

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佈的內容概不負責，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的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：00128)

**有關一項租賃要約函件之
關連交易及
持續關連交易**

董事會宣佈，於二零一六年二月十九日，租戶(本公司之全資附屬公司)已接受由業主就租賃物業提供之要約函件。此外，根據要約函件，本公司須於物業租賃期開始前向業主提供一項最多為數8,800,000港元之企業擔保，以確保租戶於租賃期內就物業準時履行其於要約函件及正式租賃協議項下之所有責任。

於本公佈日期，陳偉棠先生、莊日杰先生及黃德偉先生共同持有本公司已發行股份約44.28%。彼等各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。由於業主乃由彼等各作為龔如心之遺產之共同及個別管理所控制之公司，並為按照上市規則第十四A章為本公司關連人士之聯繫人，故此(i)按照上市規則第十四A章，租戶接受要約函件構成本公司之持續關連交易；及(ii)按照上市規則第十四A章，本公司提供擔保構成本公司之關連交易。

由於(i)要約函件項下擬進行之交易之年度上限；及(ii)擔保項下之最高擔保額之適用百分比率(定義見上市規則)於個別計算時超過0.1%但少於5%，因此，租戶接受要約函件及本公司提供擔保各自須遵守上市規則第十四A章之申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

要約函件之詳情將載入本公司各相關財政年度之年報內。本公司亦將不時在適當情況下遵守上市規則第十四A章有關持續關連交易之年度審核及其他規定。

要約函件

要約函件對業主及租戶雙方均構成有效、法律上具約束力及可被執行之責任，其主要條款概述如下：

日期	:	二零一六年二月十九日
業主	:	泰滿企業有限公司
租戶	:	White Haven Limited
物業	:	香港德輔道中22及22A號Chinachem Central I 2樓至4樓連3樓露台。總可出租面積約10,293平方呎。
用途	:	經營一家會員制城市會所(「城市會所」)。預期城市會所將設有餐廳、酒吧、露台、休閒區及私人房間，擬為會員提供商務餐聚、社交聯誼及休閒娛樂之用。
租賃期	:	自物業管有權轉移並交付予租戶之實際日期起計五年(見下文)
租金	:	租賃期首三年每個曆月587,000港元，租賃期第4年及第5年每曆月632,000港元，均不包括政府差餉、管理費及冷氣費
免租期	:	租賃期首三個月

- 管理費 : 每曆月 72,008 港元，須根據所提供服務成本增加作出檢討
- 付款 : 租金及管理費須於每曆月首日預付
- 按金 : 租戶須於簽訂要約函件時支付相當於一個月租金的初期按金。租戶須於簽訂物業之正式租賃協議(詳情見下文)(「正式租賃協議」)時另外支付相當於兩個月租金及三個月管理費之按金。按金可不時由租戶補足，以使按金金額維持在相當於三個月租金及管理費的水平。
- 續約選擇 : 租戶可選擇以三個月預先書面通知按當時公平市場租金為物業租賃再續租三年。本公司將採取必須步驟確保租戶在行使該選擇權時遵守上市規則第十四 A 章項下之所有適用規則。
- 管有權 : 鑒於物業所在之樓宇尚在興建，物業之管有權將於不遲於獲屋宇署發出物業之佔用許可證(「佔用許可證」)後 15 天轉移並交付予租戶。
- 倘物業之管有權未能於二零一六年九月一日(「建議轉移日期」)或之前轉移並交付予租戶，業主須延後轉移日期至一較後日期(「首次延後轉移日期」)，惟該日不得超過建議轉移日期起計三個月。

倘物業之管有權於首次延後轉移日期前仍未能供轉移，業主須進一步延後轉移日期至一較後日期（「第二次延後轉移日期」），惟該日不得超過首次延後轉移日期起計三個月。

即使如上文所述，倘物業之管有權未能於建議轉移日期、首次延後轉移日期或第二次延後轉移日期（視情況而定）之前轉移及交付予租戶，業主或租戶須在不損害業主之權利及就先前任何針對租戶之索償或違反而作出補救之情況下終止要約函件。緊接此終止後，業主須立即退回租戶已付之所有按金及付款（不計利息）。

正式租賃協議：租戶須在接獲業主通知已獲發佔用許可證15天內與業主訂立將載有要約函件的主要條款之正式租賃協議。

獨立財務顧問之意見

上市規則第14A.52條規定持續關連交易之協議之期間不得超過三年，惟有關交易因其性質要求而須持續較長時間之特別情況除外。由於要約函件下之租約年期將為五年，建泉融資有限公司已被本公司委任為獨立財務顧問，以解釋須較長期間之原因並確認此類型之協議之有關期限合乎一般商業慣例。

在達成其意見時，獨立財務顧問已考慮以下主要因素：

- (i) 物業計劃用作經營城市會所，將提供新的元素，為本集團之俱樂部業務提供增值，亦能作為一項「獨立」業務以提升本集團的收益；

- (ii) 物業包括可出租面積約10,293平方呎，包括Chinachem Central I 2樓全層、3樓全層連露台以及4樓全層，其座落中環黃金地段；
- (iii) 經本公司管理層告知，在釐定要約函件之租賃期時，彼等已計及以下各項(其中包括)因素，(i)城市會所之高資本投資及營運前開支為其尋找較長的租賃期之誘因以避免在要約函件之租賃期屆滿時搬遷；及(ii)要約函件租賃期較長能減低對城市會所會籍不必要之不確定性及干擾，並使其有時間建立會員之忠誠度及聲譽，因而擴大其會員數目；及
- (iv) 經參考估值，要約函件項下物業之租金，與當前市價比較屬公平合理。

此外，估值顯示估值師曾考慮香港性質類似而年期為三年以上之租賃協議，且有關期限之類似租賃協議仍屬普遍。獨立財務顧問已進一步審閱多家從事酒店及娛樂相關業務之香港上市公司刊發之最近期年報，並注意到該等可資比較公司亦擁有五年以上之租賃。

基於以上所述，獨立財務顧問認為，要約函件之五年租賃期屬必要及此類型之租賃協議之有關期限合乎一般商業慣例。

年度上限

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止六個財政年度各年，根據要約函件擬進行之交易之年度上限將如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
年度上限	2,300,000	8,050,000	8,100,000	8,350,000	8,800,000	5,900,000

根據要約函件之租賃之年度上限為租戶根據要約函件應付業主之年度租金及管理費以及其他費用之總和，並設有緩衝額以配合可能增加之其他開支。

租金及管理費以及其他費用將由本集團內部資源撥付。

擔保

接受要約函件之同時，本公司與業主亦已協定擔保之條款，其概述如下：

範圍：本公司(作為擔保人)同意以業主為受益人就於租賃期內租戶應付之所有未支付租金、管理費、差餉及所有其他費用以及妥善遵守及履行要約函件及正式租賃協議之條款及條件提供持續擔保

擔保人之最高責任：8,800,000 港元

根據要約函件，本公司應於物業租賃期開始前訂立擔保。

要約函件及擔保之原因

透過經營顯達，俱樂部業務乃本集團之主要營運之一。為探索俱樂部業務在香港之潛力，本集團已委任專業會所顧問公司就顯達之經營及定位連同城市會所項目進行可行性研究及策略性審查。根據研究結果，增設位於香港中心商業區之城市會所將提供新的元素，為本集團之俱樂部業務提供增值。此外，預期城市會所亦能作為獨立業務以提升本集團收益。因此，經研究香港中心商業區之不同潛在地點後，董事會認為物業乃城市會所之最適合地點。

就擔保而言，香港商業業主要求租戶之母公司提供履約擔保以確保有關租戶於租賃項下責任之履行並作為額外保障乃常見做法。

要約函件及擔保各自之條款乃由相關訂約方按公平磋商原則而釐定，且屬正常商業條款。要約函件項下規定之租金及管理費乃參考就物業附近作類似用途之租賃安排應收取之租金及開支費用以及現時市場情況而釐定。擔保項下之最高擔保額乃參考(i)根據要約函件於租賃期內之單一年度，租戶應付業主之租金及管理費連同其他開支之估計最高金額；(ii)現時市況及(iii)業主就於香港擁有類似可出租面積及用途之租賃安排之慣例及商業經驗而釐定。

基於(i)獨立財務顧問就要約函件項下之租賃年期之合理性之意見；(ii)估值師(就該目的而委聘之獨立估值師，並非本公司關連人士)進行之估值，認為物業之參考租值相比於現行市場價格屬公平合理及(iii)上文所載之商業原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，要約函件及擔保各自乃正常商業條款，其各自之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，且年度上限屬公平合理，而要約函件及擔保乃在本集團日常及一般業務過程中訂立。

梁煒才先生為本公司及租戶之董事以及業主之執行委員會會員，因此，彼已就批准要約函件及擔保之相關董事會決議放棄投票。除以上披露者外，概無其他董事於要約函件及擔保項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，並須就相關董事會決議放棄投票。

關連交易及持續關連交易

於本公佈日期，陳偉棠先生、莊日杰先生及黃德偉先生共同持有本公司已發行股份約44.28%。彼等各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。由於業主乃由彼等各作為龔如心之遺產之共同及個別管理所控制之公司，並為按照上市規則第十四A章為本公司關連人士之聯繫人，故此(i)按照上市規則第十四A章，租戶接受要約函件構成本公司之持續關連交易及(ii)按照上市規則第十四A章，本公司提供擔保構成本公司之關連交易。

由於(i)要約函件項下擬進行之交易之年度上限及(ii)擔保項下之最高擔保額之適用百分比率(定義見上市規則)於個別計算時超過0.1%但少於5%，因此，租戶接受要約函件及本公司提供擔保各自須遵守上市規則第十四A章之申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

要約函件之詳情將載入本公司各相關財政年度之年報內。本公司亦將不時在適用情況下遵守上市規則第十四A章有關持續關連交易之年度審核及其他規定。

一般資料

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則為批發及零售時裝及飾物、經營渡假中心俱樂部、投資控股及證券買賣。

租戶為本公司全資附屬公司，擬從事經營城市會所。

業主從事物業投資，以賺取租金收入。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「年度上限」	指	於要約函件項下之租賃期內之六個財政年度，租戶根據要約函件應付之各年租金及管理費以及其他費用之最高年度金額
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	安寧控股有限公司，一間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	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司以業主為受益人就於租賃期內租戶應付之所有未支付租金、管理費、差餉及所有其他費用以及妥善遵守及履行要約函件及正式租賃協議之條款及條件將提供之持續擔保
「顯達」	指	現時由本公司全資附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司經營之顯達鄉村俱樂部
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，根據香港法例第572章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並非本公司之關連人士
「業主」	指	泰滿企業有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約函件」	指	由業主就物業提供，並已被租戶於二零一六年二月十九日接受之要約函件
「物業」	指	香港德輔道中22至22A號Chinachem Central I期2樓至4樓連3樓露台
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	本公司全資附屬公司White Haven Limited
「估值師」	指	羅馬國際評估有限公司
「估值」	指	估值師就物業進行之專業估值
「%」	指	百分比

承董事會命
安寧控股有限公司
執行董事
梁煒才

香港，二零一六年二月十九日

於本公佈日期，執行董事為蔣耀強先生、梁煒才先生及楊永東先生；而獨立非執行董事則為陳正博士、羅國貴先生、Ian Grant ROBINSON先生及黃之強先生。