

關連交易

概覽

[編纂]前，本集團已與[編纂]後將成為本公司關連人士的各方訂立若干交易。[編纂]後，本公司將繼續進行若干關連交易。本公司根據《上市規則》第十四A章於[編纂]後進行的有關一次性關連交易及持續關連交易的詳情載於下文。

相關關連人士

下表載列[編纂]後將成為本公司關連人士的各方及其與本公司關係的性質：

關連人士	關連關係
愛爾投資及其附屬公司（不包括本集團，統稱「愛爾投資集團」）.....	截至最後實際可行日期，愛爾投資是本公司的控股股東。因此，愛爾投資的附屬公司（不包括本集團）將於[編纂]完成後成為本公司的關連人士。

一次性關連交易

物業租賃協議

本公司已訂立及預計將繼續與愛爾投資集團旗下若干實體訂立物業租賃協議（「物業租賃協議」），即：(i)深圳亮晶投資有限公司；(ii)寧波亮晶醫療管理有限公司；(iii)湖南愛爾東方眼谷產業投資有限公司；(iv)上海亮晶醫療投資管理有限公司；(v)武漢金興投資管理有限公司；(vi)梧州市亮晶投資有限公司；(vii)武漢長江保資控股有限公司；及(viii)北京亮視醫院管理發展有限公司，據此，本集團租用上述愛爾投資集團旗下實體擁有的總面積約152,582.29平方米的辦公場所，租期約為三年至九年，並就此支付租金。

物業租賃協議：(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按公平原則；及(iii)基於一般商業條款訂立，其租金參考同一地區類似物業的現行市價及租賃場所的面積。

截至2025年12月31日，租賃物業的賬面淨值（即本集團根據《國際財務報告準則》第16號就物業租賃協議確認的合共租賃付款現值）為人民幣345.1百萬元。截至2023年、2024年及2025年12月31日，本公司就物業租賃協議於資產負債表確認的使用權資產價值分別為人民幣247.3百萬元、人民幣287.0百萬元及人民幣235.9百萬元。

關連交易

交易的理由及裨益

於往績記錄期間，本公司一直向愛爾投資集團租賃相關物業。繼續向愛爾投資集團租賃相關物業具有商業上的優勢，可省去物色新場所及與第三方物業業主進行冗長租約談判所涉的成本及時間。此外，如果設施搬遷或現有物業租賃協議項下的現行安排有變動，將可能干擾我們的業務運營，並引起額外的搬遷成本。因此，繼續向愛爾投資集團租賃物業既具有成本效益，又有利於我們業務的順利開展。鑒於以上因素，本公司董事認為，該安排屬公平合理，符合本集團及股東的整體最佳利益。

儘管如此，物業租賃協議項下的該等安排並不影響本公司的運營獨立性。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－運營獨立性一向愛爾投資集團租賃物業」。

《上市規則》的涵義

《國際財務報告準則》第16號（租賃）（自2019年1月1日起生效）規定承租人須就租期超過12個月的租賃確認資產及負債。承租人須確認使用權資產以代表其使用標的租賃資產的權利，並確認租賃負債以代表於未來作出租賃付款的責任。根據《國際財務報告準則》第16號，本集團就物業租賃協議在財務狀況表上確認使用權資產。因此，就《上市規則》而言，根據物業租賃協議進行的租賃被視為本集團購置資本資產，以及本集團在[編纂]前訂立的一次性關連交易，而非持續關連交易。因此，《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准規定將不適用。

持續關連交易

下表載列本公司[編纂]後的持續關連交易概要：

交易	適用《上市規則》	尋求豁免	截至12月31日止年度的建議年度上限		
			2026年	2027年	2028年
獲部分豁免的持續關連交易					
物業管理服務框架協議...	14A.34至14A.36、14A.49、14A.51至14A.59及14A.76(2)及14A.105	豁免公告規定	人民幣46.34百萬元	人民幣64.44百萬元	人民幣73.16百萬元
耗材及設備採購框架協議...	14A.34至14A.36、14A.49、14A.51至14A.59及14A.76(2)及14A.105	豁免公告規定	人民幣88.01百萬元	人民幣110.01百萬元	人民幣133.01百萬元

關 連 交 易

獲部分豁免的持續關連交易

物業管理服務框架協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與愛爾投資集團訂立一項物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，愛爾投資集團同意向本集團提供物業管理服務，包括公共區域的保養、檢驗及管理、保潔服務、第三方施工管理、提供數字技術服務及安全管理等服務（「物業管理服務」）。物業管理服務框架協議將自[●]起計，並持續至[●]止（包括首尾兩日），經雙方同意並符合《上市規則》及適用法律法規規定的情況下可予續期。愛爾投資集團將與本公司另行訂立相關協議，該等協議將根據物業管理服務框架協議中規定的原則列出具體條款及條件。

交易的理由及裨益

鑒於本公司與愛爾投資集團長期保持穩定的業務合作，該集團對本集團的物業資產、運營需求及管理標準有更深入的了解，因而能夠提供更量身定制的服務解決方案。此外，通過該等相關方集中採購物業管理服務，使得本集團能夠在其醫院網絡中實現更高的運營效率及服務質量的一致性。該等相關方能夠協調多個地點的物業管理資源，及時響應本集團不斷變化的運營需求，並維持與本集團整體品牌形象及患者體驗目標一致的統一服務標準。

定價政策

物業管理服務框架協議項下應收取的費用，須由相關各方以公平交易原則進行磋商後，按一般商業條款釐定，並參考下列多項因素，包括但不限於：(i)相關物業的面積、地段和質量；(ii)第三方物業管理服務提供商就類似地段或類似類型、面積及／或質量的類似物業所報的現行市場物業管理服務費；及(iii)擬提供的服務範圍。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，本公司向愛爾投資集團旗下將與本集團持續進行交易的相關實體支付的物業管理服務費總金額分別約為零、人民幣2.79百萬元及人民幣7.58百萬元。

年度上限

根據物業管理服務框架協議，截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，本公司預計向愛爾投資集團應付的最高年度服務費分別不得超過人民幣46.34百萬元、人民幣64.44百萬元及人民幣73.16百萬元。

關連交易

年度上限的基準

物業管理服務框架協議項下擬進行的交易建議年度上限乃根據以下因素釐定：

- (i) 湖南愛綠智薈科技有限公司（「**愛綠智薈**」）為愛爾投資的非全資附屬公司，其向本集團提供物業管理服務。愛綠智薈由愛爾投資及綠城服務集團有限公司（「**綠城**」）分別擁有50%的股權，通常對本集團的物業資產、運營需求及管理標準有更深入的理解，因此能夠提供更具定制化的服務解決方案。此外，綠城作為領先的高端住宅物業管理服務提供商，擁有豐富的經驗及完善的體系。憑藉綠城的行業資源，愛綠智薈可直接採用綠城的專業服務標準、標準化管理流程及系統化人才發展計劃，使本公司能夠以更低的價格享受行業領先的物業服務。鑒於上述優勢，董事會認為，進一步擴大與愛綠智薈在提供物業管理服務方面的合作，符合本公司及其股東的最佳利益；
- (ii) 隨著本集團業務規模及複雜度持續擴大，物業管理服務需逐步提升至更高標準，以滿足不斷演變的法規要求、租戶期望及本集團自身營運需求。每一項新增物業或設施升級通常需要強化服務配置，包括升級安防及監控系統、提升環境維護標準、智能樓宇管理系統，以及更全面的社區服務。該等持續遞增的服務需求預計將帶動物業管理服務需求的持續增長，並導致愛爾投資集團的營運開支相應增加，包括人員編製擴充、市場工資水平上升，以及設備及技術的額外投資；及
- (iii) 廣泛的物業管理行業正面臨由通脹因素、勞動力成本上升及法規合規要求增加所驅動的上行成本壓力。該等行業動態，連同市場環境的變化及其他不可預見因素，支持物業管理服務成本呈結構性上升趨勢。

《上市規則》的涵義

鑒於物業管理服務框架協議項下有關交易的所有適用百分比率預計每年將超過3,000,000港元但低於5%，故該等交易將於[編纂]後遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的通函及獨立股東批准規定。

耗材及設備採購框架協議

於[●]，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與愛爾投資（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項耗材採購框架協議（「**耗材及設備採購框架協議**」），據此，愛爾投資集團同意繼續向本集團

關 連 交 易

提供耗材及設備。耗材及設備採購框架協議的初始期限將自[編纂]起計，並持續至[編纂]止（包括首尾兩日），經雙方同意並符合《上市規則》及適用法律法規規定的情況下可予續期。訂約雙方或其各自的附屬公司將另行訂立相關協議，該等協議將根據耗材及設備採購框架協議中規定的原則列出具體條款及條件。

交易的理由及裨益

首先，愛爾投資集團提供的定價屬公平合理。本集團已建立全面的內部採購評估機制，根據該機制，定期將愛爾投資集團提供的設備及耗材價格與獨立第三方供應商提供的同類型規格及質量產品的現行市場價格進行對標比較。

其次，愛爾投資集團能夠為本集團提供穩定可靠的設備及耗材。鑒於本集團作為大型眼科醫療服務提供商，經營覆蓋廣泛的醫院網絡，醫療設備及耗材的持續、及時供應對維持臨床運營連續性及診療質量至關重要。通過多年與本集團的合作，愛爾投資集團已充分了解本集團在全國醫院網絡的採購模式、存貨週期及物流需求。這一熟悉程度使其能夠提前規劃及分配供應資源，維持充足的存貨水平以滿足本集團持續需求，並能對需求波動作出快速反應，從而顯著降低可能擾亂本集團日常運營的供應短缺或延誤的風險。

此外，由於某些實體與大學有緊密的合作關係，愛爾投資集團亦能夠提供符合部分專科眼科臨床場景需求的高端及創新產品。該等產品對本集團的標準採購形成有效補充，並為特定治療領域提供額外選擇，從而提升本集團整體臨床服務能力的廣度。

定價政策

就耗材及設備採購框架協議收取的價格，將參考（如適用）(i)類似耗材及設備的現行市場價格；及(ii)其他獨立供應商就採購原材料、其他耗材及設備所報的條款及價格，經公平磋商後釐定。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，本集團根據耗材及設備採購框架協議向愛爾投資集團旗下將與本集團持續進行交易的相關實體支付的總金額分別約為人民幣0.29百萬元、人民幣2.06百萬元及人民幣9.71百萬元。

年度上限

根據耗材及設備採購框架協議，截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，本集團預計向愛爾投資集團應付的最高金額分別不得超過人民幣88.01百萬元、人民幣110.01百萬元及人民幣133.01百萬元。

關連交易

年度上限的基準

耗材及設備採購框架協議項下擬進行的交易建議年度上限乃根據以下因素釐定：

- (i) 為持續提升我們的眼科診療能力，我們計劃加大採購配備前沿技術的眼科醫療設備，包括驗光檢查設備、眼底檢查設備、眼壓測量儀及其他必備診療器械。愛爾投資旗下附屬公司湖南九辰智能醫療設備有限公司，擁有自主技術平台，在眼科醫療設備領域具備強勁的研發及製造能力。向九辰採購不僅可保障供貨穩定，還能獲得優質的售後服務及持續技術支援。因此，預計未來三年該類採購規模將實現較快增長；
- (ii) 隨著本集團醫院營運規模及複雜度持續擴大，逐步提高的臨床標準及法規要求促使本集團需採用更先進的醫療設備及更高品質的耗材。每一項設施升級或服務提升通常需要採購新一代診斷設備、手術器械、患者監測系統，以及符合最新行業標準的相應耗材。該等持續遞增的採購需求預計將帶動耗材及設備需求的持續增長，並因技術升級及產品規格提升而導致單位成本上升；及
- (iii) 廣泛的醫療耗材及設備市場正面臨由通脹因素、原材料成本上升、供應鏈調整及醫療產品法規合規要求日益嚴格所驅動的上行成本壓力。該等行業動態，連同政府醫療政策的潛在調整、市場環境的變化及其他不可預見因素，支持耗材及設備採購成本呈結構性上升趨勢。董事認為，於建議年度上限中納入合理緩衝區以容納該等因素屬審慎之舉，從而確保年度上限足以涵蓋本集團的營運需求而毋須頻繁修訂。

《上市規則》的涵義

鑒於耗材及設備採購框架協議項下有關交易的所有適用百分比率預計每年將低於5%但超過3,000,000港元，故該等交易將於[編纂]後遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的通函及獨立股東批准規定。

獲部分豁免的持續關連交易的豁免申請

根據《上市規則》第14A.76(2)條，「持續關連交易－獲部分豁免的持續關連交易」分節下的每項交易將構成關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審核及公告的規定。由於上述獲部分豁免的持續關連交易預計將按經常性及持續基準繼續進行，董事認為，遵守上述公告規定並不切實可行，會給我們增加不必要的行政成本，並為我們帶來過於繁重的負擔。因此，本公司已向聯交所申請而聯交所[已批准]按照《上市規則》第14A.105條，就上述獲部分豁免的持續關連交易，豁免本公司嚴格遵守有關公告規定，惟須符合以下條件：每年交易金額不得超過上文所列明各自的估計年度上限。

關連交易

此外，本公司確認，本公司將遵守《上市規則》就該等獲部分豁免的持續關連交易所規定的適用要求。倘超過上文所載的任何建議年度上限，或該等交易條款出現重大變動，本公司將立即通知聯交所。

倘日後《上市規則》作出任何修訂，對本文件所述持續關連交易施加較截至最後實際可行日期適用的規定更為嚴格的規定，本集團將立即採取措施，確保在合理時間內遵守該等新規定。

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）認為：(i) 上文所載持續關連交易已於且將會於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或對我們更有利的條款訂立，屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益；(ii) 獲部分豁免的持續關連交易的建議貨幣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(i) 審閱了本公司就上述獲部分豁免的持續關連交易提供的相關文件及資料；(ii) 從本公司及董事獲得了必要的陳述及確認；及(iii) 就上述獲部分豁免的持續關連交易進行了合理的查詢。

基於上文所述，獨家保薦人認為，上文所述的獲部分豁免的持續關連交易已於且將會繼續於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或對我們更有利的條款訂立，屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益，及本節「持續關連交易－獲部分豁免的持續關連交易」所述的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。

保障股東權益的內部控制措施

為確保本公司的持續關連交易符合適用規則及法規，並按一般商業條款進行，以及保障本公司全體股東（包括少數股東）的權益，本集團已採納一套全面的內部控制政策及程序框架。此等措施旨在確保該等交易屬公平、合理，且在本集團的日常及一般業務過程中訂立。關鍵內部控制措施包括以下各項：

- (i) 本集團已根據《上市規則》的適用規定，制定有關關連交易的內部指引，當中(a)明確界定何謂關連交易，以及申報、公告及獨立股東批准的適用門檻；(b)闡明各職能部門在識別、審核及批准關連交易方面的角色及責任；及(c)要求對持續關連交易進行持續監察及記錄，以確保其維持在獲批准的年度上限內；
- (ii) 為確保由／向本公司關連人士提供的定價及條款屬公平合理，並與向／由獨立第三方提供的定價及條款類似，本集團將採取以下措施：(a)在進行任何關連交易之前，

關 連 交 易

相關業務部門將定期就現行市場價格及商業條款進行基準測試練習；(b)將向／由本公司關連人士提供的條款與向／由獨立第三方提供的報價進行審核比較，以確保該等條款具可比性，並符合一般商業條款；

- (iii) 審計委員會預計將在監督關連交易方面發揮重要角色。例如，審計委員會將定期審核關連交易，包括實際交易金額、條款及符合先前已披露的估計年度上限的情況；
- (iv) 根據《上市規則》，我們的外聘審計師將每年就持續關連交易進行審核，尤其是核實實際交易金額是否在先前已披露的估計年度上限內；及
- (v) 我們將定期為相關人員舉辦培訓課程，以加強其對規管關連交易的規則及內部政策以及內部控制程序的認知及理解。此舉將確保決策人員時刻保持警惕，並充分了解其合規責任。