

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，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。

閣下如已出售或轉讓名下所有安莉芳控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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，並明確表示概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



創越融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12頁。獨立財務顧問函件載於本通函第13至19頁。

本公司謹訂於二零零七年十二月二十八日（星期五）下午三時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓漆咸廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第34至35頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥及盡快交回有關表格，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零七年十二月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	12
創越融資函件	13
附錄一 – 估值報告	20
附錄二 – 一般資料	27
股東特別大會通告	34

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公佈」	指	本公司於二零零七年十一月二十七日就出售及租賃刊發之公佈
「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」	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

釋 義

「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	本公司將於二零零七年十二月二十八日舉行以批准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	由獨立非執行董事劉紹基先生、李均雄先生及李天生教授組成之董事會獨立董事委員會以就出售協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除鄭氏家族及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十二月七日，即刊發本通函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

釋 義

「創越融資」或「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售協議及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂或補充）
「山東廠房」	指	本集團其中一項生產設施，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	安莉芳常州根據租賃協議向常州安莉芳發展租賃該物業
「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，詳情載於公佈內

釋 義

「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



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)

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
孔憲傑先生

獨立非執行董事：

劉紹基先生
李均雄先生
李天生教授

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
葵涌
大連排道200號
偉倫中心2期
7樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售EMBRY DEVELOPMENT LIMITED全部已發行股本

緒言

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。

董事會函件

出售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，故出售構成一項關連交易，該交易有待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准。根據上市規則，於最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本中約74.74%權益鄭氏家族及其聯繫人士將放棄於股東特別大會就出售提呈之決議案投票。

本通函旨在為閣下提供有關(其中包括)(i)出售及本集團之進一步詳情；(ii)獨立財務顧問就有關出售及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iii)獨立董事委員會就有關出售致獨立股東之建議；及(iv)召開股東特別大會之通告。

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

鄭碧浩女士為執行董事兼股東，於最後實際可行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兼股東，於最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約0.5%。

鄭傳志先生為股東，於最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約0.16%。

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. 於出售完成後將予支付現金28,000,000港元，佔代價之50%；及
3. 於出售完成時以向EGL交付買方發行之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。

董事會函件

條件

出售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

出售將於完成出售之先決條件達成之日後第二個營業日完成。

倘出售由於買方違反出售協議之條款而不能進行，EGL將沒收按金。

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，廠房預期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其中一項生產設施。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集團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產生約54,800,000港元之所得款項淨額。

經參考EDL集團於二零零七年十月三十一日之16,700,000港元資產淨值及將反映於本公司有關財政年度之綜合財務報表之代價，估計於完成出售后，本集團將錄得約39,300,000港元之出售收益。此外，預期於出售完成后，概無對本集團總資產及負債之任何重大影響。

董事有意動用所得款項淨額約30,000,000港元作進一步發展建議常州發展計劃，其餘所得款項淨額約24,800,000港元用作本集團一般營運資金。於出售完成后，EDL及常州安莉芳發展各自將不再為本集團之附屬公司。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零七年十二月二十八日（星期五）下午三時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓漆咸廳召開股東特別大會，以考慮及酌情通過股東特別大會通告所載之決議案。大會通告載於本通函第34至35頁。有關批准決議案之表決將以投票方式進行。

董事會函件

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥及盡快交回有關表格，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事認為，出售乃按一般商業條款按公平原則磋商後訂立，而出售之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會經考慮創越融資之意見，認為出售之條款對獨立股東而言誠屬公平合理，而出售符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准出售及其項下擬進行之交易。獨立董事委員會函件之全文載於本通函第12頁。

股東要求以投票方式表決之程序

根據公司組織章程第72條，提呈大會表決之決議案須以舉手表決之方式進行，除非上市規則規定或下列人士（於宣佈舉手表決結果之時或之前或撤回任何其他以投票方式表決之要求時）要求以投票方式表決：(i)該大會主席；或(ii)最少三位有權在會上投票而親身出席大會之股東（如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表；或(iii)任何一位或多位佔所有可在大會投票股東之投票權總額不少於十分之一而親身出席大會之股東（如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表；或(iv)任何一位或多位持有可在大會投票之股份佔所有可在大會投票股份已繳股本總額不少於十分之一而親身出席大會之股東（如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表；或(v)上市規則（如有規定），任何董事個別或共同持有於該大會總投票權百分之五(5%)或以上股份之委任表格。

董事會函件

其他資料

敬請閣下留意本通函附錄所載其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
安莉芳控股有限公司
主席
鄭敏泰

二零零七年十二月十一日



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)

敬啟者:

須予披露及關連交易

出售EMBRY DEVELOPMENT LIMITED全部已發行股本

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就出售向閣下提供意見，有關詳情載於本公司於二零零七年十二月十一日致股東之通函（「通函」）中之董事會函件，而本函件為通函其中一部份。除非文義另有所指，否則通函已界定之詞語與本函件所用者具有相同涵義。

謹請閣下留意通函中「創越融資函件」一節所載創越融資就出售提供之意見。

經考慮創越融資就出售之主要考慮因素及理由以及其結論及意見，吾等贊同創越融資之意見，認為出售融資之條款屬一般商業條款，對獨立股東而言誠屬公平合理，而出售符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准出售及據此擬進行之交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

劉紹基

李均雄

李天生教授

謹啟

二零零七年十二月十一日

創越融資函件

以下為創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：



香港
中環
夏愨道12號
美國銀行中心
36樓3618室

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售EMBRY DEVELOPMENT LIMITED全部已發行股本

緒言

吾等謹此提述，吾等獲委聘就出售向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以便就上述事項向獨立股東尋求批准。出售之詳情，已載於 貴公司於二零零七年十二月十一日向股東寄發的通函（「通函」）內「董事會函件」，而本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，買方由鄭碧浩女士（為執行董事）、鄭傳全先生（為安莉芳深圳及安莉芳山東之董事）及鄭傳志先生（為鄭氏家族之成員）以均等股份擁有，因此買方為 貴公司之關連人士，而根據上市規則出售構成一項關連交易。由於出售代價超過10,000,000港元，而出售之各項適用百分比率亦超過2.5%，故出售須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准的規定。就此， 貴公司將就出售於股東特別大會上尋求獨立股東的批准。根據上市規則，鄭氏家族及其聯繫人士，須就股東特別大會上提呈有關出售的普通決議案放棄投票。

創越融資函件

貴公司已成立獨立董事委員會，就出售向獨立股東提出推薦建議，而獨立董事委員會的成員則包括全體三位獨立非執行董事，即劉紹基先生、李均雄先生及李天生教授。創越融資已獲委聘就訂立出售協議是否符合 貴公司及股東的整體利益及於一般及日常業務過程中訂立以及就出售條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

在制訂吾等之意見時，吾等依賴執行董事及 貴公司的管理層所提供之資料、事實以及其發表之意見。吾等假設所獲提供之資料、事實以及向吾等發表之意見於提供及發表時直至股東特別大會日期止期間在各重大方面均屬真實、正確及完整。吾等亦已尋求並獲得執行董事確認，所提供的資料及向吾等發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等已對有關資料加以依賴並認為吾等所獲資料足以令吾等達致知情的意見。吾等並無任何理由相信其中隱瞞任何重大資料，亦無任何理由懷疑所獲提供的資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團的業務及財務狀況進行任何獨立調查，亦未有對獲提供的資料進行任何獨立核證。

考慮的主要因素及理由

衡量出售協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 出售的背景及理由

貴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， 貴集團擁有兩項營運中的生產設施，分別位於中國深圳及常州。位於深圳及常州之生產設施正接近全面運作，年產量分別為約6,600,000標準產品單位及5,200,000標準產品單位。鑒於近年營業額不斷增長，董事認為 貴集團有必要進一步擴充產能以應付不斷增長的產品需求。就此而言， 貴集團已自二零零六年起於山東開發一項新的生產設施。山東之生產設施建造工程已大致完竣，並將最快於二零零八年第一季開始試產。預期於山東廠房投入全面商業生產後， 貴集團之總產能將會增加一倍。此外，山東廠房將擴建新大樓，並已展開若干相關建造工程。

創越融資函件

該物業於一九九六年於常州落成，為 貴集團其中一項生產設施。於過去二十年，常州的經濟迅速增長，該物業所處之地點已逐漸由工業區演變為綜合商業發展區。 貴公司可能考慮於常州尋找合適的發展用地（「建議常州發展計劃」）以重新調配及／或進一步擴充其生產規模。因此，出售為 貴集團為配合長遠業務所需而重組生產設施計劃的一部分。吾等知悉 貴集團此刻尚未於常州識別任何合適的用地。然而，基於預期山東之生產設施將於二零零八年初投產，並將增加 貴集團現有的產能一倍，再加上根據租賃協議， 貴集團將能夠透過租賃安排繼續其生產活動，故此預期出售對 貴集團之營運不會帶來任何負面影響。

雖然根據該物業之土地使用權證，該物業可能重建為一座綜合大樓（包括商業用途），董事認為潛在重建成本及須面對之風險可能對 貴集團而言屬重大。此外， 貴集團一向之策略為集中於其主要業務及成為大中華區具領導地位之內衣零售商，因此參與物業發展活動並非 貴集團之一般及慣常業務。

如 貴公司管理層告知，董事有意將出售約30,000,000港元之銷售所得款項淨額用於建議常州發展計劃，而餘下所得款項約24,800,000港元則用於 貴集團一般營運資金。吾等認為此等配合 貴集團業務發展計劃之擬定用途，符合 貴公司之利益。

鑒於以上所述及經考慮以下討論有關出售對 貴集團之財政影響後，吾等認為出售符合 貴公司及其股東之整體利益。

2. 出售之主要條款

(a) 代價

出售之代價56,000,000港元由EGL與買方經公平磋商後達成，並已計及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港元為該物業之賬面淨值），以及由獨立專業估值師戴德梁行編製有關該物業於二零零七年十月三十一日之兩項估值（分別根據作現有工業用途及根據綜合發展（包括商業用途）用途評估）之平均數約51,500,000港元而釐定。

創越融資函件

於評估代價是否公平合理時，吾等已審閱EDL集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表及EDL集團最近之管理賬目。吾等得悉除該物業及於二零零七年十月三十一日約1,100,000港元之現金結餘外，EDL集團概無任何其他重大資產及負債。由於EDL集團為持有物業公司且並無其他業務，吾等認為以參考EDL集團資產淨值及該物業之估值作為釐定代價之基準誠屬公平。

吾等亦已審閱由戴德梁行編製之估值報告，並已與其討論用以釐定該物業於二零零七年十月三十一日之市值所採納之方法及使用之假設。根據授與 貴公司之現有土地使用權，該物業有潛力重建為綜合（包括商業）發展項目。有鑒於此，戴德梁行達致該物業之兩項估值如下：

- (i) 假設該物業以現有狀況及以交吉形式出售，並參考相關市場可取得之可資比較銷售個案，估值為40,000,000港元；及
- (ii) 假設該物業作為綜合用途重建用地及以交吉形式出售，並參考相關市場可取得之可資比較銷售個案，估值為63,000,000港元。

經計及EDL集團於二零零七年十月三十一日之資產淨值約16,700,000港元，並基於該物業現有工業用途之市值40,000,000港元作出調整後，56,000,000港元之代價較EDL集團之經調整資產淨值溢價約35.9%。另一方面，代價較EDL集團之資產淨值（經就對該物業按重建基準計算之市值63,000,000港元作調整）折讓約12.8%。

經考慮代價較該物業按其現有用途之市值有明顯溢價，吾等認為代價能令 貴公司獲取該物業倘重建作綜合用途之潛在資本收益而又無須承擔對 貴集團而言屬重大之潛在風險及有關重建之資本承擔，故代價乃屬公平合理。

(b) 付款條款

根據出售協議，代價之付款條款如下：

- (i) 於訂立出售協議後支付現金按金（「按金」）5,600,000港元，佔代價之10%；
- (ii) 於出售完成後將支付現金28,000,000港元，佔代價之50%；及
- (iii) 於出售完成後以向EGL交付由買方發行之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港元連同其按年利率5%計算之累計利息，惟買方可提早償還。

於出售完成後，買方將已向 貴公司以現金支付代價之60%。經考慮現時香港商業銀行就商業貸款提供之利率及 貴集團就定期存款而現時享有之銀行存款利率約2.7%，以及代價遞延支付的部分屬短期，吾等認為付款條款乃屬一般商業條款。

(c) 租賃協議

出售之同時，常州安莉芳發展與安莉芳常州亦訂立租賃協議，據此，安莉芳常州將由租賃協議生效日期（將為以下兩項較後發生者：(i)二零零八年一月一日；或(ii)常州安莉芳發展與安莉芳常州簽訂租賃協議、獨立股東已於股東特別大會批准出售及出售已完成之日期）起至二零一零年十二月三十一日止以月租人民幣180,000元（相等於約185,000港元）以固定限期租賃該物業。於生效日期第一周年後，安莉芳常州將有權單方面向常州安莉芳發展發出六個月書面通知以終止租賃協議。另一方面，常州安莉芳發展於固定限期屆滿前將無權終止租賃協議，除非其向安莉芳常州支付相等於餘下租賃期租金兩倍之罰款。吾等認為上述租賃協議之條款使 貴集團能夠於固定限期內繼續其於該物業之生產，並促使順利過渡至常州或山東另一用地之新生產設施，故符合 貴集團之利益。

3. 出售對 貴集團之財務影響

(a) 收益

根據EDL集團之未經審核管理賬目，EDL集團於二零零七年十月三十一日之資產淨值約16,700,000港元。因此，預期代價為56,000,000港元之出售將為 貴集團帶來一次性約39,300,000港元除稅及開支前收益。

根據租賃協議，每月租金為人民幣180,000元（相等於約185,000港元），而該物業現有每月折舊約33,000港元。出售完成後及於租賃協議期內， 貴集團將招致每年約1,800,000港元之額外開支。倘建議常州發展計劃並不要求即時運用出售之所得款項淨額，該筆所得款項將由 貴集團保留作銀行存款。根據 貴集團管理層所告知以現時 貴集團之主要往來銀行提供年息率約2.7%之銀行存款利率計算，預期出售之所得款項淨額將為 貴集團帶來每年約1,500,000港元之利息收入，以部分抵銷上述增加的開支。

如 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度報告所載， 貴集團之總收入、銷售成本及除稅前溢利分別約624,300,000港元、145,600,000港元及102,600,000港元。鑑於上文所述，吾等認為 貴集團因出售及租賃協議而招致之額外費用將不會對 貴集團之收益帶來任何重大之影響。

(b) 資產淨值

根據 貴集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告， 貴集團於二零零七年六月三十日之未經審核資產淨值約767,200,000港元。鑒於如上討論因出售而變現收益約39,300,000港元（除稅及開支前），預期 貴集團之資產淨值將等額增加，即增加約5.1%或以於最後實際可行日期400,000,000股已發行股份為基準，增加約每股0.1港元。

創越融資函件

(c) 現金狀況及資產負債比率

如 貴集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告所載， 貴集團之現金及銀行結餘約404,700,000港元，且並無任何借貸。出售所得款項淨額約54,800,000港元將進一步增加 貴集團之現金資源。

總結

經考慮上述主要因素，吾等認為出售之條款屬一般商業條款，並對獨立股東而言誠屬公平合理，而出售亦符合 貴公司及股東的整體利益。出售並非在一般及日常業務過程中進行，但吾等認為出售協議及據此擬進行之交易不會對 貴集團之主要業務有重大影響。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准出售。

此致

安莉芳控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
董事總經理
龍松媚
謹啟

二零零七年十二月十一日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就該物業於二零零七年十月三十一日之估值而發出之函件全文及估值證書，以供載內本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

關於：位於中國江蘇省常州新北區通江大道安莉芳路8號之工業大樓

指示、目的及估值日期

茲遵照閣下之指示，對安莉芳控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於在中華人民共和國（「中國」）所持有之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對此物業權益於二零零七年十月三十一日之市值之意見。

估值基準

吾等對物業權益之估值指其市場價值，而根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版），所謂市場價值，其定義為在交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買家與自願賣家於估值日進行公平物業交易所得的概約價格。

估值假設

吾等對各物業權益之估值並不計及特殊融資、售後租回安排、交易相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格之增減。

對中國物業權益進行估值時，吾等假定有關物業權益已獲授予各項特定年限之可轉讓土地使用權（須每年繳付象徵式土地使用費），且任何應付地價已悉數繳付。對於該物業權益之業權，吾等依賴 貴集團及中國法律顧問廣東恒益律師事務所所提供之意見，並已就該物業全部權益進行估值。

於為物業權益估值時，吾等假定物業權益之承授人於授予期間尚未屆滿時，一直擁有使用或轉讓該物業權益之不受限制及不間斷權利。

吾等之估值並無考慮任何抵押、按揭、物業權益所負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

估值方法

(a) 現況下之資本值

為現況下之物業權益（由 貴集團於中國持有自用）估值時，吾等按市場基準以直接比較法為物業權益估值，假設以交吉形式出售，並參考相關市場可取得之可資比較銷售個案。

吾等亦採用收入法，將現有租約租金收入資本化，並妥為考慮任何潛在可逆轉收入，以計算該物業之價值。

(b) 作為重建用地之資本值

該物業有重建為綜合發展項目之潛力。於估計該物業作為重建用地之資本值時，吾等以物業權益作為用地按市場基準以直接比較法進行估值，並無計及現有建築物，假設以交吉形式出售，並參考相關市場可取得之可資比較銷售個案。

於評估物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

資料來源

就於中國之物業權益之業權而言，吾等頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問給予吾等之資料，並接納給予吾等有關規劃許可或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓宇落成日期、建築成本、開發計劃、地盤及樓面面積以及所有其他相關事宜之意見。

附奉之估值證書所載之尺寸、量度及面積，均以 貴集團提供予吾等之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值甚為重要之資料之真確性及準確性。吾等亦已獲知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此表明，吾等所獲提供之文件副本主要為中文，而英文版本乃依據吾等之理解而編譯。因此，吾等建議 貴公司應參考該等文件之中文正本，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業權益之業權文件摘要。然而，吾等並無查冊文件正本，以核實所有權或確定吾等所獲副本可能並無載述之任何修訂。吾等依賴 貴集團及法律顧問就物業權益給予吾等之資料。

實地視察

吾等曾視察各項物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，亦無發現任何嚴重損毀。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對其任何設施進行測試。此外，吾等並無就確定地質狀況及物業設施等是否適合日後發展進行調查。吾等編撰估值報告時乃假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業地盤及樓面面積是否準確，但假設吾等所獲文件所示地盤及樓面面積均屬正確。

貨幣及匯率

除另有說明者外，吾等估值中所呈列之所有金額，均以中國法定貨幣人民幣為單位。所採用之匯率為估值日當日之概約匯率，即1港元兌人民幣0.95元。

吾等隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
葵涌
大連排道200號
偉倫中心2期7樓
安莉芳控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級助理董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零七年十二月十一日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，具有逾15年中國物業估值的經驗。

估值證書

貴集團於中國擁有之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 十月三十一日 現況下之資本值
位於中國江蘇省常州新北區通江大道安莉芳路8號之工業大樓	該物業包括一幢工業大樓，建於一幅地盤面積約為16,700平方米(179,759平方呎)之土地上，於一九九八年落成。	該物業總建築面積為10,362.23平方米之部份已租賃予貴集團之全資附屬公司安莉芳(常州)服裝有限公司，由二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日，總月租為人民幣113,985元，作生產用途。	40,000,000港元 (請參閱附註1)
	(a) 現有用途		
	該工業大樓包括一幢車間樓宇、一幢綜合樓宇、一個電力房及一個水泵房。大樓總建築面積約為14,139.76平方米(152,200平方呎)。		
	(b) 重建潛力		
	根據國有土地使用權出讓合同，該物業可重建為綜合發展項目，地積比率為3.5。	該物業總建築面積為3,127平方米之部份已租賃予貴集團之全資附屬公司安莉芳(中國)服裝有限公司常州分公司，由二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日，總月租為人民幣34,397元，作生產用途。	
	該物業之土地使用權獲授年期於二零四五年六月二十七日屆滿，作綜合(商業/住宅(但非住宅小區)、工業)用途。	其餘建築面積為工業大樓之水泵房及變壓站。	

附註：

- (1) 該物業目前佔用作工業大樓，根據國有土地使用權出讓合同，該物業可重建為綜合（包括商業）發展項目。因此，吾等亦已估算該物業作為重建用地之資本值。

根據國有土地使用權出讓合同所規定之許可條件，於二零零七年十月三十一日作為綜合用途重建用地之資本值為63,000,000港元。

- (2) 根據日期為二零零一年四月二十二日之國有土地使用權證常新規土國用(2001)地字第045號，地盤面積為16,700平方米之該物業之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司常州安莉芳發展有限公司，年期於二零四五年六月二十七日屆滿，作綜合用途。

- (3) 根據10份於一九九八年六月二十二日發出之房屋所有權證常新房發字第000608號至000617號，該物業之房屋所有權屬於常州安莉芳發展有限公司所有，詳情如下：

**房屋所有權證
常新房發字第**

編號	樓宇	用地編號	總層數	建築面積 (平方米)
000608	車間樓宇一樓	919032-1	5	1,774.38
000609	車間樓宇二樓	919032-2	5	1,866.77
000610	車間樓宇三樓	919032-3	5	1,866.77
000611	車間樓宇四樓	919032-4	5	1,866.77
000612	車間樓宇五樓	919032-5	5	2,003.47
			小計：	<u>9,378.16</u>
000613	綜合樓宇一樓	919032-6	3	1,334.89
000614	綜合樓宇二樓	919032-7	3	1,334.89
000615	綜合樓宇三樓	919032-8	3	1,440.92
			小計：	<u>4,110.70</u>
000616	電力房	919032-9	2	602.36
000617	水泵房	919032-10	1	48.54
			小計：	<u>650.90</u>
			總計：	<u><u>14,139.76</u></u>

- (4) 根據常州市規劃國土管理局(甲方)與常州安莉芳發展有限公司(乙方)日期為一九九三年三月六日之國有土地使用權出讓合同及其日期為一九九九年十一月二十二日之補充文件,甲方同意授出該物業之土地使用權,詳情如下:
- (i) 地點 : 常州國家高新技術產業開發區
 - (ii) 地盤面積 : 72,670.54平方米(其中,乙方其後轉讓55,970.54平方米土地;乙方現時持有其餘16,700平方米土地自用)
 - (iii) 土地使用年期 : 50年
 - (iv) 土地用途 : 綜合(商業/住宅(但非住宅小區)、工業)
 - (v) 地積比率 : 3.5
- (5) 根據日期為二零零四年十二月十日之營業執照企獨蘇常總副字第000775號,常州安莉芳發展有限公司已告成立,註冊資本為人民幣20,000,000元,有效經營年期由一九九三年三月四日起至二零四三年三月三日。
- (6) 根據廣東恒益律師事務所編製之中國法律意見:
- (i) 常州安莉芳發展有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 常州安莉芳發展有限公司有權向任何第三方轉讓、抵押、租賃、轉贈、使用及處置該物業之土地使用權及房屋所有權(但未經許可不得更改土地用途),而毋須支付任何額外土地出讓金及其他重大款項。
 - (iii) 該物業並無抵押。
 - (iv) 綜合用途之地積比率為3.5。
- (7) 根據中國法律顧問發出之法律意見及 貴集團提供之資料,主要批文及執照之所有權及批出情況如下:
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團的資料。

董事就本通函所載資料的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，就彼等深知及確信，並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債權證擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視為或視作持有的權益及淡倉）或已於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內記錄或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的規定已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	證券數目及類別	概約股權百分比 (附註5)
鄭敏泰先生	受控制公司的權益	287,550,850 (附註1)	71.89%
	實益擁有人	873,000 (附註3)	0.22%
鄭碧浩女士	實益擁有人	8,313,555 (附註4)	2.08%
岳明珠女士	受控制公司的權益	287,550,850 (附註2)	71.89%
	實益擁有人	773,000 (附註3)	0.19%
孔憲傑先生	實益擁有人	332,000 (附註3)	0.08%

董事姓名	身份	證券數目及類別	概約股權百分比 (附註5)
劉紹基先生	實益擁有人	68,000 (附註3)	0.02%
李均雄先生	實益擁有人	68,000 (附註3)	0.02%
李天生教授	實益擁有人	68,000 (附註3)	0.02%

附註：

- (1) 於287,550,850股股份中，286,279,660股股份由Harmonious World Limited擁有，該公司由鄭敏泰先生擁有其59.09%權益。其餘1,271,190股股份則由Fairmout Investments Limited擁有，該公司由鄭敏泰先生擁有其50%權益。
- (2) 於287,550,850股股份中，286,279,660股股份由Harmonious World Limited擁有，該公司由岳明珠女士擁有其40.91%權益。其餘1,271,190股股份則由Fairmout Investments Limited擁有，該公司由岳明珠女士擁有其50%權益。
- (3) 該等股份指根據首次公開發售前購股權計劃向各董事授出之購股權獲行使後而向該等董事配發及發行之股份數目。
- (4) 該等股份指鄭碧浩女士擁有之7,813,555股股份及根據首次公開發售前購股權計劃向鄭碧浩女士授出之購股權獲行使而向其配發及發行之500,000股股份。
- (5) 就本節而言，本公司之股權百分比乃根據於最後實際可行日期已發行之400,000,000股股份計算。

於相關法團股份的好倉：

姓名	相聯法團名稱	與本公司 的關係	股份/股權 衍生工具	股份數目	身份及 權益性質	佔相聯法團 已發行股本 的百分比
鄭敏泰先生	Harmonious World Limited	最終控股 公司	普通股	57.91股每股 面值1美元的 股份	直接實益 擁有	59.09
岳明珠女士	Harmonious World Limited	最終控股 公司	普通股	40.09股每股 面值1美元的 股份	直接實益 擁有	40.91

除上文所述外，若干董事擁有不賦予投票權的本公司之附屬公司遞延股份。

除上文所披露者外，據本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄或依據標準守則向本公司及聯交所作出的呈報，於最後實際可行日期，本公司董事及其最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉。

本集團向本公司一名執行董事岳明珠女士租用位於香港葵涌嘉慶路6-10號僑光工業大廳5樓A室的貨倉，年期由二零零六年十月一日至二零零八年十二月三十一日止，每月租金12,000港元。除上文所披露者外，董事概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（本集團編製最近期刊發經審核賬目結算日期）以來已買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司所訂立持續至本通函日期且對本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

(ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉的人士

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部有關規定須向本公司披露之本公司股份及相關股份中之權益或淡倉，或直接或間接持有賦予權力可於本公司之股東大會上在所有情況下投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

本公司股份之好倉

股東姓名	身份	股份數目	概約股權 百分比 (附註2)
Harmonious World Limited	實益擁有人 (附註1)	286,279,660	71.57%
Fidelity International Limited	投資經理	28,729,000	7.18%

附註：

- (1) Harmonious World Limited為一家由鄭敏泰先生擁有其59.09%權益及由岳明珠女士擁有其40.91%權益之公司。鄭敏泰先生及岳明珠女士兩人均為董事。
- (2) 就本節而言，本公司之股權百分比乃根據於最後實際可行日期已發行之400,000,000股股份計算。

除本通函披露者外，就董事所知，概無其他於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉之人士須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部有關規定向本公司披露，或直接或間接擁有可於本集團任何成員公司之股東大會上在所有情況下投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或其各自聯繫人士（定義見上市規則）在與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本集團不可於一年內免付補償（一般法定賠償除外）之情況下終止之服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知悉，本集團正面對一項潛在訴訟，其涉及本集團一名前僱員就3,000,000港元欠薪提出索償。董事相信，本集團在該潛在索償中擁有足夠有利於本集團的證據及法律理據。

除上述所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

6. 專家及同意書

(a) 以下為於本通函中提供意見之專家資格：

名稱	資格
創越融資	根據證券及期貨條例獲批准進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）之持牌公司
戴德梁行	物業估值師
廣東恒益律師事務所	中國法律顧問

(b) 於最後實際可行日期，創越融資、戴德梁行及上述中國法律顧問概無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。

(c) 創越融資、戴德梁行及上述中國法律顧問已表示同意以現時刊發之形式及涵義在本通函轉載其函件或報告及引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。

(d) 於最後實際可行日期，創越融資、戴德梁行及上述中國法律顧問概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核綜合財務報表結算日期）以來已買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事確認，自二零零六年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核綜合財務報表結算日期）以來，本集團財政或經營狀況並無任何重大逆轉。

8. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為許俊浩先生，彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司合資格會計師為譚羅拔先生，彼為香港會計師公會會員及美國執業會計師公會會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。總辦事處及主要營業地點位於香港葵涌大連排道200號偉倫中心2期7樓。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零七年十二月二十八日（包括當日）止一般辦公時間內（星期六、星期日及公眾假期除外），可於本公司之香港辦事處（地址為香港葵涌大連排道200號偉倫中心2期7樓）查閱：

- (a) 出售協議；
- (b) 租賃協議；
- (c) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第12頁；
- (e) 創越融資於二零零七年十二月十一日致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第13至19頁；
- (f) 戴德梁行編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (g) 本附錄第6段「專家及同意書」一節所述之創越融資同意書；

- (h) 本附錄第6段「專家及同意書」一節所述之戴德梁行同意書；及
- (i) 本附錄第6段「專家及同意書」一節所述之廣東恒益律師事務所同意書。

股東特別大會通告



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)

茲通告安莉芳控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零七年十二月二十八日（星期五）下午三時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓漆咸廳舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過下列決議案（不論是否經修訂）為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司全資附屬公司Embry Group Limited（作為賣方）與Sinowide Investments Limited（作為買方）就買賣Embry Development Limited之全部已發行股本於二零零七年十一月二十七日訂立之協議（「出售協議」）（註有「A」字及由大會主席署名以供識別之出售協議副本已提呈大會）及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權本公司董事（「董事」）或董事會正式授權之委員會在彼等認為必要、適當、恰當或權宜情況下作出一切行動及事宜（包括但不限於簽署、簽立（親筆或蓋印）、完成及交付所有協議、文件及文契），以實行出售協議之條款及其項下擬進行之所有交易及與此相關或就此有關之任何事宜或使之生效，以及在董事認為對出售協議之條款及其項下擬進行之所有交易而言不屬重大及符合本公司利益之前提下，贊同與此相關或就此有關之任何事宜，並對此作出修改、修訂及豁免。」

承董事會命
公司秘書
許俊浩

香港，二零零七年十二月十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決之任何本公司股東，均可委派另一名人士為其代表以代其出席及參與表決。持有兩股或以上股份之股東可委派一位以上代表代其出席上述大會及於會上參與表決。代表毋須為本公司股東。以點票方式進行之表決，股東本人或代表均可參與表決。
2. 代表委任文件須由委任人或其正式書面授權代表簽署。如委任人為一間公司，則代表委任文件上必須蓋上公司印鑑，或由公司負責人或正式授權代表簽署。
3. 代表委任文件連同其簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，呈交本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 代表委任文件由簽署日期起計屆滿12個月後，有關文件概視作無效，惟倘屬續會或在大會或其續會要求進行之投票表決，而該大會原本於該日期起計12個月內舉行則作別論。
5. 如屬任何股份之聯名註冊持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表在大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘多於一名該等聯名持有人親自或以委任人出席大會，則上述人士中，只有就該等股份在名冊中名列首位者有權就該等股份投票。
6. 填妥及交回代表委任文件後，股東仍可親身出席大會並於會上表決，在此情況下，代表委任文件將視為被撤回。
7. 本公司之過戶登記冊及股東名冊將於二零零七年十二月二十七日星期四至二零零七年十二月二十八日星期五（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶及登記手續。為享有出席大會之資格，所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零零七年十二月二十四日星期一下午四時正前送交本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。