

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



維奧集團控股有限公司 Vital Group Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1164)

須予披露交易 出售物業

於2011年1月28日，賣方(本公司一間全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售且買方同意購買有關物業，代價為21,000,000港元。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易。

緒言

於2011年1月28日，賣方(即本公司全資附屬公司)與買方就出售事項訂立該協議。

該協議

日期

2011年1月28日

訂約方

- (1) 賣方—本公司之全資附屬公司維奧醫藥有限公司。
- (2) 買方—一間根據香港法例註冊成立之公司澳美製藥廠有限公司，其主要業務活動為製造及買賣醫藥產品。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

有關物業

有關物業包括(1)該樓宇6樓B室；(2)該樓宇1樓上層之13號私家車車位；及(3)該樓宇1樓之5號貨車車位。

有關物業將按「現況」出售，不受產權負擔所限且須於完成時以交吉方式向買方交付。

有關物業之收購成本為13,338,000.00港元。於本公告日期，有關物業不受任何按揭規限且由賣方佔用作自用。

代價

出售事項之代價為21,000,000.00港元，其中：

- (1) 100,000.00港元已於簽署該協議時支付予賣方作為初步按金(「初步按金」)；
- (2) 2,000,000.00港元須於2011年3月15日或之前支付，作為進一步之按金；及
- (3) 18,900,000.00港元之餘款須於完成日期或之前支付予賣方。

位於有關物業之若干設備(包括膠囊充填機及模具一套、空調設備及實驗室設備)亦將出售予買方且相關設備之購買價亦被計入代價。

代價乃由賣方及買方經考慮香港現行物業市場並參考可作比較物業後，於公開市場經公平協商釐定。

違約事項

倘買方無法根據該協議之條款完成出售事項，則賣方將會沒收初步按金且賣方應有權按適當方式重新出售有關物業。賣方將無權向買方申索任何其他損害賠償或尋求具體履行該協議。

倘賣方無法根據該協議之條款完成出售事項，則賣方須退還初步按金並向買方支付數額相等於初步按金之算定損害賠償。買方無權向賣方申索任何其他損害賠償或尋求具體履行該協議。

正式買賣協議

賣方及買方將於2011年3月15日或之前簽署正式買賣協議。

完成

完成須於完成日期或之前落實。

進行出售事項之理由

本公司通過將生產活動遷移至中華人民共和國而變動其生產計劃。由於遷移生產活動，香港之生產設施出現產能過剩。經盡職及審慎考慮後，董事相信買方提供之代價為本公司之合理價值且出售事項為本公司之良好機遇。

出售事項之財務影響

於2009年之經審核財務報表所反映之有關物業及位於有關物業內之若干設備之賬面淨值為約11,969,000港元。本集團佔有作自用之有關物業並無產生租金收入。於完成出售事項後，賣方將於損益賬變現扣除開支後之收益約8,970,000港元(須待核數師最終確認)。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款(包括代價)乃公平合理且為正常之商業條款及符合本公司及其股東之整體利益。

出售事項所得銷售款項之用途

出售事項所得銷售款項淨額約為20,940,000港元，將用作本公司之一般營運資金。

有關本集團之資料

於本公告日期，本集團主要從事醫藥產品研究及開發、配送、銷售及製造，及房地產投資。

上市規則之涵義

因根據上市規則第14章規定計算之適用的百分比比率高於5%而低於25%，出售事項乃構成本公司一項須予披露交易。

釋義

| | | |
|--------|---|---|
| 「該協議」 | 指 | 賣方與買方於2011年1月28日就買賣有關物業所訂立之臨時買賣協議 |
| 「該樓宇」 | 指 | 位於香港新界沙田成全路1-7號之順景工業大廈 |
| 「本公司」 | 指 | 維奧集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板買賣(股份代號：1164) |
| 「完成」 | 指 | 完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 2011年5月16日或以前之出售事項完成日期 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方向買方出售之有關物業 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「有關物業」 | 指 | 包括(1)該樓宇6樓B室；(2)該樓宇1樓上層之13號私家車車位；及(3)該樓宇1樓之5號貨車車位 |
| 「買方」 | 指 | 澳美製藥廠有限公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 維奧醫藥有限公司，為本公司全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
維奧集團控股有限公司
主席
徐小凡

香港，2011年1月28日

於本公告日期，董事會由6名執行董事：徐小凡先生、陳志宇先生、郭琳女士、黃澤民先生、李可先生及劉津先生；以及3名獨立非執行董事：李廣耀先生、呂天能先生及張家華先生組成。