

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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，概不會因本公佈全部或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。



自然美
natural beauty

Natural Beauty Bio-Technology Limited
自然美生物科技有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：157）

須予披露交易 出售於台灣之投資物業

董事會宣佈，於二零零七年四月十日，本公司之間接全資附屬公司NBTW訂立一項買賣協議，據此，NBTW同意按總代價（包括稅項）新台幣677,000,000元（約相當於159,500,000港元）向買方出售物業。

由於有關百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14.06條之規定刊發本公佈，而買賣協議項下交易須以刊發公佈形式披露，但獲豁免徵求獨立股東批准。

買賣協議

- 日期： 二零零七年四月十日
- 訂約方： 陳國勛（作為買方）
NBTW（作為賣方）
- 物業地址： 台灣台北新店市中興路2段186號及188號
1-10樓及B1-3
- 代價： 新台幣677,000,000元（約相當於159,496,772港元），包括稅項以及土地價格及建築費用分別新台幣472,000,000元及新台幣205,000,000元
- 付款條款： 分四期：
- 訂金： 新台幣13,500,000元，即土地價格部分款項，買方已於簽訂買賣協議日期支付
- 第二期付款： 新台幣10,000,000元，即土地價格部分付款，將於二零零七年五月十日台灣時間上午十時三十分就出售送呈相關文件時由買方支付
- 第三期付款： 新台幣13,500,000元，即土地價格部分付款，將於完成就出售釐定增值稅及銷售稅後十日內由買方支付
- 餘額： 新台幣640,000,000元，即土地價格餘額新台幣435,000,000元及建築費用餘額新台幣205,000,000元，將於完成登記業權及買方獲得貸款時由買方支付

- 完成日期： 二零零七年七月三十一日或之前，或倘買方之貸款申請於較早日期獲批准，則為經雙方同意之較早日期
- 稅項及公用服務費用：
- (a) 於完成日期或之前就物業應付之稅項及公用服務費用（包括物業稅、地價稅項、水電、煤氣及管理費以及其他所需稅項及公用服務費用）將由NBTW支付，而自完成日期後翌日起應計之所有有關稅項將由買方支付。
 - (b) 土地增值稅及所有有關取消按揭或修訂先前所作其他登記之適用費用及代理費將由NBTW支付。
 - (c) 銷售稅、印花稅、物業登記轉讓費用及相關代理費將由買方支付。
- 現有租約：
- (a) 物業乃按照現有租約及連同相關利益出售，而所有現有租約於完成日期後將繼續有效。
 - (b) NBTW有權及保留權利向租戶追討彼等根據各自之現有租約於截至完成日期為止（包括完成日期）應付及拖欠NBTW之一切租金及租賃所得款項及其他款項。
 - (c) 買方有權及保留權利向租戶追討彼等根據各自之現有租約於完成日期後（不包括完成日期）租戶應付及拖欠之一切租金、租賃所得款項及其他款項。
- 貸款：
- (a) 買方須向財務機構申請貸款，並簽立有關融資文件。
 - (b) 除非雙方同意，否則倘買方所獲貸款不足以支付於完成日期之全數代價餘額，則買方須以現金支付缺額。

(c) NBTW就物業取得之貸款融資須於買方支付代價餘額前悉數償還及結清。

保證：

(a) NBTW保證物業並無涉及任何其他銷售協議或登記限制或法律訴訟。物業並無侵犯第三方之權利，且不附帶任何產權負擔。NBTW須就任何第三方索償或有關物業業權之其他糾紛承擔全部責任。

(b) 倘於交付物業前之檢查期間發現放射性鋼筋或海砂，或倘發生不可抗力事件（例如天災），買方有權取消買賣協議，而NBTW須於確認事件後一個月內不計利息退還全數已收金額。在此情況下，雙方均不會享有任何損害賠償，而NBTW須承擔適用費用及代理費。

(c) 倘於交付物業前收到政府收回部分或全部物業之通知，買方有權取消買賣協議。然而，倘有關事件於交付物業後發生，買方無權享有任何損害賠償或取消買賣協議。

(d) 物業將連同其內外裝修，以及廚房及浴室以簽訂買賣協議時之「現狀」交付。現有之水電及衛生設施將維持於正常狀態。倘於交付物業前有任何漏水情況，NBTW有責任維修。

(e) 於交付物業前，NBTW須取消所有以物業作為註冊地址之登記，惟租戶於交付物業前生效之登記除外。就此而言，於交付物業前，NBTW須清除所有由租戶以外第三方佔用之物品或不包括於買賣協議之物件。

上文(b)及(c)項保證屬台灣一般物業買賣之常見條款。

訂立買賣協議之理由

本集團之主要業務為生產及銷售護膚、美容及香薰產品，並提供護膚、美容及水療服務以及護膚諮詢服務及美容培訓。董事認為，投資物業並非本集團之核心業務，而物業並無產生足夠財務回報。

物業乃位於台灣台北之10層高（不包括地庫）工業物業，附設30個車位。物業總樓面面積約為11,854.79平方米，不包括車位所佔1,375.55平方米。物業由本公司於一九九八年買入作投資用途。物業已出租予不同租戶，出租率約達90%。

緊接交易前兩個財政年度，物業應佔溢利如下：

	二零零五年 港元	二零零六年 港元
除稅前溢利	5,577,497	5,950,534
除稅後溢利	4,183,123	4,462,900

於二零零六年十二月三十一日，物業之市值由獨立物業估值師評定為新台幣661,150,000元（157,758,476港元）。估值時，已計入租金及應收款項，並基於物業按照現有租約於公開市場出售之假設釐定。預期透過交易錄得之出售收益約為新台幣1,600,000元（376,950港元）。

鑑於物業並非本集團核心業務部分，董事認為，出售物業符合本公司及其股東利益。部分出售所得款項將分派予本公司股東及將用於其他配合本集團策略之核心業務，有關詳情須待董事會批准。出售不會對本公司構成不利影響，而本集團可更有效分配其資源至其他利潤較高範疇。

就董事會作出一切合理查詢後所深知、全知及確信，買方為獨立第三方，且並非本公司關連人士（定義見上市規則）。

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議之條款為經各方公平磋商後達成之一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

一般資料

由於上市規則第14.06條項下有關百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售構成本公司之須予披露交易。

本公司將按照上市規則之相關規定於可行情況下盡快向本公司股東寄發載有出售進一步資料之通函。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「買方」	指	陳國勛，台灣身分證號碼A100136391
「本公司」	指	自然美生物科技有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：157）
「完成日期」	指	二零零七年七月三十一日或之前，或倘貸款於較早日期獲批准，則為經雙方同意之較早日期
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據買賣協議出售物業
「現有租約」	指	NBTW（作為業主）與其他人士（作為租戶）於完成日期前就物業全部或任何部分已訂立及將訂立之所有租約
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	買方就籌集購入物業所需資金向財務機構取得之貸款融資
「物業」	指	根據買賣協議將售予買方之位於台灣台北新店市中興路2段186號及188號1-10樓及B1-3一項投資物業
「港元」	指	香港法定貨幣港元

- 「NBTW」 指 自然美化粧品股份有限公司，根據台灣法律註冊成立之本公司間接全資附屬公司
- 「新台幣」 指 台灣法定貨幣新台幣
- 「買賣協議」 指 NBTW與買方就出售所訂立日期為二零零七年四月十日之買賣協議
- 「台灣」 指 中華民國台灣

於本公佈內，港元兌新台幣之匯率為1.00港元兌新台幣4.2446元，僅供參考用途。

承董事會命
自然美生物科技有限公司
執行董事
蘇建誠

於本公佈日期，本公司執行董事為蔡燕玉博士、李明達先生、蘇建誠先生及蘇詩琇博士。本公司獨立非執行董事為葉良輝先生、陳謝淑珍女士及諶清先生。

香港，二零零七年四月十三日

「請同時參閱本公布於信報刊登的內容。」