

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購永義國際集團有限公司證券之邀請或要約。



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)

公佈

非常重大出售事項

緒言

於2025年10月10日(交易時段後)，Easyknit Properties(本公司的一間直接全資附屬公司)與高山訂立買賣協議，據此，(其中包括)Easyknit Properties(作為賣方)有條件同意出售，及高山(作為買方)有條件同意收購卓益(本公司的一間間接全資附屬公司)的全部已發行股本，代價為減去一筆相當於卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日預計應向卓益支付的未償還款項總淨額約295,500,000港元(按等額基準計算)。

買賣協議

將予出售的資產

卓益之重大資產為該物業，即九龍旺角花園街19號花園廣場地下1、2、3號舖連地下櫥窗、一樓1號舖及二樓1號舖。該物業之可出售面積為13,544平方呎。卓益之其他資產主要包括於香港上市之股本證券，包括42,308,000股百福控股有限公司(股份代號：1488)股份及268,000股中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)股份，於2025年3月31日之公平值總額約為46,300,000港元。該42,308,000股百福控股有限公司股份將於完成前轉讓予本公司另一間全資附屬公司。

購買價款及結算安排

於本公佈日期，預期購買價款約為268,400,000港元，將由高山透過於完成日向Easyknit Properties或其代理人發行2025年可換股票據支付予Easyknit Properties。

上市規則之涵義

由於出售出售公司適用的一項或多項百分比率超過75%，該出售構成本公司的一項非常重大出售事項，因此買賣協議須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

通函

本公司一份載有(其中包括)(i)買賣協議的進一步詳情；(ii)交易後集團之財務資料；(iii)該物業之獨立物業估值報告；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則所規定其他資料之通函，預期將於2025年11月7日或之前寄發予股東。該日期超過本公佈刊發後十五個營業日，而由於需要時間核對將載入通函的相關資料，預期將會延遲寄發該通函。

警告

買賣協議須待達成若干先決條件後方告完成(其中包括)取得股東的批准及高山股東的批准。因此，買賣協議項下擬進行的交易未必會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於2025年10月10日(交易時段後)，Easyknit Properties(本公司的一間直接全資附屬公司)與高山訂立買賣協議，據此，(其中包括)Easyknit Properties(作為賣方)有條件同意出售，及高山(作為買方)有條件同意收購卓益(本公司的一間間接全資附屬公司)的全部已發行股本，代價為減去一筆相當於卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日預計應向卓益支付的未償還款項總淨額約295,500,000港元(按等額基準計算)。

買賣協議

買賣協議由Easyknit Properties(作為賣方)與高山(作為買方)於2025年10月10日作出。根據買賣協議，(其中包括)高山有條件同意購買，而Easyknit Properties有條件同意出售所有出售股份。於完成後，卓益將不再為本公司的一間間接全資附屬公司，而卓益將成為高山的一間直接全資附屬公司。

買賣協議的主要條款概述如下。

將予出售的資產

出售股份 ： 卓益的全部已發行股本。

卓益之重大資產為該物業，即九龍旺角花園街19號花園廣場地下1、2、3號舖連地下櫥窗、一樓1號舖及二樓1號舖。該物業之可出售面積為13,544平方呎。卓益之其他資產主要包括於香港上市之股本證券，包括42,308,000股百福控股有限公司(股份代號：1488)股份及268,000股中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)股份，於2025年3月31日之公平值總額約為46,300,000港元。該42,308,000股百福控股有限公司股份將於完成前轉讓予本公司另一間全資附屬公司(「證券轉讓」)。

於本公佈日期，該物業由一名獨立第三方(「租戶」)租賃，租期於2028年4月17日屆滿，每月租金為925,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

租戶為香港一間歷史悠久的體育用品零售營運商，主要從事運動鞋、服裝、球拍及運動配件的供應及零售，擁有超過五十年的體育用品零售行業經驗，並與全球多個知名運動品牌及供應商保持長期合作關係。

根據香港財務報告準則編製的卓益於截至2025年3月31日止兩年應佔淨溢利／(虧損)(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度	
	2024年 千港元 (經審核)	2025年 千港元 (經審核)
資產淨值	750,767	717,700
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(28,453)	(41,452)
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(28,571)	(33,067)

該物業由本集團開發，本集團持有該物業已超過二十年。除卓益所欠之銀行貸款外，由於該物業亦由卓益的一間同系附屬公司用作另一筆約120,000,000港元銀行貸款之抵押，因此上表所列於2025年3月31日資產淨值約717,700,000港元將於完成日前將債務轉移予卓益(「**債務轉移**」)後減少該筆貸款金額。

估值

該物業於本公司截至2025年3月31日(其最新經審核賬目之日期)賬目中卓益項下的價值為682,000,000港元。

根據獨立第三方及物業估值師萊坊測計師行有限公司於2025年3月31日編製的估值草擬本，該物業價值為682,000,000港元。該估值乃按照「收入法」釐定，該方法將根據現行租約條款應收之淨收入金額資本化，從而提供價值指示。由於該物業由本公司擁有，該物業估值師由本公司委任以編製其截至2025年3月31日止年度之年報。該物業於截至2025年3月31日止兩個年度產生之租金收入分別約為11,100,000港元。

購買價款

買賣協議項下買賣出售股份之購買價款應分攤為出售股份之出售代價，而出售股份之出售代價應為卓益於完成日之資產淨值，並經(i)就證券轉讓及債務轉移作出調整；(ii)根據獨立第三方之物業估值師編製之估值報告對該物業之價值作出調整(如有)；及(iii)對268,000股中國平安保險(集團)股份有限公司股份之價值作出調整(如有)(「**出售股份代價**」)，減去一筆相等於卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日預計應向卓益支付的未償還款項總淨額約295,500,000港元(按等額基準計算)(該金額將於完成後在卓益賬目中對銷)。於本公佈日期，預期購買價款約為268,400,000港元。對賬表載列如下：

百萬港元

資產淨值	717.7
債務轉移	(120.0)
證券轉讓(附註)	<u>(33.8)</u>
代價	<u>563.9</u>
應收卓益最終控股公司及同系附屬公司款項淨額	<u>(295.5)</u>
購買價款	<u><u>268.4</u></u>

附註：證券轉讓金額約33,800,000港元指卓益賬目中以2025年3月31日買入價0.80港元計算之42,308,000股百福控股有限公司(股份代號：1488)股份。

購買價款乃經本公司與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及該物業估值的看法。本公司預期卓益於完成日的資產淨值與於2025年3月31日的資產淨值不會有重大差異。

抵押

該物業受限於以一間銀行(獨立第三方)為受益人的抵押，作為銀行貸款的擔保。於2025年3月31日，卓益就該物業結欠該銀行的銀行貸款未償還貸款本金總額加上應計利息約為302,000,000港元，將與上述於債務轉移後及完成日前約120,000,000港元之金額合計。本公司將安排於完成後以高山將取得之新融資償還銀行貸款。

完成

於完成後，卓益將不再為本公司的一間間接全資附屬公司，而卓益將成為高山的一間直接全資附屬公司。

本公司賬目上因完成而產生之收益或虧損將為出售股份代價與卓益於完成日的經調整資產淨值之間的差額。為說明起見，根據截至本公佈日期可獲得的資料，由於出售股份之出售代價為卓益於完成日的經調整資產淨值，因此預期完成將不會錄得任何收益或虧損(須經本公司的核數師審閱)。

買賣協議的其他主要條款

先決條件

買賣協議須待達成以下條件後方告完成：

1. 高山已完成對卓益及該物業的盡職審查，並信納有關結果，而高山信納卓益能夠根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條證明並在若干約定產權負擔(如有)限制下提供相關物業的業權；
2. 高山已按上市規則規定的方式於股東大會上就(i)購買出售股份；及(ii)發行2025年可換股票據並於2025年可換股票據轉換後發行及配發轉換股份(如需要)取得高山股東的必要批准；
3. 本公司已按上市規則規定的方式於股東大會上就出售股份的出售取得股東的必要批准；

4. 聯交所授予高山批准，允許2025年可換股票據所附轉換權行使後的轉換股份上市及買賣；
5. 已就買賣協議項下擬進行交易取得影響卓益的抵押安排項下所需在形式及內容上令高山合理信納的同意及批准(如有)；及
6. 銀行提供在形式及內容上令高山信納的合約承諾，以提供新融資，從而解除以提供銀行貸款之銀行為受益人就銀行貸款擔保的抵押。

上述條件2、3、4、5及6不得豁免。倘上述條件1未於最後截止日期或之前獲達成(或獲高山豁免)，高山可選擇終止買賣協議，在此情況下，買賣協議訂約方的所有權利、義務及責任應告終止，任何一方概不得就買賣協議向另一方提出任何索償，惟不影響訂約方於終止前已產生的權利及義務。

倘任何先決條件未於最後截止日期或之前獲達成或(如適用)獲豁免，買賣協議將會失效，而訂約方將獲解除所有有關義務，惟先前違反買賣協議產生的責任除外。

購買價款及結算安排

高山將透過於完成日向Easyknit Properties或其代理人發行2025年可換股票據以支付購買價款。於本公佈日期，預期購買價款約為268,400,000港元。

儘管結算方式並非即時現金結算，但本公司認為付款條款屬公平合理，原因為(i)目前市場上並無該物業之其他買方提供更佳報價，而本公司經考慮其現金及財務狀況後有必要儘早降低其資產負債水平及現金流出；及(ii)由於本公司已按溢價向獨立第三方出售部分2023年可換股票據(誠如本公司於2025年9月5日所公佈)，故高山發行的可換股票據於市場上具有流動性。

其他資料

根據買賣協議，Easyknit Properties已同意提供若干彌償，包括有關卓益於買賣協議完成前營業產生但並無在卓益賬目披露的稅項的彌償。

2025年可換股票據

2025年可換股票據的主要條款概述如下：

- 發行人** : 高山
- 本金金額** : 268,400,000 港元 (於本公佈日期預計)
- 到期日** : 發行日的第五個週年日，屆時2025年可換股票據的全部當時未償還本金金額，連同所有未償還應計利息將到期並須由高山支付予2025年可換股票據持有人。
- 到期贖回價格** : 2025年可換股票據於到期日未償還本金金額的100%，連同所有未付應計利息。
- 贖回** : 2025年可換股票據於到期日仍未償還的任何金額應予悉數贖回。
- 2025年可換股票據已贖回的任何金額將立即註銷。
- 提早贖回** : 允許於持有人(經高山同意)或高山選擇的任何時間贖回。
- 利息** : 2025年可換股票據將自發行日起按其未償還本金金額以年利率5厘計息。利息將於每半年期後支付。

利率乃經訂約方公平磋商並參考以下各項後釐定：(i) 現行市況；及(ii) 經查詢後銀行向高山初步報價的無抵押中期／長期債務融資的指標性成本。

轉換權 : 2025年可換股票據的持有人將有權於轉換期(定義見下文)內，隨時以轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)轉換2025年可換股票據的全部或部分未償還本金金額(每次轉換的金額不得低於1,000,000港元的整數倍，除非2025年可換股票據的未償還本金金額低於1,000,000港元，在此情況下，該金額應全部(而非僅部分)轉換)為轉換股份。

倘於緊隨轉換後，(i)高山將不能符合上市規則的最低公眾持股量規定；或(ii)高山的控制權將根據《收購守則》出現變動，則高山將毋須發行任何轉換股份。

轉換期 : 該期間自發行日起直至到期日之前最近第七個營業日(包括該日)止。

轉換價 : 於發行2025年可換股票據後，初步轉換價將為每股轉換股份0.169港元，可於發生以下事項後作出調整：

(i) 倘及每當高山股份面值由於合併或拆細而有所變動，轉換價應按緊接有關變動前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為一股高山股份緊隨變動後的面值；及

B為一股高山股份緊隨變動前的面值。

有關調整應於變動生效之日生效。

- (ii) (1) 倘及每當高山以將溢利或儲備資本化之方式向高山股東發行任何入賬列作繳足股份(不包括為代替有關高山股東原應或原可以現金收取的全部或任何部分現金股息(「**相關現金股息**」)而發行的高山股份(「**以股代息**」))，則轉換價應在並非透過該以股代息方式而發行高山股份時，按緊接有關發行前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為已發行高山股份緊接有關發行前的總面值；
及

B為已發行高山股份緊接有關發行後的總面值。

該調整將自有關該發行的記錄日期翌日開始時生效(倘適用，可追溯生效)。

- (2) 倘按以股代息方式發行高山股份，而高山股份當時的市價超出相關現金股息或其相關部分的金額105%，且並不構成資本分派，則應按緊接發行該等高山股份前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為已發行高山股份緊接有關發行前的總面值；

B等於按該以股代息方式發行的高山股份面值總額乘以(i)分子為相關現金股息的全部或相關部分每股高山股份金額；及(ii)分母為就各現有高山股份代替相關現金股息的全部或相關部分所發行高山股份數目的現行市價的分數；及

C為按該以股代息方式發行高山股份的總面值；

或透過作出認可商業銀行向高山證實屬公平合理之有關其他調整予以調整。

有關調整應於該等高山股份發行之日生效。

- (iii) 倘及每當高山應向高山股東支付或作出任何資本分派(惟轉換價根據上文第(ii)分段予以調整，或上文第(ii)分段內所述但尚未進行調整者除外)，則轉換價應按緊接有關資本分派前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股高山股份於公佈資本分派日期前之最後一個交易日之現行市價；及

B為認可商業銀行釐定的一股高山股份應佔資本分派部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等資本分派實際作出之日生效。

- (iv) 倘及每當高山應以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)發行高山股份，或應以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)發行或授予任何購股權、認股權證或可認購或購買任何高山股份之其他權利，在各情況下均按低於公佈發行或授予的條款當日前最後一個交易日的每股高山股份的現行市價95%進行，則轉換價應按緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關公佈前已發行的高山股份數目；

B為以按供股方式發行的權利、購股權或認股權證或其他權利及就其中所包含高山股份總數應付的總金額(如有)，按每股高山股份的有關現行市價可購買的高山股份數目；及

C為已發行或(視情況而定)包含於授予的高山股份總數。

有關調整應於該等高山股份發行之日或該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)發行或授予之日生效。

- (v) 倘及每當高山以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)發行任何證券(不包括高山股份或可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利)，或以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)授出可認購或購買任何證券(不包括高山股份或可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利)的任何購股權、認股權證或其他權利，則轉換價應按緊接有關發行或授予之前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股高山股份於公佈有關發行或授予日期前最後一個交易日的現行市價；及

B為認可商業銀行真誠釐定的一股高山股份應佔權利部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等證券發行之日或該等權利、購股權或認股權證(視情況而定)授予之日生效。

- (vi) 倘及每當高山應純粹為換取現金而發行(上文第(iv)分段所述者除外)任何高山股份(因行使轉換權或因行使其他可轉換或交換或認購高山股份的權利而發行的高山股份除外)，或發行或授出(上文第(iv)分段所述者除外)可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利，在各情況下均按低於公佈發行的條款當日前最後一個交易日的每股高山股份的現行市價95%進行，則轉換價應按緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

A為緊接發行有關額外高山股份或發行或授予可認購或購買任何高山股份的購股權、認股權證或其他權利前已發行的高山股份數目；

B為以發行有關額外高山股份應收的總代價，按每股高山股份的有關現行市價可購買的高山股份數目；及

C為緊隨發行有關額外高山股份後已發行的高山股份數目。

上述公式所述的額外高山股份在高山發行或授予可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利時，應指假設該等購股權、認股權證或其他權利按發行該等購股權、認股權證或其他權利日期的初步行使價獲悉數行使而將予發行的高山股份。

有關調整應於該等高山股份發行之日，或視情況而定，於該等購股權、認股權證或其他權利發行或授予之日生效。

- (vii) 除因根據本分段(vii)條文內適用於有關證券本身的條款轉換或交換其他證券而發行證券的情況外，倘及每當高山或任何高山附屬公司(上文第(iv)、(v)或(vi)分段所述者除外)或(應高山或任何高山附屬公司指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他人士應純粹為換取現金發行任何證券(2025年可換股票據除外)而根據其發行條款附帶權利可轉換，或交換或認購高山於按低於公佈有關證券發行條款當日前最後一個交易日的每股高山股份的現行市價95%的每股高山股份代價轉換、交換或認購後將予發行的高山股份(或就任何如此發行的現有證券授出任何該等權利)，則轉換價應按緊接該發行(或授出)前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關發行(或授出)前已發行的高山股份數目；

B為以高山就轉換為或認購或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的高山股份應收的總代價，按每股高山股份的有關現行市價可購買的高山股份數目；及

C為按初步轉換、交換或認購價或費率，轉換為或認購或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的高山股份數目上限。

有關調整應於該等證券發行(或授出)之日生效。

(viii) 倘及每當上文分段(vii)所述的有關證券所附帶的轉換、交換或認購權作出任何修訂(不包括根據有關證券適用條款作出者)，以致每股高山股份(以作出修訂後可供轉換、交換或認購的高山股份數目為準)的代價低於緊接公佈有關修訂建議之日前最後交易日的每股高山股份現行市價的95%，則轉換價應按緊接作出有關修訂前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接作出有關修訂前的已發行高山股份數目；

B為以高山就轉換為或交換所修訂證券或行使所修訂證券所附認購權後將予發行的高山股份應收的總代價，按每股高山股份的有關現行市價(或更低，以現有轉換、交換或認購價)可購買的高山股份數目；及

C為按修訂後轉換、交換或認購價或費率，轉換為或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的高山股份數目上限。

有關調整應於有關證券所附帶的轉換、交換或認購權作出修訂之日生效。

- (ix) 倘及每當高山或任何高山附屬公司或(按高山或任何高山附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他人士代表高山或任何高山附屬公司或有關其他人士就一項要約發行、出售或分派任何證券，而據此向高山股東(就此等目的而言，指提出要約時已發行高山股份不少於60%的持有人)提出一般有權可參與彼等可據此購入該等證券的安排(惟轉換價須按上文分段(iv)至(vii)所述調整則除外)，則轉換價應按緊接該發行前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股高山股份於公佈有關發行日前最後一個交易日的現行市價；及

B為認可商業銀行真誠釐定的一股高山股份應佔相關要約部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等證券發行之日生效。

- (x) 倘高山認為因上文並無提述的一項或多項事件或情況而對轉換價作出調整屬恰當，則高山應徵詢一間認可的商業銀行以釐定對轉換價作出可反映上述事件影響的公平合理的調整(如有)。此條文下的任何調整限於下調調整。高山董事會認為此乃公平合理，且符合市場慣例，而2025年可換股票據持有人一般將不同意任何上調調整，惟綜合賬目除外，此乃由於可能導致調整的事宜屬於高山控制範圍內。

倘發生任何調整事件(除拆細外)，以致根據2025年可換股票據可供發行的轉換股份數目超過1,588,165,680股，則2025年可換股票據持有人應有權選擇根據經調整轉換價以及高山於到期日根據其條款應贖回的2025年可換股票據的任何未償還餘下本金金額，將2025年可換股票據轉換為最多1,588,165,680股轉換股份。

- 轉換股份的地位** : 轉換股份於配發及發行後將於各方面與相關轉換通知日期的所有其他已發行高山股份享有同等地位，有權享有記錄日期為相關轉換通知日期或以後的所有股息及其他分派。
- 可轉讓性** : 除獲高山事先書面同意，2025年可換股票據概不得全部或部分轉交或轉讓，惟有關2025年可換股票據持有人向2025年可換股票據持有人的(i)控股公司；或(ii)附屬公司或聯屬公司或2025年可換股票據持有人的同系附屬公司或同系聯屬公司作出的轉讓，則無需有關同意。
- 投票** : 2025年可換股票據持有人將不會僅因其為2025年可換股票據持有人的身份而享有高山任何大會出席或投票的權利。

其他事項：倘緊隨行使2025年可換股票據所附轉換權後將導致違反上市規則第8.08條規定公眾須持有的高山股份數目，則不得行使轉換權。

倘於緊隨轉換後，高山的控制權將根據《收購守則》出現變動，則高山將毋須發行任何轉換股份。

初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)較：

- (i) 於2025年10月10日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價每股高山股份0.162港元輕微溢價約4.32%；
- (ii) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.202港元折讓約16.34%；
- (iii) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.200港元折讓約15.50%；
- (iv) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.208港元折讓約18.75%；
- (v) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後九十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.119港元溢價約42.02%；及
- (vi) 截至2025年3月31日經審核每股高山股份資產淨值約2.77港元(根據於買賣協議日期已發行1,014,444,348股高山股份得出)折讓約93.90%。

於釐定轉換價時，董事已回顧高山股份於2025年1月1日起至2025年10月6日（包括該日）止期間（「**本期間**」）的收市價。董事認為，本期間能夠反映高山股份現行市價的最近趨勢，且高山股份的收市價在每股高山股份0.068港元至每股高山股份0.350港元的範圍內波動。據觀察所得，本期間最後交易日的收市價為每股高山股份0.226港元，較本期間首個交易日的收市價每股高山股份0.088港元及本期間的最低收市價每股高山股份0.068港元分別高出約156.8%及232.4%。

董事亦注意到，於本期間，高山股份一直以對每股高山股份當時資產淨值折讓的價格買賣。對每股高山股份當時資產淨值折讓介乎約87.39%至99.00%，平均約為96.30%。就轉換價而言，對截至2025年3月31日經審核每股高山股份資產淨值約2.77港元（根據買賣協議日期已發行1,014,444,348股高山股份得出）折讓約91.52%，因此，低於本期間每股高山股份資產淨值折讓的平均值且位於該範圍內。

基於轉換價評估對於2025年3月31日經審核每股高山股份資產淨值約2.77港元折讓約91.52%的公平性及合理性時，董事審閱了高山股份的歷史表現，除此之外還審閱了高山股份的歷史成交量。於本期間，平均每日成交量佔已發行高山股份總數的百分比介乎約0.0%至15.03%，平均值約為0.75%。高山股份平均每日成交量被認為相對淡薄。

下表載列根據甄選標準竭力獲取的聯交所上市的其他公司之可比市賬率，參考基準是彼等的主要業務為於香港從事物業發展且市值相對較小。

股份

代號	上市公司名稱	主要業務	市賬率(附註1) (概約)	市值(附註2) 百萬港元 (概約)
616	高山	物業發展、物業投資、 證券及其他投資及貸款融資	0.08	229.3
1243	宏安地產有限公司	物業發展、物業投資及 資產管理	0.17	577.6
199	德祥地產集團有限公司	物業發展及投資、酒店 投資及管理以及娛樂 業務、證券投資及貸款融資	0.14	299.4
1560	星星集團亞洲有限公司	物業發展及投資	0.12	91.1
3688	萊蒙國際集團有限公司	物業發展、投資及管理 以及酒店營運	0.10	543.9

附註：

1. 市賬率乃按於2025年10月6日(即本期間的最後交易日)的每股市價除以相關期末日期的每股資產淨值(摘錄自有關上市公司最近刊發的年報或中期報告)計算。
2. 市值乃按每股收市價乘以於2025年10月6日(即本期間的最後交易日)各自上市公司已發行股份數目計算。

董事會已參考聯交所上市的其他公司之可比市賬率，甄選標準是彼等的主要業務為從事物業發展且市值相對較小(少於600,000,000港元)，而董事注意到高山0.08的市賬率並不在可資比較公司所處的0.10至0.17的範圍內。

董事認為，考慮高山集團之所有業務分部以及當前市場狀況後，市賬率應僅作為額外參考，而當前市價則是釐定轉換價(可予調整)是否公平合理時更具參考性的因素，且高山股份的現行市價直接反映市場普遍感知的高山股份價值。

董事認為，可換股票據發行人的往績記錄是投資者在決定是否認購該發行人所發行可換股票據的主要考慮因素之一，因此2023年可換股票據為合適的參考。

董事明瞭，由於發行時的市況不同，2025年可換股票據的轉換價可能無法與2023年可換股票據的轉換價直接比較，故本公司已參考高山股份最後五個、十個、三十個及九十個連續交易日的平均收市價，該等平均收市價被認為與高山股份近期的現行市價更為相關。

除轉換價外，2023年可換股票據有關(i)贖回；(ii)提早贖回；(iii)轉換權；(iv)轉換期；(v)轉換價調整機制；(vi)轉換股份的地位；(vii)可轉讓性；及(viii)投票權等之其他條款均被認為合適的參考，且在市場上相當標準。

就2025年可換股票據的五年年期而言，董事認為五年年期乃市場上可換股債務工具的常見及典型年期。值得注意的是，五礦資源有限公司(股份代號：1208)、中國太平洋保險(集團)股份有限公司(股份代號：2601)及青島銀行股份有限公司(股份代號：3866)等多間上市公司最近公佈發行可換股債務工具的年期均介乎五至六年。

在評估2025年可換股票據的條款時，高山先前發行的可換股債務工具(即2023年可換股票據)的往績記錄(包括利息支付的及時性、贖回能力、潛在資本收益及市場流動性)乃本公司考慮的主要因素之一。由於(i)本公司準時收到高山就2023年可換股票據支付的利息；及(ii)高山已贖回大部分2023年可換股票據(佔原本本金金額約66.5%)，故本公司認為違約風險較低。此外，由於本公司能夠以溢價向獨立第三方出售部分2023年可換股票據，故2023年可換股票據具有一定程度的流動性。

考慮到(i)根據本公司取得的資料，2025年可換股票據的利率與高山獲得的銀行所報利率相近；(ii)2025年可換股票據的轉換價乃參考高山股份最近五個、十個、三十個及九十個連續交易日的平均收市價得出，而該等收市價被認為與高山股份近期的現行市價更為相關；(iii)五年年期乃市場上可換股債務工具的常見及典型年期；(iv)2025年可換股票據的其他條款在市場上相當標準，並與2023年可換股票據的條款相若；及(v)高山先前發行的可換股債務工具(即2023年可換股票據)的往績記錄已獲適當評估，2025年可換股票據的條款(包括初步轉換價，可予調整)被認為屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

假設換股權基於本金金額268,400,000港元按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)獲悉數行使，將配發及發行合共1,588,165,680股轉換股份，相當於本公佈日期高山已發行股本約156.6%，及經配發及發行有關轉換股份而擴大的高山已發行股本約61.0%(假設除發行轉換股份外，自本公佈日期起至發行有關轉換股份當日(包括當日)止，高山已發行股本並無任何變動)。

高山將向聯交所申請轉換股份的上市及買賣。高山將不會申請2025年可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市，亦不會申請轉換股份於任何其他證券交易所上市。

高山之股權架構

2025年可換股票據基於本金金額268,400,000港元按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)悉數轉換時，合共1,588,165,680股轉換股份將予配發及發行。下表載列高山當前股權架構及預計股權架構(假設已發行高山股份數目沒有其他變動及2025年可換股票據所附轉換權已獲悉數行使)。

高山股東	於本公佈日期		緊隨僅有2023年		緊隨僅有2025年		緊隨2023年可換股票據及 2025年可換股票據	
			可換股票據獲悉數行使後		可換股票據獲悉數行使後		獲悉數行使後	
	高山股份數目	概約百分比	高山股份數目	概約百分比	高山股份數目	概約百分比	高山股份數目	概約百分比
本集團及其聯繫人	82,286,811	8.11	744,786,811	36.97	1,670,452,491	64.18	2,332,952,491	64.76
高山主要股東								
朱年耀	111,325,339	10.97	111,325,339	5.52	111,325,339	4.28	111,325,339	3.09
胡榮	101,386,000	10.00	101,386,000	5.03	101,386,000	3.90	101,386,000	2.81
封世華	0	0	175,000,000	8.69	0	0	175,000,000	4.86
吳萌萌	0	0	162,500,000	8.07	0	0	162,500,000	4.51
高山其他公眾股東	719,446,198	70.92	719,446,198	35.72	719,446,198	27.64	719,446,198	19.97
總計	<u>1,014,444,348</u>	<u>100.00</u>	<u>2,014,444,348</u>	<u>100.00</u>	<u>2,602,610,028</u>	<u>100.00</u>	<u>3,602,610,028</u>	<u>100.00</u>

倘本集團因轉換2023年可換股票據及／或2025年可換股票據未償還本金金額而有責任遵守《收購守則》第26條向股東作出全面要約，則本集團將作出全面要約。

有關高山集團的資料

高山集團主要從事物業發展、物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、證券及其他投資及貸款融資業務，而物業發展和物業投資為核心業務。

有關本集團的資料

本集團主要從事以物業發展及物業投資為核心業務之物業發展、物業投資、證券投資及其他及貸款融資業務。本集團之投資物業組合包括位於香港之住宅、商業及工業單位。

訂立買賣協議的理由及裨益

透過出售卓益而出售該物業是本公司慣常策略的一部分，旨在審慎保持其現金流量而非持續支付為相關淨現金流出提供資金所需的款項。出售該物業(i)將不會為本公司及其股東帶來任何預期虧損；(ii)將透過2025年可換股票據之利息為本集團提供定期收入來源；(iii)將抵銷本集團就該物業所產生的現金支出，該等支出合共超過該物業產生的租金收入；及(iv)將降低本集團的資產負債比率(即銀行借貸總額佔權益總額之百分比)。

經考慮透過出售出售股份而出售該物業將不會對本公司的損益表產生任何一次性不利影響，以及就該物業償還銀行貸款本金及利息的現金支出每年約42,700,000港元合共超過該物業每年產生的租金收入約11,100,000港元，董事認為出售出售公司將改善本公司的現金流量及減少每年約31,600,000港元之現金支出。

此外，藉2025年可換股票據的利息及其本金金額將於五年後償還，出售268,000股中國平安保險(集團)股份有限公司股份將保證為本公司提供定期收入來源。倘高山股份市價日後上升，可將部份2025年可換股票據轉換為轉換股份，並在公開市場出售以獲取資本收益，而由於2025年可換股票據可予轉讓，本公司甚至可在需要時將部分2025年可換股票據以溢價或無溢價的方式出售予他方，以產生現金流入。本公司已審閱高山股份於本期間之收市價，並認為本期間可反映高山股份現行市價之最新趨勢。據觀察所得，本期間最後交易日之收市價為每股高山股份0.226港元，較本期間首個交易日之收市價每股高山股份0.088港元及本期間之最低收市價每股高山股份0.068港元分別高出約156.8%及232.4%，反映高山股份之市值大幅增長。經考慮(i)誠如於高山截至2025年3月31日止年度之年報所載其即將推出之住宅項目預期可能為高山集團帶來溢利及現金流入；及(ii)高山股份價格在未來的潛在增長，相信接納2025年可換股票據以結算購買價款對本公司有利。

買賣協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，且董事認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

於本公佈日期，本公司並無計劃改變其現有主要業務以及從事物業發展、證券投資及貸款融資業務，其將於完成後仍從事物業投資業務，同時物色其他潛在項目，以期為股東提供穩定及有利的回報，並為本集團帶來更大增長。

公眾持股量

2025年可換股票據將對轉換施加限制，即轉換不得導致高山違反上市規則項下公眾持股量規定。

於本公佈日期，本公司及其若干附屬公司合共持有高山股份約8.11%。

於2025年可換股票據按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)悉數轉換時，合共1,588,165,680股轉換股份將予發行，相當於假設已發行高山股份數目概無其他變動情況下，經該發行擴大後高山已發行股本約61.0%。

本公佈「高山之股權架構」一節所示表格說明了本公司及其若干附屬公司於高山的現有股權，以及假設2025年可換股票據項下轉換權按初步轉換價0.169港元獲悉數行使時，彼等於高山的股權所受的影響。

本公司注意到上市規則的公眾持股量規定以及《收購守則》的規定，並將於必要時遵守相關上市規則及《收購守則》，尤其是在考慮應否行使任何或所有2025年可換股票據項下轉換權時。

上市規則之涵義

由於出售出售公司適用的一項或多項百分比率超過75%，該出售構成本公司的一項非常重大出售事項，因此買賣協議須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。雷玉珠女士(執行董事兼主要股東及亦為高山執行董事)須於股東特別大會上放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除高山集團及其聯繫人以及雷玉珠女士外，概無其他股東牽涉買賣協議及其項下擬進行的交易或於其中擁有權益，而須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易的提呈決議案放棄投票。

高山集團及其聯繫人(彼等於本公佈日期共同控制或有權行使對3.03%股份投票權的控制權)將於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

高山之特別授權

轉換股份將根據透過高山股東特別大會上通過的決議案(僅高山獨立股東有權就此投票)擬授予高山董事的授權予以配發及發行。

通函

本公司一份載有(其中包括)(i)買賣協議的進一步詳情；(ii)交易後集團之財務資料；(iii)該物業之獨立物業估值報告；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則所規定其他資料之通函，預期將於2025年11月7日或之前寄發予股東。該日期超過本公佈刊發後十五個營業日，而由於需要時間核對將載入通函的相關資料，預期將會延遲寄發該通函。

警告

買賣協議須待達成若干先決條件後方告完成(其中包括)取得股東的批准及高山股東的批准。因此，買賣協議項下擬進行的交易未必會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年可換股票據」	指	高山向佳豪發行的原本金金額209,000,000港元、年票息率5厘的可換股票據，賦予權利可於發行的第五週年前，隨時按轉換價(可予調整)將本金金額轉換為高山股份。有關詳情載於本公司與高山日期為2023年1月21日的聯合通函、高山日期為2024年3月6日的通函、高山日期為2024年4月17日及2025年2月3日的公佈以及本公司與高山日期為2025年6月4日的聯合公佈
「2025年可換股票據」	指	高山擬發行以支付購買價款的本金金額268,400,000港元、年票息率5厘的可換股票據，賦予權利可於發行的第五週年日前，隨時根據2025年可換股票據的條款及條件，按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)將本金金額轉換為高山股份
「聯屬公司」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「銀行貸款」	指	於2025年3月31日，卓益結欠一間銀行的未償還本金總額連同應計利息合共約302,000,000港元，將於債務轉移後及完成日期之前合共約為120,000,000港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「資本分派」	指	(不影響該詞彙一般性的前提下)包括現金或實物分派
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1218)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣出售股份
「完成日」	指	完成的日期，將為最後一項先決條件獲達成或獲豁免後十個營業日，或各買賣協議訂約方可能書面約定的其他日期
「先決條件」	指	本公佈「先決條件」小節概述的買賣協議完成的先決條件
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「轉換股份」	指	高山於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後將配發及發行的高山股份
「董事」	指	本公司董事
「Easyknit Properties」	指	Easyknit Properties Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為本公司的一間全資附屬公司，即買賣協議項下的賣方
「高山」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：616)
「高山董事會」	指	高山的董事會
「高山董事」	指	高山的董事

「高山集團」	指	高山及其附屬公司
「高山獨立股東」	指	除本集團及其聯繫人外的高山股東
「高山股東特別大會」	指	高山將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份
「高山股東」	指	高山股份持有人
「高山股份」	指	高山股本中每股面值0.01港元之普通股
「高山附屬公司」	指	當時及不時為高山附屬公司的公司
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為2023年可換股票據的持有人，亦為本公司的一間間接全資附屬公司和一名高山股東
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	為獨立於本公司及其關連人士的實體
「發行日」	指	發行2025年可換股票據的日期，將為完成日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2025年12月31日或相關訂約方可能約定的其他日期

「卓益」	指	卓益發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「交易後集團」	指	緊隨完成後的本集團
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	本公佈所述卓益持有的商業物業
「購買價款」	指	出售股份代價減去相當於預計卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日應向卓益支付的未償還款項總淨額之金額(按等額基準計算)
「買賣協議」	指	Easyknit Properties與高山訂立的日期為2025年10月10日的有條件買賣協議，內容有關(其中包括) Easyknit Properties出售及高山購買出售股份
「出售公司」	指	卓益
「出售股份」	指	卓益的全部已發行股本
「出售股份代價」	指	高山就出售股份應付的款項
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	就上市規則而言的附屬公司
「主要股東」	指	上市規則賦予該詞的涵義

「《收購守則》」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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，2025年10月10日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事官可欣女士及雷玉珠女士；以及獨立非執行董事徐震港先生、劉澤恒先生及馬文銳先生。

本公佈之中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。