

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份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)

持續關連交易 – 租賃物業

租賃協議

董事會欣然公佈，於二零零六年七月二十六日，位元堂之聯營公司遠威與宏安之間接全資附屬公司裕訊訂立租賃協議，據此，裕訊同意將所租賃物業租賃予遠威，初步為期三年。

續訂租賃協議

於二零零六年七月二十七日，位元堂之間接全資附屬公司港輝與宏安之間接全資附屬公司得年管理已訂立續訂租賃協議，以續訂港輝與得年管理於二零零五年六月二十八日就將所續訂租賃物業租賃予得年管理而訂立之租賃協議(該租賃協議之詳情載於位元堂於二零零五年六月二十八日發出之公佈)。

上市規則之影響

宏安間接全資擁有裕訊及得年管理，並為持有位元堂現已發行股本約49%權益之主要股東。因此，宏安為位元堂之關連人士(定義見上市規則)，故根據上市規則，租賃協議及續訂租賃協議構成位元堂之持續關連交易。

有關租賃協議

除租賃協議外，位元堂集團及宏安集團亦於二零零六年五月十二日訂立前租賃協議，據此，位元堂集團向宏安集團租賃位於香港新界上水新康街68號地下之舖位，租期由二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日(包括首尾兩日)，租金為(i)二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日每月50,000港元(即每年600,000港元)，並已於簽訂前租賃協議時支付可退回按金100,000港元；(ii)二零零七年四月一日至二零零八年三月三十一日每月55,000港元(即每年660,000港元)，並須於二零零七年四月一日或之前支付額外可退回按金10,000港元；及(iii)二零零八年四月一日至二零零

九年三月三十一日每月60,000港元(即每年720,000港元)，並須於二零零八年四月一日或之前支付額外可退回按金10,000港元。根據上市規則第14A章，租賃協議及前租賃協議均為持續關連交易，並須共同遵守上市規則第14A.34條之披露規定，惟獲豁免遵守上市規則之獨立股東批准規定。

有關續訂租賃協議

根據上市規則第14A章，續訂租賃協議為持續關連交易，獲豁免遵守上市規則之獨立股東批准規定。根據上市規則第14A.37條至14A.41條、第14A.45條及第14A.46條，續訂租賃協議須遵守年度審閱規定及申報規定。

日期為二零零六年七月二十六日之租賃協議

- 訂約方： 裕訊，宏安之間接全資附屬公司(作為業主)
- 遠威，位元堂之聯營公司(作為承租人)
- 所租賃物業： 香港九龍觀塘瑞和街23-33號地下B舖，總樓面面積約為452平方呎
- 租期： 由二零零六年七月二十五日至二零零九年七月二十四日(包括首尾兩日)，為期三年，並可選擇按當時之公開市值租金續期3年
- 租金： 每月60,000港元(即每年720,000港元，不包括差餉及管理費)，乃按所租賃物業之公平市值租金(經參考(其中包括)獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年七月二十六日發出之估值報告)釐定。
- 按金： 兩個月租金120,000港元。

日期為二零零六年七月二十七日之續訂租賃協議

- 訂約方： 港輝，位元堂之間接全資附屬公司(作為業主)
- 得年管理，宏安之間接全資附屬公司(作為承租人)
- 所續訂租賃物業： 香港九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈地下及五樓，總樓面面積約為1,784.38平方米
- 租期： 由二零零六年七月一日至二零零九年六月三十日(包括首尾兩日)，為期三年。續訂租賃協議可於二零零九年六月三十日前任何日期經有關訂約方互相同意而予以終止。

租金： 每月160,000港元（即每年1,920,000港元，包括差餉及管理費），乃按所續訂租賃物業之公平市值租金（經參考（其中包括）獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年七月二十七日發出之估值報告）釐定。

按金： 一個月租金160,000港元。

訂立租賃協議及續訂租賃協議之理由

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」品牌銷售之中藥產品及以傳統配方配合上乘藥材製造之各類產品；(ii)製造、加工及零售「珮夫人」品牌西藥產品及(iii)物業持有及投資。

有關租賃協議

鑑於公眾近年愈加注重健康，位元堂集團一直不斷物色合適地點，以擴充其醫藥產品之零售網絡。所租賃物業位於優質零售地段，人流密集，故董事認為所租賃物業將為經營其零售店之合適地點。

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議乃根據遠威及裕訊之公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合位元堂及股東之整體利益。

有關續訂租賃協議

所續訂租賃物業目前由宏安集團根據港輝與得年管理於二零零五年六月二十八日訂立之租賃協議作營運之用，該租賃協議乃由二零零五年七月一日至二零零六年六月三十日（包括首尾兩日）為期一年之租賃，月租135,000港元（該租賃協議之詳情載於位元堂於二零零五年六月二十八日發出之公佈）。

董事（包括獨立非執行董事）認為，續訂租賃協議乃根據港輝及得年管理之公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合位元堂及股東之整體利益。

上市規則之影響

宏安間接全資擁有裕訊及得年管理，並為持有位元堂現已發行股本約49%權益之主要股東。因此，宏安為位元堂之關連人士（定義見上市規則），故根據上市規則，租賃協議及續訂租賃協議構成位元堂之持續關連交易。

有關租賃協議

除租賃協議外，位元堂集團及宏安集團亦於二零零六年五月十二日訂立前租賃協議，據此，位元堂集團向宏安集團租賃位於香港新界上水新康街68號地下之舖位，租期由二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日（包括首尾兩日），租金為(i)二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日每月50,000港元（即每年600,000港元），並已於簽訂前租賃協議時支付可退回按金100,000港元；(ii)二零零七年四月一日至二零零八年三月三十一

日每月55,000港元(即每年660,000港元)，並須於二零零七年四月一日或之前支付額外可退回按金10,000港元；及(iii)二零零八年四月一日至二零零九年三月三十一日每月60,000港元(即每年720,000港元)，並須於二零零八年四月一日或之前支付額外可退回按金10,000港元。根據上市規則第14A條，租賃協議及前租賃協議均為持續關連交易，並須共同遵守上市規則第14A.34條之披露規定，惟獲豁免遵守上市規則之獨立股東批准規定。

有關續訂租賃協議

根據上市規則第14條，續訂租賃協議為持續關連交易，獲豁免遵守上市規則之獨立股東批准規定。根據上市規則第14A.37條至14A.41條、第14A.45條及第14A.46條，續訂租賃協議須遵守年度審閱規定及申報規定。

一般事項

宏安集團主要從事物業發展、物業投資、街市、商場及停車場之管理及分租以及零售業務。宏安集團亦透過其於位元堂(為於聯交所上市之公司)之投資擁有醫藥業務權益。

於本公佈日期，董事會包括兩位執行董事鄧清河先生及陳振康先生，以及四位獨立非執行董事梁偉浩先生、蕭文豪先生、袁致才先生及曹永牟先生。

釋義

除文義另有所指外，本公佈內所載之下列詞語具以下涵義。

「董事會」	指	董事會
「港輝」	指	港輝有限公司，位元堂之間接全資附屬公司
「得年管理」	指	得年管理有限公司，宏安之間接全資附屬公司
「董事」	指	位元堂之董事
「香港」	指	中國香港特別行政區
「裕訊」	指	裕訊投資有限公司，宏安之間接全資附屬公司
「租賃協議」	指	遠威與裕訊於二零零六年七月二十六日就租賃所租賃物業而訂立之租賃協議
「所租賃物業」	指	香港九龍觀塘瑞和街23-33號地下B舖
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「前租賃協議」	指	位元堂之間接全資附屬公司與宏安之間接全資附屬公司於二零零六年五月十二日就租賃物業訂立之租賃協議
「續訂租賃協議」	指	港輝與得年管理於二零零六年七月二十七日就租賃所續訂租賃物業而訂立之租賃協議
「所續訂租賃物業」	指	香港九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈地下及五樓
「股東」	指	位元堂之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「宏安」	指	宏安集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「遠威」	指	遠威有限公司，位元堂之聯營公司
「位元堂」	指	位元堂藥業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米

承董事會命
位元堂藥業控股有限公司
 董事總經理
陳振康

香港，二零零六年七月三十一日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。