

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)

持續關連交易： 總租賃協議

總租賃協議

本公司欣然宣佈，於二零一四年二月二十日，本公司與出租人訂立總租賃協議，規管本集團與擁有人訂立之租賃安排，為期三年，直至二零一七年三月三十一日止。

出租人為多間公司(即擁有人)之控股公司，該等公司在香港及世界各地持有各項物業。

由於出租人由曾女士成立的家庭信託全資擁有，而曾女士為執行董事、董事會主席兼控股股東，故此，出租人為本公司之關連人士，而租賃安排根據上市規則第14A章將構成本公司之持續關連交易。由於有關各項年度上限之相關百分比率(定義見上市規則)低於25%但每年之代價超過10,000,000港元，故總租賃協議下之租賃安排須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

一般資料

本公司已設立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就總租賃協議下之租賃安排及年度上限向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以尋求獨立股東批准(其中包括)總租賃協議下之租賃安排及年度上限。由於曾女士於總租賃協議擁有重大權益，故曾女士及其聯繫人須放棄於股東特別大會上就有關決議案投票。

本公司將於二零一四年三月十一日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)總租賃協議下之租賃安排及年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會就總租賃協議下之租賃安排及年度上限作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就總租賃協議下之租賃安排及年度上限提供之意見；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

總租賃協議

背景

目前，本集團與擁有人訂立多項租賃協議（「現有租賃協議」），以於本集團一般及日常業務過程中向擁有人租賃若干物業，作為其營運設施（包括但不限於辦公室、零售店、服務中心及倉庫）及員工宿舍。本集團擬按根據總租賃協議擬訂立之安排繼續租賃若干現有物業。以下為有關預期根據總租賃協議將繼續租賃之現有物業的現有租賃協議之概要：

現有物業之詳情	相關現有租賃協議		截至二零一四年 截至三月三十一日止年度		截至 二零一四年 三月三十一日
	之到期日	現有用途	已付之租金總額	止年度預計 應付之 租金總額	止年度預計 應付之 租金總額
			二零一二年 千港元 (附註1)	二零一三年 千港元 (附註1)	千港元 (附註1)

香港

香港島

1. 香港銅鑼灣渣甸街47號采怡閣一樓商舖及洗手間範圍、二樓商舖及洗手間範圍、一樓升降機及3號樓梯以及油隔室、通往二樓之一樓樓梯、二樓升降機及樓梯、位於三樓的一至二樓升降機室、地下第1-8號招牌、一樓第9-14號招牌、地下商店及開放式商店	二零一四年 三月三十一日	服務中心	3,633 (附註2)	7,368	7,368
2. 香港跑馬地景光街8號景光樓一樓（包括其平台及地下樓梯入口）	二零一四年 三月三十一日	服務中心	195 (附註2)	780	780

現有物業之詳情	相關現有租賃協議 之到期日	現有用途	截至二零一四年 三月三十一日止年度 已付之租金總額		截至 二零一四年 三月三十一日 止年度預計 應付之 租金總額
			二零一二年 千港元 (附註1)	二零一三年 千港元 (附註1)	千港元 (附註1)
3. 香港北角英皇道318至328號恆英大廈 MRT Plaza地下B部分B2B及B2C舖、1 樓B部分及2樓全層及4樓J平台B部分 B2部	二零一四年 三月三十一日	服務中心	-	-	2,850 (附註4)
4. 香港皇后大道中138號威享大廈地下 高層之商業範圍、一樓(不包括平台) 及二樓	二零一四年 三月三十一日	服務中心	-	4,968 (附註3)	7,452
九龍					
5. 九龍灣啟祥道9號信和工商中心 11至31號、32B號、33B號、41至78號 工場及於6樓的10號貯物室及 地庫L8、L10、L14及L15號貨車停車位	二零一四年 三月三十一日	辦公室及倉庫	2,512 (附註2)	3,840	3,840
6. 九龍加拿芬道25-31號國際商業 信貸銀行大廈3-4樓(包括平台)	二零一四年 三月三十一日	服務中心	-	-	975 (附註4)
7. 九龍廣華街3號百利達廣場地下 5號舖、1樓及2樓商業單位、連同 1樓及2樓的廣告位	二零一四年 三月三十一日	服務中心及 零售店	-	3,360 (附註3)	5,040

現有物業之詳情	相關現有租賃協議		截至二零一三年		截至	
	之到期日	現有用途	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
			已付之租金總額	三月三十一日	三月三十一日	
			千港元	千港元	止年度預計	
			(附註1)	(附註1)	應付之	
					租金總額	
					千港元	
					(附註1)	
新界						
8.	新界青衣長達路1至33號青衣工業中心第二期D座3樓D1至D14工場及一樓第131及132號停車位	二零一四年 三月三十一日	倉庫	957 (附註2)	1,488	1,488
9.	新界葵涌永建路1至5號厚豐工業大廈18樓	二零一四年 三月三十一日	倉庫	309 (附註2)	552	552
10.	新界元朗建業街56至86號聯發洋樓地下1號舖及1樓(連單位的相連平台)	二零一四年 三月三十一日	服務中心	1,122 (附註2)	1,608	1,608
11.	新界荃灣沙咀道297-303、305、307-313號 翠安大廈地下3號店舖A部分、閣樓B單位、1樓全部、2樓B座全部以及部分天台及新界荃灣沙咀道315至323號廣益大廈一樓1室及平台	二零一四年 三月三十一日	服務中心	6,750 (附註2)	7,800	7,800
12.	新界西貢將軍澳培成路15號蔚藍灣畔7座8樓B室	二零一六年 一月三十一日	員工宿舍	–	216 (附註3及5)	336 (附註5)
13.	新界將軍澳唐賢街9號天晉3座32樓A室	二零一六年 一月三十一日	員工宿舍	–	56 (附註3及5)	336 (附註5)
14.	新界將軍澳毓雅里9號慧安園商業用途部分一樓 商舖B74至B90、B99至B116及B132至B136室	二零一四年 三月三十一日	服務中心	471 (附註2)	1,884	1,884

現有物業之詳情	相關現有租賃協議 之到期日	現有用途	截至 二零一四年 三月三十一日止年度 已付之租金總額		截至 二零一四年 三月三十一日 止年度預計 應付之 租金總額
			二零一二年 千港元 (附註1)	二零一三年 千港元 (附註1)	千港元 (附註1)
新加坡					
15. 21 Kovan Road #09-16, Singapore 548192	二零一四年 十二月三十一日	員工宿舍	93 (附註2及6)	375 (附註6)	369 (附註6)
16. BLK 218 Bedok North Street 1 #01-19 Singapore 460218	二零一五年 五月三十一日	服務中心	-	550 (附註3)	650
			16,042	34,845	43,328

附註：

1. 不包括政府差餉、地租及管理費。
2. 相關現有租賃協議乃於截至二零一二年三月三十一日止年度訂立。
3. 相關現有租賃協議乃於截至二零一三年三月三十一日止年度訂立。
4. 相關現有租賃協議乃於截至二零一四年三月三十一日止年度訂立。
5. 包括政府差餉、地租及管理費。
6. 包括政府差餉、稅項、維修開支及相關附加費、評稅及支出。

視乎本集團之營運需要及市況，並取決於有關物業之交吉情況，本集團或會按根據總租賃協議擬訂立之安排向擁有人租用若干新物業，而該等現已識別的新物業的概要載列如下：

新物業

擬定用途

香港

- | | |
|---------------------------------------|------|
| 1. 香港鰂魚涌英皇道901至907號英麗閣地下C號舖B部分及地庫E號舖 | 服務中心 |
| 2. 九龍尖沙咀加拿芬道46號香檳大廈A座1樓 | 服務中心 |
| 3. 香港北角英皇道318至328號恆英大廈地庫MRT Plaza B部分 | 服務中心 |

新加坡

- | | |
|---|------|
| 4. 21 Kovan Road #10-15, Singapore 548192 | 員工宿舍 |
|---|------|

由於本集團擬繼續租賃上述現有物業及租賃上述新物業，以及或會在適用情況下向擁有人租賃其他新物業，作為營運設施(包括但不限於辦公室、零售店、服務中心及倉庫)及員工宿舍，預期其將於截至二零一七年三月三十一日止三個年度，在本集團日常及一般業務過程中，訂立新租約，本公司與出租人於二零一四年二月二十日訂立總租賃協議，制定日後監管租賃安排之主要條款及條件。

就上述各項現有物業及新物業而言，本公司已向獨立物業估值師取得關於該等物業現行市值租金之初步意見。於釐定總租賃協議下之獨立租約租金時，租金將不會高於市值租金。

總租賃協議日期

二零一四年二月二十日

總租賃協議訂約方

出租人與本公司

關於出租人之更多資料，請參閱下文「上市規則之涵義」一段。

要旨

根據總租賃協議，本集團將訂立獨立租賃協議，在總租賃協議期內，不時向有關擁有人租賃若干物業(預計將包括若干現有物業、上文識別之新物業及若干其他額外之新物業)。就並未於二零一四年四月一日屆滿的該等現有租賃協議而言，倘據總租賃協議及年度上限擬進行之交易獲獨立股東於股東特別大會批准，該等現有租賃協議將以零代價終止，就各份該等現有租賃協議，將根據總租賃協議之條款，訂立一份新租賃協議。

條件

總租賃協議及租賃安排須待達成以下條件後，方告完成：

1. 獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案，批准總租賃協議下之租賃安排及年度上限；及
2. (如有需要)本集團須就總租賃協議下之租賃安排向香港或其他司法權區(如適用)有關政府或監管機構或租賃安排之任何其他有關第三方取得之所有必須之豁免、同意及批准，均已取得。

有效期

待上述條件達成後，總租賃協議之年期由二零一四年四月一日起至二零一七年三月三十一日結束。此外，總租賃協議可由本公司向出租人發出至少六十日之書面終止通知終止。

本公司與相關擁有人根據總租賃協議將訂立之各項租賃安排之年期將於二零一四年四月一日或之後開始，並於二零一七年三月三十一日或之前屆滿。

代價及其他條款

根據總租賃協議，各項租賃安排須按正常商業條款及按不遜於擁有人向其他獨立第三方提供之條款訂立，而各租賃安排下之租金(不包括差餉、地租及管理費)須由各租賃安排訂約方經參考在位置、區域及許可用途等方面可資比較物業之當時現行市場租金後釐定。

就本集團將物色之任何其他新物業而言，本公司將就該等新物業之其時市值租金向一名獨立物業估值師取得公允租金意見。

各租賃安排下之差餉、地租及管理費將由相關承租人直接支付予政府或(視情況而定)管理公司。

年度上限

本公司根據現有租賃協議就截至二零一四年三月三十一日止年度預期將繼續租賃之現有物業(見上文「背景」一段所述)已付及應付予擁有人之租金估計約為43,300,000港元。

經考慮(i)本集團擬繼續租賃上述現有物業；及(ii)本集團可能於截至二零一七年三月三十一日止三個年度租賃上述新物業以作自用，預期截至二零一五年三月三十一日止年度、截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一七年三月三十一日止年度根據總租賃協議擬進行之租賃安排之年度上限將分別不超過76,300,000港元、76,300,000港元及76,300,000港元。該等年度上限乃經計及(i)本集團根據總租賃協議預期將訂立之個別租賃協議數目；(ii)上述相關現有物業及新物業之現行市場租金每月5,780,000港元；及(iii)於總租賃協議期內可能向擁有人租賃之額外新物業涉及之租金10%之緩衝水平後釐定。

進行持續關連交易之因由及裨益

本集團為香港知名美容中心集團，於香港、中國內地、台灣、新加坡及馬來西亞服務中心網絡提供全面美容及保健服務，包括美容、面部護理、水療浸浴、按摩、纖體、健身以至銷售護膚及保健產品。如上文所述，鑒於本集團擬繼續向擁有人租賃部分現有物業及可能租賃部分其他物業(包括上述新物業)以作自用，本公司認為，訂立總租賃協議將使本集團在相關現有租賃協議屆滿後不續約之情況下，避免因重置其現有美容及保健中心而可能導致之任何虧損，並可節省本集團之管理成本。此外，總租賃協議亦為本集團提供按本公司認為適當之市價向擁有人租賃新物業之機遇，以繼續擴展其美容及保健中心網絡。

經考慮上述原因，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後提供意見，並載入將予寄發之通函內)認為，總租賃協議之條款及年度上限屬公平合理，訂立總租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

出租人為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

由於出租人由曾女士成立的家庭信託全資擁有，而曾女士為執行董事、董事會主席兼控股股東，且於本公佈日期擁有646,760,190股已發行股份之權益(佔本公司已發行股本約74.00%)，故出租人為本公司之關連人士，而租賃安排根據上市規則第14A章將構成本公司之持續關連交易。於本公佈日期，曾女士之配偶擁有650,000股已發行股份之權益(佔本公司已發行股本約0.074%)。

由於有關各項年度上限之相關百分比率(定義見上市規則)低於25%但每年之代價超過10,000,000港元，故總租賃協議下之租賃安排須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

一般資料

本公司已設立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就總租賃協議下之租賃安排及年度上限向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案，以尋求獨立股東批准(其中包括)總租賃協議下之租賃安排及年度上限。由於曾女士於總租賃協議擁有重大權益，故曾女士及其聯繫人須放棄就將於股東特別大會上提呈以批准總租賃協議及年度上限之決議案投票。

本公司將於二零一四年三月十一日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)總租賃協議及年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會就總租賃協議下之租賃安排及年度上限作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就總租賃協議項下之租賃安排及年度上限提供之意見；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「年度上限」	指	本集團根據總租賃協議下之租賃安排應付出租人及／或擁有人(視乎情況而定)之最高代價，於截至二零一五年三月三十一日止年度、截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一七年三月三十一日止年度之金額分別為76,300,000港元、76,300,000港元及76,300,000港元
「本公司」	指	現代美容控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)總租賃協議下之租賃安排及年度上限
「現有物業」	指	擁有人於香港及／或全球其他地區擁有之物業，目前根據現有租賃協議出租予本集團，那些預期將繼續的現有協議已披露於本公佈「背景」一段
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即廖美玲女士、黃文顯先生、康寶駒先生及林德亮先生)，以向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	本公司將委任以就總租賃協議下之租賃安排及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	上市規則規定須就批准總租賃協議項下之租賃安排及年度上限之決議案放棄投票之股東(即曾女士及其聯繫人士)以外之股東

「租賃安排」	指	本集團根據總租賃協議透過本集團與相關擁有人就各項物業訂立租用或租賃協議向擁有人租賃物業
「出租人」	指	Asia Power Global Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，由曾女士成立之家庭信託全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指	本公司與出租人就租賃安排而訂立之日期為二零一四年二月二十日之協議
「曾女士」	指	曾裕女士，執行董事、董事會主席及控股股東（定義見上市規則）
「新物業」	指	擁有人擁有之物業，本集團可能於總租賃協議期內向擁有人租賃有關物業
「擁有人」	指	出租人不時之附屬公司或其中任何一間附屬公司，為或可能成為現有物業及新物業之法定及實益擁有人
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

承董事會命
現代美容控股有限公司
曾裕
主席

香港，二零一四年二月二十日

於本公佈日期，董事會由三名執行董事曾裕女士、葉啟榮先生及楊詩敏女士；以及四名獨立非執行董事廖美玲女士、黃文顯先生、康寶駒先生及林德亮先生組成。