

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)

**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)

1. 非常重大收購事項、非常重大出售事項
2. 物業管理協議
3. 復牌

1. 非常重大收購事項、非常重大出售事項 – 關連交易
2. 物業管理協議 – 豁免持續關連交易
3. 復牌

於2018年11月19日，永義集團若干成員公司與高山集團若干成員公司訂立有條件互換協議，並同意訂立物業管理協議。

根據互換協議(其中包括)：

- 高山買方同意收購及永義賣方同意出售永義待售公司(其唯一重大資產為永義廣場)全部已發行股份以及促使轉讓相關股東貸款，總代價為470,000,000.00港元(可予調整)；及
- 永義買方同意收購及高山賣方同意出售高山待售公司(其唯一重大資產為延文禮士道物業)

* 僅供識別

全部已發行股份以及促使轉讓相關股東貸款，總代價為1,035,000,000.00港元(可予調整)。

高山集團根據互換協議應付款項總額(可予調整)為470,000,000.00港元(可予調整)，及根據互換協議應收款項總額為1,035,000,000.00港元(可予調整)。故其應收款項淨額為565,000,000.00港元，於完成日期可就尚未償還銀行貸款作出調整。

永義集團根據互換協議應付款項總額為1,035,000,000.00港元(可予調整)，及根據互換協議應收款項總額為470,000,000.00港元(可予調整)。故其應付款項淨額為565,000,000.00港元，於完成日期可就尚未償還銀行貸款作出調整。

根據物業管理協議，管理人將於完成後就永義廣場向互換後高山集團提供物業管理服務。

倘永義銷售協議的完成並無落實，則高山銷售協議的完成不會落實，反之亦然。

上市規則涵義

永義

由於出售永義待售公司的一項或多項適用百分比率超過75%，該項出售就永義而言屬非常重大出售事項，及永義銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及永義股東批准的規定。

由於購買高山待售公司的一項或多項適用百分比率超過100%，該項購買就永義而言屬非常重大收購事項，及高山銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及永義股東批准的規定。

永義股東特別大會將予召開，以供永義股東考慮及酌情批准互換協議。

高山

由於出售高山待售公司的一項或多項適用百分比率超過75%，該項出售就高山而言屬非常重大

出售事項，及高山銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及高山股東批准的規定。

由於購買永義待售公司的一項或多項適用百分比率超過100%，該項購買就高山而言屬非常重大收購事項，及永義銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及高山股東批准的規定。

由於永義集團一間成員公司為高山的主要股東，故永義銷售協議及高山銷售協議就高山而言各自為關連交易，及物業管理協議就高山而言將為持續關連交易。

由於出售高山待售公司的一項或多項適用百分比率超過25%及總代價超過10,000,000.00港元，高山銷售協議須遵守上市規則第14A章下申報、公佈及高山獨立股東批准的規定。

由於購買永義待售公司的一項或多項適用百分比率超過25%及總代價超過10,000,000.00港元，永義銷售協議須遵守上市規則第14A章下申報、公佈及高山獨立股東批准的規定。

物業管理協議將予訂立，並須待完成後方可作實。由於物業管理協議項下擬進行交易的所有適用百分比率均低於5%及年代價低於3,000,000.00港元，物業管理協議就高山而言將為豁免持續關連交易並將因此獲豁免遵守上市規則第14A章下披露及批准規定。

高山股東特別大會將予召開以供高山股東考慮及酌情批准互換協議。僅高山獨立股東將有權於高山股東特別大會上投票。

通函

一份載有(其中包括)：(i)互換協議的進一步詳情；(ii)有關互換後永義集團的財務資料；(iii)有關互換後高山集團的財務資料；(iv)有關永義廣場的獨立物業估值報告；(v)有關延文禮士道物業的獨立物業估值報告；(vi)高山獨立董事委員會致高山獨立股東的推薦意見函件；(vii)高山獨立財務顧問致高山獨立董事委員會及高山獨立股東的推薦意見函件；(viii)召開永義股東特別

大會的通告；及(ix)召開高山股東特別大會的通告之聯合通函，預期將於2019年1月17日或之前寄發予永義股東及高山股東。

互換協議須待(其中包括)永義股東批准及高山獨立股東批准後，方可作實。

永義股東及潛在投資者於買賣或投資永義證券時務請審慎行事。高山股東及潛在投資者於買賣或投資高山證券時務請審慎行事。

交易暫停及復牌

應永義要求，永義股份於2018年11月19日下午一時正在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。永義已向聯交所申請永義股份於聯交所恢復交易，自2018年11月22日上午九時正起生效。

應高山要求，高山股份於2018年11月19日下午一時正在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。高山已向聯交所申請高山股份於聯交所恢復交易，自2018年11月22日上午九時正起生效。

緒言

於2018年11月19日，高山集團若干成員公司與永義集團若干成員公司訂立有條件互換協議，據此，永義賣方將出售，及高山買方將以轉讓永義待售公司的方式收購永義廣場及永義賣方將促使轉讓相關股東貸款，以及高山賣方將出售，及永義買方將以轉讓高山待售公司的方式收購延文禮士道物業及高山賣方將促使轉讓相關股東貸款。由於永義間接擁有高山約24.93%的已發行股本，及使用權益會計法將高山的賬目計入其財務報表，故永義為高山的關連人士。

互換協議

I. 永義銷售協議

日期：2018年11月19日

訂約方：永義賣方(作為賣方)

高山買方(作為買方)

將予收購及出售的資產

根據永義銷售協議，(其中包括)高山買方有條件同意購買，及永義賣方同意出售永義待售公司全部已發行股份及永義賣方同意促使轉讓相關股東貸款，乃按永義銷售代價。永義待售公司的唯一重大資產為永義廣場。

永義待售公司於緊接永義銷售協議日期前兩個財政年度應佔純利(扣除稅項及非經常項目前後)(根據香港財務報告準則編製)如下：

	截至3月31日止年度	
	2017年 港元	2018年 港元
純利(除稅前)	21,580,286	43,253,261
純利(除稅後)	20,145,200	42,953,957

永義集團於永義待售公司的原收購成本約為97,900,000港元。

先決條件

完成永義銷售協議須待達致以下條件後方可作實：

1. 高山買方已完成有關永義待售公司的業務、財務、法律及其他方面以及永義廣場的盡職審查，並對盡職審查結果感到合理滿意；
2. 高山已就(i)購買永義待售公司及轉讓相關股東貸款及(ii)由永義待售公司訂立物業管理協議各自根據上市規則規定獲得高山股東的必要批准；及
3. 永義已就出售永義待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得永義股東的必要批准。

上文所述條件2及3不可豁免。倘上文條件1於最後截止日期或之前未達成(或獲高山買方豁

免)，高山買方可選擇終止永義銷售協議，於該情況下，除退還按金（將不計任何利息或成本退還）外，永義銷售協議下訂約方所有權利、責任及義務將終止，且訂約方概不可就永義銷售協議向另一方提出任何索償，惟不得損害訂約方於終止前已產生之權利及義務。

完成永義銷售協議應與完成高山銷售協議同時進行。倘完成互換協議未於完成日期同時進行，永義銷售協議之完成日期可推遲至永義賣方與高山買方協定的日期，惟該日期將不得超過最後截止日期。倘永義銷售協議的完成並無落實，則高山銷售協議的完成不會落實，反之亦然。

估值

永義待售公司的永義廣場於2018年3月31日（其最近期刊發經審核賬目的日期）在永義賬冊中的估值為447,000,000.00港元。永義廣場由獨立第三方及物業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司進行估值，於2018年11月14日的估值為460,000,000.00港元。該估值乃以「收入法」為基準，而收入法為一種透過將未來現金流轉為單一之資本現值提供指示性價值的方法。

永義銷售代價

買賣永義待售公司及相關股東貸款的永義銷售代價為470,000,000.00港元（於本公佈日期，其中468,274,103.94港元由永義待售公司正在購買的股份應佔及1,725,896.06港元由相關股東貸款應佔。倘於完成時未償還股東貸款金額不同，正在購買的股份及股東貸款各自應佔的永義銷售代價將會相應作出變動，惟永義銷售代價不會變動），惟可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項（按等值基準）方式作出調整。永義銷售代價乃計及高山與永義各自對物業市場的看法及永義廣場的估值經彼等公平磋商後釐定。

永義銷售代價中的23,500,000.00港元於簽署永義銷售協議時由高山買方以按金方式支付，而永義銷售代價的餘額將於完成時由高山買方以支票（或可能協定的其他方式）向永義賣方支付。

倘永義銷售協議終止，而(i)條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免及高山買方已選擇終

止永義銷售協議；或(ii)永義賣方未能或不能履行其完成義務及高山買方願意且能夠履行其完成義務；或(iii)高山銷售協議並無完成，按金須退還予高山買方(不計任何利息或成本)。倘永義銷售協議終止，而高山買方未能或不能履行其完成義務及永義賣方願意且能夠履行其完成義務，按金將由永義賣方保留。

於完成時，永義待售公司將不再為永義的附屬公司，而將成為高山的附屬公司。

於永義銷售協議完成時，收益約9,200,000.00港元預期將計入永義，乃根據永義銷售代價超出永義待售公司於2018年10月31日資產淨值的差額計算並經計及永義待售公司欠付銀行的債務及其股東貸款作出調整。

永義集團根據高山銷售協議應付的款項總額將以其根據永義銷售協議應收的款項總額抵銷，預期永義集團將不會收取任何銷售所得款項淨額。

按揭

永義廣場已抵押予獨立第三方華僑永亨銀行有限公司，以獲取銀行貸款。該按揭及銀行貸款緊隨完成後將仍存在。

其他

根據永義銷售協議，永義賣方已同意作出若干彌償保證，包括有關於永義銷售協議完成前永義待售公司活動產生的稅項，有關稅項並無於永義待售公司的經審核賬目中披露。

永義銷售協議下擬進行的交易涉及的印花稅將由高山買方承擔。

II. 高山銷售協議

日期：2018年11月19日

訂約方：永義買方(作為買方)
高山賣方(作為賣方)

將予收購及出售的資產

根據高山銷售協議，(其中包括)永義買方有條件同意購買而高山賣方同意出售高山待售公司的全部已發行股份及高山賣方同意促使轉讓相關股東貸款，乃按高山銷售代價。高山待售公司的唯一重大資產為延文禮士道物業。

高山待售公司於緊接高山銷售協議日期前兩個財政年度應佔虧損淨額(扣除稅項及非經常項目前後)(根據香港財務報告準則編製)如下：

	截至3月31日止年度	
	2017年 港元	2018年 港元
虧損淨額(除稅前)	3,144,564	1,298,340
虧損淨額(除稅後)	3,455,284	1,298,339

先決條件

完成高山銷售協議須待達致以下條件後方可作實：

1. 永義買方已完成有關高山待售公司的業務、財務、法律及其他方面以及延文禮士道物業的盡職審查，並對盡職審查結果感到合理滿意；
2. 高山已就出售高山待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得高山股東的必要批准；及
3. 永義已就購買高山待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得永義股東的必要批准。

上文所述條件2及3不可豁免。倘上文條件1於最後截止日期或之前未達成(或獲永義買方豁免)，永義買方可選擇終止高山銷售協議，於該情況下，除退還按金(將不計任何利息或成本退還)外，高山銷售協議下訂約方所有權利、責任及義務將終止，且訂約方概不可就高山銷售協議向另一方提出任何索償，惟不得損害訂約方於終止前已產生之權利及義務。

完成高山銷售協議應與完成永義銷售協議同時進行。倘完成互換協議未於完成日期同時進行，高山銷售協議之完成日期可推遲至高山賣方與永義買方協定的日期，惟該日期將不得超過最後截止日期。倘永義銷售協議的完成並無落實，則高山銷售協議的完成不會落實，反之亦然。

估值

高山待售公司的延文禮士道物業於2018年3月31日(其最近期刊發經審核賬目的日期)在高山賬冊中的估值約為713,800,000.00港元。延文禮士道物業由物業估值師及獨立第三方威格斯資產評估顧問有限公司進行估值，於2018年11月14日的估值為1,170,000,000.00港元。該估值乃以「市場法」為基準，而市場法透過比較資產與可獲得價格資料的相同可資比較資產提供指示性價值。分析具有類似特徵、位置等的可資比較物業並權衡相關物業各自的所有優勢及劣勢，從而達致公平比較價值。

高山銷售代價

買賣高山待售公司及相關股東貸款的高山銷售代價為1,035,000,000.00港元(於本公佈日期，其中590,781,571.05港元由高山待售公司正在購買的股份應佔及444,218,428.95港元由相關股東貸款應佔。倘於完成時未償還股東貸款金額不同，正在購買的股份及股東貸款各自應佔的高山銷售代價將會相應作出變動，惟高山銷售代價不會變動)，惟可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。高山銷售代價乃計及高山與永義各自對物業市場的看法及延文禮士道物業的估值經彼等公平磋商後釐定。

高山銷售代價中的51,750,000.00港元於簽署高山銷售協議時由永義買方以按金方式支付，而高山銷售代價的餘額將於完成時由永義買方以支票(或可能協定的其他方式)向高山賣方支付。

倘高山銷售協議終止，而(i)條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免及永義買方已選擇終止高山銷售協議；或(ii)高山賣方未能或不能履行其完成義務及永義買方願意且能夠履行其完成義務；或(iii)高山銷售協議並無完成，按金須退還予永義買方(不計任何利息或成本)。倘永

義銷售協議終止，而永義買方未能或不能履行其完成義務及高山賣方願意且能夠履行其完成義務，按金將由高山賣方保留。

於完成時，高山待售公司將不再為高山的附屬公司，而將成為永義的附屬公司。

於高山銷售協議完成時，收益約20,800,000.00港元預期將計入高山，乃根據高山銷售代價超出高山待售公司於2018年10月31日資產淨值的差額計算並經計及高山待售公司欠付銀行的債務及其股東貸款作出調整。

高山集團根據永義銷售協議應付的款項總額將以其根據高山銷售協議應收的款項總額抵銷，預期高山集團將收取的銷售所得款項淨額擬用作一般營運資金及/或用於償還銀行融資。

按揭

延文禮士道物業已抵押予獨立第三方恒生銀行有限公司，以獲取銀行貸款。該按揭於完成後仍存在，緊隨完成後，銀行貸款仍存在。

其他

根據高山銷售協議，高山賣方已同意作出若干彌償保證，包括有關於高山銷售協議完成前高山待售公司活動產生的稅項，有關稅項並無於高山待售公司的經審核賬目中披露。

III. 物業管理協議

日期：於永義銷售協議完成時簽訂及受限於永義銷售協議的完成。

訂約方：(a) 永義待售公司；及
(b) 管理人

期限：根據物業管理協議，永義待售公司將委任管理人管理永義廣場，初始年期為自完成起三年（惟任何一方隨時可透過向另一方發出不少於三個月的通知而終止物業管理協議除外）。

服務：將予提供的管理服務包括永義廣場的維護、維修、翻新及保安。

管理費：永義待售公司根據物業管理協議應支付予管理人的管理費將按管理永義廣場產生的每月開支10%的費率計算並每月支付(不包括管理費及任何資本開支或資本資金提取的支出(如有))。每月管理費乃參考其他服務提供商(為獨立第三方)有關類似服務的市價而釐定，惟以最高年度上限420,000港元為限。年度上限乃參考(i)永義待售公司支付予管理人的實際歷史費用，截至2018年10月31日止12個月為186,000港元及(ii)勞工及維護成本上漲令管理費預期增長而釐定。由於物業管理協議項下擬進行交易的所有適用百分比率均低於5%及年代價低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，物業管理協議就高山而言將為豁免持續關連交易。

訂立互換協議及物業管理協議的理由及裨益

永義

永義集團的主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資。

永義集團擁有若干持作商業及工業用途的投資物業(包括永義廣場)，並擁有持作出售發展的住宅物業。投資物業為已獲購買的房地產物業，旨在透過租金收入或未來物業轉售或兩者同時進行的方式賺取投資回報。永義廣場為一項成熟投資，作為相對較舊的樓宇，日益上升的高維護成本降低其淨收益率，可進行重建。

高山聯絡永義以購買永義廣場，經磋商價格(超過其評估價值)後，永義董事認為所協定的價格具有吸引力。高山已擁有一個稱為豐華工業大廈(地址為香港九龍青山道646、648及648A號)的地盤，該地盤毗鄰永義廣場所在地盤，永義了解到，高山希望連同永義廣場一起重建該地盤。

永義董事認為，出售該資產而非其自身重建永義廣場對永義更為有利，而延文禮士道物業（為在建中的公寓大廈）適合作持作出售發展的住宅資產組合（永義於該活動具有若干經驗）。互換將賦予永義就延文禮士道物業變現發展溢利的潛力，而物業管理協議將為永義集團的經常性收入來源。互換亦將調整其於商業及工業部門（作為一方面）與住宅部門（作為另一方面）資產之間的平衡。

儘管倘永義可能出售進一步資產產生具吸引力機會，目前並無計劃出售持作商業及工業用途的任何其他資產。

永義董事認為，互換協議及物業管理協議符合永義集團的利益，且按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合永義股東的整體利益。

高山

高山集團的主要業務為物業投資（擁有及出租投資物業）、物業發展、證券投資及貸款融資。高山集團目前於香港持有多項商業、工業及住宅物業。

管理人目前就永義廣場向永義集團（其為永義集團的成員公司）提供物業管理服務。根據物業管理協議，管理人將（其中包括）於完成後就永義廣場向高山集團提供物業管理服務。於該情況下，永義廣場的管理將繼續由熟悉永義廣場且對其管理擁有豐富經驗的管理人負責。物業管理協議將促進永義廣場及其租戶於高山收購永義廣場後的順利過渡、管理及維護，高山將具有隨時透過發出三個月通知終止物業管理協議的靈活性及權利。

高山董事（不包括於收到高山獨立財務顧問的意見後形成其意見的高山獨立董事委員會成員）認為，出售延文禮士道物業及收購永義廣場將更能專注於高山集團的工業及非住宅的房地產活動。

高山已擁有一個稱為豐華工業大廈（地址為香港九龍青山道646、648及648A號）的地盤，該地盤毗鄰永義廣場所在地盤，而高山董事認為，透過收購永義廣場，將可大幅提高兩個地盤的發展潛力且其發展業務將會相應獲益。鑒於高山集團房地產業務目前專注於工業及非住宅部

門，出售延文禮士道物業（為住宅部門及不再為該專注的部分）為收購永義廣場及加強其專注於工業及非住宅部門的成本提供部分資金的方法。

物業管理協議將能夠在不中斷永義廣場管理的情況下將永義廣場的所有權從永義集團轉讓予高山集團。高山董事（不包括於收到高山獨立財務顧問的意見後形成其意見的高山獨立董事委員會成員）認為，互換協議及物業管理協議符合高山集團的利益，且按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合高山股東的整體利益。

上市規則涵義

永義

第14章

由於出售永義待售公司的一項或多項適用百分比率超過75%，該項出售就永義而言屬非常重大出售事項，及永義銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及永義股東批准的規定。

由於購買高山待售公司的一項或多項適用百分比率超過100%，該項購買就永義而言屬非常重大收購事項，及高山銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及永義股東批准的規定。

永義股東特別大會將予召開，以供永義股東考慮及酌情批准互換協議。

第14A章

永義銷售協議、高山銷售協議及物業管理協議下擬進行的交易就永義而言並不屬於關連交易。

高山

第14章

由於出售高山待售公司的一項或多項適用百分比率超過75%，該項出售就高山而言屬非常重大出售事項，及高山銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及高山股東批准的規定。

由於購買永義待售公司的一項或多項適用百分比率超過100%，該項購買就高山而言屬非常重

大收購事項，及永義銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及高山股東批准的規定。

第14A章

由於永義集團一間成員公司為高山的主要股東，故：

- 永義銷售協議及高山銷售協議就高山而言各自為關連交易；及
- 物業管理協議就高山而言將為持續關連交易。

由於出售高山待售公司的一項或多項適用百分比率超過25%及總代價超過10,000,000港元，高山銷售協議須遵守上市規則第14A章下申報、公佈及高山獨立股東批准的規定。

由於購買永義待售公司的一項或多項適用百分比率超過25%及總代價超過10,000,000港元，永義銷售協議須遵守上市規則第14A章下申報、公佈及高山獨立股東批准的規定。

物業管理協議將予訂立，並須待完成後方可作實。由於物業管理協議項下擬進行交易的所有適用百分比率均低於5%及年代價低於3,000,000港元，物業管理協議就高山而言將為豁免持續關連交易並將因此獲豁免遵守上市規則第14A章下披露及批准規定。

高山股東特別大會將予召開以供高山股東考慮及酌情批准互換協議。僅高山獨立股東將有權於高山股東特別大會上就有關批准互換協議的決議案投票。

警告

互換協議須待(其中包括)永義股東批准及高山獨立股東批准後，方可作實。

永義股東及潛在投資者於買賣或投資永義證券時務請審慎行事。高山股東及潛在投資者於買賣或投資高山證券時務請審慎行事。

一份載有(其中包括)：(i)互換協議的進一步詳情；(ii)有關互換後永義集團的財務資料；(iii)有關

互換後高山集團的財務資料；(iv)有關永義廣場的獨立物業估值報告；(v)有關延文禮士道物業的獨立物業估值報告；(vi)高山獨立董事委員會致高山獨立股東的推薦意見函件；(vii)高山獨立財務顧問致高山獨立董事委員會及高山獨立股東的推薦意見函件；(viii)召開永義股東特別大會的通告；及(ix)召開高山股東特別大會的通告之聯合通函，預期將於2019年1月17日或之前寄發予永義股東及高山股東。該日為刊發本公佈後15個營業日以上，因需要時間收集將載入通函的有關永義集團及高山集團的相關資料，並計及即將到來的假期，預期將會延遲寄發。

交易暫停及復牌

應永義要求，永義股份於2018年11月19日下午一時正在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。永義已向聯交所申請永義股份於聯交所恢復交易，自2018年11月22日上午九時正起生效。

應高山要求，高山股份於2018年11月19日下午一時正在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。高山已向聯交所申請高山股份於聯交所恢復交易，自2018年11月22日上午九時正起生效。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有如下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀行貸款」	指	(i) 就永義待售公司而言，永義待售公司欠付華僑永亨銀行有限公司的未償還本金連同應計利息(於2018年10月31日合共為154,624,664.56港元)；及 (ii) 就高山待售公司而言，高山待售公司欠付恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息(於2018年10月31日合共為

448,762,805 港元)

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「完成」	指	完成買賣永義待售公司及高山待售公司及互換協議項下的股東貸款
「完成日期」	指	完成之日期，為將予達成或獲豁免的互換協議所載最後條件達成或獲豁免之後第十個營業日，或互換協議各自訂約方可能書面協定的有關其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「永義廣場」	指	名為永義廣場的物業，即於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6238 號的所有該土地或地塊連同建於其上的宅院建築及樓宇，現稱為香港九龍長沙灣大南西街第 609 號永義廣場
「永義」	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1218)
「永義買方」	指	Gold Anchor Developments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為永義的全資附屬公司
「永義董事」	指	永義之董事
「永義集團」	指	永義及其附屬公司
「永義銷售協議」	指	永義賣方與高山買方就(其中包括)永義賣方出售及高山買方購買永義待售公司的日期為 2018 年 11 月 19 日的有條件買賣協議

「永義待售公司」	指	緯豐投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司及於互換協議日期為永義的全資附屬公司
「永義銷售代價」	指	470,000,000.00 港元
「永義賣方」	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永義的全資附屬公司
「永義股東特別大會」	指	永義將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)互換協議
「永義股東」	指	永義股份持有人
「永義股份」	指	永義股本中每股面值0.10港元的普通股
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)
「高山買方」	指	Sonic Hover Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為高山的全資附屬公司
「高山董事」	指	高山之董事
「高山集團」	指	高山及其附屬公司
「高山獨立董事委員會」	指	高山董事會的獨立委員會，由全體高山獨立非執行董事組成，為就互換協議及其項下擬進行之交易向高山獨立股東提供意見而成立
「高山銷售協議」	指	高山賣方與永義買方就(其中包括)高山賣方出售及永義買方

購買高山待售公司的日期為2018年11月19日的有條件買賣協議

「高山待售公司」	指	Total Expect Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司(英屬處女群島公司編號1713603)及於互換協議日期為高山的全資附屬公司
「高山銷售代價」	指	1,035,000,000.00 港元
「高山賣方」	指	佳景資本控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為高山的全資附屬公司
「高山股東特別大會」	指	高山將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)互換協議
「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港元的普通股
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「高山獨立財務顧問」	指	高山將予委聘以就互換協議向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「高山獨立股東」	指	永義及其聯繫人除外的高山股東
「獨立第三方」	指	就永義而言，為獨立於永義及其關連人士的實體以及就高山而言，為獨立於高山及其關連人士的實體

「延文禮士道物業」	指	於土地註冊處登記為新九龍內地段第1587號B段第1分段餘段、新九龍內地段第1587號B段第1分段C段、新九龍內地段第1587號B段第1分段B段及新九龍內地段第1587號B段第1分段A段的所有該等土地或地塊，連同已經或即將建於其上的宅院及樓宇
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2019年6月30日或相關訂約方可能協定的有關其他日期
「管理人」	指	UrbanMode (HK) Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為永義的全資附屬公司
「互換後永義集團」	指	緊隨完成後的永義集團
「互換後高山集團」	指	緊隨完成後的高山集團
「物業管理協議」	指	於(及待)完成後管理人與永義待售公司就管理人於完成後管理永義廣場將予訂立的協議
「股東貸款」	指	(i) 就永義待售公司而言，為永義待售公司欠付永義的款項(於2018年10月31日合共為1,725,896.06港元)；及 (ii) 就高山待售公司而言，為高山待售公司欠付高山的款項(於2018年10月31日合共為444,218,428.95港元)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「互換協議」

指 永義銷售協議及高山銷售協議，或文義如有所指，兩者中任何一項

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
謝永超

承董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
鄭長添

香港，2018年11月21日

於本公佈日期，永義董事會成員包括執行董事謝永超先生、雷玉珠女士及官可欣女士；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。

於本公佈日期，高山董事會成員包括執行董事鄭長添先生及雷玉珠女士；獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生、傅德楨先生及吳冠賢先生。