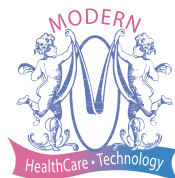


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

有關租賃協議之 須予披露交易

有關租賃協議之過往交易

本集團(透過其若干附屬公司作為承租人)於截至二零二六年三月三十一日止財政年度內與三名業主(各為獨立第三方)訂立四份租賃協議(統稱「租賃協議」)，各自均涉及租賃相關物業以供本集團相關成員公司進行業務營運。

根據香港財務報告準則第16號，相關承租人作為承租方訂立各份租賃協議須令本集團確認相關物業為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立各份租賃協議被視為本集團收購資產，有關交易構成本公司之須予披露交易。

上市規則涵義

就租賃協議一及租賃協議二各自而言，由於根據香港財務報告準則第16號就租賃協議所確認之使用權資產收購事項按上市規則所界定之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立各該等租賃協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

租賃協議三及租賃協議四乃於十二個月期間內與同一業主Orchard Centre Holdings (Private) Limited(「業主三／四」)訂立。根據上市規則第14.22及14.23條，租賃協議三及租賃協議四項下擬進行之交易須合併計算並視作一項交易。由於合併計算後之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故按合併基準計算，訂立租賃協議三及租賃協議四構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

然而，由於一時疏忽，本公司未能按照上市規則第14.34條之規定及時就租賃協議通知聯交所及作出公告。為確保本公司全面遵守上市規則第14章之規定及避免類似事件再次發生，本公司將採取下文「補救措施」一段所載之補救行動。

背景

本集團不時於香港及新加坡租賃辦公室、零售商舖、服務中心及倉庫，以供其附屬公司進行業務營運。於二零二五年四月至二零二五年九月期間，本公司四間全資附屬公司作為承租人，與相關業主(各為獨立第三方)就下文所述物業訂立租賃協議。

租賃協議

各份租賃協議之主要條款如下：

租賃協議一

日期：二零二五年九月十一日

訂約方：(1) 業主一 — Tainam Holdings Limited (作為業主)；及
(2) 承租人一 — Giant Harvest Advertising & Communications Limited (本公司之全資附屬公司，作為承租人)

租期：二零二五年八月三日至二零二八年八月二日

物業：香港大埔市地段第15號大埔超級城(亦稱大埔中心商場)E區一樓321至328號舖

用途：美容院及水療中心

租金：每月 169,000 港元

按金：634,578 港元，須於租賃協議一日期支付

應付總租金：6,084,000 港元（不包括服務及管理費、差餉、推廣徵費、其他費用及其他支出），已／將由本集團內部資源支付

資產公平值：5,716,023 港元，即根據香港財務報告準則第 16 號計算之其項下應付基本租金總額的現值

服務及管理費、差餉、推廣徵費、其他費用及其他支出由承租人一承擔。

租賃協議二

日期：二零二五年七月二十一日

訂約方：(1) 業主二 — Eldridge Investments Limited (作為業主)；及
(2) 承租人二 — MAD Limited (本公司之全資附屬公司，作為承租人)

租期：二零二五年七月二日至二零二九年七月一日

物業：香港灣仔皇后大道東 163 號 163 QRE 十七樓

用途：辦公室

租金：每月 110,124 港元

按金：406,917 港元，須於租賃協議二日期支付

應付總租金：5,285,952 港元(不包括管理費、差餉、其他費用及其他支出)，已／將由本集團內部資源支付

資產公平值：4,861,612 港元，即根據香港財務報告準則第16號計算之其項下應付基本租金總額的現值

管理費、差餉、其他費用及其他支出由承租人二承擔。

租賃協議三

日期：二零二五年四月十四日

訂約方：(1) 業主三／四 — Orchard Centre Holdings (Private) Limited (作為業主)；及

(2) 承租人三 — Singapore Spa Institute Pte. Ltd. (本公司之全資附屬公司，作為承租人)

租期：二零二五年四月十五日至二零二七年一月十四日

物業：#05-01 and #05-02, 321 Orchard Road, Orchard Shopping Centre, Singapore 238866

用途：培訓學院

租金：二零二五年四月十五日至二零二六年一月十四日期間，每月7,114新加坡元(相當於約43,146港元)；及二零二六年一月十五日至二零二七年一月十四日期間，每月7,478新加坡元(相當於約45,354港元)

按金：22,435新加坡元(相當於約136,068港元)，須於租賃協議三日期支付

應付總租金：153,762新加坡元(相當於約932,562港元)(不包括行政費、其他費用及其他支出)，已／將由本集團內部資源支付

資產公平值：156,111新加坡元(相當於約946,813港元)，即根據香港財務報告準則第16號計算之其項下應付基本租金總額的現值

行政費、其他費用及其他支出由承租人三承擔。

租賃協議四

日期	:	二零二五年四月十四日
訂約方	:	(1) 業主三／四 — Orchard Centre Holdings (Private) Limited (作為業主)；及 (2) 承租人四 — Modern Beauty Salon (S) Pte. Ltd. (本公司之全資附屬公司，作為承租人)
租期	:	二零二五年四月十五日至二零二七年一月十四日
物業	:	#05-03 to #05-07, 321 Orchard Road, Orchard Shopping Centre, Singapore 238866
用途	:	美容院
租金	:	二零二五年四月十五日至二零二六年一月十四日期間，每月23,804新加坡元(相當於約144,371港元)；及二零二六年一月十五日至二零二七年一月十四日期間，每月25,024新加坡元(相當於約151,771港元)
按金	:	75,073新加坡元(相當於約455,318港元)，須於租賃協議四日期支付
應付總租金	:	514,524新加坡元(相當於約3,120,591港元)(不包括行政費、其他費用及其他支出)，已／將由本集團內部資源支付
資產公平值	:	505,124新加坡元(相當於約3,063,575港元)，即根據香港財務報告準則第16號計算之其項下應付基本租金總額的現值

行政費、其他費用及其他支出由承租人四承擔。

租賃協議項下應付租金乃經相關業主與租戶公平磋商後釐定，並已考慮該等物業附近可資比較物業當時的現行市價。

有關各方之資料

有關本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的投資控股公司。本集團主要從事(i)透過其於香港及新加坡的服務中心網絡提供美容及健康服務；(ii)銷售護膚、美容及保健產品；及(iii)透過其於新加坡的培訓學院提供水療、美容及保健培訓。

承租人之資料

承租人一Giant Harvest Advertising & Communications Limited為本公司之全資附屬公司，主要於香港從事美容院業務。

承租人二MAD Limited為本公司之全資附屬公司，主要於香港從事美容院業務。

承租人三Singapore Spa Institute Pte. Ltd.為本公司之全資附屬公司，主要於新加坡從事水療、美容及保健培訓業務。

承租人四Modern Beauty Salon (S) Pte. Ltd.為本公司之全資附屬公司，主要於新加坡從事美容院業務。

業主之資料

業主一Tainam Holdings Limited為香港大埔市地段第15號大埔超級城(亦稱大埔中心商場)E區一樓321至328號舖之業主。業主一為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並主要從事物業投資及持有香港投資物業。業主一為新鴻基地產發展有限公司(股份代號：016)(其股份於聯交所主板上市)之附屬公司。

業主二Eldridge Investments Limited為香港灣仔皇后大道東163號163 QRE十七樓之業主。業主二為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。據董事所深知，業主二為合和實業有限公司的全資附屬公司。

業主三／四Orchard Centre Holdings (Private) Limited為#05-01, #05-02, #05-03 to #05-07, 321 Orchard Road, Orchard Shopping Centre, Singapore 238866之業主(分別為租賃協議三及租賃協議四項下物業)。業主三／四為一間於新加坡註冊成立的有限公司，主要從事物業買賣。業主三／四為尖沙咀置業集團有限公司(股份代號：247)(一間於聯交所主板上市的公司)之間接附屬公司。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主一、業主二及業主三／四以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司且並非其關連人士之第三方(各稱「獨立第三方」)。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團之業務透過多間附屬公司經營，包括於香港及新加坡之服務中心網絡提供全面美容及保健服務，以及銷售護膚及健康產品。

各份租賃協議(包括應付租金)之條款乃由相關承租人與相關業主按公平原則磋商，並參考可比較物業之現行市場租金後釐定。訂立各份租賃協議乃相關本集團成員公司於日常及一般業務過程中所必須。董事(包括獨立非執行董事)認為，各份租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃協議符合本集團之日常及一般業務過程，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

就租賃協議一及租賃協議二各自而言，由於根據香港財務報告準則第16號就租賃協議所確認之使用權資產收購事項按上市規則所界定之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立各該等租賃協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

租賃協議三及租賃協議四乃於十二個月期間內與同一業主 Orchard Centre Holdings (Private) Limited (「業主三／四」) 訂立。根據上市規則第 14.22 及 14.23 條，租賃協議三及租賃協議四項下擬進行之交易須合併計算並視作一項交易。由於合併計算後之最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故按合併基準計算，訂立租賃協議三及租賃協議四構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定。

本公司因此刊發本公佈，以向股東披露根據租賃協議所確認之使用權資產收購事項之詳情，以遵守上市規則之規定。由於一時疏忽，本公司未能及時遵守上市規則第 14.34 條所載之通知及公告規定，並就此延誤作出確認。

補救措施

董事會知悉，這並非本公司首次未能及時遵守上市規則第 14 章項下的公告規定。本公司僅於二零二一年七月四日刊發一項有關收購物業的公告，而該收購事項於公告日期前逾一個月已發生。該公告延遲刊發構成未遵守上市規則第 14.34 條(「二零二一年不合規事項」)，而聯交所就二零二一年不合規事項於二零二二年二月二十八日向本公司發出指引信(「二零二二年指引信」)。於二零二二年指引信後，本公司已向董事及高級管理層提供有關上市規則第 14 章的培訓，並承諾於訂立可能構成須予公布交易前諮詢其專業顧問。

儘管已採取上述措施，仍然出現本次延誤，此乃由於：(i) 該等措施並未以常設書面程序形式記錄，亦未指定負責人及設立後備安排以應對負責員工缺席的情況；及(ii) 二零二一年不合規事項涉及收購物業，而本次不合規事項則涉及本集團於日常及一般業務過程中訂立的租賃協議，本集團相關員工並未識別該等租賃協議為須根據上市規則第 14 章進行評估的交易，儘管根據香港財務報告準則第十六號確認使用權資產會導致訂立該等租賃協議被視為上市規則項下的資產收購。因此，於二零二二年指引信後採取並針對當時相關交易類型的措施，並未應用於本集團的租賃活動。

下文所載措施已予加強，以解決該等不足之處，尤其包括存置本集團訂立的所有租賃登記冊、指定一名副手於負責員工缺席時履行合規監察職能，以及提供定期而非一次性培訓，且該培訓明確涵蓋香港財務報告準則第十六號項下租賃的處理方式。

董事充分知悉及時遵守上市規則項下適用規定的重要性。為秉持審慎的企業管治常規，董事已確認、批准及追認該等交易及刊發本公告。為避免日後再次發生類似事件，本公司將實施以下措施：

- (i) 本公司將檢討並加強監管合規程序及其內部監控，以確保本公司所有現有及日後交易均全面遵守上市規則。該檢討將由本公司的公司秘書及財務部門進行，並將於二零二六年十二月三十一日或之前完成，其後經加強程序將由董事會採納並即時實施。本公司將於完成檢討後，在切實可行的情況下盡快以公佈形式公佈檢討結果及所採納的加強程序；及
- (ii) 本公司將就日後持續監管合規事宜與外部法律顧問及／或財務顧問保持緊密合作。

此外，本公司將於二零二六年十二月三十一日或之前為董事、高級管理層及本集團相關員工安排上市規則第14章的培訓，尤其是該章項下「交易」的定義，其後將定期向彼等發送複修資料。

日後，本公司將適時作出適當披露及(如有需要)取得股東批准，以符合上市規則之規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：919）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號「租賃」
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士之任何人士或公司
「業主一」	指	Tainam Holdings Limited，為租賃協議一項下之業主
「業主二」	指	Eldridge Investments Limited，為租賃協議二項下之業主
「業主三／四」	指	Orchard Centre Holdings (Private) Limited，為租賃協議三及租賃協議四項下之業主
「租賃協議一」	指	業主一與承租人一於二零二五年九月十一日就租賃香港大埔市地段第15號大埔超級城（亦稱大埔中心商場）E區一樓321至328號舖訂立之租賃協議
「租賃協議二」	指	業主二與承租人二於二零二五年七月二十一日就租賃香港灣仔皇后大道東163號163 QRE十七樓訂立之租賃協議

「租賃協議三」	指	業主三／四與承租人三於二零二五年四月十四日就租賃#05-01 and #05-02, 321 Orchard Road, Orchard Shopping Centre, Singapore 238866 訂立之租賃協議
「租賃協議四」	指	業主三／四與承租人四於二零二五年四月十四日就租賃#05-03 to #05-07, 321 Orchard Road, Orchard Shopping Centre, Singapore 238866 訂立之租賃協議
「租賃協議」	指	租賃協議一、租賃協議二、租賃協議三及租賃協議四之統稱，各為一份「租賃協議」
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	根據租賃協議租賃之物業，詳情載於上文「租賃協議」一段
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承租人一」	指	Giant Harvest Advertising & Communications Limited，本公司之全資附屬公司，為租賃協議一項下之承租人
「承租人二」	指	MAD Limited，本公司之全資附屬公司，為租賃協議二項下之承租人
「承租人三」	指	Singapore Spa Institute Pte. Ltd.，本公司之全資附屬公司，為租賃協議三項下之承租人

「承租人四」 指 Modern Beauty Salon (S) Pte. Ltd.，本公司之全資附屬公司，為租賃協議四項下之承租人

「%」 指 百分比

承董事會命
現代健康科技控股有限公司
主席
曾裕博士

香港，二零二六年八月二十八日

於本公佈日期，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、康寶駒先生及林德亮先生MH, JP組成。

除另有指明外，本公佈所載以新加坡元計值之金額僅供識別用途，並按1新加坡元兌6.065港元之匯率換算為港元。