

---

## 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



---

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18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19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20至第32頁。

本公司謹訂於二零二三年三月三十日(星期四)上午十一時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1及EGM-2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二零二三年三月二十八日(星期二)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。

二零二三年三月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	19
獨立財務顧問函件 .....	20
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：

「二零二零年總租賃協議」	指	本公司與Asia Power就現有物業訂立日期為二零二零年二月二十日之協議
「二零二三年總租賃協議」	指	本公司與Asia Power就截至二零二六年三月三十一日止三個年度之租賃安排訂立日期為二零二三年二月二十二日之協議
「額外物業」	指	本集團成員可能於二零二三年總租賃協議期限內向擁有人租用的額外物業，截至本通函日期，該等物業的位置尚未確定
「年度上限」	指	本集團根據二零二三年總租賃協議下之租賃安排可能向擁有人租用物業而產生的使用資產之最高價值，於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之金額分別為119,000,000港元、6,000,000港元及3,000,000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	本公司謹訂於二零二三年三月三十日（星期四）上午十一時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括（如有））二零二三年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限，股東特別大會通告載於本通函EGM-1及EGM-2頁
「現有租賃協議」	指	本通函董事會函件的「二零二三年總租賃協議-背景」內對該詞的定義
「現有物業」	指	誠如本通函董事會函件的「二零二三年總租賃協議-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、黃文顯博士及康寶駒先生），就二零二三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	亞貝隆資本有限公司，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，就二零二三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二零二三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	二零二三年三月十日，即本通函付印前為確認其中若干資料的最後實際可行日期
「租賃安排」	指	本集團根據二零二三年總租賃協議，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	二零二三年三月三十一日
「擁有人」	指	Asia Power 不時之附屬公司或其中任何一間附屬公司，其為現有物業之法定及實益業權擁有人以及可能成為額外物業之法定及實益業權擁有人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

---

## 董事會函件

---



### 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

**註冊辦事處：**

P.O. 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二零二三年二月二十二日之公告，其內容有關本公司宣佈與 Asia Power 訂立二零二三年總租賃協議，列明本集團與擁有人之間訂立的租賃安排有效期為三年，至二零二六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) 二零二三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二零二三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。

## 董事會函件

### 二零二三年總租賃協議

#### 背景

茲提述本公司就關於二零二零年總租賃協議之持續關連交易所刊發日期為二零二零年三月十一日之通函，據此，於二零二零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」）。

鑒於二零二零年總租賃協議及其訂立的獨立租賃協議將於二零二三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二零二三年三月三十一日到期後繼續租用現有物業。於二零二三年二月二十二日，本公司與Asia Power訂立二零二三年總租賃協議，使本集團與擁有人之間的租賃安排得以延續三年，延至二零二六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）。本集團有意根據二零二三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。下文載列現有物業的若干資料，其預期本集團將根據二零二三年總租賃協議向擁有人繼續租用：

現有物業之詳情	現有用途	截至三月三十一日止年度		截至	於
		二零二一年	二零二二年	三月三十一日止	二零二三年
		已付／應付之租金總額	已付／應付之租金總額	年度之預計	一月一日之公平
		港元	港元	租金總額	市場租金（每月）
		(附註1)	(附註1)	(附註1)	二零二三年
					港元
					(附註1及2)
<b>香港島</b>					
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	4,314,000.00	4,314,000.00	4,314,000.00	344,000.00

## 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 已付／應付之租金總額		截至 三月三十一日止 年度之預計 租金總額	於 二零二三年 一月一日之公平 市場租金(每月)
		二零二一年 港元 (附註1)	二零二二年 港元 (附註1)	二零二三年 港元 (附註1)	二零二三年 港元 (附註1及2)
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	774,000.00	774,000.00	774,000.00	60,000.00
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	1,314,000.00	1,314,000.00	1,314,000.00	107,000.00
4. 香港鯉魚涌英皇道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	2,544,000.00	2,544,000.00	2,544,000.00	200,000.00
5. 香港銅鑼灣禧街1-5號銅鑼灣商業大廈3樓	服務中心	2,544,000.00	2,544,000.00	2,544,000.00	231,000.00
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	1,462,800.00	1,462,800.00	1,462,800.00	133,000.00
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	1,962,600.00	1,962,600.00	1,962,600.00	162,000.00
8. 香港中環士丹利街50號信誠廣場5樓	服務中心	1,194,000.00	1,194,000.00	1,194,000.00	97,000.00
9. 香港北角英皇道310號雲華大廈二樓2A室	服務中心	1,494,000.00	1,494,000.00	1,494,000.00	120,000.00
10. 香港北角英皇道310號雲華大廈二樓2B室(附註3)	服務中心	-	418,000.00	1,254,000.00	97,000.00
<b>九龍</b>					
11. 九龍灣啟祥道9號信和工商中心6樓11至31號、32B號、33B號、50至71號、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	1,631,412.00	1,631,412.00	1,631,412.00	181,000.00



## 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 已付／應付之租金總額		截至 三月三十一日止 年度之預計 租金總額	於 二零二三年 一月一日之公平 市場租金(每月)
		二零二一年 港元 (附註1)	二零二二年 港元 (附註1)	二零二三年 港元 (附註1)	二零二三年 港元 (附註1及2)
12. 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	3,714,000.00	3,714,000.00	3,714,000.00	302,000.00
13. 香港九龍成業街10號電訊一代廣場16樓C1、C2、D1、D2、E1及E2室	服務中心	1,626,000.00	1,626,000.00	1,626,000.00	156,000.00
14. 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	1,411,800.00	1,411,800.00	1,411,800.00	128,000.00
15. 香港九龍尖沙咀加拿芬道44-46號1樓	服務中心	178,500.00	714,000.00	714,000.00	52,000.00
<b>新界</b>					
16. 新界葵涌永建路1至5號厚豐工業大廈18樓	倉庫	738,000.00	738,000.00	738,000.00	67,000.00
17. 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	1,878,000.00	1,878,000.00	1,878,000.00	150,000.00
18. 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	1,554,000.00	1,554,000.00	1,554,000.00	127,000.00
19. 新界屯門屯喜路2號柏麗廣場北翼25樓1室(附註5)	服務中心	-	-	540,000.00	53,000.00
20. 新界葵涌興芳路223號新都會廣場II座45樓4502B、4503-4506室(附註6)	服務中心	-	-	805,000.00	112,000.00

## 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	於
		已付／應付之租金總額		三月三十一日止	二零二三年
		二零二一年	二零二二年	年度之預計	一月一日之公平
		加坡元	加坡元	租金總額	市場租金 (每月)
		(附註1)	(附註1)	(附註1)	(附註1及2)
		加坡元	加坡元	加坡元	加坡元
<b>新加坡</b>					
21. Blk 218, Bedok North Street 1, #01-19 (Upper Level) Singapore 460218 (附註7)	服務中心	-	12,000.00 (相當於約 71,076.00港元)	24,000.00 (相當於約 142,152.00港元)	2,100.00 (相當於約 12,438.30港元)
		30,335,112.00 港元	31,359,688.00 港元	33,611,764.00 港元	每月2,891,438.30 港元

### 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的意見而定。
3. 相關現有租賃協議於截至二零二二年三月三十一日止年度訂立。
4. 目前，本集團正免費使用位於物業11的78號工場。
5. 相關現有租賃協議於截至二零二三年三月三十一日止年度訂立。
6. 相關現有租賃協議於截至二零二三年三月三十一日止年度訂立。
7. 相關現有租賃協議於截至二零二二年三月三十一日止年度訂立。

根據二零二三年總租賃協議，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。

### 期限及終止權利

就現有物業而言，獨立租賃協議的期限將於二零二三年四月一日生效，並預計將於二零二六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，並預計亦會於二零二六年三月三十一日屆滿。

---

## 董事會函件

---

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。根據二零二三年總租賃協議擬進行的租賃安排將提高本集團的靈活性，使其可在二零二三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於二零二三年二月二十二日訂立二零二三年總租賃協議，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。

### 二零二三年總租賃協議日期

二零二三年二月二十二日

### 二零二三年總租賃協議訂約方

Asia Power及本公司

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

---

## 董事會函件

---

### 要旨

根據二零二三年總租賃協議，本集團將在二零二三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

二零二三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，則二零二三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二零二三年總租賃協議之年期由二零二三年四月一日起生效至二零二六年三月三十一日結束。二零二三年總租賃協議可由本公司向Asia Power發出至少六十日之書面通知終止。

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二零二三年總租賃協議將訂立之各項租賃之年期將於二零二三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)二零二六年三月三十一日(以較早者為準)屆滿。

### 租金及定價政策

根據二零二三年總租賃協議，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，惟在訂立二零二三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。

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。

二零二三年總租賃協議項下的各獨立租賃下之地租、差餉及管理費將由相關承租人直接支付予政府或（視情況而定）管理公司。

### 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二零二三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。

本集團根據二零二零年總租賃協議就截至二零二二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，及截至二零二三年三月三十一日止年度已付／應付租金分別約30,300,000港元、31,400,000港元及33,600,000港元。根據二零二零年總租賃協議截至二零二一年三月三十一日止年度、截至二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二三年三月三十一日止年度的年度上限分別為115,200,000港元、7,100,000港元及3,600,000港元。截至二零二一年三月三十一日止年度、截至二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二三年三月三十一日止年度，就根據二零二零年總租賃協議租用物業的使用率分別為82.4%、26.1%及37.1%。

---

## 董事會函件

---

根據獨立物業估值師之意見，現有物業於二零二三年一月一日之每月現行租金總額為2,891,438.30港元。因此，按照有關基準，租賃有關物業之每年租金為34,697,259.60港元，而現有物業的使用權資產截至二零二四年三月三十一日止年度的估值約為99,430,066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（較上述公平租金優惠的）折扣，折扣將介乎於2-10%之間，但就所有租賃安排整體而言，將不少於公平月租總額5%（「折扣範圍」）。Asia Power原則上同意根據租賃安排給予相關折扣。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。因此，折扣對本公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

經考慮(i)本集團擬於截至二零二六年三月三十一日止三個年度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，二零二三年總租賃協議項下之租賃安排之年度上限將分別不超過119,000,000港元、6,000,000港元及3,000,000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)於二零二三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20%之緩衝水平後釐定。截至二零二四年三月三十一日止年度的年度上限為119,000,000港元（「二零二四年財政年度年度上限」）乃主要參考有關租用現有物業三年所產生的使用權資產價值（金額約99,400,000港元，相當於二零二四年財政年度年度上限約83.5%）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，於截至二零二六年三月三十一日止三個年度的每一年在黃金地段租用額外兩個物業，以把握COVID-19疫情緩和後商業活動復甦帶來的商機。因此，截至二零二五年三月三十一日止年度的年度上限及截至二零二六年三月三十一日止年度的年度上限指本集團可能於上述財政年度的各個年度租用該等額外物業（租期至二零二六年三月三十一日為止）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) 就二零二三年總租賃協議項下的獨立租賃協議而言，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；
- (2) 本集團將每月監察訂約方對根據二零二三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。例如，本集團將監察本集團的相關成員公司是否按獨立租賃協議的規定按時支付租金，另一方面，本集團亦將監察擁有人是否履行該協議項下的義務，包括擁有人是否將相關物業保持良好狀態並妥善維修物業結構；
- (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予 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二零二三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。



---

## 董事會函件

---

### 訂立二零二三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、中國內地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（即現階段所指的二零二三年總租賃協議），使本集團可於截至二零二六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 訂立總租賃協議，而基於以往經驗，董事會認為本集團必須根據實際市況及本集團的經營需要增加或減少與擁有人訂立若干個別租賃。因此，董事會認為二零二三年總租賃協議應以框架協議形式進行，以便本集團管理層可因應瞬息萬變的營商環境靈活地與相關擁有人更改租用物業的地點。

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，訂立二零二三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，二零二三年總租賃協議亦可令本集團於二零二三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。



---

## 董事會函件

---

再者，董事會認為，透過訂立二零二三年總租賃協議，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二零二三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。

鑒於在二零二三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，根據二零二三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）認為二零二三年總租賃協議及年度上限屬公平合理且訂立二零二三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、中國內地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，而根據二零二三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、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

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章有關公告、通函及股東批准規定。

### 根據二零二三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。

#### 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。

據二零二三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），以就二零二三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

召開將於二零二三年三月三十日(星期四)上午十一時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行的股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1及EGM-2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二零二三年三月二十八日(星期二)上午十一時正(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)。由於曾博士於二零二三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二零二三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。曾博士亦在為通過二零二三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
- (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。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

獨立董事委員會考慮獨立財務顧問的意見後，認為二零二三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二零二三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，以批准二零二三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，董事認為二零二三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，及二零二三年總租賃協議之條款及年度上限屬公平合理。因此，董事認為訂立二零二三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，以批准二零二三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

二零二三年三月十四日

---

## 獨立董事委員會函件

---



### 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：

#### 持續關連交易

本獨立董事委員會已成立，向閣下提供關於二零二三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二零二三年三月十四日致股東的通函（「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。

經考慮二零二三年總租賃協議的條款及通函第20至第32頁所載獨立財務顧問就此提供的意見後，吾等認為二零二三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，以批准二零二三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  
謹啟

康寶駒先生  
獨立非執行董事

二零二三年三月十四日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問亞貝隆資本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。



敬啟者：

### 持續關連交易

#### 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三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，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二三年三月十四日之通函（「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 貴公司就關於二零二零年總租賃協議之持續關連交易所刊發日期為二零二零年三月十一日之通函，據此， 貴集團成員公司與擁有人訂立多項獨立租賃協議，從而於二零二零年總租賃協議期限內向業主租用若干物業。

誠如董事會函件所述，鑑於所有該等獨立租賃（如未有提前終止）連同二零二零年總租賃協議將於二零二三年三月三十一日到期，而 貴集團則預計於相關租賃期滿後將會繼續向擁有人租用相關現有物業。於二零二三年二月二十二日， 貴公司與 Asia Power 訂立二零二三年總租賃協議，使 貴集團與擁有人之間訂立的租賃安排得以延續三年，延至二零二六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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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，而該等根據二零二三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%，故二零二三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。由於曾博士於二零二三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二零二三年總租賃協議及年度上限而將予提呈之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就二零二三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，亞貝隆資本有限公司，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。

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%，故根據二零二三年總租賃協議訂立的租賃安排亦構成 貴公司的一項重大交易，因此須遵守上市規則第14A章有關公告、通函及股東批准規定。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等概無與 貴公司或任何其他各方擁有任何關係或於其中擁有任何利益，而可能合理被視為與吾等的獨立性有關。除就本次交易獲委任為獨立財務顧問及就通函附錄I所載營運資金充足性聲明提供確認（「吾等之委聘」）外，吾等於過去兩年與 貴集團之間並無其他委聘。除就吾等之委聘已付或應付予吾等的正常專業費用外，並不存在有關吾等已或將自 貴公司或可合理視為與吾等的獨立性有關的任何人士收取任何費用或利益的任何其他安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立。



---

## 獨立財務顧問函件

---

### 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，且直至寄發通函當日仍屬準確。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期（包括該日）如有任何重大變動，股東將盡早獲通知。

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、不準確或具誤導性，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。經作出一切合理查詢後，董事已就彼等所深知進一步確認，彼等相信概無遺漏其他資料或聲明，致使通函（包括本函件）所載任何陳述產生誤導。然而，吾等並無獨立查核董事及貴集團管理層所提供之資料，亦無獨立調查貴公司、Asia Power或其各自之附屬公司或聯繫人之業務及事務。任何後續發展可能影響及／或改變吾等之意見，惟吾等並無義務更新、修訂或重申此意見，以計及於最後實際可行日期後發生之任何事件。

本函件會發予獨立董事委員會及獨立股東，僅供其考慮二零二三年總租賃協議及年度上限。本函件除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得全部或部份引述或提述本函件，亦不得就任何其他目的使用本函件。

### 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，吾等已就二零二三年總租賃協議及其年度上限考慮以下主要因素及理由。



---

## 獨立財務顧問函件

---

### 1. 訂立二零二三年總租賃協議之背景及理由

誠如董事會函件所述，貴集團為香港的知名美容集團，於其在香港、中國內地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。Asia Power 由曾博士設立的家族信託全資擁有，該公司主要從事控股投資，因此該公司亦為貴公司的關連人士。

目前，現有物業均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）。誠如董事會函件所述，鑒於二零二零年總租賃協議及按其訂立的獨立租賃協議將於二零二三年三月三十一日到期，而貴集團預期，其將在個別現有租賃協議於二零二三年三月三十一日到期後繼續租用現有物業。於二零二三年二月二十二日，貴公司與Asia Power 訂立二零二三年總租賃協議，使貴集團與擁有人之間的租賃安排得以延續三年，延至二零二六年三月三十一日方會到期。

貴集團自二零一一年起不間斷地與Asia Power 訂立總租賃協議，而基於以往經驗，董事會認為貴集團必須根據實際市況及貴集團的經營需要增加或減少與擁有人訂立若干個別租賃。因此，董事會認為二零二三年總租賃協議應以框架協議形式進行，而非一份有固定條款之協議，以便貴集團管理層可因應瞬息萬變的營商環境靈活地與相關擁有人更改租用物業的地點。

此外，鑒於貴集團擬繼續向擁有人租用現有物業作自用，並視乎貴集團的營運需要，貴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，貴公司認為，訂立二零二三年總租賃協議可保護貴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，二零二三年總租賃協議亦可令貴集團於二零二三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，此舉將為貴集團提供營運便利，以於出現商業機會時擴大其服務中心的網絡。

---

## 獨立財務顧問函件

---

請參閱董事會函件以了解現有物業（預期 貴集團將根據二零二三年總租賃協議繼續租用）的地點。

吾等從 貴公司二零二一至二零二二年度之年報中註意到， 貴集團乃香港美容行業的領導者，為客戶提供專業的療程及優質的服務及產品。 貴集團業務可分為美容及面部護理、纖體、水療浸浴及按摩、美學塑形服務及銷售護膚及保健產品5大經營範圍。於二零二二年九月三十日，根據 貴公司二零二二至二零二三年度之中期報告， 貴集團一共在香港擁有30間美容保健服務中心及8間銷售護膚及保健產品的店鋪、在中國大陸擁有3間服務中心及在新加坡擁有7間美容保健服務中心。經考慮 貴集團的業務分類，吾等認為客戶體驗對 貴集團的業務非常重要。因此，訂立二零二三年總租賃協議以租用物業作為其經營設施乃屬於 貴集團正常及一般業務安排，符合 貴公司及股東的整體利益。此外，訂立二零二三年總租賃協議可為 貴集團提供靈活性，使其可在期限內不時以市價向擁有人租用額外物業，並保護 貴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對其業務造成潛在影響。

### 2. 二零二三年總租賃協議之主要條款

根據二零二三年總租賃協議，於二零二三年總租賃協議年期內， 貴集團將不時與相關擁有人訂立獨立租賃協議，以租用若干物業。吾等已審閱及比較二零二三年總租賃協議及二零二零年總租賃協議的條款，並注意到除年度上限外，上述協議的條款概無重大差異。

誠如董事會函件所述及根據二零二三年總租賃協議，

- (i) 二零二三年總租賃協議期限自二零二三年四月一日起生效至二零二六年三月三十一日為止。 貴公司可(i)向Asia Power發出不少於六十天的書面通知；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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 貴集團與相關擁有人根據二零二三年總租賃協議將訂立的各項租賃之年期將於二零二三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(ii)二零二六年三月三十一日（以較早者為準）或之前屆滿；
- (iii) 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；
- (iv) 該各項租賃下租金（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獨立第三方持有在位置、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，惟在訂立二零二三年總租賃協議項下的該等獨立租賃之前，貴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，並確認相關二零二三年總租賃協議項下的租賃安排所載之租金並不高於有關現行市場租金，而有關意見的生效日期不得超過三個月；
- (v) 根據於二零二三年總租賃協議附加的 貴集團與相關擁有人將予訂立的單獨租賃協議協定表格，承租人須於相關租賃年期內各個及每個曆月第一天以港元向相關擁有人預付租金；及
- (vi) 二零二三年總租賃協議項下的各獨立租賃下之地租、差餉及管理費將由相關承租人直接支付予政府或（視情況而定）管理公司。

有關二零二三年總租賃協議的條款之進一步詳情載於董事會函件。

**(i) 審閱二零二三年總租賃協議項下之定價基準**

吾等已與 貴集團管理層進行討論，並注意到為確定可資比較物業之現行市場租金，貴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，該估值師就該等物業當時現行市場租金提供意見，並確認有關租賃安排所載之租金並不超過有關現行市場租金，而有關意見的估值日期不得超過相關租賃協議三個月。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，該等定價基準與二零二零年總租賃協議的定價基準相同。為審閱有關定價基準是否可行，吾等已要求 貴集團提供(i) 貴集團與擁有人根據二零二三年總租賃協議所訂立的十份租賃協議（「**過往租賃協議**」）；及(ii) 貴集團委任之獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司（「**估值師**」）刊發之相關評估報告（「**過往估值報告**」），以確認過往租賃協議之當時現行市場租金。根據獨立物業估值師的意見，於二零二三年一月一日從十份租賃協議選定的物業的現行每月租金總額為約1,700,000港元，佔現有物業於二零二三年一月一日現行每月租金總額2,891,438.30約59.2%。由於所選樣本已佔現有物業現行每月租金的大部分，吾等認為該等樣本在性質方面具代表性，亦具準確性及充足性以用作估值之用。

根據吾等對過往租賃協議及過往估值報告之審閱以及與 貴集團管理層之討論，吾等注意到(i) 過往估值報告所載的估值日期不多於相關過往租賃協議日期前三個月；及(ii) 根據各項過往租賃協議支付之租金低於相關過往估值報告所載之現行市場租金，兩者均符合上述定價政策。

此外，經考慮到目前的營商環境，當 貴集團與相關擁有人訂立獨立租賃時， 貴集團有意在每月租金方面爭取（較相關物業估值報告提述的公平租金優惠的）折扣，折扣將介乎於2-10%之間，但就所有租賃安排整體而言，將不少於公平月租總額5%（「**額外折扣**」）。吾等亦自 貴集團管理層了解到，Asia Power原則上同意根據租賃安排給予相關折扣。根據吾等與 貴集團管理層的討論，了解到額外折扣乃經公平磋商所得，且由於相關估值報告所述的公平市值租金已顯示相關物業的公平租金，因此，額外折扣屬公平合理，並更符合 貴公司及股東的整體利益。

根據吾等與估值師的討論，相關租金的估值乃參考可資比較物業之可資比較市值租金而根據比較法編制，以評估該等物業的市值租金。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等進一步從估值師了解到，可資比較物業乃根據以下標準篩選，(i) 已訂立的相關可資比較交易及／或相關可資比較物業乃臨近估值日期推出市場；及(ii) 可資比較物業與相關出租物業性質相同、大小相若及／或位置相近（否則會就該等差異作出適當調整）。吾等已與估值師就上述篩選標準進行討論並注意到上述標準符合皇家特許測量師學會所頒佈的「RICS 評估－全球標準」及國際估值準則委員會所頒佈的「國際估值準則」（根據上市規則規定屬可接受的估值標準）。由於所挑選的可資比較物業可於市場上進行相關可資比較交易，包括由獨立第三方出價的交易，吾等認為篩選標準符合行業標準，可公平合理地反映相關物業近期的市值租金。

有鑒於上述情況，吾等認為 貴集團根據二零二三年總租賃協議訂立的任何獨立租賃應付的實際租金將按正常商業條款或更佳條款釐定。吾等亦同意 貴集團管理層的觀點，認為已實施足夠措施確保 貴集團支付之租金乃符合現行市值租金、按正常商業條款釐定、公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

### **(ii) 內部監控**

誠如董事會函件所述， 貴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；
- (2) 貴集團將每月監察訂約方對根據二零二三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。例如， 貴集團將監察 貴集團的相關成員公司是否按獨立租賃協議的規定按時支付租金，另一方面， 貴集團亦將監察擁有人是否履行該協議項下的義務，包括擁有人是否將相關物業保持良好狀態並妥善維修物業結構；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (3) 貴集團將每半年審閱在 貴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) 貴集團將每年提供以下資料：(i) 貴集團根據租賃安排應付予 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；及
- (5) 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
- (6) 貴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二零二三年總租賃協議及個別租賃執行、是否根據一般商業條款及 貴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 貴集團年報中就 貴集團持續關連交易作出年度確認。

貴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。

根據上市規則第14A.55條及第14A.56條，持續關連交易（包括但不限於二零二三年總租賃協議項下擬進行的交易）須符合以下年度審核規定：

- (1) 獨立非執行董事必須每年審閱持續關連交易，並於年報中確認交易是否按以下方式訂立：
  - (a) 在 貴集團日常及一般業務過程中；
  - (b) 按照正常商業條款或更佳條款；及



---

## 獨立財務顧問函件

---

- (c) 根據以公平合理且符合股東整體利益之條款規管該等交易之協議。
- (2) 貴公司必須委聘其核數師每年就持續關連交易作出報告。核數師必須向董事會提供函件，確認彼等有否注意到任何事項，導致彼等相信持續關連交易：
  - (a) 並未經董事會批准；
  - (b) 並未在所有重大方面根據 貴集團之定價政策訂立（倘交易涉及 貴集團提供貨品或服務）；
  - (c) 並未在所有重大方面按照規管交易之相關協議而訂立；及
  - (d) 超出上限。

就上述內部監控程序而言，吾等已詢問 貴公司物業部門的一名租賃管理人員（其負責編制獨立租賃協議），並認為其熟悉內部監控程序。 貴集團管理層亦確認，獨立非執行董事及（經與審計師進一步討論後）核數師將遵守上述內部監控程序。

此外，誠如上文吾等對二零二零年總租賃協議及過往估值報告項下之過往租賃協議所作之審閱中所述，吾等知悉，根據各過往租賃協議支付的租金實際上不高於過往估值報告所述之相應現行市場租金，即對 貴集團而言並不遜色。

因此，據吾等就內部監控程序進行的查詢及吾等與相關員工的確認，吾等認為上述內部監控程序屬可執行及完備，以確保 貴集團支付的價格符合現行市場價格，且對 貴集團而言並不遜色。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 3. 年度上限

下表載列截至二零二六年三月三十一日止三個年度的年度上限。

	截至三月三十一日止年度		
	二零二四年 (百萬港元)	二零二五年 (百萬港元)	二零二六年 (百萬港元)
二三年總租賃協議項下 之年度上限	<u>119</u>	<u>6</u>	<u>3</u>

貴集團根據二零二零年總租賃協議就截至二零二二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，及截至二零二三年三月三十一日止年度已付／應付租金分別約30,300,000港元、31,400,000港元及33,600,000港元。根據二零二零年總租賃協議截至二零二一年三月三十一日止年度、截至二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二三年三月三十一日止年度的年度上限（「先前年度上限」）分別為115,200,000港元、7,100,000港元及3,600,000港元。截至二零二一年三月三十一日止年度、截至二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二三年三月三十一日止年度，就根據二零二零年總租賃協議租用物業所設的先前年度上限使用率分別為82.4%、26.1%及37.1%。截至二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二三年三月三十一日止年度的先前年度上使用率相對較低，乃主要由於COVID-19疫情導致數項物業不能按貴公司於截至二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二三年三月三十一日止年度原定的計劃如期租用。

香港會計師公會所頒佈適用於貴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，貴集團（作為承租人）須於貴集團綜合財務狀況表內將二零二三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。

根據獨立物業估值師之意見，現有物業於二零二三年一月一日之每月現行租金總額為2,891,438.30港元。因此，按照有關基準，租賃有關物業之每年租金為34,697,259.60港元，而現有物業的使用權資產截至二零二四年三月三十一日止年度的估值約為99,430,066港元。有關金額乃根據香港財務報告準則第16號透過採用貴集團的增量貸款利率作為貼現率貼現現有物業於截至二零二六年三月三十一止三個年度的估計租金總額計算。



---

## 獨立財務顧問函件

---

已對使用權資產的價值增加約20%（即約19,600,000港元）之緩衝水平（「二零二四年緩衝水平」），以迎合截至二零二四年三月三十一日止年度可能向擁有人租賃之其他額外新物業之新租賃需要。因此，截至二零二四年三月三十一日止年度的年度上限為119,000,000港元。

吾等與管理層進行討論並得知，貴集團擬繼續租用所有現有物業，而貴集團將於截至二零二四年三月三十一日止年度財務報表中將其確認為使用權資產，金額為約99,400,000港元，相當於截至二零二四年三月三十一日止年度年度上限約83.5%。

吾等知悉，貴集團亦可於截至二零二六年三月三十一日止三個年度內，根據二零二三年總租賃協議訂明的定價政策租用額外物業作自用。吾等從貴集團管理層了解到，年度上限的20%緩衝水平乃經參考貴集團為把握COVID-19疫情緩和後商業活動復甦帶來的商機，擬在黃金地段租用額外兩個服務中心而釐定。為判斷緩衝水平是否公平合理，吾等已參考貴集團於香港及九龍的若干服務中心的公平市值年度化租金，包括位於香港銅鑼灣糖街的一間服務中心及位於九龍加拿分道國際商業信貸銀行大廈的一間服務中心，其公平市值年度化租金分別約2,800,000港元及3,600,000港元。假設貴集團將以相若租金租用該兩個服務中心，貴集團將根據香港財務報告準則第16號於租賃期生效時於財務報表將新租賃確認為使用權資產。該等新租賃的使用權資產最高總額將為約18,300,000港元及二零二四年緩衝水平將幾乎獲悉數動用。

吾等自貴集團管理層了解到，視乎貴集團的業務需求，服務中心、辦公室、零售店及倉庫的數量及位置於截至二零二三年三月三十一日止三個年度可能發生變動。為使貴集團能夠於截至二零二六年三月三十一日止兩個年度根據二零二三年總租賃協議更靈活地與相關擁有人訂立額外租賃安排，董事已釐定截至二零二六年三月三十一日止兩個年度的年度上限分別為6,000,000港元及3,000,000港元（「二零二五年及二零二六年之年度上限」）。吾等與貴集團管理層進行討論並了解到二零二五年及二零二六年之年度上限乃基於貴集團可能進一步開設兩間中型服務中心的假設而設定。假設年度化租金總額2,400,000港元（相當於每月租金總額為200,000港元），與貴集團經營的現有中型服務中心的水平相若，則最高總額將確認為截至二零二六年三月三十一日止兩個年度的使用權資產，分別約4,700,000港元及2,400,000萬港元，而二零二五年及二零二六年之年度上限將幾乎獲悉數動用。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於上述情況並根據吾等對年度上限計算審閱的結果，吾等認為，年度上限乃 貴集團經審慎周詳考慮後釐定，且同意 貴集團管理層的觀點，由於其可為 貴集團與擁有人在租賃安排方面提供更高靈活性，因此年度上限屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為二零二三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，以批准二零二三年總租賃協議及其項下擬進行之交易以及年度上限。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
亞貝隆資本有限公司  
邱惠  
董事總經理  
謹啟

二零二三年三月十四日

邱惠女士為亞貝隆資本有限公司之負責人及保薦負責人，其持有牌照可根據證券及期貨條例從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動。邱女士於企業融資行業擁有逾18年經驗。

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止三個財政年度以及截至二零二二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) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報第46至110頁 (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0723/2020072300219.pdf>)；
- (b) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報第41至98頁 (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0723/2021072300302.pdf>)；
- (c) 本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報第42至106頁 (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200353.pdf>)；及
- (d) 本公司截至二零二二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/2022/1221/2022122100347.pdf>)。

## 2. 本集團的債務

於二零二三年一月三十一日（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43,500,000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，經計及根據二零二三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

本集團主要從事美容及面部護理、纖體、水療浸浴及按摩、美學塑形服務及銷售護膚及保健產品業務。

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。

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。本集團已在新加坡開設其首間名為「GIG Coffee」的咖啡店。憑藉本集團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其業務範圍至餐飲服務，該業務具有成為未來新增長動力的潛力。

#### 5. 無重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等概不知悉自二零二二年三月三十一日（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二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止各年度之管理層討論及分析，主要分別摘錄自本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度的年報。以下該等摘錄資料於本通函日期前編製，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。

## 截至二零二零年三月三十一日止年度

## 業務回顧

## 概覽

於截至二零二零年三月三十一日止財政年度（「二零二零年財政年度」或「回顧年度」），本集團的收益約為522,600,000港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九年財政年度」或「去年同期」）約576,000,000港元減少9.3%。於回顧年度銷售預付美容套票之收益為496,300,000港元，較去年同期減少8.6%。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減少2.3%至311,700,000港元及減少19.4%至92,200,000港元。本集團於回顧年度錄得經營虧損17,300,000港元（二零一九年財政年度：經營虧損2,200,000港元）。

以下為主要統計數字：

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零二零年	二零一九年	
收益 (百萬港元)	522.6	576.0	-9.3%
經營虧損率(%)	-3.3	-0.4	-2.9個百分點
淨虧損率(%)	-6.1	-2.2	-3.9個百分點
店舖數目	55	59	-4
僱員福利開支 (百萬港元)	311.7	319.1	-2.3%
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)	43.8	114.5	-61.7%
—其他租賃自用物業之折舊費用 (百萬港元)	48.4	-	不適用
	92.2	114.5	-19.4%
每股普通股股息總額 (港仙)	無	無	-
全年派息率(%)	不適用	不適用	-

## 香港

受中美貿易摩擦及香港社會事件影響，加上全球爆發COVID-19，二零二零年第一季度香港經濟衰退加劇，實際GDP同比大幅縮減8.9%，創下歷來最高單季跌幅。

於截至二零二零年三月三十一日止財政年度，隨著店舖組合的重組及員工的精簡優化，我們的僱員福利開支及租賃成本以及租賃自用物業之折舊費用較去年有所減少。我們將繼續確保我們美容及保健中心所提供的服務及產品的安全及質量。

於回顧年度，收益下跌8.1%。回顧年度來自提供服務產生的收益以及預付美容套票收益分別為429,100,000港元及441,500,000港元（二零一九年財政年度：471,200,000港元及475,400,000港元）。銷售護膚及保健產品之收益於二零二零年財政年度為22,300,000港元（二零一九年財政年度：20,100,000港元）。於回顧年度，香港之客戶總數約為424,000名，較去年同期約419,000名增加1.2%。

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、美學塑形服務等。為進一步加強本集團的市場領導地位，本集團於回顧年度引進多項創新的美容、纖體及抗衰老療程及儀器，如Salus Talent，其為經皮磁刺激治療儀，非侵入性地改善神經系統循環、提高組織能量轉換，實現增加肌肉及減少身體脂肪。

於二零二零年三月三十一日，於護膚及保健產品銷售方面，本集團擁有合共10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」、「Bioline」、「BeYu」、「Malu Wilz」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

於二零二零年財政年度，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11,100,000港元及10,700,000港元，較去年同期分別減少29.6%及17.1%。

### 新加坡

於二零二零年財政年度，本集團於新加坡經營合共10間美容及保健服務中心（二零一九年財政年度：11間）。於二零二零年財政年度，我們的新加坡業務收益為57,600,000港元，而去年同期為60,800,000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52,200,000港元及44,100,000港元，而去年同期則為55,300,000港元及54,400,000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

於二零二零年財政年度，本集團按服務種類及產品銷售劃分的收益明細載列如下（隨附二零一九年財政年度的比較數字）：

	截至三月三十一日止年度				
	二零二零年		二零一九年		變動
	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比	
<b>銷售額組合</b>					
美容及面部護理	372,100	71.2%	453,706	78.8%	-18.0%
纖體	94,463	18.1%	64,477	11.2%	+46.5%
水療浸浴及按摩	25,764	4.9%	24,964	4.3%	+3.2%
	<u>492,327</u>	<u>94.2%</u>	<u>543,147</u>	<u>94.3%</u>	<u>-9.4%</u>
美容及保健服務					
銷售護膚及保健產品	30,279	5.8%	32,870	5.7%	-7.9%
	<u>522,606</u>	<u>100%</u>	<u>576,017</u>	<u>100%</u>	<u>-9.3%</u>



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二零一九年財政年度的約543,100,000港元減少約9.4%至二零二零年財政年度的約492,300,000港元。

本集團呈報，本集團新增的預付美容套票銷售額為496,300,000港元，較二零一九年財政年度的543,200,000港元減少8.6%，而現金及現金等價物持有量亦維持在穩健水平。

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								
	二零二零年			二零一九年					
	香港	內地	新加坡	總計	香港	內地	台灣	新加坡及 馬來西亞	總計
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	261,211	5,850	30,560	297,621	370,697	10,315	832	46,875	428,719
會計政策變動之影響	-	-	-	-	(113,750)	-	-	(13,830)	(127,580)
匯兌差額	-	(118)	389	271	-	(690)	(33)	(1,003)	(1,726)
來自銷售預付美容套票的 收入總額	441,457	10,713	44,087	496,257	475,420	12,930	253	54,578	543,181
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	(429,077)	(11,073)	(52,177)	(492,327)	(471,156)	(15,726)	(677)	(55,588)	(543,147)
就出售附屬公司之調整	-	-	-	-	-	(979)	(375)	(472)	(1,826)
於年終	273,591	5,372	22,859	301,822	261,211	5,850	-	30,560	297,621

### 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，僱員福利開支由二零一九年財政年度的319,100,000港元減少約2.3%至約311,700,000港元。二零二零年財政年度僱員福利開支佔收益59.6%，而二零一九年財政年度則為55.4%。本集團於二零二零年三月三十一日共有員工1,087名，較二零一九年財政年度的1,167名員工減少6.9%。僱員福利開支及員工人數減少主要由於我們不斷致力追求成本效益所致。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。自二零一零年第一季度起，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92,200,000港元（二零一九年：114,500,000港元），佔本集團收益約17.7%（二零一九年：19.9%）。於二零二零年三月三十一日，本集團在中國內地及香港共經營35間服務中心，加權平均總樓面面積為209,000平方呎，較二零一九年財政年度的236,000平方呎減少11.4%。於二零二零年三月三十一日，本集團於新加坡設有10間中心，加權平均總樓面面積約為20,000平方呎（二零一九年財政年度：約21,000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，下跌5.7%至25,200,000港元。廣告費由去年同期的4,400,000港元增加至5,300,000港元。廣告費佔收益的百分比於二零二零年財政年度為1.0%，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。樓宇管理費由二零一九年財政年度14,000,000港元減少約6.8%至回顧年度約13,000,000港元，佔二零二零年財政年度收入的2.5%，而二零一九年財政年度則佔2.4%。

**其他經營開支**

下表載列本集團二零二零年財政年度其他經營開支的細分(連同二零一九年財政年度的比較數字)：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
核數費用	4,252	3,157
行政開支(附註)	6,592	7,377
清潔、衛生及清洗	6,269	5,981
諮詢費	4,928	5,680
政府地租及差餉	4,587	5,382
保險	3,502	3,917
法律及專業費用	3,402	2,079
維修及維護開支	6,369	9,216
公用事項	8,374	10,694
其他開支	8,464	9,749
	<u>56,739</u>	<u>63,232</u>

附註：截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年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。

**虧損淨額**

本公司權益股東應佔虧損淨額於二零二零年財政年度為約31,600,000港元，而二零一九年財政年度則為本公司權益股東應佔虧損淨額13,300,000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(二零一九年財政年度：無)。由於董事會於截至二零一九年九月三十日止六個月並無批准任何中期股息，故截至二零二零年三月三十一日止年度的股息總額將為零(二零一九年財政年度：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，我們維持穩健的財務狀況，持有龐大現金及銀行結餘約180,000,000港元（二零一九年財政年度：188,200,000港元）且並無銀行借貸。我們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，除營運所需的資金外，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20,000,000港元，去年同期為32,600,000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添置汽車、設備及儀器。

### 或然負債及資本承擔

董事會認為，於二零二零年三月三十一日並無重大或然負債。本集團於二零二零年三月三十一日的資本承擔為100,000港元（二零一九年三月三十一日：4,900,000港元），主要用作購置廠房及設備。

### 資產押記

於二零二零年三月三十一日，本集團向若干銀行抵押其銀行存款54,100,000港元（二零一九年三月三十一日：53,200,000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

本集團於二零二零年三月三十一日僱用1,087名員工（二零一九年三月三十一日：1,167名員工），包括前線服務中心員工計香港900人、中國內地36人及新加坡60人。後勤辦事處員工計香港69人、中國內地5人、新加坡14人及澳大利亞3人。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311,700,000港元，較二零一九年財政年度的319,100,000港元減少2.3%。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

經濟前景欠佳及中美貿易摩擦，加上全球爆發COVID-19疫情，令香港及新加坡零售及服務業遭受重擊。由於香港及新加坡政府實施的抗疫阻斷措施，我們分別於二零二零年四月十日至二零二零年五月七日及二零二零年四月七日至二零二零年六月十八日期間關閉旗下香港及新加坡店舖，令集團報告期後表現無可避免地受到影響。不過，本集團根據香港防疫抗疫基金下的美容院資助計劃及「保就業」計劃獲得或將獲得資金補助，可望減少閉業期間預期蒙受的虧損。

於回顧年度，旨在為本集團提供更合適的企業形象及戰略方向，我們將本公司的名稱更改為現代健康科技控股有限公司，以便更好地反映及突出集團將業務擴展至健康及高科技業務領域的未來策略業務規劃。於回顧年度，本集團已收購IconX電子名片應用軟件，該軟件用作社交網絡平台，用戶可通過二維碼交換彼等的電子名片。

未來，本集團將繼續積極而審慎地探索不同商機，以開拓新業務收益來源。

展望未來，復甦之路充滿挑戰，本集團在增設美容院方面將保持審慎態度，專注提升旗下美容院的客戶服務表現。有見全球及本地營商環境前景不明，我們亦將竭力與業主協商調低租金，以期將集團租金成本降至合理較低水平。

### 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。截至二零二零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）經驗、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。

## 截至二零二一年三月三十一日止年度

## 業務回顧

## 概覽

截至二零二一年三月三十一日止財政年度（「二零二一年財政年度」或「回顧年度」），本集團的收益約為431,500,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度（「二零二零年財政年度」或「去年同期」）約522,600,000港元減少17.4%。於回顧年度銷售預付美容套票之收益為292,200,000港元，較去年同期減少41.1%。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減少42.0%至180,800,000港元及減少11.3%至81,800,000港元。本集團於回顧年度錄得經營溢利134,000,000港元（二零二零年財政年度：經營虧損17,300,000港元）。

以下為主要統計數字：

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零二一年	二零二零年	
收益 (百萬港元)	431.5	522.6	-17.4%
經營溢利 / (虧損) 率 (%)	31.1	-3.3	+34.4個百分點
淨溢利 / (虧損) 率 (%)	28.7	-6.1	+34.8個百分點
店舖數目	51	55	-4
僱員福利開支 (百萬港元)	180.8	311.7	-42.0%
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)	0.6	43.8	-98.6%
- 其他租賃自用物業之折舊費用 (百萬港元)	81.2	48.4	+67.7%
	81.8	92.2	-11.3%
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

中美貿易戰及香港的 COVID-19 疫情問題已給香港零售業帶來嚴重打擊。誠如統計處發佈的數據所反映，香港零售業銷售額較二零二零年同期驟降 24.3%，乃由於新冠病毒疫情打擊消費者信心，使大額開銷的遊客望而卻步。

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，為遵守香港政府實行的防疫措施，我們於香港的店舖分別於二零二零年四月十日至二零二零年五月七日、二零二零年七月十五日至二零二零年八月二十七日以及二零二零年十二月八日至二零二一年二月十七日已關閉共 144 天。該 144 天佔截至二零二一年三月三十一日止財政年度期間天數的約 39.5%。因此，我們於香港的美容、纖體及保健服務業務嚴重受到影響。然而，本集團獲得多項 COVID-19 相關的補助（包括防疫基金下的美容院資助計劃及香港保就業計劃的補助），彌補了閉業期間預期蒙受的虧損。

二零二一年財政年度的香港收益下降 17.5%。二零二一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 358,700,000 港元及 246,500,000 港元（二零二零年財政年度：429,100,000 港元及 441,500,000 港元），分別下降約 16.4% 及 44.2%。銷售護膚及保健產品之收益於二零二一年財政年度為 13,600,000 港元（二零二零年財政年度：22,300,000 港元）。於回顧年度，香港之客戶總數約為 426,000，較去年同期約 424,000 增加 0.5%。

二零二一年財政年度期間，收益下降 17.5% 遠低於 39.5% 的關閉天數，這主要是由於有關服務在客戶於上一年預付美容套票到期後確認所致，此乃本集團於二零二一年財政年度期間收益大幅增長的原因。

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。

於二零二一年三月三十一日，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」、「Bioline」、「BeYu」、「Malu Wilz」、「Dr Plus」、「Castille」及「Eclat du teint」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

於二零二一年財政年度，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12,500,000港元及13,400,000港元，較去年同期分別增加12.5%及24.7%。

### 新加坡

於二零二一年財政年度，本集團於新加坡經營合共10間美容及保健服務中心（二零二零年財政年度：10間）。於二零二一年財政年度，我們的新加坡業務收益為45,900,000港元，而去年同期為57,600,000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40,600,000港元及32,300,000港元，而去年同期則為52,200,000港元及44,100,000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

於二零二一年財政年度，本集團按服務種類及產品銷售劃分的收益明細載列如下（隨附二零二零年財政年度的比較數字）：

	截至三月三十一日止年度				
	二零二一年		二零二零年		變動
	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比	
<b>銷售額組合</b>					
美容及面部護理	309,852	71.9%	372,100	71.2%	-16.7%
纖體	78,434	18.2%	94,463	18.1%	-17.0%
水療浸浴及按摩	23,427	5.4%	25,764	4.9%	-9.1%
美容及保健服務	411,713	95.5%	492,327	94.2%	-16.4%
銷售護膚及保健產品	19,738	4.5%	30,279	5.8%	-34.8%
<b>總計</b>	<b>431,451</b>	<b>100%</b>	<b>522,606</b>	<b>100%</b>	<b>-17.4%</b>

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二零二零年財政年度的約492,300,000港元減少約16.4%至二零二一年財政年度的約411,700,000港元。

本集團呈報，於二零二一年財政年度，本集團因銷售新增預付美容套票而產生的收益淨額為292,200,000港元，較二零二零年財政年度的496,300,000港元減少41.1%，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							
	二零二一年				二零二零年			
	香港	內地	新加坡	總計	香港	內地	新加坡	總計
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	273,591	5,372	22,859	301,822	261,211	5,850	30,560	297,621
匯兌差額	-	48	1,119	1,167	-	(118)	389	271
來自銷售預付美容套票的收入總額	246,531	13,363	32,276	292,170	441,457	10,713	44,087	496,257
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	(358,684)	(12,460)	(40,569)	(411,713)	(429,077)	(11,073)	(52,177)	(492,327)
於年終	<u>161,438</u>	<u>6,323</u>	<u>15,685</u>	<u>183,446</u>	<u>273,591</u>	<u>5,372</u>	<u>22,859</u>	<u>301,822</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，僱員福利開支由二零二零年財政年度的311,700,000港元減少約42.0%至約180,800,000港元。二零二一年財政年度僱員福利開支佔收益41.9%，而二零二零年財政年度則為59.6%。本集團於二零二一年三月三十一日共有員工928名，較二零二零年財政年度的1,087名員工減少14.6%。僱員福利開支及員工人數減少主要由於我們不斷致力追求成本效益所致。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。自二零一零年第一季度起，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81,800,000港元（二零二零年：92,200,000港元），佔本集團收益約19.0%（二零二零年：17.7%）。於二零二一年三月三十一日，本集團在中國內地及香港共經營33間服務中心，加權平均總樓面面積為186,000平方呎，較二零二零年財政年度的209,000平方呎減少11.0%。於二零二一年三月三十一日，本集團於新加坡設有10間中心，加權平均總樓面面積約為20,000平方呎（二零二零年財政年度：約20,000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，下跌41.6%至14,700,000港元。廣告費由去年同期的5,300,000港元減少至2,900,000港元。廣告費佔收益的百分比於二零二一年財政年度為0.7%，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。樓宇管理費由二零二零年財政年度的13,000,000港元減少約9.2%至回顧年度的約11,800,000港元。該費用佔我們於二零二一年財政年度收入的2.7%，而於二零二零年財政年度佔2.5%。

**其他經營開支**

下表載列本集團二零二一年財政年度其他經營開支的明細（連同二零二零年財政年度的比較數字）：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數費用	3,964	4,252
行政開支（附註）	5,596	6,592
清潔、衛生及清洗	3,993	6,269
諮詢費	1,908	4,928
政府地租及差餉	3,690	4,587
保險	2,877	3,502
法律及專業費用	3,226	3,402
維修及維護開支	3,313	6,369
公用事項	4,423	8,374
其他開支	8,176	8,464
	41,166	56,739

附註：截至二零二零年及二零二一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。

**溢利／虧損淨額**

本公司權益股東應佔溢利淨額於二零二一年財政年度為約125,700,000港元，而二零二零年財政年度則為本公司權益股東應佔虧損淨額31,600,000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末期股息（二零二零年財政年度：無）。由於董事會於截至二零二零年九月三十日止六個月並無批准任何中期股息，故截至二零二一年三月三十一日止年度的股息總額將為零（二零二零年財政年度：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，我們維持穩健的財務狀況，持有龐大現金及銀行結餘約234,300,000港元（二零二零年財政年度：180,000,000港元）且並無銀行借貸。我們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2,200,000港元，去年同期為20,000,000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，於二零二一年三月三十一日並無重大或然負債。本集團於二零二一年三月三十一日的資本承擔為300,000港元（二零二零年三月三十一日：100,000港元），主要用作購置廠房及設備。

### 資產押記

於二零二一年三月三十一日，本集團向若干銀行抵押其銀行存款54,400,000港元（二零二零年三月三十一日：54,100,000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。

### 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

本集團於二零二一年三月三十一日僱用928名員工（二零二零年三月三十一日：1,087名員工），包括前線服務中心員工計香港752人、中國內地33人及新加坡61人。後勤辦事處員工計香港61人、中國內地5人、新加坡13人及澳大利亞3人。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180,800,000港元，較二零二零年財政年度的311,700,000港元減少42.0%。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

於二零二一年財政年度，我們位於香港及新加坡的美容院因抵抗COVID-19疫情及阻斷措施分別關閉了144天及73天。二零二一年財政年度末的遞延收益為183,400,000港元，較二零二零年財政年度末的遞延收益301,800,000港元下降39.2%，這意味著將於截至二零二二年三月三十一日止財政年度確認為收益的美容套票的遞延收益將大大減少，這將對截至二零二二年三月三十一日止財政年度的財務表現造成不利影響。

新加坡的COVID-19確診病例數上升使其再次實施嚴格措施。自二零二一年五月十六日至二零二一年六月十三日，不得進行任何需客戶摘下其口罩的私人服務，這會打擊我們於二零二一年財政年度後在新加坡的面部護理業務。

展望未來，我們將繼續減少我們的租賃開支，並探尋若干新型租金模式，優化及使工作流程自動化以渡過難關，以及調整業務策略以便於即將來臨的景氣復蘇浪潮中乘風破浪。



截至二零二一年三月末，本集團以金莎來僱傭中心有限公司及品優僱傭中心有限公司名稱於香港多個地區成立14家僱傭就業機構分店。憑藉穩健的客戶關係及服務管理促進優質保證，本集團一心發展及擴大僱傭代理服務的業務範圍，該僱傭代理服務具有成為未來新增長動力的潛力。

本集團將於開設門店方面謹慎行事，專注於提高店舖網絡的表現。我們將繼續優化護膚產品來源策略，以迎合客戶偏好及市場趨勢。

### 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。截至二零二一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。

## 截至二零二二年三月三十一日止年度

## 業務回顧

## 概覽

於截至二零二二年三月三十一日止財政年度（「二零二二年財政年度」或「回顧年度」），本集團的收益約355,600,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止年度（「二零二一年財政年度」或「去年同期」）約431,500,000港元減少17.6%。於回顧年度銷售預付美容套票之收益為346,100,000港元，較去年同期增加18.4%。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38.7%至250,800,000港元及減少8.1%至75,200,000港元。本集團於回顧年度錄得經營虧損72,300,000港元（二零二一年財政年度：經營溢利134,000,000港元）。

以下為主要統計數字：

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零二二年	二零二一年	
收益 (百萬港元)	355.6	431.5	-17.6%
經營 (虧損) / 溢利率 (%)	-20.3	31.1	-51.4個百分點
淨 (虧損) / 溢利率 (%)	-19.3	28.7	-48.0個百分點
店舖數目	48	51	-3
僱員福利開支 (百萬港元)	250.8	180.8	+38.7%
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)	—	0.6	-100%
— 其他租賃自用物業之折舊費用 (百萬港元)	75.2	81.2	-7.4%
	75.2	81.8	-8.1%
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

截至二零二二年三月三十一日止財政年度，香港政府繼續實施一系列防疫措施（如跨國流動限制及社交距離）、推出各項檢疫政策，以及限制餐廳及各類娛樂場所經營以達到「動態清零」目標。該等措施減低了消費意欲，並導致香港的私人消費開支急劇下降。

因二零二一年十二月下旬新型冠狀病毒 Omicron 變異株突然在香港爆發，為配合香港政府的防疫措施，我們在香港的店舖於二零二二年一月七日至二零二二年三月三十一日期間停業84天，該段日數佔截至二零二二年三月三十一日財政年度全年日數的23.0%。臨時停業及社交距離政策對我們的業務造成巨大影響。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。

二零二二年財政年度香港錄得的收益下降18.8%。二零二二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281,000,000港元及298,400,000港元（二零二一年財政年度：358,700,000港元及246,500,000港元），分別下降21.7%及增加21.0%。銷售護膚及保健產品之收益於二零二二年財政年度為21,400,000港元（二零二一年財政年度：13,600,000港元）。於回顧年度，香港之客戶總數約429,000，較去年同期約426,000增加0.7%。

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。

於二零二二年三月三十一日，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」、「Malu Wilz」、「Dr Plus」、「Castille」、「Eclat du teint」、「p.e.n」、「FERRECARE」及「Byotea」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

於二零二二年財政年度，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8,500,000港元及9,700,000港元，較去年同期分別減少32.1%及27.4%。

### 新加坡

於二零二二年財政年度，本集團於新加坡經營合共7間美容及保健服務中心（二零二一年財政年度：10間）。於二零二二年財政年度，我們的新加坡業務收益為43,900,000港元，而去年同期為45,900,000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36,000,000港元及38,000,000港元，而去年同期則為40,600,000港元及32,300,000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

於二零二二年財政年度，本集團按服務種類及產品銷售劃分的收益明細載列如下（隨附二零二一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				變動
	二零二二年		二零二一年		
	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	240,865	67.7%	309,852	71.9%	-22.3%
纖體	68,432	19.2%	78,434	18.2%	-12.8%
水療浸浴及按摩	16,186	4.6%	23,427	5.4%	-30.9%
美容及保健服務	325,483	91.5%	411,713	95.5%	-20.9%
銷售護膚及保健產品	30,108	8.5%	19,738	4.5%	+52.5%
總計	<u>355,591</u>	<u>100%</u>	<u>431,451</u>	<u>100%</u>	<u>-17.6%</u>

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二零二一年財政年度約411,700,000港元減少約20.9%至二零二二年財政年度約325,500,000港元。

本集團呈報，於二零二二年財政年度，本集團因銷售新增預付美容套票而產生的收益淨額為346,100,000港元，較二零二一年財政年度292,200,000港元增加18.5%，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							
	二零二二年				二零二一年			
	香港	內地	新加坡	總計	香港	內地	新加坡	總計
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	161,438	6,323	15,685	183,446	273,591	5,372	22,859	301,822
匯兌差額	-	143	(22)	121	-	48	1,119	1,167
來自銷售預付美容套票的 收入總額	298,363	9,700	38,036	346,099	246,531	13,363	32,276	292,170
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	(281,035)	(8,459)	(35,989)	(325,483)	(358,684)	(12,460)	(40,569)	(411,713)
於年終	<u>178,766</u>	<u>7,707</u>	<u>17,710</u>	<u>204,183</u>	<u>161,438</u>	<u>6,323</u>	<u>15,685</u>	<u>183,446</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，僱員福利開支由二零二一年財政年度180,800,000港元增加約38.7%至約250,800,000港元。二零二二年財政年度僱員福利開支佔收益70.5%，而二零二一年財政年度則為41.9%。本集團於二零二二年三月三十一日共有員工904名，較二零二一年財政年度928名員工減少2.6%。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二零二一年財政年度142天減少至二零二二年財政年度84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75,200,000港元（二零二一年：81,800,000港元），佔本集團收益約21.1%（二零二一年：19.0%）。於二零二二年三月三十一日，本集團在中國內地及香港共經營33間服務中心，加權平均總樓面面積為176,000平方呎，較二零二一年財政年度186,000平方呎減少5.4%。於二零二二年三月三十一日，本集團於新加坡設有7間中心，加權平均總樓面面積約為19,000平方呎（二零二一年財政年度：約20,000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19.4%至17,600,000港元。廣告費由去年同期2,900,000港元增加至3,100,000港元。廣告費佔收益的百分比於二零二二年財政年度為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、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。樓宇管理費由二零二一年財政年度11,800,000港元減少約1.1%至回顧年度約11,700,000港元。該費用佔我們於二零二二年財政年度收入3.3%，而於二零二一年財政年度則佔2.7%。

**其他經營開支**

下表載列本集團二零二二年財政年度其他經營開支的明細（連同二零二一年財政年度的比較數字）：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
核數費用	4,042	3,964
行政開支（附註）	6,421	5,596
清潔、衛生及清洗	4,645	3,993
諮詢費	1,016	1,908
政府地租及差餉	3,301	3,690
保險	2,196	2,877
法律及專業費用	2,220	3,226
維修及維護開支	4,857	3,313
公用事項	6,057	4,423
其他開支（附註）	11,912	8,176
	<u>46,667</u>	<u>41,166</u>

附註：截至二零二一年及二零二二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。截至二零二一年及二零二二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。

### 溢利／虧損淨額

本公司權益股東應佔虧損淨額於二零二二年財政年度為約68,800,000港元，而二零二一年財政年度本公司權益股東應佔溢利淨額為125,700,000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（二零二一年財政年度：無）。由於董事會於截至二零二一年九月三十日止六個月並無批准任何中期股息，故截至二零二二年三月三十一日止年度的股息總額將為零（二零二零年財政年度：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，我們維持穩健的財務狀況，持有現金及銀行結餘約127,500,000港元（二零二零年財政年度：234,300,000港元）且並無銀行借貸。我們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80,900,000港元，去年同期為2,200,000港元。該等款項主要用作添置為自用而持有的租賃土地及樓宇，以及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，於二零二二年三月三十一日並無重大或然負債。本集團於二零二二年三月三十一日的資本承擔為300,000港元（二零二一年三月三十一日：300,000港元），主要用作購置廠房及設備。

### 資產押記

於二零二二年三月三十一日，本集團向若干銀行抵押其銀行存款47,200,000港元（二零二一年三月三十一日：54,400,000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

本集團於二零二二年三月三十一日僱用904名員工（二零二一年三月三十一日：928名員工），包括前線服務中心員工（香港732名、中國內地32名及新加坡55名），以及後勤辦事處員工（香港共63名、中國內地5名、新加坡14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250,800,000港元，較二零二一年財政年度180,800,000港元增加38.7%。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

為配合政府的防疫政策，我們在香港的美容中心自二零二零年四月起已斷續停業了共246天。雖然美容院未有爆發COVID-19疫情，但亦必須與經常出現感染個案的場所（如派對房間及健身中心）般一起停業，因此引起美容行業及社會不滿。儘管香港政府採取一刀切的做法，以及未來疫情發展的不確定性，本集團仍堅持其經營理念，為客戶提供完善的服務、優質的產品及最高標準的衛生環境。

我們在香港的美容中心於去年十月開始實施冷靜期政策，客戶可以選擇在購買日期起五個工作日內就未使用的服務要求退款。本集團打算以此做法為受到少數害群之馬的不良及進取經營手法影響的美容行業樹立良好榜樣。從長遠來看，我們期望令客戶對行業恢復信心，使行業健康地長遠發展。

本集團分別於二零二一年八月及二零二二年二月以代價53,800,000港元收購一間位於香港將軍澳的零售店舖（建築面積約6,030平方呎），以及以代價3,200,000新加坡元收購一間位於新加坡Toa Payoh Central的一間零售店舖（建築面積約1,345平方呎）。該等物業將由本集團用作經營美容中心。進行該等收購事項乃為了加強我們的戰略零售網絡及提升品牌知名度，以配合本集團的長遠發展計劃。

香港發於的第五輪及第六輪抗疫基金的資助，以及二零二二年保就業計劃的資助已經於二零二二年財政年度後獲取或將於二零二二年財政年度後獲取。該等資助金額將於二零二三年財政年度的財務報表入賬。

展望未來，只要本地疫情保持穩定，香港零售業應會持續復甦。香港政府推出的消費券計劃等措施將進一步支持消費。

## 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。截至二零二二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。



## 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二零二三年總租賃協議（及其項下擬進行之租賃安排）外，概無董事於在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二零二二年三月三十一日（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
亞貝隆資本有限公司	根據證券及期貨條例下可從事第6類受規管活動（就機構融資提供意見）之持牌法團
羅馬國際評估有限公司 （「羅馬評估」）	獨立物業估值師

獨立財務顧問及羅馬評估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。

獨立財務顧問及羅馬評估各自己確認，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二零二一年三月三十一日（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](http://www.hkex.com.hk)）及本公司網站（<https://www.modernhealthcaretech.com>）展示，為期14天：

- (a) 二零二三年總租賃協議；
- (b) 羅馬評估提供之估值報告；

- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；及
- (e) 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

以下為本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（並非在本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) Most Green Limited（作為賣方）與本公司全資附屬公司 Spread Fill Limited（作為買方）於二零二一年六月八日就以代價53,800,000港元購買新界將軍澳澳景路88號維景灣畔3期商業處所地下一層F舖（包括其盥洗室）訂立正式買賣協議，並由相同訂約方於二零二一年八月十七日進行相關轉讓；及
- (b) Toa Payoh Heng Heng Goldsmith & Jewelers Pte.（作為賣方）與本公司全資附屬公司 Zegna International Pte. Ltd.（作為買方）就以代價3,200,000新加坡元購買位於BLK 186 Toa Rayoh Central#01-436 Singapore 310186的物業訂立購買選擇權。

---

## 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」)謹訂於二零二三年三月三十日(星期四)上午十一時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會(「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)根據二零二三年總租賃協議(定義見本公司日期為二零二三年三月十四日之通函(「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)擬進行之交易；及(ii)如通函所載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有關交易之相關年度上限；及
- (B) 授權本公司董事就二零二三年總租賃協議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(包括對該等文件或其任何條款作出與二零二三年總租賃協議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

香港，二零二三年三月十四日

---

## 股東特別大會通告

---

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；以及三名獨立非執行董事廖美玲女士、黃文顯博士及康寶駒先生組成。

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. 本通函隨附代表委任表格。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，最遲須於二零二三年三月二十八日（星期二）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。
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>) 刊載公告，以知會股東大會重訂的日期、時間及地點。