

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份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)

有關出售事項的主要及關連交易
及
有關租賃安排的持續關連交易

出售事項

於二零零九年九月二十三日，賣方及買方訂立出售協議，據此賣方有條件同意按總代價190,000,000港元向買方出售各銷售公司的全部已發行股本及銷售貸款。銷售公司乃由本集團全資擁有的投資控股公司。銷售公司的主要資產為該等物業。

該等物業全部位於香港。A組物業現由本集團使用，B組物業目前則租賃予與本公司及其關連人士概無關連的獨立第三方以賺取租金收入。

租賃安排

由於出售事項，本集團及有關銷售公司將在完成的同時就A組物業訂立租賃協議，據此銷售公司將同意將A組物業租賃予本集團，年租金總額為8,820,000港元，租期由完成日期後翌日起計，至完成日期第三個週年日屆滿。

估計本集團根據租賃協議應付予買方的租金於截至二零一零年三月三十一日止五個月期間為3,680,000港元，截至二零一二年三月三十一日止兩個財政年度各年為8,820,000港元，截至二零一二年十月三十一日止七個月期間為5,150,000港元。

上市規則的涵義

於本公佈刊發日期，買方乃由控股股東曾女士最終實益擁有。故根據上市規則，買方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14.40條下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.34條，租賃安排構成本公司的一項持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准出售事項。除曾女士及其聯繫人外，概無股東須放棄就出售事項投票。

一般事項

一份載有(其中包括)有關(i)出售事項詳情，(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，及(iv)股東特別大會通告的進一步資料的通函，將遵照上市規則於可行情況下盡快寄發予股東。

出售協議

日期

二零零九年九月二十三日

訂約方

(a) 賣方：現代美容管理有限公司，為本公司的全資附屬公司

(b) 買方：All Link International Limited，為投資控股公司，由控股股東曾女士最終實益擁有

將予出售的資產

各銷售公司的全部已發行股本及銷售貸款構成將予出售的資產。於二零零九年七月三十一日，銷售貸款合共約144,000,000港元。

銷售公司均為本集團全資擁有的投資控股公司。銷售公司的主要資產為該等物業，該等物業由相關銷售公司持有超過十二個月。

該等物業全部位於香港。A組物業現由本集團用作經營設施，B組物業目前則租賃予與本公司及其關連人士概無關連的獨立第三方以賺取租金收入，月租總額約為57,000港元（包括差餉及地租但不包括管理費）。

由於出售事項，本集團及有關銷售公司將訂立租賃協議。有關租賃安排的詳情載於下文「租賃安排」一段。

代價

總代價為190,000,000港元，由賣方與買方經公平磋商後達成，當中已計及(i)銷售公司於二零零九年三月三十一日的資產淨值總額約3,300,000港元（主要包括該等物業總賬面值約153,400,000港元及銷售貸款），(ii)由獨立估值師評估的該等物業截至二零零九年八月三十一日的市場價值196,000,000港元，及(iii)銷售貸款於二零零九年七月三十一日的面值約144,000,000港元。

根據出售協議，總代價的118,000,000港元將以抵銷股東貸款的方式支付，剩餘約72,000,000港元將於完成時以現金支付。

完成的先決條件

完成須以下列各項為條件：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上批准出售協議項下擬進行的交易；及
- (b) 賣方並無違反出售協議所載的任何聲明、保證或承諾。

買方可向賣方發出書面通知豁免條件(b)。

倘任何條件未於二零零九年十二月三十一日下午五時正或之前達成或獲豁免，出售協議將告終止，出售協議的任何一方不得對另一方提出任何索償（與先前違反出售協議有關者除外）。

完成

待條件達成或獲豁免後，完成將於完成日期發生。於完成後，本公司將不再於各銷售公司擁有任何權益，而各銷售公司亦不再是本公司的附屬公司。

租賃安排

作為有關出售事項的完整安排的一部分，建議本集團（作為租戶）與相關銷售公司（作為業主）於完成時就各A組物業訂立租賃協議，年租金總額為8,820,000港元，租賃年期由完成日期後之日起至完成日期第三週年之日屆滿。年租金乃由各訂約方參考大小與地段類似的物業的現行市場租金釐定。

A組物業的詳情如下：

A組物業的地址	概約 總樓面面積 「平方呎」	用途	年租 (港元)
(i) 九龍九龍灣啟祥道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	45,000	工業及附屬辦公室用途	2,496,000
(ii) 新界葵涌永建路1至5號厚豐工業大廈18樓	10,376	貯存用途	228,000
(iii) 新界葵涌禾塘咀街31至39號香港毛紡工業大廈4樓2-3號工場及地下G11號停車位	23,542	貯存用途	252,000
(iv) 新界青衣長達路1至33號青衣工業中心第二期一樓第131至132號停車位及D座三樓D1至D14單位	28,676	貯存用途	780,000
(v) 新界元朗建業街56至60號、64至86號聯發洋樓地下1號舖及 新界元朗建業街56至60號、64至86號聯發洋樓1樓(連單位的相連平台)包括由地下通往1樓的樓梯連平台及2樓的有蓋冷氣機遮蔽處	6,974	足部按摩 健身、水療 浸浴及美容 療程	960,000

A組物業的地址	概約 總樓面面積 「平方呎」	用途	年租 (港元)
(vi) 香港渣甸坊47號採怡閣一樓及二樓	11,678	水療浸浴及 美容療程	2,388,000
(vii) 香港軒尼詩道78-84A號偉倫大樓 一樓及二樓(包括連接及專供通往 上述一樓及二樓的地下樓梯入口) 及天台以及東面及西面牆的外部	4,416	水療浸浴及 美容療程	1,716,000

截至二零一零年三月三十一日止五個月期間、截至二零一二年三月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一二年十月三十一日止七個月期間，估計本集團應付買方的租金如下：

截至二零一零年三月三十一日止五個月期間	3,680,000港元
截至二零一一年三月三十一日止財政年度	8,820,000港元
截至二零一二年三月三十一日止財政年度	8,820,000港元
截至二零一二年十月三十一日止七個月期間	5,150,000港元

截至二零一零年三月三十一日止五個月期間、截至二零一二年三月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一二年十月三十一日止七個月期間的年租金上限乃參考年租金總額8,820,000港元及租賃協議的開始日期預期為二零零九年十一月一日而釐定。

根據租賃協議，本集團有權透過向買方提前一個月發出書面通知，或透過向買方支付一個月租金的代通知金，隨時終止租賃安排。

有關銷售公司的資料

買方的主要業務為投資控股。

下表載列截至二零零九年三月三十一日止兩個財政年度銷售公司的未經審核合併除稅前及除稅後溢利。

	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
除稅前純利	11,638	3,835
除稅後純利	8,839	3,649

於二零零九年三月三十一日，銷售公司的未經審核合併資產淨值及銷售貸款的總賬面值分別約為3,300,000港元及148,000,000港元。

於二零零九年八月三十一日，該等物業經獨立估值師評估的總市場價值約為196,000,000港元。

進行出售事項及租賃的理由及利益及所得款項用途

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司主要從事提供美容及保健服務以及銷售美容產品。

於完成後，本公司預期將錄得出售事項收益約36,000,000港元（即總代價與銷售公司於二零零九年三月三十一日的資產淨值及銷售貸款於二零零九年三月三十一日的賬面值之間的差額）。股東務請注意，本公司就出售事項錄得的實際收益將視乎銷售公司於完成日期的資產淨值而定。於完成後，本公司將不再於各銷售公司擁有任何權益，而各銷售公司亦不再作為本公司的附屬公司入賬。董事認為，租賃協議為有關出售事項的完整安排的一部分，確保了本集團可繼續使用A組物業。

本公司現擬將出售事項的所得款項淨額（經抵銷股東貸款後）用作本集團的一般營運資金。

經考慮(i)出售事項將讓本集團變現於該等物業的投資而錄得收益；(ii)出售事項所得款項淨額將為本集團的主要業務營運資金提供額外資源及(iii)本集團藉訂立租賃協議（租賃協議乃出售事項的其中部分）得以繼續使用A組物業，董事（不包括獨

立非執行董事，其將在考慮獨立財務顧問的建議後就出售事項表達其意見) 認為，出售事項乃按正常商業條款訂立，而出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公佈刊發日期，買方乃由控股股東曾女士最終實益擁有。故根據上市規則，買方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14.40條下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.34條，租賃安排構成本公司的一項持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准出售事項。除曾女士及其聯繫人外，概無股東須放棄就出售事項投票。

一般事項

一份載有(其中包括)有關(i)出售事項詳情，(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，及(iv)股東特別大會通告的進一步資料的通函，將遵照上市規則於可行情況下盡快寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「總代價」	指	根據出售協議出售各銷售公司的全部已發行股本及銷售貸款的總代價約190,000,000港元
「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：919）
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成買賣出售協議項下的銷售公司及銷售貸款
「完成日期」	指	買方獲賣方通知條件項下條件(a)已獲達成當日後第三個營業日（或賣方與買方可能協定的有關其他日期），於該日完成將獲達成
「條件」	指	完成的先決條件，其詳情載於本公佈「完成的先決條件」一節
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議賣方向買方出售銷售公司及銷售貸款
「出售協議」	指	賣方與買方於二零零九年九月二十三日就出售事項訂立的買賣協議

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「A組物業」	指	銷售公司擁有的物業，現由本集團用作其經營設施
「B組物業」	指	位於香港新界葵涌禾塘咀街31-39號香港毛紡工業大廈4樓401、404A、404B及405號工場單位的物業，現由東裕實業有限公司（銷售公司之一）擁有，目前出租予一名獨立第三方以收取租金
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司的獨立董事委員會，就出售事項向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	根據上市規則，並無被禁止在本公司就批准出售事項的股東特別大會上表決的股東
「租賃安排」	指	根據租賃協議擬進行的租賃交易
「租賃協議」	指	本集團（作為租戶）與有關銷售公司（作為業主）就租賃A組物業訂立的各項租賃協議，與完成同時發生
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「曾女士」	指	曾裕女士，控股股東
「該等物業」	指	A組物業及B組物業

「買方」	指	All Link International Limited，一間由曾女士最終實益擁有的公司
「銷售公司」	指	東裕實業有限公司、捷誼有限公司、裕泰國際企業有限公司及宏緯有限公司，於本公佈刊發日期，其各自均為本公司的間接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	於完成日期銷售公司應付賣方的所有款項，於二零零九年七月三十一日，該單金額約為144,000,000港元
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	本公司應付曾女士的款項118,000,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「賣方」	指	現代美容管理有限公司，本公司的一間全資附屬公司
「%」	指	百分比。

承董事會命
現代美容控股有限公司
主席
李守義

香港，二零零九年九月二十三日

於本公佈刊發日期，本公司董事會由八名執行董事李守義先生、袁少萍女士、葉啟榮先生、鄺旨呈先生、朱舒靜小姐、楊靜如女士、董國磊先生及黃樹培先生及三名獨立非執行董事鄭啟泰先生、葉祺智先生及蘇彥霖先生組成。