
此乃要件 請即處理

閣下如對本聯合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。

閣下如已將名下之永義國際集團有限公司及／或高山企業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本聯合通函連同隨附之相關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商，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聯合通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合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的任何損失承擔任何責任。


**EASYKNIT INTERNATIONAL
HOLDINGS LIMITED**
永義國際集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1218)



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

非常重大出售事項
及
高山股東特別大會通告

出售新加坡物業

除文義另有所指外，本聯合通函使用的所有詞彙具有本聯合通函「釋義」一節所載的涵義。

永義董事會函件載於本聯合通函第4至10頁。

根據上市規則第14.44條，永義已取得一組有密切聯繫的永義股東的書面批准，以代替召開永義股東大會以通過有關出售事項的一項決案。本聯合通函寄發予永義股東，僅供參考。

高山董事會函件載於本聯合通函第11至19頁。

謹訂於2023年5月31日(星期三)上午9時正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座舉行之高山股東特別大會之通告載於本聯合通函第N-Eminence-1至N-Eminence-2頁。隨函附奉高山股東特別大會適用之代表委任表格。無論高山股東能否出席高山股東特別大會，務請高山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高山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，惟無論如何須於高山股東特別大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，高山股東仍可依願親身出席高山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。

香港，2023年5月8日

目 錄

	頁次
釋義	1
永義董事會函件	4
高山董事會函件	11
附錄一 - 該物業之估值報告	I-1
附錄二 - 永義集團之財務資料	II-1
附錄三 - 高山集團之財務資料	III-1
附錄四 - 該物業之財務資料	IV-1
附錄五 - 餘下高山集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 - 一般資料 - 永義	VI-1
附錄七 - 一般資料 - 高山	VII-1
高山股東特別大會通告	N-Eminence-1
隨附文件 - 代表委任表格	

釋 義

於本聯合通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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)
「永義董事會」	指	永義董事會
「永義董事」	指	永義董事
「永義集團」	指	永義及其附屬公司
「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
「高山股東特別大會」	指	將召開及舉行高山股東特別大會，以考慮並酌情批准出售事項及其項下擬進行的交易
「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
「本集團」	指	永義集團及高山集團的統稱

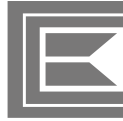
釋 義

「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)及彼等各自關連人士(定義見上市規則)之第三方
「該聯合公佈」	指	永義及高山於2023年4月14日共同發佈的關於出售事項之聯合公佈
「最後實際可行日」	指	2023年5月4日(星期四)，即本聯合通函付印前為確定本聯合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	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(約2,885平方呎)，位於第四(4)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#04-03單位
「買方」	指	Yu Sung Jin，為個人及一名獨立第三方
「售價」	指	根據選擇購買權進行出售事項的代價13,008,888新加坡元(相當於約76,752,400港元)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	定義見上市規則
「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及永義的一間間接非全資附屬公司
「非常重大出售事項」	指	定義見上市規則
「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

就本聯合通函而言，除另有指明外，1.00新加坡元兌5.90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。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

官可欣女士(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

劉澤恒先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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。於2023年4月14日，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。

本聯合通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項的進一步資料及上市規則規定的其他資料。

選擇購買權

日期

2023年3月31日，當時選擇購買權由賣方最初簽署並交付予買方。

訂約方

- (1) 賣方；及
- (2) 買方

買方接納及行使選擇權

2023年4月14日(交易時段後)，買方在同一天簽署選擇購買權並支付訂金(定義見下文)，就出售事項而言，此後選擇購買權成為賣方與買方之間具有約束力的協議。

待出售的資產

於2000年12月28日，賣方收購該物業的成本為4,850,000新加坡元(相當於約28,615,000港元，不包括交易成本)。該物業為四(4)房住宅公寓單位，總樓面面積約為268平方米(相當於約2,885平方呎)，座落於新加坡259959雅茂園15號#04-03單位的公寓開發區內一幢三十(30)層大樓的第四(4)層。該物業已出租，到期日為2023年4月30日，而年租金總額為165,600新加坡元(相當於約977,040港元)；而隨後租期為兩(2)年，自2023年5月15日起至2025年5月14日屆滿，年租金總額為216,000新加坡元(相當於約1,274,400港元)。該物業在其當前狀態及條件下按「原樣、原址」出售，並受現有租賃協議的約束。

出售事項之該物業的售價及付款條款

出售事項之售價為13,008,888新加坡元(相當於約76,752,400港元)，由買方已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130,088.88新加坡元(相當於約767,500港元)予賣方(「選擇權款項」)；
- (b) 直至完成時，買方已支付520,355.52新加坡元(相當於約3,070,100港元)(相當於售價的百分之五(5%)減去選擇權款項)(「定金」)，以支付給賣方的律師作為持份者；及
- (c) 餘款12,358,443.60新加坡元(相當於約72,914,800港元)將於完成時支付。

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(一名獨立第三方)於2023年3月31日對該物業編製的初步估值為11,500,000新加坡元(相當於約67,850,000港元)，以及在新加坡類似地點的可比物業的近期交易及市場價格。

永義董事會函件

永義股東應注意雅茂園及在新加坡的可比物業以下最近交易：

交易日期	物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	代價 (新加坡元)	每平方呎 價格 (新加坡元)
雅茂園					
2022年5月5日	雅茂園9號#26-04單位	22	2,884.75	12,230,000	4,240
2022年7月1日	雅茂園11號#02-01單位	22	2,884.75	11,000,000	3,813
2022年7月5日	雅茂園11號#17-03單位	22	2,884.75	14,080,000	4,881
2022年7月5日	雅茂園11號#17-04單位	22	2,884.75	11,500,000	3,986
2022年11月4日	雅茂園15號#06-04單位	22	2,884.75	12,500,000	4,333
2022年12月13日	雅茂園11號#03-03單位	22	2,884.75	10,800,000	3,744
2023年2月20日	雅茂園11號#19-04單位	22	2,884.75	11,100,000	3,848
Four Seasons Park					
2022年5月20日	Cuscaden Walk 8號#11-02單位	29	2,873.99	9,500,000	3,306
Nassim Park Residences					
2022年6月9日	Nassim Road 15號#02-02單位	12	3,175.38	12,888,000	4,059
The Claymore					
2022年3月31日	Claymore Road 27號#26-02單位	38	3,347.60	11,188,888	3,342
Tomlinson Heights					
2022年6月22日	Tomlinson Road 31號#31-01單位	9	2,744.82	10,288,000	3,748
2022年8月19日	Tomlinson Road 31號#27-02單位	9	2,744.82	10,250,000	3,734
2022年12月19日	Tomlinson Road 31號#29-02單位	9	2,744.82	10,900,000	3,971
2023年1月5日	Tomlinson Road 31號#13-01單位	9	2,744.82	10,500,000	3,825

永義董事會函件

先決條件

完成須待(i)高山根據上市規則就出售該物業取得高山股東的所有必要批准；及(ii)永義根據上市規則就出售該物業取得永義股東的所有必要批准(如需要)，方可作實。

於最後實際可行日，上述先決條件未獲達成，除永義已取得永義股東(控股股東Magical Profits Limited持有29,179,480股永義股份，以及主要股東樂洋有限公司持有11,429,664股永義股份，相當於已發行永義股份總數約54.89%)的書面批准，根據上市規則第14.44條，以代替召開股東特別大會以批准選擇購買權及出售事項。

完成

待先決條件達成後，將於2023年7月7日完成，即自選擇權被接納日期起十二(12)週。倘若於2023年7月7日前未獲得高山股東的批准，完成將從完成日期起再延期四(4)週至2023年8月4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，而買方已支付選擇權款項及定金(即售價的百分之五(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。

出售事項的財務影響及所得款項的用途

根據於2023年3月31日由估值師編製的初步估值，該物業之估值為11,500,000新加坡元(相當於約67,850,000港元)。

於2023年2月28日，該物業的賬面值約為11,200,000新加坡元(相當於約66,080,000港元)。本集團出售事項預計確認收益約為1,808,888新加坡元(相當於約10,672,400港元)(即售價與賬面值之間的差額，未計及開支)。於出售事項完成後，本集團的非流動資產及流動負債分別將減少66,080,000港元及11,197,000港元，而本集團的流動資產將增加64,403,000港元，但不會對非流動負債有影響。

永義董事會函件

根據售價及出售事項之相關的估計直接成本約75,600,000港元及償還按揭貸款約11,197,000港元，本集團預期於完成後自出售事項收取所得款項淨額約64,403,000港元。本集團擬將所得款項用作本集團下文所載的一般營運資金：

預期所得款項用途	所得款項淨額		預期使用時間表
	百萬港元 (概約)	百萬港元 (概約)	
銷售款項		76.8	
減：償還銀行貸款		(11.2)	
銷售佣金		(0.8)	
交易成本		(0.2)	
所得款項淨額		64.6	
一般營運資金包括：			
- 行政開支、薪金及其他營運 開支	(15.6)		2023年7月至9月
- 已支付及將支付的建築成本	(40.0)		2023年7月至9月
- 其他一般營運資金	(9.0)		2023年7月至9月
一般營運資金總額		(64.6)	
		0.0	

除上文所披露者外，出售事項不會對永義集團的盈利以及資產及負債產生任何重大不利的影響。

賣方、永義集團及高山集團的資料

賣方(高山的一間間接全資附屬公司及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。

永義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：1218)。永義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。

永義董事會函件

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)。於最後實際可行日，高山由永義擁有約51.60%，因此為永義的一間非全資附屬公司；而高山集團持有永義約1.82%。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。

下表摘錄自賣方的財務資料：

	截至2月28日 止期間 2023年 千新加坡元 (未經審核)	截至3月31日止年度 2022年 千新加坡元 (未經審核)	2021年 千新加坡元 (未經審核)
營業額	446	475	475
除稅前溢利	2,448	5,265	860
本年度溢利	2,405	5,160	798

	於2月28日 2023年 千新加坡元 (未經審核)	於3月31日 2022年 千新加坡元 (未經審核)	2021年 千新加坡元 (未經審核)
資產總額	26,443	34,308	35,915
資產淨額	15,931	13,749	9,777

截至2022年3月31日及2023年3月31日止兩(2)年，該物業應佔溢利分別約為11,945,000港元及6,425,000港元。該物業應佔財務資料詳情載於本聯合通函附錄四。

買方的資料

買方為個人。據永義董事及高山董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為一名獨立第三方。

進行出售事項的理由及裨益

作為高山集團物業投資業務的一部分，高山集團自2000年12月28日起一直投資於該物業。永義董事已考慮本集團目前的財務狀況及業務營運，以及整體經濟及新加坡的物業市場，並認為目前市場為本集團提供良機，而出售事項以合理價格實現該物業價值的有利機會，並在出現其他投資機會出現時，本集團可重新分配可用資金。此外，出售事項所得款項將加強本集團的財務狀況並增加本集團的一般營運資金。出售事項將讓本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。

永義董事會函件

考慮到上述情況，永義董事(包括獨立非執行永義董事)認為，出售事項屬公平合理，並按一般商業條款進行，且符合永義及永義股東的整體利益。

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%，出售事項構成永義的一項主要交易，因此須遵守根據上市規則第14章項下的申報、公佈及永義股東批准的規定。

就永義董事會作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，概無永義股東於出售事項中擁有重大權益。因此，若永義召開股東大會以批准出售事項，概無永義股東將須放棄投票。根據上市規則第14.44條，於該聯合公佈日期，永義已取得一組有密切聯繫的永義股東(Magical Profits Limited持有29,179,480股永義股份及樂洋有限公司持有13,899,664股永義股份，彼等合共相當於已發行永義股份總數約58.22%)的書面批准，以代替召開股東大會。永義執行董事官可欣女士及作為The Magical 2000 Trust之信託人溫特博森信託有限公司，各自被視為於29,179,480股永義股份中擁有權益。永義執行董事雷玉珠女士為樂洋有限公司之唯一股東。官可欣女士為雷玉珠女士之長女，為一致行動人士。因此，永義無須為此召開股東特別大會。

推薦建議

就上述原因，永義董事會認為，出售事項及選擇購買權的條款為公平合理且符合永義及永義股東之整體利益。因此，永義董事(包括獨立非執行董事)建議永義股東投票贊成若召開永義股東大會上提呈之決議案，以批准出售事項及選擇購買權。

其他資料

閣下亦請垂注本聯合通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位永義股東 台照

承永義董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
官可欣
謹啟

2023年5月8日



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)

鄺長添先生

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：

非常重大出售事項
及
高山股東特別大會通告

出售新加坡物業

緒言

茲提述該聯合公佈。本聯合通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)高山集團的財務資料；(iii)餘下高山集團之備考財務資料；(iv)該物業的獨立物業估值報告；(v)高山股東特別大會通告之批准出售事項及其項下擬進行的交易；及(vi)上市規則規定的其他資料。

高山董事會函件

選擇購買權

於2023年4月14日(交易時段後)，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及條件載列如下：

- 訂約方 : (1) 賣方；及
(2) 買方
- 選擇購買權日期 : 2023年3月31日，當時選擇購買權由賣方最初簽署並交付予買方
- 買方接納及行使選擇權的日期 : 2023年4月14日(交易時段後)，買方在同一天簽署選擇購買權並支付訂金(定義見下文)，就出售事項而言，此後選擇購買權成為賣方與買方之間具有約束力的協議

據高山董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方。

選擇購買權將構成訂約方買賣該物業的具約束力的協議，前提是賣方須取得(i)高山(賣方的母公司)根據上市規則就出售該物業取得高山股東的所有必要批准；及(ii)永義根據上市規則就出售該物業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及條件下按「原樣、原址」出售，並受現有租賃協議的約束。

該物業的資料

於2000年12月28日，賣方收購該物業的成本為4,850,000新加坡元(相當於約28,615,000港元)(不包括交易成本)。於最後實際可行日，賣方擁有該物業逾二十(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(約2,885平方呎)，座落於新加坡259959雅茂園15號#04-03單位的公寓開發區內一幢三十(30)層大樓的第四(4)層。該物業已出租，到期日為2023年4月30日，而年租金總額為165,600新加坡元(相當於約977,040港元)；而隨後租期為兩(2)年，自2023年5月15日起至2025年5月14日屆滿，年租金總額為216,000新加坡元(相當於約1,274,400港元)。

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(亦負責該物業估值報告)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、新加坡、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。

高山董事會已審閱該物業之估值報告，並考慮物業估值師採用的估值方法和主要假設。誠如本聯合通函附錄一所載該物業之估值報告所披露，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。

誠如本聯合通函附錄一所載該物業之估值報告所披露，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭。於最後實際可行日，高山集團將償還貸款金額及將贖回該物業的按揭，因此該按揭將於完成後解除。

高山董事會函件

出售事項之該物業的售價

出售事項之售價為13,008,888新加坡元(相當於約76,752,400港元)，由買方按下列方式已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130,088.88新加坡元(相當於約767,500港元)予賣方(「選擇權款項」)；
- (b) 直至完成時，買方已支付520,355.52新加坡元(相當於約3,070,100港元)(相當於售價的百分之五(5%)減去選擇權款項)(「定金」)，以支付給賣方的律師作為持份者；及
- (c) 餘款12,358,443.60新加坡元(相當於約72,914,800港元)將於完成時支付。

出售事項之售價乃訂約方按公平磋商後釐定，並參考估值師於2023年3月31日對該物業編製的估值報告為11,500,000新加坡元(相當於約67,850,000港元)，以及在新加坡類似地點的可比物業的近期交易及市場價格。本函件正文、估值摘要及該物業之估值報告載於本聯合通函附錄一。

先決條件

完成須待(i)高山(賣方的母公司)根據上市規則就出售該物業取得高山股東的所有必要批准；及(ii)永義根據上市規則就出售該物業取得永義股東的所有必要批准(如需要)，方可作實。

於最後實際可行日，已取得永義股東的書面批准。上述先決條件尚未達成。

完成

待先決條件達成後，將於2023年7月7日完成，即自選擇權被接納日期起十二(12)週。倘若於2023年7月7日前未獲得永義股東及高山股東的批准，完成將從完成日期起再延期四(4)週至2023年8月4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，而買方已支付選擇權款項及定金(即售價的百分之五(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。

高山董事會函件

高山股東應注意雅茂園及在新加坡的可比物業以下最近交易：

交易日期	物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	代價 (新加坡元)	每平方呎 價格 (新加坡元)
雅茂園					
2022年5月5日	雅茂園9號#26-04單位	22	2,884.75	12,230,000	4,240
2022年7月1日	雅茂園11號#02-01單位	22	2,884.75	11,000,000	3,813
2022年7月5日	雅茂園11號#17-03單位	22	2,884.75	14,080,000	4,881
2022年7月5日	雅茂園11號#17-04單位	22	2,884.75	11,500,000	3,986
2022年11月4日	雅茂園15號#06-04單位	22	2,884.75	12,500,000	4,333
2022年12月13日	雅茂園11號#03-03單位	22	2,884.75	10,800,000	3,744
2023年2月20日	雅茂園11號#19-04單位	22	2,884.75	11,100,000	3,848
Four Seasons Park					
2022年5月20日	Cuscaden Walk 8號#11-02單位	29	2,873.99	9,500,000	3,306
Nassim Park Residences					
2022年6月9日	Nassim Road 15號#02-02單位	12	3,175.38	12,888,000	4,059
The Claymore					
2022年3月31日	Claymore Road 27號#26-02單位	38	3,347.60	11,188,888	3,342
Tomlinson Heights					
2022年6月22日	Tomlinson Road 31號#31-01單位	9	2,744.82	10,288,000	3,748
2022年8月19日	Tomlinson Road 31號#27-02單位	9	2,744.82	10,250,000	3,734
2022年12月19日	Tomlinson Road 31號#29-02單位	9	2,744.82	10,900,000	3,971
2023年1月5日	Tomlinson Road 31號#13-01單位	9	2,744.82	10,500,000	3,825

高山董事會函件

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及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)。於最後實際可行日，高山由永義擁有約51.60%，因此為永義的一間非全資附屬公司而高山集團持有永義約1.82%。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。

下表摘錄自賣方的財務資料：

	截至 2月28日 止期間 2023年 千新加坡元 (未經審核)	截至3月31日止年度 2022年 千新加坡元 (未經審核)	2021年 千新加坡元 (未經審核)
	於2月28日 2023年 千新加坡元 (未經審核)	於3月31日 2022年 千新加坡元 (未經審核)	2021年 千新加坡元 (未經審核)
營業額	446	475	475
除稅前溢利	2,448	5,265	860
本年度溢利	2,405	5,160	798
資產總額	26,443	34,308	35,915
資產淨額	15,931	13,749	9,777

截至2022年3月31日及2023年3月31日止兩(2)年，該物業應佔溢利分別約為11,945,000港元及6,425,000港元。該物業應佔財務資料詳情載於本聯合通函附錄四。

買方的資料

買方為個人。據永義董事及高山董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為一名獨立第三方。

進行出售事項的理由及裨益

作為高山集團物業投資業務的一部分，高山集團自2000年12月28日起一直投資於該物業。高山董事已考慮高山集團目前的財務狀況及業務營運，以及整體經濟及新加坡的物業市場，並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該物業價值的有利機會，並在出現其他投資機會出現時，高山集團可重新分配可用資金。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，出售事項是在高山集團物業投資業務的日常過程中及按一般商業條款進行，並相信出售事項屬公平合理，並符合高山及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

盈利

根據於2023年3月31日由估值師編製的估值報告，該物業的估值為11,500,000新加坡元(相當於約67,850,000港元)。於2023年2月28日，該物業的賬面值約為11,200,000新加坡元(相當於約66,080,000港元)。高山集團預計出售事項確認收益約為1,808,888新加坡元(相當於約10,672,400港元)(即售價與賬面值之間的差額，未計及開支)。於完成後，根據高山董事會之估計，每月租金收入預計將減少約18,000新加坡元(相當於約106,200港元)。高山集團擬將出售事項所得款項淨額用作高山集團的一般營運資金。

高山董事會函件

出售事項之所得款項的預期時間表及擬作用途之詳細明細載列如下：

預期所得款項用途	所得款項淨額		預期使用時間表
	百萬港元 (概約)	百萬港元 (概約)	
銷售款項		76.8	
減：償還銀行貸款		(11.2)	
銷售佣金		(0.8)	
交易成本		(0.2)	
		<u> </u>	
所得款項淨額		64.6	
一般營運資金包括：			
- 行政開支、薪金及其他營運 開支	(15.6)		2023年7月至9月
- 已支付及將支付的建築成本	(40.0)		2023年7月至9月
- 其他一般營運資金	<u>(9.0)</u>		2023年7月至9月
一般營運資金總額		<u>(64.6)</u>	
		<u> </u>	
		0.0	

資產及負債

於2023年2月28日，高山集團之資產淨值約為3,191,318,000港元。待完成後，根據高山董事會的估計，(i)資產價值將減少約66,080,000港元；及(ii)負債(主要為償還銀行貸款)將減少約11,197,000港元。

除上文所披露者外，出售事項不會對高山集團的盈利以及資產及負債產生任何重大不利的影響。

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超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成高山的一項非常重大出售事項，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。

高山董事會函件

就高山董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，由於概無高山股東於出售事項中擁有重大權益，概無高山股東須在高山股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行的交易的有關決議案須放棄投票。

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，高山董事會建議高山股東表決贊成關於出售事項之有關普通決議案。

其他資料

敬希 閣下同時垂注本聯合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

2023年5月8日

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就永義集團及高山集團出售該物業於2023年3月31日之估值發出之函件全文及該物業之估值報告，乃為供載入本聯合通函而編製。

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「永義國際集團有限公司」及「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#04-03單位(「該物業」)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2023年3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。

吾等已任命一名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：AD041-2009559A) 於2023年3月29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
副董事總經理
張宏業
MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA
RICS註冊估值師
謹啟

2023年5月8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、新加坡、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。

該物業之估值報告

以出售為目的之該物業權益

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 #04-03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13,800新加坡元出租，租約將於2023年4月30日到期。</p>	<p>11,500,000新加坡元 (一千一百五十萬 新加坡元整)</p> <p>(等約67,850,000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，識別號碼為115411。根據 貴集團之意見，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.	2023年2月	雅茂園11號#19-04單位	2001	11,100,000新加坡元	268平方米	41,418新加坡元／ 平方米
2.	2022年12月	雅茂園11號#03-03單位	2001	10,800,000新加坡元	268平方米	40,299新加坡元／ 平方米
3.	2022年11月	雅茂園15號#06-04單位	2001	12,500,000新加坡元	268平方米	46,642新加坡元／ 平方米
該物業		雅茂園15號#04-03單位	2001	11,500,000新加坡元	268平方米	42,910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。可比市場售價約為每平方米40,299新加坡元至46,642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包括但不限於樓層和景觀的內在因素進行適當調整，以達成吾等的價值意見。

1. 永義集團之財務資料

永義集團截至2020年、2021年及2022年3月31日止財政年度各年及截至2022年9月30日止六個月之財務資料已披露於以下文件，該等文件已刊發在聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及永義網站 (<https://www.easyknit.com>) 以供參考：

- (i) 截至2022年9月30日止六個月之永義集團中期業績報告(第40至88頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1220/2022122000312_c.pdf

- (ii) 截至2022年3月31日止年度之永義集團年報(第96至264頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200492_c.pdf

- (iii) 截至2021年3月31日止年度之永義集團年報(第82至227頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0719/2021071900313_c.pdf

- (iv) 截至2020年3月31日止年度之永義集團年報(第86至233頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0706/2020070600998_c.pdf

2. 債務

借貸

於2023年3月31日，即本聯合通函付印前為確定本債務聲明中的資料之最後實際可行日，永義集團之未償還銀行借貸約為3,528,951,000港元，由永義擔保及由永義集團之若干物業作抵押。於2023年3月31日，銀行借貸由本集團租賃物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業及人壽保險保單之按金及預付款項作抵押擔保，賬面值分別約為190,979,000港元、2,075,841,000港元、4,746,185,000港元、728,950,000港元及14,435,000港元。

或然負債

於2023年3月31日，永義集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於2023年3月31日，永義集團有關已訂約但尚未撥備之資本開支之資本承擔約為19,635,000港元。

除上述披露者及集團內公司間之負債外，於2023年3月31日，永義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。

3. 營運資金

出售事項對本集團營運資金的影響為增加本集團可用營運資金及增加本集團營運資金充足水平。

永義董事經審慎周詳考慮後認為，考慮到永義集團可獲得之財務資源(包括現金及等同現金)、內部產生之資金及現有融資後，永義集團有足夠營運資金應付自本聯合通函刊發日期起計未來12個月之目前需要。

永義已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

4. 重大不利變動

永義董事並不知悉永義集團之財務或經營狀況自2022年3月31日(即永義最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日)起直至最後實際可行日(包括該日)有任何重大不利變動。

5. 永義集團之財務及經營前景

永義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，其中物業發展及物業投資為本集團之核心業務。自2022年3月31日(即編製永義集團最新經審計綜合財務報表的日期)起，永義集團的主要業務沒有發生變化，預計完成出售事項後永義集團的主要業務不會發生任何變化。

在經歷了幾年的動蕩之後，隨著邊境重新開放，香港的經濟正在好轉。儘管全球經濟前景和未來利率走勢仍存在不確定性，但中國大陸和香港之間的重新開放重振本地營商信心。持續的經濟正常化和利率見頂將抵消部分外部不確定性，和支持住宅、商業和工業房地產需求的復甦。

展望未來，永義集團對其(i)位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號的住宅物業發展項目，該項目有望於2023年第二季度推出銷售；(ii)位於香港銅鑼灣勿地臣街11、13及15號的商業物業發展項目，預計於2023年落成；及(iii)位於香港九龍瓊林街121號的工業物業發展項目，預計於2023年落成，持樂觀態度。永義集團將繼續密切關注市場變化，集中精力發展其現有的主要業務，同時探索其他機會，以期為股東提供穩定和可觀的回報，並加強其各業務分部。

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：

截至六個月止	超連結	主要 相關 頁數
2022年9月30日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1220/2022122000290_c.pdf	48-108
截至年度	超連結	主要 相關 頁數
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
2020年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf	77-213

2. 營運資金

高山董事經考慮到目前高山集團可動用財務資源(包括內部資源)，以及出售事項所得款項淨額後認為，高山集團有足夠營運資金應付自本聯合通函刊發日期起計十二(12)個月期間之需要。高山已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

3. 債務

於2023年3月31日營業時間結束時，即本聯合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1,871,692,000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2023年3月31日之賬面值分別約為1,297,441,000港元、3,268,965,000港元及14,435,000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2023年3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、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。

6. 管理層討論及分析

下文載列有關高山集團於截至2022年9月30日止六個月之業務及表現之管理層討論及分析，乃摘自高山集團截至2022年9月30日止六個月之中期業績報告。

中期業績

本期間，本公司股東(「股東」)應佔本集團之未經審核綜合溢利約為63,412,000港元，相比2021年同期(「2021期間」)之溢利約為81,785,000港元。淨溢利減少主要由於(其中包括)(i)營業額減少及(ii)持作出售發展物業之撥回減少。此等淨溢利減少有部份由於(iii)投資物業之公平值變動收益增加及(iv)增加應收貸款之減值虧損撥回所抵銷。

本期間之每股基本及攤薄盈利分別約為5.02港仙及4.47港仙，2021期間每股基本及攤薄盈利分別約為8.78港仙及6.66港仙。

中期股息

董事會不建議就本期間派發中期股息(2021期間：無)。

業務回顧

於本期間內，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，而物業發展及物業投資為本集團之核心業務。本集團之各業務分部回顧載於下文。

(i) 物業發展

本集團的核心業務之一為物業發展。本集團在物業重建方面擁有豐富經驗，尤其是收購舊樓以進行翻新及重建。以下是本集團於本期間內的主要項目。

(a) 勿地臣街項目

於2022年9月30日，本集團透過其間接全資附屬公司擁有香港銅鑼灣勿地臣街11、13及15號之地盤。該地盤總面積約為2,857平方呎，目前正在進行發展。重建發展完成後，該地盤將提供總建築面積約為42,854平方呎之商業及／或辦公室綜合樓宇。該項目工程預期將於2023年年初完工。

(b) 瓊林街項目(前稱永昌項目)

於2022年9月30日，本集團(透過其間接全資附屬公司)擁有位於香港九龍瓊林街121號的地盤。該地盤面積約為5,483平方呎。本集團計劃將永昌工業大廈重建為一幢設有現代化設備及設施的工業大廈，並盡用所有相關法例及法規下允許之樓面面積設貨物起卸區或非起卸區，從而發揮該地段之最大用途和潛力。地盤現正進行上部結構工程，而該項目預期將於2023年年底完工。

(c) 堅尼地城項目

於2022年9月30日，本集團透過其間接全資附屬公司擁有(i)香港堅尼地城爹核士街1B及1C號及1D及1E號(「爹核士街」)；及(ii)香港吉席街93及95號(「吉席街」)之全部單位。爹核士街及吉席街之合併地盤面積約為7,122平方呎。本集團計劃是將合併地盤重新發展為商業及／或住宅綜合發展項目，以發揮其最大用途。現正進行地基工程，而該項目預期將於2025年完工。

(d) 豐華項目

於2022年9月30日，本集團透過其間接全資附屬公司擁有位於九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈(統稱為「豐華工業大廈」)之地盤。該地盤總面積約為9,206平方呎。本集團計劃是將豐華工業大廈重新發展為高層現代化工業大廈，以發揮其最大用途。現正進行地基工程，而該項目預期將於2025年完工。

(ii) 物業投資

本集團的另一項主要業務為物業投資。於2022年9月30日，本集團的物業投資組合包括位於香港、新加坡和中華人民共和國(「中國」)的住宅、商業及工業單位。於本期間內，本集團之租金及管理費收入總額減少約為21.7%至約為24,487,000港元(2021期間：約31,268,000港元)。該減少主要由於部分先前確認為投資物業之香港物業已進行拆卸以作物業發展之用。

香港

於2022年9月30日，本集團於香港擁有住宅、商業及工業單位，總賬面值約為852,800,000港元(2022年3月31日：約796,200,000港元)。本期間，本集團錄得物業租金收入約為10,457,000港元(2021期間：約16,949,000港元)，較2021期間減少約為38.3%。

新加坡

於2022年9月30日，本集團於新加坡擁有三(3)個住宅單位，總賬面值約為186,154,000港元(2022年3月31日：約183,680,000港元)。本期間，本集團收取物業租金收入約為1,476,000港元(2021期間：約1,396,000港元)，增加約為5.7%。

中國

於2022年9月30日，本集團於中國浙江省湖州市擁有一個工業綜合區，包括十五(15)座廠房及五(5)座宿舍，總賬面值約為345,543,000港元(2022年3月31日：約387,683,000港元)。本期間，本集團收取物業租金收入及管理費收入分別約為3,723,000港元及8,831,000港元(2021期間：分別約4,817,000港元及8,106,000港元)。

(iii) 證券及其他投資

本集團對其具多元化的證券投資採取謹慎態度。於本期間內，本集團購入及出售上市及非上市股本證券、股票掛鈎票據及其他投資產品。本集團錄得證券及其他投資之公平值虧損約為9,850,000港元(2021期間：虧損約15,565,000港元)。因此，於本期間內，本集團錄得分部虧損約為15,920,000港元(2021期間：分部虧損約24,529,000港元)。於本期間內，本集團從上市證券投資中獲得股息收入約為1,551,000港元。

於2022年9月30日，本集團於香港及美國上市之證券投資金額約為17,895,000港元(2022年3月31日：約52,818,000港元)。該價值對應的投資組合包括4隻(2022年3月31日：8隻)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板及紐約證券交易所上市之權益證券。於本期間內之變動乃由於(a)出售證券投資之公平值約為30,327,000港元及(b)證券投資市值金額淨減少約為4,596,000港元。

本集團認為證券及其他投資前景持審慎樂觀態度。本集團明白，投資表現或受全球經濟存在不穩定因素和香港金融市場波動程度影響，並受到其他外部因素限制。因此，本集團將繼續維持不同市場的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。此外，本集團亦將不時密切監察投資組合的表現發展狀況，並採取審慎而平衡的風險管理方案。

(iv) 貸款融資

本集團的貸款融資業務由城中國際有限公司(「城中」)(本公司的一間間接全資附屬公司)經營，為根據《放債人條例》(香港法例第163章)經營業務的持牌放債人。業務之目標客戶群是有短期資金需要，並可就借貸提供足夠抵押品之個人及公司實體。本集團的客戶群主要是通過本公司業務夥伴或客戶的業務引薦和介紹獲得。城中的資金來源由本集團內部資源提供。於本期間，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入約為1,899,000港元(2021期間：約5,168,000港元)，較2021期間減少約63.3%。於本期間，貸款融資業務之分部溢利約為6,987,000港元(2021期間：分部虧損約21,177,000港元)。於2022年9月30日，應收貸款之未償還本金金額約為69,350,000港元(2022年3月31日：約94,381,000港元)。於本期間內，就貸款融資業務於損益確認之減值撥備撥回約為9,019,000港元(2021期間：減值虧損約11,668,000港元)。

本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易之關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽訂文件、持續監控及還款和收回。於訂立貸款協議前，本集團集中於盡職審查步驟包括與每個借款人會面、調查借款人的背景、評估其現時的業務營運及財務狀況、市場聲譽及信譽，以及進行財務及可收回性分析，以及審查每個借款人的還款歷史(包括近期的償付記錄，以及任何訴訟及破產令)和職業或業務背景的變化以及財務狀況，以便更好地了解每個借款人的情況。本集團就借款人的信貸質素定期評估抵押品及擔保的價值，並界定授予借款人的信貸額度。為盡量降低信貸或投資風險，本集團一般會要求客戶提供擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品、遠期支票及／或個人或公司擔保。本集團密切關注對貸款可回收性和催收信用風險的持續審查，以確保採取後續行動(包括必要的法律行動)收回逾期債務。

本集團一般提供不超過兩(2)年的短期貸款。還款期及條件的釐定因素包括借款人的還款能力、本集團的資金及現金流管理策略，以及現行市場條款及利率等。

本集團就應收貸款的信貸風險集中度，於2022年9月30日約為69,350,000港元(2022年3月31日：約94,381,000港元)，來自少數借款人的約為68%(2022年3月31日：約69%)由零擔保資金作抵押(2022年3月31日：10,000,000港元)或估計公平值為208,655,000港元(2022年3月31日：161,407,000港元)的物業。在借款人沒有違約的情況下，本集團不得出售或再質押抵押品。應收貸款持有的抵押品質量並無重大變化。此外，於2022年9月30日，無抵押應收貸款為32,951,000港元(2022年3月31日：39,750,000港元)為個人擔保。於2022年9月30日，本集團最大借款人本身及連同本集團其他四(4)大借款人分別佔本集團應收貸款約為25%(2022年3月31日：約19%)及64%(2022年3月31日：49%)。於本期間內，本集團之定息應收貸款每年利率介乎4厘至8厘(2021期間：4厘至8厘)，而本集團貸款融資業務借款人總數為11名。

隨著2019冠狀病毒病大流行的持續，預期借款人違約風險增加，本集團重新評估個別借款人的信用評級，並對潛在的減值虧損作出撥備。於2022年9月30日，應收貸款撥備約為38,220,000港元(2022年3月31日：約47,239,000港元)。除以作信貸減值的應收貸款外，於2022年9月30日，概無逾期的應收貸款。

本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。特別是在評估信貸風險是否大幅上升時會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 預期業務、財務或經濟環境的現有或預測不利變動將導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；及
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

本集團力求嚴格控制其未償還的應收貸款，以盡量降低信貸風險。未償還應收貸款的減值準備乃根據各報告期末對借款人的財務背景、財務狀況及歷史結算記錄(包括逾期率及違約率)及來自公開領域的相關資料的評估而釐定。借款人在內部信用評級下被分配不同的等級以計算預期信貸虧損，同時考慮到對違約可能性的估計所驅動的預期現金短缺的估計以及預期因抵押品止贖而產生的現金流量和時間(如有)減去取得和出售抵押品的成本。

於2022年9月30日，應收貸款總額包括51,930,000港元(2022年3月31日：60,930,000港元)，扣除一組借款人的累計減值虧損為36,730,000港元(2022年3月31日：44,930,000港元)，包括個人(「**該借款人**」)金額為27,380,000港元(2022年3月31日：27,380,000港元)及其他個人(由該借款人提供個人擔保)金額為24,550,000港元(2022年3月31日：33,550,000港元)。於本期間內，管理層在考慮公開領域的相關信息後評估，該等結餘已發生信用減值，並已採取各種措施收回結餘。管理層亦已與若干借款人協商以償還貸款，而於本期間內向借款人收取的清償總額為9,000,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2022年9月30日，本集團之資產總額約為5,035,900,000港元(2022年3月31日：約4,879,808,000港元)。財務資源方面，於2022年9月30日，本集團之銀行結餘及現金總額約為231,109,000港元(2022年3月31日：約82,099,000港元)。

於2022年9月30日，本集團之銀行借貸總額約為1,761,704,000港元(2022年3月31日：約1,662,307,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)約為0.6(2022年3月31日：約0.6)。於2022年9月30日，本集團流動比率約為5.0(2022年3月31日：約3.8)。

本集團之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資。

資產抵押

於2022年9月30日，本集團之銀行貸款約為1,761,704,000港元(2022年3月31日：約1,662,307,000港元)乃以本集團之物業作為抵押，賬面總淨值分別約為998,953,000港元(投資物業)、約為3,104,784,000港元(持作出售發展物業)及約為13,345,000港元(人壽保險單)(2022年3月31日：分別約939,880,000港元、3,020,650,000港元及12,914,000港元)。

外匯波動之風險

本集團的收入與支出大多數以港元、美元、新加坡元及人民幣計值。於本期間內，本集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。本集團認為承受兌換率波動的風險極微。

或然負債

於2022年9月30日，本集團並無任何重大或然負債(2022年3月31日：無)。

股本結構

於2022年9月30日，本公司已發行普通股(「股」)總數為2,125,924,676股(2022年3月31日：931,458,010股)，而每股面值為0.01港元(2022年3月31日：0.01港元)。

於本期間內有關已發行股份總數的變動，請參閱下列「根據一般授權配售新股份」、「兌換佳豪可換股票據」及「根據特別授權配售新股份」章節。

資本開支及資本承擔

資本開支

於本期間內，本集團投資約562,000港元(2021期間：約980,000港元)購置物業、廠房及設備，並無(2021期間：約1,432,000港元)增置投資物業。該等資本開支的資金均來自內部資源及先前本公司之集資活動。

資本承擔

於2022年9月30日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔約為19,635,000港元(2022年3月31日：約20,339,000港元)。

投資物業之公平值變動

於本期間內，投資物業之公平值變動產生收益約為69,192,000港元(2021期間：收益約為30,828,000港元)。

融資成本

融資成本由2021期間約為10,109,000港元減少約為458,000港元或約為4.5%至本期間約為9,651,000港元，其中約為4,396,000港元(2021期間：約6,110,000港元)為可換股票據之實際利息支出。

自2022年3月31日起變動

除上文披露者外，本集團的財務報表或2022年年報中所披露的資料並無其他重大變動。

根據一般授權配售新股份

於2022年3月30日，金利豐證券有限公司(「**配售代理**」)與本公司訂立有條件配售協議(「**配售協議一**」)，據此本公司有條件同意通過配售代理按盡力基準以每股配售股份0.10港元之配售價向不少於六(6)名承配人(其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方)配售最多186,280,000股新股份。配售股份根據本公司於2021年8月13日舉行之股東週年大會上通過之股東決議案授予董事配發、發行及處置股份之一般授權而配發及發行(「**根據一般授權之配售事項**」)。

於2022年4月20日，配售協議一之所有條件均已獲達成，而根據一般授權之配售事項已完成。自2022年4月20日起，已發行股份由931,458,010股增加至1,117,738,010股，而於2019年8月28日向佳豪發展有限公司（「佳豪」，一名主要股東）發行的可換股票據之兌換價已由每股0.25港元調整至0.24港元。

於2022年9月30日，根據一般授權之配售事項的所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他相關成本和開支後）約為18,380,000港元，已全數用作本集團的一般營運資金。

詳細資料請參閱本公司日期分別為2022年3月30日及2022年4月20日之公佈。

兌換佳豪可換股票據

於2022年7月25日，本公司接獲分別於2017年5月11日、2017年9月26日及2019年8月28日向佳豪發行的三(3)張可換股票據（「佳豪可換股票據」）的票據持有人佳豪的兌換通知，要求行使附於佳豪可換股票據的全部權利，將本金總額97,280,000港元兌換為合共400,786,666股兌換股份（「兌換」）。於同日，完成兌換後，400,786,666股股份已發行及配發予佳豪，而已發行股份總數由1,117,738,010股增至1,518,524,676股。

於2022年9月30日，本公司已無未兌換之可換股票據。

根據特別授權配售新股份

於2022年7月27日，配售代理與本公司訂立有條件配售協議（「配售協議二」），據此本公司有條件同意通過配售代理按盡力基準以每股配售股份0.068港元之配售價向不少於六(6)名承配人（其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方）配售最多607,400,000股新股份。配售股份根據本公司於2022年9月14日舉行之股東特別大會上通過之股東決議案授予董事配發、發行及處置股份之特別授權而配發及發行（「根據特別授權之配售事項」）。

於2022年9月26日，配售協議二之所有條件均已獲達成，而根據特別授權之配售事項已完成。合共607,400,000股配售股份已由配售代理根據配售協議之條款及條件按每股配售股份0.068港元之配售價成功配售予不少於六(6)名承配人。已發行股份由1,518,524,676股增加至2,125,924,676股。

根據特別授權之配售事項的所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他相關成本和開支後）約為40,800,000港元，將用作本集團的一般營運資金。

詳細資料請參閱本公司日期分別為2022年7月27日、2022年9月14日及2022年9月26日之公佈；以及2022年8月23日之通函。

有關根據特別授權之配售事項的所得款項用途之最新情況

於本期間內之所得款項用途之最新詳情載列於下表：

所得款項淨額之 擬定用途	所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	截止2022年		擬定 用途之 預期 時間表
		9月30日 所得款項 淨額之 實際用途 百萬港元 (概約)	截止2022年 9月30日之 未動用 所得款項 百萬港元 (概約)	
薪金	12.5	-	12.5	2023年2月
行政開支	6.8	-	6.8	2023年2月
融資成本	18.5	-	18.5	2023年2月
一般營運資金	3.0	-	3.0	2023年2月
	40.8	-	40.8	

重大收購及出售

(1) 須予披露交易 - 購入股票掛鈎票據

於2022年4月19日，泛菊投資有限公司(本公司之一間直接全資附屬公司)購入與中銀香港(控股)有限公司(股份代號：2388)股份掛鈎的本金金額為20,000,000港元(未計開支)之股票掛鈎票據(「股票掛鈎票據」)。股票掛鈎票據的票面年利率為15厘。有關股票掛鈎票據已於2022年7月6日到期。根據上市規則第14.06(2)條，是次購入構成本公司一項須予披露交易。

詳細資料請參閱永義國際集團有限公司(「永義」)(股份代號：1218)及本公司日期為2022年4月20日之聯合公佈。

(2) 須予披露交易 - 出售上市證券

世昌國際有限公司及智聰控股有限公司(均為本公司之間接全資附屬公司)分別於2022年9月7日及2022年9月9日在公開市場出售共3,800,000股中國建設銀行股份有限公司(股份代號：939)股份，總代價約為18,050,000港元(未計及開支)(相當於每股出售股份平均價約4.75港元)。根據上市規則第14.06(2)條，是次出售構成本公司一項須予披露交易。

詳細資料請參閱永義及本公司日期為2022年9月13日之聯合公佈。

僱員

於2022年9月30日，本集團有59名員工(2021年9月30日：63名)。本期間，員工成本(包括董事酬金)約為14,308,000港元(2021期間：約12,749,000港元)。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團根據《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)之規定為本集團所有合資格僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立國家資助退休金計劃作出供款。其他僱員福利包括醫療及牙科計劃及保險保障。

展望

本集團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，並為本集團持份者帶來更多的增值。

儘管由於通脹高企、利率上升、地緣政治局勢緊張及2019冠狀病毒病疫情持續使全球經濟增長的不明朗因素加劇，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，並認為香港該等市場長遠將持續增長。

根據其審慎的投資策略及政策，本公司在面對這段挑戰時期將繼續尋找合適的投資及撤資機會，以符合本公司之目標及投資標準，並將繼續物色具吸引力的機遇補充其作為一項持續業務活動之物業投資組合。董事會將審慎行事，以在可預見未來對本公司的經營及財務業績帶來長遠的收益。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

A. 該物業的未經審核損益表

	截至3月31日止年度		
	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
該物業			
租金收入	943	953	909
行政開支	(212)	(234)	(259)
物業公平值變動收益(虧損)	5,694	11,226	(1,986)
年內盈利(虧損)及全面 收益(開支)總額	<u>6,425</u>	<u>11,945</u>	<u>(1,336)</u>

上述截至2021年、2022年及2023年3月31日止三個年度該物業的未經審核損益表乃由高山參考高山集團之賬簿及記錄及按下述編製基準編製：

- (i) 租金收入指出租該物業之收入。
- (ii) 行政開支主要指物業稅、樓宇管理費、物業維修及保養。
- (iii) 本公司申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則(「香港相關服務準則」)第4400號(經修訂)「協定程序委聘」進行該等程序，以評估該等資料是否與該物業的相關賬簿及記錄一致。

中匯就此進行的工作並不會構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則、香港鑒証業務準則或香港投資通函呈報準則進行之鑒證工作，因此中匯不會為該物業的損益表作出任何保證。

B. 該物業的估值

	於3月31日		
	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
該物業	<u>67,494</u>	<u>60,459</u>	<u>49,197</u>

該物業於2021年、2022年及2023年3月31日的估值乃基於獨立專業物業估值公司Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd出具的估值報告。

引言

隨附的餘下高山集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及資產淨值表(「未經審核備考財務資料」)已編製，以說明根據選擇購買權的條款及條件按售價出售物業(「出售事項」)可能影響高山集團的財務資料。

餘下高山集團截至2022年3月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表乃根據高山集團截至2022年3月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表(摘錄自高山集團截至2022年3月31日止年度之年報)編製，如出售事項已於2021年4月1日完成。

餘下高山集團於2022年9月30日的未經審核備考綜合資產淨值表乃根據高山集團於2022年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自高山集團截至2022年9月30日止六個月之中期業績報告)編製，如出售事項已於2022年9月30日完成。

餘下高山集團的未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定性和當下可得資料編製，僅作說明用途。因此，基於餘下高山集團的未經審核備考財務資料的性質，則可能無法真實反映倘出售事項實際上在所示日期進行之情況下，餘下高山集團的實際財務狀況及經營業績。此外，餘下高山集團的未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下高山集團的未來財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與附錄三所載餘下高山集團之財務資料及本聯合通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

A. 餘下高山集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	高山集團		備考調整		餘下
	截至2022年 3月31日 止年度 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	高山集團 的未經審核 備考總額 千港元
營業額					
租金收入	38,738	(953)	-	-	37,785
管理費收入	18,007	-	-	-	18,007
來自貸款融資之利息收入	7,730	-	-	-	7,730
	64,475	(953)	-	-	63,522
提供服務成本	(2,910)	-	-	-	(2,910)
	61,565	(953)	-	-	60,612
其他收入	9,464	-	-	-	9,464
其他收益及虧損	38	-	-	-	38
其他開支	(231)	-	-	-	(231)
行政開支	(50,660)	234	-	-	(50,426)
投資物業之公平值變動收益(虧損)	63,054	(11,226)	-	-	51,828
出售投資物業收益	-	-	-	24,711	24,711
無形資產之重估虧損	(723)	-	-	-	(723)
出售按公平值計入其他全面收益 之債務工具時解除	(4,726)	-	-	-	(4,726)
持作出售發展物業之撥回淨額	79,919	-	-	-	79,919
以物業清償應收貸款之收益	35,846	-	-	-	35,846
金融資產之減值虧損，淨額：					
- 應收貸款	(21,461)	-	-	-	(21,461)
- 按公平值計入其他全面收益之 債務工具	(9,453)	-	-	-	(9,453)
- 按攤銷成本計量之債務工具	(914)	-	-	-	(914)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動虧損淨額	(17,736)	-	-	-	(17,736)
融資成本	(20,485)	-	197	-	(20,288)

	高山集團		備考調整		餘下
	截至2022年 3月31日 止年度 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	高山集團 的未經審核 備考總額 千港元
除稅前盈利	123,497	(11,945)	197	24,711	136,460
稅項開支	(7,050)	-	-	-	(7,050)
高山股東應佔本年度盈利	<u>116,447</u>	<u>(11,945)</u>	<u>197</u>	<u>24,711</u>	<u>129,410</u>
其他全面收入(開支)					
<i>隨後可能重新分類至損益之項目：</i>					
換算海外營運於財務報表之匯兌差異	13,798	-	-	-	13,798
按公平值計入其他全面收益之 債務工具之公平值變動	(10,530)	-	-	-	(10,530)
出售按公平值計入其他全面收益之 債務工具時解除	4,726	-	-	-	4,726
計入損益之按公平值計入其他全面 收益之債務工具減值虧損	9,453	-	-	-	9,453
本年度其他全面收入	<u>17,447</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,447</u>
高山股東應佔本年度全面收入總額	<u>133,894</u>	<u>(11,945)</u>	<u>197</u>	<u>24,711</u>	<u>146,857</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註：

1. 該等金額乃摘錄自高山集團截至2022年3月31日止年度之年報所載高山集團截至2022年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 該調整不包括該物業截至2022年3月31日止年度的可辨認淨收入流(假設出售該物業已於2021年4月1日進行)。該物業的財務資料摘錄自本聯合通函附錄四所載的該物業截至2022年3月31日止年度的未經審核損益表。

3. 該調整指截至2022年3月31日止年度之銀行貸款利息開支撥回，假設高山集團已償還貸款金額及贖回物業押記，因此有關按揭將於出售事項完成後解除。
4. 就備考而言，假設出售事項已於2021年4月1日完成後，調整代表出售該物業的收益約24,711,000港元，指以售價約74,853,000港元(相當於13,008,888新加坡元)出售賬面值約49,197,000港元(相當於約8,550,000新加坡元，乃根據獨立合資格專業估值公司Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd出具的估值報告得出該物業於2021年3月31日的公平值)減物業代理費約749,000港元(相當於約130,000新加坡元)及出售事項直接應佔的估計交易成本約196,000港元。

出售物業收益的計算詳情載列如下：

	千港元
代價	
– 現金	74,853
減：	
– 該物業	(49,197)
– 物業代理費	(749)
– 估計交易成本	(196)
出售該物業的收益	<u>24,711</u>

5. 所有調整均無構成持續影響。
6. 概未就高山集團於2022年3月31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. 餘下高山集團的未經審核備考綜合資產淨值表

	高山集團 於2022年 9月30日		備考調整		餘下 高山集團 的未經審核 備考總額
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	5,147	-	-	-	5,147
使用權資產	2,499	-	-	-	2,499
投資物業	1,384,497	(61,062)	-	-	1,323,435
無形資產	2,030	-	-	-	2,030
應收貸款	18,373	-	-	-	18,373
按公平值計入損益之金融資產	41,286	-	-	-	41,286
按公平值計入其他全面收益之 債務工具	370	-	-	-	370
按攤銷成本計量之債務工具	22,576	-	-	-	22,576
其他應收款項	6,000	-	-	-	6,000
遞延稅項資產	6,820	-	-	-	6,820
	<u>1,489,598</u>	<u>(61,062)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,428,536</u>
流動資產					
持作出售發展物業	3,104,784	-	-	-	3,104,784
貿易及其他應收款項	120,088	-	-	-	120,088
應收貸款	50,977	-	-	-	50,977
按公平值計入損益之金融資產	38,453	-	-	-	38,453
按公平值計入其他全面收益之 債務工具	891	-	-	-	891
銀行結餘及現金	231,109	70,019	(150)	(11,199)	289,779
	<u>3,546,302</u>	<u>70,019</u>	<u>(150)</u>	<u>(11,199)</u>	<u>3,604,972</u>

	高山集團		備考調整		餘下
	於2022年				高山集團
	9月30日				的未經審核
	千港元	千港元	千港元	千港元	備考總額
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	千港元
流動負債					
貿易及其他應付款項	73,451	-	(150)	(2)	73,299
應付稅項	9,760	-	-	-	9,760
有抵押銀行借貸	618,347	-	-	(11,197)	607,150
租賃負債	2,390	-	-	-	2,390
	<u>703,948</u>	<u>-</u>	<u>(150)</u>	<u>(11,199)</u>	<u>692,599</u>
流動資產淨值	<u>2,842,354</u>	<u>70,019</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,912,373</u>
資產總額減流動負債	<u>4,331,952</u>	<u>8,957</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,340,909</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	21,351	-	-	-	21,351
有抵押銀行借貸	1,143,357	-	-	-	1,143,357
租賃負債	162	-	-	-	162
	<u>1,164,870</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,164,870</u>
資產淨值	<u>3,167,082</u>	<u>8,957</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,176,039</u>

未經審核備考綜合淨資產表附註：

1. 該等數字乃摘錄自高山集團於截至2022年9月30日止六個月的中期業績報告所載高山集團於2022年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 就備考而言，假設出售事項已於2022年9月30日完成後，調整代表出售該物業的收益約8,957,000港元，指以售價約70,924,000港元(相當於13,008,888新加坡元)出售賬面值約61,062,000港元(相當於約11,200,000新加坡元，乃根據獨立合資格專業估值公司Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd出具的估值報告得出該物業於2022年9月30日的公平值)減物業代理費約709,000港元(相當於約130,000新加坡元)及出售事項直接應佔的估計交易成本約196,000港元。

出售物業收益的計算詳情載列如下：

	千港元
代價	
– 現金	<u>70,924</u>
減：	
– 該物業	(61,062)
– 物業代理費	(709)
– 估計交易成本	<u>(196)</u>
出售該物業的收益	<u><u>8,957</u></u>

3. 該調整指出售該物業予中標者時退還予各租戶之已收租金按金約150,000港元。
4. 該調整指償還銀行貸款和出售事項完成後應計的利息，因為銀行貸款由該物業的抵押作抵押。
5. 概未就高山集團於2022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。

C. 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，該報告僅為載入本聯合通函而編製。



敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就高山企業有限公司(「**高山**」)董事所編製高山及其附屬公司(以下統稱「**高山集團**」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括高山及永義國際集團有限公司(「**永義**」)所共同刊發日期為2023年5月8日之通函第V-2至V-7頁所載於2022年9月30日之未經審核備考綜合淨資產表、截至2022年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準載於通函第V-1頁。

備考財務資料乃由董事編製，以說明按受選擇購買權條款及條件規限的售價出售該物業(「**出售事項**」)對高山集團於2022年9月30日之財務狀況及高山集團截至2022年3月31日止年度之財務表現之影響，猶如出售事項已分別於2022年9月30日及2021年4月1日進行。作為此程序之一部分，董事已從高山集團截至2022年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(未就此發表審核報告)內摘錄有關高山集團財務狀況表之資料及從高山集團截至2022年3月31日止年度之經審核綜合財務報表(已就此發表審核報告)內摘錄有關財務表現之資料。

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(「**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」編製備考財務資料。

吾等之獨立性及品質管理

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，該準則要求本所設計、實施和運作質量管理系統，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政策或程序。

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，就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製備考財務資料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，以對董事是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」編製備考財務資料取得合理保證。

就是次受聘而言，吾等並無責任更新編製備考財務資料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備考財務資料所用之財務資料。

於高山及永義共同刊發通函載入備考財務資料之目的，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2022年9月30日及2021年4月1日之實際結果會否與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用標準妥善編製作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備考財務資料之適用標準是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
- 備考財務資料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、與編製備考財務資料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備考財務資料之整體呈列方式。

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) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴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)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

高山企業有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

2023年5月8日

1. 責任聲明

本聯合通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關永義之資料，永義董事就此共同及個別承擔全部責任。永義董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本聯合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，以致本聯合通函所載之任何陳述或本聯合通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事於永義股份、相關永義股份及債權證之權益

於最後實際可行日，永義董事及永義主要行政人員於永義或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的永義股份、相關永義股份及債權證中擁有記載於永義按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會永義及聯交所的權益及淡倉如下：

於普通永義股份及相關永義股份之好倉

永義董事姓名	普通永義股份數目					總計	概約持股 百分比 (附註vi)
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益			
官可欣(「官女士」)	73,000 (附註i)	-	-	29,179,480 (附註ii)	29,252,480	39.53%	
雷玉珠(「雷女士」)	73,000 (附註iii)	73,000 (附註iv)	11,429,664 (附註v)	-	11,575,664	15.64%	

附註：

- (i) 該等權益為根據永義於2012年7月5日採納的購股權計劃（「購股權計劃」）向官女士（作為實益擁有人）授出的購股權。
- (ii) 29,179,480股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，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（受益人包括官女士）之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。故此，官女士因作為The Magical 2000 Trust受益人之一被視為於永義股份中擁有權益。
- (iii) 該等權益為根據購股權計劃向雷女士（作為實益擁有人）授出的購股權。

- (iv) 該等權益為根據購股權計劃向雷女士的配偶官永義先生(「官先生」)(作為實益擁有人)授出的購股權。雷女士被視作於彼之配偶官先生擁有權益之股份中擁有權益。
- (v) 11,429,664股股份由樂洋有限公司擁有，該公司乃由雷女士全資實益擁有。
- (vi) 該百分比以永義股份數目除以永義於最後實際可行日的已發行股本總數73,988,403股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，永義董事或永義主要行政人員概無於永義或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的永義股份、相關永義股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知永義及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於永義按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會永義及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要永義股東之權益

主要股東於永義股份及相關永義股份之權益

於最後實際可行日，下列人士(永義董事或永義主要行政人員除外)於永義股份及相關永義股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向永義披露或記載於永義按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

於普通永義股份及相關永義股份之好倉

股東姓名/名稱	附註	身份	持有股份 數目	總計	概約持股 百分比
Magical Profits Limited	i	實益擁有人	29,179,480	29,179,480	39.43%
Accumulate More Profits Limited	i	受控制法團 之權益	29,179,480	29,179,480	39.43%
溫特博森信託有限公司	i	信託人	29,179,480	29,179,480	39.43%
Winterbotham Holdings Limited	i	受控制法團 之權益	29,179,480	29,179,480	39.43%

股東姓名／名稱	附註	身份	持有股份 數目	總計	概約持股 百分比
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	i	受控制法團 之權益	29,179,480	29,179,480	39.43%
官先生	ii	配偶權益	11,502,664		
	iii	實益擁有人	73,000	11,575,664	15.64%
樂洋有限公司	ii	實益擁有人	11,429,664	11,429,664	15.44%

附註：

- (i) 29,179,480股永義股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，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（其受益人包括永義執行董事官女士）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%權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings Limited約99.99%之權益。
- (ii) 11,429,664股永義股份由樂洋有限公司擁有，該公司乃由永義執行董事雷女士全資及實益擁有。於2021年8月30日，雷女士根據購股權計劃獲授73,000股永義購股權。官先生為雷女士之配偶，根據證券及期貨條例，被視為於11,502,664股永義股份中擁有權益。
- (iii) 該等權益為根據購股權計劃向官先生（作為實益擁有人）授出的購股權。
- (iv) 該百分比以永義股份數目除以永義於最後實際可行日的已發行股本總數73,988,403股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，概無任何人士（永義董事或永義主要行政人員除外）曾知會永義於永義股份及相關永義股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向永義披露或記載於永義按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日，除將於一年內屆滿或永義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）之合約外，永義董事與永義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。

4. 永義董事於競爭業務之權益

永義 董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷玉珠	高山	物業發展、物業投資、 證券及其他投資及 貸款融資	高山董事

除本聯合通函所披露者外，於最後實際可行日，概無永義董事或彼等各自之聯繫人士於任何與永義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。

5. 訴訟

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

6. 永義董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日：

- (a) 概無永義董事於任何就永義集團業務而言屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無永義董事於永義集團任何成員公司自2022年3月31日(即永義集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日)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

以下為永義集團於緊接本聯合通函日期前兩(2)年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於永義集團之日常業務過程中訂立之合約)：

永義集團

- (a) Easyknit Properties Holdings Limited (「**Easyknit Properties**」，永義之一間全資附屬公司)與高山於2022年11月30日分別簽訂四(4)份有條件買賣協議(其中包括)以總代價為340,000,000港元由Easyknit Properties出售和高山購買下列公司：
- (i) 安昌國際有限公司(「**安昌**」，永義之一間間接全資附屬公司)全部已發行股本以及轉讓安昌結欠永義集團的股東貸款，總購買價為44,000,000港元；
 - (ii) 日興投資有限公司(「**日興**」，永義之一間間接全資附屬公司)全部已發行股本以及轉讓日興結欠永義集團的股東貸款，總購買價為24,800,000港元；
 - (iii) 宏誠投資有限公司(「**宏誠**」，永義之一間間接全資附屬公司)全部已發行股本以及轉讓宏誠結欠永義集團的股東貸款，總購買價為24,200,000港元；及
 - (iv) 僑萬投資有限公司(「**僑萬**」，永義之一間間接全資附屬公司)全部已發行股本以及轉讓僑萬結欠永義集團的股東貸款，總購買價為247,000,000港元。

上述詳情載於永義及高山於日期為2022年12月14日及2023年1月21日聯合刊發的公佈及通函。

高山集團

- (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39,834,292.14港元，以換取位於香港新界元朗D.D.124號第1278、1279及1280號地段的物業，估值為40,000,000港元；
- (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，內容有關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，所得款項淨額約18,380,000港元；

- (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,內容有關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,所得款項淨額約40,800,000港元;
- (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;
- (e) 賣方與Claire Huang和Eva Huang(作為買方)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單位的物業的選擇權的協議,售價為12,500,000新加坡元(相當於約68,750,000港元);
- (f) Easyknit Properties Holdings Limited(「**Easyknit Properties**」)(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與高山(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;
- (g) Easyknit Properties(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與高山(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;
- (h) Easyknit Properties(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與高山(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;
- (i) Easyknit Properties(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與高山(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;及
- (j) 選擇購買權。

8. 專家及同意書

以下為名列本聯合通函或提供載於本聯合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	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於永義集團任何成員公司自2022年3月31日(即永義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) 擁有永義集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購永義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聯合通函發出書面同意書，表示同意按本聯合通函現時分別刊發之形式及涵義，於本聯合通函載入其函件，報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般事項

- (a) 永義公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- (b) 永義之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而永義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) 永義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) 本聯合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聯合通函刊發日期起計14日期間內分別於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及永義網站 (<http://www.eminence-enterprise.com>) 刊載：

- (a) 選擇購買權；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書；及
- (c) 本聯合通函附錄一所載估值師所編製該物業之估值報告。

1. 責任聲明

本聯合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，本聯合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，以致本聯合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	持有高山 相關 股份數目	總數	佔已發行 高山股份 總數之概約 百分比
運榮投資有限公司	(i)及(iii)	實益擁有人	484,538,175*	-	484,538,175*	22.79%
佳豪發展有限公司	(i)、(iii) 及(iv)	實益擁有人	562,231,961	1,971,698,113	2,533,930,074	119.19%
Easyknit Properties Holdings Limited	(i)、(iii) 及(iv)	受控制法團之權益	562,231,961	1,971,698,113	2,533,930,074	119.19%
永義	(i)、(iii) 及(iv)	實益擁有人	27,000,000	-	27,000,000	1.27%
		受控制法團之權益	<u>1,070,157,506</u>	<u>1,971,698,113</u>	<u>3,041,855,619</u>	<u>143.08%</u>
			1,097,157,506	1,971,698,113	3,068,855,619	144.35%
Magical Profits Limited	(ii)、(iii) 及(iv)	受控制法團之權益	1,097,157,506	1,971,698,113	3,068,855,619	144.35%
Accumulate More Profits Limited	(ii)及(iv)	受控制法團之權益	1,097,157,506	1,971,698,113	3,068,855,619	144.35%
溫特博森信託有限公司	(ii)及(iv)	受控制法團之權益	1,097,157,506	1,971,698,113	3,068,855,619	144.35%
Winterbotham Holdings Limited	(ii)及(iv)	受控制法團之權益	1,097,157,506	1,971,698,113	3,068,855,619	144.35%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	(ii)及(iv)	受控制法團之權益	1,097,157,506	1,971,698,113	3,068,855,619	144.35%
胡榮		實益擁有人	47,030,000	-	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投資有限公司、Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司(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41.25%(包括由高山集團持有約1.82%)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)亦為運榮投資有限公司、佳豪發展有限公司、Easyknit Properties Holdings Limited、永義和Magical Profits Limited之一名董事及一名主要永義股東。
 - (iv) 於2023年2月20日，於買賣協議完成後，高山(作為發行人)發行本金金額為209,000,000港元(初步轉換價為每股轉換股份0.106港元)年票面利率為5厘的5年期可換股票據(「2023年可換股票據」)予佳豪發展有限公司(作為票據持有人)。於2023年可換股票據全部轉換後，將配發及發行合共1,971,698,113股轉換股份。
- * 根據運榮投資有限公司於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

除本聯合通函所披露者外，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，除本聯合通函披露者外，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39,834,292.14港元，以換取位於香港新界元朗D.D.124號第1278、1279及1280號地段的物業，估值為40,000,000港元；
- (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，內容有關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，所得款項淨額約18,380,000港元；

- (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，內容有關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，所得款項淨額約40,800,000港元；
- (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；
- (e) 賣方與Claire Huang和Eva Huang(作為買方)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單位的物業的選擇權的協議，售價為12,500,000新加坡元(相當於約68,750,000港元)；
- (f) Easyknit Properties Holdings Limited(「Easyknit Properties」)(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與高山(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；
- (g) Easyknit Properties(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與高山(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；
- (h) Easyknit Properties(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與高山(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；
- (i) Easyknit Properties(作為賣方)(永義的一間全資附屬公司)與高山(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；及
- (j) 選擇購買權。

8. 專家及同意書

以下為名列本聯合通函或提供載於本聯合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
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師

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聯合通函發出書面同意書，表示同意按本聯合通函現時分別刊發之形式及涵義，於本聯合通函載入其函件，報告及引述其名稱，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) 本聯合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聯合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)刊載：

- (a) 本聯合通函附錄一所載物業估值師所編製該物業之估值報告；
- (b) 本聯合通函附錄四所載中匯安達會計師事務所有限公司所編製該物業之財務資料；
- (c) 本聯合通函附錄五所載有關餘下高山集團之未經審核備考財務資料之會計師報告；
- (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。



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(「高山」)謹訂於2023年5月31日(星期三)上午9時正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(「高山股東特別大會」)(或其任何續會)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為高山之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認高山根據選擇購買權(其副本已提呈至高山股東特別大會並由高山股東特別大會主席簡簽，以資識別)的條款及條件以及其項下擬進行的交易出售該物業；及
- (b) 任何一名或兩名高山董事代表高山、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，以及作出其或彼等全權酌情認為屬必要、適宜或權益的一切有關行動、事宜或事宜，以執行、實施、完成及落實選擇購買權及其項下擬進行的交易。」

本決議案所用詞彙與高山及永義國際集團有限公司致高山股東日期為2023年5月8日之聯合通函所界定者具有相同涵義。

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

香港，2023年5月8日

高山股東特別大會通告

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. 隨函附奉高山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高山股東特別大會並於會上投票之任何高山股東（「高山股東」），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高山股份（「高山股份」）之高山股東可委任多於一名受委為彼之代表並代彼於高山股東特別大會上投票。受委代表毋須為高山股東。此外，代表個人高山股東或公司高山股東之一名或多名受委代表有權代表高山股東行使彼等所代表高山股東可予行使之相同權力。
3. 倘屬任何高山股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可於高山股東特別大會上就該等高山股份投票（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高山股東特別大會，則僅有在高山股東名冊（「股東名冊」）內就該等高山股份排名首位之出席者方有權就該等高山股份投票。
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高山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，送達高山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. 為釐定出席高山股東特別大會及在會上投票的資格，由2023年5月25日（星期四）至2023年5月31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高山股份的過戶手續。為符合資格出席高山股東特別大會並於會上表決，所有高山股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年5月24日（星期三）下午4時30分交回高山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，高山股東仍可親身出席高山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. 本通告所載之全部決議案將以股數投票方式於高山股東特別大會上進行表決。

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

本通告之中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。