

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)

關連交易
續訂現有土地使用權租賃協議

茲提述本公司二零二一年三月二十六日之公告，其內容有關本公司與集團公司於二零二一年三月二十六日簽訂現有土地使用權租賃協議，據此，集團公司同意將土地租賃給本公司，租賃期限自二零二零年十月六日起至二零二五年十月五日止，為期五年。鑒於現有土地使用權租賃協議已到期，本公司與集團公司於二零二五年十一月二十八日簽訂續訂之土地使用權租賃協議，租賃期限自二零二五年十月六日起至二零二八年十月五日止，為期三年。

截至本公告日，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。根據國際財務報告準則第 16 號，本公司就續訂之土地使用權租賃協議項下的土地租賃在其合併財務報表中確認使用權資產價值。因此，其項下擬進行的交易被視為本公司收購使用權資產，將構成香港上市規則第 14A 章項下本公司的一次性關連交易。

由于本公司根據國際財務報告準則第 16 號項下的租賃資產就續訂之土地使用權租賃協議確認之使用權資產價值之一項或多項適用百分比率（定義見香港上市規則第 14.07 條）高於 0.1%但均低於 5%，故該關連交易須遵守香港上市規則 14A 章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司二零二一年三月二十六日之公告，其內容有關本公司與集團公司於二零二一年三月二十六日簽訂現有土地使用權租賃協議，據此，集團公司同意將土地租賃給本公司，租賃期限自二零二零年十月六日起至二零二五年十月五日止，為期五年。鑒於現有土地使用權租賃協議已到期，本公司與集團公司於二零二五年十一月二十八日簽訂續訂之土地使用權租賃協議，租賃期限自二零二五年十月六日起至二零二八年十月五日止，為期三年。

續訂之土地使用權租賃協議之主要條款

日期:	二零二五年十一月二十八日
訂約方:	(i) 本公司（作為承租方）；及 (ii) 集團公司（作為出租方）
土地:	位於中國北京市丰台區南三環中路 20 號，總面積為 43,812.949 平方米的土地
期限:	自二零二五年十月六日起至二零二八年十月五日止，為期三年
租金:	租金為人民幣 9,281,600 元/年，如遇國家政策調整，則租金應做相應調整。 上述租金乃由本公司與集團公司參照獨立評估師出具的資產評估報告經公平協商後確定。根據資產評估報告，於評估基準日（即二零二五年六月三十日），土地使用權租金單價為人民幣 0.58 元/平方米/天，年租金價值為人民幣 9,281,600 元/年。
付款:	租金按年繳付，繳付期為每年九月一日至十月五日。
保證金:	保證金為人民幣 698,000 元，在續訂之土地使用權租賃協議到期，集團公司對土地驗收無異議，本公司不欠費和無違約時退還給本公司。
其他條款:	在出現違約的情況下，無論是集團公司因自身原因提前終止續訂之土地使用權租賃協議，還是本公司未按協議約定支付租金，在該協議到期日之前或付款到期日之後，每違約一天，違約方應支付給另一方年租金的 0.3%（即人民幣 27,844.8 元），但無論如何均不超過人民幣 300,000 元。

簽訂續訂之土地使用權租賃協議之理由及裨益

本公司一直根據現有土地使用權租賃協議從集團公司租賃並使用土地多年，而該協議已屆滿。考慮到(i)土地的位置優越且適合本集團業務開展；(ii)集團公司可提供予本集團相對更為穩定的租賃條款；及(iii)本集團的機械設備及房屋等固定資產均置于土地內，繼續使用土地可節省搬遷成本，董事認為續訂之土地使用權租賃協議能夠延續集團公司與本公司之間的現有土地租賃，並滿足本集團未來業務需求，有益於本集團業務發展。董事（包括獨立非執行董事）認為，續訂之土地使用權租賃協議乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

香港上市規則之涵義

截至本公告日，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。根據國際財務報告準則第 16 號，本公司就續訂之土地使用權租賃協議項下的土地租賃在其合併財務報表中確認使用權資產價值。因此，其項下擬進行的交易被視為本公司收購使用權資產，將構成香港上市規則第 14A 章項下本公司的一次性關連交易。

於二零二五年十一月二十八日，本公司根據國際財務報告準則第 16 號項下的租賃資產就續訂之土地使用權租賃協議確認的使用權資產價值為人民幣 24,284,173.37 元。提請股東注意，上述數字未經審計且日後或會調整。使用權資產指於租賃期內使用相關租賃資產的權利，租賃負債指支付租賃款項（即租金）的義務。租賃產生的資產和負債以現值為基礎進行初始計量，以續訂之土地使用權租賃協議下的租賃款項貼現計算，以增量借款利率作為貼現率。根據國際財務報告準則第 16 號，本公司自租賃期開始日起須確認：(i) 使用權資產在租賃期內的折舊支出；及(ii) 租賃負債在租賃期內各期間的利息費用。

由于本公司根据國際財務報告準則第 16 號項下的租賃資產就續訂之土地使用權租賃協議確認之使用權資產價值之一項或多項適用百分比率（定義見香港上市規則第 14.07 條）高於 0.1% 但均低於 5%，故該關連交易須遵守香港上市規則 14A 章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事張春友先生、陳飛先生及馮莉女士各自在股份公司或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，故被視為於續訂之土地使用權租賃協議中擁有重大利益，因此已就相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無出席董事會會議的董事於相關董事會決議案中擁有重大權益，或須就此放棄投票。

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。北京市人民政府國有資產監督管理委員會（以下稱“北京市國資委”）是集團公司的最終實益擁有人。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設立機構的通知》，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：

「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
「現有土地使用權租賃協議」	指	本公司與集團公司於二零二一年三月二十六日簽訂的土地使用權租賃協議，據此，集團公司同意將土地租賃給本公司，租賃期限自二零二零年十月六日起至二零二五年十月五日止五年
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立評估師」	指	北京中天華資產評估有限責任公司，就土地估值委聘的獨立合資格專業估值師
「土地」	指	本公司向集團公司租賃的位於中國北京市豐台區南三環中路 20 號的土地
「續訂之土地使用權租賃協議」	指	本公司與集團公司於二零二五年十一月二十八日簽訂的土地使用權租賃協議，據此，集團公司同意將土地租賃給本公司，租賃期限自二零二五年十月六日起至二零二八年十月五日止三年
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國之法定貨幣，人民幣
「股東」	指	本公司之股東
「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

二零二五年十一月二十八日

截至本公告日期，董事會包括執行董事張毅先生、張春友先生及溫凱婷女士，非執行董事陳飛先生及馮莉女士，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。