
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有現代健康科技控股有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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。



MODERN HEALTHCARE TECHNOLOGY HOLDINGS LIMITED (現代健康科技控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：919)

重大及持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

本通函所界定之詞彙與本封面所採用者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至第21頁。

獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第22頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見的獨立財務顧問函件載於本通函第23至第36頁。

本公司謹訂於二零二六年三月三十日(星期一)上午十一時三十分假座香港上環德輔道中199號無限極廣場36樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附股東特別大會的代表委任表格。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會或其任何押後或延期的大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上列印的指示填妥表格及於二零二六年三月二十八日(星期六)上午十一時三十分(香港時間)前或不得遲於股東特別大會或其任何押後或延期的大會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何押後或延期的大會，並於會上投票，於該情況下，先前遞交之代表委任表格將視作撤銷論。

二零二六年三月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	22
獨立財務顧問函件	23
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零二三年總租賃協議」	指	本公司與Asia Power就租賃若干物業(包括現有物業)訂立日期為二零二三年二月二十二日之協議
「二零二六年總租賃協議」	指	本公司與Asia Power就租賃安排訂立日期為二零二六年二月十三日之協議，或如文義所指，有關協議經補充協議修訂及補充
「額外物業」	指	本集團成員可能於二零二六年總租賃協議期限內向擁有人租用的額外物業，於最後實際可行日期，該等物業的位置尚未確定
「年度上限」	指	本集團根據二零二六年總租賃協議下之租賃安排應付Asia Power及／或擁有人(視乎情況而定)之最高代價，於截至二零二七年三月三十一日止年度及截至二零二八年三月三十一日止年度之金額分別為64,000,000港元及2,000,000港元
「Asia Power」	指	Asia Power Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，該公司由曾博士設立的家族信託全資擁有
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	現代健康科技控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：919)
「董事」	指	本公司董事
「曾博士」	指	曾裕博士，執行董事、董事會主席及控股股東(定義見上市規則)

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)二零二六年總租賃協議下之租賃安排及年度上限，相關通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁
「現有租賃協議」	指	本通函「董事會函件」內「二零二六年總租賃協議－背景」內對該詞的定義
「現有物業」	指	誠如本通函「董事會函件」內「二零二六年總租賃協議－背景」一段所披露，擁有人於香港及／或全球其他地區擁有，目前根據現有租賃協議出租予本集團，並預期將繼續出租予本集團之物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即廖美玲女士、黃文顯博士、康寶駒先生及林德亮先生)，就二零二六年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即本公司委聘之獨立財務顧問，就二零二六年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	上市規則規定須就批准二零二六年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限之決議案放棄投票之股東(即曾博士及其聯繫人)以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二六年三月十日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃安排」	指	本集團根據二零二六年總租賃協議，透過本集團任何股東與相關擁有人就各項物業訂立租用或租賃協議向擁有人租賃物業(包括現有物業及(如適用)額外物業)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二六年三月三十一日
「擁有人」	指	Asia Power不時之附屬公司或其中任何一間附屬公司，為或可能成為現有物業及額外物業之法定及實益業權擁有人
「補充協議」	指	本公司與Asia Power訂立有關二零二六年總租賃協議日期為二零二六年二月二十七日的補充協議，當中二零二六年總租賃協議的每份協議及相關個別租賃協議各個有效期縮短至二零二八年三月三十一日
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



MODERN HEALTHCARE TECHNOLOGY HOLDINGS LIMITED
(現代健康科技控股有限公司)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：919)

執行董事：

曾裕博士(主席兼行政總裁)
葉啟榮先生
楊詩敏女士

獨立非執行董事：

廖美玲女士
黃文顯博士
康寶駒先生
林德亮先生

註冊辦事處：

PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍
九龍灣
啟祥道9號
信和工商中心6樓
66-68號工場

敬啟者：

重大及持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二六年二月十三日及二零二六年二月二十七日之公佈，其內容分別有關本公司宣佈與Asia Power訂立二零二六年總租賃協議及補充協議，列明本集團與擁有人之間訂立的租賃安排有效期為兩年，至二零二八年三月三十一日到期。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關：(i)二零二六年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限及其項下擬進行之交易；(ii)獨立董事委員會有關二零二六年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定之其他資料之詳情。

二零二六年總租賃協議

背景

茲提述本公司就關於二零二三年總租賃協議之重大及持續關連交易所刊發日期為二零二三年三月十四日之通函，據此，於二零二三年總租賃協議年期內，本集團就向擁有人租賃若干物業與擁有人訂立多份獨立租賃協議(「現有租賃協議」，各為一份「現有租賃協議」)。

鑒於二零二三年總租賃協議及按其訂立的獨立租賃協議將於二零二六年三月三十一日到期，而本集團預期，其將在個別現有租賃協議於二零二六年三月三十一日到期後繼續租用現有物業。於二零二六年二月十三日，本公司與Asia Power訂立二零二六年總租賃協議，使本集團與擁有人之間的租賃安排得以延續兩年，延至二零二八年三月三十一日方會到期。

目前，現有物業均於本集團一般及日常業務過程中用作其營運設施(包括但不限於辦公室、零售店、服務中心及倉庫)。本集團有意根據二零二六年總租賃協議項下考慮之安排，繼續於香港及新加坡租用現有物業。下文載列現有租賃協議之概要，乃關於根據二零二六年總租賃協議預期繼續租賃之現有物業：

董事會函件

現有物業之詳情	現有用途	截至三月三十一日止年度		截至	截至	於
		已付/應付之租金總額		二零二六年	二零二六年	二零二六年
		二零二四年	二零二五年	三月三十一日	三月三十一日	一月一日
		港元	港元	止年度之預計	止月份已付/	之公平市場
		(附註1)	(附註1)	租金總額	應付每月租金	租金(每月)
				港元	港元	港元
				(附註1)	(附註1)	(附註1及2)
香港島						
1. 香港銅鑼灣渣甸街47號采怡閣一樓商舖及洗手間範圍、二樓商舖及洗手間範圍、一樓升降機及3號樓梯以及油隔室、通往二樓之一樓樓梯、二樓升降機及樓梯、位於三樓的一至二樓升降機室、地下第1至8號招牌、一樓第9至14號招牌、地下商店及開放式商店	服務中心	3,715,200.00	3,715,200.00	3,715,200.00	309,600.00	279,000.00
2. 香港跑馬地景光街8號景光樓一樓(包括其平台及地下樓梯入口)	服務中心	708,000.00	708,000.00	708,000.00	59,000.00	53,200.00
3. 香港北角英皇道318至328號恆英大廈地下B部分	服務中心	1,260,000.00	1,260,000.00	1,260,000.00	105,000.00	94,600.00
4. 香港鰂魚涌英皇道901至907號英麗閣地下C號舖B部分及地庫E號舖	服務中心	2,352,000.00	2,352,000.00	2,352,000.00	196,000.00	176,600.00
5. 香港銅鑼灣禧街1至5號銅鑼灣商業大廈3樓	服務中心	2,633,400.00	2,633,400.00	2,633,400.00	219,450.00	197,800.00
6. 香港德輔道中25、27及27A號安樂園大廈3樓301至305室	服務中心	1,516,200.00	1,516,200.00	1,516,200.00	126,350.00	118,200.00
7. 香港中環威靈頓街1號荊威廣場12樓1201至1203室	服務中心	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	159,000.00	148,800.00

董事會函件

現有物業之詳情	現有用途	截至三月三十一日止年度		截至	截至	於
		已付／應付之租金總額		二零二六年	二零二六年	二零二六年
		二零二四年	二零二五年	三月三十一日	三月三十一日	一月一日
		港元	港元	止年度之預計	止月份已付／	之公平市場
		(附註1)	(附註1)	租金總額	應付每月租金	租金(每月)
				港元	港元	港元
				(附註1)	(附註1)	(附註1及2)
8. 香港中環士丹利街50號信誠廣場5樓	服務中心	1,140,000.00	1,140,000.00	1,140,000.00	95,000.00	88,900.00
9. 香港北角英皇道310號雲華大廈二樓2A室	服務中心	1,413,600.00	1,413,600.00	1,413,600.00	117,800.00	106,200.00
10. 香港北角英皇道310號雲華大廈二樓2B室	服務中心	1,142,400.00	1,142,400.00	1,142,400.00	95,200.00	85,800.00
11. 香港邊寧頓街18號廣旅集團大廈13樓A辦公室、B室、C室及D室(附註3)	服務中心	-	651,700.00	1,117,200.00	93,100.00	87,100.00
九龍						
12. 九龍灣啟祥道9號信和工商中心6樓32B號、33B號、50至62號、63A室、64A室、65A室、66A室、67A室、78號工場及10號貯物室及地庫8號、14號及15號貨車停車位(附註4)	辦公室及倉庫	1,448,700.00	1,087,200.00	1,087,200.00	90,600.00	80,000.00
13. 香港九龍加拿芬道25至31號國際商業信貸銀行大廈3樓及4樓(包括平台)	服務中心	3,261,600.00	3,261,600.00	3,261,600.00	271,800.00	245,000.00
14. 九龍成業街10號電訊一代廣場16樓C1、C2、D1、D2、E1及E2室	服務中心	1,778,400.00	1,778,400.00	1,778,400.00	148,200.00	138,700.00
15. 香港九龍漆咸道南67至71號安年大廈16樓及洗手間	服務中心	1,459,200.00	1,459,200.00	1,459,200.00	121,600.00	113,800.00
16. 香港九龍尖沙咀加拿芬道44至46號1樓	服務中心	612,000.00	612,000.00	612,000.00	51,000.00	46,000.00

董事會函件

現有物業之詳情	現有用途	截至三月三十一日止年度		截至	截至	於
		已付／應付之租金總額		二零二六年	二零二六年	二零二六年
		二零二四年	二零二五年	三月三十一日	三月三十一日	一月一日
		港元	港元	止年度之預計	止月份已付／	之公平市場
		(附註1)	(附註1)	租金總額	應付每月租金	租金(每月)
		港元	港元	港元	港元	港元
		(附註1)	(附註1)	(附註1)	(附註1)	(附註1及2)
新界						
17. 新界葵涌永建路1至5號厚豐工業大廈 18樓	倉庫	763,800.00	763,800.00	763,800.00	63,650.00	56,200.00
18. 新界元朗建業街56至60、64至86號聯 發洋樓1樓(連單位的相連平台)	服務中心	1,764,000.00	1,764,000.00	1,764,000.00	147,000.00	132,500.00
19. 新界將軍澳毓雅里9號慧安園商業用途 部分一樓商舖B74至B90、B99至B116 及B132至B136室	服務中心	1,371,600.00	1,371,600.00	1,371,600.00	114,300.00	103,000.00
20. 新界屯門屯喜路2號柏麗廣場北翼25樓 1室	服務中心	624,000.00	624,000.00	624,000.00	52,000.00	48,700.00
21. 新界葵涌興芳路223號新都會廣場II座 45樓4502B室	服務中心	216,000.00	216,000.00	216,000.00	18,000.00	16,800.00
22. 新界葵涌興芳路223號新都會廣場II座 45樓4503至4506室	服務中心	1,104,000.00	1,104,000.00	1,104,000.00	92,000.00	86,100.00
新加坡						
23. Blk 218, Bedok North Street 1,#01-19 (Upper Level) Singapore 460218	服務中心	24,000.00	24,000.00	24,000.00	2,000.00	2,060.00
		新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元
		(相當於約	(相當於約	(相當於約	(相當於約	(相當於約
		139,567.20港元)	139,790.40港元)	144,984.00港元)	12,082.00港元)	12,656.02港元)
		32,331,667.20	32,622,090.40	33,092,784.00	每月	每月
					2,757,732.00	2,515,656.02

附註：

1. 不包括差餉、地租及管理費。
2. 每月公平租金乃根據獨立物業估值師於二零二六年三月十三日發出的意見(本通函附錄二展示的文件之一)而定。
3. 相關現有租賃協議於截至二零二五年三月三十一日止年度訂立。
4. 根據截至二零二四年三月三十一日止年度有關訂約方訂立日期為二零二三年九月一日的部分退租協議，自二零二三年九月一日起，本集團就物業每月應付租金減少至90,600港元。

根據二零二六年總租賃協議，Asia Power同意促使擁有人向本集團出租現有物業及(如適用)額外物業，而相關擁有人及本集團指定成員須按已議定的形式訂立獨立租賃協議。因此，預期各獨立租賃協議之條款大致相同。

截至二零二六年三月三十一日止月份的已付／應付月租高於二零二六年一月一日大多數現有物業的公平市值租金(每月)，此乃主要由於相關評估的時間和性質不同。目前的租金反映現有租賃協議(其中大部分租賃協議於二零二三年三月根據當時的市值租金而訂立)項下的固定合約租金。另一方面，為考慮訂立二零二六年總租賃協議項下的各項租賃協議，本集團已於二零二六年一月一日取得有關公平市值租金的意見，其將作為釐定二零二六年總租賃協議項下租金付款的基準，並已考慮香港商業物業市場近期疲軟的因素。

載於本董事會函件下文「租金及定價政策」一段的續約機制確保各項安排保持公平、合理，並符合本公司及其股東的長遠利益。

期限及終止權利

就現有物業而言，每份相關獨立租賃協議的期限將於二零二六年四月一日生效，並預計將於二零二八年三月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。就額外物業而言，獨立租賃協議的期限將於相關擁有人及本集團議定月租及其他條款後生效，並預計亦會於二零二八年三月三十一日屆滿。

經議定的獨立租賃協議的版本載有一項條文，使本集團可於租期屆滿前任何時候(i)向擁有人發出60天書面通知或(ii)向擁有人支付一個月租金作為代通知金，以終止獨立租賃協議。相反，擁有人則無權提前通知終止獨立租賃協議。

月租

各份獨立租賃協議的月租將參考每項相關物業(包括現有物業及(如適用)額外物業)的公平市值租金而釐定。如下文所述，本集團有意就每項物業的月租金進行協商爭取(較獨立物業估值師釐定的公平租金優惠的)折扣。公平市值租金指獨立物業估值師不時釐定的公平租金。

視乎本集團當時的營運需要及市況，本集團日後可能會向擁有人租用額外物業及／或將租賃物業從一個地點轉移至另一地點。根據二零二六年總租賃協議擬進行的租賃安排將提高本集團的靈活性，使其可在二零二六年總租賃協議期限內與相關擁有人訂立額外的獨立租賃協議，按本集團營運需要租用物業(惟不論任何情況，獨立租賃協議的條款均必須公平合理且符合正常商業條款或更佳條款)。於最後實際可行日期，額外物業的地點尚未確定。

由於本集團擬繼續租用上述現有物業以及可能向擁有人租用額外物業，如上文所述，本公司與Asia Power於二零二六年二月十三日訂立二零二六年總租賃協議，以及於二零二六年二月二十七日訂立補充協議，列出主要條款及細則以規範本集團日後向擁有人作出租賃安排。

二零二六年總租賃協議日期

總租賃協議日期：二零二六年二月十三日

補充協議日期：二零二六年二月二十七日

二零二六年總租賃協議及補充協議訂約方

Asia Power及本公司

更多有關Asia Power與本公司之關係詳情載於下文「訂約方資料及上市規則之涵義」一段。

要旨

根據二零二六年總租賃協議，本集團將在二零二六年總租賃協議期限內不時訂立獨立租賃協議向相關擁有人租用若干物業。於最後實際可行日期，該等物業預期包括現有物業。

條件

二零二六年總租賃協議及租賃安排須待達成以下條件後，方告作實：

1. 獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案，批准租賃安排及年度上限；及
2. (如有需要)本集團須就租賃安排向香港或其他司法權區(如適用)任何有關政府或監管機構或其他有關第三方取得之所有必要之豁免、同意及批准，均已取得。

倘上述條件並未於最後截止日期或之前達成，則二零二六年總租賃協議將告終止及結束，惟有關成本及開支以及其他事項之若干條文仍將具十足效力及作用。

有效期

待上述條件於最後截止日期或之前達成後二零二六年總租賃協議之年期由二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日結束。二零二六年總租賃協議可由本公司向Asia Power發出至少六十日之書面終止通知終止。

待上述條件於最後截止日期或之前達成後，本集團與相關擁有人根據二零二六年總租賃協議將訂立之各項租賃之年期將於二零二六年四月一日或之後開始，並於(i)租賃安排本身期限屆滿或提前終止或於(ii)二零二八年三月三十一日(以較早者為準)屆滿。

租金及定價政策

根據二零二六年總租賃協議，各項予以訂立的獨立租賃須按正常商業條款或更佳條款(定義見上市規則第14A章)而訂立，而該等租賃下之租金(不包括差餉、地租及管理費)須由該等獨立租賃訂約方經參考由第三方持有並在位置、區域及許可用途等方面可資比較物業(「可資比較物業」)之當時現行市場租金後釐定，惟在訂立二零二六年總租賃協議項下的該等獨立租賃之前，本集團須在自行承擔成本及開支情況下，向一名獨立物業估值師取得確認，該估值師在計及可資比較物業之市值租金後就該等物業當時現行市場租金提供意見，並確認相關租賃安排所載之租金並不超過有關現行市場租金，而有關意見的生效日期不得超過三個月。

誠如獨立物業估值師所確認，載於上表現有物業於二零二六年一月一日的每月公平市值租金採用市場法並參考相關的市場租金交易數據進行評估。收集及分析近期與現有物業特徵相似的物業的市場租金交易數據，並以單位租金為基礎進行分析，同時根據可資比較物業與現有物業在特徵上的差異進行調整。

每月公平市值租金乃根據市值租金(其被定義為「物業權益經過適當推銷後，自願出租人及自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當租賃條款經公平交易後出租的估計金額」)釐定。每月公平市值租金的估值乃根據以下假設：物業在估值當日以空置狀態的現狀在公開市場上出租，且不包含任何延期租賃合約、售後租回、合資、管理協議或任何可能影響市值租金的類似安排。除非另有說明，獨立估值師假設現有物業不存在任何可能影響市場租金的負擔、限制和繁重支出，且相關業主對現有物業擁有絕對所有權。

篩選標準主要包括用途是否相似、地理位置、面積、物業質素及租賃協議日期。一般而言，每套現有物業都會參考三至四套可資比較物業，其符合釐定公平租金的慣例。

根據二零二六年總租賃協議，現有租賃物業續租的定價機制旨在提供一個具體、透明及程序化的框架，確保交易以正常或更佳的商業條款進行，且不損害本公司及其少數股東的利益。此舉避免含糊不清或千篇一律的描述，透過與取得的第三方報價相類似的獨立評估，披露明確的定價方法；專門制定針對租賃的政策而摒棄不適用的方式；並透過將租金上限設定在市場水平或以下，同時允許協商折扣，從而維護公平性，並保護少數股東的利益。

根據獨立租賃協議應付的每月租金乃以本集團的內部資源支付。該等月租將在每個月的第一天預支。

二零二六年總租賃協議項下的各獨立租賃下之地租、差餉及管理費將由本集團直接支付予政府或(視情況而定)管理公司。政府地租、稅項及管理費將由本集團負擔。董事認為，該等條款按一般商業條款訂立，且在本公司日常業務過程中進行，亦屬公平合理。此等安排亦符合商業物業租賃的市場慣例。

為釐定二零二六年總租賃協議項下各租賃協議的應付租金，本公司已委任獨立物業估值師宏展國際評估有限公司(「宏展國際」)就租賃現有物業於二零二六年一月一日的公平租金提供意見。宏展國際的負責人為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師(一般業務)，在香港及新加坡擁有超過10年的相關物業估價經驗。

年度上限及釐定基準

香港會計師公會所頒佈適用於本集團之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)包括香港財務報告準則第16號「租賃」(已於二零一九年一月一日生效及適用於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度)。根據香港財務報告準則第16號，本集團(作為承租人)須於本集團綜合財務狀況表內將二零二六年總租賃協議項下應付相關擁有人之租賃款項總額確認為使用權資產及租賃負債。

董事會函件

本集團根據二零二三年總租賃協議就截至二零二五年三月三十一日止兩年的各個年度向 Asia Power 的附屬公司支付的租金，及截至二零二六年三月三十一日止年度已付／應付租金分別約 32,300,000 港元、32,600,000 港元及 33,100,000 港元。根據二零二三年總租賃協議截至二零二四年三月三十一日止年度、截至二零二五年三月三十一日止年度及截至二零二六年三月三十一日止年度的年度上限分別為 119,000,000 港元、6,000,000 港元及 3,000,000 港元。截至二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止年度，本集團帳目錄得有關現有物業的使用權資產分別為 90,600,000 港元、1,700,000 港元及 0 港元。截至二零二四年三月三十一日止年度、截至二零二五年三月三十一日止年度及截至二零二六年三月三十一日止年度，就根據二零二三年總租賃協議項下擬定的年度上限的使用率分別為 76.1%、28.3% 及 0%。

根據獨立物業估值師之意見，現有物業於二零二六年一月一日之每月現行租金總額為 2,515,656.02 港元。因此，按照有關基準，租賃有關物業之每年租金為 30,187,872.26 港元。

經考慮到目前的營商環境，當本集團與擁有人訂立獨立租賃時，本集團有意在每月租金方面爭取(較上述訂明或釐定的公平租金優惠的)不超過 10% 的折扣(「折扣範圍」)。在釐定 Asia Power 提供的折扣時，本集團將參考市場公平租金和折扣範圍，與擁有人進行公平協商。建議折扣範圍乃根據擁有人以往在現有物業租賃協議中提供的折扣範圍而定。該等過往折扣範圍在 0% 至 8% 之間，平均折扣約為 5%。根據擁有人以往提供的折扣範圍，董事會認為不多於 10% 的建議折扣範圍乃公平合理。因此，獨立董事會委員會認為最終協定的租金對本公司及獨立股東整體而言屬公平合理並按一般商業條款或更有利的條件訂明。

經考慮(i)本集團擬於二零二六年總租賃協議有效期內繼續租用現有物業及可能租用額外物業作自用；(ii)本集團就現有物業產生的使用權資產的估值(初步按現值基準計量並透過採用增量借款利率作為貼現率就各項關連租賃貼現不可撤銷租賃付款計算)；及(iii)上述現有物業現行的月租總額，預期截至二零二七年三月三十一日止年度及截至二零二八年三月三十一日止年度，二零二六年總租賃協議項下之租賃安排之年度上限將分別不超過64,000,000港元及2,000,000港元。該等年度上限乃經計及(i)相關現有物業之現行市場租金；及(ii)於二零二六年總租賃協議年期內可能向擁有人租賃之額外物業涉及之租金約10%之緩衝水平後釐定。截至二零二七年三月三十一日止年度的年度上限為64,000,000港元(「二零二七年財政年度年度上限」)乃主要參考有關租用現有物業兩年所產生的使用權資產價值(金額約57,900,000港元，相當於二零二七年財政年度年度上限約90.5%)而釐定。本集團打算根據當時的營商環境及本集團的營運需要，於截至二零二八年三月三十一日止兩個年度的每一年在黃金地段租用額外一個物業，以把握任何商業發展帶來的商機。

根據有關二零二六年公平租金的意見，於二零二六年一月一日，現有物業的每月現行租金總額約2,500,000港元，折合二零二七財政年度的年度租金總額約30,200,000港元。有見及此，並假設所有現有物業的租賃協議均於二零二七年四月一日續訂，則二零二七財政年度應確認的現有物業使用權資產的估計價值約58,000,000港元，此金額乃根據香港財務報告準則第16號規定，以本集團的增量借款利率折現二零二七財政年度的總年度租金計算得出。另設有約6,000,000港元的緩衝金額，用於截至二零二七年三月三十一日止年度可能向擁有人租賃的其他額外新物業的新租賃。因此，二零二七財政年度的年度上限確定為64,000,000港元。截至二零二八年三月三十一日止年度，本公司假設2,000,000港元的適度緩衝金額，以應對租賃其他物業的可能性。因此，截至二零二八年三月三十一日止年度的年度上限指本集團可能於有關財政年度租用該等額外物業產生的使用權資產價值。董事認為年度上限屬合理和足夠。

內部控制程序

本集團已建立下列內部控制程序：

- (1) 就租賃安排的個別租賃協議而言，每月租金乃參考由獨立物業估值師發出／將發出的公平租金意見書而釐定；

董事會函件

- (2) 本集團將不時監察訂約方對根據二零二六年總租賃協議訂立的個別租賃的履約情況，以確保相關訂約方的義務得以妥善履行；
- (3) 本集團將每半年審閱在本集團財務報表中確認的租賃負債金額，以確保所支付／將支付的款項在相關年度上限的範圍內；
- (4) 本集團將每年提供以下資料：(i) 本集團根據租賃安排應付 Asia Power 的租金總額；(ii) 相應年度的使用權資產；及 (iii) 遵守年度上限的情況，以供董事會審核委員會考慮；
- (5) 董事會審核委員會每年至少召開兩次會議，討論及評估本集團持續關連交易的執行情況；及
- (6) 本集團的核數師除進行中期審閱及年末審核外，亦將對租賃安排進行年度審閱，並會向董事會確認該等租賃安排是否在所有主要方面均確實按照二零二六年總租賃協議及個別租賃執行、是否根據一般商業條款及本集團的定價政策進行，且是否遵守年度上限。此外，獨立非執行董事亦會在本集團年報中就本集團持續關連交易作出年度確認。

本公司信納其已備有充足控制系統保障租賃安排，並向獨立非執行董事及核數師提供資料，以妥善審閱年度租賃安排。

訂立二零二六年總租賃協議之理由及裨益

本集團為香港的知名美容集團，於其在香港及新加坡的服務中心網絡提供全面的美容保健服務以及銷售護膚及保健產品。

Asia Power 為曾博士設立的家族信託全資擁有的公司，直接或間接於香港(包括但不限於現有物業)及亞洲其他國家擁有多項物業。董事會認為，訂立滿足租賃安排的框架協議(即現階段所指的二零二六年總租賃協議)，使本集團可於截至二零二八年三月三十一日止期間內不時靈活地就按現行市值租金或更低價格租用若干物業而與相關擁有人訂立獨立租賃協議，並允許本集團將租賃物業從一個地點轉移至另一地點，及向擁有人租用額外物業，惟新租賃條款須公平合理且符合正常商業條款或更佳條款，且於每種情況下，須處於年度上限項下所設限額範圍內。

本集團自二零一一年起不間斷地與 Asia Power 維持總租賃協議。基於以往經驗，董事會認為本集團必須根據現行市況及本集團的經營需要調整與擁有人訂立若干個別租賃。因此，董事會認為二零二六年總租賃協議應以框架協議形式制定，而非一份有固定條款之協議，從而使本集團管理層能夠更靈活地根據不斷變化的商業環境調整與相關業主之間的租賃安排。

此外，鑒於本集團擬繼續向擁有人租用現有物業作自用，並視乎本集團的營運需要，本集團可能向相關擁有人租用額外物業及／或將租賃物業從一個地點轉移至另一地點，本公司認為，訂立二零二六年總租賃協議可保護本集團免遭因相關現有租賃協議未於租期屆滿時重續，須要搬遷其現有美容保健中心而可能對其業務造成任何潛在影響。另一方面，二零二六年總租賃協議亦可令本集團於二零二六年總租賃協議的租期內不時按市價向擁有人租用額外物業，此舉將為本集團提供營運便利，以於出現商業機會時擴大其服務中心的網絡。

此外，董事會認為，透過訂立二零二六年總租賃協議，本集團可避免將每項租賃安排視作上市規則第 14A 章項下之關連交易(經計及香港財務報告準則第 16 號之要求)，因此，每次與相關擁有人訂立新的個別租賃協議時，只要該租賃協議乃根據二零二六年總租賃協議而訂立，便可避免因遵守適用上市規則所產生的不必要及繁重行政費用，從而為本集團帶來業務便利及經營效率。

董事會函件

鑒於在二零二六年總租賃協議日期本集團可能向擁有人租用的若干物業(即額外物業)尚有待確定,董事會認為,根據二零二六年總租賃協議擬進行之租賃安排將構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易(須在年度上限範圍內進行)。

經考慮上文所述,董事(包括獨立非執行董事)認為二零二六年總租賃協議及年度上限屬公平合理且訂立二零二六年總租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

訂約方資料及上市規則之涵義

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司,其股份於聯交所上市。本集團主要在香港及新加坡的服務中心網絡提供全面的美容保健服務以及銷售護膚及保健產品。

於最後實際可行日期,曾博士(即執行董事、董事會主席兼控股股東)於677,247,942股已發行股份(佔本公司已發行股本約74.88%)中擁有權益。於最後實際可行日期,曾博士的配偶持有650,000股已發行股份(佔本公司已發行股本約0.072%)之權益。

Asia Power乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,其主要從事控股投資。由於Asia Power由曾博士設立的家族信託全資擁有,Asia Power屬本公司關連人士,而根據二零二六年總租賃協議訂立的租賃安排將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關每一年度上限之最高適用的百分比率(定義見上市規則)超過25%,故租賃安排須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

此外,由於有關年度上限之最高適用的百分比率(根據上市規則第14.07條)超過25%但低於100%,故租賃安排亦構成本公司的一項重大交易,因此須遵守上市規則第14A章有關公佈、通函及股東批准規定。

根據二零二六年總租賃協議擬進行交易產生的財務影響

盈利

本集團對使用權資產的計量方式與對其他非金融資產的計量方式類似，而對租賃負債的計量方式則與對其他金融負債的計量方式類似。因此，本集團會確認使用權資產的折舊及租賃負債的利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並在現金流量表中列賬。本集團盈利預期錄得減少，此乃由於使用權資產折舊及租賃負債利息支出所致。

假設(i)所有個別租賃協議均於二零二六年四月一日或之前訂立；(ii)各項個別租賃協議的租賃期限均自二零二六年四月一日起；及(iii)應付租金與獨立物業估值師釐定的於二零二六年一月一日的公平租金一致，則本集團預期就去年錄得折舊及利息支出約30,800,000港元。

資產及負債

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租人，會於租賃生效當日確認使用權資產及租賃負債(惟租期為12個月的短期租賃則除外)。與該等尚未資本化的租賃有關的租賃付款於租期內按系統化基準確認為開支。基於上述假設，本集團就租賃現有物業於二零二六年四月一日所確認的使用權資產及租賃負債金額(未經審核)分別為約60,000,000港元。

據二零二六年總租賃協議訂立的各份獨立租賃協議生效後，本集團將在其財務狀況表中確認使用權資產及相應金額的租賃負債。因此，在根據各份獨立租賃協議擬進行的交易開始進行時，董事認為本集團的資產淨值不會立即發生重大變化。

一般事項

本公司已設立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就二零二六年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限向獨立股東提供意見。本公司已委任一名獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

召開將於二零二六年三月三十日(星期一)上午十一時三十分假座香港上環德輔道中199號無限極廣場36樓舉行的股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨附股東特別大會適用之白色代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥表格且於二零二六年三月二十八日(星期六)上午十一時三十分(香港時間)前，以及無論如何於股東特別大會或其任何押後或延期的大會指定舉行時間前48小時送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會或其任何押後或延期的大會，並於會上投票，而於該情況下，先前遞交之代表委任表格將被視作已撤銷。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以尋求獨立股東批准租賃安排及年度上限及其他事項(如有)。

於最後實際可行日期，曾博士(即執行董事、董事會主席兼控股股東)於677,247,942股已發行股份(佔本公司已發行股本約74.88%)中擁有權益。該等股份由曾博士透過其設立的家族信託旗下的Allied Wealth Limited、Silver Compass Holdings Corp.及Silver Hendon Enterprises Corp.持有。於最後實際可行日期，曾博士的配偶持有650,000股已發行股份(佔本公司已發行股本約0.072%)。由於曾博士於二零二六年總租賃協議擁有重大權益，故彼及彼之聯繫人須於股東特別大會上就批准二零二六年總租賃協議及年度上限而將予提呈之決議案放棄投票。

據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就批准租賃安排及年度上限之決議案放棄投票。曾博士亦在為通過二零二六年總租賃協議而召開的董事會會議上放棄就該等決議案投票。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期：

- (a) (i) 曾博士及其聯繫人概無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書(賣斷交易除外)，亦無受上述各項所約束；及

董事會函件

(ii) 曾博士及其聯繫人概無任何責任或權利，

而據此曾博士及其聯繫人已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久地(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方；及

(b) Asia Power與曾博士及其各自之聯繫人之實益股權與彼等將控制或將有權在股東特別大會控制行使投票權之股份數目並無差異。

推薦建議

獨立董事委員會考慮獨立財務顧問的意見後，認為二零二六年總租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立及於本公司日常及一般業務過程中進行以及二零二六年總租賃協議及其項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准二零二六年總租賃協議及據此擬進行的交易及年度上限。獨立董事委員會函件的全文載於本通函第19頁。

考慮到上述對本集團未來業務發展之裨益後，董事認為二零二六年總租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立及於本公司日常及一般業務過程中進行，及二零二六年總租賃協議之條款及年度上限屬公平合理。因此，董事認為訂立二零二六年總租賃協議符合本公司及股東的整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准二零二六年總租賃協議及其項下擬進行的交易及年度上限。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
現代健康科技控股有限公司
主席
曾裕

二零二六年三月十三日



MODERN HEALTHCARE TECHNOLOGY HOLDINGS LIMITED
(現代健康科技控股有限公司)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：919)

敬啟者：

重大及持續關連交易

本獨立董事委員會已成立，向閣下提供關於二零二六年總租賃協議的條款及其項下擬進行的交易及年度上限的意見，有關詳情載於日期為二零二六年三月十三日致股東的通函（「通函」）所載董事會函件，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，通函所用詞彙與本函件所用者具相同涵義。

經考慮二零二六年總租賃協議的條款及通函第23至第36頁所載獨立財務顧問就此提供的意見後，吾等認為二零二六年總租賃協議的條款及年度上限屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，於本公司日常及一般業務過程中進行並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准二零二六年總租賃協議及其項下擬進行的交易及年度上限。

此 致
為及代表獨立董事委員會

列位獨立股東 台照

廖美玲女士
獨立非執行董事

黃文顯博士
獨立非執行董事

康寶駒先生
獨立非執行董事

林德亮先生
獨立非執行董事

二零二六年三月十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問博思融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

BALLAS
C A P I T A L

香港灣仔
告士打道46號
捷利中心
1005室

敬啟者：

重大及持續關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任為現代健康科技控股有限公司(「貴公司」)獨立財務顧問，以就日期為二零二六年二月十三日之總租賃協議(經日期為二零二六年二月二十七日之補充協議補充)(「二零二六年總租賃協議」)項下之租賃安排提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年三月十三日之通函(「通函」)中「董事會函件」(「董事會函件」)內，而本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙概與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司就關於二零二三年總租賃協議之重大及持續關連交易所刊發日期為二零二三年三月十四日之通函，據此， 貴集團成員公司與擁有人訂立多項獨立租賃協議，從而於二零二三年總租賃協議期限內向業主租用若干物業。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，鑑於所有該等獨立租賃及二零二三年總租賃協議將於二零二六年三月三十一日到期，而 貴集團則預計之後將會繼續向擁有人租用相關現有物業。於二零二六年二月十三日， 貴公司與Asia Power訂立二零二六年總租賃協議(經日期為二零二六年二月二十七日之補充協議補充)，使 貴集團與擁有人之間訂立的租賃安排得以延續兩年，延至二零二八年三月三十一日方會到期。

Asia Power乃多間公司的控股公司(即擁有人)，Asia Power在香港及世界各地持有多項物業。

於最後實際可行日期，曾博士(執行董事、董事會主席兼控股股東)於677,247,942股已發行股份(佔 貴公司已發行股本約74.88%)中擁有權益。曾博士之配偶享有的權益為650,000股已發行股份(佔 貴公司已發行股本約0.072%)。由於Asia Power由曾博士設立的家族信託全資擁有，Asia Power為 貴公司之關連人士，而該等根據二零二六年總租賃協議訂立的租賃安排則構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易。

由於有關每一年度上限之最高適用的百分比率(定義見上市規則)超過25%，故二零二六年總租賃協議項下之租賃安排須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。由於曾博士於二零二六年總租賃協議中擁有重大權益，故彼及彼之聯繫人須於股東特別大會上就批准二零二六年總租賃協議及年度上限而將予提呈之決議案放棄投票。

此外，由於有關年度上限之最高適用的百分比率(根據上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故二零二六年總租賃協議項下租賃安排亦構成 貴公司的一項重大交易，因此須遵守上市規則第14A章有關公佈、通函及股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就二零二六年總租賃協議項下的租賃安排及年度上限向獨立股東提供意見。吾等，博思融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

吾等與 貴公司、Asia Power 或彼等各自核心關連人士或聯繫人並無聯繫或關連。於緊接吾等就二零二六年總租賃協議及年度上限獲委聘擔任獨立財務顧問前兩年，吾等並未擔任 貴公司及其聯繫人之財務顧問或獨立財務顧問，而且吾等並不知悉與 貴公司或任何其他方有任何其他關係或於其中擁有權益而可能被合理視作影響吾等就二零二六年總租賃協議及年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性。因此，根據上市規則第 13.84 條，吾等認為吾等屬獨立。

吾等意見的基準

在達致吾等之推薦意見時，吾等倚賴載於通函內之陳述、資料、意見及聲明，以及董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料、聲明及意見。吾等已假設載於通函或通函所提述之所有陳述、資料、意見及聲明，以及董事及 貴集團管理層提供之所有資料、聲明及意見(彼等須就此全權負責)於作出時均屬真實及準確，且直至股東特別大會當日仍屬準確。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠之資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由相信吾等於達致吾等的意見時所依賴的何資料及聲明為不實、不準確或產生誤導，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實以致向吾等提供的資料及作出的聲明變為不實、不準確或產生誤導。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 訂立二零二六年總租賃協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團為香港的美容集團，於其在香港及新加坡的服務中心網絡提供全面的美容保健服務以及銷售護膚及保健產品。

Asia Power乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事投資控股。該公司由曾博士設立的家族信託全資擁有，因此該公司亦為貴公司的關連人士。

貴集團自二零一一年起不間斷地與Asia Power訂立總租賃協議，以租用物業於貴集團一般及日常業務過程中用作其營運設施(包括但不限於辦公室、零售店、服務中心及倉庫)。現有物業(預期貴集團將根據二零二六年總租賃協議繼續租用)的地點載於董事會函件。

鑒於二零二三年總租賃協議及按其訂立的獨立租賃協議將於二零二六年三月三十一日到期，而貴集團則預計之後將會繼續租用現有物業。於二零二六年二月十三日，貴公司與Asia Power訂立二零二六年總租賃協議(經補充協議補充)，使貴集團與擁有人之間的租賃安排得以延續兩年，延至二零二八年三月三十一日方會到期。

誠如董事會函件所述，基於以往經驗，董事會認為貴集團有需要不時根據貴集團的經營需要調整與擁有人訂立之個別租賃數量。因此，董事會認為而吾等同意，二零二六年總租賃協議應以框架協議形式制定，而非一份有固定條款之協議，從而使貴集團管理層能夠更靈活地根據不斷變化的商業環境調整與相關業主之間的租賃安排(包括因相關現有租賃協議未於租期屆滿時重續而搬遷其現有美容保健中心及/或租用額外物業)。董事會亦認為，透過訂立二零二六年總租賃協議，貴集團可避免將每項租賃視作上市規則第14A章項下之獨立關連交易，從而減少合規費用及提高經營效率。

根據 貴公司截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告(「二零二六年中期報告」)， 貴集團有兩個可報告業務，即提供美容及保健服務以及銷售護膚及健康產品。於二零二五年九月三十日，根據二零二六年中期報告， 貴集團在香港經營29間美容及保健服務中心，當中8間在香港銷售護膚及健康產品，並在新加坡經營8間美容及保健服務中心。鑑於 貴集團的業務性質，吾等認為穩定的服務中心及門市網絡對於留住顧客及維持長遠忠誠度至關重要。因此，吾等認為訂立二零二六年總租賃協議(據此， 貴集團租用物業作經營場所)屬於 貴集團的正常業務範圍，且符合 貴公司及股東的整體利益。二零二六年總租賃協議亦為 貴集團提供靈活性，使 貴集團可以在協議有效期內不時按市價向擁有人租賃額外物業，同時減輕因現有美容及保健服務中心搬遷(倘相關的現有租賃協議到期後無續訂)可能造成的業務中斷風險。

2. 二零二六年總租賃協議之主要條款

二零二六年總租賃協議之主要條款載於董事會函件及概述如下。吾等已審閱及比較二零二六年總租賃協議及二零二三年總租賃協議的條款，並注意到除年度上限及期限外，上述兩份協議的條款概無重大差異。

- 日期 : 二零二六年二月十三日(經日期為二零二六年二月二十七日之補充協議補充)
- 訂約方 : (i) 貴公司(作為租賃人)
- (ii) Asia Power(作為擁有人)
- 標的事項 : 貴集團將在二零二六年總租賃協議期限內不時訂立獨立租賃協議向相關擁有人租用若干物業。

獨立財務顧問函件

- 條件 : 二零二六年總租賃協議及二零二六年總租賃協議項下之租賃安排須待達成以下條件後，方告作實：
1. 獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案，批准租賃安排及年度上限；及
 2. (如有需要) 貴集團須就租賃安排取得之所有必要之豁免、同意及批准，均已取得。
- 有效期 : 待上述條件於最後截止日期或之前達成後二零二六年總租賃協議之年期由二零二六年四月一日起至二零二八年三月三十一日結束。
- 二零二六年總租賃協議可由 貴公司向 Asia Power 發出至少六十日之書面終止通知終止。
- 租金及定價政策 : 各項予以訂立的獨立租賃須按正常商業條款或更佳條款(定義見上市規則第14A章)而訂立，而租金須經參考在位置、大小及許可用途等方面可資比較物業(「可資比較物業」)之當時現行市場租金後釐定。在訂立任何租賃之前，貴集團須向一名獨立物業估值師取得確認，該估值師在計及可資比較物業後就該等物業當時現行市場租金提供意見並確認相關租賃安排所載之租金並不超過有關現行市場租金，而有關意見的生效日期不得超過三個月。

吾等已完成的工作及對二零二六年總租賃協議下定價基礎的意見

誠如二零二六年總租賃協議所載，為確定可資比較物業在訂立各份租賃協議之前的市值租金，貴集團須取得獨立物業估值師就當時市值租金提供意見的確認書，相關租賃協議所載的租金不得超過該等市值租金，且該意見的估值日期不得超過有關租賃協議訂立日期的三個月。

吾等注意到，該定價基準與二零二三年總租賃協議的定價基準一致。根據二零二三年總租賃協議，貴集團與擁有人共訂立23份獨立租賃協議。為確定是否符合二零二三年總租賃協議所載的定價基準，吾等選定租賃面積最大的三份租賃協議，並隨機選定貴集團與擁有人根據二零二三年總租賃協議訂立的三份租賃協議（「**獲選定租賃協議**」），並將該等協議所載的月租與獨立物業估值師在相關租賃協議日期三個月內出具以確認當時相關物業的市值租金的意見書（「**公平租金意見書**」）進行比較。由於獲選定租賃協議約佔租賃協議總數目26%，其中包括租金價格最高的三份租賃協議及三份隨機選定的租賃協議，吾等認為樣本數目足以滿足吾等的盡職調查目的。吾等注意到，獲選定租賃協議所載的所有租金均不高於相關公平租金意見所載的市值租金。

根據吾等的審視，吾等認為(i)貴集團已遵守二零二六年總租賃協議規定的定價基準；(ii)二零二六年總租賃協議的定價基準與二零二三年總租賃協議的定價基準一致，將確保根據該協議訂立的獨立租賃協議的租金不會超過現行市場水平；及(iii)二零二六年總租賃協議的條款乃公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

除每月租金外，貴集團亦負責支付現有物業的政府地租、稅項及管理費。根據吾等對商業物業租賃交易的研究，吾等知悉，承租人負責支付政府地租、稅項及物業管理費乃常見的市場慣例。因此，吾等同意董事的觀點，該等安排符合商業物業的現行市場慣例。

3. 內部控制程序

誠如董事會函件所述，貴集團已建立內部控制程序，以監察租賃安排。相關程序概述如下：

- (i) 就個別租賃協議而言，每月租金乃參考由獨立物業估值師的公平租金意見書而釐定；
- (ii) 貴集團將不時監察履約情況，以確保相關訂約方的義務得以妥善履行；
- (iii) 貴集團將每半年審閱租賃負債金額，以確保支付款項在年度上限的範圍內；
- (iv) 貴集團將每年提供租金總額、使用權資產及遵守年度上限情況的資料，以供董事會審核委員會考慮；
- (v) 董事會審核委員會每年至少召開兩次會議，討論及評估貴集團持續關連交易的執行情況；及
- (vi) 除中期審閱及年終審核外，貴集團的核數師將進行年度審閱，以確定在所有實質方面均符合二零二六年總租賃協議及每份獨立租賃協議的條款，並遵守一般商業條款、定價政策及年度上限。此外，獨立非執行董事亦會在貴公司年報中作出年度確認。

吾等已審閱貴集團內部監控政策，當中(其中包括)規定貴集團須參考獨立物業估值師已出具或將出具的公平租金意見書，以確定租賃安排中每份租賃協議項下的月租。吾等進一步審閱部分獲選定租賃協議，以評估貴集團是否遵守該等內部控制政策，包括取得公平租金報告的程序。此外，吾等亦已審視貴公司年報，並注意到，當中並無載列有關不遵守上述程序的保留意見。有鑒於審閱結果，吾等同意貴公司認為已備有充足控制系統保障租賃安排的觀點。

4. 年度上限

下表載列二零二三年總租賃協議項下批准的年度上限及過往交易金額，以及二零二六年總租賃協議項下截至二零二八年三月三十一日止兩年的年度上限。

	根據二零二三年總租賃協議			根據二零二六年總租賃協議	
	截至三月三十一日止年度			截至三月三十一日止年度	
	已批准的年度上限			建議的年度上限	
	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年
年度上限(百萬港元)	119	6	3	64	2
過往交易金額(百萬港元)	90.6	1.7	0*	不適用	不適用

* 該金額為截至二零二六年三月三十一日止年度的估計金額。

截至二零二四年三月三十一日止年度、截至二零二五年三月三十一日止年度及截至二零二六年三月三十一日止年度根據二零二三年總租賃協議擬訂立的年度上限使用率分別為76.1%、28.3%及0%(預期)。

誠如董事會函件所載，根據香港財務報告準則第16號，貴集團(作為承租人)須於貴集團綜合財務狀況表內將二零二六年總租賃協議項下應付相關擁有人之租賃款項總額確認為使用權資產及租賃負債。每年應確認的使用權資產的估計金額將構成釐定該年度年度上限的基準。在釐定年度上限時，貴集團已考慮以下因素：

- (i) 貴集團擬於二零二八年三月三十一日止兩年度繼續租用現有物業及可能租用額外物業；
- (ii) 貴集團就現有物業產生的使用權資產的估值(初步按現值基準計量並透過採用貴集團的增量借款利率作為貼現率就各項關連租賃貼現不可撤銷租賃付款計算)；
- (iii) 獨立物業估值師出具日期為二零二六年一月三十一日的公平租金意見書(「二零二六年公平租金意見書」)所載的現有物業現行月租；及
- (iv) 於二零二六年總租賃協議年期內可能向擁有人租賃之額外物業涉及之租金約10%之緩衝水平後釐定。

為釐定年度上限，貴公司已委任獨立物業估值師宏展國際評估有限公司（「宏展國際」）就現有物業於二零二六年一月一日的公平租金提供意見（即二零二六年公平租金意見書）。誠如董事會信函所載，宏展國際的負責人為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師（一般業務），在香港及新加坡擁有超過10年的相關物業估價經驗。

吾等已(i)就宏展國際的專業能力及其與貴公司、Asia Power或彼等各自附屬公司或關聯公司的任何現有或過往關係對宏展國際進行面談；(ii)審視其委託條款（尤其是工作範圍是否與所需出具的意見相符，以及任何可能對其公平租金意見書的準確程度產生不利影響的限制施加於其工作範圍；(iii)審閱宏展國際相關過往業績及資格；(iv)就宏展國際已完成的工作與其進行討論並審閱證明資料；(v)就宏展國際所依賴資料的準確性和完整性，以及貴集團向宏展國際作出的任何陳述的合理性與宏展國際進行討論；及(vi)得到宏展國際確認其與貴公司、Asia Power或彼等各自的核心關連人士並無聯繫。

根據吾等與宏展國際進行的討論及對上述資料的審閱，吾等(i)了解到負責出具二零二六年公平租金意見書的負責人具備進行公平租金評估所需的資格及經驗；及(ii)認為二零二六年公平租金意見書屬公平合理。

吾等已與管理層進行討論並審視釐定年度上限的計算方法。吾等亦已審視二零二六年公平租金意見書並留意到，租金乃採用市場法計算所得，當中透過參考可資比較物業（已考慮用途、位置、面積、物業質素及租賃日期）的相關市場租賃交易，並根據現有物業的差異進行調整。一般而言，每套現有物業都會參考三至四套可資比較物業，其符合釐定公平租金的慣例。該等租金的估值乃根據以下假設：物業在估值當日以空置狀態的現狀在公開市場上出租。然後，該等租金將應用於相關的現有物業，以得出截至二零二七年三月三十一日止年度（「二零二七年財政年度」）的年度上限（扣除緩衝金額前）約58,000,000港元。根據二零二六年公平租金意見書，於二零二六年一月一日，現有物業的每月現行租金總額約2,500,000港元，折合二零二七年財政年度的年度租金總額約30,200,000港元，其低於截至二零二六年三月三十一日止年度的估計租金總額約33,100,000元。誠如董事會函件所載，現有物業的現有租金乃根據二零二三年三月訂立的租賃協議及按當時市值租金計算，而二零二六年公平租金意見書顯示於二零二六年一月一日的市值租金則較低。根據二零二六年公平租金意見書，並假設所有現有物業的租賃協議均於二零

二六年四月一日續訂，則二零二七財政年度應確認的現有物業使用權資產的估計價值約58,000,000港元，此金額乃根據香港財務報告準則第16號規定，以 貴集團的增量借款利率折現二零二七財政年度的總年度租金計算得出。另設有約6,000,000港元的緩衝金額，用於截至二零二七年三月三十一日止年度可能向擁有人租賃的其他額外新物業的新租賃。因此，二零二七財政年度的年度上限確定為64,000,000港元。截至二零二八年三月三十一日止年度，貴司假設2,000,000港元的適度緩衝金額，以應對租賃其他物業的可能性。

根據政府統計處《二零二五年第三季服務行業按季業務收益指數》的報告顯示，於二零二五年第三季，許多服務業的業務收益按年增長，整體行業預計將持續擴張。本地消費氣氛改善、訪港旅客人次持續增長、金融市場活動暢旺以及政府為提振經濟及開拓多元化市場而採取的措施，均惠及服務行業，有利前景。在有利背景下，截至二零二八年三月三十一日止兩個年度的年度上限的緩衝金額為 貴集團提供經營靈活性，當有增長機會出現時，可向擁有人租用更大空間，而此舉吾等認為屬合理。

根據吾等上述進行的工作，包括(i)對獲選定租賃協議的抽樣檢視，確認 貴集團遵守其內部監控政策，即在訂立相關租賃協議之前，參考獨立物業估值師出具的公平租金意見書釐定每份租賃協議的租金；(ii)對二零二六年公平租金意見書進行獨立審視，吾等認為該意見書如上文所述屬公平合理；及(iii)對年度上限的詳細計算進行審視，吾等認為，根據二零二六年總租賃協議續租現有物業的定價基準及年度上限屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

誠如董事會信函所述，當 貴集團與擁有人訂立獨立租賃時， 貴集團有意在每月租金方面爭取不超過10%的折扣。此折扣僅代表 貴集團在未來租賃協商中，盡可能尋求向擁有人爭取折扣的意向。 貴集團無法保證在訂立獨立租賃協議時一定能獲得該等折扣。有鑒於根據 貴集團既定政策，每份獨立租賃協議項下應付租金不得超過由獨立物業估值師釐定的合理租金(該估值師的估值日期不得早於相應租賃協議生效日期前三個月)，吾等認為，即使沒有任何折扣，該政策亦能合理保證 貴集團應付租金不會超過現行市場水平。此外，根據吾等對年度上限計算的審視，吾等注意到，釐定年度上限時並未考慮任何折扣，據此吾等認為屬合理。

5. 上市規則對租賃安排的規定

根據上市規則第14A.55、14A.56、14A.58及14A.59條，持續關連交易(包括但不限於根據二零二六年總租賃協議擬進行的交易)須遵守以下年度審閱規定：

- (1) 獨立非執行董事須每年審視持續關連交易，並在年報中確認該等交易是否已：
 - (a) 於 貴集團的日常業務中訂立；
 - (b) 按一般或更佳商業條款訂立；及
 - (c) 根據有關交易之協議進行，條款公平合理，並符合股東之整體利益。
- (2) 核數師必須向董事會提供函件確認是否有須提請彼等留意的任何事項，造成彼等認為持續關連交易：
 - (a) 尚未獲董事會批准；
 - (b) 若交易涉及由貴團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照 貴集團的定價政策進行；

獨立財務顧問函件

- (c) 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
 - (d) 已經超出上限。
- (3) 貴公司必須允許並確保持續關連交易的相關交易方允許 貴公司的核數師充分查閱其記錄，以便就持續關連交易作出報告；及
- (4) 倘 貴公司之獨立非執行董事及／或核數師不能分別確認上文第(1)及／或(2)段訂明之事項， 貴公司必須盡快通知聯交所並根據上市規則刊登公佈。聯交所可要求 貴公司重新遵守公佈及股東批准之規定，並施加額外條件。

有鑒於二零二六年總租賃協議項下擬進行之交易之相關審閱及申報規定，尤其是(i)在年度上限方面限制交易金額；以及(ii)貴公司之獨立非執行董事及核數師持續審閱二零二六年總租賃協議項下擬進行之交易之條款，且確保並無超逾年度上限，吾等認為 貴公司將會採取適當措施以規管二零二六年總租賃協議項下擬進行之交易之進行及保障 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為二零二六年總租賃協議及年度上限屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，於 貴公司日常及一般業務過程中進行並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准二零二六年總租賃協議及其項下擬進行之交易以及年度上限。

此 致

現代健康科技控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
博思融資有限公司

董事總經理
鄭敏華
董事
梁慧盈
謹啟

二零二六年三月十三日

博思融資有限公司之鄭敏華女士自二零零三年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，及博思融資有限公司之梁慧盈女士自二零一九年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止三個財政年度以及截至二零二五年九月三十日止六個月的財務資料詳情分別載於以下文件：

- (a) 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報第44至104頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0726/2023072600354_c.pdf)；
- (b) 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報第44至110頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0726/2024072601057_c.pdf)；
- (c) 本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報第44至110頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0725/2025072501068_c.pdf)；及
- (d) 本公司截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告第14至32頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1223/2025122300385_c.pdf)

2. 本集團的債務

於二零二六年一月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團錄得租賃負債約47,800,000港元，該租賃負債屬無抵押及無擔保。

除上述披露者外，本集團並無已發行或同意發行任何借貸資本、銀行透支、貸款、已發行而未贖回及獲授權或以其他方式設立惟未發行之債務證券以及定期貸款或其他貸款、性質屬貸款之債項、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債未償還。

3. 本集團的營運資金充足性

董事認為，經計及根據二零二六年總租賃協議訂立的租賃安排產生的影響、內部產生的資金及本集團目前可用之財務資源，本集團將具備充足營運資金應付自本通函日期起計至少十二個月之需求。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團的核心業務包括美容及臉部護理、纖體服務、水療及按摩、醫美服務以及護膚及健康產品的銷售。本集團在香港設有37間美容產品及服務中心，在新加坡設有8間美容及健康服務中心。

儘管營商環境不明朗，本集團仍將堅定不移地保持積極主動的態度，探索、研究及發展更先進及有效的健美產品和專業療程，以滿足顧客對健美的追求和需求。

本集團致力於雙管齊下的策略，將卓越營運與技術創新結合。作為這項承諾的一部分，本集團正推動一項策略性舉措，將人工智能融入各項營運環節。在後台，人工智能將用於自動化日常行政和庫存管理任務，從而提高準確性，並將人力資源重新分配到更有價值的職能部門。在面向客戶的領域，本集團將利用人工智能工具，例如智慧聊天機器人及個人化推薦系統，透過提供即時支援和度身定制的產品建議來提高客戶體驗。此次數碼轉型旨在簡化工作流程，減少營運摩擦，最終提高效率和客戶滿意度。

本集團利用其市場地位降低固定成本，同時利用人工智能以改善後勤及對客的工作，從而在不斷變化的商業環境中為持續增長、提高競爭力及提升股東價值建立鞏固基礎。

5. 無重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等概不知悉自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

6. 管理層討論及分析

下文載列本集團於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各個年度及截至二零二五年九月三十日止六個月之管理層討論及分析，主要分別摘錄自本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止各年度的年報及本公司截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告。以下該等摘錄資料於最後實際可行日期前編製，並陳述其於原訂刊發日期之狀況，為當時董事於相關年報刊發當時所作出之意見及信念。

截至二零二三年三月三十一日止年度

業務回顧

概覽

於截至二零二三年三月三十一日止財政年度（「二零二三年財政年度」或「回顧年度」），本集團的收益約406,300,000港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度（「二零二二年財政年度」或「去年同期」）約355,600,000港元增加14.3%。於回顧年度銷售預付美容套票之收益為412,100,000港元，較去年同期增加19.1%。與去年同期相比，僱員福利開支以及租賃成本及其他租賃自用物業之折舊費用分別增加9.6%至274,900,000港元及減少4.5%至71,800,000港元。本集團於回顧年度錄得經營虧損11,900,000港元（二零二二年財政年度：經營虧損72,300,000港元）。

以下為主要統計數字：

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零二三年	二零二二年	
收益(百萬港元)	406.3	355.6	+14.3%
經營虧損率(%)			+17.4個 百分點
	-2.9	-20.3	
淨虧損率(%)			+14.3個 百分點
	-5.0	-19.3	
店舖數目	46	48	-2
僱員福利開支(百萬港元)	274.9	250.8	+9.6%
租賃成本及其他租賃自用物業 之折舊費用：			
—租賃成本(百萬港元)	—	—	—
—其他租賃自用物業之折舊 費用(百萬港元)	71.8	75.2	-4.5%
	71.8	75.2	-4.5%
每股普通股股息總額(港仙)	無	無	—
全年派息率(%)	不適用	不適用	—
資產負債率	不適用	不適用	—

香港

香港政府統計處的調查顯示，初步估計綜合二零二三年首4個月的零售銷售總額較二零二二年同期增加21.7%。雖然由此可見香港經濟經過三年嚴格的疫情限制後正在復甦，但全球經濟增長放緩以及融資條件收緊仍對消費者信心產生負面影響。儘管如此，憑藉多年來建立的行業領先地位、良好聲譽及客戶信心，本集團有信心能夠克服此等挑戰。

二零二三年財政年度香港錄得的收益增加15.9%。二零二三年財政年度期間來自提供服務產生的收益以及預付美容套票收益分別為327,000,000港元及364,500,000港元(二零二二年財政年度：281,000,000港元及298,400,000港元)，分別增加16.4%及增加22.2%。銷售護膚及保健產品之收益於二零二三年財政年度為23,500,000港元(二零二二年財政年度：21,400,000港元)。於回顧年度，香港之客戶總數約433,000名，較去年同期約429,000名增加0.9%。

本集團已設法重組香港店舖組合並盡我們所能留住員工，致力提高營運效率以實現本集團的長期健康發展。我們將繼續確保美容及保健中心提供的服務及產品的安全及質量。

於二零二三年三月三十一日，於護膚及保健產品銷售方面，本集團擁有合共9間名為「be Beauty Shop」的專賣店，位置遍佈香港、九龍及新界各地，銷售產品涵蓋「Y.U.E」、「Advanced Natural」、「be」、「Care Plus」、「Cellnoc」、「Malu Wilz」、「Dr Plus」、「Castille」、「Eclat du teint」、「p.e.n」、「FERRECARE」、「Byotea」、「Mu-lan Spa」、「Natural Care」及「Veribel」在內等不同系列超過100種護膚品，能滿足顧客各種不同皮膚類型的需要。

中國內地

於二零二三年財政年度，我們的中國內地營運透過2間在上海及廣州成立的外商獨資企業進行。該2間外商獨資企業於上述兩座城市經營合共3間服務中心。於回顧年度，我們於中國內地的服務收入及來自預付美容套票的收入分別為8,700,000港元及5,800,000港元，較去年同期分別增加2.6%及減少39.9%。

新加坡

於二零二三年財政年度，本集團於新加坡經營合共6間美容及保健服務中心(二零二二年財政年度：7間)。於二零二三年財政年度，我們的新加坡業務收益為45,700,000港元，而去年同期為43,900,000港元。新加坡來自提供美容及保健服務而確認的收益，以及銷售預付美容套票的收益分別為37,700,000港元及41,700,000港元，而去年同期則為36,000,000港元及38,000,000港元。

本集團將審慎穩健地推進新加坡業務拓展。我們矢志提升客戶滿意度，將繼續專注提供優質服務，致力滿足客戶需求並提升我們的品牌知名度。

財務回顧

收益

於二零二三年財政年度，本集團按服務種類及產品銷售劃分的收益明細載列如下(隨附二零二二年財政年度的比較數字)：

銷售額組合	截至三月三十一日止年度				
	二零二三年		二零二二年		變動
	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比	
美容及面部護理	274,627	67.6%	240,865	67.7%	+14.0%
纖體	82,450	20.3%	68,432	19.2%	+20.5%
水療浸浴及按摩	16,367	4.0%	16,186	4.6%	+1.1%
美容及保健服務	373,444	91.9%	325,483	91.5%	+14.7%
銷售護膚及保健產品	32,883	8.1%	30,108	8.5%	+9.2%
總計	406,327	100%	355,591	100%	+14.3%

本集團的收益主要源自美容、面部護理及纖體服務。本集團來自美容及保健服務的收益由二零二二年財政年度約325,500,000港元增加約14.7%至二零二三年財政年度約373,400,000港元。

本集團呈報，於二零二三年財政年度，本集團因銷售新增預付美容套票而產生的收益淨額為412,100,000港元，較二零二二年財政年度346,100,000港元增加19.1%，而現金及現金等價物於年內亦維持在穩健水平。

遞延收益的分析載列如下：

遞延收益變動	截至三月三十一日止年度							
	二零二三年				二零二二年			
	香港 千港元	內地 千港元	新加坡 千港元	總計 千港元	香港 千港元	內地 千港元	新加坡 千港元	總計 千港元
於年初	178,766	7,707	17,710	204,183	161,438	6,323	15,685	183,446
匯兌差額	-	(577)	523	(54)	-	143	(22)	121
來自銷售預付美容套票的收入總額	364,533	5,829	41,715	412,077	298,363	9,700	38,036	346,099
來自提供美容及保健服務及因預付美容套票到期確認的收益	<u>(327,034)</u>	<u>(8,679)</u>	<u>(37,731)</u>	<u>(373,444)</u>	<u>(281,035)</u>	<u>(8,459)</u>	<u>(35,989)</u>	<u>(325,483)</u>
於年終	<u>216,265</u>	<u>4,280</u>	<u>22,217</u>	<u>242,762</u>	<u>178,766</u>	<u>7,707</u>	<u>17,710</u>	<u>204,183</u>

僱員福利開支

僱員福利開支(包括員工薪金及花紅以及董事酬金)為本集團經營成本之最主要組成部分。於回顧年度，僱員福利開支由二零二二年財政年度250,800,000港元增加約9.6%至約274,900,000港元。二零二三年財政年度僱員福利開支佔收益67.7%，而二零二二年財政年度則為70.5%。本集團於二零二三年三月三十一日共有員工876名，較二零二二年財政年度904名員工減少3.1%。僱員福利開支增加乃主要由於我們香港美容中心的停業日數由二零二二年財政年度84天減少至二零二三年財政年度20天。本集團的酬金政策與現行市場慣例一致，並根據個人表現及經驗而釐定。為鼓勵及酬報本集團員工，本集團會根據個人表現及本集團業績授予合資格僱員酌情花紅及購股權。本集團推行精英制度，對有傑出服務表現的優秀員工支付酌情花紅，以認可彼等的貢獻。

租賃成本及其他租賃自用物業之折舊費用

於回顧年度，本集團之租賃成本及其他租賃自用物業之折舊為約71,800,000港元(二零二二年：75,200,000港元)，佔本集團收益約17.7%(二零二二年：21.1%)。於二零二三年三月三十一日，本集團在中國內地及香港共經營31間服務中心，加權平均總樓面面積為168,000平方呎，較二零二二年財政年度176,000平方呎減少4.5%。於二零二三年三月三十一日，本集團於新加坡設有6間中心，加權平均總樓面面積約為13,000平方呎(二零二二年財政年度：約19,000平方呎)。

銀行費用、廣告費及樓宇管理費

銀行費用隨因銷售新增預付美容套票而產生的收益淨額變動，增加23.0%至21,600,000港元。廣告費與去年同期相同，均為3,100,000港元。廣告費佔收益的百分比於二零二三年財政年度為0.8%，與去年同期相比，保持穩定。這反映本集團在廣告費方面享有成本優勢，全因可以將有關費用攤分至覆蓋香港、中國內地及新加坡的經擴大服務中心網絡。廣告費通過有效途徑獲得分配，以提高品牌知名度及爭取更大市場份額。樓宇管理費由二零二二年財政年度11,700,000港元增加約2.0%至回顧年度約12,000,000港元。該費用佔我們於二零二三年財政年度收入2.9%，而於二零二二年財政年度則佔3.3%。

其他經營開支

下表載列本集團二零二三年財政年度其他經營開支的明細(連同二零二二年財政年度的比較數字):

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數費用	4,164	4,042
行政開支(附註)	5,971	6,421
清潔、衛生及清洗	6,097	4,645
諮詢費	2,407	1,016
政府地租及差餉	3,452	3,301
保險	2,848	2,196
法律及專業費用	2,601	2,220
維修及維護開支	4,241	4,857
公用事項	6,222	6,057
其他開支(附註)	4,397	11,912
	<u>42,400</u>	<u>46,667</u>

附註：截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止各年度的行政開支包括車輛開支、郵政及快遞費用、印刷及文具、電話及傳真以及運輸開支。分別截至二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止各年度的其他開支主要包括招聘、培訓及互聯網服務費。

虧損淨額

本公司權益股東應佔虧損淨額於二零二三年財政年度為約20,600,000港元，而二零二二年財政年度本公司權益股東應佔虧損淨額為68,800,000港元。本集團將在適當時機繼續擴展其業務，務求達至長期增值的目標，為股東帶來最佳回報。

每股股息

於回顧年度內，董事會不建議向本公司股東派發任何股息(二零二二年財政年度：無)。由於董事會於截至二零二二年九月三十日止六個月並無批准任何中期股息，故截至二零二三年三月三十一日止年度的股息總額將為零(二零二二年財政年度：無)。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團一般透過銷售預付美容套票的收益淨額及與銀行結算信用卡預付交易為其流動資金需要撥款。於回顧年度內，本集團維持穩健的財務狀況，持有現金及銀行結餘約177,500,000港元(二零二二年財政年度：127,500,000港元)且並無銀行借貸。本集團的現金主要用作我們的營運資金及為正常營運開支撥款及用以購買護膚及保健產品、提供美容及保健服務時所用的材料及消耗品。秉承本集團的審慎理財政策，除持作日常營運之銀行現金外，於回顧年度本集團大多數現金均持作定期及儲蓄存款。

資本開支

於回顧年度內，本集團的資本開支總額(不包括就自用物業租賃添置使用權資產)約為14,300,000港元，去年同期為80,900,000港元。該等款項主要用作就擴充及整合其香港、中國內地及新加坡的服務網絡而進行租賃物業裝修以及設備及儀器。

或然負債及資本承擔

董事會認為，於二零二三年三月三十一日並無重大或然負債。本集團於二零二三年三月三十一日的資本承擔為2,100,000港元(二零二二年三月三十一日：300,000港元)，主要用作購置廠房及設備。

資產押記

於二零二三年三月三十一日，本集團向若干銀行抵押其銀行存款47,800,000港元(二零二二年三月三十一日：47,200,000港元)，作為本集團旗下若干附屬公司獲授銀行信貸的抵押品。

外匯風險

本集團的交易主要以港元列值。然而，隨著本集團業務擴展至中國內地及新加坡，港元兌人民幣及新加坡元的匯率變動亦對營運成本構成影響。管理層會密切監察本集團所面對的風險，並將採取必要措施減低潛在風險，及在風險與回報之間取得平衡以妥善對沖該等風險。

人力資源及培訓

本集團於二零二三年三月三十一日僱用876名員工(二零二二年三月三十一日：904名員工)，包括前線服務中心員工(香港698名、中國內地31名及新加坡62名)，以及後勤辦事處員工(香港共60名、中國內地5名、新加坡17名及澳洲3名)。本集團定期參照法律架構、市場狀況及本集團與個別員工的表現，檢討其薪酬政策。薪酬委員會亦對執行董事及高級管理層成員的薪酬政策及待遇進行檢討。

按照本集團的薪酬政策，僱員的薪酬符合我們經營所在所有司法管轄區的法律規定，並與市場水準一致。於回顧年度內，包括董事酬金在內的僱員福利開支總額為274,900,000港元，較二零二二年財政年度250,800,000港元增加9.6%。為提

升員工服務質素及核心技能，本集團定期為員工提供由本集團高級管理人員設計的培訓項目。此外，通過研討會，亦會加強本集團管理層與基層員工之間的互動溝通。

展望

於二零二三年三月九日，證券及期貨事務監察委員會根據《證券及期貨條例》(第571章)向本公司全資附屬公司匯達基金管理有限公司(「持牌人」)發出牌照。持牌人獲准進行以下受規管活動(「新業務」)，第1類：證券交易；第4類：就證券提供諮詢；第9類：資產管理。上述牌照是在以下條件達成下頒發：就第1類受規管活動而言，持牌人僅可從事與介紹他人予其他證券交易商相關業務，使該人士可(a)達成證券交易或(b)為進行證券交易而提出要約；就第9類受規管活動而言，持牌人僅可向專業投資者提供服務。

考慮到香港的政策制訂者訂出多項規管改革及鼓勵性措施，以推動資產管理行業進一步發展，並進促香港作為基金註冊地的吸引力，加上大灣區發展持續、股票債券互聯互通計劃的規模不斷擴大、香港的戰略性地位及香港作為中國內地與世界各地通商的橋樑，董事認為，新業務為本集團帶來很好的契機擴大其收入來源。

於二零二二年十二月，本集團在新加坡開設其首間名為「GIGCoffee」的咖啡店。憑藉我們在新加坡的強大客戶網絡及促進良好品質保證的服務管理，本集團期望在新加坡發展和擴大我們的業務範圍至餐飲服務。GIG Coffee以食物種類眾多、優質食物質素、周到的服務加上耳目一新及健康的形象而深受新加坡顧客的好評。我們計劃在二零二三年十二月底前開設第二間GIG Coffee。

展望未來，在專注於美容及纖體業務的同時，本集團亦將積極尋求新的投資機會。本集團將一如既往秉承優質產品、專業服務、誠信經營的原則。

環境政策及表現

本集團明白其業務對環境造成一定影響，並深明良好的環境管理常規及可持續的業務營運的重要性。本集團致力遵守相關政府所制定有關其業務營運的相關環保標準及政策。本集團已於其業務及工作場所實施多項環保措施，包括但不限於零售店舖、倉庫及辦公室。在日常營運中，本集團提倡「無紙辦公室」，積極推進電子訊息化管理系統，並設置應用設備以便通過使用電話及視像會議安排不同類型的會議，以節省時間及資源。就零售店舖而言，本集團已使用LED照明燈具以實施節省能源措施。

遵守法例及規例

本集團重視遵從監管規定及因違反有關規定帶來的風險。本集團持續檢討影響本集團業務的新頒佈法例及規例，並向員工提供相關培訓及指引。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團已遵守對本集團營運構成重大影響之相關經營地點法例及規例。

主要關係

(a) 僱員

本集團相信，僱員為其業務成功的重要因素。因此，其透過提供具市場競爭力的薪酬待遇及建立和諧工作環境，致力維持高員工挽留率。為提高其員工於經營業務時的能力及效率，本集團向僱員提供全面的培訓計劃，包括優質服務技巧、產品知識、語言及人際關係技巧。此外，本集團定期舉行零售員工聚會以促進團隊精神，並嘉許銷售業績優異的零售員工。

(b) 消費者

本集團的零售店舖及美容中心直接向消費者提供服務。為確保產品和服務質素持續提升，本集團定期進行內部及外部市場調查，與消費者互動，加深對市場行情的了解及取得反饋。

(c) 供應商

本集團與多家供應商建立長期合作關係，並審慎挑選供應商，有關供應商均需滿足本集團的若干評估標準，包括(其中包括)財務實力、聲譽、過往原材料或成品的達標情況。

(d) 股東及投資者

董事會相信，有效的溝通以及和準確及適時的資料披露不但加強股東及投資者的信心，同時亦方便其提供具建設性的反饋及意見，促進投資者關係及未來企業發展。

主要風險及不明朗因素

1. 宏觀經濟變化—本集團業務容易受整體經濟狀況及其他因素(如消費者信貸)影響。
2. 業務的規管及政治風險—包括香港法律規例更新，尤其是香港法例第362章商品說明條例，乃由於本集團業務主要於香港經營。此外，本集團將進一步於中國內地開發市場，同時亦帶來更多有關規管及政治變動的風險。

3. 市場競爭—由於大型及小型地區性或小眾競爭對手擬增加其市場佔有率，本集團正承受巨大壓力，以就價格及服務方面進行競爭。
4. 與本集團投資有關之外匯風險—本集團可能面臨交易及匯兌(匯率)風險，尤其是人民幣、新加坡元及澳元，以及相關財務費用風險。
5. 香港業務成本上升—主要指因不明朗經濟環境導致經營成本增加。
6. 本集團護膚及保健產品業務之聲譽及表現風險—本集團業務依賴其聲譽及服務質素，倘其產品及服務質素備受質疑，本集團可能會流失潛在業務。

截至二零二四年三月三十一日止年度

業務回顧

概覽

於截至二零二四年三月三十一日止財政年度(「二零二四年財政年度」或「回顧年度」)，本集團的收益約454,700,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度(「二零二三年財政年度」或「去年同期」)約406,300,000港元增加11.9%。於回顧年度銷售預付美容套票之收益為433,500,000港元，較去年同期增加5.2%。與去年同期相比，僱員福利開支及其他租賃作自用物業之折舊費用分別增加4.6%至287,400,000港元及減少7.6%至66,400,000港元。本集團於回顧年度錄得經營虧損4,400,000港元(二零二三年財政年度：經營虧損11,900,000港元)。

以下為主要統計數字：

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零二四年	二零二三年	
收益(百萬港元)	454.7	406.3	+11.9%
經營虧損率(%)	-1.0	-2.9	+1.9個百分點
淨虧損率(%)	-1.9	-5.0	+3.1個百分點
店舖數目	45	46	-1
僱員福利開支(百萬港元)	287.4	274.9	+4.6%
— 其他租賃作自用物業之折舊費用(百萬港元)	66.4	71.8	-7.6%
每股普通股股息總額(港仙)	無	無	—
全年派息率(%)	不適用	不適用	—
資產負債率(%)	0.5	不適用	—

附註：資產負債率指銀行借貸除以權益

香港

每逢週末及假日，大量人流由香港前往深圳購物。隨著跨境消費不斷增加，對香港零售業及整體就業影響深遠。消費模式的轉變無疑對香港未來經濟發展造成擔憂。儘管如此，憑藉多年來建立的行業領導地位、良好聲譽及客戶信心，本集團有信心其將有效克服這此挑戰。

二零二四年財政年度香港錄得的收益增加13.9%。二零二四年財政年度期間來自提供服務產生的收益以及預付美容套票收益分別為372,700,000港元及386,100,000港元(二零二三年財政年度：327,000,000港元及364,500,000港元)，分別增加14.0%及增加5.9%。銷售護膚及保健產品之收益於二零二四年財政年度為26,700,000港元(二零二三年財政年度：23,500,000港元)。於回顧年度，香港之客戶總數約437,000名，較去年同期約433,000名增加0.9%。

本集團已設法重組香港店舖組合並盡我們所能留住員工，致力提高營運效率以實現本集團的長期健康發展。我們將繼續確保美容及保健中心提供的服務及產品的安全及質量。

於二零二四年三月三十一日，於護膚及保健產品銷售方面，本集團擁有合共8間名為「be Beauty Shop」的專賣店，位置遍佈香港、九龍及新界各地，銷售產品涵蓋「Y.U.E」、「Advanced Natural」、「be」、「Care Plus」、「Cellnoc」、「Malu Wilz」、「Dr Plus」、「Castille」、「Eclat du teint」、「p.e.n」、「FERRECARE」、「Byotea」、「Mu-lan Spa」、「Natural Care」及「Veribel」在內等不同系列超過100種護膚品，能滿足顧客各種不同皮膚類型的需要。

中國內地

在二零二四年財政年度年底前，我們將兩間外商獨資企業（其於上海及廣州經營合共3間服務中心）出售予第三方。我們在中國的美容中心業務過去表現長期以來一直不如預期，尤其是在COVID-19疫情時及疫情後。本集團將會把資源集中在香港及新加坡市場。

於回顧年度，我們於中國內地的服務收入及來自預付美容套票的收入分別為4,500,000港元及5,200,000港元，較去年同期分別減少48.4%及11.4%。

新加坡

於二零二四年財政年度，本集團於新加坡經營合共7間美容及保健服務中心（二零二三年財政年度：6間）。於二零二四年財政年度，我們的新加坡業務收益為50,000,000港元，而去年同期為45,700,000港元。新加坡來自提供美容及保健服務而確認的收益，以及銷售預付美容套票的收益分別為42,500,000港元及42,300,000港元，而去年同期則為37,700,000港元及41,700,000港元。

本集團將審慎穩健地推進新加坡業務拓展。我們矢志提升客戶滿意度，將繼續專注提供優質服務，致力滿足客戶需求並提升我們的品牌知名度。

財務回顧

收益

於二零二四年財政年度，本集團按服務種類及產品銷售劃分的收益明細載列如下(隨附二零二三年財政年度的比較數字)：

銷售額組合	截至三月三十一日止年度				
	二零二四年		二零二三年		變動
	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比	
美容及面部護理	315,827	69.5%	274,627	67.6%	+15.0%
纖體	88,641	19.5%	82,450	20.3%	+7.5%
水療浸浴及按摩	15,220	3.3%	16,367	4.0%	-7.0%
美容及保健服務	419,688	92.3%	373,444	91.9%	+12.4%
銷售護膚及保健產品	35,018	7.7%	32,883	8.1%	+6.5%
總計	454,706	100%	406,327	100%	+11.9%

本集團的收益主要源自美容、面部護理及纖體服務。本集團來自美容及保健服務的收益由二零二三年財政年度約373,400,000港元增加約12.4%至二零二四年財政年度約419,700,000港元。

本集團呈報，於二零二四年財政年度，本集團因銷售新增預付美容套票而產生的收益淨額為433,500,000港元，較二零二三年財政年度412,100,000港元增加5.2%，而現金及現金等價物於年內亦維持在穩健水平。

遞延收益的分析載列如下：

遞延收益變動	截至三月三十一日止年度							
	二零二四年				二零二三年			
	香港 千港元	內地 千港元	新加坡 千港元	總計 千港元	香港 千港元	內地 千港元	新加坡 千港元	總計 千港元
於年初	216,265	4,280	22,217	242,762	178,766	7,707	17,710	204,183
匯兌差額	-	(175)	(257)	(432)	-	(577)	523	(54)
來自銷售預付美容套票的收入總額	386,062	5,165	42,304	433,531	364,533	5,829	41,715	412,077
來自提供美容及保健服務及因預付 美容套票到期確認的收益	(372,724)	(4,480)	(42,484)	(419,688)	(327,034)	(8,679)	(37,731)	(373,444)
出售附屬公司	-	(4,790)	-	(4,790)	-	-	-	-
於年終	<u>229,603</u>	<u>-</u>	<u>21,780</u>	<u>251,383</u>	<u>216,265</u>	<u>4,280</u>	<u>22,217</u>	<u>242,762</u>

僱員福利開支

僱員福利開支(包括員工薪金及花紅以及董事酬金)為本集團經營成本之最主要組成部分。於回顧年度，僱員福利開支由二零二三年財政年度274,900,000港元增加約4.6%至約287,400,000港元。二零二四年財政年度僱員福利開支佔收益63.2%，而二零二三年財政年度則為67.7%。本集團於二零二四年三月三十一日共有員工844名，較二零二三年財政年度876名員工減少3.7%。本集團的酬金政策與現行市場慣例一致，並根據個人表現及經驗而釐定。為鼓勵及酬報本集團員工，本集團會根據個人表現及本集團業績授予合資格僱員酌情花紅及購股權。本集團推行精英制度，對有傑出服務表現的優秀員工支付酌情花紅，以認可彼等的貢獻。

其他租賃作自用物業之折舊費用

於回顧年度，本集團之其他租賃作自用物業之折舊為約66,400,000港元(二零二三年：71,800,000港元)，佔本集團收益約14.6%(二零二三年：17.7%)。於二零二四年三月三十一日，本集團在香港及新加坡共經營36間服務中心，加權平均總樓面面積為169,000平方呎，較二零二三年財政年度171,000平方呎減少1.2%。

銀行費用、廣告費及樓宇管理費

銀行費用隨因銷售新增預付美容套票而產生的收益淨額變動，增加5.2%至22,700,000港元。廣告費與去年同期相同，均為4,200,000港元。廣告費佔收益的百分比於二零二四年財政年度為0.9%，與去年同期相比，保持穩定。這反映本集團在廣告費方面享有成本優勢，全因可以將有關費用攤分至覆蓋香港及新加坡的經擴大服務中心網絡。廣告費通過有效途徑獲得分配，以提高品牌知名度及爭取更大市場份額。樓宇管理費由二零二三年財政年度12,000,000港元增加約1.5%至回顧年度約12,100,000港元。該費用佔我們於二零二四年財政年度收入2.7%，而於二零二三年財政年度則佔2.9%。

其他經營開支

下表載列本集團二零二四年財政年度其他經營開支的明細(連同二零二三年財政年度的比較數字)：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
核數費用	4,394	4,164
行政開支(附註)	6,868	5,971
清潔、衛生及清洗	6,434	6,097
諮詢費	2,227	2,407
政府地租及差餉	3,675	3,452
保險	3,085	2,848
法律及專業費用	2,124	2,601
維修及維護開支	6,871	4,241
公用事項	7,550	6,222
其他開支(附註)	7,133	4,397
	50,361	42,400

附註：截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止各年度的行政開支包括車輛開支、郵政及快遞費用、印刷及文具、電話及傳真以及運輸開支。分別截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止各年度的其他開支主要包括招聘、培訓及互聯網服務費。

虧損淨額

本公司權益股東應佔虧損淨額於二零二四年財政年度為約9,600,000港元，而二零二三年財政年度本公司權益股東應佔虧損淨額為20,600,000港元。本集團將在適當時機繼續擴展其業務，務求達至長期增值的目標，為股東帶來最佳回報。

每股股息

於回顧年度內，董事會不建議向本公司股東派發任何股息(二零二三年財政年度：無)。由於董事會於截至二零二三年九月三十日止六個月並無批准任何中期股息，故截至二零二四年三月三十一日止年度的股息總額將為零(二零二三年財政年度：無)。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團一般透過銷售預付美容套票的收益淨額及與銀行結算信用卡預付交易為其流動資金需要撥款。於回顧年度內，本集團維持穩健的財務狀況，持有現金及銀行結餘約193,600,000港元(二零二三年財政年度：177,500,000港元)及銀行借貸1,000,000港元(二零二三年財政年度：無)。本集團的現金主要用作我們的營運資金及為正常營運開支撥款及用以購買護膚及保健產品、提供美容及保健服務時所用的材料及消耗品。秉承本集團的審慎理財政策，除持作日常營運之銀行現金外，於回顧年度本集團大多數現金均持作定期及儲蓄存款。

資本開支

於回顧年度內，本集團的資本開支總額(不包括就自用物業租賃添置使用權資產)約為14,600,000港元，去年同期為14,300,000港元。該等款項主要用作就擴充及整合其香港及新加坡的服務網絡而進行租賃物業裝修以及購置設備及儀器及汽車。

或然負債及資本承擔

董事會認為，於二零二四年三月三十一日並無重大或然負債。本集團於二零二四年三月三十一日的資本承擔為1,000,000港元(二零二三年三月三十一日：2,100,000港元)，主要用作購置廠房及設備。

資產押記

於二零二四年三月三十一日，本集團向若干銀行抵押其銀行存款27,100,000港元(二零二三年三月三十一日：47,800,000港元)，作為本集團旗下若干附屬公司獲授銀行信貸的抵押品。

於二零二四年三月三十一日，賬面值為50,500,000港元(二零二三年：零港元)的持作自用租賃土地及樓宇的所有權權益已作為銀行信貸的抵押品。

外匯風險

本集團的交易主要以港元列值。然而，隨著本集團業務擴展至中國內地及新加坡，港元兌人民幣及新加坡元的匯率變動亦對營運成本構成影響。管理層會密切監察本集團所面對的風險，並將採取必要措施減低潛在風險，及在風險與回報之間取得平衡以妥善對沖該等風險。

人力資源及培訓

本集團於二零二四年三月三十一日僱用844名員工(二零二三年三月三十一日：876名員工)，包括前線服務中心員工(香港685名及新加坡70名)，以及後勤辦事處員工(香港共67名、新加坡19名及澳洲3名)。本集團定期參照法律架構、市場狀況及本集團與個別員工的表現，檢討其薪酬政策。薪酬委員會亦對執行董事及高級管理層成員的薪酬政策及待遇進行檢討。

按照本集團的薪酬政策，僱員的薪酬符合我們經營所在所有司法管轄區的法律規定，並與市場水準一致。於回顧年度內，包括董事酬金在內的僱員福利開支總額為287,400,000港元，較二零二三年財政年度274,900,000港元增加4.6%。為提升員工服務質素及核心技能，本集團定期為員工提供由本集團高級管理人員設計的培訓項目。此外，通過研討會，亦會加強本集團管理層與基層員工之間的互動溝通。

展望

於二零二四年五月三十日，公司註冊處已向本公司全資附屬公司Top Care Corporate Services (Hong Kong) Limited (「持牌人」) 授予信託或公司服務供應商牌照。持牌人獲許可在香港經營信託或公司服務業務。我們具經驗豐富的專業團隊憑藉其對本地規則及法規的廣泛了解，對設立及營運公司及信託的各個方面提供指引。憑藉我們的全球網絡及當地專業知識，我們提供卓越的客戶服務，以建立長遠關係。

於二零二三年十一月，本集團收購Singapore Spa Institute Pte. Ltd. 100% 股權，Singapore Spa Institute Pte. Ltd. 在新加坡提供有關水療行業的諮詢、培訓及評估多年，尤其著重水療技師的知識及技能。

Singapore Spa Institute Pte. Ltd. 提供全面的資格認可、認證課程、短期課程，甚至為公司特設情境培訓系統。加上我們在香港成立已久的美容專家國際學院，我們的宗旨是透過在香港和新加坡提供的優質培訓及教育，提高水療、美容及保健行業的專業水平及標準，令本集團及整體社會受惠。

於二零二三年十一月，本集團在新加坡開設第二間GIG Café。憑藉我們在新加坡的強大客戶網絡及促進良好品質保證的服務管理，本集團期望在新加坡繼續發展和擴大我們的業務範圍至餐飲服務。

展望未來，在專注於美容及纖體業務的同時，本集團亦將積極尋求新的投資機會。本集團將一如既往秉承優質產品、專業服務、誠信經營的原則。

環境政策及表現

本集團明白其業務對環境造成一定影響，並深明良好的環境管理常規及可持續的業務營運的重要性。本集團致力遵守相關政府所制定有關其業務營運的相關環保標準及政策。本集團已於其業務及工作場所實施多項環保措施，包括但不限於零售店舖、倉庫及辦公室。在日常營運中，本集團提倡「無紙辦公室」，積極推進電子訊息化管理系統，並設置應用設備以便通過使用電話及視像會議安排不同類型的會議，以節省時間及資源。就零售店舖而言，本集團已使用LED照明燈具以實施節省能源措施。

遵守法例及規例

本集團重視遵從監管規定及因違反有關規定帶來的風險。本集團持續檢討影響本集團業務的新頒佈法例及規例，並向員工提供相關培訓及指引。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團已遵守對本集團營運構成重大影響之相關經營地點法例及規例。

主要關係

(a) 僱員

本集團相信，僱員為其業務成功的重要因素。因此，其透過提供具市場競爭力的薪酬待遇及建立和諧工作環境，致力維持高員工挽留率。為提高其員工於經營業務時的能力及效率，本集團向僱員提供全面的培訓計劃，包括優質服務技巧、產品知識、語言及人際關係技巧。此外，本集團定期舉行零售員工聚會以促進團隊精神，並嘉許銷售業績優異的零售員工。

(b) 消費者

本集團的零售店舖及美容中心直接向消費者提供服務。為確保產品和服務質素持續提升，本集團定期進行內部及外部市場調查，與消費者互動，加深對市場行情的了解及取得反饋。

(c) 供應商

本集團與多家供應商建立長期合作關係，並審慎挑選供應商，有關供應商均需滿足本集團的若干評估標準，包括(其中包括)財務實力、聲譽、過往原材料或成品的達標情況。

(d) 股東及投資者

董事會相信，有效的溝通以及和準確及適時的資料披露不但加強股東及投資者的信心，同時亦方便其提供具建設性的反饋及意見，促進投資者關係及未來企業發展。

主要風險及不明朗因素

1. 宏觀經濟變化—本集團業務容易受整體經濟狀況及其他因素(如消費者信貸)影響。
2. 業務的規管及政治風險—包括香港法律規例更新，尤其是香港法例第362章商品說明條例，乃由於本集團業務主要於香港經營。此外，本集團將進一步於中國內地開發市場，同時亦帶來更多有關規管及政治變動的風險。
3. 市場競爭—由於大型及小型地區性或小眾競爭對手擬增加其市場佔有率，本集團正承受巨大壓力，以就價格及服務方面進行競爭。
4. 與本集團投資有關之外匯風險—本集團可能面臨交易及匯兌(匯率)風險，尤其是人民幣、新加坡元及澳元，以及相關財務費用風險。
5. 香港業務成本上升—主要指因不明朗經濟環境導致經營成本增加。
6. 本集團護膚及保健產品業務之聲譽及表現風險—本集團業務依賴其聲譽及服務質素，倘其產品及服務質素備受質疑，本集團可能會流失潛在業務。

截至二零二五年三月三十一日止年度

業務回顧

概覽

於截至二零二五年三月三十一日止財政年度(「二零二五年財政年度」或「回顧年度」)，本集團的收益約453,300,000港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度(「二零二四年財政年度」或「去年同期」)約454,700,000港元減少0.3%。於回顧年度銷售預付美容套票之收益為417,400,000港元，較去年同期減少3.7%。與去年同期相比，僱員福利開支及其他租賃作自用物業之折舊費用分別減少1.3%至283,800,000港元及減少6.7%至61,900,000港元。本集團於回顧年度錄得經營溢利2,100,000港元(二零二四年財政年度：經營虧損4,400,000港元)。

以下為主要統計數字：

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零二五年	二零二四年	
收益(百萬港元)	453.3	454.7	-0.3%
經營溢利／(虧損)率(%)	+0.5	-1.0	+1.5個百分點
淨虧損率(%)	-1.1	-1.9	+0.8個百分點
店舖數目	47	45	+2
僱員福利開支(百萬港元)	283.8	287.4	-1.3%
— 其他租賃作自用物業之折舊費用(百萬港元)	61.9	66.4	-6.7%
每股普通股股息總額(港仙)	無	無	—
全年派息率(%)	不適用	不適用	—
資產負債率(%)	0.2	0.5	—

附註：資產負債率指銀行借貸除以權益

香港

香港零售業在回顧年度內顯著下滑，反映內外營商環境不穩定。香港政府統計處數據顯示，二零二四年全年香港零售總額估計為376,800,000,000港元，較二零二三年下降7.3%。網上零售總額亦下降2.6%至31,700,000,000港元。本集團在香港的美容、纖體及保健服務業務亦面臨該等壓力。儘管如此，憑藉穩健的服務管理舉措以為客戶提供優質服務，本集團對長遠前景充滿信心。

二零二五年財政年度香港錄得的收益增加1.4%。二零二五年財政年度期間來自提供服務產生的收益以及預付美容套票收益分別為375,600,000港元及378,200,000港元(二零二四年財政年度：372,700,000港元及386,100,000港元)，分別輕微增加0.8%及減少2.0%。銷售護膚及保健產品之收益於二零二五年財政年度為29,400,000港元(二零二四年財政年度：26,700,000港元)。於回顧年度，香港之客戶總數約440,400名，較去年同期437,000名輕微增加0.8%。

本集團已設法重組香港店舖組合並盡我們所能留住員工，致力提高營運效率以實現本集團的長期健康發展。我們將繼續確保美容及保健中心提供的服務及產品的安全及質量。

於二零二五年三月三十一日，於護膚及保健產品銷售方面，本集團擁有合共8間名為「be Beauty Shop」的專賣店，位置遍佈香港、九龍及新界各地，銷售產品涵蓋「Y.U.E」、「Advanced Natural」、「be」、「Care Plus」、「Cellnoc」、「Malu Wilz」、「Dr Plus」、「Castille」、「Eclat du teint」、「p.e.n」、「FERRECARE」、「Byotea」、「Mu-lan Spa」、「Natural Care」及「Veribel」在內等不同系列超過100種護膚品，能滿足顧客各種不同皮膚類型的需要。

中國內地

在二零二四年財政年度年底前，我們將兩間外商獨資企業(其於上海及廣州經營合共3間服務中心)出售予第三方。我們在中國的美容中心業務過去表現長期以來一直不如預期，尤其是在COVID-19疫情時及疫情後。本集團將會把資源集中在香港及新加坡市場。

新加坡

於二零二五年財政年度，本集團於新加坡經營合共8間美容及保健服務中心(二零二四年財政年度：7間)。於二零二五年財政年度，我們的新加坡業務收益為47,500,000港元，而去年同期為50,000,000港元。新加坡來自提供美容及保健服務而確認的收益，以及銷售預付美容套票的收益分別為40,500,000港元及39,300,000港元，而去年同期則為42,500,000港元及42,300,000港元。

本集團將審慎穩健地推進新加坡業務拓展。我們矢志提升客戶滿意度，將繼續專注提供優質服務，致力滿足客戶需求並提升我們的品牌知名度。

財務回顧

收益

於二零二五年財政年度，本集團按服務種類及產品銷售劃分的收益明細載列如下(隨附二零二四年財政年度的比較數字)：

	截至三月三十一日止年度					變動
	二零二五年		二零二四年			
銷售額組合	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比		
美容及面部護理	310,727	68.6%	315,827	69.5%	-1.6%	
纖體	89,341	19.7%	88,641	19.5%	+0.8%	
水療浸浴及按摩	16,068	3.5%	15,220	3.3%	+5.6%	
美容及保健服務	416,136	91.8%	419,688	92.3%	-0.8%	
銷售護膚及保健產品	37,138	8.2%	35,018	7.7%	+6.1%	
總計	453,274	100%	454,706	100%	-0.3%	

本集團的收益主要源自美容、面部護理及纖體服務。本集團來自美容及保健服務的收益由二零二四年財政年度約419,700,000港元減少約0.8%至二零二五年財政年度約416,100,000港元。

本集團呈報，於二零二五年財政年度，本集團因銷售新增預付美容套票而產生的收益淨額為417,400,000港元，較二零二四年財政年度433,500,000港元減少3.7%，而現金及現金等價物於年內亦維持在穩健水平。

遞延收益的分析載列如下：

遞延收益變動	截至三月三十一日止年度							
	二零二五年				二零二四年			
	香港 千港元	內地 千港元	新加坡 千港元	總計 千港元	香港 千港元	內地 千港元	新加坡 千港元	總計 千港元
於年初	229,603	-	21,780	251,383	216,265	4,280	22,217	242,762
匯兌差額	-	-	237	237	-	(175)	(257)	(432)
來自銷售預付美容套票的收入總額	378,152	-	39,273	417,425	386,062	5,165	42,304	433,531
來自提供美容及保健服務及因預付 美容套票到期確認的收益	(375,647)	-	(40,489)	(416,136)	(372,724)	(4,480)	(42,484)	(419,688)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(4,790)	-	(4,790)
於年終	<u>232,108</u>	<u>-</u>	<u>20,801</u>	<u>252,909</u>	<u>229,603</u>	<u>-</u>	<u>21,780</u>	<u>251,383</u>

僱員福利開支

僱員福利開支(包括員工薪金及花紅以及董事酬金)為本集團經營成本之最主要組成部分。於回顧年度，僱員福利開支由二零二四年財政年度287,400,000港元減少約1.3%至約283,800,000港元。二零二五年財政年度僱員福利開支佔收益62.6%，而二零二四年財政年度則為63.2%。本集團於二零二五年三月三十一日共有員工793名，較二零二四年財政年度844名員工減少6.0%。本集團的酬金政策與現行市場慣例一致，並根據個人表現及經驗而釐定。為鼓勵及酬報本集團員工，本集團會根據個人表現及本集團業績授予合資格僱員酌情花紅及購股權。本集團推行精英制度，對有傑出服務表現的優秀員工支付酌情花紅，以認可彼等的貢獻。

其他租賃作自用物業之折舊費用

於回顧年度，本集團之其他租賃作自用物業之折舊為約61,900,000港元(二零二四年：66,400,000港元)，佔本集團收益約13.7%(二零二四年：14.6%)。於二零二五年三月三十一日，本集團在香港及新加坡共經營47間店舖，加權平均總樓面面積為191,400平方呎，較二零二四年財政年度187,800平方呎增加2.1%。

銀行費用、廣告費及樓宇管理費

銀行費用隨因銷售新增預付美容套票而產生的收益淨額變動，增加9.4%至24,900,000港元。廣告費由二零二四年財政年度4,200,000港元減少約38.7%至回顧年度約2,600,000港元，其佔我們於二零二五年財政年度收益0.6%，佔我們於二零二四年財政年度收益0.9%。這反映本集團在廣告費方面享有成本優勢，全因可以將有關費用攤分至覆蓋香港及新加坡的經擴大服務中心網絡。廣告費通過有效途徑獲得分配，以提高品牌知名度及爭取更大市場份額。樓宇管理費由二零二四年財政年度12,100,000港元減少約4.6%至回顧年度約11,600,000港元。該費用佔我們於二零二五年財政年度收益2.6%，而於二零二四年財政年度則佔2.7%。

其他經營開支

下表載列本集團二零二五年財政年度其他經營開支的明細(連同二零二四年財政年度的比較數字):

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數費用	4,209	4,394
行政開支(附註)	7,441	6,868
清潔、衛生及清洗	6,374	6,434
諮詢費	2,199	2,227
政府地租及差餉	3,915	3,675
保險	2,860	3,085
法律及專業費用	1,450	2,124
維修及維護開支	5,427	6,871
公用事項	7,231	7,550
其他開支(附註)	8,298	7,133
	<u>49,404</u>	<u>50,361</u>

附註：截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止各年度的行政開支包括車輛開支、郵政及快遞費用、印刷及文具、電話及傳真以及運輸開支。分別截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止各年度的其他開支主要包括招聘、培訓及互聯網服務費。

虧損淨額

本公司權益股東應佔虧損淨額於二零二五年財政年度為約5,100,000港元，而二零二四年財政年度本公司權益股東應佔虧損淨額為9,600,000港元。本集團將在適當時機繼續擴展其業務，務求達至長期增值的目標，為股東帶來最佳回報。

每股股息

於回顧年度內，董事會不建議向本公司股東派發任何股息(二零二四年財政年度：無)。由於董事會於截至二零二四年九月三十日止六個月並無批准任何中期股息，故截至二零二五年三月三十一日止年度的股息總額將為零(二零二四年財政年度：無)。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團一般透過銷售預付美容套票的收益淨額及與銀行結算信用卡預付交易為其流動資金需要撥款。於回顧年度內，本集團維持穩健的財務狀況，持有現金及銀行結餘約236,700,000港元(二零二四年財政年度：193,700,000港元)及銀行借貸0.4百萬港元(二零二四年財政年度：1.0百萬港元)。本集團的現金主要用作我們的營運資金及為正常營運開支撥款及用以購買護膚及保健產品、提供美容及保健服務時所用的材料及消耗品。秉承本集團的審慎理財政策，除持作日常營運之銀行現金外，於回顧年度本集團大多數現金均持作定期及儲蓄存款。

資本開支

於回顧年度內，本集團的資本開支總額(不包括就自用物業租賃添置使用權資產)約為16,100,000港元，去年同期為14,600,000港元。該等款項主要用作就擴充及整合其香港及新加坡的服務網絡而進行租賃物業裝修以及購置設備及儀器及汽車。

或然負債及資本承擔

董事會認為，於二零二五年三月三十一日並無重大或然負債。本集團於二零二五年三月三十一日的資本承擔為1,500,000港元(二零二四年三月三十一日：1,000,000港元)，主要用作購置廠房及設備。

資產押記

於二零二五年三月三十一日，本集團向若干銀行抵押其銀行存款52,900,000港元(二零二四年三月三十一日：27,100,000港元)，作為本集團旗下若干附屬公司獲授銀行信貸的抵押品。

於二零二五年三月三十一日，賬面值為48,400,000港元(二零二四年：50,500,000港元)的持作自用租賃土地及樓宇的所有權權益已作為銀行信貸的抵押品。

外匯風險

本集團的交易主要以港元列值。然而，隨著本集團業務擴展至東南亞地區及澳洲，港元兌新加坡元的匯率變動亦對營運成本構成影響。管理層會密切監察本集團所面對的風險，並將採取必要措施減低潛在風險，及在風險與回報之間取得平衡以妥善對沖該等風險。

人力資源及培訓

本集團於二零二五年三月三十一日僱用793名員工(二零二四年三月三十一日：844名員工)，包括前線服務中心員工(香港644名及新加坡60名)，以及後勤辦事處員工(香港共68名、新加坡18名及澳洲3名)。本集團定期參照法律架構、市場狀況及本集團與個別員工的表現，檢討其薪酬政策。薪酬委員會亦對執行董事及高級管理層成員的薪酬政策及待遇進行檢討。

按照本集團的薪酬政策，僱員的薪酬符合我們經營所在所有司法管轄區的法律規定，並與市場水準一致。於回顧年度內，包括董事酬金在內的僱員福利開支總額為283,800,000港元，較二零二四年財政年度287,400,000港元減少1.3%。為提升員工服務質素及核心技能，本集團定期為員工提供由本集團高級管理人員設計的培訓項目。此外，通過研討會，亦會加強本集團管理層與基層員工之間的互動溝通。

展望

面對香港經濟持續疲弱的普遍預期，零售和消費者信心惡化，對美容和保健服務行業及相關產品的銷售造成不利影響。我們仍將控制營運成本和維持強勁現金流作為優先任務。儘管營商環境疲弱，我們對本集團的未來前景仍保持審慎樂觀。

本公司全資附屬公司百盛傳承企業服務(香港)有限公司(「百盛」)已於二零二四年五月三十日獲香港公司註冊處授予香港信託或公司服務供應商牌照。根據該牌照，百盛可與本公司的家族辦公室管理團隊合作，為家族辦公室客戶提供綜合財富管理及財富保障服務。

證監會數據顯示增長潛力：二零二三年香港資產及財富管理行業的資產管理規模（「資產管理規模」）突破31萬億港元（增長2.1%）。更重要的是，私人銀行／財富管理行業中的家族辦公室及私人信託的資產管理規模自二零一七年起飆升76%，於二零一三年高達1.45萬億港元，遠超全球同業的整體增長率29%。隨著高淨值人士不斷增加，信託及家族辦公室業務在香港私人財富管理行業中的重要性日益增加。

展望未來，本集團將重組零售業務組合，關閉部分門店並開設新店。重新配置服務中心網絡預計將更利便客戶，有助拓展客戶覆蓋範圍、品牌推廣及業務發展。香港物業租金受經濟環境影響而下調，同時本集團優化服務中心網絡有望可提高本集團的租金成本管理效率。此外，本集團將在確保服務及產品標準的前提下，繼續在各範疇實施積極嚴格的成本控制措施。

在拓展業務的同時，我們致力於不斷加強本集團的風險管理框架、實力及文化，從而確保本業務的長期可持續發展和增長。

環境政策及表現

本集團明白其業務對環境造成一定影響，並深明良好的環境管理常規及可持續的業務營運的重要性。本集團致力遵守相關政府所制定有關其業務營運的相關環保標準及政策。本集團已於其業務及工作場所實施多項環保措施，包括但不限於零售店舖、倉庫及辦公室。在日常營運中，本集團提倡「無紙辦公室」，積極推進電子訊息化管理系統，並設置應用設備以便通過使用電話及視像會議安排不同類型的會議，以節省時間及資源。就零售店舖而言，本集團已使用LED照明燈具以實施節省能源措施。

遵守法例及規例

本集團重視遵從監管規定及因違反有關規定帶來的風險。本集團持續檢討影響本集團業務的新頒佈法例及規例，並向員工提供相關培訓及指引。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團已遵守對本集團營運構成重大影響之相關經營地點法例及規例。

主要關係

(a) 僱員

本集團相信，僱員為其業務成功的重要因素。因此，其透過提供具市場競爭力的薪酬待遇及建立和諧工作環境，致力維持高員工挽留率。為提高其員工於經營業務時的能力及效率，本集團向僱員提供全面的培訓計劃，包括優質服務技巧、產品知識、語言及人際關係技巧。此外，本集團定期舉行零售員工聚會以促進團隊精神，並嘉許銷售業績優異的零售員工。

(b) 消費者

本集團的零售店舖及美容中心直接向消費者提供服務。為確保產品和服務質素持續提升，本集團定期進行內部及外部市場調查，與消費者互動，加深對市場行情的了解及取得反饋。

(c) 供應商

本集團與多家供應商建立長期合作關係，並審慎挑選供應商，有關供應商均需滿足本集團的若干評估標準，包括(其中包括)財務實力、聲譽、過往原材料或成品的達標情況。

(d) 股東及投資者

董事會相信，有效的溝通以及和準確及適時的資料披露不但加強股東及投資者的信心，同時亦方便其提供具建設性的反饋及意見，促進投資者關係及未來企業發展。

主要風險及不明朗因素

1. 宏觀經濟變化—本集團業務容易受整體經濟狀況及其他因素(如消費者信貸)影響。
2. 業務的規管及政治風險—包括香港法律規例更新，尤其是香港法例第362章商品說明條例，乃由於本集團業務主要於香港經營。此外，本集團將進一步於中國內地開發市場，同時亦帶來更多有關規管及政治變動的風險。

3. 市場競爭—由於大型及小型地區性或大眾競爭對手擬增加其市場佔有率，本集團正承受巨大壓力，以就價格及服務方面進行競爭。
4. 與本集團投資有關之外匯風險—本集團可能面臨交易及匯兌(匯率)風險，尤其是新加坡元及澳元，以及相關財務費用風險。
5. 香港業務成本上升—主要指因不明朗經濟環境導致經營成本增加。
6. 本集團護膚及保健產品業務之聲譽及表現風險—本集團業務依賴其聲譽及服務質素，倘其產品及服務質素備受質疑，本集團可能會流失潛在業務。

截至二零二五年九月三十日止六個月

業務回顧

香港

根據香港政府統計處初步估算，在強勁的出口和穩定的本地消費帶動下，香港經濟於二零二五年第三季加速增長。實質本地生產總值較去年增加3.8%，較上一季錄得的3.1%出現顯著增長。訪港旅遊人數持續增加及活躍的金融市場活動將進一步推動服務出口。

本地方面，自今年九月以來美國持續降息，提振資產市場情緒。加上消費者信心逐步恢復和商業信心穩定改善，該等因素有助帶動消費及投資活動。憑藉我們卓越的品牌知名度和穩固的客戶基礎，管理層對本公司未來的發展前景充滿信心。

本集團現時在香港經營29間美容及保健服務中心，總樓面面積約153,970平方呎，較二零二四年九月三十日的156,090平方呎減少1.4%。本集團為普羅大眾提供多種全面的優質美容、纖體及面部護理服務，包括護膚、纖體、美髮、化妝、修甲、修腳、電學脫毛及美學塑形服務等。

截至二零二五年九月三十日，於護膚及保健產品銷售方面，本集團擁有合共8間名為「be Beauty Shop」的專賣店，遍佈香港、九龍及新界各地。銷售產品如「be」、「FERRECARE」、「p.e.n」、「Y.U.E」、「Advanced Natural」、「Malu Wilz」、「Byotea」、「Care Plus」、「Castille」、「Dr Plus」、「Eclat du teint」、「Natural Care」等不同系列超過80種護膚品。本集團透過推出「Malu Wilz」、「Byotea」、「Castille」、「Eclat du teint」等代理品牌和進一步推廣其自家品牌「p.e.n」、「be」、「FERRECARE」、「Y.U.E」、「Advanced Natural」、「Dr Plus」、「Natural Care」、「Care Plus」，藉以拓展產品銷售業務及透過更多元化的高質素護膚產品擴大潛在客戶群。

於回顧期間，我們於香港的服務收入及來自預付美容套票的收入分別為183,006,000港元及179,612,000港元，較去年同期分別減少2.6%及減少6.6%。

新加坡

本集團於新加坡經營合共8間美容及保健服務中心，與去年同期相比維持不變。我們的新加坡業務錄得收益23,524,000港元。來自提供服務產生的收益為19,662,000港元，而來自預付美容套票的收益為18,350,000港元，較去年同期分別減少5.9%及15.8%。

財務回顧

收益

本集團的收益主要源自美容、面部護理和纖體服務。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團收益較去年同期減少0.7%至222,674,000港元。

按服務種類及產品銷售計，本集團於回顧期間的收益明細如下：

銷售額組合	二零二五年		二零二四年		變動
	千港元	估收益 百分比	千港元	估收益 百分比	
美容及面部護理	149,697	67.2%	157,891	70.4%	-5.2%
纖體	43,469	19.5%	43,580	19.4%	-0.3%
水療浸浴及按摩	9,502	4.3%	7,391	3.3%	+28.6%
美容及保健服務	202,668	91.0%	208,862	93.1%	-3.0%
銷售護膚及保健產品	20,006	9.0%	15,386	6.9%	+30.0%
總計	<u>222,674</u>	<u>100%</u>	<u>224,248</u>	<u>100%</u>	<u>-0.7%</u>

本集團錄得美容及面部護理服務的收益較去年同期減少5.2%至149,697,000港元(二零二四年：157,891,000港元)。於回顧期間，纖體服務的收益減少至43,469,000港元，較二零二四年同期錄得約43,580,000港元減少約0.3%。

同時，於回顧期間，本集團的水療浸浴及按摩收益增加28.6%至9,502,000港元。產品收益較去年同期增加30.0%至20,006,000港元。

僱員福利開支

僱員福利開支為本集團最主要之經營開支，由去年同期的148,071,000港元減少約11.3%至131,325,000港元。本集團於二零二五年九月三十日的員工總數為791名，較去年同期的850名減少6.9%。僱員福利開支金額減少主要由於減少人力資源所致。為吸引及挽留人才以提升本集團的競爭優勢，本集團自二零一零年起已實行精英制度，旨在提供全面的訓練以提升員工的客戶服務技能。管理層將向表現傑出的優秀員工發放酌情花紅，以表揚彼等的貢獻。

其他租賃自用物業之折舊費用

於回顧期間，本集團的其他租賃自用物業之折舊費用約為29,317,000港元(二零二四年：31,234,000港元)，佔收益約13.2%(二零二四年：13.9%)。截至二零二五年九月三十日，本集團在香港共經營29間服務中心，加權平均總樓面面積為153,970平方呎，較去年同期的156,090平方呎減少1.4%。截至二零二五年九月三十日，本集團在新加坡擁有8間中心(二零二四年：8間中心)，加權平均總樓面面積約14,800平方呎(二零二四年：約15,300平方呎)。

銀行費用、廣告費及樓宇管理費

銀行費用隨新增預付美容套票銷售額變動，減少4.6%至11,947,000港元。廣告費由去年同期的1,031,000港元減少至839,000港元。廣告費佔收益的百分比於二零二五年為0.4%，而去年同期則為0.5%。這反映本集團在廣告費方面享有成本優勢，全因可以將有關費用攤分至覆蓋香港及新加坡的經擴大服務中心網絡。廣告費通過有效途徑獲得分配，以提高品牌知名度及爭取更大市場份額。樓宇管理費由二零二四年5,710,000港元減少約1.6%至回顧期間約5,621,000港元，佔二零二五年收益2.5%，而去年同期則佔2.5%。

其他經營開支

下表載列本集團回顧期間其他經營開支的細分(連同去年同期的比較數字):

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數費用	2,137	2,060
行政開支(附註)	3,463	3,922
清潔、衛生及清洗	3,150	3,204
諮詢費	1,044	1,079
政府地租及差餉	1,905	1,917
保險	1,463	1,432
法律及專業費用	960	835
維修及維護開支	3,456	3,132
公用事項	3,792	3,993
其他開支	4,242	4,901
	<u>25,612</u>	<u>26,475</u>

附註：截至二零二五年及二零二四年九月三十日止各期間的行政開支包括車輛開支、郵政及快遞費用、印刷及文具、電話及傳真以及運輸開支。

溢利／(虧損)淨額

截至二零二五年九月三十日止六個月，溢利淨額約6,946,000港元，而去年同期的虧損淨額為16,125,000港元。本集團將繼續在適當時機擴展其業務，務求達致長遠增值的目標，為股東帶來最大回報。於回顧期間，每股盈利為0.72港仙，而去年同期的每股虧損為1.80港仙。

中期股息

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派任何股息。

流動資金、資本架構及財資政策

本集團一般透過銷售預付美容套票的收益淨額及與銀行結算信用卡預付交易為其流動資金需要撥款。於回顧年度內，本集團維持穩健的財務狀況。本集團於二零二五年九月三十日的權益總額為199,746,000港元。於二零二五年九月三十日的現金及銀行結餘以及銀行存款為248,509,000港元(二零二五年三月三十一日：236,673,000港元)及銀行借貸53,000港元(二零二五年三月三十一日：355,000港元)。

本集團的現金主要用作我們的營運資金及為正常營運開支撥款及用以購買護膚及保健產品、提供美容及保健服務時所用的材料及消耗品。於回顧年度，除持作日常營運之銀行現金外，本集團大部分現金均存放於銀行作定期及儲蓄存款，年度化收益率約1.2%，符合本集團的審慎理財政策。

於回顧期內，本集團並無任何其他證券或資本投資、衍生工具投資或外幣對沖。

資本開支

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團的資本開支總額(不包括添置使用權資產)約2,106,000港元，主要用作就擴充及整合其於不同地區的服務及零售網絡而進行租賃物業裝修以及添置租賃物業裝修。去年同期的資本開支約9,938,000港元。

或然負債及資本承擔

本集團主要就購置租賃物業裝修擁有資本承擔。董事會認為，於二零二五年九月三十日，本集團並無重大或然負債。於二零二五年九月三十日，本集團就購置租賃物業裝修擁有資本承擔459,000港元(二零二五年三月三十一日：1,503,000港元)。

資產押記

截至二零二五年九月三十日，本集團向若干銀行抵押其銀行存款53,223,000港元(二零二五年三月三十一日：52,906,000港元)，以擔保本集團旗下若干附屬公司獲授的銀行信貸。

於二零二五年九月三十日，本公司持作自用的租賃土地及大樓的所有權權益的賬面值為47,270,000港元(二零二五年三月三十一日：48,357,000港元)，已作為銀行信貸之抵押。

外匯風險

本集團的交易主要以港元列值。然而，隨著本集團業務擴展至東南亞地區及澳洲，港元與外幣的兌換匯率亦對營運成本構成影響。因此，管理層會密切評估本集團所面臨的外匯風險，並將採取必要措施以妥善對沖該等風險。

人力資源及培訓

於回顧期間，包括董事酬金在內的僱員福利開支總額為131,325,000港元，較去年同期的148,071,000港元減少11.3%。本集團於二零二五年九月三十日僱用791名員工(二零二四年九月三十日：850名員工)，包括香港及新加坡的前線服務中心員工分別有646名及61名。香港以及新加坡及澳洲的後勤辦事處員工分別有64名及20名。為確保服務質素，本集團定期為員工提供適當培訓，包括最新美容科技的安全應用、服務技巧的心得交流、服務和產品的深入介紹等。培訓由本集團的高級管理層設計，彼等亦負責部分教授及經驗分享。培訓過程中，本集團亦鼓勵員工發問和發表意見，促進高級管理層和基層員工的互動。同時，管理層和員工的良好溝通能讓管理層更有效地瞭解本集團的日常營運。

本集團定期根據法律架構、市場狀況及本集團與個別僱員的表現檢討薪酬政策。薪酬委員會亦對執行董事及高級管理層成員的薪酬政策及待遇進行檢討。按照本集團的薪酬政策，僱員的待遇乃符合我們業務所在地的所有司法權區的法律規定，並與市場水平一致。

企業社會責任

本集團提供美容及面部護理和纖體服務多年，豐富的經驗讓我們更重視服務和產品的安全。本集團對產品的質素要求嚴格，產品成分及包裝衛生均獲國際認可。我們服務所使用的先進儀器亦通過多項安全測試，且已達國際級安全標準。

另外，員工的專業水準也是服務安全的關鍵。本集團於二零零二年開辦美容專家國際學院，憑專業名師培養出眾多技術精湛而全面的學員。在學院任教的導師，均具備多年美容培訓經驗，更已獲多個國際專業認可資格；學員亦可參加多個國際認可的考試以汲取更多經驗。本集團可於學院招攬精英人才，也可安排合適的員工於學院接受適當的培訓或進修，一舉兩得。學員完成課程後，不但有機會加入本集團的專業團隊，更可開拓其他美容事業發展，貢獻業界。

關於保護環境方面，本集團一向有具體政策，訂明如何在服務中心盡量減少使用空氣調節裝置及減少用水，旨在於提供舒適的服務環境的同時，致力支持環保。

展望

作為一間在香港擁有37間美容產品及服務中心的歷史悠久的集團，我們憑藉策略優勢，能夠充分利用當前零售業租金下降的宏觀經濟趨勢轉變。我們龐大的實體店網絡和長期市場經驗，使我們在租賃協商中擁有領先優勢。在當前商業業主越趨追求可靠的長期租戶的環境下，我們的規模和穩定性構成獨特的優勢。我們積極利用更大的議價能力，重新協商現有租約，並為新店地點爭取更優惠的條款。這種積極主動的策略有望大幅降低我們的租金成本(我們最主要的營運支出之一)，從而直接提升我們的獲利能力和未來的財政穩健性。

展望未來，我們將致力於卓越的營運表現與技術創新雙管齊下的策略。除盡量降低租賃成本外，我們進行了一項策略性計劃，將人工智能帶入我們的營運。在後勤營運方面，我們將引入人工智能以自動化處理日常行政和庫存管理事務，從而提高準確性，並釋放人力資源，使其能夠從事更多增值活動。在客戶服務方面，我們將使用人工智能工具，例如智能聊天機械人和個人化推薦系統，透過提供即時支援和度身訂制的產品建議來提升客戶體驗。是次數碼轉型將簡化我們的工作程序，減少營運摩擦，並最終提高效率和客戶滿意度。

總而言之，透過發揮我們的市場優勢降低固定成本的同時，利用人工智能以提高後勤和客戶服務的效率，我們為活躍的美容服務市場打造一個穩健的框架，以實現持續增長、增強競爭力並提高股東價值。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。於作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露權益

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入於該條文所述的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

(i) 於本公司股份、相關股份及債券中的好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註1)
曾裕博士	全權信託的創辦人 (附註2及4)	677,247,942 (附註3)	74.88%
	配偶的權益	650,000	0.07%
葉啟榮先生	實益擁有人	185,000	0.02%
楊詩敏女士	實益擁有人	172,000	0.02%

附註：

- 有關百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數(即904,483,942股股份)計算。
- 該等677,247,942股股份由一項信託(該信託創辦人為曾裕博士)持有，而TMF(Cayman) Ltd. 為該信託之受託人。
- 該等股份包括：(i)209,247,942股由Allied Wealth Limited直接擁有之股份；(ii)367,200,000股由Silver Compass Holdings Corp. 直接擁有之股份；及(iii)100,800,000股由Silver Hendon Enterprises Corp. 直接擁有之股份。所有該等公司均為曾博士控制之法團。曾博士為Allied Wealth Limited、Silver Compass Holdings Corp. 及Silver Hendon Enterprises Corp. 各自之董事。
- Allied Wealth Limited、Silver Compass Holdings Corp. 及Silver Hendon Enterprises Corp. 由Asia Gift Company Limited(「Asia Gift」)全資擁有，而Asia Gift則由Goldlite Development Limited(「Goldlite」)全資擁有。Goldlite由Allied Chance Management Limited(「Allied Chance」)全資擁有，而Allied Chance則由Kelday International Limited全資擁有。TMF(Cayman) Ltd. 為Kelday International Limited之最終控股公司。曾博士為Asia Gift及Goldlite各自之董事。

(ii) 於相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益之身份	所持股份	
			數目	持股百分比
曾裕博士	Allied Chance Management Limited (附註)	全權信託的創辦人	1	100%
曾裕博士	Goldlite Development Limited (附註)	全權信託的創辦人	1	100%
曾裕博士	Asia Gift Company Limited (附註)	全權信託的創辦人	1	100%

附註： Allied Chance Management Limited、Goldlite Development Limited 及 Asia Gift Company Limited 分別為本公司之控股公司，因此均為本公司之相聯法團。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條文所述的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約（不包括於一年內由僱主不作賠償（法定賠償除外）而屆滿或終止的服務合約）。

4. 董事之競爭權益

據董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）的業務中擁有任何在有關董事為控股股東的情況下須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

5. 董事於資產、合約或安排之權益

除本通函「董事會函件」一節所披露有關現有物業的租賃協議及二零二六年總租賃協議（及其項下擬進行之租賃安排）外，概無董事於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，亦無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

6. 專家之資格及同意

以下為提供本通函所載或所述意見或建議之專家資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
宏展國際評估有限公司 (「宏展國際」)	獨立物業估值師

獨立財務顧問及宏展國際各自己給予書面同意，同意發出本通函，而本通函以一如所載的形式和文意收錄其函件及／或提述其名稱或意見；書面同意迄今並無撤回。

獨立財務顧問及宏展國際各自己確認，於最後實際可行日期，

- (a) 其並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有以認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論在法律上是否可予行使)；及
- (b) 其在本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中，概無直接或間接擁有任何權益。

7. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍九龍灣啟祥道9號信和工商中心6樓66-68號工場。
- (c) 本公司的公司秘書為鄭志明先生。

- (d) 本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 倘本通函的中英文本之間有衝突或不一致，概以英文文本為準。

8. 備查文件

以下文件的副本將在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<https://www.modernhealthcaretech.com>)展示，為期14天：

- (a) 二零二六年總租賃協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 宏展國際評估提供之估值報告；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；及
- (f) 本附錄「專家之資格及同意」一段所載之同意書。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事深知、盡悉及確信，概無本公司或本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何待決或對其構成威脅之重大訴訟或索償。

10. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員並無訂立任何重大合約（並非在本集團日常業務過程中訂立之合約但對本集團而言屬重大）。

股東特別大會通告



MODERN HEALTHCARE TECHNOLOGY HOLDINGS LIMITED
(現代健康科技控股有限公司)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：919)

股東特別大會通告

茲通告現代健康科技控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年三月三十日(星期一)上午十一時三十分假座香港上環德輔道中199號無限極廣場36樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (A) 批准(i)根據二零二六年總租賃協議(定義見本公司日期為二零二六年三月十三日之通函(「通函」)，註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)(經補充協議(定義見本通函，註有「B」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)修訂及補充)擬進行之交易；及(ii)如通函所載截至二零二七年三月三十一日止年度及截至二零二八年三月三十一日止年度有關交易之相關年度上限；及
- (B) 授權本公司董事就二零二六年總租賃協議(經補充協議修訂及補充)或使之生效按董事認為屬必要、適當、合宜或權宜者，代表本公司作出一切該等行動及事宜、簽立及簽署該等文件或協議或契據及進行該等其他事宜及採取一切有關行動，及在本公司董事認為符合本公司及其股東之整體利益下同意該等修改、修訂或豁免或有關事宜(包括對該等文

股東特別大會通告

件或其任何條款作出與二零二六年總租賃協議(經補充協議修訂及補充)所載者並無重大差別之任何修改、修訂或豁免)。」

代表董事會
現代健康科技控股有限公司
主席
曾裕博士

香港，二零二六年三月十三日

註冊辦事處：
PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
九龍
九龍灣
啟祥道9號
信和工商中心6樓
66-68號工場

於本通告日期，董事會由三名執行董事曾裕博士、葉啟榮先生及楊詩敏女士；以及四名獨立非執行董事廖美玲女士、黃文顯博士、康寶駒先生及林德亮先生組成。

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的本公司股東均可委派另一人士作為其受委代表，代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的任何本公司股東均可委派超過一名受委代表，代表該股東及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則須註明所委派各受委代表涉及之本公司股份數目及類別。
2. 有關本通函的代表委任表格予以刊發。代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於二零二六年三月二十八日(星期六)上午十一時三十分(香港時間)前或股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會及於會上投票。

股東特別大會通告

3. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名此等聯名持有人均可親自或委派代表就其股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人(不論親自或委派代表)出席股東特別大會，則僅排名首位的持有人方有權投票，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後以本公司股東名冊內有關聯名股份的持有人排名次序為準。
4. 根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決(除純粹有關程序或行政事宜可能以舉手方式表決外)須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上提呈之普通決議案須以投票方式進行表決。
5. 倘於大會當日上午七時正或之後任何時間懸掛颱風警告或黑色暴雨警告信號生效，則大會將押後或延期舉行。本公司將於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.modernhealthcaretech.com>)刊載公佈，以知會股東大會重訂的日期、時間及地點。
6. 釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票資格的記錄日期為二零二六年三月三十日(星期一)。為確定合資格出席股東特別大會並於大會上投票的股東，本公司將於二零二六年三月二十五日(星期三)至二零二六年三月三十日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，期間不辦理任何過戶手續。為確保符合資格出席股東特別大會並於大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二六年三月二十四日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份登記及過戶分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)作登記。