

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已出售或轉讓名下所有高山企業有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



## EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

### 高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

### 主要交易 - 建議收購位於 香港吉席街93和95號之物業 及 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第4至13頁。

謹訂於2020年6月8日(星期一)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行之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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

2020年5月21日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 - 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 - NICE ABLE及順滿的財務資料 .....	II-1
附錄三 - 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 - 本集團的管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 - NICE ABLE的管理層討論及分析 .....	V-1
附錄六 - 物業估值報告 .....	VI-1
附錄七 - 一般資料 .....	VII-1
股東特別大會通告 .....	N-1
附件 - 代表委任表格	

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及細則，買方收購Nice Able之銷售股份及受讓股東貸款之轉讓之事項
「買賣協議」	指	買賣雙方就收購事項訂立日期為2020年4月6日之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Success Edge Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「吉席街物業」	指	(i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位(亦稱海旁地段245號A段的餘段)；及  (ii) 香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位(亦稱海旁地段245號A段的7分段)
「本公司」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	89,115,992港元，根據買賣協議用於收購Nice Able之銷售股份及受讓股東貸款
「董事」	指	本公司董事
「永義」	指	永義國際集團有限公司(股份代號：1218)，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項完成後之本集團

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之第三方
「最後實際可行日」	指	2020年5月19日(星期二)，即本通函付印前為確定本通函所載資料之最後實際可行日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要交易」	指	上市規則所賦予的涵義
「Nice Able」	指	Nice Able Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「Nice Able完成日」	指	2020年7月20日，或買賣協議雙方可能書面同意的其他日期
「93號樓宇」	指	於香港吉席街93號(亦稱為海旁地段245號A段的餘段)豎立的樓宇
「95號樓宇」	指	於香港吉席街95號(亦稱為海旁地段245號A段的7分段)豎立的樓宇
「物業購買協議」	指	Nice Able與各物業賣方就買賣吉席街物業訂立之正式物業購買協議
「物業賣方」	指	有關買賣各吉席街物業各自與Nice Able訂立物業購買協議之各物業賣方
「剩餘單位」	指	香港吉席街95號2樓的單位
「Nice Able之銷售股份」	指	Nice Able之全部已發行股本
「賣方」	指	吳桂東，個人及獨立第三方

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購事項，該通告載於本通函第N-1至N-2頁
「股東貸款」	指	Nice Able於Nice Able完成日欠賣方64,115,992港元之股東貸款，該股東貸款為免息、無抵押且無固定還款期
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「地盤」	指	香港吉席街93號及95號的綜合地盤
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「順滿」	指	順滿投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為順滿物業之註冊和實益擁有人
「順滿物業」	指	香港吉席街93號地下的單位
「順滿股份銷售協議」	指	Nice Able及順滿之股東就買賣順滿之全部已發行股份及其貸款訂立日期為2020年4月24日之正式協議，其主要條款與日期為2020年3月25日之臨時協議之條款一致且並無重大差異
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，物業估值師及獨立第三方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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：

鄭長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士

(副主席)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

吳冠賢先生

總辦事處及香港之主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

**主要交易 -  
建議收購位於  
香港吉席街93和95號之物業  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2020年4月6日之公告。於2020年4月6日(交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此(其中包括)，買方有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價收購及受讓(而賣方有條件同意根據買賣協議的條款和條件按代價出售及轉讓) Nice Able之銷售股份及股東貸款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項之進一步資料，以及股東特別大會通告。

---

## 董事會函件

---

### 買賣協議

日期 : 2020年4月6日

買方 : Success Edge Limited (本公司之全資附屬公司)

賣方 : 吳桂東, 個人及獨立第三方

代價 : 89,115,992港元(八千九百一十一萬五千九百九十二港元)

### 將予收購之資產

根據買賣協議(其中包括), 買方已有條件同意向賣方收購Nice Able之銷售股份及受讓股東貸款之轉讓。

### **Nice Able**

Nice Able, 一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司, 成立日期為2019年7月2日。根據順滿股份銷售協議, Nice Able須按約定收購順滿(其為順滿物業之註冊和實益擁有人)之全部已發行股份及其貸款, 及根據物業購買協議, Nice Able須按約定收購吉席街物業。

順滿股份銷售協議及所有物業購買協議完成各定於2020年7月22日或之前。但假如於2020年7月22日或之前相關物業賣方無法獲得香港吉席街95號3樓的單位遺囑認證之授予, 該物業購買協議的完成將延遲至較晚日子唯不得遲於2020年12月31日。假如遺囑認證之授予無法於2020年12月31日獲得, Nice Able有權取消該物業購買協議。

Nice Able並無其他負債除(i)其於Nice Able完成日欠賣方(預計為64,115,992港元)之股東貸款並將於買賣協議完成時轉讓予買方; 及(ii)根據順滿股份銷售協議應付順滿之股東之金額及根據各物業購買協議應付各物業賣方之剩餘金額, 合共為209,750,000港元, 該等將分別於順滿股份銷售協議及物業購買協議完成時由買方支付。

於簽署買賣協議之日(即2020年4月6日), Nice Able欠其股東之金額為2,949,992港元。隨著Nice Able支付進一步訂金予順滿股東及各物業賣方以及印花稅合共61,166,000港元, 於Nice Able完成日之股東貸款預計將為64,115,992港元。順滿股份銷售協議及各物業購買協議下合共209,750,000港元應付之剩餘金額將於2020年7月22日或之前以現金支付。該等金額將以本集團之內部資源及/或銀行融資撥付。

---

## 董事會函件

---

Nice Able之資產淨值為8港元，而Nice Able從未錄得任何(稅前或稅後)淨溢利。

### 有關93號樓宇、95號樓宇及地盤之資料

93號樓宇及95號樓宇於1962年落成。93號樓宇為一幢位於香港吉席街93號(亦稱為海旁地段245號A段的餘段)的六層高大廈，當中包括五個住宅單位和一個零售單位。95號樓宇為一幢位於香港吉席街95號(亦稱為海旁地段245號A段的7分段)的六層高大廈，當中包括五個住宅單位和一個零售單位。93號樓宇及95號樓宇的銷售面積分別約為3,333平方呎(其附屬面積約為621平方呎)及約為4,015平方呎(其附屬面積約為704平方呎)，合共約為7,348平方呎(附屬面積合共約為1,325平方呎)。地盤的總註冊地盤面積約為2,182平方呎。

根據威格斯於2020年4月3日的估值報告(此載於本通函附錄六)，順滿物業及吉席街物業之合計市值為124,900,000港元，地盤的重新發展價值為276,000,000港元，而順滿物業及吉席街物業(不包括剩餘單位)應佔地盤的重新發展價值為260,000,000港元。

### 有關順滿物業及吉席街物業之資料

順滿物業是位於香港吉席街93號地下的一個單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約16.67%同等不可分割份數。

順滿物業之銷售面積約為593平方呎(其附屬面積約為87平方呎)。順滿為順滿物業之註冊和實益擁有人。順滿物業現時為商業用途。

吉席街物業包括以下單位：

- (i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不可分割份數；及
- (ii) 香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的7分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不可分割份數。



---

## 董事會函件

---

吉席街物業之總銷售面積約為6,098平方呎(其附屬面積約為1,238平方呎)。吉席街物業之註冊和實益擁有人為物業賣方。香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台現時為住宅用途。香港吉席街95號地下現時為商業用途，而香港吉席街95號1樓、3樓、4樓、5樓及天台單位現時為住宅用途。

### 先決條件

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

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

而倘上述其中任何一項或多項條件未達成或獲豁免，買方根據買賣協議向賣方支付之所有款項須於買方提出要求後五(5)個營業日內退還予買方。於最後實際可行日，只有條件(3)已獲達成，而其他條件並無一項獲豁免或達成。

於買賣協議簽署前買方與賣方協商時，賣方表示其完成順滿股份銷售協議及物業購買協議遇到資金困難，故拒絕以託管方式收取代價及要求不將完成順滿股份銷售協議及物業購買協議列為完成買賣協議之先決條件。考慮到地盤的市價上升及將來的重建潛力，加上買賣協議的條款及細則和於買賣協議下買方有權在各種情況下(即在其完成前或後)行使撤銷權，董事會認為收購事項對本公司及股東有利，因此接受賣方上述之要求。

---

## 董事會函件

---

### 順滿股份銷售協議之先決條件

有關順滿股份銷售協議，一份日期為2020年4月24日的正式協議已由Nice Able及順滿股東訂立(其主要條款與日期為2020年3月25日之臨時協議一致且並無重大差異)。該正式協議的先決條件如下：

- (a) Nice Able已完成對順滿業務、財務及法律方面之盡職審查，並合理信納沒有重大違反順滿股東所作之任何保證或陳述；
- (b) 順滿股東擁有順滿出售股份之有效所有權，且無產權負擔；
- (c) 順滿股東擁有順滿股東貸款之有效所有權，且無產權負擔；及
- (d) 順滿股東確保順滿提供及證明其擁有根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13條和第13A條下順滿物業之有效業權且無產權負擔。

於最後實際可行日，順滿股份銷售協議之上述先決條件並無一項已獲達成或豁免，因Nice Able目前正在進行盡職審查和業權調查，並預計將於2020年7月初完成。

### 物業購買協議之先決條件

有關各物業購買協議，一份日期為2020年4月8日之正式協議已由Nice Able與各物業賣方訂立(其主要條款與日期為2020年3月25日之臨時協議之條款一致且並無重大差異)，而其先決條件為各物業賣方應根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13條和第13A條下擁有其相關的物業之有效業權，且無產權負擔。於最後實際可行日，該先決條件並未達成，因Nice Able目前正在進行盡職審查和業權調查，並預計將於2020年7月初完成。

### 代價

收購事項的代價為89,115,992港元，已或須由買方按以下方式向賣方支付：

- (a) 30,000,000港元之訂金已於2020年4月6日支付；
- (b) 41,546,000港元作為進一步訂金已於2020年4月16日支付；
- (c) 10,000,000港元作為第二期進一步訂金已於2020年4月22日支付；

## 董事會函件

- (d) 5,000,000港元作為第三期進一步訂金已於2020年4月29日支付；及
- (e) 2,569,992港元為代價之餘額須由買方於Nice Able完成日向賣方支付。

於最後實際可行日，代價中共86,546,000港元已由買方支付予賣方，而代價之餘額2,569,992港元將於Nice Able完成日支付。應付順滿之股東及各物業賣方之剩餘金額合共209,750,000港元須於2020年7月22日或之前支付，而該應付金額對Nice Able具有約束力。故此，收購順滿物業及吉席街物業之總代價為298,865,992港元(即為代價89,115,992港元和根據順滿股份銷售協議及物業購買協議應付剩餘金額合共209,750,000港元之總和)。

倘Nice Able無法收購香港吉席街95號3樓之單位(正進行遺囑認證)，代價不會有所調整但收購順滿物業及吉席街物業的總代價將有所調整。香港吉席街95號3樓單位之物業購買協議的代價為12,000,000港元，乃為該物業的市價。Nice Able有權取消該物業購買協議倘若遺囑認證之授予無法於2020年12月31日或之前獲得，在這種情況下，該物業賣方須將所有已付的訂金和金額退還予Nice Able(即1,200,000港元)。因此收購順滿物業及吉席街物業的總代價將減少12,000,000港元至286,865,992港元。董事認為無法獲得遺囑認證的可能性低，而即使真的無法獲得遺囑認證而該協議被終止，本公司將可通過行使其根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)之權利以市價收購該單位並進行重建。

本公司收購地盤作重新發展亦預期重建時將可獲退還印花稅約34,137,400港元。Nice Able已繳付的印花稅總額為41,546,000港元，當中約34,137,000港元將由香港政府根據《印花稅條例》(香港法例第117章)第29DD條和第29DE條就開始重建的住宅(而非商業)單位退還。

代價乃由買方與賣方按公平磋商釐定。在釐定代價時，本公司已考慮Nice Able於順滿股份銷售協議及物業購買協議下之承諾、順滿物業及吉席街物業的估價、順滿物業及吉席街物業的擁有權、順滿物業及吉席街物業的位置、股東貸款、相近大小及用途之物業的市場價格、可退還的印花稅以及地盤重新發展的潛力。本集團計劃以本集團之內部資源及／或銀行融資支付代價。本公司目前沒有計劃進行任何籌集資金活動以支付代價。

---

## 董事會函件

---

鑒於上述，董事認為收購順滿物業及吉席街物業之總代價屬公平合理。董事會亦認為收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因為條款乃按公平原則磋商，且倘若先決條件未獲達成或獲豁免，賣方須退還買方於Nice Able完成日前所有已付之款項。

### 收購事項之理由及裨益

訂立買賣協議之時，Nice Able已訂立了順滿股份銷售協議及物業購買協議而總購價為232,320,000港元，而該等協議對協議各方具約束力要求協議各方買及賣相關資產。因此本集團從賣方(透過Nice Able)收購順滿物業及吉席街物業，而非直接從順滿股東及物業賣方。

於Nice Able完成日後，本公司將擁有Nice Able已發行股本100%，而Nice Able將成為本公司之全資附屬公司。本公司計劃尋求收購剩餘單位以擁有整幢95號樓宇將作將來重建之用。倘若本公司成功收購整幢95號樓宇，本公司計劃拆卸93號樓宇及95號樓宇並將地盤重新發展為商業和／或住宅綜合發展項目，從而以最大限度發展地盤。

本公司收購順滿物業及吉席街物業的總收購價為298,865,992港元。釐定收購物業作重建用途的代價時，一般慣常做法是將可退還的印花稅作為考慮的條件。因此，考慮到可退還的印花稅34,137,400港元，總購入價為264,728,592港元(即總收購價298,865,992港元減去可退還印花稅34,137,400港元)。雖然總購入價高於威格斯估算順滿物業及吉席街物業應佔之地盤價值(即260,000,000港元)，經董事會按93號樓宇和95號樓宇過去三(3)年之市價增幅之趨勢作評估，董事會預計該增幅將在不久的將來持續，董事會亦認為收購事項對本公司及股東整體有利。

考慮到上述各因素，董事認為收購事項、買賣協議之條款及細則及其項下之交易乃經協議雙方按公平原則磋商，按一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 有關賣方、NICE ABLE、順滿及物業賣方之資料

賣方為個人。據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

Nice Able為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。Nice Able之主要業務為持有物業。賣方為Nice Able之最終實益擁有人。

順滿為一間於香港註冊成立的有限公司。順滿之主要業務為持有物業。順滿之註冊股東為黎樹仁及佳傑(香港)有限公司。據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，佳傑(香港)有限公司之最終實益擁有人為傅鍾立愛(已故)及傅厚輝，並為獨立第三方。佳傑(香港)有限公司之主要業務為投資控股。

根據公開記錄，第一資源國際有限公司(其中一位物業賣方)為一間於香港註冊成立的有限公司。第一資源國際有限公司之最終實益擁有人為Ip Wai Chun, Wong Kit Man及黃婉文，並為獨立第三方。本公司並不知悉第一資源國際有限公司之主要業務。其他物業賣方應為本公司並不認識之個人。

據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，Nice Able、順滿、物業賣方及彼等各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方。

### 有關買方、本公司及本集團之資料

買方(本公司之全資附屬公司)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。買方之主要業務為物業發展和投資。

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：616)。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。

### 收購事項的財務影響

#### 盈利

根據本通函附錄三所載的經擴大集團的未經審核備考之財務資料附註5，收購事項的影響為溢利將減少約815,000港元，乃為收購事項估計之交易費用。

---

## 董事會函件

---

### 資產及負債

根據本通函附錄三所載的經擴大集團的未經審核備考之財務資料，收購事項的影響為(i)貿易及其他應收款項將增加約34,137,000港元；(ii)銀行結餘及現金將減少約89,931,000港元；及(iii)收購持作出售發展物業之已付按金增加約55,794,000港元。投資物業或應付稅項將不會有任何變動。

有關收購事項對本集團之財務影響的進一步資料請參閱本通函附錄三。

### 上市規則涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，收購事項構成了本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。

### 一般事項

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

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

謹訂於2020年6月8日(星期一)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行之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之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會及投票，務請閱讀該通告及按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間不少於四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

提呈於股東特別大會的決議案將採用投票方式表決。

---

## 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2020年6月3日(星期三)至2020年6月8日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月2日(星期二)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，收購事項實屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購事項及其項下所擬進行之交易。

### 其他資料

敬希 閣下同時垂注股東特別大會之通告及本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表  
高山企業有限公司  
主席兼首席行政總裁  
鄭長添  
謹啟

2020年5月21日

## 1. 本集團財務概要

有關本集團之詳情載列於過去三(3)年本集團已公佈之年報及最近中期業績報告，副本可於下列超連結獲取：

截至六個月	超連結	主要 相關頁數
2019年9月30日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1212/2019121200507_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1212/2019121200507_c.pdf</a>	43-140
截至年度	超連結	主要 相關頁數
2019年3月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltm20190620298_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltm20190620298_c.pdf</a>	67-189
2018年3月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/ltm20180622292_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/ltm20180622292_c.pdf</a>	51-149
2017年3月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0615/ltm20170615235_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0615/ltm20170615235_c.pdf</a>	74-193

## 2. 營運資金

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

## 3. 債務

### (a) 借款

於2020年3月31日營業時間結束時(即本通函付印前就釐定本集團債項的最後實際可行日)，本集團有未償還銀行借款約1,422,462,000港元，分別由本公司賬面淨值合共約925,149,000港元(投資物業)及約2,450,345,000港元(持作出售發展物業)抵押擔保，而所有銀行借款由本公司擔保。



**(b) 可換股票據**

以下為本集團於最後實際可行日的可換股票據之主要條款，全部為無擔保及無抵押。

**2015年可換股票據**

本公司於2015年5月26日訂立認購協議，內容關於向Madian Star Limited發行每年3%票面息率本金金額為86,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.9855港元(經調整)之現時兌換價兌換股份，授予在2022年6月12日之前任何時間兌換為股份的權利。於最後實際可行日，可換股票據的未兌換金額為40,400,000港元。

**2017年可換股票據1**

本公司於2017年3月1日訂立認購協議，內容關於向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率本金金額為16,000,000港元之可換股票據，有權以每股2.6279港元(經調整)之現時兌換價兌換股份，授予在2022年5月11日之前任何時間兌換為股份的權利。於最後實際可行日，可換股票據的未兌換金額為16,000,000港元。

**2017年可換股票據2**

本公司於2017年8月7日訂立認購協議，內容關於向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率本金金額為28,200,000港元之可換股票據，有權以每股0.9855港元(經調整)之現時兌換價兌換股份，授予在2020年9月26日之前任何時間兌換為股份的權利。於最後實際可行日，可換股票據的未兌換金額為11,280,000港元。

**2019年可換股票據**

本公司於2019年6月17日訂立認購協議，內容關於向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率本金金額為70,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.91港元(經調整)之現時兌換價兌換股份，授予在2024年8月28日之前任何時間兌換為股份的權利。於最後實際可行日，可換股票據的未兌換金額為70,000,000港元。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於2020年3月31日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、融資租約、租購承擔、保證、無保證、有擔保和無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

#### 4. 本集團之財務及經營前景

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：物業發展、物業投資、證券投資、貸款融資業務及其他潛在項目，期望為股東提供穩定的回報，並為本集團帶來有成果的增長。

儘管由於環球經濟增長放緩及2019冠狀病毒病(COVID-19)爆發帶來環球經濟前景不明朗，但本集團對香港物業及證券市場之前景持審慎樂觀的態度，並認為該等市場長遠將持續增長。

根據其投資策略及政策，本公司將繼續物色合適的投資及撤資機會，以符合本公司之目標及投資標準，並將繼續尋找機會補充其作為一項持續業務活動之物業投資組合。董事會將審慎行事，以在可預見未來對本公司的經營及財務業績帶來積極影響。

#### 5. 重大不利變化

董事確認，於最後實際可行日，除受2019冠狀病毒病及其他不可預測的情況影響下，自2019年3月31日(即本公司已刊發最近期經審核財務報表之編製日期)起至最後實際可行日(包括該日)止，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大不利變化。

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)所發出的報告全文，以供載入本通函。



## 就NICE ABLE HOLDING LIMITED之歷史財務資料致高山企業有限公司董事的會計師報告

### 緒言

吾等謹此就Nice Able Holding Limited (「Nice Able」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-15頁)，當中載有Nice Able於2020年4月6日的財務狀況表以及於2019年7月2日(註冊成立日期)至2020年4月6日期間(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供載入公司日期為2020年5月21日的通函，內容有關建議收購Nice Able全部股權權益。

### 唯一董事就歷史財務資料須承擔的責任

Nice Able唯一董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的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的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評估唯一董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，為發表意見提供基礎。

### **意見**

吾等認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實公平反映Nice Able於2020年4月6日的財務狀況，以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

### **有關持續經營的重大不明朗因素**

吾等注意到附註2歷史財務資料，其中提及Nice Able截於2020年4月6日之流動負債淨值為港元2,949,992。該等狀況可能存在導致對Nice Able持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。吾等的意見並無就該事項作出修改。

### **就香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告**

### **調整**

在編製歷史財務資料時，未對相關財務報表(第II-8頁)作出任何調整。

**Nice Able並無歷史財務報表**

於本報告日期，並無就Nice Able自其註冊成立日期以來編製法定財務報表。

中匯安達會計師事務所有限公司

註冊會計師

**Pang Hon Chung**

彭漢忠

執業證書編號：P05988

香港，2020年5月21日

## 損益及其他全面收益表

於2019年7月2日(註冊成立日期)

至2020年4月6日期間

	附註	港元
營業額	7	—
行政及其他經營開支		—
		<hr/>
除稅前虧損		—
稅項	8	—
		<hr/>
虧損及相關期間全面虧損	9	—
		<hr/> <hr/>

## 財務狀況表

於2020年4月6日

	附註	港元
<b>非流動資產</b>		
就收購投資物業已付按金		950,000
就投資已付按金		<u>2,000,000</u>
		<u>2,950,000</u>
<b>流動負債</b>		
應付股東款項	11	<u>(2,949,992)</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(2,949,992)</u>
<b>資產淨額</b>		<u><u>8</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	12	8
儲備		<u>-</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>8</u></u>

## 權益變動表

於2019年7月2日(註冊成立日期)

至2020年4月6日期間

	股本 港元	累積虧損 港元	總計 港元
於2019年7月2日(註冊成立日期)	—	—	—
發行股本	8	—	8
虧損及相關期間全面虧損	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2020年4月6日	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>8</u>



## 現金流量表

於2019年7月2日(註冊成立日期)  
至2020年4月6日期間

港元

來自經營活動之現金流量	
除稅前虧損	—
來自經營活動之現金淨額	—
來自投資活動之現金流量	
就收購投資物業已付按金	(950,000)
就投資已付按金	(2,000,000)
用於投資活動之現金淨額	(2,950,000)
來自融資活動之現金流量	
預收股東款項	2,949,992
發行股本之收入	8
來自融資活動之現金淨額	2,950,000
現金及等同現金增加淨額	—
相關期間初之現金及等同現金	—
相關期間終之現金及等同現金	—
現金及等同現金結餘分析	
現金及銀行結餘	—

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

Nice Able為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Nice Able於有關期間之業務為從事投資控股。

### 2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

於2020年4月6日Nice Able之流動負債淨值分別為港元2,949,992。該等狀況可能存在導致對Nice Able持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。因此，在一般的經營情況下，Nice Able可能未能變現其資產及償還負債。

歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於控股股東的財務支持是否足以應付順滿之營運資金需求。控股股東已同意向Nice Able提供充足資金以償還到期之負債。因此，唯一董事認為，按持續經營基準編製財務報表實屬恰當。倘Nice Able無法繼續持續經營，則必須調整財務報表以將Nice Able的資產價值調整至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)下文附註4之會計政策編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，Nice Able已採納與其業務相關並自2019年7月2日起會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及《詮釋》。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對Nice Able之會計準則，呈列其歷史財務資料及於本期間呈報之金額並未造成重大改變。

Nice Able並無採納已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。Nice Able已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，但尚未確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 主要會計政策

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製。歷史財務資料以Nice Able的功能及呈列貨幣港元(「港元」)呈列。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料須採用若干重大假設及估計。唯一董事亦須在採用會計政策之過程中作出判斷。涉及重要判斷之範疇及涉及對該等歷史財務資料屬重大之假設及估計之範疇披露於歷史財務資料附註5。

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

#### 確認及終止確認金融工具

當Nice Able成為工具合約條款訂約方時，即於財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；Nice Able轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報時；或Nice Able既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報後惟並無保留對資產之控制權時，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價總和差額於損益內確認。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

### 金融資產

倘合約條款規定須於相關市場所規定期限購入或出售資產，則金融資產按交易日基準確認或終止確認，並按公平值加直接應佔交易成本初始確認，惟按公平值計入損益的投資除外。收購按公平值計入損益的投資之直接應佔交易成本於損益即時確認。

Nice Able的金融資產分類為按攤銷成本列賬之金融資產。

金融資產(包括貿易及其他應收款項)如符合以下兩項條件，即按此類別分類：

- 持有資產的業務模式是為收取合約現金流量；及
- 資產的合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

有關項目其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計量。

### 預期信貸虧損之虧損撥備

Nice Able按攤銷成本確認金融資產預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為以拖賬之相關風險出現為加權之信貸虧損加權平均數。

於各報告期末，Nice Able就貿易應收款項之金融工具按與於金融工具的預期使用年期全部可能拖賬事件產生的預期信貸虧損相等的金額(或當自初始確認起有關金融工具的信貸風險已大幅增加)計量虧損撥備(「**使用年期預期信貸虧損**」)。

倘於報告期末，金融工具(貿易應收款項，合約資產及租賃應收款除外)的信貸風險自初始確認起並無大幅增加，Nice Able按與使用年期預期信貸虧損(為報告期後十二個月可能產生有關金融工具之拖賬事件導致之預期信貸虧損)部分相等的金額計量該金融工具的虧損撥備。

預期信貸虧損金額或於報告期末為調整虧損撥備至所需金額的撥回於損益中確認為減值收益或虧損。

### 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行存款及手頭現金、銀行及其他金融機構活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金且無重大價值變動風險之短期高度流通投資。須按

要求償還並為Nice Able現金管理之組成部分之銀行透支，亦計入現金及現金等價物。

### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為反映扣除所有負債後Nice Able資產剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

### 其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，惟如貼現影響並不重大，則以成本列賬。

### 股本工具

Nice Able發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據有關期間之應課稅利潤計算。應課稅利潤與損益表所確認之利潤有所差異，原因為應課稅利潤不包括於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支項目，同時亦不包括從未課稅或扣減之項目。Nice Able之即期稅項負債乃採用於報告期末已實行或大致實行之稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料內資產與負債之賬面值與用於計算應課稅利潤之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅臨時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時差額、可動用未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額因某交易初步確認其他資產及負債而產生，而不影響應課稅利潤及會計利潤，則不予確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以檢討並於應課稅利潤不再可能足以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項按於報告期末已制定或大致制定之稅率計算預期於清償負債或變現資產期間應用之稅率計算。遞延稅項於損益表確認，惟與於其他全面收益確認之項目相關或直接於權益確認者除外，該等遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

倘有可依法執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與由同一稅務機構徵收之所得稅相關，且Nice Able有意以淨額基準結算其即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債可相互抵銷。

### 關聯方

關聯方是與Nice Able有關聯之人士或實體。

- (A) 直接或間接地透過一個或多個中間人，控制方，被Nice Able控制，或與Nice Able共同控制；於Nice Able擁有權利以對Nice Able有重大影響力；或共同控制Nice Able；
  - (i) 控制或共同控制Nice Able；
  - (ii) 對Nice Able有重大影響力；
  - (iii) 為Nice Able或Nice Able母公司主要管理層成員。

- (B) 倘符合下列任何條件，即實體與Nice Able有關聯：
- (i) 該實體與Nice Able屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關聯)。
  - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
  - (v) 實體為Nice Able或與Nice Able有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘Nice Able本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與Nice Able有關聯。
  - (vi) 實體受(A)項所識別人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(A)(i)項所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
  - (viii) 實體或實體屬其中一部分之集團之任何成員公司為向Nice Able或Nice Able之母公司提供主要管理人員服務。

#### 撥備及或然負債

倘Nice Able須就過往事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法對有關數額作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。倘有關可能責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。

#### 報告期後事項

提供有關Nice Able於報告期末之狀況或顯示持續經營假設不適用之其他資料之報告期後事項均為調整事項，並於歷史財務資料內反映。並不屬調整事項之報告期後事項如屬重大，則在歷史財務資料附註內披露。

## 5. 重大判斷

#### 應用會計政策時之重大判斷

於應用會計政策過程中，Nice Able之唯一董事已作出以下對歷史財務資料金額確認有非常重大影響之判斷。

#### 持續經營基準

歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於控股股東的財務支持是否足以應付Nice Able之營運資金需求。

## 6. 財務風險管理

Nice Able之活動令其承受不同財務風險：外匯風險、信貸風險及流動資金風險。Nice Able之整體風險管理計劃注重金融市場之不可預測性，並試圖減少對Nice Able財務表現之潛在不利影響。

### 外匯風險

Nice Able大部分商業交易、資產及負債以港元計值，故Nice Able面對之外匯風險甚微。Nice Able現時並無就外幣交易、資產及負債制定外匯對沖政策。Nice Able將密切監控其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 信貸風險

計入財務狀況表之就收購投資物業已付按金及就投資已付按金之賬面值為Nice Able就其金融資產所面對之最高信貸風險。

Nice Able並無重大集中信貸風險而且相關風險分散在不同對手中。

Nice Able在各報告期間透過將於報告日期的拖賬風險與於初始確認當日的拖賬風險比較，按持續基準考慮金融資產的信貸風險有否大幅增加。Nice Able考慮所得的合理及支持前瞻性資料，尤其為以下所用資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級(如適用)；
- 預期將導致借款人履行其責任的能力有重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人的經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 借款人的預期表現及行為出現大幅變動，包括借款人的付款狀況變動。

倘債務人逾期支付合約款項逾30日，即推定信貸風險大幅增加。倘對方無法於到期後60日內支付合約款項，即為金融資產拖賬。

倘概無合理收回預期(如債務人無法與Nice Able訂立償付計劃)，金融資產將予撇銷。Nice Able一般當債務人在到期超過360日仍無法支付合約款項時將一項應收款項分類作撇銷。當應收款項已撇銷，Nice Able(如可行及符合經濟效益)繼續進行強制性行動以試圖收回到期的應收款項。

### 流動資金風險

Nice Able政策為定期監控即期及預期流動資金之規定，以確保其維持充足現金儲備以滿足其短期及長期之流動資金需求。所有Nice Able之金融負債於一年內到期。

## 金融工具之類別

港元

## 金融資產：

按攤銷成本列賬之金融資產(包括現金及現金等價物)	2,950,000
--------------------------	-----------

## 金融負債：

按攤銷成本列賬之金融負債	2,949,992
--------------	-----------

## 公平值

Nice Able之金融資產及金融負債於財務狀況表反映之賬面值與其各自之公平值相若。

## 7. 營業額

Nice Able於有關期間內並無營業額。

## 8. 稅項

由於Nice Able於有關期間概無賺取任何收益，故並無就稅項計提撥備。

## 9. 期內虧損

Nice Able於期間之虧損已扣除下列各項：

港元

## 董事酬金

- 董事	-
- 管理層	-

## 員工成本包括董事薪酬

薪金、花紅及津貼	-
退休福利計劃供款	-

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

## 10. 股息

Nice Able之唯一董事不建議就有關期間派付任何股息。

## 11. 應付股東款項

以上款項為無抵押，免息並須於要求時償還。

## 12. 股本

港元

已發行及繳足：

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

於2019年7月2日，Nice Able發行一股面值1.00美元之普通股以現金支付1美元作提供額外營運資本。

Nice Able之資本管理目標為保障Nice Able按持續基準經營之能力，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。

為了維持或調整資本結構，Nice Able或回報資本予股東，發行新股或出售資產以減少債務。

## 13. 現金流量表附註

產生自融資活動之負債變動：

下表列示Nice Able於有關期間產生自融資活動之負債變動：

	應付股東款項 港元
於2019年7月2日(註冊成立日期)	-
現金流量變動	2,949,992
於2020年4月6日	2,949,992

## 14. 資本承擔

Nice Able於相關期末之資本承擔如下：

港元

投資(附註(a))	
已訂約但未撥備	56,000,000
投資物業(附註(b))	
已訂約但未撥備	173,370,000
	229,370,000

附註：

- (a) 在有關期間內，於2020年3月25日(「順滿股份銷售協議日期」)，Nice Able就買賣順滿投資有限公司(「順滿」，一間於香港註冊成立之有限公司)之全部已發行股本及貸款訂立臨時協議，現金總代價為58,000,000港元，可予調整(「順滿股份銷售協議」)。根據順滿股份銷售協議，Nice Able承諾購買順滿。



順滿為香港吉席街93號(又稱海旁地段245號A段之餘段)地下一個單位(「順滿物業」)之註冊及法定擁有人。於簽訂順滿股份銷售協議時，順滿物業有一項有效之租賃協議。

截至2020年4月6日，Nice Able已根據順滿股份銷售協議支付初步訂金2,000,000港元(相當於順滿股份銷售協議項下總代價約3.45%)。有關結餘付款後續結算之詳情載於歷史財務資料附註16。

- (b) 於有關期間內，Nice Able就買賣下列位於香港吉席街93號及95號之物業(「該等物業」)訂立10份臨時協議(統稱「該等物業購買協議」)，現金總代價為174,320,000港元。

(i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台；及

(ii) 香港吉席街95號(又稱海旁地段245號A段之7分段)地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台。

於簽訂該等物業購買協議時，就以下有5份有效之租賃協議：

(i) 香港吉席街93號1樓、5樓及天台；及

(ii) 香港吉席街95號地下。

截至2020年4月6日，Nice Able已根據該等物業購買協議向物業賣方支付初步訂金950,000港元(相當於所有該等物業購買協議項下總代價約0.54%)。有關結餘付款後續結算之詳情載於歷史財務資料附註16。

根據該等物業購買協議，Nice Able毋須支付任何佣金費用予物業代理。

## 15. 關連方交易

除歷史財務資料附註11其他地方所披露之交易及結餘外，於有關期間內，Nice Able概無其他關連方交易。

## 16. 報告期後事項

- (a) Nice Able概無就於2020年4月6日之後之任何期間編製經審核財務報表。
- (b) Nice Able之唯一股東與Success Edge Limited(「買方」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為 貴公司之全資附屬公司)於2020年4月6日訂立協議，據此，(其中包括及作為協議一部分)出售其於Nice Able之全部股權及股東貸款予買方，現金總代價為89,115,992港元，可予調整。預期該項交易將於2020年7月20日或訂約方可能書面協定之有關其他日期完成。
- (c) 於報告期末後，已於2020年4月8日支付進一步訂金3,800,000港元。已根據順滿物業協議支付總訂金5,800,000港元(相當於全部順滿物業協議項下總代價約10.00%)。餘額52,200,000港元將於順滿物業協議完成日期支付。
- (d) 於報告期末後，已於2020年4月8日支付進一步訂金15,820,000港元。已根據該等物業購買協議向物業賣方支付總訂金16,770,000港元(相當於全部該等物業購買協議項下總代價約9.62%)。印花稅20,886,000港元及20,660,000港元分別已於2020年4月20日及2020年4月21日支付。於完成該等物業購買協議後，Nice Able將須支付代價結餘共157,550,000港元予物業賣方。

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)所發出的報告全文，以供載入本通函：



## 就順滿投資有限公司之歷史財務資料致高山企業有限公司董事的會計師報告

### 緒言

吾等謹此就順滿投資有限公司(「順滿」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-18至II-34頁)，當中載有順滿於2018年、2019年及2020年3月31日的財務狀況表以及截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度各年(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供載入公司日期為2020年5月21日的通函，內容有關建議Nice Able全部股權權益。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

順滿董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的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的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，為發表意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實公平反映順滿於2018年、2019年及2020年3月31日的財務狀況，以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

## 有關持續經營的重大不明朗因素

吾等注意到附註2歷史財務資料，其中提及順滿截於2018年、2019年及2020年3月31日之流動負債淨值為13,035,273港元，12,587,161港元及12,002,613港元。該等狀況可能存在導致對順滿持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。吾等的意見並無就該事項作出修改。

## 就香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

## 調整

在編製歷史財務資料時，未對相關財務報表(第II-18及II-23頁)作出任何調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

註冊會計師

**Pang Hon Chung**

彭漢忠

執業證書編號：P05988

香港，2020年5月21日

## 順滿之歷史財務資料

### 歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

順滿投資有限公司(「**順滿**」)於2010年10月26日在香港成立的有限公司，從事物業投資。

順滿已採納3月31日為財政年度終結日。

順滿截至2018年及2019年3月31日止兩個年度各年之法定財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港中小企業財務報告準則及遵守香港法例所編製。順滿截至2018年及2019年3月31日之財務報表已由香港註冊之執業會計師嘉匯會計師事務所有限公司審核。

順滿之董事已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製順滿於有關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。

歷史財務資料以港元呈列。

## 損益及其他全面收益表

截至2020年3月31日止三個年度

	附註	截至3月31日止年度		
		2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
營業額	8	660,000	715,000	720,000
其他收入		43	253	810
投資物業公平值收益／(虧損)	13	2,500,000	(1,400,000)	(3,200,000)
行政及其他營運開支		(14,053)	(154,556)	(17,499)
融資成本	9	<u>(89,898)</u>	<u>(94,205)</u>	<u>(88,115)</u>
除稅前溢利／(虧損)		3,056,092	(933,508)	(2,584,804)
稅項	10	<u>(61,545)</u>	<u>(18,380)</u>	<u>(30,648)</u>
溢利／(虧損)及本年度之全面 收入／(虧損)總額	11	<u>2,994,547</u>	<u>(951,888)</u>	<u>(2,615,452)</u>

## 財務狀況表

於2020年3月31日

		於3月31日		
	附註	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	13	36,600,000	35,200,000	32,000,000
<b>流動資產</b>				
其他應收款項		–	600	600
應收董事款項	14	1,226	2,976	–
應收稅項		31,335	27,392	–
銀行結餘及現金		537,073	724,000	1,061,419
		<u>569,634</u>	<u>754,968</u>	<u>1,062,019</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	15	172,500	187,500	187,500
有抵押銀行借貸	16	3,032,407	2,754,629	2,476,852
應付稅項		–	–	3,256
應付股東款項	17	5,200,000	5,200,000	10,397,024
應付關聯公司款項	17	5,200,000	5,200,000	–
		<u>13,604,907</u>	<u>13,342,129</u>	<u>13,064,632</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(13,035,273)</u>	<u>(12,587,161)</u>	<u>(12,002,613)</u>
<b>資產淨額</b>		<u>23,564,727</u>	<u>22,612,839</u>	<u>19,997,387</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	18	100	100	100
儲備		23,564,627	22,612,739	19,997,287
<b>權益總額</b>		<u>23,564,727</u>	<u>22,612,839</u>	<u>19,997,387</u>

## 權益變動表

截至2020年3月31日止三個年度

	股本 港元	累計溢利 港元	總計 港元
於2017年1月1日	100	20,570,080	20,570,180
溢利及本年度之全面收入總額	—	2,994,547	2,994,547
於2018年3月31日及2018年4月1日	100	23,564,627	23,564,727
虧損及本年度之全面虧損總額	—	(951,888)	(951,888)
於2019年3月31日及2019年4月1日	100	22,612,739	22,612,839
虧損及本年度之全面虧損總額	—	(2,615,452)	(2,615,452)
於2020年3月31日	<u>100</u>	<u>19,997,287</u>	<u>19,997,387</u>

## 現金流量表

截至2020年3月31日止三個年度

	截至3月31日止年度		
	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)	3,056,092	(933,508)	(2,584,804)
調整			
融資成本	89,898	94,205	88,115
利息收入	(43)	(253)	(810)
投資物業公平值(收益)／虧損	(2,500,000)	1,400,000	3,200,000
未計營運資金變動前之			
經營現金流量	645,947	560,444	702,501
應收股東款項之變動	(3,000)	(1,750)	2,976
應收關聯公司款項之變動	—	—	(5,200,000)
其他應收款項之變動	—	(600)	—
應付賬款及其他應付款項之變動	—	15,000	—
應付股東款項之變動	—	—	5,197,024
來自營運之現金	642,947	573,094	702,501
已付稅項	(112,111)	(14,437)	—
來自經營業務之現金流量淨額	530,836	558,657	702,501
來自投資活動之現金流量			
已收利息	43	253	810
來自投資活動之現金流量淨額	43	253	810
來自融資活動之現金流量			
已付利息	(89,898)	(94,205)	(88,115)
償還有抵押銀行借貸	(277,778)	(277,778)	(277,777)
用於融資活動之現金流量淨額	(367,676)	(371,983)	(365,892)
現金及等同現金增加淨額	163,203	186,927	337,419
年初之現金及等同現金	373,870	537,073	724,000
年終之現金及等同現金	537,073	724,000	1,061,419
現金及現金等價物分析			
銀行及現金結餘	537,073	724,000	1,061,419



## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

順滿為於香港註冊成立的有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於Unit 606, 6th Floor, Alliance Building, 133 Connaught Road Central, Hong Kong。

於有關期間，順滿之主要業務為於香港持有物業，順滿持有之物業為於香港吉席街93號地下。

### 2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

於2018年、2019年及2020年3月31日之流動負債淨值分別為13,035,273港元，12,587,161港元及12,002,613港元。該等狀況可能存在導致對順滿持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。因此，在一般的經營情況下，順滿可能未能變現其資產及償還負債。

歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於控股股東的財務支持是否足以應付順滿之營運資金需求。控股股東已同意向順滿提供充足資金以償還到期之負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製財務報表實屬恰當。倘順滿無法繼續持續經營，則必須調整財務報表以將順滿的資產價值調整至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)下文附註4之會計政策編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，順滿已採納與其業務相關並自2019年4月1日起會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及《詮釋》。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對順滿之會計準則，呈列其歷史財務資料及於本期間呈報之金額並未造成重大改變。

順滿並無採納已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。順滿已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，但尚未確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 主要會計政策

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製，並因應投資物業重估之公平值及分類為持作出售資產之公平值減去成本作出修訂。歷史財務資料以順滿的功能及呈列貨幣港元(「港元」)呈列。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料須採用若干重大假設及估計。董事亦須在採用會計政策之過程中作出判斷。涉及重要判斷之範疇及涉及對該等歷史財務資料屬重大之假設及估計之範疇披露於歷史財務資料附註5。

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

### 投資物業

投資物業為持有作為賺取租金或作資本增值之土地及樓宇。投資物業(包括在建或開發以供日後用作投資物業之物業)初步按其成本計量，包括物業應佔所有直接成本。

於初步確認後，投資物業根據外部獨立估值師之估值按其公平值列值。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損於其產生期間於損益確認。

倘投資物業由擁有人自用或為持作出售物業，則重新分類為物業、廠房及設備或持作出售物業(如適用)，而就會計處理而言，投資物業於重新分類日期之公平值即為其成本。

出售投資物業之收益或虧損乃銷售所得款項淨額與該物業之賬面值之差額，並於損益確認。

### 租賃

#### 順滿作為出租人

資產擁有權之絕大部分風險及回報未轉移至承租人之租賃列賬為經營租賃。經營租賃之租金收入於相關租期內以直線法確認。

#### 確認及取消確認金融工具

金融資產及金融負債於順滿成為有關工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

當收取資產現金流量之合約權利屆滿；順滿轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或順滿既不轉讓亦不保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟不保留對相關資產之控制權時，則取消確認金融資產。於取消確認一項金融資產時，該項資產之賬面值與已收代價總和之差額於損益中確認。

當相關合約中訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，則取消確認金融負債。已取消確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益中確認。

### 金融資產

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付資產)買賣資產時按交易日基準確認及取消確認，並按公平值加直接應佔交易成本初步確認，惟按公平值計入損益之投資則除外。收購按公平值計入損益之投資之直接應佔交易成本即時於損益確認。

順滿之金融資產分類為按攤銷成本計量之金融資產。

倘金融資產(包括貿易及其他應收款項)符合以下兩項條件，則分類為此類別：

- 資產乃按目的為持有資產以收集合約現金流量的業務模式持有；及
- 資產合約條款於特定日期產生現金流量，有關現金流量僅為支付本金及尚未償還之本金利息。

彼等其後使用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

#### 預期信貸虧損之虧損撥備

順滿按攤銷成本確認金融資產預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為以拖賬之相關風險出現為加權之信貸虧損加權平均數。

於各報告期末，順滿就貿易應收款項之金融工具按與於金融工具的預期使用年期全部可能拖賬事件產生的預期信貸虧損相等的金額(或當自初始確認起有關金融工具的信貸風險已大幅增加)計量虧損撥備(「使用年期預期信貸虧損」)。

倘於報告期末，金融工具(貿易應收款項，合約資產及租賃應收款除外)的信貸風險自初始確認起並無大幅增加，順滿按與使用年期預期信貸虧損(為報告期後十二個月可能產生有關金融工具之拖賬事件導致之預期信貸虧損)部分相等的金額計量該金融工具的虧損撥備。

預期信貸虧損金額或於報告期末為調整虧損撥備至所需金額的撥回於損益中確認為減值收益或虧損。

#### 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行存款及手頭現金、銀行及其他金融機構活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金且無重大價值變動風險之短期高度流通投資。須按要求償還並為順滿現金管理之組成部分之銀行透支，亦計入現金及現金等價物。

#### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為反映扣除所有負債後順滿資產剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

#### 借款

借款初步按公平值扣除已產生之交易成本確認，其後採納實際利息法按攤銷成本計量。

借款分類為流動負債，除非順滿可無條件遞延負債結算至報告期後至少12個月。

#### 其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，惟如貼現影響並不重大，則以成本列賬。

#### 股本工具

順滿發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

#### 其他收入

利息收入是運用實際利率法確認。

### 借款成本

直接涉及合資格資產(即需要一段較長時間始能投入作擬訂用途或出售之資產)之收購、興建或生產之借款成本當作該等資產之部分成本資本化,直至該等資產大致上準備好投入作擬訂用途或出售為止。特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入自可撥作資本之借款成本中扣除。

如一般性借入資金並用於獲取合資格資產,可撥作資本之借款成本金額採用該項資產開支資本化率計算。資本化率為適用於該期間順滿未償還借款之借款成本加權平均值(惟獲得合資格資產之特別借款除外)。

所有其他借款成本在產生期間內損益內確認。

### 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據有關期間之應課稅利潤計算。應課稅利潤與損益表所確認之利潤有所差異,原因為應課稅利潤不包括於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支項目,同時亦不包括從未課稅或扣減之項目。順滿之即期稅項負債乃採用於報告期末已實行或大致實行之稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料內資產與負債之賬面值與用於計算應課稅利潤之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅臨時差額確認入賬,而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時差額、可動用未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額因某交易初步確認其他資產及負債而產生,而不影響應課稅利潤及會計利潤,則不予確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以檢討並於應課稅利潤不再可能足以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項按於報告期末已制定或大致制定之稅率計算預期於清償負債或變現資產期間應用之稅率計算。遞延稅項於損益表確認,惟與於其他全面收益確認之項目相關或直接於權益確認者除外,該等遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

倘有可依法執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債,而遞延稅項與由同一稅務機構徵收之所得稅相關,且順滿有意以淨額基準結算其即期稅項資產及負債,則遞延稅項資產及負債可相互抵銷。

### 關聯方

關聯方是與順滿有關聯之人士或實體。

- (A) 直接或間接地透過一個或多個中間人,控制方,被順滿控制,或與順滿共同控制;於順滿擁有權利以對順滿有重大影響力;或共同控制順滿;
- (i) 控制或共同控制順滿;
  - (ii) 對順滿有重大影響力;
  - (iii) 為順滿或順滿母公司主要管理層成員。

- (B) 倘符合下列任何條件，即實體與順滿有關聯：
- (i) 該實體與順滿屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關聯)。
  - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
  - (v) 實體為順滿或與順滿有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘順滿本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與順滿有關聯。
  - (vi) 實體受(A)項所識別人土控制或共同控制。
  - (vii) 於(A)(i)項所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
  - (viii) 實體或實體屬其中一部分之集團之任何成員公司為向順滿或順滿之母公司提供主要管理人員服務。

#### 撥備及或然負債

倘順滿須就過往事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法對有關數額作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。倘有關可能責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。

#### 報告期後事項

提供有關順滿於報告期末之狀況或顯示持續經營假設不適用之其他資料之報告期後事項均為調整事項，並於歷史財務資料內反映。並不屬調整事項之報告期後事項如屬重大，則在歷史財務資料附註內披露。

## 5. 重大判斷及關鍵估計

#### 應用會計政策時之重大判斷

於應用會計政策過程中，順滿之董事已作出以下對歷史財務資料金額確認有非常重大影響之判斷。

#### 持續經營基準

歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於控股股東的財務支持是否足以應付順滿之營運資金需求。

### 估計不確定因素之主要來源

下文載述涉及未來之主要假計及於各報告期末估計不確定因素之其他主要來源(該等因素均擁有導致下個財政年度之資產及負債賬面值出現重要調整之重大風險)。

### 投資物業之公平值

順滿已委任一位獨立專業合資格估值師對投資物業之公平值進行估值。估值師利用涉及不同假設之估值方法對投資物業進行公平值之估值。董事行使他們的判斷及確信估值方法已反映現行市場之情況。詳情請參閱載於歷史財務資料附註7及13。

## 6. 財務風險管理

順滿之活動令其承受不同財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。順滿之整體風險管理計劃注重金融市場之不可預測性，並試圖減少對順滿財務表現之潛在不利影響。

### 外匯風險

順滿大部分商業交易、資產及負債以港元計值，故順滿面對之外匯風險甚微。順滿現時並無就外幣交易、資產及負債制定外匯對沖政策。順滿將密切監控其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 信貸風險

計入財務狀況表之就銀行及現金結餘，其他應收款項及應收董事款項之賬面值為順滿就其金融資產所面對之最高信貸風險。

銀行及現金結餘之信貸風險有限因對方是高信貸評級之銀行。

順滿並無重大集中信貸風險而且相關風險分散在不同對手中。

順滿在各報告期間透過將於報告日期的拖賬風險與於初始確認當日的拖賬風險比較，按持續基準考慮金融資產的信貸風險有否大幅增加。順滿考慮所得的合理及支持前瞻性資料，尤其為以下所用資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級(如適用)；
- 預期將導致借款人履行其責任的能力有重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人的經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 借款人的預期表現及行為出現大幅變動，包括借款人的付款狀況變動。

倘債務人逾期支付合約款項逾30日，即推定信貸風險大幅增加。倘對方無法於到期後60日內支付合約款項，即為金融資產拖賬。

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與順滿達成還款計劃)時撇銷。倘債務人於逾期後365日未能作出合約付款，順滿通常會撇銷有關應收款項。倘借貸或應收款項被撇銷，則順滿(在實際可行及符合經濟效益的情況下)繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

#### 流動資金風險

順滿設有政策為定期監察現時及預期流動資金需求，以確保維持充足現金儲備，滿足其短期及長期流動資金需求。順滿的所有金融負債均於一年內到期。

#### 利率風險

順滿的利率風險來自自有抵押銀行借貸。有抵押銀行借貸承擔因應當前市場條件而變動之浮動利率。

順滿並沒有使用任何衍生合約以對沖該利率風險，然而，管理層監控利率浮動以確保利率風險維持在合理的水平及會考慮採取所需的衍生合約以應對重大的利率風險。

於2018年，2019年及2020年3月31日，如果其借款利率上升或下調100個基點且所有其他變數保持不變，截至2018年，2019年及2020年3月31日止年度順滿之稅後利潤將分別減少/增加約30,324港元，28,546港元及24,769港元。

#### 金融工具類別

	於三月三十一日		
	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
<b>金融資產：</b>			
按攤銷成本列賬的金融資產 (包括現金及現金等價物)	538,299	727,576	1,062,019
<b>金融負債：</b>			
按攤銷成本列賬的金融負債	13,604,907	13,342,129	13,061,376

#### 公平值

於財務狀況表所反映的順滿金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

### 7. 公平值計量

公平值為市場參與者間於計量日期進行的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下披露的公平值計量使用公平值等級，將用以計量公平值的估值方法的參考值分為三個等級

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。

順滿之政策為確認導致以上3級的轉入或轉出之發生日子或條件改變。

於三月三十一日的公平值等級披露：

	使用以下參考值的公平值計量：			總計
	第一級	第二級	第三級	2020
	港元	港元	港元	港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業－香港	-	32,000,000	-	32,000,000

	使用以下參考值的公平值計量：			總計
	第一級	第二級	第三級	2019
	港元	港元	港元	港元

經常性公平值計量：				
投資物業				
商業－香港	-	35,200,000	-	35,200,000

	使用以下參考值的公平值計量：			總計
	第一級	第二級	第三級	2018
	港元	港元	港元	港元

經常性公平值計量：				
投資物業				
商業－香港	-	36,600,000	-	36,600,000

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度，第一級與第二級之間並無轉移，或轉入或轉出第三級。順滿的政策為於發生轉移的有關期間結束時確認公平值等級之間的轉移。

## 8. 營業額

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	港元	港元	港元
租金收入	660,000	715,000	720,000

## 9. 融資成本

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	港元	港元	港元
有抵押銀行借貸之利息	89,898	94,205	88,115



## 10. 所得稅開支

	截至3月31日止年度		
	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
即期稅項－ 香港所得稅： 年內撥備	61,545	18,380	30,648

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度估計應課稅溢利分別按香港利得稅稅率的16.5%、8.25%及8.25%計算。

除稅前溢利與稅項開支的對賬如下：

	截至3月31日止年度		
	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
除稅前溢利／(虧損)	3,056,092	(933,508)	(2,584,804)
按法定稅率8.25%計稅	504,255	(77,014)	(213,246)
毋須課稅收入的稅項影響	(412,500)	－	－
不獲扣稅開支的稅項影響	－	115,500	264,000
未確認的暫時差額的稅項影響	(210)	(106)	(106)
稅項優惠	(30,000)	(20,000)	(20,000)
稅項	61,545	18,380	30,648

## 11. 年內溢利／(虧損)

順滿於年內之溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至3月31日止年度		
	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
董事酬金			
－董事	－	－	－
－管理層	－	－	－
核數師酬金	7,500	7,500	7,500
員工成本包括董事酬金			
薪金、花紅及津貼	－	－	－
退休福利計劃供款	－	－	－

## 12. 股息

順滿之董事不建議就有關期間派付任何股息。

## 13. 投資物業

	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
於4月1日	34,100,000	36,600,000	35,200,000
公平值收益／(虧損)	<u>2,500,000</u>	<u>(1,400,000)</u>	<u>(3,200,000)</u>
於3月31日	<u><u>36,600,000</u></u>	<u><u>35,200,000</u></u>	<u><u>32,000,000</u></u>

該等投資物業位於香港並按中期租約持有。順滿已抵押該等物業予銀行，以獲得授予順滿的一般銀行融資。

投資物業於2018年、2019年及2020年3月31日之估值乃經由獨立合資格專業物業估值師萊坊測計師行有限公司參考公開市場相關類型之物業交易(第2級)後達致。

管理層審查獨立物業估值師進行用於財務報告之物業估值。有關之審查包括查驗所有輸入數據，檢視物業估值之變動及與獨立物業估值師討論。管理層認為現時投資物業之使用已達最佳用途。

投資物業之公平值計量，請參閱附註7。

## 14. 應收董事款項

應收董事款項按香港公司條例第383(1)(d)章之披露如下：

姓名	於年初 港元	於年末 港元	本年間最高 未償還金額 港元
<i>截至2020年3月31日止年度</i>			
Mr. Lai Shu Yan Anthony Derek	<u>2,976</u>	<u>-</u>	<u>2,976</u>
<i>截至2019年3月31日止年度</i>			
Mr. Lai Shu Yan Anthony Derek	<u>1,226</u>	<u>2,976</u>	<u>2,976</u>
<i>截至2018年3月31日止年度</i>			
Mr. Lai Shu Yan Anthony Derek	<u>-</u>	<u>1,226</u>	<u>1,226</u>

以上款項為無抵押，免息及沒有回定還款條款。

## 15. 應付賬款及其他應付款項

	於三月三十一日		
	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
已收取之租賃按金	165,000	180,000	180,000
應付賬款	<u>7,500</u>	<u>7,500</u>	<u>7,500</u>
	<u>172,500</u>	<u>187,500</u>	<u>187,500</u>

## 16. 有抵押銀行借貸

	於三月三十一日		
	2018年 港元	2019年 港元	2020年 港元
銀行借貸	<u>3,032,407</u>	<u>2,754,629</u>	<u>2,476,852</u>
應償還款項如下：			
按要求或一年內	277,778	277,777	277,778
於第二年	277,777	277,778	277,778
於第三至五年(包括首尾兩年)	833,333	833,333	833,333
五年後	<u>1,643,519</u>	<u>1,365,741</u>	<u>1,087,963</u>
	<u>3,032,407</u>	<u>2,754,629</u>	<u>2,476,852</u>

銀行借貸以港元計值及其浮動借貸年息率為由香港東亞銀行提出之一個月的香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.25%及香港最優惠利率減2.00%(以較低者為準)。銀行借貸以順滿之投資物業於有關期間內抵押。

## 17. 應付股東／關聯公司款項

以上款項為無抵押，免息並須於要求時償還。

## 18. 股本

港元

已發行及繳足：

一百股每股面值1.00美元之普通股

於2017年4月1日，2018年，2019年及2020年3月31日

100

順滿的資本管理目標為保障順滿按持續基準經營的能力，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。

為了維持或調整資本結構，順滿或回報資本予股東，發行新股或出售資產以減少債務。

## 19. 現金流量表附註

## 因融資活動產生負債的變動

以下圖表反映順滿於有關期間之融資活動產生負債的變動：

	有抵押銀行借貸 港元
於2017年4月1日	3,310,185
現金流量改變	(367,676)
本年間的融資成本	<u>89,898</u>
於2018年3月31日及2018年4月1日	3,032,407
現金流量改變	(371,983)
本年間的融資成本	<u>94,205</u>
於2019年3月31日及2019年4月1日	2,754,629
現金流量改變	(365,892)
本年間的融資成本	<u>88,115</u>
於2020年3月31日	<u><u>2,476,852</u></u>

## 20. 關聯方交易

於有關期間，除已披露於歷史財務資料附註14及17之交易及金額，順滿概無與關連人士進行其他交易。

## 21. 匯報期間後事項

- (a) 順滿概無就2020年3月31日後之任何期間編製經審核財務報表。
- (b) 於2020年3月25日，順滿股東與Nice Able訂立協議，據此(其中包括及作為協議一部分)出售順滿全部股權及貸款予Nice Able，現金總代價為58,000,000港元，可予調整。預期該項交易將於2020年7月22日或訂約方可能書面協定之有關其他日期完成。

**A. 經擴大集團未經審核備考資產負債表**

隨附之經擴大集團未經審核備考資產負債表(「報表」)乃為說明根據買賣協議之條款及條件自賣方收購Nice Able銷售股份及受讓股東貸款(「收購事項」)之影響而編製，假設交易已於2019年9月30日完成，從而可能影響本集團之財務狀況。

報表乃基於(i)本集團於2019年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2019年9月30日止六個月之已刊發之中期報告)及(ii)Nice Able於2020年4月6日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)編製，當中已就收購事項作出若干備考調整。

報表乃基於多項假設、估計、不確定因素及目前可獲得之資料而編製，並僅供說明之用。因此，報表因其性質使然，未必能真實反映假設收購事項已2019年9月30日實際發生之情況下本集團將會達致之實際財務狀況。此外，報表不擬預測本集團之未來財務狀況。

報表應與載於本通函附錄一之本集團財務資料、載於本通函附錄二之Nice Able財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

	本集團				經擴大	
	於2019年				集團備考	
	9月30日	備考調整			總計	
千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	3,695	-	-	-	-	3,695
使用權資產	2,228	-	-	-	-	2,228
投資物業	1,332,266	-	-	-	-	1,332,266
應收貸款	13,580	-	-	-	-	13,580
收購投資物業之已付按金	-	950	(950)	-	-	-
投資之已付按金	-	2,000	(2,000)	-	-	-
按公平值計入損益之						
金融資產	18,864	-	-	-	-	18,864
按公平值計入其他全面收益						
之債務工具	39,996	-	-	-	-	39,996
收購附屬公司之已付按金	50,000	-	-	-	-	50,000
	<u>1,460,629</u>	<u>2,950</u>	<u>(2,950)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,460,629</u>
<b>流動資產</b>						
持作出售發展物業	1,801,982	-	-	-	-	1,801,982
收購持作出售發展物業之						
已付按金	-	-	2,950	52,029	815	55,794
貿易及其他應收款項	12,662	-	-	34,137	-	46,799
應收貸款	278,542	-	-	-	-	278,542
按公平值計入損益之						
金融資產	94,031	-	-	-	-	94,031
收購持作出售發展物業之						
已付按金	141,900	-	-	-	-	141,900
超過三個月到期之銀行存款	13,498	-	-	-	-	13,498
銀行結餘及現金	145,299	-	-	(89,116)	(815)	55,368
	<u>2,487,914</u>	<u>-</u>	<u>2,950</u>	<u>(2,950)</u>	<u>-</u>	<u>2,487,914</u>

	本集團				經擴大	
	於2019年		備考調整		集團備考	
	9月30日				總計	
	千港元	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5)	
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付款項	113,581	-	-	-	-	114,071
應付股東款項	-	2,950	-	(2,950)	-	-
應付稅項	8,606	-	-	-	-	8,606
可換股票據	80,644	-	-	-	-	80,644
有抵押銀行借貸	362,100	-	-	-	-	362,100
租賃負債	2,248	-	-	-	-	2,248
	<u>567,179</u>	<u>2,950</u>	<u>-</u>	<u>(2,950)</u>	<u>-</u>	<u>567,669</u>
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	<u>1,920,735</u>	<u>(2,950)</u>	<u>2,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,920,735</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>3,381,364</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,381,364</u>
<b>非流動負債</b>						
遞延稅項負債	32,173	-	-	-	-	32,173
有抵押銀行借貸	560,342	-	-	-	-	560,342
	<u>592,515</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>592,515</u>
<b>淨資產</b>	<u><u>2,788,849</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2,788,849</u></u>

## 附註：

- 該等數據乃摘錄自己刊發之本公司截至2019年9月30日止6個月未經審核簡明綜合財務報表所載之本集團於2019年9月30日未經審核簡明綜合財務狀況表。
- 該調整乃就Nice Able收購事項(「收購事項」)作出，就備考而言，猶如收購事項於2019年9月30日進行。Nice Able之財務資料乃摘錄自Nice Able截至2020年4月6日之經審核財務狀況表(誠如本通函附錄二所載就Nice Able之會計師報告(「Nice Able會計師報告」)所載)。董事認為，2020年4月6日乃就Nice Able會計師報告而言之最後實際可行日期，真實反映Nice Able之最新狀態。

收購事項並不構成一項業務合併。收購事項之目的為收購吉席街物業及順滿物業。因此，代價乃分配至Nice Able之可識別資產及負債。

3. 調整指就集團層面將「投資／收購投資物業之已付按金」重新分類為「收購持作出售發展物業之已付按金」。
4. 該調整指本公司支付之代價約89,116,000港元(「代價」)，其中包括收購Nice Able之代價。可識別資產之代價分配為：
  - (i) 從價印花稅及買家印花稅約34,137,000港元，乃由賣方代表Nice Able支付，當地盤拆卸重建時可退回，並確認為「可退回印花稅」及計入「貿易及其他應收款項」。該金額乃假設與其公平值相若及預期於一年內結付；及
  - (ii) 剩餘交易價格，即扣除附註4(i)所述金額後之代價，確認為就收購持作出售發展物業之已付訂金約54,979,000港元(即附註3所述之2,950,000港元及此調整所述之52,029,000港元)。

此外，根據買賣協議，股東貸款已由賣方轉讓予本公司全資附屬公司Success Edge Limited。該調整(「應付股東款項」約2,950,000港元)指於股東貸款轉讓後之公司間結餘抵銷，以及就備考而言，猶如收購事項於2019年9月30日進行。

5. 調整乃為本收購事項分佔之估計直接交易成本付款約815,000港元。
6. 概無作出調整以反映本集團於2019年9月30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)發出的報告全文，僅為載入本通函而編製。



二零二零年五月二十一日

致高山企業有限公司  
列位董事

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就編製高山企業有限公司(「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(「未經審核備考財務資料」)作出報告，而未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二零年五月二十一日所刊發之通函(「通函」)第III-2至III-4頁所載於二零一九年九月三十日之未經審核備考綜合資產及負債報表及相關附註(「報表」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函第III-1頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購Nice Able之銷售股份及跟據買賣協議之條件受讓股東貸款對 貴集團於二零一九年九月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一九年九月三十日發生。作為此程序的一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自之 貴集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中報所載之簡明綜合財務報表(並無就此刊發經審核或經審閱報告)。

**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章第29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製報表。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則內有關獨立性及其他道德方面之規定，有關守則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

吾等應用香港質量控制守則第1號，因此維持全面之質量控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對報表發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製報表所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入章程之備考財務資料提交報告之核證工作」履行聘約。該準則要求申報會計師規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4章第29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製報表取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製報表時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就編製報表所用的財務資料進行審核或審閱。

在通函載入報表的目的，僅供說明倘於就說明選定之較早日期進行收購事項，則收購事項對貴集團報表的影響。因此，吾等並不保證收購事項於二零一九年九月三十日之實際結果與所呈列者相同。

就報表是否已按適用標準妥為編製而作出報告之合理受聘核證，涉及執行程序評估董事在編製報表時所用之適用標準，有否提供合理基準，以呈列直接歸因於收購事項之重大影響，以及有否就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等標準帶來適當影響；及
- 報表是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與所編製之未經審核備考財務資料有關之收購事項，以及其他相關受聘情況。

是次受聘亦涉及評估報表之整體呈列情況。

吾等認為吾等所取得之憑證屬充分適當，可為吾等之意見提供基準。

### 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 貴集團之會計政策相符；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之報表而言，有關調整乃屬適當。

此 致

中滙安達會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港

下文載列本集團於截至2017年、2018年及2019年3月31日止三個年度的管理層討論與分析(乃摘錄自本公司相關年度的年報)

## 截至2019年3月31日

### 業務回顧

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

#### (i) 物業發展

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

##### 1. 勿地臣街項目

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

##### 2. 永昌項目

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

##### 3. 出售延文禮士道物業

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

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

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

## (ii) 物業投資

本集團的另一項核心業務為物業投資。

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

### 香港

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

以下是本集團於年內的主要物業投資。

#### 1. 收購資本中心的辦公室單位及車位

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

#### 2. 收購永義廣場

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

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

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

#### 新加坡

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

#### 中華人民共和國(「中國」)

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

#### (iii) 證券投資

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

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

於2019年3月31日，本集團持有以下重大證券投資：

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

## 財務回顧

### 營業額

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

### 毛利／毛利率

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

### 除稅前溢利

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

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

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

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

### 股東應佔溢利及每股盈利

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

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

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



### 流動資金及財務資源

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

於2019年3月31日，本集團之銀行借貸總額約為1,075,229,000港元(2018年：約1,092,660,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)約為0.4(2018年：約0.4)。於2019年3月31日，本集團流動比率約為4.8(2018年：約3.5)。

本集團之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流及銀行融資。

### 資產抵押

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

### 重大收購及出售

#### (1)(a) 收購永義廣場

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

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

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

#### 收購原因

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

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

#### (1)(b) 出售延文禮士道物業

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

#### 出售原因

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

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

#### (2) 收購資本中心的辦公室單位及車位

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

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

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

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

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

除上文披露外，本集團於年內已無其他有關附屬公司或聯營公司之重大收購。

### 外匯波動之風險

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

### 或然負債

於2019年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2018年：無)。

### 資本開支及資本承擔

#### 資本開支

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

#### 資本承擔

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

## 僱員

於2019年3月31日，本集團有55名員工(2018年：46名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事酬金)約為21,222,000港元(2018年：約17,065,000港元)。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

## 展望

儘管外部環境日益嚴峻，香港經濟一直穩步增長。

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

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

**截至2018年3月31日止年度****業務回顧**

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

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

**物業投資**

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

**香港**

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

**新加坡**

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

**中華人民共和國(「中國」)**

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

## 物業發展

### 勿地臣街項目

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

## 證券投資

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

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

於2018年3月31日，本集團持作買賣投資之證券達3,436,000港元。此乃由於(i)於回顧年度內購入持作買賣投資2,540,000港元；(ii)持作買賣投資之證券於2018年3月31日的成本或公平值為1,414,000港元；及(iii)持作買賣投資市值金額淨減少2,195,000港元。該投資價值對應的投資組合包括3隻於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 3月31日 止年度之 股息收入 千港元	截至 2018年 3月31日 止年度之 公平值收益 千港元	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 %
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，股東已通過一項決議案批准授予本公司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日至這報告日期期間，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，於這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

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

## 財務回顧

## 營業額

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

**毛利／毛利率**

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

**除稅前溢利／虧損**

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

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

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

**本公司股東應佔溢利／虧損及每股股份盈利／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。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，配售代理同意根據本公司於2017年4月26日舉行之股東特別大會上由獨立股東通過之決議案授予本公司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。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股東通過之決議案授予本公司董事之一般授權，按竭盡所能基準以每股配售股份0.055港元之價格配售最多447,000,000股配售股份(總面值為4,470,000港元)予不少於6名承配人。該等承配人均為獨立的專業機構或個人投資者，且彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。股份於2017年11月30日之收市價為0.065港元。該配售於2018年2月21日完成，所得款項淨額(相當於每股配售股份淨發行價約0.054港元)約為24,340,000港元，擬用於收購豐華工業大廈(「豐華大廈」)。所得款項淨額均已於年內全部用於擬定用途。本公司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，並為永義之全資附屬公司)(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%)，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。本公司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。本公司董事認為承受兌換率波動之風險極微。

### 或然負債

於2018年3月31日，本集團並無任何重大或然負債。

### 資本開支及資本承擔

#### 資本開支

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

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

## 展望

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

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

**截至2017年3月31日止年度****業務回顧**

截至2017年3月31日止年度，本集團主要從事物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

**營業額地區性分析**

截至2017年3月31日止年度，投資物業所得之租金收入來自位於香港、新加坡及中國之物業。

**(i) 物業投資**

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

本集團於中國湖州擁有9座廠房及4座宿舍，總建築面積約為94,351平方米。

**(ii) 物業發展****勿地臣街項目**

就位於香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號所有不可分割份數單位，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。

**(iii) 證券投資**

本集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何證券的價格波動之影響。截至2017年3月31日止年度，本集團持有買賣證券合共4,505,000港元。此乃由於(1)於年內購入買賣證券935,000港元；及(2)買賣證券之市場價值淨減少2,374,000港元。此分部於截至2017年3月31日止年度錄得虧損14,705,000港元。

**(iv) 貸款融資**

截至2017年3月31日止年度，本分部錄得營業額6,939,000港元。

## 財務回顧

### 營業額

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

### 毛利／率

截至2017年3月31日止年度之毛利為36,347,000港元。本年度之毛利率為99.5%。

### 除稅前虧損

截至2017年3月31日止年度之除稅前虧損為29,592,000港元。經銷成本為13,000港元。主要由於採購及出口成衣分部之營業額減少所致。行政開支為32,911,000港元。

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

### 股東應佔虧損及每股股份虧損

截至2017年3月31日止年度，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，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。截至這報告日期，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。截至這報告日期，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、其代價及本集團之一般營運資金。

於這年報日期，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Able Merchant Limited(認購方)，為獨立第三方，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」)。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。於這報告日期，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，本集團已發行普通股總數為1,911,832,059股。截至2017年3月31日止年度共發行新股份795,222,222股。

- (i) 於2016年9月22日，根據日期為2016年9月8日向配售代理人配售之配售協議，以每股股份0.18港元發行223,000,000股新股份。配售協議詳情載於本公司日期為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日獲獨立股東通過並於2017年5月11日發行了可換股票據證書。

2017年可換股票據詳情概述如下：

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

於2017年3月31日，自發行日期起沒有行使任何兌換權。

### 資產抵押

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

### 重大收購及出售

#### 第一次收購豐華大廈

於2016年6月13日及2016年6月20日，作為買方之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。其唯一的資產是與位於香港九龍青山道646、648及648A號20個豐華工業大廈(「豐華大廈」)單位的業主簽訂的20份物業購買協議。

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

#### 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。

## 僱員

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

## 展望

本集團將繼續集中發展現有主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；(4)貸款融資及其他潛在項目，期望為股東提供穩定的回報，並為本集團帶來有成果的增長。

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

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

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

**NICE ABLE管理層討論與分析**

下文載列Nice Able於2019年7月2日(註冊成立日期)至2020年4月6日期間(「該期間」)的管理層討論與分析，此應與刊載本通函附錄二之Nice Able的財務資料一併閱讀。

**業務回顧**

Nice Able為於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限公司，其註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。於該期間，Nice Able的主要業務為持有物業。

**財務表現****營業額**

Nice Able於該期間內並無產生任何營業額。

**股本架構**

Nice Able之股本架構包括淨負債，當中包含應付Nice Able之唯一股東款項。截至2020年4月6日，全部已發行之股本為1股，即8港元。

**資產淨值**

於2020年4月6日，Nice Able錄得資產總值為2,950,000港元，總負債為2,949,992港元及總權益為8港元。於2020年4月6日的資產淨值為8港元。

**應付唯一股東款項**

應付唯一股東款項為無抵押及免息。貸款將出售予新股東。而新股東及唯一股東已確認於該期間後十二(12)個月內不會要求償還款項。

**流動資金及財務資源**

於2020年4月6日，Nice Able並無現金及現金等價物，亦無流動資產。

於2020年4月6日，Nice Able之負債總額為2,949,992港元，而Nice Able亦無銀行貸款和其他借貸。

**庫務政策**

Nice Able一般透過唯一股東貸款為其營運提供資金。

## 外匯波動之風險

於該期間，Nice Able並無因兌換率波動而承受重大風險因其大部分業務交易、資產和負債主要以港元結算，因此並無運用任何金融貨幣作對沖用途。故承受兌換率波動之風險極微。

## 股息

Nice Able於該期間沒有支付任何股息。

## 重大投資、或然負債及資本承擔

於該期間，Nice Able擁有資本承擔為(i) 56,000,000港元已訂約但未撥備的投資物業及(ii) 173,370,000港元已訂約但未撥備的投資，合共229,370,000港元。以下是該等資本承諾的詳細資料：

### 順滿股份銷售協議

於該期間內，Nice Able於2020年3月25日訂立臨時協議其後於2020年4月24日訂立正式的順滿股份銷售協議(其主要條款與臨時協議之條款一致且並無重大差異)以收購順滿(一間於香港註冊成立之有限公司)全部已發行股本及其貸款，總代價為58,000,000港元。順滿為順滿物業之註冊和實益擁有人，即香港吉席街93號地下的單位佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約16.67%同等不可分割份數。

於簽署順滿股份銷售協議時，順滿物業有一(1)份生效的租賃協議。

截至2020年4月6日止，Nice Able已支付2,000,000港元作為順滿股份銷售協議項下的初始按金(相當於順滿股份銷售協議項下總代價約3.45%)。於2020年4月8日已支付進一步按金3,800,000港元，而餘額52,200,000港元將於2020年7月22日或之前支付，即順滿股份銷售協議之完成日。

**物業購買協議**

於該期間內，Nice Able與各物業賣方訂立十(10)份臨時協議(合稱物業購買協議)，內容關於買賣吉席街物業。吉席街物業包括以下單位：

- (i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不可分割份數；及
- (ii) 香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的7分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不可分割份數。

物業購買協議之總代價為174,320,000港元。

於簽署各物業購買協議時，有五(5)份生效的租賃協議，乃為：

- (i) 香港吉席街93號1樓A室；
- (ii) 香港吉席街93號1樓B室；
- (iii) 香港吉席街93號1樓C室；
- (iv) 香港吉席街93號5樓及天台；及
- (v) 香港吉席街95號地下。

截至2020年4月6日止，Nice Able已支付共950,000港元作為物業購買協議項下的總初始按金(相當於物業購買協議項下總代價約0.54%)。於2020年4月8日已支付進一步按金15,820,000港元，而餘額157,550,000港元將於2020年7月22日或之前支付，即各物業購買協議之完成日(除香港吉席街95號3樓的單位(正進行遺囑認證)，Nice Able有權取消相關協議倘若該協議之物業賣方無法於2020年12月31日或之前獲得遺囑認證之授予)。



**酬金****(i) 董事酬金**

Nice Able唯一董事於該期間並無獲支付任何酬金。

**(ii) 僱員酬金**

Nice Able概無任何僱員。於該期間並無向任何僱員支付任何酬金。

**資產抵押**

Nice Able於該期間沒有任何資產抵押。

**資產負債率**

截至2020年4月6日，Nice Able的資產負債比率(即總負債與總資產的比率)約為99.99%。

**該期間後事項**

截至2020年4月6日，Nice Able已根據順滿股份銷售協議及物業購買協議支付共2,950,000港元之初始按金。於2020年4月8日已支付進一步按金共19,620,000港元。20,886,000港元及20,660,000港元之印花稅已分別於2020年4月20日及2020年4月21日支付。餘額共209,750,000港元須於2020年7月22日或之前支付。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該物業於2020年4月3日之估值發出之函件全文及物業估值報告，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」），連同其附屬公司統稱「貴集團」一間全資附屬公司將收購之該物業進行估值。吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以提供吾等對該物業於2020年4月3日（「估值日期」）之估值意見。

### 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」（「HKIS」）發佈之「香港測量師學會估值準則（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2020年3月31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其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，亦假設有關於政府機關已經或將會就已建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。

吾等對該物業市價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。

### 備註

隨著「世界衛生組織」於2020年3月11日宣佈「新型冠狀病毒」（「COVID-19」）疫情爆發為「全球大流行」，疫情已對環球金融市場造成影響。多國實施旅遊限制，不同行業之市場活動皆受影響。於估值日期，吾等認為吾等可較小程度上依賴過往之市場證據以作比較，以達致吾等對價值之意見。事實上，根據現時對COVID-19之應對措施，吾等判斷之基準乃史無前例之狀況。因此，吾等之估值乃根據皇家特許測量師學會發佈「皇家特許測量師學會估值－環球標準」之「VPS3估值報告」及「VPGA10可能導致重大估值不確定性之事宜」以及香港測量師學會發佈「香港測量師學會估值準則(2017年版)」之「VS9匯報」之「重大不確定性」基準進行匯報。因此，相對一般情況，吾等之估值應附帶較小程度之確定性－及較高程度之審慎。鑒於COVID-19對日後房地產市場之可能影響實屬未知之數，吾等建議，閣下應就有關物業之估值進行頻密審閱。

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於該物業並無現有或預期利益；及並非關連法團，亦與 貴集團或與 貴集團訂約之其他人士並無關係；
- (2) 吾等獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似種類物業估值所需之專長及經驗；
- (3) 吾等之估值按公平公正基準編製；
- (4) 估值師之酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方之預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定結果或其後發生之事件；及
- (5) 吾等獨立於 貴集團。

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

2020年5月21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37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12年。

## 貴集團將收購之該物業

該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值
香港吉席街93號地下至五樓及天台以及吉席街95號地下、一樓、三樓、四樓、五樓及天台(「該物業」)	吉席街93-95號(「該發展物業」)於1962年落成，位於港島堅尼地城區吉席街西北面近爹核士街交界。該發展物業包括兩棟樓高5層之公寓大廈，其建於樓高1層之商用平台之上。	根據貴集團所提供資料，該物業之佔用情況於下文附註4概述。	i. 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業主自用部分，該物業之現有使用價值為124,900,000港元。
稱為及於土地註冊處註冊為海旁地段第245號A段餘段及第7小分段之所有12份不分割份額中之11份	根據吾等視察及貴集團所提供資料，該物業包括9個住宅單位及2間零售商舖，總實用面積約為621.41平方米(或6,691平方呎)。該物業之面積明細載列下文附註3。  該發展物業建於2幅地盤之上，總註冊地盤面積約為202.7339平方米(或2,182.25平方呎)。  海旁地段第245號以政府租契持有，年期由1892年6月24日起計999年。		ii. 該地盤100%權益之重新發展空置地盤價值為276,000,000港元。  iii. 該物業應佔之地盤價值為260,000,000港元。

## 附註：

1. 根據最新土地註冊記錄，該物業目前之登記業主載列如下：

該物業	登記業主及最後交易事項
吉席街93號地下	順滿投資有限公司，詳情見日期為2011年2月15日的註冊摘要編號11031102620227
吉席街93號1樓	i. YEUNG HUNG PING(共同租戶(1/2))，詳情見日期為2013年6月28日的註冊摘要編號13071601080097 ii. CHAN YIN I(執行人(1/2))，詳情見日期為2019年11月28日的註冊摘要編號19121600450018
吉席街93號2樓	LEONG YUK YING，詳情見日期為2011年11月21日的註冊摘要編號11120101700052
吉席街93號3樓	CHAN WAN YEE WENDY，詳情見日期為2004年3月3日的註冊摘要編號UB9157861
吉席街93號4樓	WAN HO YUEN，詳情見日期為1990年12月18日的註冊摘要編號UB4656243
吉席街93號5樓及天台	FUNG WAI YING，詳情見日期為2016年12月16日的註冊摘要編號16122101350250
吉席街95號地下	第一資源國際有限公司，詳情見日期為1992年8月28日的註冊摘要編號UB5444108

該物業	登記業主及最後交易事項
吉席街95號1樓	LAU WAI HUNG (聯名租戶) 及 CHAN KIN SUM (聯名租戶), 詳情見日期為1991年4月9日的註冊摘要編號UB4766505
吉席街95號3樓	LEE CHIU PO, 詳情見日期為1987年9月29日的註冊摘要編號UB3524342
吉席街95號4樓	CHOY YING NGOR, 詳情見日期為1989年9月30日的註冊摘要編號UB4221515
吉席街95號5樓及天台	YUEN SIU-WAH, 詳情見日期為1976年9月29日的註冊摘要編號UB1308686

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
吉席街93號地下至5樓及天台	: 日期為1962年9月27日的大廈公契, 註冊摘要編號UB378648
吉席街95號地下、1樓、3樓至5樓及天台	: 日期為1976年9月29日的大廈公契, 註冊摘要編號UB1308687

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

該物業	實用面積	配套面積	備註
吉席街93號地下	55.09平方米或593平方呎	8.08平方米或87平方呎	天井
吉席街93號1樓	50.90平方米或548平方呎	13.70平方米或147平方呎	屋頂天台
吉席街93號2樓	50.90平方米或548平方呎		
吉席街93號3樓	50.90平方米或548平方呎		
吉席街93號4樓	50.90平方米或548平方呎		
吉席街93號5樓及天台	50.90平方米或548平方呎	35.95平方米或387平方呎	天台
吉席街95號地下	67.82平方米或730平方呎	8.36平方米或90平方呎	天井
吉席街95號1樓	61.00平方米或657平方呎	10.30平方米或111平方呎	屋頂天台
吉席街95號3樓	61.00平方米或657平方呎		
吉席街95號4樓	61.00平方米或657平方呎		
吉席街95號5樓及天台	61.00平方米或657平方呎	46.73平方米或503平方呎	天台

4. 根據 貴集團提供的資料, 該物業的佔用情況概述如下:

該物業	佔用情況	租期屆滿日	月租金
吉席街93號地下	已租出	2020年5月2日	60,000港元
吉席街93號1樓	已租出	2020年6月19日	25,600港元
吉席街93號2樓	業主佔用	不適用	不適用
吉席街93號3樓	業主佔用	不適用	不適用
吉席街93號4樓	業主佔用	不適用	不適用
吉席街93號5樓及天台	已租出	2021年8月1日	23,500港元
吉席街95號地下	已租出	2021年5月11日	85,000港元
吉席街95號1樓	業主佔用	不適用	不適用
吉席街95號3樓	業主佔用	不適用	不適用
吉席街95號4樓	業主佔用	不適用	不適用
吉席街95號5樓及天台	業主佔用	不適用	不適用

5. 該發展物業位於港島堅尼地城區吉席街西北面近爹核士街交界。該地段為傳統住宅區，以中低層住宅樓宇為主，樓齡各異。巴士、小巴及的士等公共交通便利，方便到達。港鐵堅尼地城站距離該物業步行10分鐘範圍內。

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

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

7. 該物業位於根據於2016年3月11日展示的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖草圖第S/H1/20號(「分區計劃大綱圖」)劃定的「住宅(甲類)」區域內。根據分區計劃大綱圖附帶的附註，在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過100米(從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

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

可資比較交易的單位價格介乎每平方呎約9,365港元至12,779港元(住宅單位)及介乎每平方呎約32,712港元至78,896港元(零售商舖)。吾等的估值屬於該等範圍內。

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(評估為132,600,000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段之100%份額所需之潛在成本。



## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### (a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有以下(i)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(包括根據證券及期貨條例之該等條文董事或本公司主要行政人員被當作或被視為擁有之權益)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須列入存置本公司之登記冊內之權益，或(iii)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(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所之權益：

#### 於普通股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	持有股份數目	持有相關		佔已發行股份	
			股份數目	總計	總數之 概約百分比	
雷玉珠	受控制法團之權益 (附註)	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%	

#### 附註：

於255,887,665股股份中，71,055,000股股份、23,387,370股股份及161,445,295股股份分別以運榮投資有限公司、Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司(「佳豪」)之名義登記並由其實益擁有，該等公司均為永義之全資附屬公司。樂洋有限公司(其由雷玉珠女士全資擁有)於永義之已發行股本中擁有約19.09%。於94,457,553股相關股份中，包括由(i)佳豪持有本公司於2017年5月11日發行之可換股票據獲悉數兌換後可予發行之6,088,511股可換股份(可予調整)；(ii)佳豪另持有本公司於2017年9月26日發行之可換股票據獲悉數兌換後可予發行之11,445,966股可換股份(可予調整)；及(iii)佳豪持有本公司於2019年8月28日發行之可換股票據獲悉數兌換後可予發行之76,923,076股可換股份(可予調整)。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(雷玉珠女士之配偶)被視為雷玉珠女士所擁有之255,887,665股股份及94,457,553股相關股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日，董事或本公司主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的權益(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文董事或本公司主要行政人員被當作或被視為擁有的權益)；或(ii)記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置本公司之登記冊內的權益；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益。

#### (b) 主要股東於普通股份及相關股份之權益

於最後實際可行日，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益並根據證券及期貨條例第336條在本公司要求存置的登記冊中的記錄：

主要股東名稱	附註	身份	持有股份 數目	持有 相關股份 數目	總計	估已發行 股份總數 之概約 百分比
官永義	<i>i</i>	配偶權益	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
運榮投資有限公司	<i>i &amp; vi</i>	實益擁有人	71,055,000	-	71,055,000	7.63%
佳豪	<i>i &amp; vi</i>	實益擁有人	161,445,295	94,457,553	255,902,848	27.47%
永義	<i>i, ii &amp; vi</i>	受控制法團之權益	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
Magical Profits Limited	<i>i, ii &amp; vi</i>	受控制法團之權益	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
Accumulate More Profits Limited	<i>i &amp; ii</i>	受控制法團之權益	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
溫特博森信託 有限公司	<i>i &amp; ii</i>	信託人	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
Winterbotham Holdings Limited	<i>ii</i>	受控制法團之權益	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
Markson International Holding Limited	<i>ii</i>	受控制法團之權益	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>ii</i>	受控制法團之權益	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>ii</i>	受控制法團之權益	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
樂洋有限公司	<i>i &amp; iv</i>	受控制法團之權益	255,887,665	94,457,553	350,345,218	37.61%
Madian Star Limited	<i>iii</i>	實益擁有人	6,250,000	40,994,419	47,244,419	5.07%
胡榮		實益擁有人	47,030,000	-	47,030,000	5.05%

附註：

- i. 於255,887,665股股份中，71,055,000股股份、23,387,370股股份及161,445,295股股份分別以運榮投資有限公司、Landmark Profits Limited及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司均為永義之全資附屬公司。樂洋有限公司(其由雷玉珠女士全資擁有)於永義之已發行股本中擁有約19.09%。Magical Profits Limited於永義已發行股本中擁有約31.95%之權益而其由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士之家族成員，但不包括其本人和其配偶)之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。於94,457,553股相關股份中，包括由(i)佳豪持有本公司於2017年5月11日發行之可換股票據獲悉數兌換後可予發行之6,088,511股可換股份(可予調整)；(ii)佳豪另持有本公司於2017年9月26日發行之可換股票據獲悉數兌換後可予發行之11,445,966股可換股份(可予調整)；及(iii)佳豪持有本公司於2019年8月28日發行之可換股票據獲悉數兌換後可予發行之76,923,076股可換股份(可予調整)。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(雷玉珠女士之配偶)被視於雷玉珠女士所擁有之255,887,665股股份及94,457,553股相關股份中擁有權益。
- ii. 溫特博森信託有限公司為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士之家族成員，但不包括其本人和其配偶)之信託人。Winterbotham Holdings Limited(「Winterbotham Holdings」)及Markson International Holding Limited(「Markson」)於溫特博森信託有限公司分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings約99.99%之權益。Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Markson約99.99%之權益。
- iii. 40,994,419股相關股份為本公司於2015年6月12日向Madian Star Limited發行2015年可換股票據獲悉數兌換後(可予調整)可予發行的可換股股份。
- iv. 董事雷玉珠女士亦為運榮投資有限公司、佳豪、永義、Magical Profits Limited及樂洋有限公司之董事。

除雷玉珠女士外，概無董事亦為任何主要股東之董事或僱員。

除於此披露者外，於最後實際可行日，概無任何其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露或須記載於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

### 3. 訴訟

於最後實際可行日，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之重要訴訟或索償。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日，除將於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或建議訂立任何服務合約。

### 5. 董事於競爭業務之權益

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

除本通函所披露者外，於最後實際可行日，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. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日，除本通函披露者外，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。

於最後實際可行日，概無董事於本公司或其任何附屬公司自2019年3月31日，即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

除下文所披露者外，概無於前兩(2)年內及包括最後實際可行日由本集團的任何成員所訂立之重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 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，作為買方)就一間公司所擁有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6573號而名為香港九龍延文禮士道14-20號之物業訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議，代價為1,035,000,000港元；
- (b) 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)就一間公司(「永義銷售公司」)所擁有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6238號而名為永義廣場(香港九龍長沙灣大南西街609號)之物業訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議，代價為470,000,000港元；
- (c) UrbanMode (HK) Limited(永義之全資附屬公司，作為管理人)與永義銷售公司(作為登記擁有人)就UrbanMode (HK) Limited管理永義廣場訂立日期為2019年3月8日之物業管理協議；
- (d) 本公司一間全資附屬公司與Templewater I, G.P就認購於有限合夥公司之有限合夥公司權益訂立日期為2019年3月26日之認購協議，承諾金額為5,000,000美元；
- (e) 本公司與Madian Star Limited就修訂由Madian Star Limited持有並可兌換為股份之可換股票據之認購價訂立日期為2019年3月26日之第三份修訂契據(「**第三份契據**」)；
- (f) 本公司與Madian Star Limited就終止並取代第三份契據、修訂由Madian Star Limited持有並可兌換為股份之可換股票據之認購價及就兌換後將導致收購守則規則26之收購要約及／或本公司違反上市規則下之公眾持股量之要求施加限制訂立日期為2019年4月8日之第四份修訂契據；
- (g) Lion Capital Investment Limited(本公司之全資附屬公司，作為賣方)與致祥投資有限公司(作為買方)就買賣本公司若干全資附屬公司之股份(擁有位於香港告士打道151號資本中心位於12樓之01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位及3樓之329、330及331號車位)及相關貸款訂立日期為2019年5月24日之買賣協議；

- (h) 本公司(作為發行人)與佳豪(作為認購方)訂立日期為2019年6月17日之認購協議，內容有關本公司向佳豪發行本金金額為70,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.91港元(經調整)之現時兌換價兌換股份，授予在2024年8月28日之前任何時間兌換為股份的權利；
- (i) 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)就買賣Real Supreme Limited及Extra Glory Limited以及彼等各自之股東貸款訂立日期為2019年7月9日之買賣協議；
- (j) 本公司與結好證券有限公司(為包銷商)訂立日期為2019年11月4日之包銷協議，內容有關(其中包括)每持有一股合併股份可獲發四股供股股份之基準進行的本公司供股；
- (k) 城中國際有限公司(本公司的全資附屬公司，作為貸款人)與柯百達(作為借款人)訂立兩份分別日期為2020年1月16日及2020年3月11日之貸款協議，有關授出本金金額共34,000,000港元之貸款；及
- (l) 買賣協議。

## 8. 專業人士及同意書

以下專業人士於本通函出具彼等所載意見或建議之專業資格：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立估值師

截至最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2019年3月31日(即本公司最近期已公佈經審核賬目之編製日期)起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直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 擁有本集團任何成員公司之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(不論可合法執行與否)。

上述專業人士已就刊發本通函發出彼等各自之書面同意書，表示同意按本通函現時分別刊發之形式及涵義，於本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- (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異，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起直至及包括股東特別大會日期之一般辦公時間內，於本公司於香港之主要營業地點(地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 載有本公司截至2017年、2018年及2019年3月31日止三個年度經審計合併財務報表之年報及本公司截至2019年9月30日止六個月之中期業績報告；
- (c) 本通函附錄二所載中匯安達會計師事務所有限公司刊發有關Nice Able及順滿的會計師報告；
- (d) 中匯安達會計師事務所有限公司(申報會計師)有關經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告報表之函件，其載於本通函附錄二；
- (e) 本通函附錄六所載威格斯編製的估值報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (g) 本附錄「專業人士及同意書」一段所指之書面同意；及
- (h) 本公司根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2019年3月31日以來所刊發之各份通函(包括本通函)。

## 股東特別大會通告



# EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

## 高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

### 股東特別大會通告

茲通告高山企業有限公司(「本公司」)謹訂於2020年6月8日(星期一)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

「動議謹此批准及追認Success Edge Limited(本公司附屬公司)與吳桂東訂立日期為2020年4月6日之買賣協議(「買賣協議」，其副本已提交大會並由大會主席簽署，以資識別)，內容有關收購Nice Able Holdings Limited之全部已發行股本及其貸款，及其項下所擬進行之交易；並授權本公司董事(「董事」)代表本公司及其名義按其全權酌情認為就執行及落實買賣協議及其項下所擬進行之交易及使之生效而言屬必要、合宜或權宜之情況下，簽立所有有關文件、文據及協議以及作出所有有關行動、事宜及事情。」

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

香港，2020年5月21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



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文據必須由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須另行加蓋公司印鑑或經由高級職員或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任另一名人士為彼之代表，代彼出席大會並於大會上表決。本公司股東如持有本公司兩股或以上股份，則可委任超過一名代表代彼出席大會並於大會上表決。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或本公司公司股東之一名或多名受委代表有權代表本公司股東行使彼等所代表本公司股東可予行使之相同權力。
4. 委任代表之文據及簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司於香港之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，否則委任代表之文據將視作無效。
5. 填妥並交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會，並於大會上投票，在此情況下，相關委任代表之文據將被視為已撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份之證記聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委任代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則僅在本公司股東名冊上名列首位之聯名持有人之投票始獲接納。
7. 為釐定股東出席大會並於會上表決之資格，本公司將於2020年6月3日(星期三)至2020年6月8日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月2日(星期二)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；及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。

本通告中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。