

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## EMBRY HOLDINGS LIMITED

### 安莉芳控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1388)

#### 主要交易－ 簽訂有關收購該物業的協議

##### 簽訂有關收購該物業的協議

於二零零九年十月十五日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司安莉芳(上海)與賣方訂立該協議，以收購該物業，代價約為人民幣380,638,000元(相等於約433,927,000港元)。

根據上市規則第14章，收購該物業構成本公司的主要交易，並須經股東批准。由於概無股東於收購該物業中擁有權益，故根據上市規則第14.44條，股東書面批准可予接納以代替舉行股東大會。Harmonious World Limited(持有286,279,660股股份的股東，於本公告日期佔本公司已發行股本約71.27%)已發出收購該物業的書面批准。因此，本公司不會召開股東特別大會以批准收購該物業作為主要交易。本公司將盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購該物業的其他詳情，以供參考。

##### 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零零九年十月十六日上午九時三十分起暫停於聯交所主板買賣，以待刊發本公告。本公司已申請由二零零九年十月二十日上午九時三十分起恢復股份於聯交所主板買賣。

\* 僅供識別

## 收購該物業

董事會謹此宣布，本公司的間接全資附屬公司安莉芳(上海)於二零零九年十月十五日與賣方訂立該協議，以收購該物業，代價約為人民幣380,638,000元(相等於約433,927,000港元)。該協議的主要條款載列如下：

### 該協議

訂立日期： 二零零九年十月十五日

訂約方：

買方： 安莉芳(上海)，為本公司的間接全資附屬公司

賣方： 上海湯米房地產開發有限公司，為於中國註冊成立的公司。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：(i)賣方的主要業務為物業開發及管理；及(ii)賣方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

### 主要事項

位於中國上海市楊浦區昆明路508號稱為北美廣場B座的14層高辦公室及商業樓宇(估計建築面積約為11,430平方米)目前仍然在建。該物業的建築工程已經大致完成，並已完成安裝頂部及玻璃幕牆，董事預期，該物業的建築工程將於二零一零年三月前後完成。最終建築面積將參照相關中國政府機關發出的測量報告而確定，該報告預期於完成該物業的建築工程後於二零一零年六月前後發出。倘最終建築面積少於估計建築面積3%或以上，安莉芳(上海)將有權終止該協議。於終止該協議的權力獲行使後，買方已付予賣方的部份購買價將連同利息退還予買方，此利息按中國人民銀行其時宣佈的利率計算，董事認為此屬公平合理，且賣方須向買方支付相等於代價10%的賠償。

根據該協議，於賣方取得相關停車位的物業所有權證後，買方享有可向賣方收購30個停車位的優先購買權，每一個停車位的單價為人民幣168,000元(相等於約192,000港元)。

## 代價

購買該物業的代價約為人民幣380,638,000元(相等於約433,927,000港元)，將由買方以下列方式支付：

- (1) 代價的10%(即人民幣38,063,819.6元，相等於約43,393,000港元)將於該協議生效日期起計10日內支付。根據該協議，該協議將待(其中包括)訂立附屬協議後生效；
- (2) 代價的40%(即人民幣152,255,278.4元，相等於約173,571,000港元)將於賣方完成登記有關該物業的預售許可、該協議及附屬協議後15日內支付(於本公告日期，賣方已獲得該預售許可)；
- (3) 代價的30%(即人民幣114,191,458.8元，相等於約130,178,000港元)將於按規定完成建設及安裝設施及賣方向買方交付由相關建設質量監控及管理部門發出有關建設及安裝設施的質量驗收證書後15日內支付；
- (4) 代價的10%(即人民幣38,063,819.6元，相等於約43,393,000港元)將於賣方(作為該物業的發展商)完成就該物業取得物業所有權證的程序以及賣方向買方交付建設工程完工驗收證書後15日內支付；及
- (5) 代價的10%(即人民幣38,063,819.6元，相等於約43,393,000港元)將於賣方完成取得附屬協議下該物業的物業所有權證的程序後15日內支付。

代價乃由賣方與買方公平磋商釐定，並已考慮中國上海市物業市場近期市況、該物業所在區內質量相若的其他辦公物業目前的市值以及獨立合資格估值師戴德梁行有限公司對該物業於二零零九年十月十五日的建議初步估值約人民幣387,800,000元(相等於約442,092,000港元)。根據上市規則，寄發予股東的通函將載有就該物業編製的完整估值報告。

代價目前預計將結合內部資源及銀行借款撥資。銀行借款的金額將由董事會經參考當時的利率及本集團的現金流量等因素後決定。

## 先決條件

該物業的買賣須待根據上市規則取得股東批准訂立該協議以及其項下擬進行交易後及在其規限下，方可完成，惟不論為透過本公司將予召開的股東大會上的普通決議案或上市規則所許可的股東書面批准的形式取得。

## 完成

待取得股東批准收購該物業後，該物業將於賣方取得建築工程竣工接納報告後於二零一零年九月三十日前向買方交付，而該物業的收購將於買方取得附屬協議下該物業的物業所有權證後完成，預計為於二零一一年八月十一日前發生。

## 有關本集團的資料

本集團主要在中國、香港及中國澳門特別行政區從事女性內衣產品(包括胸圍、內褲及束衣)、泳衣、睡衣之設計、製造及零售分銷。

## 收購該物業的理由及裨益

本集團目前於中國深圳、山東及常州設有辦公室物業及生產廠房。於完成收購該物業後，本集團將利用該物業一部份作為其中國辦事處，以安置其行政及管理職系、品牌管理、銷售及分銷以及產品設計及開發部門。該物業位於上海市，而上海市為全球其中一個主要金融中心，基建及交通設施發達，人力資源豐富。鑑於全球眾多領先企業均將其總部或地區總部遷至區內，故董事認為利用該物業作為本集團辦事處將可進一步提升其企業形像、名聲以及在中國以至亞洲的競爭力。根據目前估計，本集團可能將該物業約40%出租。

董事會(包括獨立非執行董事)認為該協議乃於本集團一般及日常業務過程中按普通商業條款訂立，而該協議的條款屬公平合理，且符合股東及本公司的整體利益。

## 主要交易

根據上市規則第14章，收購該物業構成本公司的主要交易，並須經股東批准。

根據上市規則第14.44條，倘(a)在本公司召開股東大會批准收購該物業的情況下，概無股東須放棄投票；及(b)已取得共同持有本公司賦予權利出席股東大會並於會上投票批准收購該物業的已發行股本面值超過50%的一名股東或一批密切關連股東的書面批准，則可透過股東的書面批准取得股東批准收購該物業，而毋須召開股東大會。

據董事於作出合理查詢後所悉，於本公告日期，賣方及其聯繫人士均非股東且須於本公司召開股東大會批准收購該物業的情況下放棄投票。因此，本交易預料將根據上市規則第14.44條透過取得一名股東或一批密切關連股東的書面批准而取得批准。

Harmonious World Limited(持有286,279,660股股份的股東，於本公告日期佔本公司已發行股本約71.27%)已發出收購該物業的書面批准。因此，本公司不會召開股東特別大會以批准收購該物業作為主要交易。

本公司將盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購該物業的其他詳情，以供參考。

## 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零零九年十月十六日上午九時三十分起暫停於聯交所主板買賣，以待刊發本公告。本公司已申請由二零零九年十月二十日上午九時三十分起恢復股份於聯交所主板買賣。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就買賣該物業而於二零零九年十月十五日訂立的協議，據此，買方同意向賣方收購該物業
「附屬協議」	指	將由賣方與買方就構成該物業的105個單位分別訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	安莉芳控股有限公司，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

「代價」	指	買方就收購該物業應付賣方的總代價
「董事」	指	本公司董事
「安莉芳(上海)」	指	安莉芳(上海)貿易有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	為(i)並非本公司關連人士；及(ii)獨立於本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自任何聯繫人士且與彼等概無關連的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國上海市楊浦區昆明路508號稱為北美廣場B座的14層高辦公室及商業樓宇，估計建築面積約為11,430平方米
「買方」	指	安莉芳(上海)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	上海湯米房地產開發有限公司，於中國註冊成立的公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

於本公告內，人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.14港元的匯率換算為港元，僅供識別。所採用的有關匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或根本可以兌換。

承董事會命  
安莉芳控股有限公司  
鄭敏泰  
主席

香港，二零零九年十月十九日

本公告日期，董事會成員包括四名執行董事鄭敏泰先生(主席)、鄭碧浩女士(行政總裁)、岳明珠女士及孔憲傑先生；以及三名獨立非執行董事劉紹基先生、李均雄先生及李天生教授。