
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有高山企業有限公司證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理，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倚賴該等內容而引致之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

出售有限合夥公司權益 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第5至14頁。

謹訂於2024年7月17日(星期三)上午9時30分假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行之股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

香港，2024年6月24日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 附錄一 - 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 - 一般資料 | II-1 |
| 股東特別大會通告 | N-1 |
| 隨附文件 - 代表委任表格 | |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「該公佈」 | 指 | 本公司日期為2024年5月31日有關出售事項之公佈 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行開放營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期或於上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告或8號或以上熱帶氣旋警告信號而於中午12時正或之前仍未除下的任何日子) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「緊密聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「本公司」 | 指 | 高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616) |
| 「完成」 | 指 | 根據出讓契據所載條款及條件完成出售事項 |
| 「完成日」 | 指 | 所有先決條件獲達成後的第五(5)個營業日或訂約方不時協定的日期 |
| 「先決條件」 | 指 | 出讓契據項下完成的先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「代價」 | 指 | 3,700,000美元(相當於約28,860,000港元)，即FFL根據FFL出讓契據以現金支付代價為3,515,000美元(相當於約27,417,000港元)及UHL根據UHL出讓契據以現金支付代價為185,000美元(相當於約1,443,000港元)之總額，分別由FFL及UHL根據出讓契據就出售事項應付予Prime Avenue，上述代價將按相關出讓契據所述的方式進行調整 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「截數日期」 | 指 | 2024年5月28日 |
| 「出讓契據」 | 指 | FFL出讓契據及UHL出讓契據之統稱 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據出讓契據的條款及條件，Prime Avenue將其在有限合夥公司中的所有權利、所有權及權益出售予承讓人 |
| 「FFL」 | 指 | Full Fortune Legacy Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司 |
| 「FFL出讓契據」 | 指 | 日期為2024年5月31日Prime Avenue與FFL就轉讓95%有限合夥公司權益簽訂有限合夥公司權益轉讓及承擔契據 |
| 「普通合夥人」 | 指 | Templewater I, G.P.，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，為有限合夥公司的普通合夥人，主要從事投資管理 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信(視情況而定)，個人(就公司及法團而言，為其最終實益擁有人)是獨立於本公司(視情況而定)及其關連人士，且與本公司及其關連人士之聯繫人(定義見上市規則)以及其各自的關連人士一致行動(定義見《收購守則》)的第三方 |
| 「最後實際可行日」 | 指 | 2024年6月20日(星期四)，即本通函付印前為確定本通函所載資料之最後實際可行日期 |
| 「有限合夥人」 | 指 | 有限合夥公司之有限合夥人 |

釋 義

| | | |
|----------------|---|---|
| 「有限合夥公司」 | 指 | Templewater I, L.P.，一間根據開曼群島獲豁免有限合夥公司法(經修訂)註冊的獲豁免有限合夥公司 |
| 「有限合夥公司協議」 | 指 | 有限合夥公司日期為2019年3月26日的第一份經修訂及重述之有限合夥公司協議，由普通合夥人、當時的新有限合夥人及即將離開之有限合夥人訂立(經不時修訂、重列或替補) |
| 「有限合夥公司權益」 | 指 | Prime Avenue於有限合夥公司中持有的權益，為5,000,000美元(相當於約39,000,000港元)的資本承諾，其中包括約4,536,000美元(相當於約35,340,000港元)的已繳出資及約464,000美元(相當於約3,660,000港元)於有限合夥公司的尚未出資承諾 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 2024年12月31日 |
| 「主板」 | 指 | 聯交所維持及操作之主板 |
| 「主要交易」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「先前該等公佈」 | 指 | 本公司日期分別為2019年3月27日及2019年5月10日有關認購事項的該等公佈 |
| 「Prime Avenue」 | 指 | Prime Avenue Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司一間直接全資附屬公司 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准出讓契據及其項下擬進行的交易 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「認購事項」 | 指 | Prime Avenue根據認購協議認購於有限合夥公司之權益 |
| 「認購協議」 | 指 | Prime Avenue與普通合夥人於2019年3月26日訂立有關認購事項之認購協議 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「《收購守則》」 | 指 | 香港《公司收購及合併守則》 |
| 「承讓人」 | 指 | FFL及UHL之統稱 |
| 「UHL」 | 指 | Ulisse Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司 |
| 「UHL出讓契據」 | 指 | 日期為2024年5月31日Prime Avenue與UHL就轉讓5%有限合夥公司權益簽訂有限合夥公司權益轉讓及承擔契據 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「美元」 | 指 | 美利堅合眾國的法定貨幣美元 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本通函而言，除非另有說明，按1.00美元兌約7.80港元的兌換率計算，該兌換率僅供說明之用，並不構成任何美元及港元金額已經、應已或可能按該兌換率或任何其他兌換率或於任何情況下兌換。



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

執行董事：

賴羅球先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

鄺長添先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

吳冠賢先生

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

主要交易

出售有限合夥公司權益

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述該公佈有關(其中包括)出售事項；以及先前該等公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出讓契據及其項下擬進行的交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格；及(iv)上市規則規定之其他資料。

董事會函件

於2019年3月26日，Prime Avenue(本公司一間直接全資附屬公司)與普通合夥人簽訂認購協議，據此，Prime Avenue同意認購有限合夥公司的權益，資本承諾金額為5,000,000美元(相當於約39,000,000港元)。有限合夥公司的經營及管理以及普通合夥人及有限合夥人的一切權利及義務均由有限合夥公司協議規定。Prime Avenue透過訂立認購協議，成為有限合夥公司的有限合夥人之一。認購事項的詳情載於先前該等公佈。

出售事項

於2024年5月31日(交易時段後)，Prime Avenue(作為轉讓人)(本公司一間直接全資附屬公司)分別與承讓人及普通合夥人各自訂立出讓契據，據此，Prime Avenue有條件按總代價同意向承讓人出讓及轉售Prime Avenue於有限合夥公司的權益的所有權利、所有權及權益，且承讓人有條件同意接受有限合夥公司權益的轉讓，而普通合夥人已事先就出售事項發出不可撤銷且無條件的書面同意。

FFL出讓契據

FFL出讓契據的主要條款及條件概述如下：

日期

2024年5月31日(交易時段後)

訂約方

- (i) Prime Avenue(作為轉讓人)；
- (ii) FFL(作為承讓人)；及
- (iii) 普通合夥人。

將予出售的資產

根據FFL出讓契據，Prime Avenue有條件同意向FFL出讓及轉售有限合夥公司權益之權利、所有權及權益的95%，且FFL有條件同意接受有限合夥公司權益的95%的轉讓。

董事會函件

代價及付款條件

FFL向Prime Avenue出讓95%有限合夥公司權益的代價為3,515,000美元(相當於約27,417,000港元)，佔Prime Avenue持有的有限合夥公司權益應佔總代價的95%，將於完成日由FFL全數支付予Prime Avenue。

FFL出讓契據項下之代價將於完成時按以下方式調整：

- (a) 增加相當於從截數日期至完成日期間Prime Avenue向有限合夥公司的出資的95%金額；及／或
- (b) 減少相當於從截數日期至完成日期間Prime Avenue從有限合夥公司收到的分配的95%金額。

UHL出讓契據

UHL出讓契據的主要條款及條件概述如下：

日期

2024年5月31日(交易時段後)

訂約方

- (i) Prime Avenue(作為轉讓人)；
- (ii) UHL(作為承讓人)；及
- (iii) 普通合夥人。

將予出售的資產

根據UHL出讓契據，Prime Avenue有條件同意向UHL出讓及轉售有限合夥公司權益之權利、所有權及權益的5%，且UHL有條件同意接受有限合夥公司權益的5%的轉讓。

代價及付款條件

UHL向Prime Avenue出讓5%有限合夥公司權益的代價為185,000美元(相當於約1,443,000港元)，佔Prime Avenue持有的有限合夥公司權益應佔總代價的5%，將於完成日由UHL全數支付予Prime Avenue。

UHL出讓契據項下之代價將於完成時按以下方式調整：

- (a) 增加相當於從截數日期至完成日期間Prime Avenue向有限合夥公司的出資的5%金額；及／或
- (b) 減少相當於從截數日期至完成日期間Prime Avenue從有限合夥公司收到的分配的5%金額。

出讓契據

總代價的基準

總代價由Prime Avenue與承讓人經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)(i)於截數日期，Prime Avenue向有限合夥公司繳付的出資總額約4,536,000美元(相當於約35,340,000港元)；及(ii)於截數日期，Prime Avenue於投資期間自有限合夥公司權益取得的總投資回報約592,000美元(相當於約4,609,000港元)。

先決條件

完成須待以下先決條件達成後方可作實(包括但不限於)：

- (a) 股東於股東特別大會正式通過普通決議案，以批准出讓契據及其項下擬進行的交易；
- (b) 本公司及／或Prime Avenue就出讓契據及其項下擬進行的交易取得聯交所所需的所有必要的同意及批准已獲得並保留完全有效；及
- (c) FFL出讓契據及UHL出讓契據均同時簽訂，且FFL出讓契據及UHL出讓契據及其項下擬進行的交易同時完成。

董事會函件

Prime Avenue及承讓人不得豁免上述任何先決條件。若上述先決條件於最後截止日期或之前尚未達成，則出讓契據將自動終止，在此情況下，各訂約方在出讓契據項下的所有權利及義務均將終止，且任何一方均不得提出任何索賠，除先前違反出讓契據中的規定外，任何一方均不享有任何權利及義務。

於最後實際可行日，上述先決條件概未達成。

完成

倘若所有先決條件已於最後截止日期或之前達成，訂約方有義務完成出售事項。倘若各承讓人在最後截止日期或之前於滿足所有先決條件後三(3)個營業日內向Prime Avenue及普通合夥人發出書面通知而選擇不完成，則出讓契據將告終止，而Prime Avenue有權收取合共20,000美元(相當於約156,000港元)(包括分別從FFL及UHL收取19,000美元(相當於約148,200港元)及1,000美元(相當於約7,800港元)作為違約賠償金)作為承讓人向Prime Avenue因該終止而已經或可能已經遭受或發生的所有損失、成本、收費及開支的全部及最終結算，但不損害訂約方在出讓契約終止之前因任何先前違反條款而承擔及應計的權利及義務。

完成將於完成日(預計將於2024年7月24日(星期三))進行。待完成後，本集團將不再擁有有限合夥公司的任何權益。

有限合夥公司的資料

有限合夥公司為一間於2018年11月14日根據開曼群島獲豁免有限合夥法(經修訂)註冊的獲豁免有限合夥公司。有限合夥公司主要從事投資控股。有限合夥公司的業務由普通合夥人(作為有限合夥公司的普通合夥人)控制。

承讓人及普通合夥人的資料

承讓人是(i)FFL，其接受轉讓有限合夥公司權益的95%；及(ii)UHL，其接受轉讓有限合夥公司權益的剩餘5%。FFL及UHL均為英屬處女群島註冊成立的有限公司，且各自主要從事投資業務，包括私人基金、共同投資及其他證券(包括私人及上市公司)。

根據本公司所得的資料，FFL為Alessandro Rosano先生的家族辦公室，而UHL為Gianluigi Lucchini先生的家族辦公室。FFL的最終實益擁有人為Alessandro Rosano先生，曾是一名鞋業企業家，現為一名管理其家族辦公室的投資者。UHL的最終實益擁有人為Gianluigi Lucchini先生，曾是一名私募股權管理人員，現為一名企業家及管理其家族辦公室的投資者。

董事會函件

據承讓人告知，FFL及UHL各自最終實益擁有人均無持有本公司任何證券的任何權益，且彼等或其關聯公司均不對投資於本公司的任何基金或其他投資組合擁有投資權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日，FFL及UHL各自以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

普通合夥人為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其主要從事向有限合夥公司提供投資管理服務。普通合夥人由Templewater Holdings Limited全資擁有，而Templewater Holdings Limited最終由Investec Bank plc及張堃先生擁有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日，普通合夥人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

PRIME AVENUE及本集團的資料

Prime Avenue為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是本公司的一間直接全資附屬公司及有限合夥公司權益持有人。Prime Avenue的主要業務為投資控股。

本集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資以及貸款融資業務。本集團的物業活動重點關注於工業及非住宅領域。

出售事項的財務影響

根據由普通合夥人提供的有限合夥公司權益的未經審核資本賬變動表，於2024年3月31日，有限合夥公司權益的未經審核資產淨值約為5,419,000美元(相當於約42,268,200港元)。根據普通合夥人提供的有限合夥公司季度投資者報告，截至2023年12月31日止9個月期間及截至2022年及2023年3月31日止兩(2)個財政年度，屬於有限合夥公司的未經審核及經審核淨溢利如下：

| | 截至 2023年 12月31日 止9個月期間 (概約) 美元 (未經審核) | 截至 2023年 3月31日 止年度 (概約) 美元 (經審核) | 截至 2022年 3月31日 止年度 (概約) 美元 (經審核) |
|-----|---|--|--|
| 淨溢利 | 3,684,000 | 12,399,000 | 64,527,000 |

董事會函件

盈利

根據本公司所得的資料，於2024年3月31日，有限合夥公司權益按公平值計算的賬面值約為5,419,000美元(相當於約42,268,200港元)。本集團預計出售事項將錄得約為1,719,000美元(相當於約13,408,200港元)虧損。本公司實際錄得的出售事項虧損金額須待審核後方可作實，並可能有別於估計金額。

資產及負債

於2024年3月31日，本集團未經審核資產淨值約為3,047,196,000港元。於完成後，根據董事會的估計，(i)資產值將減少約13,509,600港元；及(ii)對本集團的負債將不會造成重大影響。

此外，於截數日期，預計出售事項所得款項淨額(於扣除其他相關開支後)約為3,687,000美元(相當於約28,758,600港元)將用於其他潛在投資或收購良機或作為補充本集團的一般營運資金。

董事會認為，本集團就出售事項按成本計算的預期實際虧損將約為244,000美元(相當於約1,900,000港元)，此乃按總代價3,700,000美元(相當於約28,860,000港元)，與(i)Prime Avenue於截數日期向有限合夥公司繳付的出資總額約4,536,000美元(相當於約35,340,000港元)；及(ii)截至截數日期的投資期間，Prime Avenue從有限合夥公司權益獲得的總投資回報約為592,000美元(相當於約4,609,000港元)之差額。

於最後實際可行日，Prime Avenue已於截數日期後收到進一步投資回報約371,000美元(相當於約2,893,800港元)。根據出讓契據對總代價的調整，該進一步投資回報將於完成時從總代價中扣除，故此預計出售事項產生的所得款項淨額(扣除其他相關開支後)約為3,316,000美元(相當於約25,864,800港元)將於完成時收到，因此，本集團就出售事項的預計虧損將錄得約2,090,000美元(相當於約16,302,000港元)。

考慮到上述出讓契據所規定的調整，董事認為，於最後實際可行日，本集團預計出售事項按成本計算的實際虧損將約為615,000美元(相當於約4,797,000港元)。

待完成後，Prime Avenue將不再擁有有限合夥公司的任何權益。有限合夥公司權益將不再於本集團綜合財務報表中作為按公平值計入損益之金融資產入賬。

出售事項的理由及裨益

鑑於(i)有限合夥公司的流動性相對較低，且若繼續進行此項投資，Prime Avenue仍須承擔約為464,000美元(相當於約3,660,000港元)的認繳資本額尚未出資；及(ii)由於經濟放緩，有限合夥公司權益將可能產生的未來收入變得難以預測，董事會認為出售事項為本集團退出及變現其投資的良機，將加強現金流並改善本集團的流動資金狀況。

誠如「出售事項的財務影響」一節所披露，儘管過去兩(2)個財政年度錄得淨利潤，但該等利潤已大幅減少，由截至2022年3月31日止年度約為64,527,000美元減少至截至2023年3月31日止年度約為12,399,000美元及截至2023年12月31日止九(9)個月期間約為3,684,000美元。鑑於(a)有限合夥公司的淨利潤下降；(b)有限合夥公司於未來產生的投資回報不可預計；及(c)進一步向有限合夥公司承諾出資未繳資金，董事會對有限合夥公司的未來業績並不樂觀，並認為出售事項所得之現金流入將為本集團提供財務靈活性及資源，以考慮及尋求可能出現的其他潛在投資或收購機遇(如有)或作為補充本集團的一般營運資金。

鑑於上文所述，董事認為出讓契據的條款及條件乃經訂約方公平磋商後釐定。董事會認為，訂立出讓契據及其項下擬進行的交易是在日常業務過程中進行，屬公平合理並按一般商業條款進行，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日，本公司目前並無計劃或意圖，或尚未訂立任何協議、安排或磋商以收購新業務或出售其現有業務。本公司將適時按照上市規則作出進一步公佈。

上市規則的涵義

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，出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守根據上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日，概無股東於出讓契據及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准有關出讓契據及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

警告

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售事項的完成須符合出讓契據中的先決條件，且可能會或可能不會落實。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

股東特別大會

股東特別大會將由股東以投票方式召開及舉行，以考慮並酌情批准出讓契據及其項下擬進行的交易。

謹訂於2024年7月17日(星期三)上午9時30分假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行之股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或該大會任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或該大會任何續會(視乎情況而定)上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

於股東特別大會上提出的普通決議案將以投票方式進行表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於2024年7月12日(星期五)至2024年7月17日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2024年7月11日(星期四)下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦建議

董事會認為，出讓契據的條款及條件及其項下擬進行的交易為一般商業條款，屬公平合理，且出售事項乃符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事會建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈批准出讓契據及其項下擬進行的交易的普通決議案。

董事會函件

責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事在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。

重大不利變動

據董事確認，於最後實際可行日，自2023年3月31日(即本公司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，本集團之財務或貿易狀況或前景均無任何重大不利變動。

額外資料

務請閣下垂注股東特別大會通告及本通函所載之其他額外資料。

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

2024年6月24日

1. 本集團之財務概要

有關本集團之詳情載列於過去三(3)年已刊載之年報及最近期的中期業績報告，其副本可於下列超連結獲取：

| 截至 六(6)個月止 | 超連結 | 主要相關頁數 |
|---------------|---|--------|
| 2023年9月30日 | https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1218/2023121800261_c.pdf | 55-116 |
| 截至年度 | 超連結 | 主要相關頁數 |
| 2023年3月31日 | https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0721/2023072100324_c.pdf | 94-233 |
| 2022年3月31日 | https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200148_c.pdf | 87-221 |
| 2021年3月31日 | https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0714/2021071400347_c.pdf | 75-221 |

2. 營運資金

董事經考慮到本集團的可用財務資源(包括內部資源及出售事項所得款項淨額)後認為，本集團有足夠營運資金應付自本通函日期起計十二(12)個月期間之需要。本公司已取得根據上市規則第14.66(12)條的相關確認。

3. 債務

於2024年4月30日，即本通函付印前為確定本集團債務的最後實際可行日期，本集團有未償還銀行貸款約2,104,386,000港元，以本集團之投資物業、持作出售發展物業及持作出售物業作為抵押擔保，該等於2024年4月30日之賬面值分別約為1,211,443,000港元、2,528,878,000港元及1,065,891,000港元，而所有銀行貸款均由本公司擔保。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於2024年4月30日，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、有擔保、無擔保、有抵押及無抵押的借貸及債務或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及經營前景

本公司將繼續集中發展其現有主要業務，包括物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務，以及開拓其他潛在項目，期望為股東提供穩定而有利的回報，並為本集團的持份者帶來更多的價值。

儘管由於通脹及利率高企以及地緣政治局勢緊張使全球經濟格局的不明朗因素及波動加劇，空礙香港後疫情復常及恢復，但本集團繼續密切關注現今的情況，並對香港物業及證券市場的前景仍持審慎樂觀的態度，且本集團將緊貼最新市場動向，採取靈活謹慎的業務策略，並在香港市場長遠而言持續成長。

根據其投資策略及政策，本公司將繼續於這具挑戰性的時期物色符合本公司之目標及投資標準的合適投資及撤資機會，並將繼續尋找優質的機會補充其物業投資組合作為一項持續業務活動。董事會將審慎行事，以在可預見未來為本公司的經營及財務業績帶來長遠的利益。

5. 重大不利變動

董事確認，經計及本公司於2024年6月13日刊發有關截至2024年3月31日止年度的最新盈利警告公佈，於最後實際可行日，自2023年3月31日(即本公司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，本集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變動。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日，董事或本公司主要行政人員（「主要行政人員」）概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章））（「證券及期貨條例」）第XV部之股份、相關股份及／或本公司債權證中，(i)擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益（包括根據《證券及期貨條例》之該等條文任何有關本公司董事或主要行政人員被當作或被視為擁有之權益），或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條規定須列入該條例所指本公司要求保存的登記冊內之任何權益，或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日，在股份及相關股份中擁有權益的人士（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條規定要求在本公司保存的登記冊中披露如下：

| 主要股東 名稱 | 附註 | 身份 | 持有 股份數目 | 持有 相關股份 數目 | 總數 | 估已發行 股份 總數之 概約百分比 |
|--------------------|--------------------|-------|------------|------------------|---------------|----------------------------|
| 佳豪發展有限公司 （「佳豪」） | (i)、(iii) 及(iv) | 實益擁有人 | 14,055,799 | 1,161,111,111 | 1,175,166,910 | 347.53% |

| 主要股東 名稱 | 附註 | 身份 | 持有 股份數目 | 持有 相關股份 數目 | 總數 | 佔已發行 股份 總數之 概約百分比 |
|--|---------------------|--------------|------------|------------------|---------------|----------------------------|
| Easyknit Properties Holdings Limited | (i)、(iii) 及(iv) | 受控制法團 之權益 | 14,055,799 | 1,161,111,111 | 1,175,166,910 | 347.53% |
| 永義國際集團 有限公司 (「永義」) | (i)、(iii) 及(iv) | 受控制法團 之權益 | 26,753,937 | 1,161,111,111 | 1,187,865,048 | 351.28% |
| | | 實益擁有人 | 675,000 | - | 675,000 | 0.20% |
| | | | 27,428,937 | 1,161,111,111 | 1,188,540,048 | 351.48% |
| Magical Profits Limited | (ii)、(iii) 及(iv) | 受控制法團 之權益 | 27,428,937 | 1,161,111,111 | 1,188,540,048 | 351.48% |
| Accumulate More Profits Limited | (ii)及(iv) | 受控制法團 之權益 | 27,428,937 | 1,161,111,111 | 1,188,540,048 | 351.48% |
| 溫特博森信託 有限公司 | (ii)及(iv) | 受控制法團 之權益 | 27,428,937 | 1,161,111,111 | 1,188,540,048 | 351.48% |
| Winterbotham Holdings Limited | (ii)及(iv) | 受控制法團 之權益 | 27,428,937 | 1,161,111,111 | 1,188,540,048 | 351.48% |
| Christopher Geoffrey Douglas Hooper | (ii)及(iv) | 受控制法團 之權益 | 27,428,937 | 1,161,111,111 | 1,188,540,048 | 351.48% |
| Markson International Holding Limited | (ii)及(iv) | 受控制法團 之權益 | 27,428,937 | 1,161,111,111 | 1,188,540,048 | 351.48% |
| Ivan Geoffrey Douglas Hooper | (ii)及(iv) | 受控制法團 之權益 | 27,428,937 | 1,161,111,111 | 1,188,540,048 | 351.48% |
| 鄭盾尼 (「鄭先生」) | (v) | 受控制法團 之權益 | 5,000,000 | - | 5,000,000 | 4.84% |
| | | 實益擁有人 | 5,000,000 | - | 5,000,000 | 4.84% |
| | | | 10,000,000 | - | 10,000,000 | 9.69% |
| 朱年耀 | | 實益擁有人 | 33,330,000 | - | 33,330,000 | 9.86% |

| 主要股東 名稱 | 身份 | 持有 股份數目 | 持有 相關股份 數目 | 總數 | 佔已發行 股份 總數之 概約百分比 |
|------------|-------|------------|------------------|------------|----------------------------|
| 陳羅超 | 實益擁有人 | 33,330,000 | - | 33,330,000 | 9.85% |
| 柯百達 | 實益擁有人 | 33,330,000 | - | 33,330,000 | 9.85% |
| 張炳坤 | 實益擁有人 | 31,500,000 | - | 31,500,000 | 9.31% |

附註：

- (i) 於26,753,937股股份中，12,113,454股股份、584,684股股份及14,055,799股股份分別以運榮投資有限公司、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(股份代號：1218)之全資附屬公司。675,000股股份亦由永義實益擁有。
- (ii) 根據Magical Profits Limited於2023年4月12日提交的表格2，於2023年4月4日，Magical Profits Limited擁有永義已發行股本約41.25%的權益(包括由本集團持有的1,343,000股永義股份)，該公司由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由The Magical 2000 Trust之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。溫特博森信託有限公司分別由Winterbotham Holdings Limited擁有60%權益(而Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生於Winterbotham Holdings Limited擁有約99.99%權益)及由Markson International Holding Limited擁有40%權益(而Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生於Markson International Holding Limited擁有約99.99%權益)。於最後實際可行日，據董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，Magical Profits Limited擁有永義已發行股本約41.77%(包括本集團持有1,726,000股永義股份，佔永義已發行股本約2.33%)。
- (iii) 雷玉珠女士(一名董事)亦為佳豪、Easyknit Properties Holdings Limited、永義及Magical Profits Limited之一名董事及一名永義主要股東。
- (iv) 根據永義於2024年4月19日提交的兩(2)份表格2，(a)於2024年4月17日根據本公司特別授權完成配售事項後，已發行股份總數由103,148,116股增加至338,148,116股；而本公司(作為發行人)向佳豪(作為票據持有人)發行本金額為209,000,000港元、票息率每年五(5)厘的五(5)年期可換股票據(「**2023年可換股票據**」)的兌換價為每股兌換股份由3.70港元調整至3.49港元，而未發行兌換股份數目則由56,486,486股增加至59,885,386股。永義於股份及相關股份中的權益已由81.35%減少至25.82%；及(b)於2024年4月17日完成2023年可換股票據條款的建議修訂後，2023年可換股票據的兌換價已由每股兌換股份3.49港元修訂至0.18港元，而未發行兌換股份數目則由59,885,386股增加至1,161,111,111股。永義於股份及相關股份的權益已由25.82%增至351.48%。
- (v) 根據鄭先生於2023年10月20日提交的表格1，於2023年10月18日，於10,000,000股股份中，5,000,000股股份由鄭先生實益擁有，而5,000,000股股份由解放豐通控股有限公司持有，解放豐通控股有限公司為新豐集團有限公司(股份代號：1223)的一間間接全資附屬公司，而新豐集團有限公司由Goldsilk Capital Limited(該公司由鄭先生全資擁有)及鄭先生分別持有36.96%及5.62%。

除雷玉珠女士外，概無董事為任何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的人士(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條規定要求在本公司保存的登記冊中披露。

3. 訴訟

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

4. 董事服務合約

於最後實際可行日，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不可於一(1)年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

| 董事名稱 | 公司名稱 | 競爭業務性質 | 權益性質 |
|------|------|------------------------|-----------|
| 雷玉珠 | 永義 | 物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資 | 永義董事及主要股東 |

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

6. 董事於合約及資產之權益

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

於最後實際可行日，概無董事於本集團自2023年3月31日，即本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本集團訂立之重大合約(並非由本集團於日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)：

- (a) 金利豐證券有限公司(「**金利豐**」)(為配售代理)與本公司(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配售股份0.068港元之配售價配售最多607,400,000股新股份，所得款項淨額約40,800,000港元；
- (b) 中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府(「**湖州政府**」)與永義實業(湖州)有限公司(「**湖州實業**」)(本公司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；
- (c) Grow Well Profits Limited(「**Grow Well Profits**」)(作為賣方)(本公司的一間間接全資附屬公司)與Claire Huang和Eva Huang(作為買方)(兩(2)名獨立第三方)於2022年11月4日簽訂的關於授予和行使購買位於新加坡259959雅茂園15號#06-04單位的物業協議(「**選擇購買權1**」)，根據選擇購買權1項下的條款及條件售價為12,500,000新加坡元(相當於約68,750,000港元)；
- (d) Easyknit Properties Holdings Limited(「**Easyknit Properties**」)(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與本公司(作為買方)簽訂日期為2022年11月30日有關買賣安昌國際有限公司全部已發行股本及轉讓貸款的有條件買賣協議，總購買價為44,000,000港元；
- (e) Easyknit Properties(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與本公司(作為買方)簽訂日期為2022年11月30日有關買賣日興投資有限公司全部已發行股本及轉讓貸款的有條件買賣協議，總購買價為24,800,000港元；
- (f) Easyknit Properties(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與本公司(作為買方)簽訂日期為2022年11月30日有關買賣宏誠投資有限公司全部已發行股本及轉讓貸款的有條件買賣協議，總購買價為24,200,000港元；

- (g) Easyknit Properties (作為賣方) (永義的一間全資附屬公司) 與本公司 (作為買方) 簽訂日期為2022年11月30日有關買賣僑萬投資有限公司全部已發行股本及轉讓貸款的有條件買賣協議，總購買價為247,000,000港元；
- (h) Grow Well Profits (作為賣方) 與 Yu Sung Jin (作為買方) (一名獨立第三方) 於2023年4月14日簽訂的關於授予和行使購買位於新加坡259959雅茂園15號#04-03單位的物業協議(「選擇購買權2」)，根據選擇購買權2項下的條款及條件售價為13,008,888新加坡元(相當於約76,752,400港元)；
- (i) 金利豐(為配售代理) 與本公司(為發行人) 訂立日期為2023年5月29日之有條件配售協議，根據特別授權按盡力基準按每股配售股份0.50港元之配售價配售最多50,000,000股新股份，所得款項淨額約24,700,000港元；
- (j) 日期為2023年8月29日之有條件循環貸款協議(「循環貸款協議」)，有關城中國際有限公司(「城中」)(本公司之一間間接全資附屬公司)(作為貸款人) 向明潤投資有限公司(「明潤」)(永義之一間間接全資附屬公司)(作為借款人) 根據循環貸款協議項下的條款及條件提供金額不超過80,000,000港元之循環貸款融資；
- (k) 永義以城中(本公司之一間間接全資附屬公司) 為受益人訂立日期為2023年8月29日之擔保契據，為明潤(永義之一間間接全資附屬公司) 於循環貸款協議項下的責任提供擔保；
- (l) 金利豐(作為配售代理) 與本公司(作為發行人) 訂立日期為2024年1月23日有條件配售協議，內容有關按盡力基準配售最多235,000,000股新股份，配售價為根據特別授權每股配售股份0.18港元，所得款項淨額約42,300,000港元；
- (m) 本公司及佳豪訂立日期為2024年1月23日有關2023年可換股票據若干條款的建議修訂的修訂契據；及
- (n) 出讓契據。

8. 一般事項

- (a) 本公司公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

9. 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)日期間內分別於本公司網站(<http://www.eminence-enterprise.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 出讓契據。

股東特別大會通告



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

股東特別大會通告

茲通告高山企業有限公司(「本公司」)謹訂於2024年7月17日(星期三)上午9時30分假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Prime Avenue Ventures Limited(「**Prime Avenue**」)(本公司一間直接全資附屬公司)與Full Fortune Legacy Limited及Ulisse Holdings Limited各自訂立日期為2024年5月31日分別有關轉讓由Prime Avenue持有於Templewater I, L.P.(「**有限合夥公司**」)95%及5%有限合夥公司權益的轉讓及承擔契約(「**出讓契據**」)(其副本已提呈至股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽，以資識別)，以及據此擬進行的交易；及
- (b) 本公司任何一名董事(「**董事**」)或授權人員(「**授權人員**」)特此被授權並代表Prime Avenue及本公司以其名義簽署及執行或獲取其簽署及執行一切有關文件、文據及協議並加蓋印鑒(如需要)，並採取其絕對酌情權認為必要、適宜或有利的所有行動、事宜及事情或與執行、實施、完成及落實有關出讓契約及其項下擬進行的交易。」

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

香港，2024年6月24日

股東特別大會通告

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

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

附註：

1. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之任何股東(「股東」)，均有權委派其他人士為受委代表代其出席，並代其投票。一名持有兩股或以上股份(「股份」)之股東可委任多於一名受委為彼之代表並代彼於股東特別大會上投票。受委代表毋須為股東。此外，代表個人股東或公司股東之一名或多名受委代表有權代表股東行使彼等所代表股東可予行使之相同權力。
3. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可於股東特別大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表出席)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅有在本公司股東名冊(「股東名冊」)內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
4. 委任受委代表文據須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為法團，則有關文據須蓋上公司印鑒或由高級職員或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。倘委任代表之文據擬由一間公司之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而毋須進一步證明。
5. 委任受委代表文據及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，須不遲於名列該文據之人士擬進行投票之股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前，送達本公司於香港之股份登記及過戶分處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，方為有效，否則委任受委代表文據將被視為無效。
6. 為釐定出席股東特別大會及在會上投票的資格，由2024年7月12日(星期五)至2024年7月17日(星期三)(包括首尾兩天)期間將暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份的過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2024年7月11日(星期四)下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。
7. 交回委任受委代表文據後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票或就有關按股數投票方式表決時投票，在此情況下，委任受委代表文據將被視為已撤銷論。
8. 本通告所載之普通決議案將以股數投票方式於股東特別大會上進行表決。

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

本通告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。