

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分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)

主要交易 建議收購物業 及 恢復買賣

臨時協議

於二零一一年四月二十七日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立五份臨時協議，據此(其中包括)，買方同意收購而賣方同意出售該等物業，總代價為131,300,000港元。根據各份臨時協議，買方及相關賣方將於二零一一年五月十一日或之前就相關收購事項訂立正式協議。收購事項計劃於二零一一年九月三十日或之前完成。

上市規則之涵義

收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司的一項主要交易。臨時協議及據此擬進行之交易(包括收購事項)須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

經本公司作出一切合理查詢後知悉，概無股東於收購事項中擁有重大權益，而倘本公司就批准收購事項召開股東大會，須於股東大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，已取得樂洋有限公司及Magical Profits Limited之股東書面批准，該兩間公司合共持有已發行股份約58.69%。樂洋有限公司由副主席兼執行董事雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除雷玉珠女士配偶以外之家屬成員（包括雷玉珠女士之女兒及執行董事官可欣女士））之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。因此，就上市規則而言，樂洋有限公司及Magical Profits Limited為「股東的緊密聯繫集團」。本公司將尋求聯交所批准，接受股東書面批准代替召開本公司股東大會批准收購事項之規定。

一般事項

一份載有（其中包括）收購事項詳細資料之通函將於二零一一年五月二十四日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零一一年四月二十七日（星期三）上午十時五十一分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一一年五月三日（星期二）上午九時正起恢復買賣。

於二零一一年四月二十七日，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立五份臨時協議，據此（其中包括），買方同意收購而賣方同意出售該等物業（其中兩項受下文所述之租約所規限）。

臨時協議

臨時協議之主要條款如下：

A) Friendly Bright臨時協議

日期

二零一一年四月二十七日

訂約方

(i) Friendly Bright (作為賣方)

(ii) 買方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Friendly Bright為一間投資控股公司，而Friendly Bright及其最終實益擁有人乃獨立第三方。

根據Friendly Bright臨時協議之條款，買方及Friendly Bright將於二零一一年五月十一日或之前就收購Friendly Bright物業訂立一份正式協議。

將予收購之資產

根據Friendly Bright臨時協議之條款，買方將向Friendly Bright收購Friendly Bright物業，總代價為83,000,000港元。買方已於簽訂Friendly Bright臨時協議後支付首筆按金4,150,000港元，並將於二零一一年五月十一日或之前簽訂正式協議後支付進一步按金4,150,000港元。買方將於二零一一年七月十一日或之前支付第三筆按金8,300,000港元。Friendly Bright物業之代價結餘66,400,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年九月三十日或之前發生。

九龍太子道西第301、301A-C號A座地下及D座地下為組成Friendly Bright物業之其中兩個單位，目前以每月租金總額64,000港元出租(不包括由租戶支付之差餉及管理費)，目前用作商業及住宅用途。受業主於特定情況下提早終止所規限，該租

賃於二零零九年五月一日開始及將於二零一二年四月三十日到期。租戶有權續租兩年，在此情況下，續租之租金增幅不得超過現有租約所訂租金之10%。

九龍太子道西第301、301A-C號A座一樓為組成Friendly Bright物業之其中一個單位，目前以每月24,000港元之租金出租(不包括由租戶支付之差餉及管理費)，目前用作商業及住宅用途。受業主於特定情況下提早終止所規限，該租賃於二零一零年十月十六日開始及將於二零一二年十月十五日到期。租戶有權以相同租金續租一年。

九龍太子道西第301、301A-C號B座地下為組成Friendly Bright物業之其中一個單位，目前以每月租金63,000港元出租(不包括由租戶支付之差餉及管理費)，目前用作商業及住宅用途。該租賃於二零零九年五月一日開始及將於二零一一年四月三十日到期。於二零一一年四月七日就該物業訂立新租賃，受業主於特定情況下提早終止所規限，新租賃將於二零一一年五月一日開始及於二零一三年四月三十日到期。該新租賃的月租為每月80,000港元(不包括由租戶支付之差餉及管理費)。該物業將用作商業及住宅用途。

按照本公司可獲得有關Friendly Bright物業租金及其他支出的資料，本公司估計來自Friendly Bright物業的除物業稅前及除物業稅後的租金收入淨額如下：

A座地下及D座地下：租約開始至二零一零年三月三十一日期間分別為704,000港元及587,840港元，及截至二零一一年三月三十一日止年度分別為768,000港元及641,280港元。

A座一樓：二零一零年十月十六日租約開始至截至二零一一年三月三十一日止年度之期間分別為132,000港元及110,220港元。

B座地下：租約開始至二零一零年三月三十一日期間分別為678,600港元及566,631港元，及截至二零一一年三月三十一日止年度分別為741,600港元及619,236港元。

B) **Phuong**臨時協議

日期

二零一一年四月二十七日

訂約方

(i) **Phuong Ngoc Hoa** (作為賣方)

(ii) 買方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，個別人士**Phuong Ngoc Hoa**乃一名獨立第三方。

根據**Phuong**臨時協議之條款，買方及**Phuong Ngoc Hoa**將於二零一一年五月十一日或之前就收購**Phuong**物業訂立一份正式協議。

將予收購之資產

根據**Phuong**臨時協議之條款，買方將向**Phuong Ngoc Hoa**收購**Phuong**物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂**Phuong**臨時協議後支付首筆按金900,000港元，並將於二零一一年五月十一日或之前簽訂正式協議後支付進一步按金900,000港元。買方將於二零一一年七月十一日或之前支付第三筆按金1,800,000港元。**Phuong**物業之代價結餘14,400,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年九月三十日或之前發生。

Phuong物業將於完成時交吉。

C) **Chuang**臨時協議

日期

二零一一年四月二十七日

訂約方

(i) **Chuang Yung Hua**及**Lam Shun Ling Pion** (作為賣方)

(ii) 買方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，兩名個別人士Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion乃獨立第三方。

根據Chuang臨時協議之條款，買方及Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion將於二零一一年五月十一日或之前就收購Chuang物業訂立一份正式協議。

將予收購之資產

根據Chuang臨時協議之條款，買方將向Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion收購Chuang物業，代價為7,000,000港元。買方已於簽訂Chuang臨時協議後支付首筆按金350,000港元，並將於二零一一年五月十一日或之前簽訂正式協議後支付進一步按金350,000港元。買方將於二零一一年七月十一日支付第三筆按金700,000港元。Chuang物業之代價結餘5,600,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年九月三十日或之前發生。

Chuang臨時協議之訂約方已同意，Chuang物業之賣方可繼續使用Chuang物業直至二零一二年三月十四日。Chuang物業之賣方將向買方支付按金100,000港元，該筆按金將於Chuang物業交吉後七個營業日內退還予Chuang物業之賣方。

D) Chan臨時協議

日期

二零一一年四月二十七日

訂約方

(i) Chan Man Wah (作為賣方)

(ii) 買方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，個別人士Chan Man Wah乃獨立第三方。

根據Chan臨時協議之條款，買方及Chan Man Wah將於二零一一年五月十一日或之前就收購Chan物業訂立一份正式協議。

將予收購之資產

根據Chan臨時協議之條款，買方將向Chan Man Wah收購Chan物業，代價為10,000,000港元。買方已於簽訂Chan臨時協議後支付首筆按金500,000港元，並將於二零一一年五月十一日或之前簽訂正式協議後支付進一步按金500,000港元。買方將於二零一一年七月十一日支付第三筆按金1,000,000港元。Chan物業之代價結餘8,000,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年九月三十日或之前發生。

Chan物業目前以每月28,000港元之租金出租(不包括由租戶支付之差餉及管理費)，目前用作住宅用途。受業主於特定情況下提早終止所規限，該租賃於二零零九年五月十五日開始及將於二零一二年五月十四日到期。租戶有權續租兩年，在此情況下，續租之租金增幅不得超過現有租約所訂租金之10%

按照本公司可獲得有關Chan物業租金及其他支出的資料，本公司估計來自Chan物業的除物業稅前及除物業稅後的租金收入淨額為租約開始至二零一零年三月三十一日期間分別為294,000港元及249,900港元，及截至二零一一年三月三十一日止年度分別為336,000港元及285,600港元。

E) Leung臨時協議

日期

二零一一年四月二十七日

訂約方

(i) Leung Oi Lin (作為賣方)

(ii) 買方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，個別人士Leung Oi Lin乃獨立第三方。

根據Leung臨時協議之條款，買方及Leung Oi Lin將於二零一一年五月九日或之前就收購Leung物業訂立一份正式協議。

將予收購之資產

根據Leung臨時協議之條款，買方將向Leung Oi Lin收購Leung物業，代價為13,300,000港元。買方已於簽訂Leung臨時協議後支付首筆按金400,000港元，並將於二零一一年五月九日或之前簽訂正式協議後支付進一步按金930,000港元。Leung物業之代價結餘11,970,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年六月二十四日或之前發生。

Leung臨時協議之訂約方已同意，Leung物業之賣方可於完成後三個月期內繼續使用Leung物業。Leung物業之賣方在此期間必須支付所有差餉及管理費及所有公用服務開支。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業投資及發展、證券投資及貸款融資，且本集團目前於香港持有多項商業、工業及住宅物業。

該等物業包括一幢位於太子道西301、301A-C號之大廈內12個單位中之8個單位，可銷售總面積約為7,764平方呎。該等物業現時可收租金總額為每月179,000港元。

該等物業將獲本集團作投資用途。

該等物業之總代價為131,300,000港元，乃由買方與賣方參考位於類似地點之相若物業之市值，並經公平原則磋商後達致。根據獨立估值師初步對該等物業進行之估值，於二零一一年四月二十七日，該等物業應佔之淨地盤價值約為168,666,000港元。

本集團將從其內部資源及／或銀行融資撥款支付收購事項。

收購事項將有助本集團擴大其物業投資組合及增加本集團的收入來源。董事亦認為該等物業具有升值潛力。

董事認為，臨時協議之條款，包括代價均按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東之整體利益。

上市規則之涵義

收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司的一項主要交易。臨時協議及據此擬進行之交易(包括收購事項)須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

經本公司作出一切合理查詢後知悉，概無股東於收購事項中擁有重大權益，而倘本公司就批准收購事項召開股東大會，須於股東大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

截至本公佈日期，樂洋有限公司實益擁有17,429,664股股份，相當於本公司已發行股本約21.95%，以及Magical Profits Limited持有29,179,480股股份，相當於本公司已發行股本約36.74%。樂洋有限公司由副主席兼執行董事雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除雷玉珠女士配偶以外之家屬成員(包括雷玉珠女士之女兒及執行董事官可欣女士))之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。因此，就上市規則而言，樂洋有限公司及Magical Profits Limited為「股東的緊密聯繫集團」。

根據上市規則第14.44條，已取得樂洋有限公司及Magical Profits Limited之股東書面批准。本公司將尋求聯交所批准，接受股東書面批准代替召開本公司股東大會批准收購事項之規定。

一般事項

一份載有(其中包括)收購事項詳細資料之通函將於二零一一年五月二十四日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零一一年四月二十七日(星期三)上午十時五十一分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一一年五月三日(星期二)上午九時正起恢復買賣。

釋義

本公佈所用以下詞彙，具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方建議收購該等物業
「董事會」	指	董事會
「Chan物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號A座2樓
「Chan臨時協議」	指	由買方與Chan Man Wah訂立有關買賣Chan物業之臨時買賣協議
「Chuang物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號D座1樓
「Chuang臨時協議」	指	由買方與Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion訂立有關買賣Chuang物業之臨時買賣協議
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「Friendly Bright」	指	Friendly Bright Development Limited (泛明發展有限公司)，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡得之資料及確信，為一間投資控股公司，且其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方

「Friendly Bright物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號A座地下、A座1樓、B座地下及D座地下
「Friendly Bright臨時協議」	指	由買方與Friendly Bright訂立有關買賣Friendly Bright物業之臨時買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡得之資料及確信，為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
「Leung物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號B座2樓
「Leung臨時協議」	指	由買方與Leung Oi Lin訂立有關買賣Leung物業之臨時買賣協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Phuong物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號B座1樓
「Phuong臨時協議」	指	由買方與Phuong Ngoc Hoa訂立有關買賣Phuong物業之臨時買賣協議
「該等物業」	指	Friendly Bright物業、Phuong物業、Chuang物業、Chan物業及Leung物業

「臨時協議」	指	Friendly Bright臨時協議、Phuong臨時協議、Chuang臨時協議、Chan臨時協議及Leung臨時協議
「買方」	指	Hansford International Investment Limited (漢富國際投資有限公司)，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
「賣方」	指	Friendly Bright、Phuong Ngoc Hoa、Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion、Chan Man Wah及Leung Oi Lin
「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

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事鄭長添先生、雷玉珠女士及官可欣女士，非執行董事謝永超先生，以及獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及韓譚春先生。

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄭長添

香港，二零一一年四月二十九日

* 僅供識別