
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

出售物業 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第4至11頁。

謹訂於2024年8月13日(星期二)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7月22日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 附錄一 - 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 - 物業估值報告 | II-1 |
| 附錄三 - 一般資料 | III-1 |
| 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：

| | | |
|----------|---|---|
| 「經紀」 | 指 | 中原地產代理有限公司 |
| 「該公佈」 | 指 | 本公司日期為2024年6月28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 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「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 | 根據臨時買賣合約所載條款及條件完成出售事項 |
| 「完成日」 | 指 | 完成發生之日期 |
| 「先決條件」 | 指 | 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 | 36,000,000港元，即出售事項的代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據臨時買賣合約的條款及條件出售該物業 |
| 「正式協議」 | 指 | 賣方及買方就出售事項將簽訂的正式買賣協議(如有)，其中的主要條款及條件預期將與臨時買賣合約的條款及條件一致，且並無重大差異 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「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7月18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 |
| 「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 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「臨時買賣合約」 | 指 | 賣方、買方及經紀就出售事項所簽訂日期為2024年6月28日的臨時買賣合約 |
| 「該物業」 | 指 | 香港灣仔莊士敦道148號地下的該物業，其中包括位於一棟十五(15)層住宅及商業綜合大樓地下的一間店鋪，實用面積約為516平方呎(相當於約47.94平方米)，加上庭院約62平方呎(相當於約5.76平方米) |
| 「買方」 | 指 | 實地置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及一名獨立第三方 |
| 「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售事項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 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「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》 |
| 「物業估值師」 | 指 | 萊坊測量師行有限公司，一名物業估值師及獨立第三方 |
| 「賣方」 | 指 | 智聰控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「%」 | 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)

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

出售物業

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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行的交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)該物業之獨立物業估值報告；(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格；及(v)上市規則規定之其他資料。

臨時買賣合約

於2024年6月28日(交易時段後)，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立臨時買賣合約，據此賣方同意出售，而買方同意按代價購買該物業，惟須達成臨時買賣合約規定的先決條件。

臨時買賣合約的主要條款及條件載列如下：

日期

2024年6月28日(交易時段後)

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) 經紀

將予出售的該物業

該物業由賣方於2009年收購。於最後實際可行日，賣方擁有位於香港灣仔莊士敦道148號地下的該物業，位於一棟在1967年落成的十五(15)層住宅及商業綜合大樓地下的一間店鋪。

該物業的實用面積約為516平方呎(相當於約47.94平方米)，加上庭院約62平方呎(相當於約5.76平方米)。

該物業已出租，租期為五(5)年，由2020年5月1日起至2025年4月30日屆滿，第一(1)至第三(3)年月租為110,000港元，第四(4)及第五(5)年月租為120,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。截至2024年3月31日止年度，該物業應佔淨虧損約為1,124,000港元，而截至2023年3月31日止年度，該物業應佔淨盈利約為4,037,000港元。

董事會函件

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，估價及諮詢部高級董事兼物業估值報告簽署人(亦負責該物業估值報告)葉穎思女士，為英國皇家特許測量師學會會員註冊估價師，於多個地區(包括香港、亞太地區及北美)擁有逾十五(15)年之物業估值經驗。根據資料，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本集團。

董事會已審閱該物業估值報告，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)。分析具有相似特徵、位置、大小等的可比物業並仔細權衡該物業的所有各自優點及缺點以達到公平的價值比較。由於有關相關零售物業出售交易之資料可在公開市場獲取，董事會已評估相關零售物業出售交易、用途和類似位置的該等可比物業，因此董事認為物業估值師所採用的可比零售物業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和合理。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，董事認為物業估值師所採用的主要假設屬公平和合理。

誠如本通函附錄二所載物業估值報告所披露，該物業以東亞銀行有限公司為受益人的現有按揭將透過出售事項所得款項淨額於完成後贖回該物業的抵押。

代價

出售事項之代價為36,000,000港元，由買方按下列方式已支付或將支付予賣方：

- (i) 於簽訂臨時買賣合約時，已支付1,800,000港元作為初步訂金；
- (ii) 於2024年7月12日，已支付1,800,000港元作為進一步訂金；及
- (iii) 餘額32,400,000港元將於完成日悉數支付，作為代價餘款。

根據臨時買賣合約，經紀將有權於完成日向賣方及買方各自收取金額為360,000港元(即代價的一(1)%)的佣金。

董事會函件

代價乃賣方及買方按公平磋商後釐定，並參考(其中包括)現行市況及物業估值師(一名獨立第三方)於2024年6月27日對該物業編製的該物業估值報告為36,000,000港元而確定。該函件正文、估值摘要及該物業估值報告載於本通函附錄二。

印花稅

所有從價印花稅將由買方承擔。

正式協議

於最後實際可行日，賣方及買方正在磋商就出售事項的正式協議，預期當中包括臨時買賣合約的主要條款及條件。倘賣方及買方未能就正式協議的條款及條件達成協議，則臨時買賣合約仍然有效並具有十足效力。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後方可作實，包括：

- (a) 股東於股東特別大會正式通過普通決議案，以批准出售事項及其項下擬進行的交易；及
- (b) 本公司及／或賣方就出售事項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。

完成

完成將於完成日進行，即2024年9月27日或訂約方不時協定的日期，但不遲於2024年10月4日。

於完成時，該物業將以「現狀」出售予買方。

於最後實際可行日，上述先決條件概未達成。

賣方及本集團的資料

賣方(本公司一間間接全資附屬公司)，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。賣方的主要業務為持有物業。

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。

買方的資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司。買方的主要業務為物業投資。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，買方及其董事及最終實益擁有人張實來、張陳淑賢及張令宙均為獨立第三方。

出售事項的理由及裨益

董事認為，由於經濟放緩及高利率，香港物業市場存在挑戰及不確定性，考慮到目前經濟狀況依然疲軟，物業市場並未如預期復甦。因此，董事會對可預見未來的房地產市場並不樂觀，因此考慮出售其若干物業以減少其債務。董事會相信，出售事項將有助於減輕本集團的負債及利息負擔，進而改善本集團的資金流動性。

考慮到目前物業市場狀況，香港物業市場競爭日益激烈及未來前景不穩定以及本集團目前的財務、債務及流動資金狀況，董事會認為，經參考物業估值師編製的該物業於2024年6月27日的市值36,000,000港元，出售事項為本集團以現行市場價格實現該物業的價值，並在出現其他投資機會時將本集團的可用資金重新分配給其他投資機會。此外，出售事項所得款項將增強本集團的財務狀況並增加本集團的一般營運資金。出售事項將使本集團得以變現其物業投資，並將其財務資源重新分配至其他業務發展。

董事認為，出售事項乃於本集團物業投資的日常業務過程中進行，並按一般商業條款進行，而訂立臨時買賣合約屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

根據物業估值師(一名獨立第三方)於2024年6月27日就該物業編製的物業估值報告，該物業的價值為36,000,000港元。

盈利

於2024年3月31日，該物業的賬面值約為51,000,000港元。本集團預計將就出售事項確認虧損約15,000,000港元(即代價與賬面值之間的差額，不包括開支)。完成後，根據董事會估計，預計每月租金收入將減少120,000港元。本集團擬將出售事項所得款項總額(扣除開支前)36,000,000港元作為本集團的一般營運資金，其中約12,400,000港元用作償還該物業的貸款；約600,000港元用作出售事項的代理佣金及其他相關費用；約13,000,000港元用作償還其他物業的貸款及利息；以及約10,000,000港元用作本集團的一般行政費用。

資產及負債

於2024年3月31日，本集團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27,350,000港元；及(ii)負債將減少約12,350,000港元。

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，概無股東於出售事項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售事項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售事項及其項下擬進行的交易。

董事會函件

謹訂於2024年8月13日(星期二)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8月8日(星期四)至2024年8月13日(星期二)(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8月7日(星期三)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，臨時買賣合約的條款及條件為一般商業條款，屬公平合理，且出售事項及其項下擬進行的交易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售事項及其項下擬進行的交易的普通決議案。

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。

董事會函件

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7月22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5月31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2,114,766,000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5月31日之賬面值分別約為1,211,443,000港元、2,545,184,000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5月31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27日刊發有關截至2024年3月31日止年度的全年業績公佈，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。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就本集團將予出售的該物業於2024年6月27日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關香港莊士敦道148號地下(「該物業」)之估值

指示

吾等遵照高山企業有限公司(以下稱為「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)之指示對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於2024年6月27日(「估值日期」)在現況下之市值之意見，以作公開披露用途。

吾等謹此確認吾等沒有任何實質性聯繫或參與而引起利益衝突，而是提供客觀和公正的估值。吾等之估值以該物業之100%租賃權益為基準。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》之現行版本及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 - 全球準則》(其已納入國際估值準則)。根據上述準則，市值之定義為：-

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額。」

市值亦被理解為一項資產的估計交換價格，並無考慮賣家的銷售成本或買家的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為於估值日期可在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣家可合理取得之最佳售價及買家可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買家可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》之現行版本及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 - 全球準則》，以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第五章所載規定。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於達致該物業的市值時，由於公開市場上可取得相關銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等採用之市場法是基於整理及分析合適可資比較交易。為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與經選定可資比較物業之間之差異。已考慮調整包括交易日期、樓齡、位置、座向、大小及其他重大因素。

吾等之估值乃基於該物業可於市場上以現有狀態(在現有租賃和佔用安排的前提下)出售編製。吾等亦假設其業權於估值日期不存在所有重大產權負擔及損毀。

專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為葉穎思女士(英國皇家特許測量師學會會員註冊估價師)，彼擁有逾15年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值－全球準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：-

業權文件及產權負擔

吾等已於土地註冊處進行相關土地查冊。惟吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。 貴公司認為該等假設有效。

出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納所獲提供如佔用情況、租賃協議以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)佔用人(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值至關重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察

吾等已於2024年7月4日對該物業進行內部及外部視察。視察該物業由邱曉臨女士(香港測量師學會專業會員，擁有約三年香港物業估值經驗)進行。除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該物業於估值日期之外部及內部裝修狀況為合理，並無任何未獲授權擴建或結構改動。

將予估值的該物業的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧確保該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告中的該物業權益。若發現物業地址或將予估值物業範圍有不合的情況，則閣下應於指示中或於接獲報告後馬上提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以核實該物業之佔地面積是否正確，惟假設呈交予吾等之文件及圖則所示之佔地面積乃屬正確。物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料得出，故此僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並沒有進行任何結構勘察或建築測量。在有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該物業是否存在任何緊要或重大缺陷或失修項目，亦無法確認該物業的施工過程是否使用了任何有害物料。因此，吾等進行估值的基礎包括該物業權益維護狀況理想，並無使用任何有害物料，狀況良好，亦不存在任何結構性缺陷、腐朽、蟲蛀或其他損毀，以及設施狀況理想。

土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且該物業地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關於設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環保事宜

吾等並不是環保專家，故吾等並無對地盤或建築物進行任何環境污染的科學調查，亦無研究公開資料探尋可能造成潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑潛在污染的情況下，吾等在編製估值時乃假設該物業未受污染影響。當懷疑或確認存在污染，但並未展開充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

租賃

吾等獲提供租賃協議並已假設該資料乃屬真確。吾等亦已假設租戶將繼續佔用場所並遵守租賃條件，直至現有租賃期限屆滿。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該物業之興建、佔用及使用已或將完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已或將取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。當前市場受到各種政策及規例的影響，同時全球衝突的加劇可能會進一步加劇房地產市場的波動。必須瞭解緊急措施的頒佈、按揭規定之變化或國際緊張局勢均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

貨幣

除非另有指明，否則本報告內所有貨幣金額均以港元計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米=10.764平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

香港
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
A座7樓
高山企業有限公司

董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部高級董事
葉穎思
英國皇家特許測量師學會會員
註冊估價師

執行董事、大中華地區估價及
諮詢部主管
方耀明
香港測量師學會資深會員
英國皇家特許測量師學會資深會員
註冊估價師
註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

2024年7月22日

附註：葉穎思女士為合資格估值師，於物業估值領域(包括在香港、亞太地區及北美的開發區、住宅、商業大樓、工業園區)擁有逾15年之豐富經驗。

方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有逾15年的豐富經驗，包括就各類估值目的於香港及亞太地區的開發區、住宅、商業大樓、工業園區進行物業估值。

貴集團將予出售之投資物業

估值

| 物業權益 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於2024年6月27日 現況下之市值 |
|--|---|---|---------------------------|
| 香港灣仔莊士敦道148號地下(「該物業」)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 | <p>根據佔用許可證H264/67號，莊士敦道148號(「該項目」)為在1967年落成的15層住宅及商業綜合大樓。</p> <p>該項目位於莊士敦道東南面近香港灣仔三角街交界。</p> <p>該物業由地下的一間店舖連庭院組成。該物業的實用面積約為516平方呎(47.94平方米)，庭院量度面積約為62平方呎(5.76平方米)。</p> <p>該物業根據政府租契持有，年期自1855年5月15日起為期999年。就有關分段的應付政府年度地租為每年18.32港元。</p> | <p>根據貴集團提供的租賃協議，該物業已出租，租期由2020年5月1日起為期5年，第一至第三年總月租為110,000港元，第四及第五年總月租為120,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p> | 36,000,000港元 (三千六百萬港元) |

附註：

- (1) 根據自土地註冊處取得的土地登記冊，於估值日期該物業的登記業主為智聰控股有限公司。
- (2) 該物業受下列登記產權負擔規限：
 - (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的法定押記／按揭，註冊摘要編號20020301400041；
 - (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；
 - (iv) 日期為2020年4月16日以仟輝珠寶金行(灣仔)有限公司為受益人的租賃協議，註冊摘要編號20050601240018；及
 - (v) 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出的日期為2016年9月29日的UMB/SOD101/1501-177/0001號通告連同建築事務監督發出的日期為2024年1月15日的信函(僅關於公眾部分)，註冊摘要編號24032000490089。
- (3) 該物業位於根據灣仔分區計劃大綱圖S/H5/31劃定的「住宅甲」用途的區域。此區域主要用於高密度住宅開發。建築的最低三層或現有建築專門設計的非住宅部分始終允許作商業用途。

- (4) 根據相關政府租契，除厭惡性行業條款外，該物業的使用基本上不受限制。
- (5) 該物業位於莊士敦道東南面近灣仔三角街交界。港鐵灣仔站距離該物業2分鐘步程內。附近地區主要以不同年代的住宅區為主，地下設有零售商店。
- (6) 吾等對該物業進行估值時，已考慮及分析附近地區的零售物業銷售。該等可資比較交易乃主要根據以下準則選出：(i)該等可資比較對象為近期交易(於估值日期24個月內)；(ii)該等可資比較對象位於該物業附近；及(iii)該等可資比較對象為可作零售用途的臨街地舖。根據以上選擇準則，選出的五個可資比較對象被認為詳盡及在物業類型、位置、交易時間及其他物業特徵方面被認為與該物業相關。
- (7) 該等可資比較對象及所應用調整的詳細資料如下：-

| | 物業1 | 物業2 | 物業3 | 物業4 | 物業5 |
|--------------------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 項目 | 建利大樓 | 新禧大樓 | 威利商業大廈 | 分域街4號 | 偉倫大樓 |
| 單位 | 地下2號舖 | 地下A號舖 | 地下E號舖 | 地下 | 地下 |
| 地址 | 謝斐道 130-146號 | 軒尼詩道 68-76號 | 譚臣道9號 | 分域街4號 | 軒尼詩道 84A號 |
| 用途 | 商舖 | 商舖 | 商舖 | 商舖 | 商舖 |
| 實用面積 (平方呎) | 543 | 912 | 311 | 374 | 297 |
| 落成年份 | 1979年 | 1965年 | 1981年 | 1970年 | 1967年 |
| 交易日期 | 2022年8月 | 2022年10月 | 2023年6月 | 2023年7月 | 2024年6月 |
| 代價(港元) | 26,500,000港元 | 43,880,000港元 | 16,380,000港元 | 28,000,000港元 | 19,000,000港元 |
| 實用面積單位 價格(港元/ 平方呎) | 48,803港元 | 48,114港元 | 52,669港元 | 74,866港元 | 63,973港元 |
| 因素 | | | 調整 | | |
| 時間 | | | -14%至0% | | |
| 樓齡 | | | -1%至0% | | |
| 位置 | | | 10%至25% | | |
| 門面寬度 | | | -3%至1% | | |
| 面積 | | | -1%至1% | | |
| 佈局 | | | 10%至20% | | |

| | 物業1 | 物業2 | 物業3 | 物業4 | 物業5 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 經調整實用面積單位價格 (港元／平方呎) | 60,906 港元 | 54,177 港元 | 64,098 港元 | 89,240 港元 | 80,606 港元 |
| 經調整實用面積單位平均價格 (港元／平方呎) | | | 69,800 港元 | | |

- (8) 所採用可資比較交易的單位價格按實用面積計算介乎每平方呎約48,114港元至74,866港元。吾等估值時已考慮就日期、樓齡、位置、門面寬度、面積及佈局而作出調整，以反映可資比較交易與該物業之間的差異。
- (9) 在對該等可資比較對象應用調整時，倘某可資比較對象在上述方面優於該物業，則會對該可資比較對象的單位價格進行下調調整，反之亦然。考慮到上述對可資比較對象的調整後，經調整單位價格範圍約為每平方呎54,177港元至89,240港元(按實用面積計算)，即經調整單位平均價格約為每平方呎69,800港元(按實用面積計算)。

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 | 29,330,000 | - | 29,330,000 | 8.67% |
| 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% |
| 伍宏進 | 實益擁有人 | 31,555,000 | - | 31,555,000 | 9.33% |

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股股份分別由運榮投資有限公司、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；
- (n) 出讓契據；及
- (o) 臨時買賣合約。

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 |
|------------|---------|
| 萊坊測量師行有限公司 | 獨立專業估值師 |

於最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2023年3月31日(即本公司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) 擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本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) 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。

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

- (a) 本通函附錄二所載物業估值師所編製之該物業估值報告；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書；及
- (c) 臨時買賣合約。

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8月13日(星期二)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、確認及追認就買賣位於香港灣仔莊士敦道148號地下的十五(15)層住宅及商業綜合大樓地下的一間店舖，智聰控股有限公司(作為賣方)(「賣方」)(本公司一間間接全資附屬公司)、實地置業有限公司(作為買方)(「買方」)及中原地產代理有限公司(作為經紀)簽訂日期為2024年6月28日的臨時買賣合約(「臨時買賣合約」)，代價為36,000,000港元，須待臨時買賣合約所規定的先決條件達成後(「出售事項」)(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」)特此被授權並代表賣方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7月22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8月8日(星期四)至2024年8月13日(星期二)(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8月7日(星期三)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。