
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或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之高山企業有限公司(「本公司」)證券全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

根據特別授權配售新股份 及 股東特別大會通告

配售代理

 金利豐證券

本公司將於2017年2月13日上午9時10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，大會通告載於本通函第N-1至第N-2頁。適用於股東特別大會之代表委任表格已隨本通函附奉。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。送交委任代表的文據後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票，而在該情況下，委任代表的文據將被視為撤回。

2017年1月23日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「2014年可換股票據」	指	本公司於2014年3月27日發行每年2%票面息率本金總額為100,000,000港元之可換股票據，有權以22.72港元之兌換價兌換每股股份，當中20,000,000港元尚未被兌換
「2015年可換股票據」	指	本公司於2015年6月12日發行每年2%票面息率本金總額為86,000,000港元之可換股票據，有權以0.33港元之兌換價兌換每股股份，概無兌換權已被行使
「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
「董事」	指	本公司董事
「豐華大廈」	指	樓宇名稱為豐華工業大廈，位於香港九龍青山道646、648及648A號，合共有32個單位
「豐華餘下單位」	指	豐華大廈之6個單位，包括該樓宇： (1) 地面A1、C1及D室； (2) 1樓A室； (3) 2樓D室；及 (4) 5樓A室
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及為永義國際之全資附屬公司(即高山企業之主要股東(定義見上市規則))
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	指獨立於本公司和本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方

釋 義

「延文禮士道項目」	指	指香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號，總註冊佔地面積17,637平方尺
「最後實際可行日期」	指	2017年1月18日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「Landmark Profits」	指	Landmark Profits Limited，一間永義國際集團有限公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「最後截止日期」	指	股東特別大會日期後第30日，或本公司與配售代理以書面協定之較後日期
「勿地臣街餘下單位」	指	香港銅鑼灣勿地臣街11號地面
「條例」	指	土地(為重新發展而強制售賣)條例(第545章)
「承配人」	指	配售代理或其代表根據其在配售協議下之就配售事項物色認購任何配售股份之任何個人、公司、機構或其他投資者，彼等並非本公司之關連人士(定義見上市規則)
「配售事項」	指	根據配售協議對配售股份作出配售
「配售代理」	指	金利豐證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類受規管活動(證券交易)之持牌法團

釋 義

「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項訂立日期為2017年1月3日之配售協議
「配售價」	指	每股配售股份0.16港元
「配售股份」	指	將根據配售協議之條款配售高多之350,000,000股新股份
「股東特別大會」	指	將於2017年2月13日上午9時10分舉行股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准配售協議及其項下擬進行之交易，包括授出特別授權，通告載於本通函第N-1至N-2頁
「股份」	指	本公司之普通股
「特別授權」	指	本公司股東將於股東特別大會授予董事之特別授權，以根據配售協議配發及發行最多350,000,000股配售股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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：

鄭長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

官可欣女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

謝永超先生

賴羅球先生

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

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

傅德楨先生

吳冠賢先生

敬啟者：

**根據特別授權配售新股份
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為2017年1月3日之公告，內容關於配售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關以下事項之詳情：(i) 配售協議及特別授權；(ii) 召開股東特別大會之通告；及(iii) 上市規則規定之其他資料。

配售協議

日期

2017年1月3日(於交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司，為發行人；及
- (ii) 配售代理，為配售代理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人並非本公司關連人士(定義見上市規則)。

配售股份及承配人

配售代理已有條件同意，按竭盡所能基準向不少於六名承配人配售最多350,000,000股配售股份。配售代理已向本公司承諾，承配人及其最終實益擁有人為本公司及其附屬公司之獨立第三方，且與本公司的關連人士(定義見上市規則)或任何其各自聯繫人概無關連，亦並非彼等之一致行動人士。概無承配人預期因配售事項而會成為本公司之主要股東(定義見上市規則)。

假設於最後實際可行日期至完成配售日期內，已發行股份數目將維持不變，最高數目350,000,000股之配售股份，佔(i)本公司於最後實際可行日期之已發行股份數目的22.41%及(ii)本公司經配發及發行配售股份擴大之已發行股份數目的18.31%。根據股份於2017年1月3日(即配售協議日期)之收市價每股0.174港元計算，350,000,000股配售股份之市值為60,900,000港元。

配售股份之地位

一經配發及發行，配售股份之間及與配售股份配發及發行當日之已發行股份在各方面享有同等地位。

董事會函件

配售價

配售價較：

- (i) 股份於2017年1月3日在聯交所所報之收市價每股0.174港元折讓8%；
- (ii) 股份於緊接2017年1月3日前最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.1608港元折讓0.5%；
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.166港元折讓3.61%；及
- (iv) 根據截至2016年3月31日，本集團經審核綜合資產淨值2,324,444,000港元及於最後實際可行日期發行1,561,832,059股股份每股1.49港元計算折讓約89.26%。

於最後實際可行日期，本公司自收市價為0.166港元，相當於每股股本資產淨值折讓88.86%。董事指出，配售價每股0.16港元及現行市價對本公司之資產淨值有大幅折讓，但現時市價反映本公司之公平值及市場可接受之交易價格。在證券交易市場，交易價格是根據市場的供求情況，而過去12個月的市場股價在0.10港元至0.37港元的範圍內交易，真實反映了股份交易價格的可接受水平，雖然董事認為配售價相對於每股資產淨值有較大折讓，但反映股份的公平值。

配售價為本公司與配售代理按公平原則磋商而釐定，並已參考多項因素，包括(i)資產淨值的大幅折讓(ii)訂立配售協議前的股份近期股價；(iii)為潛在投資者接受的配售價(與本公司於2016年9月29日完成配售223,000,000股新股(「過往配售事項」)的配售價每股0.18港元相同)，由過往配售事項成功完成可作證明；及(iv)配售事項規模遠較過往配售事項大。本公司亦已參考緊接配售協議日期前六個月期間聯交所其他上市公司

董事會函件

所公佈涉及配售代理根據特別授權配售新股份(「可比較配售交易」)，並注意到配售價較股份於配售協議日期的收市價折讓8%介乎可比較配售交易的折讓率的範圍內。因此，董事認為配售價誠屬公平合理。

配售協議之條件

配售事項須待以下條件獲達成，方告完成：

- (i) 聯交所批准或同意批准配售股份上市及買賣後；
- (ii) 本公司股東於股東特別大會通過普通決議案，以批准配售事項及特別授權；及
- (iii) 配售事項並無按照協議之條款終止。

股東特別大會將於2017年2月13日舉行，而配售事項將於上文所載之條件獲達成後第四個營業日(「完成日期」)完成，惟不得遲於股東特別大會日期後第30日或本公司與配售代理將協定之較後日期(「最後截止日期」)完成。倘上述條件於最後截止日期或之前未獲達成及／或豁免(除上述條件(i)及(ii)不能豁免外)，配售代理及本公司於配售協議下的責任將終止，且概無有關訂約方將向另一訂約方提出任何索償(惟任何事先違反配售協議下責任者除外)。

終止

倘於完成日期上午八時正或之前出現以下情況，配售代理在有合理原因及經諮詢本公司後，可書面通知本公司終止配售協議：

- (i) 發生任何國家、國際、金融、交易所控制、政治、以及香港經濟狀況之變動，而使配售代理合理認為將對繼續完成配售事項構成重大不利影響；或
- (ii) 本公司於配售協議所載之任何保證、聲明及承諾出現任何違反，而配售代理有合理原因認為該違反對配售而言屬重大；或

董事會函件

(iii) 市況出現任何重大變動(不論是否構成一連串變動之一部分)，而配售代理合理認為將會重大而有害地影響配售事項，或令配售事項繼續進行變得不宜或不智。

倘於完成日期上午八時正或之前，配售代理於配售協議所載之任何保證、聲明及承諾出現任何違反，而本公司有合理原因認為該違反對配售而言屬重大，本公司在有合理原因及經諮詢配售代理後，可書面通知配售代理終止配售協議。

於終止配售協議後，協議下任何訂約方之責任將告停止及終止，協議之任何訂約方均不可就配售協議所產生或與此有關之任何事宜或事項向其他訂約方提出任何索償(惟因任何先前違反配售協議者除外)。

配售佣金

本公司須向配售代理支付相當於配售總價1%乘以實際獲配售之配售股份數目作為佣金。佣金定價乃經本公司與配售代理公平磋商，並在可比較配售交易的佣金率範圍內。董事認為佣金率誠屬公平合理，並以一般商務條款為基準。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准配售股份上市及買賣。

特別授權

所有配售股份將根據於股東特別大會取得的特別授權配發及發行。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

以下載列本公司於配售事項前後之股權架構(假設(i)由最後實際可行日期起直至完成日期,已發行股份數目概無改變;及(ii)獲悉數行使2015年可換股票據):

	於本公佈日期		緊隨配售事項完成後 (假設並無發行及/ 或購回任何其他股份) (附註2)		緊隨配售事項完成後 (假設可換股票據附帶 之兌換權獲悉數行使 2015年可換股票據) (附註3)	
	股份數目	% (附註4)	股份數目	% (附註4)	股份數目	% (附註4)
主要股東						
Landmark Profits	93,549,498	5.99	93,549,498	4.90	93,549,498	4.30
佳豪						
— 股份	363,781,194	23.29	363,781,194	19.02	363,781,194	16.75
— 2014年可換股票據相關股份 (附註5)	880,281	—	880,281	—	880,281	—
小計	457,330,692	29.28	457,330,692	23.92	457,330,692	21.05
票據持有人						
— 2015年可換股票據 相關股份(附註6)	260,606,060	—	260,606,060	—	260,606,060	12.00
公眾						
承配人(附註1)	0	0	350,000,000	18.31	350,000,000	16.11
其他公眾股東	1,104,501,367	70.72	1,104,501,367	57.77	1,104,501,367	50.84
總計	1,561,832,059	100.00	1,911,832,059	100.00	2,172,438,119	100.00

附註:

1. 配售股份將由配售代理配售予現時預期不少於6名屬於獨立第三方之承配人。
2. 此假設配售股份獲全數配售。
3. 假設本公司僱員沒有行使於2016年10月14日授予之113,000,000份購股權,固其行使價0.176港元相對現行市價較高。
4. 有關百分比或會因四捨五入而出現差異(如有)。
5. 根據2014年可換股票據之條款,佳豪可能從2014年3月27日開始5年期限內的任何時間兌換。於最後實際可行日期,當時之現行兌換價為每股股份22.72港元,較目前市場股價偏高,因此上述表格乃假設佳豪並無意行使兌換權而編制。
6. 根據2015年可換股票據之條款,Madian Star Limited可從2015年6月12日開始2年期限內的任何時間兌換。

進行配售事項之理由及所得款項用途

本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款業務。

於2016年11月30日，本集團擁有未經審核現金及現金等價物約334,000,000港元，其中約人民幣49,000,000元(相等於約56,000,000港元)乃用作中國投資資本，實際上不能調回香港。餘額278,000,000港元，(1)約28,000,000港元已被預留作勿地臣街餘下單位之收購事項；(2)約220,000,000港元已被預留作延文禮士道項目的重建費用；(3)約30,000,000港元乃用作本集團適當收購及投資機會及一般營運資金。

假設所有配售股份獲配售代理成功配售，自配售事項所得款項總額將為約56,000,000港元。所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關開支)將為約55,000,000港元並考慮擬用於收購豐華餘下單位。預期收購豐華餘下單位的將需要不少於1億港元之額外資金，管理層則預期將透過股本融資。於最後實際可行日期，本公司並沒有其他集資活動計劃。

董事認為配售事項屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

豐華餘下單位之背景

於最後實際可行日期，本集團透過彼等之附屬公司成為豐華大廈26個單位之業主。以下為收購豐華大廈單位之摘要：

第一期收購

本集團於2015年11月11日成為豐華大廈1樓B室之業主(「世昌物業」)。本集團以收購價6,800,000港元向一名關連人士收購世昌物業及本交易於2015年10月7日獲高山企業之獨立股東批准，並於2015年11月11日完成。本交易的詳情已披露於日期為2015年9月14日之本公司通函。

第二期收購

本集團以總收購價51,981,000港元向獨立第三方收購豐華大廈之20個單位(「TAI物業」)。本交易已於2016年8月1日獲股東批准，並於2016年8月5日完成。本交易的詳情已披露於日期為2016年7月15日之本公司通函。

累計世昌物業及TAI物業，本集團擁有豐華大廈合共21個單位，佔豐華大廈不可分割份數之66.67%(按該條例第3(1)條)。

第三期收購

根據本公司日期為2016年8月9日之公告，透過收購Daily Leader Limited(「DLL」)之出售股份及出售貸款向獨立第三方增購多5個豐華大廈之單位(「DLL物業」)。就DLL及DLL物業之累計購買成本為64,525,000港元。本交易已於2016年10月7日由高山企業之股東批准，並已分別於2016年10月中旬及2016年11月中旬完成。本交易的詳情已披露於日期為2016年9月15日之本公司通函。

累計世昌物業、TAI物業及DLL物業，本集團擁有豐華大廈合共26個單位，佔豐華大廈不可分割份數之80%(按該條例第3(1)條)。

第四期收購

於最後實際可行日期，本公司已知會地產代理及豐華餘下單位之業主就本公司有意購買豐華餘下單位，並繼續與彼等進行磋商。董事會預計收購豐華餘下單位之成本不少於156,000,000港元。然而，董事注意到，這是可能的，法院准予銷售(與豐華餘下單位的業主談判已經同時與上述申請進行的)命令之前的協議可能達成，因此配售事項的資金可能在任何時間使用。

此外，本公司將向土地審裁處提出申請命令售賣重建豐華大廈場地的不分割份數，當任何業主的的要求銷售價格是不合理的及比可比較高並高於估值的指示價格。於最後實

董事會函件

際可行日期，本公司沒有一個具體的時間根據該條例提交申請，因為它取決於，但不限於與豐華其餘單位的業主進行磋商之成功及重建物業市場的氣氛。

除配售事項外，本公司考慮過不同集資方法(包括債務融資或供股形式進行之股本融資於2016年12月15日被獨立股東否決)。然而，鑒於本集團處於淨流動負債之狀況及過去數年持續錄得虧損，令本公司難以獲取長期債務融資(更何況此舉會帶來利息成本)。據此，董事認為藉配售事項進行之股本融資，對本公司而言為合適之集資途徑，而配售協議之條款(包括配售價及佣金率)為一般商務條款，並為公平合理，且配售事項符合本公司及其股東之整體利益。

本公司於過去12個月之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月已進行下列股本集資活動。

公佈日期	事件	所得款項淨額 (概約)	所得款項淨額 擬定用途	所得款項淨額 實際用途(概約)
2016年7月13日	發行本金總額 50,000,000港元可換 股票據每股兌換價 0.225港元股份 (可予調整)	50,000,000港元	收購和投資機會； 及一般營運資金	全面應用： (a) 3,400,000港元於已 支付經營開支 (b) 10,000,000港元於融 資業務 (c) 36,600,000港元於收 購物業

董事會函件

公佈日期	事件	所得款項淨額 (概約)	所得款項淨額 擬定用途	所得款項淨額 實際用途(概約)
2016年9月9日	根據一般授權配 223,000,000股 新股份	39,600,000港元	收購及投資商機； 以及一般營運資金	全面應用： (a) 1,000,000港元 用作融資業務 (b) 1,500,000港元 用作支付 營運開支 (c) 7,000,000港元 用作收購物業 (d) 30,100,000港元 用作收購物業

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，並於會上提呈決議案，以尋求本公司股東以投票表決方式批准配售事項及特別授權。於配售協議及據此擬進行之交易中擁有重大利益並於股東特別大會日期持有任何股份之本公司股東及其聯繫人須就批准配售事項及特別授權之決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無本公司股東於配售協議及據此擬進行之交易擁有重大權益，因此概無本公司股東須於股東特別大會就批准配售事項及特別授權之有關決議案放棄投票。

本公司謹訂於2017年2月13日(星期一)上午9時10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，大會通告載於本通函第N-1至第N-2頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快交回本

董事會函件

公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。送交代表委任文據後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票，而於該情況下，代表委任文據將被視作撤回論。

推薦建議

經考慮上述各項後，本公司認為配售事項之條款誠屬公平合理，而配售事項及特別授權符合本公司及其股東之整體利益，故建議本公司股東於股東特別大會上投票贊成所提呈之決議案，批准配售事項及特別授權。

責任聲明

本文件所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本文件共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本文件所載資料於各重大方面屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，以致本文或本文據所載之任何陳述有誤導成份。

承董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
鄭長添

2017年1月23日

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)

茲通告高山企業有限公司(「本公司」)謹訂於2017年2月13日(星期一)上午9時10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」)，藉以考慮及酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為2017年1月3日，由本公司(為發行人)及金利豐證券有限公司(為配售代理)就按每股配售股份港幣0.16元的配售價配售最多350,000,000股本公司新普通股份(「配售股份」)訂立的有條件配售協議(「配售協議」)(註有「A」字樣的副本已呈交股東特別大會，並經股東特別大會之主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 授予本公司董事(「董事」)一項特別授權以行使本公司所有權力，藉此配發及發行配售股份，惟須受限於及遵照配售協議所載條款及條件；及
- (c) 授權任何董事在彼認為對落實配售協議及其項下擬進行之所有交易(包括但不限於配發及發行配售股份)並使其生效而言屬必要、合適或權宜之情況下，就附帶於、從屬於或關於配售協議所擬定事項，代表本公司簽立一切有關其他文件、文

股東特別大會通告

據及協議(不論有否加蓋公司印章及如簽立時須加蓋本公司之公司印章，則根據本公司組織章程細則加蓋本公司印章)以及作出一切有關行動或事宜。」

承董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
鄭長添

香港，2017年1月23日

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. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則排名較前之人士方有權進行投票。就此目的而言，排名將就聯名持股以本公司股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。