
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有高山企業有限公司證券全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附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、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依賴該等內容而引致之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)

**可能非常重大收購事項之授權內容有關根據
《土地(為重新發展而強制售賣)條例》進行
勿地臣街樓宇之拍賣
及
股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至15頁。

本公司謹訂於2017年9月27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，召開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。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下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(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

2017年9月12日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 未經審核之餘下單位財務資料.....	II-1
附錄三 — 本集團有關可能收購事項之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 本集團有關可能出售事項之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 重建價值之物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 現時使用價值之物業估值報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告.....	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「拍賣」	指	根據土地審裁處命令公開拍賣勿地臣街樓宇全部權益
「董事會」	指	本公司董事會
「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，其證券於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地審裁處」	指	根據《土地審裁處條例》(第17章)成立之土地審裁處
「最後實際可行日期」	指	2017年9月12日，本通函付印前就確認其中所載若干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
「勿地臣街樓宇」	指	位於香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號之非工業樓宇
「該條例」	指	《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)
「擁有該等物業」	指	由附屬公司擁有勿地臣街樓宇之12個單位

釋 義

「可能收購事項」	指	倘本集團於拍賣中競投成功，其於拍賣收購餘下單位
「可能出售事項」	指	倘本集團於拍賣中未能競投成功及另一名競投人競投成功，則強制出售本集團於勿地臣街樓宇之全部權益
「中國」	指	中華人民共和國
「註冊業主」	指	怡安企業有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)，於香港土地註冊處之土地登記冊內為餘下單位之註冊業主
「餘下單位」	指	本公司並未擁有位於勿地臣街11號地下及閣樓之勿地臣街樓宇
「股東特別大會」	指	本公司將於2017年9月27日(星期三)上午9時正召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准可能收購事項
「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	Chancemore Limited(本公司之全資附屬公司)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「平方呎」	指	平方呎



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：

鄺長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士

(副主席)

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

傅德楨先生

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：

**可能非常重大收購事項之授權內容有關根據
《土地(為重新發展而強制售賣)條例》進行
勿地臣街樓宇之拍賣**

緒言

茲提述本公司日期為 2017 年 8 月 22 日之有關可能收購事項之公告。

董事會函件

本通告的目的是向閣下提供(其中包括)(i)有關可能收購事項之進一步資料；(ii)勿地臣街樓宇、餘下單位及擁有該等物業之估值報告；及(iii)股東特別大會通告。

背景

就勿地臣街樓宇所有不可分割份數單位，本公司透過附屬公司已於2015年12月向土地審裁處提交申請收購餘下單位作為重建之目的。於最後實際可行日期，收購的最終階段為根據土地審裁處之命令，透過進行拍賣出售全幢勿地臣街樓宇(包括餘下單位)及於拍賣中進行相關可能收購事項或可能出售事項。

全幢勿地臣街樓宇(包括餘下單位)之價值取決於其重建之潛力，而並非其目前潛在用途。

以下是根據該條例進行重建程序的摘要。

根據該條例予以重新發展之程序 該條例規定之摘要，凡一名或多於一名人士擁有不少於某地段不可分割份數之80%（「**多數份數擁有人**」），可向土地審裁處提交申請，並連同一份估值報告（編製日期不可早於申請日期前3個月），要求頒令出售某地段不可分割份數為重新發展之目的（「**售賣令**」）。土地審裁處考慮有關申請，以聽取少數份數擁有人就任何物業價值評估之異議（如有），或者少數份數擁有人（如有）就任何物業價值評估之情況下，或者無法找到少數份數擁有人之情況下，要求多數份數擁有人以滿足土地審裁處，少數份數擁有人之財產不低於公平及合理之價值。於售賣令授出前，土地審裁處亦必須滿足，其中包括，該地段之發展乃合理，多數份數擁有人已採取合理步驟收購該地段所有不可分割份數，包括用於購買該等份數的協商作為所擁有通過計算少數份數擁有人實屬公平及合理。

根據該條例第5(1)條，當出售令授出時，該地段應以以下方式出售(a)公開拍賣，或(b)經土地審裁處批准該地段之每名少數份數擁有人及多數份數擁有人以書面同意之其他方式。該條例第5(5)條要求售賣令標的之地段須以拍賣方式售賣，則該地段須在拍賣中售予出價最高的競投人。該條例第5(5)(b)條說明本條例的施行並不阻止屬售賣令標的之地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人購買該地段。

董事會函件

土地審裁處批准多數份數擁有人為購買方，根據該條例第6條，彼無須全額支付購買價格予該等受託人，但須支付不少於該等受託人計算以購買彼等尚未持有某地段所有不可分割份數所需之該等物業價值。

有關餘下單位之資料

餘下單位是位於勿地臣街11號地下及閣樓(勿地臣街樓宇之一部分)，可銷售面積約為1,060平方呎。註冊業主為餘下單位之擁有人，餘下單位根據出售命令已被釐定為佔全幢勿地臣街樓宇價值之42%。

餘下單位現時處於空置狀態，但於土地註冊處有一份存檔之租賃協議。租期為由2013年12月1日至2017年11月30日止，為期4年，其(1)由2013年12月1日至2015年11月30日止期間之每月租金為240,000港元；及(2)由2015年12月1日至2017年11月30日止每月租金為300,000港元。本公司試圖取得上市規則規定有關餘下單位之財務資料並與餘下單位之擁有人接洽。然而，儘管本公司及其法律顧問向註冊業主及其律師提出要求，本公司仍未能全面獲取相關賬簿及記錄，因此並不知悉有關餘下單位之收入、直接成本及其他開支之資料。

即使本公司竭誠所力仍未能取得餘下單位的全面資料，且本公司擬重建勿地臣街樓宇，故此性質之過往資料並無關聯及對股東並無利益。因此，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(7)、14.69(4)(b)(i)及(ii)條及聯交所已授出有關豁免。

就董事作出一切合理查詢後所深知，餘下單位之註冊業主為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)、其附屬公司及彼等各自聯繫人(定義見上市規則)之第三方。董事並不知悉註冊業主之主要業務。

有關勿地臣街樓宇之資料

勿地臣街樓宇為一幢樓齡為53年，位於香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號之6層高(包括14個單位)綜合樓宇，實用面積約為1,836平方呎。

勿地臣街樓宇之強制售賣及重建

於2017年7月31日，土地審裁處發出以拍賣方式之售賣令細節，包括但不限於(1)土地審裁處信納，由於該勿地臣街樓宇的「樓齡」及「維修狀況」，以及本公司已採取收購勿地臣街樓宇所有單位的合理步驟，包括餘下單位；(2)出售勿地臣街樓宇的底價為441,000,000港元；(3)勿地臣街樓宇銷售收益的全部金額(扣除所有合法費用和款項後)，按本公司與註冊業主分攤比例58:42分攤，即餘下單位佔整個勿地臣街樓宇價值的42%。

概不能確定本公司將於拍賣中競投成功及倘另一名競投人競投成功，本公司將須向該競投人出售其於勿地臣街樓宇之全部權益。

估值及命令

為了能夠在2017年9月27日或之前召開股東特別大會，本公司已安排第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「**第一太平戴維斯**」)及萊坊測計師行有限公司(「**萊坊測計師行**」)分別處理勿地臣街樓宇之餘下單位及擁有該等物業的重建價值和現時使用價值。

(1) 餘下單位

根據土地審裁處的判決，餘下單位價值根據出售命令釐定為底價之42%(即441,000,000港元)，因此餘下單位之價值為185,220,000港元。

供參考，根據萊坊測計師行和第一太平戴維斯發行的估值報告，餘下單位的現時使用價值和重建價值分別為115,700,000港元和185,220,000港元。

(2) 勿地臣街樓宇

土地審裁處發出日期為2017年7月31日之出售命令釐定全幢勿地臣街樓宇於拍賣之底價為441,000,000港元。

供參考，根據萊坊測計師行和第一太平戴維斯發行的估值報告，勿地臣街樓宇之現時使用價值及重建價值分別為279,000,000港元及441,000,000港元。

銷售程序

根據該條例，全幢勿地臣街樓宇將根據土地審裁處命令，於2017年7月31日起3個月內以公開拍賣方式出售。土地審裁處已釐定勿地臣街樓宇於拍賣之底價為441,000,000港元，而土地審裁處已委任受託人(其中包括)安排拍賣。拍賣人將由該等受託人挑選。各名受託人為向本公司提供法律意見之律師事務所合夥人，惟其為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)、其附屬公司及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)之第三方。拍賣將開放予公眾，任何人士均可競投。

本公司明白拍賣之競投過程將完全根據正常市場慣例進行，且該條例規定勿地臣街樓宇須出售予拍賣中之出價最高之競投者。勿地臣街樓宇會由競投者公開競投，而全體參與者即時知道各競投者所作出之競投價格(正如政府土地拍賣般)，過程由拍賣人規管及按土地審裁處命令條款進行。本公司相信拍賣條款將與法庭命令以拍賣方式出售之市場慣例一致。

倘最高出價高於或相等於底價，勿地臣街樓宇將予出售。

根據該條例第5(4)條，倘該地段於緊隨出售命令日期後3個月(或倘土地審裁處授出再延期3個月，則總共6個月)內並未以拍賣方式售出，則該命令不再具任何法律效力。其結果將為各方將回復至作出強制出售申請前之狀態，猶如土地審裁處從未作出強制出售命令及申請人從未作出強制出售申請。

鑑於拍賣競投過程之公開性質，有關勿地臣街樓宇及餘下單位之公開可得資料及香港物業市場之透明度，董事信納，彼等擁有所有必需資料，可於拍賣中作出知情出價。

業務活動

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

董事會函件

可能收購事項

董事會計劃透過附屬公司參與拍賣競投勿地臣街樓宇。

勿地臣街樓宇之拍賣上限

本公司於拍賣上之出價將為441,000,000港元(即底價)或超過該數額之金額。本集團之實際出價及倘未能競投成功，其將須支付之價格將視乎(其中包括)其對物業市場之觀點及於拍賣日期之市場前景，以及競爭對手於拍賣之出價。

為不損害本公司之商業利益，本公司願意考慮支付之最高價於本通函不予披露，因為董事認為，披露競投最高價將只會導致本公司於拍賣上較其他競投者處於極不利地位。就此而言，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)條並已獲聯交所授出該豁免。

以下列於銅鑼灣之大致可比較物業之最近期交易：

交易日期	零售單位之詳情	樓齡	可銷售 面積 每平方呎	交易價格 港元 港元	每平方呎 價格 港元
2017年7月18日	銅鑼灣恩平道恩平中心 地下	24	160	18,650,000	116,562
2016年11月10日	銅鑼灣景隆街15-27號 海都大廈地下	53	190	49,000,000	257,895

董事會函件

競投價

於作出參與拍賣中競投之前，董事會會考慮下列因素：

1. 根據底價，餘下單位最低價為 185,220,000 港元；
2. 由第一太平戴維斯及萊坊測計師行發出之估值報告；
3. 勿地臣街樓宇之現時使用價值及重建價值；
4. 上述於銅鑼灣之最近期交易價格；
5. 以賬面值出售本集團擁有之擁有該等物業於 2017 年 3 月 31 日之盈虧平衡價為 327,600,000 港元；及
6. 可動用之內部資源及銀行融資。

倘本公司為競投成功之競投人

全幢勿地臣街樓宇之底價為 441,000,000 港元，因此為競投成功，本公司於拍賣中須出價至少 441,000,000 港元及成為出價最高之競投人。

由於本集團已擁有該等物業，倘本公司於拍賣中以 441,000,000 港元競投成功及可能收購事項因此進行，則本公司之現金支出(未扣除成本)將為餘下單位應佔之價格或競投價之 42%。根據底價，即為 185,220,000 港元。

倘本公司競投成功，勿地臣街樓宇地盤(連同本公司已擁有之一項毗鄰物業)將重建為新綜合商業樓宇，並在發展成本及該等物業之未來銷售或租賃方面因其規模而得益。

可能收購事項將部分以將予安排之銀行融資方式撥支，而部分透過本公司內部資源以現金撥支。倘本公司無法以高於某一價格獲得適當融資，其出價將不會高於該價格。

董事會函件

可能收購事項之理由及裨益

可能收購事項之理由為取得勿地臣街樓宇之全面控制權及重建該樓宇為綜合商業樓宇。

全幢勿地臣街樓宇(包括餘下單位)之價值取決於其重建之潛力，而並非其目前潛在用途。

由於本公司透過附屬公司，成為已是該等物業之註冊擁有人，及倘本公司於拍賣中競投成功，其將拆卸勿地臣街樓宇，並重建該樓宇(連同本公司擁有之一項毗鄰物業)，並在發展成本及新綜合商業大樓之未來銷售或租賃方面因其規模而得益。

董事認為，鑑於勿地臣街樓宇之位置極佳，其具備龐大投資潛力，而潛在重建亦為本集團增加其收入及盈利基礎之寶貴機會。

董事認為，可能收購事項符合本公司及股東之整體利益，而其條款將為公平合理。

可能收購事項之主要條款

倘本公司於拍賣中競投成功及可能收購事項進行，本公司相關附屬公司將須向註冊業主支付全幢勿地臣街樓宇出價之按比例份額(土地審裁處釐定為42%)，而註冊業主將須轉讓餘下單位之所有權予該附屬公司。轉讓餘下單位之所有印花稅及註冊費用將由該附屬公司支付。

可能收購事項於上市規則項下

基於底價為441,000,000港元，可能收購事項之代價應為185,220,000港元，且可能收購事項之一項或以上適用百分比率將超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，其將構成本公司一項非常重大收購事項，因此其須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准之規定。

可能收購事項的財務影響

盈利

根據未經審核備考綜合損益及其他全面收益表(載於本通函附錄三)，可能收購事項之影響為由於本通函估計交易成本之損失將增加約600,000港元。餘下單位於最後實際可行日期處於空置狀態，但於土地註冊處有一份存檔之租賃協議。租期為由2013年12月1日至2017年11月30日止，為期4年，其(a)由2013年12月1日至2015年11月30日止期間之每月租金為240,000港元；及(b)由2015年12月1日至2017年11月30日止每月租金為300,000港元。本公司試圖取得上市規則規定有關餘下單位之財務資料並與餘下單位之擁有人接洽。然而，儘管本公司及其法律顧問向註冊業主及其律師提出要求，本公司仍未能全面獲取相關賬簿及記錄，因此並不知悉有關餘下單位之收入、直接成本及其他開支之資料。因此，本通函附錄三中未經審核備考綜合損益及其他全面收益表並未計入與餘下單位有關之收入、直接成本和其他開支。

由於餘下單位將產生租金收入，根據上述租賃條款，餘下單位的可能收購事項將為本集團每年的租金收入產生約3,600,000港元。

資產及負債

根據本集團之未經審核備考綜合財務狀況表(載於本通函附錄三)，可能收購事項之影響為(i)投資物業將增加約201,400,000港元，及(ii)現金儲備將減少約202,000,000港元。

董事認為可能收購事項乃本集團之整體利益，並按一般商業條款，實屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成載於股東特別大會通告並將於股東特別大會上提呈以批准可能收購事項之決議案。

可能出售事項

本公司於2009年透過附屬公司購入香港銅鑼灣勿地臣街13號地下及閣樓之2個單位；並於2015年4月進一步收購勿地臣街樓宇10個單位。於最後實際可行日期，本公司透過附屬公司持有擁有該等物業。

董事會函件

於擁有該等物業，本集團分別錄得截至2015年、2016年及2017年3月31日止3年之營業額約2,400,000港元、1,700,000港元及2,700,000港元，附屬公司的董事根據由香港會計師公會發行，經本公司報告會計師德勤•關黃陳方會計師事務所已按照香港審計準則從附屬公司相同期間之經審核綜合財務狀況表摘錄編製。

可能收購事項未獲批准

倘以可能收購事項收購本集團尚未擁有之勿地臣街樓宇權益之授權於股東特別大會上未獲股東批准，本集團將不會於拍賣中競投，並將須向拍賣中之競投成功者出售其於勿地臣街樓宇之全部權益(即擁有該等物業)，即可能出售事項將進行及此將構成本公司之一項非常重大出售事項。

倘本公司於拍賣中競投失敗

倘本集團於拍賣中競投失敗而另一名競投者競投成功，本公司將須向該名競投者出售其於擁有該等物業之全部權益，最低出售價為255,780,000港元。本公司會將此收益用於收購物業及／用作發展現有物業項目。

儘管本公司將收取最終競投價之58%，倘本公司於拍賣中競投失敗，本公司將錯失重建勿地臣街樓宇地盤(連同本公司已擁有之一項毗鄰物業)之機會。

可能出售的資產

本公司透過附屬公司為勿地臣街樓宇(總可銷售面積為5,979平方呎)之註冊擁有人，有關單位佔勿地臣街樓宇不可分割份數約85.71%。

根據萊坊測計師行及第一太平戴維斯發行的估值報告，擁有該等物業之現時使用價值及重建價值分別為163,300,000港元及255,780,000港元。

董事會函件

於最後實際可行日期，擁有該等物業已出租及全年租金約為2,700,000港元。於2017年3月31日，擁有該等物業的賬面值為327,600,000港元，總收購成本約為264,077,000港元。

截至2016年及2017年3月31日止兩個財政年度，本集團之擁有該等物業應佔虧損淨額(稅前及稅後)分別為約3,000,000港元及10,000,000港元。

根據上市規則可能出售事項之涵義

根據底價441,000,000港元，可能出售事項的最低價格為255,780,000港元，根據上市規則第14.06(4)條所載，可能出售事項的一個或多個適用百分比率將超過75%，構成本公司一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則的報告、公佈及股東批准規定。

可能出售事項的財務影響

盈利

根據本通函附錄四所載未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，可能出售事項之影響是由於可能出售事項導致的損失將增加約104,100,000港元。

根據截至2017年3月31日止年度之租金收入，本集團每年租金收入將因可能出售事項而減少約2,700,000港元。

資產及負債

根據本集團之未經審核備考綜合財務狀況表(載於本通函附錄四)，可能出售事項之影響為(i)投資物業將減少約327,600,000港元，(ii)貿易及其他應收款項將減少約34,000,000港元，(iii)現金儲備將增加約253,900,000港元及(iv)貿易及其他應付款將減少約400,000港元。

董事會函件

永義國際集團有限公司不參與拍賣

永義國際集團有限公司(「永義」)(其證券於聯交所主板上市，(股份代號：1218))透過附屬公司持有本公司附帶投票權之已發行股份約20.44%，為本公司之單一最大股東)作出查詢後，本公司知情永義董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無意參與拍賣。

表決

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於可能收購事項中擁有重大權益，以及概無股東將須於股東特別大會上就可能收購事項放棄投票。

本公司之資料

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

股東特別大會

根據上市規則，可能收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守股東批准之規定。於目前概無股東須就批准可能收購事項放棄投票。

本公司謹訂於2017年9月27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，藉以考慮及批准(其中包括)可能收購事項，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。

無論股東能否出席大會，務請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指定舉行時間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，並於會上投票。

董事會函件

本公司將於2017年9月22日(星期五)至2017年9月27日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2017年9月21日(星期四)下午4時30分前，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樓作登記。

推薦建議

董事會認為可能收購事項實屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成載於股東特別大會通告並將於股東特別大會上提呈以批准可能收購事項及附帶事宜之普通決議案。

額外資料

敬希閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
鄭長添
謹啟

2017年9月12日

1. 本集團財務概要

(i) 本集團之年報

本公司之財務資料已刊載於下列年報內：

截至年度	刊發年報之日期	頁數
2017年3月31日 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0615/LTN20170615235_C.pdf	2017年6月16日	74 – 192
2016年3月31日 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0715/LTN20160715299_C.pdf	2016年7月15日	61 – 157
2015年3月31日 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721050_C.pdf	2015年7月21日	60 – 145

截至2015年3月31日止年度

整體

截至2015年3月31日止年度，本集團錄得營業額192,489,000港元，較2014年156,940,000港元增加35,549,000港元或22.7%。

截至2015年3月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為31,086,000港元（2014年：虧損2,541,000港元）。溢利主要由於持作買賣投資之公平值變動產生之收益約40,000,000港元所致。

截至2015年3月31日止年度，每股基本盈利為2.757港元（2014年：每股經重列基本虧損2.300港元）。

董事會不建議派發截至2015年3月31日止年度之末期股息（2014年：無）。

於年內，本集團主要從事採購及出口成衣業務、物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資。

營業額地區性分析

於年內，採購及出口成衣業務之營業額主要來自美國(「美國」)之客戶。投資物業所得之租金收入來自位於香港及中華人民共和國(「中國」)之物業。

(i) 採購及出口成衣業務

截至2015年3月31日止年度，本分部錄得營業額172,082,000港元(2014年：142,138,000港元)，較2014年增加21.1%。於年內之銷售成本為155,172,000港元(2014年：126,790,000港元)。本分部錄得虧損3,660,000港元(2014年：4,908,000港元)，主要由於採購及人力成本上升所致。

(ii) 物業投資

截至2015年3月31日止年度，物業投資分部之營業額增加38.3%至19,256,000港元(2014年：13,927,000港元)，其中香港物業及中國物業分別產生11,483,000港元及7,773,000港元。營業額增加主要由於完成於中國湖州之投資物業之建設工程、增置投資物業、續租、根據現有租賃協議條款而作的週期性租金調整以及新租戶的影響所致。

於2014年4月30日，本公司全資附屬公司明益企業有限公司與獨立第三方訂立1項臨時買賣協議，以代價236,800,000港元收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號地面之物業。本交易於本公司於2014年6月18日舉行之股東特別大會上獲得股東批准，買賣已於2014年8月20日完成。

本集團於中國湖州擁有8座廠房及4座員工宿舍，總建築面積約為89,229平方米。

(iii) 物業發展

於2014年9月5日，本公司與永義國際集團有限公司之全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited訂立買賣協議，內容有關買賣佳景資本控股有限公司之銷售股份(經本公司及Easyknit Properties Holdings Limited於2014年9月15日的協議修訂，據此，本公司將間接收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號之地塊以及銷售貸款，代價為340,000,000港元)。本交易於本公司於2014年10月20日舉行之股東特別大會上獲得股東批准，買賣已於2014年11月21日完成。

於2014年10月30日，本公司全資附屬公司原旺控股有限公司與獨立第三方訂立5項臨時買賣協議，以收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道18及20號的物業，總代價及其他相關開支為169,500,000港元。本交易於本公司於2015年1月12日舉行之股東特別大會上獲得股東批准，買賣已於2015年1月15日完成。

本集團計劃重建香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號(「**延文禮士道項目**」)。重建延文禮士道項目之建築圖則已於2015年1月呈交屋宇署。延文禮士道14及16號之清拆工程經已完成，而延文禮士道18及20號亦於2015年5月展開清拆工程。

於2015年3月18日，本公司全資附屬公司Chancemore Limited與獨立第三方訂立10項臨時買賣協議，以收購位於香港銅鑼灣勿地臣街11及13號一樓、二樓、三樓、四樓以及五樓及天台之10個物業單位，總代價及相關開支為183,000,000港元。本交易於本公司於2015年5月11日舉行之股東特別大會上獲得股東批准，買賣已於2015年6月17日完成。

(iv) 證券投資

本集團持有一個香港上市股本證券組合，為可供出售投資及持作買賣投資。截至2015年3月31日止年度，本分部錄得收益43,853,000港元(2014年：虧損1,738,000港元)。

流動資金及財務資源

於2015年3月31日，本集團之資產總額為1,919,181,000港元(2014年：1,389,502,000港元)。財政資源方面，於2015年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額為204,234,000港元(2014年：589,458,000港元)，其中約人民幣52,000,000元(相等於約64,000,000港元)乃用作中國投資資本。

於2015年3月31日，本集團透過於2014年6月18日及2014年8月22日完成配售新股份，分別集資約22,500,000港元及約23,100,000港元；及於2014年11月14日完成發行供股股份，集資約312,000,000港元，以上集資活動所得款項總淨額為約357,600,000港元，令本集團的資本基礎加強。於本公佈日期，本集團透過於2015年4月22日完成發行供股股份，籌資約326,000,000港元之所得款項淨額，進一步加強本集團的資本基礎。

於2015年3月31日，本集團之銀行借貸總額為293,925,000港元(2014年：161,902,000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)為約0.19(2014年：0.14)。於2015年3月31日，本集團之流動比率為5.4(2014年：19.7)。

本集團之營運主要由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提供資金。

集資

- (i) 於2014年6月6日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意配發及發行，而配售代理同意以配售價每股股份0.35港元配售65,200,000股配售股份予獨立投資者。

配售於2014年6月18日完成，全部65,200,000股配售股份已成功獲配售，所得款項總淨額約為22,500,000港元及擬用作一般營運資金。於本公佈日期，該筆款項已全數用作一般營運資金。

- (ii) 於2014年8月11日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意配發及發行，而配售代理同意以配售價每股股份0.30港元配售78,000,000股配售股份予獨立投資者。

配售於2014年8月22日完成，全部78,000,000股配售股份已成功獲配售，所得款項總淨額約為23,100,000港元及擬用作一般營運資金。於本公佈日期，該筆款項已全數用作一般營運資金。

- (iii) 於2014年9月5日，董事會建議於第一次股本重組完成後，透過按每股供股股份0.70港元之認購價供股發行450,132,472股供股股份，藉以集資約312,000,000港元之所得款項淨額，基準為於記錄日期每持有1股經調整股份獲發8股供股股份（「**第一次供股**」）。

本公司已於2014年10月20日舉行之股東特別大會取得獨立股東就進行第一次供股之批准，而第一次供股已於2014年11月14日成為無條件。繳足股款供股股份已於2014年11月20日開始買賣。有關第一次供股之進一步詳情載於本公司日期為2014年10月27日之供股章程。

第一次供股所得款項淨額約310,000,000港元已全部用作收購延文禮士道14及16號。

- (iv) 於2015年2月2日，董事會建議於第二次股本重組完成後，透過按每股供股股份0.65港元之認購價供股發行506,399,020股供股股份，藉以集資約326,000,000港元之所得款項淨額，基準為於記錄日期每持有1股經調整股份獲發20股供股股份（「第二次供股」）。

本公司已於2015年3月24日舉行之股東特別大會取得獨立股東就進行第二次供股之批准，而第二次供股已於2015年4月22日成為無條件。繳足股款供股股份已於2015年4月27日開始買賣。有關第二次供股之進一步詳情載於本公司日期為2015年4月1日之供股章程。

第二次供股所得款項淨額約為326,000,000港元，當中約260,000,000港元擬用作延文禮士道項目之重建，以及餘額約66,000,000港元用作一般企業用途。於本公佈日期，約242,000港元已用於延文禮士道項目，以及66,000,000港元已用作一般企業用途。

於2015年3月31日，本公司已發行普通股股份總數為25,319,951股(2014年：296,595,900股)。

資產抵押

於2015年3月31日，本集團之銀行借貸為293,925,000港元(2014年：161,902,000港元)乃以本集團賬面總淨值為713,027,000港元(2014年：372,000,000港元)之投資物業及持作出售發展物業作為抵押。

重大收購及出售

於2014年9月5日，本公司與永義國際集團有限公司之全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited訂立買賣協議，內容有關買賣佳景資本控股有限公司之銷售股份(經本公司及Easyknit Properties Holdings Limited於2014年9月15日的協議修訂，據此，本公司將間接收購位

於香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號之地塊以及銷售貸款，代價為340,000,000港元)。本公司已於2014年10月20日舉行之股東特別大會獲獨立股東批准收購事項之決議案。收購事項已於2014年11月21日完成。於完成後，佳景資本控股有限公司成為本公司之直接全資附屬公司。

除上文所述外，截至2015年3月31日止年度，本集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

外匯波動之風險

本集團之收入與支出以美元、港元及人民幣為主。於年內，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。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

或然負債

於2015年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2014年：無)。

資本開支及資本承擔

於回顧年內，本集團已動用約183,000港元(2014年：551,000港元)於購買物業、廠房及設備，並動用約291,619,000港元(2014年：28,410,000港元)於增置投資物業。

於2015年3月31日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為764,000港元(2014年：14,311,000港元)。

投資物業之公平值變動

於回顧年內，投資物業之公平值變動產生之虧損增加1135.6%至8,155,000港元(2014年：虧損660,000港元)。

融資成本

融資成本為6,541,000港元，相比2014年4,577,000港元，年內增加1,964,000港元或42.9%。

僱員

於2015年3月31日，本集團有39名員工(2014年：38名)。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)為15,982,000港元(2014年：15,107,000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。本集團已為香港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之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

截至2016年3月31日止年度

整體

截至2016年3月31日止年度，本集團錄得營業額103,439,000港元，較2015年192,489,000港元減少89,050,000港元或46.3%。

截至2016年3月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損為69,268,000港元(2015年：溢利為31,086,000港元)。虧損主要由於在香港之投資物業之公平值變動產生之虧損約33,399,000港元、正在物業發展之延文禮士道項目之減值虧損為15,511,000港元，連同持作買賣投資，債券及股票掛鈎票據之公平值變動產生之虧損所致。

截至2016年3月31日止年度，每股基本虧損為0.14港元(2015年：每股基本盈利為100.04港元)。

董事會不建議派發截至2016年3月31日止年度之末期股息(2015年：無)。

於年內，本集團主要從事物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、物業發展、採購及出口成衣業務、證券投資及貸款融資業務。

營業額地區性分析

於年內，採購及出口成衣業務之營業額主要來自美國之客戶。投資物業所得之租金收入來自位於香港、新加坡及中華人民共和國(「中國」)之物業。

(i) 物業投資

截至2016年3月31日止年度，物業投資分部之營業額增加23.5%至23,786,000港元(2015年：19,256,000港元)。營業額增加主要由於增購投資物業、續租、根據現有租賃協議條款而作的週期性租金調整以及新租戶的影響所致。

就增購投資物業，本公司於2015年11月購入合共11項物業，其中6個為住宅單位(3個位於香港及3個位於新加坡)及5個工業單位，總代價為240,000,000港元。

本集團於中國湖州擁有9座廠房及4座員工宿舍，總建築面積約為95,379平方米。

(ii) 物業發展

勿地臣街項目

就位於香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號所有不可分割份數單位(「餘下單位」)，本公司已於2015年12月向土地審裁處提交申請收購勿地臣街餘下單位作為重建之目的。現時本公司與勿地臣街餘下單位的業主正進行調解協商及售賣令大概於2016年年尾授出但需視乎情況而定(其中包括)餘下單位業主之回覆時間。

延文禮士道項目

延文禮士道項目乃一項物業發展項目，座落於香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號。建設圖則及土地交換已於2016年1月分別向屋宇署及地政總署提交申請。地基工程已於2016年1月展開，並預期於2016年9月完成；預期於2018年在市場銷售。

(iii) 採購及出口成衣業務

截至2016年3月31日止年度，本分部錄得營業額75,208,000港元(2015年：172,082,000港元)，較2015年減少56.3%及錄得8,067,000港元虧損(2015年：虧損為3,660,000港元)。主要原因是由於主要客戶銷售量下降，定價方面的激烈競爭，及客戶訂單轉移。

(iv) 證券投資

本集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何單一證券的價格波動之影響。

截至2016年3月31日止年度，本集團持有買賣證券合共5,944,000港元，比較於2015年3月31日之91,557,000港元，減少93.5%。此乃由於(1)於年內出售買賣證券於2015年3月31日所產生之成本或公平值99,532,000港元，及(2)於年內購入買賣證券20,251,000港元；及(3)買賣證券之市場價值淨減少6,332,000港元。此分部於年內錄得虧損11,354,000港元(2015年：溢利為43,853,000港元)。

(v) 貸款融資

截至2016年3月31日止年度，本分部錄得營業額4,445,000港元(2015年：1,151,000港元)較2015年增加286.2%。

財務回顧

	截至3月31日止年度		
	2016 千港元	2015 千港元	變動 千港元
營業額	103,439	192,489	(89,050)
毛利	36,438	37,317	(879)
毛利率	35.2%	19.4%	15.8%
經銷成本	(1,762)	(4,582)	2,820
行政開支	(30,429)	(31,181)	752
融資成本	(15,099)	(6,541)	(8,558)
除稅前(虧損)溢利	(61,238)	35,118	(96,356)
稅項	(8,030)	(4,032)	(3,998)
本公司股東應佔本年度(虧損)溢利			
溢利	(69,268)	31,086	(100,354)
淨(虧損)溢利率	(67.0)%	16.1%	(83.1)%
每股(虧損)盈利			
基本	<u>(HK\$0.14)</u>	<u>HK\$100.04</u>	<u>(HK\$100.18)</u>

收入

截至2016年3月31日止年度，本集團收入較去年減少46.3%至103,439,000港元。收入減少，主要由於採購及出口成衣業務銷售額大幅下調，抵銷了物業投資分部的租金收入的增長。

毛利／率

本年度之毛利為36,438,000港元，較去年37,317,000港元輕微減少879,000港元或2.4%。本年度之毛利率由19.4%增加至35.2%。

除稅前虧損

截至2016年3月31日止年度之除稅前虧損為61,238,000港元，相比去年除稅前溢利為35,118,000港元。主要由於投資物業之公平值變動、正在發展物業之減值虧損，及持作買賣投資，債券及股票掛鈎票據之公平值變動產生之虧損。

銷售及分銷成本由4,582,000港元下跌至1,762,000港元，較去年減少了61.5%。主要由於採購及出口成衣業務之營業額減少所致。

行政開支為30,429,000港元，較去年31,181,000港元輕微減少2.4%。

於回顧年內，投資物業之公平值變動產生之虧損增加309.6%至33,399,000港元(2015年：虧損為8,155,000港元)。

融資成本為15,099,000港元，相比2015年6,541,000港元增加8,558,000港元或130.8%，其中8,290,000港元為可換股票據之實際利息支出。

股東應佔(虧損)溢利及每股(虧損)盈利

截至2016年3月31日止年度，本公司股東應佔虧損為69,268,000港元，相比去年溢利為31,086,000港元。淨虧損率增加67.0%，相比去年淨溢利率為16.1%。

稅項支出由去年4,032,000港元增加至本年度8,030,000港元。

截至2016年3月31日止年度，每股基本虧損為0.14港元，相比去年每股基本盈利為100.04港元。

流動資金及財務資源

於2016年3月31日，本集團之資產總額為2,574,086,000港元(2015年：1,919,181,000港元)。財政資源方面，於2016年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額為465,279,000港元(2015年：204,234,000港元)，其中約人民幣50,000,000元(相等於約60,000,000港元)乃用作中國投資資本。

於2016年3月31日，資本基礎得到了加強源於所得款項淨額831,000,000港元乃透過(1)於2015年4月及2015年11月完成發行供股股份，分別集資326,000,000港元及505,000,000港元；及(2)於2015年6月完成發行本金金額86,000,000港元之可換股票據(「**2015年可換股票據**」)。

於2016年3月31日，本集團之銀行借貸總額為100,087,000港元(2015年：293,925,000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0.04(2015年：0.19)。於2016年3月31日，本集團之流動比率為9.1(2015年：5.4)。

本集團之營運主要由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提供資金。

股本重組

於2015年8月6日，本公司宣佈董事會建議進行股本重組(「**股本重組**」)，當中涉及：

- (a) 股份合併：將每10股當時已發行及未發行每股面值0.01港元之現有股份合併為1股每股面值0.10港元之合併股份(「**合併股份**」)；
- (b) 削減股本：(i)將當時已發行合併股份每股面值中之0.09港元作出註銷，以註銷本公司之繳足股本，致使每股已發行合併股份之面值由0.10港元削減至0.01港元，藉此削減本公司之已發行股本；(ii)削減本公司法定股本之全部合併股份面值，由每股0.10港元削減

至每股0.01港元，致使本公司之法定股本由200,000,000港元(分為2,000,000,000股合併股份)削減至20,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股(「**經調整股份**」))，藉此削減本公司之法定股本；及(iii)將削減本公司已發行股本產生之進賬轉撥至本公司之實繳盈餘賬；及

- (c) 增加法定股本：將本公司法定股本由20,000,000港元(分為2,000,000,000股經調整股份)增加至200,000,000港元(分為20,000,000,000股經調整股份)。

本公司已於2015年10月7日舉行之股東特別大會取得股東就進行股本重組之批准，而股本重組已於2015年10月8日生效。有關股本重組之進一步詳情載於本公司日期為2015年9月14日之通函。

集資

- (i) 於2015年6月12日，本公司完成發行本金總額86,000,000港元之2015年可換股票據予獨立第三方Madian Star Limited。發行2015年可換股票據所得款項淨額86,000,000港元擬用作為本集團的一般營運資金。

有關所得款項淨額，已被全數使用於：(1) 25,700,000港元用作收購香港銅鑼灣勿地臣街15號地面；(2) 55,900,000港元用作證券投資；及(3) 4,300,000港元用作結算貿易應付款項。

- (ii) 於2015年8月6日，董事會建議於股本重組完成後，透過按每股供股股份0.48港元之認購價供股發行1,063,437,940股供股股份，藉以集資510,000,000港元之所得款項總額，基準為於記錄日期每持有1股經調整股份獲發20股供股股份(「**供股**」)。

本公司已於2015年10月7日舉行之股東特別大會取得獨立股東就進行供股之批准，及繳足股款供股股份已於2015年11月9日開始買賣。有關供股之進一步詳情載於本公司日期為2015年10月14日之供股章程。

供股所得款項淨額約為505,000,000港元，當中(1) 240,000,000港元擬用作購買物業組合的出售股份和銷售貸款；(2) 139,000,000港元用於償還本公司之銀行借貸；(3) 30,000,000港元將用作本公司收購位於香港銅鑼灣勿地臣街11號地面餘下單位或進行潛在物業投資之按金；(4) 70,000,000港元將用於證券投資及貸款融資分部；及(5) 餘額26,000,000港元用作公司之一般營運用途。

於本公告日期，全部由供股集資所得款項淨額已悉數使用，惟30,000,000港元用作收購勿地臣街餘下單位之款額尚未使用。根據擬定用途實際使用之所得款項淨額，其中包括(1) 240,000,000港元用作購買物業組合的出售股份及銷售貸款；(2) 139,000,000港元用作償還銀行貸款；(3) 24,500,000港元用作證券投資；45,500,000港元用作貸款融資業務；(4) 10,300,000港元用作結算貿易應付款項；2,000,000港元用作日常營運開支，以及13,700,000港元用作償還銀行貸款及融資成本。

於2016年3月31日，本公司已發行普通股股份總數為1,116,609,837股(2015年3月31日：25,319,951股)。

資產抵押

於2016年3月31日，本集團之銀行借貸為100,087,000港元(2015年：293,925,000港元)乃以本集團賬面總淨值為208,196,000港元(2015年：713,027,000港元)之投資物業作為抵押。

重大收購及出售

於2015年8月6日，本公司與一名關連方就有關購買物業組合的出售股份及銷售貸款訂立4份買賣協議，總代價為240,000,000港元。物業組合內共有11項物業，其中6個為住宅單位(3個位於香港及3個位於新加坡)及5個為工業單位。該等交易已於2015年10月7日獲獨立股東批准，及於2015年11月11日完成。

除上文所述外，截至2016年3月31日止年度，本集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

外匯波動之風險

本集團之收入與支出以美元、港元、新加坡元及人民幣為主。於年內，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。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

或然負債

於2016年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2015年：無)。

資本開支及資本承擔**資本開支**

截至2016年3月31日止年度，本集團共投資90,000港元(2015年：183,000港元)購置物業、廠房及設備，並動用214,936,000港元(2015年：291,619,000港元)於增置投資物業。該等資本開支均以內部資源及先前本公司之集資活動提供資金。

資本承擔

於2016年3月31日，本集團有關投資物業已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為5,241,000港元(2015年：764,000港元)。

僱員

於2016年3月31日，本集團有40名員工(2015年：39名)。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)為16,501,000港元(2015年：15,982,000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。本集團已為香港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之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

截至2017年3月31日止年度

整體

截至2017年3月31日止年度，本集團錄得營業額36,518,000港元，較2016年103,439,000港元減少66,921,000港元或64.7%。

截至2017年3月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損為26,627,000港元(2016年：虧損為69,268,000港元)。虧損減少是由於年內投資物業之公平值變動產虧損減少20,607,000港元，及沒有持作出售展物業之減值，相比上年的15,511,000港元。

截至2017年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損為0.02港元(2016年：每股基本及攤薄虧損為0.14港元)。

董事會不建議派發截至2017年3月31日止年度之末期股息(2016年：無)。

於年內，本集團主要從事物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

營業額地區性分析

於年內，投資物業所得之租金收入來自位於香港、新加坡及中國。

(i) 物業投資

截至2017年3月31日止年度，物業投資分部之營業額增加23.5%至29,384,000港元(2016年：23,786,000港元)。營業額增加主要由於增購投資物業、續租、根據現有租賃協議條款而作的週期性租金調整以及新租戶的影響所致。

本集團於中國湖州擁有9座廠房及4座宿舍，總建築面積約為94,351平方米。

(ii) 物業發展

勿地臣街項目

就位於香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號所有不可分割份數單位，本公司已於2015年12月向土地審裁處提交申請收購勿地臣街最後單位(「餘下單位」)作為重建之目的。於2017年1月收到一項法院命令有關於2017年7月上旬開始一連8日審理勿地臣街項目。

延文禮士道項目

延文禮士道項目乃一項住宅物業發展項目，座落於香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號。上層建築已施工並預期於2018年在市場銷售。

(iii) 證券投資

本集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何證券的價格波動之影響。

截至2017年3月31日止年度，本集團持有買賣證券合共4,505,000港元，較2016年3月31日之5,944,000港元，減少24.2%。此乃由於(1)於年內購入買賣證券935,000港元；及(2)買賣證券之市場價值淨減少2,374,000港元。此分部於年內錄得虧損14,705,000港元(2016年：虧損11,354,000港元)。

(iv) 貸款融資

截至2017年3月31日止年度，本分部錄得營業額6,939,000港元(2016年：4,445,000港元)較2016年增加56.1%。

財務回顧

	截至3月31日止年度		
	2017 千港元	2016 千港元	變動 千港元
營業額	<u>36,518</u>	<u>103,439</u>	<u>(66,921)</u>
毛利	36,347	36,438	(91)
毛利率	99.5%	35.2%	64.3%
經銷成本	(13)	(1,762)	1,749
行政開支	<u>(32,911)</u>	<u>(30,429)</u>	<u>(2,482)</u>
融資成本	<u>(19,213)</u>	<u>(15,099)</u>	<u>(4,114)</u>
除稅前虧損	(29,592)	(61,238)	31,646
稅項	<u>2,965</u>	<u>(8,030)</u>	<u>10,995</u>
本公司股東應佔本年度虧損	(26,627)	(69,268)	42,641
淨虧損率	<u>(72.9%)</u>	<u>(67.0%)</u>	<u>(5.9%)</u>
每股基本及攤薄虧損	<u>(0.02) 港元</u>	<u>(0.14) 港元</u>	<u>0.12 港元</u>

營業額

截至2017年3月31日止年度，本集團營業額較去年減少64.7%至36,518,000港元。收入減少主要由於採購及出口成衣業務分部已逐步停止運作。

毛利／率

本年度之毛利為36,347,000港元，較去年36,438,000港元輕微減少91,000港元或0.2%。本年度之毛利率由35.2%增至99.5%。

除稅前虧損

截至2017年3月31日止年度之除稅前虧損為29,592,000港元，相比去年除稅前虧損為61,238,000港元。

經銷成本由1,762,000港元下降至13,000港元，較去年減少了99.3%。主要由於採購及出口成衣分部之營業額減少所致。

行政開支為32,911,000港元，較去年30,429,000港元輕微增加8.2%。

於回顧年內，投資物業之公平值變動產生之虧損減少61.7%至12,792,000港元(2016年：虧損為33,399,000港元)。

融資成本為19,213,000港元，相比2016年15,099,000港元增加4,114,000港元或27.2%，其中11,050,000港元(2016年：8,290,000港元)為可換股票據之實際利息支出。

股東應佔虧損及每股虧損

截至2017年3月31日止年度，本公司股東應佔虧損為26,627,000港元，相比去年虧損為69,268,000港元。淨虧損率增至72.9%，相比去年淨虧損率為67.0%。

本年度稅項抵免為2,965,000港元，而去年稅項支出是8,030,000港元。

截至2017年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損為0.02港元，相比去年每股基本及攤薄虧損為0.14港元。

流動資金及財務資源

於2017年3月31日，本集團之資產總額為3,407,650,000港元(2016年：2,574,086,000港元)。財政資源方面，於2017年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額為513,490,000港元(包括銀行存款3個月以上原到期日)。

於2017年3月31日，資本基礎得到了加強源於所得款項淨額合共145,200,000港元乃於年內透過配售新股份和發行可換股票據。

於2017年3月31日，本集團之銀行借貸總額為779,700,000港元(2016年：100,087,000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0.32(2016年：0.04)。於2017年3月31日，本集團之流動比率為3.4(2016年：9.1)。

本集團之營運主要由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提供資金。

集資

截至2017年3月31日止年度，本公司有以下企業行動，增強本集團的財務狀況及前景，從而提高股東價值：

- (i) 於2017年3月1日，本公司與佳豪發展有限公司(認購方)訂立認購協議，為本公司主要股東，認購本公司發行之2017年可換股票據(「**2017年可換股票據**」)，本金總額為16,000,000港元。2017年可換股票據年利率為3%，年期為5年，每股兌換價為0.16港元。該交易於2017年4月26日由本公司獨立股東批准，2017年可換股票據證書已於2017年5月11日發行。所得款項淨額約為15,500,000港元，擬用作本集團之一般營運資金。截至本報告日期，所有所得款項淨額尚未使用。

- (ii) 於2017年1月3日，本公司與配售代理人訂立配售協議，據此，本公司已同意根據特別授權配發及發行，配售代理人已同意向獨立投資者發行350,000,000股配售股份，價格為特別授權的每股0.16港元，並於2017年2月13日由本公司獨立股東批准。該配售於2017年2月27日完成，全部350,000,000股配售股份已成功配售。所得款項淨額約為55,440,000港元，擬用於購置豐華工業大廈餘下單位。截至本報告日期，所有所得款項淨額尚未使用。
- (iii) 於2016年10月13日，本公司與包銷商訂立包銷協議，並建議透過發行不少於4,685,496,177股供股及不多於5,808,955,200股供股，按每股供股股份0.103港元之認購價，集資不少於435,600,000港元及不多於598,300,000港元，基準為於記錄日期持有每1股股份可獲發3股供股股份。但由於2016年12月15日，獨立股東不通過該決議案，因此供股事宜被擱置。
- (iv) 於2016年9月8日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已同意根據一般授權配發及發行，配售代理已同意向獨立投資者配售223,000,000股配售股份，配售價為每股0.18港元。配售於2016年9月22日完成，全部223,000,000股配售股份已成功配售。所得款項總淨額約39,700,000港元，擬用於本集團之適當收購、投資機會、其考慮因素及本集團之一般營運資金。於本報告日期，所得款項淨額已根據擬定用途全部用作(i)貸款融資業務1,000,000港元；(ii)支付營運開支1,500,000港元；及(iii)收購附屬公司7,000,000港元；及餘額30,200,000港元已用作收購豐華工業大廈之物業單位。

- (v) 於2016年7月13日，本公司與AbleMerchant Limited (認購方) 訂立認購協議，認購本公司發行2016年可換股票據本金額為50,000,000港元 (「2016年可換股票據」) 之獨立第三方。2016年可換股票據年利率為2%，為期3年，兌換價為0.225港元。發行於2016年7月27日完成。所得款項淨額約為50,000,000港元，擬用於本集團之適當收購、投資機會及本集團之一般營運資金。於本報告日期，所得款項淨額已根據擬定用途全數用作(i) 支付營運開支3,400,000港元；(ii) 貸款融資業務10,000,000港元；及(iii) 收購豐華工業大廈之物業單位36,600,000港元。

發行新股份

於2017年3月31日，本公司已發行普通股總數為1,911,832,059股(2016年3月31日：1,116,609,837股)。本年度共發行新股份795,222,222股。

- (i) 於2016年9月22日，根據日期為2016年9月8日向配售代理人配售之配售協議，以每股股份0.18港元發行223,000,000股新股份。配售協議詳情載於本公司日期為2016年9月8日的公告。
- (ii) 於2017年2月27日，根據配售代理人於2017年1月3日訂立之配售協議，以每股股份0.16港元發行350,000,000股新股份。配售協議詳情載於本公司日期為2017年1月3日的公告。
- (iii) 於年內，根據行使2016年可換股票據之兌換權而發行了222,222,222股新股份。

2016年可換股票據及2017年可換票據之詳情**2016年可換股票據詳情**

2016年發行的可換股票據(「**2016年可換股票據**」)詳情概述如下：

2016年可換股票據持有人：	Able Merchant Limited
本金金額：	50,000,000 港元
發行日期：	2016年7月27日
到期日：	2019年7月26日
兌換價：	0.225 港元(可予調整)

於2016年11月7日，2016年可換股票據附帶之兌換權已全部悉數兌換。

2017年可換股票據詳情

於2017年3月1日，本公司與佳豪發展有限公司(本公司的主要股東)簽訂了認購協議有關本公司會發出本金金額16,000,000港元的可換股票據(「**2017年可換股票據**」)，為期5年，年息為3%，而每股兌換價為0.16港元。此交易已於2017年4月26日獲獨立股東通過及並於2017年5月11日發行了可換股票據證書。

2017年可換股票據詳情概述如下：

2017年可換股票據持有人：	佳豪發展有限公司
本金金額：	16,000,000 港元
發行日期：	2017年5月10日
到期日：	2022年5月10日
兌換價：	0.16 港元(可予調整)

於本報告日期，自發行日期起沒有行使任何兌換權。

資產抵押

於2017年3月31日，本集團之銀行借貸為779,700,000港元(2016年：100,087,000港元)乃以本集團之投資物業及持作出售發展物業之賬面總淨值分別為785,873,000港元及597,868,000港元(2016年：208,196,000港元及無)作為抵押。

重大收購及出售

第一次收購豐華大廈

於2016年6月13日及2016年6月20日，作為買方之本公司直接全資附屬公司Skill Master Investments Limited (「Skill Master」)與獨立第三方之賣方訂立買賣協議和補充協議，以代價51,981,900港元收購投資控股公司名為寶藝國際有限公司。其唯一的資產是與位於香港九龍青山道646、648及648A號20個豐華工業大廈(「豐華大廈」)的業主簽訂的20份物業購買協議。該收購為本集團收購餘下的14個物業單位和重建豐華大廈作好準備。收購的詳情載於本公司於2016年6月13日及2016年7月13日刊發的公告。該交易已於2016年8月1日獲本公司股東通過。

第二次收購豐華大廈

於2016年8月3日，Skill Master作為買方與作為獨立第三方之賣方訂立買賣協議，以收購投資控股公司名為Daily Leader Limited，代價為64,525,000港元。其唯一的資產是與5個豐華大廈的業主共有5份物業購買協議。該收購為本集團收購餘下的9個物業單位和重建豐華大廈作好準備。收購的詳情載於本公司於2016年8月3日刊發的公告。該交易已於2016年10月7日獲本公司股東通過。

收購永昌大廈

於2017年3月28日，康圖發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)作為買家與位於香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈(「永昌大廈」)的18個單位業主及停車場業主訂立17份物業購買協議，代價為226,053,000港元。收購事項為本集團收購餘下6個物業單位和重建永昌大廈作好準備。收購事項詳見本公司於2017年3月29日刊發的公告。該收購已於2017年6月5日的特別股東大會獲本公司股東通過。

除上文所述外，截至2017年3月31日止年度，本集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

外匯波動之風險

本集團之營業額與支出以美元、港元、新加坡元及人民幣為主。於年內，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。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

或然負債

於2017年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2016年：無)。

資本開支及資本承擔

資本開支

截至2017年3月31日止年度，本集團共投資3,558,000港元(2016年：90,000港元)購置物業、廠房及設備，並動用14,779,000港元(2016年：214,936,000港元)於增置投資物業。該等資本開支均以內部資源及先前本公司之集資活動提供資金。

資本承擔

於2017年3月31日，本集團有關投資物業已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為9,842,000港元(2016年：5,241,000港元)。

僱員

於2017年3月31日，本集團有42名員工(2016年：40名)。於回顧年內，員工成本(包括董事酬金)為15,264,000港元(2016年：16,501,000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。本集團已為香港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之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

2. 營運資金

董事認為，經考慮可能收購事項及現有可動用之財務資源、預期內部產生之資金以及現有本集團之銀行融資，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠營運資金應付現時需求及自本通函刊發日期起計12個月期間之所需。

3. 債務

於2017年7月31日營業時間結束時(即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期)，本集團之未償還銀行借款約810,000,000港元，由本公司擔保並以本集團之若干物業作抵押。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2017年7月31日營業時間結束時，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、債務證券、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、擔保、無擔保、抵押及無抵押借貸和債務或其他重大或然負債。

4. 本集團財務及經營前景

如本公司截至2017年3月31日止年度之年報所述，本集團將繼續集中發展現有以下主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；(4)貸款融資業務及其他潛在項目，期望為股東提供穩定的回報，並為本集團帶來有成果的增長。

於香港，儘管政府增加新辣招冷卻樓市，惟對市場影響只是短暫。由於現時利息持續低企，加上近期土地拍賣成交價屢創新高，帶動大市氣氛，買家入市信心仍然強勁。

此外，本集團將致力投放資源及擴展其貸款融資業務，預計此業務將繼續成為本集團主要收入來源的一部分。同時，本集團亦將維持嚴謹的財務政策及審慎現金流管理，以確保本集團有充足的流動資金，以作營運及現有和未來的投資。

董事相信，在動盪的經濟環境中，該等經營策略可讓本集團保持其競爭力及降低風險，從而確保本集團可持續增長。

5. 重大變動

董事確認本集團自2017年3月31日起(為本公司編製最新公佈經審核財務報表之日期)至及包括最後實際可行日期如下：

- (i) 本公司與結好證券公司(為配售代理)訂立日期為2017年7月3日之配售協議，以每股配售股份配售價0.08港元配售本公司325,000,000股新股份；及
- (ii) 本公司與佳豪發展有限公司，為永義之一間全資附屬公司，訂立日期為2017年8月7日之認購協議，有關發行可換股票據本金為28,200,000港元，年利率3厘，有權根據換股價轉換股份至2020年每股股份0.06港元。

1. 餘下單位之損益表

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，餘下單位截至2017年3月31日止三個財政年度(「**相關財政年度**」)之損益表須載入本通函。儘管擔任此項交易之本公司法律顧問提出要求，本公司未能完全取得餘下單位之註冊業主有關租金、直接成本及其他開支之相關賬簿及記錄或其他財務資料，以嚴格根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條之規定編製餘下單位於相關財政年度之財務資料。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(b)(i)條，改為披露以下資料。下文餘下單位於各相關財政年度之財務資料乃由董事完全根據日期為2017年9月4日由土地註冊處保存的土地註冊處註冊的餘下單位的公開資料(「**土地查冊紀錄**」)編製。因此，資料未必能反映該餘下單位於相關財政年度之實際表現。

	截至3月31日止年度		
	2017 千港元	2016 千港元	2015 千港元
餘下單位			
租金收入	3,600	3,120	2,880

附註：

1. 於相關財政年度之租金收入乃根據土地註冊處的土地查冊記錄。
2. 根據土地查冊記錄，無提及管理費及政府差餉與地租由業主或租戶承擔。
3. 根據香港的法定稅率，截至2015年、2016年及2017年3月31日止的財政年度，就租賃協議已支付及應付的物業稅總額估計分別約345,600港元、374,400港元及432,000港元。
4. 除公開查閱資料外，董事未能查閱餘下單位之其他財務資料。由於董事所獲得之資料有限，董事根據土地查冊記錄條款及本公司管理層之經驗，預期業主於該餘下單位之保養成本或保險費用等應付每月其他支出為輕微。因此，上述財務資料並未包括保養成本、保險費用或融資成本等其他支出。

5. 有關土地查冊紀錄，以下程序已由德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)，本公司之核數師，按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料之協定程序」。

德勤：

- i. 取得由本公司管理層編製截至2017年3月31日止三個年度之餘下單位各租金收入表，並核對數字準確度。
- ii. 由本公司管理層準備的餘下單位之租金收入概要並就租金收入概要所示截至2017年3月31日止三個年度之租金收入總額與租金收入表所示之各租金總額作出比較。
- iii. 比較土地查冊紀錄餘下單位租金收入清單中顯示的租戶姓名、租賃期間及月租金額的詳情，由本公司管理層提供予德勤。

德勤核對得知：

- a. 就程序i而言，德勤得知截至2017年3月31日止三個年度之各租金收入表所示之數字準確。
- b. 就程序ii而言，德勤得知租金收入概要所示截至2017年3月31日止三個年度之各租金收入總額與租金收入表所示之總額一致。
- c. 就程序iii而言，德勤得知餘下單位租金收入表所示合租戶之名稱、租賃期間及每月租金款額之詳情與本公司管理層所提供予德勤之土地查冊紀錄中各租賃協議所示者一致。

由於上述程序將不會構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證業務準則而進行鑒證服務，因此德勤不會為租金收入概要及租金收入表作出任何保證。

倘若德勤就租金收入概要或租金收入表進行額外程序或根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證業務準則而進行鑒證服務，德勤注意到之其他事項應已向本公司彙報。

6. 董事認為忽略於過去的餘下單位收入淨額的損益表將不會令本通函重大不完整或具有重大誤導或欺騙成分。

餘下單位之估值

由於董事未能從業主獲得任何估值報告，故本通函並無披露餘下單位於截至2017年3月31日止3個年度之估值。

A. 本集團關於可能收購事項之未經審核備考財務資料**引言**

以下為作說明用途之本集團未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱為「可能收購事項未經審核備考財務資料」)，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設建議收購土地審裁處命令拍賣全幢勿地臣街樓宇餘下單位之競投成功(「可能收購事項」)之可能收購事項，已於2017年3月31日完成對於2017年3月31日未經審核備考綜合財務狀況表；或假設已於2016年4月1日完成對截至2017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及未經審核備考綜合現金流量表所帶來之影響，已加入有事實支持及與可能收購事項有關之備考調整，誠如下述附註所解釋。

本公司董事根據上市規則第4.29段之規定編製本集團之可能收購事項未經審核備考財務資料僅供說明用途，根據彼等之判斷、估算及假設，且由於其假設性質，不一定能真實反映(i)假設可能收購事項已於2017年3月31日完成所引致之於2017年3月31日綜合財務狀況表，及(ii)假設可能收購事項已於2016年4月1日完成所引致之截至2017年3月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表；或未來任何日期。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團			本集團 備考總額
	於2017年 3月31日	備考調整		
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,616	—	—	3,616
投資物業	1,320,369	201,414	—	1,521,783
應收貸款	44,326	—	—	44,326
可供出售投資	158,541	—	—	158,541
	<u>1,526,852</u>	<u>201,414</u>	<u>—</u>	<u>1,728,266</u>
流動資產				
持作出售發展物業	1,035,792	—	—	1,035,792
購入持作出售發展物業之				
按金及預付款	12,791	—	—	12,791
貿易及其他應收款項	40,171	—	—	40,171
應收貸款	220,069	—	—	220,069
持作買賣投資	4,505	—	—	4,505
其他金融資產	53,980	—	—	53,980
超過三個月到期之銀行存款	103,606	—	—	103,606
銀行結餘及現金	409,884	(201,414)	(550)	207,920
	<u>1,880,798</u>	<u>(201,414)</u>	<u>(550)</u>	<u>1,678,834</u>

	本集團	備考調整		本集團
	於2017年 3月31日 千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考總額 千港元 (未經審核)
流動負債				
貿易及其他應付款項	48,712	—	—	48,712
應付稅項	9,430	—	—	9,430
可換股票據	81,981	—	—	81,981
有抵押銀行借貸	420,400	—	—	420,400
	<u>560,523</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>560,523</u>
流動資產淨值	<u>1,320,275</u>	<u>(201,414)</u>	<u>(550)</u>	<u>1,118,311</u>
資產總額減流動負債	<u>2,847,127</u>	<u>—</u>	<u>(550)</u>	<u>2,846,577</u>
非流動負債				
可換股票據	13,820	—	—	13,820
遞延稅項負債	21,854	—	—	21,854
有抵押銀行借貸	359,300	—	—	359,300
	<u>394,974</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>394,974</u>
淨資產	<u>2,452,153</u>	<u>—</u>	<u>(550)</u>	<u>2,451,603</u>
資本及儲備				
股本	19,118	—	—	19,118
儲備	2,433,035	—	(550)	2,432,485
權益總額	<u>2,452,153</u>	<u>—</u>	<u>(550)</u>	<u>2,451,603</u>

未經審核備考綜合財務狀況表附註：

1. 該等數據乃摘錄自載於截至2017年3月31日止年度已刊發本公司之年報內之本集團於2017年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整乃為(i)以現金代價185,220,000港元之可能收購事項而目的為資本增值；及(ii)可能收購事項所產生之直接開支約16,194,000港元，包括不可退回部份之印花稅約15,744,000港元，及受托人成本，受托人之律師成本與拍賣商之成本約450,000港元。本集團將以現金支付以上代價及直接開支，包括印花稅。

土地審裁處已釐定全幢勿地臣街樓宇於拍賣之底價為441,000,000港元。餘下單位之價值乃按土地審裁處發出的出售命令釐定為全幢勿地臣街樓宇之42%，因此餘下單位之價值為185,220,000港元。

本公司於拍賣將以441,000,000港元(底價)或超過此款額之金額出價競投。實際競投價格及若競投成功而將要支付的價格將視乎，別的不說，本集團就物業市場之觀察及其於拍賣日期時之前景，與拍賣競爭者之競投。若如是，收購餘下單位之代價或會高於185,220,000港元。然而，拍賣將會進行或本公司將會於拍賣競投成功不能肯定。

3. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本約550,000港元。
4. 除上述所列外，概無作出調整以反映本集團於2017年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之任何交易。

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
營業額	36,518	—	36,518
銷售及提供服務成本	<u>(171)</u>	<u>—</u>	<u>(171)</u>
	36,347	—	36,347
其他收入	17,573	—	17,573
其他收益及虧損	(286)	—	(286)
其他開支	(492)	—	(492)
經銷成本	(13)	—	(13)
行政開支	(32,911)	(550)	(33,461)
投資物業之公平值變動虧損	(12,792)	—	(12,792)
可供出售投資之減值虧損	(14,176)	—	(14,176)
持作買賣投資之公平值變動虧損	(2,374)	—	(2,374)
按公平值計入損益之金融資產之公 平值變動虧損	(1,255)	—	(1,255)
融資成本	<u>(19,213)</u>	<u>—</u>	<u>(19,213)</u>
除稅前虧損	(29,592)	(550)	(30,142)
稅項	<u>2,965</u>	<u>—</u>	<u>2,965</u>
本公司股東應佔本年度虧損	<u>(26,627)</u>	<u>(550)</u>	<u>(27,177)</u>

	本集團 截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
其他全面(開支)收入			
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外營運於財務報表之匯兌			
差異	(16,038)	—	(16,038)
可供出售投資之公平值變動	13,995	—	13,995
可供出售投資於減值時之重新分類 調整	14,176	—	14,176
出售可供出售投資時解除	(5,059)	—	(5,059)
本年度其他全面收入(開支)	7,074	—	7,074
本公司股東應佔本年度全面開支 總額	<u>(19,553)</u>	<u>(550)</u>	<u>(20,103)</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註：

1. 該等數據乃摘錄自載列於本公司刊發之截至2017年3月31日止年度年報內之本集團截至2017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. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本約550,000港元。
3. 餘下單位於最後實際可行日期時處於空置狀態，但於土地註冊處有一份存檔之租賃協議。租期為由2013年12月1日至2017年11月30日止，為期4年，其(i)由2013年12月1日至2015年11月30日止期間之每月租金為240,000港元；及(ii)由2015年12月1日至2017年11月30日止每月租金為300,000港元(「租賃協議」)。本公司，透過此項交易之法律顧問，未能全面獲取相關賬簿及記錄及沒有餘下單位之相關收入、直接成本及其他開支之資料。本公司雖已盡力獲取但仍未能獲取餘下單位之全面資料及董事雖有租賃協議但仍未能肯定截至2017年3月31日止年度關於租戶於餘下單位之租賃期間。因此，上述備考調整2沒有計入餘下單位之相關收入、直接成本及其他開支等款額。假設餘下單位按租賃協議已出租，於截至2017年3月31日止年度餘下單位將產生租金收入總額為3,600,000港元。董事認為，於截至2017年3月31日止年度，若由本集團承擔任何餘下單位相關之直接成本(例如政府差餉、政府地租及管理費)及其他開支(例如保養成本及保險成本)將為極少的。
4. 沒有任何調整以反映於2017年3月31日後任何貿易業績或本集團參與之其他交易。

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	備考調整		本集團
	截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考總額 千港元 (未經審核)
經營業務				
稅前虧損	(29,592)	—	(550)	(30,142)
經調整：				
利息收入	(6,421)	—	—	(6,421)
利息開支	19,213	—	—	19,213
折舊	444	—	—	444
出售物業、廠房及設備之 虧損	1	—	—	1
投資物業之公平值變動 虧損	12,792	—	—	12,792
可供出售投資之減值虧損	14,176	—	—	14,176
出售可供出售投資之收益	(5,059)	—	—	(5,059)
持作買賣投資之公平值 變動之未變現虧損	2,374	—	—	2,374
按公平值計入損益之金融 資產之公平值變動虧損	1,255	—	—	1,255
以權益結算之股本為基礎 支出開支	2,083	—	—	2,083
上市投資之股息收入	(4,247)	—	—	(4,247)

	本集團	備考調整		本集團
	截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考總額 千港元 (未經審核)
未計營運資金變動前之經營 現金流量	7,019	—	(550)	6,469
持作出售發展物業增加	(393,338)	—	—	(393,338)
購入持作出售發展物業之 按金及預付款增加	(12,791)	—	—	(12,791)
貿易及其他應收款項增加	(4,340)	—	—	(4,340)
應收貸款增加	(188,395)	—	—	(188,395)
持作買賣投資增加	(935)	—	—	(935)
貿易及其他應付款項增加	18,901	—	—	18,901
用於營運之現金	(573,879)	—	(550)	(574,429)
已付所得稅	(133)	—	—	(133)
來自投資之已收股息	4,247	—	—	4,247
用於經營業務之現金淨額	(569,765)	—	(550)	(570,315)

	本集團 截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	備考調整		本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
投資活動				
購入其他金融資產	(375,976)	—	—	(375,976)
敘做超過三個月到期之銀行 存款	(103,606)	—	—	(103,606)
支付收購附屬公司時之債項 轉讓	(82,135)	—	—	(82,135)
購入可供出售投資	(35,900)	—	—	(35,900)
透過收購附屬公司購入資產 及負債之現金流出淨額	(34,372)	—	—	(34,372)
添置投資物業	(13,778)	(201,414)	—	(215,192)
購入物業、廠房及設備	(3,558)	—	—	(3,558)
出售其他金融資產之所得 款項	321,767	—	—	321,767
出售可供出售投資之所得 款項	23,133	—	—	23,133
已收利息	6,567	—	—	6,567
出售物業、廠房及設備之 所得款項	15	—	—	15
用於投資活動之現金淨額	<u>(297,843)</u>	<u>(201,414)</u>	<u>—</u>	<u>(499,257)</u>

	本集團		本集團	
	截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	備考調整 千港元 (附註2) 千港元 (附註3)		備考總額 千港元 (未經審核)
融資活動				
籌集銀行借貸	684,595	—	—	684,595
發行新股之所得款項	96,140	—	—	96,140
發行可換股票據之所得款項	50,000	—	—	50,000
已付利息	(10,678)	—	—	(10,678)
償還銀行借貸	(5,027)	—	—	(5,027)
發行新股之交易成本	(961)	—	—	(961)
來自融資活動之現金淨額	<u>814,069</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>814,069</u>
現金及等同現金之減少淨額	(53,539)	(201,414)	(550)	(255,503)
年初之現金及等同現金	465,279	—	—	465,279
外匯匯率變動之影響	<u>(1,856)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,856)</u>
年終之現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	<u><u>409,884</u></u>	<u><u>(201,414)</u></u>	<u><u>(550)</u></u>	<u><u>207,920</u></u>

未經審核備考綜合現金流量表附註

1. 該等數據乃摘錄自本公司截至2017年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團截至2017年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 該調整乃為(i)以現金代價185,220,000港元之可能收購事項而目的為資本增值；及(ii)可能收購事項所產生之直接開支約16,194,000港元，包括不可退回部份之印花稅約15,744,000港元，及受托人成本，受托人之律師成本與拍賣商之成本約450,000港元。本集團將以現金支付以上代價及直接開支，包括印花稅。

土地審裁處已釐定全幢勿地臣街樓宇於拍賣之底價為441,000,000港元。餘下單位之價值乃按土地審裁處發出的出售命令釐定為全幢勿地臣街樓宇之42%，因此餘下單位之價值為185,220,000港元。

本公司於拍賣將以441,000,000港元(底價)或超過此款額之金額出價競投。實際競投價格及若競投成功而將要支付的價格將視乎，別的不說，本集團就物業市場之觀察及其於拍賣日期時之前景，與拍賣競爭者之競投。若如是，收購餘下單位之代價或會高於185,220,000港元。然而，拍賣將會進行或本公司將會於拍賣競投成功不能肯定。

3. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本約550,000元。
4. 餘下單位於最後實際可行日期時處於空置狀態，但於土地註冊處有該存檔之租賃協議。租期為由2013年12月1日至2017年11月30日止，為期4年，其(i)由2013年12月1日至2015年11月30日止期間之每月租金為240,000港元；及(ii)由2015年12月1日至2017年11月30日止每月租金為300,000港元。本公司，透過此項交易之法律顧問，未能全面獲取相關賬簿及記錄及沒有餘下單位之相關收入、直接成本及其他開支之資料。本公司雖已盡力獲取但仍未能獲取餘下單位之全面資料及董事雖有租賃協議但仍未能肯定截至2017年3月31日止年度關於租戶於餘下單位之租賃期間。因此，上述備考調整3沒有計入餘下單位之相關收入、直接成本及其他開支等款額。假設餘下單位按租賃協議已出租，於截至2017年3月31日止年度餘下單位將產生租金收入總額為3,600,000港元。董事認為，於截至2017年3月31日止年度，若由本集團承擔任何餘下單位相關之直接成本(例如政府差餉、政府地租及管理費)及其他開支(例如保養成本及保險成本)將為極少的。
5. 概無作出調整以反映本集團於2017年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之任何交易。

B. 獨立申報會計師就編製關於可能收購事項之未經審核備考財務資料之核證報告

就本通函有關關於可能收購事項之未經審核備考財務資料而言，以下之報告文本乃收取自我們的申報會計師，德勤•關黃陳方會計師行，香港執業會計師，編製。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告****致高山實業有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對高山實業有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2017年3月31日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2017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及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(載於 貴公司於2017年9月12日發行之通函「通函」)附錄三A部份)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄三A部份。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購香港銅鑼灣勿地臣街11號地下及閣樓於土地審裁處命令公開拍賣勿地臣街11號及13號樓宇全部權益之成功競投(「可能收購事項」)對 貴集團於2017年3月31日之財務狀況及 貴集團截至2017年3月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如可能收購事項已分別於2017年3月31日及2016年4月1日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團日期截至2017年3月31日止年度綜合財務報表內之財務表現及現金流量，當中已刊發審計師報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)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」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而製訂。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制標準第1號「公司進行財務報表審核及審閱、及其他核證及相關服務工作之質量控制」並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與規則要求的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則(「香港核證準則」)第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不提供任何保證有關事項或交易於2017年3月31日或2016年4月1日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年9月12日

A. 本集團關於可能出售事項之未經審核備考財務資料**引言**

以下為作說明用途之本集團未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱為「可能出售事項未經審核備考財務資料」)，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設本集團按土地審裁處命令拍賣全幢勿地臣街樓宇若競投不成功而出售其擁有物業之全部權益之責任之可能出售事項，已於2017年3月31日完成對於2017年3月31日未經審核備考綜合財務狀況表；或假設已於2016年4月1日完成對截至2017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及未經審核備考綜合現金流量表所帶來之影響，已加入有事實支持及與可能出售事項有關之備考調整，誠如下述附註所解釋。

本公司董事根據上市規則第4.29段之規定編製本集團之可能出售事項未經審核備考財務資料僅供說明用途，根據彼等之判斷、估算及假設，且由於其假設性質，不一定能真實反映(i)假設可能出售事項已於2017年3月31日完成所引致之於2017年3月31日綜合財務狀況表，及(ii)假設可能出售事項已於2016年4月1日完成所引致之截至2017年3月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表；或未來任何日期。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 2017年 3月31日 千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	3,616	—	—	—	3,616
投資物業	1,320,369	(327,600)	—	—	992,769
應收貸款	44,326	—	—	—	44,326
可供出售投資	158,541	—	—	—	158,541
	<u>1,526,852</u>	<u>(327,600)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,199,252</u>
流動資產					
持作出售發展物業	1,035,792	—	—	—	1,035,792
購入持作出售發展物業之 按金及預付款	12,791	—	—	—	12,791
貿易及其他應收款項	40,171	(33,984)	—	—	6,187
應收貸款	220,069	—	—	—	220,069
持作買賣投資	4,505	—	—	—	4,505
其他金融資產	53,980	—	—	—	53,980
超過三個月到期之銀行存款	103,606	—	—	—	103,606
銀行結餘及現金	409,884	254,830	(359)	(550)	663,805
	<u>1,880,798</u>	<u>220,846</u>	<u>(359)</u>	<u>(550)</u>	<u>2,100,735</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	48,712	—	(359)	—	48,353
應付稅項	9,430	—	—	—	9,430
可換股票據	81,981	—	—	—	81,981
有抵押銀行借貸	420,400	—	—	—	420,400
	<u>560,523</u>	<u>—</u>	<u>(359)</u>	<u>—</u>	<u>560,164</u>
流動資產淨值	<u>1,320,275</u>	<u>220,846</u>	<u>—</u>	<u>(550)</u>	<u>1,540,571</u>
資產總額減流動負債	<u>2,847,127</u>	<u>(106,754)</u>	<u>—</u>	<u>(550)</u>	<u>2,739,823</u>
非流動負債					
可換股票據	13,820	—	—	—	13,820
遞延稅項負債	21,854	—	—	—	21,854
有抵押銀行借貸	359,300	—	—	—	359,300
	<u>394,974</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>394,974</u>
淨資產	<u>2,452,153</u>	<u>(106,754)</u>	<u>—</u>	<u>(550)</u>	<u>2,344,849</u>
資本及儲備					
股本	19,118	—	—	—	19,118
儲備	2,433,035	(106,754)	—	(550)	2,325,731
	<u>2,452,153</u>	<u>(106,754)</u>	<u>—</u>	<u>(550)</u>	<u>2,344,849</u>
權益總額	<u>2,452,153</u>	<u>(106,754)</u>	<u>—</u>	<u>(550)</u>	<u>2,344,849</u>

未經審核備考綜合財務狀況表附註：

1. 該等數據乃摘錄自載於截至2017年3月31日止年度已刊發本公司之年報內之本集團於2017年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整乃為(i)以現金代價255,780,000港元扣除可能出售事項之直接開支約500,000港元出售賬面值為327,600,000港元之擁有物業，(i i)撇銷可退還印花稅約28,463,000港元當本集團終止承擔物業重建項目而變為不可退還及撇銷預付款項約5,521,000港元，乃為物業重建項目之顧問費，及(i i i)拍賣直接產生之開支約450,000港元，乃為受托人成本、受托人之律師成本與拍賣商之成本。本集團將收取來自於拍賣勝利之競投勝利者(「競投勝利者」)上述款項總額並以現金支付直接產生之開支。

土地審裁處已釐定全幢勿地臣街樓宇於拍賣之底價為441,000,000港元。擁有物業之價值乃按土地審裁處發出的出售命令釐定為全幢勿地臣街樓宇之58%，因此擁有物業之價值為255,780,000港元，乃最低出售價格。不能肯定出售價格將會高於最低出售價格255,780,000港元。任何出售價格之改變將會影響拍賣勝利者可收到的款項總額。

若股東未能於股東特別大會批准透過可能收購事項收購餘下單位權益之授權，本集團將不會於拍賣競投及將會樂意出售其擁有物業之全部權益予競投勝利者。

同樣地，若本集團於拍賣未能競投成功，本集團將會樂意出售其擁有物業之全部權益予競投勝利者。然而，拍賣將會進行或本公司將會於拍賣競投成功不能肯定。

3. 該調整乃為於出售擁有物業給競投勝利者時退還給各租戶之已收租金按金約359,000港元。
4. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本約550,000港元。
5. 除上述所列外，概無作出調整以反映本集團於2017年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之任何交易。

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 2017年 3月31日 止年度					本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元		千港元 (附註5)	
			千港元 (附註3)	千港元 (附註4)		
營業額	36,518	—	(2,685)	—	—	33,833
銷售及提供服務成本	(171)	—	—	—	—	(171)
	36,347	—	(2,685)	—	—	33,662
其他收入	17,573	—	—	—	—	17,573
其他收益及虧損	(286)	—	—	—	—	(286)
其他開支	(492)	(33,984)	—	—	—	(34,476)
經銷成本	(13)	—	—	—	—	(13)
行政開支	(32,911)	(450)	168	—	(550)	(33,743)
投資物業之公平值變動虧損	(12,792)	—	—	5,760	—	(7,032)
可供出售投資之減值虧損	(14,176)	—	—	—	—	(14,176)
持作買賣投資之公平值變動虧損	(2,374)	—	—	—	—	(2,374)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動虧損	(1,255)	—	—	—	—	(1,255)
出售投資物業之虧損	—	(72,320)	—	—	—	(72,320)
融資成本	(19,213)	—	—	—	—	(19,213)
除稅前虧損	(29,592)	(106,754)	(2,517)	5,760	(550)	(133,653)
稅項	2,965	—	—	—	—	2,965
本公司股東應佔本年度虧損	(26,627)	(106,754)	(2,517)	5,760	(550)	(130,688)
其他全面(開支)收入						
隨後可能重新分類至損益之項目：						
換算海外營運於財務報表之匯兌差異	(16,038)	—	—	—	—	(16,038)
可供出售投資之公平值變動	13,995	—	—	—	—	13,995
可供出售投資於減值時之重新分類調整	14,176	—	—	—	—	14,176
出售可供出售投資時解除	(5,059)	—	—	—	—	(5,059)
本年度其他全面收入(開支)	7,074	—	—	—	—	7,074
本公司股東應佔本年度全面開支總額	(19,553)	(106,754)	(2,517)	5,760	(550)	(123,614)

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註：

1. 該等數據乃摘錄自載列於本公司刊發之截至2017年3月31日止年度年報內之本集團截至2017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. 該調整乃為(i)出售擁有物業虧損(持作投資物業)約72,320,000港元乃衍生自以現金代價255,780,000港元扣除可能出售事項之直接開支約500,000港元出售賬面值為327,600,000港元之擁有物業，(ii)撤銷可退還印花稅約28,463,000港元當本集團終止承擔物業重建項目而變為不可退還及撤銷預付款項約5,521,000港元，乃為物業重建項目之顧問費，及(iii)拍賣產生之直接開支約450,000港元，乃為受托人成本、受托人之律師成本與拍賣商之成本。

土地審裁處已釐定全幢勿地臣街樓宇於拍賣之底價為441,000,000港元。擁有物業之價值乃按土地審裁處發出的出售命令釐定為全幢勿地臣街樓宇之58%，因此擁有物業之價值為255,780,000港元，乃最低出售價格。不能肯定出售價格將會高於最低出售價格255,780,000港元。任何出售價格之改變將會影響拍賣勝利者可收到的款項總額與出售擁有物業之虧損(或收益)(持作投資物業)。

若股東未能於股東特別大會批准透過可能收購事項收購餘下單位權益之授權，本集團將不會於拍賣競投及將會樂意出售其擁有物業之全部權益予競投勝利者。

同樣地，若本集團於拍賣未能競投成功，本集團將會樂意出售其擁有物業之全部權益予競投勝利者。然而，拍賣將會進行或本公司將會於拍賣競投成功不能肯定。

3. 該調整乃為撤銷(i)出租擁有物業的已收租金約2,685,000港元，及(ii)擁有物業之開支約168,000港元。
4. 該調整乃為撤銷擁有物業之公平值變動虧損(持作投資物業)約5,760,000港元。
5. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本約550,000港元。
6. 沒有任何調整以反映於2017年3月31日後任何貿易業績或本集團參與之其他交易。

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 2017年 3月31日 止年度						本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
經營業務							
稅前虧損	(29,592)	(106,754)	—	(2,517)	5,760	(550)	(133,653)
經調整：				—			
利息收入	(6,421)	—	—	—	—	—	(6,421)
利息開支	19,213	—	—	—	—	—	19,213
折舊	444	—	—	—	—	—	444
出售物業、廠房及設備之虧損	1	—	—	—	—	—	1
出售投資物業等之虧損	—	72,320	—	—	—	—	72,320
投資物業之公平值變動虧損	12,792	—	—	—	(5,760)	—	7,032
可供出售投資之減值虧損	14,176	—	—	—	—	—	14,176
出售可供出售投資之收益	(5,059)	—	—	—	—	—	(5,059)
持作買賣投資之公平值 變動之未變現虧損	2,374	—	—	—	—	—	2,374
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動虧損	1,255	—	—	—	—	—	1,255
以權益結算之股本為基礎支出 開支	2,083	—	—	—	—	—	2,083
上市投資之股息收入	(4,247)	—	—	—	—	—	(4,247)
未計營運資金變動前之經營 現金流量	7,019	(34,434)	—	(2,517)	—	(550)	(30,482)
持作出售發展物業增加	(393,338)	—	—	—	—	—	(393,338)
購入持作出售發展物業之按金 及預付款增加	(12,791)	33,984	—	—	—	—	21,193
貿易及其他應收款項增加	(4,340)	—	—	—	—	—	(4,340)
應收貸款增加	(188,395)	—	—	—	—	—	(188,395)
持作買賣投資增加	(935)	—	—	—	—	—	(935)
貿易及其他應付款項增加	18,901	—	(359)	—	—	—	18,542
用於營運之現金	(573,879)	(450)	(359)	(2,517)	—	(550)	(577,755)
已付所得稅	(133)	—	—	—	—	—	(133)
來自投資之已收股息	4,247	—	—	—	—	—	4,247
用於經營業務之現金淨額	(569,765)	(450)	(359)	(2,517)	—	(550)	(573,641)

附錄四

本集團有關可能出售事項之未經審核備考財務資料

	本集團截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
投資活動							
購入其他金融資產	(375,976)	—	—	—	—	—	(375,976)
敘做超過三個月到期之銀行存款	(103,606)	—	—	—	—	—	(103,606)
支付收購附屬公司時之債項轉讓	(82,135)	—	—	—	—	—	(82,135)
購入可供出售投資	(35,900)	—	—	—	—	—	(35,900)
透過收購附屬公司購入資產及負債之現金流出淨額	(34,372)	—	—	—	—	—	(34,372)
添置投資物業	(13,778)	—	—	—	—	—	(13,778)
購入物業、廠房及設備	(3,558)	—	—	—	—	—	(3,558)
出售其他金融資產之所得款項	321,767	—	—	—	—	—	321,767
出售投資物業之所得款項	—	255,280	—	—	—	—	255,280
出售可供出售投資之所得款項	23,133	—	—	—	—	—	23,133
已收利息	6,567	—	—	—	—	—	6,567
出售物業、廠房及設備之所得款項	15	—	—	—	—	—	15
用於投資活動之現金淨額	(297,843)	255,280	—	—	—	—	(42,563)
融資活動							
籌集銀行借貸	684,595	—	—	—	—	—	684,595
發行新股之所得款項	96,140	—	—	—	—	—	96,140
發行可換股票據之所得款項	50,000	—	—	—	—	—	50,000
已付利息	(10,678)	—	—	—	—	—	(10,678)
償還銀行借貸	(5,027)	—	—	—	—	—	(5,027)
發行新股之交易成本	(961)	—	—	—	—	—	(961)
來自融資活動之現金淨額	814,069	—	—	—	—	—	814,069
現金及等同現金之減少淨額	(53,539)	254,830	(359)	(2,517)	—	(550)	197,865
年初之現金及等同現金	465,279	—	—	—	—	—	465,279
外匯匯率變動之影響	(1,856)	—	—	—	—	—	(1,856)
年終之現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	409,884	254,830	(359)	(2,517)	—	(550)	661,288

未經審核備考綜合現金流量表附註

1. 該等數據乃摘錄自本公司截至2017年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團截至2017年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 該調整乃為(i)以現金代價255,780,000港元扣除可能出售事項之直接開支約500,000港元出售賬面值為327,600,000港元之擁有物業，(ii)撇銷可退還印花稅約28,463,000港元當本集團終止承擔物業重建項目而變為不可退還及撇銷預付款項約5,521,000港元，乃為物業重建項目之顧問費，及(iii)拍賣產生之直接開支約450,000港元，乃為受托人成本、受托人之律師成本與拍賣商之成本。

土地審裁處已釐定全幢勿地臣街樓宇於拍賣之底價為441,000,000港元。擁有物業之價值乃按土地審裁處發出的出售命令釐定為全幢勿地臣街樓宇之58%，因此擁有之價值為255,780,000港元，乃最低出售價格。不能肯定出售價格將會高於最低出售價格255,780,000港元。任何出售價格之改變將會影響拍賣勝利者可收到的款項總額與出售擁有物業之虧損(或收益)(持作投資物業)。

若股東未能於股東特別大會批准透過可能收購事項收購餘下單位權益之授權，本集團將不會於拍賣競投及將會樂意出售其擁有物業之全部權益予競投勝利者。

同樣地，若本集團於拍賣未能競投成功，本集團將會樂意出售其擁有物業之全部權益予競投勝利者。然而，拍賣將會進行或本公司將會於拍賣競投成功不能肯定。

3. 該調整乃為於出售擁有物業給競投勝利者時退還給各租戶之已收租金按金約359,000港元。
4. 該調整乃為撇銷(i)出租擁有物業的已收租金約2,685,000港元，及(ii)擁有物業之開支約168,000港元。
5. 該調整乃為撇銷擁有物業之公平值變動虧損(持作投資物業)約5,760,000港元。
6. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本約550,000元。
7. 概無作出調整以反映本集團於2017年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之任何交易。

B. 獨立申報會計師就編製關於可能出售事項之未經審核備考財務資料之核證報告

就本通函有關關於可能出售事項之未經審核備考財務資料而言，以下之報告文本乃收取自我們的申報會計師，德勤•關黃陳方會計師行，香港執業會計師，編製。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告****致高山實業有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對高山實業有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2017年3月31日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2017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及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(載於 貴公司於2017年9月12日發行之通函「通函」)附錄四A部份)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄四A部份。

董事編製未經審核備考財務資料以說明本集團按土地審裁處命令拍賣全幢勿地臣街樓宇若競投不成功而出售其擁有的勿地臣街樓宇12個單位(「擁有物業」)之全部權益之責任(「可能出售事項」)對 貴集團於2017年3月31日之財務狀況及 貴集團截至2017年3月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如可能出售事項已分別於2017年3月31日及2016年4月1日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團日期截至2017年3月31日止年度綜合財務報表內之財務表現及現金流量，當中已刊發審計師報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)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」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而製訂。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制標準第1號「公司進行財務報表審核及審閱、及其他核證及相關服務工作之質量控制」並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與規則要求的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則(「香港核證準則」)第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不提供任何保證有關事項或交易於2017年3月31日或2016年4月1日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年9月12日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其於2017年7月31日對物業之估值發出之函件全文及估值證書，乃編製以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號(「該物業」)

吾等根據高山企業有限公司(「貴公司」)的指示，對該物業之100%權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查冊及查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2017年7月31日之市場價值之意見，以供載入貴公司於2017年9月12日刊發之通函。

估值基準

吾等之估值為吾等對該物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等擬下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方達成公平交易，在經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交易的金額」。

市場價值乃理解為所估計的資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何有關稅項或潛在稅項。

吾等獨立於 貴公司及該物業擁有人，並已獨立及公正地開展估值工作。吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(2012年版)」編製。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

估值方法及假設

於編製持作發展之該物業估值時，吾等基於該物業將根據土地審裁處授出之出售命令中之發展計劃，以及在政府租契、城市規劃地帶及建築物條例規定之發展限制下重建之基準，對該物業進行估值。吾等假設將自相關政府部門取得重建之所有同意、批文及許可，且不會出現不當延誤或附帶任何繁複條件。

於達致吾等對價值之意見時，吾等已採納直接比較法，透過參考市場上可資比較銷售交易，並亦已計及完成發展將支銷之成本，以反映已完成發展之質素。

吾等已收集及分析銅鑼灣該物業鄰近之商業樓宇或商業／住宅樓宇地下及樓上之近期商業物業銷售。可資比較銷售按主要在地點、便利性、樓齡、面積、用途及交易時間等方面與發展計劃類似之基準獲挑選。吾等認為可資比較銷售為估值提供充足參考。

吾等知悉，政府土地審裁處已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)授出該物業之所有不可分割份數之出售命令。根據出售命令，該物業應於2017年7月31日起計3個月期間內以拍賣方式出售。誠如 貴公司所告知，就該物業而言，並無涉及其他調查、通知、待決訴訟、違法或業權缺失情況。

在吾等之估值過程中，吾等假設該物業擁有正式法定業權且可在市場上自由轉讓。

業權調查

吾等並未獲提供有關該物業之任何業權文件，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權，亦無查核是否存在任何未載於吾等所獲提供的副本之修訂。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，該範疇交由閣下之法律顧問負責較為適當。

估值考慮因素及假設

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、佔用情況、發展計劃及所有其他相關事項所給予吾等的建議。本證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察該物業的外觀。吾等之視察由李冠昇先生(MHKIS)於2017年8月28日進行。然而，吾等並不能對地盤進行調查，以確定地面狀況及設施等是否適宜作發展。吾等進行之估值基於假設該等方面之情況均令人滿意，且於施工期間不會產生任何預期以外的費用或延誤。概無對該物業進行任何環境研究。

吾等並無進行詳細實地測量，以核證該物業地盤面積的準確性，且吾等假設向吾等所提呈文件內所示地盤面積準確。

吾等之估值並無計及該物業之任何抵押、按揭或結欠款項，亦無計及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

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 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

2017年9月12日

附註：陳超國為專業測量師，擁有逾33年的香港物業估值經驗。

估值證書

該物業	概況及年期	估用詳情	於2017年 7月31日 現況下之 市場價值
香港銅鑼灣勿地 臣街11號及13 號。 內地段第730號 Q段及R段。	該物業包括一個長方型甲類 地盤，總註冊地盤面積約為 170.56平方米(1,836平方呎)。 該地盤現時建立一棟於1965年 落成之6層商業／住宅樓宇。	誠如 貴公司所指 示，該物業按空置基 準進行估值。	441,000,000 港元 (四億四千 一百萬港元) (100% 權益)
	該物業位於香港島銅鑼灣雲東街 與耀華街之交匯處之間勿地臣街 西北側。該地區為香港主要商 業、購物及旅遊區。附近之發展 項目主要包括商業樓宇、商業／ 住宅綜合樓宇及酒店。		
	該物業受限於《土地(為重新發展 而強制售賣)條例》(第545章)項 下之出售命令。出售命令之發展 計劃包括一棟25層商業樓宇， 總建築面積約為2,558.40平方米 (27,539平方呎)。		
	內地段第730號Q段及內地段 第730號R段根據政府租契下自 政府持有，租契自1881年9月1 日起，為期999年。		
	內地段第730段之每年應付政府 地租14港元。		

附註：

- (1) 位於勿地臣街第11及13號1樓至5樓以及勿地臣街第13號地下連閣樓之該物業之現有註冊擁有人為 貴公司之全資附屬公司Chancemore Limited。
- (2) 該物業位於勿地臣街第11號地下連閣樓之現有註冊業主為怡安企業有限公司。
- (3) 根據來自土地註冊處的土地註冊記錄，該物業(其中包括)受以下產權負擔規限：
 - (i) 在土地審裁處入稟申請頒佈出售命令日期為2015年12月2日的蓋印申請通知書(副本雙方為Chancemore Limited(申請人(多數份數擁有人))與怡安企業有限公司(答辯人(少數份數擁有人))，參閱註冊摘要號碼第15120200120011號；及
 - (ii) 以恒生銀行有限公司為受益人訂立日期為2016年3月8日之債券及按揭，參閱註冊摘要號碼第16033001890095號(僅勿地臣街第11及13號1樓至5樓以及勿地臣街第13號地下連閣樓)。
- (4) 該物業之發展與用途受內地段第730號政府租契所載契約規管，然而幾乎不受限制，惟禁止作厭惡性行業用途除外。
- (5) 根據刊憲日期為2012年8月3日之灣仔分區計劃大綱草圖第S/H5/27號，該物業被劃為「商業」地帶。該物業不可高於香港水平基準130米以上。
- (6) 根據出售命令，現時並非由 貴公司持有之勿地臣街第11號地下連閣樓之價值將釐定為該物業價值之42%。根據吾等對該物業之估值，勿地臣街第11號地下連閣樓之市場價值為185,220,000港元(一億八千五百二十二萬港元)。
- (7) 根據出售命令，現時由 貴公司持有之勿地臣街第11及13號1樓至5樓及勿地臣街第13號地下連閣樓之價值將釐定為該物業價值之58%。根據吾等對該物業之估值，勿地臣街第11及13號1樓至5樓及勿地臣街第13號地下連閣樓之市場價值為255,780,000港元(二億五千五百七十八萬港元)。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就其於2017年7月31日所進行估值發出的估值報告，及為供載入本通函而編製。



萊坊測計師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

敬啟者：

有關香港銅鑼灣勿地臣街11至13號(「該物業權益」)的估值

吾等遵照指示對高山企業有限公司(下稱「**貴公司**」)及／或其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)將予收購的物業權益進行估值，吾等確認曾進行外部視察、作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於2017年7月31日(「**估值日**」)在現況及現有用途的基準下的市值的意見，以作公開披露之用。

估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則（2012年版）》、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值2017年全球標準》。根據上述準則，市值的定義如下：

「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」。

市值被理解為資產或負債的估計價值，當中不會考慮買賣（或交易）成本，亦不會抵扣任何相關稅項或潛在稅項。

市值亦為賣方可在市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可在市場上合理取得的最好價格。此估計指明已剔除因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何特別價值元素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則（2012年版）》、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 2017全球標準》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的規定。

估值方法

於達致吾等對該物業權益價值的意見時，吾等已採納直接比較法，對有關市場上可取得的可資比較銷售交易的資料進行參考。吾等通過對合適的可資比較銷售交易進行整理及分析作出評估，並以所涉物業周邊的需求為評估提供支持。透過有關交易，吾等隨後已應用該等資料至標的物業，當中會考慮物業大小、地點、年限、契約及其他重要因素。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

於吾等的估值中，吾等已假設業權良好及可予轉售，且所有文件均已妥善地草擬。吾等亦已假設該物業權益並無受限於任何不尋常或繁重的契約、限制、產權負擔或支銷。

出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該物業權益的任何押記、按揭或欠款，以及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 貴集團提供的資料。吾等接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面面積及停車位數量等事宜以及所有其他有關事宜提供予吾等的意見。吾等並無核實 閣下、 閣下的代表或 閣下的法律或專業顧問或該物業權益的任何(或任何表面)估用人向吾等所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載與該物業權益有關的任何資料(包括其翻譯)。吾等假設該資料為完備及正確。

視察

該物業權益的外部視察由黃嘉詠女士(香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員)於2017年9月8日進行。然而，除另有說明外，吾等已於估值中假設該物業權益的外部及內部裝修狀況於估值日屬滿意，並無任何僭建或結構性改建或非法用途。

識別將予估值的該物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保物業權益為吾等所視察及載於吾等估值報告中的該物業權益。若就該物業地址，或將予估值的該物業權益範圍產生歧義，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業權益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

於估值時，吾等依賴所獲提供的樓面面積。吾等亦已假設吾等獲提供的文件所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。樓齡乃為估計，僅供指引。

結構及設施狀況

吾等並無進行任何結構測量、設施測試或安排任何調查以確定該物業權益的興建過程中有否使用有害物料。因此吾等的估值乃假設該物業權益處於合理的維修狀況、並無包含任何有害物料及設施運作正常。

土地狀況

吾等已假設並無未發現不良土地或土壤狀況，且該物業權益地盤的承重質素足以支撐已建或即將建造的樓宇；並且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於就此不會產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並不是環保專家，故吾等並無對地盤或已建現存的建築物進行任何環境污染的科學調查，亦無研究公開資料以尋找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權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分的調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該物業權益的興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業權益所需的任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

責任限制

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部份內容向任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

萊坊已根據吾等於估值日可得的資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此，閣下應注意於估值日後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該物業權益的價值造成影響。

貨幣

除另有指明外，本估值報告內所有貨幣數字均以港元計值。

面積轉換

本報告內的面積轉換如下：

1 平方米 = 10.764 平方呎

隨函附奉吾等的估值報告。

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
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

黃嘉詠

皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員註冊
專業測量師(產業測量)、皇家特許測量師學會註冊
估值師

綜合估價部副董事
謹啟

2017年9月12日

附註：林浩文為合資格估值師，擁有17年的中國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及顧問經驗。

黃嘉詠為合資格估值師，擁有約12年香港物業估值經驗。

代表
萊坊測計師行有限公司

林浩文

皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深
會員、皇家特許測量師學會註冊估值師

高級董事，估值及諮詢部主管
謹啟

估值

本集團將收購的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用情況	於二零一七年 七月三十一日 現況下之市值
1. 香港銅鑼灣 勿地臣街第 11及13號 內地段第 730號Q段 及R段	<p>該物業權益包括內地段第730號整個Q段及R段，總地盤面積約1,836平方呎(170.56平方米)。該兩個地段上建有一棟約於一九六五年落成之6層高綜合商住唐樓。</p> <p>該物業權益位於銅鑼灣的中心，主要豎立了不同樓齡及高度的綜合商業／寫字樓發展項目、綜合商業住宅發展項目、銀座式發展項目及酒店發展項目。</p> <p>總銷售面積約為5,979平方呎(555.47平方米)，閣樓、平台及天台面積分別約741平方呎(68.88平方米)、542平方呎(50.34平方米)及654平方呎(60.80平方米)。</p> <p>內地段第730號Q段及R段均根據日期為一八八二年五月二十日的政府租契持有，租契自一八八一年九月一日起計，為期999年。就內地段第730號應付的每年地租為14港元。</p>	<p>於估值日，部分該物業權益以總月租約213,763港元(不包括管理費、政府差餉及地租)租予不同租客。有關佔用詳情載於附註6。</p>	<p>279,000,000 港元 二億七千九 百萬港元</p>

附註：(1) 該物業權益於估值日的註冊業主如下：

單位	註冊業主
i. 勿地臣街第11號 一至四樓以及五樓與部分天台	Chancemore Limited (分佔5/14權益)
勿地臣街第13號 地下、閣樓、一至四樓以及五樓與部分天台	Chancemore Limited (分佔7/14權益)
ii. 勿地臣街第11號 地下及閣樓	怡安企業有限公司 (分佔2/14權益)

- (2) 根據最新的分區計劃大綱圖，根據於二零一二年八月三日展示的灣仔分區計劃大綱草圖，該物業權益被劃為「商業」用途地帶。
- (3) 該物業權益須遵守相關政府租契項下的非厭惡性貿易條款。
- (4) 該物業權益的價值明細如下：

單位	於二零一七年 七月三十一日 現況下之市值
i. 勿地臣街第11號 一至四樓及五樓與部分天台	
勿地臣街第13號 地下、閣樓、一至四樓以及五樓與部分天台	163,300,000 港元
ii. 勿地臣街第11號 地下及閣樓	115,700,000 港元
	合計 279,000,000 港元

- (5) 於吾等的估值中，吾等獲指示以現時用途基準評估該物業權益的市值而不考慮該物業權益的重新發展潛力。
- (6) 根據土地註冊處的記錄，該物業權益受下列產權負擔所規限：
- i. 日期為一九六六年一月三日之相互契約契據(參閱摘要號碼UB518944)。
- ii. 以恒生銀行有限公司為受益人訂立日期為二零一六年三月八日之債券及按揭，參閱摘要號碼第16033001890095號(有關勿地臣街第11號一至四樓以及五樓與部分天台及勿地臣街第13號地下、閣樓、一至四樓以及五樓與部分天台)。

(7) 由 貴集團提供之該物業權益於估值日的估用詳情如下：

單位	租賃年期	月租
勿地臣街第 11 號		
一樓A室	二零一七年二月五日至二零一九年二月四日	3,545 港元
一樓B室	二零一七年八月二十七日至二零一八年八月二十六日	6,893 港元
二樓	二零一七年九月一日至二零一八年八月三十一日	14,638 港元
三樓	二零一七年九月一日至二零一八年八月三十一日	8,853 港元
四樓	二零一五年十一月十六日至二零一七年十一月十五日	7,868 港元
五樓	二零一六年十二月一日至二零一七年十一月三十日	6,868 港元
勿地臣街第 13 號		
地下及閣樓	二零一七年一月十日至二零一八年一月九日	120,133 港元
一樓A室	二零一六年十一月一日至二零一七年十月三十一日	5,038 港元
二樓	二零一七年七月一日至二零一八年六月三十日	12,338 港元
三樓	二零一七年一月一日至二零一八年十二月三十一日	9,853 港元
四樓	二零一七年九月一日至二零一八年八月三十一日	10,368 港元
五樓	二零一七年一月一日至二零一八年十二月三十一日	7,368 港元
		合計 <u>213,763 港元</u>

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或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有以下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權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則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權益及淡倉：

股份之好倉：

董事姓名	身份	持有股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目	總計	權益之 概約百分比
雷玉珠女士	信託之受益人 (附註)	457,330,692	123,480,281	580,810,973	25.97%

附註：

此等股份分別以 Landmark Profits Limited (「**Landmark Profits**」) 及佳豪之名義登記及由其實益擁有，該等公司為永義國際之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited (「**Magical Profits**」)

於永義已發行股本中擁有約36.74%之權益而其由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之新信託人溫特博森信託有限公司(「溫特博森信託」)全資擁有。於123,480,281股相關股份，其中佳豪持有2014年可換股票據及2017年可換股票據之100,880,281股相關股份，而餘下22,600,000股購股權相關股份於2016年10月14日授予雷玉珠女士及官永義先生(雷玉珠女士之配偶)。

相關股份之好倉：

董事名稱	授出日期	每股 行使價 (港元)	尚未行使 購股權數目	行使期	持有相關 股份數目	本公司已發行
						股本總額中持有 相關股份之 概約百分比 (附註1)
雷玉珠	2016年10 月14日	0.176	11,300,000	2016年 10月14日 - 2019年 10月13日	11,300,000	0.51%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之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第XV部)之股份、相關股份及／或債權證中，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或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則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或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何

其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有涉及該股本之任何購股權之人士（「主要股東」）（董事或本公司之主要行政人員除外）載列如下：

股東名稱	附註 身份	持有股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目	總計	權益之 概約百分比
雷玉珠	<i>i, ii及iii</i> 實益擁有人	457,330,692	123,480,281	580,281,580	25.97%
官永義	<i>i</i> 配偶權益	457,330,692	123,480,281	580,810,973	25.97%
Landmark Profits	<i>i及ii</i> 實益擁有人	93,549,498	—	93,549,498	4.18%
佳豪	<i>i及ii</i> 實益擁有人	363,781,194	100,880,281	464,661,475	20.77%
永義	<i>i及ii</i> 受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Magical Profits	<i>i及iii</i> 受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i> 受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
溫特博森信託	<i>i及iv</i> 信託人	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iv</i> 受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Markson International Holdings Limited	<i>iv</i> 受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iv</i> 受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Ivan Geoffery Douglas Hooper	<i>iv</i> 受控制法團之權益	457,330,692	100,880,281	558,210,973	24.96%
Madian Star Limited	<i>v</i> 實益擁有人	—	537,500,000	537,500,000	24.03%
胡榮	實益擁有人	179,210,000	—	179,210,000	9.37%
Able Merchant Limited	<i>vi</i> 實益擁有人	152,222,222	—	152,222,222	6.81%

附註：

- (i) 於457,330,692股股份中，93,549,498股股份及363,781,194股股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。佳豪亦於2014年可換股票據及2017年可換股票據獲悉數兌換後可予發行之100,880,281股相關股份(可予調整)中擁有權益。樂洋有限公司於永義之已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由董事雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits於永義之已發行股本

中擁有約36.74%之權益。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，該公司由為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及其家族成員（其配偶除外））之信託人溫特博森信託全資擁有。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於457,330,692股股份中擁有權益。於123,480,281股相關股份，其中佳豪持有2014年可換股票據及2017年可換股票據之100,880,281股相關股份，而餘下22,600,000股購股權相關股份於2016年10月14日授予雷玉珠女士及官永義先生（雷玉珠女士之配偶）。

- (ii) 雷玉珠女士亦為Landmark Profits、佳豪及永義、樂洋及Magical Profits之董事。
- (iii) 溫特博森信託為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人。Winterbotham Holdings Limited（「**Winterbotham Holdings**」）及MarksonInternational Holdings Limited（「**Markson**」）於溫特博森信託分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生於Winterbotham Holdings擁有約99.99%之權益。而Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生及Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生於Markson分別擁有60%及40%之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司之主要行政人員所知，概無任何其他人士於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有涉及該股本之任何購股權。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或本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，董事與本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. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團所訂立且屬於或可能屬於重大之合約（並非於本集團日常業務或擬進行過程中訂立之合約）如下：

- (a) 由本公司與結好證券有限公司訂立日期為2016年9月8日之配售協議，以每股配售價0.18港元配售223,000,000股新股份；
- (b) 本公司與華晉證券資產管理有限公司及結好證券有限公司訂立日期為2016年10月13日包銷協議，作為包銷商，就包銷事項及其他安排供股，發行不少於3,313,504,101股供股股份及不多於4,434,322,281股供股股份，每股供股股份認購價為0.103港元；
- (c) 本公司日期為2017年3月1日之有關向佳豪發展有限公司，永義之全資附屬公司，發行每年3%票面息率之2017年可換股票據，本金總額為16,000,000港元，直至2022年以0.16港元之兌換價基準兌換每股股份；及
- (d) 本公司日期為2017年3月1日有關第二份修訂契據的公告以修訂2015年可換股票據，將修訂兌換價格修訂為0.16港元，並將行使期延長至2022年；
- (e) 本公司與結好證券公司(為配售代理)訂立日期為2017年7月3日之配售協議，以每股配售股份配售價0.08港元配售本公司325,000,000股新股份；及
- (f) 本公司與佳豪，為永義之一間全資附屬公司，訂立日期為2017年8月7日之認購協議，有關發行可換股票據本金為28,200,000港元，每年3%票面息率，有權根據換股價轉換股份至2020年每股股份0.06港元。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無訂立任何董事於其中擁有重大權益而對本集團之業務而言屬於重大之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司，自2017年3月31日(即本集團最近期已公佈經審核賬目之編製日期)後所(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃本集團之任何成員。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之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。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，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，本公司或其任何附屬公司亦無涉及待決或構成威脅之重要訴訟或索償。

8. 專業人士及同意

以下專業人士於本通函出具彼等所載意見或建議之專業資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立專業估值師
萊坊測量行有限公司	獨立專業估值師
德勤 • 關黃陳方會計師行	執業會計師

截至最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 自2017年3月31日(即本公司最新近編制之經審核賬目)已直接或間接持有任何資產，收購或出售處置或租賃予本集團任何成員或擬被收購或出售或租賃予本集團任何成員；及
- (b) 於本集團任何成員持有任何股權或權利(不論是否在法律上執行)以認購或以提名人予以認購本集團任何成員之證券。

以上專業人士已經出具及並沒有撤回彼等各自之書面同意以發刊本通函(包括信件及參考文件以彼等名字引用於文中)。

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師，於法律界擁有豐富經驗；
- (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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起計14日期間之一般辦公時間內，於本公司於香港之主要營業地點(地址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)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 載有本公司截至2015年、2016年及2017年3月31日止3年之經審核綜合財務報表之年報；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團有關可能收購事項之未經審核備考資產及負債表發出之函件，已收錄於本通函附錄三；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團有關可能出售事項之未經審核備考財務資料發出之函件，已收錄於本通函附錄四；
- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之重建價值之估值報告，全文已收錄於本通函附錄五；
- (f) 萊坊測計師行有限公司編製之現時使用價值之估值報告，全文已收錄於本通函附錄六；
- (g) 本附錄「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (i) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自最近期已刊發經審核賬目日期以來所刊發之各份通函；及
- (j) 本通函。

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2017年9月27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(「**大會**」)，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

- (1) 根據本公司日期2017年9月12日之通函所述，特此批准本公司按法院的命令於2017年9月29日以本公司董事會釐定的競投價拍賣(「**拍賣**」)位於香港銅鑼灣勿地臣街11及13號全幢大廈(「**勿地臣街樓宇**」)，收購香港銅鑼灣勿地臣街11號地下與閣樓(「**餘下單位**」)(「**可能收購事項**」)；及
- (2) 本公司董事會已獲授權行使本公司所有權力，並作出一切事宜和行為，並執行與拍賣會上勿地臣街樓宇(包括餘下單位)競投可取或適宜的所有文件(包括但不限於蓋印文件)(如認為需要)，如果競投成功，為可能收購事項。

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9月12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. 本公司將於2017年9月22日(星期五)至2017年9月27日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2017年9月21日(星期四)下午4時30分前，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樓作登記。
6. 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。
7. 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。