
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有高山企業有限公司證券，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

關連交易

擬根據特別授權發行可換股票據 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第5至25頁。

高山企業有限公司謹訂於2019年8月21日(星期三)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

2019年8月2日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	27
附錄 - 一般資料	47
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2015年可換股票據」	指	根據2015年5月26日之認購協議，高山向Madian Star Limited (一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司之投資控股有限公司)於2015年6月12日發行每年3%票面息率本金總額為86,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.06港元之現行兌換價兌換股份，授予在2022年6月12日之前任何時間轉換為股份的權利，其隨後修訂，當中合共77,600,000港元尚未被兌換
「2017年可換股票據1」	指	根據2017年3月1日之認購協議，高山向佳豪於2017年5月11日發行每年3%票面息率本金金額為16,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.16港元之現行兌換價兌換股份，授予在2022年5月11日之前任何時間轉換為股份的權利，當中合共16,000,000港元尚未被兌換
「2017年可換股票據2」	指	根據2017年8月7日之認購協議，高山向佳豪於2017年9月26日發行每年3%票面息率本金總額為28,200,000港元之可換股票據，有權以每股0.06港元之現行兌換價兌換股份，授予在2020年9月26日之前任何時間轉換為股份的權利，當中合共11,280,000港元尚未被兌換
「2019年可換股票據」	指	根據認購協議，建議高山擬向佳豪發行每年3%票面息率本金金額為70,000,000港元之可換股票據，授權於發行五週年之前任何時間轉換為股份的權利，兌換價可根據認購協議進行調整
「一致行動」	指	具收購守則所賦予涵義
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「聯屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	高山董事會

釋 義

「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「資本分派」	指	(在不影響該表達一般性的情況下)包括現金或實物分派
「本公司」或「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)
「完成」	指	以發行2019年可換股票據完成認購協議
「完成日期」	指	完成日期指認購協議所載條件達成或獲豁免後三個營業日內達成或，當獲准，豁免或認購協議訂約雙方可能書面同意協定之其他日期
「先決條件」	指	本通函內「先決條件」分節所載完成認購協議包括所概述之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「兌換股份」	指	行使2019年可換股票據兌換權時本公司將配發及發行之股份
「董事」	指	高山董事
「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，其證券於聯交所主板上市(股份代號：1218)
「高山集團」	指	高山及其附屬公司
「現有可換股票據」	指	2015年可換股票據、2017年可換股票據1及2017年可換股票據2
「佳豪」或「認購方」	指	佳豪發展有限公司，2017年可換股票據1及2017年可換股票據2之票據持有人，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為永義之全資附屬公司，並為本公司主要股東(定義見上市規則)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	一個高山獨立董事委員會由三(3)名高山獨立非執行董事組成，旨在就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類受規管活動之持牌法團，由高山委聘之獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則就批准認購協議沒有被拒絕投票之該等股東
「發行日期」	指	2019年可換股票據發行日期，將為完成日期
「Landmark Profits」	指	Landmark Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為永義之一間全資附屬公司，為本公司主要股東(定義見上市規則)
「最後實際可行日期」	指	2019年7月29日，本通函付印前就確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	2019年9月30日或高山及永義可能同意之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國不包括香港和澳門特別行政區
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准認購協議，大會通告載於本通函
「購股權計劃」	指	本公司於2012年6月29日所採納的購股權計劃，並於2016年10月14日授出購股權
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股份」	指	高山股本中每股面值0.01港元之普通股
「特別授權」	指	建議向董事授出以配發及發行兌換股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	高山與認購方就認購及發行2019年可換股票據所訂立日期為2019年6月17日之協議
「附屬公司」	指	就上市規則而言現時及不時為本公司附屬公司的公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「永昌工廠大廈」	指	位於香港九龍瓊林街121號的永昌工業大廈
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

鄭長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士

(副主席)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

吳冠賢先生

總辦事處及香港之主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

關連交易

擬根據特別授權發行可換股票據

及

股東特別大會通告

緒言

於2019年6月17日，本公司公佈其於同日訂立認購協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關認購協議及特別授權之進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東作出之相關推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，內容有關認購協議及項下擬進行之交易；及(iv)股東特別大會通告。

認購協議

訂約方及日期

日期： 2019年6月17日

訂約方： 高山(作為發行人)；及
佳豪(作為認購方)

發行2019年可換股票據

根據認購協議，高山有條件同意發行而認購方有條件同意按面值認購本金金額70,000,000港元之2019年可換股票據。

先決條件

認購協議須待以下條件達成後方可完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准(無條件或僅受高山及認購方沒有合理反對之條件所規限)上市及買賣兌換股份；
- (b) 獨立股東於股東特別大會通過一項普通決議案以批准認購協議及項下擬進行之交易，包括但不限於根據特別授權發行2019年可換股票據以及配發及發行兌換股份；
- (c) 如有需要，百慕達金融管理局批准可換股票據及兌換股份之發行及可換股票據及兌換股份之轉讓；及
- (d) 於可換股票據發行後，並無存在或已發生任何事件及並無存在任何情況，根據可換股票據之條件乃屬違約事項；於可換股票據發行後，亦未曾發生任何事件或行動，在發出通知或失時效時(或同時兩者)構成違約事項。

於最後實際可行日期，本公司獲悉毋須取得百慕達金融管理局的同意。因此，先決條件(c)獲達成。於最後實際可行日期並無其他先決條件獲達成。先決條件(d)可由認購方豁免。概無其他先決條件可獲豁免。

倘任何一項先決條件未能於最後截止日期或之前達成或(如適用)獲豁免，認購協議則將告失效，而訂約方將獲解除協議項下之全部責任，惟任何先前違反認購協議之責任則另作別論。

收購永昌工業大廈並非發行2019年可換股票據的條件。

兌換價及行使價

每股兌換股份的初步兌換價0.055港元較：

- (i) 於簽訂認購協議日期前之最後交易日2019年6月17日在聯交所所報收市價每股股份0.055港元無折讓；
- (ii) 於截至2019年6月17日(包括當日)止連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.055港元無折讓；
- (iii) 於截至2019年6月17日(包括當日)止連續30個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.0580港元折讓約5.17%；
- (iv) 於截至2019年6月17日(包括當日)止過去六個月在聯交所所報平均收市價每股股份約0.0717港元折讓約23.29%；及
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.050港元溢價約10.00%。

初步兌換價由本公司及永義按公平原則及磋商經考慮股份於簽立認購協議前數天的收市價及現有可換股票據(特別是2015年可換股票據)的兌換價後協定。

完成

待所有先決條件達成後(或如適用豁免)，認購協議將於先決條件達成後第三個營業日完成或高山與認購方書面協定之其他日期完成。

2019年可換股票據之主要條款

2019年可換股票據之主要條款概述如下：

發行價格及本金金額： 70,000,000港元

到期日： 發行日期起計第五週年當日，2019年可換股票據全部未償還本金金額連同所有未償還應計利息將到期及高山應付予2019年可換股票據持有人。

到期時之贖回價： 2019年可換股票據於到期日之未償還100%本金金額，連同其所有未付應計利息。

董事會函件

- 贖回： 於到期日尚未行使之2019年可換股票據之任何金額須悉數贖回。
- 任何已贖回之2019年可換股票據金額將隨即註銷。
- 利息： 2019年可換股票據將自發行日期起就當中未償還本金金額按年利率3%計算利息。利息將每半年期末支付一次。
- 利率乃訂約方經公平磋商而釐定並參考以下各項原則：(i)當前市況；及(ii)經一般查詢後銀行向高山初步報價之無抵押中期／長期債務融資之指標性成本。
- 兌換權： 2019年可換股票據持有人將有權於兌換期(詳情見下文)內，隨時按兌換價0.055港元(可予調整)將2019年可換股票據之全部或部分未償還本金金額兌換為兌換股份，每次兌換之金額不得少於1,000,000港元之完整倍數，除非將予兌換之2019年可換股票據未償還本金金額少於1,000,000港元。在此情況下，須將有關金額全數(而非只有部分)兌換。
- 兌換期： 自發行日期當日起至到期日前第五個營業日(包括當日)止期間。
- 兌換價： 2019年可換股票據將按兌換價0.055港元兌換。倘發生以下情況，兌換價將予以調整：

董事會函件

- (i) 倘及當股份面值因合併或拆細而變化，兌換價須作出調整，將緊接有關變化前有效的兌換價乘以下列分數：-

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

其中：

A為緊隨有關變化後一股股份的面值；及

B為緊接有關變化前一股股份的面值。

- (ii) (1) 倘及當本公司透過將溢利或儲備資本化的方式向股東發行入賬列為繳足的任何股份(代替全部或部分現金股息(「**相關現金股息**」)而發行的股份除外，其為有關股東將會或可以按現金收取的股息(「**以股代息**」)，兌換價須因發行股份(透過以股代息除外)作出調整，將緊接有關發行前有效的兌換價乘以下列分數：-

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

其中：

A為緊接有關發行前已發行股份的總面值；及

B為緊隨有關發行後已發行股份的總面值；及

- (2) 倘透過以股代息發行股份，而股份的現行市價超逾相關現金股息金額或其任何有關部分的105%，且不會構成資本分派，則須將於緊接有關股份發行前生效的兌換價乘以下列分數：-

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

其中：

A為緊接有關發行前已發行股份的總面值；

B為透過以股代息發行的股份的總面值乘以一個分數，據此，(i)分子為相關現金股息的全部或有關部分的每股金額；及(ii)分母為各現有股份替代全部或有關部分的相關現金股息的已發行股份數目的現行市價；及

C為透過有關以股代息發行的股份的總面值總額；

或作出經認可商業銀行向本公司證明屬公平合理的該等其他調整。

董事會函件

- (iii) 倘本公司須向股東支付或作出任何資本分派(兌換價須按上文第(ii)分段作出調整,或可引用上文第(ii)分段但毋須作出調整則除外),則兌換價須予調整,方法為將於緊接資本分派前生效的兌換價乘以下列分數:-

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

其中:

A為公開宣佈資本分派當日前最後一個交易日的每股股份現行市價;及

B為有關公佈當日每股股份應佔資本分派部分的公平市值,由認可商業銀行真誠釐定。

- (iv) 倘本公司以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一組股東)發行股份,或向全體或絕大部分股東(作為一組股東)發行或授出任何購股權、認股權證或其他可認購或購買股份的權利,而發行價低於公佈發行或授出的條款當日前最後一個交易日的每股股份現行市價95%,則須調整兌換價,方法為將於緊接有關發行或授出前生效的兌換價乘以下列分數:-

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

其中:

A為緊接有關公佈前的已發行股份數目;

董事會函件

B為須就以供股方式或購股權或認股權證或其他已發行權利的股份應付總額(如有)，以及按每股股份現行市價購買的股份總數；及

C為已發行或(視情況而定)授出的股份總數。

- (v) 倘本公司以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一組股東)發行任何證券(不包括股份或可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利)，或以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一組股東)授出任何可認購或購買任何證券(不包括股份或可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利)的購股權、認股權證或其他權利，則須調整兌換價，方法為將於緊接有關發行或授出前生效的兌換價乘以下列分數：-

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

其中：

A為公開宣佈有關發行或授出當日前最後一個交易日的一股股份的現行市價；及

B為有關公佈當日一股股份應佔權利部分的公平市值，由認可商業銀行真誠釐定。

董事會函件

- (vi) 倘及當本公司就換取現金而全面發行(不包括上文第(iv)分段所述者)任何股份(不包括因行使兌換權或因行使股份的任何其他兌換權,或交換權或認購權而發行的股份)或發行或授出(不包括上文第(iv)分段所述者)購股權、認股權證或其他權利以認購或購買股份,而於各種情況下每股股份的價格低於公佈有關發行條款當日前最後一個交易日的現行市價95%,則須調整兌換價,方法為將於緊接有關發行或授出前生效的兌換價乘以下列分數:-

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

其中:

A為緊接發行該等額外股份或發行或授出該等購股權、認股權證或其他認購或購買任何股份的權利前的已發行股份數目;

B為就發行有關額外股份應收取的總代價的股份數目,乃按每股股份現行市價購買;及

C為緊隨發行有關額外股份後的已發行股份數目。

上述公式所提述的額外股份於本公司發行或授出可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利的情況下,意指假設有購股權、認股權證或其他權利於有關購股權、認股權證或其他權利發行日期按初步行使價悉數行使的情況下將予發行的有關股份。

- (vii) 除按本分段(vii)的條文所述於兌換或交換其他證券(乃根據適用於該等證券的條款進行)而須發行證券外，倘及當本公司或任何附屬公司(上文分段(iv)、(v)或(vi)所述者除外)或(按本公司或任何附屬公司的指示、要求或安排)任何其他人士全面發行任何證券(本票據除外)以換取現金，而按照其發行條款為附帶權利以兌換或交換或認購本公司於兌換、交換或認購時將發行的股份(或就因此發行的任何現有證券而授出任何該等權利)，而每股股份的代價低於公佈發行該等證券發行條款當日前最後一個交易日的每股股份現行市價95%，則須調整兌換價，方法為將於緊接有關發行(或授出)前生效的兌換價乘以下列分數：-

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

其中：

A為緊接有關發行(或授出)前已發行股份的數目；

B為本公司就因兌換或認購或交換或行使有關證券所附帶的認購權而將發行股份應收取的總代價的股份數目，乃按有關每股股份現行市價購買；及

C為因按初次兌換、交換或認購價或比率兌換或認購作交換有關證券或行使證券所附帶的有關認購權而將予發行的股份的最高數目。

有關調整將於發行(或授出)該等證券當日起生效。

(viii) 倘及當上文分段(vii)所述的有關證券所附帶的兌換、交換或認購權作出任何修訂(不包括根據有關證券所適用的條款),以致每股股份(以作出修訂後可供兌換、交換或認購的股份數目為準)的代價低於緊接公佈有關修訂建議之日前的每股現行市價的95%,則兌換價須作出調整,方法為將於緊接作出有關修訂前生效的兌換價乘以下列分數:-

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

其中:

A為緊接作出有關修訂前的已發行股份數目;

B為本公司就因兌換或交換或行使有關證券所附帶的認購權而將發行股份應收取的總代價的股份數目,乃按有關每股股份現行市價購買(或倘較低,則按現有兌換價、交換價或認購價)購買;及

C為按經修訂兌換價、交換價或認購價或比率兌換或交換有關證券或行使證券所附帶的有關認購權而將予發行的股份的最高數目。

董事會函件

- (ix) 倘及當本公司或任何附屬公司或(按本公司或任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他人士代表本公司或任何附屬公司或有關其他人士發行、出售或分派任何證券，而就此向股東(指提出收購建議當時已發行股份不少於60%的持有人)提出一般有關可參與彼等可據此購入該等證券的安排(惟兌換價須按上文分段(iv)至(vii)所述調整)，則兌換價須作出調整，方法為將於緊接有關發行前生效的兌換價乘以下列分數：-

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

其中：

A為公開宣佈有關發行當日前最後一個交易日的一股股份的現行市價；及

B為有關公佈當日一股股份應佔有關收購建議部分的公平市值，由認可商業銀行真誠釐定。

- (x) 倘本公司認為因上文的調整條文並無提述的一項或多項事件或情況而對兌換價作出調整屬恰當，則本公司須徵詢一間認可的商業銀行以釐定對兌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。董事會認為此乃公平合理，且符合市場慣例，而認購方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本公司控制範圍內。

董事會函件

倘發生任何調整事件(除拆細外)，以致根據2019年可換股票據可供發行之兌換股份數目超過1,272,727,272股，則認購方將享有根據2019年可換股票據按已調整兌換價將票據兌換至最多1,272,727,272股兌換股份，而高山將根據2019年可換股票據之條款於到期日贖回其任何尚未行使之本金餘額。

- 兌換股份之地位： 兌換股份於配發及發行後將於各方面與相關兌換通知日期當日之所有其他已發行股份享有同等地位，有權享有記錄日期為相關兌換通知日期當日或以後之所有股息及其他分派。
- 可轉讓性： 除獲高山同意或向2019年可換股票據持有人之(i)控股公司；或(ii)2019年可換股票據持有人之附屬公司或聯營公司或2019年可換股票據持有人之同系附屬公司或同系聯屬公司作出外，2019年可換股票據概不得全部或部分轉交或轉讓。
- 投票： 2019年可換股票據持有人將不會僅因其為2019年可換股票據持有人之身分而享有高山任何大會出席或投票之權利。
- 其他事項： 倘緊接行使兌換權及配發相關之兌換股份後將導致已發行股份之公眾持股量低於上市規則第8.08條規定之25%，兌換權將不得行使。

假設本金總額70,000,000港元之2019年可換股票據之兌換權按初步兌換價每股兌換股份0.055港元獲悉數行使，將配發及發行合共1,272,727,272股兌換股份，相當於最後實際可行日期高山已發行股本約40.98%，及經配發及發行有關兌換股份而擴大之高山已發行股本約29.07%(假設除發行兌換股份外，自最後實際可行日期起至因兌換權獲悉數行使而發行有關兌換股份當日(包括當日)，高山已發行股本並無任何變動)。

高山將向聯交所就兌換權獲行使時將予配發及發行之兌換股份申請上市及買賣批准。高山將不會申請2019年可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市，亦不會申請兌換股份於任何其他證券交易所上市。

董事會函件

股權架構

2019年可換股票據按初步兌換價悉數兌換時，合共1,272,727,272股兌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，假設已發行股份數目沒有其他變動及現有可換股票據按任何可能調整前之兌換價。

股東	於最後實際可行日期 高山股份 數目		緊隨2019年		緊隨2019年		緊隨2019年		緊隨2019年	
			可換股票據獲悉數 行使，而假設並無 行使現有可換股票據 之兌換權		可換股票據及2015年 可換股票據獲悉數 行使，而假設並無 行使2017年可換股 票據1及2017年可換股 票據2之兌換權		可換股票據、2015年 可換股票據及2017年 可換股票據1獲悉數 行使，而假設並無 行使2017年可換股 票據2之兌換權		可換股票據獲悉數 行使，並假設悉數 行使現有可換股票據 之兌換權	
			高山股份 數目 (擴大後)	%	高山股份 數目 (擴大後)	%	高山股份 數目 (擴大後)	%	高山股份 數目 (擴大後)	%
佳豪及與其一致行動人士(附註3)										
Landmark Profits (附註2)	93,549,498	3.01	93,549,498	2.14	93,549,498	1.65	93,549,498	1.62	93,549,498	1.57
佳豪(附註1)										
- 股份	645,781,194	20.79	1,918,508,466	43.81	1,918,508,466	33.82	2,018,508,466	34.97	2,206,508,466	37.02
- 2017年可換股票據1相關股份	100,000,000*	-	100,000,000*	-	100,000,000*	-	-	-	-	-
- 2017年可換股票據2相關股份	188,000,000*	-	188,000,000*	-	188,000,000*	-	188,000,000*	-	-	-
- 雷玉珠相關股份(附註4及5)	22,600,000*	-	22,600,000*	-	22,600,000*	-	22,600,000*	-	22,600,000*	-
小計	739,330,692	23.80	2,012,057,964	45.95	2,012,057,964	35.47	2,112,057,964	36.59	2,300,057,964	38.59
Madian(2015年可換股票據持有人)										
股份	140,000,000	4.51	140,000,000	3.20	1,433,333,333	25.27	1,433,333,333	24.83	1,433,333,333	24.05
按兌換價每股0.06港元之相關股份	1,293,333,333*	-	1,293,333,333*	-	-	-	-	-	-	-
鄭長添相關股份										
- 實益擁有人(附註6)	11,300,000*	-	11,300,000*	-	11,300,000*	-	11,300,000*	-	11,300,000*	-
參與者相關股份										
- 實益擁有人(附註7)	33,900,000*	-	33,900,000*	-	33,900,000*	-	33,900,000*	-	33,900,000*	-
公眾股東	2,226,501,367	71.69	2,226,501,367	50.85	2,226,501,367	39.26	2,226,501,367	38.58	2,226,501,367	37.36
總計	3,105,832,059	100	4,378,559,331	100	5,671,892,664	100	5,771,892,664	100	5,959,892,664	100

* 僅供識別。該等數字未被加入總計%。

附註：

1. 佳豪之全部已發行股本均由永義間接持有。
2. Landmark Profits之全部已發行股本均由永義直接持有。
3. 佳豪及Landmark Profits為永義之全資附屬公司及根據收購守則被視為一致行動。
4. 雷玉珠女士亦為佳豪之董事及根據收購守則被視為一致行動。
5. 該等相關股份包括11,300,000股由高山於2016年10月14日在購股權計劃下各自分別授予官永義先生(雷玉珠女士之配偶)及雷玉珠女士的購股權權益。根據證券及期貨條例，雷玉珠女士被視為於官永義先生所持有之該等11,300,000股相關股份中擁有權益。
6. 該等相關股份為高山於2016年10月14日在購股權計劃下授予鄭長添先生之購股權權益。
7. 該等相關股份為高山於2016年10月14日在購股權計劃下授予合資格參與者之購股權餘額權益。
8. 該等相關股份為2015年可換股票據於最後實際可行日期之餘額權益。

高山、認購方及永義之資料

高山透過其附屬公司主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

認購方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為高山之主要股東，持有645,781,194股股份，相當於於最後實際可行日期高山已發行高山股本約20.79%。認購方為永義之一間全資附屬公司。

永義主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。於最後實際可行日期，永義透過佳豪及永義其他之附屬公司間接擁有高山已發行股份約23.80%。

發行2019年可換股票據之理由及所得款項用途

董事認為為高山籌集資金之舉為審慎，因高山集團的物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資活動為資本密集，且需要謹慎前瞻性規劃，以確保其在適當時在商業上可接受的條款下有足夠的現金。

董事會函件

其中，物業投資及物業發展業務尤其需要大量的資本成本，及需捆綁資本若干年，高山集團需妥善預先計劃以就可能之物業投資及物業發展項目籌集資金。董事認為審閱並(倘值得)重新安排其資金及尤其債務以就未來之項目及信貸市場可能出現之轉變作好準備，實屬審慎。尤其是，發行2019年可換股票據的所得款項淨額目前擬用於或(按成本，估計約為55,000,000港元)收購永昌工業大廈餘下單位及就重建永昌工業大廈的初步調查、規劃及設計成本。高山集團擁有位於香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈約86.36%。地盤面積約5,483平方呎。於2018年9月12日，高山集團已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交申請以拍賣永昌工業大廈的所有單位。如成功拍賣，高山集團計劃重新發展該地盤。發行2019年可換股票據任何所得款項若未用作永昌工業大廈項目，將用作撥付如本公司於2019年7月10日所公佈收購堅尼地城爹核士街物業及相關重建及日後項目所需資金，以及一般營運資金。

收購永昌工業大廈並非發行2019年可換股票據的條件。本集團積極於房地產行業，往往在短時間內需要資金進行收購及重建所收購物業及其他業務。倘收購永昌工業大廈並無落實，發行2019年可換股票據的所得款項將用作撥付收購堅尼地城爹核士街物業及相關重建及日後項目所需資金，以及一般營運資金。

公眾股東的股權將不會被2019年可換股票據攤薄除非及直至高山發行兌換股份。與此同時，通過2019年可換股票據之發行，高山可改善其現金狀況以就未來項目作準備。倘2019年可換股票據項下的兌換權獲悉數行使而導致股東的相對股權遭嚴重攤薄，加上每股資產淨值上升及本公司負債減少，其資產負債表將得以鞏固。

於2019年3月31日，本公司的現金結餘約為141,600,000港元，而於保留資金作未來數月的預期開銷(如營運流出淨額及償還貸款及利息約10,000,000港元、基金投資承擔約38,200,000港元、勿地臣街項目的建築成本約7,800,000港元、證券投資約30,000,000港元及一般營運資金約40,000,000港元)後，其將不會有足夠現金以結付收購永昌工業大廈餘下單位的所需款項。由於本集團最近訂立協議收購爹核士街的物業，現金結餘約141,600,000港元已並將被收購及發展成本耗用。

於強制收購後重建永昌工業大廈將以銀行融資撥付。

本公司考慮向已為項目提供融資的銀行申請進一步貸款，但銀行表示其僅會於完成收購餘下單位及地盤可作重建後方提供額外貸款。

董事會函件

本公司認為，發行2019年可換股票據應在所籌得金額及申請時間方面提供更大靈活性，同時較從銀行獲取進一步貸款享有更低借貸成本。

經考慮其他融資方法(包括上文所述可能進行股本配售及銀行借貸)後，總結發行2019年可換股票據為具吸引力的融資方法。特別是，股本配售將即時攤薄股東權益，而2019年可換股票據於兌換前將不會造成攤薄影響，並將提供中期固定成本的資金(對比短期銀行融資，即使獲授予有關融資，一般只限3年，並按浮動利息計息，通常按年度化一個月銀行同業拆息利率加利差約1.6%計算)。

經考慮上述後，董事認為認購協議及據此擬進行之交易屬公平合理且符合高山及股東之整體利益。

雷玉珠女士(永義之執行董事及主要股東，亦為高山的主要股東及高山的執行董事)已就高山董事會批准認購協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。並無其他高山董事就相關的高山董事會決議案放棄投票或須於股東特別大會上放棄投票。

高山於過去十二個月之集資活動

高山於緊接本通函日期前十二個月內並無進行任何集資活動。

公眾持股量

2019年可換股票據將對兌換施加限制，以使兌換不會導致高山違反上市規則下公眾持股量之要求。

收購守則

2019年可換股票據不會就收購守則第26條提出強制收購之規定施加兌換限制。

於最後實際可行日期，佳豪，將為2019年可換股票據之持有人，連同與其一致行動人士持有高山已發行之有表決權股份合共約23.80%。

在2019年可換股票據按初步兌換價悉數兌換後，共1,272,727,272股兌換股份將被發行，並佔高山經擴大後之已發行股本29.07%及假設已發行股份數目沒有其他變動。

董事會函件

如緊接在兌換前，2019年可換股票據持有人連同與其一致行動人士的持股總數佔當時已發行高山合計30%或以上的表決權，且兌換使其中任何一名人士單獨持有30%或以上的表決權或，如已持有介乎30%至50%的表決權，已於任何12個月期間收購高山超過2%以上的表決權，則必須向股東提出全面收購要約，以符合收購守則第26條的規定。

如緊接在兌換前，2019年可換股票據持有人連同與其一致行動人士的持股總數佔高山合計不低於30%但不多於50%的表決權，且兌換使其中一方或者多方收購額外表決權，該等收購對於截至相關收購日期(含當日)的12個月期間造成影響，令該等人士共同持有的高山表決權較最低的共同持有的表決權比例增加超過2%，則必須向股東提出全面收購要約，以符合收購守則第26條的規定。

下表載述高山現有之持股架構以及倘2019年可換股票據及現有可換股票據行使兌換權時對佳豪及其一致行動人士於高山之持股架構之各項假設。

股東	於最後實際可行日期 高山股份 數目 %		緊隨2019年 可換股票據及2015年 可換股票據獲悉數 行使，而假設並無 行使2017年可換股 票據1及2017年可換股 票據2之兌換權				緊隨2019年 可換股票據、2015年 可換股票據及2017年 可換股票據1獲悉數 行使，而假設並無 行使2017年可換股 票據2之兌換權				
			緊隨2019年 可換股票據獲悉數 行使，而假設並無 行使現有可換股票據 之兌換權		緊隨2019年 可換股票據獲悉數 行使，而假設並無 行使2017年可換股 票據1之兌換權		緊隨2019年 可換股票據獲悉數 行使，而假設並無 行使2017年可換股 票據2之兌換權		緊隨2019年 可換股票據獲悉數 行使，而假設並無 行使現有可換股票據 之兌換權		
			高山股份 數目 (擴大後)	%	高山股份 數目 (擴大後)	%	高山股份 數目 (擴大後)	%	高山股份 數目 (擴大後)	%	
佳豪及與其一致行動人士(附註1)											
Landmark Profits	93,549,498	3.01	93,549,498	2.14	93,549,498	1.65	93,549,498	1.62	93,549,498	1.57	
佳豪	645,781,194	20.79	1,918,508,466	43.81	1,918,508,466	33.82	2,018,508,466	34.97	2,206,508,466	37.02	
總計	<u>739,330,692</u>	<u>23.80</u>	<u>2,012,057,964</u>	<u>45.95</u>	<u>2,012,057,964</u>	<u>35.47</u>	<u>2,112,057,964</u>	<u>36.59</u>	<u>2,300,057,964</u>	<u>38.59</u>	

附註：

1. 永義、Landmark Profits、雷玉珠女士及官永義先生(雷玉珠女士之配偶)根據收購守則被視為與佳豪一致行動人士。
2. 雷玉珠女士及官永義先生為高山按購股權計劃授予涉及累計22,600,000股股份之購股權持有人，但並無載於上表中。
3. 2015年可換股票據由Madian Star Limited擁有，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，根據收購守則並非視為與佳豪一致行動人士。

於最後實際可行日期，永義或任何與其一致行動人士並無意向股份提出收購要約，亦無此義務。永義深知其在收購守則下的義務，並會在必要時遵守其義務，特別當考慮佳豪是否應就2017年可換股票據1、2017年可換股票據2及2019年可換股票據的任何一項或全部行使兌換權時。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，永義透過佳豪及Landmark Profits，擁有高山約23.80%的已發行股本，故為高山的關連人士。因此，根據上市規則，認購協議及據此擬進行之交易構成高山的關連交易而須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

只有獨立股東方獲准於股東特別大會上就批准認購協議及據此擬進行之交易之決議案投票，而認購方及其聯繫人(於最後實際可行日期合共控制或有權控制23.80%股份之表決權)將放棄投票表決。

高山已成立獨立董事委員會包括三(3)名獨立非執行董事，為簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生，以就認購協議向股東提供意見。

獲獨立董事委員會批准後，高山已委聘獨立財務顧問，就認購協議及據此擬進行之交易及如何投票表決向獨立董事委員會及股東提供意見。

可能調整現有可換股票據之兌換價

現有可換股票據可根據下文所載之兌換價兌換，而悉數兌換可兌換為下列股份數目。

現有可換股票據	現行兌換價 (可調整)	尚未行使金額	可兌換為 股份數目(約)
2015年可換股票據	0.06港元	77,600,000港元	1,293,333,333
2017年可換股票據1	0.16港元	16,000,000港元	100,000,000
2017年可換股票據2	0.06港元	11,280,000港元	188,000,000

現有可換股票據的兌換價不會因簽立認購協議或完成而須作調整。

特別授權

董事正尋求獨立股東於股東特別大會上批准特別授權，以配發及發行兌換股份。兌換股份將在建議授予董事的特別授權下獲配發及發行，而該特別授權需僅獨立股東在股東特別大會上通過一項決議案。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准一項決議案以批准建議認購協議及特別授權。

本公司謹訂於2019年8月21日(星期三)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會及投票，務請閱讀該通告及按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間不少於四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

決議案將採用投票方式表決。

備查文件

認購協議之副本在本公司香港主要辦事處直至股東特別大會日期止之正常辦公時間內可供查閱。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確認股東出席股東特別大會並在會上投票的資格，本公司將於2019年8月16日(星期五)至2019年8月21日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2019年8月15日(星期四)下午4時30分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

推薦建議

獨立董事委員會已成立，以就認購協議、據此擬進行之交易及特別授權向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第26頁，而獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)則載於本通函第27頁。

董事會(包括獨立董事委員會及獨立財務顧問)認為，認購協議及授出特別授權實屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

董事會函件

其他資料

敬希閣下同時垂注股東特別大會通告及本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

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
謹啟

2019年8月2日



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)

敬啟者：

關連交易

擬根據特別授權發行可換股票據

吾等提述本公司日期為2019年8月2日之通函(「通函」)，已獲委任為獨立董事委員會成員，向閣下提供意見就有關認購協議(連同據此擬進行之交易，包括根據特別授權發行2019年可換股票據、配發及發行兌換股份)，其詳情載於董事會函件，本通函構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函定義者具相同涵義。

吾等謹此提請閣下注意獨立財務顧問的函件載列於通函第27至46頁，其中包含其對獨立董事委員會的意見和建議有關認購協議(連同據此擬進行之交易，包括根據特別授權發行2019年可換股票據以及配發及發行兌換股份)乃屬公平合理。因獨立股東關注並符合本公司利益及股東之整體利益，以及其原因之意見及建議的主要因素及原因。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問在其上述函件中所述的考慮因素及理由以及意見，吾等認為就獨立股東而言，認購協議(連同據此擬進行之交易，包括根據特別授權發行2019年可換股票據以及配發及發行兌換股份)而言屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准認購協議(連同據此擬進行之交易，包括根據特別授權發行2019年可換股票據、配發及發行兌換股份)。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

簡嘉翰

獨立非執行董事

劉善明

獨立非執行董事

謹啟

吳冠賢

獨立非執行董事

2019年8月2日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問函件全文，以就建議發行及認購可換股可贖回票據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

敬啟者：

關連交易 – 擬根據特別授權發行可換股可贖回票據

緒言

吾等茲提述獲委任為獨立財務顧問，以就高山與認購方訂立認購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於高山向股東刊發日期為2019年8月2日通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2019年6月17日，高山與認購方訂立認購協議，據此，高山有條件同意發行，而認購方有條件同意認購本金額為70,000,000港元的3.00%2019年可換股票據。

假設本金總額70,000,000港元之2019年可換股票據之兌換權按初步兌換價（「**兌換價**」）每股兌換股份0.055港元獲悉數行使，將配發及發行合共1,272,727,272股兌換股份，相當於最後實際可行日期高山已發行股本約40.98%，及經配發及發行有關兌換股份而擴大之高山已發行股本約29.07%（假設除發行兌換股份外，自最後實際可行日期起至有關兌換股份發行當日（包括當日），高山已發行股本並無任何變動。

於最後實際可行日期，永義透過佳豪及Landmark Profits擁有高山約23.80%之已發行股本，故其為高山之關連人士。因此，根據上市規則，認購協議及據此擬進行之交易構成高山之關連交易，須遵守上市規則下申報、公告及獨立股東批准之規定。就此而言，認購方及其緊密聯繫人須就於股東特別大會上提呈有關批准認購協議及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會

包含三(3)名獨立非執行董事(即簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生)之獨立董事委員會已成立，以就認購協議之條款就獨立股東而言是否公平合理提供意見以及就投票提供推薦建議。

吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問之職責為就(i)認購協議之條款就獨立股東而言是否公平合理及是否符合高山集團及股東之整體利益；及(ii)獨立股東於股東特別大會上如何就批准認購協議及據此擬進行之交易之相關決議案投票向獨立股東提供推薦建議。

吾等意見及推薦建議之基礎

於編製吾等的意見時，吾等已依賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及高山管理層提供予吾等的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設(i)董事及高山管理層所提供之所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所述之資料(彼等就此承擔全部責任)於提供時為真實及準確，且於最後實際可行日期仍然如此，及股東將於股東特別大會之前獲通知該資料及陳述之任何重大變動。吾等亦已假設董事於通函內所作出之所有信念陳述、意見及預期乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑高山、其顧問及/或董事所發表之意見之合理性。吾等相信吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證董事及高山管理層所提供之資料，亦無獨立調查高山集團之業務及事務狀況。

董事對通函所載資料之準確性共同及個別負全責，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載之任何陳述產生誤導。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對所提供資料進行任何獨立核證，亦無對高山集團之業務及事務進行任何獨立調查。吾等並無考慮因發行2019年可換股票據對高山集團或股東產生之稅務影響。吾等之意見乃完全基於最後實際可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等獲提供之資料。本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦意見。倘本函件資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，吾等之唯一責任為確保有關資料乃準確及公允地摘錄、轉載或呈列自相關指定資料來源，不得斷章取義。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與高山集團或其他任何可能合理地視為與吾等獨立性有關之各方，並無任何關係或利益。於過去兩(2)年，吾等曾就(i)與非常重大收購事項及非常重大出售事項(有關通函(包括獨立財務顧問函件)已於2019年2月12日刊發)有關之關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，及(ii)與根據特別授權建議發行可換股票據(有關通函(包括獨立財務顧問函件)已於2017年8月28日刊發)有關之關連交易擔任高山之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除擔任上述獨立財務顧問外，吾等於過往兩(2)年內並無以任何身份為高山行事。

除吾等獲委任作為獨立財務顧問已付或應付吾等一般專業費用外，概不存在吾等已向或將向高山或可合理被視為與吾等之獨立性有關的任何其他各方收取任何費用或利益之安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等被視為獨立。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 訂立認購協議之理由

(1) 撥付收購永昌工業大廈餘下單位所需資金

於2019年3月31日，高山集團之經審核現金及現金等價物約為141,582,000港元。高山集團擁有位於香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈約86.36%。地盤面積約5,483平方呎。於2018年9月12日，高山集團已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交申請以拍賣永昌工業大廈的所有單位。如成功拍賣，高山集團計劃重新發展該地盤。董事估計，所得款項淨額約65,170,000港元將用作撥付(i)收購永昌工業大廈餘下單位所需資金；及(ii)就重新發展該地盤之相關初步調查、規劃及設計成本，發行2019年可換股票據任何所得款項若未動用作收購永昌工業大廈項目、用作撥付按本公司於2019年7月10日所公佈收購堅尼地城爹核士街的物業及相關重建以及未來項目所需資金，以及用作一般營運資金。

(2) 高山集團之業務及財務回顧

表1：高山集團綜合收益表

	截至3月31日止年度	
	2019年 千港元 (經審核)	2018年 千港元 (經審核)
收入	62,228	49,605
提供服務成本	(3,271)	(2,880)
除稅前溢利	50,910	54,608
稅項	(400)	(1,069)
本年度溢利	50,510	53,539

獨立財務顧問函件

截至2019年3月31日止財政年度(「2019財年」)與截至2018年3月31日止財政年度(「2018財年」)比較

如摘錄自截至2019年3月31日止年度之年報(「2019財年年報」)所載，高山集團收入主要來源為(i)租金收入；及(ii)貸款融資利息收入，分別對高山集團2019財年總收入貢獻約68.5%及31.5%。

如表1所載，高山集團收入由2018財年約49,600,000港元增加約12,600,000港元或約25.4%至2019財年約62,200,000港元。該增加主要由於租金收入由2018財年約33,000,000港元增加約9,600,000港元至2019財年約42,600,000港元；主要是由於新購置物業、持續管理租戶組合、主要投資物業及持作出售發展物業之租金回流所推動。

高山集團本年度溢利由2018財年純利約53,500,000港元減少約3,000,000港元至2019財年純利約50,500,000港元，主要由於以下各項之綜合影響所致：(i)投資物業公平值變動收益約46,000,000港元，而2018財年投資物業公平值變動收益約72,300,000港元；(ii)2019財年出售一間附屬公司收益約43,200,000港元；(iii)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損由2018財年約2,200,000港元增加至2019財年約16,300,000港元；及(iv)行政開支由2018財年約35,500,000港元增加至2019財年約48,300,000港元。

表2：高山集團綜合財務狀況表

	於3月31日	
	2019年 千港元 (經審核)	2018年 千港元 (經審核)
非流動資產	1,418,452	1,944,228
流動資產	2,616,093	2,067,689
非流動負債	753,266	707,315
流動負債	547,109	589,314
流動資產淨值	2,068,984	1,478,375
股東應佔權益	2,734,170	2,715,288
銀行結餘及現金	141,582	125,422

獨立財務顧問函件

於2019年3月31日之財務狀況與於2018年3月31日之財務狀況比較

如上文表2所載，於2019年3月31日，高山集團錄得流動資產淨值約2,069,000,000港元(2018年3月31日：約1,478,400,000港元)。高山集團之流動資產由2018年3月31日約2,067,700,000港元增至2019年3月31日約2,616,100,000港元。該增加主要由於：(i)持作出售發展物業增加約95,300,000港元；(ii)應收貸款增加約88,000,000港元；(iii)按公平值計入損益之金融資產增加約69,300,000港元；及(iv)分類為持作出售之資產－投資物業增加約304,000,000港元。高山集團流動負債由2018年3月31日約589,300,000港元減少至2019年3月31日約547,100,000港元，主要由於以下各項之綜合影響所致：(i)貿易及其他應付款項增加約31,100,000港元；(ii)可換股票據減少約6,700,000港元；及(iii)有抵押銀行借款減少約65,800,000港元。

(3) 其他融資途徑

貴公司於2019年3月31日的現金結餘約為141,600,000港元。由於高山集團最近訂立協議收購堅尼地城爹核士街的物業，現金結餘約141,600,000港元已並將被收購及發展成本耗用。此外，吾等已從貴公司獲得最新之經修訂現金流量表，並注意到於保留資金作未來數月的預期開銷(如營運流出淨額及償還貸款及利息約10,000,000港元、基金投資承擔約38,200,000港元、勿地臣街項目的建築成本約7,800,000港元、證券投資約30,000,000港元及一般營運資金約40,000,000港元)後，貴公司將不會有足夠現金以結付收購永昌工業大廈餘下單位的所需款項及相關開支。

據董事表示，就本次集資而言，貴公司於考慮其他股本融資途徑(如股本配售)時並無接洽任何配售代理及承包商，原因是股本配售將即時攤薄股東權益，而2019年可換股票據於兌換前將不會造成攤薄影響，並將提供中期固定成本的資金(對比短期銀行融資，即使獲授予有關融資，一般只限三年，並按浮動利息計息，通常按年度化一個月銀行同業拆息利率加利差約1.6%計算)。

貴公司亦已考慮其他融資途徑如銀行借款。高山集團截至2019年3月31日止財政年度有抵押銀行借款的實際利率約為3.12%。吾等已審閱與銀行就撥付永昌工業大廈現有單位所需資金訂立的現行貸款協議，根據就撥付高山集團持有永昌工業大廈現有單位(「現有單位」)所需資金而與銀行訂立的現行貸款協議，貴公司須就現有單位的任何進一步外部融資獲得銀行的同意。考慮到永昌工業大廈為一項重建項目，貴公司難以將貸款融資分開於兩個不

同的財務機構。吾等亦已審閱 貴公司與銀行間之電郵通訊，並從電郵通訊得悉於完成收購永昌工業大廈餘下單位之前無法以可接受條款從銀行獲得進一步融資。此外，據高山集團管理層表示，其他銀行所提供貸款融資的利率高於2019年可換股票據的票面息率。經考慮(i)完成收購永昌工業大廈餘下單位及該地盤可作重建之前無法獲得新造貸款融資；(ii)銀行融資成本變化或波動，而為審慎管理其債務組合，貴公司的銀行融資傳統上貸款年度較短，貴公司按固定票面息率(利率)及五年的較長年期發行可換股票據不僅讓 貴公司受惠於較低的固定融資成本，亦使 貴公司能夠獲得中期融資，故提升其財務規劃及管理；及(iii)在目前環境如配售及供股等其他股本融資途徑欠缺市場需求及／或條款未必有利，且銀行融資將費時及欠彈性後，吾等認同董事的觀點，以固定利率的長期融資方式發行2019年可換股票據將符合 貴公司及其股東的整體利益。此外，吾等注意到，有別於銀行融資，向認購方發行2019年可換股票據毋須任何房地產或任何其他資產的抵押。

據 貴公司管理層表示，貴公司已考慮接洽其他獨立認購方，但考慮到接洽其他獨立認購方通常涉及較長的盡職審查過程，相比接洽佳豪(即認購方及2017年可換股票據及2017年可換股票據2的票據持有人)可能需要相對較長的時間框架，因此，貴公司管理層認為，向認購方發行2019年可換股票據是較佳選擇。經考慮(i)接洽其他獨立認購方將需要較長的過程；(ii)認購方已訂約同意認購2019年可換股票據；及(iii) 貴公司管理層確認，倘 貴公司擬集資，彼等將審慎周詳地考慮選擇 貴公司可選用的最佳融資方法，包括(其中包括)供股、公開發售及債務融資後，吾等認為並認同 貴公司管理層的觀點，向認購方發行2019年可換股票據符合 貴公司及股東的整體利益。

發行2019年可換股票據所得款項總額將為70,000,000港元，而所得款項淨額估計約為69,500,000港元。董事估計，所得款項淨額中約65,170,000港元將用作撥付(i)收購永昌工業大廈餘下單位；及(ii)相關重建的相關初步調查、規劃及設計成本。發行2019年可換股票據的任何所得款項若未動用作以上用途，將用作撥付按本公司於2019年7月10日所公佈收購堅尼地城爹核士街的物業及相關重建以及未來項目所需資金，以及用作一般營運用途。收購永昌工業大廈餘下單位及重建該地盤面積估計需時約四至五年。

(4) 吾等的意見

基於上文所述及經考慮(尤其是)認購方同意訂約認購2019年可換股票據，而如配售及供股等其他股本融資途徑欠缺市場需求及／或條款未必有利，且銀行融資將費時及欠彈性後，吾等認為訂立認購協議就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

B. 認購協議的主要條款

(1) 認購協議的主要條款

根據認購協議，高山有條件同意發行而認購方有條件同意按面值認購本金金額70,000,000港元之2019年可換股票據。每股兌換股份的初步兌換價0.055港元，票面息率為每年3.00%，而2019年可換股票據將於發行日期起計第五週年當日到期。認購協議須待(其中包括)以下條件達成後方可完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准(無條件或僅受高山及認購方沒有合理反對之條件所規限)上市及買賣兌換股份；
- (b) 獨立股東於股東特別大會通過一項普通決議案以批准認購協議及項下擬進行之交易，包括但不限於根據特別授權發行2019年可換股票據以及配發及發行兌換股份；
- (c) 如有需要，百慕達金融管理局批准可換股票據及兌換股份之發行及可換股票據及兌換股份之轉讓；及
- (d) 於可換股票據發行後，並無存在或已發生任何事件及並無存在任何情況，根據可換股票據之條件乃屬違約事項；於可換股票據發行後，亦未曾發生任何事件或行動，在發出通知或失時效時(或同時兩者)構成違約事項。

於最後實際可行日期，貴公司獲悉發行可換股票據及兌換股份以及其轉讓毋須取得百慕達金融管理局的同意。因此，先決條件(c)獲達成。於最後實際可行日期並無其他先決條件獲達成。先決條件(d)可由認購方豁免。概無其他先決條件可獲豁免。

倘任何一項先決條件未能於最後截止日期或之前達成或(如適用)獲豁免，認購協議則將告失效，而訂約方將獲解除協議項下之全部責任，惟任何先前違反認購協議之責任則另作別論。

收購永昌工業大廈並非發行2019年可換股票據的條件。

(2) 兌換價及行使價

每股兌換股份的初步兌換價為0.055港元。據董事表示，初步兌換價乃由認購協議訂約方按公平原則及磋商後協定。

(i) 初步兌換價與現行股價之比較

每股兌換股份的初步兌換價0.055港元較：

- 於簽訂認購協議日期前之最後交易日2019年6月17日在聯交所所報收市價每股股份0.055港元無折讓；
- 於截至2019年6月17日(包括當日)止連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.055港元無折讓；
- 於截至2019年6月17日(包括當日)止連續30個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.0580港元折讓約5.17%；
- 於截至2019年6月17日(包括當日)止過去六個月在聯交所所報平均收市價每股股份約0.0717港元折讓約23.29%；及
- 於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.050港元溢價約10.00%。

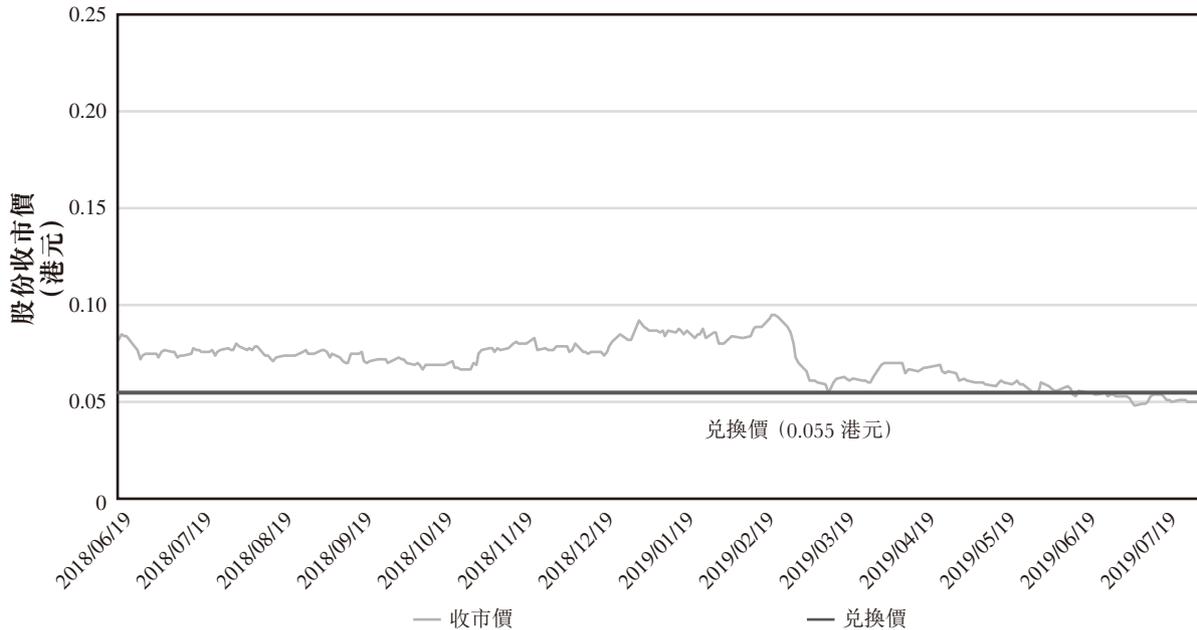
初步兌換價由 貴公司及永義按公平原則及磋商經考慮股份於簽立認購協議前數天的收市價及 貴公司現有可換股票據(特別是2015年可換股票據)的兌換價後協定。

基於上文所述，吾等注意到，初步兌換價普遍較股份現行市價有所折讓。

獨立財務顧問函件

(ii) 初步兌換價與歷史股價之比較

吾等已審閱截至及包括最後交易日期止12個月期間以及自緊隨最後交易日期至包括最後實際可行日期（「審閱期間」）於在聯交所所報股份之每日收市價：



於審閱期間，股份之收市價範圍為每股股份0.049港元至每股股份0.095港元。雖然初步兌換價於審閱期間在股份之收市價範圍內，吾等知悉，初步兌換價較：

- 於最後交易日(包括當日)止過去6個月在聯交所所報平均收市價每股股份約0.0717港元折讓約23.29%；及
- 於最後交易日(包括當日)止過去12個月在聯交所所報平均收市價每股股份約0.073港元折讓約24.66%。

吾等知悉初步兌換價相較於上文「初步兌換價與現行股價比較」一節所分析之一般股份市價折讓。吾等認為，當決定初步兌換價之公平性及合理性時，初步兌換價與現行股價之比較，較與過去6個月至12個月內之歷史股價相比，分析更為相關，皆因股份現行市價可直接反映股份在現行市值。因此，吾等認為兌換價屬公平合理，因為它反映了目前的市場價格。

獨立財務顧問函件

(iii) 初步兌換價與每股資產淨值之比較

吾等知悉初步兌換價每股兌換股份0.055港元較高山集團之綜合資產淨值每股股份約0.88港元(披露於2019財年年報於2019年3月31日之綜合資產淨值約2,734,200,000港元及於最後實際可行日期已發行之股份總數3,105,832,059股股份計算)折讓約93.75%。吾等知悉，初步兌換價所代表之高山集團綜合資產淨值折讓約93.75%屬重大。

吾等認為市場價格是衡量兌換價公平合理的一個較為普遍的因素。資產淨值折讓僅作參考。吾等認為股份的現行市價可直接反映市場考慮到高山集團所有業務分部及現行市況的普遍認為之股份價值。因此，吾等認為兌換價屬公平合理，因為它反映了目前的市場價格。

吾等已審閱於2018年6月1日起至最後交易日及最後實際可行日期之股份交易量數據，如下表所示：

	該月之 股份成交量	該月之 交易日數目	股份平均 每日成交量	平均每日 成交量 相對已發行 股份總數 的百分比	平均每日 成交量 相對由公眾 持有股份 總數的 百分比
2018年					
6月	96,499,048	20	4,824,952	0.16%	0.22%
7月	83,539,300	21	3,978,062	0.13%	0.18%
8月	192,531,600	23	8,370,939	0.28%	0.38%
9月	46,678,135	19	2,456,744	0.08%	0.11%
10月	35,752,000	21	1,702,476	0.06%	0.08%
11月	199,252,657	20	9,962,633	0.34%	0.45%
12月	80,737,211	19	4,249,327	0.14%	0.19%
2019年					
1月	78,097,263	22	3,549,876	0.12%	0.16%
2月	110,855,266	17	6,520,898	0.22%	0.29%
3月	292,345,025	21	13,921,192	0.47%	0.63%
4月	115,480,843	19	6,077,939	0.20%	0.27%
5月	130,102,300	21	6,195,348	0.21%	0.28%
6月	108,709,600	19	5,721,558	0.18%	0.24%
7月(截至及包括最後 實際可行日期)	194,055,129	20	9,702,756	0.31%	0.41%

獨立財務顧問函件

吾等知悉自2018年6月起計直至及包括最後實際可行日期止每月平均每個交易日之股份成交量相對由公眾持有當時已發行股份總數的百分比介乎約0.08%至約0.63%，因此，吾等認為股份交易流通量處於一個可合理充分反映市場按現行市況而普遍接受的股份價值水平。吾等進一步知悉該股份市價(其於至最後交易日(包括當日)止連續30個交易日之平均值為每股股份約0.0580港元以及於至最後交易日(包括當日)止過去6個月交易日之平均值為每股股份約0.0717港元)較綜合資產淨值每股股份約0.88港元有大幅折讓，分別約93.41%及約91.85%。

(iv) 與其他上市發行人近期發行可換股債券／票據之比較

為作比較用途，吾等已盡力透過聯交所網站之已刊發資料搜尋於最後交易日前3個月期間內公佈之於聯交所上市之公司之所有近期可換股債券或可換股票據發行(不包括就收購及發行A股可換股票據之發行)〔可資比較票據〕。根據該標準，吾等已識別21項可資比較票據。就吾等盡最大努力後所知及根據吾等按上述標準進行之搜尋，可資比較票據之名單乃符合上述標準之可換股債券或可換股票據發行之詳盡名單。

吾等已分別將該等可資比較票據之兌換價所代表之該等公司於相關最後交易日、連續5個交易日直至及包括最後交易日之股份收市價之相關溢價／折讓，與初步兌換價所代表之於最後交易日之相應溢價／(折讓)及於最後5個交易日之溢價／(折讓)作出比較。

可資比較票據之發行人 (股份代號)	可資比較票據 之公佈日	每股兌換價 (港元)	到期日 (概約年數)	最後交易日 溢價／(折讓) (%)	最後5個 交易日 (包括最後 交易日) 溢價／(折讓) (%)	年利率 (%)
中國金控投資集團有限公司 (875.HK)	19年3月4日	0.0830	1年	5.06%	3.49%	5.00%
中國興業控股有限公司 (132.HK)	19年3月12日	0.7600	5年	83.13%	78.4%	2.00%
百勤油田服務有限公司 (2178.HK)	19年3月21日	0.2880	2年	15.20%	17.17%	10.00%

獨立財務顧問函件

可資比較票據之發行人 (股份代號)	可資比較票據 之公佈日	每股兌換價 (港元)	到期日 (概約年數)	最後交易日 溢價/(折讓) (%)	最後5個 交易日 (包括最後 交易日) 溢價/(折讓) (%)	年利率 (%)
中國教育集團控股有限公司 (839.HK)	19年3月22日	14.6900	5年	30.00%	21.89%	2.00%
冠華國際控股有限公司 (539.HK)	19年4月26日	0.1060	2年	10.42%	9.50%	5.00%
國際娛樂有限公司(1009.HK)	19年4月30日	1.0100	5年	0.00%	3.06%	0.00%
中國環保科技控股有限公司 (646.HK)	19年5月2日	0.0580	3年	13.73%	5.07%	12.00%
雅仕維傳媒集團有限公司 (1993.HK)	19年5月7日	3.5400	不適用 ^(附註1)	(6.35%)	(6.74%)	0.00%
弘達金融控股有限公司 (1822.HK)	19年5月15日	0.100	2年	143.90%	138.10%	5.00%
銀建國際控股集團有限公司 (171.HK)	19年5月20日	2.3300	3年	38.69%	38.86%	7.00%
中國物流資產控股有限公司 (1589.HK)	19年5月22日	3.1900	5年	8.87%	8.21%	6.95%
勵晶太平洋集團有限公司 (575.HK)	19年5月29日	0.2125	3年	(15.00%)	(15.27%)	4.00%
裕華能源控股有限公司 (2728.HK)	19年5月29日	0.1840	1年	0.00%	58.08%	10.00%
香港資源控股有限公司 (2882.HK)	19年5月29日	0.1500	3年	2.74%	1.35%	4.00%
國藝娛樂文化集團有限公司 (8228.HK)	19年5月30日	0.4500	6年	73.08%	71.76%	7.17% ^(Note 2)
和嘉控股有限公司(704.HK)	19年6月4日	0.2600	3年	13.54%	13.54%	5.00%
麒麟集團控股有限公司(8109.HK)	19年6月4日	0.6000	3年	319.58%	370.96%	2.00%
艾伯科技股份有限公司(2708.HK)	19年6月10日	1.7300	3年	0.58%	0.93%	7.50%
銘霖控股有限公司(1106.HK)	19年6月14日	0.1000	1年	185.71%	180.90%	12.00%

獨立財務顧問函件

可資比較票據之發行人 (股份代號)	可資比較票據 之公佈日	每股兌換價 (港元)	到期日 (概約年數)	最後交易日 溢價/(折讓) (%)	最後5個 交易日 (包括最後 交易日) 溢價/(折讓) (%)	年利率 (%)
正乾金融控股有限公司(1152.HK)	19年6月14日	0.1783	3年	(2.57%)	(8.00%)	3.00%
陽光油砂有限公司(2012.HK)	19年6月16日	0.0740	2年	(9.78%)	(10.00%)	8.00%
		最少	1年	(15.00%)	(15.27%)	0.00%
		最大	6年	319.58%	370.96%	12.00%
		經調整	6年	83.13%	78.40%	12.00%
		最大 (附註3)				
		平均	3.05年	43.36%	46.73%	5.60%
		經調整	3.24年	14.52%	16.18%	5.48%
		平均 (附註3)				
貴公司		0.055	5年	0.00%	0.00%	3.00%

附註1：雅仕維傳媒集團有限公司(1993.HK)發行可換股債券並無到期日，故此可資比較票據將撇除於平均到期日的計算內。

附註2：國藝娛樂文化集團有限公司(8228.HK)的可換股債券年期為6年，相關利率分別為1.00%、2.00%、10.00%、10.00%、10.00%及10.00%。為方便說明，利率按平均六年期計算。

附註3：弘達金融控股有限公司(1822.HK)、麒麟集團控股有限公司(8109.HK)及銘霖控股有限公司(1106.HK)被視為離群值，並撇除於經調整平均的計算中，原因是其兌換價較最後交易日每股收市價溢價特別大，或對吾等的分析造成反常的結果。

如上表所示，吾等知悉可資比較票據之兌換價所代表之最後交易日溢利/(折讓)介乎折讓約15.00%至溢價約83.13% (不包括離群值)，經調整溢價平均值為14.52%。因此，可資比較票據之兌換價所代表之最後交易日溢利/(折讓)介乎可資比較票據之最後交易日溢利/(折讓)的範圍。

吾等知悉可資比較票據之兌換價所代表之最後5個交易日溢利/(折讓)介乎折讓約15.27%至溢價約78.40% (不包括離群值)，經調整溢價平均值為16.18%。因此，可資比較票據之兌換價所代表之最後5個交易日溢利/(折讓)介乎可資比較票據之最後5個交易日溢利/(折讓)的範圍。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，可資比較票據之到期日介乎一年至六年(不包括離群值)，經調整平均約為3.24年。因此，2019年可換股票據的到期日(即五年)介乎可資比較票據到期日的範圍。

吾等注意到，可資比較票據的年利率為介乎零至12.00%(不包括離群值)，經調整平均每年約為5.48%。2019年可換股票據年利率為3.00%，因此屬於可資比較票據利率的範圍，低於可資比較票據的平均利率。

如屬 貴公司，兌換價較(i)最後交易日在聯交所所報收市價每股股份溢價／折讓約0.0%；及(ii)最後5個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份溢價／折讓約0.0%。有關兌換價溢價／折讓介乎可資比較票據的範圍，同時處於最低端。

為評估兌換價處於可資比較票據最低端是否合理，吾等已考慮 貴公司持續資金需要以發展及擴大其業務及其財務資源以及進行集資活動的能力以應付有關需要。

就 貴公司持續資金需要而言，吾等注意到(i) 貴公司估計所得款項淨額約65,170,000港元將用作撥付(a)收購永昌工業大廈餘下單位所需資金及(b)相關重建的相關初步調查、規劃及設計成本；(ii) 貴公司於2019年3月31日的現金結餘約為141,600,000港元，而高山集團最近訂立協議收購堅尼地城爹核士街的物業，現金結餘約141,600,000港元已並將被收購及發展成本耗用，故 貴公司於保留資金作未來數月的預期開銷(如營運流出淨額及償還貸款及利息約10,000,000港元、基金投資承擔約38,200,000港元、勿地臣街項目的建築成本約7,800,000港元、證券投資約30,000,000港元及一般營運資金約40,000,000港元)後將不會有足夠現金以結付收購永昌工業大廈餘下單位的所需款項及相關開支；(iii)於完成收購永昌工業大廈餘下單位之前無法以可接受條款從銀行獲得進一步融資；(iv)其他股本融資途徑(如股本配售)並非最理想方法，原因是股本配售將即時攤薄股東權益，而2019年可換股票據於兌換前將不會造成攤薄影響；及(v)高山集團擁有永昌工業大廈約86.36%，並已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交申請以拍賣永昌工業大廈的所有單位，而高山集團規定認購事項所得款項須用作支付相關收購成本。如成功拍賣，高山集團計劃重新發展該地盤。

獨立財務顧問函件

因此，儘管兌換價處於可資比較票據範圍最低端，經考慮上文所述及認購方可為貴公司提供即時資金以應付迫切及持續的資金需要後，吾等認為，較兌換價(即可資比較票據範圍最低端)溢價／折讓0.0%屬可接受及合理。

(v) 吾等之意見

儘管初步兌換價較高山集團綜合資產淨值有大幅折讓，綜合上文所述所有因素並經考慮，尤其是：

- (a) 高山集團有資金需要為(i)收購永昌工業大廈餘下單位；及(ii)相關重建的相關初步調查、規劃及設計成本提供資金，預計高山集團將有大量現金流出；
- (b) 如上文所分析，股份成交量處於一個能合理充分反映市場按現行市況而普遍接受的股份價值之水平，而該股份市值(其於直至最後交易日(包括當日)止連續30個交易日之平均值為每股股份約0.0580港元以及於直至最後交易日(包括當日)止最後6個月之平均值為每股股份約0.0717港元)較綜合資產淨值每股股份約0.88元有大幅折讓，分別約93.41%及約91.85%；
- (c) 兌換價所代表之最後交易日溢利(折讓)及最後5個交易日溢利(折讓)，均屬於可資比較票據之相關範圍內；
- (d) 2019年可換股票據到期日(五年)，屬於可資比較票據到期日的範圍內；及
- (e) 2019年可換股票據的年利率為3.00%，屬於可資比較票據的利率範圍內，

吾等認為，就獨立股東而言，2019年可換股票據之兌換價、到期日及利率屬公平合理。

獨立財務顧問函件

C. 對現有公眾股東所持股權之攤薄影響

2019年可換股票據按初步兌換價悉數兌換時，合共1,272,727,272股兌換股份將予配發及發行。以下列表為高山現時股權架構及預計股權架構(假設已發行股份數目沒有其他變動及現有可換股票據按任何可能調整前之兌換價)。

股東	於最後實際可行日期		緊隨2019年可換股票據獲悉數行使，而假設並無行使現有可換股票據之兌換權		緊隨2019年可換股票據及2015年可換股票據獲悉數行使，而假設並無行使2017年可換股票據1及2017年可換股票據2之兌換權		緊隨2019年可換股票據、2015年可換股票據及2017年可換股票據1獲悉數行使，而假設並無行使2017年可換股票據2之兌換權		緊隨2019年可換股票據獲悉數行使，並假設悉數行使現有可換股票據之兌換權	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
佳豪及與其一致行動人士(附註3)										
Landmark Profits(附註2)	93,549,498	3.01	93,549,498	2.14	93,549,498	1.65	93,549,498	1.62	93,549,498	1.57
佳豪(附註1)										
- 股份	645,781,194	20.79	1,918,508,466	43.81	1,918,508,466	33.82	2,018,508,466	34.97	2,206,508,466	37.02
- 2017年可換股票據1相關股份	100,000,000*	-	100,000,000*	-	100,000,000*	-	-	-	-	-
- 2017年可換股票據2相關股份	188,000,000*	-	188,000,000*	-	188,000,000*	-	188,000,000*	-	-	-
- 雷玉珠相關股份(附註4及5)	22,600,000*	-	22,600,000*	-	22,600,000*	-	22,600,000*	-	22,600,000*	-
小計	739,330,692	23.80	2,012,057,964	45.95	2,012,057,964	35.47	2,112,057,964	36.59	2,300,057,964	38.59
Madian(2015年可換股票據持有人)										
- 股份	140,000,000	4.51	140,000,000	3.20	1,433,333,333	25.27	1,433,333,333	24.83	1,433,333,333	24.05
- 按兌換價每股0.06港元之相關股份	1,293,333,333*	-	1,293,333,333*	-	-	-	-	-	-	-
鄭長添相關股份										
- 實益擁有人(附註6)	11,300,000*	-	11,300,000*	-	11,300,000*	-	11,300,000*	-	11,300,000*	-
參與者相關股份										
- 實益擁有人(附註7)	33,900,000*	-	33,900,000*	-	33,900,000*	-	33,900,000*	-	33,900,000*	-
公眾股東	2,226,501,367	71.69	2,226,501,367	50.85	2,226,501,367	39.26	2,226,501,367	38.58	2,226,501,367	37.36
總計	3,105,832,059	100	4,378,559,331	100	5,671,892	100	5,771,892,664	100	5,959,892,664	100

* 僅供識別。該等數字未被加入總計%。

獨立財務顧問函件

附註：

1. 佳豪之全部已發行股本均由永義間接持有。
2. Landmark Profits之全部已發行股本均由永義直接持有。
3. 佳豪及Landmark Profits為永義之全資附屬公司及根據收購守則被視為一致行動。
4. 雷玉珠女士亦為佳豪之董事及根據收購守則被視為一致行動。
5. 該等相關股份包括11,300,000份購股權為高山於2016年10月14日在購股權計劃下各自分別授予官永義先生(雷玉珠女士之配偶)及雷玉珠女士。根據證券及期貨條例，雷玉珠女士被視為於官永義先生所持有之該等11,300,000股相關股份中擁有權益。
6. 該等相關股份為高山於2016年10月14日在購股權計劃下授予鄺長添先生之購股權。
7. 該等相關股份為高山於2016年10月14日在購股權計劃下授予合資格參與者之購股權餘額。
8. 該等相關股份為2015年可換股票據於最後實際可行日期之餘額。

如上表所示，貴公司現有公眾股東的股權將在2015年可換股票據、2017年可換股票據1、2017年可換股票據2及2019年可換股票據以其各兌換價全面兌換後，立即將由約71.69%攤薄至37.36%，減少約34.33%。

經考慮：

- (i) 認購事項將改善現金狀況，將為高山集團提供所需財務資源以抓緊未來業務擴充的機會，而該等機會或有助提升貴公司的表現；
- (ii) 高山集團擁有永昌工業大廈約86.36%，並已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交申請以拍賣永昌工業大廈的所有單位，而高山集團規定認購事項所得款項須用作支付相關收購成本。如成功拍賣，高山集團計劃重新發展該地盤；及
- (iii) 認購協議的條款就獨立股東而言屬公平合理且為正常商業條款，詳情於上文「認購協議的主要條款」一節中討論，

吾等認為發行2019年可換股票據的裨益超出可能出現的攤薄影響，致使發行2019年可換股票據符合貴公司及獨立股東的整體利益。

D. 發行及認購2019年可換股票據之潛在財務影響

(1) 對資產淨值之影響

2019年可換股票據於高山集團財務報表入賬時將包括權益部分及負債部分，須由獨立估值師根據香港財務報告準則評估及估值，貴公司無法評估2019年可換股票據對高山集團資產淨值之實際影響，直至2019年可換股票據價值可於發行日期作出可靠估計為止。

另一方面，預期認購方將2019年可換股票據兌換為兌換股份將增加高山集團資產淨值，原因為負債減少。

(2) 對資本負債率之影響

由於如上文所述，發行2019年可換股票據之相關會計項目尚未釐定，故於目前階段無法估計發行2019年可換股票據對高山集團資本負債比率之影響。

(3) 對流動資金之影響

發行2019年可換股票據之所得款項總額及所得款項淨額估計分別約為70,000,000港元及69,500,000港元，將改善高山集團的現金狀況。

(4) 對盈利之影響

由於2019年可換股票據按年利率3.00%計算利息，並將於發行日期之第5週年屆滿，董事預期於2019年可換股票據獲兌換為兌換股份前或於到期日前，高山集團之未來盈利將因2019年可換股票據之利息開支而減少。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在說明高山集團於認購協議完成時之財務狀況。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，倘訂立認購協議並非於高山集團日常及一般業務過程中進行，訂立認購協議乃按正常商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈以批准認購協議之決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理 董事
蕭永禧 葉國欣
謹啟

2019年8月2日

附註：蕭永禧先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業積逾21年經驗。

葉國欣女士為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業積逾8年經驗。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關高山之資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在任何重大方面準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事於股份之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	持有 股份數目	持有相關 股份數目	總計	佔本公司 已發行 股份總數之 概約百分比
雷玉珠	受控制法團之權益 (附註1)	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	
	配偶權益(附註2)	-	11,300,000		
	實益擁有人(附註3)	-	11,300,000		
				2,322,657,964	74.78%
鄺長添	實益擁有人(附註4)	-	11,300,000	11,300,000	0.36%

附註：

- 於739,330,692股股份中，93,549,498股股份及645,781,194股股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記及由其實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義已發行股本中擁有約19.09%之權益，而樂洋有限公司由本公司董事雷玉珠女士全資擁有。1,560,727,272股相關股份中包括(i)於2017年可換股票據1獲悉數兌換後可予發行的100,000,000股兌換股份(可予調整)；(ii)於2017年可換股票據2獲悉數兌換後可予發行的188,000,000股兌換股份(可予調整)；及(iii)於2019年可換股票據獲悉數兌換後可予發行的1,272,727,272股兌換股份(可予調整)。以上所有相關股份權益均由佳豪持有。

2. 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予官永義先生(雷玉珠女士之配偶)之購股權權益。根據證券及期貨條例，雷玉珠女士被視為該11,300,000股官永義先生持有的相關股份中擁有權益。
3. 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予雷玉珠女士之購股權權益。
4. 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予鄭長添先生之購股權權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為擁有的權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，本公司董事或主要行政人員除外之人士或法團於本公司股份或相關股份中擁有如下權益或淡倉記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內：

於本公司普通股股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份	持有普通股數目	持有相關股份數目	總計	佔本公司已發行股份總數之概約百分比
官永義	<i>i</i>	配偶權益	739,330,692	1,572,027,272	2,311,357,964	74.78%
	<i>ii</i>	實益擁有人	-	11,300,000	11,300,000	
					2,322,657,964	
佳豪	<i>i</i>	實益擁有人	645,781,194	1,560,727,272	2,206,508,466	71.04%
永義	<i>i及iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	74.06%
Magical Profits Limited	<i>i及iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	74.06%
Accumulate More Profits Limited	<i>i及iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	74.06%

主要股東名稱	附註	身份	持有普通股數目	持有相關股份數目	總計	佔本公司已發行股份總數之概約百分比
溫特博森信託有限公司	<i>i及iii</i>	信託人	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	74.06%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	74.06%
Markson International Holding Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	74.06%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	74.06%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	74.06%
樂洋有限公司	<i>i</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,056,727,272	2,300,057,964	74.06%
Madian Star Limited		實益擁有人	140,000,000	1,293,333,333	1,433,333,333	46.15%
胡榮		實益擁有人	642,990,000	-	642,990,000	20.70%

附註：

- i. 於739,330,692股股份中，93,549,498股股份及645,781,194股股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記及實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。樂洋有限公司為本公司董事雷玉珠女士全資擁有，並於永義已發行股本中擁有約19.09%之權益。Magical Profits Limited於永義已發行股本中擁有約31.95%之權益。Magical Profits Limited由Accumulate More Profits Limited全資擁有。而該公司由The Magical 2000 Trust (其受益人包括雷玉珠女士之家族成員，但不包括其本人和其配偶)之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。於2,311,357,964股相關股份及1,560,727,272股相關股份中包括(i)於2017年可換股票據1獲悉數兌換後可予發行之100,000,000股可兌換股份(可予調整)；(ii)於2017年可換股票據2獲悉數兌換後可予發行之188,000,000股可兌換股份(可予調整)；及(iii)於2019年可換股票據獲悉數兌換後可予發行的1,272,727,272股兌換股份(可予調整)。以上所有相關股份權益均由佳豪持有。其餘11,300,000股相關股份為於2016年10月14日根據購股權計劃授予雷玉珠女士的購股權權益。雷玉珠女士為官永義先生之配偶。根據證券及期貨條例，官永義先生(即雷玉珠女士之配偶)被視為於雷玉珠女士所持有之該等739,330,692股股份及2,311,357,964股相關股份中擁有權益。

- ii. 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予官永義先生之購股權權益。
- iii. 溫特博森信託有限公司為The Magical 2000 Trust (其受益人包括雷玉珠女士之家族成員，但不包括其本人和其配偶)之信託人。Winterbotham Holdings Limited (「Winterbotham Holdings」)及Markson International Holding Limited (「Markson」)於溫特博森信託有限公司分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings約99.99%之權益。Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Markson約99.99%之權益。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，高山或其任何附屬公司概無涉及任何重要訴訟或索償，而就董事所知，高山或其任何附屬公司亦無涉及待決或對其構成威脅之重要訴訟或索償。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或高山集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約外，董事與高山集團任何成員公司之間概無訂立或建議訂立任何服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷玉珠	永義	物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務	永義董事及永義主要股東

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何被視為與高山集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

6. 董事於合約及資產之權益

- A. 於最後實際可行日期，概無董事於高山或其任何附屬公司所訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對高山集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有權益。
- B. 除本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於高山或其任何附屬公司自2019年3月31日(即高山集團最近期刊發之經審計綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩(2)年內，高山集團所訂立且屬於或可能屬於重大之合約(並非於高山集團日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 寶藝國際集團有限公司(高山之間接全資附屬公司)與一名賣方就收購豐華大廈一樓工作坊A(位於香港九龍青山道646、648及648A號)訂立日期為2017年8月14日之買賣協議，代價為11,500,000港元。有關交易已於2017年10月23日獲股東批准；
- (b) 寶藝國際集團有限公司(作為買方)與賣方就收購豐華大廈地面工作坊D訂立日期為2017年8月15日之臨時買賣協議，代價為69,800,000港元。有關交易已於2017年10月23日獲股東批准；
- (c) Chancemore Limited(高山之全資附屬公司)於2017年9月29日按法院的命令以拍賣位於香港銅鑼灣勿地臣街11及13號全幢大廈，收購位於香港銅鑼灣勿地臣街11號地下與閣樓，代價為441,000,000港元；
- (d) 寶藝國際集團有限公司與若干賣方就收購豐華大廈地面工作坊A1訂立日期為2017年11月20日之買賣協議，代價為53,000,000港元。有關交易已於2018年1月30日獲股東批准；
- (e) 高山與結好證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為2017年11月30日之配售協議，以配售價每股股份0.055港元配售447,000,000股高山股份。有關配售已於2018年2月21日完成；
- (f) 獅皇投資有限公司(高山之全資附屬公司，作為買方)及貴聯控股國際有限公司(作為賣方)就收購Empire Sail Limited(其主要資產為位於香港告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位及3樓329、330及331號車位)及駿佳國際集團有限公司訂立日期為2018年1月11日之臨時買賣協議，代價為295,000,000港元。有關交易已於2018年4月11日獲股東批准；
- (g) 佳景資本控股有限公司(高山之全資附屬公司，作為賣方)與Gold Anchor Developments Limited(永義之全資附屬公司)就高山公司所擁有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6573號而名為香港延文禮士道14-20號之物業訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議，代價為1,035,000,000港元；

- (h) Easyknit Properties Holdings Limited (永義之全資附屬公司，作為賣方) 與 Sonic Hover Limited (高山之全資附屬公司，作為買方) 就永義公司(「永義銷售公司」) 所擁有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6238號而名為九龍長沙灣大南西街609號之物業訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議，代價為470,000,000港元；
- (i) UrbanMode (HK) Limited (永義之全資附屬公司，作為管理人) 與永義銷售公司(作為登記擁有人) 就UrbanMode (HK) Limited管理永義廣場訂立日期為2019年3月8日的物業管理協議；
- (j) 高山一間全資附屬公司與Templewater I, G.P就認購於有限合夥公司之有限合夥公司權益訂立日期為2019年3月26日的認購協議，承諾金額為5,000,000美元；
- (k) 本公司與Madian Star Limited就修訂2015年可換股票據之認購價訂立日期為2019年3月26日的第三份修訂契據(「**第三份契據**」)；
- (l) 本公司與Madian Star Limited就終止並取代第三份契據、修訂2015年可換股票據之認購價及就兌換後將導致收購守則第26條之收購要約和／或高山違反上市規則下的公眾持股量之要求施加限制訂立日期為2019年4月8日的第四份修訂契據；
- (m) Lion Capital Investment Limited (高山之全資附屬公司，作為賣方) 與致香投資有限公司(作為買方) 就買賣高山若干全資附屬公司之股份(擁有位於香港告士打道151號資本中心位於12樓的01、02、03、05、06、07、08及09號辦公室單位及3樓的329、330及331號車位) 及相關貸款訂立日期為2019年5月24日的買賣協議；及
- (n) 認購協議；及
- (o) Above Ace Limited(本公司之全資附屬公司，作為買方) 與吳桂東(作為賣方) 就買賣Real Supreme Limited及Extra Glory Limited及彼等各自的股東貸款訂立的買賣協議。

8. 重大變動

董事確認本集團自2019年3月31日起(為本公司編製最新公佈經審核財務報表之日期)至及包括最後實際可行日期財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下專業人士於本通函出具彼等所載意見或建議之專業資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	獨立財務顧問

截至最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 自2019年3月31日(即高山最新近編製之經審核賬目)已直接或間接持有任何資產，收購或出售處置或租賃予高山集團任何成員或擬被收購或出售或租賃予高山集團任何成員；及
- (b) 於高山集團任何成員持有任何股權或權利(不論是否在法律上執行)以認購或以提名人予以認購高山集團任何成員之證券。

以上專業人士已經出具及並沒有撤回彼等各自之書面同意以發刊本通函(包括信件及參考文件以彼等名字引用於文中)。

10. 一般事項

- A. 高山之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- B. 高山之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而高山於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。
- C. 高山之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- D. 本通函及隨附之委任表格之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起直至及包括股東特別大會日期之一般辦公時間內，於高山於香港之主要營業地點(地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座)可供查閱：

- (a) 高山之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (d) 高山根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2019年3月31日(包括本通函)以來所刊發之各份通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告高山企業有限公司(「本公司」)謹訂於2019年8月21日(星期三)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

謹此批准及追認本公司及佳豪發展有限公司(「佳豪」)訂立日期為2019年6月17日之認購協議(「認購協議」，其副本已提交大會並由主席簽署，以資識別)，內容有關本公司向佳豪發行本金總額為70,000,000港元之3%可換股票據(「2019年可換股票據」)；並授權本公司董事(「董事」)配發及發行行使受2019年可換股票據條款之兌換限制所限之2019年可換股票據附帶之兌換權時可能需要發行之1,272,727,272股本公司股份(根據2019年可換股票據之條款於拆細時可予調整)；以及授權董事代表本公司及其名義按其全權酌情認為就簽立、執行、落實認購協議及2019年可換股票據及使之生效而言屬必要、合宜或權宜之情況下，簽立所有有關文件、文據及協議以及作出所有有關行動、事宜及事情。」

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
謹啟

香港，2019年8月2日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則排名較前之人士方有權進行投票。就此目的而言，排名將就聯名持股以本公司股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。
7. 為確認股東出席大會並在會上投票的資格，本公司將於2019年8月16日(星期五)至2019年8月21日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2019年8月15日(星期四)下午4時30分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
8. 董事會成員包括執行董事鄺長添先生及雷玉珠女士；及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。