

香港交易及結算所有限公司及聯交所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，並明確表示概不會就本公告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。



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 出售一間物業控股公司

出售事項

董事會欣然宣佈，於2019年1月29日（交易時段後），本公司與買方訂立臨時協議，據此，本公司已同意出售銷售股份及股東貸款，且買方已同意以代價46,000,000.00港元收購該等股份及貸款，均須受限於臨時協議之條款及條件。

GEM上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率（定義見GEM上市規則第19章）超過25%但少於75%，故出售事項構成本公司於GEM上市規則第19章項下的主要交易，因此須遵守GEM上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司須就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。已就出售事項獲得Topline（於本公告日期持有本公司274,865,400股股份，約佔本公司已發行股本之56.59%）發出之日期為2019年1月29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出售事項舉行股東大會。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

一份載有（其中包括）出售事項之詳情及GEM上市規則規定之其他資料的通函預期將於2019年2月22日或之前寄發予股東。倘需額外時間以編製通函，本公司或會申請豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.41(a)條。

股東及本公司有意投資者務請注意，由於出售事項須受多項條件所規限，有關條件未必能達成，因此出售事項未必進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

於2019年1月29日（交易時段後），本公司與買方訂立臨時協議，據此，本公司已同意出售銷售股份及股東貸款，且買方已同意以代價46,000,000.00港元收購該等股份及貸款，均須受限於臨時協議之條款及條件。

臨時協議

日期：2019年1月29日

協議各方：(1) 本公司（賣方）

(2) 買方

標的事項

根據臨時協議之條款，本公司已同意向買方出售銷售股份及股東貸款。

銷售股份為目標公司全部已發行股本，並由本公司合法實益擁有。股東貸款指於完成日期及於本公告日期時本公司以貸款方式向目標公司墊付之所有有關款項及目標公司應付及結欠本公司之款項，該款項約為47,000,000.00港元。

本公司及買方同意真誠磋商並盡彼等之一切合理努力訂立正式協議。倘本公司及買方未能於2019年2月28日或之前就正式協議之條款達成共識，臨時協議將仍然有效並具有一切效力及作用，而臨時協議之訂約方須繼續履行彼等各自於該協議項下之責任。

代價及支付條款

出售事項之代價為46,000,000.00港元，由買方按下列方式支付：

- 1) 2,300,000.00港元於簽訂臨時協議時作為初始按金支付予於本公司；
- 2) 2,300,000.00港元將由買方於2019年2月28日或之前作為進一步按金支付；及
- 3) 餘額41,400,000.00港元將於完成後支付。

代價乃本公司與買方經參考相似地點類似物業的市值後按一般商業條款公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）相信，代價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可完成：

- 1) 買方已完成有關目標公司的業務、財務及法律方面的盡職調查，並信納除擔保（定義見下文及本公司須於完成日期前至少三個營業日解除／註銷／免除擔保）及股東貸款；所有稅項負債、遞延稅項負債（包括租金收入產生的任何或然稅項負債）（如有）；已收租金按金、已收預付款項（包括但不限於預收租金）及於一般業務過程中應付應計賬款及應付賬款（如有）外，目標公司並無其他負債，且其於所有重大方面均遵守適用法律；
- 2) 本公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條促使目標公司證明及出示該物業之有效業權，有關費用由本公司負責，且本公司已自費向買方提供證明該有效業權所需的任何業權契據或文件、遺囑及公共記錄事項之經核證或經證明副本；
- 3) 本公司於臨時協議及正式協議（如簽訂）項下作出之所有聲明、承諾及保證於所有重大方面確屬真實、準確、正確、完整及無誤導成份，且直至完成時在所有重大方面仍屬真實、準確、正確及完整，且無誤導成份；及

- 4) 根據適用法律及GEM上市規則，出售事項須由股東正式批准；及
- 5) 本公司須促使目標公司就恒生銀行有限公司（「該銀行」）向美嬌絲肌科美有限公司（本公司的附屬公司）授予的相關融資而以恒生銀行有限公司為受益人提供的擔保（「擔保」）獲解除／註銷／免除，及須於完成日期前至少三個營業日向買方寄發有關解除／註銷／免除的函件或有關證明。

倘任何上述條件於完成日期或之前未獲達成（或獲買方豁免），則買方有權於完成日期或之前通過向本公司發出書面通知，以取消臨時協議項下之交易，且本公司須立即向買方退還所有已付按金（不計利息），此後雙方均不得向另一方提出任何索償。

完成

完成將於2019年5月31日下午2時正或之前或發生所有以下事件後10個營業日（以較晚者為準）落實：

- (i) 本公司已獲聯交所批准就有關出售事項發出通函（「通函」）；及
- (ii) 該銀行解除／註銷／免除擔保。

買方與本公司進一步協定，倘未能於2019年7月31日或之前獲准刊發通函，或倘該銀行於2019年7月31日或之前並無解除／註銷／免除擔保，則任何一方均有權取消臨時協議項下之交易，且本公司須立即向買方退還所有按金（不計利息），此後雙方均不得向另一方提出索賠。

有關本公司、目標公司及該物業之資料

本公司為一間投資控股公司。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、一間抗衰老中心及一間美容中心，主要專注於治療客戶的皮膚疾病及問題及／或改善外貌。本集團向客戶提供的服務為治療（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。

目標公司為本公司之全資附屬公司。其主要業務為持有物業及為該物業之唯一擁有人。該物業位於香港邊寧頓街18號廣旅集團大廈25樓整層。目前該物業乃分兩部分各按月租金43,000港元出租，租期直至2020年5月31日。約一半該物業被本集團用於經營一間美容中心，提供從醫學皮膚護理療程到舒緩面部按摩及身體護理等廣泛的專業服務；以及另一半該物業將由本公司附屬公司的非控股股東使用。

以下載列目標公司自2016年11月1日（註冊成立日期）起至2018年3月31日止期間之經審核財務資料概要：

	自2016年 11月1日 (註冊成立 日期)起至 2018年3月31日 止期間 千港元
收益	993
除稅前虧損淨額	85
除稅後虧損淨額	153

目標公司於2018年3月31日之未經審核負債總值及負債淨值分別約為48,197,000港元及153,000港元。

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司及其財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

有關買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。

本公司確認，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）之第三方。

出售事項之理由及所得款項用途

中美貿易戰引致之不確定因素已導致2018年下半年香港商用物業的租金及資本價值增長放緩，並預計，於2019年，受貿易戰影響，香港商用物業市場將持續不容樂觀。一方面，董事認為此為本集團變現物業投資之良機，而另一方面，董事預期租賃開支將維持相對穩定，原因為香港商用物業市場很可能以持續受貿易戰之影響。再者，出售事項所得款項可進一步增強本集團的現金狀況且該筆款項預期將用於一般營運資金、融資及／或醫學皮膚護理行業其他業務的潛在收購事項。

預期本集團將自出售事項錄得除稅前虧損約1,200,000港元，此乃參考(i)代價與(ii)以下各項之總和：(a)目標公司於2019年5月31日之估計未經審核資產淨值；(b)股東貸款之金額；及(c)有關出售事項之估計開支之間的差額進行計算。本集團將確認之出售事項之虧損實際金額將取決於完成時目標公司之資產淨值（仍有待審核），因此可能有別於上文所述金額。

考慮到上述因素，董事認為出售事項之條款及條件乃屬公正合理，按一般商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則之涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則第19章）超過25%但少於75%，故出售事項構成本公司於GEM上市規則第19章項下的主要交易，因此須遵守GEM上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司須就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。已就出售事項獲得Topline（於本公告日期持有本公司274,865,400股股份，約佔本公司已發行股本之56.59%）發出之日期為2019年1月29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出售事項舉行股東大會。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

一份載有（其中包括）出售事項之詳情及GEM上市規則規定之其他資料的通函預期將於2019年2月22日或之前寄發予股東。倘需額外時間以編製通函，本公司或會申請豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.41(a)條。

釋義

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
「營業日」	指	香港銀行開門向公眾辦理一般銀行業務之日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）
「通函」	指	一份載有（其中包括）出售事項之詳情及GEM上市規則規定的其他資料之本公司通函
「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GEM上市（股份代號：8307）
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	落實完成當日
「代價」	指	46,000,000.00港元，即出售事項之代價
「關連人士」	指	具GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司出售銷售股份及股東貸款

「正式協議」	指	買方與本公司就買賣目標公司之全部已發行股本及根據臨時協議目標公司結欠本公司之所有股東貸款將暫且於2019年2月28日或之前訂立之正式買賣協議
「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
「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
「百分比率」	指	具有GEM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
「臨時協議」	指	本公司與買方就買賣銷售股份及股東貸款於2019年1月29日訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	華盈資產有限公司
「銷售股份」	指	於臨時協議日期，由本公司持有之目標公司之全部已發行股本
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股之持有人
「股東貸款」	指	於完成日期本公司以貸款方式向目標公司墊付且由目標公司應付及結欠本公司之所有有關款項

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	金迪(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司且為該物業之唯一合法及實益擁有人
「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
「%」	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，2019年1月29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，亦無遺漏任何其他事項，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.medicskin.com。