

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



LEROI HOLDINGS LIMITED
利來控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：221)



WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股票代號：1222)



WAI YUEN TONG MEDICINE
HOLDINGS LIMITED
(位元堂藥業控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：897)

- (i) 有關向關連人士收購豬肉業務及物業之主要及關連交易；
- (ii) 可能之持續關連交易；及
- (iii) 恢復買賣

須予披露交易 —
出售豬肉業務及物業

須予披露及
關連交易 —
向聯營公司
提供財務資助

利來控股有限公司之財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

利來控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



建勤融資有限公司

利來股價及成交量之不尋常波動

利來董事會知悉該公司股份於二零零七年一月二十六日之成交價下跌及成交量上升，茲聲明除本公佈所述之交易外，該公司並無任何有關擬進行之收購或變賣之商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予公開者；利來董事會亦不知悉有任何可能影響價格之事宜為根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予公開者。

第一項購買

於二零零七年一月二十六日，WOCM (宏安之間接全資附屬公司) 與All Access (利來之間接全資附屬公司) 訂立第一份買賣協議，據此，All Access已有條件同意收購而WOCM已有條件同意出售聯豐行全部已發行股本及本金額為2,000,000港元之有關股東貸款，總代價為8,000,000港元。代價將於第一份買賣協議完成時以現金支付，利來擬向利來之主要股東Gain Better取得債務融資，以為代價提供資金，而有關融資將嚴格遵守上市規則之規定。聯豐行現時在宏安所擁有及經營之街市內經營10個零售檔，販賣新鮮豬肉及有關產品。

第二項購買

於二零零七年一月二十六日，Suitbest (宏安之間接全資附屬公司) 與Garwell (利來之間接全資附屬公司) 訂立第二份買賣協議，據此，Garwell已有條件同意收購而Suitbest已有條件同意出售俊興全部已發行股本及有關股東貸款。於本公佈日期，俊興所持之唯一資產主要包括位於九龍之物業 (定義見本公佈)，有關物業現時租賃予獨立於且與宏安及其關連人士 (定義見上市規則) 概無關連之租戶。俊興亦已承諾購買位於九龍之新物業 (定義見本公佈)，總代價為4,650,000港元。

鑑於俊興所作出之購買承諾，Garwell根據第二項購買應付之代價將視乎能否於完成日期前完成購買新物業。倘俊興未能於完成日期或之前完成購買新物業，則代價將約為5,300,000港元 (包括本金額為5,080,000港元之股東貸款)。倘於完成日期或之前完成購買新物業，則代價將約為10,200,000港元 (包括本金額為9,980,000港元之股東貸款)。代價將於第二份買賣協議完成時以現金支付。利來擬向利來之主要股東Gain Better取得財務資助，以為代價提供資金，而有關融資將嚴格遵守上市規則之規定。

特許經營

聯豐行向Majorluck (宏安之間接全資附屬公司) 租借零售舖位，以經營其豬肉零售業務。於第一項買賣完成後，聯豐行將根據現有特許協議或新特許協議 (倘現有特許協議屆滿) 繼續向Majorluck租借零售舖位。根據現有特許協議，特許經營費用為每月343,078港元 (即每年4,116,936港元)，包括差餉及管理費。

財務資助

於二零零七年一月二十六日，利來與Gain Better (位元堂之間接全資附屬公司) 訂立貸款協議，據此，Gain Better將向利來授出無抵押貸款融資，融資額最高達35,000,000港元。根據貸款協議，利來可在位元堂股東特別大會上獲獨立位元堂股東批准之日期後3年內隨時一次或多次提取融資，金額須為500,000港元之倍數，並按年利率6.5%計息。利來董事會已確認，該融資之目的為清償交易之代價以及供利來及其附屬公司進行日常業務營運之用。

利來董事會已確認，該融資之目的為清償交易代價，並供利來及其附屬公司進行日常業務營運之用。貸款協議由利來及Gain Better經公平磋商釐定。利來董事認為，提供無抵押貸款融資符合利來及其股東整體之利益，而貸款協議之條款屬一般商業條款，且對利來股東而言屬公平合理。

位元堂董事認為，提供財務資助及貸款協議之條款屬公平合理，且符合位元堂及其股東整體之利益。

一般資料

就利來而言，由於宏安（於本公佈日期持有位元堂49%股權，而位元堂則間接持有利來25.32%股權）為利來之間接主要股東，故為利來之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，交易構成利來之關連交易。根據上市規則第14章，第一項購買與第二項購買合計時，亦構成利來之主要收購。此外，根據上市規則第14A.34條，特許經營構成可能之持續關連交易。由於特許經營須待第一項購買完成後，方可作實，而Majorluck為利來之關連人士（定義見上市規則），故根據上市規則第14A.34條，特許經營構成可能之持續關連交易。

根據上市規則，交易須在利來股東特別大會上獲獨立利來股東以點票方式表決批准。宏安及其聯繫人士須在利來股東特別大會上就有關交易之相關決議案放棄投票。根據上市規則，特許經營構成持續關連交易，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須分別根據上市規則第14A.37至14A.41條以及第14A.45及14A.46條遵守年度審閱規定及申報規定。

獨立董事委員會將予成立，以就交易之條款向獨立利來股東提供意見。建勤已獲委任為獨立財務顧問，以就第一項購買及第二項購買之條款向利來之獨立董事委員會及獨立利來股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)第一項購買及第二項購買項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立之估值師戴維斯及估值師威格斯編製之估值報告；(iii)利來獨立董事委員會之推薦建議函件；(iv)建勤致利來獨立董事委員會及獨立利來股東之函件；及(v)利來股東特別大會通告之通函，將會在實際可行情況下盡快寄發予利來股東。

就宏安而言，根據上市規則第14章，交易構成須予披露交易。一份載有（其中包括）第一份買賣協議及第二份買賣協議項下擬進行交易之進一步詳情之通函，將會在實際可行情況下盡快寄發予宏安股東。

就位元堂而言，由於位元堂建議就本公佈所披露第一項購買及第二項購買項下之連串交易，而以宏安（位元堂之關連人士）為受益人向利來提供財務資助，故根據上市規則第14.06(2)條及第14A.13(3)條，財務資助構成位元堂之須予披露交易及關連交易。

根據上市規則，財務資助須在位元堂股東特別大會上獲獨立位元堂股東以點票方式表決批准。宏安及其聯繫人士須在位元堂股東特別大會上就有關財務資助之相關決議案放棄投票。

位元堂之獨立董事委員會將予成立，以就財務資助向獨立位元堂股東提供意見，而獨立財務顧問將獲委任，以就此向位元堂之獨立董事委員會及獨立位元堂股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)財務資助項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)位元堂獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致位元堂獨立董事委員會及獨立位元堂股東之函件；及(iv)位元堂股東特別大會通告之通函，將會在實際可行情況下盡快寄發予位元堂股東。

暫停及恢復買賣

應利來要求，利來股份已自二零零七年一月二十九日(星期一)上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。利來已向聯交所申請股份自二零零七年二月五日(星期一)上午九時三十分起恢復買賣。

利來股價及成交量之不尋常波動

利來董事會知悉利來股份於二零零七年一月二十六日之成交價下跌及成交量上升，茲聲明除公佈所述之交易外，該公司並無任何有關擬進行之收購或變賣之商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予公開者；利來董事會亦不知悉有任何可能影響價格之事宜為根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予公開者。

買賣豬肉業務

第一項購買

日期： 二零零七年一月二十六日

訂約方：

賣方： WOCM，宏安之間接全資附屬公司，並為利來及All Access之關連人士

買方： All Access，利來之間接全資附屬公司，並為宏安之間接聯繫人士，且並非宏安之關連人士(定義見上市規則)

將予收購之項目

根據第一份買賣協議，All Access已有條件同意收購而WOCM已有條件同意出售聯豐行全部已發行股本(即100股股份)及本金額為2,000,000港元之有關股東貸款，總代價為8,000,000港元。聯豐行現時在宏安所擁有及經營之街市內經營10個零售檔，販賣新鮮豬肉及有關產品。

代價及付款條款

總代價8,000,000港元(包括股東貸款)將於第一項購買完成時以現金支付。於第一份買賣協議完成後，代價將以位元堂(利來之主要股東)之財務資助支付，而財務資助將嚴格遵守上市規則之規定。倘位元堂未能就財務資助在位元堂股東特別大會上獲獨立位元堂股東批准，則利來將獲准由交易完成日期起計3年內清償上述代價，並按年利率6.5%計息。

代價由WOCM及All Access參考(其中包括) i)聯豐行截至二零零六年十一月三十日止八個月之未經審核除稅前溢利約為1,090,000港元；ii)豬肉業務之未開發市場潛力；iii)及在聯交所

上市之4間類似公司(主要從事食品零售業務)之平均市盈率約7倍後經公平磋商釐定。利來董事認為，與若干經營類似業務之公司相比，收購聯豐行所付代價乃屬合理。利來董事及宏安董事認為第一份買賣協議之條款屬公平合理，且分別符合利來及其股東整體以及宏安及其股東整體之利益。

第一份買賣協議之先決條件

第一份買賣協議項下之交易須待(其中包括)下列條件獲達成後，方告完成：

1. 於二零零六年十一月三十日至完成日期並無出現變動、影響、事件、事故、事實狀況或發展，而可合理預期將對聯豐行之業務、財務狀況或經營業績或前景構成重大不利影響；
2. 根據上市規則之規定，利來股東在股東特別大會上批准第一份買賣協議及其項下擬進行或附帶之交易；
3. All Access及WOCM董事分別議決批准向All Access買賣100股聯豐行股份及本金額為2,000,000港元之有關股東貸款之決議案之經核證副本；
4. WOCM根據WOCM、聯豐行及All Access訂立之轉讓契據向All Access轉讓本金額為2,000,000港元之股東貸款；
5. 有關零售舖位之所有特許權於第一份買賣協議完成時由聯豐行續訂(視情況而定)、有效持有及維持；及
6. WOCM根據第一份買賣協議向All Access所作之保證、陳述及彌償保證並無遭違反。

倘上述任何條件並未於二零零七年三月二十六日(或訂約方協定之有關較後日期)或之前獲達成，則除因任何先前已違反第一份買賣協議而產生之申索外，第一份買賣協議將告終止及不再具有任何進一步效力。

完成

完成將於完成日期進行。聯豐行於其後將不再為宏安之間接全資附屬公司，而成為利來之間接全資附屬公司。

聯豐行之資料

聯豐行為宏安之間接全資附屬公司，主要在宏安所擁有及經營之街市內經營10個零售檔，販賣新鮮豬肉及有關產品。該10個零售檔位於香港新界等區。宏安管理及經營香港之街市，並向街市零售商租賃零售檔或舖位。其亦透過並僅透過聯豐行經營有關販賣新鮮豬肉及有關產品之街市零售業務。聯豐行向Majorluck租借零售舖位以經營其豬肉零售業務。於第一

項購買完成後，聯豐行將繼續根據現有特許協議或新特許協議（倘現有特許協議屆滿）向Majorluck租借零售舖位。聯豐行與Majorluck訂立之現有特許協議將構成利來可能之持續關連交易，詳情載於下文「特許協議之原因」一節。

聯豐行於截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核除稅前及後純利分別為263,959港元及217,771港元，而截至二零零六年三月三十一日止年度則分別為486,984港元及398,173港元。截至二零零六年十一月三十日止八個月之未經審核除稅前及後溢利分別約為1,090,000港元及900,000港元。除稅後純利由截至二零零六年三月三十一日止年度之398,173港元增長約126%至截至二零零六年十一月三十日止期間之900,000港元，乃由於宏安管理層實施有效之成本控制措施所致。

聯豐行於二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日之經審核資產淨值為1,487,409港元及1,885,582港元，而於二零零六年十一月三十日之未經審核資產淨值則因期內派付股息而減少至約100港元。

宏安之承諾

宏安已向利來承諾，其將在未來於第一項買賣完成後停止經營可能與聯豐行之豬肉零售業務構成競爭之香港街市豬肉零售檔，並將給予利來集團優先權，可於宏安日後出現有關機會時優先經營與聯豐行類似之任何業務。

利來之管理經驗

利來之現有管理層於管理不同業務方面具有相當經驗，且鑑於兩名新委任執行董事於商業業務方面具有逾15年經驗，利來目前之管理層擁有充足人力及經驗管理新業務。

其中一名新委任執行董事陳振康先生於企業管理及發展方面具有豐富經驗，並於物業投資、管理及分租中式街市、商場及停車場、藥品及保健產品相關業務方面具備專業管理知識。彼現時亦為宏安（聯豐行之最終控股公司）之執行董事，負責聯豐行之整體管理及決策。鑑於陳先生之整體工作經驗，彼為管理街市零售及物業投資新業務之合適人選。

另一名新委任執行董事張偉楷先生於處理及管理宏安集團之街市零售業務及物業管理業務方面具有逾10年經驗。彼將為其中一名監督利來街市業務及物業管理業務之要員。此外，彼於與房委會及領匯房地產投資信託基金進行交易方面具有相當經驗。

經考慮上述者，利來董事認為，利來之現有管理層具備充足人才及經驗管理新業務。

買賣物業

第二項購買

日期： 二零零七年一月二十六日

訂約方：

賣方： Suitbest，宏安之間接全資附屬公司，並為利來及Garwell之關連人士

買方： Garwell，利來之間接全資附屬公司，並為宏安之間接聯繫人士，且並非宏安之關連人士(定義見上市規則)

將予收購之項目

根據第二份買賣協議，Garwell已有條件同意收購而Suitbest已有條件同意出售俊興全部已發行股本(即兩股股份)及有關股東貸款。於本公佈日期，俊興所持之唯一資產主要包括位於香港九龍之物業，有關物業現時租賃予獨立於且與宏安及其關連人士概無關連之租戶。俊興亦已承諾購買位於香港九龍之新物業，總代價為4,650,000港元。新物業現時用作住宅用途，並受現有租賃協議所規限。將就各項新物業支付之代價分別約2,660,000港元及約1,990,000港元，總代價約為4,650,000港元。

代價及付款條款

鑑於俊興所作出之購買承諾，Garwell根據第二份買賣協議應付之代價將視乎能否於完成日期前完成購買新物業。

倘俊興未能於完成日期或之前完成購買新物業，則代價將約為5,300,000港元(包括本金額為5,080,000港元之股東貸款)。倘於完成日期或之前完成購買新物業，則代價將約為10,200,000港元(包括本金額為9,980,000港元之股東貸款)。股東貸款由5,080,000港元增加至9,980,000港元乃主要由於購買新物業所致。根據第二份買賣協議之代價將以位元堂(利來之主要股東)之財務資助支付，而財務資助將嚴格遵守上市規則之規定。倘位元堂未能就財務資助在位元堂股東特別大會上獲獨立位元堂股東批准，則利來將獲准由交易完成日期起計3年內清償上述代價，並按年利率6.5%計息。

上述代價由Suitbest及Garwell參考估值師戴維斯就物業於二零零七年一月二十六日之物業估值所載5,300,000港元以及物業及新物業之估值10,200,000港元後經公平磋商釐定。利來董事及宏安董事認為第二份買賣協議之條款屬公平合理，且分別符合利來及其股東整體以及宏安及其股東整體之利益。

第二份買賣協議之先決條件

第二份買賣協議項下之交易須待(其中包括)下列條件獲達成後，方告完成：

1. 於二零零六年十一月三十日至完成日期並無出現變動、影響、事件、事故、事實狀況或發展，而可合理預期將對俊興之業務、財務狀況或經營業績或前景構成重大不利影響；
2. 根據上市規則之規定，利來股東在股東特別大會上批准第二份買賣協議及其項下擬進行或附帶之交易；
3. Garwell及Suitbest董事分別議決批准買賣兩股俊興股份及本金額為9,980,000港元之有關股東貸款之決議案之經核證副本；
4. Suitbest根據Suitbest、俊興及Garwell訂立之轉讓契據向Garwell轉讓本金額為5,080,000港元或9,980,000港元(視情況而定)之股東貸款；
5. Suitbest促使估值報告獲發出；及
6. Suitbest根據第二份買賣協議向Garwell所作之保證、陳述及彌償保證並無遭違反。

倘上述任何條件並未於二零零七年三月二十六日(或訂約方可能協定之有關較後日期)或之前獲達成，則除因任何先前已違反第二份買賣協議而產生之申索外，第二份買賣協議將告終止及不再具有任何進一步效力。

完成

完成將於完成日期進行。俊興於其後將不再為宏安之間接全資附屬公司，而成為利來之間接全資附屬公司。

俊興之資料

俊興為宏安之間接全資附屬公司，並為一間投資控股公司，其主要資產包括物業，而待買賣新物業完成後，亦包括新物業。物業及新物業描述如下：

地址	狀況
物業	
1. 香港九龍黃竹街33號7樓	租出
2. 香港九龍登打士街33至35號登德大廈7樓C室	空置並正進行翻新
3. 香港九龍石硤尾街10號宇宙大廈9樓	租出
4. 香港九龍深水埗大南街253號8樓	租出
新物業	
5. 香港九龍旺角洗衣街137號國際大廈 7樓137室	購買將於二零零七年二月二十八日完成
6. 香港九龍旺角洗衣街137號國際大廈 8樓137A及137B室	購買將於二零零七年二月二十八日完成

於本公佈日期，俊興擁有物業之法定及實益業權，並將於完成該購買後擁有新物業之法定及實益業權。物業及新物業乃分別收購自及將收購自與宏安集團、利來集團及彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。物業(1)、(3)及(4)現時租賃予獨立第三方，年期介乎一年至兩年不等，俊興每月所產生之租金總收入合共約為28,400港元。

由於俊興於二零零六年十月展開業務，故於本公佈日期並無經審核之財務數字。俊興於二零零六年十一月三十日之未經審核負債淨額為6,852港元，而俊興截至二零零六年十一月三十日止期間之未經審核虧損淨額為6,854港元。

交易之原因

利來集團主要從事向中國市場買賣時裝之業務。

宏安集團主要在香港從事物業發展、物業投資、街市、商場、停車場及零售業務之管理及分租。其亦透過其於位元堂藥業控股有限公司(在聯交所上市之公司)之投資而擁有製藥業務權益。

誠如本公佈「買賣豬肉業務」及「買賣物業」兩節之各段所述，聯豐行及俊興之股份現時由宏安間接持有。聯豐行於截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核除稅前及後純利分別為486,984港元及398,173港元，而俊興則自租賃予獨立第三方之三項物業產生每月總租金收入約為28,400港元。

利來於截至二零零六年九月三十日止六個月及截至二零零六年三月三十一日止年度分別錄得營業額為21,540,000港元及78,800,000港元。各期間之虧損淨額分別為1,080,000港元及39,400,000港元。

就宏安集團而言，預期交易將變現收益合共約2,170,000港元，其中(i)約1,950,000港元將自出售聯豐行(豬肉業務)，及(ii)約220,000港元將自出售俊興(物業業務)所產生。交易之所得款項將用於宏安之核心業務(即物業投資、管理及分租中式街市)。

利來董事認為，於完成收購聯豐行及俊興後，利來集團可多元化至新業務範疇，即街市零售及物業投資。香港由超過20個地區組成。由於聯豐行現時僅在香港新界5個地區經營10個檔位，故聯豐行在其餘地區增加檔位數目之潛力較為優厚。經考慮俊興將賺取邊際利潤及聯豐行尚未發揮之市場潛力後，利來董事認為，聯豐行之豬肉業務將可獲利，而長遠而言，俊興所收取之租金將提供穩定之現金流量。儘管但有鑑於利來集團之時裝業務競爭加劇並持續錄得虧損，利來董事相信，收購聯豐行及俊興可i)鞏固利來集團之收益來源；ii)減低依賴單一業務線之風險；及iii)減少其時裝業務之持續虧損。利來董事認為，利來集團於建議之新業務範疇上具充分管理經驗與專業知識。

宏安董事認為，於交易完成後，宏安集團可將其資源更集中於核心業務。此外，基於收購聯豐行及俊興之代價乃參考聯豐行之經審核與最近管理賬目之溢利數字以及估值師戴維斯所釐定之物業及新物業公平市價後釐定，故利來董事及宏安董事認為，第一份買賣協議及第二份買賣協議之條款屬公平合理，且分別符合利來及其股東整體以及宏安及其股東整體之利益。

特許經營

特許協議

訂約方

特許人： Majorluck，宏安之間接全資附屬公司

受許人： 聯豐行，宏安之間接全資附屬公司(於第一項購買完成前)並將為利來之間接全資附屬公司(於第一項購買完成後)，且並非宏安之關連人士(定義見上市規則)

特許經營物業： 總租用面積約3,037平方呎之零售舖位，乃位於下列地點：

零售舖位地址：

屆滿日期

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| 1. 新界富東商場地下FT25號檔 | 二零零七年一月三十一日 |
| 2. 新界沙田馬鞍山頌安邨
頌安商場地下街市C51號舖位 | 二零零七年一月三十一日 |
| 3. 新界沙田馬鞍山頌安邨
頌安商場地下C53號檔 | 二零零七年一月三十一日 |
| 4. 新界沙田馬鞍山頌安邨
頌安商場地下C56號檔 | 二零零七年一月三十一日 |
| 5. 新界將軍澳厚德商場地下街市H29號檔 | 二零零七年一月三十一日 |
| 6. 新界將軍澳厚德商場地下街市H40號檔 | 二零零七年一月三十一日 |
| 7. 新界將軍澳厚德商場地下街市H67號檔 | 二零零七年一月三十一日 |
| 8. 新界啟田邨啟田商場地下
啟田(萬有)街市K13號檔 | 二零零八年三月十五日 |
| 9. 新界啟田邨啟田商場地下
啟田(萬有)街市K66及K67號檔 | 二零零八年三月十五日 |
| 10. 新界天水圍天盛苑天盛商場地下
TS43號檔 | 二零零八年十月三十一日 |

特許經營費用： 每月343,078港元(即每年4,116,936港元)，包括差餉及管理費。

特許協議之最高每年總值

根據特許協議，於截至二零零八年三月三十一日止兩個財政年度各年，聯豐行向Majorluck應付之每年金額(包括差餉及管理費)將分別約為4,532,000港元及5,000,000港元。上述上限乃參考估值師威格斯就零售舖位而於二零零七年一月二十六日編製之估值所提供之估值4,532,000港元後釐定。

續訂特許協議

利來董事已確認，部分特許協議已於二零零七年一月三十一日屆滿(「已屆滿特許協議」)，而聯豐行與Majorluck仍未訂立固定年期之新特許協議。

已屆滿特許協議已與Majorluck向房委會租借相關處所之相關總租賃協議(亦於二零零七年一月三十一日屆滿)一併屆滿。經向房委會作出查詢後，宏安董事已向利來董事確認，Majorluck與房委會之間訂立之現有租賃協議將按月繼續生效，直至i)訂約方訂立新租賃協議；ii)房委會向Majorluck發出其有意終止之通知一個月後；或iii)訂約方同意於指定日期終止時為止。

利來及宏安之董事會注意到，倘Majorluck與房委會訂立之現有按月定期租賃協議並無終止，則Majorluck有權按月及按與已屆滿特許協議相同之條款向聯豐行分租相關零售舖位。於與房委會落實一般為期兩年之新總租賃協議後，Majorluck將與聯豐行訂立固定年期之新特許協議。宏安董事亦已向利來董事確認，彼等將於第一項購買完成前或不遲於二零零七年三月促使Majorluck i)與房委會落實及訂立新租賃協議及ii)訂立新特許協議以取代已屆滿特許協議。

特許協議之原因

零售舖位現時由聯豐行用作經營其豬肉零售業務。聯豐行根據特許協議向Majorluck租借零售舖位，每月特許經營費用總額為343,078港元(包括差餉及管理費)。於第一項購買及向All Access轉讓聯豐行股份(包括根據特許協議之所有權益)完成時，聯豐行將繼續向Majorluck租借零售舖位。

利來董事認為，特許協議由聯豐行及Majorluck經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合利來股東整體之利益。

財務資助

貸款協議

日期： 二零零七年一月二十六日

訂約方：

貸款人： Gain Better，位元堂之間接全資附屬公司

借款人： 利來，位元堂之間接聯繫人士

融資金額： 最高本金總額高達35,000,000港元

融資期： 由二零零七年一月二十九日起至(但不包括)(i)貸款協議日期後滿3年之日或Gain Better可能書面協定之有關較後日期；及(ii)貸款融資根據貸款協議之條文終止之日(以較早者為準)止期間內任何時間。

利率： 利來須於貸款協議之到期日就根據貸款融資所提取之金額支付按年利率6.5%計算之款項。

根據貸款協議，利來可在位元堂股東特別大會上獲獨立位元堂股東批准後之日期後提取貸款融資，金額須為500,000港元之倍數。利來須於貸款協議日期後滿36個月之日或Gain Better與利來可能書面協定之有關較後日期(如有)或之前償還所提取之本金總額連利息。貸款融資將以位元堂集團之內部資源提供資金。

訂立貸款協議之原因

於本公佈日期，Gain Better(位元堂之間接全資附屬公司)持有利來約25.32%股權。位元堂董事認為，由於利來為位元堂之聯營公司，故向利來提供財務資助將促進利來集團之業務發展，因而長遠而言可改善位元堂集團之回報。Gain Better獲利來知會，利來擬將融資用作清償交易代價以及供利來集團進行日常業務營運及作一般營運資金之用。

利來董事會已確認，該融資之目的為清償交易代價，並供利來及其附屬公司進行日常業務營運之用。貸款協議由利來及Gain Better經公平磋商釐定。利來董事認為，提供無抵押貸款融資符合利來及其股東整體之利益，而貸款協議之條款屬一般商業條款，且對利來股東而言屬公平合理。

位元堂董事認為，提供財務資助及貸款協議之條款屬公平合理，且符合位元堂及其股東整體之利益。

一般資料

位元堂主要從事(i)主要在中國及香港生產及銷售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌行銷之中藥產品及以傳統配方由精選藥材製成之一系列產品；及(ii)以「珮夫人」品牌生產及銷售西藥之業務。

就利來而言，由於宏安(於本公佈日期持有位元堂49%股權，而位元堂則間接持有利來25.32%股權)為利來之間接主要股東，故為利來之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，交易構成利來之關連交易。根據上市規則第14章，第一項購買與第二項購買合計時，亦構成利來之主要收購。由於特許經營須待第一項購買完成後，方可作實，而Majorluck為利來之關連人士(定義見上市規則)，故根據上市規則第14A.34條，特許經營構成可能之持續關連交易。

根據上市規則，交易須在利來股東特別大會上獲獨立利來股東以點票方式表決批准。宏安及其聯繫人士須在利來股東特別大會上就有關交易之相關決議案放棄投票。根據上市規則，特許經營構成持續關連交易，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須分別根據上市規則第14A.37至14A.41條以及第14A.45及14A.46條遵守年度審閱規定及申報規定。

獨立董事委員會將予成立，以就交易之條款向獨立利來股東提供意見。建勤已獲委任為獨立財務顧問，以就第一項購買及第二項購買之條款向利來之獨立董事委員會及獨立利來股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)第一項購買及第二項購買項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立之估值師戴維斯及估值師威格斯編製之估值報告；(iii)利來獨立董事委員會之推薦建議函件；(iv)建勤致利來獨立董事委員會及獨立利來股東之函件；及(v)利來股東特別大會通告之通函，將會在實際可行情況下盡快寄發予利來股東。

根據上市規則，交易構成宏安之須予披露交易。一份載有(其中包括)第一份買賣協議及第二份買賣協議項下擬進行交易之進一步詳情之通函，將會在實際可行情況下盡快寄發予宏安股東。

就宏安而言，根據上市規則第14章，交易構成須予披露交易。一份載有(其中包括)第一份買賣協議及第二份買賣協議項下擬進行交易之進一步詳情之通函，將會在實際可行情況下盡快寄發予宏安股東。

就位元堂而言，由於位元堂建議就本公佈所披露第一項購買及第二項購買項下之連串交易，而以宏安(位元堂之關連人士)為受益人向利來提供財務資助，故根據上市規則第14.06(2)條及第14A.13(3)條，財務資助構成位元堂之須予披露交易及關連交易。

根據上市規則，財務資助須在位元堂股東特別大會上獲獨立位元堂股東以點票方式表決批准。宏安及其聯繫人士須在位元堂股東特別大會上就有關財務資助之相關決議案放棄投票。

位元堂之獨立董事委員會將予成立，以就財務資助向獨立位元堂股東提供意見，而獨立財務顧問將獲委任，以就此向位元堂之獨立董事委員會及獨立位元堂股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)財務資助項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)位元堂獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致位元堂獨立董事委員會及獨立位元堂股東之函件；及(iv)位元堂股東特別大會通告之通函，將會在實際可行情況下盡快寄發予位元堂股東。

暫停及恢復買賣

應利來要求，利來股份已自二零零七年一月二十九日(星期一)上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。利來已向聯交所申請股份自二零零七年二月五日(星期一)上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

「All Access」	指	All Access Limited，利來之間接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「俊興」	指	俊興投資有限公司，宏安之間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「建勤」	指	建勤融資有限公司，根據證券及期貨條例(證券及期貨條例)獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，為利來獨立董事委員會及獨立利來股東之獨立財務顧問
「營業日」	指	星期六、星期日或香港公眾假期以外之日子
「完成日期」	指	第一份買賣協議或第二份買賣協議(視情況而定)項下之最後一項先決條件獲達成之日後第一個營業日(或訂約方可能協定之有關其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「財務資助」	指	位元堂根據貸款協議透過其全資附屬公司向利來提供之財務資助

「第一項購買」	指	根據第一份買賣協議之條款及條件購買聯豐行全部已發行股本及有關股東貸款
「第一份買賣協議」	指	WOCM與All Access就買賣聯豐行全部已發行股本及有關股東貸款而於二零零七年一月二十六日訂立之有條件買賣協議
「Gain Better」	指	Gain Better Investments Limited，位元堂之間接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之公司，並直接持有利來25.32%權益
「Garwell」	指	Garwell Investments Limited，利來之間接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「聯豐行」	指	聯豐行有限公司，宏安之間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「房委會」	指	香港房屋委員會
「獨立利來股東」	指	宏安、其聯繫人士、該等根據上市規則須放棄投票之人士及其各自之聯繫人士(如有)以外之利來股東
「獨立位元堂股東」	指	宏安、其聯繫人士、該等根據上市規則須放棄投票之人士及其各自之聯繫人士(如有)以外之位元堂股東
「利來」	指	利來控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「利來董事會」	指	利來之董事會
「利來董事」	指	利來之董事，包括利來之獨立非執行董事
「利來股東特別大會」	指	利來將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)第一份買賣協議及第二份買賣協議以及其項下擬進行之交易
「利來集團」	指	利來及其附屬公司
「特許經營」	指	聯豐行根據特許協議向Majorluck租借零售舖位

「特許協議」	指	聯豐行(作為受許人)與Majorluck(作為特許人)就零售舖位而訂立之10份現有特許協議或將予訂立之新特許協議(視情況而定)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	Gain Better與利來於二零零七年一月二十六日訂立之貸款協議，據此，Gain Better同意根據及按照其中所載條款及條件向利來提供貸款融資
「Majorluck」	指	宏集策劃有限公司或集旺有限公司(視情況而定)，兩者均為宏安之間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「新物業」	指	香港九龍旺角洗衣街137號國際大廈7樓137室 香港九龍旺角洗衣街137號國際大廈8樓137A及137B室
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	1. 香港九龍黃竹街33號7樓 2. 香港九龍登打士街33至35號登德大廈7樓C室 3. 香港九龍石硤尾街10號宇宙大廈9樓 4. 香港九龍深水埗大南街253號8樓
「零售舖位」	指	10個零售檔，現由聯豐行向Majorluck租借以經營其豬肉零售業務
「第二項購買」	指	根據第二份買賣協議之條款及條件購買俊興全部已發行股本及有關股東貸款
「第二份買賣協議」	指	Suitbest與Garwell就買賣俊興全部已發行股本及有關股東貸款而於二零零七年一月二十六日訂立之有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「Suitbest」	指	Suitbest Investments Limited，宏安之間接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「交易」	指	買賣聯豐行全部已發行股本及有關股東貸款以及買賣俊興全部已發行股本及有關股東貸款
「估值報告」	指	估值師戴維斯將於第二項購買完成時或之前就物業及新物業編製之估值報告；及估值師威格斯就零售舖位編製之估值報告
「估值師戴維斯」	指	獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「估值師威格斯」	指	獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司
「宏安」	指	宏安集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「宏安董事會」	指	宏安之董事會
「宏安董事」	指	宏安之董事，包括宏安之獨立非執行董事
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「WOCM」	指	Wang On Commercial Management Limited，宏安之間接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「位元堂」	指	位元堂藥業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「位元堂董事會」	指	位元堂之董事會
「位元堂董事」	指	位元堂之董事，包括位元堂之獨立非執行董事
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「位元堂股東特別大會」	指	位元堂將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)財務資助
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

承利來董事會命
利來控股有限公司
董事
吳卓凡

承宏安董事會命
宏安集團有限公司
董事總經理
陳振康

承位元堂董事會命
位元堂藥業控股有限公司
董事總經理
陳振康

香港，二零零七年二月二日

於本公佈日期，利來董事會包括執行董事：洪文星先生、陳振康先生、張偉楷先生及吳卓凡先生；以及獨立非執行董事：冼家敏先生。

於本公佈日期，宏安董事會包括執行董事：鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；以及獨立非執行董事：李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。

於本公佈日期，位元堂董事會包括執行董事：鄧清河先生及陳振康先生；以及獨立非執行董事：梁偉浩先生、袁致才先生、蕭文豪先生及曹永牟先生。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。