
此乃要件 請即處理

閣下如對股份要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、持牌證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之高山企業有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件連同隨附之接納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、持牌證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成本文所述股份要約之條款及條件一部分。本綜合文件不會於或向任何倘此舉屬違反當地有關法例之司法權區發佈、刊發或派發。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，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綜合文件及隨附之接納表格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。



ACE WINNER INVESTMENT LIMITED

運榮投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

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)

ALTUS INVESTMENTS LIMITED 代表要約人
(永義國際集團有限公司之一間全資附屬公司)，
於高山企業有限公司之全部已發行股份
(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)
作出有關自願有條件現金要約之綜合文件

永義國際集團有限公司之財務顧問

浩德融資有限公司

高山獨立董事委員會之獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

除文義另有所指外，本綜合文件(包括本封面)所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

「Altus Investments函件」載有(其中包括)股份要約條款及條件詳情，其全文載於本綜合文件第6至19頁。「高山董事會函件」載於本綜合文件第20至24頁。「高山獨立董事委員會函件」載有其就股份要約致高山獨立股東之推薦意見，其全文於本綜合文件第25至26頁。「高山獨立財務顧問函件」載有其就股份要約致高山獨立董事委員會之意見及推薦，其全文於本綜合文件第27至52頁。

股份要約之接納及結算手續及結算已載於本綜合文件附錄一「接納股份要約之進一步條款及程序」及隨附之接納表格。股份要約之接納最遲須於2021年4月16日(星期五)下午4時正前或要約人根據《收購守則》可能決定及公佈之較後時間及／或日期前由登記分處收訖。高山股東應告知自己並遵守任何適用之法律、稅收或法規要求。請參閱本綜合文件第iv及v頁之「重要提示」。

任何人士包括但不限於將會或擬向香港以外任何司法管轄區轉發本綜合文件及／或隨附之接納表格之保管人、被提名人及受託人在採取任何行動之前應參閱這方面之詳情(載於本綜合文件「Altus Investments函件」中「高山海外股東」一段)。任何希望對股份要約採取任何行動之高山海外股東有責任完全遵守相關司法管轄區的法律及法規，包括獲得所有政府、交易控制或可能需要的其他同意，以及遵守所有必要的手續或法律要求，以及在該司法管轄區接納股份要約之高山海外股東所支付之任何發行、轉讓或其他應付稅款。高山海外股東在決定應否接受股份要約時應尋求專業意見。

本綜合文件由要約人及高山聯合發行。本綜合文件及隨附之接納表格英文版本作註釋目的，概以英文版本為準。

2021年3月26日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
重要提示.....	iv
釋義.....	1
Altus Investments 函件.....	6
高山董事會函件.....	20
高山獨立董事委員會函件.....	25
高山獨立財務顧問函件.....	27
附錄一 - 股份要約之進一步條款及接納手續.....	I-1
附錄二 - 高山集團之財務資料.....	II-1
附錄三 - 高山集團之物業估值報告.....	III-1
附錄四 - 要約人及高山集團之一般資料.....	IV-1
隨附文件 - 接納表格	

預期時間表

下面列出之時間表僅供參考並可能會隨時更改。若以下時間表有任何更改，將會作出公佈。

事件	香港時間
本綜合文件及隨附之接納表格寄發日期	2021年3月26日(星期五)
股份要約開始日期	2021年3月26日(星期五)
首個截止日期(附註1及2)	2021年4月16日 (星期五)
於首個截止日期接納股份要約之 最後時間及日期(附註1)	2021年4月16日 (星期五)下午4時正
於聯交所網站公佈於首個截止日期之 股份要約結果	2021年4月16日 (星期五) (不遲於下午7時正)
於首個截止日期根據股份要約接獲有效接納 而寄發所涉及股款之最後日期(倘若股份要約 於當日成為或宣佈為無條件)(附註3)	2021年4月27日 (星期二)
股份要約之最後接納時間及日期 (倘若股份要約於首個截止日期成為或 宣佈為無條件)	2021年4月30日 (星期五)下午4時正
股份要約最後截止日期(倘若股份要約於首個截止日期 成為或宣佈為無條件)	2021年4月30日 (星期五)
於2021年4月30日下午4時正或之前 根據股份要約接獲有效接納而寄發所涉及 股款之最後日期(附註3)	2021年5月11日 (星期二)
股份要約宣佈為無條件接納之最後日期(附註4)	2021年5月25日 (星期二)下午7時正

預期時間表

附註：

- (1) 股份要約須要達成或豁免(如允許)本綜合文件內「Altus Investments函件」中「股份要約條件」，包括要約人須於截止日期下午4時正或之前已就高山股份接獲接納(如允許，而未撤回)，而要約人及其一致行動人士已經持有之高山股份佔高山逾50%投票權後，方可作實。除非股份要約成為或已宣佈為無條件或修訂，假設股份要約已宣佈於2021年4月16日(星期五)為無條件，接納股份要約的最後時間是2021年4月30日(星期五)下午4時正。倘股份要約宣佈為無條件，根據《收購守則》，股份要約將於其後14日內仍然可供接納。當股份要約成為無條件時，要約人將作出公佈。
- (2) 要約人會按照《收購守則》保留權利修改或延長股份要約時間及/或日期。要約人將於首個截止日期，即2021年4月16日(星期五)下午7時正前在聯交所的網站刊載公佈有關股份要約是否已經修訂或延長，已成為或宣佈為無條件。
- (3) 根據《收購守則》，要約人須於股份要約成為或宣佈為無條件之日及要約人接獲高山獨立股東就接納股份要約填妥之接納表格之日起計7個營業日內盡快支付款項予接受股份要約的高山獨立股東。
- (4) 根據《收購守則》，除非獲執行人員同意之較後日期，倘股份要約(修改與否)於本綜合文件寄發日期後第60日後就接納未成為或宣佈為無條件，股份要約將會失效。倘《收購守則》規定之期間最後一日並非營業日，則該期間須延期至下一個營業日。因此，除非股份要約先前已就接納成為或宣佈為無條件，否則股份要約將於2021年5月25日(星期二)下午7時正後失效，惟獲執行人員同意延長則除外。

惡劣天氣對接納股份要約之最後時限及/或寄發支票之最後日期之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告於下列期間任何時間內在香港生效：

- (a) 於接納股份要約的最後日期及/或就有效接納寄發股份要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午12時正前任何時間生效惟於中午12時正或之後除下，則接納股份要約之最後時限仍為同一營業日下午4時正及/或寄發支票之最後日期仍為同一營業日；或
- (b) 於接納股份要約的最後日期及/或就有效接納寄發股份要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午12時正至下午4時正內任何時間生效，則接納股份要約之最後時限將更改為下一個營業日的下午4時正及/或寄發支票之最後日期將更改為下一個營業日。

高山海外股東

股份要約是有關於一間在百慕達註冊成立並在香港上市之公司股份，並受香港之程序及披露要求，可能與其他司法管轄區有所不同。

向高山海外股東作出股份要約可能受到相關司法管轄區的法律禁止或影響。高山海外股東應了解並遵守任何適用的法律及法規要求。這是每位希望接納股份要約的高山海外股東之責任，以使其完全遵守相關司法管轄區的法律和法規，包括獲得任何政府、交易控制或可能需要的其他同意，以及遵守其他必要的手續或法律要求。任何高山海外股東將於任何發行、轉讓或其他應付稅款負上責任。任何人士接納股份要約將構成該人士保證，即該人士遵守並被獲准在所有適用法律和法規下收取及接納股份要約及其任何修訂，並且該人士已獲得任何必要政府、交易控制或其他同意，並遵守所有其他必要的手續或法律要求及已付任何發行、轉讓或其他稅款或在任何領土上其他有關接納的必需款項，並且該人士沒有採取或遺漏採取任何將會或可能導致要約人、高山、Altus Investments，或任何其他人士代表他們任何一位違反了與股份要約及接納有關的任何司法管轄區之法律或法規要求，並且該接納應根據有效並具有約束力的所有適用法律及法規。

有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約人及／或高山(視情況而定)管理層之當前預期而作出，性質上存在不確定性及會因應情況而有所變動。本綜合文件所載之前瞻性陳述包括有關股份要約預期影響的陳述、預期時間和本綜合文件內所有其他聲明(除歷史事實外)。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「意圖」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」等及類似涵義詞彙之陳述。基於其性質使然，前瞻性陳述牽涉風險與不確定性，因為該等陳述涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者大相逕庭。該等因素包括但不限於股份要約條件之達成情況以及額外因素，例如相關實體經營所在國家或其他國家出現對相關公司業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況、相關公司經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、相關公司經營所在國家及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現、相關公司經營所在國家的國內及國外法律、規例及稅務變動、競爭及定價環境變化，以及資產估價之地區或整體變化以及由於自然或人為災難、大流行、流行病或傳染病或傳染病暴發疾病，例如2019冠狀病毒病而中斷或減少旅行及營運。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述情形大相逕庭。

重要提示

要約人及／或高山或代表其任何一方行事之人士所作出全部前瞻性陳述整體均受上述警示聲明之限制。本綜合文件所載前瞻性陳述僅在最後實際可行日期作出。

本綜合文件中基於過去或當前的趨勢及／或活動之任何前瞻性陳述不應被視為此類趨勢或活動會在將來繼續。本綜合文件中的任何陳述均非旨在作為利潤預測或暗示相關公司現年或未來年度的收益將必達到或超過其歷史或所發佈之收益。每個前瞻性陳述僅代表該日期的特定聲明。遵守《收購守則》及其他適用法律和法規，要約人和高山均明確拒絕承擔任何義務或承諾公開發佈對所包含的任何前瞻性陳述之任何更新或修訂以反映他們對此或事件、情況任何變化的期望變化。

釋 義

於本綜合文件，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

「一致行動」	指	《收購守則》賦予該詞之涵義
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，永義之財務顧問
「Altus Investments」	指	Altus Investments Limited，根據證券及期貨條例可從事第1類(作出股份要約證券交易)受規管活動之持牌法團，代表要約人
「聯繫人」	指	具有《收購守則》賦予該詞之涵義
「營業日」	指	營業日是指聯交所開放進行交易之日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	股份要約在所有方面被宣佈為無條件之後的第14天(或要約人與執行人員同意所公佈之任何其他日期)
「綜合文件」	指	由要約人及高山根據《收購守則》所刊發有關股份要約之日期為2021年3月26日綜合要約及回應文件
「條件」	指	本綜合文件「Altus Investments函件」所載「股份要約條件」一節載述的股份要約條件
「條件之最後截止日期」	指	2021年5月25日，於2021年3月26日發佈本綜合文件後60個日曆之日期，除非要約人在永義及執行人員同意下將日期延長
「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責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1218)
「永義董事會」	指	永義董事會

釋 義

「永義董事」	指	永義董事
「永義集團」	指	永義及其附屬公司
「高山」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)
「高山董事會」	指	高山董事會
「高山董事」	指	高山董事
「高山集團」	指	高山及其附屬公司
「高山獨立董事委員會」	指	高山董事會之獨立委員會由簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生組成(高山獨立非執行董事)，旨在就股份要約向高山獨立股東提供意見
「高山股份」	指	高山股本中每股面值0.20港元之普通股
「高山股東」	指	高山股份持有人
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「首個截止日期」	指	2021年4月16日，即股份要約之首個截止日期或要約人根據《收購守則》釐定之較後日期
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關股份要約之接納及轉讓表格
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司及為永義之一間全資附屬公司
「佳豪可換股票據」	指	高山向佳豪發行4厘票面息率尚未被兌換總本金金額97,280,000港元之可換股票據，兌換價現為0.25港元(可予調整)，到期日為2024年8月28日
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「高山獨立股東」	指	要約人及與其一致行動人士以外之高山股東
「聯合公佈」	指	永義與本公司於2021年2月11日就(其中包括)股份要約而刊發之聯合公佈
「Landmark Profits」	指	Landmark Profits Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司及為永義之一間全資附屬公司
「最後交易日」	指	2021年2月3日，即於聯合公佈刊發前高山股份在聯交所之最後交易日
「最後實際可行日」	指	2021年3月23日，即本綜合文件付印前為確定本綜合文件所載資料之最後實際可行日
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「主板」	指	聯交所維持及操作之主板
「要約期」	指	2021年2月11日(即聯合公佈之刊發日期)至截止日期或股份要約失效日期，較早者為準
「要約無條件日期」	指	股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件的日期
「要約人」	指	運榮投資有限公司(一間於香港註冊成立的有限責任公司)，為永義之一間全資附屬公司
「高山海外股東」	指	於本公司之香港登記處顯示之註冊地址為香港以外地方之高山股東
「重新評估資產淨值」	指	具有於本綜合文件第II-9頁附錄二「高山集團財務資料」賦予該詞之涵義

釋 義

「紅日」或「高山獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，委任為獨立財務顧問向高山獨立董事委員會就有關股份要約提供意見
「登記處」	指	高山之香港股份登記及過戶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
「相關期間」	指	2020年8月11日(即聯合公佈刊發日期前六個月)起直至及包括最後實際可行日之期間
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份要約」	指	Altus Investments代表要約人作出自願現金要約以按綜合文件所載條款及條件並根據《收購守則》收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)
「股份要約價」	指	每股高山股份0.50港元，即股份要約項下之每股高山股份要約價
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡共和國之法定貨幣
「《收購守則》」	指	《公司收購及合併守則》(經不時修訂及補充)
「美國」	指	美利堅合眾國
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

釋 義

附註：

1. 除另有所指外，本綜合文件及隨附之接納表格所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。
2. 除非文意另有所指，否則本綜合文件中將人民幣換算為港元，將新加坡元換算為港元，反之亦然(僅作說明用途)，匯率為1.00港元兌0.84元人民幣及1.00港元兌0.17新加坡元。有關換算並不構成表明所述人民幣、新加坡元及港元金額已經或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換或反之亦然。本綜合文件所載若干金額及百分比數字已作出約整。
3. 本綜合文件所載若干中文名稱或詞彙的英文翻譯或若干英文名稱或詞彙的中文翻譯乃僅供參考及識別之用，不應分別視作該等中文名稱或詞彙的正式英文翻譯或該等英文名稱或詞彙的正式中文翻譯。
4. 於本綜合文件，除文義另有所指外，單數具有複數的涵義，反之亦然。
5. 於本綜合文件，凡對任何附錄、段落及分段之提述，均分別指本綜合文件之附錄及段落以及其任何分段。
6. 於本綜合文件，凡對任何法例或法定條文之提述，均包括經修訂、綜合或取代(不論於本綜合文件日期之前或之後)之法例或法定條文。
7. 於本綜合文件，凡對性別之提述，均指所有性別。
8. 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本的詮釋倘有歧義，概以英文版本為準。

ALTUS.

Altus Investments Limited

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

**ALTUS INVESTMENTS LIMITED 代表要約人
(永義國際集團有限公司之一間全資附屬公司)，
於高山企業有限公司之全部已發行股份
(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)
作出自願有條件現金要約**

茲提述永義及高山共同公佈日期為2021年2月11日之聯合公佈，(其中包括) Altus Investments 代表要約人(永義之一間全資附屬公司)，作出附帶先決條件之自願有條件現金要約以收購所有已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)和高山、永義及要約人日期為2021年3月19日公佈有關先決條件達成之聯合公佈。

本函件載列(其中包括)股份要約條款之詳情、股份要約之原因及裨益、永義關於高山集團的意向和永義及要約人的資料。股份要約條款之進一步詳情載於本綜合文件(本函件構成其一部分)「附錄一－股份要約接納之進一步條款及手續」以及隨附之接納表格。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

高山獨立股東務請審慎考慮本綜合文件中「高山董事會函件」、「高山獨立董事委員會函件」及「高山獨立財務顧問函件」、隨附之接納表格以及附錄(均構成綜合文件之一部分)所載之資料。

1. 股份要約簡介

Altus Investments 代表要約人作出自願有條件現金要約以股份要約價收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)。

2. 股份要約

Altus Investments 代表要約人，在遵守《收購守則》的情況下作出股份要約，按下列基準作出：

每股高山股份..... 股份要約價，即現金0.50港元

於最後實際可行日，已發行高山股份為931,458,010股。於股份要約價每股高山股份0.50港元，高山之全部已發行股本價值為465,729,005港元。

於最後實際可行日，基於931,458,010股高山股份的已發行股本，並已扣除由永義(透過要約人、Landmark Profits及佳豪)擁有275,687,665股高山股份，根據股份要約，有655,770,345股高山股份。

此外，佳豪，為要約人一致行動人士(為永義之一間全資附屬公司，且為要約人之母公司)，持有之佳豪可換股票據尚未被兌換總本金金額為97,280,000港元，兌換價現為0.25港元(可予調整)，到期日為2024年8月28日。由於佳豪亦為永義之一間全資附屬公司及要約人一致行動人士，根據《收購守則》規則13，將不會對佳豪可換股票據作出要約。除上述內容外，於最後實際可行日，無尚未行使期權、衍生工具、認股權證或證券(可兌換或可交換)為高山股份。

股份要約價乃於考慮以下因素後按商業基準釐定，其中包括：(i)高山股份過往於聯交所之成交市價；(ii)高山股東於2020年9月30日應佔之高山集團未經審核資產淨值；及(iii)高山集團之過往財務表現。請參閱本函件「股份要約價」及「股份要約之理由及裨益」一段以得知股份要約價與高山股份之歷史交易價格及每股高山股份擁有者應佔資產淨值歷史折讓之間的比較。

3. 股份要約價

每股高山股份之股份要約價0.50港元較：

- (i) 於最後實際可行日在聯交所所報收市價每股高山股份0.47港元溢價約6.4%；
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報收市價每股高山股份0.405港元溢價約23.5%；

ALTUS INVESTMENTS 函件

- (iii) 截至最後交易日(包括該日)止之最後5個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.409港元溢價約22.2%；
- (iv) 截至最後交易日(包括該日)止之最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.413港元溢價約21.1%；
- (v) 截至最後交易日(包括該日)止之最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.403港元溢價約24.0%；
- (vi) 按照高山股東於2020年3月31日應佔之高山集團經審核綜合資產淨值約2,941,900,000港元(摘錄自高山截至2020年3月31日止年度之年報)及931,458,010股已發行高山股份計算之高山股東於2020年3月31日應佔之每股高山股份經審核綜合資產淨值約3.158港元折讓約84.2%；
- (vii) 按照高山股東於2020年9月30日應佔之高山集團未經審核綜合資產淨值約2,904,000,000港元(摘錄自高山截至2020年9月30日止六個月之中期業績報告)及931,458,010股已發行高山股份計算之高山股東於2020年9月30日應佔之每股高山股份未經審核綜合資產淨值約3.118港元折讓約84.0%；及
- (viii) 根據於2020年9月30日經重估資產淨值約3,016,500,000港元計算，於2020年9月30日高山股東應佔每股高山股份經重估資產淨值約每股高山股份3.238港元折讓約84.6%(載於本綜合文件附錄二「高山集團之財務資料」中)，以及截至2021年1月31日當時已發行高山股份931,458,010股。

於本綜合文件日期不存在任何已宣派但並未派付之股息。高山董事會尚未為以2021年3月31日為止的財政年度是否建議分派任何股息(「**2021股息**」)予高山股東作出決定。高山董事會將在會面考慮高山以2021年3月31日為止的綜合業績時的同時考慮是否建議分派2021股息。該會議預期於2021年6月底進行。

倘於寄發綜合文件當日或之後及股份要約截止日期前宣派、派付或作出任何股息或分派，該等股息或其他分派的金額將從股份要約價中扣除。

於2020年9月30日，高山之大部分資產包括物業、廠房及設備、投資物業和持作出售發展物業。估值報告於高山集團之物業權益載於根據《收購守則》規則11編製之本綜合文件附錄三「高山集團之估值報告」中。

4. 不提價聲明

要約價將不會上調，且要約方並不保留此權利。高山股東務請注意，根據《收購守則》規則18.3，除非出現絕對特殊情況，否則要約方將不得提高要約價。

5. 高山股份之最高及最低價格

於相關期間，高山股份於聯交所所報之最高收市價為每股高山股份0.49港元(於2021年2月16日及2021年2月25日)，而高山股份於聯交所所報之最低收市價為每股高山股份0.23港元(於2020年8月31日)。

6. 股份要約之條件

股份要約需滿足以下條件：

- (a) 於截止日期下午4時正(或要約人可能決定及公佈並經執行人員批准之任何其後截止日期)就股份要約接獲有關高山股份之有效接納(及(倘允許)有關接納並無被撤回)，並連同於股份要約之前或之時已擁有或已收購或已同意收購之高山股份，將導致要約人及其一致行動人士持有高山逾50%投票權(即多於465,729,005股高山股份)(基於在最後實際可行日已發行之高山股份數目計算)；
- (b) 截至截止日期(或較早時，要約無條件日期)，高山股份繼續於聯交所主板上市及並無暫停買賣連續30日或以上，亦無收到證監會及/或聯交所指示撤回或可能撤回高山股份於聯交所上市(為等待刊發有關股份要約之任何公佈而暫停買賣高山股份則除外)；
- (c) 高山集團概無成員公司牽涉於(個別或共同)可能對高山集團之整體財務或經營狀況造成重大不利影響之任何訴訟、仲裁或政府程序，高山亦不曾遭以書面形式威脅提出有關訴訟、仲裁或政府程序，亦無出現可能引致任何有關訴訟、仲裁或政府程序之情況；及
- (d) 高山並無接獲有關在任何司法權區針對高山或高山集團任何成員公司進行，並對高山集團整體而言屬重大之任何持續政府或其他調查、查詢或紀律程序之通知，或有任何待決或面臨威脅之調查、查詢或紀律程序。

要約人(不論在全部或部分，於一般或特定事項)保留權利豁免全部或上述股份要約之任何條件，惟條件(a)不可豁免。於條件之最後截止日期或之前，如果任何條件未獲達成或豁免(如適用)，則股份要約將告失效。

於最後實際可行日，無條件已達成。

根據《收購守則》規則30.1註釋2，除接納條件外，要約方不應援引任何條件致使股份要約失效，以作為不進行股份要約的基礎。但如果產生該項援引條件的權利之情況，就股份要約而言，是對要約方極為重要的則例外。

根據《收購守則》規則15.3，倘有股份要約成為或宣佈成為無條件(不論就接納而言或於所有方面)，其須在其後至少14天仍然可供接納。

除非獲得執行人員同意，否則必須達成所有條件(或(倘允許)的情況下，豁免)或股份要約必須在截止日期二十一(21)天內失效或股份要約成為或宣佈成為無條件接納，以較晚者為準。

7. 股份要約之價值

於最後實際可行日，股份要約將涉及931,458,010股已發行高山股份其中之655,770,345股高山股份。假設已發行高山股份自最後實際可行日起至截止日期止期間並無變動及假設股份要約獲悉數接納，基於股份要約價每股高山股份0.50港元計算，要約人根據股份要約應付之現金代價總額將約為327,900,000港元。

8. 財務資源之確認

要約人為支付根據股份要約應付代價之所需資金將由永義集團要約人擬以永義集團從恆生銀行有限公司獲得之現金及債務融資撥付，而要約人按股份要約收購的部分高山股份將作為相關債務融資的抵押證券抵押給恆生銀行有限公司。利息支付、任何債務償還或擔保不取決於高山之業務。

抵押安排之條款及條件包括(i)債務融資之所得款項受限於購入高山股份；(ii)要約人根據股份要約將以債務融資所得款項購入之全部高山股份將抵押予恆生銀行有限公司(限於此類債務融資)；及(iii)出售高山股份後，相關銷售所得款項應適用於足額償還債務融資。沒有其他涉及高山股份抵押或質押的安排，且抵押安排不會導致投票權轉移。

於最後實際可行日期，永義董事確認恆生銀行有限公司概無持有任何由永義直接或間接擁有高山股份之權益作擔保。

浩德融資滿意要約人有足夠的財務資源來接受股份要約。

9. 強制性收購及維持高山之上市地位

要約人無意利用任何與高山有關，根據百慕達法律規定的強制收購權。要約人有意於股份要約結束後維持高山股份於聯交所之上市地位。

聯交所已表示，倘於股份要約結束時由公眾持有少於適用於高山之最低規定百分比(已發行高山股份之25%)，或聯交所相信：

- 高山股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或
- 高山股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場

聯交所將會考慮行使其酌情權暫停高山股份買賣。

要約人、永義及高山希望高山繼續於聯交所上市。要約人的董事、永義及高山將共同和個別地向聯交所承諾採取適當步驟，以確保高山股份具有足夠的公眾持股量。

10. 高山之股權

根據本綜合文件所載之附錄四「要約人及高山集團之一般資料」，於最後實際可行日期，高山的法定股本為400,000,000港元，分為2,000,000,000股高山股份，而高山的已發行股本為186,291,602港元，分為931,458,010股高山股份。高山概無其他類別的已發行股份。

此外，佳豪可換股票據尚未償還及可兌換為高山股份。以下列出於最後實際可行日要約人及其一致行動人士的高山股份持有量。

	高山股份數目	已發行 高山股本 概約百分比
- 要約人 ⁽ⁱ⁾	90,855,000	9.76%
- Landmark Profits ⁽ⁱ⁾	23,387,370	2.51%
- 佳豪 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	161,445,295	17.33%
總計	275,687,665 ⁽ⁱ⁾	29.60%

附註：

- (i) 於要約人及其一致行動人士持有之275,687,665股高山股份中，90,855,000股高山股份、23,387,370股高山股份及161,445,295股高山股份分別以要約人、Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司均為永義之全資附屬公司。
- (ii) 佳豪亦(根據《證券及期貨條例》)於389,120,000股相關高山股份中擁有股份權益，包括由(i)高山於2017年5月11日發行之佳豪可換股票據獲悉數兌換後可予發行之64,000,000股股份(可予調整)；(ii)高山於2017年9月26日發行之佳豪可換股票據獲悉數兌換後可予發行之45,120,000股股份(可予調整)；及(iii)高山於2019年8月28日發行之佳豪可換股票據獲悉數兌換後可予發行之280,000,000股股份(可予調整)。

11. 接納股份要約之影響

接納股份要約，於截止日期或之後宣派、作出或派付，相關高山獨立股東將出售其高山股份予要約人(提供所有留置權、費用、期權、索賠、權益、不利權益、第三方權利或產權負擔以及與之相關或附帶的所有權利，(包括但不限於)收取宣派、作出或派付股息及其他分派(如有)的權利。

12. 香港印花稅

賣方之加倍從價印花稅稅率為高山股份或由要約人有關股份要約相關接納之應付代價的市值的0.1%，以較高者為準(四捨五入至最接近1.00港元)，將會從應付相關高山股份持有人於接納股份要約之款項中扣除。要約人將承擔其部分買方之加倍從價印花稅(高山股份市值的0.1%稅率)或要約人就股份要約應付之代價，以較高者為準(四捨五入至最接近1.00港元)，並負責向香港稅務局核算按股份要約有效買賣高山股份之所有應付印花稅。

13. 代價結算

有關接納股份要約之代價將盡快進行結算在任何情況下七(7)個營業日內(i)收取完整並有效接納之日起或(ii)股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件之日，以較晚者為準。

14. 高山股份之交易及權益

除要約人進行的市場購入外(詳情如下)，於相關期間內，要約人及其一致行動人士概無買賣任何高山股份、購股權、衍生工具、認股權證或可兌換為高山股份之其他有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

ALTUS INVESTMENTS 函件

以下列出了要約人及其一致行動人士於相關期間內全部在市場上購入的高山股份。

作出交易日期	相關人士	每股已支付 高山股份價格 港元	已購入之高山 股份總數	估已發行 高山股份總數之 概約百分比 %	已付總代價 港元
2020年9月4日	要約人	0.25	19,800,000	2.13	4,950,000

於最後實際可行日，要約人及其一致行動人士合共持有275,687,665股高山股份，佔高山總已發行股本約29.60%。請參閱本函件中「高山之股權」一段。

除上述者外，於最後實際可行日，要約人或其一致行動人士持有、控制或指示任何高山股份或持有任何可換股份、有關高山股份之認股權證、期權或衍生工具。

15. 永義集團之資料

要約人為一間於香港註冊成立之有限責任公司並由永義直接全資擁有。於最後實際可行日，要約人之董事為雷玉珠女士及謝永超先生，而永義之執行董事為官可欣女士、雷玉珠女士及謝永超先生，永義之獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及劉澤恒先生。

永義集團主要從事物業發展、物業投資、證券投資以及貸款融資業務。永義集團的核心業務之一為物業發展。永義集團在物業重建方面擁有豐富經驗，特別是收購舊樓進行更新及重建。永義集團另一個核心業務為物業投資。永義集團之投資物業包括香港住宅、商業及工業物業。

16. 要約人進行股份要約之理由及裨益

要約人採用永義之觀點，其理解如下：

永義集團認為高山是一個具吸引力的投資機會。永義(i)對香港房地產市場的長期前景持審慎樂觀的態度；及(ii)認為高山股份因高山股價從2019年的近期高位(最高收市價為1.74港元)回落而被低估。在2020年2月12日至2020年3月2日期間，永義透過要約人在市場上購入了合共71,055,000股高山股份，佔高山當時已發行總股本約7.63%。於2020年9月4日，永義集團額外在市場上購入合共19,800,000股高山股份佔高山已發行總股本約2.13%。因此，於最後實際可行日，永義集團於高山中之投票權權益約為29.60%。

以下是永義有關高山之投資基礎的觀察。

1. 對地產市場的長遠前景持審慎樂觀的態度

高山之主要業務分部包括物業發展和物業投資，包括投資物業的擁有權及租金、證券投資及貸款融資。高山物業權益包括住宅、商業及工業物業組合，載於本綜合文件附錄三「高山集團之物業估值」之最新估值，分別佔其物業權益的16%、33%及51%。有關高山集團物業權益之詳情，請參閱本綜合文件附錄三「高山集團之物業估值」。在過去幾年，香港的房地產市場以及高山之業務表現一直受到宏觀環境的不利影響包括(i)自2018年下半年中美貿易戰；(ii)於2019年6月後香港社會動盪；及(iii)於2020年初2019冠狀病毒病全球爆發。

永義集團預期中美貿易戰的影響將會持續，且直至2019冠狀病毒病大流行消退之前香港的經濟前景仍將不確定。由於在家工作模式在2019冠狀病毒病大流行期間已變得普遍，這種工作模式可能在某些行業變為永久性或普遍，這意味著將來對辦公空間的需求可能會降低。此外，由於遊客購物消費為香港的零售業作出了顯著貢獻，因此進行強制檢疫安排將繼續阻止旅客到訪香港，這為零售業帶來了下行壓力，進而對商店／商業場所的需求以及租金產生了不利影響。

儘管全球經濟增長放緩和2019冠狀病毒病爆發導致經濟前景不確定，但永義對香港房地產市場的長期前景仍保持審慎樂觀的態度，並相信市場將持續增長。從長遠考慮以下宏觀經濟基礎：

(i) 作為粵港澳大灣區一部分的香港經濟的增長前景，以及因此對物業的需求

根據香港政府發表之《2020年經濟概況及2021年展望》，永義董事會指出，中國2021–2025年之「第十四個五年計劃」加強強調「雙循環」，其中廣東省港澳大灣區將為香港參與國內循環的重要切入點。

香港之「一國兩制」以及高附加值專業及商業服務方面的強大競爭優勢，使香港可以在中國對外循環的發展中扮演「中介」及「促進者」的角色。參與外部循環的潛在好處為香港的經濟增長奠定了堅固的基礎。

從長遠來看，樓格將由該地區的經濟實力決定，因為更高的收入會增加以下方面的需求(i)物業消費(自住物業)；及(ii)物業投資。鑑於香港經濟將受益於粵港澳大灣區，永義董事會認為對香港物業的需求亦將增加。

(ii) 由於本地家庭住戶數目增加，物業基礎需求增加

政府統計處公佈的家庭住戶統計數字顯示，家庭住戶數目持續增加，由2017年的2,534,700戶增加至2020年的2,684,700戶。政府統計處估計，直至2024年，家庭住戶的數目會進一步增加至2,734,500戶。家庭住戶的增加將導致房屋需求。

(iii) 香港土地供應有限，尤其是由於政府批准延誤而造成的短期供應有限

根據香港政府發表的《行政長官2020年施政報告》，香港政府已確定330公頃土地，可提供316,000個公共房屋。在316,000個單位中，約有三分之一計劃在第一個五年期間(即2021–22至2025–26)完成，而另外三分之二則在第二個五年期間(即2026–27至2030–31)完成。

儘管香港政府作出了上述努力，但短期土地供應仍然有限(直至2026年，只有三分之一的新增土地能完成)，因為香港政府需時來執行其土地計劃以增加土地供應。需求上升加上供應有限，將對房地產市場的整體價格施加上行壓力，從而提振房地產市場。

(iv) 放寬的貨幣政策導致利率降低，從而支持抵押貸款的承受能力以及房地產需求

一個月香港銀行同業拆放利率呈下降趨勢，從於2019年12月31日之2.680%降至於2020年12月31日之0.180%，並進一步降至於2021年2月25日之0.120%。

低利率減輕了抵押人的財務負擔，因此可能增加對物業需求。

(v) 有利的政府政策

這些有利的政府政策包括：(a)推出一項試點計劃，以「標準費率」對工業大廈收取地價(計劃於2021年初開展)；及(b)自2020年11月26日起，廢除對非住宅物業交易徵收的加倍從價印花稅，這將非住宅物業交易的最高稅率從以前的8.5%降低至4.25%。此類政策旨在激勵購置物業，並應提振市場需求。

2. 高山股份被低估

下表顯示了在相關期間內高山歷史平均市值與高山集團已刊發之股權持有人應佔淨資產的對比：

	股權 持有人應佔 資產淨值 ⁽ⁱ⁾ 千港元	高山 平均市值 ⁽ⁱⁱ⁾ 千港元	股權 持有人應佔 資產淨值 概約折讓 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ %
於2016年3月31日	2,324,444	260,668	88.8
於2016年9月30日	2,371,098	263,578	88.9
於2017年3月31日	2,715,288	154,086	94.3
於2017年9月30日	2,566,539	184,309	92.8
於2018年3月31日	2,715,288	223,272	91.8
於2018年9月30日	2,631,487	218,418	91.7
於2019年3月31日	2,734,170	132,554	95.2
於2019年9月30日	2,788,849	369,338	86.8
於2020年3月31日	2,941,869	312,623	89.4
於2020年9月30日	2,904,042	358,429 ^(iv)	87.7 ^(iv)
		(直至最後 交易日)	

來源：聯交所(www.hkex.com.hk)

附註：

- (i) 摘錄自高山刊發之年報／中期業績公告，於相應年度／期間結束日期之經審核及未經審核股權持有人應佔綜合資產淨值。
- (ii) 即從高山刊發其經審核全年業績或未經審核中期業績(視情況而定)之後交易日至隨後刊發未經審核中期業績或經審核全年業績(視情況而定)的交易日期間高山的平均市值。
- (iii) 即在相應年度／期間結束日期之股權持有人應佔資產淨值折讓平均市值。
- (iv) 即從2020年11月23日(高山刊發其未經審核2020年中期業績後的交易日)至最後交易日期間之平均市值。

儘管高山之市值出現波動並從2019年最後高位回落，但永義觀察到高山的業務基礎並未受到重大及不利影響。相反，與2018年3月31日的記錄相比，截至2020年9月30日之股權持有人應佔資產淨值有所改善(如上表所示)，這主要是由於物業賬面價值增加(無論是物業發展項目或投資物業)，並反映了房地產公司之未來盈利能力。

永義注意到在過去三個財政年度中，高山股份持續以股權持有人應佔資產淨值大幅折讓作交易。永義亦注意到，現時高山股價相對其資產淨值折讓比大多數高山市場同業更高。

鑑於上述，永義認為高山為具吸引力的投資機會，並認為這是取得高山控制權的時機。

此外，永義董事認為，股份要約為永義拓展非住宅物業發展分部的有效渠道。永義董事預期該擴展可通過實現更大的業務連貫性及加強資源分配而創造協同價值。

因此，永義董事認為，股份要約之條款為公平合理，而可能非常重大收購事項符合永義及永義股東之整體利益。

17. 要約人於高山集團之意向

要約人採用永義之觀點，其理解如下：

除正常業務過程外，現時並在短期內永義無意出售或重新部署高山集團之資產，亦無意更改高山集團之現有管理層。股份要約完成後，高山(目前於永義被確認為聯營公司)，將成為永義之一間附屬公司，且永義將與高山董事會審查各自之業務及營運，以及是否需要進行更改以實現效率最大化及開發可能協同作用。如因該審查而提出任何更改，則將遵守《上市規則》及《收購守則》(如當時適用)之規定。

永義亦有意於高山集團業務仍僱用高山集團之現有員工及高山集團之現有董事繼續完成股份要約(除正常業務過程可能發生的變化外)。

聯交所已表示，倘於股份要約結束時由公眾持有少於適用於高山之最低規定百分比(已發行高山股份之25%)，或聯交所相信：

- 高山股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或
- 高山股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，

聯交所將會考慮行使其酌情權暫停高山股份買賣。

要約人、永義及高山希望高山繼續於聯交所上市。要約人的董事、永義及高山將共同和個別地向聯交所承諾採取適當步驟，以確保高山股份具有足夠的公眾持股量。

18. 稅務及獨立意見

倘高山股東對接納股份要約的稅務影響存有任何疑問，建議高山股東應諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，要約人、高山、Altus Investments、高山獨立財務顧問及登記處，任何彼等各自的董事、職員或聯繫人或參與股份要約的任何其他人士概不會就任何人士因接納或拒絕股份要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

19. 股份要約的進一步條款

股份要約須受條件限制。於條件之最後截止日期或之前，如果任何條件未達成或豁免，股份要約將失效。要約人將根據《收購守則》截止日期下午7時正發佈公佈說明股份要約是否已被修改或擴展，已過期或已成為或已宣佈為無條件(在這種情況下，無論接納或在所有方面)。要約人最遲可於寄發本綜合文件後第60天下午7時正(或執行人員可能同意的較晚日期)宣佈股份要約為無條件接納。

如果所有條件均達成(或豁免(如適用))，則將以公佈形式通知高山股東根據《收購守則》及《上市規則》盡快進行。

股份要約之其他條款，請參閱本綜合文件所載之附錄一「股份要約之進一步接納其他條款及手續」。

20. 一般事項

為確保全體高山獨立股東獲得公平對待，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有高山股份之登記高山獨立股東應獨立處理每名實益擁有人之股權。高山股份實益擁有人之投資倘以代名人義登記接納股份要約，務須向彼等之代名人提供彼等有關股份要約之意向之指示。務請注意本綜合文件附錄一所載之「股份要約之進一步接納其他條款及手續」一節。

所有文件及匯款將以平郵方式按照彼等在高山股東名冊所示地址寄發予高山獨立股東，或倘為聯名高山獨立股東，則寄發予在高山股東名冊名列首位之高山獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。要約人、高山、Altus Investments及任何彼等各自之董事或專業顧問或參與股份要約之任何其他人士概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

21. 其他資料

謹請閣下垂注「高山董事會函件」、「高山獨立董事委員會函件」、「高山獨立財務顧問函件」、隨附之接納表格及附錄所載之其他資料(均構成本綜合文件的一部分)。

此致

獨立股東 台照

代表

Altus Investments Limited

執行董事

梁綽然

2021年3月26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)

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

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：

ALTUS INVESTMENTS LIMITED代表要約人
(永義國際集團有限公司之一間全資附屬公司)，
於高山企業有限公司之全部已發行股份
(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)
作出自願有條件現金要約

1. 緒言

茲提述永義及高山公佈之日期為2021年2月11日聯合公佈，(其中包括) Altus Investments代表要約人(永義國際集團有限公司之一間全資附屬公司)作出附帶先決條件之自願有條件現金要約收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)和高山、永義及要約人日期為2021年3月19日公佈有關先決條件達成之聯合公佈。

高山董事會函件

雷玉珠女士，作為永義及高山之執行董事，選擇在永義和高山之董事會會議就有關股份要約的相關董事會決議案中放棄投票。

本綜合文件(本函件構成其一部分)旨在向閣下提供(其中包括)(i)Altus Investments函件，(其中包括)股份要約詳情；(ii)高山獨立董事委員會函件，包含其向高山獨立股東有關股份要約之建議；及(iii)高山獨立財務顧問函件，包含其向高山獨立董事委員會有關股份要約之意見及建議。

2. 高山獨立董事委員會及高山獨立財務顧問

已成立由高山全體獨立非執行董事(即簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生)組成之獨立董事委員會，獨立於要約人，旨在就股份要約向高山獨立股東提供意見。

紅日已被任命為高山獨立財務顧問，旨在就高山獨立股東而言，向高山獨立董事委員會有關股份要約之條款是否公平合理及高山獨立股東應否接受股份要約提供意見。紅日之任命已獲高山獨立董事會委員會批准。

3. 股份要約

如本綜合文件所載之「Altus Investments函件」中所述，Altus Investments代表要約人在以下基礎上作出股份要約：

Altus Investments代表要約人根據本綜合文件及隨附之接納表格所載之條款及條件提出收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)。股份要約按下列基準作出：

每股高山股份..... 股份要約價，即現金0.50港元

於最後實際可行日，已發行高山股份為931,458,010股。於股份要約價每股高山股份0.50港元，高山之全部已發行股本價值為465,729,005港元。

於最後實際可行日，基於931,458,010股高山股份的已發行股本，並已扣除由永義(透過要約人、Landmark Profits及佳豪)擁有之275,687,665股高山股份，根據股份要約，有655,770,345股高山股份。根據股份要約價，股份要約約為327,900,000港元。

高山董事會函件

於本綜合文件日期不存在任何已宣派但並未派付之股息。高山董事會尚未為以2021年3月31日為止的財政年度是否建議分派任何股息(「**2021股息**」)予高山股東作出決定。高山董事會將在會面考慮高山以2021年3月31日為止的綜合業績時的同時考慮是否建議分派2021股息。該會議預期於2021年6月底進行。

倘於寄發綜合文件當日或之後及股份要約截止日期前宣派、派付或作出任何股息或分派，該等股息或其他分派的金額將從股份要約價中扣除。

股份要約詳情，請參閱「Altus Investments函件」及本綜合文件所載之附錄一「股份要約之進一步接納其他條款及手續」和隨附之接納表格，共同列出了股份要約之條款及條件和若干相關資料。

4. 股份要約之價值

謹請閣下垂注於本綜合文件所載之「Altus Investments函件」中「股份要約之價值」，列出了股份要約之價值。

5. 股份要約之條件

謹請閣下垂注於本綜合文件所載之「Altus Investments函件」中「股份要約之條件」，列出了股份要約之條件。

6. 要約人之股份要約之原因及裨益

謹請閣下垂注於本綜合文件所載之「Altus Investments函件」中「要約人之股份要約之原因及裨益」。

7. 要約人於高山集團之意向

謹請閣下垂注於本綜合文件所載之「Altus Investments函件」中「要約人於高山集團之意向」。

高山董事會了解並歡迎要約人之意向，載於本綜合文件所載之「Altus Investments函件」中「要約人於高山集團之意向」，(其中包括)(i)永義無意出售或重新部署高山集團之資產(除正常業務過程外)，亦無意更改高山集團之現有管理層；及(ii)仍僱用高山集團之現有員工及高山集團之現有董事將繼續完成股份要約(除正常業務過程可能發生的變化外)，並願意與要約人進行合理的合作，並將繼續以符合高山集團及高山股東之整體利益。

高山董事會函件

聯交所已表示，倘於股份要約結束時由公眾持有少於適用於高山之最低規定百分比(已發行高山股份之25%)，或聯交所相信：

- 高山股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或
- 高山股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場

聯交所將會考慮行使其酌情權暫停高山股份買賣。

要約人、永義及高山希望高山繼續於聯交所上市。要約人、永義及高山的董事將共同和個別地向聯交所承諾採取適當步驟，以確保高山股份具有足夠的公眾持股量。

8. 永義集團之資料

謹請閣下垂注於本綜合文件所載之「Altus Investments函件」中「永義集團之資料」。

9. 高山集團之資料

高山於1991年6月14日在百慕達註冊成立，自1991年於聯交所上市。高山集團主要從事物業發展、物業投資、證券投資以及貸款融資業務。

謹請閣下垂注於本綜合文件所載之附錄二中「高山集團之財務資料」、附錄三中「高山集團之物業估值」及附錄四中「要約人及高山集團之一般資料」。

10. 高山之公眾持股量

股份要約截止後，公眾可能會持有少於25%高山股份(取決於接納程度)。謹請閣下垂注於本綜合文件所載之「Altus Investments函件」中「9.強制性收購及維持高山之上市地位」。

11. 其他資料

建議閣下垂注本綜合文件及隨附之接納表格所載之「Altus Investments函件」、附錄一「股份要約之進一步接納其他條款及手續」以得有關股份要約、股份要約之接納及結算手續、向高山海外股東作出之股份要約及稅收之資料。敬希閣下同時垂注本綜合文件附錄所載之額外資料。

高山董事會函件

12. 推薦建議

謹請閣下垂注於本綜合文件第25至26頁所載之「高山獨立董事委員會函件」全文，以及於本綜合文件第27至52頁所載之「高山獨立財務顧問函件」全文。建議閣下應對股份要約採取任何行動前仔細參閱本綜合文件之函件及其他資料。

建議高山股東就接納股份要約對稅收可能帶來之影響應諮詢彼等專業顧問之意見。

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3月26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：

ALTUS INVESTMENTS LIMITED代表要約人
(永義國際集團有限公司之一間全資附屬公司)，
於高山企業有限公司之全部已發行股份
(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)
作出自願有條件現金要約

緒言

吾等提述本公司日期為2021年3月26日共同公佈有關股份要約之綜合文件(「**綜合文件**」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與本綜合文件定義者具相同涵義。

吾等已被任命為高山獨立董事委員會以考慮並向高山獨立股東建議有關股份要約條款是否公平合理及高山獨立股東應否接受股份要約提供建議。

吾等作為高山獨立董事委員會之成員，宣佈吾等獨立於且與股份要約沒有任何利益衝突，因此能夠考慮股份要約條款，並向高山獨立股東提供建議。根據《收購守則》規則2.8，高山獨立董事委員會包括所有於股份要約中沒有直接或間接權益之高山獨立非執行董事。

高山獨立董事委員會函件

經吾等批准，紅日已被任命為高山獨立財務顧問，以就股份要約之條款和條件以及接納股份要約向吾等提供意見及建議。其意見及建議之詳情及納入其建議之主要因素，請參閱於本綜合文件之「高山獨立財務顧問函件」。

吾等也希望閣下垂注於本綜合文件所載之「Altus Investments函件」、「高山董事會函件」及「其他資料」，包括本綜合文件附錄及隨附之接納表格。

建議

經考慮高山獨立財務顧問之意見及建議，尤其是「高山獨立財務顧問函件」中列出的因素、原因及建議，吾等同意高山獨立財務顧問之觀點並認為就高山獨立股東而言，股份要約之條款為公平合理，並建議高山獨立股東接納股份要約。儘管有吾等之建議，仍強烈建議高山獨立股東於股份要約期間監察高山股份之成交價及成交量，彼等之決定實現或保留對高山之投資取決於彼等情況及投資目標。如有任何疑問，高山獨立股東應諮詢彼等專業顧問之專業意見。

此致

列位高山獨立股東 台照

高山獨立非執行董事
簡嘉翰

代表高山獨立董事委員會
高山獨立非執行董事
劉善明
謹啟

高山獨立非執行董事
吳冠賢

2021年3月26日

高山獨立財務顧問函件

下文載列紅日向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見函件全文，以供載入本綜合文件，就此向高山獨立董事委員會就股份要約提供其建議。



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：

ALTUS INVESTMENTS LIMITED代表要約人
(永義國際集團有限公司之一間全資附屬公司)，
於高山企業有限公司之全部已發行股份
(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)
作出自願有條件現金要約

緒言

吾等茲提述獲委任為高山獨立財務顧問，以就有關股份要約向高山獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為2021年3月26日之綜合文件，本函件構成綜合文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述日期為2021年2月11日，永義及高山共同公佈之聯合公佈和高山、永義及要約人日期為2021年3月19日有關先決條件達成之聯合公佈，Altus Investments將代表要約人(永義之一間全資附屬公司)作出附帶先決條件自願有條件現金要約收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)。

高山獨立財務顧問函件

於最後實際可行日，已發行高山股份總數為931,458,010股，當中要約人及其一致行動人士持有275,687,665股高山股份或約29.60%。此外，佳豪，為要約人一致行動人士（為永義（要約人之母公司）之一間全資附屬公司），持有之佳豪可換股票據尚未被兌換總本金金額為97,280,000港元，兌換價現為0.25港元（可予調整），全部到期日為2024年8月28日。由於佳豪為永義之一間全資附屬公司及要約人一致行動人士，根據《收購守則》規則13，將不會對佳豪可換股票據作出要約。除上述者外，於最後實際可行日，概無可兌換或交換為高山股份之尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或證券。

獨立董事委員會

高山董事會成立高山獨立董事委員會（由所有高山獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生組成），在就股份要約條款及接納股份要約向高山獨立股東提供意見。

吾等紅日已獲高山委任為高山獨立財務顧問向高山獨立董事委員會就有關股份要約提供意見。根據《收購守則》規則2.1，吾等之委任已獲高山獨立董事委員會批准。吾等作為高山獨立財務顧問之職責為就(i)股份要約就高山獨立股東而言是否公平合理；及(ii)高山獨立股東應否接納股份要約。

吾等之獨立性

於最後實際可行日，吾等與高山、永義、要約人及各自其任何聯繫人，或與任何一方並據此而行動或被推定為一致行動之各方，有資格就股份要約向高山獨立董事委員會提供獨立建議。於過去兩(2)年，吾等曾就(i)有關一項非常重大出售事項之建議關連交易，（有關公佈分別已於2020年11月9日、2021年1月4日、2021年1月22日及2021年2月19日刊發）；(ii)修訂可換股票據之條款（有關之高山通函已於2020年10月30日刊發）；及(iii)建議供股，基準為每持有一(1)股合併股份可獲發四(4)股供股股份（有關之高山通函已於2019年12月17日刊發）及因供股而對可換股票據之條款作出相關調整；(iv)有關根據特定授權建議發行可換股票據之關連交易（有關之高山通函已於2019年8月2日刊發）；及(v)有關非常重大收購事項和非常重大出售事項之關連交易（於日期為2019年2月12日之高山通函）擔任獨立財務顧問向高山獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除擔任上述獨立財務顧問職責外，吾等於過往兩(2)年內並無以任何身份為高山、永義及要約人行事。

除吾等獲委任作為高山獨立財務顧問已付或應付吾等一般專業費用外，概不存在吾等已向或將向高山收取任何費用或利益之安排。

吾等意見及推薦建議之基礎

於編製吾等的意見時，吾等已依賴綜合文件所載的陳述、資料、意見及聲明以及高山董事及高山管理層（「管理層」）提供予吾等的資料及聲明。吾等已審閱高山董事及管理層提供之陳述、資料及聲明（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，並將根據《收購守則》規則9.1盡快將該資料及聲明的任何重大變更通知高山股東。

吾等亦已假設高山董事於本綜合文件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，亦無理由懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑高山、其顧問、高山董事及／或管理層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。吾等亦已尋求並收到高山執行董事之確認，就其提供之資料及向吾等發表之意見並無重大遺漏。吾等之審查及分析基於（其中包括）高山提供之資料及已在公共區域中發佈之相當資料，包括高山截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止三年年報，以及截至2019年9月30日及2020年9月30日止六個月高山之中期業績報告及綜合文件所載之其他資料，並認為吾等已審閱足夠的資料以達成知情的意見並為吾等之意見提供合理的依據。然而，吾等並無獨立核證高山董事及管理層所提供之資料，亦無獨立調查高山、永義、要約人及其各自股東及附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況，以及其各自之歷史、經驗和往績記錄，或各自營運市場的前景。吾等的意見必需基於實際上之金融、經濟、市場及其他有效條件，以及在最後實際可行日向吾等提供之資料。

要約人之董事及永義董事對本綜合文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任（除有關高山集團外），並作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本綜合文件所載資料（除高山董事所表達外）經審慎周詳考慮，亦無遺漏任何其他事實，以致綜合文件所載之任何陳述有誤導成份。

高山董事對綜合文件所載有關高山集團資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本綜合文件（除要約人之董事所表達外）經審慎周詳考慮，並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載之任何陳述產生誤導。

高山獨立財務顧問函件

吾等尚未考慮應否接受股份要約對高山獨立股東的稅務和監管影響，因為這取決於他們的各自情況。尤其，在海外居住或在證券交易中須繳納海外稅項或香港稅項的高山獨立股東應考慮其稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

本函件僅向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供資料，以供其考慮股份要約，並除將其納入綜合文件外，未經吾等事先書面同意，本函件不得被引用或提及，全部或部分用於任何其他目的。

股份要約之主要條款

以下是股份要約之條款及條件的摘要，有關詳情，請參閱綜合文件所載之「Altus Investments函件」。

1. 股份要約

Altus Investments將代表要約人在遵守《收購守則》的情況下，作出自願有條件現金要約按以下價格收購全部高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)

每股高山股份..... 股份要約價，即現金0.50港元

誠如綜合文件所載之「Altus Investments函件」，每股高山股份之股份要約價0.50港元較：

- (a) 於最後實際可行日在聯交所所報收市價每股高山股份0.470港元溢價約6.4%；
- (b) 於2021年2月3日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股高山股份0.405港元溢價約23.5%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)止之最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.409港元溢價約22.2%；
- (d) 截至最後交易日(包括該日)止之最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.413港元溢價約21.1%；
- (e) 截至最後交易日(包括該日)止之最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.403港元溢價約24.0%；

高山獨立財務顧問函件

- (f) 按照高山股東於2020年3月31日應佔之高山集團經審核綜合資產淨值約2,941,900,000港元(摘錄自高山截至2020年3月31日止年度之年報)及931,458,010股高山股份計算之高山股東於2020年3月31日應佔之每股高山股份經審核綜合資產淨值約3.158港元折讓約84.2%；
- (g) 按照高山股東於2020年9月30日應佔之高山集團未經審核綜合資產淨值約2,904,000,000港元(摘錄自高山截至2020年9月30日止六個月之中期報告)及931,458,010股高山股份計算之高山股東於2020年9月30日應佔之每股高山股份未經審核綜合資產淨值約3.118港元折讓約84.0%；及
- (h) 根據於2020年9月30日經重估資產淨值約3,016,500,000港元計算，於2020年9月30日高山股東應佔每股高山股份經重估資產淨值約每股高山股份3.238港元折讓約84.6%(載於本綜合文件附錄二「高山集團之財務資料」中)，以及截至2021年1月31日當時已發行高山股份931,458,010股。

2. 股份要約之條件

於最後實際可行日，永義及其一致行動人士持有275,687,665股高山股份，佔已發行高山股份約29.60%。此外，佳豪(要約人一致行動人士)持有佳豪可換股票據尚未被兌換總本金金額為97,280,000港元，兌換價現為0.25港元(可予調整)。

股份要約一經作出，將需滿足或豁免以下條件：

- (a) 於截止日期下午4時正(或要約人可能決定及公佈並經執行人員批准之任何其後截止日期)就股份要約接獲有關高山股份之有效接納(及(倘允許)有關接納並無被撤回)，並連同於股份要約或之時已擁有或已收購或已同意收購之高山股份，將導致要約人及其一致行動人士持有高山逾50%投票權(即多於465,729,005股高山股份)(基於最後實際可行日已發行之高山股份數目計算)；
- (b) 截至截止日期(或較早時，要約無條件日期)，高山股份繼續於聯交所主板上市及並無暫停買賣連續三十(30)日或以上，亦無收到證監會及/或聯交所指示撤回或可能撤回高山股份於聯交所上市(為等待刊發有關股份要約之任何公佈而暫停買賣高山股份則除外)；

高山獨立財務顧問函件

- (c) 高山集團概無成員公司牽涉於(個別或共同)可能對高山集團之整體財務或經營狀況造成重大不利影響之任何訴訟、仲裁或政府程序，高山亦不曾遭以書面形式威脅提出有關訴訟、仲裁或政府程序，亦無出現可能引致任何有關訴訟、仲裁或政府程序之情況；及
- (d) 高山並無接獲有關在任何司法權區針對高山或高山集團任何成員公司進行，並對高山集團整體而言屬重大之任何持續政府或其他調查、查詢或紀律程序之通知，或有任何待決或面臨威脅之調查、查詢或紀律程序。

要約人(不論在全部或部分，於一般或特定事項)保留權利豁免全部或上述股份要約之任何條件，惟條件(a)不可豁免。於先決條件之最後截止日期或之前，如果任何條件未獲達成或豁免(如適用)，則股份要約將告失效。

於最後實際可行日，尚未達成任何條件。

根據《收購守則》規則30.1註釋2，除接納條件外，要約方不應援引任何條件致使股份要約失效，以作為不進行股份要約的基礎。但如果產生該項援引條件的權利之情況，就股份要約而言，對要約方極為重要則例外。

根據《收購守則》規則15.3，倘股份要約成為或宣佈成為無條件(不論就接納而言或於所有方面)，其須在其後不少於十四(14)天仍然可供接納。

要約人將根據《收購守則》就股份要約修訂、延長或失效，或達成條件(視情況而定)刊發公佈。

除獲得執行人員同意外，所有條件必須滿足(或如果允許或豁免)，或股份要約必須在截止日期或股份要約成為或宣佈無條件接納之日起二十一(21)天內失效，以較晚者為準。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 高山集團之財務資料及前景

(a) 高山集團之歷史財務資料

誠如高山集團截至2020年3月31日止年度之年報(「**2020年年報**」)所載，高山集團主要從事物業發展、物業投資(包括投資物業之擁有權及租賃)、證券投資及貸款融資業務(其中物業發展及物業投資為高山集團之核心業務，截至2020年3月31日止年度，其中約75.8%收益來自物業投資分部，其餘收入來自貸款融資分部)。

以下為高山集團之財務資料，摘錄自(i)高山集團截至2020年3月31日止三年以及截至2019年9月30日和2020年9月30日止六個月之綜合收益表；及(ii)高山集團於2018年3月31日、2019年3月31日、2020年3月31日、2019年9月30日及2020年9月30日之財務狀況表，摘錄自2020年年報及截至2019年12月31日止年報(「**2019年年報**」)和截至2020年9月30日止六個月之中期業績報告(「**2020年中期業績報告**」)。

高山獨立財務顧問函件

表一：高山集團之綜合損益表

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020 千港元 (經審核)	2019 千港元 (經審核)	2018 千港元 (經審核)	2020 千港元 (未經審核)	2019 千港元 (未經審核)
營業額					
- 物業投資	61,142	42,627	33,012	30,008	29,892
- 物業發展	-	-	-	-	-
- 證券投資	-	-	-	-	-
- 貸款融資	19,540	19,601	16,593	11,349	10,058
	80,682	62,228	49,605	41,357	39,950
提供服務成本	(4,227)	(3,271)	(2,880)	(1,800)	(2,088)
毛利	76,455	58,957	46,725	39,557	37,862
除所得稅前(虧損)/收益	(209,657)	50,910	54,608	(66,091)	(12,503)
稅項	3,465	(400)	(1,069)	1,539	134
本年度/期間(虧損)/收益	(206,192)	50,510	53,539	(64,552)	(12,369)

截至2020年9月30日止六個月(「2020年上半年」)與截至2019年9月30日止六個月(「2019年上半年」)之財務業績比較

如上文表一所載，高山集團的營業額保持相對穩定，於2020年上半年約41,400,000港元，而於2019年上半年約40,000,000港元。

高山集團於2020年上半年錄得期間虧損約64,600,000港元，而2019年上半年則錄得期間虧損約12,400,000港元。虧損增加主要由於(i)投資物業公平值變動虧損自2019年上半年約1,700,000港元增加至2020年上半年約12,300,000港元；(ii)持作出售發展物業減值自2019年上半年約24,100,000港元增加至2020年上半年約60,900,000港元；及(iii)較於2019年上半年確認出售附屬公司收益約57,500,000港元，於2020年上半年並無錄得出售附屬公司收益。虧損增加部分被於2019年上半年確認修改可換股票據條款之淨虧損所抵銷。

高山獨立財務顧問函件

截至2020年3月31日止財政年度(「**2020財年**」)與截至2019年3月31日止財政年度(「**2019財年**」)之財務業績比較

如上文表一所載，高山集團於2020財年之經審核綜合營業額約80,700,000港元，較2019財年之營業額約62,200,000港元增加約29.7%。根據2020年年報，營業額之增加主要由於新收購物業之租金收入增加。

高山集團於2020財年錄得年度淨虧損約206,200,000港元，而2019財年則錄得年度淨收益約50,500,000港元，主要由於(其中包括)(i)於2020財年，投資物業公平值變動虧損增加至約66,600,000港元，而於2019財年確認投資物業公平值變動收益約46,000,000港元；(ii)2020財年持作出售發展物業減值約134,300,000港元，但2019財年並無該減值；及(iii)2020財年高山發行之可換股票據條款修改產生之淨虧損約37,500,000港元，但2019財年並無該虧損。該虧損部分被於2020財年被新收購物業的租金收入增加及出售附屬公司的收益所抵消。

截至2019年3月31日止財政年度與截至2018年3月31日止財政年度(「**2018財年**」)之財務業績比較

如上文表一所載，高山集團於2019財年之經審核綜合營業額約62,200,000港元，較2018財年之營業額約49,600,000港元增加約25.4%。根據2019年年報，營業額之增加主要由於物業投資業務之租金收入及貸款融資業務之利息收入增加。

高山獨立財務顧問函件

高山集團於2019財年錄得年度淨溢利約50,500,000港元，較2018財年之淨溢利約53,500,000港元減少約3,000,000港元。該減少主要由於(其中包括)於2019財年按公平值計入損益之金融資產之變動虧損增加至約16,300,000港元，而於2018財年確認該虧損約2,200,000港元、於2018財年行政開支約35,500,000港元增加至約於2019財年約48,300,000港元及於2018年投資物業公平值變動收益約72,300,000港元減少至2019財年約46,000,000港元，已被2018財年租金收入約33,000,000港元增加至2019財年約42,600,000港元及於2019財年出售附屬公司之收益增加約43,100,000港元所抵銷。

表二：高山集團之綜合財務狀況表

	於9月30日		於3月31日	
	2020	2020	2019	2018
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	1,456,367	1,400,202	1,418,452	1,944,228
流動資產	3,222,909	3,202,791	2,616,093	2,067,689
非流動負債	1,230,629	1,122,480	753,266	707,315
流動負債	544,605	538,644	547,109	589,314
流動資產淨值	2,678,304	2,664,147	2,068,984	1,478,375
高山股東應佔權益	2,904,042	2,941,869	2,734,170	2,715,288

於2020年9月30日與於2020年3月31日之財務狀況比較

如上文表二所載，於2020年9月30日，高山集團錄得流動資產淨值約2,678,300,000港元(2020年3月31日：約2,664,100,000港元)。高山集團之流動資產於2020年3月31日約3,202,800,000港元增加至於2020年9月30日約3,222,900,000港元。該增加主要由於持作出售發展物業增加淨影響由於2020年3月31日約2,441,200,000港元至於2020年9月30日約2,664,700,000港元及銀行結餘及現金於2020年3月31日約357,800,000港元減少至於2020年9月30日約165,300,000港元。

於2020年9月30日，高山集團錄得高山股東應佔權益約2,904,000,000港元(2020年3月31日：約2,941,900,000港元)。

截至2017年3月31日、2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止年度，以及截至2020年9月30日止六個月期間，概無支付、宣派及建議股息。

高山獨立財務顧問函件

於2020年3月31日與於2019年3月31日之財務狀況比較

如上文表二所載，於2020年3月31日，高山集團錄得流動資產淨值約2,664,100,000港元(2019年3月31日：約2,069,000,000港元)。高山集團之流動資產於2019年3月31日約2,616,100,000港元增加至於2020年3月31日約3,202,800,000港元。根據2020年年報，該增加主要由於持作出售發展物業於2019年3月31日約1,730,300,000港元增加至於2020年3月31日約2,441,200,000港元及銀行結餘及現金於2019年3月31日約141,600,000港元減少至於2020年3月31日約357,800,000港元；而高山集團之流動負債於2019年3月31日約547,100,000港元減少至2020年3月31日約538,600,000港元，主要由於(i)可換股票據減少約17,600,000港元；(ii)貿易及其他應付款項減少約16,600,000港元；及(iii)有抵押銀行借貸增加約24,600,000港元之綜合影響。

於2020年3月31日，高山集團錄得高山股東應佔權益約2,941,900,000港元(2019年3月31日：約2,734,200,000港元)。該增加主要由於上文提述之流動資產由於2019年3月31日約2,616,100,000港元增加至於2020年3月31日約3,202,800,000港元。

於2019年3月31日與於2018年3月31日之財務狀況比較

如上文表二所載，於2019年3月31日，高山集團錄得流動資產淨值約2,069,000,000港元(2018年3月31日：約1,478,400,000港元)。高山集團之流動資產於2018年3月31日約2,067,700,000港元增加至於2019年3月31日約2,616,100,000港元。該增加主要由於淨影響(i)持作出售發展物業增加約95,300,000港元；(ii)應收貸款增加約88,000,000港元；及(iii)按公平值計入損益之金融資產增加約69,300,000港元；而高山集團之流動負債於2018年3月31日約589,300,000港元減少至2019年3月31日約547,100,000港元，主要由於淨影響(i)抵押銀行借貸減少約65,800,000港元；及(ii)貿易及其他應付款項增加約31,100,000港元。

於2019年3月31日，高山集團錄得高山股東應佔權益約2,734,200,000港元(2018年3月31日：約2,715,300,000港元)。該增加主要由於流動資產淨值約590,600,000港元及部分被(i)非流動資產減少約525,800,000港元及非流動負債增加約46,000,000港元所抵消。

(b) 香港物業市場之前景及展望

根據2020年年報，高山集團於2020年3月31日確認其在香港之非流動資產約851,400,000港元，佔其非流動資產總值60.0%以上，主要為投資物業。高山集團亦確認持作出售發展物業(香港之物業投資項目)約2,441,200,000港元，佔於2020年3月31日總流動資產超過76.0%。高山集團之收益由截至2019年3月31日止年度約62,200,000港元增加約18,500,000港元或29.7%至截至2020年3月31日止年度約80,700,000港元。因此，高山集團之毛利由截至2019年3月31日止年度約59,000,000港元增加約17,500,000港元或29.7%至截至2020年3月31日止年度約76,500,000港元。不過，高山集團確認該年度之經審核虧損約為206,600,000港元，包括投資物業公平值變動虧損約66,600,000港元及持作出售發展物業減值約134,300,000港元。

根據2020年中期業績報告，高山集團之收益由截至2019年9月30日止六個月約40,000,000港元輕微增加約1,400,000港元或3.5%至截至2020年9月30日止六個月約41,400,000港元。因此，高山集團之毛利由截至2019年9月30日止六個月約37,900,000港元增加約1,700,000港元或4.5%至截至2020年9月30日止六個月約39,600,000港元。不過，高山集團確認期間內未經審核虧損約64,600,000港元，包括投資物業公平值變動虧損約12,300,000港元及持作出售發展物業減值約60,900,000港元。高山之物業權益包括住宅、商業及工業物業，根據載於本綜合文件附錄三「高山集團之物業估值報告」中之最新估值，分別佔其物業權益約16%、33%及51%。

2019冠狀病毒病已為業界和香港經濟帶來重大不利影響及動盪，並鑑於以下因素，預計不久將來，高山集團之物業價值及租金收入將繼續有重大不確定性，(其中包括)根據香港政府統計處的數據，2019冠狀病毒病可能會使人因失業而減少家庭收入並降低消費能力和對物業之需求，經季節性因素調整後之失業率自2020年9月-2020年11月0.3%上升至2020年10月-2020年12月之6.6%，為16年來最高，並進一步於2021年11月-2021年1月增加至7.0%。

根據土地註冊處的統計資料，住宅樓宇單位的買賣協議數目波動(於2017年61,592宗、2018年57,247宗、2019年59,797宗及2020年59,880宗)。另外，非住宅樓宇單位的買賣協議數目波動(於2017年22,224宗、2018年21,946宗、2019年15,007宗及2020年13,442宗)。

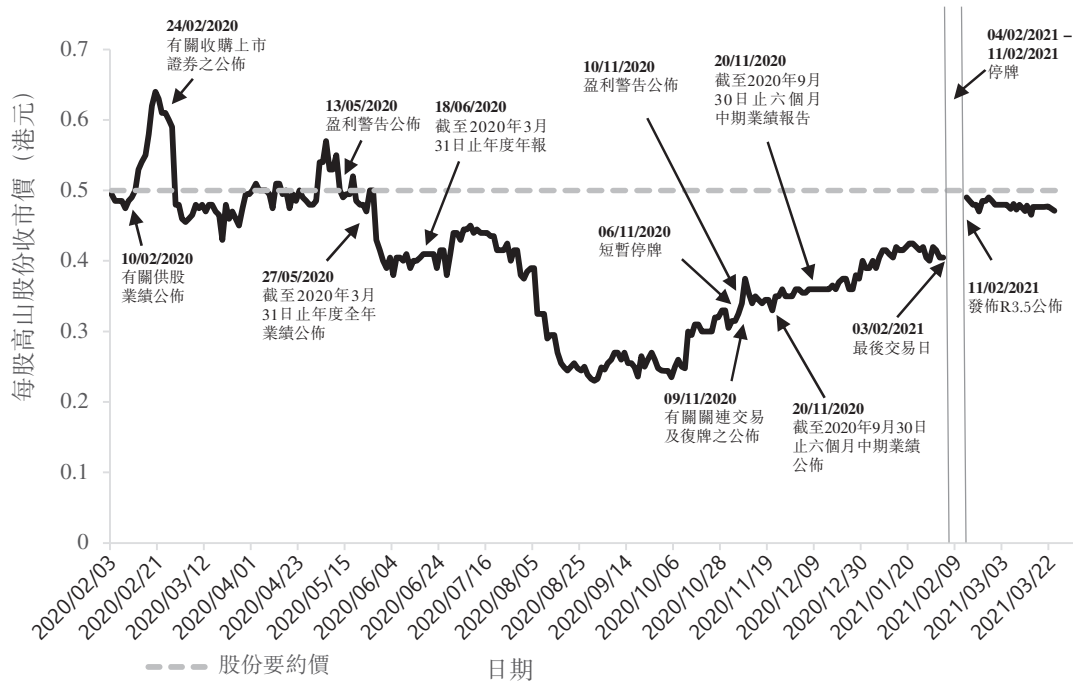
此外，根據差餉物業估價署於2021年3月刊發之香港物業報告每月補編，本地銷售平均代價(i)住宅樓宇單位保持穩定於2019年約為9,200,000港元及2020年約為9,200,000港元；及(ii)非住宅樓宇單位自2019年約14,700,000港元減少至2020年約9,900,000港元。根據差餉物業估價署的數據，私人住宅租金平均指數由2018年約193.0增加至2019年約194.4，並降至2020年約180.5。此外，私人住宅租金平均指數由2018年約377.3增加至2019年約383.0，並減少至2020年約381.3。

吾等還審閱了永義有關香港房地產市場的看法，載於本綜合文件「Altus Investments函件 - 16.要約人進行股份要約之理由及裨益」，包括(i)作為粵港澳大灣區一部分的香港經濟的增長前景，以及因此對物業的需求；(ii)由於本地家庭住戶數目增加，物業基礎需求增加；(iii)香港土地供應有限，尤其是由於政府批准延誤而造成的短期供應有限；(iv)放寬的貨幣政策導致利率降低，從而支持抵押貸款的承受能力以及房地產需求；及(v)有利的政府政策，並因此永義對香港房地產市場的長期前景持審慎樂觀的態度。不過，考慮到(i)鑑於影響經濟因素很多，永義之上述因素可能不會在短期內實現，如中美貿易戰及2019冠狀病毒病爆發；(ii)根據香港政府政府統計處，經季節性調整後的失業率在2020年11月至2021年1月升至7.0%；(iii)根據土地註冊處資料記錄，非住宅樓宇的買賣協議數量從2017年的22,224宗減少至2020年13,442宗；及(iv)根據差餉物業估價署刊發之香港物業報告每月補編(2021年3月)，非住宅樓宇單位的國內銷售平均代價由2019年約14,700,000港元減少至2020年約9,900,000港元，而香港房地產市場仍存在不確定性。

考慮到吾等之上述發現，吾等認為高山集團的未來表現仍存在不確定性。

2. 歷史股價表現

吾等已審閱及分析以下自2020年2月3日期間之收市價(即最後交易日前約一年(「公佈前審閱期間」)，直至及包括最後實際可行日(「審閱期間」))，吾等認為該時間足夠以說明高山股份收市價的歷史趨勢和變動水平：



資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

如上圖所示，自2020年2月24日至刊發聯合公佈前之最後交易日，高山股份交易整體呈下降趨勢。於公佈前審閱期間，於2020年8月31日錄得每股高山股份之最低收市價為0.230港元，而於2020年2月20日錄得每股高山股份之最高收市價為0.640港元。於公佈前審閱期間，每股高山股份之每日平均收市價為每股高山股份約0.399港元。於審閱期間內，每股高山股份之每日平均收市價為每股高山股份約0.407港元。

高山獨立財務顧問函件

吾等注意股份要約價為每股高山股份0.50港元，高於整個審閱期間大多數每股高山股份之每日收市價，並為(i)最高收市價折讓約21.88%；(ii)最低收市價溢價約117.39%；及(iii)於審閱期間內每日平均收市價溢價約22.85%。吾等亦注意到如上圖所示，於公佈前審閱期間高山股份當前市價整體呈下降趨勢。尤其，(i)截至最後交易日(包括該日)止之最近30個交易日，每股高山股份之每日平均收市價約0.403港元，股份要約價每股高山股份0.50港元較截至最後交易日(包括該日)止之最近30個交易日每股高山股份每日平均收市價溢價約24.07%；(ii)截至最後交易日(包括該日)止之最近60個交易日每股高山股份每日平均收市價為0.379港元，股份要約價每股高山股份為0.50港元較截至最後交易日(包括該日)止之最近60個交易日每股高山股份每日平均收市價溢價約31.93%；及(iii)截至最後交易日(包括該日)止之最近90個交易日每股高山股份每日平均收市價為0.348港元，股份要約價每股高山股份為0.50港元較截至最後交易日(包括該日)止之最近90個交易日每股高山股份每日平均收市價溢價約43.684%。

刊發聯合公佈後，高山股份於最後實際可行日之收市價飆升至0.47港元，較高山股份於最後交易日之收市價增加約16.0%，並接近高山股份要約價每股高山股份0.50港元。吾等已與管理層討論刊發聯合公佈後高山股價飆升的可能原因，並被告知除股份要約外，彼等並未知悉任何有可能影響高山股價之事項。

股東應注意，上述資料並不表示高山股份之未來表現，並且高山股價可能會比其在最後實際可行日之收市價高或低。

吾等注意，股份要約價0.50港元較(i)於2020年9月30日高山股東應佔每股高山股份未經審核綜合資產淨值每股高山股份約3.118港元折讓約84.0%（於2020年9月30日根據高山股東應佔高山集團之未經審核綜合資產淨值約2,904,000,000港元(摘錄自2020年中期業績報告)及於最後實際可行日已發行高山股份931,458,010股計算)；及(ii)於2020年9月30日，按經重估資產淨值約3,016,500,000港元計算，於2020年9月30日每股高山股份約3.238港元，高山股東應佔每股高山股份經重估資產淨值折讓約84.6%。吾等注意，股份要約價較(i)高山股東應佔每股高山股份未經審核綜合資產淨值折讓約84.0%；及(ii)高山股東應佔每股高山股份重估資產淨值折讓約84.6%為重大。

高山獨立財務顧問函件

鑑於高山股份持續以每股高山股份未經審核綜合資產淨值重大折讓交易，在審閱期間，最低折讓約為79.47%而最高折讓約為92.62%，吾等認為當前市價是釐定股份要約價公平性和合理性之更相關因素。資產淨值折讓應僅供參考。吾等認為，高山股份之當前市價直接反映了市場通常考慮到高山集團之所有業務分部以及當前市場狀況而認為之高山股份價值。詳情請參閱吾等於歷史交易價格相對於每股高山股份資產淨值的相關分析，如下所示：

歷史交易價格相對於每股高山股份資產淨值

下表顯示由2016年3月31日至2020年9月30日期間(涵蓋五份年報)每股高山股份歷史平均收市價相對於高山集團在相應期間發佈之權益持有人應佔每股高山股份之淨資產值，吾等認為該期限足夠長以說明高山股份收市價的歷史趨勢，該價格是根據高山股東應佔經審核/未經審核之合併淨資產除以相關年度/期間已發行高山股份數目計算：

截至止年度/ 止期間之全年業績/ 中期業績	權益持有人 應佔每股 高山股份之 淨資產值 (附註1) 港元	每股高山 股份平均 收市價 (附註2) 港元	權益持有人 應佔每股 高山股份 資產淨值之 折讓 (附註3)
2016年3月31日	2.08	0.19	90.9%
2016年9月30日	1.52	0.14	90.8%
2017年3月31日	1.28	0.07	94.5%
2017年9月30日	1.02	0.06	94.1%
2018年3月31日	0.92	0.07	92.4%
2018年9月30日	0.89	0.07	92.1%
2019年3月31日	0.92	0.04	95.7%
2019年9月30日	0.75	0.02	97.3%
		(附註4)	
2020年3月31日	3.16	0.34	89.2%
2020年9月30日	3.12	0.38	87.8%
		(附註5)	
2020年9月30日	3.24	0.38	88.3%
	(附註6)	(附註5)	

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及雅虎網站(<https://finance.yahoo.com>)

高山獨立財務顧問函件

附註：

1. 摘自高山發佈之相應年度／中期業績公佈之相應年度／期間結束日期之權益持有人應佔經審核及未經審核綜合資產淨值。
2. 代表高山發佈其經審核之全年業績或未經審核中期業績(視情況而定)之後的交易日至隨後發佈未經審核中期業績或經審核全年業績(視情況而定)的交易日期間之高山平均收市價。
3. 代表於相應年度／期間結束日期，高山平均收市價對每股高山股份權益持有人應佔資產淨值折讓。
4. 由於股本重組於2020年1月8日生效，每20股每股面值0.01港元已發行及未發行之現有高山股份合併為一股每股面值0.2港元之合併股份。以說明為目的，2020年1月8日至2020年3月27日期間之高山股份平均收市價基於收市價並通過除以該股份合併的比率(即20/1)進行調整而計算。
5. 代表自2020年11月21日(即高山發佈其截至2020年9月30日止六個月之未經審核中期業績後之交易日)至最後交易日期間之高山股份平均收市價。
6. 根據於2020年9月30日經重估資產淨值約3,016,500,000港元計算，於2020年9月30日高山股東應佔每股高山股份經重估資產淨值約每股高山股份3.238港元折讓約84.6%(載於本綜合文件附錄二「高山集團之財務資料」中)，以及截至2021年1月31日當時已發行高山股份931,458,010股。

吾等注意，自過去5年全年業績公佈或中期業績公佈發佈以來，高山股份以權益持有人應佔資產淨值大幅折讓作交易。由此看出，股份交易價與高山集團權益持有人應佔資產淨值的變化不相關。這可能表示投資者可能未完全只根據高山集團資產之相關價值來對股份進行估值。

儘管要約價(i)相對於2020年3月31日高山股東應佔每股高山股份之經審核綜合資產淨值折讓約84.2%；(ii)相對於2020年9月30日高山股東應佔每股高山股份之未經審核綜合資產淨值折讓約84.0%；(iii)相對於2020年9月30日高山股東應佔每股高山股份經重估資產淨值折讓約84.6%，吾等認為高山股份於過去五年以權益持有人應佔資產淨值大幅折讓作交易，從總體來看，吾等認為要約價為公平及合理。

高山獨立財務顧問函件

3. 股份流通量

下表列出了於審閱期間交易量：

	每月 高山股份 總成交量 (高山股份)	交易日數目	高山股份 平均每日 成交量 (概約 高山股份)	平均每日 成交量相對 已發行 高山股份 總數的概約 百分比 (附註3)	平均每日 成交量相對 公眾持有 高山股份 總數的概約 百分比 (附註4)
2020					
2月(附註1)	138,604,448	20	6,930,222	0.74%	1.06%
3月	15,961,663	22	725,530	0.08%	0.11%
4月	21,167,790	19	1,114,094	0.12%	0.17%
5月	28,316,918	20	1,415,846	0.15%	0.22%
6月	6,966,780	21	331,751	0.04%	0.05%
7月	8,243,354	22	374,698	0.04%	0.06%
8月	46,187,303	21	2,199,395	0.24%	0.34%
9月	26,297,860	22	1,195,357	0.13%	0.18%
10月	7,118,720	18	395,484	0.04%	0.06%
11月	22,884,532	19	1,204,449	0.13%	0.18%
12月	21,663,321	22	984,696	0.11%	0.15%
2021					
1月	5,108,294	20	255,415	0.03%	0.04%
2月	19,979,710	12	1,664,976	0.18%	0.25%
3月(附註2)	19,636,755	17	1,155,103	0.12%	0.18%

資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

附註1: 隨著2020年2月3日開始審閱期間，2020年2月包括20個交易日。

附註2: 截至並包括最後實際可行日作為審閱期間之一部分。

附註3: 基於於相關月份／期間之已發行高山股份數量。

附註4: 基於公眾高山股東於相關月份／期間所持有之高山股份數目。

高山獨立財務顧問函件

如上表所示，於審閱期間，高山股份之平均每日成交量介乎約255,415股高山股份(2021年1月)至約6,930,222股(2020年2月)，較已發行高山股份總數約佔0.03%至約0.74%；及(ii)公眾持有高山股份總數約0.04%至約1.06%。於審閱期間，高山股份之平均每日成交量普遍偏低。

鑑於高山股份之歷史平均每日成交量相對較少，因此不確定高山股份之整體流通量是否能維持，並不確定高山股份是否有足夠流通量供高山獨立股東於公開市場中出售大量高山股份而不會對高山股價造成下行壓力。因此，吾等認為，若高山獨立股東希望變現自己於高山股份之投資，股份要約為其提供退股保證。

4. 可比公司之分析

在評估股份要約價之公平性及合理性時，吾等與於聯交所上市從事類似業務的公司之市盈率(「**市盈率**」)及市淨率(「**市淨率**」)進行分析作比較。但是，吾等注意到高山集團於2020財年錄得虧損。因此，吾等認為沒有以價格為基礎之可用收益價格分析。

在評估高山之市淨率時，吾等已考慮截至2020年9月30日的重估資產淨值約3,016,500,000港元。在此基礎上，要約之隱含市淨率基於股份要約項下之總價值計算(即約為465,700,000港元)，除經重估資產淨值約3,016,500,000港元，約為0.15倍(「**經重估市淨率**」)。

高山獨立財務顧問函件

為了進行吾等可比分析，吾等根據以下標準確定了可比公司：(i)其股份於聯交所上市；(ii)從事與高山集團類似之業務，即物業投資業務，並於最近完整財年之總收益佔70%以上；(iii)投資物業主要位於香港；(iv)於最後實際可行日之市值不超過2,000,000,000港元。根據該標準，吾等已盡吾等所能確定了9間可比公司(「可比公司」)的詳盡清單。下表列出了各可比公司之市淨率和高山集團之經重估市淨率。

股份 代號	公司	主要業務	於最後 實際可行日 之市值 (百萬港元) (概約) (附註1)	其股東 應佔權益 (百萬港元) (概約)	市淨率 (概約) (附註2)
89	大生地產發展 有限公司	主要從事物業投資、 物業出租、物業發展、 房地產管理及中介及 酒店營運	1,222.6	7,954.4	0.15
224	建生國際集團 有限公司	主要從事業務 (i)物業及酒店投資及 (ii)其他投資	1,292.5	7,020.8	0.18
225	博富臨置業 有限公司	主要從事物業投資及 管理業務	1,302.3	5,425.1	0.24
237	安全貨倉有限公司	主要從事業務 (i)貨倉營運； (ii)物業投資；及 (iii)證卷交易及投資	1,348.7	4,407.8	0.31
271	亞證地產有限公司	物業租賃及房地產管理	1,488.8	4,409.4	0.34

高山獨立財務顧問函件

股份 代號	公司	主要業務	於最後 實際可行日 之市值 (百萬港元) (概約) (附註1)	其股東 應佔權益 (百萬港元) (概約)	市淨率 (概約) (附註2)
277	太興置業有限公司	主要從事物業投資及 資金管理	1,014.7	2,948.7	0.34
583	長城環亞控股 有限公司	主要從事物業投資及 金融服務	627.1	2,739.1	0.23
864	永利地產發展 有限公司	從事於香港租賃完成 之商業及住宅物業 之業務	200.8	953.5	0.23
2292	晉安實業有限公司	主要從事於香港物業 投資業務	669.6	1,386.6	0.48
				最大	0.48
				最小	0.15
				平均值	0.28
				中位值	0.24
616	高山				
	- 股份要約項下市 淨率(附註3)		465.7	2,904.0	0.16
	- 股份要約項下 經重估市淨率 (附註3)		465.7	3,016.5	0.15

資料來源：聯交所網站及上市公司各自之中期業績／年度報告

高山獨立財務顧問函件

附註1： 就可比公司而言，市值是根據聯交所所報之收市價及基於最後實際可行日已發佈資料之已發行股份數目計算；就高山而言，市值乃根據股份要約價0.50港元及931,458,010股已發行股份計算。

附註2： 通過將各自市值除以普通股股東應佔各自綜合權益計算(摘錄自最近發佈之財務報表)。

附註3： 用股份要約價乘以於最後實際可行日已發行高山股份數目並分別除以高山股東應佔權益和經重估資產淨值計算。

可比公司之市淨率約在0.15倍至0.48倍之間，平均數及中位值分別約為0.28倍及0.24倍。根據彼等各自最近發佈之年度／中期報告，可比公司錄得其股東應佔權益由約578,300,000港元至約11,556,700,000港元。高山之市淨率及經重估市淨率分別約為0.16倍及0.15倍。以股份要約價而言，高山之市淨率和經重估市淨率均低於可比公司之平均值及中位值。根據以上可比分析結果，股份要約價並非公平合理。

5. 有關永義集團之資料以及永義關於高山集團之意向

以下為永義關於高山集團意向之資料(摘錄自「Altus Investments函件」)。

(a) 永義集團之資料

誠如本綜合文件所載「Altus Investments函件」所述，永義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。永義集團的核心業務之一為物業發展。永義集團在物業重建方面擁有豐富經驗，特別是舊樓進行更新及重建。永義集團另一項核心業務為物業投資。永義集團之投資物業包括香港之住宅、商業及工業物業。要約人為一間於香港註冊成立之有限責任公司，並由永義直接全資擁有。

於最後實際可行日，要約人及其一致行動人士持有275,687,665股高山股份，佔已發行高山股份約29.60%。

(b) 要約人於高山集團之意向

要約人採用永義之觀點，其理解如下：

除正常業務過程外，現時並在短期內永義無意出售或重新部署高山集團之資產，亦無意更改高山集團之現有管理層。股份要約完成後，高山(目前於永義被確認為聯營公司)，將成為永義之一間附屬公司，且永義將與高山董事會審查各自之業務及營運，以及是否需要進行更改以實現效率最大化及開發可能協同作用。如因該審查而提出任何更改，則將遵守《上市規則》及《收購守則》(如當時適用)之規定。

永義亦有意於高山集團業務，仍僱用高山集團之現有員工及高山集團之現有董事繼續完成股份要約(除正常業務過程可能發生的變化外)。

(c) 公眾持股量及維持本公司之上市地位

要約人無意利用任何與高山有關，根據百慕達法律規定的強制收購權。要約人有意於股份要約結束後維持高山股份於聯交所之上市地位。根據《上市規則》，倘於股份要約結束時，公眾持有之已發行高山股份低於25%或倘聯交所相信(i)高山股份之買賣出現或可能出現虛假市場或(ii)高山股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停高山股份買賣。

永義有意維持高山股份於聯交所之上市地位。倘要約人及其一致行動人士收購已發行高山股份超過75%，高山董事將承諾向聯交所採取適當行動，以確保高山股份足夠公眾持股量。

股份要約完成後，高山股份之公眾持股量可能不足，且高山股份買賣可能會被暫停，直至公眾持股量恢復至規定水平為止。

推薦建議

儘管

- (i) 高山集團截至2020年3月31日止年度之收益增長及毛利增長分別錄得約29.7%及29.7%；
- (ii) 高山集團截至2020年9月30日止六個月之收益增長及毛利增長分別錄得約3.5%及4.5%；
- (iii) 永義對香港房地產市場的長期前景持審慎樂觀的態度；及
- (iv) 以股份要約價表示高山之市淨率和經重估市淨率均低於可比公司市淨率之平均值及中位值，

吾等亦考慮了以下整體因素，特別是：

- (i) 股份要約價0.50港元較(a)於最後交易日在聯交所所報收市價每股高山股份0.405港元溢價約23.5%；(b)於審閱期間每股高山股份平均每日收市價約0.407港元溢價約22.85%；(c)截至最後交易日(包括該日)止之最近30個交易日之每股高山股份平均每日收市價溢價約24.07%；(d)截至最後交易日(包括該日)止之最近60個交易日之每股高山股份平均每日收市價溢價約31.93%；及(e)截至最後交易日(包括該日)止之最近90個交易日之每股高山股份平均每日收市價溢價約43.68%；
- (ii) 就根據「1(b)香港房地產市場之前景及展望」一段所載吾等對香港房地產市場之前景及展望的分析，有關香港房地產市場的最新發展及不確定性，特別是中美貿易戰及2019冠狀病毒病爆發之影響，以及在不久將來香港物業的價值及租金收入；
- (iii) 永義集團有意繼續進行高山集團現有主要業務活動，截至2020年9月30日止六個月錄得未經審核重大淨虧損約64,600,000港元，以及截至2020年3月31日止年度經審核淨虧損約206,200,000港元及高山集團未來表現的不確定性，連同吾等對高山集團歷史財務表現及狀況之詳細分析載於「(a)高山集團歷史財務資料」一段。亦應注意，在維持高山在聯交所主板的上市地位同時，永義集團無意在股份要約結束後對高山集團之現有業務和營運進行任何重大改變；

高山獨立財務顧問函件

- (iv) 於審閱期間，高山股份的歷史成交量相對較少，若高山獨立股東希望變現自己於高山股份之投資，股份要約為其提供退股保證；
- (v) 於過去10年，高山概無派付、宣派及建議派付股息；及
- (vi) 雖然，股份要約價0.50港元較(i)高山股東於2020年9月30日應佔之每股高山股份未經審核綜合資產淨值每股高山股份約3.118港元折讓約84.0%；及(ii)於2020年9月30日高山股東應佔每股高山股份經重估資產淨值約每股高山股份3.238港元折讓約84.6%，吾等注意到，自過去5年年度業績公佈或中期業績公佈發佈以來，高山股份以相對於權益持有人應佔資產淨值大幅折讓交易，最低折讓約87.8%至最高折讓約97.3%（詳情載於「歷史交易價格相對於每股高山股份資產淨值」一段），且因此吾等認為現行市價是確定股份要約價公平性及合理性之更相關因素，注意到於2020年9月30日之高山集團大部分非流動資產由不易變現為現金之投資物業組成，並且股份要約價分別為於最後交易日之收市溢價及於審閱期間之平均收市價，

吾等認為，就高山獨立股東而言，股份要約之條款總體而言屬公平及合理。因此，吾等建議高山獨立董事委員會提議高山獨立股東接受股份要約。鑑於市場情況的波動性，謹此提醒有意接受股份要約之高山獨立股東於要約期間應密切關注高山股份之市價及流動性，並若在公開市場上高山股份所得款項淨額超過股份要約下的應收款項淨額，應考慮在公開市場上出售其高山股份而不是接受股份要約。

高山獨立股東於要約期間考慮高山股份在聯交所的歷史成交量相對較弱（載於本函件「3.高山股份流通量」一段）同時，亦應於要約期間考慮並監控高山股份之成交量，他們可能會難以在公開市場上出售其高山股份而不會給高山股價造成下行壓力。

高山獨立財務顧問函件

由於每位高山獨立股東都有不同的投資目標及／或情況，吾等建議高山獨立董事委員會向有關本綜合文件任何方面可能需要建議或將要採取行動之高山獨立股東應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問之意見。此外，彼等應仔細閱讀本綜合文件、其附錄及隨附接納表格所載之接納股份要約的程序。

此 致

高山企業有限公司

高山獨立董事委員會及高山獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

2021年3月26日

蕭永禧先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業積逾22年經驗。

1. 接納程序

為接納股份要約，閣下應按隨附相關接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成股份要約條款的一部分。

- (a) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下的高山股份(無論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須盡快將正式填妥及簽署的接納表格，連同閣下擬接納股份要約之高山股份數目所涉之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)郵寄或由專人遞交至登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，信封註明「高山企業有限公司－股份要約」，惟無論如何須不遲於截止日期下午4時正或要約人根據《收購守則》可能釐定及公佈的較後時間及／或日期送抵登記處。
- (b) 倘閣下高山股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下的高山股份接納股份要約(無論全部或部分)，則閣下必須：
 - (i) 將有關閣下擬接納股份要約之高山股份數目之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將正式填妥及簽署的接納表格，連同閣下高山股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)送交登記處；或
 - (ii) 透過登記處安排高山將高山股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署的接納表格，連同有關閣下擬接納股份要約之高山股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)送交登記處；或

- (iii) 倘閣下的高山股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的高山股份已存放於在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下的指示。
- (c) 倘閣下已提交閣下任何高山股份的過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲就該等高山股份接納股份要約，則閣下應先行填妥接納表格，連同閣下本人正式簽署的過戶收據送交登記處。此舉將被視為授權Altus Investments及／或要約人及／或彼等各自的代理，代表閣下在有關股票發行時向登記處領取有關股票，猶如該等股票乃連同接納表格一併送交登記處。
- (d) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何有關閣下高山股份之其他業權文件無法即時提供及／或已遺失，而閣下欲就閣下的任何高山股份接納要約，則閣下仍應將填妥的接納表格，連同聲明閣下已遺失閣下要約股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件或其無法即時提供有關文件的函件一併送交登記處。倘閣下尋回或可提供有關文件，則應在其後盡快將閣下要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件轉送至登記處。倘閣下已遺失閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他業權文件，閣下亦應致函登記處索取彌償保證書，並應按指示填妥及簽署後交回登記處。

- (e) 在登記處於首個截止日期不遲於下午4時正(或根據《收購守則》經要約人釐定並公佈之較後時間及/或日期)接獲已填妥的接納表格，而登記處已記錄該項接納及《收購守則》規則30.2註釋1所規定的任何有關文件已就此收訖，並在下列情況下，股份要約的接納方被視為有效：
- (i) 隨附閣下擬接納有關股票及/或過戶收據及/或任何其他業權文件(及/或就此所需的任何彌償保證)以及倘該等股票及/或過戶收據及/或任何其他業權文件並非以閣下名義登記，則確立閣下成為有關高山股份登記持有人的權利的該等其他文件；或
 - (ii) 由登記高山股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以於本(e)段另一分段未被計入之高山股份有關的接納為限)；或
 - (iii) 經登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格由登記高山股東以外之人士簽立，則必須出示令登記處信納之適當授權文件憑證。
- (g) 概不會就任何接納表格及/或閣下之股票及/或過戶收據及/或任何其他業權文件(及/或就此所需的任何彌償保證)發出收訖通知書。
- (h) 根據《收購守則》規則20.1，付款(減去賣方的加倍從價印花稅)將郵寄給接納高山獨立股東，或對於聯名股東，其姓名在高山股東名冊中名列第一之高山股東，應盡快以平郵方式郵寄，郵誤風險由閣下自行承擔，但在任何情況下，在股份要約成為或被宣佈為無條件之日及要約人通過登記處接獲正式填妥接納表格之日後七(7)個營業日內。登記處必須接獲有關業權文件，以使每份接納股份要約完備並有效。
- (i) 如果根據《收購守則》允許的時間股份要約在任何方面都沒有成為或被宣佈為無條件，股票及/或過戶收據及/或任何其他業權文件(及/或就此所需的任何彌償保證)獲登記處接獲，款項將退還給以平郵方式接納股份要約的高山獨立股東，或該等文件將盡快供領取，但在任何情況下，在股份要約失效後十(10)個營業日內。

2. 根據股份要約進行交收

待股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件及倘正式填妥之接納表格及《收購守則》規則30.2註釋1規定的有關高山股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需的任何彌償保證)屬完備及於各方面有效，且登記處在股份要約結束前接獲，則就根據股份要約提呈的高山股份應付接納股份要約的各高山股東的款項(經扣除賣方從價印花稅)的支票，將盡快惟無論如何於(i)股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)登記處收訖正式填妥之接納表格連同一切有關文件令股份要約項下之有關接納為有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關高山股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何高山股東根據股份要約有權收取的代價將按照股份要約的條款悉數結算(惟有關賣方從價印花稅之付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該高山股東的其他類似權利。

毋須支付不足一仙之零碎款額，而應支付予接納股份要約的高山股東之現金代價金額將向上湊整至最接近仙位。

自相關支票發出之日起六(6)個月內未出示要付款的支票將不予兌現，也不再具有任何效力，在這種情況下，支票持有人應就付款與要約人聯絡。

3. 接納期間及修訂

除非根據《收購守則》就股份要約作出修訂或延期，否則接納表格在每個情況下須由登記處收取，方為有效，須根據其上印列及本綜合文件的指示於截止日期下午4時正前收取。

倘股份要約獲修訂或延期，則要約人將須就股份要約的修訂或延期刊發公告，當中將列明下一個截止日期或倘接納股份要約已成為或宣佈為無條件，包括股份要約將仍然開放直至另行通知為止的聲明。倘屬後者，則須於股份要約截止前向尚未接納相關股份要約的高山股東發出至少十四(14)日的書面通知。倘要約人在股份要約過程中修改股份要約的條款，則所有高山股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂股份要約。任何經修訂股份要約須於至少十四(14)日可予接納，並且不得在2021年4月16日(星期五)之前截止。在任何情況下，如修訂了股份要約，並且考慮根據每份經修訂的股份要約並不代表該日期的原始或任何先前經修訂的形式的股份要約價值減少，經修訂股份要約的利益將按本協議規定以其原始或任何先前修訂的形式提供給股份要約接納人(以下稱「**先前接納人**」)。由先前接納人執行或代表先前接納人的任何形式接納表格均將應視為構成接納該經修訂股票要約。

要約人可加入新條件，以附帶於股份要約條款之任何修訂，或其任何後續修訂，但僅在實行經修訂股份要約的必要程度內，並須經執行人員同意。

倘截止日期延長，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述(除非文義另有所指)須被視為下個截止日期。

如果於第一個截止日期前未能滿足條件，則要約人沒有義務延長股份要約(即2021年4月16日(星期五))。

4. 代名人登記

為確保所有高山股東獲得同等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有高山股份的高山股東須於實際可行情況下將各實益擁有人的持股量分開處理。以代名人義登記投資的高山股份實益擁有人有必要向其代名人提供有關彼等對股份要約的意向的指示。任何代名人接納股份要約將被視為構成該代名人對要約人之保證，即其在接納表格中所擁有之高山股份數目為該代名人獲實益擁有人授權以代表其接納股份要約所擁有之高山股份總數。

5. 公佈

當股份要約成為或被宣佈為無條件時(無論是關於接納或在所有方面)以及股份要約在所有方面成為或被宣佈為無條件時,將發佈公佈。

在截止日期下午6時正(或在特殊情況下執行人員可能准許的較後時間及/或日期)之前,要約人必須知會執行人員及聯交所其有關股份要約修訂、延期、屆滿及無條件性的決定。要約人須根據《上市規則》在截止日期下午7時正前於聯交所網站刊登公佈,列明股份要約的結果及股份要約是否已經修訂、延期、屆滿或已經成為或被宣佈為無條件(無論就接納而言或於各方面)。有關公佈須列明下列各項:

- (a) 接獲的股份要約接納所涉及的高山股份總數;
- (b) 要約人及其一致行動人士於要約期間前持有、控制或支配的高山股份總數;
- (c) 要約人及其一致行動人士於要約期間已收購或同意將予收購的高山股份總數;及
- (d) 要約人及其任何要約人一致行動人士已借入或借出的高山任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)之詳情,惟任何已轉借或售出的借入高山股份除外。

有關公佈將載明該等要約股份數目代表已發行股本之百分比及投票權百分比。

在計算接納所代表的高山股份總數時,僅計及已完備、妥當及符合本附錄一所載條件,並已於不遲於截止日期下午4時正(即接納股份要約的最後時間及日期)由登記處接獲的有效接納。

根據《收購守則》的規定,有關股份要約的所有公佈將根據《收購守則》及《上市規則》規定作出。

如果任何要約人、與要約人一致行動人士或其各自顧問在要約期間內就接納程度或接納的高山股東數目或百分比發表任何聲明,則要約人必須立即按照《收購守則》規則19註釋2作出公佈。

6. 撤回權利

股份要約須待本綜合文件中「Altus Investments 函件」所載之條件獲達成(或倘允許豁免)後,方可作實。高山股東交回的股份要約接納不得撤銷及不可撤回,惟本段及下一段所述情況除外。根據《收購守則》規則17的規定,如果股份要約在首個截止日期起的二十一(21)天後(即2021年4月16日(星期五)),就接納而言仍未成為無條件,股份要約的接納人有權於該日及直至股份要約就接納而言成為或被宣佈為無條件之時及寄發本綜合文件日期起第60日(即2021年5月25日(星期二))(或要約人表明股份要約將不會延期至超過該日期的任何日子(如適用))下午4時正(以較早者為準)撤回其接納。

根據《收購守則》規則19.2,倘要約人未能遵守上文「5.公佈」一節所載的規定,執行人員可按照其可以接納的條款,要求提呈接納股份要約之高山股東獲授予撤回的權利,直至符合該節所載的規定為止。

7. 香港印花稅

賣方從價印花稅應按高山股份的市值或要約人就股份要約的有關接納應付的代價(以較高者為準)的0.1%計算(向上湊整至最接近1.00港元),將從就接納股份要約應付相關高山股東的款項中扣除。要約人將代表接納股份要約的高山股東就接納要約及轉讓高山股份安排支付賣方從價印花稅。

8. 一般事項

- (a) 所有通訊、通知、接納表格、股票、轉讓收據、業權文件及/或授權憑證文件(及/或就此所需的任何彌償保證),倘由高山股東或彼等指定的代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄,則郵誤風險由彼等自行承擔,而要約人、高山、Altus Investments及任何彼等各自的董事、登記處及其他參與股份要約的人士以及任何彼等各自之代理,概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生的任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成股份要約條款及條件的一部分。
- (c) 本綜合文件及/或接納表格或其中之一即使意外地漏寄予任何一個應獲股份要約的人士,將不會導致股份要約在任何方面失效。

- (d) 股份要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。由任何人士或代表任何人士執行接納表格將構成該人的協議，香港法院將應有專屬管轄權解決與股份要約有關的任何爭議。
- (e) 正式簽署接納表格將賦予要約人、Altus Investments或要約人可能指示的有關人士權利，代表接納股份要約的人士填妥、修訂及簽署任何文件，及採取可能屬必需或權宜的任何其他行動，以令已接納股份要約的人士涉及的高山股份歸屬於要約人或其可能指示的有關人士。
- (f) 待股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後，任何人士接納股份要約將被視為構成該人士：
- (i) 向要約人、高山及Altus Investments聲明及保證，該人士向要約人出售之高山股份並無附帶一切產權負擔及連同其於截止日期所附帶或其後附帶的所有權利(包括悉數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)之權利)；及
- (ii) 向要約人、高山、Altus Investments及彼等各自之顧問聲明及保證，倘接納股份要約的有關高山股東為香港以外司法權區公民、居民或國民，其已就接獲及接納股份要約及其任何修訂遵守有關高山海外股東須遵守之所有適用法律及規定並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意並進行所需的所有登記或備案，以及接納高山股東支付有關其接納的任何轉讓或其他稅款的所有要求，其亦無進行或不進行任何行為，而將或可能導致要約人、高山或彼等各自之顧問或任何其他人士就股份要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定，或有關接納、交回及/或註銷根據所有適用法律及規定應屬有效及具約束力。
- (g) 於本綜合文件及於隨附接納表格提述之股份要約應包括其任何延期及/或修訂。

- (h) 於彼等作出有關股份要約之決定時，高山股東應倚賴彼等自身對要約人、高山集團及股份要約條款(包括所涉及之好處及風險)之研究。本綜合文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同隨附之接納表格不應詮釋為要約人、高山及／或Altus Investments提呈之任何法律或商業意見。高山股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (i) 出於註釋目的，本綜合文件及隨付之接納表格之中英文版本，概以英文版本為準。

I. 財務摘要

以下為截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止三個財政年度以及截至2020年9月30日止六個月中的每個財務摘要，摘錄自高山分別截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止三年年報，以及截至2020年9月30日止六個月之中期業績報告所載之已發佈高山集團經審核綜合財務報表。

德勤，高山集團會計師在截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止三年高山集團會計師報告中沒有發表任何修改意見，也沒有就持續經營強調事項或重大不確定性。截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止各三年，以及2020年9月30日止六個月，無任何重大收入或支出的項目。

綜合收益表及全面收益表摘要

	截至2020年	截至3月31日止年度		
	9月30日止 六個月	2018年	2019年	2020年
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	41,357	49,605	62,228	80,682
提供服務成本	(1,800)	(2,880)	(3,271)	(4,227)
毛利	39,557	46,725	58,957	76,455
其他收入	4,162	7,677	7,137	9,141
其他收益及虧損	84	1,552	(395)	(354)
其他開支	(49)	(121)	(58)	(1,467)
分銷及銷售費用	—	(40)	—	—
行政開支	(21,167)	(35,525)	(48,276)	(52,472)
修改可換股票據條款之 淨虧損	—	(1,023)	—	(37,526)
投資物業之公平值變動 (虧損)收益	(12,314)	72,337	45,988	(66,623)
出售附屬公司之收益	—	—	43,139	57,511
轉出因出售按公平值計入 其他全面收益之債務工具	(313)	—	—	(969)
持作出售發展物業之減值 金融資產之減值虧損撥回 (減值虧損)淨額：	(60,851)	—	—	(134,309)
-按公平值計入其他全面 收益之債務工具	53	—	(181)	(456)
-應收貸款	1,137	—	(2,808)	(6,581)
-可供出售投資	—	(3,406)	—	—
按公平值計入損益之金融 資產之公平值變動虧損 淨額	(377)	(2,195)	(16,283)	(20,429)
融資成本	(16,013)	(31,373)	(36,310)	(31,578)
除稅前溢利(虧損)	(66,091)	54,608	50,910	(209,657)
稅收	1,539	(1,069)	(400)	3,465
高山股東應佔本期間/年度 溢利(虧損)	(64,552)	53,539	50,510	(206,192)

附註：截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止各個財年及截至2020年9月30日止六個月均無非控制權益應佔溢利/虧損。

	截至2020年	截至3月31日止年度		
	9月30日止 六個月	2018年	2019年	2020年
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他全面收入(開支)：				
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	23,606	37,095	(26,179)	(31,859)
按公平值計入其他全面收益之債務工具公平值變動	2,859	—	577	(4,946)
轉出因出售按公平值計入其他全面收益之債務工具	313	—	—	969
計入損益之按公平值計入其他全面收益之債務工具之(減值虧損撥回)減值虧損	(53)	—	181	456
可供出售投資公平值變動	—	45,029	—	—
可供出售投資減值時重新分類調整	—	3,406	—	—
出售可供出售投資時解除	—	(45)	—	—
本期間/年度其他全面收入	<u>26,725</u>	<u>85,485</u>	<u>(25,421)</u>	<u>(35,380)</u>
高山股東應佔本期間/年度全面收入/(開支)總額	<u>(37,827)</u>	<u>139,024</u>	<u>25,089</u>	<u>(241,572)</u>
每股基本盈利(虧損)(港仙)	(6.93)港仙	2.31港仙	33.46港仙	(70.68)港仙
每股攤薄盈利(虧損)(港仙)	(6.93)港仙	2.15港仙	32.10港仙	(70.68)港仙

附註：

- (i) 截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止每個財年以及截至2020年9月30日止六個月無宣派股息。
- (ii) 截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止各個財年及截至2020年9月30日止六個月均無非控制權益應佔全面收入。

綜合財務狀況表摘要

	於2020年 9月30日	2018年	於3月31日 2019年	2020年
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
總資產	4,679,276	4,011,917	4,034,545	4,602,993
總負債	<u>1,775,234</u>	<u>1,296,629</u>	<u>1,300,375</u>	<u>1,661,124</u>
	<u>2,904,042</u>	<u>2,715,288</u>	<u>2,734,170</u>	<u>2,941,869</u>
高山股東股權應佔				
股本	186,291	29,658	29,658	186,291
儲備	<u>2,717,751</u>	<u>2,685,630</u>	<u>2,704,512</u>	<u>2,755,578</u>
	<u>2,904,042</u>	<u>2,715,288</u>	<u>2,734,170</u>	<u>2,941,869</u>

綜合現金流量表摘要

	截至3月31日止年度	
	2020年	2019年
	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
用於經營業務之現金淨額	(377,555)	(109,902)
用於投資活動之現金淨額	(139,195)	(81,135)
來自融資活動之現金淨額	733,974	208,012
現金及等同現金之淨額增加	217,224	16,975

II. 綜合財務報表

高山須在本綜合文件中所列出或參考綜合財務狀況表、綜合現金流量表以及其他任何主要報表所示(i)高山集團截至2018年3月31日止年度之經審核綜合財務報表中(「**2018財務報表**」)；(ii)高山集團截至2019年3月31日止年度之經審核綜合財務報表(「**2019財務報表**」)；(iii)高山集團截至2020年3月31日止年度之經審核綜合財務報表中(「**2020年財務報表**」)；及(iv)高山集團截至2020年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「**2020年中期財務報表**」)，連同相關已發佈帳目之附註(與上述財務資料之增值有主要相關)。

2020年財務報表，連同重大會計政策載於高山之2020年報第77至121頁，該報告已於2020年6月18日發佈。2020年報已發佈於高山網頁 <http://www.eminence-enterprise.com/zh/>。另請參閱以下2020年報超連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf

2019年財務報表，連同重大會計政策載於高山之2019年報第67至108頁，該報告已於2020年6月20日發佈。2019年報已發佈於高山網頁 <http://www.eminence-enterprise.com/zh/>。另請參閱以下2019年報超連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/lt20190620298_c.pdf

2018年財務報表，連同重大會計政策載於高山之2018年報第51至95頁，該報告已於2019年6月22日發佈。2018年報已發佈於高山網頁 <http://www.eminence-enterprise.com/zh/>。另請參閱以下2018年報超連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/lt20180622292_c.pdf

2020年中期財務報表，連同主要會計政策載於高山之2020中期業績報告第38至53頁，該報告已於2020年12月11日發佈。2020年中期業績報告已發佈於高山網頁 <http://www.eminence-enterprise.com/zh/>。另請參閱以下2020中期業績報告超連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100218_c.pdf

2020年財務報表、2019年財務報表、2018年財務報表及2020年中期財務報表(但非分別出現在2020年報及2020中期業績報告中其他部分)引用併入本綜合文件並構成本綜合文件之一部分。

III. 債務、或然及承擔**借貸、租賃負債及可換股票據**

截至2021年1月31日營業時間結束時(以本債務聲明目的即為最後實際可行日)，高山集團的借貸、租賃負債及可換股票據總額約為1,600,000,000港元，詳情如下：

	千港元
非流動	
有抵押銀行借貸	1,235,466
租賃負債	3,899
可換股票據	43,275
	<u>1,282,640</u>
流動	
有抵押銀行借貸	292,213
租賃負債	2,366
可換股票據	22,398
	<u>316,977</u>
	<u><u>1,599,617</u></u>

以下是高山集團於最後實際可行日的可換股票據的關鍵條款，所有這些可換股票據均無擔保和無抵押。

2017年可換股票據1

於2017年5月11日，高山向Goodco發行每年4厘票面息率本金金額為16,000,000港元之可換股票據，授予權利在2024年8月28日之前的任何時間將本金轉換為每股為0.25港元的高山股份(於2020年11月19日的修訂契據後)。於最後實際可行日，該可換股票據的未償還金額為16,000,000港元。

2017年可換股票據2

於2017年9月26日，高山向Goodco發行每年4厘票面息率本金金額為28,200,000港元之可換股票據，授予權利在2024年8月28日之前的任何時間將本金轉換為每股為0.25港元的高山股份(於2020年11月19日的修訂契據後)。於最後實際可行日，該可換股票據的未償還金額為11,300,000港元。

2019年可換股票據

於2019年8月28日，高山向Goodco發行每年4厘票面息率本金金額為70,000,000港元之可換股票據，授予權利在2024年8月28日之前的任何時間將本金轉換為每股為0.25港元的高山股份(於2020年11月19日的修訂契據後)。於最後實際可行日，該可換股票據的未償還金額為70,000,000港元。

資產抵押

高山集團之未償還有抵押銀行借貸約為1,527,700,000港元，於2021年1月31日由高山集團之投資物業及持作出售發展物業，賬面值分別約為934,900,000港元及2,693,000,000港元作抵押，而所有銀行借貸均由高山擔保。

截至2021年1月31日營業時間結束時，除上述披露者及集團內公司間之負債外，高山集團並無任何已發出但尚未償還及尚未償還或已授權或已產生但尚未發出之定期貸款、其他借貸或借貸性質的債務包括銀行透支、承兌負債(正常的商業票據除外)、承兌信貸、重大租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債及尚未償還擔保。

V. 重大變動

高山董事確認，除：

- (i) (a) 購入香港吉席街93號地下、1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位香港以及香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，代價為89,115,992港元，詳情載於日期為2020年4月6日之公佈及2020年5月21日之通函；
- (b) 以代價6,200,000港元收購香港吉席街95號2樓的一半業權，其詳情載於日期為2020年10月30日之公佈及日期為2020年12月4日之通函，以及以代價5,445,544.55港元收購香港吉席街95號2樓單位之餘下一半業權，詳情載於日期為2021年3月1日之公佈；及
- (c) 建議出售香港堅尼地城爹核士街1B、1C、1D及1E號，及香港吉席街93號及95號，代價為1,100,000,000港元，詳情載於日期為2020年11月9日之公佈；

- (ii) (a) 於2017年5月11日、2017年9月26日及2019年8月28日發行予佳豪發展有限公司可換股票據之條款變更，其詳情載於日期為2020年9月21日之公佈及日期為2020年10月30日之通函；及
- (b) 應Madian Star Limited要求，提前贖回2022年到期之可換股票據，其詳情載於2021年1月11日之公佈；
- (iii) (a) 收購香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈地下C1工作坊場地之單位(「豐華工業大廈」)，代價為45,000,000港元，有關詳情載於日期為2020年11月17日之公佈；及
- (b) 預期在公開拍賣中可能收購豐華工業大廈2樓工作坊場地D及5樓工作坊場地A，根據土地審裁處的命令，如果本公司在各自的公開拍賣中不成功，則可能出售，有關詳情載於日期為2021年1月6日之公佈和日期為2021年1月27日之通函；
- (iv) (a) 購入中國建設銀行股份有限公司3,800,000股境外上市外資股份，其H股於聯交所主板上市(股票代號：939)，總購入價約為22,534,000港元(不包括交易成本)，其詳情載於日期為2020年12月8日之公佈；
- (b) 於RLX Technology Inc.首次公開發行中購入394,275股美國存託股份，其股份在紐約證券交易所上市，總代價約為4,731,300美元(相等於約36,667,575港元)(不包括交易成本)，其詳情載於日期為2021年1月26日之公佈；
- (c) 出售RLX Technology Inc.之105,929股美國存託股份，總售價約為2,551,660美元(相等於約19,775,365港元)(不包括交易成本)，詳情載於日期為2021年2月10日之公佈；及
- (d) 購入合共680,000股華夏能源控股有限公司，其股份在聯交所GEM上市(股份代號：8009)，總購入價為489,600港元(不包括交易成本)，詳情載於日期為2021年3月10日之公佈；及
- (v) 本集團於2020年12月11日發佈之中期業績報告中載列本集團截至2020年9月30日止六個月之本期間未經審核淨虧損約64,600,000港元。

自2020年3月31日(即高山集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日)起直至及包括最後實際可行日，高山集團的財務或貿易狀況或前景未發生重大變化。

VI. 物業權益及物業估值報告

威格斯資產評估顧問有限公司和Edmund Tie & Company Holdings Pte. Ltd.是兩名獨立合資格專業估值公司，已於2021年1月31日對高山集團的財產權益進行了估值。其函件，估值摘要和估值證書的文本載於本綜合文件附錄III。

VII. 重估資產淨值

以說明為目的，於2020年9月30日之每股高山股份未經審核資產淨值根據於2021年1月31日其未經審核物業估值重估(「重估資產淨值」)。下文載列高山截至2020年9月30日的每股高山股份重估資產淨值的計算。

每股高山股份重估資產淨值的計算

	千港元
高山股東應佔於2020年9月30日高山集團持有之物業 於2021年1月31日之總市值	4,056,144
扣除：高山股東應佔於2020年9月30日由高山集團持有 物業之賬面值	<u>3,943,717</u>
淨重估盈餘	<u>112,427</u>
	千港元
截至2020年9月30日高山股東應佔高山集團之綜合淨資產值	2,904,042
增加：淨重估盈餘	<u>112,427</u>
於2020年9月30日高山應佔重估資產淨值	<u>3,016,469</u>
截至2020年9月30日每股高山股份重估資產淨值(港元)	<u>3.24</u>

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)及Edmund Tie & Company Holdings Pte. Ltd. (「ETC」)就高山集團所持物業權益於2021年1月31日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。

A: 來自威格斯位於香港及中國的物業之物業估價報告

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問
香港九龍觀塘道388號創紀之城一期
渣打中心27樓
電話：(852) 6651-5330 電郵：gp@vigers.com
網頁：www.vigers.com



敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對「高山企業有限公司」(「貴公司」)，連同其附屬公司統稱「貴集團」位於香港及中國之物業進行估值。吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以提供吾等對該權益於2021年1月31日(「估值日期」)之估值意見。就《收購與合併守則》(「《收購守則》」)規則11.1(f)而言，吾等了解本公司綜合物業資產價值佔本公司綜合賬面總值50%或以上。吾等亦了解，本公司之聯營公司沒有其他物業，因此該物業應遵守《收購守則》規則11.1(f)項下之估值報告。

估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業市值之意見，而市值之定義為「經適當市場推廣後，由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以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。吾等之估值乃根據「香港測量師學會」(「**HKIS**」)發佈之「2020香港測量師學會估值準則」、「皇家特許測量師學會」(「**RICS**」)發佈之「皇家特許測量師學會估值-環球標準」、公司條例之相關條文及「香港聯合交易所有限公司」(「**聯交所**」)發佈之「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」(主板)，以及《收購守則》規則11。市值為賣方在市場上可以合理獲得的最佳價格，也是買方在市場上可以合理獲得的最有利價格。此估算特別排除了因特殊條款或情況(例如非典型融資、出售及租回安排、任何人士授予與出售相關的考量或讓步，或具有特殊價值的要素)而增加或減少估算價格。物業的市值也可以在不考慮買賣成本及無抵消任何相關稅款進行估算。

估值方法

香港物業

吾等於進行估值時，已將現有租約所得租金收入淨額資本化，並計及該物業之復歸權益，以及參考可資比較市場交易，以對該物業已出租部分進行估值。於對該物業之空置或業主自用部分進行估值時，吾等已採用直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。吾等分析特性、地點、面積等相若之可資比較物業，並審慎衡量該物業之所有相關優點及缺點，以達致公平之價值比較。

中國物業

在欠缺足夠的可資比較者進行比較的情況下，吾等採用了成本法「使用經濟學原理提供價值指示，即買方為獲得一項資產所支付的費用，不超過獲得同等效用的資產之成本(不論是通過購買或建造)，除非涉及不當的時間、不便、風險或其他因素。該方法通過計算資產的當前重置或再生產成本並扣除實際損耗和所有其他相關時形式過時來提供價值指示。」吾等對物業的估值是根據「折舊重置成本」(「**DRC**」)進行評估，「用其現代同等資產重置物業之當前成本，減去因實際損耗而扣除的費用以及所有相關形式的過時及優化」。在吾等的估值中，未考慮替代用途或發展選項；吾等也沒有考慮該物業的任何重建潛力。

業權調查

香港物業

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，惟未有查閱文件正本以確定所有權或核實是否有並未載於吾等所獲副本上之任何租賃修訂。所有文件均作參考之用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

中國物業

該物業位於中國(「中國」)，而吾等已經獲取了該物業的相關產權文件的副本，但吾等尚未檢查該物業的產權，也未審查原始產權文件。吾等已根據本集團及其法律顧問關於中國法律的建議，即「德恒律師事務所」(以下簡稱「中國法律顧問」)，就該物業之業權及擁有權提供意見。就吾等估值而言，吾等已考慮中國法律顧問編製的法律意見，尤其是該物業之業權、擁有權、產權負擔等。儘管吾等已運用了專業判斷作出估值，但懇請閣下謹慎考慮吾等之估值假設。

估值考慮因素

經審閱全部有關文件後，吾等很大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、土地使用權期限、地盤及樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。吾等並無理由懷疑貴集團及「德恒律師事務所」(以下簡稱「中國法律顧問」)向吾等所提供資料之真實性及準確性，而吾等已被告知，所提供的資料中無重大事實遭遺漏。吾等尚未進行詳細的實地考察以驗證該物業地盤及建築面積之準確性，但吾等已假設給予吾等有關地盤及建築面積之文件為準確及可靠。吾等估值報告中包含的所有尺寸，量度及面積均基於提供吾等的文件中所包含的資料，因此為近似值。

鄧偉立測量師(MRICS RICS註冊估值師)及廖敏聰先生(BSc (Hons))已於2021年2月9日對該等香港物業及周圍環境進行實地視察(但未進行任何形式的建築調查)；然而，陸和絨(CREA)女士已於2021年2月4日對該中國物業及周圍環境進行實地視察(但未進行任何形式的建築調查)。在吾等實地視察過程中，沒有發現嚴重的缺陷；並且該等物業之環境被認為合符其樓齡及使用。該等物業均提供空調系統和自動噴水滅火系統，以及電力、用水及排水設備。但是吾等必須強調，吾等沒有進行任何結構性調查，也沒有檢查過木工及該等物業之其他結構部分(對吾等而言是被覆蓋、無暴露或無法進入)。因此，吾等無法報告該等物業是否任何結構性或非結構性缺陷。

估值假設

除非另有說明或註明，吾等之估值乃假設該物業可於其現況下在當前市場出售(假設以交吉物業進行買賣，且並無受足以影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資企業或任何其他類似安排影響。此外，吾等亦無考慮涉及或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權。

吾等於進行估值時，已假設該物業之擁有人在繳付一般土地使用費後，於獲授之吾等是基於現金購買，並且無與該等物業買賣相關的利息及／或融資成本所作出之津貼的基準對該等物業進行估值。未屆滿土地租用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。

吾等已對該物業進行實地視察，惟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上之任何物業發展項目。吾等於進行估值時，已假設此等方面均令人滿意。

吾等對該物業市值之評估乃並未計及買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項前之估計價值。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其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

潛在稅項負債

根據本集團建議，潛在稅項負債可能由物業權益產生包括：

a. 位於香港之物業權益：

- i. 加倍從價印花稅(「加倍從價印花稅」)對物業代價或價值(較高者為準)稅率如下：

物業代價或價值	費率
直至2,000,000港元	1.50%
2,000,001港元至2,176,470港元	30,000港元+20% 超過2,000,000港元
2,176,471港元至3,000,000港元	3.00%
3,000,001港元至3,290,330港元	90,000港元+20% 超過3,000,000港元
3,290,331港元至4,000,000港元	180,000港元+20% 超過4,000,000港元
4,000,001港元至4,428,580港元	180,000港元+20% 超過4,000,000港元
4,428,581港元至6,000,000港元	6.00%
6,000,001港元至6,720,000港元	360,000港元+20% 超過6,000,000港元
6,720,001港元至20,000,000港元	7.50%
20,000,001港元至21,739,130港元	1,500,000港元+20% 超過20,000,000港元
21,739,131港元及以上	8.50%

買方、賣方及使用該工具的任何人士將共同和分別承擔責任支付加倍從價印花稅(按1級或2級稅率計算)。換句話說，根據法律，買方、賣方和任何使用該工具的任何人士將承擔同等程度的責任，以支付應付工具的任何加倍從價印花稅，不管他們之間是否有相反的協議。

- ii. 出售物業溢利利得稅稅率如下：

應評稅利潤	費率
應評稅利潤直至2,000,000港元	8.25%
應評稅利潤任何部分超過2,000,000港元	16.5%

- b. 位於中國之物業權益：

- i. 代價增值稅率為9% (另加附加費)；
- ii. 以25%稅率徵收出售物業所得的企業所得稅；及
- iii. 按累進稅率對增值土地價值徵收的土地價值增值稅如下：

增值土地價值	累進稅率
不多於50%	30%
多於50%但不多於100%	40%
多於100%但不多於200%	50%
多於200%	60%

對於本集團持有之物業權益，該權益繼續由本集團持有並無意出售。因此，這些物業權益之任何潛在稅項負債被明確化的可能性很微。

備註

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於該物業並無現有或預期利益；及並非相關法團，亦與 貴集團或與 貴集團訂約之其他方並無關係；
- (2) 吾等獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似種類物業估值所需之專長及經驗；
- (3) 吾等之估值按公平公正基準編製；
- (4) 估值師之酬金並非取決於呈報有利於任何人士之預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定結果或其後發生之事件；及
- (5) 吾等獨立於 貴集團。

除非另有說明，否則本估值報告所載之所有貨幣金額均以香港法定貨幣港元（「港元」）列值；而在該等中國物業估值中列明的貨幣金額以人民幣（「人民幣」）（中國的法定貨幣）顯示；而所採用的換算係數為1.00平方米（「平方米」）至10.7639平方呎（「平方呎」），以及1.00米（「米」）至3.2808呎（「呎」）進行長度測量。

隨函附奉吾等估值報告之核心內容。

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

張宏業測量師

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

RICS註冊估值師

董事

鄧偉立測量師

MRICS

RICS註冊估值師

謹啟

2021年3月26日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師（產業測量組），於多個地區（包括香港、澳門、中國、日本、聯合王國、加拿大及美利堅合眾國）擁有逾39年之物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發之可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動之估值。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾14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18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逾14年。

估值概要

第1類－位於香港之物業(持作發展物業)

編號	該物業	於估值日期 現況下的市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 權益市值
1.	香港銅鑼灣勿地臣街11號地下至5樓及部分天台；勿地臣街13號地下至5樓及部分天台；勿地臣街15號地下至5樓	800,000,000港元	100%	800,000,000港元
2.	香港九龍長沙灣青山道646, 648, 648A號豐華工業大廈地下工作坊場地A1, A2, B1, B2, C1, C2及D, 1樓工作坊場地A, B, C及D, 2樓工作坊場地A, B及C, 3樓工作坊場地A, B, C及D, 4樓工作坊場地A, B, C及D, 5樓工作坊場地B, C及D, 6樓工作坊場地A, B, C及D連天台	355,050,000港元	100%	355,050,000港元
3.	香港九龍長沙灣景林街121號	444,000,000港元	100%	444,000,000港元
4.	香港堅尼地城爹核士街1B-1E號	290,000,000港元	100%	290,000,000港元
5.	香港堅尼地城吉席街93號地下至5樓連天台及吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台	123,900,000港元	100%	123,900,000港元

第2類－位於香港之物業(持作投資物業)

編號	該物業	於估值日期 現況下的市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 權益市值
6.	香港灣仔莊士敦道148號地下	44,300,000港元	100%	44,300,000港元
7.	香港銅鑼灣景隆街6號地下	91,300,000港元	100%	91,300,000港元
8.	香港九龍長沙灣長沙灣道790、792、794號2樓	13,200,000港元	100%	13,200,000港元
9.	香港九龍長沙灣永康街18A青山道號650-652號6樓	35,700,000港元	100%	35,700,000港元
10.	香港新界大埔優景里20號新翠山莊9號房 (包括花園、車棚、屋頂平台及天台)	19,000,000港元	100%	19,000,000港元
11.	香港新界大埔公路8003號沙田花園地下 低層D座7樓1號及2號單位和停車場46號	18,100,000港元	100%	18,100,000港元
12.	香港九龍長沙灣永康街20號5樓	15,200,000港元	100%	15,200,000港元
13.	香港九龍長沙灣永康街20號天台	1,200,000港元	100%	1,200,000港元
14.	香港銅鑼灣黃泥涌道161號3樓	12,300,000港元	100%	12,300,000港元
15.	香港九龍長沙灣大南西街609號永義廣場	514,200,000港元	100%	514,200,000港元

第3類- 位於香港之物業(持作自住物業)

編號	該物業	於估值日期 現況下的市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 權益市值
16.	香港九龍長沙灣青山道481號香港紗廠工業大廈 第6期4樓停車場L12號	2,600,000港元	100%	2,600,000港元

第4類- 位於中國之物業(持作投資物業)

編號	該物業	於估值日期 現況下的市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 權益市值
17.	位於中國浙江省湖州市吳興區織里鎮 東良路108號之工業園區	人民幣42,100,000	100%	人民幣42,100,000

物業估值報告

第1類－位於香港之物業(持作發展物業)

編號	該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值
1.	香港銅鑼灣勿地臣街11號地下至5樓及部分天台；勿地臣街13號地下至5樓及部分天台；勿地臣街15號地下至5樓 在土地註冊處已知並登記為內地段730號Q部分、R部分及S部分的所有地面部分或土地。	豎立於總面積約2,857平方呎(265.42平方米)地盤上之物業。內地段730號以政府租契持有，年期由1881年9月1日起租賃期為999年，該物業位於灣仔分區計劃大綱藍圖第S/H5/27號劃定的「商業」區域內。	根據本集團建議，物業正建造中，並將於2022年初落成。	800,000,000港元 (八億港元整) (本公司應佔100%權益： 800,000,000港元 (八億港元整))

附註：

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主載列如下。

該物業部分	登記業主	註冊摘要編號	日期
勿地臣街11號地下及閣樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街11號1樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街11號2樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街11號3樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街11號4樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街11號5樓及部分天台	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街13號地下及閣樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日

該物業部分	登記業主	註冊摘要編號	日期
勿地臣街13號1樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街13號2樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街13號3樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街13號4樓	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街13號5樓及部分天台	明益企業有限公司	18082100900039	2018年7月31日
勿地臣街15號地下	明益企業有限公司	14091700860037	2014年8月20日
勿地臣街15號1樓	明益企業有限公司	12060700130014	2012年5月16日
勿地臣街15號2樓	明益企業有限公司	12070500240016	2012年6月11日
勿地臣街15號3樓	明益企業有限公司	12062800250017	2012年6月8日
勿地臣街15號4樓	明益企業有限公司	12062800250033	2012年6月8日
勿地臣街15號5樓	明益企業有限公司	12062800250047	2012年6月11日

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：

勿地臣街11至13號

- i. 日期為1966年1月3日的大廈公契，註冊摘要編號UB518944；
- ii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2009年12月4日註冊摘要編號10020502210059，取代通知書編號UBZ / U07-10 /0017/08；
- iii. 已蓋章之表格32 - 向土地審裁處申請作出售賣令的申請書，Chancemore Limited (申請人 (多數股權擁有人)) 和怡安企業有限公司 (答辯人 (少數股權擁有人))，註冊摘要編號15120200120011，日期為2015年12月1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LDCS17000/2015)；
- iv. 日期為2017年9月29日公開拍賣協議備忘錄售賣詳情及條件，以Chancemore Limited的名義作出，代價為441,000,000.00港元(PT.)，註冊摘要編號17102500220015；
- v. 日期為2018年7月31日買賣協議備忘錄，以明益企業有限公司的名義作出，代價為504,530,000.00港元(PT.)，註冊摘要編號18082100900029；及
- vi. 日期為2018年7月31日抵押予大華銀行有限公司的債券及按揭作為所有款項，註冊摘要編號18082100900040

勿地臣街11號地下及閣樓

- i. 已蓋章申請書，Chancemore Limited (申請人)和怡安企業有限公司(答辯人)，註冊摘要編號17111701250114，日期為2017年9月25日(備註：根據土地審裁處土地強制售賣主體申請編號17000/2015)

勿地臣街15號

- i. 日期為1970年7月6日的大廈公契與贈款契據予Chan Po Chak，註冊摘要編號UB500397;
- ii. 日期為2018年7月31日抵押予大華銀行有限公司的債券及按揭作為所有款項，註冊摘要編號18082100900040

勿地臣街15號5樓

- i. 已蓋章申請書予土地審裁處，明益企業有限公司(申請人(多數股權擁有人))和怡安企業有限公司(答辯人(少數股權擁有人))，註冊摘要編號12122402060034，日期為2012年12月12日(備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》LDCS 56000/2012)；
3. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
 4. 根據內地段730號政府租契，該物業須遵守以下主要租賃條件：

[.....未經陛下事先許可前，該承租人、其執行人、管理人或受讓人，或任何其他人士於此轉管租約持續期內，在上述物業或其任何部分內或其上使用、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、製糖、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務.....]
 5. 該物業根據於2015年5月4日展出之灣仔分區計劃大綱圖單案S/H5/28(「分區計劃大綱圖」)在商業的土地範圍內。根據分區計劃大綱圖附帶的附註，在指定為「商業」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及/或修改或重建，不得引致整個發展及/或重建計劃的最高建築物高度超過130米(從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
 6. 據本集團告知，截至估值之日期，該物業之建築成本及已完成建築工程預算分別為225,800,000港元和41,014,400港元，已在吾等之估值中適當考慮以反映該物業之質量及現況。
 7. 在吾等進行估值過程中，吾等已假設上述命令已遵守並得到建築事務監督滿意；並且沒有為補救工作提供任何津貼(如有)。
 8. 截至評估之日期，該物業總發展價值，旨在「按相關監管框架下根據現行發展控制參數，假設擬發展項目物業之市值已剛於估值日期完成，而吾等亦有最新的假設發展建議書」估值為1,152,000,000港元(十一億五千二百萬港元)。
 9. 根據本集團提供之資料，明益企業有限公司為本公司之全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
2.	香港九龍長沙灣青山道646, 648, 648A號豐華工業大廈地下工作坊場地A1, A2, B1, B2, C1, C2及D, 1樓工作坊場地A, B, C及D, 2樓工作坊場地A, B及C, 3樓工作坊場地A, B, C及D, 樓工作坊場地B, A, B, C及D, 5樓工作坊場地B, C及D, 6樓工作坊場地A, B, C及D連天台	該物業包括樓高7層之工業大廈28個工作坊, 於1970年落成。 豐華工業大廈建於一個註冊面積855.21平方米(9,205.50平方呎)地盤之上, 包括面積約為63.17平方米(680平方呎)的清除車道。 根據註冊樓面平面圖, 該物業的總實用面積約為47,402平方呎(4,403.68平方米)及細分列表如下:	據本集團告知, 該物業之實用面積為34,702平方呎或以總月租金額約670,100.00港元出租予各個租戶, 最後到期日為2023年1月14日; 或該物業的其餘部分為空置可供出租。	355,050,000港元 (三億五千五百零五萬港元整) (本公司應佔100%權益 355,050,000港元 (三億五千五百零五萬港元整)) (該物業之地盤價值100%股份: 646,000,000港元) (該物業應佔地盤價值: 618,100,000港元)
	稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段第2213號A段餘段, 新九龍內地段第2213號D段, 新九龍內地段第2213號餘段及新九龍內地段第2213號E段之所有120份份額中之112份或土地。			
		部分	實用面積 (平方呎) (平方米)	
		地下工作坊A1	1,090 101.26	
		地下工作坊A2	800 74.32	
		地下工作坊B1	800 74.32	
		地下工作坊B2	1,090 101.26	
		地下工作坊C1	1,090 101.26	
		地下工作坊C2	685 63.64	
		地下工作坊D	1,637 152.08	
		1樓工作坊A	1,910 177.44	
		1樓工作坊B	1,910 177.44	
		1樓工作坊C	1,775 164.90	
		1樓工作坊D	1,710 158.86	
		2樓工作坊A	1,910 177.44	
		2樓工作坊B	1,910 177.44	
		2樓工作坊C	1,775 164.90	
		3樓工作坊A	1,910 177.44	
		3樓工作坊B	1,910 177.44	
		3樓工作坊C	1,775 164.90	
		3樓工作坊D	1,710 158.86	
		4樓工作坊A	1,910 177.44	
		4樓工作坊B	1,910 177.44	
		4樓工作坊C	1,775 164.90	
		4樓工作坊D	1,710 158.86	
		5樓工作坊B	1,910 177.44	
		5樓工作坊C	1,775 164.90	
		5樓工作坊D	1,710 158.86	
		6樓工作坊A	1,910 177.44	
		6樓工作坊B	1,910 177.44	
		6樓工作坊C	1,775 164.90	
		6樓工作坊D	1,710 158.86	
		總計	<u>47,402</u> <u>4,403.68</u>	

請注意, 地下每個工作坊A1、A2、B1、B2、C1及C2也包括面積65平方呎(6.04平方米)的院子在內; 地下工作坊D也包括面積130平方呎(12.08平方米)的院子在內; 6樓工作坊A、B、C及D也包括分別面積1,853平方呎(172.15平方米)、1,873平方呎(174.01平方米)、1,738平方呎(161.47平方呎)和1,653平方呎(153.57平方米)的院子在內

新九龍內地段第2213號根據政府租契持有, 有效租賃期為75年, 自1898年7月1日開始, 可續租賃期24年, 並且已經進一步延長至2047年6月30日, 無需付附加保費, 但每年繳納政府地租相等於應課差餉租值3%(根據1988年《新界土地契約(續期)條例》不時提出。

附註：

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主載列如下。

該物業部分	登記業主	註冊摘要編號	日期
地下工作坊場地A1	寶藝國際集團有限公司	18021402540413	2018年2月9日
地下工作坊場地A2	DAILY LEADER LIMITED	16121600220020	2016年11月29日
地下工作坊場地B1	DAILY LEADER LIMITED	16121600220020	2016年11月29日
地下工作坊場地B2	DAILY LEADER LIMITED	16121600220020	2016年11月29日
地下工作坊場地C1	御領投資有限公司	19021502070083	2019年1月30日
地下工作坊場地C2	DAILY LEADER LIMITED	16120200320013	2016年11月9日
地下工作坊場地D	寶藝國際集團有限公司	17112902490111	2017年11月15日
1樓工作坊場地A	寶藝國際集團有限公司	17120102210223	2017年11月14日
1樓工作坊場地B	寶藝國際集團有限公司	17091802150024	2017年8月22日
1樓工作坊場地C	寶藝國際集團有限公司	16082500890179	2016年8月5日
1樓工作坊場地D	寶藝國際集團有限公司	16082500890183	2016年8月5日
2樓工作坊場地A	寶藝國際集團有限公司	16082500890012	2016年8月5日
2樓工作坊場地B	寶藝國際集團有限公司	16082500890029	2016年8月5日
2樓工作坊場地C	寶藝國際集團有限公司	16082500890030	2016年8月5日
3樓工作坊場地A	寶藝國際集團有限公司	16082500890052	2016年8月5日

該物業部分	登記業主	註冊摘要編號	日期
3樓工作坊場地B	寶藝國際集團有限公司	16082500890060	2016年8月5日
3樓工作坊場地C	寶藝國際集團有限公司	16083000480025	2016年8月5日
3樓工作坊場地D	寶藝國際集團有限公司	17052400460010	2017年5月5日
4樓工作坊場地A	寶藝國際集團有限公司	16082500890073	2016年8月5日
4樓工作坊場地B	DAILY LEADER LIMITED	16102700180016	2016年10月18日
4樓工作坊場地C	寶藝國際集團有限公司	16082500890097	2016年8月5日
4樓工作坊場地D	寶藝國際集團有限公司	16082500890196	2016年8月18日
5樓工作坊場地B	寶藝國際集團有限公司	16082500890102	2016年8月5日
5樓工作坊場地C	寶藝國際集團有限公司	16082500890113	2016年8月5日
5樓工作坊場地D	寶藝國際集團有限公司	16082500890126	2016年8月5日
6樓工作坊場地A及天台A	寶藝國際集團有限公司	16082500890139	2016年8月5日
6樓工作坊場地B及天台B	寶藝國際集團有限公司	16082500890141	2016年8月5日
6樓工作坊場地C及天台C	寶藝國際集團有限公司	16082500890150	2016年8月5日
6樓工作坊場地D及天台D	寶藝國際集團有限公司	16082500890161	2016年8月5日

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：

全部受規限單位

- i. 日期為1970年7月6日的大廈公契，註冊摘要編號UB751468;
- ii. 日期為2014年7月22日的已蓋章判決書，Chau Yan Chi Catherine (原告)和豐華工業大廈法人業主(被告)，註冊摘要編號14090800830013 (備註：按DCCJ 1459/2014 RE:根據文書所附的地下平面圖綠色部分或其任何部分)；
- iii. 建築事務監督第24(1)條規定下日期為2013年2月19日的命令編號UBCSI/06-23/0025/11僅適用於公共部分，註冊摘要編號16051600750541;
- iv. 以代價4,150,000.00港元向寶藝國際集團有限公司轉讓，日期為2016年8月5日，註冊摘要編號16090100120018 (附註：Chau Yan Chi Catherine撰寫；業主根據第34章第17條收回土地行動被廢止)；
- v. 日期為2017年10月16日抵押予恒生銀行有限公司的債券及按揭，註冊摘要編號17110802400286 (附註：為確保有關一般銀行信貸之所有款項(包括但不限於多至218,980,000港元的定期貸款信貸)以及與此有關的所有其他應付款項))
- vi. 已蓋章之表格32 - 向土地審裁處申請作出售賣令的申請書，Daily Leader Limited (第一申請人)、寶藝國際集團有限公司(第二申請人)、御領投資有限公司(第一答辯人)、Chan Yat Choi Cheung、Fuk Lam和Ip Wai Ching (第三答辯人)，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LDCS29000/2019)

地下工作坊場地A1

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2018年1月17日註冊摘要編號18032602020039，取代通知書WC/TD00009/18/K-U-07；
- ii. 日期為2018年2月9日抵押予恒生銀行有限公司的按揭，註冊摘要編號18022702590202 (附註：為確保有關一般銀行信貸之所有款項(包括但不限於多至218,980,000港元的定期貸款信貸))；
- iii. 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2018年1月17日註冊摘要編號18032602020039，取代通知書編號WC/TD00009/18/K-U-07

地下工作坊場地A2

- i. 由地政總署人員／西九龍發出香港特別行政區政府日期為2006年8月3日的豁免函件，註冊摘要編號06080901650013；
- ii. 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2007年5月28日註冊摘要編號08021300560312，通知書編號WCBZ/S201490/01/K-U07；
- iii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750555，命令編號UBCSI/06-23/0026/11；

地下工作坊場地B1

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2007年5月28日註冊摘要編號0802130056305，通知書編號WCBZ/S201490/01/K-U07；
- ii. 日期為2012年2月16日的契約分契，註冊摘要編號12030202200057；
- iii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750569，命令編號UBCSI/06-23/0027/11；
- iv. 日期為2016年12月21日的整改契據，註冊摘要編號16122200060010；

地下工作坊場地B2

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2007年5月28日註冊摘要編號08021300560298，通知書編號WCBZ/S201492/01/K-U07；
- ii. 日期為2012年2月16日的契約分契，註冊摘要編號12030202200057；
- iii. 日期為2016年12月21日的整改契據，註冊摘要編號16122200060010；

地下工作坊場地C2

- i. 由地政總署人員／西九龍發出香港特別行政區政府日期為2005年4月18日的豁免函件，註冊摘要編號05051001280012；
- ii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750579，命令編號UBCSI/06-23/0028/11
- iii. 日期為2019年8月8日西九龍地政總署人員發出之臨時豁免函件，編號19091601800071

地下工作坊場地D

- i. 由地政總署人員／西九龍發出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
- ii. 日期為2018年2月9日抵押予恒生銀行有限公司的按揭，註冊摘要編號18022702590202(附註：為確保有關一般銀行信貸之所有款項(包括但不限於多至218,980,000港元的定期貸款信貸))；

1樓工作坊場地A及B

- i. 日期為2018年2月9日抵押予恒生銀行有限公司的按揭，註冊摘要編號18022702590202(附註：為確保有關一般銀行信貸之所有款項(包括但不限於多至218,980,000港元的定期貸款信貸))；

1樓工作坊場地C

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為1991年9月24日註冊摘要編號UB5302470，命令編號DC 0019/91/K；
- ii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750520，命令編號UBCSI/06-23/0023/11；
- iii. 日期為2019年2月21日西九龍地政總署人員發出之警告信，註冊摘要編號19052201490029

1樓工作坊場地D

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750495，命令編號UBCSI/06-23/0017/11；

2樓工作坊場地A

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750495，命令編號UBCSI/06-23/0017/11；
- ii. 日期為2017年11月29日西九龍地政總署人員發出之警告信，註冊摘要編號18012402110027

3樓工作坊場地A

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750484，命令編號UBCSI/06-23/0013/11；

3樓工作坊場地C

- i. 日期為2017年10月17日西九龍地政總署人員發出之警告信，註冊摘要編號17122801190027

6樓工作坊場地B及天台B

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2002年8月30日註冊摘要編號UB9470853，命令編號UBZ/U46/5212/01；
- ii. 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2007年1月5日註冊摘要編號07022600190401，取代通知書編號CBZ/S2/166614/01/K；
- iii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750442，命令編號UBCSI/06-23/0002/11；

6樓工作坊場地C及天台C

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750454，命令編號UBCSI/06-23/0003/11；及

6樓工作坊場地D及天台D

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2013年2月19日註冊摘要編號16051600750465，命令編號UBCSI/06-23/0004/11。

3. 在吾等進行估值過程中，吾等已假設上述命令已遵守並得到建築事務監督滿意；並且沒有為補救工作提供任何津貼(如有)。
4. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
5. 根據新九龍內地段2213號政府租契，該物業須遵守以下主要租賃條件：

「未經政府同意，不得在上述的土地或部分土地上建立任何建築物，除生產醬油、醃製水果或蔬菜或中式蜜餞的工廠外，並以該名義獲得並利用上述已撤除的房屋或其任何部分作任何其他上述目的生產，並且不得在上述已撤除的房屋或其部分以外的任何地方建立任何住宅建築，該董事可不時同意為僱用的員工提供合理的住宿條件。」

6. 該物業位於根據於2016年12月6日批准之長沙灣分區計劃大綱圖S/K5/37(「分區計劃大綱圖」)項下「其他指定用途(業務)1」的劃分區域內，在分區計劃大綱圖所附的指定為「其他指定用途(業務)1」的土地上，不得進行新的開發或加建、改動及/或修改對現有建築物的重建應導致對現有建築物的整體開發及/或重建超過最大容積率12.0或現有建築物的容積率，以較大者為準；且總開發及/或重建之最高層數超過130米(以米為單位)，以較大者為準。在指定為「其他指定用途(業務)1」的土地上，應設置距與青山道毗鄰的地塊邊界至少2米的後退距離。
7. 在評估物業市值時，吾等已考慮到現有政府的租賃條件。沒有考慮政府租賃的可能修改以及支付土地溢價的必要性。

8. 根據本集團提供之資料，寶藝國際集團有限公司、DAILY LEADER LIMITED及御領投資有限公司為本公司之全資附屬公司。
9. 吾等已參考「Rider Levett Bucknall」發佈之最新建築成本報告，該報告是於該地區具領導性的工料測量公司估計於估值日的總建築成本預算約為237,600,000港元。根據本集團提供之資料，預計完成日期為2025年第三季度。
10. 該物業的總開發價值，旨在「假設擬議開發物業的市值已根據相關監管框架下的現行開發控制參數以及可供吾等之最新假設開發建議書，於估值日剛完成」。於估值日，估值為1,225,000,000港元(十二億兩千五百萬港元)。
11. 在評估該物業應佔地盤價值時，吾等已根據該物業的目前使用價值與於其上的所有豐華工業大廈單位的目前使用價值的比例分配100%的地盤價值。該物業分佔地盤價值評估僅為371,000,000港元。通過私人磋商或根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的強制售賣令合併該地塊100%的業權所需的可能成本，未有提供任何津貼。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
3.	香港九龍長沙灣景林街121號 稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段第4474號之所有地面部分或土地	該物業建於一個註冊面積約509.3879平方米(或5,483平方呎)地盤之上。 根據經批准長沙灣分區計劃大綱圖(編號S/K5/37)，在「其他指定用途(業務)」的土地範圍內。 新九龍內地段第4474號根據出售條件下編號UB7470，有效期為99年，自1898年7月1日開始，並且根據《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》以及新界土地契約(續期)條例已經進一步延長至2047年6月30日，無需付附加土地溢價直至2047年6月30日。	據本集團告知，該物業在施工階段，將於2023年下旬落成。	444,000,000港元 (四億四千四百萬港元整) (本公司應佔100%權益： 444,000,000港元 (四億四千四百萬港元整))

附註：

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主載列如下。

該物業部分	登記業主	註冊摘要編號	日期
地下工作坊A	康圖發展有限公司	20030201720045	2020年2月4日
地下工作坊B	康圖發展有限公司	20030201720045	2020年2月4日
地下工作坊C	康圖發展有限公司	20030201720045	2020年2月4日
地下工作坊D	康圖發展有限公司	20030201720045	2020年2月4日
地下工作坊E	康圖發展有限公司	20030201720045	2020年2月4日
地下工作坊F	康圖發展有限公司	20030201720045	2020年2月4日
地下停車場A部分	康圖發展有限公司	17072400180183	2017年6月28日
地下停車場B部分	康圖發展有限公司	17072400180194	2017年6月28日
1樓工作坊A	康圖發展有限公司	17072400180014	2017年6月28日
1樓工作坊B	康圖發展有限公司	17072400180014	2017年6月28日
2樓工作坊A	康圖發展有限公司	17072400180024	2017年6月28日
2樓工作坊B	康圖發展有限公司	17072400180049	2017年6月28日
3樓工作坊A	康圖發展有限公司	17072400180066	2017年6月28日
3樓工作坊B	康圖發展有限公司	17072400180074	2017年6月28日
4樓工作坊A及屋頂平台	康圖發展有限公司	17072400180088	2017年6月28日
4樓工作坊B及屋頂平台	康圖發展有限公司	17072400180088	2017年6月28日
5樓工作坊A	康圖發展有限公司	17072400180091	2017年6月28日
5樓工作坊B	康圖發展有限公司	17072400180109	2017年6月28日

該物業部分	登記業主	註冊摘要編號	日期
6樓工作坊A	康圖發展有限公司	17072400180112	2017年6月28日
6樓工作坊B	康圖發展有限公司	17072400180112	2017年6月28日
7樓工作坊A	康圖發展有限公司	17072400180129	2017年6月28日
7樓工作坊B	康圖發展有限公司	17072400180134	2017年6月28日
8樓工作坊A	康圖發展有限公司	17072400180148	2017年6月28日
8樓工作坊B	康圖發展有限公司	17072400180157	2017年6月28日
9樓工作坊A及天台	康圖發展有限公司	17072400180162	2017年6月28日
9樓工作坊B及天台	康圖發展有限公司	17072400180175	2017年6月28日

2. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

全部受規限單位

- i. 日期為1968年11月18日的大廈公契，註冊摘要編號UB655478;
- ii. 日期為2017年10月16日抵押予恒生銀行有限公司的債券及按揭，註冊摘要編號17102602290448
- iii. 已蓋章之表格32 - 向土地審裁處申請作出售賣令的申請書，康圖發展有限公司(申請人)、秀川有限公司(第一答辯人)、Ng Suk Ha(第二答辯人)、Cheung Kwan Tar(第三答辯人)和Lo King Wai(第四答辯人)，註冊摘要編號18091401630025，日期為2018年9月12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LDSCS21000/2018)
- iv. 已蓋章判決書，康圖發展有限公司(申請人)、秀川有限公司(第一答辯人)、Ng Suk Ha(第二答辯人)、Cheung Kwan Tar(第三答辯人)和Lo King Wai(第四答辯人)，註冊摘要編號20011500580499，日期為2019年12月27日(備註：根據土地強制售賣主體申請編號21000/2018)
- vi. 日期為2020年2月4日買賣協議備忘錄，以康圖發展有限公司的名義作出，註冊摘要編號20030201720045(附註：Lee Kwok Yung及Yam Chiu Wing為受託人)

契約待定

- i. 日期為2020年12月28日抵押予東亞銀行有限公司有關一般銀行信貸及其利息之所有款項的法定押記/按揭，註冊摘要編號21010801580062

9樓工作坊A及天台

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2006年5月3日註冊摘要編號07041800480036，通知書編號WC/TD001163/06/K-U07；及

9樓工作坊B及天台

- i. 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2006年5月3日註冊摘要編號06101300690081，通知書編號WC/TD001164/06/K-U07。
3. 在吾等進行估值過程中，吾等已假設上述命令已遵守並得到建築事務監督滿意；並且沒有為補救工作提供任何津貼(如有)。
4. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
5. 授予銷售條件編號UB7470作工業及/或倉庫用途。地段內應設有停車位，每輛車的停車位裝卸量不少於一輛車(停車位)佔地面積10,000平方呎或10,000平方呎的一部分，但在任何情況下，每5,000平方呎或5,000平方呎的一部分佔地面積不少於一輛車(停車位)。

日期為1986年11月6日之總書記兩封函件中，位於地下工作坊D及地下工作坊E分別獲得豁免，就發展項目而言，作食堂用途的區域內，其面積不超過14平方米，該面積只供受僱人士使用。
6. 該物業位於根據於2016年12月6日批准之長沙灣分區計劃大綱圖S/K5/37(「分區計劃大綱圖」)所附的註釋下指定為「其他指定用途」的劃分區域內，並註明為「業務」的土地上，不得進行新的開發或加建、改動及/或修改對現有建築物的重建應導致對現有建築物的整體開發及/或重建超過最大容積率12.0或現有建築物的容積率，以較大者為準；且總開發及/或重建之最高層數超過130米，以較大者為準。
7. 在評估物業市值時，吾等已考慮到現有政府的租賃條件。沒有考慮政府租賃的可能修改以及支付土地溢價的必要性。
8. 根據日期為2020年9月4日由城市規劃委員會在其他指定用途(業務)區域內九龍長沙灣瓊林街121號規定的擬輕微放寬許可無污染工業用途的地積比率限制(不包括涉及使用/儲存危險品的工業經營)的函件，該物業的地積比率限制從12放鬆至14.4的規劃許可申請已獲批准，有效期至2024年8月21日。
9. 誠如本集團所告知，於估值日，該物業的預算建築成本及已完成的建築工程分別為230,766,642港元及39,812,000港元，已在吾等的估值中適當考慮以反映該物業的質素及現況。
10. 該物業的總開發價值，旨在「假設擬議開發物業的市值已根據相關監管框架下的現行開發控制參數以及可供吾等之最新假設開發建議書，於估值日剛完成。於估值日，估值為848,000,000港元(八億四千八百萬港元)。
11. 根據本集團提供之資料，康圖發展有限公司為本公司之一間全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
4.	香港堅尼地城爹核士街1B-1E號 稱為及於土地註冊處註冊為新九龍海旁地段第245號A段9分段、3分段、8分段及1分段之所有地面部分或土地。	爹核士街1B-1E號(該「物業」)於1962年落成，位於香港島堅尼地城區爹核士街的東北面，靠近堅尼地城區吉席街交界。該物業包括兩幢5層唐樓豎立超過1層的商業裙樓。 根據吾等的檢查並根據集團提供的資料，該物業包括20個住宅單元和4個零售店鋪，總實用面積約為1,568.50平方米(或16,876平方呎)及 該物業豎立在地盤4塊土地上總註冊地盤面積約為458.9415平方米(或4,940平方呎)。 海旁地段第245號以政府租契持有，年期由1892年6月24日起租賃期為999年。	據本集團告知，該物業之一部分的實用面積為17,128平方尺，每月總租金約為535,800港元，最後屆滿日期為2022年10月29日；和其餘的物業為空置。	290,000,000港元 (兩億九千萬港元整) 本公司應佔100%權益： 290,000,000港元 (兩億九千萬港元整) (該物業之地盤價值： 704,000,000港元)

附註：

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主載列如下。

該物業部分	登記業主	註冊摘要編號	日期
爹核士街1B號地下	銀盛集團有限公司	11022400770048	2011年1月26日
爹核士街1B號1樓 (包括屋頂平台)	銀盛集團有限公司	11050901120014	2011年4月15日
爹核士街1B號2樓	銀盛集團有限公司	11050901120028	2011年4月15日
爹核士街1B號3樓	銀盛集團有限公司	11050901120034	2011年4月15日
爹核士街1B號4樓	銀盛集團有限公司	11050901120046	2011年4月15日
爹核士街1B號5樓及天台	銀盛集團有限公司	11050901120057	2011年4月15日
爹核士街1C號地下	銀盛集團有限公司	14043002470076	2014年4月7日
爹核士街1C號1樓 (包括屋頂平台)	銀盛集團有限公司	11050901120064	2011年4月15日
爹核士街1C號2樓	銀盛集團有限公司	11050901120072	2011年4月15日
爹核士街1C號3樓	銀盛集團有限公司	11050901120086	2011年4月15日
爹核士街1C號4樓	銀盛集團有限公司	10120900470163	2011年4月15日
爹核士街1C號5樓及天台	銀盛集團有限公司	11050901120096	2011年4月15日
爹核士街1D號地下	EXTRA GLORY LIMITED	19102202520110	2019年9月25日
爹核士街1D號1樓	EXTRA GLORY LIMITED	19102202520123	2019年10月10日
爹核士街1D號2樓	EXTRA GLORY LIMITED	19102202520139	2019年10月10日
爹核士街1D號3樓	EXTRA GLORY LIMITED	19102202520145	2019年10月10日
爹核士街1D號4樓	EXTRA GLORY LIMITED	19102202520157	2019年10月10日
爹核士街1D號5樓及天台	EXTRA GLORY LIMITED	19102202520166	2019年10月10日
爹核士街1E號	EXTRA GLORY LIMITED	19102202520178	2019年10月10日

2. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

全部受規限單位

- i. 日期為2019年10月10日抵押予恒生銀行有限公司的債券及按揭，註冊摘要編號19102202520181

核士街1B號地下至5樓

- i. 日期為1978年8月30日的大廈公契，註冊摘要編號UB1571661；及

核士街1C號地下至5樓

- i. 日期為1983年7月20日的大廈公契，註冊摘要編號UB2395080

核士街1D號地下至5樓

- i. 日期為1982年9月15日的大廈公契，註冊摘要編號UB2357685

3. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。

4. 根據新九龍海旁地段245號政府租契，該物業須遵守以下主要土地租賃條件摘錄如下：

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

5. 該物業位於根據於2016年3月11日批准之堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖S/H1/20項下「住宅(A)」(「分區計劃大綱圖」)。根據所附的註釋下指定為「住宅(A)」，不得進行新的開發或加建、改動及／或修改對現有建築物的重建應導致整體開發及／或重建之最高層數超過80米或現有建築物的高度，以較大者為準。

6. 根據本集團提供之資料，銀盛集團有限公司及EXTRA GLORY LIMITED為本公司之全資附屬公司。

7. 吾等已參考「Rider Levett Bucknall」發佈之最新建築成本報告，該報告是於該地區具領導性的工料測量公司估計，於估值日的總該建築成本預算約為104,400,000港元。

8. 該物業的總開發價值，旨在「假設擬議開發物業的市值已根據相關監管框架下的現行開發控制參數以及可供吾等之最新假設開發建議書，於估值日剛完成。於估值日，估值為1,065,000,000港元(十億六千五百萬港元)。根據本集團提供之資料，預計完成日期為2025年第三季度。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
5.	香港堅尼地城吉席街93號地下至5樓連天台及吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台 稱為及於土地註冊處註冊為海旁地段第245號A段餘下部分及7分段之所有12份份額中之11份或土地。	吉席街93號至95號(該「發展」)於1962年落成，位於香港島堅尼地城區爹核士街的東北面，靠近堅尼地城區爹核士街交界。該物業包括兩幢5層唐樓豎立超過1層的商業裙樓。 根據吾等的檢查並根據集團提供的資料，該物業包括9個住宅單位和2個零售店舖，總實用面積約為621.41平方米(或6,691平方呎)。 該發展豎立在地盤兩塊土地上總註冊地盤面積約為202.7339平方米(或2182.25平方呎)。 海旁地段第245號以政府租契持有，年期由1892年6月24日起租賃期為999年。	據本集團告知，該物業之一部分的實用面積為3,925平方尺，每月總租金約為197,300港元，最後屆滿日期為2021年10月21日；和其餘的物業為空置。	123,900,000港元 (一億二千三百九十萬港元整) (本公司應佔100%權益： 123,900,000港元 (一億二千三百九十萬港元整) (該物業之地盤價值100%股份： 273,000,000港元) (該物業應佔地盤價值： 257,200,000港元)

附註：

1. 根據最新土地註冊記錄，該物業之現時登記業主如下：

該物業部分	登記業主	註冊摘要編號	日期
吉席街93號地下	順滿投資有限公司	11031102620227	2011年2月15日
吉席街93號1樓	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20080301690038	2020年7月22日
吉席街93號2樓	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20080301690049	2020年7月22日
吉席街93號3樓	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20080301690059	2020年7月22日
吉席街93號4樓	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20080301690064	2020年7月22日
吉席街93號5樓及天台	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20080301690078	2020年7月22日
吉席街95號地下	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20080301690088	2020年7月22日
吉席街95號1樓	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20080301690092	2020年7月22日
吉席街95號3樓	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20080301690100	2020年7月22日
吉席街95號4樓	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20070300260015	2020年6月23日
吉席街95號5樓及天台	NICE ABLE HOLDINGS LIMITED	20080301690114	2020年7月22日

2. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

全部受規限單位

- i. 已蓋章申請書向土地審裁處申請作出售賣令的申請書，Nice Able Holdings Limited (第一申請人)、順滿投資有限公司(第一申請人)、徐亞蠶(第一答辯人)及李細迷(第二答辯人)，註冊摘要編號21011502380113，日期為2020年8月18日(備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》土地強制售賣主體申請編號22000/2020)

全部受規限單位(除吉席街93號地下)

- i. 日期為2020年7月24日抵押予東亞銀行有限公司有關由貸款人授予借款人一般銀行信貸之所有款項的法定押記/按揭，註冊摘要編號20080301690128
- ii. 日期為2020年7月24日予東亞銀行有限公司之出租轉讓，註冊摘要編號20080301690132

吉席街93號地下至5樓及天台

- i. 日期為1962年9月27日的大廈公契，註冊摘要編號UB378648；及

吉席街95號地下、1樓、3樓至5樓及天台

- i. 日期為1976年9月29日的大廈公契，註冊摘要編號UB1308687

3. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。

4. 根據新九龍海旁地段245號政府租契，該物業須遵守以下主要土地租賃條件摘錄如下：

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

5. 該物業位於根據於2016年3月11日批准之堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖S/H1/20項下「住宅(A)」(「分區計劃大綱圖」)。根據所附的註釋下指定為「住宅(A)」，不得進行新的開發或加建、改動及／或修改對現有建築物的重建應導致整體開發及／或重建之最高層數超過100米或現有建築物的高度，以較大者為準。
6. 根據本集團提供之資料，順滿投資有限公司及NICE ABLE HOLDINGS LIMITED為本公司之全資附屬公司。
7. 吾等已參考「Rider Levett Bucknall」發佈之最新建築成本報告，該報告是於該地區具領導性的工料測量公司估計於估值日的總建築成本預算約為49,000,000港元。
8. 該物業的總開發價值，旨在「假設擬議開發物業的市值已根據相關監管框架下的現行開發控制參數以及可供吾等之最新假設開發建議書，於估值日剛完成。於估值日，估值為431,000,000港元(四億三千一百萬港元)。根據本集團提供之資料，預計完成日期為2025年第三季度。
9. 在評估該物業應佔地盤價值時，吾等已根據該物業的目前使用價值與於其上的所有發展單位的目前使用價值的比例分配100%的地盤價值。該物業分佔地盤價值評估僅為131,500,000港元。通過私人磋商或根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的強制售賣令合併該地塊100%的業權所需的可能成本，未有提供任何津貼。

物業估值報告

第二類 – 位於香港的物業(持作投資之物業)

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期現況下之市值
6.	香港灣仔莊士敦道148號地下 稱為及於土地註冊處註冊為海旁 地段第118號A段1分段及A段餘下 部分之所有31份份額中之1份或土 地	該物業包括1個於1幢15層住宅及商業綜合大廈 的地下商店，於1967年落成。 根據註冊的樓層平面圖，該物業的實用面積約 為516平方呎(47.94平方米)加上1個天井約62平 方呎(5.76平方米)。 海旁地段第118號以政府租契持有，年期由1855 年5月15日起租賃期為999年。	據本集團告知，該物業租 期為期5年，自2020年5月1 日起至2025年4月30日屆滿， 月租為110,000港元(第1至 第3年)及120,000港元(第4 至第5年)，不包括差餉及管 理費。	44,300,000港元 (四千四百三十萬港元整) (本公司應佔100%權益： 44,300,000港元 (四千四百三十萬港元整))

附註

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「智聰控股有限公司」，日期為2009年9月21日，註冊摘要編號09101602960268。
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：
 - i. 授予僑南置業有限公司的大廈公契，日期為1968年12月11日，編號註冊摘要編號UB657002；
 - ii. 日期為2020年1月14日抵押予東亞銀行有限公司有關一般銀行信貸之所有款項的法定押記／按揭，註冊摘要編號20020301400041；及
 - iii. 日期為2020年1月14日予東亞銀行有限公司之出租轉讓，註冊摘要編號20020301400057。
3. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
4. 根據本集團提供之資料，智聰控股有限公司為本公司之全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
7.	香港銅鑼灣景隆街6號地下 稱為及於土地註冊處註冊為海旁 地段第52號及其擴展F段餘下部分 之所有36份份額中之1份或土地	該物業包括1個於1幢12層住宅及商業綜合大廈 的地下商店，於1961年落成。 根據註冊的樓層平面圖，該物業的實用面積約 為472平方呎(43.85平方米)。 海旁地段第52號以政府租契持有，年期由1843年 6月25日起租賃期為999年。	據本集團告知，該物業租 期為期2年，自2020年8月1 日起至2022年7月31日屆滿， 月租為90,000港元(第1年) 及100,000港元(第2年)，不 包括差餉及管理費。	91,300,000港元 (九千一百三十萬港元整) (本公司應佔100%權益： 91,300,000港元 (九千一百三十萬港元整))

附註

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「益祥企業有限公司」，日期為2012年5月16日，註冊摘要編號1205300820029。
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：
 - i. 大廈公契，日期為1963年9月16日，編號註冊摘要編號UB412192；
 - ii. 日期為2012年5月16日抵押予恒生銀行有限公司之所有款項的按揭，註冊摘要編號12053000820037；
 - iii. 日期為2012年5月16日予恒生銀行有限公司之租金轉讓中包含了帳戶費用，註冊摘要編號12053000820042。
 - iv. 根據《建築條例》第30C(3)條規定日期為2019年9月26日註冊摘要編號19122701870041，通知書編號「UMW/BAMB01/1801-263/0001」(備註：關於：共同部分)
 - v. 根據《建築條例》第30C(3)條規定日期為2019年9月26日註冊摘要編號19122701870041，通知書編號「UMW/BAMB01/1801-263/0001」(備註：關於：建築事務監督共同部分)
3. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
4. 在吾等進行估值過程中，吾等已假設上述命令已遵守並得到建築事務監督滿意；並且沒有為補救工作提供任何津貼(如有)。
5. 根據本集團提供之資料，益祥企業有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
8.	香港九龍長沙灣長沙灣道790、792、794號2樓	該物業包括在三個連續的工業大廈2樓的3個工業單位，約於1959年落成。	據本集團告知，該物業租期為期3年，自2019年10月10日起至2022年11月30日屆滿，月租為33,000港元，不包括差餉及管理費。	13,200,000港元 (一千三百二十萬港元整)
	稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段第3516號B段餘下部分、D段及C段4分段之所有7份份額中之1份或土地	根據註冊的樓層平面圖，該物業的實用面積約為2,981平方呎(276.94平方米)。 新九龍內地段第3516號以銷售條件第4268號持有，年期由1898年7月1日起租賃期為75年，租賃期續期為24年，並已依法延長至2047年6月30日，無需支付額外的土地溢價。		(本公司應佔100%權益： 13,200,000港元 (一千三百二十萬港元整))

附註

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「展勝置業有限公司」，日期為1996年12月18日，註冊摘要編號UB6990858。
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：

長沙灣道790、792、794號2樓

- i. 抵押予王道銀行有限公司(香港分行)有關一般銀行信貸(PT.)之所有款項的按揭契據，日期為2018年4月26日，註冊摘要編號18051102330225；及
- ii. 日期為2018年4月26日予王道銀行有限公司(香港分行)之出租轉讓，註冊摘要編號18051102330232
- iii. 日期為2020年7月24日抵押予東亞銀行有限公司有關由貸款人授予借款人一般銀行信貸之所有款項的法定押記/按揭(PT.)，註冊摘要編號20081801090089
- iv. 日期為2020年7月24日予東亞銀行有限公司之出租轉讓，註冊摘要編號20081801090121

長沙灣道790號2樓

- i. 大廈公契，日期為1959年6月20日，編號註冊摘要編號UB300043；
- ii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2015年12月2日註冊摘要編號16032300900038，命令編號C/TD/002251/15/K連同日期為2016年2月19日由建築事務監督於公用部分發出之函件；
- iii. 建築事務監督根據《建築條例》第26條規定日期為2020年5月14日註冊摘要編號20061600570285，命令編號D00074/K/20/TD(備註：關於：僅面向長沙灣道外牆及長沙灣道788號)

長沙灣道792號2樓

- i. 大廈公契，日期為1959年6月20日，編號註冊摘要編號UB300042;
- ii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2015年12月2日註冊摘要編號16032300900038，命令編號C/TD/002251/15/K連同日期為2015年2月19日由建築事務監督於公用部分發出之函件；
- iii. 建築事務監督根據《建築條例》第26條規定日期為2020年5月14日註冊摘要編號20061600570285，命令編號D00074/K/20/TD(備註：關於：僅面向長沙灣道外牆及長沙灣道788號)

長沙灣道794號2樓

- i. 大廈公契，日期為1959年6月20日，編號註冊摘要編號UB300530；及
 - ii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2015年8月12日註冊摘要編號16032300900025，命令編號C/TD/001883/15/K連同日期為2016年2月19日由建築事務監督於公用部分發出之函件。
 - iii. 建築事務監督根據《建築條例》第26條規定日期為2019年5月10日註冊摘要編號19062601610088，命令編號D00122/K/19/Td(備註：關於：僅面向長沙灣道外牆及長沙灣道788號)
 - iv. 建築事務監督根據《建築條例》第26條規定日期為2019年5月10日註冊摘要編號20061600570290，命令編號D00075/K/20/Td(備註：關於：僅面向長沙灣道外牆用於批准的頂篷及大南西街)
3. 在吾等進行估值過程中，吾等已假設上述命令已遵守並得到建築事務監督滿意；並且沒有為補救工作提供任何津貼(如有)。
 4. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
 5. 根據本集團提供之資料，展勝置業有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
9.	香港九龍長沙灣永康街18A青山道 號650-652號6樓	該物業包括在9層高工業大廈6樓的1個工業單位， 約於1961年落成。	據本集團告知，該物業租 期為期2年，自2019年8月16 日起至2021年8月15日屆滿， 月租為120,000港元，不包 括差餉及管理費。	35,700,000港元 (三千五百七十萬港元整)
	稱為及於土地註冊處註冊為新九 龍內地段第1750號B段之所有40份 份額中之4份或土地。	根據註冊的樓層平面圖，該物業的實用面積約 為8,608平方呎(799.71平方米)。 新九龍內地段第1750號以政府租契持有，年期 由1898年7月1日起租賃期為75年，租賃期續期 為24年，並已依法延長至2047年6月30日，無需 支付額外的土地溢價。		(本公司應佔100%權益： 35,700,000港元 (三千五百七十萬港元整))

附註

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「高順置業有限公司」，日期為1997年3月27日，註冊摘要編號UB7044818。
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：
 - i. 大廈公契，日期為1961年6月12日，編號註冊摘要編號UB344480；
 - ii. 建築事務監督根據《建築條例》第24(1)條規定日期為2016年9月22日註冊摘要編號16101902060118，命令編號C/HH/002676/16/K；
 - iii. 建築事務監督根據《建築條例》第26條規定日期為2016年9月22日註冊摘要編號16101902060120，命令編號D00297/K/16/HH；及
 - iv. 日期為206年12月1日九龍東地政總署人員發出之警告信，註冊摘要編號17031700680012；
 - v. 日期為2020年7月24日抵押予東亞銀行有限公司有關由貸款人授予借款人一般銀行信貸之所有款項的法定押記/按揭(PT.)，註冊摘要編號20081801090089
 - vi. 日期為2020年7月24日予東亞銀行有限公司之出租轉讓，註冊摘要編號20081801090103
3. 在吾等進行估值過程中，吾等已假設上述命令已遵守並得到建築事務監督滿意；並且沒有為補救工作提供任何津貼(如有)。
4. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
5. 根據本集團提供之資料，高順置業有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
10.	香港新界大埔優景里20號新翠山莊9號房(包括花園、車棚、屋頂平台及天台)	該物業包括新翠山莊梯田房屋發展中的3層半獨立式房屋，於1992年落成。	據本集團告知，該物業租期為期3年，自2018年6月11日起至2021年10月6日屆滿，月租為45,000港元，包括差餉及管理費。	19,000,000港元 (一千九百萬港元整)
	稱為及於土地註冊處註冊為大埔區地段第96號之所有3050份份額中之45份或土地。	根據註冊的樓層平面圖，該物業的實用面積約為1,599平方呎(148.55平方米)及其配套面積如下：		(本公司應佔100%權益： 19,000,000港元 (一千九百萬港元整))
		部分	配套面積	
		車棚	586平方呎(54.44平方米)	
		花園	1,088平方呎(101.08平方米)	
		天台	284平方呎(26.38平方米)	
		屋頂平台	27平方呎(2.51平方米)	
		大埔區內地段第96號以新批地編號TP12439持有，年期由1988年9月15日起至2047年6月30日。		

附註

- 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「德東有限公司」，日期為2017年11月22日，註冊摘要編號17122102600760
- 根據最新土地註冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：
 - 大廈公契，日期為1992年8月18日，編號註冊摘要編號TP401571；
 - 日期為2020年7月24日抵押予東亞銀行有限公司有關由貸款人授予借款人一般銀行信貸之所有款項的法定押記／按揭(PT.)，註冊摘要編號20081801090089
 - 日期為2020年7月24日予東亞銀行有限公司之出租轉讓，註冊摘要編號20081801090103
- 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
- 根據本集團提供之資料，德東有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
11.	香港新界大埔公路8003號沙田花園地下低層D座7樓1號及2號單位和停車場46號	該物業包括兩個位於沙田花園D座7樓的住宅單位及一個停車場，於1983年落成。 根據註冊的樓層平面圖，該物業的實用面積約為2,086平方呎(193.80平方米)。 D.D. 189第1510號以新批地編號9988持有，有效租賃期為99年，自1898年7月1日開始，並且已經進一步延長至2047年6月30日，無需付附加保費，但每年繳納政府地租相等於應課差餉租值3%(根據1988年《新界土地契約(續期)條例》不時提出。	據本集團告知，該物業租期為期2年，自2019年12月2311日起至2021年12月22日屆滿，月租為24,000港元，包括差餉及管理費。	18,100,000港元 (一千八百一十萬港元整) (本公司應佔100%權益： 18,100,000港元 (一千八百一十萬港元整))

附註

- 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「思英有限公司」，日期為2017年11月22日，註冊摘要編號17122102600749
- 根據最新土地註冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

全部受規限單位

- 大廈公契，日期為1983年11月25日，編號註冊摘要編號ST245278；及
- 日期為2020年7月24日抵押予東亞銀行有限公司有關由貸款人授予借款人一般銀行信貸之所有款項的法定押記／按揭(PT.)，註冊摘要編號20081801090089
- 日期為2020年7月24日予東亞銀行有限公司之出租轉讓，註冊摘要編號20081801090148

地下低層停車場46號

- 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2009年10月23日註冊摘要編號10083102160101，通知書編號WNZ/U24-21/0012/05。
- 在吾等進行估值過程中，吾等已假設上述命令已遵守並得到建築事務監督滿意；並且沒有為補救工作提供任何津貼(如有)。
 - 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
 - 根據本集團提供之資料，思英有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
12.	香港九龍長沙灣永康街20號5樓 稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段第2213號B段之所有25份份額中之4份或土地	該物業包括在6層高工業大廈5樓的1個工業單位，約於1965年落成。根據註冊的樓層平面圖，該物業的實用面積約為3,402平方呎(316.05平方米)。 新九龍內地段第2213號以政府租契持有，年期由1898年7月1日起租賃期為75年，租賃期續期為24年，並已依法延長至2047年6月30日，無需支付額外的土地溢價。	據本集團告知，該物業連同永康街20號天台租期為期2年，自2019年6月1日起至2021年5月31日屆滿，月租為33,000港元，不包括差餉及管理費。	15,200,000港元 (一千五百二十萬港元整) (本公司應佔100%權益： 15,200,000港元 (一千五百二十萬港元整))

附註

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「富和(香港)有限公司」，日期為2017年11月22日，註冊摘要編號1712210260020。
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：
 - i. 大廈公契，日期為1965年1月11日，編號註冊摘要編號UB472966;
 - ii. 日期為2020年7月24日抵押予東亞銀行有限公司有關由貸款人授予借款人一般銀行信貸之所有款項的法定押記/按揭(PT.)，註冊摘要編號20081801090089
 - iii. 日期為2020年7月24日予東亞銀行有限公司之出租轉讓，註冊摘要編號20081801090112
3. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
4. 根據本集團提供之資料，富和(香港)有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
13.	香港九龍長沙灣永康街20號天台 稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段第2213號B段之所有25份份額中之1份或土地。	該物業包括在6層高工業大廈天台上的天台區域，約於1965年落成。 根據註冊的樓層平面圖，該天台的天台面積約為2,910平方呎(270.35平方米)。 新九龍內地段第2213號以政府租契持有，年期自1898年7月1日開始，可續租賃期24年，並且已經進一步延長至2047年6月30日，無需付附加保費，但每年繳納政府地租相等於應課差餉租值3% (根據1988年《新界土地契約(續期)條例》不時提出。	據本集團告知，該物業連同永康街20號5樓租期為期2年，自2019年6月1日起至2021年5月31日屆滿，月租為33,000港元，不包括差餉及管理費。	1,200,000港元 (一百二十萬港元整) (本公司應佔100%權益： 1,200,000港元 (一百二十萬港元整))

附註

- 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「富和(香港)有限公司」，日期為2017年11月22日，註冊摘要編號17122102600720。
- 根據最新土地註冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：
 - 大廈公契，日期為1965年1月11日，編號註冊摘要編號UB472966；及
 - 建築事務監督根據《建築條例》第24C(1)條規定日期為2007年7月21日註冊摘要編號08071101000031，通知書編號WNZ/U03-36/0001/05。
 - 日期為2020年7月24日抵押予東亞銀行有限公司有關由貸款人授予借款人一般銀行信貸之所有款項的法定押記/按揭(PT.)，註冊摘要編號20081801090089
 - 日期為2020年7月24日予東亞銀行有限公司之出租轉讓，註冊摘要編號20081801090112
- 在吾等進行估值過程中，吾等已假設上述命令已遵守並得到建築事務監督滿意；並且沒有為補救工作提供任何津貼(如有)。
- 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
- 根據本集團提供之資料，富和(香港)有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
14.	香港銅鑼灣黃泥涌道161號3樓 稱為及於土地註冊處註冊為內地 段第4384號之所有11份份額中之1 份或土地。	該物業包括在10層高住宅大廈3樓本地單位，約 於1959年落成。 根據註冊的樓層平面圖，該物業的實用面積約 為781平方呎(72.60平方米)。 內地段第4384號以政府租契持有，年期由1899年 11月6日起租賃期為75年，租賃期續期為75年。	據本集團告知，該物業租 期為期2年，自2020年1月27 日起至2022年1月26日屆滿， 月租為32,000港元，包括差 餉及管理費。	12,300,000港元 (一千二百三十萬港元整) (本公司應佔100%權益： 12,300,000港元 (一千二百三十萬港元整))

附註

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「世昌國際有限公司」，日期為1999年8月24日，註冊摘要編號UB7869937。
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：
 - i. 大廈公契，日期為1959年1月28日，編號註冊摘要編號UB289866；
 - ii. 建築事務監督根據《建築條例》第30B(3)條規定日期為2016年9月29日註冊摘要編號16120901000013，命令編號UMB/50D101/1501-148/0001；及
 - iii. 建築事務監督根據《建築條例》第30C(3)條規定日期為2016年9月29日註冊摘要編號16120901000021，命令編號UMB/50D101/1501-148/0001。
 - iv. 日期為2020年7月24日抵押予東亞銀行有限公司有關由貸款人授予借款人一般銀行信貸之所有款項的法定押記/按揭(PT.)，註冊摘要編號20081801090089
 - v. 日期為2020年7月24日予東亞銀行有限公司之出租轉讓，註冊摘要編號20081801090096
3. 在吾等進行估值過程中，吾等已假設上述命令已遵守並得到建築事務監督滿意；並且沒有為補救工作提供任何津貼(如有)。
4. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
5. 根據本集團提供之資料，世昌國際有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值
15.	香港九龍長沙灣大南西街609號永義廣場 稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6238號之所有地面部分或土地。	永義廣場(「該物業」)於1998年落成，位於九龍長沙灣區大南西街及永康交界。該發展包括1幢20層高工業寫字樓豎立超過6層高的停車場、機房和大堂地下室。 該物業的建築面積約為74,458平方呎(或6,917.37平方米)；而該物業停車場可容納總共26個有蓋私人停車位和4個有蓋大堂停車位。 新九龍內地段第6238號以交換條件持有，年期由1997年12月15日起租賃期為50年。	據本集團告知，辦公室部分的一部分，建築面積為70,051平方呎及該物業的所有停車部分每月總租金約為1,272,821.7港元，最後屆滿日期為2023年7月1日；而該物業的餘下部分可供出租。	514,200,000港元 (五億一千四百二十萬港元整) (本公司應佔100%權益： 514,200,000港元 (五億一千四百二十萬港元整))

附註

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「緯豐投資有限公司」。
2. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：
 - i. 由地政總署人員／西九龍發出日期為1999年1月29日的合格證明書，註冊摘要編號UB7677254；
 - ii. 日期為1998年11月12日的估用許可證編號NK36/98，註冊摘要編號UB7685205；
 - iii. 日期為2019年10月3日抵押予恒生銀行有限公司有關一般銀行信貸之所有款項的法按揭，註冊摘要編號19101102540159
3. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
4. 根據本集團提供之資料，緯豐投資有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

第三類 – 位於香港的物業(持作自住之物業)

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期現況下之市值
16.	香港九龍長沙灣青山道481號香港紗廠工業大廈第6期4樓停車場L12號	該物業包括在10層高工業大廈4樓1個典型貨車停車位及1層高停車場地下室，約於1980年落成。	據本集團告知，該物業現為自住。	2,600,000港元 (兩百六十萬港元整)
	新九龍內地段第3516號以號以政府租契持有，稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段C段第3516號之所有11133份份額中之10份或土地。	年期由1898年7月1日起租賃期為75年，可續租賃期24年，並且已經進一步延長至2047年6月30日；無需付附加地租。		(本公司應佔100%權益： 2,600,000港元 (兩百六十萬港元整))

附註

1. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業目前之登記業主為「利怡發展有限公司」。
2. 根據吾等最新土地查冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：
 - i. 大廈公契及管理協議，日期為1989年1月6日，編號註冊摘要編號UB3964991；
 - ii. 日期為1989年6月30日的相互契據分契及管理協議，註冊摘要編號UB4150881
 - iii. 予港基物業管理有限公司「經理」的管理協議，日期為1989年6月30日，編號UB4150882
3. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
4. 根據本集團提供之資料，利怡發展有限公司為本公司一間全資附屬公司。

物業估值報告

第四類 – 位於中國的物業(持作投資之物業)

編號	物業	概況及年期	估用情況	於估值日期現況下之市值																								
17.	位於中國浙江省湖州市吳興區織里鎮東良路108號之工業園區	<p>該物業包括15座工廠及5座宿舍豎立於2個相連土地，於2009年至2019年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為167,739.56平方米；現有發展總建築面積為152,722.24平方米。</p> <p>據本集團告知及資料提供，該物業的許可總建築面積為181,768.70平方米，其中餘下用於未來發展為29,045.96平方米。</p> <p>該物業總建築面積明細列表如下。</p>	<p>據本集團告知，該物業的一部分，建築面積為378.04平方米或用於辦公室自用用途；該物業的一部分，建築面積為151,467.90平方米或出租給各種租戶，每月總租金約為人民幣1,846,912.00元，最後到期日為2029年10月31日；而該物業的餘下部分為空置作出租或未來發展。</p>	<p>人民幣42,100,000 (人民幣四千二百一十萬元整)</p> <p>(本公司應佔100%權益：人民幣42,100,000 (人民幣四千二百一十萬元整))</p>																								
		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>工廠1、2、3、6及19(1至2層高)</td> <td>24,314.17平方米</td> </tr> <tr> <td>工廠15(2層高)</td> <td>6,143.28平方米</td> </tr> <tr> <td>工廠16及17(2層高)</td> <td>12,286.60平方米</td> </tr> <tr> <td>工廠A及C(3層高)</td> <td>33,344.00平方米</td> </tr> <tr> <td>工廠D(2層高)</td> <td>11,269.90平方米</td> </tr> <tr> <td>宿舍1至4(6層高)</td> <td>19,280.00平方米</td> </tr> <tr> <td>工廠18(5層高)</td> <td>15,063.82平方米</td> </tr> <tr> <td>工廠9及10(5層高)</td> <td>20,481.38平方米</td> </tr> <tr> <td>工廠20(5層高)</td> <td>7,030.83平方米</td> </tr> <tr> <td>宿舍21(7層高)</td> <td>3,508.76平方米</td> </tr> <tr> <td>空置地盤(有待發展)</td> <td><u>29,045.96平方米</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>181,768.70平方米</u></td> </tr> </tbody> </table>	工廠1、2、3、6及19(1至2層高)	24,314.17平方米	工廠15(2層高)	6,143.28平方米	工廠16及17(2層高)	12,286.60平方米	工廠A及C(3層高)	33,344.00平方米	工廠D(2層高)	11,269.90平方米	宿舍1至4(6層高)	19,280.00平方米	工廠18(5層高)	15,063.82平方米	工廠9及10(5層高)	20,481.38平方米	工廠20(5層高)	7,030.83平方米	宿舍21(7層高)	3,508.76平方米	空置地盤(有待發展)	<u>29,045.96平方米</u>	總計	<u>181,768.70平方米</u>		
工廠1、2、3、6及19(1至2層高)	24,314.17平方米																											
工廠15(2層高)	6,143.28平方米																											
工廠16及17(2層高)	12,286.60平方米																											
工廠A及C(3層高)	33,344.00平方米																											
工廠D(2層高)	11,269.90平方米																											
宿舍1至4(6層高)	19,280.00平方米																											
工廠18(5層高)	15,063.82平方米																											
工廠9及10(5層高)	20,481.38平方米																											
工廠20(5層高)	7,030.83平方米																											
宿舍21(7層高)	3,508.76平方米																											
空置地盤(有待發展)	<u>29,045.96平方米</u>																											
總計	<u>181,768.70平方米</u>																											
		<p>該物業以授予土地使用權持有，將於2055年8月1日和2054年12月14日到期(用於工業和儲存用途)。</p>																										

附註

1. 根據於2005年的「國有土地使用權證」(文件編號：Hu Tu Guo Yong(2005)編號21-16063)，土地面積為122,659.56平方米的土地使用權已授予「永義製衣(湖州)有限公司」，將於2055年8月1日到期，用於工業和儲存用途。
2. 根據於2017年的「國有土地使用權證」(文件編號：Hu Tu Guo Yong(2005)編號21-21339)，土地面積為45,080.00平方米的土地使用權已授予「永義製衣(湖州)有限公司」，將於2054年12月14日到期，用於工業和儲存用途。
3. 根據9套「竣工驗收認證」，部分物業的建設工程已經批准完成，詳情如下：

證書編號	物業	日期
31300020141127101	工廠1、2、3、6及19	2014年11月27日
31300020090229101	工廠A及C和宿舍1至4	2009年2月27日
31300020141127102	工廠D	2014年11月27日
31300020170720101	工廠15	2017年7月20日
31300220180131101	工廠16及17	2018年1月31日
31300020190314101	工廠18	2019年3月14日
31300020200722102	工廠9及10	2020年7月22日
31300020200722101	工廠20	2020年7月22日
31300020200722101	宿舍21	2020年7月22日

4. 吾等基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎進行評估。
5. 中國法律顧問在其法律意見中提供了相當建議，包括但不限於：
 - (1) 物業土地使用權合法歸屬於「永義製衣(湖州)有限公司」；
 - (2) 「永義製衣(湖州)有限公司」有權佔用、使用、獲得收益或通過其他法律途徑出售未到期土地使用權期限內的物業
 - (3) 該物業不受蓋章命令、抵押、異議或任何其他登記。
 - (4) 「永義製衣(湖州)有限公司」無實質性違反以獲得相關物業房地產擁有權登記。

6. 經考慮上述附註5.(4)，該物業房地產擁有權登記尚未於估值日獲得，吾等因此認為建築物部分物業房地產擁有權無商業價值。上面顯示吾等估值僅指於估價日授予的物業土地使用權。
7. 為參考目的，如果已獲得該物業的房地產擁有權的有效註冊，吾等認為，以折舊重置成本（「折舊重置成本」）根據市值評估物業該部分房的大廈擁有權的資本價值總和為人民幣262,500,000（人民幣二億六千二百五十萬）（本公司應佔100%權益：人民幣262,500,000（人民幣二億六千二百五十萬））（假設該物業權益可以在需要的情況下，在現行市場中自由出售，而無需支付額外的土地使用權溢價）。
8. 根據本集團提供之資料，永義製衣（湖州）有限公司為本公司之全資附屬公司。

B: ETC對位於新加坡物業的估值報告

吾等參考編號：NC:JH:ao:21020138

敬啟者：

關於：新加坡259959阿德莫爾公園#04-03、#06-04及#18-02阿德莫爾公園15號之估值

吾等參考閣下最近的指示，對上述「(目標物業)」進行評估。吾等確認，吾等已進行了相關查詢，並獲得了吾等認為必要的進一步資料，目的是向閣下提供吾等於2021年1月31日對目標物業的市值看法。

吾等採用了以下國際市值評估準則定義如下：

「市值是指在適當市場營銷且各方均知情、審慎且無強迫的情況下，自願買方及自願賣方之間經公平磋商，於估值日應交易之資產或負債估計金額。」

吾等的估值是基於擁有者在市場上出售物業而沒有於延期合約、合資企業、出售和租回或任何可能影響物業價值的類似安排獲得好處的前提下進行。

在吾等的評估中，沒有計提任何關於物業的費用、抵押或欠款，也沒有考慮進行出售可能產生的任何費用或稅款。目標物業因其現有的持續使用而受到重視，但仍處於空置狀態。吾等已假定該物業除向吾等所指示外，不存在任何會影響價值的產權負擔、限制或其他繁重性質的支出。

有關業權之詳情，註冊擁有人／擁有者、層建築面積和使用權的資料已通過新加坡土地註冊處(SLA)進行搜索而獲得。

內部檢查由擁有超過10年經驗的持牌評估師Jean Huang於2021年2月16日進行。Nicholas Cheng是擁有35年以上經驗的執照評估師。

目標物業似乎處於良好的維修和保養狀態，吾等沒有看到有關該等物業的任何結構性報告，也未檢查過房屋未暴露或無法進入的部分。因此，吾等不能對結構的完整性、缺陷、腐爛或侵擾進行評論，也不能對有關建築材料的使用知識(如石棉或其他現在被認為是危險材料)進行評論。吾等的評估假設結構或服務設施沒有固有缺陷，並反映了目標物業的使用年限和外觀狀況。

吾等於目標物業其現有繼續使用的市值看法是通過直接比較法得出的。該方法涉及對附近和其他地方可比物業的近期交易進行分析。已對位置、使用年限、建築物大小和狀況、交易日期、設施的可用性以及當前的市場狀況等其他影響其價值的因素進行了必要的調整。

吾等在評估目標物業時考慮了上述因素，而吾等認為目標物業已實現其最高和最佳使用。

吾等的評估摘要以及物業的簡要說明都隨附於此評估證書。

就《收購守則》第11.3條而言，擁有者須在完成出售前償清所有未償還物業稅(如有)。該物業需按其年度價值的一定百分比徵稅。如果要出租該物業(不包括家具、家具和維修費用)，則由新加坡稅務局確定年度價值定義為該物業的估計年租金總額。它是基於對類似物業所獲得的市場租金估值釐定，而不是根據實際收到的租金而定。下表列出了新加坡之物業稅稅率。

年度價值	非業主擁有人之住宅物業稅率
首次新加坡元30,000	10%
下次新加坡元15,000	12%
首次新加坡元45,000	—
下次新加坡元15,000	14%
首次新加坡元60,000	—
下次新加坡元15,000	16%
首次新加坡元75,000	—
下次新加坡元15,000	18%
首次新加坡元90,000	—
新加坡元90,000以上	20%

此外，如果處理銷售服務性房地產代理商來自商品及服務稅註冊代理，則將收取7%的商品及服務稅。如果擁有人出售物業，該稅收負債將具體化。就本集團持作投資物業權益而言，吾等從本集團得悉其無意出售。因此，該物業權益之任何潛在稅收負債被明確化的可能性很微。

吾等在該物業中沒有現在或潛在的利益，也不是高山企業有限公司或與高山企業有限公司簽約的其他一方或第三方的關連公司，也沒有關係。吾等的補償不取決於報告有利於客戶原因的預定價值或價值方向、價值估算金額，達到規定的結果或隨後發生的事件。吾等特此證明，吾等已被授權從事估值師的業務，並具有在各個地區對相似類型的物業進行估值的必要經驗。

吾等的估值亦隨附「限制條件」的約束。

未經吾等事先書面許可，不得以任何文件、聲明或通函形式，或以與第三方的任何交流形式發佈本證書的全部、任何部分或對其的引用。

最後，按照吾等的常規做法，吾等確認此評估證書僅供與之聯繫的一方使用，任何第三方均不承擔任何責任。

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

高山企業有限公司台 照

代表

EDMUND TIE & COMPANY (SEA) PTE LTD

Nicholas Cheng

執行董事

估值諮詢

BSc (Est Mgt) MSISV

(估值師牌照編號：AD041-2004055B)

附註：Nicholas Cheng先生為新加坡測量師及估價師學會的成員，在包括新加坡、印度尼西亞、菲律賓、迪拜和巴佈亞新幾內亞在內的多個地區的物業擁有超過20年的估值經驗。鄭先生在Edmund Tie & Company(SEA)Pte Ltd.擁有超過5年的經驗。

估值摘要

物業地址：新加坡 259959 阿德莫爾公園 #04-03、#06-04 及 #18-02 阿德莫爾公園 15 號

單位編號	法定描述 (城鎮細分 25)	地層建築 面積 (平方米)	公用物業 份額
#04-03	U3594X	268.0	5/1,680
#06-04	U3568V	268.0	5/1,680
#18-02	U3635X	268.0	5/1,680

預計落成年份：2001

狀況：良好

方向：生活區面向東南(#04-03 及 #06-04) 和 西北(#18-02)

任期：無條件繼承的不動產(永久業權)

登記業主／
登記擁有人：Grow Well Profits Limited，高山之一間全資附屬公司

產權負擔：抵押予香港上海滙豐銀行有限公司

總體分區計劃
(2019 版本)：住宅總容積率為 2.8。
這些區域是用於或擬用於住宅發展。

租約詳情： 目標物業於檢查之日已被租用。吾等獲悉，目標物業為持作投資，租約詳情如下：

單位編號	屆滿日期	租約期限	每月總租金
#04-03	07/02/2023	2年	新加幣13,800/-
#06-04	24/11/2021	2年	新加幣13,800/-
#18-02	10/01/2022	2年	新加幣13,800/-

簡述： 阿德莫爾公園位於阿德莫爾的公寓發展區公園，史各士路旁。該目禁發展位於土地909L鎮分區25上，距離萊佛士城市中心約6公里。緊鄰的地方為一個獨特且享有聲望的住宅區，主要包括共管公寓／公寓發展項目，例如阿德莫爾之栢傲景、克萊莫、阿德莫爾II和爵士閣等。它亦緊鄰烏節路和史各士路，這是新加坡的主要購物區如烏節塔、文藝復興廣場、邵氏大廈、愛雍•烏節和遠東廣場等購物中心均位於此。此外，步行即可到達著名的俱樂部，例如The Tanglin Club和The American Club。

該目標發展項目包括總共324個公寓單位，標準面積約為268平方米，而手6個頂層公寓，標準面積約為812平方米，分佈在三個130層高的大廈。電梯和樓梯方便進入每座大廈高層。

提供的設施包括景觀花園、游泳池、兒童游泳池、按摩浴缸、2個網球場、果嶺、兒童遊樂場、涼亭、多功能廳／多功能室、體育館、更衣室、水上花園、錦鯉池、慢跑跑道和健身區以及充足的地下停車場。此外，閉路電視安全系統安裝於發展中安裝在重要位置，並提供了先進的電子訪問系統。每間公寓均配備了家庭安全和視聽對講系統。

市值：	#04-03	新加幣8,550,000/-
	#06-04	新加幣8,600,000/-
	#18-02	新加幣9,000,000/-
	總計	新加幣26,150,000/- (新加坡幣二千六百一十五萬)

- * 免於產權負擔。世界衛生組織於2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)爆發為「全球大流行」。像金融市場一樣，房地產市場也受到2019冠狀病毒病爆發造成了不確定性影響。該估值僅在估值之日有效。在此評估的價值可能會在相對較短的時間內發生重大且出乎意料的變化(包括由於一般市場變動或特定物業特有的因素而導致的變化)。吾等建議閣下經常審閱本目標物業的評估。

代表

EDMUND TIE & COMPANY (SEA) PTE LTD

Nicholas Cheng

執行董事

估值諮詢

BSc (Est Mgt) MSISV

(估值師牌照編號：AD041-2004055B)

Jean Huang

高級經理(特別項目)

估值諮詢

BSc (Land Mgt) Hons MSISV

(估值師牌照編號：AD041-2009748D)

2021年3月26日

限制條件

本物業估值和報告是在遵守以下限制條件的前提下編寫的：

估值基礎

吾等的估值基於市值。這是擬指在估值日可能合理預期已完成該物業出售權益的最高價值，假設：

- a) 自願賣方；
- b) 在估價日之前，有一個合理的期限(考慮到物業性質和市場狀況)作利息銷售，為完成銷售協議價格和條款；
- c) 在任何較早假定的合同交換日，市場狀況、價值水平和其他情況與估值日相同；
- d) 具有特殊利權益的准購買方不考慮任何額外的投標；及
- e) 交易雙方的行為舉止是明智、審慎和沒有強迫。

如有出售事件，則不會為任何費用或變現或稅項提供津貼。吾等的評估假設在評估之日，該物業沒有任何抵押、產權負擔和其他未償還的溢價、費用和負債。

價值以新加坡幣報告。

資料來源

報告指出，所列資料來源已將資料提供給估值師，該資料被認為可靠，但如果事實並非如此，則估值師將不承擔任何責任。聲明的所有其他資料(不直接歸因於另一方)是從吾等對記錄的搜索、對文件的檢查或與相關政府機構查詢中獲得的。

租約

除非特殊要求，否則通常不會詢問實際或潛在租戶的財務狀況。因此，如果以出租的方式對物業進行估值，則假定租戶有能力履行其在租賃下的義務，並且不存在租金拖欠或未公開違反契約的情況。

**城市規劃和
其他法規**

有關城市規劃的資料可從主管當局發佈的《總體規劃》、《發展指導計劃》(DGP)和《書面聲明》中獲得。除非另有所指，否則吾等通常不會向各個公共當局進行請購，以確認該物業不受任何公共計劃(例如道路改良)的不利影響。如果需要保證，否則吾等建議閣下從其律師獲得驗證。

吾等的評估是基於該房屋及其上的任何改進均符合所有相關法定法規的前提下進行。假定它們已經或將由主管當局簽發《法定完成證書》。

結構調查

除非明確指示，否則吾等不會進行結構性調查，亦不會測試服務。儘管吾等在檢查過程中注意到的任何缺陷或失修項目將反映在吾等的評估中，但吾等無法就腐爛、白蟻或過去的侵擾或其他隱藏的缺陷提供任何保證。

地盤狀況

吾等通常不會在地盤進行調查以確定任何新發展項目的地盤狀況和服務的適用性。除非吾等被另行通知，否則吾等的估價是基於這些方面令人滿意，並且在擬發展的情況下，在施工期間不會發生任何特殊費用或延遲。

最大責任

對於與吾等提供服務有關的客戶(無論是否採取合同、疏忽或其他方式採取行動)，吾等對客戶的最大責任應限於為使用吾等的服務而支付的費用。儘管被告知可能存在後果，但在任何情況下均不對後果性偶然性、懲罰性或特殊損失、損害或費用(包括機會成本和利潤損失)負責。

出庭

除非為此做出了特殊安排，否則估值師無需因本報告而作見證或出庭。

A. 要約人之一般資料

1. 責任聲明

本綜合文件的刊發已經由要約人董事及永義董事批准，彼等共同及個別就本綜合文件所載的資料(有關高山集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，在本綜合文件所表達的意見(高山董事表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件的任何陳述產生誤導。

2. 高山之證券權益披露

於最後實際可行日，除本綜合文件之「Altus Investments 函件」內「高山之股權」一節所披露者外：

- 要約人並無擁有任何高山股份或有關高山股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- 要約人之董事(就證券及期貨條例第XV部而言)概無於任何高山股份或有關高山股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；及
- 與要約人一致行動人士概無擁有或控制任何高山股份或有關高山股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

3. 有關高山之證券的交易

除要約人進行的市場購入外(詳情如下)，於相關期間內，要約人及其一致行動人士概無買賣任何高山股份、購股權、衍生工具、認股權證或可兌換為高山股份之其他有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

以下列出了要約人及其一致行動人士於相關期間內(全部在市場上購入)的高山股份。

作出交易日期	相關人士	每股已支付 高山股份價格 港元	已購入之 高山股份總數	估已發行 高山股份總數之 概約百分比 %	已付總代價 港元
2020年9月4日	要約人	0.25	19,800,000	2.13	4,950,000

4. 與股份要約有關之安排

於最後實際可行日，

- (i) 概無高山董事已獲或將獲提供利益以作為與股份要約有關的離職補償或在其他方面的補償；
- (ii) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何高山董事、近期高山董事、高山股東或近期高山股東概無存續任何關於或依據股份要約的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)或與股份要約有關；
- (iii) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士概無訂立《收購守則》規則22註釋8所述有關類別的安排；
- (iv) 概無擁有或控制高山股份或有關高山股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何人士不可撤銷地承諾彼等將接納或不接納股份要約；
- (v) 概無高山股份、高山購股權或有關高山股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由要約人或任何與要約人一致行動人士借入或借出(已轉借或出售的借入證券(如有)除外)；
- (vi) 要約人概無作為訂約方而涉及可能會或可能不會援引或尋求援引股份要約之條件的情況的協議或安排；及
- (vii) 除本綜合文件所載「Altus Investments函件」之「財務資源之確認」一段之高山股份抵押安排，要約人無意將根據股份要約所收購的任何高山股份轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無與任何第三方就此訂立任何協議、安排或諒解；

- (viii) 除有關接納股份要約之代價(即每股高山股份0.50港元)外,要約人或其任何一致行動人士並無或將不會向高山股東支付有關股份要約任何形式之其他代價、補償或利益;及
- (ix) (1)任何高山股東;及(2)(a)要約人及其任何一致行動人士;或(b)高山、其附屬公司或聯營公司概無就股份要約訂立構成特別交易(定義見《收購守則》規則25)之合約、安排或協議。

5. 要約人之最終控股股東

於最後實際可行日,據永義董事或永義主要行政人員所悉,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及第3分部的條文須向永義披露或在任何情況下直接或間接在永義集團其他成員公司之任何其他股東大會上持有任何類別股本票面值10%或以上之表決權或於該等股本中有任何期權的權益或淡倉之人士(永義董事或永義主要行政人員除外)如下:

永義股份及永義相關股份之好倉

股東名稱	身份	持有永義 股份數目 (好倉)	佔已發行 永義股本之 概約百分比
官永義先生 ^{1,3}	配偶權益	17,429,664	21.20%
樂洋有限公司 ¹	實益擁有人	17,429,664	21.20%
Magical Profits Limited ²	實益擁有人	29,179,480	35.49%
Accumulate More Profits Limited ²	受控制法團之權益	29,179,480	35.49%
溫特博森信託有限公司 ² (「溫特博森信託」)	信託人	29,179,480	35.49%
Winterbotham Holdings Limited (「Winterbotham Holdings」) ²	受控制法團之權益	29,179,480	35.49%

股東名稱	身份	持有永義 股份數目 (好倉)	佔已發行 永義股本之 概約百分比
Christopher Geoffrey Douglas Hooper 先生 ²	受控制法團之權益	29,179,480	35.49%

附註：

1. 17,429,664股永義股份由樂洋有限公司持有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有，為永義及高山之一名執行董事。
2. 29,179,480股永義股份由Magical Profits Limited持有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust之信託人溫特博森信託全資擁有(其受益人包括官可欣女士，為永義之一名執行董事)。Winterbotham Holdings 於溫特博森信託擁75%權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper 先生擁有Winterbotham Holdings約99.99%之權益。
3. 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17,429,664股永義股份中擁有權益。

6. 其他資料

要約人為一間在香港註冊成立之有限責任公司並為永義之一間全資附屬公司。要約人的註冊辦事處位於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。

與要約人之一致行動人士集體主要成員為永義、佳豪及Landmark Profits，而其通訊地址註冊辦事處位於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。

要約人之董事為雷玉珠女士及謝永超先生。

永義董事包括執行董事官可欣女士、雷玉珠女士及謝永超先生；及獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及劉澤恒先生。

佳豪之董事包括雷玉珠女士及謝永超先生。

Landmark Profits之董事包括雷玉珠女士及謝永超先生。

Altus Investments (代表要約人作出股份要約)、及浩德融資(為永義之財務顧問)之註冊辦事處均位於香港中環永和街21號。

支付股份要約很大程度上不依賴於高山之業務。

B. 高山集團之一般資料**1. 責任聲明**

本綜合文件載有遵照《收購守則》而提供的有關高山集團之資料。

本綜合文件的刊發已經由高山董事批准，彼等共同及個別就本綜合文件所載的資料(有關高山集團)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，在本綜合文件所表達的意見(要約人之董事表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件的任何陳述產生誤導。

2. 高山之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 高山的法定股本為400,000,000港元，分為2,000,000,000股高山股份；
- (b) 高山的已發行股本為186,291,602港元，分為931,458,010股高山股份；
- (c) 自2020年3月31日(即高山上一個財政年度結束)起，合共發行了931,458,010股高山股份；
- (d) 就資本、股息及投票權利而言，所有高山股份在所有方面均具有同等地位；及
- (e) 除佳豪可換股票據外，高山無未兌換證券、期權、衍生工具、認股權證及其他可換股證券或可影響高山股份之權利。

3. 市價

下表載列高山股份於(i)相關期間每個曆月之最後一個營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日於聯交所之收市價：

日期	每股高山 股份之收市價 (港元)
2020	
8月31日	0.230
9月30日	0.244
10月30日	0.305
11月30日	0.350
12月31日	0.390
2021	
1月29日	0.420
2月3日(最後交易日)	0.405
2月26日	0.485
3月23日(最後實際可行日)	0.470

於相關期間，高山股份在聯交所所報之最高收市價為於2021年2月16日及2021年2月25日的每股高山股份0.49港元，而高山股份在聯交所所報之最低收市價為於2020年8月31日的每股高山股份0.23港元。

4. 權益披露

(i) 高山董事及高山主要行政人員之權益

於最後實際可行日，高山董事或高山主要行政人員概無於高山及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之高山股份、高山相關股份及／或高山債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會高山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高山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高山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高山及聯交所之任何權益或淡倉，或根據《收購守則》需披露。

(ii) 高山主要股東之權益

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

高山股東名稱	附註	身份	持有高山 股份數目	持有相關 高山股份數目	總計	佔已發行高山 股份總數之 概約百分比
要約人	(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%
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%
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股高山股份中，由要約人及與其一致行動人士90,855,000股高山股份、23,387,370股高山股份及161,445,295股高山股份分別以要約人、Landmark Profits Limited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) 出於證券及期貨條例目的，佳豪亦擁有389,120,000股高山相關股份之權益，包括(i)悉數兌換高山於2017年5月11日發行之佳豪可換股票據後，將發行64,000,000股股份(可予調整)；(ii)悉數兌換高山於2017年9月26日發行之佳豪可換股票據後，將發行45,120,000股兌換股份(可予調整)；及(iii)悉數兌換高山於2019年8月28日發行之佳豪可換股票據後，將發行280,000,000股兌換股份(可予調整)。

雷玉珠女士為高山執行董事兼永義之執行董事，亦為要約人、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，概無高山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(高山董事及高山主要行政人員除外)，須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文，或根據證券及期貨條例第336條規定要求在高山保存的登記冊中披露。

5. 有關要約人及高山股份之股份交易及股東

於有關期間內，

- (a) 高山及高山董事均無以有值代價進行任何要約人股份或有關要約人股份之可兌換證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。
- (b) 概無高山董事以有值代價進行任何高山股份或有關高山股份之可兌換證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

於要約期間直至及包括最後實際可行日，

- (a) 高山之附屬公司，或高山之任何退休金或高山集團之任何其他成員，或根據《收購守則》下「一致行動」定義第(5)類被推定為與高山一致行動人士或根據《收購守則》下「一致行動」定義第(2)類成為高山之聯繫人(不包括獲豁免之主要交易者及獲豁免的基金經理)擁有或控制任何高山股份或與高山股份有關之任何可兌換證券、認股權證、期權或衍生工具，或以有值代價進行任何高山股份或有關高山股份任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易；
- (b) 概無與高山有聯繫之非豁免全權委託基金經理及主要交易者全權管理任何高山股份或與高山股份有關之任何可兌換證券、認股權證、期權或衍生工具，或以有值代價進行任何高山股份或有關高山股份任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易；及
- (c) 高山或任何高山董事均未借用或借出任何與高山股份有關的高山股份或任何可兌換證券、認股權證、期權或衍生工具。

於最後實際可行日，沒有人士與高山或根據一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定與高山一致行動的任何人士或根據《收購守則》聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類成為高山之合夥人根據《收購守則》規則22註釋8有任何安排。

6. 高山董事服務合同

除下文所披露外，於最後實際可行日，沒有一名高山董事與高山集團或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合同，其中(i) (包括連續合同和定期合同)已於要約期開始日期前六個月內訂立或修改；(ii)為連續合同，通知期為12個月或以上；或(iii)簽訂了超過12個月的定期合同，與通知期無關：

高山董事名稱	合同任期	高山董事費用
鄺長添先生	連續任期自2019年4月1日	自2019年4月1日至2020年9月30日每年2,040,000港元；及自2020年10月1日每年600,000港元
賴羅球先生	連續任期自2020年8月20日 (附註)	每年480,000港元
簡嘉翰先生	固定任期自2019年4月1日至2022年3月31日	自2019年4月1日至2020年3月31日每年140,000港元；及自2020年4月1日至2022年3月31日每年150,000港元
劉善明先生	固定任期自2019年4月1日至2022年3月31日	自2019年4月1日至2020年3月31日每年140,000港元；及自2020年4月1日至2022年3月31日每年150,000港元
吳冠賢先生	固定任期自2019年4月1日至2022年3月31日	自2019年4月1日至2020年3月31日每年140,000港元；及自2020年4月1日至2022年3月31日每年150,000港元

附註：賴羅球先生於2020年8月20日獲委任為高山董事。

鄺長添先生及賴羅球先生各自連續任期高山董事服務合同中的高山董事費用概無浮動付款；並由簡嘉翰先生、劉善明先生、吳冠賢先生在其各自固定任期高山董事之服務合同中收取高山董事費用。

7. 高山董事於競爭業務之權益

高山董事名稱	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷玉珠	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

除以上所披露者外，於最後實際可行日，概無高山董事或彼等各自之聯繫人士於任何被視為與高山集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據《上市規則》須予披露之權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日，高山集團成員概無涉及任何重要訴訟或索償，而就高山董事所知，高山集團亦無涉及待決或對其構成威脅之重要訴訟或索償。

9. 高山董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日，概無高山董事於高山或其任何附屬公司所訂立而於最後實際可行日仍然有效，且對高山集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有權益。

於最後實際可行日，概無高山董事於高山或其任何附屬公司自2020年3月31日，即高山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。

10. 重大合約

以下為於聯合公佈日期前兩年內直至及包括最後實際可行日之後由高山集團所訂立之重大合約(並非由高山集團於日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)：

- (a) 高山與Madian Star Limited (「**Madian**」)就修訂由Madian持有並可兌換為高山股份本金金額86,000,000港元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**」)；
- (b) 高山與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本金金額86,000,000港元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／或高山違反《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；
- (c) 高山(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，內容有關高山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)之現時兌換價兌換高山股份，授予在2024年8月28日之前任何時間兌換為高山股份的權利；
- (d) 高山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高山供股股份每股高山供股股份0.483港元(按本集團應付1.5%之包銷佣金)之基準進行的高山供股；及
- (e) 高山與佳豪訂立三份日期為2020年9月18日之修訂契據，有關建議修訂向佳豪發行可換股票據之相關條款。

C. 一般資料

1. 專業人士資格

以下為名列本綜合文件或提供載於本綜合文件之意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
浩德融資	根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，永義之財務顧問
Altus Investments	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團，代表要約人作出股份要約
Edmund Tie & Company Holdings Pte. Ltd.	獨立專業估值師
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師
紅日	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，高山獨立委員會之獨立財務顧問

2. 同意

以上載於「專業人士資格」一段之每位專業人士已就刊發本綜合文件發出書面同意書，表示同意按本綜合文件現時刊發之形式及涵義，於本綜合文件載入其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

3. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日，概無向現有高山董事已或將獲提供任何利益作為失職或與股份要約有關的其他原因之補償。
- (b) 於最後實際可行日，概無任何高山董事與任何其他人士(有條件或依賴於股份要約的結果或與股份要約有關的其他關係)訂立協議或安排。
- (c) 於最後實際可行日，概無要約人或任何高山董事於高山擁有重大個人權益訂立任何重大合約。
- (d) 高山之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而高山於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。
- (e) 高山之主要股份登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，位於4th Floor, North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (f) 高山之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (g) 於最後實際可行日，高山董事會包括(a)三位高山執行董事賴羅球先生、雷玉珠女士及鄺長添先生；及(b)三位高山獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。
- (h) 高山公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- (i) 本綜合文件之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。
- (j) 高山於要約人中無股權。
- (k) 17,429,664股永義股份由樂洋有限公司持有(乃由雷玉珠女士全資擁有，為一名高山執行董事及一名永義執行董事)。雷玉珠女士於相關期間尚未以有值代價進行永義股份的交易。
- (l) 除上述(k)所披露外，高山董事於永義及要約人股份無權益。
- (m) 高山董事及高山均未借入或借出任何高山股份。

4. 可供備查文件

下列文件副本(i)於高山香港主要營業地點，位於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，營業時間為平日(週六及公眾假期除外)(即上午9:30至下午12:30及下午2:30至下午5:30)，除(a)懸掛8號或以上的熱帶氣旋警告信號；或(b)發出黑色暴雨警告信號，(ii)在高山網頁上<http://www.eminence-enterprise.com/zh/>及(iii)於證監會網頁www.sfc.hk自2021年3月26日直至以下較早日期：(1)截止日期；及(2)股份要約撤回或失效日期(以較早日期為準)可供查閱：

- (a) 高山之經修改及重列組織章程大綱及公司細則；
- (b) 載有高山截至2019年3月31日止年度之年報；
- (c) 載有高山截至2020年3月31日止年度之年報；
- (d) 載有高山截至2020年9月30日止六個月之中期業績報告；
- (e) 「高山董事會函件」，其文本載於本綜合文件第20至24頁；
- (f) 「高山獨立董事委員會函件」，其文本載於本綜合文件第25至26頁；
- (g) 「高山獨立財務顧問函件」，其文本載於本綜合文件第27至52頁；
- (h) 本綜合文件附錄四「同意」一段所指之書面同意書；
- (i) 本綜合文件附錄四「重大合約」一段所指之重大合約；
- (j) 威格斯資產評估顧問有限公司及Edmund Tie & Company Holdings Pte. Ltd.所編製之高山集團物業估值報告(包括估值證書)，載於本綜合文件附錄三「高山集團之物業估值」；
- (k) 要約人之組織章程大綱；
- (l) 「Altus Investments函件」，其文本載於本綜合文件第6至19頁；及
- (m) 本綜合文件附錄四「高山董事服務合同」一段所指之高山董事服務合同。