

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。



MODERN BEAUTY SALON HOLDINGS LIMITED (現代美容控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：919)

有關出售該物業之 須予披露交易

董事會宣佈，於二零一二年八月三十日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方就出售該物業訂立臨時協議，代價為162,000,000港元。

該物業位於九龍尖沙咀。於完成時，該物業將交吉予買方。

根據上市規則第14.06(2)條，出售事項構成本公司之須予披露交易。

臨時協議

1. 日期

二零一二年八月三十日

2. 訂約方

- i. 賣方： 振裕發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有；及
- ii. 買方： Dragon Advantage Limited，一間根據香港法例註冊成立之有限公司。根據買方，該公司主要從事投資控股。

據董事所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方，而於本公佈日期前，本公司與買方過往並無進行任何交易。

3. 將出售資產

該物業(即在土地註冊處登記為九龍內地段第10103號之整片或整幅土地，連同建於其上於本公佈日期現稱為香港九龍棉登徑5號「義莎中心」之宅院、建築物及樓宇)可銷售樓面面積約為13,355平方呎。於完成時，該物業將交吉予買方。本集團並未將該物業出租。

4. 代價

代價為162,000,000港元，其中5,000,000港元將於簽署臨時協議後由買方支付予賣方作為首期訂金及部分代價款項，11,200,000港元則於二零一二年九月十二日或之前訂立正式協議後支付作為進一步訂金及部分代價款項，而餘下代價結餘145,800,000港元須於完成後支付。

代價乃由買賣雙方經參考鄰近地區之類似物業之現時市價後公平磋商釐定。

5. 完成

根據臨時協議，完成將於二零一二年十一月十五日或之前落實。

6. 退還按金

根據臨時協議，倘因賣方及其控股股東不能控制之原因而無法落實完成，買方應有權取回已付賣方訂金之退款(不計利息)。

進行出售事項之原因及利益

本集團之主要業務為提供美容及保健服務及銷售護膚及保健產品。

鑒於近期歐洲市場之不明朗因素，董事認為出售事項將有利本集團減低風險，同時改善本集團之流動資金。預期本集團將從出售事項獲取所得款項淨額(經扣除有關出售事項之其他開支後)約160,380,000港元，有關所得款項淨額擬用於為潛在收購提供資金及／或用作一般營運資金。本集團管理層目前正評估若干潛在收購目標。

本集團訂立協議，於二零零八年以購買價132,800,000港元收購該物業。根據該物業於二零一二年三月三十一日之賬面淨值約176,300,000港元、代價

162,000,000港元及有關出售事項之其他開支計算，本公司預期，出售事項將於完成後錄得未經審核虧損約15,920,000港元。股東及投資者應注意出售事項之最終收益／虧損有待審核。

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，出售事項符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則第14.06(2)條，根據臨時協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

釋義

除非文義另有所指，下列詞彙於本公佈內具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	現代美容控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應向賣方支付之總代價162,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議向買方出售該物業
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該物業」	指	在土地註冊處登記為九龍內地段第10103號之整片或整幅土地，連同建於其上於本公佈日期現稱為香港九龍棉登徑5號「義莎中心」之宅院、建築物及樓宇，可銷售樓面面積約13,355平方呎
「臨時協議」	指	買方與賣方就出售事項而訂立日期為二零一二年八月三十日之臨時買賣協議
「買方」	指	Dragon Advantage Limited，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	振裕發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業持有，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司

承董事會命
現代美容控股有限公司
主席
曾裕

香港，二零一二年八月三十日

於本公佈日期，董事會由四名執行董事曾裕女士、葉啟榮先生、梁文傑先生及黃樹培先生；以及三名獨立非執行董事廖美玲女士、黃文顯先生及康寶駒先生組成。