

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之任何損失承擔任何責任。



Tong Ren Tang Technologies Co. Ltd.
北京同仁堂科技發展股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1666)

持續關連交易
續訂物業租賃框架協議

董事會謹此宣佈，由於本公司與集團公司訂立之物業租賃框架協議將於二零二五年十二月三十一日到期，故訂約雙方於二零二五年十二月三十日續訂該協議，協議期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，為期三年，並訂立上述協議項下截至二零二八年十二月三十一日止三個年度擬進行之持續關連交易年度上限。

集團公司乃本公司之最終控股股東，故根據香港上市規則為本公司之關連人士。因此，根據香港上市規則第14A章，此次續訂之物業租賃框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

根據國際財務報告準則第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之物業租賃框架協議項下租賃交易將按香港上市規則第14.04(1)(a)條規定被視為資產收購。

由於有關續訂之物業租賃框架協議項下擬進行之持續關連交易預期年度上限之一項或多項適用百分比率均分別高於0.1%但均低於5%，因此，續訂之物業租賃框架協議項下擬進行之持續關連交易之建議年度上限均僅須遵守香港上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

背景

茲提述本公司日期為二零一七年一月二十五日、二零一九年三月十九日、二零一九年十二月三十日及二零二二年十二月三十日之公告，內容有關本集團與同仁堂集團進行物業租賃框架協議項下之持續關連交易之詳情。

由於本公司與集團公司訂立之物業租賃框架協議將於二零二五年十二月三十一日到期，故訂約雙方於二零二五年十二月三十日續訂該協議，協議期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止，為期三年，並訂立上述協議項下截至二零二八年十二月三十一日止三個年度之擬進行之持續關連交易年度上限。

續訂物業租賃框架協議

續訂之物業租賃框架協議之主要條款

續訂日期：	二零二五年十二月三十日
訂約方：	(i) 本公司（作為承租人）；及 (ii) 集團公司（作為出租人）
期限：	續訂之物業租賃框架協議之期限自二零二六年一月一日起生效至二零二八年十二月三十一日止，為期三年。
主要條款及條件：	根據續訂之物業租賃框架協議，集團公司已同意出租並促使同仁堂集團之任何成員公司出租若干物業予本集團之任何成員公司用於生產及營運，包括但不限於辦公室物業、倉庫及員工宿舍。
定價原則：	續訂之物業租賃框架協議項下持續關連交易將根據以下定價原則訂立： 續訂之物業租賃框架協議項下之租金參考「市場價」，有關市場價乃經參考若干位於類似地點、擁有類似規格和類似面積之可比物業的現行市場價格，並由訂約雙方基於市場條件經公平磋商後釐定，以確保同仁堂集團提供的條款不遜於市場中獨立第三方所提供的條款。

付款安排： 續訂之物業租賃框架協議項下之租金根據具體及個別的執行協議以現金或匯款支付，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： 本集團及同仁堂集團將不時及於必要時訂立具體及個別的執行協議，以明確在續訂之物業租賃框架協議項下物業租賃的具體條款，該等執行協議不應違反續訂之物業租賃框架協議的約定。

由於執行協議乃於續訂之物業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之物業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香港上市規則。

年度上限

歷史年度上限和歷史交易金額

現有物業租賃框架協議項下的歷史年度上限如下：截至二零二五年十二月三十一日止三個年度分別為人民幣 60,000,000 元、人民幣 60,000,000 元及人民幣 60,000,000 元。

截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十一月三十日止十一個月，於現有物業租賃框架協議項下之本集團新增使用權資產的歷史年度上限及歷史使用權資產總值如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至二零二五年 十一月三十日 止十一個月 (人民幣千元) (未經審計)
歷史新增使用權資產總值 (1)	46,826	454	24,170 ⁽²⁾

注釋：

- (1) 根據國際財務報告準則第 16 號「租賃」，截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十一月三十日止十一個月以本集團為承租人的物業租賃持續關連交易的歷史年度上限參照與本集團租賃物業有關的新增使用權資產總值確定。
- (2) 基於本集團未經審核管理賬目，二零二五年一月至十一月新增使用權資產的實際發生金額約為人民幣 24,170,000 元。

董事一直監控物業租賃框架協議下進行之交易金額，截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度，該等金額並未超過各年年度上限。於本公告日期及截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業租賃框架協議項下之交易金額並未且預期不會超過截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度上限。

建議年度上限

根據國際財務報告準則第 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，本集團須根據續訂之物業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。

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，續訂之物業租賃框架協議項下擬進行交易之新增使用權資產的建議年度上限載列如下，相當於本集團根據續訂之物業租賃框架協議每年訂立的相關租約的使用權資產之總值：

	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零二七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零二八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
新增使用權資產的建議年度上限	110,000	25,000	15,000

在釐定上述預期年度上限時，董事已考慮以下各項因素：

- (i) 本集團於過往年度新增使用權資產上限的實際發生金額；
- (ii) 本集團基於業務發展規劃，計劃於二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日期間，從同仁堂集團租賃的物業數量、面積及應付的租金金額。根據國際財務報告準則16號，需要在未來三年確認的新增物業租賃使用權資產的預計金額；
- (iii) 所租賃的物業所在地或臨近類似物業租賃的市場價格以及未來三年租賃價格的波動；
- (iv) 根據業務發展需求，本集團於未來三年所租賃的物業數量及面積可能發生的擴張；
- (v) 本公司在計算未來三年新增使用權資產上限的過程中，所採用的增量借款利率作為折現率；
- (vi) 人民幣及外幣對港元的任何潛在升值；及
- (vii) 建議年度上限已預留了約5%的緩衝，以應對本集團因業務發展而作出新物業租賃的可能需求。

續訂物業租賃框架協議之理由及得益

根據本集團業務發展需要，並考慮本集團過往一直使用同仁堂集團相關物業作為辦公室物業、倉庫及員工宿舍等，本集團的機械設備、辦公設施等固定資產均置於相關物業內，續訂物業租賃框架協議而非尋找其他物業並搬遷，在成本、時間和穩定性方面更加符合本集團的利益。

董事認為，續訂之物業租賃框架協議能夠延續同仁堂集團與本集團之間的現有物業租賃協議，並滿足本集團未來不時之業務需求，有益於本集團業務發展。

董事（包括獨立非執行董事）認為，續訂之物業租賃框架協議乃按一般商業條款訂立，且其項下條款、條件及擬進行之持續關連交易之年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

內部控制措施

為確保本集團遵守有關續訂之物業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政策：

- (i) 經續訂物業租賃框架協議後，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。續訂之物業租賃框架協議項下的執行協議須嚴格遵守載於續訂之物業租賃框架協議之定價原則進行。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) 本公司相關部門負責持續監控續訂之物業租賃框架協議有關之各具體執行協議之定價條款及實際交易金額。本公司財務部門負責每月收集及匯總續訂之物業租賃框架協議項下持續關連交易之交易金額以及負責編制匯總表。倘發現續訂之物業租賃框架協議項下即將或可能超過年度上限，相關部門須儘快呈報予本公司財務部門和證券部門，倘相關部門確須修訂年度上限，相關部門須提出建議修訂之年度上限的申請，在獲得主管負責人批准後，報本公司黨委會及經理辦公會審議，最終由董事會或股東大會決定是否修訂有關持續關連交易之年度上限，並履行相應的披露程序。於完成所有批准及披露程序前，相關部門負責人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之物業租賃框架協議項下進行之持續關連交易以確保其項下交易按一般或更優商業條款訂立、屬公平合理，本集團可獲得之價格及條件均不遜於獨立第三方可獲得者，且有關交易根據續訂之物業租賃框架協議之條款執行；及
- (iv) 本公司核數師將每年審核續訂之物業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)上述方法及程序為內部控制系統的必要組成部分，即含有指定部門及負責人員、清晰的批准程序及監控系統以及詳細和明確的評估標準；及(ii)上述針對明確的評估標準的檢討程序及批准程序可確保交易將根據續訂之物業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，該等方法及程序可確保並保證續訂之物業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不會損害本公司及其股東的整體利益。

香港上市規則之涵義

集團公司乃本公司之最終控股股東，故根據香港上市規則為本公司之關連人士。因此，根據香港上市規則第14A章，續訂之物業租賃框架協議項下擬進行之交易均構成本公司之持續關連交易。

根據國際財務報告準則第 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之物業租賃框架協議項下租賃交易將按香港上市規則第 14.04(1)(a) 條規定被視為資產收購。

由於有關續訂之物業租賃框架協議項下擬進行之持續關連交易預期年度上限之一項或多項適用百分比率均分別高於 0.1%但均低於 5%，因此，續訂之物業租賃框架協議項下擬進行之持續關連交易之建議年度上限均僅須遵守香港上市規則第 14A 章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

董事張春友先生、杜欣女士及馮莉女士各自在集團公司或其聯繫人（定義見香港上市規則第 14A 章）擔任董事或管理職位，故被視為於續訂之物業租賃框架協議項下擬進行交易中擁有重大利益，因此已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無任何董事於續訂之物業租賃框架協議項下擬進行交易中擁有重大利益及因此須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

訂約方之一般資料

本公司

本公司主要從事製造和銷售中藥業務。

集團公司

集團公司從事加工、製造中成藥及中藥飲片，銷售中藥材、中成藥及中藥飲片，藥膳餐飲，貨物儲運等業務。北京市國資委是集團公司之最終實益擁有人。根據中共中央、國務院批准的北京市人民政府機構改革方案和《北京市人民政府關於機構設置的通知》，設立北京市國資委，北京市國資委是市政府授權代表國家履行國有資產出資人職責的市政府直屬特設機構。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「聯繫人」	指	具有香港上市規則賦予的涵義
「北京市國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	北京同仁堂科技發展股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有香港上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業租賃框架協議」	指	本公司與集團公司所訂立的日期為二零一七年一月二十五日的物業租賃框架協議，及由訂約方於二零一九年十二月三十日、二零二二年十二月三十日、二零二五年十二月三十日續訂，內容有關集團公司或同仁堂集團之任何成員公司出租若干物業予本集團
「人民幣」	指	中國之法定貨幣，人民幣
「股東」	指	本公司之股東
「同仁堂集團」	指	集團公司及其聯繫人（本集團除外）
「集團公司」	指	中國北京同仁堂（集團）有限責任公司，一家在中國成立之國有企業，為本公司之最終控股股東

承董事會命
北京同仁堂科技發展股份有限公司
張毅
董事長

中國，北京
二零二五年十二月三十日

於本公告日期，董事會包括執行董事張毅先生、張春友先生及溫凱婷女士，非執行董事杜欣女士及馮莉女士，獨立非執行董事陳清霞女士、詹原競先生及李兆彬先生，及職工董事朱東生先生。