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，並表明概不就因本公告之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。

EC Healthcare
醫思健康
（於開曼群島註冊成立之有限公司）
（股份代號：2138）

關連交易
租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零二一年十二月二十日（交易時段後），承租人（為本公司之間接全資附屬公司）與業主訂立租賃協議，據此，業主同意出租而承租人同意承租有關物業。

於本公告日期，業主由本公司執行董事兼聯席行政總裁呂聯煒先生之父親呂榮團先生最終實益擁有及控制。因此，業主為本公司關連人士之聯繫人，並為本公司之關連人士。訂立租賃協議構成本公司之關連交易。

由於本公司根據香港財務報告準則第 16 號就租賃協議確認之使用權資產價值之適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1%但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，租賃協議項下擬進行交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會謹此宣佈，於二零二一年十二月二十日，承租人與業主訂立租賃協議，據此，業主同意出租而承租人同意接納有關物業之租賃。

租賃協議

租賃協議之主要條款概述如下：

日期： 二零二一年十二月二十日

訂約方： 業主及承租人

期限： 租賃協議一、租賃協議二、租賃協議三及租賃協議四由二零二二年一月一日起至二零二六年九月三十日（包括首尾兩日）為期四年及九個月

租賃協議五及租賃協議六由二零二二年六月一日起至二零二七年五月三十一日（包括首尾兩日）為期五年

租賃物業：

(1) 租賃協議一項下之物業一，總樓面面積約為 4,731 平方呎

(2) 租賃協議二項下之物業二，總樓面面積約為 2,574 平方呎

(3) 租賃協議三項下之物業三，總樓面面積約為 2,574 平方呎

(4) 租賃協議四項下之物業四，總樓面面積約為 4,162 平方呎

(5) 租賃協議五項下之物業五，總樓面面積約為 4,162 平方呎

(6) 租賃協議六項下之物業六，總樓面面積約為 4,023 平方呎

用途： 物業可用作醫療中心、美容服務中心、牙科中心、健康管理中心、診所、醫學實驗室、辦公室及／或其他類似業務

租金：

	固定月租 *（附註）*	整個期限應付租金總額	免租期
租賃協議一	268,377 港元	14,760,735 港元	兩個月
租賃協議二	116,532 港元	6,409,260 港元	兩個月
租賃協議三	116,532 港元	6,409,260 港元	兩個月
租賃協議四	188,425 港元	10,174,950 港元	三個月
租賃協議五	544,844 港元	29,966,420 港元	五個月
租賃協議六	272,101 港元	14,965,555 港元	五個月

附註：固定月租不包括政府差餉、政府地租、管理費、空調費用及所有其他支出。

付款條款： 承租人須於各曆月首日提前向業主支付月租。

按金： 就各份租賃協議而言，承租人須於簽署有關租賃協議時向業主支付相當於該租賃協議期限內三個曆月之租金、管理費及空調費用之按金，按金可根據該租賃協議之條款增加。

命名權及使用廣告板之權利： 待有關政府當局（如適用）批准後，承租人可能但並無責任行使其他權利（即有關物業所在大廈（即馮氏大廈）之命名權及使用位於大廈多個部分的多位置市場營銷廣告板之權利）。如承租人行使上述權利，承租人須支付業主與承租人就行使上述權利而將協定之費用，前提為該費用在任何情況下均不超過每月150,000 港元。

租賃協議之條款（包括但不限於代價）乃經訂約方公平磋商後達致，已考慮（其中包括）(i)獨立估值師所編製估值日期為二零二一年十二月十五日之有關物業估值報告；及(ii)鄰近地區與有關物業相若之租賃物業現行市價。

使用權資產

根據香港財務報告準則第 16 號，本集團須確認租賃協議為使用權資產，因此，訂立租賃協議及其項下擬進行交易將根據上市規則被視為本集團收購資產。本集團將予確認之租賃協議項下使用權資產之價值估計約為 86,588,680 港元，即根據香港財務報告準則第 16 號計算各租賃協議項下租金總額及其他權利之費用之現值。務請股東注意，上述數字乃未經審核，日後或會有所調整。

訂立租賃協議之理由及裨益

為更有效地配合本集團提供醫療及保健服務之業務擴展以及應付本集團對診所及保健服務中心之需求，考慮到(i)有關物業之策略性位置；(ii)董事會基於現行市價認為屬合理之月租及其他權利之費用；(iii)有關物業之佈局及裝置性質及類型適合用作本集團之診所及保健服務中心業務及擬定多項用途；及(iv)與市場上其他期限較短之租約相比，有關租約之期限對本公司根據有關租賃協議之條款租賃及使用有關物業以營運業務而言更為穩定，故董事會認為向業主承租有關物業對本集團有利。因此，董事會相信，租賃有關物業有助於本集團整體業務之營運及增長。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，(i)租賃協議之條款屬公平合理；(ii)租賃協議項下之交易乃於本集團之一般日常業務過程中按正常商業條款進行；及(iii)訂立租賃協議及其項下擬進行交易符合本集團及股東整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，業主由本公司執行董事兼聯席行政總裁呂聯煒先生之父親呂榮團先生最終實益擁有及控制。因此，業主為本公司關連人士之聯繫人，並為本公司之關連人士。訂立租賃協議構成本公司之關連交易。

由於租賃協議之期限超過三年，本公司已根據上市規則第 14A 章規定，委任獨立財務顧問以就租賃協議之期限發表意見。獨立財務顧問已確認其向董事會發表之意見，指各租賃協議之條款符合此類性質交易之正常商業條款，並認為就此類協議設定有關年期屬正常商業慣例。

由於本公司根據香港財務報告準則第 16 號就租賃協議確認之使用權資產價值之適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1%但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，租賃協議項下擬進行交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

呂先生已就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於租賃協議項下擬進行交易中擁有重大權益，亦無董事已就相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方之資料

本集團主要從事提供醫療及保健服務。

承租人為本公司之間接全資附屬公司，主要從事向本集團提供行政服務。

業主主要從事（其中包括）投資控股。

釋義

於本公告內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	醫思健康，於開曼群島註冊成立之有限公司，其

		已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「業主」	指	越安發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為租賃協議之業主
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「呂先生」	指	本公司執行董事兼聯席行政總裁呂聯煒先生
「其他權利」	指	租賃協議項下物業所在大廈（即馮氏大廈）之命名權及使用位於大廈多個部分的多位置市場營銷廣告板之權利
「物業一」	指	香港中環干諾道中 19-20 號馮氏大廈 21 及 22 樓全層
「物業二」	指	香港中環干諾道中 19-20 號馮氏大廈 7 樓全層
「物業三」	指	香港中環干諾道中 19-20 號馮氏大廈 6 樓全層
「物業四」	指	香港中環干諾道中 19-20 號馮氏大廈 3 樓全層
「物業五」	指	香港中環干諾道中 19-20 號馮氏大廈地下全層
「物業六」	指	香港中環干諾道中 19-20 號馮氏大廈地庫全層
「有關物業」	指	物業一、物業二、物業三、物業四、物業五及物業六之統稱

「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.00001 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議一」	指	承租人與業主所訂立日期為二零二一年十二月二十日之協議契約，據此，業主同意出租而承租人同意承租物業一，為期四年及九個月
「租賃協議二」	指	承租人與業主所訂立日期為二零二一年十二月二十日之協議契約，據此，業主同意出租而承租人同意承租物業二，為期四年及九個月
「租賃協議三」	指	承租人與業主所訂立日期為二零二一年十二月二十日之協議契約，據此，業主同意出租而承租人同意承租物業三，為期四年及九個月
「租賃協議四」	指	承租人與業主所訂立日期為二零二一年十二月二十日之協議契約，據此，業主同意出租而承租人同意內承租物業四，為期四年及九個月
「租賃協議五」	指	承租人與業主所訂立日期為二零二一年十二月二十日之協議契約，據此，業主同意出租而承租人同意承租物業五，為期五年
「租賃協議六」	指	承租人與業主所訂立日期為二零二一年十二月二十日之協議契約，據此，業主同意出租而承租人同意承租物業六，為期五年
「租賃協議」	指	租賃協議一、租賃協議二、租賃協議三、租賃協議四、租賃協議五及租賃協議六之統稱；一份「租賃協議」指其中任何一份租賃協議
「承租人」	指	創豐聯有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為租賃協議之承租人

「%」　　指　百分比

承董事會命
醫思健康
公司秘書
蕭鎮邦

香港，二零二一年十二月二十日

於本公告日期，執行董事為鄧志輝、呂聯煒、李向榮、王家琦及黃志昌；及非執行董事為陸韵晟；以及獨立非執行董事為馬清楠、陸東及林知行。