
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)

主要交易
收購物業

董事會函件載於本通函第4至9頁。

2017年3月14日

創業板特色

創業板乃為較其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色意味著創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於創業板上市公司的新興性質使然，於創業板買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證於創業板買賣的證券會有高流通市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	10
附錄二 – 該物業之未經審核財務資料	12
附錄三 – 估值報告	15
附錄四 – 本集團之未經審核備考財務資料	19
附錄五 – 一般資料	25

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：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議及正式協議之條款及條件向賣方收購該物業；
「公佈」	指	本公司就構成本公司主要交易之收購事項而刊發之日期為2017年1月24日之公佈；
「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之有限公司，其股份於聯交所創業板上市（股份代號：8307）；
「完成」	指	根據臨時協議及正式協議之條款及條件完成收購事項；
「關連人士」	指	具創業板上市規則所賦予涵義；
「控股股東」	指	具創業板上市規則所賦予涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「江醫生」	指	江覺亮醫生，本公司之控股股東、執行董事及主席；
「正式協議」	指	買方與賣方於2017年2月7日就收購事項訂立之正式買賣協議；
「豐盛」	指	豐盛控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：607）；
「創業板」	指	聯交所創業板；

釋 義

「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則；
「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；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方；
「Medicskin中心」	指	本集團營運的醫學皮膚護理中心；
「最後實際可行日期」	指	2017年3月10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；
「百分比率」	指	具有創業板上市規則第19章賦予該詞之涵義；
「該物業」	指	香港邊寧頓街18號廣旅集團大廈25樓整層（包括25樓A、B、C及D室），總建築面積為約3,230平方呎；
「臨時協議」	指	買方與賣方於2017年1月24日就收購事項訂立有關買賣該物業之臨時協議；
「購買價」	指	買方根據臨時協議及正式協議之條款及條件就收購事項應付之為數44,000,000港元之代價；
「買方」	指	金迪（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為本公司之直接全資附屬公司；

釋 義

「Rich Unicorn」	指	Rich Unicorn Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為豐盛之全資附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	根據日期為2016年9月29日之認購協議之條款及條件認購本公司向Rich Unicorn發行之80,000,000股新股份，該認購事項已於2016年10月25日完成；
「Topline」	指	Topline Worldwide Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司之控股股東；
「賣方」	指	傑運商務代理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；及
「%」	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
盧國斌先生
江聰慧女士
冼翠碧女士

註冊辦事處：

PO 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
中環皇后大道中16-18號
新世界大廈2座21樓

敬啟者：

**主要交易
收購物業**

緒言

茲提述該公告，內容有關買方以代價44,000,000港元向賣方收購該物業。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率（定義見創業板上市規則第19章）超過25%但少於100%，故收購事項構成本公司於創業板上市規則第19章項下的主要交易，因此須遵守創業板上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於本公司召開股東大會以批准收購事項時放棄投票權。已就收購事項獲得Topline（於最後實際可行日期持有277,000,040股股份，約佔本公司已發行股本之57.66%）發出之日期為2017年1月24日之股東書面批准。該書面批准已獲接納以代替本公司就批准收購事項舉行股東大會。因此，根據創業板上市規則第19.44條，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）收購事項之詳情及創業板上市規則要求之其他資料。

協議及收購事項

臨時協議

日期：2017年1月24日

訂約方：(1) 賣方

(2) 買方

代價：44,000,000港元

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人（倘適用）均為獨立第三方。

該物業

買方將向賣方收購之該物業為香港邊寧頓街18號廣旅集團大廈25樓整層（包括25樓A、B、C及D室）（「該物業」），總建築面積約為3,230平方呎。

董事會函件

該物業已由一名租戶佔用。租戶及其最終實益擁有人為獨立第三方。於完成時該物業未能交吉予買方，直至預期將於2018年2月21日或之前到期之現有租約（「租約」）終止或屆滿。該物業目前受租約所限，每月租金收入為86,000港元（不包括管理費、空調費、政府地租及差餉以及其他經營支出），租期由2016年2月22日起至2018年2月21日止。租約可經業主及租戶雙方同意後續期，由2018年2月22日起至2019年2月21日止為期一年。於2013年4月1日至2016年2月21日期間，該物業乃由賣方持作自用。於2016年2月22日（租約開始日期）至2016年3月31日期間，該物業產生之租金收入約為28,000港元。於截至2016年12月31日止九個月期間，賣方已獲得之該物業租金收入約為688,000港元。2016年2月22日至3月21日、2016年12月1日至12月31日以及2018年2月1日至2月20日期間共有兩個月零二十日的免租期。倘租戶於租金及／或租約項下應付之任何費用到期應付後七日內未能支付，或倘租戶違反租約所載之任何條款及條件，則業主可隨時收回該物業，屆時租約將完全終止。

於租約屆滿後，該物業將用作新Medicskin中心，其將針對客戶個人的具體需求、要求及皮膚狀況為其提供一站式有效及實證醫學解決方案。

本集團無法獲授全部權利以就根據創業板上市規則第19.67(6)(b)(i)條之規定編製該物業於有關財政年度之財務資料之直接成本及其他開支查閱賣方之相關賬簿及記錄或其他財務資料。因此，本公司向聯交所申請豁免嚴格遵守創業板上市規則第19.67(6)(b)(i)條，故取而代之，披露以下資料。租戶負責管理費、空調費、政府地租及差餉以及其他經營支出。根據該物業租約之條款及本公司管理層對房地產行業之經驗，賣方就截至2014年、2015年及2016年3月31日止三個財政年度之已付及應付估計開支分別約為169,000港元、172,000港元及156,000港元。租戶就2016年2月22日（租約開始日期）至2016年3月31日期間已付及應付之估計開支將約為14,000港元。除上述有限資料外，並無載入折舊、維修及保養以及財務成本等其他開支。編製上文所載資料所採用之會計政策與本公司所採用者在各重大方面一致。

根據中誠達資產評估顧問有限公司對該物業進行之估值，該物業於2017年1月31日之市值為44,000,000港元。中誠達資產評估顧問有限公司對該物業作出之估值報告載於本通函附錄三。

董事會函件

正式協議

買方與賣方於2017年2月7日訂立正式協議。正式協議已載入臨時協議所載之條款及條件以及賣方與買方共同協定之其他條款。

購買價及支付條款

收購事項之購買價合共44,000,000港元將由買方以下列方式支付：

- (1) 於簽署臨時協議時已向賣方支付2,200,000港元作為初始按金；
- (2) 於2017年2月7日簽署正式協議時已向賣方支付2,200,000港元作為進一步按金；及
- (3) 餘下39,600,000港元應於收購事項完成（預期將於2017年3月24日或之前落實）時全數支付予賣方。

於最後實際可行日期，買方已以現金支付初始按金及進一步按金。

購買價乃賣方與買方於參考類似地段類似物業的市場價值後經公平磋商，按正常商業條款釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，購買價屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。預期購買價將透過本公司日期為2016年9月29日之公佈所披露之認購事項之所得款項淨額撥付。

完成

收購事項將於2017年3月24日或之前完成。

有關賣方之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，從事物業投資業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據創業板上市規則第19.22條，概無與賣方或其最終實益擁有人（倘適用）訂立之過往交易須與收購事項合併計算。

董事會函件

有關買方及本公司之資料

買方為本公司之直接全資附屬公司，且主要業務為持有物業。本集團主要於香港從事提供醫學皮膚護理服務。本集團目前經營兩間Medicskin中心，其主要專注於治療客戶的皮膚病／問題及／或改善外觀，根據客戶的特殊需求、要求及皮膚狀況提供一站式皮膚護理解決方案。誠如載於本公司截至2016年3月31日止年度之年報的管理層討論及分析所披露，本集團正為潛在新Medicskin中心尋找及物色地點以及評估市況。

收購事項之理由

誠如本公司日期為2016年9月29日之公佈所披露，本公司擬將認購事項之大部分所得款項淨額約40,000,000港元用作收購物業以於香港優越地段建立新Medicskin中心。於租約屆滿後，該物業將用作新Medicskin中心，其將針對客戶個人的具體需求、要求及皮膚狀況為其提供一站式有效及實證醫學解決方案。

對本集團之財務影響

於完成後，該物業將列為本集團物業、廠房及設備項下的租賃土地及樓宇。於收購事項後，本集團之物業、廠房及設備預期將增加約48,559,000港元，相當於購買價、中介費、印花稅及就收購事項產生之其他費用的總和；而由於物業、廠房及設備之增幅將由本集團之銀行結餘及現金減少所抵銷，本集團之資產總值及資產淨值預期將維持不變。本集團預期收購事項將導致年度折舊開支增加約971,000港元。該物業將於完成起至租約屆滿日期止期間為本集團帶來其他收入（即租金收入）約885,000港元。

創業板上市規則之涵義

就收購事項而言，由於收購事項的一項或多項適用百分比率（定義見創業板上市規則第19章）超過25%但少於100%，故根據創業板上市規則第19章，收購事項構成本公司的主要交易，因此須遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於本公司召開股東大會以批准收購事項時放棄投票權。

已就收購事項獲得Topline（於最後實際可行日期持有277,000,040股股份，約佔本公司已發行股本之57.66%）發出之日期為2017年1月24日之股東書面批准。該書面批准已獲接納以代替本公司就批准收購事項舉行股東大會。因此，根據創業板上市規則第19.44條，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。故此，本通函將僅寄發予股東以供其參考。江醫生（本公司之執行董事及董事會主席）持有Topline全部股權。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，倘需要股東作出投票，董事會建議股東投票贊成批准收購事項之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

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

2017年3月14日

1. 本集團之財務摘要

本集團(i)於截至2016年3月31日止年度之已刊發經審核綜合財務報表披露於本公司於2016年6月23日發佈之2015／16年年報第37至78頁；及(ii)於截至2015年3月31日止年度之已刊發經審核綜合財務報表披露於本公司於2015年6月24日發佈之2014／15年年報第35至75頁。所有該等財務報表已刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.medicskin.com。

2. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮收購事項之影響及本集團現有可動用財務資源（包括我們內部產生之資金），在無不可預見之情況下，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）。

3. 債務聲明

除集團內公司間之負債外，於2017年1月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行之借貸資本、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、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自2017年1月31日以來，本集團之債項及或然負債並無出現重大變動。

4. 本集團之財務及交易前景

本集團主要於香港從事提供醫學皮膚護理服務。本集團目前經營兩間Medicskin中心，其主要專注於治療客戶的皮膚病／問題及／或改善外觀，根據客戶的特殊需求、要求及皮膚狀況提供一站式皮膚護理解決方案。誠如載於本公司截至2016年3月31日止年度之年報的管理層討論及分析所披露，本集團正為潛在新Medicskin中心尋找及物色地點以及評估市況。

誠如本公司日期為2016年9月29日之公佈所披露，本公司擬將認購事項所得款項淨額中的大部分用作就將於在香港優越地段建立的新Medicskin中心購買物業。由於香港優越地段的寫字樓租金不斷上漲，本公司認為，在自有物業經營其Medicskin中心將符合本公司及其股東的長遠利益。於租約屆滿後，該物業將用作新Medicskin中心，其將針對客戶個人的具體需求、要求及皮膚狀況為其提供一站式有效及實證醫學解決方案。

經考慮香港女性人口的高增長率，及社會上對於個人外貌的重視程度日益提高，董事會預期對醫學皮膚護理服務的需求將持續增長，並認為在新地段開設新Medicskin中心將擴展本集團服務範圍，擴充本集團客戶基礎並提升本集團市場地位，從而拓寬本集團的收入來源，故而符合本公司及股東的整體利益。

該物業之損益表

根據創業板上市規則第19.67(6)(b)(i)條，就構成一項主要交易之收購事項而發出之通函必須載有截至2014年、2015年及2016年3月31日止三個前財政年度（「有關財政年度」）之該物業損益表，就有關該物業之可識別淨收入流及估值必須由核數師或申報會計師審閱，以確保該等資料已適當編製及源自相關賬簿及記錄。

於2013年4月1日至2016年2月21日期間，該物業乃由賣方用作自用。該物業現正出租予一名第三方。除租期由2016年2月22日起至2018年2月21日止之租約之副本外，儘管本公司向賣方請求，但除租約及有關該物業之若干資料（如租戶提供之2017年1月至3月之近期租金繳款通知單、2017年2月之管理費收款通知單、2017年1月11日至2月9日期間之電費單及2016年7月16日至11月14日期間之水費單）（「輔助文件」）外，賣方不同意賦予本集團全部權利以就編製該物業於有關財政年度之財務資料之直接支出及其他開支查閱相關賬簿及記錄或其他財務資料。本集團未能遵守創業板上市規則第19.67(6)(b)(i)條之披露規定。

因此，本公司向聯交所申請豁免嚴格遵守第19.67(6)(b)(i)條，故取而代之，披露以下資料。下列該物業於各有關財政年度之財務資料已由董事完全基於租約之條款及本集團及／或本公司管理層對房地產行業之經驗而編製。本公司執行董事兼主席江醫生於物業行業擁有逾十年經驗。因此，下列資料或未能反映該物業於有關財政年度內實際表現之真實情況。

根據租約，其固定租期為2016年2月22日起至2018年2月21日止兩年，每月租金為86,000港元（不包括管理費、空調費、政府地租及差餉以及其他經營支出）。於2016年2月22日（租約開始日期）至2016年3月31日期間之租金收入總額約為28,000港元。該物業於截至2014年及2015年3月31日止財政年度並無產生租金收入。該物業於截至2016年12月31日止九個月產生之租金收入約為688,000港元。

根據租約，租戶負責管理費、空調費、政府地租及差餉以及其他經營支出。賣方就截至2014年、2015年及2016年3月31日止三個財政年度以及截至2016年12月31日止九個月之已付及應付估計開支分別約為169,000港元、172,000港元、156,000港元及零。賣方已付及應付之估計開支乃參考租約之條款、輔助文件及有關財年之差餉寬免金額，並假設相關開支（除差餉外）於有關年度維持不變及每年維持均衡而釐定。賣方於截至2014年、2015年及2016年3月31日止三個財政年度已付及應付開支之性質包括管理費、政府差餉及水電費。租戶就2016年2月22日（租約開始日期）至2016年3月31日期間及截至2016年12月31日止九個月期間已付及應付之估計開支將分別約為14,000港元及128,000港元。租戶已付及應付之估計開支乃參考租約之條款及輔助文件釐定。

除上述有限資料外，董事無法確定有關該物業之開支金額。因此，上述估計概不包括折舊、維修及保養及財務成本等開支。編製上文所載資料所採用之會計政策與本公司所採用者在各重大方面一致。

附註：

根據創業板上市規則第19.67(6)(b)(i)條，董事已委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「獲委聘進行有關財務資料之協定程序」就該物業之租金收入進行若干已協定之程序。該等程序僅為協助董事評估該物業的租金收入總額之準確性而進行，並總結如下：

1. 核數師自本公司管理層取得列明地址、出租人及承租人名稱、租賃期限、每月租金及截至2014年、2015年及2016年3月31日止三個年度之租金收入總額的一覽表（「租金收入總額摘要」）及已檢查截至2014年、2015年及2016年3月31日止三個年度租金收入總額之數字準確性。租金收入總額摘要由董事編製並全權負責。
2. 核數師自租金收入總額摘要中認同出租人及承租人地址、名稱、租賃期限及每月租金（「詳情」）與賣方所提供租約所載資料吻合。本公司核數師匯報其發現如下：
 - a. 就程序1而言，核數師發現於截至2014年、2015年及2016年3月31日止三個年度計入租金收入總額摘要之租金收入總額計算準確。
 - b. 就程序2而言，核數師自租金收入總額摘要發現詳情與相關租約所載者相符。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而進行之鑑證服務，故本公司核數師概不就租金收入總額及租金收入總額摘要發表任何保證。倘核數師進行額外程序或倘核數師根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而進行租金收入總額及租金收入總額摘要鑑證服務，則核數師可能須注意之其他事項應已向董事匯報。

董事認為，有關財政年度該物業淨收入流損益表之遺漏不會使本通函有重大不完整或具誤導性或欺騙性。

下文載列自獨立估值師、獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司接獲就其對本公司將予收購物業於2017年1月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

**香港邊寧頓街18號
廣旅集團大廈25樓整層**

吾等遵照密迪斯肌控股有限公司（「貴公司」）的指示對其上述物業（「物業」）進行估值，吾等確認，吾等已視察物業，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就物業於2017年1月31日（「估值日期」）的市值提供意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指市值，市值按吾等的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

業權

吾等已在土地註冊處進行物業的業權查冊。然而，吾等並未核實物業的所有權或查證是否存在任何修訂條文而未有在交予吾等之文件副本上出現。所有文件均僅作參考用途。

根據土地註冊處記錄，物業的註冊擁有人為傑運商務代理有限公司。

估值方法

吾等採用比較法對物業進行估值，根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

假設

吾等的估值假設 貴集團以現況於市場出售物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業價值。

由於物業的擁有人持有長期政府租約，吾等假設擁有人在其政府租約整個未屆滿期間擁有可自由及不受干預地使用物業的權利。

吾等估值的其他特別假設（如有）將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮所估物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的法律文件顯示的樓面面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

YANG Junhao先生（為皇家特許測量師學會見習會員及吾等之僱員）已於2017年2月16日視察物業，惟並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法匯報所視察樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇裝備及設施。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板證券上市規則第八章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈2座21樓
密迪斯肌控股有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

2017年3月14日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中華人民共和國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值證書

貴公司將予收購的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2017年1月31日 現況下的市值
香港 邊寧頓街18號 廣旅集團大廈25樓 整層	物業包括位於29層高商業大樓25樓的四個相鄰辦公單位，該大樓於1994年前後落成。	根據 貴公司所提供的資料，物業租約自2016年2月22日生效，並於2018年2月21日屆滿，租金為每月86,000	44,000,000港元
內地段955號之G段 餘段，I段1分段，E 段餘段，C段2分段 及C段餘段內10950 份之330份	物業的總建築面積約為3,230平方呎且總可售面積約為1,938平方呎。 有關土地地段為根據政府租約自1884年12月25日起的999年期間按每年總地租為8.15港元所持有。	港元（不包括管理費，空調費、地租及差餉以及其他經營開支）。	

附註：

1. 物業的登記擁有人為傑運商務代理有限公司，請參閱日期為2003年11月10日註冊編號為UB9066478的文件。
2. 有關發展項目的佔用許可證H17/94號，請參閱日期為1994年2月3日註冊編號為UB5924239的文件。
3. 有關發展項目的公契，請參閱註冊編號為UB5943002及日期為1994年2月24日再註冊編號為6208155的文件。
4. 抵押及租金轉讓，請參閱日期為2014年11月24日註冊編號為14121200700042及14121200700056的文件。
5. 物業位於銅鑼灣分區計劃大綱圖S/H6/15號於2010年9月17日所劃為「商業」的區域。

緒言

就本公司之直接全資附屬公司金迪(香港)有限公司向傑運商務代理有限公司(「賣方」)購買物業(「該物業」)之重大收購事項(該交易稱為「收購事項」)而言，董事已根據創業板上市規則第7.31段編製本公司及其附屬公司之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考綜合資產負債表」)，乃僅供說明於2016年9月30日收購事項對本集團財務狀況之影響，猶如收購事項已於2016年9月30日完成。

編製未經審核備考綜合資產負債表乃基於本集團於2016年9月30日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團於2016年11月11日刊發之截至2016年9月30日止六個月之中期報告)，並已就收購事項作出下列備考調整：(i)直接由收購事項產生；及(ii)事實依據，猶如收購事項於2016年9月30日已發生。

未經審核備考綜合資產負債表乃由董事根據上述過往數據，並考慮附註所述之備考調整後編製而成。收購事項備考調整之敘事描述如(i)直接由交易產生；及(ii)有事實依據，則已在附註內概述。

未經審核備考綜合資產負債表乃由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途。基於其性質使然，其未必能真實反映本集團之財務狀況。因此，未經審核備考綜合資產負債表並非旨在闡述倘收購事項已於2016年9月30日完成則本集團應取得之財務狀況，亦並非旨在預測本集團之未來財務狀況。

未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 千港元	未經審核 備考調整 千港元	(附註)	本集團 於完成後 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	8,903	48,559	(1)	57,462
租金按金	2,554			2,554
	<u>11,457</u>			<u>60,016</u>
流動資產				
存貨	2,797			2,797
貿易應收款項	791			791
其他應收款項、按金及 預付款項	1,307			1,307
可退回稅項	1,159			1,159
已抵押銀行存款	8,500			8,500
銀行結存及現金	15,895	(48,301)	(1)、(2)	(32,406)
	<u>30,449</u>			<u>(17,852)</u>
流動負債				
貿易應付款項	559			559
應計負債	2,767			2,767
遞延收益	8,954			8,954
	<u>12,280</u>			<u>12,280</u>
流動資產淨額	<u>18,169</u>			<u>(30,132)</u>
總資產減流動負債	<u>29,626</u>			<u>29,884</u>
非流動負債				
其他應付款項	–	258	(2)	258
遞延稅項負債	270			270
	<u>270</u>			<u>528</u>
資產淨額	<u>29,356</u>			<u>29,356</u>

附註：

1. 該調整反映收購事項之購買價44,000,000港元連同其他直接應佔之成本4,559,000港元，包括印花稅3,740,000港元及其他開支819,000港元（包括收購事項相關之地產代理佣金及法律和專業費用）。該物業已由一名租戶佔用。於收購事項完成時該物業未能交吉予本集團，直至預期將於2018年2月21日或之前到期之現有租約（「租約」）終止或屆滿。該物業獲分類為物業、廠房及設備，原因為董事擬於租約屆滿後將該物業用作新Medicskin中心。本集團將以於2016年10月25日發行本公司新股份之所得款項淨額支付購買價及直接成本約48,559,000港元，惟尚未反映於本未經審核備考綜合資產負債表中。
2. 根據相關買賣協議，完成收購事項後，賣方須轉讓其向租戶收取之租金按金258,000港元予本集團，而其後將由本集團於租約終止或屆滿後償還予租戶，因此分類為其他應付款項。

以下為來自本公司執業會計師德勤•關黃陳方會計師行有關本集團未經審核備考財務資料發出之核證報告全文，乃供載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

就編製未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告

致密迪斯肌控股有限公司之各董事：

吾等謹就密迪斯肌控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）編製之未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2017年3月14日就一項物業之重大收購事項（「收購事項」）刊發之通函（「通函」）中第19頁至21頁內所載有關於2016年9月30日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函第19頁至21頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於2016年9月30日之財務狀況造成之影響，猶如收購事項於2016年9月30日已發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2016年9月30日止六個月之綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，惟並無就此發佈核數師報告或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）第7.31段之規定並參照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師操守守則」內有關獨立性及其他操守要求，此守則建基於誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為等基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「有關執行財務報表審核及審閱和其他核證以及相關服務業務的公司的質量控制」，並據此維持全面質量控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準及適用法律與監管要求的記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據創業板上市規則第7.31(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編撰未經審核備考財務資料時所用之任何財務資料發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據會計師公會頒佈之香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之鑑證業務」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及實施工作以對董事是否根據創業板上市規則第7.31段及參考會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，吾等概無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用之歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在投資通函編製中，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇之較早日期發生。因此，吾等不對該事項或交易於2016年9月30日之實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製之合理保證之鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對該集團性質之了解、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關業務情況之了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之證據是充分及適當的，為吾等發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- a) 已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b) 該等基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- c) 所作調整就根據創業板上市規則第7.31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年3月14日

1. 責任聲明

本通函乃遵照創業板上市規則而提供有關本公司的資料。董事就此共同及個別承擔全部責任，且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整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

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，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之權益及淡倉（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)或根據創業板上市規則第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另行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	佔已發行股本之 概約百分比
江醫生(附註)	受控制法團權益	277,000,040	57.66%

附註：該等277,000,040股股份乃以Topline之名義登記，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名義登記之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日採納之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2016年 4月1日及 最後實際 可行日期之 購股權數目
陳昌達	2015年8月17日	0.67	2015年8月17日至 2016年8月16日	2016年8月17日至 2017年8月16日	400,000
李家麟	2015年8月17日	0.67	2015年8月17日至 2016年8月16日	2016年8月17日至 2017年8月16日	400,000
梁兆祥	2015年8月17日	0.67	2015年8月17日至 2016年8月16日	2016年8月17日至 2017年8月16日	400,000
					1,200,000

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼等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；(c)或根據創業板上市規則第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，就本公司任何董事或主要行政人員所知，下列人士（並非本公司之董事或主要行政人員）於本公司之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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上權益；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	277,000,040	57.66%
富麒 (附註b)	實益擁有人	80,000,000	16.65%
豐盛 (附註b)	受控制法團權益	80,000,000	16.65%
Magnolia Wealth (附註b)	受控制法團權益	80,000,000	16.65%
季先生 (附註b)	受控制法團權益	80,000,000	16.65%

附註：

- (a) 277,000,040股股份乃以Topline名義登記，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名義登記的本公司全部股份中擁有權益。
- (b) 於2016年9月29日，本公司與富麒訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而富麒已有條件同意認購80,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.648港元。認購事項已於2016年10月25日完成。富麒由豐盛實益擁有。豐盛繼而由Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia Wealth」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由季昌群先生（「季先生」）實益擁有）擁有46.58%權益。此外，季先生作為實益擁有人直接持有豐盛之4.75%權益。因此，豐盛、Magnolia Wealth及季先生被視為於富麒持有的全部股份中擁有權益。

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（並非本公司之董事或主要行政人員）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分部之條文須予披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上權益；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，概無董事擁有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. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團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）：

- (a) 正式協議；
- (b) 臨時協議；及
- (c) 本公司與富麒於2016年9月29日就以代價51,840,000港元認購80,000,000股股份訂立的認購協議。

除上文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立任何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）。

5. 董事於資產及／或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2016年3月31日（即本公司最近期刊發之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、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 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創業板上市規則作出披露的權益。

7. 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。

8. 專家資格及同意書

作出本通函所載意見及建議之專家資格如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中誠達資產評估顧問 有限公司	專業物業估值師

- (a) 於本通函日期，德勤•關黃陳方會計師行或中誠達資產評值顧問有限公司概無直接或間接於本公司或本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行或中誠達資產評值顧問有限公司均已就本通函的刊發及以其所載形式及文義載入其日期為2017年3月14日的函件及／或引述其名稱發出同意書，且概無撤回其同意書；及
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行或中誠達資產評值顧問有限公司概無於本公司或本集團任何成員公司自2016年3月31日（即本集團最近刊發經審核財務報表的編制日期）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擁有任何直接或間接權益。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團財務或經營狀況自2016年3月31日（即本集團最近刊發經審核綜合賬目的編制日期）以來有任何重大不利變動。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於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中環皇后大道中16-18號新世界大廈2座21樓。
- (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22樓。
- (e) 本公司之秘書為冼翠碧女士，彼為本公司之執行董事兼財務總監及香港會計師公會會員以及英國特許公認會計師公會資深會員。

- (f) 本公司之合規主任為江聰慧女士，彼為本公司之執行董事及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (g) 本公司已遵守創業板上市規則，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。審核委員會現由三名獨立非執行董事陳昌達先生、李家麟先生及梁兆祥先生組成。陳昌達先生為審核委員會的主席。
- (h) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起14日期間內之一般辦公時間內，可於本公司位於香港之主要營業地點（地址為香港中環皇后大道中16-18號新世界大廈2座21樓）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司年報，當中載有本公司截至2016年3月31日止兩個年度之經審核綜合財務報表；
- (c) 中誠達資產評估顧問有限公司編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「4.重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (g) 本通函。