

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，概不對因本公佈全部或任何部份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。



## 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)

### 有關拍賣漆咸道北大廈之 可能收購事項（須予披露交易） 及 可能非常重大出售事項之授權

#### 背景

本集團擁有漆咸道北大廈超過80%，並已提交有關售賣漆咸道北大廈所有不分割份數之命令之申請。

預期土地審裁處將頒令以公開拍賣方式售賣漆咸道北大廈。

#### 可能收購事項（須予披露交易）

本公司擬在該拍賣中由土地審裁處釐定之底價或以上之價格投標，倘中標進行可能收購事項，及／或於頒佈售賣令前與該等登記業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項。根據上市規則第14章，可能收購事項預計將構成本公司之一項須予披露交易。

#### 可能非常重大出售事項之授權

倘本公司未能在該拍賣中中標，本公司則將有責任將其於漆咸道北大廈中之全部權益出售予中標者。董事會擬於股東特別大會上尋求股東批准（其中包括）授權透過該拍賣出售本集團於的漆咸道北大廈中擁有之全部單位。有關授權之有效期為由股東批准日期起計十二（12）個月。根據上市規則第14章，可能非常重大出售事項將構成本公司之一項非常重大出售事項。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

### 可能收購事項

由於可能收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）預計超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，可能收購事項預計將構成一項須予披露交易，倘若如此，將須遵守上市規則之申報及公告之規定。

### 可能非常重大出售事項

由於可能非常重大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75%，根據上市規則第14章，可能非常重大出售事項將構成一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

### 一般事項

本公司將於2020年10月23日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）(i)可能非常重大出售事項之授權之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)漆咸道北大廈之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函。

## 背景

本公司透過其間接全資附屬公司，Success Active，為漆咸道北大廈以下權益之登記業主：

- (i) 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部100%同等不分割份數（即香港九龍漆咸道北472號）；
- (ii) 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段3分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇約83.33%同等不分割份數（即香港九龍漆咸道北474號）；
- (iii) 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段1分段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇約85.71%同等不分割份數（即香港九龍漆咸道北476號）；及
- (iv) 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段2分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇約85.71%同等不分割份數（即香港九龍漆咸道北478號）。

於2018年11月29日，本公司為重新發展整個該地段而已根據該條例向土地審裁處提交有關售賣漆咸道北大廈之所有不分割份數（按照該條例之規定，包括由本集團擁有者）之命令之申請，旨在該拍賣中投標並收購由該等登記業主持有之餘下單位，佔漆咸道北大廈不分割份數約11.31%。

於2020年5月27日，土地審裁處已定於2020年12月1日進行有關申請之該聆訊，而於該聆訊進行後，預期土地審裁處將（其中包括）頒令以公開拍賣方式售賣漆咸道北大廈，並設定底價及該拍賣之日期。

本公司亦可能尋求於頒佈售賣令前與該等登記業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項。

### 可能收購事項

本公司計劃在該拍賣中投標漆咸道北大廈。

倘本公司在該拍賣中成為中標者，則本公司就收購餘下單位應付之代價將為中標價約11.31%。

本公司擬在該拍賣中按照由土地審裁處釐定之底價或以上之價格投標，倘中標進行可能收購事項；及／或於頒佈售賣令前與該等登記業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項，其價格不會導致可能收購事項超過須予披露交易的門檻。董事認為，根據威格斯編制的估值報告初稿中，漆咸道北大廈的現時使用價值和重新發展價值，本公司將不會支付超過須予披露交易門檻的可能收購事項而導致不符合本公司的利益。

根據上市規則第14章，可能收購事項預計將構成本公司之一項須予披露交易。本公司將遵守所有有關可能收購事項適用的上市規則。

### 可能非常重大出售事項之授權

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則將有責任透過該拍賣將本集團於漆咸道北大廈中擁有之物業的全部權益出售予該拍賣的中標者。

本公司擬於股東特別大會上尋求股東批准（其中包括）授權透過該拍賣售賣本集團於漆咸道北大廈中擁有之全部物業。

有關授權之有效期為由股東批准日期起計十二（12）個月。

根據上市規則第14章，倘若進行，可能非常重大出售事項將構成本公司之一項非常重大出售事項。

## 未能獲得股東批准之情況

倘可能非常重大出售事項之授權未能獲得股東批准，本公司將尋求擱置法律程序或撤回售賣令申請。現尚未決定採取該項方案。撤回申請之最後日期為該聆訊之首日。

擱置法律程序可予本公司時間考慮有關情況並於本公司認為符合其利益及適合時尋求授權（不論修訂與否）。本公司或會決定重新展開程序或撤回售賣權申請。

## 有關漆咸道北大廈之資料

漆咸道北大廈於1957年落成，為位於香港九龍漆咸道北472-478號（亦稱為九龍內地段第1526號）的兩座6層和一座5層高物業大廈，豎立於1層高的商業平台上，當中包括34個住宅單位和4個零售單位，該地段位於香港九龍半島土瓜灣區石塘街交界的漆咸道北東南側。漆咸道北大廈的註冊地盤面積約為3,777平方呎。

### *有關本集團於漆咸道北大廈擁有之單位之資料*

本集團於漆咸道北大廈擁有之總實用面積約為17,028平方呎，佔漆咸道北大廈不分割份數約88.69%。

於本公佈日期，本集團於漆咸道北大廈擁有之其中三(3)個單位已租出，每年租金收入約為250,000港元。

本集團於漆咸道北大廈擁有之34個單位，截至2019年3月31日及2020年3月31日止財政年度應佔之除稅後溢利或虧損分別溢利約為894,000港元及虧損約為1,153,000港元，而截至2020年7月31日止四個月虧損約為130,000港元。

根據威格斯編制的估值報告初稿，於2020年9月3日，整幢漆咸道北大廈及餘下單位的現時使用價值分別為205,400,000港元及21,900,000港元，而整幢漆咸道北大廈及餘下單位重建後之市值分別為283,000,000港元及30,300,000港元。因此，本集團於漆咸道北大廈擁有的單位重建後市值將為252,700,000港元。於2020年7月31日，本集團於漆咸道北大廈擁有的單位賬面總值約為371,100,000港元。倘按該估值進行可能非常重大出售事項，本公司預期確認出售虧損約118,400,000港元（即重建後市值與賬面值之差）。實際收益或虧損金額將取決於中標者之投標價。

倘本公司在該拍賣中成功中標，本公司會將整幢漆咸道北大廈拆卸並重建為一幢帶有住宅及商業用途的綜合區大廈。重建後預計的總建築面積約為33,993平方呎。

以下乃摘錄自Success Active之財務資料：

	截至 2020年7月31日止 四個月 千港元 (未經審核)	截至 3月31日止年度 2020年 千港元 (經審核)	截至 2019年 千港元 (經審核)
總資產	446,094	445,939	439,144
除所得稅前溢利／(虧損)	(130)	(1,171)	1,084
本期間／本年度溢利／(虧損)	(130)	(1,201)	926
Success Active股東應佔 淨溢利／(虧損)	(130)	(1,201)	926

於2020年7月31日，Success Active之負債淨值約為406,000港元。

#### **有關餘下單位之資料**

餘下單位為漆咸道北大廈之四(4)個住宅單位，總實用面積約為2,646平方呎。該等登記業主為餘下單位之業主。

根據公開資料，並無發現有關餘下單位之租賃協議。本公司已嘗試按照上市規則規定向餘下單位之登記業主索取有關餘下單位之財務資料，儘管本公司已向餘下單位之登記業主接觸，惟本公司未能取得相關賬簿和記錄。因此，本公司並無權取得有關餘下單位之收入、淨利潤、直接成本及其他開支之資料。

儘管本公司無法取得餘下單位之相關資料，由於本公司計劃重新發展漆咸道北大廈地段，故餘下單位之過往資料對股東而言並無用途，亦不相關。因此，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)及14.58(7)條，而聯交所已批准有關豁免。

#### **該拍賣之投標價**

本公司或會在該拍賣中按照底價或以上價格投標。倘本公司為中標者，本公司將有責任參照該等登記業主於漆咸道北大廈之業權百分比按比例向彼等支付中標價。因此，本集團就收購餘下單位應付之代價將為中標價約11.31%。倘本公司在該拍賣中為中標者，本公司須支付轉讓餘下單位之所有印花稅及登記費。本集團將以銀行貸款或內部資源中之現金撥付可能收購事項之款項。

本公司於決定是否在該拍賣中投標以及投標價（無論如何不會低於由土地審裁處釐定之底價）時將考慮（其中包括）下列因素：

1. 由威格斯就漆咸道北大廈地段之估值編制的估值報告初稿；
2. 漆咸道北大廈之現時使用價值及重新發展價值；
3. 於土瓜灣可供比較物業當時之最新成交價；
4. 出售本集團於漆咸道北大廈擁有之34個單位的保本價格（按照其於2020年7月31日之總賬面值計算，即約為371,100,000港元）；
5. 可用內部資源及銀行融資；
6. 於該拍賣進行時以及中短期內之物業市況；及
7. 競爭者在該拍賣中作出之投標。

為避免因披露商業秘密而損害本公司之商業利益並置本公司於相對於其他競投人及／或競爭者較為不利位置，本公佈或通函均不會披露本公司於該拍賣中願意支付之最高價格，但本公司將不會以高價成功競標而導致可能收購事項構成一項主要交易或非常重大收購事項。根據威格斯編制的估值報告初稿，於2020年9月3日，餘下單位於重建後的市值為30,300,000港元。根據上市規則，按該價值或超出該價值計算的可能收購事項將構成本公司之一項須予披露交易，可能收購事項將導致本集團擁有整幢漆咸道北大廈，並能夠對其進行重建而預計獲利，因此符合本公司及股東的整體利益。惟董事相信，鑑於由土地審裁處於該聆訊上考慮獨立專業估值師之估值後才釐定底價具透明度，以及底價將由土地審裁處釐定，於該拍賣有關漆咸道北大廈相關權益之收購或出售至少將按現行公平市值進行，並不會損害本公司的利益。本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)及14.58(7)條，而聯交所已批准有關豁免。

股東務請注意以下於土瓜灣可供比較物業之最新成交：

成交日期	物業描述	樓齡	實用面積 (平方呎)	代價 (港元)	呎價 (港元)
<b>零售</b>					
2019年2月8日	九龍必嘉街 34-42B號龍華 大廈地下3號 商店	41	260	6,280,000	24,154
2019年1月21日	九龍馬頭圍道 23-35號隆基 大樓地下52號 商店	46	300	7,380,000	24,600
<b>住宅</b>					
2019年6月17日	九龍蕪湖街 177-191A號裕 新大廈5樓F室	56	564	4,239,000	7,516
2019年5月14日	九龍鶴園街 12A號4樓A室	55	534	4,800,000	8,989
2019年4月10日	九龍馬頭圍道 125-127D號3 樓127D室	62	473	3,700,000	7,822

以下是根據威格斯編制的估值報告初稿，於2020年9月3日，漆咸道北大廈的現時使用價值：

物業描述	樓齡	實用面積 (平方呎)	現時使用價值 (港元)	呎價 (港元)
漆咸道北大廈（包括4個零售單位和34個住宅單位）	63	19,674	205,400,000	10,440

## 拍賣程序

土地審裁處已定於2020年12月1日進行該聆訊，本公司預期土地審裁處將於該聆訊後頒佈售賣令，以公開拍賣方式售賣漆咸道北大廈（包括餘下單位及本集團所擁有之單位），並設定底價。據本公司所知，於該聆訊上釐定此類底價時，土地審裁處一般會考慮多名獨立估值師之估值，而該拍賣之底價很可能與該等獨立估值師所釐定之當前市值相符。在一般情況下，該拍賣於由土地審裁處頒佈售賣令當日起計三(3)個月內舉行，如有需要，可再押後三(3)個月。

土地審裁處將委任（一名）受託人負責進行該拍賣，然後分攤及分配售賣收益。所委任之受託人通常為香港合資格執業律師，且為獨立第三方。該拍賣將讓公眾人士參與，任何人士均可在該拍賣中競投。

據本公司所知，該拍賣之投標過程將完全按照一般市場慣例進行，並由受託人委任之專業拍賣員進行，且在不低於底價前提下，漆咸道北大廈將售予在該拍賣中出價最高之競投人。

在該拍賣中，競投人將在彼此清晰可見之情況下公開競投漆咸道北大廈，所有參與者可即時知悉每項投標，猶如政府之土地拍賣，過程受拍賣員控制。本公司相信，該拍賣之條款將符合最佳市場慣例，並由受託人（將為獨立專業人士）監察。

按照該條例第5(4)條，倘漆咸道北大廈在售賣令作出當日之後的三(3)個月（或如土地審裁處批准額外三(3)個月限期，則為合共六(6)個月）內仍未透過該拍賣售賣，則售賣令將失去法律效力。於售賣令作廢後，本公司與該等登記業主將繼續（分別）持有與根據該條例提出申請前相同之權益，仿如從未申請售賣令。

考慮到該拍賣之投標過程公開、漆咸道北大廈公開資料、漆咸道北大廈之估值及香港物業市場具透明度，董事信納彼等具備一切所需資料以在該拍賣中作出恰當知情之投標。

## 可能收購事項之理由及裨益

可能收購事項之理由為取得整幢漆咸道北大廈之完整業權，從而重新發展該地段並發揮其商業潛力。

整幢漆咸道北大廈之價值在於該地段之重新發展潛力，而非目前之使用價值。



董事認為，鑑於該地段之優越位置及重新發展潛力理想，漆咸道北大廈地段具有龐大商業潛力，而在該拍賣中成功中標將讓本公司發揮該地段之商業價值，從而為本集團帶來收益。經過評估漆咸道北大廈重新發展計劃之可行性後，包括財務方面之可行性，董事認為進行該項目實屬有利。

董事亦認為可能收購事項符合本公司及股東之整體利益，且以公開拍賣方式售賣之條款將屬公平合理。

### **可能非常重大出售事項之理由及裨益**

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則將有責任於該拍賣把本集團於漆咸道北大廈擁有之所有物業出售予中標者。

儘管本公司將失去重新發展該地段之機會，惟可能非常重大出售事項將改善其現金流。本集團將從可能非常重大出售事項之所得收益用於其他項目融資及一般營運資金。

基於上述理由，董事認為可能非常重大出售事項符合本公司及股東之整體利益，且以該拍賣方式售賣之條款實屬公平合理。

### **上市規則之涵義**

#### **可能收購事項**

根據威格斯編制的估值報告初稿，於2020年9月3日，餘下單位重建後之市值為30,300,000港元。由於可能收購事項的一個或多個適用百分比率將超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，可能收購事項將構成一項須予披露交易，倘若如此，將須遵守上市規則之申報及公告之規定。

#### **可能非常重大出售事項**

倘漆咸道北大廈之代價為283,000,000港元（此乃根據威格斯編制的估值報告初稿），本集團於漆咸道北大廈擁有的物業重建後之市值將約為252,700,000港元，為可能非常重大出售事項之總代價。由於可能非常重大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章，可能非常重大出售事項將構成一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

## 有關該等登記業主之資料

根據公開記錄，恒港國際集團有限公司及友誼集團有限公司（其中兩名該等登記業主）為於香港註冊成立之有限公司。本公司並不知悉其主要業務。根據公司註冊處的記錄，恒港國際集團有限公司的註冊股東為林國春、劉鳳兒、林戈林和李鳳英；以及友誼集團有限公司的註冊股東為林戈林和李鳳英，本公司並不認識此等人士。Chu Chun Ming 及 Fok Siu Bing（其他該等登記業主）亦應為本公司並不認識之個人。

據董事經作出一切合理查詢後所知悉，該等登記業主以及彼等各自的最終實益擁有人（如適用）為獨立第三方。

## 有關SUCCESS ACTIVE及本集團之資料

Success Active（本公司之一間間接全資附屬公司）為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。Success Active的主要業務為物業投資，其主要位於漆咸道北大廈和漆咸道不會參與該拍賣的其他物業。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。本集團目前於香港持有多項商業、工業及住宅物業。

## 董事及本公司之控股股東不參與拍賣

董事和本公司之控股股東確認他們及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）將不會參與該拍賣。

## 一般事項

本公司已向聯交所申請有關上市規則第14.58(4)及14.58(7)條之披露規定之適當豁免，而聯交所已批准有關豁免。

本公司將於2020年10月23日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）(i)可能非常重大出售事項之授權之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)漆咸道北大廈之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准可能非常重大出售事項之授權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於可能非常重大出售事項中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上放棄表決。

## 警告

由於可能非常重大出售事項之授權須待股東批准後方可作實，故此，可能非常重大出售事項未必會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該拍賣」	指	預計將由土地審裁處頒令按「現況」基準就漆咸道北大廈全部權益進行之公開拍賣及／或其任何延期拍賣
「董事會」	指	本公司董事會
「漆咸道北大廈」	指	預計於該拍賣被拍賣的香港九龍漆咸道北472-478號之不分割份數為該地段的一部分
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1218）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該聆訊」	指	由土地審裁處就售賣漆咸道北大廈之售賣令進行之聆訊
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知及確信，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方
「土地審裁處」	指	根據香港法例第17章《土地審裁處條例》設立之土地審裁處
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地段」	指	九龍內地段第1526號A段的餘段、九龍內地段第1526號A段3分段、九龍內地段第1526號A段1分段的餘段及九龍內地段第1526號A段2分段

「可能非常重大出售事項之授權」	指	建議於股東特別大會上由股東授予董事有關可能非常重大出售事項之授權
「該條例」	指	香港法律第545章《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
「可能收購事項」	指	可能收購餘下單位（參照本公佈）
「可能非常重大出售事項」	指	可能出售本集團於漆咸道北大廈擁有之所有單位之全部權益（參照本公佈）
「該等登記業主」	指	香港土地註冊處之土地登記冊所記錄餘下單位之登記業主，即： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 恒港國際集團有限公司，香港九龍漆咸道北474號2樓之登記業主；</li> <li>(ii) Chu Chun Ming，香港九龍漆咸道北476號1樓之登記業主；</li> <li>(iii) Fok Siu Bing，香港九龍漆咸道北478號3樓前部之登記業主；及</li> <li>(iv) 友誼集團有限公司，香港九龍漆咸道北478號6樓前部之登記業主</li> </ul>
「餘下單位」	指	漆咸道北大廈中並非由本集團擁有之四(4)個單位，佔漆咸道北大廈之不分割份數約11.31%
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准可能非常重大出售事項之授權
「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
「Success Active」	指	Success Active Limited（本公司之一間間接全資附屬公司）為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一間物業估值公司及獨立第三方

「港元」 指 港元，香港之法定貨幣

「平方呎」 指 平方呎

「%」 指 百分比

承董事會命  
永義國際集團有限公司  
主席兼首席行政總裁  
官可欣

香港，2020年9月11日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事官可欣女士、雷玉珠女士及謝永超先生；以及獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及劉澤恒先生。

如有任何歧義，本公佈以英文版本為準。