

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的內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



BEIJING TONG REN TANG CHINESE MEDICINE COMPANY LIMITED

北京同仁堂國藥有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：3613)

**持續關連交易
有關續訂租賃框架協議**

續訂租賃框架協議

茲提述本公司日期為2022年12月30日的公告，內容有關與同仁堂集團公司所訂立現有租賃框架協議項下的持續關連交易。

由於現有租賃框架協議將於2025年12月31日屆滿，本公司與同仁堂集團公司於2025年12月30日訂立續訂租賃框架協議以重續租賃安排。據此，同仁堂集團公司已同意租賃並促使北京同仁堂集團的其他成員公司租賃若干物業予本集團的任何成員公司用於其生產及營運，以使本集團任何成員公司可以進一步不時與北京同仁堂集團任何成員公司修訂或重續截至2028年12月31日為期三年的現有租約，惟受限於年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，同仁堂集團公司於本公司已發行股本中擁有約71.67%權益，乃本公司的最終控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，續訂租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，本集團如以承租人身份訂立租賃交易，應在合併財務報表中確認使用權資產。本集團以承租人身份訂立的續訂租賃框架協議項下租賃交易將按上市規則第14.04(1)(a)條規定被視為資產收購。

由於截至2028年12月31日止三個年度，續訂租賃框架協議項下建議年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率（溢利比率及股權資本比率除外）超過0.1%但低於5%，故續訂租賃框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則的申報、公告及年度審閱規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

續訂租賃框架協議

茲提述本公司日期為2022年12月30日的公告，內容有關與同仁堂集團公司所訂立現有租賃框架協議項下的持續關連交易。

由於現有租賃框架協議將於2025年12月31日屆滿，本公司與同仁堂集團公司於2025年12月30日訂立續訂租賃框架協議以重續租賃安排。據此，同仁堂集團公司已同意租賃並促使北京同仁堂集團的其他成員公司租賃若干物業予本集團的任何成員公司用於其生產及營運，以使本集團任何成員公司可以進一步不時與北京同仁堂集團任何成員公司修訂或重續截至2028年12月31日止為期三年的現有租約，惟受限於年度上限。

續訂租賃框架協議

- | | | |
|------|---|--|
| 日期 | : | 2025年12月30日（於交易時段後） |
| 訂約方 | : | (1) 本公司（作為承租人）；及
(2) 同仁堂集團公司（作為出租人） |
| 期限 | : | 續訂租賃框架協議之期限由2026年1月1日起至2028年12月31日止（包括首尾兩天）。 |
| 主要條款 | : | 根據續訂租賃框架協議載列之條款框架，同仁堂集團公司已同意租賃並促使北京同仁堂集團的其他成員公司租賃若干物業予本集團的任何成員公司用於本集團的生產及營運，包括但不限於辦公室物業、倉庫及員工宿舍。 |

- 租金釐定** :
- 各項租約租金將參照市場價（有關市場價乃經參考若干位於類似地點、擁有類似規格及規模之物業租金信息），並基於市場條件經公平磋商後釐定，以確保在同一條件下，北京同仁堂集團向本集團提供的條款不遜於市場上獨立第三方提供的條款；或
 - 倘不能獲取市場價，則各項租約的租金按訂約價釐定。訂約價應由協議雙方根據成本加公平合理溢利比率原則並參考過往租約，經公平磋商後釐定。合理成本應根據北京同仁堂集團提供的物業規模，以及物業管理成本而釐定。

付款 : 續訂租賃框架協議項下的租金根據具體及個別的執行協議支付，並由本集團的內部資源撥付。董事認為該等付款條款符合市場慣例。

執行協議

本集團成員公司與北京同仁堂集團成員公司將不時及於必要時訂立個別的執行協議，以就相關租賃物業列明特定條款及條件。

由於相關物業租賃的執行協議乃按續訂租賃框架協議項下進行，因此，執行協議並不構成新類別的關連交易。任何該等執行協議將於續訂租賃框架協議及相關年度上限的範圍之內，倘若超出範圍，則本公司將相應遵守有關上市規則。

歷史數據

於現有租賃框架協議下，截至2023年及2024年12月31日止每個年度及截至2025年12月31日止年度的年度上限分別為21,000,000港元、4,200,000港元及4,350,000港元。

下文載列截至 2023 年及 2024 年 12 月 31 日止每個年度及截至 2025 年 9 月 30 日止九個月，於現有租賃框架協議下現有租約相關的歷史使用權資產總值：

	截至 12 月 31 日止年度		截至 2025 年 9 月 30 日止 九個月
	2023 年 (千港元) (經審核)	2024 年 (千港元) (經審核)	(千港元) (未經審核)
使用權資產總值	17,161	— ^(註)	— ^(註)

註：因未有生產及營運相關的新增租賃需求，截至 2024 年 12 月 31 日止年度及截至 2025 年 9 月 30 日止 9 個月，本集團未與北京同仁堂集團訂立新的租約。

建議年度上限

根據香港財務報告準則第 16 號，本集團須確認與本集團作為承租人所訂立的租賃相關的使用權資產和租賃負債，且以剩餘租賃付款額按承租人的增量借款利率折現的現值計量。故此，本集團須根據續訂租賃框架協議就本集團每年作為承租人訂立的租賃相關的使用權資產的總值設定年度上限。

董事已建議下列截至 2026 年、2027 年及 2028 年 12 月 31 日止三個年度的年度上限，相當於本集團根據續訂租賃框架協議每年訂立的相關租約的使用權資產之總值：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2026 年 (千港元)	2027 年 (千港元)	2028 年 (千港元)
新增使用權資產 的建議年度上限	16,000	1,500	1,500

於達致上述建議年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 上文所披露的現有租約下的歷史年度租金及歷史年度上限；
- 截至 2028 年 12 月 31 日止三個年度內根據續訂租賃框架協議於租賃區域內類似物業的市場租金；及
- 建議年度上限已包括人民幣及外幣兌港元的任何潛在升值及為應付本集團因業務擴充而作出新物業租賃的可能需求的約 10% 緩衝額。

訂立續訂租賃框架協議的理由

本集團預期，其將繼續向北京同仁堂集團租賃以滿足本集團未來不時之業務需求。因此，本公司與同仁堂集團公司已訂立續訂租賃框架協議，以列明條款的框架，而彼等可據此簽訂若干租賃協議。

鑑於上文所述及(a)與向獨立第三方租賃相比，北京同仁堂集團更清楚知悉本集團對物業的要求；及(b)續訂租賃框架協議可令本集團取得相對更為穩定的租賃條款，董事（包括獨立非執行董事）認為，(i)續訂租賃框架協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)續訂租賃框架協議（連同建議年度上限）乃由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款訂立；及(iii)續訂租賃框架協議項下擬進行租賃的條款（連同其年度上限）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

內部控制措施

為確保遵守上述續訂租賃框架協議項下持續關連交易之定價政策，本公司採取下列內部控制措施：

- (i) 經訂立續訂租賃框架協議後，其項下擬進行之持續關連交易須嚴格遵守獲批准條款及條件。續訂租賃框架協議下的執行協議須嚴格遵守載於續訂租賃框架協議之定價政策進行。倘有關條款及條件因實際情況變動而須作出修訂，則須重新進行適當的審批流程；
- (ii) 本公司財務部負責監控、收集及審閱續訂租賃框架協議各具體執行協議之定價條款、付款安排及實際交易金額。本公司財務部負責每月收集續訂租賃框架協議項下持續關連交易之交易總額以。本公司相關部門亦將持續監控上述信息，以保證續訂租賃框架協議項下之所有交易按正常或更優商業條款訂立且屬公平合理，且該等交易乃根據續訂租賃框架協議之條款執行。相關部門倘發現續訂租賃框架協議項下任何持續關連交易即將或可能超過年度上限，應盡快呈報予本公司證券部以決定是否提高年度上限。倘證券部確定需要提高年度上限，相關部門須提出建議修訂之年度上限及調整理由，且相關批准及披露程序須重新進行。於完成所有批准及披露程序前，持續關連交易涉及的相關部門須確保交易金額不會超過有關年度上限；

- (iii) 獨立非執行董事將審閱續訂租賃框架協議項下進行之持續關連交易以確保續訂租賃框架協議項下所有交易按正常或更優商業條款訂立、屬公平合理，且該等交易乃根據續訂租賃框架協議之條款執行；及
- (iv) 本公司核數師亦將每年審核續訂租賃框架協議項下持續關連交易之定價及年度上限。

經考慮：(i) 上述方法及程序包括內部控制系統的必要組成部分，如指定部門及負責人員、清晰的審批程序及監控系統，以及詳細和明確的評估標準；及(ii) 上述針對詳細及明確的評估標準的檢討程序，可確保交易將根據續訂租賃框架協議訂明的定價原則執行。董事（包括獨立非執行董事）認為，上述方法及程序可確保續訂租賃框架協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行且並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，同仁堂集團公司於本公司已發行股本中擁有約71.67%權益，乃本公司的最終控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，續訂租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，本集團如以承租人身份訂立租賃交易，應在合併財務報表中確認使用權資產。本集團以承租人身份訂立的續訂租賃框架協議項下租賃交易將按上市規則第14.04(1)(a)條規定被視為資產收購。

由於截至2028年12月31日止三個年度，續訂租賃框架協議項下建議年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率（溢利比率及股權資本比率除外）超過0.1%但低於5%，故續訂租賃框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則的申報、公告及年度審閱規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無董事於續訂租賃框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益。

一般資料

本公司

本公司主要從事製造、零售及批發中藥產品及保健品以及提供中醫診療服務。

同仁堂集團公司

同仁堂集團公司為投資控股公司。北京同仁堂集團從事加工、製造及銷售中藥材、中成藥、中藥飲片、保健食品、倉儲及運輸等。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	北京同仁堂國藥有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租約」	指	北京同仁堂集團成員公司與本集團成員公司根據現有租賃框架協議訂立之現有租約
「現有租賃框架協議」	指	本公司與同仁堂集團公司所訂立日期為2022年12月30日就同仁堂集團公司或北京同仁堂集團其他成員公司租賃若干物業予本集團之租賃框架協議
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司（直接或間接擁有）
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「租約」	指	現有租約，以及本集團成員公司與北京同仁堂集團成員公司根據續訂租賃框架協議不時或會訂立的其他新租約
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「續訂租賃框架協議」	指	本公司與同仁堂集團公司所訂立日期為2025年12月30日就同仁堂集團公司或北京同仁堂集團其他成員公司租賃若干物業予本集團之租賃框架協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「北京同仁堂集團」	指	同仁堂集團公司、其附屬公司（直接或間接擁有）、其共同控制實體及聯繫人（不包括本集團）
「同仁堂集團公司」	指	中國北京同仁堂（集團）有限責任公司，於1992年8月17日在中國成立的國有企業，為本公司的最終控股股東
「%」	指	百分比

承董事會命
北京同仁堂國藥有限公司
主席
嚴晗

香港，2025年12月30日

於本通告日期，董事會成員如下：

執行董事：

嚴晗先生（主席）
樂拯先生（副主席）
王馳先生

獨立非執行董事：

曾鈺成先生
徐宏喜先生
陳毅馳先生

非執行董事：

馮莉女士