

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對因本公告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 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)

**根據上市規則第14A.60條之  
持續關連交易**

**物業協議**

於二零一五年二月十八日，位元堂零售(位元堂之附屬公司)與東華(於訂立租賃協議時為宏安之間接全資附屬公司，於分拆時成為本公司之間接全資附屬公司)就租賃商舖物業訂立租賃協議，由二零一五年二月十六日起至二零一八年二月十五日止為期三年，月租900,000港元(附帶可由位元堂零售行使之續期選擇權)。

於二零一五年十二月二十一日及二零一六年九月十九日，位元堂及明豪(位元堂之間接全資附屬公司)分別與宏安服務及宏安地產服務就向本集團授權及分租(視情況而定)辦公室物業訂立辦公室授權協議，年期分別為：宏安地產授權協議由二零一五年十二月二十二日起至二零一七年三月二十六日(包括首尾兩天)，而宏安地產辦公室分租協議由二零一六年九月十八日起至二零一九年七月十七日(包括首尾兩天)。

**上市規則涵義**

供股完成後，宏安於位元堂之間接股權由緊接供股完成前約22.08%增加至約51.32%。由於位元堂成為宏安之附屬公司(根據上市規則其為宏安之聯繫人)且宏安為本公司控股股東，物業協議於供股完成後成為本公司之持續關連交易。因此，此公告由本公司根據上市規則第14A.60條作出。

## 1. 緒言

於二零一五年二月十八日，位元堂零售（位元堂之附屬公司）與東華（於訂立租賃協議時為宏安之間接全資附屬公司，於分拆時成為本公司之間接全資附屬公司）就租賃商舖物業訂立租賃協議，由二零一五年二月十六日起至二零一八年二月十五日止為期三年，月租900,000港元（附帶可由位元堂零售行使之續期選擇權）。

於二零一五年十二月二十一日及二零一六年九月十九日，位元堂及明豪（位元堂之間接全資附屬公司）分別與宏安服務及宏安地產服務就向本集團授權及分租（視情況而定）辦公室物業訂立辦公室授權協議，年期分別為：宏安地產授權協議由二零一五年十二月二十二日起至二零一七年三月二十六日（包括首尾兩天），而宏安地產辦公室分租協議由二零一六年九月十八日起至二零一九年七月十七日（包括首尾兩天）。

## 2. 物業協議之主要條款

載列如下為各物業協議之部分主要條款摘要。

### 租賃協議

日期：二零一五年二月十八日

訂約方：(i) 東華（作為業主）；及  
(ii) 位元堂零售（作為租戶）。

於訂立租賃協議時，東華為宏安之間接全資附屬公司。於分拆時成為本公司之間接全資附屬公司。東華主要從事物業投資。

位元堂零售為位元堂之附屬公司，主要從事零售及銷售中藥及保健食品產品之業務。

商舖物業：香港利園山道61、63、65、67、71及73號、波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大樓地下AB號舖，實用面積約1,204平方呎，作零售用途。

租期：由二零一五年二月十六日起至二零一八年二月十五日止（包括首尾兩天）為期三年（附帶可由位元堂零售行使之續期選擇權，可按每月1,020,000港元再續期三年）。

- 租金 : 每月900,000港元，不包括管理費、差餉、政府地租及所有其他開支，並須每月預先繳付。
- 免租期 : 二零一五年二月十六日至二零一五年四月十五日(包括首尾兩天)。
- 按金 : 2,700,000港元

### 辦公室分租協議

	宏安地產辦公室分租協議	宏安地產授權協議
日期	: 二零一六年九月十九日	二零一五年十二月二十一日，經日期為二零一五年十二月二十二日的補充函件修訂
訂約方	: (i) 明豪(作為授權人); 及  (ii) 宏安地產服務(作為承授人)。	位元堂(作為授權人); 及  宏安服務(作為承授人)。
	明豪為一間於香港註冊成立之有限公司，並為位元堂之間接全資附屬公司。其主要從事向位元堂集團提供管理服務。	宏安服務為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事向本集團提供管理服務。
	宏安地產服務為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事向本集團提供管理服務。	
主題事項	: 明豪將向宏安地產服務分租位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓01室及07至12室之辦公室物業(總建築面積約為20,011平方呎)，以供本集團作辦公室用途。	位元堂將向宏安服務授權位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓一部分的辦公室物業(包括共用辦公室空間、傢俱及設施)，以供本集團作辦公室用途。
年期	: 自二零一六年九月十八日開始，並於二零一九年七月十七日到期(包括首尾兩天)。	自二零一五年十二月二十二日起至二零一七年三月二十六日(包括首尾兩天)。於本公告日期，該年期已結束，並未於屆滿後重續。
租金	: 每曆月414,672港元，不包括所有差餉、政府地租、管理費、空調費用及其他開支，並須每月預先繳付。	每曆月85,550港元，包括所有差餉、政府地租、管理費及其他開支，並須每月預先繳付。

	宏安地產辦公室分租協議	宏安地產授權協議
其他費用	管理費及空調費用：	不適用
	截至二零一七年三月三十一日止首個財政年度每曆月101,255港元(可於每下一財政年度予以遞增不超過5%)	
	差餉：	
	截至二零一七年三月三十一日止首個財政年度每曆月22,660港元(可於每下一財政年度予以遞增不超過5%)	
	政府地租：	
	截至二零一七年三月三十一日止首個財政年度每曆月13,596港元(可於每下一財政年度予以遞增不超過5%)	
按金	1,104,366 港元	85,550 港元

### 3. 訂立物業協議之理由及裨益

本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。

租賃協議之條款乃於參考鄰近大小、租期、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，訂立租賃協議一事乃於本公司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，亦符合本公司及其股東之整體利益。

根據辦公室分租協議，共用辦公室空間及攤分開支令訂約方可節省其經營成本。辦公室分租協議之條款乃經參考可資比較物業的現行市場租金後按公平基準達致。董事(包括獨立非執行董事)認為，辦公室分租協議乃於本公司日常業務過程中按正常商業條款訂立，而該條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

由於物業協議訂立於供股完成前，於相關時間無須根據關連交易規則經董事批准。倘物業協議獲重續或經修訂，任何擁有重大權益之董事將就相關董事會決議案放棄投票。

#### **4. 上市規則涵義**

由於宏安為位元堂主要股東，於相關時間持有高於10%但低於30%之位元堂已發行股份，物業協議及據此擬進行之交易已按照上市規則第14A章公佈於位元堂日期為二零一五年二月十八日及二零一六年九月十九日之公告。

供股完成後，宏安於位元堂之間接股權由緊接供股完成前的約22.08%增加至約51.32%。由於位元堂成為宏安之附屬公司(根據上市規則其為宏安之聯繫人)且宏安為本公司控股股東，物業協議於供股完成後成為本公司之持續關連交易。因此，此公告由本公司根據上市規則第14A.60條作出。

根據上市規則第14A.60(1)條，本公司在知悉持續交易其後成為一項持續關連交易後將於實際可行情況下盡快遵守年度審閱及披露規定，包括刊發公告。本公司並無於上市規則第14A.60條下之最佳時間刊發本公告，惟已採取措施加強本集團之內部監控程序，以避免將來再次出現類似問題。本公司將就所有物業協議遵守上市規則下年度審閱規定，倘物業協議獲修訂或重續，本公司將遵守上市規則第14A章下之相關規定。

#### **5. 年度上限總額**

##### **(a) 租賃協議**

根據上述租賃協議項下之租金，截至二零一九年三月三十一日止三個財政年度已收或應收租金最多分別約為5.5百萬港元、9.5百萬港元及零。

##### **(b) 辦公室分租協議**

根據上述辦公室分租協議項下之租金，截至二零一九年三月三十一日止三個財政年度已付或應付租金最多分別約為3.9百萬港元、6.8百萬港元及6.8百萬港元。

## 6. 一般事項

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)以「珮夫人」及「珮氏」品牌加工及零售西藥、健康食品及個人護理產品；及(iii)物業投資。

## 7. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，詞彙具以下涵義：

「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	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，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，為宏安擁有75%之上市附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「明豪」	指	明豪有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為位元堂之間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「辦公室分租協議」	指	宏安地產辦公室分租協議及宏安地產授權協議之統稱

「東華」	指	東華投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，租賃協議訂立時為宏安間接全資附屬公司，於分拆時成為本公司之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業協議」	指	租賃協議及辦公室分租協議之總稱
「供股」	指	位元堂透過供股向其合資格股東發行合共948,857,166股股份，詳情列載於宏安及位元堂刊發之日期為二零一六年七月八日之聯合公告，供股於二零一六年九月二十九日完成
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股股份
「分拆」	指	以本公司股份於聯交所獨立上市(本公司股份於二零一六年四月十二日開始於聯交所進行交易)的方式自宏安分拆
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「租賃協議」	指	位元堂零售及東華就香港利園山道61、63、65、67、71及73號、波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大樓地下AB號舖之商舖物業訂立日期為二零一五年二月十八日的租賃協議
「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，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)，為本公司控股股東及關連人士

\* 僅供識別

「宏安地產授權協議」	指	位元堂與宏安服務就授權使用位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓部分辦公室物業訂立日期為二零一五年十二月二十一日的授權協議(經日期為二零一五年十二月二十二日的補充函件修訂)
「宏安地產辦公室分租協議」	指	明豪及宏安地產服務就香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓01室及07至12室(總建築面積約為20,011平方呎)之辦公室物業訂立日期為二零一六年九月十九日之分租協議
「宏安地產服務」	指	宏安地產服務有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「宏安服務」	指	宏安服務有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，一家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)，為宏安擁有51.32%之上市附屬公司
「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，一間於香港註冊成立之有限公司，為位元堂之附屬公司
「%」	指	百分比

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

香港，二零一七年四月二十四日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃耀雄先生及鄧灝康先生；非執行董事陳振康先生；以及獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。

\* 僅供識別