

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



Chaoju Eye Care Holdings Limited 朝聚眼科醫療控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2219)

有關租賃協議的 關連交易

租賃協議

於二零二四年四月十五日，本公司附屬公司包頭醫院與包頭朝聚訂立租賃協議I以租賃物業I，租期為二零二四年四月十五日至二零二九年十二月三十一日。

於二零二四年四月十五日，本公司附屬公司朝聚醫療與包頭朝聚訂立租賃協議II以租賃物業II，租期為二零二四年四月十五日至二零二九年十二月三十一日。

於二零二四年四月十五日，朝聚醫療與包頭朝聚訂立租賃協議III以租賃物業III，租期為二零二四年四月十五日至二零二九年十二月三十一日。

於二零二四年四月十五日，本公司附屬公司嘉興朝聚與張波洲先生訂立租賃協議IV以租賃物業IV，租期為二零二四年八月二十九日至二零二九年十二月三十一日。

於二零二四年四月十五日，嘉興朝聚與張小利女士訂立租賃協議V以租賃物業V，租期為二零二四年八月二十九日至二零二九年十二月三十一日。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團將就租賃協議項下的物業租賃於其綜合財務狀況表中確認使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下的交易將被視為本集團收購資產。

鑒於截至本公告日期，包頭朝聚分別由張波洲先生及張小利女士擁有30%及30%權益，且張波洲先生及張小利女士各自為本公司的執行董事及控股股東，故包頭朝聚、張波洲先生及張小利女士為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下的交易構成本公司的一次性關連交易。

由於(i)包頭醫院(作為承租人)與包頭朝聚(作為出租人)分別於二零二一年十二月七日及二零二四年一月一日就物業租賃訂立兩份租賃協議，租期分別為五年及一年(「租賃I」及「租賃II」)；及(ii)本公司附屬公司包頭市朝聚眼視光矯治配鏡有限公司(作為承租人)與包頭朝聚(作為出租人)於二零二三年一月一日就物業租賃訂立一份租賃協議，租期為五年(「租賃III」)，故在各情況下，就根據上市規則第14A.81條計算相關百分比率而言，現有租賃及租賃協議項下的交易將按合併基準計算及處理，猶如相關交易為一項交易。由於現有租賃及租賃協議項下使用權資產總值的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故租賃協議項下交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

引言

董事會謹此宣佈，於二零二四年四月十五日，本集團與本公司若干關連人士訂立一系列交易，詳情載列如下：

- (I) 本公司附屬公司包頭醫院與包頭朝聚訂立租賃協議I以租賃物業I，租期為二零二四年四月十五日至二零二九年十二月三十一日。

(II) 本公司附屬公司朝聚醫療與包頭朝聚訂立租賃協議II以租賃物業II，租期為二零二四年四月十五日至二零二九年十二月三十一日。

(III) 朝聚醫療與包頭朝聚訂立租賃協議III以租賃物業III，租期為二零二四年四月十五日至二零二九年十二月三十一日。

(IV) 本公司附屬公司嘉興朝聚與張波洲先生訂立租賃協議IV以租賃物業IV，租期為二零二四年八月二十九日至二零二九年十二月三十一日。

(V) 嘉興朝聚與張小利女士訂立租賃協議V以租賃物業V，租期為二零二四年八月二十九日至二零二九年十二月三十一日。

租賃協議

(I) 租賃協議I

訂約方： (1) 包頭醫院(作為承租人)；及

(2) 包頭朝聚(作為出租人)

日期： 二零二四年四月十五日

物業： 內蒙古包頭市九原區文明路東、建設路南包頭朝聚眼科醫院教學實驗樓第1層及第3層部分區域及第4層及第5層，總建築面積為約2,270.97平方米

年期： 自二零二四年四月十五日至二零二九年十二月三十一日止

用途： 近視防控科普館及製劑室

租金： 租賃物業I的應付年租金為人民幣1,197,632.89元(每平方米人民幣527.37元×2,270.97平方米(經四捨五入))(含稅)

包頭醫院根據租賃協議I向包頭朝聚支付的租金經考慮鄰近物業I的可資比較物業現行市場租金後經訂約方公平磋商釐定，並將由本公司的營運資金撥付

支付安排： 租金總金額為人民幣6,844,554.00元(即整個租賃期的租金)，須在租賃協議I簽訂後十天內支付

續租： 承租人須在租賃期屆滿前不少於兩個月向出租人發出有意續租的書面通知，經訂約方磋商後方可續租。承租人享有按相同條件續租的權利。

(II) 租賃協議II

訂約方： (1) 朝聚醫療(作為承租人)；及

(2) 包頭朝聚(作為出租人)

日期： 二零二四年四月十五日

物業： 內蒙古包頭市九原區文明路東、建設路南包頭朝聚眼科醫院綜合樓2，總建築面積為約849.15平方米

年期： 自二零二四年四月十五日至二零二九年十二月三十一日止

用途： 學生宿舍

租金： 租賃物業II的應付年租金為人民幣340,933.73元(每平方米人民幣401.50元×849.15平方米(經四捨五入))(含稅)

朝聚醫療根據租賃協議II向包頭朝聚支付的租金經考慮鄰近物業II的可資比較物業現行市場租金後經訂約方公平磋商釐定，並將由本公司的營運資金撥付

支付安排： 租金總金額為人民幣1,948,459.59元(即整個租賃期的租金)，須在租賃協議II簽訂後十天內支付

續租： 承租人須在租賃期屆滿前不少於兩個月向出租人發出有意續租的書面通知，經訂約方磋商後方可續租。承租人享有按相同條件續租的權利。

(III) 租賃協議III

訂約方： (1) 朝聚醫療(作為承租人)；及

(2) 包頭朝聚(作為出租人)

日期： 二零二四年四月十五日

物業： 內蒙古包頭市九原區文明路東、建設路南包頭朝聚眼科醫院教學實驗樓第1層及第3層部分區域及第2層，總建築面積為約2,917.80平方米

年期： 自二零二四年四月十五日至二零二九年十二月三十一日止

用途： 教學及培訓活動

租金： 租賃物業III的應付年租金為人民幣1,645,222.90元(每平方米人民幣563.86元×2,917.80平方米(經四捨五入))(含稅)

朝聚醫療根據租賃協議III向包頭朝聚支付的租金經考慮鄰近物業III的可資比較物業現行市場租金後經訂約方公平磋商釐定，並將由本公司的營運資金撥付

支付安排： 租金總金額為人民幣9,402,561.56元(即整個租賃期的租金)，須在租賃協議III簽訂後十天內支付

續租： 承租人須在租賃期屆滿前不少於兩個月向出租人發出有意續租的書面通知，經訂約方磋商後方可續租。承租人享有按相同條件續租的權利。

(IV) 租賃協議IV

訂約方： (1) 嘉興朝聚(作為承租人)；及

(2) 張波洲先生(作為出租人)

日期： 二零二四年四月十五日

物業： 浙江省嘉興市經濟技術開發區中環西路虹泰商務樓403、601及603室，總建築面積為約1,333.85平方米

年期： 自二零二四年八月二十九日至二零二九年十二月三十一日止

用途： 眼科醫院的營運

租金： 租賃物業IV的應付年租金為人民幣555,126.00元(每平方米人民幣416.18元×1,333.85平方米(經四捨五入))(含稅)

嘉興朝聚根據租賃協議IV向張波洲先生支付的租金經考慮鄰近物業IV的可資比較物業現行市場租金後經訂約方公平磋商釐定，並將由本公司的營運資金撥付

支付安排： 租金須按年在每年年底支付

續租： 承租人須在租賃期屆滿前不少於兩個月向出租人發出有意續租的書面通知，經訂約方磋商後方可續租。承租人享有按相同條件續租的權利。

(V) 租賃協議V

訂約方： (1) 嘉興朝聚(作為承租人)；及

(2) 張小利女士(作為出租人)

日期： 二零二四年四月十五日

物業： 浙江省嘉興市經濟技術開發區中環西路虹泰商務樓201及402室，總建築面積為約936.71平方米

年期： 自二零二四年八月二十九日至二零二九年十二月三十一日止

用途： 眼科醫院的營運

租金： 租賃物業V的應付年租金為人民幣389,843.30元(每平方米人民幣416.18元×936.71平方米(經四捨五入))(含稅)

嘉興朝聚根據租賃協議V向張小利女士支付的租金經考慮鄰近物業V的可資比較物業現行市場租金後經訂約方公平磋商釐定，並將由本公司的營運資金撥付

支付安排： 租金須按年在每年年底支付

續租： 承租人須在租賃期屆滿前不少於兩個月向出租人發出有意續租的書面通知，經訂約方磋商後方可續租。承租人享有按相同條件續租的權利。

使用權資產的價值

根據國際財務報告準則第16號，本集團將予確認的使用權資產價值(i)就物業I的租賃而言，約為人民幣6,518,622.86元；(ii)就物業II的租賃而言，約為人民幣1,855,675.80元；(iii)就物業III的租賃而言，約為人民幣8,954,820.53元；(iv)就物業IV的租賃而言，約為人民幣2,595,246.77元；及(v)就物業V的租賃而言，約為人民幣1,822,540.40元。

訂立租賃協議的理由及裨益

訂立租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III乃旨在提高包頭醫院的科研、教學以及製劑研究及生產能力，成立本集團的教學及培訓中心，與包頭醫學院開展合作臨床項目，建立視光學及眼科教育和實踐基地，發展本集團人才培訓中心，及在包頭成立本集團的文化推廣中心。

物業I將用於建設近視防控科普館及製劑室。近視防控科普館則將發展成為向包頭市民(特別是中小學生及家長)推廣近視防控知識的基地，而製劑室將用於科學研究及製劑研究生產，大幅全面提升朝聚品牌的知名度。包頭醫院還注重製劑的研究及生產，已獲批生產若干眼藥水及膠囊產品。本集團在滴眼液產品的研究及開發方面擁有豐富經驗，尤其是傳統中醫眼科藥品上。搬遷及擴建製劑室將促進本集團在該領域的核心能力，並提高本集團為患者提供醫療及其他服務的品質。

物業II將用作興建包頭醫院的學生及實習生宿舍，以符合中國相關監管部門有關將學生宿舍與醫院其他大樓分開以確保學生安全的規定。物業III乃租予建立本集團的教學及培訓中心，其職能包括(i)進行本集團與包頭醫學院的合作臨床項目，並作為支持教學及實踐基地，滿足醫學院學生在各方面的需求，例如教學、科研、實驗、實習及在職培訓；及(ii)為本集團內各級醫生及醫療技術人員提供培訓，例如外科培訓、各類持續教育培訓及護理崗位培訓，同時亦將為本集團內各級管理人員提供培訓。教學及培訓中心的建設將支持本集團的未來發展，為本集團的人力資源充足儲備作出貢獻。

上述功能及建設規劃的實施，將提升本集團的科研及教學能力，擴大本集團的人才儲備，支持本集團整體的可持續發展。上述有利於包頭醫院發展的項目落成後，將直接帶動包頭醫院的業務量，從而擴大其市場份額。此外，鑒於物業I、物業II及物業III的租金相等於或低於鄰近的可資比較物業的市場租金，董事會認為訂立租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III屬可行且有利的商業決定。

嘉興朝聚已向張波洲先生及張小利女士分別租賃物業IV及物業V，並自二零一九年八月二十九日用作營運嘉興朝聚，相關租賃(「現有嘉興租賃」)已根據上市規則於本公司日期為二零二一年六月二十四日的招股說明書中披露。由於現有嘉興租賃將於二零二四年八月二十八日屆滿，董事會認為訂立租賃協議IV及租賃協議V(即重續現有嘉興租賃)在商業上屬可行且有利，因為租賃物業IV及物業V的租金相等於或低於鄰近的可資比較物業的市場租金。將嘉興朝聚搬遷至另一物業將產生額外裝修及搬遷成本，或會對本集團的財務狀況產生負面影響。

除(i)張波洲先生、張小利女士及張俊峰先生各自為包頭朝聚的主要股東，彼等被認為於租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III項下擬進行的交易中擁有重大利益；及(ii)張光弟先生為張波洲先生的緊密聯繫人，已就批准有關租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III項下交易的董事會決議案放棄投票外，概無董事於該等交易中擁有任何重大利益，或須就有關董事會決議案放棄投票。

除(i)張波洲先生，彼被認為於租賃協議IV擬進行的交易中擁有重大利益；及(ii)張光弟先生為張波洲先生的緊密聯繫人，已就批准有關租賃協議IV項下交易的董事會決議案放棄投票外，概無董事於該交易中擁有任何重大利益，或須就有關董事會決議案放棄投票。

除(i)張小利女士，彼被認為於租賃協議V擬進行的交易中擁有重大利益，已就批准有關租賃協議V項下交易的董事會決議案放棄投票外，概無董事於該交易中擁有任何重大利益，或須就有關董事會決議案放棄投票。

董事會(包括獨立非執行董事)認為租賃協議項下交易乃於本集團一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，而租賃協議的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III項下的一次性付款安排乃經訂約方公平磋商後釐定，董事認為，儘管(i)可資比較物業的租金於過去數年不斷上升；及(ii)預期通脹可能導致可資比較物業的租金上漲，但由於本集團將能夠在整個租賃期內確保當前市場租金一致，故該安排符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團

本集團是中國華北地區領先、全國知名的眼科醫療服務集團。截至本公告日期，本集團經營由31間眼科醫院及29間視光中心組成的網絡，橫跨中國七個省份及自治區。眼科醫院專門提供眼科服務，而視光中心提供一系列視光產品及服務，滿足客戶的各種需求。

包頭醫院

包頭醫院(包頭市朝聚眼科醫院有限公司)為一家於二零一六年五月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司。包頭醫院主要於中國內蒙古西部從事提供眼科服務。

朝聚醫療

朝聚醫療(朝聚醫療科技有限公司)為一家於二零一五年十一月十六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司。朝聚醫療主要從事投資管理。

嘉興朝聚

嘉興朝聚(嘉興朝聚眼科醫院有限公司)為一家於二零一八年二月七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司。嘉興朝聚主要從事提供眼科服務。

包頭朝聚

包頭朝聚(包頭市朝聚眼科醫療有限公司)為一家於二零零二年八月八日根據中國法律成立的有限公司。包頭朝聚主要從事為醫院及其他醫療服務提供者提供專業物業租賃及管理服務，包括但不限於物業租賃、專業醫療物業管理、醫療機構食堂租賃及經營以及停車場租賃及經營。

截至本公告日期，包頭朝聚分別由張波洲先生、張小利女士、張俊峰先生及張豐生先生擁有30%、30%、20%及20%權益。張波洲先生、張小利女士及張俊峰先生各自為本公司的執行董事及控股股東，而張豐生先生即為本公司的控股股東。因此，包頭朝聚的最終實益擁有人為張波洲先生及張小利女士。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團將就租賃協議項下的物業租賃於其綜合財務狀況表中確認使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下的交易將被視為本集團收購資產。

鑒於截至本公告日期，包頭朝聚分別由張波洲先生及張小利女士擁有30%及30%權益，且張波洲先生及張小利女士各自為本公司的執行董事及控股股東，故包頭朝聚、張波洲先生及張小利女士為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下的交易構成本公司的一次性關連交易。

由於(i)包頭醫院(作為承租人)與包頭朝聚(作為出租人)分別於二零二一年十二月七日及二零二四年一月一日就物業租賃訂立兩份租賃協議，租期分別為五年及一年(「租賃I」及「租賃II」)；及(ii)本公司附屬公司包頭市朝聚眼視光矯治配鏡有限公司(作為承租人)與包頭朝聚(作為出租人)於二零二三年一月一日就物業租賃訂立一份租賃協議，租期為五年(「租賃III」)，故在各情況下，就根據上市規則第14A.81條計算相關百分比率而言，現有租賃及租賃協議項下的交易將按合併基準計算及處理，猶如相關交易為一項交易。由於現有租賃及租賃協議項下使用權資產總值的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故租賃協議項下交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「包頭朝聚」	指	包頭市朝聚眼科醫療有限公司，於二零零二年八月八日根據中國法律成立的有限公司
「包頭醫院」	指	包頭市朝聚眼科醫院有限公司，於二零一六年五月十二日在中國註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「朝聚醫療」	指	朝聚醫療科技有限公司，一家於二零一五年十一月十六日根據中國法律成立的有限公司，前稱朝聚醫療科技股有公司

「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言及僅供地理參考，本公告中對「中國」的提述並不包括香港、澳門及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	朝聚眼科醫療控股有限公司，於二零二零年五月十九日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「嘉興朝聚」	指	嘉興朝聚眼科醫院有限公司，於二零一八年二月七日在成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「物業」	指	物業 I、物業 II、物業 III、物業 IV 及物業 V 之統稱
「物業 I」	指	內蒙古包頭市九原區文明路東、建設路南包頭朝聚眼科醫院教學實驗樓第 1 層及第 3 層部分區域及第 4 層及第 5 層，總建築面積為約 2,270.97 平方米
「物業 II」	指	內蒙古包頭市九原區文明路東、建設路南包頭朝聚眼科醫院綜合樓 2，總建築面積為約 849.15 平方米

「物業 III」	指	內蒙古包頭市九原區文明路東、建設路南包頭朝聚眼科醫院教學實驗樓第1層及第3層部分區域及第2層，總建築面積為約2,917.80平方米
「物業 IV」	指	浙江省嘉興市經濟技術開發區中環西路虹泰商務樓403、601及603室，總建築面積為約1,333.85平方米
「物業 V」	指	浙江省嘉興市經濟技術開發區中環西路虹泰商務樓201及402室，總建築面積為約936.71平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00025港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「現有租賃」	指	租賃 I、租賃 II 及租賃 III 之統稱
「租賃協議」	指	租賃協議 I、租賃協議 II、租賃協議 III、租賃協議 IV 及租賃協議 V 之統稱
「租賃協議 I」	指	包頭醫院與包頭朝聚就租賃物業 I 所訂立日期為二零二四年四月十五日的租賃協議
「租賃協議 II」	指	朝聚醫療與包頭朝聚就租賃物業 II 所訂立日期為二零二四年四月十五日的租賃協議
「租賃協議 III」	指	朝聚醫療與包頭朝聚就租賃物業 III 所訂立日期為二零二四年四月十五日的租賃協議
「租賃協議 IV」	指	嘉興朝聚與張波洲先生就租賃物業 IV 所訂立日期為二零二四年四月十五日的租賃協議

「租賃協議 V」	指	嘉興朝聚與張小利女士就租賃物業 V 所訂立日期為二零二四年四月十五日的租賃協議
「%」	指	百分比

承董事會命
朝聚眼科醫療控股有限公司
主席
張波洲

香港，二零二四年四月十五日

截至本公告日期，本公司董事會包括董事長兼執行董事張波洲先生；執行董事張小利女士、張俊峰先生及張光弟先生；非執行董事 *Richard Chen MAO* 先生、李甄先生及張麗女士；以及獨立非執行董事何明光先生、郭紅岩女士、李建濱先生及寶山先生。