

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有現代美容控股有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問**

洛爾達有限公司

本通函所界定之詞彙與本封面所採用者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至第15頁。

獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第16頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見的獨立財務顧問函件載於本通函第17至第30頁。

本公司謹訂於二零一七年三月二十九日(星期三)上午十一時正假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1及EGM-2頁。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上列印的指示填妥表格及於二零一七年三月二十七日(星期一)上午十一時正(香港時間)前或不得遲於任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

二零一七年三月十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	16
獨立財務顧問函件.....	17
附錄 一 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零一四年 總租賃協議」	指	本公司與出租人就租賃現有物業訂立日期為二零一四年二月二十日之協議
「二零一七年 總租賃協議」	指	本公司與出租人就截至二零二零年三月三十一日止三個年度之租賃安排訂立日期為二零一七年二月二十三日之協議
「年度上限」	指	本集團根據二零一七年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，於截至二零一八年三月三十一日止年度、截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止年度之金額分別為79,000,000港元、79,000,000港元及79,000,000港元
「聯繫人」	指	上市規則賦予之涵義
「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
「曾博士」	指	曾裕博士，執行董事、董事會主席及控股股東(定義見上市規則)
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一七年三月二十九日(星期三)上午十一時正假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括(如有))二零一七年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限，股東特別大會通告載於本通函EGM-1及EGM-2頁

釋 義

「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，並預期將繼續由本集團租用，有關詳情已披露於本通函「背景」一段
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	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)，以就二零一七年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	洛爾達有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獨立財務顧問，就二零一七年總租賃協議項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
「獨立股東」	指	上市規則規定須就批准二零一七年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(即曾博士及其聯繫人)以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一七年三月九日，即本通函付印前為確認其中若干資料的最後實際可行日期
「租賃安排」	指	本集團根據二零一七年總租賃協議，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

釋 義

「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，由曾博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
「新物業」	指	擁有人擁有之物業，本集團可能於二零一七年總租賃協議年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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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



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)

執行董事：

曾裕博士
葉啟榮先生
楊詩敏女士

獨立非執行董事：

廖美玲女士
黃文顯先生
康寶駒先生
林德亮先生

註冊辦事處：

PO Box 309 GT
Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港
九龍
九龍灣
啟祥道9號
信和工商中心6樓

敬啟者：

持續關連交易

於二零一七年二月二十三日，本公司宣佈與出租人訂立二零一七年總租賃協議，規管本集團與擁有人訂立之租賃安排，為期三年，直至二零二零年三月三十一日止。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)：(i)二零一七年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限及據此擬進行之交易；(ii)獨立董事委員會有關二零一七年總租賃協議項下之租賃安排及年度上限及據此擬進行之交易之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定之其他資料之詳情。

二零一七年總租賃協議

背景

茲提述本公司就關於二零一四年總租賃協議之持續關連交易所刊發日期為二零一四年二月二十日之公佈，據此，於二零一四年總租賃協議年內，本集團不時就向擁有人租賃現有物業與擁有人訂立多份獨立租賃協議（「現有租賃協議」），年期直至二零一七年三月三十一日為止。

鑒於二零一四年總租賃協議將於二零一七年三月三十一日到期，而本集團預期，二零一四年總租賃協議項下擬進行之持續關連交易將會繼續進行，於二零一七年二月二十三日，本公司與出租人訂立二零一七年總租賃協議，內容有關將本集團與擁有人訂立之租賃安排延續三年，直至二零二零年三月三十一日為止。

目前，現有物業均於本集團一般及日常業務過程中用作其營運設施（包括但不限於辦公室、零售店、服務中心及倉庫）。本集團有意根據二零一七年總租賃協議項下擬訂立之安排，繼續於香港租賃現有物業。下文載列現有租賃協議之概要，乃關於根據二零一七年總租賃協議繼續租賃之現有物業：

現有物業之詳情	相關現有 租賃協議 之到期日	現有用途	於			
			截至		二零一六年	
			二零一七年		十二月	
			截至三月三十一日止年度		止年度估計	
			已付之租金總額		應付之	
			二零一五年		租金總額	
			千港元		千港元	
			(附註1)		(附註1)	
			二零一六年		之現行每月	
			千港元		市場租金	
			(附註1)		(附註1及4)	

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至8號招牌、一樓第9至14號招牌、地下商店及開放式商店	二零一七年 三月三十一日	服務中心	8,629	8,629	8,629	730
---	-----------------	------	-------	-------	-------	-----

董事會函件

現有物業之詳情	相關現有 租賃協議 之到期日	現有用途	於			
			截至二零一七年		二零一六年	
			十二月		十二月	
			截至三月三十一日止年度 已付之租金總額	止年度估計 應付之 租金總額	三十日 之現行每月 市場租金	三十一日 之現行每月 市場租金
			二零一五年 千港元 (附註1)	二零一六年 千港元 (附註1)	二零一五年 千港元 (附註1)	二零一六年 千港元 (附註1及4)
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)	二零一七年 三月三十一日	服務中心	826	826	826	77
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	二零一七年 三月三十一日	服務中心	6,151	6,151	6,151	620
4. 香港皇后大道中138號威亨大廈地下高層 之商業範圍、一樓(不包括平台)及二樓	二零一七年 三月三十一日	服務中心	6,793	6,793	6,793	750
5. 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	二零一七年 三月三十一日	服務中心	802 (附註2)	2,550	2,550	250
6. 香港銅鑼灣糖街3號銅鑼灣商業大廈3樓	二零一七年 三月三十一日	服務中心	-	2,417 (附註3)	3,223	250
九龍						
7. 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	二零一七年 三月三十一日	辦公室 及倉庫	5,233	5,233	5,233	590
8. 九龍加拿芬道25至31號國際商業信貸 銀行大廈3樓及4樓(包括平台)	二零一七年 三月三十一日	服務中心	3,672	3,672	3,672	380
9. 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	二零一七年 三月三十一日	服務中心	6,610	6,610	6,610	620

董事會函件

現有物業之詳情	相關現有 租賃協議 之到期日	現有用途	截至三月三十一日止年度		截至	於
			已付之租金總額		二零一七年	二零一六年
					止年度估計	十二月
					應付之	三十一日
					之現行每月	市場租金
			二零一五年	二零一六年	租金總額	市場租金
			千港元	千港元	千港元	千港元
			(附註1)	(附註1)	(附註1)	(附註1及4)
新界						
10. 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	二零一七年 三月三十一日	倉庫	1,652	1,652	1,652	170
11. 新界葵涌永建路1至5號厚豐工業大廈18樓	二零一七年 三月三十一日	服務中心 及倉庫	734	734	734	73
12. 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1樓 (連單位的相連平台)	二零一七年 三月三十一日	服務中心	1,836	1,836	1,836	190
13. 新界荃灣沙咀道297至303、307至313號 眾安大廈地下3號店舖A部分、閣樓B單位、 1樓全層、2樓B座全層以及部分天台及 新界荃灣沙咀道315至323號廣益大廈 一樓1室及平台	二零一七年 三月三十一日	服務中心	8,996	8,996	8,996	850
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	二零一七年 三月三十一日	服務中心	2,020	2,020	2,020	190
15. 九龍成業街10號電訊一代廣場16樓 C1、C2、D1、D2、E1及E2室	二零一七年 三月三十一日	服務中心	-	370 (附註3)	1,480	160
			53,954	58,489	60,405	每月 5,900

董事會函件

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二零一五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二零一六年三月三十一日止年度訂立。
4. 市值租金乃由獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司釐定。

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，本集團或會按根據二零一七年總租賃協議項下擬訂立之安排向擁有人租用若干新物業，而於最後實際可行日期之該等已識別的新物業的概要載列如下：

		於二零一六年 十二月三十一日 之現行每月 市場租金 千港元 (附註)
新物業	擬定用途	
新加坡		
1. 21 Kovan Road #10-15, Singapore 548192	員工宿舍	23
2. 21 Kovan Road #9-16, Singapore 548192	員工宿舍	23
總計(每月)：		<u>46</u>

附註：市值租金乃由獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司釐定。

由於本集團擬繼續租賃上述現有物業以及可能租賃上述新物業及或會在適當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，預期其將於截至二零二零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，本公司與出租人於二零一七年二月二十三日訂立二零一七年總租賃協議，當中載列日後規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意見。於釐定二零一七年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，此為二零一七年總租賃協議之一項條款。

二零一七年總租賃協議日期

二零一七年二月二十三日

二零一七年總租賃協議訂約方

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

根據二零一七年總租賃協議，本集團將在二零一七年總租賃協議年期內，不時訂立獨立租賃協議，以向有關擁有人租賃若干物業(預計將包括現有物業、上文識別之新物業及若干其他額外之新物業)。

條 件

二零一七年總租賃協議及租賃安排須待達成以下條件後，方告作實：

1. 獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案，批准二零一七年總租賃協議之條款及其項下擬進行之交易(包括租賃安排及年度上限)；及
2. (如有需要)本集團須就二零一七年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，二零一七年總租賃協議之年期由二零一七年四月一日起至二零二零年三月三十一日結束。此外，二零一七年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二零一七年總租賃協議將訂立之各項租賃安排之年期將於二零一七年四月一日或之後開始，並於二零二零年三月三十一日或之前屆滿。

代價及其他條款

根據二零一七年總租賃協議，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(「可資比較物業」)之當時現行市場租金後釐定，惟在訂立各項租賃安排之前，本集團須在自行承擔成本及開支情況下，向一名獨立物業估值師取得確認，該估值師在計及可資比較物業之市場租金後就該等物業當時現行市場租金提供意見，並確認有關租賃安排所載之租金並不超過有關現行市場租金，而有關意見的生效日期不得超過三個月。鑒於該等保證，本集團根據二零一七年總租賃協議將訂立之任何個別租約項下應付的實際租金將不會高於相關可資比較物業之現行市場租金。

各租賃安排下之地租、差餉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二零一五年三月三十一日及二零一六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／或應付予擁有人之租金分別約為54,000,000港元及58,500,000港元，而截至二零一七年三月三十一日止年度之租金估計約為60,400,000港元。就二零一四年總租賃協議獲批之截至二零一七年三月三十一日止三個年度之年度上限分別為76,300,000港元、76,300,000港元及76,300,000港元。於截至二零一六年三月三十一日止兩個年度並無超出該等年度上限，而預期於截至二零一七年三月三十一日止年度亦不會超出年度上限。

根據獨立物業估值師(「估值師」)之意見，上文所識別的現有物業及新物業之每月現行租金總額為5,946,000港元。按照有關基準，租賃有關物業之每年租金為71,352,000港元。

誠如估值師所告知，估值的基準為市場租金，估值師定義為意指「自願出租人與自願承租人經適當推銷後，在知情、審慎及非強制的情況下，在公平交易中按適當租賃條款，於估值日租賃一項物業之估計金額」。

董事會函件

估值師在評估物業的市值租金時，已採用比較法並參考可資比較的市值租金。該等物業與可資比較物業就樓齡、時間、位置、樓層及其他有關因素之間的差異已作出適當調整。此外，在評估過程中，估值師已分析周邊相關發展項目的租金，並作出以下假設：

1. 除非另有說明，估值師假設目標物業已遵守一般條款及條件出租；
2. 估值師假設各擁有人有權向本集團租賃現有物業或新物業(視情況而定)；
3. 除非另有說明，估值師假設現有物業或新物業(視乎情況而定)的內部狀況保持與其樓齡相稱的合理裝潢狀況，及該等現有物業或新物業(視乎情況而定)將按一般商業條款出租兩或三年，不包括地租、差餉、管理費及其他服務費等。

董事已與估值師討論上述基準及假設，並認為此等基準及假設屬公平合理。

經考慮(i)本集團擬繼續租賃上述現有物業；及(ii)本集團可能於截至二零二零年三月三十一日止三個年度就各情況租賃上文所識別的新物業以作自用，預期截至二零一八年三月三十一日止年度、截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止年度，二零一七年總租賃協議項下擬訂立之租賃安排之年度上限將分別不超過79,000,000港元、79,000,000港元及79,000,000港元。該等年度上限乃經計及(i)上文所識別的相關現有物業及新物業之現行市場租金；及(ii)於二零一七年總租賃協議年期內可能向擁有人租賃之額外新物業涉及之租金約10%之緩衝水平後釐定。

現有物業及已識別的新物業之年度市場租金之約10%之緩衝水平7,135,200港元，乃參考(i)本地物業市場的上升趨勢及(ii)本集團在九龍及香港若干中至大型服務中心的年度現行市場租金，包括位於九龍的百利達廣場及位於北角的MRT Plaza (各服務中心之年度現行市場租金為7,440,000港元)而釐定。因此，倘本集團再租用一個中至大型服務中心，將會幾乎耗盡年度上限。

於最後實際可行日期，除已識別的兩項新物業外，本集團並無計劃向擁有人租賃更多新物業。然而，本集團不能排除其可能於為期三年的二零一七年總租賃協議期間內向擁有人租賃其他物業的可能性。

董事會函件

就已識別的兩項新物業而言，本集團有意在其認為有必要為駐新加坡或將駐新加坡的員工提供長期住宿時，向擁有人租賃有關物業。於最後實際可行日期，本集團尚未確認此需要。

根據本公司的內部政策，獨立非執行董事將就任何其他新物業根據該等新物業當時之現行市場租金及該等租約之其他條款，審閱有關的建議租賃安排，以確保建議租賃安排為(i)於本公司日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款及不遜於擁有人向其他獨立第三方提供之條款；及(iii)根據二零一七年總租賃協議之條文訂立。擁有權益之人士(即曾博士及其聯繫人)將不會參與有關審閱程序。

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現有物業及可能租賃若干其他物業(包括上文所識別的新物業)以作自用，本公司認為，訂立二零一七年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招致之任何虧損，並可節省本集團之管理成本。此外，二零一七年總租賃協議亦將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。

倘並無訂立總租賃協議而年度上限高於合約租賃付款，本集團將受到行政限制。倘於截至二零二零年三月三十一日止期間，本集團有意向擁有人租賃其他新物業，則本公司屆時須符合上市規則第14A章所有適用規定。董事認為有關合規情況過於繁瑣。另一方面，訂立二零一七年總租賃協議後，本集團將可因時制宜，於其認為適合時向擁有人租賃其他新物業，惟擁有人提供之有關租賃條款不得遜色於其向其他獨立第三方提供者。

經考慮上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，二零一七年總租賃協議之條款及年度上限屬公平合理，訂立二零一七年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。

由於出租人由曾博士成立的家庭信託全資擁有，而曾博士為執行董事、董事會主席兼控股股東，且於最後實際可行日期擁有677,897,942股已發行股份之權益(佔本公司已發行股本約74.95%)，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。於最後實際可行日期，曾博士之配偶擁有650,000股已發行股份之權益(佔本公司已發行股本約0.072%)。

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，故二零一七年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)，以就二零一七年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。本公司已委任洛爾達有限公司就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於出租人由曾博士設立之家庭信託全資擁有，故曾博士被視為於二零一七年總租賃協議中擁有重大權益，其已於董事會會議放棄就有關二零一七年總租賃協議及據此擬進行之交易之相關決議案投票。

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)二零一七年總租賃協議下之租賃安排及年度上限。由於曾博士於二零一七年總租賃協議擁有重大權益，故曾博士及其聯繫人須於股東特別大會上就批准二零一七年總租賃協議及年度上限而將予提呈之決議案放棄投票。

股東特別大會

召開將於二零一七年三月二十九日(星期三)上午十一時正假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓舉行的股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1及EGM-2頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥表格及於二零一七年三月二十七日(星期一)上午十一時正(香港時間)前或不得遲於任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈一項決議案，以尋求獨立股東批准(其中包括)根據二零一七年總租賃協議下之租賃安排及年度上限。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期：

(a) (i) 曾博士及其聯繫人概無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書(賣斷交易除外)，亦無受上述各項所約束；及

(ii) 曾博士及其聯繫人概無任何責任或權利；

而據此曾博士及其聯繫人已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久地(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方；及

(b) 出租人與曾博士及其各自之聯繫人之實益股權與彼等將控制或將有權在股東特別大會控制行使投票權之股份數目並無差異。

推薦建議

獨立董事委員會考慮獨立財務顧問的意見後，認為二零一七年總租賃協議及據此擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准二零一七年總租賃協議及據此擬進行的交易及年度上限。獨立董事委員會函件的全文載於本通函第16頁。

董 事 會 函 件

考慮到上述對本集團未來業務發展之利益後，董事認為二零一七年總租賃協議之條款及年度上限屬公平合理，訂立二零一七年總租賃協議符合本公司及股東的整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准二零一七年總租賃協議及據此擬進行的交易及年度上限。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
現代美容控股有限公司
主席
曾裕博士
謹啟

二零一七年三月十三日



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)

敬啟者：

持續關連交易

本獨立董事委員會已成立，向閣下提供關於二零一七年總租賃協議的條款及據此擬進行的交易及年度上限的意見，有關詳情載於日期為二零一七年三月十三日致股東的通函(「通函」)所載董事會函件，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，通函所用詞彙與本函件所用者具相同涵義。

經考慮二零一七年總租賃協議的條款及通函第17至第30頁所載獨立財務顧問就此提供的意見後，吾等認為二零一七年總租賃協議的條款及年度上限屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准二零一七年總租賃協議及據此擬進行的交易及年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

廖美玲女士
獨立非執行董事

黃文顯先生
獨立非執行董事

康寶駒先生
獨立非執行董事

林德亮先生
獨立非執行董事

謹 啟

二零一七年三月十三日

獨立財務顧問函件

下文為洛爾達有限公司所編製日期為二零一七年三月十三日致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

洛爾達有限公司

Unit 1805-08, 18/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環永樂街 93-103 號
協成行上環中心 18 樓 1805-08 室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零一七年總租賃協議項下擬進行之持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於貴公司向股東刊發日期為二零一七年三月十三日的通函（「**通函**」）之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為其中一部分。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司就關於二零一四年總租賃協議之持續關連交易所刊發日期為二零一四年二月二十日之公佈，據此，於二零一四年總租賃協議年內，貴集團不時與擁有人訂立現有租賃協議，年期直至二零一七年三月三十一日為止。

誠如董事會函件所載，鑒於二零一四年總租賃協議將於二零一七年三月三十一日到期，而 貴集團預期，二零一四年總租賃協議項下擬進行之持續關連交易將會繼續進行，於二零一七年二月二十三日，貴公司與出租人訂立二零一七年總租賃協議，內容有關將 貴集團與擁有人訂立之租賃安排延續三年，直至二零二零年三月三十一日為止。

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多項物業。

獨立財務顧問函件

由於出租人由曾博士成立的家庭信託全資擁有，而曾博士為執行董事、董事會主席兼控股股東，故此，出租人為 貴公司之關連人士，而租賃安排根據上市規則第14A章將構成 貴公司之持續關連交易。

由於有關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，故二零一七年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。

貴公司已設立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就二零一七年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。吾等洛爾達有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

緊接吾等獲委任為獨立財務顧問前過往兩年及直至吾等獲委任當日，吾等獨立於 貴公司或二零一七年總租賃協議的任何其他訂約方或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)，並與以上人士概無關聯，因而被視為合資格就二零一七年總租賃協議的條款及其項下各自擬進行之交易提供獨立建議。於過去兩年， 貴集團與洛爾達有限公司之間概無任何委聘。除吾等向 貴公司就吾等獲委聘為獨立財務顧問的服務所收取的正常專業費用外，概無其他吾等將藉此自 貴公司或二零一七年總租賃協議的任何其他訂約方或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用及／或利益的安排存續。

吾等意見之基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之準確性。吾等並無理由懷疑吾等於達致吾等之意見時所倚賴之任何資料或陳述屬不真實、不準確或具有誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使吾等所獲提供之資料及陳述不真實、不準確或具有誤導成份。吾等假設，通函所載或所提述之所有由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之資料、聲明及意見(彼等就此承擔唯一及全部責任)於其作出時屬真實及準確，且截至最後實際可行日期仍屬真實。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於通函內確認，經作出一切合理查詢後，據彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事宜致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料(包括 貴公司及董事提供之相關資料及文件以及 貴公司刊發之資料)，致使吾等達致知情意見，並合理倚賴通函所載資料之準確性，為吾等之意見及推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實 貴公司及董事提供之資料，亦無深入調查 貴集團、關連人士及／或彼等各自任何附屬公司及／或聯營公司及之業務及事務、財務狀況及未來前景以及彼等各自經營所在的市場。

主要考慮因素及理由

在達致吾等有關二零一七年總租賃協議及其項下擬進行交易的條款之推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴公司及出租人之資料

誠如董事會函件所述， 貴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、纖體以至銷售護膚及保健產品。

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。由於出租人由曾博士成立的家庭信託全資擁有，而曾博士為執行董事、董事會主席兼於最後實際可行日期擁有677,897,942股已發行股份的權益(佔 貴公司已發行股本約74.95%)之控股股東，故出租人為 貴公司之關連人士，而租賃安排根據上市規則第14A章將構成 貴公司之持續關連交易。

2. 簽訂二零一七年總租賃協議之背景及原因

於進行一般業務過程時，貴公司已於二零一四年二月二十日與出租人訂立二零一四年總租賃協議，為期三年直至二零一七年三月三十一日為止。根據二零一四年總租賃協議，於二零一四年總租賃協議年期內，貴集團不時就向擁有人租賃若干物業訂立獨立租賃協議。於貴公司在二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會中，當時的獨立股東批准(其中包括)二零一四年總租賃協議及建議年度上限以及其項下擬進行之交易。二零一四年總租賃協議項下擬進行的持續關連交易詳情於貴公司日期為二零一四年三月十四日的通函中披露。

誠如董事會函件所披露，鑒於二零一四年總租賃協議將於二零一七年三月三十一日到期，而貴集團預期，二零一四年總租賃協議項下擬進行之持續關連交易將會繼續進行，於二零一七年二月二十三日，貴公司與出租人訂立二零一七年總租賃協議，內容有關將貴集團與擁有人訂立之租賃安排延續三年，直至二零二零年三月三十一日為止。

目前，現有物業均於貴集團一般及日常業務過程中用作其營運設施(包括但不限於辦公室、零售店、服務中心及倉庫)。貴集團有意根據二零一七年總租賃協議項下擬訂立之安排，繼續於香港租賃現有物業。視乎貴集團當時之營運需要及市況以及取決於有關物業之交吉情況，貴集團可能會根據二零一七年總租賃協議項下擬訂立之安排向擁有人租賃若干新物業。請參閱董事會函件，以瞭解(i)與預期根據二零一七年總租賃協議繼續租賃之現有物業有關的現有租賃協議；及(ii)於最後實際可行日期已識別的若干新物業之概要。

經考慮貴集團的主要業務為提供全面美容及保健服務，包括於其服務中心及零售店網絡提供美容及面部護理、水療浸浴及按摩、纖體以至銷售護膚及保健產品，吾等認為，訂立二零一七年總租賃協議以租賃物業作為其營運設施乃於貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

3. 二零一七年總租賃協議之主要條款

根據二零一七年總租賃協議，於二零一七年總租賃協議年期內，貴集團將不時與相關擁有人訂立獨立租賃協議，以租賃若干物業(預期包括現有物業、於董事會函件中所載已識別的新物業及若干其他額外新物業)。吾等已審閱及比較二零一七年總租賃協議及二零一四年總租賃協議的條款，並注意到除年度上限外，上述協議的條款概無重大差異。

根據 貴公司管理層及二零一七年總租賃協議：

- (i) 貴公司與相關擁有人根據二零一七年總租賃協議將訂立的各項租賃協議之年期將由二零一七年四月一日或之後開始，並於二零二零年三月三十一日或之前屆滿；
- (ii) 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，而各項租賃安排下之租金(不包括差餉、地租及管理費)須由各項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(「可資比較物業」)之當時現行市場租金後釐定，惟在訂立各項租賃安排之前，貴集團須在自行承擔成本及開支情況下，向一名獨立物業估值師取得確認，該估值師在計及可資比較物業之市值租金後就該等物業當時現行市場租金提供意見，並確認有關租賃安排所載之租金將不可超過有關現行市場租金，而有關意見的生效日期不得超過三個月。鑒於該等保證，貴集團根據二零一七年總租賃協議將訂立之任何個別租賃項下應付的實際租金將不會高於相關可資比較物業之現行市值租金；及
- (iii) 各項租賃安排下之地租、差餉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。

有關二零一七年總租賃協議的條款之進一步詳情載於董事會函件。

(i) 審閱二零一四年總租賃協議項下之交易

吾等已與 貴公司管理層進行討論，並注意到為確認可資比較物業之現行市場租金，貴集團須在自行承擔成本及開支情況下，向一名獨立物業估值師取得確認，該估值師在計及可資比較物業之市值租金後就該等物業當時現行市場租金提供意見，並確認有關租賃安排所載之租金並不超過有關現行市場租金，而有關意見的生效日期不得超過相關租賃協議三個月。根據有關基準，吾等認為並同意 貴公司管理層的觀點，認為上述定價基準可確保各項租賃協議將按一般商業條款或不遜於獨立第三方向 貴集團提供者訂立。

二零一七年總租賃協議所採納之上述定價基準與二零一四年總租賃協議所採納者相同。為審閱有關定價基準是否可行，吾等已要求 貴公司提供 (i) 貴集團於二零一四年總租賃協議年期內在截至二零一六年三月三十一日止兩個年度及截至二零一七年三月三十一日止年度與出租人訂立之所有租賃協議(「過往租賃協議」)；及(ii) 貴公司委任之獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司(「估值師」)刊發日期分別為二零一四年三月十四日、二零一四年三月十四日、二零一四年十二月十日及二零一五年十二月二十三日之四份估值報告(「過往估值報告」)，以確認過往租賃協議之當時現行市場租金。根據吾等對過往租賃協議及過往估值報告之審閱以及與 貴公司管理層之討論，吾等注意到(i)過往估值報告所載的意見之生效日期不多於相關租賃協議日期前三個月；及(ii)根據各項過往租賃協議支付之租金實際上不高於過往估值報告所載之相關現行市場租金，兩者均符合上述定價政策。

根據上文所述，吾等認為並同意 貴公司管理層的觀點，認為已實施足夠措施確保 貴集團支付之租金乃符合現行市場租金，其對 貴集團而言不遜於可從獨立第三方所獲得者。

(ii) 估值報告

鑒於現有物業及新物業之租金將經參考(其中包括)可資比較物業之現行市場租金後釐定,吾等已審閱估值師編製之估值報告(「估值報告」),並已與估值師就有關估值採用之方法以及主要基準及假設進行討論。

根據估值師,估值報告乃遵照上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之所有規定編製。

估值的基準為市場租金,估值師定義為意指「自願出租人與自願承租人經適當推銷後,在知情、審慎及非強制的情況下,在公平交易中按適當租賃條款,於估值日期租賃一項物業之估計金額」。

吾等注意到,估值師使用比較法,在評估物業的市場租金時已參考可資比較市值租金。據與估值師所討論,吾等瞭解到估值師已考慮三個於為物業估值時常用的方法,即投資法、比較法及成本法。吾等獲告知,參考大小及位置相近的可資比較物業之比較法於三個常用估值方法之中為最合適之方法,亦與一般市場慣例一致。基於上述原因及李偉健博士的學歷及工作經驗(請參閱下文所載李偉健博士的詳細資料),吾等認為估值所採用的基準及方法屬合理。

就吾等的盡職審查而言,吾等已就(i) 貴公司聘用估值師的條款;(ii)估值師有關編值估值報告的資歷及經驗;(iii)估值師就編值估值報告所採取之步驟及盡職審查措施;及(iv)就估值報告所採用之可資比較物業詳情(例如交易日期、可資比較物業之位置、代價及大小以及其篩選標準)進行審閱及查詢。

吾等注意到,負責編製估值報告的李偉健博士於(其中包括)香港及亞太地區擁有逾13年的估值經驗。李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量),並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。估值師亦確認,其獨立於貴公司,且貴公司提供之所有相關重大資料已載入估值報告內,以及貴公司概無向估值師提供或作出有關現有物業或已識別的新物業之其他重要相

關資料或陳述，亦無載入估值中。此外，吾等已審閱估值師的委聘條款，並認為彼等之工作範疇就所需提供之意見而言屬合適。基於上述原因，吾等認為估值師擁有相關能力及經驗進行估值。

吾等已與估值師就可資比較物業作出討論，並知悉可資比較物業乃基於(i)相關可資比較交易乃於二零一六年間訂立；及(ii)標的物業與現有物業及新物業性質相同(即零售或住宅物業，視乎情況而定)、大小相若並鄰近有關物業的標準進行篩選。吾等認為篩選標準對反映性質及地點相若的物業的近期市場租金而言屬公平合理。吾等審閱估值師提供的可資比較物業名單後，吾等注意到已取得一至十一項可資比較物業以釐定各現有物業或新物業的現行市場租金，並主要按有關物業的樓齡、地點及樓層作出調整。

由於一項現有物業僅有一項已識別的可資比較物業，吾等已就此與估值師進行討論。吾等知悉於二零一六年現有物業周邊地區僅有一項可資比較交易進行。根據估值師的篩選標準，倘於二零一六年識別至少一項可資比較交易，則不會考慮二零一五年的交易，而二零一六年的可資比較交易會用於反映最近的市場情況。

就上述調整機制而言，吾等已與估值師進行討論，並理解樓齡、時間、地點及樓層均為在估值中採用比較法時普遍考慮的調整因素。估價師已將時間因素納入上述的篩選標準。同時，吾等自估值師得悉，位置及樓層屬零售物業租金估值的主要調整因素，而樓齡及樓層則屬住宅物業租金估值的主要調整因素。

就零售物業而言，倘可資比較物業相較現有物業或新物業位於較不受歡迎的地點，租金將向上調整，以反映現有物業或新物業位於較受歡迎的地點，並可以較高租金出租。倘可資比較物業相較現有物業或新物業位於較高樓層，則租金將會向上調整，以反映較低樓層的現有物業或新物業普遍較受歡迎，故可以較高租金出租。

就住宅物業而言，倘可資比較物業相較現有物業或新物業陳舊，租金將向上調整，以反映現有物業或新物業樓齡較新，並可以較高租金出租。倘可資比較物業相較現有物業或新物業位於較低樓層，則租金將會向上調整，以反映較高樓層的現有物業或新物業對租戶普遍較具吸引力，故可以較高租金出租。

吾等與估值師討論後，注意到上述篩選標準及調整機制為與市場慣常估值做法一致。基於上文所述及李偉健博士的學歷及工作經驗，吾等認為上述篩選標準及調整機制屬合理。請參閱董事會函件「背景」一段現有物業及新物業之概要表，以瞭解於二零一六年十二月三十一日經估值師估值之現行每月市場租金。

此外，按與 貴公司管理層所討論，吾等瞭解到 貴集團擬於二零一七年四月一日就現有物業及(如適用)新物業訂立租賃協議。吾等注意到，過往估值報告所載的意見之生效日期實際上不多於上述租賃協議的建議日期前三個月。

鑒於上文所述，吾等認為，估值報告的主要基準及假設屬公平合理。

(iii) 內部監控

根據上市規則第14A.55及14A.56條，持續關連交易(包括但不限於二零一七年總租賃協議項下擬進行之交易)須遵守以下年度審閱之規定：

- (a) 獨立非執行董事必須每年審閱持續關連交易，並於年報中確認交易是否按以下方式訂立：
 - (1) 在 貴集團日常及一般業務過程中；
 - (2) 按照正常商業條款或更佳條款；及
 - (3) 根據以公平合理且符合股東整體利益之條款規管該等交易之協議。

(b) 貴公司必須委聘其核數師每年就持續關連交易作出報告。核數師必須向董事會提供函件，確認彼等有否注意到任何事項，導致彼等相信持續關連交易：

- (1) 並未經董事會批准；
- (2) 在所有重大方面並未根據 貴集團之定價政策訂立(倘交易涉及 貴集團提供貨品或服務)；
- (3) 在所有重大方面並未按照規管交易之相關協議而訂立；及
- (4) 超出上限。

吾等注意到，獨立非執行董事已於 貴公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度的年報中就 貴公司於二零一四年總租賃協議年內進行的持續關連交易提供確認。吾等亦已審閱 貴公司核數師有關 貴公司於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度進行的持續關連交易之確認函。基於上述文件，吾等知悉二零一四年總租賃協議之條款項下 貴公司的持續關連交易符合上市規則第14A.55及14A.56條之規定。因此，吾等認為 貴公司已遵守上市規則對 貴公司的持續關連交易實際內部監控。

吾等亦就內部監控程序與 貴公司管理層進行討論，以確保個別租賃協議項下的實際租金不會對 貴集團而言較為遜色。吾等知悉，就現有物業或(視乎情況而定)新物業根據二零一七年總租賃協議訂立任何個別租賃協議前， 貴公司將遵循以下程序：

- (i) 貴公司將委聘獨立物業估值師，以就相關物業之現行市值租金取得意見；
- (ii) 根據上述步驟(i)所取得的意見， 貴公司物業部門將釐定租金，而有關租金根據二零一七年總租賃協議之規定將不會高於獨立物業估值師所提供的現行市值租金；及

- (iii) 獨立非執行董事將就現有物業、新物業及 貴集團將予識別之任何其他新物業，根據該等物業當時之市場租金及該等租賃之其他條款，審閱有關的建議租賃安排，以確保建議租賃安排為(i)於 貴公司日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款及不遜於擁有人向其他獨立第三方提供之條款；及(iii)根據二零一七年總租賃協議之條文訂立。擁有權益之人士(即曾博士及其聯繫人)將不會參與有關審閱程序。

就上述內部監控程序而言，吾等已詢問物業部門的一名管理人員，彼負責編製上述步驟(ii)的個別租賃協議，並得知彼熟悉內部監控程序。 貴公司管理層亦確認獨立非執行董事將遵守上述內部監控程序。

此外，誠如上文吾等對上述二零一四年總租賃協議及過往估值報告項下之過往租賃協議所作之審閱之部分所述，吾等知悉，根據各過往租賃協議支付的租金實際上不高於過往估值報告所述之相應現行市場租金，即對 貴集團而言不遜於可從獨立第三方所獲得者。

因此，據吾等就內部監控程序進行的查詢及 貴公司執行此等程序的過往記錄，吾等認為上述內部監控程序屬可執行及完備，以確保 貴集團支付的價格符合現行市場價格，且對 貴集團而言不遜於可從獨立第三方所獲得者。

此外，經考慮二零一七年總租賃協議之條款及上述內部程序，吾等認為將不會出現 貴集團在根據二零一七年總租賃協議將訂立的任何個別租賃應付的實際租金高於相關可資比較物業之現行市場租金(即對 貴公司而言較遜色的租金)的情況。

(iv) 結論

經考慮(i)二零一七年總租賃協議之定價基準與二零一四年總租賃協議所採用者相同；(ii)據吾等對過往租賃協議及過往估值報告的審閱，顯示租金實際上不高於符合二零一四年總租賃協議的當時現行市價；(iii)吾等對估值報告的審閱及與估值師就確定可資比較物業的市場租金所採用的基準及方法；及(iv)就上述 貴公司內部政策作出的審閱，包括(a)於訂立建議租賃安排前之內部監控程序，及(b) 貴公司獨立非執行董事及核數師於 貴公司財政年度結束後，對二零一四年總租賃協議項下的持續關連交易作出的年度審閱，吾等認為並同意董事的觀點，認為二零一七年總租賃協議項下的擬進行的交易乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 年度上限

下表載列(i)二零一四年總租賃協議項下截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度以及截至二零一七年三月三十一日止年度的過往年度上限(「過往年度上限」)；及(ii)截至二零二零年三月三十一日止三個年度的年度上限：

過往年度上限：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
二零一四年總租賃協議項下			
之過往年度上限	76.3	76.3	76.3

年度上限：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
二零一七年總租賃協議項下			
之年度上限	79.0	79.0	79.0

獨立財務顧問函件

根據董事會函件，於釐定年度上限時，董事會已主要考慮以下因素：

- (i) 相關現有物業及已識別的新物業之現行市場租金；及
- (ii) 與於二零一七年總租賃協議年期內就可能額外向擁有人租賃之額外新物業的租金設有約10%的緩衝水平。

為評估年度上限的公平合理性，吾等已與 貴公司管理層討論釐定年度上限之基準，並已考慮二零一四年總租賃協議項下之過往交易。下表概括(i)二零一四年總租賃協議項下之過往年度上限；(ii)截至二零一六年三月三十一日止兩個年度的實際過往交易金額及截至二零一七年三月三十一日止年度的預計交易金額；及(iii)其各自之使用率。

	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 (百萬港元)		
	截至三月三十一日止年度 二零一五年 (百萬港元)	二零一六年 (百萬港元)	
過往年度上限	76.3	76.3	76.3
過往／估計交易金額	55.1	59.2	60.4
使用率	72.2%	77.6%	79.2%

誠如上表所述，吾等注意到於截至二零一六年三月三十一日止兩個年度及截至二零一七年三月三十一日止年度期間，二零一四年總租賃協議項下的年度上限之使用率介乎約72.2%至79.2%。吾等曾與 貴公司管理層討論，並得悉過往年度上限並無獲悉數動用，原因為(i)根據二零一四年總租賃協議之條款訂立的部分租賃協議於二零一四年總租賃協議年期內被終止；及(ii)為審慎起見，已就二零一四年總租賃協議涉及之租金設有約10%之緩衝水平。因此，吾等認為使用率屬合理。

誠如董事會函件所述，吾等注意到現有物業及已識別的新物業之現時年度市場租金之約10%之緩衝水平為7,135,200港元，乃參考(i)本地物業市場的上升趨勢；及(ii) 貴集團在九龍及香港若干中型至大型服務中心的現時年度市場租金，包括位於九龍的百利達廣場及位於北角的MRT Plaza(各服務中心之現時年度市場租金為7,440,000港元)而釐定。因此，倘本集團再租用一個中型至大型服務中心，將會近乎耗盡年度上限。

獨立財務顧問函件

作為一般參考，吾等查閱香港差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)在其網頁(<http://www.rvd.gov.hk/>)所公佈的最新統計數字，並知悉二零一六年位於九龍及香港的私人零售物業平均每月租金分別約為每平方米1,319港元及1,500港元。據與貴公司管理層所作出討論，吾等知悉貴集團的中型服務中心平均面積約為400平方米。該服務中心的年度租金根據差餉物業估價署所報九龍及香港的平均租金計算，將約為6,300,000港元或7,200,000港元，接近約7,135,200港元的緩衝水平。因此，吾等認為，為審慎起見就任何其他新物業而設約10%租金緩衝水平屬合理。

此外，經計及(i)建議年度上限的使用率接近80%；(ii)相關現有物業及已識別的新物業之現行市場租金總額每年達約71,400,000港元，意味倘所有有關物業均由貴集團租用，使用率將約為90.3%；及(iii)為審慎起見，就於二零一七年總租賃協議年期內自擁有人租賃的額外新物業涉及之租金設有約10%之緩衝水平，吾等認為並同意貴公司管理層的觀點，認為年度上限屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為二零一七年總租賃協議乃於貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，而其條款連同年度上限就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東(而吾等亦推薦獨立股東)投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准二零一七年總租賃協議(包括年度上限)及其項下擬進行之交易。

此 致

現代美容控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
洛爾達有限公司
副總裁
黃錦華
謹啟

二零一七年三月十三日

黃錦華先生為根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並為洛爾達有限公司之負責人員，其於企業融資行業擁有逾13年經驗。

1. 責 任 聲 明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。於作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披 露 權 益

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入於該條文所述的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

(i) 於本公司股份、相關股份及債券中的好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份權益	佔本公司
			已發行股本之 概約百分比 (附註1)
曾裕博士	全權信託的創辦人 (附註2及4)	677,247,942 (附註3)	74.88%
	配偶的權益	650,000	0.07%
葉啟榮先生	實益擁有人	185,000	0.02%
楊詩敏女士	實益擁有人	172,000	0.02%

附註：

1. 有關百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數(即904,483,942股股份)計算。
2. 該等677,247,942股股份由一項信託(創辦人為曾裕博士)持有，而TMF (Cayman) Ltd.為該信託之受託人。
3. 該等股份包括：(i) 209,247,942股由Allied Wealth Limited直接擁有之股份；(ii) 367,200,000股由Silver Compass Holdings Corp.直接擁有之股份；及(iii) 100,800,000股由Silver Hendon Enterprises Corp.直接擁有之股份。所有有關公司均為曾博士控制之法團。曾博士為Allied Wealth Limited、Silver Compass Holdings Corp.及Silver Hendon Enterprises Corp.之董事。
4. Allied Wealth Limited、Silver Compass Holdings Corp.及Silver Hendon Enterprises Corp.由Asia Gift Company Limited (「Asia Gift」)全資擁有，而Asia Gift則由Goldlite Development Limited (「Goldlite」)全資擁有。Goldlite由Allied Chance Management Limited (「Allied Chance」)全資擁有，而Allied Chance則由Kelday International Limited全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.為Kelday International Limited之最終控股公司。曾博士為Asia Gift及Goldlite之董事。

(ii) 於相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益之身份	所持股份 數目	持股 百分比
曾裕博士	Alliance Chance Management Limited (附註)	全權信託的 創辦人	1	100%
曾裕博士	Goldlite Development Limited (附註)	全權信託的 創辦人	1	100%
曾裕博士	Asia Gift Company Limited (附註)	全權信託的 創辦人	1	100%

附註：Alliance Chance Management Limited、Goldlite Development Limited及Asia Gift Company Limited分別為本公司之控股公司，因此均為本公司之相聯法團。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條文所述的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約(不包括於一年內由僱主不作賠償(法定賠償除外)而屆滿或終止的服務合約)。

4. 董事之競爭權益

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭(不論直接或間接)的業務中擁有任何在有關董事為控股股東的情況下須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

5. 董事於資產、合約或安排之權益

除本通函「董事會函件」一節所披露有關現有物業的租賃協議及二零一七年總租賃協議(及其項下擬進行之租賃安排)外，概無董事於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，亦無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

6. 無重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等概不知悉自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 專家之資格及同意

以下為提供本通函所載或所述意見或建議之專家資格：

名稱	資格
洛爾達有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅馬國際評估有限公司 (「羅馬評估」)	獨立物業估值師

獨立財務顧問及羅馬評估各自己給予書面同意，同意發出本通函，而本通函以一如所載的形式和文意收錄其函件及／或提述其名稱或意見；書面同意迄今並無撤回。

獨立財務顧問及羅馬評估各自己確認，於最後實際可行日期，

- (a) 其並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有以認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論在法律上是否可予行使)；及
- (b) 其在本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所購買或出售或租賃，或擬購買或出售或租賃的任何資產中，概無直接或間接擁有任何權益。

8. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為PO Box 309 GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍九龍灣啟祥道9號信和工商中心6樓。
- (c) 本公司的公司秘書黃樹培先生，為於香港認許的律師。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

- (e) 倘本通函的中英文本之間有衝突或不一致，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本可於本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)內任何工作日(公眾假期除外)之正常營業時間內，在本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣啟祥道9號信和工商中心6樓)查閱：

- (a) 二零一四年總租賃協議；
- (b) 二零一七年總租賃協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；及
- (e) 本附錄「專家之資格及同意」一段所載之同意書。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告現代美容控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年三月二十九日(星期三)上午十一時正假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (A) 批准(i)根據本公司與Asia Power Global Limited於二零一七年二月二十三日訂立之二零一七年總租賃協議(定義見本公司日期為二零一七年三月十三日之通函(「通函」)，註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)擬進行之交易；及(ii)如通函所載截至二零一八年三月三十一日止年度、截至二零一九年三月三十一日止年度及二零二零年三月三十一日止年度有關交易之相關年度上限；及
- (B) 授權本公司董事就二零一七年總租賃協議或使之生效按董事認為屬必要、適當、合宜或權宜者，代表本公司作出一切該等行動及事宜、簽立及簽署該等文件或協議或契據及進行該等其他事宜及採取一切有關行動，及在本公司董事認為符合本公司及其股東之整體利益下同意該等修改、修訂或豁免或有關事宜(包括對該等文件或其任何條款作出與二零一七年總租賃協議所載者並無重大差別之任何修改、修訂或豁免)。」

承董事會命
現代美容控股有限公司
主席
曾裕

香港，二零一七年三月十三日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

PO Box 309 GT

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

啟祥道9號

信和工商中心6樓

於本通告日期，董事會由三名執行董事曾裕博士、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。

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的本公司股東均可委派另一人士作為其受委代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 本通函隨附代表委任表格。代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於二零一七年三月二十七日(星期一)上午十一時正(香港時間)前或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會及於會上投票。
3. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名此等聯名持有人均可親自或委派代表就其股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人(不論親自或委派代表)出席股東特別大會，則僅排名首位的持有人方有權投票，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後以本公司股東名冊內有關聯名股份的持有人排名次序為準。