

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



MEDICSKIN HOLDINGS LIMITED

密迪斯肌控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8307)

有關租賃重續要約函的 主要交易

有關租賃重續要約函的主要交易

於2022年1月3日，美嬌絲肌科美有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為租戶)與New World Tower Company Limited(作為業主，獨立第三方)就重續有關物業的租賃訂立要約函，自2022年2月23日起至2025年2月22日止(包括首尾兩日)為期三年。

GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團於其綜合財務狀況表內確認與本集團自採納以來作為承租人訂立並於2019年4月1日生效的任何租賃有關的使用權資產價值。因此，就GEM上市規則而言，該交易被視作本集團收購資產。

由於有關要約函項下物業使用權價值的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，該交易構成主要交易，且須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該交易中擁有重大權益，且須於該交易於本公司股東大會上提呈股東批准時就批准該交易的決議案放棄投票。控股股東Topline擁有274,865,400股股份的權益，佔於本公告日期本公司已發行股本的69.28%，已根據GEM上市規則第19.44條透過股東書面批准以代替於本公司股東

大會上通過決議案批准該交易。因此，本公司已獲豁免遵守GEM上市規則第19.44條有關召開股東大會以批准該交易的規定，且不會召開股東特別大會以考慮、追認及批准該交易。執行董事兼董事會主席江醫生持有Topline 100%的股權。

一份載有(其中包括)該交易詳情的通函將根據GEM上市規則及本公司的組織章程細則於適當時候派發予股東。公司目前預計將在2022年1月24日或之前發出通函。

緒言

於2022年1月3日，美嫡絲肌科美有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為租戶)與New World Tower Company Limited(作為業主，獨立第三方)就重續有關物業的租賃訂立要約函，自2022年2月23日起至2025年2月22日止(包括首尾兩日)為期三年。要約函構成租戶和業主之間有效且具有約束力的安排，直至被簽訂租賃重續協議所取代，以按照要約函所載的條款及條件重續物業的租賃。

要約函

要約函的主要條款載列如下：

日期	2022年1月3日
訂約方	(i) New World Tower Company Limited(作為業主) (ii) 美嫡絲肌科美有限公司(作為租戶)
	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。
物業	香港皇后大道中18號新世界大廈二座二十一(21)樓全層

租期	自2022年2月23日起至2025年2月22日止為期三年(包括首尾兩日)
租賃款項總額(「代價」)	三年租期合共14,169,600港元(每月租金393,600港元，不包括服務費、政府差餉及其他開支)
付款期	租金須於租期內每個曆月第一日預付。
按金	租戶須向業主支付1,341,726港元，為一筆相等於三個月基本租金、服務費及一個季度政府差餉的按金。

代價乃由業主經考慮各項相關因素(尤其是「要約函的理由及裨益」一節所載者)經公平磋商後釐定。

本集團根據要約函確認的使用權資產價值(未經審核)約為13.3百萬港元，為根據香港財務報告準則第16號「租賃」於要約函項下的租期開始時基於租賃款項總額現值的租賃負債初始計量金額。本集團增量借款利率(如香港財務報告準則第16號所述)用於貼現租賃款項總額，以計算要約函項下租賃款項總額的現值。

代價將於三年租賃期內以應付業主月租結付。本公司擬以其內部資源撥付代價。

要約函的理由及裨益

本集團自2016年2月23日起租賃物業用作其在香港的兩間醫學皮膚護理中心之一。於評估重續現有租賃或租用新中心的選擇時，董事認為物業策略性選址於香港中環區，該地段帶來持續商機，且交通便利，本集團及潛在客戶搭乘鄰近公共交通工具便可輕鬆抵達。該交易亦將讓本集團能繼續於香港黃金地段經營業務。要約函條款(包括租金款項)乃由業主及租戶經參考類似類型、樓齡及位置的物業的現行市場租金經公平磋商後釐定。物業乃用作醫學皮膚護理中心，為本集團持續經營業務所必需的，及該交易在本集團的日常及一般業務過程中進行。經考慮以上理由及裨益，董事會認為要約函的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關業主及本集團的資料

業主為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。就董事所深知，業主為新世界發展有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司，其發行股份於聯交所上市，股份代號：0017)的全資附屬公司。

本公司為投資控股公司。本集團(包括本公司及其附屬公司)為香港醫學皮膚護理服務提供商。目前，本集團在香港黃金地段經營兩間「Medicskin」品牌醫學皮膚護理中心及一間抗衰老中心，主要專注於治療皮膚疾病及問題及／或客戶改善外貌。本集團向客戶提供廣泛的服務，以治療(其中包括)暗瘡、色斑、玫瑰痤瘡、皮膚炎、濕疹及疣等皮膚疾病及問題，以及通過(其中包括)嫩膚、塑造面部輪廓及塑造身型療程、治療暗瘡疤痕及毛孔粗大、脫除不需要的痣及去除毛髮以改善外貌。

GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團於其綜合財務狀況表內確認與本集團自採納以來作為承租人訂立並於2019年4月1日生效的任何租賃有關的使用權資產價值。因此，就GEM上市規則而言，該交易被視作本集團收購資產。

由於有關要約函項下物業使用權價值的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，該交易構成主要交易，且須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該交易中擁有重大權益，且須於該交易於本公司股東大會上提呈股東批准時就批准該交易的決議案放棄投票。控股股東Topline擁有274,865,400股股份的權益，佔於本公告日期本公司已發行股本的69.28%，已根據GEM上市規則第19.44條透過股東書面批准以代替於本公司股東大會上通過決議案批准該交易。因此，本公司已獲豁免遵守GEM上市規則第19.44條有關召開股東大會以批准該交易的規定，且不會召開股東特別大會以考慮、追認及批准該交易。執行董事兼董事會主席江醫生持有Topline 100%的股權。

一份載有(其中包括)該交易詳情的通函將根據GEM上市規則及本公司的組織章程細則於適當時候派發予股東。公司目前預計將在2022年1月24日或之前發出通函。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	密迪斯肌控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8307)
「關連人士」	指	具GEM上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「江醫生」	指	江覺亮醫生，控股股東、執行董事及董事會主席
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」
「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

「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方
「業主」	指 New World Tower Company Limited，為新世界發展有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司，其發行股份於聯交所上市，股份代號：0017)的全資附屬公司
「要約函」	指 租戶與業主於2022年1月3日訂立有關重續物業租賃的要約函
「物業」	指 香港皇后大道中18號新世界大廈二座二十一(21)樓全層
「百分比率」	指 具GEM上市規則第19章賦予該詞的涵義
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指 美嫡絲肌科美有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「租賃重續協議」	指 租戶與業主待訂立有關重續物業租賃的租賃重續協議
「Topline」	指 Topline Worldwide Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為控股股東，由江醫生全資實益擁有
「該交易」	指 要約函項下擬進行的交易

「%」

指 百分比

承董事會命
密迪斯肌控股有限公司
主席兼執行董事
江覺亮醫生

香港，2022年1月3日

於本公告日期，執行董事為江覺亮醫生、徐勤女士、江聰慧女士及冼翠碧女士；及獨立非執行董事為陳昌達先生、李家麟先生及梁兆祥先生。

本公告資料乃遵照聯交所GEM證券上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本公告資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，其無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將登載於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」頁內，自登載日期起計至少保留七天。本公告亦將登載於本公司網站www.medicskinholdings.com。