

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。

## 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)

## 內幕消息

### 湖州政府 關於湖州物業的土地收儲

本聯合公佈由永義及高山根據上市規則第13.09條及《證券及期貨條例》第XIVA部項下的內幕消息條文作出。

#### 收儲協議書

永義董事會及高山董事會聯合公佈，於2022年10月5日，湖州政府與湖州實業訂立收儲協議書，據此（其中包括），湖州政府將收儲，而湖州實業將交出湖州物業，湖州政府向湖州實業應付的補償金額為人民幣386,982,000元（相當於約為441,159,000港元）。

收儲協議書的詳情概述如下：

日期：2022年10月5日

訂約方：(1) 湖州政府  
(2) 湖州實業

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，湖州政府及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 將收儲的湖州物業

湖州實業（一間在中國成立的外商獨資企業）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。湖州物業是一個工業綜合區，包括十五(15)棟廠房和五(5)棟宿舍，豎立在二(2)塊相連的土地上，位於中國浙江省湖州市吳興區織里鎮棟樑路108號永義科技城，該土地於2009年至2019年期間完成，東至棟樑路，南至長安西路，西至洋西路，北至中華西路，由湖州實業擁有作為工業用途，佔地總面積為167,739.56平方米，而現有發展房屋的總建築面積為152,722.24平方米。

根據《國有土地使用證》（浙（2017）湖州市（吳興）不動產權第 0091768 號及浙（2017）湖州市（吳興）不動產權第 0091769 號），於 2005 年初始及於 2017 年更新授予湖州實業作為工業用途，分別為 122,659.56 平方米及 45,080 平方米的土地使用權，分別將於 2055 年 8 月 1 日及 2054 年 12 月 14 日到期。

湖州物業的土地使用權分別於 2005 年 8 月及 2006 年 8 月購入，初始收購總成本約為人民幣 4,309,000 元（相當於約為 4,912,000 港元），而湖州物業各棟建築物的總建築成本約為人民幣 231,444,000 元（相當於約為 263,846,000 港元）。根據高山的 2022 年報，於 2022 年 3 月 31 日，湖州物業的賬面總值約為 387,683,000 港元，並分別錄得物業租金收入及管理費收入約為 8,210,000 港元及 18,007,000 港元。湖州物業並無按揭抵押。

根據威格斯資產評估顧問有限公司（一名獨立物業估值師）編制的初步估值，於 2022 年 8 月 31 日，湖州物業的市值為人民幣 317,900,000 元（相當於約為 362,406,000 港元）。於本聯合公佈日期，部分湖州物業作為自用辦公室之用途的總建築面積約為 378.04 平方米；部分湖州物業作為出租予各租戶的總建築面積約為 131,288.26 平方米，於 2022 年 3 月 31 日，每月租金總金額約為人民幣 1,749,893.50 元，最後到期日為 2027 年 12 月 31 日；而其餘湖州物業則是空置待出租或作為未來發展。

## 土地收儲

參照該等函件，湖州實業已被(i)通知將湖州物業被列入湖州政府 2022 年土地收儲計劃，根據該計劃，湖州實業有義務交出湖州物業的土地使用權及其地上建築物；以及(ii)告知補償金額（按約為 251.61 畝（相當於約為 167,739.56 平方米）以每畝為人民幣 1,538,000 元計算）將應付予湖州實業。

自日期為 2022 年 6 月 29 日的第一封該等函件發出之日起，不得對湖州物業進行新建、擴建、改建、工商登記、及變更用途、業權、抵押登記，以增加補償金額。湖州實業應與當地政府合作，並在必要時就土地收儲事宜進行協調。

誠如日期為 2022 年 7 月 6 日的第二封該等函件所述，要求湖州實業安排註銷其名下的湖州物業的土地所有權，解除和終止現有的湖州物業租約。湖州實業還應促使解除相關資產的所有抵押和債務，而湖州政府應向湖州實業支付有關土地收儲的補償金額。

根據(i)日期為 2018 年 5 月 16 日湖州市住房和城鄉建設局發出的《湖州市住房和城鄉建設局關於印發湖州市市區國有土地上房屋徵收有關補償補助和獎勵等規定的通知》；(ii)日期為 2020 年 12 月 25 日吳興區人民政府發出的《吳興區人民政府關於印發吳興區國有土地上房屋徵收與補償實施細則（試行）的通知》；以及(iii)該等函件，為提高土地使用效率和織里鎮城市規劃，湖州政府擬與湖州實業訂立收儲協議書，據此，湖州實業須按補償金額將湖州物業的土地使用權及豎立其上之建築物交予湖州政府。根據收儲協議書，湖州實業應配合湖州政府於 2022 年 12 月 31 日前完成土地權屬變更手續，並應於 2023 年 2 月 10 日前騰空清退並交付湖州物業。

### 補償金額

根據收儲協議書，補償金額為人民幣 386,982,000 元（相當於約為 441,159,000 港元）將由湖州政府支付至湖州實業指定銀行賬戶，具體如下：

- (1) 補償金額的 40%，即人民幣 154,792,800 元（相當於約為 176,464,000 港元）應在簽訂收儲協議書後十(10)個營業日內支付；
- (2) 補償金額的 40%，即人民幣 154,792,800 元（相當於約為 176,464,000 港元）應在湖州實業騰空清退湖州物業並交付湖州政府後十(10)個營業日內支付；及
- (3) 補償金額的 20%，即人民幣 77,396,400 元（相當於約為 88,231,000 港元）應待確認資產交付條件及完成註銷程序後十(10)個營業日內支付。

根據日期為 2022 年 7 月 6 日的第二封該等函件所述，補償金額由湖州政府經參考一名湖州政府委聘的湖州估值師編制的估值報告，按約為 251.61 畝（相當於約為 167,739.56 平方米）以每畝為人民幣 1,538,000 元計算。補償金額預計將用於本集團的一般營運資金、償還銀行貸款及/或項目融資。

## 土地收儲的財務影響

根據高山集團的最新未經審核管理賬目，於 2022 年 8 月 31 日，湖州物業的賬面值約為 362,406,000 港元。鑑於總補償金額為人民幣 386,982,000 元(相當於約為 441,159,000 港元)，預期高山集團將就土地收儲錄得的稅前估計收益約為 78,753,000 港元。高山集團就土地收儲錄得的實際收益金額有待審核，並將考慮與土地收儲有關的任何費用、開支和稅項，因此可能與上述金額有所不同。

## 湖州實業及本集團之資料

湖州實業(一間在中國成立的外商獨資企業)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。湖州實業之主要業務為物業投資。湖州實業擁有湖州物業。

永義為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，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之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)。於本聯合公佈日期，永義持有高山權益約 51.60%，故為永義之一間非全資附屬公司。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。

## 湖州政府之資料

湖州政府為中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府，負責中國浙江省湖州市織里鎮的土地收儲。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，湖州政府及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 一般事項

高山已就訂立收儲協議書不構成上市規則第 14 章所界定的交易向聯交所申請豁免上市規則第 14.04(1)(a)條，並已獲聯交所授出豁免。

永義股東及高山股東和永義及高山的潛在投資者應注意，於本聯合公佈日期，土地收儲尚未完成，而湖州物業未必會成功交回湖州政府。永義及高山將適時刊發進一步聯合公佈以更新土地收儲情況。

永義股東及高山股東和永義及高山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：

「補償金額」	指	根據收儲協議書由湖州政府應付至湖州實業指定銀行賬戶的補償金額為人民幣 386,982,000 元（相當於約為 441,159,000 港元）
「董事」	指	永義董事及高山董事之統稱
「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 港元之普通股
「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」	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
「湖州實業」	指	永義實業（湖州）有限公司（前稱永義製衣（湖州）有限公司）（一間在中國成立的外商獨資企業），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
「本集團」	指	永義集團及高山集團之統稱
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「湖州政府」	指	中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府
「湖州物業」	指	一個工業綜合區，包括十五(15)棟廠房和五(5)棟宿舍，豎立在二(2)塊相連的土地上，位於中國浙江省湖州市吳興區織里鎮棟樑路 108 號永義科技城，由湖州實業擁有作為工業用途，分別佔地總面積為 167,739.56 平方米及總建築面積為 152,722.24 平方米
「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
「土地收儲」	指	湖州政府根據收儲協議書以補償金額收儲湖州物業
「收儲協議書」	指	於 2022 年 10 月 5 日由湖州政府與湖州實業就土地收儲訂立之收儲協議書
「該等函件」	指	由湖州政府向湖州實業發出的兩(2)份日期分別為 2022 年 6 月 29 日及 2022 年 7 月 6 日通知《關於擬收儲湖州實業用地的函》

「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
「中國」	指	中華人民共和國
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）
「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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

就本聯合公佈而言，除另有指明外，1.14港元兌人民幣1.00元的匯率僅供說明用途，並不表示任何港元及人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

本聯合公佈之中文名稱的英文音譯僅供參考，不應被視為該等中文名稱的正式英文名稱。如英文名稱與其各自的官方中文名稱不一致，概以中文名稱為準。

承永義董事會命  
永義國際集團有限公司  
主席兼首席行政總裁  
官可欣

承高山董事會命  
高山企業有限公司  
主席兼首席行政總裁  
賴羅球

香港，2022年10月5日

於本聯合公佈日期，永義董事會成員包括執行永義董事官可欣女士、雷玉珠女士及謝永超先生；以及獨立非執行永義董事徐震港先生、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執行高山董事賴羅球先生、雷玉珠女士及鄺長添先生；以及獨立非執行高山董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。