

---

**此乃要件 請即處理**

---

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**閣下如**對本通函任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢閣下的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以取得獨立意見。

**閣下如已**將名下的密迪斯肌控股有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函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、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



**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**

---

董事會函件載於本通函第3至6頁。

2022年1月24日

---

## GEM的特色

---

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	7
附錄二 – 一般資料 .....	9

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司就(其中包括)構成本公司主要交易的要約函而刊發日期為2022年1月3日的公告
「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

---

## 釋義

---

「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
「最後實際可行日期」	指	2022年1月19日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「要約函」	指	租戶與業主於2022年1月3日就重續物業租賃訂立的要約函
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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	租戶與業主就續租物業將予訂立的租賃重續協議
「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



**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)

執行董事：

江覺亮醫生

徐勤女士

江聰慧女士

冼翠碧女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳昌達先生

李家麟先生

梁兆祥先生

香港總部及主要營業地點：

香港

德輔道中287-291號

長達大廈

16樓A-C室

敬啟者：

**有關租賃重續要約函的  
主要交易**

**緒言**

茲提述該公告。誠如該公告所披露，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。要約函的主要條款與租賃重續協議所載者相同。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該交易的進一步資料及GEM上市規則規定須載入本通函的其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 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「進行該交易的理由及裨益」一節所載者)經公平磋商後釐定。

本集團根據該交易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」於該交易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，以計算該交易項下租賃款項總額的現值。

---

## 董事會函件

---

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。

### 進行該交易的理由及裨益

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。

由於有關該交易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。

---

## 董事會函件

---

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，佔於該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。因此，本通函僅將寄發予股東以供其參考。執行董事兼董事會主席江醫生持有Topline 100%的股權。

### 訂立該交易的財務影響

誠如前段所述，本集團根據該交易確認的使用權資產價值(未經審核)為約13,300,000港元，為根據香港財務報告準則第16號於該交易項下的租期開始時租賃負債的初始計量金額。本集團的綜合總資產將於該交易項下的租期開始時增加約13,300,000港元，並將同時確認租賃負債相應金額約13,100,000港元。

使用權資產於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。租賃負債的利息開支將按本集團增量借款利率確認。於租賃開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃款項作出調整。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易的條款屬公平合理且該交易符合本公司及股東的整體利益。因此，倘需要股東作出投票，董事會建議股東投票贊成批准該交易的決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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**

2022年1月24日

## 1. 本集團的財務摘要

本集團截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度以及截至2021年9月30日止六個月的財務資料已披露於聯交所及本公司網站刊載的下列文件。請參閱以下連結：

- 本公司截至2019年3月31日止年度的年報  
(第51至114頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0627/gln20190627064\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0627/gln20190627064_c.pdf)
- 本公司截至2020年3月31日止年度的年報  
(第52至115頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0629/2020062900600\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0629/2020062900600_c.pdf)
- 本公司截至2021年3月31日止年度的年報  
(第56至119頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0625/2021062500540\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0625/2021062500540_c.pdf)
- 本公司截至2021年9月30日止六個月的中期報告  
(第1至18頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/1112/2021111201151\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/1112/2021111201151_c.pdf)

所有該等財務報表已刊登於聯交所網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)及本公司網站[www.medicsskinholdings.com](http://www.medicsskinholdings.com)。

## 2. 營運資金充足性

於最後實際可行日期，董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮該交易的影響及本集團現有可動用財務資源(包括內部產生的資金)，在無不可預見的情況下，本集團擁有充足營運資金滿足其現時需求(即本通函日期後未來12個月)。於本通函日期，本公司已根據GEM上市規則第19.66(13)條的規定就此獲得其核數師的相關確認。

## 3. 債務聲明

### 租賃負債

於2021年11月30日，本集團的租賃負債約為8.0百萬港元，相當於若干物業餘下租賃付款的現值。

除上文所披露者外，及除集團內公司間的負債及正常業務過程中的一般貿易應付款項外，於2021年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行、尚未償還或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自2021年11月30日以來，本集團的債項及或然負債並無出現重大變動。

#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自2021年3月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製之日)以來有任何重大不利變動。

#### 5. 本集團的財務及交易前景

本集團主要於香港從事提供醫學皮膚護理服務。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／或改善客戶外貌。

本集團將繼續緊貼最新業內知識，為客戶提供最合適及最新的服務。本集團持續對市場的最新產品、技能以及醫療設備及技術的發展進行市場研究並評估其成效。董事相信，引進新型服務及產品是驅動本集團業務發展的動力之一，亦是維持本集團競爭力及其於業內領先地位的重要途徑。

預期本年度本集團將繼續面臨2019冠狀病毒疫情造成的不利影響。然而，憑藉穩固的客戶基礎及在業界享有良好的聲譽，加上本集團持續努力實現收益最大化，同時提高營運效率，董事相信本集團能夠面對未來的挑戰，並對其日後發展持審慎自信態度。本集團將繼續竭盡所能為客戶提供最優質的醫學皮膚護理服務及產品、鞏固其市場地位並物色新業務機會，從而發展其品牌及業務以及為投資者提供最大回報。

## 1. 責任聲明

本通函資料乃遵照GEM上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本通函資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條所載上市發行人董事進行交易的規定準則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份的好倉

董事	身份及權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
江醫生(附註)	受控制法團權益	274,865,400	69.28%

附註：該274,865,400股股份乃以Topline的名義登記，而Topline由江醫生全資擁有。根據證券及期貨條例，江醫生被視為於以Topline名義登記的全部本公司股份中擁有權益。

**(b) 認購股份的購股權**

董事於本公司於2014年12月3日採納的購股權計劃的權益詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價	歸屬期	行使期	於最後實際可行日期的 購股權數目
江聰慧	15.08.2018	0.433	不適用	2018年8月15日至2022年8月14日	200,000
	15.08.2018	0.433	2018年8月15日至2019年8月14日	2019年8月15日至2022年8月14日	400,000
	15.08.2018	0.433	2018年8月15日至2020年8月14日	2020年8月15日至2022年8月14日	200,000
洗翠碧	15.08.2018	0.433	不適用	2018年8月15日至2022年8月14日	200,000
	15.08.2018	0.433	2018年8月15日至2019年8月14日	2019年8月15日至2022年8月14日	400,000
	15.08.2018	0.433	2018年8月15日至2020年8月14日	2020年8月15日至2022年8月14日	200,000
陳昌達	15.08.2018	0.433	不適用	2018年8月15日至2022年8月14日	200,000
	15.08.2018	0.433	2018年8月15日至2019年8月14日	2019年8月15日至2022年8月14日	200,000
李家麟	15.08.2018	0.433	不適用	2018年8月15日至2022年8月14日	200,000
	15.08.2018	0.433	2018年8月15日至2019年8月14日	2019年8月15日至2022年8月14日	200,000
梁兆祥	15.08.2018	0.433	不適用	2018年8月15日至2022年8月14日	200,000
	15.08.2018	0.433	2018年8月15日至2019年8月14日	2019年8月15日至2022年8月14日	200,000
					2,800,000

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條所載上市發行人董事進行交易的規定準則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司的股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉；或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票任何類別股本面值10%或以上的權益；或為記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的主要股東：

## 於本公司普通股的好倉

股東名稱 ／姓名	身份及 權益性質	所持 股份數目	佔已發行股本概 約百分比
Topline (附註a)	實益擁有人	274,865,400	69.28%

附註：

- (a) 該274,865,400股股份乃以Topline的名義登記，而Topline由江醫生全資擁有。根據證券及期貨條例，江醫生被視為於以Topline名義登記的全部本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票任何類別股本面值10%或以上的權益；或為記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的主要股東。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

### 4. 董事於資產、合約及／或安排的重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年3月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表編製之日）以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然存續，而董事於其中擁有重大權益，並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排。

### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或控股股東或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據GEM上市規則作出披露的權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉或可能牽涉任何其他重大訴訟或仲裁，且董事概不知悉本公司或其任何附屬公司有任何待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 7. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）：

本公司與富麒控股有限公司（「富麒」）訂立日期為2020年3月19日的股份回購協議（「**股份回購協議**」），據此，富麒已同意出售，而本公司已同意回購合共80,000,000股本公司普通股（「**回購股份**」），總代價為10,000,000港元，相等於每股0.125港元，以作註銷。股份回購協議所載的所有條件已獲達成，股份回購已於2020年6月9日完成。本公司已於2020年6月16日註銷回購股份。有關股份回購的詳情分別載列於本公司日期為2020年3月19日的公告及本公司日期為2020年5月8日的通函。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 總部及主要營業地點位於香港德輔道中287-291號長達大廈16樓A-C室。
- (c) 股份過戶登記總處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，地址為P.O. Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。
- (d) 香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本公司的秘書為冼翠碧女士，彼為本公司的執行董事兼財務總監，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (f) 本公司的合規主任為江聰慧女士，彼為本公司的執行董事及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (g) 本公司已遵守GEM上市規則，於2014年12月3日成立審核委員會（「**審核委員會**」），並書面訂明其職權範圍。審核委員會主要職責為檢討及監督本公司的財務報告程序

及內部監控系統、就委聘、續聘及罷免外聘核數師向董事會提供建議以及審閱本公司財務資料。審核委員會目前包括三名獨立非執行董事，即陳昌達先生、李家麟先生及梁兆祥先生。陳昌達先生為審核委員會主席。審核委員會成員的履歷詳情載於本公司截至2021年3月31日止年度的年報第50及51頁，其刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.medicskinholdings.com。

- (h) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 9. 展示文件

於本通函日期起14日期間，下列文件的副本將刊載於聯交所網站www.hkgem.com及本公司網站www.medicskinholdings.com：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司年報，當中載有本公司截至2021年3月31日止三個年度的經審核綜合財務報表；
- (c) 本公司中期報告，當中載有本公司截至2021年9月30日止六個月的未經審核綜合財務報表；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (e) 要約函；及
- (f) 本通函。