

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。



**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)



WANG ON PROPERTIES LIMITED

宏安地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1243)

聯合公佈

有關租賃協議 之

關連交易

持續關連交易

租賃協議

於二零一九年五月二日，宏安地產之間接全資擁有的附屬公司永宜投資與位元堂之間接附屬公司位元堂(零售)訂立租賃協議，內容有關租用該物業，自二零一九年五月一日起至二零二二年四月三十日屆滿，為期三年，月租380,000港元。

上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，宏安為宏安地產及位元堂之間接控股股東，分別持有宏安地產及位元堂全部已發行股本之75.0%及約58.08%。因此，就上市規則而言，宏安地產及位元堂各自為宏安之聯繫人，而根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易則分別構成位元堂及宏安地產之關連交易及持續關連交易。

* 僅供識別

由於就宏安地產而言，租賃協議項下應付之年度租金涉及之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%及低於5%，故就宏安地產而言，租賃協議項下擬進行之交易構成持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及年度審核之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於就位元堂而言，租賃協議項下位元堂確認之該物業使用權價值總額涉及之所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%及低於5%，故就位元堂而言，租賃協議項下擬進行之交易構成關連交易，並僅須遵守上市規則第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

於二零一九年五月二日，宏安地產之間接全資擁有的附屬公司永宜投資與位元堂之間接附屬公司位元堂(零售)訂立租賃協議，內容有關租用該物業，自二零一九年五月一日起至二零二二年四月三十日屆滿，為期三年，月租380,000港元。

租賃協議之主要條款

下文載列租賃協議部分主要條款的概要：

租賃協議

日期：二零一九年五月二日

訂約方：(i) 永宜投資(作為業主)；及
(ii) 位元堂(零售)(作為租戶)。

永宜投資為宏安地產之間接全資擁有的附屬公司，主要從事物業發展。

位元堂(零售)為位元堂之間接附屬公司，主要從事零售及銷售中藥及保健食品業務。

該物業	:	位於九龍彌敦道575及575A號Ladder Dundas地下的零售店舖，銷售面積約1,239平方呎，作零售之用
年期	:	自二零一九年五月一日至二零二二年四月三十日(包括首尾兩日)，為期三年
租金	:	每月380,000港元(不包括差餉及管理費)，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12,498港元，須於每個曆月第一天預先支付，不作任何扣減或抵銷。樓宇經理會對應付管理費作出檢討，調整百分比不得高於同一樓宇其他租戶的百分比。
免租期	:	二零一九年五月一日至二零一九年七月三十一日(包括首尾兩日)
訂金	:	1,177,494港元

年度上限

基於上述租賃協議項下之租金及管理費，以及考慮樓宇管理費日後可能遭調整的緩衝因素，宏安地產董事會決議，截至二零二三年三月三十一日止四個財政年度，位元堂集團須向宏安地產集團支付的租金及管理費年度上限總額分別為3,180,000港元、4,730,000港元、4,750,000港元及400,000港元。

訂立租賃協議之理由及裨益

宏安地產集團主要從事開發住宅及商用的銷售物業業務以及投資工商物業，以獲取投資回報及資本增值。

位元堂集團主要從事(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；及(iii)物業投資。

訂立租賃協議可讓位元堂集團在香港租用交通便利的優質零售地段，而宏安地產集團將能夠從物業投資帶來穩定的租金收入。

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，宏安地產董事及位元堂董事(包括彼等各自之獨立非執行董事)均認為，訂立租賃協議一事乃於宏安地產及位元堂之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，亦符合宏安地產、位元堂、宏安地產股東及位元堂股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，宏安為宏安地產及位元堂之間接控股股東，分別持有宏安地產及位元堂全部已發行股本之75.0%及約58.08%。因此，就上市規則而言，宏安地產及位元堂各自為宏安之聯繫人，而根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易則分別構成位元堂及宏安地產之關連交易及持續關連交易。

由於就宏安地產而言，租賃協議項下應付之年度租金涉及之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%及低於5%，故就宏安地產而言，租賃協議項下擬進行之交易構成持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及年度審核之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於就位元堂而言，租賃協議項下位元堂確認之該物業使用權價值總額涉及之所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%及低於5%，故就位元堂而言，租賃協議項下擬進行之交易構成關連交易，並僅須遵守上市規則第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。

鑑於陳振康先生在宏安地產董事會及位元堂董事會的董事職位重疊，彼已就宏安地產董事會批准租賃協議之相關決議案放棄投票。此外，鄧灝康先生亦已自願就宏安地產董事會批准租賃協議之相關決議案放棄投票。

鑑於鄧清河先生於宏安(為宏安地產之間接控股公司)持有股權，且陳振康先生於宏安地產擔任董事，由於彼等持有重大權益，彼等已就位元堂董事會批准租賃協議之相關決議案放棄投票。

釋義

於本聯合公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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，就本聯合公佈而言，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	位於九龍彌敦道575及575A號Ladder Dundas地下的一間零售店舖，可銷售面積約1,239平方呎，作零售之用
「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	永宜投資與位元堂(零售)就該物業訂立日期為二零一九年五月二日的租賃協議

「永宜投資」	指	永宜投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司及宏安地產之間接全資擁有的附屬公司，為該物業之業主
「宏安」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在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，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為由宏安擁有75%權益之上市附屬公司
「宏安地產董事會」	指	宏安地產之董事會
「宏安地產董事」	指	宏安地產之董事
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「宏安地產股東」	指	宏安地產已發行股本中每股面值0.001港元之普通股股份持有人
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，並為由宏安擁有58.08%權益之上市附屬公司
「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
「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位元堂之間接附屬公司，為該物業的租戶

* 僅供識別

「位元堂股東」 指 位元堂已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
股份持有人

「%」 指 百分比

承位元堂董事會命
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

承宏安地產董事會命
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
主席
陳振康

香港，二零一九年五月二日

於本聯合公佈日期，位元堂董事會包括執行位元堂董事鄧清河先生、陳振康先生、鄧梅芬女士及鄧蕙敏女士；以及獨立非執行位元堂董事為梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生。

於本聯合公佈日期，宏安地產董事會包括執行宏安地產董事黃耀雄先生及鄧灝康先生；非執行宏安地產董事陳振康先生；以及獨立非執行宏安地產董事李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。

* 僅供識別