

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份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。



EMBRY HOLDINGS LIMITED 安莉芳控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1388)

須予披露及關連交易：
出售 EMBRY DEVELOPMENT LIMITED 全部已發行股本；
及
持續關連交易：
租賃工廠物業

於二零零七年十一月二十七日，本公司之全資附屬公司 EGL 與買方訂立出售協議，據此，EGL 同意出售而買方同意購買銷售股份，總代價為 56,000,000 港元。EDL 集團之主要資產為該物業。同日，本公司之間接全資附屬公司安莉芳常州與常州安莉芳發展訂立租賃協議，以月租人民幣 180,000 元向常州安莉芳發展租賃該物業，年期由租賃協議生效日期起至二零一零年十二月三十一日止。

出售事項根據上市規則構成一項須予披露交易。此外，由於買方為本公司之關連人士，故出售事項構成一項關連交易，並須獲獨立股東於本公司將予召開之股東特別大會上以票選方式批准，方告落實。

EDL 於出售事項完成後將由買方實益擁有，因此，根據上市規則，租賃協議項下擬進行之租賃亦構成本公司之持續關連交易。根據租賃協議之條款，租賃每年之總值根據上市規則第 14.07 條計算之任何相關百分比率將不超過 2.5%。因此，租賃僅須遵守上市規則第 14A.45 條至 14A.47 條所載之申報及公佈規定。租賃詳情將於本公司之年報及賬目內披露，而本公司將於各相關財政年度遵守上市規則第 14A.46 條及第 14A.37 條至 14A.40 條之申報及每年審閱規定。

載有（其中包括）出售協議及其項下擬進行之交易之詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之通函，連同股東特別大會通告將於實際可行及遵守上市規則之情況下盡快寄發予股東。

出售協議

出售協議之主要條款載列如下。

日期

二零零七年十一月二十七日

訂約方

賣方： EGL，本公司之全資附屬公司

買方： Sinowide Investments Limited，由鄭碧浩女士、鄭傳全先生及鄭傳志先生全資擁有同等股份

鄭碧浩女士為本公司之執行董事兼股東，於本公佈日期持有本公司全部已發行股本約1.95%。

鄭傳全先生為安莉芳深圳及安莉芳山東之董事，於本公佈日期持有本公司全部已發行股本約0.5%。

鄭傳志先生為本公司之股東，於本公佈日期持有本公司全部已發行股本約0.22%。

鄭碧浩女士、鄭傳全先生及鄭傳志先生為鄭氏家族成員。

出售事項之主旨

根據出售協議，EGL同意出售而買方同意購買銷售股份（即EDL全部已發行股本），總代價為56,000,000港元，惟須達成其條款及條件後，方告落實。EDL為一間於一九九二年八月十四日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其唯一投資為持有常州安莉芳發展全部註冊資本。常州安莉芳發展乃於一九九三年三月四日在中國成立之全外資企業，而其主要業務為該物業投資控股。

有關該物業之資料

該物業主要包括一幢工業大樓，該工業大樓由一幢五層高之工廠大樓、一幢三層高之綜合大樓、一個電力房及一個水泵房組成，總樓面面積約為14,140平方米。該物業目前由安莉芳常州佔用，並主要由本集團用作生產及配套辦公室用途。其座落於地盤面積約為16,700平方米之土地上，位於中國常州通江大道安莉芳路8號，並已獲授為期50年之土地使用權作綜合用途（包括工商業用途），直至二零四五年六月二十七日屆滿。

代價

代價 56,000,000 港元乃經 EGL 與買方公平磋商後達成，並經考慮 EDL 集團於二零零七年十月三十一日之未經審核資產淨值約 16,700,000 港元（其中 15,500,000 港元指該物業之賬面淨值），以及由獨立估值師戴德梁行編製有關該物業（作現有工業用途及綜合發展（包括商業用途）用途）於二零零七年十月三十一日之平均初步估值約 51,500,000 港元而釐定。

代價須由買方按以下方式支付：

1. 於訂立出售協議後已支付現金按金（「按金」）5,600,000 港元，佔代價之 10%；
2. 於出售事項完成後將予支付現金 28,000,000 港元，佔代價之 50%；及
3. 於出售事項完成時以向 EGL 交付承兌票據之形式支付餘額 22,400,000 港元，佔代價之 40%，根據承兌票據，買方須於二零零八年三月三十一日支付本金額 22,400,000 港元以及其按年利率 5% 計算之應計利息，惟買方可提早償還。

條件

出售事項須待獨立股東於股東特別大會上批准出售協議，方告落實。倘於出售協議日期後 120 日（「最後限期」）內（或訂約各方可能書面同意之較後日期）未能獲得有關批准，出售協議將自動失效。

倘上述條件於最後限期或之前未能達成，按金（不計利息）將於最後限期起五個營業日內退還買方。

完成

出售事項將於完成出售事項之先決條件達成之日後第二個營業日完成。

倘出售事項由於買方違反出售協議之條款而不能進行，EGL 將沒收按金。

租賃協議

日期

二零零七年十一月二十七日

訂約方

出租人：常州安莉芳發展，一間於中國成立之全外資企業，為EDL之全資附屬公司

承租人：安莉芳常州，一間於中國成立之全外資企業，並為本公司之間接全資附屬公司

租賃協議之生效日期

租賃協議將於下列日期生效（以較後者為準）：

1. 二零零八年一月一日；或
2. 下列條件達成之日：
 - (a) 常州安莉芳發展及安莉芳常州簽立租賃協議；
 - (b) 獨立股東於股東特別大會上批准出售事項；及
 - (c) 出售事項完成。

租賃年期

根據租賃協議之條款，安莉芳常州將以月租人民幣180,000元租賃該物業，年期由租賃協議生效日期起至二零一零年十二月三十一日止，並須遵守其條款及條件。

生效日期之一週年後，安莉芳常州有權於年期屆滿前向常州安莉芳發展發出六個月書面通知而單方面終止租賃協議。

租金

每月人民幣180,000元（不包括水費、管理費及其他相關費用），須每月繳付。

上述月租乃經常州安莉芳發展與安莉芳常州公平磋商後達成，並經參考戴德梁行所告知於二零零七年十月三十一日之現行市場月租人民幣180,000元而釐定。

年度上限

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度各年，租賃協議項下之持續關連交易之年度上限將分別為人民幣2,200,000元、人民幣2,200,000元及人民幣2,200,000元，乃根據租賃協議每月應付之租金（不包括水費、管理費及其他相關費用）計算所得。

有關EDL集團之資料

EDL為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為常州安莉芳發展全部註冊資本之實益擁有人。常州安莉芳發展為一間於中國成立之全外資企業，而其主要業務為持有該物業作物業投資控股。

EDL集團於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零零七年十月三十一日止十個月之財務資料乃根據香港財務報告準則編製並載列如下：

	截至二零零七年 十月三十一日止 十個月 (未經審核) 千港元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
營業額	1,490.9	1,731.7	1,701.8
除稅前溢利	449.3	506.4	796.7
除稅後溢利	392.7	385.7	1,010.7
資產淨值	16,704.1	15,469.2	12,904.1

出售事項及租賃之理由

本集團之主要業務為於中國、香港及澳門設計、製造及零售分銷女性內衣產品（包括胸圍、內褲及束衣）、泳衣及睡衣。目前，本集團擁有兩項生產設施，其中一項設施位於該物業，而另一項設施位於深圳。此外，本集團一直興建山東廠房，廠房將於二零零八年第一季試產。

該物業於一九九六年開設，用作本集團於常州之生產設施。於過去二十年，常州經濟發展迅速，該物業所處之地已逐漸由工業區變成綜合商業發展區。儘管根據該物業之土地使用權證，該物業可重建為綜合大樓（包括商業用途），惟董事認為潛在重建成本對本集團而言可能甚為龐大，且本集團之策略一直為專注於其主要業務，務求成為大中華區領先女性內衣產品零售商。因此，董事認為倘能於常州找到適合發展之用地，本集團考慮搬遷該物業現有之業務及／或進一步擴大本集團之生產規模（「**建議常州發展計劃**」）實屬恰當。有鑒於此，董事相信，訂立出售協議連同租賃協議於租賃協議之年期內將不僅有助本公司進行建議常州發展計劃，而不影響本集團之整體生產業務，同時亦可即時從出售事項產生約54,800,000港元之所得款項淨額。

董事有意動用約30,000,000港元作進一步發展建議常州發展計劃，其餘約24,800,000港元用作本集團一般營運資金。此外，估計於完成出售事項後，本集團將錄得約39,300,000港元之出售收益（按代價減EDL集團於二零零七年十月三十一日之未經審核資產淨值約16,700,000港元釐定），而EDL及常州安莉芳發展將各自終止為本集團之附屬公司。

出售協議及租賃協議之條款乃經公平磋商後達成及屬一般商業條款。董事（將獲獨立財務顧問提供意見之獨立非執行董事除外）認為，出售協議之條款乃公平合理及符合本公司及股東之整體利益。就租賃協議之條款而言，董事（包括獨立非執行董事）認為其屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

出售事項根據上市規則構成一項須予披露交易。此外，由於買方為本公司之關連人士，故出售事項構成一項關連交易，並須獲獨立股東於本公司將予召開之股東特別大會上以票選方式批准，方告落實。根據上市規則，持有本公司全部已發行股本約74.8%之鄭氏家族及其聯繫人士將放棄就於股東特別大會上提呈有關出售事項之決議案投票。

於出售事項完成後，EDL將由買方實益擁有，因此，根據上市規則，租賃協議項下擬進行之租賃將構成本公司之持續關連交易。根據租賃協議之條款，租賃每年之總值根據上市規則第14.07條計算之任何相關百分比比率將不超逾2.5%。因此，租賃僅須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條所載之申報及公佈規定。租賃詳情將於本公司之年報及賬目內披露，而本公司將於各相關財政年度遵守上市規則第14A.46條及第14A.37條至14A.40條之申報及每年審閱規定。

載有（其中包括）出售協議及其項下擬進行之交易之詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之通函，連同股東特別大會通告將於實際可行及遵守上市規則之情況下盡快寄發予股東。

釋義

本公佈中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「鄭氏家族」	指	鄭敏泰先生、岳明珠女士、鄭碧浩女士、鄭傳全先生及鄭傳志先生（均為家族成員）
「代價」	指	出售事項之總代價
「本公司」	指	安莉芳控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

「常州安莉芳發展」	指	常州安莉芳發展有限公司，一間於中國成立之全外資企業，並為EDL之全資附屬公司及該物業之唯一實益擁有人
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售銷售股份
「出售協議」	指	EGL與買方於二零零七年十一月二十七日就出售事項訂立之有條件協議
「戴德梁行」	指	獨立專業估值師戴德梁行有限公司
「EDL」	指	Embry Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司及常州安莉芳發展之直接控股公司
「EDL集團」	指	EDL及常州安莉芳發展
「EGL」	指	Embry Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准（其中包括）出售協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「安莉芳常州」	指	安莉芳（常州）服裝有限公司，一間於中國成立之全外資企業，並為本公司之間接全資附屬公司
「安莉芳山東」	指	安莉芳（山東）服裝有限公司，一間於中國成立之全外資企業，並為本公司之間接全資附屬公司
「安莉芳深圳」	指	安莉芳（中國）服裝有限公司，一間於中國成立之全外資企業，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成以就出售協議之條款，以及經考慮獨立財務顧問之推薦意見後如何投票向獨立股東提供意見之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	即將委任以就出售協議之條款及其項下擬進行之交易是否公平合理及符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除鄭氏家族及其聯繫人士以外之股東

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	一幢建於一幅位於中國常州通江大道安莉芳路8號，總地盤面積為約16,700平方米之土地上之工業大樓（包括一幢工廠大樓、一幢綜合大樓、一個電力房及一個水泵房），其總樓面面積為約14,140平方米
「買方」	指	Sinowide Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由鄭碧浩女士、鄭傳全先生及鄭傳志先生全資擁有同等股份
「銷售股份」	指	EDL之一股已發行股份，即EDL之全部已發行股本
「山東廠房」	指	本集團部份生產設施，預期將於二零零八年第一季試產
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃」	指	租賃協議項下擬進行之租賃
「租賃協議」	指	安莉芳常州與常州安莉芳發展於二零零七年十一月二十七日就租賃訂立之租賃協議
「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

承董事會命
安莉芳控股有限公司
主席
鄭敏泰

香港，二零零七年十一月二十七日

此本公佈日期，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。