
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股份，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)

**有關拍賣香港吉席街93和95號之
可能出售事項(主要交易)之授權
及
股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第4至15頁。

謹訂於2020年12月24日(星期四)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座舉行之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之代表委任表格。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指定舉行時間四十八(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上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

香港，2020年12月4日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 物業估值報告	II-1
附錄三 - 一般資料	III-1
股東特別大會通告	N-1
隨附文件 - 代表委任表格	

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：

「收購事項」	指	根據買方及賣方於2020年4月6日訂立之買賣協議之條款及細則，買方收購Nice Able之銷售股份及賣方轉讓股東貸款之事項
「協議」	指	Nice Able(作為買方)及賣方的授權人唐玉蘭(作為賣方)就買賣餘下單位之一半業權訂立日期為2020年10月23日之買賣協議
「該拍賣」	指	就93號樓宇和95號樓宇全部權益進行之公開拍賣
「董事會」	指	董事會
「買方」或「Success Edge」	指	Success Edge Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之一間全資附屬公司
「吉席街物業」	指	(i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位(即海旁地段245號A段的餘段)；及 (ii) 香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位(即海旁地段245號A段的7分段)
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，一間物業估值公司及獨立第三方
「本公司」	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)
「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93號樓宇和95號樓宇之售賣令進行之聆訊

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「最後實際可行日」	指	2020年12月1日(星期二)，即本通函付印前為確定本通函所載資料之最後實際可行日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要交易」	指	上市規則所賦予的涵義
「可能出售事項之授權」	指	建議於股東特別大會上由股東授予董事有關可能出售事項之授權
「Nice Able」	指	Nice Able Holdings Limited，為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「93號樓宇」	指	於香港吉席街93號(亦稱為海旁地段245號A段的餘段)豎立的樓宇
「95號樓宇」	指	於香港吉席街95號(亦稱為海旁地段245號A段的7分段)豎立的樓宇
「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(參照本通函)
「可能出售事項」	指	可能出售本集團擁有93號樓宇及95號樓宇之所有單位之全部權益(參照本通函)

釋 義

「該等登記業主」	指	根據香港土地註冊處的土地註冊紀錄餘下單位之該等登記業主，即(i)徐亞蠶；及(ii)李細迷為共同享有相同業權之租戶
「餘下單位」	指	香港吉席街95號2樓的單位，佔93號樓宇及95號樓宇之不分割份數約8.33%
「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出售事項之授權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「該地段」	指	香港吉席街93及95號之綜合地段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「順滿」	指	順滿投資有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，順滿物業之登記及實益擁有人
「順滿物業」	指	香港吉席街93號地下單位
「賣方」	指	李細迷(該等登記業主之一)，為一名個人及獨立第三方
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



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：

賴羅球先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

鄺長添先生

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：

**有關拍賣香港吉席街93和95號之
可能出售事項(主要交易)之授權**

緒言

茲提述本公司日期為2020年10月30日有關可能收購事項及有關公開拍賣香港吉席街93號樓宇及95號樓宇可能出售事項(主要交易)授權之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)可能出售事項授權之進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii) 93號樓宇及95號樓宇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(Nice Able及順滿)，分別為吉席街物業及順滿物業之登記業主，並合共擁有93號樓宇及95號樓宇之以下權益：

- (i) 於土地註冊處登記為海旁地段第245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(即香港吉席街93號)；及
- (ii) 於土地註冊處登記為海旁地段第245號A段的7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(即香港吉席街95號)。

於2020年8月18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93號樓宇及95號樓宇之所有不分割份數(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93號樓宇及95號樓宇合共不分割份數約8.33%。於2020年10月14日，土地審裁處已定於2021年1月12日及13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93號樓宇及95號樓宇，並設定底價及該拍賣之日期。本公司亦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

於2020年10月23日，Nice Able(作為買方)與賣方的授權人唐玉蘭(作為賣方)訂立該協議，以購入價6,200,000港元買賣餘下單位的一半業權，該協議將於2020年12月31日或之前完成。

本公司擬在該拍賣中投標93號樓宇及95號樓宇。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之餘下一半業權應付之代價將為中標價約4.17%。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，並如上所述與其中一位該等登記業主訂立協議進行部分可能收購事項；倘中標進行可能收購事項，其價格不會導致可能收購事項超過須予公佈交易的門檻。董事認為，根據高力編製的估值報告中，93號樓宇及95號樓宇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公佈交易門檻的可能收購事項而導致不符合本公司的利益。本公司將遵守所有有關可能收購事項適用的上市規則。

根據上市規則第14章，當可能收購事項及收購事項合併計算時，仍是本公司一項主要交易。

可能出售事項之授權

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於吉席街物業、順滿物業及餘下單位一半業權之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吉席街物業、順滿物業及餘下單位一半業權之全部權益。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，可能出售事項將構成本公司之一項主要交易。

未能獲得股東批准之情況

倘可能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93號樓宇、95號樓宇及該地段之資料

93號樓宇及95號樓宇於1962年落成。93號樓宇為一幢位於香港吉席街93號(亦稱為海旁地段245號A段的餘段)的6層高大廈，當中包括5個住宅單位和1個零售單位。95號樓宇為一幢位於香港吉席街95號(亦稱為海旁地段245號A段的7分段)的6層高大廈，當中包括5個住宅單位和1個零售單位。93號樓宇及95號樓宇的實用面積分別約為3,333平方呎及約為4,015平方呎，合計約為7,348平方呎。該地段的總註冊地盤面積約為2,182平方呎。

有關吉席街物業及順滿物業之資料

吉席街物業包括以下單位：

- (i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不分割份數；及
- (ii) 香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的7分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不分割份數。

吉席街物業之註冊和實益擁有人為Nice Able。

董事會函件

順滿物業是位於香港吉席街93號地下的一個單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部約16.67%同等不分割份數。

順滿為順滿物業之註冊和實益擁有人。

本集團擁有的吉席街物業及順滿物業的總實用面積約為6,691平方呎(包括約1,323平方呎作零售用途及約5,368平方呎作住宅用途)。

於最後實際可行日，本集團於吉席街物業及順滿物業擁有之其中八(8)個單位已租出，每年租金收入約為2,524,000港元。

根據高力編製的估值報告，於2020年10月29日，整幢93號樓宇及95號樓宇，及餘下單位的現時使用價值分別為117,600,000港元及7,030,000港元，而整幢93號樓宇及95號樓宇，及餘下單位於重建後之市值分別為211,000,000港元及12,600,000港元。因此，吉席街物業及順滿物業於重建後市值將為198,400,000港元。於2020年9月30日，吉席街物業及順滿物業之賬面總值約為257,300,000港元。倘按該估值進行可能出售事項，本公司預期確認出售虧損約58,900,000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。

以下乃摘錄自Nice Able及順滿之財務資料：

Nice Able

	截至2020年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至3月31日止年度 2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元
總資產	262,410	2,950	不適用
除所得稅前溢利	229	-	不適用
本期間／本年度溢利	229	-	不適用
Nice Able股東應佔淨溢利	229	-	不適用

董事會函件

順滿

	截至2020年	截至3月31日止年度	
	9月30日	2020年	2019年
	止六個月	千港元	千港元
	千港元	(經審核)	(經審核)
	(未經審核)		
總資產	14,418	15,489	15,239
除所得稅前溢利	115	83	409
本期間／本年度溢利	115	75	391
順滿股東應佔淨溢利	115	75	391

於2020年9月30日，Nice Able及順滿之資產淨值分別約為229,000港元及2,539,000港元。

有關餘下單位之資料

餘下單位為香港吉席街95號2樓單位，總實用面積約為657平方呎。該等登記業主為餘下單位之業主。

於2020年10月23日，Nice Able(作為買方)與賣方的授權人唐玉蘭(作為賣方)訂立該協議，以購入價6,200,000港元買賣餘下單位的一半業權，該協議將於2020年12月31日或之前完成。

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93號樓宇及95號樓宇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之一半業權應付之代價將為中標價約4.17%。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. 由高力就93號樓宇及95號樓宇地段之估值編製的估值報告；
2. 93號樓宇及95號樓宇之現時使用價值及重新發展價值；

董事會函件

3. 於堅尼地城可供比較物業當時之最新成交價；
4. 出售吉席街物業及順滿物業之保本價格(按照其於2020年9月30日之總賬面值計算，即約為257,300,000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，本公司日期為2020年10月30日之公佈及本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須予公佈交易。根據高力編製的估值報告，於2020年10月29日，餘下單位於重建後的市值為12,600,000港元。按該價值或超出該價值計算的可能收購事項將符合本公司及股東之整體利益，可能收購事項將導致本集團擁有整幢93號樓宇及95號樓宇，並能夠對其進行重建而預計獲利。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93號樓宇及95號樓宇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)條，並已獲聯交所授予有關豁免。

股東務請注意以下於堅尼地城可供比較物業之最新成交：

成交日期	物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	代價 (港元)	呎價 (港元)
零售					
2020年7月16日	皇后大道西427-437號 生昌大廈	53	623	33,500,000	53,772
2020年6月29日	卑路乍街136-142號 聯威新樓	49	1,055	59,000,000	55,924
2020年5月4日	厚和街47-51號	62	505	21,000,000	41,584

董事會函件

成交日期	物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	代價 (港元)	呎價 (港元)
	住宅				
2020年9月10日	士美菲路1-15號 美新大廈	56	496	5,150,000	10,383
2020年8月5日	卑路乍街52號	55	591	6,280,000	10,626
2020年6月22日	卑路乍街165E號 堅尼地大廈	58	411	5,000,000	12,165

以下是根據高力編製的估值報告，於2020年10月29日，93號樓宇及95號樓宇的現時使用價值：

物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	現時 使用價值 (港元)	呎價 (港元)
93號樓宇及95號樓宇 (包括2個零售單位 和10個住宅單位)	58	7,348	117,600,000	16,004

拍賣程序

土地審裁處已定於2021年1月12日及13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93號樓宇及95號樓宇(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專業估值師之估值，而該拍賣之底價很可能與該等獨立專業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，93號樓宇及95號樓宇將售予在該拍賣中出價最高之競投人。

董事會函件

在該拍賣中，競投人將在彼此清晰可見之情況下公開競投93號樓宇及95號樓宇，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93號樓宇及95號樓宇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，93號樓宇及95號樓宇之公開資料、93號樓宇及95號樓宇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

於2020年8月，本公司計劃取得整幢93號樓宇及95號樓宇之完整業權，從而重新發展該地段並發揮其商業潛力。93號樓宇及95號樓宇的價值在於該地段的重建潛力，而不是其目前的使用價值。

因此，本公司計劃尋求收購餘下單位以擁有整幢95號樓宇作將來重建。董事認為，鑑於該地段之優越位置及重新發展潛力理想，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93號樓宇和95號樓宇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。

董事謹記(根據高力編製的估值報告)，本集團擁有的吉席街物業及順滿物業於重建後的市價將約為198,400,000港元，而這些物業的賬面值目前約為257,300,000港元(相差約58,900,000港元)。然而，董事認為可能收購事項符合本公司及股東之整體利益。

然而，鑑於目前艱難的市場情況嚴重打擊香港整體的經濟，因此於2020年11月5日(由日期為2020年11月9日之補充協議補充)，永義國際集團有限公司(「永義」)(股份代號：1218)與本公司訂立買賣協議，據此(其中包括)，永義有條件同意收購，而本公司有條件同意出售Above Ace Limited(「Above Ace」)及Success Edge之全部已發行股份，本公司同意促使Above Ace及Success Edge出售貸款轉讓給永義，總代價為1,100,000,000港元(可予調整)。

董事會函件

Above Ace的唯一重大資產(透過全資附屬公司)為香港堅尼地城爹核士街1B、1C、1D及1E號；而Success Edge的唯一重大資產(透過Nice Able及順滿)為吉席街物業及順滿物業。

董事認為，鑑於本集團之房地產活動目前集中於工業及非住宅分部，因此出售事項既為本公司之其他物業項目籌集現金用作融資，亦將其重點投放於工業及非住宅分部之一種方式。此外，董事認為，價值在於Above Ace和Success Edge擁有的物業合併地段，這較單獨發展各自物業將為本公司帶來更高回報。誠如本公司及永義日期為2020年11月9日之聯合公佈所述，預期完成出售後本公司將有收益約45,262,154港元。有鑑於此，本公司因此同意與永義訂立買賣協議。

資料詳情請參閱本公司與永義日期為2020年11月9日之聯合公佈。

高力估計於重建後的市值是基於當前的經濟狀況及香港房地產市場的當前價值。從歷史上看，與其他司法管轄區的市場相比，香港房地產市場一直動盪不安，並且由於2019年6月開始的社會動盪和2020年1月爆發2019冠狀病毒病大流行而受到打壓。董事相信，若2019冠狀病毒病及整體經濟漸趨平穩，香港樓市回復正常，再加上香港金融管理局放寬按揭成數加速物業市場的買賣活動。因此，董事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所有吉席街物業、順滿物業及餘下單位之一半業權出售予中標者。

儘管本公司將失去重新發展該地段之機會，惟可能出售事項將改善其現金流。如果由於中標價高於本公司的預期而於該拍賣中中標失敗，可能出售事項將為本公司帶來更多現金流，而在這種情況下，出售物業相比由公司自行發展將更為有利。鑑於目前因2019冠狀病毒病重創影響，以及全球政治和貿易緊張局勢所導致艱難的市場條件及營商環境，董事認為，可能出售事項之所得收益將保留更多現金資源於短期內以及不久將來用於其他項目融資及一般營運資金。

董事會函件

基於上述理由，董事認為雖然可能出售事項與可能收購事項為不可分離法律規定，並非他們的意願，但仍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

可能收購事項個別只是一項符合最低豁免水平的交易，因此無須遵守上市規則之申報及披露之規定。根據上市規則第14章，當可能收購事項及收購事項合併計算時，仍是本公司一項主要交易。

由於可能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25%但低於75%，根據上市規則第14章，可能出售事項將構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

有關該等登記業主之資料

該等登記業主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NICE ABLE、順滿及本集團之資料

Nice Able(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。Nice Able之主要業務為吉席街物業之登記業主並持有順滿之全部權益。順滿(本公司之一間間接全資附屬公司)為一間於香港註冊成立之有限公司。順滿之主要業務為順滿物業之登記業主。

本公司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)。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。

可能出售事項之財務影響

盈利

待可能出售事項完成後，根據董事會之估計，租金收入預計將減少約2,524,000港元及預期確認出售虧損約58,900,000港元。

資產及負債

於2020年9月30日，本集團之資產淨值約為2,904,042,000港元。待可能出售事項完成後，根據董事會的估計，(i)資產價值將減少約93,659,000港元(主要包括持作出售發展物業約257,300,000港元及可退還印花稅約34,759,000港元，按重建吉席街物業和順滿物業之市值減去現金代價約198,400,000港元)；及(ii)負債(主要為償還銀行貸款)將減少約92,758,000港元。

永義及其董事和本公司之董事不參與拍賣

永義，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1218)，透過其全資附屬公司，於最後實際可行日持有本公司約29.60%已發行有表決權的股份。永義及其董事和彼等各自之聯繫人確認他們將各自不參與該拍賣。董事和彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)亦確認他們將不會參與該拍賣。

一般事項

本公司已向聯交所申請有關上市規則第14.58(4)條之披露規定之適當豁免，並已獲聯交所授予有關豁免。

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出售事項之授權。

謹訂於2020年12月24日(星期四)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座舉行之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之代表委任表格。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指定舉行時間四十八(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上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

提呈股東特別大會之所有決議案將採用投票方式表決。

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權。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於2020年12月21日(星期一)至2020年12月24日(星期四)(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表決，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年12月18日(星期五)下午4時30分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

董事會認為，可能出售事項之授權屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益，董事會建議股東表決贊成將於股東特別大會上提呈有關批准可能出售事項之決議案。

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資料。

警告

由於可能出售事項之授權須待股東批准後方可作實，故此，可能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。

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
賴羅球
謹啟

2020年12月4日

1. 本集團之財務概要

有關本集團之詳情載列於過去三(3)年本集團已公佈之年報及最近中期業績報告，副本可於下列超連結獲取：

截至六個月	超連結	主要 相關頁數
2020年9月30日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1120/2020112000660_c.pdf	18-35
截至年度	超連結	主要 相關頁數
2020年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf	70-213
2019年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/lt20190620298_c.pdf	61-189
2018年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/lt20180622292_c.pdf	45-149

2. 營運資金

董事經考慮到目前可動用財務資源後認為，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計十二(12)個月期間之需要。

3. 債務

於2020年10月31日營業時間結束時，即本通函付印前為確定本集團債務之最後實際可行日，本集團有未償還銀行貸款約1,510,150,000港元，以本集團之出租物業、投資物業及持作出售發展物業作為抵押擔保，該等於2020年9月30日之賬面值分別約為927,594,000港元及2,664,667,000港元，所有銀行貸款均由本公司擔保。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於2020年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、融資租約、租購承擔、保證、無保證、有擔保和無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及經營前景

儘管由於環球經濟增長放緩、中美貿易戰及冠狀病毒病(2019冠狀病毒病)爆發帶來環球經濟不明朗，本集團對房地產市場保持謹慎樂觀的態度，並將投入資源及努力增加及補充其土地儲備以促進發展。本集團將繼續採取審慎的方法收購及出售物業。此外，本集團將繼續尋找潛在投資物業作經常性收入及資本增值，同時擴大其貸款融資業務以促進本集團的穩定經常性收入增長。

該等策略旨在使本集團維持其競爭力，從而確保本集團的可持續發展及確保股東利益。

5. 重大變動

據董事確認，於最後實際可行日，除受2019冠狀病毒病及其他不可預測的情況影響下，自2020年3月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)起至最後實際可行日(包括當日)止，本集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變化。

以下為本公司接獲獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就高山企業有限公司之物業權益於2020年10月29日之估值發出之估值報告，乃為載入本通函而編製：

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編號：C-006052
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

總機 852 2828 9888
傳真 852 2828 9899
電郵 stella.ho@colliers.com



敬啟者：

有關：香港吉席街95號2樓(「該物業」)之估值

指示、目的及評估日期

謹遵照吾等所獲指示，評估高山企業有限公司(「客戶」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)位於香港擁有權益之該物業。我們證實曾進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2020年10月29日(「估值日」)在現況下之租賃權益市場價值之意見，以用於公開披露。

吾等謹此確認：

- 吾等現時或日後並不擁有該物業之權益，且並非有關聯法團，亦無與客戶有關聯。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

估值準則

有關估值乃遵照目前估值準則進行，名為香港測量師學會之香港測量師學會估值準則；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定。

高力國際物業顧問(香港)有限公司受英國皇家特許測量師學會(皇家特許測量師學會)監管，根據其行為和紀律法規對受監管的公司進行監督。根據皇家特許測量師學會法規要求，高力國際物業顧問(香港)有限公司維持投訴處理程序，有關詳情可應要求提供。

估值日

估值日為2020年10月29日。由於市場影響和與該物業有關的情況可能會發生變化，因此本報告只能被視為代表吾等於估值日對該物業價值的看法。吾等假設該物業在估值日與視察日期的條件相同。

估值基準

吾等的估值是根據市場價值而釐定，該市場價值之定義指進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額。

估值假設

- 吾等之估值並無考慮該物業權益價值之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該物業不存在任何可能影響價值之繁重費用、留置權和產權負擔。
- 假設為收購、轉讓、出售、出租或抵押該物業而應支付的任何土地溢價或其他費用均已全額清償。
- 吾等假設已經獲得了適當的所有權，並且該物業及其中的價值可以自由轉讓、抵押及進入市場。
- 由於該物業乃根據香港長期政府租賃持有，吾等已假設業主於土地年期屆滿前之整個期間內按照租賃條款有權自由及不間斷地使用該物業。
- 吾等尚無任何影響該物業的地役權或通行權，並假設不存在。
- 吾等假設本報告中提供給吾等的所有資料、估計及觀點(包括客戶提供的所有資料)均為真實正確，適合估值目的且來自可靠來源。吾等對準確性不承擔任何責任。
- 吾等沒有進行任何詳細的實地視察以驗證區域的正確性，也沒有測試任何服務及設施。吾等假設提供給吾等的文件上所顯示的區域正確無誤，並且服務和設施運作良好。

- 吾等假設該物業沒有任何毒害、環境問題或危害。

估值途徑及方法

吾等通過市場方法對該物業進行了評估。

市場方法通過比較具有價格資訊之相同或可資比較(即類似)資產表示價值。在分析此類交易時，這些交易被視為自願買賣雙方之間的「公平」交易，會進行調整以反映類似物業與該評估對象之間差異，如交易日期、大小、位置、質量、年齡及便利設施和任何其他相關因素，以評估資產的價值。這種方法通常用於對有可靠銷售證據的資產進行估值。

視察、調查及資料來源

於2020年10月29日何巧殷對該物業進行外部視察，以對應此估值。

吾等確認已進行查詢並獲得了吾等認為進行該物業估值所需的資料。該資料已從各種來源獲得(包括客戶)，資料已經存在公共網域以及吾等自己的數據庫，並已得到合理驗證。

吾等已經接受了關於識別該物業、佔用詳情、批准、法定通告、地役權、任期、區域、計劃和所有其他相關事項的建議。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲客戶告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理，並無理由懷疑本集團向吾等提供對估值有重大影響的資料真實性和準確性。

無進行實地量度以核實現場面積是否正確。吾等假設交予吾等／吾等獲得之文件所示之現場面積均屬正確。

吾等並無進行結構或環境測量。無測試任何服務及設施。

吾等已在土地註冊處進行查詢，惟吾等未有查閱文件正本以核實並未載於吾等所獲文件上任何之修訂。

本函件中披露的所有法律文件、估值概要和估值證書僅供參考。對於本函件所述物業之合法所有權、估值概要和估值證書的任何法律事宜概不負責。

貨幣

本報告所載之所有貨幣金額均以香港貨幣港元(港元)列值。

警告及假設

本報告應遵循並包括本報告未列出的標準警告和假設。

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈全球範圍內爆發大範圍流行的新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)，對全球金融市場產生了影響。市場活動正在許多分部受到影響。於估值日，吾等認為吾等可以較少著重於先前的市場證據上以進行比較提供有價值的意見。確實，目前對2019冠狀病毒病的響應意味著吾等面臨著前所未有的系列情況作判斷依據。

因此，在目前情況下，吾等的估值是基於英國皇家特許測量師學會的估值標準所定義的重大估值不確定性基準而作出。因此，與通常情況相比，吾等對估值的確定性較低，而謹慎度更高。鑑於2019冠狀病毒病可能會對房地產市場產生未知的未來影響，吾等建議閣下經常評估該物業的估值。

隨附之估值詳情構成了本估值報告的一部分作公開披露。

此 致

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

高山企業有限公司
董事 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

何巧殷
BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA
中國註冊房地產估價師
高級董事
估值及諮詢服務
謹啟

2020年12月4日

附錄：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾20年經驗。

附件

估值詳情

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年10月29日之市值
香港吉席街95號2樓 海旁地段第245號A段的7分段之同等不分割份數1/6份(「該地塊」)	<p>該物業包括吉席街95號2樓一個住宅單位。根據差餉物業估價署的資料，該物業實用面積約為657平方呎(61.0平方米)。</p> <p>該物業位於兩座6層高唐樓中，分別為吉席街93號及95號(「該地段」)。根據估用許可證H113/62號，該等建築物建於1962年。</p> <p>該地塊根據政府租契持有，自1892年6月24日起，為期999年。該物業的年度政府租金為4港元。</p>	據客戶告知，於估值日，該物業為空置。	<p>i. 假設該物業出售時即時空置擁有權的現有使用價值為7,030,000港元(僅七百零三萬港元)；</p> <p>ii. 假設即時空置擁有權作重建，該地段100%權益的地盤價值為211,000,000港元(僅二億一千一百萬港元)；</p> <p>iii. 該物業的地盤價值為12,600,000港元(僅一千二百六十萬港元)</p>

(附註：詳情請參閱附註6。)

附註：

(1) 該物業的擁有權詳情及權益價值如下：

該地塊編號	:	海旁地段第245號A段的7分段
租賃年期	:	自1892年6月24日起，政府租契為期999年
登記業主	:	徐亞蠶和李細迷為共同租戶
備註	:	徐亞蠶、Kee Choy Yin、李細迷及Kwok Wing以日期為1976年11月8日之轉讓契據作聯名租客登記，參閱註冊摘要第UB1319084號；Kwok Wing去世，參閱註冊摘要第05112901410028號；Kee Choy Yin去世，參閱註冊摘要第05122900710055號，現為共同享有相同業權之租戶，參閱註冊摘要第20093002100024號
產權負擔	:	<ul style="list-style-type: none"> • 日期為1976年9月29日的大廈契據，參閱註冊摘要第UB1308687號； • 根據日期為1988年11月11日第3845號政府公告第22(2)條(備註：地稅及地價(分攤)條例)，參閱註冊摘要第UB3889022號； • 日期為2020年9月2日共同租賃遺散契據，參閱註冊摘要第20093002100024號；及 • 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處申請作出售賣令之已蓋章申請通知書，日期為2002年8月18日土地強制售賣主要申請2020年第LDCS 22000號以Nice Able Holdings Limited(第一申請人)為受益人、順滿投資有限公司(第二申請人)、徐亞蠶(第一答辯人)及李細迷(第二答辯人)，參閱註冊摘要第20082002560019號。

- (2) 該物業位於堅尼地城爹核士街交界處吉席街以北，該地區的特點是住宅開發和綜合開發。堅尼地城位於香港島西側，毗鄰石角咀。該地區有多條巴士和小巴路線服務，這些路線在不同地點和附近地區之間運行。港鐵(港島綫)堅尼地城站距離該物業5分鐘步程內。
- (3) 該物業位於根據於2016年3月11日刊憲之堅尼地城及怡峯計劃大綱初稿圖第S/H1/20號項下「住宅(A)」的劃分區域內。該區域主要作高密度住宅發展之用。建築物之最低三層允許或在現有建築物指定非住宅部分進行商業用途。根據分區計劃大綱圖附帶之註釋，在指定為「住宅(A)」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物之加建、改動及／或修改或重建，不得引致現有樓宇整個發展及／或重建計劃之最高層數超過100米，或超過現有建築物之高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 該物業須遵守換地條件第245號項下的如下租賃限制：

「……未經陛下事先許可前，該承租人、其執行人、管理人或受讓人，或任何其他人士於此轉管租約持續期內，在上述物業或其任何部分內或其上使用作、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、製糖、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務……」

- (5) 吾等在估值時已比較該資產與可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產。進行調整以反映類似物業和該物業之間在交易日期、規模、位置、樓層和樓齡以及任何其他相關因素等方面的差異，達致公平的價值。

該物業可資比較交易的單位價格介乎每平方呎約10,383港元至12,165港元。吾等的估值屬於該等範圍內。

- (6) 在評估分佔該物業的地盤價值時，吾等已根據該物業的目前使用價值與於其上的所有發展單位的目前使用價值的比例分配100%的地盤價值。該物業分佔地盤價值評估為12,600,000港元。通過私人磋商或根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的強制售賣令合併該地塊100%的業權所需的可能成本，未有提供任何津貼。
- (7) 於2020年10月29日，吾等評估：

- (a) 該地盤現有使用價值及地盤重建時的價值分別為117,600,000港元及211,000,000港元；及
- (b) 實用面積和地盤面積的明細摘要如下：

物業	實用面積	地盤面積
吉席街93號	3,333平方呎	913.5平方呎
吉席街95號	4,015平方呎	1,268.8平方呎
總計(該地段)	7,348平方呎	2,182.3平方呎

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，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) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日，董事或本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(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/或債權證中，擁有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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指本公司要求保存的登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日，在股份及相關股份中擁有權益或淡倉的人士(董事及本公司主要行政人員除外)，須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文，或根據證券及期貨條例第336條規定要求在本公司保存的登記冊中披露如下：

股東名稱	附註	身份	持有 股份數目	持有相關 股份數目	總計	估已發行 股份總數之 概約百分比
運榮投資有限公司 (「運榮」)	(i)	實益擁有人	90,855,000	-	90,855,000	9.75%
佳豪發展有限公司 (「佳豪」)	(i)及(ii)	實益擁有人	161,445,295	389,120,000	550,565,295	59.10%
Easyknit Properties Holdings Limited	(i)及(ii)	受控制法團之 權益	161,445,295	389,120,000	550,565,295	59.10%

股東名稱	附註	身份	持有 股份數目	持有相關 股份數目	總計	估已發行 股份總數之 概約百分比
永義國際集團 有限公司(「永義」)	(i)及(ii)	受控制法團之 權益	275,687,665	389,120,000	664,807,665	71.37%
Madian Star Limited (「Madian」)	(iii)	實益擁有人	6,250,000	40,994,419	47,244,419	5.07%
胡榮		實益擁有人	47,030,000	-	47,030,000	5.05%

附註：

- (i) 於275,687,665股股份中，90,855,000股股份、23,387,370股股份及161,445,295股股份分別以運榮、Landmark Profits Limited及佳豪(由Easyknit Properties Holdings Limited全資擁有)之名義登記及由其實益擁有，該等為永義之全資附屬公司。
- (ii) 389,120,000股股份，包括(i)悉數兌換本公司於2017年5月11日予佳豪之可換股票據後，將發行64,000,000股經調整兌換股份(可予調整)；(ii)悉數兌換本公司於2017年9月26日發行予佳豪之另一份可換股票據後，將發行45,120,000股經調整兌換股份(可予調整)；及(iii)悉數兌換本公司於2019年8月28日發行予佳豪之可換股票據後，將發行280,000,000股經調整兌換股份(可予調整)。
- (iii) 40,994,419股相關股份為本公司於2015年6月12日發行予Madian之可換股票據悉數兌換後將發行之兌換股份(可予調整)。

雷玉珠女士為執行董事兼永義之執行董事，亦為運榮、Landmark Profits、佳豪及Easyknit Properties Holdings Limited之董事。除雷玉珠女士外，於最後實際可行日，概無董事為主要股東之董事或僱員。

除上文披露者外，於最後實際可行日，概無於在股份及相關股份中擁有權益或淡倉的人士(董事及本公司主要行政人員除外)，須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文，或根據證券及期貨條例第336條規定要求在本公司保存的登記冊中披露。

3. 訴訟

於最後實際可行日，本公司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，本集團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，除將於一年內屆滿或本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，董事與本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

董事名稱	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	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，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何被視為與本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

於最後實際可行日，除本通函披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立而於最後實際可行日仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有權益。

於最後實際可行日，除本通函披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司自2020年3月31日，即本集團最近期刊發之經審核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

除下文所披露者外，概無於前兩(2)年內及包括最後實際可行日由本集團的任何成員所訂立之重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) UrbanMode (HK) Limited (永義之一間全資附屬公司，作為管理人)與緯豐投資有限公司(本公司之一間全資附屬公司，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日之物業管理協議；

- (b) 本公司之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日之認購協議，承諾金額為5,000,000美元；
- (c) 本公司與Madian就修訂由Madian持有並可兌換為股份之可換股票據之認購價訂立日期為2019年3月26日之第三份修訂契據(「**第三份契據**」)；
- (d) 本公司與Madian就終止並取代第三份契據、修訂由Madian持有並可兌換為股份之可換股票據之認購價及就兌換後將導致收購守則規則26之收購要約及/或本公司違反上市規則下之公眾持股量之要求施加限制訂立日期為2019年4月8日之第四份修訂契據；
- (e) Lion Capital Investment Limited(本公司之一間全資附屬公司，作為賣方)與致祥投資有限公司(作為買方)就買賣本公司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樓之01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位及3樓之329、330及331號車位)及相關貸款訂立日期為2019年5月24日之買賣協議；
- (f) 本公司(作為發行人)與佳豪(作為認購方)訂立日期為2019年6月17日之認購協議，內容有關本公司向佳豪發行本金金額為70,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.25港元(經調整)之現時兌換價兌換股份，授予在2024年8月28日之前任何時間兌換為股份的權利；
- (g) Above Ace Limited(「**Above Ace**」)(本公司之一間全資附屬公司，作為買方)與吳桂東(作為賣方)就買賣Real Supreme Limited及Extra Glory Limited以及彼等各自之股東貸款訂立日期為2019年7月9日之買賣協議；
- (h) 本公司與結好證券有限公司(為包銷商)訂立日期為2019年11月4日之包銷協議，內容有關(其中包括)每持有一股合併股份可獲發四股供股股份之基準進行的本公司供股；
- (i) 城中國際有限公司(本公司之一間全資附屬公司，作為貸款人)與柯百達(作為借款人)訂立兩份分別日期為2020年1月16日及2020年3月11日之貸款協議，有關授出本金金額共34,000,000港元之貸款；
- (j) Success Edge Limited(本公司之一間全資附屬公司，作為買方)與吳桂東(作為賣方)就買賣Nice Able Holdings Limited之全部已發行股本以及彼等各自之股東貸款訂立日期為2020年4月6日之買賣協議；

- (k) 本公司與佳豪訂立三份日期為2020年9月18日之修訂契據，有關建議修訂由本公司分別於2017年5月11日、2017年9月26日及2019年8月28日向佳豪發行三份可換股票據之相關條款(不時修訂)；及
- (l) 永義(作為買方)與本公司(作為賣方)就買賣Above Ace和Success Edge(本公司之全資附屬公司)訂立日期為2020年11月5日之買賣協議及運榮和Success Edge欠本公司之股東貸款(輔以日期為2020年11月9日之補充協議)。

8. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供載於本通函之意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
高力	獨立專業估值師

於最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2020年3月31日(即本公司最近期已公佈經審核賬目之編製日期)起所收購或出售及或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可合法執行與否)。

以上專業人士已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函現時分別刊發之形式及涵義，於本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司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) 本公司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) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起計開始14日期間之一般辦公時間內，於本公司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) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 載有本公司截至2018年、2019年及2020年3月31日止三(3)個年度經審核綜合財務報表之年報；
- (c) 本附錄「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (e) 高力所編製之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2020年3月31日以來所刊發之通函；及
- (g) 本通函。

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2020年12月24日(星期四)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

「動議授權本公司董事(「董事」)將按土地審裁處頒令就本公司及／或其任何附屬公司所持有香港吉席街93號樓宇及95號樓宇之所有單位之全部權益(「吉席街物業」)，於整幢吉席街物業進行之任何公開拍賣中按照底價或以上之價格出售(「出售」)，並授權董事在彼等可能絕對酌情認為必要、合宜或權宜之情況下，為或就在彼等可能絕對酌情認為必要或合宜之情況下實行及完成出售及據此擬進行之交易以及使之生效而簽立所有文件、文據及協議以及作出所有作為、事項及事情，並擁有十足權力授權任何其他人士於由本決議案通過之日起十二(12)個月之期間內，以本公司名義及為本公司或其附屬公司行事進行上述事宜。」

承董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
賴羅球
謹啟

香港，2020年12月4日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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

股東特別大會通告

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。本公司股東如持有本公司兩股或以上股份（「股份」），則可委任超過一名代表代彼出席大會。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四十八（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，則僅有在本公司股東名冊（「股東名冊」）內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
7. 為確認股東出席大會並在會上投票的資格，本公司將於2020年12月21日（星期一）至2020年12月24日（星期四）（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2020年12月18日（星期五）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。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事賴羅球先生、雷玉珠女士及鄺長添先生；以及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。

本通告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。