

---

## 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永義國際集團有限公司及／或高山企業有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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

---



### EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1218)

1. 非常重大收購事項、  
非常重大出售事項、
2. 永義廣場管理協議



### 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)

1. 非常重大收購事項、  
非常重大出售事項  
— 關連交易、

#### 2. 永義廣場管理協議 — 豁免持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

---

永義董事會函件載於本通函第6至18頁。

永義謹訂於2019年2月28日上午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座舉行永義股東特別大會，召開永義股東特別大會之通告載於本通函第N-永義-1至N-永義-3頁。隨函附奉永義股東特別大會適用之白色代表委任表格。無論永義股東能否出席永義股東特別大會，務請永義股東按照隨附之白色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永義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，惟無論如何須於永義股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回白色代表委任表格後，永義股東仍可依願親身出席永義股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

高山董事會函件載於本通函第19至32頁。獨立董事委員會函件載於本通函第51頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第33至50頁。

高山謹訂於2019年2月28日上午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座舉行高山股東特別大會，召開高山股東特別大會之通告載於本通函第N-高山-1至N-高山-3頁。隨函附奉高山股東特別大會適用之藍色代表委任表格。無論高山股東能否出席高山股東特別大會，務請高山股東按照隨附之藍色代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於高山股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回藍色代表委任表格後，高山獨立股東仍可依願親身出席高山股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

\* 僅供識別

2019年2月12日

---

## 目 錄

---

|                               | 頁次     |
|-------------------------------|--------|
| 釋義.....                       | 1      |
| 永義董事會函件.....                  | 6      |
| 高山董事會函件.....                  | 19     |
| 高山獨立財務顧問函件.....               | 32     |
| 高山獨立董事委員會函件.....              | 50     |
| 附錄一 — 延文禮士道物業估值報告.....        | I-1    |
| 附錄二 — 永義廣場估值報告.....           | II-1   |
| 附錄三 — 永義集團之財務資料.....          | III-1  |
| 附錄四 — 高山集團之財務資料.....          | IV-1   |
| 附錄五 — 永義待售公司之財務資料.....        | V-1    |
| 附錄六 — 高山待售公司之財務資料.....        | VI-1   |
| 附錄七 — 互換後永義集團之未經審核備考財務資料..... | VII-1  |
| 附錄八 — 互換後高山集團之未經審核備考財務資料..... | VIII-1 |
| 附錄九 — 永義集團之管理層討論及分析.....      | IX-1   |
| 附錄十 — 高山集團之管理層討論及分析.....      | X-1    |
| 附錄十一 — 一般資料—永義.....           | XI-1   |
| 附錄十二 — 一般資料—高山.....           | XII-1  |
| 股東特別大會通告—永義.....              | N-永義-1 |
| 股東特別大會通告—高山.....              | N-高山-1 |

---

## 釋 義

---

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有如下涵義：

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「聯繫人」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「銀行貸款」   | 指 | (i) 就永義待售公司而言，永義待售公司欠付華僑永亨銀行有限公司的未償還本金連同應計利息（於2018年10月31日合共為154,624,664.56港元）；及<br><br>(ii) 就高山待售公司而言，高山待售公司欠付恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息（於2018年10月31日合共為448,762,805.00港元） |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島  |
| 「高力」     | 指 | 高力國際物業顧問（香港）有限公司  |
| 「完成」     | 指 | 完成買賣永義待售公司及高山待售公司及互換協議項下的股東貸款   |
| 「完成日期」   | 指 | 完成之日期，為將予達成或獲豁免的互換協議所載最後條件達成或獲豁免之後第十個營業日，或互換協議各自訂約方可能書面協定的有關其他日期  |
| 「緊密聯繫人」  | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義   |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「永義廣場」   | 指 | 名為永義廣場的物業，即於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6238號的所有該土地或地塊連同建於其上的宅院建築及樓宇，現稱為香港九龍長沙灣大南西街第609號永義廣場   |

---

## 釋 義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「永義」       | 指 | 永義國際集團有限公司，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(股份代號：1218)                  |
| 「永義買方」     | 指 | Gold Anchor Developments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為永義的全資附屬公司     |
| 「永義董事」     | 指 | 永義之董事   |
| 「永義集團」     | 指 | 永義及其附屬公司  |
| 「永義銷售協議」   | 指 | 永義賣方與高山買方就(其中包括)永義賣方出售及高山買方購買永義待售公司的日期為2018年11月19日的有條件買賣協議            |
| 「永義待售公司」   | 指 | 緯豐投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司及為永義的全資附屬公司                                 |
| 「永義銷售代價」   | 指 | 470,000,000.00 港元   |
| 「永義賣方」     | 指 | Easyknit Properties Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為永義的全資附屬公司 |
| 「永義股東特別大會」 | 指 | 永義將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)互換協議，大會通告載於本通函                         |
| 「永義股東」     | 指 | 永義股份持有人   |
| 「永義股份」     | 指 | 永義股本中每股面值0.10港元的普通股   |
| 「股本掛鈎票據」   | 指 | 股本掛鈎票據  |
| 「高山」       | 指 | 高山企業有限公司，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(股份代號：616)                     |

---

## 釋 義

---

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「高山買方」      | 指 | Sonic Hover Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為高山的全資附屬公司       |
| 「高山董事」      | 指 | 高山之董事  |
| 「高山集團」      | 指 | 高山及其附屬公司   |
| 「高山獨立董事委員會」 | 指 | 高山董事會的獨立委員會，由其全體獨立非執行董事組成，為就互換協議及其項下擬進行之交易向高山獨立股東提供意見而成立   |
| 「高山銷售協議」    | 指 | 高山賣方與永義買方就(其中包括)高山賣方出售及永義買方購買高山待售公司的日期為2018年11月19日的有條件買賣協議 |
| 「高山待售公司」    | 指 | Total Expect Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為高山的全資附屬公司      |
| 「高山銷售代價」    | 指 | 1,035,000,000.00 港元  |
| 「高山賣方」      | 指 | 佳景資本控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為高山的全資附屬公司                |
| 「高山股東特別大會」  | 指 | 高山將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)互換協議，大會通告載於本通函              |
| 「高山股東」      | 指 | 高山股份持有人  |
| 「高山股份」      | 指 | 高山股本中每股面值0.01港元的普通股  |
| 「港元」        | 指 | 港元，香港法定貨幣  |
| 「香港」        | 指 | 中國香港特別行政區  |

---

## 釋 義

---

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「高山獨立財務顧問」 | 指 | 紅日資本有限公司，一間可根據證券及期貨條例進行第6類受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，即高山委聘以就互換協議向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見的獨立財務顧問 |
| 「高山獨立股東」   | 指 | 永義及其聯繫人除外的高山股東   |
| 「獨立第三方」    | 指 | 就永義而言，為獨立於永義及其關連人士的實體以及就高山而言，為獨立於高山及其關連人士的實體   |
| 「延文禮士道物業」  | 指 | 於土地註冊處登記為新九龍內地段第6573號的所有該等土地或地塊  |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2019年2月3日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期  |
| 「最後截止日期」   | 指 | 就各互換協議而言，為2019年6月30日或相關協議訂約方可能同意之有關其他日期  |
| 「管理人」      | 指 | UrbanMode (HK) Limited，一間根據香港法律註冊成立的有限公司及為永義的全資附屬公司                                      |
| 「互換後永義集團」  | 指 | 緊隨完成後的永義集團   |
| 「互換後高山集團」  | 指 | 緊隨完成後的高山集團   |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國  |
| 「物業管理協議」   | 指 | 於(及待)完成後管理人與永義待售公司就管理人於完成後管理永義廣場將予訂立的協議  |
| 「證券及期貨條例」  | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例   |

---

## 釋 義

---

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「股東貸款」 | 指 | (i) 就永義待售公司而言，為永義待售公司欠付永義的款項(於2018年10月31日合共為1,725,896.06港元)；及<br><br>(ii) 就高山待售公司而言，為高山待售公司欠付高山的款項(於2018年10月31日合共為444,218,428.95港元) |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「互換協議」 | 指 | 永義銷售協議及高山銷售協議，或文義如有所指，兩者中任何一項   |
| 「互換公司」 | 指 | 永義待售公司及高山待售公司或文義如有所指，彼等中任何一方  |
| 「威格斯」  | 指 | 威格斯資產評估顧問有限公司   |
| 「%」    | 指 | 百分比   |



**EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**永義國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

謝永超先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士

(副主席)

官可欣女士

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

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

敬啟者：

**非常重大收購事項，**

**非常重大出售事項，**

**永義廣場管理協議**

**緒言**

永義於2018年11月21日公佈互換協議及物業管理協議。本函件旨在向永義股東提供有關該等協議之進一步資料，及發出永義股東特別大會通告。

永義賣方將出售，及高山買方將以轉讓永義待售公司的方式收購永義廣場及永義賣方將促使轉讓相關股東貸款，以及高山賣方將出售，及永義買方將以轉讓高山待售公司的方式收購延文禮士道物業及高山賣方將促使轉讓相關股東貸款。

\* 僅供識別

## 互換協議

### I. 永義銷售協議

日期 : 2018年11月19日

訂約方 : 永義賣方(作為賣方)  
高山買方(作為買方)

#### 將予收購及出售的資產

根據永義銷售協議，(其中包括)高山買方有條件同意購買，及永義賣方同意出售永義待售公司全部已發行股份及永義賣方同意促使轉讓相關股東貸款，乃按永義銷售代價。永義待售公司的唯一重大資產為永義廣場。

永義待售公司於緊接永義銷售協議日期前兩個財政年度應佔純利(扣除稅項及非經常項目前後)(根據香港財務報告準則編製)如下：

|         | 截至3月31日止年度  |             |
|---------|-------------|-------------|
|         | 2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 |
| 純利(除稅前) | 21,580,286  | 43,253,261  |
| 純利(除稅後) | 20,145,200  | 42,953,957  |

永義集團於永義待售公司的原收購成本約為97,900,000港元。永義於1996年自永義執行董事雷玉珠女士及其配偶官永義先生收購永義待售公司，為於有關時間根據上市規則批准之永義關連交易。

#### 先決條件

完成永義銷售協議須待達致以下條件後方可作實：

1. 高山買方已完成有關永義待售公司的業務、財務、法律及其他方面以及永義廣場的盡職審查，並對盡職審查結果感到合理滿意；

---

## 永義董事會函件

---

2. 高山已就(i)購買永義待售公司及轉讓相關股東貸款及(ii)由永義待售公司訂立物業管理協議各自根據上市規則規定獲得高山獨立股東的必要批准；及
3. 永義已就出售永義待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得永義股東的必要批准。

於最後實際可行日期，概無該等條件獲達成。上文所述條件2及3不可豁免。倘上文條件1於最後截止日期或之前未達成(或獲高山買方豁免)，高山買方可選擇終止永義銷售協議，於該情況下，除退還按金(將不計任何利息或成本退還)外，永義銷售協議下訂約方所有權利、責任及義務將終止，且訂約方概不可就永義銷售協議向另一方提出任何索償，惟不得損害訂約方於終止前已產生之權利及義務。

完成永義銷售協議應與完成高山銷售協議同時進行。倘完成互換協議未於完成日期同時進行，永義銷售協議之完成日期可推遲至永義賣方與高山買方協定的日期，惟該日期將不得超過最後截止日期。倘永義銷售協議的完成並無落實，則高山銷售協議的完成不會落實，反之亦然。

### 估值

永義待售公司的永義廣場於2018年3月31日(其最近期刊發經審核賬目的日期)在永義賬冊中的估值為447,000,000.00港元。永義廣場由物業估值師及獨立第三方高力進行估值，於2018年11月14日的估值為460,000,000.00港元，及其估值報告於附錄二複述。

### 永義銷售代價

買賣永義待售公司及相關股東貸款的永義銷售代價為470,000,000.00港元(於2018年10月31日，其中468,274,103.94港元由永義待售公司正在購買的股份應佔及1,725,896.06港元由相關股東貸款應佔。倘於完成時未償還股東貸款金額不同，正在購買的股份及股東貸款各自應佔的永義銷售代價將會相應作出變

動，惟永義銷售代價不會變動)，惟可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。永義銷售代價乃計及高山與永義各自對物業市場的看法及永義廣場的估值經彼等公平磋商後釐定。

永義銷售代價中的23,500,000.00港元於簽署永義銷售協議時由高山買方以按金方式支付，而永義銷售代價的餘額將於完成時由高山買方以支票(或可能協定的其他方式)向永義賣方支付。

倘永義銷售協議終止，而(i)該協議的條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免及高山買方已選擇終止永義銷售協議；或(ii)永義賣方未能或不能履行其完成義務及高山買方願意且能夠履行其完成義務；或(iii)高山銷售協議並無完成，按金須退還予高山買方(不計任何利息或成本)。倘永義銷售協議終止，而高山買方未能或不能履行其完成義務及永義賣方願意且能夠履行其完成義務，按金將由永義賣方保留。

於完成時，永義待售公司將不再為永義的附屬公司，而將成為高山的全資附屬公司。

於永義銷售協議完成時，收益約8,773,000.00港元預期將計入永義，乃根據永義銷售代價超出永義待售公司於2018年11月30日資產淨值的差額計算並經計及其銀行貸款及其股東貸款作出調整。

轉讓股東貸款之價格為於完成時未償還股東貸款總額之面值；銷售購買永義待售公司股份之價格為永義銷售代價減就轉讓股東貸款應付之價格。永義賣方應於完成日期前不少於五個營業日通知高山買方於完成日期未償還股東貸款總額之面值及永義待售公司股份之實際價格。擬於完成時訂立抵銷契據(就高山而言將為關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章下披露及批准規定)，據此，永義集團根據高山銷售協議應付的款項總額將以其根據永義銷售協議應收的款項總額抵銷，預期永義集團將不會收取任何銷售所得款項淨額，但於完成時以現金支付242,612,000.00港元將由永義集團內部資源撥付資金。根據銀行貸款及股東貸款於2018年10月31日之結餘按高山銷售協議之代價淨額與永義銷售協議之代價淨額之間的差額計算。於完成時，可能根據於完成日期銀行貸款及股東

貸款結餘對高山銷售協議下之代價及永義銷售協議下之代價進行調整。於2018年12月31日，永義集團銀行結餘與現金資源合共約為444,800,000港元，主要為於2018年10月出售太子道西301號、301A-C號物業收取之出售所得款項。

#### 按揭

永義廣場已抵押予獨立第三方華僑永亨銀行有限公司，以獲取銀行貸款。該按揭及銀行貸款緊隨完成後將仍存在。

#### 其他

根據永義銷售協議，永義賣方已同意作出若干彌償保證，包括有關於永義銷售協議完成前永義待售公司活動產生的稅項，有關稅項並無於永義待售公司的經審核賬目中披露。

永義銷售協議下擬進行的交易涉及的印花稅將由高山買方承擔。

## II. 高山銷售協議

日期 : 2018年11月19日

訂約方 : 永義買方(作為買方)  
高山賣方(作為賣方)

#### 將予收購及出售的資產

根據高山銷售協議，(其中包括)永義買方有條件同意購買而高山賣方同意出售高山待售公司的全部已發行股份及高山賣方同意促使轉讓相關股東貸款，乃按高山銷售代價。高山待售公司的唯一重大資產為延文禮士道物業。

高山待售公司於緊接高山銷售協議日期前兩個財政年度應佔虧損淨額(扣除稅項及非經常項目前後)(根據香港財務報告準則編製)如下：

---

## 永義董事會函件

---

|           | 截至3月31日止年度  |             |
|-----------|-------------|-------------|
|           | 2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 |
| 虧損淨額(除稅前) | 3,144,564   | 1,298,340   |
| 虧損淨額(除稅後) | 3,455,284   | 1,298,339   |

### 先決條件

完成高山銷售協議須待達致以下條件後方可作實：

1. 永義買方已完成有關高山待售公司的業務、財務、法律及其他方面以及延文禮士道物業的盡職審查，並對盡職審查結果感到合理滿意；
2. 高山已就出售高山待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得高山獨立股東的必要批准；及
3. 永義已就購買高山待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得永義股東的必要批准。

於最後實際可行日期，概無該等條件獲達成。上文所述條件2及3不可豁免。倘上文條件1於最後截止日期或之前未達成(或獲永義買方豁免)，永義買方可選擇終止高山銷售協議，於該情況下，除退還按金(將不計任何利息或成本退還)外，高山銷售協議下訂約方所有權利、責任及義務將終止，且訂約方概不可就高山銷售協議向另一方提出任何索償，惟不得損害訂約方於終止前已產生之權利及義務。

完成高山銷售協議應與完成永義銷售協議同時進行。倘完成互換協議未於完成日期同時進行，高山銷售協議之完成日期可推遲至高山賣方與永義買方協定的日期，惟該日期將不得超過最後截止日期。倘永義銷售協議的完成並無落實，則高山銷售協議的完成不會落實，反之亦然。

## 估值

高山待售公司的延文禮士道物業於2018年3月31日(其最近期刊發經審核賬目的日期)在高山賬冊中的估值約為713,800,000.00港元。延文禮士道物業由物業估值師及獨立第三方威格斯進行估值，於2018年11月14日的估值為1,170,000,000.00港元，及其估值報告於附錄一複述。

## 高山銷售代價

買賣高山待售公司及相關股東貸款的高山銷售代價為1,035,000,000.00港元(於2018年10月31日，其中590,781,571.05港元由高山待售公司正在購買的股份應佔及444,218,428.95港元由相關股東貸款應佔。倘於完成時未償還股東貸款金額不同，正在購買的股份及股東貸款各自應佔的高山銷售代價將會相應作出變動，惟高山銷售代價不會變動)，惟可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。高山銷售代價乃計及高山與永義各自對物業市場的看法及延文禮士道物業的估值經彼等公平磋商後釐定。

高山銷售代價中的51,750,000.00港元於簽署高山銷售協議時由永義買方以按金方式支付，而高山銷售代價的餘額將於完成時由永義買方以支票(或可能協定的其他方式)向高山賣方支付。

倘高山銷售協議終止，而(i)條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免及永義買方已選擇終止高山銷售協議；或(ii)高山賣方未能或不能履行其完成義務及永義買方願意且能夠履行其完成義務；或(iii)高山銷售協議並無完成，按金須退還予永義買方(不計任何利息或成本)。倘永義銷售協議終止，而永義買方未能或不能履行其完成義務及高山賣方願意且能夠履行其完成義務，按金將由高山賣方保留。

轉讓股東貸款之價格為於完成時未償還股東貸款總額之面值；銷售出售永義待售公司股份之價格為永義銷售代價減就轉讓股東貸款應付之價格。永義賣方應於完成日期前不少於五個營業日通知高山買方於完成日期未償還股東貸款總額之面值及永義待售公司股份之實際價格。擬於完成時訂立抵銷契據(就高山

而言將為關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章下披露及批准規定)，據此，永義集團根據高山銷售協議應付款項總額將與其根據永義銷售協議應收款項總額相抵銷，且預期永義集團將不會收取任何銷售所得款項淨額，但於完成時以現金支付242,612,000.00港元將由永義集團內部資源撥付資金。根據銀行貸款及股東貸款於2018年10月31日之結餘按高山銷售協議之代價淨額與永義銷售協議之代價淨額之間的差額計算。於完成時，可能根據於完成日期銀行貸款及股東貸款結餘對高山銷售協議下之代價及永義銷售協議下之代價進行調整。於2018年12月31日，永義集團銀行結餘與現金資源合共約為444,800,000港元，主要為於2018年10月出售太子道西301號、301A-C號物業收取之出售所得款項。

有關轉讓高山待售公司股份及轉讓貸款之印花稅及其他所有稅項(如有)將由永義買方承擔。

於完成時，高山待售公司將不再為高山的附屬公司，而將成為永義的附屬公司。

#### 按揭

延文禮士道物業已抵押予獨立第三方恒生銀行有限公司，以獲取銀行貸款。該按揭於完成後仍存在，緊隨完成後，銀行貸款仍存在。

#### 其他

根據高山銷售協議，高山賣方已同意作出若干彌償保證，包括有關於高山銷售協議完成前高山待售公司活動產生的稅項，有關稅項並無於高山待售公司的經審核賬目中披露。

### III. 物業管理協議

日期 : 於永義銷售協議完成時簽訂及受限於永義銷售協議的完成。

訂約方 : (a) 永義待售公司；及  
(b) 管理人

---

## 永義董事會函件

---

- 期限：永義待售公司將委任管理人管理永義廣場，初始年期為自完成起三年。任何一方隨時可透過向另一方發出不少於三個月的通知而終止物業管理協議。
- 服務：將予提供的管理服務包括永義廣場的維護、維修、翻新及保安。
- 管理費：永義待售公司根據物業管理協議應支付予管理人的管理費將按管理永義廣場產生的每月開支10%的費率計算並每月支付(不包括管理費及任何資本開支或資本資金提取的支出(如有))。

### 訂立互換協議及物業管理協議的理由及裨益

永義集團的主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資。

永義集團擁有若干持作商業及工業用途的投資物業(包括永義廣場)，並擁有持作出售發展的住宅物業。投資物業為已獲購買的房地產物業，旨在透過租金收入或未來物業轉售或兩者同時進行的方式賺取投資回報。永義廣場為一項成熟投資，作為相對較舊的樓宇，日益上升的高維護成本降低其淨收益率，可進行重建。

高山聯絡永義以購買永義廣場，經磋商價格(超過其評估價值)後，永義董事認為所協定的價格具有吸引力。高山已擁有一個稱為豐華工業大廈(地址為香港九龍青山道646、648及648A號)的地盤，該地盤毗鄰永義廣場所在地盤，永義了解到，高山希望連同永義廣場一起重建該地盤。

永義並無接觸其他獨立買方以查明彼等於訂立互換協議前是否於購買永義廣場中擁有權益。高山於收購永義廣場中擁有權益。高山聯絡永義出售永義廣場，並經協商後按超出評估價值釐定價格。鑒於高山擁有豐華工業大廈，毗鄰永義廣場並希望重建該地盤及永義廣場，永義作為主要股東將間接分佔該重建產生之利益。此外，高山提供之代價包括永義認為具有吸引力的資產延文禮士道物業，永義董事願意收購該資產，而毋須被迫籌集所有必要現金支付代價，其中大部分代價透過轉讓永義待售公司之方式支付。

---

## 永義董事會函件

---

永義董事認為，出售該資產而非其自身重建永義廣場對永義更為有利，而延文禮士道物業（為在建中的公寓大廈）適合作持作出售發展的住宅資產組合（永義於該活動具有若干經驗）。該等交易將賦予永義就延文禮士道物業變現發展溢利的潛力，而物業管理協議將為永義集團的經常性收入來源。該等交易亦將調整其於商業及工業部門（作為一方面）與住宅部門（作為另一方面）資產之間的平衡。

載於附錄一之延文禮士道物業估值乃按將投放市場的已完工物業基準作出。然而，為完成及將延文禮士道物業投放市場，永義估計，其須支付額外約135,000,000港元。

延文禮士道物業之購買價約為1,035,000,000港元（有待調整），低於估值約1,170,000,000港元，因此，對永義而言具有吸引力，乃由於差額相等於永義估計其完成延文禮士道物業並將其投放市場之成本金額（約135,000,000港元）。

假設延文禮士道物業建築工程於2019年第三季度完工，銷售在建單位可於作出預售安排及取得政府同意後開始。

購買整個延文禮士道物業及於項目中零售單位就永義而言屬具有吸引力之提議。

儘管倘永義可能出售進一步資產產生具吸引力機會，目前並無計劃出售持作商業及工業用途的任何其他資產。

物業管理協議將能夠在不中斷永義廣場管理的情況下將永義廣場的所有權從永義集團轉讓予高山集團。永義董事認為，互換協議及物業管理協議按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合永義股東的整體利益及建議永義股東於永義股東特別大會上投票贊成相關決議案。

### 上市規則涵義

由於出售永義待售公司的一項或多項適用百分比率超過75%，該項出售就永義而言屬非常重大出售事項，及永義銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及永義股東批准的規定。

由於購買高山待售公司的一項或多項適用百分比率超過100%，該項購買就永義而言屬非常重大收購事項，及高山銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及永義股東批准的規定。

---

## 永義董事會函件

---

鑒於雷玉珠女士(即高山執行董事、高山主要股東及永義執行董事)及官可欣女士(永義執行董事及高山主要股東之聯繫人)各自於互換協議及物業管理協議中擁有權益，彼等將就永義董事會決議案放棄投票。並無其他永義董事於互換協議及物業管理協議中擁有重大權益，並須就相關永義董事會決議案放棄投票或於永義股東特別大會上放棄投票。

永義股東特別大會將予召開，以供永義股東考慮及酌情批准互換協議，大會通告載於本通函。

### 對盈利之可能影響

永義股東應佔永義集團截至2018年3月31日止年度的溢利約為297,163,000港元。如本通函附錄七所載互換後永義集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表所呈列，倘互換協議已於2017年4月1日完成，則永義股東應佔互換後永義集團年內溢利將約為320,742,000港元。詳情載於本通函附錄七。

### 對資產淨值之可能影響

於2018年9月30日，永義集團的總資產及資產淨值分別約為4,762,110,000港元及3,229,887,000港元。如本通函附錄七所載互換後永義集團之未經審核備考綜合財務狀況表所述，倘互換協議已於2018年9月30日完成，則互換後永義集團的總資產將約為5,154,704,000港元及互換後永義集團的資產淨值將約為3,237,463,000港元。

有關高山待售公司截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度及截至2018年9月30日止六個月的經審核財務資料載於本通函附錄六。有關互換協議對永義集團的財務影響的進一步資料載於本通函附錄七所載根據上市規則第4.29條所編製的互換後永義集團之未經審核備考財務資料。

### 出售事項之影響

永義待售公司將於完成後不再為永義之附屬公司。這將不會影響永義集團之業務。

## 有關永義集團之資料

永義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。永義集團目前在香港持有各種商業、工業和住宅物業。

永義待售公司之主要業務為擁有永義廣場。

## 警告

互換協議須待(其中包括)永義股東批准及高山獨立股東批准後,方可作實。

永義股東及永義潛在投資者於買賣或投資永義證券時務請審慎行事。

## 永義股東特別大會

永義謹訂於2019年2月28日上午九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座舉行永義股東特別大會,召開永義股東特別大會之通告載於本通函第N-永義-1至N-永義-3頁。隨函附奉永義股東特別大會適用之白色代表委任表格。

無論永義股東能否出席永義股東特別大會,務請永義股東按照隨附之白色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永義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,惟無論如何須於永義股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。

填妥及交回白色代表委任表格後,永義股東仍可依願親身出席永義股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確認股東出席永義股東特別大會並在會上投票的資格,永義將於2019年2月22日至2019年2月28日(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永義的股份過戶登記。為符合資格出席永義股東特別大會並於會上投票,所有永義股份過戶文件連同相關股票須最遲於2019年2月21日下午4時30分前,交回永義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。

---

永義董事會函件

---

其他資料

敬希閣下同時垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位永義股東 台照

代表  
永義國際集團有限公司  
主席兼行政總裁  
謝永超  
謹啟

2019年2月12日



**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

傅德楨先生

吳冠賢先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

**非常重大收購事項、  
非常重大出售事項  
— 關連交易、**

**永義廣場管理協議  
— 豁免持續關連交易**

**緒言**

高山於2018年11月21日公佈互換協議及物業管理協議。本函件旨在向高山股東提供有關該等協議之進一步資料，及發出高山股東特別大會通告。

根據該等協議(其中包括)，永義賣方將出售，及高山買方將以轉讓永義待售公司的方式收購永義廣場及永義賣方將促使轉讓相關股東貸款，以及高山賣方將出售，及永義買方將以轉讓高山待售公司的方式收購延文禮士道物業及高山賣方將促使轉讓相關股東貸款。由於永義間接擁有高山約24.93%的已發行股本，及使用權益

---

## 高山董事會函件

---

會計法將高山的賬目計入其財務報表，故永義為高山的關連人士及永義待售公司之最終實益擁有人。

### 互換協議

#### I. 永義銷售協議

日期 : 2018年11月19日

訂約方 : 永義賣方(作為賣方)  
高山買方(作為買方)

#### 將予收購及出售的資產

根據永義銷售協議，(其中包括)高山買方有條件同意購買，及永義賣方同意出售永義待售公司全部已發行股份及永義賣方同意促使轉讓相關股東貸款，乃按永義銷售代價。永義待售公司的唯一重大資產為永義廣場。

永義待售公司於緊接永義銷售協議日期前兩個財政年度應佔純利(扣除稅項及非經常項目前後)(根據香港財務報告準則編製)如下：

|         | 截至3月31日止年度  |             |
|---------|-------------|-------------|
|         | 2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 |
| 純利(除稅前) | 21,580,286  | 43,253,261  |
| 純利(除稅後) | 20,145,200  | 42,953,957  |

永義集團於永義待售公司的原收購成本約為97,900,000港元。永義於1996年自永義執行董事雷玉珠女士及其配偶官永義先生收購永義待售公司，為於有關時間根據上市規則批准之永義關連交易。

#### 先決條件

完成永義銷售協議須待達致以下條件後方可作實：

1. 高山買方已完成有關永義待售公司的業務、財務、法律及其他方面以及永義廣場的盡職審查，並對盡職審查結果感到合理滿意；

2. 高山已就(i)購買永義待售公司及轉讓相關股東貸款及(ii)由永義待售公司訂立物業管理協議各自根據上市規則規定獲得高山獨立股東的必要批准；及
3. 永義已就出售永義待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得永義股東的必要批准。

於最後實際可行日期，概無該等條件獲達致。上文所述條件2及3不可豁免。倘上文條件1於最後截止日期或之前未達成(或獲高山買方豁免)，高山買方可選擇終止永義銷售協議，於該情況下，除退還按金(將不計任何利息或成本退還)外，永義銷售協議下訂約方所有權利、責任及義務將終止，且訂約方概不可就永義銷售協議向另一方提出任何索償，惟不得損害訂約方於終止前已產生之權利及義務。

完成永義銷售協議應與完成高山銷售協議同時進行。倘完成互換協議未於完成日期同時進行，永義銷售協議之完成日期可推遲至永義賣方與高山買方協定的日期，惟該日期將不得超過最後截止日期。倘永義銷售協議的完成並無落實，則高山銷售協議的完成不會落實，反之亦然。

### 估值

永義待售公司的永義廣場於2018年3月31日(其最近期刊發經審核賬目的日期)在永義賬冊中的估值為447,000,000.00港元。永義廣場由物業估值師及獨立第三方高力進行估值，於2018年11月14日的估值為460,000,000.00港元，其估值報告於附錄二複述。

### 永義銷售代價

買賣永義待售公司及相關股東貸款的永義銷售代價為470,000,000.00港元(於2018年10月31日，其中468,274,103.94港元由永義待售公司正在購買的股份應佔及1,725,896.06港元由相關股東貸款應佔。倘於完成時未償還股東貸款金額不同，正在購買的股份及股東貸款各自應佔的永義銷售代價將會相應作出變動，惟永義銷售代價不會變動)，惟可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸

款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。永義銷售代價乃計及高山與永義各自對物業市場的看法及永義廣場的估值經彼等公平磋商後釐定。

永義銷售代價中的23,500,000.00港元於簽署永義銷售協議時由高山買方以按金方式支付，而永義銷售代價的餘額將於完成時由高山買方以支票(或可能協定的其他方式)向永義賣方支付。

倘永義銷售協議終止，而(i)該協議條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免及高山買方已選擇終止永義銷售協議；或(ii)永義賣方未能或不能履行其完成義務及高山買方願意且能夠履行其完成義務；或(iii)高山銷售協議並無完成，按金須退還予高山買方(不計任何利息或成本)。倘永義銷售協議終止，而高山買方未能或不能履行其完成義務及永義賣方願意且能夠履行其完成義務，按金將由永義賣方保留。

轉讓股東貸款之價格為於完成時未償還股東貸款總額之面值；銷售出售高山待售公司股份之價格為高山銷售代價減就轉讓股東貸款應付之價格。高山賣方應於完成日期前不少於五個營業日通知永義買方於完成日期未償還股東貸款總額之面值及高山待售公司股份之實際價格。擬於完成時訂立抵銷契據(就高山而言將為關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章下披露及批准規定)，據此，高山集團根據永義銷售協議應付款項總額將與其根據高山銷售協議應收款項總額相抵銷，且預期高山集團將不會以現金收取任何銷售所得款項淨額約242,612,000.00港元。根據銀行貸款及股東貸款於2018年10月31日之結餘按高山銷售協議之代價淨額與永義銷售協議之代價淨額之間的差額計算。於完成時，可能根據於完成日期銀行貸款及股東貸款結餘對高山銷售協議下之代價及永義銷售協議下之代價進行調整。於2018年12月31日，永義集團銀行結餘與現金資源合共約為444,800,000港元，主要為於2018年10月出售太子道西301號、301A-C號物業收取之出售所得款項。

於完成時，永義待售公司將不再為永義的附屬公司，而將成為高山的全資附屬公司。

**按揭**

永義廣場已抵押予獨立第三方華僑永亨銀行有限公司，以獲取銀行貸款。該按揭及銀行貸款緊隨完成後將仍存在。

**其他**

根據永義銷售協議，永義賣方已同意作出若干彌償保證，包括有關於永義銷售協議完成前永義待售公司活動產生的稅項，有關稅項並無於永義待售公司的經審核賬目中披露。

永義銷售協議下擬進行的交易涉及的印花稅將由高山買方承擔。

**II. 高山銷售協議**

日期 : 2018年11月19日

訂約方 : 永義買方(作為買方)  
高山賣方(作為賣方)

**將予收購及出售的資產**

根據高山銷售協議，(其中包括)永義買方有條件同意購買而高山賣方同意出售高山待售公司的全部已發行股份及高山賣方同意促使轉讓相關股東貸款，乃按高山銷售代價。高山待售公司的唯一重大資產為延文禮士道物業。

高山待售公司於緊接高山銷售協議日期前兩個財政年度應佔虧損淨額(扣除稅項及非經常項目前後)(根據香港財務報告準則編製)如下：

|           | 截至3月31日止年度  |             |
|-----------|-------------|-------------|
|           | 2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 |
| 虧損淨額(除稅前) | 3,144,564   | 1,298,340   |
| 虧損淨額(除稅後) | 3,455,284   | 1,298,339   |

### 先決條件

完成高山銷售協議須待達致以下條件後方可作實：

1. 永義買方已完成有關高山待售公司的業務、財務、法律及其他方面以及延文禮士道物業的盡職審查，並對盡職審查結果感到合理滿意；
2. 高山已就出售高山待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得高山獨立股東的必要批准；及
3. 永義已就購買高山待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得永義股東的必要批准。

於最後實際可行日期，概無該等條件獲達致。上文所述條件2及3不可豁免。倘上文條件1於最後截止日期或之前未達成(或獲永義買方豁免)，永義買方可選擇終止高山銷售協議，於該情況下，除退還按金(將不計任何利息或成本退還)外，高山銷售協議下訂約方所有權利、責任及義務將終止，且訂約方概不可就高山銷售協議向另一方提出任何索償，惟不得損害訂約方於終止前已產生之權利及義務。

完成高山銷售協議應與完成永義銷售協議同時進行。倘完成互換協議未於完成日期同時進行，高山銷售協議之完成日期可推遲至高山賣方與永義買方協定的日期，惟該日期將不得超過最後截止日期。倘永義銷售協議的完成並無落實，則高山銷售協議的完成不會落實，反之亦然。

### 估值

高山待售公司的延文禮士道物業於2018年3月31日(其最近期刊發經審核賬目的日期)在高山賬冊中的估值約為713,800,000.00港元。延文禮士道物業由物業估值師及獨立第三方威格斯進行估值，於2018年11月14日的估值為1,170,000,000.00港元，其估值報告於附錄一複述。

### 高山銷售代價

買賣高山待售公司及相關股東貸款的高山銷售代價為1,035,000,000.00港元（於2018年10月31日，其中590,781,571.05港元由高山待售公司正在購買的股份應佔及444,218,428.95港元由相關股東貸款應佔。倘於完成時未償還股東貸款金額不同，正在購買的股份及股東貸款各自應佔的高山銷售代價將會相應作出變動，惟高山銷售代價不會變動），惟可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項（按等值基準）方式作出調整。高山銷售代價乃計及高山與永義各自對物業市場的看法及延文禮士道物業的估值經彼等公平磋商後釐定。

高山銷售代價中的51,750,000.00港元於簽署高山銷售協議時由永義買方以按金方式支付，而高山銷售代價的餘額將於完成時由永義買方以支票（或可能協定的其他方式）向高山賣方支付。

倘高山銷售協議終止，而(i)條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免及永義買方已選擇終止高山銷售協議；或(ii)高山賣方未能或不能履行其完成義務及永義買方願意且能夠履行其完成義務；或(iii)永義銷售協議並無完成，按金須退還予永義買方（不計任何利息或成本）。倘高山銷售協議終止，而永義買方未能或不能履行其完成義務及高山賣方願意且能夠履行其完成義務，按金將由高山賣方保留。

於完成時，高山待售公司將不再為高山的附屬公司，而將成為永義的全資附屬公司。

於高山銷售協議完成時，收益約51,459,000.00港元預期將計入高山，乃根據高山銷售代價超出高山待售公司於2018年11月30日資產淨值的差額計算並經計及銀行貸款及其股東貸款作出調整。

轉讓股東貸款之價格為於完成時未償還股東貸款總額之面值；銷售出售永義待售公司股份之價格為永義銷售代價減就轉讓股東貸款應付之價格。永義賣方應於完成日期前不少於五個營業日通知高山買方於完成日期未償還股東貸款總額之面值及永義待售公司股份之實際價格。擬於完成時訂立抵銷契據（就高山

而言將為關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章下披露及批准規定)，據此，高山集團根據永義銷售協議應付的款項總額將以其根據高山銷售協議應收的款項總額抵銷，預期高山集團將收取的銷售所得款項淨額擬用作一般營運資金及/或用於償還銀行融資。

#### 按揭

延文禮士道物業已抵押予獨立第三方恒生銀行有限公司，以獲取銀行貸款。該按揭於完成後仍存在，緊隨完成後，銀行貸款仍存在。

#### 其他

根據高山銷售協議，高山賣方已同意作出若干彌償保證，包括有關於高山銷售協議完成前高山待售公司活動產生的稅項，有關稅項並無於高山待售公司的經審核賬目中披露。

有關轉讓高山待售公司股份及轉讓貸款之印花稅及其他所有稅項(如有)將由永義買方承擔。

### III. 物業管理協議

- 日期 : 於永義銷售協議完成時簽訂及受限於永義銷售協議的完成。
- 訂約方 : (a) 永義待售公司；及  
(b) 管理人
- 期限 : 永義待售公司將委任管理人管理永義廣場，初始年期為自完成起三年。任何一方隨時可透過向另一方發出不少於三個月的通知而終止物業管理協議。
- 服務 : 將予提供的管理服務包括永義廣場的維護、維修、翻新及保安。
- 管理費 : 永義待售公司根據物業管理協議應支付予管理人的管理費將按管理永義廣場產生的每月開支10%的費率計算並每月支付(不包括管理費及任何資本開支或資本資金提取的支出(如有))。

### 訂立互換協議及物業管理協議的理由及裨益

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

管理人目前就永義廣場向永義集團(其為永義集團的成員公司)提供物業管理服務。根據物業管理協議,管理人將(其中包括)於完成後就永義廣場向高山集團提供物業管理服務。於該情況下,永義廣場的管理將繼續由熟悉永義廣場且對其管理擁有豐富經驗的管理人負責。物業管理協議將促進永義廣場及其租戶於高山收購永義廣場後的順利過渡、管理及維護,高山將具有隨時透過發出三個月通知終止物業管理協議的靈活性及權利。

高山董事(包括於收到高山獨立財務顧問的意見後形成其意見的高山獨立董事委員會成員)認為,出售延文禮士道物業及收購永義廣場將更能專注於高山集團的工業及非住宅的房地產活動。出售延文禮士道物業及收購永義廣場將讓永義集團更專注於工業及非住宅房地產業務,隨後,其將於香港擁有三(3)個住宅單位,價值約52,700,000港元(由威格斯於2018年10月4日估值)。其持作投資並可能被剝離。高山集團並無計劃增加其於住宅業務分部之控股。

高山已擁有一個稱為豐華工業大廈(地址為香港九龍青山道646、648及648A號)的地盤,該地盤毗鄰永義廣場所在地盤,而高山董事認為,透過收購永義廣場,將可大幅提高兩個地盤的發展潛力且其發展業務將會相應獲益。鑒於高山集團房地產業務目前專注於工業及非住宅部門,出售延文禮士道物業(為住宅部門及不再為該專注的部分)為收購永義廣場及加強其專注於工業及非住宅部門的成本提供部分資金的方法。

出售延文禮士道物業並非高山主要目標。其主要目標為收購永義廣場。高山擁有及希望重建豐華工業大廈及永義廣場,並建議出售延文禮士道物業作為收購永義廣場以及籌集現金之集資方式。

載於附錄一之延文禮士道物業估值乃按將投放市場的已完工物業基準作出。

為完成及將延文禮士道物業投放市場，高山估計，其須支付額外135,000,000港元。

因此，延文禮士道物業之購買價約為1,035,000,000港元(有待調整)，低於估值約1,170,000,000港元，對高山而言具有吸引力，其將節約成本約135,000,000港元，而高山將作出額外花費完成延文禮士道物業並將其推向市場。

假設延文禮士道物業建築工程於2019年第三季度完工，銷售單位可於作出預售安排及取得政府同意後開始，通常需要花費一定時間。

由於單位(如延文禮士道物業)通常於市場零售(而非整幢樓銷售)。在建中所有單位均不太可能出售，且於銷售開始時收取單位之全額付款。出售所有單位並獲得全額付款可能需要12至18個月。因此，通過銷售，高山將節省多個月之銀行利息費用。

物業管理協議將能夠在不中斷永義廣場管理的情況下將永義廣場的所有權從永義集團轉讓予高山集團。高山董事(包括於收到高山獨立財務顧問的意見後形成其意見的高山獨立董事委員會成員)認為，互換協議及物業管理協議符合高山集團的利益，且按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合高山股東的整體利益，並建議高山獨立股東於高山股東特別大會上投票贊成有關決議案。

### 上市規則涵義

#### 第14章

由於出售高山待售公司的一項或多項適用百分比率超過75%，該項出售就高山而言屬非常重大出售事項，及高山銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及高山股東批准的規定。

由於購買永義待售公司的一項或多項適用百分比率超過100%，該項購買就高山而言屬非常重大收購事項，及永義銷售協議須遵守上市規則第14章下申報、公佈及高山股東批准的規定。

## 第14A章

由於永義集團一間成員公司為高山的主要股東，故：

- 永義銷售協議及高山銷售協議就高山而言各自為關連交易；及
- 物業管理協議就高山而言將為持續關連交易。

由於出售高山待售公司的一項或多項適用百分比率超過25%及總代價超過10,000,000港元，高山銷售協議須遵守上市規則第14A章下申報、公佈及高山獨立股東批准的規定。

由於購買永義待售公司的一項或多項適用百分比率超過25%及總代價超過10,000,000港元，永義銷售協議須遵守上市規則第14A章下申報、公佈及高山獨立股東批准的規定。

物業管理協議將予訂立，並須待完成後方可作實。由於物業管理協議項下擬進行的所有適用百分比率均低於5%及年代價低於3,000,000港元，物業管理協議就高山而言將為豁免持續關連交易並將因此獲豁免遵守上市規則第14A章下披露及批准規定。

鑒於雷玉珠女士(即高山執行董事、高山主要股東及永義執行董事)於互換協議及物業管理協議中擁有權益，彼就有關高山董事會決議案放棄投票，彼將於高山股東特別大會上放棄投票。除上文所披露者外，概無高山董事於互換協議及物業管理協議擁有重大權益，並因此須就有關高山董事會決議案放棄投票。

高山股東特別大會將予召開以供高山股東考慮及酌情批准互換協議，有關通告載於本通函。僅高山獨立股東將有權於高山及永義(於最後實際可行日期擁有全部已發行高山股份之24.93%)股東特別大會上就有關批准互換協議的決議案投票，其緊密聯系人士將放棄投票。

## 對盈利之可能影響

高山股東應佔高山集團截至2018年3月31日止年度的溢利約為53,539,000港元。如本通函附錄八所載互換後高山集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表所

呈列，倘互換協議已於2017年4月1日完成，則高山股東應佔互換後高山集團年內溢利將約為564,310,000港元。

### 對資產淨值之可能影響

於2018年9月30日，高山集團的總資產及資產淨值分別約為4,375,322,000港元及2,631,487,000港元。如本通函附錄八所載互換後高山集團之未經審核備考綜合財務狀況表所述，倘互換協議已於2018年9月30日完成，則互換後高山集團的總資產將約為4,215,372,000港元及互換後高山集團的資產淨值將約為2,856,555,000港元。

有關永義待售公司截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度及截至2018年9月30日止六個月的經審核財務資料載於本通函附錄五。有關互換協議對高山集團的財務影響的進一步資料載於本通函附錄八所載根據上市規則第4.29條所編製的互換後高山集團之未經審核備考財務資料。

### 出售事項之影響

高山待售公司將於完成後不再為高山之附屬公司。這將不會影響高山集團之業務。

### 有關高山集團之資料

高山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。高山集團目前在香港、新加坡和中國持有各種商業、工業和住宅物業。

高山待售公司之主要業務為擁有延文禮士道物業。

### 警告

互換協議須待(其中包括)永義股東批准及高山獨立股東批准後，方可作實。

高山股東及高山潛在投資者於買賣或投資高山證券時務請審慎行事。

## 高山股東特別大會

高山謹訂於2019年2月28日上午九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座舉行高山股東特別大會，召開高山股東特別大會之通告載於本通函第N-高山-1至N-高山-3頁。

隨函附奉高山股東特別大會適用之藍色代表委任表格。無論高山股東能否出席高山股東特別大會，務請高山股東按照隨附之藍色代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於高山股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。

填妥及交回藍色代表委任表格後，高山獨立股東仍可依願親身出席高山股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確認股東出席高山股東特別大會並在會上投票的資格，高山將於2019年2月22日至2019年2月28日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理高山的股份過戶登記。為符合資格出席高山股東特別大會並於會上投票，所有高山股份過戶文件連同相關股票須最遲於2019年2月21日下午4時30分前，交回高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 其他資料

敬希閣下同時垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位高山股東 台照

代表  
高山企業有限公司  
主席兼首席行政總裁  
鄺長添  
謹啟

2019年2月12日

下文載列高山獨立財務顧問函件全文，以就非常重大收購事項及非常重大出售事項向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見，以供載入本通函。



**紅日資本有限公司**  
RED SUN CAPITAL LIMITED

敬啟者，

### 非常重大收購事項，非常重大出售事項， — 關連交易

#### 緒言

吾等茲提述獲委任為高山獨立顧問，以就高山買方、永義賣方、永義買方及高山賣方訂立互換協議向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見，有關詳情載於高山向高山股東刊發及永義向永義股東刊發日期為2019年2月12日通函（「**通函**」）所載高山董事會函件（「**高山董事會函件**」），本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2018年11月19日，高山集團及永義集團訂立有條件互換協議，據此(i)高山買方同意收購及永義賣方同意出售永義待售公司（唯一重大資產為永義廣場）所有已發行股份及永義賣方同意促使轉讓相關股東貸款，總代價為470,000,000港元（「**非常重大收購事項**」）；及(ii)永義買方同意收購及高山賣方同意出售高山待售公司（唯一重大資產為延文禮士道物業）所有已發行股份，及高山賣方同意促使轉讓相關股東貸款，總代價為1,035,000,000港元（「**非常重大出售事項**」）。非常重大收購事項及非常重大出售事項互為條件，倘非常重大收購事項未完成，則非常重大出售事項將不會進行，反之亦然。

於最後實際可行日期，永義間接擁有高山約24.93%之已發行股本，及其使用權益會計法將高山的賬目計入其財務報表。永義為高山之關連人士。

---

## 高山獨立財務顧問函件

---

由於出售高山待售公司之一項或多項適用百分比率高於75%，非常重大出售事項構成高山之一項非常重大出售事項，及根據上市規則第14章，高山銷售協議須遵守申報、公告及高山股東批准之規定。

由於購買永義待售公司之一項或多項適用百分比率高於100%，非常重大收購事項構成高山之一項非常重大收購事項，故根據上市規則第14章，永義銷售協議須遵守申報、公告及高山股東批准之規定。

此外，永義為高山之主要股東，高山銷售協議及永義銷售協議各自構成高山之關連交易，並須遵守上市規則下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。就此而言，永義及其緊密聯繫人須就於高山股東特別大會上提呈有關批准互換協議之普通決議案放棄投票。

### 高山獨立董事委員會

包含所有高山獨立非執行董事（即簡嘉翰先生、劉善明先生、傅德楨先生及吳冠賢先生）之高山獨立董事委員會已成立，以就互換協議之條款就高山獨立股東而言是否公平合理提供意見以及就投票提供推薦建議。

吾等（紅日資本有限公司）已獲高山委任為高山獨立財務顧問，以就非常重大收購事項及非常重大出售事項向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見。吾等之委任已獲高山獨立董事委員會批准。吾等作為高山獨立財務顧問之職責為就(i)互換協議之條款就高山獨立股東而言是否公平合理；(ii)非常重大收購事項及非常重大出售事項是否符合高山集團及高山股東之整體利益；及(iii)高山獨立股東於高山股東特別大會上如何就批准互換協議之相關決議案投票向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供推薦建議。

### 吾等意見及推薦建議之基礎

於編製吾等的意見時，吾等已依賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及高山董事及高山管理層提供予吾等的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及高山董事向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設高山董事及高山管理層所提供之所有陳述、資料及聲明(彼等就此承擔全部責任)於提供時為真實及準確，且於最後實際可行日期仍然如此，及股東將於高山股東特別大會或之前獲通知該資料及陳述之任何重大變動。吾等亦已假設高山董事於通函內所作出之所有信念陳述、意見及預期乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑高山、其顧問及／或高山董事所發表之意見之合理性。吾等相信吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證高山董事及高山管理層所提供之資料，亦無獨立調查高山集團之業務及事務狀況。

吾等並無就高山集團及永義集團之資產及負債作出任何獨立評估或估值，吾等亦未接獲任何該等評估或估值，惟通函附錄一及附錄二分別所載威格斯就延文禮士道物業編製之獨立物業估值報告(「估值報告一」)及高力就永義廣場編製之獨立物業估值報告(「估值報告二」)除外。由於吾等並非土地及／或物業估值之專家，吾等僅以估值報告一及估值報告二作為於2018年11月14日延文禮士道物業及永義廣場之估值依據(「估值」)。

高山董事對通函所載資料之準確性共同及個別負全責，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對高山集團及永義集團之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮因非常重大收購事項及非常重大出售事項產生之稅務影響。吾等之意見乃完全基於最後實際可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等獲提供之資料。高山股東應注意，其後發展(包括任何市場及經濟狀況的重大變動)或會影響

---

## 高山獨立財務顧問函件

---

及／或改變吾等之意見，惟吾等概無責任就最後實際可行日期後發生的事件更新該意見，或更新、修訂或重新確定吾等之意見。此外，本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或買入高山集團及永義集團任何股份或任何其他證券之推薦意見。

最後，倘本函件資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，紅日資本有限公司之唯一責任為確保有關資料乃準確摘錄自相關資料來源。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與高山或其他任何可能合理地視為與吾等獨立性有關之各方，並無任何關係或利益。於過去兩年，吾等曾就根據特別授權建議發行可換股票據（有關通函（包括獨立財務顧問函件）已於2017年8月28日刊發）之關連交易擔任高山獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，及亦就根據特別授權建議發行2017年可換股票據及建議更新一般授權以發行新股份（有關通函（包括獨立財務顧問函件）已於2017年4月5日刊發）擔任高山獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除擔任上述獨立財務顧問外，吾等於過往兩年內並無以任何身份為高山行事。

除吾等獲委任作為高山獨立財務顧問已付或應付吾等一般專業費用外，概不存在吾等已向或將向高山或可合理被視為與吾等之獨立性有關的任何其他各方收取任何費用或利益之安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等被視為獨立。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 高山集團之業務及財務回顧

表 1：高山集團綜合收益表

|            | 截至9月30日止六個月            |                        | 截至3月31日止年度            |                       |
|------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|            | 2018年<br>千港元<br>(未經審核) | 2017年<br>千港元<br>(未經審核) | 2018年<br>千港元<br>(經審核) | 2017年<br>千港元<br>(經審核) |
| 營業額        | 29,218                 | 24,872                 | 49,605                | 36,518                |
| 銷售及提供服務成本  | (1,547)                | (1,159)                | (2,880)               | (171)                 |
| 除稅前虧損      | (40,514)               | (4,181)                | (54,608)              | (29,592)              |
| 所得稅(開支)／抵免 | 922                    | 1,726                  | (1,069)               | 2,965                 |
| 本年度溢利／(虧損) | (39,592)               | (2,455)                | 53,539                | (26,627)              |

截至2018年9月30日止六個月與截至2017年9月30日止六個月比較

如摘錄自截至2018年9月30日止六個月之中期報告(「2018年中報」)所載，高山集團營業額主要來源為(i)租金收入；及(ii)貸款融資利息收入，分別對高山集團截至2018年9月30日止六個月總營業額貢獻約69.1%及30.9%。

如表1所載，高山集團營業額由截至2017年9月30日止六個月約24,900,000港元增加約4,300,000港元或約17.5%至截至2018年9月30日止六個月約29,200,000港元。該增加主要由於(i)租金收入由截至2017年9月30日止六個月約16,200,000港元增加約4,000,000港元至截至2018年9月30日止六個月約20,200,000港元；及(ii)貸款融資利息收入由截至2017年9月30日止六個月約8,700,000港元增加約300,000港元至截至2018年9月30日止六個月約9,000,000港元。

高山集團虧損進一步由截至2017年9月30日止六個月約2,500,000港元增加約37,100,000港元至截至2018年9月30日止六個月約39,600,000港元，主要由於(i)行政開支增加約6,700,000港元；及(ii)按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損增加約24,300,000港元。

## 高山獨立財務顧問函件

截至2018年3月31日止財政年度(「2018年財政年度」)與截至2017年3月31日止財政年度(「2017年財政年度」)相比

如摘錄自高山集團截至2018年3月31日止年度之年報(「2018年年報」)所載，高山集團營業額主要來源為(i)租金收入；及(ii)貸款融資利息收入，分別對高山集團2018年財政年度總營業額貢獻約66.5%及33.5%。

如表1所載，高山集團營業額由2017年財政年度約36,500,000港元增加約13,100,000港元或約35.8%至2018年財政年度約49,600,000港元。該增加主要由於(i)租金收入由2017年財政年度約29,400,000港元增加約3,600,000港元至2018年財政年度約33,000,000港元；及(ii)貸款融資利息收入由2017年財政年度約6,900,000港元增加約9,700,000港元至2018年財政年度約16,600,000港元。

高山集團本年度溢利由2017年財政年度淨虧損約26,700,000港元增加約80,200,000港元至2018年財政年度純利約53,500,000港元，主要由於投資物業公平值變動產生收益約72,300,000港元，而2017年財政年度為公平值虧損約12,800,000港元。

表2：高山集團綜合財務狀況表

|        | 於2018年<br>9月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 於3月31日<br>2018年<br>千港元<br>(經審核) | 2017年<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 非流動資產  | 1,134,375                        | 1,944,228                       | 1,526,852             |
| 流動資產   | 3,240,947                        | 2,067,689                       | 1,880,798             |
| 非流動負債  | 1,065,202                        | 707,315                         | 394,974               |
| 流動負債   | 678,633                          | 589,314                         | 560,523               |
| 流動資產淨值 | 2,562,314                        | 1,478,375                       | 1,320,275             |
| 股東應佔權益 | 2,631,487                        | 2,715,288                       | 2,452,153             |

於2018年9月30日之財務狀況與於2018年3月31日之財務狀況比較

如上文表2所載，於2018年9月30日，高山集團錄得流動資產淨值約2,562,300,000港元(2018年3月31日：約1,478,400,000港元)。高山集團之流動資產由2018年財政年度約2,067,700,000港元增至2018年9月30

日約3,240,900,000港元。該增加主要由於：(i)持作出售發展物業增加約1,076,300,000港元；(ii)貿易及其他應收款項減少約13,600,000港元；(iii)應收貸款增加約79,500,000港元；及(iv)按公平值計入損益之金融資產增加約33,400,000港元。高山集團流動負債由2018年3月31日約589,300,000港元增加至2018年9月30日約678,600,000港元，主要由於(i)貿易及其他應付款項增加約189,800,000港元；及(ii)可換股票據減少約106,300,000港元。

### 於2018年3月31日之財務狀況與於2017年3月31日之財務狀況比較

如上文表2所載，於2018年3月31日，高山集團錄得流動資產淨值約1,478,400,000港元(2017年3月31日：約1,320,300,000港元)。高山集團之流動資產由2017年3月31日約1,880,800,000港元增至2018年3月31日約2,067,700,000港元。該增加主要由於以下因素之淨影響：(i)持作出售發展物業增加約599,200,000港元；(ii)貿易及其他應收款項增加約9,700,000港元；(iii)其他金融資產減少約18,300,000港元；及(iv)銀行結餘及現金減少約284,500,000港元，而高山集團之流動負債由2017年3月31日約560,500,000港元增至2018年3月31日約589,300,000港元，主要由於以下因素的淨影響：(i)貿易及其他應付款項增加約41,000,000港元；及(ii)可換股票據減少約12,300,000港元。

## 2. 非常重大收購事項之背景

### (i) 永義銷售協議

日期：

2018年11月19日

訂約方：

永義賣方(作為賣方)

高山買方(作為買方)

根據永義銷售協議，(其中包括)高山買方有條件同意購買，及永義賣方同意出售永義待售公司全部已發行股份及永義賣方同意促使轉讓相關股東貸款，乃按永義銷售代價。永義待售公司的唯一重大資產為永義廣場。

---

## 高山獨立財務顧問函件

---

永義待售公司於緊接永義銷售協議日期前兩個財政年度應佔純利(扣除稅項及非經常項目前後)(根據香港財務報告準則編製)如下：

|         | 截至3月31日止年度  |             |
|---------|-------------|-------------|
|         | 2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 |
| 純利(除稅前) | 21,580,286  | 43,253,261  |
| 純利(除稅後) | 20,145,200  | 42,953,957  |

### 永義銷售代價

買賣永義待售公司及相關股東貸款的永義銷售代價為470,000,000港元(於2018年10月31日，其中468,274,103.94港元由永義待售公司正在購買的股份應佔及1,725,896.06港元由相關股東貸款應佔)。

### 先決條件

完成永義銷售協議須待達致以下條件後方可作實：

1. 高山買方已完成有關永義待售公司的業務、財務、法律及其他方面以及永義廣場的盡職審查，並對盡職審查結果感到合理滿意；
2. 高山已就(i) 購買永義待售公司及轉讓相關股東貸款及(ii) 由永義待售公司訂立物業管理協議各自根據上市規則規定獲得高山獨立股東的必要批准；及
3. 永義已就出售永義待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得永義股東的必要批准。

上文所述條件2及3不可豁免。倘上文條件1於最後截止日期或之前未達成(或獲高山買方豁免)，高山買方可選擇終止永義銷售協議，於該情況下，除退還按金(將不計任何利息或成本退還)外，永義銷售協議下訂約方

所有權利、責任及義務將終止，且訂約方概不可就永義銷售協議向另一方提出任何索償，惟不得損害訂約方於終止前已產生之權利及義務。

完成永義銷售協議應與完成高山銷售協議同時進行。倘完成互換協議未於完成日期同時進行，永義銷售協議之完成日期可推遲至永義賣方與高山買方協定的日期，惟該日期將不得超過最後截止日期。倘永義銷售協議的完成並無落實，則高山銷售協議的完成不會落實，反之亦然。

### 3. 非常重大出售事項

#### (ii) 高山銷售協議

日期：

2018年11月19日

訂約方：

永義買方(作為買方)

高山賣方(作為賣方)

根據高山銷售協議，(其中包括)永義買方有條件同意購買而高山賣方同意出售高山待售公司的全部已發行股份及高山賣方同意促使轉讓相關股東貸款，乃按高山銷售代價。高山待售公司的唯一重大資產為延文禮士道物業。

高山待售公司於緊接高山銷售協議日期前兩個財政年度應佔虧損淨額(扣除稅項及非經常項目前後)(根據香港財務報告準則編製)如下：

|           | 截至3月31日止年度  |             |
|-----------|-------------|-------------|
|           | 2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 |
| 虧損淨額(除稅前) | 3,144,564   | 1,298,340   |
| 虧損淨額(除稅後) | 3,455,284   | 1,298,339   |

### 高山銷售代價

買賣高山待售公司及相關股東貸款的高山銷售代價為 1,035,000,000 港元(於 2018 年 10 月 31 日，其中 590,781,571.05 港元由高山待售公司正在購買的股份應佔及 444,218,428.95 港元由相關股東貸款應佔)。

於完成時，高山待售公司將不再為高山的附屬公司，而將成為永義的附屬公司。

於高山銷售協議完成時，收益約 20,800,000 港元預期將計入高山，乃根據高山銷售代價超出高山待售公司於 2018 年 10 月 31 日資產淨值的差額計算並經計及銀行債務及其股東貸款作出調整。

高山集團根據永義銷售協議應付的款項總額將以其根據高山銷售協議應收的款項總額抵銷，預期高山集團將收取的銷售所得款項淨額擬用作一般營運資金及／或用於償還銀行融資。

### 先決條件

完成高山銷售協議須待達致以下條件後方可作實：

1. 永義買方已完成有關高山待售公司的業務、財務、法律及其他方面以及延文禮士道物業的盡職審查，並對盡職審查結果感到合理滿意；
2. 高山已就出售高山待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得高山獨立股東的必要批准；及
3. 永義已就購買高山待售公司及轉讓相關股東貸款根據上市規則規定獲得永義股東的必要批准。

上文所述條件 2 及 3 不可豁免。倘上文條件 1 於最後截止日期或之前未達成(或獲永義買方豁免)，永義買方可選擇終止高山銷售協議，於該情況下，除退還按金(將不計任何利息或成本退還)外，高山銷售協議下訂約方

所有權利、責任及義務將終止，且訂約方概不可就高山銷售協議向另一方提出任何索償，惟不得損害訂約方於終止前已產生之權利及義務。

### 3. 非常重大收購事項及非常重大出售事項之理由及裨益

高山集團的主要業務為物業投資(擁有及出租投資物業)、物業發展、證券投資及貸款融資。高山集團目前於香港持有多項商業、工業及住宅物業。誠如2018年中期業績所披露，高山集團全資擁有延文禮士道物業，該物業為一項住宅物業，總建築面積(「總建築面積」)約為47,000平方呎(「平方呎」)。於2018年9月30日，延文禮士道物業已啟動並將開發為配備停車場的豪華住宅物業，並預期於2019年年末前完成。鑒於高山集團房地產業務目前專注於工業及非住宅部門，出售延文禮士道物業(為住宅部門及不再為該專注的部分)為收購永義廣場及加強其專注於工業及非住宅部門的成本提供部分資金的方法。此外，高山已擁有一個稱為豐華工業大廈(地址為香港九龍青山道646、648及648A號)的地盤，該地盤毗鄰永義廣場所在地盤，而高山董事認為，透過收購永義廣場，將可大幅提高兩個地盤的發展潛力且其發展業務將會相應獲益。

此外，根據香港金融管理局刊發的研究刊物《貨幣與金融穩定情況半年度報告》：

「為解決土地及房屋供應問題，政府委任的土地供應專責小組於4月下旬推出一項為期5個月的公眾諮詢活動，邀請各持份者就土地供應選項及其他土地供應相關問題提出意見。政府亦在6月底公佈6項房屋政策新措施，其中包括修訂資助出售房屋的定價政策，使其售價變得更可負擔。透過改撥若干私營房屋發展用地來增加公營房屋供應，於未來4年提供超過10,000個單位。為推動私營住宅單位在一手市場盡早推出，政府擬對空置的一手私營住宅單位徵收「額外差餉」。

由於住宅物業市場正受着各種因素所影響，其前景並不明朗。一方面，當前就業及收入狀況向好，或會繼續支持住宅物業的需求。但另一方面，樓市有可能面臨一些阻力。特別是如果中美貿易緊張局勢持續或加劇，正面的市場情緒或會急速逆

轉。加上美國貨幣政策正常化進程持續，銀行融資的成本會隨之上漲，本地按揭利率最終亦會趨升。事實上，銀行已於8月份上調新批出按香港銀行同業拆息釐定的按揭息率上限，藉此調高實際按揭息率。此外，長遠而言，由於政府致力解決土地及房屋短缺問題，住宅物業供應量有望增加，房屋供求缺口或會收窄。

展望非住宅物業的前景，正反兩面因素相互並存。例如，零售銷售及訪港旅遊業的穩定增長，或在短期內支撐零售商舖的需求。而受惠於金融及專業服務等高增值服務行業的業務持續擴張，寫字樓的需求可能保持強勁。然而，中美貿易摩擦帶來的不確定因素以及本地利率上調的風險，都有可能抑制市場對非住宅物業的整體需求。」

高山董事認為，(i) 出售延文禮士道物業及收購永義廣場將更能專注於高山集團的工業及非住宅的房地產活動；及(ii) 互換協議符合高山集團之利益，並按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合高山股東之整體利益。

鑒於(i) 住宅物業市場的不確定性及(ii) 透過若干高附加值服務(如金融及專業服務領域)繼續業務擴張創造對辦公室空間之需求，吾等認為，互換協議符合高山集團之利益，且按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合高山股東之整體利益，吾等建議高山獨立股東於高山股東特別大會上投票贊成有關決議案。

#### 4. 永義銷售代價及高山銷售代價之基準

高山銷售代價乃由高山及永義經考慮彼等各自對物業市場之看法及延文禮士道之估值後公平協商而釐定。

永義銷售代價乃由高山及永義經考慮彼等各自對物業市場之看法及永義廣場之估值後公平協商而釐定。

##### **(i) 高山銷售代價**

###### *估值報告一*

高山待售公司之延文禮士道物業於2018年3月31日(其最近期刊發經審核賬目的日期)在高山賬冊中的估值約為713,800,000港元。延文禮士道物業由物業估值師及獨立第三方威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進

行估值，於2018年11月14日的估值為1,170,000,000港元。估值乃基於「市場法」進行，透過將資產與具有價格資訊之類似可資比較資產比較表示價值。直接比較估值法已採用，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。

根據與威格斯之討論，根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2017年版)」任何資產的估值方法可大致分為三種方法，即成本法、直接比較法以及收益法。於進行任何估值分析時，必須考慮所有三種方法，且被視為最相關的方法將被選用於該資產之公平值分析。就持作發展用途的物業而言，市值乃經參考可資比較物業的實際銷售交易釐定。高山集團管理層已確認，向威格斯提供作估值用途之資料屬完整及最新且各物業之財務資料乃根據可資比較會計政策編製。吾等自威格斯了解到，成本法及收益法均不適用於延文禮士道物業於2018年11月14日的估值。

就收益法而言，通常根據過往及／或預測現金流選擇進行分析的資產的經濟利益流。專注於釐定能合理反映資產極有可能產生的未來利益流的利益流。然後所選該利益值將利用適用風險調整後貼現率貼現至現值。影響貼現率的因素通常包括估值日期的整體市場回報率、高山經營所在行業相關的業務風險、以及所估值資產的其他特定風險。由於未來經濟利益流及貼現率取決於多項假設且而面臨各類不確定性(如未來經濟環境)，威格斯認為在此情況下採用收益法未必適用於延文禮士道物業的估值。

就成本法而言，通過與威格斯討論，吾等瞭解到只有當就收購物業無法獲得公開市場資料時方會考慮成本法。此外，根據成本法，價值乃根據土地成本及建造物業的建設成本而計算得出，但並無計及市場狀況。鑒於就收購可資比較物業可獲得公開市場資料，故威格斯認為在此情況下採納成本法未必適用於延文禮士道物業的估值。

鑒於收益法及成本法未必適用於延文禮士道物業的估值，故威格斯已採用直接比較法，其包括根據可資比較物業的已變現價格或現行要價作出的比較。吾等與威格斯進行討論及審閱估值報告時，吾等明白如何得出估值及如何針對各自的優勢及劣勢衡量具有相若尺寸、特徵及位置的可資比

較物業。吾等已就所採用估值方法與威格斯展開討論並已審閱威格斯提供的比較數據。就估值而言，威格斯已選定4項可資比較物業（「可資比較物業」）。就該等可資比較物業的位置而言，吾等已進行電腦搜索，並發現所有可資比較物業均位於香港並臨近該物業。

吾等亦已審閱威格斯直接比較法所用可資比較物業的尺寸及年期，其概要如下：

| 物業類型      | 可資比較<br>物業A | 可資比較<br>物業B | 可資比較<br>物業C | 可資比較<br>物業D | 平均值     |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------|
| 完工年期(樓齡)  | 2           | 2           | 2           | 2           | 2       |
| 建築面積(平方呎) | 1,583       | 1,534       | 883         | 1,514       | 1,378.5 |

附註：延文禮士道物業之建築面積乃按延文禮士道物業所有單位建築面積之平均數計算。該物業單位之建築面積介乎約883平方呎至1,583平方呎。

吾等從上表得知，各可資比較物業的完工年期為2年內及可比資較物業的總建築面積介乎883平方呎至1,583平方呎，鑒於(i)該建築物的單位平均建築面積(1,378.5平方呎)在可資比較物業的範圍內；(ii)每項可資比較物業的完工年期接近延文禮士道物業之完工年期；吾等認為威格斯所使用之可資比較物業公平合理。

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢(i)威格斯與高山集團之委聘條款；(ii)威格斯有關編製估值報告一之資格及經驗；及(iii)威格斯為進行估值而採取的步驟及盡職審查措施。根據委聘函及威格斯所提供之其他相關資料及基於吾等與其之訪談，吾等信納威格斯之委聘條款以及其編製估值報告之資格及經驗。威格斯亦已確認其獨立於高山集團。

吾等認為，威格斯所採用的估值方法及假設屬適當，並實現主要物業相對價值的完整、公平及合理比較。

**(ii) 永義銷售代價**

估值報告二

永義待售公司的永義廣場於2018年3月31日(其最近期刊發經審核賬目的日期)在永義賬冊中的估值為約447,000,000港元。永義廣場由獨立第三方及物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，於2018年11月14日的估值為約460,000,000港元。高力已採用收入法一年期與復歸法，該估值方法按全部租出基準將租金收入淨額資本化，以按市場基準估計物業或資產的價值。該方法用於在特定年期內租出的物業或資產。此估算方法同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及潛在未來復歸收入之市場水平，再按定期收益約3.00%及復歸收益約3.25%將兩者資本化。

根據與高力之討論，根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2017年版)」任何資產的估值方法可大致分為三種方法，即成本法、直接比較法以及收益法。於進行任何估值分析時，必須考慮所有三種方法，且被視為最相關的方法將被選用於該資產之公平值分析。由於永義廣場受限於現有租約，高力認為於此情況下就永義廣場之估值採納收益法-年期及復歸法屬適當。

高山集團管理層已確認，向高力提供作估值用途之資料屬完整及最新且各物業之財務資料乃根據可資比較會計政策編製。吾等認為，高力就釐定互換協議所用代價而採用的估值方法及假設屬適當，並實現主要物業相對價值的完整、公平及合理比較。

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢(i)高力與高山集團之委聘條款；(ii)高力有關編製估值報告二之資格及經驗；及(iii)高力為進行估值而採取的步驟及盡職審查措施。根據委聘函及高力所提供之其他相關資料及基於吾等與其之訪談，吾等信納高力之委聘條款以及其編製估值報告之資格及經驗。高力亦已確認其獨立於高山集團。

吾等認為，高力所採用的估值方法及假設屬適當，並實現主要物業相對價值的完整、公平及合理比較。

### **(iii) 高山銷售代價之基準**

據威格斯告知，估值1,170,000,000港元乃按假設擬建發展項目已於估值日期新近落成計算得出。高山銷售代價為1,035,000,000港元，相當於較威格斯所作估值產生差額約135,000,000港元。倘高山須完成延文禮士道物業並將其投放市場，高山將進一步支銷，包括但不限於(i)未支付建築成本；(ii)諮詢成本；(iii)銀行貸款之財務成本；及(iv)營銷成本及其他法律開支。

透過出售高山待售公司及相關股東貸款，高山將能夠節省上述開支及不會承受住宅物業市場可能下行之風險。

吾等已審閱高山提供的開支時間表及相關證明並與高山管理層討論高山銷售代價之基準及合理性。吾等了解到，高山銷售代價乃參考威格斯進行之估值，經高山就完成延文禮士道物業並將其投放市場產生之款項所調整。

鑒於(i)香港未來住宅物業市場仍然不明朗及預計供需缺口於較長期間內收窄；(ii)高山銷售代價的基準乃參考威格斯進行的估值，經高山就完成延文禮士道物業並將其投放市場產生的款項所調整；(iii)高山將能夠節省就將延文禮士道物業投放市場而產生的開支，此成本可能高於初始估計(如(a)完成建築所需之任何未有預期的變更工程定單及相關諮詢成本上升；(b)香港銀行同業拆息率上升及完工計劃延期導致銀行貸款利息增加；及(c)由於目前住宅市場情緒銷售延文禮士道物業之營銷開支增加)；(iv)高山將能夠取得永義的現金以發展其餘下及進行中的項目。吾等認為，就高山及其股東而言，高山銷售代價屬公平合理。

### **(iv) 吾等之意見**

鑒於(i)經參考估值報告1及估值報告2(「該等估值報告」)代價之合理性；(ii)互換後高山集團之綜合資產淨值由非常重大收購事項及非常重大出售事項前約2,631,500,000港元增加至完成後約2,856,600,000港元(如互換後高山集團之未經審核備考財務資料所載)；及(iii)由於出售收益約456,900,000港元互換後高山

集團擁有人應佔年度溢利由約53,500,000港元大幅增加至約564,300,000港元(如互換後高山集團之未經審核備考財務資料所載)；吾等認為，經考慮上述因素，互換協議之代價屬公平合理。

### 5. 非常重大收購事項及非常重大出售事項之可能財務影響

於完成後，永義待售公司將不再為永義之附屬公司，而將成為高山之附屬公司；高山待售公司將不再為高山之附屬公司，而將成為永義之附屬公司。

通函附錄八所載互換後高山集團之未經審核備考資產及負債表乃由高山董事根據彼等之判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能夠真實反映互換後高山集團之財務狀況。

#### 對收入及盈利之影響

如2018年年報所摘錄，高山集團擁有人應佔年內收入及溢利分別約為49,600,000港元及53,500,000港元。根據高山集團之備考資料(其詳情載於附錄八)，互換後高山集團擁有人應佔年內未經審核收入及溢利將分別約為62,700,000港元及564,300,000港元，猶如互換協議已於2017年4月1日作實。年內溢利增加主要由於出售收益約456,900,000港元所致。

#### 對財務狀況之影響

如2018年中報所摘錄，於2018年9月30日，高山集團之經審核綜合資產總額及負債總額分別約為4,375,300,000港元及1,743,800,000港元。根據高山集團之備考資料(其詳情載於附錄八)，互換後高山集團之未經審核綜合資產總額及負債總額將分別約為4,215,400,000港元及1,358,800,000港元，猶如互換協議已於2018年9月30日完成。由於以上所述，吾等獲高山集團告知，互換後高山集團之綜合資產淨值將由非常重大收購事項及非常重大出售事項前約2,631,500,000港元增加至完成後約2,856,600,000港元。

---

## 高山獨立財務顧問函件

---

### 對流動資金及資產負債比率之影響

如2018年中報所摘錄，於2018年9月30日，高山集團之經審核銀行結餘及現金約為123,100,000港元。根據備考資料，互換後高山集團之未經審核綜合銀行結餘及現金將增加至約491,700,000港元，猶如互換協議已作實。於2018年9月30日，高山集團之資產負債比率（即計息借貸除以權益總額）約為0.12。根據備考資料，互換後高山集團之資產負債比率將下降至約0.11，猶如互換協議已作實。務請注意，上述分析僅供說明用途及並不旨在表示高山集團於完成後之財務狀況／業績。

### 推薦意見

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，非常重大收購事項及非常重大出售事項均於高山集團日常及一般業務過程中進行，並符合高山及高山股東之整體利益，且該等交易之條款乃按正常商業條款訂立及就高山獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議高山獨立股東以及高山獨立董事委員會建議高山獨立股東投票贊成於高山獨立股東大會上提呈以批准互換協議及其項下擬進行之交易之相關決議案。

此 致

高山獨立董事委員會及高山獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
蕭永禧  
謹啟

2019年2月12日

附註：蕭永禧先生為於證監會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並於機構融資行業積逾20年經驗。



**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)

敬啟者：

**非常重大收購事項、非常重大出售事項—關連方交易**

吾等已獲高山董事委任組成高山獨立董事委員會，就互換協議及其項下擬進行交易是否屬公平合理及是否符合高山及高山股東之整體利益而向閣下提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為高山獨立財務顧問，以就此向高山獨立股東及高山獨立董事委員會提供意見。

務請閣下細閱載於本通函第19至32頁之高山董事會函件及載於本通函第33至50頁之紅日資本有限公司函件，當中載有其就互換協議及其項下擬進行交易之意見及推薦意見。亦請閣下垂注本補充通函各附錄所載之其他資料。

經考慮(其中包括)紅日資本有限公司於其上述函件所述曾考慮之因素及理由以及其意見後，吾等認為，互換協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立及屬公平合理，並符合高山及高山股東之整體利益。因此，吾等建議高山獨立股東投票贊成於高山股東特別大會上提呈有關批准互換協議及其項下擬進行交易之決議案。

除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與日期為2019年2月12日之通函所界定者具有相同涵義。

此 致

列位高山獨立股東 台照

代表高山獨立董事委員會

獨立非執行董事

簡嘉翰先生

劉善明先生

傅德楨先生

吳冠賢先生

謹 啟

2019年2月12日

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就永義及高山將予收購及將予出售的該物業於2018年11月14日之估值而發出之函件全文及物業估值報告，乃編製以供載入本通函。

**威格斯資產評估顧問有限公司**

國際物業顧問

香港九龍觀塘道388號創紀之城一期

渣打中心27樓

電話：(852) 6651-5330 傳真：(852) 2951-0733 電郵：gp@vigers.com

www.vigers.com



敬啟者：

茲遵照閣下最近發出之聯合指示，對「永義國際集團有限公司」的間接全資附屬公司及「高山企業有限公司」的間接全資附屬公司（統稱為「永義及高山」）將予收購及將予出售的該物業進行估值。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2018年11月14日（估值日期）之估值的意見。

**估值基準**

吾等之估值乃吾等對該物業總發展價值之意見，而總發展價值之定義擬為「根據相關監管框架項下之現行發展控制參數及吾等所得之最新假定發展方案，假設擬建發展項目於估值日期已新近落成之物業市值」。吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）發佈之「香港測量師學會物業估值準則（2017年版）」、「皇家特許測量師學會」（「皇家特許測量師學會」）發佈之「皇家特許測量師學會估值－2017年

環球標準」、公司條例之相關條文及「香港聯合交易所有限公司」（「聯交所」）發佈之「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」（主板）編製。

## 估值方法

於評估該物業總發展價值過程中，吾等採用市場方法，通過比較具有價格資訊之相同或可資比較（即類似）資產表示價值。吾等已採用直接比較估值法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。吾等會分析特性、地點等相若之可資比較物業，並審慎衡量該物業之所有相關優點及缺點，以達致公平之價值比較。

## 業權調查

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

## 估值考慮因素

Jeff M.C. LIU 先生 (*BSc (Hons)*) 已於 2018 年 11 月 29 日對該物業進行實地視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察查該物業之木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分。因此，吾等未能呈報該物業之有關部分是否並無任何結構或非結構缺陷。

經審閱全部有關文件後，吾等很大程度上依賴永義及高山所提供之資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、地盤面積、樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。

除另有說明外，估值報告所載之所有尺寸、量度及面積乃以永義及高山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，且吾等亦獲永義及高山告知，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

## 估值假設

除非另有說明或註明，吾等之估值乃假設該物業可於現況下在當前市場出售，且並無受足以影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何其他類似安排影響。此外，吾等亦無考慮涉及或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權。

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

吾等已對該物業進行實地視察，惟並無進行土壤調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合將會建於該物業之任何物業發展項目。吾等進行估值時，乃假設此等方面均令人滿意。於吾等之估值過程中，亦假設有關於政府機關已經或將會就已建於或將建於該物業之上之任何物業發展項目授予所有必要之同意書、批文及許可證。

吾等對該物業之總發展價值評估並未計入買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項前之估計價值。吾等並無考慮針對該物業之任何交易成本或產權負擔，如按揭、債權證或其他抵押。於吾等之估值過程中，吾等已假設該物業概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有說明，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

永義國際集團有限公司  
董事會 台照

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

高山企業有限公司  
董事會 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事  
張宏業  
MRICS MHKIS RPS(GP) CREA  
RICS 註冊估值師

董事  
鄧偉立  
MRICS  
RICS 註冊估值師

謹啟

2019年2月12日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師(產業測量)，擁有逾34年於多個地區(包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國)的物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發的可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動的估值。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾10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14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9年。

## 永義及高山將予收購及將予出售的物業

| 物業                                 | 概況及年期   | 佔用情況                                     | 於估值日期<br>的總發展價值                 |
|------------------------------------|---|--|---------------------------------|
| 香港延文禮士道14至20號(「該物業」)               | 該物業位於九龍九龍塘區延文禮士道西側，毗鄰與東寶庭道之交匯處。   | 根據永義及高山提供之資料，該物業處於最後開發階段，並將於2019年第三季度竣工。 | 1,170,000,000 港元<br>(拾壹億柒仟萬港元正) |
| 稱為及於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6573號的所有該等部分或地塊 | <p>根據永義及高山提供之最新發展計劃，該物業正發展成為兩幢8層高並設有地下停車場的住宅大樓，總實用面積約為40,958平方呎(或3,805.13平方米)。該住宅大樓擬提供60個住宅單位，包括一房及兩房公寓、會所設施以及29個汽車泊車位及3個電單車泊車位。</p> <p>新九龍內地段第6573號根據換地條件第20328號持有，租期由2018年10月22日起計為期50年，當時應課稅價值的3%自開始日期起按年收取。</p> |  |                                 |

## 附註：

1. 根據最近的土地登記冊記錄，該物業現時之註冊業主為TOTAL EXPECT LIMITED。
2. 該發展項目位於九龍九龍塘區延文禮士道西側，毗鄰與東寶庭道之交匯處。周邊地區以中層公寓建築及高層住宅發展項目混合為特色，住戶主要為中高收入及富裕群體。巴士、小巴及的士等公共交通便捷。擬建港鐵土瓜灣站將距離該物業十五分鐘步程內。
3. 該物業位於根據於2015年9月8日批准的九龍塘分區計劃大綱核准圖第S/K18/19號「住宅(丙類)9」區域內。根據分區計劃大綱圖附帶之註釋，在指定為「住宅(丙類)9」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物之加建、改動及／或修改或重建，不得引致現有樓宇整個發展及／或重建計劃之最高地積比率超過3.0倍及最高層數超過8層，或超過現有建築物之地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。在指定為「住宅(丙類)9」的土地範圍內，於計算有關最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。

4. 根據永義及高山所提供地政總署發出之日期為2018年7月5日之建議換地函件，該物業受下列主要租賃條件規限：

用途                   ： 私人住宅用途

總建築面積           ： 不少於2,592平方米及不超過4,320平方米

最高層數              ： 8層（不包括地庫樓層）

5. 在評估總發展價值時，吾等已對可取得價格資料之相同資產或可資比較（相似）資產進行比較。已對具有相似性質、地點等方面之可資比較物業進行分析，並審慎權衡該物業之所有優點及缺點，以達致公平之價值比較。

可資比較交易中，住宅單位之單位價格介乎每平方呎約24,827港元至36,677港元，而停車場部分每個車位則介乎約2,100,000港元至4,000,000港元。我們的估值在上述範圍之內。

以下為本公司接獲獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就永義國際集團有限公司之物業權益於2018年11月14日之估值發出之估值報告，乃為載入本通函而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司  
估值及諮詢服務  
公司執照編號：C-006052  
香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場5701室



敬啟者：

有關：香港之永義廣場(「該物業」)之估值

### 指示

謹遵照吾等所獲指示，評估位於香港之永義國際集團有限公司(「客戶」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益之該物業。我們證實曾進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2018年11月14日(「估值日」)在現況下之租賃權益市場價值之意見，以用於2019年2月12日作公開披露。

吾等謹此確認：

- 吾等現時或日後並不擁有該物業之權益，且並非客戶、受託人或任何其他訂約方之有關聯法團，亦無與客戶之任何其他訂約方有關聯。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

## 估值基準

吾等對該物業之估值指市場價值。香港測量師學會所定義之市場價值，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。

## 估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(2017年版)」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定。

## 估值之基本原理

進行估值時，吾等採用收入法。

由於物業受現有租約規限，吾等已採用收入法一年期與復歸法。該估值方法按全部租出基準將租金收入淨額資本化，以按市場基準估計物業或資產的價值。該方法用於在特定年期內租出的物業或資產。此估算方法同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及潛在未來復歸收入之市場水平，再按適當的百分比率將兩者資本化。就此計算租金收入淨額時，會扣除相關支出(如物業管理費、資本開支、空置損失及其他必要開支)。

## 業權調查

吾等未獲提供與該物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於查冊文件之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴客戶就租約詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、建築圖則以及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲客戶告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理。

### 實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

### 實地視察

吾等曾視察該物業之外部及內部。吾等對該物業之視察乃於2018年7月10日由何巧殷(MRICS及MHKIS)及曾林虞(MRICS)進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

吾等並不知悉影響物業之地面狀況及並無進行地面及土壤勘察。吾等亦並無對現場進行調查以確定地面狀況的穩定程度及未來發展設施。吾等於編製估值時假設上述各方面均屬可信納，且不會於發展期間造成任何非經常性開支或延遲。吾等已進一步假設並無可影響任何未來開發的嚴重污染或毒害。

### 假設及警告

吾等之估值乃假定該物業可在公開市場上出售，而無任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益影響其價值。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該物業乃根據長期租賃權益持有，吾等已假設業主於土地年期屆滿前之整個期間內有權自由及不間斷地使用該物業。

此外，吾等已作出以下假設：

- 客戶提供之該物業所有資料均屬正確。

- 該物業之妥當業權及所有有關規劃批文均已取得，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 除另有指明外，該物業已完全發展、並是在全面遵守且並無違反任何條例及法規下佔用及使用。

## 貨幣

除另有指明外，本報告內載列之貨幣數字均為港幣。

吾等對該物業的估值載於隨附之估值詳情，連同本封面函，構成吾等的估值報告。

此 致

香港  
九龍長沙灣  
青山道481-483號  
香港紗廠大廈6期7樓

永義國際集團有限公司  
董事 台照

代表  
高力國際物業顧問(香港)有限公司

何巧殷  
*BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP)*  
董事  
估值及諮詢服務  
謹啟

2019年2月12日

附錄：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)中註冊專業測量師、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師。彼具備合適資格進行該項估值，並在香港及中國於此範疇及性質之物業估值擁有逾18年經驗。

## 估值詳情

## 貴集團於香港持有以作投資之物業權益

| 物業                    | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於2018年11月14日<br>現況之市值     |
|-----------------------|--|---|---------------------------|
| 九龍大南西街609號永義廣場(「該物業」) | 根據該地塊的註冊轉讓契據圖，該物業包括該地塊的全部，總佔地面積約為6,121平方呎(568.7平方米)。   | 據客戶告知，於估值日，該物業的大部分受限於各種租約，月租總額為1,038,741港元，不包括地稅、差餉及管理費。於估值日，該物業的餘下部分為空置。 | 460,000,000 港元<br>肆億陸仟萬港元 |
| 新九龍內地段第6238號(「該地塊」)   | 於該地塊上興建了一座26層的工業－辦公樓宇，為永義廣場。<br><br>根據屋宇署頒發的佔用許可證，該物業於1998年完工。<br><br>根據已批准的施工計劃，該物業的總建築面積約為73,453平方呎(6,823.94平方米)。<br><br>該地塊根據換地條件第12507號持有，自1997年12月15日起為期50年。年度地稅總額金額等於應課稅價值的3%，目前須就該地塊支付13,200,000港元。 |   |                           |

## 附註：

1. 該物業的註冊業主為緯豐投資有限公司，註冊參閱日期為1997年12月15日的NKIL 6238之換地條件第12507號。
2. 截至估值日，該物業附有如下產權負擔：
  - a) 香港上海滙豐銀行有限公司以香港特別行政區政府及地政總署署長為受益人的承諾，參閱日期為1988年6月18日的註冊摘要第UB7514676號；
  - b) 地政總署西九龍區地政處合規證書，參閱日期為1999年1月29日的註冊摘要第UB7677254號；
  - c) 佔用許可證第NK36/98號，參閱日期為1998年11月12日的註冊摘要第UB7685205號；
  - d) 以永亨銀行有限公司為受益人的所有款項代價之法定押記，參閱日期為2013年6月10日的註冊摘要第13061801430072號；及

- e) 以永亨銀行有限公司為受益人的租金轉讓契據，參閱日期為2013年6月10日的註冊摘要第13061801430083號。
3. 該物業須遵守換地條件第12507號項下的如下租賃限制：
- (限制1)「該地塊或其任何部分或於其上興建或將予興建的任何樓宇或其任何部分不得用作其他用途，惟(a)工業或倉庫或兩者；(b)附屬及與工業(或倉庫)經營直接相關的辦公室；(c)或(a)及(b)分項的任何結合之用途除外……不包括現時或之後可能被公眾衛生及市政條例或任何修訂或替代該條例的法令宣佈為厭惡性行業的任何業務。」
- (限制2)「概無樓宇可興建於地塊之上，惟工廠或倉庫、附屬及與工業(或倉庫)經營直接相關的辦公室或任何結合，及為地塊僱用的勞工提供的有關餐廳或其他設施(但不包括住宿宿舍)除外……」
- (限制3)「已興建或將予興建在地塊上的任何樓宇的總建築面積不得超過6,824平方米。」
4. 該物業屬於於2016年12月16日刊憲之長沙灣分區計劃大綱核准圖第S/K5/37號項下「其他指定用途(業務(1))」的劃分區域內。

於本附錄中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會   |
| 「本公司」 | 指 | 永義國際集團有限公司，一家於百慕大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：1218) |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司  |

## 1. 永義集團財務概要

以下摘錄自永義集團已公佈之中報及年報，列示永義集團的財務資料。該等報告可於以下網址瀏覽：

| 截至以下日期止六個月  | 刊發中報        | 頁數     |
|---|-------------|--------|
| 2018年9月30日  | 2018年12月21日 | 24-100 |
| <a href="http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1221/LTN20181221404_C.pdf">http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1221/LTN20181221404_C.pdf</a> |             |        |
| 截至以下日期止年度   | 刊發年報        | 頁數     |
| 2018年3月31日  | 2018年6月29日  | 81-194 |
| <a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0525/LTN20180525773_C.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0525/LTN20180525773_C.pdf</a>   |             |        |
| 2017年3月31日  | 2017年6月29日  | 69-173 |
| <a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0629/LTN20170629280_C.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0629/LTN20170629280_C.pdf</a>   |             |        |
| 2016年3月31日  | 2016年7月25日  | 60-161 |
| <a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0725/LTN20160725124_C.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0725/LTN20160725124_C.pdf</a>   |             |        |

## 2. 營運資金

董事經考慮到其可動用財務資源後認為，在並無不可預見之情況下，永義集團將有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計12個月期間之需要。

### 3. 債務

於2018年11月30日，本集團有未償還銀行借款約998,000,000港元，乃由本公司擔保並以本集團之若干物業作抵押。銀行借款由本集團之租賃物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款作抵押，該等項目於2018年11月30日之賬面值分別約為75,000,000港元、1,665,000,000港元、415,000,000港元、91,000,000港元及11,000,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2018年11月30日，永義集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、保證、無保證、有擔保及無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

### 4. 永義集團之財務及經營前景

如永義截至2018年3月31日止年度之年報所述，永義集團擬繼續投資於香港各項物業及改善物業投資組合搭配，以提升投資回報。其中可包括對永義集團旗下投資物業進行翻新及修葺，以提升收益。就永義集團之證券業務而言，永義集團擬繼續為管理風險及回報分散旗下投資組合。永義集團擬透過拓寬客戶群及貸款類型，滿足各類潛在客戶的不同需求及還款偏好，以擴大其貸款融資業務。

### 5. 重大不利變動

據董事所知，自2018年3月31日(即永義最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)起至最後實際可行日期(包括當日)止，永義集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變動。

### 6. 管理層討論及分析

下文載列永義集團截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個財政年度各年以及截至2018年9月30日止六個月之管理層討論及分析

截至2016年3月31日止年度

## 業務回顧

### A. 持續經營業務

於年內，本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款業務。

#### (i) 物業投資

本集團只於香港擁有投資物業。

於年內，本集團之物業租賃營業額為55,007,000港元(2015年：54,943,000港元)，比去年輕微增加約64,000港元或0.1%。本集團的投資物業包括住宅、商業及工業物業。

於2016年3月31日，本集團之商業及住宅投資物業已租出100%。位於香港之工業投資物業繼續維持高出租率89.7%。物業管理費收入為881,000港元(2015年：721,000港元)。

#### (ii) 物業發展

位於香港九龍太子道西311至313號之住宅項目「雋瓏」提供約49個單位，建築面積為74,285平方呎，已於2014年7月正式推出。於回顧年內，來自雋瓏之物業銷售的總收入為599,484,000港元(2015年：394,448,000港元)。

重建地盤位於香港九龍太子道西301號及301A-C號之301項目的地基工程將於2016年2月完成，並預期於2017年推出。

#### (iii) 證券投資

本集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何單一證券的價格波動之影響。

截至2016年3月31日止年度，本集團持有買賣證券為64,695,000港元，較2015年3月31日之325,435,000港元減少了80.1%。此是來自：(1)截至2015年3月31日具有成本或公平值的買賣證券於本年內出售為240,350,000港元；及(2)於本年內購入的買賣證券為74,396,000港元；及(3)視作出售的附屬公司為132,373,000港元；及(4)買賣證券之市值淨增加為37,587,000港元。

從持續經營業務中，本集團確認(1)於年內買賣證券之公平值變動收益為27,604,000港元(2015年：74,248,000港元)；(2)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損為38,504,000港元(2015年：無)；及(3)可供出售投資之出售收益為57,915,000港元(2015年：無)。本分部錄得之溢利為70,328,000港元(2015年：82,720,000港元)。

## B. 已終止經營業務

### 高山企業有限公司

於2015年6月12日起，此業務分部的財務業績已重新分類為已終止經營業務，原因是由於高山企業有限公司(「高山企業」，前稱為永義實業集團有限公司)發行了一張可換股票據予一名獨立第三方，因此本集團被視為出售高山企業有效權益由40.96%減至34.41%，所以高山企業原為本公司的附屬公司變為聯營公司。

於年內，本業務分部為本集團帶來之營業額為14,858,000港元(2015年：192,490,000港元)，並來自已終止經營業務錄得虧損為510,376,000港元(2015年：溢利32,512,000港元)。

## 財務回顧

|                             | 截至3月31日止年度   |              |           |
|-----------------------------|--------------|--------------|-----------|
|                             | 2016年<br>千港元 | 2015年<br>千港元 | 變動<br>千港元 |
| <b>持續經營業務</b>               |              |              |           |
| 營業額                         | 678,516      | 456,985      | 221,531   |
| 毛利                          | 286,234      | 201,973      | 84,261    |
| 毛利率                         | 42.2%        | 44.2%        | (2.0%)    |
| 經銷開支                        | (82,819)     | (39,560)     | (43,259)  |
| 行政開支                        | (58,905)     | (33,239)     | (25,666)  |
| 融資成本                        | (23,815)     | (39,932)     | 16,117    |
| 除稅前溢利                       | 707,344      | 207,024      | 500,320   |
| 稅項開支                        | (32,326)     | (16,930)     | (15,396)  |
| 來自持續經營業務之本年度溢利              | 675,018      | 190,094      | 484,924   |
| 來自已終止經營業務之本年度<br>(虧損)溢利     | (510,376)    | 32,512       | (542,888) |
| 來自持續經營及來自已終止經營業務<br>之本年度淨溢利 | 164,642      | 222,606      | (57,964)  |
| 淨溢利率                        | 24.3%        | 48.7%        | (24.4%)   |
| <b>每股盈利</b>                 |              |              |           |
| 基本                          | 1.75 港元      | 2.55 港元      | (0.80 港元) |

## 收入

截至2016年3月31日止年度，本集團來自持續經營業務收入較去年增加48.5%至678,516,000港元。收入增加，主要產生於雋瓏單位之銷售。

## 毛利／毛利率

本年度之毛利為286,234,000港元，較去年201,973,000港元增加84,261,000港元或41.7%。本年度之毛利率亦由44.2%下跌至42.2%。

## 除稅前溢利

截至2016年3月31日止年度之除稅前溢利為707,344,000港元，相比去年為207,024,000港元。主要由於聯營公司攤佔業績559,147,000港元。

銷售及分銷成本由去年39,560,000港元上升至82,819,000港元，較去年升幅為109.4%，主要由於雋瓏銷售增加所致。

行政開支為58,905,000港元，較去年33,239,000港元增加77.2%。

於回顧年內，就香港投資物業，投資物業之公平值變動產生之虧損為33,238,000港元。

融資成本為23,815,000港元，由於年內銀行借貸減少，相比2015年39,932,000港元減少16,117,000港元或40.4%。

#### 股東應佔溢利及每股盈利

截至2016年3月31日止年度，本公司來自持續經營及已終止經營業務年內溢利為164,642,000港元，較去年下跌57,964,000港元或26.0%。淨溢利率由48.7%下跌至24.3%。

稅項開支由去年16,930,000港元上升90.9%至32,326,000港元。

截至2016年3月31日止年度，來自持續經營及已終止經營業務每股基本盈利為1.75港元，而去年則為2.55港元。

#### 流動資金及財務資源

本集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2016年3月31日，本集團之銀行借貸為902,021,000港元(2015年：1,537,826,000港元)。於本年度，本集團的資產負債比率(即借貸總額佔權益總額之百分比)為0.29(2015年：0.39)。

於2016年3月31日，本集團之流動資產淨值為713,897,000港元(2015年：1,587,915,000港元)。流動比率為3.0(2015年：2.5)。於2016年3月31日，銀行結餘及現金為12,332,000港元(2015年：378,520,000港元)。

#### 股本結構

於年內，本公司股本並無任何變動。於2016年3月31日，本公司已發行普通股股份總數為79,420,403股。

### 本集團資產之抵押

於2016年3月31日，銀行貸款為902,021,000港元(2015年：1,537,826,000港元)乃以本集團賬面淨值為2,183,285,000港元(2015年：3,229,175,000港元)之投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業及人壽保單之按金及預付款作為抵押。

### 外匯波動之風險

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

### 重大收購及出售

#### 於高山企業之權益

##### (i) 視作出售於高山企業之權益

高山企業於2015年6月12日完成發行一張本金金額86,000,000港元可換股票據予一名獨立方，假設可換股票據持有人全面兌換後，本集團於高山企業之實際權益由約40.96%攤薄至34.41%。因此，被視作本集團出售高山企業之權益，及高山企業為本公司之聯營公司。

##### (ii) 認購高山企業之供股股份

於年內，本集團已向高山企業及包銷商承諾認購高山企業之供股股份，本集團於2015年11月3日獲配發及全數承購合共435,553,040股供股股份，認購成本約為209,065,500港元。

於上述供股中，本集團並無申請任何額外供股股份。

於本報告日期，本公司透過其全資附屬公司Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司於457,330,692股高山企業股份中擁有權益，相當於高山企業已發行股本約40.96%。

### 出售物業組合

於2015年8月6日，高山企業與本公司全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited訂立4份買賣協議，內容有關購入物業組合之全部已發行股份

及銷售貸款，總代價為240,000,000港元。出售事項已於2015年11月11日完成。物業組合內共有11項物業，其中6項為住宅單位(3個位於香港及3個位於新加坡)及5項為工業單位。

除上文所述外，於年內本集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

### 或然負債

於2016年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2015年：無)。

### 資本開支

於回顧年內，本集團已動用約3,091,000港元(2015年：624,000港元)於購買物業、廠房及設備，並動用約119,000港元(2015年：293,655,000港元)於增置投資物業。

### 資本承擔

於2015年3月31日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為8,669,000港元。

### 僱員

於2016年3月31日，本集團共有23名員工(2015年：57名)。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)為37,304,000港元(2015年：31,394,000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。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

### 報告期末後之事項

本集團於2016年5月3日及2016年5月5日透過其全資附屬公司購入2張中國平安保險(集團)股份有限公司之股票掛鈎票據，本金總額為79,000,000港元。本交易之詳情已刊載於本公司日期為2016年5月11日之公佈內。

### 展望

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形勢轉換，積極制定雋瓏符合市場環境的銷售及定價策略。採取針對性措施，加快存貨銷售和現金回籠。同時，加快開發節奏，努力快速去化可供銷售資源，以期進一步增強本集團在市場的競爭力。

另外，本集團將始終堅持穩健發展的原則，堅持改善現有項目的建設，加快資產周轉速度，同時，爭取改善本集團的債務結構，調整項目的管控模式和建造成本的管控體系，從而提升本集團的盈利能力。

根據2016/17年度香港財政預算案，預測2016年的本地生產總值增長率為一至兩個百分點，較2015年的增長率低。展望未來放貸業務的增長，本集團將對需求不斷增加的按揭貸款搶佔商機及擴大其貸款組合。本集團對其物業按揭貸款組合、利息收入和溢利的未來表現有信心；並相信它在可預見的未來會為股東產生穩定的回報。

為了保持在證券投資業務的盈利，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。

#### 截至2017年3月31日止年度

#### 業務回顧

於年內，本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

##### (i) 物業投資

本集團只於香港擁有投資物業。

於年內，本集團之物業租賃營業額為51,664,000港元(2016年：55,007,000港元)，比去年減少約3,343,000港元或6.1%。本集團的投資物業包括住宅、商業及工業物業。

於2017年3月31日，本集團之商業及住宅投資物業已租出100%。位於香港之工業投資物業繼續維持高出租率88.8%。物業管理費收入為834,000港元(2016年：881,000港元)。

#### (ii) 物業發展

位於香港九龍太子道西311-313號之住宅項目「雋瓏」提供約49個單位，建築面積為74,285平方呎，已於2014年7月推出。於回顧年內，來自雋瓏之物業銷售的總營業額為456,601,000港元(2016年：599,484,000港元)。

另一個住宅發展項目為香港九龍喇沙利道6號，預期於2017年年底開售。

#### (iii) 證券投資

本集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何單一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為287,493,000港元，表示相比於2016年3月31日之64,695,000港元增加了344.4%。此是來自(1)於2017年3月31日具有成本或公平值的買賣證券於本年內出售為40,314,000港元；(2)於本年內購入的買賣證券為274,436,000港元；及(3)買賣證券之市值淨減少為11,324,000港元。

從持續經營業務中，本集團已確認(1)於年內買賣證券之公平值變動虧損為8,773,000港元(2016年：收益27,604,000港元)；(2)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損為2,328,000港元(2016年：38,504,000港元)；及(3)可供出售投資之出售收益為43,989,000港元(2016年：57,915,000港元)。本分部錄得之溢利為50,921,000港元(2016年：70,328,000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20,376,000港元(2016年：23,144,000港元)較2016年減少12.0%。

## 財務回顧

|                                | 截至3月31日止年度   |              |           |
|--------------------------------|--------------|--------------|-----------|
|                                | 2017年<br>千港元 | 2016年<br>千港元 | 變動<br>千港元 |
| <b>持續經營業務</b>                  |              |              |           |
| 營業額                            | 529,475      | 678,516      | (149,041) |
| 毛利                             | 233,184      | 286,234      | (53,050)  |
| 毛利率                            | 44.0%        | 42.2%        | 1.8%      |
| 經銷開支                           | (64,829)     | (82,819)     | 17,990    |
| 行政開支                           | (52,485)     | (58,905)     | 6,420     |
| 融資成本                           | (17,203)     | (23,815)     | 6,612     |
| 除稅前(虧損)溢利                      | (219,885)    | 707,344      | (927,229) |
| 稅項開支                           | (23,961)     | (32,326)     | 8,365     |
| 來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利             | (243,846)    | 675,018      | (918,864) |
| 來自已終止經營業務之本年度虧損                | —            | (510,376)    | 510,376   |
| 來自持續經營及來自已終止經營業務<br>之本年度(虧損)溢利 | (243,846)    | 164,642      | (408,488) |
| 淨(虧損)溢利率                       | (46.1%)      | 24.3%        | (70.4%)   |
| <b>每股(虧損)盈利</b>                |              |              |           |
| 基本及攤薄                          | (3.07 港元)    | 1.75 港元      | (4.82 港元) |
| <b>營業額</b>                     |              |              |           |

截至2017年3月31日止年度，本集團來自持續經營業務營業額較去年減少22.0%至529,475,000港元。營業額減少，主要由於大部份雋瓏單位之銷售已於上個財政年度入帳。

## 毛利／毛利率

本年度之毛利為233,184,000港元，較去年286,234,000港元減少53,050,000港元或18.5%。本年度之毛利率由42.2%上升至44.0%。

### 除稅前虧損

截至2017年3月31日止年度之除稅前虧損為219,885,000港元，相比去年溢利為707,344,000港元。主要由於被視為出售聯營公司權益為371,364,000港元。

經銷開支由去年82,819,000港元減少至64,829,000港元，較去年下降為21.7%，主要由於雋瓏銷售減少所致。

行政開支為52,485,000港元，較去年58,905,000港元減少10.9%。

於回顧年內，就香港投資物業之公平值變動產生之收益為21,877,000港元。

融資成本為17,203,000港元，由於於年內銀行借貸減少，相比2016年23,815,000港元減少6,612,000港元或27.8%。

### 本公司股東應佔虧損／溢利及每股虧損／盈利

截至2017年3月31日止年度，本公司來自持續經營及已終止經營業務本年度虧損為243,846,000港元（2016年：溢利164,642,000港元）。本年度淨虧損率為46.1%相對上年度淨溢利率為24.3%。

稅項開支由去年32,326,000港元減少了25.9%至23,961,000港元。

截至2017年3月31日止年度，來自持續經營及已終止經營業務每股基本及攤薄虧損為3.07港元，而去年每股基本及攤薄盈利則為1.75港元。

### 流動資金及財務資源

本集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2017年3月31日，本集團之銀行借貸為899,482,000港元（2016年：902,021,000港元）。於本年度，本集團的資產負債比率（即借貸總額佔權益總額之百分比）為0.32（2016年：0.29）。

於2017年3月31日，本集團之流動資產淨值為1,058,122,000港元（2016年：713,897,000港元）。流動比率為3.8（2016年：3.0）。於2017年3月31日，銀行結餘及現金為25,473,000港元（2016年：12,332,000港元）。

### 股本結構

於年內，本公司股本並無任何變動。於2017年3月31日，本公司已發行普通股股份總數為79,420,403股。

### 本集團資產之抵押

於2017年3月31日，銀行貸款為899,482,000港元(2016年：902,021,000港元)乃以本集團賬面淨值為2,160,596,000港元(2016年：2,183,285,000港元)之投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款以及按公平值計入損益之金融資產作為抵押。

### 外匯波動之風險

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

### 重大收購及出售

於年內，本集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

### 或然負債

於2017年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2016年：無)。

### 資本開支

於回顧年內，本集團已動用約7,636,000港元(2016年：約3,091,000港元)於購買物業、廠房及設備，並動用約30,000港元(2016年：約119,000港元)於增置投資物業。

### 資本承擔

於2017年3月31日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為621,000港元。

### 僱員

於2017年3月31日，本集團共有35名員工(2016年：23名)。於回顧年內，員工成本(包括董事酬金)為32,628,000港元(2016年：37,304,000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。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；及(4)貸款融資服務及其他潛在項目，期望為股東提供穩定的回報，並為本集團帶來有成果的增長。

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。鑒於市場氣氛利好，本集團將繼續致力銷售雋瓏餘下的少量單位，並預期2017年年底預售位於香港九龍喇沙利道6號的住宅物業發展項目。

## 截至2018年3月31日止年度

### 業務回顧

截至2018年3月31日止年度，本集團營業額為331,521,000港元(2017年：529,475,000港元)，較去年減少197,954,000港元或約37.4%。本公司股東應佔本年度溢利為297,163,000港元，而去年則為虧損243,846,000港元。年內溢利主要由於投資物業之公平值變動收益159,475,000港元及分佔聯營公司權益業績40,993,000港元。

截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利為3.74港元，而去年同期則為每股虧損3.07港元。本集團各業務分部回顧載於下文。

### 物業投資

本集團的投資物業包括位於香港的住宅、商業及工業物業單位。於年內，本集團錄得租金收入總額52,958,000港元(2017年：51,664,000港元)，較去年略增2.5%。

於2018年3月31日，本集團之商業及住宅投資物業單位均已全部租出。本集團之工業投資物業單位繼續維持高出租率89.7%。物業管理費收入為897,000港元(2017年：834,000港元)。

### 物業發展

於年內，本集團在香港繼續推售現有發展項目剩餘住宅單位。位於香港九龍何文田喇沙利道6號的住宅發展項目現時發展進度良好，而於2018年3月16日，本集團訂立買賣協議出售該住宅發展項目之擁有權，詳情請參閱下文「出售物業」一節。截至2018年3月31日止年度，物業發展錄得營業額248,106,000港元，較去年456,601,000港元減少約45.7%。

### 證券投資

本集團持有的投資組合包括在香港的藍籌股及高收益收入的一級投資產品。本集團在決定是否承攬投資項目時會考慮以下準則：(i) 投資項目在目標持有期間於資本增值及股息派付方面的投資回報潛力；(ii) 同時間下與本集團風險承受程度相比下的風險承擔；及(iii) 現有投資組合的多元化情況。

於2018年3月31日，本集團錄得(i) 持作買賣投資之公平值變動收益21,859,000港元(2017年：虧損8,773,000港元)；(ii) 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動產生虧損3,403,000港元(2017年：2,328,000港元)；(iii) 可換股票據之衍生成分之公平值變動產生虧損2,992,000港元(2017年：11,003,000港元)；及(iv) 出售可供出售投資之虧損1,033,000港元(2017年：收益43,989,000港元)。可供出售投資之減值虧損為4,213,000港元(2017年：25,376,000港元)，較去年大幅減少。

因此，於回顧年度內，本集團錄得分部溢利38,026,000港元(2017年：50,921,000港元)。於回顧年度內，本集團從持作買賣投資與可供出售投資的上市證券中獲得股息收入分別為5,631,000港元及1,896,000港元。於2018年3月31日，本集團持作買賣投資達100,094,000港元(2017年：287,493,000港元)。此乃由於(i) 於回顧年度內購入買賣證券94,185,000港元；(ii) 出售持作買賣證券，其於2018年3月31日的成本或公平值為278,031,000港元；及(iii) 持作買賣投資市值金額淨減少3,553,000港元。該投資價值對應的投資組合包括五隻(2017年：四隻) 於聯交所主板上市的股本證券。

## 持作買賣投資

於2018年3月31日，本集團於持作買賣項下的重大投資如下：

| 公司名稱／(股份代號)                       | 持有股份<br>數目 | 估公司<br>已發行總<br>股本／投資<br>總額之持股<br>概約百分比<br>% | 投資成本／<br>收購成本<br>千港元 | 截至2018年                                 |  |                                | 於2018年<br>3月31日<br>總資產之<br>概約百分比<br>% |
|-----------------------------------|------------|---|----------------------|---|--|--------------------------------|---------------------------------------|
|                                   |            |   |                      | 截至2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>股息收入<br>千港元 | 3月31日<br>止年度之<br>公平值<br>收益／<br>(虧損)<br>千港元 | 於2018年<br>3月31日<br>之公平值<br>千港元 |                                       |
| 滙豐控股有限公司 (5)                      | 631,700    | 0.003                                       | 48,249               | 93                                      | (1,503)                                    | 46,746                         | 1.06                                  |
| 香港交易及結算所有限公司<br>(「港交所」)(388)(附註a) | 130,967    | 0.011                                       | 24,658               | 5,538                                   | 7,740                                      | 33,396                         | 0.75                                  |
| 中國工商銀行股份有限<br>公司(1398)            | 2,000,000  | 0.002                                       | 14,034               | —                                       | (574)                                      | 13,460                         | 0.30                                  |
| 其他上市股份(附註b)                       | —          | —   | 37,101               | —                                       | (9,216)                                    | 6,492                          | 0.15                                  |
| 總計：                               |            |   | <u>124,042</u>       | <u>5,631</u>                            | <u>(3,553)</u>                             | <u>100,094</u>                 | <u>2.26</u>                           |

## 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如下重大投資：

| 公司名稱／(股份代號)   | 持有股份<br>數目 | 估公司<br>已發行總<br>股本／投資<br>總額之持股<br>概約百分比<br>% | 投資成本／<br>收購成本<br>千港元 | 截至2018年                                 |  |                                | 於2018年<br>3月31日<br>總資產之<br>概約百分比<br>% |
|---------------|------------|---|----------------------|---|--|--------------------------------|---------------------------------------|
|               |            |   |                      | 截至2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>股息收入<br>千港元 | 3月31日<br>止年度之<br>公平值收<br>益／(虧損)<br>千港元 | 於2018年<br>3月31日<br>之公平值<br>千港元 |                                       |
| 港交所(388)(附註a) | 260,574    | 0.021                                       | 49,509               | 656                                     | 16,937                                 | 66,446                         | 1.50                                  |
| 其他上市股份(附註c)   | —          | —   | 40,992               | 1,240                                   | 3,430                                  | 43,219                         | 0.97                                  |
| 總計：           |            |   | <u>90,501</u>        | <u>1,896</u>                            | <u>20,367</u>                          | <u>109,665</u>                 | <u>2.47</u>                           |

附註：

- a. 於2018年2月28日的股東特別大會上，本公司股東已通過一項決議案授權董事可由2018年2月28日起計12個月期間內出售全部或部分港交所股份(「港交所出售授權」)。由2018年2月28日至本報告日期期間，本公司並無根據港交所出售授權出

售任何港交所股份，因此，於本報告日期本集團實益擁有合共391,541股港交所股份(包括分類為持作買賣之130,967股與分類為可供出售之260,574股)。詳情載於本公司日期為2018年1月29日之通函內。

- b. 持作買賣投資項下其他上市股份包括兩間在聯交所主板上市的公司股份，於2018年3月31日，該等個別之上市股份佔本集團總資產比例均無超過0.2%。
- c. 可供出售投資項下其他上市股份包括四間在聯交所主板上市的公司股份，於2018年3月31日，該等個別之上市股份佔本集團總資產比例均無超過0.6%。

### 貸款融資

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29,560,000港元(2017年：20,376,000港元)，佔本集團總營業額約8.9%。截至2018年3月31日止年度，來自貸款融資業務之溢利為27,987,000港元(2017年：19,167,000港元)。於2018年3月31日，應收貸款之本金額為259,261,000港元(2017年：308,854,000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。為進一步拓展證券抵押融資業務，本集團或會對旗下現有貸款產品增加保證金融資服務。本集團已持有相關牌照。

### 財務回顧

|                  | 截至3月31日止年度   |              |           |
|------------------|--------------|--------------|-----------|
|                  | 2018年<br>千港元 | 2017年<br>千港元 | 變動<br>千港元 |
| 營業額              | 331,521      | 529,475      | (197,954) |
| 毛利               | 174,169      | 233,184      | (59,015)  |
| 毛利率              | 52.5%        | 44.0%        | 8.5%      |
| 經銷成本             | 30,118       | 64,829       | (34,711)  |
| 行政開支             | 55,396       | 52,485       | 2,911     |
| 融資成本             | 16,935       | 17,203       | (268)     |
| 除稅前溢利(虧損)        | 319,809      | (219,885)    | 539,694   |
| 稅項開支             | 22,646       | 23,961       | (1,315)   |
| 本公司股東應佔本年度溢利(虧損) | 297,163      | (243,846)    | 541,009   |
| 淨溢利(虧損)率         | 89.6%        | (46.1%)      | 135.7%    |
| 每股盈利(虧損)         |              |              |           |
| 基本及攤薄            | 3.74港元       | (3.07港元)     | 6.81港元    |

### 營業額

截至2018年3月31日止年度，本集團之營業額較去年減少37.4%至331,521,000港元，主要是由於來自物業發展之營業額減少。

### 毛利／毛利率

本集團於截至2018年3月31日止年度之毛利為174,169,000港元，較2017年233,184,000港元減少約25.3%或59,015,000港元。本年度之毛利率約為52.5%（2017年：44.0%），較上個財政年度上升8.5個百分點，乃由於來自貸款融資業務之利息收入增長，帶動毛利率上升。

### 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319,809,000港元，而去年則為除稅前虧損219,885,000港元，主要由於投資物業之公平值變動產生收益159,475,000港元及分佔聯營公司權益業績40,993,000港元。

本集團之經銷成本由64,829,000港元減至30,118,000港元，較去年減少53.5%，主要由於雋瓏之銷售減少所致。

本集團之行政開支為55,396,000港元，較去年52,485,000港元略增5.5%。

於回顧年度內，投資物業公平值變動產生收益增長629.0%至159,475,000港元（2017年：21,877,000港元）。

本集團之融資成本為16,935,000港元，本年度較2017年的17,203,000港元減少268,000港元或1.6%。

### 本公司股東應佔溢利／虧損及每股盈利／（虧損）

截至2018年3月31日止年度，本公司之本年度溢利為297,163,000港元（2017年：虧損243,846,000港元）。本年度淨溢利率為89.6%，而去年則為淨虧損率46.1%。

稅項開支由去年23,961,000港元減少5.5%至22,646,000港元。

截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利為3.74港元，而去年則為每股基本及攤薄虧損3.07港元。

### 流動資金及財務資源

本集團透過內部產生的現金流及銀行借貸為營運提供資金。於2018年3月31日，本集團之銀行借貸為1,151,742,000港元(2017年：899,482,000港元)。於本年度，本集團的資產負債比率(即借貸總額佔權益總額之百分比)為0.36(2017年：0.32)。

於2018年3月31日，本集團之流動資產淨值為1,029,394,000港元(2017年：1,058,122,000港元)。流動比率為2.5(2017年：3.8)。於2018年3月31日，銀行結餘及現金為150,370,000港元(2017年：25,473,000港元)。

### 股本結構

於年內，本公司股本並無任何變動。於2018年3月31日，本公司已發行普通股股份總數為79,420,403股。

### 資產抵押

於2018年3月31日，銀行貸款1,151,742,000港元(2017年：899,482,000港元)乃以本集團賬面淨值為2,674,668,000港元(2017年：2,160,596,000港元)之出租物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款以及按公平值計入損益之金融資產作為抵押。

### 外匯波動之風險

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

### 重大收購及出售

#### 收購窩打老道樓宇

於2017年4月13日，本公司之全資附屬公司Good Year Ventures Limited(作為買方)與獨立第三方訂立買賣協議，以收購一間名為環球商機控股有限公司(「環球商機」)之投資控股公司及位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號之11個樓宇單位(「窩打老道樓宇」)，總代價為332,869,023.25港元。該11個單位已於2017年6月28日完成收購。

於2017年7月5日，本公司全資附屬公司環球商機(作為買方)與獨立第三方訂立買賣協議，以收購窩打老道樓宇餘下單位，總代價為41,800,000港元。該

交易已於2017年9月4日獲本公司股東批准，餘下單位亦已於2017年10月6日完成收購。本集團目標為收購整棟樓宇及重建窩打老道樓宇土地。

上述收購事項之詳情均載於本公司日期為2017年4月13日及2017年7月5日之公佈以及本公司日期為2017年8月11日之通函內。

### 出售物業

於2018年3月16日，本公司全資附屬公司（「賣方1」）（作為賣方）及本公司與一名獨立第三方（「買方」）（作為買方）及賣方2（「賣方2」，連同賣方1統稱為「賣方」）訂立買賣協議，據此，賣方均有條件同意出售各出售公司之全部已發行股本，且賣方2及本公司均有條件同意出售出售公司於完成時應付及結欠本公司及賣方2之股東貸款，此等出售之初步代價為920,000,000港元（可根據買賣協議予以調整）。出售公司分別持有位於香港九龍何文田喇沙利道6號物業之75%及25%權益。於本報告日期，是項交易尚未完成。上述出售事項之詳情載於本公司日期為2018年3月16日之公佈及本公司日期為2018年5月24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或出售事項。

### 或然負債

於2018年3月31日，本集團並無任何重大或然負債（2017年：無）。

### 資本開支

截至2018年3月31日止年度，本集團已投資6,037,000港元（2017年：7,636,000港元）於購買物業、廠房及設備，且已動用3,425,000港元（2017年：30,000港元）於增置投資物業。

### 資本承擔

於2018年3月31日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為844,000港元（2017年：621,000港元）。

## 建議分拆

茲提述本公司日期為2017年10月27日之公佈，據此，本公司正考慮將本集團住宅物業業務（「住宅物業業務」）分拆及在聯交所主板上分開上市（「建議分拆」）。分拆建議已於2017年5月12日根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）的第15項應用指引提交予聯交所，而聯交所於2017年10月24日同意本公司可繼續進行建議分拆。

為住宅物業業務在聯交所主板分開上市的建議分拆籌備工作正在進行當中。

## 報告期後事項

### 配售事項

於2018年5月4日，本公司根據一般授權與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意按竭盡所能基準以每股配售股份4.6港元之價格配售最多11,900,000股配售股份予不少於6名獨立承配人。股份於2018年5月4日之收市價為4.99港元。配售事項已於2018年5月17日完成，所得款項淨額約為54,190,000港元（每股配售股份淨發行價約4.554港元）。配售事項所得款項淨額將用於收購事項或用作本集團的一般營運資金。於本報告日期，所得款項淨額41,100,000港元已用於收購物業，而餘額約13,090,000港元則存置於銀行。有關詳情載於本公司日期為2018年5月4日及2018年5月17日之公佈內。

### 收購物業

於2018年5月16日，本公司之全資附屬公司（「買方」）（作為買方）與一名獨立第三方（「賣方」）（作為賣方）訂立買賣協議，以收購某公司（「目標公司」）（其唯一資產為該等物業購買協議，即購買位於九龍漆咸道北470、472、474、476及478號之該等樓宇內單位之合約）之全部已發行股本及相關股東貸款。本集團收購目標公司之總代價為458,475,515港元（可予調整）。於本報告日期，是項交易尚未完成。有關詳情載於本公司日期為2018年5月16日之公佈內。

### 合營企業發展

於2018年5月24日，本集團與一名獨立第三方訂立合營企業協議，據此，委任一名發展商（本集團和該獨立第三方分別擁有其80%及20%股權）進行對九龍窩打老道93、93A、95及95A號的開發發展。

### 僱員

於2018年3月31日，本集團共有32名員工（2017年：35名）。於回顧年度內，員工成本（包括董事酬金）為24,164,000港元（2017年：32,628,000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。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。我們預期，即使美國可能進一步加息，本地樓市仍可維持現時水平。管理層相信本集團業務將在來年繼續穩定發展。

於年內，本集團已成功獲得聯交所同意關於本集團住宅物業組合的建議分拆，建議分拆相關工作目前進展良好。

就本集團之物業投資業務而言，本集團擬繼續投資於香港各項物業及改善物業投資組合搭配，以提升投資回報。其中可包括對本集團旗下投資物業進行翻新及修葺，以提升收益。

就本集團之證券業務而言，本集團擬繼續為管理風險及回報分散旗下投資組合。

本集團擬透過拓寬客戶群及貸款類型，滿足各類潛在客戶的不同需求及還款偏好，以擴大其貸款融資業務。

### 業務回顧

截至2018年3月31日止年度，永義集團營業額為331,521,000港元（2017年：529,475,000港元），較去年減少197,954,000港元或約37.4%。永義股東應佔本年度溢利為297,163,000港元，而去年則為虧損243,846,000港元。年內溢利

主要由於投資物業之公平值變動收益 159,475,000 港元及分佔聯營公司權益業績 40,993,000 港元。

截至 2018 年 3 月 31 日止年度，每股基本及攤薄盈利為 3.74 港元，而去年同期則為每股虧損 3.07 港元。永義集團各業務分部回顧載於下文。

### 物業投資

永義集團的投資物業包括位於香港的住宅、商業及工業物業單位。於年內，永義集團錄得租金收入總額 52,958,000 港元 (2017 年：51,664,000 港元)，較去年略增 2.5%。

於 2018 年 3 月 31 日，永義集團之商業及住宅投資物業單位均已全部租出。永義集團之工業投資物業單位繼續維持高出租率 89.7%。物業管理費收入為 897,000 港元 (2017 年：834,000 港元)。

### 物業發展

於年內，永義集團在香港繼續推售現有發展項目剩餘住宅單位。位於香港九龍何文田喇沙利道 6 號的住宅發展項目現時發展進度良好，而於 2018 年 3 月 16 日，永義集團訂立買賣協議出售該住宅發展項目之擁有權，詳情請參閱下文「出售物業」一節。截至 2018 年 3 月 31 日止年度，物業發展錄得營業額 248,106,000 港元，較去年 456,601,000 港元減少約 45.7%。

### 證券投資

永義集團持有的投資組合包括在香港的藍籌股及高收益收入的一級投資產品。永義集團在決定是否承攬投資項目時會考慮以下準則：(i) 投資項目在目標持有期間於資本增值及股息派付方面的投資回報潛力；(ii) 同時間下與永義集團風險承受程度相比下的風險承擔；及 (iii) 現有投資組合的多元化情況。

於 2018 年 3 月 31 日，永義集團錄得 (i) 持作買賣投資之公平值變動收益 21,859,000 港元 (2017 年：虧損 8,773,000 港元)；(ii) 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動產生虧損 3,403,000 港元 (2017 年：2,328,000 港元)；(iii) 可換股票據之衍生成分之公平值變動產生虧損 2,992,000 港元 (2017 年：11,003,000 港

元)；及(iv)出售可供出售投資之虧損1,033,000港元(2017年：收益43,989,000港元)。可供出售投資之減值虧損為4,213,000港元(2017年：25,376,000港元)，較去年大幅減少。

因此，於回顧年度內，永義集團錄得分部溢利38,026,000港元(2017年：50,921,000港元)。於回顧年度內，永義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5,631,000港元及1,896,000港元。於2018年3月31日，永義集團持作買賣投資達100,094,000港元(2017年：287,493,000港元)。此乃由於(i)於回顧年度內購入買賣證券94,185,000港元；(ii)出售持作買賣證券，其於2018年3月31日的成本或公平值為278,031,000港元；及(iii)持作買賣投資市值金額淨減少3,553,000港元。該投資價值對應的投資組合包括五隻(2017年：四隻)於聯交所主板上市的股本證券。

### 持作買賣投資

於2018年3月31日，永義集團於持作買賣項下的重大投資如下：

| 公司名稱/(股份代號)                       | 持有股份<br>數目 | 佔永義已<br>發行<br>總股本/<br>投資總額之<br>持股概約<br>百分比<br>% | 投資成本/<br>收購成本<br>千港元 | 截至2018年                                 |   | 於2018年                         |  |
|-----------------------------------|------------|---|----------------------|---|---|--------------------------------|--|
|                                   |            |   |                      | 截至2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>股息收入<br>千港元 | 截至2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>公平值<br>收益/<br>(虧損)<br>千港元 | 於2018年<br>3月31日<br>之公平值<br>千港元 | 於2018年<br>3月31日<br>佔永義集團<br>總資產之<br>概約百分比<br>% |
| 匯豐控股有限公司(5)                       | 631,700    | 0.003   | 48,249               | 93                                      | (1,503)   | 46,746                         | 1.06   |
| 香港交易及結算所有限公司<br>(「港交所」)(388)(附註a) | 130,967    | 0.011   | 24,658               | 5,538                                   | 7,740   | 33,396                         | 0.75   |
| 中國工商銀行股份有限公司<br>(1398)            | 2,000,000  | 0.002   | 14,034               | -                                       | (574)   | 13,460                         | 0.30   |
| 其他上市股份(附註b)                       | -          | -   | 37,101               | -                                       | (9,216)   | 6,492                          | 0.15   |
| 總計：                               |            |   | <u>124,042</u>       | <u>5,631</u>                            | <u>(3,553)</u>  | <u>100,094</u>                 | <u>2.26</u>                                    |

## 可供出售投資

於2018年3月31日，永義集團亦於可供出售投資項下持有如下重大投資：

| 公司名稱／(股份代號)   | 持有股份<br>數目 | 佔永義已<br>發行<br>總股本／<br>投資總額之<br>持股概約<br>百分比<br>% | 永義已<br>收購成本<br>千港元 | 截至2018年                                 |                                    | 於2018年<br>3月31日<br>之公平值<br>千港元 | 於2018年<br>3月31日<br>佔永義集團<br>總資產之<br>概約百分比<br>% |
|---------------|------------|---|--------------------|---|------------------------------------|--------------------------------|--|
|               |            |   |                    | 截至2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>股息收入<br>千港元 | 3月31日<br>公平值<br>收益／<br>(虧損)<br>千港元 |                                |  |
| 港交所(388)(附註a) | 260,574    | 0.021   | 49,509             | 656                                     | 16,937                             | 66,446                         | 1.50   |
| 其他上市股份(附註c)   |            |   | 40,992             | 1,240                                   | 3,430                              | 43,219                         | 0.97   |
| 總計：           | -          | -   | <u>90,501</u>      | <u>1,896</u>                            | <u>20,367</u>                      | <u>109,665</u>                 | <u>2.47</u>                                    |

## 附註：

- 於2018年2月28日的股東特別大會上，永義股東已通過一項決議案授權董事可由2018年2月28日起計12個月期間內出售全部或部分港交所股份(「港交所出售授權」)。由2018年2月28日至本公佈日期期間，永義並無根據港交所出售授權出售任何港交所股份，因此，於2018年5月25日永義集團實益擁有合共391,541股港交所股份(包括分類為持作買賣之130,967股與分類為可供出售之260,574股)。詳情載於永義日期為2018年1月29日之通函內。
- 持作買賣投資項下其他上市股份包括兩間在聯交所主板上市的公司股份，於2018年3月31日，該等個別之上市股份佔永義集團總資產比例均無超過0.2%。
- 可供出售投資項下其他上市股份包括四間在聯交所主板上市的公司股份，於2018年3月31日，該等個別之上市股份佔永義集團總資產比例均無超過0.6%。

## 貸款融資

截至2018年3月31日止年度，永義集團錄得來自貸款融資業務之利息收入29,560,000港元(2017年：20,376,000港元)，佔永義集團總營業額約8.9%。截至2018年3月31日止年度，來自貸款融資業務之溢利為27,987,000港元(2017年：19,167,000港元)。於2018年3月31日，應收貸款之本金額為259,261,000港元(2017年：308,854,000港元)。於回顧年度內，永義集團的貸款融資業務並無錄得任何呆賬或壞賬。為進一步拓展證券抵押融資業務，永義集團或會對旗下現有貸款產品增加保證金融資服務。永義集團已持有相關牌照。

## 財務回顧

|                 | 截至3月31日止年度  |             |           |
|-----------------|-------------|-------------|-----------|
|                 | 2018<br>千港元 | 2017<br>千港元 | 變動<br>千港元 |
| 營業額             | 331,521     | 529,475     | (197,954) |
| 毛利              | 174,169     | 233,184     | (59,015)  |
| 毛利率             | 52.5%       | 44.0%       | 8.5%      |
| 經銷成本            | 30,118      | 64,829      | (34,711)  |
| 行政開支            | 55,396      | 52,485      | 2,911     |
| 融資成本            | 16,935      | 17,203      | (268)     |
| 除稅前溢利(虧損)       | 319,809     | (219,885)   | 539,694   |
| 稅項開支            | 22,646      | 23,961      | (1,315)   |
| 永義股東應佔本年度溢利(虧損) | 297,163     | (243,846)   | 541,009   |
| 淨溢利(虧損)率        | 89.6%       | (46.1%)     | 135.7%    |
| 每股盈利(虧損)        |             |             |           |
| 基本及攤薄           | 3.74 港元     | (3.07 港元)   | 6.81 港元   |
| 營業額             |             |             |           |

截至2018年3月31日止年度，永義集團之營業額較去年減少37.4%至331,521,000港元，主要是由於來自物業發展之營業額減少。

## 毛利／毛利率

永義集團於截至2018年3月31日止年度之毛利為174,169,000港元，較2017年233,184,000港元減少約25.3%或59,015,000港元。本年度之毛利率約為52.5%（2017年：44.0%），較上個財政年度上升8.5個百分點，乃由於來自貸款融資業務之利息收入增長，帶動毛利率上升。

## 除稅前溢利／虧損

永義集團於截至2018年3月31日止年度之除稅前溢利為319,809,000港元，而去年則為除稅前虧損219,885,000港元，主要由於投資物業之公平值變動產生收益159,475,000港元及分佔聯營公司權益業績40,993,000港元。

永義集團之經銷成本由64,829,000港元減至30,118,000港元，較去年減少53.5%，主要由於雋瓏之銷售減少所致。

永義集團之行政開支為55,396,000港元，較去年52,485,000港元略增5.5%。

於回顧年度內，投資物業公平值變動產生收益增長629.0%至159,475,000港元(2017年：21,877,000港元)。

永義集團之融資成本為16,935,000港元，本年度較2017年的17,203,000港元減少268,000港元或1.6%。

#### 永義股東應佔溢利／虧損及每股盈利／(虧損)

截至2018年3月31日止年度，永義之本年度溢利為297,163,000港元(2017年：虧損243,846,000港元)。本年度淨溢利率為89.6%，而去年則為淨虧損率46.1%。

稅項開支由去年23,961,000港元減少5.5%至22,646,000港元。

截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利為3.74港元，而去年則為每股基本及攤薄虧損3.07港元。

#### 流動資金及財務資源

永義集團透過內部產生的現金流及銀行借貸為營運提供資金。於2018年3月31日，永義集團之銀行借貸為1,151,742,000港元(2017年：899,482,000港元)。於本年度，永義集團的資產負債比率(即借貸總額佔權益總額之百分比)為0.36(2017年：0.32)。

於2018年3月31日，永義集團之流動資產淨值為1,029,394,000港元(2017年：1,058,122,000港元)。流動比率為2.5(2017年：3.8)。於2018年3月31日，銀行結餘及現金為150,370,000港元(2017年：25,473,000港元)。

#### 股本結構

於年內，永義股本並無任何變動。於2018年3月31日，永義已發行普通股股份總數為79,420,403股。

### 資產抵押

於2018年3月31日，銀行貸款1,151,742,000港元(2017年：899,482,000港元)乃以永義集團賬面淨值為2,674,668,000港元(2017年：2,160,596,000港元)之出租物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款以及按公平值計入損益之金融資產作為抵押。

### 外匯波動之風險

永義集團之收入與支出以港元為主。於年內，永義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。

### 重大收購及出售

#### 收購窩打老道樓宇

於2017年4月13日，永義之全資附屬公司Good Year Ventures Limited(作為買方)與獨立第三方訂立買賣協議，以收購一間名為環球商機控股有限公司(「環球商機」)之投資控股公司及位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號之11個樓宇單位(「窩打老道樓宇」)，總代價為332,869,023.25港元。該11個單位已於2017年6月28日完成收購。

於2017年7月5日，永義全資附屬公司環球商機(作為買方)與獨立第三方訂立買賣協議，以收購窩打老道樓宇餘下單位，總代價為41,800,000港元。該交易已於2017年9月4日獲永義股東批准，餘下單位亦已於2017年10月6日完成收購。永義集團目標為收購整棟樓宇及重建窩打老道樓宇土地。

上述收購事項之詳情均載於永義日期為2017年4月13日及2017年7月5日之公佈以及永義日期為2017年8月11日之通函內。

#### 出售物業

於2018年3月16日，永義全資附屬公司(「賣方1」)(作為賣方)及永義與一名獨立第三方(「買方」)(作為買方)及賣方2(「賣方2」，連同賣方1統稱為「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方均有條件同意出售各出售公司之全部已發行股本，且賣方2及永義均有條件同意出售出售公司於完成時應付及結欠永義及賣方

2之股東貸款，此等出售之初步代價為920,000,000港元(可根據買賣協議予以調整)。出售公司分別持有位於香港九龍何文田喇沙利道6號物業之75%及25%權益。於2018年5月25日，是項交易尚未完成。上述出售事項之詳情載於永義日期為2018年3月16日之公佈及永義日期為2018年5月24日之通函內。

除上文披露外，永義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或出售事項。

#### 或然負債

於2018年3月31日，永義集團並無任何重大或然負債(2017年：無)。

#### 資本開支

截至2018年3月31日止年度，永義集團已投資6,037,000港元(2017年：7,636,000港元)於購買物業、廠房及設備，且已動用3,425,000港元(2017年：30,000港元)於增置投資物業。

#### 資本承擔

於2018年3月31日，永義集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為844,000港元(2017年：621,000港元)。

#### 建議分拆

茲提述永義日期為2017年10月27日之公佈，據此，永義正考慮將永義集團住宅物業業務(「住宅物業業務」)分拆及在聯交所主板上分開上市(「建議分拆」)。分拆建議已於2017年5月12日根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)的第15項應用指引提交予聯交所，而聯交所於2017年10月24日同意永義可繼續進行建議分拆。

為住宅物業業務在聯交所主板分開上市的建議分拆籌備工作正在進行當中。

## 報告期後事項

### 配售事項

於2018年5月4日，永義根據一般授權與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意按竭盡所能基準以每股配售股份4.6港元之價格配售最多11,900,000股配售股份予不少於6名獨立承配人。股份於2018年5月4日之收市價為4.99港元。配售事項已於2018年5月17日完成，所得款項淨額約為54,190,000港元(每股配售股份淨發行價約4.554港元)。配售事項所得款項淨額將用於收購事項或用作永義集團的一般營運資金。於2018年5月25日，所得款項淨額41,100,000港元已用於收購物業，而餘額約13,090,000港元則存置於銀行。有關詳情載於永義日期為2018年5月4日及2018年5月17日之公佈內。

### 收購物業

於2018年5月16日，永義之全資附屬公司(「買方」)(作為買方)與一名獨立第三方(「賣方」)(作為賣方)訂立買賣協議，以收購某公司(「目標公司」)(其唯一資產為該等物業購買協議，即購買位於九龍漆咸道北470、472、474、476及478號之該等樓宇內單位之合約)之全部已發行股本及相關股東貸款。本集團收購目標公司之總代價為458,475,515港元(可予調整)。於2018年5月25日，是項交易尚未完成。有關詳情載於永義日期為2018年5月16日之公佈內。

### 合營企業發展

於2018年5月24日，永義集團與一名獨立第三方訂立合營企業協議，據此，委任一名發展商(永義集團和該獨立第三方分別擁有其80%及20%股權)進行對九龍窩打老道93、93A、95及95A號的開發發展。

### 僱員

於2018年3月31日，永義集團共有32名員工(2017年：35名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事酬金)為24,164,000港元(2017年：32,628,000港元)。永義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。永義集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。永義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。我們預期，即使美國可能進一步加息，本地樓市仍可維持現時水平。管理層相信永義集團業務將在來年繼續穩定發展。

於年內，永義集團已成功獲得聯交所同意關於永義集團住宅物業組合的建議分拆，建議分拆相關工作目前進展良好。

就永義集團之物業投資業務而言，永義集團擬繼續投資於香港各項物業及改善物業投資組合搭配，以提升投資回報。其中可包括對永義集團旗下投資物業進行翻新及修葺，以提升收益。

就永義集團之證券業務而言，永義集團擬繼續為管理風險及回報分散旗下投資組合。

永義集團擬透過拓寬客戶群及貸款類型，滿足各類潛在客戶的不同需求及還款偏好，以擴大其貸款融資業務。

## 截至2018年9月30日止六個月

### 業務回顧

儘管美國短期利率上升至2%以上，香港經濟及財務狀況仍然良好，按揭利率相對較低。董事會仍對香港的長遠增長持樂觀態度。

下文列出本集團各主要業務分部(即物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務)的表現：

#### (i) 物業投資

本集團的投資物業包括位於香港的住宅、商業及工業房地產。

於2018年9月30日，本集團商業及住宅投資物業單位已成功租出超過90%，而本集團之工業單位繼續維持高出租率88.62%。

因此，本期間的物業租賃營業額為27,325,000港元(2017期間：26,568,000港元)，比2017期間增加約757,000港元或2.85%。物業投資分部的整體營業額由2017期間的54,905,000港元下降至本期間的48,157,000港元，比2017期間減少6,748,000港元或12.29%。

本期間的物業管理收入為477,000港元，較2017期間上升40,000港元(2017期間：437,000港元)。

## (ii) 物業發展

於本期間，本集團繼續把握機會，透過在香港謹慎收購土地作重建，擴大此分部的利潤率。於本期間，物業發展分部錄得營業額約為48,195,000港元(2017期間：204,309,000港元)。

### (a) 喇沙利道物業

本集團持有香港九龍何文田喇沙利道6號(「喇沙利道物業」)住宅發展項目的75%。於2018年10月16日，本集團成功完成出售其於喇沙利道物業的全部股權，為本集團帶來所得款項總額約690,000,000港元。

### (b) 「窩打老道項目」

本集團透過其全資附屬公司為位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號的樓宇(「窩打老道項目」)的登記擁有人，其佔地面積約911.7平方米。

於2018年5月24日，本集團委任開發商(本集團擁有80%權益及獨立方擁有20%權益)以進行土地開發。根據開發協議，開發商同意支付492,500,000港元的預付款項，並同意承擔該項目的所有開發成本。

窩打老道項目土地將發展成為具有停車場的豪華住宅，估計樓面面積約為4,556.9平方米。開發工作正在進行中，預期將於2021年底完成。

## (iii) 證券投資

於本期間，本集團對其證券投資採取審慎態度。本集團已收購上市證券投資並出售部分投資組合股份。本集團錄得證券投資公平值虧損31,451,000港元(2017期間：收益10,447,000港元)。因此，本集團於本期間報告分部虧損

25,506,000港元(2017期間：分部收益22,835,000港元)。於本期間，本集團自上市證券投資收取股息收入5,105,000港元。本集團認為有關投資的前景屬健康。董事會明白投資表現可能受到香港股市波動及其他外部因素影響。因此，本集團將繼續維持不同市場分部的多元化投資組合，以盡量減低可能的財務風險。本集團將不時密切監察投資組合的表現及進展。

於2018年9月30日，本集團持有證券投資103,854,000港元(2018年3月31日：209,759,000港元)。此乃源自(i)本期間購買證券投資58,001,000港元；(ii)出售證券投資，於2018年3月31日成本或公平值149,534,000港元；及(iii)證券投資市值淨減少14,372,000港元。此價值對應的投資組合包括六隻(2018年3月31日：七隻)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的股本證券。

#### (iv) 貸款融資

於本期間，本集團錄得來自貸款融資業務之營業額9,381,000港元(2017期間：15,691,000港元)，比2017期間減少40.21%。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

本集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2018年9月30日，銀行結餘(包括現金及存款)為184,503,000港元(2018年3月31日：150,370,000港元)，較2018年3月31日增加34,133,000港元。本集團之銀行借貸為1,221,336,000港元(2018年3月31日：1,151,742,000港元)。於2018年9月30日，本集團的資產負債比率(即借貸總額佔權益總額之百分比)維持穩健於0.38(2018年3月31日：0.36)。

於2018年9月30日，本集團之流動資產淨值為1,287,234,000港元(2018年3月31日：1,029,394,000港元)，反映顯著增加257,840,000港元。此乃由於本集團的流動資產由1,723,665,000港元(於2018年3月31日)大幅增加至2,124,008,000港元。因此，於2018年9月30日，流動比率為2.54(2018年3月31日：2.48)。

### 股本結構

於2018年5月4日，本公司根據一般授權與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理以每股配售股份4.60港元之價格配售11,900,000股配售股份。股份於2018年5月4日之收市價為4.99港元。配售事項已於2018年5月17日完成，所得款項淨額約為54,190,000港元(每股配售股份淨發行價約4.554港元)。於本報告日期，配售所得款項淨額41,100,000港元已用於收購物業，而餘額約13,090,000港元將用作本集團的營運資金。有關配售詳情載於本公司日期為2018年5月4日及2018年5月17日之公佈內。

於2018年9月30日，本公司已發行普通股股份總數為91,320,403股(2017期間：79,420,403股)。

### 資本開支

於本期間，本集團已投入190,000港元(2017期間：6,457,000港元)於購置物業、廠房及設備；及支出1,170,000港元(2017期間：無)於增置投資物業。

### 資本承擔

於2018年9月30日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為1,100,000港元(2018年3月31日：844,000港元)。

### 重大收購及出售

#### 出售喇沙利道物業

於本年初，本集團出售其於喇沙利道物業的全部權益。進一步資料可參閱本公司刊發日期為2018年5月24日的通函。有關交易於2018年10月16日完成，有關出售為本集團帶來所得款項總額約690,000,000港元。

#### 收購「漆咸道北」

於2018年中，本集團收購名為Success Active Limited的投資控股公司(其持有香港九龍漆咸道北470、472、474、476及478號(「漆咸道北」)的權益超過80%)的全部已發行股本。漆咸道北總土地面積約為435.2平方米。於收購完成後，於2018年9月30日，本集團為漆咸道北的超過80%登記擁有人。收購詳情分別載於本公司日期為2018年5月16日及2018年6月8日的公佈以及本公司日期為2018年6月25日的通函。

本集團將於短期內根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處提出申請，以令拍賣漆咸道北472至478號的所有不可分割份數。

倘本集團成功收購所有剩餘單位，漆咸道北土地將由本集團擁有100%，並將發展為一個住宅及商業用途的綜合區。重建後的估計建築面積預期約為3,916.8平方米。

除本報告所披露者外，本集團於本期間並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售事項。

### 本集團資產之抵押

於2018年9月30日，銀行借貸1,221,336,000港元(2018年3月31日：1,151,742,000港元)有抵押以本集團賬面淨值為2,678,957,000港元(2018年3月31日：2,674,668,000港元)的資產作為抵押。

### 外匯波動之風險

本集團之收入與支出以港元為主。於本期間，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2018年9月30日，本集團並無任何重大或然負債(2018年3月31日：無)。

### 投資物業之公平值變動

於2018年9月30日，投資物業之公平值變動產生之收益為28,830,000港元(2017期間：收益32,700,000港元)。

### 融資成本

融資成本為11,495,000港元，較2017期間的9,100,000港元增加2,395,000港元。

### 建議分拆及上市

茲提述本公司日期為2017年10月27日之公佈，可能將本集團住宅物業業務(「住宅物業業務」)分拆及在香港聯合交易所有限公司主板上分開上市(「建議分拆」)。分拆建議已於2017年5月12日根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)的

應用指引第15項提交予聯交所，而於2017年10月24日聯交所同意本公司可能會進行建議分拆。籌備建議分拆正在進行中，而於2018年9月30日，並無向聯交所呈交上市申請以將住宅物業業務單一於聯交所主板上市。

## 展望

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。

本集團對房地產市場保持謹慎樂觀的態度，並將投入資源及努力增加及補充其土地儲備以促進發展。本集團將繼續採取審慎的方法收購及處置物業。此外，本集團將繼續尋找潛在投資物業作經常性收入及資本增值，同時擴大其貸款融資業務以促進本集團的穩定經常性收入增長。

該等策略將使本集團維持其競爭力，從而確保本集團的可持續發展及確保股東利益。

## 自2018年3月31日起變動

本集團的財務報表或2018年年報中管理層討論及分析所披露的資料並無其他重大變動。

於本附錄中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會  |
| 「本公司」 | 指 | 高山企業有限公司，一家於百慕大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） |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司   |

## 1. 高山集團財務資料

下文所載內容乃摘自列示高山集團財務資料之相關已刊發報告。報告可於如下網址閱覽：

| 截至以下日期止六個月  | 刊發中期報告      | 頁次     |
|---|-------------|--------|
| 2018年9月30日  | 2018年12月21日 | 35至132 |
| <a href="http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1122/LTN20181122280_C.pdf">http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1122/LTN20181122280_C.pdf</a> |             |        |
| 截至以下日期止年度   | 刊發年報        | 頁次     |
| 2018年3月31日  | 2018年6月22日  | 51至148 |
| <a href="http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0622/LTN20180622292_C.pdf">http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0622/LTN20180622292_C.pdf</a> |             |        |
| 2017年3月31日  | 2017年6月15日  | 74至192 |
| <a href="http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0615/LTN20170615235_C.pdf">http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0615/LTN20170615235_C.pdf</a> |             |        |
| 2016年3月31日  | 2016年7月15日  | 61至157 |
| <a href="http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0715/LTN20160715299_C.pdf">http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0715/LTN20160715299_C.pdf</a> |             |        |

## 2. 營運資金

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

### 3. 債務

於2018年11月30日，高山集團有未償還銀行借款本金約1,527,000,000港元，均由高山擔保並以高山集團所擁有之若干物業(包括投資物業及持作出售發展物業(賬面總值分別約為757,000,000港元及2,703,000,000港元))作為抵押。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2018年11月30日營業時間結束時，高山集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、擔保、無擔保、抵押及無抵押借貸和債務或其他重大或然負債。

### 4. 高山集團財務及經營前景

如高山截至2018年9月30日止(6)六個月之中期報告所述，該集團將繼續集中發展現有主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；(4)貸款融資業務及其他潛在項目，期望為高山股東提供穩定的回報。

香港金融市場在預期經濟將持續穩定增長之時於2018年上半年表現優良。但由於中美貿易戰開打，香港的股票及金融環境將持續受到影響。利率亦將不可避免對樓市造成影響。儘管預期貿易戰不會在不久的將來獲解決，高山集團對香港樓市及證券市場的前景持審慎樂觀態度及相信該等市場將長期持續增長。

高山秉持其投資策略及政策，將繼續認定符合高山目標及投資標準的投資及撤資機會，並將持續物色可補充其物業組合的商機作為一次業務活動。在可預見的將來，董事會將非常審慎，力求對高山經營及財務業績形成正面影響。

### 5. 重大不利變動

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

## 6. 高山集團的管理層討論及分析

高山集團於截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個財政年度及截至2018年9月30日止六個月之管理層討論及分析載列如下。

### 截至2016年3月31日止年度

#### 業務回顧

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

#### 營業額地區性分析

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

#### (i) 物業投資

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

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

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

#### (ii) 物業發展

##### 勿地臣街項目

就位於香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號所有不可分割份數單位(「餘下單位」)，高山已於2015年12月向土地審裁處提交申請收購勿地臣街餘下單位作為重建之目的。現時高山與勿地臣街餘下單位的業主

正進行調解協商及售賣令大概於2016年年尾授出但需視乎情況而定(其中包括)餘下單位業主之回覆時間。

#### *延文禮士道項目*

延文禮士道項目乃一項物業發展項目，座落於香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號。建設圖則及土地交換已於2016年1月分別向屋宇署及地政總署提交申請。地基工程已於2016年1月展開，並預期於2016年9月完成；預期於2018年在市場銷售。

#### **(iii) 採購及出口成衣業務**

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

#### **(iv) 證券投資**

高山集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何單一證券的價格波動之影響。截至2016年3月31日止年度，高山集團持有買賣證券合共5,944,000港元，比較於2015年3月31日之91,557,000港元，減少93.5%。此乃由於(1)於年內出售買賣證券於2015年3月31日所產生之成本或公平值99,532,000港元，及(2)於年內購入買賣證券20,251,000港元；及(3)買賣證券之市場價值淨減少6,332,000港元。此分部於年內錄得虧損11,354,000港元(2015年：溢利為43,853,000港元)。

**(v) 貸款融資**

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

**財務回顧**

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

**收入**

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

**毛利／率**

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

### 除稅前虧損

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

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

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

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

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

### 高山股東應佔(虧損)溢利及每股(虧損)盈利

截至2016年3月31日止年度，高山股東應佔虧損為69,268,000港元，相比去年溢利為31,086,000港元。淨虧損率增加67.0%，相比去年淨溢利率為16.1%。稅項支出由去年4,032,000港元增加至本年度8,030,000港元。

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

### 流動資金及財務資源

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

於2016年3月31日，資本基礎得到了加強源於所得款項淨額合共831,000,000港元乃透過(1)於2015年4月及2015年11月完成發行供股股份，分

別集資326,000,000港元及505,000,000港元；及(2)於2015年6月完成發行本金金額86,000,000港元之可換股票據(「**2015年可換股票據**」)。

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

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

### **股本重組**

於2015年8月6日，高山宣佈高山董事會建議進行股本重組(「**股本重組**」)，當中涉及：

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

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

## 集資

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

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

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

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

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

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

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

#### **2014年可換股票據詳情**

2014年可換股票據詳情概述如下：

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

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

#### **2015年可換股票據詳情**

於2015年6月12日，高山完成發行本金總額86,000,000港元之2015年可換股票據以初步兌換價每股0.85港元予獨立第三方Madian Star Limited。根據2015年可換股票據之條款及條件內之調整條文，(i)由於股本重組以及供股，2015年可換股票據之兌換價由每股股份0.85港元調整至每股股份1.81港元，自2015年10月14日起生效；(ii)根據修訂契據，2015年可換股票據之兌換價由每股股份1.81港元獲進一步調整至每股股份0.33港元，於2016年1月7日獲高山股東批准及於2016年1月7日起生效。

2015年可換股票據詳情概述如下：

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

**資產抵押**

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

**重大收購及出售**

於2015年8月6日，高山與一名關連方就有關購買物業組合的出售股份及銷售貸款訂立4份買賣協議，總代價為240,000,000港元。

高山物業組合內共有11項物業，其中6個為住宅單位(3個位於香港及3個位於新加坡)及5個為工業單位。該等交易已於2015年10月7日獲獨立股東批准，及於2015年11月11日完成。

除上文所述外，截至2016年3月31日止年度，高山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**

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

**或然負債**

於2016年3月31日，高山集團並無任何重大或然負債(2015年：無)。

**資本開支及資本承擔****資本開支**

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

### 資本承擔

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

### 僱員

於2016年3月31日，高山集團有40名員工(2015年：39名)。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)為16,501,000港元(2015年：15,982,000港元)。高山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。

高山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。高山集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

### 報告期間後之事項

Skill Master Investments Limited(高山之全資附屬公司)為買方，與獨立第三方為賣方於2016年6月13日及2016年6月20日分別訂立買賣協議及補充協議。根據該等協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售Treasure Arts International Group Limited(「TAI」)之已發行股本權益及股東貸款，代價合共為51,981,900港元。本交易之詳情已刊載於日期為2016年6月13日之高山公告。本交易之完成須待2016年8月舉行之高山股東特別大會上獲高山股東批准；及於完成時TAI將成為高山之附屬公司。TAI於2016年6月初與豐華工業大廈，位於香港九龍646、648及648A號之20個物業單位業主已訂立20項臨時買賣協議。

### 展望

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。

高山集團將繼續密切關注市場變化，繼續堅持穩步發展的原則，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，高山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，以提升高山集團的盈利能力。

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，高山董事會現正進一步評估這業務，並會採取適當的行動。

勿地臣街項目正在與餘下單位業主根據《土地(為重新發展而強制售賣)》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，高山回顧其現有投資組合的表現和評估提供高山其他投資機會的投資潛力。高山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，高山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。

## 截至2017年3月31日止年度

### 業務回顧

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

### 營業額地區性分析

於年內，投資物業所得之租金收入來自位於香港、新加坡及中國之物業。

#### (i) 物業投資

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

高山集團於中國湖州擁有9座廠房及4座宿舍，總建築面積約為94,351平方米。

**(ii) 物業發展**

*勿地臣街項目*

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

*延文禮士道項目*

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

**(iii) 證券投資**

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

**(iv) 貸款融資**

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

**財務回顧**

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

**營業額**

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

**毛利／毛利率**

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

**除稅前虧損**

截至2017年3月31日止年度之除稅前虧損為29,592,000港元，相比去年除稅前虧損為61,238,000港元。經銷成本由1,762,000港元下降至13,000港元，較

去年減少了99.3%。主要由於採購及出口成衣分部之營業額減少所致。行政開支為32,911,000港元，較去年30,429,000港元輕微增加8.2%。

於回顧年內，投資物業之公平值變動產生之虧損減少61.7%至12,792,000港元(2016年：虧損為33,399,000港元)。融資成本為19,213,000港元，相比2016年15,099,000港元增加4,114,000港元或27.2%，其中11,050,000港元(2016年：8,290,000港元)為可換股票據之實際利息支出。

#### 股東應佔虧損及每股虧損

截至2017年3月31日止年度，高山股東應佔虧損為26,627,000港元，相比去年虧損為69,268,000港元。淨虧損率增至72.9%，相比去年淨虧損率為67.0%。本年度稅項抵免為2,965,000港元，而去年稅項支出是8,030,000港元。截至2017年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損為0.02港元，相比去年每股基本及攤薄虧損為0.14港元。

#### 流動資金及財務資源

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

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

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

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

#### 集資

截至2017年3月31日止年度，高山有以下企業行動，增強高山集團的財務狀況及前景，從而提高股東價值：

- (i) 於2017年3月1日，高山與佳豪發展有限公司(認購方)訂立認購協議，為高山主要股東，認購高山發行之2017年可換股票據(「**2017年可換股票據**」)，本金總額為16,000,000港元。2017年可換股票據年利率為3%，年期為5年，每股兌換價為0.16港元。該交易於2017年4月26日由高山獨立股東批准，2017年可換股票據證書已於2017年5月11日發行。所得款項淨額約為15,500,000港元，擬用作高山集團之一般營運資金。截至本報告日期，所有所得款項淨額尚未使用。
- (ii) 於2017年1月3日，高山與配售代理人訂立配售協議，據此，高山已同意根據特別授權配發及發行，配售代理人已同意向獨立投資者發行350,000,000股配售股份，價格為特別授權的每股0.16港元，並於2017年2月13日由高山獨立股東批准。該配售於2017年2月27日完成，全部350,000,000股配售股份已成功配售。所得款項淨額約為55,440,000港元，擬用於購置豐華工業大廈餘下單位。截至本報告日期，所有所得款項淨額尚未使用。
- (iii) 於2016年10月13日，高山與包銷商訂立包銷協議，並建議透過發行不少於4,685,496,177股供股股份及不多於5,808,955,200股供股股份，按每股供股股份0.103港元之認購價，集資不少於435,600,000港元及不多於598,300,000港元，基準為於記錄日期持有每1股股份可獲發3股供股股份。但由於2016年12月15日，獨立股東不通過該決議案，因此供股事宜被擱置。
- (iv) 於2016年9月8日，高山與配售代理訂立配售協議，據此，高山已同意根據一般授權配發及發行，配售代理已同意向獨立投資者配售223,000,000股配售股份，配售價為每股0.18港元。配售於2016年9月22日完成，全部223,000,000股配售股份已成功配售。所得款項總淨額約39,700,000港元，擬用於高山集團之適當收購、投資機會、其考慮因素及高山集團之一般營運資金。

於本報告日期，所得款項淨額已根據擬定用途全部用作(i)貸款融資業務1,000,000港元；(ii)支付營運開支1,500,000港元；及(iii)收購附屬

公司7,000,000港元；及餘額30,200,000港元已用作收購豐華工業大廈之物業單位。

- (v) 於2016年7月13日，高山與Able Merchant Limited（認購方）訂立認購協議，認購本公司發行2016年可換股票據本金額為50,000,000港元（「2016年可換股票據」）之獨立第三方。2016年可換股票據年利率為2%，為期3年，兌換價為0.225港元。發行於2016年7月27日完成。所得款項淨額約為50,000,000港元，擬用於高山集團之適當收購、投資機會及高山集團之一般營運資金。於本報告日期，所得款項淨額已根據擬定用途全數用作(i)支付營運開支3,400,000港元；(ii)貸款融資業務10,000,000港元；及(iii)收購豐華工業大廈之物業單位36,600,000港元。

### 發行新高山股份

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

- (i) 於2016年9月22日，根據日期為2016年9月8日向配售代理人配售之配售協議，以每股股份0.18港元發行223,000,000股新股份。配售協議詳情載於高山日期為2016年9月8日的公告。
- (ii) 於2017年2月27日，根據配售代理人於2017年1月3日訂立之配售協議，以每股股份0.16港元發行350,000,000股新股份。配售協議詳情載於高山日期為2017年1月3日的公告。
- (iii) 於年內，根據行使2016年可換股票據之兌換權而發行了222,222,222股新股份。

### 2016年可換股票據及2017年可換票據之詳情

#### 2016年可換股票據詳情

2016年可換股票據詳情概述如下：

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

於2016年11月7日，2016年可換股票據附帶之兌換權已全部悉數兌換。

### 2017年可換股票據詳情

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

2017年可換股票據詳情概述如下：

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

於本報告日期，自發行日期起沒有行使任何兌換權。

### 資產抵押

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

### 重大收購及出售

#### 第一次收購豐華大廈

於2016年6月13日及2016年6月20日，作為買方之高山直接全資附屬公司Skill Master Investments Limited(「Skill Master」)與獨立第三方之賣方訂立買賣協議和補充協議，以代價51,981,900港元收購投資控股公司名為寶藝國際有限公司。其唯一的資產是與位於香港九龍青山道646，648及648A號20個豐華工業大廈(「豐華大廈」)的業主簽訂的20份物業購買協議。

該收購為高山集團收購餘下的14個物業單位和重建豐華大廈作好準備。收購的詳情載於高山於2016年6月13日及2016年7月13日刊發的公告。該交易已於2016年8月1日獲高山股東通過。

### 第二次收購豐華大廈

於2016年8月3日，Skill Master作為買方與作為獨立第三方之賣方訂立買賣協議，以收購投資控股公司名為Daily Leader Limited，代價為64,525,000港元。其唯一的資產是與5個豐華大廈的業主共有5份物業購買協議。

該收購為高山集團收購餘下的9個物業單位和重建豐華大廈作好準備。收購的詳情載於高山於2016年8月3日刊發的公告。該交易已於2016年10月7日獲高山股東通過。

### 收購永昌大廈

於2017年3月28日，康圖發展有限公司(高山之間接全資附屬公司)作為買家與位於香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈(「永昌大廈」)的18個單位業主及停車場業主訂立17份物業購買協議，代價為226,053,000港元。收購事項為高山集團收購餘下6個物業單位和重建永昌大廈作好準備。

收購事項詳見高山於2017年3月29日刊發的公告。該收購已於高山於2017年6月5日舉行的特別股東大會上獲高山股東通過。除上文所述外，截至2017年3月31日止年度，高山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

高山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，高山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，高山集團並無任何重大或然負債(2016年：無)。

### 資本開支及資本承擔

#### 資本開支

截至2017年3月31日止年度，高山集團共投資 3,558,000 港元(2016年：90,000 港元)購置延文禮士道物業、廠房及設備，並動用14,779,000 港元(2016年：214,936,000 港元)於增置投資物業。該等資本開支均以內部資源及先前高山之集資活動提供資金。

#### 資本承擔

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

#### 僱員

於2017年3月31日，高山集團有42名員工(2016年：40名)。於回顧年內，員工成本(包括董事酬金)為15,264,000 港元(2016年：16,501,000 港元)。高山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。高山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。高山集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

#### 展望

高山集團將繼續集中發展現有主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；(4)貸款融資業務及其他潛在項目，期望為股東提供穩定的回報，並為高山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，惟對物業市場影響只是短暫。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，高山集團將進一步擴展其主要業務並將其資源投放於貸款融資業務，預計此業務將繼續成為高山集團主要收入來源的一部分。同時，高山集團亦將維持嚴謹的財務政策及審慎現金流管理，以確保高山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，該等經營策略可讓高山集團保持其競爭力及降低風險，從而確保高山集團可持續增長。

#### 截至2018年3月31日止年度

#### 業務回顧

截至2018年3月31日止年度，高山集團錄得營業額49,605,000港元，去年則為36,518,000港元，較去年增加13,087,000港元或約35.8%。高山股東應佔本年度溢利為53,539,000港元，而去年則為高山股東應佔年度虧損26,627,000港元。年內溢利主要由於投資物業之公平值變動產生收益72,337,000港元，而去年公平值虧損12,792,000港元。

截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利分別為2.31港仙及2.15港仙，而去年同期每股基本及攤薄虧損均分別為1.95港仙及1.95港仙。高山集團之獨立業務分部回顧載於下文。

#### 物業投資

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

#### 香港

於2018年3月31日，高山集團於香港擁有住宅單位、商業單位及工業單位，總賬面值為1,156,000,000港元(2017年：910,903,000港元)。截至2018年3月31日止年度，高山集團錄得物業租金收入16,516,000港元(2017年：14,892,000港元)。

#### 新加坡

於2018年3月31日，高山集團於新加坡擁有3個住宅單位，總賬面值為162,456,000港元(2017年：142,298,000港元)。截至2018年3月31日止年度，高山集團收取物業租金收入2,719,000港元(2017年：3,086,000港元)。

### 中華人民共和國(「中國」)

於2018年3月31日，高山集團於中國浙江省湖州市擁有12座廠房及4座宿舍，總賬面值為338,177,000港元(2017年：267,168,000港元)。截至2018年3月31日止年度，高山集團錄得物業租金收入13,777,000港元(2017年：11,406,000港元)。

### 物業發展

#### (i) 延文禮士道項目

於2018年3月31日，高山集團全資擁有該座落於香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號的發展項目。本發展項目為一項住宅物業，總建築面積(「總建築面積」)約為47,000平方呎(「平方呎」)。預期建築工程將於2018年第三季度完工，並預期於2019年第二季度推出發售。該項目為高山集團的最後一個住宅發展項目，未來高山集團將重點發展商業物業項目。

#### (ii) 勿地臣街項目

高山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，高山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，高山集團持有場地面積約2,857平方呎的勿地臣街樓宇之100%擁有權。整個地盤正在開發建造中。預期重建項目將於2021年第三季度完工。

### 證券投資

於回顧年度內，高山集團對其證券投資採取謹慎態度。高山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。高山集團錄得持作買賣投資之公平值虧損2,195,000港元(2017年：2,374,000港元)。可供出售投資之減值虧損為3,406,000港元(2017年：14,176,000港元)，較去年大幅減少。因此，於回顧年度內，高山集團錄得已降減的分部虧損1,316,000港元(2017年：分部虧損為14,705,000港元)。於回顧年度內，高山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。

高山集團認為仍持作買賣投資的股份的前景穩健。高山董事會明白，投資表現或受香港股市波動程度影響，並受到可影響其價值的其他外部因素限制。

因此，高山集團將繼續維持不同市場的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。此外，高山董事會亦將不時密切監察投資組合的表現發展狀況。

於2018年3月31日，高山集團持作買賣投資之證券達3,436,000港元(2017年：4,505,000港元)。此乃由於(i)於回顧年度內購入持作買賣投資2,540,000港元；(ii)持作買賣投資之證券於2018年3月31日的成本或公平值為1,414,000港元；及(iii)持作買賣投資市值金額淨減少2,195,000港元。該投資價值對應的投資組合包括3隻(2017年：4隻)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的股本證券。

### 可供出售投資

於2018年3月31日，高山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<br>股份數目 | 佔公司已<br>發行總股<br>本/投資<br>總額之持股<br>概約百分比<br>% | 投資成本/<br>收購成本<br>千港元 | 截至                                    | 截至                                     | 於2018年<br>3月31日<br>於2018年<br>3月31日<br>之公平值<br>千港元 | 於2018年<br>3月31日<br>佔高山集團<br>總資產之<br>概約百分比<br>% |
|--------------------------------------|------------|---|----------------------|---------------------------------------|--|---|--|
|                                      |            |   |                      | 2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>股息收入<br>千港元 | 2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>公平值收益<br>千港元 |   |  |
| 香港交易及結算所<br>有限公司(「港交所」)<br>(388)(附註) | 686,523    | 0.06  | 132,434              | 3,095                                 | 40,756                                 | 175,063   | 4.36   |
| 其他上市股份*                              | -          | -   | 31,663               | 1,401                                 | 4,189                                  | 32,150  | 0.80   |
| 總計：                                  |            |   | <u>164,097</u>       | <u>4,496</u>                          | <u>44,945</u>                          | <u>207,213</u>                                    | <u>5.16</u>                                    |

\* 其他上市股份包括3間在聯交所主板上市的公司股份。

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

## 貸款融資

於年內，高山集團錄得來自貸款融資業務之利息收入16,593,000港元(2017年：6,939,000港元)，佔高山集團總營業額約33.5%。於截至2018年3月31日止年度，貸款融資業務之分部溢利為9,208,000港元(2017年：6,774,000港元)。於2018年3月31日，應收貸款之未償還本金額為265,297,000港元(2017年：264,395,000港元)。於回顧年度內，高山集團的貸款融資業務並無錄得任何呆賬或壞賬。高山集團將繼續發展該分部以賺取更高利息收入。

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

## 營業額

截至2018年3月31日止年度，高山集團營業額較去年增加35.8%至49,605,000港元，該增幅來自物業投資業務之租金收入及來自貸款融資業務之利息收入增長。

## 毛利／毛利率

高山集團於截至2018年3月31日止年度之毛利為46,725,000港元，較2017年36,347,000港元增加約28.6%或10,378,000港元。本年度之毛利率約為94.2%

(2017年：99.5%)，較上個財政年度減少5.3個百分點，因服務成本增加導致毛利率下降。

#### 除稅前溢利／虧損

高山集團於截至2018年3月31日止年度之除稅前溢利為54,608,000港元，而去年則為除稅前虧損29,592,000港元。

高山集團之經銷成本由13,000港元增至40,000港元，較去年增加207.7%。高山集團之行政開支為35,525,000港元，較去年32,911,000港元略增7.9%。於回顧年度內，投資物業之公平值變動產生收益為72,337,000港元(2017年：虧損為12,792,000港元)。

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

#### 高山股東應佔溢利／虧損及每股盈利／虧損

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

本年度稅項支出為1,069,000港元，而去年則為稅項抵免2,965,000港元。

截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利分別為2.31港仙及2.15港仙，而去年2017年則為每股基本及攤薄虧損1.95港仙。

#### 流動資金及財務資源

於2018年3月31日，高山集團之資產總額為4,011,917,000港元(2017年：3,407,650,000港元)。財政資源方面，於2018年3月31日，高山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，高山集團之銀行借貸總額為1,092,660,000港元(2017年：779,700,000港元)。高山集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)約為0.40(2017年：0.32)。於2018年3月31日，高山集團流動比率為3.5(2017年：3.4)。高山集團

之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資。

### 集資活動

#### 於年內發行股份

- (1) 於2017年7月3日，高山與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意根據高山於2017年4月26日舉行之股東特別大會上由高山獨立股東通過之決議案授予董事之經更新一般授權，按竭盡所能基準以每股配售股份0.08港元之價格配售最多325,000,000股配售股份(總面值為3,250,000港元)予不少於6名承配人。該等承配人均為獨立專業的機構或個人投資者，且彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。股份於2017年7月3日之收市價為0.08港元。該配售於2017年7月19日完成，所得款項淨額(相當於每股配售股份淨發行價約0.079港元)約為25,740,000港元，擬用於收購勿地臣街樓宇之餘下單位。所得款項淨額均已於年內全部用於擬定用途。董事認為配售屬公平合理並符合高山及其股東之整體利益。有關詳情載於高山日期為2017年7月3日及2017年7月19日之公佈內。
- (2) 於2017年11月30日，高山與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意根據高山於2017年7月24日舉行之股東週年大會上由高山股東通過之決議案授予董事之一般授權，按竭盡所能基準以每股配售股份0.055港元之價格配售最多447,000,000股配售股份(總面值為4,470,000港元)予不少於6名承配人。該等承配人均為獨立專業的機構或個人投資者，且彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。股份於2017年11月30日之收市價為0.065港元。該配售於2018年2月21日完成，所得款項淨額(相當於每股配售股份淨發行價約0.054港元)約為24,340,000港元，擬用於收購豐華工業大廈(「**豐華大廈**」)。所得款項淨額均已於年內全部用於擬定用途。董事認為配售屬公平合理並符合高山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，高山(作為發行方)與佳豪發展有限公司(「認購方」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為高山主要股東永義(作為認購人)訂立認購協議，據此，高山有條件同意發行而認購方有條件同意認購本金總額16,000,000港元之可換股票據(「**2017年可換股票據-1**」)，可按兌換價每股兌換股份0.16港元兌換為100,000,000股兌換股份(統稱為「**認購事項-1**」)。2017年可換股票據-1就未償還本金額按年利率3厘計算利息。認購事項-1於2017年5月11日完成，到期日為2022年5月11日。所得款項淨額約為15,500,000港元，擬用作高山集團之一般營運資金。所得款項淨額已於年內全部動用，其中9,200,000港元用於償還銀行貸款及利息及6,300,000港元用於支付一般營運開支。有關詳情載於高山日期為2017年3月1日、2017年4月28日及2017年5月11日之公佈以及高山日期為2017年4月5日之通函內。
- (2) 於2017年8月7日，高山(作為發行方)與認購方訂立認購協議，據此，高山有條件同意發行而認購方有條件同意認購本金總額28,200,000港元之可換股票據(「**2017年可換股票據-2**」)，可按兌換價每股兌換股份0.06港元兌換為470,000,000股兌換股份(統稱為「**認購事項-2**」)。2017年可換股票據-2就未償還本金額按年利率3厘計算利息。認購事項-2於2017年9月26日完成，到期日為2020年9月26日。所得款項淨額約為27,800,000港元，擬用作高山集團之一般營運資金。所得款項淨額已於年內按預期全部動用。有關詳情載於高山日期為2017年8月7日及2017年9月26日之公佈以及高山日期為2017年8月28日之通函內。於2017年10月18日，認購方行使2017年可換股票據-2中金額16,920,000港元的權利，兌換高山282,000,000股兌換股份，該等股份已於同日發行及配發予認購方。

**以往集資活動**

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

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

**資產抵押**

於2018年3月31日，高山集團之銀行借貸為1,092,660,000港元(2017年：779,700,000港元)乃以高山集團之投資物業及持作出售發展物業作為抵押，賬面總淨值分別為986,740,000港元及1,634,964,000港元(2017年：785,873,000港元及597,868,000港元)。

**重大收購****收購勿地臣街樓宇之餘下單位**

於拍賣日期前，高山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，高山集團競投成功。因此高山集團收購餘下單位之代價為185,220,000港元(即最終競投價之42%)，其資金部分來自高山內部資源，部分來自銀行融資。收購事項之完成日期為2017年10月30日。董事認為勿地臣街樓宇地盤將與高山已擁有之一項毗鄰物業一起，重建為新綜合商業樓宇，其將在發展成本及該等物業之未來銷售或租賃上獲得規模效應。

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

**收購豐華大廈**

作為買方的寶藝國際集團有限公司(高山之間接全資附屬公司)(「寶藝國際」)，分別於2017年8月14日及8月15日，與各賣方(均為獨立第三方)訂立一

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

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

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

#### **收購永昌大廈**

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

### 收購資本中心

於2018年1月11日，獅皇投資有限公司（「獅皇」）（高山之全資附屬公司）與賣方貴聯控股國際有限公司（一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1008））（「賣方」）訂立臨時協議，據此，(i)獅皇有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售權益（「銷售權益」）（包括Empire Sail Limited（「目標公司」），連同其附屬公司統稱「目標集團」）之全部已發行股本（目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司）及目標集團應付及結欠賣方及賣方附屬公司之股東貸款約221,000,000港元（「銷售貸款」），代價為295,000,000港元（可予調整）；及(ii)獅皇同意，待完成後，向賣方或其代名人授出一項售後回租租約，分別按每月256,240港元及62,559港元之租金回租香港告士打道151號資本中心1201A室（「物業1」）及香港告士打道151號資本中心1202室（「物業2」），租期自緊隨完成日期後翌日起計為期兩年。目標公司擁有香港告士打道151號資本中心位於12樓的01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位（總實用面積約11,316平方呎）及位於3樓的329、330及331號車位。收購目標集團已於2018年4月30日完成。有關詳情載於高山日期為2018年1月11日之公佈及高山日期為2018年3月15日之通函內。

除上文披露外，高山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

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

### 或然負債

於2018年3月31日，高山集團並無任何重大或然負債（2017年：無）。

## 資本開支及資本承擔

### 資本開支

截至2018年3月31日止年度，高山集團投資1,433,000港元(2017年：3,558,000港元)購置物業、廠房及設備，並動用201,710,000港元(2017年：13,778,000港元)於增置投資物業。該等資本開支的資金均來自內部資源及先前高山之集資活動。

### 資本承擔

於2018年3月31日，高山集團有關投資物業已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為265,975,000港元(2017年：9,842,000港元)。

## 僱員

於2018年3月31日，高山集團有46名員工(2017年：42名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事酬金)為17,065,000港元(2017年：15,264,000港元)。高山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。高山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。高山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。高山集團預期，短期內香港新興建商業樓宇的需求增加而且供應趨緊。高山集團將積極尋求可行的發展項目以增加高山集團的土地儲備，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，高山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。高山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，確保高山集團之長期競爭力並致力滿足高山集團及其股東之整體最佳利益。

截至2018年9月30日止六個月

### 業務回顧

於本期間，高山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。

#### (i) 物業投資

於期內，高山集團之租金收入總額增長24.9%至20,183,000港元(2017期間：16,154,000港元)。該增長主要由於本期間新購置物業、持續管理租戶組合及主要投資物業租金回流所推動。

#### 香港

於2018年9月30日，高山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615,801,000港元(2018年3月31日：1,156,000,000港元)。於本期間，高山集團錄得物業租金收入10,464,000港元(2017期間：8,160,000港元)。

#### 新加坡

於2018年9月30日，高山集團於新加坡擁有3個住宅單位，總賬面值為156,944,000港元(2018年3月31日：162,456,000港元)。於本期間，高山集團收取物業租金收入1,422,000港元(2017期間：1,332,000港元)。

#### 中華人民共和國(「中國」)

於2018年9月30日，高山集團於中國浙江省湖州市擁有16座廠房(其中4座為在建中廠房)及4座宿舍，總賬面值為334,575,000港元(2018年3月31日：338,177,000港元)。於本期間，高山集團收取物業租金收入8,297,000港元(2017期間：6,662,000港元)。

**(ii) 物業發展****(i) 延文禮士道項目**

該項目為開發位於香港九龍塘延文禮士道第14-20號的地盤，總建築面積約為4,320平方米。於2018年9月30日，項目開發已啟動並正在進行中。該地盤將開發為配備停車場的豪華住宅物業，並預期於2019年年末前完成。

**(ii) 勿地臣街項目**

於2018年9月30日，高山集團(透過其附屬公司)為香港銅鑼灣勿地臣街11號、13號及15號樓宇(「勿地臣街樓宇」)的註冊擁有人。勿地臣街樓宇為六層樓的複合樓宇，共有14個單位，地盤面積約265.42平方米。於重建後，該地盤將成為總建築面積約為3,982.08平方米之商業／辦公綜合樓宇。目前，重建工作正全面展開，預計將於2021年第四季度完成。

**(iii) 豐華項目**

於2018年9月30日，高山集團擁有豐華工業大廈(「豐華大廈」)約90.83%，該大廈位於香港九龍青山道646號、648號及648A號。高山集團擬根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》於近日向土地審裁處申請強制售賣，以收購該樓宇餘下單位，且倘申請成功，高山集團將該樓宇重建為配備停車場的商業／綜合發展樓宇。收購及重建豐華大廈符合本公司之利益，乃由於本公司正計劃收購位於大南西街第609號的永義廣場，而該物業毗鄰豐華大廈，此舉將顯著帶動該等地盤的發展。有關收購永義廣場的詳情，請參閱「報告期末後事項」一節。

於2018年9月30日，豐華大廈有16個單位已出租，本期間租金收入總額約為2,902,000港元。

**(iv) 永昌項目**

於2018年9月30日，高山集團(透過其全資附屬公司)擁有永昌工業大廈(「永昌大廈」)約86.36%，該大廈位於香港九龍瓊林街121號，地盤面積約為5,483平方呎。本公司已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向

土地審裁處提交申請，申請作出一項為重新發展而強制售賣永昌大廈之所有不可分割份數的命令（「強制售賣」），有關詳情載於本公司日期為2018年9月12日之公佈。倘高山集團成功收購全部地段，高山集團計劃將其開發成為配備停車場的工業綜合樓宇。

於2018年9月30日，永昌大廈15個工業單位已租出，本期間租金收入總額約為2,140,000港元。

#### (v) 資本中心項目

高山集團（透過其全資附屬公司）擁有香港告士打道151號資本中心（「資本中心」）第12層01、02、03、05、06、07、08及09單位（可售總面積約為11,316平方呎）及資本中心第3層停車場第329、330及331號停車位。於2018年4月30日，該等物業乃購入作投資用途。

然而，由於貿易戰，股票及金融市場劇烈變動。為最大化本公司靈活性，本公司計劃透過公開招標方式拍賣該等物業（作為一個整體），惟最低價不低於310,000,000港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年10月4日的公佈。

#### (iii) 證券投資

於回顧期間內，高山集團對其證券投資採取謹慎態度。高山集團購入上市證券投資，並售出投資組合中的部分股份。高山集團錄得證券投資之公平值虧損25,483,000港元（2017期間：1,229,000港元）。因此，於回顧期間內，高山集團錄得分部虧損25,567,000港元（2017期間：分部虧損為1,828,000港元）。於回顧期間內，高山集團從上市證券投資中獲得股息收入為2,971,000港元。高山集團認為，證券投資的前景穩健。董事會明白，投資表現或受香港股市波動影響，並受到其他外部因素限制。因此，高山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。高山集團將不時密切監察投資組合的表現發展狀況。

於2018年9月30日，高山集團之證券投資達39,129,000港元（2018年3月31日：210,649,000港元）。此乃由於(i)於回顧期間內購入證券投資14,368,000港元；(ii)出售證券投資於2018年3月31日的成本或公平值為160,405,000港元；及

(iii) 證券投資市值金額淨減少25,483,000港元。該投資價值對應的投資組合包括5隻(2018年3月31日：5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。

#### (iv) 貸款融資

於本期間，分部錄得營業額9,035,000港元(2017期間：8,718,000港元)，較2017期間增加3.6%。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於2018年9月30日，高山集團之資產總額為4,375,322,000港元(2018年3月31日：4,011,917,000港元)。財務資源方面，於2018年9月30日，高山集團之銀行結餘及現金總額為123,066,000港元(2018年3月31日：125,422,000港元)。

於2018年9月30日，高山集團之銀行借貸總額為1,347,515,000港元(2018年3月31日：1,092,660,000港元)。高山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0.51(2018年3月31日：0.40)。於2018年9月30日，高山集團流動比率為4.8(2018年3月31日：3.5)。

高山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。

#### 未兌換之可換股票據

##### (1) 2014年可換股票據(「2014年可換股票據」)

2014年可換股票據詳情概述如下：

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

於本報告日期，2014年可換股票據之未償還本金額為20,000,000港元。

**(2) 2015年可換股票據(「2015年可換股票據」)**

根據2017年3月1日的第二份修訂契據有關2015年可換股票據之條款作出之修訂及根據股東於2017年4月26日之批准，2015年可換股票據之行使期及兌換價分別修訂為7年及每股兌換股份0.16港元；及利率修訂為每年3厘及按每半年期支付一次。

2015年可換股票據詳情概述如下：

|               |   |                     |
|---------------|---|---------------------|
| 2015年可換股票據持有人 | : | Madian Star Limited |
| 本金金額          | : | 86,000,000 港元       |
| 發行日期          | : | 2015年6月12日          |
| 到期日           | : | 2022年6月12日          |
| 兌換價           | : | 0.16 港元             |

於本報告日期，自發行日期起沒有行使任何 2015年可換股票據兌換權，未償還本金額為 86,000,000 港元。

**(3) 2017年可換股票據－1(「2017年可換股票據－1」)**

2017年可換股票據－1詳情概述如下：

|                 |   |               |
|-----------------|---|---------------|
| 2017年可換股票據－1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       |

於本報告日期，自發行日期起沒有行使任何 2017年可換股票據－1兌換權，未償還本金額為 16,000,000 港元。

**(4) 2017年可換股票據－2(「2017年可換股票據－2」)**

2017年可換股票據－2詳情概述如下：

|                 |   |               |
|-----------------|---|---------------|
| 2017年可換股票據－2持有人 | : | 佳豪發展有限公司      |
| 本金金額            | : | 28,200,000 港元 |
| 發行日期            | : | 2017年9月26日    |
| 到期日             | : | 2020年9月26日    |
| 兌換價             | : | 0.06 港元       |

於2017年10月18日，佳豪發展有限公司行使2017年可換股票據－2附帶之權利，以16,920,000港元認購282,000,000股本公司股份，且該等股份已於2017年10月18日獲發行及配發。

於本報告日期，2017年可換股票據－2之未償還本金額為 11,280,000 港元。

### 資產抵押

於2018年9月30日，高山集團之銀行貸款為1,347,515,000港元(2018年3月31日：1,092,660,000港元)乃以高山集團之物業作為抵押，賬面總淨值分別為615,800,000港元(投資物業)及2,711,284,000港元(持作出售發展物業)(2018年3月31日：986,740,000港元及1,634,964,000港元)。

### 外匯波動之風險

高山集團之營業額與支出以港元、美元、新加坡元及人民幣為主。於本期間，高山集團並無因匯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。

### 或然負債

於2018年9月30日，高山集團並無任何重大或然負債(2018年3月31日：無)。

### 資本開支及資本承擔

於本期間，高山集團投資638,000港元(2017期間：1,120,000港元)購置物業、廠房及設備，並動用282,996,000港元(2017期間：10,519,000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。

於2018年9月30日，高山集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔約為23,863,000港元(2018年3月31日：265,975,000港元)。

### 投資物業之公平值變動

於本期間，投資物業之公平值變動產生虧損為2,288,000港元(2017期間：收益為2,013,000港元)。

### 融資成本

融資成本由2017期間16,258,000港元增加3,162,000港元或19.4%至本期間19,420,000港元，其中8,193,000港元(2017期間：9,567,000港元)為可換股票據之實際利息支出。

### 前景

香港金融市場於2018年上半年表現良好，經濟預期繼續平穩增長。然而，由於中美貿易戰，香港的股票投資及金融環境將繼續受到影響。利率亦必定影

響物業市場。儘管預期貿易戰不會於短期內解決，高山集團對香港物業及證券市場的前景持審慎樂觀的態度，並認為市場能夠繼續維持長期增長。

根據其投資策略及政策，本公司將繼續物色符合本公司目標及投資準則的合適投資及套現機會，並將繼續尋求機會以補充其物業組合，作為一項持續業務活動。董事會將盡量審慎行事，以於可預見未來為本公司經營及財務業績帶來正面影響。

以下為德勤•關黃陳方會計師行就永義待售公司而發出之申報會計師報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

# 德勤

## 綽豐投資有限公司之歷史財務資料之會計師報告

### 致高山企業有限公司及永義國際集團有限公司之董事

#### 引言

以下載列吾等有關綽豐投資有限公司(「永義待售公司」)及之歷史財務資料報告，列載於第V-4至第V-40頁，當中包括於2016年3月31日、2017年3月31日、2018年3月31日及2018年9月30日之財務狀況表，以及截至2016年3月31日、2017年3月31日、2018年3月31日止三個年度及2018年9月30日止6個月(「相關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其重要會計政策，連同其附註(「歷史財務資料」)之報告。列載於第V-4至第V-40頁之歷史財務組成了此完整報告，以供載入高山企業有限公司(「高山」)及永義國際集團有限公司(「永義」)於2019年2月12日共同刊發(「通函」)有關高山建議收購永義待售公司所有之發行股票之通函。

#### 董事對歷史財務資料責任

永義待售公司的董事對歷史財務資料的編製負責，根據歷史財務信息附註II所載的編製及呈列基準以及永義待售公司的董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編製不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報的歷史財務資料。

永義及高山的董事對通函的編製負責，當中包括永義待售公司的歷史財務資料及相關資料是根據永義及高山重大一致性的會計政策編製。

#### 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資

通函中的歷史財務資料之會計師報告」進行工作。這些準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作以對歷史財務資料，以合理確定此等歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料存有重大錯報風險，無論是由於欺詐還是錯誤。在進行風險評估時，申報會計師考慮該公司編製歷史財務資料相關的內部監控，以根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實而公平地呈列以設計適合於當時情況之程序，但不是為了表達對該公司內部控制有效性發表意見。吾等之工作還包括評估永義待售公司董事所採用的會計政策是否恰當以及會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據是充分和適當的，為吾等的意見提供了基礎。

## 意見

吾等認為，就申報會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準真實而公平地反映就永義待售公司於2016年3月31日、2017年3月31日、2018年3月31日及2018年9月30日的財務狀況以及相關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱滙報期末段比較財務資料

吾等已審閱永義待售公司的滙報期末段比較財務資料，其中包括截至2017年9月30日止6個月的綜合損益及其他全面收益、權益及現金流量變動及其他解釋性資料（「滙報期末段比較財務資料」）。永義待售公司的董事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及呈列滙報期末段比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對滙報期末段比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號（由實體的獨立核數師審閱中期財務資料審閱）進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員進行查詢，以及應用分析和其他審查程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，因此無法保證我們能夠了解審閱中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會表達審計意見。根據吾等的

審閱，吾等並沒有注意到任何事項導致吾等認為，就會計師報告而言，滙報期末段比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

報告事項基於「聯交所主板證券上市規則」及「公司(清盤及雜項條文)」條例

#### 調整

在編製歷史財務資料時，並無就第V-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

#### 股息

根據歷史財務資料附註11，指出永義待售公司並無於相關期間派發任何股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年2月12日

## 永義待售公司之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

如下文之歷史財務資料構成此會計師報告整體之所需部份。

此報告內之歷史財務資料乃按早前已於相關期間刊發永義待售公司之財務報告編製。早前刊發之財務報告已根據香港會計師公會發行的香港審計準則進行審計及根據香港會計師公會刊發的香港財務報告準則編製。

歷史財務資料已按港元列值（「港元」）。

## 損益及其他全面收益表

|                     | 附註 | 截至3月31日止年度         |                    |                    | 截至9月30日止六個月           |                    |
|---------------------|----|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|                     |    | 2016年<br>港元        | 2017年<br>港元        | 2018年<br>港元        | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元        |
| 營業額                 | 6  | 17,661,155         | 13,475,268         | 13,067,808         | 6,458,404             | 6,726,901          |
| 其他收入                | 7  | 725,958            | 229,207            | 25,805             | 14,055                | 28,331             |
| 投資物業之公平值<br>變動收益    |    | 10,300,000         | 13,900,000         | 36,675,200         | 8,350,000             | 11,888,450         |
| 持作買賣投資之公平值<br>變動收益  |    | 3,934,591          | -                  | -                  | -                     | -                  |
| 行政開支                |    | (2,707,879)        | (2,419,861)        | (3,037,012)        | (1,206,675)           | (2,116,861)        |
| 撇銷已付押金              | 9  | (5,529,170)        | -                  | -                  | -                     | -                  |
| 融資成本                | 8  | <u>(4,598,585)</u> | <u>(3,604,328)</u> | <u>(3,478,540)</u> | <u>(1,621,086)</u>    | <u>(2,205,333)</u> |
| 除稅前溢利               | 9  | 19,786,070         | 21,580,286         | 43,253,261         | 11,994,698            | 14,321,488         |
| 稅項開支                | 10 | <u>(2,954,333)</u> | <u>(1,435,086)</u> | <u>(299,304)</u>   | <u>(295,609)</u>      | <u>(60,821)</u>    |
| 本年度／期間溢利及<br>全面收入總額 |    | <u>16,831,737</u>  | <u>20,145,200</u>  | <u>42,953,957</u>  | <u>11,699,089</u>     | <u>14,260,667</u>  |

## 財務狀況表

|            | 附註 | 2016年<br>港元        | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元        | 於9月30日<br>2018年<br>港元 |
|------------|----|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 非流動資產      |    |                    |                       |                    |                       |
| 投資物業       | 13 | 493,100,000        | 406,900,000           | 447,000,000        | 460,000,000           |
| 物業、廠房及設備   | 14 | 4,814,449          | 221,811               | 168,567            | 145,921               |
| 已付投資物業按金   |    | —                  | —                     | 1,969,810          | 2,225,310             |
|            |    | <u>497,914,449</u> | <u>407,121,811</u>    | <u>449,138,377</u> | <u>462,371,231</u>    |
| 流動資產       |    |                    |                       |                    |                       |
| 貿易及其他應收款項  | 15 | 736,982            | 602,412               | 926,860            | 2,186,756             |
| 應收回最終控股公司  | 16 | 220,325,305        | 315,995,155           | 175,425,252        | —                     |
| 應收回同系附屬公司  | 17 | 5,420,137          | 8,306,995             | 6,494,073          | 6,090,268             |
| 可收回稅項      |    | —                  | —                     | 287,361            | 226,540               |
| 銀行結餘及現金    |    | <u>336,775</u>     | <u>64,238</u>         | <u>91,376</u>      | <u>127,374</u>        |
|            |    | <u>226,819,199</u> | <u>324,968,800</u>    | <u>183,224,922</u> | <u>8,630,938</u>      |
| 流動負債       |    |                    |                       |                    |                       |
| 已收到租金按金    |    | 4,398,043          | 3,706,244             | 3,964,119          | 4,043,746             |
| 貿易及其他應付款項  | 18 | 4,800,986          | 4,104,250             | 2,489,363          | 744,270               |
| 應付最終控股公司   | 16 | —                  | —                     | —                  | 6,009,976             |
| 應付同系附屬公司   | 17 | 133,610,103        | 132,455,563           | —                  | 249,254               |
| 有抵押銀行借貸    | 19 | 8,679,790          | 8,890,060             | 8,905,154          | 8,420,007             |
| 應付稅項       |    | <u>1,616,035</u>   | <u>108,652</u>        | <u>—</u>           | <u>—</u>              |
|            |    | <u>153,104,957</u> | <u>149,264,769</u>    | <u>15,358,636</u>  | <u>19,467,253</u>     |
| 流動資產淨額(負債) |    | <u>73,714,242</u>  | <u>175,704,031</u>    | <u>167,866,286</u> | <u>(10,836,315)</u>   |
| 資產總額減流動負債  |    | <u>571,628,691</u> | <u>582,825,842</u>    | <u>617,004,663</u> | <u>451,534,916</u>    |

|         | 附註 | 於3月31日             |                    | 於9月30日             |                    |
|---------|----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|         |    | 2016年<br>港元        | 2017年<br>港元        | 2018年<br>港元        | 2018年<br>港元        |
| 非流動負債   |    |                    |                    |                    |                    |
| 有抵押銀行借貸 | 19 | 168,278,145        | 159,456,372        | 150,681,236        | 146,901,822        |
| 遞延稅項負債  | 20 | 126,276            | —                  | —                  | —                  |
|         |    | <u>168,404,421</u> | <u>159,456,372</u> | <u>150,681,236</u> | <u>146,901,822</u> |
| 淨資產     |    | <u>403,224,270</u> | <u>423,369,470</u> | <u>466,323,427</u> | <u>304,633,094</u> |
| 資本及儲備   |    |                    |                    |                    |                    |
| 股本      | 21 | 10,000             | 10,000             | 10,000             | 10,000             |
| 累計溢利    |    | <u>403,214,270</u> | <u>423,359,470</u> | <u>466,313,427</u> | <u>304,623,094</u> |
| 權益總額    |    | <u>403,224,270</u> | <u>423,369,470</u> | <u>466,323,427</u> | <u>304,633,094</u> |

## 權益變動表

|              | 股本<br>港元      | 累計溢利<br>港元         | 總額<br>港元           |
|--------------|---------------|--------------------|--------------------|
| 於2015年4月1日   | 10,000        | 386,382,533        | 386,392,533        |
| 本年度溢利及全面收入總額 | —             | 16,831,737         | 16,831,737         |
| 於2016年3月31日  | 10,000        | 403,214,270        | 403,224,270        |
| 本年度溢利及全面收入總額 | —             | 20,145,200         | 20,145,200         |
| 於2017年3月31日  | 10,000        | 423,359,470        | 423,369,470        |
| 本年度溢利及全面收入總額 | —             | 42,953,957         | 42,953,957         |
| 於2018年3月31日  | 10,000        | 466,313,427        | 466,323,427        |
| 本期溢利及全面收入總額  | —             | 14,260,667         | 14,260,667         |
| 已付利息(附註11)   | —             | (175,951,000)      | (175,951,000)      |
| 於2018年9月30日  | <u>10,000</u> | <u>304,623,094</u> | <u>304,633,094</u> |
| (未經審計)       |               |                    |                    |
| 於2017年4月1日   | 10,000        | 423,359,470        | 423,369,470        |
| 本期溢利及全面收入總額  | —             | 11,699,089         | 11,699,089         |
| 於2017年9月30日  | <u>10,000</u> | <u>435,058,559</u> | <u>435,068,559</u> |

## 現金流量表

|                 | 截至3月31日止年度   |              |              | 截至9月30日止六個月           |              |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                 | 2016年<br>港元  | 2017年<br>港元  | 2018年<br>港元  | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元  |
| 來自經營活動之現金流量     |              |              |              |                       |              |
| 除稅前溢利           | 19,786,070   | 21,580,286   | 43,253,261   | 11,994,698            | 14,321,488   |
| 經調整：            |              |              |              |                       |              |
| 利息收入            | (461,430)    | (30,519)     | —            | —                     | —            |
| 利息開支            | 4,598,585    | 3,604,328    | 3,478,540    | 1,621,086             | 2,205,333    |
| 物業、廠房及設備之折舊     | 185,326      | 116,765      | 53,244       | 30,599                | 22,646       |
| 出售物業、廠房及設備之虧損   | —            | 5,214        | —            | —                     | —            |
| 上市投資之股息收入       | (222,176)    | —            | —            | —                     | —            |
| 投資物業之公平值變動      |              |              |              |                       |              |
| 收益              | (10,300,000) | (13,900,000) | (36,675,200) | (8,350,000)           | (11,888,450) |
| 持作買賣投資之公平值變動之收益 | (3,934,591)  | —            | —            | —                     | —            |
| 撇銷已付押金          | 5,529,170    | —            | —            | —                     | —            |
| 營運資金變動前之經營      |              |              |              |                       |              |
| 現金流量            | 15,180,954   | 11,376,074   | 10,109,845   | 5,296,383             | 4,661,017    |
| 持作買賣投資減少        | 23,667,670   | —            | —            | —                     | —            |
| 貿易及其他應收款項減少     |              |              |              |                       |              |
| (增加)            | 89,197       | 134,570      | (324,448)    | 57,199                | (1,259,896)  |
| 已收到租金按金(減少)增加   | (2,492,680)  | (691,799)    | 257,875      | 64,044                | 79,627       |
| 貿易及其他應付款項減少     | (212,387)    | (696,736)    | (1,614,887)  | (708,289)             | (1,745,093)  |

|                     | 截至3月31日止年度         |                    |                    | 截至9月30日止六個月           |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|                     | 2016年<br>港元        | 2017年<br>港元        | 2018年<br>港元        | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元        |
| 來自經營之現金             | 36,232,754         | 10,122,109         | 8,428,385          | 4,709,337             | 1,735,655          |
| 已付香港利得稅             | (1,212,022)        | (3,068,745)        | (695,317)          | (695,317)             | –                  |
| 持作買賣投資之已收股息         | 222,176            | –                  | –                  | –                     | –                  |
| 來自經營活動之現金淨額         | <u>35,242,908</u>  | <u>7,053,364</u>   | <u>7,733,068</u>   | <u>4,014,020</u>      | <u>1,735,655</u>   |
| 來自投資活動之現金流量         |                    |                    |                    |                       |                    |
| 最終控股公司之還款           | –                  | 15,204,821         | 140,569,903        | 2,140,171             | 15,265,851         |
| 墊款予最終控股公司           | (19,426,800)       | –                  | –                  | –                     | (9,781,623)        |
| 同系附屬公司之還款           | 70,605,587         | 9,261,799          | 14,208,560         | 8,547,970             | 7,418,273          |
| 墊款予同系附屬公司           | (10,943,124)       | (12,148,657)       | (12,395,638)       | (5,866,083)           | (7,014,468)        |
| 利息收入                | 461,430            | 30,519             | –                  | –                     | –                  |
| 添置投資物業              | –                  | –                  | (3,424,800)        | (2,550,000)           | (1,111,550)        |
| 投資物業之已付按金           | –                  | –                  | (1,969,810)        | –                     | (255,500)          |
| 購入物業、廠房及設備<br>之已付按金 | (1,280,000)        | (6,077,557)        | –                  | –                     | –                  |
| 購入物業、廠房及設備          | <u>(6,800)</u>     | <u>(226,455)</u>   | <u>–</u>           | <u>–</u>              | <u>–</u>           |
| 來自投資活動之現金淨額         | <u>39,410,293</u>  | <u>6,044,470</u>   | <u>136,988,215</u> | <u>2,272,058</u>      | <u>4,520,983</u>   |
| 來自融資活動之現金流量         |                    |                    |                    |                       |                    |
| 同系附屬公司之墊款           | 138,254,885        | 40,336             | 159,652            | 17,781                | 249,254            |
| 還款予同系附屬公司           | (4,644,782)        | (1,194,876)        | (132,615,215)      | (107,097)             | –                  |
| 償還銀行借貸              | (203,488,853)      | (8,611,503)        | (8,760,042)        | (4,402,270)           | (4,264,561)        |
| 已付利息                | <u>(4,598,585)</u> | <u>(3,604,328)</u> | <u>(3,478,540)</u> | <u>(1,621,086)</u>    | <u>(2,205,333)</u> |

|                          | 截至3月31日止年度            |                      |                      | 截至9月30日止六個月           |                       |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | 2016年<br>港元           | 2017年<br>港元          | 2018年<br>港元          | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元           |
| 用於融資活動之現金淨額              | <u>(74,477,335)</u>   | <u>(13,370,371)</u>  | <u>(144,694,145)</u> | <u>(6,112,672)</u>    | <u>(6,220,640)</u>    |
| 現金及等同現金增加(減少)<br>淨額      | 175,866               | (272,537)            | 27,138               | 173,406               | 35,998                |
| 年/期初現金及等同現金              | <u>160,909</u>        | <u>336,775</u>       | <u>64,238</u>        | <u>64,238</u>         | <u>91,376</u>         |
| 年/期末現金及等同現金，<br>指銀行結餘及現金 | <u><u>336,775</u></u> | <u><u>64,238</u></u> | <u><u>91,376</u></u> | <u><u>237,644</u></u> | <u><u>127,374</u></u> |

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

永義待售公司為於香港註冊成立之私人有限公司。其直接控股公司為 Easyknit Properties Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。其最終控股公司為永義，一間於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。永義待售公司之註冊辦事處及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。

永義待售公司主要從事物業投資。

歷史財務資料以港元計值，與永義待售公司之功能貨幣相同。

歷史財務資料並不構成永義待售公司截至2016年、2017年及2018年3月31日止財政年度法定年度財務報表，但摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露有關該等法定財務報表之進一步資料載列如下：

由於永義待售公司為私人公司，永義待售公司無需向公司股份過戶登記處提交其法定財務報表，且並未如此行事。

永義待售公司核數師已呈報所有三個年度之該等法定年度財務報表。有關該等三個年度各年之獨立核數師報告並無保留意見，報告中亦無提述任何核數師強調須予注意之事項；及並無載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條規定之聲明。

### 2. 歷史財務資料之呈列基準

歷史財務資料已根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策（詳見附註4）編製。

於2018年9月30日，永義待售公司流動負債超過其流動資產約10,836,000港元。永義待售公司之流動資金主要取決於其自業務獲得充足現金流入的能力，及集團公司還款以於到期時履行財務責任。歷史財務資料已按持續基準編製，乃由於永義已同意在永義待售公司仍然為永義之附屬公司的期間，為永義待售公司提供充足的資金，以於自本報告日期起至少12個月期間履行到期之財務責任，及高山已同意向永義待售公司提供充足之資金，以於自本報告日期（永義待售公司成為高山之附屬公司時）起至少12個月期間履行到期之財務責任。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製相關期間之歷史財務資料而言，永義待售公司已一致應用香港財務報告準則，該等準則於相關期間內於2018年4月1日開始之會計期間生效，惟永義待售公司自2018年4月1日起已採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」及自2017年4月1日起已採納香港會計準則第7號修訂本「披露計劃」除外。

#### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

永義待售公司已首次應用香港會計師公會頒佈之若干新訂及經修訂香港財務報告準則以編製歷史財務資料，該等準則於2018年或2017年4月1日或之後開始的期間強制生效。

除了以下提及新訂及經修訂香港財務報告準則及解釋，永義待售公司的董事預期應用其他所有新訂及經修訂香港財務報告準則及解釋對歷史財務資料並無重大影響。

**a) 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之營業額」會計政策之影響**

應用香港財務報告準則第15號對永義待售公司於2018年9月30日之財務表現及狀況並無重大影響。

**b) 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策之影響**

截至2018年9月30日止6個月，永義待售公司已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則相關的隨後修訂。香港財務報告準則第9號引進(1)金融資產及金融負債的分類及計量，(2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計的新規定。

永義待售公司已按香港財務報告準則第9號所載過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年4月1日(首次應用日期)並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，及並無對已於2018年4月1日終止確認的工具應用有關規定。

於2018年4月1日，永義待售公司的董事根據香港財務報告準則第9號的規定使用無需過度的成本或努力獲取的合理及支持性資料審閱及評估永義待售公司的現有金融資產之減值。

永義待售公司的董事認為，於2018年4月1日根據預期信貸虧損模式計量之其他應收款項，應收回最終控股公司，應收回同系附屬公司及銀行結餘之額外預期信貸虧損撥備不屬重大。

除了金融資產須遵守預期信貸虧損，其他所有金融資產及負債以香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製。

### 新訂及經修訂香港財務報告準則已頒布但尚未生效

於本報告日期，下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第16號                     | 租賃 <sup>1</sup>                           |
| 香港財務報告準則第17號                     | 保險合約 <sup>3</sup>                         |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第23號      | 所得稅處理之不確定因素 <sup>1</sup>                  |
| 香港財務報告準則3號                       | 企業的定義 <sup>4</sup>                        |
| 香港財務報告準則第9號（修訂本）                 | 具有負補償之預付款項特性 <sup>1</sup>                 |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號（修訂本） | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產<br>出售或注入 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第1號及第8號                    | 重大的定義 <sup>5</sup>                        |
| 香港會計準則第19號（修訂本）                  | 計劃修訂、縮減或清償 <sup>1</sup>                   |
| 香港會計準則第28號（修訂本）                  | 於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>              |
| 香港會計準則（修訂本）                      | 2015-2017週期之年度改善 <sup>1</sup>             |

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待確定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於收購日為2020年1月1日或之後開始的企業合併及資產收購的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除了以下提及新訂及經修訂香港財務報告準則，永義待售公司的董事預期應用其他所有新訂及經修訂香港財務報告準則對將來財務資料並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號根據一項識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號要求售后回租之交易需按香港財務報告準則第15號的要求決定相關交易是否以銷售計量。香港財務報告準則第16號亦有有關轉租及租賃修訂之要求。

除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初始按成本計量，隨後以成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初始按租賃款項（非當日支付）之現值計量。隨後，租賃負債會就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，經營租賃款項呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，永義待售公司將有關租賃負債的租賃款項分配至本金及利息部分，並呈列為融資現金流量。

除部分要求亦可應用於出租人，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於2018年9月30日，永義待售公司有不可撤銷的經營租賃承擔163,742港元，披露於附註28。初步評估顯示該等安排符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號後，永義待售公司將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合低價值或短期租賃。

上文已說明應用新修訂香港財務報告準則對計量，陳述及披露之改變。就早前已根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號確定為租賃的合約或評估為不包含租賃的合約，永義待售公司有意選擇應用香港財務報告準則第16號。因此，永義待售公司不會重新評估合約是否或包含在初次申請日期前已存在的租賃。

#### 4. 主要會計政策

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。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（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

如下文之會計政策所載，除投資物業及若干金融工具於報告期末以公平值計量外，歷史財務資料乃按歷史成本法編製。

歷史成本一般以換取貨品及服務之公平值代價為根據。

公平值指於計量日市場參與者之間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技術估計。在估算一項資產或負債的公平值時，永義待售公司考量資產或負債特點，倘於計量日期市場參與者在釐定價格時將該資產或負債特點納入考量。該等歷史財務資料內計量及／或披露的公平值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號（「股份為基礎支付」）範圍內之以股份為基礎支付之交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易除外，及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。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者透過最有效及最合適使用該資產或透過銷售其至最有效及最合適使用該資產之另一市場參與者以獲得經濟效益之能力。

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

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入之可觀察程度及輸入對整體公平值計量之重要性，公平值計量可分類為第1級、第2級或第3級，載述如下：

- 第1級輸入指實體於計量日可識別的資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；

- 第2級輸入指除包括在第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債；及
- 第3級輸入指資產或負債的不可觀察輸入。

主要會計政策載列如下：

#### 收益確認(截至2016年3月31日，2017年3月31日及2018年3月31日止三個年度)

收益按已收或應收代價之公平值計量及為日常業務中之租賃物業之扣除折扣後之應收金額。

當經濟效益可能流入永義待售公司及收入金額能可靠地計量時會確認金融資產之利息收入。利息收入乃參考尚未償還之本金及當時適用實際利率按時間基準計提，實際利率乃指將估計未來收取之現金按金融資產預計可用年期折現至該資產於初次確認時之賬面淨值之利率。

來自投資之股息收入於當永義待售公司之股東收取股息之權利確立時確認。

#### 收益確認(截至2018年9月30日止6個月)

香港財務報告準則第15號引入五個確認營業額之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：當(或當)永義待售公司完成履約責任時確認營業額。

根據香港財務報告準則第15號，當(或當)永義待售公司於完成履約責任時，即當特定的履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時確認營業額。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，控制權隨時間轉移，營業額則可參考完成相關履約責任的進度而按時間確認：

- 客戶於永義待售公司履約時同時收取及享用永義待售公司履約所提供的利益；
- 於履約時，永義待售公司的履約創建及增強客戶控制的資產；或
- 永義待售公司的履約並未能創建對永義待售公司具有替代用途的資產，而永義待售公司有強制執行權收取至今已履約的款項。

否則，營業額將於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

合約負債指永義待售公司向客戶轉移永義待售公司已自客戶收取代價(或應收代價金額)的貨品或服務的責任。

永義待售公司確認來自經營租約收益之政策載列於下文之會計政策。

#### 借貸成本

借貸成本並非在相關期間在合資格資產產生將於損益中確認。

#### 投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初次按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業採用公平值計量。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損將計入產生期間之損益中。

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

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，乃按成本扣減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於財務狀況表列賬。

確認折舊以撇銷物業、廠房及設備之成本減其剩餘價值於其估計可使用年期，使用直線法。估計可使用年期，剩餘價值及折舊方法於報告期末審閱，並按預期基準將任何估計轉變之影響列賬。

一項物業、廠房及設備於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。出售或棄用一項物業、廠房及設備時所產生之任何收益或虧損乃以所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算及於損益確認。

#### 租約土地及樓宇

就租約分類而言，一項土地及樓宇租約中之土地及樓宇部分乃分開考慮，惟租約付款不能在土地及樓宇組成部分可靠地分配者除外，在該情況下，整項租約一般被視為融資租約及列作物業、廠房及設備。

#### 金融工具

於永義待售公司實體成為工具合約條文之訂約方時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(「按公平值計入損益」))而直接產生之交易成本於初次

確認時金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(按適用者)。因購入按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

**金融資產之分類及期後計算(截至2016年3月31日, 2017年3月31日及2018年3月31日止三個年度)**

永義待售公司之金融資產分為貿易及其他應收款項及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產。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需交付資產之金融資產買賣。

**實際利率法**

實際利率法為計算金融資產的攤銷成本以及分配利息收入於相關期間之方法。實際利率是可準確透過金融資產的預計可用年期或(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的所有費用及點子、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的利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

**按公平值計入損益之金融資產**

金融資產分類為按公平值計入損益當金融資產為：(i)持作買賣或(ii)於初次確認時界定為按公平值計入損益。

金融資產列作持作買賣若：

- 主要於短期內為出售目的而收購；或
- 於初次確認時屬於永義待售公司共同管理且在近期內有短期獲利實際模式之已辨識金融工具組合之部分；或
- 屬於未指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產按公平值列賬, 重新計量引致之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

**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(包括貿易及其他應收款項、應收回最終控股公司、應收回同系附屬公司及銀行結餘及現金)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。

**金融資產之分類及期後計算(截至於2018年9月30日止6個月)**

符合以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之業務模式下持有之金融資產；及

- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

其他所有金融資產其後以公平值計量。

永義待售公司已確認之金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收回最終控股公司、應收回同系附屬公司及銀行結余及現金)其後以公平值計量。

#### **金融資產減值(截至2016年3月31日, 2017年3月31日及2018年3月31日止三個年度)**

金融資產於報告期末評估是否出現減值跡象。金融資產於初次確認後, 如出現一項或多項事件顯示金融資產出現減值之客觀證據, 代表金融資產之估計未來現金流量已受到影響, 金融資產需考慮減值。

減值之客觀證據可包括:

- 發行人或交易方出現重大財政困難; 或
- 違約, 如不履行或拖欠利息或本金支付; 或
- 借款人可能進行破產或財務重組。

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與金融資產之原本實際利率折算之估計未來現金流量現值之差額計量。

除貿易應收款項及應收貸款之賬面值通過撥備賬而減少外, 所有金融資產之賬面值通過金融資產之減值虧損而直接減少。撥備賬之賬面值的變動於損益中確認。當一項貿易及其他應收款項或應收貸款認為不能收回時, 則於撥備賬撇銷。過往撇銷的金額於其後收回時計入損益。

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的事件, 則過往確認的減值虧損於損益中撥回, 惟有關資產於撥回減值當日的賬面值不得超逾沒有確認減值下之攤銷成本。

#### **預期信貸虧損模式下的減值(截至2018年9月30日止6個月)**

永義待售公司根據香港財務報告準則第9號項下減值的金融資產確認預期信貸虧損的虧損撥備(包括其他應收款項、應收回最終控股公司、應收回同系附屬公司及銀行結餘及現金)。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新, 以反映自初步確認以來的信貸風險變動。

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計可使用年期內發生所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。相反, 12個月的預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期可能於報告日期後12個月內發生違約事件而導致部分整個週期的預期信貸虧損。永義待售公司的過往信貸虧損經驗進行, 並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及就目前報告日期的狀況以及未來狀況預測的評估進行調整。

就其他應收款項、應收回最終控股公司、應收回同系附屬公司及銀行結餘及現金而言, 永義待售公司按12個月預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備, 除非當自初始確認以來信貸風險顯著上升, 則永義待售公司確認整個週期的預期信貸虧損。評估整個週期的預期信貸虧損是否應確認乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

### 金融負債及股本工具

永義待售公司實體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

股本工具為於扣除其所有負債後仍證明永義待售公司之資產有剩餘權益之任何合約。由永義待售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)確認。

#### 金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項及有抵押銀行借貸)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配利息開支於相關期間的方法。實際利率是可準確透過金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間內對估計未來現金付款(包括所有已付或已收並構成實際利率整體之費用及點子、交易成本及其他溢價或折價)折算至負債於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。

#### 取消確認

當從資產收取現金流量之權利已到期時或,金融資產已轉讓及永義待售公司已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移,則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時,資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收益確認之累計收益或虧損之總和之差額乃於損益中確認。

當於有關合約之永義待售公司特定責任獲解除、取消或到期時,金融負債乃予以取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

#### 非金融資產減值

於報告期末,永義待售公司審閱其有形資產之賬面值,以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在,將估計有關資產之可收回金額以釐定其減值虧損程度(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折算至其現在價值,而該資產之預計未來現金流量則未有調整其特定風險。

倘一項資產之估計可收回金額低於其賬面值,則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即於損益內確認。

倘減值虧損其後撥回，該項資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若該資產於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即於損益內確認。

#### 租約

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

#### 永義待售公司作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約年期以直線法確認。

#### 永義待售公司作為承租人

經營租約之付款乃按租約年期以直線法確認為開支。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。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。永義待售公司之當期稅項採用於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就歷史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的應課稅溢利為限。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作出檢討，並作出調減直至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稅率計量，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映永義待售公司預計於報告期末，收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。

就計量利用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等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永義待售公司之業務模式（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。

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

#### 退休福利計劃

按照香港強制性公積金計劃之付款於僱員已提供服務而享有供款時列支。

#### 短期僱員福利

短期僱員福利以預期支付的未折現福利金額及於僱員提供服務時確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非其他香港財務報告準則另有要求或准予福利納入資產成本。

給予僱員的福利(如工資及薪酬)扣除任何已支付金額後確認為負債。

### 5. 主要會計判斷及不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之永義待售公司會計政策時，永義待售公司的董事須就無法來自其他來源清楚得悉資產及負債之賬面值而作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素。實際結果可能有異於此等估計。

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。

#### 應用會計政策之主要判斷

除涉及估計(見下方)外，以下為永義待售公司於應用永義待售公司會計政策過程中及對歷史財務資料中確認之金額有最重大影響之主要判斷。

#### 投資物業的遞延稅項

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

#### 不確定估計之主要來源

以下為有關未來之主要假設，以及於報告期末之其他不確定估計之主要來源，該等估計存在可能導致有關資產及負債之賬面值於下12個月出現重大調整之重大風險。

#### 投資物業

部分永義待售公司之資產就財務報告而言按公平值予以計量。永義待售公司備有專責團隊，以就公平值計量釐定適當的估值技術及輸入。

估計永義待售公司投資物業的公平值時，永義待售公司使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級輸入，永義待售公司委聘一間獨立合格估值師行對永義待售公司之投資物業進行估值。於報告期末，管理層與獨立合資格估值師行密切合作，確定公平值計量的適當估值技術及輸入。倘資產公平值發生重大變動，會向永義待售公司的董事報告波動原因。有關釐定永義待售公司之投資物業公平值所用估值技術及主要輸入的資料於附註13披露。

## 6. 營業額及分類資料

營業額指年相關期間內來自出租物業租金收入之已收或應收款項之總額。

就資源分配及分部表現評估而言，呈報給永義待售公司之主要經營決策者，為永義待售公司的董事，之財務資料以永義待售公司用作構成損益及其他全面收益表及財務狀況表的整體營運結果及財務報表為基準。於相關期間有關分類的財務資料可參考損益及其他全面收益表及財務狀況表。

### 地區分類資料

於相關期間所有外來收益及非流動資產均來自及位於香港，因此按地區分類之收益及非流動資產之分析並無作出匯報。

### 主要客戶之資料

於相關期間並無客戶貢獻永義待售公司總營業額超過10%以上。

## 7. 其他收入

|           | 截至3月31日止年度     |                |               | 截至9月30日止六個月           |               |
|-----------|----------------|----------------|---------------|-----------------------|---------------|
|           | 2016年<br>港元    | 2017年<br>港元    | 2018年<br>港元   | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元   |
| 利息收入      |                |                |               |                       |               |
| — 同系附屬公司  | 433,052        | —              | —             | —                     | —             |
| — 其他      | 28,378         | 30,519         | —             | —                     | —             |
|           | <u>461,430</u> | <u>30,519</u>  | <u>—</u>      | <u>—</u>              | <u>—</u>      |
| 上市投資之股息收入 | 222,176        | —              | —             | —                     | —             |
| 其他收入      | 42,352         | 198,688        | 25,805        | 14,055                | 28,331        |
|           | <u>725,958</u> | <u>229,207</u> | <u>25,805</u> | <u>14,055</u>         | <u>28,331</u> |

## 8. 融資成本

|         | 截至3月31日止年度       |                  |                  | 截至9月30日止六個月           |                  |
|---------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|         | 2016年<br>港元      | 2017年<br>港元      | 2018年<br>港元      | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元      |
| 銀行借貸之利息 | <u>4,598,585</u> | <u>3,604,328</u> | <u>3,478,540</u> | <u>1,621,086</u>      | <u>2,205,333</u> |

## 9. 除稅前溢利

|                          | 截至3月31日止年度        |                   |                   | 截至9月30日止六個月           |                  |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
|                          | 2016年<br>港元       | 2017年<br>港元       | 2018年<br>港元       | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元      |
| 除稅前溢利已扣除：                |                   |                   |                   |                       |                  |
| 董事酬金                     |                   |                   |                   |                       |                  |
| 費用                       | -                 | -                 | -                 | -                     | -                |
| 退休福利計劃                   | -                 | -                 | -                 | -                     | -                |
| 其他酬金                     | 55,156            | 40,336            | 12,633            | 12,633                | -                |
| 其他職工退休福利計劃               | 5,632             | 3,514             | 10,440            | 3,413                 | 18,213           |
| 其他職工成本 (附註(a))           | <u>196,130</u>    | <u>130,136</u>    | <u>709,611</u>    | <u>139,748</u>        | <u>1,049,410</u> |
| 職工成本總額 (附註(b))           | <u>256,918</u>    | <u>173,986</u>    | <u>732,684</u>    | <u>155,794</u>        | <u>1,067,623</u> |
| 核數師酬金                    | 150,000           | 148,000           | 144,000           | 72,000                | 21,000           |
| 物業、廠房及設備之折舊              | 185,326           | 116,765           | 53,244            | 30,599                | 22,646           |
| 出售物業、廠房及設備之虧損            | -                 | 5,214             | -                 | -                     | -                |
| 撇銷已付押金 (附註(c))           | <u>5,529,170</u>  | -                 | -                 | -                     | -                |
| 及已計入：                    |                   |                   |                   |                       |                  |
| 來自投資物業之租金收入              | 17,661,155        | 13,475,268        | 13,067,808        | 6,458,404             | 6,726,901        |
| 減：來自投資物業之租金收入<br>之直接營運開支 | <u>(610,825)</u>  | <u>(613,105)</u>  | <u>(535,214)</u>  | <u>(256,203)</u>      | <u>(311,854)</u> |
|                          | <u>17,050,330</u> | <u>12,862,163</u> | <u>12,532,594</u> | <u>6,202,201</u>      | <u>6,415,047</u> |

附註：

- (a) 此金額包括無，無，309,700 港元，無（未經審核）及 306,785 港元有關截至 2016 年，2017 年及 2018 年 3 月 31 日止年度及截至 2017 年及 2018 年 9 月 30 日止六個月之職工住所之租金。
- (b) 永義待售公司，為永義的簡接附屬公司，並沒有員工及職工。以上披露的職工成本（包括董事酬金）代表由永義分配至永義待售公司之金額及於永義待售公司之損益內確認。因此，永義待售公司之董事酬金，按名字，及按五位最高薪酬的分析對於編製永義待售公司歷史財務資料被視為沒有意義。
- (c) 此金額代表撇銷已付有關重建項目的押金。

## 10. 稅項

|                        | 截至 3 月 31 日止年度   |                  |                | 截至 9 月 30 日止六個月        |               |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------------|---------------|
|                        | 2016 年<br>港元     | 2017 年<br>港元     | 2018 年<br>港元   | 2017 年<br>港元<br>(未經審核) | 2018 年<br>港元  |
| 稅項開支（計入）包括：            |                  |                  |                |                        |               |
| 香港利得稅                  |                  |                  |                |                        |               |
| 本年／期間開支                | 2,828,057        | 2,194,601        | 329,572        | 295,609                | 60,821        |
| 過往／期間超額撥備              | —                | (633,239)        | (30,268)       | —                      | —             |
|                        | <u>2,828,057</u> | <u>1,561,362</u> | <u>299,304</u> | <u>295,609</u>         | <u>60,821</u> |
| 遞延稅項                   |                  |                  |                |                        |               |
| 本年／期間開支（計入）<br>(附註 20) | 126,276          | (126,276)        | —              | —                      | —             |
|                        | <u>2,954,333</u> | <u>1,435,086</u> | <u>299,304</u> | <u>295,609</u>         | <u>60,821</u> |

於 2018 年 3 月 21 日，香港立法會通過《2017 年稅務（修訂）（第 7 號）條例草案》（「該條例草案」），引入利得稅兩級制。該條例草案於 2018 年 3 月 28 日經簽署生效，並於翌日在憲報刊登。利得稅兩級制應用於 2018 年 4 月 1 日或之後開始之應課稅年度。永義待售公司之董事認為永義待售公司不會被最終控股公司提名使用利得稅兩級制稅率。

香港利得稅乃根據該相關期間之估計應課稅溢利之 16.5% 計算。

相關期間稅項開支與損益及其他全面收益表業績之對賬如下：

|                | 截至3月31日止年度        |                   |                   | 截至9月30日止六個月           |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|                | 2016年<br>港元       | 2017年<br>港元       | 2018年<br>港元       | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元       |
| 稅前溢利           | <u>19,786,070</u> | <u>21,580,286</u> | <u>43,253,261</u> | <u>11,994,698</u>     | <u>14,321,488</u> |
| 按香港利得稅稅率16.5%之 |                   |                   |                   |                       |                   |
| 稅項開支           | 3,264,701         | 3,560,747         | 7,136,788         | 1,979,125             | 2,363,046         |
| 不獲扣稅開支之稅項影響    | 912,313           | 860               | -                 | -                     | -                 |
| 無須課稅收入之稅項影響    | (1,736,159)       | (2,293,500)       | (6,051,408)       | (1,377,750)           | (1,961,594)       |
| 動用過往未確認稅項虧損之   |                   |                   |                   |                       |                   |
| 稅項影響           | (782,397)         | -                 | -                 | -                     | -                 |
| 未變現持作買賣投資之收益之  |                   |                   |                   |                       |                   |
| 稅項影響           | 1,020,676         | -                 | -                 | -                     | -                 |
| 過往年度／期間超額撥備    | -                 | (633,239)         | (30,268)          | -                     | -                 |
| 其他             | <u>275,199</u>    | <u>800,218</u>    | <u>(755,808)</u>  | <u>(305,766)</u>      | <u>(340,631)</u>  |
| 本年度／期間稅項開支     | <u>2,954,333</u>  | <u>1,435,086</u>  | <u>299,304</u>    | <u>295,609</u>        | <u>60,821</u>     |

## 11. 股息

於2018年6月28日，永義待售公司宣佈派發每普通股中期息為17,598.62港元，即175,951,000港元，予直接控股公司，其股息與應收回最終控股公司款項抵銷（見附註23）。除上述之外，永義待售公司並無於相關期間內派付或宣派任何股息。

## 12. 每股盈利

永義待售公司之董事認為呈列每股盈利對於編製永義待售公司歷史財務資料被視為沒有意義。

## 13. 投資物業

|             | 港元                        |
|-------------|---------------------------|
| 公平值         |                           |
| 於2015年4月1日  | 862,800,000               |
| 轉撥至同系附屬公司   | (380,000,000)             |
| 於損益確認之公平值增加 | <u>10,300,000</u>         |
| 於2016年3月31日 | 493,100,000               |
| 轉撥至同系附屬公司   | (100,100,000)             |
| 於損益確認之公平值增加 | <u>13,900,000</u>         |
| 於2017年3月31日 | 406,900,000               |
| 添置          | 3,424,800                 |
| 於損益確認之公平值增加 | <u>36,675,200</u>         |
| 於2018年3月31日 | 447,000,000               |
| 添置          | 1,111,550                 |
| 於損益確認之公平值增加 | <u>11,888,450</u>         |
| 於2018年9月30日 | <u><u>460,000,000</u></u> |

永義待售公司所有於經營租約項目下賺取租金之土地租約權益乃以公平值模式計量及列賬為投資物業。

於2016年，2017年及2018年3月31日及2018年9月30日所有永義待售公司之投資物業位於香港。永義待售公司於2016年，2017年及2018年3月31日及2018年9月30日之投資物業公平值乃按與永義待售公司沒有關連之一間獨立合資格專業物業估值師行高力國際物業顧問(香港)有限公司，其地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室，就該等日期進行估值之基準釐定。

截至2016年，2017年及2018年3月31日止年度及截至2018年9月30日止6個月投資物業之公平值變動產生之收益為10,300,000港元、13,900,000港元、36,675,200港元及11,888,450港元，並已於相關期間之損益確認。

下表列示如何釐定投資物業的公平值之資料(尤其是,所使用之估值技術及主要輸入),以及根據輸入之可觀察程度劃分的公平值等級(第1至第3級)之公平值計量。

| 永義待售公司<br>持有之投資<br>物業 | 於3月31日之公平值         |                    |                    | 於2018年<br>9月30日<br>之公平值 | 公平值等級 | 估值技術及<br>主要輸入                         | 重大不可觀察輸入  | 敏感度                 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-------|---------------------------------------|---|---------------------|
|                       | 2016年<br>港元        | 2017年<br>港元        | 2018年<br>港元        | 港元                      |       |                                       |   |                     |
| 工業單位                  | 100,100,000        | 不適用                | 不適用                | 不適用                     | 第3級   | 直接比較法—基於同類物業之市場可觀察交易並經調整以反映目標物業之位置及狀況 | 每平方米售價,採用市場直接可比較物業及考慮位置及其他個別因素,每平方米介乎5,100港元至5,400港元,以及單位每個1,800,000港元  | 每平方米售價及車位售價愈高,公平值愈高 |
| 工業單位                  | 393,000,000        | 406,900,000        | 447,000,000        | 460,000,000             | 第3級   | 收入法—定期收益率                             | 定期收益,考慮可比較物業之市場平均售價及市場平均租金產生之收益率及作出調整反映建築物狀況,於2016年、2017年及2018年3月31日及2018年9月30日分別為3.0%、3.1%、3.0%及3.0%。          | 定期收益率及復歸收益率愈高,公平值愈低 |
|                       |                    |                    |                    |                         |       | —復歸收益率                                | 復歸收益率,考慮可比較物業之市場平均售價及市場平均租金之收益率及作出調整以反映未來租金風險,於2016年、2017年及2018年3月31日及2018年9月30日分別為3.25%、3.35%、3.25%及3.25%。     |                     |
|                       |                    |                    |                    |                         |       | —每月定期租金                               | 每個單位每月定期租金乃根據現有租約所列之平均租金得出,於2016年、2017年及2018年3月31日及2018年9月30日分別為每平方米介乎由9港元至12港元、9港元至12港元、9.7港元至14.7港元及13港元至19港元 | 每月定期租金愈高,公平值愈高      |
|                       |                    |                    |                    |                         |       | —復歸收益率                                | 每個單位之復歸租金,與直接市場可比較數據比較及考慮位置、樓齡及其他個別因素,於2016年、2017年及2018年3月31日及2018年9月30日分別為每平方米13港元、14港元、15港元及16港元。             | 復歸租金愈高,公平值愈高        |
| 總計                    | <u>493,100,000</u> | <u>406,900,000</u> | <u>447,000,000</u> | <u>460,000,000</u>      |       |                                       |   |                     |

## 14. 物業、廠房及設備

|   | 租約物業<br>港元       | 裝修<br>港元       | 傢俬、<br>裝置及設備<br>港元 | 總額<br>港元         |
|---|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| 成本  |                  |                |                    |                  |
| 於2015年4月1日                                | 5,690,000        | 2,754,917      | 8,569              | 8,453,486        |
| 添置  | —                | —              | 6,800              | 6,800            |
| 於2016年3月31日                               | 5,690,000        | 2,754,917      | 15,369             | 8,460,286        |
| 添置  | —                | 176,455        | 50,000             | 226,455          |
| 出售  | (5,690,000)      | (2,524,877)    | (12,568)           | (8,227,445)      |
| 於2017年3月31日、<br>2018年3月31日及<br>2018年9月30日 | —                | 406,495        | 52,801             | 459,296          |
| 累計折舊                                      |                  |                |                    |                  |
| 於2015年4月1日                                | 763,760          | 2,688,182      | 8,569              | 3,460,511        |
| 本年度撥備                                     | 152,750          | 31,669         | 907                | 185,326          |
| 於2016年3月31日                               | 916,510          | 2,719,851      | 9,476              | 3,645,837        |
| 本年度撥備                                     | 76,376           | 38,876         | 1,513              | 116,765          |
| 出售時撇銷                                     | (992,886)        | (2,524,876)    | (7,355)            | (3,525,117)      |
| 於2017年3月31日                               | —                | 233,851        | 3,634              | 237,485          |
| 本年度撥備                                     | —                | 43,244         | 10,000             | 53,244           |
| 於2018年3月31日                               | —                | 277,095        | 13,634             | 290,729          |
| 於本期撥備                                     | —                | 17,646         | 5,000              | 22,646           |
| 於2018年9月30日                               | —                | 294,741        | 18,634             | 313,375          |
| 賬面值                                       |                  |                |                    |                  |
| 於2016年3月31日                               | <u>4,773,490</u> | <u>35,066</u>  | <u>5,893</u>       | <u>4,814,449</u> |
| 於2017年3月31日                               | <u>—</u>         | <u>172,644</u> | <u>49,167</u>      | <u>221,811</u>   |
| 於2018年3月31日                               | <u>—</u>         | <u>129,400</u> | <u>39,167</u>      | <u>168,567</u>   |
| 於2018年9月30日                               | <u>—</u>         | <u>111,754</u> | <u>34,167</u>      | <u>145,921</u>   |

上述各項物業、廠房及設備，均以直線法根據以下之可使用年期計算折舊：

|      |                   |
|------|-------------------|
| 租約物業 | 按租約之年期或五十年，以較短者計算 |
| 其他   | 5年                |

## 15. 貿易及其他應收款項

|        | 2016年<br>港元    | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元    | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|--------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| 貿易應收款項 | 428,336        | 298,791               | 377,928        | 393,338               |
| 按金     | 274,838        | 285,338               | 385,250        | 409,550               |
| 預付款    | 33,808         | 18,283                | 163,682        | 1,383,868             |
|        | <u>736,982</u> | <u>602,412</u>        | <u>926,860</u> | <u>2,186,756</u>      |

永義待售公司沒有給予其租戶信貸期。管理層緊密監察貿易及其他應收款項之信貸質素及認為沒有過期及減值之貿易及其他應收款項為有良好信貸質素。

於2016年、2017年及2018年3月31日，永義待售公司之貿易應收款項結餘中，包括賬面值合共246,828港元、201,044港元及302,402港元為已過期而永義待售公司沒有計提撥備。永義待售公司並沒有就該等結餘持有任何抵押。

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

|          | 2016年<br>港元    | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元    |
|----------|----------------|-----------------------|----------------|
| 已過期1至60日 | 112,593        | 166,736               | 289,277        |
| 61至90日   | 35,092         | 19,800                | 13,125         |
| 已過期超過90日 | 99,143         | 14,508                | —              |
|          | <u>246,828</u> | <u>201,044</u>        | <u>302,402</u> |

根據永義待售公司之歷史經驗，已過期之貿易應收款項一般均可以收回並因此，貿易應收款項於報告期末不計提撥備。

## 16. 應收回／付最終控股公司

該金額乃沒有抵押、免息及即期付款。

|                     | 於2015年<br>4月1日<br>港元 | 2016年<br>港元        | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元        | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|---------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 應收回最終控股公司<br>之詳情如下： |                      |                    |                       |                    |                       |
| 賬面值                 | <u>—</u>             | <u>220,325,305</u> | <u>315,995,155</u>    | <u>175,425,252</u> | <u>—</u>              |

|                    | 截至3月31日止年度         |                    |                    | 截至                           |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|
|                    | 2016年<br>港元        | 2017年<br>港元        | 2018年<br>港元        | 2018年<br>9月30日<br>止六個月<br>港元 |
| 本年度／期間最高未償還<br>之金額 | <u>220,325,305</u> | <u>315,995,155</u> | <u>331,125,252</u> | <u>185,206,875</u>           |

#### 17. 應收回／付同系附屬公司

該金額乃沒有抵押及即期付款。於2015年4月1日，應收回同系附屬公司內之60,000,000港元乃以香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2%計算。於2016年，2017年2018年3月31日及2018年9月30日之金額均免息。

#### 18. 貿易及其他應付款項

|        | 2016年<br>港元      | 於3月31日           |                  | 於2018年         |
|--------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|        |                  | 2017年<br>港元      | 2018年<br>港元      | 9月30日<br>港元    |
| 貿易應付款項 | 4,372,234        | 3,672,234        | 630,087          | –              |
| 預提     | 140,000          | 144,000          | 553,306          | 369,000        |
| 其他應付款項 | <u>288,752</u>   | <u>288,016</u>   | <u>1,305,970</u> | <u>375,270</u> |
|        | <u>4,800,986</u> | <u>4,104,250</u> | <u>2,489,363</u> | <u>744,270</u> |

根據發票日期，貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

|       | 2016年<br>港元      | 於3月31日           |                | 於2018年      |
|-------|------------------|------------------|----------------|-------------|
|       |                  | 2017年<br>港元      | 2018年<br>港元    | 9月30日<br>港元 |
| 超過90日 | <u>4,372,234</u> | <u>3,672,234</u> | <u>630,087</u> | <u>–</u>    |

## 19. 有抵押銀行借貸

|                         | 2016年<br>港元        | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元        | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 應償還之賬面值                 |                    |                       |                    |                       |
| — 一年內                   | 8,679,790          | 8,890,060             | 8,905,154          | 8,420,007             |
| — 一至兩年                  | 8,863,343          | 9,065,197             | 9,077,181          | 8,674,881             |
| — 二至五年                  | 27,661,044         | 28,273,358            | 28,503,780         | 27,751,285            |
| — 五年後                   | 131,753,758        | 122,117,817           | 113,100,275        | 110,475,656           |
|                         | 176,957,935        | 168,346,432           | 159,586,390        | 155,321,829           |
| 減：顯示於流動負債之<br>一年內到期應付金額 | (8,679,790)        | (8,890,060)           | (8,905,154)        | (8,420,007)           |
| 一年後到期應付金額               | <u>168,278,145</u> | <u>159,456,372</u>    | <u>150,681,236</u> | <u>146,901,822</u>    |

於2016年、2017年、2018年3月31日及2018年9月30日，永義待售公司之有抵押銀行借貸乃以香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1%至香港銀行同業拆息加1.75%計算，香港銀行同業拆息加1.5%計算，香港銀行同業拆息加1.5%計算及香港銀行同業拆息加1.5%計算，實際年利率率乃1.98%、1.95%、2.23%及3.13%。該等貸款乃以永義待售公司賬面值為393,000,000港元、406,900,000港元、447,000,000港元及460,000,000港元之投資物業作為抵押（見附註13）。

## 20. 遞延稅項

已確認主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

|                                       | 加速稅項折舊           | 稅項虧損           | 總額               |
|---------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| 於2015年4月1日                            | 115,783          | (115,783)      | —                |
| 於損益扣除                                 | <u>10,493</u>    | <u>115,783</u> | <u>126,276</u>   |
| 於2016年3月31日                           | 126,276          | —              | 126,276          |
| 於損益計入                                 | <u>(126,276)</u> | <u>—</u>       | <u>(126,276)</u> |
| 於2017年3月31日、2018年3月31日<br>及2018年9月30日 | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>—</u>         |

就呈列財務報表而言，以上遞延稅項負債已與遞延稅項資產抵銷。

於2015年4月1日，永義待售公司未動用稅務虧損約4,742,000港元，該等稅項虧損可用作抵免公司的未來應課稅利潤。稅項虧損約701,000港元已確認為遞延稅項資產。由於未能預計未來溢利流入，故並無確認餘下4,041,000港元之稅項虧損為遞延稅項資產。所有稅項虧損已於2016年3月31日年度間確認。

## 21. 股本

|  | 股份數目          | 金額<br>港元      |
|--|---------------|---------------|
| 已發行及繳足：  |               |               |
| 於2015年4月1日、2016年3月31日、<br>2017年3月31日、2018年3月31日<br>及2018年9月30日 |               |               |
| — 無面值之普通股份   | 9,998         | 9,998         |
| — 無面值及無投票權之遞延股份  | 2             | 2             |
|  | <u>10,000</u> | <u>10,000</u> |

## 22. 來自融資活動之負債之調節表

下表詳列永義待售公司來自融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。來自融資活動之負債乃有關現金流量等，或未來現金流量將會分類為永義待售公司之現金流量表之來自融資活動之現金流量。

|             | 應付同系<br>附屬公司<br>港元 | 有抵押貸款<br>港元        |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 於2017年4月1日  | 132,455,563        | 168,346,432        |
| 償還款項        | (132,615,215)      | (8,760,042)        |
| 已收墊支        | 159,652            | —                  |
| 已付利息        | —                  | (3,478,540)        |
|             | —                  | 156,107,850        |
| 非現金變動：      |                    |                    |
| 銀行借貸之利息開支   | —                  | 3,478,540          |
|             | —                  | 159,586,390        |
| 於2018年3月31日 | —                  | (4,264,561)        |
| 償還款項        | —                  | —                  |
| 已收墊支        | 249,254            | —                  |
| 已付利息        | —                  | (2,205,333)        |
|             | 249,254            | 153,116,496        |
| 非現金變動：      |                    |                    |
| 銀行借貸之利息開支   | —                  | 2,205,333          |
|             | <u>249,254</u>     | <u>155,321,829</u> |
| 於2018年9月30日 | <u>249,254</u>     | <u>155,321,829</u> |
| (未經審核)      |                    |                    |
| 於2017年4月1日  | 132,455,563        | 168,346,432        |
| 償還款項        | (107,097)          | (4,402,270)        |
| 已收墊支        | 17,781             | —                  |
| 已付利息        | —                  | (1,621,086)        |
|             | <u>132,366,247</u> | <u>162,323,076</u> |

|             | 應付同系<br>附屬公司<br>港元 | 有抵押貸款<br>港元        |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 非現金變動：      |                    |                    |
| 銀行借貸之利息開支   | —                  | 1,621,086          |
| 於2017年9月30日 | <u>132,366,247</u> | <u>163,944,162</u> |

### 23. 主要非現金交易

#### 截至2016年3月31日止年度

永義待售公司出售380,000,000港元之投資物業(不包括相關直接費用)及轉移1,280,000港元購入物業、廠房及設備之已付按金予同系附屬公司。其金額與應收回最終控股公司款項抵銷。

#### 截至2017年3月31日止年度

永義待售公司出售100,100,000港元之投資物業(不包括相關直接費用)港元4,697,114之物業、廠房及設備及轉移港元6,077,557購入物業、廠房及設備之已付按金予同系附屬公司。其金額與應收回最終控股公司款項抵銷。

#### 截至2018年3月31日止年度

無主要非現金交易。

#### 截至2018年9月30日六個月止

永義待售公司宣派發予直接控股公司之中期息為175,951,000港元，其股息與應收回最終控股公司金額抵銷(見附註11)。

### 24. 關連人士交易

(i) 於相關期間，永義待售公司進行如下關連人士交易：

|               | 截至3月31日止年度       |                  |                | 截至9月30日止六個月    |                |
|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 2016年<br>港元      | 2017年<br>港元      | 2018年<br>港元    | 2017年<br>港元    | 2018年<br>港元    |
| 來自聯營公司之租金收入   | 2,080,000        | 1,362,065        | —              | —              | —              |
| 來自同系附屬公司之租金收入 | 416,000          | —                | —              | —              | —              |
| 來自同系附屬公司之利息收入 | 433,052          | —                | —              | —              | —              |
| 支付予同系附屬公司之代理費 | 889,266          | 673,305          | 486,434        | 240,717        | 249,254        |
|               | <u>3,818,318</u> | <u>2,035,370</u> | <u>486,434</u> | <u>240,717</u> | <u>249,254</u> |

(ii) 主要管理人員之薪酬

如附註9所載，永義待售公司員工成本由永義分配至永義待售公司，並於永義待售公司損益中確認。因此，永義待售公司董事認為，於相關期間永義待售公司董事及其他成員薪酬之進一步分析就編製歷史財務資料而言並無意義。

(iii) 於截至2016年3月31日止年度，永義待售公司以380,000,000港元向一間同系附屬公司出售一項投資物業。

截至2017年3月31日止年度，永義待售公司向一間同系附屬公司出售投資物業100,100,000港元、物業、廠房及設備4,697,114港元及就收購物業、廠房及設備轉讓已付按金6,077,557港元。

於截至2018年3月31日止年度及截至2018年9月30日止六個月，並無進行類似交易。

(iv) 銀行融資

永義已於2016年、2017年及2018年3月31日及2018年9月30日向銀行提供公司擔保200,000,000港元，作為向永義待售公司授出信貸融資之擔保。

## 25. 資本風險管理

為確保永義待售公司可繼續持續經營，永義待售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股東爭取最高回報。永義待售公司之整體策略於相關基間維持不變。

永義待售公司的資本架構包含債項，其中包括披露於附註16及19之應付最終控股公司款項及有抵押銀行借貸、現金及等同現金及永義待售公司擁有人應佔權益。

永義待售公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，永義待售公司董事考慮資本成本及資本的相關風險。根據永義待售公司董事的建議，永義待售公司將透過發行新股份及籌集或償還債項，以平衡整體資本架構。

## 26. 金融工具

## 金融工具之類別

|                              | 2016年<br>港元        | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元        | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>金融資產</b>                  |                    |                       |                    |                       |
| 貸款及應收款項(包括現金及<br>等同現金)／按攤銷成本 |                    |                       |                    |                       |
| 貿易及其他應收款項                    | 428,336            | 298,791               | 377,928            | 393,338               |
| 應收最終控股公司款項                   | 220,325,305        | 315,995,155           | 175,425,252        | –                     |
| 應收同系附屬公司款項                   | 5,420,137          | 8,306,995             | 6,494,073          | 6,090,268             |
| 銀行結餘及現金                      | 336,775            | 64,238                | 91,376             | 127,374               |
|                              | <u>226,510,553</u> | <u>324,665,179</u>    | <u>182,388,629</u> | <u>6,610,980</u>      |
| <b>金融負債</b>                  |                    |                       |                    |                       |
| 攤銷成本                         |                    |                       |                    |                       |
| 已收租賃按金                       | 4,398,043          | 3,706,244             | 3,964,119          | 4,043,746             |
| 貿易及其他應付款項                    | 4,609,411          | 3,895,348             | 1,924,793          | 282,208               |
| 應付最終控股公司款項                   | –                  | –                     | –                  | 6,009,976             |
| 應付同系附屬公司款項                   | 133,610,103        | 132,455,563           | –                  | 249,254               |
| 有抵押銀行借貸                      | 176,957,935        | 168,346,432           | 159,586,390        | 155,321,829           |
|                              | <u>319,575,492</u> | <u>308,403,587</u>    | <u>165,475,302</u> | <u>165,907,013</u>    |

## 財務風險管理目標及政策

永義待售公司之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收／應付最終控股公司款項、應收／應付同系附屬公司款項、銀行結餘及現金、已收租賃按金、貿易及其他應付款項及有抵押銀行借貸。該等金融工具之詳情已披露於相關附註內。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。永義待售公司管理層管理及監察該等風險以確保適時及有效地採取適當措施。

## 市場風險

## 利率風險

永義待售公司面臨浮息有抵押銀行借貸相關的現金流量利率風險(詳情見附註19)。

永義待售公司並沒有使用任何衍生合約以對沖該利率風險，然而，永義待售公司管理層監察利率風險及將考慮在預期有重大利率風險的情況下採取其他適當行動。

永義待售公司於金融負債之利率風險已於本附註之流動資金風險管理一節內詳述。永義待售公司之現金流量利率風險主要集中於銀行借貸所產生之香港銀行同業拆息波動。

### 敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於報告期末浮息銀行借貸之利率風險計算。編製本分析乃假設此等於各報告期末未償還浮息銀行借貸於整個期間存在。

倘利率上升／下降50個基點而所有其他因素維持不變，於截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度以及截至2018年9月30日止六個月之稅後溢利將分別減少／增加約739,000港元、703,000港元、666,000港元及324,000港元。

永義待售公司管理層認為，該敏感度分析並不能代表潛在利率風險，因報告期末風險不能反映報告期內風險。

### 信貸風險

倘於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日對手方未能履行有關各類已確認金融資產之責任，則永義待售公司所承受之最高信貸風險為綜合財務狀況表所列之該等資產之賬面值。

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，永義待售公司應收最終控股公司及同系附屬公司款項的相關集中信貸風險分別為220,325,305港元、315,995,155港元、175,425,252港元及零港元，以及5,420,137港元、8,306,995港元、6,494,073港元及6,090,268港元。為減輕信貸風險，永義待售公司董事已審閱各報告期末應收最終控股公司及同系附屬公司款項，以確保作出充足的減值虧損撥備。就此而言，永義待售公司董事認為，永義待售公司應收最終控股公司及同系附屬公司款項之信貸風險已大幅降低。

銀行結餘之信貸風險甚微，乃由於該等款項存放於信貸評級良好的銀行。

### 流動資金風險

如附註2所述，永義待售公司董事認為，流動資金風險可得到緩解，乃由於永義已同意在永義待售公司仍然為永義之附屬公司的期間提供充足資金，以讓永義待售公司於自本報告日期起至少12個月期間履行到期之財務責任，及高山已同意向永義待售公司提供充足的資金，以於自本報告日期(當永義待售公司成為高山之附屬公司後)起至少12個月期間履行到期之財務責任。

於2016年、2017年及2018年3月31日，就流動資金風險管理而言，永義待售公司監察及維持永義待售公司管理層視為足夠水平之現金及等同現金以供永義待售公司之經營所需。永義待售公司管理層亦監察借貸之動用並確保其遵守貸款條款。

下表詳列永義待售公司之金融負債之剩餘合約到期期限。就非衍生金融負債而言，該表乃按永義待售公司可被要求付款的最早到期日的金融負債未折現現金流量列示。下表包括利率及主要現金流。

## 流動資金風險表

|                    | 加權平均<br>實際利率<br>% | 見票即付或<br>少於3個月<br>港元 | 3個月至1年<br>港元      | 1至5年<br>港元        | 超過5年<br>港元         | 未折現現金<br>流量總額<br>港元 | 賬面值<br>港元          |
|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>於2016年3月31日</b> |                   |                      |                   |                   |                    |                     |                    |
| <b>非衍生金融負債</b>     |                   |                      |                   |                   |                    |                     |                    |
| 已收到現金按金            | -                 | -                    | 4,398,043         | -                 | -                  | 4,398,043           | 4,398,043          |
| 貿易及其他應付款項          | -                 | -                    | 4,609,411         | -                 | -                  | 4,609,411           | 4,609,411          |
| 應付同系附屬公司           | -                 | 133,610,103          | -                 | -                 | -                  | 133,610,103         | 133,610,103        |
| 有抵押銀行借貸            | 1.98              | 3,030,486            | 9,091,458         | 36,524,387        | 131,753,758        | 180,400,089         | 176,957,935        |
|                    |                   | <u>136,640,589</u>   | <u>18,098,912</u> | <u>36,524,387</u> | <u>131,753,758</u> | <u>323,017,646</u>  | <u>319,575,492</u> |
| <b>於2017年3月31日</b> |                   |                      |                   |                   |                    |                     |                    |
| <b>非衍生金融負債</b>     |                   |                      |                   |                   |                    |                     |                    |
| 已收到現金按金            | -                 | -                    | 3,706,244         | -                 | -                  | 3,706,244           | 3,706,244          |
| 貿易及其他應付款項          | -                 | -                    | 3,895,348         | -                 | -                  | 3,895,348           | 3,895,348          |
| 應付同系附屬公司           | -                 | 132,455,563          | -                 | -                 | -                  | 132,455,563         | 132,455,563        |
| 有抵押銀行借貸            | 1.95              | 3,024,588            | 9,073,764         | 48,393,408        | 136,139,960        | 196,631,720         | 168,346,432        |
|                    |                   | <u>135,480,151</u>   | <u>16,675,356</u> | <u>48,393,408</u> | <u>136,139,960</u> | <u>336,688,875</u>  | <u>308,403,587</u> |
| <b>於2018年3月31日</b> |                   |                      |                   |                   |                    |                     |                    |
| <b>非衍生金融負債</b>     |                   |                      |                   |                   |                    |                     |                    |
| 已收到現金按金            | -                 | -                    | 3,964,119         | -                 | -                  | 3,964,119           | 3,964,119          |
| 貿易及其他應付款項          | -                 | -                    | 1,924,793         | -                 | -                  | 1,924,793           | 1,924,793          |
| 有抵押銀行借貸            | 2.23              | 3,088,590            | 9,265,770         | 49,417,440        | 126,643,663        | 188,415,463         | 159,586,390        |
|                    |                   | <u>3,088,590</u>     | <u>15,154,682</u> | <u>49,417,440</u> | <u>126,643,663</u> | <u>194,304,375</u>  | <u>165,475,302</u> |
| <b>於2018年9月30日</b> |                   |                      |                   |                   |                    |                     |                    |
| <b>非衍生金融負債</b>     |                   |                      |                   |                   |                    |                     |                    |
| 已收到現金按金            | -                 | -                    | 4,043,746         | -                 | -                  | 4,043,746           | 4,043,746          |
| 貿易及其他應付款項          | -                 | -                    | 282,208           | -                 | -                  | 282,208             | 282,208            |
| 應付最終控股公司           | -                 | 6,009,976            | -                 | -                 | -                  | 6,009,976           | 6,009,976          |
| 應付同系附屬公司           | -                 | 249,254              | -                 | -                 | -                  | 249,254             | 249,254            |
| 有抵押銀行借貸            | 3.13              | 3,290,238            | 9,870,714         | 52,643,808        | 128,348,356        | 194,153,116         | 155,321,829        |
|                    |                   | <u>9,549,468</u>     | <u>14,196,668</u> | <u>52,643,808</u> | <u>128,348,356</u> | <u>204,738,300</u>  | <u>165,907,013</u> |

## 公平值

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

永義待售公司的董事認為以攤銷成本記錄於財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相近。

## 27. 資產抵押

於2016年，2017年2018年3月31日及2018年9月30日，永義待售公司之投資物業為393,000,000港元、406,900,000港元、447,000,000港元及460,000,000港元已抵押予銀行作為其授予永義待售公司銀行額度之抵押。此外，上述投資物業之租金亦抵押予銀行。

## 28. 經營租約安排

## 永義待售公司作為出租人

於報告期末，永義待售公司與租戶訂立以下未來最低租約付款：

|                     | 2016年<br>港元       | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元       | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|---------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| 一年內                 | 12,107,391        | 10,085,990            | 9,471,014         | 8,823,904             |
| 第二至第五年內<br>(包括首尾兩年) | 5,019,959         | 4,816,038             | 1,636,360         | 2,906,417             |
|                     | <u>17,127,350</u> | <u>14,902,028</u>     | <u>11,107,374</u> | <u>11,730,321</u>     |

根據永義待售公司訂立之租約，租約付款為固定及並無訂立或然租金付款安排。於2016年，2017年2018年3月31日及2018年9月30日，持有物業之租約為期一至三年。

## 永義待售公司作為承租人

於報告期末，永義待售公司據不可撤銷經營租約之未來最低租約付款承擔期限如下：

|     | 2016年<br>港元 | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元    | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|-----|-------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| 一年內 | —           | —                     | 445,742        | 163,742               |
|     | <u>—</u>    | <u>—</u>              | <u>445,742</u> | <u>163,742</u>        |

經營租約付款指永義待售公司就其若干職工住所之應付租金。於2016年，2017年2018年3月31日及2018年9月30日，租約協商為期無、無、兩年及兩年。根據永義待售公司訂立之租約，租約付款額為固定及並無訂立或然租金付款安排。

## 29. 資本承擔

|                        | 2016年<br>港元 | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| 有關投資物業已訂約<br>但未撥備之資本支出 | —           | —                     | 844,204     | 1,099,704             |

## 30. 期後財務報表

於2018年9月30日後，永義待售公司並無編製經審核財務報表。

以下為德勤•關黃陳方會計師行就高山待售公司而發出之申報會計師報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

# 德勤

## TOTAL EXPECT LIMITED 之歷史財務資料之會計師報告

致高山企業有限公司及永義國際集團有限公司之董事

### 引言

以下載列吾等有關 Total Expect Limited (「高山待售公司」) 及之歷史財務資料報告，列載於第 VI-4 至第 VI-26 頁，當中包括於 2016 年 3 月 31 日、2017 年 3 月 31 日、2018 年 3 月 31 日及 2018 年 9 月 30 日之財務狀況表，以及截至 2016 年 3 月 31 日、2017 年 3 月 31 日、2018 年 3 月 31 日止三個年度及 2018 年 9 月 30 日止 6 個月(「相關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其重要會計政策，連同其附註(「歷史財務資料」)之報告。列載於第 VI-4 至第 VI-26 頁之歷史財務組成了此完整報告，以供載入高山企業有限公司(「高山」)及永義國際集團有限公司(「永義」)於 2019 年 2 月 12 日共同刊發(「通函」)有關高山建議收購永義待售公司所有之發行股票之通函。

### 董事對歷史財務資料責任

高山待售公司的董事對歷史財務資料的編製負責，根據歷史財務信息附註 2 所載的編製及呈列基準以及高山待售公司的董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編製不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報的歷史財務資料。

永義及高山的董事對通函的編製負責，當中包括高山待售公司的歷史財務資料及相關資料是根據永義及高山重大一致性的會計政策編製。

### 申報會計師之責任

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

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

吾等相信，吾等所獲得的證據是充分和適當的，為吾等的意見提供了基礎。

### 意見

吾等認為，就申報會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準真實而公平地反映就高山待售公司於2016年3月31日、2017年3月31日、2018年3月31日及2018年9月30日的財務狀況以及相關期間的財務表現及現金流量。

### 審閱滙報期末段比較財務資料

吾等已審閱高山待售公司的滙報期末段比較財務資料，其中包括截至2017年9月30日止6個月的綜合損益及其他全面收益、權益及現金流量變動及其他解釋性資料（「滙報期末段比較財務資料」）。高山待售公司的董事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及呈列滙報期末段比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對滙報期末段比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒布

的香港審閱工作準則第2410號(由實體的獨立核數師審閱中期財務資料審閱)進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員進行查詢，以及應用分析和其他審查程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，因此無法保證我們能夠了解審閱中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會表達審計意見。根據吾等的審閱，吾等並沒有注意到任何事項導致吾等認為，就會計師報告而言，滙報期末段比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

報告事項基於「聯交所主板證券上市規則」及「公司(清盤及雜項條文)」條例

#### 調整

在編製歷史財務資料時，並無就第VI-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

#### 股息

根據歷史財務資料附註10，指出高山待售公司並無於相關期間派發任何股息。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年2月12日

## 高山待售公司之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

如下文之歷史財務資料構成此會計師報告整體之所需部份。

此報告內之歷史財務資料乃按早前已於相關期間刊發高山待售公司之財務報告編製。早前刊發之財務報告已根據香港會計師公會發行的香港審計準則進行審計及根據香港會計師公會刊發的香港財務報告準則編製。

歷史財務資料已按港元列值（「港元」）。

## 損益及其他全面收益表

|                     | 附註 | 截至3月31日止年度                |                           |                           | 截至9月30日止六個月             |                         |
|---------------------|----|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                     |    | 2016年<br>港元               | 2017年<br>港元               | 2018年<br>港元               | 2017年<br>港元<br>(未經審核)   | 2018年<br>港元             |
| 其他收入                |    | -                         | -                         | -                         | -                       | 15,381                  |
| 經銷成本                |    | -                         | -                         | -                         | -                       | (76,219)                |
| 行政開支                |    | (342,363)                 | (3,099,564)               | (1,298,340)               | (932,002)               | (384,172)               |
| 融資成本                | 6  | <u>(2,887,733)</u>        | <u>(45,000)</u>           | <u>-</u>                  | <u>-</u>                | <u>-</u>                |
| 除稅前虧損               |    | (3,230,096)               | (3,144,564)               | (1,298,340)               | (932,002)               | (445,010)               |
| 稅項                  | 7  | <u>-</u>                  | <u>(310,720)</u>          | <u>1</u>                  | <u>1</u>                | <u>-</u>                |
| 本年度／期間虧損及<br>全面虧損總額 | 8  | <u><u>(3,230,096)</u></u> | <u><u>(3,455,284)</u></u> | <u><u>(1,298,339)</u></u> | <u><u>(932,001)</u></u> | <u><u>(445,010)</u></u> |

## 財務狀況表

|            | 附註 | 2016年<br>港元        | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元        | 於9月30日<br>2018年<br>港元 |
|------------|----|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 非流動資產      |    |                    |                       |                    |                       |
| 物業、廠房及設備   | 11 | —                  | —                     | 814,045            | 749,051               |
| 流動資產       |    |                    |                       |                    |                       |
| 持作出售發展物業   | 12 | 453,197,728        | 528,464,379           | 713,792,577        | 938,846,881           |
| 其他應收款項     |    | —                  | 253,100               | 254,617            | 320,324               |
| 銀行結餘及現金    |    | 168,748            | 80,044                | 39,093             | 49,610                |
|            |    | <u>453,366,476</u> | <u>528,797,523</u>    | <u>714,086,287</u> | <u>939,216,815</u>    |
| 流動負債       |    |                    |                       |                    |                       |
| 貿易及其他應付款項  | 13 | 4,162,460          | 19,847,545            | 23,745,328         | 196,388,805           |
| 應付最終控股公司   | 14 | 452,285,208        | —                     | —                  | —                     |
| 應付同系附屬公司   | 15 | 13,234             | 2,753,390             | —                  | —                     |
| 應付稅項       |    | —                  | 310,720               | —                  | —                     |
|            |    | <u>456,460,902</u> | <u>22,911,655</u>     | <u>23,745,328</u>  | <u>196,388,805</u>    |
| 流動資產(負債)淨值 |    | <u>(3,094,426)</u> | <u>505,885,868</u>    | <u>690,340,959</u> | <u>742,828,010</u>    |
| 資產總額減流動負債  |    | <u>(3,094,426)</u> | <u>505,885,868</u>    | <u>691,155,004</u> | <u>743,577,061</u>    |
| 非流動負債      |    |                    |                       |                    |                       |
| 應付最終控股公司   | 14 | —                  | 224,447,630           | 362,618,429        | 368,262,038           |
| 有抵押銀行借貸    | 16 | —                  | 269,640,000           | 301,597,649        | 348,738,967           |
|            |    | —                  | <u>494,087,630</u>    | <u>664,216,078</u> | <u>717,001,005</u>    |
| 資產(負債)淨值   |    | <u>(3,094,426)</u> | <u>11,798,238</u>     | <u>26,938,926</u>  | <u>26,576,056</u>     |
| 資本及儲備      |    |                    |                       |                    |                       |
| 股本         | 17 | 8                  | 8                     | 8                  | 8                     |
| 股本儲備       |    | —                  | 18,347,948            | 34,786,975         | 34,869,115            |
| 累計虧損       |    | (3,094,434)        | (6,549,718)           | (7,848,057)        | (8,293,067)           |
| 權益總額       |    | <u>(3,094,426)</u> | <u>11,798,238</u>     | <u>26,938,926</u>  | <u>26,576,056</u>     |

## 權益變動表

|                | 股本<br>港元 | 股本儲備<br>港元        | 累計溢利／<br>(虧損)<br>港元 | 總額<br>港元          |
|----------------|----------|-------------------|---------------------|-------------------|
| 於2015年4月1日     | 8        | –                 | 135,662             | 135,670           |
| 本年度之全面虧損總額     | –        | –                 | (3,230,096)         | (3,230,096)       |
| 於2016年3月31日    | 8        | –                 | (3,094,434)         | (3,094,426)       |
| 本期間之全面虧損總額     | –        | –                 | (3,455,284)         | (3,455,284)       |
| 應付最終控股公司之公平值調整 | –        | 18,347,948        | –                   | 18,347,948        |
| 於2017年3月31日    | 8        | 18,347,948        | (6,549,718)         | 11,798,238        |
| 本期間之全面虧損總額     | –        | –                 | (1,298,339)         | (1,298,339)       |
| 應付最終控股公司之公平值調整 | –        | 16,439,027        | –                   | 16,439,027        |
| 於2018年3月31日    | 8        | 34,786,975        | (7,848,057)         | 26,938,926        |
| 本期間之全面虧損總額     | –        | –                 | (445,010)           | (445,010)         |
| 應付最終控股公司之公平值調整 | –        | 82,140            | –                   | 82,140            |
| 於2018年9月30日    | <u>8</u> | <u>34,869,115</u> | <u>(8,293,067)</u>  | <u>26,576,056</u> |
| (未經審計)         |          |                   |                     |                   |
| 於2017年4月1日     | 8        | 18,347,948        | (6,549,718)         | 11,798,238        |
| 本期間之全面虧損總額     | –        | –                 | (932,001)           | (932,001)         |
| 應付最終控股公司之公平值調整 | –        | 4,550,458         | –                   | 4,550,458         |
| 於2017年9月30日    | <u>8</u> | <u>22,898,406</u> | <u>(7,481,719)</u>  | <u>15,416,695</u> |

股本儲備代表高山待售公司因公平值與最終控股公司墊款之差異所造成之應付最終控股公司之公平值調整。

## 現金流量表

|                           | 截至3月31日止年度    |               |               | 截至9月30日止六個月           |               |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                           | 2016年<br>港元   | 2017年<br>港元   | 2018年<br>港元   | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元   |
| 經營業務                      |               |               |               |                       |               |
| 稅前虧損                      | (3,230,096)   | (3,144,564)   | (1,298,340)   | (932,002)             | (445,010)     |
| 經調整：                      |               |               |               |                       |               |
| 利息開支                      | 2,887,733     | 45,000        | —             | —                     | —             |
| 折舊                        | —             | —             | 143,655       | 47,885                | 96,292        |
| 未計營運資金變動前之<br>經營現金流量      | (342,363)     | (3,099,564)   | (1,154,685)   | (884,117)             | (348,718)     |
| 持作出售發展物業增加                | (203,483,910) | (71,920,968)  | (168,591,536) | (90,949,009)          | (212,145,263) |
| 其他應收款項減少(增加)              | 7,122,500     | (253,100)     | (1,517)       | (10,757)              | (65,707)      |
| 貿易及其他應付款項增加               | 3,800,616     | 15,685,085    | 3,897,783     | 32,787,259            | 172,643,477   |
| 用於營運之現金                   | (192,903,157) | (59,588,547)  | (165,849,955) | (59,056,624)          | (39,916,211)  |
| 已付香港所得稅                   | —             | —             | (310,719)     | (310,719)             | —             |
| 用於經營業務之現金額                | (192,903,157) | (59,588,547)  | (166,160,674) | (59,367,343)          | (39,916,211)  |
| 用於經營業務之現金額<br>購入物業、廠房及設備  | —             | —             | (957,700)     | (957,700)             | (31,298)      |
| 融資活動                      |               |               |               |                       |               |
| 最終控股公司之墊款                 | 341,796,650   | 58,751,399    | 177,591,601   | 66,560,600            | 44,400,000    |
| 還款予最終控股公司                 | (6,900,000)   | (269,640,000) | (31,700,000)  | (31,700,000)          | (45,900,000)  |
| 同系附屬公司之墊款                 | 13,234        | 2,753,390     | —             | —                     | —             |
| 還款予同系附屬公司                 | —             | (13,234)      | (2,753,390)   | (2,753,390)           | —             |
| 償還銀行借貸                    | (139,000,000) | —             | —             | —                     | —             |
| 已付利息                      | (2,887,733)   | (1,946,712)   | (8,138,454)   | (3,900,522)           | (5,683,292)   |
| 籌集銀行借貸                    | —             | 269,595,000   | 32,077,666    | 32,077,666            | 47,141,318    |
| 來自融資活動之現金淨額               | 193,022,151   | 59,499,843    | 167,077,423   | 60,284,354            | 39,958,026    |
| 現金及等同現金之增加(減少)<br>淨額      | 118,994       | (88,704)      | (40,951)      | (40,689)              | 10,517        |
| 年/期初之現金及等同現金              | 49,754        | 168,748       | 80,044        | 80,044                | 39,093        |
| 年/期終之現金及等同現金，<br>指銀行結餘及現金 | 168,748       | 80,044        | 39,093        | 39,355                | 49,610        |

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

高山待售公司為於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司。其直接控股公司為佳景資本控股有限公司(「高山賣方」)，該公司亦為於英屬處女群島註冊成立的公司。其最終控股公司為高山，高山為於百慕達註冊成立的獲豁免公司及其股份於香港聯交所上市。高山待售公司註冊辦事處地址為 OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands 及其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。

高山待售公司從事物業發展。

歷史財務資料以港元列值，與高山待售公司之功能貨幣相同。

### 2. 歷史財務資料之編製基準

歷史財務資料乃按附註 4 所載遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的會計政策編製。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製相關期間之歷史財務資料，高山待售公司於整個相關期間貫徹應用於 2018 年 4 月 1 日開始之會計期間生效之香港財務報告準則，惟高山待售公司自 2018 年 4 月 1 日起已採用香港財務報告準則第 9 號「金融工具」及香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收益」及自 2017 年 4 月 1 日起採用香港會計準則第 7 號(修訂本)「披露計劃」除外。

#### 應用香港財務報告準則及新訂及修訂本

高山待售公司就編製歷史財務資料已首次應用由香港會計師公會頒佈於 2018 年或 2017 年 4 月 1 日或之後開始之會計期間強制生效之多項香港財務報告準則新訂及修訂本。採用香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號之影響對高山待售公司不屬重大。香港會計準則第 7 號(修訂本)之相關披露載於附註 18。於整個相關期間已貫徹應用之香港財務報告準則之其他修訂對高山待售公司之會計政策產生的影響甚微及並無需要追溯調整。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，以下新訂及經修訂準則及修訂本已頒佈但尚未生效：

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第 16 號                           | 租賃 <sup>1</sup>                       |
| 香港財務報告準則第 17 號                           | 保險合約 <sup>3</sup>                     |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 23 號                 | 所得稅處理之不確定因素 <sup>1</sup>              |
| 香港財務報告準則第 3 號(修訂本)                       | 業務之定義 <sup>4</sup>                    |
| 香港財務報告準則第 9 號(修訂本)                       | 具有負補償之預付特性 <sup>1</sup>               |
| 香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則「香港會計準則」第 28 號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第 1 號及第 8 號(修訂本)                   | 重大之定義 <sup>5</sup>                    |

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 計劃修訂、縮減或清償 <sup>1</sup>       |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>  |
| 香港會計準則(修訂本)     | 2015-2017週期之年度改善 <sup>1</sup> |

- <sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於待確定日期或之後開始的年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>4</sup> 於收購日為2020年1月1日或之後開始的企業合併及資產收購的年度期間生效。
- <sup>5</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

高山待售公司的董事預期應用其他所有新訂及經修訂香港財務報告準則對將來財務資料並無重大影響。

#### 4. 主要會計政策

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。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(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

如下文之會計政策所載，歷史財務資料乃按歷史成本法編製。

歷史成本一般以換取貨品及服務之公平值代價為根據。

公平值指於計量日市場參與者之間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技術估計。在估算一項資產或負債的公平值時，高山待售公司考量資產或負債特點，倘於計量日期市場參與者在釐定價格時將該資產或負債特點納入考量。該等歷史財務資料內計量及／或披露的公平值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號(「股份為基礎支付」)範圍內之以股份為基礎支付之交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易除外，及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。

主要會計政策載列如下：

##### 借貸成本

因收購、建築或製造合資格資產等需要一段時間才可投入使用或出售之資產而直接產生之借貸成本。

從特定借貸所得款項(將作為合資格資產開支)之短暫投資賺取之投資收入，於符合資本化之借貸成本內扣減。

所有其他借貸成本在產生期間於損益中確認。

##### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃根據本期應課稅溢利。應課稅溢利與損益及其他全面收益表內所呈報之「除稅前溢利」不同，因有在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支及無須課稅或不獲扣稅之項目。高山待售公司之流動稅項採用於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項確認為就歷史財務資料內資產及負債之賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額。遞延稅項負債一般會確認所有應課稅臨時差額。遞延稅項資產一般會確認所有可扣減臨時差額而僅以可能出現之可動用臨時差額扣稅的應課稅溢利為限。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因而初始確認其他資產及負債所引致之臨時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利的，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作出檢討，並作出調減直至不再可能有足夠應課稅溢利以恢復全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃以清還負債或變現資產時之當期估計適用稅率計量，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

計量遞延稅項負債及資產反映高山待售公司預計於報告期末收回或清還其資產及負債之賬面值後之稅項結果。

流動及遞延稅項於損益中確認，惟項目於其他全面收益或直接於權益中確認者除外，若如是，流動及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

#### 物業、廠房及設備

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

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

一項物業、廠房及設備於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或棄用一項物業、廠房及設備時所產生之任何收益或虧損乃以出售所得款項與該資產之賬面值之差額計算及於損益中確認。

#### 持作出售發展物業

持作出售發展物業列作流動資產並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

有關發展物業之成本，包括購入發展物業之成本，發展成本及符合資本化之借貸成本，予以資本化及包括在持作發展物業，直至其完成為止。

## 金融工具

於高山待售公司實體成為工具合約條文之訂約方時確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。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始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或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

### **金融資產之分類及期後計算(截至2016年3月31日, 2017年3月31日及2018年3月31日止三個年度)**

高山待售公司之金融資產分為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的, 並於初始確認時釐定。所有常規買賣之金融資產以交易日期基準確認及取消確認。常規買賣乃指按市場規則或慣例所訂立之時間內進行需要交付資產之金融資產買賣。

### **實際利率法**

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率是可準確透過債務工具的預計可用年期或(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的所有費用、交易成本及其他溢價或折價)折算至初始確認時之賬面淨值的利率。

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而沒有於活躍市場報價。於初始確認後, 貸款及應收款項(包括其他應收款項及銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何減值計量。

### **金融資產之分類及期後計算(截至2018年9月30日止6個月)**

符合以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產:

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之業務模式下持有之金融資產; 及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

其他所有金融資產期後以公平值計量。

高山待售公司之金融資產(包括其他應收款項及銀行結餘及現金)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

**金融資產減值(截至2016年3月31日, 2017年3月31日及2018年3月31日止三個年度)**

金融資產於每個報告期末評估減值跡象。金融資產於初始確認後, 如出現一項或多項事件顯示金融資產出現減值之客觀證據, 代表金融資產之估計未來現金流量已受到影響, 金融資產需考慮減值。

減值之客觀證據可包括:

- 發行人或交易方出現重大財政困難; 或
- 違約, 如不履行或拖欠利息或本金支付; 或
- 借款人可能進行破產或財務重組。

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折算之估計未來現金流量現值之差額確認。

所有金融資產之賬面值直接以減值虧損減少。

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的事件, 則過往確認的減值虧損於損益中撥回, 惟有關資產於撥回減值當日的賬面值不得超逾沒有確認減值下之攤銷成本。

**預期信貸虧損模式下的減值(截至2018年9月30日止6個月)**

高山待售公司根據香港財務報告準則第9號項下減值的金融資產確認預期信貸虧損的虧損撥備(包括其他應收款項及銀行結餘)。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新, 以反映自初步確認以來的信貸風險變動。

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計可使用年期內發生所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。相反, 12個月的預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期可能於報告日期後12個月內發生違約事件而導致部分整個週期的預期信貸虧損。評估乃根據高山待售公司的過往信貸虧損經驗進行, 並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及就目前報告日期的狀況以及未來狀況預測的評估進行調整。

高山待售公司按12個月預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備, 除非當自初始確認以來信貸風險顯著上升, 則高山待售公司確認整個週期的預期信貸虧損。評估整個週期的預期信貸虧損是否應確認乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

**金融負債及股本工具**

高山企業發行之債項及股本工具按所訂立之合約安排本質及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本工具。

#### 股本工具

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

#### 金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項,應付最終控股公司,應付同系附屬公司及有抵押銀行借貸)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息開支的方法。實際利率是可準確透過金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間內對估計未來現金付款(包括所有已付或已收而構成實際利率整體部分之費用及點子、交易成本及其他溢價或折價)折算至負債於初始確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 取消確認

高山待售公司取消確認金融資產只有當資產收取現金流量之合約權利到期,或當轉讓金融資產及資產擁有權之絕大部分風險及回報予其他實體。於取消確認金融資產之全部時,資產之賬面值與已收及應收代價總額之差額以及已於其他全面收益中確認及於權益累計之累計收益或虧損於損益中確認。

高山待售公司取消確認金融負債當,及只有當,高山待售公司之特定責任獲解除、取消或已到期。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

#### 非金融資產減值

於報告期末,高山待售公司審閱其資產之賬面值,以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在,將估計有關資產之可收回金額以釐定其減值虧損(如有)。

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

倘一項資產之估計可收回金額低於其賬面值,則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中即確認。

倘減值虧損其後撥回，該項資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若該資產於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即於損益中確認。

#### 退休福利計劃

按照香港強制性公積金計劃之付款於僱員已提供服務而享有供款時列支。

#### 短期僱員福利

短期僱員福利以預期支付的未折現福利金額及於僱員提供服務時確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非其他香港財務報告準則另有要求或准予福利納入資產成本。

給予僱員的福利(如工資及薪酬)扣除任何已支付金額後確認為負債。

### 5. 不確定估計之主要來源

在應用附註4所述之高山待售公司會計政策時，高山待售公司的董事須就無法來自其他來源而清楚得悉資產及負債賬面值的，作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素。實際結果可能有異於此等估計。

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

以下為有關未來之主要假設，以及於報告期末之其他不確定估計之主要來源，該等估計存在可能導致有關資產之賬面值於下12個月出現重大調整之重大風險。

#### 釐定持作出售發展物業之可變現淨額

高山待售公司的管理層定期審閱高山待售公司之持作出售發展物業之可收回能力，其位於香港於2016年3月31日之金額為453,197,728港元，2017年3月31日之金額為528,464,379港元，2018年3月31日之金額為713,792,577港元及2018年9月30日之金額為938,846,881港元乃參考現時市場環境中之事件或情況之改變是否顯示資產之賬面值可能超過其可變現淨額。當可變現淨額低於成本時於損益確認按估計不可收回金額之適當減值。釐定估計可變現淨額乃根據最佳可獲得的資料及參考已作出之估值，扣減至完成發展之預計成本。實際可變現金額可能跟估計不同，導致可能需要減少或增加持作出售發展物業之可變現淨額及額外撇銷或撥回之前確認之撇銷。

## 6. 融資成本

|                       | 截至3月31日止年度       |                  |                   | 截至9月30日止六個月           |                   |
|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|                       | 2016年<br>港元      | 2017年<br>港元      | 2018年<br>港元       | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元       |
| 銀行借貸利息                | 2,887,733        | 1,991,712        | 8,018,437         | 3,639,099             | 5,683,292         |
| 應付最終控股公司估算利息          | —                | 1,398,971        | 8,718,225         | 3,385,301             | 7,225,749         |
|                       | <u>2,887,733</u> | <u>3,390,683</u> | <u>16,736,662</u> | <u>7,024,400</u>      | <u>12,909,041</u> |
| 減：於合資格資產之成本<br>資本化之金額 | —                | (3,345,683)      | (16,736,662)      | (7,024,400)           | (12,909,041)      |
|                       | <u>2,887,733</u> | <u>45,000</u>    | <u>—</u>          | <u>—</u>              | <u>—</u>          |

截至2016年3月31日，2017年3月31日，2018年3月31日止三個年度及2018年9月30日止六個月期間內就整體借貸額資本化借貸成本及採用資本化年利率為無，2.45%，4.54%及4.93%計算作為合資格資產之開支。

## 7. 稅項

|                       | 截至3月31日止年度  |                |             | 截至9月30日止六個月           |             |
|-----------------------|-------------|----------------|-------------|-----------------------|-------------|
|                       | 2016年<br>港元 | 2017年<br>港元    | 2018年<br>港元 | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元 |
| 稅項開支(計入)包括：           |             |                |             |                       |             |
| 香港利得稅                 |             |                |             |                       |             |
| — 本年/期                | —           | —              | —           | —                     | —           |
| — 過往年度/期間不足<br>(超額)撥備 | —           | 310,720        | (1)         | (1)                   | —           |
|                       | <u>—</u>    | <u>310,720</u> | <u>(1)</u>  | <u>(1)</u>            | <u>—</u>    |

於2018年3月21日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於2018年3月28日經簽署生效，並於翌日在憲報刊登。利得稅兩級制應用於2018年4月1日或之後開始之應課稅年度。高山待售公司之董事認為高山待售公司不會被最終控股公司提名使用利得稅兩級制稅率。

因於相關期間高山待售公司並無應課稅溢利，故不計提香港利得稅撥備於歷史財務資料內。

相關期間稅項開支與損益及其他全面收益表業績之對賬如下：

|                | 截至3月31日止年度         |                    |                    | 截至9月30日止六個月           |                  |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------|
|                | 2016年<br>港元        | 2017年<br>港元        | 2018年<br>港元        | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元      |
| 除稅前虧損          | <u>(3,230,096)</u> | <u>(3,144,564)</u> | <u>(1,298,340)</u> | <u>(932,002)</u>      | <u>(445,010)</u> |
| 按適用稅率16.5%計算之  |                    |                    |                    |                       |                  |
| 稅項計入           | (532,966)          | (518,853)          | (214,226)          | (153,780)             | (73,427)         |
| 未確認稅項虧損之稅項影響   | 532,966            | 518,853            | 304,298            | 250,173               | 67,480           |
| 過往年度／期間不足      |                    |                    |                    |                       |                  |
| (超額)撥備         | -                  | 310,720            | (1)                | (1)                   | -                |
| 其他             | -                  | -                  | (90,072)           | (96,393)              | 5,947            |
| 本年度／期間稅項開支(計入) | <u>-</u>           | <u>310,720</u>     | <u>(1)</u>         | <u>(1)</u>            | <u>-</u>         |

於2016年3月31日，2017年3月31日，2018年3月31日及2018年9月30日，高山待售公司有未動用稅項虧損5,099,000港元，8,243,000港元，10,088,000港元及10,497,000港元)以用作抵銷未來溢利。香港稅項虧損可無限期結轉。由於未能預計未來溢利收入，就未確認稅項虧損沒有確認其遞延稅項資產。

#### 8. 本年度／期間虧損

|              | 截至3月31日止年度  |             |             | 截至9月30日止六個月           |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|
|              | 2016年<br>港元 | 2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元 |
| 本年度／期間虧損已扣除： |             |             |             |                       |             |
| 董事酬金         | -           | -           | -           | -                     | -           |
| 退休福利計劃       | -           | 54,891      | -           | -                     | -           |
| 其他職工成本       | -           | 1,712,738   | -           | -                     | -           |
| 總職工成本(附註)    | -           | 1,767,629   | -           | -                     | -           |
| 核數師酬金        | 70,000      | 61,000      | 102,000     | 61,500                | 46,500      |
| 折舊           | -           | -           | 143,655     | 47,885                | 96,262      |

附註：高山待售公司為高山的簡接附屬公司，並沒有員工及職工。以上披露的職工成本(包括董事酬金)代表由高山分配至高山待售公司之金額及於高山待售公司之損益內確認。因此，高山待售公司之董事酬金，按名字，及按五位最高薪酬的分析對於編製高山待售公司歷史財務資料被視為沒有意義。

## 9. 每股虧損

高山待售公司之董事認為呈列每股虧損對於編製高山待售公司歷史財務資料被視為沒有意義。

## 10. 股息

高山待售公司並無於相關期間內派付或宣派任何股息。

## 11. 物業，廠房及設備

|                             | 傢俬，裝置<br>及設備<br>港元 | 汽車<br>港元 | 總額<br>港元 |
|-----------------------------|--------------------|----------|----------|
| 成本                          |                    |          |          |
| 於2018年3月31日收購及於2018年3月31日結餘 | –                  | 957,700  | 957,700  |
| 添置                          | 31,298             | –        | 31,298   |
| 於2018年9月30日                 | 31,298             | 957,700  | 988,998  |
| 折舊                          |                    |          |          |
| 於2018年3月31日撥備及於2018年3月31日結餘 | –                  | 143,655  | 143,655  |
| 本期間撥備                       | 522                | 95,770   | 96,292   |
| 於2018年9月30日                 | 522                | 239,425  | 239,947  |
| 賬面值                         |                    |          |          |
| 於2018年3月31日                 | –                  | 814,045  | 814,045  |
| 於2018年9月30日                 | 30,776             | 718,275  | 749,051  |

上述各項物業、廠房及設備，均以直線法根據以下之可使用年期計算折舊：

裝修、傢俬、裝置及設備 5年

汽車 5年

## 12. 持作出售發展物業

高山待售公司之持作出售發展物業乃位於香港。

2016年3月31日及2017年3月31日，持作出售發展物業預期於報告期末後超過12個月完成。

2018年3月31日及2018年9月30日，報告期末後十二個月內完成。

於2016年3月31日，2017年3月31日，2018年3月31日及2018年9月30日，高山待售公司就持作出售發展物業進行可變現淨值評估乃參考與高山待售公司沒有關連之獨立合資格專業物業估值師之估值。該等估值乃根據餘值法得出。於2016年3月31日，2017年3月31日，2018年3月31日及2018年9月30日，沒有需要作出進一步減值。

## 13. 貿易及其他應付款項

|                          | 2016年<br>港元      | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元       | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|--------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| 貿易應付款項，賬齡為30日<br>(附註(a)) | 3,314,495        | 7,212,583             | 3,769,587         | 183,688,516           |
| 應付保修金(附註(b))             | 787,965          | 5,267,539             | 12,445,733        | 12,445,733            |
| 應計費用                     | 60,000           | 7,367,423             | 7,530,008         | 254,556               |
|                          | <u>4,162,460</u> | <u>19,847,545</u>     | <u>23,745,328</u> | <u>196,388,805</u>    |

附註：

- (a) 貿易應付款項於報告期末之賬齡分析乃根據發票日期釐定。購貨之平均賒賬期為30日。
- (b) 應付保修金乃就建築工程扣起分包商之款項，將於工程完結時十二個月內發放。

## 14. 應付最終控股公司款項

|           | 2016年<br>港元        | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元        | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|-----------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 於財務報表呈列為： |                    |                       |                    |                       |
| 流動負債      | 452,285,208        | —                     | —                  | —                     |
| 非流動負債     | —                  | 224,447,630           | 362,618,429        | 368,262,038           |
|           | <u>452,285,208</u> | <u>224,447,630</u>    | <u>362,618,429</u> | <u>368,262,038</u>    |

該款項為無抵押及免息。由於銀行借貸協議由高山待售公司與銀行於截至2017年3月31日止年度內訂立，故應付最終控股公司款項被視為須於銀行借貸於2019年12月結算後償還(如協議所訂明)。

於截至2017年3月31日止年度內，墊款241,396,608港元(淨額)之公平值為223,048,660港元，乃根據按年利率2.45厘貼現估計未來現金流量之現值所釐定。現值與已收金額之差額18,347,948港元於權益中確認為應付最終控股公司款項之公平值調整。

於截至2018年3月31日止年度內，墊款145,891,601港元(淨額)之公平值為129,452,574港元，乃根據按年利率6厘貼現估計未來現金流量之現值所釐定。現值與已收金額之差額16,439,027港元於權益中確認為應付最終控股公司款項之公平值調整。

於截至2018年9月30日止六個月內，墊款1,500,000港元(淨額)之公平值為1,582,140港元，乃根據按年利率6厘貼現估計未來現金流量之現值所釐定。現值與已收金額之差額82,140港元於權益中確認為應付最終控股公司款項之公平值調整。

## 15. 應付同系附屬公司

該金額乃沒有抵押、免息及即期付款。

## 16. 有抵押銀行借貸

|                                      | 2016年<br>港元 | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元        | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 應償還款項之賬面值如下<br>(根據貸款協議內所列之<br>償還日期)： |             |                       |                    |                       |
| — 多於一年但不超過兩年<br>期間內                  | —           | —                     | 301,597,649        | 348,738,967           |
| — 多於兩年但不超過五年<br>期間內                  | —           | 269,640,000           | —                  | —                     |
|                                      | <u>—</u>    | <u>269,640,000</u>    | <u>—</u>           | <u>—</u>              |
| 於非流動負債項下之一年後<br>到期之金額                | <u>—</u>    | <u>269,640,000</u>    | <u>301,597,649</u> | <u>348,738,967</u>    |

於2016年3月31日，2017年3月31日，2018年3月31日及2018年9月30日，高山待售公司之有抵押銀行借貸息率介乎香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2%，其實際年利率為2.45%，2.79%及3.81%。貸款被以下項目抵押：

- 高山待售公司之持作出售發展物業(見附註19)及其他所有資產之浮動抵押
- 上述持作出售發展物業日後之銷售所得款項及租金
- 所有高山待售公司已發行之股份
- 高山所簽立為515,000,000港元的公司擔保

## 17. 股本

|                |  |
|----------------|--|
|                | 於2015年4月1日，<br>2016年3月31日，<br>2017年3月31日，<br>2018年3月31日及<br>2018年9月30日 |
| 法定：            |  |
| 50,000股每股面值1美元 | <u>50,000美元</u>  |
| 已發行及繳足：        |  |
| 1股每股面值1美元      | <u>1美元</u>   |
| 於歷史財務資料        | <u>8港元</u>   |

## 18. 來自融資活動之負債之調節表

下表詳列高山待售公司來自融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。來自融資活動之負債乃有關現金流量等，或未來現金流量將會分類為高山待售公司之現金流量表之來自融資活動之現金流量。

|                | 有抵押貸款<br>港元        | 應付最終<br>控股公司<br>港元 | 應付同系<br>附屬公司<br>港元 | 總額<br>港元           |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 於2017年4月1日     | 269,640,000        | 224,447,630        | 2,753,390          | 496,841,020        |
| 銀行借貸           | 32,077,666         | –                  | –                  | 32,077,666         |
| 已付利息           | (8,138,454)        | –                  | –                  | (8,138,454)        |
| 已收淨墊支          | –                  | 145,891,601        | –                  | 145,891,601        |
| 償還淨款項          | –                  | –                  | (2,753,390)        | (2,753,390)        |
|                | 293,579,212        | 370,339,231        | –                  | 663,918,443        |
| 非現金改變：         |                    |                    |                    |                    |
| – 利息費用         | 8,018,437          | 8,718,225          | –                  | 16,736,662         |
| – 公平值調整 (附註14) | –                  | (16,439,027)       | –                  | (16,439,027)       |
| 於2018年3月31日    | 301,597,649        | 362,618,429        | –                  | 664,216,078        |
| 銀行借貸           | 47,141,318         | –                  | –                  | 47,141,318         |
| 已付利息           | (5,683,292)        | –                  | –                  | (5,683,292)        |
| 償還淨款項          | –                  | (1,500,000)        | –                  | (1,500,000)        |
|                | 343,055,675        | 361,118,429        | –                  | 704,174,104        |
| 非現金改變：         |                    |                    |                    |                    |
| – 利息費用         | 5,683,292          | 7,225,749          | –                  | 12,909,041         |
| – 公平值調整 (附註14) | –                  | (82,140)           | –                  | (82,140)           |
| 於2018年9月30日    | <u>348,738,967</u> | <u>368,262,038</u> | <u>–</u>           | <u>717,001,005</u> |
| (未經審核)         |                    |                    |                    |                    |
| 於2017年4月1日     | 269,640,000        | 224,447,630        | 2,753,390          | 496,841,020        |
| 銀行借貸           | 32,077,666         | –                  | –                  | 32,077,666         |
| 已付利息           | (3,900,522)        | –                  | –                  | (3,900,522)        |
| 已收淨墊支          | –                  | 34,860,600         | –                  | 34,860,600         |
| 償還淨款項          | –                  | –                  | (2,753,390)        | (2,753,390)        |
|                | 297,817,144        | 259,308,230        | –                  | 557,125,374        |
| 非現金改變：         |                    |                    |                    |                    |
| – 利息費用         | 3,639,099          | 3,385,301          | –                  | 7,024,400          |
| – 公平值調整        | –                  | (4,550,458)        | –                  | (4,550,458)        |
| 於2017年9月30日    | <u>301,456,243</u> | <u>258,143,073</u> | <u>–</u>           | <u>559,599,316</u> |

## 19. 資產抵押

於每個報告期末，高山待售公司已抵押下列資產予一間銀行作為批予高山待售公司之信貸額度之抵押：

|          | 2016年<br>港元 | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|----------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| 持作出售發展物業 | —           | 528,464,379           | 713,792,577 | 938,846,881           |

此外，上述持作出售發展物業租金及日後銷售所得款項亦抵押予該銀行。

## 20. 關連人士交易

(a) 於相關期間，高山待售公司與一名關聯方訂立以下交易：

|                     | 截至3月31日止年度  |             |             | 截至9月30日止六個月           |             |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|
|                     | 2016年<br>港元 | 2017年<br>港元 | 2018年<br>港元 | 2017年<br>港元<br>(未經審核) | 2018年<br>港元 |
| 應付最終控股公司<br>款項之推算利息 | —           | 1,398,971   | 8,718,225   | 3,385,301             | 7,225,749   |

(b) 主要管理人員之薪酬

如附註8所載，高山待售公司之員工成本乃由高山分配予高山待售公司及於高山待售公司之損益中確認。因此，高山待售公司董事認為，就編製歷史財務資料而言有關高山待售公司董事及其他成員於相關期間之薪酬之進一步分析並無意義。

(c) 銀行融資

附註16所載銀行定期貸款融資亦以高山所簽立以銀行為受益人之公司擔保作抵押。

## 21. 資本風險管理

高山待售公司對其資本實行管理以確保其可繼續持續經營，透過使債項及股本結餘達致最佳平衡而為股東爭取最高回報。高山待售公司之整體策略於整個相關期間維持不變。

高山待售公司之資本架構包含債務淨額，當中包括分別於附註14、15及16披露之應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項及有抵押銀行借貸、現金及等同現金及高山待售公司擁有人應佔權益。

高山待售公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，高山待售公司董事考慮資本成本及資本的相關風險。根據高山待售公司董事的建議，高山待售公司將透過發行新股及籌集或償還銀行借貸及其他債務，以平衡整體資本架構。

## 22. 金融工具

### a. 金融工具之類別

|                                  | 2016年<br>港元        | 於3月31日<br>2017年<br>港元 | 2018年<br>港元        | 於2018年<br>9月30日<br>港元 |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>金融資產</b>                      |                    |                       |                    |                       |
| 貸款及應收款項<br>(包括現金及等同現金)／<br>按攤銷成本 |                    |                       |                    |                       |
| 其他應收款項                           | –                  | 250,700               | 250,700            | 308,810               |
| 銀行結餘及現金                          | 168,748            | 80,044                | 39,093             | 49,610                |
|                                  | <u>168,748</u>     | <u>330,744</u>        | <u>289,793</u>     | <u>358,420</u>        |
| <b>金融負債</b>                      |                    |                       |                    |                       |
| 攤銷成本                             |                    |                       |                    |                       |
| 貿易及其他應付款項                        | 4,102,460          | 12,480,122            | 16,215,320         | 196,134,249           |
| 應付最終控股公司款項                       | 452,285,208        | 224,447,630           | 362,618,429        | 368,262,038           |
| 應付同系附屬公司款項                       | 13,234             | 2,753,390             | –                  | –                     |
| 有抵押銀行借貸                          | –                  | 269,640,000           | 301,597,649        | 348,738,967           |
|                                  | <u>456,400,902</u> | <u>509,321,142</u>    | <u>680,431,398</u> | <u>913,135,254</u>    |

### b. 財務風險管理目標及政策

高山待售公司之主要金融工具包括其他應收款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項及有抵押銀行借貸。該等金融工具之詳情已披露於相關附註內。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。高山待售公司管理層管理及監察該等風險以確保適時及有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### 利率風險

高山待售公司面臨與浮息銀行借貸相關之現金流量利率風險(詳情見附註16)。高山待售公司管理層監察利率風險及將考慮在預期有重大利率風險的情況下採取其他適當行動。

##### 利率敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於以上所述於報告期末就非衍生工具之利率及於各報告期開始時之約定改變以及浮息工具於報告期間維持不變而釐定。上升或下降100個基點是用於向高

山待售公司主要管理人員內部匯報利率風險及代表管理層評估利率之可能合理變動。

倘利率上升或下降100個基點而所有其他因素維持不變，高山待售公司於截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度及截至2018年9月30日止六個月持作出售發展物業利息資本化之稅後虧損將分別增加／減少零港元、2,251,000港元、2,518,000港元及1,456,000港元，將資本化為持作出售發展物業（見附註6）。此乃主要由於高山待售公司面臨浮息借貸利率風險。

高山待售公司管理層認為，該敏感度分析並不能代表潛在利率風險，因期末風險不能反映報告期內風險。

#### 信貸風險

倘於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日對手方未能履行有關各類已確認金融資產之責任，則高山待售公司所承受之最高信貸風險為財務狀況表所列之該等資產之賬面值。高山待售公司並無集中信貸風險，乃由於於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日並無貿易應收款項。

銀行結餘之信貸風險甚微，乃由於該等款項存放於信貸評級良好的銀行。

#### 流動資金風險

就流動資金風險管理而言，高山待售公司監控及維持高山待售公司管理層視為足夠水平之現金及等同現金以供高山待售公司之經營所需。高山待售公司管理層亦監控借貸之動用並確保其遵守貸款條款。

於2017年及2018年3月31日及2018年9月30日，高山待售公司有未動用銀行貸款額度分別為245,000,000港元、212,922,000港元及165,924,000港元。高山待售公司於2016年3月31日並無銀行貸款融資。

高山待售公司依賴其最終控股公司作為流動資金的重要來源。

下表詳列高山待售公司之金融負債之剩餘合約到期期限。此表乃按高山待售公司可被要求付款之最早到期日之金融負債未折現現金流量列示，表內包括利息及本金現金流量。

## 流動資金風險表

|                | 加權平均<br>實際利率<br>% | 見票即付或<br>少於3個月<br>港元 | 3個月至1年<br>港元      | 1年至2年<br>港元        | 2年至5年<br>港元        | 未折現現金<br>流量總額<br>港元 | 賬面值<br>港元          |
|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 於2016年3月31日    |                   |                      |                   |                    |                    |                     |                    |
| <b>非衍生金融負債</b> |                   |                      |                   |                    |                    |                     |                    |
| 貿易及其他應付款項      | -                 | 4,102,460            | -                 | -                  | -                  | 4,102,460           | 4,102,460          |
| 應付最終控股公司       | -                 | 452,285,208          | -                 | -                  | -                  | 452,285,208         | 452,285,208        |
| 應付同系附屬公司       | -                 | 13,234               | -                 | -                  | -                  | 13,234              | 13,234             |
|                |                   | <u>456,400,902</u>   | <u>-</u>          | <u>-</u>           | <u>-</u>           | <u>456,400,902</u>  | <u>456,400,902</u> |
| 於2017年3月31日    |                   |                      |                   |                    |                    |                     |                    |
| <b>非衍生金融負債</b> |                   |                      |                   |                    |                    |                     |                    |
| 貿易及其他應付款項      | -                 | 12,480,122           | -                 | -                  | -                  | 12,480,122          | 12,480,122         |
| 應付最終控股公司       | 2.45              | -                    | -                 | -                  | 241,396,608        | 241,396,608         | 224,447,630        |
| 應付同系附屬公司       | -                 | 2,753,390            | -                 | -                  | -                  | 2,753,390           | 2,753,390          |
| 有抵押銀行借貸        | 2.45              | 1,646,432            | 4,957,390         | 6,730,471          | 274,486,980        | 287,821,273         | 269,640,000        |
|                |                   | <u>16,879,944</u>    | <u>4,957,390</u>  | <u>6,730,471</u>   | <u>515,883,588</u> | <u>544,451,393</u>  | <u>509,321,142</u> |
| 於2018年3月31日    |                   |                      |                   |                    |                    |                     |                    |
| <b>非衍生金融負債</b> |                   |                      |                   |                    |                    |                     |                    |
| 貿易及其他應付款項      | -                 | 16,215,320           | -                 | -                  | -                  | 16,215,320          | 16,215,320         |
| 應付最終控股公司       | 6.00              | -                    | -                 | 387,288,208        | -                  | 387,288,208         | 362,618,429        |
| 有抵押銀行借貸        | 2.79              | 2,147,440            | 6,442,321         | 307,804,174        | -                  | 316,393,935         | 301,597,649        |
|                |                   | <u>18,362,760</u>    | <u>6,442,321</u>  | <u>695,092,382</u> | <u>-</u>           | <u>719,897,463</u>  | <u>680,431,398</u> |
| 於2018年9月30日    |                   |                      |                   |                    |                    |                     |                    |
| <b>非衍生金融負債</b> |                   |                      |                   |                    |                    |                     |                    |
| 貿易及其他應付款項      | -                 | 196,134,249          | -                 | -                  | -                  | 196,134,249         | 196,134,249        |
| 應付最終控股公司       | 6.00              | -                    | -                 | 385,788,208        | -                  | 385,788,208         | 368,262,038        |
| 有抵押銀行借貸        | 3.81              | 3,384,956            | 10,154,868        | 350,995,603        | -                  | 364,535,427         | 348,738,967        |
|                |                   | <u>199,519,205</u>   | <u>10,154,868</u> | <u>736,783,811</u> | <u>-</u>           | <u>946,457,884</u>  | <u>913,135,254</u> |

**c. 公平值**

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

高山待售公司的董事認為，攤銷成本記錄於財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相近。

**23. 期後財務報表**

於2018年9月30日後，高山待售公司並無編製經審核財務報表。

**A. 互換後永義集團未經審核備考財務資料****緒言**

以下為作說明用途之互換後永義集團未經審核備考簡明綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」)，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設建議自高山集團收購高山待售公司及高山待售公司所欠高山集團的全部股東貸款金額以及建議向高山集團出售永義待售公司及永義待售公司所欠永義集團的全部股東貸款(統稱為「互換」)於2018年9月30日完成對未經審核備考簡明綜合財務狀況表，或於2017年4月1日完成對截至2018年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至2018年3月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表所帶來之影響，已加入有事實支持及與互換有關之備考調整，誠如下述附註所解釋。

所編製之互換後永義集團之未經審核備考財務資料僅供說明用途，由於其假設性質，不一定能真實反映(i)假設已於2018年9月30日完成互換之2018年9月30日簡明綜合財務狀況表，及(ii)假設已於2017年4月1日完成互換之截至2018年3月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表及截至2018年3月31日止年度之綜合現金流量表；或於未來任何日期。

## 未經審核備考簡明綜合財務狀況表

|                   | 永義集團             |                  |              |                |                |                  |                 |                  |                | 互換後<br>永義集團<br>備考總額<br>千港元<br>(未經審核) |
|-------------------|------------------|------------------|--------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|--------------------------------------|
|                   | 於2018年           |                  |              |                |                |                  |                 |                  |                |                                      |
|                   | 9月30日            |                  |              |                |                |                  |                 |                  |                |                                      |
|                   | 千港元<br>(未經審核)    | 千港元<br>(經審核)     | 千港元          | 千港元            | 備考調整           |                  | 千港元             | 千港元              | 千港元            | 千港元                                  |
|                   | 附註1              | 附註2              | 附註3          | 附註4            | 千港元<br>(經審核)   | 千港元              | 附註7             | 附註8              | 附註9            |                                      |
|                   |                  |                  |              |                | 附註5            | 附註6              |                 |                  |                |                                      |
| <b>非流動資產</b>      |                  |                  |              |                |                |                  |                 |                  |                |                                      |
| 物業、廠房及設備          | 85,696           | (146)            | -            | -              | 749            | -                | -               | -                | -              | 86,299                               |
| 投資物業              | 1,821,200        | (460,000)        | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 1,361,200                            |
| 聯營公司權益            | 646,366          | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 646,366                              |
| 按公平值計入損益之金融資產     | 40,270           | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 40,270                               |
| 應收貸款              | 41,640           | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 41,640                               |
| 無形資產              | 500              | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 500                                  |
| 按金                | 2,430            | (2,225)          | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 205                                  |
|                   | <u>2,638,102</u> | <u>(462,371)</u> | <u>-</u>     | <u>-</u>       | <u>749</u>     | <u>-</u>         | <u>-</u>        | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>2,176,480</u>                     |
| <b>流動資產</b>       |                  |                  |              |                |                |                  |                 |                  |                |                                      |
| 持作出售發展物業          | 866,494          | -                | -            | -              | 938,847        | -                | 291,423         | -                | -              | 2,096,764                            |
| 持作出售物業            | 564,929          | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 564,929                              |
| 按公平值計入損益之金融資產     | 148,654          | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 148,654                              |
| 貿易及其他應收款項         | 189,137          | (2,187)          | -            | -              | 320            | -                | -               | -                | -              | 187,270                              |
| 可收回稅項             | 321              | (227)            | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 94                                   |
| 應收同系附屬公司          | -                | (6,090)          | 6,090        | -              | -              | -                | -               | -                | -              | -                                    |
| 應收高山集團之代價         | -                | -                | -            | 314,678        | -              | -                | -               | (314,678)        | -              | -                                    |
| 應收貸款              | 169,970          | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 169,970                              |
| 銀行結餘及現金           | 184,503          | (127)            | -            | (270)          | 50             | -                | (100)           | (371,583)        | (1,930)        | (189,457)                            |
|                   | <u>2,124,008</u> | <u>(8,631)</u>   | <u>6,090</u> | <u>314,408</u> | <u>939,217</u> | <u>-</u>         | <u>291,323</u>  | <u>(686,261)</u> | <u>(1,930)</u> | <u>2,978,224</u>                     |
| <b>流動負債</b>       |                  |                  |              |                |                |                  |                 |                  |                |                                      |
| 貿易及其他應付款項         | 51,211           | (4,788)          | -            | -              | 196,389        | -                | -               | -                | -              | 242,812                              |
| 合約負債              | 175,200          | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 175,200                              |
| 應付最終控股公司          | -                | (6,010)          | 6,010        | -              | -              | -                | -               | -                | -              | -                                    |
| 應付同系附屬公司          | -                | (249)            | 249          | -              | -              | -                | -               | -                | -              | -                                    |
| 應付非控股權益金額         | 56,000           | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 56,000                               |
| 應付高山集團            | -                | -                | (169)        | 169            | -              | 368,262          | (368,262)       | -                | -              | -                                    |
| 應付高山集團之代價         | -                | -                | -            | -              | -              | -                | 686,261         | (686,261)        | -              | -                                    |
| 應付稅項              | 28,476           | -                | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 28,476                               |
| 有抵押銀行借貸           | 525,887          | (8,420)          | -            | -              | -              | -                | -               | -                | -              | 517,467                              |
|                   | <u>836,774</u>   | <u>(19,467)</u>  | <u>6,090</u> | <u>169</u>     | <u>196,389</u> | <u>368,262</u>   | <u>317,999</u>  | <u>(686,261)</u> | <u>-</u>       | <u>1,019,955</u>                     |
| <b>流動資產(負債)淨額</b> | <u>1,287,234</u> | <u>10,836</u>    | <u>-</u>     | <u>314,239</u> | <u>742,828</u> | <u>(368,262)</u> | <u>(26,676)</u> | <u>-</u>         | <u>(1,930)</u> | <u>1,958,269</u>                     |
| <b>資產總額減流動負債</b>  | <u>3,925,336</u> | <u>(451,535)</u> | <u>-</u>     | <u>314,239</u> | <u>743,577</u> | <u>(368,262)</u> | <u>(26,676)</u> | <u>-</u>         | <u>(1,930)</u> | <u>4,134,749</u>                     |

|                  | 永義集團             |                  |          |                |               |           |                 |          |                | 互換後<br>永義集團<br>備考總額 |         |
|------------------|------------------|------------------|----------|----------------|---------------|-----------|-----------------|----------|----------------|---------------------|---------|
|                  | 於2018年<br>9月30日  |                  |          |                |               |           |                 |          |                |                     |         |
|                  | 千港元<br>(未經審核)    | 千港元<br>(經審核)     | 千港元      | 千港元            | 備考調整          |           | 千港元             | 千港元      | 千港元            | 千港元<br>(未經審核)       |         |
|                  | 附註1              | 附註2              | 附註3      | 附註4            | 千港元<br>(經審核)  | 千港元       | 附註5             | 附註6      | 附註7            | 附註8                 | 附註9     |
| <b>非流動負債</b>     |                  |                  |          |                |               |           |                 |          |                |                     |         |
| 結欠最終控股公司款項       | -                | -                | -        | -              | 368,262       | (368,262) | -               | -        | -              | -                   | -       |
| 有抵押銀行借貸          | 695,449          | (146,902)        | -        | -              | 348,739       | -         | -               | -        | -              | -                   | 897,286 |
|                  | 695,449          | (146,902)        | -        | -              | 717,001       | (368,262) | -               | -        | -              | -                   | 897,286 |
| <b>資產淨值</b>      | <b>3,229,887</b> | <b>(304,633)</b> | <b>-</b> | <b>314,239</b> | <b>26,576</b> | <b>-</b>  | <b>(26,676)</b> | <b>-</b> | <b>(1,930)</b> | <b>3,237,463</b>    |         |
| <b>資本及儲備</b>     |                  |                  |          |                |               |           |                 |          |                |                     |         |
| 股本               | 9,132            | (10)             | -        | 10             | -             | -         | -               | -        | -              | -                   | 9,132   |
| 儲備               | 3,220,789        | (304,623)        | -        | 314,229        | 26,576        | -         | (26,676)        | -        | (1,930)        | 3,228,365           |         |
| <b>永義擁有人應佔權益</b> | <b>3,229,921</b> | <b>(304,633)</b> | <b>-</b> | <b>314,239</b> | <b>26,576</b> | <b>-</b>  | <b>(26,676)</b> | <b>-</b> | <b>(1,930)</b> | <b>3,237,497</b>    |         |
| 非控股權益            | (34)             | -                | -        | -              | -             | -         | -               | -        | -              | -                   | (34)    |
|                  | 3,229,887        | (304,633)        | -        | 314,239        | 26,576        | -         | (26,676)        | -        | (1,930)        | 3,237,463           |         |

## 附註：

- 該等數據乃摘錄自己刊發之永義集團截至2018年9月30日止六個月之中期報告所載永義集團於2018年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- 調整指出售永義待售公司，猶如永義銷售協議(就備考而言)已於2018年9月30日完成。永義待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄五由德勤•關黃陳方會計師行編製之永義待售公司會計師報告所載永義待售公司於2018年9月30日之經審核財務狀況表。
- 就備考而言，假設於完成後，永義待售公司與永義以及永義待售公司與永義其他附屬公司之尚未償還結餘為貸項結餘淨額約169,000港元，乃轉讓予高山集團。該調整乃(i)「應收同系附屬公司款項」借項結餘約6,090,000港元重新分類至「結欠高山集團金額」；(ii)將「結欠同系附屬公司金額」貸項結餘約249,000港元重新分類至「結欠高山集團金額」；及(iii)「結欠最終控股公司金額」貸項結餘約6,010,000港元重新分類至「結欠高山集團金額」。該淨額的任何變動將影響已收取現金代價。
- 該調整為(i)根據永義銷售協議出售永義待售公司全部已發行股本之永義銷售代價及欠付永義之相關股東貸款470,000,000港元(「永義出售事項」)；(ii)減去永義待售公司欠付華僑永亨銀行有限公司的銀行貸款(即未償還本金連同應計利息)約155,322,000港元；(iii)永義出售事項應佔產生之直接開支(包括法律及其他成本)約270,000港元；(iv)永義出售事項確認收益(產生直接開支之前)約9,876,000港元；及(v)重新計入上文第(2)項所示備考調整的永義待售公司出售前儲備。根據永義

銷售協議，於完成時應收高山集團永義出售事項的現金代價將與根據下文第(7)條所載高山銷售協議應付高山集團的現金代價相抵銷。就備考而言，假設抵銷將於下文第(8)條所載完成時進行。亦假設永義集團將於永義銷售協議完成時以現金結算直接應佔開支。

就備考而言，假設永義待售公司於永義銷售協議完成日期之財務狀況表與上文(2)所述於2018年9月30日之財務狀況表相同。

如永義銷售協議所載，永義銷售代價可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。有關進一步詳情，請參閱本通函「永義董事會函件」中「互換協議」一節「I. 永義銷售協議」下「永義銷售代價」分節。

於永義銷售協議完成日期，永義銷售代價(經扣除未償還銀行貸款)約314,678,000港元，並分析如下：

|                     |                |
|---------------------|----------------|
|                     | 千港元            |
| 就出售下列各項的已收代價：       |                |
| — 永義待售公司100%已發行股本   | 314,509        |
| — 永義待售公司欠付永義之股東貸款   | 169            |
|                     | <u>314,678</u> |
|                     | 千港元            |
| 已失去控制權的資產及負債分析：     |                |
| 物業、廠房及設備            | 146            |
| 投資物業                | 460,000        |
| 按金                  | 2,225          |
| 貿易及其他應收款項           | 2,187          |
| 可收回稅項               | 227            |
| 銀行結餘及現金             | 127            |
| 貿易及其他應付款項           | (4,788)        |
| 有抵押銀行借款             | (155,322)      |
|                     | <u>304,802</u> |
| 已出售資產淨值             | 千港元            |
| 永義出售事項之收益：          |                |
| 已收現金代價              | 314,678        |
| 已售資產淨值              | (304,802)      |
|                     | <u>9,876</u>   |
| 出售所得收益(扣除直接應佔開支前)   | 9,876          |
| 直接應佔開支              | (270)          |
|                     | <u>9,606</u>   |
| 出售所得收益淨額(扣除直接應佔開支後) | <u>9,606</u>   |

永義待售公司欠付永義股東貸款淨額之貸項約169,000港元，乃按等額基準出售，及餘額約314,509,000港元分配為出售永義待售公司100%已發行股本之代價。

就備考而言，假設於完成日期永義待售公司欠付永義股東貸款淨額之賬面值與上文(2)所述永義待售公司之財務狀況表所載於2018年9月30日約169,000港元相同。該金額的任何變動將影響已收取現金代價。

5. 調整指收購高山待售公司，猶如高山銷售協議(就備考而言)已於2018年9月30日完成。高山待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄六由德勤•關黃陳方會計師行編製之高山待售公司會計師報告所載高山待售公司於2018年9月30日之經審核財務狀況表。
6. 就備考而言，假設於完成時，高山待售公司與高山的未償還結餘為貸項結餘約368,262,000港元，由「結欠最終控股公司金額」重新分類為「結欠高山集團金額」。該金額的任何變動將影響已付現金代價。
7. 調整指(i)根據高山銷售協議以高山銷售代價1,035,000,000港元收購高山待售公司全部已發行股本(「銷售股份」)及結欠高山的相關股東貸款(「永義收購事項」)，旨在變現高山待售公司之物業(即延文禮士道物業)的發展溢利；(ii)減去高山待售公司欠付恒生銀行有限公司的銀行貸款(即未償還本金連同應計利息)約348,739,000港元；及(iii)永義收購事項應佔直接開支約100,000港元。現金代價總額約686,261,000港元中，(i)約368,262,000港元為收購高山待售公司欠付高山的股東貸款(按等值基準)的代價；及(ii)餘下約317,999,000港元為收購銷售股份的代價。目前尚不能確定於上文(6)所述轉讓後於完成日期應付高山集團的款項淨額為相同金額約368,262,000港元，將影響收購股東貸款及銷售股份的代價。

永義集團將與根據上文(4)所載永義銷售協議應付高山集團的現金代價相抵銷結算應收高山集團的現金代價。就備考而言，假設如下文(8)所載於完成時作出抵銷，及直接應佔開支將以現金支付。

由於永義收購事項透過收購附屬公司(其主要資產為延文禮士道物業)入賬列為收購資產及負債，就銷售股份支付之代價約317,999,000港元較所承擔的資產淨值淨額(約26,576,000港元)約291,423,000港元被分配至「持作出售發展物業」。於2018年9月30日，高山待售公司建築相關貿易應付款項約為183,689,000港元，包括一項金額約180,666,000港元(「應付款項總額」)。於2018年10月，高山待售公司獲得銀行貸款100,000,000港元及高山進一步預付款項約80,666,000港元，為全數結清應付款項總額提供資金。此等導致上文(6)所述經扣除銀行貸款後高山銷售代價減少100,000,000港元及高山待售公司欠付高山股東貸款增加約80,666,000港元。該等調整沒有作為結算2018年9月30日之後的應付款項總額之備考用途。就應付高山銷售股份分配之代價較所承擔的資產淨值為高的數額將受高山待售公司欠付高山之股東貸款金額任何變動所影響。

就備考而言，已假設高山待售公司於高山銷售協議完成日期之高山待售公司財務狀況表與上文(5)所述於2018年9月30日之財務狀況表相同。

如高山銷售協議所載，高山銷售代價可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。有關進一步詳情，請參閱本通函「永義董事會函件」中「互換協議」一節「II. 高山銷售協議」下「高山銷售代價」分節。

千港元

就收購下列各項的已付現金代價：

|        |                |
|--------|----------------|
| — 銷售股份 | 317,999        |
| — 股東貸款 | 368,262        |
|        | <u>686,261</u> |

- 調整指根據上文(4)所載永義銷售協議於完成時應收高山集團代價約314,678,000港元與上文(7)所載於完成時根據高山銷售協議應付高山集團之代價約686,261,000港元相抵銷的現金淨額結算。就備考而言，假設應付高山集團現金淨額約為371,583,000港元將於完成時以現金結算。
- 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本付款約1,930,000港元。
- 概無作出調整以反映永義集團於2018年9月30日後之任何貿易結果或所訂立之其他交易，包括結算上文(7)所述應付款項總額。

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

|                  | 永義集團                |                     |            |                             |            |            | 互換後<br>永義集團<br>備考總額<br>千港元<br>(未經審核) |
|------------------|---------------------|---------------------|------------|-----------------------------|------------|------------|--------------------------------------|
|                  | 截至2018年             |                     |            |                             |            |            |                                      |
|                  | 3月31日               |                     |            |                             |            |            |                                      |
|                  | 止年度                 |                     |            |                             |            |            |                                      |
|                  | 千港元<br>(經審核)<br>附註1 | 千港元<br>(經審核)<br>附註2 | 千港元<br>附註3 | 備考調整<br>千港元<br>(經審核)<br>附註4 | 千港元<br>附註5 | 千港元<br>附註6 |                                      |
| 營業額              | 331,521             | (13,068)            | -          | -                           | -          | -          | 318,453                              |
| 銷售物業及提供服務成本      | (157,352)           | -                   | -          | -                           | -          | -          | (157,352)                            |
|                  | 174,169             | (13,068)            | -          | -                           | -          | -          | 161,101                              |
| 其他收入             | 35,843              | (26)                | 486        | -                           | -          | -          | 36,303                               |
| 經銷成本             | (30,118)            | -                   | -          | -                           | -          | -          | (30,118)                             |
| 行政開支             | (55,396)            | 3,037               | (486)      | (1,298)                     | (100)      | (1,930)    | (56,173)                             |
| 投資物業之公平值變動收益     | 159,475             | (36,675)            | -          | -                           | -          | -          | 122,800                              |
| 持作買賣投資之公平值變動收益   | 21,859              | -                   | -          | -                           | -          | -          | 21,859                               |
| 贖回可換股票據之收益       | 1,135               | -                   | -          | -                           | -          | -          | 1,135                                |
| 更改可換股票據之條款之收益    | 425                 | -                   | -          | -                           | -          | -          | 425                                  |
| 出售附屬公司之收益        | -                   | -                   | 69,861     | -                           | -          | -          | 69,861                               |
| 指定按公平值計入損益之金融資產之 |                     |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 公平值變動虧損          | (3,403)             | -                   | -          | -                           | -          | -          | (3,403)                              |
| 可換股票據之衍生成分之      |                     |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 公平值變動虧損          | (2,992)             | -                   | -          | -                           | -          | -          | (2,992)                              |
| 出售可供出售投資之虧損      | (1,033)             | -                   | -          | -                           | -          | -          | (1,033)                              |
| 可供出售投資之減值虧損      | (4,213)             | -                   | -          | -                           | -          | -          | (4,213)                              |
| 聯營公司權益分佔業績       | 40,993              | -                   | -          | -                           | -          | -          | 40,993                               |
| 融資成本             | (16,935)            | 3,479               | -          | -                           | -          | -          | (13,456)                             |
| 除稅前溢利            | 319,809             | (43,253)            | 69,861     | (1,298)                     | (100)      | (1,930)    | 343,089                              |
| 稅項開支             | (22,646)            | 299                 | -          | -                           | -          | -          | (22,347)                             |
| 永義公司股東分佔本年度溢利    | 297,163             | (42,954)            | 69,861     | (1,298)                     | (100)      | (1,930)    | 320,742                              |

|                   | 永義集團   |                     |            |                             |            |            | 互換後<br>永義集團<br>備考總額<br>千港元<br>(未經審核) |
|-------------------|--|---------------------|------------|-----------------------------|------------|------------|--------------------------------------|
|                   | 截至2018年<br>3月31日<br>止年度<br>千港元<br>(經審核)<br>附註1 | 千港元<br>(經審核)<br>附註2 | 千港元<br>附註3 | 備考調整<br>千港元<br>(經審核)<br>附註4 | 千港元<br>附註5 | 千港元<br>附註6 |                                      |
| <b>其他全面收入(開支)</b> |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 隨後可能重新分類至損益之項目：   |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 分佔聯營公司之其他全面       |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 收入/(開支)：          |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 分佔聯營公司之匯兌儲備       | 10,013   | -                   | -          | -                           | -          | -          | 10,013                               |
| 分佔聯營公司之投資重估儲備     | 14,435   | -                   | -          | -                           | -          | -          | 14,435                               |
| 於沒有失去重大影響之視為      |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 出售聯營公司部分權益時       |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 重新分類至損益之匯兌儲備      | 190  | -                   | -          | -                           | -          | -          | 190                                  |
| 於視為收購額外聯營公司權益時    |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 重新分類至損益之匯兌儲備      | (1,182)  | -                   | -          | -                           | -          | -          | (1,182)                              |
| 於沒有失去重大影響之視為      |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 出售聯營公司部分權益時重新     |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 分類至損益之投資重估儲備      | (4,167)  | -                   | -          | -                           | -          | -          | (4,167)                              |
| 於視為收購額外聯營公司權益時    |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 重新分類至損益之投資重估儲備    | 1,849  | -                   | -          | -                           | -          | -          | 1,849                                |
|                   | 21,138   | -                   | -          | -                           | -          | -          | 21,138                               |
| 可供出售投資之公平值變動      | 18,319   | -                   | -          | -                           | -          | -          | 18,319                               |
| 於出售可供出售投資時解除      | 1,033  | -                   | -          | -                           | -          | -          | 1,033                                |
| 於可供出售投資減值時之重新分類   |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 調整                | 4,213  | -                   | -          | -                           | -          | -          | 4,213                                |
| 本年度之其他全面收入        | 44,703   | -                   | -          | -                           | -          | -          | 44,703                               |
| 永義股東分佔本年度之全面      |  |                     |            |                             |            |            |                                      |
| 收入總額              | 341,866  | (42,954)            | 69,861     | (1,298)                     | (100)      | (1,930)    | 365,445                              |

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之永義集團截至2018年3月31日止年度之年報所載永義集團截至2018年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 調整指出售永義待售公司，猶如永義銷售協議(就備考而言)已於2017年4月1日完成。永義待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄五由德勤·關黃陳方會計師行編製之永義待售公司會計師報告所載永義待售公司截至2018年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
3. 就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，已呈列永義集團12個月會計期間之財務影響。最近12個月會計期間為截至2018年3月31日止年度。此外，就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，假設相關交易已於期初(即2017年4月1日)進行。因此，於2017年3月31日之財務狀況為計算永義出售事項之收益。

就備考而言，假設永義待售公司於永義銷售協議完成日期之財務狀況表與本通函附錄五所載於2017年3月31日之財務狀況表相同。如永義銷售協議所載，永義銷售代價可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。有關進一步詳情，請參閱本通函「永義董事會函件」中「互換協議」一節「I. 永義銷售協議」下「永義銷售代價」分節。

於永義銷售協議完成日期，永義銷售代價約470,000,000港元經扣除未償還銀行貸款約168,346,000港元後約為301,654,000港元，並分析如下：

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
|                                 | 千港元              |
| 就出售下列各項的已收代價：                   |                  |
| — 永義待售公司100%已發行股本               | 493,500          |
| — 永義待售公司欠付永義之股東貸款(即借項結餘淨額)(附註A) | <u>(191,846)</u> |
|                                 | <u>301,654</u>   |
|                                 | 千港元              |
| 分析已失去控制權的資產及負債：                 |                  |
| 物業、廠房及設備                        | 222              |
| 投資物業                            | 406,900          |
| 貿易及其他應收款項                       | 602              |
| 銀行結餘及現金                         | 64               |
| 貿易及其他應付款項                       | (7,810)          |
| 應付稅項                            | (109)            |
| 有抵押銀行借款                         | <u>(168,346)</u> |
| 已出售資產淨值                         | <u>231,523</u>   |

千港元

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| 永義出售事項之收益：          |                      |
| 已收現金代價              | 301,654              |
| 已售資產淨值              | <u>(231,523)</u>     |
| 出售所得收益(扣除直接應佔開支前)   | 70,131               |
| 直接應佔開支              | <u>(270)</u>         |
| 出售所得收益淨額(扣除直接應佔開支後) | <u><u>69,861</u></u> |

就備考而言，假設與完成永義銷售協議後，永義待售公司結欠永義之股東貸款淨額約191,846,000港元(借方餘額淨額)(包括應收永義款項約315,995,000港元、應收永義其他附屬公司款項約8,307,000港元及結欠永義其他附屬公司金額約132,456,000港元)按等值基準出售，且餘下金額約493,500,000港元被分配為出售永義待售公司100%已發行股本之代價。

486,000港元款項為截至2018年3月31日止年度永義待售公司對永義其他附屬公司的重列代理費收入。

*附註A：*

就備考而言，假設於完成日期永義待售公司結欠永義之股東貸款之賬面值與本通函附錄五所載由德勤·關黃陳方會計師行編製之永義待售公司會計師報告所載於2017年3月31日之金額約191,846,000港元相同。該金額的任何變動將影響已收取現金代價。

- 調整指收購高山待售公司，猶如高山銷售協議(就備考而言)已於2017年4月1日完成。高山待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄六由德勤·關黃陳方會計師行編製之高山待售公司會計師報告所載高山待售公司截至2018年3月31日止年度之經審核損益及其他全面收益表。
- 調整指永義收購事項應佔已產生直接開支約100,000港元，並於損益確認及支付高山銷售代價。

如高山銷售協議所載，高山銷售代價可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。高山銷售代價(於扣除銀行貸款約269,640,000港元後)約為765,360,000港元。於該金額中，(i)約227,201,000港元為按等值基準收購股東貸款之代價，該金額計算方式載於下文；及(ii)餘額約538,159,000港元為收購銷售股份之代價。

千港元

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 就收購下列各項的已付現金代價： |                       |
| — 銷售股份          | 538,159               |
| — 股東貸款          | <u>227,201</u>        |
|                 | <u><u>765,360</u></u> |

就備考而言，假設於高山銷售協議完成後，結欠高山的未償還結餘約為224,448,000港元，結欠高山其他附屬公司的未償還結餘約為2,753,000港元，貸項結餘合共約為227,201,000港元出售予永義。目前尚不能確定結欠高山集團之淨金額於高山銷售協議完成日期仍為相同金額227,201,000港元。該金額之任何變動將影響收購股東貸款及銷售股份之現金代價。

6. 該調整乃為本通函分估之估計交易成本付款約1,930,000港元。
7. 概無作出調整以反映永義集團於2018年3月31日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

## 未經審核備考綜合現金流量表

|                             | 永義集團<br>於2018年<br>3月31日 |                     | 備考調整       |                     |            |            | 互換後<br>永義集團<br>備考總額 |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|------------|---------------------|
|                             | 千港元<br>(經審核)<br>附註1     | 千港元<br>(經審核)<br>附註2 | 千港元<br>附註3 | 千港元<br>(經審核)<br>附註4 | 千港元<br>附註5 | 千港元<br>附註6 | 千港元<br>(未經審核)       |
| 來自經營活動之現金流量                 |                         |                     |            |                     |            |            |                     |
| 除稅前溢利                       | 319,809                 | (43,253)            | 69,861     | (1,298)             | (100)      | (1,930)    | 343,089             |
| 經調整：                        |                         |                     |            |                     |            |            |                     |
| 利息收入                        | (26,164)                | -                   | -          | -                   | -          | -          | (26,164)            |
| 利息開支                        | 16,935                  | (3,479)             | -          | -                   | -          | -          | 13,456              |
| 物業、廠房及設備之折舊                 | 4,119                   | (53)                | -          | 144                 | -          | -          | 4,210               |
| 人壽保單之保費及其他開支之攤銷             | 282                     | -                   | -          | -                   | -          | -          | 282                 |
| 上市投資之股息收入                   | (7,527)                 | -                   | -          | -                   | -          | -          | (7,527)             |
| 投資物業之公平值變動收益                | (159,475)               | 36,675              | -          | -                   | -          | -          | (122,800)           |
| 贖回可換股票據之收益                  | (1,135)                 | -                   | -          | -                   | -          | -          | (1,135)             |
| 更改可換票據條款之收益                 | (425)                   | -                   | -          | -                   | -          | -          | (425)               |
| 出售附屬公司之收益                   | -                       | -                   | (69,861)   | -                   | -          | -          | (69,861)            |
| 出售可供出售投資之虧損                 | 1,033                   | -                   | -          | -                   | -          | -          | 1,033               |
| 持作買賣投資之公平值變動之收益             | (21,859)                | -                   | -          | -                   | -          | -          | (21,859)            |
| 指定按公平值計入損益之金融資產<br>之公平值變動虧損 | 3,403                   | -                   | -          | -                   | -          | -          | 3,403               |
| 可換股票據衍生成份之公平值<br>變動虧損       | 2,992                   | -                   | -          | -                   | -          | -          | 2,992               |
| 聯營公司權益分佔業績                  | (40,993)                | -                   | -          | -                   | -          | -          | (40,993)            |
| 可供出售投資減值虧損                  | 4,213                   | -                   | -          | -                   | -          | -          | 4,213               |
| 營運資金變動前之經營現金流量              | 95,208                  | (10,110)            | -          | (1,154)             | (100)      | (1,930)    | 81,914              |
| 持作出售發展物業增加                  | (476,155)               | -                   | -          | (168,592)           | -          | -          | (644,747)           |
| 持作出售物業減少                    | 150,954                 | -                   | -          | -                   | -          | -          | 150,954             |
| 持作買賣投資減少                    | 263,042                 | -                   | -          | -                   | -          | -          | 263,042             |
| 貿易及其他應收款項增加                 | (98,351)                | 325                 | -          | (2)                 | -          | -          | (98,028)            |
| 應收貸款減少                      | 49,593                  | -                   | -          | -                   | -          | -          | 49,593              |
| 貿易及其他應付款項(減少)增加             | (32,028)                | 1,357               | -          | 3,898               | -          | -          | (26,773)            |
| 用於經營之現金                     | (47,737)                | (8,428)             | -          | (165,850)           | (100)      | (1,930)    | (224,045)           |
| 已付香港利得稅                     | (18,122)                | 695                 | -          | (311)               | -          | -          | (17,738)            |
| 持作買賣投資之已收股息                 | 47                      | -                   | -          | -                   | -          | -          | 47                  |
| 用於經營活動之現金淨額                 | (65,812)                | (7,733)             | -          | (166,161)           | (100)      | (1,930)    | (241,736)           |

## 附錄七

## 互換後永義集團之未經審核備考財務資料

|                        | 永義集團<br>於2018年<br>3月31日 |                     |            |                             |            |            | 互換後<br>永義集團<br>備考總額 |
|------------------------|-------------------------|---------------------|------------|-----------------------------|------------|------------|---------------------|
|                        | 千港元<br>(經審核)<br>附註1     | 千港元<br>(經審核)<br>附註2 | 千港元<br>附註3 | 備考調整<br>千港元<br>(經審核)<br>附註4 | 千港元<br>附註5 | 千港元<br>附註6 | 千港元<br>(未經審核)       |
| 來自投資活動之現金流量            |                         |                     |            |                             |            |            |                     |
| 贖回指定按公平值計入損益之金融資產      | 585,019                 | -                   | -          | -                           | -          | -          | 585,019             |
| 贖回可換股票據之所得款項           | 35,000                  | -                   | -          | -                           | -          | -          | 35,000              |
| 出售可供出售投資之所得款項          | 20,357                  | -                   | -          | -                           | -          | -          | 20,357              |
| 利息收入                   | 20,057                  | -                   | -          | -                           | -          | -          | 20,057              |
| 可供出售投資之已收股息            | 1,239                   | -                   | -          | -                           | -          | -          | 1,239               |
| 購入指定按公平值計入損益之金融資產      | (620,000)               | -                   | -          | -                           | -          | -          | (620,000)           |
| 購入可換股票據                | (44,200)                | -                   | -          | -                           | -          | -          | (44,200)            |
| 購入可供出售投資               | (16,890)                | -                   | -          | -                           | -          | -          | (16,890)            |
| 購入物業、廠房及設備             | (6,037)                 | -                   | -          | (958)                       | -          | -          | (6,995)             |
| 添置投資物業                 | (3,425)                 | 3,425               | -          | -                           | -          | -          | -                   |
| 墊支予高山集團                | -                       | (160)               | -          | -                           | -          | -          | (160)               |
| 高山集團之還款                | -                       | 132,615             | -          | -                           | -          | -          | 132,615             |
| 投資物業之已付按金              | (1,970)                 | 1,970               | -          | -                           | -          | -          | -                   |
| 購入物業、廠房及設備之已付按金        | (139)                   | -                   | -          | -                           | -          | -          | (139)               |
| 出售附屬公司之現金流出淨額          | -                       | -                   | (270)      | -                           | -          | -          | (270)               |
| 互換後永義集團之淨代價            | -                       | -                   | 301,654    | -                           | (765,360)  | -          | (463,706)           |
| 用於投資活動之現金淨額            | (30,989)                | 137,850             | 301,384    | (958)                       | (765,360)  | -          | (358,073)           |
| 來自融資活動之現金流量            |                         |                     |            |                             |            |            |                     |
| 籌集銀行借貸                 | 517,560                 | -                   | -          | 32,077                      | -          | -          | 549,637             |
| 償還銀行借貸                 | (265,717)               | 8,760               | -          | -                           | -          | -          | (256,957)           |
| 已付利息                   | (26,174)                | 3,479               | -          | (8,138)                     | -          | -          | (30,833)            |
| 已付股息                   | (3,971)                 | -                   | -          | -                           | -          | -          | (3,971)             |
| 償還予前附屬公司               | -                       | (140,570)           | -          | -                           | -          | -          | (140,570)           |
| 償還予高山集團                | -                       | (14,209)            | -          | -                           | -          | -          | (14,209)            |
| 高山集團之墊款                | -                       | 12,396              | -          | -                           | -          | -          | 12,396              |
| 墊支予高山集團                | -                       | -                   | -          | (2,753)                     | -          | -          | (2,753)             |
| 高山之墊款                  | -                       | -                   | -          | 177,592                     | -          | -          | 177,592             |
| 償還予高山                  | -                       | -                   | -          | (31,700)                    | -          | -          | (31,700)            |
| 來自融資活動之現金淨額            | 221,698                 | (130,144)           | -          | 167,078                     | -          | -          | 258,632             |
| 現金及等同現金增加(減少)淨額        | 124,897                 | (27)                | 301,384    | (41)                        | (765,460)  | (1,930)    | (341,177)           |
| 年初現金及等同現金              | 25,473                  | (64)                | 64         | 80                          | (80)       | -          | 25,473              |
| 年末現金及等同現金，<br>指銀行結餘及現金 | 150,370                 | (91)                | 301,448    | 39                          | (765,540)  | (1,930)    | (315,704)           |

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之永義集團截至2018年3月31日止年度之年報所載永義集團截至2018年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 調整指沖銷永義待售公司現金流量，猶如完成永義銷售協議(作備考用途)已於2017年4月1日作出。永義待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄五由德勤·關黃陳方會計師行編製之會計師報告所載永義待售公司截至2018年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
3. 調整指於完成日期以現金結算永義銷售協議(i)永義出售事項現金代價總額約301,654,000港元；及(ii)於損益內確認之永義出售事項應佔直接開支約270,000港元。有關上述金額計算詳情載於本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註3。現金淨額結算連同收購高山待售公司的影響與下文(5)一併考慮。
4. 調整指收購高山待售公司，猶如高山銷售協議(就備考而言)已於2017年4月1日完成。高山待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄六由德勤·關黃陳方會計師行編製之高山待售公司會計師報告所載高山待售公司截至2018年3月31日止年度之經審核現金流量表。
5. 調整指於完成日期以現金結算高山銷售協議(i)永義收購事項現金代價總額約756,360,000港元；及(ii)於損益內確認之收購事項應佔直接開支約100,000港元。有關上述金額計算詳情載於本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註5。現金淨額結算連同收購高山待售公司的影響與上文(3)一併考慮。
6. 該調整乃為本通函分估之估計交易成本付款約1,930,000港元。
7. 概無作出調整以反映永義集團於2018年3月31日後之任何貿易結果或所訂立之其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**

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

**Deloitte.****德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告****致永義國際集團有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對永義國際集團有限公司(「永義」)董事(「永義董事」)所編製有關永義及其附屬公司(以下統稱「永義集團」)之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2018年9月30日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表、截至2018年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至2018年3月31日止年度未經審核備考綜合現金流量表及相關附註載於永義集團及高山集團共同於2019年2月12日發行之通函(「通函」)附錄七A部份。永義董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄七A部份。

永義董事建議收購高山之全資附屬公司Total Expect Limited之全部已發行股本及Total Expect Limited所欠之全部股東貸款及建議出售永義之全資附屬公司緯豐投資有限公司所欠之全部股東貸款(統稱為「互換」)予高山之全資附屬公司對永義集團於2018年9月30日財務狀況及於2018年3月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議互換分別於2018年9月30日及2017年4月1日發生。作為此程序之一部分，有關永義集團之財務狀況之資料乃永義董事摘錄自永義集團截至2018年9月30日止六個月未經審核簡明綜合財務報表內，當中並沒有刊發審閱報告；有關財務

表現及現金流量之資料及永義董事摘錄自永義集團截至2018年3月31日止年度經審核綜合財務報表內，當中已刊發核數師報告。

#### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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

#### 吾等的獨立性及質量控制

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

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

#### 申報會計師之責任

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

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

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

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對永義集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不提供任何保證有關事項或交易於2018年9月30日或2017年4月1日之實際結果如所呈列者相同。

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

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

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

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與永義集團之會計政策一致；及

- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年2月12日

**A. 互換後高山集團未經審核備考財務資料****緒言**

以下為作說明用途之互換後高山集團未經審核備考簡明綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表（統稱為「未經審核備考財務資料」），乃按照下文附註所載基準編製，以說明(i)建議自永義集團收購永義待售公司及永義待售公司所欠永義集團的全額股東貸款及建議向永義集團出售高山待售公司及高山待售公司所欠高山集團全額股東貸款（統稱為「互換」），以及(ii)於永義待售公司成為高山附屬公司時訂立物業管理協議（猶如互換已完成及物業管理協議已於2018年9月30日訂立）已於2018年9月30日或2017年4月1日完成對截至2018年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至2018年3月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表所帶來之影響，已加入有事實支持及與(i)互換及(ii)訂立物業管理協議有關之備考調整，誠如下述附註所解釋。

所編製之互換後高山集團之未經審核備考財務資料僅供說明用途，由於其假設性質，不一定能真實反映(i)假設已於2018年9月30日之簡明綜合財務狀況表完成互換及物業管理協議已於2018年9月30日訂立，及(ii)假設已於截至2018年3月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表及截至2018年3月31日止年度之綜合現金流量表完成互換及物業管理協議已於2017年4月1日訂立；或於未來任何日期。

## 未經審核備考簡明綜合財務狀況表

|                   | 高山企業集團於2018年9月30日    |                     |                |                     |                |                  |                |                  |                | 互換後高山企業備考總額<br>千港元<br>(未經審核) |
|-------------------|----------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------------------|
|                   | 千港元<br>(未經審核)<br>附註1 | 千港元<br>(經審核)<br>附註2 | 千港元<br>附註3     | 千港元<br>(經審核)<br>附註4 | 備考調整           |                  | 千港元<br>附註7     | 千港元<br>附註8       | 千港元<br>附註9     |                              |
| <b>非流動資產</b>      |                      |                     |                |                     |                |                  |                |                  |                |                              |
| 物業、廠房及設備          | 3,936                | (749)               | -              | 146                 | -              | -                | -              | -                | -              | 3,333                        |
| 投資物業              | 1,107,320            | -                   | -              | 460,000             | -              | 9,876            | (9,876)        | -                | -              | 1,567,320                    |
| 投資物業之已付按金         | -                    | -                   | -              | 2,225               | -              | -                | -              | -                | -              | 2,225                        |
| 應收貸款              | 23,119               | -                   | -              | -                   | -              | -                | -              | -                | -              | 23,119                       |
|                   | <u>1,134,375</u>     | <u>(749)</u>        | <u>-</u>       | <u>462,371</u>      | <u>-</u>       | <u>9,876</u>     | <u>(9,876)</u> | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>1,595,997</u>             |
| <b>流動資產</b>       |                      |                     |                |                     |                |                  |                |                  |                |                              |
| 持作出售發展物業          | 2,711,284            | (938,847)           | (53,459)       | -                   | -              | -                | -              | -                | -              | 1,718,978                    |
| 貿易及其他應收款項         | 36,299               | (320)               | -              | 2,187               | -              | -                | -              | -                | -              | 38,166                       |
| 應收貸款              | 297,859              | -                   | -              | -                   | -              | -                | -              | -                | -              | 297,859                      |
| 按公平值計入損益之金融資產     | 72,439               | -                   | -              | -                   | -              | -                | -              | -                | -              | 72,439                       |
| 應收同系附屬公司          | -                    | -                   | -              | 6,090               | (6,090)        | -                | -              | -                | -              | -                            |
| 應收回永義集團之代價        | -                    | -                   | 686,261        | -                   | -              | -                | (686,261)      | -                | -              | -                            |
| 可收回稅項             | -                    | -                   | -              | 227                 | -              | -                | -              | -                | -              | 227                          |
| 銀行結餘及現金           | 123,066              | (50)                | (100)          | 127                 | -              | (1,210)          | -              | 371,583          | (1,710)        | 491,706                      |
|                   | <u>3,240,947</u>     | <u>(939,217)</u>    | <u>632,702</u> | <u>8,631</u>        | <u>(6,090)</u> | <u>(1,210)</u>   | <u>-</u>       | <u>(314,678)</u> | <u>(1,710)</u> | <u>2,619,375</u>             |
| <b>流動負債</b>       |                      |                     |                |                     |                |                  |                |                  |                |                              |
| 貿易及其他應付款項         | 279,551              | (196,389)           | -              | 4,788               | -              | -                | -              | -                | -              | 87,950                       |
| 應付稅項              | 8,987                | -                   | -              | -                   | -              | -                | -              | -                | -              | 8,987                        |
| 應付最終控股公司          | -                    | -                   | -              | 6,010               | (6,010)        | -                | -              | -                | -              | -                            |
| 應付同系附屬公司          | -                    | -                   | -              | 249                 | (249)          | -                | -              | -                | -              | -                            |
| 應付永義集團            | -                    | -                   | -              | -                   | 169            | (169)            | -              | -                | -              | -                            |
| 應付永義集團之代價         | -                    | -                   | -              | -                   | -              | 314,678          | (314,678)      | -                | -              | -                            |
| 可換股票據             | 75,945               | -                   | -              | -                   | -              | -                | -              | -                | -              | 75,945                       |
| 有抵押銀行借貸           | 314,150              | -                   | -              | 8,420               | -              | -                | -              | -                | -              | 322,570                      |
|                   | <u>678,633</u>       | <u>(196,389)</u>    | <u>-</u>       | <u>19,467</u>       | <u>(6,090)</u> | <u>314,509</u>   | <u>-</u>       | <u>(314,678)</u> | <u>-</u>       | <u>495,452</u>               |
| <b>流動資產(負債)淨值</b> | <u>2,562,314</u>     | <u>(742,828)</u>    | <u>632,702</u> | <u>(10,836)</u>     | <u>-</u>       | <u>(315,719)</u> | <u>-</u>       | <u>-</u>         | <u>(1,710)</u> | <u>2,123,923</u>             |
| <b>資產總額減流動負債</b>  | <u>3,696,689</u>     | <u>(743,577)</u>    | <u>632,702</u> | <u>451,535</u>      | <u>-</u>       | <u>(305,843)</u> | <u>(9,876)</u> | <u>-</u>         | <u>(1,710)</u> | <u>3,719,920</u>             |
| <b>非流動負債</b>      |                      |                     |                |                     |                |                  |                |                  |                |                              |
| 應付最終控股公司          | -                    | (368,262)           | 368,262        | -                   | -              | -                | -              | -                | -              | -                            |
| 遞延稅項負債            | 31,837               | -                   | -              | -                   | -              | -                | -              | -                | -              | 31,837                       |
| 有抵押銀行借貸           | 1,033,365            | (348,739)           | -              | 146,902             | -              | -                | -              | -                | -              | 831,528                      |
|                   | <u>1,065,202</u>     | <u>(717,001)</u>    | <u>368,262</u> | <u>146,902</u>      | <u>-</u>       | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>863,365</u>               |
| <b>資產淨值</b>       | <u>2,631,487</u>     | <u>(26,576)</u>     | <u>264,440</u> | <u>304,633</u>      | <u>-</u>       | <u>(305,843)</u> | <u>(9,876)</u> | <u>-</u>         | <u>(1,710)</u> | <u>2,856,555</u>             |
| <b>資本及儲備</b>      |                      |                     |                |                     |                |                  |                |                  |                |                              |
| 股本                | 29,658               | -                   | -              | 10                  | -              | (10)             | -              | -                | -              | 29,658                       |
| 儲備                | 2,601,829            | (26,576)            | 264,440        | 304,623             | -              | (305,833)        | (9,876)        | -                | (1,710)        | 2,826,897                    |
| <b>權益總額</b>       | <u>2,631,487</u>     | <u>(26,576)</u>     | <u>264,440</u> | <u>304,633</u>      | <u>-</u>       | <u>(305,843)</u> | <u>(9,876)</u> | <u>-</u>         | <u>(1,710)</u> | <u>2,856,555</u>             |

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之高山集團截至2018年9月30日止六個月之中期報告所載高山集團於2018年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 調整指出售高山待售公司，猶如高山銷售協議(就備考而言)已於2018年9月30日發生。高山待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄六由德勤·關黃陳方會計師行編製之高山待售公司會計師報告所載高山待售公司於2018年9月30日之經審核財務狀況表。
3. 該調整為(i)高山銷售代價根據高山銷售協議出售高山待售公司全部已發行股本及欠付高山之相關股東貸款1,035,000,000港元(「高山出售事項」)；(ii)減去高山待售公司欠付恆生銀行有限公司的銀行貸款(即未償還本金連同應計利息)約348,739,000港元；(iii)高山出售事項產生之直接應佔開支(包括法律及其他成本)約100,000港元；(iv)高山出售事項確認收益(產生直接開支之前)約237,964,000港元；及(v)重新計入上文(2)所示備考調整的高山待售公司出售前儲備。根據高山銷售協議，應收永義集團的高山出售事項的現金代價將與根據下文(6)所載永義銷售協議應付永義集團的現金代價抵銷。就備考而言，假設如下文(8)所載於完成時作出抵銷。就備考而言，亦已假設高山集團將於高山銷售協議完成時以現金支付直接應佔開支。就出售高山待售公司已發行股本應收永義款項所分配之代價較所出售的資產淨值為高的數額將受高山待售公司欠付高山股東貸款金額任何變動所影響。

就備考而言，假設高山待售公司於高山銷售協議完成日期之財務狀況表與上文(2)所述於2018年9月30日之財務狀況表相同。

如高山銷售協議所載，高山銷售代價可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。有關進一步詳情，請參閱本通函「高山董事會函件」中「互換協議」一節「II. 高山銷售協議」下「高山銷售代價」分節。

於高山銷售協議完成日期，高山銷售代價(經扣除未償還銀行貸款)約686,261,000港元，並分析如下：

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
|                       | 千港元            |
| 就出售下列各項的已收代價：         |                |
| －高山待售公司100%已發行股本      | 317,999        |
| －高山待售公司欠付高山之股東貸款(附註A) | 368,262        |
|                       | <u>686,261</u> |

|                 | 千港元            |
|-----------------|----------------|
| 已失去控制權的資產及負債分析： |                |
| 物業、廠房及設備        | 749            |
| 持作出售發展物業(附註A)   | 992,306        |
| 其他應收款項          | 320            |
| 銀行結餘及現金         | 50             |
| 貿易及其他應付款項(附註B)  | (196,389)      |
| 有抵押銀行借款(附註B)    | (348,739)      |
|                 | <u>448,297</u> |

|                   | 千港元            |
|-------------------|----------------|
| 高山出售事項之收益：        |                |
| 已收現金代價            | 686,261        |
| 已售資產淨值            | (448,297)      |
|                   | <u>237,964</u> |
| 出售所得收益(扣除直接應佔開支前) | 237,964        |
| 直接應佔開支            | (100)          |
|                   | <u>237,864</u> |

高山待售公司欠付高山股東貸款約368,262,000港元乃按等額基準出售，及餘額約317,999,000港元分配為出售高山待售公司全部已發行股本之代價。

附註A：

就備考而言，假設於完成日期高山待售公司欠付高山股東貸款之賬面值與上文(2)所述高山待售公司財務狀況表所載於2018年9月30日約368,262,000港元相同。該金額的任何變動將影響已收取現金代價。

於完成日期，高山待售公司持作出售發展物業的賬面值如下：

|   | 千港元            |
|---|----------------|
| 於2018年9月30日的賬面值                                 | 938,847        |
| 恢復高山集團透過收購高山待售公司收購資產之購買成本<br>(扣除其後已確認的減值虧損)     | 70,802         |
| 對銷截至2018年9月30日有關不計息結欠高山金額之資本化應計利息<br>(如下文附註C所述) | (17,343)       |
|   | <u>992,306</u> |

*附註B：*

於2018年9月30日，高山待售公司建築相關貿易應付款項約為183,689,000港元，包括一項金額約180,666,000港元（「應付款項總額」）。於2018年10月，高山待售公司獲得銀行貸款100,000,000港元及高山進一步預付款項約80,666,000港元，為結清應付款項總額提供資金。導致經扣除銀行貸款後高山銷售代價減少100,000,000港元及高山待售公司欠付高山股東貸款增加約80,666,000港元。該等調整尚未作為結算2018年9月30日之後的應付款項總額之備考用途。

*附註C：*

高山待售公司持作出售發展物業的賬面值包括金額約17,343,000港元（即有關高山待售公司結欠高山的計息金額之資本化應計利息）。集團內公司間應計利息從高山集團持作出售發展物業對銷。

4. 調整指收購永義待售公司，猶如永義銷售協議（就備考而言）已於2018年9月30日完成。永義待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄五由德勤·關黃陳方會計師行編製之會計師報告所載永義待售公司於2018年9月30日之經審核財務狀況表。
5. 就備考而言，假設於完成後，永義待售公司與永義之尚未償還結餘及永義待售公司與永義其他附屬公司之尚未償還結餘（為貸項結餘淨額約169,000港元），乃轉讓予永義集團。該調整乃(i)將「應收同系附屬公司款項」借項結餘約6,090,000港元重新分類至「結欠永義集團金額」；(ii)將「結欠同系附屬公司金額」貸項結餘約249,000港元重新分類至「結欠永義集團金額」；及(iii)將「結欠最終控股公司金額」貸項結餘約6,010,000港元重新分類至「結欠永義集團金額」。該金額淨值的任何變動將影響已付現金代價。
6. 該調整指(i)根據永義銷售協議以永義銷售代價470,000,000港元收購永義待售公司全部已發行股本（「銷售股份」）及欠付永義之相關股東貸款（「高山收購事項」），旨在將永義待售公司的物業（即永義廣場）持作賺取租金及/或作資本增值（即作投資物業）；(ii)減去永義待售公司欠付華僑永亨銀行有限公司的銀行貸款（即未償還本金連同應計利息）約155,322,000港元；及(iii)高山收購事項應佔之直接開支約1,210,000港元（包括從價印花稅約940,000港元）於損益確認。於總現金代價約314,678,000港元中，(i)約169,000港元為按等額基準收購永義待售公司結欠永義之股東貸款之代價（其金額按上文(5)獲得）；及(ii)餘下約314,509,000港元為收購銷售股份之代價。目前尚不能確定上文(5)所提述轉讓後結欠永義集團之淨金額於完成日期仍為相同金額約169,000港元，其將影響股東貸款及銷售股份各自之收購代價。高山集團將與根據上文(3)所載高山銷售協議應收永義集團的現金代價相抵銷結算應付永義集團上述代價。就備考而言，假設如下文(8)所載於完成時作出抵銷，及直接應佔開支將以現金支付。由於高山收購事項透過收購附屬公司（其中主要資產為永義廣場）入賬列為收購資產及負債，就銷售股份支付之餘下代價約314,509,000港元較所承擔的資產淨值（約304,633,000港元）為高的數額約9,876,000港元被分配至「投資物業」。

就備考而言，已假設於永義銷售協議完成日期之財務狀況表與上文(4)所述於2018年9月30日之財務狀況表相同。

如永義銷售協議所載，永義銷售代價可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。有關進一步詳情，請參閱本通函「高山董事會函件」中「互換協議」下「I. 永義銷售協議」一節「永義銷售代價」分節。

千港元

就收購下列各項的已付現金代價：

|        |                |
|--------|----------------|
| — 銷售股份 | 314,509        |
| — 股東貸款 | 169            |
|        | <u>314,678</u> |

7. 該調整指確認永義廣場(投資物業)公平值虧損9,876,000港元。就備考而言，已假設於完成日期永義廣場的公平值與2018年9月30日的公平值金額(即460,000,000港元)相同(經獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司採納收益法作出評估)。目前尚不能確定於完成日期永義廣場的公平值為相同金額約460,000,000港元(即2018年9月30日的公平值)。此金額的任何變動將影響永義廣場於損益確認的公平值收益/虧損。
8. 調整指抵銷根據上文(3)所載高山銷售協議於完成時應收永義集團代價約686,261,000港元與上文(6)所載於完成時根據永義銷售協議應付永義集團的代價約314,678,000港元相抵銷的現金淨額結算。就備考而言，假設應收永義集團現金淨額約為371,583,000港元將於完成時以現金結算。
9. 該調整乃為本通函分估之估計交易成本付款約1,710,000港元。
10. 概無作出調整以反映高山集團於2018年9月30日後之任何貿易結果或所訂立之其他交易，包括結算上文(3)附註B所述應付款項總額。

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

|                           | 高山企業                |                     |                     |                     |         |        |            |            | 互換後<br>高山企業<br>備考總額<br>千港元<br>(未經審核) |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------|--------|------------|------------|--------------------------------------|
|                           | 於2018年              |                     |                     |                     |         |        |            |            |                                      |
|                           | 9月30日               |                     |                     |                     |         |        |            |            |                                      |
|                           | 千港元<br>(經審核)<br>附註1 | 千港元<br>(經審核)<br>附註2 | 千港元<br>(經審核)<br>附註3 | 千港元<br>(經審核)<br>附註4 | 備考調整    |        | 千港元<br>附註6 | 千港元<br>附註7 |                                      |
| 營業額                       | 49,605              | -                   | -                   | 13,068              | -       | -      | -          | -          | 62,673                               |
| 銷售及提供服務成本                 | (2,880)             | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | (2,880)                              |
|                           | 46,725              | -                   | -                   | 13,068              | -       | -      | -          | -          | 59,793                               |
| 其他收入                      | 7,677               | -                   | -                   | 26                  | -       | -      | -          | -          | 7,703                                |
| 其他收益及虧損                   | 1,552               | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | 1,552                                |
| 其他開支                      | (121)               | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | (121)                                |
| 經銷成本                      | (40)                | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | (40)                                 |
| 行政開支                      | (35,525)            | 1,298               | -                   | (3,037)             | (1,210) | -      | (420)      | (1,710)    | (40,604)                             |
| 更改可換股票據條款之虧損淨額            | (1,023)             | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | (1,023)                              |
| 投資物業之公平值變動收益              | 72,337              | -                   | -                   | 36,675              | -       | 13,000 | -          | -          | 122,012                              |
| 出售附屬公司之收益                 | -                   | -                   | 456,859             | -                   | -       | -      | -          | -          | 456,859                              |
| 持作買賣投資之公平值變動虧損            | (3,406)             | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | (3,406)                              |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值<br>變動虧損 | (2,195)             | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | (2,195)                              |
| 融資成本                      | (31,373)            | -                   | -                   | (3,479)             | -       | -      | -          | -          | (34,852)                             |
| 除稅前溢利                     | 54,608              | 1,298               | 456,859             | 43,253              | (1,210) | 13,000 | (420)      | (1,710)    | 565,678                              |
| 稅項                        | (1,069)             | -                   | -                   | (299)               | -       | -      | -          | -          | (1,368)                              |
| 高山企業公司股東應佔本年度溢利           | 53,539              | 1,298               | 456,859             | 42,954              | (1,210) | 13,000 | (420)      | (1,710)    | 564,310                              |
| <b>其他全面收入(開支)</b>         |                     |                     |                     |                     |         |        |            |            |                                      |
| 隨後可能重新分類至損益之項目：           |                     |                     |                     |                     |         |        |            |            |                                      |
| 換算海外營運於財務報表之匯兌差異          | 37,095              | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | 37,095                               |
| 可供出售投資之公平值變動              | 45,029              | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | 45,029                               |
| 可供出售投資於減值時之重新分類調整         | 3,406               | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | 3,406                                |
| 出售可供出售投資時解除               | (45)                | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | (45)                                 |
| 本年度其他全面收入                 | 85,485              | -                   | -                   | -                   | -       | -      | -          | -          | 85,485                               |
| 高山企業公司股東應佔本年度全面收入總額       | 139,024             | 1,298               | 456,859             | 42,954              | (1,210) | 13,000 | (420)      | (1,710)    | 649,795                              |

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之高山集團截至2018年3月31日止年度之年報所載高山集團於截至2018年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 調整指出售高山待售公司，猶如高山銷售協議(就備考而言)已於2017年4月1日發生。高山待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄六由德勤•關黃陳方會計師行編製之高山待售公司會計師報告所載高山待售公司截至2018年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
3. 就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，已呈列高山集團12個月會計期間之財務影響。最近12個月會計期間為截至2018年3月31日止年度。此外，就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，假設相關交易已於期初(即2017年4月1日)進行。因此，於2017年3月31日之財務狀況為計算高山出售事項之收益。

就備考而言，假設於完成日期計入高山待售公司的會計師報告之財務狀況表與本通函附錄六所載於2017年3月31日之財務狀況表相同。

如高山銷售協議所載，高山銷售代價可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整。有關進一步詳情，請參閱本通函「高山董事會函件」中「互換協議」一節「II. 高山銷售協議」下「高山銷售代價」分節。

於高山銷售協議完成日期，高山銷售代價1,035,000,000港元經扣除未償還銀行貸款約269,640,000港元後約為765,360,000港元，並分析如下：

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
|                       | 千港元                   |
| 就出售下列各項的已收代價：         |                       |
| －高山待售公司100%已發行股本      | 538,159               |
| －高山待售公司欠付高山之股東貸款(附註A) | 227,201               |
|                       | <u>765,360</u>        |
|                       | 千港元                   |
| 已失去控制權的資產及負債分析：       |                       |
| 持作出售發展物業(附註A)         | 597,867               |
| 其他應收款項                | 253                   |
| 銀行結餘及現金               | 80                    |
| 貿易及其他應付款項             | (19,848)              |
| 應付稅項                  | (311)                 |
| 有抵押銀行借款               | <u>(269,640)</u>      |
| 已出售資產淨值               | <u><u>308,401</u></u> |

千港元

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| 高山出售事項之收益：          |                |
| 已收現金代價              | 765,360        |
| 已售資產淨值              | (308,401)      |
|                     | <hr/>          |
| 出售所得收益(扣除直接應佔開支前)   | 456,959        |
| 直接應佔開支              | (100)          |
|                     | <hr/>          |
| 出售所得收益淨額(扣除直接應佔開支後) | <u>456,859</u> |

就備考而言，假設於完成時高山待售公司與高山之尚未償還結餘約224,448,000港元及高山待售公司與高山其他附屬公司之尚未償還結餘約2,753,000港元(相當於貸項結餘淨額約227,201,000港元)已按等值基準出售且餘下金額約538,159,000港元被分配為出售高山待售公司全部已發行股本之代價。

*附註A：*

就備考而言，假設於完成日期高山待售公司欠付高山股東貸款之賬面值與本通函附錄六所載由德勤·關黃陳方會計師行編製之高山待售公司會計師報告於2017年3月31日約227,201,000港元相同。

於完成日期，高山待售公司持作出售發展物業的賬面值如下：

|  |                |
|--|----------------|
|  | 千港元            |
| 於2017年4月1日的賬面值                                 | 528,464        |
| 恢復高山集團透過收購高山待售公司收購資產之購買成本<br>(扣除其後已確認的減值虧損)    | 70,802         |
| 對銷截至2017年4月1日有關不計息結欠高山金額之資本化應計利息<br>(如下文附註B所述) | (1,399)        |
|  | <hr/>          |
|  | <u>597,867</u> |

*附註B：*

高山待售公司持作出售發展物業的賬面值包括金額約1,399,000港元(即有關高山待售公司結欠高山的不計息金額之資本化應計利息)。集團內公司間應計利息從高山集團持作出售發展物業對銷。

- 調整指收購永義待售公司，猶如永義銷售協議(就備考而言)已於2017年4月1日完成。永義待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄五由德勤·關黃陳方會計師行編製之永義待售公司會計師報告所載永義待售公司截至2018年3月31日止年度之經審核損益及其他全面收益表。

5. 調整指高山收購事項應佔之直接開支約為1,210,000港元(包括從價印花稅約940,000港元)於損益確認及支付永義銷售代價。

如永義銷售協議所載，永義銷售代價可透過扣除相等於於完成日期未償還銀行貸款金額的款項(按等值基準)方式作出調整，永義銷售代價(經扣除銀行貸款約168,346,000港元)約為301,654,000港元。在此金額中，(i)約191,846,000港元指按等值基準收購股東貸款之代價，其金額按上文所述獲得；及(ii)餘額約493,500,000港元指收購銷售股份之代價。

千港元

就收購下列各項的已付現金代價：

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| — 銷售股份        | 493,500               |
| — 股東貸款(即借項淨額) | <u>(191,846)</u>      |
|               | <u><u>301,654</u></u> |

就備考而言，假設於完成永義銷售協議後，應收永義未償還結餘約315,995,000港元、應收永義其他附屬公司未償還結餘約8,307,000港元及結欠永義其他附屬公司未償還結餘約132,456,000港元(相當於借項結餘總額約191,846,000港元)已出售予高山。並無確定於完成日期應收永義集團款項淨額等於借項金額約191,846,000港元。該金額之任何變動將影響收購股東貸款及銷售股份之現金代價。

6. 該調整指於損益確認永義廣場(投資物業)公平值收益13,000,000港元(從永義銷售協議完成日期的公平值460,000,000港元及年末公平值447,000,000港元獲得)。年內永義廣場的公平值變動已於上文附註4中披露於損益中確認。就備考而言，假設於完成日期永義廣場的公平值與2018年11月14日的公平值金額(即460,000,000港元)相同(經獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司採納收益法作出評估)。目前尚不能確定於完成日期永義廣場的公平值為相同金額約460,000,000港元(即2018年11月14日的公平值)。此金額的任何變動將影響永義廣場於損益確認的公平值收益/虧損。
7. 指於完成日期後永義待售公司成為高山的一間附屬公司時，永義待售公司根據物業管理協議按自2017年4月1日至2018年3月31日止期間管理人管理永義廣場過程中所產生的每月費用之10%的費率(將按月支付)向管理人支付的每月管理費。每月管理費受限於最高年度上限420,000港元。假設自2017年4月1日至2018年3月31日止期間的管理費約為420,000港元。於完成日期後之實際年度管理費未必會低於最高上限金額420,000港元。
8. 該調整乃為本通函分佔之估計交易成本付款約1,710,000港元。
9. 概無作出調整以反映高山集團於2018年3月31日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

## 未經審核備考綜合現金流量表

|                  | 高山企業         |              |              |              |         |          |       |         | 互換後<br>高山企業<br>備考總額<br>千港元<br>(未經審核) |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|----------|-------|---------|--------------------------------------|
|                  | 於2018年       |              |              |              |         |          |       |         |                                      |
|                  | 3月31日        |              |              |              |         |          |       |         |                                      |
|                  | 千港元<br>(經審核) | 千港元<br>(經審核) | 千港元<br>(經審核) | 千港元<br>(經審核) | 備考調整    |          | 千港元   | 千港元     | 千港元                                  |
|                  | 附註1          | 附註2          | 附註3          | 附註4          | 附註5     | 附註6      | 附註7   | 附註8     |                                      |
| 經營業務             |              |              |              |              |         |          |       |         |                                      |
| 稅前溢利             | 54,608       | 1,298        | 456,859      | 43,253       | (1,210) | 13,000   | (420) | (1,710) | 565,678                              |
| 經調整：             |              |              |              |              |         |          |       |         |                                      |
| 利息收入             | (2,367)      | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | (2,367)                              |
| 利息開支             | 31,373       | -            | -            | 3,479        | -       | -        | -     | -       | 34,852                               |
| 折舊               | 1,067        | (144)        | -            | 53           | -       | -        | -     | -       | 976                                  |
| 更改可換股票據條款之虧損淨額   | 1,023        | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | 1,023                                |
| 出售物業、廠房及設備之收益    | (7)          | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | (7)                                  |
| 出售附屬公司之收益        | -            | -            | (456,859)    | -            | -       | -        | -     | -       | (456,859)                            |
| 投資物業之公平值變動收益     | (72,337)     | -            | -            | (36,675)     | -       | (13,000) | -     | -       | (122,012)                            |
| 可供出售投資之減值虧損      | 3,406        | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | 3,406                                |
| 出售可供出售投資之收益      | (45)         | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | (45)                                 |
| 持作買賣投資之公平值變動之虧損  | 2,195        | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | 2,195                                |
| 可換股票據之公平值變動收益    | (217)        | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | (217)                                |
| 上市投資之股息收入        | (4,537)      | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | (4,537)                              |
| 未計營運資金變動前之經營現金流量 | 14,162       | 1,154        | -            | 10,110       | (1,210) | -        | (420) | (1,710) | 22,086                               |
| 持作出售發展物業增加       | (575,313)    | 168,592      | -            | -            | -       | -        | -     | -       | (406,721)                            |
| 貿易及其他應收款項增加      | (10,276)     | 2            | 253          | (325)        | -       | -        | -     | -       | (10,346)                             |
| 應收貸款增加           | (902)        | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | (902)                                |
| 持作買賣投資增加         | (1,126)      | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | (1,126)                              |
| 貿易及其他應付款項增加      | 16,394       | (3,898)      | (19,848)     | (1,357)      | -       | -        | -     | -       | (8,709)                              |
| 用於營運之現金          | (557,061)    | 165,850      | (19,595)     | 8,428        | (1,210) | -        | (420) | (1,710) | (405,718)                            |
| 已付所得稅            | (441)        | 311          | -            | (695)        | -       | -        | -     | -       | (825)                                |
| 來自持作買賣投資之已收股息    | 41           | -            | -            | -            | -       | -        | -     | -       | 41                                   |
| 用於經營業務之現金淨額      | (557,461)    | 166,161      | (19,595)     | 7,733        | (1,210) | -        | (420) | (1,710) | (406,502)                            |

## 附錄八

## 互換後高山集團之未經審核備考財務資料

|                     | 高山企業<br>於2018年<br>3月31日 |                     |            |                     | 備考調整<br>千港元<br>附註5 | 千港元<br>附註6 | 千港元<br>附註7 | 千港元<br>附註8 | 互換後<br>高山企業<br>備考總額<br>千港元<br>(未經審核) |
|---------------------|-------------------------|---------------------|------------|---------------------|--------------------|------------|------------|------------|--------------------------------------|
|                     | 千港元<br>(經審核)<br>附註1     | 千港元<br>(經審核)<br>附註2 | 千港元<br>附註3 | 千港元<br>(經審核)<br>附註4 |                    |            |            |            |                                      |
| 投資活動                |                         |                     |            |                     |                    |            |            |            |                                      |
| 添置投資物業              | (201,710)               | -                   | -          | (3,425)             | -                  | -          | -          | -          | (205,135)                            |
| 購入其他金融資產            | (64,519)                | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | (64,519)                             |
| 收購投資物業之按金支付         | (29,500)                | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | (29,500)                             |
| 購入可供出售投資            | (2,226)                 | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | (2,226)                              |
| 購入物業、廠房及設備          | (1,433)                 | 958                 | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | (475)                                |
| 提取超過三個月到期之銀行存款      | 103,606                 | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 103,606                              |
| 出售其他金融資產之所得款項       | 86,608                  | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 86,608                               |
| 已收利息                | 2,951                   | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 2,951                                |
| 出售可供出售投資之所得款項       | 1,678                   | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 1,678                                |
| 來自可供出售投資之已收股息       | 1,401                   | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 1,401                                |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項     | 65                      | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 65                                   |
| 已付投資物業按金            | -                       | -                   | -          | (1,970)             | -                  | -          | -          | -          | (1,970)                              |
| 墊支予前附屬公司            | -                       | (177,592)           | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | (177,592)                            |
| 前附屬公司之還款            | -                       | 31,700              | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 31,700                               |
| 永義之還款               | -                       | -                   | -          | 140,570             | -                  | -          | -          | -          | 140,570                              |
| 永義集團之還款             | -                       | -                   | -          | 14,209              | -                  | -          | -          | -          | 14,209                               |
| 永義集團之墊款             | -                       | 2,753               | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 2,753                                |
| 墊支予永義集團             | -                       | -                   | -          | (12,396)            | -                  | -          | -          | -          | (12,396)                             |
| 出售附屬公司之現金流出淨額       | -                       | -                   | (100)      | -                   | -                  | -          | -          | -          | (100)                                |
| 互換後高山集團之代價          | -                       | -                   | 765,360    | -                   | (301,654)          | -          | -          | -          | 463,706                              |
| (用於)來自投資活動之現金淨額     | (103,079)               | (142,181)           | 765,260    | 136,988             | (301,654)          | -          | -          | -          | 355,334                              |
| 融資活動                |                         |                     |            |                     |                    |            |            |            |                                      |
| 籌集銀行借貸              | 318,071                 | (32,077)            | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 285,994                              |
| 發行新股之所得款項           | 50,585                  | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 50,585                               |
| 發行可換股票據之所得款項        | 44,200                  | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 44,200                               |
| 已付利息                | (31,688)                | 8,138               | -          | (3,479)             | -                  | -          | -          | -          | (27,029)                             |
| 償還銀行借貸              | (5,359)                 | -                   | -          | (8,760)             | -                  | -          | -          | -          | (14,119)                             |
| 發行新股之交易成本           | (505)                   | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | (505)                                |
| 永義集團之墊款             | -                       | -                   | -          | 160                 | -                  | -          | -          | -          | 160                                  |
| 還款予永義集團             | -                       | -                   | -          | (132,615)           | -                  | -          | -          | -          | (132,615)                            |
| 來自融資活動之現金淨額         | 375,304                 | (23,939)            | -          | (144,694)           | -                  | -          | -          | -          | 206,671                              |
| 現金及等同現金(減少)增加淨額     | (285,236)               | 41                  | 745,665    | 27                  | (302,864)          | -          | (420)      | (1,710)    | 155,503                              |
| 年初之現金及等同現金          | 409,884                 | (80)                | 80         | 64                  | (64)               | -          | -          | -          | 409,884                              |
| 外匯匯率變動之影響           | 774                     | -                   | -          | -                   | -                  | -          | -          | -          | 774                                  |
| 年終之現金及等同現金，指銀行結餘及現金 | 125,422                 | (39)                | 745,745    | 91                  | (302,928)          | -          | (420)      | (1,710)    | 566,161                              |

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之高山集團截至2018年3月31日止年度之年度報告所載高山集團截至2018年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 調整指對銷高山待售公司現金流量，猶如完成高山銷售協議(作備考用途)已於2017年4月1日作出。高山待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄六由德勤·關黃陳方會計師行編製之會計師報告所載高山待售公司截至2018年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
3. 調整指於完成日期以現金結算永義銷售協議(i)高山出售事項現金代價總額約765,360,000港元；及(ii)於損益內確認之高山出售事項應佔直接開支約100,000港元。有關上述金額計算詳情載於本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註3。現金淨額結算連同收購永義待售公司的影響與下文(5)一併考慮。
4. 調整指收購永義待售公司，猶如永義銷售協議(就備考用途而言)已於2018年9月30日完成。永義待售公司之財務資料乃摘錄自本通函附錄五由德勤·關黃陳方會計師行編製之高山待售永義會計師報告所載高山待售公司截至2018年3月31日止年度之經審核損益及其他全面收入表。
5. 調整指於完成日期以現金結算(i)高山收購事項現金代價總額約301,654,000港元；及(ii)於損益內確認之高山收購事項應佔直接開支約1,210,000港元。有關上述金額計算詳情載於本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註5。現金淨額結算連同出售高山待售公司的影響與上文(3)一併考慮。
6. 該調整指於損益確認永義廣場(投資物業)公平值收益13,000,000港元。有關該金額計算方法載於本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註6。
7. 指於完成日期後永義待售公司成為高山的一間附屬公司時，永義待售公司根據物業管理協議向管理人支付的每月管理費。已假設自2017年4月1日至2018年3月31日止期間的管理費約為420,000港元。有關該金額計算方法載於本附錄「未經審核備考綜合損益及其他全面收益表」附註7。於完成後，實際年度管理費未必會低於最高上限金額420,000港元。
8. 該調整乃為本通函分估之估計交易成本付款約1,710,000港元。
9. 概無作出調整以反映高山集團於2018年3月31日後之任何貿易結果或其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**

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

**Deloitte.****德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告****致高山企業有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對高山企業有限公司(「高山」)董事(「高山董事」)所編製有關高山及其附屬公司(以下統稱「高山集團」)之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2018年9月30日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表、截至2018年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至2018年3月31日止年度未經審核備考綜合現金流量表及相關附註載於永義集團及高山集團公司於2019年2月12日發行之通函「通函」附錄八A部份。高山董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄八A部份。

高山董事建議收購永義之全資附屬公司緯豐投資有限公司(「永義待售公司」)之全部已發行股本及緯豐投資有限公司所欠之全部股東貸款及建議出售高山之全資附屬公司Total Expect Limited及Total Expect Limited所欠之全部股東貸款(統稱為「互換」)予永義之全資附屬公司及永義之全資附屬公司與永義待售公司簽訂物業管理協議當永義待售公司成為高山之附屬公司對高山集團於2018年9月30日財務狀況及於2018年3月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如簽訂物業管理協議當永義待售公司成為高山之附屬公司分別於2018年9月30日及2017年4月1日發生。作為

此程序之一部分，有關高山集團之財務狀況之資料乃高山董事摘錄自高山集團截至2018年9月30日止六個月未經審核簡明綜合財務報表內，當中並沒有刊發審閱報告；有關財務表現及現金流量之資料及高山董事摘錄自高山集團截至2018年3月31日止年度經審核綜合財務報表內，當中已刊發核數師報告。

#### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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

#### 吾等的獨立性及質量控制

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

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

#### 申報會計師之責任

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

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證準則」）第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該

準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

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

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對高山集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不提供任何保證有關事項或交易於2018年9月30日或2017年4月1日之實際結果如所呈列者相同。

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

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

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

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；

- (b) 該基準與高山集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年2月12日

下文載列永義集團於截至2018年9月30日止六個月以及截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度的管理層討論與分析。

## (A) 截至2018年9月30日止六個月

### 業務回顧

下文列出永義集團各主要業務分部(即物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務)的表現：

#### (i) 物業投資

永義集團的投資物業包括位於香港的住宅、商業及工業房地產。

於2018年9月30日，永義集團商業及住宅投資物業單位已成功租出超過90%，而永義集團之工業單位繼續維持高出租率88.62%。因此，截至2018年9月30日止六個月(「本期間」)的物業租賃營業額為27,325,000港元。物業投資分部的整體營業額為48,157,000港元。本期間的物業管理收入為477,000港元。

#### (ii) 物業發展

於本期間，物業發展分部錄得營業額約為48,195,000港元。

##### (a) 喇沙利道物業

永義集團持有香港九龍何文田喇沙利道6號(「喇沙利道物業」)住宅發展項目的75%。於2018年10月16日，永義集團成功完成出售其於喇沙利道物業的全部股權，為永義集團帶來所得款項總額約690,000,000港元。

##### (b) 「窩打老道項目」

永義集團為位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號的樓宇(「窩打老道項目」)的登記擁有人，其佔地面積約911.7平方米。

於2018年5月24日，永義集團委任開發商(永義集團擁有80%權益及獨立方擁有20%權益)以進行土地開發。根據開發協議，開發商同意支付492,500,000港元的預付款項，並同意承擔該項目的所有開發成本。

窩打老道項目土地將發展成為具有停車場的豪華住宅，估計樓面面積約為4,556.9平方米。開發工作正在進行中，預期將於2021年底完成。

### **(iii) 證券投資**

於本期間，永義集團錄得證券投資公平值虧損31,451,000港元。因此，永義集團於本期間報告分部虧損25,506,000港元。於本期間，永義集團自上市證券投資收取股息收入5,105,000港元。

於2018年9月30日，永義集團持有證券投資103,854,000港元。此乃源自(i)本期間購買證券投資58,001,000港元；(ii)出售證券投資，於2018年3月31日成本或公平值149,534,000港元；及(iii)證券投資市值淨減少14,372,000港元。此價值對應的投資組合包括六隻在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的股本證券。

### **(iv) 貸款融資**

於本期間，永義集團錄得來自貸款融資業務之營業額9,381,000港元。

### **股本結構**

於2018年5月4日，永義根據一般授權與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理以每股配售股份4.60港元之價格配售11,900,000股配售股份。永義股份於2018年5月4日之收市價為4.99港元。配售事項已於2018年5月17日完成，所得款項淨額約為54,190,000港元(每股配售股份淨發行價約4.554港元)。於2018年11月28日，配售所得款項淨額41,100,000港元已用於收購物業，而餘額約13,090,000港元將用作永義集團的營運資金。有關配售詳情載於永義日期為2018年5月4日及2018年5月17日之公佈內。

於2018年9月30日，永義已發行普通股股份總數為91,320,403股。

## 永義集團持有之重大投資

於2018年9月30日，永義集團之總租金收入及貸款融資業務之利息收入分別為27,325,000港元及9,381,000港元。於2018年9月30日，永義集團持作買賣投資之證券為103,854,000港元。

## 重大收購及出售

### (i) 出售喇沙利道物業

於2018年，永義集團出售其於喇沙利道物業的全部權益。進一步資料可參閱永義刊發日期為2018年5月24日的通函。有關交易於2018年10月16日完成，有關出售為永義集團帶來所得款項總額約690,000,000港元。

### (ii) 收購「漆咸道北」

於2018年中，永義收購名為Success Active Limited的投資控股公司（其持有香港九龍漆咸道北470、472、474、476及478號（「漆咸道北」）的權益超過80%）的全部已發行股本。漆咸道北總土地面積約為435.2平方米。於收購完成後，於2018年9月30日，永義集團為漆咸道北的超過80%登記擁有人。收購詳情分別載於永義日期為2018年5月16日及2018年6月8日的公佈以及永義日期為2018年6月25日的通函。

倘永義集團成功收購所有剩餘單位，漆咸道北土地將由永義集團擁有100%，並將發展為一個住宅及商業用途的綜合區。重建後的估計建築面積預期約為3,916.8平方米。

除上文所述外，永義集團於本期間並無作出任何重大投資、重大收購或出售。

## 流動資金及財務資源

永義集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2018年9月30日，銀行結餘（包括現金及存款）為184,503,000港元。於2018年9月30日，永義集團之銀行借貸總額為1,221,336,000港元。於本期間，永義集團的資產負債比率（即借貸總額佔總資產之百分比）約0.38。

於2018年9月30日，永義集團之資產淨值為1,287,234,000港元。非流動資產為2,638,102,000港元。於2018年9月30日，永義集團之流動比率為2.54。

### 永義集團資產之抵押

於2018年9月30日，銀行借貸1,221,336,000港元有抵押，以永義集團賬面淨值為2,678,957,000港元的資產作為抵押。

### 外匯波動之風險

永義集團之收入與支出以港元為主。於本期間，永義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。永義集團認為承受兌換率波動之風險極微。

### 或然負債

於2018年9月30日，永義集團並無任何重大或然負債。

### 資本開支及資本承擔

於本期間，永義集團已投入190,000港元於購買物業、廠房及設備；及支出1,170,000港元於增置投資物業。

於2018年9月30日，永義集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為1,100,000港元。

### 投資物業之公平值變動

於2018年9月30日，投資物業之公平值變動產生之收益為28,830,000港元。

### 融資成本

於2018年9月30日，融資成本為11,495,000港元。

### 僱員

於2018年9月30日，永義集團共有33名僱員。員工成本(包括董事袍金)為13,809,000港元。永義集團提供具競爭力的薪酬待遇，乃基於其僱員的表現、經驗及現行業內慣例。永義集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。

### 購股權計劃

於2012年7月5日，永義股東已採納及批准一項新購股權計劃（「該計劃」），年期由採納日期起計10年。自採納日期起，永義董事可酌情向任何合資格認購永義股份人士授出購股權，惟須受該計劃的條款及細則所限。於本期間，概無根據該計劃的購股權尚未行使、獲授出、行使、被註銷或已失效。

### 未來計劃

永義集團將繼續採取審慎的方法收購及處置物業。此外，永義集團將繼續尋找潛在投資物業作經常性收入及資本增值，同時擴大其貸款融資業務以促進永義集團的穩定經常性收入增長。

截至2018年9月30日止期間，永義集團並無重大投資之任何其他計劃，亦無添置資本資產。

### 報告期後事項

於報告期末後，於2018年11月29日，永義已向土地審裁處提出申請，請求土地審裁處作出命令頒令為重建而拍賣漆咸道北第472至478號之所有不可分割份數（包括永義集團所擁有者）。進一步詳情可參閱永義日期為2018年11月30日的自願公佈。

該交易與永義集中於住宅物業業務的業務策略一致。

## (B) 截至2018年3月31日止年度

### 業務回顧

截至2018年3月31日止年度，永義集團營業額為331,521,000港元。永義股東應佔本年度溢利為297,163,000港元。

年內溢利主要由於投資物業之公平值變動收益159,475,000港元及分佔聯營公司權益業績40,993,000港元。截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利為3.74港元。永義集團各業務分部回顧載於下文。

**(i) 物業投資**

永義集團的投資物業包括位於香港的住宅、商業及工業物業單位。於年內，永義集團錄得租金收入總額52,958,000港元。於2018年3月31日，永義集團之商業及住宅投資物業單位均已全部租出。永義集團之工業投資物業單位繼續維持高出租率89.7%。物業管理費收入為897,000港元。

**(ii) 物業發展**

於年內，永義集團在香港繼續推售現有發展項目剩餘住宅單位。位於香港九龍何文田喇沙利道6號的住宅發展項目現時發展進度良好，而於2018年3月16日，永義集團訂立買賣協議出售該住宅發展項目之擁有權，詳情請參閱下文「出售物業」一節。截至2018年3月31日止年度，物業發展錄得營業額248,106,000港元。

**(iii) 證券投資**

永義集團持有的投資組合包括在香港的藍籌股及高收益收入的一級投資產品。永義集團在決定是否承攬投資項目時會考慮以下準則：(i)投資項目在目標持有期間於資本增值及股息派付方面的投資回報潛力；(ii)同時間下與永義集團風險承受程度相比下的風險承擔；及(iii)現有投資組合的多元化情況。

於2018年3月31日，永義集團錄得(i)持作買賣投資之公平值變動收益21,859,000港元；(ii)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動產生虧損3,403,000港元；(iii)可換股票據之衍生成分之公平值變動產生虧損2,992,000港元；及(iv)出售可供出售投資之虧損1,033,000港元。可供出售投資之減值虧損為4,213,000港元。

因此，於回顧年度內，永義集團錄得分部溢利38,026,000港元。於回顧年度內，永義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5,631,000港元及1,896,000港元。於2018年3月31日，永義集團持作買賣投資

達100,094,000港元。此乃由於(i)於回顧年度內購入買賣證券94,185,000港元；(ii)出售持作買賣證券，其於2018年3月31日的成本或公平值為278,031,000港元；及(iii)持作買賣投資市值金額淨減少3,553,000港元。該投資價值對應的投資組合包括五隻於聯交所主板上市的股本證券。

### 持作買賣投資

於2018年3月31日，永義集團於持作買賣項下的重大投資如下：

| 公司名稱/(股份代號)  | 持有<br>股份數目 | 佔公司<br>已發行總<br>股本/投資<br>總額之持股<br>概約百分比<br>% | 投資成本/<br>收購成本<br>千港元 | 截至2018年                                 |   | 於2018年<br>3月31日<br>佔永義集團<br>總資產之<br>概約百分比<br>% |             |
|--|------------|---|----------------------|---|---|--|-------------|
|  |            |   |                      | 截至2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>股息收入<br>千港元 | 截至2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>公平值<br>收益/(虧損)<br>千港元 |  |             |
| 豐控有限公司 <sup>(5)</sup><br>香港交易及結算所<br>有限公司(「港交所」)<br>(388)(附註a) | 631,700    | 0.003                                       | 48,249               | 93                                      | (1,503)   | 46,746   | 1.06        |
| 中國工商銀行股份有限<br>公司(1398)   | 130,967    | 0.011                                       | 24,658               | 5,538                                   | 7,740   | 33,396   | 0.75        |
| 其他上市股份(附註b)  | 2,000,000  | 0.002                                       | 14,034               | -                                       | (574)   | 13,460   | 0.30        |
|  | -          | -   | 37,101               | -                                       | (9,216)   | 6,492  | 0.15        |
| 總計：  |            |   | <u>124,042</u>       | <u>5,631</u>                            | <u>(3,553)</u>                                    | <u>100,094</u>                                 | <u>2.26</u> |

## 可供出售投資

於2018年3月31日，永義集團亦於可供出售投資項下持有如下重大投資：

| 公司名稱/(股份代號)   | 持有<br>股份數目 | 佔公司<br>已發行總<br>股本/投資<br>總額之持股<br>概約百分比<br>% | 投資成本/<br>收購成本<br>千港元 | 截至2018年                                 |                             | 於2018年<br>3月31日<br>之公平值<br>千港元 | 於2018年<br>3月31日<br>佔永義集團<br>總資產之<br>概約百分比<br>% |
|---------------|------------|---|----------------------|---|-----------------------------|--------------------------------|--|
|               |            |   |                      | 截至2018年<br>3月31日<br>止年度之<br>股息收入<br>千港元 | 3月31日<br>止年度之<br>公平值<br>千港元 |                                |  |
| 港交所(388)(附註a) | 260,574    | 0.021                                       | 49,509               | 656                                     | 16,937                      | 66,446                         | 1.50   |
| 其他上市股份(附註c)   | -          | -   | 40,992               | 1,240                                   | 3,430                       | 43,219                         | 0.97   |
| 總計：           |            |   | <u>90,501</u>        | <u>1,896</u>                            | <u>20,367</u>               | <u>109,665</u>                 | <u>2.47</u>                                    |

附註：

- 於2018年2月28日的股東特別大會上，永義股東已通過一項決議案授權董事可由2018年2月28日起計12個月期間內出售全部或部分港交所股份(「港交所出售授權」)。由2018年2月28日至本報告日期期間，永義並無根據港交所出售授權出售任何港交所股份，因此，於2018年5月25日，永義集團集團實益擁有合共391,541股港交所股份(包括分類為持作買賣之130,967股與分類為可供出售之260,574股)。詳情載於永義日期為2018年1月29日之通函內。
- 持作買賣投資項下其他上市股份包括兩間在聯交所主板上市的公司股份，於2018年3月31日，該等個別之上市股份佔永義集團總資產比例均無超過0.2%。
- 可供出售投資項下其他上市股份包括四間在聯交所主板上市的公司股份，於2018年3月31日，該等個別之上市股份佔永義集團總資產比例均無超過0.6%。

## (iv) 貸款融資

截至2018年3月31日止年度，永義集團錄得來自貸款融資業務之利息收入29,560,000港元，佔永義集團總營業額約8.9%。截至2018年3月31日止年度，來自貸款融資業務之溢利為27,987,000港元。於2018年3月31日，應收貸款之本金額為259,261,000港元。於回顧年度內，永義集團的貸款融資業務並無錄得任何呆賬或壞賬。為進一步拓展證券抵押融資業務，永義集團或會對旗下現有貸款產品增加保證金融資服務。永義集團已持有相關牌照。

## 財務回顧

### 營業額

截至2018年3月31日止年度，永義集團之營業額為331,521,000港元。

### 毛利／毛利率

永義集團於截至2018年3月31日止年度之毛利為174,169,000港元。本年度之毛利率約為52.5%，乃由於來自貸款融資業務之利息收入增長，帶動毛利率上升。

### 除稅前溢利／虧損

永義集團於截至2018年3月31日止年度之除稅前溢利為319,809,000港元，主要由於投資物業之公平值變動產生收益159,475,000港元及分佔聯營公司權益業績40,993,000港元。

永義集團之經銷成本為30,118,000港元，主要由於雋瓏之銷售減少所致。

永義集團之行政開支為55,396,000港元。

於回顧年度內，投資物業公平值變動產生收益為159,475,000港元。

永義集團之融資成本為16,935,000港元。

### 永義股東應佔溢利／虧損及每股盈利／(虧損)

截至2018年3月31日止年度，永義之本年度溢利為297,163,000港元。本年度淨溢利率為89.6%。稅項開支為22,646,000港元。截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利為3.74港元。

### 流動資金及財務資源

永義集團透過內部產生的現金流及銀行借貸為營運提供資金。於2018年3月31日，永義集團之銀行借貸為1,151,742,000港元。於本年度，永義集團的資產負債比率(即借貸總額佔權益總額之百分比)為0.36。

於2018年3月31日，永義集團之流動資產淨值為1,029,394,000港元。流動比率為2.5。於2018年3月31日，銀行結餘及現金為150,370,000港元。

## 股本結構

於年內，永義股本並無任何變動。於2018年3月31日，永義已發行普通股股份總數為79,420,403股。

## 資產抵押

於2018年3月31日，銀行貸款1,151,742,000港元乃以永義集團賬面淨值為2,674,668,000港元之出租物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款以及按公平值計入損益之金融資產作為抵押。

## 外匯波動之風險

永義集團之收入與支出以港元為主。於年內，永義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。永義董事認為承受兌換率波動之風險極微。

## 重大收購及出售

### 收購窩打老道樓宇

於2017年4月13日，永義之全資附屬公司Good Year Ventures Limited(作為買方)與獨立第三方訂立買賣協議，以收購一間名為環球商機控股有限公司(「環球商機」)之投資控股公司及位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號之11個樓宇單位(「窩打老道樓宇」)，總代價為332,869,023.25港元。該11個單位已於2017年6月28日完成收購。

於2017年7月5日，永義全資附屬公司環球商機(作為買方)與獨立第三方訂立買賣協議，以收購窩打老道樓宇餘下單位，總代價為41,800,000港元。該交易已於2017年9月4日獲永義股東批准，餘下單位亦已於2017年10月6日完成收購。永義集團目標為收購整棟樓宇及重建窩打老道樓宇土地。

上述收購事項之詳情均載於永義日期為2017年4月13日及2017年7月5日之公佈以及永義日期為2017年8月11日之通函內。

### 出售物業

於2018年3月16日，永義全資附屬公司（「賣方1」）（作為賣方）及永義與一名獨立第三方（「買方」）（作為買方）及賣方2（「賣方2」，連同賣方1統稱為「賣方」）訂立買賣協議，據此，賣方均有條件同意出售各出售公司之全部已發行股本，且賣方2及永義均有條件同意出售出售公司於完成時應付及結欠永義及賣方2之股東貸款，此等出售之初步代價為920,000,000港元（可根據買賣協議予以調整）。出售公司分別持有位於香港九龍何文田喇沙利道6號物業之75%及25%權益。於2018年5月25日，是項交易尚未完成。上述出售事項之詳情載於永義日期為2018年3月16日之公佈及永義日期為2018年5月24日之通函內。

除上文披露外，永義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或出售事項。

### 或然負債

於2018年3月31日，永義集團並無任何重大或然負債。

### 資本開支

截至2018年3月31日止年度，永義集團已投資6,037,000港元於購買物業、廠房及設備，且已動用3,425,000港元於增置投資物業。

### 資本承擔

於2018年3月31日，永義集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為844,000港元。

### 建議分拆

茲提述永義日期為2017年10月27日之公佈，據此，永義正考慮將永義集團住宅物業業務（「住宅物業業務」）分拆及在聯交所主板上分開上市（「建議分拆」）。分拆建議已於2017年5月12日根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）的第15項應用指引提交予聯交所，而聯交所於2017年10月24日同意永義可繼續進行建議分拆。

為住宅物業業務在聯交所主板分開上市的建議分拆籌備工作正在進行當中。

## 報告期後事項

### 配售事項

於2018年5月4日，永義根據一般授權與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意按竭盡所能基準以每股配售股份4.6港元之價格配售最多11,900,000股配售股份予不少於6名獨立承配人。股份於2018年5月4日之收市價為4.99港元。配售事項已於2018年5月17日完成，所得款項淨額約為54,190,000港元(每股配售股份淨發行價約4.554港元)。配售事項所得款項淨額將用於收購事項或用作永義集團的一般營運資金。於2018年5月25日，所得款項淨額41,100,000港元已用於收購物業，而餘額約13,090,000港元則存置於銀行。有關詳情載於永義日期為2018年5月4日及2018年5月17日之公佈內。

### 收購物業

於2018年5月16日，本公司之全資附屬公司(「買方」)(作為買方)與一名獨立第三方(「賣方」)(作為賣方)訂立買賣協議，以收購某公司(「目標公司」)(其唯一資產為該等物業購買協議，即購買位於九龍漆咸道北470、472、474、476及478號之該等樓宇內單位之合約)之全部已發行股本及相關股東貸款。永義集團收購目標公司之總代價為458,475,515港元(可予調整)。於2018年5月25日，是項交易尚未完成。有關詳情載於永義日期為2018年5月16日之公佈內。

### 合營企業發展

於2018年5月24日，永義集團與一名獨立第三方訂立合營企業協議，據此，委任一名發展商(永義集團和該獨立第三方分別擁有其80%及20%股權)進行對九龍窩打老道93、93A、95及95A號的開發發展。

### 僱員

於2018年3月31日，永義集團共有32名員工。於回顧年度內，員工成本(包括董事酬金)為24,164,000港元。永義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。永義集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。永義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。我們預期，即使美國可能進一步加息，本地樓市仍可維持現時水平。管理層相信永義集團業務將在來年繼續穩定發展。

於年內，永義集團已成功獲得聯交所同意關於永義集團住宅物業組合的建議分拆，建議分拆相關工作目前進展良好。

就永義集團之物業投資業務而言，永義集團擬繼續投資於香港各項物業及改善物業投資組合搭配，以提升投資回報。其中可包括對永義集團旗下投資物業進行翻新及修葺，以提升收益。

就永義集團之證券業務而言，永義集團擬繼續為管理風險及回報分散旗下投資組合。

永義集團擬透過拓寬客戶群及貸款類型，滿足各類潛在客戶的不同需求及還款偏好，以擴大其貸款融資業務。

## (C) 截至2017年3月31日止年度

### 業務回顧

於年內，永義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。

#### (i) 物業投資

永義集團只於香港擁有投資物業。

於年內，永義集團之物業租賃營業額為51,664,000港元。永義集團的投資物業包括住宅、商業及工業物業。

於2017年3月31日，永義集團之商業及住宅投資物業已租出100%。位於香港之工業投資物業繼續維持高出租率88.8%。物業管理費收入為834,000港元。

**(ii) 物業發展**

位於香港九龍太子道西311-313號之住宅項目「雋瓏」提供約49個單位，建築面積為74,285平方呎，已於2014年7月推出。於回顧年內，來自雋瓏之物業銷售的總營業額為456,601,000港元。

另一個住宅發展項目為香港九龍喇沙利道6號，預期於2017年年底開售。

**(iii) 證券投資**

永義集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何單一證券的價格波動之影響。

截至2017年3月31日止年度，永義集團持有買賣證券為287,493,000港元。此是來自(1)於2017年3月31日具有成本或公平值的買賣證券於本年內出售為40,314,000港元；(2)於本年內購入的買賣證券為274,436,000港元；及(3)買賣證券之市值淨減少為11,324,000港元。

從持續經營業務中，永義集團(1)於年內買賣證券之公平值變動虧損為8,773,000港元；(2)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損為2,328,000港元；及(3)可供出售投資之出售收益為43,989,000港元。本分部錄得之溢利為50,921,000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20,376,000港元。

**財務回顧****營業額**

截至2017年3月31日止年度，永義集團來自持續經營業務營業額為529,475,000港元。

**毛利／率**

本年度之毛利為233,184,000港元。本年度之毛利率為44.0%。

### 除稅前虧損

截至2017年3月31日止年度之除稅前虧損為219,885,000港元。主要由於被視為出售聯營公司權益為371,364,000港元。

經銷開支為64,829,000港元主要由於雋瓏銷售減少所致。行政開支為52,485,000港元。

於回顧年內，就香港投資物業之公平值變動產生之收益為21,877,000港元。

融資成本為17,203,000港元，由於於年內銀行借貸減少。

### 永義股東應佔虧損／溢利及每股虧損／盈利

截至2017年3月31日止年度，永義來自持續經營及已終止經營業務本年度虧損為243,846,000港元。本年度淨虧損率為46.1%。稅項開支為23,961,000港元。

截至2017年3月31日止年度，來自持續經營及已終止經營業務每股基本及攤薄虧損為3.07港元。

### 流動資金及財務資源

永義集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。

於2017年3月31日，永義集團之銀行借貸為899,482,000港元。於本年度，永義集團的資產負債比率(即借貸總額佔總資產之百分比)為0.32。於2017年3月31日，永義集團之流動資產淨值為1,058,122,000港元。流動比率為3.8。於2017年3月31日，銀行結餘及現金為25,473,000港元。

### 股本結構

於年內，永義股本並無任何變動。於2017年3月31日，永義已發行普通股股份總數為79,420,403股。

### 永義集團資產之抵押

於2017年3月31日，銀行貸款為899,482,000港元乃以永義集團賬面淨值為2,160,596,000港元之投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款以及按公平值計入損益之金融資產作為抵押。

### 外匯波動之風險

永義集團之營業額與支出以港元為主。於年內，永義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。永義董事認為承受兌換率波動之風險極微。

### 重大收購及出售

於年內，永義集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

### 或然負債

於2017年3月31日，永義集團並無任何重大或然負債。

### 資本開支

於回顧年內，永義集團已動用約7,636,000港元於購買物業、廠房及設備，並動用約30,000港元於增置投資物業。

### 資本承擔

於2017年3月31日，永義集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為621,000港元。

### 僱員

於2017年3月31日，永義集團共有35名員工。於回顧年內，員工成本(包括董事酬金)為32,628,000港元。永義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。永義集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。永義集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

### 展望

永義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；及(4)貸款融資服務及其他潛在項目，期望為永義股東提供穩定的回報及有成果的增長。

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。鑒於市場氣氛利好，永義集團將繼續致力銷售雋瓏餘下的少量單位，並預期2017年年底預售位於香港九龍喇沙利道6號的住宅物業發展項目。

此外，永義集團將進一步致力投放資源及擴展其貸款融資業務。永義集團預期該等業務將為永義集團主要收入來源的一部分。

同時，永義集團亦將維持嚴謹的財務政策及審慎現金流管理，以確保永義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，該等經營策略可讓永義集團保持其競爭力及降低風險，從而確保永義集團可持續增長。

## (D) 截至2016年3月31日止年度

### 業務回顧

#### A. 持續經營業務

於年內，永義集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款業務。

##### (i) 物業投資

永義集團只於香港擁有投資物業。

於年內，永義集團之物業租賃營業額為55,007,000港元。永義集團的投資物業包括住宅、商業及工業物業。

於2016年3月31日，永義集團之商業及住宅投資物業已租出100%。位於香港之工業投資物業繼續維持高出租率89.7%。物業管理費收入為881,000港元。

##### (ii) 物業發展

位於香港九龍太子道西311至313號之住宅項目「雋瓏」提供約49個單位，建築面積為74,285平方呎，已於2014年7月正式推出。於年內回顧，來自雋瓏之物業銷售的總收入為599,484,000港元。

重建地盤位於香港九龍太子道西301號及301A-C號之301項目的地基工程將於2016年2月完成，並預期於2017年推出。

### (iii) 證券投資

永義集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何單一證券的價格波動之影響。

截至2016年3月31日，永義集團持有買賣證券為64,695,000港元。此是來自：(1)截至2015年3月31日具有成本或公平值的買賣證券於本年內出售為240,350,000港元；及(2)於本年內購入的買賣證券為74,396,000港元；(3)視作出售的附屬公司為132,373,000港元；及(4)買賣證券之市值淨增加為37,587,000港元。

從持續經營業務中，永義集團得知(1)於年內買賣證券之公平值變動收益為27,604,000港元；(2)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損為38,504,000港元；及(3)可供出售投資之出售收益為57,915,000港元。本分部錄得之溢利為70,328,000港元。

## B. 已終止經營業務

### 高山

於2015年6月12日起，此業務分部的財務業績已重新分類為已終止經營業務，原因是由於高山發行了一張可換股票據予一名獨立第三方，因此永義集團被視為出售高山有效權益由40.96%減至34.41%，所以高山原為永義的附屬公司變為聯營公司。

於年內，本業務分部為永義集團帶來之營業額為14,858,000港元，並來自已終止經營業務錄得虧損為510,376,000港元。

## 財務回顧

### 收入

截至2016年3月31日止年度，永義集團來自持續經營業務收入為678,516,000港元。

### 毛利／率

本年度之毛利為286,234,000港元。本年度之毛利率為42.2%。

### 除稅前溢利

截至2016年3月31日止年度之除稅前溢利為707,344,000港元。主要由於聯營公司攤佔業績559,147,000港元。

銷售及分銷成本為82,819,000港元，主要由於雋瓏銷售增加所致。行政開支為58,905,000港元。

於回顧年內，就香港投資物業，投資物業之公平值變動產生之虧損為33,238,000港元。

融資成本為23,815,000港元，由於於年內銀行借貸減少。

### 永義股東應佔溢利及每股盈利

截至2016年3月31日止年度，永義來自持續經營及已終止經營業務本年度溢利為164,642,000港元。淨溢利率為24.3%。稅項開支為32,326,000港元。

截至2016年3月31日止年度，來自持續經營及已終止經營業務每股基本盈利為1.75港元。

### 流動資金及財務資源

永義集團之營運透過內部產生的現金流及銀行借貸提供資金。於2016年3月31日，永義集團之銀行借貸為902,021,000港元。於本年度，永義集團的資產負債比率（即借貸總額佔總資產之百分比）為0.29。

於2016年3月31日，永義集團之流動資產淨值為713,897,000港元。流動比率為3.0。於2016年3月31日，銀行結餘及現金為12,332,000港元。

### 股本結構

於年內，永義股本並無任何變動。於2016年3月31日，永義已發行普通股股份總數為79,420,403股。

### 永義集團資產之抵押

於2016年3月31日，銀行貸款為902,021,000港元乃以永義集團賬面淨值為2,183,285,000港元之投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業及人壽保單之按金及預付款作為抵押。

## 外匯波動之風險

永義集團之收入與支出以港元、美元及新加坡元為主。於年內，永義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。永義董事認為承受兌換率波動之風險極微。

## 重大收購及出售

### 於高山之權益

#### (i) 視作出售於高山之權益

高山於2015年6月12日完成發行一張本金金額86,000,000港元可換股票據予一名獨立方，假設可換股票據持有人全面兌換後，永義集團於高山之實際權益由約40.96%攤薄至34.41%。因此，被視作永義集團出售高山之權益，及高山為永義之聯營公司。

#### (ii) 認購高山之供股股份

於年內，永義集團已向高山及包銷商承諾認購高山之供股股份，永義集團於2015年11月3日獲配發及全數承購合共435,553,040股供股股份，認購成本約為209,065,500港元。

於上述供股中，永義集團並無申請任何額外供股股份。

於本報告日期，永義透過其全資附屬公司Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司於457,330,692股高山股份中擁有權益，相當於高山已發行股本約40.96%。

## 出售物業組合

於2015年8月6日，高山與永義全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited訂立4份買賣協議，內容有關購入物業組合之全部已發行股份及銷售貸款，總代價為240,000,000港元。出售事項已於2015年11月11日完成。物業組合內共有11項物業，其中6項為住宅單位(3個位於香港及3個位於新加坡)及5項為工業單位。

除上文所述外，於年內永義集團並無有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

### 或然負債

於2016年3月31日，永義集團並無任何重大或然負債。

### 資本開支

於回顧年內，永義集團已動用約3,091,000港元於購買物業、廠房及設備，並動用約119,000港元於增置投資物業。

### 資本承擔

於2016年3月31日，永義集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為8,669,000港元。

### 僱員

於2016年3月31日，永義集團共有23名員工。於回顧年內，員工成本(包括董事袍金)為37,304,000港元。永義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。永義集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。永義集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

### 報告期末後之事項

永義集團於2016年5月3日及2016年5月5日透過其全資附屬公司購入2張中國平安保險(集團)股份有限公司之股票掛鈎票據，本金總額為79,000,000港元。本交易之詳情已刊載於永義日期為2016年5月11日之公告。

### 展望

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。

永義集團將繼續密切關注市場形勢轉換，積極制定雋瓏符合市場環境的銷售及定價策略。採取針對性措施，加快存貨銷售和現金回籠。同時，加快開發節奏，努力快速去化可供銷售資源，以期進一步增強永義集團在市場的競爭力。

另外，永義集團將始終堅持穩健發展的原則，堅持改善現有項目的建設，加快資產周轉速度，同時，爭取改善永義集團的債務結構，調整項目的管控模式和建造成本的管控體系，從而提升永義集團的盈利能力。

根據2016/17年度香港財政預算案，預測2016年的本地生產總值增長率為一至兩個百分點，較2015年的增長率低。展望未來放貸業務的增長，永義集團將對需求不斷增加的按揭貸款搶佔商機及擴大其貸款組合。永義集團對其物業按揭貸款組合、利息收入和溢利的未來表現有信心；並相信它在可預見的未來會為股東產生穩定的回報。

為了保持在證券投資業務的盈利，永義回顧其現有投資組合的表現和評估提供永義其他投資機會的投資潛力。永義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。

高山集團截至2016年、2017年、2018年3月31日止年度各年及截至2018年9月30日止六個月之管理層討論及分析

截至2018年9月30日止六個月

財務及業務回顧

高山集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。於2018年9月30日(「本期間」)，高山集團之資產總額為4,375,322,000港元。營業額為29,218,000港元。

下文載列高山集團之各主要業務分部的表現，即物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務：

**(i) 物業投資**

高山集團之投資物業包括香港的住宅、商業及工業房地產。

高山集團在香港、中華人民共和國及新加坡均有投資物業。於2018年9月30日，高山集團之投資物業(包括已落成投資物業及發展中投資物業)約20,183,000百萬港元，約佔高山集團之資產總額之69%。

**(ii) 物業發展**

**(a) 勿地臣街項目**

於2018年9月30日，高山集團(透過其附屬公司)為香港銅鑼灣勿地臣街11號、13號及15號樓宇(「勿地臣街樓宇」)的註冊擁有人。勿地臣街樓宇為六層樓的複合樓宇，共有14個單位，地盤面積約265.42平方米。於重建後，該地盤將成為總建築面積約為3,982.08平方米之商業／辦公綜合樓宇。目前，重建工作正全面展開，預計將於2021年第四季度完成。

(b) 豐華項目

於2018年9月30日，高山集團擁有豐華工業大廈（「豐華大廈」）約90.83%，該大廈位於香港九龍青山道646號、648號及648A號。高山集團擬根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》於近日向土地審裁處申請強制售賣，以收購該樓宇餘下單位，且倘申請成功，高山集團將該樓宇重建為配備停車場的商業／綜合發展樓宇。

於2018年9月30日，豐華大廈有16個單位已出租，本期間租金收入總額約為2,902,000港元。

(c) 永昌項目

於2018年9月30日，高山集團（透過其全資附屬公司）擁有永昌工業大廈（「永昌大廈」）約86.36%，該大廈位於香港九龍瓊林街121號，地盤面積為5,483平方呎。高山已根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》向土地審裁處提交申請，申請作出一項為重新發展而強制售賣永昌大廈之所有不可分割份數的命令（「強制售賣」），有關詳情載於高山日期為2018年9月12日之公佈。倘高山集團成功收購全部地段，高山集團計劃將其開發成為配備停車場的工業綜合樓宇。

於2018年9月30日，永昌大廈15個工業單位已租出，本期間租金收入總額約為2,140,000港元。

(d) 資本中心項目

高山集團（透過其全資附屬公司）擁有香港告士打道151號資本中心（「資本中心」）第12層01、02、03、05、06、07、08及09單位（可售總面積約為11,316平方呎）及資本中心第3層停車場第329、330及331號停車位。於2018年4月30日，該等物業乃購入作投資用途。

然而，由於貿易戰，股票及金融市場劇烈變動。為最大化高山靈活性，高山計劃透過公開招標方式拍賣該等物業（作為一個整體），惟最低價不低於310,000,000港元。有關進一步詳情，請參閱高山日期為2018年10月4日的公佈。

**(iii) 證券投資**

於回顧期間內，高山集團對其證券投資採取謹慎態度。高山集團購入上市證券投資，並售出投資組合中的部分股份。高山集團錄得證券投資之公平值虧損25,483,000港元。因此，於回顧期間內，高山集團錄得分部虧損25,567,000港元。於回顧期間內，高山集團從上市證券投資中獲得股息收入為2,971,000港元。高山集團認為，證券投資的前景穩健。高山董事明白，投資表現或受香港股市波動影響，並受到其他外部因素限制。因此，高山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。高山集團將不時密切監察投資組合的表現發展狀況。

於2018年9月30日，高山集團之證券投資達39,129,000港元。此乃由於(i)於回顧期間內購入證券投資14,368,000港元；(ii)出售證券投資於2018年3月31日的成本或公平值為160,405,000港元；及(iii)證券投資市值金額淨減少25,483,000港元。該投資價值對應的投資組合包括5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。

**(iv) 貸款融資**

於本期間，分部錄得營業額9,035,000港元。

**資本架構**

於2018年9月30日，高山之已發行普通股股份總數為2,965,832,059股。於2018年9月30日，高山集團之擁有人應佔未經審核綜合虧損約為39,529,000港元。

**重大收購及出售**

於本期間，高山集團並無作出任何重大投資、重大收購或出售。

**流動資金及財務資源**

於2018年9月30日，高山集團之資產總額為4,375,322,000港元。財務資源方面，於2018年9月30日，高山集團之銀行結餘及現金總額為123,066,000港元。

於2018年9月30日，高山集團之銀行借貸總額為1,347,515,000港元。高山集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔高山股東權益之百分比)約為0.51。於2018年9月30日，高山集團流動比率為4.8。

高山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。

#### 高山集團資產抵押

於2018年9月30日，高山集團之銀行貸款為1,347,515,000港元乃以高山集團之物業作為抵押，賬面總淨值分別為615,800,000港元(投資物業)及2,711,284,000港元(持作出售發展物業)。

#### 外匯波動之風險

高山集團之營業額與支出以港元、美元、新加坡元及人民幣為主。於本期間，高山集團並無因匯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。

#### 或然負債

於2018年9月30日，高山集團並無任何重大或然負債。

#### 資本開支及資本承擔

於本期間，高山集團投資638,000港元購置物業、廠房及設備，並動用282,996,000港元於增置投資物業。

於2018年9月30日，高山集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔約為23,863,000港元。

#### 投資物業之公平值變動

於2018年9月30日，投資物業之公平值變動產生虧損為2,288,000港元。

#### 融資成本

於2018年9月30日，融資成本為19,420,000港元。

### 購股權計劃

於2012年6月29日，高山公司股東已採納及批准一項新購股權計劃（「該計劃」），年期由採納日期起計10年。自採納日期起，高山董事可酌情向任何合資格認購高山股份人士授出購股權，惟須受該計劃的條款及條件所限。於本期間，該計劃下概無未行使、已授出、已行使、已註銷或已失效的購股權。

### 未來計劃

高山集團將繼續物色符合高山集團目標及投資準則的合適投資及套現機會，並將繼續尋求機會以補充其物業組合。

於截至2018年9月30日止期間，高山集團並無任何進一步重大投資計劃，亦無其他資本資產。

### 報告期末後事件

報告期末後，關於以投標方式出售資本中心之決議案已於2018年12月6日召開之股東特別大會上獲通過。有關進一步詳情，請參閱高山日期為2018年10月4日及2018年12月6日之公佈及日期為2018年11月20日之通函。

出售資本中心符合高山集團之投資管理策略，並將為高山集團帶來資金用於擴大旗下物業投資組合及對其進行多元化發展。

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

於截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利分別為2.31港仙及2.15港仙。高山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，高山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，高山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，高山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，高山集團於新加坡擁有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，高山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，高山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，高山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

高山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，高山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，高山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，高山集團對其證券投資採取謹慎態度。高山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。高山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，高山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，高山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。

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

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

### 可供出售投資

於 2018 年 3 月 31 日，高山集團亦於可供出售投資項下持有以下重大投資：

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

\* 其他上市股份包括 3 間在聯交所主板上市的公司股份。

附註：於 2018 年 3 月 7 日的股東特別大會上，高山股東已通過一項決議案批准授予高山董事對港交所的出售授權（「港交所出售授權」）可由 2018 年 3 月 7 日起計 12 個月期間內出售全部或

部分港交所權益。由2018年3月7日至本報告日期期間，高山並無根據港交所出售授權出售任何港交所股份，因此，於本報告日期高山集團實益擁有合共686,523股港交所股份。詳情載於高山日期為2018年2月12日之通函。

### 貸款融資

於截至2018年3月31日止年度，高山集團錄得來自貸款融資業務之利息收入16,593,000港元，佔高山集團總營業額約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，高山集團的貸款融資業務並無錄得任何呆賬或壞賬。高山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，高山集團營業額為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

高山集團於截至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

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

高山集團之經銷成本為40,000港元。高山集團之行政開支為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。

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

#### 高山股東應佔溢利／虧損及每股高山股份盈利／虧損

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

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

### 流動資金及財務資源

於2018年3月31日，高山集團之資產總額為4,011,917,000港元。財政資源方面，於2018年3月31日，高山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，高山集團之銀行借貸總額為1,092,660,000港元。高山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，高山集團流動比率為3.5。高山集團之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資。

### 集資活動

#### 於年內發行股份

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

2月21日完成，所得款項淨額（相當於每股配售股份淨發行價約0.054港元）約為24,340,000港元，擬用於收購豐華工業大廈（「豐華大廈」）。所得款項淨額均已於年內全部用於擬定用途。高山董事認為配售屬公平合理並符合高山及其股東之整體利益。有關詳情載於高山日期為2017年11月30日、2017年12月20日、2018年1月31日及2018年2月21日之公佈內。

#### 於年內發行可換股票據

- (1) 於2017年3月1日，高山（作為發行方）與佳豪發展有限公司（「認購方」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為永義之全資附屬公司）（作為認購人）訂立認購協議，據此，高山有條件同意發行而認購方有條件同意認購本金總額16,000,000港元之可換股票據（「2017年可換股票據-1」），可按兌換價每股兌換股份0.16港元兌換為100,000,000股兌換股份（統稱為「認購事項-1」）。2017年可換股票據-1就未償還本金額按年利率3厘計算利息。認購事項-1於2017年5月11日完成，到期日為2022年5月11日。所得款項淨額約為15,500,000港元，擬用作高山集團之一般營運資金。所得款項淨額已於年內全部動用，其中9,200,000港元用於償還銀行貸款及利息及6,300,000港元用於支付一般營運開支。有關詳情載於高山日期為2017年3月1日、2017年4月28日及2017年5月11日之公佈以及高山日期為2017年4月5日之通函內。
- (2) 於2017年8月7日，高山（作為發行方）與認購方訂立認購協議，據此，高山有條件同意發行而認購方有條件同意認購本金總額28,200,000港元之可換股票據（「2017年可換股票據-2」），可按兌換價每股兌換股份0.06港元兌換為470,000,000股兌換股份（統稱為「認購事項-2」）。2017年可換股票據-2就未償還本金額按年利率3厘計算利息。認購事項-2於2017年9月26日完成，到期日為2020年9月26日。所得款項淨額約為27,800,000港元，擬用作高山集團之一般營運資金。所得款項淨額已於年內按預期全部動用。有關詳情載於高山日期為2017年8月7日及2017年9月26日之公佈以及高山日期為2017年8月28日之通函內。於2017年10月18日，認購方行使2017年可換股票據-2中金額16,920,000港元的權利，兌換高山282,000,000股兌換股份，該等股份已於同日發行及配發予認購方。

**以往集資活動**

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

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

**資產抵押**

於2018年3月31日，高山集團之銀行借貸為1,092,660,000港元乃以高山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，高山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，高山集團競投成功。因此高山集團收購餘下單位之代價為185,220,000港元(即最終競投價之42%)，其資金部分來自高山內部資源，部分來自銀行融資。收購事項之完成日期為2017年10月30日。高山董事認為勿地臣街樓宇地盤將與高山已擁有之一項毗鄰物業一起，重建為新綜合商業樓宇，其將在發展成本及該等物業之未來銷售或租賃上獲得規模效應。

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

**收購豐華大廈**

作為買方的寶藝國際集團有限公司(高山之間接全資附屬公司) (「寶藝國際」)，分別於2017年8月14日及8月15日，與各賣方(均為獨立第三方)訂立一份買賣協議及一份臨時協議，據此(其中包括)，寶藝國際有條件同意收購及賣方均同意出售豐

華大廈1樓工作坊A(全幢豐華大廈不可分割份數之4/120份，總實用面積約1,910平方呎)及豐華大廈地面工作坊D(全幢豐華大廈不可分割份數之6/120份，總實用面積約1,637平方呎)，總代價為81,300,000港元。收購事項於2017年11月中旬完成。

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

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

#### 收購永昌大廈

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

#### 收購資本中心

於2018年1月11日，獅皇投資有限公司(「獅皇」)(高山之全資附屬公司)與賣方貴聯控股國際有限公司(一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1008))(「賣方」)訂立臨時協議，據此，(i)獅皇有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售權益(「銷售權益」)(包括Empire Sail Limited(「目標公司」，連同其附屬公司統稱「目標高山集團」)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)及目標高山集團應付

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。收購目標高山集團已於2018年4月30日完成。有關詳情載於高山日期為2018年1月11日之公佈及高山日期為2018年3月15日之通函內。

除上文披露外，高山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

高山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，高山集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。高山董事認為承受兌換率波動之風險極微。

#### 或然負債

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

### 資本承擔

於2018年3月31日，高山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，高山集團有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。高山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。高山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。高山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。高山集團預期，短期內香港新興建商業樓宇的需求增加而且供應趨緊。高山集團將積極尋求可行的發展項目以增加高山集團的土地儲備，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，高山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。高山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，確保高山集團之長期競爭力並致力滿足高山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，高山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。

高山集團於中國湖州擁有9座廠房及4座宿舍，總建築面積約為94,351平方米。

*(ii) 物業發展*

## 勿地臣街項目

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

*(iii) 證券投資*

高山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，高山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，高山集團營業額為36,518,000港元。收入減少主要由於採購及出口成衣業務分部已逐步停止運作。

**毛利／率**

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

**除稅前虧損**

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

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

#### 高山股東應佔虧損及每股高山股份虧損

截至2017年3月31日止年度，高山集團股東應佔虧損為26,627,000港元。淨虧損率增至72.9%。截至2017年3月31日止年度稅項抵免為2,965,000港元。截至2017年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損為0.02港元。

#### 流動資金及財務資源

於2017年3月31日，高山集團之資產總額為3,407,650,000港元。財政資源方面，於2017年3月31日，高山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，高山集團之銀行借貸總額為779,700,000港元。高山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，高山集團之流動比率為3.4。

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

#### 集資

截至2017年3月31日止年度，高山有以下企業行動，增強高山集團的財務狀況及前景，從而提高股東價值：

- (i) 於2017年3月1日，高山與佳豪發展有限公司（認購方）訂立認購協議，為高山主要股東，認購高山發行之2017年可換股票據（「**2017年可換股票據**」），本金總額為16,000,000港元。2017年可換股票據年利率為3%，年期為5年，每股兌換價為0.16港元。該交易於2017年4月26日由高山獨立股東批准，2017年可換股票據證書已於2017年5月11日發行。所得款項淨額約為15,500,000港元，擬用作高山集團之一般營運資金。截至本報告日期，所有所得款項淨額尚未使用。

- (ii) 於2017年1月3日，高山與配售代理人訂立配售協議，據此，高山已同意根據特別授權配發及發行，配售代理人已同意向獨立投資者發行350,000,000股配售股份，價格為特別授權的每股0.16港元，並於2017年2月13日由高山獨立股東批准。該配售於2017年2月27日完成，全部350,000,000股配售股份已成功配售。所得款項淨額約為55,440,000港元，擬用於購置豐華工業大廈餘下單位。截至本報告日期，所有所得款項淨額尚未使用。
- (iii) 於2016年10月13日，高山與包銷商訂立包銷協議，並建議透過發行不少於4,685,496,177股供股股份及不多於5,808,955,200股供股股份，按每股供股股份0.103港元之認購價，集資不少於435,600,000港元及不多於598,300,000港元，基準為於記錄日期持有每1股股份可獲發3股供股股份。但由於2016年12月15日，獨立股東不通過該決議案，因此供股事宜被擱置。
- (iv) 於2016年9月8日，高山與配售代理訂立配售協議，據此，高山已同意根據一般授權配發及發行，配售代理已同意向獨立投資者配售223,000,000股配售股份，配售價為每股0.18港元。配售於2016年9月22日完成，全部223,000,000股配售股份已成功配售。所得款項總淨額約39,700,000港元，擬用於高山集團之適當收購、投資機會、其代價及高山集團之一般營運資金。
- 於本報告日期，所得款項淨額已根據擬定用途全部用作(i)貸款融資業務1,000,000港元；(ii)支付營運開支1,500,000港元；及(iii)收購附屬公司7,000,000港元；及餘額30,200,000港元已用作收購豐華工業大廈之物業單位。
- (v) 於2016年7月13日，高山與Able Merchant Limited(認購方)，為獨立第三方，訂立認購協議，認購高山發行2016年可換股票據本金額為50,000,000港元(「**2016年可換股票據**」)。2016年可換股票據年利率為2%，為期3年，兌換價為0.225港元。發行於2016年7月27日完成。所得款項淨額約為50,000,000港元，擬用於高山集團之適當收購、投資機會及高山集團之一般營運資金。於本報告日期，所得款項淨額已根據擬定用途全數用作(i)支付

營運開支3,400,000港元；(ii)貸款融資業務10,000,000港元；及(iii)收購豐華工業大廈之物業單位36,600,000港元。

### 發行新高山股份

於2017年3月31日，高山集團已發行普通股總數為1,911,832,059股。截至2017年3月31日止年度共發行新股份795,222,222股。

- (i) 於2016年9月22日，根據日期為2016年9月8日向配售代理人配售之配售協議，以每股股份0.18港元發行223,000,000股新股份。配售協議詳情載於高山日期為2016年9月8日的公告。
- (ii) 於2017年2月27日，根據配售代理人於2017年1月3日訂立之配售協議，以每股股份0.16港元發行350,000,000股新股份。配售協議詳情載於高山日期為2017年1月3日的公告。
- (iii) 截至2017年3月31日止年度，根據行使2016年可換股票據之兌換權而發行了222,222,222股新股份。

### 2016年可換股票據及2017年可換票據之詳情

#### 2016年可換股票據詳情

2016年可換股票據詳情概述如下：

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

於2016年11月7日，2016年可換股票據附帶之兌換權已全部悉數兌換。

#### 2017年可換股票據詳情

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

2017年可換股票據詳情概述如下：

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

於2017年3月31日，自發行日期起沒有行使任何兌換權。

### 資產抵押

於2017年3月31日，高山集團之銀行借貸為779,700,000港元乃以高山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日至2016年6月20日，作為買方之高山直接全資附屬公司Skill Master Investments Limited (「Skill Master」) 與獨立第三方訂立買賣協議和補充協議，以代價51,981,900港元收購名為寶藝國際有限公司的投資控股公司。其唯一的資產是與位於香港九龍青山道646、648及648A號20個豐華工業大廈(「豐華大廈」)單位的業主簽訂的20份物業購買協議。

該收購為高山集團收購餘下的14個物業單位和重建豐華大廈作好準備。收購的詳情載於高山於2016年6月13日及2016年7月13日刊發的公告。該交易已於2016年8月1日獲高山股東通過。

#### 第二次收購豐華大廈

於2016年8月3日，Skill Master作為買方與作為獨立第三方之賣方訂立買賣協議，以收購投資控股公司名為Daily Leader Limited，代價為64,525,000港元。其唯一的資產是與5個豐華大廈的業主共有5份物業購買協議。

該收購為高山集團收購餘下的9個物業單位和重建豐華大廈作好準備。收購的詳情載於高山於2016年8月3日刊發的公告。該交易已於2016年10月7日獲高山股東通過。

### 收購永昌大廈

於2017年3月28日，康圖發展有限公司(高山之間接全資附屬公司)作為買家與位於香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈(「永昌大廈」)的18個單位業主及停車場業主訂立17份物業購買協議，代價為226,053,000港元。收購事項為高山集團收購餘下6個物業單位和重建永昌大廈作好準備。

收購事項詳見高山於2017年3月29日刊發的公告。該收購已於2017年6月5日的特別股東大會獲高山股東通過。除上文所述外，截至2017年3月31日止年度，高山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

高山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，高山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，高山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，高山集團共投資35,580,000港元購置物業、廠房及設備，並動用14,779,000港元於增置投資物業。該等資本開支均以內部資源及先前高山之集資活動提供資金。

#### 資本承擔

於2017年3月31日，高山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，高山集團有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。高山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。高山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。高山集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

## 展望

高山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，並為高山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，高山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高山集團主要收入來源的一部分。同時，高山集團亦將維持嚴謹的財務政策及審慎現金流管理，以確保高山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，該等經營策略可讓高山集團保持其競爭力及降低風險，從而確保高山集團可持續增長。

### **截至2016年3月31日止年度**

## 業務回顧

截至2016年3月31日止年度，高山集團主要從事物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、物業發展、採購及出口成衣業務、證券投資及貸款融資業務。

### 營業額地區性分析

截至2016年3月31日止年度，採購及出口成衣業務之營業額主要來自美國之客戶。投資物業所得之租金收入來自位於香港、新加坡及中國之物業。

#### (i) 物業投資

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

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

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

#### (ii) 物業發展

##### 勿地臣街項目

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

#### (iii) 採購及出口成衣業務

截至2016年3月31日止年度，本分部錄得營業額75,208,000港元及錄得8,067,000港元虧損。主要原因是由於主要客戶銷售量下降，定價方面的激烈競爭，及客戶訂單轉移。

#### (iv) 證券投資

高山集團的策略是維持證券組合多元化，以減少任何單一證券的價格波動之影響。截至2016年3月31日止年度，高山集團持有買賣證券合共5,944,000港

元。此乃由於(1)於年內出售買賣證券於2015年3月31日所產生之成本或公平值99,532,000港元，及(2)於年內購入買賣證券20,251,000港元；及(3)買賣證券之市場價值淨減少6,332,000港元。此分部於年內錄得虧損11,354,000港元。

#### (v) 貸款融資

截至2016年3月31日止年度，本分部錄得營業額4,445,000港元。

### 財務回顧

#### 收入

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

#### 毛利／率

截至2016年3月31日止年度之毛利為36,438,000港元。本年度之毛利率為35.2%。

#### 除稅前虧損

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

銷售及分銷成本為1,762,000港元。主要由於採購及出口成衣業務之營業額減少所致。

行政開支為30,429,000港元。

截至2016年3月31日止年度，投資物業之公平值變動產生之虧損為33,399,000港元。

融資成本為15,099,000港元，其中8,290,000港元為可換股票據之實際利息支出。

### 高山股東應佔(虧損)溢利及高山每股(虧損)盈利

截至2016年3月31日止年度，高山股東應佔虧損為69,268,000港元。淨虧損率增加67.0%，相比去年淨溢利率為16.1%。稅項支出於本年度為8,030,000港元。

截至2016年3月31日止年度，每股基本虧損為0.14港元。

### 流動資金及財務資源

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

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

於2016年3月31日，高山集團之銀行借貸總額為100,087,000港元。高山集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東權益之百分比)約為0.04。於2016年3月31日，高山集團之流動比率為9.1。

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

### 股本重組

於2015年8月6日，高山宣佈高山董事建議進行股本重組(「**股本重組**」)，當中涉及：

- (a) 股份合併：將每10股當時已發行及未發行每股面值0.01港元之現有股份合併為1股每股面值0.10港元之合併股份(「**合併股份**」)；
- (b) 削減股本：(i)將當時已發行合併股份每股面值中之0.09港元作出註銷，以註銷高山之繳足股本，致使每股已發行合併股份之面值由0.10港元削減至0.01港元，藉此削減高山之已發行股本；(ii)削減高山法定股本之全部合併股份面值，由每股0.10港元削減至每股0.01港元，致使高山之法定股本由200,000,000港元(分為2,000,000,000股合併股份)削減至20,000,000港元

(分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股(「經調整股份」))，藉此削減高山之法定股本；及(iii)將削減高山已發行股本產生之進賬轉撥至高山之實繳盈餘賬；及

- (c) 增加法定股本：將高山法定股本由20,000,000港元(分為2,000,000,000股經調整股份)增加至200,000,000港元(分為20,000,000,000股經調整股份)。

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

### 集資

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

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

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

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

供股所得款項淨額約為505,000,000港元，當中(1)240,000,000港元擬用作購買物業組合的出售股份和銷售貸款；(2)139,000,000港元用於償還銀行借貸；(3)30,000,000港元將用作收購位於香港銅鑼灣勿地臣街11號地面餘下

單位或進行潛在物業投資之按金；(4)70,000,000港元將用於證券投資及貸款融資分部；及(5)餘額26,000,000港元用作公司之一般營運用途。

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

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

### 2014年可換股票據詳情

2014年可換股票據詳情概述如下：

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

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

### 2015年可換股票據詳情

於2015年6月12日，高山完成發行本金總額86,000,000港元之2015年可換股票據以初步兌換價每股0.85港元予獨立第三方Madian Star Limited。根據2015年可換股票據之條款及條件內之調整條文，(i)由於股本重組以及供股，2015年可換股票據之兌換價由每股股份0.85港元調整至每股股份1.81港元，自2015年10月14日起生效；(ii)根據修訂契據，2015年可換股票據之兌換價由每股股份1.81港元獲進一步調

整至每股股份0.33港元，於2016年1月7日獲高山股東批准及於2016年1月7日起生效。

2015年可換股票據詳情概述如下：

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

### 資產抵押

於2016年3月31日，高山集團之銀行借貸為100,087,000港元乃以高山集團賬面總淨值為208,196,000港元之投資物業作為抵押。

### 重大收購及出售

於2015年8月6日，高山與一名關連方就有關購買物業組合的出售股份及銷售貸款訂立4份買賣協議，總代價為240,000,000港元。

物業組合內共有11項物業，其中6個為住宅單位(3個位於香港及3個位於新加坡)及5個為工業單位。該等交易已於2015年10月7日獲高山獨立股東批准，及於2015年11月11日完成。

除上文所述外，截至2016年3月31日止年度，高山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

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

### 或然負債

於2016年3月31日，高山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2016年3月31日止年度，高山集團共投資90,000港元購置物業、廠房及設備，並動用214,936,000港元於增置投資物業。該等資本開支均以內部資源及先前高山之集資活動提供資金。

#### 資本承擔

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

### 僱員

於2016年3月31日，高山集團有40名員工。於回顧年內，員工成本（包括董事薪酬）為16,501,000港元。高山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。

高山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。高山集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

### 報告期間後之事項

Skill Master Investment Limited (高山之全資附屬公司) 為買方，與獨立第三方為賣方於2016年6月13日及2016年6月20日分別訂立買賣協議及補充協議。根據該等協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售Treasure Arts International Group Limited (「TAI」) 之已發行股本權益及股東貸款，代價合共為51,981,900港元。本交易之詳情已刊載於日期為2016年6月13日之高山公告。本交易之完成須待2016年8月舉行之高山股東特別大會上獲股東批准；及於完成時TAI將成為高山之附屬公司。TAI於2016年6月初與豐華工業大廈，位於香港九龍青山道646、648及648A號之20個物業單位業主已訂立20項臨時買賣協議。

## 展望

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。

高山集團將繼續密切關注市場變化，繼續堅持穩步發展的原則，從而提高資產周轉速度。同時，高山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，以提升高山集團的盈利能力。

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，高山董事現正進一步評估這業務，並會採取適當的行動。

勿地臣街項目正在與餘下單位業主根據《土地(為重新發展而強制售賣)》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。

至於證券投資業務，高山回顧其現有投資組合的表現和評估提供高山其他投資機會的投資潛力。高山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2016/2017年，高山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。

於本附錄中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會   |
| 「本公司」 | 指 | 永義國際集團有限公司，一家於百慕大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：1218) |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司  |

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關永義之資料，永義董事就此共同及個別承擔全部責任。永義董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，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) 永義董事於股份之權益

#### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

## (a) 於本公司之權益(好倉)

| 董事名稱  | 身份                               | 持有普通股<br>股份數目            | 持有普通股<br>股份總數 | 權益之概約<br>百分比 |
|-------|----------------------------------|--------------------------|---------------|--------------|
| 雷玉珠女士 | 信託受益人(附註i)<br>受控制法團之權益<br>(附註ii) | 29,179,480<br>17,429,664 | 46,609,144    | 51.04%       |
| 官可欣女士 | 信託受益人(附註iii)                     | 29,179,840               | 29,179,480    | 31.95%       |

附註：

- (i) 29,179,480 股股份以 Magical Profits Limited 之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由 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及除其配偶以外之家族成員) 之信託人溫特博森信託有限公司(「溫特博森信託」)全資擁有。
- (ii) 17,429,664 股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。
- (iii) 官可欣女士(雷玉珠女士的女兒兼本公司執行董事)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。

## (b) 於相聯法團之權益(好倉)

## 高山企業有限公司

| 董事名稱  | 身份    | 持有普通股<br>股份數目 | 持有相關<br>股份數目 | 總計            | 權益之概約<br>百分比 |
|-------|-------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 雷玉珠女士 | 信託受益人 | 739,330,692   | 311,480,281  | 1,050,810,973 | 35.43%       |

附註：於 739,330,692 股股份中，93,549,498 股股份及 645,781,194 股高山股份分別以 Landmark Profits Limited 及佳豪發展有限公司之名義登記並由其實益擁有，該等公司為本公司之全資附屬公司。於 311,480,281 股相關股份，其中 288,880,281 股為本公司向佳豪發展有限公司發行可換股票據之相關股份，以及於 2016 年 10 月 14 日授予雷玉珠女士及官永義先生(雷玉珠女士配偶)之餘下 22,600,000 股相關股份購股權。樂洋有限公司於本公司之已發行股本中擁有約 19.09% 之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited 於本公司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則作為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)之信託人溫特博森信託全資擁有。

除上文所披露者外，於2018年9月30日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 董事認購股份或債權證之權利

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益，以及並無董事或其配偶或18歲以下之子女獲授予任何權利以認購本公司或其他法人團體之股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

## (b) 主要股東權益

### 主要股東於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉之人士(本公司董事或主要行政人員除外)如下：

| 股東名稱 | 附註              | 身份    | 持有普通股        | 權益之概約<br>百分比 |
|------|-----------------|-------|--------------|--------------|
|      |                 |       | 股份數目<br>(好倉) |              |
| 雷玉珠  | <i>i、ii及iii</i> | 信託受益人 | 46,609,144   | 51.04%       |
| 官可欣  | <i>i</i>        | 信託受益人 | 29,179,480   | 31.95%       |

| 股東名稱                                      | 附註    | 身份       | 持有普通股<br>股份數目<br>(好倉) | 權益之概約<br>百分比 |
|---|-------|----------|-----------------------|--------------|
| 官永義                                       | i     | 配偶權益     | 46,609,144            | 51.04%       |
| 樂洋有限公司                                    | i及ii  | 實益擁有人    | 17,429,664            | 19.09%       |
| Magical Profits Limited                   | i及ii  | 實益擁有人    | 29,179,480            | 31.95%       |
| Accumulate More Profits<br>Limited        | i     | 受控制法團之權益 | 29,179,480            | 31.95%       |
| 溫特博森信託                                    | i及iii | 信託人      | 29,179,480            | 31.95%       |
| Winterbotham Holdings<br>Limited          | iii   | 受控制法團之權益 | 29,179,480            | 31.95%       |
| Markson International<br>Holdings Limited | iii   | 受控制法團之權益 | 29,179,480            | 31.95%       |
| Christopher Geoffrey<br>Douglas Hooper    | iii   | 受控制法團之權益 | 29,179,480            | 31.95%       |
| Ivan Geoffrey Douglas<br>Hooper           | iii   | 受控制法團之權益 | 29,179,480            | 31.95%       |

附註：

- (i) 46,609,144 股股份中的 17,429,664 股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。餘下的 29,179,480 股股份以 Magical Profits Limited 之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由 Accumulate More Profits Limited 全資擁有，而 Accumulate More Profits Limited 則作為 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) 之信託人溫特博森信託全資擁有。官可欣女士 (雷玉珠女士的女兒兼執行董事) 因為其作為 The Magical 2000 Trust 受益人之一之身份，被視為於 29,179,480 股股份中擁有權益。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 46,609,144 股股份中擁有權益。

- (ii) 執行董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及 Magical Profits Limited 之董事。
- (iii) 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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 3. 訴訟

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

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約外，永義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。

應付永義董事酬金及永義董事應收實物福利將不會因完成而變動。

### 5. 永義董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無永義董事或彼等各自之緊密聯繫人士於任何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. 永義董事於合約及資產之權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無永義董事於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重大權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無永義董事於本集團任何成員公司自2018年3月31日（即本集團最近期刊發之經審計綜合賬目之結算日）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

以下為本集團於緊接本通函日期前兩(2)年內，於非日常業務過程中所訂立之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 四份執行條款清單日期為2017年2月27日、2017年5月18日、2017年8月8日及2017年10月31日購買中國工商銀行股份有限公司(股份代號：1398)之股票掛鉤票據，總代價為231,000,000港元；
- (b) 四份執行條款清單日期為2017年2月20日、2017年7月4日、2017年8月16日及2017年9月1日購買香港交易及結算所有限公司(股份代號：388)之股票掛鉤票據，總代價為168,000,000港元；
- (c) 三份執行條款清單日期為2017年3月28日、2017年8月2日及2017年12月4日購買中國建設銀行股份有限公司(股份代號：939)之股票掛鉤票據，代價為130,000,000港元；
- (d) 一份執行條款清單日期為2017年5月5日購買中國農業銀行股份有限公司(股份代號：1288)之股票掛鉤票據，代價為35,000,000港元；
- (e) 三份執行條款清單日期為2017年6月30日、2017年10月11日及2018年1月8日購買滙豐控股有限公司(股份代號：0005)之股票掛鉤票據，代價為150,000,000港元；
- (f) Good Year Ventures Limited及賣方訂立一份日期為2017年4月13日之協議，以收購及出售環球商機控股有限公司之出售股份及出售貸款；
- (g) 環球商機控股有限公司與賣方訂立日期為2017年7月5日之協議，收購及出售香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號餘下單位；
- (h) 永義之全資附屬公司Charming Flash Limited(「**Charming Flash**」，作為參與者)與Golden Glow Limited(「**Golden Glow**」，作為貸款人)訂立日期為2017年8月11日之貸款參與協議，收購本金額為2,000,000美元之貸款；

- (i) 永義之全資附屬公司明潤投資有限公司(「明潤」)(作為貸款人)與獨立第三方 Jimu Group 訂立日期為2017年9月15日之貸款協議,以借出貸款最高至130,000,000港元,為期6個月,年利率為15.5厘。該貸款由股份抵押及個人擔保書擔保;
- (j) 明潤與 Jimu Group 訂立日期為2017年9月22日之清償契據,以結算貸款還款金額130,000,000港元及於交易中產生之其他相關費用;
- (k) 偉帆(作為貸款人)與FG(作為借款人)訂立日期為2017年11月16日之補充協議,將貸款協議到期日延長至2018年2月14日;
- (l) 一份執行條款清單日期為2018年1月18日購買中國銀行股份有限公司(股份代號:3988)之股票掛鉤票據,代價為30,000,000港元;
- (m) 偉帆環球有限公司(作為貸款人)、Fortunate Grovity Hongkong Limited(作為借款人)、擔保人及股份抵押項下之抵押人訂立日期為2018年2月14日之第二份補充協議,據此,借款人同意償還貸款60,000,000港元,以及貸款人同意延長未償還貸款餘額40,000,000港元之還款日期至2018年8月14日;
- (n) 一份執行條款清單日期為2018年3月16日購買中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號:2318)之股票掛鉤票據,代價為50,000,000港元;
- (o) Delano Hills Limited(永義之一間全資附屬公司)、Park Gi Youn女士、敏碩有限公司及永義就買賣金置投資有限公司及Wise Think Global Limited之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為2018年3月16日之買賣協議;
- (p) 永義與結好證券有限公司(作為配售代理)於2018年5月4日訂立之配售協議,以按配售價每股配售股份4.60港元配售11,900,000股永義股份;
- (q) Charming Flash與Golden Glow Limited(作為發行人)訂立日期為2018年10月31日之次級票據認購協議,認購發行人發行之價值4,500,000美元之次級票據;及
- (r) 互換協議。

## 8. 專業人士及同意

以下為於本通函內出現名字或於本通函內引載其意見或建議之專業人士的資格：

| 名稱          | 資格      |
|-------------|---------|
| 德勤·關黃陳方會計師行 | 執業會計師   |
| 威格斯         | 獨立專業估值師 |
| 高力          | 獨立專業估值師 |

截至最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2018年3月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)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；及
- (b) 於本集團任何成員公司持有任何股權或權利(不論是否在法律上執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

以上專業人士均已各自出具書面同意，同意本通函發行時按所出示形式及文義引載其函件及提述其名稱，而且至今均未撤回。

## 9. 一般事項

- (a) 永義之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- (b) 永義之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而永義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) 永義之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函及隨附白色代表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計14日期間之一般辦公時間內，於永義之香港主要營業地點(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) 永義之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 永義截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度各年之年報及其截至2018年9月30日止六個月之中期報告；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行發出關於永義待售公司之會計師報告，其內容載於本通函附錄五；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行發出關於高山待售公司之會計師報告，其內容載於本通函附錄六；
- (e) 高力編製之永義廣場之估值報告，其內容載於本通函附錄二；
- (f) 威格斯編製之延文禮士道物業之估值報告，其內容載於本通函附錄一；
- (g) 德勤•關黃陳方會計師行關於互換后永義集團之未經審核備考財務資料發出之函件，載於本通函附錄七；
- (h) 本附錄「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (j) 永義根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2018年3月31日以來所刊發之各份通函(包括本通函)。

於本附錄中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會  |
| 「本公司」 | 指 | 高山企業有限公司，一家於百慕大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) |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司   |

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### (a) 高山董事於高山股份之權益

#### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益

於2018年9月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為擁有之權益及淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## 於本公司普通股股份及相關股份之好倉

| 董事名稱 | 身份                      | 持有普通股<br>股份數目 | 持有相關<br>股份數目 | 佔本公司已<br>發行股份總數 |        |
|------|-------------------------|---------------|--------------|-----------------|--------|
|      |                         |               |              | 總計              | 之概約百分比 |
| 雷玉珠  | 信託受益人及受控制<br>法團之權益(附註i) | 739,330,692   | 288,880,281  | 1,028,210,973   |        |
|      | 配偶權益(附註ii)              | -             | 11,300,000   | 11,300,000      |        |
|      | 實益擁有人(附註iii)            | -             | 11,300,000   | 11,300,000      |        |
|      |                         |               |              | 1,050,810,973   | 35.43% |
| 鄺長添  | 實益擁有人(附註iv)             | -             | 11,300,000   | 11,300,000      | 0.38%  |

## 附註：

- (i) 於739,330,692股股份中，93,549,498股股份及645,781,194股股份分別以Landmark Profits Limited (「Landmark Profits」)及佳豪發展有限公司(「佳豪」)之名義登記及由其實益擁有，該等公司為永義國際集團有限公司(「永義」)之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義已發行股份總數中擁有約19.09%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited(「Magical Profits」)於永義已發行股份總數中擁有約31.95%之權益。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而該公司由The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人溫特博森信託有限公司(「溫特博森信託」)全資擁有。於288,880,281股相關股份中包括(a)於2014年可換股票據(「2014年可換股票據」)獲悉數兌換後可予發行之880,281股可轉換股份(可予調整)、(b)於2017年可換股票據-1(「2017年可換股票據-1」)獲悉數兌換後可予發行之100,000,000股可轉換股份(可予調整)及(c)於2017年可換股票據-2(「2017年可換股票據-2」)獲悉數兌換後可予發行之188,000,000股可轉換股份(可予調整)，均由佳豪持有。
- (ii) 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予官永義先生(雷玉珠女士之配偶)之購股權。根據證券及期貨條例，雷玉珠女士被視為於該11,300,000股官永義先生持有的相關股份中擁有權益。
- (iii) 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予雷玉珠女士之購股權。
- (iv) 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予鄺長添先生之購股權。

除上文所披露者外，於2018年9月30日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及

聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為擁有的權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## (b) 高山主要股東之權益

### 主要股東於股份及相關股份之權益

#### 於本公司普通股股份及相關股份之好倉

| 主要股東名稱                                 | 附註          | 身份       | 持有普通股<br>股份數目 | 持有相關<br>股份數目 | 總計            | 佔本公司已<br>發行股份總數<br>之概約百分比 |
|--|-------------|----------|---------------|--------------|---------------|---------------------------|
| 官永義                                    | <i>i及ii</i> | 配偶權益     | 739,330,692   | 300,180,281  | 1,039,510,973 |                           |
|  | <i>iii</i>  | 實益擁有人    | -             | 11,300,000   | 11,300,000    |                           |
|  |             |          |               |              | 1,050,810,973 | 35.43%                    |
| 佳豪                                     | <i>i及ii</i> | 實益擁有人    | 645,781,194   | 288,880,281  | 934,661,475   | 31.51%                    |
| 永義                                     | <i>i及ii</i> | 受控制法團之權益 | 739,330,692   | 288,880,281  | 1,028,210,973 | 34.67%                    |
| Magical Profits                        | <i>i及ii</i> | 受控制法團之權益 | 739,330,692   | 288,880,281  | 1,028,210,973 | 34.67%                    |
| Accumulate More Profits Limited        | <i>i</i>    | 受控制法團之權益 | 739,330,692   | 288,880,281  | 1,028,210,973 | 34.67%                    |
| 溫特博森信託                                 | <i>i及iv</i> | 信託人      | 739,330,692   | 288,880,281  | 1,028,210,973 | 34.67%                    |
| Winterbotham Holdings Limited          | <i>iv</i>   | 受控制法團之權益 | 739,330,692   | 288,880,281  | 1,028,210,973 | 34.67%                    |
| Markson International Holdings Limited | <i>iv</i>   | 受控制法團之權益 | 739,330,692   | 288,880,281  | 1,028,210,973 | 34.67%                    |
| Christopher Geoffrey Douglas Hooper    | <i>iv</i>   | 受控制法團之權益 | 739,330,692   | 288,880,281  | 1,028,210,973 | 34.67%                    |
| Ivan Geoffrey Douglas Hooper           | <i>iv</i>   | 受控制法團之權益 | 739,330,692   | 288,880,281  | 1,028,210,973 | 34.67%                    |
| Madian Star Limited                    | <i>v</i>    | 實益擁有人    | -             | 537,500,000  | 537,500,000   | 18.12%                    |
| 胡榮                                     |             | 實益擁有人    | 446,950,000   | -            | 446,950,000   | 15.07%                    |

附註：

- (i) 於739,330,692股股份中，93,549,498股股份及645,781,194股股份分別以Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義已發行股份總數中擁有約21.95%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits於永義已發行股份總數中擁有約31.95%之權益。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，該公司由The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人溫特博森信託全資擁有。於288,880,281股相關股份中包括(a)於2014年可

換股票據獲悉數兌換後可予發行之880,281股可轉換股份(可予調整)、(b)於2017年可換股票據-1獲悉數兌換後可予發行之100,000,000股可轉換股份(可予調整)及(c)於2017年可換股票據-2獲悉數兌換後可予發行之188,000,000股可轉換股份(可予調整),均由佳豪持有。

- (ii) 執行董事雷玉珠女士,亦為Landmark Profits、佳豪、永義、樂洋有限公司及Magical Profits之董事。
- (iii) 此等相關股份均為本公司於2016年10月14日根據購股權計劃授予官永義先生(雷玉珠女士之配偶)之購股權。
- (iv) 溫特博森信託為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人。Winterbotham Holdings Limited(「Winterbotham Holdings」)及Markson International Holdings Limited(「Markson」)於溫特博森信託分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生於Winterbotham Holdings擁有約99.99%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生及Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生於Markson分別擁有60%及40%之權益。
- (v) 於2015年6月12日,本公司發行2年期本金總額86,000,000港元可換股票據予票據持有人Madian Star Limited,其附帶股份兌換權利,可按當時每股0.33港元之兌換價兌換。自2017年5月11日起,該可換股票據已修訂其年期至7年及每股兌換價0.16港元。

除上文所披露者外,於2018年9月30日,概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 3. 訴訟

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

### 4. 高山董事服務合約

於最後實際可行日期,除將於1年內屆滿或高山集團相關成員公司可於1年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約外,高山董事與高山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. 高山董事於競爭業務之權益

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

## 6. 高山董事於合約及資產之權益

- A. 除本通函所披露者外，概無高山董事於高山或其任何附屬公司所訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對高山集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有權益。
- B. 除本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無高山董事於高山或其任何附屬公司自2018年3月31日，即高山集團最近期刊發之經審計綜合財務報表之結算日以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

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

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

- (f) 寶藝國際集團有限公司(作為買方)與賣方就收購豐華大廈地面工作坊D訂立日期為2017年8月15日之臨時買賣協議，代價為69,800,000港元；
- (g) 寶藝國際集團有限公司與若干賣方就收購豐華大廈地面工作坊A1訂立日期為2017年11月20日之買賣協議，代價為53,000,000港元；
- (h) 高山與結好證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為2017年11月30日之配售協議，以配售價每股高山股份0.055港元配售447,000,000股高山股份；
- (i) 獅皇投資有限公司(一間高山之全資附屬公司)及貴聯控股國際有限公司就獅皇投資有限公司收購香港告士打道151號資本中心的物業，於2018年1月11日訂立之臨時買賣協議；
- (j) Cherry Sky Investments Limited(高山全資附屬公司)與Plutux Labs Limited訂立日期為2018年8月30日的可換股票據認購協議，以認購最多2,000,000美元零息可換股債券，期限為36個月；及
- (k) 互換協議。

## 8. 專家及同意書

以下專家於本通函出具彼等所載意見或建議之專業資格：

| 名稱          | 資格      |
|-------------|---------|
| 威格斯         | 獨立專業估值師 |
| 高力          | 獨立專業估值師 |
| 德勤•關黃陳方會計師行 | 執業會計師   |
| 紅日資本有限公司    | 獨立財務顧問  |

於最後實際可行日期，上述專家概無：

- (a) 自2018年3月31日(即高山最新近編製之經審核賬目)已直接或間接持有任何資產，收購或出售或出租予高山集團任何成員或擬被收購或出售或出租予高山集團任何成員；及

- (b) 於高山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高山集團任何成員之證券。

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

## 9. 一般事項

- A. 高山之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師。
- B. 高山之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而高山於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。
- C. 高山之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- D. 本通函及隨附之藍色委任表格之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

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

- (a) 高山之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 截至2016年、2017年及2018年3月31日止三個年度之年報及截至2018年9月30日止六個月之中報；
- (c) 本通函附錄五所載德勤•關黃陳方會計師行刊發有關永義待售公司之會計師報告；
- (d) 本通函附錄六所載德勤•關黃陳方會計師行刊發有關高山待售公司之會計師報告；
- (e) 本通函附錄二所載高力編製之永義廣場估值報告；

- (f) 本通函附錄一所載威格斯編製之延文禮士道物業估值報告；
- (g) 本通函附錄八所載德勤•關黃陳方會計師行有關互換後高山集團未經審核備考財務資料之函件；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (j) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2018年3月31日(包括本通函)以來高山所刊發之各份通函。



**EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**永義國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

**股東特別大會通告**

茲通告永義國際集團有限公司(「永義」)謹訂於2019年2月28日上午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，以考慮並酌情通過以下將帶或不帶修訂提呈的決議案為永義之普通決議案：-

**普通決議案**

**「動議：**

- (a) 謹此批准及追認永義集團根據永義銷售協議之條款按永義銷售代價出售永義待售公司及相關股東貸款(其標有「A」字樣之副本已提呈永義股東特別大會由主席簡簽以茲鑒別)；及
- (b) 謹此批准及追認根據高山銷售協議之條款按高山銷售代價收購高山待售公司及相關股東貸款(其標有「B」字樣之副本已提呈永義股東特別大會由主席簡簽以茲鑒別)；及
- (c) 謹此授權永義董事可代表永義及其名義為了或就關於訂立、執行、完成及落實永義銷售協議及高山銷售協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於抵銷契據)，按其全權酌情決定認為屬必要、適當或權宜之下簽立所有相關文件、文據及協議，並採取一切有關行動、事宜及事情；並且董事可在全權酌情決定認為屬必要或適當之下，同意對永義銷售協議及高山銷售協議之條款作出有關修改。」

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告 – 永義

---

本決議案所用詞彙與本公司與高山企業有限公司共同刊發日期為2019年2月12日之股東通函所界定者具有相同涵義。

承永義董事會命  
永義國際集團有限公司  
主席兼首席行政總裁  
謝永超

香港，2019年2月12日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

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

附註：

1. 隨函附奉大會適用之白色代表委任表格。
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永義股東，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。委任代表毋須為永義之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間48小時前送達永義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，永義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. 如屬永義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永義股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。
7. 為確認股東出席大會並在會上投票的資格，本公司將於2019年2月22日至2019年2月28日（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永義的股份過戶登記。為符合資格

---

## 股東特別大會通告 – 永義

---

出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2019年2月21日下午4時30分前，交回永義之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

8. 永義董事會成員包括執行董事謝永超先生、雷玉珠女士及官可欣女士；以及獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及韓譚春先生。



**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(「高山」)謹訂於2019年2月28日上午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，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為高山之普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 謹此批准及追認高山集團根據永義銷售協議之條款按永義銷售代價收購永義待售公司及相關股東貸款(其標有「A」字樣之副本已提呈高山股東特別大會由主席簡簽以茲鑒別)；及
- (b) 謹此批准及追認根據高山銷售協議之條款按高山銷售代價出售高山待售公司及相關股東貸款(其標有「B」字樣之副本已提呈高山股東特別大會由主席簡簽以茲鑒別)；及
- (c) 謹此批准按草案之條例訂立物業管理協議(其標有「C」字樣之副本已提呈高山股東特別大會由主席簡簽以茲鑒別)；及
- (d) 謹此授權高山董事可代表高山及以其名義為了或就關於訂立、執行、完成及落實永義銷售協議、高山銷售協議及物業管理協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於抵銷契據)，按其全權酌情決定認為屬必要、適當或權宜之下簽立所有相關文件、文據及協議，並採取一切有關行動、事宜及事情；並且董事可在全權酌情決定認為屬必要或適當之下，同意對永義銷售協議、高山銷售協議及物業管理協議之條款作出有關修改。」

---

## 股東特別大會通告－高山

---

本決議案所用詞彙與本公司與永義國際集團有限公司共同刊發日期為2019年2月12日之股東通函所界定者具有相同涵義。

承高山董事會命  
高山企業有限公司  
主席兼首席行政總裁  
鄺長添

香港，2019年2月12日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

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

附註：

1. 隨函附奉大會適用之藍色代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會及其任何續會並於會上投票之任何高山股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。委任代表毋須為高山之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間48小時前送達高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，高山股東仍可親身出席召開之大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 如屬高山任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人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高山股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。
7. 為確認股東出席大會並在會上投票的資格，本公司將於2019年2月22日至2019年2月28日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理高山的股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2019年2月21日下午4時30分

---

## 股東特別大會通告－高山

---

前，交回高山之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

8. 高山董事會成員包括執行董事鄺長添先生及雷玉珠女士；及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生、傅德楨先生及吳冠賢先生。