

關連交易

我們於下文載列(i)本集團於[編纂]前按協定條款與若干關連人士進行的一次性交易，及(ii)與關連人士進行的若干交易，有關交易(如進行)根據上市規則第十四A章將構成本集團的持續關連交易。

[編纂]前進行的一次性交易

關連人士(作為出租人)與本公司(作為承租人)之間的物業租賃

截至最後實際可行日期，漢庫國際(杭州)健康產業發展有限公司(「漢庫國際」)由我們的執行董事、董事會主席兼控股股東集團成員徐先生控制。因此，漢庫國際為徐先生的聯繫人，故根據上市規則為本公司的關連人士。

如下文所示，我們已與漢庫國際訂立一系列租賃協議，該等協議構成本公司的一次性交易：

- (a) 2021年3月16日至2026年3月15日期間(及隨後於2026年3月16日至2029年3月15日期間續期)的租賃(統稱「漢庫租賃1」)

於往績記錄期間，根據原漢庫租賃1的條款，本公司已同意向漢庫國際租賃若干場所作辦公用途，固定租期自2021年3月16日起至2026年3月15日止，初始租金為每日每平方米人民幣1.76元，自2021年9月16日起增加至每日每平方米人民幣1.85元，其後每年遞增5%。該等租金由本公司與漢庫國際經參考中國鄰近地區用於類似用途且規模相若的物業之現行市價後公平磋商釐定。租賃物業位於中國浙江省杭州市濱江區西興街道聚工路11號7幢10樓1004-1006室，建築面積為702.00平方米。

其後，本公司就上述物業訂立續期協議，固定租期自2026年3月16日至2029年3月15日止，初始租金為每日每平方米人民幣2.14元，其後每年遞增5%。[除租期及租金率續期外，主要條款維持不變]。

- (b) 2023年4月1日至2026年3月31日期間(及隨後於2026年4月1日至2029年3月31日期間續期)的租賃(統稱「漢庫租賃2」)

於往績記錄期間，根據原漢庫租賃2的條款，本公司已同意向漢庫國際租賃若干場所作辦公用途，固定租期自2023年4月1日起至2026年3月31日止，初始租金為每日每平方米人民幣1.94元，其後每年遞增5%。該等租金由本公司與漢庫國際經參考[中國鄰近地區用於類似用途且規模相若的物業之現行市價]後公平磋商釐定。租賃物業位於中國浙江省杭州市濱江區西興街道聚工路11號7幢9樓904-906室，建築面積為686.00平方米。

關連交易

其後，本公司就上述物業訂立續期協議，固定租期自2026年4月1日至2029年3月31日止，初始租金為每日每平方米人民幣2.14元，其後每年遞增5%。除租期及租金率續期外，主要條款維持不變。

(c) 2023年9月16日至2028年9月15日期間的租賃(「漢庫租賃3」)

根據漢庫租賃3的條款，本公司已同意向漢庫國際租賃若干場所作辦公用途，固定租期自2023年9月16日起至2028年9月15日止，初始租金為每日每平方米人民幣2.04元，其後每年遞增5%。該等租金由本公司與漢庫國際經參考中國鄰近地區用於類似用途且規模相若的物業之現行市價後公平磋商釐定。租賃物業位於中國浙江省杭州市濱江區西興街道聚工路11號7幢10樓1001-1003室，建築面積為662.00平方米。

(d) 2025年1月1日至2027年12月31日期間的租賃(「漢庫租賃4」)

根據漢庫租賃4的條款，本公司已同意向漢庫國際租賃若干場所作辦公用途，固定租期自2025年1月1日起至2027年12月31日止，初始租金為每日每平方米人民幣2.14元，其後每年遞增5%。該等租金由本公司與漢庫國際經參考中國鄰近地區用於類似用途且規模相若的物業之現行市價後公平磋商釐定。租賃物業位於中國浙江省杭州市濱江區西興街道聚工路11號7幢1樓101-109室，建築面積為823.00平方米。

(e) 2025年6月1日至2028年9月30日期間的租賃(「漢庫租賃5」，連同漢庫租賃1、漢庫租賃2、漢庫租賃3及漢庫租賃4統稱「漢庫租賃」)

根據漢庫租賃5的條款，本公司已同意向漢庫國際租賃若干場所作辦公用途，固定租期自2025年6月1日起至2028年9月30日止，初始租金為每日每平方米人民幣2.14元，其後每年遞增5%。該等租金由本公司與漢庫國際經參考中國鄰近地區用於類似用途且規模相若的物業之現行市價後公平磋商釐定。租賃物業位於中國浙江省杭州市濱江區西興街道聚工路11號7幢2樓204-207室，建築面積為610.00平方米。

關連交易

進行交易的理由及裨益

本公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期租賃漢庫租賃項下的場所，任何搬遷均可能對我們的業務營運造成不必要的干擾，並產生不必要的成本。漢庫租賃是於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立。

會計處理及上市規則的涵義

根據適用於本集團的香港財務報告準則第16號及聯交所發出的指引，當發行人作為承租人訂立租賃交易，且租賃受固定條款協議規限時，該交易被視為一次性交易(即收購資產)。因此，漢庫租賃項下的每項交易將被確認為收購使用權資產，並構成[編纂]前本公司的一次性交易，且將不會根據上市規則第十四A章被分類為持續關連交易。因此，上市規則第十四A章有關持續關連交易的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定將不適用於漢庫租賃。截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，我們因租賃漢庫租賃項下的場所而於資產負債表確認的使用權資產價值分別為人民幣3,922,000元、人民幣2,627,000元及人民幣2,971,000元。

獲全面豁免持續關連交易

關連人士向本公司提供物業管理服務

作為漢庫租賃的相關及附屬安排，我們已與漢庫國際就各漢庫租賃訂立一系列相應的物業管理服務協議(統稱「漢庫物業管理服務協議」)。根據漢庫物業管理服務協議，漢庫國際應提供物業管理服務，包括安全管理及公共區域(如電梯大堂、停車場及洗手間)的衛生保潔，以及公用設施(如外牆、樓梯間、走廊、供排水管道、公共照明等)的維修及維護。物業管理服務的費率定為每月每平方米人民幣5元，由本公司每半年結算一次。公用事業費用(包括水電費)應由本公司根據實際消耗量結算。各漢庫物業管理服務協議的期限應與各自的漢庫租賃期限一致。

於往績記錄期間，我們就漢庫物業管理服務協議產生的總額(包括物業管理服務費及公用事業費用)分別約為人民幣556,000元、人民幣595,000元及人民幣452,000元。

我們的董事目前預計，就該等交易根據漢庫物業管理服務協議的合計交易總額按上市規則第十四A章計算的最高適用百分比率將低於5%且總代價低於3,000,000港元。根據上市規則第14A.76(1)條，該等交易將全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。