
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之證券，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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)

**可能進行之非常重大出售事項之授權
— 透過招標出售
香港告士打道151號資本中心之全部權益
及
股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第3頁。

本公司謹訂於2018年12月6日(星期四)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，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2018年11月20日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 中介附屬公司的管理層討論及分析	III-1
附錄四 – 中介附屬公司的財務資料	IV-1
附錄五 – 餘下集團的未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：616)
「董事」	指	本公司董事
「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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1218)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方
「中介附屬公司」	指	Best Legend International Holdings Limited(一間於香港註冊成立之有限公司)及Empire Sail Limited(該等物業之註冊業主，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)，均為本公司旗下間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2018年11月14日，即本通函付印前為確定其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
「底價」	指	價格總額為310,000,000港元，若低於該價格總額該等物業則不會出售
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「可能出售事項」	指	可能透過出售該等物業及／或中介附屬公司而出售本集團於該等物業之全部權益
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	本公司透過中介附屬公司持有之所有物業，包括香港告士打道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(可銷售面積約為11,316平方呎)及位於3樓的329、330及331號車位
「建議授權」	指	股東於股東特別大會上將授予董事訂立及完成可能出售事項之建議授權
「餘下集團」	指	緊接可能出售事項完成後之集團(假設兩間中介附屬公司均獲出售)
「餘下業務」	指	緊接可能出售事項完成後本集團之餘下業務
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准建議授權及可能出售事項而即將召開之本公司股東特別大會，其詳情載於本通函
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「招標」	指	該等物業的可能招標，預期於建議授權獲授出後進行
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED
高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

執行董事：

鄺長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士

(副主席)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

傅德楨先生

吳冠賢先生

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

敬啟者：

可能進行之非常重大出售事項之授權
— 透過招標出售
香港告士打道151號資本中心之全部權益

本公司於2018年10月4日就可能出售事項宣佈建議授權。本通函旨在向股東提供進一步資料及發出股東特別大會通告。

背景

於2018年1月11日，本集團同意購入該等物業，代價為295,000,000港元(可予調整)。該收購事項已於2018年4月11日獲股東批准，並於2018年4月30日完成。董事認為，現時出售本公司於該等物業之全部權益符合本公司利益，並尋求建議授權批准透過招標按董事會考慮該等物業之專業評估價值後釐定之底價進行該出售事項。尋求建議授權旨在賦予董事會交易之最大靈活性及提高潛在買家數目，從而盡可能提高售價。

先決條件

可能出售事項須待股東批准建議授權以事先批准透過招標按底價或高於底價出售本集團於該等物業之全部權益，並須待成功招標以及就出售該等物業訂立一份或多份具約束力之協議後，方可作實。建議授權將於獲股東批准當日起計12個月內維持有效。

有關該等物業之資料

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

該等物業擁有大量建築面積，包括香港告士打道151號資本中心12樓的01、02、03、05、06、07、08及09號辦公室單位(整層)(總可銷售面積約為11,316平方呎)，以及3樓的329、330及331號車位。該資本中心為一幢於1982年落成的26層商業樓宇。

下表為現行租約概要。該等物業其餘單位均為空置：

物業	租賃協議日期	租戶	期限		每月租金 [#]
			起	止	
香港告士打道151號 12樓 1201A號單位	2018/05/01	貴聯控股國際 有限公司	2018/05/01	2020/04/30	256,240.00港元
香港告士打道151號 12樓 1202號單位	2018/05/01	貴聯控股國際 有限公司	2018/05/01	2020/04/30	62,559.00港元

[#] 管理費、政府地租及差餉均由租戶承擔。

於2018年8月31日，本集團於該等物業之權益的賬面值為310,000,000港元，而本集團之總收購成本約為295,000,000港元。倘可能出售事項按底價310,000,000港元進行，則本公司預計可就出售該等物業確認不低於約15,000,000港元之出售收益。該收益乃根據底價超出收購價的差額計算。收益的實際金額將取決於實際售價。

所得款項淨額均將用作一般營運資金及用於潛在收購。

對盈利的可能影響

股東應佔本集團截至2018年3月31日止年度的溢利約為54,000,000港元。如本通函附錄五所載餘下集團未經審核備考綜合損益表現所呈列，倘建議出售事項已於2017年4月1日透過按底價出售中介附屬公司完成，則股東應佔餘下集團年內溢利將約為59,000,000港元。詳情載於本通函附錄五。

對資產淨值的可能影響

於2018年3月31日，本集團的總資產及資產淨值分別約為4,012,000,000港元及2,715,000,000港元。如本通函附錄五所載餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表所述，倘可能出售事項已於2018年3月31日透過按底價出售中介附屬公司完成，則餘下集團的總資產將約為4,017,000,000港元及餘下集團的資產淨值將約為2,720,000,000港元。

有關中介附屬公司截至2016年12月31日止期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止期間之若干經審核財務資料載於本通函附錄四。有關可能出售事項對本集團的財務影響的進一步資料載於本通函附錄五。

估值

根據威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告，該等物業的市值為310,000,000港元。該估值中「市值」之定義指「於估值當日某項資產或負債經過適當市場推廣後由自願買家與自願賣家透過公平交易作交換之估計金額，期間雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易」。

透過招標進行可能出售事項之理由及裨益

物業投資為本集團主要業務之一。該等物業乃本集團於今年年初收購。本公司已在與是項收購有關之通函中指出(其中包括)管理層預期香港商業物業市場於未來將會呈現上升趨勢，董事會擬出租該等物業，藉以為本集團產生穩定的租金收入。後來市場已出現變化，見下文載述。

董事會函件

該通函中亦載述，董事會經考慮當時之商業物業市場的狀況後，預期該等物業將會升值，亦指出當物業市場出現商機時，董事或會考慮出售本集團於該等物業之全部或部分權益。之後市況出現重大變化。美國已發起全球貿易戰，對股票及金融市場產生不利影響。董事認為，流動資金已經並將持續受到影響，而利率亦在不斷攀升並將在可預見未來持續。於股票及金融市場下行趨勢中，房地產行業亦不能獨善其身。董事預期貿易戰難以在短期內得到解決，甚至認為情況將愈加惡化。房地產行業之調整勢在必行，本公司將以審慎而果斷之措施管理旗下投資組合。

作為其中一環，董事認為，鑒於上述情況，為賦予本公司交易之最大靈活性及提高潛在買家數目，在繳付底價之前提下該等物業宜採取透過招標進行出售。

董事會認為，可能出售事項符合本集團之投資管理策略，並將為本集團帶來資金用於擴大旗下物業投資組合及對其進行多元化發展。

以下措施將保障本公司及其股東於可能出售事項之整體利益：

- a. 除最終代價外，可能出售事項之主要條款及條件均將於招標文件中披露；
- b. 倘進行可能出售事項，其將受底價規限；
- c. 建議授權須受股東批准規限；及
- d. 本通函中建議授權及可能出售事項之詳情將旨在令股東能夠於股東特別大會上作出適當知情的投票決定。

招標程序

可能出售事項並未簽立任何合約。

本公司將透過公開招標以不低於底價之代價出售該等物業，該代價預計採用現金形式。由於底價為董事會經考慮該等物業之專業評估價值後釐定，故董事會信納此乃公平合理之價格並符合本公司及股東之整體利益。倘無中標者，本公司或會進行重新招標或與任何投標者進行磋商。除非董事會信納出售該等物業權益屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，否則概不會訂立任何有關安排。

董事會函件

倘股東批准建議授權及可能出售事項，董事擬透過對該等物業及／或中介附屬公司進行公開招標，為本集團於該等物業之全部權益物色一名或多名買家。

招標將透過本公司委任之律師或物業估值師進行。招標將為一個公開程序，其間競投者將獲邀就該等物業及／或中介附屬公司向本公司出價，之後本公司將會決定接納哪個出價（如有）。

倘進行招標，本公司將發出一份載有（其中包括）以下內容之招標公告：

- (i) 底價；
- (ii) 招標之主要條款，其中將包括一項申請人責任，要求申請人於投標出價時按出價支付不少於10%按金，而本公司接受其出價將具法律約束力，要求本公司及中標者必須於中標後7日內簽立一份無條件買賣協議；
- (iii) 招標開放申請之持續時間－目前預計將開放約21日，期間潛在投標者可進行盡職審查；
- (iv) 招標結束後本公司審議出價並將其決定通知中標者（如有）之期限－目前預計將為7個工作日；及
- (v) 對潛在投標者之資格要求－目前預計唯一要求投標者為獨立第三方。

本公司將於特定期間（目前預計為訂立無條件買賣協議後60日內）完成可能出售事項。根據上市規則第14章，可能出售事項須獲得股東批准。因此董事會將透過授出建議授權尋求股東提前批准可能出售事項。

本公司將不會接納任何低於底價的出價，並將保留與任何競投者磋商及／或就該等物業及／或中介附屬公司進行重新招標之權利。本公司不會考慮或接納任何非獨立第三方之投標。該等物業之最終代價將取決於所議定之售價，但不會低於底價。

倘第一次招標流拍或未能完成與中標者之間的買賣，本公司可於建議授權期限內就其於該等物業之權益重新招標。

董事會函件

倘若本公司就可能出售事項簽訂買賣協議，其將根據上市規則作出公告，提供所有關於交易對手及可能出售事項中先前並未向股東披露之重大資料。

財務及貿易前景

倘本集團透過出售一間或多間中介附屬公司而出售其於該等物業之權益，則相關公司於有關交易後將不再為本公司之附屬公司。無論是否出售中介附屬公司，餘下業務將主要為物業投資、物業開發、證券投資及貸款融資業務。

本集團之資料

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

中介附屬公司均各自為本公司旗下全資附屬公司。本公司透過中介附屬公司而成為該等物業之唯一業主。中介附屬公司之唯一主要業務為投資該等物業。

上市規則之涵義

按底價計算，可能出售事項在上市規則上有一項適用百分比率將超過100%，故根據上市規則第14章，可能出售事項將構成本公司一項非常重大出售事項。因此，可能出售事項須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

由於可能出售事項將構成一項非常重大出售事項，通常本公司須於確定後尋求股東批准，並與該等物業之買家訂立具約束力之合約，而且該合約亦須經股東批准後方可作實。於實踐中，這意味著合約與出售完成之間通常出現重大延遲，可能達數月之久。就買家而言，其不能確定有關條件會否獲達成。因此，潛在買家數目可能減少繼而降低該等物業之潛在售價，這是因為買家均不願意為完成時間較長、甚至有可能因並非自身過錯而被終止之合約作出承諾，或為其支付按金或招致相關融資及其他費用。由於公開招標提高了潛在買家的數目，令本公司能夠以最佳市價出售該等物業，因此建議授權將有助解決相關問題。藉助建議授權，本公司將能夠提高交易的確定性，而該等物業的任何買家亦不會承受交易未能完成的風險，甚或因此放棄投標。建議授權亦將有助本公司在市場劇烈動盪之時及時出售該等物業。

董事會函件

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於可能出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

警告

可能出售事項須待股東批准、成功招標及訂立具約束力的出售協議後，方可作實。故此，可能出售事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於2018年12月6日(星期四)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，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確認股東出席股東特別大會並在會上投票的資格，本公司將於2018年11月30日(星期五)至2018年12月6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高山的股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2018年11月29日(星期四)下午4時30分前，交回高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

推薦建議

董事會認為建議出售事項將屬公平合理，並符合高山及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議授權之普通決議案。

董事會函件

其他資料

敬希閣下同時垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添
謹啟

2018年11月20日

1. 財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度各年之財務資料於下列文件(該等文件已於聯交所網站www.hkexnews.hk及高山的網站www.eminence-enterprise.com刊發)內披露：

- 高山截至2016年3月31日止年度之年報
(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0715/LTN20160715299_C.pdf)
- 高山截至2017年3月31日止年度之年報
(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0615/LTN20170615235_C.pdf)
- 高山截至2018年3月31日止年度之年報
(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0622/LTN20180622292_C.pdf)

2. 營運資金

董事在作出審慎周詳的考慮之後認為，經考慮可動用之財務資源(包括內部產生之資金及可動用貸款融資)，本集團有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計至少12個月所需。

3. 債務

於2018年9月30日，本集團有未償還銀行借款本金約1,348,000,000港元，均由本公司擔保並以本集團所擁有之若干物業(包括投資物業及持作出售發展物業(賬面總值分別約為616,000,000港元及2,711,000,000港元))作為抵押。

除上述所披露者及本集團內公司間之負債外，於2018年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、擔保、無擔保、抵押及無抵押借貸和債務或其他重大或然負債。

4. 本集團財務及經營前景

如本集團截至2018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)貸款融資業務及其他潛在項目，期望為股東提供穩定的回報。

香港金融市場在預期經濟將持續穩定增長之時於2018年上半年表現優良。但由於中美貿易戰開打，香港的股票及金融環境將持續受到影響。利率上調亦會對樓市造成影響。由於預期貿易戰不會在不久的將來獲解決，本集團對香港樓市及證券市場的前景持審慎樂觀態度。

就日益具有挑戰性的商業環境及香港物業前景的不明朗因素而言，本集團是否將實現進一步資本增長尚不確定。董事會認為，可能出售事項將使本集團可按公平值變現作為其投資組合之一部分的對該等物業的投資，降低風險，並更有效地利用本集團的資源。

本集團秉持其投資策略及政策，將繼續認定符合本集團目標及投資標準的投資及撤資機會，並將持續無色可補充其物業組合的商機。在可預見的將來，董事會將非常審慎，力求對本集團經營及財務業績形成正面影響。

5. 重大不利變動

自2018年3月31日（即本集團已刊發最近期經審核綜合財務報表之編製日期）至最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況並無重大不利變動。

6. 本集團的管理層討論及分析

本集團於截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個財政年度各年摘自本公司發佈之年度報告之管理層討論及分析載列如下，乃摘錄自本公司已刊發年報。

截至2016年3月31日止年度**業務回顧**

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

營業額地區性分析

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

(i) 物業投資

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

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

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

(ii) 物業發展*勿地臣街項目*

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

延文禮士道項目

延文禮士道項目乃一項物業發展項目，座落於香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號。建設圖則及土地交換已於2016年1月分別向屋宇署及地政

總署提交申請。地基工程已於2016年1月展開，並預期於2016年9月完成；預期於2018年在市場銷售。

(iii) 採購及出口成衣業務

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

(iv) 證券投資

本集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何單一證券的價格波動之影響。

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

(v) 貸款融資

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

財務回顧

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

收入

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

毛利／率

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

除稅前虧損

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

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

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

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

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

股東應佔（虧損）溢利及每股（虧損）盈利

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

稅項支出由去年4,032,000港元增加至本年度8,030,000港元。

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

流動資金及財務資源

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

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

於2016年3月31日，本集團之銀行借貸總額為100,087,000港元（2015年：293,925,000港元）。本集團之資本負債比率（即銀行借貸總額佔股東資產之百分比）約為0.04（2015年：0.19）。於2016年3月31日，本集團之流動比率為9.1（2015年：5.4）。

本集團之營運主要由其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資提供資金。

股本重組

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

- (a) 股份合併：將每10股當時已發行及未發行每股面值0.01港元之現有股份合併為1股每股面值0.10港元之合併股份（「合併股份」）；
- (b) 削減股本：(i) 將當時已發行合併股份每股面值中之0.09港元作出註銷，以註銷本公司之繳足股本，致使每股已發行合併股份之面值由0.10港元削減至0.01港元，藉此削減本公司之已發行股本；(ii) 削減本公司法定股本之全部合併股份面值，由每股0.10港元削減至每股0.01港元，致使本公司之法定股本由200,000,000港元（分為2,000,000,000股合併股份）削減至20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股（「經調整股份」）），藉此削減本公司之法定股本；及(iii) 將削減本公司已發行股本產生之進賬轉撥至本公司之實繳盈餘賬；及
- (c) 增加法定股本：將本公司法定股本由20,000,000港元（分為2,000,000,000股經調整股份）增加至200,000,000港元（分為20,000,000,000股經調整股份）。

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

集資

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

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

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

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

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

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

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

2014年可換股票據詳情

2014年可換股票據詳情概述如下：

可換股票據持有人	:	佳豪發展有限公司
於本報告日期之未償還本金金額	:	20,000,000 港元
發行日期	:	2014年3月27日
到期日	:	2019年3月27日
於本報告日期之兌換價	:	22.72 港元(可予調整)

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

2015年可換股票據詳情

於2015年6月12日，本公司完成發行本金總額86,000,000港元之2015年可換股票據以初步兌換價每股0.85港元予獨立第三方Madian Star Limited。

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

2015年可換股票據詳情概述如下：

可換股票據持有人	:	Madian Star Limited
於本報告日期之未償還本金金額	:	86,000,000 港元
發行日期	:	2015年6月12日
到期日	:	2017年6月12日
於本報告日期之兌換價	:	0.33 港元(可予調整)

資產抵押

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

重大收購及出售

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

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

外匯波動之風險

本集團之收入與支出以美元、港元、新加坡元及人民幣為主。於年內，本集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

或然負債

於2016年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2015年：無)。

資本開支及資本承擔

資本開支

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

資本承擔

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

僱員

於2016年3月31日，本集團有40名員工(2015年：39名)。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)為16,501,000港元(2015年：15,982,000港元)。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

截至2017年3月31日止年度

業務回顧

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

營業額地區性分析

於年內，投資物業所得之租金收入來自位於香港、新加坡及中華人民共和國(「中國」)之物業。

(i) 物業投資

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

本集團於中國湖州擁有9座廠房及4座宿舍，總建築面積約為94,351平方米。

(ii) 物業發展

勿地臣街項目

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

延文禮士道項目

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

(iii) 證券投資

本集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何證券的價格波動之影響。

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

(iv) 貸款融資

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

財務回顧

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

營業額

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

毛利／率

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

除稅前虧損

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

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

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

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

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

股東應佔虧損及每股虧損

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

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

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

流動資金及財務資源

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

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

於2017年3月31日，本集團之銀行借貸總額為779,700,000港元(2016年：100,087,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)約為0.32(2016年：0.04)。於2017年3月31日，本集團之流動比率為3.4(2016年：9.1)。

本集團之營運主要由其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資提供資金。

集資

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

- (i) 於2017年3月1日，本公司與佳豪發展有限公司(認購方)訂立認購協議，為本公司主要股東，認購本公司發行之2017年可換股票據(「**2017年可換股票據**」)，本金總額為16,000,000港元。2017年可換股票據年利率為3%，年期為5年，每股兌換價為0.16港元。該交易於2017年4月26日由本公司獨立股東批准，2017年可換股票據證書已於2017年5月11日發行。所得款項淨額約為15,500,000港元，擬用作本集團之一般營運資金。截至本報告日期，所有所得款項淨額尚未使用。
- (ii) 於2017年1月3日，本公司與配售代理人訂立配售協議，據此，本公司已同意根據特別授權配發及發行，配售代理人已同意向獨立投資者發行350,000,000股配售股份，價格為特別授權的每股0.16港元，並於2017年2月13日由本公司獨立股東批准。該配售於2017年2月27日完成，全部350,000,000股配售股份已成功配售。所得款項淨額約為55,440,000港元，擬用於購置豐華工業大廈餘下單位。截至本報告日期，所有所得款項淨額尚未使用。

- (iii) 於2016年10月13日，本公司與包銷商訂立包銷協議，並建議透過發行不少於4,685,496,177股供股股份及不多於5,808,955,200股供股股份，按每股供股股份0.103港元之認購價，集資不少於435,600,000港元及不多於598,300,000港元，基準為於記錄日期持有每1股股份可獲發3股供股股份。但由於2016年12月15日，獨立股東不通過該決議案，因此供股事宜被擱置。
- (iv) 於2016年9月8日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已同意根據一般授權配發及發行，配售代理已同意向獨立投資者配售223,000,000股配售股份，配售價為每股0.18港元。配售於2016年9月22日完成，全部223,000,000股配售股份已成功配售。所得款項總淨額約39,700,000港元，擬用於本集團之適當收購、投資機會、其考慮因素及本集團之一般營運資金。於本報告日期，所得款項淨額已根據擬定用途全部用作(i)貸款融資業務1,000,000港元；(ii)支付營運開支1,500,000港元；及(iii)收購附屬公司7,000,000港元；及餘額30,200,000港元已用作收購豐華工業大廈之物業單位。
- (v) 於2016年7月13日，本公司與AbleMerchant Limited (認購方)訂立認購協議，認購本公司發行2016年可換股票據本金額為50,000,000港元(「**2016年可換股票據**」)之獨立第三方。2016年可換股票據年利率為2%，為期3年，兌換價為0.225港元。發行於2016年7月27日完成。所得款項淨額約為50,000,000港元，擬用於本集團之適當收購、投資機會及本集團之一般營運資金。於本報告日期，所得款項淨額已根據擬定用途全數用作(i)支付營運開支3,400,000港元；(ii)貸款融資業務10,000,000港元；及(iii)收購豐華工業大廈之物業單位36,600,000港元。

發行新股份

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

- (i) 於2016年9月22日，根據日期為2016年9月8日向配售代理人配售之配售協議，以每股股份0.18港元發行223,000,000股新股份。配售協議詳情載於本公司日期為2016年9月8日的公告。

(ii) 於2017年2月27日，根據配售代理人於2017年1月3日訂立之配售協議，以每股股份0.16港元發行350,000,000股新股份。配售協議詳情載於本公司日期為2017年1月3日的公告。

(iii) 於年內，根據行使2016年可換股票據之兌換權而發行了222,222,222股新股份。

2016年可換股票據及2017年可換票據之詳情

2016年可換股票據詳情

2016年可換股票據詳情概述如下：

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

於2016年11月7日，2016年可換股票據附帶之兌換權已全部悉數兌換。

2017年可換股票據詳情

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

2017年可換股票據詳情概述如下：

2017年可換股票據持有人	:	佳豪發展有限公司
本金金額	:	16,000,000 港元
發行日期	:	2017年5月11日
到期日	:	2022年5月11日
兌換價	:	0.16 港元(可予調整)

於本報告日期，自發行日期起沒有行使任何兌換權。

資產抵押

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

重大收購及出售

第一次收購豐華大廈

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

第二次收購豐華大廈

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

收購永昌大廈

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

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

外匯波動之風險

本集團之營業額與支出以美元、港元、新加坡元及人民幣為主。於年內，本集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

或然負債

於2017年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2016年：無)。

資本開支及資本承擔

資本開支

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

資本承擔

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

僱員

於2017年3月31日，本集團有42名員工(2016年：40名)。於回顧年內，員工成本(包括董事酬金)為15,264,000港元(2016年：16,501,000港元)。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

截至2018年3月31日止年度

業務回顧

截至2018年3月31日止年度，本集團錄得營業額49,605,000港元，去年則為36,518,000港元，較去年增加13,087,000港元或約35.8%。本公司股東應佔本年度溢

利為53,539,000港元，而去年則為本公司股東應佔年度虧損26,627,000港元。年內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，而去年公平值虧損12,792,000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，而去年同期每股基本及攤薄虧損均分別為1.95港仙。本集團之獨立業務分部回顧載於下文。

物業投資

於年內，本集團錄得租金收入總額33,012,000港元(2017年：29,384,000港元)，較去年增加12.3%。該增長主要由於受回顧年度內新購置物業、持續管理租戶組合及主要投資物業租金回流所推動。

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(2017年：910,903,000港元)。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(2017年：14,892,000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(2017年：142,298,000港元)。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(2017年：3,086,000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(2017年：267,168,000港元)。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(2017年：11,406,000港元)。

物業發展

(i) 延文禮士道項目

於2018年3月31日，本集團全資擁有該座落於香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號的發展項目。本發展項目為一項住宅物業，總建築面積約為47,000平

方呎。預期建築工程將於2018年第三季度完工，並預期於2019年第二季度推出發售。該項目為本集團的最後一個住宅發展項目，未來本集團將重點發展商業物業項目。

(ii) 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，本集團持有場地面積約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

於回顧年度內，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（2017年：2,374,000港元）。可供出售投資之減值虧損為3,406,000港元（2017年：14,176,000港元），較去年大幅減少。因此，於回顧年度內，本集團錄得已降減的分部虧損1,316,000港元（2017年：分部虧損為14,705,000港元）。於回顧年度內，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。董事會明白，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，董事會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（2017年：4,505,000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（2017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。

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	佔公司已 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 佔本集團 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：			<u>164,097</u>	<u>4,496</u>	<u>44,945</u>	<u>207,213</u>	<u>5.16</u>

* 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，本公司股東已通過一項決議案批准授予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，本公司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。詳情載於本公司日期為2018年2月12日之通函。

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16,593,000港元（2017年：6,939,000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（2017年：6,774,000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（2017年：264,395,000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

	截至3月31日止年度		
	2018年 千港元	2017年 千港元	變動 千港元
營業額	49,605	36,518	13,087
毛利	46,725	36,347	10,378
毛利率	94.2%	99.5%	(5.3%)
經銷成本	40	13	27
行政開支	35,525	32,911	2,614
融資成本	31,373	19,213	12,160
除稅前溢利／(虧損)	54,608	(29,592)	84,200
稅項	(1,069)	2,965	(4,034)
本公司股東應佔本年度 溢利／(虧損)	53,539	(26,627)	80,166
淨利率／(淨損率)	107.9%	(72.9%)	180.8%
每股基本盈利(虧損)	2.31 港仙	(1.95 港仙)	4.26 港仙
每股攤薄盈利(虧損)	2.15 港仙	(1.95 港仙)	4.10 港仙

營業額

截至2018年3月31日止年度，本集團營業額較去年增加35.8%至49,605,000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2018年3月31日止年度之毛利為46,725,000港元，較2017年36,347,000港元增加約28.6%或10,378,000港元。本年度之毛利率約為94.2%（2017年：99.5%），較上個財政年度減少5.3個百分點，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，而去年則為除稅前虧損29,592,000港元。

本集團之經銷成本由13,000港元增至40,000港元，較去年增加207.7%。

本集團之行政開支為35,525,000港元，較去年32,911,000港元略增7.9%。

於回顧年度內，投資物業之公平值變動產生收益為72,337,000港元(2017年：虧損為12,792,000港元)。

本集團之融資成本為31,373,000港元，相比2017年19,213,000港元增加12,160,000港元或63.3%，其中17,128,000港元(2017年：11,050,000港元)為可換股票據之實際利息支出。

本公司股東應佔溢利／虧損及每股盈利／虧損

本公司股東於截至2018年3月31日止年度應佔溢利為53,539,000港元，而去年則為虧損26,627,000港元。淨利率為107.9%，而去年則為淨損率72.9%。

本年度稅項支出為1,069,000港元，而去年則為稅項抵免2,965,000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，而去年2017年則為每股基本及攤薄虧損1.95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(2017年：3,407,650,000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(2017年：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0.40(2017年：0.32)。於2018年3月31日，本集團流動比率為3.5(2017年：3.4)。

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，配售代理同意根據本公司於2017年4月26日舉行之股東特別大會上由本公司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專業的機構或個人投資者，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。董事認為配售屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。有關詳情載於本公司日期為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，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意根據本公司於2017年7月24日舉行之股東週年大會上由本公司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專業的機構或個人投資者，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。董事認為配售屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。有關詳情載於本公司日期為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，並為本公司主要股東永義國際集團有限公司之全資附屬公司）（作為認購人）訂立認購協議，據此，本公司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日之公佈以及本公司日期為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，本公司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日之公佈以及本公司日期為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，兌換本公司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(2017年：779,700,000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(2017年：785,873,000港元及597,868,000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%)，其資金部分來自本公司內部資源，部分來自銀行融資。收購事項之完成日期為2017年10月30日。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日之公佈及本公司日期為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日之公佈及本公司日期為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。

有關詳情載於本公司日期為2017年3月29日之公佈及本公司日期為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日之公佈及本公司日期為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(2017年：無)。

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(2017年：3,558,000港元)購置物業、廠房及設備，並動用201,710,000港元(2017年：13,778,000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(2017年：9,842,000港元)。

僱員

於2018年3月31日，本集團有46名員工(2017年：42名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事酬金)為17,065,000港元(2017年：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

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。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團將予出售的該物業於2018年9月19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：

茲遵照閣下之指示，對「高山企業有限公司」（下文稱「貴公司」及統稱為「貴集團」）的全資附屬公司將予出售的該物業進行估值。吾等確認已視察該物業之一部分、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2018年9月19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值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行以公平交易方式將資產或負債易手之估計金額」。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

吾等之估值已對該物業租出部分進行估值，該評估乃按將現有租賃協議之租金收入淨額撥充資本之基準，並考慮該物業之可復歸利息及參考可資比較市場交易而作出。於對該物業空置部分進行估值時，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。吾等會分析特性、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 2018 年 9 月 11 日對該物業之一部份進行實地視察。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損毀。

經審閱全部有關文件後，吾等極為依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。

除另有說明外，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建築物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，亦假設有關於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。

吾等對該物業之市值評估乃未經考慮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

2018年9月21日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師（產業測量），擁有逾35年的多個地區（包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國）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引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專業會員，於多個地區（包括香港、澳門及中國）擁有逾15年之物業估值經驗。鄧先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已有10年。

物業估值報告

貴集團將予出售的物業

該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下的市值
香港灣仔告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位以及3樓329、330及331號停車位(「該物業」)	資本中心(「該發展物業」)於1982年落成，位於香港島灣仔區告士打道與杜老誌道交界。該發展物業包括一棟25層辦公樓宇，建於3層停車場及商業平台以及地庫之上。	根據貴集團提供的資料，該物業的1201a及1202號辦公單位按約318,799港元之總月租出租，最後到期日為2020年4月30日；及物業其他部分現空置。	310,000,000 港元
在土地註冊處註冊為內地段第2755號A分段餘下部分及內地段第2755號餘下部分之所有該等88.5/2119部分或地塊。	經吾等檢查後並根據貴集團提供的資料，該物業包括12樓整層(最初分為帶公用區域的8個辦公單位，現重新劃分為5個辦公單位，實用總面積約為1,051.2918平方米(或11,316平方呎))；以及該發展物業3樓的3個停車位。進一步詳情請參閱下文附註3。	該發展物業以政府租契持有，分別自1928年4月14日起計為期99年，且租期已再續99年。	

附註：

1. 根據最新土地註冊記錄，該物業目前註冊擁有人為EMPIRE SAIL LIMITED，註冊摘要編號16062401900035，日期為2016年5月27日。

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：

該物業	:	產權負擔
辦公部分	:	<ol style="list-style-type: none">1. 大廈公契及管理協議，註冊摘要編號UB3575200，日期為1987年11月20日；2. 補充大廈公契及管理協議，受益人為National Mutual Property Management Company Limited (「CP 管理人」)，註冊摘要編號UB6012366，日期為1994年5月18日；3. 大廈分公契，註冊摘要編號UB7324334，日期為1997年10月22日；4. 補充大廈公契及管理協議之重新登記，受益人為National Mutual Property Management Company Limited (「CP 管理人」)，註冊摘要編號05101402110018，日期為1994年5月18日；5. 更改名稱備忘錄，註冊摘要編號17082802190214，日期為2017年8月21日；6. 受益人為恒生銀行有限公司的債權證及按揭，註冊摘要編號18051002470087，日期為2018年4月30日；
停車場部分	:	<ol style="list-style-type: none">1. 大廈公契及管理協議，註冊摘要編號UB3575200，日期為1987年11月20日；2. 補充大廈公契及管理協議，受益人為National Mutual Property Management Company Limited (「CP 管理人」)，註冊摘要編號UB6012366，日期為1994年5月18日；3. 補充大廈公契及管理協議之重新登記，受益人為National Mutual Property Management Company Limited (「CP 管理人」)，註冊摘要編號05101402110018，日期為1994年5月18日；4. 更改名稱備忘錄，註冊摘要編號17082802190214，日期為2017年8月21日；5. 受益人為恒生銀行有限公司的債權證及按揭，註冊摘要編號18051002470087，日期為2018年4月30日。

3. 根據日期為1997年10月22日且註冊摘要編號為UB7324333之分割契據(「契據」)，該物業之辦公部分被劃分為辦公單位01、07、08及09，以及辦公單位02、03、05及06，該等辦公單位之公用區域可由當時之共同業主共用。公用區域包括走廊、升降機大堂及廁所。

吾等已根據 貴集團之特別指示對該物業之辦公部分進行估值，當中假設按整層出售，即其於上述分割前之初始佈局(誠如日期為1987年11月20日且註冊摘要編號為3575198及重新註冊摘要編號為4321073之轉讓協議所隨附之第6至14層規劃所示)，其實用面積約為1,051.2918平方米(或11,316平方呎)。

4. 該物業位於在2018年5月4日陳列編號為S/H5/28的灣仔分區計劃大綱草擬圖(「分區計劃大綱圖」)的「商業區」內。該區域擬主要用作商業發展用途，可用作辦公樓、商舖、服務、娛樂場所、食肆及酒店等，作為地域商貿／金融中心及區域或地區商業／購物中心。該等區域通常為就業樞紐。
5. 該發展物業位於香港島灣仔區告士打道及杜老誌道交界。該地區為辦公區域，主要為不同樓齡的辦公樓宇。該地區的公共交通工具完善，設有巴士、電車、小巴及的士，合理時間內方便可達。灣仔港鐵站距離該發展物業5分鐘路程之內。
6. 於吾等之估值過程中，吾等已對可取得價格資料之相同資產或可資比較(為相似)資產進行比較。已對具有相似性質、地點及規模等方面之可資比較物業進行分析，並審慎權衡該物業各自之所有優點及缺點，以達致公平之價值比較。整個辦公單位樓層之可比單位價格每平方呎由21,075港元至39,150港元，而停車場部分每個車位則由1,550,000港元至2,450,000港元。我們的估值在上述範圍之內。

中介附屬公司的管理層討論及分析

Empire Sail Limited 為一間投資控股公司，持有該等物業的 100% 實益權益，亦擁有 Best Legend international Holdings Limited 的 100% 股權。除已作披露外，中介附屬公司於 2018 年 3 月 31 日概無任何其他財務權益。下文載列於 2018 年 9 月 30 日對中介附屬公司的管理層討論及分析。

財務及業務回顧

Empire Sail Limited 的主要業務為持有該等物業。Empire Sail Limited 於截至 2018 年 9 月 30 日止九(9)個月收取租金收入 1,606,240 港元。Best Legend international Holdings Limited 為一間不活動公司。

資本結構、財務資源及流動資金

中介附屬公司於 2018 年 9 月 30 日之資產淨值為 86,501,140 港元，其重大資產為該等物業。非流動資產為 310,000,000 港元。流動負債包括 223,023,809 港元之股東貸款。Empire Sail Limited 主要以其股東提供貸款撥付業務經營所需資金。所有貸款均無抵押且免息。

業務策略及未來前景

除投資該等物業以外，於 2018 年 9 月 30 日概無中介附屬公司的任何其他業務。

資本承擔

中介附屬公司於 2018 年 9 月 30 日概無任何重大資本承擔。

重要投資

Empire Sail Limited 持有該等物業的 100% 實益權益。除投資該等物業以外，中介附屬公司於 2018 年 9 月 30 日概無持有任何重要投資。

有關附屬公司的收購或出售

Empire Sail Limited 持有 Best Legend international Holdings Limited 的 100% 股權，而於 2018 年 4 月 30 日至 2018 年 9 月 30 日概無進行任何與附屬公司有關的收購或出售。

僱員及員工政策

Empire Sail Limited 為投資控股公司，於 2018 年 9 月 30 日概無任何僱員。

資產抵押

於 2018 年 9 月 30 日，Empire Sail Limited 已將該等物業抵押予一間銀行作為授予其股東（即 Empire Sail Limited 的直接控股公司）的一般銀行融資的擔保。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於 2018 年 9 月 30 日，Empire Sail Limited 持有該等物業的 100% 實益權益，而並無有關任何重大投資或資本資產的未來計劃。

資本負債比率

於 2018 年 9 月 30 日，中介附屬公司以銀行借貸總額佔淨資產比例表示的資本負債比率為 0%。

外匯風險

中介附屬公司的業務經營乃於香港進行，而中介附屬公司的所有貨幣資產及負債均以港元列值。因此，概無任何匯率風險。

或然負債

於 2018 年 9 月 30 日，中介附屬公司概無任何重大或然負債。

以下為華恩會計師事務所有限公司就中介附屬公司歷史財務資料而發出之獨立申報會計師報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔
告士打道128號
祥豐大廈14樓F室

2018年11月20日

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
A座7樓

敬啟者：

引言

以下載列吾等有關帝航有限公司（「帝航」）及其附屬公司駿佳國際集團有限公司（合稱「帝航集團」）之歷史財務資料報告，列載於第IV-4至第IV-32頁，當中包括於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年9月30日之綜合財務狀況表，及自2015年5月22日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止9個月（「相關期間」）之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其重要會計政策，連同其附註（「歷史財務資料」）之報告。列載於第IV-4至第IV-32頁之財務狀況表組成了此完整報告，以供載入高山企業有限公司（「貴公司」）於2018年11月20日刊發（「通函」）有關貴公司可能進行之非常重大出售事項之授權－透過招標出售香港告士打道151號資本中心之全部權益。

董事對歷史財務資料責任

董事對歷史財務資料的編制負責，根據歷史財務資料附註II所載的編制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，編制不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報的歷史財務資料。

申報會計師的責任

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」)頒布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。這些準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作以對歷史財務資料，以合理確定此等歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作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報風險，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制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所載的編制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所載之編制及呈列基準真實而公平地反映就帝航及帝航集團於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年9月30日之財務狀況以及帝航集團於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱滙報期末段比較財務資料

吾等已審閱帝航集團的滙報期末段比較財務資料，其中包括截至2017年9月30日止9個月的綜合損益及其他全面收益、權益及現金流量變動及其他解釋性資料(「滙報期末段比較財務資料」)。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註II所載的編制及呈列基準編制及呈列滙報期末段比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對滙報期末段比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號(由實體的獨立核數師審閱中期財務資料審閱)進行審閱。審閱包括

主要向負責財務和會計事務的人員進行查詢，以及應用分析和其他審查程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，因此無法保證我們能夠了解審閱中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會表達審計意見。根據吾等的審閱，吾等並沒有注意到任何事項導致吾等認為，就會計師報告而言，滙報期末段比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註II所載編制及呈列基準編制。

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

在擬備歷史財務資料時，未對第IV-9頁中所述的相關財務報告作出任何調整。

股息

根據歷史財務資料附註13，指出帝航並無於相關期間派發任何股息。

華恩會計師事務所有限公司

執業會計師

吳麗文

執業證書編號P03518

謹啟

香港

2018年11月20日

I. 歷史財務資料

綜合損益及其他全面收益表

		截至 2018年 9月30日 止9個月 港元	截至 2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	截至 2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
營業額	7	1,606,240	90,000	120,000	160,000
其他收入—雜項收入		19,255	9,500	—	9,700
一般及營運開支		(10,685,529)	(10,196,886)	(12,147,907)	(10,847,879)
融資成本	8	(2,642,453)	—	—	—
稅前虧損	9	(11,702,487)	(10,097,386)	(12,027,907)	(10,678,179)
稅項	11	—	—	—	(800,146)
歸屬於本公司擁有人 期間/年度的淨虧損		<u>(11,702,487)</u>	<u>(10,097,386)</u>	<u>(12,027,907)</u>	<u>(11,478,325)</u>
其他綜合收入 可能在損益後重新分類的項目： 物業、廠房及設備轉出到 投資物業 的賬面值及公允價值變動	15	<u>121,709,084</u>	—	—	—
本期/年度的其他綜合收益		<u>121,709,084</u>	—	—	—
本公司擁有人應佔期間/年度 的綜合收益/(開支)總額		<u><u>110,006,597</u></u>	<u><u>(10,097,386)</u></u>	<u><u>(12,027,907)</u></u>	<u><u>(11,478,325)</u></u>
每股基本損失	12	<u><u>(117,025)</u></u>	<u><u>(100,974)</u></u>	<u><u>(120,279)</u></u>	<u><u>(114,783)</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	2018年 9月30日 港元	2017年 12月31日 港元	2016年 12月31日 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	–	197,937,336	212,544,893
投資物業	15	310,000,000	–	–
非流動資產總計		310,000,000	197,937,336	212,544,893
流動資產				
應收前最終控股公司款項	16	–	284,675	193,575
支付按金和預付款		172,547	164,475	164,475
流動資產總計		172,547	449,150	358,050
流動負債				
應付直接控股公司款項	17	(223,023,809)	–	–
應付前同系附屬公司款項	18	–	(221,052,797)	(223,543,952)
其他應付款項及應計費用		(10,000)	(39,000)	(36,395)
已收到租金按金		(637,598)	–	–
應繳稅款		–	(800,146)	(800,146)
流動負債總計		(223,671,407)	(221,891,943)	(224,380,493)
流動負債淨值		(223,498,860)	(221,442,793)	(224,022,443)
淨資產／(負債)		86,501,140	(23,505,457)	(11,477,550)
權益／(資產不足)				
股本	19	775	775	775
物業重估儲備		121,709,084	–	–
累計虧損		(35,208,719)	(23,506,232)	(11,478,325)
權益總額／(資產不足)		86,501,140	(23,505,457)	(11,477,550)

綜合權益變動表

	股本 港元	物業 重估儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
註冊成立日所發行之股份	775	–	–	775
虧損淨額及全面支出由 2015年5月22日 (註冊成立日)至 2016年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(11,478,325)</u>	<u>(11,478,325)</u>
於2016年12月31日及 2017年1月1日	775	–	(11,478,325)	(11,477,550)
虧損淨額及全面支出 截至2017年12月31日 止年度	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(12,027,907)</u>	<u>(12,027,907)</u>
於2017年12月31日及 2018年1月1日	775	–	(23,506,232)	(23,505,457)
虧損淨額截至2018年 9月30日止9個月	–	–	(11,702,487)	(11,702,487)
物業、廠房及設備轉出 到投資物業的賬面值 及公允價值變動	<u>–</u>	<u>121,709,084</u>	<u>–</u>	<u>121,709,084</u>
於2018年9月30日	<u>775</u>	<u>121,709,084</u>	<u>(35,208,719)</u>	<u>86,501,140</u>
於2017年1月1日	775	–	(11,478,325)	(11,477,550)
虧損淨額及全面支出 截至2018年9月30日 止9個月(未經審計)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(10,097,386)</u>	<u>(10,097,386)</u>
於2018年9月30日 (未經審計)	<u>775</u>	<u>–</u>	<u>(21,575,711)</u>	<u>(21,574,936)</u>

綜合現金流量表

		截至 2018年 9月30日 止9個月 港元	截至 2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	截至 2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
來自經營活動之現金流量					
稅前虧損		(11,702,487)	(10,097,386)	(12,027,907)	(10,678,179)
經調整：					
折舊	9及14	2,296,036	5,826,663	7,768,884	10,796,013
出售物業、廠房及 機器的虧損	9	7,350,384	4,338,673	4,338,673	—
融資成本	8	2,642,453	—	—	—
營運資金變動前之經營 現金流量		586,386	67,950	79,650	117,834
減少／(增加)應收前 最終控股公司款項		284,675	(61,700)	(91,100)	(193,575)
減少／(增加)支付按金 和預付款		(8,072)	—	—	56,867
增加／(減少)其他應付 款項及應計費用		(29,000)	(15,095)	2,605	26,695
增加已收到租金按金		637,598	—	—	—
來自／(用於)運營產生 之現金		1,471,587	(8,845)	(8,845)	7,821
支付香港利得稅		(800,146)	—	—	—
來自／(用於)經營業務 之現金淨額		671,441	(8,845)	(8,845)	7,821
來自投資活動之現金流量					
收購物業、廠房及機器 之已付金額		—	—	—	(17,440,906)
通過收購附屬公司收購資產 之現金流		—	—	—	—
支出淨額	23	—	—	—	(206,111,642)
用於投資活動之現金淨額		—	—	—	(223,552,548)

	截至 2018年 9月30日 止9個月 港元	截至 2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	截至 2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
來自融資活動之現金流量				
註冊成立日發行之普通股	-	-	-	775
減少應付直接控股公司款項	(1,274,994)	-	-	-
增加應付前同系附屬 公司款項	603,553	8,845	8,845	223,543,952
來自/(用於)融資活動 之現金淨額	(671,441)	8,845	8,845	223,544,727
現金及等同現金				
增加/(減少)淨額	-	-	-	-
期/年初現金及等同現金	-	-	-	-
期/年末現金及等同現金	-	-	-	-
現金及等同現金之結餘分析				
現金及銀行結餘	-	-	-	-

II. 歷史財務資料附註

1. 一般事項

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

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

於2018年1月11日，Lion Capital Investment Limited(「Lion Capital」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)同意透過收購 Brilliant Circle Holdings International Limited 持有之帝航全部已發行股本(「BCHIL」，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：1008))及帝航集團欠BCHIL及其附屬公司之貸款，物業的代價為2.95億港元(可予調整)。該項收購於2018年4月30日完成。

Lion Capital為高山企業有限公司(「貴公司」；股份代號：616)之全資附屬公司，高山企業有限公司於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於2018年9月30日，董事認為Lion Capital及貴公司為帝航各自的直接控股公司及最終控股公司。

2. 編制歷史財務資料的基礎

本報告之財務資料乃根據帝航集團於2015年5月22日(註冊成立日期)至2016年12月31日止期間及截至2017年12月31日止年度之經審核財務報表；以及截至2018年4月30日止4個月的帝航集團之經審核完成賬目(「先前公佈之財務報告」)及帝航集團截至2018年9月30日止9個月之未經審核管理賬目(「相關財務報告」)。先前公佈之財務報告由Lee, Au & Co., Certified Public Accountants審核，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則或香港中小型實體財務報告準則。

為編制及呈列有關期間的歷史財務資料，帝航集團於整個有關期間一直採用香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂及詮釋。

歷史財務資料乃以港元(「港元」)呈列，與本公司的功能貨幣相同，除另有指明外，所有數值都舍入至最接近港元值。

於相關期間結束時，帝航集團有流動負債淨額。貴公司已同意繼續向帝航集團提供足夠資金以履行其於可見將來到期的全部財務責任，故董事相信帝航集團將可在可見將來應付其到期財務責任，並可以持續經營基準營運。因此，歷史財務資料乃按持續經營基準編制。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

帝航集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改善 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特性 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定因素 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待確定日期或之後開始的年度期間生效。

董事預期應用新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對帝航集團未來的綜合財務報表產生重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃按歷史成本基準編制，除投資物業於相關期間末以乃按公平值計量外，且根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)計算。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，帝航集團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。該等綜合財務報表內計量及／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。

就以公平值交易之投資物業及使用不可觀察輸入之估值方法以計量往後期間之公平值，估值方法會標定以使估值方法的結果等同交易價格。

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：

綜合基準

綜合財務報表包括帝航及其附屬公司控制之實體之財務報表。帝航取得控制權倘：

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

帝航集團重新評估其是否取得投資對象之控制權若有事實及情況顯示上述三項控制元素之一項或以上出現變動。

倘帝航集團於投資對象之投票權少於大多數時，當投票權足以賦予帝航集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關活動，帝航集團仍可對投資對象行使權力。帝航集團考慮所有相關事實及情況以評估帝航集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力，包括：

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

綜合附屬公司於帝航集團取得控制附屬公司時開始並於帝航集團失去控制附屬公司時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司之收入及開支，會由帝航集團取得控制之日起直至帝航集團終止控制附屬公司之日止包括在綜合損益及其他全面收益表內。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以使其會計政策與帝航集團採用之會計政策一致。

所有有關帝航集團成員間交易之集團內部資產及負債、股本、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時全數撇銷。

業務合併

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

於收購日期，已收購可辨識之資產及承擔之負債以其公平值確認，除外者為：

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

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

收購不構成業務之附屬公司

當帝航集團收購一組不構成業務之資產及負債，帝航集團首先按該等資產及負債各自之公平值將購買價分配至金融資產及金融負債，隨後按於購買日期各自之相對公平值將購買價餘額分配至其他個別可識別資產及負債，藉此識別並確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債。該項交易不會產生商譽或議價收購收益。

收益確認

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

收益確認為當收益之金額能可靠地計量；當未來經濟效益可能流入帝航集團及當有關帝航集團各項活動之特定條件附合時，如下文所載：

- 許可費收入在提供相關服務時確認；及
- 帝航集團的經營租賃收益確認政策在下文的租賃會計政策中有所描述。

租賃

只要租賃條款將所有權的絕大部分風險和回報轉移給承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

帝航集團作為出租人

融資租賃承租人應付金額按帝航集團租賃淨投資額確認為應收款項。融資租賃收入分配至會計期間，以反映帝航集團有關租賃的未償還淨投資的固定週期性回報率。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內按直線法於損益確認。協商和安排經營租賃產生的初始直接費用計入租賃資產的賬面金額。除按公平值模式計量的投資物業外，該等成本於租期內按直線法確認為開支。

來自帝航集團日常業務過程的利息和租金收入計入收益。

借貸成本

不屬於合資格資產的借貸成本於產生時在相關期間於損益中確認。

外幣

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生的相關期間於損益中確認。重新換算以公允價值計量的非貨幣性項目產生的匯兌差額計入相關期間的損益。

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本年度應課稅溢利。應課稅溢利與綜合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。帝航集團之流動稅項採用於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項確認為就綜合財務報表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。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因而初始確認其他資產及負債所引致之臨時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利的，則不會確認該等資產及負債。

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

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作出檢討，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帝航集團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。

就計量遞延稅項而言，利用公平值模式計量之投資物業，該物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。該假設被推翻當投資物業可予折舊及於業務模式內持有而其業務目標乃隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售。

流動及遞延稅項於損益中確認，惟項目於其他全面收益或直接於權益中確認者除外，若如是，流動及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。當業務合併初始列賬時產生之流動或遞延稅項，其稅務影響包括在業務合併之列賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於綜合財務狀況表列賬為按成本扣減其後之累計折舊及其後之累計減值虧損，如有。

確認物業、廠房及設備之折舊乃根據其估計可使用年期，使用直線法撇銷其減去剩餘價值之成本。估計可使用年期，剩餘價值及折舊方法會在每個相關期間末審閱，並按預期基準將任何估計轉變之影響列賬。

一項物業、廠房及設備於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。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出售所得款項與該資產之賬面值之差額計算及於損益中確認。

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。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接歸屬開支。於初始確認後，投資物業以其公平值計量。於經營租賃項下持有作為賺取租金或作資本增值目的之所有帝航集團物業權益分類並列作為投資物業及以公平值模式計量。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。

倘一項物業、廠房及設備因證明業主自用終止之使用改變而成為投資物業時，該項目之賬面值與公平值之任何差異會於其他全面收益確認及於物業重估儲備累計。於其後之資產銷售或退用，相關重估儲備將會直接轉撥至累計溢利。

一項投資物業於出售或當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。

金融資產

(a) 分類

帝航集團按以下計量類別將其金融資產分類：

- 其後按公平值計量(透過其他全面收益或透過損益)；及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產及現金流合約條款的業務模式。

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即帝航集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或已經轉讓，而帝航集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉讓時，終止確認金融資產。

(c) 計量

於初始確認時，帝航集團按公平值加(倘為並非按公平值計入損益的金融資產)直接歸屬予收購金融資產的交易成本計算金融資產。透過損益按公平值列賬的金融資產交易成本於損益支銷。

(i) 債務工具

債務工具其後計量取決於帝航集團管理資產及資產現金流特點的業務模式。帝航集團分類債務工具有三個計量類別：

攤銷成本：倘持有資產目的為收取合約現金流量，而該等資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。在資產終止確認或減值時，其後按攤銷成本計量且不屬於對沖關係一部分的債務工具的收益或虧損於損益內確認。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入財務收入。

按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)：倘持有資產目的為收取合約現金流量及銷售金融資產，且資產的現金流量僅為本金額及利息付款，則按公平值計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值收益或虧損、利息收益及匯兌收益及虧損乃於損益確認。於取消確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「其他收益／(虧損)淨額」確認。該等金融資產所產生的利息收入乃使用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於「其他收益／(虧損)淨額」呈列。

按公平值計入損益：倘資產不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的標準，則按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益且並非對沖關係一部分的債務投資收益或虧損乃在其產生期間於損益確認及於收益表內按淨額呈列於「其他收益／（虧損）淨額」下。

(ii) 權益工具

帝航集團其後按公平值計量所有權益投資。倘帝航集團的管理層選擇於其他全面收益內呈列權益投資的公平值收益及虧損，則其後不會於取消確認投資後將公平值收益及虧損重新分類至損益。當帝航集團收取付款的權利確定後，有關投資的股息繼續於損益內確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動於收益表內確認為「其他收益／（虧損）淨額」（如適用）。按公平值計入其他全面收益的權益投資減值虧損（及減值虧損撥回）不會與公平值其他變動分開呈報。

金融資產減值

帝航集團按前瞻基準評估與其按攤銷成本列賬的資產及按公平值計入其他全面收益的金融資產及貿易應收款項以及包含重大融資組成部分的合約資產有關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅上升。該等金融資產減值按12個月預期信貸虧損或賬齡預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否大幅上升而定。倘應收款項的信貸風險於初始確認後大幅上升，則按賬齡預期信貸虧損計量減值。

於各報告期間，帝航集團按持續基準於初始確認金融資產後考慮發生違約事件的可能性及信貸風險是否大幅上升。就評估信貸風險是否大幅上升，帝航集團會比較於報告日期資產發生違約事件的風險與於初始確認日期的違約事件風險。其亦考慮可取得的合理及支持前瞻性資料，尤其會計及以下指標：

- 債務人外部信貸評級的實際或預期重大不利變動
- 預期將導致借款人達成其責任的能力發生重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 預期將導致借款人達成其責任的能力發生重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 相同借款人其他金融工具的信貸風險大幅上升
- 借款人的預期表現及行為的重大變動，包括借款人於帝航集團的支付身份變動及借款人經營業績的變動

股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的增量成本會在權益中呈列為所得款項的減少（扣除稅項）。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項是在日常業務過程中向供應商取得商品或服務而形成的支付義務。若應付賬款於相關期間一年或一年以內(或更長但在業務正常經營週期內)到期支付，則分類為流動負債；否則，呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

非金融資產減值

具有無限使用年期的資產會每年及有減值跡象時，進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，會審閱須作折舊或攤銷的資產是否已經減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估減值時，資產將按可單獨識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。已蒙受減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期就減值是否可以轉回進行檢討。

關連人士

在下列情況下，一方被認為與帝航集團有關：

- (1) 該方為一名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：
 - (i) 對帝航集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對帝航集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為帝航集團或帝航之母公司之主要管理人員；或
- (2) 該方是適用下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體及帝航集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體及帝航集團均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為帝航集團或與帝航集團有關連之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(1)所識別人土控制或共同控制；

- (vii) (1)(i) 所識別人土對該實體行使重大影響力，或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員向帝航集團或帝航之母公司提供關鍵管理人員服務。

5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之本集團會計政策時，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，修訂將於修訂估計之期間確認，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

除涉及該等估計（見下方）外，以下為本公司董事於應用帝航集團之會計政策過程中及對綜合財務報表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所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已檢討帝航集團之投資物業組合並認為，雖然帝航集團位於香港之投資物業可予折舊，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，在決定帝航集團位於香港之投資物業所產生的遞延稅項時，管理層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

估計帝航集團之投資物業公平值時，帝航集團使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級輸入數據，帝航集團委聘獨立合資格專業物業估值師行對帝航集團之投資物業進行估值。於相關期間末，管理層與獨立合資格專業物業估值師行密切合作以建立及釐定公平值計量的適當估值技術及輸入數據。倘資產公平值發生重大變動，會向本公司董事報告波動原因。有關釐定帝航集團之投資物業公平值所採用估值技術及輸入數據的資料於附註15披露。

6. 資本管理

帝航集團管理其資本，以確保帝航集團能夠持續經營，同時通過優化債務和股權結餘最大化利益相關者的回報。在整個相關期間，帝航集團的整體策略保持不變。

帝航集團的資本架構包括淨債務，其中包括應付直接控股公司的款項及相關附註17及18所披露的前同系附屬公司及帝航集團擁有人應佔權益。

董事會定期檢討資本架構。作為本次審核的一部分，董事會考慮資本成本和與資本相關的風險。根據董事的建議，帝航集團將通過新股發行和債務融資來平衡其整體資本結構。

於相關期間結束時，帝航集團擁有流動負債淨額。貴公司已同意繼續向帝航集團提供足夠資金以履行其於可見將來到期的全部財務責任，因此董事有信心帝航集團將於到期時履行其財務責任在可預見的未來，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制。

金融工具

金融工具之類別

	2018年 9月30日 港元	2017年 12月31日 港元	2016年 12月31日 港元
金融資產			
應收前最終控股公司款項	—	284,675	193,575
支付按金	168,775	164,475	164,475
	<u>168,775</u>	<u>164,475</u>	<u>164,475</u>
金融負債			
應付直接控股公司款項	223,023,809	—	—
應付前同系附屬公司款項	—	221,052,797	223,543,952
其他應付款項及應計費用	10,000	39,000	36,395
已收到租金按金	637,598	—	—
	<u>637,598</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務風險管理目標及政策

帝航集團的主要金融工具包括應收前最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付前同系附屬公司款項。這些金融工具的詳情分別在附註16、17和18中披露。與這些金融工具相關的風險以及如何降低這些風險的政策如下。管理層管理和監控這些風險，以確保及時有效地採取適當措施。

流動資金風險

帝航集團依賴股東作為流動資金的重要來源。貴公司同意繼續為帝航集團提供充足資金，以在可預見的未來全面履行其應付的財務責任，並維持帝航集團的持續經營。因

此，貴公司董事對帝航集團在可預見的未來到期時能夠履行其財務義務並能夠持續經營充滿信心。

所有金融負債均為不計息及其到期日為一年或按要求，惟應付直接控股公司款項除外，詳情載列於附註17。

貨幣風險

所有帝航集團的貨幣資產和負債均以港元計值，因此對帝航集團的匯率風險並不重大。

利率風險

帝航集團面臨現金流量利率風險，該風險與直接控股公司就Lion Capital通過收購帝航集團收購資產而獲得的銀行借款所收取的利息有關。該等銀行借貸按每年香港銀行同業拆息加1.5%的利率計息。

帝航集團並未使用任何衍生工具合約來對沖其利率風險，但管理層會監察利率風險，並會在預期出現重大利率風險時考慮其他必要行動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據Lion Capital可變利率銀行借貸的利率風險釐定。假設截至2018年9月30日止9個月的相關期間未償還結餘尚未完成，而編制該分析。增加或減少50個基點代表管理層對利率合理可能變動的評估。如果利率上升或下調50個基點且所有其他變數保持不變，截至2018年9月30日止9個月的虧損將增加或減少約774,000港元。

管理層認為，敏感度分析並不代表固有利率風險，因為相關期間結束時的風險並未反映相關期間的風險。

公平值

金融資產和金融負債的公允價值根據基於貼現現金流量分析的普遍接受的定價模型確定。

董事認為，歷史財務資料中按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

7. 營業額

	截至2018年 9月30日 止9個月 港元	截至2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	截至2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
租金收入來自：				
– 前最終控股公司	1,593,995	–	–	–
– 其他	12,245	–	–	–
從前最終控股公司收入的 許可費	–	90,000	120,000	160,000
	<u>1,606,240</u>	<u>90,000</u>	<u>120,000</u>	<u>160,000</u>

帝航集團的所有活動均在香港進行，所有帝航集團的資產和負債均位於香港。

8. 融資成本

	截至2018年 9月30日 止9個月 港元	截至2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
為直接控股公司支付的 銀行融資支付的貸款 利息費用	<u>2,642,453</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

9. 稅前虧損

帝航集團的稅前虧損已扣除／(計入)：

	截至2018年 9月30日 止9個月 港元	截至2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
核數師酬金	45,800	31,300	29,000	27,800
折舊	2,296,036	5,826,663	7,768,884	10,796,013
出售物業、廠房及 機器的虧損	7,350,384	4,338,673	4,338,673	—
總租金收入減直接 支出191,183港元	(1,415,057)	—	—	—

10. 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

於相關期間，並無向帝航董事支付任何酬金，而有關期間該等董事並無放棄任何酬金。

(ii) 僱員酬金

帝航集團概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

11. 稅項

	截至2018年 9月30日 止9個月 港元	截至2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
期間／年度的稅項	—	—	—	820,146
稅收優惠	—	—	—	(20,000)
所得稅費用	—	—	—	800,146

截至2018年9月30日止9個月及截至2017年12月31日止年度並無提供香港利得稅，因為帝航集團於該期間／年度並無應課稅溢利。香港利得稅2015年5月22日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間按估計應課稅溢利的16.5%計算。

適用於法定稅率的稅前虧損與稅項開支的對賬如下：

	截至2018年 9月30日 止9個月 港元	截至2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	截至2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
稅前虧損	<u>(11,702,487)</u>	<u>(10,097,386)</u>	<u>(12,027,907)</u>	<u>(10,678,179)</u>
稅率為16.5%的法定稅率	(1,930,910)	(1,666,069)	(1,984,604)	(1,761,900)
不可扣除稅項開支的 稅務影響	282,603	631,240	843,488	1,117,294
不徵稅收入的稅務影響	-	-	-	(6,600)
可抵扣暫時性差異的 稅務影響未予確認	(292,174)	1,043,133	739,638	(635,262)
利用稅收損失	-	(8,304)	-	(253,832)
未確認稅收損失的稅務影響	1,940,481	-	401,478	1,290,730
稅收優惠	-	-	-	(20,000)
其他	-	-	-	1,069,716
所得稅費用	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>800,146</u>

於2018年9月30日、2017年12月31日及2016年12月31日，帝航集團分別在香港產生未使用稅項虧損約22,000,000港元，10,000,000港元及8,000,000港元，可無限期抵銷其未來應稅利潤。由於帝航集團尚未就稅務虧損與稅務局達成協議，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。董事將被告知帝航集團的所得稅狀況。BCHIL承諾Lion Capital完成收購帝航集團後之7年期間，帝航集團於收購前產生之所有稅務負債作稅務賠償。董事確定不需要調整應付所得稅。董事亦確定帝航集團未使用稅項虧損的遞延稅項資產不會確認，因為不確定該等稅項虧損是否會使用。

於相關期間結束時，未提供的遞延稅項資產／(負債)的主要組成部分如下：

	2018年 9月30日 港元	2017年 12月31日 港元	2016年 12月31日 港元
稅收加速折舊免稅額產生的 暫時性差異	(978,526)	104,376	(635,262)
稅收損失	3,632,689	1,692,208	1,290,730
	<u>2,654,163</u>	<u>1,796,584</u>	<u>655,468</u>

12. 每股基本虧損

	截至2018年 9月30日 止9個月 港元	截至2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
帝航所有者應佔的期間/年度 淨虧損	11,702,487	10,097,386	12,027,907	11,478,325
相關期間已發行普通股的 加權平均數	100	100	100	100
每股基本虧損	117,025	100,974	120,279	114,783

13. 股息

帝航並無就相關期間派付股息。

14. 物業、廠房及設備

	土地及物業 港元	改良租賃物 港元	傢俬及裝置 港元	總額 港元
成本：				
由2015年5月22日 (註冊成立日)至 2016年12月31日期間添置 通過收購子公司而增加 (附註23)	742,688	8,807,361	7,890,857	17,440,906
	<u>205,900,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>205,900,000</u>
於2016年12月31日及 2017年1月1日 截至2017年12月31日止年度出售	206,642,688	8,807,361	7,890,857	223,340,906
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,890,857)</u>	<u>(7,890,857)</u>
於2017年12月31日及 2018年1月1日 於2018年9月30日止9個月出售 轉移到投資物業	206,642,688	8,807,361	—	215,450,049
	<u>—</u>	<u>(8,807,361)</u>	<u>—</u>	<u>(8,807,361)</u>
	<u>(206,642,688)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(206,642,688)</u>
於2018年9月30日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
累計折舊：				
由2015年5月22日(註冊成立日) 至2016年12月31日折舊	9,167,628	576,201	1,052,184	10,796,013
於2016年12月31日及 2017年1月1日 截至2017年12月31日止年度折舊 截至2017年12月31日止年度出售	9,167,628	576,201	1,052,184	10,796,013
	<u>6,888,108</u>	<u>880,776</u>	<u>—</u>	<u>7,768,884</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,052,184)</u>	<u>(1,052,184)</u>
於2017年12月31日及 2018年1月1日 截至2018年9月30日止9個月折舊 截至2018年9月30日止9個月出售 轉移到投資物業	16,055,736	1,456,977	—	17,512,713
	<u>2,296,036</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,296,036</u>
	<u>—</u>	<u>(1,456,977)</u>	<u>—</u>	<u>(1,456,977)</u>
	<u>(18,351,772)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(18,351,772)</u>
於2018年9月30日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
賬面淨值：				
於2018年9月30日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2017年12月31日	<u>190,586,952</u>	<u>7,350,384</u>	<u>—</u>	<u>197,937,336</u>
於2016年12月31日	<u>197,475,060</u>	<u>8,231,160</u>	<u>6,838,673</u>	<u>212,544,893</u>

該等物業位於香港，並按長期租約持有。

於2017年及2016年12月31日，該物業已抵押予銀行以取得授予BCHIL的一般銀行融資(附註24)。

於2018年9月30日，該物業已抵押予銀行以取得授予Lion Capital的一般銀行融資(附註24)。

15. 投資物業

	港元
截至2018年9月30日止9個月期間從土地及物業轉移增加公允價值在其他綜合收益中確認	188,290,916 121,709,084
於2018年9月30日，按公允價值計算	<u>310,000,000</u>

所有帝航集團根據經營租賃持有的土地及物業的租賃權益均以公允價值模式計量，並作為投資物業分類及入賬。

於2018年9月30日，帝航集團投資物業的公允價值乃參考威格斯評估及顧問有限公司的估值而達成，該公司是一家獨立的合資格專業物業估值師公司，與集團無關。

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。

帝航集團持有之投資物業	香港的商業單位和停車位
於2018年9月30日之公平值	310,000,000 港元
公平值等級	第3級
估值方法及主要輸入數據	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
重大不可觀察輸入數據	每平方呎售價，採用市場直接可比較的及考慮位置以及其他個別因素如物業大小。整體樓層單位的可比較交易的單位費率在每平方呎約21,075港元至39,150港元的範圍內，而停車部分的每個停車位約為1,550,000港元至2,450,000港元。
敏感度	每平方呎售價愈高，公平值愈高

16. 應收前最終控股公司款項

應收BCHIL(前最終控股公司)的款項為無抵押，免息及按要求償還。

17. 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司，Lion Capital，的款項為無抵押，並按要求償還。

Lion Capital向香港一家銀行借入了206.5百萬港元的定期貸款。該等銀行借貸按年利率香港銀行同業拆息加1.5%計息，而產生的利息開支及收費則計入帝航集團的綜合損益及其他全面收益表。

根據Lion Capital與銀行訂立的協議所規定，該等銀行借款將於相關提取後36個月或之前全數結清。

18. 應付前同系附屬公司款項

應付前同系附屬公司款項為無抵押，免息及按要求償還。

19. 股本

	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
法定：			
50,000股(2017年及2016年12月31日：			
50,000股)每股面值			
1.00美元之普通股	<u>50,000 美元</u>	<u>50,000 美元</u>	<u>50,000 美元</u>
已發行及繳足：			
100股(2017年及2016年12月31日：			
100股)每股面值			
1.00美元之普通股	<u>775 港元</u>	<u>775 港元</u>	<u>775 港元</u>

帝航於2015年5月22日註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。於2015年6月19日，100股1.00美元的普通股按面值發行給當時唯一的帝航成員，以滿足初始資本要求。

截至2018年9月30日止9個月，帝航的全部已發行股份已售予Lion Capital。該交易於2018年4月30日完成。

除上述者外，於有關期間，帝航的法定、已發行及繳足股本並無變動。

20. 帝航之財務狀況表

	2018年 9月30日 港元	2017年 12月31日 港元	2016年 12月31日 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	–	202,512,892	217,120,449
投資物業	310,000,000	–	–
投資於子公司(附註)	32,785,347	32,785,347	32,785,347
非流動資產總計	<u>342,785,347</u>	<u>235,298,239</u>	<u>249,905,796</u>
流動資產			
應收前最終控股公司款項	–	205,075	103,575
支付按金和預付款	172,547	164,475	164,475
流動資產總計	<u>172,547</u>	<u>369,550</u>	<u>268,050</u>
流動負債			
子公司貸款	(32,573,706)	(32,573,706)	(32,573,706)
應付子公司款項	(197,275)	(197,275)	(197,275)
應付直接控股公司款項	(222,272,063)	–	–
應付前同系附屬公司款項	–	(221,052,547)	(223,543,952)
其他應付款項及應計費用	(5,000)	(18,800)	(26,595)
已收到租金按金	(637,598)	–	–
流動負債總計	<u>(255,685,642)</u>	<u>(253,842,328)</u>	<u>(256,341,528)</u>
流動負債淨值	<u>(255,513,095)</u>	<u>(253,472,778)</u>	<u>(256,073,478)</u>
淨資產／(負債)	<u>87,272,252</u>	<u>(18,174,539)</u>	<u>(6,167,682)</u>
權益／(資產不足)			
股本(附註19)	775	775	775
物業重估儲備	117,133,528	–	–
累計虧損	(29,862,051)	(18,175,314)	(6,168,457)
權益總額／(資產不足)	<u>87,272,252</u>	<u>(18,174,539)</u>	<u>(6,167,682)</u>

註：於2018年9月31日，2017年12月31日及2016年12月31日，帝航擁有駿佳國際集團有限公司(「駿佳」)的100%直接權益，該公司於2010年3月18日在香港註冊成立，其主要業務為物業投資及於2015年5月22日至2016年12月31日期間收取牌照費收入。截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止9個月，駿佳處於休眠狀態。

21. 關連人士交易

除歷史財務資料中其他地方詳述的交易和餘額外，帝航集團在相關期間還進行了以下關聯方交易：

	截至2018年 9月30日 止9個月 港元	截至2017年 9月30日 止9個月 港元 (未經審計)	2017年 12月31日 止年度 港元	自2015年 5月22日 (註冊成立日) 至2016年 12月31日期間 港元
來自前最終控股公司				
租金收入	1,593,995	-	-	-
從前最終控股公司收入的 許可費	-	90,000	120,000	160,000
銷售傢俬及裝置予 Brilliant Circle Development Limited 有限公司(附註22(a)(i)) 為直接控股公司支付的 銀行融資支付的貸款 利息費用	-	2,500,000	2,500,000	-
	<u>2,642,453</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

22. 綜合現金流量表

(a) 主要的非現金交易

- (i) 於2017年1月1日，帝航集團將所有傢俬及裝置出售予前同系附屬公司，代價為2,500,000港元，並已透過餘額與前同系附屬公司結算。
- (ii) 截至2018年9月30日止9個月，帝航集團於2018年4月30日欠付BCHIL及BCHIL附屬公司的股東貸款合共221,656,350港元已於完成出售帝航集團時轉讓予Lion Capital。
- (iii) 截至2018年9月30日止9個月，Lion Capital就Lion Capital因收購帝航集團而產生的銀行借款向帝航集團收取利息開支2,642,453港元。上述利息費用通過Lion Capital的餘額結算。

(b) 融資活動產生的負債調節

	應付直接 控股公司款項 港元	應付前同系 附屬公司款項 港元
融資現金流量的變化		
來自前前同系附屬公司的預付款	—	223,543,952
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	223,543,952
融資現金流量的變化		
來自前前同系附屬公司的預付款	—	8,845
其他變化		
銷售傢俬及裝置(附註22(a)(i))	—	(2,500,000)
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	221,052,797
融資現金流量的變化		
在此期間預付/(還款)	(1,274,994)	603,553
其他變化		
貸款轉讓(附註22(a)(ii))	221,656,350	(221,656,350)
融資成本(附註22(a)(iii))	2,642,453	—
於2018年9月30日	<u>223,023,809</u>	<u>—</u>
於2017年1月1日	—	223,543,952
融資現金流量的變化(未經審計)		
來自前前同系附屬公司的預付款	—	8,845
其他變化(未經審計)		
銷售傢俬及裝置(附註22(a)(i))	—	(2,500,000)
於2017年9月30日(未經審計)	<u>—</u>	<u>221,052,797</u>

23. 通過收購附屬公司收購資產

於2015年8月31日，帝航收購駿佳之全部股權，主要目的是收購物業。駿佳於香港註冊成立，並於收購日期從事物業投資。

收購日的資產和負債：

	港元
物業、廠房及機器	205,900,000
支付按金和預付款	221,342
應計費用	<u>(9,700)</u>
淨資產價值	<u><u>206,111,642</u></u>
代價，以現金交付	<u><u>206,111,642</u></u>

24. 資產抵押

於2017年12月31日及2016年12月31日，物業已由BCHIL抵押予銀行，以取得授予BCHIL的一般銀行融資。

於2017年12月31日及2016年12月31日，授予BCHIL之銀行融資(須向銀行提供擔保)的使用金額分別約為348,892,000港元及480,107,000港元。

截至2018年9月30日止9個月，BCHIL償還了上述房產抵押下的所有欠款。

根據日期為2018年4月25日的融資協議，Lion Capital向香港一家銀行借入206.5百萬港元定期貸款。這項定期貸款由以下擔保：

- 債券和抵押(包括對物業的第一次法律抵押、抵押帳戶的固定抵押及對Lion Capital和帝航的所有資產、承諾和財產的浮動抵押)；
- 轉移物業保險；
- 有關物業的租金；
- 有關物業的未來銷售所得款項；
- 貴公司和帝航提供的聯合和若干擔保；及
- 抵押Lion Capital及帝航的所有已發行股份。

25. 經營租約安排

帝航集團作為出租人

在相關期間結束時，帝航集團已與BCHIL簽訂了以下未來最低租賃付款合同：

	2018年 9月30日 港元	2017年 12月31日 港元	2016年 12月31日 港元
一年內	3,825,588	—	—
第二年至第五年	2,231,593	—	—
	<u>6,057,181</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

26. 相關期間後的事件

截至本報告日期，尚未就2018年4月30日之後的任何期間編制經審計的財務報表。

A. 本集團的未經審核備考財務資料**緒言**

以下為本集團的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱「未經審核備考財務資料」)，乃供說明之用。未經審核備考財務資料乃為說明經由出售 Empire Sail Limited (「Empire Sail」，Empire Sail 及其全資附屬公司 Best Legend International Holdings Limited 統稱「Empire Sail 集團」) 的全部已發行股本(「可能ES出售」) 進行可能出售事項的影響而根據下文所載附註編製，猶如可能ES出售於2018年3月31日(就於2018年3月31日之未經審核備考綜合財務狀況表而言) 或2017年4月1日(就截至2018年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言) 已完成，並已加入有事實支持及與可能ES出售有關之備考調整(如下述附註所解釋)。

本集團之未經審核備考財務資料僅供說明用途，由於其假設性質，不一定能真實反映(i) 假設可能ES出售已於2018年3月31日完成所引致之於2018年3月31日之綜合財務狀況表，及(ii) 假設可能ES出售已於2017年4月1日完成所引致之截至2018年3月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表及截至2018年3月31日止年度之綜合現金流量表；或於未來任何日期。

未經審核備考簡明綜合財務狀況表

	備考調整									本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
	本集團 於2018年 3月31日 千港元 (經審核) (附註1及2)	Empire Sail集團 於2018年 9月30日 千港元 (經審核) (附註1及3)	千港元 (附註1及4)	千港元 (附註1及5)	千港元 (附註1及6)	千港元 (附註1及7)	小計 千港元 (附註1)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	
非流動資產										
物業、廠房及設備	3,958	-	-	-	-	-	3,958	-	-	3,958
投資物業	1,656,633	310,000	-	(15,000)	15,000	-	1,966,633	(310,000)	-	1,656,633
附屬公司投資	-	-	71,501	(71,501)	-	-	-	-	-	-
應收貸款	46,924	-	-	-	-	-	46,924	-	-	46,924
可供出售投資	207,213	-	-	-	-	-	207,213	-	-	207,213
收購投資物業之已付按金	29,500	-	(29,500)	-	-	-	-	-	-	-
	<u>1,944,228</u>	<u>310,000</u>	<u>42,001</u>	<u>(86,501)</u>	<u>15,000</u>	<u>-</u>	<u>2,224,728</u>	<u>(310,000)</u>	<u>-</u>	<u>1,914,728</u>
流動資產										
持作出售發展物業	1,634,964	-	-	-	-	-	1,634,964	-	-	1,634,964
貿易及其他應收款項	49,876	173	-	-	-	-	50,049	(173)	-	49,876
應收貸款	218,373	-	-	-	-	-	218,373	-	-	218,373
持作買賣投資	3,436	-	-	-	-	-	3,436	-	-	3,436
其他金融資產	35,618	-	-	-	-	-	35,618	-	-	35,618
銀行結餘及現金	125,422	-	(267,375)	-	-	(870)	(142,823)	303,350	(600)	159,927
	<u>2,067,689</u>	<u>173</u>	<u>(267,375)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(870)</u>	<u>1,799,617</u>	<u>303,177</u>	<u>(600)</u>	<u>2,102,194</u>
流動負債										
貿易及其他應付款項	89,718	648	-	-	-	-	90,366	(648)	-	89,718
應付股東金額	-	223,024	(223,024)	-	-	-	-	-	-	-
應付稅項	9,530	-	-	-	-	-	9,530	-	-	9,530
可換股票據	69,656	-	-	-	-	-	69,656	-	-	69,656
有抵押銀行借貸	420,410	-	-	-	-	-	420,410	-	-	420,410
	<u>589,314</u>	<u>223,672</u>	<u>(223,024)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>589,962</u>	<u>(648)</u>	<u>-</u>	<u>589,314</u>
流動資產(負債)淨額	<u>1,478,375</u>	<u>(223,499)</u>	<u>(44,351)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(870)</u>	<u>1,209,655</u>	<u>303,825</u>	<u>(600)</u>	<u>1,512,880</u>
資產總額減流動負債	<u>3,422,603</u>	<u>86,501</u>	<u>(2,350)</u>	<u>(86,501)</u>	<u>15,000</u>	<u>(870)</u>	<u>3,434,383</u>	<u>(6,175)</u>	<u>(600)</u>	<u>3,427,608</u>

	備考調整									本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
	本集團 於2018年 3月31日 千港元 (經審核) (附註1及2)	Empire Sail集團 於2018年 9月30日 千港元 (經審核) (附註1及3)	千港元 (附註1及4)	千港元 (附註1及5)	千港元 (附註1及6)	千港元 (附註1及7)	小計 千港元 (附註1)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	
非流動負債										
遞延稅項負債	35,065	-	-	-	-	-	35,065	-	-	35,065
有抵押銀行借貸	672,250	-	-	-	-	-	672,250	-	-	672,250
	<u>707,315</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>707,315</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>707,315</u>
	<u>2,715,288</u>	<u>86,501</u>	<u>(2,350)</u>	<u>(86,501)</u>	<u>15,000</u>	<u>(870)</u>	<u>2,727,068</u>	<u>(6,175)</u>	<u>(600)</u>	<u>2,720,293</u>
資本及儲備										
股本	29,658	1	-	(1)	-	-	29,658	-	-	29,658
儲備	2,685,630	86,500	(2,350)	(86,500)	15,000	(870)	2,697,410	(6,175)	(600)	2,690,635
	<u>2,715,288</u>	<u>86,501</u>	<u>(2,350)</u>	<u>(86,501)</u>	<u>15,000</u>	<u>(870)</u>	<u>2,727,068</u>	<u>(6,175)</u>	<u>(600)</u>	<u>2,720,293</u>

附註：

- 於2018年1月11日，本集團同意以295,000,000港元(可予調整)之代價購買Empire Sail的全部已發行股本(「ES股份」)及Empire Sail集團欠付的未償還股東貸款(「ES貸款」)(「ES收購」)。Empire Sail集團的主要資產為該等物業。ES收購於2018年4月11日獲股東批准，並於2018年4月30日完成。因此，本集團於2018年3月31日之綜合財務狀況表未計入Empire Sail集團於該日之資產及負債，故已作出下文附註2至8所載備考調整以得出本集團如「小計」一欄所示於ES收購完成(「ES完成」)後經擴大的財務狀況。就備考而言，假設ES收購的完成日期(「ES完成日期」)為2018年3月31日。亦假設Empire Sail集團於ES完成日期之綜合財務狀況表與於2018年9月30日之綜合財務狀況表(載於本通函附錄四)相同。ES收購的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(「ES非常重大收購通函」)。
- 該等數據乃摘錄自本公司截至2018年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團於2018年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
- Empire Sail集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄四所載由華恩會計師事務所有限公司編製之Empire Sail集團之會計師報告所載Empire Sail集團於2018年9月30日之經審核綜合財務狀況表。
- 該調整乃為(i)總現金代價295,000,000港元(未經代價調整)之ES收購，目的為持有該等物業以賺取租金及/或資本升值(即作為投資物業)；(ii)代價向下調整約475,000港元；及(iii)ES收購產生

之直接開支約2,350,000港元，於損益內確認，包括物業代理佣金約1,475,000港元以及法律及其他成本約875,000港元；及(iv)經扣除計入「收購投資物業已付按金」的於2018年3月31日支付的按金29,500,000港元之後。於總現金代價(包括代價調整)約294,525,000港元中，(i)約223,024,000港元為按等額基準收購ES貸款之代價；及(ii)餘下約71,501,000港元為收購ES股份之代價。本集團將以現金支付以上代價(包括代價調整)(扣除已付按金)及直接開支，以及就備考而言，假設現金結算於ES完成日期發生。

根據本公司的間接全資附屬公司(作為買方)與ES股份的賣方(「ES賣方」)就ES收購訂立的日期為2018年1月11日之協議(「ES協議」)，代價調整乃根據Empire Sail集團按協議界定並載於Empire Sail集團於自其當時財政年度年初至ES完成日期期間之備考管理賬目(「ES備考賬目」)的有形資產淨值(「有形資產淨值」)釐定。Empire Sail集團於ES完成日期之有形資產淨值來源如下：

	千港元
有形資產	
銀行現金	—
按金及預付款項	173
	<hr/>
負債及撥備	
其他應付及應計款項	648
	<hr/>
有形資產淨值	<u>(475)</u>

由於有形資產淨值少於零，代價向下調整約475,000港元，ES收購的總現金代價(包括代價向下調整)約294,525,000港元。有關代價調整(包括構成有形資產淨值的各部分)的進一步詳情載於ES非常重大收購通函「董事會函件」內「臨時協議」一節「代價調整」分節。

5. 該調整乃為撤銷(i)本集團於Empire Sail的投資成本約71,501,000港元；(ii) Empire Sail的股本約1,000港元；(iii)由於交易為透過收購附屬公司收購資產，將所收購該等資產的購置成本由賬面值約310,000,000港元恢復至因ES收購產生的購置成本約295,000,000港元(即減少約15,000,000港元)；及(iv) Empire Sail集團的經調整儲備約71,500,000港元(因恢復該等物業的購置成本而減少約15,000,000港元之後)。於ES完成日期，本集團之已收購資產及已承擔負債如下：

	千港元
投資物業	295,000
貿易及其他應收款項	173
貿易及其他應付款項	<u>(648)</u>
已承擔淨資產	<u><u>294,525</u></u>
收購的現金流出淨額	
收購以下各項的已付現金代價(包括代價向下調整)	
– ES股份	71,501
– ES貸款	<u>223,024</u>
	<u><u>294,525</u></u>

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

就備考而言，假設已收購資產及已承擔負債於ES完成日期之公平值與於2018年9月30日之數額相同；尤其是，該等物業之公平值為295,000,000港元，乃基於該等物業的買入成本，而ES貸款約為223,024,000港元。該等金額之任何變動將影響該等物業之確認金額及對Empire Sail的投資成本。

6. 該調整指於損益內確認該等物業(即投資物業)之公平值收益(緊隨ES完成之後)為15,000,000港元，該筆款項來自上文附註5所述公平值310,000,000港元及賬面值295,000,000港元。就備考而言，假設該等物業於ES完成日期之公平值與獨立估值師威格斯採用市場法評估於2018年9月30日之公平值相同，為310,000,000港元。概不能確定該等物業於ES完成日期之公平值與2018年9月30日之公平值為相同金額310,000,000港元。該金額之任何變動將影響於損益內確認之該等物業之公平值收益/虧損。
7. 該調整指ES非常重大收購通函分佔之估計交易成本付款約870,000港元。
8. 該調整指(i)現金代價總額為310,000,000港元之可能ES出售；(ii) Empire Sail集團的資產與負債相互抵銷；及(iii)產生可能ES出售直接應佔開支約6,650,000港元(於「其他開支」項下的損益內確

認)，包括投標佣金約6,200,000港元以及法律及其他費用約450,000港元。310,000,000港元為董事預期就可能ES出售以現金設定的代價之最低價格，低於此金額則Empire Sail的股權不予出售，且就備考而言，假設於可能ES出售完成日期（「出售完成日期」）進行現金結算。倘可能出售事項的現金代價高於310,000,000港元之最低價，則將對本集團產生有利的財務影響。然而，尚不能確定在招標中釐定的代價將超過310,000,000港元之最低價。亦不能確定招標過程中能產生中標者。

就備考而言，假設於可能ES出售的出售完成日期之綜合財務狀況表與於2018年9月30日之綜合財務狀況表（載於本通函附錄二）相同。Empire Sail集團於出售完成日期之淨資產為：

	千港元
投資物業	310,000
貿易及其他應收款項	173
貿易及其他應付款項	<u>(648)</u>
已出售淨資產	<u>309,525</u>
出售Empire Sail集團的收益／虧損	
已收代價	310,000
已出售淨資產	<u>(309,525)</u>
出售收益（除直接開支前）	475
可能ES出售直接應佔開支	<u>(6,650)</u>
出售虧損（除直接開支後）	<u><u>(6,175)</u></u>

就備考而言，經考慮上文附註6所述緊隨ES完成之後於損益內確認的該等物業的公平值收益約15,000,000港元及上文附註4所述ES收購直接應佔開支約2,350,000港元，ES收購及隨後進行的可能ES出售共產生收益約6,475,000港元。如本通函「董事會函件」內「透過招標進行可能出售事項之理由及裨益」一節所述，在本集團於今年早些時候收購該等物業時，本公司預期香港商業物業市場未來將處於上行趨勢，而董事會擬將該等物業出租以為本集團帶來穩定的租金收入流。其後市場發生變化。董事現認為房地產行業的調整將不可避免。因可能ES出售的相關環境，董事認為於ES收購之後不久進行可能ES出售而產生的任何收益均屬資本性質而在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅，並確定並無必要對應繳所得稅作出任何調整。尚不能確定因可能ES出售而產生的任何收益在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅。對因可能ES出售而產生的收益徵收的所得稅如有任何變動，均將對於損益內確認的所得稅產生影響。

- 該調整乃為本通函分估之估計交易成本付款約600,000港元。
- 未經審核備考財務資料說明以出售ES股份方式進行可能出售事項的影響。假設(i)本集團出售該等物業而非ES股份(此乃可能出售事項的替代選項)；(ii)總現金代價為310,000,000港元之最低價

(如上文所述)；及(iii)該等物業的賬面值為310,000,000港元(即上文附註6所述該等物業於2018年9月30日之公平值)，於出售該等物業後將無任何收益或虧損(除直接開支前)。出售該等物業應佔直接開支如上文附註8所述約為6,650,000港元，而Empire Sail(作為賣方)將承擔的香港印花稅約為13,175,000港元(即總額約19,825,000港元)。在此情況下，經考慮上文附註6所述緊隨ES完成之後於損益內確認的該等物業的公平值收益約15,000,000港元及上文附註4所述ES收購直接應佔開支約2,350,000港元，ES收購及隨後出售該等物業共產生虧損約7,175,000港元。如上文所闡明，董事認為於ES收購之後不久出售該等物業而產生的任何收益均屬資本性質而在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅。尚不能確定因出售該等物業而產生的任何收益在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅。對因出售該等物業而產生的收益徵收的所得稅如有任何變動，均將對於損益內確認的所得稅產生影響。

11. 概無作出調整以反映本集團於2018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

	本集團						本集團
	截至						於截至
	2018年						2018年
3月31日	3月31日						3月31日
止年度	備考調整						止年度之
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	備考總額
(經審核)	(附註1及2)	(附註1及3)	(附註1及4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	(未經審核)
營業額	49,605	-	-	-	-	-	49,605
銷售及提供服務成本	(2,880)	-	-	-	-	-	(2,880)
	46,725	-	-	-	-	-	46,725
其他收入	7,677	-	-	-	-	-	7,677
其他收益及虧損	1,552	-	-	-	-	-	1,552
其他開支	(121)	(2,350)	-	-	(6,650)	-	(9,121)
經銷成本	(40)	-	-	-	-	-	(40)
行政開支	(35,525)	-	(870)	-	-	(600)	(36,995)
更改可換股票據條款之 虧損淨額	(1,023)	-	-	-	-	-	(1,023)
投資物業之公平值變動							
收益	72,337	-	-	15,000	-	-	87,337
可供出售投資之減值虧損	(3,406)	-	-	-	-	-	(3,406)
持作買賣投資之公平值 變動虧損	(2,195)	-	-	-	-	-	(2,195)
出售 Empire Sail 集團收益	-	-	-	-	672	-	672
融資成本	(31,373)	-	-	-	-	-	(31,373)
除稅前溢利	54,608	(2,350)	(870)	15,000	(5,978)	(600)	59,810
稅項	(1,069)	-	-	-	-	-	(1,069)
本公司股東應佔本年度 溢利	53,539	(2,350)	(870)	15,000	(5,978)	(600)	58,741

	備考調整						本集團 於截至 2018年 3月31日 止年度之 備考總額
	本集團 截至 2018年 3月31日 止年度	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核) (附註1及2)	(附註1及3)	(附註1及4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	(未經審核)
其他全面收入(開支) 隨後可能重新分類至 損益之項目：							
換算海外營運於財務 報表之匯兌差異	37,095	-	-	-	-	-	37,095
可供出售投資之公平值 變動	45,029	-	-	-	-	-	45,029
可供出售投資於減值之 重新分類調整	3,406	-	-	-	-	-	3,406
出售可供出售投資時 解除	(45)	-	-	-	-	-	(45)
本年度其他全面收入	85,485	-	-	-	-	-	85,485
本公司股東應佔本年度 全面收入總額	<u>139,024</u>	<u>(2,350)</u>	<u>(870)</u>	<u>15,000</u>	<u>(5,978)</u>	<u>(600)</u>	<u>144,226</u>

附註：

- 如本附錄未經審核備考綜合財務狀況表附註1所述，ES完成日期於2018年4月30日發生。因此，截至2018年3月31日止年度之本集團財務表現並沒有包括Empire Sail集團同期之財務表現。就備考而言，假設ES完成已於2017年4月1日發生，以及可能ES出售的完成(「出售完成」)亦隨即於2017年4月1日完成。
- 該等數據乃摘錄自本公司截至2018年3月31日止年度之已刊發本集團截至2018年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。

3. 就備考而言，假設載入Empire Sail集團ES備考賬目之於ES完成日期之綜合財務狀況表與ES非常重大收購通函附錄二所載於2016年12月31日之綜合財務狀況表相同。Empire Sail集團於ES完成日期之有形資產淨值來源如下：

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

由於有形資產淨值少於零，代價向下調整約672,000港元，ES收購的總現金代價(包括代價向下調整)約294,328,000港元。有關代價調整的進一步詳情載於本附錄「未經審核備考綜合財務狀況表」附註4及ES非常重大收購通函「董事會函件」內「臨時協議」一節「代價調整」分節。

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

於ES完成日期，本集團已收購資產及已承擔負債如下：

	千港元
投資物業	295,000
貿易及其他應收款項	164
貿易及其他應付款項	(36)
應繳稅項	(800)
已承擔淨資產	<u><u>294,328</u></u>
收購的現金流出淨額	
收購以下各項的已付現金代價(包括代價向下調整)	
– ES股份	70,977
– ES貸款	223,351
	<u>294,328</u>
減：已付按金	(29,500)
	<u><u>264,828</u></u>

就備考而言，假設於ES完成後，Empire Sail集團與其最終控股公司以及Empire Sail集團與其同系附屬公司之尚未償還結餘為貸項結餘淨額約223,351,000港元，乃轉讓予ES賣方。該調整乃(i)將「應收前最終控股公司款項」重新分類至「結欠ES賣方金額」之借項結餘約193,000港元；及(ii)將「結欠一間前同系附屬公司金額」重新分類至「結欠ES賣方金額」之貸項結餘約223,544,000港元。於總現金代價(包括代價調整)約294,328,000港元中，(i)約223,351,000港元為按等額基準收購ES貸款之代價，其款項來源如上文所述；及(ii)餘下約70,977,000港元為收購ES股份之代價。

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

就備考而言，假設已收購資產及已承擔負債於ES完成日期之公平值與於年初之數額相同；尤其是，該等物業之公平值為295,000,000港元，乃基於ES收購的代價，而ES貸款約為223,351,000港元。該等金額之任何變動將影響該等物業之確認金額及對Empire Sail的投資成本。

4. 該調整指ES非常重大收購通函分佔之估計交易成本付款約870,000港元。
5. 該調整指於損益內確認該等物業(作為投資物業)之公平值收益(緊接出售完成之前)約15,000,000港元，該筆款項來自上文附註3所述於出售完成日期之公平值310,000,000港元及於年初之公平值295,000,000港元。就備考而言，假設該等物業於出售完成日期之公平值與獨立估值師威格斯採用市場法評估於2018年9月30日之公平值相同，為310,000,000港元。概不能確定該等物業於出售完成日期之公平值與2018年9月30日之公平值為相同金額310,000,000港元。該金額之任何變動將影響於損益內確認之該等物業之公平值收益／虧損。
6. 該調整指(i)現金代價總額為310,000,000港元之可能ES出售；(ii)確認可能ES出售的收益約672,000港元；及(iii)產生可能ES出售直接應佔開支約6,650,000港元(於「其他開支」項下的損益內確認)，包括投標佣金約6,200,000港元以及法律及其他費用約450,000港元。310,000,000港元為董事預期就可能ES出售以現金設定的代價之最低價格，低於此金額則Empire Sail的股權不予出售，且就備考而言，假設於出售完成日期進行現金結算。

就備考而言，假設於出售完成日期之綜合財務狀況表（載於 Empire Sail 集團的 ES 備考賬目）與於 2016 年 12 月 31 日之綜合財務狀況表（載於 ES 非常重大收購通函附錄二）相同（可能須作出上文附註 5 所述該等物業公平值收益的備考調整）。Empire Sail 集團於出售完成日期之淨資產為：

	千港元
投資物業	310,000
貿易及其他應收款項	164
貿易及其他應付款項	(36)
應繳稅項	<u>(800)</u>
已出售淨資產	<u><u>309,328</u></u>
出售 Empire Sail 集團的收益／虧損	
已收代價	310,000
已出售淨資產	<u>(309,328)</u>
出售收益（除直接開支前）	672
可能 ES 出售直接應佔開支	<u>(6,650)</u>
出售虧損（除直接開支後）	<u><u>(5,978)</u></u>

就備考而言，經考慮上文附註 5 所述緊接出售完成之前於損益內確認的該等物業的公平值收益約 15,000,000 港元及上文附註 3 所述 ES 收購直接應佔開支約 2,350,000 港元，ES 收購及隨後進行的可能 ES 出售共產生收益約 6,672,000 港元。

根據本附錄「未經審核備考綜合財務狀況表」附註 8，因可能 ES 出售的相關環境，董事認為於 ES 收購之後不久進行可能 ES 出售而產生的任何收益均屬資本性質而在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅，並確定並無必要對所得稅開支作出任何調整。尚不能確定因可能 ES 出售而產生的任何收益在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅。對因可能 ES 出售而產生的收益徵收的所得稅如有任何變動，均將對於損益內確認的所得稅產生影響。

可能出售事項的最低價 310,000,000 港元乃由董事會經考慮該等物業的專業評估價值後釐定。倘可能出售事項的現金代價高於 310,000,000 港元之最低價，則將對本集團產生有利的財務影響。然而，尚不能確定在招標中釐定的代價將超過 310,000,000 港元之最低價。亦不能確定招標過程中能產生中標者。

7. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本付款約600,000港元。
8. 未經審核備考財務資料說明以出售ES股份方式進行可能出售事項的影響。假設(i)本集團出售該等物業而非ES股份(此乃可能出售事項的替代選項)；(ii)總現金代價為310,000,000港元之最低價(如上文所述)；及(iii)該等物業的賬面值為310,000,000港元(即上文附註5所述該等物業於2018年9月30日之公平值)，於出售該等物業後將無任何收益或虧損(除直接開支前)。出售該等物業應佔直接開支如上文附註6所述約為6,650,000港元，而Empire Sail(作為賣方)將承擔的香港印花稅約為13,175,000港元(即總額約19,825,000港元)。在此情況下，經考慮上文附註5所述緊接出售完成之前於損益內確認的該等物業的公平值收益約15,000,000港元及上文附註3所述ES收購直接應佔開支約2,350,000港元，ES收購及隨後出售該等物業共產生虧損約7,175,000港元。如上文所闡明，董事認為於ES收購之後不久出售該等物業而產生的任何收益均屬資本性質而在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅。尚不能確定因出售該等物業而產生的任何收益在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅。對因出售該等物業而產生的收益徵收的所得稅如有任何變動，均將對於損益內確認的所得稅產生影響。
9. 概無作出調整以反映本集團於2018年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之其他交易。

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 2018年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1及2)	備考調整					本集團 於截至 2018年 3月31日 止年度之 備考總額 千港元 (未經審核)
		千港元 (附註1及3)	千港元 (附註1及4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	
經營業務							
稅前溢利(虧損)	54,608	(2,350)	(870)	15,000	(5,978)	(600)	59,810
經調整：							
利息收入	(2,367)	-	-	-	-	-	(2,367)
利息開支	31,373	-	-	-	-	-	31,373
折舊	1,067	-	-	-	-	-	1,067
更改可換股票據條款 之虧損淨額	1,023	-	-	-	-	-	1,023
出售 Empire Sail 集團 之收益	-	-	-	-	(672)	-	(672)
出售物業、廠房及 設備之收益	(7)	-	-	-	-	-	(7)
投資物業之公平值 變動收益	(72,337)	-	-	(15,000)	-	-	(87,337)
可供出售投資之 減值虧損	3,406	-	-	-	-	-	3,406
出售可供出售投資之 收益	(45)	-	-	-	-	-	(45)
持作買賣投資之公平 值變動之虧損	2,195	-	-	-	-	-	2,195
可換股票據之公平值 變動收益	(217)	-	-	-	-	-	(217)
上市投資之股息收入	(4,537)	-	-	-	-	-	(4,537)
未計營運資金變動前之 經營現金流量	14,162	(2,350)	(870)	-	(6,650)	(600)	3,692
持作出售發展物業增加	(575,313)	-	-	-	-	-	(575,313)
貿易及其他應收款項增加	(10,276)	-	-	-	-	-	(10,276)
應收貸款增加	(902)	-	-	-	-	-	(902)
持作買賣投資增加	(1,126)	-	-	-	-	-	(1,126)
貿易及其他應付款項增加	16,394	-	-	-	-	-	16,394

附錄五

餘下集團的未經審核備考財務資料

	本集團 截至 2018年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1及2)	備考調整					本集團 於截至 2018年 3月31日 止年度之 備考總額 千港元 (未經審核)
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
		(附註1及3)	(附註1及4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	
用於營運之現金	(557,061)	(2,350)	(870)	–	(6,650)	(600)	(567,531)
已付所得稅	(441)	–	–	–	–	–	(441)
來自投資之已收股息	41	–	–	–	–	–	41
用於經營業務之現金淨額	(557,461)	(2,350)	(870)	–	(6,650)	(600)	(567,931)
投資活動							
添置投資物業	(201,710)	–	–	–	–	–	(201,710)
購入其他金融資產	(64,519)	–	–	–	–	–	(64,519)
收購投資物業之 按金支付	(29,500)	29,500	–	–	–	–	–
購入可供出售 投資	(2,226)	–	–	–	–	–	(2,226)
購入物業、廠房及設備 提取超過三個月	(1,433)	–	–	–	–	–	(1,433)
到期之銀行存款	103,606	–	–	–	–	–	103,606
出售其他金融資產之 所得款項	86,608	–	–	–	–	–	86,608
已收利息	2,951	–	–	–	–	–	2,951
出售可供出售投資之 所得款項	1,678	–	–	–	–	–	1,678
來自可供出售投資 之已收股息	1,401	–	–	–	–	–	1,401
出售物業、廠房及 設備之所得款項	65	–	–	–	–	–	65
透過出售附屬公司出售 資產及負債之現金流 入淨額	–	–	–	–	310,000	–	310,000
透過收購附屬公司購入 資產及負債之 現金流出淨額	–	(294,328)	–	–	–	–	(294,328)
用於投資活動之現金淨額	(103,079)	(264,828)	–	–	310,000	–	(57,907)

	本集團 截至 2018年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1及2)	備考調整					本集團 於截至 2018年 3月31日 止年度之 備考總額 千港元 (未經審核)
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
		(附註1及3)	(附註1及4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	
融資活動							
籌集銀行借貸	318,071	-	-	-	-	-	318,071
發行新股之所得款項	50,585	-	-	-	-	-	50,585
發行可換股票據之 所得款項	44,200	-	-	-	-	-	44,200
已付利息	(31,688)	-	-	-	-	-	(31,688)
償還銀行借貸	(5,359)	-	-	-	-	-	(5,359)
發行新股之交易成本	(505)	-	-	-	-	-	(505)
來自融資活動之現金淨額	375,304	-	-	-	-	-	375,304
現金及等同現金之淨額	(285,236)	(267,178)	(870)	-	303,350	(600)	(250,534)
年初之現金及等同現金	409,884	-	-	-	-	-	409,884
外匯匯率變動之影響	774	-	-	-	-	-	774
年終之現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	<u>125,422</u>	<u>(267,178)</u>	<u>(870)</u>	<u>-</u>	<u>303,350</u>	<u>(600)</u>	<u>160,124</u>

附註：

1. 如本附錄未經審核備考綜合財務狀況表附註1所述，ES完成日期於2018年4月30日發生。因此，截至2018年3月31日止年度之本集團現金流量並沒有包括Empire Sail集團同期之現金流量。就備考而言，假設ES完成已於2017年4月1日發生，以及可能ES出售的完成（「出售完成」）亦隨即於2017年4月1日完成。
2. 該等數據乃摘錄自本公司截至2018年3月31日止年度之已刊發本集團截至2018年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
3. 該調整代表於ES完成日期以現金支付(i)總現金代價，包括下調之代價調整之ES收購金額約294,328,000港元；(ii)已於損益確認之ES收購直接開支約2,350,000港元；及(iii)扣減已付按金29,500,000港元。有該金額如何計算已載於本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」之附註3內。

4. 該調整指ES非常重大收購通函分佔之估計交易成本付款約870,000港元。
5. 該調整指於損益內確認該等物業(作為投資物業)之公平值收益約15,000,000港元,該筆款項來自本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註5所述於出售完成日期之公平值310,000,000港元及於年初之公平值295,000,000港元。就備考而言,假設該等物業於出售完成日期之公平值與獨立估值師威格斯採用市場法評估於2018年9月30日之公平值相同,為310,000,000港元。概不能確定該等物業於出售完成日期之公平值與2018年9月30日之公平值為相同金額310,000,000港元。該金額之任何變動將影響於損益內確認之該等物業之公平值收益/虧損。
6. 該調整指於出售完成日期以現金結算(i)可能ES出售按最低價計算的現金代價總額310,000,000港元;及(ii)於損益內確認的可能ES出售直接應佔開支約6,650,000港元。

根據本附錄「未經審核備考綜合財務狀況表」附註8,因可能ES出售的相關環境,董事認為於ES收購之後不久進行可能ES出售而產生的任何收益均屬資本性質而在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅,並確定並無必要對所得稅開支作出任何調整。尚不能確定因可能ES出售而產生的任何收益在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅。對因可能ES出售而產生的收益徵收的所得稅如有任何變動,均將對於損益內確認的所得稅產生影響。

可能出售事項的最低價310,000,000港元乃由董事會經考慮該等物業的專業評估價值後釐定。倘可能出售事項的現金代價高於310,000,000港元之最低價,則將對本集團產生有利的財務影響。然而,尚不能確定在招標中釐定的代價將超過310,000,000港元之最低價。亦不能確定招標過程中能產生中標者。

7. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本付款約600,000港元。
8. 未經審核備考財務資料說明以出售ES股份方式進行可能出售事項的影響。假設(i)本集團出售該等物業而非ES股份(此乃可能出售事項的替代選項);(ii)總現金代價為310,000,000港元之最低價(如上文所述);及(iii)該等物業的賬面值為310,000,000港元(即上文附註5所述該等物業於2018年9月30日之公平值),於出售該等物業後將無任何收益或虧損(除直接開支前)。出售該等物業應佔直接開支如上文附註6所述約為6,650,000港元,而Empire Sail集團(作為賣方)將承擔的香港印花稅約為13,175,000港元(即總額約19,825,000港元)。在此情況下,經考慮上文附註5所述緊接出售完成之前於損益內確認的該等物業的公平值收益約15,000,000港元及上文附註3所述ES收購直接應佔開支約2,350,000港元,ES收購及隨後出售該等物業共產生虧損約7,175,000港元。如上文所闡明,董事認為於ES收購之後不久出售該等物業而產生的任何收益均屬資本性質而在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅。尚不能確定因出售該等物業而產生的任何收益在香港或其他司法權區毋須繳納所得稅。對因出售該等物業而產生的收益徵收的所得稅如有任何變動,均將對於損益內確認的所得稅產生影響。

9. 概無作出調整以反映本集團於2018年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

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

Deloitte.**德勤****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2018年3月31日之經審核備考簡明綜合財務狀況表、截至2018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2018年3月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(載於 貴公司於2018年11月20日發行之通函「通函」)附錄五A部份)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄五A部份。

董事編製未經審核備考財務資料以說明以招標方式之底價310,000,000港元建議可能出售香港告士打道151號資本中心位於12樓之辦公室單位及3樓之車位(「該等物業」)及/或該物業之註冊業主Empire Sail Limited之全部已發行股本及Empire Sail Limited及其唯一附屬公司Best Legend International Holdings Limited對 貴集團於2018年3月31日之財務狀況及 貴集團於截至2018年3月31日止年度財務表現及現金流量之影響，猶如可能收購事項已分別於2018年3月31日及2017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由董事摘錄自 貴集團截至2018年3月31日止年度之經審核綜合財務報表，已就此刊發核數師報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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

吾等的獨立性及質量控制

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

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

申報會計師之責任

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

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

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

投資通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不提供任何保證有關事項或交易於2018年3月31日或2017年4月1日之實際結果如所呈列者相同。

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

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

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

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年11月20日

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，因其載有有關本集團之資料，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，因其載有有關本集團之資料，本通函所載資料在所有重大方面準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，董事及高山之主要行政人員於高山或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會高山及聯交所之權益及淡倉(包括高山之任何董事或高山之主要行政人員於證券及期貨條例相關條文項下被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會高山及聯交所之權益及淡倉：

於本公司普通股股份及相關股份之好倉

董事名稱	身份	持有普通股 股份數目	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
雷玉珠	信託受益人及受控制 法團之權益(附註i)	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	
	配偶權益(附註ii)	—	11,300,000	11,300,000	
	實益擁有人(附註iii)	—	11,300,000	11,300,000	
				1,050,810,973	35.43%
鄭長添	實益擁有人(附註iv)	—	11,300,000	11,300,000	0.38%

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 (「Landmark Profits」) 及佳豪發展有限公司 (「佳豪」) 之名義登記及由其實益擁有，該等公司為永義國際集團有限公司 (「永義」) 之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義已發行股份總數中擁有約21.95%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited (「Magical Profits」) 於永義已發行股份總數中擁有約36.74%之權益。Magical Profits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及除其配偶以外之家族成員) 之信託人溫特博森信託有限公司 (「溫特博森信託」) 全資擁有。於288,880,281股相關股份中包括(a) 於2014年可換股票據 (「2014年可換股票據」) 獲悉數兌換後可予發行之880,281股可轉換股份 (可予調整)、(b) 於2017年可換股票據-1 (「2017年可換股票據-1」) 獲悉數兌換後可予發行之100,000,000股可轉換股份 (可予調整) 及(c) 於2017年可換股票據-2 (「2017年可換股票據-2」) 獲悉數兌換後可予發行之188,000,000股可轉換股份 (可予調整)，均由佳豪持有。
- (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 (雷玉珠女士之配偶) 之購股權。根據證券及期貨條例，雷玉珠女士被視為於該11,300,000股官永義先生持有的相關股份中擁有權益。
- (iii) 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。
- (iv) 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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或高山之主要行政人員概無於高山及其相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 之股份、相關股份及／或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會高山及聯交所之任何權益或淡倉 (包括高山之任何董事或高山之主要行政人員於證券及期貨條例相關條文項下被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會高山及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，據董事或高山之主要行政人員所知，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向高山披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有涉及該股本

之任何購股權之人士(「主要股東」)(董事或本公司之主要行政人員除外)載列如下：

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 股份數目	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及ii</i>	配偶權益	739,330,692	300,180,281	1,039,510,973	
	<i>iii</i>	實益擁有人	-	11,300,000	11,300,000	
					1,050,810,973	35.43%
佳豪	<i>i及ii</i>	實益擁有人	645,781,194	288,880,281	934,661,475	31.51%
永義	<i>i及ii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Magical Profits	<i>i及ii</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
溫特博森信託	<i>i及iv</i>	信託人	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iv</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Markson International Holdings Limited	<i>iv</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iv</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>iv</i>	受控制法團之權益	739,330,692	288,880,281	1,028,210,973	34.67%
Madian Star Limited	<i>v</i>	實益擁有人	-	537,500,000	537,500,000	18.12%
胡榮		實益擁有人	400,000,000	-	400,000,000	13.49%
Able Merchant Limited		實益擁有人	152,222,222	-	152,222,222	5.13%

附註：

- (i) 於739,330,692股股份中，93,549,498股股份及645,781,194股股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義已發行股份總數中擁有約21.95%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits於永義已發行股份總數中擁有約36.74%之權益。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，該公司由The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人溫特博森信託全資擁有。於288,880,281股相關股份中包括(a)於2014年可換股票據獲悉數兌換後可予發行之880,281股可轉換股份(可予調整)、(b)於2017年可換股票據-1獲悉數兌換後可予發行

之100,000,000股可轉換股份(可予調整)及(c)於2017年可換股票據—2獲悉數兌換後可予發行之188,000,000股可轉換股份(可予調整)，均由佳豪持有。

- (ii) 執行董事雷玉珠女士，亦為Landmark Profits、佳豪、永義、樂洋有限公司及Magical Profits之董事。
- (iii) 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。
- (iv) 溫特博森信託為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人。Winterbotham Holdings Limited(「Winterbotham Holdings」)及Markson International Holdings Limited(「Markson」)於溫特博森信託分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生於Winterbotham Holdings擁有約99.99%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生及Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生於Markson分別擁有60%及40%之權益。
- (v) 於2015年6月12日，本公司發行2年期本金總額86,000,000港元可換股票據予票據持有人Madian Star Limited，其附帶股份兌換權利，可按當時每股0.33港元之兌換價兌換。自2017年5月11日起，該可換股票據已修訂其年期至7年及每股兌換價0.16港元。

除上文所披露者外，於2018年3月31日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或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的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於1年內屆滿或本集團相關成員公司可於1年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或建議訂立任何服務合約。

4. 董事於合約及資產之權益

除本通函所披露者外，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。

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2018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。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

6. 重大合約

緊接本通函日期前2年內，本集團所訂立且屬於或可能屬於重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 高山與永義之全資附屬公司佳豪發展有限公司訂立日期為2017年3月1日之認購協議，內容有關發行每年3%票面息率及本金為16,000,000港元之2017年可換股票據，並可於2022年前以每股股份0.16港元之兌換價基準兌換股份；
- (b) 日期為2017年3月1日之第二份修訂契據，內容有關修訂2015年可換股票據，將兌換價修訂為0.16港元，並將行使期延長至2022年；
- (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7月3日之配售協議，以每股配售價0.08港元配售325,000,000股本公司新股份；
- (d) 高山與佳豪發展有限公司，為永義之一間全資附屬公司，訂立日期為2017年8月7日之認購協議，有關發行可換股票據本金為28,200,000港元，年利率3厘，有權以0.06港元之兌換價兌換每股股份至2020年；
- (e) 寶藝國際集團有限公司（高山之間接全資附屬公司）與一名賣方就收購豐華大廈一樓工作坊A（位於香港九龍青山道646、648及648A號）訂立日期為2017年8月14日之買賣協議，代價為11,500,000港元；
- (f) 寶藝國際集團有限公司（作為買方）與賣方就收購豐華大廈地面工作坊D訂立日期為2017年8月15日之臨時買賣協議，代價為69,800,000港元；
- (g) 寶藝國際集團有限公司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；

- (h) 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，以每股配售價0.055港元配售447,000,000股高山股份；
- (i) 獅皇投資有限公司(一間高山之全資附屬公司)及貴聯控股國際有限公司就獅皇投資有限公司收購香港告士打道151號資本中心的物業，於2018年1月11日訂立之臨時買賣協議；及
- (j) Cherry Sky Investments Limited(本公司全資附屬公司)與Plutux Labs Limited訂立日期為2018年8月30日的可換股票據認購協議，以認購最多2,000,000美元零息可換股債券，期限為36個月。

7. 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構成威脅之重要訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下專家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	獨立專業估值師

1. 於最後實際可行日期，上述專家概無：
 - (a) 自2018年3月31日(即本公司最新近編製之經審核賬目)已直接或間接持有任何資產，收購或出售或出租予本集團任何成員或擬被收購或出售或出租予本集團任何成員；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。
2. 以上專家已經出具及並沒有撤回彼等各自之書面同意以發刊本通函(包括信件及參考文件以彼等名字引用於文中)。

9. 一般事項

- (a) 高山之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師，於法律界擁有豐富經驗。
- (b) 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22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。

10. 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) 截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度之年報；
- (c) 威格斯編製之估值報告，其詳情載於本通函附錄二；
- (d) 華恩會計師事務所有限公司發行有關中介附屬公司之會計師報告（其全文載於本通函附錄四）；
- (e) 本通函附錄五所載德勤•關黃陳方會計師行有關本集團未經審核備考財務資料之函件；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (h) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自最近期高山已刊發經審核賬目（包括本通函）日期以來所刊發之各份通函。



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED
高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

股東特別大會通告

茲通告高山企業有限公司(「本公司」)謹訂於2018年12月6日(星期四)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准直接或透過出售駿佳國際集團有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)及Empire Sail Limited(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(實用總面積約為11,316平方呎)以及3樓329、330及331號停車位(「該等物業」)的登記持有人，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)(「該等中介附屬公司」)按本公司董事釐定的價格(不低於310,000,000港元)以投標方式出售本公司及其附屬公司在該等物業當中擁有的全部權益；
- (b) 授權本公司董事代表本公司及其名義按彼等全權酌情認為屬必要、合適或權宜方式就執行、完成及使以投標方式出售該等物業(直接或透過出售該等中介附屬公司)及因此而訂立的任何合約生效或與此有關而簽署所有有關文件、文據及協議及作出所有有關行動、事宜及事項及同意對其條款作出彼等全權酌情認為屬必要或合適之有關修改；
- (c) 上述批准應授權本公司董事於有關期間訂立將會或可能於有關期間結束之後須出售該等物業及／或該等中介附屬公司的合約，而就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案通過時起直至以下事項較早發生時為止(不包括該

股東特別大會通告

事項發生當日)期間：(i)本決議案通過滿一週年；及(ii)本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷根據本決議案授出的授權。

承董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

香港，2018年11月20日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會及其任何續會並於會上投票之任何高山股東，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。委任代表毋須為高山之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間48小時前送達高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，高山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. 如屬高山任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人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高山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2018年11月30日(星期五)至2018年12月6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高山的股份過戶登記。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2018年11月29日(星期四)下午4時30分前，交回高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
8. 本公司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、傅德楨先生及吳冠賢先生。