
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，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人，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)

**有關收購一間持有該等物業之公司
之非常重大收購事項**

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4至13頁。

本公司謹訂於2018年4月11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。

2018年3月15日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料.....	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 – 物業估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-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，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議或(倘若簽立)正式協議向賣方收購銷售權益
「聯繫人士」、「緊密聯繫人士」及「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「經審核完成賬目」	指	目標集團之經審核綜合財務報表，包括目標集團於目標集團目前財政年度起至完成日期止期間之損益及其他全面收益表
「董事會」	指	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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：616)
「完成」	指	根據臨時協議或(倘若簽立)正式協議完成收購事項
「完成日期」	指	完成(應於2018年4月30日作實)之日期
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大之本集團
「正式協議」	指	具有本通函「臨時協議－正式協議」一節賦予該詞之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「最後實際可行日期」	指	2018年3月9日(星期五)，即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
「獅皇」或「買方」	指	獅皇投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有形資產淨值」	指	目標集團旗下可迅速轉換為現金或等同現金(不包括該等物業、其他固定資產、無形資產及遞延稅項)之所有有形資產之總和(包括但不限於銀行現金及所有訂金及預付款)，減去目標集團於完成日期之所有負債(不包括銷售貸款、結欠該等物業之承押人之貸款)及撥備之總和
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「備考賬目」	指	目標集團於目標集團目前財政年度起至完成日期止期間之備考管理賬目
「該等物業」	指	目標公司持有之所有物業，包括香港告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位(總實用面積約11,316平方呎)及3樓329、330及331號車位
「物業1」	指	香港告士打道151號資本中心1201A室，即目標公司所持之該等物業之一
「物業2」	指	香港告士打道151號資本中心1202室，即目標公司所持之該等物業之一

釋 義

「臨時協議」	指	買方及賣方就收購事項於2018年1月11日訂立之臨時買賣協議
「銷售權益」	指	銷售股份及銷售貸款
「銷售貸款」	指	目標集團於完成時應付及結欠賣方及賣方之附屬公司(目標公司及該附屬公司除外)之股東貸款，該金額於截至2017年12月31日約為221,000,000港元
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	就考慮及酌情批准臨時協議、(倘若簽立)正式協議以及臨時協議及(倘若簽立)正式協議項下擬進行之交易而召開之本公司股東特別大會
「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
「該附屬公司」	指	駿佳國際集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「目標公司」	指	Empire Sail Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及該附屬公司之統稱
「賣方」	指	貴聯控股國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1008)



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：

**有關收購一間持有該等物業之公司
之非常重大收購事項**

緒言

茲提述本公司日期為2018年1月11日之公告。董事宣佈獅皇(本公司之全資附屬公司)訂立臨時協議，據此，(i)獅皇有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售權益(包括銷售股份及銷售貸款)，代價為295,000,000港元(可予調整)；及(ii)獅皇同意，待完成後，向賣方或其代名人授出一項售後回租租約，分別按每月256,240港元及62,559港元之租金回租物業1及物業2，自緊隨完成日期翌日起計為期兩年。

臨時協議

臨時協議之主要條款及條件概述如下：

收購該等物業

日期

2018年1月11日

訂約各方

- (1) 獅皇(本公司之全資附屬公司)，作為買方；及
- (2) 賣方。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項

買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售權益(包括銷售股份及銷售貸款)。銷售股份為目標公司之全部已發行股本。賣方應促使目標公司於完成日期或之前償還於該等物業之現有按揭下結欠之所有款項。於完成時，除銷售貸款及租金按金、已收預付款項及應計應付賬款(如有)之外，目標公司應無未償還借款或欠款。

目標公司為該等物業之唯一法定及實益擁有人，並持有該附屬公司之100%權益，而該附屬公司為一間投資控股公司，除向目標公司提供之一筆貸款外並無重大資產／負債。

代價及支付條款

收購事項之代價為295,000,000港元，可參照下文「臨時協議－代價調整」一節所載目標公司之有形資產淨值予以調整。

收購事項之代價由獅皇按以下方式支付：

- (i) 於簽署臨時協議時支付首筆訂金14,750,000港元；

董事會函件

- (ii) 於臨時協議日期起計 10 個曆日內支付進一步訂金 14,750,000 港元；及
- (iii) 於完成時支付收購事項代價之餘額 265,500,000 港元。

收購事項之代價(包括訂金)乃經買方與賣方公平磋商後釐定，並經參考由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司採用市場法評估之該等物業於 2017 年 12 月 31 日之估值 303,000,000 港元。

收購事項之訂金已由本集團以手頭現金結算，而餘額將以銀行融資撥付。

代價調整

賣方須於完成日期前至少五(5)日向買方提供備考賬目。

倘備考賬目所列示於完成日期之有形資產淨值多於或少於零，收購事項之代價須透過以下方式向上或向下調整(視乎情況而定)：

- (i) 加上備考賬目所列示目標集團之全部流動有形資產(包括但不限於銀行現金及所有訂金及預付款)；及
- (ii) 減去備考賬目所列示目標集團之全部負債(不包括銷售貸款、結欠該等物業之承押人之貸款)。

賣方須自完成日期起計 30 日內向買方提供經審核完成賬目。倘經審核完成賬目所列示有形資產淨值多於或少於備考賬目所列示有形資產淨值，買方或賣方(視乎情況而定)須自買方接獲經審核完成賬目之日起計 7 日內向對方支付差額。

售後回租物業1及物業2

獅皇同意，待完成後及於完成時，向賣方或其代名人授出一項售後回租租約，分別回租物業1及物業2，有關詳情如下：

業主：	買方
租戶：	賣方或其代名人
物業：	物業1 — 一個位於香港告士打道151號資本中心1201A室的辦公單位，總建築面積約為4,326平方呎 物業2 — 一個位於香港告士打道151號資本中心1202室的辦公單位，總建築面積約為1,565平方呎
租賃期：	自緊隨完成日期後翌日起計為期兩年
租金：	物業1 — 每月256,240港元 物業2 — 每月62,559港元
押金：	兩個月租金
終止通知：	於租賃期滿8個曆月或之後發出不少於4個月之書面通知（即最短租賃期為12個月）

上述租金乃經買方與賣方公平磋商並參考類型及面積相類似之鄰近物業之現行市價後釐定。

正式協議

於最後實際可行日期，賣方及買方仍在盡其合理努力就有關收購事項之正式協議（「正式協議」）之條款進行真誠磋商，且訂約雙方並未訂立正式協議。基於正在進行之磋商，董事預期正式協議之條款與臨時協議之條款不會有任何重大偏離。

臨時協議之先決條件

待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 買方已就目標集團之業務、財務、法律及所有其他方面完成其盡職調查並信納其結果；
- (b) 賣方應按照《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條促使目標公司證實及提供該等物業的妥善業權，並自行承擔費用；
- (c) 賣方於完成前根據臨時協議及(倘若簽立)正式協議作出之所有聲明、承諾及保證於所有重大方面仍為真實、準確、恰當及完整，且並無誤導成分；及
- (d) 本公司已根據上市規則就臨時協議、(倘若簽立)正式協議以及臨時協議(包括售後回租安排)及(倘若簽立)正式協議項下擬進行之交易獲股東批准。

倘若臨時協議之任何先決條件於完成日期或之前並未獲達成(或獲買方豁免，惟上文第(d)分條於任何情況下均不得獲豁免)，買方應有權取消臨時協議項下擬進行之交易，而賣方應於取消後的3個工作日內退還所有已付訂金及款項予買方，臨時協議應自動終止。倘若本公司於完成日期或之前未能取得股東批准，賣方應有權沒收首筆及進一步訂金作為違約賠償金，臨時協議或(倘若簽立)正式協議應予終止，且不再具有任何效力或效用。

倘若未能於完成日期或之前獲股東批准，訂金將被沒收。儘管如此，基於以下理由，董事會認為收購事項之條款(包括訂金安排)屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益：

- (a) 誠如本通函下文「該等物業之資料」一節所披露，該等物業位於灣仔商業區的黃金地段，交通網絡相當完善。此外，誠如本通函下文「收購事項之理由及裨益」一節所載，收購事項為本集團提供機遇，以擴闊其物業投資產品組合並實現多元化，以及為本集團產生穩定的租金收入，並可把握該等物業之升值潛力。在評估收購事項之潛在裨益時，董事

會已考慮獨立估值師對該等物業之估值，以及同一棟樓宇可供出售的餘下單位的報價及附近同等級別的整層寫字樓的近期交易價格；

- (b) 賣方提出及決意將訂金安排(包括沒收安排)作為收購事項之一項關鍵條款，而該安排乃經賣方與買方公平磋商後訂立。考慮到支付不可退還訂金符合香港類似物業交易之市場慣例，董事會認為，為確保收購事項順利進行，確實有必要訂立不可退還訂金之安排；
- (c) 董事會認為，由於Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司(合共持有本公司已發行股本約24.93%)已向本公司表示，彼等將會就於股東特別大會上提呈以批准臨時協議及其項下擬進行交易之決議案投贊成票，因此，訂金沒收風險相對較低；及
- (d) 由於訂金金額29,500,000港元低於本集團總資產之1%，董事會認為，沒收訂金(倘若作實)不會對本集團之財務狀況或現金流量造成重大不利影響。

印花稅及成本

賣方及買方應分別自行支付臨時協議及正式協議(倘若簽立)以及與之相關的所有交易所引致的法律成本及費用。轉讓銷售股份及銷售貸款時應付的所有印花稅應由買方承擔。

完成臨時協議

臨時協議規定，待收購事項之所有先決條件獲達成或獲豁免後(惟上文所載之股東批准不可獲豁免除外)，完成應於2018年4月30日作實。於完成後，目標公司及該附屬公司將分別成為本公司之全資附屬公司。

目標集團之資料

賣方為目標公司之唯一法定及實益擁有人，而目標公司持有該附屬公司之全部已發行股本。目標公司為該等物業之唯一法定及實益擁有人。目標集團之主要業務為物業投資及收取租金／許可費收入。該附屬公司主要從事物業投資。

誠如目標集團於2015年5月22日(目標公司之註冊成立日期)至2016年12月31日止期間之財務資料之摘要所述，目標集團於該期間之經審核除稅前虧損及除稅後虧損分別約為10,700,000港元及11,500,000港元(如附錄二所載)。

誠如目標集團於截至2017年12月31日止年度之財務資料之摘要所述，目標集團之經審核除稅前虧損及除稅後虧損均約為12,000,000港元(如附錄二所載)。目標集團於2017年12月31日之經審核綜合負債淨額約為23,500,000港元。

該等物業之資料

該等物業位於灣仔商業區的黃金地段—告士打道，坐享維多利亞港海景。鄰近發展項目主要包括商業樓宇及酒店，例如新銀集團中心及王子酒店等。該等物業的公共交通網絡相當完善，步行10分鐘即可抵達港鐵灣仔站。

該等物業擁有相當大的建築面積，在香港島實屬難覓，包括香港告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位(整層)(總實用面積約11,316平方呎)及3樓329、330及331號車位，而該中心為一幢25層高的辦公樓宇，設有3層停車場、一個商業平台及一個地庫。該辦公樓宇於1982年落成。

於最後實際可行日期，該等物業中的1201室(實用面積為4,326平方呎)受一項自2016年6月1日起生效的許可證所規限，每月許可證費用為10,000港元，而該等物業的餘下部分則由賣方佔用。該許可證將於完成時終止。

本公司管理層目前預期，香港商業物業市場於未來及完成後將會呈現上升趨勢，董事會擬出租該等物業，藉以為本集團產生穩定的租金收入。

收購事項之理由及裨益

本集團主要業務之一為物業投資。董事會相信收購事項符合本集團之投資策略，並為本集團提供機遇，以擴闊其物業投資產品組合並實現多元化，以及產生穩定的租金收入。鑒於目前商業物業市場的狀況，董事會亦預期該等物業將會升值。若物業市場出現機遇，董事可考慮出售其於該等物業的全部或部分權益，以釋放該等物業的價值。董事將不時對本集團的資產進行策略性檢討，致力為股東創造最理想的回報。

考慮到本公司目前的現金結餘及本公司其他發展項目的資金需求，收購事項之訂金已由本公司以現金結算，而收購事項代價之餘額將以銀行融資撥付。

董事會認為臨時協議(包括訂金安排)之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

本集團、買方及賣方之資料

本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。本集團目前在香港、新加坡和中國持有各種商業、工業和住宅物業。

獅皇為本公司之全資附屬公司，主要從事物業投資。

賣方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購事項之財務影響

盈利

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，收購事項之影響為虧損將減少約8,700,000港元。

資產及負債

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，收購事項之影響為(i)投資物業將增加約303,000,000港元；(ii)貿易及其他應收款項將增加約

董事會函件

200,000 港元；(iii) 現金儲備將減少約 296,900,000 港元；(iv) 貿易及其他應付款項將增加約 700,000 港元；及 (v) 應付稅項將增加約 800,000 港元。

上市規則之涵義

由於上市規則所載有關收購事項之一項適用百分比率超過 100%，故根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，須獲股東批准。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東及其緊密聯繫人士於收購事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

警告

收購事項須待本通函「臨時協議－臨時協議之先決條件」一節所載條件獲達成或豁免（倘適用）後，方告完成。因此，收購事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於 2018 年 4 月 11 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，藉以考慮及酌情批准（其中包括）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。

無論股東能否出席股東特別大會，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，股東仍可依願隨後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

暫停辦理股份過戶登記手續

為確認股東出席股東特別大會並在會上投票的資格，本公司將於2018年4月6日(星期五)至2018年4月11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2018年4月4日(星期三)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。

推薦建議

董事會認為臨時協議及其項下擬進行交易之條款實屬公平合理，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(其中包括)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額外資料。

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

2018年3月15日

1. 本集團財務概要

本集團之財務資料已刊載於下列中期報告及年報內：

截至六個月止	刊發中期報告之日期	頁數
2017年9月30日	2017年12月14日	27 – 64
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1214/LTN20171214320.pdf		

截至年度	刊發年報之日期	頁數
2017年3月31日	2017年6月15日	74 – 192
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0615/LTN20170615234.pdf		

2016年3月31日	2016年7月15日	61 – 157
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0715/LTN20160715298.pdf		
2015年3月31日	2015年7月21日	60 – 145
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721049.pdf		

2. 營運資金

董事認為，經考慮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經擴大集團之現有可動用銀行融資，在並無不可預見之情況下，經擴大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2018年1月31日，本集團有未償還銀行借款本金約1,035,000,000港元，均由本公司擔保並以本集團所擁有之若干物業（包括投資物業及持作出售發展物業（賬面總值分別約為981,300,000港元及1,531,500,000港元））作為抵押。

除上述所披露者及本集團內公司間之負債外，於2018年1月31日營業時間結束時，經擴大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、債權證、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. 經擴大集團財務及經營前景

經擴大集團將繼續集中發展現有主要業務：(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，並為經擴大集團帶來富有成果的增長。

於香港，儘管政府增加新辣招冷卻樓市，惟對物業市場影響只是短暫。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，經擴大集團將進一步擴展其主要業務並將其資源投放於貸款融資業務，預計此業務將繼續成為經擴大集團主要收入來源的一部分。

同時，我們亦將維持嚴謹的財務政策及審慎現金流管理，以確保經擴大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，該等經營策略可讓經擴大集團保持其競爭力及降低風險，從而確保經擴大集團可持續增長。

5. 重大變動

董事確認，自2017年3月31日(即本公司已刊發最近期經審核財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動，惟不包括於以下協議內披露者：

- (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，以每股股份配售價0.08港元配售本公司325,000,000股新股份；
- (ii) 本公司與佳豪發展有限公司(為永義國際集團有限公司(「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，有關發行本金為28,200,000港元之可換股票據，年票息率3厘，有權於2020年前以每股股份0.06港元之兌換價兌換股份；
- (iii) 作為買方的寶藝國際集團有限公司(為本公司之一間全資附屬公司)與賣方訂立日期為2017年8月14日之買賣協議，以代價11,500,000港元收購豐華工業大廈一樓工作坊A1；

- (iv) 作為買方的寶藝國際集團有限公司與賣方訂立日期為2017年8月15日之臨時買賣協議，以代價69,800,000港元收購豐華工業大廈地面工作坊D；
- (v) 寶藝國際集團有限公司與賣方訂立日期為2017年11月20日之買賣協議，有關以代價53,000,000港元收購豐華工業大廈地面工作坊A1；及
- (vi) 本公司與結好證券公司(為配售代理)訂立日期為2017年11月30日之配售協議，以每股股份配售價0.055港元配售本公司447,000,000股股份。

6. 本集團管理層討論及分析

本集團於截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個財政年度各年及截至2017年9月30日止六個月之管理層討論及分析載列如下。

截至2015年3月31日止年度

業務回顧

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11,484,000港元及7,772,000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日訂立的協議修訂，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獨立股東批准，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8個物業，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)。

財務回顧

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 2 次配售新股份，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，集資累計約 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。於本報告日期，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。

股本重組

第一次股本重組

於 2014 年 9 月 5 日，本公司公佈董事會建議進行股本重組 (「第一次股本重組」)，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；

- (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2014年10月20日舉行之股東特別大會取得股東就進行第一次股本重組之批准，而第一次股本重組已於2014年10月21日生效。有關第一次股本重組之進一步詳情載於本公司日期為2014年9月26日之通函。

第二次股本重組

於2015年2月2日，本公司公佈董事會建議進行股本重組（「第二次股本重組」），當中涉及：

- (a) 股份合併：將每20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0.20港元之合併股份；
- (b) 削減股本：(i) 將當時已發行合併股份每股面值中之0.19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0.20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0.20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1,000,000,000股合併股份）削減至10,000,000港元（分為1,000,000,000股每股面值0.01港元之經調整股份），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10,000,000港元（分為1,000,000,000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3月24日舉行之股東特別大會取得股東就進行第二次股本重組之批准，而第二次股本重組已於2015年3月25日生效。有關第二次股本重組之進一步詳情載於本公司日期為2015年3月2日之通函。

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。於本報告日期，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。於本報告日期，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。於本報告日期，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）。

2014年可換股票據詳情

於2014年4月3日及2014年8月29日，可換股票據（「2014年可換股票據」）附帶之兌換權已獲部分行使，金額分別為20,000,000港元及60,000,000港元，於兌換後合共122,869,707股兌換股份已獲發行。

根據2014年可換股票據之條款及條件內之調整條文，(i)由於於2014年6月18日完成配售65,200,000股配售股份，2014年可換股票據之兌換價由每股股份0.68港元獲調整至每股股份0.66港元，自2014年6月18日起生效；(ii)由於於2014年8月22日完成配售78,000,000股配售股份，2014年可換股票據之兌換價由每股股份0.66港元獲進一步調整至每股股份0.642港元，自2014年8月22日起生效；(iii)由於第一次股本重組以及第一次供股，2014年可換股票據之兌換價由每股股份0.642港元獲進一步調整至每股股份2.498港元，自2014年10月25日起生效；及(iv)由於第二次股本重組以及第二次供股，2014年可換股票據之兌換價由每股股份2.498港元獲進一步調整至每股股份10.65港元，自2015年3月31日起生效。

2014年可換股票據詳情概述如下：

2014年可換股票據持有人	:	佳豪發展有限公司
於本報告日期之未償還本金額	:	20,000,000 港元
發行日期	:	2014年3月27日
到期日	:	2019年3月27日
於本報告日期之兌換價	:	10.65 港元(可予調整)

佳豪發展有限公司於本公司173,229,147股股份中擁有權益，相當於本公司於本報告日期已發行股本約32.58%。當本金總額20,000,000港元之2014年可換股票據獲悉數兌換後，本公司將按現行兌換價每股股份10.65港元發行1,877,934股股份予佳豪發展有限公司。

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日訂立的協議修訂，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持有之全資附屬公司。

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為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。

報告期間後事項

- (i) 於2015年5月26日，本公司全資附屬公司Cherry Sky Investments Limited (「Cherry Sky」) (作為貸款人) 與借款人訂立提供貸款通知書，據此Cherry Sky已有條件同意借出最多70,000,000港元之計息貸款(「貸款」)予借款人，由提取日期起計為期12個月。貸款以股份押記及個人擔保作為抵押。借款人僅用貸款於償還其若干債務及餘額借貸予擔保人。
- (ii) 於2015年6月12日，本公司完成發行票面年息率2厘，本金總額為86,000,000港元之可換股票據(「2015年可換股票據」)予獨立第三方，到期日為2017年6月12日。2015年可換股票據可於發行日期後2年期間內任何時間，按初步兌換價每股兌換股份0.85港元(可予調整)兌換為本公司之普通股。發行2015年可換股票據所得款項淨額約85,900,000港元擬用作本集團之一般營運資金。

展望

美國正呈現復甦跡象。而中國2015年之國內生產總值增長則提質減速，目標為7%。但美國可能加息預期持續變化以及持續尋求達成凝聚共識的主權債務危機解決方案引致之信任危機亦會為宏觀經濟環境構成不明朗因素。儘管如此，中國、日本及歐元區的寬鬆貨幣政策可助環球經濟保持穩定。

持續遏抑樓市措施持續影響本地樓市。去年，樓盤銷售活動於政府進一步調節雙倍印花稅後便一直升溫。於2015年2月，政府公佈收緊按揭要求措施以期壓抑樓價。市場預期中小型二手住宅物業市場將會受到短期影響，而新盤市場不會受到影響。本集團對物業市場仍然充滿信心及持樂觀態度。

於勿地臣街項目方面，當董事認為合適時，本公司將考慮與位於香港銅鑼灣勿地臣街11號地面之物業業主展開磋商以收購該單位。至於延文禮士道項目方面，重建工程經已展開。預期該址將於大約4年發展為住宅物業。

由於原材料價格以及國內勞工成本的上漲，成衣行業仍然處於不利之競爭地位。去年，本集團成功提升與其主要客戶之營業額，然而，銷營成本仍相

對處於高位。本集團會竭盡所能加強其市場推廣策略以保持競爭力。預期於2015/16年來自本業務分部之營業額保持平穩表現。

展望2015/16年，本集團將專注物業發展業務，並尋找其他優良投資機會，為其股東創造更多財富。

截至2016年3月31日止年度

業務回顧

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之售賣令，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餘下

單位(「餘下單位」)作為重建之目的。現時本公司與餘下單位的業主正進行調解協商，售賣令或會於2016年年尾授出但需視乎(其中包括)餘下單位業主之回覆時間等情況而定。

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	(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	(0.14 港元)	100.04 港元	(100.18 港元)

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虧損、持作出售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合共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，分別集資合共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權益之百分比)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銷售股份和銷售貸款；(2) 139,000,000港元用於償還銀行借貸；(3) 30,000,000港元將用作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。

於本報告日期，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銷售股份及銷售貸款；(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)。

2014年可換股票據詳情

2014年可換股票據詳情概述如下：

可換股票據持有人	:	佳豪發展有限公司
於本報告日期之未償還本金額	:	20,000,000 港元
發行日期	:	2014年3月27日
到期日	:	2019年3月27日

於本報告日期之兌換價 : 22.72 港元(可予調整)

佳豪發展有限公司於本公司 363,781,194 股股份中擁有權益，相當於本公司於本報告日期已發行股本約 32.58%。當本金總額 20,000,000 港元之 2014 年可換股票據獲悉數兌換後，本公司將按現行兌換價每股股份 22.72 港元發行 880,281 股股份予佳豪發展有限公司。

2015 年可換股票據詳情

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 年可換股票據以初步兌換價每股 0.85 港元予獨立第三方 Madian Star Limited。

根據 2015 年可換股票據之條款及條件內之調整條文，(i) 由於股本重組以及供股，2015 年可換股票據之兌換價由每股股份 0.85 港元調整至每股股份 1.81 港元，自 2015 年 10 月 14 日起生效；(ii) 根據修訂契據，2015 年可換股票據之兌換價由每股股份 1.81 港元獲進一步調整至每股股份 0.33 港元，於 2016 年 1 月 7 日獲股東批准及於 2016 年 1 月 7 日起生效。

2015 年可換股票據詳情概述如下：

可換股票據持有人 : Madian Star Limited

於本報告日期之未償還本金額 : 86,000,000 港元

發行日期 : 2015 年 6 月 12 日

到期日 : 2017 年 6 月 12 日

於本報告日期之兌換價 : 0.33 港元(可予調整)

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銷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。

報告期間後之事項

Skill Master Investment Limited (本公司之全資附屬公司) 為買方，與獨立第三方為賣方於2016年6月13日及2016年6月20日分別訂立買賣協議及補充協議。根據該等協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售 Treasure Arts International Group Limited (「TAI」) 之全部已發行股本及股東貸款，代價合共為51,981,900港元。本交易之詳情已刊載於本公司日期為2016年6月13日之公告。本交易之完成須待2016年8月舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准；及於完成時TAI將成為本公司之附屬公司。TAI於2016年6月初與豐華工業大廈，位於香港九龍青山道646、648及648A號之20個物業單位業主已訂立20項臨時買賣協議。

展望

中國經濟於2015年之增長較政府目標之7%為少、中國及香港股市於過去數月持續下滑、美國加息步伐存在不明朗財務因素及歐洲經濟不穩定，預期會影響全球經濟前景。由於香港經濟表現與全球經濟及財務狀況息息相關，該等不明朗因素或會影響未來數月地產市場的氣氛。然而，隨著更多新項目以具競爭力的價格推出市場，以及剛性需求將帶動銷售，我們預期市場會保持暢旺。

本集團將繼續密切關注市場變化，繼續堅持穩步發展的原則，努力提高延文禮士道項目之發展，從而提高資產周轉速度。同時，本集團努力改善債務結構，對於管理模式和建設成本的調整項目的管理系統，以提升本集團的盈利能力。

採購及出口成衣業務的營業額繼續下降，由於客戶訂單轉移，微利和銷售下滑，董事會現正進一步評估這業務，並會採取適當的行動。

勿地臣街項目正在與餘下單位業主根據《土地(為重新發展而強制售賣)》條例正進行調解程序；而法院授出之售賣令可能於2016年9月授出。至於延文禮士道項目方面，地基工程已展開並將於2016年9月完成；及預期於2018年推出市場。

至於證券投資業務，本公司回顧其現有投資組合的表現和評估提供本公司其他投資機會的投資潛力。本公司應作出合適的投資決策，從而拓寬和以實現和／或優化預期回報及降低風險的看法而多元化其投資組合。

展望2016/2017年，本集團將專注物業發展業務及證券投資業務分部，並尋找其他優良投資機會，為其股東創造更多財富。

截至2017年3月31日止年度

業務回顧

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、新加坡及中國之物業。

(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		變動 千港元
	2017 千港元	2016 千港元	
收入	36,518	103,439	(66,921)
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	(32,911)	(30,429)	(2,482)
融資成本	(19,213)	(15,099)	(4,114)
除稅前虧損	(29,592)	(61,238)	31,646
稅項	2,965	(8,030)	10,995
本公司股東應佔本年度虧損	(26,627)	(69,268)	42,641
淨虧損率	(72.9%)	(67.0%)	(5.9%)
每股基本及攤薄虧損	(0.02 港元)	(0.14 港元)	0.12 港元

收入

截至2017年3月31日止年度，本集團收入較去年減少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業務分部之收入減少所致。

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，本公司與本公司主要股東佳豪發展有限公司(認購方)訂立認購協議，認購本公司發行之2017年可換股票據(「2017年可換

股票據」)，本金額為16,000,000港元。2017年可換股票據年票息率為3厘，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，配售代理人已同意根據特別授權向獨立投資者配售350,000,000股配售股份，配售價為每股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股供股股份及不多於5,808,955,200股供股股份，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，本公司與獨立第三方Able Merchant Limited(認購方)訂立認購協議，認購本公司發行之2016年可換股票據(「2016年可換股票據」)，本金額為50,000,000港元。2016年可換股票據年票息率為

2厘，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、投資機會及有關代價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。

已發行新股份

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，根據與配售代理人於2016年9月8日訂立之配售協議，以每股股份0.18港元的價格發行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，根據與配售代理人於2017年1月3日訂立之配售協議，以每股股份0.16港元的價格發行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)訂立了認購協議，以認購本公司會發出本金金額16,000,000港元的2017年可換股票據，為期5年，年息為3%，而每股股份兌換價為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11日
到期日	:	2022年5月11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，作為買方之本公司全資附屬公司Skill Master Investments Limited(「Skill Master」)與獨立第三方訂立買賣協議和補充協議，以代價51,981,900港元收購名為寶藝國際有限公司之投資控股公司。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」)單位的業主簽訂的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作為買方與獨立第三方訂立買賣協議，以收購名為Daily Leader Limited之投資控股公司，代價為64,525,000港元。其唯一的資產是與5個豐華大廈單位的業主訂立的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。董事認為承受貨幣波動之風險極微。

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所得資金提供資金。

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。

展望

本集團將繼續集中發展現有主要業務：(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，惟對物業市場影響只是短暫。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，本集團將進一步擴展其主要業務並將其資源投放於貸款融資業務，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。

我們相信，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。

截至2017年9月30日止六個月

業務回顧

於本期間，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

於本期間，投資物業所得之租金收入來自位於香港、新加坡及中國之物業。

(i) 物業投資

於本期間，物業投資分部之收入較2016期間之14,708,000港元增加9.8%至16,154,000港元，其中香港、中國及新加坡物業分別產生8,160,000港元、6,662,000港元及1,332,000港元。收入增加主要由於增購物業、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11座廠房及4座宿舍，總建築面積約為106,638平方米。

(ii) 物業發展

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。

勿地臣街項目

自2015年中旬，本集團為香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號之非工業樓宇14個單位中之12個單位(「勿地臣街樓宇」)的業主及已於2015年申請出售勿地臣街樓宇的所有不可分割份數，以收購另外2個餘下單位(「餘下單位」)作重建用途。於2017年7月31日，土地審裁處發出以拍賣出售之命令，並釐定全幢勿地臣街樓宇之底價為441,000,000港元。拍賣於2017年9月29日舉行，本集團成功競投。由於餘下單位的價值佔競投價42%，而最終競投價為441,000,000港元，因此本集團收購餘下單位之代價為185,220,000港元

(即最終競投價之42%)。本交易已於2017年9月27日獲本公司股東批准，並已於2017年10月30日完成。交易詳情載於本公司日期為2017年9月12日之通函內。

(iii) 證券投資

本集團的策略是維持證券組合多樣化，以減少任何單一證券的價格波動之影響。

於2017年9月30日，本集團持有買賣證券合共4,397,000港元，與於2017年3月31日之4,505,000港元相比較，減少2.4%。此乃由於(1)於本期間購入買賣證券2,498,000港元；(2)於2017年9月30日成本或公平值為1,377,000港元的買賣證券於本期間出售及(3)買賣證券之市場價值淨減少1,229,000港元。此分部於本期間內錄得虧損1,828,000港元(2016期間：虧損9,641,000港元)。

金融工具之公平值計量於2017年9月30日分析如下：

	於2017年 9月30日 (未經審核) 千港元	於2017年 3月31日 (經審核) 千港元
可供出售投資	174,210	158,541
持作買賣投資	4,397	4,505

(iv) 貸款融資

於本期間，本分部錄得營業額8,718,000港元(2016期間：1,676,000港元)較2016期間增加420.2%。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2017年9月30日，本集團之資產總額為3,573,689,000港元(2017年3月31日：3,407,650,000港元)。財政資源方面，於2017年9月30日，本集團之銀行結存及現金總額為343,822,000港元(2017年3月31日：513,490,000港元)。

於本期間，本公司共集資(扣除開支)約69,900,000港元，因此本集團的資本基礎得到了加強。本公司於2017年7月完成股份配售(約25,700,000港元)，及於2017年5月及9月分別發行2份可換股票據合共淨額約為43,300,000港元。

於2017年9月30日，本集團之銀行借貸總額為808,868,000港元(2017年3月31日：779,700,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東權益之百分比)約為0.32(2017年3月31日：0.32)。於2017年9月30日，本集團之流動比率為3.5(2017年3月31日：3.4)。

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。

集資

- (i) 於2017年3月1日，本公司與本公司主要股東佳豪發展有限公司(認購方)訂立認購協議，認購本公司發行之2017年可換股票據(「**2017年可換股票據－1**」)，本金總額為16,000,000港元。2017年可換股票據－1年票息率為3厘，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，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。於本報告日期，所有所得款項淨額已根據預期用途全部利用－(1) 9,200,000港元用於償還銀行貸款及利息；及(2) 6,300,000港元用於支付一般營運開支。
- (ii) 於2017年7月3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，配售代理已同意根據一般授權向獨立投資者配售325,000,000股配售股份，配售價為每股0.08港元，配售股份將根據本公司於2017年4月26日舉行之股東特別大會上由獨立股東通過之決議案授予董事。該配售於2017年7月19日完成，全部325,000,000股配售股份已成功配售。所得款項淨額約為25,740,000港元，擬用於收購勿地臣街樓宇之餘下單位。於本報告日期，所有所得款項淨額已根據預期用途全部應用。
- (iii) 於2017年8月7日，本公司與本公司主要股東佳豪發展有限公司(認購方)訂立認購協議，認購本公司發行之可換股票據(「**2017年可換股票據－2**」)，本金總額為28,200,000港元。2017年可換股票據－2年票息率為3厘，年期為3年，每股兌換價為0.06港元。該交易於2017年9月18日由本公司獨立

股東批准，可換股票據證書已於2017年9月26日發行。所得款項淨額約為27,800,000港元，擬用於購置勿地臣街樓宇之餘下單位。於本報告日期，所得款項全部用作收購勿地臣街樓宇之餘下單位。另外，於2017年10月18日，佳豪發展有限公司行使2017年可換股票據－2之兌換權，以16,920,000港元附帶於可換股票據之兌換權已獲部分行使，並於2017年10月18日發行及配發本公司282,000,000股兌換股份。

於2017年9月30日，本公司已發行普通股股份總數為2,236,832,059股(2017年3月31日：1,911,832,059股)。

可換股票據詳情

2015年可換股票據(「2015年可換股票據」)

根據2017年3月1日的第二份修訂契據有關2015年可換股票據之條款作出之修訂及根據股東於2017年4月26日之批准，分別修訂行使期為7年及兌換價為每股兌換股份0.16港元；及利率修訂為每年3厘及按每半年期末支付一次。

2015年可換股票據詳情概述如下：

2015年可換股票據持有人	:	Madian Star Limited
本金金額	:	86,000,000 港元
發行日期	:	2015年6月12日
到期日	:	2022年6月12日
兌換價	:	0.16 港元(可予調整)

2017年可換股票據－1

2017年可換股票據－1詳情概述如下：

2017年可換股票據－1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11日
到期日	:	2022年5月11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。

2017年可換股票據－2

2017年可換股票據－2詳情概述如下：

2017年可換股票據－2持有人	:	佳豪發展有限公司
本金金額	:	28,200,000 港元
發行日期	:	2017年9月26日
到期日	:	2020年9月26日
兌換價	:	0.06 港元(可予調整)

於2017年10月18日，佳豪發展有限公司行使2017年可換股票據－2附帶之兌換權，以16,920,000港元行使部份兌換權並於2017年10月18日發行及配發本公司282,000,000股兌換股份。

資產抵押

於2017年9月30日，本集團之銀行借貸為808,868,000港元(2017年3月31日：779,700,000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為1,480,658,000港元(2017年3月31日：1,383,741,000港元)作為抵押。

重大收購及出售

收購豐華大廈

於2017年9月26日，本集團擁有位於香港九龍青山道646號、648及648A號豐華工業大廈(「豐華大廈」)的32個單位中之26個單位(包括AP公共部分)。該26個單位佔全幢豐華大廈不可分割份數之96/120份，佔豐華大廈不可分割份數80%(按香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3(1)條所計算)。

作為買方的寶藝國際集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「寶藝國際」)，分別於2017年8月14日及8月15日，與各賣方(獨立第三方)訂立買賣協議及臨時協議，據此(其中包括)，寶藝國際有條件同意收購及賣方同意出售豐華大廈的2個單位，總代價為81,300,000港元。本交易已於2017年10月23日獲

本公司股東批准，並於2017年11月中旬完成收購。這次收購事項將有助本集團鋪路收購豐華大廈之餘下單位，然後重新發展豐華大廈地盤為一幢綜合商業大廈。收購詳情載於本公司日期為2017年9月29日之通函內。

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。本交易已於2017年6月5日獲本公司股東批准，並於2017年6月完成收購。收購詳情載於本公司日期為2017年5月12日之通函。

除上文所述外，於本期間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港元、新加坡元及人民幣為主。於本期間，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。董事認為承受貨幣波動之風險極微。

或然負債

於2017年9月30日，本集團並無任何重大或然負債(2017年3月31日：無)。

資本開支及資本承擔

於本期間，本集團共投資1,120,000港元(2016期間：無)購置物業、廠房及設備，並動用10,519,000港元(2016期間：8,525,000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所得資金提供資金。

於2017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23,779,000港元(2017年3月31日：9,842,000港元)。

投資物業之公平值變動

於本期間，投資物業之公平值變動產生之收益為2,013,000港元(2016期間：虧損22,793,000港元)。

融資成本

融資成本為16,258,000港元，相比2016期間8,053,000港元，本期間增加8,205,000港元或101.9%，其中9,567,000港元(2016期間：5,981,000港元)為可換股票據之實際利息支出。

僱員

於2017年9月30日，本集團共有36名員工(2016年：26名)。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。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵員工。

展望

儘管香港政府增加新辣招冷卻樓市，惟對物業市場影響只是短暫。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，帶動一手物業市場氣氛，買家入市信心仍然強勁。因此，本集團將繼續尋求經常性收入及資本增值的潛在投資物業。

此外，本集團將進一步擴展其主要業務並將其資源投放於貸款融資業務，預計此業務將繼續成為本集團主要收入來源的一部分。

展望未來，本集團2017年下半年的核心收入將主要來自其物業投資，本集團預期在香港、中國及新加坡之物業投資項目將繼續在2017年下半年造就穩定的收入。



香港灣仔告士打道128號
祥豐大廈14樓F室

2018年3月15日

Eminence Enterprise Limited

董事會

香港九龍長沙灣青山道481-483號

香港紗廠第6期A座7樓

敬啟者：

引言

以下載列吾等有關帝航有限公司(「目標公司」或「持有該等物業之公司」)及其附屬公司駿佳國際集團有限公司(合稱,「目標集團」)之財務資料報告,列載於第II-4至第II-25頁,當中包括於2016年12月31日及2017年12月31日之綜合財務狀況表,及自2015年5月22日(註冊成立日期)至2016年12月31日期間及2017年12月31日年度(「相關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及其重要會計政策,連同其附註(「歷史財務資料」)之報告。列載於第II-4至第II-25頁之財務狀況表組成了此完整報告,以供載入Eminence Enterprise Limited(「貴公司」)於2018年3月15日刊發(「通函」)有關 貴公司就有關收購一間持有該等物業之公司之非常重大收購事項。

董事對歷史財務資料責任

董事對編製歷史財務資料內容負責,包括根據載列於附註II歷史財務資料所編輯及陳述,給出真實和公平的觀點,以及董事認為必要之內部監控,以使所編製之相關歷史財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

會計師之責任

吾等之責任是表達吾等對相關歷史財務資料之意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等進行之工作是根據香港會計師公會所發報香港投資通函呈報準則200號「投資通函中的歷史財務資料之會計師報告」。這些標準要求我們遵守道德規範，規劃及執行工作，以合理確定此等歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作包括獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料之憑證。所選定之程序取決於會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，會計師考慮該公司編製真實而公平歷史財務資料之相關內部監控，編製及列載於附註II歷史財務資料以便設計適當之程序，但並非為對實體之內部監控之效能發表意見。審查亦包括評估公司所採用之會計政策之合適性及由董事所作出之會計評估之合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之證據憑證是充足和適當地為我們提供之意見基礎。

吾等認為，就本會計師報告及下文所載之呈列基準而言，按照附註II歷史財務資料編製及呈列，已根據香港財務報告準則真實而公平地反映目標公司及目標集團於2016年12月31日及2017年12月31日之業務狀況，以及目標集團於相關期間之業績及現金流量。

報告事項基於「聯交所主板證券上市規則」及「公司(清盤及雜項條文)」條例

調整

歷史財務資料是根據第II-9頁所定義之歷史財務報表進行了必要的調整後所陳述。

股息

根據歷史財務資料附註 12，指出目標公司並無於相關期間派發股息。

華恩會計師事務所有限公司

執業會計師

吳麗文

執業證書編號 P03518

謹啟

香港

2018年3月15日

I. 歷史財務資料

綜合損益及其他全面收益表

		由2015年 5月22日 2017年（註冊成立日） 12月 至2016年 31日止年度 12月31日	
	附註	港元	港元
營業額	7	120,000	160,000
其他收入–雜項收入		–	9,700
一般及營運開支		<u>(12,147,907)</u>	<u>(10,847,879)</u>
稅前虧損	8	(12,027,907)	(10,678,179)
所得稅費用	10	<u>–</u>	<u>(800,146)</u>
本年／期內淨虧損及全面支出		<u><u>(12,027,907)</u></u>	<u><u>(11,478,325)</u></u>
每股基本虧損	11	<u><u>(120,279)</u></u>	<u><u>(114,783)</u></u>

綜合財務狀況表

		2017年 12月31日止 港元	2016年 12月31日止 港元
	附註		
非流動資產			
物業，廠房及設備	13	<u>197,937,336</u>	<u>212,544,893</u>
非流動資產總額		<u>197,937,336</u>	<u>212,544,893</u>
流動資產			
應收最終控股公司 已付按金	14	<u>284,675</u> <u>164,475</u>	193,575 <u>164,475</u>
流動資產總額		<u>449,150</u>	<u>358,050</u>
流動負債			
應付聯屬公司 其他應付款和應計款項 應繳稅款	15	(221,052,797) (39,000) <u>(800,146)</u>	(223,543,952) (36,395) <u>(800,146)</u>
流動負債總額		<u>(221,891,943)</u>	<u>(224,380,493)</u>
流動負債淨值		<u>(221,442,793)</u>	<u>(224,022,443)</u>
淨負債		<u>(23,505,457)</u>	<u>(11,477,550)</u>
資產不足			
股本 累積虧損	16	775 <u>(23,506,232)</u>	775 <u>(11,478,325)</u>
資產不足總額		<u>(23,505,457)</u>	<u>(11,477,550)</u>

綜合權益變動表

	股本 港元	累積虧損 港元	總計 港元
註冊成立日所發行之股份	775	–	775
虧損淨額及全面支出由2015年5月22日 (註冊成立日)至2016年12月31日	<u>–</u>	<u>(11,478,325)</u>	<u>(11,478,325)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	775	(11,478,325)	(11,477,550)
虧損淨額及全面支出截至 2017年12月31日止年度	<u>–</u>	<u>(12,027,907)</u>	<u>(12,027,907)</u>
於2017年12月31日	<u><u>775</u></u>	<u><u>(23,506,232)</u></u>	<u><u>(23,505,457)</u></u>

綜合現金流量表

		由2015年 5月22日 2017年(註冊成立日) 12月 31日止年度 港元		至2016年 12月31日 港元	
	附註				
來自經營業務之現金流量					
稅前虧損		(12,027,907)		(10,678,179)	
調整：					
出售物業、廠房及機器的虧損	8	4,338,673		–	
折舊	8&13	7,768,884		10,796,013	
營運資金變動前之經營溢利		79,650		117,834	
增加應收最終控股公司		(91,100)		(193,575)	
減少已付按金及預付款項		–		56,867	
增加其他應付款項和應計款項		2,605		26,695	
(用於)／來自經營業務之現金淨額		(8,845)		7,821	
來自投資活動之現金流量					
收購物業、廠房及機器之已付金額		–		(17,440,906)	
通過收購附屬公司收購資產之現金流 支出淨額	20	–		(206,111,642)	
用於投資活動之現金淨額		–		(223,552,548)	
來自融資活動之現金流量					
註冊成立日發行之普通股		–		775	
增加應付聯屬公司		8,845		223,543,952	
來自融資活動之現金淨額		8,845		223,544,727	

	由2015年 5月22日 2017年（註冊成立日） 12月 至2016年 31日止年度 12月31日 港元 港元	
現金及等同現金增加(減少)淨額 年/期初現金及等同現金	—	—
年/期末現金及等同現金	—	—
現金及等同現金之結餘分析 現金及銀行結餘	—	—

II. 歷史財務資料附註

1. 一般事項

帝航有限公司(「目標公司」)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任私人公司，其註冊辦事處位於 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。於相關期間，目標集團之主要業務為持有物業以賺取許可費用，目標集團持有單位位於香港告士打道 151 號資本中心(統稱「物業」)，物業資料如下：

- 位於 12 樓 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 及 09 號辦公單位(總可銷售面積約 11,316 平方尺)；及
- 3 樓停車場編號 329, 330 及 331 之車位。

於 2018 年 1 月 11 日，Lion Capital Investment Limited(「Lion Capital」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司)訂立臨時買賣協議，據此

- (i) Lion Capital 有條件地同意購買及 Brilliant Circle Holdings International Limited (聯交所上市編號：1008) (「BCHIL」，一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市) 已有條件同意出售目標公司之全部已發行股本(「銷售股份」)以及目標集團對 BCHIL 及 BCHIL 之子公司(目標公司及其子公司除外)(「銷售貸款」)於收購完成時(「銷售權益」)應付之股東貸款，作價為 295 百萬港元(可調整)；及
- (ii) Lion Capital 同意，於完成收購事項，向 BCHIL 或其代理人提供位於香港告士打道 151 號資本中心單位 1201A(「物業 1」)及單位 1202(「物業 2」)分別以每月 256,240 港元及 62,559 港元為期 2 年之租約，租約期由完成收購後翌日開始。Lion Capital 為 Eminence Enterprise Limited (聯交所上市編號：616) 之全資附屬公司，Eminence Enterprise Limited「公司」於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港交易所主板上市。

收購事項之正式協議於本報告日期之後但在完成收購日期前簽署，完成日期預期於 2018 年 4 月 30 日完成，而本公司隨後成為目標公司的最終控股公司。

2. 歷史財務資料之編製基準

本報告之歷史財務資料乃根據目標集團於 2015 年 5 月 22 日(註冊成立日期)至 2016 年 12 月 31 日止期間之經審核財務報表(「對上公佈之財務報表」)及目標集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度之未經審核管理賬目。對上公佈之財務報表由 Lee, Au & Co., Certified Public Accountants 審核，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港中小型實體財務報告準則(「中小型企業財務報告準則」)(「歷史財務報表」)。

就編製及呈列相關期間之歷史財務資料而言，目標集團在整個相關期間內已一貫採用香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋。

歷史財務資料以港元(「港元」)列值及除非另有說明，否則所有數值都舍入至最接近港元值。

而BCHIL將於收購完成前繼續為目標集團融資，公司亦同意持續向目標集團提供充裕資金，全數應付其可見將來及自收購完成日起計未來12個月之財務責任，故董事故此相信目標集團將可在可見將來應付其到期財務責任，並可以持續經營基準營運。故此，相關歷史財務資料已按持續經營編製。

3. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

目標集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約及相關修定收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改善 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	於香港財務報告準則第4號「保險合約」應用香港財務報告準則第9號 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特性 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ⁴
香港會計準則第28號	聯營公司及合資企業長期投資 ²
香港會計準則第40號	投資物業轉讓 ¹
HK(IFRIC)-Interpretation 22	外幣交易及預付代價 ¹
HK(IFRIC)-Interpretation 23	處理不確定性之 ² 所得稅

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待確定日期或之後開始的年度期間生效。

董事預期應用新增及經修訂之香港財務報告準則應不會對目標集團日後的綜合財務報告的有重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料已按歷史成本法及根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)編製。歷史成本一般以換取貨物及服務之代價公平值為根據。

公平值指於計量日市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。在估算一項資產或負債之公平值時，倘於計量日期市場參與者在定價時將資產或負債特點納入考量，則目標集團亦會考量相關資產或負債特點。該等綜合財務報表內計量及／或披露之公平值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號(「股份支付計量」)範圍內之以股份支付款項之交易、香港財務報告準則第17號(「租賃」)範圍內之租賃交易除外，其計量與公平值存在若干相似之處但並非公平值，例如香港會計準則第2號(「存貨」)之可變現淨值或香港會計準則第36號(「資產減值」)之使用價值。

非金融資產的公允價值計量，考慮了市場參與者通過使用資產的最高和最佳使用來產生經濟利益的能力，或者將其出售給另一個市場參與者，該市場參與者將使用資產的最高和最佳使用。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量之重要性，公平值計量可分類為第1級、第2級及第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據指實體於計量日可識別之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2級輸入指除包括在第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債；及
- 第3級輸入數據指資產或負債之不可觀察數據。

主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司之財務報表。取得目標控制權當：

- 可對投資對象行使權力；
- 就來自參與投資對象之可變回報中承受風險或享有權利；及
- 有能力行使權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素之一項或以上出現變動，目標集團將重新評估其是否取得投資對象之控制權。

倘目標集團於投資對象之投票權少於大多數時，當投票權足以賦予目標集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務，目標集團仍可對投資對象行使權力。在評估目標集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，目標集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 目標集團持有投票權之規模，相對其他投票權持有人所持投票權之規模及分散度；
- 目標集團或其他投票權持有人持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 任何額外事實及情況表明於需要作出決定時，目標集團是否享有現有以掌控相關活動，包括於過往股東會議上之投票方式。

綜合附屬公司於目標集團取得控制附屬公司時開始並於目標集團失去控制附屬公司時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司之收入及開支，會由目標集團取得控制之日期直至目標集團終止控制附屬公司之日期包括在綜合損益及其他全面收益表內。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以使其會計政策與目標集團之會計政策一致。

所有有關目標集團成員間之交易，集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時全面撇銷。

業務合併

收購業務以收購法入賬。於業務合併中之代價轉讓以公平值計量，即計算於收購期目標集團轉讓資產之公平值、目標集團承擔收購對象前擁有人之負債以及目標集團為換取收購對象之控制而發行之股本權益之總和。收購產生之相關成本一般於損益確認。

於收購日期，已收購可辨識之資產及承擔之負債以其公平值確認，除外者為：

- 遞延稅項資產或負債，及僱員福利安排相關的資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與收購對象之股份支付安排或為取代收購對象之股份支付安排而訂立之本集團股份支付安排有關的負債或權益工具，於收購日期按香港財務報告準則第2號「股份支付計量」；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持有出售非流動資產及已終止經營業務」分類為持有出售資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽以轉讓代價、收購對象之任何非控股權益金額、及收購方之前已持有收購對象之股本權益（如有）之總和超過於收購日期可辨識之所收購資產及承擔負債之淨額之價值計量。倘經重新評估後，可辨識之所收購資產及承擔負債之淨額超過轉讓代價、收購對象之任何非控股權益之金額、及收購方之前已持有收購對象權益之公平值（如有）之總和，超過之價值隨即於損益確認為一項協議收購收益。

收購不構成業務的附屬公司

倘目標集團收購一組並非構成業務之資產，目標集團將按購買價先分配至金融資產及金融負債，以各自之公平值確認及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，然後將購買價款的餘額按購買日的相對公允價值計入其他單項可辨認資產和負債。這樣的交易不會產生商譽或收購收益。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量及為日常業務中之貨品銷售及服務提供之扣除折扣後之應收金額。

收益會被確認當收益之金額能可靠地計量；當涉及交易之未來經濟效益可能流入目標集團及有關目標集團各項業務之特定條件附合時。

- 許可費收入在提供相關服務時予以確認。

借貸成本

沒有分配至指定資產之借貸成本在產生之相關期間於損益中確認。

外幣

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差異，於該等差異產生相關期間之損益中確認。因結算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差異，將包括在相關期間之損益中。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按相關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所呈報之「稅前溢利」不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支及無須課稅或不獲扣稅之項目。目標集團之當期稅項採用於相關期間期末時已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額而確認之稅項。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般會確認所有可扣減臨時差額而僅以可能出現之可利用臨時差額扣稅的應課稅溢利為限。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因而初次確認其他資產及負債所引致之臨時差額不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債會確認關連於附屬公司之投資而引致之應課稅臨時差額，惟若目標集團可控制臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。有關該等投資之可扣減臨時差額所引致之遞延稅項資產，只會在有足夠應課稅溢利以動用臨時差額利益及預計其於可見未撥回之情況下才確認。

遞延稅項資產之賬面值於相關期間期末作出檢討，並作出調減直至沒有可能有足夠應課稅溢利以恢復全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清還負債或變現資產時之稅率計量，並根據於相關期間期末已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映本集團預計於相關期間期末，收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。

就計量利用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等業之賬面值乃假設通過售全數收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團之業務模式（其業務目標乃隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售）內持有時，有關假設會被推翻。

流動及遞延稅項於損益中確認，惟項目於其他全面收益或直接於權益中確認者除外，相關之流動及遞延稅項亦需分別於其他全面收益或直接於權益中確認。當流動稅項或遞延稅項於業務合併中初次入賬時出現，其稅務影響包括在業務合併中入賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，乃按成本扣減其後之累計折舊及累計減值虧損（如有）於財務狀況表列賬。

確認折舊以撇銷物業、廠房及設備之成本於其估計可使用年期減去剩餘價值，使用直線法。估計可使用年期，剩餘價值及折舊方法於相關期間期末審閱，並按預期基準將任何估計轉變之影響列賬。

一項物業、廠房及設備於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。出售棄用一項物業、廠房及設備時所產生之任何收益或虧損乃以所得款項售出額與該資產之賬面值之差額計算及於損益確認。

金融工具

於某集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初次按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外）而直接產生之交易成本於初次確認時金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（按適用者）。因購入按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

目標集團之金融資產被分為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的，並於初次確認時釐定。所有常規買賣之金融資產以交易日期基準確認或取消確認。常規買賣乃指按市場規則或慣例所訂立之時間內進行之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本以及分配相關期間利息收入之方法。實際利率是可準確透過金融資產的預計可用年期或（倘適用）在較短期間內對估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及點子、交易成本及其他溢價或折價）折算至初次確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生金融資產，沒有於活躍市場報價。貸款及應收款項（包括已付按金及應收最終控股公司款項）均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（見金融資產減值之會計政策如下）。

金融資產減值

在相關期間末期會評估金融資產是否有任何減值跡象。金融資產於初次確認後，如出現一項或多項事件顯示金融資產出現減值之客觀證據，代表金融資產之估計未來現金流量已受到影響，金融資產需考慮減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違約，如不履行或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人很有可能將宣告破產或進行財務重組；或
- 因財務困難引致金融資產之活躍市場消失。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值與金融資產之原本實際利率折算之估計未來現金流量現值之差額計量。

除貿易應收款項，應收款項及應收貸款之賬面值通過撥備賬而減少外，所有金融資產之賬面值通過金融資產之減值虧損而直接減少。撥備賬之賬面值的變動於損益中確認。當一項貿易及其他應收款項或應收貸款認為不能收回時，則於撥備賬撤銷。過往撤銷的金額於其後收回時計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，如於往後期間，減值虧損金額減少及有關減少可客觀地聯繫到已確認減值虧損後所發生之事件，則過往確認之減值虧損於損益中撥回，惟有關資產於撥回減值當日之賬面值不得超逾沒有確認減值下之攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體發行之債項及股本工具按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為於扣除其所有負債後仍證明目標集團之資產有剩餘權益之任何合約。由目標集團發行之股本工具按收取之所得款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

金融負債(包括應付聯屬公司款項、其他應付款項和應計款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配利息開支於相關期間的方法。實際利率是可準確透過金融負債之預計年期或(倘適用)較短期間內對估計未來現金付款(包括所有已付或已收並構成實際利率整體之費用及點子、交易成本及其他溢價或折價)折算至負債於初次確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

取消確認

當從資產收取現金流量之權利已到期時或，金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則取消確認金融資產。

於取消金融資產確認時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收益確認之累計收益或虧損之總和差額於損益中確認。

目標集團於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時，金融負債乃予以取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

減值

於相關期間期末，目標集團審閱其資產及有使用年限之資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，將估計資產之可收回金額以釐定其減值虧損程度(如有)。倘不可能估計個別資產之可收回金額時，目標集團則估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘有認為合理及一致的分配基準可被辨識，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，否則會被分配至最小之現金產生單位組合，當中有辨識為合理及一致的分配基準。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值之較高者。評估使用價值時，乃使用能反映現行市場所評估金錢之時間價值之稅前貼現率折算至其現在價值，而該資產之預計未來現金流量則未有調整其特定風險。

倘一項資產(或收益產生單位)之估計可收回金額低於其賬面值，則該資產(或收益產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，該項資產(或收益產生單位)之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若該資產(或收益產生單位)於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即於損益內確認。

關連人士

在下列情況下，一方即被視為與目標集團有關：

(1) 該方為一名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：

- (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理人員；

或

(2) 倘任何以下條件適用，則該方為一實體：

- (i) 該實體及目標集團為同一集團之成員公司；

- (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及目標集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制；及
- (vii) (1)(i)所識別人土對該實體行使重大影響力，或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員。

5. 重大會計判斷及估計不明確因素之主要來源

在應用附註4所述之目標集團會計政策時，董事須就無法來自其他來源清楚得悉資產及負債之賬面值而作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素。實際結果可能有異於此等估計。

就估計及相關假設而作出持續檢討。如會計估計之修改僅影響該期間，修改將於修改估計之期間確認，如修改影響本期間及未來期間，則於修改期間及未來期間確認。

不確定估計之主要來源

以下為有關未來之主要假設，以及於相關期間期末之其他不確定估計之主要來源，該等估計存在可能導致有關資產及負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之重大風險。

使用壽命及物業，廠房及設備的減值

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及已識別減值虧損列賬。可使用年期的估計影響每年折舊費用水平的記錄。物業、廠房及設備根據具體資產或類似資產組別進行評估。這一過程要求管理層對每一項資產或一組資產所產生的未來現金流量進行估計。對於評估過程中出現減值的情況，相關資產的賬面價值減記至可收回金額，所減少金額記入綜合損益表。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。於2017年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值為197,937,336港元(2016年：212,544,893港元)。於有關期間並無確認減值。

6. 資本管理

為確保目標集團可繼續持續經營，目標集團對其資本實行管理，透過使債項及股本結餘達致最佳平衡而為利益相關者爭取得最高回報。目標集團之整體策略與整個相關期間內策略相同。

目標集團之資本架構包含債務淨額，當中包括於附註15披露之應付聯屬公司之款項及目標集團擁有人應佔權益。

目標集團董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，目標集團董事考慮資金之成本及相關風險。根據目標集團董事之推薦建議，目標集團會透過發行新股份及發行新債項來平衡其整體資本架構。

此外，BCHIL 將於收購完成前繼續為目標集團融資，而本公司亦願意提供充足現金及權益支持，以應付維持目標集團自收購完成日起計未來 12 個月持續經營之每日營運所需。

金融工具

金融工具之類別

	2017年 12月31日 港元	2016年 12月31日 港元
金融資產		
應收最終控股公司	284,675	193,575
已付按金	164,475	164,475
	<u> </u>	<u> </u>
金融負債		
應付聯屬公司	221,052,797	223,543,952
其他應付款項和應款項目	39,000	36,395
	<u> </u>	<u> </u>

財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括應收最終控股公司及應付聯屬公司之款項。該等金融工具之詳情已分別披露於附註 14 及 15 內。而該等金融工具涉及之風險以及降低該等風險之政策則載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保適時及有效地採取適當措施。

流動資金風險

目標集團倚賴股東作為其重大流動資金來源。BCHIL 將於收購完成前繼續為目標集團融資，而本公司亦已同意持續為目標集團提供足夠資金，使其可全面應付於可見將來到期之財務責任及維持目標集團於未來 12 個月由收購完成日起計繼續運作，公司董事故此相信目標集團將可應付其於可見將來到期之財務責任，並能夠按持續基準經營。

所有金融負債均為無息計算，其到期日期在一年內或按要求。

貨幣風險

目標集團所有貨幣資產及負債均以港元計值，故目標集團的匯率風險並不重大。

利率風險

目標集團並無重大的計息資產及負債，故目標集團面臨的利率風險極微。

公平值

金融資產及金融負債之公平值按普遍接受之定價模式，根據折現現金流量分析而釐定。

董事認為，以攤銷成本記錄於歷史財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其相關之公平值相近。

7. 營業額

	2017年 12月 31日止年度 港元	由2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日 港元
許可費收入	<u>120,000</u>	<u>160,000</u>

8. 稅前虧損

目標集團除稅前虧損已扣除：

	2017年 12月 31日止年度 港元	由2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日 港元
審計師報酬	29,000	27,800
折舊	7,768,884	10,796,013
出售物業，廠房及設備的虧損	<u>4,338,673</u>	<u>—</u>

9. 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

目標公司在相關期間僅有兩名董事。

於相關期間，概無向公司董事支付任何酬金，而董事亦概無於相關期間放棄任何酬金。

(ii) 僱員酬金

目標集團概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

10. 稅項

	2017年 12月 31日止年度 港元	由2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日 港元
本年／期稅項	—	820,146
優惠稅率所得稅	—	(20,000)
所得稅費用	<u>—</u>	<u>800,146</u>

由於目標集團於期內並無應課稅溢利，故截至2017年12月31日止年度未提供香港利得稅。2015年5月22日(註冊成立日期)至2016年12月31日期間估計應課稅溢利按香港利得稅稅率的16.5%計算。

以法定稅率計算的稅前虧損稅項費用對賬如下：

	2017年 12月 31日止年度 港元	由2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日 港元
稅前虧損	<u>(12,027,907)</u>	<u>(10,678,179)</u>
法定稅率為16.5%(2016年：16.5%)	(1,984,604)	(1,761,900)
不可扣除稅項開支的稅務影響	843,488	1,117,294
不徵稅收入的稅務影響	—	(6,600)
未確認可扣稅暫時差額的稅務影響	739,638	(635,262)
利用以前未確認的稅收損失	—	(253,832)
未確認稅收損失的稅務影響	401,478	1,290,730
優惠稅率所得稅	—	(20,000)
其他	—	1,069,716
所得稅費用	<u>—</u>	<u>800,146</u>

於2017年12月31日，目標集團在香港產生未動用稅項虧損約10,256,000港元(2016年：7,823,000港元)，可無限期用作抵銷其未來應課稅溢利。由於目標集團尚未獲得稅務局評定所計算的稅收損失，而且目標集團已作出虧損，亦預計未有課稅溢利以抵銷稅項虧損，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於有關期間結束時，未提供遞延稅項資產／(負債)的主要組成部分如下：

	2017年 12月31日 港元	2016年 12月31日 港元
加速產生臨時差異折舊免稅額	104,376	(635,262)
稅項虧損	<u>1,692,208</u>	<u>1,290,730</u>
	<u><u>1,796,584</u></u>	<u><u>655,468</u></u>

11. 每股基本虧損

	2017年 12月 31日止年度	由2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日
本年／期內淨支出及虧損	12,027,907 港元	11,478,325 港元
於相關期間已發行普通股之加權平均數計算	100	100
每股基本虧損	120,279 港元	114,783 港元

概無存在任何潛在攤薄性股份。

12. 股息

目標公司並無就相關期間派付股息。

13. 物業、廠房及設備

	土地及物業 港元	租賃物改良 港元	設備及裝置 港元	總額 港元
成本：				
期間添置				
由2015年5月22日(註冊成立日)				
至2016年12月31日	742,688	8,807,361	7,890,857	17,440,906
通過收購子公司而增加(註20)	205,900,000	—	—	205,900,000
於2016年12月31日及				
於2017年1月1日	206,642,688	8,807,361	7,890,857	223,340,906
於該年出售2017年12月31日止	—	—	(7,890,857)	(7,890,857)
於2017年12月31日	206,642,688	8,807,361	—	215,450,049
累計折舊：				
折舊				
由2015年5月22日(註冊成立日)				
至2016年12月31日	9,167,628	576,201	1,052,184	10,796,013
於2016年12月31日及				
於2017年1月1日	9,167,628	576,201	1,052,184	10,796,013
該年度折舊2017年12月31日止	6,888,108	880,776	—	7,768,884
該年度出售2017年12月31日止	—	—	(1,052,184)	(1,052,184)
於2017年12月31日	16,055,736	1,456,977	—	17,512,713
賬面淨值：				
於2017年12月31日	190,586,952	7,350,384	—	197,937,336
於2016年12月31日	197,475,060	8,231,160	6,838,673	212,544,893

該等物業位於香港，並按長期租約持有。

於2017年12月31日及2016年12月31日，該物業已抵押予銀行，以獲得授予BCHIL的一般銀行融資(附註21)。

14. 應收最終控股公司

應收最終控股公司款項為無抵押，免息及須按要求償還。

15. 應付聯屬公司

應付聯屬公司款項為無抵押，免息及須按要求償還。

16. 股本

	2017年 12月31日	2016年 12月31日
法定：		
50,000股(2016：50,000)每股面值1.00美元之普通股	<u>50,000 美元</u>	<u>50,000 美元</u>
已發行及繳足：		
100(2016：100)每股面值1.00美元之普通股	<u>775 港元</u>	<u>775 港元</u>

目標公司於2015年5月22日註冊成立，法定股本50,000美元乃拆分為50,000股每股面值1.00美元之普通股。於2015年6月19日，100股面值1.00美元之普通股乃按票面價值向目標公司唯一股東發行，以符合初始資本規定。除上述者外，目標公司之法定、已發行及繳足股本於相關期間並無任何變動。

17. 目標公司的財務狀況表

	2017年 12月31日 港元	2016年 12月31日 港元
非流動資產		
物業、廠房及機器	202,512,892	217,120,449
投資於子公司(註)	<u>32,785,347</u>	<u>32,785,347</u>
非流動資產總額	<u>235,298,239</u>	<u>249,905,796</u>
流動資產		
應收最終控股公司	205,075	103,575
已付按金	<u>164,475</u>	<u>164,475</u>
流動資產總額	<u>369,550</u>	<u>268,050</u>
流動負債		
子公司貸款	(32,573,706)	(32,573,706)
應付子公司	(197,275)	(197,275)
應付聯屬公司	(221,052,547)	(223,543,952)
其他應付款和應計款項	<u>(18,800)</u>	<u>(26,595)</u>
流動負債總額	<u>(253,842,328)</u>	<u>(256,341,528)</u>
流量負債淨額	<u>(253,472,778)</u>	<u>(256,073,478)</u>
淨負債	<u>(18,174,539)</u>	<u>(6,167,682)</u>
資產不足		
股本(附註16)	775	775
累計虧損	<u>(18,175,314)</u>	<u>(6,168,457)</u>
資產不足總額	<u>(18,174,539)</u>	<u>(6,167,682)</u>

註：

於2016年12月31日及2017年12月31日，目標公司擁有於2010年3月18日在香港註冊成立之駿佳國際集團有限公司100%直接權益，其主要業務為在相關期間進行物業投資及收取許可費收入。

18. 關連人士交易

除歷史財務資料其他部分詳述的交易與結餘外，目標集團於有關期間進行以下關連人士交易：

	2017年 12月 31日止年度 港元	由2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日 港元
最終控股公司的許可費收入	120,000	160,000
銷售設備及裝置		
Brilliant Circle Development Limited (附註19)	<u>2,500,000</u>	<u>—</u>

19. 非主要現金交易

於2017年1月1日，目標集團將所有設備及裝置以代價2,500,000港元出售予一家同系附屬公司，並以一家聯屬公司結算。

20. 收購資產

於2015年8月31日，目標公司收購駿佳國際集團有限公司之全部股權，其主要目的為收購該物業。駿佳國際集團有限公司在香港註冊成立，於收購日從事物業投資。

收購日的資產及負債：

	港元
物業、廠房及機器	205,900,000
已付按金及預付款	221,342
應計款項	<u>(9,700)</u>
淨資產價值	<u>206,111,642</u>
代價，以現金交付	<u>206,111,642</u>

21. 資產抵押

於2016年12月31日及2017年12月31日，BCHIL已將物業抵押予一間銀行，以取得授予銀行的一般銀行融資。

於2016年12月31日及2017年12月31日，授予銀行的銀行信貸須向銀行提供擔保約為480,107,000港元及348,892,000港元。

BCHIL已有條件同意於銷售權益完成時或之前促使償還現有物業抵押欠款的所有款項。

22. 相關期間後的事件

(1) 出售股份及出售貸款協議

目標公司之唯一成員於2018年1月11日與Lion Capital訂立臨時買賣協議，以總現金代價295,000,000.00港元(可予調整)出售銷售權益。

正式協議於本報告日期之後但在完成收購日期簽署，完成日期預期於2018年4月30日完成，而本公司隨後成為目標公司的最終控股公司。

(2) 租賃安排

Lion Capital已同意，待完成收購後，就完成出售利益事項起計2年，分別以每月租金256,240港元及62,559港元向BCHIL或其代名人提供附註所述物業1及物業2的租賃。

(3) 截至本報告日期，於2016年12月31日後任何期間並無編製經審核財務報表。

III. 目標集團之管理層討論及分析

目標公司為一間投資控股公司，並持有該等物業之100%實益權益，亦擁有該附屬公司之100%股權。除上文所述外，目標集團於2017年12月31日並無其他財務權益。於2017年12月31日之目標集團之管理層討論及分析載列如下。

財務及業務回顧

目標集團之主要業務為收取許可證費用收入及持有該等物業。截至2017年12月31日止年度，目標集團收取之許可證費用收入為120,000港元。

資本架構、財務資源及流動資金

目標集團之資本架構包含債務淨額，當中包括結欠一間同系附屬公司金額及目標集團股東應佔權益。目標集團之流動負債包括一筆結欠一間同系附屬公司貸款約221,052,797港元，為無抵押、免息及按要求償還。目標集團依賴賣方（即其最終控股公司）作為流動資金之重要來源。

業務策略及未來前景

除投資於該等物業外，於2017年12月31日並無其他業務策略及重大未來前景。

資本承擔

於2017年12月31日，目標集團並無任何重大資本承擔。

重大投資

目標集團持有該等物業之100%實益權益。除投資於該等物業外，於2017年12月31日，目標集團並無持有重大投資。

收購或出售該附屬公司

目標公司持有該附屬公司之100%股權，且於2017年12月31日並無收購或出售事項。

僱員及員工政策

目標集團為一間投資控股公司。於2017年12月31日，目標集團並無僱員且並無向任何僱員支付任何薪酬。

資產抵押

於2017年12月31日，該等物業已被目標公司抵押予一間銀行，以為授予賣方（即目標公司之最終控股公司）之一般銀行融資提供擔保。

重大投資或資本資產之未來計劃

於2017年12月31日，目標集團持有該等物業之100%實益權益，且並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

資本負債比率

於2017年12月31日，目標集團之資本負債比率以銀行借貸總額佔淨資產的百分比表示，為0%。

外匯風險

目標集團於香港經營業務，且目標集團之貨幣資產及負債均以港元列值。因此，目標集團之匯率風險並不重大。

或然負債

於2017年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**緒言**

以下為作說明用途之經擴大集團未經審核備考簡明綜合財務狀況表、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「未經審核備考財務資料」)，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設收購事項已於2017年9月30日完成對於2017年9月30日未經審核備考簡明綜合財務狀況表；或假設收購事項已於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截至2017年3月31日止年度之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收購事項有關之備考調整，誠如下述附註所解釋。

經擴大集團之未經審核備考財務資料僅供說明用途，由於其假設性質，不一定能真實反映(i)假設收購事項已於2017年9月30日完成所引致之於2017年9月30日簡明綜合財務狀況表，及(ii)假設收購事項已於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截至2017年3月31日止年度之綜合現金流量表；或於未來任何日期。

未經審核備考簡明綜合財務狀況表

	備考調整										經擴大集團 備考總額 千港元 (未經審核)
	本集團 於2017年 9月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	目標集團 於2017年 12月31日 千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	
非流動資產											
物業、廠房及設備	4,253	197,937	(7,350)	-	-	-	(190,587)	-	-	-	4,253
投資物業	1,341,552	-	-	-	-	-	295,000	8,000	-	-	1,644,552
附屬公司投資	-	-	-	-	-	71,057	(71,057)	-	-	-	-
應收貸款	33,890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,890
可供出售投資	174,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174,210
	<u>1,553,905</u>	<u>197,937</u>	<u>(7,350)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,057</u>	<u>33,356</u>	<u>8,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,856,905</u>
流動資產											
持作出售發展物業	1,392,443	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,392,443
收購持作出售發展物業 之按金及預付款	21,208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,208
貿易及其他應收款項	52,357	164	-	-	-	-	-	-	-	-	52,521
應收貸款	205,557	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,557
持作實買投資	4,397	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,397
應收最終控股公司金額	-	285	-	-	(285)	-	-	-	-	-	-
銀行結餘及現金	343,822	-	-	-	-	(296,675)	-	-	638	(870)	46,915
	<u>2,019,784</u>	<u>449</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(285)</u>	<u>(296,675)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>638</u>	<u>(870)</u>	<u>1,723,041</u>

	備考調整										經擴大集團 備考總額 千港元 (未經審核)	
	本集團 於2017年 9月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	目標集團 於2017年 12月31日 千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)		
流動負債												
貿易及其他應付款項	86,385	39	-	-	-	-	-	-	638	-	-	87,062
應付賣方金額	-	-	-	-	223,268	(223,268)	-	-	-	-	-	-
應付同系附屬公司金額	-	221,053	-	2,500	(223,533)	-	-	-	-	-	-	-
應付稅項	9,571	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,371
可換股票據	53,611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,611
有抵押銀行借貸	420,479	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420,479
	570,046	221,892	-	2,500	(285)	(223,268)	-	-	638	-	-	571,523
流動資產(負債)淨額	1,449,738	(221,443)	-	(2,500)	-	(73,407)	-	-	-	(870)	-	1,151,518
資產總額減流動負債	3,003,643	(23,506)	(7,350)	(2,500)	-	(2,350)	33,356	8,000	-	(870)	-	3,008,423
非流動負債												
可換股票據	16,177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,177
遞延稅項負債	32,538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,538
有抵押銀行借貸	388,389	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	388,389
	437,104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	437,104
	2,566,539	(23,506)	(7,350)	(2,500)	-	(2,350)	33,356	8,000	-	(870)	-	2,571,319
資本及儲備												
股本	22,368	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	22,368
儲備	2,544,171	(23,507)	(7,350)	(2,500)	-	(2,350)	33,357	8,000	-	(870)	-	2,548,951
	2,566,539	(23,506)	(7,350)	(2,500)	-	(2,350)	33,356	8,000	-	(870)	-	2,571,319

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之本公司截至2017年9月30日止六個月之中期報告所載本集團於2017年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 目標集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載由華恩會計師事務所有限公司編製之目標集團之會計師報告所載目標集團於2017年12月31日之經審核綜合財務狀況表。
3. 該調整乃為撇銷賣方根據臨時協議承擔之目標集團之全部租賃物業裝修賬面值約7,350,000港元，其於目標集團之損益內確認。
4. 該調整乃為撇銷應收目標公司同系附屬公司款項2,500,000港元，該筆款項乃目標集團向該公司出售傢俬及裝置所得，於「結欠同系附屬公司金額」一項中抵銷。根據臨時協議，賣方承諾在完成前出售目標集團之全部傢俬及裝置，而毋須向本集團交代相關出售所得款項。
5. 就備考而言，假設於完成後，目標集團與其最終控股公司以及目標集團與其同系附屬公司之尚未償還結餘為貸項結餘淨額約223,268,000港元，乃轉讓予賣方。該調整乃(i)將「應收最終控股公司款項」重新分類至「結欠賣方金額」之借項結餘約285,000港元；及(ii)將「結欠同系附屬公司金額」重新分類至「結欠賣方金額」之貸項結餘約223,553,000港元(包括按上文第(4)項作出之備考調整2,500,000港元)。
6. 該調整乃為(i)總現金代價295,000,000港元(未經代價調整)之收購事項，目的為持有該等物業以賺取租金及／或資本升值(即作為投資物業)；(ii)代價向下調整約675,000港元；及(iii)收購事項產生之直接開支約2,350,000港元，於損益內確認，包括物業代理佣金約1,475,000港元以及法律及其他成本約875,000港元。於總現金代價(包括代價調整)約294,325,000港元中，(i)約223,268,000港元為按等額基準收購銷售貸款之代價，其款項來源如上文第(5)項所述；及(ii)餘下約71,057,000港元為收購銷售股份之代價。目前尚不能確定上文第(5)項所述轉讓後結欠賣方之淨金額於完成日期仍為相同金額約223,268,000港元，其將影響銷售貸款及銷售股份各自之收購代價。本集團將以現金支付以上代價(包括代價調整)及直接開支，以及就備考而言，假設現金結算於完成日期發生。

就備考而言，假設載入目標集團備考賬目之於完成日期之綜合財務狀況表與本通函附錄二所載於2017年12月31日之綜合財務狀況表相同。目標集團於完成日期之有形資產淨值來源如下：

	千港元
有形資產	
銀行現金	—
按金及預付款項	164
	<u>164</u>
負債及撥備	
其他應付及應計款項	39
應付稅項	800
	<u>839</u>
有形資產淨值	<u><u>(675)</u></u>

由於有形資產淨值少於零，代價向下調整約675,000港元，收購事項之總現金代價(包括代價向下調整)約294,325,000港元。有關代價調整之進一步詳情載於本通函「董事會函件」內「臨時協議」一節「代價調整」分節。

7. 該調整乃為撤銷(i)本集團於目標公司之投資成本約71,057,000港元；(ii)目標公司之股本約1,000港元；(iii)將該等物業由「物業、廠房及設備」項下之「土地及樓宇」重新分類至「投資物業」，並於重新分類後於「物業重估儲備」內確認該等物業(作為物業、廠房及設備)之公平值收益約104,413,000港元，該款項來自現金代價295,000,000港元及賬面值約190,587,000港元；及(iv)目標集團之收購前儲備約71,056,000港元。於完成日期，本集團之已收購資產及已承擔負債如下：

	千港元
投資物業	295,000
貿易及其他應收款項	164
貿易及其他應付款項	(39)
應付稅項	(800)
	<u>294,325</u>
已承擔資產淨額	<u><u>294,325</u></u>
收購之現金流出淨額	
收購以下各項之已付現金代價(包括代價向下調整)	
— 銷售股份	71,057
— 銷售貸款	223,268
	<u>294,325</u>

董事已獲悉目標集團之所得稅狀況。由於賣方於完成後將以本集團為受益人作出稅項彌償，承諾結清目標集團於完成日期前七年期間內產生之所有稅項負債，故董事決定毋須對應付所得稅作出調整。董事亦決定，不就目標集團未動用稅項虧損之遞延稅項資產進行確認，此乃由於尚不確定該等稅項虧損是否將被動用。

就備考而言，假設已收購資產及已承擔負債於完成日期之公平值與2017年12月31日之數額相同；尤其是，該等物業之公平值為295,000,000港元，乃基於收購事項之代價，而銷售貸款約223,268,000港元。概不能確定該等物業於完成日期之公平值仍為相同金額295,000,000港元。此外，概不能確定銷售貸款於完成日期仍為目標集團備考賬目所示之相同金額約223,268,000港元。該等金額之任何變動將影響該等物業之確認金額及目標公司之投資成本。

目標集團之收購前儲備包括：

	千港元
目標集團之經審核綜合財務狀況表之累計虧損	(23,507)
上文第(3)項之備考調整	(7,350)
上文第(4)項之備考調整	(2,500)
	<hr/>
經調整累計虧損	(33,357)
如上物業重估儲備	104,413
	<hr/>
總額	<u>71,056</u>

- 該調整乃為於完成後即時於損益內確認該等物業(作為投資物業)之公平值收益8,000,000港元，該筆款項來自上文第(7)項所述之公平值303,000,000港元及賬面值295,000,000港元。就備考而言，假設該等物業於完成日期之公平值與獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司採用市場法評估於2017年12月31日之公平值相同，為303,000,000港元。概不能確定該等物業於完成日期之公平值與2017年12月31日之公平值為相同金額303,000,000港元。該金額之任何變動將影響於損益內確認之該等物業之公平值收益／虧損。
- 根據臨時協議，本集團同意，待完成後，向賣方或其代名人授出一項售後回租租約，分別按每月256,240港元及62,559港元之租金回租物業1及物業2，自緊隨完成日期後翌日起計為期兩年(「租賃期」)，且相應租戶應付目標公司之押金相當於兩個月租金。就備考而言，假設租戶於完成日期向目標公司支付物業1之押金約513,000港元且物業2之押金約125,000港元(即合計金額約638,000港元)。有關售後回租安排之進一步詳情載於本通函「董事會函件」內「臨時協議」一節「售後回租物業1及物業2」分節。

上述租金乃經本集團與賣方公平磋商並參考類型及面積相類似之鄰近物業之現行市價後釐定。概不能確定物業1及物業2的市場月租分別為相同金額256,240港元及62,559港元。該等金額之任何變動將影響該等物業之初步確認成本。倘市場月租高於協定月租，租賃期內之超出總額將加入該等物業之購買成本，並入賬列作遞延租金收入(作為負債)，於租賃期內按直線基準於損益內確認為租金收入。倘市場月租低於協定月租，租賃期內之缺少總額將從該等物業之購買成本中扣除，並入賬列作應收租金(作為應收款項)，於租賃期內按直線基準於損益內確認為租金收入扣減。

10. 該調整乃為本通函分估之估計交易成本付款約870,000港元。
11. 概無作出調整以反映本集團於2017年9月30日後之任何貿易結果或所訂立之其他交易。

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	備考調整						經擴大 集團 於截至 2017年 3月31日 止年度之 備考總額 千港元 (未經審核)
	本集團 截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	目標 集團 截至 2017年 12月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
營業額	36,518	120	-	-	3,826	-	40,464
銷售及提供服務成本	(171)	-	-	-	-	-	(171)
	36,347	120	-	-	3,826	-	40,293
其他收入	17,573	-	-	-	-	-	17,573
其他收益及虧損	(286)	-	-	-	-	-	(286)
其他開支	(492)	-	(2,350)	-	-	-	(2,842)
經銷成本	(13)	-	-	-	-	-	(13)
行政開支	(32,911)	(12,148)	-	12,108	-	(870)	(33,821)
投資物業之公平值變動虧損	(12,792)	-	-	8,000	-	-	(4,792)
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	(19,213)	-	-	-	-	-	(19,213)
除稅前虧損	(29,592)	(12,028)	(2,350)	20,108	3,826	(870)	(20,906)
稅項	2,965	-	-	-	-	-	2,965
本公司股東應佔本年度虧損	(26,627)	(12,028)	(2,350)	20,108	3,826	(870)	(17,941)

	備考調整						經擴大 集團 於截至 2017年 3月31日 止年度之 備考總額 千港元 (未經審核)
	本集團 截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	目標 集團 截至 2017年 12月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
其他全面收入(開支) 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	<u>7,074</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,074</u>
本公司股東應佔本年度 全面開支總額	<u>(19,553)</u>	<u>(12,028)</u>	<u>(2,350)</u>	<u>20,108</u>	<u>3,826</u>	<u>(870)</u>	<u>(10,867)</u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之本公司截至2017年3月31止年度之年報所載本集團於截至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. 目標集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載由華恩會計師事務所有限公司編製之目標集團會計師報告所載目標集團於截至2017年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
3. 就備考而言，假設載入目標集團備考賬目之於完成日期之綜合財務狀況表與本通函附錄二所載於2016年12月31日之綜合財務狀況表相同。目標集團於完成日期之有形資產淨值來源如下：

	千港元
有形資產	
銀行現金	—
按金及預付款項	164
	<u>164</u>
負債及撥備	
其他應付及應計款項	36
應付稅項	800
	<u>836</u>
有形資產淨值	<u><u>(672)</u></u>

由於有形資產淨值少於零，代價向下調整約672,000港元，收購事項之總現金代價(包括代價向下調整)約為294,328,000港元。有關代價調整之進一步詳情載於本通函「董事會函件」內「臨時協議」一節「代價調整」分節。

該調整乃為確認收購事項直接應佔開支約2,350,000港元，包括物業代理佣金約1,475,000港元以及法律及其他成本約875,000港元於損益內入賬為「其他開支」。

於完成日期，本集團已收購資產及已承擔負債如下：

	千港元
投資物業	295,000
貿易及其他應收款項	164
貿易及其他應付款項	(36)
應付稅項	(800)
	<u>294,328</u>
已承擔資產淨額	<u>294,328</u>
收購之現金流出淨額	
收購以下各項已付現金代價(包括代價向下調整)	
— 銷售股份	70,977
— 銷售貸款	223,351
	<u>294,328</u>

就備考而言，假設於完成後，目標集團與其最終控股公司以及目標集團與其同系附屬公司之尚未償還結餘為貸項結餘淨額約223,351,000港元，乃轉讓予賣方。該調整乃(i)將「應收最終控股公司款項」重新分類至「結欠賣方金額」之借項結餘約193,000港元；及(ii)將「結欠同系附屬公司金額」重新分類至「結欠賣方金額」之貸項結餘約223,544,000港元。於總現金代價(包括代價調整)約294,328,000港元中，(i)約223,351,000港元為按等額基準收購銷售貸款之代價，其款項來源如上文所述；及(ii)餘下約70,977,000港元為收購銷售股份之代價。目前尚不能確定轉讓後結欠賣方之淨金額於完成日期仍為相同金額約223,351,000港元，其將影響銷售貸款及銷售股份各自之收購代價。

董事已獲悉目標集團之所得稅狀況。由於賣方於完成後將以本集團為受益人作出稅項彌償，承諾結清目標集團於完成日期前七年期間內產生之所有稅項負債，故董事決定毋須對稅項費用作出調整。董事亦決定，不就目標集團未動用稅項虧損之遞延稅項資產進行確認，此乃由於尚不確定該等稅項虧損是否將被動用。

就備考而言，假設已收購資產及已承擔負債於完成日期之公平值與年初之數額相同；尤其是，該等物業之公平值為295,000,000港元，乃基於收購事項之代價，而銷售貸款約為223,351,000港元。概不能確定該等物業於完成日期之公平值仍為相同金額295,000,000港元。此外，概不能確定銷售貸款於完成日期仍為目標集團備考賬目所示之相同金額約223,351,000港元。該等金額之任何變動將影響該等物業之確認金額及目標公司之投資成本。

4. 該等調整乃為以下：
- (i) 於損益內確認該等物業(作為投資物業)之公平值收益為8,000,000港元，該筆款項來自上文第(3)項所述之年末公平值303,000,000港元及年初公平值295,000,000港元。就備考而言，假設該等物業於年末之公平值與獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司採用市場法評估於2017年12月31日之公平值相同，為303,000,000港元。概不能確定該等物業於年末之公平值與2017年12月31日之公平值為相同金額303,000,000港元。該金額之任何變動將影響於損益內確認之該等物業之公平值收益／虧損。
 - (ii) 撤銷(a)土地及樓宇以及租賃物業裝修折舊金額合共約7,769,000港元及(b)出售傢俬及裝置虧損約4,339,000港元(計入目標集團之行政開支內)。
5. 該調整乃為分別就按月租256,240港元及62,559港元向賣方或其代名人回租物業1及物業2取得之租金收入，該租賃自緊隨完成日期後翌日起計。物業1之年度租金收入約3,075,000港元及物業2之年度租金收入約751,000港元。有關售後回租安排之詳情及物業1及物業2各自之月租詳情載於本附錄「未經審核備考簡明綜合財務狀況表」附註9。根據草擬租賃協議(為臨時協議之一部分)，租戶須提前於曆月首日向目標公司支付租金，最低租期為12個月。
- 就備考而言，假設有關於該等物業之支出甚微。當目標公司擁有充足稅項虧損金額結轉以抵銷年內賺取之租金收入時，倘按稅率16.5%評估，租金收入之稅務影響約為631,000港元。
6. 該調整乃為本通函分估之估計交易成本付款約870,000港元。
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其他交易。

未經審核備考綜合現金流量表

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	備考調整				經擴大 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)	目標 集團 截至 2017年 12月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	於截至 2017年 3月31日 止年度之 備考總額 千港元 (未經審核)
經營業務	(29,592)	(12,028)	(2,350)	20,108	(20,906)
稅前虧損	(6,421)	-	-	-	(6,421)
經調整：	19,213	-	-	-	19,213
利息收入	444	7,769	-	(7,769)	444
利息開支	1	4,339	-	(4,339)	1
折舊	12,792	-	-	(8,000)	4,792
出售物業、廠房及設備之虧損	14,176	-	-	-	14,176
投資物業之公平值變動虧損	(5,059)	-	-	-	(5,059)
可供出售投資之減值虧損	2,374	-	-	-	2,374
出售可供出售投資之收益	1,255	-	-	-	1,255
持作買賣投資之公平值變動之未變現虧損	2,083	-	-	-	2,083
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損	(4,247)	-	-	-	(4,247)
以權益結算之股本為基礎支出開支	-	-	-	-	-
上市投資之股息收入	-	-	-	-	-
				3,826	(870)
				(附註5)	(附註6)
				(附註7)	

	備考調整						經擴大 集團 於截至 2017年 3月31日 止年度之 備考總額			
	本集團 截至 2017年 3月31日 止年度	目標 集團 截至 2017年 12月31日 止年度	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	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	80	(393,338)	(2,350)	-	3,826	-	(870)	7,705	
持作出售發展物業增加	(12,791)	-	(4,340)	-	-	-	-	-	(393,338)	
購入持作出售發展物業之按金及預付款增加	(188,395)	-	(935)	-	-	-	(91)	-	(12,791)	
貿易及其他應收款項增加	18,901	2	-	-	-	638	9	-	(4,431)	
應收貸款增加	-	(91)	-	-	-	-	91	-	(188,395)	
持作買賣投資增加	-	-	-	-	-	-	-	-	(935)	
貿易及其他應付款項增加	-	-	-	-	-	-	-	-	19,550	
應收最終控股公司金額增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
用於營運之現金	(573,879)	(9)	(133)	(2,350)	-	4,464	9	(870)	(572,635)	
已付所得稅	4,247	-	-	-	-	-	-	-	(133)	
來自投資之已收股息	-	-	-	-	-	-	-	-	4,247	
用於經營業務之現金淨額	(569,765)	(9)	-	(2,350)	-	4,464	9	(870)	(568,521)	

	備考調整				經擴大 集團 於截至 2017年 3月31日 止年度之 備考總額 千港元 (未經審核)		
	本集團 截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	目標 集團 截至 2017年 12月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)		千港元 (附註5)	千港元 (附註6)
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)	-	(294,328)	-	-	-	(328,700)
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)	-	(294,328)	-	-	-	(592,171)

	備考調整					經擴大 集團 於截至 2017年 3月31日 止年度之 備考總額 千港元 (未經審核)	
	本集團 截至 2017年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	目標 集團 截至 2017年 12月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)		千港元 (附註6)
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)
應付同系附屬公司金額增加	-	9	-	-	-	(9)	-
來自融資活動之現金淨額	814,069	9	-	-	(9)	-	814,069
現金及等同現金之減少淨額	(53,539)	-	(296,678)	-	-	(870)	(346,623)
年初之現金及等同現金	465,279	-	-	4,464	-	-	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	-	(296,678)	4,464	-	(870)	116,800

附註：

1. 該等數據乃摘錄自已刊發之本公司截至2017年3月31日止年度之年報所載之本集團於截至2017年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 目標集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載由華恩會計師事務所有限公司編製之目標集團會計師報告所載目標集團於截至2017年12月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
3. 該調整乃為於完成日期以現金結算(i)收購事項之總現金代價(包括代價向下調整)約294,328,000港元；及(ii)於損益內確認之收購事項直接應佔開支約2,350,000港元。有關如何取得上述金額之詳情載於本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註3。
4. 該等調整乃為以下：
 - (i) 於損益內確認該等物業(作為投資物業)之公平值收益為8,000,000港元，該筆款項來自本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註3所述之年末公平值303,000,000港元及年初公平值295,000,000港元。就備考而言，假設該等物業於年末之公平值與獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司採用市場法評估之2017年12月31日之公平值相同，為303,000,000港元。概不能確定該等物業於年末之公平值與2017年12月31日之公平值為相同金額303,000,000港元。該金額之任何變動將影響於損益內確認之該等物業之公平值收益／虧損。
 - (ii) 撤銷(a)土地及樓宇以及租賃物業裝修折舊金額合共約7,769,000港元及(b)出售傢俬及裝置虧損約4,339,000港元。
5. 該調整乃為(i)目標公司於完成時向賣方或其代名人回租物業1及物業2時，目標公司自物業1及物業2各租戶取得押金總額638,000港元；及(ii)物業1之年度租金收入約3,075,000港元及物業2之年度租金收入約751,000港元，乃每月於曆月首日提前收取，最低租期為12個月。有關售後回租安排之詳情及每月租金以及物業1及物業2各自相應押金之詳情載於本附錄「未經審核備考簡明綜合財務狀況表」附註9及本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註5。就備考而言，假設押金已於完成日期以現金收取。
6. 該調整乃(i)將「應收最終控股公司款項增加」重新分類至「貿易及其他應收款項增加」之負數金額約91,000港元；及(ii)撤銷「結欠同系附屬公司金額增加」約9,000港元。
7. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本付款約870,000港元。
8. 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其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本通函而編製。

Deloitte.**德勤****致高山企業有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對高山企業有限公司(「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9月30日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表、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截至2017年3月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(載於 貴公司於2018年3月15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向貴聯控股國際有限公司(「賣方」)收購Empire Sail Limited之全部已發行股本及Empire Sail Limited及其唯一附屬公司欠付賣方之未償還貸款全部金額(「收購事項」)對 貴集團於2017年9月30日之財務狀況及 貴集團於截至2017年3月31日止年度財務表現及現金流量之影響，猶如收購事項已分別於2017年9月30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由董事摘錄自 貴集團截至2017年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，並無就此刊發審閱報告；有關財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2017年3月31日止年度之經審核綜合財務報表，已就此刊發核數師報告。

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。

投資通函載入未經審核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9月30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

2018年3月15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本集團將予收購之該物業於2017年12月31日之估值而發出之函件及物業估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業評估顧問
香港九龍觀塘道398號
嘉城大廈10樓
電話：(852) 2342-2000 傳真：(852) 3101-9041 電郵：gp@vigers.com
www.vigers.com



敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對「高山企業有限公司」（下稱「貴公司」）之一間全資附屬公司（統稱為「貴集團」）將收購之該物業進行估值。吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之其他資料，藉以提供吾等對該物業於2017年12月31日（「估值日期」）之估值意見。

估值基準

吾等之估值為吾等對該物業市值之意見。就吾等所下定義而言，市值指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。吾等之估值乃遵守香港測量師學會所頒佈《香港測量師學會物業估值準則》（2017年版）及皇家特許測量師學會（「RICS」）所頒佈《RICS估值－2017年環球標準》、公司條例及香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）所頒佈《香港聯合交易所有限公司之證券上市規則》（主板）有關條文而編製。

估值方法

吾等之估值乃採納直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較，並對性質、地點、規模等方面類似之可資比較物業進行分析，並審慎權衡該物業各自之所有優點及缺點，以達致公平之價值比較。

業權查核

吾等已於土地註冊處進行查冊，惟吾等並無查閱文件正本以查核業權或核實是否存在任何吾等所獲文件並無顯示之租賃修訂。所有文件僅作參考之用，因此，所有尺寸、量度及面積均為約數。

估值考慮因素

於2018年1月17日，陳德誠先生*BSc(Hons)*對該物業進行實地視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行任何結構測量，亦無檢查木工或該物業其他被遮蓋、隱藏或不可到達之建築部分。因此，吾等無法呈報該物業有關部分是否並無任何結構性或非結構性損毀。

吾等已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。

除另有列明外，估值證書所載之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性，且吾等亦獲 貴集團告知，其所提供資料並無遺漏任何重大事實。

估值假設

吾等進行估值時，除另有註明或指明外，乃假設該物業可於現況下在現行市場出售，且並無憑藉可能會影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無考慮涉及或影響該物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

於吾等估值過程中，吾等已假設該物業擁有人在支付一般政府地租後，於整個尚未屆滿之土地契約獲授期間內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。

吾等已實地視察該物業，但並無進行土壤調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合將會建於該物業之任何物業發展項目。吾等進行估值時，已假設此等方面均令人滿意。於吾等估值過程中，吾等亦假設有關於政府機關已經或將會就該物業上已建造或即將建造的任何物業開發項目授予所有必要同意書、批文及許可證。

吾等對該物業之市值估計並不考慮買賣或交易成本且並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項。吾等並無考慮針對該物業之任何交易成本或產權負擔，如按揭、債權證或其他抵押。於吾等之估值過程中，吾等已假設該物業概無涉及可影響該物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，本報告載述之所有款額均以香港法定貨幣港元（「港元」）計值。

吾等隨函附奉吾等之估值報告核心內容。

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

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

執行董事

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

RICS 註冊估值師

董事

鄧偉立

MRICS

RICS 註冊估值師

謹啟

2018年3月15日

附註：張宏業先生為產業測量組之註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美國在內之多個地區擁有逾35年物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會發佈可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動之估值。張先生於威格斯資產評估顧問有限公司任職逾11年。

鄧偉立先生為皇家特許測量師學會專業會員，於多個地區（包括香港、澳門及中國）擁有逾15年之物業估值經驗。鄧先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已有10年。

物業估值報告

貴集團將予收購以作投資之該物業

該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值
香港灣仔告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位及3樓329、330及331號車位(「該物業」)	資本中心(「該發展物業」)於1982年落成，位於香港島灣仔區告士打道及杜老誌道交界。該發展物業為一幢25層高的辦公樓宇，設有3層停車場、一個商業平台及地庫。 據吾等之視察及根據 貴集團所提供之資料，該物業包括該發展物業12樓整層(最初劃分為包含公用區域之8個辦公單位及其後重新劃分為5個辦公單位，總實用面積約為1,051.2918平方米(或11,316平方呎))及該發展物業3樓之3個車位。進一步詳情請參閱下文附註3。 該發展物業根據政府租賃持有，年期由1928年4月14日起計99年續期99年。	根據 貴集團提供的資料，該物業中的1201室(實用面積為4,326平方呎)受一項自2016年6月1日起生效的許可證所規限，每月許可證費用為10,000港元，而餘下的物業則由業主自用。	303,000,000 港元

附註：

- 根據最新土地註冊記錄，該物業目前註冊擁有人為EMPIRE SAIL LIMITED，註冊摘要編號16062401900035，日期為2016年5月27日
- 根據最新土地註冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

該物業	產權負擔
辦公部分	<ol style="list-style-type: none"> 大廈公契及管理協議，註冊摘要編號UB3575200，日期為1987年11月20日； 補充大廈公契及管理協議，受益人為National Mutual Property Management Company Limited(「CP管理人」)，註冊摘要編號UB6012366，日期為1994年5月18日； 大廈分公契，註冊摘要編號UB7324334，日期為1997年10月22日；

4. 補充大廈公契及管理協議之重新登記，受益人為National Mutual Property Management Company Limited (「CP管理人」)，註冊摘要編號05101402110018，日期為1994年5月18日；
 5. 受益人為恒生銀行有限公司之全數款項按揭(PT.)，註冊摘要編號16062401900040，日期為2016年5月27日；
 6. 更改名稱備忘錄，註冊摘要編號17082802190214，日期為2017年8月21日。
- 停車場部分：
1. 大廈公契及管理協議，註冊摘要編號UB3575200，日期為1987年11月20日；
 2. 補充大廈公契及管理協議，受益人為National Mutual Property Management Company Limited (「CP管理人」)，註冊摘要編號UB6012366，日期為1994年5月18日；
 3. 補充大廈公契及管理協議之重新登記，受益人為National Mutual Property Management Company Limited (「CP管理人」)，註冊摘要編號05101402110018，日期為1994年5月18日；
 4. 受益人為恒生銀行有限公司之全數款項按揭(PT.)，註冊摘要編號16062401900040，日期為2016年5月27日；
 5. 更改名稱備忘錄，註冊摘要編號17082802190214，日期為2017年8月21日。
3. 根據日期為1997年10月22日且註冊摘要編號為UB7324333之分割契據(「契據」)，該物業之辦公部分被劃分為辦公單位01、07、08及09，以及辦公單位02、03、05及06，該等辦公單位之公用區域可由當時之共同業主共用。公用區域包括走廊、升降機大堂及廁所。
- 吾等已根據 貴集團之特別指示對該物業之辦公部分進行估值，當中假設按整層出售，即其於上述分割前之初始佈局(誠如日期為1987年11月20日且註冊摘要編號為3575198及重新註冊摘要編號為4321073之轉讓協議所隨附之第6至14層規劃所示)，其實用面積約為1,051.2918平方米(或11,316平方呎)。
4. 該物業位於日期為2012年8月3日且編號為S/H5/27的灣仔分區計劃大綱核准圖(「分區計劃大綱圖」)的「商業區」內。該區域擬主要用作商業發展用途，可用作辦公樓、商舖、服務、娛樂場所、食肆及酒店等，作為地域商貿／金融中心及區域或地區商業／購物中心。該等區域通常為就業樞紐。
 5. 該發展物業位於香港島灣仔區告士打道及杜老誌道交界。該地區為辦公區域，主要為不同樓齡的辦公樓宇。該地區的公共交通工具完善，設有巴士、電車、小巴及的士，合理時間內方便可達。灣仔港鐵站距離該發展物業5分鐘路程之內。
 6. 於吾等之估值過程中，吾等已對可取得價格資料之相同資產或可資比較(為相似)資產進行比較。已對具有相似性質、地點及規模等方面之可資比較物業進行分析，並審慎權衡該物業各自之所有優點及缺點，以達致公平之價值比較。整個辦公單位樓層之可比單位價格每平方呎由21,075港元至39,150港元，而停車場部分每個車位則由1,550,000港元至2,450,000港元。我們的估值在上述範圍之內。

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，本通函所載資料在所有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、相關股份或債權證中，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(包括本公司之任何董事或主要行政人員於證券及期貨條例相關條文項下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：

董事名稱	身份	持有 股份數目	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)	739,330,692	311,480,281	1,050,810,973	35.43%

附註：此等股份分別以Landmark Profits Limited(「**Landmark Profits**」)及佳豪發展有限公司(「**佳豪**」)之名義登記及由其實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。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。Magical Profits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)之信託人溫特博森信託有限公司(「**溫特博森信託**」)全資擁有。於311,480,281股相關股份中，其中佳豪持有2014年可換股票據、2017年可換股票據-1及2017年可換股票據-2之288,880,281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		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
			購股權 數目	行使期		
雷玉珠	2016年 10月14日	0.176	11,300,000	2016年10月14日 至2019年10月13日	11,300,000	0.38%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事或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(包括本公司之任何董事或主要行政人員於證券及期貨條例相關條文項下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，據本公司之董事或主要行政人員所知，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」)(本公司之董事或主要行政人員除外)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	739,330,692	311,480,281	1,050,810,973	35.43%
官永義	<i>i</i>	配偶權益	739,330,692	311,480,281	1,050,810,973	35.43%
Landmark Profits	<i>i及ii</i>	實益擁有人	93,549,498	–	93,549,498	3.15%
佳豪	<i>i及ii</i>	實益擁有人	645,781,194	288,880,281	934,661,475	31.51%

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
永義	<i>i及ii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Magical Profits	<i>i及ii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
溫特博森信託	<i>i及iii</i>	信託人	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Markson International Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Madian Star Limited		實益擁有人	–	537,500,000	537,500,000	18.12%
胡榮		實益擁有人	400,000,000	–	400,000,000	13.49%
Able Merchant Limited		實益擁有人	152,222,222	–	152,222,222	5.13%

附註：

- (i) 於739,330,692股股份中，93,549,498股股份及645,781,194股股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司均為永義之全資附屬公司。佳豪亦於2014年可換股票據、2017年可換股票據-1及2017年可換股票據-2獲悉數兌換後可予發行之288,880,281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

士及除其配偶以外之家族成員)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，被視為於739,330,692股股份中擁有權益。於311,480,281股相關股份中，其中佳豪持有2014年可換股票據、2017年可換股票據-1及2017年可換股票據-2之288,880,281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) 董事雷玉珠女士亦為Landmark Profits、佳豪、永義、樂洋有限公司及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Markson International 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。
- (iv) 於2015年6月12日，本公司發行2年期本金總額86,000,000港元可換股票據予票據持有人Madian Star Limited，並有權可兌換為股份，以每股0.33港元之當時兌換價為基準。此可換股票據之年期修訂為7年，兌換價為每股股份0.16港元，並於2017年5月11日起生效。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於1年內屆滿或本集團相關成員公司可於1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. 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經擴大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，概無董事於經擴大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)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 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緊密聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

6. 重大合約

緊接本通函日期前2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過程中訂立之合約）如下：

- (a) 本公司與結好證券有限公司（作為配售代理）訂立日期為2016年9月8日之配售協議，以每股股份配售價0.18港元配售223,000,000股本公司新股份；
- (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（均作為包銷商）訂立日期為2016年10月13日之包銷協議，就包銷事項及若干其他供股安排發行不少於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) 本公司與永義之全資附屬公司佳豪訂立日期為2017年3月1日之認購協議，內容有關發行本金為16,000,000港元之2017年可換股票據，年票息率3厘，有權於2022年前以每股股份0.16港元之兌換價兌換股份；
- (d) 日期為2017年3月1日之第二份修訂契據，內容有關修訂2015年可換股票據條款，將兌換價修訂為0.16港元，並將行使期延長至2022年；
- (e) 本公司與結好證券有限公司（作為配售代理）訂立日期為2017年7月3日之配售協議，以每股股份配售價0.08港元配售325,000,000股本公司新股份；
- (f) 本公司與永義之全資附屬公司佳豪訂立日期為2017年8月7日之認購協議，內容有關發行本金為28,200,000港元之可換股票據，年票息率3厘，有權於2020年前以每股股份0.06港元之兌換價兌換股份；
- (g) 寶藝國際集團有限公司（本公司之間接全資附屬公司）與一名賣方就收購香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈一樓工作坊A訂立日期為2017年8月14日之買賣協議，代價為11,500,000港元；
- (h) 寶藝國際集團有限公司作為買方與一名賣方就收購豐華工業大廈地面工作坊D訂立日期為2017年8月15日之臨時買賣協議，代價為69,800,000港元；

- (i) 寶藝國際集團有限公司與賣方就收購豐華工業大廈地面工作坊A1訂立日期為2017年11月20日之買賣協議，代價為53,000,000港元；
- (j) 本公司與結好證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為2017年11月30日之配售協議，以每股股份配售價0.055港元配售本公司447,000,000股股份；及
- (k) 臨時協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重要訴訟或索償，而就董事所知，本集團任何成員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
華恩會計師事務所有限公司	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 自2017年3月31日(即本公司最近期已公佈經審核賬目之編制日期)已直接或間接持有任何資產，收購或出售或出租予本集團任何成員公司或擬被收購或出售或出租予本集團任何成員公司；及
- (b) 於本集團任何成員公司中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公司之證券。

上述各專業人士已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函現時刊發之形式及涵義，於本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司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 HM11, 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。
- (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日止三個年度之經審核綜合財務報表之本公司年報；
- (c) 本公司截至2017年9月30日止六個月之中期業績報告；
- (d) 華恩會計師事務所有限公司發行有關目標集團之會計師報告，報告全文已收錄於本通函附錄二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團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三；
- (f) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告，報告全文已收錄於本通函附錄四；
- (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副本；及
- (j) 本通函。



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2018年4月11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

- (a) 謹此批准、確認及追認由獅皇投資有限公司(本公司之附屬公司)為買方，與貴聯控股國際有限公司為賣方，就買賣Empire Sail Limited之全部已發行股本及Empire Sail Limited及其附屬公司之銷售貸款(「收購事項」)訂立日期為2018年1月11日之臨時買賣協議(「協議」)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一位董事代表本公司按彼等全權酌情認為屬必要、合適或權宜方式就執行、完成及使協議及收購事項以及其項下其他擬進行的交易生效或與此有關而簽署所有有關文件、文據及協議及作出所有有關行動、事宜及事項，及同意對協議項下擬進行的所有交易條款作出彼等全權酌情認為屬必要或合適之有關修改。

承董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

香港，2018年3月15日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
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. 本公司將由2018年4月6日（星期五）至2018年4月11日（星期三）（包括首尾兩天）期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理本公司任何股份的過戶。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2018年4月4日（星期三）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。
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。