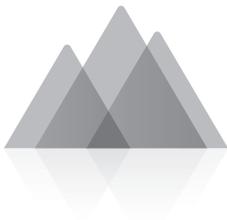

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有高山企業有限公司證券，應立即將本通函連同隨附之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，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倚賴該等內容而引致之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)

主要及持續關連交易

循環貸款協議 及 股東特別大會通告

高山獨立董事委員會及高山獨立股東之
高山獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

高山董事會函件載於本通函第5至18頁。高山獨立董事委員會函件載於本通函第19頁包含致高山獨立董事委員會及高山獨立股東意見的高山獨立財務顧問函件載於本通函第20至39頁。

謹訂於2023年11月9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座舉行之高山股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉高山股東特別大會適用之代表委任表格。無論高山股東能否出席高山股東特別大會，務請高山股東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高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於高山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，高山股東仍可依願親身出席高山股東特別大會或該大會任何續會(視乎情況而定)上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

香港，2023年10月18日

目 錄

	頁次
釋義	1
高山董事會函件	5
高山獨立董事委員會函件	19
高山獨立財務顧問函件	20
附錄一 - 高山集團之財務資料	I-1
附錄二 - 一般資料 - 高山	II-1
高山股東特別大會通告	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：

「年度上限金額」	指	循環貸款協議項下將由貸款人提供並供借款人提取的80,000,000港元的最高總金額，年期自生效日期起兩(2)年
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「借款人」	指	明潤投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及永義之一間間接全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期或於上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號而於中午12時正或之前仍未除下之任何日子)
「先決條件」	指	循環貸款協議的先決條件，載列於「循環貸款協議」一節
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「擔保契據」	指	永義簽署以貸款人為受益人的日期為2023年8月29日的擔保契據，保證借款人在循環貸款協議項下的責任
「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
「永義股份」	指	永義股本中每股面值0.10港元之普通股
「永義股東」	指	永義股份之持有人

釋 義

「生效日期」	指	循環貸款協議的所有先決條件獲達成當日
「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)
「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
「高山獨立董事委員會」	指	由全體高山獨立非執行董事組成的獨立委員會，以就循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額向高山獨立股東提供意見及推薦建議
「高山獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據《證券及期貨條例》可從事該條例所介定第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供諮詢)受規管活動的持牌法團，為高山委任的獨立財務顧問，以就循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見及推薦建議
「高山獨立股東」	指	高山股東(永義及其聯繫人除外)
「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)循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額
「高山股份」	指	高山股本中每股面值0.01港元之普通股
「高山股東」	指	高山股份之持有人
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「聯合公佈」	指	永義與高山於2023年8月29日共同發佈的關於循環貸款協議之聯合公佈
「最後實際可行日」	指	2023年10月16日(星期一)，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款人」	指	城中國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，高山之一間間接全資附屬公司，及永義之一間間接非全資附屬公司
「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
「到期日」	指	生效日期起計兩週年前的最後一個營業日
「雷女士」	指	雷玉珠女士，永義執行董事及高山執行董事，以及永義一名間接主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「先前通函」	指	日期為2023年6月23日的高山通函，內容有關股本重組及更改每手買賣單位；以及根據特別授權配售新股份
「循環貸款」	指	根據循環貸款協議，貸款人將向借款人提供循環貸款融資金額不超過80,000,000港元
「循環貸款協議」	指	貸款人與借款人訂立日期為2023年8月29日有關循環貸款的有條件循環貸款協議
「《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	具上市規則所賦予涵義

釋 義

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「%」	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)

高山執行董事：

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

高山獨立非執行董事：

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：

主要及持續關連交易

循環貸款協議

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述該聯合公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)循環貸款協議及擔保契據及其項下擬進行的交易之進一步詳情；(ii)高山獨立董事委員會致高山獨立股東之推薦建議函件；(iii)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之推薦建議函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開高山股東特別大會之通告及相關代表委任表格。

循環貸款

於2023年8月29日(交易時段後)，貸款人(高山之一間間接全資附屬公司)及借款人(永義之一間間接全資附屬公司)訂立循環貸款協議，據此(其中包括)貸款人有條件同意向借款人授予本金總額最多為80,000,000港元之循環貸款，期限為自生效日期起兩(2)年，根據其條款及條件，目的是為永義集團的物業發展項目提供資金以及一般企業用途。

循環貸款協議

循環貸款協議之主要條款及條件載列如下：

日期	:	2023年8月29日
訂約方	:	(i) 貸款人；及 (ii) 借款人
生效日期	:	循環貸款協議將於所有先決條件獲達成當日生效。
循環貸款之本金金額	:	最多為80,000,000港元 借款人自生效日期起可以一筆或多筆墊款提取循環貸款，每筆墊款不少於1,000,000港元。循環貸款的任何已償還本金金額將可於循環貸款協議期限內提取，惟循環貸款的未償還本金總額在期限內任何時間不得超過80,000,000港元。
循環貸款之目的	:	根據循環貸款協議的條款及條件，循環貸款將用於為永義集團的物業發展項目提供資金以及一般企業用途。
安排費用	:	80,000港元，即循環貸款最大本金金額的0.1%，須於生效日期由借款人向貸款人支付

高山董事會函件

- 利率 : 年息六(6)厘，須在每個相關利息期末支付，如果沒有選擇利息期，則為三(3)個月。借款人應在相關提款通知中選擇該墊款的利息期，該利息期應為一(1)或兩(2)或三(3)或六(6)個月，如不作選擇，則相關利息期為三(3)個月。
- 循環貸款的利率乃參考香港銀行所提供的現行市場利率經公平磋商後釐定。
- 罰息利率 : 年息十(10)厘
- 提款期 : 生效日期起至到期日的前一(1)個月，前提是在到期日之後的利息期內不會墊支任何款項
- 提取 : 以港元提供的墊款最低金額為1,000,000港元，且為100,000港元的整倍數，視乎貸款人酌情決定的可提供情況而定。借款人應就提取每項墊款前至少三(3)個營業日向貸款人發出書面通知。
- 到期日 : 生效日期起計兩週年前的最後一個營業日
- 還款 : 循環貸款須按要求償還。循環貸款項下墊付的所有款項連同其所有累計利息須於相關利息期末支付，而借款人須不遲於到期日悉數償還循環貸款協議項下到期應付的所有款額。
- 提早還款 : 借款人可於任何營業日提早償還貸款人向借款人墊付款項的全部或任何部分而不計任何罰金，惟於該墊款的利息期內不得償還該墊款(即是，除提取該墊款期間外，任何時候皆允許還款而不計罰金)。

高山董事會函件

受循環貸款協議的條款及條件規限下，任何提早還款金額可供再借及提取，惟循環貸款的未償還本金總額須一直不超過80,000,000港元。

- 抵押品 : 永義已向貸款人提供正式簽訂的擔保契據。
- 先決條件 : 循環貸款協議及循環貸款之提供須於以下條件達成後，方可作實：
- (1) 執行循環貸款協議及永義在形式和實質上獲貸款人接納的情況執行擔保契據；
 - (2) 貸款人及／或高山收到有關循環貸款根據香港法律或上市規則可能要求的所有必要的公司、股東或政府或其他(如有)批准及同意；及
 - (3) 借款人及／或永義收到有關循環貸款根據香港法律或上市規則可能要求的所有必要的公司、股東或政府或其他(如有)批准及同意。

於最後實際可行日，除上述條件(1)外，概無其他條件已獲達成。

擔保契據

借款人為永義之一間間接全資附屬公司。根據循環貸款協議的條款及條件，永義簽訂以貸款人為受益人的擔保契據，據此，永義擔保借款人在循環貸款協議項下結欠貸款人的所有負債。

建議年度上限金額

循環貸款協議項下有關循環貸款的建議年度上限金額於截至2024年、2025年及2026年3月31日止三(3)年的每個財政年度乃經考慮貸款人根據循環貸款協議授予借款人的循環貸款的最高本金金額而釐定的。

借款人及永義集團之資料

借款人(永義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。借款人主要從事物業投資以及證券及其他投資。

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。

貸款人及高山集團之資料

貸款人(高山之一間間接全資附屬公司及永義之一間間接非全資附屬公司)為一間於香港註冊成立之有限公司及根據《放債人條例》(香港法例第163章)持有放債人牌照之放債人。貸款人主要從事放債業務，而發放貸款乃於日常業務過程中進行。

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)。於最後實際可行日，永義連同其附屬公司擁有高山已發行股本約26.59%，但其財務業績及財務狀況繼續於永義集團之綜合財務報表內以永義之附屬公司合併入賬。因此，貸款人及高山均為永義之非全資附屬公司。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。於最後實際可行日，高山集團持有永義股份約2.33%。

永義集團所得款項用途

永義集團擬將循環貸款所得款項用於為永義集團的物業發展項目提供資金以及一般企業用途。

循環貸款之理由及裨益

自2020年初以來，2019年冠狀病毒病疫情對全球經濟造成嚴重負面影響，並嚴重影響香港的建築業和物業發展及投資。提供循環貸款讓高山集團賺取的利息收入高於香港銀行提供的定期存款現行市場年息約4.5厘。

高山董事會函件

下表為2022年10月1日至2023年8月31日期間高山集團現金餘額的主要變動摘要：

	港元 (概約)	港元 (概約)
於2022年9月30日的現金餘額		231,100,000
現金流出來自：		
– 沒有融資的建築成本	(50,000,000)	
– 償還貸款本金及利息	(70,000,000)	
– 經常性日常營運開支	(31,100,000)	
現金流出總額		<u>(151,100,000)</u>
如先前通函披露於2023年5月31日的預計 可動用的現金餘額		80,000,000
現金流入來自：		
– 在香港收到來自中國的股息(相當於 人民幣96,000,000元)	103,000,000	
– 租金、利息收入及其他收款淨額	21,402,000	
– 銀行貸款淨提取	41,500,000	
現金流入總額		<u>165,902,000</u>
於2023年8月31日可動用的剩餘現金結餘總額		245,902,000
不可動用的剩餘現金結餘來自：		
– 從中國收到的補償金額的部分按金(經扣除 開支及已支付的股息)	184,100,000	
– 出售新加坡物業未動用的所得款項淨額 (指定於2023年9月使用)	21,000,000	
於2023年8月31日不可動用的剩餘現金 結餘總額		<u>205,100,000</u>
於2023年8月31日的現金餘額		<u><u>451,002,000</u></u>

高山董事會函件

如先前通函所披揭露，於2022年9月30日，高山集團擁有現金結餘約231,100,000港元。經扣除估計現金流出合共約151,100,000港元後，於2023年5月31日，高山集團的估計現金結餘約為80,000,000港元。先前通函中於2023年5月31日的估計現金結餘主要強調高山集團的預期現金流出，而湖州款項於中國收取，並被視為已收按金但於現金管理不可動用的資金。於2023年8月31日，高山集團的可動用的剩餘現金結餘約為245,902,000港元，其中不包括先前通函所披露根據特別授權配售新股份的所得款項淨額約24,700,000港元，於2023年8月3日收到並於2023年8月31日已悉數用於償還未償還的銀行貸款，以及主要來自於2023年6月及8月期間，高山集團於香港收取來自中國就本年度及過往年度產生的已納稅利潤股息約103,000,000港元(相當於人民幣96,000,000元)(為先前通函發出時未預期的情況)，從中國境內的稅後利潤中分配並匯出，可由高山集團自由使用。經與中國相關部門協商討論後，先前收到部分有關收儲湖州物業的補償金額部分按金已被中國當局要求將其連同相應成本按比例確認為收入。繳納稅款後的利潤被匯出中國。已收取補償金額部分按金中不可動用的部分約184,100,000港元將於收儲湖州物業交易完成後及相關利潤當永義實業(湖州)有限公司(於中國湖州成立的一間外商獨資企業，為高山的一間間接全資附屬公司)清算及繳稅後以股息或分派方式匯出中國時即可使用。就收取湖州物業補償金額的情況而言，截至2023年8月31日，應收款項總額人民幣386,982,000元(如高山於2022年10月5日的公佈所披露)中，已收到人民幣279,585,600元(包括於2023年6月至8月期間收到約87,200,000港元(相當於人民幣80,000,000元))。剩餘未收到款項為人民幣107,396,400元，而高山集團將繼續與中國相關部門磋商。

於2023年6月至8月期間，高山集團提取銀行貸款淨額約為41,500,000港元，其中包括提取新銀行貸款總額約78,500,000港元以及償還銀行貸款約37,000,000港元。提取新銀行貸款已用作融資營運開支及支持高山集團的經常性貸款本金及利息償還責任以及營運資金。新銀行貸款乃根據香港一家銀行授予的循環定期貸款而提取的，該貸款將於2024年4月到期，之後可續期。其以在中國簽發並附有相應質押存款的備用信用證作為抵押。毛利率(包括新銀行貸款的設立和安排成本)為香港銀行同業拆息加年利率1.85厘。經考慮到中國相關質押存款所賺取的年利率為1.5厘後，新銀行貸款的實際總利率為香港銀行同業拆息加年利率0.35厘，低於根據特別授權配售新股份後已償還的部分未償還貸款利率為香港銀行同業拆息加年利率1.8厘，以及高山集團的其他現有銀行貸款的利率。然而，新銀行貸款期限較短，相比現有貸款少於一(1)年。雖然提取新銀行貸款會增加高山集團的資產負債率，但透過存款質押以支持高山集團在香港的新銀行貸款提供擔保，有助活用中國的不可動用的現金結餘。高山集團的淨資產負債率並無因提取新銀行貸款而增加。

高山董事會函件

基於上文所述，高山集團擁有過多可動用的剩餘現金結餘淨額約245,902,000港元以用於授出循環貸款。

鑑於預期可動用的現金餘額約為245,902,000港元，由於循環貸款須按要求償還，高山集團可在需要資金自用時於循環貸款協議到期日前任何時間要求借款人償還循環貸款已借出的金額。

授出循環貸款的資金來自高山集團的內部資源。鑑於上述情況，高山董事已審閱高山集團的營運資金需求及預測，並認為授出循環貸款不會對高山集團的日常業務營運產生重大及不利的影響。

高山集團目前有四(4)個正在進行中的物業發展項目，所有項目均獲得銀行授予的建築貸款融資，其中80%的建築成本均由銀行提供。瓊林街及勿地臣街項目均將於2023年第四季度完工，而約800,000,000港元的建築貸款包括該兩(2)個物業發展項目的建築貸款預計將於2023年底取得佔用許可證後到期。高山集團已開始與融資銀行就項目完成後該等貸款的安排進行初步商討，預計項目將延長貸款或進行再融資作為抵押貸款。目前尚未收到銀行的反對意見，最終安排有待與相關銀行進一步商討及確認。於先前通函之時，香港剛從長期的2019年冠狀病毒病封鎖措施後重新開放。高山集團尚未對經濟環境及市場狀況作出更準確的估計，才可為發展物業制定更具體及可行的營銷計劃。如先前通函所述，高山集團並無具體計劃或實際行動安排出售其他三(3)個餘下商業及工業項目而初步計劃作長期租賃用途。儘管如此，高山集團將積極審視市場狀況、財務狀況及業績，並為這些項目確定最佳的行動計劃。這並不代表高山集團改變意圖，事實上，高山集團尚未決定出售的最佳策略及時機，特別是最終將於2023年底完成的瓊林街及勿地臣街項目。儘管如此，提供兩(2)個項目作出售，無論是整體出售還是隨時分契出售，只要有優惠價格，始終是高山集團的一個關鍵選擇。在此之前，高山集團將透過出租物業用於出租目的以增加其最大回報。高山董事已考慮並計劃在機會出現時出售這兩(2)個項目，具體安排將視乎於2023年第四季項目完成後的業務策略及市場狀況而定，並將利用所得款項償還800,000,000港元的建築貸款。因此，高山集團可將其剩餘現金用於授予循環貸款。

高山董事會函件

除800,000,000港元建築貸款及新銀行貸款融資將於一(1)年內到期外，尚有約285,100,000港元即將到期的借款，利率介乎香港銀行同業拆息加年利率1.45厘至香港銀行同業拆息加年利率1.55厘，將於循環貸款協議到期日前到期，主要於2024年8月及9月。這些主要以高山集團的物業作質押的定期貸款，之前分別已於2019年9月、2021年4月及2023年1月續期。高山集團並無經歷過此類貸款未被銀行延期和續期的任何困難，而預計此等貸款將透過延長期限和更新利率維持再融資。目前，根據與銀行的商討進展，高山集團並未預計對該等建築貸款不會再融資或延期。

由於循環貸款乃按要求償還，若高山集團需要資金自用時，可要求借款人立即償還循環貸款的未償還餘額。高山集團不時密切監控及審閱其財務狀況，以確定管理其現金資源的最佳策略。高山集團在估算其未來現金流量時已考慮授出80,000,000港元循環貸款的情況，並確定其將有足夠的營運資金在可預見的未來支持其業務運作。然而，當情況需要時，高山集團將採取必要行動部署其隨時可用的現金資源，包括要求償還循環貸款的未償還金額。若資金不是用於循環貸款而是用於提前償還該等將到期借款，則高山集團可在短時間內動用的現金餘額將立即減少，從而降低其調動現金資源用於其業務所需目的的靈活性。而倘若高山集團需要向銀行獲得更多融資，可能會經歷冗長的程序，而最終的利率可能對高山集團不利。

就釐定及商討循環貸款的利率而言，高山董事會已參考(i)香港銀行的定期存款報價每年4.5厘以上，即高山將其剩餘資金存放於銀行固定期限可賺取的回報；及(ii)於2023年7月31日，貸款人向其借款人發放的貸款的加權平均利率約為5.69厘。循環貸款協議規定的較高利率六(6)厘使高山集團能夠更好地利用其剩餘現金資源並產生額外的利息收入。美國聯邦儲備委員會於2023年9月20日發佈的決定維持利率穩定，其最新季度預測顯示利率將下降半個百分點。因此，預計2024年利率將維持不變或開始下降，而考慮到港元與美元掛鈎，香港利率也應跟隨此走勢。在市場預期利率下跌的情況下，循環貸款的固定利率相比參考香港銀行同業拆息的浮動利率產生更多利息收入，從而使高山受益。經計及於循環貸款協議日期香港銀行同業拆息約5.1厘後，高山有抵押銀行借貸的最高年利率約為6.9厘，而於2023年8月31日，該貸款結餘約為22,600,000港元。高山並沒有一次性償還未償還貸款，而是繼續按照銀行融資協議規定的還款時間表還款，因為高山認為目前最好保留更多可動用的現金作財務規劃，而不是提前償還銀行貸款，因這些貸款可能很難以與當前水平相當的利率再次提取。保留更多可動用的現金資源將作為資源緩衝，以應付意料之外和不可預測的情況。於2023年8月31日，高山的資產負債比率(以銀

高山董事會函件

行貸款總額除以股東權益總額計算)約為61.7%，由於自2023年6月至8月期間新增銀行貸款。若考慮淨資產負債率，扣除現金的銀行貸款總額除以股東權益總額計算，該比率約為47.9%。

高山董事會不時檢討高山集團的財務規劃及現金管理，旨在透過償還未償還銀行貸款並降低其資產負債率以增強其財務狀況。專注於一(1)年內到期的高利率銀行貸款，高山董事計劃償還該等貸款，但須待高山集團與銀行之間的最終商討及確認，預計將於2023年底或2024年初進行，而銀行可能會在建築貸款再融資或現有銀行貸款延期期間要求部分還款，其中高山集團需要保留一定現金資源以滿足此類潛在還款要求。高山董事會相信，當再融資或延期獲批或確認時而倘若高山集團屆時有剩餘現金，高山集團將能夠更好地考慮及執行進一步償還高利率尤其是六(6)厘以上的銀行貸款，以降低資產負債率及利息負擔，從而增強其財務狀況。具體而言，高山集團可隨時要求借款人償還循環貸款已借出的金額，以滿足償還高利率尤其是六(6)厘以上的貸款和其他資金需求。因此，高山董事認為，高山集團保留充足現金資源屬審慎之舉，因為該等資金將用於滿足銀行的部分還款要求。

貸款人為根據《放債人條例》(香港法例第163章)持有有效放債人牌照的註冊放債人，主要從事放債服務業務。因此，授予循環貸款是在高山集團的日常業務過程中進行。

經計及上文所述，高山董事認為，當循環貸款協議於到期日屆滿時，借出80,000,000港元循環貸款將使高山在其資金管理方面更具彈性。返還及保留的資金將繼續作為高山的現金資源，用於支持其運營以及將於2025年及2026年完成的物業項目。維持固定年回報率為六(6)厘的貸款並由永義執行擔保契據將產生比存入銀行存款更好的回報，且被認為比其他形式的投資風險較低。

提供循環貸款讓高山集團更好地分配資源並獲得穩定的收入及現金流從而賺取利息收入。循環貸款的利率高於定期存款使高山集團能夠更好地利用其剩餘現金資源並賺取更有利的收入。此外，循環貸款由借款人的最終控股公司永義(一間香港上市公司)提供的擔保契據執行。雖然還有其他選擇，如短期投資，但高山董事認為，在當前市場條件下，此類投資存在風險，並限制其財務靈活性。因此，高山董事認為收取的利率屬公平合理，並有利於高山集團的整體利益。

高山董事會函件

循環貸款協議的條款，包括利率六(6)厘，乃由貸款人與借款人根據現行市況公平磋商釐定。高山董事認為，循環貸款協議項下的利率較香港銀行所提供的現行定期存款年利率約4.5厘而言具吸引力及有利。鑑於預期現金狀況及循環貸款協議的條款屬公平合理，高山董事會認為，訂立循環貸款協議及其項下擬進行的交易可為高山集團帶來可觀回報並為高山集團帶來有利投資機會。

考慮到永義簽訂以貸款人為受益人的擔保契據，高山董事會亦審閱永義的財務資料。如截至2023年3月31日止年度的永義年報所披露，永義於2023年3月31日的資產淨值約為4,992,400,000港元，遠高於循環貸款金額。永義的主要資產包括投資物業及持作出售發展物業。此外，考慮到借款人的背景(作為永義的一間間接全資附屬公司)，且據高山董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，借款人過往並無任何拖欠其他金融機構款項記錄。因此，鑑於永義為循環貸款協議項下的所有義務提供擔保契據，高山董事會認為，提供循環貸款的風險相對較低，並對循環貸款不遲於到期日的可收回性充滿信心。

基於以上所述，高山董事認為根據循環貸款協議項下授出本金金額為最多80,000,000港元以年息六(6)厘的循環貸款乃按一般商業條款訂立，基於當前市況屬公平合理，因此訂立循環貸款協議乃符合高山集團及高山股東的整體利益。

考慮到上述情況，高山董事(不包括高山獨立董事委員會成員，彼等將在聽取高山獨立財務顧問的建議後形成意見)認為循環貸款協議項下的年息六(6)厘乃按一般商業條款訂立，基於當前市況屬公平合理，因此訂立循環貸款協議乃符合高山集團及高山股東的整體利益。

雷女士(永義執行董事及永義主要股東，以及高山執行董事)就批准循環貸款協議及其項下擬進行交易於高山董事會決議案放棄投票。概無其他高山董事已就高山董事會決議案放棄投票或須於高山股東特別大會上放棄投票。

高山董事會函件

於最後實際可行日，高山董事認為，經考慮到其擁有足夠的現金結餘以滿足所有資金需求以及將在未來十二(12)個月內到期的所有負債(包括償還銀行貸款)後，在無不可預見情況下，高山集團有足夠的營運資金以應付未來十二(12)個月的需求，而高山目前無計劃或意圖，或尚未就任何債務及／或股權融資活動在未來十二(12)個月內達成任何協議、安排、承諾或談判。然而，高山董事會並不排除該可能性，倘若有合適機會出現以支持高山集團的未來發展，高山將根據上市規則適時就此作出公佈。

循環貸款的財務影響

有關授出最高本金金額為80,000,000港元的循環貸款，相當於高山集團於2023年3月31日的資產淨值約2.5%。根據循環貸款協議，高山集團有權按年利率六(6)厘收取利息收入，每年金額為4,800,000港元。除此之外，預期緊隨循環貸款協議簽訂後將不會對高山集團的盈利、資產及負債造成任何重大影響。

上市規則之涵義

循環貸款協議構成高山集團向永義集團(高山集團所屬其中)提供財務資助。根據上市規則第14.07條，就高山而言，由於有關循環貸款金額的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，循環貸款協議構成高山一項根據上市規則第14.06(3)條的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及高山股東批准之規定。

於最後實際可行日，永義連同其附屬公司持有高山已發行股本約26.59%，但高山之財務業績及財務狀況繼續於永義集團之綜合財務報表內以作為永義的附屬公司合併入賬。因此，貸款人及高山均為永義之非全資附屬公司。

借款人為永義之一間間接全資附屬公司，亦為永義集團的成員公司，因此為高山之關連人士，根據上市規則，循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額構成高山之一項持續關連交易。就高山而言，由於循環貸款金額或年度上限金額的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%及循環貸款金額或年度上限金額超過10,000,000港元，故此循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額構成高山之一項持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及高山獨立股東批准之規定。

高山董事會函件

高山已成立高山獨立董事委員會(由全體高山獨立非執行董事組成)，以就循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額向高山獨立股東提供建議。高山已委任高山獨立財務顧問，以就循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見及推薦建議。

高山股東特別大會

高山股東特別大會將由高山獨立股東以投票方式召開及舉行，以考慮並酌情批准循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額。永義及借款人連同彼等各自的聯繫人將於高山股東特別大會上就批准循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額的決議案放棄投票。

謹訂於2023年11月9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座舉行之高山股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉高山股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席高山股東特別大會，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高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於高山股東特別大會或該大會任何續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高山股東特別大會或該大會任何續會(視乎情況而定)上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

於高山股東特別大會上提出的決議案將以投票方式進行表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定高山股東出席高山股東特別大會並於會上表決之資格，高山將於2023年11月6日(星期一)至2023年11月9日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理高山股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理高山股份過戶登記。為符合資格出席高山股東特別大會並於會上表決，所有高山股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年11月3日(星期五)下午4時30分交回高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

高山董事會函件

推薦建議

高山董事會(包括高山獨立董事委員會，其已考慮(其中包括)的因素和原因以及高山獨立財務顧問的意見)認為，循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額屬公平合理，且符合高山及高山股東的整體最佳利益，且高山董事會建議高山股東投票贊成於高山股東特別大會上提呈批准循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額的決議案。

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，高山董事就此共同及個別承擔全部責任。高山董事在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。

重大變動

據高山董事確認，於最後實際可行日，自2023年3月31日(即高山最近刊發之經審核財務報表日期)起至最後實際可行日(包括當日)止，高山集團之財務或貿易狀況或前景均無任何重大不利變化。

其他資料

敬希 閣下同時垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位高山股東 台照

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
謹啟

2023年10月18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：

主要及持續關連交易

循環貸款協議

茲提述高山日期為2023年10月18日的通函(「本通函」)，而吾等已獲委任為高山獨立董事委員會成員，以就循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額向閣下提供意見，有關詳情載於本通函內的高山董事會函件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等敬請閣下垂注本通函第20至39頁所載高山獨立財務顧問函件，當中載有其致高山獨立董事委員會的意見及推薦建議，內容有關循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額就高山獨立股東而言是否屬公平合理，符合高山及高山股東的整體利益，以及提供其意見及推薦建議時考慮的主要因素及理由。

經計及(其中包括)高山獨立財務顧問考慮的因素及理由，同時考慮其意見(載於上述其函件內)後，吾等認為循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額就高山獨立股東而言乃按一般商業條款訂立、屬公平合理以及高山集團於日常業務過程中進行，符合高山及高山股東的整體利益。因此，吾等建議高山獨立股東於高山股東特別大會上投票贊成將提呈的決議案，以批准循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額。

此 致

列位高山獨立股東 台照

代表高山獨立董事委員會

高山獨立非執行董事

簡嘉翰

高山獨立非執行董事

劉善明

高山獨立非執行董事

吳冠賢

謹啟

2023年10月18日

高山獨立財務顧問函件

下文載列高山獨立財務顧問向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見函件全文，以供載入本通函，就主要及持續關連交易提供其建議。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

主要及持續關連交易

循環貸款協議

緒言

吾等茲提述獲委任為高山獨立財務顧問，以就有關循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見，有關詳情載於高山董事會函件(「**高山董事會函件**」)，而函件載於高山向高山股東發行日期為2023年10月18日之通函(「**本通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

於2023年8月29日(交易時段後)，貸款人(高山之一間間接全資附屬公司)及借款人(永義之一間間接全資附屬公司)訂立循環貸款協議，據此(其中包括)貸款人有條件同意向借款人授予本金金額最多為80,000,000港元之循環貸款，期限為自生效日期起兩(2)年，根據其條款及條件，目的是為永義集團的物業發展項目提供資金以及一般企業用途。

高山獨立財務顧問函件

循環貸款協議構成高山集團向永義集團(高山集團所屬其中)提供財務資助。根據上市規則第14.07條，就高山而言，由於有關循環貸款金額的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，循環貸款協議及其項下擬進行的交易構成高山一項根據上市規則第14.06(3)條的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及高山股東批准之規定。

借款人為永義之一間間接全資附屬公司，亦為永義集團的成員公司，因此為高山之關連人士，根據上市規則，循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額構成高山之一項持續關連交易。就高山而言，由於循環貸款金額或年度上限金額的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%及循環貸款金額或年度上限金額超過10,000,000港元，循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額構成高山之一項持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及高山獨立股東批准之規定。

雷女士(為永義執行董事及永義主要股東，以及高山執行董事)就批准循環貸款協議及其項下擬進行的交易於高山董事會決議案放棄投票。概無其他高山董事已就高山董事會決議案放棄投票或須於高山股東特別大會上放棄投票。

高山股東特別大會將由高山獨立股東以投票方式召開及舉行，以考慮並酌情批准循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額。永義及借款人連同彼等各自的聯繫人將於高山股東特別大會上就批准循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額的決議案放棄投票。

高山獨立董事委員會

高山獨立董事委員會已成立，由三(3)名高山獨立非執行董事(即簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生組成)，在就循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額向高山獨立股東提供意見。

高山獨立財務顧問函件

吾等紅日資本有限公司已獲高山委任為高山獨立財務顧問向高山獨立董事委員會及高山獨立股東就有關(i)循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額；及(ii)如何於高山股東特別大會上投票提供意見。吾等之委任已獲高山獨立董事委員會批准。吾等作為高山獨立財務顧問之職責為就(i)循環貸款協議就高山獨立股東而言是否公平合理向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供建議；及(ii)循環貸款及年度上限金額是否符合高山集團及高山獨立股東之整體利益；(iii)高山獨立股東應如何就批准循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額之決議案進行投票。

吾等意見及推薦建議之基礎

於編製吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)循環貸款協議；(ii)擔保契據；(iii)高山集團截至2023年3月31日止年度之年報(「**2023年年報**」)；及(iv)永義截至2023年3月31日止年度之年報(「**永義2023年年報**」)。吾等認為，吾等已審閱充分且相關的資料及文件，並已按照上市規則第13.80條之規定採取合理步驟，以達成知情意見並為吾等之意見及建議提供合理的基礎。吾等已依賴本通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及高山董事及高山管理層(「**管理層**」)提供予吾等的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)本通函所載或提及的陳述、資料、意見及聲明以及高山董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設高山董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明(彼等就此承擔全部責任)在提供時為真實及準確，且於最後實際可行日仍然如此，並於高山股東特別大會上或之前將該資料及聲明的任何重大變更通知高山獨立股東。吾等亦已假設高山董事於本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，亦無理由懷疑本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／或高山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，吾等並無獨立核證高山董事及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。

高山董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何陳述產生誤導。

高山獨立財務顧問函件

吾等認為吾等已獲得足夠的資料來得出明智的觀點並為吾等的意見提供合理的基礎。然而，吾等並未對高山集團之業務及事務進行任何獨立的深入調查，亦未考慮循環貸款所帶來的稅務影響。吾等的意見必需基於實際上之金融、經濟、市場及其他有效條件，以及在最後實際可行日向吾等提供之資料。各位高山獨立股東務請注意，後續事態發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變化)可能會影響及／或改變吾等於最後實際可行日後的意見，或導致吾等更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件中的任何內容均不應被解釋為持有、出售或購買任何高山股份或高山任何其他證券之建議。

吾等之獨立性

於最後實際可行日，吾等與高山或任何其他可合理視為與吾等的獨立性相關的各方並無任何關係或權益。於過去兩(2)年，吾等曾就有關(i)調整高山可換股票據轉換價，詳情載於日期為2023年8月3日之證書；(ii)一項非常重大收購事項及關連交易，詳情載於日期為2023年1月21日的高山通函；及(iii)調整高山可換股票據轉換價，詳情載於日期為2022年4月20日之證書擔任獨立財務顧問向高山獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除擔任上述獨立財務顧問職責外，吾等於過往兩(2)年內並無以任何身份為高山行事。

除吾等獲委任作為高山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任何其他可合理視為與吾等的獨立性相關的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，吾等認為吾等是獨立的。

高山獨立財務顧問函件

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：

1. 高山集團之業務及財務概覽

表一：高山集團之綜合損益表

	截至3月31日止年度	
	2023年 千港元 (經審核)	2022年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
營業額	27,194	37,081
提供服務成本	(2,969)	(2,910)
除稅前盈利	57,321	87,219
稅項抵免(開支)	1,649	(696)
高山股東應佔年度盈利	63,572	116,447

截至2023年3月31日止財政年度(「2023年財年」)與截至2022年3月31日止財政年度(「2022年財年」)之財務業績比較

摘錄自2023年年報，高山集團的主要收入來源來自(i)租金收入；及(ii)來自貸款融資的利息收入分別佔高山集團2023年財年總收入約89.8%及10.2%。

如上文表一所載，高山集團來自持續經營業務之營業額於2022年財年約37,100,000港元，較2023年財年約27,200,000港元減少約9,900,000港元或約26.7%。該減少主要由於租金收入由2022年財年約30,500,000港元較2023年財年約24,400,000港元減少6,100,000港元；及(ii)貸款融資利息收入由2022年財年約6,600,000港元較2023年財年約2,800,000港元減少3,800,000港元。

高山集團年度盈利由2022年財年約116,400,000港元較2023年財年約63,600,000港元減少約52,800,000港元。該減少主要由於(其中包括)(i)營業額減少；(ii)物業應收貸款收益或清償減少；(iii)為持作出售發展物業之撥回淨額減少；及(iv)終止經營業務盈利減少。

高山獨立財務顧問函件

表二：高山集團之綜合財務狀況表

	於3月31日	
	2023年 千港元 (經審核)	2022年 千港元 (經審核)
非流動資產	1,438,126	1,495,937
流動資產	4,186,141	3,383,871
非流動負債	1,521,181	962,755
流動負債	867,920	901,866
流動資產淨值	3,318,221	2,482,005
總權益	3,235,166	3,015,187

於2023年3月31日與於2022年3月31日之財務狀況比較

如上文表二所載，於2023年3月31日，高山集團錄得流動資產淨值約3,318,200,000港元(較2022年3月31日約2,482,000,000港元)。高山集團之流動資產於2022年3月31日約3,383,900,000港元增加至於2023年3月31日約4,186,100,000港元。該增加主要由於(i)持作出售發展物業增加約287,200,000港元；(ii)貿易及其他應收款項減少約69,900,000港元；(iii)應收貸款減少約16,400,000港元；(iv)即期部分按公平值計入損益之金融資產減少約66,200,000港元；(v)即期部分按公平值計入其他全面收益之債務工具減少約1,800,000港元；及(vi)現金及現金等價物增加約271,900,000港元的綜合影響所致。高山集團之流動負債由2022年3月31日約901,900,000港元減少至2023年3月31日約867,900,000港元，主要由於(i)貿易及其他應付款項增加約1,900,000港元；(ii)分類為持作出售之資產已收按金增加約226,800,000港元；(iii)可換股票據減少約16,300,000港元；(iv)有抵押銀行借貸減少約244,700,000港元；及(v)租賃負債減少約1,400,000港元的綜合影響所致。

2. 循環貸款之背景資料

借款人與高山集團之資料

摘錄自高山董事會函件，貸款人(高山之一間間接全資附屬公司及永義之一間間接非全資附屬公司)為一間於香港註冊成立之有限公司及根據《放債人條例》(香港法例第163章)持有放債人牌照之放債人。貸款人主要從事放債業務，而授予貸款是在日常業務過程中進行。

高山獨立財務顧問函件

高山為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)。於最後實際可行日，永義連同其附屬公司擁有高山已發行股本約26.59%但其財務業績及財務狀況繼續於永義之綜合財務報表內以永義之附屬公司合併入賬。因此，貸款人及高山均為永義之非全資附屬公司。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。於最後實際可行日，高山集團持有永義股份約2.33%。

3. 循環貸款協議之主要條款

日期	:	2023年8月29日
訂約方	:	(i) 貸款人；及 (ii) 借款人
生效日期	:	循環貸款協議將於所有先決條件獲達成當日生效。
循環貸款之本金金額	:	最多為80,000,000港元 借款人自生效日期起可以一筆或多筆墊款提取循環貸款，每筆墊款不少於1,000,000港元。循環貸款的任何已償還本金金額將可於循環貸款協議期限內提取，惟循環貸款的未償還本金總額在期限內任何時間不得超過80,000,000港元。
循環貸款之目的	:	根據循環貸款協議的條款及條件，循環貸款將用於為永義集團的物業發展項目提供資金以及一般企業用途。
安排費用	:	80,000港元，即循環貸款最大本金金額的0.1%，須於生效日期由借款人向貸款人支付

高山獨立財務顧問函件

利率 : 年息六(6)厘，須在每個相關利息期末支付，如果沒有選擇利息期，則為三(3)個月。借款人應在相關提款通知中選擇該墊款的利息期，該利息期應為一(1)或兩(2)或三(3)或六(6)個月，如不作選擇，則相關利息期為三(3)個月。

循環貸款的利率乃參考香港銀行所提供的現行市場利率經公平磋商後釐定。

罰息利率 : 年息十(10)厘

提款期 : 生效日期起至到期日的前一(1)個月，前提是在到期日之後的利息期內不會墊支任何款項

提取 : 以港元提供的墊款最低金額為1,000,000港元，且為100,000港元的整倍數，視乎貸款人酌情決定的可提供情況而定。借款人應就提取每項墊款前不少於三(3)個營業日向貸款人發出書面通知。

到期日 : 生效日期起計兩週年前的最後一個營業日

還款 : 循環貸款須按要求償還。循環貸款項下墊付的所有款項連同其所有累計利息須於相關利息期末支付，而借款人須不遲於到期日悉數償還循環貸款協議項下到期應付的所有款額。

提早還款 : 借款人可於任何營業日提早償還貸款人向借款人墊付款項的全部或任何部分而不計任何罰金，惟於該墊款的利息期內不得償還該墊款(即是，除提取該墊款期間外，任何時候皆允許還款而不計罰金)。

受循環貸款協議的條款及條件規限下，任何提早還款金額可供再借及提取，惟循環貸款的未償還本金總額須一直不超過80,000,000港元。

高山獨立財務顧問函件

- 抵押品 : 永義已向貸款人提供正式簽訂的擔保契據。
- 先決條件 : 循環貸款協議及循環貸款之提供須於以下條件達成後，方可作實：
- (1) 執行循環貸款協議及永義在形式和實質上獲貸款人接納的情況執行擔保契據；
 - (2) 貸款人及／或高山收到有關循環貸款根據香港法律或上市規則可能要求的所有必要的公司、股東或政府或其他(如有)批准及同意；及
 - (3) 借款人及／或永義收到有關循環貸款根據香港法律或上市規則可能要求的所有必要的公司、股東或政府或其他(如有)批准及同意。

4. 循環貸款之理由及裨益

自2020年初以來，2019冠狀病毒病疫情對全球經濟造成嚴重負面影響，並嚴重影響香港的建築業和物業發展及投資。提供循環貸款讓高山集團賺取的利息收入高於香港銀行提供的定期存款現行市場年息約4.5厘。

請參閱高山董事會函件內於2022年10月1日至2023年8月31日期間高山集團現金餘額的主要變動摘要。

鑑於永義為循環貸款協議項下的所有責任提供擔保契據，高山董事會認為提供循環貸款的風險相對較低，並對循環貸款不遲於到期日的可收回性充滿信心。

高山獨立財務顧問函件

如先前通函所披揭露，於2022年9月30日，高山集團擁有現金結餘約231,100,000港元。經扣除估計現金流出合共約151,100,000港元後，於2023年5月31日，高山集團的估計現金結餘約為80,000,000港元。先前通函中於2023年5月31日的估計現金結餘主要強調高山集團的預期現金流出，而湖州款項於中國收取，並被視為已收按金但現金管理不可動用的資金。於2023年8月31日，高山集團的可動用的剩餘現金結餘約為245,902,000港元，其中不包括先前通函所披露根據特別授權配售新股份的所得款項淨額約24,700,000港元，於2023年8月3日收到並於2023年8月31日已悉數用於償還未償還的銀行貸款，以及主要來自於2023年6月及8月期間，高山集團於香港收取來自中國就本年度及過往年度產生的已納稅利潤股息約103,000,000港元(相當於人民幣96,000,000元)(為先前通函發出時未預期的情況)，從中國境內的稅後利潤中分配並匯出，可由高山集團自由使用。經與中國相關部門協商討論後，先前收到部分有關收儲湖州物業的補償金額部分按金已被中國當局要求將其連同相應成本按比例確認為收入。繳納稅款後的利潤被匯出中國。已收取補償金額部分按金中不可動用的部分約184,100,000港元將於收儲湖州物業交易完成後及相關利潤當永義實業(湖州)有限公司(於中國湖州成立的一間外商獨資企業，為高山的一間間接全資附屬公司)清算及繳稅後以股息或分派方式匯出中國時即可使用。就收取湖州物業補償金額的情況而言，截至2023年8月31日，應收款項總額人民幣386,982,000元(如高山於2022年10月5日的公佈所披露)中，已收到人民幣279,585,600元(包括於2023年6月至8月期間收到約87,200,000港元(相當於人民幣80,000,000元))。剩餘未收到款項為人民幣107,396,400元，而高山集團將繼續與中國相關部門磋商。

如高山董事會函件所述，於2023年6月至8月期間，高山集團提取銀行貸款淨額約為41,500,000港元，其中包括提取新銀行貸款總額約78,500,000港元以及償還銀行貸款約37,000,000港元。提取新銀行貸款已用作融資營運開支及支持高山集團的經常性貸款本金及利息償還責任以及營運資金。吾等自管理層獲悉，高山集團已與銀行辦理多項程序，以提取總金額約78,500,000港元的新銀行貸款。倘高山集團提早償還其現有銀行借貸，則相關貸款融資將被結清，且高山集團將不再獲得該等貸款融資。倘若高山集團打算再次重新獲得貸款融資，銀行會將其視為新申請，可能需要經過漫長的程序，並且當時的利率可能會或可能不會對高山集團有利，因此若高山集團在可預見的未來須要使用該等現金，提前還款可能不符合高山及高山股東的利益。

高山獨立財務顧問函件

新銀行貸款是根據香港銀行授予的循環定期貸款提取的，該貸款將於2024年4月到期，此後可續期。該貸款由在中國簽發並附有相應質押存款的備用信用證作為抵押。毛利率(包括新銀行貸款的設立及安排成本)為香港銀行同業拆息加年利率1.85厘。經計及從中國相關質押存款賺取的年利率1.5厘後，新銀行貸款的實際總利率為香港銀行同業拆息加年利率0.35厘，低於根據特別授權配售新股份後已償還的未償還貸款利率為香港銀行同業拆息加年利率1.8厘，以及高山集團的其他現有銀行貸款的利率。然而，新銀行貸款期限較短，相比現有貸款少於一(1)年。雖然提取新銀行貸款會增加高山集團的資產負債率，但透過存款質押為高山集團在香港的新銀行貸款提供擔保，有助活用中國的不可動用的現金結餘。高山集團的淨資產負債率並無因提取新銀行貸款而增加。

基於上文所述，高山集團擁有過多可動用的剩餘現金結餘淨額約245,902,000港元以用於授出循環貸款。

鑑於預期可動用的現金餘額約為245,902,000港元，由於循環貸款須按要求償還，高山集團可於循環貸款協議所載的到期日前任何時間要求借款人償還循環貸款已借出的金額。

授出循環貸款的資金來自高山集團的內部資源撥付。鑑於上述情況，高山董事已審閱高山集團的營運資金需求及預測，並認為授出循環貸款不會對高山集團的日常業務營運產生重大及不利的影響。

高山集團目前有四(4)個正在進行中的物業發展項目，所有項目均獲得銀行授予的建築貸款融資，其中80%的建築成本均由銀行提供。瓊林街及勿地臣街項目均將於2023年第四季度完工，而約800,000,000港元的建築貸款包括該兩(2)個物業發展項目的建築貸款預計將於2023年底取得佔用許可證後到期。高山集團已開始與融資銀行就項目完成後該等貸款的安排進行初步商討，預計項目將延長貸款或進行再融資作為抵押貸款。目前尚未收到銀行的反對意見，最終安排有待與相關銀行進一步商討及確認。於先前通函之時，香港剛從長期的2019年冠狀病毒病封鎖措施後重新開放。高山集團尚未對經濟環境及市場狀況作出更準確的估計，才可為發展物業制定更具體及可行的營銷計劃。如先前通函所述，高山集團並無具體計劃或實際行動安排出售其他三(3)個餘下商業及工業項目而初步計劃作長期租賃用途。儘管如此，高山集團將積極審視市場狀況、財務狀況及業績，並為這些項目確定最佳的行動計劃。這並不代表高山集團改變意圖，事實上，高山集團尚未決定出售的最佳策略及時機，特別是最終將於2023年底完成的瓊林街及勿地臣街項目。儘管如此，提供兩(2)個項目作出售，無論是整體出售還是隨時分契出售，只要有優惠價格，始終是高山集團的一個關鍵選擇。在此之前，高山集團將透過出租物業用於出租目的以增加其最大回報。高山董事已考慮並計劃在機會出現時出售這兩(2)

高山獨立財務顧問函件

個項目，具體安排將視乎於2023年第四季項目完成後的業務策略及市場狀況而定，並將利用所得款項償還800,000,000港元的建築貸款。因此，高山集團可將其剩餘現金用於授予循環貸款。

除800,000,000港元建築貸款及新銀行貸款融資將於一(1)年內到期外，尚有約285,100,000港元即將到期的借款，利率介乎香港銀行同業拆息加年利率1.45厘至香港銀行同業拆息加年利率1.55厘，將於循環貸款協議到期日前到期，主要於2024年8月及9月。這些主要以高山集團的物業作質押的定期貸款，之前分別於2019年9月、2021年4月及2023年1月續期。高山集團並無經歷過此類貸款未被銀行延期和續期的任何困難，而預計此等貸款將透過延長期限及更新利率維持再融資。目前，根據與銀行的商討進展，高山集團並未預計對該等建築貸款不會再融資或延期。

由於循環貸款乃按要求償還，若高山集團需要資金自用時，可要求借款人立即償還循環貸款的未償還餘額。高山集團密切監控及審閱其財務狀況，以確定管理其現金資源的最佳策略。高山集團在估算其未來現金流量時已考慮授出80,000,000港元循環貸款的情況，並確定其將有足夠的營運資金在可預見的未來支持其業務運作。然而，當情況需要時，高山集團將採取必要行動部署其隨時可用的現金資源，包括要求償還循環貸款的未償還金額。若資金不是用於循環貸款而是用於提前償還該等將到期借款，則高山集團可在短時間內動用的現金餘額將立即減少，從而降低其調動現金資源用於其業務所需目的的靈活性。而倘若高山集團需要向銀行獲得更多融資，可能會經歷冗長的程序，而最終的利率可能對高山集團不利。

就釐定及商討循環貸款的利率而言，高山董事會已參考(i)香港銀行的定期存款報價每年4.5厘以上，即高山將其剩餘資金存放於銀行固定期限可賺取的回報；及(ii)截至2023年7月31日，貸款人向其借款人發放的貸款的加權平均利率約為5.69厘。循環貸款協議規定的較高利率六(6)厘使高山集團能夠更好地利用其剩餘現金資源並產生額外的利息收入。目前香港銀行同業拆息約為每年5.0厘，較先前通函所述的每年4.5厘為高。香港定期存款利率的走勢通常與近月相當高的香港銀行同業拆息一致。經計及於循環貸款協議日期香港銀行同業拆息約5.1厘後，高山有抵押銀行借貸的最高年利率約為6.9厘，而於2023年8月31日，該貸款結餘約為22,600,000港元。高山並沒有一次性償還未償還貸款，而是繼續按照銀行融資協議規定的還款時間表還款，因為高山認為目前最好保留更多可動用的現金作財務規劃，而不是提前償還銀行貸款，因這些貸款可能很難以與當前水平相當的利率再次提取。保留更多可動用的現金資源將作為資源緩衝，以應付意料之外和不可預測的情況。

高山獨立財務顧問函件

於2023年8月31日，高山的資產負債率(以銀行貸款總額除以股東權益總額計算)約為61.7%，由於自2023年6月至8月期間新增銀行貸款。若考慮淨資產負債率，扣除現金的銀行貸款總額除以股東權益總額計算，該比率約為47.9%。

高山董事會不時檢討高山集團的財務規劃及現金管理，旨在透過償還未償還銀行貸款並降低其資產負債率以增強其財務狀況。專注於一(1)年內到期的高利率銀行貸款，高山董事計劃償還該等貸款，但須待高山集團與銀行之間的最終商討及確認，預計將於2023年底或2024年初進行，而銀行可能會在建築貸款再融資或現有銀行貸款延期期間要求部分還款，其中高山集團需要保留一定現金資源以滿足此類潛在還款要求。高山董事會相信，當再融資或延期獲批或確認時而倘若高山集團屆時有剩餘現金，高山集團將能夠更好地考慮及執行進一步償還高利率尤其是六(6)厘以上的銀行貸款，以降低資產負債率及利息負擔，從而增強其財務狀況。具體而言，高山集團可隨時要求借款人償還循環貸款已借出的金額，以滿足償還高利率尤其是六(6)厘以上的貸款和其他資金需求。因此，高山董事認為，高山集團保留充足現金資源屬審慎之舉，因為該等資金將用於滿足銀行的部分還款要求。

貸款人為根據《放債人條例》(香港法例第163章)持有有效放債人牌照的註冊放債人，主要從事放債服務業務。因此，授予循環貸款是在高山集團的日常業務過程中進行。經與管理階層進一步溝通，貸款人向其借款人提供的放債服務項下的貸款一般以固定利率而非浮動利率計息。高山集團認為浮動利率可以波動，利息收入不穩定，而固定利率可以為高山集團提供穩定的利息收入，基於審慎的態度，固定利率帶來穩定的利息收入對高山集團更為有利，此方針已被高山集團採用多年。考慮(i)貸款人提供給其借款人的貸款一般採用固定利率；(ii)高山集團能夠從循環貸款中產生穩定的利息收入；(iii)由於高山集團多年來所採取的審慎方針，我們認為固定利率有利於高山集團在貸款期間提供穩定的收入。

經考慮本函件中第「5.循環貸款協議主要條款分析」一節所載的循環貸款利率分析，吾等注意到大部分市場可資比較企業均採用固定利率，屬正常且常見的市場慣例。因此，吾等認為循環貸款採用固定利率是市場常態。據管理層表示，考慮到(i)雙方就循環貸款同意為固定利率而不是浮動利率；(ii)循環貸款乃按要求償還，且為高山提供靈活性；(iii)高山可能或不可能重新獲得貸款融資如上所述還款後；(iv)循環貸款還需收取0.1%的安排費用及以年利率為六(6)厘，高於每年約4.5厘的現行

高山獨立財務顧問函件

市場的存款固定利率；以及(v)倘若市場狀況發生變化，高山集團可能會考慮透過定期存款或其他形式的投資以尋求更好的回報，循環貸款的固定利率與浮動利率相比更為適用，而吾等認為循環貸款的固定利率屬公平且合理。

吾等從管理層進一步瞭解到，倘若高山決定利用剩餘現金餘額提前償還其現有銀行貸款，根據其與銀行的經驗，在高山必須重新從銀行獲得融資的情況下，高山可能須要經過漫長的程序，而且可提供的利率可能對高山有利或不利。因此，吾等認為以六(6)厘的利率提供貸款融資而非償還其現有銀行貸款符合高山及高山股東的整體利益。

根據2023年年報，高山集團於2023年3月31日的現金及現金等價物約為354,000,000港元，較2022年3月31日增加逾三(3)倍。管理層告知，該等現金資源將用於為高山集團未來的任何商業機會或投資提供資金。然而，於最後實際可行日，高山尚未物色到任何合適的投資目標或商機以運用手頭充裕的現金。吾等進一步注意到先前通函提及兩(2)筆建築貸款(適用於將於2023年完成的兩(2)個物業發展項目)融資金額高達約為800,000,000港元，將於2023年第三及四季度到期。根據管理層進一步告知，高山已開始與銀行進行商討。如高山董事會函件所披露，800,000,000港元的建築貸款將於項目完成前延期，或於項目完成後作為按揭貸款再融資。如果有機會，高山集團將出售這些項目。鑑於上述(i)現金水平的增加，但沒有確定合適的投資目標或商業機會；及(ii)即將到期的建築貸款將作為抵押貸款長期或再融資，吾等認為，簽訂循環貸款協議可以保持剩餘現金的投資回報，同時根據高山最新的財務狀況保持財務靈活性。

吾等已向管理層詢問高山是否考慮過定期存款或短期投資。根據高山董事的建議，高山評估不同的充分利用現有現金資源的投資選擇，以提高高山及高山股東的整體回報，包括但不限於當地貨幣定期存款或短期投資，但是，管理層認為進行短期投資在當前不利的金融市場條件下將存在風險，並且還會降低高山的財務靈活性。如高山董事會函件所述，在確定循環貸款協議的利率時，高山董事已參考香港多間銀行所提供的現行市場定期存款利率約為每年4.5厘。該定期存款利率低於借款人提供的循環貸款的利率，已在「3.循環貸款協議之主要條款」一節中披露。因此，提供循環貸款讓高山集團更好地分配資源並獲得穩定的收入及現金流從而賺取利息收入。

高山獨立財務顧問函件

如高山董事會函件進一步所述，循環貸款協議的條款(包括六(6)厘的利率)是貸款人及借款人基於現行的市況在公平基礎上協商達成。高山董事認為循環貸款協議的利率具有吸引力且有利於與香港銀行所提供的現行定期存款為年利率約4.5厘相比。鑑於預期現金狀況以及循環貸款協議的條款乃公平合理，高山董事會認為，簽訂循環貸款協議及其項下擬進行的交易可為高山集團帶來可觀的回報及為高山集團帶來有利的投資機會。

於最後實際可行日，高山董事認為，經考慮到其擁有足夠的現金結餘以滿足所有資金需求以及將在未來十二(12)個月內到期的所有負債(包括償還銀行貸款)後，在無不可預見情況下，高山集團有足夠的營運資金以應付未來十二(12)個月的需求，而高山目前無計劃或意圖，或尚未就任何債務及／或股權融資活動在未來十二(12)個月內達成任何協議、安排、承諾或談判。然而，高山董事會並不排除該可能性，倘若有合適機會出現以支持高山集團的未來發展，高山將根據上市規則適時就此作出公佈。

鑑於上述因素，並在審閱現有財務資料後考慮借款人的信用狀況及其財務狀況，高山選擇向借款人提供循環貸款作為其盈餘現金的投資選擇。因此，考慮到上述情況，我們認為提供循環貸款將使高山能夠提高其剩餘現金資源的投資回報率，有利於高山的財務表現，同時維持其現金流的靈活性。

關於循環貸款協議項下可能存在的信用風險，根據循環貸款協議的條款及條件，永義以貸款人為受益人簽訂擔保契據，據此，永義已為借款人向貸款人承擔循環貸款協議項下的所有負債提供擔保。我們還試圖獲得借款人的信用評級。然而，由於借款人是一家私營公司，因此，此類信用評級不公開。另外，吾等審閱永義的2023年年報，考慮到永義簽訂有利於貸款人的擔保契據。吾等注意到，永義於2023年3月31日的資產淨值約為4,992,400,000港元，遠高於循環貸款金額。永義的主要資產包括投資物業及持作出售發展物業。此外，考慮到借款人的背景為永義的一間間接全資附屬公司，且據高山董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，借款人並無任何拖欠其他金融機構款項的記錄，吾等認為，借款人的違約風險較低。因此，吾等認為，基於(i)永義簽訂的擔保契據；(ii)根據永義的財務狀況以提供擔保契據；及(iii)之前沒有拖欠款項的記錄，循環貸款項下的信用風險及違約風險是可以接受的。

高山獨立財務顧問函件

經考慮上述因素後，尤其是(i)貸款人是持有有效放債人牌照的註冊放債人；(ii)高山集團持有大量現金；及(iii)根據永義所簽訂的擔保契據以及借款人的財務實力，借款人的信用及違約風險相對較低，吾等認為循環貸款協議的訂立乃於高山的日常業務過程中進行，且符合高山及高山股東之整體利益。

5. 循環貸款協議主要條款分析

據管理層告知，高山集團的短期銀行存款按每年約2.0厘至4.0厘的固定利率計息，於2023年3月31日，本集團的銀行結餘則按平均市場利率約0.1厘計息。因此，雖然循環貸款和銀行存款的風險不同，但循環貸款的利率遠高於高山集團從銀行存款中收取的利率。

為評估循環貸款協議條款之公平性及合理性，鑑於循環貸款由高山之附屬公司向其關連附屬公司提供，吾等因此審閱涉及向關連人士提供貸款的類似交易，香港上市公司由2023年5月29日至高山及永義日期為2023年8月29日之聯合公佈（「回顧期間」）（即循環貸款協議日期前約三(3)個月期間）實行利率，由於吾等認為該等交易代表類似的歷史交易，這被認為足以滿足吾等以分析為目的（見下文）。

據吾等所知並盡最大努力，詳盡地確認十一(11)宗符合上述標準的交易（「市場可比交易」）。吾等認為，基於該回顧期間之市場可比交易及上述標準與有關近期類似交易的一般市場慣例而言對高山獨立股東是有參考的意義。高山獨立股東應注意，高山的規模、業務性質、營運規模及前景與市場可比公司並不完全相同，吾等並無對市場可比公司的規模、業務性質、營運規模及前景進行任何深入調查。儘管如此，鑑於是次分析旨在對類似交易類型的市場慣例進行一般參考，吾等認為吾等對循環貸款協議條款的可比分析不限於具有類似規模、業務及營運規模的公司，高山集團的規模、業務及營運規模屬公平合理，並可供高山獨立股東參考。吾等在下表中列出吾等的發現：

公佈日期	公司名稱	股份代號	貸款規模	貸款利率	到期期限	抵押／擔保
2023年8月29日	東軟教育科技有限公司	9616	相當於約88,000,000港元 (附註1)	4.25厘	36個月	有

高山獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	貸款規模	貸款利率	到期期限	抵押／擔保
2023年8月21日	GBA集團有限公司	261	70,000,000 港元	7.00 厘	48 個月	無
2023年8月18日	讀書郎教育控股有限公司	2385	(i) 相當於約 2,200,000 港元； (ii) 相當於約 8,800,000 港元；及 (iii) 相當於約 5,500,000 港元 (附註 1)	3.95 厘	(i) 5.5 個月； (ii) 3 個月；及 (iii) 7.5 個月	不適用 (附註 4)
2023年8月17日	濱海投資有限公司	2886	相當於約 330,000,000 港元 (附註 1)	4.05 厘 (附註 2)	36 個月	有
2023年8月16日	稀鎂科技集團控股有限公司	601	10,000,000 港元	5.00 厘	12 個月	無
2023年8月7日	樂享集團有限公司	6988	相當於約 85,800,000 港元 (附註 3)	3.00 厘	36 個月	不適用 (附註 4)
2023年7月31日	招金礦業股份有限公司 - H 股	1818	(i) 相當於約 660,000,000 港元；及 (ii) 相當於約 660,000,000 港元 (附註 1)	(i) 3.95 厘； 及 (ii) 4.24 厘	(i) 48 個月；及 (ii) 60 個月	不適用 (附註 4)
2023年7月26日	凱升控股有限公司	102	相當於約 155,000,000 港元 (附註 3)	6.00 厘	120 個月	不適用 (附註 4)
2023年7月23日	環球戰略集團有限公司	8007	相當於約 11,000,000 港元 (附註 1)	5.00 厘	6 個月	不適用 (附註 4)
2023年6月27日	瑞爾集團有限公司	6639	相當於約 85,800,000 港元 (附註 3)	5.5 厘	18 個月	有

高山獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	貸款規模	貸款利率	到期期限	抵押／擔保
2023年5月31日	亨鑫科技有限公司	1085	相當於約231,000,000港元 (附註1)	4.9厘	12個月	無
最大			相當於約660,000,000港元	7.00厘	120個月	
最小			相當於約2,200,000港元	3.00厘	3個月	
平均值			相當於約171,700,000港元	4.62厘	32個月	
中位值			相當於約85,800,000港元	4.25厘	27個月	
2023年8月29日	高山	616	80,000,000港元	6.00厘	24個月	有

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及摘錄自相關公佈。

附註：

1. 僅供說明，人民幣已按人民幣1元換算為1.10港元。
2. 根據濱海投資有限公司日期為2023年8月17日公佈所披露，該筆貸款在中國自計息日起按一年期貸款優惠利率加0.5厘計算的年利率計息(「貸款優惠利率」)。根據公佈所顯示，全國銀行間同業拆借中心(中國人民銀行授權)所公佈之現行一年期貸款優惠利率為3.55厘。
3. 僅供說明，美元已按1美元換算為7.8港元。
4. 公佈中未提及與抵押品或擔保有關的資訊。

5.1 利率

如上表所示，市場可比交易利率介乎3.00厘至7.00厘，平均值約為4.62厘，中位值約為4.25厘。吾等注意到，循環貸款協議項下的利率為6厘，高於平均值和中位值，且處於市場可比交易利率範圍內。吾等進一步注意到，(i)十一(11)項市場可比交易較資產中的九(9)項具有固定利率；及(ii)十一(11)項市場可比交易中有兩(2)項參照全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款優惠利率實施浮動利率。考慮到(i)大多數市場可比交易均採用固定利率；及(ii)貸款最優惠利率可能上升或下降，導致利息收入出現潛在波動，吾等認為循環貸款的固定利率乃正常及普遍市場慣例，並向高山集團提供固定利率穩健的利息收入。因此，吾等認為採用固定利率以及循環貸款的利率屬公平合理。

5.2 到期期限

如上表所示，市場可比交易的到期期限為3個月至120個月，平均值為32個月，中位值為27個月。循環貸款協議的期限與上述市場可比交易範圍一致。因此，吾等認為循環貸款協議的到期期限屬公平合理。

5.3 抵押／擔保

如上表所示，十一(11)項市場可比交易中有八(8)項沒有抵押品或擔保或於公佈中未提及與抵押品或擔保有關的資訊。因此，香港上市公司向關連人士提供無抵押或無擔保貸款的情況在市場上並不罕見。

基於以上所述，吾等認為循環貸款協議的條款為一般商業條款，對高山獨立股東而言屬公平合理，並符合高山及高山股東的整體利益。

6. 建議年度上限金額

根據高山董事會函件所披露，循環貸款協議項下有關循環貸款的建議年度上限金額於截至2024年、2025年及2026年3月31日止三(3)年的每個財政年度乃經考慮貸款人根據循環貸款協議授予借款人的循環貸款的最高本金金額而釐定的。

考慮到(i)於2023年3月31日，高山集團持有充裕現金約354,000,000港元，高於年度上限金額80,000,000港元；(ii)根據增加的上限金額預計將收到的利息收入增加；及(iii)鑑於永義提供的擔保契據，吾等認為年度上限金額對於高山獨立股東而言屬公平合理。

7. 簽訂循環貸款協議可能產生之財務影響

對淨資產之影響

根據2023年年報，高山集團之資產淨值約為3,235,200,000港元。有關授出最高本金金額為80,000,000港元的循環貸款，相當於高山集團於2023年3月31日的資產淨值約2.5%。預期授予循環貸款對高山集團的資產淨值將維持不變。

高山獨立財務顧問函件

對盈利之影響

由於若借款人提取任何金額，高山集團將有權就循環貸款收取安排費用80,000港元及每年4,800,000港元的利息收入，因此授予循環貸款可能會對高山集團未來盈利產生正面影響。

對流動性及資產負債率之影響

由於高山集團擬以其內部資源為提供循環貸款提供資金，且將提供的循環貸款將被分類為高山集團的流動資產，因此高山集團的資產負債率(按借款總額除以高山股東應佔權益總額計算)和營運資金(按流動資產減去流動負債計算)將保持不變。

建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為循環貸款協議的條款及其項下擬進行的交易或年度上限金額乃按一般商業條款訂立，對高山獨立股東而言屬公平合理，且提供循環貸款乃於高山集團的正常及日常業務過程中進行，符合高山及高山股東之整體利益。因此，吾等建議高山獨立股東以及高山獨立董事委員會建議高山獨立股東投票贊成將於高山股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准循環貸款協議及其項下擬進行的交易或年度上限金額。

此 致

列位高山獨立董事委員會及高山獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

2023年10月18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1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供諮詢)受規管活動，並於機構融資行業積逾25年經驗。

1. 高山集團之財務概要

有關高山集團之詳情載列於過去三(3)年已公佈之年報，副本可於下列超連結獲取：

截至年度	超連結	主要 相關頁數
2023年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0721/2023072100324_c.pdf	94-233
2022年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200148_c.pdf	87-221
2021年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0714/2021071400347_c.pdf	75-221

2. 營運資金

高山董事經考慮到目前高山集團的可動用的財務資源(包括內部資源及提供循環貸款的影響)後認為，高山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。高山已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

3. 債務

於2023年8月31日營業時間結束時，即本通函付印前為確定高山集團債務之最後實際可行日，高山集團有未償還銀行貸款約為2,000,900,000港元，以高山集團之投資物業及持作出售發展物業作為抵押擔保，該等於2023年8月31日之賬面值分別約為1,229,900,000港元及3,476,800,000港元，而所有銀行貸款均由高山擔保。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於2023年8月31日營業時間結束時，高山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. 高山集團之財務及經營前景

儘管由於環球經濟增長放緩、高通脹率、持續地緣政治衝突及2019冠狀病毒病大流行影響帶來環球經濟不明朗，高山集團對物業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。高山集團將繼續採取審慎的方法進行物業組合管理。此外，高山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其穩定經常性收入增長。該等策略旨在使高山集團維持其競爭力，從而確保高山集團的可持續發展及保障高山股東的利益。

5. 重大不利變動

據高山董事確認，於最後實際可行日，自2023年3月31日(即高山最近刊發之經審核財務報表日期)起至最後實際可行日(包括當日)止，高山集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變化。

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，高山董事就此共同及個別承擔全部責任。高山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) 高山董事及高山主要行政人員之權益

於最後實際可行日，高山董事或高山主要行政人員（「主要行政人員」）概無於高山及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關高山股份及／或高山債權證中，(i)擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部條文須知會高山及聯交所之任何權益（包括根據《證券及期貨條例》之該等條文任何有關高山董事或主要行政人員被當作或被視為擁有之權益），或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條規定須列入該條例所指高山要求保存的登記冊內之任何權益，或(iii)根據上市規則附錄十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高山及聯交所之任何權益。

(b) 高山主要股東之權益

於最後實際可行日，在高山股份及相關高山股份中擁有權益的人士（高山董事或主要行政人員除外），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條規定要求在高山保存的登記冊中披露如下：

主要高山 股東名稱	附註	身份	持有高山 股份數目	持有高山 相關股份 數目	總數	估已發行 高山股份 總數之 概約百分比
運榮投資有限公司	(i)及(iii)	實益擁有人	12,113,454*	-	12,113,454*	11.74%
佳豪發展有限公司	(i)、(iii) 及(iv)	實益擁有人	14,055,799	56,486,486	70,542,285	68.38%
Easyknit Properties Holdings Limited	(i)、(iii) 及(iv)	受控制法團 之權益	14,055,799	56,486,486	70,542,285	68.38%

主要高山 股東名稱	附註	身份	持有高山 股份數目	持有高山 相關股份 數目	總數	估已發行 高山股份 總數之 概約百分比
永義	(i)、(iii) 及(iv)	受控制法團 之權益	26,753,937	56,486,486	83,240,423	80.70%
		實益擁有人	675,000	-	675,000	0.65%
			27,428,937	56,486,486	83,915,423	81.35%
Magical Profits Limited	(ii)、(iii) 及(iv)	受控制法團 之權益	27,428,937	56,486,486	83,915,423	81.35%
Accumulate More Profits Limited	(ii)及(iv)	受控制法團 之權益	27,428,937	56,486,486	83,915,423	81.35%
溫特博森信託 有限公司	(ii)及(iv)	受控制法團 之權益	27,428,937	56,486,486	83,915,423	81.35%
Winterbotham Holdings Limited	(ii)及(iv)	受控制法團 之權益	27,428,937	56,486,486	83,915,423	81.35%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	(ii)及(iv)	受控制法團 之權益	27,428,937	56,486,486	83,915,423	81.35%

附註：

- (i) 於26,753,937股高山股份中，12,113,454*股高山股份、584,684股高山股份及14,055,799股高山股份分別以運榮投資有限公司、Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司(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。675,000股高山股份亦由永義實益擁有。
- (ii) 根據Magical Profits Limited於2023年4月12日提交的表格2，於2023年4月4日，Magical Profits Limited擁有永義已發行股本約41.25%的權益(包括由高山集團持有的1,343,000股永義股份)，該公司由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由The Magical 2000 Trust之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。溫特博森信託有限公司由Winterbotham Holdings Limited擁有75%權益，而Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生於Winterbotham Holdings Limited擁有約99.99%權益。於最後實際可行日，據高山董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，Magical Profits Limited擁有永義已發行股本約41.77%(包括高山集團持有1,726,000股永義股份，佔永義已發行股本約2.33%)。
- (iii) 雷女士(一名行高山董事)亦為運榮投資有限公司、佳豪發展有限公司、Easyknit Properties Holdings Limited、永義和Magical Profits Limited之一名董事及一名永義主要股東。

(iv) 於2023年2月20日，於買賣協議完成後，高山(作為發行人)向佳豪發展有限公司(作為票據持有人)發行了年票息率5厘的5年期可換股票據(「**2023年可換股票據**」)，本金金額為209,000,000港元，初步兌換價為每股兌換股份0.106港元。於2023年可換股票據悉數兌換後，將配發及發行合共1,971,698,113股兌換股份。根據永義於2023年7月21日提交的表格2，自2023年7月19日股本重組(「**股本重組**」)生效後，已發行高山股份數目已從2,125,924,676股減少至53,148,116股高山股份；而發行予佳豪發展有限公司的2023年可換股票據兌換價已由每股兌換高山股份0.106港元調整為4.24港元，以及兌換高山股份數目由1,971,698,113股調整為49,292,452股兌換高山股份，永義持股權益維持不變在144.35%。根據永義於2023年8月7日提交的表格2，於2023年8月3日完成配售50,000,000股高山股份後，已發行高山股份總數已從53,148,116股增至103,148,116股高山股份；而發行予佳豪發展有限公司的2023年可換股票據兌換價已由每股兌換高山股份4.24港元調整為3.70港元，而兌換高山股份數目則由49,292,452股調整為56,486,486股高山股份，永義持股比例由144.35%減少至81.35%。

* 根據運榮投資有限公司於2021年7月2日提交的表格2，於2021年6月25日，300,000,000股高山股份已質押予恒生銀行有限公司。於股本重組完成後，質押的高山股份數目已從300,000,000股高山股份減少至7,500,000股高山股份，相當於最後實際可行日已發行高山股份總數約7.27%股本權益。

除雷女士外，概無高山董事為任何高山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，概無於在高山股份及相關高山股份中擁有權益的人士(高山董事或主要行政人員除外)，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條規定要求在高山保存的登記冊中披露。

3. 訴訟

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

4. 高山董事服務合約

於最後實際可行日，除將於一年內屆滿或高山集團相關成員公司可於一(1)年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約外，高山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. 高山董事於競爭業務之權益

高山董事名稱	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷女士	永義	物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資	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，概無高山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. 高山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，概無高山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。

於最後實際可行日，概無高山董事於高山集團自2023年3月31日，即高山集團最近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

以下為於前兩(2)年內及包括最後實際可行日由高山集團訂立之重大合約(並非由高山集團於日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)：

- (a) 瑞錦企業有限公司與城中國際有限公司(高山之一間間接全資附屬公司)訂立日期為2022年3月4日之清償契據，有關清償貸款協議項下之未償還貸款39,834,292.14港元，以換取位於香港新界元朗D.D. 124號第1278、1279及1280號地段的物業，估值為40,000,000港元；

- (b) 金利豐證券有限公司(「**金利豐**」) (為配售代理)與高山(為發行人)訂立日期為2022年3月30日之有條件配售協議，根據一般授權按盡力基準按每股高山配售股份0.10港元之配售價配售最多186,280,000股新高山股份，所得款項淨額約18,380,000港元；
- (c) 金利豐(為配售代理)與高山(為發行人)訂立日期為2022年7月27日之有條件配售協議，根據特別授權按盡力基準按每股高山配售股份0.068港元之配售價配售最多607,400,000股新高山股份，所得款項淨額約40,800,000港元；
- (d) 中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府與永義實業(湖州)有限公司(「**湖州實業**」) (高山之一間間接全資附屬公司)訂立日期為2022年10月5日之土地收儲協議書，有關收儲位於中國浙江省湖州市由湖州實業擁有之物業，補償金額為人民幣386,982,000元(相當於約441,159,000港元)，由湖州政府支付予湖州實業；
- (e) Grow Well Profits Limited (「**Grow Well Profits**」) (作為賣方) (高山的一間間接全資附屬公司)與Claire Huang和Eva Huang (作為買方)於2022年11月4日簽訂的關於授予和行使購買位於新加坡259959雅茂園15號#06-04單位的物業協議(「**選擇購買權1**」)，根據選擇購買權1項下的條款及條件售價為12,500,000新加坡元(相當於約68,750,000港元)；
- (f) Easyknit Properties Holdings Limited (「**Easyknit Properties**」) (作為賣方) (永義的一間全資附屬公司)與高山(作為買方)簽訂日期為2022年11月30日有關買賣安昌國際有限公司全部已發行股本及轉讓貸款的有條件買賣協議，總購買價為44,000,000港元；
- (g) Easyknit Properties(作為賣方) (永義的一間全資附屬公司)與高山(作為買方)簽訂日期為2022年11月30日有關買賣日興投資有限公司全部已發行股本及轉讓貸款的有條件買賣協議，總購買價為24,800,000港元；
- (h) Easyknit Properties(作為賣方) (永義的一間全資附屬公司)與高山(作為買方)簽訂日期為2022年11月30日有關買賣宏誠投資有限公司全部已發行股本及轉讓貸款的有條件買賣協議，總購買價為24,200,000港元；
- (i) Easyknit Properties(作為賣方) (永義的一間全資附屬公司)與高山(作為買方)簽訂日期為2022年11月30日有關買賣僑萬投資有限公司全部已發行股本及轉讓貸款的有條件買賣協議，總購買價為247,000,000港元；

- (j) Grow Well Profits (作為賣方) (高山的一間間接全資附屬公司) 與 Yu Sung Jin (作為買方) 於2023年4月14日簽訂的關於授予和行使購買位於新加坡259959雅茂園15號#04-03單位的物業協議(「選擇購買權2」)，根據選擇購買權2項下的條款及條件售價為13,008,888新加坡元(相當於約76,752,400港元)；
- (k) 金利豐(為配售代理)與高山(為發行人)訂立日期為2023年5月29日之有條件配售協議，根據特別授權按盡力基準按每股高山配售股份0.50港元之配售價配售最多50,000,000股新高山股份，所得款項淨額約24,700,000港元；
- (l) 循環貸款協議；及
- (m) 擔保契據。

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
紅日資本有限公司	高山獨立財務顧問

於最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於高山集團任何成員公司自2023年3月31日(即高山最近期已公佈經審核綜合賬目之編製日期)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) 擁有高山集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購高山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) 高山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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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. 展示文件

下列文件之副本將於本通函刊發日期起計十四(14)日期間內分別於高山網站(<http://www.eminence-enterprise.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 本通函第19頁所載之高山獨立董事委員會函件；
- (b) 本通函第20頁至第39頁所載由紅日資本有限公司編製之高山獨立財務顧問函件；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書。



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(「高山」)謹訂於2023年11月9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(「高山股東特別大會」)(或其任何續會)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為高山之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認循環貸款協議及擔保契據(其副本已提呈至高山股東特別大會並由高山股東特別大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行的交易或年度上限金額；及
- (b) 任何一(1)名或兩(2)名高山董事代表高山、以其名義簽署及執行或獲取其簽署及執行一切有關文件、文據及協議，以及作出其或彼等全權酌情認為屬必要、適宜或權益的一切有關行動、事宜或事宜，以執行、實施、完成及落實循環貸款協議及擔保契據及其項下擬進行的交易或年度上限金額。」

本決議案所用詞彙與高山致高山股東日期為2023年10月18日之通函所界定者具有相同涵義。

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，2023年10月18日

高山股東特別大會通告

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. 隨函附奉高山股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席上述通告召開之高山股東特別大會並於會上投票之任何高山股東（「高山股東」），均有權委派其他人士為受委代表代其出席，並代其投票。一名持有兩股或以上高山股份（「高山股份」）之高山股東可委任多於一名受委為彼之代表並代彼於高山股東特別大會上投票。受委代表毋須為高山股東。此外，代表個人高山股東或公司高山股東之一名或多名受委代表有權代表高山股東行使彼等所代表高山股東可予行使之相同權力。
3. 倘屬任何高山股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可於高山股東特別大會上就該等高山股份投票（不論親身或委派代表出席），猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席高山股東特別大會，則僅有在高山股東名冊（「股東名冊」）內就該等高山股份排名首位之出席者方有權就該等高山股份投票。
4. 委任受委代表文據須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為法團，則有關文據須蓋上公司印鑒或由高級職員或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。倘委任代表之文據擬由一間公司之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而毋須進一步證明。
5. 委任受委代表文據及經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，須不遲於名列該文據之人士擬進行投票之高山股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八（48）小時前，送達高山於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效，否則委任受委代表文據將被視為無效。
6. 為釐定出席高山股東特別大會及在會上投票的資格，由2023年11月6日（星期一）至2023年11月9日（星期四）（包括首尾兩天）期間將暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理高山股份的過戶手續。為符合資格出席高山股東特別大會並於會上表決，所有高山股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年11月3日（星期五）下午4時30分交回高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。
7. 交回委任受委代表文據後，高山股東仍可親身出席高山股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票或就有關按股數投票方式表決時投票，在此情況下，委任受委代表文據將被視為已撤銷論。
8. 本通告所載之全部決議案將以股數投票方式於高山股東特別大會上進行表決。

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

本通告之中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。