

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且明確表示不會就因本公告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。



EMCOM INTERNATIONAL LIMITED

帝通國際有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8220)

須予披露交易

收購GI SPACE LIMITED及TY SPACE LIMITED之全部已發行股本

董事會謹此宣佈，於二零零八年十二月二日交易時段後，本公司一間全資附屬公司與賣方訂立該協議，據此，本公司同意收購而賣方同意出售銷售股份，代價為6,800,000港元。

根據創業板上市規則第19.08條，收購事項之適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易。本公司將根據創業板上市規則於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情。

該協議

日期

二零零八年十二月二日

該協議訂約方

買方： 易建資產管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

賣方： 亨匯資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司。賣方之主要業務為提供物業諮詢服務、市場推廣及管理服務、以及投資控股。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，賣方及彼等最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見創業板上市規則)之第三方。

將予收購之資產

根據該協議，買方同意收購，而賣方同意出售銷售股份(即目標公司之全部股本權益)，當中不附有關按揭、抵押與質押之權利、優先認購權、購股權、留置權以及任何其他第三方權利、股本證券權益或其他產權負擔。

完成及先決條件

完成須待以下條件達成，並將於所有以下先決條件達成或獲該協議之相關訂約方豁免後第三個營業日，方告作實。

- (a) 買方合理信納對目標公司進行之盡職審查；
- (b) 賣方及買方已就該協議及其項下擬進行之交易取得所有必要同意及批准；
- (c) 如有必要，本公司董事會通過董事決議案，批准該協議及其項下擬進行之交易；及
- (d) 對該協議之擔保於各方面仍屬真實及準確。

倘上述條件未能於二零零八年十二月三十一日或賣方與買方或會協定之較後日期或之前達成(或獲買方豁免，視乎情況而定)，該協議將告失效，而該協議訂約方概不得向其他方提出任何索償或承擔任何責任。

承兌票據

承兌票據之主要條款

發行人	易建資產管理有限公司
收款人	亨匯資產管理有限公司
本金額	6,800,000港元

利息	免息
到期日	二零零九年五月三十一日
贖回	一筆過付款。發行人提前不少於十個營業日以書面形式通知收款人其贖回本票據之意向。
可轉讓性	在提前書面通知發行人之情況下，收款人可將本票據自由轉讓及出讓予本公司關連人士以外之任何人士

股份押記

為了擔保該協議項下買方之責任，買方須向賣方作出股份押記(日期為二零零八年十二月二日)，押記期限直至完成或終止該協議止(較早者為準)。根據股份押記，買方須將目標公司全部股本權益抵押予賣方。股份押記期內，買方向賣方承諾彼會：

- (a) 確保及維護其於GI Space及TY Space之抵押證券之權益及證券利息；
- (b) 促使GI Space及TY Space之抵押證券於任何時候免受任何轉讓限制；
- (c) 促使GI Space及TY Space於獲得賣方書面同意函前不會向除買方以外之任何人士配發或發行任何股份，或授出任何收購股份，或更改其法定股本或附帶於該等股份之任何權力；
- (d) 依法於各方面履行、執行及遵守其協議規定之責任及適用於其項下擬進行交易之所有法律及法規；
- (e) 於知悉任何事件或任何重大不利因素或會妨礙買方履行其協議規定應盡之責任時，須及時書面知會賣方；
- (f) 確保賣方向買方所作之索償於任何時候優先於支付及確保其所有債權人之索償；
- (g) 於有關本抵押之任何通知函或交流可能對該協議賦予賣方之權力造成不利影響情況下，及時知會賣方；

代價

銷售股份之總代價為6,800,000港元，買方將以發行承兌票據予賣方之方式結付代價。根據承兌票據，本公司須於二零零九年五月三十一日或之前結付代價(免息)。為確保買方與本公司根據承兌票據履約付款，買方已簽訂股份押記，將目標公司之銷售股份抵押予賣方，是項股份押記將於根據承兌票據全數支付代價後解除。

以8.93%之代價比率來計，代價金額比較少，而且在具相同性質及規模之零售物業市場中並無可資比較資產。有鑑於此，本公司經考慮(其中包括)目標公司之業務及財務表現(包括下述之促銷紅利)以及香港及中國零售設施管理之未來市場潛力後釐定代價基準。

目標公司之主要收入來自(i)該等商場租戶及業務營運商之營業額分成及(ii)按協定參考價出售該等商場時獲得業主之促銷紅利。倘商場售出且銷售價超過協定參考價(即該等商場各自之參考價)，按銷售價與協定參考價差價3%至15%之金額計算之表現費(相當於銷售價與協定參考價之差額)須於出售事項完成後支付予目標公司。董事會認為，上述促銷紅利構成代價基準之部分，並認為促銷紅利將有助於日後股東應佔溢利之潛在增長。

目標公司於截至二零零八年三月三十一日止年度之未經審核溢利約為32,000港元，於截至二零零八年九月三十日止六個月期間之未經審核溢利為276,000港元，惟該等未經審核溢利已分別收錄於截至二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日止期間約190,000港元及188,000港元之集團內公司間管理費開支。另應注意於收購事項完成後，目標公司將不再產生該等集團內公司間管理費開支。

銷售股份之代價乃買方與賣方經公平磋商後釐定，並已計及該等商場之經審閱增長潛力及出售該等商場後或會自目標公司取得之上述潛在促銷紅利。此外，董事會亦認為零售設施管理在香港及中國之需求日益殷切。

透過本公司與目標公司資源共享，董事深信該協議之條款符合一般商業條款，誠屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。董事亦認為完成收購事項不會對本集團造成不利影響。

根據市場情況，本公司或會考慮於市場集資或動用內部資源履行承兌票據結付代價。該代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，並計及(其中包括)目標公司之業務及財務表現(包括上述之促銷紅利)以及香港及中國零售設施管理之未來市場潛力。

有關目標公司之資料

- 1) **GI Space Limited**，一間於二零零六年註冊成立之香港註冊公司，主要業務為提供零售設施管理及諮詢服務。**GI Space**現為名為「Granville Identity」或「gi」之購物商場之零售設施管理者，該購物商場位於香港特區九龍尖沙咀加連威老道34至36號連城閣底層、地下高層、一樓及二樓
- 2) **TY Space Limited**，一間於二零零七年註冊成立之香港註冊公司，主要業務為提供零售設施管理及諮詢服務。**TY Space**現為名為「Tyama」之購物商場之零售設施管理者，該購物商場位於香港特區九龍尖沙咀廣東道80號

目標公司由賣方全資擁有，主要業務為提供零售設施管理及諮詢服務(包括就該等商場營運、市場推廣及管理提供專業意見及服務)。目標公司亦負責為該等商場物色合適租戶及營運商，為該等商場之業主創造最大投資回報。

根據目標公司依照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製之截至二零零八年九月三十日止六個月期間之未經審核管理賬目，**GI Space**及**TY Space**之除稅前溢利分別約為189,682.92港元及85,959.90港元。**GI Space**於二零零八年三月三十一日之未經審核除稅前及除稅後溢利約為38,788.08港元，而**TY Space**截至二零零八年三月三十一日止年度之未經審核除稅前及除稅後虧損約為6,927.83港元。

GI Space於二零零七年三月三十一日之經審核除稅前及除稅後虧損為26,135港元。由於**TY Space**於二零零七年五月註冊成立，因此截至二零零七年三月三十一日止期間並無可用財務資料。**GI Space**於二零零八年三月三十一日之未經審核資產淨值約為12,654港元。**TY Space**於二零零八年三月三十一日之未經審核負債淨值約為6,928港元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團之主要業務為製造及銷售電子消費產品，包括電子通訊、辦公室自動化設備及網絡產品。本集團自截至二零零五年止財政年度起最近三年一直蒙受虧損。本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後虧損分別約為27,715,000港元及27,188,000港元，本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後虧損約為28,510,000港元。本集團於二零零八年三月三十一日之經審核資產淨值約為37,624,000港元。

誠如本公司日期為二零零八年十一月七日之中期報告所述，儘管全球經濟出現金融危機，董事會認為，本公司不時尋求合適之投資機會並擴闊其收入來源乃對本公司有利。董事會相信，零售設施管理諮詢服務一方面可為本集團提供一個新收入來源，另一方面為本集團於香港及中國市場之未來增長引入潛力。

於完成後，目標公司將為本公司之全資附屬公司，本公司可全面合併其業績以更貼切反映其財務狀況。董事會認為，收購事項將讓本公司把握機會投身於零售設施業。該協議乃按一般商業條款經公平磋商後訂立。董事認為，該協議之條款符合一般商業條款、誠屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。董事亦認為，完成收購事項將不會對本集團產生任何不利影響。

除透過收購目標公司擴展其物業管理服務業務外，董事目前無意對本集團之主要業務作出重大變動。董事現時無意終止本集團之現有業務營運，惟作為本集團日常管理之部分，董事將定期審閱本集團各項業務，以決定是否須保留或終止任何部分業務。

一般事項

根據創業板上市規則第19.08條，收購事項之適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易。本公司將根據創業板上市規則於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據該協議之條款及條件收購GI Space及TY Space之全部已發行股本
「該協議」	指	買方與賣方於二零零八年十二月二日就收購銷售股份訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	帝通國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於創業板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成買賣銷售股份
「董事」	指	本公司董事
「創業板上市規則」	指	聯交所創業板證券上市規則
「GI Space」	指	GI Space Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期由賣方實益擁有其全部權益
「GI Space Mall」或「GI」	指	名為「Granville Identity」或「gi」之購物商場，位於香港特區九龍尖沙咀加連威老道34至36號連城閣底層、地下高層、一樓及二樓
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GI銷售股份」	指	GI法定股本，已繳足及由賣方實益擁有
「該等商場」	指	GI Space Mall及TY Space Mall
「買方」	指	易建資產管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

「銷售股份」	指	TY銷售股份連同GI銷售股份
「股份押記」	指	買方將以協定形式向賣方簽立之股份押記，以作為其履行承兌票據下之付款責任之擔保
「目標公司」	指	GI Space Limited連同TY Space Limited
「TY Space」	指	TY Space Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期由賣方實益擁有其全部權益
「TY Space Mall」	指	名為「Tyama」之購物商場，位於香港特區九龍尖沙咀廣東道80號
「TY銷售股份」	指	TY法定股本，已繳足及由賣方實益擁有
「賣方」	指	亨匯資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

承董事會命
帝通國際有限公司
 主席兼行政總裁
楊偉康

香港，二零零八年十二月三日

於本公告日期，本公司執行董事為楊偉康先生及林國浩先生，以及本公司獨立非執行董事為陳昌義先生、曾鳳珠女士及黃志強先生。

本公告乃遵照創業板上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別對本公告承擔責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信：— (1)本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成分；(2)本公告並無遺漏任何事實，致使其所作任何聲明有所誤導；及(3)本公告內所表達一切意見乃經審慎周詳考慮，並按公平合理之基準及假設而作出。

本公告將由刊登日期起最少七日載於創業板網站(www.hkgem.com)「最新公司公告」網頁及本公司網站www.emcominternational.com內。

* 僅供識別