

---

## 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股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或銀行，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

### 出售新加坡物業

---

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10頁。

根據上市規則第14.44條，高山已取得一組有密切聯繫的高山股東的書面批准，以代替召開高山股東大會以通過有關出售事項的一項決議案。本通函寄發予高山股東，僅供參考。

香港，2022年11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 - 一般資料 .....	III-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的有限公司)為永義的一間直接全資附屬公司和一名主要高山股東
「完成」	指	完成出售事項
「出售事項」	指	根據選擇購買權的條款及條件買賣該物業
「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)
「永義董事」	指	永義董事
「永義股份」	指	永義股本中每股面值0.10港元之普通股
「永義股東」	指	永義股份持有人
「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51.60%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
「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
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)為永義的一間間接全資附屬公司和一名主要高山股東

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就永義董事及高山董事(視乎情況而定)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)，獨立於永義或高山(視乎情況而定)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	永義與高山日期為2022年11月4日關於出售事項之聯合公佈
「最後實際可行日」	指	2022年11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
「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
「主要交易」	指	定義見上市規則
「選擇權」	指	根據選擇購買權的條款及條件購買該物業的選擇權
「選擇購買權」	指	賣方與買方於日期為2022年11月4日就授出及行使選擇權訂立的協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	一間四(4)居室住宅公寓單位，樓面面積約為268平方米，位於第六(6)樓層，為一座三十(30)層高的共管公寓發展項目，座落於新加坡259959雅茂園15號#06-04單位
「買方」	指	Claire Huang和Eva Huang，均為個人及獨立第三方
「售價」	指	根據選擇購買權進行出售事項的代價12,500,000新加坡元(相當於約68,750,000港元)

---

## 釋 義

---

「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
「物業估值師」	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
「賣方」	指	Grow Well Profits Limited (一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司) 為高山的一間間接全資附屬公司和永義的一間間接非全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，1.00新加坡元兌5.50港元的匯率僅供說明用途，並不表示任何新加坡元及港元金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。



**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)

執行高山董事：

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

獨立非執行高山董事：

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**

**出售新加坡物業**

**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)出售事項之進一步詳情；(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。

### 選擇購買權

於2022年11月4日，賣方授出購股權而買方接納並行使賣方根據選擇購買權授予的選擇權，據此賣方同意出售，而買方同意根據選擇購買權的條款及條件按售價購買該物業。

選擇購買權的主要條款載列如下：

日期： 2022年11月4日

訂約方： (1) 賣方；及

(2) 買方

買方是透過新加坡當地代理人Ritz Properties Pte Ltd介紹給高山。據高山董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方均為獨立第三方。

選擇購買權將構成雙方買賣該物業的具約束力的合約，前提是賣方須取得(i)高山(賣方的母公司)就出售該物業根據上市規則取得高山股東的所有必要批准；及(ii)永義就出售該物業根據上市規則取得永義股東的所有必要批准(如需要)。該物業在其當前狀態和條件下按「原樣、原址」出售，並受現有租賃協議的約束。

### 待出售的該物業

於最後實際可行日，賣方擁有該物業，其約二十(20)年，為一個四(4)居室住宅公寓單位，總樓面面積約為268平方米，位於第六(6)樓層，為一座三十(30)層高的共管公寓發展項目，座落於新加坡259959雅茂園15號#06-04單位。根據載於本通函附錄二之物業估值報告，該物業於2022年10月31日之價值為11,160,000新加坡元(相當於約61,380,000港元)。該物業已出租，租期為兩(2)年(自2022年6月7日至2024年6月6日)，月租為16,500新加坡元(相當於約90,750港元)，而年租金總額約為198,000新加坡元(相當於約1,089,000港元)。據高山董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，租戶為兩(2)名個人和獨立第三方。

## 高山董事會函件

高山董事會已審閱及評估物業估值師之資格、經驗及往績記錄。根據物業估值師提供之資料，物業估值師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。根據資料，高山董事認為，物業估值師合資格及勝任該物業的物業估值工作。物業估值師已確認其獨立於高山集團。

高山董事會已審閱物業估值報告，並考慮物業估值師採用的估值方法和主要假設。誠如本通函附錄二所載物業估值報告所披露，假設在現有租賃和佔用安排的前提下，以現有狀態出售物業權益，物業估值師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，因此高山董事認為物業估值師所採用的可比土地銷售交易與該物業相當，而物業估值師所採用的直接比較法屬公平有關合理。由於物業估值師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，高山董事認為物業估值師所採用的主要假設屬公平合理。

誠如本通函附錄二所載物業估值報告所披露，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭將於完成後解除。

### 出售事項之售價

出售事項之售價為12,500,000新加坡元(相當於約68,750,000港元)，由買方按下列方式支付或將支付予賣方：

- (a) 於授出選擇權予買方時，買方已支付125,000新加坡元(相當於約687,500港元)予賣方(「選擇權款項」)；
- (b) 於2022年11月4日或之前行使及接納選擇權後，買方已支付500,000新加坡元(相當於約2,750,000港元)(相當售價的百分之五(5%)減去選擇權款項)，以支付給賣方的律師作為持份者；及
- (c) 餘款11,875,000新加坡元(相當於約65,312,500港元)將於完成時支付。



---

## 高山董事會函件

---

倘若於2022年12月16日之前未獲得永義股東和高山股東的批准，完成將延期至2023年1月6日，而倘若於該延後日期前未獲得上述批准，則選擇購買權將被取消，而買方支付的售價(包括選擇權款項)的百分之五(5%)將不計利息退還予買方。

出售事項之售價乃訂約方按公平磋商後釐定，並參考一名物業估值師(獨立第三方)於2022年10月31日對該物業編製的初步估值為11,160,000新加坡元(相當於約61,380,000港元)，以及類似地點的可比物業的近期交易和市場價格。本函件正文、估值摘要及物業估值報告載於本通函附錄二。

### 先決條件

完成(預計將於2022年12月16日進行)須待(i)高山(賣方的母公司)就出售該物業根據上市規則取得高山股東的所有必要批准；及(ii)永義就出售該物業根據上市規則取得永義股東的所有必要批准(如需要)，方可作實。除上述外，選擇購買權並無其他先決條件。

於最後實際可行日，已取得高山股東的書面批准。上述條件(i)尚未達成，而條件(ii)根據上市規則毋須達成。

### 完成

待先決條件達成後，將於2022年12月16日完成。倘若於2022年12月16日前未獲得永義股東及高山股東的批准，完成將延期至2023年1月6日，而倘若於該延後日期前未獲得上述批准，則選擇購買權將被取消，並且買方支付售價的百分之五(5%)將無任何利息退還給買方。買方不得就取消選擇購買權向賣方索賠任何損失或損害。

### 賣方及高山集團的資料

賣方(高山的一間間接全資附屬公司和永義的一間間接非全資附屬公司)，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。賣方的主要業務為物業投資。

高山為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，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、證券及其他投資及貸款融資業務。

### 買方的資料

買方均為個人。據高山董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方均為獨立第三方。

### 進行出售事項的理由和裨益

高山董事已考慮高山集團目前的財務狀況和業務營運，以及整體經濟和新加坡的物業市場，認為目前市場為高山集團提供良機，而出售事項以合理價格實現物業價值的有利機會。此外，出售事項所得款項將加強高山集團的財務狀況並增加高山集團的一般營運資金。出售事項將讓高山集團變現其物業投資並將其財務資源重新分配至其他業務發展。

高山董事(包括獨立非執行高山董事)認為，選擇購買權及出售事項的條款及條件是在高山集團物業投資業務的日常過程中及按正常商業條款進行，並相信出售事項的售價屬公平合理，並符合高山和高山股東的整體利益。

於最後實際可行日，高山目前並無任何計劃或意向，或尚未訂立任何協議、安排、承諾或談判以收購新業務或出售其現有業務。高山將於適當時候根據上市規則另行刊發公佈。

### 出售事項的財務影響及所得款項的用途

根據於2022年10月31日由物業估值師編製的物業估值報告，該物業的價值為11,160,000新加坡元(相當於約61,380,000港元)。

### 盈利

於出售事項完成後，根據高山董事會之估計，每月租金收入預計將減少約16,500新加坡元(相當於約90,750港元)。於2022年9月30日，該物業的總賬面值約為11,310,000新加坡元(相當於約62,205,000港元)。高山集團出售該物業預計確認收益約為1,190,000新加坡元(相當於約6,545,000港元)(即售價與賬面值之間的差額，未計及開支)。

---

## 高山董事會函件

---

出售事項預期時間表及擬作用途之詳細明細載列如下：

預期使用時間表	預期所得款項用途	所得款項金額 百萬港元 (概約)
2023年1月	償還銀行貸款(沒有到期日 的循環貸款)	27.2
2023年1月至4月	支付持作發展物業之建築成本	38.0
2023年1月至4月	一般營運資金(行政開支、 薪金及其他營運開支)	3.6
		<hr/>
		68.8
		<hr/> <hr/>

### 資產及負債

於2022年9月30日，高山集團之資產淨值約為3,167,000,000港元。待出售事項完成後，根據高山董事會的估計，(i)資產價值將減少約20,655,000港元；及(ii)負債(主要為償還銀行貸款)將減少約27,200,000港元。

### 上市規則的涵義

對高山而言，由於根據上市規則第14.07條，有關出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成高山的一項主要交易，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的規定。

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出售事項，概無高山股東就批准出售事項的有關決議案擁有重大權益且須放棄投票。

---

## 高山董事會函件

---

### 高山股東之書面批准

根據上市規則第14.44條，高山已取得一組有密切聯繫的高山股東(永義、佳豪和運榮，均為永義之全資附屬公司)的書面批准，彼等分別持有27,000,000股高山股份、562,231,961股高山股份及484,538,175股高山股份，合共持有1,073,770,136股高山股份(相當於最後實際可行日之已發行高山股份總數約50.50%)，以代替召開高山股東大會以通過有關出售事項的一項決議案。

### 推薦建議

高山董事會認為，選擇購買權的條款及條件乃一般商業條款，且屬公平合理，而出售事項乃符合高山及高山股東之整體利益，因此，儘管高山將不召開股東大會批准出售事項，高山董事會建議高山股東表決贊成倘若高山召開股東大會以提呈有關批准出售事項之普通決議案。

### 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11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，副本可於下列超連結獲取：

截至年度	超連結	主要相關頁數
2022年3月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200148_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200148_c.pdf</a>	87-221
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

## 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9月30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1,762,000,000港元，以高山集團之投資物業、持作出售發展物業及人壽保險單作為抵押擔保，該等於2022年9月30日之賬面值分別約為998,953,000港元、3,105,000,000港元及13,345,000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9月30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、高通脹率、持續地緣政治衝突及冠狀病毒病(2019冠狀病毒病)持續蔓延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進行物業組合管理。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保障高山股東的利益。

#### 5. 重大變動

據高山董事確認，於最後實際可行日，自2022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出售該物業於2022年10月31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

產業測量部

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 貴集團位於新加坡259959雅茂園15號#06-04單位之物業權益進行估值，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的其他有關資料，藉以提供吾等對該物業於2022年10月31日(「估值日期」)之估值意見。

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進行交易之估計金額」。

吾等已採用直接比較法假設物業權益在其現有狀態符合現有租約和入住協議下對物業權益進行估值。吾等亦參考相關市場上可供比較銷售交易進行評估。

吾等之估值乃假設賣方在市場上出售物業權益而未享有可能影響物業權益價值之遞延條款合約、合資、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告中沒有就任何已估價的財產權益的任何押記、抵押或欠款或在進行銷售時可能產生的任何費用或稅款作出津貼。除非另有說明，否則假設該物業沒有負擔、限制和繁重性質的支出，這可能會影響其價值。

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司發佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章；由皇家特許測量師學會發佈之RICS估值－專業標準；由新加坡測量師和估價師協會發佈之SISV估價標準；以及國際估值標準委員會發佈之國際估值標準所載之所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納就總樓面面積、現有租約及佔用安排、規格、正式規劃批准以及其他相關事宜向吾等提供之意見。

吾等已於土地業權註冊處進行有關該物業的業權查冊。吾等已在報告中報告了有關所有權、年期、土地面積和所有產權負擔(如果有)的資料。但是，吾等不會解釋或確定屬於客戶的該物業所有權或合法權益的安全性。吾等在進行估值時，吾等假設客戶在吾等之估值日期擁有資產。

吾等並無進行詳細測量以核實物業面積的正確性，但假設向吾等遞交的業權文件及建築地盤和平面圖上顯示的面積是正確。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。沒有進行實地量度。

於可行情況下吾等已視察該物業的外部。然而，吾等並沒有無進行實地調查以確定土地狀況和設施等是否適合將會建於該物業之上之任何發展項目。吾等於進行估值時，已假設此等方面均令人滿意並且在建設期間不會產生意外成本和延誤。此外，無進行結構測量，但在吾等視察過程中，吾等沒有發現任何認為嚴重失修項目，但吾等無法保證該物業沒有腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。

吾等已任命一位當地估值師戴玉祥產業諮詢公司的Chen Duanneng B. Bus (Property) MSISV (估價師執照編號ADD41-2009559A)於2022年10月31日對該物業進行視察。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供給吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已提供了足夠的資料以得出知情的觀點，吾等並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。



除另有說明外，否則本報告所載之所有貨幣金額均以新加坡元（「新加坡元」）列值。吾等之估值總結如下，並附上估值證書。

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) MCIREA  
RICS 註冊估值師  
謹啟

2022年11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13年。

## 物業估值報告

## 以出售為目的之物業權益

該物業	概況及年期	估用情況	於估值日期 現況下之市值
新加坡259959 雅茂園 15號 #06-04單位	<p>目標物業位於雅茂園北側，距市中心約15分鐘車程。該地區為一個主要住宅區，顯著發展建築包括Juniper at Ardmore、The Claymore、Ardmore II及JC Draycott。附近設有熱門購物中心和其他娛樂設施。</p> <p>該物業為一個住宅單位，包括連帶相鄰陽台的起居／用餐區、附有浴室之主臥室、其他3間附有浴室之臥室、化妝間、公共浴室、公用設施房間、廚房、洗手間和院子。</p> <p>該物業於2001年左右落成。</p> <p>該物業的有效面積約為268平方米(2,885平方呎)。</p> <p>該物業為不限嗣繼承地產權(永久地權)。</p>	<p>經視察並根據客戶建議，該物業目前以每月租金16,500新加坡元出租，租約將於2024年6月4日到期。</p>	<p>11,160,000新加坡元 (一千一百一十六萬 新加坡元整)  (約等於61,380,000港元)</p>

## 附註：

1. 該物業位於雅茂園，為一個公寓項目，合共324套公寓和6套頂層公寓，分佈在三個30層高大廈，有電梯和樓梯進入每幢大廈的上層。
2. 註冊業主為Grow Well Profits Limited。
3. 該物業的用地根據總分區計劃(2019年版)劃分為「住宅區」。
4. 根據新加坡產權自動登記系統記錄，日期為2018年8月29日抵押貸款IF/331267Q以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人，身份證號碼為115411，而根據 貴集團建議將於完成後解除。
5. 註冊附屬公司業主之所佔業權份數為5/1,680。
6. 就吾等對該物業市值的意見，吾等之估值是基於直接比較法與附近可供比較物業之成交進行比較，而比較詳情載於如下：

編號	生效日期	可供比較	樓齡	價格	有效建築面積	單位價格
1.	2022年7月	雅茂園11號#17-04單位	2001	11,500,000新加坡元	268平方米	42,910新加坡元/ 平方米
2.	2022年7月	雅茂園11號#02-01單位	2001	11,000,000新加坡元	268平方米	41,045新加坡元/ 平方米
3.	2022年5月	雅茂園11號#26-04單位	2001	12,230,000新加坡元	268平方米	45,634新加坡元/ 平方米
該物業		雅茂園15號#06-04單位	2001	11,160,000新加坡元	268平方米	41,642新加坡元/ 平方米

吾等已參考鄰近地區的銷售交易可比較資料。可比市場銷售額約為每平方米41,045新加坡元至45,634新加坡元。吾等採用的單價經適當調整後與上述銷售交易參考一致。已對這些銷售交易可比數據進行適當調整，以反映包括但不限於達成吾等的價值意見的樓層和景觀在內的因素。

## 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、相關高山股份及／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如下：

主要高山股東名稱	附註	身份	持有高山 股份數目	佔已發行 高山股份 總數之概約 百分比
運榮	(i)及(iii)	實益擁有人	484,538,175*	22.79%
佳豪	(i)及(iii)	實益擁有人	562,231,961	26.44%
Easyknit Properties Holdings Limited	(i)及(iii)	受控制法團之權益	562,231,961	26.44%
永義	(i)及(iii)	實益擁有人	27,000,000	1.27%
		受控制法團之權益	1,070,157,506	50.33%
			1,097,157,506	51.60%
Magical Profits Limited	(ii)及(iii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
Accumulate More Profits Limited	(ii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
溫特博森信託有限公司	(ii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
Winterbotham Holdings Limited	(ii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	(ii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
胡榮		實益擁有人	47,030,000	2.21%

附註：

- (i) 於1,070,157,506股高山股份中，484,538,175\*股高山股份、23,387,370股高山股份及562,231,961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股高山股份亦由永義實益擁有。
- (ii) Magical Profits Limited於永義已發行股本擁有約39.43%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。
- (iii) 雷玉珠女士(一名執行高山董事)亦為運榮、佳豪、Easyknit Properties Holdings Limited、永義和Magical Profits Limited之一名董事及一名主要永義股東。

\* 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(佔已發行高山股份總數約14.11%)。

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	物業發展、物業投資、 證券及其他投資及 貸款融資	永義董事及主要永義 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2022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) 瑞錦企業有限公司與城中國際有限公司(高山之一間間接全資附屬公司)訂立日期為2022年3月4日之清償契據，有關清償貸款協議項下之未償還貸款；
- (b) 金利豐證券有限公司(「金利豐」)(為配售代理)與高山(為發行人)訂立日期為2022年3月30日之有條件配售協議，根據一般授權按盡力基準按每股高山配售股份0.10港元之配售價配售最多186,280,000股新高山股份；
- (c) 金利豐(為配售代理)與高山(為發行人)訂立日期為2022年7月27日之有條件配售協議，根據特別授權按盡力基準按每股高山配售股份0.068港元之配售價配售最多607,400,000股新高山股份；
- (d) 中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府與永義實業(湖州)有限公司(「湖州實業」)(高山之一間間接全資附屬公司)訂立日期為2022年10月5日之土地收儲協議書，有關收儲位於中國浙江省湖州市由湖州實業擁有之物業，補償金額為人民幣386,982,000元(相當於約441,159,000港元)，由湖州政府支付予湖州實業；及
- (e) 選擇購買權。

## 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
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於高山集團任何成員公司自2022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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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) 本通函附錄二所載物業估值師所編製之估值報告；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書。