

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

有關分租協議之

持續關連交易

關連交易

分租協議

於二零一九年七月十七日，明豪(位元堂之間接全資擁有的附屬公司)與宏安地產服務(宏安地產之間接全資擁有的附屬公司)及宏安管理服務(宏安之間接全資擁有的附屬公司)各自訂立分租協議，以繼續分租該物業，年期進一步自二零一九年七月十八日起至二零二二年七月十七日止(包括首尾兩天)為期三年。

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，分租協議項下擬進行之交易構成位元堂之持續關連交易，而宏安地產分租協議項下擬進行之交易則構成宏安地產之關連交易。

* 僅供識別

由於分租協議項下擬進行之交易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%但低於5%，故就位元堂而言，分租協議項下擬進行之交易構成持續關連交易，並僅須遵守上市規則第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。

由於宏安地產分租協議項下宏安地產確認之該物業使用權總值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%但低於5%，故就宏安地產而言，宏安地產分租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。

分租協議的背景

茲提述位元堂日期為二零一六年九月十九日之公佈及宏安地產日期為二零一七年四月二十四日之公佈，明豪(位元堂之間接全資擁有的附屬公司)一直根據前分租協議向宏安地產服務(宏安地產之間接全資擁有的附屬公司)及宏安管理服務(宏安之間接全資擁有的附屬公司)分租該物業。前分租協議將於二零一九年七月十七日到期。

分租協議之主要條款

下文載列分租協議的主要條款：

	宏安分租協議	宏安地產分租協議
日期：	二零一九年七月十七日	二零一九年七月十七日
訂約方：	(i) 明豪(作為授權人)；及 (ii) 宏安管理服務 (作為承授人)。	(i) 明豪(作為授權人)；及 (ii) 宏安地產服務 (作為承授人)。

明豪為於香港註冊成立之有限公司，並為位元堂之間接全資擁有的附屬公司。明豪主要從事向位元堂集團提供管理服務。

宏安分租協議

宏安管理服務為於香港註冊成立之有限公司，並為宏安之間接全資擁有的附屬公司。宏安管理服務主要從事向宏安集團提供管理服務。

該物業：

向宏安管理服務授權使用位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓02、03、05、06及15室的辦公室物業，總建築面積約為9,043平方呎，供宏安集團作辦公室用途。

年期：

進一步自二零一九年七月十八日起至二零二二年七月十七日止(包括首尾兩天)為期三年。

租金：

每曆月193,375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。

其他費用：

管理費及空調費用：

- 由二零一九年七月十八日至二零二零年三月三十一日止每曆月50,821港元
- 由二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日止每曆月54,378港元
- 由二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日止每曆月58,184港元
- 由二零二二年四月一日至二零二二年七月十七日止每曆月62,257港元

宏安地產分租協議

宏安地產服務為於香港註冊成立之有限公司，並為宏安地產之間接全資擁有的附屬公司。宏安地產服務主要從事向宏安地產集團提供管理服務。

向宏安地產服務授權使用位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓01及07至12室的辦公室物業，總建築面積約為20,011平方呎，供宏安地產集團作辦公室用途。

每曆月425,745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。

管理費及空調費用：

- 由二零一九年七月十八日至二零二零年三月三十一日止每曆月112,461港元
- 由二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日止每曆月120,333港元
- 由二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日止每曆月128,757港元
- 由二零二二年四月一日至二零二二年七月十七日止每曆月137,770港元

宏安分租協議

差餉：

- 由二零一九年七月十八日至二零二零年三月三十一日止每曆月9,544港元
- 由二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日止每曆月10,212港元
- 由二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日止每曆月10,927港元
- 由二零二二年四月一日至二零二二年七月十七日止每曆月11,692港元

政府地租：

- 由二零一九年七月十八日至二零二零年三月三十一日止每曆月5,882港元
- 由二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日止每曆月6,294港元
- 由二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日止每曆月6,735港元
- 由二零二二年四月一日至二零二二年七月十七日止每曆月7,207港元

按金： 519,244 港元

宏安地產分租協議

差餉：

- 由二零一九年七月十八日至二零二零年三月三十一日止每曆月21,121港元
- 由二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日止每曆月22,599港元
- 由二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日止每曆月24,181港元
- 由二零二二年四月一日至二零二二年七月十七日止每曆月25,874港元

政府地租：

- 由二零一九年七月十八日至二零二零年三月三十一日止每曆月13,017港元
- 由二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日止每曆月13,928港元
- 由二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日止每曆月14,903港元
- 由二零二二年四月一日至二零二二年七月十七日止每曆月15,946港元

1,144,688 港元

經考慮宏安地產服務根據宏安地產分租協議應付的租金、管理費及空調費用、差餉及政府地租金額後，宏安地產確認之該物業使用權的總值約為19,600,000港元，惟須經核數師進一步審閱及最終確認。

根據明豪與業主於二零一六年五月十八日就該物業訂立之租賃協議項下由二零一九年七月十八日至二零二二年七月十七日止期間應付之租金、管理費及空調費用、差餉及政府地租總額約為29,500,000港元。

年度上限

基於上述宏安地產服務於分租協議項下應付的租金、管理費及空調費用、差餉及政府地租(與宏安管理服務合計)，位元堂董事會議決，宏安地產集團及宏安集團於截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度各年須向位元堂集團支付的租金及其他費用的總年度上限分別為7,100,000港元、10,200,000港元、10,400,000港元及3,200,000港元#。

年度上限乃經參考分租協議項下協定的租金及分租費用連同其他費用(其亦經參考可資比較物業的現行市場租金及明豪應向該物業之業主支付的租金後釐定)而釐定。

過往數字

宏安集團及宏安地產集團於前分租協議日期至截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度各年及由二零一九年四月一日至二零一九年七月十七日止期間根據前分租協議已付位元堂集團的過往租金分別約為5,167,670港元、9,652,254港元、9,700,111港元及2,898,305港元。

訂立分租協議之理由及裨益

位元堂集團主要從事(i)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。

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。

分租協議的年期將於二零二二年七月十七日結束。

由於前分租協議將於二零一九年七月十七日到期，明豪與宏安地產服務及宏安管理服務各自訂立分租協議，以繼續分租該物業，年期進一步自二零一九年七月十八日起至二零二二年七月十七日止(包括首尾兩天)為期三年。

根據分租協議項下之安排共用辦公室空間及攤分開支，訂約方可節省其經營成本。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。經考慮上文所述，(i)位元堂董事(包括其獨立非執行董事)認為，分租協議乃於位元堂之日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合位元堂與位元堂股東之整體利益；及(ii)宏安地產董事(包括其獨立非執行董事)認為，宏安地產分租協議乃於宏安地產日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合宏安地產與宏安地產股東之整體利益。

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，分租協議項下擬進行之交易構成位元堂之持續關連交易，而宏安地產分租協議項下擬進行之交易構成宏安地產之關連交易。

由於分租協議項下擬進行之交易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%但低於5%，故就位元堂而言，分租協議項下擬進行之交易構成持續關連交易，並僅須遵守上市規則第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。

由於宏安地產分租協議項下宏安地產確認之該物業使用權總值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%但低於5%，故就宏安地產而言，宏安地產分租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。

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分租協議之相關決議案放棄投票。

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宏安地產分租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宏安地產分租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：

「聯繫人」或 「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「明豪」	指	明豪有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為位元堂之間接全資擁有的附屬公司
「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	宏安物業及宏安地產物業的統稱

「前分租協議」	指	宏安前分租協議及宏安地產前分租協議的統稱
「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
「分租協議」	指	宏安分租協議及宏安地產分租協議的統稱
「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)
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司，就本聯合公佈而言，不包括宏安地產集團及位元堂集團
「宏安物業」	指	位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓02、03、05、06及15室的辦公室物業
「宏安前分租協議」	指	明豪與宏安管理服務就宏安物業訂立日期為二零一六年九月十九日的分租協議
「宏安分租協議」	指	明豪與宏安管理服務訂立日期為二零一九年七月十七日的補充分租協議，以進一步自二零一九年七月十八起至二零二二年七月十七日止(包括首尾兩天)為期三年繼續分租宏安物業
「宏安管理服務」	指	宏安管理服務有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為宏安之間接全資擁有的附屬公司

* 僅供識別

「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
「宏安地產物業」	指	位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓01及07至12室的辦公室物業
「宏安地產前分租協議」	指	明豪與宏安地產服務就宏安地產物業訂立日期為二零一六年九月十九日的分租協議
「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，並為宏安地產之間接全資擁有的附屬公司
「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
「宏安地產分租協議」	指	明豪與宏安地產服務訂立日期為二零一九年七月十七日的補充分租協議，以進一步自二零一九年七月十八日起至二零二二年七月十七日止(包括首尾兩天)為期三年繼續分租宏安地產物業
「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

* 僅供識別

「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，二零一九年七月十七日

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、譚文豪先生、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、鄧灝康先生及程德韻女士；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