
此乃要件 請即處理

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：616)

有關拍賣香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈之 可能非常重大出售事項之授權 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第5至16頁。

謹訂於2021年2月19日(星期五)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，2021年1月27日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 本集團有關可能非常重大出售事項之 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 - 物業估值報告	III-1
附錄四 - 本集團的管理層討論及分析	IV-1
附錄五 - 一般資料	V-1
股東特別大會通告	N-1
隨附文件 - 代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議之條款及細則，Skill Master(作為買方)收購佳上國際集團有限公司之全部已發行股本及李銘洪(作為賣方)轉讓股東貸款之事項
「該協議」	指	Skill Master(作為買方)及李銘洪(作為賣方)就收購事項訂立日期為2020年11月17日之有條件買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為2020年11月17日有關收購事項之公佈
「AP公用部分」	指	反向佔有豐華工業大廈地面C單位與D單位之間的樓梯之公用空間的部分
「該拍賣」	指	預計將由土地審裁處頒令按「現況」基準就豐華工業大廈全部權益進行之公開拍賣及／或其任何延期拍賣
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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)
「Daily Leader」	指	Daily Leader Limited，為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之一間間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「須予披露交易」	指	定義見上市規則
「豐華工業大廈」	指	稱為豐華工業大廈之樓宇，其位於香港九龍青山道646、648及648A號合共31個單位(包括AP公用部分)

釋 義

「豐華物業」	指	本集團於豐華工業大廈擁有合共29個單位
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該聆訊」	指	由土地審裁處就豐華工業大廈之售賣令進行之聆訊
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之第三方
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，一間物業估值公司及獨立第三方
「土地審裁處」	指	根據香港法例第17章《土地審裁處條例》設立之土地審裁處
「最後實際可行日」	指	2021年1月22日(星期五)，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地段」	指	(i)新九龍內地段第2213號A段的餘段；(ii)新九龍內地段第2213號D段；(iii)新九龍內地段第2213號的餘段；及(iv)新九龍內地段第2213號E段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇(即香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈)
「可能非常重大出售事項之授權」	指	建議於股東特別大會上由股東授予董事有關可能非常重大出售事項之授權
「該條例」	指	香港法律第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
「可能收購事項」	指	可能收購餘下單位(參照本通函)

釋 義

「可能非常重大出售事項」	指	可能非常重大出售本集團擁有豐華物業所有單位之全部權益(參照本通函)
「該等登記業主」	指	根據香港土地註冊處的土地註冊紀錄餘下單位之該等登記業主為： (i) 黃鳳珠，為豐華工業大廈2樓D單位之登記業主；及 (ii) Chan Yat Choi、Cheung Fuk Lam及Ip Wai Ching為共同享有相同業權之租戶，為豐華工業大廈5樓A單位之登記業主
「餘下單位」	指	豐華工業大廈的兩(2)個單位為(i) 2樓D單位；及(ii) 5樓A單位(合共佔豐華工業大廈不分割份數約6.67%)
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准可能非常重大出售事項之授權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「Skill Master」	指	Skill Master Investments Limited，為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之一間直接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「御領」	指	御領投資有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之一間間接全資附屬公司
「寶藝」	指	寶藝國際集團有限公司，為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之一間間接全資附屬公司
「非常重大出售事項」	指	上市規則所賦予的涵義

釋 義

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

執行董事：

賴羅球先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

鄺長添先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

吳冠賢先生

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

**有關拍賣香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈之
可能非常重大出售事項之授權**

緒言

茲提述本公司日期為2021年1月6日有關可能收購事項(須予披露交易)及有關公開拍賣香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈可能非常重大出售事項授權之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)可能非常重大出售事項授權之進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)豐華工業大廈之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函。

背景

本公司透過Skill Master及其全資附屬公司(Daily Leader、寶藝及御領)，為豐華物業之登記業主，並於豐華工業大廈合共31個單位中擁有29個單位(包括AP公用部分)，佔在土地註冊處註冊為所有部分或土地不分割份數約93.33%，為(i)新九龍內地段第2213號A段的餘段；(ii)新九龍內地段第2213號D段；(iii)新九龍內地段第2213號的餘段；及(iv)新九龍內地段第2213號E段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇(即香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈)。

於2019年9月6日，本公司為重新發展整個該地段而已根據該條例向土地審裁處提交有關售賣豐華工業大廈之所有不分割份數(按照該條例之規定，包括由本集團擁有之豐華物業)之命令申請，旨在該拍賣中投標並收購由該等登記業主持有之餘下單位，佔豐華工業大廈合共不分割份數約6.67%。於申請日期，本集團於豐華工業大廈合共31個單位中擁有28個單位。於2020年8月11日，土地審裁處已定於2021年3月1日進行有關申請之該聆訊，而於該聆訊進行後，預期土地審裁處將(其中包括)頒令以公開拍賣方式售賣豐華工業大廈，並設定底價及該拍賣之日期。本公司亦可能尋求於頒佈售賣令前與該等登記業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項。

於2020年11月17日，本公司之一間全資附屬公司Skill Master(為買方)與一名獨立第三方李銘洪(為賣方)訂立該協議，買賣豐華工業大廈地面C1單位，代價為45,000,000港元。於2020年11月25日完成後，本集團於豐華工業大廈合共31個單位中擁有29個單位。

可能收購事項(須予披露交易)

本公司擬在該拍賣中投標豐華工業大廈。倘本公司在該拍賣中成為中標者，則本公司就收購餘下單位應付之代價將為中標價約6.67%。

本公司擬在該拍賣中按照由土地審裁處釐定之底價或以上之價格投標及倘中標進行可能收購事項；及／或於頒佈售賣令前與該等登記業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項，其價格不會導致可能收購事項超過須予披露交易的門檻。董事認為，根據萊坊編製的估值報告，豐華工業大廈的現時使用價值和重建價值，本公司將不會支付超過須予披露交易的門檻之可能收購事項而導致不符合本公司的利益。根據上市規則第14章，可能收購事項因此預計將構成本公司之一項須予披露交易。

董事會函件

根據現時萊坊編製的估值報告，本公司並不打算以可能收購事項及收購事項合併計算時而構成一項主要交易或以上交易種類的價格進行投標。本公司將在必要時遵守所有有關可能收購事項適用的上市規則。

可能非常重大出售事項之授權

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則將有責任透過該拍賣將本集團於豐華物業之全部權益出售予該拍賣的中標者。本公司擬於股東特別大會上尋求股東批准(其中包括)授權透過該拍賣售賣豐華物業之全部權益。有關授權之有效期為由股東批准日期起計十二(12)個月。根據上市規則第14章，倘若進行，可能非常重大出售事項將構成本公司之一項非常重大出售事項。

未能獲得股東批准之情況

倘未能獲得股東批准可能非常重大出售事項之授權，本公司將尋求擱置法律程序或撤回售賣令申請。現尚未決定採取該項方案。撤回申請之最後日期為該聆訊之首日。擱置法律程序可予本公司時間考慮其情況並於本公司認為符合其利益及適合時尋求授權(不論修訂與否)。本公司或會決定重新展開程序或撤回售賣權申請。

有關豐華工業大廈之資料

豐華工業大廈於1960年落成。豐華工業大廈為一幢7層高大廈，合共31個單位。豐華工業大廈的實用面積約為51,070平方呎。豐華工業大廈的地盤面積約為9,206平方呎。

有關本集團所擁有豐華物業之資料

本公司透過Skill Master及其全資附屬公司(Daily Leader、寶藝及御領)，為豐華物業之登記業主，並於豐華工業大廈合共31個單位中擁有29個單位(包括AP公用部分)，佔在土地註冊處註冊為所有部分或土地不分割份數約93.33%，為(i)新九龍內地段第2213號A段的餘段；(ii)新九龍內地段第2213號D段；(iii)新九龍內地段第2213號的餘段；及(iv)新九龍內地段第2213號E段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇(即香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈)。

本集團所擁有豐華物業的總實用面積約為47,450平方呎，佔豐華工業大廈之不分割份數約93.33%。

於最後實際可行日，本集團於豐華物業擁有之其中二十二(22)個單位已租出，每年租金收入約為8,100,000港元。

董事會函件

根據萊坊編製的估值報告，於2020年12月21日，整幢豐華工業大廈及餘下單位之現時使用價值分別為296,300,000港元及13,400,000港元，而整幢豐華工業大廈及餘下單位於重建後之市值分別為668,000,000港元及30,000,000港元。因此，本集團擁有之豐華物業於重建後市值將為638,000,000港元。於2020年11月30日，本集團擁有豐華物業之賬面總值約為632,336,000港元。倘按該估價進行可能非常重大出售事項，本公司預期確認出售收益約5,664,000港元(即重建後市值與賬面值之差)。實際收益或虧損金額將取決於中標者之投標價。

倘本公司在該拍賣中成功中標，本公司會將豐華工業大廈拆卸並重建為一幢高層現代化工業大廈以發揮該地段之最大用途和潛力。

以下乃摘錄自Skill Master之綜合財務資料：

	截至 9月30日止 六個月 2020年 千港元 (未經審核)	截至 3月31日止年度 2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (經審核)
總資產	589,099	595,395	641,954
除所得稅前溢利／(虧損)	(8,601)	(39,239)	1,845
本期間／本年度溢利／(虧損)	(8,601)	(39,239)	1,845
Skill Master股東應佔淨溢利／ (虧損)	(8,601)	(39,239)	1,845

於2020年9月30日，Skill Master之負債淨值約為42,847,000港元。

有關餘下單位之資料

餘下單位為豐華工業大廈之兩(2)個單位，即(i)2樓D單位，實用面積約為1,710平方呎；及(ii)5樓A單位，實用面積約為1,910平方呎，合共佔豐華工業大廈不分割份數約6.67%，總實用面積約為3,620平方呎。該等登記業主為餘下單位之業主。

根據各個餘下單位之該等登記業主分別於2019年9月27日及2019年11月14日按照該條例提出反對售賣令申請之各自通知，餘下單位已被租出以獲取每年租金收入約為597,600港元。

董事會函件

本公司已嘗試按照上市規則規定索取有關餘下單位之財務資料，並已向該等登記業主要求，惟本公司未能取得相關賬簿和記錄。因此，本公司並無權取得有關餘下單位之收入、淨利潤、直接成本及其他開支之資料。儘管本公司無法取得餘下單位之相關資料，由於本公司計劃重建豐華工業大廈該地段，故此餘下單位之過往資料對股東而言並無用途，亦不相關。

由於豐華工業大廈的代價將會於該拍賣中有中標者才能知道，因此，於最後實際可行日，由於該拍賣尚未進行，本公司仍未能提供代價的總額。

因此，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)及14.58(7)條，而聯交所已批准有關豁免。

該拍賣之投標價

本公司或會在該拍賣中按照底價或以上價格投標。倘本公司為中標者，本公司將有責任參照該等登記業主於豐華工業大廈之業權百分比按比例向彼等支付中標價。因此，本集團就收購餘下單位應付之代價將為中標價約6.67%。倘本公司在該拍賣中為中標者，本公司須支付轉讓餘下單位之所有印花稅及登記費。本集團將以銀行貸款或內部資源中之現金撥付可能收購事項之款項。

本公司於決定是否在該拍賣中投標以及投標價(無論如何不會低於由土地審裁處釐定之底價)時將考慮(其中包括)下列因素：

1. 由萊坊就豐華工業大廈之估值編製的估值報告；
2. 豐華工業大廈之現時使用價值及重建價值；
3. 於荔枝角可供比較物業當時之最新成交價；
4. 出售豐華物業之保本價格(按照其於2020年11月30日之總賬面值計算，即約為632,336,000港元)；
5. 可用內部資源及銀行融資；
6. 於該拍賣進行時以及中短期內之物業市況；及
7. 競爭者在該拍賣中作出之投標。

董事會函件

為免因披露商業秘密而損害本公司之商業利益並置本公司於相對於其他競投人及／或競爭者較為不利位置，本公司日期為2021年1月6日之公佈或本通函均不會披露本公司於該拍賣中願意支付之最高價格，但本公司將不會以高價成功競標而導致可能收購事項超過一項須予披露交易的門檻。根據萊坊編製的報告，於2020年12月21日，餘下單位於重建後的市值為30,000,000港元。按該價值或超出該價值計算的可能收購事項將因導致本集團擁有整幢豐華工業大廈，並能夠對其進行重建而預計獲利，符合本公司及股東之整體利益。董事相信，鑑於由土地審裁處於該聆訊上考慮獨立專業估值師之估值後才釐定底價具透明度，以及底價將由土地審裁處釐定，於該拍賣有關豐華工業大廈相關權益之收購或出售至少將按現行公平市值進行，並不會損害本公司的利益。本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)及14.58(7)條，而聯交所已批准有關豁免。

股東務請注意以下於荔枝角可供比較物業之最新成交：

成交日期	物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	代價 (港元)	呎價 (港元)
2020年11月11日	九龍荔枝角 汝州西街 777-783號 永康工業大廈 4樓C室	58	3,090	12,600,000	4,078
2020年11月5日	九龍荔枝角 醫局西街 1035-1037號 匯華工廠大廈 2樓C室	59	7,960	32,380,000	4,068

根據萊坊編製的估值報告，於2020年12月21日，以下是豐華工業大廈的現時使用價值：

物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	現時使用 價值 (港元)	呎價 (港元)
豐華工業大廈	60	51,070	296,300,000	5,802

拍賣程序

土地審裁處已定於2021年3月1日進行該聆訊，本公司預期土地審裁處將於該聆訊後頒佈售賣令，以公開拍賣方式售賣豐華工業大廈(包括餘下單位及本集團所擁有之豐華物業)，並設定底價。據本公司所知，於該聆訊上釐定此類底價時，土地審裁處一般會考慮多名獨立專業估值師之估值，而該拍賣之底價很可能與該等獨立專業估值師所釐定之當前市值相符。在一般情況下，該拍賣於由土地審裁處頒佈售賣令當日起計三(3)個月內舉行，如有需要，可再押後三(3)個月。

土地審裁處將委任(一名)受託人負責進行該拍賣，然後分攤及分配售賣收益。所委任之受託人通常為香港合資格執業律師，且為獨立第三方。該拍賣將讓公眾人士參與，任何人士均可在該拍賣中競投。

據本公司所知，該拍賣之投標過程將完全按照一般市場慣例進行，並由受託人委任之專業拍賣員進行，且在不低於底價前提下，豐華工業大廈將售予在該拍賣中出價最高之競投人。

在該拍賣中，競投人將在彼此清晰可見之情況下公開競投豐華工業大廈，所有參與者可即時知悉每項投標，猶如政府之土地拍賣，過程受拍賣員控制。本公司相信，該拍賣之條款將符合最佳市場慣例，並由受託人(將為獨立專業人士)監察。

按照該條例第5(4)條，倘豐華工業大廈在售賣令作出當日之後的三(3)個月(或如土地審裁處批准額外三(3)個月限期，則為合共六(6)個月)內仍未透過該拍賣售賣，則售賣令將失去法律效力。於售賣令作廢後，本公司與該等登記業主將繼續(分別)持有與根據該條例提出申請前相同之權益，仿如從未申請售賣令。

考慮到該拍賣之投標過程公開，豐華工業大廈公開資料、豐華工業大廈之估值及香港物業市場具透明度，董事信納彼等具備一切所需資料以在該拍賣中作出恰當知情之投標。

可能收購事項之理由及裨益

可能收購事項之理由為取得整幢豐華工業大廈之完整業權，從而重建該地段並發揮其商業潛力。豐華工業大廈的價值在於該地段的重建潛力，而非其目前的使用價值。

本公司計劃尋求收購餘下單位以擁有整幢豐華工業大廈作將來重建。如果成功收購整幢豐華工業大廈，本公司擬拆卸豐華工業大廈，並將該地段重建為一幢高層現代化工業大廈以最大限度使用該地段。

董事認為，鑑於該地段之優越位置及重建潛力理想，而在該拍賣中成功中標將讓本公司發揮該地段之商業價值，從而為本集團帶來收益。經過評估豐華工業大廈重建計劃之可行性後，包括財務方面之可行性，董事認為進行該項目實屬有利。

董事謹記(根據萊坊編製的估值報告)，本集團擁有的豐華物業於重建後的市值將約為638,000,000港元，而這些物業的賬面值目前約為632,336,000港元(相差約為5,664,000港元)。董事認為可能收購事項符合本公司及股東之整體利益。

萊坊估計於重建後的市值是基於當前的經濟狀況及香港房地產市場的當前價值。從歷史上看，與其他司法管轄區的市場相比，香港房地產市場一直動盪不安，並且由於2019年6月開始的社會動盪和2020年1月爆發2019冠狀病毒病大流行而受到打壓。鑑於若本公司在拍賣中中標，則需要時間完成發展，如果屆時選擇出售重建物業，樓價則可能會上升，倘若沒有，董事將考慮其他方案，如持有全部或部分發展項目作為租金收入投資。

考慮到上述因素，董事認為可能收購事項符合本公司及股東之整體利益，且以公開拍賣方式售賣之條款將屬公平合理。

可能非常重大出售事項之理由及裨益

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則將有責任於該拍賣把所有豐華物業單位出售予中標者。

儘管本公司將失去重建該地段之機會，惟可能非常重大出售事項將改善本集團現金流。本集團將從可能非常重大出售事項之所得收益用於其他項目融資及一般營運資金。

董事會函件

基於上述理由，董事認為雖然可能非常重大出售事項與可能收購事項為不可分離法律規定，並非他們的意願，但仍符合本公司及股東之整體利益，且以該拍賣方式售賣之條款實屬公平合理。

上市規則之涵義

可能收購事項(須予披露交易)

根據萊坊編製的估值報告，於2020年12月21日，餘下單位重建後之市值為30,000,000港元。由於可能收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)預期超過5%但低於25%，可能收購事項預期將構成本公司之一項須予披露交易，而可能收購事項及收購事項合併計算時仍構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之申報及公佈之規定。

可能非常重大出售事項

倘整幢豐華工業大廈之代價為668,000,000港元(此乃根據萊坊編製的估值報告)，本集團擁有之豐華物業重建後之市值將約為638,000,000港元，為可能非常重大出售事項之總代價。由於可能非常重大出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，可能非常重大出售事項將構成本公司一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准之規定。

有關該等登記業主之資料

該等登記業主為本公司並不認識之個人。據董事經作出一切合理查詢後所知悉，該等登記業主以及彼等各自的最終實益擁有人(如適用)為獨立第三方。

有關DAILY LEADER、寶藝、御領及本集團之資料

Daily Leader(本公司之一間間接全資附屬公司)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。Daily Leader的主要業務為物業投資，並為豐華工業大廈地面A2、B1、B2及C2單位；及4樓B單位之登記業主。

寶藝(本公司之一間間接全資附屬公司)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。寶藝的主要業務為物業投資，並為豐華工業大廈地面A1及D單位；1樓A、B、C及D單位；2樓A、B及C單位；3樓A、B、C及D單位；4樓A、C及D單位；5樓B、C及D單位；及6樓A、B、C及D單位和天台之登記業主。

董事會函件

御領(本公司之一間間接全資附屬公司)為一間於香港註冊成立之有限公司。御領的主要業務為持有物業，並為豐華工業大廈地面C1單位之登記業主。

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)。本集團主要從事物業發展、物業投資、證券投資及貸款融資業務。

可能非常重大出售事項之財務影響

盈利

基於本通函附錄二所載之未經審核備考綜合損益表，可能非常重大出售事項對本集團於2020年3月31日之財務狀況之影響為虧損將減少約1,966,000港元。基於截至2020年3月31日止年度產生之租金收入，本集團每年租金收入將因進行可能非常重大出售事項而減少約8,900,000港元。

資產及負債

基於本通函附錄二所載本集團未經審核備考綜合淨資產表，可能非常重大出售事項之影響為(i)投資物業將減少約15,300,000港元；(ii)持作出售發展物業將減少約570,100,000港元；(iii)貿易及其他應收款項將減少約1,800,000港元；(iv)現金儲備將增加約384,500,000港元；(v)貿易及其他應付款項將減少約12,100,000港元。

永義國際集團有限公司及其董事和本公司之董事不參與拍賣

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

董事會函件

一般事項

本公司已向聯交所申請有關上市規則第14.58(4)及14.58(7)條之披露規定之適當豁免，而聯交所已批准有關豁免。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准可能非常重大出售事項之授權。

謹訂於2021年2月19日(星期五)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行之股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

提呈股東特別大會之所有決議案將採用投票方式表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於可能非常重大出售事項中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上放棄表決權。

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2021年2月16日(星期二)至2021年2月19日(星期五)(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2021年2月11日(星期四)下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

推薦建議

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

董事會函件

其他資料

敬希閣下同時垂注股東特別大會通告及本通函附錄所載之資料。

警告

由於可能非常重大出售事項之授權須待股東批准後方可作實，故此，可能非常重大出售事項未必會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
賴羅球
謹啟

2021年1月27日

1. 本集團之財務概要

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

截至六個月	超連結	主要 相關頁數
2020年9月30日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100218_c.pdf	38-108
截至年度	超連結	主要 相關頁數
2020年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf	70-213
2019年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/1tn20190620298_c.pdf	61-189
2018年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/1tn20180622292_c.pdf	45-149

本公司截至2018年、2019年及2020年3月31日止三(3)個年度及截至2020年9月30日止六個月的管理層討論及分析分別於本公司相關期間的已刊發年報及中期業績報告中披露。

2. 營運資金

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

3. 債務

於2020年12月31日營業時間結束時，即本通函付印前為確定本集團債務之最後實際可行日，本集團有未償還銀行貸款約1,521,022,000港元，以本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2020年12月31日之賬面值分別約為935,966,000港元及2,684,848,000港元，所有銀行貸款均由本公司擔保。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於2020年12月31日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、融資租約、租購承擔、保證、無保證、有擔保和無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及經營前景

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

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

5. 重大變動

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

A. 豐華物業之未經審核收益表

按上市規則第14.68(2)(b)(i)條之規定，豐華物業截至2018年，2019年及2020年3月31日止的三個年度及截至2019年及2020年9月30日止的六個月的未經審核損益表的可辨認淨收入流載於下文。

	截至9月30日止六個月		截至3月31日止年度		
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
集團之單位					
租金收入	4,436	4,386	8,883	6,121	3,778
其他收入	4	7	12	9	7
行政開支	(2,310)	(2,067)	(4,108)	(4,285)	(2,738)
投資物業之					
公平值變動虧損	(200)	-	(500)	-	-
持作出售發展					
物業之減值	(10,531)	-	(43,526)	-	-
本期間／年度					
(虧損)／溢利及					
全面總(虧損)／					
溢利	(8,601)	2,326	(39,239)	1,845	1,047

基準及假設

1. Skill Master於2020年11月25日收購了豐華工業大廈地面C1單位(「御領單位」)，即本集團擁有的豐華工業大廈的29個單位之一，董事在本集團擁有A單位之前無權獲得有關的其他財務信息。
2. 上述財務信息代表集團交部交易抵銷後的金額。

3. 以下程序已由中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)，本公司之申報會計師，按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料之協定程序」進行。

中匯：

- i. 已取得由本公司之管理層編製截至由2018年，2019年及2020年3月31日止的三個年度及截至2019年及2020年9月30日止的六個月(「相關期間」)之豐華物業，除御領單位(「集團之單位」)外，租金收入清單及已查核相關計算之準確性。
- ii. 已取得由本公司之管理層編製集團之單位之租金收入總匯，並將租金收入清單中顯示的相關期間的租金收入總額與租金收入清單中顯示的各個租金總匯進行了比較。
- iii. 將集團之單位租金收入清單中顯示的共同租戶名稱，租賃期和月租金金額與由公司之管理層提供2020年8月25日在土地註冊處保存的土地登記冊中註冊的本集團單位的信息(「土地查冊記錄」)進行了比較。
- iv. 已核對集團之單位未經審核收益表與Skill Master及其全資擁有的附屬公司(Daily Leader及寶藝)之相關會計紀錄，包括由本公司之管理層編製之總分類帳，分類帳及調節表。

中匯核對得知：

- a. 就程序i而言，中匯得知相關期間之各租金收入清單所表示之數字準確。
- b. 就程序ii而言，中匯得知租金收入概要所示相關期間之各租金收入總匯與租金收入清單所示之總額一致。
- c. 就程序iii而言，中匯得知本集團單位租金收入清單所示合租戶之名稱、租賃期間及每月租金款額之詳情與本公司管理層所提供予中匯之土地查冊紀錄中各租賃協議所示者一致。
- d. 就程序iv而言，中匯得知未經審核之本集團之單位財務資料與Skill Master及其全資擁有附屬公司(Daily Leader及寶藝)之會計紀錄，包括由本公司之管理層編製之總分類帳，分類帳及調節表所示者一致。

由於上述程序將不會構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證業務準則而進行鑒證服務，因此中匯不會為租金收入總匯及租金收入清單作出任何保證。

倘若中匯就租金收入總匯或租金收入清單進行額外程序或根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證業務準則而進行鑒證服務，中匯注意到之其他事項應已向本公司彙報。

B. 本集團之單位之估值

本集團單位於2020年12月21日之估值報告於本通函附錄三披露。

引言

就有關本集團擬議的非常重大出售交易，該交易涉及本集團出售豐華工業大廈不分割份數93.33%（「豐華物業」）之建議（不包括豐華物業，以下簡稱「餘下集團」），餘下集團的未經審核備考綜合損益表和淨資產表（「未經審核備考財務信息」）已準備就緒，以說明可能的非常重大出售對本集團於2020年9月30日財務狀況的影響。就好像可能的非常重大出售於2020年9月30日進行，而對於本集團截至2020年3月31日止年度的財務表現，就好像可能的非常重大出售於2019年4月1日進行。

餘下集團未經審核的備考綜合損益表是根據本集團截至2020年3月31日止年度的經審核綜合損益表編製的，該表摘自本集團已發佈的2020年3月31日年度報告並對於可能的非常重大出售進行了一些備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合資產淨表乃根據本集團截至2020年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表而編製，該表摘自本集團截至2020年9月30日止六個月之中期報告並對於可能的非常重大出售進行了一些備考調整。

未經審核備考財務信息乃基於上述歷史數據，並在作出下文隨附附註所述(i)直接歸因於可能的非常重大出售；及(ii)具有事實支持之備考調整後編製。

未經審核備考財務信息是由董事根據許多假設，估計，不確定性和當下可得資料而編製，僅作說明用途。因此，基於未經審核備考財務信息的性質，如果收購實際上在所示日期進行，則可能無法真實反映餘下集團的實際財務狀況和經營成果。此外，未經審核的備考財務信息並非旨在預測餘下集團的未來財務狀況和經營成果。

未經審核備考財務信息應與本通函（「通函」）附錄一所載本集團之財務資料及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀及包括在此通函之其他財務資料。

A. 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	集團				餘下集團 未經審核 備考 千港元 (未經審核)
	截至2020年 3月31日止 年度 千港元 (經審核) 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註4	
營業額	80,682	(8,883)	-	-	71,799
提供服務成本	(4,227)	-	-	-	(4,227)
其他收入	76,455	(8,883)	-	-	67,572
其他虧損	9,141	(12)	-	-	9,129
其他開支	(354)	-	-	-	(354)
行政開支	(1,467)	-	-	-	(1,467)
更改可換股票據條款之 虧損淨額	(52,472)	4,108	(918)	-	(49,282)
投資物業之公平值變動 (虧損)收益	(37,526)	-	-	-	(37,526)
出售附屬公司之虧損	(66,623)	500	-	-	(66,123)
解除出售按公平值計入 其他全面收益之債務 工具	57,511	-	-	-	57,511
持作出售發展物業之減值 金融資產之減值虧損， 扣除撥回：	(134,309)	43,526	-	-	(90,783)
- 按公平值計入其他全面 收益之債務工具	(456)	-	-	-	(456)
- 應收貸款	(6,581)	-	-	-	(6,581)
按公平值計入損益之金融 資產之公平值變動虧損 淨額	(20,429)	-	-	-	(20,429)
出售持作出售發展物業 及投資物業之虧損	-	-	(36,034)	(321)	(36,355)
融資成本	(31,578)	-	-	-	(31,578)
除稅前虧損	(209,657)	39,239	(36,952)	(321)	(207,691)
稅項	3,465	-	-	-	3,465
高山股東應佔本年度虧損	(206,192)	39,239	(36,952)	(321)	(204,226)

	集團		備考調整		餘下集團
	截至2020年 3月31日止 年度 千港元 (經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	未經審核 備考 千港元 (未經審核)
其他全面(開支)收入					
隨後可能重新分類至 損益之項目：					
換算海外營運於財務 報表之匯兌差異	(31,859)	-	-	-	(31,859)
按公平值計入其他全面 收益之債務工具之 公平值變動	(4,946)	-	-	-	(4,946)
出售按公平值計入其他 全面收益之債務工具時 解除	969	-	-	-	969
計入損益之按公平值計入 其他全面收益之債務 工具減值虧損	456	-	-	-	456
本年度其他全面開支	<u>(35,380)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(35,380)</u>
高山股東應佔本年度全面 開支總額	<u>(241,572)</u>	<u>39,239</u>	<u>(36,952)</u>	<u>(321)</u>	<u>(239,606)</u>

未經審核備考綜合損益表附註：

1. 該等金額乃摘錄自本集團截至2020年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團截至2020年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 該調整不包括豐華物業截至2020年3月31日止年度的可辨認淨收入流(假設出售豐華物業已於2019年4月1日進行。豐華物業的財務信息摘錄自未經審計的損益表)。本通函附錄I所載的豐華物業截至2020年3月31日止年度的損益表。
3. 於2020年11月17日,本公司的全資附屬公司, Skill Master(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)(「賣方」)簽訂了有條件的買賣協議(「協議」)。據此,其中包括, Skill Master有條件地同意收購和接受,而賣方有條件地同意出售和轉讓Upway International Group Limited(「Upway International」)的全部已發行股本和Upway International在完成日期欠賣方股東貸款,而代價為45,000,000港元(須視該協議的條款及條件而定)。御領是Upway International的全資附屬公司,是豐華工業大廈地面C1單位(「御領單位」)註冊和實益擁有人。於2020年11月25日,交易完成後,Upway International成為本公司的全資附屬公司,而在完成收購Upway International,即豐華物業後,本集團擁有豐華工業大廈的29個單位。

就未經審核備考綜合損益表而言,假設(i)可能的非常重大出售已於2019年4月1日進行,因而按2019年3月31日的財務狀況以計算出售持作出售發展物業的虧損及(ii)於2019年4月1日進行對Upway International的收購。

根據萊坊發出的估值報告,於2020年12月21日,整個豐華工業大廈的重建市值約為668,000,000港元。倘按該估值價進行可能非常重大出售事項,則豐華物業之隱含價值假設約為638,000,000港元,乃由豐華物業之現有使用價值佔全部豐華工廠大廈的單位現有使用價值之比例釐定。

調整指(i)出售投資物業及持作出售發展物業之虧損約36,034,000港元,乃由於可能非常重大出售豐華物業賬面值674,034,000港元(由本集團於2019年4月1日擁有的投資物業約16,000,000港元,27個單位約612,818,000及御領單位約45,216,000港元)並以現金代價638,000,000港元出售而產生及(ii)撇銷預付款約918,000港元,代表該物業重建項目的法律及專業費用。

4. 該調整指支付本通函應佔之估計交易成本約321,000港元。
5. 所有調整均無構成持續影響。
6. 概未就本集團於2020年3月31日後之任何交易結果或所進行之其他交易作出任何調整。

B. 餘下集團之未經審核備考綜合淨資產表

	高山集團					餘下集團	
	截至2020年 9月30日止 千港元 (未經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	未經審核 備考 千港元 (未經審核)
非流動資產							
物業、廠房及設備	6,171	-	-	-	-	-	6,171
使用權資產	7,042	-	-	-	-	-	7,042
投資物業	1,275,489	-	(15,300)	-	-	-	1,260,189
應收貸款	17,870	-	-	-	-	-	17,870
按公平值計入損益之金融 資產	14,807	-	-	-	-	-	14,807
按公平值計入其他全面 收益之債務工具	33,488	-	-	-	-	-	33,488
其他應收款項	101,500	-	-	-	-	-	101,500
	<u>1,456,367</u>	<u>-</u>	<u>(15,300)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,441,067</u>
流動資產							
持作出售發展物業	2,664,667	45,216	(615,316)	-	-	-	2,094,567
貿易及其他應收款項	26,099	18	(1,839)	-	-	-	24,278
應收貸款	275,322	-	-	-	-	-	275,322
按公平值計入損益之 金融資產	83,516	-	-	-	-	-	83,516
按公平值計入其他全面 收益之債務工具	8,040	-	-	-	-	-	8,040
銀行結餘及現金	165,265	(44,920)	638,000	(11,591)	(196,669)	(321)	549,764
	<u>3,222,909</u>	<u>314</u>	<u>20,845</u>	<u>(11,591)</u>	<u>(196,669)</u>	<u>(321)</u>	<u>3,035,487</u>

	高山集團					餘下集團	
	截至2020年 9月30日止 千港元 (未經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	備考調整 千港元 附註4		千港元 附註5	千港元 附註6
流動負債							
貿易及其他應付款項	99,763	223	-	(11,591)	(729)	-	87,666
應付稅項	9,444	91	-	-	-	-	9,535
可換股票據	51,096	-	-	-	-	-	51,096
有抵押銀行借貸	381,936	-	-	-	(195,940)	-	185,996
租賃負債	2,366	-	-	-	-	-	2,366
	<u>544,605</u>	<u>314</u>	<u>-</u>	<u>(11,591)</u>	<u>(196,669)</u>	<u>-</u>	<u>336,659</u>
流動資產淨值	<u>2,678,304</u>	<u>-</u>	<u>20,845</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(321)</u>	<u>2,698,828</u>
資產總額減流動負債	<u>4,134,671</u>	<u>-</u>	<u>5,545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(321)</u>	<u>4,139,895</u>
非流動負債							
遞延稅項負債	25,504	-	-	-	-	-	25,504
可換股票據	44,566	-	-	-	-	-	44,566
有抵押銀行借貸	1,155,877	-	-	-	-	-	1,155,877
租賃負債	4,682	-	-	-	-	-	4,682
	<u>1,230,629</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,230,629</u>
資產淨值	<u>2,904,042</u>	<u>-</u>	<u>5,545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(321)</u>	<u>2,909,266</u>

未經審核備考綜合淨資產表附註：

1. 該等金額乃摘錄自本集團截至2020年9月30日止六個月之已刊發年報所載本集團於2020年9月30日之未經審核綜財務狀況表。
2. 於2020年11月17日，本公司的全資附屬公司，Skill Master(作為買方)與賣方簽訂了協議。據此，其中包括，Skill Master有條件地同意收購和接受，而賣方有條件地同意出售和轉讓Upway International的全部已發行股本和Upway International在完成日期欠賣方股東貸款，而代價為45,000,000港元(須視該協議的條款及條件而定)。銀行結餘及現金減少約44,920,000港元，相當於(i)銀行結餘及現金收購約80,000港元及(ii)已付予賣方代價約45,000,000港元。御領是Upway International的全資附屬公司，是御領單位註冊和實益擁有人。於2020年11月25日，交易完成後，Upway International成為本公司的全資附屬公司，而在完成收購Upway International，即豐華物業後，本集團擁有豐華工業大廈的29個單位。

就未經審核備考綜合淨資產表而言，假設於2020年9月30日進行對Upway International的收購。

3. 根據萊坊發出的估值報告，於2020年12月21日，整個豐華工業大廈的重建市值約為668,000,000港元。倘按該估值價進行可能非常重大出售事項，則豐華物業之隱含價值假設約為638,000,000港元，乃由豐華物業之現有使用價值佔全部豐華工廠大廈的單位現有使用價值之比例釐定。

調整指(i)出售投資物業及持作出售發展物業所產生的收益約7,384,000港元，乃由於可能非常重大出售豐華物業賬面值630,616,000港元(由本集團於2020年9月30日擁有的投資物業約15,300,000港元，27個單位約570,100,000港元及如上文附註2所述御領單位約45,216,000港元)並以現金代價638,000,000港元出售而產生及(ii)撇銷預付款約1,839,000港元，代表該物業重建項目的法律及專業費用。

4. 該調整指出售豐華物業予中標者時退還予各租戶之已收租金按金約11,591,000港元。
5. 該調整代表償還銀行貸款和可能非常重大出售事項完成時應計的利息，因為銀行貸款由豐華物業的抵押作抵押。
6. 該調整指支付本通函應佔之估計交易成本約321,000港元。
7. 概未就本集團於2020年9月30日後之任何交易結果或所進行之其他交易作出任何調整。

C. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，該報告僅為載入本通函而編製。



中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師

敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就高山企業有限公司(「貴公司」)董事所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務信息作出報告，僅供說明之用。備考財務信息包括 貴公司所刊發日期為2020年9月30日之通函第II-1至II-7頁所載於2021年1月27日之備考淨資產表、截至2020年3月31日止年度之備考損益表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準載於通函第II-1頁。

備考財務資料乃由董事編製，以說明出售豐華工業大廈不分割份數93.33%對 貴集團於2020年9月30日之財務狀況及 貴集團截至2020年3月31日止年度之財務表現之影響，猶如交易已分別於2020年3月31日及2019年4月1日進行。作為此程序之一部分，董事已從 貴集團截至2020年9月30日止六個月之未審核簡明綜合財務報表(未就此發表審核報告)內摘錄有關 貴集團財務狀況表之資料及從 貴集團截至2020年3月31日止年度之已審核綜合財務報表(已就此發表審核報告)內摘錄有關 貴集團財務表現之資料。

董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「專業會計師職業道德守則」內有關獨立性及其他職業道德之規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為等基本原則。

本事務所應用香港品質控制準則第1號，並據此維持全面之品質控制系統，包括關於遵守職業道德規定、專業標準及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所用任何財務資料而發出之任何報告，除對該等報告出具當日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會所頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告之鑒證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以對董事有否根據上市規則第四章第29段及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料取得合理保證。

就是次受聘而言，吾等並無責任更新編製備考財務資料所用之任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，而在是次受聘之過程中，吾等亦無審核或審閱編製備考財務資料所用之財務資料。

於通函載入備考財務資料之目的，僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為作說明而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2019年4月1日及2020年9月30日之實際結果會否與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用標準妥善編製作出報告而進行之合理鑒證工作，涉及執行有關程序以評估董事用以編製備考財務資料之適用標準有否提供合理基準以呈列該事件或交易所直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當地作出有關調整。

所選用之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關受聘情況之了解。

是次委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

高山企業有限公司董事會 台照
中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
謹啟

2021年1月27日

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)就高山企業有限公司持有之物業權益於2020年12月21日而編製之估值報告，乃供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關九龍長沙灣青山道646、648及648A號豐華工業大廈地面A1、A2、B1、B2、C1、C2及D單位；1樓A至D單位；2樓A至C單位；3樓及4樓A至D單位；5樓B至D單位，以及6樓A至D單位和天台(「該物業」)的估值

指示

吾等遵照指示對高山企業有限公司之全資附屬公司(以下簡稱「貴公司」)，以及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)擬收購的該物業進行估值，吾等確認已進行外部視察、作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以就該物業權益於2020年12月21日(「估值日期」)按現況下的市值向閣下提供吾等意見，以作公開披露之用。吾等估值由具備獨立估值師相關經驗的合資格估值師進行。吾等估值以不偏不倚的專業態度編製。

吾等謹此確認吾等沒有任何實質性聯繫或參與而引起衝突及提供客觀和公正的估值。吾等的估值是基於100%的該物業的租賃權益。

估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會物業估值準則（2017年）》、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值－2020年環球標準》。根據上述準則，市值的定義如下：

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額。」

「資產的估計交換價格，不考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，且不因任何一方的直接結果而對任何一方應支付的任何稅款進行調整交易。」

市價為於估值日可在市場上合理獲得最可能的價格並符合市值定義。市值亦為賣方合理獲得的最佳價格，亦為買方合理獲得的最有利價格。此估計不包括因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何僅面向特定擁有人或買方提供的價值元素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則（2017年）》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－2020年環球標準》所載的規定。

估值方法

吾等的估值是使用適當的估值方法和經吾等的專業人士進行判斷。在吾等的估值中，吾等採納了的市場法參照最近在公開市場上提供的銷售證據。吾等已對吾等的估值進行了適當的調整以反映該物業與該等可資比較物業之間特徵差異，例如地點、時間、面積、樓齡、佈局、輔助設施及質量而得出吾等對市值的看法。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制。

業權文件及產權負擔

於吾等的估值中，吾等已假設該物業妥善並可予轉售，且所有文件均已妥善擬備。吾等亦已假設該物業權益並無受限於任何不尋常或繁重的契約、限制、產權負擔或支銷。貴公司認為這些假設是有效的。貴公司擬按照有關契據及／或該物業所受限制(包括分區計劃和政府租約，下文將對此進行更詳細的描述)進行重建。根據貴公司提供的資料，現有的物業單位將被拆卸。目前針對該物業登記的建築命令的整改工作將在拆卸現有的物業單位後進行。因此，吾等無考慮建築命令及對該物業價值和安全性的不良影響。

出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上非常依賴貴集團提供的資料。吾等已接納在法定通告、地役權、土地任期、佔用情況、樓面面積及所有其他有關事宜等方面獲提供的意見。對於由閣下、閣下的代表或由閣下的法律或專業顧問或由該物業的任何(或任何表面)佔用人透過書面或口頭方式向吾等提供與該物業有關的任何資料(包括翻譯資料)，或該物業權益在業權登記冊上所載任何資料，吾等均無核實其準確性。吾等假設此等資料為完備及正確的資料。

視察

皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會專業會員及香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師方耀明先生已於2020年12月21日對該物業進行外部視察。雖然如此，吾等於估值中亦已假設該物業於估值日期的外部及內部裝修狀況符合理想，並無任何非法僭建或結構性改建或非法使用(除非另有指明)。

將予估值的該物業的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧確保該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告中的該物業權益。若發現物業地址或將予估物業範圍有不合的情況，則閣下應於指示中或於接獲報告後馬上提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於吾等估值時，吾等依賴所獲提供的樓面面積。吾等亦已假設所提供文件上所載的量度及尺寸屬正確及僅為約數。如有估計樓齡，亦僅供參考。吾等已根據於2014年7月1日由香港測量師學會補編出版的《測量實務守則》(1999年3月)第一版所批准的建築計劃中縮減了樓面面積。

結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並沒有進行任何結構勘察或建築測量。在有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該物業是否不存在任何緊要或重大缺陷或失修項目，亦無法確認該物業的施工過程是否使用了任何有害物料。因此，吾等進行估值的基礎包括該物業權益維護狀況理想，並無使用任何有害物料，狀況良好，亦不存在任何結構性缺陷、腐朽、蟲蛀或其他損毀，以及設施狀況理想。

土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且該物業地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關於設施適用於任何現有或未來發展。因此，估計這方面日後不會出現特殊開支或延誤，亦是吾等編製估值的基礎。

環保事宜

吾等並不是環保專家，故吾等並無對地盤或建築物進行任何環境污染的科學調查，亦無研究公開資料探尋可能造成潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑潛在污染的情況下，吾等在編製估值時乃假設該物業未受污染影響。當懷疑或確認存在污染，但並未展開充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該物業的興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通告。除另有說明外，吾等進一步假設，使用構成本報告基礎的該物業時，已取得任何及一切規定的牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

估值假設

吾等假設該物業的所有者是自由和對該物業有不間斷的使用和轉讓權利。在授予的整個未到期土地租賃期內，將該物業用作支付日常的地租。

附註

除另有指明外，本估值報告內所有貨幣數字均以港元計值。

面積轉換

本報告內的面積轉換如下：

1平方米= 10.764平方呎

隨函附奉估值報告。

責任限制

萊坊對任何因估值而產生或與此相關之直接損失或損害限於50,000,000港元(無論是由於疏忽還是違約或其他)。萊坊對於任何間接或間接損失或利潤損失不承擔任何責任。

吾等確認為此指示持有足夠而適當的專業賠償保險。

任何因本估值報告產生或與之有關的索賠均不得針對任何萊坊的成員、僱員、合夥人、董事或顧問。他們將沒有一定針對萊坊之個人審慎責任和任何損失索賠。

本報告對於收件者所指的特定目的為機密。可以將其披露於其他專業顧問以協助收件者所指的特定目的，但收件者不得將本報告披露於任何其他人士。未經吾等的書面許可，本報告和估值之全部或任何部分，任何參考資料包含在任何文件、通函或聲明，均不得以任何硬拷貝或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本報告僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不向任何第三方負責，亦不就本報告所導致的任何直接或間接後果損失或虧損負責。

於吾等估值，萊坊已於估值日期根據所得資料及數據編製估值。目前市場受到各種政策和法規影響，社會運動的複雜性增加和國際貿易緊張局勢亦為房地產市場帶來更多波動。貴公司須明白房地產市場除受政策方向、按揭要求、社會環境及國際貿易緊張局勢可能會出現即時轉變會對房地產市場造成大範圍影響。因此，於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能對該物業的價值造成影響。

此 致

香港九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座
高山企業有限公司

列位董事 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

方耀明

香港測量師學會專業會員
皇家特許測量師學會會員
中國房地產估價師學會會員
皇家特許測量師學會註冊估值師
註冊專業測量師(產業測量)
估值及諮詢部董事

林浩文

香港測量師學會資深會員
皇家特許測量師學會資深會員
中國房地產估價師學會會員
皇家特許測量師學會註冊估值師
註冊專業測量師(產業測量)
執行董事，估值及諮詢部主管

2021年1月27日

附註：林浩文先生為一名合資格估值師，在中國、香港、澳門及亞太區的市場研究、估值及顧問服務擁有逾20年豐富經驗。

方耀明先生為一名合資格估值師，在中國、香港、澳門及亞太區的物業估值擁有14年豐富經驗。

1 估值

該物業	概況	估用詳情	於2020年 12月21日 該物業的市值
九龍長沙灣青山道646、648及648A號豐華工業大廈地面A1、A2、B1、B2、C1、C2及D單位；1樓A至D單位；2樓A至C單位；3樓及4樓A至D單位；5樓B至D單位，以及6樓A至D單位和天台（「該物業」）。	<p>豐華工業大廈（「建築」）位於青山道西北面近九龍半島長沙灣大南西街交界。</p> <p>該地段為一個發展成熟的工業區，以中／高層工業大廈、中／高層工業／辦公室大廈及高層寫字樓為主，沿長沙灣道有專營巴士、公共小巴及電車等公共交通。港鐵荃灣線荔枝角站距離該物業3分鐘步程內。</p>	根據 貴集團提供的資料，該物業於估值日為自用。	<p>現有狀態 282,900,000港元 (二億八千二百九十萬港元)</p>
新九龍內地段第2213號A段、D段、E段及餘段（「 NKIL 2213 s.A R.P., s.D, S.E 及 R.P. 」）	<p>該物業豎立於4塊總地盤面積約9,206平方呎（或855.26平方米）之相連土地上。根據估用許可證K137/60，該建築為一幢7層高工業大廈，於1960年落成。</p>	<p>根據 貴公司資料提供，該物業包括29個單位，總實用面積約為47,450平方呎（或4,408.21平方米）。每個單位總實用面積都載列註釋(6)中。</p>	<p>*對於現有狀態 市值明細請 參照附註(4)。</p> <p>**對於其他市值， 請參照 附註(12)至(14)。</p>
	<p>該物業計劃重建為高級工業大廈，總建築面積約110,486平方呎。</p>		
	<p>該建築以政府租契NKIL 2213持有，年期由1898年7月1日起為期75年，可續期24年。根據《新界土地契約（續期）條例》，該期限已延長至2047年6月30日。該物業之政府地租為每年12,740港元。</p>		

附註：

- (1) 根據土地註冊處查冊及從 貴公司資料提供，該物業於估值日期的登記業主為高山企業有限公司之全資附屬公司名為寶藝國際集團有限公司、Daily Leader Limited 及御領投資有限公司。該物業之登記業主總結如下：

樓層	登記業主	最後交易事項
地面A1單位	寶藝國際集團有限公司	53,000,000港元，日期為2018年2月9日的註冊摘要編號18021402540413
地面A2單位	Daily Leader Limited	110,000,000港元(pt.)，日期為2016年11月29日的註冊摘要編號16121600220020
地面B1單位	Daily Leader Limited	110,000,000港元(pt.)，日期為2016年11月29日的註冊摘要編號16121600220020
地面B2單位	Daily Leader Limited	110,000,000港元(pt.)，日期為2016年11月29日的註冊摘要編號16121600220020
地面C1單位	御領投資有限公司	43,500,000港元，日期為2019年1月30日的註冊摘要編號19021502070083
地面C2單位	Daily Leader Limited	32,000,000港元，日期為2016年11月9日的註冊摘要編號16120200320013
地面D單位	寶藝國際集團有限公司	69,800,000港元，日期為2017年11月15日的註冊摘要編號17112902490111
1樓A單位	寶藝國際集團有限公司	11,500,000港元，日期為2017年11月14日的註冊摘要編號17120102210223
1樓B單位	寶藝國際集團有限公司	14,300,000港元，日期為2017年8月22日的註冊摘要編號17091802150024
1樓C單位	寶藝國際集團有限公司	12,000,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890179
1樓D單位	寶藝國際集團有限公司	12,000,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890183
2樓A單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890012
2樓B單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890029
2樓C單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890030
3樓A單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890052
3樓B單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890060
3樓C單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16083000480025
3樓D單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號17052400460010
4樓A單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890073
4樓B單位	Daily Leader Limited	18,000,000港元，日期為2016年10月18日的註冊摘要編號16102700180016
4樓C單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890097
4樓D單位	寶藝國際集團有限公司	9,800,000港元，日期為2016年8月18日的註冊摘要編號16082500890196
5樓B單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890102
5樓C單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890113
5樓D單位	寶藝國際集團有限公司	8,500,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890126

樓層	登記業主	最後交易事項
6樓A單位及天台A	寶藝國際集團有限公司	10,200,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890139
6樓B單位及天台B	寶藝國際集團有限公司	10,200,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890141
6樓C單位及天台C	寶藝國際集團有限公司	10,200,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890150
6樓D單位及天台D	寶藝國際集團有限公司	10,200,000港元，日期為2016年8月5日的註冊摘要編號16082500890161

(2) 根據吾等最近的搜查，該物業受下列登記產權負擔規限：

- (i) 日期為1970年7月6日的大廈公契與藍圖，註冊摘要編號UB751468。
- (ii) 抵押予恒生銀行有限公司的債券及按揭作為一般銀行信貸的所有款項(包括但不限於高達218,980,000港元的定期貸款信貸)及所有其他應付款項，日期為2017年10月16日，註冊摘要編號17110802400286。
- (iii) 已蓋章之表格32-根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處申請作出售賣令的申請知書，第一申請人為Daily Leader Limited，第二申請人為寶藝國際集團有限公司，第一答辯人為御領投資有限公司，第二答辯人為黃鳳珠，第三答辯人為Chan Yat Choi、Cheung Fuk Lam及Ip Wai Ching，註冊摘要編號19091100700016，日期為2019年9月6日(備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3(1)條之土地強制售賣主體申請編號LDCS 29000/2019)。

(3) 根據批准的建築計劃和差餉物業估價署提供的資料，該物業之總總實用面積約為47,450平方呎(或4,408.21平方米)，其明細載列如下：

單位	實用面積 (平方呎)	實用面積 (平方米)	配套面積
地面A1單位	1,090	101.26	天井：65平方呎
地面A2單位	800	74.32	天井：65平方呎
地面B1單位	800	74.32	天井：65平方呎
地面B2單位	1,090	101.26	天井：65平方呎
地面C1單位	1,090	101.26	天井：65平方呎
地面C2單位	685	63.64	天井：65平方呎
地面D單位	1,685	156.54	天井：130平方呎
1樓A單位	1,910	177.44	無
1樓B單位	1,910	177.44	無
1樓C單位	1,775	164.90	無
1樓D單位	1,710	158.86	無
2樓A單位	1,910	177.44	無
2樓B單位	1,910	177.44	無
2樓C單位	1,775	164.90	無
3樓A單位	1,910	177.44	無
3樓B單位	1,910	177.44	無
3樓C單位	1,775	164.90	無
3樓D單位	1,710	158.86	無
4樓A單位	1,910	177.44	無
4樓B單位	1,910	177.44	無
4樓C單位	1,775	164.90	無
4樓D單位	1,710	158.86	無
5樓B單位	1,910	177.44	無
5樓C單位	1,775	164.90	無
5樓D單位	1,710	158.86	無
6樓A單位及天台A	1,910	177.44	天台：1,853平方呎
6樓B單位及天台B	1,910	177.44	天台：1,873平方呎
6樓C單位及天台C	1,775	164.90	天台：1,873平方呎
6樓D單位及天台D	1,710	158.86	天台：1,653平方呎

- (4) 在考慮目前狀態下該物業之市值時，吾等已參照市場上可用之銷售交易。顯示的單價為調整前之數字，以顯示該物業與可比較物業之間的差異，並且在進行任何適當調整前不應直接應用它們。這些摘要交易顯示如下：

工業單位可比較銷售個案

物業	交易日期	代價 (港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎 港元)	完成年份
九龍荔枝角汝州西街 777-783號永康工業 大廈4樓C室	2020年11月11日 (ASP)	12,600,000	3,090	4,078	1962
九龍荔枝角醫局西街 1035-1037號匯華工廠 大廈2樓C室	2020年11月5日 (ASP)	32,380,000	7,960	4,068	1961
九龍大角咀必發道 51號必發工廠大廈5樓	2020年10月8日 (ASP)	14,000,000	4,085	3,427	1961
九龍大角咀必發道 51號必發工廠大廈9樓	2020年9月21日 (ASP)	13,800,000	4,085	3,378	1961

- (5) 根據本公司提供資料，本公司擁有該物業不分割份數之部分為93.33%。
- (6) 截至估值日2016年12月6日，該物業位於長沙灣分區計劃大綱藍圖第S/R5/37號(「分區計劃大綱藍圖」)劃定的「其他指定用途(商貿1)」區域內。
- (7) 該物業的使用和發展受新九龍內地段政府租賃第2213號的管轄及兩封分別日期為1958年3月22日及1958年3月24日關於NKIL 2213 RP和NKIL 2213 s.A RP及s.D之修改函件。應注意全部文件，但以下條件特別相關：

地段	用途
NKIL 2213 s.A RP, s.D及RP	- 非厭惡性行業(根據政府租約) - 僅用於一般工業用途(根據修改函件)
NKIL 2213 s.E	- 非厭惡性行業(根據政府租約) - 生產醬油、醃製水果或蔬菜或中式蜜餞的工廠(根據政府租約)

- (8) 根據1986年3月25日有關該物業地面B1單位之臨時豁免函件，允許在該建築物的使用年內使用食堂。
- (9) 根據吾等的經驗，吾等參照了數位專業測量師發佈的成本數據及由本公司提供之資料，估計的總建設成本包括專業費用及拆卸成本約為261,000,000港元。
- (10) 該物業計劃重建為高層現代化工業大廈，總建築面積為約110,466平方呎。建設期預計為3年，並於2024年第一季度完成。
- (11) 擬發展項目總發展價值之金額為1,200,000,000港元(十二億港元)(假設整個發展地段100%權益按立即空置財產基準，並假設其已按照擬發展計劃於估值日完成)。

(12) 該物業連同2樓D單位和5樓A單位(「整個發展地段」)之市值為668,000,000港元(假設截至估值日按重建地段100%權益基準)。

(13) 不分割份數及本公司以外持有單位載列如下：

單位	不分割份數	實用面積 (平方呎)	現有狀況 之市值 (港元)	按重建發展 基準所佔市值 (港元)
2樓D單位	2/60	1,710	7,400,000	16,600,000
5樓A單位	2/60	1,910	6,000,000	13,400,000

本集團的管理層討論及分析，詳載於本公司發佈截至2020年9月30日止六個月的中期報告以及截至2018年、2019年和2020年3月31日止三年的年報內。可於以下超連結查看該等報告：

截至六個月	刊發中期報告	頁數
2020年9月30日	2020年12月11日	5-24
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100218_c.pdf		
截至年度	刊發年報	頁數
2020年3月31日	2020年6月18日	5-21
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf		
2019年3月31日	2019年6月20日	5-16
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltm20190620298_c.pdf		
2018年3月31日	2018年6月22日	5-16
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/ltm20180622292_c.pdf		

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日，董事或本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及/或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指本公司要求保存的登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

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

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

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

附註：

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

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

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

3. 訴訟

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

4. 董事服務合約

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

5. 董事於競爭業務之權益

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

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

6. 董事於合約及資產之權益

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

於最後實際可行日，除本通函披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司自2020年3月31日，即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

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

- (a) UrbanMode (HK) Limited (永義之一間全資附屬公司，作為管理人)與緯豐投資有限公司(本公司之一間全資附屬公司，作為登記擁有人)就UrbanMode (HK) Limited管理永義廣場訂立日期為2019年3月8日之物業管理協議；
- (b) 本公司之一間全資附屬公司與Templewater I, G.P.就認購於有限合夥公司之有限合夥公司權益訂立日期為2019年3月26日之認購協議，承諾金額為5,000,000美元；
- (c) 本公司與Madian就修訂由Madian持有並可兌換為股份之可換股票據之認購價訂立日期為2019年3月26日之第三份修訂契據(「**第三份契據**」)；

- (d) 本公司與Madian就終止並取代第三份契據、修訂由Madian持有並可兌換為股份之可換股票據之認購價及就兌換後將導致收購守則規則26之收購要約及／或本公司違反上市規則下之公眾持股量之要求施加限制訂立日期為2019年4月8日之第四份修訂契據；
- (e) Lion Capital Investment Limited(本公司之一間全資附屬公司，作為賣方)與致祥投資有限公司(作為買方)就買賣本公司若干全資附屬公司之股份(擁有位於香港告士打道151號資本中心位於12樓之01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位及3樓之329、330及331號車位)及相關貸款訂立日期為2019年5月24日之買賣協議；
- (f) 本公司(作為發行人)與佳豪(作為認購方)訂立日期為2019年6月17日之認購協議，內容有關本公司向佳豪發行本金金額為70,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.25港元(經調整)之現時兌換價兌換股份，授予在2024年8月28日之前任何時間兌換為股份的權利；
- (g) Above Ace Limited(「Above Ace」)(本公司之一間全資附屬公司，作為買方)與吳桂東(作為賣方)就買賣Real Supreme Limited及Extra Glory Limited以及彼等各自之股東貸款訂立日期為2019年7月9日之買賣協議；
- (h) 本公司與結好證券有限公司(為包銷商)訂立日期為2019年11月4日之包銷協議，內容有關(其中包括)每持有一股合併股份可獲發四股供股股份之基準進行的本公司供股；
- (i) 城中國際有限公司(本公司之一間全資附屬公司，作為貸款人)與柯百達(作為借款人)訂立兩份分別日期為2020年1月16日及2020年3月11日之貸款協議，有關授出本金金額共34,000,000港元之貸款；
- (j) Success Edge Limited(本公司之一間全資附屬公司，作為買方)與吳桂東(作為賣方)就買賣Nice Able Holdings Limited之全部已發行股本以及彼等各自之股東貸款訂立日期為2020年4月6日之買賣協議；
- (k) 本公司與佳豪訂立三份日期為2020年9月18日之修訂契據，有關建議修訂由本公司分別於2017年5月11日、2017年9月26日及2019年8月28日向佳豪發行三份可換股票據之相關條款(不時修訂)；

- (l) 永義(作為買方)與本公司(作為賣方)就買賣Above Ace和Success Edge(本公司之全資附屬公司)訂立日期為2020年11月5日之買賣協議及Above Ace和Success Edge結欠本公司之股東貸款(輔以日期為2020年11月9日之補充協議);及
- (m) 該協議。

8. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供載於本通函之意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
中滙安達會計師事務所有限公司	執業會計師
萊坊	獨立專業估值師

於最後實際可行日，上述專業人士概無：

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

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

9. 一般事項

- (a) 本公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

(d) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起計開始14日期間之一般辦公時間內，於本公司於香港之主要營業地點(地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 載有本公司截至2018年、2019年及2020年3月31日止三(3)個年度之年報及截至2020年9月30日止六(6)個月之中期業績報告；
- (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) 本通函附錄二所載中滙安達會計師事務所有限公司就有關未經審核備考財務資料發出之函件；
- (f) 萊坊所編製之估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 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
- (h) 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2021年2月19日(星期五)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議授權本公司董事(「董事」)將按土地審裁處頒令就本公司及／或其任何附屬公司所持有香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈之所有單位之全部權益(「豐華物業」)，於整幢豐華物業進行之任何公開拍賣中按照底價或以上之價格出售(「出售」)，並授權董事在彼等可能絕對酌情認為必要、合宜或權宜之情況下，為或就在彼等可能絕對酌情認為必要或合宜之情況下實行及完成出售及據此擬進行之交易以及使之生效而簽立所有文件、文據及協議以及作出所有作為、事項及事情，並擁有十足權力授權任何其他人士於由本決議案通過之日起十二(12)個月之期間內，以本公司名義及為本公司或其附屬公司行事進行上述事宜。」

承董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
賴羅球
謹啟

香港，2021年1月27日

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

總辦事處及香港之
主要營業地點：
香港
九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座

股東特別大會通告

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。本公司股東如持有本公司兩股或以上股份（「股份」），則可委任超過一名代表代彼出席大會。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會指定舉行時間四十八（48）小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則僅有在本公司股東名冊（「股東名冊」）內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
7. 為確認股東出席大會並在會上投票的資格，本公司將於2021年2月16日（星期二）至2021年2月19日（星期五）（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2021年2月11日（星期四）下午4時30分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

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

本通告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。