

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

公佈

有關租賃協議之關連交易

租賃協議

於二零二二年十月五日，本公司之間接附屬公司位元堂零售(作為租戶)與宏安地產間接持有之合資企業公司昇賢(作為業主)訂立租賃協議，以租用該物業，追溯自二零二二年十月三日起計至二零二五年五月二日(包括首尾兩日)屆滿，為期三十一個月，每月月租100,000港元連同額外營業額租金(不包括差餉、政府地租、管理費以及所有其他非資本性及經常性支出)。

除租賃協議外，位元堂零售(作為受許可人)與昇賢(作為許可人)於二零二二年五月三日就授出許可使用該物業而訂立許可協議，自二零二二年五月三日起計為期五個月，並於二零二二年十月二日(包括首尾兩日)屆滿，許可費為每月100,000港元(不包括差餉、政府地租、管理費、水電費以及所有其他非資本性及經常性支出)。

上市規則之涵義

於本公佈日期，宏安為本公司及宏安地產之間接控股股東，分別持有本公司及宏安地產全部已發行股本之約67.26%及75.00%。宏安地產間接持有之30%受控公司昇賢為宏安之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，位元堂零售根據租賃協議收購使用權資產構成本公司之關連交易。

由於本公司根據租賃協議確認之該物業使用權總值以及本公司根據許可協議確認之該物業使用權總值合共之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(溢利比率除外)超過0.1%但低於5%，故就本公司而言，租賃協議及許可協議項下擬進行之交易構成關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

緒言

於二零二二年十月五日，本公司之間接附屬公司位元堂零售(作為租戶)與宏安地產間接持有之合資企業公司昇賢(作為業主)訂立租賃協議，以租用該物業，追溯自二零二二年十月三日起計至二零二五年五月二日(包括首尾兩日)屆滿，為期三十一個月，每月月租100,000港元連同額外營業額租金(不包括差餉、政府地租、管理費以及所有其他非資本性及經常性支出)。

租賃協議之主要條款

租賃協議主要條款之概要如下：

日期： 二零二二年十月五日

訂約方： (i) 昇賢(作為業主)；及
(ii) 位元堂零售(作為租戶)

該物業： 新界屯門區屯門鄉事會路88號天生樓地下9號舖(包括廣告位及空調位)，可銷售面積約為646平方呎

年期：	自二零二二年十月三日起計至二零二五年五月二日(包括首尾兩日)屆滿，為期三十一個月
用途：	零售店舖
租金：	每月100,000港元(「 基本每月租金 」)(不包括差餉、政府地租、管理費以及所有其他非資本性及經常性支出，該等支出應由位元堂零售支付)，須於每個曆月第一天預先支付，不作任何扣減或抵銷，而額外營業額租金為相當於位元堂零售於相關曆月之營業額10%與該曆月基本每月租金之間的差額(「 額外營業額租金 」)。營業額指位元堂零售於每個曆月透過在該物業經營業務而收取或應收的總額(「 營業額 」)。
管理費：	每月4,900港元，須由位元堂零售支付並由昇賢作出檢討
免租期：	無
訂金：	322,262港元(即三個月租金、管理費及四分之一差餉和政府地租)支付予昇賢，以確保位元堂零售履行租賃協議
重續權：	位元堂零售有權在租賃協議年期屆滿日期前按不少於每月100,000港元及不多於每月110,000港元之新基本每月租金(有待昇賢與位元堂零售協定)提前向昇賢發出不少於六個月但不多於七個月之事先書面通知，將租賃協議之年期延長額外三年。於昇賢作出書面確認後，昇賢與位元堂零售將就該物業簽署一份新租賃協議。

位元堂零售根據租賃協議應付之租金(包括基本每月租金及額外營業額租金)及其他應付款項預計將由本集團內部資源撥付。

使用權資產

本公司根據租賃協議確認該物業之使用權資產價值約為2,920,000港元，其為根據香港財務報告準則第16號就租賃協議之整個三十一個月期應付之總租金現值。

於本公告日期前十二個月期間，除租賃協議外，位元堂零售(作為受許可人)與昇賢(作為許可人)於二零二二年五月三日就授出許可使用該物業而訂立許可協議，自二零二二年五月三日起計為期五個月，並於二零二二年十月二日(包括首尾兩日)屆滿，許可費為每月100,000港元(不包括差餉、政府地租、管理費、水電費以及所有其他非資本性及經常性支出)，而自二零二二年五月三日起至二零二二年八月二日止(包括首尾兩天)三個月期間則可免收許可費。

本公司根據許可協議確認該物業之使用權資產價值約為280,000港元，其為許可協議期限內兩個月(不包括三個月之免許可費期間)應付之總許可費現值，根據上市規則第14A.76(1)條所規定屬最低限度豁免。

根據香港財務報告準則第16號，本公司就租賃協議及許可協議確認之使用權資產總值按合併計算為約3,200,000港元，其須待本公司核數師審閱。

年度上限及釐定基準

支付額外營業額租金構成上市規則第14A.31條項下之本公司持續關連交易。

除位元堂零售根據許可協議支付之許可費總額200,000港元外，租賃協議項下概無有關租賃該物業之交易之歷史金額。

於租賃協議年期內有關額外營業額租金之建議年度上限載列如下：

	額外營業額 租金 (港元)
二零二二年十月三日至二零二三年三月三十一日止期間	60,000
截至二零二四年三月三十一日止年度	120,000
截至二零二五年三月三十一日止年度	120,000
二零二五年四月一日至二零二五年五月二日止期間	10,000

於達致上述建議年度上限(其符合上市規則第14A.76(1)條項下之最低豁免)時，董事已考慮下列因素：(a)營業額之估計金額已參考天生樓其他店舖單位之預期佔用率及客戶流量；(b)為營業額上升及市場改善提供之緩衝；及(c)鄰近可資比較物業之通行市場浮動租金。

有關本集團之資料

本集團主要從事(i)主要在中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌行銷之中藥產品)；(ii)分別以「珮夫人」及「珮氏」品牌製造及銷售西藥產品及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，股份代號：149)(本公司一間擁有53.37%權益之上市附屬公司)從事管理及銷售中國農產品交易市場之物業。本公司由宏安擁有約67.26%權益。

位元堂零售為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接持有約99.8%權益以及由潘振榮先生、何維紀先生及潘樹強先生間接持有約0.2%權益，主要從事零售及銷售中藥及保健食品產品業務。

有關宏安、宏安地產及昇賢之資料

宏安

宏安連同其附屬公司主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過本公司從事製造及／或零售醫藥及保健食品產品；及(iv)透過中國農產品從事管理及銷售中國農產品交易市場之物業。

宏安地產

宏安地產為一間於百慕達註冊成立之有限公司，與其附屬公司主要從事發展待售住宅及商用物業、投資工商物業以獲取投資回報及資本增值、以及香港之資產管理之業務。

昇賢

昇賢為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資，並為一間於宏安及其附屬公司或宏安地產及其附屬公司之財務報表中按非合併基礎由宏安地產間接持有64%權益之合資企業公司。餘下30%權益由趙朗先生持有、家族信託之信託人(其中Bryan Southergill先生及其家庭成員均為受益人)持有3.35%權益及蔡一航先生持有2.65%權益，均為獨立第三方。

訂立租賃協議之理由及裨益

該物業位於新界屯門之優越位置，鄰近設有其他住宅發展項目及各種公共交通設施。因此，租用該物業作為本集團之零售店舖能令本集團吸引附近及新界西北部居民對其家庭醫療與保健產品之需求。由於該物業由二零二二年五月起已由本集團用作零售店舖，故訂立租賃協議將使本集團能夠繼續使用該物業營運其零售業務。

租賃協議之條款(包括其項下之租金及應付費用)乃由昇賢與位元堂零售經參考鄰近大小、租期(包括租金)、位置相若之類似物業及現行市況以及就獨立第三方在市場上提供之類似物業向本集團提供之許可費或租金後，經公平磋商而釐定。

經考慮上述因素及裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立租賃協議乃於本集團日常業務過程中進行，符合正常商業條款，而該等條款屬公平合理，且租賃協議項下擬進行之交易符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公佈日期，宏安為本公司及宏安地產之間接控股股東，分別持有本公司及宏安地產全部已發行股本之約67.26%及75.00%。宏安地產間接持有之30%受控公司昇賢為宏安之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，位元堂零售根據租賃協議收購使用權資產構成本公司之關連交易。

由於本公司根據租賃協議確認之該物業使用權總值以及本公司根據許可協議確認之該物業使用權總值合共之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(溢利比率除外)超過0.1%但低於5%，故就本公司而言，租賃協議及許可協議項下擬進行之交易構成關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

鑒於鄧清河先生為宏安(而宏安則為宏安地產之間接控股公司)之控股股東，且鄧蕙敏女士為鄧清河先生之女兒，彼等已就批准租賃協議及其項下擬進行之交易之董事會相關決議案放棄獲計入法定人數及投票。

除上文所披露者外，董事會其他成員概無於租賃協議中擁有任何重大權益。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，為宏安擁有67.26%權益之附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非為本公司關連人士之任何實體(連同其最終實益擁有人)或人士(定義見上市規則)
「許可協議」	指	昇賢(作為許可人)與位元堂零售(作為受許可人)訂立日期為二零二二年五月三日之許可協議，自二零二二年五月三日起至二零二二年十月二日止期間按月租100,000港元許可出租該物業

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「該物業」	指	新界屯門區屯門鄉事會路88號天生樓地下9號舖(包括廣告位及空調位)
「昇賢」	指	昇賢有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為宏安地產連同其他獨立第三方間接持有之合資企業公司
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例賦予之涵義
「租賃協議」	指	昇賢與位元堂零售就租賃該物業訂立日期為二零二二年十月五日之租賃協議
「宏安」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited (宏安地產有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，為宏安擁有75%權益之附屬公司

「位元堂零售」 指 位元堂(零售)有限公司，於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接附屬公司，是租賃協議下之租戶

「%」 指 百分比

承董事會命

WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED

(位元堂藥業控股有限公司*)

執行董事

鄧蕙敏

香港，二零二二年十月五日

於本公佈日期，董事會包括執行董事鄧清河先生、鄧蕙敏女士及羅敏儀女士，及獨立非執行董事蕭文豪先生、梁偉浩先生、曹永牟先生及李家暉先生。

* 僅供識別