

---

**此 乃 要 件      請 即 處 理**

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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所有名下之安寧控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容，或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**ENM HOLDINGS LIMITED**  
**安寧控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：128)

**須予披露及關連交易**  
**出售於上海顯達渡假酒店有限公司及**  
**上海麗致育樂經營管理有限公司之權益**

**獨立董事委員會及獨立股東之**  
**獨立財務顧問**

 **粵海證券有限公司**  
**GUANGDONG SECURITIES LIMITED**

---

董事會函件載於本通函第4頁至第16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。獨立財務顧問粵海證券函件載於本通函第18頁至第29頁，當中載有其對獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見。

本公司將於二零一二年九月二十四日(星期一)上午十一時三十分假座香港新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部舉行股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准出售事項及其項下擬進行之交易。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席該大會，均請按表格所附印之指示盡快填妥隨附之代表委任表格，並送達本公司之註冊辦事處，地址為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-03室。惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席該股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年九月四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	17
粵海證券函件 .....	18
附錄一：物業估值報告 .....	30
附錄二：一般資料 .....	39
股東特別大會通告 .....	43

---

## 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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	安寧控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司及Jackpot根據該等出售協議之條款及條件，分別向買方出售首批出售權益及第二批出售權益
「該等出售協議」	指	首項出售協議及第二項出售協議之統稱
「股東特別大會」	指	本公司將會就審議並酌情批准該等出售協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會
「首項出售協議」	指	本公司與買方就買賣首批出售權益所訂立日期為二零一二年八月四日之股權轉讓協議
「首批出售權益」	指	本公司所持有上海顯達之全部註冊資本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(成員為趙世曾博士、陳正博士、羅國貴先生、Ian Grant ROBINSON先生及黃之強先生)所組成，彼等概無在出售事項中擁有重大權益

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「粵海證券」	指	粵海證券有限公司，獲本公司委任為就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問，並可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	根據上市規則無須就將於股東特別大會上提呈有關出售事項之決議案放棄投票之股東
「Jackpot」	指	Jackpot International Business Inc.，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司
「合營合同」	指	本公司與買方作為合營夥伴就上海顯達於一九九二年訂立之合作經營合同及於一九九六年至二零一零年期間所訂立之補充合同
「土地使用權」	指	位於中國上海市普陀區交通路2737-2779號之一幅佔地面積約為36,039平方米之地塊之土地使用權，「洋洋顯達渡假酒店」(前稱「上海顯達鄉村俱樂部」)之所在地
「最後實際可行日期」	指	二零一二年八月三十一日，即本通函付印前就確定其中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
「其他賣方」	指	除Jackpot外，第二項出售協議之賣方
「中國」	指	中華人民共和國，及就本通函而言，不包香港及澳門
「買方」	指	上海興遠實業有限公司，一家於中國成立之有限公司，為上海顯達之合營方

---

## 釋 義

---

「第二項出售協議」	指	Jackpot、其他賣方與買方就買賣上海麗致之全部股權所訂立日期為二零一二年八月四日之股權轉讓協議書
「第二批出售權益」	指	Jackpot所持有上海麗致之35%股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「上海顯達」	指	上海顯達度假酒店有限公司(前稱為上海顯達鄉村俱樂部有限公司)，一家根據合營合同於中國成立之中外合作經營企業
「上海麗致」	指	上海麗致育樂經營管理有限公司，一家於中國成立之中外合資企業，而Jackpot持有其35%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國之法定貨幣美元

為方便參考，本通函載入在中國成立之公司和實體之中文和英文名稱，這些公司和實體之英文名稱乃其正式中文名稱之英文譯名。假設英文名稱與其各自之正式中文名稱有歧異，概以中文名稱為準。

於本通函內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.23港元之匯率換算為港元，供說明用途。

於本通函內，美元乃按1.00美元兌7.8港元之匯率換算為港元，供說明用途。



**ENM HOLDINGS LIMITED**

**安寧控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：128)

**執行董事：**

梁榮江先生(主席兼代理行政總裁)  
陳兆榮先生  
蔣耀強先生  
梁煒才先生  
楊永東先生

**註冊辦事處：**

香港新界  
荃灣楊屋道8號  
如心廣場二座  
33樓3301-03室

**非執行董事：**

黃承龍先生

**獨立非執行董事：**

趙世曾博士  
陳正博士  
羅國貴先生  
Ian Grant ROBINSON 先生  
黃之強先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**出售於上海顯達度假酒店有限公司及**  
**上海麗致育樂經營管理有限公司之權益**

**I. 緒言**

茲提述本公司於二零一二年八月四日就出售事項刊發之公佈。

於二零一二年八月四日，(i)本公司與買方訂立首項出售協議，據此，本公司有條件同意向買方出售於上海顯達之所有註冊資本，代價為人民幣46,750,000元(相等於57,503,000港元)；及(ii)本公司間接全資擁有附屬公司Jackpot及其他賣方與買方訂立第二項出

---

## 董 事 會 函 件

---

售協議，據此，Jackpot有條件同意向買方出售於上海麗致之35%股權，代價為人民幣23,250,500元(相等於約28,598,000港元)。

根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露及關連交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見；及(iii)粵海證券致獨立董事委員會及獨立股東之意見函。

### II. 首項出售協議

日期

二零一二年八月四日

協議各方

買方：上海興遠實業有限公司，一家於中國成立之公司以及上海顯達之合營方。

賣方：本公司

由於上海興遠實業有限公司為有關上海顯達之合營合同之訂約方，故上海興遠實業有限公司為本公司之關連人士。因此，出售事項亦構成本公司之關連交易。

將予出售之資產

買方已有條件同意收購，而本公司亦已有條件同意出售首批出售權益予買方，而首批出售權益為上海顯達之所有註冊資本。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 代價

買方應付本公司之首批出售權益代價為人民幣46,750,000元(相等於約57,503,000港元)(「**第一代價**」)，將由買方根據以下方式應付：

- (a) 買方須於批准該等出售協議及其項下擬進行之交易之決議案在股東特別大會上獲通過當日(「**生效日期**」)起五個營業日內將人民幣4,134,000元(相等於約5,085,000港元)存入首項出售協議訂約方指定之共管賬戶(「**第一共管賬戶**」)內；
- (b) 買方須於獲中國有關當局批准向買方轉讓首批出售權益(「**顯達轉讓批准**」)後五個營業日內將人民幣16,524,000元(相等於約20,325,000港元)存入第一共管賬戶；
- (c) 買方須於向中國工商行政管理機關完成所有關於轉讓首批出售權益之註冊及更改事宜後五個營業日內將人民幣16,524,000元(相等於約20,325,000港元)存入第一共管賬戶；及
- (d) 買方須於本公司向買方完成交割上海顯達所有資產及許可證之日(「**第一交割日**」)後五個營業日內將人民幣9,568,000元(相等於約11,768,000港元)存入第一共管賬戶，或倘於第一交割日前尚未取得顯達轉讓批准，則於上文(b)段所規定之付款時間同時支付。

存入第一共管賬戶之金額及其應計利息須於生效日期起十八個月內(i)於獲中國有關外匯管理部門批准後五個營業日內發還至本公司指定之中國境外賬戶；或(ii)本公司發出書面指示後五個營業日內發還至本公司指定之中國境內賬戶。待存入第一共管賬戶之金額及其應計利息已發還予本公司以及於生效日期後十八個月，本公司及買方須結束第一共管賬戶，而第一共管賬戶中之所有餘額(如有)應發還予買方。

於最後實際可行日期，上海顯達欠付本公司一筆免息及無抵押股東貸款約100,546,000港元(「**現有貸款**」)。根據首項出售協議，本公司與上海顯達將於上文第(a)段所述存入人民幣4,134,000元後十五日內將現有貸款中之9,000,000美元(相等於約70,200,000港元)資本化作為上海顯達之註冊資本，而其將計入首批出售權益內。本公司將豁免上海顯達償還現有貸款餘下結餘約30,346,000港元。

---

## 董 事 會 函 件

---

本公司及買方亦同意倘最遲於二零一三年三月三十一日仍未取得顯達轉讓批准，則(i)本公司及第二項出售協議之賣方須即時向買方退回買方就第三方債項(定義見下文)支付之實際金額，(ii)買方須向本公司退回上海顯達之所有文件及資產，及(iii)將協議各方及上海顯達恢復至其猶如並無訂立首項出售協議之狀況。

### 先決條件

首項出售協議須待獨立股東在股東特別大會上批准有關首項出售協議及其項下擬進行之交易之所須決議案後，方始有效。任何協議各方均不得豁免該項條件。

倘上述條件於首項出售協議訂立日期後九十日內仍未獲達成，則首項出售協議將自動終止且再無任何其他效力及作用，惟先前的違反則除外。

首項出售協議與第二項出售協議乃互為條件。

### 其他條款

根據首項出售協議及第二項出售協議，買方須於生效日期後五個營業日內向第三方託管支付不多於人民幣11,820,000元(相等於約14,539,000港元)之金額，以用作償還上海顯達及上海麗致欠付第三方債權人之金額。本公司已向買方承諾，上海顯達及上海麗致截至第一交割日欠付第三方債權人之金額(不計及上海顯達與上海麗致之間欠付之金額以及上海顯達與上海麗致欠付其各自股東之金額)(「**第三方債項**」)將不會超過人民幣11,820,000元。倘第三方債項之總額超過人民幣11,820,000元，則最多人民幣5,000,000元(相等於約6,150,000港元)之多出差額(「**差額**」)將由本公司與第二項出售協議項下之賣方共同承擔。倘差額超過人民幣5,000,000元，而本公司及第二項出售協議項下之賣方不同意共同承擔超過人民幣5,000,000元以上之金額，則買方可終止首項出售協議及第二項出售協議，並且在該情況下，本公司及第二項出售協議項下之賣方須即時向買方退回買方就第三方債項支付之實際金額連同其按銀行存款息率計算之利息，並須將協議各方、上海顯達及上海麗致恢復至其猶如並無訂立該等出售協議之狀況。

於二零一二年八月五日，本公司與第二項出售協議項下之賣方(包括Jackpot)就有關差額之負債分配訂立一項協議，據此，本公司及Jackpot就有關差額承擔之最高負債不得超過人民幣5,000,000元(相等於約6,150,000港元)。

### III. 第二項出售協議

日期

二零一二年八月四日

協議各方

買方：上海興遠實業有限公司

賣方：(i) Jackpot，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司。

(ii) 其他賣方，其中一名為一家於薩摩亞註冊成立並主要從事投資控股之公司、其中一名為一家於中國成立並主要從事零售及分銷化妝品產品之公司、而其餘兩名則均為台灣居民，合共持有上海麗致之65%股權。

董事經作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，其他賣方(除作為上海麗致之股東外)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方且並非本公司之關連人士。

將予出售之資產

買方已有條件同意收購，而Jackpot及其他賣方亦共同有條件同意出售於上海麗致之所有股權予買方，其中Jackpot出售之股權將為上海麗致之35%股權。

代價

上海麗致之所有股權總代價為人民幣66,430,000元(相等於約81,709,000港元)，其中買方應付Jackpot之第二批出售權益代價為人民幣23,250,500元(相等於約28,598,000港元)(「**第二代價**」)。第二項出售協議的總代價將由買方根據以下方式應付：

- (a) 買方須於生效日期起五個營業日內將人民幣5,869,000元(相等於約7,218,000港元)存入第二項出售協議所有訂約方指定之共管賬戶(「**第二共管賬戶**」)內；
- (b) 買方須於獲中國有關當局批准向買方轉讓上海麗致所有股權(「**麗致轉讓批准**」)後五個營業日內將人民幣23,476,000元(相等於約28,876,000港元)存入第二共管賬戶；

---

## 董 事 會 函 件

---

- (c) 買方須於向中國工商行政管理機關完成所有關於轉讓上海麗致所有股權之註冊及更改事宜後五個營業日內將人民幣23,476,000元(相等於約28,876,000港元)存入第二共管賬戶；及
- (d) 買方須於有關賣方向買方完成交割上海麗致所有資產及許可證之日(「**第二交割日**」)後五個營業日內將人民幣13,609,000元(相等於約16,739,000港元)存入第二共管賬戶，或倘於第二交割日前尚未取得麗致轉讓批准，則於上文(b)段所規定之付款時間同時支付。

存入第二共管賬戶之金額(包括第二代價)及其應計利息須於生效日期起十八個月內(i)於獲中國有關外匯管理部門批准後五個營業日內發還至Jackpot及其他賣方指定之中國境外賬戶；或(ii)Jackpot及其他賣方發出書面指示後五個營業日內發還至Jackpot及其他賣方指定之中國境內賬戶。待存入第二共管賬戶之金額及其應計利息已發還予第二項出售協議之賣方以及於生效日期後十八個月，第二項出售協議之賣方及買方須結束第二共管賬戶，而第二共管賬戶中之所有餘額(如有)應發還予買方。

買方、Jackpot及其他賣方亦同意倘最遲於二零一三年三月三十一日仍未取得麗致轉讓批准，則(i)本公司及第二項出售協議之賣方須即時向買方退回買方就第三方債項支付之實際金額，(ii)買方須向第二項出售協議之賣方退回上海麗致之所有文件及資產，及(iii)將協議各方及上海麗致恢復至其猶如並無訂立第二項出售協議之狀況。

### 先決條件

第二項出售協議須待獨立股東在股東特別大會上批准有關第二項出售協議及其項下擬進行之交易之所須決議案後，方始有效。任何協議各方均不得豁免該項條件。

倘上述條件於第二項出售協議訂立日期後九十日內仍未獲達成，則第二項出售協議將自動終止且再無任何其他效力及作用，惟先前之違反除外。

第二項出售協議與首項出售協議乃互為條件。

---

## 董事會函件

---

### 其他條款

誠如首項出售協議及第二項出售協議所述，買方同意於生效日期後五個營業日內向第三方託管支付不多於人民幣11,820,000元(相等於約14,539,000港元)之金額，以用作償還第三方債項。Jackpot及其他賣方共同向買方承諾，截至第二交割日之第三方債項金額將不會超過人民幣11,820,000元。倘第三方債項之總額超過人民幣11,820,000元，則最多人民幣5,000,000元(相等於約6,150,000港元)之多出差額將由本公司與第二項出售協議項下之賣方共同承擔。倘差額超過人民幣5,000,000元，而本公司及第二項出售協議項下之賣方不同意共同承擔超過人民幣5,000,000元以上之金額，則買方可終止首項出售協議及第二項出售協議，並且在該情況下，本公司及第二項出售協議項下之賣方須即時向買方退回買方就第三方債項支付之實際金額連同其按銀行存款息率計算之利息，並須將協議各方、上海顯達及上海麗致恢復至其猶如並無訂立該等出售協議之狀況。

根據第二項出售協議，進一步同意上海麗致欠付Jackpot及其他賣方之股東貸款須由上海麗致自行償付。於最後實際可行日期，上海麗致欠付Jackpot一筆無抵押及按倫敦銀行同業拆息另加2%計息之股東貸款約171,000美元(相等於約1,334,000港元)。

### IV. 代價基準

第一代價及第二代價均按公平原則磋商後達致，並已參考多項因素，包括(i)上海顯達於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值(已包括上海顯達結欠之股東貸款之調整)分別為69,494,000港元及69,317,000港元；(ii)上海顯達截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核除稅前虧損淨額1,753,000港元；(iii)上海顯達截至二零一零年十二月三十一日止年度未經審核除稅前溢利淨額1,447,000港元；(iv)上海麗致於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值分別為41,791,000港元及46,114,000港元；(v)上海麗致截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核除稅前虧損淨額6,277,000港元；及(vi)上海麗致截至二零一零年十二月三十一日止年度未經審核除稅前溢利淨額3,973,000港元。\*

\* 上述未經審核財務資料乃根據香港財務報告準則編製，據此，上海顯達和上海麗致之資產、負債和業績於已於本集團有關報告期間之經審核綜合財務報表中確認或按權益會計法入賬。

### V. 進行出售事項之原因

本公司之主要業務為投資控股及證券買賣。附屬公司之主要業務為批發及零售時裝及飾物、經營渡假中心及俱樂部、投資控股及證券買賣。

鑒於(i)合營企業之期限尚餘約10年及須於合營期限屆滿時免費及無償歸還上海顯達之土地使用權連同所有物業及設備予買方；(ii)可能需要大額資金為「洋洋顯達渡假酒店」翻新，以具競爭力之方式於未來繼續營運；及(iii)全球經濟之不確定性，董事會認為現在是本公司將上海顯達及上海麗致投資之公允值變現之適當時機，以避免該等投資的價值於未來數年之進一步波動。

於出售事項完成後，上海顯達將不再屬本公司之附屬公司，其財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表，而上海麗致將不再為本集團之聯營公司，其財務業績將不再按權益會計法計入本集團之綜合財務報表。

本集團預期確認來自出售事項之收益約為7,561,000港元，該計算乃按第一代價及第二代價合共人民幣70,000,500元(相等於約86,101,000港元)減去在本集團於二零一二年六月三十日之未經審核簡明綜合財務報表中確認之首批出售權益及第二批出售權益之賬面值合共達80,626,000港元，及經(i)扣除出售事項所附帶之估計佣金、稅項、專業費及其他相關開支合共約為6,765,000港元及(ii)撥入損益中之外匯波動儲備8,851,000港元後計算，但未計入根據該等出售協議本公司及第二項出售協議之賣方對差額最高達人民幣5,000,000元(相等於約6,150,000港元)之共同承擔。於二零一一年十二月三十一日，本集團於上海顯達及上海麗致之總投資成本分別為約44,536,000港元及22,251,000港元。

經考慮到上述因素後，董事(包括獨立董事委員會成員)認為(i)出售事項乃按正常商業條款訂立，及(ii)該等出售協議之條款(包括第一代價及第二代價)及其項下擬進行之交易屬公平合理，並且符合本公司及股東之整體利益。

### VI. 所得款項用途

出售事項之所得款項淨額(即出售事項之總代價扣除專業費、稅項及相關開支)估計約為79,336,000港元。本公司擬將該等所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

## 董事會函件

### VII. 有關上海顯達之資料

上海顯達為在中國成立之中外合作經營有限責任企業。本公司為上海顯達註冊資本100%權益之註冊擁有人，而買方則給予上海顯達土地使用權及享用權。根據合營合同條款，合營企業將於二零二二年十二月到期及須於合營期限屆滿時免費及無償歸還上海顯達之土地使用權連同所有物業及設備予買方。上海顯達興建了一家名為「上海顯達鄉村俱樂部」之渡假中心(現稱「洋洋顯達渡假酒店」)，渡假中心自一九九九年十二月部分建成後直至二零零三年六月由上海顯達經營。於二零零三年六月，上海顯達與上海麗致訂立一項承包協議，據此，上述俱樂部之經營外判予上海麗致，年期由二零零三年七月一日起至二零一六年六月三十日止，而上海顯達應向上海麗致收取最低固定年費另加按照上述俱樂部之營業額及溢利計算之浮動金額。於最後實際可行日期，上海顯達除了於上述俱樂部之物業投資外，並無任何業務。

下文載列上海顯達之主要財務資料，主要財務資料乃摘錄自其未經審核管理賬目，據此，上海顯達之資產、負債和業績已於根據香港財務報告準則編製之(i)本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合財務報表，及(ii)本集團截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表確認入賬：

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 六月 三十日 止六個月 千港元
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,447	(1,753)	(710)
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,447	(1,753)	(710)
	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 六月 三十日 千港元
負債淨額	31,140	32,454	33,164
資產淨值(不包括上海顯達欠付 本公司之貸款)	69,317	69,494	67,382

上海顯達之主要資產為位於中國上海市普陀區交通路2737-2779號之「洋洋顯達渡假酒店」(前稱「上海顯達鄉村俱樂部」)之物業權益(「物業權益」)。物業權益於二零一二年六月三十日、二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之估值分別為人民幣

## 董事會函件

63,000,000元(相等於約77,490,000港元)、人民幣65,000,000元(相等於約79,950,000港元)及人民幣71,000,000元(相等於約87,330,000港元)，而該估值乃由獨立專業估值師戴德梁行有限公司評估。物業權益於二零一二年六月三十日之物業估值報告載於本通函之附錄一內。

由於第一代價及第二代價合共約為人民幣70,000,500元(相等於約86,101,000港元)，相當於物業權益於二零一二年六月三十日之估值人民幣63,000,000元溢價約11.11%，董事(包括獨立非執行董事)認為，第一代價及第二代價屬公平合理。

### VIII. 有關上海麗致之資料

上海麗致為一家於中國成立之中外合資有限責任企業，於最後實際可行日期為本集團之聯營公司。自二零零三年七月起，上海麗致一直為「洋洋顯達渡假酒店」(前稱「上海顯達鄉村俱樂部」)之經營者，並向上海顯達支付最低固定年費另加按照上述俱樂部之營業額及溢利計算之浮動金額，及承擔經營俱樂部之財務業績。於最後實際可行日期，上海麗致除了經營上述俱樂部之外，並無任何業務。

下文載列上海麗致之主要財務資料，主要財務資料乃摘錄自其未經審核管理賬目，據此，上海麗致之資產、負債和業績已於根據香港財務報告準則編製之(i)本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合財務報表，及(ii)本集團截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表按權益會計法入賬：

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 六月 三十日 止六個月 千港元
除稅前溢利／(虧損)淨額	3,973	(6,277)	(5,284)
除稅後溢利／(虧損)淨額	3,973	(6,277)	(5,284)
	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 六月 三十日 千港元
資產淨值	46,114	41,791	36,507

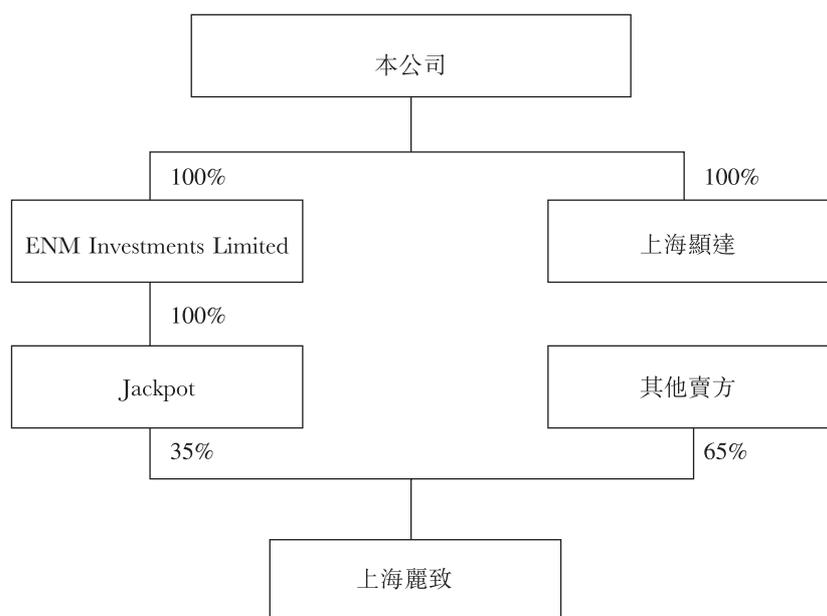
## 董事會函件

### XI. 有關買方之資料

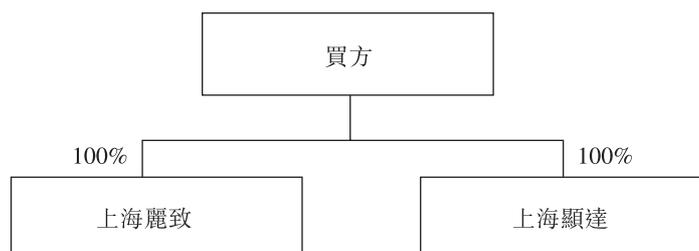
買方為一家於中國成立之有限公司，其主要業務為投資控股。買方為上海顯達之合營方，並有權根據合營合同每年收取保證利潤，作為其應佔上海顯達之利潤部分，故為本公司之關連人士。自二零零八年十二月二十八日起，每年保證利潤為(i)上海顯達除稅後淨溢利之30%或(ii)268,000美元(相等於約2,090,000港元)或(iii)人民幣2,250,000元(相等於約2,768,000港元)之較高金額。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度，已付或應付買方之保證利潤分別為人民幣2,250,000元(相等於約2,768,000港元)、人民幣2,250,000元(相等於約2,768,000港元)及人民幣2,250,000元(相等於約2,768,000港元)。

### X. 股權架構

下圖載列於最後實際可行日期及緊接出售事項之前上海顯達及上海麗致之公司架構：



下圖載列於緊隨出售事項完成後上海顯達及上海麗致之公司架構：



---

## 董事會函件

---

### XI. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關出售事項的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則之通告及公告規定。

買方作為有關上海顯達之合營合同之訂約方，屬本公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，出售事項亦構成上市規則第 14A 章項下之本公司關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章項下有關申報、公佈及獲獨立股東批准之規定。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，概無本集團任何成員公司及買方及其最終實益擁有人或有關人士所訂立之其他關連交易須連同該等出售協議項下擬進行之交易根據上市規則第 14.22 條及／或第 14A.25 條予以彙集計算。

### XII. 股東特別大會

本公司將於二零一二年九月二十四日(星期一)上午十一時三十分假座香港新界荃灣老圍顯達路 10 號顯達鄉村俱樂部舉行股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准出售事項及其項下擬進行之交易。

股東特別大會通告載於本通函第 43 頁至第 45 頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席該大會，均請按表格所附印之指示盡快填妥隨附之代表委任表格，並送達本公司之註冊辦事處，地址為香港新界荃灣楊屋道 8 號如心廣場二座 33 樓 3301-03 室。惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席該股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所信及所悉，概無股東於出售事項中擁有重大利益並須就在股東特別大會上所提呈之決議案放棄投票。

### XIII. 推薦意見

本公司已委任粵海證券為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。粵海證券致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文載於本通函第 18 頁至第 29 頁。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會由所有獨立非執行董事(即趙世曾博士、陳正博士、羅國貴先生、Ian Grant ROBINSON先生及黃之強先生)組成，其成立宗旨乃就出售事項向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁，當中載有其就出售事項向獨立股東提供之推薦意見。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，首項出售協議及第二項出售協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事)建議股東於股東特別大會上投票贊成決議案以批准首項出售協議及第二項出售協議及其項下擬進行之交易。

#### XIV. 其他資料

務請閣下亦垂注載於本通函附錄之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  
安寧控股有限公司  
主席兼代理行政總裁  
梁榮江  
謹啟

二零一二年九月四日



**ENM HOLDINGS LIMITED**

**安寧控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：128)

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
出售於上海顯達度假酒店有限公司及  
上海麗致育樂經營管理有限公司之權益**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就首項出售協議及第二項出售協議及其項下擬進行之交易提供吾等之意見，有關詳情載於日期為二零一二年九月四日之致股東通函（「本通函」）內列載之董事會函件，而本函件乃本通函其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙概與本通函所定義者具有相同涵義。

粵海證券已獲委任為獨立財務顧問，以就首項出售協議及第二項出售協議及其項下擬進行之各項交易向吾等提供意見。粵海證券函件載於本通函第18頁至第29頁。

經考慮首項出售協議及第二項出售協議之條款及條件、粵海證券提供之意見及其就達致該等意見時考慮之主要因素及理由後，吾等認為首項出售協議及第二項出售協議及其項下擬進行之各項交易符合本公司及股東之整體利益，及首項出售協議及第二項出售協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立且就本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准首項出售協議及第二項出售協議及其項下擬進行之交易所提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

趙世曾博士  
獨立非執行董事

陳正博士  
獨立非執行董事

羅國貴先生  
獨立非執行董事

Ian Grant ROBINSON 先生  
獨立非執行董事

黃之強先生  
獨立非執行董事  
謹啟

二零一二年九月四日

---

## 粵海證券函件

---

下文為獨立財務顧問粵海證券就出售事項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  
中環皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座25樓  
2505-06室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 出售於上海顯達度假酒店有限公司及 上海麗致育樂經營管理有限公司之權益

#### 緒言

吾等謹此提述，吾等獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就出售事項提供意見，出售事項詳情載於 貴公司於二零一二年九月四日向股東寄發之通函（「**通函**」）之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙概與本通函所定義者具有相同涵義。

於二零一二年八月四日，(i) 貴公司與買方訂立首項出售協議，據此， 貴公司有條件同意向買方出售上海顯達全部註冊資本；及(ii) 貴公司之間接全資附屬公司Jackpot連同其他賣方與買方訂立第二項出售協議，據此，Jackpot及其他賣方分別有條件同意向買方出售上海麗致35%及65%之權益。

經參考董事會函件，出售事項根據上市規則第14章及第14A章構成 貴公司須予披露及關連交易。因此，出售事項須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

貴公司已成立獨立董事委員會（由趙世曾博士、陳正博士、羅國貴先生、Ian Grant ROBINSON先生及黃之強先生組成，彼等均為獨立非執行董事），就(i)該等出售協議之條款是否按正常商業條款釐訂，及對獨立股東而言是否公平合理；(ii)出售事項是否符合 貴

---

## 粵海證券函件

---

公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就於股東特別大會上批准該等出售協議及其項下擬進行之各交易之決議案進行投票向獨立股東提供意見。粵海證券已獲委任為獨立財務顧問就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 意見基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設董事提供之一切資料及陳述於作出時及直至最後實際可行日期均屬真確無訛，而董事須獨自對該等資料及陳述負全責。吾等亦假設董事於通函內提出之所有看法、意見、期望及意向之陳述，均經過審慎查詢及周詳考慮始行作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實並非真實、準確及完整，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達之意見是否合理。吾等認為，吾等已採取足夠及必需之步驟，以遵照上市規則第13.80條為吾等之建議達致合理之基礎及知情意見。

董事共同及個別就通函所載資料之準確性負全責，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函並無遺漏其他事實致使通函任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以作出知情意見及就吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、買方、其他賣方、上海顯達及上海麗致或其各自附屬公司或聯營公司之業務及事務作出獨立深入調查，吾等亦無考慮出售事項對 貴集團或股東之稅務影響。吾等意見乃基於在最後實際可行日期當時之金融、經濟、市場及其他狀況及當日吾等所掌握之資料。股東須注意，以後之發展(包括市場及經濟狀況任何重大變化)或會影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任就最後實際可行日期後所發生之事項更新有關意見。此外，本函件所載之任何資料不應被理解為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦意見。

最後，本函件所載資料乃摘錄自己刊發或公開獲得之來源，粵海證券之唯一責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源。

## 所考慮之主要因素及理由

在達成吾等對出售事項之意見前，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

### 1. 進行出售事項之背景及理由

#### 貴集團之業務概覽

貴公司之主要業務為投資控股及證券買賣。其附屬公司之主要業務則包括批發及零售時裝及飾物、經營渡假中心及俱樂部、投資控股及證券買賣。

下表載列 貴集團截至二零一二年六月三十日六個月及截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之財務資料，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績公佈（「二零一二年中期業績公佈」）及其截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報（「二零一一年年報」）：

	截至 二零一二年 六月 三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	二零一零年 與 二零一一年 百分比變動 %
收入	153,115	333,485	289,058	15.37
本期間／年度持續經營業務之 溢利／(虧損)	2,137	(1,057)	56,625	不適用
本期間／年度溢利	2,137	36,221	48,021	(24.56)

吾等注意到上表中 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之持續經營業務收入約為 333,490,000 港元，較對上一年上升約 15.37%。如二零一一年年報所述，收入上升乃受時裝零售業務增長所推動及自 SinoPay.com Holdings Limited（貴集團先前擁有約 15.38% 股權之開曼群島公司）收取之股息收入約 17,800,000 港元所致。

---

## 粵海證券函件

---

吾等亦注意到上表中 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利約為36,220,000港元，較對上一年下降約24.56%。如二零一一年年報所述，該下降主要由於全球金融市場下滑產生金融工具投資公允價值虧損所致。於截至二零一一年十二月三十一日止年度， 貴集團亦錄得應佔一間聯營公司(即上海麗致)虧損約2,200,000港元。然而，於回顧年內， 貴集團收回已終止經營之電訊業務過往年度存在爭議之服務費約43,210,000港元，該收入屬一次性非經常性收入。此外， 貴集團之時裝零售業務於二零一一年表現理想，年度經營溢利增長約139%。

展望未來， 貴公司預期隨著歐洲經濟慢慢復甦加上中國人均收入持續上升，香港將從中獲益及維持穩固增長，而中國將為 貴集團之詩韻及「Cesare di Pino」時裝品牌帶來進一步發展機會。另一方面， 貴集團將繼續尋求潛力優厚之投資機會，以提升 貴集團之價值及盈利能力。 貴公司認為， 貴集團擁有雄厚之財務實力及淨現金狀況，將更能靈活把握投資商機。

### 有關上海顯達之資料

如董事會函件所述，上海顯達為於中國成立之中外合作經營有限責任企業，而 貴公司為上海顯達註冊資本100%權益之註冊擁有人，而買方則給予上海顯達土地使用權及享用權。

根據合營合同條款，合營企業將於二零二二年十二月到期及須於合營期屆滿時免費及無償歸還土地使用權連同上海顯達所有物業及設備予買方。上海顯達興建了一家名為「洋洋顯達渡假酒店」之渡假中心(前稱「上海顯達鄉村俱樂部」(「洋洋顯達」))。洋洋顯達位於中國上海普陀區，總建築面積約為41,000平方米，為集會所、會議中心及298間客房之綜合設施。自工程於一九九九年十二月部分完成至二零零三年六月止，洋洋顯達由上海顯達自行營運。於二零零三年六月，上海顯達與上海麗致訂立一項承包協議(「承包協議」)，據此，洋洋顯達之經營外判予上海麗致，年期由二零零三年七月一日起至二零一六年六月三十日止，而上海顯達應向上海麗致收取最低固定年費另加按照洋洋顯達之營業額及溢利計算之浮動金額。於最後實際可行日期，上海顯達除了於洋洋顯達之物業投資外並無任何業務。

## 粵海證券函件

下表載列上海顯達之主要財務資料，主要財務資料乃摘錄自其未經審核管理賬目，據此，上海顯達之資產、負債及業績已於根據香港財務報告準則編製之(i) 貴集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日兩個年度之經審核綜合財務報表及(ii) 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表內確認：

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元
收入及其他收入	5,011	5,010	2,354
除稅前及除稅後溢利／(虧損)淨額	1,447	(1,753)	(710)
	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 六月三十日 千港元
負債淨額	(31,140)	(32,454)	(33,164)
資產淨值(不包括上海顯達欠付 貴公司之 貸款)(「上海顯達之經調整資產淨值」)	69,317	69,494	67,382

根據 貴公司於有關年度之年報，洋洋顯達於二零一零年整體表現理想，洋洋顯達管理層繼續專注於擴大會所會籍之客戶基礎及會議配套服務，以增加二零一一年之收入。然而，儘管洋洋顯達之餐飲銷售及俱樂部會籍業務於二零一一年保持穩定，但二零一零年上海世博會後上海酒店業客房供過於求導致洋洋顯達酒店分部銷售收入由二零一零年約18,280,000港元大幅下跌至二零一一年之約8,620,000港元。鑒於酒店供過於求及預期維修成本高昂，洋洋顯達管理層預期未來數年業務將充滿挑戰。

上海顯達之主要資產為於洋洋顯達之物業權益。誠如本通函附錄一所列，洋洋顯達於二零一二年六月三十日之物業權益估值為人民幣63,000,000元(相等於約77,490,000港元)。據 貴公司所確認，於二零一二年六月三十日之上海顯達之經調整資產淨值已計及上述物業權益估值。

## 粵海證券函件

### 有關上海麗致之資料

如董事會函件所述，上海麗致為一家於中國成立之中外合資有限責任企業，為貴集團之聯營公司。如上文所述，根據承包協議，上海麗致自二零零三年七月起一直為洋洋顯達之經營者，並向上海顯達支付最低固定年費另加浮動金額(按照洋洋顯達之營業額及溢利計算)，及承擔洋洋顯達之財務業績。於最後實際可行日期，上海麗致除了經營洋洋顯達之外，並無任何業務。

下文載列上海麗致之主要財務資料，主要財務資料乃摘錄自其未經審核管理賬目，據此，上海麗致之資產、負債和業績已於根據香港財務報告準則編製之(i) 貴集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合財務報表；及(ii) 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表按權益會計法入賬：

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 六月 三十日 止六個月 千港元
收入	56,429	43,770	19,195
除稅前及除稅後溢利／(虧損)淨額	3,973	(6,277)	(5,284)
	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 六月三十日 千港元
資產淨值(「上海麗致之資產淨值」)	46,114	41,791	36,507

上海麗致自截至二零一一年十二月三十一日止年度已開始錄得虧損。如本函件「貴集團之業務概覽」一節所述，貴集團於回顧年度因上海麗致之虧損淨額而於二零一一年應佔虧損約2,200,000港元。

### 進行出售事項之理由

如董事會函件所摘錄，鑒於(i) 合營企業之期限尚餘約10年及須於合營期限屆滿時免費及無償歸還上海顯達土地使用權連同所有物業及設備予買方；(ii) 可能需要大額資金為洋洋顯達翻新，以令其以具競爭力之方式於未來繼續營運；及(iii) 全球經濟之不確定性，

董事會認為現在是 貴公司將上海顯達及上海麗致(統稱「出售公司」)投資之公允值變現之適當時機，以避免該等投資之價值於未來數年之進一步波動。

如 貴公司進一步建議， 貴公司擬將出售事項所得款項淨額約79,336,000港元(即出售事項之總代價(「總代價」)經扣除專業費、稅項及相關開支後)用作 貴集團一般營運資金。此外， 貴集團預期確認來自出售事項之收益約為7,561,000港元，該計算乃按總代價合共人民幣70,000,500元(相等於約86,101,000港元)減去在 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核簡明綜合財務報表確認之首批出售權益及第二批出售權益之賬面值合共80,626,000港元，及經(i)扣除出售事項所附帶之估計佣金、稅項、專業費及其他相關開支合共為6,765,000港元；及(ii)撥入損益中之外匯波動儲備8,851,000港元後計算，但未計入 貴公司及第二項出售協議之賣方根據該等出售協議對差額(定義見董事會函件)最高達人民幣5,000,000元(相等於約6,150,000港元)之共同承擔。

鑒於上文所述者及特別是(i)出售公司之表現已轉差，兩家公司自二零一一年起均錄得虧損；及(ii)出售事項對 貴公司而言乃變現其於出售公司的投資之良機，從而使 貴公司將資源重新分配至具備增長前景之業務，吾等同意 貴公司之意見認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

## 2. 該等出售協議之條款

### 該等出售協議

於二零一二年八月四日，(i) 貴公司與買方訂立首項出售協議，據此， 貴公司有條件同意向買方出售上海顯達全部註冊資本；及(ii) 貴公司之間接全資附屬公司Jackpot連同其他賣方與買方訂立第二項出售協議，據此，Jackpot及其他賣方分別有條件向買方出售上海麗致35%及65%之股權。

### 總代價

買方應付 貴公司之首批出售權益代價為人民幣46,750,000元(相等於約57,503,000港元)(「第一代價」)。

---

## 粵海證券函件

---

上海麗致全部股權之總代價為人民幣66,430,000元(相等於約81,709,000港元)，其中買方應付Jackpot第二批出售權益之代價為人民幣23,250,500元(相等於約28,598,000港元)(「**第二代價**」)。

總代價須以現金支付。股東可參閱董事會函件以了解有關第一代價及第二代價各自之支付條款。

### 總代價之基準

貴公司確認總代價按公平原則磋商後達致，並已參考多項因素，包括(i)上海顯達於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之未經審核經調整資產淨值分別為69,494,000港元及69,317,000港元；(ii)上海顯達截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核除稅前虧損淨額1,753,000港元；(iii)上海顯達截至二零一零年十二月三十一日止年度未經審核除稅前溢利淨額1,447,000港元；(iv)上海麗致於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值分別為41,791,000港元及46,114,000港元；(v)上海麗致截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核除稅前虧損淨額6,277,000港元；及(vi)上海麗致截至二零一零年十二月三十一日止年度未經審核除稅前溢利淨額3,973,000港元。

### 總代價之交易倍數分析

為評估總代價是否公平合理，吾等進行了包括自出售公司於其最近一個財政年度錄得虧損起之市賬率(「**市賬率**」)在內之交易倍數分析。吾等已查找於聯交所主板上市而業務類別與出售公司(詳情請參閱下表)類似且其絕大部分收益均源自該等業務之公司(「**可資比較公司**」)以資比較。就吾等所深知及竭盡所能，吾等發現有七家公司符合上述標準。須注意儘管可資比較公司從事類似出售公司的業務，惟出售公司之營運及前景與可資比較公司並不完全相同，吾等並無對可資比較公司之業務及營運進行深入調查。

## 粵海證券函件

下表載列可資比較公司之市賬率(按二零一二年八月三日，即該等出售協議日期前最後一個交易日之收市價計算)及最近刊發之財務資料：

公司名稱	股份代號	主要業務	年結日	市賬率
達成集團有限公司	126	物業投資及發展，酒店、餐廳及食品業務經營。	31/3/2012	0.28
閩港控股有限公司	181	物業投資及發展、酒店經營及投資控股。	31/12/2011	1.31 (附註1)
冠中地產有限公司	193	物業投資及開發、酒店經營、金融投資及相關業務。	31/7/2011	0.39
順昌集團有限公司	650	酒店及餐廳經營。	31/3/2012	0.71
九洲發展有限公司	908	投資控股及物業持有、渡假酒店、主題公園及遊樂場管理、在中國珠海提供港口設施及售票服務。	31/12/2011	0.47 (附註1)
珀麗酒店控股有限公司	1189	酒店經營及證券買賣。	31/12/2011	0.12 (附註1)
上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司	2006	營運及管理星級酒店、經濟型酒店營運及特許經營、食品及餐廳營運、客運及物流、旅行社及其他業務。	31/12/2011	0.39 (附註1)
<b>最高值</b>				1.31
<b>最低值</b>				0.12
<b>平均值</b>				0.52
<b>第一代價</b>				0.85 (附註2)
<b>第二代價</b>				2.24 (附註3)

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 該等指定公司的市賬率乃按其各自截至二零一二年六月三十日止六個月之最新近已刊發中期業績公佈計算。
2. 根據首項出售協議，上海顯達欠付 貴公司之現有 100,546,000 港元之貸款將資本化為上海顯達之註冊資本，或將獲 貴公司豁免還款。因此，第一代價引伸市賬率按照於二零一二年六月三十日上海顯達之經調整資產淨值計算。
3. 根據第二項出售協議，上海麗致欠付 Jackpot 及其他賣方現有貸款須由上海麗致自行清償。因此，第二代價引伸市賬率按照於二零一二年六月三十日上海麗致之資產淨值計算。

如上表所示，可資比較公司之市賬率差距較大，介乎約 0.12 倍至 1.31 倍之間，平均約為 0.52 倍。倘不計及閩港控股有限公司約 1.31 倍之市賬率，則市賬率範圍將介乎約 0.12 倍至 0.71 倍，平均約為 0.39 倍。考慮到第一代價及第二代價之引伸市賬率分別為約 0.85 倍及 2.24 倍，總代價之引伸市賬率處於上述可資比較公司之引伸市賬率範圍內，或超出該範圍。

經考慮 (i) 出售公司自二零一一年起錄得虧損；及 (ii) 總代價之引伸市賬率處於可資比較公司之引伸市賬率範圍內，或超出該範圍，吾等認為就獨立股東而言，總代價屬公平合理。

### 該等出售協議互為條件

該等出售協議須待獨立股東在股東特別大會上批准有關該等出售協議以及據此擬進行之交易各自之決議案後，方始有效。該等出售協議任何一方均不得豁免該等出售協議各自之該項條件。倘上述條件於該等出售協議訂立日期後 90 日內仍未獲達成，則該等出售協議將自動終止且再無任何其他效力及作用，惟先前之違約則除外。換言之，根據該等出售協議，該等出售協議乃互為條件。

鑒於出售公司之間之密切合作關係及根據承包協議上海麗致對洋洋顯達之管理及經營，且於最後實際可行日期，上海麗致除經營洋洋顯達之外並無任何業務，故吾等同意 貴公司之意見，認為該等出售協議之互為條件屬公平合理。

經考慮及分析上述該等出售協議條款後，吾等認為出售事項乃按正常商業條款訂立，且該等出售協議之條款對獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 出售事項之可能財務影響

如摘錄自董事會函件所述，於出售事項完成後，上海顯達將不再屬 貴公司之附屬公司，其財務業績將不再併入 貴集團之綜合財務報表；而上海麗致將不再為 貴集團之聯營公司，其財務業績將不再按權益會計法計入 貴集團之綜合財務報表。

#### 對資產淨值之影響

根據二零一二年中期業績公佈， 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為 1,105,300,000 港元。 貴公司預期出售事項將減少 貴集團之資產淨值。

#### 對盈利之影響

如董事會函件及本函件「進行出售事項之理由」一節所述，出售事項將為 貴集團帶來預期收益約為 7,561,000 港元(有待審核)。

#### 對資本負債比率之影響

根據二零一二年中期業績公佈， 貴集團於二零一二年六月三十日之資本負債比率(即借貸總額除以 貴公司股權持有人應佔權益之比率)約為 1.2%。 貴公司預期 貴集團之資產負債比率水平將不會因出售事項而出現重大變化。

#### 對營運資金之影響

如本函件「進行出售事項之理由」一節所述， 貴公司擬將出售事項所得款項淨額用作 貴集團之一般營運資金。

務請注意，上述分析僅供參考之用，並不擬定作為 貴集團於完成出售事項後之財務狀況之聲明。

---

## 粵海證券函件

---

### 推薦意見

經考慮以上因素及理由後，吾等認為(i)該等出售協議之條款乃按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦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提呈以批准該等出售協議及其項下擬進行之各項交易之有關決議案，且吾等建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此致

安寧控股有限公司

列位獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
粵海證券有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零一二年九月四日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對於中國所持有物業權益於二零一二年六月三十日之市值之意見而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

敬啟者：

關於：上海顯達渡假酒店有限公司於中華人民共和國上海市普陀區交通路2737-2779號洋洋顯達渡假酒店之權益

#### 指示、目的及估值日

吾等遵照閣下指示，對安寧控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的上述物業權益之現況進行市場估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及調查並收集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等於二零一二年六月三十日對上述物業權益市值之意見。

#### 市值定義

吾等對物業權益之估值乃指市值。所謂市值，按香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年第一版）定義為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下達成公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等之估值不包括因特別條款或情況，如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士授出之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項，所引致之估計價格升跌。

在對位於中國之該物業權益進行估值時，吾等假設物業權益已獲授具有特定期限及象徵性土地使用年費的可轉讓土地使用權，並已繳清任何應付土地出讓金而編製吾等之估值。吾等倚賴 貴集團就有關該物業權益的業權及物業權益提供之資料及建議以及法律顧問方達律師事務所就有關該物業權益的業權及物業權益日期為二零一二年八月二十八日之中國法律意見。於評估物業權益時，吾等已假設擁有人擁有該物業權益之可強制執行所有權，並於獲授之整段相關未屆滿年期內，有權自由及不間斷地使用、佔用或轉讓物業。

吾等在估值中並無計及該物業權益之任何押記、按揭或所欠款項，亦無計及促進銷售可能產生之任何支出或稅項。除另有指明者外，吾等假設該物業權益概無涉及任何可能影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

上海顯達度假酒店有限公司是一家由 貴公司與一名中方合作成立之合作經營企業，直至二零二二年。根據上海顯達度假酒店有限公司合作經營合同，應付中方一筆固定利潤。

上海顯達度假酒店有限公司已將該物業權益外判予上海麗致育樂經營管理有限公司，直至二零一六年，並將有權於上述外判期間獲取固定經營費用。

上海顯達度假酒店有限公司此后將自行管理該物業權益，直至二零二二年。

於吾等估值過程中，吾等已對酒店現況下之物業權益進行估值。吾等已計及根據上海顯達度假酒店有限公司合作經營合同應付中方之固定利潤；吾等亦已計及根據與上海麗致育樂經營管理有限公司訂立之承包協議應收之固定經營費用。

於達致吾等有關物業權益市值之意見時，吾等經參考有關市場既有之相若銷售憑證以直接比較法，或(如適用)基於承包協議中應收固定經營費用及根據合作經營合同應付中方之固定利潤之資本化以直接資本化法對該其進行估值。

於對該物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定及由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

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料及中國法律顧問提供之中國法律意見。吾等已接納提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、固定利潤及固定經營費用、地盤及建築面積，以及一切其他有關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料作基準列出，故僅為約數。吾等並無任何理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值有重大影響之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製，而其英文譯本是吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原本並就此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 貴集團提供文件的副本或摘要。然而，我們並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂。吾等未能就中國物業進行業權調查，但吾等已參考業權文件副本及 貴集團提供予吾等之中國法律顧問意見。所有文件僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地勘察

戴德梁行上海辦事處估值師范毅及姚燕(為英國皇家特許測量師學會會員或中國房地產估價師)已於二零一二年八月九日視察該物業之外觀，並於可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損毀。吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。除另有指明外，吾等未能進行實地測量以核實該物業權益之地盤或建築面積，及吾等假設吾等獲提供之文件上所示之面積乃屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等之估值所列全部金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

備註

務請注意，貴公司亦已委任吾等於二零一二年六月三十日對同一估值日之物業權益進行估值，以供會計參考。

茲隨附吾等之估值證書，以供閣下垂注。

此致

香港  
新界  
荃灣楊屋道8號  
如心廣場  
二座33樓3301-03室  
安寧控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師(產業測量)  
註冊中國房地產估價師  
理學碩士  
英國皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
謹啟

二零一二年九月四日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師(產業測量)，在中國物業估值方面擁有逾19年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值
上海 顯達渡假酒店 有限公司 於中國 上海市 普陀區 交通路 2737-2779 號 洋洋顯達 渡假酒店之權益	<p>該物業權益包括建於一塊不規則形狀土地上之洋洋顯達渡假酒店，佔地面積約為 36,039 平方米。</p> <p>現有樓宇於二零零五年翻新完成。</p> <p>該物業權益主要包括一幢酒店大樓（包括南樓及北樓）、康樂樓、其他配套建築物及若干戶外娛樂設施（包括一個高爾夫練習場、網球場、羽毛球場及室外游泳池）。</p> <p>會所大樓配有室內游泳池、水療、健身房、壁球場、會議室、餐廳及活動中心等。</p> <p>酒店大樓共提供 298 間客房，包括 213 間雙人房、84 間套房、及 1 間總統套房，並配有中、西餐廳及多功能會議室等。</p> <p>根據房地產權證，現有建築物總建築面積為 35,569.33 平方米。</p>	<p>該物業權益已翻新並經營為渡假酒店。</p> <p>該物業權益已外判予上海麗致育樂經營管理有限公司經營，為期 13 年，直至二零一六年六月三十日。</p>	人民幣 63,000,000 元

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值
(續)	誠如 貴集團告知，該物業權益經翻新及改建後的總建築面積約為41,717平方米。	—	—
	該物業權益位於上海市區的普陀區交通路，附近主要為住宅區。根據 貴公司資料，該物業權益計劃作酒店用途；並無環境問題及訴訟糾紛；並無翻新、處置或改變該物業權益用途的計劃。		
	該物業權益的土地使用權為集體性質，於二零二二年十二月二十七日屆滿（關於：附註1）。		

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地管理局發出之日期為二零零零年九月八日之房地產權證編號：(2000)005523，集體性質的物業權益土地使用權（包括地盤面積36,039平方米）及物業權益的房屋所有權（包括總建築面積35,569.33平方米）均歸屬上海顯達鄉村俱樂部有限公司（現稱為上海顯達渡假酒店有限公司），於二零二二年十二月二十七日屆滿，作文化、體育及娛樂用途。
- (2) 根據上海普陀區城市規劃管理局發出之日期為二零零四年一月二十日之建築項目規劃許可證編號：(2004)0013，物業權益於翻新及改建後總建築面積為41,717平方米。

於估值過程中，吾等假設，計劃總建築面積為41,717平方米（翻新及改建工程後）的物業權益將獲得一份新的房地產權證。

- (3) 根據上海興遠實業有限公司（甲方）與 貴公司（乙方）就上海顯達渡假酒店有限公司於一九九二年訂立之合作經營合同及於一九九六年與二零一零年期間訂立之補充合同：

(i) 合作經營企業名稱：上海顯達渡假酒店有限公司（前身為上海顯達鄉村俱樂部有限公司）（「合作經營企業」）

- (ii) 經營範圍 : 建設與管理游泳池、網球場、高爾夫果嶺及高爾夫練習場、羽毛球場、壁球場、健身房、檯球室、卡拉OK、中西餐廳、商業/住宅/寫字樓及店鋪。
- (iii) 合作期限 : 自營業執照簽發之日起計三十年
- (iv) 總投資額 : 12,500,000 美元
- (v) 註冊資本 : 7,200,000 美元
- (vi) 合作條件 : 甲方應提供一幅土地面積 54.058 畝 (36,039 平方米) 之土地使用權，而乙方應提供資本金額 7,200,000 美元。
- (vii) 利潤分攤 : (a) 二零零一年至二零零八年之利潤分配說明如下：  
合作經營企業應向甲方支付金額為人民幣 1,650,000 元之固定利潤或可分配利潤 (於扣除稅項及基金後) 之 30% (以較高者為準)。  
(b) 二零零八年十二月二十八日至二零二二年十二月二十七日的利潤分配說明如下：  
合作經營企業應向甲方支付金額為人民幣 2,250,000 元或 268,000 美元之固定利潤或可分配利潤 (於扣除稅項及基金後) 之 30% (以較高者為準)。
- (4) 根據上海顯達度假酒店有限公司 (甲方) 與上海麗致育樂經營管理有限公司 (乙方) 於二零零三年六月十六日訂立之承包協議之摘要：
- (i) 物業權益 : 位於中華人民共和國上海市普陀區交通路 2779 號之洋洋顯達度假酒店
- (ii) 經營範圍 : 洋洋顯達度假酒店之翻新、改建及管理
- (iii) 經營期限 : 自二零零三年七月一日起計 13 年 (據 貴集團告知)
- (iv) 總改建成本 : 由乙方提供不低於人民幣 30,000,000 元
- (v) 利潤分攤 : 由翻新與改建完成至二零一六年六月三十日乙方應付甲方之費用 (據 貴集團告知) 說明如下：  
(a) 固定經營費用  
於第四年至第五年，乙方應向甲方支付固定年度金額人民幣 800,000 元，而於第六年至第十三年應支付固定年度金額人民幣 1,340,000 元。  
(b) 基於營業額的經營費用  
就酒店相關部分而言，乙方應向甲方支付未扣除任何經營成本及費用之總收入之 2.5%。  
就會所部分而言，倘營業純利 (營業純利) 少於人民幣 50,000,000 元，則乙方須向甲方支付 4% 的營業純利；倘營業純利多於人民幣 50,000,000 元而少於人民幣 70,000,000 元，則支付 3.5% 的營業純利；倘營業純利多於人民幣 70,000,000 元，則支付 3% 的營業純利。

據 貴集團告知，洋洋顯達渡假酒店(不包括可移動家具及設備)將於二零一六年六月三十日後移交甲方。

- (5) 根據日期為二零零七年五月十八日的營業執照編號010426，上海顯達渡假酒店有限公司以7,200,000美元的註冊資本註冊成立，經營期間由一九九二年十二月二十八日至二零二二年十二月二十七日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 上海顯達渡假酒店有限公司為36,039平方米土地之土地使用權之法定持有人，並為35,569.33平方米之八幢樓宇的法定擁有人；
  - (ii) 上海顯達渡假酒店有限公司於二零零五年六月十五日將其法律名稱由上海顯達鄉村俱樂部有限公司改為上海顯達渡假酒店有限公司，而其並無更新房屋所有權證以反映該等變更；
  - (iii) 上海顯達渡假酒店有限公司並無登記抵押；
  - (iv) 上海顯達渡假酒店有限公司已取得營業執照及特種行業許可證(旅館業)經營其業務，有關許可證依中國法律有效；
  - (v) 上海顯達渡假酒店有限公司為一家中外合作經營企業；安寧控股有限公司為上海顯達渡假酒店有限公司註冊資本100%權益之註冊擁有人。上海興遠實業有限公司為上海顯達渡假酒店有限公司之中方，其為上海顯達渡假酒店有限公司提供土地使用權作為合作條件。安寧控股有限公司與上海興遠實業有限公司(作為合營夥伴)就上海顯達渡假酒店有限公司於一九九二年訂立合作經營合同並於一九九六年至二零一零年期間訂立補充合同(「合營合同」)；
  - (vi) 合作年期為三十(30)年，自一九九二年十二月二十八日開始至二零二二年十二月二十七日。上海興遠實業有限公司向上海顯達渡假酒店有限公司提供土地使用權作為合作條件供其於上海顯達渡假酒店有限公司經營期限內使用，然而，上海顯達渡假酒店有限公司並無權利處置該土地使用權，上海顯達期限屆滿時，該土地使用權將自動歸還予上海興遠實業有限公司。上海興遠實業有限公司有權每年自上海顯達渡假酒店有限公司收取由安寧控股有限公司擔保的固定利潤，及安寧控股有限公司有權獲得餘下利潤；及
  - (vii) 根據上海顯達渡假酒店有限公司與上海麗致育樂經營管理有限公司於二零零三年六月十六日簽訂的承包協議，上海顯達渡假酒店有限公司將俱樂部經營外判予上海麗致育樂經營管理有限公司，直至二零一六年。

(7) 根據 貴集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文及許可證之授出狀況如下：

房地產權證	是(部分)
建設項目規劃許可證	是
合作經營合同	是
承包協議	是
營業執照	是

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，而董事願就本通函個別及共同承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實致使本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員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)之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關該等條文彼等被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或(b)根據本公司所採用之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所，或(c)根據證券及期貨條例第352條之規定須登記於登記冊之權益及淡倉如下：

於本公司每股面值0.01港元之普通股之好倉：

董事姓名	透過一 受控制公司 持有之 股份數目	佔本公司 已發行 股本之 百分比
梁榮江先生	200,000	0.012%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員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)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例有關該等條文彼等被假設或視為擁有之權益或淡倉)或根據標準守則須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條之規定須登記於登記冊之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日期)以來所收購或出售或承租或擬收購或出售或承租之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何仍然有效且對本集團業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，以下為於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司作出披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本（包括有關股本之任何購股權）面值 10% 或以上權益之人士（並非本公司之一名董事或主要行政人員）之詳細資料：

(i) 於本公司每股面值 0.01 港元之普通股之好倉：

名稱	身份	持有之股份數目				總計	佔 已發行股本 之百分比
		個人權益	公司權益	其他權益			
Diamond Leaf Limited	實益擁有人	162,216,503	—	—	162,216,503	9.83%	
Solution Bridge Limited	實益擁有人	408,757,642	—	—	408,757,642	24.76%	
龔如心(已故)(附註1)	受控制公司權益	—	570,974,145	—	570,974,145	34.59%	
林學沖(附註2及3)	受託人	—	—	570,974,145	570,974,145	34.59%	
莊日杰(附註2及4)	受託人	—	—	570,974,145	570,974,145	34.59%	

附註：

1. 龔如心女士(已故)名下所披露之權益為因其於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為龔如心女士(已故)於本公司股份所持有之權益。
2. 林學沖先生及莊日杰先生身為龔如心遺產的共同及個別遺產管理人而全資擁有Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited。
3. 林學沖先生名下所披露之權益為因其於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為林學沖先生於本公司股份所持有之權益。
4. 莊日杰先生名下所披露之權益為因其於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為莊日杰先生於本公司股份所持有之權益。

## (ii) 本集團其他成員公司

附屬公司名稱	股東名稱	佔已發行股本之百分比
Powerbridge Limited	梁紅	10%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事並不知悉任何人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司作出披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或就該股份擁有任何購股權。

## 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬定任何不可於一年內屆滿或由本集團有關成員公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於任何與本集團業務構成或可能構成(不論直接或間接)競爭之業務中擁有任何權益。

## 6. 專家及同意書

本通函所指明或本通函載有其意見或建議之專家資格如下：

名稱	資格
粵海證券	可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)	獨立專業估值師

粵海證券及戴德梁行已就本通函之刊發各自以書面表示，同意按本通函所列之形式及涵義載入其函件或報告或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，粵海證券及戴德梁行均無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或權利(無論是否可依法強制執行)以認購或委派其他人士認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，粵海證券及戴德梁行均無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日期)以來所收購或出售或承租或於本集團任何成員公司自上述日期以來擬收購或出售或承租之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一一年十二月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日期)以來，本集團之財務及貿易狀況並無發生任何重大不利變動。

## 8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-03室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 本公司之公司秘書為鄭佩敏女士。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (d) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

首項出售協議及第二項出售協議之副本由本通函刊發日期起計十四天期間內之任何工作天(不包括公眾假期)之正常營業時間，於本公司註冊辦事處(地址為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-03室)可供查閱。

---

## 股東特別大會通告

---



### ENM HOLDINGS LIMITED

### 安寧控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：128)

茲通告安寧控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年九月二十四日(星期一)上午十一時三十分假座香港新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以審議及酌情批准(不論會否作出修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認上海興遠實業有限公司(「買方」)與本公司於二零一二年八月四日訂立之股權轉讓協議(「首項出售協議」)(註有「A」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，據此，本公司有條件同意向買方出售上海顯達度假酒店有限公司(「上海顯達」)全部註冊資本，代價為人民幣46,750,000元(相等於約57,503,000港元)，及首項出售協議項下擬進行之交易(包括本公司同意承擔上海顯達及上海麗致育樂經營管理有限公司之第三方債項不超過人民幣5,000,000元(相等於約6,150,000港元))；及簽訂首項出售協議；及
- (b) 授權本公司董事進行彼等認為有關及使首項出售協議生效及執行其項下擬進行之交易而言屬必須或權宜或適宜之一切有關行為及事宜、簽署一切有關文件及採取有關措施，並同意作出依董事會之意見認為符合本公司利益之變更、修訂或豁免。」

(2) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認買方與本公司間接全資附屬公司Jackpot International Business Inc. (「Jackpot」)及四名其他賣方於二零一二年八月四日訂立之股權轉讓協議

## 股東特別大會通告

(「第二項出售協議」)(註有「B」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，據此，Jackpot有條件同意向買方出售上海麗致育樂經營管理有限公司35%的股權，代價為人民幣23,250,500元(相等於約28,598,000港元)，及第二項出售協議項下擬進行之交易；及簽訂第二項出售協議；及

- (b) 授權本公司董事進行彼等認為有關及使第二項出售協議生效及執行其項下擬進行之交易而言屬必須或權宜或適宜之一切有關行為及事宜、簽署一切有關文件及採取有關措施，並同意作出依董事會之意見認為符合本公司利益之變更、修訂或豁免。」

承董事會命  
安寧控股有限公司  
主席兼代理行政總裁  
梁榮江

香港，二零一二年九月四日

**註冊辦事處：**

香港新界荃灣楊屋道8號  
如心廣場二座33樓3301-03室

**附註：**

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或以上代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 如屬任何股份之聯名持有人，任何一名該等持有人均可親自或委派代表就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘若超過一位該聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會，則僅就該等股份於本公司股東名冊內排名列首位之出席人士方有權就該等股份投票。
- (3) 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。經填妥及簽署之代表委任表格連同經核證之授權書(如有)及其他有關授權文件(如有)，必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司，地址為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-03室，方為有效。
- (4) 本公司將於二零一二年九月二十日至二零一二年九月二十四日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續以識別股東代表可享有投票之權利。凡擬出席股東特別大會並於會上投票者，務請於二零一二年九月十九日(星期三)下午四時三十分前，將所有過戶文件送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

---

## 股東特別大會通告

---

- (5) 根據上市規則第 13.39 條及本公司章程細則第 73 條，載於通告之所有決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。
- (6) 如股東特別大會當天 8 號(或以上)熱帶氣旋信號或黑色暴雨警告信號懸掛，務請股東致電本公司熱線 (852) 2594 0600 查詢有關股東特別大會之安排。
- (7) 於本通函刊發日期，執行董事為梁榮江先生(主席兼代理行政總裁)、陳兆榮先生、蔣耀強先生、梁煒才先生及楊永東先生；非執行董事為黃承龍先生；而獨立非執行董事則為趙世曾博士、陳正博士、羅國貴先生、Ian Grant ROBINSON 先生及黃之強先生。