

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聯合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，概不對因本聯合公佈全部或任何部分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。

聯合公佈



**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)



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED
高山企業有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：616)

主要交易

非常重大出售事項

出售新加坡物業

出售事項

永義董事會及高山董事會聯合公佈，於2023年4月14日（交易時段後），買方接納並行使賣方根據選擇購買權授予的選擇權，據此賣方同意出售，而買方同意根據選擇購買權的條款及條件按售價購買該物業。

上市規則的涵義

高山為永義的一間非全資附屬公司。由於賣方為高山的一間間接全資附屬公司，故賣方亦為永義的一間間接非全資附屬公司。

對永義而言，由於根據上市規則第 14.07 條，有關出售事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過 25%但低於 75%，根據上市規則第 14.06(3)條，出售事項構成永義的一項主要交易，因此須遵守根據上市規則第 14 章項下的申報、公佈及永義股東批准的規定。

於本聯合公佈日期，Magical Profits Limited 持有 29,179,480 股永義股份。永義執行董事官可欣女士及作為 The Magical 2000 Trust 之信託人溫特博森信託有限公司，均被視為於同一批 29,179,480 股永義股份中擁有權益。樂洋有限公司持有 13,899,664 股永義股份。永義執行董事雷玉珠女士為樂洋有限公司之唯一股東。官可欣女士為雷玉珠女士之女兒，為一致行動人士。根據上市規則第 14.44 條，永義已取得一組有密切聯繫的永義股東（樂洋有限公司及 Magical Profits Limited）有關出售事項的書面批准，彼等合共持有 43,079,144 股永義股份（相當於本聯合公佈日期之已發行永義股份總數約 58.22%），以代替召開永義股東大會以通過的一項決議案。

經永義董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於概無永義股東於出售事項中擁有重大權益，若永義召開股東大會以批准出售事項及其項下擬進行的交易，概無永義股東就批准出售事項及其項下擬進行的交易的有關決議案須放棄投票。

對高山而言，由於根據上市規則第 14.07 條，有關出售事項的一個或多個適用百分比率超過 75%，根據上市規則第 14.06(4)條，出售事項構成高山的一項非常重大出售事項，因此須遵守根據上市規則第 14 章項下的申報、公佈及高山股東批准的規定。

經高山董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於概無高山股東於出售事項中擁有重大權益，概無高山股東須於高山股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行的交易的有關決議案須放棄投票。

一般事項

永義及高山擬分別尋求永義股東及在高山股東特別大會上高山股東對出售事項的必要批准。

一份載有（其中包括）(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)餘下高山集團之備考財務資料；(iv)該物業的獨立物業估值報告；(v)高山股東特別大會通告之批准出售事項及其項下擬進行的交易；及(vi)上市規則規定的其他資料的永義及高山聯合通函，預計將於 2023 年 5 月 8 日或之前分別寄發予永義股東及高山股東。

永義股東及高山股東以及永義及高山各自的潛在投資者應注意，出售事項的完成取決於選擇購買權中的先決條件，故可能會或可能不會進行。因此，永義股東及高山股東以及永義及高山各自的潛在投資者於買賣永義及高山證券時務請審慎行事。

選擇購買權

於 2023 年 4 月 14 日（交易時段後），買方接納並行使賣方根據選擇購買權授予的選擇權，據此賣方同意出售，而買方同意根據選擇購買權的條款及條件按售價購買該物業。

選擇購買權的主要條款及條件載列如下：

- 訂約方 : (1) 賣方；及
(2) 買方
- 選擇購買權日期 : 2023 年 3 月 31 日，當時選擇購買權由賣方最初簽署並交付予買方
- 買方接納及行使選擇權的日期 : 2023 年 4 月 14 日（交易時段後），買方在同一天簽署選擇購買權並支付訂金（定義見下文），就出售事項而言，此後選擇購買權成為賣方與買方之間具有約束力的協議

據永義董事及高山董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方。

選擇購買權將構成訂約方買賣該物業的具約束力的協議，前提是賣方須取得(i)高山（賣方的母公司）根據上市規則就出售該物業取得高山股東的所有必要批准；及(ii)永義根據上市規則就出售該物業取得永義股東的所有必要批准（如需要）。該物業在其當前狀態及條件下按「原樣、原址」出售，並受現有租賃協議的約束。

該物業的資料

於 2000 年 12 月 28 日，賣方收購該物業的成本為 4,850,000 新加坡元（相當於約 28,615,000 港元）（不包括交易成本）。於本聯合公佈日期，賣方擁有該物業逾二十(20)年，為四(4)房住宅公寓單位，總分層樓面面積約為 268 平方米（相當於約 2,885 平方呎），座落於新加坡 259959 雅茂園 15 號#04-03 單位的公寓開發區內一幢三十(30)層大樓的第四(4)層。該物業已出租，到期日為 2023 年 4 月 30 日，而年租金總額為 165,600 新加坡元（相當於約 977,040 港元）；而隨後租期為兩(2)年，自 2023 年 5 月 15 日起至 2025 年 5 月 14 日屆滿，年租金總額為 216,000 新加坡元（相當於約 1,274,400 港元）。

出售事項之該物業的售價

出售事項之售價為 13,008,888 新加坡元（相當於約 76,752,400 港元），由買方按下列方式支付或將支付予賣方：

- (a) 於授出選擇權予買方時，買方已支付 130,088.88 新加坡元（相當於約 767,500 港元）予賣方（「選擇權款項」）；
- (b) 直至完成時，買方已支付 520,355.52 新加坡元（相當於約 3,070,100 港元）（相當售價的百分之五(5%)減去選擇權款項）（「定金」），以支付給賣方的律師作為持份者；及
- (c) 餘款 12,358,443.60 新加坡元（相當於約 72,914,800 港元）將於完成時支付。

出售事項之售價乃訂約方按公平磋商後釐定，並參考一名物業估值師（一名獨立第三方）於 2023 年 3 月 31 日對該物業編制的初步估值為 11,500,000 新加坡元（相當於約 67,850,000 港元），以及在新加坡類似地點的可比物業的近期交易及市場價格。

先決條件

完成須待(i)高山（賣方的母公司）根據上市規則就出售該物業取得高山股東的所有必要批准；及(ii)永義根據上市規則就出售該物業取得永義股東的所有必要批准（如需要），方可作實。

完成

待先決條件達成後，將於 2023 年 7 月 7 日完成，即自選擇權被接納日期起十二(12)週。倘若於 2023 年 7 月 7 日前未獲得永義股東及高山股東的批准，完成將從完成日期起再延期四(4)週至 2023 年 8 月 4 日，而倘若於該延後日期前未獲得上述批准，則選擇購買權將被取消，而買方已支付選擇權款項及定金（即售價的百分之五(5%)）將無任何利息退還給買方。買方不得就取消選擇購買權向賣方索賠任何損失或損害。

永義股東及高山股東應注意雅茂園及在新加坡的可比物業以下最近交易：

<u>交易日期</u>	<u>物業描述</u>	<u>樓齡</u> (年)	<u>實用面積</u> (平方呎)	<u>代價</u> (新加坡元)	<u>每平方呎</u> <u>價格</u> (新加坡元)
<u>雅茂園</u>					
2022年5月5日	雅茂園9號#26-04單位	22	2,884.75	12,230,000	4,240
2022年7月1日	雅茂園11號#02-01單位	22	2,884.75	11,000,000	3,813
2022年7月5日	雅茂園11號#17-03單位	22	2,884.75	14,080,000	4,881
2022年7月5日	雅茂園11號#17-04單位	22	2,884.75	11,500,000	3,986
2022年11月4日	雅茂園15號#06-04單位	22	2,884.75	12,500,000	4,333
2022年12月13日	雅茂園11號#03-03單位	22	2,884.75	10,800,000	3,744
2023年2月20日	雅茂園11號#19-04單位	22	2,884.75	11,100,000	3,848
<u>Four Seasons Park</u>					
2022年5月20日	Cuscaden Walk 8號#11-02單位	29	2,873.99	9,500,000	3,306
<u>Nassim Park Residences</u>					
2022年6月9日	Nassim Road 15號#02-02單位	12	3,175.38	12,888,000	4,059
<u>The Claymore</u>					
2022年3月31日	Claymore Road 27號#26-02單位	38	3,347.60	11,188,888	3,342
<u>Tomlinson Heights</u>					
2022年6月22日	Tomlinson Road 31號#31-01單位	9	2,744.82	10,288,000	3,748
2022年8月19日	Tomlinson Road 31號#27-02單位	9	2,744.82	10,250,000	3,734
2022年12月19日	Tomlinson Road 31號#29-02單位	9	2,744.82	10,900,000	3,971
2023年1月5日	Tomlinson Road 31號#13-01單位	9	2,744.82	10,500,000	3,825

賣方、永義集團及高山集團的資料

賣方（高山的一間間接全資附屬公司和永義的一間間接非全資附屬公司），為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。賣方的主要業務為物業投資。

永義為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1218）。永義集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務。

高山為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：616）。於本聯合公佈日期，高山由永義擁有約 51.60%，因此為永義的一間非全資附屬公司；而高山集團持有永義約 1.82%。高山集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務。

買方的資料

買方為個人。據永義董事及高山董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為一名獨立第三方。

下表摘錄自賣方的財務資料：

	截至 2月28日止 期間 2023年 千新加坡元 (未經審核)	2022年 千新加坡元 (未經審核)	截至 3月31日止 年度 2021年 千新加坡元 (未經審核)
營業額	446	475	475
除稅前溢利	2,448	5,265	860
本年度溢利	2,405	5,160	798
	於2月28日 2023年 千新加坡元 (未經審核)	2022年 千新加坡元 (未經審核)	於3月31日 2021年 千新加坡元 (未經審核)
資產總額	26,443	34,308	35,915
資產淨額	15,931	13,749	9,777

進行出售事項的理由及裨益

作為高山集團物業投資業務的一部分，高山集團自 2000 年 12 月 28 日起一直投資於該物業。永義董事及高山董事已考慮本集團目前的財務狀況及業務營運，以及整體經濟及新加坡的物業市場，並認為目前市場為本集團提供良機，而出售事項以合理價格實現物業價值的有利機會，並在出現其他投資機會出現時，本集團可重新分配可用資金。此外，出售事項所得款項將加強本集團的財務狀況並增加本集團的一般營運資金。出售事項將讓本集團變現其物業投資並將其財務資源重新分配至其他業務發展。

永義董事及高山董事認為，出售事項是在本集團物業投資業務的日常過程中及按一般商業條款進行，並相信出售事項屬公平合理，並符合永義及永義股東以及高山及高山股東的各自整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項的用途

根據於2023年3月31日由一名物業估值師（一名獨立第三方）編制的初步估值，該物業為11,500,000新加坡元（相當於約67,850,000港元）。

於2023年2月28日，該物業的賬面值約為11,200,000新加坡元（相當於約66,080,000港元）。本集團出售事項預計確認收益約為1,808,888新加坡元（相當於約10,672,400港元）（即售價與賬面值之間的差額，未計及開支）。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

上市規則的涵義

高山為永義的一間非全資附屬公司。由於賣方為高山的一間間接全資附屬公司，故賣方亦為永義的一間間接非全資附屬公司。

對永義而言，由於根據上市規則第 14.07 條，有關出售事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過 25% 但低於 75%，根據上市規則第 14.06(3) 條，出售事項構成永義的一項主要交易，因此須遵守根據上市規則第 14 章項下的申報、公佈及永義股東批准的規定。

於本聯合公佈日期，Magical Profits Limited 持有 29,179,480 股永義股份。永義執行董事官可欣女士及作為 The Magical 2000 Trust 之信託人溫特博森信託有限公司，均被視為於同一批 29,179,480 股永義股份中擁有權益。樂洋有限公司持有 13,899,664 股永義股份。永義執行董事雷玉珠女士為樂洋有限公司之唯一股東。官可欣女士為雷玉珠女士之女兒，為一致行動人士。根據上市規則第 14.44 條，永義已取得一組有密切聯繫的永義股東（樂洋有限公司及 Magical Profits Limited）有關出售事項及可能出售事項的書面批准，彼等合共持有 43,079,144 股永義股份（相當於本聯合公佈日期之已發行永義股份總數約 58.22%），以代替召開永義股東大會以通過的一項決議案。

就永義董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，由於概無永義股東於出售事項中擁有重大權益，若永義召開股東大會以批准出售事項及其項下擬進行的交易，概無永義股東就批准出售事項及其項下擬進行的交易的有關決議案須放棄投票。

對高山而言，由於根據上市規則第 14.07 條，有關出售事項的一個或多個適用百分比率超過 75%，根據上市規則第 14.06(4) 條，出售事項構成高山的一項非常重大出售事項，因此須遵守根據上市規則第 14 章項下的申報、公佈及高山股東批准的規定。

就高山董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，由於概無高山股東於出售事項中擁有重大權益，概無高山股東須在高山股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行的交易的有關決議案須放棄投票。

一般事項

永義及高山擬分別尋求永義股東及在高山股東特別大會上高山股東對出售事項的必要批准。

一份載有（其中包括）(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)餘下高山集團之備考財務資料；(iv)該物業的獨立物業估值報告；(v)高山股東特別大會批准出售事項及其項下擬進行的交易的通告；及(vi)上市規則規定的其他資料的永義及高山聯合通函，預計將於 2023 年 5 月 8 日或之前分別寄發予永義股東及高山股東。

永義股東及高山股東以及永義及高山各自的潛在投資者應注意，出售事項的完成取決於選擇購買權中的先決條件，並且可能會或可能不會進行。因此，永義股東及高山股東以及永義及高山各自的潛在投資者於買賣永義及高山證券時務請審慎行事。

釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「完成」	指	完成出售事項
「出售事項」	指	根據選擇購買權的條款及條件買賣該物業
「永義」	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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1218）
「永義董事會」	指	永義董事會
「永義董事」	指	永義董事
「永義集團」	指	永義及其附屬公司
「永義股份」	指	永義股本中每股面值0.10港元之普通股
「永義股東」	指	永義股份持有人
「高山」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：616），並為永義持有約51.60%權益之一間附屬公司
「高山董事會」	指	高山董事會
「高山董事」	指	高山董事
「高山集團」	指	高山及其附屬公司
「高山股東特別大會」	指	將召開及舉行高山股東特別大會，以考慮並酌情批准出售事項、可能出售事項和出售授權及其項下擬進行的交易
「高山股份」	指	高山股本中每股面值0.01港元之普通股

「高山股東」	指	高山股份持有人
「本集團」	指	永義集團和高山集團的統稱
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就永義董事及高山董事（視乎情況而定）經作出一切合理查詢後所深知及確信之人士（若公司，則為其最終實益擁有人），獨立於永義或高山（視乎情況而定）和彼等各自關連人士（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
「主板」	指	聯交所維持及操作之主板
「主要交易」	指	定義見上市規則
「選擇權」	指	根據選擇購買權的條款及條件購買該物業的選擇權
「選擇購買權」	指	賣方與買方就授出及行使選擇權訂立的協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	一間四(4)居室住宅公寓單位，樓面面積約為268平方米(約2,885平方呎)，位於第四(4)樓層，為一座三十(30)層高的共管公寓發展項目，座落於新加坡259959雅茂園15號 #04-03單位
「買方」	指	Yu Sung Jin，為個人及一名獨立第三方
「售價」	指	根據選擇購買權進行出售事項的代價13,008,888新加坡元（相當於約76,752,400港元）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	定義見上市規則

「賣方」	指	Grow Well Profits Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)為高山的一間間接全資附屬公司及永義的一間間接非全資附屬公司
「非常重大出售事項」	指	定義見上市規則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本聯合公佈而言，除另有指明外，1.00 新加坡元兌 5.90 港元的匯率僅供說明用途，並不表示任何新加坡元及港元金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承永義董事會命
永義國際集團有限公司
官可欣
主席兼首席行政總裁

承高山董事會命
高山企業有限公司
賴羅球
主席兼首席行政總裁

香港，2023 年 4 月 14 日

於本聯合公佈日期，永義董事會成員包括永義執行董事官可欣女士及雷玉珠女士；以及永義獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及劉澤恒先生。

於本聯合公佈日期，高山董事會成員包括高山執行董事賴羅球先生、雷玉珠女士及鄺長添先生；以及高山獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。

本聯合公佈之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。