

關連交易

概覽

於[編纂]前，我們已與將於[編纂]後成為本公司關連人士的各方訂立若干交易。於[編纂]完成後，本公司亦將會有上市規則項下的持續關連交易。該等交易的詳情以及聯交所授出的免於嚴格遵守上市規則第14A章相關規定的豁免載列於下文。

非豁免持續關連交易

背景

於往績記錄期間，我們(作為業主)將毗鄰診所的指定零售場所(均根據相同主租約租賃予我們)轉租予麗彤生醫(作為租戶)，用於銷售護膚品及保健食品(「麗彤生醫租賃交易」)。於最後實際可行日期，我們已將毗鄰11間診所的總樓面面積約581.8平方米的指定零售場所轉租予麗彤生醫。

應付月租按混合結構釐定，包括(i)固定最低保證租金(「基本租金」)及(ii)按營業額計算的可變租金(「百分比租金」)：

- **基本租金：**此部分為就指定零售場所支付的預先釐定的固定月租。轉租零售場所的基本租金按轉租予麗彤生醫的零售場所樓面面積佔相關診所場地總樓面面積的比例計算。然後將該比例應用於我們根據與業主的主租約就根據相關主租約租賃予我們的相關場地應付的總月租。按比例分配有助確保基本租金與我們租用所佔用特定空間的成本以及整體位置的商業價值直接相關。
- **百分比租金：**此部分按麗彤生醫於各指定零售空間產品銷售產生的總收入的百分比計算。於往績記錄期間，協定比率為指定零售空間產生的總銷售收益的25%，該比率經雙方公平磋商後參考主要零售渠道(如百貨公司及購物商場)就銷售類似商品(即護膚品及保健食品)收取的標準佣金率或專櫃費釐定。

基本租金於每月第一天預付。就百分比租金而言，倘麗彤生醫月度銷售收益的25%超過該月已付的基本租金，則麗彤生醫於月底支付差額(如有)。

關係

麗彤生醫由張女士(董事會主席兼執行董事，及我們的主要股東之一)控制30%權益。因此，麗彤生醫為上市規則下關連人士的聯繫人。

麗彤生醫主要從事護膚品及保健食品的零售，核心業務聚焦於女性健康及美容保健。董事確認，麗彤生醫並無經營任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務。

關連交易

未來安排

為籌備[編纂]，本公司與麗彤生醫於2026年[•]訂立協議(「麗彤生醫租賃框架協議」)，以載列規管麗彤生醫租賃交易的框架條款，其主要條款載列如下：

本公司已同意，在麗彤生醫租賃框架協議期限內，不時將租予我們的毗鄰診所場地的指定零售場所轉租予麗彤生醫，或促成本公司的附屬公司將該等空間租予麗彤生醫。麗彤生醫租賃框架協議的期限自[編纂]起至2028年12月31日止，除非根據麗彤生醫租賃框架協議提前終止。

本集團相關成員公司與麗彤生醫將就涉及毗鄰一個或多個診所場地的指定零售場所的麗彤生醫租賃交易訂立單獨租約。毗鄰各診所場地的指定零售場所的租約期限，應與相關場地租予我們所依據的主租約的期限相同。

麗彤生醫租賃框架協議可由任何一方在發出不少於一個月的事先書面通知後終止。因此，倘(i)我們收到相關業主的通知，表示相關場地的主租約將被終止或不會續期；或(ii)我們認為相關場地不再適合診所及／或指定零售空間的運營或不再具成本競爭力，本集團享有靈活性，可隨時將任何診所搬遷至其他場地，並終止毗鄰相關診所的指定零售場所的租約。

此外，麗彤生醫租賃框架協議(i)可在麗彤生醫不再為本公司的關連人士時自動終止；(ii)倘任何一方未能糾正麗彤生醫租賃框架協議任何條文的任何違約(可在30天內糾正)，另一方可終止協議；(iii)倘任何一方違反麗彤生醫租賃框架協議任何條文且該違約無法糾正，另一方可終止協議；或(iv)倘任何一方已進入任何清算或無力償還債務，另一方可立即終止協議而毋須通知。

倘麗彤生醫租賃框架協議的期限有任何續期，本公司將確保遵守上市規則第14A章的所有相關要求。

定價政策

該等協議的條款及應付代價將按個別基準公平磋商釐定，在本集團的日常及一般業務過程中訂立，並按正常商業條款進行，從我們的角度而言，該等條款對麗彤生醫的優惠程度不會高於本集團向獨立第三方租戶提供的條款。

毗鄰各診所場地的指定零售場所的應付月租應根據當前麗彤生醫租賃交易的定價安排及定價基準釐定，詳情請參閱上文「- 背景」。此外，所收取的基本租金及百分比租金應按市場費率計算，且其優惠程度不低於本集團就相同經營場所內空間向其他獨立第三方收取的租金／佣金率。

關連交易

過往交易金額

於2023財年、2024財年及2025財年，我們根據麗彤生醫租賃交易向麗彤生醫收取的年度租金總額分別為零、13.4百萬港元及29.0百萬港元。

麗彤生醫於2025財年向我們支付的租金高於2023財年及2024財年的金額，原因是我們租予麗彤生醫的指定零售場所的樓面面積由2023財年及2024財年的約26.4平方米增加至2025財年的約52.9平方米。

本集團已委聘獨立物業估值師，其確認麗彤生醫租賃交易的過往交易金額(i)對我們而言屬公平合理；及(ii)反映現行市況。

未來交易金額的年度上限

根據上市規則第14A.53條，我們已就2026財年、2027財年及2028財年麗彤生醫根據麗彤生醫租賃交易應付我們的最大總金額設定的年度上限如下：

	2026財年	2027財年	2028財年
麗彤生醫根據麗彤生醫租賃交易應付我們的金額	新台幣 125,000,000元 (相當於約 31,151,872港元*)	新台幣 137,500,000元 (相當於約 34,267,059港元*)	新台幣 151,250,000元 (相當於約 37,693,765港元*)

*附註：按於最後實際可行日期1港元兌新台幣4.0126元的匯率換算。

該等年度上限總額乃基於並參考(其中包括)(a)現有麗彤生醫租賃交易項下相關物業的過往租金記錄；(b)當前經濟狀況下預期的租金增幅；及(c)考慮到麗彤生醫應付我們的估計年度總額的合適及充足緩衝，作為審慎應急措施，以應對例如毗鄰診所場地的租賃零售場所所售產品產生的銷售額大幅增加、業務計劃調整及通脹等情況而釐定。

倘在麗彤生醫租賃框架協議期限內的任何特定年度，我們根據所有個別租約應收的總金額將超過相關年度上限金額，則本公司與麗彤生醫將採取適當行動，以遵守上市規則有關麗彤生醫向我們支付任何及所有超出相關年度上限金額的款項的相關要求。

關連交易

訂立麗彤生醫租賃框架協議的理由及裨益

從我們的角度來看，此麗彤生醫租賃框架協議通過將毗鄰診所場地的未充分利用的空間(均根據相同主租約租賃予我們)變現，提供了穩定且具協同效應的收益來源。混合租金結構確保了穩定、可覆蓋成本的基本租金，該租金根據我們與業主訂立的主租約項下的義務釐定，而百分比租金則直接與麗彤生醫的銷售表現掛鉤並從中獲利，創造了無需額外營運負擔即可最大化銷售的共同激勵。此外，該安排通過增加迎合診所現有客戶群的互補零售產品(即護膚品及保健食品)，策略性地提升了診所的價值主張，可能增加客戶停留時間及滿意度，同時保持對診所場地的控制權，並可根據其主要營運需要靈活搬遷診所場地。

此外，為方便行政管理，麗彤生醫租賃框架協議(其中包括)預先協定麗彤生醫根據麗彤生醫租賃交易應付我們的總金額的年度上限總額。

上市規則的涵義

由於上述交易適用的上市規則第14.07條所載的一項或多項百分比率高於5%，且上述交易涉及的最高年度交易總值超過10,000,000港元，該等交易須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度報告、年度審閱以及通函及獨立股東批准規定。

就非豁免持續關連交易申請豁免

就麗彤生醫租賃框架協議而言，本公司預期該等非豁免持續關連交易將持續進行並延續一段時間。因此，董事認為嚴格遵守上市規則項下的公告、年度報告、年度審閱以及通函及獨立股東批准規定將使我們產生不必要的行政成本。

因此，我們已申請，而聯交所[已授予]我們豁免嚴格遵守上市規則項下與上述麗彤生醫租賃框架協議有關的非豁免持續關連交易的公告、年度報告、年度審閱以及通函及獨立股東批准規定。

除上文所述聯交所已豁免嚴格遵守的規定外，我們將遵守上市規則第14A章適用於麗彤生醫租賃框架協議項下持續關連交易的相關要求。

獨立非執行董事將審閱麗彤生醫租賃框架協議項下的持續關連交易，並在本公司年報中確認該等交易已按上市規則第14A.55條所載方式於回顧財政年度訂立。

關連交易

董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，麗彤生醫租賃框架協議項下的非豁免持續關連交易已經並將於本集團的日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，該等交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人已審閱本集團編製及提供有關已經及將根據麗彤生醫租賃框架協議訂立的非豁免持續關連交易的相關資料及過往數據，並已通過與本集團、獨立物業估值師及顧問討論該等交易進行盡職調查，且已取得本公司及本集團其他成員公司的各項陳述及確認。基於獨家保薦人的盡職調查，其認為該等非豁免持續關連交易已經並將於我們的日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。獨家保薦人亦認為，該等非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

獲全面豁免的關連交易

[編纂]後，以下交易將被視為持續關連交易，並根據上市規則第14A.76條獲全面豁免遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

1. 向麗彤生醫採購護膚品

於往績記錄期間，我們曾向麗彤生醫採購療程前後護膚品，供我們的美容師為會員提供療程前後保養時使用。

採購價格根據麗彤生醫就產品批發提供的售價釐定。

上市規則的涵義

由於上述採購交易的相關合併百分比率按年度計最高百分比將低於5%，且該等交易涉及的最高年度交易總值將少於3,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(1)條，該等交易將構成最低限額持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

關連交易

2. 向麗彤生醫轉租辦公室物業

交易說明

於往績記錄期間，我們曾租用位於台北市信義區總樓面面積約1,158.5平方米的物業(「信義物業」)，其中部分(總樓面面積約651.6平方米)用作我們的總部，其餘部分(總樓面面積約506.9平方米)(「轉租信義物業」)以月租新台幣0.6百萬元轉租予麗彤生用作辦公用途。根據轉租信義物業的租賃協議，由於轉租信義物業佔信義物業總樓面面積的43.75%，麗彤生醫應分攤信義物業所產生的水電費及管理費的43.75%，該等費用與租金一併按月向我們支付。

轉租信義物業的租金按轉租信義物業的樓面面積佔信義物業總樓面面積的比例計算。然後將該比例應用於我們根據與業主的主租約就信義物業應付的總租金。

上市規則的涵義

由於向麗彤生醫轉租轉租信義物業的相關百分比率按年度計最高百分比將低於5%，且該項交易涉及的最高年度交易總值將少於3,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(1)條，該等交易將構成最低限額持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

3. 向健康美麗股份有限公司租賃診所場地

交易說明

於往績記錄期間，我們(作為租戶)與張女士全資擁有的公司健康美麗股份有限公司(作為業主)訂立主租賃協議，以月租新台幣0.3百萬元租用一項物業。我們已將該物業轉租予一名負責醫師用於營運診所。

租金根據當時同一建築物內具有相似規模及相似屬性的物業的現行租金水平釐定。

上市規則的涵義

由於上述主租賃的相關百分比率按年度計最高百分比將低於5%，且該項交易涉及的最高年度交易總值將少於3,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(1)條，該等交易將構成最低限額持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。