

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所產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Yunkang Group Limited

云康集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2325)

**(1)有關新物業租賃協議項下物業租賃的關連交易
及
(2)有關新物業租賃協議項下服務費的持續關連交易**

茲提述本公司日期為2024年12月27日的公告，內容有關(其中包括)訂立現有物業租賃協議及其項下的交易，該協議將於2025年12月31日屆滿。

新物業租賃協議

董事會謹此宣佈，於2025年12月31日，雲康產業的附屬公司廣州達安與達安基因訂立新物業租賃協議，據此，(i)達安基因同意向本集團租賃物業；及(ii)達安基因同意向本集團提供水電等相關服務，均自2026年1月1日起至2028年12月31日止為期三(3)年。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，達安基因為本公司控股股東，因此根據《上市規則》第14A.07(1)條為本公司關連人士。因此，新物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，根據新物業租賃協議所租賃的物業，將於本集團的綜合財務狀況表內確認為使用權資產，金額約為人民幣950.38萬元。因此，新物業租賃協議項下擬進行的物業租賃將被視為本集團收購使用權資產，並構成《上市規則》第14A章項下本公司的一項關連交易。由於就新物業租賃協議項下使用權資產的價值所計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此項資產收購須遵守《上市規則》第14A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，且不構成《上市規則》第14章項下的須予公佈交易。

有關新物業租賃協議項下服務費的交易構成《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。由於就新物業租賃協議項下有關服務費的交易建議上限所計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故有關交易須遵守《上市規則》第14A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。

茲提述本公司日期為2024年12月27日的公告，內容有關（其中包括）訂立現有物業租賃協議，該協議將於2025年12月31日屆滿。

一、新物業租賃協議

董事會謹此宣佈，於2025年12月31日，雲康產業的附屬公司廣州達安與達安基因訂立新物業租賃協議，據此，(i)達安基因同意向本集團租賃物業；及(ii)達安基因同意向本集團提供水電等相關服務，均自2026年1月1日起至2028年12月31日止為期三(3)年。

1. 主要條款

日期：2025年12月31日

訂約方：(i) 廣州達安，作為租戶；及
(ii) 達安基因，作為業主及服務提供方

期限：自2026年1月1日至2028年12月31日為期三(3)年

出租物業：中國廣州市高新技術產業開發區科學城荔枝山路6號1號樓、2號樓部分物業，總建築面積約為10,468.23平方米。

月租金：物業於截至2026年12月31日及2027年12月31日止兩個年度之月租金為約人民幣27.76萬元，而於截至2028年12月31日止年度之月租金為約人民幣28.04萬元，並須按季度結算。

租金乃由廣州達安與達安基因經公平磋商後釐定，並已考慮：(i)物業的面積；及(ii)物業附近可資比較物業之現行市場租金水平。

服務費：物業及水電費（「**服務費**」）每月合共不超過人民幣62.73萬元，並須按季度結算。

終止及重續：新物業租賃協議於(i)雙方一致同意，(ii)租戶出現任何違約情況使出租人有權騰出物業，或(iii)發生任何不可抗力事件後終止。

倘廣州達安擬重續租約，其須於新物業租賃協議屆滿前六十(60)日向達安基因送達一份書面請求。達安基因須於屆滿日期前至少十(10)日正式回覆廣州達安。

2. 使用權資產價值

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，根據新物業租賃協議所租賃的物業，將於本集團的綜合財務狀況表內確認為使用權資產，金額約為人民幣950.38萬元，該金額乃經參考新物業租賃協議項下須支付之租賃款項總額之現值計算得出。

3. 定價政策

物業及水電費乃由訂約方公平磋商後釐定，並參考(i)物業的面積；(ii)同片地區具備相同或類似性質的物業的現行市場價格；(iii)未來現行市場價格的估計變動；及(iv)國家發展和改革委員會規定的水電費用，以及水電實際使用情況。

4. 現有年度上限及歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，先前物業租賃協議項下有關物業及水電費的年度上限分別為人民幣357.2萬元、人民幣389.0萬元及人民幣459.2萬元。

截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年11月30日止十一個月，先前物業租賃協議項下的已付物業及水電費實際金額如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 11月30日 止十一個月 (人民幣千元)
物業及水電費	3,501	3,841	3,611

附註：

根據現有物業租賃協議，截至2025年12月31日止年度的最終交易金額預計不會超過截至2025年12月31日止年度的年度上限人民幣459.2萬元。

5. 建議年度上限及釐定基準

下表載列新物業租賃協議項下的建議年度上限：

	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2027年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2028年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
物業及水電費	4,557	4,785	5,024

建議年度上限乃經參考以下各項因素後釐定：(i)根據新物業租賃協議預計需支付的物業及水電費；(ii)本集團過往根據先前物業租賃協議支付的物業及水電費；及(iii)本集團基於不斷增長的業務量而估計的未來擴增的租賃面積及水電使用增長率。

6. 內部監控措施

為保障股東權益，本集團將於監控持續關連交易及新物業租賃協議項下的建議年度上限時採取以下內部監控措施：

- (i) 本公司管理層將定期審查相關定價政策；
- (ii) 本公司外聘核數師將每年審閱新物業租賃協議項下的持續關連交易以確認（其中包括）定價條款是否已獲遵守及年度上限是否有超逾；及
- (iii) 獨立非執行董事將對新物業租賃協議項下擬進行的持續關連交易及協議項下年度上限的實施及執行情況進行年度審閱。

二、訂立新物業租賃協議的理由及裨益

租賃達安基因的物業主要用於本集團的日常實驗室檢測及辦公。如搬遷可能會對本集團的業務經營造成重大干擾，並產生額外成本。本公司一直以來亦使用達安基因的物業管理服務。董事相信，延續該等租賃安排及相關服務具有成本效益，且符合本集團及股東的整體最佳利益。

三、《上市規則》的涵義

於本公告日期，達安基因為本公司控股股東，因此根據《上市規則》第14A.07(1)條為本公司關連人士。因此，新物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，根據新物業租賃協議所租賃的物業，將於本集團的綜合財務狀況表內確認為使用權資產，金額約為人民幣950.38萬元。因此，新物業租賃協議項下擬進行的物業租賃將被視為本集團收購使用權資產，並構成《上市規則》第14A章項下本公司的一項關連交易。由於就新物業租賃協議項下使用權資產的價值所計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此項資產收購須遵守《上市規則》第14A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，且不構成《上市規則》第14章項下的須予公佈交易。

有關新物業租賃協議項下服務費的交易構成《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。由於就新物業租賃協議項下有關服務費的交易建議年度上限所計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故有關交易須遵守《上市規則》第14A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。

四、訂約方資料

本集團為一家中國公司，主要從事提供診斷檢測服務。

廣州達安為一家於中國成立的公司，主要從事提供診斷檢測服務。其為雲康產業的附屬公司，而雲康產業由本公司通過合約安排控制。

達安基因為一家在深圳證券交易所中小企業板上市的以分子診斷技術為主導的，集臨床檢驗試劑、儀器和配套耗材的研發、生產、銷售為一體的生物醫藥高新技術企業（股票代碼：002030.SZ）。

五、董事會批准

由於張為結先生為達安基因的副總經理兼董事，故彼已於董事會會議上就批准新物業租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案迴避投票。除上文所披露者外，概無董事於新物業租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無董事須就於審議及批准相同事項的董事會決議案迴避投票。

董事認為有關物業租賃的關連交易以及新物業租賃協議項下擬進行的有關服務費的持續關連交易及建議年度上限乃(i)在本集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)按屬公平合理的條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

六、釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「國開發展基金」	指	國開發展基金有限公司，一家由國家開發銀行根據中國法律成立的投資實體
「本公司」	指	云康集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2325）
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「達安基因」	指	廣州達安基因股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其股份在深圳證券交易所的中小企業板上市（股票代碼：002030.SZ）
「董事」	指	本公司董事
「現有物業租賃協議」	指	廣州達安與達安基因於2024年12月27日訂立的物業租賃協議
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及綜合聯屬實體
「廣州達安」	指	廣州達安臨床檢驗中心有限公司，一家於中國成立的公司，由雲康產業及國開發展基金分別持有95.75%及4.25%
「香港」	指	中國香港特別行政區
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》

「新物業租賃協議」	指	廣州達安與達安基因於2025年12月31日訂立的物業租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本公告而言及僅供地理參考，除文義另有所指外，本公告內對「中國」的提述不適用於香港、澳門及台灣
「物業」	指	中國廣州市高新技術產業開發區科學城荔枝山路6號1號樓、2號樓部分物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.000002美元的普通股持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「雲康產業」	指	雲康健康產業投資股份有限公司，一家於中國成立的公司，由本公司通過合約安排（定義見本公司日期為2022年5月5日的招股章程）控制
「%」	指	百分比

承董事會命
云康集團有限公司
主席
張勇

中國廣州
2025年12月31日

於本公告日期，董事會成員包括主席兼執行董事張勇先生；非執行董事張為結先生、王憑慧博士及王瑞華博士；以及獨立非執行董事喻世友先生、謝少華先生及董敏博士。