

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任何聲明，並明確表示，概不會就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)

## 公 佈

宏安知會本公司，根據上市規則，宏安成為本公司之主要股東兼關連人士。本集團與宏安集團訂有該等租賃協議及分租協議。於宏安成為本公司之主要股東兼關連人士後，上述協議均成為本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則，(i)該等租賃協議(按彙集基準計算)及(ii)分租協議各自之適用百分比率按年計算低於5%或25%，而年度代價少於10,000,000港元，故該等租賃協議及分租協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.34條及14A.41條下之申報、年度審閱及公佈規定。

### 背景資料

於二零一一年十一月十九日，宏安透過提交法團大股東通知存檔知會本公司，宏安持有本公司超過10%已發行股份。因此，根據上市規則，宏安成為本公司之主要股東兼關連人士。

本集團與宏安集團訂有該等租賃協議及分租協議。於宏安成為本公司之主要股東兼關連人士後，上述協議均成為本公司之持續關連交易。

\* 僅供識別

## 該等租賃協議

### 第(1)項租賃協議

- 日期：二零一零年十一月十五日
- 訂約方：港威龍(作為業主)，為宏安之全資附屬公司，主要從事投資控股；及  
位元堂零售(作為租戶)，為本公司擁有99.79%權益之附屬公司
- 第(1)項租賃物業：香港九龍欽州街60A號地舖連閣樓，總樓面面積約130.1平方米
- 租期：由二零一零年十月一日起至二零一三年九月三十日屆滿，為期三年
- 租金：每月62,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用，免租期為一個月。依照上述租金計算，於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止財政年度以及截至二零一三年九月三十日止六個月之已付／應付最高租金(「上限」)分別為312,500港元、750,000港元、750,000港元及375,000港元  
租金乃經參考區內可資比較物業之現行市場租值後釐定
- 按金：187,500港元，已於簽訂第(1)項租賃協議當時或前後支付予業主
- 付款條款：於每個曆月之第一日以現金預先付款
- 目的：純粹為經營位元堂中藥堂

### 第(2)項租賃協議

- 日期：二零一一年三月八日
- 訂約方：凱鋒(作為業主)，為宏安之全資附屬公司，主要從事投資控股；及  
位元堂零售(作為租戶)，為本公司擁有99.79%權益之附屬公司
- 第(2)項租賃物業：香港九龍彌敦道510號彌敦大廈地下前舖部分，總樓面面積約55.8平方米
- 租期：由二零一一年三月十一日起至二零一四年三月十日屆滿，為期三年

租金 : 每月60,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用，免租期為一個月。依照上述租金計算，於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止財政年度以及二零一三年四月一日至二零一四年三月十日期間之已付／應付最高租金(「上限」)分別為零港元、約700,645港元、720,000港元及679,355港元

租金乃經參考區內可資比較物業之現行市場租值後釐定

按金 : 180,000港元，已於簽訂第(2)項租賃協議當時或前後支付予業主

付款條款 : 於每個曆月之第一日以現金預先付款

目的 : 純粹為經營位元堂中藥堂

該等租賃協議亦訂明下列各項：

- (1) 倘未能繳付到期租金或開支，位元堂零售則須按港威龍或凱鋒(視情況而定)之要求進一步就拖欠金額而向其支付按每月2%之費率計算之利息，作為算定損害賠償。
- (2) 於第(1)項租賃物業或第(2)項租賃物業(視情況而定)之原租期屆滿後，倘位元堂零售欲進一步將租賃延長兩年，則須最少於租期屆滿前六個月向業主發出書面通知。業主有權按照當時市場租值調整續租期之租金，並修改租賃之條款及條件，惟新租金須按公開市場租值計算。倘訂約各方未能協定續租期之新租金之金額以及租賃條款及條件，則位元堂零售將被視為不再尋求重續租賃。

除非本公司符合上市規則下之適用規定，否則不會重續租賃。

## 分租協議

自二零零七年三月底前後以來，本公司一直向宏安集團出租特許範圍，有關詳情已由本公司於二零零七年三月二十八日公佈。鑑於前協議屆滿，本公司於二零零九年六月三十日與宏安集團訂立分租協議，由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年。

- 日期：二零零九年六月三十日
- 訂約方：本公司(作為出租人)；及  
宏安管理(作為租戶)，為宏安之全資附屬公司，主要從事提供管理服務
- 租期：由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日屆滿，為期三年
- 特許權費：每月140,000港元，不包括香港政府或其他主管機關不時就特許範圍或對特許範圍之業主或佔用人徵收或收取之所有差餉、稅項、評估稅項、稅費、費用、追加稅項及開支，特許權費乃經參考區內可資比較工業物業之現行市場租值後釐定
- 按金：140,000港元，已於簽訂分租協議當時或前後支付予本公司
- 付款條款：由宏安管理在每月之第一日向本公司預先付款
- 上限：截至二零一零年三月三十一日止九個月、截至二零一二年三月三十一日止兩個年度各年之上限及二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間分別為1,260,000港元、1,680,000港元、1,680,000港元及420,000港元，乃依照分租協議內協定之租金而釐定

根據前協議，宏安管理於二零零七年三月二十八日至二零零七年三月三十一日期間、截至二零零九年三月三十一日止兩個年度各年及二零零九年四月一日至二零零九年六月三十日期間曾向本公司支付之租金分別約為26,000港元、1,920,000港元、1,920,000港元及480,000港元。

### 訂立該等租賃協議及分租協議之理由及裨益

董事認為，第(1)項租賃物業及第(2)項租賃物業位於經營本集團藥品零售業務之黃金地段，而訂立分租協議可為本集團帶來租金收入，對本公司有利。董事(包括獨立非執行董

事) 認為該等租賃協議及分租協議均於參考當時市況後按公平原則磋商，並於本公司之日常業務過程中訂立，符合正常商業條款，屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

## 本公司及宏安集團之資料

本集團主要從事(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；及(ii)分別以「珮夫人」及「珮氏」品牌加工及零售西藥產品以及健康產品。

宏安集團之主要業務為於香港進行物業投資及發展、於香港及中國管理及分租街市、於香港管理及分租商場，以及管理農副產品批發業務。

## 一般事項

於本公佈日期，宏安擁有本公司全部已發行股本13.58%之權益，為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，該等租賃協議及分租協議項下擬進行之各項交易已構成本公司之持續關連交易。由於根據上市規則，(i)該等租賃協議(按彙集基準計算)及(ii)分租協議各自之適用百分比率按年計算低於5%或25%，而年度代價少於10,000,000港元，故該等租賃協議及分租協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.34條及14A.41條下之申報、年度審閱及公佈規定。於本公佈日期，宏安之兩名董事鄧清河先生及陳振康先生亦為本公司之董事。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下文所載之涵義：

「董事會」	指 本公司之董事會
「本公司」	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：897)
「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指 本公司之董事
「港威龍」	指 港威龍有限公司，於本公佈日期為宏安之全資附屬公司
「本集團」	指 本公司連同其附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「凱鋒」	指	凱鋒投資有限公司，於本公佈日期為宏安之全資附屬公司
「特許範圍」	指	位元堂藥業大廈地下之工業單位及5樓部分；位元堂藥業大廈為一幢位於香港九龍九龍灣宏光道9號之六層高建築物，總樓面面積約1,487平方米
「第(1)項租賃物業」	指	香港九龍欽州街60A號地舖連閣樓，總樓面面積約130.1平方米
「第(2)項租賃物業」	指	香港九龍彌敦道510號彌敦大廈地下前舖部分，總樓面面積約55.8平方米
「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，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分租協議」	指	由本公司與宏安管理於二零零九年六月三十日就租賃特許範圍而訂立之特許協議，進一步詳情載於本公司於二零零九年七月二日發表之公佈
「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
「該等租賃協議」	指	第(1)項租賃協議及第(2)項租賃協議
「第(1)項租賃協議」	指	港威龍與位元堂零售於二零一零年十一月十五日就租賃第(1)項租賃物業而訂立之租賃協議
「第(2)項租賃協議」	指	凱鋒與位元堂零售於二零一一年三月八日就租賃第(2)項租賃物業而訂立之租賃協議

「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(股份代號：1222)，於本公佈日期為本公司之主要股東
「宏安集團」	指 宏安連同其附屬公司
「宏安管理」	指 宏安管理有限公司(前稱得年管理有限公司)，於本公佈日期為宏安之全資附屬公司
「位元堂零售」	指 位元堂(零售)有限公司，於本公佈日期為本公司擁有99.79%權益之附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「平方米」	指 平方米

承董事會命

**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**

(位元堂藥業控股有限公司\*)

董事總經理

**陳振康**

香港，二零一一年十一月二十二日

於本公佈日期，本公司執行董事為鄧清河先生、陳振康先生及鄧梅芬女士；而本公司獨立非執行董事為蕭文豪先生、袁致才先生、梁偉浩先生及曹永牟先生。

\* 僅供識別