
此乃要件 請即處理

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

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

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



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

主要交易 收購物業 及 股東特別大會通告

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。

本公司謹訂於2017年10月23日(星期一)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論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22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

2017年9月29日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 未經審核之出租物業財務資料.....	II-1
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 – 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告.....	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	以總代價 81,300,000 港元收購單位 1 和單位 2
「該協議」	指	買賣協議和臨時協議
「AP 公用部份」	指	在豐華大廈地面公用樓梯下方的一個空間
「董事會」	指	董事會
「本公司」或「高山企業」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其證券在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「豐華物業」	指	共有 26 個單位的豐華大廈，統稱為 (1) 地面 A2、B1、B2、C2 室； (2) 1 樓 B、C 及 D 室； (3) 2 樓 A、B 及 C 室； (4) 3 樓 A、B、C 及 D 室； (5) 4 樓 A、B、C 及 D 室； (6) 5 樓 B、C 及 D 室； (7) 6 樓 A 室及其天台、B 室及其天台、C 室及其天台；及 D 室及其天台；及 (8) AP 公用部份
「豐華大廈」	指	樓宇名稱為豐華工業大廈，位於香港九龍青山道 646、648 及 648A 號，合共有 32 個單位(包括 AP 公用部份)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「土地審裁處」	指	土地審裁處是根據土地審裁處條例(第 17 章)而設立的

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2017年9月26日，本通函付印前就確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要交易」	指	定義見上市規則
「勿地臣街餘下單位」	指	香港銅鑼灣勿地臣街11號地面及閣樓
「該條例」	指	香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
「百分比率」	指	具有上市規則第14章賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「延文禮士道項目」	指	香港九龍塘延文禮士道14、16、18及20號之住宅發展項目
「該等物業」	指	豐華大廈單位1及單位2
「該臨時協議」	指	於2017年8月15日訂立有關收購單位2的臨時買賣協議，代價為69,800,000港元
「每平方呎」	指	每平方呎
「該買賣協議」	指	於2017年8月14日訂立有關收購該單位1的買賣協議，代價為11,500,000港元
「餘下單位」	指	豐華大廈之4個單位，包括： (1) 地面A1、C1室； (2) 2樓D室；及 (3) 5樓A室
「賣方」	指	新康地產(香港)有限公司及／或Chan Kwong Nam先生
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「寶藝國際」或「買方」	指	Treasure Arts International Group Limited (寶藝國際集團有限公司)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司，為該協議之買方
「單位1」	指	豐華大廈1樓工作坊A，全幢豐華大廈不可分割份數之4/120份
「單位2」	指	豐華大廈地面工作坊D，全幢豐華大廈不可分割份數之6/120份



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：

鄺長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士

(副主席)

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

傅德楨先生

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：

主要交易

收購物業

緒言

茲提述本公司日期為2017年8月16日之公告。董事宣佈本公司之間接全資附屬公司寶藝(為買方)與各賣方訂立了一份買賣協議及一份臨時協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已同意出售該等物業，總代價為81,300,000港元。

該買賣協議之主要條款

日期：2017年8月14日

買方：寶藝國際

賣方：新康地產(香港)有限公司

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，新康地產(香港)有限公司為一間成立於香港之有限投資控股公司，其最終實益擁有人乃獨立第三方。

資產

根據該買賣協議，買方有條件地同意從新康地產(香港)有限公司(賣方)，購買單位1。賣方是單位1的註冊業主，可銷售總面積約為1,910平方呎，並於完成時按「現況」連同租約售予買方。

單位1目前以每月33,000港元之租金出租(包括政府差餉、地稅及管理費，不包括其他支出)，根據租賃協議持有的按金為99,000港元，現用作零售用途。該租約於2017年1月1日開始及將於2018年12月31日屆滿。租約詳情載於本通函之附錄二。

本公司力求獲取上市規則要求之餘下單位的財務資料，並與單位1之賣方聯絡。然而，儘管本公司及其法律顧問向單位1之賣方及其律師和豐華大廈的業主立案法團提出要求，但本公司仍未能完全獲得相關賬簿及記錄，賣方只提供已蓋印之租賃協議。

由於本公司擬重建豐華大廈，故其歷史資料對股東並無利益。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則14.67(6)(b)(i)並已獲批准。

付款方式

該單位1的代價為11,500,000港元，將按以下方式以現金支付：

1. 首次訂金款額為1,150,000港元，已於簽署該買賣協議時支付予賣方；及
2. 餘下款額為10,350,000港元將於完成時支付予賣方，預計於2017年11月14日或之前進行。

根據租賃協議，煤氣費、電費均由單位1之租戶支付。單位1之管理費、政府差餉和地租及物業稅由單位1之業主承擔。

董事會函件

該臨時協議之主要條款

日期 : 2017年8月15日

買方 : 寶藝國際

賣方 : Chan Kwong Nam

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Chan Kwong Nam 為獨立第三方。

資產

根據該臨時協議，買方有條件地同意向 Chan Kwong Nam (賣方) 購買單位2。賣方是單位2的註冊業主，可銷售總面積約為1,637平方呎，並以「現況」售予買方。

付款方式

單位2的代價為69,800,000港元，將按以下方式以現金支付：

1. 首次訂金款額為2,000,000港元，將於簽署該臨時協議時支付予賣方；
2. 進一步訂金款額為4,980,000港元，已於2017年8月30日簽署該正式買賣協議時支付予賣方；及
3. 餘下款額為62,820,000港元將於完成時支付予賣方，預定於2017年11月15日或之前進行。

上述賣方獲得許可，可於2017年11月15日完成買賣日期後的14個月免租使用單位2(「**許可期**」)。於期間，以上賣方負責支付管理費(如有)、政府差餉和地租。單位2將於2019年1月15日或之前交吉。

先決條件

該協議須待於完成日期或之前達成以下條件後，方可落實：

1. 該協議及其項下之交易須根據上市規則於股東大會上獲得批准；及
2. 各賣方根據該協議提供的保證在各方面都是真實準確的。

董事會函件

代價

單位1及單位2之代價均乃經寶藝國際與各賣方公平磋商後釐定。於釐定每一單位之代價時，本公司管理層已計及以下因素但不限於此：

1. 本通函內附錄四中之估值報告中所提述的3種估值方式：
 - (a) 現有該等物業總市場價值為32,450,000港元；
 - (b) 現時使用價值之地盤總市價為363,140,000港元；
 - (c) 重建價值，即擁有豐華大廈的空置地盤價值為683,000,000港元(「**空置估值**」)；及
 - (d) 該等物業現時使用價值攤佔空置地盤權益為61,400,000港元(「**攤佔估值**」)。攤佔估值是指該等物業對全幢豐華大廈之現時使用價值與空置估值計算(即32,450,000港元／363,140,000港元)×683,000,000港元)。
2. 上層工作坊之可比單位價格每平方呎由3,916港元至4,938港元；而地面單位為每平方呎由33,603港元至50,120港元；
3. 經諮詢威格斯資產評估顧問有限公司(專業物業估值師)，於許可期期間，單位2的租金收入的公平值不包括政府差餉，政府地租，空調費，管理費或其他任何支出為每月58,500港元，即於許可期為819,000港元(「**租金收入公平值**」)。租金收入公平值的詳情披露在第III-3頁；
4. 該等物業座落於交通便利之位置，鄰近隧道、地鐵、商業及工業辦公室、商場、零售店舖和不同類型之餐廳；
5. 本集團擁有豐華大廈32個單位的26個單位，即豐華大廈不分割股份80%；
6. 未來發展潛力成為一個高層綜合商業大廈；
7. 當地市場上具有類似性質的物業現行市場價格；
8. 目前香港物業市場情況；及
9. 本公司可用資金。

董事會函件

董事已考慮上述因素，雖然單位1每呎價格(即6,020港元)高於上層工作坊的可比性，但本公司指出，收購價格處於重建價值的趨勢，因此，董事認為該等物業的重建價值反映了物業現有市況和真正的市場價值。此外，董事相信重建價值不應少於空置估值，因為其位置優越及其綜合商業樓宇之重建的潛力，因此董事認為，收購事項符合本集團之利益，乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

本集團將以內部資源支付收購事項，預留作收購豐華大廈物業及／或銀行融資。

收購事項的理由及裨益

本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。本集團目前在香港、新加坡和中國持有各種商業、工業和住宅物業。

於最後實際可行日期，本集團透過其附屬公司擁有豐華物業，即豐華大廈26個單位(包括AP公共部分)，佔全幢豐華大廈不可分割份數之96/120份，佔豐華大廈不可分割份數80%。收購事項將使本集團能夠擴大物業發展分部。

當於2017年11月收購事項完成後，本集團為豐華大廈之28個單位之業主，是全幢豐華大廈不可分割份數之106/120份，佔豐華大廈不可分割份數88.33%(按該條例第3(1)條所計算)；本公司有權向土地審裁處提出申請，以重建為目的要求頒令出售豐華大廈之所有不分割股份的部份。

收購事項將有助本集團進一步為重新發展豐華大廈地盤為一個高層綜合商業大廈之計劃及本公司將按該條例遵從法律程序重建發展(如需要)，而其程序已摘錄於本通函《根據該條予以重建發展之程序》一段。

董事認為該協議的條款(包括代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東的整體利益，而董事認為未來有潛力發展為高層綜合商業大廈。本集團擬收購餘下單位，在擬購入任何餘下單位時，會發出進一步公告通知股東。

於最後實際可行日期，本公司向餘下單位業主通知本公司有意購買餘下單位。本公司將盡力與餘下單位的業主以參考可比性的價格和不定期獨立估值師提供的估值指示完

董事會函件

成買賣。本公司應向土地審裁處提出申請，要求出售豐華大廈地盤不分割股份進行重建的目的，是在任何業主要求不合理購買價格且遠高於可比資料和指示的估值。於最後實際可行日期，本公司並無具體時間依據本條例提交申請，因為取決於與餘下單位業主正在進行談判中的成功水平，以及全球經濟環境因素對市場的氣氛，如政府措施、利率、土地銷售業績及物業市場氣氛。

根據該條例予以重新發展之程序

概括而言，該條例規定擁有某地段不少於80%不可分割份數之一名或多名人士（「**多數份數擁有人**」）可附奉於申請日前不多於3個月備製之估值報告，向土地審裁處就重建用途申請該地段所有不可分割份數之售賣令（「**售賣令**」）。就所評估的任何物業價值而言，土地審裁處將聽取少數份數擁有人提出之反對（如有），或在少數擁有人無法找到的情況下，要求多數擁有人滿足土地審裁處少數擁有人物業的價值不低於公平合理。土地審裁處也必須滿足（其中包括）其信納該地段理應進行重建，且多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取該地段所有不可分割份數，包括按公平合理之條件商議購買有關少數份數擁有人擁有之該等份數，則可作出售賣令。

根據該條例第5(1)條，倘售賣令授出，則該地段必須透過以下方式出售：(a)公開拍賣，或(b)該地段每名少數份數擁有人及多數份數擁有人以書面同意並獲土地審裁處批准之任何其他方式。該條例第5(5)條規定，倘該地段以拍賣方式出售，則必須在拍賣中售予出價最高之競投人。該條例第5(5)(b)條明確指出，該條例之施行並不阻止多數份數擁有人或少數份數擁有人購買該地段。

倘多數份數擁有人購買該地段，則根據該條例第6條，彼等無須向受託人支付該地段全數購入價，惟必須支付不少於受託人計算為購買其於該地段中所有並非由其擁有之不可分割份數所需之金額部分。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

未來的集資活動

於2017年7月31日，本集團未經審核現金及現金等價物約為349,500,000港元，其中約人民幣48,600,000元（相等於約55,700,000港元）乃用作中國作為投資資本，實際上不能調回香港。餘額約293,800,000港元，(1)約49,700,000港元已被預留作勿地臣街餘下

董事會函件

單位之收購事項；(2)總計約157,900,000港元從本公司過往籌款活動中籌集之資金指定用於延文禮士道項目的建築成本；(3)54,200,000港元已被預留作豐華大廈之收購物業事項；及(4)餘額32,000,000港元將用於本集團之一般營運資金。

於2017年7月31日，本集團之銀行借貸約810,800,000港元，本集團與銀行借款佔總股本比例的負債比率為0.33。

於最後實際可行日期，本公司在未來12個月沒有具體的集資計劃。如果出現合適的集資機會，而考慮當時本公司集資需要，商業計劃和當時本公司的情况，本公司在未來將會根據上市規則作出進一步公告。

於最後實際可行日期，本公司並無計劃、安排、理解或意圖進行任何潛在收購事項，亦未就任何潛在的新收購事項進行磋商。

收購事項之財務影響

盈利

租金收入將來自單位1，根據截至2017年3月31日止年度之租金收入，收購單位1將為本集團每年之租金收入帶來約363,000港元盈利。

資產及負債

根據本集團之未經審核備考財務資料(已載於本通函附錄三)，收購事項之影響為(i)本集團持作出待售發展物業將增加約95,200,000港元；(ii)現金儲備將減少約94,900,000港元及(iii)貿易及其他應付款項將增加約800,000港元。

董事會認為收購事項乃本集團之利益，並按一般商業條款，實屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事將會建議股東投票贊成載於股東特別大會通告並將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案。

本集團及買方之資料

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司。

董事會函件

股東特別大會

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守股東批准的規定。目前概無股東須就批准收購事項放棄投票。

本公司謹訂於2017年10月23日(星期一)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，藉以考慮及批准(其中包括)收購事項，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。

無論股東能否出席大會，務請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22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，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。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確認股東出席股東特別大會並在會上投票的資格，本公司將於2017年10月18日(星期三)至2017年10月23日(星期一)(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本公司的股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2017年10月17日(星期二)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22樓。

推薦建議

董事會認為該協議之條款實屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成載於股東特別大會通告並將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及附帶事宜之普通決議案。

額外資料

敬希閣下垂注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
鄭長添
謹啟

2017年9月29日

1. 本集團財務概要

本公司之財務資料已刊載於下列年報內：

截至年度	刊發年報之日期	頁數
2017年3月31日	2017年6月15日	74 – 192
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0615/LTN20170615235_C.pdf		
2016年3月31日	2016年7月15日	61 – 157
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0715/LTN20160715299_C.pdf		
2015年3月31日	2015年7月21日	60 – 145
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721050_C.pdf		

2. 營運資金

董事認為，經考慮收購事項及現有可動用之財務資源，預期內部產生之資金以及現有本集團之銀行融資，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠營運資金應付現時需求及自本通函刊發日期起計12個月期間之所需。

3. 債務

於2017年8月31日營業時間結束時(即本通函付印前為確定當中所載資料之最後實際可行日期)，本集團有未償還銀行借款約810,000,000港元，由本公司共同擔保並以本集團之若干物業作抵押。

除上述所披露者及本集團內公司間之負債外，於2017年8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、租約融資、租購承擔、擔保、無擔保、抵押及無抵押借貸和債務或其他重大或然負債。

4. 本集團財務及經營前景

截至2017年3月31日止年度本公司之年度報告所述，截至2017年3月31日止年度本公司之年度報告所述，本集團將繼續集中發展現有主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；(4)貸款融資業務及其他潛在項目，期望為股東提供穩定的回報，並為本集團帶來有成果的增長。

於香港，儘管政府增加新辣招冷卻樓市，惟對市場影響只是短暫。由於現時利息持續低企，加上近期土地拍賣成交價屢創新高，帶動大市氣氛，買家入市信心仍然強勁。

此外，本集團將致力投放資源及擴展其貸款融資業務，預計此業務將繼續成為本集團主要收入來源的一部分。

同時，本集團亦將維持嚴謹的財務政策及審慎現金流管理，以確保本集團有充足的流動資金，以作營運及現有和未來的投資。

董事相信，在動盪的經濟環境中，該等經營策略可讓本集團保持其競爭力及降低風險，從而確保本集團可持續增長。

5. 重大變動

董事確認，自2017年3月31日(即本公司已刊發最近期經審核財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動，除

- (i) 本公司與結好證券公司(為配售代理)訂立日期為2017年7月3日之配售協議，以每股配售股份配售價0.08港元配售本公司325,000,000股新股份；及
- (ii) 本公司與佳豪發展有限公司，為永義國際集團有限公司(「永義」)之一間全資附屬公司，訂立日期為2017年8月7日之認購協議，有關發行可換股票據本金為28,200,000港元，年利率3厘，有權以0.06港元之兌換價兌換每股股份至2020年。

1. 出租物業之損益表

根據上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條，豐華大廈 1 樓工作坊 A（「出租物業」）截至 2017 年 3 月 31 日止三個財政年度（「相關財政年度」）之損益表須載入本通函。本公司已獲提供出租物業之租賃協議（「租賃協議」）副本。除該等有限資料外，儘管擔任此項交易之本公司法律顧問提出要求，本公司未能完全取得賣方有關直接成本及其他開支之相關賬簿及記錄或出租物業之賣方（「單位 1 之賣方」）之其他財務資料，以嚴格根據上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條之規定編製該等出租物業於相關財政年度之財務資料。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條，改為披露以下資料。下文該等出租物業於各相關財政年度之財務資料乃由董事完全根據單位 1 之賣方提供之租賃協議編製。因此，資料未必能反映該等出租物業於相關財政年度之實際表現。

	截至 3 月 31 日止年度		
	2017 千港元	2016 千港元	2015 千港元
租金收入	363	396	343

附註：

- 於相關財政年度之租金收入乃來自租賃協議。
- 根據租賃協議，煤氣、水費、電費及電話費均由出租物業之相關租戶承擔。若干政府差餉與地租、管理費及物業稅由業主承擔。
- 根據香港的法定稅率，截至 2015 年、2016 年及 2017 年 3 月 31 日止的財政年度，就租賃協議已支付及應付的物業稅總額估計分別約 41,199 港元、47,520 港元及 43,560 港元。
- 根據租賃協議，截至 2015 年、2016 年及 2017 年 3 月 31 日止財政年度，印花稅分別為 992.5 港元、無及 951.5 港元。
- 根據豐華大廈業主立案法團提供的資料，2015 年財政年度租賃物業管理費為 9,600 港元，2016 年及 2017 年則無管理費。
- 除租賃協議及其他可公開查閱資料外，董事未能查閱出租物業之其他財務資料。由於董事所獲得之資料有限，董事根據租賃協議條款及本公司管理層之經驗，預期業主於該等出租物業之保養成本或保險費用等應付每月其他支出為輕微。因此，上述財務資料並未包括保養成本、保險費用或融資成本等其他支出。

7. 除本公司未能從單位1之賣方取得之資料外，上文所載有關出租物業之財務資料乃按照大致上與本公司一致之會計政策編製。
8. 以下程序已由德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)，本公司之核數師，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的協定程序」就租賃協議進行。

德勤：

- i. 取得由本公司管理層編製截至2017年3月31日止三個年度之出租物業各租金收入表，並核對數字準確度。
- ii. 由本公司管理層準備的出租物業之租金收入概要並就租金收入概要所示截至2017年3月31日止三個年度之租金收入總額與租金收入表所示之各租金總額作出比較。
- iii. 比較租賃期及每月租金款額之詳情與本公司管理層所提供予德勤之各租賃協議作出比較。

德勤核對得知：

- a. 就程序i而言，德勤得知截至2017年3月31日止三個年度之出租物業各租金收入表所示之數字準確。
- b. 就程序ii而言，德勤得知租金收入概要所示截至2017年3月31日止三個年度之出租物業各租金收入總額與租金收入表所示之總額一致。
- c. 就程序iii而言，德勤得知出租物業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德勤之各租賃協議所示者一致。

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，因此德勤不會為租金收入概要或租金收入表作出任何保證。

倘若德勤就租金收入概要或租金收入表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，德勤注意到之其他事項應已向本公司彙報。

9. 本公司董事認為忽略於過去出租物業收入淨額的損益表不會令本通函重大不完整或具有重大誤導或欺騙成分。

該等物業之估值

由於董事未能從該等物業之賣方獲得任何估值報告，故本通函並無披露該等物業於截至2017年3月31日止三個年度之估值。該等物業於2017年8月22日之估值，載於本通函之附錄四。

A. 未經審核備考資產及負債表

引言

以下為作說明用途之本集團未經審核備考資產及負債表，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設收購事項已於2017年3月31日完成所帶來之影響。

編製本集團之未經審核備考資產及負債表僅供說明用途，且由於其假設性質，不一定能真實反映假設收購事項已於2017年3月31日完成所引致之本集團之財務狀況或未來任何日期。

未經審核備考資產及負債表

	本集團於 2017年 3月31日 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)	本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	3,616	—	—	—	3,616
投資物業	1,320,369	—	—	—	1,320,369
應收貸款	44,326	—	—	—	44,326
可供出售投資	158,541	—	—	—	158,541
	<u>1,526,852</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,526,852</u>

	本集團於 2017年 3月31日 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)	本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
流動資產					
持作出售發展物業	1,035,792	94,378	819	—	1,130,989
購入持作出售發展物業之 按金及預付款	12,791	—	—	—	12,791
貿易及其他應收款項	40,171	—	—	—	40,171
應收貸款	220,069	—	—	—	220,069
持作買賣投資	4,505	—	—	—	4,505
其他金融資產	53,980	—	—	—	53,980
超過三個月到期之銀行存款	103,606	—	—	—	103,606
銀行結餘及現金	409,884	(94,378)	—	(500)	315,006
	<u>1,880,798</u>	<u>—</u>	<u>819</u>	<u>(500)</u>	<u>1,881,117</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	48,712	—	819	—	49,531
應付稅項	9,430	—	—	—	9,430
可換股票據	81,981	—	—	—	81,981
有抵押銀行借貸	420,400	—	—	—	420,400
	<u>560,523</u>	<u>—</u>	<u>819</u>	<u>—</u>	<u>561,342</u>
流動資產淨值	<u>1,320,275</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(500)</u>	<u>1,319,775</u>
資產總額減流動負債	<u>2,847,127</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(500)</u>	<u>2,846,627</u>
非流動負債					
可換股票據	13,820	—	—	—	13,820
遞延稅項負債	21,854	—	—	—	21,854
有抵押銀行借貸	359,300	—	—	—	359,300
	<u>394,974</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>394,974</u>
淨資產	<u>2,452,153</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(500)</u>	<u>2,451,653</u>

未經審核備考資產及負債表附註：

1. 該等數據乃摘錄自載於截至2017年3月31日止年度已刊發本公司之年報內之本集團於2017年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整乃為(i)以現金總代價81,300,000港元之收購事項而目的為出售重建項目；及(ii)收購事項所產生之直接開支約13,078,000港元，包括不可退回部份之印花稅約6,796,000港元及佣金6,282,000港元。本集團將以現金支付以上代價及直接開支。
3. 根據臨時買賣協議，單位2之賣方(「**單位2賣方**」)獲得許可，可以定於2017年11月15日本集團完成銷售日期後免租使用單位2為期14個月(「**許可期**」)。董事，經諮詢威格斯資產評估顧問有限公司，與本集團沒有關連之專業物業估值師行，釐定於最後實際可行日期單位2於許可期之租金收入之公平值，不包括政府差餉、政府地租，空調收費、管理費或其他任何開支(「**租金收入公平值**」)為每月58,500港元，即，於許可期為819,000港元。該調整乃為於最後實際可行日期作為代價一部份之租金收入公平值，加上現金代價69,800,000港元，以收購單位2。不能肯定單位2於完成日期之租金收入公平值為相同款額819,000港元。此款額之任何改變將影響收購事項之總代價與包括於「貿易及其他應付款項」之遞延租金收入將會於許可期按直線法於損益確認。
4. 該調整乃為本通函分估之估計交易成本約500,000港元。
5. 除上述所列外，概無作出調整以反映本集團於2017年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之任何交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

就本通函有關未經審核備考財務資料而言，以下之報告文本乃收取自我們的申報會計師，德勤•關黃陳方會計師行，香港執業會計師，編製。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告****致高山實業有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對高山實業有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2017年3月31日之未經審核備考資產及負債表及相關附註(載於 貴公司於2017年9月29日發行之通函「**通函**」)附錄三A部份)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄三A部份。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購香港九龍青山道646號、648號及648A號豐華工業大廈之2個單位及閣樓(「**收購事項**」)對 貴集團於2017年3月31日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於2017年3月31日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團日期截至2017年3月31日止年度綜合財務報表內之財務表現及現金流量，當中已刊發審計師報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)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」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而製訂。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制標準第1號「公司進行財務報表審核及審閱、及其他核證及相關服務工作之質量控制」並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與規則要求的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證準則」）第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不提供任何保證有關事項或交易於2017年3月31日或2016年4月1日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年9月29日

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團將予收購以供發展之該物業於2017年8月22日之估值而發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業評估顧問

香港九龍觀塘道398號

嘉域大廈10樓

電話：(852)2342-2000 傳真：(852)3101-9041 電郵：gp@vigers.com

www.vigers.com



敬啟者：

**有關：香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈1樓工作坊A及地面工作坊D
（「該物業」）**

吾等遵照閣下之指示，對「高山企業有限公司」（下稱「貴公司」）之一間間接全資附屬公司（統稱為「貴集團」）將收購之該物業進行估值。吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之其他資料，藉以提供吾等對該物業於2017年8月22日（「估值日期」）之估值意見。

估值基準

吾等之估值為吾等對該物業市值之意見。就吾等所下定義而言，市值指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。吾等之估值乃遵守香港測量師學會（「HKIS」）所頒佈《香港測量師學會物業估值準則》（2012年版）及皇家特許測量師學會（「RICS」）所頒佈《RICS估值 — 2017年環球標準》、公司條例及香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）（主板）證券上市規則有關條文而編製。

估值方法

吾等之估值已對該物業出租部分進行估值，該評估乃按將現有租賃協議之租金收入淨額撥充資本之基準，並考慮該物業之可復歸利息及參考可資比較市場交易而作出。在評估該物業空置或業主佔用部分之過程中，吾等採用直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較，並對性質、地點、規模等方面類似之可資比較物業進行分析，並審慎權衡該物業各自之所有優點及缺點，以達致公平之價值比較。

業權查核

吾等已於土地註冊處進行查冊，惟吾等並無查閱文件正本以查核業權或核實是否存在任何吾等所獲文件並無顯示之租賃修訂。所有文件僅作參考之用，因此，所有尺寸、量度及面積均為約數。

估值考慮因素

於2017年8月22日，廖敏聰先生 BSc(Hons) 對該物業進行實地視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行結構測量，亦無檢查木工或該等物業其他被遮蓋、隱藏或不可到達之建築部分。因此，吾等無法呈報該物業有關部分是否並無任何結構性或非結構性損毀。

吾等已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、地盤面積、樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。

除另有列明外，估值證書所載之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性，且吾等亦獲 貴集團告知，其所提供資料並無遺漏任何重大事實。

估值假設

吾等進行估值時，除另有註明或指明外，乃假設該物業可於現況下在現行市場出售，且並無憑藉可能會影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無考慮涉及或影響該物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

該物業之土地租賃於1997年6月30日前到期，且吾等已考慮《大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三及《新界土地契約(續期)條例》之條文規定，說明該等土地租賃可免支付額外地價續期至2047年6月30日。

於吾等估值過程中，吾等已假設該物業擁有人在支付一般政府地租後，於尚未屆滿之土地契約獲授期間內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。

吾等已實地視察該物業，但並無進行土壤調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合將會建於該物業之任何物業發展項目。吾等進行估值時，已假設該此等方面均令人滿意。於吾等估值過程中，吾等亦假設有關政府機關已經或將會就該物業的任何物業開發項目授予所有必要同意書、批文及許可證。

吾等對該物業之市值估計並不考慮買賣或交易成本且並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項。吾等並無考慮針對該物業之任何交易成本或產權負擔，如按揭、債權證或其他抵押。於吾等之估值過程中，吾等已假設該物業概無涉及可影響該物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，本報告載述之所有款額均以香港法定貨幣港元(「港元」)計值。

吾等隨函附奉吾等之估值報告核心內容。

此致

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

董事會 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP)CREA

RICS 註冊估值師 RICS

董事

鄧偉立

MRICS

註冊估值師

謹啟

2017年9月29日

附註：張宏業先生為產業測量組之註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美國在內之多個地區擁有逾34年物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會發佈可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動之估值。張先生於威格斯資產評估顧問有限公司任職逾10年。

鄧偉立先生為皇家特許測量師學會專業會員，於多個地區(包括香港、澳門及中國)擁有逾14年之物業估值經驗。鄧先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已有9年。

貴集團將予收購以供發展之該物業

該物業	概況及年期	估用情況	於估值日期 現況下之市值
香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈1樓工作坊A及地面工作坊D	豐華工業大廈(「發展物業」)於1970年落成，位於九龍長沙灣區青山道及大南西街交界。發展物業為一幢7層高工業大廈。	根據 貴集團所提供資料，該物業1樓之工作坊A於2017年1月1日起租出，為期2年，及於2018年12月31日到期，每月租金為33,000港元，包括政府差餉、地租及管理費；而該物業地面之工作坊D現時業主佔用。	i. 該物業之現有使用價值乃按現有租賃協議之出租部分而定並假設出售業主佔用部分之即時空置部分之利益為32,650,000港元。
稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段第2213號A部之餘下部份、新九龍內地段第2213號D部、新九龍內地段第2213號餘下部份及新九龍內地第2213號E部之所有60份中5份部份或地塊	該物業包括發展物業地下之2個工作坊單位，總實用面積約329,5274平方米(或3,547平方呎)。該物業之面積明細列於下文附註3。		ii. 現有發展的總現時使用價值為363,140,000港元。
	該發展物業建築於地盤之註冊地盤面積約為855,2198平方米(或9,205.50平方呎)包括一個清掃車道，面積約63,1741平方米(680平方呎)。		iii. 該物業應佔地盤價值為61,400,000港元。
			iv. 佔有該地段100%權益空置地盤價值為683,000,000港元。

該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值
-----	-------	------	-----------------

該發展物業根據政府租賃持有，年期由1898年7月1日起計75年續期24年，及根據《英國政府與中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三及《新界土地契約(續期)條例》之條文規定續期至2047年6月30日。該等土地租賃可免支付額外地價延長至2047年6月30日，惟由延長日起計每年須繳付按應課差餉租值之百分之三之地租。

附註：

1. 根據最新土地註冊記錄，該物業目前註冊擁有人載列如下：

該物業	註冊擁有人及最新交易
地面工作坊D	CHAN KWONG NAM
1樓工作坊A	新康地產(香港)有限公司

2. 根據最新土地註冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

該物業	產權負擔
地面工作坊 D	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大廈契約，註冊摘要編號UB751468，日期為1970年7月6日； 2. 受益人為Chau Yan Chi Catherine「原告人」及豐華工業大廈之法人組織業主「被告人」之蓋印文本(備註：DCCJ 1459/2014)，註冊摘要編號14090800830013，日期為2014年7月22日； 3. 根據區域地政總署署長/九龍西區香港特別行政區政府日期為2004年2月3日的豁免函件，註冊摘要編號UB9140119，日期為2004年2月3日； 4. 受益人為Chau Yan Chi Catherine「原告人」及豐華工業大廈之法人組織業主「被告人」之蓋印文本(備註：DCCJ 1459/2014)，註冊摘要編號14090800830013，日期為2014年7月22日； 5. 根據建築事務監督共同部分第24(1)條的命令編號UBCSI/06-23/0025/11，註冊摘要編號16051600750541，日期為2013年2月19日； 6. Chau Yan Chi Catherine作出有條件臨時買賣協議，受益人為寶藝國際集團有限公司，代價為4,150,000.00元，註冊摘要編號16071400160013，日期為2016年6月8日； 7. Chau Yan Chi Catherine作出買賣協議，受益人為寶藝國際集團有限公司，代價為4,150,000.00元，註冊摘要編號16071400160011，日期為2016年6月17日； 8. Chau Yan Chi Catherine作出之轉讓，受益人為寶藝國際集團有限公司，代價為4,150,000.00元，註冊摘要編號16090100120018，日期為2016年8月5日
1樓工作坊 A	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大廈契約，註冊摘要編號UB751468，日期為1970年7月6日； 2. 三方法定押記/按揭，受益人為渣打銀行，以確保若干銀行融資，註冊摘要編號UB8663718，日期為2002年3月28日； 3. 根據「建築物條例」第24(1)條，建築事務監督授權命令編號UBCSI/06-23/0021/11，註冊摘要編號16051600750508，日期為2013年2月19日；

該物業

產權負擔

4. 根據「建築物條例」第24(1)條，於公用部份，建築事務監督授權命令編號UBCSI/06-23/0025/11，註冊摘要編號16051600750541，日期為2013年2月19日；
 5. 受益人為Chau Yan Chi Catherine「原告人」及豐華工業大廈之法人組織業主「被告人」之蓋印文本(備註：DCCJ 1459/2014)，註冊摘要編號14090800830013，日期為2014年7月22日；
 6. Chau Yan Chi Catherine作出有條件臨時買賣協議，受益人為寶藝國際集團有限公司，代價為4,150,000.00元，註冊摘要編號16071400160013，日期為2016年6月8日；
 7. Chau Yan Chi Catherine作出買賣協議，受益人為寶藝國際集團有限公司，代價為4,150,000.00元，註冊摘要編號16071400160011，日期為2016年6月17日；
 8. Chau Yan Chi Catherine作出之轉讓，受益人為寶藝國際集團有限公司，代價為4,150,000.00元，註冊摘要編號16090100120018，日期為2016年8月5日
3. 根據已批准之一般建築圖則，該物業之面積如下文列示：

該物業

實用面積

附屬面積

備註

地面工作坊D	152.0824平方米或 1,637平方呎	12.0774平方米或 130平方呎	(院子)
1樓工作坊A	177.4450平方米 或1,910平方呎	不適用	

4. 發展物業位於九龍長沙灣區青山道及大南西街交界。該地區為傳統工業區，而現時主要為辦公室大廈及重建輕工業大廈。該地區交通工具完善，設有巴士、小巴及的士，合理時間內方便可達。荔枝角港鐵站距離該物業5分鐘路程之內。
5. 政府租賃新九龍內地段第2213號原本獲授予用作工廠以製造生姜汁醃製水果或蔬菜或中式甜品。該地段主體部份分別在日期為1958年3月22日和1958年3月24日，註冊兩份修訂土地用途批准書註冊摘要編號UB283108及UB279424，以作修改為一般工業用途。

根據區域地政總署署長/九龍西區香港特別行政區政府日期為2004年2月3日的豁免函件，發展物業地面工作坊D就19,5400平方米(或210平方呎)用作新辦公室用途及總面積為125,9800平方米(或1,356平方呎)用作儲藏用途；24,0200平方米(或210平方呎)用作陳列室之面積之使用時間獲授予一項豁免。此豁免始於2003年7月24日起的三年，之後每季度按照豁免函件規定而終止或撤銷。

6. 該物業位於日期為2016年12月6日長沙灣分區計劃大綱核准圖S/K5/37(「分區計劃大綱圖」)劃作「其他指定用途(商貿1)」之地帶內。根據分區計劃大綱圖隨附之解釋附註，指定為「其他指定用途」(商貿1)之土地沒有新發展、增加、變更及/或修改或重建現有樓宇將導致超過12.0最高地積比率或現有樓宇地積比率(以較高者為基準)；及超過上述主要數據之最高樓宇高度130米或現有樓宇高度(以較高者為基準)。
7. 於吾等之估值過程中，吾等已對可取得價格資料之相同資產或可資比較(為相似)資產進行比較。已對具有相似性質、地點等方面之可資比較物業進行分析，並審慎權衡該物業各自之所有優點及缺點，以達致公平之價值比較。

樓層工作室單位及地下停車位之可資比較交易單位比率分別介乎約每平方呎3,916港元至4,938港元。然而，具有臨時豁免的地面單位可比性是少有的。吾等考慮了青山道新建發展物業W668。W688地面及1樓之工業單位以每平方呎33,603至50,120港元。我們之估值亦處於該等範圍之內。

8. 於評估該物業之地盤價值，吾等已經按照該物業現有使用價值與現時建於該地段上之發展物業內所有單位總現有使用價值之比例分配100%地盤價值，本次評估為363,140,000港元。概無津貼付予有可能之成本，乃通過私人磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下強制出售主體地段之100%股份合併。
9. 吾等知悉該物業已根據建築事務監督根據建築物條例第24(1)節之第UBCSI/06-23/0021/11及UBCSI/06-23/0025/11號通知進行註冊。於吾等之估值過程中，吾等假設已遵守上述通知及為建築事務監督信納，及概無津貼付予進行跟進工作(如有)。

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或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，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權益及淡倉：

股份之好倉：

董事姓名	身份	持有股份數目 (好倉)	持有相關股份 數目	總計	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	信託之受益人 (附註)	457,330,692	123,480,281	580,810,973	25.97%

附註：

此等股份分別以 Landmark Profits Limited (「**Landmark Profits**」) 及佳豪發展有限公司 (「**佳豪**」) 之名義登記及由其實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義國際已發行股本中擁有約 21.95% 之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited (「**Magical Profits**」) 於永義國際已發行股本中擁有約 36.74% 之權益而其由 Accumulate More Profits Limited 全資擁有，而 Accumulate More Profits Limited 則為 The Magical 2000 Trust (其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員) 之新信託人溫特博森信託有限公司 (「**溫特博森信託**」) 全資擁有。於 123,480,281 股相關股份，其中佳豪持有 2014 年可換股票據之 100,888,281 股相關股份，而餘下 22,600,000 股購股權相關股份於 2016 年 10 月 14 日授予雷玉珠女士及官永義先生 (雷玉珠女士之配偶)。

相關股份之好倉：

董事名稱	授出日期	每股行使價 (HK\$)	尚未行使		持有相關股份數目	本公司已發行股本
			購股權數目	行使期		總額中持有相關股份之概約百分比 (附註1)
雷玉珠	2016年10月14日	0.176	11,300,000	2016年10月14日 - 2019年10月13日	11,300,000	0.51%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之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之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) 主要股東於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有涉及該股本之任何購股權之人士(「主要股東」)(董事或本公司之主要行政人員除外)載列如下：

股東名稱	附註	身份	持有股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目	總計	權益之概約 百分比
雷玉珠	<i>i, ii及iii</i>	實益擁有人	457,330,692	123,480,281	580,810,973	25.97%
官永義	<i>i</i>	配偶權益	457,330,692	123,480,281	580,810,973	25.97%
Landmark Profits	<i>i及ii</i>	實益擁有人	93,549,498	—	93,549,498	4.18%
佳豪	<i>i及ii</i>	實益擁有人	363,781,194	100,880,281	464,661,475	20.77%
永義	<i>i及ii</i>	受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%

股東名稱	附註	身份	持有股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目	總計	權益之概約 百分比
Magical Profits	<i>i及ii</i>	受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i>	受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
溫特博森信託	<i>i及iii</i>	信託人	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Markson International Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Madian Star Limited		實益擁有人	—	537,500,000	537,500,000	24.03%
胡榮		實益擁有人	256,000,000	—	256,000,000	11.44%
Able Merchant Limited		實益擁有人	152,222,222	—	152,222,222	6.81%

附註：

- (i) 於457,330,692股股份中，93,549,498股股份及363,781,194股股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。佳豪亦於2014年可換股票據及2017年可換股票據獲悉數兌換後可予發行之100,880,281股相關股份(可予調整)中擁有權益。樂洋有限公司於永義之已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由董事雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits於永義之已發行股本中擁有約36.74%之權益。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，該公司由為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及其家族成員(其配偶除外))之信託人溫特博森信託全資擁有。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於457,330,692股股份中擁有權益。於123,480,281股相關股份，其中佳豪持有2014年可換股票據及2017年可換股票據之100,880,281股相關股份，而餘下22,600,000股購股權相關股份於2016年10月14日授予雷玉珠女士及官永義先生(雷玉珠女士之配偶)。
- (ii) 雷玉珠女士亦為Landmark Profits、佳豪、永義、樂洋有限公司及Magical Profits之董事。
- (iii) 溫特博森信託為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人。Winterbotham Holdings Limited(「Winterbotham Holdings」)及Markson International Holdings Limited(「Markson」)於溫特博森信託分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生於Winterbotham Holdings擁有約99.99%之權益。而Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生及Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生於Markson分別擁有60%及40%之權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於1年內屆滿或本集團相關成員公司可於1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。

4. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無訂立任何董事於其中擁有重大權益而對本集團之業務而言屬於重大之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司，自2017年3月31(即本集團最近期已公佈經審核賬目之編製日期)後所(i)收購或出售；或(ii)出租；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議出租給本集團之任何成員。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何被視為與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. 重大合約

緊接本通函日期前2年內，本集團所訂立且屬於或可能屬於重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 由本公司與結好證券有限公司訂立日期為2016年9月8日之配售協議，以每股配售價0.18港元配售223,000,000股新股份；
- (b) 本公司與華晉證券資產管理有限公司及結好證券有限公司訂立日期為2016年10月13日包銷協議，作為包銷商，就包銷事項及其他安排供股，發行不少於3,313,504,101股供股股份及不多於4,434,322,281股供股股份，每股供股股份認購價為0.103港元；
- (c) 本公司日期為2017年3月1日之有關向佳豪，永義之全資附屬公司，發行每年3%票面息率之2017年可換股票據，本金總額為16,000,000港元，直至2022年以0.16港元之兌換價基準兌換每股股份；

- (d) 本公司日期為2017年3月1日有關第二份修訂契據的公告以修訂2015年可換股票據，將兌換價修訂為0.16港元，並將行使期延長至2022年；
- (e) 本公司與結好證券公司(為配售代理)訂立日期為2017年7月3日之配售協議，以每股配售股份配售價0.08港元配售本公司325,000,000股新股份；及
- (f) 本公司與佳豪(為永義之一間全資附屬公司)訂立日期為2017年8月7日之認購協議，有關發行可換股票據本金為28,200,000港元，年利率3厘，有權以0.06港元之兌換價兌換每股股份至2020年。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，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，本公司或其任何附屬公司亦無涉及待決或構成威脅之重要訴訟或索償。

8. 專業人士及同意

以下專業人士於本通函出具彼等所載意見或建議之專業資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 自2017年3月31日(即本公司最新近編制之經審核賬目)已直接或間接持有任何資產，收購或出售或出租予本集團任何成員或擬被收購或出售或出租予本集團任何成員；及
- (b) 於本集團任何成員持有任何股權或權利(不論是否在法律上執行)以認購或以提名人予以認購本集團任何成員之證券。

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

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師，於法律界擁有豐富經驗；
- (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22樓；及
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起計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2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團之未經審核備考資產及負債表發出之函件，已收錄於本通函附錄三；
- (d) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告，全文已收錄於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (g) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自最近期已刊發經審核賬目日期以來所刊發之各份通函；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2017年10月23日(星期一)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(「**大會**」)，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

- (a) 謹此批准、追認及確認寶藝國際集團有限公司(本公司之附屬公司)為買方，與各賣方就買賣香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈1樓工作坊A及地面工作坊D(「**收購事項**」)分別訂立日期為2017年8月14日及2017年8月15日之該買賣協議及該臨時買賣協議，總代價為81,300,000港元及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一位董事代表本公司作出所有行動及事宜、簽署及簽立所有文件或協議或契約及進行該等其他有關事宜及採取一切有關行動，以使該等收購事項或與之相關之事宜生效，及同意於本公司董事認為符合本公司及其股東整體利益之情況下，對收購事項有關之事宜作出有關修訂、修改或豁免。」

承董事會命

高山企業有限公司

主席兼首席行政總裁

鄭長添

香港，2017年9月29日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 本公司將由2017年10月18日(星期四)至2017年10月23日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理本公司任何股份的過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2017年10月17日(星期二)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22樓。
6. 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。
7. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則排名較前之人士方有權進行投票。就此目的而言，排名將就聯名持股以本公司股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。