

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



廣東康華醫療集團股份有限公司
GUANGDONG KANGHUA HEALTHCARE GROUP CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3689)

主要及關連交易
二零二六年租賃協議

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
溢博資本有限公司

二零二六年租賃協議

茲提述先前披露，內容有關本集團向本公司若干關連人士租賃康華醫院及仁康醫院營運相關物業。由於康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，訂約方已訂立二零二六年租賃協議，以確保本集團相關成員公司(作為承租人)將可持續受惠於相關營運物業的使用，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年。

上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團成員公司作為承租人訂立二零二六年租賃協議將要求本公司於其綜合財務狀況表確認二零二六年租賃協議項下物業的使用權為估計總值約人民幣257,300,000元的使用權資產(已根據上市規則第14A.81及14A.82條合併計算)。因此，根據上市規則，訂立二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。由於將由本集團根據二零二六年租賃協議確認的收購使用權資產的相關最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

於本公告日期，根據上市規則第14A章，康華集團及同力實業各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二六年租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

本公司已委聘宏博資本為獨立財務顧問，以就二零二六年租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。股東特別大會將予召開，會上獨立股東將審議並批准(如適用)決議案。一份載有進一步資料(包括獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件)的通函預期將於本公告刊發後15個營業日內(即於二零二六年一月十五日或之前)寄發予股東。

1. 二零二六年租賃協議

茲提述先前披露，內容有關本集團向本公司若干關連人士租賃康華醫院及仁康醫院營運相關物業。由於康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議均將於二零二五年十二月三十一日屆滿，訂約方已訂立二零二六年租賃協議，以確保本集團相關成員公司(作為承租人)將可持續受惠於相關營運物業的使用，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年。

就二零二六年仁康護理院租賃協議而言，租賃標的物先前已涵蓋於仁康醫院租賃協議項下，乃由於本集團最初直接透過醫院實體經營其養老業務。鑒於該業務持續增長並成為本集團的獨立業務分部，仁康醫院已成立一間全資附屬公司仁康護理院以經營該業務。為精簡本集團養老業務作為獨立業務分部的架構及報告，本集團已與同力實業(作為出租人)訂立二零二六年仁康護理院租賃協議(作為一份獨立租賃協議)，預期於仁康醫院租賃協議屆滿前生效。

二零二六年租賃協議項下應付的租金為固定租金，並不涉及任何可變租金。

1.1 二零二六年康華醫院租賃協議

二零二六年康華醫院租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月二十二日

訂約方：康華集團(作為出租人)

康華醫院(作為承租人)

物業位置：東莞市南城區東莞大道

租賃期限：二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)

可予租賃的總可出租建築面積：356,587.70平方米

租金：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

年租	72,001	75,601	79,381
----	--------	--------	--------

月租	6,000	6,300	6,615
----	-------	-------	-------

過往交易金額	:	截至十二月三十一日止年度		
		二零二三年	二零二四年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

年租	47,947	51,303	54,894
----	--------	--------	--------

附註：此乃康華醫院根據康華醫院租賃協議向康華集團支付的過往交易金額。

付款條款：租金須按月支付。每月租金必須於該月三十日前支付。

先決條件：本公司已履行其於上市規則項下的責任，包括但不限於獲得獨立股東批准。

1.2 二零二六年仁康醫院租賃協議

二零二六年仁康醫院租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月二十二日

訂約方：同力實業(作為出租人)

仁康醫院(作為承租人)

物業位置：東莞市厚街鎮溪頭村東溪路88號

租賃期限：二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)

可予租賃的總可出租建築面積：69,758.54平方米

租金	:	截至十二月三十一日止年度		
		二零二六年	二零二七年	二零二八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

年租	13,394	14,063	14,766
----	--------	--------	--------

月租	1,116	1,172	1,231
----	-------	-------	-------

過往交易金額	:	截至十二月三十一日止年度		
		二零二三年	二零二四年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

年租	8,659	9,739	10,927
----	-------	-------	--------

附註：此乃仁康醫院根據仁康醫院租賃協議向同力實業支付的過往交易金額。

付款條款：租金須按月支付。每月租金必須於該月三十日前支付。

先決條件：本公司已履行其於上市規則項下的責任，包括但不限於獲得獨立股東批准。

1.3 二零二六年仁康護理院租賃協議

二零二六年仁康護理院租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月二十二日

訂約方：同力實業(作為出租人)

仁康護理院(作為承租人)

物業位置：東莞市厚街鎮溪頭村東溪路88號

租賃期限：二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)

可予租賃的總可出租建築面積：3,865.16平方米

租 金	：	截至十二月三十一日止年度		
		二零二六年	二零二七年	二零二八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	年租	775	813	854
	月租	65	68	71
過往交易金額	：	本租賃項下無過往交易金額，因為本租賃先前已涵蓋於仁康醫院租賃協議項下。		
付款條款	：	租金須按月支付。每月租金必須於該月三十日前支付。		
先決條件	：	本公司已履行其於上市規則項下的責任，包括但不限於獲得獨立股東批准。		

2. 二零二六年租賃協議的理由及裨益

本集團於中國廣東省東莞經營康華醫院、仁康醫院及仁康護理院。彼等各自並無擁有涉及其營運的土地及樓宇。因此，二零二六年租賃協議對彼等的無間斷持續營運至關重要。

誠如「1.二零二六年租賃協議」所論述，仁康護理院成立為仁康醫院的全資附屬公司及獨立實體，以經營本集團的養老業務分部。仁康護理院目前佔用的場地(位於仁康醫院的物業內)先前已涵蓋於仁康醫院租賃協議項下。為精簡本集團養老業務作為獨立業務分部的架構及報告，本集團已與同力實業(作為出租人)訂立二零二六年仁康護理院租賃協議(作為一份獨立租賃協議)，預期於仁康醫院租賃協議屆滿前生效。

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問的意見後發表彼等意見的獨立非執行董事)認為二零二六年租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，而其條款(尤其包括租金)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。特別是，二零二六年租賃協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，而租金乃經參考以下各項釐定：

- (i) 鄰近地區可資比較物業的現行市場租金。本公司已委聘獨立估值師對月租進行估值；於二零二五年十一月三十日，(a)二零二六年康華醫院租賃協議項下物業的每月市場租金估值為人民幣6,029,000元；(b)二零二六年仁康醫院租賃協議項下物業的每月市場租金估值為人民幣1,123,000元；及(c)二零二六年仁康護理院租賃協議項下物業的每月市場租金估值為人民幣64,900元，與二零二六年租賃協議項下協定的租金水平一致。估值師已參考公開市場上可得的可資比較數據，採用市場法對該等物業進行估值；及
- (ii) 考慮到二零二七年及二零二八年每年5%的增幅，與中國的國內生產總值增長目標一致。

3. 上市規則涵義

國際財務報告準則第16號及收購使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，本集團成員公司作為承租人訂立二零二六年租賃協議將要求本公司確認二零二六年租賃協議項下相關物業的使用權。因此，根據上市規則，訂立二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。就上市規則第14A.81及14A.82條而言，根據二零二六年租賃協議將予確認的使用權資產已合併計算。

預期將於本公司的綜合財務狀況表確認估計總值約人民幣257,300,000元的使用權資產。

由於將由本公司根據二零二六年租賃協議確認的收購使用權資產的相關最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

關連交易

據本公司所深知，於本公告日期，康華集團及同力實業各自為本公司的關連人士：

- 鑒於康華集團持有本公司10%以上已發行股本總數，故其屬於上市規則第14.07(1)條項下的主要股東及關連人士。
- 王氏家族成員(包括本公司執行董事(即王君揚先生、陳旺枝先生、王偉雄先生及王愛勤女士))控制同力實業50%以上的股權，故同力實業被視為上市規則第14.07(4)條項下的關連人士。

因此，二零二六年租賃協議，即本集團(i)根據二零二六年康華醫院租賃協議與康華集團進行的交易；(ii)根據二零二六年仁康醫院租賃協議與同力實業進行的交易；及(iii)根據二零二六年仁康護理院租賃協議與同力實業進行的交易，構成本公司根據上市規則第14A章項下的關連交易。

本公司已委聘滋博資本為獨立財務顧問，以就二零二六年租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。股東特別大會將予召開，會上獨立股東將審議並批准(如適用)決議案。一份載有進一步資料(包括獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件)的通函預期將於本公告刊發後15個營業日內(即於二零二六年一月十五日或之前)寄發予股東。

鑒於(a)王君揚先生於康華集團及同力實業擁有權益；及(b)陳旺枝先生、王偉雄先生及王愛勤女士各自於同力實業擁有權益，故王君揚先生、陳旺枝先生、王偉雄先生及王愛勤女士(均為執行董事)各被視為於二零二六年租賃協議擁有重大權益，並已就涉及該等協議的董事會決議案放棄投票。

4. 一般事項

本集團主要從事於中國提供醫院服務、提供復康及其他醫療服務、提供血液透析服務及提供老年醫療服務。

康華醫院(其營運位於廣東省東莞市南城區)及仁康醫院(其營運位於廣東省東莞市厚街鎮)為本集團擁有及經營的綜合醫院。兩者均構成本集團的醫院服務分部。

仁康護理院(其營運位於仁康醫院的物業內)為本集團擁有及經營的養老服務供應商。其構成本集團的老年醫療服務分部。

康華集團及同力實業各自為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

5. 釋義

「二零二六年康華醫院租賃協議」	指	康華醫院(作為承租人)與康華集團(作為出租人)訂立的租賃協議，詳情載於「1.1 二零二六年康華醫院租賃協議」
「二零二六年租賃協議」	指	二零二六年康華醫院租賃協議、二零二六年仁康醫院租賃協議及二零二六年仁康護理院租賃協議的統稱
「二零二六年仁康護理院租賃協議」	指	仁康護理院(作為承租人)與同力實業(作為出租人)訂立的租賃協議，詳情載於「1.3 二零二六年仁康護理院租賃協議」
「二零二六年仁康醫院租賃協議」	指	仁康醫院(作為承租人)與同力實業(作為出租人)訂立的租賃協議，詳情載於「1.2 二零二六年仁康醫院租賃協議」

「通函」	指	本公司將寄發予股東的通函，當中載有(其中包括)有關二零二六年康華醫院租賃協議、二零二六年仁康醫院租賃協議及二零二六年仁康護理院租賃協議項下二零二六年至二零二八年度租賃付款的進一步資料、獨立董事委員會的建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函以及召開股東特別大會的通告
「本公司」	指	廣東康華醫療集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：3689)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，旨在就將於股東特別大會上提出以批准二零二六年租賃協議的相關決議案向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於決議案中擁有重大權益且須於股東特別大會上就決議案放棄投票的股東以外的股東

「康帝實業」	指	康帝實業有限公司，一家於二零一四年七月二十五日在中國成立的有限責任公司，其股權由王政仁先生及王毅仁先生各持有50%，彼等均為王氏家族的成員及王君揚先生的堂兄弟姐妹。康帝實業於仁康醫院持有15%的股權
「康華集團」	指	東莞市康華投資集團有限公司，一家於二零零二年三月二十九日在中國成立的有限責任公司，並為一名控股股東，持有本公司約59.06%權益，其分別由王君揚先生及王嘉威先生擁有97.46%及2.54%
「康華醫院」	指	東莞康華醫院有限公司，一家於二零零五年九月十五日在中國成立的有限責任公司，且為本公司的全資附屬公司
「康華醫院租賃協議」	指	康華醫院及康華集團訂立日期為二零一六年四月十日的租賃協議，其主要條款載於招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－1.康華醫院租賃協議」
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「先前披露」	指	本公司就康華醫院租賃協議及仁康醫院租賃協議所作的先前披露，包括(i)招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易」一節；及(ii)本公司日期為二零一八年十二月十九日、二零二一年十二月二十三日、二零二二年十二月十六日、二零二三年二月六日的公告

「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，一間可進行證券及期貨條例所界定第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任的獨立財務顧問
「仁康護理院」	指	東莞仁康護理院有限公司，一家於二零一七年九月二十七日在中國成立的有限責任公司，且為仁康醫院的全資附屬公司
「仁康醫院」	指	東莞仁康醫院有限公司，一家於二零零五年八月二十三日在中國成立的有限責任公司，其股權分別由本公司、康帝實業、張丹丹女士及王愛兒女士持有57%、15%、15%及13%
「仁康醫院租賃協議」	指	仁康醫院及同力實業訂立日期為二零一六年四月十日的租賃協議，其主要條款載於招股章程「關連交易—不獲豁免持續關連交易—2.仁康醫院租賃協議」
「決議案」	指	將於股東特別大會上提出以批准二零二六年租賃協議的相關決議案
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「招股章程」	指	本公司日期為二零一六年十月二十七日的招股章程
「股東」	指	本公司股本中股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「同力實業」	指	東莞市同力實業有限公司，一家於二零零三年六月二十三日在中國成立的有限責任公司。同力實業並無任何股東持有超過30%的股權。其最終由王氏家族成員(包括本公司執行董事(即王君揚先生、陳旺枝先生、王偉雄先生及王愛勤女士))擁有
「王氏家族」	指	本集團創辦人已故王金城先生的家庭成員，包括(i)其子女；(ii)其兄弟姊妹；(iii)其兄弟姊妹的配偶；及(iv)其兄弟姊妹的子女
「%」	指	百分比

承董事會命
廣東康華醫療集團股份有限公司
主席
王君揚

香港
二零二五年十二月二十二日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

王君揚先生(主席)
陳旺枝先生(行政總裁)
王偉雄先生(副主席)
王愛勤女士

獨立非執行董事：

陳可冀醫生
林小玲女士
陳星能先生

非執行董事：

蔣析文先生

* 僅供識別