

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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布全部或任何部分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。



# 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)

## 重大交易

### 收購物業建議

#### 及

### 恢復買賣

於二零零六年六月六日，本公司全資附屬公司Easyknit Properties與賣方就收購一家於英屬處女群島註冊成立之公司明熹訂立買賣協議，代價為53,680,000港元。

本公司建議收購明熹，以收購該等物業之權益，該等物業由九龍勝利道一座建築物內20個單位中18個單位組成。該等物業構成該建築物不可分割份數90% (依據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3(2)(b)條)。本集團擬收購該建築物其餘單位，且估計本集團收購整座建築物合共須涉及約170,000,000港元。

根據上市規則，該項交易構成本公司之重大交易，並須待符合若干先決條件後方可作實，先決條件包括(其中包括)股東於股東特別大會上批准該項交易。載有(其中包括)該項交易之詳細資料之通函連同股東特別大會通告，將於可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司要求，股份已由二零零六年六月七日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，並由同日上午十時十五分起暫停於新交所買賣，以待刊發本公布。本公司已向聯交所及新交所提出申請，分別於二零零六年六月九日上午九時三十分及上午九時正於聯交所及新交所恢復股份買賣。

## 收購協議

### 緒言

於二零零六年六月六日，Easyknit Properties訂立收購協議，收購明熹100%權益。於二零零六年五月，明熹就收購該等物業訂立正式協議。收購協議及正式協議之詳情載列如下。

## 收購協議

日期： 二零零六年六月六日

訂約方：

買方： Easyknit Properties

賣方： 吳志強

據董事作出一切合理查詢後所知，吳志強為一名獨立第三方。

## 將予收購之資產

根據收購協議，Easyknit Properties將收購而賣方將出售待售股份及貸款。待售股份相當於明熹全數已發行股本。根據明熹之管理帳目，於二零零六年五月三十一日，明熹欠負賣方約11,600,000港元。明熹主要於香港從事物業投資。

## 先決條件

收購協議須待(當中包括)下列條件達成後方告完成：

- (i) 股東根據上市規則批准收購協議及據此擬進行之交易，包括行使購股權；
- (ii) Easyknit Properties對明熹進行「盡職審查」，並對審查各方面均表滿意；及
- (iii) 概無發生任何可合理解釋為有礙任何正式協議於二零零六年七月二十二日完成之事件。

## 完成

待達成先決條件後，收購協議將於二零零六年七月二十二日完成。

倘上文「先決條件」分段所載先決條件尚未達成(或倘屬條件(ii)及(iii)，則指於二零零六年七月二十一日或之前尚未獲Easyknit Properties書面豁免)，則收購協議將會終止及終結，而Easyknit Properties將毋須根據收購協議履行義務及責任，惟過往違反收購協議條款之情況除外。Easyknit Properties無意豁免收購協議之任何先決條件。

## 代價

收購協議之代價為53,680,000港元。代價乃由收購協議訂約方經公平磋商後釐定，並已考慮獨立估值師按騰空交出之重建基準估值得出之該建築物合共20個單位中18個單位之物業權益之估計現時市價，根據正式協議計及該等物業之總購買價折讓。計算該等物業估計現時市價之詳情載於下文「重建該建築物」一段。該18個單位之總實用面積(按本公司根據獲提供之樓面圖估計為準)約13,467平方呎，而該整座建築物之總實用面積則約14,948平方呎。本公司將聘用獨立估值師對該等物業進行估值，釐定該等物業按非重建基準之現時市價，並將於寄發予股東之通函內載入該等物業之估值報告。

根據明熹之未經審核管理帳目，於二零零六年五月三十一日，其負債淨值為6,466.24港元。流動資產約11,762,000港元，當中包括根據正式協議支付之按金、支付予Rich Era之顧問費及就正式協議應付之法律費用。流動負債包括股東貸款11,606,466.24港元。

代價乃由Easyknit Properties按下列方式(或訂約方可能協定之其他方法或方式)支付：—

- (i) 收購協議簽署後應付之按金5,000,000港元(「按金」)；
- (ii) 完成後應付之金額35,000,000港元(「第二筆付款」)；及
- (iii) 根據下文之條款應付之13,680,000港元(「留存金額」)。

## 按金

簽署收購協議後，按金將由賣方律師作為代價部分付款之保證金保存人持有。倘先決條件於完成前並無達成或獲得豁免，或Easyknit Properties終止收購協議，則按金將連同應計利息退還予Easyknit Properties。按金及應計利息須於完成後支付予賣方。

## 留存金額

留存金額將按下列方式處置：—

- (i) 倘於二零零六年七月二十二日根據正式協議之條款完成所有正式協議，留存金額將於二零零六年七月二十六日或之前支付予賣方；或

- (ii) 倘於二零零六年七月二十二日尚有一份或多份正式協議仍未完成，而Easyknit Properties行使購股權，則留存金額不會支付予賣方；或
- (iii) 倘於二零零六年七月二十二日尚有一份或多份正式協議仍未完成，而Easyknit Properties並無行使購股權，則留存金額將用作支付就Easyknit Properties根據任何正式協議徵求意見及／或提出索償涉及之成本及開支。倘所有正式協議完成後，留存金額之任何餘下結餘於有關索償議決後將支付予賣方。

### 資金來源

本集團將以本集團內部資源撥資收購明熹。

### 購股權

根據收購協議，賣方向Easyknit Properties授出權利，倘任何正式協議並未於二零零六年七月二十二日完成，則Easyknit Properties可要求賣方向Easyknit Properties按相等於以下兩項合共之代價：(i) 40,000,000港元及(ii) Easyknit Properties及／或明熹及／或彼等各自之聯繫人根據任何正式協議支付之總額(不計利息)，購買所有而非僅一部份之待售股份及貸款。Easyknit Properties可於二零零六年七月二十六日或之前任何時間向賣方發出書面通知行使購股權。

### 明熹收購該等物業

#### 正式協議

於二零零六年五月十八日及二零零六年五月二十二日，明熹就收購位於九龍勝利道1-3A號該建築物內共18個單位而與七個不同物業賣方訂立七份正式買賣協議。正式買賣協議預期於二零零六年七月二十二日完成，而根據正式協議收購該等物業之總代價為95,600,000港元。

於簽立正式協議後，明熹向物業賣方支付一筆合共9,570,000港元之按金(相當於根據所有正式協議支付之總代價約10%)。待正式協議於二零零六年七月二十二日完成後，明熹將須向物業賣方支付代價結餘，為數86,030,000港元。倘收購協議於二零零六年七月二十二日完成，則明熹將成為本集團之全資附屬公司。因此，於正式協議完成後，本集團將負責透過明熹向物業賣方支付該等物業之代價餘額86,030,000港元。

#### 顧問協議

於二零零六年五月十日，明熹與Rich Era就收購該建築物內所有單位訂立顧問協議。顧問協議其後經明熹及Rich Era於二零零六年五月二十二日訂立之補充協議修訂。

根據顧問協議，於二零零六年五月二十三日，Rich Era獲委任為明熹有關收購該建築物之顧問，而明熹向Rich Era支付顧問費2,030,000港元。待正式協議完成後，明熹須向Rich Era支付顧問費12,134,000港元，倘收購協議於二零零六年七月二十二日完成，則本集團將負責該筆付款。

根據顧問協議之條款，於完成收購該建築物其餘兩個不受正式協議規限之單位（「其餘單位」）後，明熹亦須向Rich Era支付6,156,000港元。據董事作出一切合理查詢後所知，其餘單位之擁有人屬獨立第三方。

### **資金來源**

本集團將以本集團內部資源支付收購該等物業之代價餘額及應付Rich Era之費用。

### **進行該項交易之理由及好處**

#### **重建該建築物**

該等物業相當於該建築物所處土地之不可分割份數90%，（依據香港法例第545章土地（為重新發展而強制售賣）條例（「該條例」）第3(2)(b)條）。於完成正式協議時，該等物業有17份現有租約生效，除5份租約外，所有租約均於收購協議訂立日期後12個月內屆滿。餘下之租約將於收購協議訂立日期後18個月內屆滿。

該建築物位於鄰近九龍何文田及旺角的主要商業及住宅區。本集團計劃收購其餘單位，藉此獲得該建築物全幢之擁有權以進行重建。根據其餘單位之市值，董事估計收購其餘單位所涉成本約為每個單位6,000,000港元。經考慮代價、根據正式協議應付予物業賣方之代價餘款及應付予Rich Era之費用，估計本集團將就收購該建築物全幢而產生合共約170,000,000港元代價。根據獨立物業估值師進行之估值，按附空置管有權的重建基準計算，該建築物之100%權益於二零零六年六月一日按目前市價計為210,000,000港元。

因此，鑑於該建築物之重建潛力，本集團擬收購明熹，而明熹已訂立正式協議收購該等物業。該等物業構成該建築物之不可分割份數90%（依據該條例第3(2)(b)條）。董事注意到，根據該條例，一幢建築物不可分割份數90%之業主可要求強制出售該建築物之餘下份數以進行

重建。因此，倘收購協議得以完成，董事對收購該建築物全幢感到樂觀。當完成收購餘下單位後，本公司將另行刊發公布通知股東。

董事認為，該項交易符合本集團利益，且按一般商業條款訂立，屬公平合理；且符合股東之整體利益。

### 一般資料

本公司及其附屬公司主要從事採購及出口女士、兒童及嬰兒棉織成衣及物業投資。

應本公司要求，股份已由二零零六年六月七日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，並由同日上午十時十五分起暫停於新交所買賣，以待刊發本公布。本公司已向聯交所及新交所提出申請，分別於二零零六年六月九日上午九時三十分及上午九時正於聯交所及新交所恢復股份買賣。

根據上市規則，該項交易構成本公司之重大交易，因此須根據上市規則第十四章獲股東批准方可作實。載有(其中包括)該項交易之詳細資料之通函連同本公司股東特別大會通告，將於可行情況下盡快寄發予股東。

於本公布刊發日期，董事會包括執行董事謝永超先生及雷玉珠女士，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

本公布內，下列詞彙具有以下涵義：—

「收購協議」	指	Easyknit Properties與賣方就買賣待售股份及貸款於二零零六年六月六日訂立之協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該建築物」	指	位於九龍內地段第1344號(香港九龍勝利道1及1A號)及九龍內地段第1343號(香港九龍勝利道3及3A號)之建築物

「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在聯交所及新交所上市
「完成」	指	完成收購協議之指定日期，預期為二零零六年七月二十二日
「代價」	指	就待售股份及貸款應付之代價53,680,000港元
「顧問協議」	指	明熹與Rich Era於二零零六年五月十日訂立之顧問協議，其後經明熹及Rich Era於二零零六年五月二十二日訂立之補充協議所修訂
「董事」	指	本公司之董事
「Easyknit Properties」	指	Easyknit Properties Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「正式協議」	指	明熹與各自之物業賣方就出售該等物業而訂立之七項正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「明熹」	指	明熹投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由吳志強全資擁有
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「貸款」	指	明熹於完成時欠賣方之所有款項(無論當時是否到期償還)

「購股權」	指	賣方授予Easyknit Properties之購股權，以於完成後在本公布所載之若干情況下，要求賣方向Easyknit Properties購買待售股份及貸款
「該等物業」	指	九龍勝利道1號地下、2樓、3樓、4樓、5樓及天台；九龍勝利道1A號1樓至3樓及天台；及九龍勝利道3號及3A號之統稱
「物業賣方」	指	每份正式協議之賣方，彼等各自為獨立第三方
「Rich Era」	指	Rich Era Development Limited，為獨立第三方
「股東特別大會」	指	本公司為批准(其中包括)收購協議及該項交易而將予召開之股東特別大會
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「待售股份」	指	明熹於完成時之全部已發行股本
「股東」	指	股份之持有人
「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
「該項交易」	指	建議透過Easyknit Properties根據收購協議收購待售股份及貸款收購該建築物全幢，及建議由本集團收購其餘單位
「賣方」	指	吳志強，為獨立第三方之個別人士
「港元」	指	香港法定貨幣港元



「%」 指 百分比

承董事會命  
永義國際集團有限公司  
謝永超  
主席兼首席行政總裁

香港，二零零六年六月八日

\* 僅供識別