
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、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之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，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

有關香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈 可能收購事項之授權及 可能出售事項之授權

董事會函件載於本通函第3至13頁。

高山企業有限公司謹訂於2019年10月17日(星期四)上午9時正在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-3頁。隨本通函附奉股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上表決，在此情況下，代表委任表格將被視為已遭撤銷。

2019年9月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	14
附錄二 — 未經審核之餘下單位財務資料	17
附錄三 — 本集團有關可能收購事項之未經審核備考財務資料	21
附錄四 — 本集團有關可能出售事項之未經審核備考財務資料	27
附錄五 — 物業估值報告	36
附錄六 — 本集團的管理層討論及分析	44
附錄七 — 一般資料	69
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載之涵義：

「該拍賣」	指	預計將由土地審裁處頒令按「現況」基準就永昌工業大廈全部權益進行之公開拍賣及／或其任何延期拍賣
「董事會」	指	本公司之董事會
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)
「永義」	指	永義國際集團有限公司，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)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「本集團單位」	指	本集團所擁有之永昌工業大廈18個單位及2個停車位
「該聆訊」	指	由土地審裁處就本公司申請永昌工業大廈之售賣令進行之聆訊
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「土地審裁處」	指	根據第17章《土地審裁處條例》設立之土地審裁處
「最後實際可行日期」	指	2019年9月27日，即本通函付印前就確定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
「該地段」	指	新九龍內地段第4474號
「可能收購事項之授權」	指	建議於股東特別大會上由股東授予董事之授權，以在該拍賣中按照由土地審裁處釐定之底價或以上之價格投標，並於中標時進行可能收購事項，或於頒佈售賣令前訂立協議進行部分或所有可能收購事項

釋 義

「可能出售事項之授權」	指	建議於股東特別大會上由股東授予董事之授權，以在該拍賣中出售永昌工業大廈18個單位及2個車位
「該條例」	指	第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
「可能收購事項」	指	收購餘下單位
「可能出售事項」	指	出售本公司所擁有永昌工業大廈18個單位及2個車位之全部權益
「該等登記業主」	指	香港土地註冊處之土地登記冊所記錄之餘下單位登記業主，即： (i) 秀川有限公司，為永昌工業大廈地下A單位之登記業主； (ii) Ng Suk Ha，為永昌工業大廈地下B單位之登記業主； (iii) 張群達，為永昌工業大廈地下C、D及E單位之登記業主；及 (iv) Lo King Wai，為永昌工業大廈地下F單位之登記業主
「餘下單位」	指	永昌工業大廈並非由本集團擁有之六(6)個單位，即永昌工業大廈地下A、B、C、D、E及F單位
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准可能收購事項之授權及可能出售事項之授權，大會通告載於本通函末
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「威格斯」	指	物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司，為獨立第三方
「康圖發展」	指	康圖發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司及本集團單位之登記業主
「永昌工業大廈」	指	該地段上所建位於香港九龍瓊林街121號之工業大廈
「%」	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

總辦事處及於香港之主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

**有關香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈
可能收購事項之授權及
可能出售事項之授權**

緒言

茲提述本公司日期為2019年8月8日有關可能收購事項之授權及可能出售事項之授權之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關可能收購事項之授權及可能出售事項之授權之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)永昌工業大廈(包括餘下單位)之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

背景

本公司(透過其全資附屬公司)為永昌工業大廈18個單位及2個車位之登記業主，該等單位及車位之總銷售面積為36,216平方呎，佔永昌工業大廈不分割份數約86.36%。

於2018年9月12日，本公司為重新發展永昌工業大廈地盤而已根據該條例向土地審裁處提交有關售賣永昌工業大廈之所有不分割份數(按照該條例之規定，包括由本集團擁有着)之命令之申請，以便在該拍賣中投標並收購由該等登記業主持有之餘下單位(即6個單位)，佔永昌工業大廈不分割份數13.64%。

於2019年5月22日，土地審裁處已定於2019年10月21日進行有關申請之該聆訊，而於該聆訊進行後，預期土地審裁處將(其中包括)頒令以公開拍賣方式售賣永昌工業大廈，並設定底價及該拍賣之日期。本公司亦可能尋求於頒佈售賣令前與餘下單位之業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項。

可能收購事項之授權

本公司計劃在該拍賣中投標收購永昌工業大廈。

倘本公司在該拍賣中為中標者，則本公司就收購餘下單位應付之代價將為中標價約13.64%。

董事會擬於股東特別大會上尋求股東批准(其中包括)以下授權：

- 在該拍賣中按照由土地審裁處釐定之底價或以上之價格投標，若中標進行可能收購事項，及／或
- 於頒佈售賣令前與餘下單位之業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項，其價格不會超過相關餘下單位根據威格斯於2019年8月30日之永昌工業大廈重新發展估值計算之應估物業價值，

有關授權之有效期為由股東批准日期起計12個月。

可能出售事項之授權

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則將有責任將其於永昌工業大廈18個單位及2個車位中之全部權益出售予在該拍賣中中標者。

董事會擬於股東特別大會上尋求股東批准(其中包括)以公開拍賣方式出售永昌工業大廈18個單位及2個車位之授權，有關授權之有效期為由股東批准日期起計12個月。

未能獲得股東批准之情況

倘未能獲得股東批准其中一項或該等授權，本公司將尋求擱置法律程序或撤回售賣令申請。本公司尚未決定採取該項方案。

擱置法律程序可予本公司時間考慮有關情況並於本公司認為符合其利益及適合時再次尋求該等授權(不論修訂與否)。本公司或會決定重新展開程序或撤回售賣令申請。撤回申請之最後日子為該聆訊之首日。

有關永昌工業大廈之資料

永昌工業大廈是一棟樓高10層(包括24個單位及2個車位)之工業大廈，樓齡49年，其位於香港九龍瓊林街121號(亦稱為新九龍內地段第4474號)，註冊地盤面積約為5,483平方呎。

根據威格斯之估值報告，該地段於2019年8月30日重新發展空置地盤價值為340,600,000港元。

倘本公司在該拍賣中成功中標，則本公司會將永昌工業大廈拆卸重建。暫時／現時計劃為將永昌工業大廈重建為一幢工業大廈，設有現代化設備及設施、更多貨物起卸區，並盡用在所有相關法例及法規下允許之樓面面積，發揮該地段之最大用途和潛力。

有關本集團之18個單位及2個車位之資料

本公司(透過其全資附屬公司)為永昌工業大廈18個單位及2個車位之登記業主，該等單位及車位之總銷售面積及總建築面積分別約為36,216平方呎及41,301平方呎，佔永昌工業大廈不分割份數約86.36%。於最後實際可行日期，15個單位及2個車位已租出，每年租金收入約為5,284,000港元。

董事會函件

本集團所擁有之永昌工業大廈18個單位及2個車位於2019年3月31日之賬面值為256,960,000港元。根據威格斯之估值報告，本集團之永昌工業大廈18個單位及2個車位於2019年8月30日現有使用之市值約為185,590,000港元。截至2018年及2019年3月31日止財政年度，本集團之永昌工業大廈18個單位及2個車位應佔之除稅後淨利(損)分別為溢利97,000港元及虧損389,000港元。

有關餘下單位之資料

餘下單位為永昌工業大廈地下A、B、C、D、E及F單位，總銷售面積及總建築面積分別約為2,183平方呎及5,317平方呎。該等登記業主為餘下單位之業主，佔永昌工廠大廈不可分割份數的13.64%。

根據威格斯出具之估值報告，餘下單位於2019年8月30日現有使用價值約為25,739,000港元，即整幢永昌工業大廈現有使用價值211,329,000港元減去本集團單位現有使用價值185,590,000港元。該等價值於本通函附錄五列示。

於最後實際可行日期，於土地查冊中並無發現租賃協議。本公司已嘗試向餘下單位之業主索取按照上市規則規定有關餘下單位之財務資料，並接觸餘下單位之業主。儘管本公司已向該等登記業主作出多番要求，惟本公司未能取得有關餘下單位之相關賬冊及記錄，因此並無有關餘下單位之收入、淨利、直接成本及其他開支之資料。

因此，儘管本公司多番嘗試索取餘下單位之相關資料，惟仍無所獲，而由於本公司計劃重新發展永昌工業大廈，故餘下單位之過往資料對股東而言並無用途，亦不相關。因此，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)、14.58(7)以及14.67(6)(b)(i)及(ii)條，而聯交所已批准有關豁免。

該拍賣之投標價

本公司或會在該拍賣中按照底價或以上價格投標，惟董事無意按超過威格斯之估值之價格投標，惟倘彼等認為符合本公司最佳利益，則可能會按超過威格斯之估價之價格進行投標。倘本公司為中標者，則本公司將有責任參照該等登記業主於永昌工業大廈之業權百分比按比例向彼等支付中標價。因此，本集團就收購餘下單位應付之代價將為中標價約13.64%。倘本公司在該拍賣中為中標者，本公司須支付轉讓餘下單位之所有印花稅及登記費。本公司將以銀行貸款、企業融資及／或內部資源中之現金撥付可能收購事項之款項。

董事會函件

本公司於決定是否在該拍賣中投標以及投標價(無論如何不會低於由土地審裁處釐定之底價)時將考慮(其中包括)下列因素:

1. 由威格斯就該地段於2019年8月30日之估值發出之估值報告;
2. 永昌工業大廈之現時使用價值及重新發展價值;
3. 長沙灣可供比較物業當時之最新成交價;
4. 出售本集團之永昌工業大廈18個單位及2個車位之保本價格(按照其於2019年8月31日之總賬面值計算,即258,296,000港元)(即於2019年3月31日本集團單位賬面值約256,960,000港元及資本化銀行貸款利息及安排費用約1,336,000港元的總和)。於2019年3月31日的結餘256,960,000港元指於2019年3月31日的本集團(綜合)賬面值,而於2019年3月31日的結餘269,217,000港元(如本公司日期為2019年8月8日的公佈所述)則指康圖發展的賬面值。差額與公司間利息開支有關;
5. 可用內部資源及銀行融資;
6. 於該拍賣進行時以及中短期內之物業市況;及
7. 競爭者在該拍賣中作出之投標。

本公司不會按超過威格斯之重新發展估值之價格投標,惟倘董事認為符合本公司最佳利益,則可能會按超過威格斯之重新發展估值之價格進行投標。董事相信,鑑於由土地審裁處於該聆訊上考慮獨立專業估值師之估值後才釐定底價具透明度,永昌工業大廈之拍賣至少將按現行公平市值進行,並不會損害本公司之利益。本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)條,而聯交所已批准有關豁免。

董事會函件

股東務請注意以下長沙灣可供比較物業之最近成交：

成交日期	物業描述	樓齡	銷售面積 (平方呎)	代價 (港元)	呎價 (港元)
2017年6月30日	永明街1號恆昌 工廠大廈地下 A單位	49	1,057	14,500,000	13,718
2017年2月22日	醫局西街1033號 源盛工業大廈地下 5號單位	31	1,602	17,300,000	10,799
2015年8月3日	青山道500號百美 工廠大廈地下 B3號單位	48	488	6,800,000	13,934

拍賣程序

土地審裁處已定於2019年10月21日進行該聆訊，本公司預期土地審裁處將於該聆訊後頒佈售賣令，以公開拍賣方式售賣整棟永昌工業大廈（包括餘下單位及本集團所擁有之單位），並設定底價。據本公司所知，於該聆訊上釐定此類底價時，土地審裁處一般會考慮多名獨立專業估值師之估值，而該拍賣之底價很可能與該等獨立專業估值師所釐定之當前市值相符。在一般情況下，該拍賣將於由土地審裁處頒佈售賣令當日起計三(3)個月內舉行，如有需要，可再押後三(3)個月。

土地審裁處將委任兩(2)名受託人負責進行該拍賣，然後分攤及分配售賣收益。該等受託人通常為香港合資格執業律師，且將為獨立於本公司、其附屬公司以及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）之第三方。該拍賣將讓公眾人士參與，任何人士均可在該拍賣中競投。

據本公司所知，該拍賣之投標過程將完全按照一般市場慣例進行，並由一名由受託人委任之專業拍賣員進行，且在不低於底價前提下，永昌工業大廈將售予在該拍賣中出價最高之競投人。

在該拍賣中，競投人將在彼此清晰可見之情況下公開競投永昌工業大廈，所有參與者可即時知悉每項投標，猶如政府之土地拍賣，過程受拍賣員控制。本公司相信，該拍賣之條款將符合最佳市場慣例，並由受託人（將為獨立專業人士）監察。

董事會函件

按照該條例第5(4)條，倘永昌工業大廈在售賣令作出當日之後的三(3)個月(或如土地審裁處批准額外三(3)個月限期，則為合共六(6)個月)內仍未透過該拍賣售賣，則售賣令將失去法律效力。於售賣令作廢後，本公司與該等登記業主將繼續分別持有與根據該條例提出申請前相同之權益，仿如從未申請售賣令。

考慮到該拍賣之投標過程公開、永昌工業大廈之公開資料、永昌工業大廈之估值及香港物業市場具透明度，董事信納彼等具備一切所需資料以在該拍賣中作出恰當知情之投標。

本公司亦可尋求於售賣令頒佈前收購部分或全部餘下單位。

可能收購事項之理由及裨益

可能收購事項之理由為取得永昌工業大廈之完整業權，從而重新發展該地段並發揮其商業潛力。

整棟永昌工業大廈(包括餘下單位)之價值在於該地段之重新發展潛力，而非目前之使用價值。

董事認為，鑑於永昌工業大廈之優越位置及重新發展潛力理想，永昌工業大廈地盤具有龐大商業潛力。在該拍賣中成功中標將讓本公司發揮該地段之商業價值，從而為本集團帶來收入。經過評估永昌工業大廈重新發展計劃之可行性後，包括財務方面之可行性，本公司認為，進行該項目實屬有利。

董事認為，可能收購事項符合本公司及股東之整體利益，且以公開拍賣方式售賣之條款將屬公平合理。

可能出售事項之理由及裨益

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則會將其擁有之永昌工業大廈全部18個單位及2個車位出售予中標者。

本集團之永昌工業大廈18個單位及2個車位於2019年8月31日之總賬面值為258,296,000港元。根據威格斯之估值報告，整棟永昌工業大廈於2019年8月30日之重新發展空置地盤市值約為340,600,000港元。倘可能出售事項按有關估值價格進行，則18個單位及2個車位之引

董事會函件

伸價值將約為299,150,000港元。因此，本公司預期將確認出售收益約40,854,000港元（即估值與賬面值之差額），收益之實際金額將視乎中標者競投價而定。

儘管本公司將失去重新發展該地段之機會，惟出售事項將改善其現金流，並為本集團實現收益。本集團將使用來自可能出售事項之所得收益撥付本公司於2019年7月10日公佈之堅尼地城爹核士街物業收購事項以及項目之相關成本，並用作將來項目及一般營運資金。

基於上述理由，董事認為可能出售事項符合本公司及股東之整體利益，且以公開拍賣方式售賣之條款實屬公平合理。

上市規則之涵義

根據威格斯之估值報告，整棟永昌工業大廈於2019年8月30日之重新發展空置地盤市值約為340,600,000港元。

可能收購事項

倘可能收購事項之代價為340,600,000港元，餘下單位之引伸價值將約為41,450,000港元。根據上市規則第14條，由於適用於可能收購事項之一個或以上適用百分比率將超過25%但少於100%，故可能收購事項對本公司而言構成一項重大交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。有關餘下單位之可能收購事項將成為一項重大交易，惟不會構成一項非常重大收購。

可能出售事項

倘可能出售事項之代價為340,600,000港元，本集團之18個單位及2個車位之引伸價值將約為299,150,000港元。根據上市規則第14條，由於適用於可能出售事項之一個或以上適用百分比率超過75%，故可能出售事項對本公司而言構成一項非常重大出售，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

有關該等登記業主之資料

根據公開記錄，秀川有限公司（該等登記業主之一）為於香港註冊成立之有限公司。本公司並不知悉秀川有限公司之主要業務。其他該等登記業主應為本公司並不認識之個人。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所知悉，餘下單位之該等登記業主為獨立於本公司及其關連人士以及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)之第三方。

有關本集團之資料

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。本集團目前於香港、新加坡及中國持有多項商業、工業及住宅物業。

可能收購事項之財務影響

盈利

基於本通函附錄三所載之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表(並未計入與餘下單位有關之收入、直接成本及其他開支)，可能收購事項對本集團於2019年3月31日之財務狀況之影響為虧損將增加約600,000港元，即歸因於本通函之估計交易成本。本公司(透過其於此項交易之法律顧問)一直未能全面索閱相關賬冊及記錄，並不知悉有關餘下單位之收入、直接成本及其他開支之資料。因此，本通函附錄三所載之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表並未計入與餘下單位有關之收入、直接成本及其他開支。

資產及負債

基於本通函附錄三所載之本集團未經審核備考綜合財務狀況表，可能收購事項之影響為(i)持作出售發展物業將增加約43,000,000港元；及(ii)現金儲備將減少約43,600,000港元。

可能出售事項之財務影響

盈利

基於本通函附錄四所載之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，可能出售事項對本集團於2019年3月31日之財務狀況之影響為溢利將增加約36,700,000港元。基於截至2019年3月31日止年度所產生之租金收入，本集團有關每年租金收入之盈利將因可能出售事項而減少約4,700,000港元。

資產及負債

基於本通函附錄四所載之本集團未經審核備考綜合財務狀況表，可能出售事項之影響為(i)持作出售發展物業將減少約257,000,000港元；(ii)貿易及其他應收款項將減少約900,000港元；(iii)現金儲備將增加約296,500,000港元；及(iv)貿易及其他應付款項將減少約2,000,000港元。

永義及其董事及本公司之董事不參與拍賣

永義透過其全資附屬公司於最後實際可行日期持有本公司附帶投票權之已發行股份約19.84%。永義及其董事及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)確認彼等各自不會參與該拍賣。本公司之董事及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)亦確認彼等各自不會參與該拍賣。

一般事項

本公司已向聯交所申請有關上市規則第14.58(4)、14.58(7)以及14.67(6)(b)(i)及(ii)條之披露規定之豁免，而聯交所已批准有關豁免。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准可能收購事項之授權及可能出售事項之授權。

本公司謹訂於2019年10月17日(星期四)上午9時正在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-3頁。隨本通函附奉股東特別大會上適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會及於會上表決，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及簽署該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決，在此情況下，代表委任表格將被視為已遭撤銷。

提呈股東特別大會之所有決議案將採用投票方式表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於可能收購事項及可能出售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表決權。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於2019年10月14日(星期一)至2019年10月17日(星期四)(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表決，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2019年10月11日(星期五)下午4時30分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。

推薦建議

董事會認為，可能收購事項、可能收購事項之授權、可能出售事項及可能出售事項之授權屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益，董事會建議股東表決贊成將於股東特別大會上提呈有關批准可能收購事項及可能出售事項之決議案。

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。

警告

由於可能收購事項之授權及可能出售事項之授權須待股東批准後方可作實，故此，可能收購事項及可能出售事項未必會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

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30日

1. 本集團之財務概要

以下為顯示本集團財務資料之最新已刊發年報詳情：

截至下列日期止年度	年報刊發日期	頁次
2019年3月31日	2019年6月20日	67-189
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltm20190620298_c.pdf		
2018年3月31日	2018年6月29日	51-149
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/ltm20180622292_c.pdf		
2017年3月31日	2017年6月29日	74-193
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0615/ltm20170615235_c.pdf		

2. 營運資金

董事認為，經計及可用財務資源後，在無不可預見之情況下，本集團擁有足夠營運資金供其自本通函日期起計未來十二(12)個月之需要。

3. 債務

(a) 借貸

於2019年8月31日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)，本集團有未償還銀行借貸約923,400,000港元，乃以本集團之物業(總賬面淨值約為472,400,000港元(投資物業)及約為1,730,300,000港元(持作出售發展物業))押記作抵押，所有銀行借貸已獲本公司擔保。

(b) 可換股票據

2015年可換股票據

於2015年5月26日，本公司就向Madian Star Limited發行每年3%票面息率之可換股票據訂立一份認購協議。2015年可換股票據之本金額為86,000,000港元，賦予權利於2022年6月12日前隨時按每股股份0.06港元之兌換價將本金兌換為股份。該可換股票據於最後實際可行日期之未償還金額為40,400,000港元。

第一份2017年可換股票據

於2017年3月1日，本公司就向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率之可換股票據訂立一份認購協議。第一份2017年可換股票據之本金額為16,000,000港元，賦予權利於2022年5月11日前隨時按每股股份0.16港元之兌換價將本金兌換為股份。該可換股票據於最後實際可行日期之未償還金額為16,000,000港元。

第二份2017年可換股票據

於2017年8月7日，本公司就向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率之可換股票據訂立一份認購協議。第二份2017年可換股票據之本金額為28,200,000港元，賦予權利於2020年9月26日前隨時按每股股份0.06港元之兌換價將本金兌換為股份。該可換股票據於最後實際可行日期之未償還金額為11,280,000港元。

2019年可換股票據

於2019年6月17日，本公司就向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率之可換股票據訂立一份認購協議。2019年可換股票據之本金額為70,000,000港元，賦予權利於發行日期五週年前隨時按每股股份0.055港元之兌換價將本金兌換為股份。

除本公司最新年報及上文所披露者以及集團內公司間之負債外，於2019年8月31日，本集團並無任何已授權或已設立但未發行、已發行及未償還或已同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債項或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及貿易前景

誠如本公司截至2019年3月31日止年度之年報所述，本集團將繼續集中發展其現有主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；(4)貸款融資業務及其他潛在項目，冀能為其股東帶來穩定回報及為本集團帶來更大增長。

儘管環境日益嚴峻，香港經濟一直增長。

董事會對房地產市場保持謹慎樂觀態度，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，亦將繼續採取審慎之方法收購及處置物業以及其他投資，以確保穩定之經常性收入及本集團資本升值。

5. 重大變動

董事確認，自2019年3月31日(即本公司最近期發佈之經審核財務報表之結算日)起至最後實際可行日期止(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

A. 餘下單位之損益表

按上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，餘下單位截至2019年3月31日止三個財政年度（「**相關財政年度**」）之損益表須載入本通函。儘管本公司於此項交易之法律顧問曾提出要求，本公司仍未能完全取得餘下單位之登記業主有關租金、直接成本及其他開支之相關賬簿及記錄或其他財務資料，以嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製餘下單位於相關財政年度之財務資料。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，並以披露下述資料取代。下述餘下單位於各相關財政年度之財務資料純粹由董事根據查閱日期為2019年7月5日由土地註冊處保存之土地登記冊所登記有關餘下單位之公開資料（「**土地查冊記錄**」）之結果而編製。因此，資料未必能反映餘下單位於相關財政年度之實際表現。

	截至3月31日止年度		
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
餘下單位			
租金收入	—	—	—

基準及假設

1. 相關財政年度之租金收入並非摘錄自土地查冊記錄。
2. 根據土地查冊記錄，概無明顯提及管理費及政府差餉與地租是否須由業主或租戶承擔。
3. 除公開可得資料外，董事未能查閱餘下單位之財務資料。

B. 餘下單位之估值

餘下單位於2019年8月30日之估值報告於本通函附錄五披露。

C. 本集團單位之損益表

按上市規則第14.68(2)(b)(ii)條之規定，有關本集團單位由2017年6月28日，本集團購入本集團單位之日，至2018年3月31日止期間及2019年3月31日止年度的淨收入流之未經審核損益表載於下文。

	由2017年 6月28日至 2018年 3月31日 止期間 千港元	截至 2019年 3月31日 止年度 千港元
本集團單位		
租金收入	1,844	4,715
其他收入	15	11
行政開支	<u>(1,792)</u>	<u>(5,115)</u>
溢利／(虧損)及本期間／年度 全面收入／(開支)總額	<u>97</u>	<u>(389)</u>

基準及假設

1. 康圖發展於2017年6月28日購入本集團單位。董事未能查閱由集團持有前之本集團單位之財務資料。
2. 以下程序已由中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)，本公司之核數師，按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料之協定程序」進行。

中匯：

- i 已取得由本公司之管理層編製截至由2017年6月28日至2018年3月31日止期間及2019年3月31日止年度(「相關期間」)之租金收入及已查核相關計算之準確性。
- ii 已取得由本公司之管理層編製本集團單位之租金收入總匯及已以反映於租金收入總匯之相關期間之總租金收入比較反映於租金收入清單之總租金收入。

- iii 已以反映於本集團單位之租金收入清單之租客名稱，租期及每月租金比較本公司之管理層提供之查閱日期為2019年8月19日由土地註冊處保存之土地登記冊所登記有關本集團單位(「**土地查冊記錄**」)之結果土地查冊記錄。
- iv 已核對未經審核之本集團單位財務資料與康圖發展之會計紀錄，包括由本公司之管理層編製之總分類帳，分類帳及調節表。

中匯核對得知：

- a. 就程序i而言，中匯得知相關期間之各租金收入表所示之數字準確。
- b. 就程序ii而言，中匯得知租金收入概要所示相關期間之各租金收入總額與租金收入表所示之總額一致。
- c. 就程序iii而言，中匯得知本集團單位租金收入表所示合租戶之名稱、租賃期間及每月租金款額之詳情與本公司管理層所提供予中匯之土地查冊紀錄中各租賃協議所示者一致。
- d. 就程序iv而言，中匯得知未經審核之本集團單位財務資料與康圖發展之會計紀錄，包括由本公司之管理層編製之總分類帳，分類帳及調節表所示者一致。

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

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

D. 本集團單位之估值

本集團單位於2019年8月30日之估值報告於本通函附錄五披露。

引言

就有關本集團(連同餘下單位在下文統稱「經擴大集團」)建議收購永昌工業大廈不分割份數13.64%餘下單位之建議主要交易而言，經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債乃為說明可能收購事項對本集團於2019年3月31日之財務狀況之影響而編製，猶如可能收購事項已於2019年3月31日進行。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債乃基於本集團於2019年3月31日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2019年3月31日止年度之已刊發年報)而編製，當中已因應可能收購事項而作出若干備考調整。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債乃基於上述歷史數據，並在作出下文隨附附註所述(i)直接歸因於可能收購事項；及(ii)具有事實支持之備考調整後編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債由董事基於多項假設、估計、不確定因素及當下可得資料而編製，僅作說明用途。據此，因其性質使然，報表未必能真實反映倘收購事項已於2019年3月31日實際進行之情況下，本集團實際可達致之財務狀況。再者，報表無意預測本集團日後之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債應與本通函(「通函」)附錄一所載本集團之財務資料及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀及包括在此通函之其他財務資料。

附錄三 本集團有關可能收購事項之未經審核備考財務資料

A. 經擴大集團於2019年3月31日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 千港元 附註1	備考調整		經擴大集團
		千港元 附註2	千港元 附註3	未經審核備考 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,686	—	—	3,686
投資物業	1,359,361	—	—	1,359,361
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>—</u>	<u>—</u>	<u>1,418,452</u>
流動資產				
持作出售發展物業	1,730,263	43,004	—	1,773,267
貿易及其他應收款項	8,797	—	—	8,797
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
原訂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	(43,004)	(605)	97,973
	2,312,093	—	(605)	2,311,488
分類為持作出售之資產 — 投資物業	304,000	—	—	304,000
	2,616,093	—	(605)	2,615,488
流動負債				
貿易及其他應付款項	120,798	—	—	120,798
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>—</u>	<u>—</u>	<u>547,109</u>
流動資產淨值	<u>2,068,984</u>	<u>—</u>	<u>(605)</u>	<u>2,068,379</u>
資產總額減流動負債	<u>3,487,436</u>	<u>—</u>	<u>(605)</u>	<u>3,486,831</u>

附錄三 本集團有關可能收購事項之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整		經擴大集團 未經審核備考
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元
非流動負債				
遞延稅項負債	32,657	—	—	32,657
有抵押銀行借貸	<u>720,609</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>720,609</u>
	<u>753,266</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>753,266</u>
資產淨值	<u><u>2,734,170</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>(605)</u></u>	<u><u>2,733,565</u></u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自本集團截至2019年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團於2019年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
2. 根據威格斯出具之估值報告，整棟永昌工業大廈於2019年8月30日重新發展之市值約為340,600,000港元。倘可能收購事項按有關估值價格進行，則餘下單位之引伸價值假定為約41,450,000港元，乃按餘下單位之現時使用價值相對永昌工業大廈所有單位現時使用總值之比例計算。

該調整指(i)進行現金代價為41,450,000港元之可能收購事項作重新發展用途；及(ii)印花稅之不可退回部份約1,554,000港元。本集團將以現金支付上述代價及印花稅。
3. 該調整指支付本通函應佔之估計交易成本約605,000港元。
4. 概未就本集團於2019年3月31日後之任何交易結果或所進行之其他交易作出任何調整。

B. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，該報告僅為載入本通函而編製。

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師

敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就高山企業有限公司(「貴公司」)董事所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為2019年9月30日之通函第22至23頁所載於2019年3月31日之備考資產負債表(「報表」)。董事編製報表所依據之適用標準載於通函第21頁。

報表乃由董事編製，以說明建議收購永昌工業大廈不分割份數13.64%對 貴集團於2019年3月31日之財務狀況之影響，猶如交易已於2019年3月31日進行。作為此程序之一部分，董事已從 貴集團截至2019年3月31日止年度之年報(已就此發表審核報告)內所載之綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況之資料。

董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「專業會計師職業道德守則」內有關獨立性及其他職業道德之規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為等基本原則。

本事務所應用香港品質控制準則第1號，並據此維持全面之品質控制系統，包括關於遵守職業道德規定、專業標準及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就報表發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製報表所用任何財務資料而發出之任何報告，除對該等報告出具當日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會所頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告之鑒證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以對董事有否根據上市規則第四章第29段及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表取得合理保證。

就是次受聘而言，吾等並無責任更新編製報表所用之任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，而在是次受聘之過程中，吾等亦無審核或審閱編製報表所用之財務資料。

於通函載入報表之目的，僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為作說明而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2019年3月31日之實際結果會否與所呈列者相同。

就報表是否已按照適用標準妥善編製作出報告而進行之合理鑒證工作，涉及執行有關程序以評估董事用以編製報表之適用標準有否提供合理基準以呈列該事件或交易所直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等標準編製；及
- 報表是否反映已對未經調整財務資料適當地作出有關調整。

所選用之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、與編製報表有關之事件或交易以及其他相關受聘情況之了解。

是次委聘工作亦涉及評估報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 報表已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之報表而言，該等調整乃屬適當。

此 致

高山企業有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
謹啟

2019年9月30日

引言

就有關本集團(剔除本集團單位後，下文統稱「餘下集團」)建議出售本集團單位之建議非常重大出售交易而言，餘下集團之未經審核備考綜合損益及資產淨值表(「未經審核備考財務資料」)乃為說明可能出售事項對本集團於2019年3月31日之財務狀況及本集團截至2019年3月31日止年度之財務表現之影響而編製，猶如可能出售事項已分別於2019年3月31日及2018年4月1日進行。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表乃根據本集團截至2019年3月31日止年度之經審核綜合損益表(摘錄自本集團截至2019年3月31日止年度之已刊發年報)而編製，當中已因應可能出售事項而作出若干備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表乃根據本集團於2019年3月31日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2019年3月31日止年度之已刊發年報)而編製，當中已因應可能出售事項而作出若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃基於上述歷史數據，並在作出下文隨附附註所述(i)直接歸因於可能出售事項；及(ii)具有事實支持之備考調整後編製。

未經審核備考財務資料乃由董事基於多項假設、估計、不確定因素及當下可得資料而編製，僅作說明用途。據此，因其性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映倘收購事項已於本文所述日子實際進行之情況下，餘下集團實際可達致之財務狀況及經營業績。再者，未經審核備考財務資料無意預測餘下集團日後之財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與本通函(「**通函**」)附錄一所載本集團之財務資料及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

附錄四 本集團有關可能出售事項之未經審核備考財務資料

A. 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團				餘下集團 未經審核 備考 千港元
	截至2019年 3月31日 止年度				
	千港元 附註1	備考調整		千港元 附註4	
	千港元 附註2	千港元 附註3			
收入	62,228	—	(4,715)	—	57,513
提供服務成本	(3,271)	—	—	—	(3,271)
	58,957	—	(4,715)	—	54,242
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)	(927)	785	(605)	(49,023)
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虧損	(16,283)	—	—	—	(16,283)
出售持作出售發展物業之收益	—	42,190	—	—	42,190
融資成本	(36,310)	—	—	—	(36,310)
除稅前溢利	50,910	41,263	(3,930)	(605)	87,638
稅項	(400)	—	—	—	(400)
本公司股東應佔本年度溢利	<u>50,510</u>	<u>41,263</u>	<u>(3,930)</u>	<u>(605)</u>	<u>87,238</u>

未經審核備考綜合損益表附註：

1. 該等數據乃摘錄自本集團截至2019年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團截至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. 根據威格斯出具之估值報告，整棟永昌工業大廈於2019年8月30日重新發展之市值約為340,600,000港元。倘可能收購事項按有關估值價格進行，則本集團單位之引伸價值假定為約299,150,000港元，乃按本集團單位之現時使用價值相對永昌工業大廈所有單位現時使用總值之比例計算。

該調整指(i)進行現金代價為299,150,000港元之本集團單位(賬面值為256,960,000港元(包括印花稅之不可退回部份約8,767,000港元)可能出售事項所產生之出售持作出售發展物業之收益約42,190,000港元；及(ii)撇銷預付款項約927,000港元，相當於物業重建項目之法律及專業費用。

3. 該調整指撇銷(i)出租本集團單位之已收租金收入約4,715,000港元；及(ii)本集團單位應佔之開支約785,000港元，猶如可能出售事項已於2018年4月1日完成。
4. 該調整指支付本通函應佔之估計交易成本約605,000港元。
5. 所有調整均無構成持續影響。
6. 概未就本集團於2019年3月31日後之任何交易結果或所進行之其他交易作出任何調整。

附錄四 本集團有關可能出售事項之未經審核備考財務資料

B. 餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表

	本集團	備考調整			餘下集團
	於2019年				未經審核
	3月31日	千港元	千港元	千港元	備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註4
非流動資產					
物業、廠房及設備	3,686	—	—	—	3,686
投資物業	1,359,361	—	—	—	1,359,361
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>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,418,452</u>
流動資產					
持作出售發展物業	1,730,263	(256,960)	—	—	1,473,303
貿易及其他應收款項	8,797	(927)	—	—	7,870
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
原訂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	299,150	(2,012)	(605)	438,115
	2,312,093	41,263	(2,012)	(605)	2,350,739
分類為持作出售之資產					
— 投資物業	304,000	—	—	—	304,000
	<u>2,616,093</u>	<u>41,263</u>	<u>(2,012)</u>	<u>(605)</u>	<u>2,654,739</u>

附錄四 本集團有關可能出售事項之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整			餘下集團
	於2019年				未經審核
	3月31日				備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4	
流動負債					
貿易及其他應付款項	120,798	—	(2,012)	—	118,786
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>—</u>	<u>(2,012)</u>	<u>—</u>	<u>545,097</u>
流動資產淨值	<u>2,068,984</u>	<u>41,263</u>	<u>—</u>	<u>(605)</u>	<u>2,109,642</u>
資產總額減流動負債	<u>3,487,436</u>	<u>41,263</u>	<u>—</u>	<u>(605)</u>	<u>3,528,094</u>
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
	<u>753,266</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>753,266</u>
資產淨值	<u>2,734,170</u>	<u>41,263</u>	<u>—</u>	<u>(605)</u>	<u>2,774,828</u>

未經審核備考綜合資產淨值表附註：

- 該等數據乃摘錄自本公司截至2019年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團於2019年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
- 根據威格斯出具之估值報告，整棟永昌工業大廈於2019年8月30日重新發展之市值約為340,600,000港元。倘可能出售事項按有關估值價格進行，則本集團單位之引伸價值假定為約299,150,000港元，乃按本集團單位之現時使用價值相對永昌工業大廈所有單位現時使用總值之比例計算。

該調整指(i)進行現金代價為299,150,000港元之本集團單位(賬面值為256,960,000港元(包括印花稅之不可退回部份約8,767,000港元)可能出售事項所產生之出售持作出售發展物業之收益約42,190,000港元；及(ii)撇銷預付款項約927,000港元，相當於物業重建項目之法律及專業費用。

附錄四 本集團有關可能出售事項之未經審核備考財務資料

3. 該調整指出售本集團單位予中標者時退還予各租戶之已收租金按金約2,012,000港元。
4. 該調整指支付本通函應佔之估計交易成本約605,000港元。
5. 概未就本集團於2019年3月31日後之任何交易結果或所進行之其他交易作出任何調整。

C. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，該報告僅為載入本通函而編製。

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師

敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就高山企業有限公司(「貴公司」)董事所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為2019年9月30日之通函第28至32頁所載於2019年3月31日之備考淨資產表、截至2019年3月31日止年度之備考損益表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準載於通函第27頁。

備考財務資料乃由董事編製，以說明出售永昌工業大廈不分割份數86.36%對 貴集團於2019年3月31日之財務狀況及 貴集團截至2019年3月31日止年度之財務表現之影響，猶如交易已分別於2019年3月31日及2018年4月1日進行。作為此程序之一部分，董事已從 貴集團截至2019年3月31日止年度之年報(已就此發表審核報告)內所載之綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況及財務表現之資料。

董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「專業會計師職業道德守則」內有關獨立性及其他職業道德之規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為等基本原則。

本事務所應用香港品質控制準則第1號，並據此維持全面之品質控制系統，包括關於遵守職業道德規定、專業標準及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所用任何財務資料而發出之任何報告，除對該等報告出具當日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會所頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告之鑒證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以對董事有否根據上市規則第四章第29段及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料取得合理保證。

就是次受聘而言，吾等並無責任更新編製備考財務資料所用之任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，而在是次受聘之過程中，吾等亦無審核或審閱編製備考財務資料所用之財務資料。

於通函載入備考財務資料之目的，僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為作說明而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2018年4月1日及2019年3月31日之實際結果會否與所呈列者相同。

附錄四 本集團有關可能出售事項之未經審核備考財務資料

就備考財務資料是否已按照適用標準妥善編製作出報告而進行之合理鑒證工作，涉及執行有關程序以評估董事用以編製備考財務資料之適用標準有否提供合理基準以呈列該事件或交易所直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當地作出有關調整。

所選用之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關受聘情況之了解。

是次委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

高山企業有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

2019年9月30日

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團將出售之該物業於2019年8月30日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為供載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

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：

茲遵照閣下之指示，對「高山企業有限公司」（「貴公司」）一間全資附屬公司（「統稱為「貴集團」）將出售之該物業進行估值。吾等確認已視察該物業之外部、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30日（「估值日期」）的估值之意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業市值之意見，而市值之定義擬為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。吾等之估值乃根據「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」（「RICS」）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

吾等於進行估值時，已採用直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。吾等分析特性、地點、面積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。

吾等於進行估值時，已將現有租約所得租金收入淨額資本化，並計及該物業之復歸權益，以及參考可資比較市場交易，以對該物業已出租部分進行估值。於對該物業之空置或業主自用部分進行估值時，吾等已採用直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。吾等分析特性、地點、面積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

Jeff M.C. LIU先生(BSc (Hons))已於2019年8月22日對該物業之外部進行實地視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察該物業之木工或被遮蓋、隱藏或不可到達之其他建築部分。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、土地使用權、樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。

除非另有說明，否則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。

該物業之土地租賃已於1997年6月30日前屆滿，而吾等已計及《中華人民共和國政府和
大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三以及《新界土地契約（續期）條例》所載條文，當中訂明有關土地租賃已續期至2047年6月30日，毋須繳付任何額外地價。

吾等於進行估值時，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已經或將會建於該物業之上之任何物業發展項目。吾等於進行估值時，已假設此等方面均令人滿意。於吾等之估值過程中，亦假設有關政府機關已經或將會就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。

吾等對該物業市值之評估乃並未計及買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項前之估計價值。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，否則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9月2日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師(產業測量組)，於多個地區(包括香港、澳門、中國、日本、聯合王國、加拿大及美利堅合眾國)擁有逾36年之物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發之可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動之估值。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾12年。

鄧偉立先生為皇家特許測量師學會專業會員，於多個地區(包括香港、澳門及中國)擁有逾16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。

貴集團將出售之該物業

物業

香港九龍長沙灣瓊林街121號永昌工業大廈地下停車場A部分及B部分、1樓A及B室、2樓A及B室、3樓A及B室、4樓A及B室及屋頂平台、5樓A及B室、6樓A及B室、7樓A及B室、8樓A及B室、9樓A及B室以及天台(「該物業」)

稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段第4474號的土地之所有44份不分割份數中之38份

概況及年期

永昌工業大廈(「該發展物業」)於1970年落成,位於九龍長沙灣瓊林街與汝州西街交界。該發展物業為1棟樓高10層之工業大廈,包括地下2個車位、1個上落客貨區和6個工廠單位,以及其上各層共18個工廠單位。

該物業包括該發展物業地下2個車位以及其上各層共18個工廠單位,總實用面積約為36,216平方呎(或3,364.56平方米)。該物業之面積明細如下:

部分	實用面積	
	(平方呎)	(平方米)
一樓A室	2,150	199.74
一樓B室	2,562	238.02
二樓A室	2,150	199.74
二樓B室	2,562	238.02
三樓A室	2,150	199.74
三樓B室	2,562	238.02
四樓A室	1,840	170.94
四樓B室	1,840	170.94
五樓A室	1,840	170.94
五樓B室	1,840	170.94
六樓A室	1,840	170.94
六樓B室	1,840	170.94
七樓A室	1,840	170.94
七樓B室	1,840	170.94
八樓A室	1,840	170.94
八樓B室	1,840	170.94
九樓A室	1,840	170.94
九樓B室	1,840	170.94
總計	36,216	3,364.56

請注意,四樓A室亦包括325平方呎(30.19平方米)之屋頂平台;四樓B室亦包括763平方呎(70.89平方米)之屋頂平台;九樓A室亦包括1,516平方呎(140.84平方米)之天台;九樓B室亦包括845平方呎(78.50平方米)之天台。

該發展物業所在地盤(「該地盤」)之註冊地盤面積約為509.3879平方米(或5,483平方呎)。

九龍內地段第4474號乃根據賣地條件第UB7470號持有,年期由1898年7月1日起計99年減最後3日,並根據《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三以及《新界土地契約(續期)條例》所載條文(當中訂明有關土地租賃已續期至2047年6月30日,毋須繳付任何額外地價)進一步續期至2047年6月30日,惟由續期日起計每年須繳付按應課差餉租值之百分之三之地租。

估用情況

根據由貴集團提供之資料,該物業之估用情況概要載於下文附註3。

於估值日期現況下之市值

- 在已出租部分現有租賃協議之規限下,並假設以交吉方式出售,該物業的業主自用/空置部分之現有使用價值為185,590,000港元。
- 該地盤100%權益之重新發展空置地盤價值為340,600,000港元。
- 該物業應佔之地盤價值為299,150,000港元。

附註：

1. 根據最新土地註冊記錄，該物業目前之註冊擁有人為康圖發展有限公司。
2. 根據最新土地註冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

所有相關單位

- i. 大廈公契，註冊摘要編號UB655478，日期為1968年11月18日；
- ii. 受益人為恒生銀行有限公司之全數款項債權證及按揭，註冊摘要編號17102602290448，日期為2017年10月16日；
- iii. 已蓋章之表格32— 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書，申請人為康圖發展有限公司，第一答辯人為秀川有限公司，第二答辯人為Ng Suk Ha，第三答辯人為張群達及第四答辯人為Lo King Wai，註冊摘要編號18091401630025，日期為2018年9月12日(備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3(1)條之土地強制售賣主體申請編號LDCS 21000/2018)；

8樓B室

- i. 屋宇署根據《建築物條例》第24(1)條發出之命令編號「CB/VH/021606/09/K，註冊摘要編號19040900620055，日期為2019年3月13日；

9樓A室連天台

- i. 屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出之通知編號WC/TD001163/06/K-U07，註冊摘要編號07041800480036，日期為2006年5月3日；及

9樓B室連天台

- i. 屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出之通知編號WC/TD001164/06/K-U07，註冊摘要編號06101300690081，日期為2006年5月3日。

3. 根據由 貴集團提供之資料，該物業之佔用情況概要如下：

物業	佔用情況	租期	月租	備註
地下停車場A部分	已出租	2018年5月31日至2020年5月30日	36,300港元	連同1樓A室
地下停車場B部分	已出租	2018年6月29日至2020年6月28日	3,200港元	
1樓A室	已出租	2018年5月31日至2020年5月30日	36,300港元	連同地下停車場A部分
1樓B1室	已出租予4個租戶	2018年10月2日至2020年10月1日	11,500港元	
1樓B2室		2017年8月1日至2019年7月31日	6,800港元	
1樓B3室		2018年8月1日至2020年7月31日	13,000港元	
1樓B4室		2018年10月23日至2020年10月22日	11,000港元	
2樓A室	業主自用	不適用	不適用	
2樓B室	業主自用	不適用	不適用	
3樓A室	已出租	2017年12月1日至2020年11月30日	28,000港元	
3樓B室	已出租	2018年2月26日至2021年2月25日	18,000港元	
4樓A及B室連屋頂平台	已出租	2018年4月6日至2020年4月5日	55,000港元	
5樓A室	業主自用	不適用	不適用	
5樓B室	已出租	2017年8月15日至2019年8月14日	22,000港元	
6樓A及B室	已出租	2018年6月15日至2020年6月14日	60,000港元	
7樓A室	已出租	2018年8月1日至2020年7月31日	29,000港元	
7樓B室	已出租	2018年6月29日至2020年6月28日	29,000港元	
8樓A室	已出租	2018年4月1日至2020年3月31日	21,000港元	
8樓B室	已出租	2018年5月2日至2020年5月1日	22,000港元	
9樓A及B室	已出租	2018年5月1日至2020年4月30日	47,520港元	
A室天台	已出租	2018年8月17日至2020年8月16日	11,500港元	
B室天台	已出租	2019年8月17日至2020年2月16日	8,000港元	

4. 該發展物業位於九龍長沙灣瓊林街與汝州西街交界。該地區為傳統工業區，而現時主要為辦公室大廈及輕工業大廈重建項目。該地區交通接駁完善，計有巴士、小巴及的士，於合理時間內方便可達。港鐵荔枝角站距離該物業10分鐘步程之內。
5. 根據賣地條件第UB7470號獲批准之用途為工業及／或倉庫。該地盤內須提供空間供汽車停泊及作起卸用途，比例為每10,000平方呎或不足10,000平方呎之樓面面積不少於一個汽車停泊空間，惟無論如何不得少於每5,000平方呎或不足5,000平方呎之地盤面積一個汽車停泊空間。
6. 該物業位於日期為2016年12月6日之長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37(「分區計劃大綱圖」)劃作「其他指定用途」註明「商貿」之地帶內。根據分區計劃大綱圖隨附之註釋，指定為「其他指定用途」註明「商貿」的地帶的新發展、增建、變更及／或修改或重建現有樓宇不得導致發展及／或重建項目合併超過12.0最高地積比率或與現有樓宇相同之地積比率(以較高者為基準)；而最高建築物高度則不得超過主水平基準上130米或與現有樓宇相同之高度(以較高者為基準)。
7. 於吾等之估值過程中，吾等已比較有關資產與可取得價格資料之相同資產或可資比較(即相似)資產。吾等分析特性、地點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。上層工作室單位之可資比較交易單位水平介乎約每平方呎4,696港元至每平方呎5,824港元，地下停車位則為每個約1,300,000港元至2,080,000港元。吾等之估值亦處於該等範圍之內。

8. 吾等按 貴集團指示評估該地盤物業權益(100%權益)之重新發展地盤價值，當中假設該地盤屬即時交吉基準，將根據政府租契、城市規劃分區、建築物條例及其他通行規例所訂明之限制重新發展，且將在沒有不當延遲或過苛條件之情況下取得相關政府機關就重新發展項目發出之所有同意書、批文及許可證。於估值日期，在上述假設之規限下，該地盤物業權益之重新發展地盤價值為340,600,000港元。
9. 於評估該物業應佔之地盤價值時，吾等已按照該物業現有使用價值與現時建於該地盤上的該發展物業內所有單位之總現有使用價值(211,329,000港元)之比例分配100%地盤價值。並無考慮通過私人磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下強制出售令整合該地盤之100%份額所需之潛在成本。
10. 吾等知悉該物業8樓B室、9樓A室及B室以及天台之註冊記錄載有屋宇署根據《建築物條例》第24(1)及24C(1)條發出之命令編號「CB/VH/021606/09/K及通知編號WC/TD001163/06/K-U07及WC/TD001164/06/K-U07」。於吾等之估值過程中，吾等假設已遵守上述命令及通知且為屋宇署信納，且並無考慮補救工作(如有)。

以下載列本集團截止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。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

本公司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」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。

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	佔本公司 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	截至2019年	於2019年	於2019年
				3月31日 止年度之 股息收入 千港元	3月31日 止年度之 公平值收益 (虧損) 千港元	3月31日 止年度之 公平值 千港元	3月31日 止年度之 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：	—	—	<u>54,006</u>	<u>2,261</u>	<u>1,168</u>	<u>56,338</u>	<u>1.39%</u>

* 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。

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，本公司透過全資附屬公司Sonic Hover Limited與永義之附屬公司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，而緯豐的唯一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。

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。

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毗鄰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，本公司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。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)出售該等物業，惟最低價不低於3.1億港元。

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參與強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

截至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。本公司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，本集團成功透過拍賣收購勿地臣街樓宇2個餘下單位。於收購該等單位後，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。

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2018年	截至2018年	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 %
				3月31日 止年度之 股息收入 千港元	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股份的出售授權(「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2018年6月22日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。

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，本公司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。
- (2) 於2017年11月30日，本公司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股東通過之決議案授予董事之一般授權，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」)。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，本公司(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。有關詳情載於本公司日期為2017年3月1日、2017年4月28日及2017年5月11日之公佈以及日期為2017年4月5日之通函內。
- (2) 於2017年8月7日，本公司(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。有關詳情載於本公司日期為2017年8月7日及2017年9月26日之公佈以及日期為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，本公司進一步動用來自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%）。收購事項於2017年10月30日完成。董事認為勿地臣街樓宇地盤將與本公司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本公司日期為2017年8月22日及2017年9月29日之公佈及日期為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（本公司之間接全資附屬公司）（「寶藝國際」），分別於2017年8月14日及8月15日，與各賣方（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權)，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本公司日期為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(本公司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。該等物業包括永昌工業大廈18個工業單位及2個停車位(統稱「**永昌物業**」)。收購永昌物業已於2017年6月28日完成，而有關詳情載於本公司日期為2017年3月29日之公佈及日期為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**」)(本公司之全資附屬公司)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「**目標本集團**」)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)及目標本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。有關詳情載於本公司日期為2018年1月11日之公佈及日期為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。董事認為承受兌換率波動極微。

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本公司之集資活動。

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參與強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

截至2017年3月31日止年度**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，相對去年有所減少。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，本公司股東應佔虧損為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，本公司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日由本公司獨立股東批准，2017年可換股票據證書已於2017年5月11日發行。所得款項淨額約為15,500,000港元，擬用作本集團之一般營運資金。
- (ii) 於2017年1月3日，本公司與配售代理人訂立配售協議，據此，本公司已同意根據特別授權配發及發行，配售代理人已同意向獨立投資者發行350,000,000股配售股份，價格為特別授權的每股0.16港元，並於2017年2月13日由本公司獨立股東批准。該配售於2017年2月27日完成，全部350,000,000股配售股份已成功配售。所得款項淨額約為55,440,000港元，擬用於購置豐華工業大廈餘下單位。
- (iii) 於2016年10月13日，本公司與包銷商訂立包銷協議，並建議透過發行不少於4,685,496,177股供股股份及不多於5,808,955,200股供股股份，按每股供股股份0.103港元之認購價，集資不少於435,600,000港元及不多於598,300,000港元，基準為於記錄日期持有每1股股份可獲發3股供股股份。但由於2016年12月15日，獨立股東不通過該決議案，因此供股事宜被擱置。
- (iv) 於2016年9月8日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已同意根據一般授權配發及發行，配售代理已同意向獨立投資者配售223,000,000股配售股份，配售價為每股0.18港元。配售於2016年9月22日完成，全部223,000,000股配售股份已成功配售。所得款項總淨額約39,700,000港元，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。

所得款項淨額已根據擬定用途全部用作(i)貸款融資業務1,000,000港元；(ii)支付營運開支1,500,000港元；及(iii)收購附屬公司7,000,000港元；及餘額30,200,000港元已用作收購豐華工業大廈之物業單位。

- (v) 於2016年7月13日，本公司與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。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，本公司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。配售協議詳情載於本公司日期為2016年9月8日的公告。
- (ii) 於2017年2月27日，根據配售代理人於2017年1月3日訂立之配售協議，以每股股份0.16港元發行350,000,000股新股份。配售協議詳情載於本公司日期為2017年1月3日的公告。
- (iii) 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，本公司與佳豪發展有限公司(本公司的主要股東)簽訂了認購協議有關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日獲本公司獨立股東通過並於2017年5月11日發行。

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，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，作為買方之本公司直接全資附屬公司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20個豐華大廈單位的業主簽訂的20份物業購買協議。

該收購為本集團收購餘下的14個物業單位和重建豐華大廈作好準備。收購的詳情載於本公司於2016年6月13日及2016年7月13日刊發的公告。該交易已於2016年8月1日獲本公司股東通過。

第二次收購豐華大廈

於2016年8月3日，Skill Master作為買方與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個豐華大廈之物業單位。收購的詳情載於本公司於2016年8月3日刊發的公告。該交易已於2016年10月7日獲本公司股東通過。

收購永昌大廈

於2017年3月28日，康圖發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)作為買家與永昌工業大廈的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。

收購事項詳見本公司於2017年3月29日刊發的公告。該收購已於2017年6月5日的本公司特別股東大會獲本公司股東通過。除上文所述外，截至2017年3月31日止年度，本集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

外匯波動之風險

本集團之營業額與支出以美元、港元、新加坡元及人民幣為主。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參與強制性公積金計劃，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。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事就此本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺騙成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)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		總計	佔本公司 已發行股份 總數之 百分比 (概約)
		股份數目	相關股份數目		
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%
鄺長添	實益擁有人(附註4)	—	11,300,000	11,300,000	0.30%

附註：

- 於該739,330,692股股份中，93,549,498股及645,781,194股分別以Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司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。由本公司董事雷玉珠女士全資擁有之樂洋有限公司於永義之已發行股本中擁有約19.09%權益。該

1,560,727,272股相關股份包括(i)由佳豪持有並可兌換為股份之可換股票據獲悉數兌換時發行之100,000,000股兌換股份(可予調整)；(ii)由佳豪持有並可兌換為股份之可換股票據獲悉數兌換時發行之188,000,000股兌換股份(可予調整)；及(iii)由佳豪持有並可兌換為股份之可換股票據獲悉數兌換時發行之1,272,727,272股兌換股份(可予調整)。

2. 此等相關股份為透過本公司於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)之購股權之權益。根據證券及期貨條例，雷玉珠女士被視為於官永義先生持有之11,300,000股相關股份中擁有權益。
3. 此等相關股份為透過本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予雷玉珠女士之購股權之權益。
4. 此等相關股份為透過本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予鄺長添先生之購股權之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，本公司董事或最高行政人員以外之人士或法團於本公司股份或相關股份中所擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉如下：

於本公司普通股及相關股份之好倉

主要股東姓名/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	配偶權益	739,330,692	1,572,027,272	2,311,357,964	
	ii	實益擁有人	—	11,300,000	11,300,000	
					2,322,657,964	62.34%
佳豪	i	實益擁有人	645,781,194	1,560,727,272	2,206,508,466	59.22%
永義	i及iii	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及iii	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及iii	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及iii	信託人	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
Winterbotham Holdings Limited	iii	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	iii	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	iii	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	iii	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	受控制法團之權益	739,330,692	1,560,727,272	2,300,057,964	61.73%
Madian Star Limited	iv	實益擁有人	349,290,000	673,333,333	1,022,623,333	27.45%
胡榮		實益擁有人	709,050,000	—	709,050,000	19.03%

附註：

- i. 於該739,330,692股股份中，93,549,498股及645,781,194股分別以Landmark Profits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。由本公司董事雷玉珠女士全資擁有之樂洋有限公司於永義之已發行股本中擁有約19.09%權益。Magical Profits Limited於永義之已發行股本中擁有約31.95%權益。Magical Profits Limited由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited由The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士之家族成員，但不包括其本人及其配偶)之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。至於該299,300,000股相關股份，1,560,727,272股相關股份中包括(i)將於其持有並可兌換為股份之可換股票據獲悉數兌換時發行之100,000,000股兌換股份(可予調整)；(ii)將於其持有並可兌換為股份之可換股票據獲悉數兌換時發行之188,000,000股兌換股份(可予調整)；及(iii)將於其持有並可兌換為股份之可換股票據獲悉數兌換時發行之1,272,727,272股兌換股份(可予調整)。以上所有相關股份權益由佳豪持有。其餘11,300,000股相關股份為透過於2016年10月14日根據購股權計劃授予雷玉珠女士之購股權之權益。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持有之739,330,692股股份及2,311,357,964股相關股份中擁有權益。

- ii. 此等相關股份為透過本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予官永義先生之購股權之權益。
- 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，但不包括其本人及其配偶)之信託人。Winterbotham Holdings Limited(「Winterbotham Holdings」)及Markson International Holding Limited(「Markson」)分別擁有溫特博森信託有限公司75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings約99.99%權益。Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Markson約99.99%權益。
- iv. 該673,333,333股相關股份為將於本公司在2015年6月12日向Madian Star Limited發行之2015年可換股票據獲悉數兌換時發行之未兌換可換股票據。

3. 訴訟

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

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無須支付賠償(法定賠償除外)之合約外，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	永義之董事及永義之主要股東

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於任何被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須披露之權益。

6. 董事於合約及資產之權益

- A. 於最後實際可行日期，概無董事於本公司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，概無董事於本公司或其任何附屬公司自2019年3月31日（即本集團最近期發佈之經審核綜合財務報表之結算日）以來收購或出售或租賃，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中訂立之合約）如下：

- (a) Chancemore Limited (本公司之全資附屬公司) 於2017年9月29日按法院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與若干賣方所訂立日期為2017年11月20日之買賣協議，內容有關就按代價53,000,000港元收購豐華大廈地面工作坊A1。有關交易已於2018年1月30日獲股東批准；
- (c) 本公司與結好證券有限公司（作為配售代理）所訂立日期為2017年11月30日之配售協議，以按配售價每股股份0.055港元配售447,000,000股本公司股份。有關配售已於2018年2月21日完成；
- (d) 獅皇投資有限公司（本公司之全資附屬公司，作為買方）與貴聯控股國際有限公司（作為賣方）所訂立日期為2018年1月11日之臨時買賣協議，內容有關按代價295,000,000港元收購Empire Sail Limited（其主要資產為香港告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公室單位以及3樓329、330及331號車位）及駿佳國際集團有限公司。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(本公司之全資附屬公司,作為賣方)與Gold Anchor Developments Limited(永義之全資附屬公司)所訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議,內容有關本公司一間擁有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6573號、名為香港延文禮士道14-20號之物業之公司,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(本公司之全資附屬公司,作為買方)所訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議,內容有關永義一間擁有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6238號、名為九龍長沙灣大南西街609號之物業之公司(「永義銷售公司」),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)所訂立日期為2019年3月8日的物業管理協議,內容有關UrbanMode (HK) Limited管理永義廣場;
- (h) 本公司一間全資附屬公司與Templewater I, G.P所訂立日期為2019年3月26日之認購協議,內容有關認購於一間有限合夥公司之有限合夥權益,資本承諾為5,000,000美元;
- (i) 本公司與Madian Star Limited所訂立日期為2019年3月26日之第三份修訂契據(「第三份契據」),內容有關修訂Madian Star Limited所持有並可兌換為股份之可換股票據之認購價;
- (j) 本公司與Madian Star Limited所訂立日期為2019年4月8日之第四份修訂契據,內容有關終止並取代第三份契據、修訂Madian Star Limited所持有並可兌換為股份之可換股票據之認購價以及就兌換後將導致根據收購守則規則26須提出要約及/或本公司違反上市規則下之公眾持股量要求施加限制;
- (k) 獅皇投資有限公司(本公司之全資附屬公司,作為賣方)與致香投資有限公司(作為買方)所訂立日期為2019年5月24日之買賣協議,內容有關買賣本公司若干全資附屬公司(擁有香港告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公室單位以及3樓329、330及331號車位)之股份及一筆相關貸款;

- (l) 本公司與佳豪發展有限公司所訂立日期為2019年6月17日之認購協議，內容有關本公司發行而佳豪發展有限公司認購可換股票據；及
- (m) Above Ace Limited(本公司之全資附屬公司，作為買方)與吳桂東(作為賣方)所訂立日期為2019年7月9日之買賣協議，內容有關買賣Real Supreme Limited及Extra Glory Limited以及該等公司各自之股東貸款。

8. 重大變動

董事確認，自2019年3月31日(即本公司最近期發佈之經審核財務報表之日期)起至最後實際可行日期止(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為名列本通函或曾發表本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師
中滙安達會計師事務所有限公司	執業會計師

截至最後實際可行日期，上述專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2019年3月31日(即本公司最近期發佈之經審核賬目之結算日)以來收購或出售或租賃，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；及
- (b) 於本集團任何成員公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否在法律上可強制執行)。

以上專家已就刊發本通函(包括以所示形式及內容載入彼等之函件及提述彼等之名稱)出具彼等各自之書面同意，且未有撤回該等書面同意。

10. 一般事項

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

11. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止之一般辦公時間內，在本公司於香港之主要營業地點(地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之年報(載有本公司之經審核綜合財務報表)；
- (c) 本通函附錄三所載中滙安達會計師事務所有限公司就有關可能收購事項之未經審核備考財務資料發出之函件；
- (d) 本通函附錄四所載中滙安達會計師事務所有限公司就有關可能出售事項之未經審核備考財務資料發出之函件；
- (e) 威格斯資產評估顧問有限公司所編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；

- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (h) 本公司根據上市規則第十四章及／或十四A章之規定自2019年3月31日以來刊發之各份通函(包括本通函)。



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

股東特別大會通告

茲通告高山企業有限公司(「本公司」)謹訂於2019年10月17日(星期四)上午9時正在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，藉以考慮並酌情以本公司普通決議案方式通過以下將提呈之決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

(1) 「動議：

授權本公司董事委任一名人士代表本公司或其任何附屬公司於將按土地審裁處頒令就香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈(「永昌工業大廈」)整幢大廈進行之任何公開拍賣(「拍賣」)中按照底價或以上之價格投標及於中標時進行涉及永昌工業大廈地下A、B、C、D、E及F單位(「餘下單位」)之可能收購事項(「收購事項」)，及／或於進行拍賣前與餘下單位之擁有人訂立協議，以按不超過威格斯資產評估顧問有限公司就相關餘下單位應佔於2019年8月30日重新發展之估價之價格進行部份或所有收購事項；並授權本公司董事在彼等可能絕對酌情認為必要、合宜或權宜之情況下，為或就在彼等可能絕對酌情認為必要或合宜之情況下實行及完成可能收購事項及據此擬進行之交易以及使之生效而簽立所有文件、文據及協議以及作出所有作為、事項及事情，並擁有十足權力授權任何其他人士於由本決議案通過之日起12個月之期間內，以本公司名義及為本公司行事進行上述事宜。」

(2) 「動議：

授權本公司董事於將按土地審裁處頒令就香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈(「永昌工業大廈」)整幢大廈進行之任何公開拍賣中按照底價或以上之價格進行涉及永昌工業大廈18個單位及2個車位之出售事項(「出售事項」)；並授權本公司董事在彼等可能絕對酌情認為必要、合宜或權宜之情況下，為或就在彼等可能絕對酌情認

股東特別大會通告

為必要或合宜之情況下實行及完成出售事項及據此擬進行之交易以及使之生效而簽立所有文件、文據及協議以及作出所有作為、事項及事情，並擁有十足權力授權任何其他人士於由本決議案通過之日起12個月之期間內，以本公司名義及為本公司行事進行上述事宜。」

承董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

香港，2019年9月30日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及於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

附註：

1. 隨函附奉大會上適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文書須以書面作出，並由委任人或獲書面正式授權之受權人親筆簽署；如委任人為公司，則委任代表之文書須加蓋公司印鑑或由任何高級職員或獲正式授權之受權人親筆簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上表決之任何本公司股東，均有權委派另一人作為其委任代表出席大會及代其表決。委任代表無須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間前48小時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。

股東特別大會通告

5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並在會上表決，在此情況下，代表委任表格將被視為已遭撤銷。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表表決，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表決。就此而言，排名將以本公司股東名冊內有關聯名持股之排名先後次序釐定。
7. 為釐定股東出席大會並於會上表決之資格，本公司將於2019年10月14日(星期一)至2019年10月17日(星期四)(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。持有人如欲符合資格出席大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2019年10月11日(星期五)下午4時30分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. 於本通告日期，董事會成員包括執行董事鄺長添先生及雷玉珠女士；以及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。