

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聯合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，概不對因本聯合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。



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)

(股份代號：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)



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易所有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

**聯合公佈
總特許協議之
持續關連交易**

於二零二二年十月一日，中國農產品與宏安訂立總特許協議，當中載列規管最終特許協議之一般原則及主要條款，據此，宏安集團相關成員公司可於總特許協議年期內授出物業之特許權，而中國農產品集團相關成員公司可取得物業之特許權。

總特許協議自二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日止(包括首尾兩日)，為期三年。

* 僅供識別

上市規則的涵義

於本聯合公佈日期，中國農產品由位元堂持有約53.37%權益並為位元堂之非全資附屬公司；位元堂由宏安擁有約67.26%權益並為宏安之非全資附屬公司。此外，由於中國農產品亦由鄧先生(宏安、位元堂及中國農產品之執行董事，以及控股股東)透過宏安集團以外之實體間接持有約20.17%權益，故中國農產品為宏安之關連附屬公司(就上市規則第14A章而言)。因此，訂立總特許協議及其項下擬進行之交易(包括訂立最終特許協議)構成宏安、位元堂及中國農產品之持續關連交易。

由於：(i)就宏安而言，有關最高特許費年度上限之適用百分比率超過0.1%但全部低於5%；及(ii)就位元堂及中國農產品而言，有關最高使用權年度上限之適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故就宏安、位元堂及中國農產品而言，訂立總特許協議及其項下擬進行之交易(包括訂立最終特許協議)須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

背景

於二零二二年十月一日，中國農產品與宏安訂立總特許協議，當中載列規管最終特許協議之一般原則及主要條款，據此，宏安集團相關成員公司可於總特許協議年期內授出物業之特許權，而中國農產品集團相關成員公司可取得物業之特許權。總特許協議之主要條款概述如下。

總特許協議

1. 日期

二零二二年十月一日

2. 訂約方

(i) 宏安；及

(ii) 中國農產品。

3. 物業

特許人實體不時管理或特許人實體有權不時授出特許以使用之香港街市物業。

4. 最終特許協議

總特許協議之訂約方同意，就由相關特許人實體將特許各相關持牌人實體之任何特定物業而言，相關特許人實體及相關被持牌人實體應訂立獨立書面最終特許協議，該協議應符合總特許協議之條款。

5. 年期

總特許協議自二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日止(包括首尾兩日)，為期三年。

6. 特許費之定價基準

根據總特許協議，最終特許協議須：

- (i) 以書面形式訂立，並須載列物業獲特許之條款及條件；
- (ii) 按宏安集團、位元堂集團及中國農產品集團各自之一般商業條款或更佳條款(該詞彙之定義見上市規則第14A章)訂立，並須計及訂約方可能協定之香港知名測量師行釐定之相關物業之獨立估值；及
- (iii) 以其他方式遵守所有適用上市規則及總特許協議之條文。

鑒於有關規定，最終特許協議項下之特許費將(i)由相關特許人實體與相關持牌人實體經公平磋商後釐定；(ii)屬公平合理；及(iii)按不遜於宏安集團、位元堂集團及中國農產品集團各自之一般商業條款，並參考以下各項：

- (a) 建議特許的物業的位置、規模、特許用途、配套設施；
- (b) 由宏安與中國農產品可能協定之香港獨立估值師評估之相關物業之現行特許費；
- (c) 宏安集團就類似物業向獨立第三方提供之可實現特許費；及
- (d) 獨立第三方就市場上可得之類似物業向中國農產品集團提供之特許費／租金。

7. 終止及重續

待宏安、位元堂及／或中國農產品重新遵守上市規則項下之相關規定後，總特許協議之訂約方可透過相互書面協議按相同條款重續總特許協議，為期不超過三(3)年(將於有關重續時釐定之年度上限除外)。

總特許協議可由任何一方於任何時間向另一方發出30日事先書面通知予以終止，並將於30日通知期的最後一日屆滿。

不重續或終止總特許協議將不會影響於有關不重續或終止前已訂立之最終特許協議之持續性或存續。

過往金額

概無有關宏安集團成員公司以中國農產品集團成員公司為受益人特許物業之過往交易金額。

年度上限

(a) 宏安集團之特許費年度上限

下表載列宏安集團於各期間之特許費年度上限，乃參考宏安集團根據最終特許協議應收之估計年度特許費總額(將按實際現金基準入賬)計算：

	二零二二年 十月一日至 二零二三年 三月三十一日 止六個月	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度	二零二五年 四月一日至 二零二五年 九月三十日 止六個月
特許費年度上限(港元)	2,000,000	7,500,000	11,000,000	7,000,000

(b) 位元堂集團及中國農產品集團之使用權年度上限

下表載列位元堂集團及中國農產品集團各自於各期間之使用權年度上限，乃參考根據最終特許協議預期將予確認使用權資產之估計總值計算：

	二零二二年 十月一日至 二零二三年 三月三十一日 止六個月	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度	二零二五年 四月一日至 二零二五年 九月三十日 止六個月
使用權年度上限(港元)	11,200,000	9,700,000	16,300,000	4,900,000

釐定年度上限之基準

特許費年度上限及使用權年度上限乃經考慮以下各項後釐定：

- (i) 涉及總年度／總特許費(包括管理費、空調費用以及營銷及推廣費用)為2,836,000港元(即位元堂集團及中國農產品集團將予收購的使用權資產總額約5,363,000港元(該金額不包括期限為四個月且預期不會確認使用權資產的特許))的四份最終特許協議(其中一份期限較短，為四個月)已落實並將於簽署總特許協議後訂立；
- (ii) 經考慮中國農產品集團於本地市場之持續發展對零售空間之潛在增長及由此產生之額外需求，中國農產品集團將其農產品市場業務擴展至香港農產品零售之業務發展計劃及預期業務營運規模；
- (iii) 於總特許協議年期內由宏安集團管理之物業之出租及供應情況；及
- (iv) 附近可資比較物業之物業之現行市場特許費及考慮到未來市場改善之合理緩衝以應對租金調整。

為免生疑問，上述假設僅供年度上限計算之用。概不保證宏安集團將在總特許協議年期內授出一個或多個物業的許可，及中國農產品集團將在總特許協議年期內獲授一個或多個物業的許可，亦概不保證中國農產品集團將按照預期業務營運規模實施其在香港業務發展計劃及擴張或根本不會實施。宏安股東、位元堂股東及中國農產品股東，以及任何未來投資者，須知悉年度上限並不表示中國農產品集團的經營業績或擴張戰略，因此於買賣宏安股份、位元堂股份及中國農產品股份時務請謹慎行事。

有關訂約方之資料

宏安集團

宏安集團主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過宏安地產有限公司(股份代號：1243)(其擁有75%權益的上市附屬公司)於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(iii)透過位元堂(其擁有67.26%權益的上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(iv)透過位元堂擁有53.37%權益之上市附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

位元堂集團

位元堂集團主要從事(i)主要於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」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及銷售西藥及保健食品以及個人護理產品；(iii)物業投資；及(iv)透過位元堂擁有53.37%權益之上市附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

中國農產品集團

中國農產品集團主要在中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

訂立總特許協議之理由及裨益

由於中國農產品集團計劃於香港發展及擴展其農產品市場業務，故中國農產品董事(包括獨立非執行中國農產品董事)認為，透過總特許協議，中國農產品集團將可更精簡地取得由宏安集團組織及全面管理的合適物業，物業位於大型住宅區附近的戰略位置，是中國農產品集團為建立其於本地的業務可按市價獲得的合適初創選擇。

總特許協議亦為宏安集團提供額外選擇，以優化其在管物業的出租率及改善持牌人組合，有助宏安集團街市業務的發展。

總特許協議亦旨在簡化有關持牌人實體與特許人實體之間新特許交易的申報、公告及合規程序。設定年度上限有助減少宏安集團、位元堂集團及中國農產品集團各自之行政時間及成本，同時確保遵守上市規則項下之相關規定。總特許協議項下擬進行交易之條款將由相關訂約方經參考獨立估值及現行市況後公平磋商釐定。最終特許協議將按公平基準，按一般商業條款或不遜於宏安集團、位元堂集團及中國農產品集團獲獨立第三方特許人或持牌人(視情況而定)提供之條款協定。

經考慮上文所述，(i)宏安董事(包括獨立非執行宏安董事)認為總特許協議之條款及其項下擬進行之交易(包括特許費年度上限)屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合宏安及宏安股東之整體利益；(ii)位元堂董事(包括獨立非執行位元堂董事)認為總特許協議之條款及其項下擬進行之交易(包括使用權年度上限)屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合位元堂及位元堂股東之整體利益；及(iii)中國農產品董事(包括獨立非執行中國農產品董事)認為總特許協議之條款及其項下擬進行之交易(包括使用權年度上限)屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合中國農產品及中國農產品股東之整體利益。

內部監控措施

為確保總特許協議項下擬進行之交易將根據其條款及特許費之定價基準及在相關年度上限內進行，宏安集團、位元堂集團及中國農產品集團(視情況而定)各自已採取以下內部監控措施：

- (i) 就物業而言，相關特許人實體或相關持牌人實體將於訂立有關最終特許協議或重續有關協議前取得香港知名測量師行評估的獨立估值，並將評估就標的物業附近類似性質物業向獨立第三方提供或由獨立第三方收取的特許費；

- (ii) 就物業而言，宏安集團及中國農產品集團各自之相關營運部門及管理層將審查特許費，以確保特許費乃由相關持牌人實體與相關特許人實體經公平磋商後釐定，屬公平合理，按一般商業條款及按不遜於宏安集團及中國農產品集團(視情況而定)獲獨立第三方提供之條款訂立；
- (iii) 宏安集團及中國農產品集團各自之內部審核部門將進行定期檢查，以審閱及評估相關最終特許協議項下擬進行之交易是否根據其各自協議及總特許協議之條款進行；
- (iv) 宏安集團及中國農產品集團各自之內部審核部門將定期追蹤、監察及評估總特許協議項下之交易金額，以確保不會超出相關年度上限；及
- (v) 宏安集團、位元堂集團及中國農產品集團各自將根據上市規則第14A章就總特許協議項下擬進行之交易遵守年度審閱規定，例如委聘核數師進行年度審閱及讓各獨立非執行董事審閱總特許協議項下擬進行之交易。

透過實施上述措施，各宏安董事、位元堂董事及中國農產品董事(包括彼等各自之獨立非執行董事)分別認為，宏安集團、位元堂集團及中國農產品集團各自有足夠內部監控程序，以確保總特許協議項下擬進行之交易將按一般商業條款進行，且不會損害宏安、位元堂及中國農產品(視情況而定)以及彼等各自股東之利益。

會計涵義及處理

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，倘中國農產品集團為持牌人，則中國農產品集團須確認使用權資產及租賃負債，其按訂立特許交易年度之餘下特許費付款之現值(使用持牌人增量借款利率貼現)計量。因此，中國農產品集團須根據總特許協議就中國農產品集團(作為持牌人)於各期間/年度訂立或預期訂立之特許交易之使用權資產總值設定年度上限。

上市規則的涵義

於本聯合公佈日期，中國農產品由位元堂持有約53.37%權益並為位元堂之非全資附屬公司；位元堂由宏安擁有約67.26%權益並為宏安之非全資附屬公司。此外，由於中國農產品亦由鄧先生(宏安、位元堂及中國農產品之執行董事，以及控股股東)透過宏安集團以外之實體間接持有約20.17%權益，故中國農產品為宏安之關連附屬公司(就上市規則第14A章而言)。因此，訂立總特許協議及其項下擬進行之交易(包括訂立最終特許協議)構成宏安、位元堂及中國農產品之持續關連交易。

鑒於鄧先生於宏安、位元堂及中國農產品之權益，鄧先生被視為於總特許協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。就宏安董事會而言，(i)鄧先生；(ii)游育燕女士(執行宏安董事及鄧先生之配偶)；及(iii)Stephanie女士(執行宏安董事及鄧先生之兒媳)已就批准總特許協議及其項下擬進行之交易之宏安董事會決議案放棄投票。

就位元堂董事會而言，(i)鄧先生及(ii)鄧蕙敏女士(執行位元堂董事及鄧先生之女兒)已就批准總特許協議及其項下擬進行之交易之位元堂董事會決議案放棄投票。

就中國農產品董事會而言，(i)鄧先生及(ii)游育城先生(執行中國農產品董事及鄧先生之內弟)已就批准總特許協議及其項下擬進行之交易之中國農產品董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無宏安董事、位元堂董事及中國農產品董事於總特許協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。

由於：(i)就宏安而言，有關最高特許費年度上限之適用百分比率超過0.1%但全部低於5%；及(ii)就位元堂及中國農產品而言，有關最高使用權年度上限之適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故就宏安、位元堂及中國農產品而言，訂立總特許協議及其項下擬進行之交易(包括訂立最終特許協議)須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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：

「年度上限」	指	(i)就宏安集團而言，特許費年度上限；及(ii)就位元堂集團及中國農產品集團而言，使用權年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司，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：149)
「中國農產品董事會」	指	中國農產品之董事會
「中國農產品董事」	指	中國農產品之董事
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司
「中國農產品股份」	指	中國農產品已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「中國農產品股東」	指	中國農產品股份之持有人
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「最終特許協議」	指	受總特許協議之條款所限，持牌人實體成員公司與特許人實體成員公司可能就物業訂立之最終特許協議
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「特許費」	指	相關持牌人實體根據最終特許協議應付相關特許人實體的特許費，包括所有管理費、空調費用，以及推廣及營銷費用
「特許費年度上限」	指	最終特許協議項下特許費的年度上限，詳情載於本公告「年度上限」一節
「持牌人實體」	指	中國農產品或其任何附屬公司(為最終特許協議項下的持牌人)
「特許人實體」	指	宏安或其任何附屬公司(位元堂集團除外)(為最終特許協議項下之特許人)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總特許協議」	指	中國農產品與宏安訂立日期為二零二二年十月一日之總特許協議，自二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日止為期三年，內容有關(其中包括)特許使用物業
「鄧先生」	指	鄧清河先生，為(i)執行宏安董事、宏安之主席兼控股股東；(ii)執行位元堂董事、位元堂之主席兼控股股東；及(iii)執行中國農產品董事、中國農產品之主席兼控股股東
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	特許人實體不時管理或特許人實體有權不時授出特許以使用的香港有關街市物業(或其任何部分)

「使用權年度上限」	指	根據最終特許協議將予確認的使用權資產金額的年度上限，詳情載於本公告「年度上限」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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)
「宏安董事會」	指	宏安之董事會
「宏安董事」	指	宏安之董事
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司(僅就總特許協議而言，不包括位元堂集團)
「宏安股份」	指	宏安已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「宏安股東」	指	宏安股份持有人
「位元堂」	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)
「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
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司，包括中國農產品集團

「位元堂股份」 指 位元堂已發行股本中每股面值0.01港元之普通股

「位元堂股東」 指 位元堂股份之持有人

「%」 指 百分比

承董事會命
WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
主席兼執行董事
鄧清河

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

承董事會命
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司
執行董事兼行政總裁
梁瑞華

香港，二零二二年十月一日

於本聯合公佈日期，宏安董事會包括執行董事鄧清河先生、游育燕女士及Stephanie女士；以及獨立非執行董事王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

於本聯合公佈日期，位元堂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；以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。

於本聯合公佈日期，中國農產品董事會包括執行董事鄧清河先生、梁瑞華先生及游育城先生；及獨立非執行董事吳日章先生、劉經隆先生及王炳源先生。

* 僅供識別