

---

## 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)

### 關連交易

### 建議修訂佳豪可換股票據之條款 及 建議授出特別授權以發行兌換股份 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24頁。

謹訂於2020年11月19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10月30日

---

## 目 錄

---

|                 | 頁次  |
|-----------------|-----|
| 釋義 .....        | 1   |
| 董事會函件 .....     | 5   |
| 獨立董事委員會函件 ..... | 25  |
| 獨立財務顧問函件 .....  | 26  |
| 附錄 - 一般資料 ..... | 45  |
| 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：

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 「2017年(5月)可換股票據」 | 指 | 本公司於2017年5月11日(經不時修訂)向票據持有人發行3厘票面息率初始本金金額為16,000,000港元之可換股票據，到期日為2022年5月11日，有權以2.6279港元(可予調整)之現時兌換價兌換每股高山股份，當中16,000,000港元尚未被兌換 |
| 「2017年(9月)可換股票據」 | 指 | 本公司於2017年9月26日(經不時修訂)向票據持有人發行3厘票面息率初始本金金額為28,200,000港元之可換股票據，到期日2020年9月26日，有權以0.9855港元(可予調整)之現時兌換價兌換每股高山股份，當中11,280,000港元尚未被兌換  |
| 「2019年可換股票據」     | 指 | 本公司於2019年8月28日(經不時修訂)向票據持有人發行3厘票面息率初始本金金額為70,000,000港元之可換股票據，到期日2024年8月28日，有權以0.91港元(可予調整)之現時兌換價兌換每股高山股份，當中70,000,000港元尚未被兌換    |
| 「運榮」             | 指 | 運榮投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為永義之一間全資附屬公司及一名股東   |
| 「一致行動」           | 指 | 具收購守則所賦予涵義  |
| 「聯營公司」           | 指 | 具上市規則所賦予涵義  |
| 「董事會」            | 指 | 董事會   |
| 「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)   |
| 「聯繫人」            | 指 | 具上市規則所賦予涵義  |
| 「兌換價」            | 指 | 就每份佳豪可換股票據而言，佳豪可換股票據被兌換為兌換股份的價格   |

---

## 釋 義

---

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「兌換股份」       | 指 | 行使佳豪可換股票據所附的兌換權時，本公司將予配發及發行的股份                                     |
| 「修訂契據」       | 指 | 本公司與票據持有人訂立三份日期為2020年9月18日有關建議修訂的修訂契據                              |
| 「董事」         | 指 | 本公司董事  |
| 「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)，並為本公司之一名主要股東 |
| 「佳豪」或「票據持有人」 | 指 | 佳豪發展有限公司，佳豪可換股票據之持有人，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及為永義之一間間接全資附屬公司，為一名主要股東    |
| 「佳豪可換股票據」    | 指 | 統稱為2017年(5月)可換股票據、2017年(9月)可換股票據及2019年可換股票據                        |
| 「本集團」        | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「香港」         | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區   |
| 「獨立董事委員會」    | 指 | 董事會之獨立委員會(由所有獨立非執行董事組成)，旨在就建議修訂及建議授出特別授權向獨立股東提供意見                  |
| 「獨立財務顧問」     | 指 | 由本公司委任之獨立財務顧問就有關建議修訂及建議授出特別授權向獨立董事委員會和獨立股東提供意見                     |

---

## 釋 義

---

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 「獨立股東」             | 指 | 股東，除(i)票據持有人及其聯繫人(包括但不限於永義、運榮及Landmark Profits)；(ii)董事(不包括獨立非執行董事及其聯繫人)；(iii)本公司首席行政總裁及其各自聯繫人；及(iv)於建議修訂及建議授出特別授權中擁有權益或參與之其他股東 |
| 「Landmark Profits」 | 指 | Landmark Profits Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為永義之一間全資附屬公司及一名股東   |
| 「最後實際可行日」          | 指 | 2020年10月28日(星期三)，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  |
| 「Madian」           | 指 | Madian Star Limited，股份及Madian可換股票據持有人，一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司  |
| 「Madian可換股票據」      | 指 | 本公司於2015年6月12日(經不時修訂)向Madian發行3厘票面息率本金金額為86,000,000港元之可換股票據，到期日為2022年6月12日，有權以0.9855港元之現時兌換價兌換每股高山股份，當中40,400,000港元尚未被兌換       |
| 「建議修訂」             | 指 | 根據修訂契據建議對佳豪可換股票據的相當條款進行的建議修訂   |
| 「經調整兌換價」           | 指 | 根據修訂契據建議所有佳豪可換股票據之經調整兌換價為0.25港元(可予調整)  |
| 「股東特別大會」           | 指 | 將召開及舉行本公司之股東特別大會，以考慮及酌情批准建議修訂及建議授出特別授權   |
| 「股份」               | 指 | 本公司股本中每股面值0.20港元之普通股   |
| 「股東」               | 指 | 股份持有人  |

---

## 釋 義

---

|        |   |                                     |
|--------|---|-------------------------------------|
| 「特別授權」 | 指 | 於建議修訂後，建議於股東特別大會上授予董事配發及發行兌換股份的特別授權 |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司                         |
| 「主要股東」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義                          |
| 「收購守則」 | 指 | 公司收購及合併守則                           |
| 「港元」   | 指 | 港元，香港法定貨幣                           |
| 「%」    | 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)

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)

鄭長添先生

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

吳冠賢先生

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

敬啟者：

**關連交易**

**建議修訂佳豪可換股票據之條款  
及  
建議授出特別授權以發行兌換股份  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2020年9月21日有關建議修訂及建議授出特別授權之公佈。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議修訂及建議授出特別授權的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(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；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定的其他資料。

### 背景

茲提述本公司日期為2017年3月1日、2017年5月11日、2017年8月7日、2017年9月26日、2019年6月17日、2019年8月29日及2020年1月15日之公佈；以及本公司日期為2017年4月5日、2017年8月28日及2019年8月2日之通函，有關(其中包括)佳豪可換股票據。

#### 2017年(5月)可換股票據

於2017年3月1日，本公司及票據持有人訂立一份認購協議，內容有關發行本金金額為16,000,000港元之2017年(5月)可換股票據。2017年(5月)可換股票據已於2017年5月11日發行予票據持有人。2017年(5月)可換股票據的初步兌換價為每股兌換股份0.16港元(可予調整)。2017年(5月)可換股票據的年利率為3厘，並將於2022年5月11日到期。

2017年(5月)可換股票據，自2020年2月12日起每股兌換股份之兌換價由0.16港元調整為2.6279港元(可予調整)。以該價格進行悉數兌換，將發行合共6,088,511股經調整兌換股份。

#### 2017年(9月)可換股票據

於2017年8月7日，本公司及票據持有人訂立一份認購協議，內容有關發行本金金額為28,200,000港元之2017年(9月)可換股票據。2017年(9月)可換股票據已於2017年9月26日發行予票據持有人。2017年(9月)可換股票據的初步兌換價為每股兌換股份0.06港元(可予調整)。2017年(9月)可換股票據的年利率為3厘，並於2020年9月26日到期。

於2017年10月18日，票據持有人按每股兌換股份0.06港元的初步兌換價將部份2017年(9月)可換股票據(金額為16,920,000港元)兌換為282,000,000股兌換股份。

2017年(9月)可換股票據自2020年2月12日起每股兌換股份之兌換價調整為0.9855港元(可予調整)。以該價格進行悉數兌換，將發行合共11,445,966股兌換股份。



### 2019年可換股票據

於2019年6月17日，本公司及票據持有人訂立一份認購協議，內容有關發行本金金額為70,000,000港元之2019年可換股票據。2019年可換股票據已於2019年8月28日發行予票據持有人。2019年可換股票據之初步兌換價為每股兌換股份0.055港元(可予調整)。2019年可換股票據的年利率為3厘，並將於2024年8月28日到期。

2019年可換股票據自2020年2月12日起每股兌換股份之兌換價由0.055港元調整為0.91港元(可予調整)。以該價格進行悉數兌換，將發行合共76,923,076股經調整兌換股份。

本公司於2020年9月21日公佈，已於2020年9月18日與票據持有人就建議修訂訂立修訂契據。

根據下文「建議修訂之理由」中所述的原因，本公司和票據持有人同意在修訂契據的條款和條件約束下修訂佳豪可換股票據的條款。

### 修訂契據及建議修訂

#### (1) 日期及訂約方

所有三(3)份修訂契據的日期及訂約方均相同。

日期： 2020年9月18日(交易時段後)

訂約方： (i) 發行人： 本公司  
(ii) 認購方： 票據持有人

於最後實際可行日，票據持有人於未發行股份中概無任何其他權益(除佳豪可換股票據外)。票據持有人為永義之一間間接全資附屬公司，為已發行股份約17.33%之持有人。

#### (2) 建議修訂之主要條款

在滿足所有先決條件的前提下，建議修訂由本公司及票據持有人經公平磋商而釐定。建議修訂之主要條款現概述如下：

- (i) 所有佳豪可換股票據之兌換價將調整為每股兌換股份0.25港元(可予調整)；
- (ii) 當修訂契據變為無條件時，所有佳豪可換股票據的到期日將延至2024年8月28日；及

(iii) 每份佳豪可換股票據之應付利息將從每年3厘增至4厘。

除建議修訂外，概無其他佳豪可換股票據的條款和條件將因修訂契據而變動。

### (3) 經調整兌換股份數目

兌換股份將於各方面與於配發及發行兌換股份當日之已發行高山股份享有同等地位。

由於建議修訂，將按經調整之兌換價0.25港元悉數兌換佳豪可換股票據的情況下配發和發行合共389,120,000股兌換股份，細分如下：

- 於2017年(5月)可換股票據悉數兌換後，將發行合共64,000,000股兌換股份，相當於兌換後高山之經擴大已發行股本約6.43%；
- 於2017年(9月)可換股票據悉數兌換後，將發行合共45,120,000股兌換股份，相當於兌換後本公司之經擴大已發行股本約4.62%；及
- 於2019年可換股票據悉數兌換後，將發行合共280,000,000股兌換股份，相當於兌換後本公司之經擴大已發行股本約23.11%。

於所有佳豪可換股票據悉數兌換後，389,120,000股兌換股份將佔本公司之經該等兌換股份擴大後之已發行股本約29.47%。

兌換的影響之詳情在下面列出。

### (4) 經調整兌換價

初步兌換價及經調整兌換價是本公司與票據持有人經公平磋商而釐定。初步兌換價乃參照各佳豪可換股票據之股份現行市價釐定；經調整兌換價乃參照連續最後五(5)個交易日(包括修訂契據日期)之平均收市價每股股份約0.252港元而釐定。

由本公司及票據持有人經公平磋商而釐定之每股兌換股份經調整兌換價0.25港元較：

- (i) 於最後實際可行日在聯交所所報股份收市價每股股份0.33港元折讓約24.24%；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 於2020年9月18日(即修訂契據日期)在聯交所所報股份收市價每股股份0.265港元折讓約5.66%；
- (iii) 於連續最後五(5)個交易日(包括修訂契據日期)在聯交所所報平均收市價每股股份約0.252港元折讓約0.79%；
- (iv) 於連續最後十(10)個交易日(包括修訂契據日期)在聯交所所報平均收市價每股股份約0.259港元折讓約3.47%；及
- (v) 於2020年3月31日，本公司擁有人應佔經審核資產淨值每股股份約3.16港元折讓約92.1%。

各佳豪可換股票據之兌換價將在以下情況下進行調整(分別摘自本公司日期為2017年4月5日、2017年8月28日及2019年8月2日之通函；本摘錄中不一定使用本通函中之定義，股東應閱讀相關通函以獲取更多資料及相關定義)：

### **2017年(5月)可換股票據**

- (i) 已發行股份數目因任何合併或分拆而改變；
- (ii) 本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬、繳入盈餘賬或資本贖回儲備基金)撥充資本之方式，發行入賬列為繳足之股份(代替現金股息而發行者除外)；
- (iii) 本公司以削減資本或以其他方式向股份持有人(按其有關身份)進行資本分派(定義見2017年可兌換票據文據)；
- (iv) 本公司以供股方式向股份持有人發售或授出購股權或認股權證以按低於市價之80%之價格認購新股份；
- (v) 本公司發行可兌換或可轉換或附帶權利認購新股份之證券以悉數套現或削減債項，而於任何情況下，該等證券之初步應收每股實際代價(定義見可兌換票據文據)總額(或倘為削減債項，則為將予削減之債項金額)低於市價之80%，或任何該等證券所附帶以兌換或轉換或認購股份之權利遭修訂，以致上述該等證券之初步應收每股實際代價總額低於市價之80%；

---

## 董事會函件

---

- (vi) 本公司按低於市價之80%之價格發股份以悉數套現或削減債項；
- (vii) 本公司按低於市價之80%之每股實際代價(定義見2017年可換股票據文據)總額發行股份以收購資產；及
- (viii) 本公司悉數發行可兌換或可轉換或附帶權利認購新股份之證券以收購資產，而於任何情況下，該等證券之初步應收每股實際代價(定義見2017年可換股票據文據)低於市價之80%。

倘發生任何調整事項，以致根據2017年可換股票據可供發行之兌換股份數目超過特別授權限額，則認購方將有權根據特別授權限額，按已調整兌換價將票據兌換至相關數目之兌換股份，而本公司將根據可換股票據之條款於到期日贖回2017年可換股票據之任何尚未行使本金餘額。

### **2017年(9月)可換股票據**

- (i) 已發行股份數目因任何合併或分拆而改變；
- (ii) 本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬、繳入盈餘賬或資本贖回儲備基金)撥充資本之方式，發行入賬列為繳足之股份(代替現金股息而發行者除外)；
- (iii) 本公司以削減資本或以其他方式向股份持有人(按其有關身份)進行資本分派(定義見可換股票據文據)；
- (iv) 本公司以供股方式向股份持有人發售或授出購股權或認股權證以按低於市價之80%之價格認購新股份；
- (v) 本公司發行可兌換或可轉換或附帶權利認購新股份之證券以悉數套現或削減債項，而於任何情況下，該等證券之初步應收每股實際代價(定義見可換股票據文據)總額(或倘為削減債項，則為將予削減之債項金額)低於市價之80%，或任何該等證券所附帶以兌換或轉換或認購股份之權利遭修訂，以致上述該等證券之初步應收每股實際代價總額低於市價之80%；
- (vi) 本公司按低於市價之80%之價格發行股份以悉數套現或削減債項；

---

## 董事會函件

---

- (vii) 本公司按低於市價之80%之每股實際代價(定義見可換股票據文據)總額發行股份以收購資產；及
- (viii) 本公司悉數發行可兌換或可轉換或附帶權利認購新股份之證券以收購資產，而於任何情況下，該等證券之初步應收每股實際代價(定義見可換股票據文據)低於市價之80%。

倘發生任何調整事項，以致根據可換股票據可供發行之兌換股份數目超過特別授權限額，則認購方將有權根據特別授權限額，按已調整兌換價將票據兌換至相關數目之兌換股份，而本公司將根據可換股票據之條款於到期日贖回可換股票據之任何尚未行使本金餘額。

### 2019年可換股票據

- (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：-

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

---

## 董事會函件

---

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。

- (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：-

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

---

## 董事會函件

---

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；

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：-

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



---

## 董事會函件

---

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。

- (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，意指假設有認購股權、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。



---

## 董事會函件

---

- (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:-

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

---

## 董事會函件

---

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。

- (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)提出一般有權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。

### (5) 先決條件

每份修訂契據須待以下先決條件達成後，為有條件：

- (a) 股東於股東特別大會通過所需的決議案以批准修訂契據及建議特別授權；
- (b) 本公司及票據持有人就相關建議修訂及其項下擬進行之交易需取得所有所需彼等的同意及批准；及
- (c) 在不影響上述(b)條件的一般性情況下，聯交所上市委員會根據佳豪可換股票據於相關建議修訂及建議修訂後所配發及發行之兌換股份批准上市並進行交易。

倘任何一項先決條件未能於2020年12月31日或之前，或本公司與票據持有人同意的較晚日期達成，修訂契據將告失效，各方應予解除協議項下之全部責任，惟任何先前違反之責任則另作別論。

於最後實際可行日，無需就上述條件(b)相關建議修訂獲得同意；並且上述條件均未獲豁免或達成。

### (6) 有效日期

修訂契據待以上條件達成後或於本公司與票據持有人書面協定之其他日期將為有效。

### 票據持有人之資料

票據持有人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，永義之一間間接全資附屬公司，並為一名主要股東及佳豪可換股票據之持有人。票據持有人之主要業務為投資控股。

### 建議修訂之理由

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(股票代號：616)。高山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。

---

## 董事會函件

---

鑑於股份截至2020年9月21日止六個月的平均收市價約為每股股份0.405港元，遠低於佳豪可換股票據之現時兌換價(即每股兌換股份2.6279港元、0.9855港元及0.91港元)，票據持有人沒有理由行使其兌換權。經調整兌換價將鼓勵佳豪票據持有人行使佳豪可換股票據所附的兌換權，可加強本公司的資本基礎及財務狀況。

此外，2017年(9月)可換股票據將於2020年9月26日到期，本公司原本需要償還從2020年4月1日至2020年9月26日期間未償還的本金金額11,280,000港元和應計利息約166,000港元。鑑於本公司正在進行的項目，以及2019冠狀病毒病大規模爆發和相關限制所帶來的艱難的市場條件，董事認為高山保留現金較為可取。董事亦認為2017年(9月)可換股票據及其他佳豪可換股票據加息至4厘低於本公司在無擔保的基礎下可向銀行及其他獨立第三方借款之利率。因此，本公司與票據持有人取得聯繫，並提出修訂契據，如獲批准，將延長所有佳豪可換股票據的期限，以換取每份佳豪可換股票據下兌換價下降和利率上升的回報。除修訂契據變為無條件時，佳豪同意不要求支付2017年(9月)可換股票據。儘管並非所有佳豪可換股票據將在不久將來到期並支付，但董事會考慮所有這些可換股票據的延期為公平合理，並符合本公司和股東之整體最佳利益，本公司可享受可換股票據延期之利益時間比最初預期的要長。

本集團所有投資物業及發展物業(不包括某些於中華人民共和國尚未取得房產證之物業)已抵押予金融機構以取得有擔保融資，並概無物業可作抵押以取得進一步低成本的有擔保銀行借款。鑑於(i)目前艱難的市場條件因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的市場條件及營商氣氛，以致銀行不願意承擔高風險，並且鑑於可能出現的壞賬，不願提供更多貸款；和(ii)本集團財務狀況(現金餘額下降及資產負債率上升)，本集團已考慮金融機構無擔保長期貸款的利率，並一直與其往來銀行及其他潛在銀行討論有關有抵押和無抵押貸款的財務可能性。所得的有抵押物業貸款指示參考利率均超過3厘；如果無抵押，利率會更高，超過4厘而期限超過一年。因此本集團很難即使不是無可能獲得無擔保融資來代替佳豪可換股票據的合理可接受利率。本公司認為，將所有佳豪可換股票據的利率從3厘增加至4厘以換取延長到期日，將保留更多現金資源，以於短期內及不久將來滿足本集團的需求。

---

## 董事會函件

---

鑑於以上，於本公司與票據持有人進行磋商期間，除延長佳豪可換股票據之到期日(2019年可換股票據除外)和調整兌換價外，本集團與票據持有人亦就利率不變的可能性進行討論。票據持有人得悉，延長佳豪可換股票據(2019年可換股票據除外)之到期日是由本公司提出的而非票據持有人。票據持有人同意將佳豪可換股票據之到期日延長至2024年8月28日(2019年可換股票據除外)，該日與2019年可換股票據的到期日一致，並除非利率增加，兌換價將調整為更接近目前市價。鑑於(i)延長佳豪可換股票據(2019年可換股票據除外)之到期日將減輕本集團的流動性壓力，並鑑於當前困難的市場條件，允許本集團保留更多現金；(ii)如本函件中「兌換價」一段所述，經調整兌換價是可接受的；及(iii)2017年(9月)可換股票據及其他佳豪可換股票據加息至4厘低於本公司在無擔保的基礎下可向銀行及其他獨立第三方借款之利率。本公司同意將利息增加至每年4厘。

於2020年8月31日，本集團之現金結餘總額約為167,900,000港元，其中約164,400,000港元為於本公司日期為2019年12月17日的通函及本公司日期為2020年1月16日的供股章程所披露的本公司供股所得款項淨額。有關本公司供股所得款項淨額用途之詳情，請參閱本通函第21頁。本公司供股部分所得款項淨額預計不會用作短期目的，皆因該等款項已指定用作本公司之特定發展項目。另外，鑑於目前困難的市場條件，本公司有意保持一定的現金水平以滿足其短期需求。餘下現金結餘約3,500,000港元將用作本公司之一般營運資金。

董事會已考慮發行股本以償還佳豪可換股票據是否可行。鑑於最近的交易價格相對於股份資產淨值有很大的折讓，如果能找到投資者，任何此類發行都必須以會導致股東權益立即攤薄的價格為準。建議修訂可能會也可能不會導致攤薄——這只是一種可能性。

### 上市申請

本公司將不會申請將佳豪可換股票據於聯交所上市或買賣。由於建議修訂，本公司根據佳豪可換股票據兌換股份之配發及發行將向聯交所上市委員會申請批准上市並進行交易。

### 授權發行佳豪可換股票據

高山將於股東特別大會上尋求獨立股東之特別授權，以根據經建議修訂之佳豪可換股票據之條款及條件，配發及發行兌換佳豪可換股票據後所增加的兌換股份。

## 董事會函件

### 對高山股權架構的影響

假設自最後實際可行日至可換股票據悉數兌換前，本公司已發行股本並無其他變動，本公司之股權架構(a)於最後實際可行日；(b)假設在建議修訂之前悉數兌換佳豪可換股票據；(c)假設以經調整兌換價悉數兌換佳豪可換股票據及無Madian可換股票據獲兌換；及(d)假設以經調整兌換價悉數兌換佳豪可換股票據及悉數兌換Madian可換股票據，現分述如下：

|                    | (a)於最後實際可行日        |               | (b)假設在建議修訂之前悉數兌換佳豪可換股票據 |               | (c)假設以經調整兌換價悉數兌換佳豪可換股票據及無Madian可換股票據獲兌換 |               | (d)假設以經調整兌換價悉數兌換佳豪可換股票據及悉數兌換Madian可換股票據 |               |
|--------------------|--------------------|---------------|-------------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|
|                    | 股份數目               | 約%            | 股份數目                    | 約%            | 股份數目                                    | 約%            | 股份數目                                    | 約%            |
| <b>佳豪及與其一致行動人士</b> |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
| 運榮                 | 90,855,000         | 9.75          | 90,855,000              | 8.86          | 90,855,000                              | 6.88          | 90,855,000                              | 6.67          |
| Landmark Profits   | 23,387,370         | 2.51          | 23,387,370              | 2.28          | 23,387,370                              | 1.77          | 23,387,370                              | 1.72          |
| <b>佳豪</b>          |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
| - 股份               | 161,445,295        | 17.33         | 161,445,295             | 15.74         | 161,445,295                             | 12.23         | 161,445,295                             | 11.86         |
| <b>- 相關高山股份：</b>   |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
| • 2017年(5月)        |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
| 可換股票據              | 6,088,511*         | -             | 6,088,511               | 0.59          | 64,000,000                              | 4.85          | 64,000,000                              | 4.70          |
| • 2017年(9月)        |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
| 可換股票據              | 11,445,966*        | -             | 11,445,966              | 1.12          | 45,120,000                              | 3.42          | 45,120,000                              | 3.31          |
| • 2019年可換股票據       |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
|                    | 76,923,076*        | -             | 76,923,076              | 7.50          | 280,000,000                             | 21.20         | 280,000,000                             | 20.56         |
| <b>小計</b>          | <b>275,687,665</b> | <b>29.60</b>  | <b>370,145,218</b>      | <b>36.08</b>  | <b>664,807,665</b>                      | <b>50.35</b>  | <b>664,807,665</b>                      | <b>48.83</b>  |
| <b>公眾</b>          |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
| <b>Madian</b>      |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
| - 股份               | 6,250,000          | 0.67          | 6,250,000               | 0.61          | 6,250,000                               | 0.47          | 6,250,000                               | 0.46          |
| <b>- 相關股份：</b>     |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
| • Madian可換股票據      |                    |               |                         |               |   |               |   |               |
|                    | 40,994,419*        | -             | 40,994,419*             | -             | 40,994,419*                             | -             | 40,994,419                              | 3.01          |
| 胡榮                 | 47,030,000         | 5.05          | 47,030,000              | 4.58          | 47,030,000                              | 3.56          | 47,030,000                              | 3.45          |
| 其他公眾股東             | 602,490,345        | 64.68         | 602,490,345             | 58.73         | 602,490,345                             | 45.62         | 602,490,345                             | 44.25         |
| <b>總計</b>          | <b>931,458,010</b> | <b>100.00</b> | <b>1,025,915,563</b>    | <b>100.00</b> | <b>1,320,578,010</b>                    | <b>100.00</b> | <b>1,361,572,429</b>                    | <b>100.00</b> |

\* 僅為方便說明。該等相關股份未被加入總計金額或百分比。



## 董事會函件

### 本公司於過去十二(12)個月之集資活動

下表列出本公司緊接最後實際可行日前十二(12)個月內的集資活動：

| 日期  | 集資活動   | 項目/物業                   | 目的                     | 於2020年<br>8月31日                   |                                   |                   | 預期<br>使用<br>時間表 |
|---|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
|   |  |                         |                        | 所得款項<br>淨額<br>建議用途<br>百萬港元<br>(約) | 所得款項<br>淨額<br>實際用途<br>百萬港元<br>(約) | 餘額<br>百萬港元<br>(約) |                 |
| 2019年11月6日(公佈)、<br>2019年12月17日(通<br>函)及2020年1月16日<br>(供股章程) | 以每股供股股份0.483<br>港元的認購價認購<br>745,166,408股供股股<br>份,基準為每持有一<br>(1)股股份可獲發四(4)<br>股供股股份(「供股」) | 勿地臣街項目                  | 用於重建建築成本               | 79.0                              | (9.6)                             | 69.4              | 2021年<br>9月     |
|   |  | 湖州物業                    | 用於重建建築成本               | 25.0                              | (6.1)                             | 18.9              | 2022年<br>7月     |
|   |  | 永昌工業大廈                  | 初步費用(包括計劃、<br>設計和拆除費用) | 22.1                              | (6.2)                             | 15.9              | 2021年<br>6月     |
|   |  | 永昌工業大廈                  | 餘下單位額外收購<br>成本         | 12.0                              | (12.0)                            | -                 | -               |
|   |  | 堅尼地城物業                  | 用於重建建築成本               | 15.8                              | (10.9)                            | 4.9               | 2020年<br>12月    |
|   |  | 豐華工業大廈                  | 餘下單位收購成本               | 62.0                              | (6.7)                             | 55.3              | 2021年<br>9月     |
|   |  | 新物業和其他投資之潛在收購<br>償還銀行貸款 |                        | 80.0<br>4.9                       | (80.0)<br>(4.9)                   | -<br>-            | -<br>-          |
| 扣除一般營運資金約53.1百萬港元後的供股所得款項淨額                                 |  |                         |                        | <u>300.8</u>                      | <u>(136.4)</u>                    | <u>164.4</u>      |                 |

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日，永義透過運榮、Landmark Profits及票據持有人持有合共275,687,665股高山股份，佔本公司已發行總股本約29.60%，並為一名主要股東及本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，建議修訂及建議授出特別授權構成本公司之一項關連交易，因此須遵守上市規則項下之公佈、申報及獨立股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

永義、運榮、Landmark Profits及票據持有人，連同其各自聯繫人，將在股東特別大會上就批准修訂契據及建議授出特別授權的決議案中放棄投票。

雷玉珠女士(為一名執行董事及永義執行董事)及賴羅球先生(為一名執行董事及雷玉珠女士之連襟)已因於建議修訂及建議授出特別授權之相關董事會決議案中具有權益而放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於建議修訂或建議授出特別授權中擁有重大權益，無須就本公司董事會會議上批准之董事會決議案中放棄投票。

本公司成立獨立董事委員會(由所有獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生組成)，在考慮獨立財務顧問的意見後就建議修訂及建議授出特別授權向獨立股東提供意見。

在獲得獨立董事委員會的批准後，本公司將委任獨立財務顧問就有關建議修訂及建議授出特別授權向獨立董事委員會和獨立股東提供意見。

根據上市規則第28.05條，於可換股債務證券發行後對其條款作出之任何修訂均須經聯交所批准，惟根據有關可換股債務證券現行條款自動生效之修訂除外。本公司將於適當時候向聯交所提交批准建議修訂的申請。

### 收購守則之涵義

按經調整兌換價悉數兌換佳豪可換股票據後，將發行合共389,120,000股兌換股份，佔本公司經擴大已發行股本約29.47%。如緊接在兌換前，佳豪可換股票據的持有人及其一致行動人士的持股總數佔當時已發行本公司合計少於30%的表決權，且兌換使此等人士或其中任何一名人士單獨持有30%或以上的表決權，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。



---

## 董事會函件

---

如緊接在兌換前，佳豪可換股票據持有人及其一致行動人士的持股總數佔本公司合計不低於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(包括當日)的12個月期間造成影響，令該等人士共同持有的本公司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。上表說明了本公司之現有持股量及根據佳豪可換股票據和Madian可換股票據下行使兌換權的各種假設下，佳豪及其一致行動人士的本公司股權架構影響。

於最後實際可行日，永義或其任何一致行動人士概無意要約收購股份，且概無任何責任。永義謹記收購守則規定的義務，並在必要時予以遵守，特別在考慮佳豪應否根據任何或所有佳豪可換股票據行使兌換權。

### 股東特別大會

召開股東特別大會旨在考慮及酌情批准建議修訂及建議授出特別授權。

除上文所披露者外，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他人士於建議修訂中擁有重大權益。

謹訂於2020年11月19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。

提呈於股東特別大會的決議案將採用投票方式表決。

---

## 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11月16日(星期一)至2020年11月19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11月13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(包括獨立董事委員會考慮了(除其他事項外)因素和原因，以及獨立財務顧問意見)認為，建議修訂及建議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，以批准建議修訂及特別授權。

### 重大變動

據董事確認，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。

### 其他資料

敬希 閣下同時垂注股東特別大會之通告及本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表  
高山企業有限公司  
主席兼首席行政總裁  
賴羅球  
謹啟

2020年10月30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  
建議修訂及特別授權**

吾等提述本公司日期為2020年10月30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建議修訂及特別授權(連同據此擬進行之交易，包括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26至44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，建議修訂及特別授權(連同據此擬進行之交易，包括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，以批准建議修訂及特別授權(連同據此擬進行之交易，包括配發及發行兌換股份)。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
簡嘉翰

代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
劉善明  
謹啟

獨立非執行董事  
吳冠賢

2020年10月30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**

香港  
中環干諾道168-200號  
信德中心西座  
33樓3303室

敬啟者：

### 關連交易 有關建議修訂佳豪可換股票據之條款 及 建議授出特別授權以發行兌換股份

#### 緒言

吾等茲提述獲委任為獨立財務顧問，以就有關建議修訂訂立修訂契據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為2020年10月30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2020年9月18日，貴公司及票據持有人訂立修訂契據，根據雙方同意，佳豪可換股票據之兌換價將調整為每股兌換股份0.25港元(可予調整)，並在修訂契據變為無條件後，佳豪可換股票據到期日將延至2024年8月28日。除上述建議修訂外，佳豪可換股票據的所有其他條款和條件將保持不變。

根據上市規則第28.05條，於可換股債務證券發行後對其條款作出之任何修訂均須經聯交所批准，惟根據有關可換股債務證券現行條款自動生效之修訂除外。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日，永義透過運榮、Landmark Profits及票據持有人持有合共275,687,665股股份，佔 貴公司已發行總股本約29.60%，並為一名主要股東及 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，建議修訂及建議授出特別授權構成 貴公司之一項關連交易，因此須遵守上市規則項下之公告、申報及獨立股東批准規定。在這方面，永義、運榮、Landmark Profits及票據持有人，連同其各自聯繫人，將在股東特別大會上就批准修訂契據及建議授出特別授權的決議案中放棄投票。雷玉珠女士(為一名執行董事及永義執行董事)及賴羅球先生(為一名執行董事及雷玉珠女士之連襟)已因於建議修訂及建議授出特別授權之相關董事會決議案中具有權益而放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於建議修訂或建議授出特別授權中擁有重大權益，無須就 貴公司董事會會議上批准之董事會決議案中放棄投票。

### 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，以就建議修訂及建議授出特別授權向獨立股東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)建議修訂及建議授出特別授權就獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東於股東特別大會上如何就批准建議修訂及建議授出特別授權和據此擬進行之交易之相關決議案投票向獨立股東就投票提供推薦建議。

### 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 貴公司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 貴公司管理層所提供之所有陳述、資料及聲明；(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仍然如此；及(iii)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 貴公司、其顧問及/或董事

---

## 獨立財務顧問函件

---

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 貴公司管理層所提供之資料，亦無獨立調查 貴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。

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 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查。吾等之意見乃完全基於最後實際可行日之金融、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，吾等與 貴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)每持有一(1)股合併股份可獲發四(4)股供股股份之基準進行的建議供股(有關通函已於2019年12月17日刊發及因供股而對可換股票據條款進行的相關調整)；(ii)有關根據特別授權建議發行可換股票據之關連交易(有關通函已於2019年8月2日刊發)；及(iii)有關非常重大收購事項及非常重大出售事項之關連交易(有關通函已於2019年2月12日刊發)。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 貴集團任何成員公司行事。

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 貴公司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。



## 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：

#### A. 訂立建議修訂之背景及理由

##### (1) 貴集團之資料

根據董事會函件，貴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。

以下為貴集團綜合財務資料乃摘錄自貴公司截至2020年3月31日止年度之年報（「2020年報」）：

|            | 截至2020年3月31日止年度      |                      |
|------------|----------------------|----------------------|
|            | 2020<br>千港元<br>(經審核) | 2019<br>千港元<br>(經審核) |
| 營業額        | 80,682               | 62,228               |
| 服務成本       | (4,227)              | (3,271)              |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (209,657)            | 50,910               |
| 稅項         | 3,465                | (400)                |
| 貴公司股東應佔溢利  | (206,192)            | 50,510               |

截至2020年3月31日之財政年度（「2020財年」）與截至2019年3月31日之財政年度（「2019財年」）比較

摘錄自2020年報，貴集團的主要收入來源自(i)租金收入；(ii)貸款融資之利息收入；及(iii)管理費收入分別佔貴集團2020財政年度總營業額約59.1%、24.2%及16.6%。

如上表所載，貴集團收入由2019財年約62,200,000港元增加約18,500,000港元或約29.7%至2020財年約80,700,000港元。該增加主要由於租金收入由2019財年約15,800,000港元增加約31,900,000港元至2020財年約47,700,000港元；主要是由於新購置物業所推動。

## 獨立財務顧問函件

貴集團本年度溢利由2019財年純利約50,500,000港元減少約256,700,000港元至2020財年淨虧損約206,200,000港元，該減少主要由於(i)持作出售發展物業減記約為134,300,000港元；(ii)投資物業公平值之變動損失約66,600,000港元相比2019財年的收益約46,000,000港元；及(iii)修改可換股票據條款之淨虧損約37,500,000港元。

|         | 於3月31日                |                       |
|---------|-----------------------|-----------------------|
|         | 2020年<br>千港元<br>(經審核) | 2019年<br>千港元<br>(經審核) |
| 非流動資產   | 1,400,202             | 1,418,452             |
| 流動資產    | 3,202,791             | 2,616,093             |
| 非流動負債   | 1,122,480             | 753,266               |
| 流動負債    | 538,644               | 547,109               |
| 流動資產淨值  | 2,664,147             | 2,068,984             |
| 股東應佔權益  | 2,941,869             | 2,734,170             |
| 銀行結餘及現金 | 357,767               | 141,582               |

### 於2020年3月31日之財務狀況與於2019年3月31日之財務狀況比較

於2020年3月31日，貴集團錄得流動資產淨值約2,664,100港元，增長約595,100,000(2019年3月31日：約2,069,000港元)。貴集團之流動資產於2019年3月31日約2,616,100港元增加約586,700,000港元或22.4%至於2020年3月31日約3,202,800港元。該增加主要由於：(i)持作出售發展物業增加約710,900,000港元；(ii)銀行結餘及現金增加約216,200,000港元；(iii)分類為持作出售之資產減少約304,000,000港元；及(iv)按公平值計入損益之金融資產減少約46,200,000港元。貴集團流動負債於2019年3月31日約547,100,000港元減少約8,500,000港元或1.6%至於2020年3月31日約538,600,000港元，該減少主要由於(i)貿易及其他應付款項減少約16,600,000港元；(ii)可換股票據減少約17,600,000港元；及(iii)有抵押銀行借款增加約24,600,000港元。



### (2) 票據持有人之資料

票據持有人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，永義之一間間接全資附屬公司，並為一名主要股東及佳豪可換股票據之持有人。票據持有人的主要業務為投資控股。

### (3) 建議修訂之理由及裨益

根據董事會函件，股份截至2020年9月21日止六個月的平均收市價約為每股股份0.405港元，遠低於佳豪可換股票據之現時兌換價(即每股兌換股份2.6279港元、0.9855港元及0.91港元)，票據持有人沒有理由行使其兌換權。經調整兌換價將鼓勵佳豪票據持有人行使佳豪可換股票據所附的兌換權，可加強貴公司的資本基礎及財務狀況。

此外，2017年(9月)可換股票據將於2020年9月26日到期，屆時貴公司將需要償還從2020年4月1日至2020年9月26日期間未償還的本金金額11,280,000港元和應計利息約166,000港元。鑑於貴公司正在進行的項目，以及2019冠狀病毒病大規模爆發和相關限制所帶來的艱難市場環境，董事認為貴公司保留現金較為可取。董事亦認為2017年(9月)可換股票據及其他佳豪可換股票據加息至4厘低於貴公司在無擔保的基礎下可向銀行及其他獨立第三方借款之利率。因此，貴公司與票據持有人取得聯繫，並提出修訂契據，如獲批准，將延長所有佳豪可換股票據的期限，以換取每份佳豪可換股票據下兌換價下降和利率上升的回報。除修訂契據變為無條件時，佳豪同意不要求支付2017年(9月)可換股票據。儘管並非所有佳豪可換股票據將在不久將來到期並支付，但董事會考慮所有這些可換股票據的延期為公平合理，並符合本公司和股東之整體最佳利益，本公司可享受可換股票據延期之利益時間比最初預期的要長。

參考董事會函件，建議修訂是鑑於貴公司正在進行的項目及2019冠狀病毒病大規模爆發和相關限制所帶來的艱難市場環境而提供貴公司營運資金管理更大靈活性。如果建議修訂未能於股東特別大會上獲得獨立股東批准，貴公司可以贖回2017年(9月)可換股票據，並於原始到期日及/或票據持有人於行使兌換權後發行兌換股份時應以貴公司的營運資金償還其項下的債務。

## 獨立財務顧問函件

根據2020年報，貴集團於2020年3月31日的銀行及現金結餘合計約為357,800,000港元(於2019年3月31日約為141,600,000港元)。該增加主要由於截至2020年3月31日止年度供股所得款項淨額約為353,900,000港元所致。吾等還注意到貴集團錄得(i)截至2020年3月31日止年度營運活動所用淨現金約377,600,000港元；(ii)有抵押銀行借款約1,431,700港元，其中約379,200,000港元將於一年內到期。按董事會函件所載，於2020年8月31日，本集團之現金結餘總額約為167,900,000港元，其中約164,400,000港元為於本公司日期為2019年12月17日的通函及本公司日期為2020年1月16日的供股章程所披露的本公司供股所得款項淨額。有關本公司供股所得款項淨額用途之詳情，請參閱本通函第21頁。本公司供股部分所得款項淨額預計不會用作短期目的，皆因該等款項已指定用作本公司之特定發展項目。另外，鑑於目前困難的市場條件，本公司有意保持一定的現金水平以滿足其短期需求。餘下現金結餘約3,500,000港元將用作本公司之一般營運資金。因此，吾等認為建議修訂將使貴公司能夠推遲大量現金流出，減輕貴集團的流動性壓力，並使貴集團得以保留更多的財務資源用於其業務營運及／或於現時艱難的市場條件下之發展。

據董事進一步表示，於本公司與票據持有人進行磋商期間，除延長佳豪可換股票據之到期日(2019年可換股票據除外)和調整兌換價外，本集團與票據持有人亦就利率不變的可能性進行討論。票據持有人得悉，延長佳豪可換股票據(2019年可換股票據除外)之到期日是由本公司提出的而非票據持有人。票據持有人同意將佳豪可換股票據之到期日延長至2024年8月28日(2019年可換股票據除外)，該日與2019年可換股票據的到期日一致，並除非利率增加，兌換價將調整為更接近目前市價。鑑於(i)延長佳豪可換股票據(2019年可換股票據除外)之到期日將減輕本集團的流動性壓力，並鑑於當前困難的市場條件，允許本集團保留更多現金；(ii)如本函件中「兌換價」一段所述，經調整兌換價是可接受的；及(iii)2017年(9月)可換股票據及其他佳豪可換股票據加息至4厘低於本公司在無擔保的基礎下可向銀行及其他獨立第三方借款之利率。本公司同意將利息增加至每年4厘。

鑑於以上利率將增加至每年4厘，但利率增加在可換股票據可資比較公司的範圍之內，大致與可換股票據可資比較公司的中位數一致。吾等認為，本公司及股東整體可接受延長到期日及經調整之利率。有關詳情請參閱本函件「與其他可換股債券／票據之比較」一段。

### 其他融資途徑

經向 貴公司管理層查詢，否等知悉 貴公司已考慮其他融資途徑以供 貴集團集資償還2017年(9月)可換股票據，而不是建議修訂，包括但不限於銀行借貸和股權融資。但是，銀行借款可能為 貴集團帶來額外利息負擔和融資成本，以及2017年(9月)可換股票據和其他佳豪可換股票據加息至4厘低於 貴集團在無擔保的基礎下可向銀行及其他獨立第三方借款之利率，並從而產生 貴集團額外的現金流出及負債，對 貴集團的財務狀況將帶來負面影響。在股權融資方面，鑑於下文「修訂契據及建議修訂」一節所進一步討論，股份流動性普遍較低，以及最近動蕩的市場條件下的得到商業承銷將很困難，進行私人配售不可避免對現有股東的股權造成即時攤薄影響。另外，股權融資可能涉及大量成本和時間。鑑於上文「貴集團資料」副標題下提到的 貴集團財務狀況不理想，特別是 貴集團截至2020年3月31日止年度的淨虧損，吾等認為 貴公司(a)在獲取銀行借款方面可能存在困難；或(b)促使配售代理配售新股份及／或承銷供股或 貴公司的公開發售。基於以上所述，吾等同意 貴集團管理層所認為，建議修訂符合 貴公司及股東整體利益。

### B. 修訂契據及建議修訂

#### (1) 日期及訂約方

所有三(3)份修訂契據的日期及訂約方均相同。

日期： 2020年9月18日(交易時段後)

訂約方： (i) 發行人： 貴公司

(ii) 認購方： 票據持有人

於最後實際可行日，票據持有人於未發行股份中概無任何其他權益(除佳豪可換股票據外)。票據持有人為永義之一間間接全資附屬公司，為已發行股份約17.33%之持有人。

### (2) 認購協議的主要條款

在滿足所有先決條件的前提下，建議修訂由 貴公司及票據持有人經公平磋商而釐定。建議修訂之主要條款現概述如下：

- (i) 所有佳豪可換股票據之兌換價將調整為每股兌換股份0.25港元(可予調整)；
- (ii) 當修訂契據變為無條件時，所有佳豪可換股票據的到期日將延至2024年8月28日；及
- (iii) 每份佳豪可換股票據之應付利息將從每年3厘增至4厘。

除建議修訂外，概無其他佳豪可換股票據的條款和條件將因修訂契據而變動。

### (3) 經調整兌換股份數目

兌換股份將於各方面與於配發及發行兌換股份當日之已發行股份享有同等地位。

由於建議修訂，將按經調整之兌換價0.25港元悉數兌換佳豪可換股票據的情況下配發和發行合共389,120,000股兌換股份，細分如下：

- 於2017年(5月)可換股票據悉數兌換後，將發行合共64,000,000股兌換股份，相當於兌換後 貴公司之經擴大已發行股本約6.43%；
- 於2017年(9月)可換股票據悉數兌換後，將發行合共45,120,000股兌換股份，相當於兌換後 貴公司之經擴大已發行股本約4.62%；及
- 於2019年可換股票據悉數兌換後，將發行合共280,000,000股兌換股份，相當於兌換後 貴公司之經擴大已發行股本約23.11%。

於所有佳豪可換股票據悉數兌換後，389,120,000股兌換股份將佔 貴公司之經該等兌換股份擴大後之已發行股本約29.47%。

**(4) 經調整兌換價**

初步兌換價及經調整兌換價是本公司與票據持有人經公平磋商而釐定。初步兌換價乃參照各佳豪可換股票據之股份現行市價釐定；經調整兌換價乃參照連續最後五(5)個交易日(包括修訂契據日期)之平均收市價每股股份約0.252港元而釐定。

由 貴公司及票據持有人經公平磋商而釐定之每股兌換股份經調整兌換價0.25港元較：

- (i) 於最後實際可行日在聯交所所報股份收市價每股股份0.33港元折讓約24.24%；
- (ii) 於2020年9月18日(即修訂契據日期)在聯交所所報股份收市價每股股份0.265港元折讓約5.66%；
- (iii) 於連續最後五(5)個交易日(包括修訂契據日期)在聯交所所報平均收市價每股股份約0.252港元折讓約0.79%；
- (iv) 於連續最後十(10)個交易日(包括修訂契據日期)在聯交所所報平均收市價每股股份約0.259港元折讓約3.47%；及
- (v) 於2020年3月31日，本公司擁有人應佔經審核資產淨值每股股份約3.16港元折讓約92.1%。

**(5) 先決條件**

每份修訂契據須待以下先決條件達成後，為有條件：

- (a) 股東於股東特別大會通過所需的決議案以批准修訂契據及建議特別授權；
- (b) 貴公司及票據持有人就相關建議修訂及其項下擬進行之交易需取得所有所需彼等的同意及批准；及
- (c) 在不影響上述(b)條件的一般性情況下，聯交所上市委員會根據佳豪可換股票據於相關建議修訂及建議修訂後所配發及發行之兌換股份批准上市並進行交易。

## 獨立財務顧問函件

倘任何一項先決條件未能於2020年12月31日或之前，或 貴公司與票據持有人同意的較晚日期達成，修訂契據將告失效，各方應予解除協議項下之全部責任，惟任何先前違反之責任則另作別論。

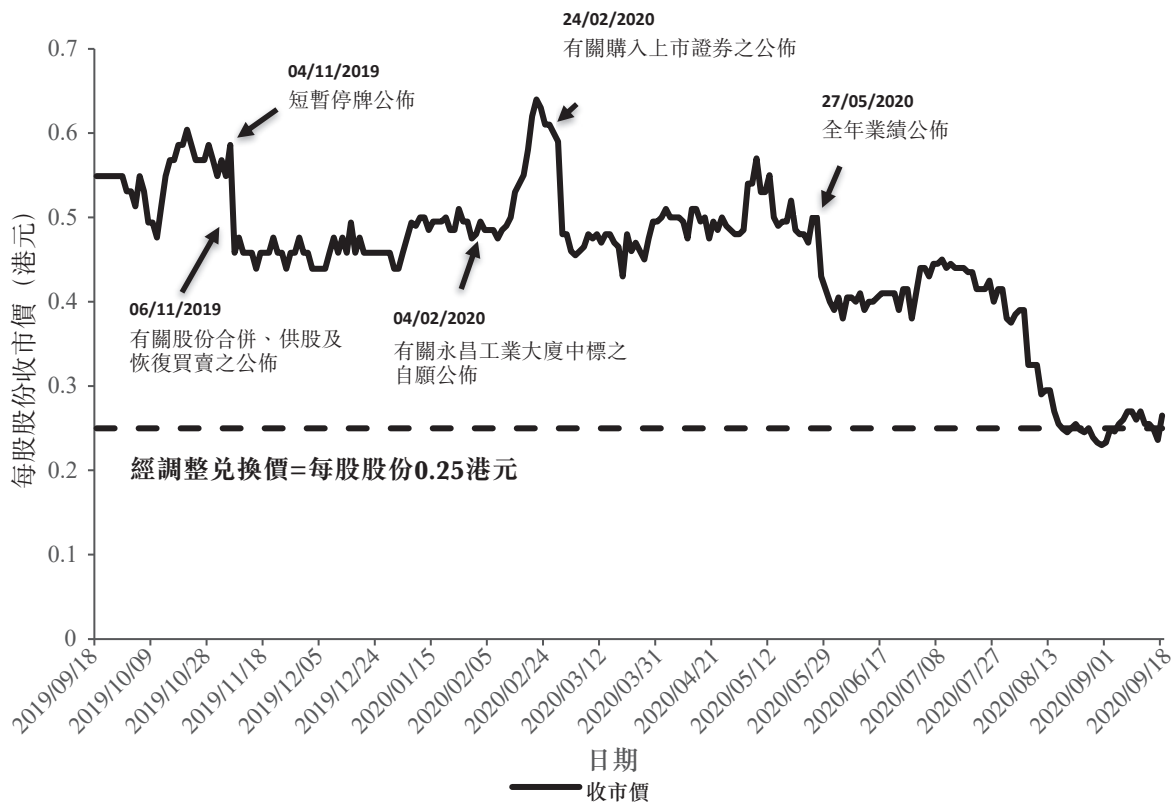
### (6) 有效日期

修訂契據待以上條件達成後或於 貴公司與票據持有人書面協定之其他日期將為有效。

### (7) 吾等就建議修訂之分析

#### 經調整兌換價與歷史股價之比較

為了評估經調整兌換價的公平性和合理性，吾等審閱自2019年9月18日至包括2020年9月18日(即修訂契據日期) (「審閱期間」)，即約一年及包括修訂契據日期之前。股份之每日收市價與經調整兌換價比較如下：



資料來源：聯交所網站



---

## 獨立財務顧問函件

---

如上圖所示，於回顧期間(特別自2020年2月以來)股份之交易價格趨勢整體下跌。於回顧期間，股份收市價介乎每股股份0.23港元至每股股份0.64港元。因此，經調整兌換價每股股份0.25港元於回顧期間分別較股份最高及最低收市價折讓60.9%及溢價8.7%。同時，儘管經調整兌換價較平均收市價每股股份0.25港元折讓約44.8%，並低於整個回顧期間內大部分交易日的股份收市格。於最後30個交易日(直至包括修訂契據日期)，經調整兌換價已高於或等於股份於30個交易日中14個日交易日的收市價，於最後30個交易日至包括修訂契據日期，平均收市價約為0.258港元。儘管目前股價似乎處於歷史低位，但鑑於股份在回顧期內交易量總體呈下降趨勢，吾等認為經調整兌換價反映了目前市價為公平合理。

據董事表示，董事並不知悉導致回顧期內股價下跌趨勢的任何事件。

### 經調整兌換價與資產淨值之比較

吾等注意經調整兌換價每股股份0.25港元較綜合資產淨值每股股份約3.16港元(披露於2020年報於2020年3月31日之綜合資產淨值約2,941,900,000港元及於最後實際可行日已發行股份總數931,458,010股股份計算)折讓約92.1%。吾等注意經調整兌換價所代表之 貴集團綜合資產淨值折讓約92.1%屬重大。

考慮股份一直以每股綜合資產淨值重大折讓交易(於回顧期間最低折讓約79.74%至最高折讓約92.72%)，吾等認為目前市價是較為相關的因素以判斷經調整兌換價之公平性和合理性。資產淨值折讓之僅應作參考。吾等考慮目前股份市格直接反映市場考慮到 貴集團所有業務分部以及目前市場條件普遍認為的股份價值。因此，吾等認為經調整兌換價為公平合理並反映目前的市價。

### 股份交易流通量

吾等已審閱於審閱期間至及包括最後實際可行日之股份交易量數據，如下表所示。

## 獨立財務顧問函件

下表列出了股份每月／期間交易量的摘要及於回顧期間該月／期間交易量佔已發行股份的百分比：

|                    | 該月／<br>期間之<br>交易日數目<br>日數 | 股份平均<br>每日成交量<br>股份數目 | 平均每日<br>成交量相對<br>已發行股份<br>總數的百分比<br>概約百分比 |
|--------------------|---------------------------|-----------------------|---|
| <b>2019年</b>       |                           |                       |   |
| 9月(自9月18日)         | 9                         | 291,840               | 0.03%                                     |
| 10月                | 21                        | 442,079               | 0.05%                                     |
| 11月                | 19                        | 765,284               | 0.08%                                     |
| 12月                | 20                        | 1,062,305             | 0.11%                                     |
| <b>2020年</b>       |                           |                       |   |
| 1月                 | 20                        | 974,191               | 0.10%                                     |
| 2月                 | 20                        | 6,930,222             | 0.74%                                     |
| 3月                 | 22                        | 725,530               | 0.08%                                     |
| 4月                 | 19                        | 1,114,094             | 0.12%                                     |
| 5月                 | 20                        | 1,415,846             | 0.15%                                     |
| 6月                 | 21                        | 331,751               | 0.04%                                     |
| 7月                 | 22                        | 374,698               | 0.04%                                     |
| 8月                 | 21                        | 2,199,395             | 0.24%                                     |
| 9月(直至及<br>包括9月18日) | 14                        | 1,784,834             | 0.19%                                     |
| 9月(自9月21日)         | 8                         | 163,773               | 0.02%                                     |
| 10月(直至最後實際<br>可行日) | 16                        | 417,407               | 0.04%                                     |
| <b>審閱期間平均</b>      |                           |                       | <b>0.15%</b>                              |

吾等從上表中注意於審閱期間平均每日交易量至少為已發行股份總數約0.03% (於2019年9月)，最多不超過已發行股份總數約0.74% (於2020年2月)。吾等從上表中注意股份交易於審閱期間較少。鑑於股份於回顧期間的交易量較低且交易流動性相對較弱，這可能在本公司嘗試通過股權融資(例如配售、供股或公開發行)進行集資活動時阻止第三方包銷商參與。



## 獨立財務顧問函件

### 與其他可換股債券／票據之比較

作為吾等分析的一部分，吾等還根據香港上市公司自2020年5月18日至2020年9月18日(即修訂契據日期)公佈的特別授權(「可換股債券比較」)得知可換股債券的配售／認購，大約為訂契據日期之前四個月及該日。據我們所知及發現，吾等發現有10宗交易符合上述標準且詳盡。吾等考慮可換股債券比較代表近期交易，反映了市場條件及談判建議修訂時之市場情緒。

| 公司名稱<br>(股份代號)         | 公佈日期       | 到期日<br>(概約年數) | 每年利率<br>(百分比) | 兌換價<br>溢價/<br>(折讓)/<br>於協議<br>日期/之前<br>每股股份<br>收市價 | 關連交易<br>(是或否) |
|------------------------|------------|---------------|---------------|--|---------------|
| 華人策略控股有限公司<br>(8089)   | 2020年9月14日 | 1.0           | 24.00         | (14.10)  | 否             |
| 鷹力投資控股有限公司<br>(901)    | 2020年9月10日 | 1.0           | 8.00          | 23.46  | 否             |
| 暢由聯盟集團有限公司<br>(1039)   | 2020年7月29日 | 3.0           | 3.50          | 7.69   | 是             |
| 滙盈控股有限公司(821)          | 2020年7月24日 | 3.0           | 無             | (4.31)   | 否             |
| 綠領控股集團有限公司<br>(61)     | 2020年7月22日 | 2.0           | 無             | 無  | 是             |
| 華君國際集團有限公司<br>(377)    | 2020年6月30日 | 5.0           | 無             | 245.45   | 是             |
| 中國物流資產控股有限<br>公司(1589) | 2020年6月29日 | 5.0           | 6.95          | (5.06)   | 否             |
| 華君國際集團有限公司<br>(377)    | 2020年6月5日  | 5.0           | 無             | 222.58   | 是             |
| 雅仕維傳媒集團有限公司<br>(1993)  | 2020年6月4日  | 永久            | 4.00          | 15.00  | 是             |
| 偉俊集團控股有限公司<br>(1013)   | 2020年5月21日 | 3.0           | 4.00          | 5.88   | 否             |

## 獨立財務顧問函件

| 公司名稱<br>(股份代號) | 公佈日期       | 到期日<br>(概約年數) | 每年利率<br>(百分比) | 兌換價<br>溢價/<br>(折讓)/<br>於協議<br>日期/之前<br>每股股份<br>收市價 | 關連交易<br>(是或否) |
|----------------|------------|---------------|---------------|--|---------------|
|                | 最高         | 永久            | 24.00         | 245.45   |               |
|                | 最低         | 1.00          | 無             | (14.10)  |               |
|                | 平均         | 3.11          | 5.05          | 49.66  |               |
|                | 中位數        | 3.00          | 3.75          | 6.79   |               |
| 貴公司(616)       | 2020年9月21日 | 4(附註)         | 4.00          | (5.66)   | 是             |

附註：到期日延長至2024年8月28日。

### 兌換價

吾等從上表注意可換股債券比較之兌換價在有關可換股債券／票據之各自認購／配售之協議達成日期／之前其股份的各自收市價範圍從折讓約14.10%至溢價約245.45%（「折讓／溢價市場範圍」）。儘管經調整兌換價似乎不及可換股票據可資比較公司兌換價之中位數及平均值，儘管如此，經調整兌換價於修訂契據日期在折讓／溢價市場範圍內每股股份收市價折讓約5.66%。

鑑於(i)本公司之業務、營運及前景與可換股票據可資比較公司不同；及(ii)認購方(關連人士或獨立第三方)的背景、原因及身份可能與可換股票據可資比較公司的交易不同，以上可比較分析於經調整兌換價評估並非吾等唯一考慮的因素。

因此，儘管經調整兌換價似乎不及可換股票據可資比較公司兌換價的中位數和平均值，經考慮事實(i)經調整兌換價由貴公司及票據持有人經公平磋商而釐定；(ii)經調整兌換價0.25港元在回顧期內股份的最低及最高收市價範圍內；(iii)於最後30個交易日至包括修訂契據日期，經調整兌換價高於或等於股份在30個交易日中的14個交易日的收市價，

於最後30個交易日至包括修訂契據日期之平均收市價每股股份約0.258港元；(iv)鑑於股份於回顧期內的流動性普遍偏低，因此折讓經調整兌換價以提高其吸引力為合理；(v)股份於修訂契據日期之收市價折讓仍於折讓／溢價市場範圍內；(vi)訂立修訂契據的主要原因是延長2017年(9月)可換股票據原始到期日，緩解於2017年(9月)可換股票據原始到期日因償還而為貴集團帶來之流動資金和營運資金壓力；及(vii)於上文「建議修訂之背景及理由」一節中討論建議修訂之好處，吾等認為建議修訂之好處勝過經調整兌換價輕微折讓，因此，經調整兌換價為獨立股東整體所接受。

### 到期日

可換股債券比較的到期日為1.0年至永久，平均值和中位數分別約為3.1年和3.0年。貴公司經調整到期日在可換股債券比較到期日之內，且優於可換股債券的平均值和中位數。

### 利率

如上表所示，可換股債券的利率為無至每年24%，平均值和中位數分別約為5.05%和3.75%。經調整利率在在在上述市場範圍內，大致與可換股債券的中位數一致。另外，如董事會函件所述，鑑於經調整利率低於貴公司在無擔保的基礎下可向銀行及其他獨立第三方借款之利率，吾等認為經調整利率為公平合理。

考慮到(i)4年期佳豪可換股票據的到期日在可資比較公司之到期日範圍內；(ii)佳豪可換股票據之經調整利率在可換股債券比較的利率範圍內，且與可換股債券比較的利率中位數一致；及(iii)如上述討論訂立修訂契據的背景及理由，吾等認為建議修訂的主要條款為公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### C. 對 貴公司股權架構的影響

假設自最後實際可行日至可換股票據悉數兌換前，貴公司已發行股本並無其他變動，貴公司之股權架構(a)於最後實際可行日；(b)假設在建議修訂之前悉數兌換佳豪可換股票據；(c)假設以經調整兌換價悉數兌換佳豪可換股票據及無Madian可換股票據獲兌換；及(d)假設以經調整兌換價悉數兌換佳豪可換股票據及悉數兌換Madian可換股票據，現分述如下：

| 股東                 | (a)於最後<br>實際可行日    |               | (b)假設在<br>建議修訂之前悉數<br>兌換佳豪可換股票據 |               | (c)假設<br>以經調整兌換價<br>悉數兌換佳豪可換<br>股票據及無Madian<br>可換股票據獲兌換 |               | (d)假設以經調整兌換<br>價悉數兌換佳豪可換<br>股票據及悉數兌換<br>Madian可換股票據 |               |
|--------------------|--------------------|---------------|---------------------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|
|                    | 股份數目               | 約%            | 股份數目                            | 約%            | 股份數目  | 約%            | 股份數目  | 約%            |
| <b>佳豪及與其一致行動人士</b> |                    |               |                                 |               |   |               |   |               |
| 運榮                 | 90,855,000         | 9.75          | 90,855,000                      | 8.86          | 90,855,000  | 6.88          | 90,855,000  | 6.67          |
| Landmark Profits   | 23,387,370         | 2.51          | 23,387,370                      | 2.28          | 23,387,370  | 1.77          | 23,387,370  | 1.72          |
| 佳豪                 |                    |               |                                 |               |   |               |   |               |
| - 股份               | 161,445,295        | 17.33         | 161,445,295                     | 15.74         | 161,445,295   | 12.23         | 161,445,295   | 11.86         |
| - 相關股份：            |                    |               |                                 |               |   |               |   |               |
| • 2017年(5月)可換股票據   | 6,088,511*         | -             | 6,088,511                       | 0.59          | 64,000,000  | 4.85          | 64,000,000  | 4.70          |
| • 2017年(9月)可換股票據   | 11,445,966*        | -             | 11,445,966                      | 1.12          | 45,120,000  | 3.42          | 45,120,000  | 3.31          |
| • 2019年可換股票據       | 76,923,076*        | -             | 76,923,076                      | 7.50          | 280,000,000   | 21.20         | 280,000,000   | 20.56         |
| 小計                 | <u>275,687,665</u> | <u>29.60</u>  | <u>370,145,218</u>              | <u>36.08</u>  | <u>664,807,665</u>                                      | <u>50.35</u>  | <u>664,807,665</u>                                  | <u>48.83</u>  |
| <b>公眾</b>          |                    |               |                                 |               |   |               |   |               |
| Madian             |                    |               |                                 |               |   |               |   |               |
| - 股份               | 6,250,000          | 0.67          | 6,250,000                       | 0.61          | 6,250,000   | 0.47          | 6,250,000   | 0.46          |
| - 相關股份：            |                    |               |                                 |               |   |               |   |               |
| • Madian可換股票據      | 40,994,419*        | -             | 40,994,419*                     | -             | 40,994,419*   | -             | 40,994,419  | 3.01          |
| 胡榮                 | 47,030,000         | 5.05          | 47,030,000                      | 4.58          | 47,030,000  | 3.56          | 47,030,000  | 3.45          |
| 其他公眾股東             | <u>602,490,345</u> | <u>64.68</u>  | <u>602,490,345</u>              | <u>58.73</u>  | <u>602,490,345</u>                                      | <u>45.62</u>  | <u>602,490,345</u>                                  | <u>44.25</u>  |
| 總計                 | <u>931,458,010</u> | <u>100.00</u> | <u>1,025,915,563</u>            | <u>100.00</u> | <u>1,320,578,010</u>                                    | <u>100.00</u> | <u>1,361,572,429</u>                                | <u>100.00</u> |

\* 僅為方便說明。該等相關股份未被加入總計金額或百分比。

如上表所示，現有公眾股東的股權將在最後實際可行日減少約70.4% (i) 假設以經調整兌換價悉數兌換佳豪可換股票據及無Madian可換股票據獲兌換，約49.65% (即攤薄影響約29.5%)；及(ii) 假設以經調整兌換價悉數兌換佳豪可換股票據及悉數兌換Madian可換股票據，約51.17% (即攤薄影響約27.3%)。考慮到(i) 建議修訂的上述原因；及(ii) 修訂契據條款屬公平合理，吾等認為攤薄為合理的。

### D. 建議修訂之潛在財務影響

#### (a) 對資產淨值之影響

根據2020年報，於2020年3月31日，貴集團之資產淨值約為2,941,900,000港元。根據修訂契據在建議修訂生效後，將因獨立估值師的估值及獨立財務審計師在貴集團隨後的財務報表中評論可能導致佳豪可換股票據之公平值產生變化。

#### (b) 對流動資金之影響

根據2020年報，於2020年3月31日，貴集團之銀行結餘及現金約為357,800,000港元。假設沒有其他因素影響貴集團以經調整兌換價行使佳豪可換股票據所附的兌換權；因此將減輕眼前償還佳豪可換股票據將對貴集團現金流所造成的壓力。

#### (c) 對資本負債率之影響

如2020年報所示，貴集團之資本負債率是按銀行總借款與股東權益之比率計算，於2020年3月31日約為0.5。在任何情況下以經調整兌換價行使佳豪可換股票據所附的兌換權(假設沒有其他因素影響貴集團之財務狀況)，資本負債狀況將會改善。

儘管建議修訂不會對貴集團的資本負債狀況有即時改善影響，並考慮到上述所討論貴集團的流動資金狀況，吾等認為，建議修訂符合貴公司及股東之整體利益。

上述分析應僅用於說明目的，並且不代表貴集團完成建議修訂後的財務狀況。

---

## 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，倘訂立修訂契據並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，修訂契據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 貴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建議修訂之決議案。

此 致

高山企業有限公司  
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  
蕭永禧  
謹啟

2020年10月30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22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<br>股份數目  | 持有相關<br>股份數目 | 估已發行<br>股份總數之<br>概約百分比 |        |
|--------|----------|--------------|-------------|--------------|------------------------|--------|
|        |          |              |             |              | 總計                     |        |
| 運榮     | (i)      | 實益擁有人        | 90,855,000  | -            | 90,855,000             | 9.75%  |
| 佳豪     | (i)及(ii) | 實益擁有人        | 161,445,295 | 389,120,000  | 550,565,295            | 59.10% |
| 永義     | (i)及(ii) | 受控制法團之<br>權益 | 275,687,665 | 389,120,000  | 664,807,665            | 71.37% |
| 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及佳豪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及佳豪之董事。除雷玉珠女士外，於最後實際可行日，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) 佳景資本控股有限公司(本公司之全資附屬公司，作為賣方)與Gold Anchor Developments Limited(永義之全資附屬公司，作為買方)就一間公司所擁有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6573號而名為香港九龍延文禮士道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；
- (b) Easyknit Properties Holdings Limited(永義之全資附屬公司，作為賣方)與Sonic Hover Limited(本公司之全資附屬公司，作為買方)就一間公司(「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號而名為永義廣場(香港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；
- (c) 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日之物業管理協議；
- (d) 本公司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；

- (e) 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」)；
- (f) 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；
- (g) Lion Capital Investment Limited(本公司之全資附屬公司，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；
- (h) 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0.91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；
- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 城中國際有限公司(本公司的全資附屬公司，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；
- (l) Success Edge 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；及
- (m) 修訂契據。

## 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 | 獨立財務顧問 |

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)個年度經審計合併財務報表之年報；
- (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) 本通函所載紅日資本有限公司之獨立財務顧問函件；
- (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11月19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

「動議謹此批准及追認已由本公司與佳豪發展有限公司(「佳豪」)訂立日期為2020年9月18日之三份修訂契據(「修訂契據」，其副本已提交大會並由主席簽署，以資識別)，內容有關建議修訂佳豪持有的三份可轉換票據(「佳豪可換股票據」)之相當條款，包括(i)每股兌換股份調整兌換價為0.25港元(可予調整)(「經調整兌換價」)，(ii)當修訂契據變為無條件時，到期日將延至2024年8月28日；及(iii)每份佳豪可換股票據之應付利息將增至每年4厘；以及動議授權本公司董事因特別授權根據佳豪可換股票據條款及條件之兌換限制，按經調整兌換價悉數行使佳豪可換股票據所附的兌換權時，配發、發行及處理本公司合共389,120,000股兌換股份(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、落實修訂契據及佳豪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  
賴羅球  
謹啟

香港，2020年10月30日

## 股東特別大會通告

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

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11月16日（星期一）至2020年11月19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11月13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。

截至本通告日期，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。