

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。



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：00157)

## 持續關連交易

### 租賃協議

董事會宣佈，於二零零八年十一月三日，(a)本公司間接全資附屬公司自然美台灣(作為租戶)與蔡燕玉博士(作為業主)訂立台北租賃協議；(b)自然美台灣(作為租戶)與蘇建誠博士(作為業主)訂立八德租賃協議；(c)本公司間接全資附屬公司自然美北京(作為租戶)與北京中澳意(作為業主)訂立北京租賃協議1；及(d)本公司間接全資附屬公司自然美三聯(作為租戶)與北京中澳意(作為業主)訂立北京租賃協議2。

由於各業主均為本公司之關連人士，故台北租賃協議、八德租賃協議、北京租賃協議1及北京租賃協議2均構成本公司之持續關連交易。台北租賃協議之業主蔡燕玉博士為本公司執行董事兼控股股東，持有本公司全部已發行股本41.91%權益。八德租賃協議之業主蘇建誠博士為本公司執行董事兼主要股東，持有本公司全部已發行股本11.8%。北京租賃協議1及北京租賃協議2之業主北京中澳意為於中國成立之外商獨資有限公司，由蔡燕玉博士、蘇建誠博士及蘇詩琇博士最終實益擁有，而蘇詩琇博士為本公司執行董事兼主要股東，持有本公司全部已發行股本11.83%。

由於經參考本集團應付最高年度租金總額按年就台北租賃協議、現有八德租賃協議、八德租賃協議、北京租賃協議1及北京租賃協議2計算之相關百分比率超過0.1%但低於2.5%，而本集團應付最高年度租金總額約為10,379,806港元，根據上市規則第14A.34條，此等租賃協議僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條及第14A.37至14A.40條載列之申報、公告及年度審閱規定，並獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 緒言

本公司董事會宣佈，於二零零八年十一月三日，(a)本公司間接全資附屬公司自然美台灣(作為租戶)與蔡燕玉博士(作為業主)訂立台北租賃協議；(b)自然美台灣(作為租戶)與蘇建誠博士(作為業主)訂立八德租賃協議；(c)本公司間接全資附屬公司自然美北京(作為租戶)與北京中澳意(作為業主)訂立北京租賃協議1；及(d)本公司間接全資附屬公司自然美三聯(作為租戶)與北京中澳意(作為業主)訂立北京租賃協議2。有關詳情載列如下：

## 租賃協議之主要條款

### (a) 台北租賃協議：

- 日期：二零零八年十一月三日
- 業主：蔡燕玉博士
- 租戶：自然美台灣，本公司間接全資附屬公司
- 物業：台灣台北市信義區莊敬街8號及9號二樓、二樓之1、三樓及四樓
- 年期：自二零零八年十一月一日起至二零一零年十月三十一日屆滿(包括首尾兩天)，為期兩年
- 租金：每曆月新台幣2,250,000元(相當於約521,304港元)，包括政府稅項，但不包括煤氣費、水電費及所有其他開支。
- 按金：無

**(b) 八德租賃協議：**

日期：二零零八年十一月三日

業主：蘇建誠博士

租戶：自然美台灣，本公司間接全資附屬公司

物業：台灣台北市八德路二段439號七樓

年期：自二零零九年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩天)，為期兩年

租金：每曆月新台幣70,000元(相當於約16,218港元)，包括政府稅項，但不包括煤氣費、水電費及所有其他開支。

按金：無

現有八德租賃協議於二零零六年十二月二十五日由相同訂約方按相同條款簽立，年期自二零零七年一月一日起至二零零八年十二月三十一日屆滿，為期兩年。

**(c) 北京租賃協議1：**

日期：二零零八年十一月三日

業主：北京中澳意

租戶：自然美北京，本公司間接全資附屬公司

物業：北京豐台區南三環中路68號自然美大樓一、三及四樓

年期：自二零零八年十二月一日起至二零一零年十一月三十日屆滿(包括首尾兩天)，為期兩年

租金：每曆月人民幣230,000元(相當於約259,711港元)，包括政府稅項，但不包括煤氣費、水電費及所有其他開支。

按金：無

**(d) 北京租賃協議2：**

- 日期：二零零八年十一月三日
- 業主：北京中澳意
- 租戶：自然美三聯，本公司間接全資附屬公司
- 物業：北京豐台區南三環中路68號自然美大樓地下一層
- 年期：自二零零八年十二月一日起至二零一零年十一月三十日屆滿(包括首尾兩天)，為期兩年
- 租金：每曆月人民幣60,000元(相當於約67,751港元)，包括政府稅項，但不包括煤氣費、水電費及所有其他開支。
- 按金：無

**上市規則之涵義**

由於各業主均為本公司之關連人士，故台北租賃協議、八德租賃協議、北京租賃協議1及北京租賃協議2均構成本公司之持續關連交易。台北租賃協議之業主蔡燕玉博士為本公司執行董事兼控股股東，持有本公司全部已發行股本41.91%權益。八德租賃協議之業主蘇建誠博士為本公司執行董事兼主要股東，持有本公司全部已發行股本11.8%。北京租賃協議1及北京租賃協議2之業主北京中澳意為於中國成立之外商獨資有限公司，由蔡燕玉博士、蘇建誠博士及蘇詩琇博士分別最終實益擁有20%、40%及40%權益，而蘇詩琇博士為本公司執行董事兼主要股東，持有本公司全部已發行股本11.83%。

台北租賃協議、北京租賃協議1及北京租賃協議2為新簽訂租約，並非重續租約。

由於本集團應付年度租金金額約為194,620港元，而有關該年度租金之適用百分比率屬上市規則第14A.33條載列之最低豁免限額範圍內，故從未就現有八德租賃協議作出公佈。

除現有八德租賃協議外，本集團於上述租賃協議簽訂日期前十二個月內，並無與上述各租賃協議之業主及彼等之聯繫人士訂立任何其他仍然存續之持續關連交易。

由於台北租賃協議、現有八德租賃協議、八德租賃協議、北京租賃協議1及北京租賃協議2由本集團旗下公司(作為租戶)與一組共同業主訂立，故此等租約或會根據上市規則第14A.25條被視為連串交易。因此，就計算上市規則項下適用百分比率而言，本集團根據此等租約應付租金之年度限額須彙集計算。按照台北租賃協議、八德租賃協議、現有八德租賃協議、北京租賃協議1及北京租賃協議2載列之每月應付租金計算，本集團據此應付之年度限額細分如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
台北租賃協議	1,042,608	6,255,647	5,213,040
八德租賃協議	—	194,620	194,620
現有八德租賃協議	194,620	—	—
北京租賃協議1	259,711	3,116,531	2,856,820
北京租賃協議2	67,751	813,008	745,257
	<u>1,564,690</u>	<u>10,379,806</u>	<u>9,009,737</u>
總計：			

由於經參考本集團應付最高年度租金總額按年就台北租賃協議、現有八德租賃協議、八德租賃協議、北京租賃協議1及北京租賃協議2計算之相關百分比率超過0.1%但低於2.5%，而本集團應付最高年度租金總額約為10,379,806港元，根據上市規則第14A.34條，此等租賃協議僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條及第14A.37至14A.40條載列之申報、公告及年度審閱規定，並獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 進行交易之原因

台北租賃協議相關物業擬用作本集團於台灣台北市之總辦事處、培訓中心及水療中心，為行政、加盟店培訓及台灣旗艦店提供一站式經營據點。

台北租賃協議之條款乃自然美台灣(作為租戶)與蔡燕玉博士(作為業主)經參考有關物業之現行市場租值每月新台幣2,576,400元(相當於約596,927港元)後公平磋商協定，上述現行市場租值由獨立第三方房地產代理住邦資產管理股份有限公司根據物業位置、近期類似交易記錄及按物業市值計算之回報率後評估得出。有關物業之總建築面積約為2,677.84平方米。

現有八德租賃協議相關物業一直用作本集團於台灣台北市之水療中心，並將根據八德租賃協議繼續作水療中心用途。

現有八德租賃協議及八德租賃協議之條款乃自然美台灣(作為租戶)與蘇建誠博士(作為業主)經參考有關物業之現行市場租值每月新台幣76,300元(相當於約17,677港元)後公平磋商協定，上述現行市場租值由獨立第三方房地產代理住邦資產管理股份有限公司根據物業位置及近期類似交易記錄評估得出。有關物業之建築面積約為229.32平方米。每平方米租金約為新台幣305.25元(相當於約70.7港元)，包括政府稅項，但不包括煤氣費、水電費及所有其他支出。

北京租賃協議1相關物業擬用作本集團於中國北京之地區辦事處、培訓中心及水療中心，為行政、加盟店培訓及北京旗艦店提供一站式經營據點。

北京租賃協議1之條款乃自然美北京(作為租戶)與北京中澳意(作為業主)經參考有關物業之現行市場租值人民幣233,251元(相當於約263,381港元)後公平磋商協定，上述現行市場租值由房地產代理九鼎軒(北京)項目管理策劃有限公司根據物業位置及近期類似交易記錄評估得出。有關物業之建築面積約為2,578.90平方米。每平方米租金約為人民幣89.2元(相當於約100.7港元)，包括政府稅項，但不包括煤氣費、水電費及所有其他支出。

北京租賃協議2相關物業擬用作本集團於北京之倉庫及物流中心，為於華北之加盟店提供服務。

北京租賃協議2之條款乃自然美三聯(作為租戶)與北京中澳意(作為業主)經參考有關物業之現行市場租值人民幣60,000元(相當於約67,751港元)後公平磋商協定，上述現行市場租值由房地產代理九鼎軒(北京)項目管理策劃有限公司根據物業位置及近期類似交易記錄評估得出。有關物業之建築面積約為1,084.97平方米。每平方米租金約為人民幣55.3元(相當於約62.4港元)，包括政府稅項，但不包括煤氣費、水電費及所有其他支出。

九鼎軒(北京)項目管理策劃有限公司獲北京中澳意委任為銷售及出租位於北京租賃協議1及北京租賃協議2項下物業之樓宇內全部單位的獨家代理。此外，鑑於九鼎軒(北京)項目管理策劃有限公司與本公司均為北京九鼎軒之股東，分別持有該公司49%及51%股本權益，故此九鼎軒(北京)項目管理策劃有限公司為本集團之關連人士。北京九鼎軒自註冊成立以來仍無業務。

本集團旗下公司(作為租戶)毋須就北京租賃協議1及北京租賃協議2項下物業之估值支付服務費。本公司獨立非執行董事已另行向北京獨立房地產代理北京信誠信房地產經紀有限公司尋求意見，以確保北京中澳意所收取租金屬公平合理。獨立非執行董事之結論為，按照物業位置及近期類似交易記錄，北京中澳意所收取租金與市場租金水平相若。

除因利益衝突而放棄參與批准租賃協議之蔡燕玉博士、李明達先生(蔡燕玉博士之丈夫)、蘇建誠博士及蘇詩琇博士外，各董事(包括本公司獨立非執行董事)認為，台北租賃協議、現有八德租賃協議、八德租賃協議、北京租賃協議1及北京租賃協議2之條款乃於本集團一般日常業務中訂立。彼等亦認為台北租賃協議、現有八德租賃協議、八德租賃協議、北京租賃協議1及北京租賃協議2項下持續關連交易之條款乃本集團經公平磋商後按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理，且符合本公司股東整體利益。

### **有關北京中澳意之資料**

北京中澳意為於中國成立並主要從事物業持有之有限責任公司。北京中澳意由本公司執行董事兼股東蔡燕玉博士、蘇建誠博士及蘇詩琇博士分別最終實益擁有20%、40%及40%權益。

### **有關本公司、自然美台灣、自然美北京及自然美三聯之資料**

#### **本公司**

本公司於聯交所主板上市，而本集團之主要業務為於大中華區製造及分銷美容及水療產品以及經營水療中心加盟店網絡。

#### **自然美台灣**

自然美台灣為於台灣註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。該公司從事向其於台灣之附屬公司及加盟店分銷美容及水療產品之業務。

#### **自然美北京**

自然美北京為於中國註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。該公司於北京從事加盟店培訓及經營水療中心之業務。

## 自然美三聯

自然美三聯為於中國註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。該公司從事於中國分銷美容及水療產品以及經營水療中心之業務。

## 釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「北京九鼎軒」	指	北京自然美九鼎軒投資有限公司，於中國成立之有限公司，由九鼎軒(北京)項目管理策劃有限公司及本公司最終分別擁有49%及51%權益
「自然美北京」	指	北京自然美化妝品有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「北京租賃協議1」	指	自然美北京(作為租戶)與北京中澳意(作為業主)所訂立日期為二零零八年十一月三日之租賃協議
「北京租賃協議2」	指	自然美三聯(作為租戶)與北京中澳意(作為業主)所訂立日期為二零零八年十一月三日之租賃協議
「北京中澳意」	指	北京中澳意自然美美容美髮技術培訓有限公司，於中國成立之有限公司，分別由蔡燕玉博士、蘇建誠博士及蘇詩琇博士實益擁有20%、40%及40%權益
「董事會」	指	本公司董事會
「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有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00157)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「大中華區」	指	中國、香港及台灣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元



「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「自然美三聯」	指	上海自然美三聯化妝品有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「八德租賃協議」	指	自然美台灣(作為租戶)與蘇建誠博士(作為業主)所訂立日期為二零零八年十一月三日之租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「台北租賃協議」	指	自然美台灣(作為租戶)與蔡燕玉博士(作為業主)所訂立日期為二零零八年十一月三日之租賃協議
「自然美台灣」	指	自然美化妝品股份有限公司，於台灣註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「新台幣」	指	中華民國台灣之法定貨幣新台幣

除另有註明外，本公佈所用匯率為1.00港元兌新台幣4.3161元及1.00港元兌人民幣0.8856元，僅作說明用途。

承董事會命  
自然美生物科技有限公司  
執行董事  
蘇建誠

香港，二零零八年十一月三日

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