

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購高山企業有限公司證券之邀請或要約。



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)

公佈

**非常重大收購事項、
關連交易
及
根據特別授權
發行可換股票據**

緒言

於2025年10月10日(交易時段後)，Easyknit Properties(永義的一間直接全資附屬公司)與本公司訂立買賣協議，據此，(其中包括)Easyknit Properties(作為賣方)有條件同意出售，及本公司(作為買方)有條件同意收購卓益(永義的一間間接全資附屬公司)的全部已發行股本，代價為減去一筆相當於卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日預計應向卓益支付的未償還款項總淨額約295,500,000港元(按等額基準計算)。

買賣協議

將予收購的資產

卓益之重大資產為該物業，即九龍旺角花園街19號花園廣場地下1、2、3號舖連地下櫥窗、一樓1號舖及二樓1號舖。該物業之可出售面積為13,544平方呎。卓益之其他資產主要包括於香港上市之股本證券，包括42,308,000股百福控股有限公司(股份代號：1488)股份及268,000股中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)股份，於2025年3月31日之公平值總額約為46,300,000港元。該42,308,000股百福控股有限公司股份將於完成前轉讓予永義另一間全資附屬公司。

購買價款及結算安排

於本公佈日期，預期購買價款約為268,400,000港元，將由本公司透過於完成日向Easyknit Properties或其代理人發行2025年可換股票據支付予Easyknit Properties。

上市規則之涵義

由於購買出售公司適用的一項或多項百分比率超過100%，該購買構成本公司的一項非常重大收購事項，因此買賣協議須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

於本公佈日期，佳豪持有金額為46,375,000港元的2023年可換股票據。倘全數轉換為轉換股份，永義集團及其聯繫人將控制36.97%股份之投票權，詳情已披露於本公佈「股權架構」一段。因此，永義為本公司之關連人士，而購買出售公司乃本公司之關連交易，因此，買賣協議須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

通函

本公司一份載有(其中包括)(i)買賣協議的進一步詳情；(ii)交易後集團之財務資料；(iii)該物業之獨立物業估值報告；(iv)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(v)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議函件；(vi)召開股東特別大會之通告；及(vii)上市規則所規定其他資料之通函，預期將於2025年11月7日或之前寄發予股東。該日期超過本公佈刊發後十五個營業日，而由於需要時間核對將載入通函的相關資料，預期將會延遲寄發該通函。

警告

買賣協議須待達成若干先決條件後方告完成(其中包括)取得股東的批准。因此，買賣協議項下擬進行的交易未必會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於2025年10月10日(交易時段後)，Easyknit Properties(永義的一間直接全資附屬公司)與本公司訂立買賣協議，據此，(其中包括)Easyknit Properties(作為賣方)有條件同意出售，及本公司(作為買方)有條件同意收購卓益(永義的一間間接全資附屬公司)的全部已發行股本，代價為減去一筆相當於卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日預計應向卓益支付的未償還款項總淨額約295,500,000港元(按等額基準計算)。

買賣協議

買賣協議由Easyknit Properties(作為賣方)與本公司(作為買方)於2025年10月10日作出。根據買賣協議，(其中包括)本公司有條件同意購買，而Easyknit Properties有條件同意出售所有出售股份。於完成後，卓益將不再為永義的一間間接全資附屬公司，而卓益將成為本公司的一間直接全資附屬公司。

永義於截至2025年3月31日止年度分配予卓益之行政開支約為15,600,000港元，主要為員工成本。永義分配予卓益之有關行政開支與該物業之營運無關，並可於收購事項後避免。於收購事項後卓益賬目中是否會產生類似開支取決於本公司如何將其開支分配至其附屬公司，但有關開支分配對本集團綜合賬目之總開支並無影響。此外，截至2025年3月31日止年度，由卓益持有之投資物業公平值變動產生之虧損及金融資產公平值變動產生之虧損約為18,200,000港元。

該物業由永義集團開發，永義集團持有該物業已超過二十年。除卓益所欠之銀行貸款外，由於該物業亦由卓益的一間同系附屬公司用作另一筆約120,000,000港元銀行貸款之抵押，因此上表所列於2025年3月31日資產淨值約717,700,000港元將於完成日前將債務轉移予卓益（「**債務轉移**」）後減少該筆貸款金額。

估值

該物業於永義截至2025年3月31日（其最新經審核賬目之日期）賬目中卓益項下的價值為682,000,000港元。

根據獨立第三方及物業估值師萊坊測計師行有限公司於2025年3月31日編製的估值草擬本，該物業價值為682,000,000港元。該估值乃按照「收入法」釐定，該方法將根據現行租約條款應收之淨收入金額資本化，從而提供價值指示。由於該物業由永義擁有，該物業估值師由永義委任以編製其截至2025年3月31日止年度之年報。該物業於截至2025年3月31日止兩個年度產生之租金收入分別約為11,100,000港元。

購買價款

買賣協議項下買賣出售股份之購買價款應分攤為出售股份之出售代價，而出售股份之出售代價應為卓益於完成日之資產淨值，並經(i)就證券轉讓及債務轉移作出調整；(ii)根據獨立第三方之物業估值師編製之估值報告對該物業之價值作出調整(如有)；及(iii)對268,000股中國平安保險(集團)股份有限公司股份之價值作出調整(如有)(「**出售股份代價**」)，減去一筆相等於卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日預計應向卓益支付的未償還款項總淨額約295,500,000港元(按等額基準計算)(該金額將於完成後在卓益賬目中對銷)。於本公佈日期，預期購買價款約為268,400,000港元。對賬表載列如下：

百萬港元

資產淨值	717.7
債務轉移	(120.0)
證券轉讓(附註)	<u>(33.8)</u>
代價	<u>563.9</u>
應收卓益最終控股公司及同系附屬公司款項淨額	<u>(295.5)</u>
購買價款	<u><u>268.4</u></u>

附註：證券轉讓金額約33,800,000港元指卓益賬目中以2025年3月31日買入價0.80港元計算之42,308,000股百福控股有限公司(股份代號：1488)股份。

購買價款乃經永義與本公司公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及該物業估值的看法。本公司預期卓益於完成日的資產淨值與於2025年3月31日的資產淨值不會有重大差異。

抵押

該物業受限於以一間銀行(獨立第三方)為受益人的抵押，作為銀行貸款的擔保。於2025年3月31日，卓益就該物業結欠該銀行的銀行貸款未償還貸款本金總額加上應計利息約為302,000,000港元，將與上述於債務轉移後及完成日前約120,000,000港元之金額合計。本公司將於完成後採用本公司將取得之新融資對銀行貸款作出安排。取得銀行貸款以撥支物業收購並非罕見，而僅為一種融資方式，以盡量減少因物業收購而產生之即時現金流出，因此本公司認為銀行貸款(連同相關權益)與釐定出售股份代價無關。

銀行貸款的現有主要條款及新融資的主要條款載列如下。

預計本金金額	期限	還款條款	利率
162,000,000港元	新：42個月 現有：60個月(註：貸款協議於2024年5月簽訂，而新安排視為貸款的延續，但須由本集團承擔)	新：14期，按季還款 現有：18期，按季還款(註：貸款協議於2024年5月簽訂，而新安排視為貸款的延續，但須由本集團承擔)	新：香港銀行同業拆息+1.55% 現有：香港銀行同業拆息+1.55%
52,000,000港元	新：須經銀行定期檢討 現有：須經銀行定期檢討	新：按年還款，於17年內還清(須經銀行定期檢討) 現有：按年還款，於2042年9月30日前還清(須經銀行定期檢討)(註：新安排視為貸款的延續，但須由本集團承擔)	新：香港銀行同業拆息+1.0% 現有：香港銀行同業拆息+1.0%

預計本金金額	期限	還款條款	利率
84,000,000 港元	新：6 年(須經銀行定期檢討)	新：72 期，按月還款	新：香港銀行同業拆息+1.0%
	現有：20 年(須經銀行定期檢討)(註：貸款協議於 2011 年 8 月簽訂，而新安排視為貸款的延續，但須由本集團承擔)	現有：240 期，按月還款(註：貸款協議於 2011 年 8 月簽訂，而新安排視為貸款的延續，但須由本集團承擔)	現有：香港銀行同業拆息+1.0%
120,000,000 港元	新：57 個月	新：19 期，按季償還	新：香港銀行同業拆息+1.8%
	現有：不適用	現有：授信額度將於 2025 年 3 月 31 日減少 8,000,000 港元、於 2025 年 9 月 30 日減少 14,000,000 港元及於 2026 年 9 月 30 日減少 38,000,000 港元(餘下金額並無具體說明，且需經審核並受按還款的優先償還權所規限)	現有：香港銀行同業拆息+1.0%

本公司認為新融資的條款不遜於上述的現有條款。儘管120,000,000港元貸款額的利率將會上調，但根據新融資安排，該貸款毋須定期檢討，而期限則固定為57個月。以往，定期檢討通常每年至少進行一次。卓益同系附屬公司必須花費時間及成本以處理貸款續期，包括籌備法律文件，以及向銀行提供背景調查報告及盡職調查資料。完成有關程序需時約兩個月，而每次續期產生的歷史成本約為200,000港元。銀行因收購事項後卓益的控股股東變更而提出的新融資安排被認為是解除就銀行貸款擔保的抵押的更方便方法，而不是從新造貸款獲取現金以償還銀行貸款。

完成

於完成後，卓益將不再為永義的一間間接全資附屬公司，而卓益將成為本公司的一間直接全資附屬公司。

買賣協議的其他主要條款

先決條件

買賣協議須待達成以下條件後方告完成：

1. 本公司已完成對卓益及該物業的盡職審查，並信納有關結果，而本公司信納卓益能夠根據《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）第13及13A條證明並在若干約定產權負擔（如有）限制下提供相關物業的業權；

2. 本公司已按上市規則規定的方式於股東大會上就(i)購買出售股份；及(ii)發行2025年可換股票據並於2025年可換股票據轉換後發行及配發轉換股份(如需要)取得股東的必要批准；
3. 永義已按上市規則規定的方式於股東大會上就出售股份的出售取得永義股東的必要批准；
4. 聯交所授予本公司批准，允許2025年可換股票據所附轉換權行使後的轉換股份上市及買賣；
5. 已就買賣協議項下擬進行交易取得影響卓益的抵押安排項下所需在形式及內容上令本公司合理信納的同意及批准(如有)；及
6. 銀行提供在形式及內容上令本公司信納的合約承諾，以提供新融資，從而解除以提供銀行貸款之銀行為受益人就銀行貸款擔保的抵押。

上述條件2、3、4、5及6不得豁免。倘上述條件1未於最後截止日期或之前獲達成(或獲本公司豁免)，本公司可選擇終止買賣協議，在此情況下，買賣協議訂約方的所有權利、義務及責任應告終止，任何一方概不得就買賣協議向另一方提出任何索償，惟不影響訂約方於終止前已產生的權利及義務。

倘任何先決條件未於最後截止日期或之前獲達成或(如適用)獲豁免，買賣協議將會失效，而訂約方將獲解除所有有關義務，惟先前違反買賣協議產生的責任除外。

購買價款及結算安排

本公司將透過於完成日向Easyknit Properties或其代理人發行2025年可換股票據以支付購買價款。於本公佈日期，預期購買價款約為268,400,000港元。

其他資料

根據買賣協議，Easyknit Properties已同意提供若干彌償，包括有關卓益於買賣協議完成前營業產生但並無在卓益賬目披露的稅項的彌償。

2025年可換股票據

2025年可換股票據的主要條款概述如下：

- 發行人** : 本公司
- 本金金額** : 268,400,000港元(於本公佈日期預計)
- 到期日** : 發行日的第五個週年日，屆時2025年可換股票據的全部當時未償還本金金額，連同所有未償還應計利息將到期並須由本公司支付予2025年可換股票據持有人。
- 到期贖回價格** : 2025年可換股票據於到期日未償還本金金額的100%，連同所有未付應計利息。
- 贖回** : 2025年可換股票據於到期日仍未償還的任何金額應予悉數贖回。
- 2025年可換股票據已贖回的任何金額將立即註銷。
- 提早贖回** : 允許於持有人(經本公司同意)或本公司選擇的任何時間贖回。
- 利息** : 2025年可換股票據將自發行日起按其未償還本金金額以年利率5厘計息。利息將於每半年期後支付。

利率乃經訂約方公平磋商並參考以下各項後釐定：(i) 現行市況；及(ii)經查詢後銀行向本公司初步報價的無抵押中期／長期債務融資的指標性成本。

轉換權 : 2025年可換股票據的持有人將有權於轉換期(定義見下文)內,隨時以轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)轉換2025年可換股票據的全部或部分未償還本金金額(每次轉換的金額不得低於1,000,000港元的整數倍,除非2025年可換股票據的未償還本金金額低於1,000,000港元,在此情況下,該金額應全部(而非僅部分)轉換)為轉換股份。

倘於緊隨轉換後,(i)本公司將不能符合上市規則的最低公眾持股量規定;或(ii)本公司的控制權將根據《收購守則》出現變動,則本公司將毋須發行任何轉換股份。

轉換期 : 該期間自發行日起直至到期日之前最近第七個營業日(包括該日)止。

轉換價 : 於發行2025年可換股票據後,初步轉換價將為每股轉換股份0.169港元,可於發生以下事項後作出調整:

(i) 倘及每當股份面值由於合併或拆細而有所變動,轉換價應按緊接有關變動前生效的轉換價乘以下列分數作出調整:

$$\frac{A}{B}$$

其中:

A為一股股份緊隨變動後的面值;及

B為一股股份緊隨變動前的面值。

有關調整應於變動生效之日生效。

- (ii) (1) 倘及每當本公司以將溢利或儲備資本化之方式向股東發行任何入賬列作繳足股份(不包括為代替有關股東原應或原可以現金收取的全部或任何部分現金股息(「**相關現金股息**」)而發行的股份(「**以股代息**」))，則轉換價應在並非透過該以股代息方式而發行股份時，按緊接有關發行前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為已發行股份緊接有關發行前的總面值；
及

B為已發行股份緊接有關發行後的總面值。

該調整將自有關該發行的記錄日期翌日開始時生效(倘適用，可追溯生效)。

- (2) 倘按以股代息方式發行股份，而股份當時的市價超出相關現金股息或其相關部分的金額105%，且並不構成資本分派，則應按緊接發行該等股份前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為已發行股份緊接有關發行前的總面值；

B等於按該以股代息方式發行的股份面值總額乘以(i)分子為相關現金股息的全部或相關部分每股股份金額；及(ii)分母為就各現有股份代替相關現金股息的全部或相關部分所發行股份數目的現行市價的分數；及

C為按該以股代息方式發行股份的總面值；

或透過作出認可商業銀行向本公司證實屬公平合理之有關其他調整予以調整。

有關調整應於該等股份發行之日生效。

- (iii) 倘及每當本公司應向股東支付或作出任何資本分派(惟轉換價根據上文第(ii)分段予以調整，或上文第(ii)分段內所述但尚未進行調整者除外)，則轉換價應按緊接有關資本分派前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股股份於公佈資本分派日期前之最後一個交易日之現行市價；及

B為認可商業銀行釐定的一股股份應佔資本分派部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等資本分派實際作出之日生效。

- (iv) 倘及每當本公司應以供股方式向全體或大部分股東(作為類別股東)發行股份，或應以供股方式向全體或大部分股東(作為類別股東)發行或授予任何購股權、認股權證或可認購或購買任何股份之其他權利，在各情況下均按低於公佈發行或授予的條款當日前最後一個交易日的每股股份的現行市價95%進行，則轉換價應按緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關公佈前已發行的股份數目；

B為以按供股方式發行的權利、購股權或認股權證或其他權利及就其中所包含股份總數應付的總金額(如有)，按每股股份的有關現行市價可購買的股份數目；及

C為已發行或(視情況而定)包含於授予的股份總數。

有關調整應於該等股份發行之日或該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)發行或授予之日生效。

- (v) 倘及每當本公司以供股方式向全體或大部分股東(作為類別股東)發行任何證券(不包括股份或可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利)，或以供股方式向全體或大部分股東(作為類別股東)授出可認購或購買任何證券(不包括股份或可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利)的任何購股權、認股權證或其他權利，則轉換價應按緊接有關發行或授予之前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股股份於公佈有關發行或授予日期前最後一個交易日的現行市價；及

B為認可商業銀行真誠釐定的一股股份應佔權利部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等證券發行之日或該等權利、購股權或認股權證(視情況而定)授予之日生效。

- (vi) 倘及每當本公司應純粹為換取現金而發行(上文第(iv)分段所述者除外)任何股份(因行使轉換權或因行使其他可轉換或交換或認購股份的權利而發行的股份除外)，或發行或授出(上文第(iv)分段所述者除外)可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利，在各情況下均按低於公佈發行的條款當日前最後一個交易日的每股股份的現行市價95%進行，則轉換價應按緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

A為緊接發行有關額外股份或發行或授予可認購或購買任何股份的購股權、認股權證或其他權利前已發行的股份數目；

B為以發行有關額外股份應收的總代價，按每股股份的有關現行市價可購買的股份數目；及

C為緊隨發行有關額外股份後已發行的股份數目。

上述公式所述的額外股份在本公司發行或授予可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利時，應指假設該等購股權、認股權證或其他權利按發行該等購股權、認股權證或其他權利日期的初步行使價獲悉數行使而將予發行的股份。

有關調整應於該等股份發行之日，或視情況而定，於該等購股權、認股權證或其他權利發行或授予之日生效。

- (vii) 除因根據本分段(vii)條文內適用於有關證券本身的條款轉換或交換其他證券而發行證券的情況外，倘及每當本公司或其任何附屬公司(上文第(iv)、(v)或(vi)分段所述者除外)或(應本公司或其任何附屬公司指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他人士應純粹為換取現金發行任何證券(2025年可換股票據除外)而根據其發行條款附帶權利可轉換，或交換或認購本公司於按低於公佈有關證券發行條款當日前最後一個交易日的每股股份的現行市價95%的每股股份代價轉換、交換或認購後將予發行的股份(或就任何如此發行的現有證券授出任何該等權利)，則轉換價應按緊接該發行(或授出)前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關發行(或授出)前已發行的股份數目；

B為以本公司就轉換為或認購或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行股份應收的總代價，按每股股份的有關現行市價可購買的股份數目；及

C為按初步轉換、交換或認購價或費率，轉換為或認購或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的股份數目上限。

有關調整應於該等證券發行(或授出)之日生效。

- (viii) 倘及每當上文分段(vii)所述的有關證券所附帶的轉換、交換或認購權作出任何修訂(不包括根據有關證券適用條款作出者)，以致每股股份(以作出修訂後可供轉換、交換或認購的股份數目為準)的代價低於緊接公佈有關修訂建議之日前最後交易日的每股股份現行市價的95%，則轉換價應按緊接作出有關修訂前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接作出有關修訂前的已發行股份數目；

B為以本公司就轉換為或交換所修訂證券或行使所修訂證券所附認購權後將予發行的股份應收的總代價，按每股股份的有關現行市價(或更低，以現有轉換、交換或認購價)可購買的股份數目；及

C為按修訂後轉換、交換或認購價或費率，轉換為或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的股份數目上限。

有關調整應於有關證券所附帶的轉換、交換或認購權作出修訂之日生效。

- (ix) 倘及每當本公司或其任何附屬公司或(按本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他人士代表本公司或其任何附屬公司或有關其他人士就一項要約發行、出售或分派任何證券，而據此向股東(就此等目的而言，指提出要約時已發行股份不少於60%的持有人)提出一般有權可參與彼等可據此購入該等證券的安排(惟轉換價須按上文分段(iv)至(vii)所述調整則除外)，則轉換價應按緊接該發行前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股股份於公佈有關發行日前最後一個交易日的現行市價；及

B為認可商業銀行真誠釐定的一股股份應佔相關要約部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等證券發行之日生效。

- (x) 倘本公司認為因上文並無提述的一項或多項事件或情況而對轉換價作出調整屬恰當，則本公司應徵詢一間認可的商業銀行以釐定對轉換價作出可反映上述事件影響的公平合理的調整(如有)。此條文下的任何調整限於下調調整。董事會認為此乃公平合理，且符合市場慣例，而2025年可換股票據持有人一般將不同意任何上調調整，惟綜合賬目除外，此乃由於可能導致調整的事宜屬於本公司控制範圍內。

倘發生任何調整事件(除拆細外)，以致根據2025年可換股票據可供發行的轉換股份數目超過1,588,165,680股，則2025年可換股票據持有人應有權選擇根據經調整轉換價以及本公司於到期日根據其條款應贖回的2025年可換股票據的任何未償還餘下本金金額，將2025年可換股票據轉換為最多1,588,165,680股轉換股份。

- 轉換股份的地位** : 轉換股份於配發及發行後將於各方面與相關轉換通知日期的所有其他已發行股份享有同等地位，有權享有記錄日期為相關轉換通知日期或以後的所有股息及其他分派。
- 可轉讓性** : 除獲本公司事先書面同意，2025年可換股票據概不得全部或部分轉交或轉讓，惟有關2025年可換股票據持有人向2025年可換股票據持有人的(i)控股公司；或(ii)附屬公司或聯屬公司或2025年可換股票據持有人的同系附屬公司或同系聯屬公司作出的轉讓，則無需有關同意。

投票 : 2025年可換股票據持有人將不會僅因其為2025年可換股票據持有人的身份而享有本公司任何大會出席或投票的權利。

其他事項 : 倘緊隨行使2025年可換股票據所附轉換權後將導致違反上市規則第8.08條規定公眾須持有的股份數目，則不得行使轉換權。

倘於緊隨轉換後，本公司的控制權將根據《收購守則》出現變動，則本公司將毋須發行任何轉換股份。

初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)較：

- (i) 於2025年10月10日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價每股股份0.162港元溢價約4.32%；
- (ii) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.202港元折讓約16.34%；
- (iii) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.200港元折讓約15.50%；
- (iv) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.208港元折讓約18.75%；
- (v) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後九十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.119港元溢價約42.02%；及
- (vi) 截至2025年3月31日經審核每股股份資產淨值約2.77港元(根據於買賣協議日期已發行1,014,444,348股股份得出)折讓約93.90%。

於釐定轉換價時，董事已回顧股份於2025年1月1日起至2025年10月6日(包括該日)止期間(「**本期間**」)的收市價。董事認為，本期間能夠反映股份現行市價的最近趨勢，且股份的收市價在每股股份0.068港元至每股股份0.350港元的範圍內波動。

於本期間內，股份的平均收市價約為0.110港元。轉換價0.169港元較股份於本期間內的平均收市價溢價約53.64%。值得注意的是，自2025年1月2日(本期間首個交易日)起，於本期間內，股份的收市價持續向上波動至2025年2月19日的收市價每股股份0.167港元，其後持續向下波動至2025年7月3日的最低收市價每股股份0.068港元，跌幅約為59.3%。轉換價每股轉換股份0.169港元較上述本期間最低收市價溢價約148.53%。

於2025年7月3日後，股份的收市價在上述最低收市價0.068港元至2025年8月25日的0.076港元的範圍內波動，其後於八個交易日內大幅上漲至2025年9月4日的每股股份0.350港元(其為本期間內股份的最高收市價)。於突然上漲後，股份的收市價於十個交易日內大幅下跌約41.14%至2025年9月18日的0.192港元。董事認為，於2025年8月26日至2025年9月18日的十八個交易日內股份收市價的上述突然波動不應作為釐定轉換價的獨立依據予以考慮，原因是該等波動很可能屬隨機及暫時性質，因此較長的觀察期更為合理。誠如上文所載，轉換價每股轉換股份0.169港元較(i)截至買賣協議日期(包括該日)止最後連續九十個交易日之平均收市價每股股份約0.119港元溢價約42.02%；及(ii)本期間內股份之平均收市價0.110港元溢價約53.64%，均高於下文所述選定交易的相應溢價。

董事亦注意到，於本期間，股份一直以對每股股份當時資產淨值折讓的價格買賣。對每股股份當時資產淨值折讓介乎約87.39%至99.00%，平均約為96.30%。就轉換價而言，對截至2025年3月31日經審核每股股份資產淨值約2.77港元(根據買賣協議日期已發行1,014,444,348股股份得出)折讓約93.90%，因此，略高於本期間每股股份資產淨值折讓的平均值且位於該範圍內。

基於轉換價評估對於2025年3月31日經審核每股股份資產淨值約2.77港元折讓約93.90%的公平性及合理性時，董事審閱了股份的歷史表現，除此之外還審閱了股份的歷史成交量。於本期間，平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比介乎約0.0%至15.03%，平均值約為0.76%。股份平均每日成交量被認為相對淡薄。

經考慮股份乃按較於2025年3月31日之每股股份經審核資產淨值2.77港元(基於買賣協議日期已發行1,014,444,348股股份得出)折讓約93.90%的價格買賣，董事認為，當前市價是釐定轉換價是否公平合理時更具參考性的因素。轉換價較每股股份資產淨值的折讓應僅作為參考，而股份的現行市價則直接反映市場普遍感知的股份價值。在股票市場中，交易價格是根據市場的供求情況，反映公平值和在市場內可接受的交易價格。鑑於股份於本期間內按每股股份資產淨值的大幅折讓進行買賣，以及股份的市價已反映投資者對本公司的預期(如其財務業績以及業務發展和決策)及最近的市場情緒，董事認為，在釐定轉換價時參考股份的現行市價而非每股股份資產淨值乃屬合理。

下表載列根據甄選標準竭力獲取的聯交所上市的其他公司之市賬率，參考基準是彼等的主要業務為於香港從事物業發展且市值相對較小。

股份 代號	上市公司名稱	主要業務	市賬率 (附註1) (概約)	市值 (附註2) 百萬港元 (概約)
616	本公司	物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資	0.08	229.3
1243	宏安地產有限公司	物業發展、物業投資及資產管理	0.17	577.6
199	德祥地產集團有限公司	物業發展及投資、酒店投資及管理以及娛樂業務、證券投資及貸款融資	0.14	299.4
1560	星星集團亞洲有限公司	物業發展及投資	0.12	91.1
3688	萊蒙國際集團有限公司	物業發展、投資及管理以及酒店營運	0.10	543.9

附註：

1. 市賬率乃按於2025年10月6日(即本期間的最後交易日)的每股市價除以相關期末日期的每股資產淨值(摘錄自有關上市公司最近刊發的年報或中期報告)計算。
2. 市值乃按每股收市價乘以於2025年10月6日(即本期間的最後交易日)各自上市公司已發行股份數目計算。

董事會已參考聯交所上市的其他公司之市賬率，甄選標準是彼等的主要業務為從事物業發展且市值相對較小(少於600,000,000港元)，而董事注意到本公司0.08的市賬率並不在可資比較公司所處的0.10至0.17的範圍內。

董事認為，考慮本集團之所有業務分部以及當前市場狀況後，市賬率應僅作為額外參考，而當前市價則是釐定轉換價(可予調整)是否公平合理時更具參考性的因素，且股份的現行市價直接反映市場普遍感知的股份價值。因此，董事認為初步轉換價(可予調整)乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事亦已考慮其他融資方式，包括通過供股或公開發售方式進行的股權集資法，以為收購事項提供資金。就通過供股或公開發售方式進行的股權集資法而言，董事認為，倘所有股東接納要約，儘管此舉不會立即稀釋股東的權益，但被認為成本相對較高，原因為本公司將必須委聘專業人士，這將招致額外的專業費用及行政成本，估計金額約為1,000,000港元。此外，鑑於股份的交易量相對淡薄，本公司難以在不就股份現行市價提供高額折讓的情況下，在資本市場上進行股權融資來吸引潛在投資者及／或現有股東，與發行2025年可換股票據相比，此舉對股東造成更大的攤薄影響，而除非2025年可換股票據已獲轉換為轉換股份，才不會造成任何攤薄影響。

此外，新股份的供股或公開發售受包銷不明朗因素及／或市場風險的影響，同時任何公平包銷安排一般受有利於包銷商的標準不可抗力因素條款的規限，因此一般可能會產生較高的交易成本(即包銷佣金及其他相關費用)。

就資產變現而言，董事認為此舉可能需要經過冗長的程序，且其時間可能與計劃於2025年11月完成的收購事項所需的融資時間不符。此外，鑑於當前市場狀況下，出售資產於短期內未必有利及合理，惟提供已完成項目作出售，無論是整體出售還是隨時分契出售，只要有機會且有理想價格，始終是本集團的一個關鍵選擇。

董事亦認為，獲取進一步銀行借款的能力視乎本集團的盈利能力及財務狀況以及現行市況，並可能須經銀行進行費時的盡職調查程序及內部風險評估且須與銀行磋商。此外，銀行貸款的新融資418,000,000港元與該物業有關，佔該物業預期銷售價值的60%以上，因此本公司無法從任何銀行取得進一步融資以撥付收購事項。因此，購買價款須以建議發行2025年可換股票據作為支持，儘管香港潛在銀行就5年期銀行貸款所報的預期實際利率約達4.7%至5.0%。董事認為，透過發行2025年可換股票據結算收購事項之代價對本公司而言屬更可行之選擇。

假設換股權基於本金金額268,400,000港元按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)獲悉數行使，將配發及發行合共1,588,165,680股轉換股份，相當於本公佈日期本公司已發行股本約156.6%，及經配發及發行有關轉換股份而擴大的本公司已發行股本約61.0%(假設除發行轉換股份外，自本公佈日期起至發行有關轉換股份當日(包括當日)止，本公司已發行股本並無任何變動)。

本公司將向聯交所申請轉換股份的上市及買賣。本公司將不會申請2025年可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市，亦不會申請轉換股份於任何其他證券交易所上市。

股權架構

2025年可換股票據基於本金金額268,400,000港元按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)悉數轉換時，合共1,588,165,680股轉換股份將予配發及發行。下表載列本公司當前股權架構及預計股權架構(假設已發行股份數目沒有其他變動及2025年可換股票據所附轉換權已獲悉數行使)。

股東	於本公佈日期		緊隨僅有2023年 可換股票據獲悉數 行使後		緊隨僅有2025年 可換股票據獲悉數 行使後		緊隨2023年可換股票據及 2025年可換股票據獲悉數 行使後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
永義集團及其聯繫人	82,286,811	8.11	744,786,811	36.97	1,670,452,491	64.18	2,332,952,491	64.76
主要股東								
朱年耀	111,325,339	10.97	111,325,339	5.52	111,325,339	4.28	111,325,339	3.09
胡榮	101,386,000	10.00	101,386,000	5.03	101,386,000	3.90	101,386,000	2.81
封世華	0	0	175,000,000	8.69	0	0	175,000,000	4.86
吳萌萌	0	0	162,500,000	8.07	0	0	162,500,000	4.51
其他公眾股東	719,446,198	70.92	719,446,198	35.72	719,446,198	27.64	719,446,198	19.97
總計	<u>1,014,444,348</u>	<u>100.00</u>	<u>2,014,444,348</u>	<u>100.00</u>	<u>2,602,610,028</u>	<u>100.00</u>	<u>3,602,610,028</u>	<u>100.00</u>

倘永義集團因轉換2023年可換股票據及／或2025年可換股票據未償還本金金額而有責任遵守《收購守則》第26條向股東作出全面要約，則永義集團將作出全面要約。

有關永義集團的資料

永義集團主要從事以物業發展及物業投資為核心業務之物業發展、物業投資、證券投資及其他及貸款融資業務。永義集團之投資物業組合包括位於香港之住宅、商業及工業單位。

有關本集團的資料

本集團主要從事物業發展、物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、證券及其他投資及貸款融資業務，而物業發展和物業投資為核心業務。

訂立買賣協議的理由及裨益

收購事項為本公司物業投資核心業務之一部分，董事相信，鑑於目前市況，收購事項將以合理價格加強其房地產資產組合。本集團對香港房地產及證券市場前景仍持審慎樂觀態度。收購事項符合本公司的投資策略和政策，本公司將繼續物色符合其目標和投資標準的合適投資及出售機會(其中包括在相對較長的期間內專注於物業投資的升值，以及投資於財務及股價表現優秀且未來前景可期的上市公司)，而作為本公司的一項持續業務舉措，其將持續尋求優質機會以補充其投資組合。

買賣協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，且董事認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

收購事項旨在透過該物業現有租約屆滿時之租金收入及／或日後出售該物業賺取物業投資回報。於本公佈日期，該物業擬持作租賃用途，而倘未來出現潛在買家提出有利報價的機會，則將會考慮出售該物業。

董事已審閱及評估收購事項對本集團及卓益財務資料的潛在現金流量影響，且彼等認為，收購事項乃透過以合理價格發行2025年可換股票據擴充零售物業資產組合之良機，且無需即時產生巨額現金流出。儘管卓益與該物業相關的過往現金流出每年合共約42,700,000港元超過現金流入約11,100,000港元，並因此將減少本公司之現金資源，但董事認為，經考慮預計將於2025年最後一個季度或於2026年完成出售其位於銅鑼灣的已落成物業(勿地臣街項目)以及其他相關因素，本集團有能力為可預見未來的現金流出提供資金：

- (i) 與勿地臣街項目有關的銀行貸款目前未償還金額約為449,200,000港元，而按600,000,000港元的價格出售勿地臣街項目的估計所得款項淨額約為150,800,000港元；

- (ii) 物業租戶的角色在物業所有權轉讓方面處於被動地位。只要物業買家充分知情，並接受以現有協定的租賃條款成為物業的新出租人，租戶無權反對物業所有權的轉讓。因此，本公司可出售勿地臣街項目的整座樓宇；
- (iii) 本公司於過去數月曾接獲多次勿地臣街項目整座樓宇的初步報價，根據最新的初步報價函件，建議收購價約為600,000,000港元；
- (iv) 由於轉換價已修訂為每股股份0.07港元，故2023年可換股票據持有人可選擇於到期日或之前行使所附轉換權，儘管本集團將有足夠的營運資金應付由2025年10月至2026年9月之十二個月期間的現有需求；
- (v) 儘管於2025年3月31日本集團流動負債項下的有抵押銀行貸款約為1,575,000,000港元，惟(a)本集團於2025年3月31日的流動資產約為3,767,000,000港元；及(b)本集團於2025年3月31日的資產負債比率(即銀行借貸總額佔股東權益之百分比)約為0.7，與2024年3月31日的0.7持平；
- (vi) 假設該物業的價值693,000,000港元及本集團將就該物業承擔的銀行貸款金額418,000,000港元維持不變，則於2025年可換股票據在2030年到期時，透過出售該物業可產生之所得款項淨額(不計及相關交易及稅項開支)將約為275,000,000港元，足以支付2025年可換股票據未償還本金金額268,400,000港元；及
- (vii) 所得款項將來自銷售堅尼地城項目(一項商業及／或住宅綜合用途發展項目)的單位，該項目附帶一筆約733,700,000港元的建設貸款，並預期將於2025年底前取得入伙紙，而根據本公司參照其他物業發展商位於港島西區兩幢單棟樓宇(即吉喆及尚逸)之銷售進展制定的最新營銷計劃，於2026年1月至9月期間，該項目約60%的銷售量預計將產生所得款項淨額約242,600,000港元(已計入約45,400,000港元的佣金及市場推廣成本以及償還相關貸款約432,000,000港元)，估計每平方呎平均售價與同區或鄰近其他地區的其他物業發展商新開發住宅項目近期成交的每平方呎平均售價相若。

如上文所述，倘本公司希冀減少其日後與利息開支有關之現金流出，則其可有一定程度的靈活性決定透過出售該物業(作為應急計劃)以結算銀行貸款及2025年可換股票據之新融資。根據獨立第三方根據市場法編製的最新估值報告草擬本，該物業的預期銷售價值為693,000,000港元(較於2025年3月31日之估計銷售價值682,000,000港元增加11,000,000港元或1.6%)，超過銀行貸款總額及2025年可換股票據本金金額673,900,000港元。本公司亦相信，倘本公司毋須透過出售該物業產生收益(尤其是倘2025年可換股票據持有人決定行使全部或部分轉換權)，則本公司將可於較長期間內增加現金流入及享有資本收益，以便可以長期持有該物業以實現更大資本收益。此外，根據本公司所接獲的資料，該物業於2020年的歷史價值約為727,000,000港元，較該物業近期的預期銷售價值693,000,000港元高出約5%，意味著該物業具有增長潛力，原因是本公司認為近期零售物業市場正處於週期底部。本公司認為，經考慮本集團目前的財務資源、可能出售勿地臣街項目及堅尼地城項目單位將收取的所得款項淨額及收購事項將導致的現金流出(例如新融資項下銀行貸款的還款及利息付款以及2025年可換股票據的利息付款)以及與收購事項無關的日常營運開支及其他貸款還款，本集團將有足夠營運資金應付其於2025年10月至2026年9月之十二個月期間的現時需求。

由於持續的經濟挑戰影響整體消費支出，香港零售業正面臨慢於預期的復甦態勢，董事相信，儘管部分非必需品類別(例如珠寶及奢侈品零售領域其他零售商)在2024年艱難的經濟形勢下舉步維艱，但香港零售業仍處於復甦軌道上。值得注意的是，藥品和化妝品的銷售表現出韌性，與2023年同期相比，2024年前11個月增長了5.1%，反映出消費者支出模式的變化。

儘管奢侈品零售商對擴張仍持謹慎態度，但其他服務提供商建立街頭知名度的機會卻日益增加。例如，總部位於新加坡的線上證券交易平台長橋證券於2024年在尖沙咀開設旗艦店，店鋪面積約8,500平方呎。另據觀察，自2024年底以來已在香港開設16家門店的瑞幸咖啡等中國品牌正試圖增加其在香港的影響力，旨在借助香港的國際地位為海外擴張做準備，預計該等品牌將繼續有意在香港擴張。

此外，由於恢復深圳居民「一簽多行」入境計劃以及世界級大型活動的舉辦，2024年訪港旅客人數達到約4,500萬人次。在香港政府的協助下，例如舉辦一系列國際會議及展覽，董事相信香港部分零售分部將逐步復甦，零售物業租賃交易預期將逐步回升，而長遠而言(至少五年後)將會令位於黃金地段的零售物業的租金及價值上漲。董事亦認為，中國政府旨在刺激消費及重振資本市場的廣泛刺激措施將提升中國消費者(包括訪港旅客)的購買力。

雖然鞏固本集團的財務狀況是其中一個主要目標，但透過收購優質房地產資產補充其物業組合及把握機會以實現長期資本收益亦十分重要。

本公司相信，香港零售物業市場正經歷一段挑戰與機遇並存的調整期。雖然據觀察，商業街和購物中心的空置率總體上略有上升，但核心區域的租賃活動相對活躍，若干商業領域尤為突出。租金普遍承壓，但部分黃金地段因入住率上升而出現輕微的租金增長。儘管本集團已對物業作出撇減，但經考慮(i)其對香港零售物業市場及經濟近期趨勢的觀察及信念；及(ii)該物業的質素後，本公司認為該物業的價值不會進一步大幅下跌，長遠而言(至少五年後)甚至可能上漲。

該物業位於花園廣場(旺角黃金地段)，距離旺角地鐵站最近出口步行不到五分鐘，其租戶質素極佳，為香港一間歷史悠久的體育用品零售營運商。因此，本公司認為收購事項是補充其物業組合的良機。由於本公司可透過發行2025年可換股票據結算購買價款，因此不會就有關結算而立即產生現金流出。儘管本公司已考慮市場上其他優質零售物業，但潛在賣方通常偏好現金結算，這要求本公司採用其他融資方法(包括通過供股或公開發售方式進行的股權集資法)，以為收購提供資金。

本公司認為，該物業有其自身的特色，使其成為鄰近地區獨一無二的物業，最特別之處在於該物業共有三層，設有內置電梯，可提升顧客與員工的通行便利性，並通過快速運送貨物及人員提高運營效率，從而為訪客創造良好印象與舒適環境，同時提供無障礙設施，為該物業帶來增值。本公司相信，目前市場上附近並無具備與該物業相同突出特色的待售物業，且本公司亦認為，在物業市場週期復甦階段前的低谷期購入物業可能更具優勢，因為此時價格相對較低，因此當物業市場擴張伴隨價格上漲時，買家更有可能從較高回報中獲益。只要收購事項帶來的現金流量效應可控且已制定應急計劃，目前投資優質零售物業是合理的。

另據觀察，香港金融管理局(「**金管局**」)一直與商業銀行就中小型企業(「**中小企業**」，包括零售行業的中小企業)的融資需求進行協調，旨在提供信貸減免，以幫助中小企業克服當前營商環境的挑戰，同時協助中小企業升級轉型。根據金管局的資料，自2024年3月起公佈三輪中小企業支援措施後，已有超過52,000宗中小企業個案從上述舉措中受惠，涉及的信貸額度合計超過1,300億港元。此外，金管局與香港銀行公會於2024年8月聯合成立的18家參與中小企業貸款計劃的銀行，已撥出超過3,900億港元用於中小企業貸款。本公司相信，上述資金連同香港政府為支持經濟而實施的多項措施，將使中小企業(包括零售行業參與者)獲得所需融資，以應對不斷變化的營商環境，此舉進而將增加對香港零售物業(尤其是位於黃金地段的零售物業)的租賃需求。本公司亦注意到，香港經濟於2025年第一季度穩健增長，主要受惠於貨物及服務出口的顯著增長，以及整體投資開支恢復溫和增長。2025年第一季度實際國內生產總值同比增長3.1%，較上一季度2.5%的增速有所回升。

將268,000股中國平安保險(集團)股份有限公司股份(「**平安股份**」)納入收購事項乃應銀行要求，以便促進新融資安排的評估(包括財務比率分析)。本公司認為，只要平安股份將以市價認購，且購買平安股份符合本公司的投資目的及目標，則購買平安股份屬公平合理，因為(i)中國平安保險(集團)股份有限公司乃市場上具規模及信譽的公司，其股份流通性相對較高，可以在股票市場上以穩定的價格迅速及輕易地出售以換取現金；及(ii)儘管2025年可換股票據的年利率為5%，惟透過發行2025年可換股票據結算購買價款以認購平安股份，不會對本集團造成即時現金流出。

本公司對中國平安保險(集團)股份有限公司的財務表現及未來前景持正面看法，並考慮到平安股份近期收市價以及其於截至2024年12月31日止年度的最新年報及截至2025年6月30日止六個月的中期報告所披露之相關資料，本公司擬於收購事項後持有平安股份至少約三至十二個月，以獲取潛在資本收益。

本公司曾審閱平安股份於2025年3月31日至2025年9月29日(包括該日)止期間之收市價。於回顧期間，平安股份的收市價於每股平安股份40.80港元至58.65港元的範圍內波動。值得注意的是，自2025年4月7日起，平安股份的收市價由最低40.80港元持續向上波動至2025年8月25日的最高58.65港元，其後向下波動至2025年9月29日(即回顧期間最後一日)的53.50港元。我們認為平安股份的收市價於過去六個月整體呈上升趨勢，而於回顧期間最後一日的收市價53.5港元較上述最低收市價40.80港元大幅上升約31.1%。

根據中國平安保險(集團)股份有限公司已公佈的財務資料，其截至2024年12月31日止年度的稅後純利約為人民幣146,733百萬元，按年增長約34.3%，而其於2025年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣1,343,100百萬元。

經考慮上述因素及其他融資方法的代價後，董事認為收購事項及建議發行2025年可換股票據屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司於過往十二個月內進行之集資活動

日期	股本集資活動	集資所得款項 淨額(概約)	擬定所得款項 淨額用途	所得款項淨額的 實際使用情況
2024年10月15日及2025年 2月3日(公告)、2024年11月 29日(通函)及2025年1月8日 (供股章程)	按每持有一股現有 股份獲發兩股供 股股份之基準進 行供股	61,200,000港元	用於償還本集團的 銀行貸款及營運 資金	所得款項淨額已於本 公佈日期按擬定用 途悉數動用

除上文所披露者外，本公司於緊接本公佈日期前十二個月內並概無進行任何集資活動。

公眾持股量

2025年可換股票據將對轉換施加限制，即轉換不得導致本公司違反上市規則項下公眾持股量規定。

於本公佈日期，永義及其若干附屬公司合共持有股份約8.11%。

於2025年可換股票據按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)悉數轉換時，合共1,588,165,680股轉換股份將予發行，相當於假設已發行股份數目概無其他變動情況下，經該發行擴大後本公司已發行股本約61.0%。

本公佈「股權架構」一節所示表格說明了永義及其若干附屬公司於本公司的現有股權，以及假設2025年可換股票據項下轉換權按初步轉換價0.169港元獲悉數行使時，彼等於本公司的股權所受的影響。

本公司注意到上市規則的公眾持股量規定以及《收購守則》的規定，並將於必要時遵守相關上市規則及《收購守則》。

上市規則之涵義

第14章

由於購買出售公司適用的一項或多項百分比率超過100%，該購買構成本公司的一項非常重大收購事項，因此買賣協議須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除永義集團及其聯繫人外，概無其他股東牽涉下列各項或於當中擁有權益：(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份，致使須於股東特別大會上就相關提呈的決議案放棄投票。

永義集團及其聯繫人(彼等於本公佈日期共同控制或有權行使對8.11%股份投票權的控制權)將於股東特別大會就批准下列各項的決議案放棄投票：(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。

第14A章

於本公佈日期，佳豪持有金額為46,375,000港元的2023年可換股票據。倘全數轉換為轉換股份，永義集團及其聯繫人將控制36.97%股份之投票權，詳情已披露於本公佈「股權架構」一段。因此，永義為本公司之關連人士，而購買出售公司乃本公司之關連交易，因此，買賣協議須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

特別授權

轉換股份將根據透過股東特別大會上通過的決議案(僅獨立股東有權就此投票)擬授予董事的授權予以配發及發行。

通函

本公司一份載有(其中包括)(i)買賣協議的進一步詳情；(ii)交易後集團之財務資料；(iii)該物業之獨立物業估值報告；(iv)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(v)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議函件；(vi)召開股東特別大會之通告；及(vii)上市規則所規定其他資料之通函，預期將於2025年11月7日或之前寄發予股東。該日期超過本公佈刊發後十五個營業日，而由於需要時間核對將載入通函的相關資料，預期將會延遲寄發該通函。

警告

買賣協議須待達成若干先決條件後方告完成，(其中包括)取得股東的批准。因此，買賣協議項下擬進行的交易未必會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|--------------|---|---|
| 「2023年可換股票據」 | 指 | 本公司向佳豪發行的原本金金額209,000,000港元、年票息率5厘的可換股票據，賦予權利可於發行的第五週年前，隨時按轉換價(可予調整)將本金金額轉換為股份。有關詳情載於永義與本公司日期為2023年1月21日的聯合通函、本公司日期為2024年3月6日的通函、本公司日期為2024年4月17日及2025年2月3日的公佈以及永義與本公司日期為2025年6月4日的聯合公佈 |
| 「2025年可換股票據」 | 指 | 本公司擬發行以支付購買價款的本金金額268,400,000港元、年票息率5厘的可換股票據，賦予權利可於發行的第五週年日前，隨時根據2025年可換股票據的條款及條件，按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)將本金金額轉換為股份 |
| 「收購事項」 | 指 | 本公司於完成時收購出售股份 |
| 「聯屬公司」 | 指 | 上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「聯繫人」 | 指 | 上市規則賦予該詞的涵義 |

「銀行貸款」	指	於2025年3月31日，卓益結欠一間銀行的未償還本金總額連同應計利息合共約302,000,000港元，將於債務轉移後及完成日期之前合共約為120,000,000港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本分派」	指	(不影響該詞彙一般性的前提下)包括現金或實物分派
「本公司」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：616)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣出售股份
「完成日」	指	完成的日期，將為最後一項先決條件獲達成或獲豁免後十個營業日，或各買賣協議訂約方可能書面約定的其他日期
「先決條件」	指	本公佈「先決條件」小節概述的買賣協議完成的先決條件
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「轉換股份」	指	本公司於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後將配發及發行的股份
「董事」	指	本公司董事

「永義」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1218)
「永義集團」	指	永義及其附屬公司
「Easyknit Properties」	指	Easyknit Properties Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為永義的一間直接全資附屬公司，即買賣協議項下的賣方
「永義股東」	指	永義股份持有人
「永義股份」	指	永義股本中每股面值0.10港元之普通股
「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2023年可換股票據的持有人，亦為永義的一間間接全資附屬公司和一名股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	豐盛融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事該條例所界定第6類受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	除永義集團及其聯繫人外的股東
「獨立第三方」	指	為獨立於本公司及其關連人士的實體
「發行日」	指	發行2025年可換股票據的日期，將為完成日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2025年12月31日或相關訂約方可能約定的其他日期
「卓益」	指	卓益發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為永義之一間間接全資附屬公司
「交易後集團」	指	緊隨完成後的本集團
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	本公佈所述卓益持有的商業物業
「購買價款」	指	出售股份代價減去相當於預計卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日應向卓益支付的未償還款項總淨額之金額(按等額基準計算)
「買賣協議」	指	Easyknit Properties與本公司訂立的日期為2025年10月10日的有條件買賣協議，內容有關(其中包括) Easyknit Properties出售及本公司購買出售股份
「出售公司」	指	卓益
「出售股份」	指	卓益的全部已發行股本
「出售股份代價」	指	本公司就出售股份應付的款項

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	就上市規則而言的附屬公司
「主要股東」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「《收購守則》」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

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，2025年10月10日

於本公佈日期，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。

本公佈之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。