

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之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對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之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)

有關租賃協議之 關連交易

租賃協議

於二零二一年六月二日，本公司之間接附屬公司位元堂零售與宏安地產之間接附屬公司誠衛訂立租賃協議，以租用該物業，自二零二一年六月三日起至二零二四年六月二日屆滿，為期三年，月租115,000港元(不包括差餉、地租、管理費、空調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65.79%及75.00%。宏安地產之間接附屬公司誠衛為宏安之聯繫人。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

於二零二一年六月二日，本公司之間接附屬公司位元堂零售與宏安地產之間接附屬公司誠衛訂立租賃協議，以租用該物業，自二零二一年六月三日起至二零二四年六月二日屆滿，為期三年，月租115,000港元(不包括差餉、地租、管理費、空調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

下文載列租賃協議部分主要條款之概要：

日期：二零二一年六月二日

訂約方：(i) 誠衛(作為業主)；及
(ii) 位元堂零售(作為租戶)。

誠衛為宏安地產之間接附屬公司，而宏安地產則由宏安擁有75%權益。其主要從事物業投資。

宏安及其附屬公司主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財務管理；(ii)透過宏安地產於香港從事物業投資及物業發展；(iii)透過本公司從事醫藥及保健食品之製造及零售；及(iv)透過中國農產品交易有限公司(本公司擁有53.37%權益之上市附屬公司)(股份代號：149)從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

位元堂零售為本公司之間接附屬公司，主要從事零售及銷售中藥及保健食品業務。

- 該物業 : 位於九龍美孚新邨荔灣道10-16號萬事達廣場1-11號、15-17號地下N77號舖A部分的一間零售店舖，可銷售面積約900平方呎
- 年期 : 自二零二一年六月三日起至二零二四年六月二日(包括首尾兩日)，為期三年
- 租金 : 每月115,000港元(不包括差餉、地租、管理費、空調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。
- 管理費 : 每月2,278港元，須由位元堂零售支付並由誠衛作出檢討。
- 空調費 : 每月2,673港元，須由位元堂零售支付並由誠衛作出檢討。
- 免租期 : 二零二一年六月三日至二零二一年七月二日(包括首尾兩日)
- 訂金 : 374,031港元(即三個月租金、管理費、空調費及四分之一差餉和地租)支付予誠衛，以確保位元堂零售履行租賃協議。

經計及位元堂零售根據租賃協議應付租金以及拆除及移除相關資產的估計成本後，本公司確認該物業使用權總值為約4,000,000港元，而該金額須經本公司核數師審閱。

零售業務乃本集團日常業務過程中之一部分，本集團不時評估不同可供選擇之租賃方案之商業價值(包括位置、租金及其他租賃條款)，並可能考慮與不同訂約方(包括其關連人士)訂立租賃安排。於租賃協議日期前十二個月，本集團與執行董事兼宏安之控股股東鄧清河先生之聯繫人就兩個位於香港之零售店舖及一個位於中國之零售店舖訂立租賃安排，分別於二零二一年六月、二零二三年六月及二零二四年四月屆滿。本公司按合併基準確認該等租賃安排項下之使用權資產約1,900,000港元(須待本公司核數師審閱)，而該金額符合上市規則第14A.76(1)條項下之最低豁免水平。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事(i)主要在中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，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；(ii)分別以「珮夫人」及「珮氏」品牌加工及零售西藥產品及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過其附屬公司中國農產品交易有限公司從事管理及銷售農產品交易市場之物業。

訂立租賃協議可讓本集團在香港租用位於優質住宅地段之零售空間，以吸引附近居民對其家庭醫療與保健產品之需求。租賃協議之條款乃於參考鄰近大小、租期(包括租金)、位置相若之類似物業及現行市況後按公平原則達致。經考慮前文所述者後，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，且租賃協議及其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65.79%及75.00%。宏安地產之間接附屬公司誠衛為宏安之聯繫人。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：

「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65.79%權益之附屬公司

「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「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	位於九龍美孚新邨荔灣道10-16號萬事達廣場1-11號、15-17號地下N77號舖A部分的一間零售店舖，可銷售面積約900平方呎
「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
「誠衛」	指	誠衛有限公司，於香港註冊成立之有限公司及宏安地產之間接全資附屬公司，是租賃協議下之業主
「租賃協議」	指	位元堂零售與誠衛就租賃該物業訂立日期為二零二一年六月二日之租賃協議

「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*)

主席兼董事總經理

鄧清河

香港，二零二一年六月二日

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