

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

Miricor Enterprises Holdings Limited

卓珈控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1827)

有關該等租賃協議的 須予披露交易 及 澄清公告

該等租賃協議

董事會宣佈，於2021年5月21日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與出租人(為獨立第三方)就租賃物業一及物業二訂立該等租賃協議，其中物業一的租賃將由2021年5月22日起至2024年11月15日止(包括首尾兩日)，而物業二的租賃將由2021年11月16日起至2024年11月15日止(包括首尾兩日)。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立該等租賃協議，本集團將在本公司的綜合財務報表中確認使用權資產，而根據上市規則第14.04(1)(a)條，於其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本公司根據該等租約確認的使用權資產估計價值合共約為25,247,000港元。

物業一及物業二由出租人擁有，據此，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，該等租約將合併計算。由於根據本集團按照香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值，該等租賃協議的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故訂立該等租賃協議構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的通知及公告規定，惟豁免遵守股東批准規定。

該等租賃協議

董事會宣佈，於2021年5月21日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與出租人(為獨立第三方)就租賃物業一及物業二訂立該等租賃協議，其中物業一的租賃將由2021年5月22日起至2024年11月15日止(包括首尾兩日)，而物業二的租賃將由2021年11月16日起至2024年11月15日止(包括首尾兩日)。

租賃協議一

租賃協議一的主要條款載列如下：

日期：	2021年5月21日(交易時段後)
承租人：	本公司
出租人：	New World Tower Company Limited，為獨立第三方
物業：	香港皇后大道中16-18號新世界大廈二期10樓全層
用途：	醫學中心
租期：	2021年5月22日至2024年11月15日(包括首尾兩日)
應付租金總額：	根據租賃協議一應付租金總額(不包括空調費、管理費及政府差餉)為每月369,000港元
保證按金：	1,149,846港元
重續選擇權：	本公司將有一(1)項選擇權，可由2024年11月16日起至2027年11月15日止(包括首尾兩日)重續三(3)年期限(「選擇權」)，惟本公司應以書面形式向出租人送達通知書以行使選擇權，以於租賃期限屆滿前至少六(6)個月或九(9)個月以上續約，並須遵守租賃協議一的條款。

租賃協議一的條款乃出租人與承租人經公平協商後，參考類型、樓齡及位置相若的物業的當前市場租金而釐定。

租賃協議二

租賃協議二的主要條款載列如下：

日期：	2021年5月21日(交易時段後)
承租人：	本公司
出租人：	New World Tower Company Limited，為獨立第三方
物業：	香港皇后大道中16-18號新世界大廈二期11樓全層
用途：	醫學中心
租期：	2021年11月16日至2024年11月15日(包括首尾兩日)
應付租金總額：	根據租賃協議二應付租金總額(不包括空調費、管理費及政府差餉)為每月369,000港元
保證按金：	1,149,846港元
重續選擇權：	本公司將有一(1)項選擇權，可由2024年11月16日起至2027年11月15日止(包括首尾兩日)重續三(3)年期限(「選擇權」)，惟本公司應以書面形式向出租人送達通知書以行使選擇權，以於租賃期限屆滿前至少六(6)個月或九(9)個月以上續約，並須遵守租賃協議二的條款。

租賃協議二的條款乃出租人與承租人經公平協商後，參考類型、樓齡及位置相若的物業的當前市場租金而釐定。

預期該等租賃協議項下的租金、服務費、政府差餉、其他水電費及費用以及印花稅將以本集團的內部資源撥付。

有關訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為投資控股公司。本集團主要於香港從事提供醫學美容服務及銷售護膚產品。

出租人

出租人根據香港法律於1994年2月8日註冊成立為有限公司，並主要從事物業投資業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人及出租人的最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租約的理由及裨益

本集團主要於香港從事提供醫學美容服務及銷售護膚產品。董事相信，通過訂立該等租賃協議，連同於2021年5月20日訂立的租賃協議，本集團的總服務樓面面積將增加超過98%至逾42,000平方呎，地點位於銅鑼灣、中區及尖沙咀的黃金地段。因此，本集團可擴大其醫學美容服務中心能力，以滿足市場對醫學美容服務的需求增長。此外，本集團目前正探索於2022年財政年度開設更多醫學美容服務中心及護膚產品零售店的其他潛在機會。董事認為，該等租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而該等租賃協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

本公司收購資產

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立該等租賃協議，本集團將在本公司的綜合財務報表中確認使用權資產，而根據上市規則第14.04(1)(a)條，於其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本公司根據該等租約確認的使用權資產估計價值合共約為25,247,000港元，其根據香港財務報告準則第16號為該等租賃協議項下將予支付的租金總額的現值。折現率相等於該等租賃協議整個期限內本公司的增量借款利率，其用於計算該等租賃協議項下的租賃付款總額的現值。

由於根據本集團按照香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值，該等租賃協議的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故訂立該等租賃協議構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的通知及公告規定，惟豁免遵守股東批准規定。

澄清公告

茲提述本公司日期為2021年5月20日的公告，內容有關半島辦公大樓16樓物業的租賃協議（「該公告」）。

就租期而言，董事會謹此澄清：

- 物業租期將由「2021年8月1日起至2027年7月31日止」，而非「2021年8月16日起至2027年8月15日止」。
- 每個曆月的應付租金728,650港元（不包括空調費、管理費及政府差餉）將由「2021年8月1日至2024年7月31日」，而非「2021年8月16日至2024年8月15日」。
- 每個曆月的應付租金784,700港元（不包括空調費、管理費及政府差餉）將由「2024年8月1日至2027年7月31日」，而非「2024年8月16日至2027年8月15日」。
- 重續選擇權的期限由「2027年8月1日起至2030年7月31日止」而非「2027年8月16日起至2030年8月15日止」三(3)年。

董事會確認，上述變動並不影響該公告所載其他資料。除上述者外，該公告中的所有其他資料均保持不變。

釋義

於本公告內，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
「本公司」或「承租人」	指	卓珈控股集團有限公司，為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1827）
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則第16號「租賃」

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人並非本公司的關連人士，且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「租賃協議一」	指	承租人及出租人於2021年5月21日（交易時段後）就租賃物業一所訂立的協議
「租賃協議二」	指	承租人及出租人於2021年5月21日（交易時段後）就租賃物業二所訂立的協議
「該等租賃協議」	指	租賃協議一及租賃協議二之統稱，而其租約為「租約」，並統稱為「該等租約」
「出租人」	指	New World Tower Company Limited，為於香港註冊成立的公司，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其最終實益擁有人均為獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「選擇權」	指	一(1)項選擇權，可由2024年11月16日起至2027年11月15日止（包括首尾兩日）重續三(3)年期限，惟本公司應以書面形式向出租人送達通知書以行使選擇權，以於租賃期限屆滿前至少六(6)個月或九(9)個月以上續約，並須遵守租賃協議的條款
「該等物業」	指	物業一及物業二之統稱
「物業一」	指	香港皇后大道中16-18號新世界大廈二期10樓全層
「物業二」	指	香港皇后大道中16-18號新世界大廈二期11樓全層

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
卓珈控股集團有限公司
主席兼行政總裁
黎珈而

香港，2021年5月21日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即黎珈而女士、何子亮先生及林秉恩醫生；和三名獨立非執行董事，即鄭毓和先生、鄭輔國先生及李偉君先生。