

---

## 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股份，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)

**非常重大收購事項**  
**- 位於堅尼地城爹核士街之物業**  
**及**  
**股東特別大會通告**

---

董事會函件載於本通函第5至12頁。

高山企業有限公司謹訂於2019年9月23日(星期一)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。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54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

2019年9月6日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 - 本集團的財務資料 .....	13
附錄二 - 公司A及公司B的財務資料 .....	16
附錄三 - 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	108
附錄四 - 本集團的管理層討論及分析 .....	121
附錄五 - 公司A及公司B的管理層討論及分析 .....	147
附錄六 - 估值報告 .....	153
附錄七 - 一般資料 .....	160
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	根據買賣協議之條款及細則，買方收購公司A及公司B之銷售股份及股東貸款之事項
「買賣協議」	指	買賣雙方於2019年7月9日就買賣公司A及公司B之銷售股份及股東貸款訂立之有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	高山董事會
「買方」	指	Above Ace Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「合併地盤」	指	海旁地段245號A段1、3、8及9分段
「本公司」或「高山」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：616)
「公司A」	指	Real Supreme Limited，一間於安圭拉註冊成立之有限公司
「公司A完成日」	指	2019年10月28日或雙方可能書面同意的其他日期，為買賣公司A及其股東貸款之完成日
「公司A物業」	指	(1) 香港堅尼地城爹核士街1B號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓(亦稱海旁地段245號A段9分段)；及 (2) 香港堅尼地城爹核士街1C號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓(亦稱海旁地段245號A段3分段)
「公司B」	指	Extra Glory Limited，一間於安圭拉註冊成立之有限公司
「公司B完成日」	指	2019年9月23日或雙方可能書面同意的其他日期，為買賣公司A及其股東貸款之完成日

---

## 釋 義

---

「公司B物業」	指	(1) 香港堅尼地城爹核士街1D號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓(亦稱海旁地段245號A段8分段)；及  (2) 香港堅尼地城爹核士街1E號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓(亦稱海旁地段245號A段1分段)
「完成日」	指	(a) 就公司A，即2019年10月28日或買賣協議雙方可能書面同意的其他日期；  (b) 就公司B，即2019年9月23日或買賣協議雙方可能書面同意的其他日期
「先決條件」	指	完成買賣協議之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	220,832,500港元(可予調整)，根據買賣協議用於收購公司A及公司B之銷售股份及股東貸款
「董事」	指	高山董事
「永義」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：1218)
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項完成後之本集團
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為永義之全資附屬公司，並為本公司主要股東(定義見上市規則)
「本集團」	指	高山及其附屬公司
「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

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「Jumbo」	指	Jumbo Rainbow Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Jumbo 股份銷售協議」	指	有關買賣Jumbo所有已發行股本及貸款日期為2019年6月20日之臨時買賣協議
「Jumbo 股份銷售完成日」	指	2019年10月31日，或其他日期但不遲於Jumbo股份銷售協議日期起計5個月
「Jumbo 股份完成」	指	根據Jumbo股份銷售協議及相關之正式Jumbo股份銷售協議(如簽署)完成買賣Jumbo所有已發行股本及貸款
「Landmark Profits」	指	Landmark Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為永義之一間全資附屬公司，為本公司股東(定義見上市規則)
「最後實際可行日期」	指	2019年9月4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
「物業交割」	指	根據物業購買協議及相關之正式買賣協議(如簽署)完成買賣所有公司B物業
「物業購買協議」	指	公司B與各物業賣方就買賣公司B物業訂立之臨時買賣協議
「物業賣方」	指	有關買賣公司B物業各自與公司B訂立物業購買協議之買方
「公司A及公司B之銷售股份」	指	公司A及公司B之全部已發行股本
「賣方」	指	吳桂東，個人，為獨立第三方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購事項，該大會通告載於本通函
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	公司A於公司A完成日欠賣方27,999,992港元之股東貸款及公司B於公司B完成日欠賣方115,332,492港元之股東貸款，該等股東貸款均為無抵押、免息及無固定付款條款
「股份」	指	高山股本中每股面值0.01港元之普通股
「銀盛」	指	銀盛集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，為物業估值師及獨立第三方
「%」	指	百分比



**EMINENCE ENTERPRISE LIMITED**

**高山企業有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

執行董事：

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

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：

**非常重大收購事項**  
**- 位於堅尼地城爹核士街之物業**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**緒言**

於2019年7月10日，本公司宣佈於2019年7月9日(交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此(其中包括)，買方有條件同意按代價收購及賣方同意按代價出售公司A及公司B之銷售股份及股東貸款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關買賣協議及特別授權之進一步資料；及股東特別大會通告。

## 買賣協議

### 訂約方及日期

日期 : 2019年7月9日

訂約方 : Above Ace Limited (買方) ; 及  
吳桂東 (賣方)

### 將予收購之資產

根據買賣協議(其中包括),買方已有條件同意向賣方購買公司A及公司B之銷售股份及股東貸款。

### 公司A及Jumbo股份銷售協議

公司A為一間於安圭拉註冊成立之有限公司。成立日期為2019年4月12日。公司A之唯一資產為Jumbo股份銷售協議,公司A須按約定購買Jumbo及其附屬公司銀盛,而銀盛為公司A物業之登記擁有人。

公司A並無其他負債除(i)其欠賣方於公司A完成日為27,999,992港元之股東貸款;(ii)按Jumbo股份銷售協議項下於公司A完成日為252,000,000港元之剩餘應付金額;及(iii)日常業務運作之負債外。

公司A之賬面淨值為8港元。公司A從未產生任何(稅前或稅後)淨溢利。

Jumbo股份銷售完成定於Jumbo股份銷售完成日進行。根據Jumbo股份銷售應付之金額將於Jumbo股份銷售完成日支付,並將以本集團之內部資源及/或銀行融資撥付。

### 公司B及物業購買協議

公司B為一間於安圭拉註冊成立之有限公司。成立日期為2019年4月12日。公司B之唯一資產為物業購買協議,公司B須按約定購買公司B物業。

公司B並無其他負債除(i)其欠賣方於公司B完成日為115,332,492港元之股東貸款;(ii)物業購買協議項下於公司B完成日為310,050,000港元剩餘向物業賣方的應付金額;及(iii)日常業務運作之負債外。該等負債將在公司B完成日後成為經擴大本集團之綜合負債。

公司B之賬面淨值為8港元。公司B從未產生任何(稅前或稅後)淨溢利。



---

## 董事會函件

---

物業交割按各物業購買協議所載之不同完成日進行。根據各物業購買協議應付之金額將於各物業完成日支付，並將以本集團之內部資源及／或銀行融資撥付。

### 公司A物業及公司B物業

公司A物業及公司B物業於1962年落成，其共同構成香港堅尼地城爹核士街1B、1C、1D及1E號合併地盤的100%。該合併地盤的總註冊面積約為4,940平方呎。

### 估值

於進行收購事項時，本公司已考慮外部估值師對公司A物業及公司B物業合併地盤之市場價值評估，乃約為720,000,000港元。物業估值師兼獨立第三方威格斯對公司A物業及公司B物業於2019年8月9日進行的估值合共720,000,000港元及其估值報告轉載於附錄四。

本集團將以內部資源及／或銀行融資撥付收購公司A及公司B之銷售股份及股東貸款所需資金。

### 先決條件

完成買賣協議須待相關完成日或之前達成以下條件以及遵從所有其他適用法律後，方可落實：

1. 買賣協議及其項下擬進行之交易須根據上市規則獲本公司股東批准及取得所有必要批准；
2. 概無發生任何事件令買方合理認為有關事件可詮釋為可阻礙該等物業購買協議和／或Jumbo股份銷售協議之完成，或使完成物業購買協議和／或Jumbo股份銷售協議成為不合法或不可能或使任何物業購買協議和／或Jumbo股份銷售協議不可執行；
3. 買方對公司A及公司B進行盡職審查，並且已完成盡職審查及全權信納審查結果令人滿意；
4. 就公司A物業及公司B物業進行令買方信納之業權調查；及
5. 賣方律師須於完成日至少七(7)天前向買方提供公司A物業及公司B物業之業權報告；

---

## 董事會函件

---

倘上述其中任何一項或多項條件未達成，買方根據買賣協議向賣方支付之所有款項須於買方提出要求後五個營業日內退還予買方。以上條件概不得豁免。於最後實際可行日期，條件3已獲達成。

### 代價

買賣公司A及公司B之銷售股份及股東貸款之代價合共為220,832,500港元(可予調整)，其中67,000,000港元為購買公司A(及其股東貸款)之代價及153,832,500港元為購買公司B(及其股東貸款)之代價。代價由買方按以下方式向賣方支付：

- (a) 30,000,000港元作為公司B之訂金於2019年7月9日(或買方與賣方可能協定之其他日期)或之前支付；
- (b) 40,200,000港元作為進一步訂金(其中23,000,000港元為公司A之訂金，17,200,000港元為公司B之訂金)於2019年7月16日(或買方與賣方可能協定之其他日期)或之前支付；
- (c) 60,000,000港元作為公司B第二期進一步訂金於2019年7月25日(或買方與賣方可能協定之其他日期)或之前支付；
- (d) 59,000,000港元作為第三期進一步訂金(其中15,000,000港元為公司A之訂金，44,000,000港元為公司B之訂金)於2019年8月30日(或買方與賣方可能協定之其他日期)或之前支付；
- (e) 2,632,500港元(可予調整)，即收購公司B及其股東貸款之代價餘額，由買方於公司B完成日時(或買賣雙方協定之其他日期)向賣方支付；及
- (f) 29,000,000港元，即收購公司A及其股東貸款之代價餘額，由買方於公司A完成日時(或買賣雙方協定之其他日期)向賣方支付。

董事信納該等付款條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，因為該等條款乃按公平原則磋商，而倘若先決條件未獲達成或獲豁免，賣方須退還於完成日前所有應付之款項。

於最後實際可行日期，代價合共189,200,000港元已由買方支付予賣方，當中38,000,000港元乃為公司A及151,200,000港元乃為公司B。

---

## 董事會函件

---

總代價乃由買方與賣方公平磋商釐定。在釐定代價時，本公司管理層已考慮公司A物業及公司B物業的擁有權、公司A物業及公司B物業的地理位置、股東貸款、相近大小及用途之物業的市場價格、本公司預期拆卸合併地盤重新發展時退還的印花稅，以及合併地盤重建發展的潛力。

就公司A而言，收購公司A的代價為67,000,000港元，於公司A完成日期根據Jumbo售股協議應付的餘下款項約為252,000,000港元。就公司B而言，收購公司B的代價為153,832,500港元，於公司B完成日期根據物業購買協議應付物業賣方的餘下款項為310,050,000港元。於公司A完成日期及公司B完成日期後以上將按合併基準成為經擴大集團的負債。因此，收購公司A及公司B的總成本約782,882,500港元。本公司收購合併地盤作重建發展亦預期重建後將可獲退還印花稅約66,741,000港元（此實際上減低了本公司的收購成本）。由於合併地盤出售乃基於其將作重建發展，因此賣方已就公司A及公司B的代價考慮到印花稅退稅。因此，收購公司A及公司B的淨成本約716,141,500港元，此與公司A物業及公司B物業的市值相若，估值為720,000,000港元。董事認為，儘管印花稅退稅可能出現時間滯後，惟滯後為短時間且相對合併地盤重建的潛在價值提升並不重大（印花稅退稅過程預計需時約10至12個月），故將符合本公司及其股東的利益。

有鑒於此，收購公司A（包括公司A之已發行股份及其股東貸款）及收購公司B（包括公司B之已發行股份及其股東貸款）之部分代價乃根據買賣雙方各自對收購該等物業以及兩家公司之資產及負債之相關物業或權利之價值之觀感而進行磋商。因此，總代價220,832,500港元反映公司A物業及公司B物業的市值，並已考慮本公司預期拆卸合併地盤重新發展時退還的印花稅。

本集團將以內部資源及／或銀行融資撥付收購公司A及公司B之銷售股份及股東貸款所需資金。

### 公司A物業及公司B物業的租金安排

#### 租金按金

公司A完成日後，與公司A物業現有租賃協議有關的租金按金約890,000港元將由經擴大集團承擔。

公司B完成日後，與公司B物業現有租賃協議有關的租金按金約757,000港元將由經擴大集團承擔。

---

## 董事會函件

---

該等租金按金將由經擴大集團承擔，原因是公司A及公司B將於彼等各自的完成日後成為本集團的附屬公司。本集團將於完成後收到租金按金，最終在租戶搬出時將按金退還予租戶。本集團就收取及退還租金按金方面的財務狀況為互相抵銷的。

### 免租期

根據物業購買協議，香港堅尼地城爹核士街1D號地下、1樓、2樓、4樓及5樓(「**4個單位**」)的物業賣方獲授予特許權免付租金佔用4個單位，為期由相關物業購買協議完成(預定為2019年10月10日)後4至6個月(「**特許使用期**」)。4個單位於特許使用期之租金收入(包括政府差餉、地租、管理費及其他支出)之公平值(「**租金收入公平值**」)於特許使用期之總額約為484,600港元。買賣協議及物業購買協議規定有關物業於完成時以交吉形式交付，否則買賣協議項下的部分代價將扣起，直至物業交吉。

4個單位的物業賣方獲授予特許權於相關物業購買協議完成後免付租金短期(4至6個月)使用4個單位。向4個單位的物業賣方提供免租期給予彼等時間，倘未於完成時交付，物業亦能交吉，從而讓本集團將於短時間內交吉4個單位，以免4個單位的業權受到影響。

由於重建的時間框架(及最終重建的成本)將會因任何延誤而受到嚴重影響，4至6個月的免租期並非過於沉重，且屬公平合理並為本集團所接受及符合本集團利益。

### 進行收購事項之理由及裨益

於完成收購事項後，高山將擁有公司A及公司B已發行股份100%，而兩家公司將為其全資附屬公司。

本公司計劃拆卸公司A物業及公司B物業，並將合併地盤重新發展為帶有停車位(如有)的商業/住宅/服務式樓宇，從而以最大限度地發展合併地盤。

考慮到重新發展合併地盤之潛力及本集團收購公司A及公司B之銷售股份及股東貸款之總代價，董事認為，根據買賣協議項下之總代價及應付之金額符合本集團之利益，且買賣協議之條款及細則乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

### 有關賣方、買方及本集團等之資料

賣方為個人。據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方，其業務涉及買賣物業權益。

據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，公司A物業的最終實益擁有人及公司B物業的最終實益擁有人均為獨立第三方。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為本公司之全資附屬公司。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。本集團目前於香港、新加坡及中國持有多個商業、工業及住宅物業。

### 收購事項的財務影響

#### 盈利

根據本通函附錄三所載的經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，收購事項的影響為溢利將減少約740,000港元。

#### 資產及負債

根據本通函附錄三所載的經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表，收購事項的影響為(i)貿易及其他應收款項將增加約66,741,000港元；(ii)銀行結餘及現金將減少約141,582,000港元；及(iii)貿易及其他應付款項將增加約80,476,000港元。投資物業或應付稅項將不會有任何變動。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，由於適用於收購事項之一個或以上適用百分比率超過100%，故此收購事項對本公司構成非常重大收購事項，須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

### 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會供股東考慮並酌情批准收購事項及其項下擬進行之交易。

據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

---

## 董事會函件

---

本公司謹訂於2019年9月23日(星期一)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。無論股東能否出席股東特別大會及投票，務請閱讀該通告及按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格及簽署，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54樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間不少於四十八小時前交回。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，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

所有提呈股東特別大會的決議案將採用投票方式表決。

### 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2019年9月18日(星期三)至2019年9月23日(星期一)(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2019年9月17日(星期二)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54樓。

董事會認為，收購事項實屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購事項。

### 其他資料

敬希 閣下同時垂注股東特別大會通告及本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
高山企業有限公司  
主席兼首席行政總裁  
鄭長添  
謹啟

2019年9月6日

## 1. 本集團財務概要

以下為顯示本集團財務資產的已刊發年報詳情：

截至以下日期止年度	刊發年報日期	頁次
2019年3月31日	2019年6月20日	67-189
<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltn20190620297.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltn20190620297.pdf</a>		
2018年3月31日	2018年6月29日	51-149
<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/ltn20180622291.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/ltn20180622291.pdf</a>		
2017年3月31日	2017年6月29日	74-193
<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0615/ltn20170615234.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0615/ltn20170615234.pdf</a>		

## 2. 營運資金

董事經考慮到目前可動用財務資源後認為，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計十二(12)個月期間之需要。

## 3. 債務

### (a) 借款

於2019年7月31日(即本通函付印前就釐定本集團債項的最後實際可行日期)，本集團有未償還銀行借款約997,300,000港元，分別由本公司賬面淨值合共約776,400,000港元(投資物業)及約1,730,300,000港元(持作出售發展物業)抵押，而所有銀行借款由本公司擔保。

### (b) 可換股票據

以下為本集團於最後實際可行日期的所有可換股票據，全部為無擔保及無抵押。

#### **2015年可換股票據**

本公司於2015年5月26日訂立認購協議，內容關於向Madian Star Limited發行每年3%票面息率本金金額為86,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.06港元之兌換價兌換股份，授予在2022年6月12日之前任何時間轉換為股份的權利。於最後實際可行日期，可換股票據的未轉換金額為40,400,000港元。

**2017年可換股票據1**

本公司於2017年3月1日訂立認購協議，內容關於向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率本金金額為16,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.16港元之兌換價兌換股份，授予在2022年5月11日之前任何時間轉換為股份的權利。於最後實際可行日期，可換股票據的未轉換金額為16,000,000港元。

**2017年可換股票據2**

本公司於2017年8月7日訂立認購協議，內容關於向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率本金金額為28,200,000港元之可換股票據，有權以每股0.06港元之兌換價兌換股份，授予在2020年9月26日之前任何時間轉換為股份的權利。於最後實際可行日期，可換股票據的未轉換金額為11,280,000港元。

**2019年可換股票據**

本公司於2019年6月17日訂立認購協議，內容關於向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率本金金額為70,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.055港元之兌換價兌換股份，授予在發行五週年之前任何時間轉換為股份的權利。

除本公司最近期年報及上文所披露者及集團內公司間之負債外，於2019年7月31日，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、融資租約、租購承擔、保證、無保證、有擔保和無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

**4. 本集團之財務及經營前景**

如本公司截至2019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主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；(4)貸款融資服務及其他潛在項目，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。

儘管外部環境日益嚴峻，香港經濟一直穩步增長。



儘管美中貿易戰日趨激烈、英國脫歐以及近期金融市場的調整致使全球經濟前景不明朗，香港經濟仍然具有彈性。

董事會對房地產市場保持謹慎樂觀的態度，並將繼續投入資源及努力增加及補充土地儲備以促進其物業發展業務，亦將繼續採取審慎的方法收購及處置物業及其他投資以確保穩定的經常性收入及本集團的資本升值。

## **5. 重大變動**

董事確認，自2019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。

以下為華恩會計師事務所有限公司就公司A及公司B發出的報告全文，以供載入本通函。



香港  
灣仔告士打道128號  
祥豐大廈14樓F室

董事會  
高山企業有限公司

香港  
九龍長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠第6期  
7樓A座

敬啟者：

## 引言

以下載列吾等有關Real Supreme Limited (「目標公司」)之歷史財務資料報告，列載於第19至第33頁，當中包括於2019年7月9日之財務狀況表，以及於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間(「相關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重要會計政策概要及其他說明資料(合稱「歷史財務資料」)。列載於第19至第33頁之歷史財務資料組成了此完整報告，以供載入高山企業有限公司(「貴公司」)於2019年9月6日刊發(「通函」)有關 貴公司之非常重大收購事項－位於香港堅尼地城爹核士街之物業之通函。

## 董事對歷史財務資料責任

目標公司的唯一董事對歷史財務資料的編製負責，根據歷史財務資料附註II所載的編製及呈列基準以及唯一董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編製不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯誤陳述的歷史財務資料。

## 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函中的歷史財務資料之會計師報告」進行工作。此準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作以合理確定歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料存有重大錯誤陳述風險，無論是由於欺詐還是錯誤。在進行風險評估時，申報會計師考慮該公司編製歷史財務資料相關的內部監控，以根據歷史財務資料附註II所載的編製及呈列基準真實而公平地呈列以設計適合於當時情況之程序，但不是為了表達對該公司內部控制有效性發表意見。吾等之工作還包括評估唯一董事所採用的會計政策是否恰當以及會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據是充分和適當的，為吾等的意見提供了基礎。

## 意見

吾等認為，就申報會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註II所載之編製及呈列基準真實而公平地反映就目標公司於2019年7月9日的財務狀況以及相關期間的財務表現及現金流量。

## 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

在編製歷史財務資料時，並無就第22頁所界定的相關財務報表作出調整。

### 股息

根據歷史財務資料附註12，指目標公司並無於相關期間派發任何股息。

目標公司並無歷史財務報表

於本報告日期，並無就目標公司自其註冊成立日期以來編製法定財務報表。

此致

華恩會計師事務所有限公司  
執業會計師

**NG Lai Man Carmen**  
執業會計師編號：P03518

香港  
2019年9月6日

## I. 歷史財務資料

## 損益及其他全面收益表

於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間

	附註	港元
營業額	7	—
減：行政開支		—
其他經營開支		—
融資成本		—
除稅前溢利／虧損	8	—
稅項	10	—
相關期間溢利／虧損淨額		—
其他全面收益		—
相關期間全面收益總額		—
每股基本盈利／虧損	11	—

## 財務狀況表

於2019年7月9日

	附註	港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
已付投資按金		<u>5,000,000</u>
		<u>5,000,000</u>
<b>流動負債</b>		
應付唯一董事／股東款項	13	<u>(4,999,992)</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(4,999,992)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>8</u></u>
<b>權益</b>		
股本	14	8
保留盈利／累計虧損		<u>—</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>8</u></u>

## 權益變動表

於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間

	股本 港元	保留盈利／ 累計虧損 港元	總計 港元
發行一股1.00美元的 普通股－附註14	8	—	8
相關期間全面收益總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2019年7月9日	<u><u>8</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>8</u></u>

## 現金流量表

於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間

	附註	港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>		
除稅前溢利／虧損	8	—
調整		—
		<hr/>
未計營運資金變動前之經營溢利／虧損及來自／ 用於營運之現金		—
已付所得稅		—
		<hr/>
來自／用於經營活動之現金淨額		—
		<hr/>
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
已付投資按金		(5,000,000)
		<hr/>
用於投資活動之現金淨額		(5,000,000)
		<hr/>
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
發行1股普通股之收入	15	8
預收唯一董事／股東款項	15	4,999,992
		<hr/>
來自融資活動之現金淨額		5,000,000
		<hr/>
現金及等同現金增加淨額		—
		<hr/>
相關期間初之現金及等同現金		—
		<hr/>
相關期間終之現金及等同現金		—
		<hr/> <hr/>
<b>現金及等同現金結餘分析</b>		
現金及銀行結餘		—
		<hr/> <hr/>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

Real Supreme Limited (「目標公司」) 為於安奎拉註冊成立的私人有限公司，其註冊辦事處位於OMC Offices, Babrow Building, The Valley, AI-2640 Anguilla, British West Indies。於相關期間，目標公司的主要業務為於香港從事投資控股。

目標公司的唯一股東(「賣方」)與Above Ace Limited(「AAL」，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為高山企業有限公司(「貴公司」)的直接全資附屬公司)於2019年7月9日訂立的協議(「買賣協議」)，據此，(其中包括及作為協議一部分)AAL有條件同意購買，而賣方同意出售目標公司全部已發行股本及相關股東貸款，總代價為67,000,000港元(或會調整)。

於完成買賣協議後，AAL及 貴公司將為目標公司的直接及最終控股公司。

歷史財務資料按港元(「港元」，與目標公司的功能及呈列貨幣相同)呈列，而除另有指明外，所有價值均湊整至最接近元。

### 2. 編製歷史財務資料的基準

由於目標公司自2019年4月12日起新註冊成立，而根據安奎拉相關規則及規例並無法定審核的規定，故並無編製目標公司於相關期間的法定經審核財務報表。本報告的歷史財務資料乃根據目標公司於相關期間的管理賬目編製。目標公司唯一董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)，修訂及詮釋)編製於相關期間的財務報表(「相關財務報表」)。

由於目標公司唯一股東及 貴公司分別同意持續為目標公司提供足夠資金，以悉數應付完成買賣協議前可見將來及完成買賣協議後至2019年7月9日起計未來12個月期間到期的財務責任。目標公司唯一董事深信目標公司將能夠應付可見將來到期的財務責任，並將能夠按持續經營基準經營。因此，相關財務報表已按持續經營基準編製。



### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列相關期間之歷史財務資料而言，目標公司已於相關期間貫徹採納香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋。目標公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大性的定義 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期初或之後生效的業務合併及資產收購。

<sup>4</sup> 於2020年1月1日或以後開始之年度期間生效。

目標公司正評估預期新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採納期間的影響。然而，在詳盡審閱完成之前就該影響提供合理估計並不可行。

### 4. 主要會計政策

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港法例第622章香港公司條例按歷史成本法編製。

歷史成本一般以換取貨物及服務之公平值代價為根據。

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，無論該價格是否為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的公平值時，目標公司考量資產或負債之特點若於計量日市場參與者在釐定資產或負債價格時也考量該等特點。該等歷史財務資料內計量及／或披露而言的公平值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份為基礎支付」範圍內之以股份為基礎支付之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易除外，及與公平值存在某些相似之處之計量但並非公平值，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。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者使用該資產以達致最大限度及最佳用途而產生的經濟效益之能力，或將該資產出售予其他市場參與者使用該資產以達致最大限度及最佳用途。

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級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據指實體於計量日相同資產或負債於活躍市場可獲得之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；及
- 第3級輸入數據指資產或負債的不可觀察數據。

主要會計政策載列如下。

### 金融工具

於目標公司成為工具合約條文之訂約方時確認金融資產及金融負債。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債而直接產生的交易成本(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)於初始確認時加入金融資產公平值內或自金融負債公平值內扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債所直接產生的交易成本即時於損益確認。

### 實際利率法

實際利率法乃於相關期間內計算金融資產或金融負債的攤銷成本及分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃將估計日後現金收入及付款(包括所有支付或收取而其整體可構成實際利率、交易成本及其他溢價或折價的費用)按金融資產或金融負債的預期使用年期，或較短期間(倘合適)精確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

目標公司之日常業務過程中所產生之利息呈列為收入。

## 金融資產

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金額的利息。

目標公司根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)之虧損撥備。預期信貸虧損的金額於相關報告期末更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損將預期於相關報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃根據目標公司的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

就該等資產而言，目標公司按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著增加，則目標公司確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來有否出現違約的可能性或風險顯著增加而進行評估。

## 取消確認金融資產

目標公司僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或目標公司將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。倘目標公司未轉讓亦無保留所有權之絕大部份風險及回報且繼續控制已轉讓資產，目標公司確認其於資產之保留權益及其必需支付之相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則目標公司繼續確認該金融資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

取消確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額，於損益確認。

## 金融負債及股本工具

### 分類為債務或股本

目標公司發行之債項及股本工具按所訂立之合約安排本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

一項股本工具為於扣除其所有負債後仍證明目標公司之資產有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按扣除直接發行成本後收取之所得款項確認。

### 金融負債

金融負債(包括應付唯一董事/股東款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 取消確認金融負債

目標公司取消確認金融負債當，及只有當，目標公司之特定責任獲解除、取消或已到期。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。

## 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃根據相關期間應課稅溢利。應課稅溢利與損益及其他全面收益表內所呈報之「除稅前溢利」不同，因有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。目標公司之即期稅項採用於相關期間末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項確認為就歷史財務資料內資產及負債之賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額。遞延稅項負債一般會確認所有應課稅臨時差額。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動用臨時差額扣稅的應課稅溢利為限。

遞延稅項資產之賬面值於相關期間末作出檢討，並作出調減直至不再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清還負債或變現資產時之當期估計適用稅率計量，並根據於相關期間末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

計量遞延稅項負債及資產反映目標公司預計於相關期間末收回或清還其資產及負債之賬面值後之稅項結果。

即期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，若如是，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### **租賃**

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及利益撥歸於承租人之租賃，均歸類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

#### *目標公司作為出租人*

經營租賃租金收入乃按有關租賃年期以直線法確認。

### **關連人士**

在下列情況下，一方即被視為與目標公司有關：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：
  - (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員；

或

- (b) 倘任何以下條件適用，則該方為一實體：
- (i) 該實體及目標公司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) 該實體及目標公司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) 該實體為目標公司或與目標公司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；
  - (vii) (a)(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；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

## 5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之目標公司之會計政策時，唯一董事須就無法來自其他來源而清楚得悉資產及負債賬面值的，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。

估計及相關假設持續作出檢討。如會計估計之修訂僅影響該期間，修訂將於修訂估算之期間確認，如修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

## 6. 資本管理

目標公司管理其資本以確保目標公司能夠持續經營，同時通過優化債務和股權結餘來最大化回報利益相關者。目標公司的整體策略於整個相關期間維持不變。

目標公司的資本結構包括淨債務，其中包括附註13所披露的應付唯一董事／股東款項及目標公司擁有人應佔權益。

唯一董事定期審查資本結構。作為審查的一部分，唯一董事考慮資本成本和與資本相關的風險。根據唯一董事的建議，目標公司將通過新股發行和債務融資平衡其整體資本結構。

此外，目標公司現有股東及 貴公司確認願意提供足夠現金及股本支持以應付日常營運要求，以維持目標公司於完成買賣協議前及完成買賣協議後至2019年7月9日起計未來12個月內持續經營。

### 金融工具

#### 金融工具之類別

港元

#### 金融負債

按攤銷成本

應付唯一董事／股東款項

4,999,992

#### 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括應付唯一董事／股東款項。該等金融工具之詳情已披露於附註13內。該等金融工具涉及之風險以及如何降低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險以確保適時及有效地採取適當措施。

#### 流動資金風險

目標公司倚賴唯一董事／股東作為其重大流動資金來源。目標公司唯一股東及 貴公司分別已同意持續為目標公司提供足夠資金，使其可全面應付完成買賣協議前可見將來及完成買賣協議後至2019年7月9日起計未來12個月期間到期的財務責任，目標公司唯一董事深信目標公司將能夠應付可見將來到期的財務責任，並將能夠按持續經營基準經營。

## 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。

唯一董事認為，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

目標公司於相關期間內並無營業額。

## 8. 除稅前溢利／虧損

目標公司唯一董事／股東並無提供任何證明文件，以核實目標公司產生之開辦費及律師費用。唯一董事／股東已同意吸收承擔以上於相關期間產生之費用，故此沒有就上述費用作獨立披露。

## 9. 董事酬金及五名最高薪僱員

### (i) 董事酬金

目標公司唯一董事於相關期間並無獲支付任何酬金，而唯一董事於相關期間內並無放棄任何酬金。

### (ii) 僱員酬金

目標公司概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

## 10. 稅項

由於目標公司於相關期間概無賺取任何收益，故並無就稅項計提撥備。於相關期間末並無重大遞延稅項負債／資產。

## 11. 每股基本溢利／虧損

由於在相關期間僅發行一股普通股，故每股基本溢利／虧損與相關期間之溢利／虧損淨額相同。

於相關期間，概無存在任何潛在攤薄性股份。



**12. 股息**

目標公司在相關期間沒有支付任何股息。

**13. 應付唯一董事／股東款項**

應付唯一董事／股東款項為無抵押及免息。誠如歷史財務資料附註17所述，貸款將出售予新股東，而新股東及唯一董事／股東已確認於相關期間後12個月內不會要求償還款項。

**14. 股本**

**2019年7月9日**  
港元

法定：

1,000,000股每股面值1.00美元之普通股	7,800,000
--------------------------	-----------

已發行及繳足：

一股每股面值1.00美元之普通股	8
------------------	---

目標公司於2019年4月12日註冊成立，法定股本1,000,000美元乃拆分為1,000,000股每股面值1.00美元之普通股。於2019年5月31日，一股面值1.00美元之普通股乃按票面值向唯一股東發行，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。

## 15. 現金流量表附註

## (a) 因融資活動產生負債的對賬

	股本 港元	應付 唯一董事/ 股東款項 港元
來自融資活動之現金流量改變		
發行唯一普通股之所得款項	8	-
預收唯一董事/股東款項	-	4,999,992
	<u>8</u>	<u>4,999,992</u>
於2019年7月9日	<u>8</u>	<u>4,999,992</u>

## 16. 資本承擔

於相關期間內，目標公司於2019年6月20日（「**Jumbo**售股協議日期」）訂立臨時協議，內容關於買賣Jumbo Rainbow Limited（「**Jumbo**」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司）全部已發行股本及股東貸款，總代價為280,000,000港元（或會調整）（「**Jumbo**售股協議」）。根據**Jumbo**售股協議，目標公司致力購買**Jumbo**及其附屬公司銀盛集團有限公司（「**銀盛**」）（於香港註冊成立之有限公司），即以下物業的註冊擁有人：

- (i) 香港堅尼地城爹核士街1B號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓（亦稱海旁地段245號A段9分段）；及
- (ii) 香港堅尼地城爹核士街1C號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓（亦稱海旁地段245號A段3分段）。

於簽署**Jumbo**售股協議時，有11份有效的租賃/特許權協議：

- 香港堅尼地城爹核士街1B號1樓、2樓、3樓、4樓及5樓；及
- 香港堅尼地城爹核士街1C號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓。

截至2019年7月9日止，目標公司已支付5,000,000港元作為Jumbo售股協議項下的初始按金(相當於Jumbo售股協議項下總代價約1.7857%)。於2019年7月18日已支付進一步按金23,000,000港元，餘額252,000,000港元須於Jumbo售股協議完成時支付。有關餘額付款的後續結算詳情載於歷史財務資料附註19。

#### 17. 售股及待售貸款協議

目標公司唯一股東於2019年7月9日與AAL訂立協議，據此，(其中包括及作為協議一部分)向AAL出售目標公司全部股權及全部貸款，總現金代價為67,000,000港元(或會調整)。預期交易將於2019年10月28日或訂約方可能書面協定的另一日期完成。

#### 18. 關連人士交易

於相關期間，目標公司概無與關連人士進行其他交易。

#### 19. 相關期間後事項

- (a) 概無就2019年7月9日後之任何期間編製經審核財務報表。
- (b) 截至2019年7月9日，目標公司已根據Jumbo售股協議支付5,000,000港元。於2019年7月18日已支付進一步按金23,000,000港元。

餘額252,000,000港元須於Jumbo售股協議完成時支付。Jumbo售股協議將於2019年10月31日或之前或不遲於Jumbo售股協議日期起計5個月的另一日期完成。



香港  
灣仔告士打道128號  
祥豐大廈14樓F室

董事會  
高山企業有限公司

香港  
九龍長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠第6期  
7樓A座

敬啟者：

## 引言

以下載列吾等有關Jumbo Rainbow Limited (「目標公司」)之歷史財務資料報告，列載於第37至第55頁，當中包括於2018年3月31日、2019年3月31日及2019年5月31日之財務狀況表，以及於2017年3月1日(註冊成立日期)至2018年3月31日期間、截至2019年3月31日止年度、於2019年4月1日至2019年5月31日期間(「相關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重要會計政策概要及其他說明資料(合稱「歷史財務資料」)。列載於第37至第55頁之歷史財務資料組成了此完整報告，以供載入高山企業有限公司(「貴公司」)於2019年9月6日刊發(「通函」)有關 貴公司之非常重大收購事項－位於香港堅尼地城爹核士街之物業之通函。

## 董事對歷史財務資料責任

目標公司董事對歷史財務資料的編製負責，根據歷史財務資料附註II所載的編製及呈列基準以及董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編製不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯誤陳述的歷史財務資料。

## 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函中的歷史財務資料之會計師報告」進行工作。此準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作以合理確定歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料存有重大錯誤陳述風險，無論是由於欺詐還是錯誤。在進行風險評估時，申報會計師考慮該公司編製歷史財務資料相關的內部監控，以根據歷史財務資料附註II所載的編製及呈列基準真實而公平地呈列以設計適合於當時情況之程序，但不是為了表達對該公司內部控制有效性發表意見。吾等之工作還包括評估董事所採用的會計政策是否恰當以及會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據是充分和適當的，為吾等的意見提供了基礎。

## 意見

吾等認為，就申報會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註II所載之編製及呈列基準真實而公平地反映就目標公司於2018年3月31日、2019年3月31日及2019年5月31日的財務狀況以及相關期間的財務表現及現金流量。

## 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

在編製歷史財務資料時並無就第41頁所界定的相關財務報表作出調整。

### 股息

根據歷史財務資料附註12，指目標公司並無於相關期間派發任何股息。

目標公司並無歷史財務報表

於本報告日期，並無就目標公司自其註冊成立日期以來編製法定財務報表。

此致

華恩會計師事務所有限公司  
執業會計師

**NG Lai Man Carmen**  
執業會計師編號：P03518

香港  
2019年9月6日

## I. 歷史財務資料

## 損益及其他全面收益表

		於2017年 3月1日 (註冊成立日期) 至2018年 3月31日 期間 港元	截至2019年 3月31日 止年度 港元	於4月1日至5月31日期間	
	附註			2018年 港元	2019年 港元
營業額	7	-	-	-	-
行政及一般開支		(3,049,002)	(6,162)	(6,162)	-
除稅前虧損	8	(3,049,002)	(6,162)	(6,162)	-
稅項	10	-	-	-	-
相關期間除稅後虧損及 全面開支總額		<u>(3,049,002)</u>	<u>(6,162)</u>	<u>(6,162)</u>	<u>-</u>
每股基本虧損	11	<u>(3,049,002)</u>	<u>(6,162)</u>	<u>(6,162)</u>	<u>-</u>

## 財務狀況表

	附註	於2018年 3月31日 港元	於2019年 3月31日 港元	於2018年 5月31日 港元	於2019年 5月31日 港元
<b>非流動資產</b>					
於一間附屬公司的權益	13	<u>225,211,835</u>	<u>225,211,835</u>	<u>225,211,835</u>	<u>225,211,835</u>
非流動資產總值		<u>225,211,835</u>	<u>225,211,835</u>	<u>225,211,835</u>	<u>225,211,835</u>
<b>流動資產</b>					
預付款項		–	6,202	6,202	6,202
應收直接控股公司款項	14	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
流動資產總值		<u>8</u>	<u>6,210</u>	<u>6,210</u>	<u>6,210</u>
<b>流動負債</b>					
應付最終控股公司款項	15	<u>(228,260,837)</u>	<u>(228,273,201)</u>	<u>(228,273,201)</u>	<u>(228,273,201)</u>
流動負債總額		<u>(228,260,837)</u>	<u>(228,273,201)</u>	<u>(228,273,201)</u>	<u>(228,273,201)</u>
流動負債淨額		<u>(228,260,829)</u>	<u>(228,266,991)</u>	<u>(228,266,991)</u>	<u>(228,266,991)</u>
總資產減流動負債		<u>(3,048,994)</u>	<u>(3,055,156)</u>	<u>(3,055,156)</u>	<u>(3,055,156)</u>
負債淨額		<u>(3,048,994)</u>	<u>(3,055,156)</u>	<u>(3,055,156)</u>	<u>(3,055,156)</u>
<b>權益及儲備</b>					
股本	16	8	8	8	8
累計虧損		<u>(3,049,002)</u>	<u>(3,055,164)</u>	<u>(3,055,164)</u>	<u>(3,055,164)</u>
權益總額		<u>(3,048,994)</u>	<u>(3,055,156)</u>	<u>(3,055,156)</u>	<u>(3,055,156)</u>



## 權益變動表

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
發行一股面值1.00美元之普通股 – 附註16	8	–	8
於2017年3月1日(註冊成立日期)至 2018年3月31日期間虧損淨額及 全面開支總額	–	(3,049,002)	(3,049,002)
於2018年3月31日及2018年4月1日	8	(3,049,002)	(3,048,994)
截至2019年3月31日止年度虧損淨額及 全面開支總額	–	(6,162)	(6,162)
於2019年3月31日及2019年4月1日	8	(3,055,164)	(3,055,156)
於2019年4月1日至2019年5月31日期間 虧損淨額及全面開支總額	–	–	–
於2019年5月31日	<u>8</u>	<u>(3,055,164)</u>	<u>(3,055,156)</u>
於2018年4月1日	8	(3,049,002)	(3,048,994)
於2018年4月1日至2018年5月31日期間 虧損淨額及全面開支總額	–	(6,162)	(6,162)
於2018年5月31日	<u>8</u>	<u>(3,055,164)</u>	<u>(3,055,156)</u>

## 現金流量表

	於2017年		截至2019年	
	3月1日 (註冊成立日期)	3月31日	3月31日	於4月1日至5月31日期間
	至2018年	止年度	2018年	2019年
附註	3月31日期間	3月31日期間	4月1日至5月31日期間	4月1日至5月31日期間
	港元	港元	港元	港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>				
除稅前虧損及未計營運資金變動前				
之經營現金流量	(3,049,002)	(6,162)	(6,162)	-
預付款項增加	-	(6,202)	(6,202)	-
應收直接控股公司款項增加	(8)	-	-	-
	<u>(3,049,010)</u>	<u>(12,364)</u>	<u>(12,364)</u>	<u>-</u>
用於營運之現金	(3,049,010)	(12,364)	(12,364)	-
已付香港利得稅	-	-	-	-
	<u>(3,049,010)</u>	<u>(12,364)</u>	<u>(12,364)</u>	<u>-</u>
用於經營業務之現金流量淨額	<u>(3,049,010)</u>	<u>(12,364)</u>	<u>(12,364)</u>	<u>-</u>
<b>來自投資活動之現金流量</b>				
收購一間附屬公司之權益	(225,211,835)	-	-	-
	<u>(225,211,835)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
用於投資活動之現金流量淨額	<u>(225,211,835)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>來自融資活動之現金流量</b>				
發行1股普通股之收入	16	8	-	-
預收最終控股公司款項	228,260,837	12,364	12,364	-
	<u>228,260,837</u>	<u>12,364</u>	<u>12,364</u>	<u>-</u>
來自融資活動之現金流量淨額	<u>228,260,837</u>	<u>12,364</u>	<u>12,364</u>	<u>-</u>
現金及等同現金增加/(減少)淨額	-	-	-	-
期/年初之現金及等同現金	-	-	-	-
期/年終之現金及等同現金， 由銀行結餘及現金代表	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

Jumbo Rainbow Limited (「目標公司」) 為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，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，目標公司的主要業務為持有銀盛集團有限公司，該公司為於香港註冊成立的私人有限公司，主要業務為持有位於香港堅尼地城爹核士街1B號及1C號的物業(「該等物業」)。

目標公司董事認為，於2019年5月31日，CIH (BVI) Limited (「CIH」) 及其士國際集團有限公司(「其士」) 各自為直接及最終控股公司。

其士為於百慕達註冊成立的有限公眾上市公司。其士的註冊辦事處及主要營業地點分別為 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda 及香港九龍灣宏開道8號其士商業中心22樓。其士股份於香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：25)。

### 2. 編製歷史財務資料的基準

由於目標公司自2017年3月1日起註冊成立，而根據英屬處女群島相關規則及規例並無法定審核的規定，故並無編製目標公司於相關期間的法定經審核財務報表。本報告的歷史財務資料乃根據目標公司於相關期間的管理賬目編製。目標公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」) 頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」) 及詮釋) 編製於相關期間的財務報表(「相關財務報表」)。

歷史財務資料按港元(「港元」) 呈列，而除另有指明外，所有價值均湊整至最接近元。

儘管其士將於高山企業有限公司(「貴公司」) 完成非常重大收購事項－位於堅尼地城爹核士街之物業(「非常重大收購事項」) 前繼續撥付目標公司所需資金，貴公司亦同意持續為目標公司提供足夠資金，以悉數應付非常重大收購事項完成日期到2019年5月31日的未來12個月期間到期的財務責任。因此，董事深信目標公司將能夠應付可見將來到期的財務責任，並將能夠按持續經營基準經營。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列相關期間之歷史財務資料而言，目標公司已於相關期間貫徹採納香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋。目標公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大性的定義 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期初或之後生效的業務合併及資產收購。

<sup>4</sup> 於2020年1月1日或以後開始之年度期間生效。

目標公司正評估預期新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採納期間的影響。然而，在詳盡審閱完成之前就該影響提供合理估計並不可行。

### 4. 主要會計政策

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港法例第622章香港公司條例按歷史成本法編製。

歷史成本一般以換取貨物及服務之公平值代價為根據。

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，無論該價格是否為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的公平值時，目標公司考量資產或負債之特點若於計量日市場參與者在釐定資產或負債價格時也考量該等特點。該等歷史財務資料內計量及／或披露而言的公平值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份為基礎支付」範圍內之以股份為基礎支付之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易除外，及與公平值存在某些相似之處之計量但並非公平值，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。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者使用該資產以達致最大限度及最佳用途而產生的經濟效益之能力，或將該資產出售予其他市場參與者使用該資產以達致最大限度及最佳用途。

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級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據指實體於計量日相同資產或負債於活躍市場可獲得之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；及
- 第3級輸入數據指資產或負債的不可觀察數據。

主要會計政策載列如下。

### 附屬公司

附屬公司為目標公司對其有控制權的實體(包括結構性實體)。若目標公司具有承擔或享有參與該實體所得之可變回報的風險或權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，即代表目標公司對該實體具有控制權。

收購相關成本於產生時列賬開支。

附屬公司業務計入目標公司的損益，惟以已收及應收股息為限。目標公司於一間附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

由於目標公司為另一法團全資附屬公司的控股公司，其符合香港法例第622章香港公司條例第379(3)(a)條所載的豁免條件，故毋須編製綜合財務報表。

### 非金融資產減值

於相關期間末，目標公司審閱其資產之賬面值，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，將估計有關資產之可收回金額以釐定其減值虧損(如有)。

資產的可收回金額按個別進行估計。倘無法估計個別資產的可收回金額，則目標公司會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別一個合理及一致的分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。

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(或一個現金產生單位)之預計未來現金流量則未有調整相關風險。

倘一項資產(或一個現金產生單位)之估計可收回金額低於其賬面值，則該資產(或一個現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中即確認。

倘減值虧損其後撥回，該項資產(或一個現金產生單位)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(或一個現金產生單位)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中確認。

### 金融工具

於目標公司成為工具合約條文之訂約方時確認金融資產及金融負債。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債而直接產生的交易成本(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)於初始確認時加入金融資產公平值內或自金融負債公平值內扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債所直接產生的交易成本即時於損益確認。

### 實際利率法

實際利率法乃於相關期間內計算金融資產或金融負債的攤銷成本及分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃將估計日後現金收入及付款(包括所有支付或收取而其整體可構成實際利率、交易成本及其他溢價或折價的費用)按金融資產或金融負債的預期使用年期，或較短期間(倘合適)精確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

目標公司之日常業務過程中所產生之利息呈列為收入。

## 金融資產

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金額的利息。

目標公司根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)之虧損撥備。預期信貸虧損的金額於相關報告期末更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損將預期於相關報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃根據目標公司的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

就該等資產而言，目標公司按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著增加，則目標公司確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來有否出現違約的可能性或風險顯著增加而進行評估。

## 取消確認金融資產

目標公司僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或目標公司將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。倘目標公司未轉讓亦無保留所有權之絕大部份風險及回報且繼續控制已轉讓資產，目標公司確認其於資產之保留權益及其必需支付之相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則目標公司繼續確認該金融資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

取消確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額，於損益確認。

## 金融負債及股本工具

### 分類為債務或股本

目標公司發行之債項及股本工具按所訂立之合約安排本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

一項股本工具為於扣除其所有負債後仍證明目標公司之資產有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按扣除直接發行成本後收取之所得款項確認。

### 金融負債

金融負債(包括應付最終控股公司款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 取消確認金融負債

目標公司取消確認金融負債當，及只有當，目標公司之特定責任獲解除、取消或已到期。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。

## 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃根據相關期間應課稅溢利。應課稅溢利與損益及其他全面收益表內所呈報之「除稅前溢利」不同，因有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。目標公司之即期稅項採用於相關期間末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項確認為就歷史財務資料內資產及負債之賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額。遞延稅項負債一般會確認所有應課稅臨時差額。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動用臨時差額扣稅的應課稅溢利為限。



遞延稅項資產之賬面值於相關期間末作出檢討，並作出調減直至不再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清還負債或變現資產時之當期估計適用稅率計量，並根據於相關期間末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

計量遞延稅項負債及資產反映目標公司預計於相關期間末收回或清還其資產及負債之賬面值後之稅項結果。

即期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，若如是，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### 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，於該等差異產生期間之損益中確認。

### 關連人士

在下列情況下，一方即被視為與目標公司有關：

(a) 該方為一名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：

- (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員；

或

(b) 倘任何以下條件適用，則該方為一實體：

- (i) 該實體及目標公司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) 該實體及目標公司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) 該實體為目標公司或與目標公司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)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所識別人士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；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

#### 5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之目標公司之會計政策時，董事須就無法來自其他來源而清楚得悉資產及負債賬面值的，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。

估計及相關假設持續作出檢討。如會計估計之修訂僅影響該期間，修訂將於修訂估算之期間確認，如修訂影響本期間及未來期間，則於修訂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之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之重大風險。

#### *於一間附屬公司之權益之減值*

目標公司管理層定期釐定於一間附屬公司的權益的減值。一間附屬公司的權益的減值政策乃根據管理層按潛在風險，市場潛力及持續的業務發展之投資及參考投資對象之淨資產／(負債)作最合適的估算。

## 6. 資本管理

目標公司管理其資本以確保目標公司能夠持續經營，同時通過優化債務和股權結餘來最大化回報利益相關者。目標公司的整體策略於整個相關期間維持不變。

目標公司的資本結構包括淨債務，其中包括附註15所披露的應付最終控股公司款項及目標公司擁有人應佔權益。

董事定期審查資本結構。作為審查的一部分，董事考慮資本成本和與資本相關的風險。根據董事的建議，目標公司將通過新股發行和債務融資平衡其整體資本結構。

此外，其士及 貴公司確認願意提供足夠現金及股本支持以應付日常營運要求，以維持目標公司於完成非常重大收購事項前及完成非常重大收購事項後至2019年5月31日起計未來12個月內持續經營。

### 金融工具

#### 金融工具之類別

	於2018年 3月31日 港元	於2019年 3月31日 港元	於2018年 5月31日 港元	於2019年 5月31日 港元
<i>金融資產</i>				
應收直接控股公司款項	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
<i>金融負債</i>				
應付最終控股公司款項	<u>228,260,837</u>	<u>228,273,201</u>	<u>228,273,201</u>	<u>228,273,201</u>

### 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括與直接控股公司及最終控股公司之結餘。該等金融工具之詳情已分別披露於附註14及15內。該等金融工具涉及之風險以及如何降低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險以確保適時及有效地採取適當措施。

### 流動資金風險

目標公司倚賴其土作為其重大流動資金來源。其土將繼續撥付完成非常重大收購事項前目標公司所需資金，而貴公司亦已同意持續為目標公司提供足夠資金，使其可全面應付可見將來到期的財務責任，並於非常重大收購事項完成日期2019年5月31日未來12個月維持目標公司按持續經營基準經營。因此，董事深信目標公司將能夠應付可見將來到期的財務責任，並將能夠按持續經營基準經營。

### 貨幣風險

目標公司全部貨幣資產及負債均以港元計值，故目標公司的匯率風險不大。

### 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

目標公司於相關期間內並無營業額。

## 8. 除稅前虧損

目標公司的除稅後虧損乃於扣除下列各項後達致：

	於2017年 3月1日 (註冊成立日期) 至2018年 3月31日期間 港元	截至2019年 3月31日 止年度 港元	於4月1日至5月31日期間	
			2018年 港元	2019年 港元
成立開支	9,828	-	-	-
收購相關成本	3,037,359	-	-	-
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## 9. 董事酬金及五名最高薪僱員

## (i) 董事酬金

於相關期間的目標公司董事如下：

郭海生先生	(於2017年3月9日獲委任)
譚國榮先生	(於2017年3月9日獲委任)
何宗樑先生	(於2017年3月9日獲委任)
馬志榮先生	(於2017年3月9日獲委任)
周薇薇女士	(於2017年3月9日獲委任)

該等董事於相關期間並無獲支付任何酬金，而該等董事於相關期間內並無放棄任何酬金。

## (ii) 僱員酬金

目標公司概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

**10. 稅項**

由於目標公司於相關期間概無應課稅利潤，故並無就稅項計提撥備。於相關期間末並無重大遞延稅項負債／資產。

按法定稅率計算除稅前虧損的稅項開支與稅項開支的對賬如下：

	於2017年 3月1日 (註冊成立日期) 至2018年 3月31日期間 港元	截至2019年 3月31日 止年度 港元	於4月1日至5月31日期間	
			2018年 港元	2019年 港元
除稅前虧損	3,049,002	6,162	6,162	-
按法定稅率16.5%計稅	503,085	1,017	1,017	-
不可扣稅開支的稅項影響	(503,085)	(1,017)	(1,017)	-
所得稅開支	-	-	-	-

**11. 每股基本虧損**

由於只有一股普通股於相關期間發行，因此每股基本虧損等於相關期間之淨虧損。

於相關期間，概無存在任何潛在攤薄性股份。

**12. 股息**

目標公司在相關期間沒有支付任何股息。

## 13. 於一間附屬公司的權益

	於2018年 3月31日 港元	於2019年 3月31日 港元	於2018年 5月31日 港元	於2019年 5月31日 港元
於一間附屬公司的 權益	<u>225,211,835</u>	<u>225,211,835</u>	<u>225,211,835</u>	<u>225,211,835</u>

於相關期間末附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	： 銀盛集團有限公司
所持直接股權	： 100%
註冊成立地點	： 香港
主要業務	： 於香港從事物業投資
已發行股繳足股本	： 1港元

## 14. 應收直接控股公司款項

應收直接控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 15. 應付最終控股公司款項

應付最終控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 16. 股本

	於2018年 3月31日 港元	於2019年 3月31日 港元	於2018年 5月31日 港元	於2019年 5月31日 港元
法定：				
50,000股每股面值 1.00美元之普通股	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>
已發行及繳足：				
一股每股面值 1.00美元之普通股	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

目標公司於2017年3月1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2017年3月9日，一股面值1.00美元之普通股乃按票面值向直接控股公司發行，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. 現金流量表附註

### (a) 因融資活動產生負債的對賬

	股本 港元	應付最終 控股公司 款項 港元
於2017年3月1日(註冊成立日期)	—	—
來自融資活動之現金流量改變		
發行1股普通股之收入	8	—
來自最終控股公司之墊款	—	228,260,837
於2018年3月31日及2018年4月1日	8	228,260,837
來自融資活動之現金流量改變		
來自最終控股公司之墊款	—	12,364
於2019年3月31日及2019年4月1日	8	228,273,201
來自融資活動之現金流量改變	—	—
於2019年5月31日	<u>8</u>	<u>228,273,201</u>
於2018年4月1日	8	228,260,837
來自融資活動之現金流量改變		
來自最終控股公司之墊款	—	12,364
於2018年5月31日	<u>8</u>	<u>228,273,201</u>



**18. 相關期間後事項**

- (a) 概無就2019年5月31日後之任何期間編製經審核財務報表。
- (b) 於相關期間末後，於2019年6月20日(「**Jumbo售股協議日期**」)，其士與Real Supreme Limited(「**賣方**」，於安奎拉註冊成立的私人有限公司，其註冊辦事處位於OMC Offices, Babrow Building, The Valley, AI-2640 Anguilla, British West Indies)訂立臨時協議，內容關於買賣目標公司及其附屬公司全部已發行股本及股東貸款，總代價為280,000,000港元(「**Jumbo售股協議**」)。

截至2019年7月9日，目標公司已根據**Jumbo售股協議**支付5,000,000港元(相當於**Jumbo售股協議**項下總代價約1.7857%)。

於2019年7月18日已支付進一步按金23,000,000港元，餘額252,000,000港元須於**Jumbo售股協議**完成時支付。



香港  
灣仔告士打道128號  
祥豐大廈14樓F室

董事會  
高山企業有限公司

香港  
九龍長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠第6期  
7樓A座

敬啟者：

## 引言

以下載列吾等有關銀盛集團有限公司(「**目標公司**」)之歷史財務資料報告，列載於第59至第89頁，當中包括於2016年12月31日、2018年3月31日、2019年3月31日及2019年5月31日之財務狀況表，以及截至2016年12月31日止年度、於2017年1月1日至2018年3月31日期間、截至2019年3月31日止年度及於2019年4月1日至2019年5月31日期間(「**相關期間**」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重要會計政策概要及其他說明資料(合稱「**歷史財務資料**」)。列載於第59至第89頁之歷史財務資料組成了此完整報告，以供載入高山企業有限公司(「**貴公司**」)於2019年9月6日刊發(「**通函**」)有關 貴公司之非常重大收購事項－位於香港堅尼地城爹核士街之物業之通函。

## 董事對歷史財務資料責任

目標公司董事對歷史財務資料的編製負責，根據歷史財務資料附註II所載的編製及呈列基準以及董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編製不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯誤陳述的歷史財務資料。

## 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函中的歷史財務資料之會計師報告」進行工作。此準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作以合理確定歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料存有重大錯誤陳述風險，無論是由於欺詐還是錯誤。在進行風險評估時，申報會計師考慮該公司編製歷史財務資料相關的內部監控，以根據歷史財務資料附註II所載的編製及呈列基準真實而公平地呈列以設計適合於當時情況之程序，但不是為了表達對該公司內部控制有效性發表意見。吾等之工作還包括評估董事所採用的會計政策是否恰當以及會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據是充分和適當的，為吾等的意見提供了基礎。

## 意見

吾等認為，就申報會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註II所載之編製及呈列基準真實而公平地反映就目標公司於2016年12月31日、2018年3月31日及2019年5月31日的財務狀況以及相關期間的財務表現及現金流量。

## 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

編製歷史財務資料乃於對第64頁所界定的基本財務報表作出調整後列賬。

股息

根據歷史財務資料附註13，指目標公司並無於相關期間派發任何股息。

此致

華恩會計師事務所有限公司  
執業會計師

**NG Lai Man Carmen**  
執業會計師編號：P03518

香港  
2019年9月6日

## I. 歷史財務資料

## 損益及其他全面收益表

		截至2016年 12月31日 止年度 港元	2017年 1月1日至 2018年 3月31日 港元	截至2019年 3月31日 止年度 港元	4月1日至5月31日 2018年 2019年 港元 港元	
	附註					
營業額	7	5,433,642	7,027,245	4,987,678	867,000	890,000
所提供服務成本		<u>(2,508,851)</u>	<u>(1,057,860)</u>	<u>(703,701)</u>	<u>(97,649)</u>	<u>(111,748)</u>
毛利		2,924,791	5,969,385	4,283,977	769,351	778,252
其他收入－銀行利息收入		56	21	－	－	－
投資物業公平值變動之 收益		10,000,000	74,000,000	10,000,000	－	－
行政及一般開支		(211,780)	(1,770,203)	(2,305,937)	(5,900)	(4,250)
融資成本	8	<u>(1,840,651)</u>	<u>(1,304,989)</u>	<u>(1,786,243)</u>	－	<u>(387,582)</u>
除稅前溢利	9	10,872,416	76,894,214	10,191,797	763,451	386,420
稅項	11	<u>(226,751)</u>	<u>(369,831)</u>	<u>(382)</u>	<u>(87,983)</u>	<u>(15,252)</u>
相關期間除稅後溢利及 全面收益總額		<u>10,645,665</u>	<u>76,524,383</u>	<u>10,191,415</u>	<u>675,468</u>	<u>371,168</u>
每股基本盈利	12	<u>10,645,665</u>	<u>76,524,383</u>	<u>10,191,415</u>	<u>675,468</u>	<u>371,168</u>

## 財務狀況表

		於2016年 12月31日 港元	於2018年 3月31日 港元	於2019年 3月31日 港元	於2018年 5月31日 港元	於2019年 5月31日 港元
	附註					
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	14	-	12,432	50,132	12,222	49,224
投資物業	15	<u>224,000,000</u>	<u>298,000,000</u>	<u>308,000,000</u>	<u>298,000,000</u>	<u>308,000,000</u>
非流動資產總值		<u>224,000,000</u>	<u>298,012,432</u>	<u>308,050,132</u>	<u>298,012,222</u>	<u>308,049,224</u>
<b>流動資產</b>						
應收賬款及其他應收款項	16	-	69,020	35,957	71,500	76,757
可收回金額		31,801	-	-	-	-
銀行結餘及現金		<u>473,639</u>	<u>320,946</u>	<u>548,947</u>	<u>1,115,192</u>	<u>1,064,299</u>
流動資產總值		<u>505,440</u>	<u>389,966</u>	<u>584,904</u>	<u>1,186,692</u>	<u>1,141,056</u>
<b>流動負債</b>						
應付賬款及其他應付款項	17	(95,246,883)	(160,407,561)	(76,848,402)	(69,240,626)	(78,697,909)
應付稅項		-	(160,301)	(160,683)	(248,284)	(15,252)
有抵押銀行借貸	18	<u>(67,948,404)</u>	<u>-</u>	<u>(83,600,000)</u>	<u>(91,200,000)</u>	<u>(82,080,000)</u>
流動負債總額		<u>(163,195,287)</u>	<u>(160,567,862)</u>	<u>(160,609,085)</u>	<u>(160,688,910)</u>	<u>(160,793,161)</u>
流動負債淨額		<u>(162,689,847)</u>	<u>(160,177,896)</u>	<u>(160,024,181)</u>	<u>(159,502,218)</u>	<u>(159,652,105)</u>
總資產減流動負債		<u>61,310,153</u>	<u>137,834,536</u>	<u>148,025,951</u>	<u>138,510,004</u>	<u>148,397,119</u>
資產淨額		<u>61,310,153</u>	<u>137,834,536</u>	<u>148,025,951</u>	<u>138,510,004</u>	<u>148,397,119</u>
<b>資本及儲備</b>						
股本	19	1	1	1	1	1
累計溢利		<u>61,310,152</u>	<u>137,834,535</u>	<u>148,025,950</u>	<u>138,510,003</u>	<u>148,397,118</u>
權益總額		<u>61,310,153</u>	<u>137,834,536</u>	<u>148,025,951</u>	<u>138,510,004</u>	<u>148,397,119</u>

## 權益變動表

	股本 港元	累計溢利 港元	總計 港元
於2016年1月1日	1	50,664,487	50,664,488
截至2016年12月31日止年度溢利淨額及 全面收益總額	—	10,645,665	10,645,665
於2016年12月31日及2017年1月1日	1	61,310,152	61,310,153
於2017年1月1日至2018年3月31日溢利淨額 及全面收益總額	—	76,524,383	76,524,383
於2018年3月31日及2018年4月1日	1	137,834,535	137,834,536
截至2019年3月31日年度溢利淨額及 全面收益總額	—	10,191,415	10,191,415
於2019年3月31日及2019年4月1日	1	148,025,950	148,025,951
於2019年4月1日至2019年5月31日溢利淨額 及全面收益總額	—	371,168	371,168
於2019年5月31日	1	148,397,118	148,397,119
於2018年4月1日	1	137,834,535	137,834,536
於2018年4月1日至2018年5月31日溢利淨額 及全面收益總額	—	675,468	675,468
於2018年5月31日	1	138,510,003	138,510,004

## 現金流量表

	附註	2017年				2018年	
		截至2016年 12月31日 止年度 港元	1月1日至 2018年 3月31日 港元	截至2019年 3月31日 止年度 港元	4月1日至5月31日 2018年 2019年 港元		
來自經營業務之現金流量							
除稅前溢利		10,872,416	76,894,214	10,191,797	763,451	386,420	
調整							
投資物業公平值變動 之收益		(10,000,000)	(74,000,000)	(10,000,000)	-	-	
折舊	9	914,833	168	4,148	210	908	
利息收入		(56)	(21)	-	-	-	
利息開支	8	1,840,651	1,304,989	1,786,243	-	387,582	
未計營運資金變動前之 經營現金流量		3,627,844	4,199,350	1,982,188	763,661	774,910	
應收賬款及其他應收款項 減少/(增加)		95,260	(69,020)	33,063	(2,480)	(40,800)	
應付賬款及其他應付款項 增加/(減少)		(29,800)	(135,025)	60,177	33,065	(50,493)	
來自營運之現金		3,693,304	3,995,305	2,075,428	794,246	683,617	
已付香港利得稅		(466,631)	(177,729)	-	-	(160,683)	
來自經營業務之 現金流量淨額		3,226,673	3,817,576	2,075,428	794,246	522,934	



	附註	2017年		2018年		
		截至2016年 12月31日 止年度 港元	1月1日至 2018年 3月31日 港元	截至2019年 3月31日 止年度 港元	4月1日至5月31日 2018年 2019年 港元	
<b>來自投資活動之現金流量</b>						
購買物業、廠房及設備		-	(12,600)	(41,848)	-	-
已收利息		56	21	-	-	-
來自/(用於)投資活動 之現金流量淨額		56	(12,579)	(41,848)	-	-
<b>來自融資活動之現金流量</b>						
應收同系附屬公司款項	21(b)	-	1,388,912	1,580,511	-	-
預收/(償還)最終控股 公司款項	21(b)	-	(2,200,000)	(85,199,847)	(91,200,000)	1,900,000
預收前直接控股公司款項	21(b)	1,728,082	66,106,791	-	-	-
提取銀行貸款	21(b)	-	-	91,200,000	91,200,000	-
(償還)銀行貸款	21(b)	(3,058,481)	(67,948,404)	(7,600,000)	-	(1,520,000)
已付利息	21(b)	(1,840,651)	(1,304,989)	(1,786,243)	-	(387,582)
用於融資活動之 現金流量淨額		(3,171,050)	(3,957,690)	(1,805,579)	-	(7,582)
現金及等同現金增加 (減少)淨額		55,679	(152,693)	228,001	794,246	515,352
年/期初之現金及等同 現金		417,960	473,639	320,946	320,946	548,947
年/期終之現金及等同 現金，由銀行結餘及 現金代表		473,639	320,946	548,947	1,115,192	1,064,299

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

銀盛集團有限公司(「目標公司」)為於香港註冊成立的私人有限公司，其註冊辦事處現時位於香港九龍灣宏開道8號其士商業中心22樓。於相關期間，目標公司的主要業務為於香港從事物業持有，而目標公司擁有的物業位於香港堅尼地城爹核士街1B及1C號(「該等物業」)。

目標公司的董事認為，於2019年5月31日，Jumbo Rainbow Limited(「Jumbo」)及其士國際集團有限公司(「其士」)各自為直接及最終控股公司。

Jumbo是一間私人公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

其士為於百慕達註冊成立的有限公眾上市公司。貴公司的註冊辦事處及主要營業地點分別為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda及香港九龍灣宏開道8號其士商業中心22樓。其士股份於香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：25)。

### 2. 編製歷史財務資料的基準

本報告中的歷史財務信息是參考以下內容編製的：

- (i) 截至2016年12月31日止年度，由2017年1月1日至2018年3月31日止期間，2019年3月31日止年度及由2019年4月1日至2019年5月31日期間，目標公司的未經審核管理賬目(「相關財務報表」)根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則，香港會計準則(「香港會計準則」)，修訂及詮釋)編製；
- (ii) 目標公司截至2016年12月31日止年度之經審核財務報表，並由張志海會計師事務所，根據香港會計師公會頒佈之香港私人實體財務報告準則審核；及
- (iii) 目標公司由2017年1月1日至2018年3月31日期間及2019年3月31日止年度之經審核財務報表，是由班利仕會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港中小企業財務報告準則審核。

就編製及呈列相關期間之歷史財務資料而言，目標公司已於相關期間貫徹採納香港財務報告準則。

歷史財務資料按港元(「港元」)呈列，而除另有指明外，所有價值均湊整至最接近元。

雖然其士將於高山企業有限公司(「本公司」)完成非常重大收購事項－香港堅尼地城爹核士街物業(「非常重大收購事項」)之前繼續為目標公司提供資金，而本公司亦已同意繼續向目標公司提供足夠資金以履行其於可見將來到期的全部財務責任，而自非常重大收購事項完成日期由2019年5月31日計起12個月，董事因此相信目標公司將能夠在可預見的將來到期時履行其財務責任，並能夠在持續經營的基礎上運作。因此，歷史財務資料乃按持續經營基準編製。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列相關期間之歷史財務資料而言，目標公司已於相關期間貫徹採納香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋。目標公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大性的定義 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期初或之後生效的業務合併及資產收購。

<sup>4</sup> 於2020年1月1日或以後開始之年度期間生效。

目標公司正評估預期新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採納期間的影響。然而，在詳盡審閱完成之前就該影響提供合理估計並不可行。

### 4. 主要會計政策

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港法例第622章香港公司條例按歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計量除外。

歷史成本一般以換取貨物及服務之公平值代價為根據。

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，無論該價格是否為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的公平值時，目標公司考量資產或負債之特點若於計量日市場參與者在釐定資產或負債價格時也考量該等特點。該等歷史財務資料內計量及／或披露而言的公平值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份為基礎支付」範圍內之以股份為基礎支付之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易除外，及與公平值存在某些相似之處之計量但並非公平值，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。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者使用該資產以達致最大限度及最佳用途而產生的經濟效益之能力，或將該資產出售予其他市場參與者使用該資產以達致最大限度及最佳用途。

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級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據指實體於計量日相同資產或負債於活躍市場可獲得之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；及
- 第3級輸入數據指資產或負債的不可觀察數據。

主要會計政策載列如下。

### **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、廠房及設備項目之成本減其剩餘價值於其估計可使用年期，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。出售或棄用一項物業、廠房及設備時所產生之任何收益或虧損乃以所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算及於損益確認。

### 投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初次按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業採用公平值計量。目標公司所有以經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之物業權益分類及入賬為投資物業，並使用公平值模式計量。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損將計入產生期間之損益中。

一項投資物業於出售後，或投資物業永久不再使用及預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)將計入取消確認期間之損益中。

### 非金融資產減值

於相關期間末，目標公司審閱其資產之賬面值，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，將估計有關資產之可收回金額以釐定其減值虧損(如有)。

資產的可收回金額按個別進行估計。倘無法估計個別資產的可收回金額，則目標公司會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別一個合理及一致的分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。

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(或一個現金產生單位)之預計未來現金流量則未有調整相關風險。

倘一項資產(或一個現金產生單位)之估計可收回金額低於其賬面值，則該資產(或一個現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中即確認。

倘減值虧損其後撥回，該項資產(或一個現金產生單位)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(或一個現金產生單位)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中確認。

### 金融工具

於目標公司成為工具合約條文之訂約方時確認金融資產及金融負債。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債而直接產生的交易成本(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)於初始確認時加入金融資產公平值內或自金融負債公平值內扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債所直接產生的交易成本即時於損益確認。

### 實際利率法

實際利率法乃於相關期間內計算金融資產或金融負債的攤銷成本及分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃將估計日後現金收入及付款(包括所有支付或收取而其整體可構成實際利率、交易成本及其他溢價或折價的費用)按金融資產或金融負債的預期使用年期，或較短期間(倘合適)精確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

目標公司之日常業務過程中所產生之利息呈列為收入。

### 金融資產

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金額的利息。

目標公司根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)之虧損撥備。預期信貸虧損的金額於相關報告期末更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損將預期於相關報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃根據目標公司的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

就該等資產而言，目標公司按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著增加，則目標公司確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來有否出現違約的可能性或風險顯著增加而進行評估。

#### 取消確認金融資產

目標公司僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或目標公司將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。倘目標公司未轉讓亦無保留所有權之絕大部份風險及回報且繼續控制已轉讓資產，目標公司確認其於資產之保留權益及其必需支付之相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則目標公司繼續確認該金融資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

取消確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額，於損益確認。

#### 金融負債及股本工具

##### 分類為債務或股本

目標公司發行之債項及股本工具按所訂立之合約安排本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

一項股本工具為於扣除其所有負債後仍證明目標公司之資產有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按扣除直接發行成本後收取之所得款項確認。

### 金融負債

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 取消確認金融負債

目標公司取消確認金融負債當，及只有當，目標公司之特定責任獲解除、取消或已到期。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。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃根據相關期間應課稅溢利。應課稅溢利與損益及其他全面收益表內所呈報之「除稅前溢利」不同，因有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。目標公司之即期稅項採用於相關期間末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項確認為就歷史財務資料內資產及負債之賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額。遞延稅項負債一般會確認所有應課稅臨時差額。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動用臨時差額扣稅的應課稅溢利為限。

遞延稅項資產之賬面值於相關期間末作出檢討，並作出調減直至不再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清還負債或變現資產時之當期估計適用稅率計量，並根據於相關期間末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

計量遞延稅項負債及資產反映目標公司預計於相關期間末收回或清還其資產及負債之賬面值後之稅項結果。

即期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，若如是，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。



**租賃**

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及利益撥歸於承租人之租賃，均歸類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

**目標公司作為出租人**

經營租賃租金收入乃按有關租賃年期以直線法確認。

**借貸成本**

借貸成本並非在相關期間在合資格資產產生將於損益中確認。

**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，於該等差異產生期間之損益中確認。

**關連人士**

在下列情況下，一方即被視為與目標公司有關：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：
  - (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員；

或

- (b) 倘任何以下條件適用，則該方為一實體：
  - (i) 該實體及目標公司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) 該實體及目標公司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) 該實體為目標公司或與目標公司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；
- (vii) (a)(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；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

#### 5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之目標公司之會計政策時，董事須就無法來自其他來源而清楚得悉資產及負債賬面值的，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。

估計及相關假設持續作出檢討。如會計估計之修訂僅影響該期間，修訂將於修訂估算之期間確認，如修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

#### **應用會計政策之主要判斷**

除涉及估計(見下方)外，以下為董事於應用目標公司會計政策過程中及對歷史財務資料中確認之金額有最重大影響之主要判斷。

#### *投資物業的遞延稅項*

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已檢討目標公司之投資物業組合併認為，雖然目標公司位於香港的投資物業可予折舊，但其並非根據業務目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，在確定目標公司位於香港之投資物業所產生的遞延稅項時，董事決定透過銷售收回採用公平值模式計量之投資物業之假設不被推翻。

### 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之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之重大風險。

#### 投資物業

目標公司之投資物業就財務報告而言按公平值予以計量。董事備有專責團隊，以就公平值計量釐定適當的估值技術及輸入。

估計目標公司投資物業的公平值時，目標公司使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級輸入，目標公司委聘一間獨立合格估值師行對目標公司之投資物業進行估值。於相關期間末，董事與獨立合資格估值師行密切合作，確定公平值計量的適當估值技術及輸入。倘資產公平值發生重大變動，會向目標公司的董事報告波動原因。有關釐定目標公司之投資物業公平值所用估值技術及主要輸入的資料於附註15披露。

#### 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(如適用)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2016年12月31日、2018年3月31日、2019年3月31日及2019年5月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為無、12,432港元、50,132港元及49,224港元(2018年5月31日：12,222港元)。於相關期間並無確認減值。

## 6. 資本管理

目標公司管理其資本以確保目標公司能夠持續經營，同時通過優化債務和股權結餘來最大化回報利益相關者。目標公司的整體策略於整個相關期間維持不變。

目標公司的資本結構包括淨債務，其中包括附註17及18分別所披露的應付一間同系附屬公司，最終控股公司款項及前直接控股公司，及銀行貸款和目標公司擁有人應佔權益。

董事定期審查資本結構。作為審查的一部分，董事考慮資本成本和與資本相關的風險。根據董事的建議，目標公司將通過新股發行和債務融資平衡其整體資本結構。

此外，其士及貴公司確認願意提供足夠現金及股本支持以應付日常營運要求，以維持目標公司於完成非常重大收購事項前及完成非常重大收購事項後至2019年5月31日起計未來12個月內持續經營。

### 金融工具

#### 金融工具之類別

	於2016年 12月31日 港元	於2018年 3月31日 港元	於2019年 3月31日 港元	於2018年 5月31日 港元	於2019年 5月31日 港元
<b>金融資產</b>					
應收及其他應收款項	-	69,020	35,957	71,500	76,757
銀行結餘及現金	473,639	320,946	548,947	1,115,192	1,064,299
<b>金融負債</b>					
應付及其他應付款項	(95,246,883)	(160,407,561)	(76,848,402)	(69,240,626)	(78,697,909)
有抵押銀行借貸	(67,948,404)	-	(83,600,000)	(91,200,000)	(82,080,000)

#### 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括應付一間同系附屬公司，最終控股公司款項及前直接控股公司，及銀行借貸。該等金融工具之詳情已分別披露於附註17及18內。該等金融工具涉及之風險以及如何降低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險以確保適時及有效地採取適當措施。

### 流動資金風險

目標公司倚賴其士及銀行借貸作為其重大流動資金來源。其士將於完成非常重大收購事項前繼續撥付目標公司所需資金，貴公司亦同意持續為目標公司提供足夠資金，使其可全面應付可見將來到期的財務責任，並於非常重大收購事項完成日期由2019年5月31日起計12個月維持目標公司按持續經營基準經營。因此，董事深信目標公司將能夠應付可見將來到期的財務責任，並將能夠按持續經營基準經營。

除銀行貸款外，其他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

目標公司所有貨幣資產及負債均以港元計值，故目標公司的匯率風險並不重大。

### 利率風險

貴公司的利率風險來自銀行借貸。目標公司大部分銀行借貸按浮動利率計息，使目標公司承受現金流量利率風險。目標公司並沒有使用任何衍生合約以對沖該利率風險，然而，管理層監控利率風險及將考慮在預期有重大利率風險的情況下採取其他必需行動。

如果其浮息借款利率上升或下調50個基點且所有其他變數保持不變，則目標公司截至2016年12月31日止年度，由2017年1月1日至2018年3月31日止期間，截至2019年3月31日止年度及由2019年4月1日至2019年5月31日期間之稅後利潤將分別減少／增加0.3百萬港元，零港元，0.3百萬港元及0.06百萬港元。

### 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，以攤銷成本記錄於財務報表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

	截至2016年 12月31日 止年度 港元	2017年		截至2019年 3月31日 止年度 港元	4月1日至5月31日 2018年 港元	2019年 港元
		1月1日至 2018年 3月31日 港元	截至2017年 3月31日 止年度 港元			
租金收入	5,433,642	7,027,245	4,987,678	867,000	890,000	

## 8. 融資成本

目標公司的除稅前溢利乃經扣除下列各項後達致：

	截至2016年 12月31日 止年度 港元	2017年		截至2019年 3月31日 止年度 港元	4月1日至5月31日 2018年 港元	2019年 港元
		1月1日至 2018年 3月31日 港元	截至2017年 3月31日 止年度 港元			
銀行借貸之利息	1,840,651	1,304,989	1,786,243	-	387,582	

## 9. 除稅前溢利

目標公司的除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至2016年 12月31日 止年度 港元	2017年		截至2019年 3月31日 止年度 港元	4月1日至5月31日 2018年 港元	2019年 港元
		1月1日至 2018年 3月31日 港元	截至2017年 3月31日 止年度 港元			
核數師酬金						
本年／期	16,500	32,000	22,500	5,400	3,750	
過往年度／期超額撥備	-	-	(11,000)	-	-	
撇銷壞賬	-	192,391	-	-	-	
折舊	914,833	168	4,148	210	908	
租金收入總額減直接經營 開支(不包括折舊)	(3,839,624)	(5,969,553)	(4,228,125)	(769,561)	(779,160)	

## 10. 董事酬金及五名最高薪僱員

## (i) 董事酬金

於相關期間的目標公司董事如下：

郭海生先生	(於2017年8月25日獲委任)
譚國榮先生	(於2017年8月25日獲委任)
何宗樑先生	(於2017年8月25日獲委任)
馬志榮先生	(於2017年8月25日獲委任)
周薇薇女士	(於2017年8月25日獲委任)
Allan Victoria Louise女士	(於2017年8月25日辭任)
Allardice Michael Graham先生	(於2017年8月25日辭任)
(Allan Victoria Louise女士之替代董事)	
Ocean Target Group Limited	(於2017年8月25日辭任)

該等董事於相關期間並無獲支付任何酬金，而該等董事於相關期間內並無放棄任何酬金。

## (ii) 僱員酬金

目標公司概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

## 11. 稅項

	2017年		2019年	
	截至2016年 12月31日 止年度 港元	1月1日至 2018年 3月31日 止年度 港元	截至2019年 3月31日 止年度 港元	4月1日至5月31日 2018年 2019年 港元
年/期內撥備	246,751	437,434	-	117,983
稅項優惠	(20,000)	(30,000)	-	(30,000)
過往年度撥備不足/ (超額撥備)	-	(37,603)	382	-
所得稅開支	<u>226,751</u>	<u>369,831</u>	<u>382</u>	<u>87,983</u>
				<u>15,252</u>

截至2016年12月31日止年度及於2017年1月1日至2018年3月31日期間及於2018年4月1日至2018年5月31日期間及於2019年4月1日至2019年5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。

由於目標公司於截至2019年3月31日年度概無應課稅溢利，故並無就該年度計提香港利得稅撥備。

按法定稅率計算除稅前溢利的稅項開支與稅項開支的對賬如下：

	截至2016年 12月31日 止年度 港元	2017年		截至2019年 3月31日 止年度 港元	4月1日至5月31日	
		1月1日至 2018年 3月31日 港元			2018年 港元	2019年 港元
除稅前溢利	10,872,416	76,894,214	10,191,797	763,451	386,420	
按法定稅率16.5%計稅	1,793,949	12,687,545	1,681,647	125,969	63,759	
不可扣稅開支的稅項影響	-	9,405	-	-	-	
毋須課稅收入的稅項影響	(1,650,009)	(12,210,004)	(1,650,000)	-	-	
未確認可扣減暫時差額的 稅項影響	102,811	(49,512)	(52,262)	(7,986)	(7,892)	
利用先前未確認稅項虧損 未確認稅項虧損的 稅項影響	-	-	-	-	(20,615)	
稅項優惠	(20,000)	(30,000)	-	(30,000)	(20,000)	
過往年度撥備不足/ (超額撥備)	-	(37,603)	382	-	-	
所得稅開支	226,751	369,831	382	87,983	15,252	

於2019年3月31日，目標公司在香港產生的未使用稅項虧損為124,943港元(2016年12月31日，2018年3月31日，2018年5月31日及2019年5月31日：零港元)，可無限期抵銷其未來應課稅利潤。

董事認為於有關期間末之遞延稅項資產/(負債)並不重大。



**12. 每股基本溢利**

因於有關期間僅發行一股普通股，每股基本盈利等於有關期間的淨利潤。

於相關期間，概無存在任何潛在攤薄性股份。

**13. 股息**

目標公司在相關期間沒有支付任何股息。

**14. 物業、廠房及設備**

	傢俬及裝置 港元	租賃裝修 港元	家用設備 港元	總計 港元
<b>成本：</b>				
於2016年1月1日、 2016年12月31日及 2017年1月1日	94,249	4,479,923	-	4,574,172
添置	-	-	12,600	12,600
於2018年3月31日及 2018年4月1日	94,249	4,479,923	12,600	4,586,772
添置	-	-	41,848	41,848
於2019年3月31日及 2019年5月31日	94,249	4,479,923	54,448	4,628,620

	傢俬及裝置 港元	租賃裝修 港元	家用設備 港元	總計 港元
<b>累計折舊：</b>				
於2016年1月1日	75,400	3,583,939	–	3,659,339
折舊	18,849	895,984	–	914,833
於2016年12月31日及 2017年1月1日	94,249	4,479,923	–	4,574,172
折舊	–	–	168	168
於2018年3月31日及 2018年4月1日	94,249	4,479,923	168	4,574,340
折舊	–	–	4,148	4,148
於2019年3月31日及 2019年4月1日	94,249	4,479,923	4,316	4,578,488
折舊	–	–	908	908
於2019年5月31日	94,249	4,479,923	5,224	4,579,396
<b>賬面淨值：</b>				
於2019年5月31日	–	–	49,224	49,224
於2019年3月31日	–	–	50,132	50,132
於2018年3月31日	–	–	12,432	12,432
於2016年12月31日	–	–	–	–
於2015年12月31日	18,849	895,984	–	914,833
<b>成本：</b>				
於2018年4月1日及 2018年5月31日	94,249	4,479,923	12,600	4,586,772
<b>累計折舊：</b>				
於2018年4月1日	94,249	4,479,923	168	4,574,340
折舊	–	–	210	210
於2018年5月31日	94,249	4,479,923	378	4,574,550
<b>賬面淨值：</b>				
於2018年5月31日	–	–	12,222	12,222

上述各項物業、廠房及設備均以直線法根據以下之可使用年期計算折舊：

傢俬及裝置	5年
租賃裝修	5年
家用設備	10年

### 15. 投資物業

公平值	港元
於2016年1月1日	214,000,000
於損益確認之公平值增加	<u>10,000,000</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	224,000,000
於損益確認之公平值增加	<u>74,000,000</u>
於2018年3月31日及2018年4月1日	298,000,000
於損益確認之公平值增加	<u>10,000,000</u>
於2019年3月31日及2019年4月1日	308,000,000
於損益確認之公平值增加	<u>—</u>
於2019年5月31日	<u><u>308,000,000</u></u>
於2018年4月1日	298,000,000
於損益確認之公平值增加	<u>—</u>
於2018年5月31日	<u><u>298,000,000</u></u>

於相關期間末，該等物業已抵押予銀行，以獲得授予目標公司的一般銀行融資(附註18及22)。

該等物業全部位於香港，並按長期租約持有，持有作為賺取租金，按公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

目標公司之投資物業於相關期末之公平值乃經參考由獨立合資格專業物業估值師(與目標公司及本公司概無關連)萊坊測計師行有限公司進行之估值基準後達致。

下表列示有關釐定投資物業的公平值之資料(特別是所使用之估值方法及輸入數據),以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公平值等級(第1至第3級)之公平值計量。

<b>目標公司持有之投資物業</b>	<b>在香港住宅單位及零售商舖</b>
<b>公平值</b>	
- 於2019年5月31日	308,000,000 港元
- 於2019年3月31日	308,000,000 港元
- 於2018年5月31日	298,000,000 港元
- 於2018年3月31日	298,000,000 港元
- 於2016年12月31日	224,000,000 港元
- 於2016年1月1日	214,000,000 港元
<b>公平值等級</b>	第3級
<b>估值技巧及主要輸入數據</b>	直接比較法
	- 基於同類物業之市場可觀察交易並經調整以反映目標物業之位置及狀況
<b>重大不可觀察輸入數據</b>	每平方尺售價,採用市場直接可比較物業及考慮位置,由:
	- 住宅單位
	- 於2019年5月31日, 31,819 港元至 33,753 港元
	- 於2019年3月31日, 31,819 港元至 33,753 港元
	- 於2018年3月31日, 30,688 港元至 31,646 港元
	- 於2018年5月31日, 30,688 港元至 31,646 港元
	- 於2016年12月31日, 23,548 港元至 25,000 港元
	- 於2016年1月1日, 21,886 港元至 23,142 港元
	- 零售單位
	- 於2019年5月31日, 52,397 港元至 82,708 港元
	- 於2019年3月31日, 52,397 港元至 82,708 港元
	- 於2018年3月31日, 60,057 港元至 84,727 港元
	- 於2018年5月31日, 60,057 港元至 84,727 港元
	- 於2016年12月31日, 41,574 港元至 55,814 港元
	- 於2016年1月1日, 42,364 港元至 53,659 港元
<b>敏感度</b>	每平方呎售價越高,公平值越高

## 16. 應收賬款及其他應收款項

	於 2016年 12月31日 港元	於 2018年 3月31日 港元	於 2019年 3月31日 港元	於 2018年 5月31日 港元	於 2019年 5月31日 港元
應收賬款	-	43,020	8,920	43,000	49,720
臨時付款	-	-	1,037	-	1,037
已付按金	-	26,000	26,000	28,500	26,000
	<u>-</u>	<u>69,020</u>	<u>35,957</u>	<u>71,500</u>	<u>76,757</u>

目標公司並沒有給予於物業投資分類之租戶賒賬期。根據發票日期，應收賬款於相關期間末之賬齡分析如下：

	於 2016年 12月31日 港元	於 2018年 3月31日 港元	於 2019年 3月31日 港元	於 2018年 5月31日 港元	於 2019年 5月31日 港元
0-60日	-	43,000	20	43,000	49,700
61-90日	-	-	8,900	-	20
91-120日	-	-	-	-	-
121-150日	-	20	-	-	-
	<u>-</u>	<u>43,020</u>	<u>8,920</u>	<u>43,000</u>	<u>49,720</u>

管理層緊密監控應收賬款及其他應收款項之信貸質素及認為沒有過期及減值之應收賬款及其他應收款項為有良好信貸質素。

於相關期間末已過期但未減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	於 2016年 12月31日 港元	於 2018年 3月31日 港元	於 2019年 3月31日 港元	於 2018年 5月31日 港元	於 2019年 5月31日 港元
已過期1至60日	-	-	8,900	-	10,720
已過期61至90日	-	-	-	-	-
已過期91至120日	-	20	-	-	-
	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>8,900</u>	<u>-</u>	<u>10,720</u>

由於目標公司董事認為該款項微不足道，並無就應收賬款及其他應收款項確認信貸虧損撥備。

#### 17. 應付賬款及其他應付款項

	於 2016年 12月31日 港元	於 2018年 3月31日 港元	於 2019年 3月31日 港元	於 2018年 5月31日 港元	於 2019年 5月31日 港元
應付賬款	-	-	48,815	-	-
已收按金	1,112,660	867,000	890,000	867,000	890,000
預收租金	-	67,000	72,500	95,162	72,500
預提費用及其他應付款項	16,200	59,835	40,557	64,738	38,839
暫時收款	-	-	2,140	-	2,180
應付同系附屬公司款項	-	1,388,912	2,969,423	1,388,912	2,969,423
應付最終控股公司款項	-	158,024,814	72,824,967	66,824,814	74,724,967
應付前直接控股公司款項	94,118,023	-	-	-	-
	<u>95,246,883</u>	<u>160,407,561</u>	<u>76,848,402</u>	<u>69,240,626</u>	<u>78,697,909</u>

應付賬款於相關期間末之賬齡分析乃根據發票日期釐定。平均賒賬期為30日，賬齡為30日內。

應付一間同系附屬公司、最終控股公司及前直接控股公司款項為無抵押、免息並須於要求時償還，以及以港元計值。

## 18. 有抵押銀行借貸

	於 2016年 12月31日 港元	於 2018年 3月31日 港元	於 2019年 3月31日 港元	於 2018年 5月31日 港元	於 2019年 5月31日 港元
應償還款項之賬面值如下 (根據貸款協議內所列之 償還日期)：					
- 一年內	3,059,125	-	9,120,000	9,120,000	9,120,000
- 多於一年但不超過兩年 期間內	3,246,016	-	9,120,000	9,120,000	9,120,000
- 多於兩年但不超過五年 期間內	10,128,352	-	27,360,000	27,360,000	27,360,000
- 超過五年期間內	51,514,911	-	38,000,000	45,600,000	36,480,000
	<u>67,948,404</u>	<u>-</u>	<u>83,600,000</u>	<u>91,200,000</u>	<u>82,080,000</u>

於2019年5月31日，目標公司以港元計值之有抵押銀行借貸息率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加0.9%(2019年3月31日：香港銀行同業拆息加0.9%；2018年5月31日：香港銀行同業拆息加0.9%；2018年3月31日：無；2016年12月31日：香港銀行同業拆息加2.2%/2.3%/2.5%)，其實際年利率介乎2.5%至3.1%(2019年3月31日：1.9%至3.1%；2018年5月31日：無；2018年3月31日：2.5%至2.8%；2016年12月31日：2.5%至2.6%)。

於2019年5月31日，貸款以目標公司之投資物業賬面值合共約308,000,000港元(2019年3月31日：308,000,000港元；2018年5月31日：298,000,000港元；2018年3月31日：298,000,000港元；2016年12月31日：224,000,000港元)作為抵押。

## 19. 股本

	於 2016年 12月31日 港元	於 2018年 3月31日 港元	於 2019年 3月31日 港元	於 2018年 5月31日 港元	於 2019年 5月31日 港元
已發行及繳足：	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
無面值普通股數目	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

## 20. 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，目標公司於相關期間進行以下關連人士交易：

	截至2016年 12月31日 止年度 港元	2017年		截至2019年	
		1月1日至 2018年 3月31日 港元	3月31日 止年度 港元	4月1日至5月31日 2018年 港元	2019年 港元
<i>其士</i>					
公司擔保費用	-	-	684,000	-	-
<i>同系附屬公司</i>					
會計及秘書費用	-	29,000	33,000	-	-
樓宇及租賃管理服務費用	-	152,000	249,000	-	-
一般及行政費用	-	37,000	46,000	-	-
法律費用	-	22,000	24,000	-	-
管理費用	-	112,000	119,000	-	-
物業發展顧問費用	-	984,000	1,005,000	-	-
<i>前關連公司</i>					
樓宇管理費用	<u>562,204</u>	<u>421,948</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

董事認為，上述關連人士交易乃按日常業務過程中按參與各方互相協定之條款進行。

Allan Victoria Louise女士(於2017年8月25日辭任目標公司董事)對前關連公司Habitat Property Management Limited擁有控制權，據此已向該公司支付樓宇管理費用。



## 21. 現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

於2017年5月18日，Jumbo訂立臨時協議以收購銀盛的100%股權。當時應付前直接控股公司的款項為160,224,814港元，於2017年8月完成後最終轉讓予其士。

## (b) 因融資活動產生負債的對賬

	有抵押 銀行借貸 港元	應付 同系附屬 公司款項 港元	應付 最終控股 公司款項 港元	應付 前直接控股 公司款項 港元
於2016年1月1日	71,006,885	-	-	92,389,941
來自融資活動之現金流量改變				
償還銀行貸款	(3,058,481)	-	-	-
已付利息	(1,840,651)	-	-	-
來自前直接控股公司之墊款	-	-	-	1,728,082
其他改變				
利息開支	1,840,651	-	-	-
於2016年12月31日及 2017年1月1日	67,948,404	-	-	94,118,023
來自融資活動之現金流量改變				
償還銀行貸款	(67,948,404)	-	-	-
已付利息	(1,304,989)	-	-	-
來自前直接控股公司之墊款	-	-	-	66,106,791
來自同系附屬公司之墊款	-	1,388,912	-	-
償還最終控股公司	-	-	(2,200,000)	-
其他改變				
利息開支	1,304,989	-	-	-
轉移往來賬(附註21(a))	-	-	160,224,814	(160,224,814)
於2018年3月31日及2018年4月1日	-	1,388,912	158,024,814	-

	有抵押 銀行借貸 港元	應付 同系附屬 公司款項 港元	應付 最終控股 公司款項 港元	應付 前直接控股 公司款項 港元
<i>來自融資活動之現金流量改變</i>				
提取銀行貸款	91,200,000	-	-	-
償還銀行貸款	(7,600,000)	-	-	-
已付利息	(1,786,243)	-	-	-
來自同系附屬公司之墊款	-	1,580,511	-	-
償還最終控股公司	-	-	(85,199,847)	-
<i>其他改變</i>				
利息開支	1,786,243	-	-	-
於2019年3月31日及2019年4月1日	83,600,000	2,969,423	72,824,967	-
<i>來自融資活動之現金流量改變</i>				
償還銀行貸款	(1,520,000)	-	-	-
已付利息	(387,582)	-	-	-
來自最終控股公司之墊款	-	-	1,900,000	-
<i>其他改變</i>				
利息開支	387,582	-	-	-
於2019年5月31日	<u>82,080,000</u>	<u>2,969,423</u>	<u>74,724,967</u>	<u>-</u>
於2018年4月1日及	-	1,388,912	158,024,814	-
<i>來自融資活動之現金流量改變</i>				
提取銀行貸款	91,200,000	-	-	-
償還最終控股公司	-	-	(91,200,000)	-
於2018年5月31日	<u>91,200,000</u>	<u>1,388,912</u>	<u>66,824,814</u>	<u>-</u>

## 22. 資產抵押

於2016年12月31日，該等物業已連同前最終控股公司之前董事及部分股東提供之擔保抵押予香港一間銀行以確保一般信貸額度批予目標公司。相關的抵押銀行借貸已於2017年1月1日至2018年3月31日期間全數歸還。

於2019年3月31日，2019年5月31日，該等物業已連同租金分配押予香港另一間銀行以確保一般信貸額度批予目標公司。此信貸額度之企業擔保由其士提供。

## 23. 經營租約安排

### 目標公司作為出租人

於相關期間末，目標公司與租戶訂立以下未來最低租約付款：

	於 2016年 12月31日 港元	於 2018年 3月31日 港元	於 2019年 3月31日 港元	於 2018年 5月31日 港元	於 2019年 5月31日 港元
一年內	4,510,000	3,062,578	5,068,400	2,222,675	4,990,800
第二至第五年 (包括首尾兩年)	2,912,482	47,097	2,735,559	-	1,923,159
	<u>7,422,482</u>	<u>3,109,675</u>	<u>7,803,959</u>	<u>2,222,675</u>	<u>6,913,959</u>

根據與目標公司訂立之租約，租約付款為固定及並無訂立或然租金付款安排。持有物業之有合約租戶之租約為期一年至二年。

## 24. 相關期間後事項

- (1) 截至本報告日期，並無就2019年3月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。



香港  
灣仔告士打道128號  
祥豐大廈14樓F室

董事會  
高山企業有限公司

香港  
九龍長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠第6期  
7樓A座

敬啟者：

## 引言

以下載列吾等有關Extra Glory Limited(「目標公司」)之歷史財務資料報告，列載於第93至第107頁，當中包括於2019年7月9日之財務狀況表，以及於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間(「相關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重要會計政策概要及其他說明資料(合稱「歷史財務資料」)。列載於第93至第107頁之歷史財務資料組成了此完整報告，以供載入高山企業有限公司(「貴公司」)於2019年9月6日刊發(「通函」)有關 貴公司之非常重大收購事項-位於香港堅尼地城爹核士街之物業之通函。

## 董事對歷史財務資料責任

目標公司的唯一董事對歷史財務資料的編製負責，根據歷史財務資料附註II所載的編製及呈列基準以及唯一董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編製不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯誤陳述的歷史財務資料。

## 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函中的歷史財務資料之會計師報告」進行工作。此準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作以合理確定歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料存有重大錯誤陳述風險，無論是由於欺詐還是錯誤。在進行風險評估時，申報會計師考慮該公司編製歷史財務資料相關的內部監控，以根據歷史財務資料附註II所載的編製及呈列基準真實而公平地呈列以設計適合於當時情況之程序，但不是為了表達對該公司內部控制有效性發表意見。吾等之工作還包括評估唯一董事所採用的會計政策是否恰當以及會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據是充分和適當的，為吾等的意見提供了基礎。

## 意見

吾等認為，就申報會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註II所載之編製及呈列基準真實而公平地反映就目標公司於2019年7月9日的財務狀況以及相關期間的財務表現及現金流量。

## 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

在編製歷史財務資料時，並無就第96頁所界定的相關財務報表作出調整。

### 股息

根據歷史財務資料附註12，指目標公司並無於相關期間派發任何股息。

目標公司並無歷史財務報表

於本報告日期，並無就目標公司自其註冊成立日期以來編製法定財務報表。

此致

華恩會計師事務所有限公司  
執業會計師

**NG Lai Man Carmen**  
執業會計師編號：P03518

香港  
2019年9月6日

## I. 歷史財務資料

## 損益及其他全面收益表

於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間

	附註	港元
營業額	7	—
減：行政開支		—
其他經營開支		—
融資成本		—
除稅前溢利／虧損	8	—
稅項	10	—
相關期間溢利／虧損淨額		—
其他全面收益		—
相關期間全面收益總額		—
每股基本盈利／虧損	11	—

## 財務狀況表

於2019年7月9日

	附註	港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
就收購投資物業已付按金		<u>9,000,000</u>
		<u>9,000,000</u>
<b>流動負債</b>		
應付唯一董事／股東款項	13	<u>(8,999,992)</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(8,999,992)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>8</u></u>
<b>權益</b>		
股本	14	8
保留盈利／累計虧損		<u>—</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>8</u></u>

## 權益變動表

於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間

	股本 港元	保留盈利／ 累計虧損 港元	總計 港元
發行一股1.00美元的 普通股－附註14	8	—	8
相關期間全面收益總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2019年7月9日的結餘	<u><u>8</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>8</u></u>



## 現金流量表

於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間

	附註	港元
<b>來自經營活動之現金流量</b>		
除稅前溢利／虧損	8	—
調整		—
		<hr/>
未計營運資金變動前之經營溢利／虧損及來自／ 用於營運之現金		—
已付所得稅		—
		<hr/>
<b>來自／用於經營活動之現金淨額</b>		—
		<hr/>
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
就收購投資物業已付按金		(9,000,000)
		<hr/>
<b>用於投資活動之現金淨額</b>		(9,000,000)
		<hr/>
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
發行1股普通股之收入	15	8
預收唯一董事／股東款項	15	8,999,992
		<hr/>
<b>來自融資活動之現金淨額</b>		9,000,000
		<hr/>
<b>現金及等同現金增加淨額</b>		—
<b>相關期間初之現金及等同現金</b>		—
		<hr/>
<b>相關期間終之現金及等同現金</b>		—
		<hr/> <hr/>
<b>現金及等同現金結餘分析</b>		
現金及銀行結餘		—
		<hr/> <hr/>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

Extra Glory Limited (「目標公司」) 為於安奎拉註冊成立的私人有限公司，其註冊辦事處位於 OMC Offices, Babrow Building, The Valley, AI-2640 Anguilla, British West Indies。於相關期間，目標公司的主要業務為於香港從事物業投資。

目標公司的唯一股東(「賣方」)與 Above Ace Limited (「AAL」，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為高山企業有限公司(「貴公司」)的直接全資附屬公司)於2019年7月9日訂立的協議(「買賣協議」)，據此，(其中包括及作為協議一部分)AAL有條件同意購買，而賣方同意出售目標公司全部已發行股本及相關股東貸款，總代價為153,832,500港元(或會調整)。

於完成買賣協議後，AAL及 貴公司將為目標公司的直接及最終控股公司。

歷史財務資料按港元(「港元」，與目標公司的功能及呈列貨幣相同)呈列，而除另有指明外，所有價值均湊整至最接近元。

### 2. 編製歷史財務資料的基準

由於目標公司自2019年4月12日起新註冊成立，而根據安奎拉相關規則及規例並無法定審核的規定，故並無編製目標公司於相關期間的法定經審核財務報表。本報告的歷史財務資料乃根據目標公司於相關期間的管理賬目編製。目標公司唯一董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)，修訂及詮釋)編製於相關期間的財務報表(「相關財務報表」)。

由於目標公司唯一股東及 貴公司分別同意持續為目標公司提供足夠資金，以悉數應付完成買賣協議前可見將來及完成買賣協議後至2019年7月9日起計未來12個月期間到期的財務責任。目標公司唯一董事深信目標公司將能夠應付可見將來到期的財務責任，並將能夠按持續經營基準經營。因此，相關財務報表已按持續經營基準編製。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列相關期間之歷史財務資料而言，目標公司已於相關期間貫徹採納香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋。目標公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大性的定義 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期初或之後生效的業務合併及資產收購。

<sup>4</sup> 於2020年1月1日或以後開始之年度期間生效。

目標公司正評估預期新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採納期間的影響。然而，在詳盡審閱完成之前就該影響提供合理估計並不可行。

### 4. 主要會計政策

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港法例第622章香港公司條例按歷史成本法編製。

歷史成本一般以換取貨物及服務之公平值代價為根據。

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，無論該價格是否為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的公平值時，目標公司考量資產或負債之特點若於計量日市場參與者在釐定資產或負債價格時也考量該等特點。該等歷史財務資料內計量及／或披露而言的公平值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份為基礎支付」範圍內之以股份為基礎支付之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易除外，及與公平值存在某些相似之處之計量但並非公平值，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。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者使用該資產以達致最大限度及最佳用途而產生的經濟效益之能力，或將該資產出售予其他市場參與者使用該資產以達致最大限度及最佳用途。

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級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據指實體於計量日相同資產或負債於活躍市場可獲得之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；及
- 第3級輸入數據指資產或負債的不可觀察數據。

主要會計政策載列如下。

### 金融工具

於目標公司成為工具合約條文之訂約方時確認金融資產及金融負債。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債而直接產生的交易成本(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)於初始確認時加入金融資產公平值內或自金融負債公平值內扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債所直接產生的交易成本即時於損益確認。

### 實際利率法

實際利率法乃於相關期間內計算金融資產或金融負債的攤銷成本及分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃將估計日後現金收入及付款(包括所有支付或收取而其整體可構成實際利率、交易成本及其他溢價或折價的費用)按金融資產或金融負債的預期使用年期，或較短期間(倘合適)精確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

目標公司之日常業務過程中所產生之利息呈列為收入。

## 金融資產

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

目標公司根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)之虧損撥備。預期信貸虧損的金額於相關報告期末更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損將預期於相關報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃根據目標公司的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

就該等資產而言，目標公司按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著增加，則目標公司確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來有否出現違約的可能性或風險顯著增加而進行評估。

## 取消確認金融資產

目標公司僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或目標公司將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。倘目標公司未轉讓亦無保留所有權之絕大部份風險及回報且繼續控制已轉讓資產，目標公司確認其於資產之保留權益及其必需支付之相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則目標公司繼續確認該金融資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

取消確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額，於損益確認。

## 金融負債及股本工具

### 分類為債務或股本

目標公司發行之債項及股本工具按所訂立之合約安排本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

一項股本工具為於扣除其所有負債後仍證明目標公司之資產有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按扣除直接發行成本後收取之所得款項確認。

### 金融負債

金融負債(包括應付唯一董事/股東款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 取消確認金融負債

目標公司取消確認金融負債當，及只有當，目標公司之特定責任獲解除、取消或已到期。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。

## 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃根據相關期間應課稅溢利。應課稅溢利與損益及其他全面收益表內所呈報之「除稅前溢利」不同，因有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。目標公司之即期稅項採用於相關期間末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項確認為就歷史財務資料內資產及負債之賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額。遞延稅項負債一般會確認所有應課稅臨時差額。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動用臨時差額扣稅的應課稅溢利為限。

遞延稅項資產之賬面值於相關期間末作出檢討，並作出調減直至不再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清還負債或變現資產時之當期估計適用稅率計量，並根據於相關期間末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅務法例)為基準。

計量遞延稅項負債及資產反映目標公司預計於相關期間末收回或清還其資產及負債之賬面值後之稅項結果。

即期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，若如是，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### **租賃**

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及利益撥歸於承租人之租賃，均歸類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

#### *目標公司作為出租人*

經營租賃租金收入乃按有關租賃年期以直線法確認。

### **關連人士**

在下列情況下，一方即被視為與目標公司有關：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：
  - (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員；

或

- (b) 倘任何以下條件適用，則該方為一實體：
- (i) 該實體及目標公司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) 該實體及目標公司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) 該實體為目標公司或與目標公司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)所識別人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)所識別人士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；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

## 5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之目標公司之會計政策時，唯一董事須就無法來自其他來源而清楚得悉資產及負債賬面值的，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。

估計及相關假設持續作出檢討。如會計估計之修訂僅影響該期間，修訂將於修訂估算之期間確認，如修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。



## 6. 資本管理

目標公司管理其資本以確保目標公司能夠持續經營，同時通過優化債務和股權結餘來最大化回報利益相關者。目標公司的整體策略於整個相關期間維持不變。

目標公司的資本結構包括淨債務，其中包括附註13所披露的應付唯一董事／股東款項及目標公司擁有人應佔權益。

唯一董事定期審查資本結構。作為審查的一部分，唯一董事考慮資本成本和與資本相關的風險。根據唯一董事的建議，目標公司將通過新股發行和債務融資平衡其整體資本結構。

此外，目標公司現有股東及 貴公司確認願意提供足夠現金及股本支持以應付日常營運要求，以維持目標公司於完成買賣協議前及完成買賣協議後至2019年7月9日起計未來12個月內持續經營。

### 金融工具

#### 金融工具之類別

港元

### 金融負債

按攤銷成本

應付唯一董事／股東款項

8,999,992

### 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括應付唯一董事／股東款項。該等金融工具之詳情已披露於附註13內。該等金融工具涉及之風險以及如何降低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險以確保適時及有效地採取適當措施。

### 流動資金風險

目標公司倚賴唯一董事／股東作為其重大流動資金來源。目標公司唯一股東及貴公司分別已同意持續為目標公司提供足夠資金，使其可全面應付完成買賣協議前可見將來及完成買賣協議後至2019年7月9日起計未來12個月期間到期的財務責任，目標公司唯一董事深信目標公司將能夠應付可見將來到期的財務責任，並將能夠按持續經營基準經營。

### 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。

唯一董事認為，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

目標公司於相關期間內並無營業額。

## 8. 除稅前溢利／虧損

目標公司唯一董事／股東並無提供任何證明文件，以核實目標公司產生之開辦費及律師費用。唯一董事／股東已同意吸收承擔以上於相關期間產生之費用，故此沒有就上述費用作獨立披露。

## 9. 董事酬金及五名最高薪僱員

### (i) 董事酬金

目標公司唯一董事於相關期間並無獲支付任何酬金，而唯一董事於相關期間內並無放棄任何酬金。

### (ii) 僱員酬金

目標公司概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

**10. 稅項**

由於目標公司於相關期間概無賺取任何收益，故並無就稅項計提撥備。於相關期間末並無重大遞延稅項負債／資產。

**11. 每股基本溢利／虧損**

由於在相關期間僅發行一股普通股，故每股基本溢利／虧損與相關期間之溢利／虧損淨額相同。

於相關期間，概無存在任何潛在攤薄性股份。

**12. 股息**

目標公司在相關期間沒有支付任何股息。

**13. 應付唯一董事／股東款項**

應付唯一董事／股東款項為無抵押及免息。誠如歷史財務資料附註17所述，貸款將出售予新股東，而新股東及唯一董事／股東已確認於相關期間後12個月內不會要求償還款項。

**14. 股本**

2019年7月9日  
港元

法定：

1,000,000股每股面值1.00美元之普通股	7,800,000
--------------------------	-----------

已發行及繳足：

一股每股面值1.00美元之普通股	8
------------------	---

目標公司於2019年4月12日註冊成立，法定股本1,000,000美元乃拆分為1,000,000股每股面值1.00美元之普通股。於2019年5月31日，一股面值1.00美元之普通股乃按票面值向唯一股東發行，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。

## 15. 現金流量表附註

## (a) 因融資活動產生負債的對賬

	股本 港元	應付 唯一董事/ 股東款項 港元
來自融資活動之現金流量改變		
發行唯一普通股之所得款項	8	-
預收唯一董事/股東款項	-	8,999,992
	<u>8</u>	<u>8,999,992</u>
於2019年7月9日	<u>8</u>	<u>8,999,992</u>

## 16. 資本承擔

於相關期間內，目標公司訂立8份臨時協議(合稱「物業購買協議」)，內容關於買賣以下位於香港堅尼地城爹核士街1D及1E號的物業(「該等物業」)，總現金代價為344,500,000港元。

- (i) 香港堅尼地城爹核士街1D號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓(亦稱海旁地段245號A段8分段)；及
- (ii) 香港堅尼地城爹核士街1E號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓(亦稱海旁地段245號A段1分段)。

於簽署物業購買協議時，有7份有效的租賃/特許權協議：

- 香港堅尼地城爹核士街1D號地下；及
- 香港堅尼地城爹核士街1E號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓。

截至2019年7月9日止，目標公司已支付9,000,000港元作為初始按金。

截至報告日，已根據物業購買協議支付按金合共34,450,000港元(相當於全部物業購買協議下總代價約10.00%)予物業賣方。印花稅77,482,500港元及3,400,000港元已分別於2019年7月25日及於2019年7月29日支付。於完成物業購買協議，目標公司將需要支付代價310,050,000港元予物業賣方。有關餘額付款的後續結算詳情載於歷史財務資料附註19。

根據物業購買協議，目標公司毋須支付任何佣金予物業代理。

#### 17. 售股及待售貸款協議

目標公司唯一股東於2019年7月9日與AAL訂立協議，據此，(其中包括及作為協議一部分)向AAL出售目標公司全部股權及全部貸款，總現金代價為153,832,500港元(或會調整)。預期交易將於2019年9月23日或訂約方可能書面協定的另一日期完成。

#### 18. 關連人士交易

於相關期間，目標公司概無與關連人士進行其他交易。

#### 19. 相關期間後事項

- (a) 概無就2019年7月9日後之任何期間編製經審核財務報表。
- (b) 就2019年7月9日後至本報告日期，目標公司已支付合共25,450,000港元作為進一步按金，連同截至2019年7月9日已付的初始按金9,000,000港元，目標公司已根據物業購買協議支付合共34,450,000港元。印花稅77,482,500港元及3,400,000港元已分別於2019年7月25日及於2019年7月29日支付。目標公司仍待於2019年9月25日及2019年10月10日或之前完成物業購買協議及向物業賣方支付58,050,000港元及252,000,000港元，相當於該等物業的購買價餘額。

**A. 經擴大集團未經審核備考財務資料****緒言**

以下為作說明用途之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，以說明假設收購於2019年3月31日完成對未經審核備考簡明綜合財務狀況表，或於2018年4月1日完成對截至2019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2019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有關收購之影響，已加入有事實支持之備考調整，誠如下述附註所解釋。

所編製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)假設已於2019年3月31日完成收購之2019年3月31日簡明綜合財務狀況表，及(ii)假設已於2018年4月1日完成互換之截至2019年3月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表及截至2019年3月31日止年度之綜合現金流量表；或於未來任何日期。

## 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於2019年 3月31日						經擴大 集團備考 總計	
	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8>	千港元 <附註9>	千港元 (未經審核)
			千港元 <附註4>	千港元 <附註5>				
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	3,686	-	-	-	-	-	-	3,686
投資物業	1,359,361	-	-	-	-	-	-	1,359,361
收購投資物業之已付按金	-	-	9,000	(9,000)	-	-	-	-
投資之已付按金	-	5,000	-	(5,000)	-	-	-	-
應收貸款	29,676	-	-	-	-	-	-	29,676
按公平值計入損益之金融資產	13,903	-	-	-	-	-	-	13,903
按公平值計入其他全面收益之債務工具	11,826	-	-	-	-	-	-	11,826
	<u>1,418,452</u>	<u>5,000</u>	<u>9,000</u>	<u>(14,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,418,452</u>
<b>流動資產</b>								
持作出售發展物業	1,730,263	-	-	-	-	-	-	1,730,263
收購持作出售發展物業之已付按金	-	-	-	14,000	140,092	485	-	154,577
貿易及其他應收款項	8,797	-	-	-	66,741	-	-	75,538
應收貸款	306,334	-	-	-	-	-	-	306,334
按公平值計入損益之金融資產	108,323	-	-	-	-	-	-	108,323
按公平值計入其他全面收益之債務工具	4,031	-	-	-	-	-	-	4,031
超過三個月到期之銀行存款	12,763	-	-	-	-	-	-	12,763
銀行結餘及現金	141,582	-	-	-	(140,842)	-	(740)	-
	<u>2,312,093</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,000</u>	<u>65,991</u>	<u>485</u>	<u>(740)</u>	<u>2,391,829</u>
分類為持作出售之資產 - 投資物業	<u>304,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>304,000</u>
	<u>2,616,093</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,000</u>	<u>65,991</u>	<u>485</u>	<u>(740)</u>	<u>2,695,829</u>
<b>流動負債</b>								
貿易及其他應付款項	120,798	-	-	-	79,991	485	-	201,274
應付股東款項	-	5,000	9,000	-	(14,000)	-	-	-
應付稅項	8,705	-	-	-	-	-	-	8,705
可換股票據	62,986	-	-	-	-	-	-	62,986
有抵押銀行借貸	354,620	-	-	-	-	-	-	354,620
	<u>547,109</u>	<u>5,000</u>	<u>9,000</u>	<u>-</u>	<u>65,991</u>	<u>485</u>	<u>-</u>	<u>627,585</u>

	本集團 於2019年 3月31日						備考調整		經擴大 集團備考 總計 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>	千港元 <附註4>	千港元 <附註5>	千港元 <附註8>	千港元 <附註9>		
流動資產(負債)淨值	2,068,984	(5,000)	(9,000)	14,000	-	-	(740)	2,068,244	
資產總額減流動負債	3,487,436	-	-	-	-	-	(740)	3,486,696	
非流動負債									
遞延稅項負債	32,657	-	-	-	-	-	-	32,657	
有抵押銀行借貸	720,609	-	-	-	-	-	-	720,609	
	753,266	-	-	-	-	-	-	753,266	
	2,734,170	-	-	-	-	-	(740)	2,733,430	
資本及儲備									
股本	29,658	-	-	-	-	-	-	29,658	
儲備	2,704,512	-	-	-	-	-	(740)	2,703,772	
	2,734,170	-	-	-	-	-	(740)	2,733,430	

## 附註：

- 該等數據乃摘錄自已刊發之本公司截至2019年3月31日止年度之年報所載本集團於2019年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
- 調整指收購公司A，猶如買賣公司A(就備考而言)已於2019年3月31日完成。公司A之財務資料乃摘錄自本通函附錄二由華恩會計師事務所有限公司編製之公司A會計師報告(「公司A會計師報告」)所載公司A於2019年7月9日之經審核財務狀況表。董事認為，2019年7月9日就公司A會計師報告而言為最後實際可行日期，能夠真誠地反映公司A之最新狀況。
- 調整指收購公司B，猶如買賣公司B(就備考而言)已於2019年3月31日完成。公司B之財務資料乃摘錄自本通函附錄二由華恩會計師事務所有限公司編製之公司B會計師報告(「公司B會計師報告」)所載公司B於2019年7月9日之經審核財務狀況表。董事認為，2019年7月9日就公司B會計師報告而言為最後實際可行日期，能夠真誠地反映公司B之最新狀況。
- 調整指就集團層面將「投資／收購投資物業之已付按金」重新分類為「收購持作出售發展物業之已付按金」。



5. 調整指(i)本公司已付代價約220,833,000港元，當中約67,000,000為公司A(及其股東貸款)之代價及約153,833,000港元為公司B(及其股東貸款)之代價；(ii)賣方已代公司A支付物業從價印花稅約66,741,000港元，當合併地盤拆卸重建後可予退還，乃確認為「可收回印花稅」並計入「貿易及其他應收款項」。誠如買賣協議所述，倘估計賣方已付及應付之印花稅有別於香港印花稅署對公司B物業之評估，則公司B之代價將予調整。就備考而言，已付代價約220,833,000港元包括向賣方之現金付款約140,842,000港元及「其他應付款項」約79,991,000港元，原因是倘收購事項已於2019年3月31日完成，本集團於支付交易成本約740,000港元後(將於損益確認)並無足夠現金進行結算(見下文附註9)。一旦本集團獲得新銀行融資，其他應付款項將獲結算。
6. 於公司A完成日後，經擴大集團將負責支付Jumbo售股協議下購買價餘額約252,000,000港元，據此，公司A須收購Jumbo及其附屬公司銀盛(公司A物業之註冊擁有人)。此外，就公司A物業之現有租賃協議而言之租金按金約890,000港元將由經擴大集團承擔。
7. 於公司B完成日後，經擴大集團將負責支付物業購買協議下購買價餘額約310,050,000港元。此外，就公司B物業之現有租賃協議而言之租金按金約757,000港元將由經擴大集團承擔。
8. 根據物業購買協議，香港堅尼地城爹核士街1D號1樓、2樓、4樓及5樓(「4個單位」)之物業賣方已獲授予特許權免付租金佔用4個單位，為期由相關物業購買協議完成(預定為2019年10月10日)後4至6個月(「特許使用期」)。經徵詢與本集團概無關連之專業物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司後，董事釐定，4個單位於特許使用期之租金收入(包括政府差餉、地租、管理費及其他支出)於最後實際可行日期就備考用途之公平值(「租金收入公平值」)分別為每月25,800港元、24,200港元、23,700港元及23,500港元，即於特許使用期之總額為484,600港元。調整指於最後實際可行日期就備考用途之租金收入公平值，除就收購公司B(及其股東貸款)及其後4個單位之現金代價約153,833,000港元外，乃入賬為代價一部分。目前尚不能確定於完成買賣4個單位時之租金收入公平值相等於484,600港元之金額。此金額的任何變動將影響收購4個單位之總代價及遞延租金收入(計入「貿易及其他應付款項」)，將於特許使用期按直線法在損益確認。
9. 調整乃為本通函分佔之估計交易成本付款約740,000港元。
10. 概無作出調整以反映本集團於2019年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之其他交易。

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	備考調整				經擴大
	本集團 截至 2019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>	千港元 <附註5>	集團截至 2019年 3月31日 止年度 備考總計 千港元 (未經審核)
營業額					
租金收入	42,627	-	-	-	42,627
貸款融資之利息收入	19,601	-	-	-	19,601
	62,228	-	-	-	62,228
提供服務成本	(3,271)	-	-	-	(3,271)
	58,957	-	-	-	58,957
其他收入	7,137	-	-	-	7,137
其他收益及虧損	(395)	-	-	-	(395)
其他開支	(58)	-	-	-	(58)
行政開支	(48,276)	-	-	(740)	(49,016)
投資物業之公平值變動收益	45,988	-	-	-	45,988
出售一間附屬公司之收益	43,139	-	-	-	43,139
金融資產之減值虧損，扣除撥回：					
- 按公平值計入其他全面收益之 債務工具	(181)	-	-	-	(181)
- 應收貸款	(2,808)	-	-	-	(2,808)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動之虧損	(16,283)	-	-	-	(16,283)
融資成本	(36,310)	-	-	-	(36,310)
	50,910	-	-	(740)	50,170
除稅前溢利	50,910	-	-	(740)	50,170
稅項	(400)	-	-	-	(400)
	50,510	-	-	(740)	49,770
本公司股東應佔本年度溢利	50,510	-	-	(740)	49,770

	備考調整				經擴大
	本集團 截至 2019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>	千港元 <附註5>	集團截至 2019年 3月31日 止年度 備考總計 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	(26,179)	-	-	-	(26,179)
按公平值計入其他全面收益之					
債務工具公平值變動	577	-	-	-	577
按公平值計入其他全面收益之					
債務工具之減值虧損	181	-	-	-	181
本年度其他全面開支	(25,421)	-	-	-	(25,421)
本公司股東應佔本年度全面					
收入總額	25,089	-	-	(740)	24,349

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之本公司截至2019年3月31日止年度之年報所載本集團於截至2019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. 調整指收購公司A，猶如買賣公司A(就備考而言)已於2018年4月1日完成。公司A之財務資料乃摘錄自本通函附錄二由華恩會計師事務所有限公司編製之公司A會計師報告所載公司A於2019年4月12日(註冊成立日)至2019年7月9日期間之經審核損益及其他全面收益表。如附註8公司A會計師報告所述，賣方同意承擔公司A之所有成立及其他開支費用，故沒有其他開支費用於公司A之損益表中確認。
3. 調整指收購公司B，猶如買賣公司B(就備考而言)已於2018年4月1日完成。公司B之財務資料乃摘錄自本通函附錄二由華恩會計師事務所有限公司編製之公司B會計師報告所載公司A於2019年4月12日(註冊成立日)至2019年7月9日期間之經審核損益及其他全面收益表。如附註8公司B會計師報告所述，賣方同意承擔公司B之所有成立及其他開支費用，故沒有其他開支費用於公司B之損益表中確認。
4. 於公司A完成日後，經擴大集團將負責支付Jumbo售股協議下購買價餘額約252,000,000港元，據此，公司A須收購Jumbo及其附屬公司銀盛(公司A物業之註冊擁有人)。Jumbo為投資控股公司，其主要資產為於銀盛之投資，截至2019年3月31日止年度損益不大。銀盛截至2019年3月31日止年度之收入、純利及其他財務資料載於本通函附錄二由華恩會計師事務所有限公司編製之銀盛會計師報告內。
5. 調整乃為本通函分佔之估計交易成本付款約740,000港元。預期調整不會對本集團有持續性影響。
6. 概無作出調整以反映本集團於2019年3月31日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

## 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 2019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7>	經擴大 集團截至 2019年 3月31日 止年度 未經審核 備考總計 千港元 (未經審核)
				千港元 <附註4>	千港元 <附註5>	千港元 <附註6>		
經營業務								
稅前溢利	50,910	-	-	-	-	-	(740)	50,170
經調整：								
銀行利息收入	(1,548)	-	-	-	-	-	-	(1,548)
利息開支	36,310	-	-	-	-	-	-	36,310
折舊	1,225	-	-	-	-	-	-	1,225
出售物業、廠房及設備之虧損	2	-	-	-	-	-	-	2
投資物業之公平值變動收益	(45,988)	-	-	-	-	-	-	(45,988)
應收貸款之減值虧損，扣除撥回	2,808	-	-	-	-	-	-	2,808
按公平值計入其他全面收益之債務 工具之減值虧損	181	-	-	-	-	-	-	181
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動之虧損	16,283	-	-	-	-	-	-	16,283
出售一間附屬公司之收益	(43,139)	-	-	-	-	-	-	(43,139)
上市投資之股息收入	(3,667)	-	-	-	-	-	-	(3,667)
未計營運資金變動前之經營現金流量	13,377	-	-	-	-	-	(740)	12,637
持作出售發展物業增加	(235,720)	-	-	-	-	-	-	(235,720)
貿易及其他應收款項減少(增加)	43,472	-	-	-	(66,741)	-	-	(23,269)
應收貸款增加	(78,352)	-	-	-	-	-	-	(78,352)
按公平值計入損益之金融資產減少	137,651	-	-	-	-	-	-	137,651
貿易及其他應付款項增加	7,566	-	-	-	79,991	485	-	88,042
收購持作出售發展物業之已付按金增加	-	-	-	(14,000)	(140,092)	(485)	-	(154,577)
用於營運之現金	(112,006)	-	-	(14,000)	(126,842)	-	(740)	(253,588)
已付所得稅	(1,563)	-	-	-	-	-	-	(1,563)
按公平值計入損益之金融資產之已收股息	3,667	-	-	-	-	-	-	3,667
用於經營業務之現金淨額	(109,902)	-	-	(14,000)	(126,842)	-	(740)	(251,484)

	本集團							經擴大
	截至 2019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6>	千港元 <附註7>	集團截至 2019年 3月31日 止年度 未經審核 備考總計 千港元 (未經審核)
<b>投資活動</b>								
透過收購一間附屬公司收購資產及 負債之現金流出淨額	(317,954)	-	-	-	-	-	-	(317,954)
透過收購一間附屬公司收購投資物業之 現金流出淨額	(265,500)	-	-	-	-	-	-	(265,500)
購入按公平值計入損益之金融資產	(196,027)	-	-	-	-	-	-	(196,027)
添置投資物業	(23,368)	-	-	-	-	-	-	(23,368)
購買按公平值計入其他全面收益之 債務工具	(15,657)	-	-	-	-	-	-	(15,657)
敘做超過三個月到期之銀行存款	(12,763)	-	-	-	-	-	-	(12,763)
購入物業、廠房及設備	(1,489)	-	-	-	-	-	-	(1,489)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	586,040	-	-	-	-	-	-	586,040
出售按公平值計入損益之金融資產之 所得款項	161,717	-	-	-	-	-	-	161,717
已收利息	3,866	-	-	-	-	-	-	3,866
投資之已付按金	-	(5,000)	-	5,000	-	-	-	-
收購投資物業之已付按金	-	-	(9,000)	9,000	-	-	-	-
用於投資活動之現金淨額	(81,135)	(5,000)	(9,000)	14,000	-	-	-	(81,135)
<b>融資活動</b>								
籌集銀行借貸	609,605	-	-	-	-	-	-	609,605
償還銀行借貸	(330,399)	-	-	-	-	-	-	(330,399)
已付利息	(51,194)	-	-	-	-	-	-	(51,194)
到期贖回可換股票據	(20,000)	-	-	-	-	-	-	(20,000)
賣方之墊款	-	5,000	9,000	-	-	-	-	14,000
還款予賣方	-	-	-	-	(14,000)	-	-	(14,000)
來自融資活動之現金淨額	208,012	5,000	9,000	-	(14,000)	-	-	208,012
現金及等同現金增加(減少)淨額	16,975	-	-	-	(140,842)	-	(740)	(124,607)
年初之現金及等同現金	125,422	-	-	-	-	-	-	125,422
外匯匯率變動之影響	(815)	-	-	-	-	-	-	(815)
年終之現金及等同現金，指銀行結餘及 現金	141,582	-	-	-	(140,842)	-	(740)	-

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之本公司截至2019年3月31日止年度之年度報告所載本集團截至2019年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 調整指收購公司A，猶如買賣公司A(作備考用途)已於2018年4月1日完成。公司A之財務資料乃摘錄自本通函二由華恩會計師事務所有限公司編製之公司A會計師報告所載公司A於2019年4月12日(註冊成立日)至2019年7月9日期間之經審核現金流量表。
3. 調整指收購公司B，猶如買賣公司B(作備考用途)已於2018年4月1日完成。公司B之財務資料乃摘錄自本通函二由華恩會計師事務所有限公司編製之公司B會計師報告所載公司B於2019年4月12日(註冊成立日)至2019年7月9日期間之經審核現金流量表。
4. 調整指就集團層面重新分類收購持作出售發展物業之已付按金14,000,000港元，猶如完成日為2018年4月1日。預期調整不會對本集團有持續性影響。
5. 調整指就收購公司A及公司B之待售股份及股東貸款之現金付款約220,833,000港元。有關上述金額計算詳情載於本附錄「未經審核備考綜合財務狀況表」附註5。預期調整不會對本集團有持續性影響。
6. 調整指就4個單位之租金收入公平值，原因是4個單位之物業賣方已獲授權特許權於特許使用期免付租金佔用4個單位。有關上述金額計算詳情載於本附錄「未經審核備考綜合財務狀況表」附註8。
7. 調整乃為本通函分佔之估計交易成本付款約740,000港元。預期調整不會對本集團有持續性影響。
8. 概無作出調整以反映本集團於2019年3月31日後之任何貿易結果或其他交易。

**B. 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**

就本通函有關經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，以下之獨立申報會計師核證報告乃由香港執業會計師，即本公司之申報會計師，德勤•關黃陳方會計師行編製。

**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2019年3月31日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2019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2019年3月31日止年度未經審核備考綜合現金流量表及相關附註載於 貴公司於2019年9月6日發行之通函「通函」附錄三第A部分。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第A部分。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明建議向吳桂東(「賣方」)收購Real Supreme Limited及Extra Glory Limited之全部已發行股本及Real Supreme Limited及Extra Glory Limited各自所欠賣方之全部股東貸款(「收購事項」)對 貴集團於2019年3月31日財務狀況及截至2019年3月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如收購事項分別於2019年3月31日及2018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、財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團截至2019年3月31日止年度經審核綜合財務報表內，當中已刊發核數師報告。

**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2019年3月31日或2018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

2019年9月6日

下文載列本集團於截至2017年、2018年及2019年3月31日止三個年度的管理層討論與分析。

## 截至2019年3月31日

### 業務回顧

於本年度，本集團主要從事物業發展、物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、證券投資及貸款融資業務，而物業發展和物業投資為本集團之核心業務。本集團之獨立業務分部回顧載於下文。

#### (i) 物業發展

本集團的核心業務之一是物業發展。本集團在物業重建方面擁有豐富經驗，尤其是收購舊樓以進行翻新及重建。以下是本集團年內的主要項目。

##### 1. 勿地臣街項目

於2019年3月31日，本集團透過其附屬公司擁有香港銅鑼灣勿地臣街11號、13號及15號。總地盤面積約為2,857平方呎，該地盤目前正進行發展。發展完成後，該地盤將提供總建築面積約為3,982平方呎之商業／辦公室綜合樓宇。發展項目預期將於2021年第四季度完工。

##### 2. 永昌項目

於2019年3月31日，本集團透過其附屬公司擁有永昌工業大廈約86.4%，該大廈位於香港九龍瓊林街121號。該地段地盤面積約為5,483平方呎。於2018年9月12日，本集團已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請拍賣永昌工業大廈的所有單位。本集團計劃將其開發成為配備停車場的工業綜合樓宇。

##### 3. 出售延文禮士道物業

延文禮士道物業是一座座落於香港九龍延文禮士道14-20號的住宅大廈，也被稱為新九龍內地段第6573號。該物業是由本集團發展的住宅大廈。

於2019年3月8日，本集團完成出售延文禮士道物業並同時收購永義廣場。出售延文禮士道物業讓本集團可專注於工業及非住宅房地產業務，從而提高本集團在工業大廈重建方面的競爭優勢。出售亦令本集團能收購永義廣場及為其他發展項目籌集現金，例如永昌、豐華和勿地臣街項目。再者，出售使本集團節省約1.35億港元，否則本集團須額外花費完成延文禮士道物業並將其推出市場。

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

## (ii) 物業投資

本集團的另一項核心業務為物業投資。

於年內，本集團錄得租金收入總額約為42,627,000港元(2018年：約33,012,000港元)，較去年增加29.1%。該增長主要由於受回顧年度內新購置物業、持續管理租戶組合、主要投資物業及持作出售發展物業之租金回流所推動。

### 香港

於2019年3月31日，本集團於香港擁有住宅單位、商業單位及工業單位，總賬面值約為1,129,400,000港元(2018年：約1,156,000,000港元)。截至2019年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入約23,339,000港元(2018年：約16,516,000港元)，較2018年增加約41.3%。

以下是本集團於年內的主要物業投資。

#### 1. 收購資本中心的辦公室單位及車位

本集團透過其附屬公司擁有香港告士打道151號資本中心12樓全層及第三層329、330及331號之車位。12樓的總銷售面積約為11,316平方呎。代價為295,000,000港元。購入該等物業乃為投資用途，及為本集團提供擴展及多元化物業投資組合之機會，並為本集團帶來穩定的租金收入。詳情請參閱下列「重大收購及出售」及「報告期末後重大事項」一節。

## 2. 收購永義廣場

永義廣場是一座座落於香港九龍長沙灣大南西街609號之工業大廈，總建築面積約為74,458平方呎。永義廣場毗鄰的豐華工業大廈由本集團全資擁有，總銷售面積為46,312平方呎。

收購永義廣場讓本集團可更專注於工業及非住宅房地產活動，從而提高本集團在該方面的競爭力。透過出租永義廣場內的單位亦能視為本集團經常性收入的來源。

這亦讓本集團可將永義廣場及豐華工業大廈之地盤一起重建，並將顯著提升兩個地盤的發展潛力。

### 新加坡

於2019年3月31日，本集團於新加坡擁有3個住宅單位，總賬面值約為159,831,000港元(2018年：約162,456,000港元)。截至2019年3月31日止年度，本集團收取物業租金收入約為2,840,000港元(2018年：約2,719,000港元)，較去年增加4.5%。

### 中華人民共和國(「中國」)

於2019年3月31日，本集團於中國浙江省湖州市擁有12座廠房及4座宿舍，總賬面值約為374,130,000港元(2018年：約338,177,000港元)。截至2019年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入約為16,448,000港元(2018年：約13,777,000港元)，較2018年增加約19.4%。

### (iii) 證券投資

於年度內，本集團對證券投資採取謹慎態度。本集團購入上市證券，並售出投資組合中的部分股份。本集團錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損約為16,283,000港元(2018年：約2,195,000港元)，並無可供出售投資之減值虧損(2018年：約3,406,000港元)。因此，於回顧年度內，本集團錄得分部虧損約為16,500,000港元(2018年：分部虧損約為1,316,000港元)。於回顧年度內，本集團從上市證券中獲得股息收入約為3,667,000港元。本集團認為上市證券之投資前景穩健。本集團明白，投資表現或受香港股市波動程度影響，並受到可影響其價值的其他外部因素限制。因此，本集團將繼續維持不同市場的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。此外，本集團亦將不時密切監察投資組合的表現發展狀況。

於2019年3月31日，本集團香港上市股本證券之投資金額約為56,338,000港元(2018年：約3,436,000港元)。此乃由於(i)於回顧年度內購入證券約22,974,000港元；(ii)出售證券之公平值約160,625,000港元；(iii)證券投資之市值金額淨減少約16,659,000港元；及(iv)重新分類可供出售之投資約207,213,000港元。該投資價值對應的投資組合包括4隻(2018年：4隻)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的股本證券。

於2019年3月31日，本集團持有以下重大證券投資：

公司名稱/ (股份代號)	持有 股份數目	估本公司 已發行 總股本/ 投資總額 之持股 概約百分比 %	投資 成本/ 收購成本 千港元	截至 2019年 3月31日 止年度之 股息收入 千港元	截至 2019年 3月31日 止年度之 公平值 收益 (虧損) 千港元		於 2019年 3月31日 估本集團 總資產 之概約 百分比 %	
					於 2019年 3月31日 之公平值 千港元	於 2019年 3月31日 之公平值 千港元		
中駿集團控股 有限公司(1966)	6,800,000	0.16%	10,757	1,359	272	27,812	0.69%	
百福控股 有限公司(1488)	21,660,000	1.37%	25,740	133	1,273	26,425	0.65%	
其他上市股份*	-	-	17,509	769	(377)	2,101	0.05%	
總計：			54,006	2,261	1,168	56,338	1.39%	

\* 其他上市股份包括2間在聯交所主板上市的公司股份。

#### (iv) 貸款融資

於年內，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入約為19,601,000港元(2018年：約16,593,000港元)，佔本集團總營業額約31.50%。於截至2019年3月31日止年度，貸款融資業務之分部溢利約為5,726,000港元(2018年：約9,208,000港元)。於2019年3月31日，應收貸款之未償還本金額為約336,010,000港元(2018年：約265,297,000港元)。於2019年3月31日，應收貸款之減值撥備約為9,192,000港元。於回顧年度內，就貸款融資業務於損益確認之減值撥備約為2,808,000港元。本集團將繼續發展該分部以賺取更高利息收入。

## 財務回顧

### 營業額

截至2019年3月31日止年度，本集團營業額較去年增加25.4%至約62,228,000港元，該增幅來自物業投資業務之租金收入及來自貸款融資業務之利息收入增長。

### 毛利／毛利率

本集團於截至2019年3月31日止年度之毛利約為58,957,000港元，較2018年約46,725,000港元增加約26.2%或約12,232,000港元。本年度之毛利率約為94.7% (2018年：約94.2%)，較上個財政年度增加0.5%。

### 除稅前溢利

本集團於截至2019年3月31日止年度之除稅前溢利約為50,910,000港元，而去年除稅前溢利約為54,608,000港元。

本集團之行政開支由約35,525,000港元增至約48,276,000港元，較去年增加約35.9%。

於回顧年度內，金融資產之公平值變動產生虧損為約16,283,000港元 (2018年：虧損約為2,195,000港元)。

本集團之融資成本約為36,310,000港元，相比2018年約31,373,000港元增加約4,937,000港元或約15.7%，其中約17,123,000港元 (2018年：約17,128,000港元) 為可換股票據之實際利息支出。

### 本公司股東應佔溢利及每股盈利

本公司股東於截至2019年3月31日止年度應佔溢利約為50,510,000港元，而去年則為溢利53,539,000港元。淨利率約為81.2%，而去年淨利率則約107.9%。

本年度稅項支出約為400,000港元，而去年稅項支出則約為1,069,000港元。

截至2019年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利分別約為1.70港仙及1.67港仙，而2018年每股基本及攤薄盈利分別約為2.31港仙及2.15港仙。

### 流動資金及財務資源

於2019年3月31日，本集團之資產總額約為4,034,545,000港元(2018年：約4,011,917,000港元)。財政資源方面，於2019年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額約為141,582,000港元(2018年：約125,422,000港元)。

於2019年3月31日，本集團之銀行借貸總額約為1,075,229,000港元(2018年：約1,092,660,000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0.4(2018年：約0.4)。於2019年3月31日，本集團流動比率約為4.8(2018年：約3.5)。

本集團之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流及銀行融資。

### 資產抵押

於2019年3月31日，本集團之銀行借貸約為1,075,229,000港元(2018年：約1,092,660,000港元)乃以本集團之物業作為抵押，賬面總淨值分別約為776,431,000港元(投資物業)及約1,730,263,000港元(持作出售發展物業)(2018年：約986,740,000港元及1,634,964,000港元)。

### 重大收購及出售

#### (1)(a) 收購永義廣場

於2018年11月19日，本集團透過全資附屬公司Sonic Hover Limited與永義國際集團有限公司(「永義」)之附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited訂立有條件買賣協議。據此，Sonic Hover Limited同意從Easyknit Properties Holdings Limited收購緯豐投資有限公司(「緯豐」)的全部股權，而緯豐的重大資產為永義廣場。銷售代價為470,000,000港元。該交易於2019年2月28日獲本公司獨立股東批准，並於2019年3月8日正式完成。

永義廣場位於香港九龍長沙灣大南西街609號，也被稱為新九龍內地段第6238號，毗鄰為本集團全資擁有之豐華工業大廈。永義廣場總建築面積約為74,458平方呎而豐華工業大廈總可售面積約為46,312平方呎。

於完成日，本公司(於完成後)的附屬公司緯豐與永義的全資附屬公司UrbanMode (HK) Limited(「管理人」)訂立物業管理協議(「物業管理協議」)。據此，緯豐委任管理人管理永義廣場，初始年期為自完成起三年。永義集團一直為永義廣場提供物業管理服務。為能夠在不中斷永義廣場管理的情況下轉讓永義廣場的所有權，管理人將在完成後管理和維修永義廣場。



#### 收購原因

收購永義廣場讓本集團可更專注於工業及非住宅房地產活動，從而提高本集團在該方面的競爭力。透過出租永義廣場內的單位亦能視為本集團經常性收入的來源。

通過收購永義廣場亦讓本集團可將永義廣場及豐華工業大廈之地盤一起重建，並將顯著提升兩個地盤的發展潛力。

#### (1)(b) 出售延文禮士道物業

於2018年11月19日，本集團透過其全資附屬公司佳景資本控股有限公司，與永義的全資附屬公司Gold Anchor Developments Limited訂立有條件買賣協議。據此，佳景資本控股有限公司同意向Gold Anchor Developments Limited出售Total Expect Limited的全部股權，而Total Expect Limited的重大資產為延文禮士道物業。銷售代價為1,035,000,000港元。該交易於2019年2月28日獲本公司獨立股東批准，並於2019年3月8日正式完成。

#### 出售原因

延文禮士道物業位於香港九龍延文禮士道14-20號，也被稱為新九龍內地段第6573號。出售延文禮士道物業讓本集團專注於工業及非住宅房地產業務，從而提高本集團在工業大廈重建方面的競爭優勢。出售亦令本集團能收購永義廣場及為其他發展項目籌集現金，例如永昌、豐華和勿地臣街項目。再者，出售使本集團節省約1.35億港元，否則本集團須額外花費完成延文禮士道物業並將其推出市場。透過該收購及出售項目，本集團所得的款項淨額約為586,142,000港元。

有關收購及出售的詳細資料，請參閱於2018年11月21日的聯合公佈及2019年2月12日的聯合通函。

#### (2) 收購資本中心的辦公室單位及車位

於2018年4月30日，本集團完成收購香港告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09辦公室單位(總銷售面積約為11,316平方呎)及第三層329、330及331號之車位。代價約為2.95億港元。購入該等物業乃為投資用途，及為本集團提供擴展及多元化物業投資組合之機會，並為本集團帶來穩定的租金收入。

截止2019年3月31日，於本年度內該等物業的租金收入約為3,598,000港元。

於2018年11月20日，本公司獲得股東批准透過公開招標方式(以一個整體)拍賣該等物業，惟最低價不低於3.1億港元。該批准使本公司能夠迅速對其投資組合採取行動及賦予董事會交易之最大靈活性及增加潛在買家數目。

有關收購的詳細資料，請參閱本公司於2018年1月11日的公佈及2018年3月15日的通函。

有關招標的詳細資料，請參閱本公司於2018年10月4日的公佈及2018年11月20日的通函。

除上文披露外，本集團於年內已無其他有關附屬公司或聯營公司之重大收購。

### 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。本集團認為承受兌換率波動之風險極微。

### 或然負債

於2019年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2018年：無)。

### 資本開支及資本承擔

#### 資本開支

截至2019年3月31日止年度，本集團投資約1,489,000港元(2018年：約1,433,000港元)購置物業、廠房及設備，並動用約23,368,000港元(2018年：約201,710,000港元)於增置投資物業，除通過收購緯豐而獲得之投資物業以外。該等資本開支的資金均來自內部資源及先前本公司之集資活動。

#### 資本承擔

於2019年3月31日，本集團有關已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔約為40,684,000港元(2018年：約265,975,000港元)。

## 僱員

於2019年3月31日，本集團有55名員工(2018年：46名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事酬金)約為21,222,000港元(2018年：約17,065,000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

儘管外部環境日益嚴峻，香港經濟一直穩步增長。

儘管美中貿易戰日趨激烈、英國脫歐以及近期金融市場的調整致使全球經濟前景不明朗，香港經濟仍然具有彈性。

董事會對房地產市場保持謹慎樂觀的態度，並將繼續投入資源及努力增加及補充土地儲備以促進其物業發展業務，亦將繼續採取審慎的方法收購及處置物業及其他投資以確保穩定的經常性收入及本集團的資本升值。

**截至2018年3月31日止年度****業務回顧**

於截至2018年3月31日止年度，本集團之營業額為49,605,000港元。高山股東應佔本年度溢利為53,539,000港元。截至2018年3月31日止年度之溢利主要由於投資物業之公平值變動產生收益72,337,000港元。

於截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利分別為2.31港仙及2.15港仙。本集團之個別業務分部回顧載列如下。

**物業投資**

於截至2018年3月31日止年度，本集團錄得租金收入總額33,012,000港元。該增長主要由於回顧期間新購置物業、持續管理租戶組合及主要投資物業租金調整所推動。

**香港**

於2018年3月31日，本集團於香港擁有住宅單位、商業單位及工業單位，總賬面值為1,156,000,000港元。於截至2018年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入16,516,000港元。

**新加坡**

於2018年3月31日，本集團於新加坡擁有3個住宅單位，總賬面值為162,456,000港元。於截至2018年3月31日止年度，本集團收取物業租金收入2,719,000港元。

**中華人民共和國(「中國」)**

於2018年3月31日，本集團於中國浙江省湖州市擁有12座廠房及4座宿舍，總賬面值為338,177,000港元。於截至2018年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入13,777,000港元。

## 物業發展

### 勿地臣街項目

本集團擁有香港銅鑼灣勿地臣街11號、13號及15號之非工業樓宇14個單位中之12個單位(「勿地臣街樓宇」)。於2017年9月29日，本集團根據香港法例第545章成功透過拍賣收購勿地臣街樓宇2個餘下單位(「餘下單位」)。於收購餘下單位後，本集團持有地盤面積約2,857平方呎的勿地臣街樓宇之100%擁有權。整個地盤正在開發建造中。預期重建項目將於2021年第三季度完工。

## 證券投資

於截至2018年3月31日止年度，本集團對其證券投資採取謹慎態度。本集團購入上市證券持作買賣投資用途，並售出投資組合中的部分股份。本集團錄得持作買賣投資之公平值虧損2,195,000港元。可供出售投資之減值虧損為3,406,000港元。因此，於截至2018年3月31日止年度，本集團錄得已降減的分部虧損1,316,000港元。於截至2018年3月31日止年度，本集團從持作買賣投資與可供出售投資的上市證券中獲得股息收入分別為41,000港元及4,496,000港元。

本集團認為仍持作買賣投資的股份的前景穩健。高山董事明白，投資表現或受香港股市波動程度影響，並受到可影響其價值的其他外部因素限制。因此，本集團將繼續維持不同市場的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。此外，高山董事亦將不時密切監察投資組合的表現發展狀況。

於2018年3月31日，本集團持作買賣投資之證券達3,436,000港元。此乃由於(i)於回顧年度內購入持作買賣投資2,540,000港元；(ii)持作買賣投資之證券於2018年3月31日的成本或公平值為1,414,000港元；及(iii)持作買賣投資市值金額淨減少2,195,000港元。該投資價值對應的投資組合包括3隻於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的股本證券。

## 可供出售投資

於2018年3月31日，本集團亦於可供出售投資項下持有以下重大投資：

公司名稱/ (股份代號)	持有 股份數目	估公司 已發行 總股本/ 投資總額 之持股 概約百分比 %	投資 成本/ 收購成本 千港元	截至	截至	於 2018年 3月31日 之公平值 千港元	於 2018年 3月31日 估本集團 總資產之 概約百分比 %
				2018年 3月31日 止年度之 股息收入 千港元	2018年 3月31日 止年度之 公平值收益 千港元		
香港交易及 結算所有限 公司(「港交所」) (388)(附註)	686,523	0.06	132,434	3,095	40,756	175,063	4.36
其他上市股份*	-	-	31,663	1,401	4,189	32,150	0.80
總計：			164,097	4,496	44,945	207,213	5.16

\* 其他上市股份包括3間在聯交所主板上市的公司股份。

附註：於2018年3月7日的股東特別大會上，高山股東已通過一項決議案批准授予高山董事對港交所的出售授權(「港交所出售授權」)可由2018年3月7日起計12個月期間內出售全部或部分港交所權益。由2018年3月7日至本報告日期期間，高山並無根據港交所出售授權出售任何港交所股份，因此，於本報告日期本集團實益擁有合共686,523股港交所股份。詳情載於高山日期為2018年2月12日之通函。

## 貸款融資

於截至2018年3月31日止年度，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入16,593,000港元，佔本集團總營業額約33.5%。於截至2018年3月31日止年度，貸款融資業務之分部溢利為9,208,000港元。於2018年3月31日，應收貸款之未償還本金額為265,297,000港元。於回顧年度內，本集團的貸款融資業務並無錄得任何呆賬或壞賬。本集團將繼續發展該分部以賺取更高利息收入。

## 財務回顧

### 營業額

截至2018年3月31日止年度，本集團營業額為49,605,000港元，乃來自物業投資業務之租金收入增加及來自貸款融資業務之利息收入增長。

### 毛利／毛利率

本集團於截至2018年3月31日止年度之毛利為46,725,000港元。本年度之毛利率約為94.2%，因服務成本增加導致毛利率下降。

### 除稅前溢利／虧損

本集團於截至2018年3月31日止年度之除稅前溢利為54,608,000港元。

本集團之經銷成本為40,000港元。本集團之行政開支為35,525,000港元。於截至2018年3月31日止年度內，投資物業之公平值變動產生收益為72,337,000港元。

本集團之融資成本為31,373,000港元，其中17,128,000港元為可換股票據之實際利息支出。

### 高山股東應佔溢利／虧損及每股高山股份盈利／虧損

高山股東於截至2018年3月31日止年度應佔溢利為53,539,000港元。淨利率為107.9%。

截至2018年3月31日止年度稅項支出為1,069,000港元。截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利分別為2.31港仙及2.15港仙。

### 流動資金及財務資源

於2018年3月31日，本集團之資產總額為4,011,917,000港元。財政資源方面，於2018年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額為125,422,000港元。

於2018年3月31日，由於年內透過配售新股份和發行可換股票據募得所得款項淨額合共94,280,000港元，資本基礎得到了加強。於2018年3月31日，本集團之銀行借貸總額為1,092,660,000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0.40。於2018年3月31日，本集團流動比率為3.5。本集團之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資。

## 集資活動

## 於年內發行股份

- (1) 於2017年7月3日，高山與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意根據高山於2017年4月26日舉行之股東特別大會上由高山獨立股東通過之決議案授予高山董事之經更新一般授權，按竭盡所能基準以每股配售股份0.08港元之價格配售最多325,000,000股配售股份(總面值為3,250,000港元)予不少於6名承配人。該等承配人均為獨立的專業機構或個人投資者，且彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。股份於2017年7月3日之收市價為0.08港元。該配售於2017年7月19日完成，所得款項淨額(相當於每股配售股份淨發行價約0.079港元)約為25,740,000港元，擬用於收購勿地臣街樓宇之餘下單位。所得款項淨額均已於年內全部用於擬定用途。高山董事認為配售屬公平合理並符合高山及其股東之整體利益。有關詳情載於高山日期為2017年7月3日及2017年7月19日之公佈內。
  
- (2) 於2017年11月30日，高山與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意根據高山於2017年7月24日舉行之股東週年大會上由高山股東通過之決議案授予高山董事之一般授權，按竭盡所能基準以每股配售股份0.055港元之價格配售最多447,000,000股配售股份(總面值為4,470,000港元)予不少於6名承配人。該等承配人均為獨立的專業機構或個人投資者，且彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。股份於2017年11月30日之收市價為0.065港元。該配售於2018年2月21日完成，所得款項淨額(相當於每股配售股份淨發行價約0.054港元)約為24,340,000港元，擬用於收購豐華工業大廈(「豐華大廈」)。所得款項淨額均已於年內全部用於擬定用途。高山董事認為配售屬公平合理並符合高山及其股東之整體利益。有關詳情載於高山日期為2017年11月30日、2017年12月20日、2018年1月31日及2018年2月21日之公佈內。



## 於年內發行可換股票據

- (1) 於2017年3月1日，高山(作為發行方)與佳豪發展有限公司(「認購方」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為永義之全資附屬公司)(作為認購人)訂立認購協議，據此，高山有條件同意發行而認購方有條件同意認購本金總額16,000,000港元之可換股票據(「2017年可換股票據-1」)，可按兌換價每股兌換股份0.16港元兌換為100,000,000股兌換股份(統稱為「認購事項-1」)。2017年可換股票據-1就未償還本金額按年利率3厘計算利息。認購事項-1於2017年5月11日完成，到期日為2022年5月11日。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。所得款項淨額已於年內全部動用，其中9,200,000港元用於償還銀行貸款及利息及6,300,000港元用於支付一般營運開支。有關詳情載於高山日期為2017年3月1日、2017年4月28日及2017年5月11日之公佈以及高山日期為2017年4月5日之通函內。
- (2) 於2017年8月7日，高山(作為發行方)與認購方訂立認購協議，據此，高山有條件同意發行而認購方有條件同意認購本金總額28,200,000港元之可換股票據(「2017年可換股票據-2」)，可按兌換價每股兌換股份0.06港元兌換為470,000,000股兌換股份(統稱為「認購事項-2」)。2017年可換股票據-2就未償還本金額按年利率3厘計算利息。認購事項-2於2017年9月26日完成，到期日為2020年9月26日。所得款項淨額約為27,800,000港元，擬用作本集團之一般營運資金。所得款項淨額已於年內按預期全部動用。有關詳情載於高山日期為2017年8月7日及2017年9月26日之公佈以及高山日期為2017年8月28日之通函內。於2017年10月18日，認購方行使2017年可換股票據-2中金額16,920,000港元的權利，兌換高山282,000,000股兌換股份，該等股份已於同日發行及配發予認購方。

## 以往集資活動

於年內，高山進一步動用來自2017年2月27日配售之所得款項淨額。所得款項於年內之實際用途更新如下：

公佈日期	事件	所得款項淨額 (概約)	所得款項 擬定用途	於2018年 3月31日之 實際用途
2017年1月3日	根據特別授權配售 350,000,000股股份	55,000,000港元	收購豐華大廈	全部用於 擬定用途

### 資產抵押

於2018年3月31日，本集團之銀行借貸為1,092,660,000港元乃以本集團之投資物業及持作出售發展物業作為抵押，賬面總淨值分別為986,740,000港元及1,634,964,000港元。

### 重大收購

#### 收購勿地臣街樓宇之餘下單位

於拍賣日期前，本集團已擁有全棟勿地臣街樓宇14個單位中的12個單位；餘下單位之價值佔競投價42%。該拍賣於2017年9月29日舉行，本集團競投成功。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%)，其資金部分來自高山內部資源，部分來自銀行融資。收購事項之完成日期為2017年10月30日。高山董事認為勿地臣街樓宇地盤將與高山已擁有之一項毗鄰物業一起，重建為新綜合商業樓宇，其將在發展成本及該等物業之未來銷售或租賃上獲得規模效應。

有關該收購事項之詳情載於高山日期為2017年8月22日及2017年9月29日之公佈及高山日期為2017年9月12日之通函內。

#### 收購豐華大廈

作為買方的寶藝國際集團有限公司(高山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(均為獨立第三方)訂立一份買賣協議及一份臨時協議，據此(其中包括)，寶藝國際有條件同意收購及賣方均同意出售豐華大廈1樓工作坊A(全幢豐華大廈不可分割份數之4/120份，總實用面積約1,910平方呎)及豐華大廈地面工作坊D(全幢豐華大廈不可分割份數之6/120份，總實用面積約1,637平方呎)，總代價為81,300,000港元。收購事項於2017年11月中旬完成。

作為買方的寶藝國際，於2017年11月20日，與賣方(均為獨立第三方)就買賣協議訂立一份協議，據此(其中包括)，寶藝國際有條件同意收購及賣方均同意出售豐華大廈地面的工作坊場地A1，總代價為53,000,000港元。該物業單位分為3部分，第1部分和第2部分為租約租賃，第3部分由賣方自用。此外，陳啟華及陳彩鳳(作為持牌人)於完成日期後有權獲得該第3部分的使用牌照，每月牌照費用為30,000港元(包括差餉，地稅及管理費和支付116,790港元，每3個月支付一次，暫時豁免更換土地使用者)，直至2018年6月30日，而且持牌人還可選擇延長牌照期限至2018年12月31日。該物業單位目前以每月61,100港元之租金出租(包括地稅及管理費，不包括其他支出)，根據租賃協議持有的按金為122,200港元，目前用於商業用途。收購事項於2018年2月9日完成。

有關收購事項之詳情載於高山日期為2017年8月16日、2017年9月29日及2017年11月23日之公佈及高山日期為2017年9月29日及2018年1月4日之通函內。

#### 收購永昌大廈

於2017年3月28日，本集團透過康圖發展有限公司(高山之間接全資附屬公司)(「**康圖發展**」)與17名賣方(均為獨立第三方)分別訂立17份臨時協議，據此，康圖發展已同意向相關賣方收購各自物業，現金代價總額為226,052,500港元。該等物業包括永昌大廈18個工業單位及2個停車位(統稱「**永昌物業**」)，永昌物業中有11個單位的租賃協議其條款於2017年3月28日仍在生效。有關租賃的屆滿期均介乎2017年4月至2020年4月。收購永昌物業已於2017年6月28日完成。有關詳情載於高山日期為2017年3月29日之公佈及高山日期為2017年5月12日之通函內。

### 收購資本中心

於2018年1月11日，獅皇投資有限公司(「獅皇」)(高山之全資附屬公司)與賣方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))(「賣方」)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(「銷售權益」)(包括Empire Sail Limited(「目標公司」)，連同其附屬公司統稱「目標集團」)之全部已發行股本(目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司)及目標集團應付及結欠賣方及賣方附屬公司之股東貸款約221,000,000港元(「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港元之租金回租香港告士打道151號資本中心1201A室(「物業1」)及香港告士打道151號資本中心1202室(「物業2」)，租期自緊隨完成日期後翌日起計為期兩年。目標公司擁有香港告士打道151號資本中心位於12樓的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)及位於3樓的329、330及331號車位。收購目標本集團已於2018年4月30日完成。有關詳情載於高山日期為2018年1月11日之公佈及高山日期為2018年3月15日之通函內。

除上文披露外，本集團於年內已無其他有關附屬公司或聯營公司之重大收購。

### 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。高山董事認為承受兌換率波動之風險極微。

### 或然負債

於2018年3月31日，本集團並無任何重大或然負債。

### 資本開支及資本承擔

#### 資本開支

截至2018年3月31日止年度，本集團投資1,433,000港元購置物業、廠房及設備，並動用201,710,000港元於增置投資物業。該等資本開支的資金均來自內部資源及先前高山之集資活動。

### 資本承擔

於2018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265,975,000港元。

### 僱員

於2018年3月31日，本集團有46名員工。截至2018年3月31日止年度，員工成本(包括董事酬金)為17,065,000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

香港經濟健康發展，經濟增長信心上揚及境外資本持續流入，均有望成為樓市發展基礎。於2017年，在強勁投資需求與充裕流動資金帶動下，樓價繼續跑贏預期；而於2018年，儘管買家情緒可能受到美國加息週期到來的影響，但預計樓價依然穩步上漲。寫字樓市場將繼續受惠於本地生產總值的有力增長及主要行業的樂觀商業前景，而租金成本高企將促使公司到新興商業區另覓替代方案。工業市場方面，全新的活化政策將進一步提升工業物業價值，從而吸引新投資。本集團預期，短期內香港新興建商業樓宇的需求增加而且供應趨緊。本集團將積極尋求可行的發展項目以增加本集團的土地儲備，並且透過精準的產品定位及有效的銷售及推廣策略將物業項目推出市場。

透過資本市場的集資活動，本集團已成功為物業發展項目及一般營運資金籌集資金，而且融資成本相比銀行融資更低。本集團依然對香港樓市的穩定發展保持樂觀，並將注重加強物業發展及投資業務，提升效率及分散發展項目組合，納入各類黃金地段之商業物業，確保本集團之長期競爭力並致力滿足本集團及其股東之整體最佳利益。

## 截至2017年3月31日止年度

### 業務回顧

截至2017年3月31日止年度，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

截至2017年3月31日止年度，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為29,384,000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，高山已於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。

#### (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。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。此分部於截至2017年3月31日止年度錄得虧損14,705,000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。

## 財務回顧

### 營業額

截至2017年3月31日止年度，本集團營業額為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

截至2017年3月31日止年度之毛利為36,347,000港元。本年度之毛利率為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。經銷成本為13,000港元。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。

於截至2017年3月31日止年度，投資物業之公平值變動產生之虧損為12,792,000港元。融資成本為19,213,000港元，其中11,050,000港元為可換股票據之實際利息支出。

### 高山股東應佔虧損及每股高山股份虧損

截至2017年3月31日止年度，本集團股東應佔虧損為26,627,000港元。淨虧損率增至72.9%。截至2017年3月31日止年度稅項抵免為2,965,000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。

### 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。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3個月以上原到期日的銀行存款)。

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。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。於2017年3月31日，本集團之流動比率為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

截至2017年3月31日止年度，高山有以下企業行動，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，高山與佳豪發展有限公司(認購方)訂立認購協議，為高山主要股東，認購高山發行之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日由高山獨立股東批准，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，高山與配售代理人訂立配售協議，據此，高山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日由高山獨立股東批准。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，高山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，高山與配售代理訂立配售協議，據此，高山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，高山與Able Merchant Limited(認購方)，為獨立第三方，訂立認購協議，認購高山發行2016年可換股票據本金額為50,000,000港元(「2016年可換股票據」)。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。

### 發行新高山股份

於2017年3月31日，本集團已發行普通股總數為1,911,832,059股。截至2017年3月31日止年度共發行新股份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。配售協議詳情載於高山日期為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。配售協議詳情載於高山日期為2017年1月3日的公告。
- (iii) 截至2017年3月31日止年度，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，高山與佳豪發展有限公司(高山的主要股東)簽訂了認購協議有關高山會發出本金金額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2017年3月31日，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，作為買方之高山直接全資附屬公司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的投資控股公司。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。收購的詳情載於高山於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日獲高山股東通過。

### 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。收購的詳情載於高山於2016年8月3日刊發的公告。該交易已於2016年10月7日獲高山股東通過。

### 收購永昌大廈

於2017年3月28日，康圖發展有限公司(高山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。

收購事項詳見高山於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高山股東通過。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。截至2017年3月31日止年度，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。

### 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35,580,000港元購置物業、廠房及設備，並動用14,779,000港元於增置投資物業。該等資本開支均以內部資源及先前高山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。

### 僱員

於2017年3月31日，本集團有42名員工。截至2017年3月31日止年度，員工成本(包括董事酬金)為15,264,000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。

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。

## 公司A管理層討論與分析

下文載列公司A於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間(「該期間」)的管理層討論與分析，此應與刊載本通函附錄二之公司A的財務資料一併閱讀。

### 業務回顧

公司A為於安奎拉註冊成立的私人有限公司，其註冊辦事處位於OMC Offices, Babrow Building, The Valley, AI-2640 Anguilla, British West Indies。於該期間，公司A的主要業務為於香港從事投資控股。

### 財務表現

#### 營業額

公司A於該期間內並無營業額。

#### 股本架構

公司A之股本架構包括淨負債，當中包含應付唯一董事／股東款項。截至2019年7月9日，全部已發行之股本為1股，即約8港元。

#### 資產淨值

於2019年7月9日，公司A錄得資產總值約5,000,000港元，由負債約4,999,992港元及權益約8港元撥資。於2019年7月9日的資產淨值約為8港元。

#### 應付唯一董事／股東款項

應付唯一董事／股東款項為無抵押及免息。貸款將出售予新股東，而新股東及唯一董事／股東已確認於該期間後12個月內不會要求償還款項。

#### 流動資金及財務資源

於2019年7月9日，公司A並無現金及現金等價物，亦無流動資產。

於2019年7月9日，公司A之負債總額約為4,999,992港元。於2019年7月9日，公司A並無銀行貸款和其他借貸。

### 庫務政策

公司A一般透過唯一董事／股東貸款為其營運提供資金。

### 外匯波動之風險

於該期間，公司A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。故承受兌換率波動之風險極微。

### 股息

公司A於該期間沒有支付任何股息。

### 重大投資、或然負債及資本承擔

於該期間內，公司A於2019年6月20日（「**Jumbo**售股協議日期」）訂立臨時協議，內容關於買賣Jumbo Rainbow Limited（「**Jumbo**」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司）全部已發行股本及股東貸款，總代價為280,000,000港元（「**Jumbo**售股協議」）。根據**Jumbo**售股協議，公司A致力購買**Jumbo**及其附屬公司銀盛集團有限公司（於香港註冊成立之有限公司），即以下物業的註冊擁有人：

- (i) 香港堅尼地城爹核士街1B號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓（亦稱海旁地段245號A段9分段）；及
- (ii) 香港堅尼地城爹核士街1C號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓（亦稱海旁地段245號A段3分段）。

於簽署**Jumbo**售股協議時，有11份有效的租賃／特許權協議：

- 香港堅尼地城爹核士街1B號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓；及
- 香港堅尼地城爹核士街1C號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓。

截至2019年7月9日止，公司A已支付5,000,000港元作為**Jumbo**售股協議項下的初始按金（相當於**Jumbo**售股協議項下總代價約1.7857%）。於2019年7月18日已支付進一步按金23,000,000港元，餘額252,000,000港元將於**Jumbo**售股協議完成時支付。

**董事酬金****(i) 董事酬金**

公司A唯一董事於該期間並無獲支付任何酬金。

**(ii) 僱員酬金**

公司A概無任何僱員，故其於該期間並無向任何僱員支付任何酬金。

**資產抵押**

公司A於該期間沒有任何資產抵押。

**資產負債率**

截至2019年7月9日，公司A的資產負債比率(即總負債與總資產的比率)為100%。

**該期間後事項**

截至2019年7月9日，公司A已根據Jumbo售股協議支付5,000,000港元。於2019年7月18日已支付進一步按金23,000,000港元。

餘額252,000,000港元須於Jumbo售股協議完成時支付。Jumbo售股協議將於2019年10月31日或之前或不遲於Jumbo售股協議日期起計5個月的另一日期完成。

## 公司B管理層討論與分析

下文載列公司B於2019年4月12日(註冊成立日期)至2019年7月9日期間(「該期間」)的管理層討論與分析，此應與刊載本通函附錄二之公司B的財務資料一併閱讀。

### 業務回顧

公司B為於安奎拉註冊成立的私人有限公司，其註冊辦事處位於OMC Offices, Babrow Building, The Valley, AI-2640 Anguilla, British West Indies。於該期間，公司B的主要業務為於香港從事投資控股。

### 財務表現

#### 營業額

公司B於該期間內並無營業額。

#### 股本架構

公司B之股本架構包括淨負債，當中包含應付唯一董事／股東款項。截至2019年7月9日，全部已發行之股本為1股，即約8港元。

#### 資產淨值

於2019年7月9日，公司B錄得資產總值約9,000,000港元，由負債約8,999,992港元及權益約8港元撥資。於2019年7月9日的資產淨值約為8港元。

#### 應付唯一董事／股東款項

應付唯一董事／股東款項為無抵押及免息。貸款將出售予新股東，而新股東及唯一董事／股東已確認於該期間後12個月內不會要求償還款項。

#### 流動資金及財務資源

於2019年7月9日，公司B並無現金及現金等價物，亦無流動資產。

於2019年7月9日，公司B之負債總額約為8,999,992港元。於2019年7月9日，公司B並無銀行貸款和其他借貸。



### 庫務政策

公司B一般透過唯一董事／股東貸款為其營運提供資金。

### 外匯波動之風險

於該期間，公司B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。故承受兌換率波動之風險極微。

### 股息

公司B於該期間沒有支付任何股息。

### 重大投資、或然負債及資本承擔

於該期間內，公司B訂立8份臨時協議(合稱「物業購買協議」)，內容關於買賣以下位於香港堅尼地城爹核士街1D及1E號的物業(「該等物業」)，總現金代價為344,500,000港元。

- (i) 香港堅尼地城爹核士街1D號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓(亦稱海旁地段245號A段8分段)；及
- (ii) 香港堅尼地城爹核士街1E號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓(亦稱海旁地段245號A段1分段)。

於簽署物業購買協議時，有7份有效的租賃／特許權協議：

- － 香港堅尼地城爹核士街1D號地下；及
- － 香港堅尼地城爹核士街1E號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓。

截至2019年7月9日止，公司B已支付9,000,000港元作為初始按金。

於最後實際可行日期，已根據物業購買協議支付按金合共34,450,000港元(相當於全部物業購買協議下總代價約10.00%)予物業賣方。印花稅合共77,482,500港元及3,400,000港元已分別於2019年7月25日及2019年7月29日支付。於完成物業購買協議，公司B將需要支付代價310,050,000港元予物業賣方。

根據物業購買協議，公司B毋須支付任何佣金予物業代理。

**董事酬金****(i) 董事酬金**

公司B唯一董事於該期間並無獲支付任何酬金。

**(ii) 僱員酬金**

公司B概無任何僱員，故其於該期間並無向任何僱員支付任何酬金。

**資產抵押**

公司B於該期間沒有任何資產抵押。

**資產負債率**

截至2019年7月9日，公司B的資產負債比率(即總負債與總資產的比率)為100%。

**該期間後事項**

於2019年7月10日，公司B已支付合共25,450,000港元作為進一步按金，連同截至2019年7月9日已付的初始按金9,000,000港元，公司B已根據物業購買協議支付合共34,450,000港元。印花稅合共77,482,500港元及3,400,000港元已分別於2019年7月25日及2019年7月29日支付。公司B仍待於2019年9月25日及2019年10月10日或之前完成物業購買協議及向物業賣方支付58,050,000港元及252,000,000港元，相當於該等物業的購買價。

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收購作發展的該物業於2019年8月9日之估值而發出之函件全文及物業估值報告，乃編製以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際物業顧問  
香港九龍觀塘道388號創紀之城一期  
渣打中心27樓  
電話：(852) 6651-5330 電郵：gp@vigers.com  
www.vigers.com



敬啟者：

茲遵照閣下最近發出之指示，對「高山企業有限公司」(「貴公司」)的全資附屬公司(合稱「貴集團」)將予收購的該物業進行估值。吾等確認已視察該物業外部、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以提供吾等對該物業於2019年8月9日(「估值日期」)之估值的意見。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業市場價值之意見，而市場價值之定義擬為「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。吾等之估值乃根據「香港測量師學會」(「香港測量師學會」)發佈之「香港測量師學會物業估值準則(2017年版)」、「皇家特許測量師學會」(「皇家特許測量師學會」)發佈之「皇家特許測量師學會估值-2017年環球標準」、公司條例之相關條文及「香港聯合交易所有限公司」(「聯交所」)發佈之「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」(主板)編製。

### 估值方法

於吾等的估值過程中，吾等已採用直接比較估值法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。吾等會分析特性、地點、大小等相若之可資比較物業，並審慎衡量該物業之所有相關優點及缺點，以達致公平之價值比較。

## 業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，惟未有查閱文件正本以確定所有權或核實是否有並未載於吾等所獲副本上之任何租賃修訂。所有文件均作參考之用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 估值考慮因素

廖敏聰先生(BSc (Hons))已於2019年7月22日對該物業進行實地外部視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察查該物業之木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分。因此，吾等未能呈報該物業之有關部分是否並無任何結構或非結構缺陷。

經審閱全部有關文件後，吾等很大程度上依賴 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、土地年期、樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。

除另有說明外，估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃以 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之資料之真實性及準確性，且吾等亦獲 貴集團告知，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

## 估值假設

除非另有說明或註明，吾等之估值乃假設該物業可於現況下在當前市場出售，且並無受足以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影響。此外，吾等亦無考慮涉及或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權。

吾等進行估值時，已假設該物業之擁有人在繳付一般政府地租後，於獲授之整段未屆滿土地租用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。

吾等已對該物業進行實地視察，惟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，乃假設此等方面均令人滿意。於吾等之估值過程中，亦假設有相關政府機關已經或將會就已建於或將建於該物業之上之任何物業發展項目授予所有必要之同意書、批文及許可證。

吾等對該物業之市場價值評估乃未計入買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之估計價值。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其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有說明，本報告所載之所有貨幣金額均以香港法定貨幣港元（「港元」）列值。

隨函附奉吾等估值報告之核心內容。

此致

香港九龍長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠工業大廈第6期  
7樓A座

高山企業有限公司  
董事會 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

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

2019年8月12日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師（產業測量），擁有逾36年於多個地區（包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國）的物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發的可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動的估值。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾11年。

鄧偉立先生為皇家特許測量師學會會員，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逾11年。

## 貴集團將予收購作發展的該物業

該物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下之市值
香港堅尼地城爹核士街1B至1E號地下至5樓(「該物業」)	於1962年落成，爹核士街1B至1E號(「該物業」)位於港島區堅尼地城爹核士街東北面近吉席街交界。該物業由豎立於一層高商業裙樓上的兩幢5層高唐樓組成。	根據貴集團提供的資料，該物業的佔用詳情概述於下文附註4。	i. 在租出部分的現有租約規限下，並假設出售時可即時交吉業主佔用／空置部分，該物業的現有使用價值僅為317,000,000港元。
稱為及於土地註冊處註冊為海旁地段245號A段9分段、3分段、8分段及1分段的所有份額或地塊	經吾等檢查後及根據貴集團提供的資料，該物業包含20個住宅單位及四間零售商舖，總實用面積約1,568.50平方米(或16,876平方呎)。該物業的面積明細載列下文附註3。		ii. 假設已交吉該地盤的100%地盤價值僅為720,000,000港元。
	該物業豎立於總註冊地盤面積約431.0705平方米(或4,640平方呎)的四幅土地上。		
	海旁地段245號以政府租契持有，年期由1892年6月24日起為期999年，並不時按每年14.00港元支付政府地租。		

## 附註：

1. 根據最近的土地登記冊記錄，該物業的現時登記業主列示如下：

該物業	登記業主及最後交易事項
爹核士街1B地下	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年1月26日的註冊摘要編號11022400770048
爹核士街1B號1樓連屋頂平台	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號11050901120014
爹核士街1B號2樓	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號11050901120028
爹核士街1B號3樓	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號11050901120034
爹核士街1B號4樓	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號11050901120046
爹核士街1B號5樓連天台	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號11050901120057
爹核士街1C號地下	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2014年4月7日的註冊摘要編號14043002470076
爹核士街1C號1樓連屋頂平台	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號11050901120064

該物業	登記業主及最後交易事項
爹核士街1C號2樓	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號11050901120072
爹核士街1C號3樓	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號11050901120086
爹核士街1C號4樓	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號10120900470163
爹核士街1C號5樓連天台	銀盛集團有限公司，詳情見日期為2011年4月15日的註冊摘要編號11050901120096
爹核士街1D號地下	REAL VICTORY INTERNATIONAL LIMITED，詳情見日期為2009年3月11日的註冊摘要編號09040601980016
爹核士街1D號1樓	WOO CHI HUNG，詳情見日期為1997年7月9日的註冊摘要編號UB7181029
爹核士街1D號2樓	LEE TAK HUNG DANNY及LAM FUNG MING，詳情見日期為2011年6月9日的註冊摘要編號11062902370067
爹核士街1D號3樓	CHIU TONY LAIPONG，詳情見日期為1996年10月4日的註冊摘要編號UB6785208
爹核士街1D號4樓	LEE TAK MAN，詳情見日期為2001年5月31日的註冊摘要編號UB8425839
爹核士街1D號5樓連天台	CHAN YUK YING，詳情見日期為2001年4月27日的註冊摘要編號UB8387981
爹核士街1E號	GREAT CHOICE ASSOCIATES LIMITED，詳情見日期為2001年4月27日的註冊摘要編號UB6595109

2. 根據最近的土地登記冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

該物業	：產權負擔
爹核士街1B號地下至5樓	<ol style="list-style-type: none"> <li>日期為1978年8月30日的大廈公契，註冊摘要編號UB1571661；</li> <li>為獲取一般銀行融資(pt.)而以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人作出的日期為2018年5月21日的抵押，註冊摘要編號18052802400358；</li> <li>以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人作出的日期為2018年5月21日的租金轉讓，註冊摘要編號18052802400369；及</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條頒佈日期為2018年6月15日的命令「DR00270/HK/18」，註冊摘要編號18071300630246</li> </ol>
爹核士街1C號地下至5樓	<ol style="list-style-type: none"> <li>日期為1983年7月20日的大廈公契，註冊摘要編號UB2395080；</li> <li>為獲取一般銀行融資(pt.)而以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人作出的日期為2018年5月21日的抵押，註冊摘要編號18052802400358；及</li> <li>以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人作出的日期為2018年5月21日的租金轉讓，註冊摘要編號18052802400369</li> </ol>
爹核士街1D號地下至5樓	<ol style="list-style-type: none"> <li>日期為1982年9月15日的大廈公契，註冊摘要編號UB2357685；</li> <li>以National Mutual Property Management Company Limited「CP管理人」為受益人作出的日期為1994年5月18日的補充大廈公契及管理協議，註冊摘要編號UB6012366；</li> <li>以National Mutual Property Management Company Limited「CP管理人」為受益人作出日期為1994年5月18日的補充大廈公契及管理協議的重新登記，註冊摘要編號05101402110018；</li> <li>日期為2017年8月21日作出的更改名稱備忘錄，註冊摘要編號17082802190214；及</li> <li>以香港恒生銀行有限公司作為受益人作出日期為2018年4月30日的債權證及按揭，註冊摘要編號18051002470087</li> </ol>
爹核士街1E號	無

3. 如經批准一般建築圖則所計量及根據從差餉物業估價署所獲資料，該物業的樓面面積載列如下：

該物業	實用面積	配套面積	備註
爹核士街1B號地下	78.78平方米或848平方呎	9.57平方米或103平方呎	天井
爹核士街1B號1樓 連屋頂平台	63.40平方米或682平方呎	13.70平方米或147平方呎	屋頂平台
爹核士街1B號2樓	63.40平方米或682平方呎		
爹核士街1B號3樓	63.40平方米或682平方呎		
爹核士街1B號4樓	63.40平方米或682平方呎		
爹核士街1B號5樓及天台	63.40平方米或682平方呎		
爹核士街1C號地下	78.78平方米或848平方呎	9.57平方米或103平方呎	天井
爹核士街1C號1樓 連屋頂平台	61.90平方米或666平方呎	13.70平方米或147平方呎	屋頂平台
爹核士街1C號2樓	61.90平方米或666平方呎		
爹核士街1C號3樓	61.90平方米或666平方呎		
爹核士街1C號4樓	61.90平方米或666平方呎		
爹核士街1C號5樓連天台	61.90平方米或666平方呎		
爹核士街1D號地下	78.78平方米或848平方呎	9.57平方米或103平方呎	天井
爹核士街1D號1樓	61.90平方米或666平方呎	13.70平方米或147平方呎	屋頂平台
爹核士街1D號2樓	61.90平方米或666平方呎		
爹核士街1D號3樓	61.90平方米或666平方呎		
爹核士街1D號4樓	61.90平方米或666平方呎		
爹核士街1D號5樓連天台	61.90平方米或666平方呎		
爹核士街1E號地下	78.97平方米或850平方呎	9.57平方米或103平方呎	天井
爹核士街1E號1樓	63.40平方米或682平方呎	13.70平方米或147平方呎	屋頂平台
爹核士街1E號2樓	63.40平方米或682平方呎		
爹核士街1E號3樓	63.40平方米或682平方呎		
爹核士街1E號4樓	63.40平方米或682平方呎		
爹核士街1E號5樓連天台	63.40平方米或682平方呎		



4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的佔用情況概述如下：

該物業	佔用情況	租期	月租金
爹核士街1B號地下	業主佔用	不適用	不適用
爹核士街1B號1樓連屋頂平台	已租出	2018年9月1日至2019年8月31日	38,800港元
爹核士街1B號2樓	已租出	2019年1月16日至2021年1月15日	38,000港元
爹核士街1B號3樓	已租出	2018年10月26日至2020年10月25日	36,700港元
爹核士街1B號4樓	已租出	2018年12月18日至2020年12月17日	39,000港元
爹核士街1B號5樓連天台	已租出	2018年9月15日至2020年9月14日	33,500港元
爹核士街1C號地下	已租出	2018年12月8日至2020年12月7日	80,000港元
爹核士街1C號1樓連屋頂平台	已租出	2018年7月15日至2020年7月14日	39,000港元
爹核士街1C號2樓	已租出	2018年9月1日至2020年8月31日	36,500港元
爹核士街1C號3樓	已租出	2019年1月23日至2021年1月24日	36,000港元
爹核士街1C號4樓	已租出	2018年8月3日至2020年8月2日	34,500港元
爹核士街1C號5樓連天台	已租出	2018年8月10日至2020年8月9日	33,000港元
爹核士街1D號地下	已租出	2015年7月1日至2020年6月30日	90,720港元
爹核士街1D號1樓	業主佔用	不適用	不適用
爹核士街1D號2樓	業主佔用	不適用	不適用
爹核士街1D號3樓	業主佔用	不適用	不適用
爹核士街1D號4樓	業主佔用	不適用	不適用
爹核士街1D號5樓連天台	業主佔用	不適用	不適用
爹核士街1E號地下	已租出	2016年9月1日至2019年8月31日	99,000港元
爹核士街1E號1樓	已租出	每月	22,500港元
爹核士街1E號2樓	已租出	每月	24,500港元
爹核士街1E號3樓	已租出	每月	23,000港元
爹核士街1E號4樓	已租出	每月	25,000港元
爹核士街1E號5樓連天台	已租出	每月	23,500港元

5. 該項發展位於港島區堅尼地城爹核士街東北面近吉席街交界。該地段為傳統住宅區，以中低層住宅樓宇為主，樓齡各異。巴士、小巴及的士等公共交通便利，方便到達。港鐵堅尼地城站距離該物業十分鐘路程範圍內。

6. 根據海旁地段245號的政府租契，該物業須遵守下列摘錄的主要土地租賃條件：

*「.....未經陛下事先許可前，該承租人、其執行人、管理人或受讓人，或任何其他人士於此轉管租約持續期內，在上述物業或其任何部分內或其上使用作、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、製糖、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務.....」*

7. 該物業位於根據於2016年3月11日批准的經批准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱藍圖第S/H1/20號(「分區計劃大綱藍圖」)劃定的「住宅(甲類)」區域內。根據分區計劃大綱藍圖附帶的附註，在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及/或修改或重建，不得引致整個發展及/或重建計劃的最高建築物高度超過80米(從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

8. 吾等在估值時已比較該資產與可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產。吾等對性質、位置等方面相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡該物業各方面利弊後，達致公平的價值比較。

可資比較交易的單位價格介乎每平方呎約10,852港元至14,501港元(住宅單位)及介乎每平方呎約30,769港元至82,708港元(零售商舖)。吾等的估值屬於該等範圍內。

9. 吾等注意到，建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條頒佈的命令第DR00270/HK/18號乃就該物業爹核士街1B號地下至5樓B單位進行登記。在估值過程中，吾等已假設上述命令已獲遵守並獲建築事務監督信納；且並無就補救工作(若有)作出任何撥備。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關高山之資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在任何重大方面準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於股份之權益

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(「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及淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	持有股份數目	持有相關 股份數目	總計	估本公司 已發行股份 總數之 概約百分比
雷玉珠	受控制法團之權益 (附註1)	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	
	配偶權益(附註2)	-	11,300,000		
	實益擁有人(附註3)	-	11,300,000		
				2,322,657,964	62.34%
鄭長添	實益擁有人(附註4)	-	11,300,000	11,300,000	0.30%

附註：

1. 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 Limited及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19.09%之權益，而樂洋有限公司由本公司董事雷玉珠女士全資擁有。1,560,727,272股相關股份中包括(i)由佳豪持有可兌換為股份的可換股票據獲悉數兌換後可予發行的100,000,000股兌換股份(可予調整)；(ii)由佳豪持有可兌換為股份的可換股票據獲悉數兌換後可予發行的188,000,000股兌換股份(可予調整)；及(iii)由佳豪持有可兌換為股份的可換股票據獲悉數兌換後可予發行的1,272,727,272股兌換股份(可予調整)。
2. 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予官永義先生(雷玉珠女士之配偶)之購股權權益。根據證券及期貨條例，雷玉珠女士被視為該11,300,000股官永義先生持有的相關股份中擁有權益。
3. 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予雷玉珠女士之購股權權益。
4. 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予鄺長添先生之購股權權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為擁有的權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## (b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，本公司董事或主要行政人員除外之人士或法團於本公司股份或相關股份中擁有如下權益或淡倉記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內：

## 於本公司普通股股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份	持有 普通股 數目	持有 相關股份 數目	總計	佔本公司 已發行 股份總數 之概約 百分比
官永義	<i>i</i>	配偶權益	739,330,692	1,572,027,272	2,311,357,964	
	<i>ii</i>	實益擁有人	-	11,300,000	11,300,000	
					2,322,657,964	62.34%
佳豪	<i>i</i>	實益擁有人	645,781,194	1,560,727,272	2,206,508,466	59.22%
永義	<i>i及iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
Magical Profits Limited	<i>i及iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
Accumulate More Profits Limited	<i>i及iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
溫特博森信託有限公司	<i>i及iii</i>	信託人	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
Markson International Holding Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
樂洋有限公司	<i>i</i>	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
Madian Star Limited	<i>iv</i>	實益擁有人	547,000,000	673,333,333	1,220,333,333	32.75%
胡榮		實益擁有人	677,925,000	-	677,925,000	18.20%

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 Limited及佳豪之名義登記及實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。樂洋有限公司為本公司董事雷玉珠女士全資擁有，並於永義已發行股本中擁有約19.09%之權益。Magical Profits Limited於永義已發行股本中擁有約31.95%之權益。Magical Profits Limited由Accumulate More Profits Limited全資擁有。而該公司由The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士之家族成員，但不包括其本人和其配偶)之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。1,572,027,272股相關股份中包括(i)由佳豪持有可兌換為股份的可換股票據獲悉數兌換後可予發行之100,000,000股兌換股份(可予調整)；(ii)由佳豪持有可兌換為股份的可換股票據獲悉數兌換後可予發行之188,000,000股兌換股份(可予調整)；及(iii)由佳豪持有可兌換為股份的可換股票據獲悉數兌換後可予發行的1,272,727,272股兌換股份(可予調整)。其餘11,300,000股相關股份為於2016年10月14日根據購股權計劃授予雷玉珠女士的購股權權益。雷玉珠女士為官永義先生之配偶。根據證券及期貨條例，官永義先生(即雷玉珠女士之配偶)被視為於雷玉珠女士所持有之該等739,330,692股股份及1,572,027,272股相關股份中擁有權益。
- ii. 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予官永義先生之購股權權益。
- iii. 溫特博森信託有限公司為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士之家族成員，但不包括其本人和其配偶)之信託人。Winterbotham Holdings Limited(「Winterbotham Holdings」)及Markson International Holding Limited(「Markson」)於溫特博森信託有限公司分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings約99.99%之權益。Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Markson約99.99%之權益。
- iv. 673,333,333股相關股份為本公司於2015年6月12日向Madian Star Limited發行2015年可換股票據獲悉數兌換後可予發行的未轉換可換股股份。

### 3. 訴訟

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

### 4. 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。

## 5. 董事於競爭業務之權益

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷玉珠	永義	物業投資、物業發展、 證券投資及 貸款融資業務	永義董事及 永義主要股東

除本通函所披露者外，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高山集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

## 6. 董事於合約及資產之權益

- A. 於最後實際可行日期，概無董事於高山或其任何附屬公司所訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有權益。
- B. 除本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於高山或其任何附屬公司自2019年3月31日(即本集團最近期刊發之經審計綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

緊接本通函日期前兩(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) Chancemore Limited(高山之全資附屬公司，作為買方)於2017年9月29日按法院的命令以拍賣位於香港銅鑼灣勿地臣街11及13號全幢大廈，收購位於香港銅鑼灣勿地臣街11號地下與閣樓，代價為441,000,000港元；
- (b) 寶藝國際集團有限公司(高山之全資附屬公司，作為買方)與若干賣方就收購豐華大廈地面工作坊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。有關交易已於2018年1月30日獲股東批准；
- (c) 高山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，以配售價每股股份0.055港元配售447,000,000股高山股份。有關配售已於2018年2月21日完成；

- (d) 獅皇投資有限公司(高山之全資附屬公司，作為買方)及貴聯控股國際有限公司(作為賣方)就收購Empire Sail Limited(其主要資產為位於香港告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位及3樓329、330及331號車位)及駿佳國際集團有限公司訂立日期為2018年1月11日之臨時買賣協議，代價為295,000,000港元。有關交易已於2018年4月11日獲股東批准；
- (e) 佳景資本控股有限公司(高山之全資附屬公司，作為賣方)與Gold Anchor Developments Limited(永義之全資附屬公司，作為買方)就高山公司所擁有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6573號而名為香港九龍延文禮士道14-20號之物業訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議，代價為1,035,000,000港元；
- (f) Easyknit Properties Holdings Limited(永義之全資附屬公司，作為賣方)與Sonic Hover Limited(高山之全資附屬公司，作為買方)就一間公司(「永義銷售公司」)所擁有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6238號而名為香港九龍長沙灣大南西街609號永義廣場之物業訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議，代價為470,000,000港元；
- (g) UrbanMode (HK) Limited(永義之全資附屬公司，作為管理人)與永義銷售公司(作為登記擁有人)就UrbanMode (HK) Limited管理永義廣場訂立日期為2019年3月8日的物業管理協議；
- (h) 高山一間全資附屬公司與Templewater I, G.P就認購於有限合夥公司之有限合夥公司權益訂立日期為2019年3月26日的認購協議，承諾金額為5,000,000美元；
- (i) 本公司與Madian Star Limited就修訂Madian Star Limited持有並可兌換為股份的可換股票據之認購價訂立日期為2019年3月26日的第三份修訂契據(「第三份契據」)；
- (j) 本公司與Madian Star Limited就終止並取代第三份契據、修訂Madian Star Limited持有並可兌換為股份的可換股票據之認購價及就兌換後將導致收購守則第26條之收購要約和／或高山違反上市規則下的公眾持股量之要求施加限制訂立日期為2019年4月8日的第四份修訂契據；
- (k) Lion Capital Investment Limited(高山之全資附屬公司，作為賣方)與致香投資有限公司(作為買方)就買賣高山若干全資附屬公司之股份(擁有位於香港告士打道151號資本中心位於12樓的01、02、03、05、06、07、08及09號辦公室單位及3樓的329、330及331號車位)及相關貸款訂立日期為2019年5月24日的買賣協議；

- (l) 高山與佳豪就高山發行及佳豪認購可換股票據訂立日期為2019年6月17日的認購協議；及
- (m) 買賣協議。

## 8. 重大變動

董事確認本集團自2019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財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

## 9. 專家及同意書

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	獨立估值師

截至最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 自2019年3月31日(即本集團最新近編製之經審核綜合賬目)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)。



**10. 一般事項**

- A. 高山之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- B. 高山之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而高山於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。
- C. 高山之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- D. 本通函及隨附之委任表格之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

**11. 備查文件**

下列文件副本自本通函日期起直至及包括股東特別大會日期之一般辦公時間內，於高山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) 高山之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至2017年、2018年及2019年3月31日止三個年度的年報，包括本公司經審核綜合財務報表；
- (c) 本通函附錄二所載華恩會計師事務所有限公司刊發有關公司A及公司B的會計師報告；
- (d) 本通函附錄三所載德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的函件；
- (e) 本通函附錄六所載威格斯資產評估顧問有限公司編製的估值報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書；及
- (h) 高山根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2019年3月31日以來所刊發之各份通函(包括本通函)。

---

## 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謹訂於2019年9月23日(星期一)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

「動議謹此批准及追認Above Ace Limited(本公司附屬公司)與吳桂東訂立日期為2019年7月9日之買賣協議(「買賣協議」，其副本已提交大會並由主席簽署，以資識別)，內容有關收購擁有香港堅尼地城爹核土街1B、1C、1D及1E號物業的股份；並授權本公司董事代表本公司及其名義按其全權酌情認為就執行及落實買賣協議及使之生效而言屬必要、合宜或權宜之情況下，簽立所有有關文件、文據及協議以及作出所有有關行動、事宜及事情。」

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  
謹啟

香港，2019年9月6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54樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則排名較前之人士方有權進行投票。就此目的而言，排名將就聯名持股以本公司股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。
7. 為確認股東出席大會並在會上投票的資格，本公司將於2019年9月18日(星期三)至2019年9月23日(星期一)(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股份過戶登記。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2019年9月17日(星期二)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54樓。
8. 董事會成員包括執行董事鄺長添先生及雷玉珠女士；及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。