
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出售或轉讓的銀行、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
出售一間物業控股公司

董事會函件載於本通函第4至15頁。

2019年4月18日

GEM 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.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	16
附錄二 – 物業估值報告.....	18
附錄三 – 一般資料.....	23

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：

「公佈」	指	本公司就構成本公司主要交易之出售事項而刊發之日期為2019年1月29日之公佈；
「該銀行」	指	恒生銀行有限公司；
「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子（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）；
「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GEM上市（股份代號：8307）；
「完成」	指	根據臨時協議的條款及條件完成出售事項；
「完成日期」	指	落實完成當日；
「關連人士」	指	具GEM上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	46,000,000.00港元，即出售事項之代價；
「控股股東」	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；
「江醫生」	指	江覺亮醫生，本公司控股股東、執行董事、行政總裁及董事會主席；
「GEM」	指	聯交所GEM；

釋 義

「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；
「擔保」	指	目標公司就該銀行向美嬌絲肌科美授予的20,000,000港元的銀行融資而以該銀行為受益人提供的擔保；該等擔保有關（其中包括）美嬌絲肌科美根據任何承諾、合約及／或訂約、票據及貸款等而應付、結欠及／或應付予該銀行的所有款項、債務及負債，由美嬌絲肌科美以該銀行為受益人而作出；
「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；
「最後實際可行日期」	指	2019年4月14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；
「美嬌絲肌科美」	指	美嬌絲肌科美有限公司，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；
「按揭」	指	已於2019年3月19日解除之於土地註冊處之註冊編號為17092701830054之該物業當時按揭；
「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（包括25樓A、B、C及D室）；
「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；

釋 義

「買方」	指	華盈資產有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「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；
「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港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「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；
「平方米」	指	平方米；
「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。



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：

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
皇后大道中16-18號
新世界大廈2座
21樓

敬啟者：

**主要交易
出售一間物業控股公司**

緒言

董事會宣佈，於2019年1月29日，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。出售事項須待下文「先決條件」一段所載條件獲達成後，方可作實。

董事會函件

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%，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（於最後實際可行日期持有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。

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

協議

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

本公司已同意根據臨時協議之條款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最後實際可行日期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46,700,000港元。

董事會函件

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本公司；
- 2) 2,300,000.00港元由買方於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。

於最後實際可行日期，買方已通過支票結付初始按金及進一步按金。買方應付之所有按金應向本公司律師（作為持份者）支付，及僅當(a)銀行確認購買價結餘足以解除按揭及(b)本公司妥為達成下文所載第5)項先決條件時，方可退回予本公司。

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釐定，並計及相似地段近期物業交易的價格及該物業的具體情況，包括但不限於樓宇面積、方向及景觀。出售事項的單位價格（即每平方呎的價格）在當時相似地段近期物業成交價格的範圍內。代價乃在簽署臨時協議時本公司從該物業潛在購買者獲得的最高價格，相當於獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司於2019年1月31日評估的該物業之市值46,000,000港元。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。

董事會函件

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- 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（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）、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；
- 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。

除第4)項外，買方可豁免先決條件。於最後實際可行日期，概無任何先決條件獲買方豁免。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。於最後實際可行日期，本公司尚未收到買方關於其達成第1)及2)項之確認書，且尚無發現任何違反第3)項的情況。第4)及5)項於最後實際可行日期已獲達成。

董事會函件

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發出本通函；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。於最後實際可行日期，上述所有事項已獲達成。

誠如該公佈所披露，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協議，則臨時協議將繼續有效並具有十足效力且臨時協議各方將繼續履行其各自的責任。繼買方與本公司進行進一步磋商後，本公司於2019年2月28日或之前並未與買方訂立正式協議。此後，本公司無意就此與買方訂立任何正式協議。

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。

董事會函件

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。除持有該物業向租戶出租外，目標公司並無其他業務活動。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（「**MS Medicspa**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一間非重大附屬公司（定義見GEM上市規則第20章）的非控股股東使用。

茲提述本公司日期為2017年3月14日的通函（「**收購通函**」），內容有關（其中包括）收購該物業。本公司於2017年3月收購該物業，惟須受當時租約（「**先前租約**」）限制，有關租戶（即香港註冊成立公司，「**租戶**」）當時使用上述地段半數樓面面積以「**Massada spa**」商標名稱經營美容中心業務，及剩餘半數樓面面積作為貿易業務的辦公室。

誠如收購通函所披露，本公司當時的目標為將該地段用作經營新的醫學皮膚護理中心。為實現這一目標，於2017年12月本集團已考慮不同的選擇，包括選擇收購一部分美容中心業務，並與租戶及／或其擁有人（「**租戶擁有人**」，即就董事所知，當時為獨立第三方，目前為本集團之一間非重大附屬公司的一名非控股股東的個人）一併經營美容中心業務或自行設立新的皮膚護理中心。經計及(i)本集團過往設立其醫學皮膚護理中心的經驗；(ii)美容中心業務的裝修及設施保持良好狀況，原因是租戶已於2016年花費大量資金設計及翻新該地段；(iii)美容中心業務的現有客戶群亦可為本集團的皮膚護理業務帶來協同效應；及(iv)本集團將有機會於在上述地段擴展其經營之前觀察美容中心業務的營運及該地段的人流量，董事認為，為節省時間及成本，相比本集團自行設立新中心，收購租戶部分水療業務的安排及繼續將上述地段的一半租予租戶以供其作辦公室用途為充分利用本集團的資源，因此符合本公司股東的最佳利益。

董事會函件

最終，租戶擁有人及本公司同意成立一間新合營公司（「合營公司」），以經營美容中心業務，而租戶擁有人擁有合營公司49%的股權，本集團透過本公司的間接全資附屬公司High Rank Ventures Limited持有合營公司51%股權。於2018年6月初，目標公司與MS Medicspa Limited（一間於香港註冊成立的公司，且為合營公司全資附屬公司（「MS Medicspa」））就將該物業半數樓面面積租賃予MS Medicspa以經營美容中心業務簽訂新租約。租戶隨後於2018年6月中旬將其水療業務的資產及負債以及客戶轉移至MS Medicspa。美容中心更名為「MS Medicspa」並於2018年6月11日開始營業。作為本集團將觀察MS Medicspa營運及該地段人流量的應變計劃，目標公司於2018年6月與租戶訂立為期兩年的租約，租戶將繼續在上述地段剩餘半數樓面面積經營其貿易業務。

董事認為，MS Medicspa在上述地段的經營符合本集團建議使用該物業的用途，而與租戶訂立租約僅為本集團於其決定將醫學皮膚護理中心及／或美容中心的業務擴展到整個地段之前當時採納的應變計劃。因此，該物業的實際用途並不構成收購通函所披露就收購事項而言之重大變動。

據董事所深知、盡悉及確信，於2018年6月在本集團綜合財務報表內將一半該物業自物業、廠房及設備轉撥至投資物業（根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」使用成本模式計量）並無產生任何稅務影響。

該物業當時處於按揭狀態，作為該銀行授予美嬌絲肌科美之合併限額為10,000,000港元之銀行融資（「銀行融資」）之抵押，有關銀行融資為本集團營運之備用銀行融資。根據按揭，目標公司已將該物業抵押，作為（其中包括）到期支付所有應付款項或美嬌絲肌科美可能隨時或不時應付該銀行款項的抵押品。銀行融資隨後於2019年2月11日取消。目標公司亦就該銀行融資以該銀行為受益人向美嬌絲肌科美提供擔保。該擔保隨後於2019年2月25日解除。董事確認自授予銀行融資起，美嬌絲肌科美並無提取該等銀行融資，因此於最後實際可行日期及其取消前，概無未償還款項。

董事會函件

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
收益（指租賃該物業之租金收入）	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日之經審核負債總額及負債淨額分別約為48,197,000港元及153,000港元。於最後實際可行日期，目標公司之負債淨額、資產總值及負債總額分別約為128,000港元、47,077,000港元及47,204,000港元。於最後實際可行日期，目標公司之負債淨額、資產總值及負債總額（不包括該物業價值）分別約為46,721,000港元、484,000港元及47,204,000港元。目標公司之資產總值主要包括銀行結餘及已付按金。目標公司之負債總額主要包括股東貸款及向租戶收取之租賃按金。目標公司自註冊成立以來及直至2018年3月31日期間產生虧損，此乃由於目標公司錄得約1,078,000港元之開支總額，包括該物業折舊約1,053,000港元。

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，當本公司於2017年3月購回該物業時，買方及其最終實益擁有人與該物業的賣方（或其最終實益擁有人）並無關聯。

出售事項對本集團之財務影響

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。

董事會函件

虧損

根據(i)預期經調整代價約45,600,000港元(即代價46,000,000港元減根據目標公司負債(定義見下文)預期扣除代價約400,000港元)與(ii)目標公司於2019年5月31日之估計未經審核負債淨值約200,000港元,及(a)股東貸款約46,200,000港元及(b)與出售事項有關之估計開支約800,000港元合計之金額間的差額,本集團預期將自出售事項錄得未經審核除稅前虧損約1,200,000港元。出售事項之實際收益或虧損金額須經本公司核數師審閱及審核。此外,由於出售事項,本集團將不再自租賃該物業收取任何租金收入。

資產及負債

資產總值及負債總額

預期出售事項將令本集團之資產總值減少約1,600,000港元及本集團之負債總額減少約400,000港元。本集團之資產總值減少約1,600,000港元乃將(i)於完成後,預期扣除代價約400,000港元,即目標公司於2019年5月31日之估計負債(包括向租戶收取之租賃按金及應課稅項(「目標公司負債」));與(ii)上文所披露的自出售事項錄得預期未經審核除稅前虧損約1,200,000港元相加計算得出。本集團負債總額減少約400,000港元代表目標公司負債減少。股東應注意,相關數字僅供說明之用,並須待審核後方可作實。

資產淨值

鑒於完成出售事項預期將使本集團產生未經審核虧損約1,200,000港元,本集團之綜合資產淨值預期於完成後將減少約1,200,000港元。本集團資產淨值之實際增加或減少須待審核後方可作實。

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，預計2019年香港商用物業市場將持續因貿易戰而籠罩灰霾。根據經董事審閱的2018年年底及2019年年初與該物業類似地段物業的交易價格等市場統計數據，數據表明整體呈下降趨勢，且經考慮中美貿易戰陰霾導致全球經濟環境停滯不前，預計香港的商業物業市場將不可避免地受到重大影響，該物業的價格最終於2019年下跌。由於該物業為本公司的主要資產，董事認為此為本集團變現物業投資之良機以減輕本公司在該物業價格繼續下跌情況下可能遭受的潛在損失。此外，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將持續受中美貿易戰之影響。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。董事現時擬將出售事項所得款項用作下列用途：

- 於解除按揭後，應銀行要求，約10,000,000港元已存入銀行作為抵押（即已抵押銀行存款），以獲取銀行向本集團提供的信用卡結算服務；
- 約10,000,000港元將用於醫學皮膚護理及／或醫學相關行業其他業務的潛在收購事項；及
- 約26,000,000港元將用於本集團一般營運資金，包括但不限於購買新醫療設備及開發及／或採購新護膚產品以及營銷本集團的護膚產品。

截至最後實際可行日期，本公司並無任何具體收購計劃或任何已確定收購目標。

董事會函件

截至2018年12月31日止九個月，本集團約3.0%的收益歸屬於經營MS Medicspa中心所得收入。由於相關租約於2020年5月31日方會到期，故本集團於出售事項後將繼續經營MS Medicspa中心。本集團就使用上述物業而須支付的月租將維持不變（即43,000港元），直至現有租賃屆滿為止。於上述租約屆滿後並受限於本集團當時業務發展計劃及資源以及租賃市場狀況，董事現時擬與當時業主磋商以於上述地段訂立另一份租約以繼續經營MS Medicspa中心。MS Medicspa中心於現時租約屆滿後是否續約將取決於MS Medicspa中心當時的財務狀況及當時業主就重續租約擬定之條款。經考慮MS Medicspa中心之經營收入並非本集團截至2018年3月31日止年度之主要收入來源，以及由於中美貿易戰引致之經濟環境的不確定因素，董事預期就經營本集團美容中心的相似商用物業的租金將繼續下降，故董事認為，出售事項將不會對本集團的未來業務營運產生重大影響。

儘管如此，董事現時無意縮減或出售本集團任何業務，亦無意就此訂立任何協議、安排或承諾。

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

就出售事項而言，由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過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上市規則第19章項下之申報、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。

董事會函件

已就出售事項獲得Topline（於最後實際可行日期持有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。故此，本通函將僅寄發予股東以供其參考。江醫生（本公司執行董事、行政總裁及董事會主席）持有Topline全部股權。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項之條款屬公平合理且出售事項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出售事項之決議案。

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

2019年4月18日

1. 本集團之財務摘要

本集團(i)於截至2018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2018年6月21日發佈之2017／18年年報第42至88頁；及(ii)於截至2017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2017年6月22日發佈之2016／17年年報第45至90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，經考慮出售事項之影響及本集團現有可動用財務資源（包括內部產生之資金），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

於2019年2月28日（即就確認本通函所載債務聲明所載資料的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還一間附屬公司非控股權益貸款約500,000港元。該金額為無抵押、不計息及須按要求償還。

除上文所披露者外，除集團內公司間之負債、按揭以及一般應付賬款及其他應付款項外，於2019年2月28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、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自2019年2月28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。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。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。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將持續受貿易戰之影響。

立法會於2018年11月正式通過《私營醫療機構條例》。新條例將進一步保障病人安全及消費者權益，其將亦有助於通過在香港的私人醫療設施引進牌照規定使醫療體系可持續發展。我們認為，該新條例將最終為客戶帶來更高的信心水平及提高市場總體支出。

本集團將繼續緊跟最新業內知識，為我們的客戶提供最合適、最安全及最新的服務。本集團持續對最新產品、技能以及醫療設備及技術進行市場研究並評估其成效。我們相信，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。

預期本集團將繼續面臨員工成本及開支的高經營成本以及業內的激烈競爭。借助資本市場的支持、我們的自身實力以及消費者對儀表的追求下，本集團對其日後發展持審慎自信態度。我們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並鞏固我們的市場地位，從而發展我們的品牌及業務以及為投資者提供最大回報。

下文載列自獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司接獲就其對物業於2019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
No.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（稱為「貴公司」）的指示對其上述物業（稱為「物業」）權益進行估值，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**2019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」。

估值方法

吾等已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。吾等分析大小、特徵及位置相若的可資比較物業並仔細權衡各項物業所有有關優勢及不足，以公平比較資本值。

假設

吾等的估值假設擁有人以現況於市場出售物業，且並無獲得遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益，導致影響物業價值。

由於物業的擁有人以長期政府租約持有物業，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。

業權

吾等已在土地註冊處取得物業的土地註冊詳情。然而，吾等並未核實物業的所有權及查證是否存在影響其所有權的任何產權負擔。於此披露的有關物業註冊的資料僅作參考用途。

實地視察

Chen Nelson Chun Kin已於2019年2月18日視察物業，彼持有香港理工大學建築及房地產學理學碩士學位。於實地考察期間，吾等已確定物業的下列事宜：

- 物業所在區域的整體環境及發展狀況；
- 物業現有用途；
- 物業佔用情況；
- 物業所提供的設施；
- 物業是否存在任何違規用途；
- 物業的維修及保養情況；及
- 物業是否貼有任何封閉令及收回令。

限制條件

吾等的報告並無考慮物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。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。吾等估值時乃假設賣方在市場出售物業，而並無受惠於可能影響物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，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物業相關事宜的意見。

吾等已對物業進行內外部視察。惟並無進行物業結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等無法匯報物業之樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。吾等亦無測試任何物業之樓宇及構築物設施。

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司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聯交所GEM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（2017年版）的所有規定。

該物業乃以港元進行估值。

隨函附奉吾等之估值證書。

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

為及代表

中誠達資產評值顧問有限公司

董事

謝偉良

MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

2019年4月18日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾十(10)年經驗。

估值證書

貴公司將予出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2019年1月31日 現況下的市值 港元
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，兩項物業租約均自2018年6月1日起生效，並於2020年5月31日屆滿，總租金為每月86,000港元（不包括管理費，空調費、地租及差餉以及其他經營開支）。	46,000,000
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。		

附註：

1. 物業的登記擁有人為金迪（香港）有限公司，請參閱日期為2017年3月24日註冊編號為17042100090014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2017年9月19日註冊編號為17092701830054及17092701830062的文件。
5. 物業位於銅鑼灣分區計劃大綱圖S/H6/17號於2019年1月18日所劃為「商業」的區域。

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。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本通函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，本公司董事及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)根據GEM上市規則第5.46至5.67條所述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	佔已發行股本之概約百分比
江醫生（附註）	受控制法團權益	274,865,400	56.59%

附註：該等274,865,400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	於最後實際 可行日期之 購股權數目
江聰慧	2018年8月15日	0.433	不適用	2018年8月15日至 2022年8月14日	200,000
	2018年8月15日	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
	2018年8月15日	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
冼翠碧	2018年8月15日	0.433	不適用	2018年8月15日至 2022年8月14日	200,000
	2018年8月15日	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
	2018年8月15日	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	2018年8月15日	0.433	不適用	2018年8月15日至 2022年8月14日	200,000
	2018年8月15日	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	2018年8月15日	0.433	不適用	2018年8月15日至 2022年8月14日	200,000
	2018年8月15日	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	2018年8月15日	0.433	不適用	2018年8月15日至 2022年8月14日	200,000
	2018年8月15日	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；或直接或間接擁有於本集團任何其他成員公司之已發行投票權股份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：

股份的好倉

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	56.59%
Rich Unicorn (附註b)	實益擁有人	80,000,000	16.47%
豐盛 (附註b)	受控制法團權益	80,000,000	16.47%
Magnolia Wealth (附註b)	受控制法團權益	80,000,000	16.47%
季先生 (附註b)	受控制法團權益	80,000,000	16.47%

附註：

- (a) 274,865,400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名義登記的全部股份中擁有權益。
- (b) Rich Unicorn Holdings Limited (「**Rich Unicorn**」)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並由豐盛控股有限公司 (「**豐盛**」)，其已發行股份於聯交所上市，股份代號：607) 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45.05%權益。此外，季先生作為實益擁有人直接持有豐盛之4.61%權益。因此，豐盛、Magnolia Wealth及季先生被視為於Rich Unicorn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；或直接或間接於本集團任何其他成員公司之已發行投票權股份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. 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) 臨時協議。

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2018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。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之任何合約或安排。

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。

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
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，中誠達資產評估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) 中誠達資產評估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2019年4月18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) 中誠達資產評估顧問有限公司概無於本公司或本集團任何成員公司自2018年3月31日（即本集團最近刊發經審核財務報表的編製日期）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，除非本公司於聯交所網站另行公佈，董事概不知悉本集團財務或貿易狀況自2018年3月31日（即本集團最近刊發經審核綜合賬目的編製日期）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。審核委員會成員之履歷詳情載於本公司截至2018年3月31日止年度之年報第40頁，其刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.medicskin.com。

- (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日期間內之一般營業時間內，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2018年3月31日止兩個年度之經審核綜合財務報表；
- (c) 中誠達資產評值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二；
- (d) 本附錄「4.重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (f) 本通函。