

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有自然美生物科技有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。



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

二零零七年四月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 一般資料	9

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，以下詞語具備下列涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「買方」	指	陳國勛，台灣身份證號碼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
「關連人士」	指	上市規則所賦予涵義
「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或將訂立之所有租約
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「最後可行日期」	指	二零零七年四月二十五日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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

釋 義

「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
「物業」	指	根據買賣協議將售予買方一幢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之投資物業
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「台灣」	指	中華民國台灣
「%」	指	百分比

在本通函內，倘個別公司之中文名稱有別於其英文譯名，則以中文名稱為準。

在本通函內，除另有說明外，新台幣兌港元之匯率為新台幣4.2446元 = 1.00港元。此匯率僅供參考，並不表示任何款項均已經、應已、或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。



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)

董事會：

執行董事

蔡燕玉博士 (又名蔡燕萍博士)

李明達先生

蘇建誠先生

蘇詩琇博士

註冊辦事處：

P. O. Box 309, Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

獨立非執行董事：

葉良輝先生

陳謝淑珍女士

湛清先生

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港

中環

干諾道中30-32號

莊士大廈17樓

公司秘書：

陳仁君先生

敬啟者：

須予披露交易 出售於台灣之投資物業

緒言及背景資料

於二零零七年四月十六日，董事會宣佈，本公司之間接全資附屬公司NBTW於二零零七年四月十日訂立一項買賣協議；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。

買方為獨立第三方，且並非本公司之關連人士。由於有關百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則，出售構成本公司之須予披露交易。因此，出售必須遵守上市規則第14章有關呈報及公布之規定，但獲豁免徵求獨立股東批准。

本通函旨在向閣下提供有關出售之進一步詳情。

董事會函件

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），其中土地價格及建築費用分別為新台幣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

董事會函件

買賣協議之其他主要條款如下：

- 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。

董事會函件

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及海砂，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。

董事會函件

進行出售之理由及預期出售將為本公司帶來之利益

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。預期透過出售將於NBTW截至二零零七年十二月三十一日止年度之賬目上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。

於完成出售后,本集團之投資物業將減少約157,758,476港元,而本集團之流動資產將增加約159,496,772港元,盈利則減少4,462,900港元。出售不會對本集團之負債構成不利影響,而本集團可更有效分配其資源至其他利潤較高範疇。

董事認為,物業投資並非本集團之核心業務,而物業亦無產生足夠財務回報。出售所得款項可撥作更有效益之用途,如投資於核心業務或分派予股東,從而為股東爭取更高投資價值。

就董事會作出一切合理查詢後所深知、全知及確信,買方為獨立於本公司之第三方,且並非本公司之關連人士。

董事會函件

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。

有關本公司及NBTW之資料

本公司於開曼群島註冊成立為一間有限公司，其股份在聯交所主板上市。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。

NBTW於台灣註冊成立，其主要業務為在台灣生產及銷售護膚及美容產品。

其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
自然美生物科技有限公司
執行董事
蘇建誠
謹啟

二零零七年四月三十日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事宜致使本通函所載之任何聲明產生誤導。

2. 披露董事及行政總裁之權益

於最後可行日期，本公司各董事及行政總裁以及彼等之聯繫人士在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被視作或被當作持有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述股東名冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則有關上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事於本公司股份之權益

董事姓名	所持普通股數目		佔已發行股本 總額之百分比
	家族權益	公司權益	
蔡燕玉博士	—	1,400,000,000 (附註1)	70.00%
蘇建誠先生	—	210,000,000 (附註2)	10.50%
蘇詩琇博士	—	210,000,000 (附註2)	10.50%
李明達先生	1,400,000,000	— (附註1)	70.00%

附註：

- 兩次提述之1,400,000,000股股份是有關同一批股份。該批股份由Efficient Market Investments Limited（「Efficient Market」）持有，Efficient Market是由蔡燕玉博士透過Knightcote Enterprises Limited（「Knightcote」）實益擁有70%權益。

由於李明達先生為蔡燕玉博士之配偶，故被視為在1,400,000,000股本公司普通股中擁有權益。

- (2) 兩次提述之210,000,000股股份已計入由Efficient Market持有之1,400,000,000股股份中，蘇建誠先生及蘇詩琇博士各自透過Knightcote實益擁有Efficient Market之15%權益。蘇建誠先生及蘇詩琇博士分別為蔡燕玉博士之兒子及女兒。

除以上披露者外，於最後可行日期，並無本公司董事或行政總裁或彼等之聯繫人士在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作持有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述股東名冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 披露股東之權益

就董事或行政總裁所知悉，於最後可行日期，下列人士（董事或本公司行政總裁除外）在本公司之股份或相關股份中，擁有如下根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附投票權可於本集團任何其他成員公司之股東大會所有情況下投票之任何類別股本中直接或間接擁有面值10%或以上之權益：

股東於本公司股份之權益

股東名稱	附註	身份	實益持有 普通股數目	佔本公司已 發行股本百分比
Efficient Market	1	實益擁有人	1,400,000,000	70.00%
Knightcote	1及2	實益擁有人及由 受控制法團持有	1,400,000,000	70.00%
蔡燕玉博士	2及3	實益擁有人及由 受控制法團持有	1,400,000,000	70.00%
蘇建誠先生	4	實益擁有人及由 受控制法團持有	210,000,000	10.50%
蘇詩琇博士	5	實益擁有人及由 受控制法團持有	210,000,000	10.50%
Keywise Capital Management (HK) Limited		實益擁有人	101,370,000	5.07%

附註：

- (1) Knightcote實益擁有Efficient Market。
- (2) 蔡燕玉博士、蘇建誠先生及蘇詩琇博士分別實益擁有受控制實體Knightcote 70%、15%及15%權益。
- (3) 該等股份就蔡燕玉博士在Knightcote擁有70%權益而由彼所佔有。
- (4) 該等股份就蘇建誠先生在Knightcote擁有15%權益而由彼所佔有。
- (5) 該等股份就蘇詩琇博士在Knightcote擁有15%權益而由彼所佔有。

除以上所披露者外，就董事及行政總裁所知，於最後可行日期，並無其他人士（董事及行政總裁除外）在本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附投票權可於本集團任何其他成員公司之股東大會所有情況下投票之任何類別股本中直接或間接擁有面值10%或以上之權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，各董事或候任董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定補償除外）而予以終止之合約。

5. 董事及聯繫人士之競爭業務權益

於最後可行日期，各董事及彼等各自之聯繫人士概無於任何足以或可能與本集團業務構成競爭而根據上市規則須予披露之業務中擁有任何權益。

6. 訴訟

就董事所知悉，於最後可行日期，本集團任何成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，亦無任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

7. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳仁君先生，CPA, FCCA。
- (b) 本公司之合資格會計師為陳仁君先生，CPA, FCCA。

- (c) 本公司之註冊辦事處地址為P. O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (d) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港中環干諾道中30-32號莊士大廈17樓。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。
- (f) 本公司之主要股份過戶登記總處為Bank of Bermuda。
- (g) 本通函內所有時間均指香港時間。
- (h) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。