

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1218

非常重大出售

出售商用物業

及

恢復買賣

於二零零五年二月十七日，買方及賣方訂立兩份臨時協議，一份有關出售第一項物業，另一份有關出售第二項物業，代價合共為220,000,000港元。

根據上市規則，出售構成本公司一項非常重大出售，因此須根據上市規則第14章取得股東之批准，方可作實。一份載有(其中包括)出售之詳情，連同召開股東特別大會通告之通函將於切實可行之情況下寄發予各股東。

因應本公司之要求，股份已於二零零五年二月十八日上午九時三十分在聯交所暫停買賣，亦於同日上午九時正在新交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所及新交所申請股份於二零零五年二月二十三日上午九時三十分及上午九時正分別在聯交所及新交所恢復買賣。

出售

第一項物業

合約日期： 二零零五年二月十七日

訂約方：

第一名賣方： 益泰投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

買方： 黃靜敏或其代名人。就董事所深知、盡得之資料及深信，經作出一切合理查詢後，黃靜敏為一名獨立第三方。

代理： 中原地产代理有限公司，其註冊辦事處位於香港中環皇后大道中18號新世界大廈1座5樓。

第一項物業： 香港銅鑼灣東角道24-26號怡東廣場The Annex Land Building地下19號舖。

概要： 此乃出售第一項物業之臨時協議，代價為70,000,000港元。第一名賣方正以持有人身份出售第一項物業。買方及第一名賣方將於二零零五年三月三日或之前，就買賣第一項物業按與第一份臨時協議絕大部份相同之條款簽訂正式協議。

代價乃由各訂約方參考現行市場價格後經公平原則磋商後達成，即位於銅鑼灣之可資比較商舖最近成交之所報售價。

買方已於二零零五年二月十七日以現金支付首筆按金2,000,000港元。根據第一份臨時協議，買方將於二零零五年三月三日或之前支付另一筆按金5,000,000港元，而代價餘額63,000,000港元將於完成時以現金支付。出售第一項物業預期將於二零零五年八月三日或之前完成。

第一項物業須在第一份租賃協議之規限下出售。第一份租賃協議為期兩年，自二零零四年五月十三日起至二零零六年五月十二日止，月租為160,000港元，不包括地租、管理費及其他雜費。就董事所深知、盡得之資料及深信，經作出一切合理查詢後，第一名租戶為獨立第三方。

第一項物業為第一名賣方之唯一資產，第一名賣方並無其他收入來源。

截至二零零三年三月三十一日止財政年度，第一名賣方之除稅前虧損淨額為6,804,291港元，而除稅後虧損淨額為6,752,291港元。截至二零零四年三月三十一日止財政年度，第一名賣方之除稅前純利為8,420,716港元，而除稅後純利為8,080,716港元。於二零零三年三月三十一日，第一項物業之賬面淨值為28,000,000港元，而於二零零四年三月三十一日則為36,000,000港元。於二零零三年三月三十一日，第一名賣方之負債淨額為6,485,106港元，而於二零零四年三月三十一日之資產淨值為2,238,250港元。

第一名租戶支付予第一名賣方之租賃按金480,000港元將於完成時從代價最後付款中扣除。

第二項物業

合約日期： 二零零五年二月十七日

訂約方：

第二名賣方： 佳吉發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。

買方： 黃靜敏或其代名人。就董事所深知、盡得之資料及深信，經作出一切合理查詢後，黃靜敏為一名獨立第三方。

代理： 中原地產代理有限公司，其註冊辦事處位於香港中環皇后大道中18號新世界大廈1座5樓。

第二項物業： 香港銅鑼灣東角道24-26號怡東廣場The Annex Land Building地下20號舖及1樓20號舖

概要： 此乃出售第二項物業之臨時協議，代價為150,000,000港元。第二名賣方正以持有人身份出售第二項物業。買方及第二名賣方將於二零零五年三月三日或之前，就買賣第二項物業按與第二份臨時協議絕大部份相同之條款簽訂正式協議。

代價乃由各訂約方參考現行市場價格後經公平原則磋商後達成，即位於銅鑼灣之可資比較商舖最近成交之所報售價。

買方已於二零零五年二月十七日以現金支付首筆按金4,000,000港元。根據第二份臨時協議，買方將於二零零五年三月三日或之前支付另一筆按金11,000,000港元，而代價餘額135,000,000港元將於完成時以現金支付。出售第二項物業預期將於二零零五年八月三日或之前完成。

第二項物業須受第二份租賃協議之規限出售。第二份租賃協議為期三年，自二零零三年七月二十五日起至二零零六年七月二十四日止，月租為285,000港元，不包括地租、管理費及其他雜費。就董事所深知、盡得之資料及深信，經作出一切合理查詢後，第二名租戶為獨立第三方。

第二項物業為第二名賣方之唯一資產，第二名賣方並無其他收入來源。

截至二零零三年三月三十一日止財政年度，第二名賣方之除稅前及除稅後虧損淨額為1,110,175港元。截至二零零四年三月三十一日止財政年度，第二名賣方之除稅前及除稅後純利為21,481,489港元。於二零零三年三月三十一日，第二項物業之賬面淨值為78,000,000港元，而於二零零四年三月三十一日則為98,000,000港元。於二零零三年三月三十一日，第二名賣方之負債淨額為175,649,320港元，而於二零零四年三月三十一日則為154,167,831港元。

第二名租戶支付予第二名賣方之租賃按金1,140,000港元將於完成時從代價最後付款中扣除。

先決條件

於本公司根據上市規則就出售取得一切所需批准(如有)，包括但不限於取得股東批准後，出售方對賣方構成約束力。

倘賣方未能就第一項物業或第二項物業提供良好所有權證明，買方有權終止第一份臨時協議及第二份臨時協議。

終止

受訂約方之進一步協議規限，可延遲完成出售，惟第一項物業及第二項物業須同時出售。

倘因賣方或買方違約致使終止出售第一項物業或第二項物業，第一份臨時協議及第二份臨時協議將同時終止，而賣方須退還按金(不計利息)予買方。

進行出售之原因及好處

本公司及其附屬公司主要從事採購及出口女士、兒童及嬰兒綿織成衣以及物業投資。

出售第一項物業及第二項物業之所得款項總額，將用作償還第二項物業之未償還按揭約25,000,000港元，而餘額將撥作一般營運資金。第一項物業並無未償還按揭。

本集團以經營租賃持有第一項物業及第二項物業作租賃用途。根據獨立專業物業估值師行萊坊國際物業顧問最近期之估值報告，第一項物業及第二項物業於二零零四年三月三十一日之估值分別為36,000,000港元及98,000,000港元。於二零零四年三月三十一日，第一項物業及第二項物業之賬面值分別為36,000,000港元及98,000,000港元。本公司將委聘獨立估值師重估第一項物業及第二項物業之價值。新估值報告將載於將寄發予股東之通函內。

根據第一項物業及第二項物業於二零零四年三月三十一日之賬面值計算，出售第一項物業及第二項物業之收益(未計有關出售之稅項及開支)分別約為34,000,000港元及52,000,000港元。

第一項物業及第二項物業均位於香港銅鑼灣之核心商業地帶。第一項物業之可出售面積約為278平方呎，而第二項物業之可出售面積約為1,478平方呎。由於香港物業市場近期好轉，董事認為出售第一項物業及第二項物業為本集團賺取收益之良機。

除第一項物業及第二項物業外，本集團現時持有其他物業作租賃用途。董事認為，本集團之現金流量不會因出售第一項物業及第二項物業而失去租金收入造成不利影響。與此同時，由於第二項物業之按揭將於出售後償還，本集團將可節省按揭之利息開支，因此改善整體資產負債比率。董事相信，出售將不會對本集團之業務造成不利影響。

董事認為，出售符合本集團之利益，並按正常商業條款進行，屬公平合理及符合股東之整體利益。

一般資料

因應本公司之要求，股份已於二零零五年二月十八日上午九時三十分在聯交所暫停買賣，亦於同日上午九時正在新交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所及新交所申請股份於二零零五年二月二十三日上午九時三十分及上午九時正分別在聯交所及新交所恢復買賣。

根據上市規則，出售構成本公司一項非常重大出售，因此須根據上市規則第14章取得股東之批准，方可作實。一份載有(其中包括)出售之詳情，連同召開本公司股東特別大會通告之通函將於切實可行之情況下寄發予各股東。

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事官永義先生、曾耀佳先生及雷玉珠女士，以及獨立非執行董事黃瑞華先生、徐震港先生及莊冠生先生。

釋義

以下為本公佈所採用詞彙之有關涵義：—

「代理」	指	中原地產代理有限公司，其註冊辦事處位於香港中環皇后大道中18號新世界大廈1座5樓
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所及新交所上市
「董事」	指	本公司董事

「出售」	指	第一名賣方及第二名賣方分別根據第一份臨時協議及第二份臨時協議出售第一項物業及第二項物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「第一項物業」	指	香港銅鑼灣東角道24-26號怡東廣場The Annex Land Building地下19號舖
「第二項物業」	指	香港銅鑼灣東角道24-26號怡東廣場The Annex Land Building地下20號舖及1樓20號舖
「第一份臨時協議」	指	買方、第一名賣方及代理於二零零五年二月十七日訂立之臨時協議
「第二份臨時協議」	指	買方、第二名賣方及代理於二零零五年二月十七日訂立之臨時協議
「買方」	指	黃靜敏，屬獨立第三方之人士，或其代名人
「股東特別大會」	指	本公司就批准(其中包括)出售召開之股東特別大會
「新交所」	指	新加坡證券交易所
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第一份租賃協議」	指	第一名賣方及第一名租戶於二零零四年三月二十三日訂立之租賃協議
「第二份租賃協議」	指	第二名賣方及第二名租戶於二零零三年七月二十五日訂立之租賃協議
「第一名租戶」	指	第一項物業現時之租戶
「第二名租戶」	指	第二項物業現時之租戶

「第一名賣方」	指	益泰投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「第二名賣方」	指	佳吉發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「賣方」	指	第一名賣方及第二名賣方

承董事會命
永義國際集團有限公司
官永義
主席兼首席行政總裁

香港，二零零五年二月二十二日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。