

---

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  
收購出售股份及出售貸款  
及  
股東特別大會通告

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。

本公司謹訂於2016年8月1日（星期一）上午9時10分假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

2016年7月15日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — TAI之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表 .....	III-1
附錄四 — 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	N-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	由Skill Master按照該協議之條款及條件建議收購出售股份及出售貸款
「該等協議」	指	Skill Master與賣方就買賣出售股份訂立日期為2016年6月13日之協議及該補充協議
「該等公告」	指	本公司公告日期分別為2016年6月13日及2016年7月13日
「AP公用部份」	指	根據2014年裁決CCJ1459，物業賣方反向佔有該樓宇地面公用階梯下之空間面積
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	樓宇名稱為豐華工業大廈，位於香港九龍646、648及648A號，合共有31個單位及AP公用部份
「本公司」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成買賣出售股份及出售貸款
「完成日期」	指	該協議之指定完成日期（預期為2016年8月5日）或各訂約方以書面協定之其他日期
「代價」	指	根據該協議，Skill Master須支付賣方總代價為51,981,900港元，包括18,549,908港元以收購出售股份及33,431,992港元以收購出售貸款

---

釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「經擴大本集團」	指	緊隨完成收購事項後之本集團
「世昌物業」	指	該樓宇1樓B室
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「最後實際可行日期」	指	2016年7月13日，即付印本通函前就確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要交易」	指	定義見上市規則
「該條例」	指	香港法例第545章，《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
「百分比率」	指	上市規則第14章賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	該樓宇之20個單位，包括： (1) 1樓C及D室；及 (2) 2樓A、B及C室；及 (3) 3樓A、B、C及D室；及 (4) 4樓A、C及D室；及 (5) 5樓B、C及D室；及 (6) 6樓A室及其天台、B室及其天台、C室及至及其天台；與D室及其天台；及 (7) AP公用部份

---

## 釋 義

---

「該等物業購買協議」	指	TAI與各名物業賣方就分別買賣該等物業而訂立之20份臨時協議及其該等正式買賣協議
「物業賣方」	指	每個該等物業購買協議各自之賣方，均為獨立第三方，以及每名該等物業之最後收益人為獨立第三方，獨立於本公司及其關連人士
「餘下單位」	指	該樓宇之12個單位，包括該樓宇： (1) 地下A1、A2、B1、B2、C1、C2及D室；及 (2) 1樓A及B室；及 (3) 2樓D室；及 (4) 4樓B室；及 (5) 5樓A室
「出售貸款」	指	TAI於完成日期結欠賣方之全數股東貸款額為33,431,992港元
「出售股份」	指	TAI股本中每股面值1.00美元之普通股，為已發行及繳足，相當於完成時TAI之全部已發行股本
「賣方」	指	吳桂東先生，個人（為一名獨立第三方），為自僱物業代理
「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
「Skill Master」	指	Skill Master Investments Limited（該協議及該補充協議之買方），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之直接全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「該補充協議」	指	Skill Master與賣方就修訂該協議之條款（反映有多額外兩個單已被購買）訂立一份日期為2016年6月13日之補充協議
「TAI」	指	Treasure Arts International Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有



**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)

官可欣女士

**非執行董事：**

謝永超先生

賴羅球先生

**獨立非執行董事：**

簡嘉翰先生

劉善明先生

傅德楨先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**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**  
**收購出售股份及出售貸款**

**緒言**

茲提述該等公告。董事公佈Skill Master (本公司之直接全資附屬公司) 為買方，與賣方分別於2016年6月13日及2016年6月20日訂立該等協議，據此 (其中包括)，Skill Master有條件同意收購及賣方同意出售其出售股份及出售貸款，總代價為51,981,900港元。出售股份相當於TAI之100%股權，而出售貸款相當於完成日期TAI結欠賣方之全數股東貸款總額。

TAI為該等物業購買協議之買方。於最後實際可行日期，收購TAI將有助本集團收購該等物業，佔該樓宇32個單位其中19個單位及AP公用部份。

該等物業佔該樓宇不可分割份數約63.33%，並與世昌物業累計，本集團應佔該樓宇不可分割份數之66.67% (按土地《為重新發展而強制售賣》條例第3(1)條所預計者)。本集團擬收購餘下單位，以便成為整幢該樓宇之業主，並擬於董事認為市況合適時可能將其用於重新發展。

---

## 董事會函件

---

由於收購事項之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成一項主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

本通函之目的旨在向閣下提供(i)收購事項之詳情、(ii)本集團之財務資料、(iii)TAI之財務報告；(iv)經擴大本集團之未經審核備考資產及負債表；及(v)該等物業之獨立物業估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

### 該協議及該補充協議之主要條款

日期：2016年6月13日及2016年6月20日

買方：Skill Master

賣方：吳先生，個人（為TAI已發行股本之法定及實益擁有人），作為賣方

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方。在該協議之前，本公司與賣方就有關該等物業購買協議概無任何安排。

### 將予收購之資產

根據該協議（其中包括），Skill Master有條件同意向賣方收購出售股份（相當於TAI之全部已發行股本）及出售貸款。

TAI為合法及實益擁有該等物業，該等物業位於香港九龍青山道646、648及648A號之非住宅用途樓宇，總實用面積約為31,978平方呎。於收購事項完成時，TAI將成為本公司之全資附屬公司。

### 先決條件

該協議須待於完成日期或之前達成以下條件後，方可落實：

1. 該協議及其項下之交易須根據上市規則於本公司之股東會議上獲得批准；
2. 由Skill Master對TAI進行之盡職審查，Skill Master自行酌情對結果滿意；
3. 概無事件發生於購買方之合理意見可以解釋為能夠防止該等物業購買協議完成，或可能阻撓或進行該等物業購買協議之非法或不可能完成；及



4. 根據該協議，由賣方於各方面提供之保證仍屬真實及準確。

#### 收購事項之代價

出售股份及出售貸款之代價分別為18,549,908港元及33,431,992港元，合共為51,981,900港元，以現金並按以下方式支付：

1. 訂金38,082,500港元已於簽署該協議時支付賣方；
2. 進一步之訂金5,655,000港元已於簽署該補充協議時支付賣方；及
3. 餘款額8,244,400港元將於完成時支付賣方。

代價51,981,000港元乃Skill Master與賣方經公平磋商後釐定及Skill Master已計入其他因素，包括但不限於：

1. 載於本通函附錄四之估值報告所提述的3種估值方式：
  - (i) 該等物業於現況之市場價值為150,000,000港元（「現況估值」）；
  - (ii) 重新發展該樓宇地盤之地盤價值為580,000,000港元（「重新發展估值」）；
  - (iii) 重新發展該等物業之價值為367,300,000港元（「攤佔估值」）；

攤佔估值是指該等物業於整幢樓宇計算之估值（即該等物業持有整幢樓宇及AP公用部份不可分割份數之38/60份），當中攤佔價值為580,000,000港元之其中367,300,000港元。
2. 該等可比之單位價格每平方呎由3,439港元至6,761港元，而整體平均單位價每平方呎為4,222港元；
3. 該等物業座落於交通便利之位置，鄰近隧道、地鐵、商業及工業辦公室、商場、零售店舖和不同類型之餐廳；
4. 市場慣例佣金為收購成本約10%；及
5. 未來發展潛力為一個高層複合式建築物。

## 董事會函件

董事已考慮到上述因素及參考該等物業鄰近位置近日錄得之物業交易購買價，本公司知悉購買價格是重建價值的趨勢，因此，董事認為該等物業之重新發展價值反映了現有市場條件之真正市場價值。

本集團將以本集團內部資源撥付收購事項之所需資金。

### 由TAI收購該等物業

由2016年5月6日至2016年6月17日期間，TAI就收購合共19個單位及一個AP公用部份與20名不同之物業賣方訂立20份該等物業購買協議。

### 該等物業購買協議之詳情

	單位	臨時買賣 協議之日期	正式買賣 協議之日期	不可 分割份數
1	1樓C室	2016年5月17日	2016年6月4日	2/60
2	1樓D室	2016年6月17日	2016年6月27日	2/60
3	2樓A室	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
	2樓B室	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
5	2樓C室	2016年5月6日	2016年5月27日	2/60
6	3樓A室	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
7	3樓B室	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
8	3樓C室	2016年5月23日	2016年6月7日	2/60
9	3樓D室	2016年5月6日	2016年6月10日	2/60
10	4樓A室	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
11	4樓C室	2016年5月6日	2016年5月25日	2/60
12	4樓D室	2016年6月14日	2016年6月24日	2/60
13	5樓B室	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
14	5樓C室	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
15	5樓D室	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
16	6樓A室及天台	2016年5月6日	2016年5月23日	2/60
17	6樓B室及天台	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
18	6樓C室及天台	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
19	6樓D室及天台	2016年5月6日	2016年5月18日	2/60
20	AP公用部份	2016年6月8日	2016年6月17日	2/60

該等物業購買協議之總購買價為206,110,000港元；該等物業可銷售總面積與天台面積合共約41,990平方尺，因此，平均購買成本約為4,990港元每平方尺。

董事確認，所有該等物業購買協議將在完成日期完成。

## 董事會函件

該等物業中10個單位訂有租賃協議，該等協議之條款於該等物業購買協議完成之最後時間時仍然有效，租賃詳情載列如下：

單位	租賃期	月租費用 港元
1C	2015年4月1日 – 2019年3月31日	23,000
1D	2015年6月1日 – 2019年5月31日	23,800
2A-1	2015年4月1日 – 2017年5月31日	20,000
2A-2	2015年7月27日 – 2017年7月26日	12,000
2B	2014年11月20日 – 2016年11月19日	20,000
2C	2014年10月1日 – 2017年9月30日	15,000
3D-1	2014年7月1日 – 2016年7月31日	3,500
3D-2	2014年9月10日 – 2016年9月9日	5,000
4A	2015年5月16日 – 2016年5月15日	13,000
AP公用部份	2015年12月1日 – 2017年11月30日	10,500

根據租賃協議，煤氣費、水費、電話費及電費均由該等物業之相關租戶支付。租戶無須向地主支付管理費。截至2016年3月31日止年度，該等物業之差餉約58,000港元及地租約69,000港元分別由地主支付。截至2016年3月31日止年度，租賃協議概無印花稅。

預計全部該等物業購買協議於2016年8月5日或之前完成。根據該等物業購買協議，有關收購該等物業之總代價為206,110,000港元。

TAI已根據該等物業購買協議向物業賣方支付合共33,432,000港元作為按金（相當於全部該等物業購買協議項下總代價之16.22%）及15,357,000港元作為印花稅。於2016年8月5日或之前該等物業購買協議完成時，TAI將向物業賣方支付代價餘額188,035,000港元。若該等協議於完成日期完成時，TAI將成為本集團之全資附屬公司。因此，本集團將有責任於該等物業購買協議完成時透過TAI向物業賣方支付購買物業價格之餘額。

於最後實際可行日期及於2016年8月5日或之前該等物業購買協議完成時，TAI將向物業賣方支付代價餘額188,035,000港元。若該協議於完成日期完成時，TAI將成為本集團之全資附屬公司。因此，本集團將有責任於該等物業購買協議完成時透過TAI向物業賣方支付購買物業價格之餘額。

## 進行收購事項之理由及利益

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款業務。

本集團目前於香港、新加坡及中國持有多項商業、工業及住宅物業。世昌國際有限公司(本公司之全資附屬公司)於2015年11月11日成為該物業1樓B室單位之業主(「世昌物業」)。本集團向關連人士以購買價6,800,000港元購買世昌物業，並獲獨立股東之2015年10月7日批准及於2015年11月11日完成。交易詳情已載於本公司日期為2015年9月14日之通函。

賣方為一位經驗豐富之物業代理及洽談者與具潛力重新發展樓宇之業主洽談，因此，賣方旨在於該等物業購買完成時或之前轉售該等物業予發展商，因此賣方無意由他本人來完成該等物業購買協議。賣方開始與物業賣方進行洽談過程已超過一年及物業賣方與賣方之關係建基於物業賣方信任，認為賣方應與發展商能爭取合理價格以收購彼等之整體單位，所以物業賣方彼等應拒絕由其他發展商提供的其他議案，以及彼等只會將該等物業出售予賣方。於2016年1月初，賣方直接與本公司管理層接觸及向本公司提出口頭議案，並於2016年6月開始與賣方進行初步洽談。

TAI為該等物業購買協議之買方。收購TAI之出售股份及出售貸款將有助本集團收購該等物業，佔該樓宇不可分割份數約63.33%，並與世昌物業持有該等物業不可分割之份數累計，本集團應佔該樓宇不可分割份數的66.67%(按該條例第3(1)條所預計者)。本集團擬收購餘下單位，以便成為整幢該樓宇之擁有人，並擬於董事認為市況合適時可能將其用於重新發展。

董事對收購整幢該樓宇應在該協議完成後進行之前景持樂觀態度。倘若及當有關餘下單位簽訂買賣協議時，本公司將遵守上市規則項下所有適用之規定。

於最後實際可行日期，與餘下單位之業主(獨立第三方)現正進行協商。董事會正計劃收購若干餘下單位，當該等單位與收購事項累計時導致本集團擁有一些於該樓宇不可分割份數之80%及該樓宇超過50年時，本公司將有權向土地審裁處根據該條例提交申請，為重新發展該樓宇要求頒令出售該樓宇之不可分割份數。

概括而言，該條例規定擁有某地段不少於80%不可分割份數之一名或多名人士（「多數份數擁有人」）可附奉於申請日前不多於3個月備製之估值報告，向土地審裁處就重建用途申請該地段所有不可分割份數之售賣令（「售賣令」）。其後，土地審裁處將聆訊少數份數擁有人提出之反對（如有），而倘（其中包括）其信納該地段理應進行重建，且多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取該地段所有不可分割份數，包括按公平合理之條件商議購買有關少數份數擁有人擁有之該等份數，則可作出售賣令。

根據該條例第5(1)條，倘售賣令授出，則該地段必須透過以下方式出售：(a)公開拍賣，或(b)該地段每名少數份數擁有人及多數份數擁有人以書面同意並獲土地審裁處批准之任何其他方式。該條例第5(5)條規定，倘該地段以拍賣方式出售，則必須在拍賣中售予出價最高之競投人。該條例第5(5)(b)條明確指出，該條例之施行並不阻止多數份數擁有人或少數份數擁有人購買該地段。

倘多數份數擁有人購買該地段，則根據該條例第6條，彼等無須向受託人支付該地段全數購買價，惟必須支付不少於受託人計算為購買其於該地段中所有並非由其擁有之不可分割份數所需之金額部分。

收購事項將有助本集團為重建該物業之計劃。

根據載於附錄四之物業估值報告，估值師已確定及分析具有相似特性之本地多項相關市場資料。該等可比之單位價格每平方呎由3,439港元至6,761港元。整體平均單位價格每平方呎為4,222港元。至於該等物業，平均購買成本為4,990港元每平方呎，為可比範圍內並已計入其座落之位置及其重新發展之價值，因此，董事認為，收購事項之代價及其交易項下事宜乃本集團之利益，並按一般商業條款訂立，實屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

#### 盈利

租金收入將來自該等物業，根據截至2016年3月31日止年度之租金收入，收購TAI及該等物業將為本集團之租金收入帶來1,643,000港元盈利。

## 資產及負債

根據經擴大集團之未經審核備考資產及負債表（已載於本通函附錄三），收購事項之影響為(i)本集團為支付持有作物業發展之按金將增加約52,617,000港元，及(ii)現金儲備將減少約52,617,000港元。收購事項將不會對本集團之負債產生潛在的影響，因為本集團將僅用其內部資源應付收購事項及收購該等物業所產生之費用及成本。

董事會認為收購事項及由TAI收購該等物業乃本集團之整體利益，並按一般商業條款，實屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成載於股東特別大會通告並將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案。

## TAI之資料

TAI於2015年12月15日在英屬處女群島註冊成立，除訂立該等物業購買協議外從未經營任何業務。因此，由TAI註冊成立之日期起至該協議之日期，TAI並無應佔溢利。TAI於2016年6月13日之資產淨值為8港元。

其主要資產為20項該等物業購買協議及該等物業購買協議項下已支付之按金、印花稅及權利。TAI之負債（欠付賣方）包括債務約33,431,992港元及其於該等物業購買協議項下之負債。

## 本公司及買方之資料

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款業務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及為本公司之全資附屬公司。

## 股東特別大會

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守股東批准的規定。目前概無股東須就批准收購事項放棄投票。

本公司謹訂於2016年8月1日（星期一）上午9時10分假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，藉以考慮及批准（其中包括）收購事項，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。

無論股東能否出席大會，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。

**推薦建議**

董事會認為該協議及該補充協議之條款實屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成載於股東特別大會通告並將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及附帶事宜之普通決議案。

**額外資料**

敬希 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表  
高山企業有限公司  
鄭長添  
主席兼首席行政總裁  
謹啟



## 1. 本集團財務概要

本公司之財務資料已刊載於下列年報內：

截至年度	刊發年報之日期	頁數
2016年3月31日	2016年7月15日	61–157
2015年3月31日	2015年7月21日	60–145
<i><a href="http://www.eminence-enterprise.com/wp-content/uploads/Financial_Reports/2014-Annual-Report.pdf">http://www.eminence-enterprise.com/wp-content/uploads/Financial_Reports/2014-Annual-Report.pdf</a></i>		
2014年3月31日	2014年7月9日	52–146
<i><a href="http://www.eminence-enterprise.com/wp-content/uploads/Financial_Reports/2013-Annual-Report.pdf">http://www.eminence-enterprise.com/wp-content/uploads/Financial_Reports/2013-Annual-Report.pdf</a></i>		

## 2. 營運資金

董事認為，經考慮收購事項及現有可動用之財務資源及本集團之無抵押資產、預期內部產生之資金以及現有經擴大集團之銀行融資，在並無不可預見之情況下，經擴大集團有足夠營運資金應付現時需求及自本通函刊發日期起計12個月期間之所需。

## 3. 債務

於2016年5月31日營業時間結束時（即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期），本集團之未償還銀行借款約99,300,000港元，由本公司擔保並以本集團之若干投資物業作抵押。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2016年5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、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

如本公司截至2016年3月31日止年度之年報所述，中國經濟於2015年之增長較政府目標之7%為少、中國及香港股市於過去數月持續下滑、美國加息步伐存在不明朗財務因素及歐洲經濟不穩定，預期會影響全球經濟前景。由於香港經濟表現與全球經濟及財務狀況息息相關，該等不明朗因素或會影響未來數月地產市場的氣氛。然而，隨著更多新項目以具競爭力的價格推出市場，以及剛性需求將帶動銷售，我們預期市場會保持暢旺。



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

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

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

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

展望2016/17年，本集團將專注物業發展業務及證券投資業務分部，並尋找其他優良投資機會，為其股東創造更多財富。

## 5. 重大變動

董事確認，自2016年3月31日（即本公司已刊發最近期經審核財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動。

## 6. TAI之管理層討論及分析

TAI為一間投資控股公司，自其於2015年12月15日註冊成立起，除訂立該等物業購買協議外，概無重大財務利益及從未經營任何業務。以下資料為於2015年12月15日（註冊成立日期）至2016年6月30日（「期內」）TAI之管理層討論及分析。

### 財務及業務回顧

TAI於期內一直主要從事投資控股。TAI概無應佔溢利。

### 資本結構，財務資源和流動性

TAI於2016年6月30日之資產淨值為8港元，及其主要資產為該等物業購買協議及根據該等物業購買協議項下已支付之按金及權利。非流動資產為33,432,000港元，當中

包括根據該等物業購買協議項下已支付之按金及印花稅。TAI之流動負債包括股東貸款33,431,992港元。TAI之財務營運主要是透過其唯一股東之股東貸款。所有貸款為無抵押及免息。

#### **業務戰略及未來前景**

除投資該等物業外，TAI概無任何重大之未來發展。

#### **TAI之其他財務資料**

##### **資本承擔**

TAI除根據該等物業購買協議項下之承諾外，概無其他重大資本承擔。

##### **重大投資**

於期內，除投資該等物業外，TAI概無持有重大投資。

##### **收購或出售附屬公司**

於期內，TAI概無收購或出售附屬公司。

##### **僱員及員工政策**

於期內，TAI為一家投資控股公司及概無僱員。

##### **資產質押**

於2016年6月30日，TAI概無資產質押。

##### **重大投資或資本資產之未來計劃**

於2016年6月30日，除投資該等物業外，TAI概無重大或資本資產之計劃。

##### **資產負債率**

於2016年6月30日，TAI之資產負債率表示總銀行借款淨資產率為0%。

##### **外匯風險**

於期內，TAI之業務營運在香港，因此TAI面對之外匯風險有限，以及除港元外概無重大外匯貨幣金額之資產及負債。

##### **或然負債**

於2016年6月30日，TAI概無任何或然負債。

敬啟者：

以下載列吾等有關Treasure Arts International Group Limited（「目標公司」）之財務資料報告，當中包括自2015年12月15日（註冊成立日期）至2016年6月30日期間（「相關期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及於2016年6月30日之財務狀況表，連同其附註（「財務資料」）之報告，以供載入高山企業有限公司（「貴公司」）於2016年7月15日刊發有關 貴公司建議收購目標公司全部已發行股本之通函（「通函」）。

目標公司為一間於2015年12月15日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事物業投資。目標公司之註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

由於目標公司於2015年12月15日起新成立及英屬處女群島有關規則及規例項下並無法定審核規定，故於相關期間概無編製其法定經審核財務報表。就本報告而言，目標公司之唯一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」）編製相關期間之財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則獨立審核財務報表。

本報告所載目標公司於相關期間之財務資料乃按相關財務報表編製，以供吾等編製載入通函之報告。就載入通函而編製吾等之報告時，吾等認為毋須調整相關財務報表。

### 董事之責任

目標公司之唯一董事對該通函內容負責，包括根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例（第622章）之適用披露規定編製真實及公平之財務資料，以及負責目標公司之唯一董事認為必要之內部監控，以使所編製之相關財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是利用相關財務報表編撰載於本報告內之財務資料，並向閣下報告吾等之意見。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審查目標公司之相關財務報表及進行吾等認為屬必要之適當程序。吾等並無審核目標公司於2016年6月30日後任何期間之任何財務報表。

### 有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告及下文所載之呈列基準而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實而公平地反映目標公司於2016年6月30日之業務狀況，以及目標公司於相關期間之業績及現金流量。

## I. 財務資料

## 損益及其他全面收益表

自2015年12月15日（註冊成立日期）至2016年6月30日期間

	附註	港元
營業額	7	—
減：行政開支		—
其他營運開支		—
融資成本		—
		<hr/>
除稅前溢利／虧損	8	—
稅項	10	—
		<hr/>
本期內溢利／虧損淨額		—
其他全面收入		—
		<hr/>
本期內全面收入總額		<hr/> <hr/>
		<hr/>
每股基本溢利／虧損	11	<hr/> <hr/>

財務狀況表  
於2016年6月30日

	附註	港元
資產及負債		
非流動資產		
收購投資物業之已付按金及資本化開支		<u>33,432,000</u>
		<u>33,432,000</u>
流動負債		
應付唯一董事／股東款項	12	<u>(33,431,992)</u>
流動負債淨值		<u>(33,431,992)</u>
資產淨值		<u><u>8</u></u>
權益		
股本	13	8
保留盈利／累積虧損		<u>—</u>
權益總額		<u><u>8</u></u>

## 權益變動表

自2015年12月15日（註冊成立日期）至2016年6月30日期間

	股本 港元	保留盈利／ 累積虧損 港元	總計 港元
發行一股面值1.00美元之普通股 — 附註13	8	—	8
相關期間之全面收入總額	—	—	—
於2016年6月30日之結餘	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>8</u>

## 現金流量表

自2015年12月15日（註冊成立日期）至2016年6月30日期間

	附註	港元
來自經營業務之現金流量		
除稅前溢利／虧損	8	—
調整		—
營運資金變動前之經營溢利／虧損及來自／ 用於經營之現金		—
已付所得稅		—
來自／用於經營業務之現金淨額		—
來自投資活動之現金流量		
收購投資物業之已付按金及資本化開支		(33,432,000)
用於投資活動之現金淨額		(33,432,000)
來自融資活動之現金流量		
發行一股普通股之所得款項		8
來自唯一董事／股東之墊款		33,431,992
來自融資活動之現金淨額		33,432,000
現金及等同現金增加淨額		—
相關期間期初現金及等同現金		—
相關期間期末現金及等同現金		—
現金及等同現金之結餘分析		
現金及銀行結餘		—



## II. 財務資料附註

### 1. 一般事項

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任私人公司，其註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。於相關期間，目標公司之主要業務為物業投資。

財務資料以港元（「港元」）列值，與目標公司之功能及列值貨幣相同。

### 2. 財務資料之編製基準

由於高山企業有限公司同意持續向目標公司提供充裕資金，全數應付其可見將來及截至完成主要交易事項當日之到期及自2016年6月30日起計未來12個月之財務責任，目標公司之唯一董事相信目標公司將可在可見將來應付其到期財務責任，並可以持續經營基準營運。故此，相關財務報表已按持續經營編製。

### 3. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

就編製及呈列相關期間之財務資料而言，目標公司在整個相關期間內已一貫採用香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及詮釋。目標公司並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

### 4. 主要會計政策

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

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

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

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

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>2</sup> 於2017年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>3</sup> 於2019年1月1日或以後開始之年度期間生效，可提早應用。

所採用之主要會計政策如下：

#### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。

#### 借貸成本

沒有分配至指定資產之借貸成本在產生之相關期間於損益中確認。

#### 外幣

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

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

#### 流動稅項

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

#### 遞延稅項

遞延稅項為就財務資料資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額而確認之稅項。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般會確認所有可扣減臨時差額而僅以可能出現之可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利為限。

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

遞延稅項資產及負債乃以預期於清還負債或變現資產時之適用稅率計量，並根據於相關期間期末時已頒佈或大致上頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映目標公司預計於相關期間期末時收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量之投資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。當投資物業可予折舊及於業務模式（其業務目標乃隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售）內持有時，有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，有關投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文香港會計準則第12號所載之一般準則（即根據預計收回投資物業賬面值之方式）計量。

#### 相關期間之流動及遞延稅項

流動及遞延稅項於損益中確認，惟項目於其他全面收入或直接於權益中確認者除外，相關之流動及遞延稅項亦需分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

#### 金融工具

於目標公司成為工具合約條文之訂約方時在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

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

### 金融資產

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

### 實際利率法

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

債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生金融資產，沒有於活躍市場報價。於初次確認後，貸款及應收款項（包括銀行結餘）均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（見金融資產減值之會計政策如下）。

### 金融資產減值

在相關期間末期會評估金融資產是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初次確認金融資產後發生之事項，金融資產之估計未來現金流受到影響，則金融資產會予以減值。

減值之客觀證據可能包括：

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

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值及按金融資產之原本實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額確認。

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

### 金融負債及股本工具

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

### 股本工具

股本工具乃證明目標公司於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。由目標公司發行之股本工具按收取之所得款項（扣除直接發行成本）記錄。

### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率是可準確透過金融負債之預計可用年期或（倘適用）較短期間內對估計未來現金付款（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價）折算至初次確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

**金融負債**

金融負債（包括應付唯一董事／股東之款項）於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

**終止確認**

當從資產收取現金流之權利屆滿時，或金融資產已轉讓而目標公司已實質上轉移了與金融資產所有權有關之幾乎全部風險和報酬，會終止確認該項金融資產。一旦終止確認金融資產，資產之賬面值與收到及應收之代價與已直接在其他全面收入中確認之累積損益之和之間之差額會在損益中確認。

當金融負債有關合約中規定之義務解除、取消或到期時，會終止確認該項金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與支付及應付之代價之間之差額會在損益中確認。

**減值**

在相關期間末期，目標公司均檢討其有形資產之賬面值，以確定此等資產有否出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，將估計資產之可收回金額以釐定其減值虧損（如有）。

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

倘若估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時列為一項支出。

倘若減值虧損於其後撥回，資產之賬面值將調升至其經修訂之估計可收回金額，而增加後之賬面值不得超過倘若該資產在過往年度並無確認減值虧損時原應確認之賬面值。減值虧損之撥回乃即時列於損益中確認。

**租賃**

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

**目標公司作為出租人**

經營租賃租金收入乃按有關租賃年期以直線法確認。

**關連人士**

在下列情況下，一方即被視為與目標公司有關：

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

或

- (2) 倘任何以下條件適用，則該方為一實體：
  - (i) 該實體及目標公司為同一集團之成員公司；
  - (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
  - (iii) 該實體及目標公司均為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 一實體為一第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃；

- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) (1)(i)所識別人士對該實體行使重大影響力，或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

## 5. 重大會計判斷及估計不明確因素之主要來源

在應用目標公司會計政策時（於附註4所述），唯一董事須對未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計和假設。估計和相關假設以過往經驗及視為有關之其他因素為基準作出。實際結果可能與該等估計有所不同。

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

## 6. 資本風險管理

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

目標公司之資本架構包含債務淨額，當中包括於附註12披露之應付唯一董事／股東之款項及目標公司擁有人應佔權益。

唯一董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，唯一董事考慮資金之成本及相關風險。根據唯一董事之推薦建議，目標公司會透過發行新股份及發行新債項來平衡其整體資本架構。

此外，目標公司之現有股東及新股東SMIL之控股公司高山企業有限公司（經於財務資料內附註15定義）已確認，彼等願意提供充足現金及權益支持，以應付維持目標公司自2016年6月30日起計未來12個月持續經營之每日營運所需。

## 金融工具

### 金融工具之類別

港元

### 金融負債

#### 攤銷成本

應付唯一董事／股東款項

33,431,992

### 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括應付唯一董事／股東之款項。該等金融工具之詳情已披露於財務資料附註12內。而該等金融工具涉及之風險以及降低該等風險之政策則載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保適時及有效地採取適當措施。

### 流動資金風險

目標公司倚賴唯一董事／股東作為其重大流動資金來源。高山企業有限公司已同意持續為目標公司提供足夠資金，使其可全面應付於可見將來到期之財務責任，而直至主要交易完成當日為止及自2016年6月30日起計未來12個月，目標公司之唯一董事深信目標公司將可應付其於可見將來到期之財務責任，並能夠按持續基準經營。

### 公平值

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

唯一董事認為，以攤銷成本記錄於財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其相關之公平值相近。

## 7. 營業額

目標公司於相關期間內並無營業額。



## 8. 除稅前溢利／虧損

目標公司之唯一董事／股東概無提供支持文件以核實目標公司所產生之開辦費及律師費用。唯一董事／股東已同意承擔上述於相關期間產生之費用，故此沒有就上述費用作獨立披露。

## 9. 董事酬金及五名最高薪僱員

### (i) 董事酬金

於相關期間，概無向目標公司之唯一董事支付任何酬金，而唯一董事亦概無於相關期間放棄任何酬金。

### (ii) 僱員酬金

目標公司概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

## 10. 稅項

由於目標公司於相關期間概無賺取任何收益，故並無就稅項計提撥備。由於涉及金額並不重大，故並無就遞延稅項計提撥備。

## 11. 每股基本溢利／虧損

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

概無存在任何潛在攤薄性股份。

## 12. 應付唯一董事／股東款項

應付唯一董事／股東款項為無抵押、免息，是項貸款於財務資料附註15所述出售予新股東、新股東及唯一董事／股東已確認於相關期間後12個月內不會要求償還款項。

## 13. 股本

2016年6月30日  
港元

法定：

50,000股每股面值1.00美元之普通股

390,000

已發行及繳足：

一股每股面值1.00美元之普通股

8

目標公司於2015年12月15日註冊成立，法定股本50,000美元乃拆分為50,000股每股面值1.00美元之普通股。於2015年12月30日，一股面值1.00美元之普通股乃按票面值向唯一股東發行，以符合初始資本規定。除上述者外，目標公司之法定、已發行及繳足股本於相關期間並無任何變動。

## 14. 資本承擔

於相關期間，目標公司就買賣以下位於香港九龍青山道646、648及648A號之豐華工業大廈（「該樓宇」）之單位，與17名不同物業賣方（「物業賣方」）訂立協議（「物業購買協議」，其中包括相關臨時買賣協議及搬遷合約（如有）及正式買賣協議），總現金代價為206,110,000港元。

- 該樓宇首層之工場C及D（「工場1C及1D」）；
- 該樓宇第二層之工場A、B及C（「工場2A、2B及2C」）；
- 該樓宇第三層之工場A、B、C及D（「工場3A、3B、3C及3D」）；
- 該樓宇第四層之工場A、C及D（「工場4A、4C及4D」）；
- 該樓宇第五層之工場B、C及D（「工場5B、5C及5D」）；

- 該樓宇第六層之工場A、B、C及D及彼等各自之天台（「工場6A、6B、6C及6D及彼等各自之天台」）；及
- 根據2014年裁決DCCJ 1459，物業賣方反向佔有該樓宇地面公用階梯下之空間面積（「AP公用部份」）。

於完成物業購買協議時，工場1C、1D、2A、2B、2C、3D、4A及AP公用部份擁有10項有效租賃協議。於2016年6月30日，目標公司已根據物業購買協議向物業賣方支付合共18,075,000港元按金（約佔物業購買協議項下總代價之8.8%）及支付15,357,000港元印花稅。物業購買協議完成後，目標公司須向物業賣方支付代價結餘188,035,000港元。

根據物業購買協議，目標公司毋須向物業代理支付任何佣金。

## 15. 股份出售及貸款出售協議

目標公司之唯一股東與Skill Master Investment Limited（「SMIL」），一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並由高山企業有限公司直接全資擁有）分別於2016年6月13日及2016年6月20日訂立一份協議及一份補充協議，以向SMIL出售其於目標公司之全部股權及全部貸款，總現金代價為51,981,900港元。

## 16. 關連人士交易

於相關期間，目標公司概無與關連人士進行其他交易。

## 17. 相關期間後事項

- (a) 概無就2016年6月30日後之任何期間編製經審核財務報表。
- (b) 簽立正式買賣協議後，目標公司已初步取得該樓宇不可分割份數約63.33%，除工場3D外，預期所有物業購買協議將於2016年8月5日當日或之前完成。預期工場3D之物業購買協議將於2017年8月5日當日或之前完成。

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字樓A室  
永義國際集團有限公司  
董事會 台照

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  
2016年7月15日

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### 引言

以下為作說明用途之經擴大集團未經審核備考資產及負債表（統稱為「未經審核備考財務資料」），乃按照下文附註所載基準編製，以說明建議主要收購目標公司（「收購」）所帶來之影響。

本公司董事根據上市規則第4.29段之規定編製經擴大集團未經審核備考財務資料僅供說明用途，根據彼等之判斷、估算及假設，且由於其假設性質，不一定能真實反映假設主要收購已於2016年3月31日或未來任何日期完成所引致之本集團財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃應與本公司2016年年報所披露之本集團截至2016年3月31日止年度經審核綜合財務報表及於本通函內與所載之其他財務資料一併閱讀。

### 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表

編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自本公司截至2016年3月31日止年度年報內之本集團於2016年3月31日之經審核綜合財務狀況表，加入有事實支持及與收購有關之備考調整，誠如下述附註所解釋。



## 未經審核備考資產負債表

	本集團	備考調整					經擴大
	於2016年 3月31日 千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	集團總額 千港元	
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	531	-	-	-	-	531	
投資物業	1,333,316	-	-	-	-	1,333,316	
收購投資物業之已付按金及 資本化開支	-	33,432	(33,432)	-	-	-	
應收貸款	57,500	-	-	-	-	57,500	
可供出售投資	133,034	-	-	-	-	133,034	
	<u>1,524,381</u>	<u>33,432</u>	<u>(33,432)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,524,381</u>	
<b>流動資產</b>							
持作出售發展物業	524,000	-	-	-	-	524,000	
收購持作出售發展物業之 已付按金及資本化開支	-	-	33,432	18,550	635	52,617	
貿易及其他應收款項	35,982	-	-	-	-	35,982	
應收貸款	18,500	-	-	-	-	18,500	
持作買賣投資	5,944	-	-	-	-	5,944	
銀行結餘及現金	465,279	-	-	(51,982)	(635)	412,662	
	<u>1,049,705</u>	<u>-</u>	<u>33,432</u>	<u>(33,432)</u>	<u>-</u>	<u>1,049,705</u>	
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項	27,108	-	-	-	-	27,108	
應付稅項	9,131	-	-	-	-	9,131	
可換股票據	74,705	-	-	-	-	74,705	
有抵押銀行借貸	4,993	-	-	-	-	4,993	
應付股東金額	-	33,432	-	(33,432)	-	-	
	<u>115,937</u>	<u>33,432</u>	<u>-</u>	<u>(33,432)</u>	<u>-</u>	<u>115,937</u>	
<b>流動資產淨值</b>	<u>933,768</u>	<u>(33,432)</u>	<u>33,432</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>933,768</u>	
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>2,458,149</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,458,149</u>	
<b>非流動負債</b>							
可換股票據	12,379	-	-	-	-	12,379	
遞延稅項負債	26,232	-	-	-	-	26,232	
有抵押銀行借貸	95,094	-	-	-	-	95,094	
	<u>133,705</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,705</u>	
<b>資產淨值</b>	<u>2,324,444</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,324,444</u>	

未經審核備考綜合資產及負債表附註：

1. 有關數據乃摘錄自本公司截至2016年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團於2016年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
2. 有關調整數據乃摘錄自本通函附錄二（有關目標公司之會計師報告）所載物業集團於2016年6月30日之財務資料。
3. 於集團層面重新分類收購投資物業之已付按金及資本開支至持作出售發展物業。
4. (i)現金支付收購目標公司之全部已發行股本價值；及(ii)現金支付目標公司轉讓於2016年6月30日尚欠之股東貸款33,431,992港元。本公司董事認為該交易乃收購資產以及本集團所支付之總代價51,981,900港元為支付收購持作出售發展物業已資本化及包括在內。
5. 本交易分佔之估計交易成本約635,000港元。
6. 收購後，經擴大集團於該等物業購買協議完成日期將負責支付買入價之餘款188,035,000港元。此外，有關該等物業租約之租金按金將由物業賣方轉撥至物業買方。
7. 概無作出調整以反映本集團於2016年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之任何交易。

獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

# Deloitte.

## 德勤

致高山企業有限公司董事

吾等已完成核證工作以對高山企業有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於2016年3月31日之備考資產及負債表及相關附註（載於 貴公司於2016年7月15日發行之通函「通函」）第III-1至III-3頁）。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於該通函第III-1至III-3頁。

董事編製備考財務資料以說明收購Treasure Arts International Group Limited之出售股份及出售貸款對 貴集團於2016年3月31日之資產及負債之影響，猶如收購已於2016年3月31日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團之資產及負債之資料乃董事摘錄自 貴集團日期截至2016年3月31日止年度之綜合財務報表，載於已刊發之審計報告內。

**董事就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」）編製備考財務資料。

**吾等的獨立性及品質控制**

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。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港質素控制標準第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品質控制」並據此維持一個全面的質素控制系統，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，不會對編製備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證收購於2016年3月31日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報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
- 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) 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

2016年7月15日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就Skill Master Investments Limited持有之該等物業權益於2016年6月8日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函：



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

有關：香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈之19個工業單位（稱為首層之工場C及D；第二層之工場A、B及C；第三層之工場A、B、C及D；第四層之工場C及D；第五層之工場B、C及D；第六層之工場A、B、C及D及彼等各自之天台）及地面公用階梯下之空間（「該等物業」）

吾等遵照閣下之指示，對Skill Master Investments Limited（「貴公司」）對該等物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就有關物業權益於2016年6月8日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，且雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所評估任何物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

對物業進行估值時，吾等採用直接比較法，這被市場交易廣泛接受的最佳指標和直接比較法，假設有關交易在市場上的狀況，基於可比較物業及該等物業及其他可變因素。重建地盤價值，除了直接比較的方法，吾等以剩餘方案並重覆查核地盤估值（經參照根據其按照管理使用法定限制最高和最佳使用其發展潛力的一種方法）。這種方法涉及評估完成發展之市場價值（「總發展價值」），從總發展價值扣除可容許之風險及溢，以達到「剩餘」總和，相當於地盤的資本價值。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，包括並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等並沒有獲提供該等物業有關之業權文件及租賃協議複印件，乃由於可在香港土地註冊處進行查冊。但是，吾等並沒有查冊到正本以核實擁有權或確定任何修訂。

吾等並無理由懷疑經重組目標集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求經重組目標集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好及建設期間不會發生任何意外成本及延遲。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

該等物業視察乃由Bavis Tam女士於2016年6月23日進行。彼為特許測量師見習生，擁有逾1年香港物業估值經驗。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣單位均為港元（港元）。

吾等的估值概述如下，及隨函附奉估值證書。

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

**Skill Master Investments Limited**

董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
陳志康  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

2016年7月15日

附註：陳志康為特許測量師，擁有23年香港及22年環球物業估值經驗。彼自2008年起於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司工作。



## 估值證書

該等物業被 貴公司收購供未來發展

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 6月8日現況下 之市場值 港元
位於香港九龍青山道 646、648及648A號 豐華工業大廈首層之 工場C及D；第二層之 工場A、B及C；第三層之 工場A、B、C及D； 第四層之工場A、C及D； 第五層之工場B、C及D； 第六層之工場A、B、C及 D及彼等各自之天台及 地面公用階梯下之空間	該等物業位於1960年落成之一幢7層 高的工業大廈，包括位於首層至第 六層之19個工業單位及彼等各自之 天台，以及地面公用階梯下之空間。  該樓宇之地盤面積約8,534平方呎或 792.83平方米。  該等物業之總實用面積約35,526平 方呎或3,300.45平方米。天台面積約 6,460.04平方呎或600.15平方米。	該等物業現時出租予 多名第三方 (詳情請參閱附註8)。	150,000,000
A節餘下60份之38份、 D節、E節及新九龍地段 內地段2213號之餘下部份	該等物業已獲出讓土地使用權，將 於2047年6月30日期滿。該等物業的 應付每年地租為相等於該等物業當 時應課差餉租值3%之金額。		

附註：

1. 該等物業登記業主各個契據之註冊詳情如下：

單位	登記業主	契據註冊摘要編號	契據日期
首層之工場C	Lai Hoi Ying	UB1033508	1973年10月2日
首層之工場D	Tan Peter	UB8489668	2001年8月21日
第二層之工場A	Tam Ting Kai及Wu Lan Wah Ida (長名契)	UB6202678 (送贈契)	1995年1月5日
第二層之工場B	Source Expand Development Limited	UB4222194	1989年9月30日
第二層之工場C	Lee Fuk Ping (1/2)及 Li Shek Cheung (1/2) (分層契)	UB1654084及 UB2246332	1978年11月23日及 1982年4月15日
第三層之工場A	Cho Chan Wai及Ho Shiun Fong (長名契)	UB3075166	1986年6月9日
第三層之工場B	Cho Chan Wai及Ho Shiun Fong (長名契)	UB2214890	1982年2月5日
第三層之工場C	Dragon One Asia Limited	13071200240077	2013年7月3日
第三層之工場D	Lip Wing Kam	UB2603497	1984年5月15日
第四層之工場A	Lee Ka Sum及Chan Wai Ching (長名契)	UB4467473	1990年6月5日
第四層之工場C	Au Ah Lin Eliza	UB5798008	1993年8月19日
第四層之工場D	Au Yeung Pui及Lau Kit Man (長名契)	UB816867	1971年6月25日
第五層之工場B	Fong Kin Sing	12010601150068	2011年12月14日
第五層之工場C	Fong Kwong Kuen, (2/7) Fong Lim King (1/7)及 Fong Kin Sing (4/7) (分層契)	UB2651366及 12010601150034	1984年9月12日及 2011年12月8日
第五層之工場D	Fong Kin Sing	12010601150025及 12033001100077	2011年12月12日及 2012年3月12日
第六層之工場A及其天台	Doo Oi Chun	UB8092176	2000年5月16日
第六層之工場B及其天台	Ng Chung Pik (1/2)及 Ng Sung Sek (1/2) (分層契)	UB3094233	1986年7月2日
第六層之工場C及其天台	Chau Chi Wai (1/3), Chou Chi Yan (1/3)及 Chou Chi Keung (1/3) (分層契)	UB7224707	1997年7月28日
第六層之工場D及其天台	Chau Chi Wai (1/3), Chou Chi Yan (1/3)及 Chou Chi Keung (1/3) (分層契)	UB7224707	1997年7月28日
地面公共階梯下之空間	Chau Yan Chi Catherine	14090800830013 (根據DCCJ 1459 2014年裁決)	2014年7月22日

2. 根據日期為1970年7月6日之註冊摘要號碼第UB751468號。
3. 日期為2014年7月22日(根據2014年裁決DCCJ 1459)判決之註冊摘要號碼14090800830013日Chau Yan Chi Catherine (原告)與豐華工業大廈業主立案法團(被告)。
4. 第四層之工場C受日期為2009年5月13日訂立之註冊摘要號碼09052600750022號發出，並以中國銀行(香港)有限公司為受益人之全額抵押約束。
5. 第三層之工場C受日期為2013年7月3日訂立之註冊摘要號碼13071200240086號發出，並以星展銀行(香港)有限公司為受益人之全額抵押約束。

6. 根據4項臨時買賣協議，該等物業第二層之工場A、第二層之工場B及第四層之工場A及D之代價合共為35,300,000港元。
7. 該等物業之一般概況摘錄如下：
- 位置：該等物業座落於青山道北面，並與荔枝角大南西街連接。
- 周邊區域的性質：當地不時進行零碎重建打造一個完善之工業區。
- 交通：該地區公共交通非常便利，有巴士、私營小巴、的士沿青山道與長沙灣行走。由標的該樓宇2分鐘內可達荔枝角地鐵站出口。
- 工業市場回顧：於2016年第一季度，資本值串聯租金上昇。其結果是，投資收益率基本保持穩定。儘管香港經濟正在放緩，預計那裡是市場足夠的需求來吸收空間在這一年的過程中。於4月，預售新工業發展貼近標的該樓宇，錄得歷史最高價格為本地工業發展產生了良好反應。
- 城市規劃：日期為2016年3月11日之長沙灣其他指定分區計劃大綱藍圖
- 土地租賃的限制：僅供一般工業用途
8. 根據提供給吾等之租賃資料，首層之工場C及D、第二層之工場A、第二層之工場C、第三層之工場D及第四層之工場A按彼等不同之租賃協議，租賃期為2至4年（最後之屆滿日期為2019年5月31日），每月之租金合共為135,300港元，12個餘下單位乃空置或業主自用。
9. 於吾等之估值，吾等已經確定和分析具有相似特徵為標的物業於本地多項相關之市場資料。這些可比的單位價格從3,439每平方呎至6,761每平方呎。採用的整體平均單位為4,222每平方呎，此乃經調整可比的一致。由於該等交易經調整以反映該等因素，包括但不限於時間、位置、大小、可接觸及抵達地面之主要關鍵。
10. 供參考之用，青山道第646、648和648A（該等物業座落之地段）整個重建地盤價值估計為580,000,000港元。此外，由於該等物業持有整個地段60份之38份不可分割份數之業權，分攤到該等物業地盤價值估計為367,300,000港元。

## 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，以致本通函所載之任何陳述或本通函有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

董事姓名	身份	持有股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目	總計	權益之 概約百分比
雷玉珠女士	信託之受益人 (附註i)	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
官可欣女士	信託之受益人 (附註ii)	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%

附註：

- (i) 此等股份分別以Landmark Profits Limited (「**Landmark Profits**」) 及佳豪之名義登記及由其實益擁有，該等公司為永義國際之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義國際有限公司 (「**永義國際**」) 已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited (「**Magical Profits**」) 於永義國際已發行股本中擁有約36.74%之權益而其由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則為The Magical 2000 Trust (其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員) 之新信託人溫特博森信託有限公司 (「**溫特博森信託**」) 全資擁有。
- (ii) 官可欣女士 (雷玉珠女士的女兒兼董事) 因其作為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於股份中擁有權益。

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

#### (b) 主要股東於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司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分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有涉及該股本之任何購股權之人士（「主要股東」）（董事或本公司之主要行政人員除外）載列如下：

股東名稱	附註 身份	持有股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目	總計	權益之 概約百分比
官永義	<i>i</i> 配偶權益	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
Landmark Profits	<i>i及ii</i> 實益擁有人	93,549,498	-	93,549,498	8.38%
佳豪	<i>i及ii</i> 實益擁有人	363,781,194	880,281	364,661,475	32.66%
永義國際	<i>i及ii</i> 受控制法團之權益	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
Magical Profits	<i>i及iii</i> 受控制法團之權益	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i> 受控制法團之權益	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
溫特博森信託	<i>i及iv</i> 信託人	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iv</i> 受控制法團之權益	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
Markson International Holdings Limited	<i>iv</i> 受控制法團之權益	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iv</i> 受控制法團之權益	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<i>iv</i> 受控制法團之權益	457,330,692	880,281	458,210,973	41.04%
Madian Star Limited	<i>v</i> 實益擁有人	-	260,606,060	260,606,060	23.24%
龍松之	實益擁有人	145,700,000	-	145,700,000	13.05%
胡榮	實益擁有人	84,000,000	-	84,000,000	7.52%

附註：

- (i) 於457,330,692股股份中，93,549,498股股份及363,781,194股股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司為永義國際之全資附屬公司。佳豪亦於可換股票據獲悉數兌換後可予發行之880,281股相關股份（可予調整）中擁有權益。樂洋有限公司於永義國際之已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由董事雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits於永義國際之已發行股本中擁有約36.74%之權益。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，該公司由為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及其家族成員（其配偶除外））之信託人溫特博森信託全資擁有。官可欣女士（雷玉珠女士的女兒兼董事）因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於股份中擁有權益。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於457,330,692股股份及880,281股相關股份中擁有權益。
- (ii) 董事鄺長添先生及雷玉珠女士亦為Landmark Profits、佳豪及永義國際之董事。董事官可欣女士亦為永義國際之董事。
- (iii) 董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits之董事。
- (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。而Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生及Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生於Markson分別擁有60%及40%之權益。
- (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，並有權可兌換為股份，以每股0.33港元之兌換價為基準。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司之主要行政人員所知，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。

### 3. 董事服務合約

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

### 4. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，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或擬進行過程中訂立之合約）如下：

- (a) 本公司與配售代理結好證券有限公司於2014年8月11日簽訂配售協議以配售價每股0.30港元配售本公司78,000,000股新股份；
- (b) 本公司與包銷商結好證券有限公司於2014年9月5日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.70港元對450,132,472股供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；



- (c) 本公司與包銷商結好證券有限公司於2015年2月2日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.65港元對506,399,020股供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；
- (d) 本公司與包銷商結好證券有限公司於2015年8月6日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.48港元對1,063,437,920股供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；及
- (e) 該協議及該補充協議。

## 5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無訂立任何董事於其中擁有重大權益而對本集團之業務而言屬於重大之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司，自2016年3月31日（即本集團最近期已公佈經審核賬目之編製日期）後所(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 6. 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。

## 7. 訴訟

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

## 8. 專業人士及同意

以下專業人士於本通函出具彼等所載意見或建議之專業資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
華恩會計師事務所有限公司	執業會計師

截至最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 自2016年3月31日（即本公司最新近編制之經審核賬目）已直接或間接持有任何資產，收購或出售處置或租賃予本集團任何成員或擬被收購或出售或租賃予本集團任何成員；及
- (b) 於本集團任何成員持有任何股權或權利（不論是否在法律上執行）以認購或以提名人予以認購本集團任何成員之證券。

以上專業人士已經出具及並沒有撤回彼等各自之書面同意以發刊本通函（包括信件及參考文件以彼等名字引用於文中）。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師，於法律界擁有豐富經驗；
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座；
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起計14日期間之一般辦公時間內，於本公司於香港之主要營業地點（地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 載有本公司截至2014年、2015年及2016年3月31日止3個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (c) 華恩會計師事務所有限公司編製之TAI財務報告，全文已收錄於本通函附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考資產及負債表發出之函件，已收錄於本通函附錄三；



- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之估值報告，全文已收錄於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (h) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自最近期已刊發經審核賬目日期以來所刊發之各份通函；及
- (i) 本通函。



**EMINENCE ENTERPRISE LIMITED**  
**高山企業有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

**股東特別大會通告**

茲通告高山企業有限公司(「本公司」)謹訂於2016年8月1日(星期一)上午9時10分假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 謹此批准、追認及確認由賣方(作為賣方)與本公司或其附屬公司就買賣 Treasure Arts International Group Limited之全部已發行股本權益及出售貸款而訂立分別為日期為2016年6月13日及2016年6月20日之該等協議簽訂及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一位董事代表本公司作出所有行動及事宜、簽署及簽立所有文件或協議或契約及進行該等其他有關事宜及採取一切有關行動，以使收購事項或與之相關之事宜生效，及同意於本公司董事認為符合本公司及其股東整體利益之情況下，對收購事項有關之事宜作出有關修訂、修改或豁免。」

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，2016年7月15日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港  
九龍  
長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠大廈第6期  
7樓A座

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則排名較前之人士方有權進行投票。就此目的而言，排名將就聯名持股以本公司股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。