

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

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

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

---



**EMINENCE ENTERPRISE LIMITED**

**高山企業有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

### 主要交易

### 有關結欠高山企業有限公司之 附屬公司的債務之 清償契據

---

除文義另有所指外，本通函使用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載的涵義。高山董事會函件載於本通函第4至第9頁。

香港，2022年3月25日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
高山董事會函件 .....	4
附錄一 - 高山集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 - 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 - 高山集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 - 一般資料 .....	IV-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「運榮」	指	運榮投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，和永義之一間直接全資附屬公司及一名主要高山股東
「債務轉讓」	指	城中(為轉讓人)與瑞錦(為受讓人)就轉讓債務於完成時訂立三(3)份債務轉讓
「轉讓債務」	指	於完成時，借款人1、借款人2及借款人3所結欠之未償還債務將由城中轉讓予瑞錦(詳情載於本文)
「借款人1」	指	劉鳳英，為個人
「借款人2」	指	李嘉倫，為個人
「借款人3」	指	李小波，為個人
「城中」	指	城中國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為高山之一間間接全資附屬公司，以及根據放債人條例(香港法例第163章)之持牌放債人
「完成」	指	完成清償契據
「清償契據」	指	瑞錦與城中就清償貸款協議項下之未償還貸款訂立日期為2022年3月4日之清償契據
「永義」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1218)
「高山」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)，並為永義持有約74.76%權益之一間附屬公司
「高山董事會」	指	高山董事會
「高山董事」	指	高山董事

---

## 釋 義

---

「高山集團」	指	高山及其附屬公司
「高山股份」	指	高山股本中每股面值0.01港元之普通股
「高山股東」	指	高山股份持有人
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就高山董事經作出一切合理查詢後所深知及確信之人士(若公司，則為其最終實益擁有人)，獨立於高山和彼等各自關連人士(定義見上市規則)之第三方
「該聯合公佈」	指	永義與高山於日期為2022年3月4日有關清償契據之聯合公佈
「最後實際可行日」	指	2022年3月23日(星期三)，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「獅皇」	指	獅皇投資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為高山之一間間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	城中(為貸款人)與瑞錦(為借款人)分別訂立兩(2)份日期為2017年11月13日及2018年10月16日之貸款協議(分別由日期為2019年11月8日及2020年11月2日之補充協議作更改或補充)
「主要交易」	指	定義見上市規則
「主板」	指	聯交所維持及操作之主板
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於第1278、1279及1280號地段，均位於香港新界元朗D.D. 124號，地盤面積約為27,879平方呎之物業

---

## 釋 義

---

「物業轉讓」	指	瑞錦與獅皇(城中之提名人)將於完成時就轉讓該物業訂立之物業轉讓
「瑞錦」	指	瑞錦企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	定義見上市規則
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一名物業估值師及獨立第三方
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



**EMINENCE ENTERPRISE LIMITED**

**高山企業有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

執行董事：

賴羅球先生(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

鄭長添先生

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

吳冠賢先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

**主要交易**

**有關結欠高山企業有限公司之**

**附屬公司的債務之**

**清償契據**

**緒言**

茲提述該聯合公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)清償契據之進一步詳情；(ii)高山集團之財務資料；(iii)該物業之獨立物業估值報告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函。

### 背景

在城中與瑞錦分別訂立兩(2)份日期為2017年11月13日及2018年10月16日之貸款協議前，本公司根據借款人之背景、資歷、財務狀況、信用歷史及結算記錄，以及抵押和擔保。亦考慮到貸款將以該物業之衡平按揭作抵押，並以個人擔保，高山董事會認為該等盡職調查及信用風險評估已足夠，且瑞錦在相關期間值得信賴。

根據貸款協議，貸款利率為每年4厘且於2021年11月13日到期，瑞錦於最後實際可行日結欠城中之債務為9,120,000.00港元(包括本金及未償還利息)。貸款以該物業之衡平按揭作抵押，並由李銘洪作個人擔保。自2019冠狀病毒病爆發及非預期惡化的經濟狀況後，這是本公司授予貸款時未考慮且不可預見的關鍵後續因素，瑞錦未能於2021年11月13日到期時償還其債務並履行其在該等貸款協議項下之責任。雙方現已根據清償契據達成和解。

### 清償契據

誠如該聯合公佈所披露，於2022年3月4日，城中與瑞錦訂立清償契據，據此(其中包括)：

- (a) 城中將免除瑞錦於貸款協議項下之責任，及
- (b) 而作為交換，瑞錦(為該物業之實益擁有人)須根據物業轉讓將該物業(於2022年2月28日估值為40,000,000港元)轉讓予獅皇(永義及高山之一間附屬公司，為城中之提名人)，據此，瑞錦(為轉讓人)將該物業轉讓予獅皇(為受讓人)；及
- (c) 城中將轉讓債務轉讓予瑞錦。

清償契據須達成以下條件方可作實：

- (i) 遵守上市規則要求所需之高山股東的批准；及
- (ii) 城中信納瑞錦擁有該物業之良好及適銷業權。

倘若於2022年5月31日前或雙方可能同意之任何延期未完全達成或獲城中豁免條件，雙方於清償契據之所有責任將終止，並確定任何一方均不得向另一方提出任何索賠。條件(i)已獲達成。

完成預期將於2022年5月31日前進行。

---

## 高山董事會函件

---

### 該物業

該物業位於香港新界元朗田廈路旁的支路沿線，地盤面積約為27,879平方呎。

根據本通函附錄二所載之物業估值報告，該物業現為空置。據本公司作出一切合理查詢後所深知及所悉，本公司得悉該物業不受任何正式租賃協議約束。因此，高山董事會認為該物業並非根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條具有可識別的收入來源之會產生收益的資產。

根據威格斯(一名物業估值師及獨立第三方)之估價，該物業於2022年2月28日之價值為40,000,000港元。函件正文、估值摘要及物業估值報告載於本通函附錄二。

高山董事會已審閱及評估威格斯之資格、經驗及往績記錄。根據威格斯提供之資料，威格斯執行董事兼物業估值報告簽署人(亦負責物業估值報告)張宏業先生為註冊專業測量師，於多個地區(包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國)擁有逾38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。根據資料，高山董事認為，威格斯合資格及勝任該物業的物業估值工作。威格斯已確認其獨立於本集團。

由於威格斯在估值該物業時所採用的主要假設對於類似性質的交易而言是常見的，高山董事認為威格斯所採用的主要假設屬公平合理。

誠如物業估值報告所披露，威格斯已根據市場直接比較法對該物業進行估值(即根據可比物業的實際銷售交易進行比較)。分析了具有相似特徵、位置、大小等的可比物業並仔細權衡了該物業的所有各自優點及缺點以達到公平的價值比較。由於有關相關土地出售交易之資料可在公開市場獲取，高山董事會已評估相關土地出售交易、用途和類似位置的該等可比物業，因此高山董事認為威格斯所採用的可比土地銷售交易與該物業相當，而威格斯所採用的直接比較法屬公平有關合理。



### 轉讓債務

以下為尚未償還城中之轉讓債務：

- (i) 借款人1分別簽訂兩(2)份日期為2016年2月3日(分別由日期為2018年2月2日、2019年2月12日、2020年2月3日及2021年3月26日之補充協議作更改或補充)，利率為每年4厘並於2022年2月3日到期，和日期為2017年3月14日(分別由日期為2017年12月14日、2018年12月14日、2019年12月13日及2020年12月7日之補充協議作更改或補充)，利率為每年8厘並於2021年12月14日到期之貸款協議。借款人1於到期時違約並於最後實際可行日結欠12,117,997.00港元(包括本金及未償還利息)；
- (ii) 借款人2分別簽訂兩(2)份日期為2017年12月6日(分別由日期為2018年3月6日、2019年3月6日、2020年3月4日及2021年3月26日之補充協議作更改或補充)，和日期為2019年5月27日(分別由日期為2019年8月30日、2020年2月25日及2021年3月26日之補充協議作更改或補充)之貸款協議，利率同為每年8厘並於2022年2月27日到期。借款人2於到期時違約並於最後實際可行日結欠8,627,001.00港元(包括本金及未償還利息)；及
- (iii) 借款人3簽訂一份日期為2018年8月13日之貸款協議(由日期為2020年8月22日之補充協議作更改或補充)，利率為每年4厘並於2022年8月22日到期。借款人3於最後實際可行日結欠9,969,294.14港元(包括本金及未償還利息)。

於最後實際可行日，轉讓債務項下之未償還本金及利息總額為30,714,292.14港元。

### 清償契據之理由及裨益

高山董事會認為，透過訂立清償契據，高山集團將不再於貸款協議項下及就轉讓債務面臨信貸風險，並使其物業組合多元化。經考慮清償契據之條款和條件，高山董事認為，清償契據乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合高山及高山股東之整體利益。

### 城中、獅皇及高山集團之資料

城中(高山之一間間接全資附屬公司)，為一間於香港註冊成立之有限公司，以及根據放債人條例(香港法例第163章)之持牌放債人。城中之主要業務為放債業務，而授出貸款乃高山集團日常及一般放債業務過程中作出。

獅皇(高山之一間間接全資附屬公司)，為一間於香港註冊成立之有限公司。獅皇主要從事投資控股。

---

## 高山董事會函件

---

高山為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)。高山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。

### 瑞錦、借款人1、借款人2及借款人3之資料

借款人1、借款人2及借款人3為個人。

高山董事知悉瑞錦為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。高山知悉瑞錦之最終實益擁有人為李荃璋及借款人1(均為個人)。

就高山董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，本公司得悉瑞錦之其中一名最終實益擁有人(李荃璋)、借款人2、借款人3及李銘洪為家庭成員。而借款人1為瑞錦之董事及股東。借款人1、借款人2、借款人3、瑞錦及其最終實益擁有人，以及李銘洪均為獨立第三方。

### 清償契據之財務影響

於2022年1月31日，高山集團之未經審核總資產約為4,809,557,000港元。於完成時，該物業將被確認為高山之非流動資產，賬面值為40,000,000港元(為該物業之估值金額)，瑞錦、借款人1、借款人2及借款人3各自應收貸款總額39,834,292.14港元將不再於本公司財務報表中出現。因此，於完成時，預計清償契據將不會對高山集團每一項總資產、收益及負債金額產生重大影響。

### 上市規則之涵義

對高山而言，由於根據上市規則第14.07條有關清償契據的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，清償契據構成高山根據上市規則第14.06(3)條之一項主要交易，因此須遵守根據上市規則第14章項下的申報、公佈及高山股東批准之規定。

就高山所知悉，經作出一切合理查詢後，若高山召開股東大會以批准清償契據，概無高山股東就批准清償契據之決議案擁有重大權益且須放棄投票。

### 高山股東之書面批准

根據上市規則第14.44條，高山已取得其一名持有484,538,175股高山股份(相當於最後實際可行日之已發行高山股份約52.01%)之主要高山股東運榮之書面批准清償契據，以代替召開高山股東大會以通過之一項決議案。

---

## 高山董事會函件

---

### 其他資料

敬希閣下同時垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位高山股東 台照

承高山董事會命  
高山企業有限公司  
主席兼首席行政總裁  
賴羅球  
謹啟

2022年3月25日

## 1. 高山集團之財務概要

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

截至六個月	超連結	主要相關頁數
2021年9月30日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1222/2021122200391_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1222/2021122200391_c.pdf</a>	42-100
截至年度	超連結	主要相關頁數
2021年3月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0714/2021071400347_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0714/2021071400347_c.pdf</a>	75-221
2020年3月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf</a>	77-213
2019年3月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltm20190620298_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltm20190620298_c.pdf</a>	67-189

## 2. 營運資金

高山董事經考慮到目前可動用財務資源後認為，高山集團有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計十二(12)個月期間之需要。

## 3. 債務

於2022年1月31日營業時間結束時，即本通函付印前為確定高山集團債務之最後實際可行日，高山集團有未償還銀行貸款約1,662,142,000港元，以高山集團之投資物業及持作出售發展物業作為抵押擔保，該等於2022年1月31日之賬面值分別約為1,310,988,000港元及2,969,496,000港元，而所有銀行貸款均由高山擔保。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於2022年1月31日營業時間結束時，高山集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、融資租約、租購承擔、保證、無保證、有擔保和無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

#### 4. 高山集團之財務及經營前景

儘管由於環球經濟增長放緩、中美貿易戰及冠狀病毒病(2019冠狀病毒病)和2022年俄羅斯入侵烏克蘭的爆發帶來環球經濟不明朗，高山集團對房地產市場保持謹慎樂觀的態度，並將投入資源及努力增加及補充其土地儲備以促進發展。高山集團將繼續採取審慎的方法收購及出售物業。此外，高山集團將繼續尋找潛在投資物業作經常性收入及資本增值，同時擴大其貸款融資業務以促進其穩定經常性收入增長。該等策略旨在使高山集團維持其競爭力，從而確保高山集團的可持續發展及確保高山股東利益。

#### 5. 重大變動

據高山董事確認，於最後實際可行日，除受2019冠狀病毒病及其他不可預測的情況影響下，自2021年3月31日(即高山最近刊發之經審核財務報表日期)起至最後實際可行日(包括當日)止，高山集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變化。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就高山集團收購該物業於2022年2月28日之估值發出之函件全文及物業估值報告，乃為供載入本通函而編製：

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

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

網站：www.Vigers.com



敬啟者：

茲遵照「高山企業有限公司」(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)之指示，對 貴集團將收購位於香港新界元朗丈量約份第124約地段1278、1279及1280號之物業(「該物業」)進行估值，吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之進一步資料，藉以提供吾等對該物業於2022年2月28日(「估值日期」)之估值意見。

## 估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業市值之意見，而市值之定義擬為「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「香港測量師學會估值準則（2020年版）」、「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）編製。市值亦為賣方合理獲得的最佳價格，亦為買方合理獲得的最有利價格。此估計不包括因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何特定價值元素。物業之市值亦在不考慮買賣成本的情況下估算，以及不抵消任何相關稅項。

## 估值方法

吾等於進行估值時，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。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。

## 業權調查

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。

## 估值考慮因素

廖敏聰先生 (*BSc (Hons)*) 已於2021年11月15日對該物業之外部進行實地視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察該物業之木工或被遮蓋、隱藏或不可到達之其他建築部分。因此，吾等未能呈報該物業之有關部分是否並無任何結構或非結構缺陷。

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、樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。

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

## 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，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政府地租後，於獲授之整段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。吾等對該物業進行估值是根據現金購買，並且沒有為與出售或購買該物業有關的利息及／或資金成本作出津貼。

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。於吾等之估值過程中，亦假設有關於政府機關已經或將會就已建或將建於該物業之上之任何物業發展項目授予所有必要之同意書、批文及許可證。

吾等對該物業市價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。

## 備註

隨著「世界衛生組織」於2020年3月11日宣佈「新型冠狀病毒」(「COVID-19」)疫情爆發為「全球大流行」，疫情已對日常生活及環球金融市場持續造成影響－一些房地產市場已經歷較低水平的交易活動及流動性。多國實施旅遊限制及在不同程度上實施了「封鎖」。雖然現在在某些情況下已經取消了限制，但可能會在必要時繼續部署地方封鎖，並且可能有進一步的疫情爆發出現。大流行及為應對COVID-19所採用的措施持續影響全球經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，一些房地產市場再次開始運作，交易量和其他相關證據回復足夠數量市場證據的水平價值。因此，為免生疑問，吾等之估值並未根據皇家特許測量師學會發佈「皇家特許測量師學會估值－環球標準」之VPS3及VPGA10「重大估值不確定性」以及香港測量師學會發佈「香港測量師學會估值準則(2020年版)」之「VS9匯報」之「重大不確定性」基準進行匯報(除下文所指外)。關於該物業被分類的分部，於估值日期，吾等繼續面臨由COVID-19引致的一連串前所未有的情況，並且缺乏相關或充分的市場證據來作為吾等判斷的依據。因此，吾等對該物業之估值乃根據皇家特許測量師學會發佈「皇家特許測量師學會估值－環球標準」之VPS3及VPGA10「重大估值不確定性」以及香港測量師學會發佈「香港測量師學會估值準則(2020年版)」之「VS9匯報」之「重大不確定性」作報告。因此，就估值而言，相對一般情況，吾等之估值應具有較低程度之確定性－及較高審慎程度。為免生疑問，本解釋性說明，包括「重



大估值不確定性」聲明，並不意味著估值不可靠。相反，包含此解釋性說明是為了確保透明度並提供有關編製估值意見市場背景的進一步見解。鑑於市場條件可能會因COVID-19控制或未來傳播的變化而迅速改變，故吾等強調估值日期的重要性。

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於該物業並無現有或預期利益；及並非關連法團，亦與 貴集團或與 貴集團訂約之其他人士並無關係；
- (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賣方或買方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。

除另有說明外，否則本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。

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  
MRICS MHKIS RPS(GP) CREA  
RICS 註冊估值師  
謹啟

2022年3月25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、英國、加拿大及美利堅合眾國)擁有逾38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15年。

## 物業估值報告

## 貴集團將收購之該物業

該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值
香港新界元朗 丈量約份第124約 地段1278、1279及 1280號(「該物業」)	<p>該物業位於香港新界元朗田廈路旁的支路沿線。</p> <p>根據吾等視察及貴集團所提供資料，該物業包括三塊地段，總地盤面積約為2,590.05平方米(或27,879平方呎)。該物業之地盤面積明細載列下文附註3。</p> <p>丈量約份第124約地段1278、1279及1280號持有政府租契，從1898年7月1日開始租期為75年(更新租期24年，並已進一步延長至2047年6月30日)，無需支付額外保費但須不時繳交相當於應課差餉值3%之年地稅(根據1988年新界(延伸)條例)。</p>	經吾等視察及根據貴集團提供之資料，該物業現為空置。	<p>40,000,000港元 (四千萬港元整)</p> <p>(本公司分佔 100%權益：</p> <p>40,000,000港元 (四千萬港元整))</p>

## 附註：

1. 根據最新土地註冊記錄，該物業目前之登記業主載列如下：

該物業	登記業主及最後交易事項
丈量約份第124約地段1278號	瑞錦企業有限公司，詳情見日期為1992年8月7日的註冊摘要編號YL522759
丈量約份第124約地段1279及1280號	瑞錦企業有限公司，詳情見日期為1980年2月6日的註冊摘要編號YL229484

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：

## 產權負擔

- (1) 日期為1976年3月12日予香港政府之豁免函件，註冊摘要編號YL190896；及
- (2) Tang Lut Hang就喪失業權契據作出日期為1994年5月21日之法定聲明，註冊摘要編號YL597031

## 待登記契約

- (1) 日期為2017年11月13日貸款協議，向城中國際有限公司支付代價為6,200,000.00港元(PT.)，註冊摘要編號21110401640029；
- (2) 日期為2018年10月16日貸款協議，向城中國際有限公司支付代價為3,000,000.00港元(PT.)，註冊摘要編號21110401640037；

- (3) 日期為2019年11月8日補充協議，向城中國際有限公司支付貸款融資代價最高本金金額9,100,000.00港元(PT.)，註冊摘要編號21110401640045；及
- (4) 日期為2020年11月2日補充協議，向城中國際有限公司支付貸款融資代價最高本金金額9,000,000.00港元(PT.)，註冊摘要編號21110401640058。
3. 以整體政府租契測量，該物業的地盤面積載列如下：

該物業	地盤面積
丈量約份第124約地段1278號	0.21畝或9,148平方呎或849.88平方米
丈量約份第124約地段1279號	0.31畝或13,504平方呎或1,254.56平方米
丈量約份第124約地段1280號	0.12畝或5,227平方呎或485.60平方米
總計	0.64畝或27,879平方呎或2,590.04平方米

4. 該物業位於香港新界元朗田廈路旁的支路沿線。該地段為一個傳統住宅／工業區，以村落式房屋和不同樓齡的低層倉庫為主。巴士、小巴及的士等公共交通便利，方便到達。擬建的港鐵天水圍站距離該物業約15分鐘車程。
5. 根據整體政府租契，該物業的描述為早耕。
6. 該物業位於根據於2018年10月18日展示的洪水橋分區計劃大綱圖草圖第S/HSK/2號(「分區計劃大綱圖」)劃定的「其他指定用途(企業及科技園)」區域內。根據分區計劃大綱圖附帶的附註，該區域的主要目的為提供發展空間適應各種創新和技術用途，包括研究中心、測試和認證、數據中心、現代工業及其他相關業務及無污染工業用途。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5米，兩者中以數目較大者為準。
7. 吾等在估值時已比較該資產與可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產。

吾等已對該物業與可比物業之間的相關交易時間、規模、用途及位置等不同屬性進行了調整。已分析五項交易的具體情況並依據總結如下：

土地註冊處 註冊摘要編號	交易日期	物業地址	代價	地盤面積	單位費率
19111400520023	2019年10月22日	元朗丈量約份第124約地段3126號	6,463,000港元	4,792平方呎	1,349港元/平方呎
19061300460031	2019年5月22日	元朗丈量約份第124約地段3164號	9,401,000港元	6,970平方呎	1,349港元/平方呎
19053100580029	2019年5月16日	元朗丈量約份第124約地段2197號	6,463,000港元	4,792平方呎	1,349港元/平方呎
20100901740078	2018年4月27日	元朗丈量約份第124約地段3178號	14,636,000港元	9,148平方呎	1,600港元/平方呎
18030200720012	2018年2月20日	元朗丈量約份第124約地段2189號	9,278,000港元	6,534平方呎	1,420港元/平方呎

可比交易的單位費率介乎於每平方呎約1,349港元至1,600港元之間。吾等之估值在這些範圍內。

### A. 高山集團之未經審核備考資產和負債表

隨附的高山集團未經審核備考資產和負債表(「報表」)旨在說明瑞錦與城中之間訂立的擬定清償契據的影響，據此，其中包括：(a)城中將免除瑞錦根據貸款協議承擔的責任，(b)瑞錦將把該物業轉讓給獅皇作為回報；及(c)假設交易已於2021年9月30日完成，城中將向瑞錦轉讓所轉讓債務(「清償契約」)，可能會影響高山集團的財務狀況。

該報表是根據高山集團截至2021年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表編製的，該報表摘自高山集團截至2021年9月30日止六個月的已發表中期報告，清償契約進行後導致的備考調整。

該報表是根據一些假設、估計、不確定因素及當下可得資料而編製，僅作說明用途。因此，由於該報表的性質，它可能無法真實反映如果清償契約實際發生在2021年9月30日，對高山集團的實際財務狀況。此外，該報表確實無意預測高山集團的未來財務狀況。

該報表應與通函附錄一所載的高山集團的財務資料、通函附錄二所載的物業估值報告及通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

	高山集團 於2021年 9月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	高山集團 未經審核 備考 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	5,419	-	-	-	5,419
使用權資產	4,652	-	-	-	4,652
投資物業	1,303,623	-	43,400	-	1,347,023
應收貸款	25,350	-	-	-	25,350
按公平值計入損益之 金融資產	29,847	-	-	-	29,847
按公平值計入其他全面 收益之債務工具	6,363	-	-	-	6,363
按攤銷成本計入之債務 工具	23,220	-	-	-	23,220
遞延稅項資產	10,147	-	-	-	10,147
其他應收款項	103,160	-	-	-	103,160
	<u>1,511,781</u>	<u>-</u>	<u>43,400</u>	<u>-</u>	<u>1,555,181</u>
<b>流動資產</b>					
持作出售發展物業	2,922,877	-	-	-	2,922,877
貿易及其他應收款項	31,449	-	(1,084)	-	30,365
應收貸款	82,456	35,680	(38,750)	-	79,386
按公平值計入損益之 金融資產	108,397	-	-	-	108,397
按公平值計入其他全面 收益之債務工具	15,365	-	-	-	15,365
銀行結餘及現金	44,295	-	(3,400)	(431)	40,464
	<u>3,204,839</u>	<u>35,680</u>	<u>(43,234)</u>	<u>(431)</u>	<u>3,196,854</u>

	高山集團 於2021年 9月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	高山集團 未經審核 備考 千港元 (未經審核)
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	82,590	-	-	-	82,590
應付稅項	9,440	-	-	-	9,440
可換股票據	14,763	-	-	-	14,763
有抵押銀行借貸	543,491	-	-	-	543,491
租賃負債	2,417	-	-	-	2,417
	<u>652,701</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>652,701</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>2,552,138</u>	<u>35,680</u>	<u>(43,234)</u>	<u>(431)</u>	<u>2,544,153</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>4,063,919</u>	<u>35,680</u>	<u>166</u>	<u>(431)</u>	<u>4,099,334</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	36,774	-	-	-	36,774
可換股票據	47,560	-	-	-	47,560
有抵押銀行借貸	1,011,758	-	-	-	1,011,758
租賃負債	2,289	-	-	-	2,289
	<u>1,098,381</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,098,381</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>2,965,538</u></u>	<u><u>35,680</u></u>	<u><u>166</u></u>	<u><u>(431)</u></u>	<u><u>3,000,953</u></u>

附註：

1. 該等數據乃摘自高山集團截至2021年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表，載於高山集團截至2021年9月30日止六個月的已發表中期報告。
2. 該調整指撥回應收貸款減值撥備35,680,000港元於損益確認為根據清償契約清算的應收貸款。
3. 「應收貸款」(38,750,000港元)及「貿易及其他應收款項」(1,084,000港元)的金額合共約39,834,000港元的調整，代表(i)解除瑞錦根據清償契約下貸款協議中承擔的責任約9,120,000港元(包括本金及未償還利息)及(ii)向瑞錦轉讓約30,714,000港元(包括本金及未償還利息)的轉讓債務。

根據威格斯出具的估值報告，該物業於2022年2月28日的公平值約40,000,000港元。約166,000港元之差額於損益確認為清償應收貸款及貿易及其他應收款項之收益。

「銀行結餘及現金」金額約3,400,000港元的調整為物業由瑞錦轉讓予獅皇而產生的從價印花稅。高山集團將以現金支付印花稅。印花稅金額將資本化為該物業的直接應佔開支。

上述款項已分配至「投資物業」(43,400,000港元)，作為該物業的初始成本及直接應佔開支。

4. 該調整指支付本通函應佔之估計交易成本約431,000港元。
5. 概未就本集團於2021年9月30日後之任何交易結果或所進行之其他交易作出任何調整。

**B. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告**

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



中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師

敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就高山企業有限公司(「貴公司」)董事所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「高山集團」)之未經審核備考財務信息作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務信息包括 貴公司於2022年3月25日發佈的通函III-1至III-4頁所載截至2021年9月30日的未經審核備考資產和負債表(「報表」)。董事編製報表所依據之適用標準載於通函第III-1頁。

該報表由董事編製，以說明瑞錦企業有限公司與高山集團之間訂立的擬定清償契據對高山集團截至2021年9月30日的財務狀況的影響，如同交易已於2021年9月30日發生。作為此過程的一部分，董事已從高山集團的簡明財務報表中提取了有關高山集團財務狀況的信息，該報表包含截至2021年9月30日止六個月的已發佈中期報告，對此中期報告沒有審核或審查。

**董事對備考財務資料之責任**

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



### 吾等之獨立性及品質控制

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

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

### 申報會計師之責任

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

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

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

於投資通函載入報表之目的，僅為說明某一重大事件或交易對高山集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為作說明而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2021年9月30日之實際結果會否與所呈列者相同。

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

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

所選用之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對高山集團之性質、與編製報表有關之事件或交易以及其他相關受聘情況之了解。

是次委聘工作亦涉及評估報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 報表已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與高山集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之報表而言，該等調整乃屬適當。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

2022年3月25日

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### (a) 高山董事及高山主要行政人員之權益

於最後實際可行日，高山董事或高山主要行政人員（「主要行政人員」）概無於高山及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、高山相關股份及／或高山債權證中，(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會高山及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關高山董事或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(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指高山要求保存的登記冊內之任何權益或淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會高山及聯交所之任何權益或淡倉。

### (b) 主要高山股東之權益

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（高山董事或主要行政人員除外），須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文，或根據證券及期貨條例第336條規定要求在高山保存的登記冊中披露如下：

主要高山股東名稱	附註	身份	持有		總計	估已發行
			持有高山 股份數目	相關高山 股份數目		高山股份 總數之概約 百分比
運榮	(i)及(iv)	實益擁有人	484,538,175*	-	484,538,175*	52.01%
佳豪發展有限公司 （「佳豪」）	(i)、(ii)及 (iv)	實益擁有人	161,445,295	389,120,000	550,565,295	59.10%
Easyknit Properties Holdings Limited	(i)、(ii)及 (iv)	受控制法團之權益	161,445,295	389,120,000	550,565,295	59.10%

主要高山股東名稱	附註	身份	持有高山 股份數目	持有 相關高山 股份數目	總計	估已發行 高山股份 總數之概約 百分比
永義	(i)、(ii)及 (iv)	實益擁有人	27,000,000	-	27,000,000	2.90%
		受控制法團之權益	669,370,840	389,120,000	1,058,490,840	113.63%
			696,370,840	389,120,000	1,085,490,840	116.53%
Magical Profits Limited	(iii)及(iv)	受控制法團之權益	696,370,840	389,120,000	1,085,490,840	116.53%
Accumulate More Profits Limited	(iii)	受控制法團之權益	696,370,840	389,120,000	1,085,490,840	116.53%
溫特博森信託有限公司	(iii)	受控制法團之權益	696,370,840	389,120,000	1,085,490,840	116.53%
Winterbotham Holdings Limited	(iii)	受控制法團之權益	696,370,840	389,120,000	1,085,490,840	116.53%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	(iii)	受控制法團之權益	696,370,840	389,120,000	1,085,490,840	116.53%
胡榮		實益擁有人	47,030,000	-	47,030,000	5.05%

## 附註：

- (i) 於669,370,840股高山股份中，484,538,175\*股高山股份、23,387,370股高山股份及161,445,295股高山股份分別以運榮、Landmark Profits Limited及佳豪(由Easyknit Properties Holdings Limited全資擁有)之名義登記及由其實益擁有，該等為永義之全資附屬公司。27,000,000股股份亦由永義實益擁有。
- (ii) 389,120,000股相關高山股份，包括(a)悉數兌換高山於2017年5月11日予佳豪之可換股票據後，將發行64,000,000股高山股份(可予調整)；(b)悉數兌換高山於2017年9月26日發行予佳豪之另一份可換股票據後，將發行45,120,000股高山股份(可予調整)；及(c)悉數兌換高山於2019年8月28日發行予佳豪之可換股票據後，將發行280,000,000股高山股份(可予調整)(統稱「佳豪可換股票據」)。
- (iii) Magical Profits Limited於永義已發行股本擁有約39.32%之權益，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有限公司全資擁有。Winterbotham Holdings Limited於溫特博森信託有限公司擁有75%之權益，Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings Limited約99.99%之權益。
- (iv) 雷玉珠女士(一名高山執行董事)亦為運榮、佳豪、Easyknit Properties Holdings Limited、永義、Magical Profits Limited之一名董事。

\* 根據運榮於2021年7月2日提交之表格2，於2021年6月25日，抵押予恒生銀行有限公司300,000,000股高山股份(估已發行高山股份總數約32.20%)。

除雷玉珠女士外，概無高山董事為任何主要高山股東之董事或僱員。

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

### 3. 訴訟

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

### 4. 高山董事服務合約

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

### 5. 高山董事於競爭業務之權益

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

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

## 6. 高山董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日，除本通函披露者外，概無高山董事於高山或其任何附屬公司所訂立而於最後實際可行日仍然有效，且對高山集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有權益。於最後實際可行日，概無高山董事於高山集團自2021年3月31日，即高山集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

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

- (a) 高山與佳豪訂立三份日期為2020年9月18日之修訂契據，有關建議修訂佳豪可換股票據之相關條款；及
- (b) 清償契據。

## 8. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供載於本通函之意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
中滙安達會計師事務所有限公司	執業會計師
威格斯	獨立專業估值師

於最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於高山集團任何成員公司自2021年3月31日(即高山最近期已公佈經審核綜合賬目之編製日期)起所收購或出售及或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 擁有高山集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購高山集團任何成員公司之證券之權利(不論可合法執行與否)。

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

## 9. 一般事項

- (a) 高山公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- (b) 高山之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而高山於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。
- (c) 高山之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

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

- (a) 本通函附錄三所載中匯安達會計師事務所有限公司發出高山集團未經審核備考財務資料之會計師報告；
- (b) 本通函附錄三所載中匯安達會計師事務所有限公司就有關高山集團未經審核備考財務資料之會計師報告發出之函件；
- (c) 本通函附錄二所載威格斯所編製之估值報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書。