

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

##### 該等租賃協議

董事會宣佈，於2021年10月6日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司 Vitae (作為承租人)與出租人(為獨立第三方)就租賃物業一訂立2021年租賃協議，其中物業一的租賃將由2021年10月18日起至2027年10月17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2021年租賃協議，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。本集團根據2021年租賃協議確認的使用權資產估計價值約為23,477,000港元。

本公司的間接全資附屬公司CMM先前已與出租人就物業二訂立2018年租賃協議，年期由2018年7月3日起至2024年7月2日止，於本公告日期，本集團根據2018年租賃協議確認的使用權資產剩餘價值約為19,768,000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。本集團將根據該等租賃協議確認的使用權資產估計價值合共約為43,245,000港元。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2021年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10月6日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司Vitae(作為承租人)與出租人(為獨立第三方)就租賃物業一訂立2021年租賃協議，其中物業一的租賃將由2021年10月18日起至2027年10月17日止(包括首尾兩日)。

### 2021年租賃協議

2021年租賃協議的主要條款載列如下：

日期：	2021年10月6日(交易時段後)
承租人：	Vitae Wellness Beauty Limited
出租人：	崇贊有限公司，為獨立第三方
物業：	香港羅素街38號金朝陽中心22樓全層
用途：	醫學中心
租期：	2021年10月18日至2027年10月17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350,644港元
保證按金：	1,737,691港元

2021年租賃協議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。

### 2018年租賃協議

本公司的間接全資附屬公司CMM先前已與出租人就物業二訂立2018年租賃協議，年期由2018年7月3日起至2024年7月2日止，於本公告日期，本集團根據2018年租賃協議確認的使用權資產剩餘價值約為19,768,000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。本集團將根據該等租賃協議確認的使用權資產估計價值合共約為43,245,000港元。

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。

### 承租人

承租人根據香港法律於2017年2月21日註冊成立為有限公司，並主要從事提供醫學美容服務。

### 出租人

出租人根據香港法律於1989年1月6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2021年租賃協議，連同於2021年5月20日及2021年5月21日訂立的其他租賃協議，本集團的總服務樓面面積將增加超過132%（相較本集團於2021年3月31日的總服務樓面面積）至約50,000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，2021年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2021年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2021年租賃協議，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。本集團根據2021年租賃協議確認的使用權資產估計價值約為23,477,000港元，其根據香港財務報告準則第16號為2021年租賃協議項下將予支付的租金總額的現值。

本公司的間接全資附屬公司CMM先前已與出租人就物業二訂立2018年租賃協議，年期由2018年7月3日起至2024年7月2日止，於本公告日期，本集團根據2018年租賃協議確認的使用權資產剩餘價值約為19,768,000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。本集團將根據該等租賃協議確認的使用權資產估計價值合共約為43,245,000港元。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2021年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。

### 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
「CMM」	指	Cos Max Medical Centre Limited，為於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	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
「2018年租賃協議」	指	承租人及出租人於2018年4月12日就租賃物業二所訂立的協議
「2021年租賃協議」	指	承租人及出租人於2021年10月6日（交易時段後）就租賃物業一所訂立的協議
「該等租賃協議」	指	2021年租賃協議及2018年租賃協議之統稱，而其租約為「租約」，並統稱為「該等租約」
「出租人」	指	崇贊有限公司，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
「物業一」	指	香港羅素街38號金朝陽中心22樓全層
「物業二」	指	香港羅素街38號金朝陽中心39樓全層及頂層
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「Vitae」或「承租人」 指 Vitae Wellness Beauty Limited，為於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「%」 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10月6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。