

此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之永義國際集團有限公司及／或高山企業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本聯合通函連同隨附之相關代表委任表格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商，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聯合通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本聯合通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購永義國際集團有限公司或高山企業有限公司證券之邀請或要約。



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)

非常重大出售事項
及
永義股東特別大會通告

非常重大收購事項、
關連交易、
發行可換股票據
及
高山股東特別大會通告

高山獨立董事委員會及高山獨立股東之
高山獨立財務顧問



永義董事會函件載於本聯合通函第10至31頁。

謹訂於2023年2月15日(星期三)上午10時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行之永義股東特別大會之通告載於本聯合通函第N-Easyknit-1至N-Easyknit-2頁。本聯合通函隨附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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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該大會任何續會(視乎情況而定)上投票，在此情況下，白色代表委任表格將被視為撤銷論。

高山董事會函件載於本聯合通函第32至61頁。高山獨立董事委員會函件載於本聯合通函第62至63頁。包含致高山獨立董事委員會及高山獨立股東意見的高山獨立財務顧問函件載於本聯合通函第64至103頁。

謹訂於2023年2月15日(星期三)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行之高山股東特別大會之通告載於本聯合通函第N-Eminence-1至N-Eminence-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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於高山股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回藍色代表委任表格後，高山股東仍可依願親身出席高山股東特別大會或該大會任何續會(視乎情況而定)上投票，在此情況下，藍色代表委任表格將被視為撤銷論。

香港，2023年1月21日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
永義董事會函件.....	10
高山董事會函件.....	32
高山獨立董事委員會函件.....	62
高山獨立財務顧問函件.....	64
附錄一 — 該等物業之估值報告.....	I-1
附錄二 — 永義集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 高山集團之財務資料.....	III-1
附錄四 — 出售公司之財務資料.....	IV-1
附錄五 — 交易後永義集團之未經審核備考財務資料.....	V-1
附錄六 — 交易後高山集團之未經審核備考財務資料.....	VI-1
附錄七 — 永義集團管理層討論及分析.....	VII-1
附錄八 — 高山集團管理層討論及分析.....	VIII-1
附錄九 — 2023年可換股票據主要條款.....	IX-1
附錄十 — 一般資料 — 永義.....	X-1
附錄十一 — 一般資料 — 高山.....	XI-1
永義股東特別大會通告.....	N-Easyknit-1
高山股東特別大會通告.....	N-Eminence-1

釋 義

於本聯合通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年可換股票據」	指	高山擬發行以部分償付購買價款淨額的本金額209,000,000港元、年票息率5%的可換股票據，賦予權利可於發行的第五(5)週年日前，隨時根據2023年可換股票據的條款及條件，按初步轉換價每股轉換股份0.106港元(可予調整)將本金額轉換為高山股份
「運榮」	指	運榮投資有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)，為永義的一間全資附屬公司及一名主要高山股東
「收購事項」	指	高山於完成時收購出售公司
「聯屬公司」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「銀行貸款」	指	銀行貸款1及銀行貸款2
「銀行貸款1」	指	永義結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息，於2022年9月30日合共約為48,300,000港元
「銀行貸款2」	指	公司D結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息，於2022年9月30日合共為77,850,706港元
「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)

釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本分派」	指	(不影響該詞彙一般性的前提下)包括現金或實物分派
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為物業估值師及獨立第三方
「公司A」	指	安昌國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為永義的一間間接全資附屬公司
「公司B」	指	日興投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為永義的一間間接全資附屬公司
「公司C」	指	宏誠投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為永義的一間間接全資附屬公司
「公司D」	指	僑萬投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為永義的一間間接全資附屬公司
「完成」	指	根據買賣協議買賣出售股份及出售貸款完成
「完成日」	指	完成的日期，將為最後一項先決條件獲達成或獲豁免後十(10)個營業日，或各買賣協議訂約方可能書面約定的其他日期
「先決條件」	指	本聯合通函永義董事會函件及高山董事會函件之「先決條件」小節內概述的買賣協議完成的先決條件

釋 義

「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「轉換權」	指	2023年可換股票據所附將本金金額全部或部分轉換為高山股份的權利
「轉換股份」	指	高山於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後將配發及發行的高山股份
「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)
「永義董事會」	指	永義的董事會
「永義董事」	指	永義的董事
「永義集團」	指	永義及其附屬公司
「Easyknit Properties」	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一間全資附屬公司，即出售公司的賣方
「永義出售協議A」	指	Easyknit Properties與高山訂立的日期為2022年11月30日的有條件買賣協議，內容有關(其中包括)Easyknit Properties出售及高山購買公司A
「永義出售協議B」	指	Easyknit Properties與高山訂立的日期為2022年11月30日的有條件買賣協議，內容有關(其中包括)Easyknit Properties出售及高山購買公司B

釋 義

「永義出售協議C」	指	Easyknit Properties與高山訂立的日期為2022年11月30日的有條件買賣協議，內容有關(其中包括)Easyknit Properties出售及高山購買公司C
「永義出售協議D」	指	Easyknit Properties與高山訂立的日期為2022年11月30日的有條件買賣協議，內容有關(其中包括)Easyknit Properties出售及高山購買公司D
「永義出售代價」	指	340,000,000港元
「永義股東特別大會」	指	永義將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易
「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港元之普通股
「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)
「高山董事會」	指	高山的董事會
「高山董事」	指	高山的董事
「高山集團」	指	高山及其附屬公司

釋 義

「高山獨立董事委員會」	指	由全體高山獨立非執行董事組成的高山董事會獨立委員會，以就買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份向高山獨立股東提供意見
「高山獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事該條例所界定第6類受規管活動的持牌法團，為高山委任的獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見
「高山獨立股東」	指	除永義及其聯繫人以外的高山股東
「高山股東特別大會」	指	高山將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份
「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港元之普通股
「高山附屬公司」	指	當時及不時為高山附屬公司的公司

釋 義

「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為永義的一間間接全資附屬公司和一名主要高山股東
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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；及就高山而言，為獨立於高山及其關連人士的實體
「發行日」	指	發行2023年可換股票據的日期，將為完成日
「聯合公佈」	指	永義與高山於2022年12月14日共同發佈的關於買賣協議之聯合公佈
「Landmark Profits」	指	Landmark Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為永義的一間間接全資附屬公司及一名高山股東
「最後實際可行日」	指	2023年1月17日，即本聯合通函付印前為確定本聯合通函所載資料之最後實際可行日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2023年6月30日或相關訂約方可能約定的其他日期
「購買價款淨額」	指	購買價款A、購買價款B、購買價款C及購買價款D之總額

釋 義

「交易後永義集團」	指	緊隨完成後的永義集團
「交易後高山集團」	指	緊隨完成後的高山集團
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	物業A、物業B、物業C及物業D
「物業A」	指	本聯合通函所述公司A持有的商業物業
「物業B」	指	本聯合通函所述公司B持有的商業物業
「物業C」	指	本聯合通函所述公司C持有的商業物業
「物業D」	指	本聯合通函所述公司D持有的商業物業
「購買價款A」	指	出售股份A代價及出售貸款A代價之和
「購買價款B」	指	出售股份B代價及出售貸款B代價之和
「購買價款C」	指	出售股份C代價及出售貸款C代價之和
「購買價款D」	指	出售股份D代價及出售貸款D代價之和
「買賣協議」	指	永義出售協議A、永義出售協議B、永義出售協議C及永義出售協議D
「出售公司」	指	公司A、公司B、公司C及公司D
「出售貸款」	指	出售貸款A、出售貸款B、出售貸款C及出售貸款D

釋 義

「出售貸款A」	指	就公司A而言，公司A於完成時結欠永義集團的款項
「出售貸款A代價」	指	高山就出售貸款A應付的款項
「出售貸款B」	指	就公司B而言，公司B於完成時結欠永義集團的款項
「出售貸款B代價」	指	高山就出售貸款B應付的款項
「出售貸款C」	指	就公司C而言，公司C於完成時結欠永義集團的款項
「出售貸款C代價」	指	高山就出售貸款C應付的款項
「出售貸款代價」	指	出售貸款A代價、出售貸款B代價、出售貸款C代價及出售貸款D代價之和
「出售貸款D」	指	就公司D而言，公司D於完成時結欠永義集團的款項
「出售貸款D代價」	指	高山就出售貸款D應付的款項
「出售股份」	指	出售股份A、出售股份B、出售股份C及出售股份D
「出售股份A」	指	公司A的全部已發行股本
「出售股份A代價」	指	高山就出售股份A應付的款項
「出售股份B」	指	公司B的全部已發行股本
「出售股份B代價」	指	高山就出售股份B應付的款項
「出售股份C」	指	公司C的全部已發行股本
「出售股份C代價」	指	高山就出售股份C應付的款項

釋 義

「出售股份代價」	指	出售股份A代價、出售股份B代價、出售股份C代價及出售股份D代價之和
「出售股份D」	指	公司D的全部已發行股本
「出售股份D代價」	指	高山就出售股份D應付的款項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	就上市規則而言的附屬公司
「主要股東」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	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：

官可欣女士(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

謝永超先生(副主席)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

劉澤恒先生

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：

非常重大出售事項

1. 緒言

茲提述內容有關(其中包括)買賣協議的聯合公佈。

於2022年11月30日(交易時段後)，Easyknit Properties與高山訂立買賣協議，據此，(其中包括)(i) Easyknit Properties(作為賣方)有條件同意出售，及高山(作為買方)有條件同意收購各出售公司(均為永義的間接全資附屬公司)的全部已發行股本；及(ii) Easyknit Properties同意促使以總代價340,000,000港元減去完成日未償還銀行貸款金額，向高山或其代理人轉讓出售貸款。

永義董事會函件

本聯合通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行的交易之進一步資料；(ii)物業估值報告；(iii)永義集團之財務資料；(iv)出售公司之財務資料；(v)交易後永義集團備考財務資料；(vi)召開永義股東特別大會之通告；(vii)上市規則規定之其他資料。

2. 買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期 : 2022年11月30日

訂約方 : Easyknit Properties (作為賣方)

 : 高山(作為買方)

2.1 將予出售的資產

各出售公司為Easyknit Properties的直接全資附屬公司，為於香港註冊成立的有限責任公司，亦為永義的間接全資附屬公司。各出售公司的唯一重大資產為位於香港的一間單獨商業物業。

買賣協議涉及擬出售各出售公司的全部已發行股本以及各出售公司於完成時結欠永義集團的股東貸款。

2.1.1 永義出售協議A

出售股份A : 公司A的全部已發行股本

出售貸款A : 公司A於完成時結欠永義集團的股東貸款

公司A的唯一重大資產為物業A，物業A為位於九龍勝利道1號、1A號及3號One Victory地下一層的商舖A。物業A坐落於一間2011年竣工的發展物業。物業A的可出售面積為1,538平方呎。

永義董事會函件

於本聯合通函日期，物業A受限於一項以獨立第三方為受益人的租約，租期於2025年3月31日屆滿，自2022年4月1日至2023年3月31日的月租金為75,000港元，而自2023年4月1日至2025年3月31日的月租金為78,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

於2022年9月30日，出售貸款A為22,716,913港元。

根據香港財務報告準則編製的公司A於截至2022年3月31日止兩年及截至2022年9月30日止六個月應佔淨溢利／(虧損)(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度		截至2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
資產淨值	15,300,431	16,660,996	20,441,883
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(2,243,211)	1,365,494	3,803,989
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(2,243,211)	1,360,565	3,780,887

有關更多詳情，請參閱本聯合通函附錄四 — 出售公司之財務資料所載之公司A的財務資料。

永義集團收購物業A的原始收購成本約為24,000,000港元。永義集團已持有物業A超過十二(12)個月。

估值

物業A於永義截至2022年9月30日(其最新未經審核已刊發賬目之日期)賬目中公司A項下的價值為43,100,000港元。物業A經高力於2022年11月30日作出估值，價值為43,100,000港元，其估值報告轉載於附錄一。有關詳情，請參閱本聯合通函附錄一所載之估值報告。

購買價款A

根據永義出售協議A買賣出售股份A及轉讓出售貸款A的購買價款合共應為44,000,000港元，分攤如下：

- (i) 轉讓出售貸款A的價款應為出售貸款A於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款A代價」)；及
- (ii) 出售出售股份A的價款應為購買價款A減去出售貸款A代價再減去相等於物業A於完成日應佔未償還銀行貸款的金額(按等額基準)(「出售股份A代價」)。

購買價款A乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業A估值的看法。

抵押

請參閱下文「2.1.3 永義出售協議C — 抵押」小段所述的詳情。

2.1.2 永義出售協議B

出售股份B : 公司B的全部已發行股本

出售貸款B : 公司B於完成時結欠永義集團的股東貸款

公司B的唯一重大資產為物業B，物業B為位於九龍勝利道1號、1A號及3號One Victory地下一層的商舖B。物業B坐落於一間2011年竣工的發展物業。物業B的可出售面積為502平方呎。

於本聯合通函日期，物業B受限於一項以獨立第三方為受益人的租約，租期於2023年12月14日屆滿，月租金為50,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

於2022年9月30日，出售貸款B為19,702,259港元。

永義董事會函件

根據香港財務報告準則編製的公司B於截至2022年3月31日止兩年及截至2022年9月30日止六個月應佔淨溢利／(虧損)(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度		截至2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
資產淨值	869,495	1,813,488	4,493,453
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(1,398,088)	943,993	2,679,965
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(1,398,088)	943,993	2,679,965

有關更多詳情，請參閱本聯合通函附錄四 — 出售公司之財務資料所載之公司B的財務資料。

永義集團收購物業B的原始收購成本約為20,000,000港元。永義集團已持有物業B超過十二(12)個月。

估值

物業B於永義截至2022年9月30日(其最新未經審核已刊發賬目之日期)賬目中公司B項下的價值為24,200,000港元。物業B經高力於2022年11月30日作出估值，價值為24,200,000港元，其估值報告轉載於附錄一。有關詳情，請參閱本聯合通函附錄一所載之估值報告。

購買價款B

根據永義出售協議B買賣出售股份B及轉讓出售貸款B的購買價款合共應為24,800,000港元，分攤如下：

- (i) 轉讓出售貸款B的價款應為出售貸款B於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款B代價」)；及

永義董事會函件

- (ii) 出售出售股份B的價款應為購買價款B減去出售貸款B代價再減去相等於物業B於完成日應佔未償還銀行貸款的金額(按等額基準)(「出售股份B代價」)。

購買價款B乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業B估值的看法。

抵押

請參閱下文「2.1.3 永義出售協議C—抵押」小段所述的詳情。

2.1.3 永義出售協議C

出售股份C : 公司C的全部已發行股本

出售貸款C : 公司C於完成時結欠永義集團的股東貸款

公司C的唯一重大資產為物業C，物業C為位於九龍勝利道1號、1A號及3號One Victory首層的商舖C。物業C坐落於一間2011年竣工的發展物業。物業C的可出售面積為1,913平方呎。

於本聯合通函日期，物業C受限於一項以獨立第三方為受益人的租約，租期於2023年12月9日屆滿，月租金為63,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

於2022年9月30日，出售貸款C為17,911,313港元。

永義董事會函件

根據香港財務報告準則編製的公司C於截至2022年3月31日止兩年及截至2022年9月30日止六個月應佔淨溢利／(虧損)(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度		截至2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
資產淨值	4,144,137	4,892,886	5,705,866
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(1,359,687)	748,749	812,980
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(1,356,694)	748,749	812,980

有關更多詳情，請參閱本聯合通函附錄四 — 出售公司之財務資料所載之公司C的財務資料。

永義集團收購物業C的原始收購成本約為19,700,000港元。永義集團已持有物業C超過十二(12)個月。

估值

物業C於永義截至2022年9月30日(其最新未經審核已刊發賬目之日期)賬目中公司C項下的價值為23,600,000港元。物業C經高力於2022年11月30日作出估值，價值為23,600,000港元，其估值報告轉載於附錄一。有關詳情，請參閱本聯合通函附錄一所載之估值報告。

購買價款C

根據永義出售協議C買賣出售股份C及轉讓出售貸款C的購買價款合共應為24,200,000港元，分攤如下：

- (i) 轉讓出售貸款C的價款應為出售貸款C於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款C代價」)；及

永義董事會函件

- (ii) 出售出售股份C的價款應為購買價款C減去出售貸款C代價再減去相等於物業C於完成日應佔未償還銀行貸款的金額(按等額基準)(「出售股份C代價」)。

購買價款C乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業C估值的看法。

抵押

物業A、物業B及物業C受限於一項以恒生銀行有限公司(獨立第三方)為受益人的單獨抵押，作為銀行貸款1的擔保。於2022年9月30日，永義就物業A、物業B及物業C結欠恒生銀行有限公司的未償還貸款本金額加上應計利息為48,283,778港元。高山集團將於完成時抵押物業A、物業B及物業C予恒生銀行有限公司，以償付銀行貸款1。新抵押的安排已經確認，現正與恒生銀行有限公司辦理手續。

2.1.4 完成

於完成後，公司A、公司B及公司C將成為永義的間接全資附屬公司及高山的間接全資附屬公司。

由於物業A、物業B及物業C受限於一項單獨的抵押貸款，永義出售協議A、永義出售協議B及永義出售協議C完成所得任何盈虧(預期將於完成時應付予永義)將合併為一項單獨款項計算及考慮。有關盈虧將為(i)購買價款與相應目標公司於2022年9月30日的資產淨值之間的差額，及(ii)相應的股東貸款。根據截至2022年9月30日可獲得的資料，永義預期將錄得收益約2,100,000港元(由永義申報會計師審閱)，以作說明。下文載列收益的計算。

永義董事會函件

代價	公司A、B及C 百萬港元
物業A	44.0
物業B	24.8
物業C	24.2
	93.0
減： 資產淨值	
公司A	20.4
公司B	4.5
公司C	5.7
	30.6
減： 出售貸款	
出售貸款A	22.7
出售貸款B	19.7
出售貸款C	17.9
	60.3
減： 銀行貸款1(附註)	—
出售收益	2.1

附註：公司A、B及C單獨而言並無銀行貸款，物業A、B及C乃為授予其最終控股公司永義的一項銀行貸款而抵押予恒生銀行有限公司。截至2022年9月30日的未償還本金加應計利息為48,283,778港元。

2.1.5 永義出售協議D

出售股份D : 公司D的全部已發行股本

出售貸款D : 公司D於完成時結欠永義集團的股東貸款

永義董事會函件

公司D的唯一重大資產為物業D，物業D為位於香港恩平道50號地下一層的一間商舖。物業D坐落於一間1954年竣工的發展物業。物業D的樓面面積約為1,200平方呎。

於本聯合通函日期，物業D受限於一項以獨立第三方為受益人的租約，租期於2023年9月13日屆滿，月租金為200,000港元(含政府租金)，不含差餉、管理費及水電費。

於2022年9月30日，出售貸款D為290,647,517港元。

根據香港財務報告準則編製的公司D於截至2022年3月31日止兩年及截至2022年9月30日止六個月應佔淨虧損(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度		截至2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
淨負債	(117,499,761)	(126,665,388)	(127,378,351)
淨(虧損)(除稅前)	(41,276,963)	(9,165,627)	(712,963)
淨(虧損)(除稅後)	(41,278,115)	(9,165,627)	(712,963)

有關更多詳情，請參閱本聯合通函附錄四 — 出售公司之財務資料所載之公司D的財務資料。

永義集團收購物業D的原始收購成本約為380,100,000港元。永義集團已持有物業D超過十二(12)個月。

估值

物業D於永義截至2022年9月30日(其最新未經審核已刊發賬目之日期)賬目中公司D項下的價值為241,700,000港元。物業D經高力於2022年11月30日作出估值，價值為241,700,000港元，其估值報告轉載於附錄一。

購買價款D

根據永義出售協議D買賣出售股份D及轉讓出售貸款D的購買價款合共應為247,000,000港元，分攤如下：

- (i) 轉讓出售貸款D的價款應為出售貸款D於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款D代價」)；及
- (ii) 出售出售股份D的價款應為購買價款D減去出售貸款D代價再減去相等於完成日應佔未償還銀行貸款2的金額(按等額基準)(「出售股份D代價」)。

購買價款D乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業D估值的看法。

抵押

物業D受限於一項以恒生銀行有限公司(獨立第三方)為受益人的抵押，作為銀行貸款2的擔保。於2022年9月30日，公司D結欠恒生銀行有限公司的未償還貸款本金額加上應計利息為77,850,706港元。高山集團將於完成時抵押物業D予恒生銀行有限公司，以償付銀行貸款2。新抵押的安排已經確認，現正與恒生銀行有限公司辦理手續。

完成

於完成後，公司D將成為永義的間接非全資附屬公司及高山的間接全資附屬公司。

永義出售協議D完成所得任何盈虧預期將於完成時應付予永義。有關盈虧將為購買價款D超過或低於公司D於2022年9月30日的資產淨值的超額或虧絀部分，並經調整以計入根據銀行貸款2以及出售貸款D所欠恒生銀行有限公司的債務。根據截至2022年9月30日可獲得的資料，永義預期將錄得收益約6,000,000港元(由永義申報會計師審閱)，以作說明。下文載列虧損的計算。

永義董事會函件

代價	公司D 百萬港元
物業D	247.0
加： 負債淨額 公司D	127.4
減： 出售貸款D	290.6
減： 銀行貸款2	77.8
出售收益	6.0

2.1.6 在永義合併層面完成

於2022年9月30日，高山已發行的51.60%之股份由永義集團所持有，根據截至2022年9月30日可獲得的資料，永義在合併層面預期將錄得虧損1,700,000港元，以作說明。

下文載列虧損的計算。

	百萬港元
出售公司A、公司B及公司C之收益	2.1
出售公司D之收益	6.0
小計	8.1
出售公司A、公司B、公司C及公司D在永義合併層面之調整	
減： 撇銷(附註)	8.1
減： 出售事項直接應佔之估計交易成本	1.7
在永義合併層面之出售虧損	(1.7)

附註：出售事項為公司間交易，於合併入永義集團時撇銷。

2.2 永義出售代價

2.2.1 購買價款淨額及結算安排

高山應按以下方式向Easyknit Properties支付購買價款淨額214,000,000港元(即總代價340,000,000港元減去未償還銀行貸款本金總額)：

- (i) 高山於簽署買賣協議後以現金向Easyknit Properties支付款項合共500,000港元(「按金」)，即購買價款淨額的約0.23%；
- (ii) 高山應於完成日以現金向Easyknit Properties或其代理人支付合共4,500,000港元(「現金代價」)，即購買價款淨額的約2.1%，Easyknit Properties應保留按金作為購買價款淨額的一部分；及
- (iii) 購買價款淨額的結餘209,000,000港元(「結餘」)將透過高山於完成日向Easyknit Properties或其代理人發行2023年可換股票據予以償付。

購買價款淨額214,000,000港元(即總代價340,000,000港元減去未償還銀行貸款本金總額約126,000,000港元)將透過發行本金額209,000,000港元的2023年可換股票據以及現金代價5,000,000港元撥付。

出售代價乃經買賣協議訂約方參考(其中包括)該等物業的物業估值後公平磋商釐定。

該等物業由獨立於永義及其關連人士的估值師高力進行估值。高力獨立於永義，除根據實際情況提供物業估值服務外，與永義集團並無任何業務及／或合作。

永義董事會函件

高力起源於加拿大，於1984年擴展至美國，目前在63個國家及地區開展房地產服務及投資管理業務。其香港估值及諮詢服務團隊就房地產投資及發展提供建議。高力進行的物業估值符合ISO: 9001:2015、皇家特許測量師學會及香港測量師學會準則。

該等物業的估值日期為2022年11月30日。該等物業由高力的一支有適當資歷及經驗的團隊進行估值，當中包括在開展相關規模及性質之估值方面具備充足經驗的專家。

估值方法已遵照香港測量師學會的《香港測量師學會物業估值準則》、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 環球標準》，並納入國際評估準則委員會頒佈的《國際評估準則》。於任何估值分析中，必須考慮三種方法，即成本法、直接比較法及收益法，然後選擇被認為最相關的方法用於對該資產進行公平值分析。

就收益法而言，通常會根據過往及／或預測現金流量選擇所分析資產的經濟利益流入。重點是確定合理反映資產最有可能的未來收益流入的利益流入。隨後使用適當的風險調整貼現率將選定的收益貼現為現值。貼現率因素通常包括估值日的一般市場回報率、與行業相關的業務風險，以及被估值資產特有的其他風險。由於未來經濟利益流入及貼現率需要各種假設，並受當前市場條件下未來經濟環境等各種不確定性的影響，故採用收益法對該等物業進行估值可能並不合適。

成本法僅於不可獲取公開市場資料時方會予以考慮。此外，根據成本法，價值乃根據土地成本及重建物業的建設成本而計算得出，但並無計及市場狀況。鑒於可獲得有關出售可資比較物業的公開市場資料，對該等物業採用成本法可能並不合適。

鑒於收入法及成本法可能不適用於該等物業的估值，高力採用市場法，其中包括根據可資比較物業的已實現價格進行比較。在分析此類符合買賣雙方自願公平交易的銷售時，要作出調整，以反映可比物業與估值對象在若干方面的差異，例如交易日期、面積、位置、質量、樓齡和任何其他相關因素，從而評估標的資產的價值。該方法常用於取得可靠出售證據時進行資產評估。該估值乃透過權衡具有類似面積、特徵、位置、

樓齡及任何其他相關因素的可資比較物業之相關優勢及劣勢而得出。所有可資比較物業均位於香港且鄰近該等物業。直接比較法使用可資比較物業的面積及樓齡，各可資比較物業的落成時間介乎3年至56年，且可資比較物業的可出售面積介乎約271平方呎至4,441平方呎。鑒於(i)該等物業內零售商舖的平均可出售建築面積在該等可資比較物業的範圍內；及(ii)各可資比較物業的樓齡與該等物業相似，故永義董事會認為高力於對該等物業進行估值時所參考的可資比較物業出售交易屬公平合理。有關該等物業估值詳情，如估值標準、基準、假設、方法及方式、查驗、調查及資料來源等具體方面，請參閱本通函附錄一所載物業估值報告。

永義董事會考慮高力的物業估值報告後，認為高力於對該等物業進行估值時所參考的可資比較物業出售交易屬公平合理，出售代價亦屬公平合理，符合正常商業條款並符合永義及其股東之整體利益。

2.2.2 其他資料

根據買賣協議，Easyknit Properties已同意提供若干彌償，包括有關各出售公司於買賣協議完成前營業產生但並無在各出售公司賬目披露的印花稅、利得稅及物業稅的彌償。

2023年可換股票據的主要條款

2023年可換股票據的主要條款概述載於本聯合通函附錄九。

先決條件

買賣協議須待達成以下條件後方告完成：

1. 高山已完成對出售公司業務、財務、法律及其他方面以及該等物業的盡職審查，並合理信納有關結果，及Easyknit Properties已向高山遞交一份在形式及內容上令高山合理信納的報告，報告說明相關出售公司能夠根據《物業轉易

永義董事會函件

及財產條例》(香港法例219章)第13及13A條證明並在若干約定產權負擔限制下提供相關物業的業權；

2. 高山已按上市規則規定的方式於股東大會上就(i)購買出售股份及轉讓出售貸款，及(ii)發行2023年可換股票據並於2023年可換股票據轉換後發行及配發轉換股份(如需)取得高山獨立股東的必要批准；
3. 永義已按上市規則規定的方式於股東大會上就出售出售股份及轉讓出售貸款取得永義股東的必要批准；
4. 聯交所授予高山批准，允許2023年可換股票據所附轉換權行使後的轉換股份上市及買賣；
5. 已就買賣協議項下擬進行交易取得影響出售公司的抵押安排項下所需在形式及內容上令高山合理信納的同意及批准(如有)；及
6. 銀行提供在形式及內容上令高山合理信納的合約承諾，以借出足以償還銀行貸款1及銀行貸款2的資金，解除以恒生銀行有限公司為受益人分別就銀行貸款1及銀行貸款2擔保的抵押。

上述先決條件2、3、4及5不得豁免。倘上述條件1未於最後截止日期或之前獲達成(或獲高山豁免)，高山可選擇終止所有(而非僅部分)買賣協議，在此情況下，買賣協議訂約方的所有權利、義務及責任應告終止，任何一方概不得就買賣協議向另一方提出任何索償，惟不影響訂約方於終止前已產生的權利及義務。先決條件6可由Eayknit Properties及高山豁免，但不大可能豁免，因為高山將需要外部融資收購該等物業。

永義董事會函件

於最後實際可行日並無達成先決條件。倘任何先決條件未於最後截止日期或之前獲達成或(如適用)獲豁免，買賣協議將會失效，而訂約方將獲解除所有有關義務，惟先前違反買賣協議產生的責任除外。

完成

完成預期將於2023年2月20日即先決條件獲達成(或獲豁免)(不包括該日)後十(10)個營業日(或各買賣協議訂約方可能書面約定的其他日期)進行。

於完成後，各出售公司將成為永義的間接非全資附屬公司及高山的間接全資附屬公司，出售公司的財務業績將於永義集團的綜合賬目中入賬。

訂立買賣協議的理由及裨益以及所得款項用途

透過出售出售公司來出售該等物業為永義採取防守策略的一部分，旨在審慎保留其現金流量，不用於(以其自有現金資源)撥付相關現金流出淨額所需款項。出售該等物業(i)會導致永義及其股東變現收益約8.1百萬港元；(ii)會導致永義及其股東於完成時獲得現金流入總額約5百萬港元；(iii)會透過2023年可換股票據的利息為永義提供定期的收入來源；(iv)會減少永義對該等物業的現金費用(總計而言超出租金收入)，而永義透過高山應佔的權益將允許其繼續間接分享該等物業所有權帶來的收益，毋須以自有資源撥付相關的現金流出；(v)會大幅減少永義及其股東就該等物業面臨的財務風險；及(vi)提高永義對住宅市場的專注度。於出售事項後，現金流出將以高山的資源撥付，不會影響永義自身的現金資源。

考慮到在永義合併層面之出售公司出售虧損，以及該等物業銀行貸款本金及利息償還的月現金費用(約1,900,000港元)總計而言超過其月租收入(約400,000港元)，永義董事認為，出售出售公司將改善永義的現金流以及減少其月現金費用(約1,900,000港元)，而永義透過高山應佔的權益將允許其繼續間接分享該等物業所有權帶來的收益，毋須

永義董事會函件

以自有資源撥付相關的現金流。買賣協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，且永義董事認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合永義股東的整體利益。出售出售公司的所得款項約5,000,000港元應用於永義集團的行政開支，預期將於完成後3個月內使用。

於本通函日期，永義並無計劃變更其現有主要業務以及物業發展、證券投資及貸款融資業務，於完成後仍將從事物業投資業務，以及開拓其他潛在項目，以期為永義股東提供穩定而有利的回報，並為永義集團帶來更大的增長。

下文載列出售公司出售後永義擁有的餘下物業投資組合：

地址	用途	概約地盤面積／ 可出售面積
九龍 長沙灣 青山道481號 七樓之A座及 L11號車位	工業	11,874
九龍 長沙灣 青山道481號 7樓之B1座及B座部分	工業	6,992

永義董事會函件

地址	用途	概約地盤面積／ 可出售面積
九龍 旺角 花園街19號 花園廣場地下1、2、3號舖及地下、 一樓及二樓櫺窗	商業	13,544
灣仔 告士打道151號 資本中心4樓 停車位407號	商業	不適用

永義董事會認為，由於出售出售公司根據上市規則第14章計算的各百分比率相對較小(資產比率為3.72%、溢利比率為0.45%，收益比率為1.33%)，故該出售事項將不會對永義集團的營運及資產產生影響。永義集團於完成後將有足夠的業務水平及價值充足的資產，以鞏固其上市地位。

盈利的可能影響

永義股東應佔永義集團截至2022年3月31日止年度的溢利約為979,437,000港元。誠如本聯合通函附錄五所載交易後永義集團未經審核備考綜合損益表及其他全面收益所呈列，倘買賣協議已於2021年4月1日完成，交易後永義集團將錄得永義股東應佔年內溢利約983,814,000港元。根據本聯合通函附錄五所載之交易後永義集團之未經審核備考財務資料，本集團淨資產將減少至4,933,000,000港元(2022年9月30日：約4,935,000,000港元)，每股資產淨值為約66.67港元(2022年9月30日：約66.70港元)。且總資產將減少至約8,931,000,000港元(2022年9月30日：約8,933,000,000港元)，總負債將維持不變，為約3,998,000,000港元(2022年9月30日：約3,998,000,000港元)。

永義董事會函件

根據本聯合通函附錄五所載之交易後永義集團之未經審核備考財務資料，本集團銀行結餘及現金將從2022年3月31日止年度的約184,425,000港元增至約185,975,000港元。詳情載於本聯合通函附錄五。

有關永義及高山的資料

永義集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務。永義集團目前於香港持有若干商業、工業及住宅物業。永義集團擁有若干持作出售的住宅發展物業。永義集團的投資物業為已購買並有意通過租金收入、未來轉售該物業或兩者結合的方式賺取投資回報的房地產。於本聯合通函日期，永義連同其附屬公司擁有高山已發行股本約51.60%。

高山集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務。高山集團的房地產活動專注於工業及非住宅領域。

上市規則之涵義

由於出售出售公司適用的一項或多項百分比率超過75%，該出售構成永義的一項非常重大出售事項，因此買賣協議須遵守上市規則第14章之申報、公佈及永義股東批准規定。

永義將召開股東特別大會，以供永義股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。雷玉珠女士(永義執行董事及永義主要股東以及高山執行董事)將於永義股東特別大會上放棄投票。據永義董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他永義股東牽涉買賣協議及其項下擬進行的交易或於其中擁有權益，而須於永義股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易的提呈決議案放棄投票。據永義董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本聯合通函日期，高山及／或其聯繫人並無持有任何永義股份。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確認出席永義股東特別大會並在會上投票的資格，永義將於2023年2月10日至2023年2月15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表決，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年2月9日下午4時30分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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(「香港股份過戶登記分處」)。

永義股東特別大會

永義股東特別大會將於2023年2月15日(星期三)上午10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，以供永義股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。召開永義股東特別大會之通告載於本聯合通函第N-Easyknit-1至N-Easyknit-2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，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。

推薦建議

永義董事認為，買賣協議及其項下擬進行的交易之條款為公平合理且符合永義及永義股東之整體利益。因此，永義董事(包括獨立非執行董事)建議永義股東投票贊成將於永義股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

永義董事會函件

其他資料

閣下亦請垂注本聯合通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位永義股東 台照

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
官可欣
謹啟

2023年1月21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)

執行高山董事：

賴羅球先生(主席兼首席行政總裁)
雷玉珠女士(副主席)
鄺長添先生

獨立非執行高山董事：

簡嘉翰先生
劉善明先生
吳冠賢先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港
九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座

敬啟者：

非常重大收購事項、
關連交易、
發行可換股票據
及
高山股東特別大會通告

緒言

茲提述該聯合公佈。本聯合通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)交易後高山集團之財務資料；(iii)該等物業的獨立物業

高山董事會函件

估值報告；(iv)高山獨立董事委員會致高山獨立股東之推薦建議函件；(v)高山獨立財務顧問致高山獨立董事委員會及高山獨立股東之推薦建議函件；(vi)召開高山股東特別大會之通告；及(vii)上市規則規定之其他資料。

買賣協議

於2022年11月30日(交易時段後)，Easyknit Properties(永義的一間全資附屬公司)與高山訂立買賣協議，據此，(其中包括)(i)Easyknit Properties(作為賣方)有條件同意出售，及高山(作為買方)有條件同意收購各出售公司(均為永義的間接全資附屬公司)的全部已發行股本；及(ii)Easyknit Properties同意促使以總代價340,000,000港元減去相等於完成日未償還銀行貸款金額的金額(按等額基準)，向高山或其代理人轉讓出售貸款。於完成時，各出售公司將成為永義之間接非全資擁有附屬公司及高力之間接全資擁有附屬公司。

買賣協議的主要條款概述如下。

日期： 2022年11月30日

交易方： Easyknit Properties(作為賣方)
高力(作為買方)

將予收購的資產： 各出售公司為Easyknit Properties的直接全資附屬公司，為於香港註冊成立的有限責任公司，亦為永義的間接全資附屬公司。各出售公司的唯一重大資產為位於香港的一間單獨商業物業。

買賣協議涉及高山擬收購各出售公司的全部已發行股本以及各出售公司於完成時結欠永義集團的股東貸款。

1. 永義出售協議A

出售股份A： 公司A的全部已發行股本

高山董事會函件

出售貸款A： 公司A於完成時結欠永義集團的股東貸款

公司A的唯一重大資產為物業A，物業A為位於九龍勝利道1號、1A號及3號勝利道一號地下的商舖A。物業A坐落於一間2011年竣工的發展物業。物業A的可出售面積為1,538平方呎。

於最後實際可行日，物業A由一名獨立第三方租賃，租期於2025年3月31日屆滿，自2022年4月1日至2023年3月31日的月租金為75,000港元，而自2023年4月1日至2025年3月31日的月租金為78,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

於2022年9月30日，出售貸款A為22,716,913港元。

根據香港財務報告準則編製的公司A於截至2022年3月31日止兩年及截至2022年9月30日止六個月應佔淨溢利／(虧損)(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度		截至
	2021年	2022年	2022年9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(2,243,211)	1,365,494	3,803,989
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(2,243,211)	1,360,565	3,780,887
	於3月31日		於2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產淨值	15,300,431	16,660,996	20,441,883

有關更多詳情，請參閱本聯合通函附錄四 — 出售公司之財務資料所載之公司A的財務資料。

高山董事會函件

永義集團收購物業A的原始收購成本約為24,000,000港元。永義集團已持有物業A超過十二(12)個月。

估值

物業A於永義截至2022年9月30日(其最新未經審核已刊發賬目之日期)賬目中公司A項下的價值為43,100,000港元。高力對物業A進行估值，於2022年11月30日為43,100,000港元，其有關該等物業的估值報告載於本聯合通函附錄一。

購買價款A

根據永義出售協議A買賣出售股份A及轉讓出售貸款A的購買價款合共應為44,000,000港元，分攤如下：

- (i) 轉讓出售貸款A的價款應為出售貸款A於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款A代價」)；及
- (ii) 出售出售股份A的價款應為購買價款A減去出售貸款A代價再減去相等於物業A於完成日應佔未償還銀行貸款的金額(按等額基準)(「出售股份A代價」)。

購買價款A乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業A估值的看法。

抵押

請參閱下文「3. 永義出售協議C — 抵押」分段所述的詳情。

2. 永義出售協議B

出售股份B： 公司B的全部已發行股本

高山董事會函件

出售貸款B： 公司B於完成時結欠永義集團的股東貸款

公司B的唯一重大資產為物業B，物業B為位於九龍勝利道1號、1A號及3號勝利道一號地下的商舖B。物業B坐落於一間2011年竣工的發展物業。物業B的可出售面積為502平方呎。

於最後實際可行日，物業B由一名獨立第三方租賃，租期於2023年12月14日屆滿，月租金為50,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

於2022年9月30日，出售貸款B為19,702,259港元。

根據香港財務報告準則編製的公司B於截至2022年3月31日止兩年及截至2022年9月30日止六個月應佔淨溢利／(虧損)(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度		截至
	2021年	2022年	2022年9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(1,398,088)	943,993	2,679,965
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(1,398,088)	943,993	2,679,965
	於3月31日		於2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產淨值	869,495	1,813,488	4,493,453

有關更多詳情，請參閱本聯合通函附錄四 — 出售公司之財務資料所載之公司B的財務資料。

高山董事會函件

永義集團收購物業B的原始收購成本約為20,000,000港元。永義集團已持有物業B超過十二(12)個月。

估值

物業B於永義截至2022年9月30日(其最新未經審核已刊發賬目之日期)賬目中公司B項下的價值為24,200,000港元。高力對物業B進行估值，於2022年11月30日為24,200,000港元，其有關該等物業的估值報告載於本聯合通函附錄一。

購買價款B

根據永義出售協議B買賣出售股份B及轉讓出售貸款B的購買價款合共應為24,800,000港元，分攤如下：

- (i) 轉讓出售貸款B的價款應為出售貸款B於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款B代價」)；及
- (ii) 出售出售股份B的價款應為購買價款B減去出售貸款B代價再減去相等於物業B於完成日應佔未償還銀行貸款的金額(按等額基準)(「出售股份B代價」)。

購買價款B乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業B估值的看法。

抵押

請參閱下文「3. 永義出售協議C — 抵押」分段所述的詳情。

3. 永義出售協議C

出售股份C： 公司C的全部已發行股本

高山董事會函件

出售貸款C： 公司C於完成時結欠永義集團的股東貸款

公司C的唯一重大資產為物業C，物業C為位於九龍勝利道1號、1A號及3號勝利道一號首層的商舖C。物業C坐落於一間2011年竣工的發展物業。物業C的可出售面積為1,913平方呎。

於最後實際可行日，物業C由一名獨立第三方租賃，租期於2023年12月9日屆滿，月租金為63,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

於2022年9月30日，出售貸款C為17,911,313港元。

根據香港財務報告準則編製的公司C於截至2022年3月31日止兩年及截至2022年9月30日止六個月應佔淨溢利／(虧損)(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度		截至
	2021年	2022年	2022年9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(1,359,687)	748,749	812,980
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(1,356,694)	748,749	812,980
	於3月31日		於2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產淨值	4,144,137	4,892,886	5,705,866

有關更多詳情，請參閱本聯合通函附錄四 — 出售公司之財務資料所載之公司C的財務資料。

高山董事會函件

永義集團收購物業C的原始收購成本約為19,700,000港元。永義集團已持有物業C超過十二(12)個月。

估值

物業C於永義截至2022年9月30日(其最新未經審核已刊發賬目之日期)賬目中公司C項下的價值為23,600,000港元。高力對物業C進行估值，於2022年11月30日為23,600,000港元，其有關該等物業的估值報告載於本聯合通函附錄一。

購買價款C

根據永義出售協議C買賣出售股份C及轉讓出售貸款C的購買價款合共應為24,200,000港元，分攤如下：

- (i) 轉讓出售貸款C的價款應為出售貸款C於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款C代價」)；及
- (ii) 出售出售股份C的價款應為購買價款C減去出售貸款C代價再減去相等於物業C於完成日應佔未償還銀行貸款的金額(按等額基準)(「出售股份C代價」)。

購買價款C乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業C估值的看法。

抵押

物業A、物業B及物業C受限於一項以恒生銀行有限公司(獨立第三方)為受益人的單獨抵押，作為銀行貸款1的擔保。於2022年9月30日，永義就物業A、物業B及物業C結欠恒生銀行有限公司的未償還貸款本金額加上應計利息為48,283,778港元。高山集團將於完成時抵押物業A、物業B及物業C予恒生銀行有限公司，以償付銀行貸款1。新抵押的安排已經確認，現正與恒生銀行有限公司辦理手續。

完成

於完成後，公司A、公司B及公司C將成為永義的間接非全資附屬公司及高山的間接全資附屬公司。

4. 永義出售協議D

出售股份D： 公司D的全部已發行股本

出售貸款D： 公司D於完成時結欠永義集團的股東貸款

公司D的唯一重大資產為物業D，物業D為位於香港恩平道50號地下的一間商舖。物業D坐落於一間1954年竣工的發展物業。物業D的樓面面積約為1,200平方呎。

於最後實際可行日，物業D由一名獨立第三方租賃，租期於2023年9月13日屆滿，月租金為200,000港元(含政府地租)，但不含差餉、管理費及水電費。

於2022年9月30日，出售貸款D為290,647,517港元。

根據香港財務報告準則編製的公司D於截至2022年3月31日止兩年及截至2022年9月30日止六個月應佔淨虧損(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度		截至
	2021年	2022年	2022年9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
淨(虧損)(除稅前)	(41,276,963)	(9,165,627)	(712,963)
淨(虧損)(除稅後)	(41,278,115)	(9,165,627)	(712,963)

高山董事會函件

	於3月31日		於2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
淨負債	(117,499,761)	(126,665,388)	(127,378,351)

有關更多詳情，請參閱本聯合通函附錄四 — 出售公司之財務資料所載之公司D的財務資料。

永義集團收購物業D的原始收購成本約為380,100,000港元。永義集團已持有物業D超過十二(12)個月。

估值

物業D於永義截至2022年9月30日(其最新未經審核已刊發賬目之日期)賬目中公司D項下的價值為241,700,000港元。高力對物業D進行估值，於2022年11月30日為241,700,000港元，其有關該等物業的估值報告載於本聯合通函附錄一。

購買價款D

根據永義出售協議D買賣出售股份D及轉讓出售貸款D的購買價款合共應為247,000,000港元，分攤如下：

- (i) 轉讓出售貸款D的價款應為出售貸款D於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款D代價」)；及
- (ii) 出售出售股份D的價款應為購買價款D減去出售貸款D代價再減去相等於完成日應佔未償還銀行貸款2的金額(按等額基準)(「出售股份D代價」)。

購買價款D乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業D估值的看法。

抵押

物業D受限於一項以恒生銀行有限公司(獨立第三方)為受益人的抵押，作為銀行貸款2的擔保。於2022年9月30日，公司D結欠恒生銀行有限公司的未償還貸款本金額加上應計利息為77,850,706港元。高山集團將於完成時抵押物業D予恒生銀行有限公司，以償付銀行貸款2。新抵押貸款的安排已經確認，現正與恒生銀行有限公司辦理手續。

完成

於完成後，公司D將成為永義的一間間接非全資附屬公司及高山的一間間接全資附屬公司。

5. 買賣協議的其他主要條款

先決條件

買賣協議須待達成以下條件後方告完成：

1. 高山已完成對出售公司業務、財務、法律及其他方面以及該等物業的盡職審查，並合理信納有關結果，及Easyknit Properties已向高山遞交一份在形式及內容上令高山合理信納的報告，報告說明相關出售公司能夠根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條證明並在若干約定產權負擔限制下提供相關物業的業權；
2. 高山已按上市規則規定的方式於股東大會上就(i)購買出售股份及轉讓出售貸款，及(ii)發行2023年可換股票據並於2023年可換股票據轉換後發行及配發轉換股份(如需要)取得高山獨立股東的必要批准；
3. 永義已按上市規則規定的方式於股東大會上就出售出售股份及轉讓出售貸款取得永義股東的必要批准；

高山董事會函件

4. 聯交所授予高山批准，允許2023年可換股票據所附轉換權行使後的可發行的轉換股份上市及買賣；
5. 已就買賣協議項下擬進行交易取得影響出售公司的抵押安排項下所需在形式及內容上令高山合理信納的同意及批准(如有)；及
6. 銀行提供在形式及內容上令高山合理信納的合約承諾，以借出足以償還銀行貸款1及銀行貸款2的資金，解除以恒生銀行有限公司為受益人分別就銀行貸款1及銀行貸款2擔保的抵押。

上述條件2、3、4及5不得豁免。倘上述條件1未於最後截止日期或之前獲達成(或獲高山豁免)，高山可選擇終止所有(而非僅部分)買賣協議，在此情況下，買賣協議訂約方的所有權利、義務及責任應告終止，任何一方概不得就買賣協議向另一方提出任何索償，惟不影響訂約方於終止前已產生的權利及義務。條件6可由Easyknit Properties及高山豁免，但不大可能豁免，因為高山將需就收購事項獲得外部融資。

倘任何先決條件未於最後截止日期或之前獲達成或(如適用)獲豁免，買賣協議將會失效，而訂約方將獲解除所有有關義務，惟先前違反買賣協議產生的責任除外。

待達致或豁免(如允許)買賣協議上述所有先決條件後，完成預期將於2023年2月20日進行，即先決條件獲達成(或獲豁免)(不包括該日)後十(10)個營業日(或各買賣協議訂約方可能書面約定的其他日期)。於最後實際可行日，買賣協議之先決條件均未達成。

購買價款淨額及結算安排

於最後實際可行日，未償還銀行貸款的本金總額約為126,000,000港元。

高山董事會函件

高山應按以下方式向Easyknit Properties支付購買價款淨額214,000,000港元(即總代價340,000,000港元減去未償還銀行貸款本金總額)：

- (i) 高山於簽署買賣協議後以現金向Easyknit Properties支付款項合共500,000港元(「按金」)，即購買價款淨額的約0.23%；
- (ii) 高山應於完成日以現金向Easyknit Properties或其代理人支付合共4,500,000港元(「現金代價」)，即購買價款淨額的約2.1%，Easyknit Properties應保留按金作為購買價款淨額的一部分；及
- (iii) 購買價款淨額的結餘209,000,000港元(「結餘」)將透過高山於完成日向Easyknit Properties或其代理人發行2023年可換股票據予以償付。

購買價款淨額214,000,000港元(即總代價340,000,000港元減去未償還銀行貸款本金總額約126,000,000港元)將透過發行本金額209,000,000港元的2023年可換股票據以及現金代價5,000,000港元撥付。

高山董事會已審閱及評估高力之資格、經驗及往績記錄。根據高力提供的資料，何巧殷女士為高力的估價及諮詢服務行政董事，以及該等物業估值報告的簽署人，同時負責編製該等物業估值報告，彼為皇家特許測量師學會會員、RICS註冊評估師、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、進行估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之列名估值師、中國房地產評估師協會會員及中國註冊房地產評估師。彼專門從事估值，已在房地產領域工作二十(20)多年。彼工作經驗遍及亞太地區，主要關注香港、澳門及中國大陸，但彼亦參與緬甸，菲律賓，印度尼西亞，馬來西亞及泰國的項目。高山董事會認為，彼符合資格於估值報告中提供可靠的意見。根據資料，高山董事認為，高力合資格及勝任該等物業的物業估值工作。高力已確認其獨立於高山集團。

高山董事會函件

高山董事會已審閱該等物業的估值報告，並考慮高力採用的估值方法和主要假設。誠如本聯合通函附錄一該等物業的估值報告所披露，高力按「市場法」評估該等物業，該方法透過將標的資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指示。在分析此類符合買賣雙方自願公平交易的銷售時，要作出調整，以反映可比物與估值對象在若干方面的差異，例如交易日期、面積、位置、質量、樓齡和任何其他相關因素，從而評估標的資產的價值。該方法常用於取得可靠出售證據時進行資產評估。吾等已根據可資比較物業之實際銷售交易進行比較。分析了具有相似特徵、位置、大小等的可比物業並仔細權衡了該等物業的所有各自優點及缺點以達到公平的價值比較。

由於有關相關物業出售交易之資料可在公開市場獲取，高山董事會已評估相關物業出售交易、用途和類似位置的該等可比物業，因此高山董事認為高力所採用的可比物業銷售交易與該等物業相當，而高力所採用的市場法屬公平合理。由於高力在估值該等物業時所採用的主要假設對於類似性質的交易而言是常見的，高山董事認為高力所採用的主要假設屬公平合理。基於上述分析，經考慮該等物業的估值，高山董事認為，永義出售代價乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合高山及高山股東之整體利益。

其他資料

根據買賣協議，Easyknit Properties已同意提供若干彌償，包括有關各出售公司於買賣協議完成前營業產生但並無在各出售公司賬目披露的印花稅、利得稅及物業稅的彌償。

2023年可換股票據

2023年可換股票據的主要條款概述於本聯合通函附錄九。

初步轉換價每股轉換股份0.106港元(可予調整)較：

- (i) 於最後實際可行日在聯交所所報收市價每股高山股份約0.072港元溢價約47.22%；
- (ii) 於2022年11月30日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價每股高山股份0.074港元溢價約43.24%；
- (iii) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.073港元溢價約45.21%；
- (iv) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.0721港元溢價約47.02%；
- (v) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.0724港元溢價約46.41%；及
- (vi) 截至2022年9月30日每股高山股份未經審核資產淨值約1.49港元(根據於2022年9月30日已發行2,125,924,676股高山股份得出)折讓約92.89%。

於釐定轉換價時，高山董事已回顧高山股份於2022年6月1日起至2022年11月30日(即買賣協議日期)(包括該日)止期間(「回顧期間」)的收市價。高山董事認為，回顧期間能夠反映高山股份現行市價的最近趨勢，且高山股份的收市價在每股高山股份0.069港元

高山董事會函件

至每股高山股份0.105港元的範圍內波動。於回顧期間內，高山股份的平均收市價約為0.082港元。轉換價0.106港元較高山股份於回顧期間內的平均收市價溢價約29.27%。

高山董事已審閱2021年12月至2022年11月十二(12)個月期間(「本期間」)高山股份價格表現與每股高山股份資產淨值的比率。高山董事注意到，於本期間，高山股份一直以對每股高山股份當時資產淨值折讓的方式買賣。對每股高山股份當時資產淨值折讓介乎約88.3%至96.6%，平均約為94.6%。就轉讓價而言，對截至2022年9月30日未經審核每股高山股份資產淨值約1.49港元(根據於2022年9月30日已發行2,125,924,676股高山股份得出)折讓約92.89%，因此，低於本期間每股高山股份資產淨值折讓的平均值且位於該範圍內。基於轉換價評估對未經審核每股高山股份資產淨值的折讓約92.89%的公平性及合理性時，高山董事審閱了高山股份的歷史表現，除此之外還審閱了高山股份的歷史成交量。於2021年12月起至最後實際可行日期間，平均每日成交量佔已發行高山股份總數的百分比介乎約0.00023%至0.00549%，平均值約為0.00139%。吾等認為高山股份平均每日成交量較淡薄。

下文載列2019年9月至2022年11月回顧期間，聯交所其他上市公司發行可換股票據的相關交易之轉換價相對於每股資產淨值的可比較折讓。可資比較分析是通過在聯交所網站上公佈的資料，對聯交所上市公司近期發行的若干可換股票據進行分析，而其轉換價於買賣協議日期前三(3)年期間較每股資產淨值有所折讓，此分析可作為對現時市場趨勢的一般參考。

股份 代號	上市公司名稱	通函日期	轉換價	每股資產 淨值 (概約)	轉換價較 每股資產 淨值的 折讓 (概約)
1540	澳獅環球集團有限公司	2022年11月23日	0.14澳元	0.21澳元	33.33%

高山董事會函件

股份 代號	上市公司名稱	通函日期	轉換價	每股資產 淨值 (概約)	轉換價較 每股資產 淨值的 折讓 (概約)
821	滙盈控股有限公司	2020年9月1日	0.20港元	0.53港元	62.26%
619	南華金融控股有限公司	2020年5月15日	0.22港元	2.77港元	92.06%
8067	東方大學城控股(香港) 有限公司	2019年9月20日	2.30港元	6.44港元	64.29%

高山董事已參考於買賣協議日期前在聯交所的其他上市公司公佈的上述可比較交易(「可比較交易」)，並注意到可比較交易各自的折讓。考慮到高山股份的交易價格較於2022年9月30日每股高山股份未經審核資產淨值1.49港元(根據於2022年9月30日已發行2,125,924,676股高山股份得出)折讓約92.89%，高山董事會認為，當前市場是釐定轉換價是否公平合理時更具參考性的因素。轉換價較每股高山股份資產淨值的折讓應僅作為參考，而高山股份的現行市價則直接反映市場普遍感知的高山股份價值。在證券交易市場中，交易價格是根據市場的供求情況，反映公平值和在市場內可接受的交易價格。鑑於高山股份於回顧期間內按每股高山股份資產淨值的大幅折讓進行買賣，以及高山股份的市價已反映投資者對高山的預期(如其財務業績和公司行動)及最近的市場情緒，高山董事認為，在釐定轉換價時參考高山股份的現行市價而非每股高山股份資產淨值乃屬合理，而反映高山股份公平值的轉換價較每股高山股份資產淨值的折讓亦有理據。

下表載列根據甄選標準竭力獲取的聯交所上市的其他公司之可比市賬率，參考基準是與高山主營業務(從事房地產)和市值規模類似者。

高山董事會函件

股份 代號	上市公司 名稱	主營業務	市賬率 (附註1) (概約)	市值 (附註2) 百萬港元 (概約)
616	高山	物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資	0.05	172.2
230	五礦地產有限公司	房地產發展、專業建設、物業投資及證券投資	0.12	2,376.3
497	資本策略地產有限公司	物業發展及投資，以及證券投資	0.11	1,517.8
1243	宏安地產有限公司	物業發展、物業投資及資產管理	0.17	866.4
199	德祥地產集團有限公司	物業發展及投資、酒店投資及管理以及娛樂業務、證券投資及貸款融資	0.22	893.6
35	遠東發展有限公司	物業發展、物業投資、酒店經營及管理、停車場經營、博彩經營、證券及金融產品投資，以及提供按揭服務	0.31	4,684.4

附註：

1. 市賬率乃按每股市價除以相關期末日期每股資產淨值(摘錄自有關上市公司最近刊發的中期報告)計算。
2. 市值乃按每股收市價乘以於相關期末日期各自上市公司已發行股份數目計算。

高山董事會函件

經參考上述可比較數據，高山董事會已參考聯交所上市的其他公司之可比較市賬率，甄選基準是與高山主營業務(從事房地產業)和市值規模類似者，高山董事指出高山的市賬率與可比較數據介乎在0.12至0.31的接近範圍內。高山董事會認為，考慮高山集團之所有業務分部以及當前市場狀況後，市賬率僅供參考，而現行市價則是釐定轉換價(可予調整)公平性和合理性之更相關因素，且高山股份之當前市價直接反映了一般情況下市場感知的高山股份價值。因此，高山董事認為初步轉換價(可予調整)乃屬公平合理，並符合高山及高山股東的整體利益。

高山董事會亦已考慮其他融資方式，包括通過供股或公開發售方式進行的股權集資法及銀行借款，以為收購事項提供資金。

就通過供股或公開發售方式進行的股權集資法而言，高山董事認為，倘所有高山股東接納要約，儘管此舉不會立即稀釋高山股東的權益，但被認為成本相對較高，原因為高山將必須委聘專業人士，這將招致額外的專業費用及行政成本，估計金額不少於約1,000,000港元。此外，鑒於高山股份的交易量相對淡薄，高山難以在不就高山股份現行市價提供高額折讓的情況下，在資本市場上進行股權融資來吸引潛在投資者及／或現有高山股東，與發行2023年可換股票據相比，此舉對高山股東造成更大的攤薄影響，而除非2023年可換股票據已獲轉換，才不會造成任何攤薄影響。此外，新高山股份的供股或公開發售受包銷不明朗因素及市場風險的影響，同時任何公平包銷安排一般受有利於包銷商的標準不可抗力因素條款的規限，因此一般可能會產生較高的交易成本(即包銷佣金及其他相關費用)。

另外，高山董事進一步考慮透過出售資產籌集資金，如高山集團持有的持作出售發展物業(於2022年9月30日估值約為3,105,000,000港元)。高山董事會認為，就償付結餘而言，目前並非出售該等物業的適合時機：(i)2019冠狀病毒病疫情導致的不明朗因素及突發事件；(ii)出售該等物業涉及高額的交易成本(即交易金額1%的代理佣金)；及(iii)物

高山董事會函件

色物業買方的過程漫長，可能用時三(3)個月至一(1)年，或更長時間(視情況而定)，這取決於市場狀況而定。

獲取銀行借貸的能力通常視乎高山的盈利能力及財務狀況以及現行市況，並可能須經銀行進行費時的盡職調查程序及內部風險評估且須與銀行磋商，而此通常需要抵押資產。考慮到近期三(3)家香港銀行提出的銀行借款實際年利率介乎5.6厘至6.6厘，加上目前短期銀行融資的五(5)年期利率水平有所提升，超過5%，但2023年可換股票據的年利率5%低於此範圍，高山董事認為，通過發行2023年可換股票據償付部分總代價對高山而言是更可行的選擇，與獲得銀行借款相比，其產生的利息支出更少，並且能夠避免大量的行政工作及成本。另一方面，2023年可換股票據的債務部分將在轉換後變為權益，這意味著轉換時借款不會增加，因此不會對高山的資產負債率產生影響。

考慮到發行2023年可換股票據(i)令高山能夠及時把握此次投資機會；(ii)為高山提供額外的融資選擇而毋須重大的即時現金流出；(iii)避免高山提供較高山股份現行市價大幅折讓的價格；及(iv)避免高山以高額交易成本出售該等持作出售發展物業，高山董事會認為，2023年可換股票據獲悉數行使後，相關收益超出少數高山股東所受的攤薄影響。

經考慮上述替代融資方式(包括通過供股或公開發售方式進行的股權集資法及銀行借貸)後認為，發行2023年可換股票據為合適的替代融資形式。具體而言，通過供股或公開發售方式進行的股權集資法會立即攤薄高山股東的權益，而2023年可換股票據則不會，除非可換股票據獲轉換，並將提供五(5)年期的固定成本融資(相比之下，期限更短的銀行融資目前的利率水平不斷升高至超過5%)。高山董事認為，發行2023年可換股票據為籌集款項及使用時間提供更多靈活性，同時其借貸成本較取得進一步銀行貸款更低。

高山董事會函件

假設本金總額209,000,000港元的2023年可換股票據的轉換權按初步轉換價每股轉換股份0.106港元(可予調整)獲悉數行使，將配發及發行合共1,971,698,113股轉換股份，相當於最後實際可行日高山已發行股本約92.7454%，及經配發及發行有關轉換股份而擴大的高山已發行股本約48.1181%(假設除發行轉換股份外，自最後實際可行日起至因轉換權獲悉數行使而發行有關轉換股份當日(包括當日)，高山已發行股本並無任何變動)。

基於以上所述，高山董事會認為當前市價是釐定初步轉換價(可予調整)公平性和合理性之更相關因素。資產淨值折讓應僅供參考。高山董事認為，高山股份之當前市價直接反映了市場通常考慮到高山集團之所有業務分部以及當前市場狀況而認為之高山股份價值。因此，誠如上文所述，初步轉換價(可予調整)(反映高山股份現時市價)及2023年可換股票據主要條款乃經考慮(其中包括)高山股份的近期交易表現、高山的財務狀況、到期日及利率以及替代融資方法而釐定。高山董事(包括高山獨立董事委員會成員，彼等之意見載於本聯合通函中的高山獨立董事委員會函件)認為，初步轉換價(可予調整)及2023年可換股票據主要條款屬於一般商業條款，屬公平合理且符合高山及高山股東的整體利益。

申請上市

高山已向聯交所申請轉換股份的上市及買賣。高山將不會申請2023年可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市，亦不會申請轉換股份於任何其他證券交易所上市。

股權架構

2023年可換股票據按初步轉換價每股轉換股份0.106港元(可予調整)悉數轉換時，合共1,971,698,113股轉換股份將予配發及發行。下表載列截至最後實際可行日，高山當

高山董事會函件

前股權架構及預計股權架構(假設已發行高山股份數目沒有其他變動及2023年可換股票據所附轉換權已獲悉數行使)。

高山股東	於最後實際可行日		緊隨2023年可換股票據 獲悉數行使後	
	高山股份數目	概約百分比	高山股份數目	概約百分比
主要高山股東				
永義集團及聯繫人：				
永義	27,000,000	1.2700	27,000,000	0.6589
運榮	484,538,175	22.7919	484,538,175	11.8249
佳豪*	562,231,961	26.4465	2,533,930,074	61.8390
Landmark Profits	23,387,370	1.1001	23,387,370	0.5708
小計	1,097,157,506	51.6085	3,068,855,619	74.8936
公眾高山股東				
胡榮	47,030,000	2.2122	47,030,000	1.1477
其他	981,737,170	46.1793	981,737,170	23.9587
小計	1,028,767,170	48.3915	1,028,767,170	25.1064
總計	2,125,924,676	100.0000	4,097,622,789	100.0000

* 預期為2023年可換股票據持有人

有關永義及高山的資料

永義集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務。永義集團目前於香港及新加坡持有若干商業、工業及住宅物業。永義集團擁有若干持作出售的住宅發展物業。永義集團的投資物業為已購買並有意通過租金收入、未來轉售該物業或兩者結合的方式賺取投資回報的房地產。於最後實際可行日，永義連同其附屬公司擁有高山已發行股本約51.60%。

高山董事會函件

高山集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務。高山集團的房地產活動專注於工業及非住宅領域。

訂立買賣協議的理由及裨益

透過收購出售公司來進行收購事項為高山物業投資核心業務的一部分，而高山董事認為，基於當前市況及按具吸引力的價格，收購事項將提升其房地產資產投資組合。彼等亦相信，零售物業市場將於未來數年有所好轉。於決定是否進行收購事項時，高山董事會與法律顧問考慮了與高力估值報告中所歸納和披露該等物業外區域有關的訴訟或判決，指出該等物業不附帶任何及一切質押、留置權和產權負擔，並得出觀點認為，有關訴訟並無對收購事項產生重大影響。高山董事建議，收購事項的意圖為透過該等物業現有租賃屆滿後收取租金收入及／或於日後出售該等物業賺取物業投資回報。於最後實際可行日，該等物業意在持作租賃用途，除非出現潛在買方，才會考慮於未來出售該等物業。高山將於適當時候根據上市規則另行刊發公佈。慮及高力就該等物業出具的估值報告，高山董事會認為永義出售代價乃公平合理，而買賣協議符合高山集團的利益及按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合高山及高山股東的整體利益。於最後實際可行日，高山於完成後對該等物業並無進一步承諾，目前並無任何意向或計劃，或訂立任何協議、安排、承諾或談判以收購新業務或出售其現有業務。高山將於適當時候根據上市規則另行刊發公佈。

儘管高山為永義的一間非全資附屬公司，高山及永義為單獨的法律及財務實體，單獨上市並具有不同的股東群體。出售公司於出售事項後透過高山仍將是永義的間接附屬公司，並將於永義的綜合賬目中入賬，惟彼等屆時將成為永義的非全資附屬公司，而永義及其股東就該等物業面臨的財務風險將會大幅降低。儘管永義將透過高山保留於該等物業的應佔權益，該等物業將成為高山僅為高山股東整體利益而管理的資產。

高山董事會函件

高山董事評核收購該等物業及出售公司財務資料的現金流量影響，以計及於往績記錄期間出售公司的虧損狀況及公司D的淨負債狀況以及申報會計師對持續經營事項的強調，從而評估收購事項的公平性及合理性。

高山董事視收購事項為良機，透過發行2023年可換股票據而毋須即時支付高額現金，即可按具吸引力價格擴大其零售資產組合。儘管香港零售物業市場目前處境艱難，彼等相信，該市場將在更長遠的未來恢復，而高山將因此受益。具體而言，儘管物業D目前的現金流出(每月約915,000港元)超出現金流入(每月約200,000港元)，並將因此減少高山的現金資源，高山董事認為其能夠在可預見的將來為資本流出提供資金，並相信從長遠來看能夠增加現金流入並享受資本增值。

雷玉珠女士(永義執行董事及永義主要股東以及高山執行董事)於高山董事會決議案及其項下擬進行的交易放棄投票。概無其他高山董事已放棄或須放棄就相關高山董事會決議案進行投票，或須於高山股東特別大會上放棄投票。

收購事項對高山集團之盈利及資產和負債的影響

誠如本聯合通函附錄六交易後高山集團之未經審核備考財務資料所載，假設完成，交易後高山集團之永義股東應佔年內溢利將從116,447,000港元減少至91,850,000港元，銀行結餘及現金可能下降約5,131,000港元；總資產將從5,035,900,000港元增至5,363,571,000港元，而總負債將從1,868,818,000港元增至2,148,905,000港元。

高山董事會函件

高山於過往十二(12)個月內進行之集資活動

公佈日期	股本集資活動	集資所得款項 淨額	擬定所得款項用途	於最後實際可行日 的實際使用情況
2022年3月30日	根據一般授權配授 新股份	約18,380,000港元	用作高山集團的一般 營運資金	所得款項已按預定 用途悉數使用
2022年7月27日	根據特別授權配售 新股份	約40,800,000港元	用作高山集團的一般 營運資金	約32,400,000港元已 按擬定用途使 用，剩餘餘額約 8,400,000港元將 於2023年2月使 用。

除上文所披露者外，高山於緊接最後實際可行日前十二(12)個月內並概無進行任何集資活動。

公眾持股量

2023年可換股票據將對轉換施加限制，即轉換不得導致高山違反上市規則項下公眾持股量規定。

於最後實際可行日，永義及其若干附屬公司合共持有高山已發行具投票權股份約51.60%。

於2023年可換股票據按初步轉換價每股轉換股份0.106港元(可予調整)悉數轉換時，合共1,971,698,113股轉換股份將予發行，相當於假設已發行高山股份數目概無其他變動情況下，經該發行擴大後高山已發行股本約48.1181%。

上文「股權架構」一節所示表格說明了永義及其若干附屬公司於高山的現有股權，以及假設2023年可換股票據項下轉換權按初步轉換價0.106港元獲悉數行使時，彼等於高山的股權所受的影響。

高山注意到上市規則的公眾持股量規定以及《收購守則》的規定，並將於必要時遵守相關上市規則及該守則，尤其是在考慮應否行使任何或所有2023年可換股票據項下轉換權時。

上市規則之涵義

第14章

由於購買出售公司適用的一項或多項百分比率超過100%，收購事項構成高山的一項非常重大收購事項，因此買賣協議須遵守上市規則第14章之申報、公佈及高山股東批准規定。

第14A章

Easyknit Properties為永義的一間全資附屬公司，因此為永義集團的一間成員公司。於最後實際可行日，永義連同其附屬公司擁有高山已發行股本約51.60%。由於永義集團的成員公司為高山的主要股東及高山的關連人士，各項買賣協議構成高山的一項關連交易。

由於購買出售公司適用的一項或多項百分比率超過25%及總代價超過10,000,000港元，故買賣協議須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及高山獨立股東批准規定。

將召開高山股東特別大會，以供高山股東考慮並酌情批准買賣協議。僅高山獨立股東將有權於高山股東特別大會就相關決議案投票以(i)批准買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)批准於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。

高山董事會函件

永義集團及其聯繫人(彼等於最後實際可行日共同控制或有權行使對51.60%高山股份投票權的控制權)將於高山股東特別大會就相關決議案放棄投票，以批准(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。

豁免嚴格遵守第14.06B條

於2021年4月21日全面要約截止後，永義於高山的股權由約29.60%增加至約71.86%，因此其重新獲得高山的控制權(定義見《收購守則》)。收購事項屬於上市規則第14.06B條的「明確」測試，因為其自控制權變動起36個月內涉及永義的非常重大收購，可能屬於一項反收購行動。

高山認為這純粹屬於技術性的問題。經考慮上市規則第14.06B條附註1所列因素，其中明顯沒有規避新申請人規定的意圖：(a)永義自2013年以來一直為其單一最大主要股東，能夠對高山行使有效控制權。收購事項不會導致控制權(定義見《收購守則》)變動，且高山的實際控制權概無發生變動；(b)收購事項並非「完全區別」於高山現有業務。資產收購一直與高山的主營業務一致，且高山的主營業務並無任何根本性變動；及(c)相對於高山的規模，收購事項的規模較小，且上市規則第14章的資產比率僅為6.6%。

建議收購出售公司將為高山提供可觀利益，詳情載於本聯合通函「訂立買賣協議的理由及裨益」一節。

基於以上所述，高山已向聯交所申請嚴格遵守上市規則第14.06B條的豁免，而聯交所已授出該豁免。

高山獨立董事委員會及高山獨立財務顧問

高山已成立由三(3)名高山獨立非執行董事(即簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生)組成的高山獨立董事委員會，就(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)發行2023年可換股票據及於其所附轉換權獲行使後發行轉換股份向高山獨立股東提供意見。

高山董事會函件

高山經取得高山獨立董事委員會批准後已委任高山獨立財務顧問，就(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；(ii)發行2023年可換股票據及於其所附轉換權獲行使後發行轉換股份；及(iii)如何於高山股東特別大會上投票向高山獨立董事委員會及高山股東提供意見。

特別授權

轉換股份將根據透過高山股東特別大會上通過的決議案(僅高山獨立股東有權就此投票)擬授予高山董事的授權予以配發及發行。

高山股東特別大會

將召開及舉行高山股東特別大會，以供高山獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。永義集團及其聯繫人(彼等於最後實際可行日共同控制或有權行使對超過約51.60%的已發行高山股份投票權的控制權)將於高山股東特別大會就批准以下事項的決議案放棄投票：(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。僅高山獨立股東將有權就相關決議案投票。

謹訂於2023年2月15日(星期三)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行之高山股東特別大會之通告載於本聯合通函第N-Eminence-1至N-Eminence-3頁。隨本聯合通函附奉高山股東特別大會適用之藍色代表委任表格。無論閣下能否出席高山股東特別大會並於會上投票，務請閣下細閱高山股東特別大會通告並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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於高山股東特別大會或該大會任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回藍色代表委任表格後，高山股東仍可依願親身出席高山股東特別大會或該大會任何續會(視乎情況而定)上投票，在此情況下，藍色代表委任表格將被視為撤銷論。

高山董事會函件

根據上市規則第13.39條，股東特別大會通告所載之決議案將於高山股東特別大會上以投票方式表決，表決結果將由高山於高山股東特別大會後公佈。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定高山股東出席高山股東特別大會並於會上表決之資格，高山將於2023年2月10日(星期五)至2023年2月15日(星期三)(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表決，所有高山股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年2月9日(星期四)下午4時30分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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦建議

高山董事會(包括高山獨立董事委員會，其已考慮(其中包括)高山獨立財務顧問考慮的因素及理由，同時考慮了其意見)認為，買賣協議及其項下擬進行的交易，以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份屬公平合理且符合高山及高山股東之整體利益，因此，高山董事會建議高山股東投票贊成將於高山股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易，以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。

責任聲明

本聯合通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關高山之資料，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，本聯合通函所載資料在任何重大方面準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本聯合通函所載之任何陳述有誤導成份。

高山董事會函件

重大變動

據高山董事確認，於最後實際可行日，自2022年3月31日(即本公司最近刊發之經審核財務報表日期)起至最後實際可行日(包括當日)止，本集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變化。

額外資料

務請閣下垂注高山股東特別大會通告及本聯合通函附錄所載之資料。

此 致

列位高山股東 台照

承高山董事會命
高山企業有限公司
主席兼首席行政總裁
賴羅球
謹啟

2023年1月21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)

敬啟者：

非常重大收購事項、
關連交易、
及
發行2023年可換股票據

茲提述高山與永義日期為2023年1月21日的聯合通函(「**聯合通函**」)，而吾等已獲委任為高山獨立董事委員會成員，以就收購事項向閣下提供意見，有關詳情載於聯合通函高山董事會函件，本函件構成聯合通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與聯合通函所界定者具有相同涵義。

吾等敬請閣下垂注聯合通函第64至103頁所載高山獨立財務顧問函件，當中載有其致高山獨立董事委員會的意見及推薦建議，內容有關買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份就高山獨立股東而言是否屬公平合理，符合高山及高山股東的整體利益，以及提供其意見及推薦建議時考慮的主要因素及理由。

高山獨立董事委員會函件

經計及(其中包括)高山獨立財務顧問考慮的因素及理由，同時考慮了其意見(載於上述其函件內)後，吾等認為買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份就高山獨立股東而言屬公平合理，符合高山及高山股東的整體利益。因此，吾等建議高山獨立股東於高山股東特別大會上投票贊成將提呈的決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。

此 致

列位高山獨立股東 台照

獨立非執行高山董事
簡嘉翰

代表高山獨立董事委員會
獨立非執行高山董事
劉善明
謹啟

獨立非執行高山董事
吳冠賢

2023年1月21日

高山獨立財務顧問函件

下文載列高山獨立財務顧問函件全文，當中載有其就非常重大收購事項及關連交易向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供的意見，以供載入本聯合通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
中環德輔道中141號
中保集團大廈3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

非常重大收購事項、關連交易 及 發行2023年可換股票據

緒言

茲提述吾等獲委任為高山獨立財務顧問，以就高山及Easyknit Properties訂立買賣協議向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見，買賣協議的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2023年1月21日的聯合通函（「**通函**」）隨附高山董事會函件（「**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2022年11月30日（交易時段後），Easyknit Properties（永義的全資附屬公司）與高山訂立買賣協議，據此，（其中包括）(i) Easyknit Properties（作為賣方）有條件同意出售，及高山（作為買方）有條件同意收購各出售公司（均為永義的間接全資附屬公司）的全部已

高山獨立財務顧問函件

發行股本；及(ii) Easyknit Properties同意促使以總代價340,000,000港元減去完成日未償還銀行貸款金額，按等額基準向高山或其代理人轉讓出售貸款。於完成後，各出售公司將成為永義的間接非全資附屬公司及高山的間接全資附屬公司。

由於購買出售公司適用的一項或多項百分比率超過100%，收購事項構成高山的一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公佈及高山股東批准規定。

於最後實際可行日，Easyknit Properties為永義的全資附屬公司，因此為永義集團的成員公司。永義連同其附屬公司擁有高山已發行股本約51.60%。由於永義集團的成員公司為高山的主要股東及高山的關連人士，各項買賣協議構成高山的一項關連交易。由於購買出售公司適用的一項或多項百分比率超過25%及總代價超過10,000,000港元，故買賣協議須遵守上市規則第14章之申報、公佈及高山獨立股東批准規定。

雷玉珠女士(永義執行董事及永義主要股東以及高山執行董事)已就批准買賣協議及其項下擬進行交易的高山董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他高山董事已放棄或須放棄就高山董事會決議案進行投票，或須於高山股東特別大會上放棄投票。

將召開及舉行高山股東特別大會，以供高山獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。永義集團及其聯繫人(彼等於最後實際可行日共同控制或有權行使對約51.60%已發行高山股份投票權的控制權)將於高山股東特別大會就批准以下事項的決議案放棄投票：(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份。僅高山獨立股東將有權就相關決議案投票。

高山獨立董事委員會

由三(3)名高山獨立非執行董事(即簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生)組成的高山獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向高山獨立股東提供意見：(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)發行2023年可換股票據及於其所附轉換權獲行使後發行轉換股份。

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，以就以下事項向高山獨立董事委員會及高山獨立股東提供意見：(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；(ii)發行2023年可換股票據及於其所附轉換權獲行使後發行轉換股份；及(iii)如何於高山股東特別大會上投票。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)買賣協議之條款對高山獨立股東而言是否公平合理；(ii)通過收購出售公司收購該等物業是否符合高山集團及高山獨立股東之整體利益；及(iii)高山獨立股東於高山股東特別大會上如何就批准買賣協議及其項下擬進行的交易及於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份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，吾等已審閱(其中包括)(i)買賣協議；(ii)高山集團截至2022年9月30日止六個月的中期報告(「**2022年中報**」)；(iii)高山集團截至2022年3月31日止年度之年報(「**2022年年報**」)；(iv)出售公司的財務資料；(v)出售貸款的貸款文件；(vi)交易後高山集團之未經審核備考財務資料；及(vii)該等物業的獨立物業估值報告。吾等認為，吾等已按上市規則第13.80條規定審閱充足的相關資料及文件並已採取合理步驟，以達致知情意見及為吾等之意見及推薦建議提供合理基礎。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(「**管理層**」)提供予吾等的資料及聲明。

高山獨立財務顧問函件

吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及高山董事提供予吾等的資料及聲明。吾等已假設高山董事及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仍然如此，及高山獨立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。

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之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮因收購事項及發行2023年可換股票據產生之稅務影響。吾等的意見必需基於實際上之金融、經濟、市場及其他有效條件，以及在最後實際可行日向吾等提供之資料。高山獨立股東應注意，其後發展(包括任何市場及經濟狀況的重大變動)或會影響及／或改變吾等於最後實際可行日後之意見，或令吾等更新、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、出售或買入任何高山股份或高山的任何其他證券之推薦意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日，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。於最近兩(2)年，吾等曾就(i)日期為2022年4月20日有關調整高山可換股票據轉換價之憑證；(ii)高山全部已發行股份之自願有條件現金要約(其綜

高山獨立財務顧問函件

合文件已於2021年3月26日刊發)；及(iii)修訂可換股票據之條款(有關通函已於2020年10月30日刊發)。除擔任上述獨立財務顧問職責外，吾等於過往兩(2)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，吾等認為吾等屬獨立人士。

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. 高山集團的業務及財務概覽

表一：高山集團之綜合損益表

	截至9月30日止六個月		截至3月31日止年度	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (經審核)	2021年 千港元 (經審核)
營業額	26,386	36,436	64,475	80,253
提供服務成本	(1,437)	(1,523)	(2,910)	(3,738)
除稅前(虧損)/溢利	65,980	83,578	123,497	(190,743)
稅項計入/(開支)	(2,568)	(1,793)	(7,050)	9,950
高山擁有人應佔期間/ 年度(虧損)/溢利	63,412	81,785	116,447	(180,793)

高山獨立財務顧問函件

截至2022年9月30日止六個月與截至2021年9月30日止六個月比較

如自2022年中報所摘錄，高山集團營業額主要來源為(i)物業投資；及(ii)貸款融資利息收入，分別對高山集團截至2022年9月30日止六個月總營業額貢獻約92.8%及7.2%。

如表一所載，高山集團營業額由截至2021年9月30日止六個月約36.4百萬港元減少約10.0百萬港元或約27.5%至截至2022年9月30日止六個月約26.4百萬港元。有關減少主要歸因於租金收入由截至2021年9月30日止六個月約23.2百萬港元減少約7.5百萬港元至截至2022年9月30日止六個月約15.7百萬港元；及貸款融資利息收入由截至2021年9月30日止六個月約5.2百萬港元減少約3.3百萬港元至截至2022年9月30日止六個月約1.9百萬港元。

高山集團之高山擁有人應佔期內溢利由截至2021年9月30日止六個月約81.8百萬港元減少約18.4百萬港元或約22.5%至截至2022年9月30日止六個月約63.4百萬港元，主要歸因於(i)營業額下降及(ii)持作出售發展物業之撥回減少。此等淨溢利減少部分由(iii)投資物業之公平值變動收益增加；及(iv)增加應收貸款之減值虧損撥回所抵銷。

截至2022年3月31日止財政年度(「2022財年」)與截至2021年3月31日止財政年度(「2021財年」)之比較

如自2022年年報所摘錄，高山集團營業額主要來源為(i)租金收入；(ii)管理費收入；及(iii)貸款融資利息收入，分別對高山集團2022財年總營業額貢獻約60.1%、27.9%及12.0%。

如表一所載，高山集團營業額由2021財年約80.3百萬港元減少約15.8百萬港元或約19.7%至2022財年約64.5百萬港元。有關減少主要歸因於(i)租金收入由2021財年約45.3百萬港元減少6.6百萬港元至2022財年約38.7百萬港元；及(ii)貸款融資利息收入由2021財年

高山獨立財務顧問函件

約18.9百萬港元減少11.2百萬港元至2022財年約7.7百萬港元。

高山集團年度溢利由2021財年淨虧損約180.8百萬港元增加約297.2百萬港元至2022財年純利約116.4百萬港元。有關增加主要歸因於(其中包括)(i)投資物業之公平值變動收益；(ii)持作出售發展物業之撥回；(iii)以物業清償應收貸款之收益淨額；及(iv)更改可換股票據條款之虧損淨額減少。此等溢利增加部分由(v)營業額減少；及(vi)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動淨虧損增加所抵銷。

表二：高山集團之綜合財務狀況表

	於9月30日	於3月31日	
	2022年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (經審核)	2021年 千港元 (經審核)
非流動資產	1,489,598	1,495,937	1,457,070
流動資產	3,546,302	3,383,871	3,156,267
非流動負債	1,164,870	962,755	1,161,623
流動負債	703,948	901,866	570,421
流動資產淨值	2,842,354	2,482,005	2,585,846
權益總額	3,167,082	3,015,187	2,881,293

於2022年9月30日之財務狀況與於2022年3月31日之財務狀況比較

如上文表二所載，於2022年9月30日，高山集團錄得流動資產淨值約2,842.4百萬港元(2022年3月31日：約2,482.0百萬港元)。高山集團之流動資產由2022年3月31日約3,383.9百萬港元增加至2022年9月30日約3,546.3百萬港元。該增加主要歸因於以下事項的合併影響(i)銀行結餘及現金增加約149.0百萬港元；(ii)持作出售發展物業增加約84.1百萬港元；(iii)貿易及其他應收款項增加約2.1百萬港元；(iv)按公平值計入損益之金融資產減少約67.1百萬港元；及(v)應收貸款減少約4.0百萬港元；。高山集團之流動負債由2022年3月31

高山獨立財務顧問函件

日約901.9百萬港元減少至2022年9月30日約703.9百萬港元。該減少主要歸因於以下事項的合併影響(i)有抵押銀行借貸減少約171.0百萬港元；(ii)可換股票據減少約16.3百萬港元；(iii)貿易及其他應付款項減少約9.9百萬港元；(iv)應付稅項減少約0.5百萬港元；及(v)租賃負債減少約0.2百萬港元。

於2022年3月31日之財務狀況與於2021年3月31日之財務狀況比較

如上文表二所載，於2022年3月31日，高山集團錄得流動資產淨值約2,482.0百萬港元(2021年3月31日：約2,585.8百萬港元)。高山集團之流動資產由2021年3月31日約3,156.3百萬港元增加至2022年3月31日約3,383.9百萬港元。該增加主要歸因於以下事項的合併影響(i)持作出售發展物業增加約266.7百萬港元；(ii)貿易及其他應收款項增加約89.8百萬港元；(iii)應收貸款減少約72.1百萬港元；(iv)銀行結餘及現金減少約30.2百萬港元；(v)按公平值計入損益之金融資產減少約22.8百萬港元；及(vi)按公平值計入其他全面收益之債務工具減少約3.9百萬港元。高山集團之流動負債由2021年3月31日約570.4百萬港元增加至2022年3月31日約901.9百萬港元，主要歸因於以下事項的合併影響：(i)有抵押銀行借貸增加約353.0百萬港元；(ii)可換股票據增加約2.9百萬港元；(iii)應付稅項增加約1.1百萬港元；(iv)租賃負債增加約0.2百萬港元；及(v)貿易及其他應付款項減少約25.6百萬港元。

2. 出售公司的背景資料

公司A，為一間於香港註冊成立之有限公司及永義之間接全資附屬公司。公司A的唯一重大資產為物業A，物業A為位於九龍勝利道1號、1A號及3號One Victory地下的商舖A。物業A坐落於一間2011年竣工的發展物業。物業A的可出售面積為1,538平方呎。於最後實際可行日，物業A受限於一項以獨立第三方為受益人的租約，租期於2025年3月31日屆滿，自2022年4月1日至2023年3月31日的月租金為75,000港元，而自2023年4月1日至2025年3月31日的月租金為78,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

高山獨立財務顧問函件

下文載列公司A截至2022年3月31日止兩個財政年度各年及截至2022年9月30日止六個月的部分財務資料，乃根據香港財務報告準則編製並摘錄自通函附錄四：

	截至3月31日止年度		截至 2022年9月30日
	2021年	2022年	止六個月
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(2,243,211)	1,365,494	3,803,989
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(2,243,211)	1,360,565	3,780,887
	於3月31日		於2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產淨值	15,300,431	16,660,996	20,441,883

永義集團收購物業A的原始收購成本約為24,000,000港元。永義集團已持有物業A超過十二(12)個月。

公司B，為一間於香港註冊成立之有限公司及永義之間接全資附屬公司。公司B的唯一重大資產為物業B，物業B為位於九龍勝利道1號、1A號及3號One Victory地下的商舖B。物業B坐落於一間2011年竣工的發展物業。物業B的可出售面積為502平方呎。於最後實際可行日，物業B受限於一項以獨立第三方為受益人的租約，租期於2023年12月14日屆滿，月租金為50,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

高山獨立財務顧問函件

下文載列公司B截至2022年3月31日止兩個財政年度各年及截至2022年9月30日止六個月的部分財務資料，乃根據香港財務報告準則編製並摘錄自通函附錄四：

	截至3月31日止年度		截至
	2021年	2022年	2022年9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(1,398,088)	943,993	2,679,965
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(1,398,088)	943,993	2,679,965
	於3月31日		於2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產淨值	869,495	1,813,488	4,493,453

永義集團收購物業B的原始收購成本約為20,000,000港元。永義集團已持有物業B超過十二(12)個月。

公司C，為一間於香港註冊成立之有限公司及永義之間接全資附屬公司。公司C的唯一重大資產為物業C，物業C為位於九龍勝利道1號、1A號及3號One Victory首層的商舖C。物業C坐落於一間2011年竣工的發展物業。物業C的可出售面積為1,913平方呎。於最後實際可行日，物業C受限於一項以獨立第三方為受益人的租約，租期於2023年12月9日屆滿，月租金為63,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

高山獨立財務顧問函件

下文載列公司C截至2022年3月31日止兩個財政年度各年及截至2022年9月30日止六個月的部分財務資料，乃根據香港財務報告準則編製並摘錄自通函附錄四：

	截至3月31日止年度		截至
	2021年	2022年	2022年9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(1,359,687)	748,749	812,980
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(1,356,694)	748,749	812,980
	於3月31日		於2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產淨值	4,144,137	4,892,886	5,705,866

永義集團收購物業C的原始收購成本約為19.7百萬港元。永義集團已持有物業C超過十二(12)個月。

公司D，為一間於香港註冊成立之有限公司及永義之間接全資附屬公司。公司D的唯一重大資產為物業D，物業D為位於香港恩平道50號地下的一間商舖。物業D坐落於一間1954年竣工的發展物業。物業D的建築面積約為1,200平方呎。於最後實際可行日，物業D受限於一項以獨立第三方為受益人的租約，租期於2023年9月13日屆滿，月租金為200,000港元(含政府租金)，但不含政府差餉、管理費及水電費。

高山獨立財務顧問函件

下文載列公司D截至2022年3月31日止兩個財政年度各年及截至2022年9月30日止六個月的部分財務資料，乃根據香港財務報告準則編製並摘錄自通函附錄四：

	截至3月31日止年度		截至
	2021年	2022年	2022年9月30日
	港元	港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	港元
			(未經審核)
淨(虧損)(除稅前)	(41,276,963)	(9,165,627)	(712,963)
淨(虧損)(除稅後)	(41,278,115)	(9,165,627)	(712,963)

	於3月31日		於2022年
	2021年	2022年	9月30日
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
淨負債	(117,499,761)	(126,665,388)	(127,378,351)

永義集團收購物業D的原始收購成本約為380.1百萬港元。永義集團已持有物業D超過十二(12)個月。

2.1 零售物業市場回顧

根據香港特別行政區政府(「香港特區政府」)差餉物業估價署於2022年12月發佈的香港物業報告每月補編(「2022年物業報告」)，(i)私人零售業樓宇 — 租金及售價指數在租金方面呈下降趨勢，自2022年2月的172.1降至2022年10月的162.8；及(ii)私人零售業樓宇 — 租金及售價指數在售價方面呈下降趨勢，自2022年1月的555.5降至2022年10月的509.7，表明零售物業市場發展勢頭緩慢。吾等已進一步審閱香港特區政府於2022年12月至2023年1月的新聞稿，儘管零售及售價指數表明增長勢頭緩慢、香港特區政府於12月底放鬆檢疫措施及自2023年1月8日開始首階段恢復中港正常通關，香港特區政府仍會

高山獨立財務顧問函件

審視首階段通關的整體實施情況並與中國相關部門就任何後續階段安排保持聯絡。誠如香港特區政府所述，香港將每日接待最多50,000名內地遊客。隨著中港邊境於3日後重新開放，香港經濟或會借勢反彈，而零售物業市場長期來看亦可能反彈及改善。

根據上述基準，吾等同意高山董事的觀點，儘管香港零售物業市場目前處境艱難，吾等相信，該市場將在更長遠的未來恢復，而高山將因此受益。

3. 買賣協議的背景

日期及訂約方：

日期	:	2022年11月30日
賣方	:	Easyknit Properties (作為賣方)
買方	:	高山(作為買方)
將予收購的資產	:	各出售公司為Easyknit Properties的直接全資附屬公司，為於香港註冊成立的有限責任公司，亦為永義的間接全資附屬公司。各出售公司的唯一重大資產為位於香港的一間單獨商業物業。

買賣協議涉及建議高山收購各出售公司的全部已發行股本以及各出售公司於完成時結欠永義集團的股東貸款。

永義出售協議A

出售股份A	:	公司A的全部已發行股本
出售貸款A	:	公司A於完成時結欠永義集團的股東貸款

於2022年9月30日，出售貸款A為22,716,913港元。

永義出售協議B

出售股份B : 公司B的全部已發行股本

出售貸款B : 公司B於完成時結欠永義集團的股東貸款

於2022年9月30日，出售貸款B為19,702,259港元。

永義出售協議C

出售股份C : 公司C的全部已發行股本

出售貸款C : 公司C於完成時結欠永義集團的股東貸款

於2022年9月30日，出售貸款C為17,911,313港元。

永義出售協議D

出售股份D : 公司D的全部已發行股本

出售貸款D : 公司D於完成時結欠永義集團的股東貸款

於2022年9月30日，出售貸款D為290,647,517港元。

根據買賣協議，(其中包括)高山有條件同意購買，而Easyknit Properties有條件同意出售所有出售股份及出售貸款。於完成後，各出售公司將成為永義的間接非全資附屬公司及高山的間接全資附屬公司。

代價

購買價款A

根據永義出售協議A買賣出售股份A及轉讓出售貸款A的購買價款合共應為44,000,000港元，分攤如下：

- (i) 轉讓出售貸款A的價款應為出售貸款A於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款A代價」)；及
- (ii) 出售出售股份A的價款應為購買價款A減去出售貸款A代價再減去相等於物業A於完成日應佔未償還銀行貸款的金額(按等額基準)(「出售股份A代價」)。

購買價款A乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業A估值的看法。

購買價款B

根據永義出售協議B買賣出售股份B及轉讓出售貸款B的購買價款合共應為24,800,000港元，分攤如下：

- (iii) 轉讓出售貸款B的價款應為出售貸款B於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款B代價」)；及
- (iv) 出售出售股份B的價款應為購買價款B減去出售貸款B代價再減去相等於物業B於完成日應佔未償還銀行貸款的金額(按等額基準)(「出售股份B代價」)。

購買價款B乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業B估值的看法。

購買價款C

根據永義出售協議C買賣出售股份C及轉讓出售貸款C的購買價款合共應為24,200,000港元，分攤如下：

- (v) 轉讓出售貸款C的價款應為出售貸款C於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款C代價」)；及
- (vi) 出售出售股份C的價款應為購買價款C減去出售貸款C代價再減去相等於物業C於完成日應佔未償還銀行貸款的金額(按等額基準)(「出售股份C代價」)。

購買價款C乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業C估值的看法。

購買價款D

根據永義出售協議D買賣出售股份D及轉讓出售貸款D的購買價款合共應為247,000,000港元，分攤如下：

- (vii) 轉讓出售貸款D的價款應為出售貸款D於完成日的未償還總額面值(按等額基準)(「出售貸款D代價」)；及
- (viii) 出售出售股份D的價款應為購買價款D減去出售貸款D代價再減去相等於完成日應佔未償還銀行貸款2的金額(按等額基準)(「出售股份D代價」)。

購買價款D乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及物業D估值的看法。

高山獨立財務顧問函件

於最後實際可行日，未償還銀行貸款的本金總額約為126,000,000港元。買方應按以下方式向賣方支付購買價款淨額214,000,000港元(即總代價(「總代價」)340,000,000港元減去未償還銀行貸款本金總額)：

- (i) 買方於簽署買賣協議後以現金向賣方支付款項合共500,000港元(「按金」)，即購買價款淨額的約0.23%；
- (ii) 買方應於完成日以現金向賣方或其代理人支付合共4,500,000港元(「現金代價」)，即購買價款淨額的約2.1%，而賣方應保留按金作為購買價款淨額的一部分；及
- (iii) 購買價款淨額的結餘209,000,000港元(「結餘」)將透過買方於完成日向賣方或其代理人發行5%的2023年可換股票據予以償付。

購買價款淨額214,000,000港元(即總代價340,000,000港元減去未償還銀行貸款本金總額約126,000,000港元)將透過發行本金額209,000,000港元的2023年可換股票據以及現金代價5,000,000港元撥付。

抵押

物業A、物業B及物業C受限於一項以恒生銀行有限公司(獨立第三方)為受益人的單獨抵押，作為銀行貸款1的擔保。於2022年9月30日，永義就物業A、物業B及物業C結欠恒生銀行有限公司的未償還貸款本金額加上應計利息為48,283,778港元。高山集團將於完成時抵押物業A、物業B及物業C予恒生銀行有限公司，以償付銀行貸款1。新抵押貸款的安排已經確認，現正與恒生銀行有限公司辦理手續。

物業D受限於一項以恒生銀行有限公司(獨立第三方)為受益人的抵押，作為銀行貸款2的擔保。於2022年9月30日，公司D結欠恒生銀行有限公司的未償還貸款本金額加上應計利息為77,850,706港元。高山集團將於完成時抵押物業D予恒生銀行有限公司，以償付銀行貸款2。新抵押貸款的安排已經確認，現正與恒生銀行有限公司辦理手續。

完成

買賣協議須待達成先決條件下所載條件後方告完成，請參閱高山董事會函件「買賣協議的其他主要條款—先決條件」。

於完成後，公司A、公司B、公司C及公司D將成為永義的間接非全資附屬公司及高山的間接全資附屬公司。

估值

根據高力出具的估值報告，於2022年11月30日，物業A、物業B、物業C及物業D的估值分別為43,100,000港元、24,200,000港元、23,600,000港元及241,700,000港元。於2022年9月30日，物業A、物業B及物業C的總賬面值約為90,900,000港元。根據物業A、物業B及物業C總代價超過公司A、公司B及公司C資產淨值以及出售貸款A、出售貸款B及出售貸款C之部分，預期永義累計收益為約2.1百萬港元。於2022年9月30日，公司A、公司B及公司C的資產淨值分別約為20.4百萬港元、4.5百萬港元及5.7百萬港元。於2022年9月30日，永義集團就物業A、物業B及物業C結欠恒生銀行有限公司的未償還貸款本金額加上應計利息約為48.3百萬港元。於2022年9月30日，物業D的賬面值為241,700,000港元。基於公司D、出售貸款D及銀行貸款2的淨負債狀況，預期永義錄得虧損約121.4百萬港元。於2022年9月30日，公司D的資產淨值為負債淨額約127.4百萬港元。於2022年9月30日，公司D結欠恒生銀行有限公司的未償還貸款本金額加上應計利息約為77.9百萬港元。

4. 訂立買賣協議的理由及裨益

高山集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務。

透過收購出售公司進行收購為高山物業投資核心業務的一部分，而高山董事認為，鑒於現時市況，以具吸引力價格進行收購將提升其房地產資產投資組合。彼等亦認為，零售物業市場將於未來幾年有所改善。於決定是否進行收購事項時，高山董事會與法律顧問考慮了高力估值報告中已審結及披露該等物業以外區域有關的訴訟或判決，當中說明該等物業免於及不附帶任何及所有抵押、留置權及產權負擔，並得出觀點認為，

高山獨立財務顧問函件

有關訴訟並無對收購事項產生重大影響。高山董事表示，收購事項的意圖為透過該等物業現有租賃屆滿後收取租金收入及／或於日後出售該等物業賺取物業投資回報。於最後實際可行日，該等物業意在持作租賃用途，除非出現潛在買方，才會考慮於未來出售該等物業。高山將於適當時候根據上市規則另行刊發公佈。慮及高力就該等物業出具的估值報告，高山董事會認為永義出售代價乃公平合理，而買賣協議符合高山集團的利益，其按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合高山及高山股東的整體利益。於最後實際可行日，高山於完成後並無對該等物業有進一步承諾，目前並無任何意向或計劃，或訂立任何協議、安排、承諾或談判以收購新業務或出售其現有業務。高山將於適當時候根據上市規則另行刊發公佈。

高山董事審視收購該等物業的現金流量影響及出售公司的財務資料，以考慮往績記錄期間出售公司的虧損狀況及公司D的淨負債狀況，以及申報會計師在評估收購事項的公平及合理性時的持續經營強調事項。

高山董事認為，收購該等物業將為毋須高額即時現金流出即可按具吸引力價格擴大其零售資產組合的機會。儘管香港零售物業市場目前處境艱難，彼等相信，該市場將在更長遠的未來恢復，而高山將因此受益。具體而言，儘管物業D目前的現金流出(每月約915,000港元)超出現金流入(每月約200,000港元)，因此將減少高山的現金資源，但高山董事認為，其能夠為可見未來的支出融資，並相信將能夠提升現金流入，從而獲得更長期的資本收益。

鑒於(i)零售物業市場前景仍然可期；(ii)高山董事認為以具吸引力價格收購該等物業將提升其房地產資產投資組合；及(iii)出售公司旗下的物業符合高山集團專注於工業

及非住宅領域的不動產業務，故吾等認為訂立買賣協議符合高山集團的利益，其按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合高山及高山股東的整體利益。

5. 總代價的基準

總代價乃經永義與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及相關物業估值的看法。

5.1 該等物業的估值

於2022年9月30日，物業A、物業B、物業C及物業D的總賬面值約為332,600,000港元。於2022年11月30日，該等物業獲高力估值約為332,600,000港元。

根據吾等與高力的討論，估值方法已遵照香港測量師學會的《香港測量師學會物業估值準則》、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—環球標準》，並納入國際評估準則委員會頒佈的國際評估準則。於任何估值分析中，必須考慮三種方法，即成本法、直接比較法及收益法，然後選擇被認為最相關的方法用於對該資產進行公平值分析。就零售物業而言，市值乃參考可資比較物業的實際銷售交易釐定。管理層已確認，高力為進行估值而提供的資料屬完整及最新資料，且各物業的財務資料均已根據可比較會計政策編製。吾等從高力了解到，成本法及收入法均不適用於截至2022年11月30日該等物業的估值。

根據吾等與高力的討論，就收益法而言，吾等通常根據歷史及／或預測現金流量選擇所分析資產的經濟利益流入。重點是確定合理反映資產最有可能的未來收益流入的利益流入。吾等隨後使用適當的風險調整貼現率將選定的收益貼現為現值。貼現率因素通常包括估值日的一般市場回報率、與高山經營所在行業相關的業務風險，以及被估值資產特有的其他風險。由於未來經濟利益流入及貼現率需要各種假設，並受當前市場條件下未來經濟環境等各種不確定性的影響，故高力認為就該等物業採用收益法可能並不適當。

高山獨立財務顧問函件

就成本法而言，吾等通過與高力的討論了解到，僅在不可獲取與收購物業相關的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重建物業的建設成本，減實質損耗、功能及經濟性陳舊所引致折舊（倘存在及可計量）而計算得出，但並無計及市場狀況。鑒於可獲得有關收購可資比較物業的公開市場資料，高力認為在這種情況下採用成本法對該等物業進行可能屬不適當。

鑒於收入法及成本法可能不適用於該等物業的估值，高力已採用市場法，其中包括根據可資比較物業的已實現價格或當前詢價進行比較。經與高力進行討論並審閱估值報告，吾等了解估值如何得出，且如何衡量具有類似規模、特徵及地點的可資比較物業之相關優勢及劣勢。吾等已與高力討論所應用的估值方法，並已審閱高力提供的可資比較物業。就估值而言，高力已就物業A地下及物業D的商舖挑選3項可資比較物業；就物業B地下的商舖挑選4項可資比較物業；就物業C第一層的商舖挑選2項可資比較物業（統稱為「可資比較物業」）；就該等可資比較物業的地點而言，吾等已進行桌面搜索，並注意到所有可資比較物業均位於香港且鄰近該等物業。

我們亦已審閱直接比較法所用可資比較物業的規模及樓齡，各可資比較物業的落成時間介乎3年至56年，且可資比較物業的可出售面積介乎約271平方呎至4,441平方呎，鑒於(i)該等物業內零售商舖的平均可出售建築面積在該等可資比較物業的範圍內；及(ii)各可資比較物業的樓齡與該等物業相似，故吾等認為高力所使用的可資比較物業屬公平合理。

為進行盡職調查，我們已審閱並查詢(i)高山集團委聘高力的條款；(ii)高力有關編製估值報告的資質及經驗；及(iii)高力進行估值採取的步驟及盡職調查措施。自高力提供的委聘函及其他相關資料以及基於吾等與高力的會談，吾等信納高力的委聘條款及其編製估值報告的資質及經驗。高力亦已確認，其獨立於永義集團與高山集團。

吾等認為，高力採用的估值方法及假設屬適當，能夠對該等物業的相對價值進行完備、公平及合理的比較。

因此，考慮到(i)相關購買價格的基準乃參考高力進行的估值；(ii)鑑於高山董事認為香港零售物業市場正處於艱難時期，高山可能無法以高山董事認為具有吸引力的淨購買價收購該等物業，但相信從長遠來看，市場將有所改善，高山將因此受益；及(iii)高山將能夠在沒有大量即時現金流出的情況下擴大其零售資產物業組合，吾等認為，淨購買價就高山及其股東而言屬公平合理。

吾等的意見

鑑於(i)經參考估值報告後代價具有合理性；(ii)誠如交易後高山集團未經審核備考財務資料所載，高山集團的綜合資產淨值由收購該等物業前約3,167.1百萬港元增加至完成時約3,214.7百萬港元；及(iii)鑑於出售公司財務表現的往績記錄，預期收購出售公司將擴大高山的收入基礎，考慮到上述因素後，吾等認為買賣協議的購買價款淨額屬公平合理。

此外，吾等已與高力就其經驗進行討論，並了解到高力的高級董事兼估值報告的負責人何巧殷女士為皇家特許測量師學會會員、RICS註冊評估師、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、進行供載入或引述於上市資料及通函之估值以及收購及合併相關估值之在冊估值師、中國房地產評估師協會會員及中國註冊房地產評估師。彼專門從事估值，已在房地產領域工作20多年。彼工作經驗遍及亞太地區，主要關注香港、澳門及中國，但彼亦參與緬甸，菲律賓，印度尼西亞，馬來西亞及泰國的項目。吾等認為，彼符合資格於估值報告中提供可靠的意見。誠如與高力所討論者，彼等與高山集團或買賣協議的其他各方及關連人士先前並無任何關係。吾等認為，高力具有

高山獨立財務顧問函件

獨立性及客觀性，其於估值報告中提供的意見屬公平公正，高力所執行工作範圍就其發表意見而言屬適當。基於上述，吾等並不知悉有任何重大因素使吾等對估值報告所採用的假設及方法的公平性及合理性產生懷疑。

下表列出的相關數據乃摘自通函附錄六所載的交易後高山集團未經審核備考財務資料：

	千港元
按公平值計量之可識別資產總淨值	
(i) 出售公司確認之淨負債	(96,739)
加：	
(ii) 轉讓予高山之出售貸款	<u>350,978</u>
	<u>254,239</u>
減：總代價	
(iii) 永義出售代價	
現金	131,000
2023年可換股票據(假設於2022年11月30日之公平值)	200,487
減：	
(iv) 公司D之有抵押銀行借貸及應計利息(計入貿易及其他應付款項)	<u>(77,851)</u>
	<u>253,636</u>
減：收購事項直接應佔之估計交易成本	<u>817</u>
收購事項之虧損	(214)

如上所示，收購事項之虧損預期約為0.2百萬港元，當中計及該等物業的估值。考慮到收購事項之虧損將主要歸因於收購事項直接應佔之估計交易成本，不考慮估計交易成本則收購事項將會產生收益，此外，收購事項之虧損約0.2百萬港元相比上文「4.訂立買賣協議的理由及裨益」一節討論的收購事項之理由及裨益而言，為可接受的金額。因此，吾等認為購買價款淨額屬公平合理。

5.2 2023年可換股票據的主要條款

2023年可換股票據主要條款載於通函附錄九，其主要條款概述如下：

- 發行人 ： 高山
- 本金金額 ： 209,000,000港元
- 到期日 ： 發行日的第五(5)個週年日，屆時2023年可換股票據的全部當時未償還本金額，連同所有未償還應計利息將到期並須由高山支付予2023年可換股票據持有人。
- 到期贖回價格 ： 2023年可換股票據於到期日未償還本金額的100%，連同所有未付應計利息。
- 贖回 ： 2023年可換股票據於到期日仍未償還的任何金額應予悉數贖回。2023年可換股票據已贖回的任何金額將立即註銷。
- 利息 ： 2023年可換股票據將自發行日起按其未償還本金額以年利率5%計息。利息將於每半年期後支付。

利率乃經訂約方公平磋商並參考以下各項後釐定：(i)現行市況；及(ii)經查詢後銀行向高山初步報價的無抵押中期／長期債務融資的指標性成本。

高山獨立財務顧問函件

轉換權 : 2023年可換股票據的持有人將有權於轉換期(詳情見下文)內,隨時以轉換價每股轉換股份0.106港元(可予調整)轉換2023年可換股票據的全部或部分未償還本金額(每次轉換的金額不得低於1,000,000港元的整數倍,除非2023年可換股票據的未償還本金額低於1,000,000港元,在此情況下,該金額應全部(而非僅部分)轉換)為轉換股份。

倘於緊隨轉換後,高山將不能符合上市規則的最低公眾持股量規定,則高山將毋須發行任何轉換股份。

轉換期 : 該期間自發行日起直至到期日之前最近第五(5)個營業日(包括該日)止。

轉換價 : 於發行2023年可換股票據後,初步轉換價將為每股轉換股份0.106港元(可予調整),相當於:

- (i) 於最後實際可行日在聯交所所報收市價每股高山股份0.072港元溢價約47.22%;
- (ii) 於2022年11月30日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價每股高山股份0.074港元溢價約43.24%;
- (iii) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.073港元溢價約45.21%;

- (iv) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.0721港元溢價約47.02%；
- (v) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.0724港元溢價約46.41%；及
- (vi) 截至2022年9月30日未經審核每股高山股份資產淨值約1.49港元(根據於2022年9月30日已發行2,125,924,676股高山股份得出)折讓約92.89%。

於釐定轉換價時，高山董事已回顧高山股份於2022年6月1日起至2022年11月30日(即買賣協議日期)(包括該日)止期間(「回顧期間」)的收市價。高山董事認為，回顧期間能夠反映高山股份現行市價的最近趨勢，且高山股份的收市價在每股高山股份0.069港元至每股高山股份0.105港元的範圍內波動。於回顧期間內，高山股份的平均收市價約為0.082港元。轉換價0.106港元較高山股份於回顧期間內的平均收市價溢價約29.27%。

轉換股份的地位：轉換股份於配發及發行後將於各方面與相關轉換通知日期的所有其他已發行高山股份享有同等地位，有權享有記錄日期為相關轉換通知日期或以後的所有股息及其他分派。

高山獨立財務顧問函件

- 可轉讓性 ： 除獲高山同意或向2023年可換股票據持有人的(i)控股公司；或(ii)附屬公司或聯屬公司或2023年可換股票據持有人的同系附屬公司或同系聯屬公司轉讓外，2023年可換股票據概不得全部或部分轉交或轉讓。
- 投票 ： 2023年可換股票據持有人將不會僅因其為2023年可換股票據持有人的身份而享有高山任何大會出席或投票的權利。
- 其他 ： 倘緊接行使2023年可換股票據所附轉換權及發行相關轉換股份後將導致已發行高山股份的公眾持股量低於上市規則第8.08條規定的25%，則不得行使轉換權。

吾等已進一步與管理層討論並獲悉，高山董事會已參考2019年8月28日發行的可換股票據（「**2019年可換股票據**」）條款（披露於高山分別於2019年8月2日及2020年10月30日刊發的通函），吾等已比較2023年可換股票據與2019年可換股票據的條款，認為(i)兩者的初步轉換價均參考現行市價的最近趨勢釐定；(ii)2019年可換股票據及2023年可換股票據的到期日均為發行日的第五週年日；(iii)2023年可換股票據的年利率將為5%，而2019年可換股票據的年利率為4%，2023年可換股票據由於香港銀行的最優惠利率不斷上升，因此需要更高的利率；及(iv)2023年可換股票據的其他餘下條款與2019年可換股票據類似。考慮到自2019年可換股票據發行以來流逝的時間以及期內市況變動，吾等已進一步將2023年可換股票據和2019年可換股票據條款與可資比較發行（定義見下文）進行對比，並注意到(i)二者轉換價均參考現行市價最近趨勢釐定；(ii)調整事件類似；及(iii)2023年可換股票據／2019年可換股票據與可資比較發行的其他剩餘條款類似，除了可轉讓性有所分別，以及兩項可資比較發行有關初步轉換價重置的條款。吾等因此同意高山董事會的觀點，即有關條款相似，有關差異的依據屬合理且兩種票據均經公平磋商而定。如上文所指出，吾等同意高山董事的觀點，即高山董事會已盡力確保2023年可換股票據的主要條款乃經公平磋商後可取得的最佳條款，因此符合高山股東的利益。

5.3 2023年可換股票據的主要條款之分析

為評估2023年可換股票據條款的公平性及合理性，吾等盡最大努力通過聯交所網站上的已刊發資料，對買賣協議日期前二十四個月期間聯交所上市公司根據特別授權於近期發行所有可換股債券或可換股票據（「可資比較發行」）進行研究，(i)以收購目的而發行且(ii)不屬於關連交易的可換股債券或可換股票據發行，惟不包括期限永續且無到期日的可換股債券或可換股票據，吾等認為其性質上與可換股債券或可換股票據並無可比性，原因為永續可換股債券或可換股票據無限期提供穩定的利息流入且本金通常不可贖回，而可換股債券可於到期日贖回。鑒於(i)該時間段足以為吾等的分析提供合理且有意義數量的樣本；及(ii)在未經人為挑選或過濾的情況下納入所有可資比較發行，可真實公允反映香港其他上市發行人作出類似交易的近期市場趨勢，吾等認為二十四個月期間屬合適，可就類似市況下可資比較發行主要條款的近期市場慣例提供具有普遍性的參考。根據有關標準，吾等以詳盡基準識別出7項符合上述標準的可資比較發行。股東應注意，高山的規模、主要業務、市值規模、盈利能力及財務狀況可能與可資比較發行之發行事項不同，吾等並無對其發行人之規模、主要業務、市值規模、盈利能力及財務狀況進行任何深入調查。是次分析旨在為在類似交易類型下有關可資比較發行主要條款的近期市場慣例提供具普遍性的參考。吾等認為，吾等對可換股債券或可換股票據條款的可資比較分析（不限於與高山集團的規模、主要業務、市值規模、盈利能力及財務狀況類似的公司）屬公平合理，對高山獨立股東具有價值，可供其作參考之用。吾等與下表載列吾等的調查結果：

高山獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主營業務	首次公佈日期	年利率 (%)	到期日 (年)	可轉讓性 (是/否)	於協議相關日期轉換價較有關公司公佈所載收市價的溢價/(折讓) (%)	於相關協議			轉換價較每股資產淨值的溢價/(折讓) (%)
								日期前/直至該日(包括該日)最後五個	於相關協議日期前/直至該日(包括該日)	連續交易日轉換價較相關股份平均收市價的溢價/(折讓) (%)	
佳源國際控股有限公司	2768	主要於中國從事物業發展	2021年1月13日	無	5	是	5.10	6.45	6.90	1.59	
青島控股國際有限公司	499	主要從事教育設備的生產及銷售	2021年3月17日	無	9	是	289.58	336.92	352.78	262.40	
思博系統控股有限公司	8319	主要從事物業租賃	2021年7月9日	2.5	5	是	5.70	7.00	9.90	10.50	
威訊控股有限公司	1087	主要從事提供網絡系統整合解決方案	2021年9月23日	1.5	3	是	6.38	4.31	3.38	(75.06)	
光麗科技控股有限公司	6036	主要從事提供數字儲存產品	2021年10月21日	0.5	5	是	18.64	16.67	18.64	(1.33)	
中國融眾金融控股有限公司	3963	主要從事提供融資租賃服務	2021年10月26日	無	3	是	19.38	10.79	12.41	不適用 (附註1)	
中發展控股有限公司	475	主要從事太陽能業務	2022年8月19日	無	3	是	0.00	0.82	(0.27)	1,133.33	
			最高	2.5	9	289.58	336.92	352.78	1,133.33		
			最低	0.5	3	0.00	0.82	(0.27)	(75.06)		
			平均(如適用)	1.5	4.7	49.25	54.71	57.68	221.91		
高山	616		2022年12月14日	5	5	否(附註2)	43.24	45.21	47.02	(92.89)	

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及採用自相關公佈。

附註：

1. 誠如中國融眾金融控股有限公司截至2021年3月31日止年度的年報所披露，中國融眾金融控股有限公司於2021年3月31日錄得淨負債約110.0百萬港元。
2. 除獲高山同意或向2023年可換股票據持有人的(i)控股公司；或(ii)附屬公司或聯屬公司或2023年可換股票據持有人的同系附屬公司或同系聯屬公司轉讓外，2023年可換股票據概不得全部或部分轉交或轉讓。

(i) 到期日及利率

如上表所示，可資比較發行的到期期限介乎三年至九年，年利率介乎零至2.5%，而2023年可換股票據的到期期限為五年，年利率為5%。2023年可換股票據的期限在可資比較發行的有關範圍內，但2023年可轉換票據的利率高於可資比較發行。如高山董事會函件所提及，利率乃經訂約方公平磋商並參考以下各項後釐定：(i)現行市況；及(ii)經查詢後銀行向高山初步報價的無抵押中期／長期債務融資的指標性成本。此外，高山曾考慮銀行借貸等替代融資方式，其當前利率水平有所上升，為5%以上。誠如高山集團2022年中報所披露，於2022年9月30日，高山集團有抵押銀行借貸的實際年利率介乎3.10%至5.01%，而該年利率5%介於高山集團有抵押銀行借貸的實際利率範圍內，根據2022年中報的摘錄，高山集團有抵押銀行借款設定為早期借款，而於2022年美聯儲加息後，香港銀行隨此增加最優惠利率，因此有抵押銀行借款的實際利率應高於上述範圍，意味著年利率5%屬於此範圍內，且不會是高山集團有抵押銀行借款實際利率的最高點。吾等已進一步與管理層討論並獲悉，高山已探詢來自三(3)間銀行的最近年利率(相關期限並非與2023年可換股票據的相同，2023年可換股票據本質上可轉換為高山股份)，介於5.6%至6.6%，而該五(5)年期的年利率5%低於該範圍。此外，隨著美聯儲加息，香港銀行於2022年已經三(3)次提升其最優惠利率，而2022年美聯儲繼續加息七(7)次，從0.25%至0.50%提高到4.25%至4.50%，數據基準日為2022年12月聯邦公開市場委員會最近舉行

的會議當日，2023年的最優惠利率可能延續上升趨勢，未來最優惠利率甚至可能更高。考慮到上述因素及高山考慮的替代融資方式，5%的年利率高於可資比較發行但低於銀行借貸利率。因此，吾等認為2023年可換股票據的條款大致符合市場慣例，雖然2023年可換股票據的利率不符合市場慣例但屬合理。

(ii) 轉換價

轉換價每股轉換股份0.106港元較(i)於2022年11月30日(即買賣協議日期)在聯交所報收市價每股高山股份0.074港元溢價約43.24%；(ii)截至買賣協議日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所報平均收市價每股高山股份約0.073港元溢價約45.21%；及(iii)截至買賣協議日期(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所報平均收市價每股高山股份約0.0721港元溢價約47.02%。

如上表所示，可資比較發行的轉換價介乎(i)較相關股份於相關協議日期收市價無折讓或溢價至有溢價約289.58%；(ii)較緊接相關協議日期前或截至該日(包括該日)止最後五個連續交易日相關股份平均收市價有溢價約0.82%至溢價約336.92%；(iii)較緊接相關協議日期前或截至該日(包括該日)止最後十個連續交易日相關股份平均收市價折讓約0.27%至溢價約352.78%；及(iv)較每股資產淨值折讓約75.06%至溢價約1,133.33%。

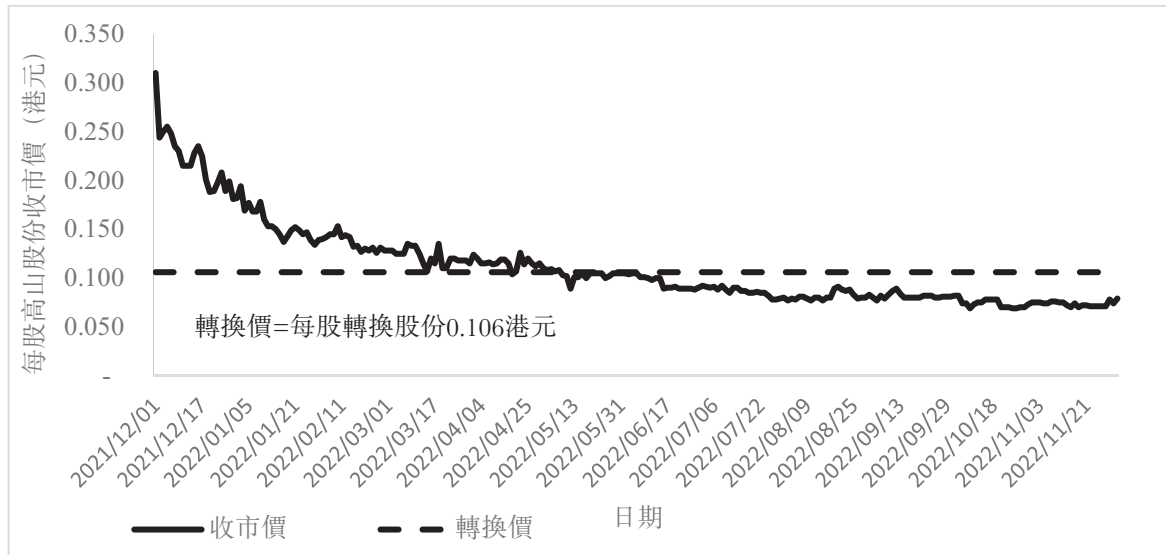
鑒於轉換價相較買賣協議日期高山股份收市價；截至買賣協議日期(包括該日)最後五個連續交易日高山股份的平均收市價；截至買賣協議日期(包括該日)最後十個連續交易日高山股份的平均收市價有溢價，分別約為43.24%、45.21%及47.02%，屬於可資比較發行各自範圍內。轉換價較每股高山股份未經審核資產淨值的折讓約92.89%不屬於可資比較發行的範圍內。

高山獨立財務顧問函件

為進行進一步分析，基於轉換價評估對未經審核每股高山股份資產淨值的折讓約92.89%的公平性及合理性時，吾等進一步查詢聯交所所報十二個月期間（「回顧期間」）高山股份的歷史收市價及歷史成交量，有關數據載列如下：

高山股份歷史表現

下表載列於回顧期間內高山股份於聯交所的每日收市價：



於釐定轉換價時，高山董事已回顧高山股份自2022年6月1日起直至即買賣協議日期（包括該日）止期間（「有關期間」）的收市價，作為反映高山股份現行市價最近期趨勢的基準。於有關期間，高山股份於每股高山股份0.069港元至每股高山股份0.105港元的範圍內波動。

高山獨立財務顧問函件

基於上表，於回顧期間，高山股份價格於(i)2021年12月1日錄得最高收市價每股高山股份0.31港元；及(ii)2022年10月26日錄得最低收市價每股高山股份0.069港元之間波動，且高山股份價格變動於整個回顧期間整體呈現下行趨勢。轉換價0.106港元位於高山股份於回顧期間在聯交所所報最低及最高收市價的範圍內。

此外，吾等已審閱回顧期間高山股份價格表現與每股高山股份資產淨值的對比，有關數據如下：

期間 (附註1)	每股高山 股份已 公佈資產 淨值		股份價格			每股高山股份資產淨值折讓		
	資產淨值 千港元	(附註2) 港元	最高 港元	最低 港元	平均 港元	最高 %	最低 %	平均 %
2021年12月1日至 2022年6月30日	2,552,138	2.65	0.31	0.09	0.14	88.3	96.6	94.7
2022年7月1日至 2022年12月15日	3,015,187	1.42	0.092	0.069	0.079	93.5	95.1	94.4
						平均		94.6

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 該期間指緊隨於回顧期間刊發高山相關業績公佈後首個交易日。
2. 每股高山股份資產淨值根據摘錄自高山相關業績公佈之高山股東應佔資產淨值除以於相關期末日期已發行高山股份總數目計算得出。

高山獨立財務顧問函件

如上表所載，吾等注意到，於回顧期間高山股份一直以對每股高山股份當時資產淨值折讓的方式買賣。對每股高山股份當時資產淨值折讓介乎約88.3%至96.6%，平均約為94.6%。就轉換價而言，對截至2022年9月30日未經審核每股高山股份資產淨值約1.49港元(根據於2022年9月30日已發行2,125,924,676股高山股份得出)折讓約92.89%，因此，低於回顧期間每股高山股份資產淨值折讓的平均值且位於該範圍內。

吾等認為當前市價(可予調整)是釐定初步轉換價公平性和合理性之更相關因素。資產淨值折讓應僅供參考。吾等認為，高山股份之當前市價直接反映了市場通常考慮到高山集團之所有業務分部以及當前市場狀況而認為之高山股份價值。因此，吾等認為轉換價屬公平合理，因為其反映高山股份的當前市價。

高山獨立財務顧問函件

歷史成交量

除高山股份歷史表現外，吾等已審閱高山股份於回顧期間各月份或期間的平均每日成交量，詳情載列如下：

	高山股份 總成交量 高山股份數目	每月交易日 數目 日數	高山股份 平均每日 成交量 高山股份數目	平均每日 成交量佔 已發行高山 股份當時總 數目百分比 概約百分比
2021年				
12月(自2021年 12月1日起)	52,117,517	22	2,368,978	0.00111%
2022年				
1月	65,535,120	21	3,120,720	0.00147%
2月	46,490,801	17	2,734,753	0.00129%
3月	11,122,141	23	483,571	0.00023%
4月	137,944,921	18	7,663,607	0.00360%
5月	51,645,255	20	2,582,263	0.00121%
6月	244,877,346	21	11,660,826	0.00549%
7月	49,990,320	20	2,499,516	0.00118%
8月	18,840,665	23	819,159	0.00039%
9月	25,118,780	21	1,196,132	0.00056%
10月	17,232,542	20	861,627	0.00041%
11月	26,385,045	22	1,199,320	0.00056%
12月	34,752,325	10	3,475,233	0.00163%
2023年				
1月(直至最後實際可 行日)	6,507,590	11	591,599	0.00028%
回顧期間平均值				0.00139%

資料來源：聯交所網站

如上表所示，於回顧期間，平均每日成交量佔已發行高山股份總數的百分比介乎約0.00023%至0.00549%，平均值約為0.00139%。吾等認為高山股份平均每日成交量較淡薄。

吾等已與管理層進一步討論，並了解到高山董事認為，高山參考股份現行市價而非參考每股資產淨值釐定轉換價更為適當。高山董事認為2022年6月1日直至2022年11月30日(包括該日)期間能反映高山股份現行市價的最近期趨勢，並認為在評估轉換價公平性方面更為相關。

經考慮(i)股份於回顧期間一直以對每股股份資產淨值折讓的方式買賣，折讓介乎約88.3%至96.6%；(ii)轉換價較直至買賣協議日期(包括該日)最後五個及十個連續交易日的收市價及平均收市價有溢價，並位於可資比較發行相關範圍內；及(iii)高山股份於回顧期間的成交量相對淡薄，吾等同意高山董事的觀點(i)高山參考高山股份現行市價釐定轉換價更為適當；及(ii)轉換價對高山獨立股東而言屬公平合理。

5.4 所考慮的其他替代融資方式

吾等已與管理層討論並獲告知高山已考慮其他融資方式，包括通過供股或公開發售方式進行的股權集資法以及銀行借貸，以為收購出售公司提供資金。

就通過供股或公開發售方式進行的股權集資法而言，高山董事認為且吾等同意，儘管在所有高山股東接受要約的情況下，該等方式不會立即稀釋高山股東的權益，但被認為成本相對較高，原因為高山將必須委聘專業人士，這將招致額外的專業費用及行政成本，估計金額不少約1,000,000港元。此外，鑒於高山股份的交易量相對淡薄，高山難以在不就高山股份現行市價提供高額折讓的情況下，在資本市場上進行股權融資來吸引潛在投資者及／或現有高山股東，與2023年可換股票據相比，此舉對高山股東造成更大的攤薄影響，而2023年可換股票據直至獲轉換後方有攤薄影響。此外，新高山

股份的供股或公開發售受包銷不明朗因素及市場風險的影響，同時任何公平包銷安排一般受有利於包銷商的標準不可抗力因素條款的規限，因此一般可能會產生較高的交易成本(即包銷佣金及其他相關費用)。

獲取銀行借貸的能力通常取決於公司的盈利能力及財務狀況以及現行市況，並可能須經銀行進行費時的盡職調查及內部風險評估且須與銀行磋商，而此通常需要借款人抵押資產。考慮到近期三(3)家香港銀行報出的銀行借貸最新實際年利率介乎5.6%至6.6%，目前短期銀行融資的五(5)年期利率水平不斷升高(超過5%)，而2023年可換股票據的年利率5%低於該範圍，吾等同意高山董事的觀點，通過發行2023年可換股票據償付部分總代價對高山而言是更可行的選擇，與獲得銀行借貸相比，其產生的利息支出更少，並且避免了大量的行政工作及成本。另一方面，2023年可換股票據的債務部分將在轉換後變為權益，這意味著借款或轉換不會增加，因此不會對高山的資產負債率產生影響。

管理層亦考慮到，倘高山以供股或公開發售的方式籌集必要資金，則必須設定較高山股份現行市價大幅折讓的認購價，以便吸引有意投資者及／或現有高山股東。此外，新高山股份的供股或公開發售受包銷不明朗因素及市場風險的影響，同時任何公平包銷安排一般受有利於包銷商的標準不可抗力因素條款的規限，因此一般可能會產生較高的交易成本(即包銷佣金約1.5%(基於高山最近經驗得出)及其他相關費用)。

另外，管理層進一步考慮透過出售資產籌集資金，如高山集團持有的持作出售發展物業(於2022年9月30日估值約為3,105百萬港元)。經考慮以下因素，吾等同意高山董事會的觀點，即就償付結餘而言，目前並非出售該等物業的適合時機：(i)2019冠狀病毒病疫情導致的不明朗因素及突發事件；(ii)出售該等物業涉及高額的交易成本(即交易金額1%的代理佣金)；及(iii)物色物業買方的過程漫長，可能用時三(3)個月至一(1)年，或更長時間(視情況而定)，這取決於市場狀況而定。

考慮到發行2023年可換股票據(i)令高山能夠即時把握此次投資機會；(ii)為高山提供額外的融資選擇而無需重大的即時現金流出；(iii)避免高山提供較高山股份現行市價大幅折讓的價格；及(iv)避免高山以高額交易成本出售該等持作出售發展物業，吾等同意高山董事會的觀點，即2023年可換股票據獲悉數行使後，相關收益超出少數高山股東所受的攤薄影響。

基於以上所有，考慮到(i)到期日及利率在可資比較發行的範圍內；(ii)轉換價的溢價在可資比較發行的範圍內；及(iii)高山董事已考慮其他替代融資方法，因此，吾等認為2023年可換股票據的主要條款按正常商業條款訂立，對高山獨立股東而言屬公平合理。

6. 訂立買賣協議的潛在財務影響

於完成後，各出售公司將成為高山的間接全資附屬公司，載於通函附錄六的交易後高山集團的未經審核備考財務資料已由高山董事根據其判斷、估計及假設編製，僅供說明之用，由於其假設性質使然，其可能無法真實反映交易後高山集團的財務狀況。

對收入及盈利的影響

誠如上文「5. 總代價的基準」所論述，鑒於出售公司財務表現的往績記錄，預期收購出售公司將擴大高山的收入基礎。然而，吾等認為出售公司的租金收入增加不會超過2023年可換股票據到期前產生的利息開支金額的影響。高山股東應注意，出售公司的財務表現亦會受到投資物業公平值變動損益的影響。

對財務狀況造成的影響

交易後高山集團未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別增加至約5,364百萬港元及2,149百萬港元。因此，交易後高山集團高山股東應佔未經審核備考綜合資產淨值將增加至約3,215百萬港元。

對流動資金及資產負債率造成的影響

由於現金代價金額合共為4.5百萬港元，預期交易後高山集團的營運資金狀況將緊隨完成後減少。根據2022年中報，於2022年9月30日，銀行結餘及現金約為231.1百萬港元，意味著高山擁有充足現金資源支付現金代價。因此，預期訂立買賣協議不會於完成後對交易後高山集團的營運資金造成巨大壓力。截至2022年9月30日，高山集團的資產負債率(按銀行借貸總額除以權益總額計算)約為0.56。根據附錄六所載的交易後高山集團未經審核備考綜合財務狀況表，交易後高山集團的資產負債率將增加至約0.59。

7. 對高山股權架構造成的影響

吾等提請高山獨立股東注意高山董事會函件中「股權架構」一節，以了解因2023年可換股票據所附轉換權獲全面行使而致使高山股權架構變動的詳情。

於最後實際可行日，高山有2,125,924,676股已發行高山股份。假設2023年可換股票據所附的換股權已獲悉數行使，將按初步轉換價每股轉換股份0.106港元配發及發行合共1,971,698,113股換股股份，佔(i)於最後實際可行日高山已發行股本約92.7%；及(ii)於完成後並緊隨2023年可換股票據獲全面行使後，佔高山經擴大已發行股本約48.1%。

誠如高山董事會函件所載，於2023年可換股票據獲全面行使後，高山公眾股東的股權將由目前水平的約48.4%攤薄至約25.1%。然而，有關攤薄效應僅供說明之用，原因

高山獨立財務顧問函件

為根據2023年可換股票據的條款及條件，倘2023年可換股票據的持有人行使轉換權，導致或將導致緊隨轉換權獲行使後公眾持有的股權低於高山股份的25%或上市規則所載的最低訂明百分比，則不得行使轉換權。

經考慮(i)上述章節所討論訂立買賣協議的理由及裨益；(ii)上述章節所討論買賣協議主要條款(包括總代價)及發行2023年可換股票據的公平性及合理性；(iii)上述章節所討論訂立買賣協議的整體積極財務影響；及(iv)全面行使2023年可換股票據不會導致高山的控制權發生變化，吾等認為上述對現有高山公眾股東股權的攤薄影響為可接受。

推薦建議

考慮到上述主要因素及理由後，吾等認為，買賣協議(包括發行2023年可換股票據)的條款按正常商業條款訂立，且就高山獨立股東而言屬公平合理，收購出售公司乃於高山集團的日常及一般業務過程中進行，符合高山及高山股東的整體利益。因此，吾等推薦高山獨立股東(高山獨立董事委員會亦建議高山獨立股東)投票贊成將於高山股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准買賣協議(包括發行2023年可換股票據)及其項下擬進行的交易。

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

2023年1月21日

蕭永禧先生為於香港證券及期貨事務監察委員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24年經驗。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就永義及高山將予出售及收購之該等物業於2022年11月30日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。本附錄界定之詞彙僅適用於本附錄。

香港灣仔港灣道18號
中環廣場5701室
+852 2828 9888
colliers.com



高力國際物業顧問(香港)有限公司
公司執照編號：C-006052

參考編號：22-24232

敬啟者：

有關：以下物業的估值：

- (1) 香港恩平道50號地下；及
- (2) 九龍勝利道1號、1A號及3號勝利道一號地下的商舖A和B及首層的商舖C
(「該等物業」)

委聘條款

吾等茲提述日期為2022年11月30日之委聘條款，當中要求吾等就該等物業進行估值，而「永義國際集團有限公司」及其附屬公司於香港擁有權益以作出售用途及「高山企業有限公司」及其附屬公司於香港擁有權益以作收購用途(統稱為「永義及高山」)。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2022年11月30日之市值的意見。

估值準則

有關估值乃遵照現行估值準則進行，即香港測量師學會之*香港測量師學會估值準則*及皇家特許測量師學會之*皇家特許測量師學會估值 — 全球標準*，當中載有國際估值準則委員會之*國際估值準則*。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定。

高力國際物業顧問(香港)有限公司受皇家特許測量師學會監管，而皇家特許測量師學會根據其行為和紀律法規對受監管的公司進行監督。

根據皇家特許測量師學會法規要求，高力國際物業顧問(香港)有限公司設有投訴處理程序，有關詳情可應要求提供。

估值日

估值日為2022年11月30日。由於市場影響和與該等物業有關的情況可能會發生變化，因此本報告只能被視為代表吾等於估值日對該等物業價值的意見。吾等假設該等物業在估值日與視察日期的條件相同。

估值基準

吾等的估值是根據市值而釐定，市值之定義指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。

估值師

估值由何巧殷(估值及諮詢服務行政董事)編製，並由曾林虞(估值及諮詢服務高級副董事)協助完成。彼等於此大小及性質之估值方面擁有充足經驗。

估值師或高力國際物業顧問(香港)有限公司概不知悉存在任何金錢利益或其他利益衝突可能會影響彼等就該等物業價值提供公正及客觀意見之能力。

估值假設

- 吾等之報告並無考慮任何所評估物業權益之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業並無附帶任何及所有可能影響價值之繁重押記、留置權和產權負擔。
- 假設為收購、轉讓、出售、出租或抵押該等物業而應支付的任何土地溢價或其他費用已悉數支付及結算。
- 吾等假設該等物業已取得正式業權，並且該等物業及所評估的權益可在市場上自由轉讓、抵押及出租。
- 由於該等物業乃根據香港政府持有，吾等已假設業主於租賃及／或土地使用權年期屆滿前之整個期間內按照租賃及／或土地使用權條款有權自由及不間斷地使用該等物業。
- 吾等並不知悉任何影響該等物業的地役權或通行權，並假設該等權利概不存在。

- 吾等假設本報告中提供給吾等的所有資料、估計及觀點(包括永義及高山提供的所有資料)均為真實正確，適合估值目的且來自可靠來源。吾等對準確性不承擔任何責任。
- 吾等沒有進行任何詳細的實地量度以核實面積的正確性，也沒有測試任何服務及設施。吾等假設提供給吾等的文件上所顯示的面積正確無誤，並且服務和設施運作良好。
- 吾等假設該等物業沒有任何污染、環境問題或危害。
- 吾等假設該等物業在建築、佔用及使用時均全面遵守且並無違反所有相關法律、條例及法定要求。
- 吾等假設按照本估值報告就該等物業之用途而言，任何及全部所需持有之牌照、許可證、證書及授權皆已獲取以及按時續期。
- 吾等假設該等物業結構堅固，維持於良好狀況，且妥善保養以符合其用途。
- 吾等假設現有租賃(如有)均為良好契約，且將於整個租賃年期按目前合約租金水平履行。

估值方法

吾等通過市場法對該等物業進行評估。

市場法通過比較目標資產與可取得價格資訊之相同或類似資產進行估值。在分析符合自願買賣雙方之間公平交易資格的此類銷售時，會進行調整以反映可比資產與本估物業之間在交易日期、面積、位置、質量、年齡及任何其他相關因素方面的差異，以評估目標物業資產價值。此種方法一般用於對有可靠銷售證據的資產進行估值。

視察、調查及資料來源

曾林虞於2022年11月30日對符合是次估值之該等物業進行外部視察。

吾等確認已進行查詢並獲得了吾等認為進行估值所需的資料。該資料已從各種來源(包括永義及高山)獲得，資料存在公共網域以及吾等自己的數據庫，並已得到合理驗證。

吾等亦已接受關於識別物業、佔用詳情、批准、法定通告、地役權、任期、區域、計劃和所有其他相關事項的建議。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。

吾等亦獲永義及高山告知，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，並無理由懷疑永義及高山向吾等提供對估值有重大影響的資料的真實性和準確性。

吾等並無進行實地量度以核實現場面積是否正確。吾等假設交予吾等／吾等獲得之文件所示之現場面積均屬正確。

吾等並無進行結構或環境測量，亦並無測試任何服務及設施。

吾等已在土地註冊處進行查詢，惟吾等未有查閱文件正本，亦未核實任何並未載於吾等所獲文件上之修訂。

本函件中披露的所有法律文件、估值概要和估值證書僅供參考。對於本函件中所述物業之合法所有權、估值概要和估值證書的任何法律事宜概不負責。

貨幣

本報告所載之所有貨幣金額均以港元列值。

本附錄隨附估值概要及估值詳情，構成就出售及收購目的而編製之本估值報告的一部分。

此 致

香港九龍長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期A座7樓
永義國際集團有限公司 台照

香港九龍長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期A座7樓
高山企業有限公司 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA

中國註冊房地產估價師

行政董事

估值及諮詢服務

何巧殷

謹啟

2023年1月21日

附註：何巧殷為皇家特許測量師學會會員(會員編號：1178305)、香港測量師學會會員(會員編號：3626)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。彼具備合適資格進行該項估值，並於房地產領域及此範疇及性質之物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

永義及高山將予出售及收購之持作投資用途的物業權益：

編號	該等物業	於2022年 11月30日之市值
1.	香港恩平道50號地下	241,700,000港元
2.	九龍勝利道1號、1A號及3號勝利道一號地下的商舖A和 B及首層的商舖C	90,900,000港元
	總計	332,600,000港元

估值詳情

永義及高山將予出售及收購之持作投資用途的物業權益：

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年11月30日 之市值
1. 香港恩平道50號地下 （「該物業」）	該物業包括一幢5層綜合樓宇的地下商舖，稱為恩平道50號。	據永義及高山告知，該物業於估值日予以租用，自2020年9月14日起至2023年9月13日止為期三年，免租期為1個月（由2020年9月14日至2020年10月13日），月租為200,000港元，不包括地租、差餉及管理費。	241,700,000港元 (二億四千一百七十萬港元整)
內地段第457號I段之餘段；及內地段第29號O段第3分段之C段中的6份之1份	根據建築事務監督發出之佔用許可證，標的樓宇已於1954年竣工。	據永義及高山告知，該物業之建築面積約為1,200平方呎。該物業之實用面積約為919平方呎。	
	內地段第457號I段之餘段乃根據政府租契持有，租期自1865年12月24日起為期999年，而內地段第29號O段第3分段之C段乃根據政府租契持有，租期自1860年6月25日起為期982年。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為僑萬投資有限公司（永義國際集團有限公司之全資附屬公司），以日期為2015年7月28日之註冊摘要編號15081700190033登記。
- (2) 曾林虞(MRICS)已於2022年11月30日視察該物業。

(3) 該物業之地段詳情如下：

地段編號	租賃文件名稱	租期	地租
內地段第457號I段之餘段	政府租契	自1865年12月24日起為期999年	每年4.00港元
內地段第29號O段第3分段之C段	政府租契	自1860年6月25日起為期982年	每年5.99港元

(4) 該物業受以下登記／產權負擔所規限：

- a) 契約，以日期為1955年10月31日之註冊摘要編號UB241656登記；
- b) 以恒生銀行有限公司為受益人以擔保有關一般銀行融資的所有款項之按揭，以日期為2015年7月28日之註冊摘要編號15081700190046登記（進一步詳情，請參閱本通函第17頁）；
- c) 以恒生銀行有限公司為受益人之租金及銷售所得款項轉讓契約，以日期為2015年7月28日之註冊摘要編號15081700190058登記；
- d) 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出之第C/TB/001172/17/HK號取代命令，以日期為2017年4月13日之註冊摘要編號17051000640192登記；
- e) 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出之第CSD/TB/016911/12/HK號取代命令，以日期為2017年4月13日之註冊摘要編號17051900470184登記；
- f) 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出之第UMB/5OF101/1701-338/0001號通知，以日期為2018年6月19日之註冊摘要編號18110601270196登記；
- g) 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條發出之第UMW/5OF101/1701-338/0001號通知，以日期為2018年6月19日之註冊摘要編號18110601270208登記；
- h) 以OK便利店有限公司為受益人有關日期為2020年10月27日的一份租賃協議（備註：自2020年9月14日起至2023年9月13日止為期3年，並可選擇續期2年）之備忘錄，以日期為2020年10月27日之註冊摘要編號20111300070013登記；
- i) 於2018年8月14日、2018年10月11日及2020年11月18日經修訂的第三次修訂判決書（HCA 1866/2014）蓋印本，涉及Tang Sau Lin（原告人）、Youngfield Limited（第一被告人）、Asia Million Investment Limited（根據Lo姓聆案官於2017年9月20日發出的命令）（第二被告人）、Bixon Industries Limited（第三被告人）、Silverlite Company Limited（第四被告人）、Lam Yum Chung（第五被告人）、Easy Plus Development Limited（第六被告人）、Jodwell Properties Limited（第七被告人）、Global Top Properties Limited（第八被告人）、Capital Wheel Investment Limited（第九被告人）、Million Grand Success Limited（第十被告人）、Ching Ming International Development Limited（第十一被告人）、Rysun Company Limited（第十二被告人）、Qiao Wu (Nominees) Limited（第十三被告

人)、Wealthy Channel Development Limited (第十四被告人)、Chik Poon Yin (第十五被告人)、Tak Mou Shing Company Limited (第十六被告人)、Mexan Trading Limited (第十七被告人)、United Summit Ventures Corp. (第十八被告人)、Golden Element Limited (第十九被告人)及Wu Yi Construction Company Limited (第二十被告人),以日期為2018年6月22日之註冊摘要編號21061600040012登記;及

- j) 法律援助署署長根據《法律援助條例》(第91章)第18A (1)及(3A)條簽發的財產押記證明書(備註:關於Tang Sau Lin的利益、關於在恩平道50號的樓宇(「該樓宇」)向外通往渣甸坊的後樓梯(「該樓梯」)在該樓宇地庫及地面之間的部分、樓梯平台及該樓梯底下的範圍建造的四個鐵櫃。於日期為2018年6月22日的第三次修訂判決書(HCA 1866/2014)第4段中確定為鐵櫃範圍,已以註冊摘要編號21061600040012於土地註冊處登記(「上述判決書」),即上述判決書附件圖B中黃色部分),以日期為2022年1月13日之註冊摘要編號22011401010013登記。

* 該訴涉及在恩平道50號的樓宇後樓梯部分建造的四個鐵櫃。此後樓梯部分並不落入該物業之範圍內。高等法院於2018年6月22日在該物業土地註冊處登記判決。判決書摘錄如下(以英文為準):

- 獲准原告提出的申索,即宣告禁止被告對收回佔用區域上設立的四個金屬櫃提起訴訟,即附件圖B中黃色部分(「鐵櫃範圍」);
- 獲准原告提出的申索,即被告對鐵櫃範圍的所有權及利益已宣告消滅;
- 獲准原告提出的申索,即宣告原告已獲得對鐵櫃範圍的良好佔有權,且有權在土地登記處登記為該範圍的所有者。

吾等已假設該等物業不附帶任何及一切質押、留置權及產權負擔。(根據通函第54頁所述:「於決定是否進行收購事項時,高山董事會與法律顧問考慮了與高力估值報告中所披露該等物業有關的訴訟或判決,並得出觀點認為,有關訴訟並無對收購事項產生重大影響。」)。

- (5) 根據於2019年1月18日刊憲的銅鑼灣分區計劃大綱核准圖第S/H6/17號,該物業位於劃為「商業」的區域內。
- (6) 該物業位於恩平道的東北方向。鄰近的發展項目主要為商業及綜合樓宇。該區域內的著名商業發展項目包括希慎廣場、時代廣場及利園。該物業距銅鑼灣地鐵站僅1分鐘步程。軒尼詩道沿路可乘坐巴士、公共小巴、電車及的士。

- (7) 吾等已於估值時考慮以下可比較物業：

	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3
發展物業名稱	香港大廈	歐陸貿易中心	香港大廈
地址	怡和街1號	干諾道中13-14號	怡和街1號
區域	銅鑼灣	中環	銅鑼灣
建成年份	1966	1982	1966
樓層	G/F及M/F	G	G
單位	G/F A3和M/F M1A3	Y2	B
臨街面(米)	5.42	4.39	4.52
面向街道	怡和街	環球里	怡和街
實用面積(平方呎)	221	294	245
附屬面積(平方呎)	閣樓：220	—	閣樓：162
交易日期	2022年1月27日	2021年11月30日	2021年1月29日
代價(港元)	66,800,000	73,000,000	80,000,000
實用呎價	302,262	248,299	326,531
(港元／平方呎)			
交易性質	臨時買賣合約	臨時買賣合約	買賣合約

- (8) 吾等已作出調整，以反映可比較物業與本次估值對象在若干方面的差異，例如時間、位置、面積、臨街面、淨空高度和佈局。

- (9) 零售物業供應量於2022年有所增加。九龍東的多處大型零售發展項目將於2023年竣工。利福國際將於新九龍內地段第6557號用地上為啟德崇光百貨新增總樓面面積900,000平方呎，新鴻基地產位於觀塘的APM+將增加500,000平方呎。而南豐集團將為啟德帶來700,000平方呎的AIRSIDE零售區。2024年，新世界集團的啟德體育園將全面落成，為該社區注入約650,000平方呎的零售區域。2021年零售物業市場需求亦逐漸回暖，其中零售物業空置率下降1.2%至10.2%，僅較2019年高出0.1%。從2020年到2021年，吸納量亦從約負1,170,000平方呎增加至約1,560,000平方呎。零售物業空置率大幅下降及吸納量增加，體現了商業物業市場出現復甦勢頭。

零售市場的租金於2022年上半年略有下降。除了表現出持續擴張實力的餐飲企業外，銀行及國際品牌亦藉機搬遷至一線商業街及／或於核心商圈成功續租。2022年第三季度最大一筆交易發生在8月，俊業集團以425,000,000港元收購土瓜灣海悅廣場零售區域，以進行翻新及重新定位，吸引多元化的租戶進駐。2022年8月，領展房地產投資信託基金以766,000,000港元(平均每平方呎5,501港元)投得位於觀塘毗鄰安達臣道的非辦公室商業用地。該地盤位於安達臣道的中心位置，最大總樓面面積為140,000平方呎。該發展項目將於2028年竣工，建成購物中心，服務周邊30,000位居民。這表明處於有利位置的零售發展項目將長期受益於當地經濟的復甦。

估值詳情

永義及高山將予出售及收購之持作投資用途的物業權益：

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年 11月30日之市值
2. 九龍勝利道1號、1A號及3號勝利道一號地下的商舖A和B及首層的商舖C(「該物業」)	該物業包括一幢27層綜合樓宇的商業裙樓內的三家商舖，稱為勝利道一號。	據永義及高山告知，地下的商舖A於估值日予以租用，自2022年4月1日起至2025年3月31日止為期三年，月租為75,000港元(由2022年4月1日至2024年3月31日)及78,000港元(由2024年4月1日至2025年3月31日)，不包括地租、差餉及管理費。	90,900,000港元 (九千零九十萬港元整)
九龍內地段第1343號；及九龍內地段第1344號中的100,000份中的10,108份	根據建築事務監督發出之估用許可證，標的樓宇已於2011年竣工。	該物業之實用面積總額約為3,953平方呎。明細如下：	
	物業	實用面積 (平方呎)	
	商舖A	1,538	
	商舖B	502	
	商舖C	1,913	
	標的地段乃根據政府租契持有，自1913年12月1日起為期75年，可續期75年。	地下的商舖B於估值日予以租用，自2020年12月15日起至2023年12月14日止為期三年，免租期為1個月(由2020年12月15日至2021年1月14日)，月租為50,000港元，不包括地租、差餉及管理費。	
		首層的商舖C於估值日予以租用，自2021年12月10日起至2023年12月9日止為期兩年，免租期為4.5個月(由2022年11月1日至2022年12月31日及2023年9月16日至2023年11月30日)，月租為63,000港元，不包括地租、差餉及管理費。	

附註：

(1) 該物業地下的商舖A之登記業主為安昌國際有限公司，以日期為2013年9月24日之註冊摘要編號13102201260024登記；該物業地下的商舖B之登記業主為日興投資有限公司，以日期為2013年9月24日之註冊摘要編號13102201260043登記；及該物業首層的商舖C之登記業主為宏誠投資有限公司，以日期為2013年9月24日之註冊摘要編號13102201260068登記。該等商舖之登記業主為永義國際集團有限公司之全資附屬公司。

(2) 曾林虞(MRICS)已於2022年11月30日視察該等物業。

(3) 該等物業之地段詳情如下：

地段編號	租賃文件名稱	租期	地租
九龍內地段第1343號	政府租契	自1913年12月1日起為期75年，可續期75年	每年168,468港元
九龍內地段第1344號	政府租契	自1913年12月1日起為期75年，可續期75年	每年166,260港元

(4) 該等物業受以下登記／產權負擔所規限：

- a) 佔用許可證第KN 32/2011(OP)號，以日期為2011年9月12日之註冊摘要編號11092201470170登記；
- b) 九龍東地政處專員頒發之厭惡性行業牌照，以日期為2011年9月22日之註冊摘要編號11101001840115登記；
- c) 以永義物業管理有限公司(管理人)為受益人之公契及管理協議(連同圖則)，以日期為2011年10月6日之註冊摘要編號11102800930019登記；及
- d) 以恒生銀行有限公司為受益人之按揭，見日期為2017年1月23日之註冊摘要編號17020702790844(進一步詳情請參閱本通函第17頁)。

(5) 根據於2015年9月18日刊憲的何文田分區計劃大綱核准圖第S/K7/24號，該物業位於劃為「住宅(甲類)」的區域內。

(6) 該物業位於勝利道的南部。鄰近的發展項目主要為私人住宅發展項目及綜合樓宇。該區域內的住宅發展項目包括富威花園、Vau Residence、芳菲及加多利軒。該物業距旺角地鐵站及旺角東地鐵站僅8分鐘步程。窩打老道沿路可乘坐巴士、公共小巴及的士。

(7) 吾等已於對地下一層A和B舖進行估值時考慮以下可比較物業：

	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3
發展物業名稱	勝利道2號	騰龍閣	盛馬苑
地址	勝利道2號	棗梨雅道1號	艷馬道8號
區域	何文田	何文田	何文田
建成年份	1966	1981	2001
樓層	G	G	LG和1
單位	店舖及儲藏室	整店	整店
臨街面(米)	6.51	6.66	5.20
面向街道	勝利道	棗梨雅道	窩打老道
實用面積(平方呎)	470	617	LG/F：1,896 1/F：1,274
附屬面積(平方呎)	庭院：364 儲藏室：316	庭院：292	—
交易日期	2022年11月7日	2022年5月20日	2021年4月15日
代價(港元)	22,880,000	19,780,000	55,000,000
實用呎價 (港元/平方呎)	48,681	32,058	17,350
交易性質	買賣合約	買賣合約	臨時買賣合約
	可比較物業4	可比較物業5	可比較物業6
發展物業名稱	勝利樓	勝利大樓	梭樺道25A號
地址	窩打老道67D號	勝利道14F-14G號	梭樺道25A號
區域	何文田	何文田	何文田
建成年份	1973	1972	1973
樓層	G	G	G
單位	B	A2	整店
臨街面(米)	2.99	3.07	3.90
面向街道	勝利道	勝利道	梭樺道
實用面積(平方呎)	248	217	436
附屬面積(平方呎)	庭院：27	—	庭院：54
交易日期	2022年1月12日	2021年10月5日	2021年3月23日
代價(港元)	18,500,000	14,300,000	22,000,000
實用呎價 (港元/平方呎)	74,597	65,899	50,459
交易性質	買賣合約	臨時買賣合約	買賣合約

- (8) 吾等已於對一層C舖進行估值時考慮以下可比較物業：

	可比較物業1	可比較物業2
發展物業名稱	南昌一號	曉蒼
地址	南昌街3號	賈炳達道33號
區域	長沙灣	九龍城
建成年份	2019	2014
樓層	1/F	1/F
單位	2號餐廳	整店
實用面積(平方呎)	4,441	2,453
附屬面積(平方呎)	平台：591	G/F露天空間：53
交易日期	2022年6月24日	2022年2月4日
代價(港元)	56,470,000	32,880,000
實用呎價 (港元/平方呎)	12,716	13,404
交易性質	買賣合約	買賣合約

- (9) 吾等已作出調整，以反映可比較物業與本次估值對象在若干方面的差異，例如時間、位置、面積、臨街面、淨空高度和佈局。

- (10) 該等物業於估值日歸屬於各部分的市值如下：

物業	地段份數	於2022年 11月30日的市值
地下的商舖A	3,607/100,000	43,100,000港元
地下的商舖B	1,121/100,000	24,200,000港元
首層的商舖C	5,380/100,000	23,600,000港元

- (11) 零售物業供應量於2022年有所增加。九龍東的多處大型零售發展項目將於2023年竣工。利福國際將於新九龍內地段第6557號用地上為啟德崇光百貨新增總樓面面積900,000平方呎，新鴻基地產位於觀塘的APM+將增加500,000平方呎。而南豐集團將為啟德帶來700,000平方呎的AIRSIDE零售區。2024年，新世界集團的啟德體育園將全面落成，為該社區注入約650,000平方呎的零售區域。2021年零售物業市場需求亦逐漸回暖，其中零售物業空置率下降1.2%至10.2%，僅較2019年高出0.1%。從2020年到2021年，吸納量亦從約負1,170,000平方呎增加至約1,560,000平方呎。零售物業空置率大幅下降及吸納量增加，體現了商業物業市場出現復甦勢頭。

零售市場的租金於2022年上半年略有下降。除了表現出持續擴張實力的餐飲企業外，銀行及國際品牌亦藉機搬遷至一線商業街及／或於核心商圈成功續租。2022年第三季度最大一筆交易發生在8月，俊業集團以425,000,000港元收購土瓜灣海悅廣場零售區域，以進行翻新及重新定位，吸引多元化的租戶進駐。2022年8月，領展房地產投資信託基金以766,000,000港元(平均每平方呎5,501港元)投得位於觀塘毗鄰安達臣道的非辦公室商業用地。該地盤位於安達臣道的中心位置，最大總樓面面積為140,000平方呎。該發展項目將於2028年竣工，建成購物中心，服務周邊30,000位居民。這表明處於有利位置的零售發展項目將長期受益於當地經濟的復甦。

1. 永義集團之財務資料

永義集團截至2020年、2021年及2022年3月31日止財政年度各年及截至2022年9月30日止六個月之財務資料已披露於以下文件，該等文件已刊發在聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及永義網站(<https://www.easyknit.com>)：

截至2022年9月30日止六個月之永義集團中期業績報告(第40至88頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1220/2022122000312_c.pdf

截至2022年3月31日止年度之永義集團年報(第96至264頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200492_c.pdf

截至2021年3月31日止年度之永義集團年報(第82至227頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0719/2021071900313_c.pdf

截至2020年3月31日止年度之永義集團年報(第86至233頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0706/2020070600998_c.pdf

2. 債務

借貸

於2022年11月30日，永義集團之未償還銀行借貸約為3,576,035,000港元，由永義擔保及由永義集團之若干物業作抵押。於2022年11月30日，銀行借貸由本集團租賃物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業及人壽保險保單之按金及預付款項作抵押擔保，賬面值分別約為192,895,000港元、2,063,353,000港元、4,598,629,000港元、782,647,000港元及13,345,000港元。

或然負債

於2022年11月30日，永義集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於2022年11月30日，永義集團有關已訂約但尚未撥備之資本開支之資本承擔約為25,806,000港元。

除上述披露者及集團內公司間之負債外，於2022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、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、有擔保、無擔保、有抵押及無抵押的借貸及債務或其他重大或然負債。

3. 營運資金

永義董事經審慎周詳考慮後認為，考慮到永義集團可獲得之財務資源(包括手頭的現金及等同現金)、內部產生之資金及現有融資後，永義集團有足夠營運資金應付自本聯合通函刊發日期起計未來12個月之目前需要。

永義已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

4. 重大不利變動

永義董事並不知悉永義集團之財務或經營狀況自2022年3月31日(即永義最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日)起直至最後實際可行日(包括該日)有任何重大不利變動。

5. 永義集團之財務及經營前景

永義集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務，其中物業發展及物業投資為本集團之核心業務。

鑒於2019冠狀病毒病疫情帶來的普遍困難及不確定性，香港物業市場於過去數年因疫情而轉差。自2022年下半年以來，當地銀行跟隨美聯儲實行加息。2022年下半年已授出的按揭貸款減少，其中二手市場交易的貸款急跌超過30%。儘管如此，住宅樓價仍處於歷史高位。此外，香港政府發展鐵路等基建預期將有助推動物業活動。預期房地產市場情緒將於2023年逆轉。

在政府推出促進本地消費的針對性措施下，我們看到香港整體經濟自2022年第二季度以來出現若干連續改善。自2022年6月以來，總就業率及勞動參與率亦有所回升，勞動市場的壓力可能會隨著本地經濟活動的回升而進一步緩解。

永義集團看好其業務發展，並將繼續密切監察市場變動，集中精力於發展其現有主要業務，同時探索其他機會，以為其股東提供穩定有利回報及強化各業務分部。

1. 高山集團之財務概要

有關高山集團之詳情載列於過去三(3)年已公佈之年報及最近中報，副本可於下列超連結獲取：

截至以下日期 止六個月	超連結	主要相關頁數
2022年9月30日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1220/2022122000290_c.pdf	48-108
截至以下日期 止年度	超連結	主要相關頁數
2022年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200148_c.pdf	87-221
2021年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0714/2021071400347_c.pdf	75-221
2020年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf	77-213

2. 營運資金

高山董事經考慮到目前可動用財務資源後認為，高山集團有足夠營運資金應付自本聯合通函刊發日期起計十二(12)個月期間之需要。

高山已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

3. 債務

於2022年11月30日營業時間結束時，即本聯合通函付印前為確定高山集團債務之最後實際可行日，高山集團有未償還銀行貸款約1,756,855,000港元，以高山集團之投資物業、持作出售發展物業及人壽保險單作為抵押擔保，該等於2022年11月30日之賬面值分別約為998,953,000港元、3,151,216,000港元及13,345,000港元，而所有銀行貸款均由高山擔保。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於2022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、債務證券、按揭、抵押、融資租約、租購承擔、保證、無保證、有擔保和無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

4. 高山集團之財務及經營前景

儘管由於環球經濟增長放緩、高通脹、持續地緣政治衝突及2019冠狀病毒病持續蔓延帶來環球經濟不明朗，高山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。高山集團將繼續採取審慎的方法進行物業組合管理。此外，高山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其穩定經常性收入增長。該等策略旨在使高山集團維持其競爭力，從而確保高山集團的可持續發展及保障高山股東的利益。

5. 重大變動

據高山董事確認，於最後實際可行日，自2022年3月31日(即高山最近刊發之經審核財務報表日期)起至最後實際可行日(包括當日)止，高山集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變化。

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



2023年1月21日

致高山企業有限公司董事有關安昌國際有限公司 歷史財務資料之會計師報告

緒言

茲吾等就第IV-4至IV-33頁所載安昌國際有限公司(「公司A」)的歷史財務資料提交報告，有關資料包括公司A於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日的財務狀況表及截至2020年、2021年及2022年3月31日止三個年度各年度以及截至2022年9月30日止六個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料構成本報告的組成部分，以供載入永義國際集團有限公司(「永義」)與高山企業有限公司(「高山」)就高山建議收購公司A全部股權於2023年1月21日聯合刊發的通函而編製。

董事對歷史財務資料之責任

公司A董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準擬備真實而公平的歷史財務資料，並對其認為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通

函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行工作。此準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及履程序以獲取有關歷史財務資料所載數額及披露的證據。選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料中由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃按歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實而公平地反映公司A於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日的財務狀況以及公司A於有關期間的財務表現及現金流量。

與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹此提請注意歷史財務資料附註2，當中提及公司A於截至2020年及2021年3月31日止年度產生虧損3,102,385港元及2,243,221港元，且於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司A的流動負債淨額分別為23,356,358港元、23,099,569港元、22,839,004港元及22,658,117港元。該等狀況表明可能存在導致對公司A持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。吾等的意見並無就該事項作出修改。

審閱追加期間比較財務資料

吾等審閱公司A追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至2021年9月30日止六個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。公司A董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行的審核範圍為小，故無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等並無發表審核意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間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所載的編製及呈列基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IV-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

彭漢忠

審計項目董事

執業證書編號：P05988

香港，2023年1月21日

公司A之歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

公司A已採納3月31日為財政年度終結日。

本報告的歷史財務資料乃根據公司A於有關期間的先前已刊發財務報表而編製。先前已刊發的財務報表乃由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行核數，並已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列。

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	
		2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
營業額	8	863,000	765,500	787,710	356,500	450,000
其他收入	9	850	—	850	—	—
行政開支及其他營運開支		(88,604)	(42,259)	(60,664)	(19,829)	(19,149)
投資物業公平值變動產生的 (虧損)/收益	14	(3,500,000)	(2,500,000)	1,100,000	2,100,000	3,600,000
融資成本	10	(377,631)	(466,452)	(462,402)	(231,720)	(226,862)
除稅前(虧損)/溢利		(3,102,385)	(2,243,211)	1,365,494	2,204,951	3,803,989
所得稅開支	11	—	—	(4,929)	—	(23,102)
本年度/本期間(虧損)/溢利 及全面(開支)/收入總額	12	<u>(3,102,385)</u>	<u>(2,243,211)</u>	<u>1,360,565</u>	<u>2,204,951</u>	<u>3,780,887</u>

財務狀況表

	附註	於3月31日		於9月30日	
		2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
非流動資產					
投資物業	14	40,900,000	38,400,000	39,500,000	43,100,000
流動資產					
預付款項、按金及其他應收款項		215,641	179,192	95,351	70,962
可收回稅項		—	5,469	—	—
銀行結餘及現金		629,064	331,041	484,882	197,372
		844,705	515,702	580,233	268,334
流動負債					
預提及其他應付款項		26,000	13,000	12,500	6,250
已收租金按金		172,700	172,700	178,750	178,750
應付最終控股公司款項	15	23,969,237	23,398,058	23,206,388	22,683,250
應付同系附屬公司款項	16	33,126	31,513	20,163	33,663
應付稅項		—	—	1,436	24,538
		24,201,063	23,615,271	23,419,237	22,926,451
流動負債淨額		(23,356,358)	(23,099,569)	(22,839,004)	(22,658,117)
資產淨值		17,543,642	15,300,431	16,660,996	20,441,883
資本及儲備					
股本	17	1	1	1	1
保留盈利		17,543,641	15,300,430	16,660,995	20,441,882
權益總額		17,543,642	15,300,431	16,660,996	20,441,883

權益變動表

	股本 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於2019年4月1日	1	20,646,026	20,646,027
本年度虧損及全面開支總額	—	(3,102,385)	(3,102,385)
於2020年3月31日及2020年4月1日	1	17,543,641	17,543,642
本年度虧損及全面開支總額	—	(2,243,211)	(2,243,211)
於2021年3月31日及2021年4月1日	1	15,300,430	15,300,431
本年度溢利及全面收益總額	—	1,360,565	1,360,565
於2022年3月31日及2022年4月1日	1	16,660,995	16,660,996
本期間溢利及全面收益總額	—	3,780,887	3,780,887
於2022年9月30日	<u>1</u>	<u>20,441,882</u>	<u>20,441,883</u>
於2021年4月1日	1	15,300,430	15,300,431
本期間溢利及全面收益總額(未經審核)	—	2,204,951	2,204,951
於2021年9月30日(未經審核)	<u>1</u>	<u>17,505,381</u>	<u>17,505,382</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	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
				(未經審核)	
來自經營活動之現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(3,102,385)	(2,243,211)	1,365,494	2,204,951	3,803,989
就以下項目作出調整：					
利息開支	377,631	466,452	462,402	231,720	226,862
投資物業公平值變動產生的虧損/ (收益)	3,500,000	2,500,000	(1,100,000)	(2,100,000)	(3,600,000)
營運資金變動前之經營現金流量	775,246	723,241	727,896	336,671	430,851
預付款項、按金及其他應收款項之 變動	(175,495)	36,449	83,841	(24,861)	24,389
預提及其他應付款項之變動	—	(13,000)	(500)	(6,750)	(6,250)
已收租金按金之變動	172,700	—	6,050	—	—
來自營運之現金	772,451	746,690	817,287	305,060	448,990
香港利得稅(已付)/退款	—	(5,469)	1,976	—	—
來自經營活動之現金淨額	772,451	741,221	819,263	305,060	448,990
來自融資活動之現金流量					
已付利息	(374,238)	(377,631)	(854,072)	(466,452)	—
最終控股公司墊款/(還款)	206,000	(660,000)	200,000	200,000	(750,000)
同系附屬公司墊款/(還款)	20,512	(1,613)	(11,350)	(17,013)	13,500
用於融資活動之現金淨額	(147,726)	(1,039,244)	(665,422)	(283,465)	(736,500)
現金及等同現金之淨額增加/(減少)	624,725	(298,023)	153,841	21,595	(287,510)
年初/期初現金及等同現金	4,339	629,064	331,041	331,041	484,882
年末/期末現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	629,064	331,041	484,882	352,636	197,372

歷史財務資料附註

1. 一般資料

公司A為根據香港公司條例於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於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。

根據公司A董事(「董事」)之意見，於英屬處女群島註冊成立的公司Easyknit Properties Holdings Limited為直接控股公司。於百慕達註冊成立的獲豁免公司永義為最終控股公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：1218)。

於有關期間，公司A的主要活動為於香港進行物業投資，公司A擁有的物業位於香港九龍勝利道1號、1A號及3號One Victory地下一層的商舖A。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

公司A於截至2020年及2021年3月31日止年度產生虧損3,102,385港元及2,243,221港元，且於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司A的流動負債淨額分別為23,356,358港元、23,099,569港元、22,839,004港元及22,658,117港元。該等狀況表明可能存在導致對公司A持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。因此，在一般的經營情況下，公司A可能未能變現其資產及償還負債。

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

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

歷史財務資料並不構成公司A截至2020年、2021年及2022年3月31日的任何一個財政年度的法定年度財務報表，而是來自於該等財務報表。根據公司條例第436條要求披露的與該等法定財務報表有關的進一步資料如下：

由於公司A為私人公司，公司A毋須向公司註冊處處長提交其法定財務報表，也並未如此行事。

公司A核數師已報告所有三個年度的法定年度財務報表。這三個年度的獨立核數師報告均為無保留意見，包括提及核數師以強調方式提請注意的持續經營事項，也沒有包含公司條例第406(2)、407(2)或(3)條下的聲明。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，公司A已採納與其業務相關並自2022年4月1日或之後起會計年度生效的由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括《香港財務報告準則》；《香港會計準則》(「香港會計準則」)；及《詮釋》。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對公司A之會計準則，呈列其歷史財務資料及於本期間及過往期間呈報之金額並未造成重大改變。

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

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例編製。

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製，經重估按公平值入賬的投資物業而作出修訂。

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

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

外幣換算

功能及呈列貨幣

歷史財務資料所列之項目乃按公司A經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以港元（「港元」）呈報，港元為公司A的功能及呈報貨幣。

歷史財務資料中的交易及結餘

外幣交易於初次確認時採用交易日的通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。以公平值計量並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌組成部分於損益確認。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金及／或用作資本增值用途之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本計量，包括物業應佔所有直接成本。

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

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

租賃

公司A作為出租人

經營租賃

資產擁有權的全部風險及回報並無實質上轉移至承租人的租賃入賬列作經營租賃。經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法確認。

確認及終止確認金融工具

當公司A成為金融工具合約條文之訂約方時於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量的合約權利屆滿；公司A轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或公司A並無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟不保留資產的控制權時，終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益中確認。

倘相關合約訂明的責任獲解除、取消或到期，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付代價之差額於損益中確認。

金融資產

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

公司A之金融資產分類為按攤銷成本計量之金融資產。

倘金融資產(包括貿易及其他應收款項)符合以下兩項條件，則分類為此類別：

- 資產乃按目的為持有資產以收集合約現金流量的業務模式持有；及
- 資產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額之利息。

彼等其後使用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

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

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

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

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

現金及等同現金

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

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及權益工具之定義分類。股本工具為於扣除其所有負債後仍證明公司A之資產有剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

借貸

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

借款分類為流動負債，除非公司A可無條件遞延負債結算至報告期後至少12個月。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。

公司A出具的財務擔保合約初步按其公平值計量，而倘並非指定為按公平值計入損益，其後則以下列較高者計量：

- (i) 虧損撥備；及

(ii) 初步確認之金額減於擔保合約期限內於損益確認之累計攤銷。

其他應付款項

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

權益工具

由公司A發行之權益工具按收取之所得款項(扣除直接發行成本)確認。

借貸成本

與收購、建設或生產須待一段頗長時間後始能投入擬定用途或銷售之合資格資產直接產生之借貸成本，均予以資本化，以作為該等資產成本之部分，直至有關資產大體上可作擬定用途或銷售為止。就合資格資產之支出所作指定用途借款而作短期投資所賺取之投資收入自符合資本化之借貸成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化的借款成本金額乃按用於該資產的開支，所採用的資本化率而釐定。資本化率為適用於公司A該期間內尚未償還借款的加權平均借款成本，惟不包括為取得合資格資產而借入的特定借款。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益確認。

稅項

所得稅指現時稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按有關期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益確認之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永不課稅或不獲扣稅之項目。公司A之當期稅項負債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，倘有應課稅溢利可抵免則可用之作為扣減臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項資產，並會確認為遞延稅項資產。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資產及負債所引致之臨時差額不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

公司A會就與於附屬公司及聯營公司投資及於合營公司權益相關之應課稅臨時差額確認遞延稅項負債，惟若公司A可控制臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並作出調減直至沒有可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產。

遞延稅項乃以於清還負債或變現資產時預期適用之稅率計算，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率為基準。遞延稅項在損益中確認，除非其與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關，在此情況下，遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量乃反映公司A預計於報告期末收回資產賬面值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收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於公司A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。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項將根據該等物業如何收回的預期方式計量。

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷且兩者與同一稅務機構徵收的所得稅有關，則將遞延稅項資產及負債對銷，且公司A有意按淨額基準結清其當期稅項資產及負債。

關聯方

關聯方為與公司A有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與公司A有關聯：

- (i) 對公司A擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對公司A有重大影響力；
- (iii) 為公司A或公司A的母公司主要管理人員的其中一名成員。

(B) 倘符合下列任何條件，則該實體與公司A有關聯：

- (i) 該實體與公司A屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為公司A或與其有關聯之實體為僱員利益設立之離職後福利計劃。倘公司A本身為該計劃，則資助僱主亦與公司A有關聯。

- (vi) 該實體受(A)項所識別人土控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向公司A或公司A的母公司提供主要管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，公司A檢討其有形及無形資產(投資及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘出現任何跡象，則估計有關資產的可收回金額，以釐定減值虧損數額。倘無法估計個別資產的可收回金額，則公司A會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險。

若估計一項資產(或一個現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值時，資產(或一個現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認，除非相關資產按重估金額列賬則作別論，且在該情況下減值虧損被視為重估減值。

當減值虧損於其後撥回，該項資產或現金產生單位之賬面值將增加至經修訂估計之可收回金額，惟增加之賬面值不會超逾於過往年度並無就該項資產或現金產生單位確認減值虧損原應釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認，除非相關資產按重估金額列賬則作別論，且在該情況下減值虧損撥回被視為重估增值。

撥備及或然負債

當公司A因過往事件而承擔現有法律或推定責任，而履行責任有可能需要經濟利益流出，並能夠可靠地估計時，公司A會就不確定的時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則撥備按預期用於履行該責任的支出現值列賬。

倘將需要經濟利益流出之可能性較低，或金額無法可靠地估計，則責任會披露為或然負債，除非流出之可能性極低。可能出現之責任(確定其存在與否取決於一項或多項未來事件是否發生)亦披露為或然負債，除非流出之可能性極低。

報告期間後之事項

提供有關公司A於報告期末狀況或顯示持續經營假設並不適當的額外資料的報告期後事項均屬於調整事項，並於歷史財務資料內反映。並非屬調整事項的報告期後事項如屬重大，則於歷史財務資料附註中披露。

5. 主要判斷及主要估計

應用會計政策之主要判斷

於應用會計政策之過程中，董事已作出以下對於歷史財務資料確認之數額有最重大影響之判斷。

持續經營基準

歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於控股股東的財務支持是否足以應付公司A之營運資金需求。詳情於歷史財務資料附註2進行解釋。

投資物業遞延稅項

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，管理層已檢討公司A之投資物業並認為，雖然公司A位於香港的投資物業可予折舊，其並非根據業務目標，即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，於釐定公司A香港投資物業所產生之遞延稅項時，管理層確認，以公平值模型計量之投資物業可透過銷售收回這一項假設成立。

不確定估計之主要來源

下文論述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一個財政年度出現重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

公司A委任獨立的專業估值師以評估投資物業的公平值。於釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計的估值方法。董事判斷並信納所使用的估值方法能反映當前市況。

6. 金融風險管理

公司A經營活動面對各種金融風險，包括外匯風險、信貸風險、流動風險及利率風險。公司A整體的風險管理是關注不可預測的金融市場和致力降低公司A財務表現所面對的潛在負面影響。

外匯風險

公司A所面對的外匯風險極低，此乃由於其絕大部分業務交易、資產及負債主要以港元計值。

信貸風險

計入財務狀況表的銀行結餘及現金以及其他應收款項之賬面值為公司A就其金融資產所面對之最高信貸風險。

公司A並無重大集中之信貸風險。

銀行結餘之信貸風險有限乃因對方是國際評級機構給予高信貸評級之銀行。

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

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

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

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與公司A達成還款計劃)時撇銷。倘債務人於逾期超過360日後未能作出合約付款，公司A通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘借貸或應收款項被撇銷，則公司A(在實際可行及符合經濟效益的情況下)繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

公司A使用兩個類別的非貿易應收貸款，以反映其信貸風險及如何就各類別釐定虧損撥備。計算預期信貸虧損率時，公司A考慮各類別的過往虧損率及調整前瞻性數據。

類別	定義	虧損撥備
履約	低違約風險及高付款能力	十二個月預期虧損
非履約	信貸風險顯著上升	使用年期預期虧損

就財務擔保合約而言，公司A於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日在對應合約項下擔保的最高金額分別為34,149,600港元、32,442,120港元、48,999,417港元及48,013,077港元。於報告期末，公司A的董事已進行減值評估，並認為自初次確認財務擔保合約以來，信貸風險並無大幅增加。因此，公司A作出之財務擔保合約之虧損撥備按12個月預期信貸虧損金額計量。歷史財務資料並無作出減值撥備。財務擔保合約之詳情載於附註22。

流動資金風險

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

利率風險

公司A應付最終控股公司款項按固定利率計息，故面臨公平值利率風險。

公平值

於財務狀況表所反映的公司A金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

於報告期末的金融工具類別

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
<i>金融資產：</i>				
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及等同現金)	<u>843,171</u>	<u>513,717</u>	<u>578,248</u>	<u>267,538</u>
<i>金融負債：</i>				
按攤銷成本計量之金融負債	<u>24,175,063</u>	<u>23,603,271</u>	<u>23,405,301</u>	<u>22,895,663</u>

7. 公平值計量

公平值指於計量日市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。以下披露的公平值計量使用公平值級別，將用以計量公平值的估值技術之輸入數據分為三個級別：

第1級輸入數據： 公司A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級輸入數據： 指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債輸入數據。

第3級輸入數據： 資產或負債的不可觀察輸入數據。

公司A之政策乃於導致級別間轉移的事件或情況變動當日確認三個級別之轉入及轉出。

(a) 公平值級別披露：

	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2020年
	第1級	第2級	第3級	3月31日
	港元	港元	港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業 — 香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>40,900,000</u>	<u>40,900,000</u>
	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2021年
	第1級	第2級	第3級	3月31日
	港元	港元	港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業 — 香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>38,400,000</u>	<u>38,400,000</u>
	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2022年
	第1級	第2級	第3級	3月31日
	港元	港元	港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業 — 香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,500,000</u>	<u>39,500,000</u>

	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2022年
	第1級	第2級	第3級	9月30日
	港元	港元	港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業—香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,100,000</u>	<u>43,100,000</u>

於有關期間，第1級與第2級之間並無轉移，或轉入或轉出第3級。公司A的政策為於發生轉移的有關期間結束時確認公平值級別之間的轉移。

(b) 按第3級公平值計量之資產對賬：

	投資物業				
	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
於年初／期初	44,400,000	40,900,000	38,400,000	38,400,000	39,500,000
於損益確認的(虧損)／ 收益總額(#)	<u>(3,500,000)</u>	<u>(2,500,000)</u>	<u>1,100,000</u>	<u>2,100,000</u>	<u>3,600,000</u>
於年末／期末	<u>40,900,000</u>	<u>38,400,000</u>	<u>39,500,000</u>	<u>40,500,000</u>	<u>43,100,000</u>
(#)包括於有關期間所持 資產之收益或虧損	<u>(3,500,000)</u>	<u>(2,500,000)</u>	<u>1,100,000</u>	<u>2,100,000</u>	<u>3,600,000</u>

於損益確認之收益或虧損總額(包括於報告期末持有的資產之收益或虧損)於損益及其他全面收益表呈列。

(c) 公司A所用估值程序及用於公平值計量之估值技術及輸入數據之披露：

公司A財務總監負責財務報告所需之資產與負債之公平值計量，包括第3級公平值計量。財務總監直接向董事會匯報該等公平值計量。財務總監與董事會每年至少就估值程序及結果舉行兩次討論。

就第3級公平值計量而言，公司A通常委聘具有相關認可專業資格和近期經驗的外部估值專家以進行估值。

於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日，公司A已委聘獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司釐定投資物業之公平值。

第3級公平值計量所使用之關鍵不可觀察輸入數據主要為：

公司A所持 投資物業	於以下日期之公平值	公平值級別	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
商業單位	2020年3月31日：40,900,000港元 2021年3月31日：38,400,000港元 2022年3月31日：39,500,000港元 2022年9月30日：43,100,000港元	第3級	收入法 — 定期收益	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 收益及反映建築物情況之調整， 於2020年、2021年、2022年 3月31日及2022年9月30日分別為 2.5%、2.5%、2.5%及2.5%	定期收益及復歸收益率 越高，公平值越低

公司A所持 投資物業	於以下日期之公平值	公平值級別	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
			— 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及反映未來租金風險之調整，於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為3.0%、3.1%、3.1%及3.0%	
			— 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2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為每平方呎41港元、每平方呎49港元、每平方呎49港元及每平方呎50港元	每月定期租金越高，公平值越高
			— 復歸租金	市場每月租金，於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為每平方呎56港元、每平方呎65港元、每平方呎66港元及每平方呎72港元	復歸租金越高，公平值越高

於有關期間，於所使用之估值技術並無變動。

8. 營業額

營業額指年／期內來自物業出租且並非屬於香港財務報告準則第15號之範圍內的已收或應收租金收入。

9. 其他收入

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
雜項收入	<u>850</u>	<u>—</u>	<u>850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
應付最終控股公司款項 之利息(附註23)	<u>377,631</u>	<u>466,452</u>	<u>462,402</u>	<u>231,720</u>	<u>226,862</u>

11. 所得稅開支

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
即期稅項—香港利得稅： 年內／期內撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,929</u>	<u>—</u>	<u>23,102</u>

於截至2022年3月31日止年度以及截至2022年9月30日止六個月之香港利得稅乃根據估計應課稅溢利之16.5%計算。由於公司A於截至2020年及2021年3月31日止年度以及截至2021年9月30日止六個月概無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

按香港利得稅稅率的所得稅開支與會計溢利／(虧損)的對賬：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
除稅前(虧損)／溢利	(3,102,385)	(2,243,211)	1,365,494	2,204,951	3,803,989
按香港利得稅稅率					
16.5%計稅	(511,894)	(370,130)	225,307	363,817	627,658
無須課稅收入之					
稅項影響	—	—	(181,500)	(346,500)	(594,000)
不獲扣稅開支之					
稅項影響	577,500	412,500	—	—	—
動用過往未確認稅項					
虧損之稅項影響	(44,496)	(21,260)	(17,768)	(6,762)	—
其他	(21,110)	(21,110)	(21,110)	(10,555)	(10,556)
年內／期內所得稅					
開支	—	—	4,929	—	23,102

於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司A有未動用稅項虧損分別約237,000港元、108,000港元、零港元及零港元，可用於抵銷未來溢利。稅項虧損可無限期結轉。由於未能預計未來溢利收入，就該等稅項虧損沒有確認其遞延稅項資產。

12. 本年度／期間(虧損)／溢利

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
董事酬金					
— 董事	—	—	—	—	—
— 管理層	—	—	—	—	—
員工成本					
(包括董事酬金)					
薪金、花紅及津貼	—	—	—	—	—
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—
核數師酬金					
— 本年度	26,000	12,000	12,500	6,250	6,250
— 過往年度 (超額撥備)／撥備不足	—	(14,000)	500	500	—
	<u>26,000</u>	<u>(2,000)</u>	<u>13,000</u>	<u>6,750</u>	<u>6,250</u>

13. 股息

公司A之董事不建議就有關期間派付任何股息。

14. 投資物業

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
於年初／期初	44,400,000	40,900,000	38,400,000	39,500,000
公平值(虧損)／收益	<u>(3,500,000)</u>	<u>(2,500,000)</u>	<u>1,100,000</u>	<u>3,600,000</u>
於年末／期末	<u>40,900,000</u>	<u>38,400,000</u>	<u>39,500,000</u>	<u>43,100,000</u>

公司A根據經營租賃出租其投資物業。租期於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日分別為2年、2年、3年及2年。租賃乃按固定租金基準訂立，不包括可變租賃付款。

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

投資物業之公平值計量，請參閱附註7。

15. 應付最終控股公司款項

該應付款項為無抵押，於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日分別按固定年利率1.6%、2.0%、2.0%及2.0%計息，並須按要求償還。

16. 應付同系附屬公司款項

以上應付款項為無抵押，免息並須按要求償還。

17. 股本

港元

1股面值1港元之已發行及繳足普通股

於2019年4月1日、2020年、2021年、2022年3月31日

以及2022年9月30日

1

18. 資本風險管理

公司A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唯一股東爭取得到最大回報。公司A之整體策略自過往年度／期間維持不變。

公司A的資本結構包括各種債務，具體包括公司A應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項及權益(由已發行股本及保留盈利組成)。

公司A董事定期檢討資本架構。公司A考慮了資本成本及資本相關風險，將透過派付股息、發行新股、購回股份以及需要時籌集新債務，以平衡整體資本架構。

19. 現金流量表附註

來自融資活動之負債變動

下表顯示公司A於有關期間來自融資活動之負債變動：

	應付同系 附屬公司 款項 港元	應付最終 控股公司 款項 港元	總計 港元
於2019年4月1日	12,614	23,759,844	23,772,458
現金流量變動	20,512	(168,238)	(147,726)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	377,631	377,631
於2020年3月31日及2020年4月1日	33,126	23,969,237	24,002,363
現金流量變動	(1,613)	(1,037,631)	(1,039,244)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	466,452	466,452
於2021年3月31日及2021年4月1日	31,513	23,398,058	23,429,571
現金流量變動	(11,350)	(654,072)	(665,422)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	462,402	462,402
於2022年3月31日及2022年4月1日	20,163	23,206,388	23,226,551
現金流量變動	13,500	(750,000)	(736,500)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	226,862	226,862
於2022年9月30日	<u>33,663</u>	<u>22,683,250</u>	<u>22,716,913</u>
於2021年4月1日	31,513	23,398,058	23,429,571
現金流量變動(未經審核)	(17,013)	(266,452)	(283,465)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支(未經審核)	—	231,720	231,720
於2021年9月30日(未經審核)	<u>14,500</u>	<u>23,363,326</u>	<u>23,377,826</u>

20. 資產抵押

於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，賬面值分別為40,900,000港元、38,400,000港元、39,500,000港元及43,100,000港元的公司A投資物業抵押予銀行，以作為其授予最終控股公司信貸額度之抵押。此外，有關此投資物業之租金及未來銷售所得款項亦抵押予銀行。

21. 經營租賃承諾

公司A作為出租人

公司A根據經營租賃出租其投資物業。有關投資物業根據不可取消經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
一年內	900,000	900,000	900,000	918,000
第二到第五年內 (含首尾兩年)	900,000	—	1,872,000	1,404,000
	<u>1,800,000</u>	<u>900,000</u>	<u>2,772,000</u>	<u>2,322,000</u>

根據公司A訂立的租約，租賃付款為固定付款，概無就或然租金付款訂立任何安排。於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，投資物業有一位已承諾租戶，租期分別為兩年、兩年、三年及兩年。

22. 或然負債

	於3月31日		於9月30日	
	2020年	2021年	2022年	2022年
	港元	港元	港元	港元
就授予最終控股公司信貸 額度給予銀行之企業 擔保	<u>34,149,600</u>	<u>32,442,120</u>	<u>48,999,417</u>	<u>48,013,077</u>

董事認為，於授予日的財務擔保合約之公平值微不足道。

23. 關聯人士交易

除歷史財務資料附註10、15、16、20及22中其他部分披露之交易及結餘外，於有關期間，公司A於有關期間內與其關聯人士有以下交易：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	港元	港元	港元	港元	港元
支付予一間同系附屬公司 之代理費	<u>33,126</u>	<u>19,138</u>	<u>20,163</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(未經審核)

24. 報告期間後之事項

公司A並無就2022年9月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。

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



2023年1月21日

致高山企業有限公司董事有關日興投資有限公司 歷史財務資料之會計師報告

緒言

茲吾等就第IV-37至IV-67頁所載日興投資有限公司(「**公司B**」)的歷史財務資料提交報告，有關資料包括公司B於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日的財務狀況表及截至2020年、2021年及2022年3月31日止三個年度各年度以及截至2022年9月30日止六個月(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**歷史財務資料**」)。歷史財務資料構成本報告的組成部分，以供載入永義國際集團有限公司(「**永義**」)與高山企業有限公司(「**高山**」)就高山建議收購公司B全部股權於2023年1月21日聯合刊發的通函而編製。

董事對歷史財務資料之責任

公司B董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準擬備真實而公平的歷史財務資料，並對其認為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通

函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行工作。此準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及履程序以獲取有關歷史財務資料所載數額及披露的證據。選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料中由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃按歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實而公平地反映公司B於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日的財務狀況以及公司B於有關期間的財務表現及現金流量。

與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹此提請注意歷史財務資料附註2，當中提及公司B於截至2020年及2021年3月31日止年度產生虧損2,203,042港元及1,398,088港元，且於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司B的流動負債淨額分別為19,932,417港元、19,930,505港元、19,786,512港元及19,706,547港元。該等狀況表明可能存在導致對公司B持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。吾等的意見並無就該事項作出修改。

審閱追加期間比較財務資料

吾等審閱公司B追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至2021年9月30日止六個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。公司B董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行的審核範圍為小，故無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等並無發表審核意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間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所載的編製及呈列基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IV-37頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

彭漢忠

審計項目董事

執業證書編號：P05988

香港，2023年1月21日

公司B之歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

公司B已採納3月31日為財政年度終結日。

本報告的歷史財務資料乃根據公司B於有關期間的先前已刊發財務報表而編製。先前已刊發的財務報表乃由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行核數，並已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列。

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	
		2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
營業額	8	807,750	463,098	583,333	291,667	291,667
其他收入	9	—	850	—	—	—
行政開支及其他營運開支		(78,477)	(67,565)	(44,055)	(15,329)	(14,880)
投資物業公平值變動產生的 (虧損)/收益	14	(2,200,000)	(1,400,000)	800,000	1,100,000	2,600,000
融資成本	10	(732,316)	(394,471)	(395,285)	(198,184)	(196,822)
除稅前(虧損)/溢利		(2,203,043)	(1,398,088)	943,993	1,178,154	2,679,965
所得稅抵免	11	1	—	—	—	—
本年度/本期間(虧損)/溢利 及全面(開支)/收入總額	12	<u>(2,203,042)</u>	<u>(1,398,088)</u>	<u>943,993</u>	<u>1,178,154</u>	<u>2,679,965</u>

財務狀況表

	附註	於3月31日		於9月30日	
		2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
非流動資產					
投資物業	14	22,200,000	20,800,000	21,600,000	24,200,000
流動資產					
預付款項、按金及其他應收款項		79,097	52,487	35,907	27,234
銀行結餘及現金		783,891	380,217	198,632	140,342
		862,988	432,704	234,539	167,576
流動負債					
預提及其他應付款項		26,000	12,000	12,500	6,250
已收租金按金		238,115	165,615	165,615	165,615
應付最終控股公司款項	15	20,496,565	20,158,720	19,828,144	19,674,966
應付同系附屬公司款項	16	34,725	26,874	14,792	27,292
		20,795,405	20,363,209	20,021,051	19,874,123
流動負債淨額		(19,932,417)	(19,930,505)	(19,786,512)	(19,706,547)
資產淨值		<u>2,267,583</u>	<u>869,495</u>	<u>1,813,488</u>	<u>4,493,453</u>
資本及儲備					
股本	17	1	1	1	1
保留盈利		2,267,582	869,494	1,813,487	4,493,452
權益總額		<u>2,267,583</u>	<u>869,495</u>	<u>1,813,488</u>	<u>4,493,453</u>

權益變動表

	股本 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於2019年4月1日	1	4,470,624	4,470,625
本年度虧損及全面開支總額	—	(2,203,042)	(2,203,042)
於2020年3月31日及2020年4月1日	1	2,267,582	2,267,583
本年度虧損及全面開支總額	—	(1,398,088)	(1,398,088)
於2021年3月31日及2021年4月1日	1	869,494	869,495
本年度溢利及全面收益總額	—	943,993	943,993
於2022年3月31日及2022年4月1日	1	1,813,487	1,813,488
本期間溢利及全面收益總額	—	2,679,965	2,679,965
於2022年9月30日	<u>1</u>	<u>4,493,452</u>	<u>4,493,453</u>
於2021年4月1日	1	869,494	869,495
本期間溢利及全面收益總額(未經審核)	—	1,178,154	1,178,154
於2021年9月30日(未經審核)	<u>1</u>	<u>2,047,648</u>	<u>2,047,649</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	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
來自經營活動之現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(2,203,043)	(1,398,088)	943,993	1,178,154	2,679,965
就以下項目作出調整：					
利息開支	732,316	394,471	395,285	198,184	196,822
投資物業公平值變動產生的 虧損/(收益)	2,200,000	1,400,000	(800,000)	(1,100,000)	(2,600,000)
營運資金變動前之經營現金流量	729,273	396,383	539,278	276,338	276,787
預付款項、按金及其他應收款項之 變動	(57,781)	26,610	16,580	8,622	8,673
預提及其他應付款項之變動	—	(14,000)	500	(5,750)	(6,250)
已收租金按金之變動	—	(72,500)	—	—	—
來自營運之現金	671,492	336,493	556,358	279,210	279,210
已付香港利得稅	(578)	—	—	—	—
來自經營活動之現金淨額	670,914	336,493	556,358	279,210	279,210
來自融資活動之現金流量					
已付利息	(730,260)	(732,316)	(725,861)	(394,471)	—
同系附屬公司(還款)/墊款	(540)	(7,851)	(12,082)	(14,374)	12,500
最終控股公司墊款/(還款)	26,000	—	—	—	(350,000)
用於融資活動之現金淨額	(704,800)	(740,167)	(737,943)	(408,845)	(337,500)
現金及等同現金減少淨額	(33,886)	(403,674)	(181,585)	(129,635)	(58,290)
年初/期初現金及等同現金	817,777	783,891	380,217	380,217	198,632
年末/期末現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	783,891	380,217	198,632	250,582	140,342

歷史財務資料附註

1. 一般資料

公司B為根據香港公司條例於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於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。

根據公司B董事(「董事」)之意見，於英屬處女群島註冊成立的公司Easyknit Properties Holdings Limited為直接控股公司。於百慕達註冊成立的獲豁免公司永義為最終控股公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：1218)。

於有關期間，公司B的主要活動為於香港進行物業投資，公司B擁有的物業位於香港九龍勝利道1號、1A號及3號One Victory地下一層的商舖B。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

公司B於截至2020年及2021年3月31日止年度產生虧損2,203,042港元及1,398,088港元，且於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司B的流動負債淨額分別為19,932,417港元、19,930,505港元、19,786,512港元及19,706,547港元。該等狀況表明可能存在導致對公司B持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。因此，在一般的經營情況下，公司B可能未能變現其資產及償還負債。

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

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

歷史財務資料並不構成公司B截至2020年、2021年及2022年3月31日的任何一個財政年度的法定年度財務報表，而是來自於該等財務報表。根據公司條例第436條要求披露的與該等法定財務報表有關的進一步資料如下：

由於公司B為私人公司，公司B毋須向公司註冊處處長提交其法定財務報表，也並未如此行事。

公司B核數師已報告所有三個年度的法定年度財務報表。這三個年度的獨立核數師報告均為無保留意見，包括提及核數師以強調方式提請注意的持續經營事項，也沒有包含公司條例第406(2)、407(2)或(3)條下的聲明。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，公司B已採納與其業務相關並自2022年4月1日或之後起會計年度生效的由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括《香港財務報告準則》；《香港會計準則》(「香港會計準則」)；及《詮釋》。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對公司B之會計準則，呈列其歷史財務資料及於本期間及過往期間呈報之金額並未造成重大改變。

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

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例編製。

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製，經重估按公平值入賬的投資物業而作出修訂。

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

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

外幣換算

功能及呈列貨幣

歷史財務資料所列之項目乃按公司B經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以港元（「港元」）呈報，港元為公司B的功能及呈報貨幣。

歷史財務資料中的交易及結餘

外幣交易於初次確認時採用交易日的通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。以公平值計量並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌組成部分於損益確認。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金及／或用作資本增值用途之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本計量，包括物業應佔所有直接成本。

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

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

租賃

公司B作為出租人

經營租賃

資產擁有權的全部風險及回報並無實質上轉移至承租人的租賃入賬列作經營租賃。經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法確認。

確認及終止確認金融工具

當公司B成為金融工具合約條文之訂約方時於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量的合約權利屆滿；公司B轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或公司B並無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟不保留資產的控制權時，終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益中確認。

倘相關合約訂明的責任獲解除、取消或到期，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付代價之差額於損益中確認。

金融資產

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

公司B之金融資產分類為按攤銷成本計量之金融資產。

倘金融資產(包括貿易及其他應收款項)符合以下兩項條件，則分類為此類別：

- 資產乃按目的為持有資產以收集合約現金流量的業務模式持有；及
- 資產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額之利息。

彼等其後使用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

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

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

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

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

現金及等同現金

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

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及權益工具之定義分類。股本工具為於扣除其所有負債後仍證明公司B之資產有剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

借貸

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

借款分類為流動負債，除非公司B可無條件遞延負債結算至報告期後至少12個月。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。

公司B出具的財務擔保合約初步按其公平值計量，而倘並非指定為按公平值計入損益，其後則以下列較高者計量：

- (i) 虧損撥備；及

(ii) 初步確認之金額減於擔保合約期限內於損益確認之累計攤銷。

其他應付款項

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

權益工具

由公司B發行之權益工具按收取之所得款項(扣除直接發行成本)確認。

借貸成本

與收購、建設或生產須待一段頗長時間後始能投入擬定用途或銷售之合資格資產直接產生之借貸成本，均予以資本化，以作為該等資產成本之部分，直至有關資產大體上可作擬定用途或銷售為止。就合資格資產之支出所作指定用途借款而作短期投資所賺取之投資收入自符合資本化之借貸成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化的借款成本金額乃按用於該資產的開支，所採用的資本化率而釐定。資本化率為適用於公司B該期間內尚未償還借款的加權平均借款成本，惟不包括為取得合資格資產而借入的特定借款。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益確認。

稅項

所得稅指現時稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按有關期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益確認之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永不課稅或不獲扣稅之項目。公司B之當期稅項負債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，倘有應課稅溢利可抵免則可用之作為扣減臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項資產，並會確認為遞延稅項資產。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資產及負債所引致之臨時差額不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

公司B會就與於附屬公司及聯營公司投資及於合營公司權益相關之應課稅臨時差額確認遞延稅項負債，惟若公司B可控制臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並作出調減直至沒有可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產。

遞延稅項乃以於清還負債或變現資產時預期適用之稅率計算，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率為基準。遞延稅項在損益中確認，除非其與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關，在此情況下，遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量乃反映公司B預計於報告期末收回資產賬面值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收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於公司B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。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項將根據該等物業如何收回的預期方式計量。

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷且兩者與同一稅務機構徵收的所得稅有關，則將遞延稅項資產及負債對銷，且公司B有意按淨額基準結清其當期稅項資產及負債。

關聯方

關聯方為與公司B有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與公司B有關聯：

- (i) 對公司B擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對公司B有重大影響力；
- (iii) 為公司B或公司B的母公司主要管理人員的其中一名成員。

(B) 倘符合下列任何條件，則該實體與公司B有關聯：

- (i) 該實體與公司B屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為公司B或與其有關聯之實體為僱員利益設立之離職後福利計劃。倘公司B本身為該計劃，則資助僱主亦與公司B有關聯。

- (vi) 該實體受(A)項所識別人土控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向公司B或公司B的母公司提供主要管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，公司B檢討其有形及無形資產(投資及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘出現任何跡象，則估計有關資產的可收回金額，以釐定減值虧損數額。倘無法估計個別資產的可收回金額，則公司B會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險。

若估計一項資產(或一個現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值時，資產(或一個現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認，除非相關資產按重估金額列賬則作別論，且在該情況下減值虧損被視為重估減值。

當減值虧損於其後撥回，該項資產或現金產生單位之賬面值將增加至經修訂估計之可收回金額，惟增加之賬面值不會超逾於過往年度並無就該項資產或現金產生單位確認減值虧損原應釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認，除非相關資產按重估金額列賬則作別論，且在該情況下減值虧損撥回被視為重估增值。

撥備及或然負債

當公司B因過往事件而承擔現有法律或推定責任，而履行責任有可能需要經濟利益流出，並能夠可靠地估計時，公司B會就不確定的時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則撥備按預期用於履行該責任的支出現值列賬。

倘將需要經濟利益流出之可能性較低，或金額無法可靠地估計，則責任會披露為或然負債，除非流出之可能性極低。可能出現之責任(確定其存在與否取決於一項或多項未來事件是否發生)亦披露為或然負債，除非流出之可能性極低。

報告期間後之事項

提供有關公司B於報告期末狀況或顯示持續經營假設並不適當的額外資料的報告期後事項均屬於調整事項，並於歷史財務資料內反映。並非屬調整事項的報告期後事項如屬重大，則於歷史財務資料附註中披露。

5. 主要判斷及主要估計

應用會計政策之主要判斷

於應用會計政策之過程中，董事已作出以下對於歷史財務資料確認之數額有最重大影響之判斷。

持續經營基準

歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於控股股東的財務支持是否足以應付公司B之營運資金需求。詳情於歷史財務資料附註2進行解釋。

投資物業遞延稅項

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，管理層已檢討公司B之投資物業並認為，雖然公司B位於香港的投資物業可予折舊，其並非根據業務目標，即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，於釐定公司B香港投資物業所產生之遞延稅項時，管理層確認，以公平值模型計量之投資物業可透過銷售收回這一項假設成立。

不確定估計之主要來源

下文論述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一個財政年度出現重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

公司B委任獨立的專業估值師以評估投資物業的公平值。於釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計的估值方法。董事判斷並信納所使用的估值方法能反映當前市況。

6. 金融風險管理

公司B經營活動面對各種金融風險，包括外匯風險、信貸風險、流動風險及利率風險。公司B整體的風險管理是關注不可預測的金融市場和致力降低公司B財務表現所面對的潛在負面影響。

外匯風險

公司B所面對的外匯風險極低，此乃由於其絕大部分業務交易、資產及負債主要以港元計值。

信貸風險

計入財務狀況表的銀行結餘及現金以及其他應收款項之賬面值為公司B就其金融資產所面對之最高信貸風險。

公司B並無重大集中之信貸風險。

銀行結餘之信貸風險有限乃因對方是國際評級機構給予高信貸評級之銀行。

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

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

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

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與公司B達成還款計劃)時撇銷。倘債務人於逾期超過360日後未能作出合約付款，公司B通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘借貸或應收款項被撇銷，則公司B(在實際可行及符合經濟效益的情況下)繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

公司B使用兩個類別的非貿易應收貸款，以反映其信貸風險及如何就各類別釐定虧損撥備。計算預期信貸虧損率時，公司B考慮各類別的過往虧損率及調整前瞻性數據。

類別	定義	虧損撥備
履約	低違約風險及高付款能力	十二個月預期虧損
非履約	信貸風險顯著上升	使用年期預期虧損

就財務擔保合約而言，公司B於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日在對應合約項下擔保的最高金額分別為34,149,600港元、32,442,120港元、48,999,417港元及48,013,077港元。於報告期末，日興的董事已進行減值評估，並認為自初次確認財務擔保合約以來，信貸風險並無大幅增加。因此，日興作出之財務擔保合約之虧損撥備按12個月預期信貸虧損金額計量。歷史財務資料並無作出減值撥備。財務擔保合約之詳情載於附註22。

流動資金風險

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

利率風險

公司B應付最終控股公司款項按固定利率計息，故面臨公平值利率風險。

公平值

於財務狀況表所反映的公司B金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

金融工具之類別

	於3月31日		於9月30日	
	2020年	2021年	2022年	2022年
	港元	港元	港元	港元
金融資產：				
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及等同現金)	<u>855,651</u>	<u>432,223</u>	<u>233,971</u>	<u>167,348</u>
金融負債：				
按攤銷成本計量之金融負債	<u>20,769,405</u>	<u>20,351,209</u>	<u>20,008,551</u>	<u>19,867,873</u>

7. 公平值計量

公平值指於計量日市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。以下披露的公平值計量使用公平值級別，將用以計量公平值的估值技術之輸入數據分為三個級別：

第1級輸入數據： 公司B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級輸入數據： 指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債輸入數據。

第3級輸入數據： 資產或負債的不可觀察輸入數據。

公司B之政策乃於導致級別間轉移的事件或情況變動當日確認三個級別之轉入及轉出。

(a) 公平值級別披露：

	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2020年
	第1級	第2級	第3級	3月31日
	港元	港元	港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業 — 香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,200,000</u>	<u>22,200,000</u>

	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2021年
	第1級	第2級	第3級	3月31日
	港元	港元	港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業 — 香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,800,000</u>	<u>20,800,000</u>

	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2022年
	第1級	第2級	第3級	3月31日
	港元	港元	港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業 — 香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,600,000</u>	<u>21,600,000</u>

	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2022年 9月30日
	第1級 港元	第2級 港元	第3級 港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業—香港	—	—	24,200,000	24,200,000

於有關期間，第1級與第2級之間並無轉移，或轉入或轉出第3級。公司B的政策為於發生轉移的有關期間結束時確認公平值級別之間的轉移。

(b) 按第3級公平值計量之資產對賬：

	投資物業				
	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
於年初／期初	24,400,000	22,200,000	20,800,000	20,800,000	21,600,000
於損益確認的(虧損)／ 收益總額(#)	<u>(2,200,000)</u>	<u>(1,400,000)</u>	<u>800,000</u>	<u>1,100,000</u>	<u>2,600,000</u>
於年末／期末	<u>22,200,000</u>	<u>20,800,000</u>	<u>21,600,000</u>	<u>21,900,000</u>	<u>24,200,000</u>
(#)包括於有關期間所持 資產之收益或虧損	<u>(2,200,000)</u>	<u>(1,400,000)</u>	<u>800,000</u>	<u>1,100,000</u>	<u>2,600,000</u>

於損益確認之收益或虧損總額(包括於報告期末持有的資產之收益或虧損)於損益及其他全面收益表呈列。

(c) 公司B所用估值程序及用於公平值計量之估值技術及輸入數據之披露：

公司B財務總監負責財務報告所需之資產與負債之公平值計量，包括第3級公平值計量。財務總監直接向董事會匯報該等公平值計量。財務總監與董事會每年至少就估值程序及結果舉行兩次討論。

就第3級公平值計量而言，公司B通常委聘具有相關認可專業資格和近期經驗的外部估值專家以進行估值。

於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日，公司B已委聘獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司釐定投資物業之公平值。

第3級公平值計量所使用之關鍵不可觀察輸入數據主要為：

公司B所持 投資物業	於以下日期之公平值	公平值級別	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
商業單位	2020年3月31日：22,200,000港元 2021年3月31日：20,800,000港元 2022年3月31日：21,600,000港元 2022年9月30日：24,200,000港元	第3級	收入法 — 定期收益	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 收益及反映建築物情況之調整， 於2020年、2021年、2022年 3月31日及2022年9月30日分別為 2.5%、2.5%、2.5%及2.5%	定期收益及復歸收益率 越高，公平值越低

公司B所持 投資物業	於以下日期之公平值	公平值級別	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
			— 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及反映未來租金風險之調整，於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為3.0%、3.1%、3.1%及3.0%	
			— 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2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為每平方呎130港元、每平方呎100港元、每平方呎100港元及每平方呎100港元。	每月定期租金越高，公平值越高
			— 復歸租金	市場每月租金，於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為每平方呎96港元、每平方呎108港元、每平方呎112港元及每平方呎122港元。	復歸租金越高，公平值越高

於有關期間，於所使用之估值技術並無變動。

8. 營業額

營業額指年／期內來自物業出租且並非屬於香港財務報告準則第15號之範圍內的已收或應收租金收入。

9. 其他收入

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
雜項收入	—	850	—	—	—

(未經審核)

10. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
應付最終控股公司款項 之利息(附註23)	732,316	394,471	395,285	198,184	196,822

(未經審核)

11. 所得稅抵免

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
即期稅項—香港利得稅： 過往年度／期間超額 撥備	(1)	—	—	—	—

(未經審核)

由於公司B於有關期間概無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

按香港利得稅稅率的所得稅開支與會計溢利／(虧損)的對賬：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
除稅前(虧損)／溢利	(2,203,043)	(1,398,088)	943,993	1,178,154	2,679,965
按香港利得稅稅率16.5%					
計稅	(363,502)	(230,685)	155,759	194,395	442,194
無須課稅收入之稅項影響	—	—	(132,000)	(181,500)	(429,000)
不獲扣稅開支之稅項影響	363,000	231,000	—	—	—
未確認稅項虧損之 稅項影響	7,070	6,253	—	—	—
動用過往未確認稅項虧損 之稅項影響	—	—	(17,190)	(9,611)	(9,910)
過往年度超額撥備	(1)	—	—	—	—
其他	(6,568)	(6,568)	(6,569)	(3,284)	(3,284)
年內／期內所得稅抵免	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日，公司B有未動用稅項虧損分別約202,000港元、240,000港元、136,000港元及76,000港元，可用於抵銷未來溢利。稅項虧損可無限期結轉。由於未能預計未來溢利收入，就該等稅項虧損沒有確認其遞延稅項資產。

12. 本年度／期間(虧損)／溢利

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
董事酬金					
— 董事	—	—	—	—	—
— 管理層	—	—	—	—	—
員工成本 (包括董事酬金)					
薪金、花紅及津貼	—	—	—	—	—
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—
核數師酬金					
— 本年度	26,000	12,000	12,500	6,250	6,250
— 過往年度(超額 撥備)／撥備不足	—	(14,000)	500	500	—
	<u>26,000</u>	<u>(2,000)</u>	<u>13,000</u>	<u>6,750</u>	<u>6,250</u>

13. 股息

公司B之董事不建議就有關期間派付任何股息。

14. 投資物業

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
於年初／期初	24,400,000	22,200,000	20,800,000	21,600,000
公平值(虧損)／收益	<u>(2,200,000)</u>	<u>(1,400,000)</u>	<u>800,000</u>	<u>2,600,000</u>
於年末／期末	<u>22,200,000</u>	<u>20,800,000</u>	<u>21,600,000</u>	<u>24,200,000</u>

公司B根據經營租賃出租其投資物業。租期於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日分別為2年、3年、3年及3年。租賃乃按固定租金基準訂立，不包括可變租賃付款。

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

投資物業之公平值計量，請參閱附註7。

15. 應付最終控股公司款項

該應付款項為無抵押，於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日分別按固定年利率3.7%、2.0%、2.0%及2.0%計息，並須按要求償還。

16. 應付同系附屬公司款項

以上應付款項為無抵押，免息並須按要求償還。

17. 股本

港元

1股面值1港元之已發行及繳足普通股
於2019年4月1日、2020年、2021年及2022年3月31日
以及2022年9月30日

1

18. 資本風險管理

公司B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唯一股東爭取得到最大回報。公司B之整體策略自過往年度／期間維持不變。

公司B的資本結構包括各種債務，具體包括公司B應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項及權益(由已發行股本及保留盈利組成)。

公司B董事定期檢討資本架構。公司B考慮了資本成本及資本相關風險，將透過派付股息、發行新股、購回股份以及需要時籌集新債務，以平衡整體資本架構。

19. 現金流量表附註

來自融資活動之負債變動

下表顯示公司B於有關期間來自融資活動之負債變動：

	應付同系 附屬公司 款項 港元	應付最終 控股公司 款項 港元	總計 港元
於2019年4月1日	35,265	20,468,509	20,503,774
現金流量變動	(540)	(704,260)	(704,800)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	732,316	732,316
於2020年3月31日及2020年4月1日	34,725	20,496,565	20,531,290
現金流量變動	(7,851)	(732,316)	(740,167)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	394,471	394,471
於2021年3月31日及2021年4月1日	26,874	20,158,720	20,185,594
現金流量變動	(12,082)	(725,861)	(737,943)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	395,285	395,285
於2022年3月31日及2022年4月1日	14,792	19,828,144	19,842,936
現金流量變動	12,500	(350,000)	(337,500)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	196,822	196,822
於2022年9月30日	<u>27,292</u>	<u>19,674,966</u>	<u>19,702,258</u>
於2021年4月1日	26,874	20,158,720	20,185,594
現金流量變動(未經審核)	(14,374)	(394,471)	(408,845)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支(未經審核)	—	198,184	198,184
於2021年9月30日(未經審核)	<u>12,500</u>	<u>19,962,433</u>	<u>19,974,933</u>

20. 資產抵押

於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，賬面值分別為22,200,000港元、20,800,000港元、21,600,000港元及24,200,000港元的公司B投資物業抵押予銀行，以作為其授予最終控股公司信貸額度之抵押。此外，有關此投資物業之租金及未來銷售所得款項亦抵押予銀行。

21. 經營租賃承諾

公司B作為出租人

公司B根據經營租賃出租其投資物業。有關投資物業根據不可取消經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
一年內	285,484	600,000	600,000	600,000
第二到第五年內 (含首尾兩年)	—	1,022,581	422,581	122,581
	<u>285,484</u>	<u>1,622,581</u>	<u>1,022,581</u>	<u>722,581</u>

根據公司B訂立的租約，租賃付款為固定付款，概無就或然租金付款訂立任何安排。於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，投資物業有一位已承諾租戶，租期分別為兩年、三年、三年及三年。

22. 或然負債

	於3月31日		於9月30日	
	2020年	2021年	2022年	2022年
	港元	港元	港元	港元
就授予最終控股公司信貸 額度給予銀行之企業 擔保	<u>34,149,600</u>	<u>32,442,120</u>	<u>48,999,417</u>	<u>48,013,077</u>

董事認為，於授予日的財務擔保合約之公平值微不足道。

23. 關聯人士交易

除歷史財務資料附註10、15、16、20及22中其他部分披露之交易及結餘外，於有關期間，公司B於有關期間內與其關聯人士有以下交易：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	港元	港元	港元	港元	港元
支付予一間同系附屬公司 之代理費	<u>34,725</u>	<u>11,577</u>	<u>14,792</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(未經審核)

24. 報告期間後之事項

公司B並無就2022年9月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。

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



2023年1月21日

致高山企業有限公司董事有關宏誠投資有限公司 歷史財務資料之會計師報告

緒言

茲吾等就第IV-71至IV-101頁所載宏誠投資有限公司(「公司C」)的歷史財務資料提交報告，有關資料包括公司C於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日的財務狀況表及截至2020年、2021年及2022年3月31日止三個年度各年度以及截至2022年9月30日止六個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料構成本報告的組成部分，以供載入永義國際集團有限公司(「永義」)與高山企業有限公司(「高山」)就高山建議收購公司C全部股權於2023年1月21日聯合刊發的通函而編製。

董事對歷史財務資料之責任

公司C董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準擬備真實而公平的歷史財務資料，並對其認為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通

函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行工作。此準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及履程序以獲取有關歷史財務資料所載數額及披露的證據。選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料中由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃按歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實而公平地反映公司C於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日的財務狀況以及公司C於有關期間的財務表現及現金流量。

與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹此提請注意歷史財務資料附註2，當中提及公司C於截至2020年及2021年3月31日止年度產生虧損2,392,261港元及1,356,694港元，且於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司C的流動負債淨額分別為18,299,169港元、18,155,863港元、18,007,114港元及17,894,134港元。該等狀況表明可能存在導致對公司C持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。吾等的意見並無就該事項作出修改。

審閱追加期間比較財務資料

吾等審閱公司C追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至2021年9月30日止六個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。公司C董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行的審核範圍為小，故無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等並無發表審核意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間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所載的編製及呈列基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IV-71頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

彭漢忠

審計項目董事

執業證書編號：P05988

香港，2023年1月21日

公司C之歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

公司C已採納3月31日為財政年度終結日。

本報告的歷史財務資料乃根據公司C於有關期間的先前已刊發財務報表而編製。先前已刊發的財務報表乃由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行核數，並已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列。

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	
		2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
營業額	8	687,849	535,500	559,847	267,750	307,125
其他收入	9	850	—	850	—	—
行政開支及其他營運開支		(75,515)	(31,872)	(51,343)	(17,535)	(16,936)
投資物業公平值變動產生的 (虧損)/收益	14	(2,600,000)	(1,500,000)	600,000	1,300,000	700,000
融資成本	10	(405,445)	(363,315)	(360,605)	(180,659)	(177,209)
除稅前(虧損)/溢利		(2,392,261)	(1,359,687)	748,749	1,369,556	812,980
所得稅抵免	11	—	2,993	—	—	—
本年度/本期間(虧損)/溢利 及全面(開支)/收入總額	12	<u>(2,392,261)</u>	<u>(1,356,694)</u>	<u>748,749</u>	<u>1,369,556</u>	<u>812,980</u>

財務狀況表

	附註	於3月31日		於9月30日	
		2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
非流動資產					
投資物業	14	23,800,000	22,300,000	22,900,000	23,600,000
流動資產					
預付款項、按金及其他應收款項		95,590	126,398	36,439	34,664
可收回稅項		—	2,771	—	—
銀行結餘及現金		714,630	144,979	359,265	328,355
		810,220	274,148	395,704	363,019
流動負債					
預提及其他應付款項		46,250	12,610	56,304	120,930
已收租金按金		224,274	224,274	224,910	224,910
應付最終控股公司款項	15	18,809,494	18,167,364	18,102,383	17,879,592
應付同系附屬公司款項	16	26,378	25,763	19,221	31,721
應付稅項		2,993	—	—	—
		19,109,389	18,430,011	18,402,818	18,257,153
流動負債淨額		(18,299,169)	(18,155,863)	(18,007,114)	(17,894,134)
資產淨值		5,500,831	4,144,137	4,892,886	5,705,866
資本及儲備					
股本	17	1	1	1	1
保留盈利		5,500,830	4,144,136	4,892,885	5,705,865
權益總額		5,500,831	4,144,137	4,892,886	5,705,866

權益變動表

	股本 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於2019年4月1日	1	7,893,091	7,893,092
本年度虧損及全面開支總額	—	(2,392,261)	(2,392,261)
於2020年3月31日及2020年4月1日	1	5,500,830	5,500,831
本年度虧損及全面開支總額	—	(1,356,694)	(1,356,694)
於2021年3月31日及2021年4月1日	1	4,144,136	4,144,137
本年度溢利及全面收益總額	—	748,749	748,749
於2022年3月31日及2022年4月1日	1	4,892,885	4,892,886
本期間溢利及全面收益總額	—	812,980	812,980
於2022年9月30日	<u>1</u>	<u>5,705,865</u>	<u>5,705,866</u>
於2021年4月1日	1	4,144,136	4,144,137
本期間溢利及全面收益總額(未經審核)	—	1,369,556	1,369,556
於2021年9月30日(未經審核)	<u>1</u>	<u>5,513,692</u>	<u>5,513,693</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	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
來自經營活動之現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(2,392,261)	(1,359,687)	748,749	1,369,556	812,980
就以下項目作出調整：					
利息開支	405,445	363,315	360,605	180,659	177,209
投資物業公平值變動產生的虧損/ (收益)	2,600,000	1,500,000	(600,000)	(1,300,000)	(700,000)
營運資金變動前之經營現金流量	613,184	503,628	509,354	250,215	290,189
預付款項、按金及其他應收款項 之變動	(59,810)	(30,808)	89,959	49,635	1,775
預提及其他應付款項之變動	20,250	(33,640)	43,694	(6,360)	64,626
已收租金按金之變動	9,205	—	636	—	—
來自營運之現金	582,829	439,180	643,643	293,490	356,590
香港利得稅(已付)/退款	—	(2,771)	2,771	—	—
來自經營活動之現金淨額	582,829	436,409	646,414	293,490	356,590
來自融資活動之現金流量					
已付利息	(406,366)	(405,445)	(665,586)	(363,315)	—
最終控股公司墊款/(還款)	26,000	(600,000)	240,000	240,000	(400,000)
同系附屬公司(還款)/墊款	(5,374)	(615)	(6,542)	(13,263)	12,500
用於融資活動之現金淨額	(385,740)	(1,006,060)	(432,128)	(136,578)	(387,500)
現金及等同現金之淨額增加/(減少)	197,089	(569,651)	214,286	156,912	(30,910)
年初/期初現金及等同現金	517,541	714,630	144,979	144,979	359,265
年末/期末現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	714,630	144,979	359,265	301,891	328,355

歷史財務資料附註

1. 一般資料

公司C為根據香港公司條例於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於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。

根據公司C董事(「董事」)之意見，於英屬處女群島註冊成立的公司Easyknit Properties Holdings Limited為直接控股公司。於百慕達註冊成立的獲豁免公司永義為最終控股公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：1218)。

於有關期間，公司C的主要活動為於香港進行物業投資，公司C擁有的物業位於香港九龍勝利道1號、1A號及3號One Victory首層的商舖C。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

公司C於截至2020年及2021年3月31日止年度產生虧損2,392,261港元及1,356,694港元，且於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司C的流動負債淨額分別為18,299,169港元、18,155,863港元、18,007,114港元及17,894,134港元。該等狀況表明可能存在導致對公司C持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。因此，在一般的經營情況下，公司C可能未能變現其資產及償還負債。

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

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

歷史財務資料並不構成公司C截至2020年、2021年及2022年3月31日的任何一個財政年度的法定年度財務報表，而是來自於該等財務報表。根據公司條例第436條要求披露的與該等法定財務報表有關的進一步資料如下：

由於公司C為私人公司，公司C毋須向公司註冊處處長提交其法定財務報表，也並未如此行事。

公司C核數師已報告所有三個年度的法定年度財務報表。這三個年度的獨立核數師報告均為無保留意見，包括提及核數師以強調方式提請注意的持續經營事項，也沒有包含公司條例第406(2)、407(2)或(3)條下的聲明。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，公司C已採納與其業務相關並自2022年4月1日或之後起會計年度生效的由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括《香港財務報告準則》；《香港會計準則》(「香港會計準則」)；及《詮釋》。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對公司C之會計準則，呈列其歷史財務資料及於本期間及過往期間呈報之金額並未造成重大改變。

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

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例編製。

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製，經按公平值入賬的投資物業之重估而作出修訂。

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

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

外幣換算

功能及呈列貨幣

歷史財務資料所列之項目乃按公司C經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以港元（「港元」）呈報，港元為公司C的功能及呈報貨幣。

歷史財務資料中的交易及結餘

外幣交易於初次確認時採用交易日的通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。以公平值計量並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌組成部分於損益確認。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金及／或用作資本增值用途之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本計量，包括物業應佔所有直接成本。

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

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

租賃

公司C作為出租人

經營租賃

資產擁有權的全部風險及回報並無實質上轉移至承租人的租賃入賬列作經營租賃。經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法確認。

確認及終止確認金融工具

當公司C成為金融工具合約條文之訂約方時於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量的合約權利屆滿；公司C轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或公司C並無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟不保留資產的控制權時，終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益中確認。

倘相關合約訂明的責任獲解除、取消或到期，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付代價之差額於損益中確認。

金融資產

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

公司C之金融資產分類為按攤銷成本計量之金融資產。

倘金融資產(包括貿易及其他應收款項)符合以下兩項條件，則分類為此類別：

- 資產乃按目的為持有資產以收集合約現金流量的業務模式持有；及
- 資產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額之利息。

彼等其後使用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

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

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

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

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

現金及等同現金

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

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及權益工具之定義分類。股本工具為於扣除其所有負債後仍證明公司C之資產有剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

借貸

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

借款分類為流動負債，除非公司C可無條件遞延負債結算至報告期後至少12個月。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。

公司C出具的財務擔保合約初步按其公平值計量，而倘並非指定為按公平值計入損益，其後則以下列較高者計量：

- (i) 虧損撥備；及

(ii) 初步確認之金額減於擔保合約期限內於損益確認之累計攤銷。

其他應付款項

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

權益工具

由公司C發行之權益工具按收取之所得款項(扣除直接發行成本)確認。

借貸成本

與收購、建設或生產須待一段頗長時間後始能投入擬定用途或銷售之合資格資產直接產生之借貸成本，均予以資本化，以作為該等資產成本之部分，直至有關資產大體上可作擬定用途或銷售為止。就合資格資產之支出所作指定用途借款而作短期投資所賺取之投資收入自符合資本化之借貸成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化的借款成本金額乃按用於該資產的開支，所採用的資本化率而釐定。資本化率為適用於公司C該期間內尚未償還借款的加權平均借款成本，惟不包括為取得合資格資產而借入的特定借款。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益確認。

稅項

所得稅指現時稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按有關期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益確認之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永不課稅或不獲扣稅之項目。公司C之當期稅項負債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，倘有應課稅溢利可抵免則可用之作為扣減臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項資產，並會確認為遞延稅項資產。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資產及負債所引致之臨時差額不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

公司C會就與於附屬公司及聯營公司投資及於合營公司權益相關之應課稅臨時差額確認遞延稅項負債，惟若公司C可控制臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並作出調減直至沒有可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產。

遞延稅項乃以於清還負債或變現資產時預期適用之稅率計算，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率為基準。遞延稅項在損益中確認，除非其與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關，在此情況下，遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量乃反映公司C預計於報告期末收回資產賬面值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收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於公司C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。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項將根據該等物業如何收回的預期方式計量。

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷且兩者與同一稅務機構徵收的所得稅有關，則將遞延稅項資產及負債對銷，且公司C有意按淨額基準結清其當期稅項資產及負債。

關聯方

關聯方為與公司C有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與公司C有關聯：

- (i) 對公司C擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對公司C有重大影響力；
- (iii) 為公司C或公司C的母公司主要管理人員的其中一名成員。

(B) 倘符合下列任何條件，則該實體與公司C有關聯：

- (i) 該實體與公司C屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為公司C或與其有關聯之實體為僱員利益設立之離職後福利計劃。倘公司C本身為該計劃，則資助僱主亦與公司C有關聯。

- (vi) 該實體受(A)項所識別人土控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向公司C或公司C的母公司提供主要管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，公司C檢討其有形及無形資產(投資及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘出現任何跡象，則估計有關資產的可收回金額，以釐定減值虧損數額。倘無法估計個別資產的可收回金額，則公司C會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險。

若估計一項資產(或一個現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值時，資產(或一個現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認，除非相關資產按重估金額列賬則作別論，且在該情況下減值虧損被視為重估減值。

當減值虧損於其後撥回，該項資產或現金產生單位之賬面值將增加至經修訂估計之可收回金額，惟增加之賬面值不會超逾於過往年度並無就該項資產或現金產生單位確認減值虧損原應釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認，除非相關資產按重估金額列賬則作別論，且在該情況下減值虧損撥回被視為重估增值。

撥備及或然負債

當公司C因過往事件而承擔現有法律或推定責任，而履行責任有可能需要經濟利益流出，並能夠可靠地估計時，公司C會就不確定的時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則撥備按預期用於履行該責任的支出現值列賬。

倘將需要經濟利益流出之可能性較低，或金額無法可靠地估計，則責任會披露為或然負債，除非流出之可能性極低。可能出現之責任(確定其存在與否取決於一項或多項未來事件是否發生)亦披露為或然負債，除非流出之可能性極低。

報告期間後之事項

提供有關公司C於報告期末狀況或顯示持續經營假設並不適當的額外資料的報告期後事項均屬於調整事項，並於歷史財務資料內反映。並非屬調整事項的報告期後事項如屬重大，則於歷史財務資料附註中披露。

5. 主要判斷及主要估計

應用會計政策之主要判斷

於應用會計政策之過程中，董事已作出以下對於歷史財務資料確認之數額有最重大影響之判斷。

持續經營基準

歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於控股股東的財務支持是否足以應付公司C之營運資金需求。詳情於歷史財務資料附註2進行解釋。

投資物業遞延稅項

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，管理層已檢討公司C之投資物業並認為，雖然公司C位於香港的投資物業可予折舊，其並非根據業務目標，即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，於釐定公司C香港投資物業所產生之遞延稅項時，管理層確認，以公平值模型計量之投資物業可透過銷售收回這一項假設成立。

不確定估計之主要來源

下文論述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一個財政年度出現重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

公司C委任獨立的專業估值師以評估投資物業的公平值。於釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計的估值方法。董事判斷並信納所使用的估值方法能反映當前市況。

6. 金融風險管理

公司C經營活動面對各種金融風險，包括外匯風險、信貸風險、流動風險及利率風險。公司C整體的風險管理是關注不可預測的金融市場和致力降低公司C財務表現所面對的潛在負面影響。

外匯風險

公司C所面對的外匯風險極低，此乃由於其絕大部分業務交易、資產及負債主要以港元計值。

信貸風險

計入財務狀況表的銀行結餘及現金以及其他應收款項之賬面值為公司C就其金融資產所面對之最高信貸風險。

公司C並無重大集中之信貸風險。

銀行結餘之信貸風險有限因對方是國際評級機構給予高信貸評級之銀行。

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

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

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

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與公司C達成還款計劃)時撇銷。倘債務人於逾期超過360日後未能作出合約付款，公司C通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘借貸或應收款項被撇銷，則公司C(在實際可行及符合經濟效益的情況下)繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

公司C使用兩個類別的非貿易應收貸款，以反映其信貸風險及如何就各類別釐定虧損撥備。計算預期信貸虧損率時，公司C考慮各類別的過往虧損率及調整前瞻性數據。

類別	定義	虧損撥備
履約	低違約風險及高付款能力	十二個月預期虧損
非履約	信貸風險顯著上升	使用年期預期虧損

就財務擔保合約而言，公司C於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日在對應合約項下擔保的最高金額分別為34,149,600港元、32,442,120港元、48,999,417港元及48,013,077港元。於報告期末，宏誠的董事已進行減值評估，並認為自初次確認財務擔保合約以來，信貸風險並無大幅增加。因此，宏誠作出之財務擔保合約之虧損撥備按12個月預期信貸虧損金額計量。歷史財務資料並無作出減值撥備。財務擔保合約之詳情載於附註22。

流動資金風險

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

利率風險

公司C應付最終控股公司款項按固定利率計息，故面臨公平值利率風險。

公平值

於財務狀況表所反映的公司C金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

於報告期末的金融工具類別

	於3月31日		於9月30日	
	2020年	2021年	2022年	2022年
	港元	港元	港元	港元
<i>金融資產：</i>				
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及等同現金)	<u>807,919</u>	<u>271,189</u>	<u>392,744</u>	<u>361,835</u>
<i>金融負債：</i>				
按攤銷成本計量之金融負債	<u>19,060,146</u>	<u>18,417,401</u>	<u>18,346,514</u>	<u>18,136,223</u>

7. 公平值計量

公平值指於計量日市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。以下披露的公平值計量使用公平值級別，將用以計量公平值的估值技術之輸入數據分為三個級別：

第1級輸入數據： 公司C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級輸入數據： 指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債輸入數據。

第3級輸入數據： 資產或負債的不可觀察輸入數據。

公司C之政策乃於導致級別間轉移的事件或情況變動當日確認三個級別之轉入及轉出。

(a) 公平值級別披露：

	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2020年 3月31日
	第1級 港元	第2級 港元	第3級 港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業 — 香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,800,000</u>	<u>23,800,000</u>
	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2021年 3月31日
	第1級 港元	第2級 港元	第3級 港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業 — 香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,300,000</u>	<u>22,300,000</u>
	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2022年 3月31日
	第1級 港元	第2級 港元	第3級 港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業 — 香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,900,000</u>	<u>22,900,000</u>

	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2022年
	第1級	第2級	第3級	9月30日
	港元	港元	港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業—香港	—	—	23,600,000	23,600,000

於有關期間，第1級與第2級之間並無轉移，或轉入或轉出第3級。公司C的政策為於發生轉移的有關期間結束時確認公平值級別之間的轉移。

(b) 按第3級公平值計量之資產對賬：

	投資物業				
	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
於年初／期初	26,400,000	23,800,000	22,300,000	22,300,000	22,900,000
於損益確認的(虧損)／ 收益總額(#)	<u>(2,600,000)</u>	<u>(1,500,000)</u>	<u>600,000</u>	<u>1,300,000</u>	<u>700,000</u>
於年末／期末	<u>23,800,000</u>	<u>22,300,000</u>	<u>22,900,000</u>	<u>23,600,000</u>	<u>23,600,000</u>
(#)包括於有關期間所持 資產之收益或虧損	<u>(2,600,000)</u>	<u>(1,500,000)</u>	<u>600,000</u>	<u>1,300,000</u>	<u>700,000</u>

於損益確認之收益或虧損總額(包括於報告期末持有的資產之收益或虧損)於損益及其他全面收益表呈列。

(c) 公司C所用估值程序及用於公平值計量之估值技術及輸入數據之披露：

公司C財務總監負責財務報告所需之資產與負債之公平值計量，包括第3級公平值計量。財務總監直接向董事會匯報該等公平值計量。財務總監與董事會每年至少就估值程序及結果舉行兩次討論。

就第3級公平值計量而言，公司C通常委聘具有相關認可專業資格和近期經驗的外部估值專家以進行估值。

於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日，公司C已委聘獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司釐定投資物業之公平值。

第3級公平值計量所使用之關鍵不可觀察輸入數據主要為：

公司C所持 投資物業	於以下日期之公平值	公平值級別	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
商業單位	2020年3月31日：23,800,000港元 2021年3月31日：22,300,000港元 2022年3月31日：22,900,000港元 2022年9月30日：23,600,000港元	第3級	收入法 — 定期收益	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 收益及反映建築物情況之調整， 於2020年、2021年、2022年 3月31日及2022年9月30日分別為 3.0%、3.0%、3.0%及3.0%	定期收益及復歸收益率 越高，公平值越低

公司C所持 投資物業	於以下日期之公平值	公平值級別	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
			— 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及反映未來租金風險之調整，於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為3.5%、3.6%、3.6%及3.5%	
			— 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2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為每平方呎23港元、每平方呎33港元、每平方呎33港元及每平方呎33港元	每月定期租金越高，公平值越高
			— 復歸租金	市場每月租金，於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為每平方呎25港元、每平方呎35港元、每平方呎37港元及每平方呎37港元	復歸租金越高，公平值越高

於有關期間，於所使用之估值技術並無變動。

8. 營業額

營業額指年／期內來自物業出租且並非屬於香港財務報告準則第15號之範圍內的已收或應收租金收入。

9. 其他收入

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
雜項收入	<u>850</u>	<u>—</u>	<u>850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
應付最終控股公司款項 之利息(附註23)	<u>405,445</u>	<u>363,315</u>	<u>360,605</u>	<u>180,659</u>	<u>177,209</u>

11. 所得稅抵免

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
即期稅項—香港利得稅： 過往年度／期間超額 撥備	<u>—</u>	<u>(2,993)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

由於公司C於有關期間概無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

按香港利得稅稅率的所得稅開支與會計溢利／(虧損)的對賬：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
除稅前(虧損)／溢利	(2,392,261)	(1,359,687)	748,749	1,369,556	812,980
按香港利得稅稅率16.5%計稅	(394,723)	(224,348)	123,544	225,977	134,142
無須課稅收入之稅項影響	—	—	(99,000)	(214,500)	(115,500)
不獲扣稅開支之稅項影響	429,000	247,500	—	—	—
未確認稅項虧損之稅項影響	—	8,354	6,962	4,276	—
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	—	—	—	—	(2,889)
過往年度超額撥備	—	(2,993)	—	—	—
其他	(34,277)	(31,506)	(31,506)	(15,753)	(15,753)
年內／期內所得稅抵免	—	(2,993)	—	—	—

於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司C有未動用稅項虧損分別約零港元、51,000港元、93,000港元及75,000港元，可用於抵銷未來溢利。稅項虧損可無限期結轉。由於未能預計未來溢利收入，就該等稅項虧損沒有確認其遞延稅項資產。

12. 本年度／期間(虧損)／溢利

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
董事酬金					
— 董事	—	—	—	—	—
— 管理層	—	—	—	—	—
員工成本					
(包括董事酬金)					
薪金、花紅及津貼	—	—	—	—	—
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—
核數師酬金					
— 本年度	26,000	12,000	12,500	6,250	6,250
— 過往年度					
(超額撥備)／撥備不足	—	(14,000)	500	500	—
	<u>26,000</u>	<u>(2,000)</u>	<u>13,000</u>	<u>6,750</u>	<u>6,250</u>

13. 股息

公司C之董事不建議就有關期間派付任何股息。

14. 投資物業

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
於年初／期初	26,400,000	23,800,000	22,300,000	22,900,000
公平值(虧損)／收益	<u>(2,600,000)</u>	<u>(1,500,000)</u>	<u>600,000</u>	<u>700,000</u>
於年末／期末	<u>23,800,000</u>	<u>22,300,000</u>	<u>22,900,000</u>	<u>23,600,000</u>

公司C根據經營租賃出租其投資物業。租期於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日分別為2年、2年、2年及2年。租賃乃按固定租金基準訂立，不包括可變租賃付款。

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

投資物業之公平值計量，請參閱附註7。

15. 應付最終控股公司款項

該應付款項為無抵押，於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日分別按固定年利率2.2%、2.0%、2.0%及2.0%計息，並須按要求償還。

16. 應付同系附屬公司款項

以上應付款項為無抵押，免息並須按要求償還。

17. 股本

港元

1股面值1港元之已發行及繳足普通股
於2019年4月1日、2020年、2021年、2022年3月31日以及
2022年9月30日

1

18. 資本風險管理

公司C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唯一股東爭取得到最大回報。公司C之整體策略自過往年度／期間維持不變。

公司C的資本結構包括各種債務，具體包括公司C應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項及權益(由已發行股本及保留盈利組成)。

公司C董事定期檢討資本架構。公司C考慮了資本成本及資本相關風險，將透過派付股息、發行新股、購回股份以及需要時籌集新債務，以平衡整體資本架構。

19. 現金流量表附註

來自融資活動之負債變動

下表顯示公司C於有關期間來自融資活動之負債變動：

	應付同系 附屬公司 款項 港元	應付最終 控股公司 款項 港元	總計 港元
於2019年4月1日	31,752	18,784,415	18,816,167
現金流量變動	(5,374)	(380,366)	(385,740)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	405,445	405,445
於2020年3月31日及2020年4月1日	26,378	18,809,494	18,835,872
現金流量變動	(615)	(1,005,445)	(1,006,060)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	363,315	363,315
於2021年3月31日及2021年4月1日	25,763	18,167,364	18,193,127
現金流量變動	(6,542)	(425,586)	(432,128)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	360,605	360,605
於2022年3月31日及2022年4月1日	19,221	18,102,383	18,121,604
現金流量變動	12,500	(400,000)	(387,500)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支	—	177,209	177,209
於2022年9月30日	<u>31,721</u>	<u>17,879,592</u>	<u>17,911,313</u>
於2021年4月1日	25,763	18,167,364	18,193,127
現金流量變動(未經審核)	(13,263)	(123,315)	(136,578)
非現金變動：			
— 應付最終控股公司款項之 利息開支(未經審核)	—	180,659	180,659
於2021年9月30日(未經審核)	<u>12,500</u>	<u>18,224,708</u>	<u>18,237,208</u>

20. 資產抵押

於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，賬面值分別為23,800,000港元、22,300,000港元、22,900,000港元及23,600,000港元的公司C投資物業抵押予銀行，以作為其授予最終控股公司信貸額度之抵押。此外，有關此投資物業之租金及未來銷售所得款項亦抵押予銀行。

21. 經營租賃承諾

公司C作為出租人

公司C根據經營租賃出租其投資物業。有關投資物業根據不可取消經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
一年內	505,350	459,900	630,000	598,500
第二到第五年內 (含首尾兩年)	459,900	—	364,790	18,290
	<u>965,250</u>	<u>459,900</u>	<u>994,790</u>	<u>616,790</u>

根據公司C訂立的租約，租賃付款為固定付款，概無就或然租金付款訂立任何安排。於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，投資物業有一位已承諾租戶，租期分別為兩年、兩年、兩年及兩年。

22. 或然負債

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
就授予最終控股公司信貸 額度給予銀行之企業 擔保	<u>34,149,600</u>	<u>32,442,120</u>	<u>48,999,417</u>	<u>48,013,077</u>

董事認為，於授予日的財務擔保合約之公平值微不足道。

23. 關聯人士交易

除歷史財務資料附註10、15、16、20及22中其他部分披露之交易及結餘外，於有關期間，公司C於有關期間與其關聯人士有以下交易：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
支付予一間同系附屬公司 之代理費	<u>26,378</u>	<u>13,388</u>	<u>16,144</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

24. 報告期間後之事項

公司C並無就2022年9月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。

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



2023年1月21日

致高山企業有限公司董事有關僑萬投資有限公司 歷史財務資料之會計師報告

緒言

茲吾等就第IV-105至IV-140頁所載僑萬投資有限公司(「公司D」)的歷史財務資料提交報告，有關資料包括公司D於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日的財務狀況表及截至2020年、2021年及2022年3月31日止三個年度各年度以及截至2022年9月30日止六個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料構成本報告的組成部分，以供載入永義國際集團有限公司(「永義」)與高山企業有限公司(「高山」)就高山建議收購公司D全部股權於2023年1月21日聯合刊發的通函而編製。

董事對歷史財務資料之責任

公司D董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準擬備真實而公平的歷史財務資料，並對其認為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通

函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行工作。此準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及履程序以獲取有關歷史財務資料所載數額及披露的證據。選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料中由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃按歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實而公平地反映公司D於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日的財務狀況以及公司D於有關期間的財務表現及現金流量。

與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹此提請注意歷史財務資料附註2，當中提及公司D於截至2020年、2021年、2022年3月31日止年度以及截至2022年9月30日止六個月產生虧損49,552,878港元、41,278,115港元、9,165,627港元及712,963港元，且於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司D的流動負債淨額分別為276,484,422港元、286,428,941港元、294,793,848港元及298,866,913港元，以及淨負債分別為76,221,646港元、117,499,761港元、126,655,388港元及127,378,351港元。該等狀況表明可能存在導致對公司D持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。吾等的意見並無就該事項作出修改。

審閱追加期間比較財務資料

吾等審閱公司D追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至2021年9月30日止六個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。公司D董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行的審核範圍為小，故無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等並無發表審核意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間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所載的編製及呈列基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IV-105頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

彭漢忠

審計項目董事

執業證書編號：P05988

香港，2023年1月21日

公司D之歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

公司D已採納3月31日為財政年度終結日。

本報告的歷史財務資料乃根據公司D於有關期間的先前已刊發財務報表而編製。截至2021年及2022年3月31止年度以及截至2022年9月30日止六個月之先前已刊發財務報表乃由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行核數，並已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製（「相關財務報表」）。公司D截至2020年3月31日止年度之法定財務報表乃由於香港註冊的執業會計師德勤•關黃陳方會計師行進行核數。

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列。

損益及其他全面收益表

	附註	截至9月30日止六個月			截至3月31日止年度	
		2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
營業額	8	6,000,000	1,654,532	2,334,000	1,167,000	1,167,000
其他收入	9	—	850	2	—	—
行政開支及其他營運開支		(2,752,131)	(1,246,115)	(1,428,402)	(685,895)	(1,143,783)
投資物業公平值變動產生的 虧損	14	(49,700,000)	(40,200,000)	(9,100,000)	(300,000)	—
融資成本	10	(3,097,502)	(1,486,230)	(971,227)	(486,858)	(736,180)
除稅前虧損		(49,549,633)	(41,276,963)	(9,165,627)	(305,753)	(712,963)
所得稅開支	11	(3,245)	(1,152)	—	—	—
本年度／本期間虧損及全面 開支總額	12	<u>(49,552,878)</u>	<u>(41,278,115)</u>	<u>(9,165,627)</u>	<u>(305,753)</u>	<u>(712,963)</u>

財務狀況表

		於3月31日			於9月30日
	附註	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
非流動資產					
投資物業	14	291,000,000	250,800,000	241,700,000	241,700,000
流動資產					
貿易應收款項	15	—	177,592	99,812	66,812
預付款項、按金及 其他應收款項		—	—	—	2,044
可收回稅項		104,768	24,397	—	—
銀行結餘及現金		297,332	44,628	11,548	21,016
		<u>402,100</u>	<u>246,617</u>	<u>111,360</u>	<u>89,872</u>
流動負債					
預提及其他應付款項		62,489	41,372	24,343	29,406
已收租金按金		1,568,750	663,750	663,750	663,750
應付最終控股公司款項	16	265,768,287	277,074,520	285,766,018	289,629,231
應付同系附屬公司款項	16	2,113,814	622,160	154,170	1,018,286
有抵押銀行借貸	17	7,373,182	8,273,756	8,296,927	7,616,112
		<u>276,886,522</u>	<u>286,675,558</u>	<u>294,905,208</u>	<u>298,956,785</u>
流動負債淨額		<u>(276,484,422)</u>	<u>(286,428,941)</u>	<u>(294,793,848)</u>	<u>(298,866,913)</u>
資產總額減流動負債		<u>14,515,578</u>	<u>(35,628,941)</u>	<u>(53,093,848)</u>	<u>(57,166,913)</u>
非流動負債					
有抵押銀行借貸	17	90,737,224	81,870,820	73,571,540	70,211,438
淨負債		<u>(76,221,646)</u>	<u>(117,499,761)</u>	<u>(126,665,388)</u>	<u>(127,378,351)</u>
資本及儲備					
股本	18	1	1	1	1
累計虧損		<u>(76,221,647)</u>	<u>(117,499,762)</u>	<u>(126,665,389)</u>	<u>(127,378,352)</u>
虧絀總額		<u>(76,221,646)</u>	<u>(117,499,761)</u>	<u>(126,665,388)</u>	<u>(127,378,351)</u>

權益變動表

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於2019年4月1日	1	(26,668,769)	(26,668,768)
本年度虧損及全面開支總額	—	(49,552,878)	(49,552,878)
於2020年3月31日及2020年4月1日	1	(76,221,647)	(76,221,646)
本年度虧損及全面開支總額	—	(41,278,115)	(41,278,115)
於2021年3月31日及2021年4月1日	1	(117,499,762)	(117,499,761)
本年度虧損及全面開支總額	—	(9,165,627)	(9,165,627)
於2022年3月31日及2022年4月1日	1	(126,665,389)	(126,665,388)
本期間虧損及全面開支總額	—	(712,963)	(712,963)
於2022年9月30日	<u>1</u>	<u>(127,378,352)</u>	<u>(127,378,351)</u>
於2021年4月1日	1	(117,499,762)	(117,499,761)
本期間虧損及全面開支總額(未經審核)	—	(305,753)	(305,753)
於2021年9月30日(未經審核)	<u>1</u>	<u>(117,805,515)</u>	<u>(117,805,514)</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	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
					(未經審核)
來自經營活動之現金流量					
除稅前虧損	(49,549,633)	(41,276,963)	(9,165,627)	(305,753)	(712,963)
就以下項目作出調整：					
利息開支	3,097,502	1,486,230	971,227	486,858	736,180
利息收入	—	—	(2)	—	—
投資物業公平值變動產生的虧損	49,700,000	40,200,000	9,100,000	300,000	—
營運資金變動前之經營現金流量	3,247,869	409,267	905,598	481,105	23,217
貿易應收款項之變動	—	(177,592)	77,780	44,780	33,000
預付款項、按金及其他應收款項 之變動	—	—	—	(1,999)	(2,044)
預提及其他應付款項之變動	(131,824)	(21,117)	(17,029)	(27,487)	5,063
已收租金按金之變動	—	(905,000)	—	—	—
來自／(用於)營運之現金	3,116,045	(694,442)	966,349	496,399	59,236
香港利得稅退款	—	79,219	24,397	—	—
來自／(用於)經營活動之現金淨額	3,116,045	(615,223)	990,746	496,399	59,236
來自投資活動之現金流量					
已收利息	—	—	2	—	—
來自投資活動之現金淨額	—	—	2	—	—
來自融資活動之現金流量					
最終控股公司墊款	5,670,907	11,306,233	8,691,498	4,230,747	3,863,213
同系附屬公司墊款／(還款)	1,731,667	(1,491,654)	(467,990)	(107,042)	864,116
已付利息	(3,097,502)	(1,486,230)	(971,227)	(486,858)	(736,180)
銀行借貸還款	(7,141,778)	(7,965,830)	(8,276,109)	(4,128,869)	(4,040,917)
(用於)／來自融資活動之現金淨額	(2,836,706)	362,519	(1,023,828)	(492,022)	(49,768)
現金及等同現金之淨額增加／(減少)	279,339	(252,704)	(33,080)	4,377	9,468
年初／期初現金及等同現金	17,993	297,332	44,628	44,628	11,548
年末／期末現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	297,332	44,628	11,548	49,005	21,016

僑萬投資有限公司歷史財務資料附註

1. 一般資料

公司D為根據香港公司條例於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於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。

根據公司D董事(「董事」)之意見，於英屬處女群島註冊成立的公司Easyknit Properties Holdings Limited為直接控股公司。於百慕達註冊成立的獲豁免公司永義為最終控股公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：1218)。

於有關期間，公司D的主要活動為於香港進行物業投資，公司D擁有的物業位於香港恩平道50號地下一層。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

公司D於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度以及截至2022年9月30日止六個月產生虧損49,552,878港元、41,278,115港元、9,165,627港元及712,963港元，且於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司D的流動負債淨額分別為276,484,422港元、286,428,941港元、294,793,848港元及298,866,913港元，以及淨負債分別為76,221,646港元、117,499,761港元、126,655,388港元及127,378,351港元。該等狀況表明可能存在導致對公司D持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。因此，在一般的經營情況下，公司D可能未能變現其資產及償還負債。

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

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

歷史財務資料並不構成公司D截至2020年、2021年及2022年3月31日的任何一個財政年度的法定年度財務報表，而是來自於該等財務報表。根據公司條例第436條要求披露的與該等法定財務報表有關的進一步資料如下：

由於公司D為私人公司，公司D毋須向公司註冊處處長提交其法定財務報表，也並未如此行事。

公司D核數師已報告所有三個年度的法定年度財務報表。這三個年度的獨立核數師報告均為無保留意見，包括提及核數師以強調方式提請注意的持續經營事項，也沒有包含公司條例第406(2)、407(2)或(3)條下的聲明。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，公司D已採納與其業務相關並自2022年4月1日或之後起會計年度生效的由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括《香港財務報告準則》；《香港會計準則》(「香港會計準則」)；及《詮釋》。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對公司D之會計準則，呈列其歷史財務資料及於本期間及過往期間呈報之金額並未造成重大改變。

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

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例編製。

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製，經重估按公平值入賬的投資物業而作出修訂。

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

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

外幣換算

功能及呈列貨幣

歷史財務資料所列之項目乃按公司D經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以港元（「港元」）呈報，港元為公司D的功能及呈報貨幣。

歷史財務資料中的交易及結餘

外幣交易於初次確認時採用交易日的通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。以公平值計量並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌組成部分於損益確認。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金及／或用作資本增值用途之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本計量，包括物業應佔所有直接成本。

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

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

租賃

公司D作為出租人

經營租賃

資產擁有權的全部風險及回報並無實質上轉移至承租人的租賃入賬列作經營租賃。經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法確認。

確認及終止確認金融工具

當公司D成為金融工具合約條文之訂約方時於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量的合約權利屆滿；公司D轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或公司D並無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟不保留資產的控制權時，終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益中確認。

倘相關合約訂明的責任獲解除、取消或到期，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付代價之差額於損益中確認。

金融資產

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

公司D之金融資產分類為按攤銷成本計量之金融資產。

倘金融資產(包括貿易及其他應收款項)符合以下兩項條件，則分類為此類別：

- 資產乃按目的為持有資產以收集合約現金流量的業務模式持有；及
- 資產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額之利息。

彼等其後使用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

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

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

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

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

現金及等同現金

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

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及權益工具之定義分類。股本工具為於扣除其所有負債後仍證明公司D之資產有剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

借貸

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

借款分類為流動負債，除非公司D可無條件遞延負債結算至報告期後至少12個月。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。

公司D出具的財務擔保合約初步按其公平值計量，而倘並非指定為按公平值計入損益，其後則以下列較高者計量：

- (i) 虧損撥備；及

(ii) 初步確認之金額減於擔保合約期限內於損益確認之累計攤銷。

其他應付款項

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

權益工具

由公司D發行之權益工具按收取之所得款項(扣除直接發行成本)確認。

其他收入

利息收入乃使用實際利率法確認。

僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員之年假及長期服務假期權利於僱員享有有關權利時確認。公司D會就僱員截至報告期間結算日止提供服務產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假於休假時方會確認。

(ii) 退休金責任

公司D為所有僱員提供界定供款退休計劃之供款。公司D及僱員對計劃所作出之供款是按僱員基本薪金之某一百分比計算。於損益扣除之退休福利計劃成本指公司D須向基金應付之供款。

(iii) 終止合約福利

公司D須通過周詳、正式之計劃(該計劃並無任何實際撤銷之可能性)，明確地表示終止僱用員工或對自願遣散之僱員提供福利，方會確認終止合約福利。

借貸成本

與收購、建設或生產須待一段頗長時間後始能投入擬定用途或銷售之合資格資產直接產生之借貸成本，均予以資本化，以作為該等資產成本之部分，直至有關資產大體上可作擬定用途或銷售為止。就合資格資產之支出所作指定用途借款而作短期投資所賺取之投資收入自符合資本化之借貸成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化的借款本金額乃按用於該資產的開支，所採用的資本化率而釐定。資本化率為適用於公司D該期間內尚未償還借款的加權平均借款成本，惟不包括為取得合資格資產而借入的特定借款。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益確認。

稅項

所得稅指現時稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按有關期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益確認之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永不課稅或不獲扣稅之項目。公司D之當期稅項負債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，倘有應課稅溢利可抵免則可用之作為扣減臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項資產，並會確認

為遞延稅項資產。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資產及負債所引致之臨時差額不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

公司D會就與於附屬公司及聯營公司投資及於合營公司權益相關之應課稅臨時差額確認遞延稅項負債，惟若公司D可控制臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並作出調減直至沒有可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產。

遞延稅項乃以於清還負債或變現資產時預期適用之稅率計算，並根據於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率為基準。遞延稅項在損益中確認，除非其與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關，在此情況下，遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量乃反映公司D預計於報告期末收回資產賬面值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收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於公司D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。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項將根據該等物業如何收回的預期方式計量。

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷且兩者與同一稅務機構徵收的所得稅有關，則將遞延稅項資產及負債對銷，且公司D有意按淨額基準結清其當期稅項資產及負債。

關聯方

關聯方為與公司D有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與公司D有關聯：

- (i) 對公司D擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對公司D有重大影響力；
- (iii) 為公司D或公司D的母公司主要管理人員的其中一名成員。

(B) 倘符合下列任何條件，則該實體與公司D有關聯：

- (i) 該實體與公司D屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為公司D或與其有關聯之實體為僱員利益設立之離職後福利計劃。倘公司D本身為該計劃，則資助僱主亦與公司D有關聯。
- (vi) 該實體受(A)項所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向公司D或公司D的母公司提供主要管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，公司D檢討其有形及無形資產(投資及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘出現任何跡象，則估計有關資產的可收回金額，以釐定減值虧損數額。倘無法估計個別資產的可收回金額，則公司D會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險。

若估計一項資產(或一個現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值時，資產(或一個現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認，除非相關資產按重估金額列賬則作別論，且在該情況下減值虧損被視為重估減值。

當減值虧損於其後撥回，該項資產或現金產生單位之賬面值將增加至經修訂估計之可收回金額，惟增加之賬面值不會超逾於過往年度並無就該項資產或現金產生單位確認減值虧損原應釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認，除非相關資產按重估金額列賬則作別論，且在該情況下減值虧損撥回被視為重估增值。

撥備及或然負債

當公司D因過往事件而承擔現有法律或推定責任，而履行責任有可能需要經濟利益流出，並能夠可靠地估計時，公司D會就不確定的時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則撥備按預期用於履行該責任的支出現值列賬。

倘將需要經濟利益流出之可能性較低，或金額無法可靠地估計，則責任會披露為或然負債，除非流出之可能性極低。可能出現之責任(確定其存在與否取決於一項或多項未來事件是否發生)亦披露為或然負債，除非流出之可能性極低。

報告期間後之事項

提供有關公司D於報告期末狀況或顯示持續經營假設並不適當的額外資料的報告期後事項均屬於調整事項，並於歷史財務資料內反映。並非屬調整事項的報告期後事項如屬重大，則於歷史財務資料附註中披露。

5. 主要判斷及主要估計

應用會計政策之主要判斷

於應用會計政策之過程中，董事已作出以下對於歷史財務資料確認之數額有最重大影響之判斷。

持續經營基準

歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於控股股東的財務支持是否足以應付公司D之營運資金需求。詳情於歷史財務資料附註2進行解釋。

投資物業遞延稅項

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，管理層已檢討公司D之投資物業並認為，雖然公司D位於香港的投資物業可予折舊，其並非根據業務目標，即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，於釐定公司D香港投資物業所產生之遞延稅項時，管理層確認，以公平值模型計量之投資物業可透過銷售收回這一項假設成立。

不確定估計之主要來源

下文論述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一個財政年度出現重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

公司D委任獨立的專業估值師以評估投資物業的公平值。於釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計的估值方法。董事判斷並信納所使用的估值方法能反映當前市況。

6. 金融風險管理

公司D經營活動面對各種金融風險，包括外匯風險、信貸風險、流動風險及利率風險。公司D整體的風險管理是關注不可預測的金融市場和致力降低公司D財務表現所面對的潛在負面影響。

外匯風險

公司D所面對的外匯風險極低，此乃由於其絕大部分業務交易、資產及負債主要以港元計值。

信貸風險

計入財務狀況表的銀行結餘及現金以及貿易應收款項之賬面值為公司D就其金融資產所面對之最高信貸風險。

銀行結餘之信貸風險有限因對方是國際評級機構給予高信貸評級之銀行。

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

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

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

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與公司D達成還款計劃)時撇銷。倘債務人於逾期超過360日後未能作出合約付款，公司D通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘借貸或應收款項被撇銷，則公司D(在實際可行及符合經濟效益的情況下)繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

公司D使用兩個類別的非貿易應收貸款，以反映其信貸風險及如何就各類別釐定虧損撥備。計算預期信貸虧損率時，公司D考慮各類別的過往虧損率及調整前瞻性數據。

類別	定義	虧損撥備
履約	低違約風險及高付款能力	十二個月預期虧損
非履約	信貸風險顯著上升	使用年期預期虧損

就財務擔保合約而言，公司D於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日在對應合約項下擔保的最高金額分別為34,149,600港元、32,442,120港元、48,999,417港元及48,013,077港元。於報告期末，公司D的董事已進行減值評估，並認為自初次確認財務擔保合約以來，信貸風險並無大幅增加。因此，公司D作出之財務擔保合約之虧損撥備按12個月預期信貸虧損金額計量。歷史財務資料並無作出減值撥備。財務擔保合約之詳情載於附註23。

流動資金風險

公司D設有政策為定期監察現時及預期流動資金需求，以確保維持充足現金儲備，滿足其短期及長期流動資金需求。

根據未貼現現金流對公司D金融負債的到期日分析如下：

	加權 平均利率 %	一年內或 按要求償還 港元	一年以上 但兩年以下 港元	兩年以上 但五年以下 港元	五年以上 港元	非貼現	賬面值 港元
						現金流量 總額 港元	
於2020年3月31日							
其他應付款項	—	32,489	—	—	—	32,489	32,489
已收租金按金	—	1,568,750	—	—	—	1,568,750	1,568,750
應付最終控股公司款項	—	265,768,287	—	—	—	265,768,287	265,768,287
應付同系附屬公司款項	—	2,113,814	—	—	—	2,113,814	2,113,814
有抵押銀行借貸	3.03	15,038,896	15,038,896	25,916,686	64,859,700	120,854,178	98,110,406
		<u>284,522,236</u>	<u>15,038,896</u>	<u>25,916,686</u>	<u>64,859,700</u>	<u>390,337,518</u>	<u>367,593,746</u>

	加權 平均利率 %	一年內或 按要求償還 港元	一年以上 但兩年以下 港元	兩年以上 但五年以下 港元	五年以上 港元	非貼現	賬面值 港元
						現金流量 總額 港元	
於2021年3月31日							
其他應付款項	—	11,372	—	—	—	11,372	11,372
已收租金按金	—	663,750	—	—	—	663,750	663,750
應付最終控股公司款項	—	277,074,520	—	—	—	277,074,520	277,074,520
應付同系附屬公司款項	—	622,160	—	—	—	622,160	622,160
有抵押銀行借貸	1.13	9,247,119	9,247,119	27,741,355	49,319,915	95,555,508	90,144,576
		<u>287,618,921</u>	<u>9,247,119</u>	<u>27,741,355</u>	<u>49,319,915</u>	<u>373,927,310</u>	<u>368,516,378</u>

	加權 平均利率 %	一年內或 按要求償還 港元	一年以上 但兩年以下 港元	兩年以上 但五年以下 港元	五年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	賬面值 港元
於2022年3月31日							
其他應付款項	—	11,843	—	—	—	11,843	11,843
已收租金按金	—	663,750	—	—	—	663,750	663,750
應付最終控股公司款項	—	285,766,018	—	—	—	285,766,018	285,766,018
應付同系附屬公司款項	—	154,170	—	—	—	154,170	154,170
有抵押銀行借貸	1.32	9,327,864	9,327,864	27,983,592	40,427,946	87,067,266	81,868,467
		<u>295,923,645</u>	<u>9,327,864</u>	<u>27,983,592</u>	<u>40,427,946</u>	<u>373,663,047</u>	<u>368,464,248</u>

	加權 平均利率 %	一年內或 按要求償還 港元	一年以上 但兩年以下 港元	兩年以上 但五年以下 港元	五年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	賬面值 港元
於2022年9月30日							
其他應付款項	—	23,156	—	—	—	23,156	23,156
已收租金按金	—	663,750	—	—	—	663,750	663,750
應付最終控股公司款項	—	289,629,231	—	—	—	289,629,231	289,629,231
應付同系附屬公司款項	—	1,018,286	—	—	—	1,018,286	1,018,286
有抵押銀行借貸	2.81	10,307,462	10,307,462	30,922,387	39,519,422	91,056,733	77,827,550
		<u>301,641,885</u>	<u>10,307,462</u>	<u>30,922,387</u>	<u>39,519,422</u>	<u>382,391,156</u>	<u>369,161,973</u>

利率風險

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

於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，倘當日的利率上升／下調50個基點且所有其他變數保持不變，截至該期間／年度之稅後虧損將分別增加／減少約410,000港元、376,000港元、342,000港元及325,000港元，主要原因為有抵押銀行借貸利率開支增加／減少。

公平值

於財務狀況表所反映的公司D金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

於報告期末的金融工具類別

	於3月31日		於9月30日	
	2020年	2021年	2022年	2022年
	港元	港元	港元	港元
金融資產：				
按攤銷成本計量之				
金融資產(包括現金及				
等同現金)	<u>297,332</u>	<u>222,220</u>	<u>111,360</u>	<u>87,828</u>
金融負債：				
按攤銷成本計量之				
金融負債	<u>367,593,746</u>	<u>368,516,378</u>	<u>368,464,248</u>	<u>369,161,973</u>

7. 公平值計量

公平值指於計量日市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。以下披露的公平值計量使用公平值級別，將用以計量公平值的估值技術之輸入數據分為三個級別：

第1級輸入數據： 公司D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級輸入數據： 指除第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債輸入數據。

第3級輸入數據： 資產或負債的不可觀察輸入數據。

	使用以下輸入數據的公平值計量：			於2022年 9月30日
	第1級 港元	第2級 港元	第3級 港元	總計 港元
經常性公平值計量：				
投資物業				
商業—香港	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>241,700,000</u>	<u>241,700,000</u>

於有關期間，第1級與第2級之間並無轉移，或轉入或轉出第3級。公司D的政策為於發生轉移的有關期間結束時確認公平值級別之間的轉移。

(b) 按第3級公平值計量之資產對賬：

	投資物業				
	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
於年初／期初	340,700,000	291,000,000	250,800,000	250,800,000	241,700,000
於損益確認的虧損總額(#)	<u>(49,700,000)</u>	<u>(40,200,000)</u>	<u>(9,100,000)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>—</u>
於年末／期末	<u>291,000,000</u>	<u>250,800,000</u>	<u>241,700,000</u>	<u>250,500,000</u>	<u>241,700,000</u>
(#)包括於有關期間所持資 產之收益或虧損	<u>(49,700,000)</u>	<u>(40,200,000)</u>	<u>(9,100,000)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>—</u>

於損益確認之收益或虧損總額(包括於報告期末持有的資產之收益或虧損)於損益及其他全面收益表呈列。

(c) 公司D所用估值程序及用於公平值計量之估值技術及輸入數據之披露：

公司D財務總監負責財務報告所需之資產與負債之公平值計量，包括第3級公平值計量。財務總監直接向董事會匯報該等公平值計量。財務總監與董事會每年至少就估值程序及結果舉行兩次討論。

就第3級公平值計量而言，公司D通常委聘具有相關認可專業資格和近期經驗的外部估值專家以進行估值。

於2020年、2021年及2022年3月31日以及2022年9月30日，公司D已委聘獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司釐定投資物業之公平值。

第3級公平值計量所使用之關鍵不可觀察輸入數據主要為：

公司D所持 投資物業	於以下日期之公平值	公平值級別	估值技術及		敏感度
			主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	
商業單位	2020年3月31日： 291,000,000港元 2021年3月31日： 250,800,000港元 2022年3月31日： 241,700,000港元 2022年9月30日： 241,700,000港元	第3級	收入法— 定期收益	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及反映建築物情況之調整，於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為2%、2%、2%及2%	定期收益及復歸收益率越高，公平值越低

公司D所持 投資物業	於以下日期之公平值	公平值級別	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	敏感度
			— 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及反映未來租金風險之調整，於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為2.35%、2.45%、2.45%及2.40%	
			— 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2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為每平方呎417港元、每平方呎218港元、每平方呎218港元及每平方呎218港元	每月定期租金越高，公平值越高
			— 復歸租金	市場每月租金，於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日分別為每平方呎475港元、每平方呎578港元、每平方呎548港元及每平方呎533港元	復歸租金越高，公平值越高

於有關期間，於所使用之估值技術並無變動。

8. 營業額

營業額指年／期內來自物業出租且並非屬於香港財務報告準則第15號之範圍內的已收或應收租金收入。

9. 其他收入

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
銀行利息收入	—	—	2	—	—
雜項收入	—	850	—	—	—
	<u>—</u>	<u>850</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
銀行借貸之利息	<u>3,097,502</u>	<u>1,486,230</u>	<u>971,227</u>	<u>486,858</u>	<u>736,180</u>

11. 所得稅開支

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
即期稅項—香港利得稅：					
— 一年內／期內撥備	3,245	—	—	—	—
— 過往年度／期間撥備 不足	—	1,152	—	—	—
	<u>3,245</u>	<u>1,152</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於截至2020年3月31日止年度之香港利得稅乃根據估計應課稅溢利之16.5%計算。由於公司D於截至2021年及2022年3月31日止年度以及截至2021年及2022年9月30日止六個月概無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

按香港利得稅稅率的所得稅開支與會計溢利／(虧損)的對賬：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元 (未經審核)	2022年 港元
除稅前虧損	(49,549,633)	(41,276,963)	(9,165,627)	(305,753)	(712,963)
按香港利得稅稅率					
16.5%計稅	(8,175,689)	(6,810,699)	(1,512,328)	(50,449)	(117,639)
不獲扣稅開支之稅項影響	8,200,500	6,633,000	1,501,500	49,500	—
未確認稅項虧損之					
稅項影響	—	178,112	11,241	1,156	117,846
過往年度撥備不足	—	1,152	—	—	—
其他	(21,566)	(413)	(413)	(207)	(207)
年內／期內所得稅開支	<u>3,245</u>	<u>1,152</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，公司D有未動用稅項虧損分別約零港元、1,079,000港元、1,148,000港元及1,862,000港元，可用於抵銷未來溢利。稅項虧損可無限期結轉。由於未能預計未來溢利收入，就該等稅項虧損沒有確認其遞延稅項資產。

12. 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	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2021年 港元	2022年 港元
				(未經審核)	
董事酬金					
— 董事	—	—	—	—	—
— 管理層	659,940	242,395	420,014	216,905	350,960
員工成本(包括董事酬金)					
薪金、花紅及津貼	2,252,101	739,842	1,264,428	643,078	1,047,259
退休福利計劃供款	49,815	16,624	2,740	14,824	19,413
職工成本總額	2,301,916	756,466	1,267,168	657,902	1,066,672
核數師酬金					
— 本年度	30,000	30,000	12,500	6,250	6,250
— 過往年度超額撥備	—	—	(17,500)	(17,500)	—
	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>(5,000)</u>	<u>(11,250)</u>	<u>6,250</u>

13. 股息

公司D之董事不建議就有關期間派付任何股息。

14. 投資物業

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
於年初／期初	340,700,000	291,000,000	250,800,000	241,700,000
公平值虧損	<u>(49,700,000)</u>	<u>(40,200,000)</u>	<u>(9,100,000)</u>	—
於年末／期末	<u>291,000,000</u>	<u>250,800,000</u>	<u>241,700,000</u>	<u>241,700,000</u>

公司D根據經營租賃出租其投資物業。租期於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日分別為3年、3年、3年及3年。租賃乃按固定租金基準訂立，不包括可變租賃付款。

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

投資物業之公平值計量，請參閱附註7。

15. 貿易應收款項

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
貿易應收款項	—	177,592	99,812	66,812

公司D並無授予其租戶信貸期。於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，貿易應收款項指就授予租戶免租期作出實際租金調整所產生之款項。

由於公司D董事認為金額並不重大，故並無就貿易應收款項確認信貸虧損作出撥備。

16. 應付最終控股公司／同系附屬公司款項

以上應付款項為無抵押，免息並須按要求償還。

17. 有抵押銀行借貸

	於3月31日		於9月30日	
	2020年	2021年	2022年	2022年
	港元	港元	港元	港元
應償還之賬面值如下(根據 載列於貸款協議之指定 償還日期)：				
— 一年內	7,373,182	8,273,756	8,296,927	7,616,112
— 一到兩年	7,593,559	8,364,916	8,404,729	7,889,673
— 兩到五年	24,203,598	25,667,082	25,897,074	25,475,565
— 五年後	58,940,067	47,838,822	39,269,737	36,846,200
	<u>98,110,406</u>	<u>90,144,576</u>	<u>81,868,467</u>	<u>77,827,550</u>
減：12個月內到期結算之 金額(顯示於流動負債下)	<u>(7,373,182)</u>	<u>(8,273,756)</u>	<u>(8,296,927)</u>	<u>(7,616,112)</u>
12個月後到期結算之金額	<u><u>90,737,224</u></u>	<u><u>81,870,820</u></u>	<u><u>73,571,540</u></u>	<u><u>70,211,438</u></u>

於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，公司D有抵押銀行借貸的年利率分別按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1%、香港銀行同業拆息加1%、香港銀行同業拆息加1%及香港銀行同業拆息加1%計算，實際年利率分別為3.03%、1.13%、1.32%及2.81%。貸款以附註21所披露公司D若干資產作抵押。

18. 股本

港元

1股面值1港元之已發行及繳足普通股
於2019年4月1日、2020年、2021年、2022年3月31日以及
2022年9月30日

1

19. 資本風險管理

公司D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唯一股東爭取得到最大回報。公司D之整體策略自過往年度／期間維持不變。

公司D的資本結構包括各種債務，具體包括公司D應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項、有抵押銀行借貸及權益(由已發行股本及累計虧損組成)。

公司D董事定期檢討資本架構。公司D考慮了資本成本及資本相關風險，將透過派付股息、發行新股、購回股份以及需要時籌集新債務，以平衡整體資本架構。

20. 現金流量表附註

來自融資活動之負債變動

下表顯示公司D於有關期間來自融資活動之負債變動：

	應付同系 附屬公司 港元	應付最終 控股公司 港元	有抵押 銀行借貸 港元	總計
於2019年4月1日	382,147	260,097,380	105,252,184	365,731,711
現金流量變動	1,731,667	5,670,907	(10,239,280)	(2,836,706)
非現金變動：				
— 銀行借貸之利息開支	—	—	3,097,502	3,097,502
於2020年3月31日及 2020年4月1日	2,113,814	265,768,287	98,110,406	365,992,507
現金流量變動	(1,491,654)	11,306,233	(9,452,060)	362,519
非現金變動：				
— 銀行借貸之利息開支	—	—	1,486,230	1,486,230
於2021年3月31日及2021年 4月1日	622,160	277,074,520	90,144,576	367,841,256
現金流量變動	(467,990)	8,691,498	(9,247,336)	(1,023,828)
非現金變動：				
— 銀行借貸之利息開支	—	—	971,227	971,227
於2022年3月31日及2022年 4月1日	154,170	285,766,018	81,868,467	367,788,655
現金流量變動	864,116	3,863,213	(4,777,097)	(49,768)
非現金變動：				
— 銀行借貸之利息開支	—	—	736,180	736,180
於2022年9月30日	<u>1,018,286</u>	<u>289,629,231</u>	<u>77,827,550</u>	<u>368,475,067</u>
於2021年4月1日	622,160	277,074,520	90,144,576	367,841,256
現金流量變動(未經審核)	(107,042)	4,230,747	(4,615,727)	(492,022)
非現金變動：				
— 銀行借貸之利息開支 (未經審核)	—	—	486,858	486,858
於2021年9月30日 (未經審核)	<u>515,118</u>	<u>281,305,267</u>	<u>86,015,707</u>	<u>367,836,092</u>

21. 資產抵押

於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，賬面值分別為291,000,000港元、250,800,000港元、241,700,000港元及241,700,000港元的公司D投資物業抵押予銀行，以作為其授予最終控股公司信貸額度之抵押。此外，有關此投資物業之租金及未來銷售所得款項亦抵押予銀行。

22. 經營租賃承諾

公司D作為出租人

公司D根據經營租賃出租其投資物業。有關投資物業根據不可取消經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	於3月31日		於9月30日	
	2020年 港元	2021年 港元	2022年 港元	2022年 港元
一年內	16,667	2,400,000	2,400,000	2,286,667
第二到第五年內 (包含首尾兩年)	—	3,486,667	1,086,667	—
	<u>16,667</u>	<u>5,886,667</u>	<u>3,486,667</u>	<u>2,286,667</u>

根據公司D訂立的租約，租賃付款為固定付款，概無就或然租金付款訂立任何安排。於2020年、2021年、2022年3月31日以及2022年9月30日，投資物業有一位已承諾租戶，租期分別為三年、三年、三年及三年。

23. 或然負債

	於3月31日		於9月30日	
	2020年	2021年	2022年	2022年
	港元	港元	港元	港元
就授予最終控股公司 信貸額度給予銀行之 企業擔保	<u>34,149,600</u>	<u>32,442,120</u>	<u>48,999,417</u>	<u>48,013,077</u>

董事認為，於授予日的財務擔保合約之公平值微不足道。

24. 關聯人士交易

除歷史財務資料附註16、21及23中其他部分披露之交易及結餘外，於有關期間，公司D概無其他關聯人士交易。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	港元	港元	港元	港元	港元
支付予一間同系附屬公司 之代理費	<u>252,000</u>	<u>41,363</u>	<u>59,175</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(未經審核)

25. 報告期間後之事項

公司D並無就2022年9月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。

緒言

隨附的交易後永義集團之未經審核備考財務資料已編製，以說明根據買賣協議之條款及條件出售各出售公司全部已發行股本及向高山轉讓出售貸款（「出售事項」）對永義集團於2022年9月30日財務狀況之影響，猶如該出售事項已於2022年9月30日進行，以及對永義集團截至2022年3月31日止年度財務表現之影響，猶如該出售事項已於2021年4月1日進行。

交易後永義集團截至2022年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據永義集團截至2022年3月31日止之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自永義集團截至2022年3月31日止之年度報告）以及根據出售公司截至2022年3月31日止之經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表（摘錄自本聯合通函附錄四所載會計師報告）而編製（猶如出售事項已於2021年4月1日完成）。

交易後永義集團於2022年9月30日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據永義集團於2022年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自永義集團截至2022年9月30日止六個月之中期報告）以及出售公司於2022年9月30日之經審核財務狀況表（摘錄自本聯合通函附錄四所載會計師報告）而編製（猶如出售事項已於2022年9月30日完成）。

交易後永義集團之未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定性及目前可得資料而編製，僅作說明用途。因此，基於經交易後永義集團未經審核的備考財務資料之性質，倘出售事項實際上於所示日期進行，則可能無法反映出交易後永義集團可能獲得的實際財務狀況、經營成果或現金流量的真實情況。此外，交易後永義集團的未經審核備考財務資料並不旨在預測交易後永義集團的未來財務狀況、經營成果或現金流量。

交易後永義集團之未經審核備考財務資料應與本聯合通函附錄二所載永義集團之財務資料及附錄四所載出售公司之財務資料以及其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

A. 交易後永義集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	永義集團				交易後
	於2022年				永義集團
	9月30日	備考調整			未經審核
千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	備考總額 千港元	
非流動資產					
物業、廠房及設備	200,210	—	—	—	200,210
使用權資產	1,172	—	—	—	1,172
無形資產	2,530	—	—	—	2,530
投資物業	2,451,707	—	—	—	2,451,707
一間合營公司權益	48	—	—	—	48
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	41,286	—	—	—	41,286
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之					
債務工具	370	—	—	—	370
按攤銷成本計量之債務工具	22,576	—	—	—	22,576
應收貸款	78,186	—	—	—	78,186
遞延稅項資產	12,063	—	—	—	12,063
其他應收款項	6,000	—	—	—	6,000
按金	285	—	—	—	285
	<u>2,816,433</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,816,433</u>

	永義集團				交易後
	於2022年				永義集團
	9月30日	備考調整			未經審核
千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	備考總額 千港元	
流動資產					
持作出售發展物業	4,529,075	—	—	—	4,529,075
持作出售物業	782,647	—	—	—	782,647
貿易及其他應收款項	178,967	—	—	—	178,967
按公平值計入損益之金融資產	192,701	—	—	—	192,701
應收貸款	138,042	—	—	—	138,042
按公平值計入其他全面收益之債務工具	2,166	—	—	—	2,166
按攤銷成本計量之債務工具	31,438	—	—	—	31,438
銀行結餘及現金	261,040	(126,952)	126,000	(922)	259,166
	<u>6,116,076</u>	<u>(126,952)</u>	<u>126,000</u>	<u>(922)</u>	<u>6,114,202</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	115,102	(294)	—	—	114,808
合約負債	20,153	—	—	—	20,153
應付非控股股東金額	163,814	—	—	—	163,814
應付稅項	64,139	—	—	—	64,139
租賃負債	1,047	—	—	—	1,047
有抵押銀行借貸	1,444,577	(9,589)	—	—	1,434,988
	<u>1,808,832</u>	<u>(9,883)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,798,949</u>
流動資產淨值	<u>4,307,244</u>	<u>(117,069)</u>	<u>126,000</u>	<u>(922)</u>	<u>4,315,253</u>
資產總額減流動負債	<u>7,123,677</u>	<u>(117,069)</u>	<u>126,000</u>	<u>(922)</u>	<u>7,131,686</u>

	永義集團				交易後
	於2022年				永義集團
	9月30日	備考調整			未經審核
千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	備考總額 千港元	
非流動負債					
遞延稅項負債	21,351	—	—	—	21,351
可換股票據	—	—	—	—	—
有抵押銀行借貸	2,167,443	(116,252)	126,000	—	2,177,191
租賃負債	162	—	—	—	162
	<u>2,188,956</u>	<u>(116,252)</u>	<u>126,000</u>	<u>—</u>	<u>2,198,704</u>
資產淨值	<u>4,934,721</u>	<u>(817)</u>	<u>—</u>	<u>(922)</u>	<u>4,932,982</u>
資本及儲備					
股本	7,399	—	—	—	7,399
儲備	3,396,362	(23,848)	—	(922)	3,371,592
永義之擁有人應佔權益	3,403,761	(23,848)	—	(922)	3,378,991
非控股權益	1,530,960	23,031	—	—	1,553,991
權益總額	<u>4,934,721</u>	<u>(817)</u>	<u>—</u>	<u>(922)</u>	<u>4,932,982</u>

未經審核備考綜合財務狀況表附註：

1. 該等金額乃摘錄自永義集團截至2022年9月30日止六個月之中期報告所載永義集團於2022年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 就備考目的而言，假設出售事項已於2022年9月30日完成，高山集團取得出售公司之控制權，且出售公司成為高山集團之附屬公司。永義出售代價將透過現金及高山集團發行之2023年可換股票據結付，並減去完成日未償還銀行貸款金額。

於2022年9月30日，高山當時已發行的51.60%之股份由永義集團及作為永義之附屬公司之高山所持有。出售事項為公司間交易，於合併入永義集團時撤銷。對永義集團交易後的財務狀況之影響僅會影響於高山之非控股權益。於高山集團之非控股權益(48.40%)之變動計算如下：

於2022年9月30日

	附註	千港元
出售公司確認之淨負債	(i)	(96,739)
於轉讓後撤銷出售貸款		350,978
永義出售代價—現金		(131,000)
永義出售代價—2023年可換股票據負債部分	(ii)	(152,689)
公司D之有抵押銀行借貸及應計利息(計入貿易及其他應付款項)還款	(iii)	77,851
收購事項直接應佔之估計交易成本		(817)
高山集團之淨資產變動		<u>47,584</u>
永義集團持有高山股份之百分比		51.60%
		千港元
高山集團之非控股權益(48.40%)變動		<u>23,031</u>

附註：

- (i) 出售公司之財務資料摘錄自本聯合通函附錄四所載出售公司之會計師報告中所載出售公司截至2022年9月30日之經審核財務狀況表。有關數字來源如下：

	公司A	公司B	公司C	公司D	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業	43,100	24,200	23,600	241,700	332,600
貿易及其他應收款項	71	27	35	69	202
銀行結餘及現金	197	140	328	21	686
貿易及其他應付款項	(185)	(172)	(346)	(693)	(1,396)
應付稅項	(25)	—	—	—	(25)
有抵押銀行借貸	—	—	—	(77,828)	(77,828)
出售貸款	(22,717)	(19,702)	(17,911)	(290,648)	(350,978)
收購之資產(確認之 負債)淨值	<u>20,441</u>	<u>4,493</u>	<u>5,706</u>	<u>(127,379)</u>	<u>(96,739)</u>

- (ii) 高山集團發行的2023年可換股票據之公平值，作為於2022年9月30日已付永義出售代價之一部分。其假設為獨立估值師誠迅評估有限公司就備考目的於2022年11月30日所進行估值之公平值約200,487,000港元(分別包含於高山集團中負債部分約152,689,000港元及權益部分約47,798,000港元)。
- (iii) 根據買賣協議，永義出售代價的現金付款131,000,000港元包括永義結欠恒生銀行有限公司及公司D的未償還本金連同應計利息分別約48,284,000港元及約77,851,000港元。

該調整指於高山之非控股權益增加約23,031,000港元；高山集團支付出售事項直接應佔之估計交易成本約817,000港元；及償還永義及公司D結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息，於2022年9月30日合共約126,135,000港元。

- 此調整代表高山集團擬向銀行融資，以償付永義及公司D結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息即約126,000,000港元。
- 該調整指永義集團支付出售事項直接應佔之估計交易成本約922,000港元。
- 尚未作出任何調整以反映永義集團於2022年9月30日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

B. 交易後永義集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	永義集團 截至2022年 3月31日止 年度					交易後 永義集團 未經審核 備考總額 千港元
			調整			
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	
營業額						
銷售物業	248,576	—	—	—	—	248,576
租金收入	65,283	—	—	—	—	65,283
來自貸款融資之利息收入	17,262	—	—	—	—	17,262
樓宇管理	19,663	—	—	—	—	19,663
	<u>350,784</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>350,784</u>
出售物業及提供服務 成本	(175,796)	—	—	—	—	(175,796)
毛利	174,988	—	—	—	—	174,988
其他收入、收益及虧損	20,123	—	—	—	—	20,123
經銷成本	(37,856)	—	—	—	—	(37,856)
行政開支	(101,374)	—	—	—	—	(101,374)
其他開支	(231)	(817)	—	—	(922)	(1,970)
持作出售發展物業之撥回	1,629	—	—	—	—	1,629
投資物業之公平值變動						
收益(虧損)	37,064	—	—	—	—	37,064
無形資產重新估值之虧損	(723)	—	—	—	—	(723)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動虧損淨額	(37,905)	—	—	—	—	(37,905)
出售時解除按公平值計入其他 全面收益之債務工具	(3,819)	—	—	—	—	(3,819)
結付物業應收貸款之收益	35,846	—	—	—	—	35,846
金融資產之減值虧損，淨額：	—					
— 應收貸款	(27,224)	—	—	—	—	(27,224)
— 按公平值計入其他全面 收益之債務工具	(22,286)	—	—	—	—	(22,286)
— 按攤銷成本計量之債務 工具	(1,090)	—	—	—	—	(1,090)

	永義集團					交易後 永義集團 未經審核 備考總額 千港元
	截至2022年 3月31日止 年度					
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	調整		千港元 (附註5)	
	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)			
收購一間附屬公司產生之議價						
收購收益	1,676,151	—	—	—	—	1,676,151
重新計量一間聯營公司權益之						
虧損	(656,380)	—	—	—	—	(656,380)
聯營公司分佔業績	(1,250)	—	—	—	—	(1,250)
一間合營公司分佔業績	(5)	—	—	—	—	(5)
融資成本	(28,415)	—	1,571	(1,663)	—	(28,507)
除稅前溢利	1,027,243	(817)	1,571	(1,663)	(922)	1,025,412
稅項抵免	(17,743)	—	—	—	—	(17,743)
本年度溢利	<u>1,009,500</u>	<u>(817)</u>	<u>1,571</u>	<u>(1,663)</u>	<u>(922)</u>	<u>1,007,669</u>
其他全面收入(開支)						
<i>隨後可能重新分類至損益之</i>						
<i>項目：</i>						
分佔一間聯營公司之其他全						
面(開支)收入：						
分佔一間聯營公司之其他全						
面收益儲備	33	—	—	—	—	33
於視為出售聯營公司權益時						
重新分類至損益之匯兌儲						
備	(570)	—	—	—	—	(570)
於視為出售聯營公司權益時						
重新分類至損益之按公平						
值計入其他全面收益儲備	(12,707)	—	—	—	—	(12,707)
	(13,244)	—	—	—	—	(13,244)
換算海外營運於財務報表之						
匯兌差異	13,798	—	—	—	—	13,798
按公平值計入其他全面收益						
之債務工具公平值變動	(22,656)	—	—	—	—	(22,656)
出售時解除按公平值計入其						
他全面收益之債務工具	3,819	—	—	—	—	3,819

	永義集團					交易後 永義集團 未經審核 備考總額 千港元
	截至2022年 3月31日止 年度					
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	調整		千港元 (附註5)	
	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)			
計入損益之按公平值計入其 他全面收益之債務工具減 值虧損淨額	22,286	—	—	—	—	22,286
本年度之其他全面收入	4,003	—	—	—	—	4,003
本年度之全面收入總額	<u>1,013,503</u>	<u>(817)</u>	<u>1,571</u>	<u>(1,663)</u>	<u>(922)</u>	<u>1,011,672</u>
以下人士應佔本年度溢利：						
永義之擁有人	979,437	5,216	1,326	(1,243)	(922)	983,814
非控股權益	30,063	(6,033)	245	(420)	—	23,855
	<u>1,009,500</u>	<u>(817)</u>	<u>1,571</u>	<u>(1,663)</u>	<u>(922)</u>	<u>1,007,669</u>
以下人士應佔本年度之全面收 入總額：						
永義之擁有人	979,064	5,216	1,326	(1,243)	(922)	983,441
非控股權益	34,439	(6,033)	245	(420)	—	28,231
	<u>1,013,503</u>	<u>(817)</u>	<u>1,571</u>	<u>(1,663)</u>	<u>(922)</u>	<u>1,011,672</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註：

1. 該等金額乃摘錄自永義集團截至2022年3月31日止年度之年報所載永義集團截至2022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. 就備考目的而言，假設出售事項已於2021年4月1日完成，高山集團取得出售公司之控制權，且出售公司成為高山集團之附屬公司。

截至2022年3月31日止年度，永義集團透過現金要約收購高山額外股本權益，而高山則於2021年4月股份要約結束後成為永義之一間附屬公司。於2022年3月31日，永義集團持有高山之已發行股本74.76%。

就備考目的而言，假設永義擁有人及非控股權益佔截至2022年3月31日止年度之出售公司業績之百分比分別為74.76%及25.24%，並假設高山於2021年4月1日成為永義之附屬公司。

出售事項為公司間交易，於合併入永義集團時撤銷。對永義集團交易後的損益及其他全面收益之影響僅會影響於高山之非控股權益。於高山集團之非控股權益(25.24%)之變動計算如下：

截至2022年3月31日止年度

	附註	千港元
出售公司之本年度虧損	(i)	(6,111)
撤銷出售貸款的中介公司利息開支		1,218
高山收購出售公司之收益	(ii)	166
2023年可換股票據之實際利息開支	(iii)	(19,178)
高山集團之損益及其他全面收益變動		<u>(23,905)</u>
永義集團持有高山股份之百分比		74.76%
		千港元
於高山集團之非控股權益(25.24%)變動		<u>(6,033)</u>

附註：

- (i) 出售公司之財務資料摘錄自本聯合通函附錄四所載出售公司之會計師報告中所載出售公司截至2022年3月31日止年度之經審核損益及其他全面收益表。有關數字來源如下：

	公司A 千港元	公司B 千港元	公司C 千港元	公司D 千港元	總計 千港元
營業額					
租金收入	788	583	560	2,334	4,265
其他收入	1	—	1	—	2
行政開支	(61)	(44)	(51)	(1,428)	(1,584)
投資物業之公平值變動					
收益(虧損)	1,100	800	600	(9,100)	(6,600)
融資成本	(462)	(395)	(361)	(971)	(2,189)
除稅前溢利(虧損)	1,366	944	749	(9,165)	(6,106)
稅項開支	(5)	—	—	—	(5)
本年度溢利(虧損)	<u>1,361</u>	<u>944</u>	<u>749</u>	<u>(9,165)</u>	<u>(6,111)</u>

- (ii) 出售公司確認之淨負債摘錄自本聯合通函附錄四所載會計師報告中所載出售公司截至2021年3月31日之經審核財務狀況表，猶如出售事項已於2021年4月1日進行。有關數字來源如下：

	公司A 千港元	公司B 千港元	公司C 千港元	公司D 千港元	總計 千港元
投資物業	38,400	20,800	22,300	250,800	332,300
貿易及其他應收款項	179	52	126	178	535
可收回稅項	5	—	3	24	32
銀行結餘及現金	331	380	145	45	901
貿易及其他應付款項	(186)	(178)	(237)	(705)	(1,306)
有抵押銀行借貸	—	—	—	(90,145)	(90,145)
出售貸款	(23,430)	(20,186)	(18,193)	(277,697)	(339,506)
收購之資產(確認之 負債)淨值	<u>15,299</u>	<u>868</u>	<u>4,144</u>	<u>(117,500)</u>	<u>(97,189)</u>

就備考目的而言，假設出售事項已於2021年4月1日完成，高山集團取得出售公司之控制權，且出售公司成為高山集團之附屬公司。永義出售代價將透過現金及高山集團發行之2023年可換股票據結付，並減去完成日未償還銀行貸款金額。計算的詳細內容如下：

	千港元
按公平值計量之可識別資產總淨值	
(i) 出售公司確認之淨負債	(97,189)
加：	
(ii) 轉讓予高山之出售貸款	339,506
	242,317
減：總代價	
(iii) 已付代價	
— 現金	131,000
— 2023年可換股票據(假設於2022年11月30日之公平值)	200,487
減：	
(iv) 公司D之有抵押銀行借貸及應計利息(計入貿易及其他應付款項)	(90,153)
	241,334
減：收購事項直接應佔之估計交易成本	817
高山收購出售公司之收益	166

- (iii) 該調整指高山集團確認2023年可換股票據實際利息開支約19,178,000港元，於初始確認日期，2023年可換股票據負債部分之實際年利率為12.77%。

該調整指於高山之非控股權益之變動約6,341,000港元及高山集團支付出售事項直接應佔之估計交易成本約817,000港元。

3. 該調整指撥回截至2022年3月31日止年度永義及公司D有關之銀行貸款利息開支，乃假設永義及公司D之該等銀行貸款於完成日期償還。
4. 該調整指高山集團擬向銀行融資，以償付永義及公司D於2021年4月1日結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息合共約126,000,000港元。新銀行借貸之利息開支約1,663,000港元於損益中確認，假設該貸款的年利率按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1%計息，實際年利率為1.32%。
5. 該調整指永義集團支付出售事項直接應佔之估計交易成本約992,000港元。
6. 除上文附註4外，所有調整均無構成持續影響。
7. 尚未作出任何調整以反映永義集團於2022年3月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

C. 交易後永義集團之未經審核備考綜合現金流量表

	永義集團					交易後 永義集團 未經審核 備考總額 千港元
	截至2022年 3月31日止 年度					
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整		千港元 (附註5)	
		千港元 (附註3)	千港元 (附註4)			
來自經營活動之現金流量						
除稅前溢利	1,027,243	(817)	1,571	(1,663)	(922)	1,025,412
就以下項目作出調整：	—					
利息收入	(22,425)	—	—	—	—	(22,425)
利息開支	28,415	—	(1,571)	1,663	—	28,507
物業、廠房及設備之折舊	8,167	—	—	—	—	8,167
使用權資產之折舊	673	—	—	—	—	673
來自上市投資之股息收入	(10,825)	—	—	—	—	(10,825)
投資物業之公平值變動(收 益)虧損	(37,064)	—	—	—	—	(37,064)
結付物業應收貸款之收益	(35,846)	—	—	—	—	(35,846)
出售物業、廠房及設備之 收益	(382)	—	—	—	—	(382)
收購一間聯營公司額外權 益之議價收購收益	(1,676,151)	—	—	—	—	(1,676,151)
持作出售發展物業之撥回	(1,629)	—	—	—	—	(1,629)
按公平值計入損益之金融 資產之公平值變動虧損	37,905	—	—	—	—	37,905
出售按公平值計入其他全 面收益之債務工具之虧 損	3,819	—	—	—	—	3,819
應收貸款之減值虧損，淨 額	27,224	—	—	—	—	27,224
按公平值計入其他全面收 益之債務工具減值虧損	22,286	—	—	—	—	22,286
按攤銷成本計量之債務工 具之減值虧損	1,090	—	—	—	—	1,090
一間聯營公司分佔業績	1,250	—	—	—	—	1,250
一間合營公司分佔業績	5	—	—	—	—	5
重新計量聯營公司權益之 虧損	656,380	—	—	—	—	656,380

	永義集團					交易後 永義集團 未經審核 備考總額 千港元
	截至2022年 3月31日止 年度					
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整		千港元 (附註5)	
		千港元 (附註3)	千港元 (附註4)			
無形資產重新估值之虧損	723	—	—	—	—	723
確認股權結算以股份為基礎付款	581	—	—	—	—	581
營運資金變動前之經營						
現金流量	31,439	(817)	—	—	(922)	29,700
持作出售發展物業增加	(658,441)	—	—	—	—	(658,441)
持作出售物業減少	171,702	—	—	—	—	171,702
按公平值計入損益之金融資產						
增加	(13,531)	—	—	—	—	(13,531)
貿易及其他應收款項減少	1,540	—	—	—	—	1,540
應收貸款增加	(12,795)	—	—	—	—	(12,795)
貿易及其他應付款項增加	6,415	—	—	—	—	6,415
合約負債增加	10,258	—	—	—	—	10,258
用於營運之現金	(463,413)	(817)	—	—	(922)	(465,152)
已付香港利得稅	(5,644)	—	—	—	—	(5,644)
已收股息	10,825	—	—	—	—	10,825
來自貸款融資之已收利息	17,262	—	—	—	—	17,262
用於經營活動之現金淨額	(440,970)	(817)	—	—	(922)	(442,709)
來自投資活動之現金流量						
收購按公平值計入損益之金融資產	(302,342)	—	—	—	—	(302,342)
收購一間附屬公司之現金流出淨額	(111,852)	—	—	—	—	(111,852)
購入按攤銷成本計量之債務工具	(42,258)	—	—	—	—	(42,258)
購入無形資產	(10,733)	—	—	—	—	(10,733)
購入按公平值計入其他全面收益之債務工具	(10,667)	—	—	—	—	(10,667)
購入物業、廠房及設備	(1,924)	—	—	—	—	(1,924)
增加投資物業	(1,433)	—	—	—	—	(1,433)
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	183,312	—	—	—	—	183,312

	永義集團					交易後 永義集團 未經審核 備考總額 千港元
	截至2022年 3月31日止 年度					
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整		千港元 (附註5)	
		千港元 (附註3)	千港元 (附註4)			
按公平值計入其他全面收益						
之債務工具到期所得款項	31,204	—	—	—	—	31,204
出售投資物業之所得款項	19,517	—	—	—	—	19,517
其他已收利息	8,905	—	—	—	—	8,905
出售無形資產之所得款項	3,447	—	—	—	—	3,447
出售物業、廠房及設備之 所得款項	931	—	—	—	—	931
收購出售公司之現金流出 淨額	—	—	—	—	—	—
用於投資活動之現金淨額	(233,893)	—	—	—	—	(233,893)
來自融資活動之現金流量						
籌集銀行借貸	1,830,377	—	—	126,000	—	1,956,377
一位非控股股東之墊款	57,826	—	—	—	—	57,826
償還銀行借貸	(1,252,012)	(122,587)	—	—	—	(1,374,599)
購回股份	(33,212)	—	—	—	—	(33,212)
已付利息	(51,800)	(32)	1,571	(1,663)	—	(51,924)
償還租賃負債	(656)	—	—	—	—	(656)
來自融資活動之現金淨額	550,523	(122,619)	1,571	124,337	—	553,812
現金及等同現金減少淨額	(124,340)	(123,436)	1,571	124,337	(922)	(122,790)
年初現金及等同現金	308,222	—	—	—	—	308,222
外匯匯率變動之影響	543	—	—	—	—	543
年終之現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	<u>184,425</u>	<u>(123,436)</u>	<u>1,571</u>	<u>124,337</u>	<u>(922)</u>	<u>185,975</u>

未經審核備考綜合現金流量表附註：

1. 該等金額乃摘錄自永義集團截至2022年3月31日止年度之年報所載永義集團截至2022年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 就備考目的而言，假設出售事項已於2021年4月1日完成，高山集團取得出售公司之控制權，且於2021年4月1日，出售公司成為高山集團之附屬公司，高山成為永義之附屬公司。

該調整指高山集團支付出售事項直接應佔之估計交易成本約817,000港元以及償付永義及公司D於2021年4月1日結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息合共約122,619,000港元。
3. 該調整指撥回截至2022年3月31日止年度永義及公司D有關之銀行貸款利息開支，乃假設永義及公司D之該等銀行貸款於完成日期償還。
4. 該調整指高山集團擬向銀行融資，以償付永義及公司D於2021年4月1日結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息合共約126,000,000港元。新銀行借貸之利息開支約1,663,000港元於損益中確認，假設該貸款的年利率按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1%計息，實際年利率為1.32%。
5. 該調整指永義集團支付出售事項應佔之估計交易成本約992,000港元。
6. 除上文附註4外，所有調整均無構成持續影響。
7. 尚未作出任何調整以反映永義集團於2022年3月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

D. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告

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



敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就永義國際集團有限公司(「永義」)及其附屬公司(以下統稱為「永義集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括截至2022年9月30日的未經審核備考綜合財務狀況表，截至2022年3月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，截至2022年3月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註並刊載於永義與高山企業有限公司(「高山」)於2023年1月21日聯合刊發之通函第V-2至V-16頁。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函第V-1至V-2頁。

備考財務資料乃由董事編製，以說明根據買賣協議之條款及條件出售各出售公司全部已發行股本及向高山轉讓出售貸款(「出售事項」)對永義集團於2022年9月30日財務狀況以及永義集團截至2022年3月31日止年度財務表現及現金流量之影響，猶如該出售事項已分別於2022年9月30日及2021年4月1日進行。作為此過程的一部分，董事已從永義集團截至2022年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表中摘取有關永義集團財務狀況的資料，該報告未發表審查報告；及董事已從永義集團截至2022年3月31日止年度的經審核綜合財務報表中提取了有關財務業績和現金流量的資料，並在該財務報表上發佈了核數師報告。

董事對備考財務資料之責任

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

吾等之獨立性及品質管理

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

本事務所應用香港品質管理準則第1號，其規定本事務所設計、實施並運作品質管理系統，包括關於遵守職業道德規定、專業標準及適用法律與監管規定之政策及程序。

申報會計師之責任

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

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

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

於永義及高山聯合刊發的通函載入備考財務資料之目的，僅為說明某一重大事件或交易對永義集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為作說明而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2022年9月30日及2021年4月1日之實際結果會否與所呈列者相同。

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

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

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

是次委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

此 致

永義國際集團有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

2023年1月21日

緒言

隨附的交易後高山集團之未經審核備考財務資料已編製，以說明根據買賣協議之條款及條件收購各出售公司全部已發行股本及向高山轉讓出售貸款（「收購事項」）對高山集團於2022年9月30日財務狀況之影響，猶如該收購事項已於2022年9月30日進行，以及對高山集團截至2022年3月31日止年度財務表現之影響，猶如該收購事項已於2021年4月1日進行。

交易後高山集團截至2022年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據高山集團截至2022年3月31日止之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自高山集團截至2022年3月31日止之年度報告）以及根據出售公司截至2022年3月31日止之經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表（摘錄自本聯合通函附錄四所載會計師報告）而編製（猶如收購事項已於2021年4月1日完成）。

交易後高山集團於2022年9月30日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據高山集團於2022年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自高山集團截至2022年9月30日止六個月之中期報告）以及出售公司於2022年9月30日之經審核財務狀況表（摘錄自本聯合通函附錄四所載會計師報告）而編製（猶如收購事項已於2022年9月30日完成）。

交易後高山集團之未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定性及目前可得資料而編製，僅作說明用途。因此，基於經交易後高山集團未經審核的備考財務資料之性質，倘收購事項實際上於所示日期進行，則可能無法反映出交易後高山集團可能獲得的實際財務狀況、經營成果或現金流量的真實情況。此外，交易後高山集團的未經審核備考財務資料並不旨在預測交易後高山集團的未來財務狀況、經營成果或現金流量。

交易後高山集團之未經審核備考財務資料應與本聯合通函附錄三所載高山集團之財務資料及附錄四所載出售公司之財務資料以及其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

A. 交易後高山集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	高山集團					交易後
	於2022年					高山集團
	9月30日					未經審核
	千港元		備考調整		千港元	備考總額
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	5,147	—	—	—	—	5,147
使用權資產	2,499	—	—	—	—	2,499
投資物業	1,384,497	332,600	214	(214)	—	1,717,097
無形資產	2,030	—	—	—	—	2,030
應收貸款	18,373	—	—	—	—	18,373
按公平值計入損益之						
金融資產	41,286	—	—	—	—	41,286
按公平值計入其他全面收						
益之債務工具	370	—	—	—	—	370
按攤銷成本計量之債務						
工具	22,576	—	—	—	—	22,576
其他應收款項	6,000	—	—	—	—	6,000
遞延稅項資產	6,820	—	—	—	—	6,820
	<u>1,489,598</u>	<u>332,600</u>	<u>214</u>	<u>(214)</u>	<u>—</u>	<u>1,822,198</u>
流動資產						
持作出售發展物業	3,104,784	—	—	—	—	3,104,784
貿易及其他應收款項	120,088	202	—	—	—	120,290
應收貸款	50,977	—	—	—	—	50,977
按公平值計入損益之						
金融資產	38,453	—	—	—	—	38,453
按公平值計入其他全面收						
益之債務工具	891	—	—	—	—	891
銀行結餘及現金	231,109	686	(131,817)	—	126,000	225,978
	<u>3,546,302</u>	<u>888</u>	<u>(131,817)</u>	<u>—</u>	<u>126,000</u>	<u>3,541,373</u>

	高山集團					交易後
	於2022年					高山集團
	9月30日					未經審核
			備考調整			備考總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
流動負債						
貿易及其他應付款項	73,451	1,396	(23)	—	—	74,824
應付稅項	9,760	25	—	—	—	9,785
有抵押銀行借貸	618,347	7,616	(7,616)	—	—	618,347
租賃負債	2,390	—	—	—	—	2,390
出售貸款	—	350,978	(350,978)	—	—	—
	<u>703,948</u>	<u>360,015</u>	<u>(358,617)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>705,346</u>
流動資產淨值	<u>2,842,354</u>	<u>(359,127)</u>	<u>226,800</u>	<u>—</u>	<u>126,000</u>	<u>2,836,027</u>
資產總額減流動負債	<u>4,331,952</u>	<u>(26,527)</u>	<u>227,014</u>	<u>(214)</u>	<u>126,000</u>	<u>4,658,225</u>
非流動負債						
遞延稅項負債	21,351	—	—	—	—	21,351
可換股票據	—	—	152,689	—	—	152,689
有抵押銀行借貸	1,143,357	70,212	(70,212)	—	126,000	1,269,357
租賃負債	162	—	—	—	—	162
	<u>1,164,870</u>	<u>70,212</u>	<u>82,477</u>	<u>—</u>	<u>126,000</u>	<u>1,443,559</u>
資產淨值	<u><u>3,167,082</u></u>	<u><u>(96,739)</u></u>	<u><u>144,537</u></u>	<u><u>(214)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>3,214,666</u></u>
資本及儲備						
股本	21,259	—	—	—	—	21,259
儲備	<u>3,145,823</u>	<u>(96,739)</u>	<u>144,537</u>	<u>(214)</u>	<u>—</u>	<u>3,193,407</u>
權益總額	<u><u>3,167,082</u></u>	<u><u>(96,739)</u></u>	<u><u>144,537</u></u>	<u><u>(214)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>3,214,666</u></u>

未經審核備考綜合財務狀況表附註：

1. 該等金額乃摘錄自高山集團截至2022年9月30日止六個月之中期報告所載高山集團於2022年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 該調整指於確認出售公司於2022年9月30日之資產及負債，猶如收購事項已於2022年9月30日進行。出售公司之財務資料摘錄自本聯合通函附錄四所載會計師報告中所載出售公司截至2022年9月30日之經審核財務狀況表。有關數字來源如下：

	公司A 千港元	公司B 千港元	公司C 千港元	公司D 千港元	總計 千港元
投資物業	43,100	24,200	23,600	241,700	332,600
貿易及其他應收款項	71	27	35	69	202
銀行結餘及現金	197	140	328	21	686
貿易及其他應付款項	(185)	(172)	(346)	(693)	(1,396)
應付稅項	(25)	—	—	—	(25)
有抵押銀行借貸	—	—	—	(77,828)	(77,828)
出售貸款	(22,717)	(19,702)	(17,911)	(290,648)	(350,978)
收購之資產(確認之 負債)淨值	<u>20,441</u>	<u>4,493</u>	<u>5,706</u>	<u>(127,379)</u>	<u>(96,739)</u>

3. 就備考目的而言，假設收購事項已於2022年9月30日完成，高山集團取得出售公司之控制權，且出售公司成為高山集團之附屬公司。永義出售代價將透過現金及高山集團發行之2023年可換股票據結付，並減去完成日未償還銀行貸款金額。計算的詳細內容如下：

	千港元
按公平值計量之可識別資產總淨值	
(i) 出售公司確認之淨負債	(96,739)
加：	
(ii) 轉讓予高山之出售貸款	350,978
	<u>254,239</u>
減：總代價	
(iii) 永義出售代價	
— 現金	131,000
— 2023年可換股票據(假設於2022年11月30日之公平值)	200,487
減：	
(iv) 公司D之有抵押銀行借貸及應計利息(計入貿易及其他應付款項)	(77,851)
	<u>253,636</u>
減：收購事項直接應佔之估計交易成本	817
收購事項之虧損	<u>(214)</u>

該調整指：

- (i) 已付現金代價131,000,000港元，包括永義及公司D償還結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息合共約126,135,000港元以及高山向Easyknit Properties支付現金代價4,865,000港元；
 - (ii) 償還公司D之有抵押銀行借貸約77,828,000港元及應計利息約23,000港元(計入貿易及其他應付款項)；
 - (iii) 撇銷出售貸款轉讓予高山後之公司間結餘約350,978,000港元；
 - (iv) 高山集團發行的2023年可換股票據之公平值，作為於2022年9月30日已付永義出售代價之一部分。其假設為獨立估值師誠迅評估有限公司就備考目的於2022年11月30日所進行估值之公平值約200,487,000港元(分別包含負債部分約152,689,000港元及權益部分約47,798,000港元)；及
 - (v) 支付收購事項直接應佔之估計交易成本約817,000港元。
 - (vi) 收購事項並不構成業務合併。收購事項的目的為收購出售公司所持物業。因此，收購事項之虧損約214,000港元分配至出售公司之可識別資產及負債即「投資物業」。
4. 該調整指與物業(於2022年9月30日公平值合共約332,600,000港元)有關的投資物業公平值變動之虧損約214,000港元。
5. 此調整代表高山集團擬向銀行融資，以償付永義及公司D結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息即約126,000,000港元。
6. 概未就高山集團於2022年9月30日後之任何交易結果或所進行之其他交易作出任何調整。

B. 交易後高山集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	高山集團 截至2022年 3月31日止 年度						交易後高 山集團未 經審核備 考總額 千港元
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
營業額							
租金收入	38,738	4,265	—	—	—	—	43,003
管理費收入	18,007	—	—	—	—	—	18,007
來自貸款融資之利息收入	7,730	—	—	—	—	—	7,730
	64,475	4,265	—	—	—	—	68,740
提供服務成本	(2,910)	—	—	—	—	—	(2,910)
	61,565	4,265	—	—	—	—	65,830
其他收入	9,464	2	—	—	—	—	9,466
其他收益及虧損	38	—	—	—	—	—	38
其他開支	(231)	—	—	—	—	—	(231)
行政開支	(50,660)	(1,584)	—	—	—	—	(52,244)
投資物業之公平值變動收益 (虧損)	63,054	(6,600)	166	—	—	—	56,620
無形資產重新估值之虧損	(723)	—	—	—	—	—	(723)
出售時解除按公平值計入其 他全面收益之債務工具	(4,726)	—	—	—	—	—	(4,726)
持作出售發展物業之 撥回淨額	79,919	—	—	—	—	—	79,919
結付物業應收貸款之收益	35,846	—	—	—	—	—	35,846
金融資產之減值虧損， 淨額：							
— 應收貸款	(21,461)	—	—	—	—	—	(21,461)
— 按公平值計入其他全面 收益之債務工具	(9,453)	—	—	—	—	—	(9,453)
— 按攤銷成本計量之債務 工具	(914)	—	—	—	—	—	(914)
按公平值計入損益之金融資 產之公平值變動虧損淨額	(17,736)	—	—	—	—	—	(17,736)
融資成本	(20,485)	(2,189)	—	(19,178)	2,189	(1,663)	(41,326)

	高山集團						交易後高山集團未經審核備考總額 千港元
	截至2022年3月31日止年度						
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
除稅前溢利	123,497	(6,106)	166	(19,178)	2,189	(1,663)	98,905
稅項開支	(7,050)	(5)	—	—	—	—	(7,055)
高山擁有人應佔本年度溢利	<u>116,447</u>	<u>(6,111)</u>	<u>166</u>	<u>(19,178)</u>	<u>2,189</u>	<u>(1,663)</u>	<u>91,850</u>
其他全面收入(開支)							
隨後可能重新分類至損益之項目：							
換算海外營運於財務報表之匯兌差異	13,798	—	—	—	—	—	13,798
按公平值計入其他全面收益之債務工具公平值變動	(10,530)	—	—	—	—	—	(10,530)
出售時解除按公平值計入其他全面收益之債務工具	4,726	—	—	—	—	—	4,726
計入損益之按公平值計入其他全面收益之債務工具減值虧損	9,453	—	—	—	—	—	9,453
本年度之其他全面收入	<u>17,447</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,447</u>
高山擁有人應佔本年度之全面收入總額	<u><u>133,894</u></u>	<u><u>(6,111)</u></u>	<u><u>166</u></u>	<u><u>(19,178)</u></u>	<u><u>2,189</u></u>	<u><u>(1,663)</u></u>	<u><u>109,297</u></u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註：

1. 該等金額乃摘錄自高山集團截至2022年3月31日止年度之年報所載高山集團截至2022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. 該調整指出售公司之收購事項，猶如收購事項已於2021年4月1日進行。出售公司之財務資料摘錄自本聯合通函附錄四所載出售公司之會計師報告中所載出售公司截至2022年3月31日止年度之經審核損益及其他全面收益表。有關數字來源如下：

	公司A	公司B	公司C	公司D	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額					
租金收入	788	583	560	2,334	4,265
其他收入	1	—	1	—	2
行政開支	(61)	(44)	(51)	(1,428)	(1,584)
投資物業之公平值變動					
收益(虧損)	1,100	800	600	(9,100)	(6,600)
融資成本	(462)	(395)	(361)	(971)	(2,189)
除稅前溢利(虧損)	1,366	944	749	(9,165)	(6,106)
稅項開支	(5)	—	—	—	(5)
本年度溢利(虧損)	<u>1,361</u>	<u>944</u>	<u>749</u>	<u>(9,165)</u>	<u>(6,111)</u>

3. 出售公司確認之淨負債摘錄自本聯合通函附錄四所載會計師報告中所載出售公司截至2021年3月31日之經審核財務狀況表，猶如收購事項已於2021年4月1日進行。有關數字來源如下：

	公司A	公司B	公司C	公司D	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業	38,400	20,800	22,300	250,800	332,300
貿易及其他應收款項	179	52	126	178	535
可收回稅項	5	—	3	24	32
銀行結餘及現金	331	380	145	45	901
貿易及其他應付款項	(186)	(178)	(237)	(705)	(1,306)
有抵押銀行借貸	—	—	—	(90,145)	(90,145)
出售貸款	(23,430)	(20,186)	(18,193)	(277,697)	(339,506)
收購之資產(確認之負債)淨值	<u>15,299</u>	<u>868</u>	<u>4,144</u>	<u>(117,500)</u>	<u>(97,189)</u>

就備考目的而言，假設收購事項已於2021年4月1日完成，高山集團取得出售公司之控制權，且出售公司成為高山集團之附屬公司。永義出售代價將透過現金及高山集團發行之2023年可換股票據結付，並減去完成日未償還銀行貸款金額。計算的詳細內容如下：

	千港元
按公平值計量之可識別資產總淨值	
(i) 出售公司確認之淨負債	(97,189)
加：	
(ii) 轉讓予高山之出售貸款	339,506
	242,317
減：總代價	
(iii) 永義出售代價	
— 現金	131,000
— 2023年可換股票據(假設於2022年11月30日之公平值)	200,487
減：	
(iv) 公司D之有抵押銀行借貸及應計利息(計入貿易及其他應付款項)	(90,153)
	241,334
減：收購事項直接應佔之估計交易成本	817
收購事項之收益	166

收購事項並不構成業務合併。收購事項的目的為收購出售公司所持物業。因此，收購事項之收益約166,000港元分配至出售公司之可識別資產及負債，即「投資物業」。

該調整指與物業(於2021年4月1日公平值合共約332,300,000港元)有關的投資物業公平值變動之收益約166,000港元。

4. 該調整指2023年可換股票據實際利息開支約19,178,000港元，於初始確認日期，2023年可換股票據負債部分之實際年利率為12.77%。
5. 該調整指(i)於完成日期出售貸款轉讓予高山後，撇銷出售貸款的公司間利息開支，及(ii)假設公司D的銀行貸款於完成日期償還，撥回銀行貸款利息開支。
6. 該調整指高山集團擬向銀行融資，以償付永義及公司D於2021年4月1日結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息合共約126,000,000港元。新銀行借貸之利息開支約1,663,000港元於損益中確認，假設該貸款的年利率按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1%計息，實際年利率為1.32%。
7. 除上文附註4及6外，所有調整均無構成持續影響。
8. 尚未作出任何調整以反映永義集團於2022年3月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

C. 交易後高山集團之未經審核備考綜合現金流量表

	高山集團						交易後
	截至2022年						高山集團
	3月31日止						未經審核
			備考調整				備考總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
經營活動							
除稅前溢利	123,497	(6,106)	166	(19,178)	2,189	(1,663)	98,905
就以下項目作出調整：							
銀行利息收入	(272)	—	—	—	—	—	(272)
按攤銷成本計量之債務工具							
之利息收入	(1,556)	—	—	—	—	—	(1,556)
按公平值計入其他全面收益							
之債務工具之利息收入	(1,870)	—	—	—	—	—	(1,870)
利息開支	20,485	2,189	—	19,178	(2,189)	1,663	41,326
物業、廠房及設備之折舊	1,097	—	—	—	—	—	1,097
使用權資產之折舊	2,495	—	—	—	—	—	2,495
撇銷物業、廠房及設備之							
虧損	36	—	—	—	—	—	36
投資物業之公平值變動(收							
益)虧損	(63,054)	6,600	(166)	—	—	—	(56,620)
以物業清償應收貸款之收益	(35,846)	—	—	—	—	—	(35,846)
出售物業、廠房及設備之							
收益	(382)	—	—	—	—	—	(382)
應收貸款之減值虧損，淨額	21,461	—	—	—	—	—	21,461
按攤銷成本計量之債務工具							
之減值虧損	914	—	—	—	—	—	914
按公平值計入其他全面收益							
之債務工具減值虧損	9,453	—	—	—	—	—	9,453
無形資產重新估值之虧損	723	—	—	—	—	—	723
持作出售發展物業之撥回							
淨額	(79,919)	—	—	—	—	—	(79,919)
按公平值計入損益之金融資							
產之公平值變動虧損	17,736	—	—	—	—	—	17,736
出售時解除按公平值計入其							
他全面收益之債務工具	4,726	—	—	—	—	—	4,726
來自上市投資之股息收入	(5,546)	—	—	—	—	—	(5,546)
營運資金變動前之經營現金							
流量	14,178	2,683	—	—	—	—	16,861
持作出售發展物業增加	(147,916)	—	—	—	—	—	(147,916)

	高山集團						交易後 高山集團 未經審核 備考總額 千港元
	截至2022年 3月31日止 年度						
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)		千港元 (附註5)	
貿易及其他應收款項減少	10,078	269	—	—	—	—	10,347
應收貸款減少	11,071	—	—	—	—	—	11,071
按公平值計入損益之金融資產 減少	16,134	—	—	—	—	—	16,134
貿易及其他應付款項(減少) 增加	(16,668)	34	—	—	—	—	(16,634)
用於營運之現金	(113,123)	2,986	—	—	—	—	(110,137)
已付所得稅	(3,437)	29	—	—	—	—	(3,408)
來自按公平值計入損益之金融 資產之已收股息	5,546	—	—	—	—	—	5,546
來自貸款融資之利息收入	2,094	—	—	—	—	—	2,094
用於經營活動之現金淨額	(108,920)	3,015	—	—	—	—	(105,905)
投資活動							
購入按公平值計入損益之 金融資產	(194,611)	—	—	—	—	—	(194,611)
按攤銷成本計量之債務工具 增加	(23,220)	—	—	—	—	—	(23,220)
無形資產增加	(10,733)	—	—	—	—	—	(10,733)
已收出售附屬公司之退款	(10,000)	—	—	—	—	—	(10,000)
增加投資物業	(1,433)	—	—	—	—	—	(1,433)
購入物業、廠房及設備	(1,013)	—	—	—	—	—	(1,013)
出售／到期按公平值計入損 益之金融資產之所得 款項	155,881	—	—	—	—	—	155,881
按公平值計入其他全面收益 之債務工具贖回之所得 款項	23,038	—	—	—	—	—	23,038
出售投資物業之所得款項	19,517	—	—	—	—	—	19,517
已收利息	6,105	—	—	—	—	—	6,105
出售無形資產之所得款項	3,447	—	—	—	—	—	3,447
出售物業、廠房及設備之 所得款項	931	—	—	—	—	—	931
收購事項之現金流出淨額	—	—	(130,916)	—	—	—	(130,916)
用於投資活動之現金淨額	(32,091)	—	(130,916)	—	—	—	(163,007)

	高山集團						交易後 高山集團 未經審核 備考總額 千港元
	截至2022年 3月31日止 年度						
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
融資活動							
籌集銀行借貸	980,556	—	—	—	—	126,000	1,106,556
償還銀行借貸	(833,274)	(8,276)	—	—	8,276	—	(833,274)
出售貸款墊款(還款)	—	8,633	—	—	(8,633)	—	—
已付利息	(34,226)	(3,217)	—	(10,450)	3,217	(1,663)	(46,339)
償還租賃負債	(2,472)	—	—	—	—	—	(2,472)
來自融資活動之現金淨額	<u>110,584</u>	<u>(2,860)</u>	<u>—</u>	<u>(10,450)</u>	<u>2,860</u>	<u>124,337</u>	<u>224,471</u>
現金及等同現金減少淨額	(30,427)	155	(130,916)	(10,450)	2,860	124,337	(44,441)
年初現金及等同現金	112,260	—	—	—	—	—	112,260
外匯匯率變動之影響	<u>266</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>266</u>
年終之現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	<u>82,099</u>	<u>155</u>	<u>(130,916)</u>	<u>(10,450)</u>	<u>2,860</u>	<u>124,337</u>	<u>68,085</u>

未經審核備考綜合現金流量表附註：

1. 該等金額乃摘錄自高山集團截至2022年3月31日止年度之年報所載高山集團截至2022年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。

2. 該調整指出售公司之收購事項，猶如收購事項已於2021年4月1日進行。出售公司之財務資料摘錄自本聯合通函附錄四所載出售公司之會計師報告中所載出售公司截至2022年3月31日止年度之經審核現金流量表。有關數字來源如下：

	公司A	公司B	公司C	公司D	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動					
除稅前溢利(虧損)	1,366	944	749	(9,165)	(6,106)
就以下項目作出調整：					
利息開支	462	395	361	971	2,189
投資物業之公平值變動 (收益)虧損	(1,100)	(800)	(600)	9,100	6,600
營運資金變動前之經營現金 流量	728	539	510	906	2,683
貿易及其他應收款項減少	84	17	90	78	269
貿易及其他應付款項增加 (減少)	5	1	45	(17)	34
用於營運之現金	817	557	645	967	2,986
已退所得稅	2	—	3	24	29
來自經營活動之現金淨額	819	557	648	991	3,015
融資活動					
償還銀行借貸	—	—	—	(8,276)	(8,276)
已付利息	(854)	(726)	(666)	(971)	(3,217)
出售貸款墊款(還款)	189	(12)	233	8,223	8,633
用於融資活動之現金淨額	(665)	(738)	(433)	(1,024)	(2,860)
現金及等同現金增加(減少) 淨額	154	(181)	215	(33)	155
年初現金及等同現金	331	380	145	45	901
年終之現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	485	199	360	12	1,056

3. 該調整指(i)確認投資物業公平值變動之收益約166,000港元；及(ii)就已付現金代價之收購事項之現金流出淨額131,000,000港元，扣減自支付收購事項直接應佔之估計交易成本約817,000港元及出售公司收購之現金及等同現金約901,000港元。有關詳情載於交易後高山集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註3。
4. 該調整指(i)2023年可換股票據實際利息開支約19,178,000港元，於初始確認日期，2023年可換股票據負債部分之實際年利率為12.77%，及(ii)截至2022年3月31日止年度已付5%票面利息約10,450,000港元。
5. 該調整指：
 - (i) 撇銷：
 - 「利息開支」約1,218,000港元，
 - 「出售貸款墊款(還款)」約8,633,000港元，
 - 「已付利息」約2,246,000港元，以上項目均與於完成日期轉讓予高山之出售貸款有關；及
 - (ii) 沖銷：
 - 「利息開支」約971,000港元，
 - 「償還銀行借貸」約8,276,000港元，
 - 「已付利息」約971,000港元，以上項目均與公司D之銀行貸款有關，乃假設該等銀行貸款於完成日期償還。
6. 該調整指高山集團擬向銀行融資，以償付永義及公司D於2021年4月1日結欠恒生銀行有限公司的未償還本金連同應計利息合共約126,000,000港元。新銀行借貸之利息開支約1,663,000港元於損益中確認，假設該貸款的年利率按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1%計息，實際年利率為1.32%。
7. 除上文附註4及6外，所有調整均無構成持續影響。
8. 尚未作出任何調整以反映永義集團於2022年3月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

D. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告

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



敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就高山企業有限公司(「高山」)董事所編製高山及其附屬公司(以下統稱「高山集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括截至2022年9月30日的未經審核備考綜合財務狀況表，截至2022年3月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，截至2022年3月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註並聯合刊載於日期為2023年1月21日高山及永義國際集團有限公司(「永義」)之通函第VI-2至VI-14頁。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函第VI-1至VI-2頁。

備考財務資料乃由董事編製，以說明根據買賣協議之條款及條件收購各出售公司全部已發行股本及向高山轉讓出售貸款(「收購事項」)對高山集團於2022年9月30日財務狀況以及高山集團截至2022年3月31日止年度財務表現及現金流量之影響，猶如收購事項已分別於2022年9月30日及2021年4月1日進行。作為此過程的一部分，董事已從高山集團截至2022年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表中摘取有關高山集團財務狀況的資料，該報告未發表審查報告；及董事已從高山集團截至2022年3月31日止年度的經審核綜合財務報表中提取了有關財務業績和現金流量的資料，並在該財務報表上發佈了核數師報告。

董事對備考財務資料之責任

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

吾等之獨立性及品質管理

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

本事務所應用香港品質管理準則第1號，其規定本事務所設計、實施並運作品質管理系統，包括關於遵守職業道德規定、專業標準及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

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

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

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

於由高山及永義聯合刊發之通函載入備考財務資料之目的，僅為說明某一重大事件或交易對高山集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為作說明而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2022年9月30日及2021年4月1日之實際結果會否與所呈列者相同。

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

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

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

是次委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

此 致

高山企業有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

2023年1月21日

下文載列有關永義集團於截至2022年9月30日止六個月(「**2022年中期**」)及截至2022年(「**2022年財年**」)、2021年(「**2021年財年**」)及2020年(「**2020年財年**」)3月31日止財政年度各年之業務及表現之管理層討論及分析。有關永義集團之財務數據(就本聯合通函而言)乃分別源自永義集團於2022年中期之未經審核綜合財務報表及永義集團於2022年財年、2021年財年及2020年財年各年之經審核綜合財務報表。

截至2022年9月30日止六個月

概覽

本集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資以及貸款融資業務，其中物業發展及物業投資為本集團的核心業務。

財務業績

於本期間，本集團之營業額約為50,871,000港元，較截至2021年9月30日止六個月(「**2021年期間**」)的約173,125,000港元減少約122,254,000港元或約70.6%。

本公司股東應佔本期間虧損約為25,103,000港元(2021年期間：溢利約998,734,000港元)。本期間之毛利率約為82.8%，2021年期間則約為52.8%，增加約30.0%。

於本期間，每股基本及攤薄虧損為0.34港元，去年同期則為每股盈利12.18港元。

業務回顧

本集團各業務分部回顧載於下文。

物業發展

於本期間，本業務分部確認的營業額約為8,390,000港元(2021年期間：119,644,000港元)。本集團現時主要項目回顧載於下文：

窩打老道項目

本集團透過其全資附屬公司擁有位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號，地盤總面積約9,800平方呎(「窩打老道項目」)。

窩打老道項目將重建為具有會所設施及停車場的豪華住宅，估計總建築面積約為48,965平方呎。此項目提供合共56個單位，涵蓋套房至四房單位及特色單位等不同單位戶型。預計此項目將於2023年第一季度推售。

漆咸道北項目

本公司透過其全資附屬公司擁有位於香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號的物業，項目總地盤面積約4,653平方呎(「漆咸道北項目」)。

漆咸道北項目將重建為一個住宅及商業用途的綜合發展項目。重建後的估計樓面面積約為41,827平方呎。該地盤現正進行地基工程。該項目預期將於2024年底竣工。

延文禮士道物業—「雋睿」

「雋睿」是由本集團發展及全資擁有，位於香港九龍九龍塘延文禮士道14至20號的已完成住宅項目。該物業為兩幢8層高的住宅包含60個住宅單位、29個車位及3個電單車車位。其總銷售面積約為40,742平方呎。本集團已於2020年5月開始第一階段出售「雋睿」。

於本報告日期，33個放售單位及2個放售車位已出售，累計已訂合約銷售額約為532,285,000港元。於本期間，其中1個單位的交易已完成(2021年期間：5個單位及2個車位)，物業銷售錄得營業額約8,390,000港元(2021年期間：119,644,000港元)。

物業投資

於2022年9月30日，本集團的投資物業組合包括主要位於香港、新加坡及中華人民共和國(「中國」)的住宅、商業及工業單位。

於本期間，本集團錄得租金及管理費收入總額約35,500,000港元(2021年期間：約42,560,000港元)，較2021年期間減少約16.6%。租金及管理費收入減少主要由於若干持作發展物業被拆卸以作重新開發以及市場租金下降所致。

於2022年9月30日，本集團投資物業中之住宅單位、商業單位及工業單位的出租率分別為100%、99.2%及90.7%(2021年期間：100%、99.2%及99.4%)。本集團於本期間確認投資物業公平值變動收益約80,392,000港元(2021年期間：約38,378,000港元)。於本期間該分部錄得收益約87,420,000港元(2021年期間：約73,647,000港元)，較2021年期間增加約13,773,000港元。

證券及其他投資

本集團投資多元化的投資組合，包括上市及非上市股本證券、股票掛鈎票據、債券及其他投資產品，當中根據：(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)當時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。

於2022年9月30日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為233,987,000港元(2022年3月31日：約405,674,000港元)。本集團並未持有佔本集團總資產超過5%的投資。本集團本期間的證券投資分部錄得虧損約66,829,000港元(2021年期間：虧損約63,116,000港元)。

於2022年9月30日，本集團的金融資產詳情如下：

投資性質	所持股份 數目	於2022年9月30日			佔本集團 總資產的 概約百分比	本期間 公平值 收益/ 虧損	已變現 收益/ 虧損
		投資成本 千港元	公平值 千港元	利息收入 千港元			
股票投資							
百福控股有限公司(股份代號：1488)	95,830,000	85,991	62,423	0.7%	—	(16,798)	—
中國平安保險(集團)股份有限公司 (股份代號：2318)	858,460	66,143	33,652	0.4%	1,389	(14,715)	—
其他	不適用	105,463	76,068	0.8%	8,350	(12,142)	(23,723)
投資有限合夥企業		19,515	27,132	0.3%	—	(128)	—
其他	不適用	27,442	34,712	0.4%	—	348	—
總計：		<u>304,554</u>	<u>233,987</u>	<u>2.6%</u>	<u>9,739</u>	<u>(43,435)</u>	<u>(23,723)</u>

貸款融資

本集團的貸款融資業務由Planetic International Limited(「Planetic」，本公司的全資附屬公司)及城中國際有限公司(「城中」，高山企業有限公司(「高山」，股份代號：616)之全資附屬公司，本公司非全資附屬公司)經營，兩者均為根據放債人條例(香港法例第163章)進行業務之持牌放債人。本期間，本集團錄得來自貸款融資業務的利息收入

約6,981,000港元(2021年期間：約10,921,000港元)，佔本集團總收益約13.7%。利息收入減少乃主要由於若干借款人償還其借款的本金。本期間來自貸款融資業務的溢利約為8,310,000港元(2021年期間：約1,127,000港元)。

業務之目標客戶群是有短期資金需要，並可就借貸提供足夠抵押品之個人及公司實體。本集團的客戶群主要是通過本公司董事、高級管理層、業務夥伴或客戶的業務引薦和介紹獲得。

於2022年9月30日，應收貸款賬面總值為312,254,000港元(2022年3月31日：345,332,000港元)，其中40%(2022年3月31日：45%)以公平值27,060,000港元(2022年3月31日：36,900,000港元)之有價證券或公平值294,985,000港元(2022年3月31日：251,707,000港元)之物業或零保證金(2022年3月31日：10,000,000港元)作抵押。在借款人沒有違約的情況下，本集團不得出售或再抵押抵押品(如有)。此外，以個人擔保的無抵押應收貸款賬面總值為77,651,000港元(2022年3月31日：60,158,000港元)。本集團最大借款人本身及連同本集團其他四大借款人分別佔本集團於2022年9月30日應收貸款約15%(2022年3月31日：20%)及48%(2022年3月31日：56%)。

於本期間，本集團之定息應收貸款每年利率介乎2.5%至16%(2021年期間：2.3%至16%)及本集團之浮息應收貸款每年利率介乎最優惠利率減1%至最優惠利率(2021年期間：最優惠利率減1%至最優惠利率)。本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易之關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽訂文件、持續監控及還款及收回。盡職審查步驟包括研究借款人背景、評估其當前業務營運及財務狀況，市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可回收性分析。為盡量降低信貸或投資風險，本集團一般會要求客戶提供擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品、遠期支票及／或個人擔保及公司擔保。

本集團一般提供短期貸款。就本期間的新增及重續貸款而言，還款期在1年以內的貸款為83%，而超過1年但在2年以內則為17%。還款期及條件的釐定因素包括借款人的流動資金需求、本集團的資金及現金流管理策略，以及現行市場條款及利率等。

於提取貸款後，貸款協議將與貸款文件一起妥善存檔。本集團與借款人保持定期聯繫，並根據業務發展、財務狀況、還款能力(包括近期的償付記錄以及針對借款人的任何訴訟及破產令)進行定期審查，以評估貸款的回收情況。本集團將對相關客戶採取一切必要的法律行動，以跟進未償還貸款之結付。

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，本集團會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 預期業務、財務或經濟環境的現有或預測不利變動將導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

於2022年9月30日，在損益中確認的貸款融資業務減值虧損撥備撥回約為3,326,000港元(2021年期間：減值虧損約3,736,000港元)。

以下為本集團於本期間的貸款融資業務須予披露交易：

向瑞昌提供財務資助

於2021年9月13日，Planetec（作為貸款人）與瑞昌控股有限公司（「瑞昌」，一間於香港註冊成立的有限責任公司）（作為借款人）訂立貸款協議，據此，Planetec同意向瑞昌提供本金額為8,500,000港元之貸款，為期3個月，年利率為3%（「瑞昌貸款I」）。

於2021年11月12日，Planetec與瑞昌訂立另一份貸款協議，據此，Planetec同意提供本金總額為50,000,000港元之貸款予瑞昌（包括瑞昌貸款I之本金及累計利息），為期6個月，年利率為9%（「瑞昌貸款II」）。瑞昌貸款II以瑞昌當時全部已發行股本之股份押記、以瑞昌擁有位於香港九龍旺角之商業物業（當時市值約為91,000,000港元）的所有業權、權利及權益之第一法定押記，以及由瑞昌全資實益擁有人的唯一董事及唯一股東的個人擔保作抵押。於2022年5月11日，訂約方訂立補充貸款協議，將瑞昌貸款II的還款日期延長至2022年12月29日，利率維持不變。

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」），提供及延長瑞昌貸款II構成本公司之須予披露交易，詳情載於本公司分別日期為2021年11月12日及2022年5月11日的公佈。

上市附屬公司

本公司的主要上市附屬公司高山及其附屬公司（統稱「高山集團」）從事物業發展、物業投資（包括擁有及租賃投資物業）、證券及其他投資以及貸款融資業務。

投資高山股份

於2022年4月1日，本集團透過運榮投資有限公司、Landmark Profits Limited和佳豪發展有限公司(「佳豪」)(均為本公司之全資附屬公司)持有合共696,370,840股高山股份，佔高山當時已發行股本總額約74.76%。

(a) 於2022年4月完成的高山配售

於2022年4月20日，高山完成向不少於六名承配人(承配人及其實益擁有人均為獨立第三方)按每股配售股份配售價0.10港元配售合共186,280,000股高山股份(「高山配售I」)。有關更多詳情，請參閱高山分別日期為2022年3月30日及2022年4月20日的公佈。

緊隨完成高山配售I後，本集團於高山的持股比例由74.76%下降至62.30%。

(b) 調整兌換價及行使高山可換股票據

於2022年4月1日，佳豪持有之可換股票據之尚未兌換本金總額為97,280,000港元，賦予佳豪可兌換合共為389,120,000股高山股份，詳情如下：

發行日期	尚未兌換之 本金額 港元	股份數目	兌換價 港元	年利率	到期日
2017.05.11	16,000,000	64,000,000	0.25	4%	2024.08.28
2017.09.26	11,280,000	45,120,000	0.25	4%	2024.08.28
2019.08.28 (「2019年可換股票據」)	<u>70,000,000</u>	<u>280,000,000</u>	0.25	4%	2024.08.28
總計	<u>97,280,000</u>	<u>389,120,000</u>			

完成高山配售I後，高山已發行股份換取現金，價格低於其目前市價的95%。根據2019年可換股票據的條款及條件，2019年可換股票據的兌換價已由每股高山股份0.25港元調整至0.24港元，而悉數兌換2019年可換股票據後將予配發及發行的高山股份總數則由280,000,000股高山股份增至291,666,666股高山股份。

佳豪悉數行使於上述高山可換股票據項下的換股權，並已於2022年7月25日完成。緊接高山可換股票據兌換完成後，本集團持有合共1,097,157,506股高山股份，佔高山已發行股本總額約72.25%。

於2022年9月30日，本集團並未持有高山的任何可換股票據。

(c) 於2022年9月完成的高山配售

於2022年9月26日，高山完成向不少於六名承配人(承配人及其實益擁有人均為獨立第三方)按配售價每股配售股份0.068港元配售合共607,400,000股高山股份(「**高山配售II**」)。有關更多詳情，請參閱高山分別日期為2022年7月27日、2022年8月16日及2022年9月26日的公佈以及日期為2022年8月23日的通函。

緊隨完成高山配售II後，本集團於高山的持股比例由72.25%下降至51.60%。高山仍為本公司的附屬公司。

高山集團於本期間的業績

高山集團於本期間的財務業績概要如下：

	截至9月30日止六個月		變動
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)	
營業額			
物業投資(千港元)	24,487	31,268	(21.7)%
貸款融資(千港元)	1,899	5,168	(63.3)%
總營業額(千港元)	26,386	36,436	(27.6)%
毛利(千港元)	24,949	34,913	(28.5)%
高山股東應佔溢利(千港元)	63,412	81,785	(22.5)%
每股盈利(港仙)			
— 基本	5.02	8.78	(42.8)%
— 攤薄	4.47	6.66	(32.9)%

於2022年9月30日及本報告日期，高山集團持有的發展土地組合如下：

位置	擬定用途	概約地盤面積 (平方呎)	預計竣工年份
香港九龍青山道646、648、648A號	工業	9,206	2025
香港九龍瓊林街121號	工業	5,483	2023
香港銅鑼灣勿地臣街11號、 13號及15號	商業	2,857	2023
香港堅尼地城爹核士街1B至1E號 以及吉席街93號及95號	住宅	7,122	2025

於2022年9月30日，高山集團的投資物業組合包括位於香港、中國及新加坡的住宅、商業及工業單位。於本期間，高山集團錄得租金及管理費收入約24,487,000港元(2021年期間：約31,268,000港元)及投資物業公平值變動產生的公平值收益約69,192,000港元。

有關高山集團業務及財務業績的更詳細資料，請參閱其截至2022年9月30日止六個月之中期業績報告。

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其營運提供資金。於2022年9月30日，本集團之銀行借貸約為3,612,020,000港元(2022年3月31日：約3,562,704,000港元)。於本期間，本集團的資產負債比率(即銀行借貸總額佔權益總額之百分比)約為0.73(2022年3月31日：約0.72)。

於2022年9月30日，本集團之流動資產淨值約為4,307,244,000港元(2022年3月31日：約4,491,434,000港元)。流動比率約為3.4(2022年3月31日：約3.8)。於2022年9月30日，銀行結餘及現金約為261,040,000港元(2022年3月31日：約184,425,000港元)，較2022年3月31日增加約41.5%或約76,615,000港元。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	於2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 3月31日 千港元 (經審核)
應償還之賬面值如下(根據載列於貸款協議之 指定償還日期)：		
— 在不超過一年的時間內	1,444,577	1,206,455
— 在超過一年但不超過兩年的時間內	879,875	888,846
— 在超過兩年但不超過五年的時間內	1,067,935	1,237,338
— 在五年以上的時間內	219,633	230,065
	<u>3,612,020</u>	<u>3,562,704</u>
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	(1,444,577)	(1,206,455)
顯示於非流動負債之一年後到期金額	<u>2,167,443</u>	<u>2,356,249</u>

本集團有抵押銀行借款的年利率按香港銀行同業拆息加1.0%至香港銀行同業拆息加1.825%、倫敦銀行同業拆息加0.8%至倫敦銀行同業拆息加1.0% (2022年3月31日：香港銀行同業拆息加1.0%至香港銀行同業拆息加1.825%、倫敦銀行同業拆息加0.8%至倫敦銀行同業拆息加1.0%) 計算，實際年利率介乎3.06%至5.01% (2022年3月31日：1.24%至2.11%)。

資產抵押

於2022年9月30日，本集團的銀行貸款總額約3,612,020,000港元(2022年3月31日：約3,562,704,000港元)乃以本集團賬面淨值約為7,574,569,000港元(2022年3月31日：約7,464,811,000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、香港上市之股票證券、永久債券以及按公平值計入其他全面收益之債務票據作為抵押。此外，一間銀行為一個香港發展物業項目授予的一筆信貸融資乃由本集團之附屬公司所持有之公平值為24,300,000港元(2022年3月31日：37,200,000港元)之300,000,000股高山股份作抵押。

財務政策

於本期間，本集團分散其資金來源，包括內部產生之現金流及計息銀行借款，為業務營運提供資金。本集團定期審閱主要資金狀況，確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯波動之風險

本集團之大部分收入、付款以及銀行借款均以港元、美元、新加坡元及人民幣計值。於本期間，本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。董事認為承受匯率波動之風險極微。

或然負債

於2022年9月30日，本集團並無任何重大或然負債(2022年3月31日：無)。

資本開支

於本期間，本集團已投資約574,000港元(2021年期間：約986,000港元)於購買物業、廠房及設備，且並無增置投資物業(2021年期間：1,432,000港元)。

資本承擔

於2022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約為19,635,000港元(2022年3月31日：20,339,000港元)。

僱員

於2022年9月30日，本集團共有91名員工(2021年9月30日：93名)。於本期間內，員工成本(包括董事袍金)約為31,592,000港元(2021年期間：約25,576,000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。本集團根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》之規定為本集團所有香港合資格僱員作出強積金界定供款。

報告期間後之事項

高山附屬公司於中國的土地收儲

於2022年10月5日，中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府與高山的全資附屬公司(亦為本公司的非全資附屬公司)訂立收儲協議，據此(其中包括)，湖州政府將收儲，而高山的附屬公司將交出一個位於中國浙江省湖州市的工業綜合區，代價為人民幣386,982,000元(相當於約441,159,000港元)。聯交所已就訂立土地收儲協議授出豁免，使其不構成本公司與高山的交易，其詳情載於本公司與高山所聯合刊發日期為2022年10月5日的公佈。

高山附屬公司出售新加坡物業

於2022年11月4日，獨立第三方買方接納及行使賣方(為高山的全資附屬公司及本公司非全資附屬公司)授出的選擇權，以代價12,500,000新加坡元(相當於約68,750,000港元)收購位於新加坡的一個物業。出售根據上市規則構成本公司的須予披露交易及高山的主要交易，其詳情載於本公司與高山所聯合刊發日期為2022年11月4日的公佈及日期為2022年11月25日的高山通函。

前景

由於有關疫情的持續不確定因素、全球通脹壓力擴散及香港基準利率因應美國聯儲局大幅加息而作出調整，香港的整體住宅樓價下跌。2022年下半年已授出的按揭貸款減少，其中二手市場交易的貸款急跌超過30%。儘管如此，住宅樓價仍處於歷史高位。隨著疫情受控及新政府領導班子就職，預期房地產市場情緒將於2023年逆轉。

受利率上升及市場新單位數目上升，住宅樓價面臨更大的下行壓力。在香港政府推出促進本地消費的針對性措施下，我們看到香港整體經濟自2022年第二季度以來出現若干連續改善。自2022年6月以來，總就業率及勞動參與率亦有所回升，勞動市場的壓力可能會隨著本地經濟活動的回升而進一步緩解。隨著本地第五波疫情的消退，房屋市場的交易量於2022年第二季度因積壓需求而回升。由於本地需求有彈性，一手住宅市場預期保持穩健。對2019冠狀病毒病的持續關注無疑促使市民對香港的市場狀況產生一定程度的猶豫，但本集團對其住宅物業發展項目窩打老道地盤充滿信心，預期將於2023年第一季度推售該項目。

隨著香港疫情趨於穩定，經濟情緒正在恢復。在積極的業務前景下，零售及工業物業領域的租賃需求將有所加強，並導致租金及資本價值的溫和增長，租金在經歷2019年至2021年的急劇下降後，有望在2022年的剩餘時間內穩定下來。本集團將繼續密切監察市場變動，同時尋求物業收購機會，以加強其房地產業務。

展望將來，本集團看好其業務發展。本集團將繼續密切監察市場變動，集中精力於發展其現有主要業務，同時探索其他機會，以為其股東提供穩定有利回報及強化其所有業務分部。

截至2022年3月31日止年度**概覽**

本集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務，其中物業發展及物業投資為本集團的核心業務。

於本年度，本集團進一步收購高山股份，詳情載於本年報「上市附屬公司」一節。於2022年3月31日，本集團持有合共696,370,840股高山股份，佔高山全部已發行股本約74.76%。高山已綜合入賬至本公司於本年度的綜合財務報表，作為本公司之附屬公司。

財務業績

於本年度，本集團之營業額約為350,784,000港元(2021年：約323,382,000港元)，較截至2021年3月31日止年度(「上年度」)增加約27,402,000港元或約8.5%。

本年度溢利約為1,009,500,000港元(2021年：約21,929,000港元)，較上年度大幅增加4,503.5%。

本公司股東應佔本年度溢利約為979,437,000港元(2021年：約22,308,000港元)。本年度之毛利率約為49.9%，上年度則約為30.9%，增加約19.0%。

於本年度，每股基本及攤薄盈利為12.46港元，上年度則為每股0.25港元。

末期股息

董事會不建議派發本年度末期股息(2021年：無)。

業務回顧

本集團各業務分部回顧載於下文。

物業發展

於本年度，本業務分部確認的營業額約為248,576,000港元(2021年：275,319,000港元)。本集團現有主要項目的回顧載於下文：

窩打老道項目

本集團透過其全資附屬公司擁有位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號的地盤，地盤總面積約9,800平方呎(「窩打老道地盤」)。

窩打老道地盤將重建為具有會所設施及停車場的豪華住宅，估計總建築面積約為48,965平方呎。上蓋建築工程正在進行中，預計此項目將於2022年底竣工及推售。

漆咸道北項目

本公司於2018年5月透過其全資附屬公司收購位於香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號的物業(「漆咸道北大廈」)，佔漆咸道北大廈不可分割份數的80%以上。此項目總地盤面積約4,653平方呎。於2018年11月29日，本公司根據強制售賣條例向土地審裁處提出申請，作出一項為重新發展而出售漆咸道北大廈之所有不可分割份數(包括強制售賣條例規定本集團擁有者)的命令，並擬於公開拍賣中競投及收購登記擁有人所持有之餘下單位(非本集團擁有之單位)，佔漆咸道北大廈不可分割份數約11.31%。

本公司於2021年6月1日舉行的漆咸道北大廈公開拍賣中成功中標。詳情載於本公司所刊發日期為2021年6月1日之公佈。於完成收購事項後，本集團擁有漆咸道北大廈

100%業權，並計劃將其重建為一個住宅及商業用途的綜合發展項目。重建後的估計樓面面積約為41,827平方呎。該地盤現正進行地基工程。該項目預期將於2025年竣工。

有關漆咸道北大廈項目之更多詳情分別載於本公司日期為2018年5月16日、2018年6月8日、2018年11月30日及2020年9月11日之公佈內以及本公司日期為2018年6月25日及2020年10月23日之通函內。

延文禮士道物業—「雋睿」

「雋睿」由本集團發展及全資擁有，是位於香港九龍九龍塘延文禮士道14至20號的住宅項目。該物業為兩幢8層高的住宅包含60個住宅單位、29個車位及3個電單車車位。其總銷售面積約為40,742平方呎。本集團已於2020年5月開始第一階段出售「雋睿」。於本年報日期，33個放售單位及2個放售車位已出售，累計已訂合約銷售額約為532,285,000港元。於本年度，其中9個單位及2個車位的交易已完成(2021年：23個單位)，物業銷售錄得營業額約248,576,000港元(2021年：275,319,000港元)。

物業投資

於2022年3月31日，本集團的投資物業組合包括位於香港、新加坡及中華人民共和國(「中國」)的住宅、商業及工業單位。

於本年度，本集團錄得租金收入總額約65,283,000港元(2021年：約32,815,000港元)，較上年度增加約98.9%。租金收入增加主要歸因於擁有控股權的物業投資業務所致。

於2022年3月31日，本集團投資物業中之住宅單位、商業單位及工業單位的出租率分別為100.0%、99.2%及97.6%(2021年：零、99.1%及77.2%)。本集團於本年度確認投資物業公平值變動收益約37,064,000港元(2021年：虧損約85,640,000港元)。於本年度該分部錄得收益約85,582,000港元(2021年：虧損約71,954,000港元)，較上年度增加約157,536,000港元。

證券及其他投資

本集團投資多元化的投資組合，包括上市及非上市股本證券、股票掛鈎票據、債券及其他投資產品，當中根據：(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)當時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。

於2022年3月31日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為405,674,000港元(2021年：約360,322,000港元)。本集團概無投資佔本集團總資產的5%以上。本集團本年度的證券及其他投資分部錄得虧損約73,863,000港元(2021年：盈利約153,865,000港元)。

於2022年3月31日，本集團的金融資產詳情如下：

投資性質	附註	於2022年3月31日		本年度				
		所持股份 數目	投資成本 千港元	公平值 千港元	佔本集團 總資產的 概約 百分比	股息/ 利息收入 千港元	公平值 收益/ (虧損) 千港元	已變現 收益/ (虧損) 千港元
股票投資								
中國工商銀行股份有限公司 (股份代號：1398)	(i)	14,809,684	69,806	71,235	0.8%	2,232	(2,327)	—
百福控股有限公司(股份代號：1488)		82,526,000	74,718	67,672	0.8%	—	12,374	—
中國平安保險(集團)股份有限公司 (股份代號：2318)	(ii)	858,460	66,143	47,773	0.5%	812	(18,370)	—
中國建設銀行股份有限公司 (股份代號：939)		6,853,370	38,997	40,366	0.4%	2,052	(3,344)	—
其他		不適用	64,356	59,987	0.7%	3,480	(21,678)	(1,881)
股票掛鈎票據		不適用	28,000	27,570	0.3%	—	(1,700)	(1,156)
承兌票據	(iii)	不適用	23,340	23,340	0.3%	—	—	—
債券		不適用	34,928	4,883	0.1%	—	(2,537)	(197)
其他		不適用	87,297	62,848	0.6%	919	2,911	—
總計：			<u>487,585</u>	<u>405,674</u>	<u>4.5%</u>	<u>9,495</u>	<u>(34,671)</u>	<u>(3,234)</u>

附註：

- (i) 7,030,784股股份乃根據本年度購入的相關股票掛鈎票據之條款提取。有關詳情已載於本公司日期為2022年1月19日之公佈。
- (ii) 383,460股股份乃根據本年度購入的相關股票掛鈎票據之條款提取。有關詳情已載於本公司日期為2021年11月25日之公佈。
- (iii) 於2021年5月25日，永達恒有限公司(高山之全資附屬公司，本公司之非全資附屬公司)認購由Lion Best Global Limited發行於2025年9月25日到期，本金總額為150,000,000美元(相當於約1,162,500,000港元)的8.0厘B檔債券(不可贖回且不可轉讓)，總代價為3,000,000美元(相當於約23,300,000港元)。債券之資金用途應專用於認購標的公司之特別股，將以該等股款用於投資台灣信義A7特區/台北Sky Tower之不動產專案。有關詳情已載於本公司日期為2021年5月25日及2021年6月2日之公佈內。

貸款融資

本集團的貸款融資業務由Planetec International Limited (「Planetec」，本公司的全資附屬公司)及城中國際有限公司(「城中」，高山之全資附屬公司，本公司非全資附屬公司)經營，兩者均為根據放債人條例(香港法例第163章)進行業務之持牌放債人。本年度，本集團錄得來自貸款融資業務的利息收入約17,262,000港元(2021年：約13,726,000港元)，佔本集團總收益約4.9%。利息收入增加乃主要由於於城中的控股權導致貸款融資業務有所增加。本年度來自貸款融資業務的溢利約為10,058,000港元(2021年：虧損約38,352,000港元)。

業務之目標客戶群是有短期資金需要，並可就借貸提供足夠抵押品之個人及公司實體。本集團的客戶群主要是通過本公司董事、高級管理層、業務夥伴或客戶的業務引薦和介紹獲得。

於2022年3月31日，應收貸款賬面總值為345,332,000港元(2021年：223,793,000港元)，其中45%(2021年：25%)以公平值36,900,000港元(2021年：31,980,000港元)之有價證券或公平值251,707,000港元(2021年：24,451,000港元)之物業或保證金10,000,000港元(2021年：無)作抵押。在借款人沒有違約的情況下，本集團不得出售或再抵押抵押品(如有)。此外，以個人擔保的無抵押應收貸款賬面總值為60,158,000港元(2021年：59,600,000港元)。本集團最大借款人本身及連同本集團其他四大借款人分別佔本集團於2022年3月31日應收貸款約20%(2021年：25%)及56%(2021年：68%)。

於本年度，本集團之定息應收貸款每年利率介乎2.3%至16%(2021年：2.3%至16%)及本集團之浮息應收貸款每年利率介乎最優惠利率減1%至最優惠利率(2021年：最優惠利率減1%至最優惠利率)。

本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易之關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽訂文件、持續監控及還款及收回。盡職審查步驟包括研究借款人背景、評估其當前業務營運及財務狀況，市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及

可回收性分析。為盡量降低信貸或投資風險，本集團一般會要求客戶提供擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品、遠期支票及／或個人擔保及公司擔保。

本集團一般提供短期貸款。就本年度的新增及重續貸款而言，還款期在1年以內的貸款為69%，而超過1年但在兩年以內則為31%。還款期及條件的釐定因素包括借款人的流動資金需求、本集團的資金及現金流管理策略，以及現行市場條款及利率等。

於提取貸款後，貸款協議將與貸款文件一起妥善存檔。本集團與借款人保持定期聯繫，並根據業務發展、財務狀況、還款能力(包括近期的償付記錄以及針對借款人的任何訴訟及破產令)進行定期審查，以評估貸款的回收情況。本集團將對相關客戶採取一切必要的法律行動，以跟進未償還貸款之結付。

本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，本集團會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 預期業務、財務或經濟環境的現有或預測不利變動將導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

於2022年3月31日，在損益中確認的貸款融資業務減值撥備淨額約為27,224,000港元(2021年：約47,791,000港元)。

經扣除累計減值撥備70,702,000港元(2021年：50,144,000港元)後，應收貸款總額計及應收不同借款人的86,702,000港元(2021年：72,700,000港元)，當中包括應收借款人(「借款人」)貸款總額32,397,000港元(2021年：13,100,000港元)和應收其他個人(具有個人擔保之借款人)貸款總額54,305,000港元(2021年：59,600,000港元)。於上年度，管理層經考慮相關公共資料後，已為信貸出現減值之款項進行評估，並採取各項行動收回該等款項。收購高山後，本集團應收貸款總額增加47,476,000港元。管理層已要求借款人結付貸款，於本年度，已收取借款人以現金或物業方式結付之總額為49,474,000港元。由於抵押資產價值高於借出金額，故16,000,000港元之新增應收借款人貸款並無作出減值撥備。餘下款項則已於本年度確認額外減值虧損20,558,000港元以全數計提減值。

以下為本集團於本年度的貸款融資業務須予披露交易：

向瑞昌提供財務資助

於2021年9月13日，Planetec(作為貸款人)與瑞昌控股有限公司(「瑞昌」，一間於香港註冊成立的有限責任公司)(作為借款人)訂立貸款協議，據此，Planetec同意向瑞昌提供本金總額為8,500,000港元之貸款，為期3個月，年利率為3%(「瑞昌貸款I」)。

於2021年11月12日，Planetec與瑞昌訂立另一份貸款協議，據此，Planetec同意提供本金總額為50,000,000港元之貸款予瑞昌(包括瑞昌貸款I之本金及累計利息)，為期6個月，年利率為9%(「瑞昌貸款II」)。瑞昌貸款II以瑞昌當時全部已發行股本之股份押記、以瑞昌擁有位於香港九龍旺角之商業物業(當時市值約為91,000,000港元)的所有業權、權利

及權益之第一法定押記，以及由瑞昌全資實益擁有人的唯一董事及唯一股東的個人擔保作抵押。根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，提供瑞昌貸款II構成本公司之須予披露交易，詳情載於本公司日期為2021年11月12日的公佈。

有關結欠高山之附屬公司的債務之清償契據

城中與瑞錦企業有限公司(「瑞錦」)訂立兩份日期分別為2017年11月13日及2018年10月16日之貸款協議(經日期分別為2019年11月8日及2020年11月2日之補充協議更改或補充)(「瑞錦貸款協議」)，據此，於2022年3月4日，瑞錦結欠城中之債務為9,120,000港元(包括本金及未償還利息)。瑞錦未履行其在瑞錦貸款協議項下之責任。

於2022年3月4日，城中與瑞錦訂立清償契據，據此，城中將免除瑞錦于瑞錦貸款協議項下之責任，而作為交換，瑞錦須將位於香港元朗的一個物業(當時估值為40,000,000港元)轉讓予高山一間全資附屬公司，而城中須將由三名借款人所欠的三筆合共30,714,292.14港元的未償還債務轉讓予瑞錦。根據上市規則，清償契據項下之交易構成本公司須予披露交易，並構成高山之主要交易，詳情已載於本公司及高山日期為2022年3月4日之聯合公佈及高山日期為2022年3月25日之通函內。

上市附屬公司

本公司的主要上市附屬公司高山及其附屬公司從事物業發展、物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、證券及其他投資及貸款融資業務。

投資高山股份

於2021年4月1日，本集團透過運榮投資有限公司(「運榮」)、Landmark Profits Limited和佳豪發展有限公司(「佳豪」)(均為本公司之全資附屬公司)持有合共275,687,665股高山股份，佔高山當時已發行股本總額約29.60%。

(a) 股份要約

於2021年2月3日(交易時段後)，運榮(為要約人)已告知高山董事會，待先決條件獲達成後，擬作出自願有條件全面現金要約以每股高山股份0.50港元，按高山於2021年3月26日發佈之綜合文件所載的條款及條件並根據香港《公司收購及合併守則》(「收購守則」)收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)(「股份要約」)。股份要約根據上市規則第14章構成本公司之一項非常重大收購事項。股份要約的普通決議案已於2021年3月19日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司股東(「股東」)批准。於2021年4月7日，股份要約在所有方面宣佈為無條件。

股份要約於2021年4月21日截止(「截止日期」)，運榮已收妥有關合共393,683,175股高山股份之股份要約之有效接納，佔高山已發行股本約42.26%，連同運榮及其一致行動人士合共已持有的669,370,840股高山股份，佔高山截至截止日期已發行股本總額約71.86%。

(b) 於2021年4月購入高山股份

於2021年4月22日緊隨股份要約完成後，本公司在公開市場進一步購入合共27,000,000股高山股份，每股購入價為0.50港元(本公司已遵守收購守則規則31.3)，總購入價約13,500,000港元(未計及交易費用)。因此，本集團於高山之權益增至696,370,840股高山股份，佔高山於購入日期及直至2022年3月31日已發行股本總額約74.76%。

高山集團於本年度的業績

高山集團於本年度的財務業績概要如下：

	截至3月31日止年度		變動
	2022 (經審核)	2021 (經審核)	
營業額			
物業發展(千港元)	—	—	不適用
物業投資(千港元)	56,745	61,309	(7.4)%
證券及其他投資(千港元)	—	—	不適用
貸款融資(千港元)	7,730	18,944	(59.2)%
總營業額(千港元)	64,475	80,253	(19.7)%
毛利(千港元)	61,565	76,515	(19.5)%
淨溢利(虧損)(千港元)	116,447	(180,793)	不適用
每股基本盈利(虧損)(港仙)	12.50	(19.41)	不適用
每股攤薄盈利(虧損)(港仙)	9.77	(19.41)	不適用

於2022年3月31日及本年報日期，高山集團持有的發展土地組合如下：

位置	擬定用途	概約地盤面積 (平方呎)	預計竣工年份
香港九龍青山道646、648、 648A號豐華工業大廈	工業	9,206	2025
香港九龍瓊林街121號永昌工業 大廈	工業	5,483	2023
香港銅鑼灣勿地臣街11號、 13號及15號	商業	2,857	2023
香港堅尼地城爹核士街1B至1E號 以及香港堅尼地城吉席街93號及 95號	住宅	7,122	2025

於2022年3月31日，高山集團的投資物業組合包括位於香港、中國及新加坡的住宅、商業及工業單位。於本年度，高山集團錄得租金及管理費收入約56,745,000港元(2021年：約61,309,000港元)及投資物業公平值變動產生的公平值收益約63,054,000港元。

董事認為，將高山之業務合併能為本公司拓展非住宅物業發展領域的有效渠道，並可實現更高的業務連貫性及改善資源分配，從而產生協同價值。有關高山集團業務及財務業績的更詳細資料，請參閱其截至2022年3月31日止年度之年報。

高山可換股票據

於2022年3月31日，佳豪持有之可換股票據之尚未兌換本金總額為97,280,000港元，賦予佳豪可兌換合共為389,120,000股高山股份，詳情如下：

發行日期	尚未兌換之		兌換價 港元	年利息	到期日
	本金額 港元	股份數目			
2017.05.11	16,000,000	64,000,000	0.25	4%	2024.08.28
2017.09.26	11,280,000	45,120,000	0.25	4%	2024.08.28
2019.08.28 (「2019年可換股票據」)	70,000,000	280,000,000	0.25	4%	2024.08.28
總計	<u>97,280,000</u>	<u>389,120,000</u>			

於本年度，概無佳豪持有的上述可換股票據下的兌換權獲行使。

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其營運提供資金。於2022年3月31日，本集團之銀行借貸約為3,562,704,000港元(2021年：約1,472,467,000港元)。於本年度，本集團的資產負債比率(即銀行借貸總額佔權益總額之百分比)約為0.72(2021年：約0.46)。

於2022年3月31日，本集團之流動資產淨值約為4,491,434,000港元(2021年：約1,871,702,000港元)。流動比率約為3.8(2021年：約3.8)。於2022年3月31日，銀行結餘及現金約為184,425,000港元(2021年：約308,222,000港元)，較上年度減少約40.2%或約123,797,000港元。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	於3月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
應償還之賬面值如下(根據載列於貸款協議之 指定償還日期)：		
— 在不超過一年的時間內	1,206,455	468,010
— 在超過一年但不超過兩年的時間內	888,846	45,896
— 在超過兩年但不超過五年的時間內	1,237,338	756,611
— 在五年以上的時間內	230,065	201,950
	<u>3,562,704</u>	<u>1,472,467</u>
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	<u>(1,206,455)</u>	<u>(468,010)</u>
顯示於非流動負債之一年後到期金額	<u>2,356,249</u>	<u>1,004,457</u>

本集團有抵押銀行借款的年利率按香港銀行同業拆息加1.0%至香港銀行同業拆息加1.825%、倫敦銀行同業拆息加0.8%至倫敦銀行同業拆息加1.0% (2021年：香港銀行同業拆息加1.0%至香港銀行同業拆息加1.825%) 計算，實際年利率介乎1.24%至2.11% (2021年：1.13%至4.05%)。

資產抵押

於2022年3月31日，本集團的銀行貸款總額約3,562,704,000港元(2021年：約1,472,467,000港元)乃以本集團賬面淨值約為7,464,811,000港元(2021年：約3,142,046,000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、香港上市之股票證券、永久債券以及按公平值計入其他綜合收益之債務票據作為抵押。此外，一間銀行為一個香港發展物業項目授予的一筆信貸融資乃由本集團之附屬公司所持有之公平值為37,200,000港元之300,000,000股高山股份(2021年：公平值為9,702,000港元之19,800,000股高山股份)作抵押。

財務政策

於本年度，本集團分散其資金來源，包括內部產生之現金流及計息銀行借款，為業務營運提供資金。本集團定期審閱主要資金狀況，確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯波動之風險

本集團之大部分收入、付款以及銀行借款均以港元、美元、新加坡元及人民幣計值。於本年度，本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。董事認為承受匯率波動之風險極微。

或然負債

於2022年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2021年：無)。

資本開支

於本年度，本集團已投資約1,924,000港元(2021年：約196,000港元)於購買物業、廠房及設備，且約41,433,000港元於增置投資物業(2021年：無)。

資本承擔

於2022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約為20,339,000港元(2021年：無)。

報告期間後之事項

(1) 須予披露交易 — 購入與中銀香港股份掛鈎的股票掛鈎票據

於2022年4月13日，本公司一間全資附屬公司購入與中銀香港(控股)有限公司(「中銀香港」)(股份代號：2388)股份掛鈎、本金額為10,000,000港元之股票掛鈎票據。於2022年4月19日，高山之一間全資附屬公司購入與中銀香港股份掛鈎、本金額為20,000,000港

元之股票掛鈎票據。根據上市規則，購入事項(單獨或與過去12個月之過往購入合併計算)構成本公司之須予披露交易，並構成高山之須予披露交易(單獨計算)。有關購入事項詳情載於本公司及高山於2022年4月20日聯合刊發的公佈內。

(2) 於高山的持股百分比水平變動

於2022年4月20日，高山按每股配售股份0.10港元之配售價完成配售合共186,280,000股配售高山股份予不少於六名承配人，彼等及彼等的實益擁有人均為獨立第三方(「高山配售事項」)。更多詳情，請參閱高山日期分別為2022年3月30日及2022年4月20日之公佈。

緊隨高山配售事項完成後，本集團於高山的持股百分比由74.76%減少至62.30%。高山仍然為本公司之附屬公司。

(3) 高山可換股票據之兌換價調整

高山配售事項於2022年4月20日完成後，高山以價格不足現行市價95%之發行股份，以換取現金。根據2019年可換股票據之條款及條件，2019年可換股票據之兌換價由每股高山股份0.25港元調整至0.24港元，而於2019年可換股票據獲全數兌換後，將予配發及發行之高山股份總數由280,000,000股高山股份增加至291,666,666股高山股份。

(4) 須予披露交易 — 購入與恒生銀行股份掛鈎的股票掛鈎票據

於2022年3月29日，本公司一間全資附屬公司購入與恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)(股份代號：11)股份掛鈎、本金額為10,000,000港元之股票掛鈎票據。於2022年4月25日，本公司一間全資附屬公司購入與恒生銀行股份掛鈎、本金額為6,000,000港元之股票掛鈎票據。根據上市規則，購入事項(與過去12個月的過往購入合併計算)構成本公司之須予披露交易。有關購入事項詳情載於本公司於2022年4月26日刊發的公佈內。

(5) 延長提供予瑞昌的財務資助

於2022年5月11日，Planetic與瑞昌訂立補充貸款協議，以延長瑞昌貸款II的償還日期至2022年12月29日，年利率為9%。延長瑞昌貸款II構成上市規則項下之一項本公司須予披露交易，有關詳情分別載於本年報「貸款融資」下「向瑞昌提供財務資助」一節及本公司日期為2022年5月11日之公佈內。

主要風險及不確定性

本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到與本集團業務直接或間接相關的風險及不確定性所影響，包括以下各主要風險：(i)香港經濟狀況，其可能直接影響物業市場；(ii)用作未來發展的合適土地儲備供應；(iii)近年香港建築成本不斷攀升；(iv)經營業績可能受勞工短缺及／或勞工成本增加的不利影響；(v)發展中物業的商業週期可能受多項因素影響，故本集團的營業額將直接關乎可供銷售及交付的物業組合；(vi)所有建築工程均外判予獨立第三方，而其可能無法按照我們的質量及安全標準或於本集團要求的時限內提供令人滿意的服務；(vii)金融資產及投資物業產生的公平值收益或虧損波動；(viii)提供貸款的信貸風險及可收回性，其於經濟低迷時可能會產生壞賬；及(ix)借款人未能還款或違反合約責任帶來的信貸風險，繼而導致現金流受阻及收回成本增加。

為應對上述潛在風險，本集團設有一套內部監控及風險管理制度以應付潛在風險，並嚴格監控優質客戶及供應商的挑選過程。本公司持續制定及檢討有關風險控制的策略、政策及指引，令本集團能夠有效和及時地監控及應對風險。本公司亦積極提出解決方案，以求降低潛在風險對本集團業務的影響。

前景

2021年充滿波動及不明朗因素，儘管過往一年令人擔憂，疫情的陰霾持續籠罩全球，有關病毒變種、疫苗開發速度及地緣政治風險的前景仍然持續不明朗。若干主要經濟體的通貨膨脹加劇、各中央銀行因烏克蘭的緊張局勢而收緊貨幣政策，加上疫情的長期威脅，均導致環球前景進一步惡化。然而，隨著2022年第二季度第五波疫情的新

型冠狀病毒每日確診數字回落、社交距離措施逐步放寬、勞工市場復甦及新一輪消費券計劃為業界提供支持，本地經濟漸見起色。預期市場氣氛及信心回復將帶動增長，為建造和物業業界帶來外資投資。

由於銀行界的流動資金充裕，本地銀行現時並無跟隨美國聯儲局的加息步伐（於2022年3月及6月的調整），亦無意於短期內向銀行施壓跟隨美國加息，整體而言，香港的通脹壓力維持中等水平。預期本地經濟僅會於2022年下半年出現復甦跡象，展望未來，香港長遠前景樂觀，而本集團對業務發展甚有信心。本集團將繼續(i)加強其風險管理措施，以保持本集團財務穩定；(ii)密切監察市場變化；及(iii)致力發展現有主要業務，同時探索其他機會，務求為其股東提供穩定及有利的回報，並加強其各業務分部。

僱員

於2022年3月31日，本集團共有89名員工（2021年：27名）。於本年度內，員工成本（包括董事袍金）約為57,970,000港元（2021年：約29,317,000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。本集團根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》之規定為本集團所有香港合資格僱員作出強積金界定供款。本集團設有購股權計劃，提供合適獎勵以激勵本集團僱員。

截至2021年3月31日止年度**財務業績**

截至2021年3月31日止年度，本集團之營業額約為323,382,000港元(2020年：約63,633,000港元)，較去年增加約259,749,000港元或約408.2%。

本公司擁有人應佔本年度溢利約為22,308,000港元(2020年：虧損約297,755,000港元)。本年度之毛利率約為30.9%，去年則約為96.2%，減少約65.3%。

截至2021年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利為0.25港元，去年則為每股虧損3.26港元。

末期股息

董事會不建議派發截至2021年3月31日止年度末期股息(2020年：無)。

業務回顧

於本年度，本集團主要從事物業發展、物業投資、證券投資及貸款融資業務。物業發展及物業投資為本集團的核心業務。本集團各業務分部回顧載於下文。

物業發展

於本年度，本業務分部確認的營業額約為275,319,000港元(2020年：無)。本集團現時主要項目回顧載於下文：

窩打老道項目

本集團透過其全資附屬公司擁有香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號，地盤總面積約9,800平方呎(「窩打老道地盤」)。

窩打老道地盤將重建為具有會所設施及停車場的豪華住宅，估計總建築面積約為48,954平方呎。上蓋建築工程正在進行中，預計此項目將於2022年底竣工及推售。

漆咸道北項目

於2021年3月31日，本公司透過其全資附屬公司擁有香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號（「漆咸道北大廈」）超過80%業權。此項目總地盤面積約4,653平方呎。於2018年11月29日，本公司根據強制售賣條例向土地審裁處提出申請，作出一項為重新發展而出售漆咸道北大廈之所有不可分割份數（包括強制售賣條例規定本集團擁有者）的命令，並擬於公開拍賣中競投及收購登記擁有人所持有之餘下單位（非本集團擁有之單位），佔漆咸道北大廈不可分割份數約11.31%。

本公司於2021年6月1日舉行的漆咸道北大廈公開拍賣中成功中標。詳情載於本公司所刊發日期為2021年6月1日之公佈。於完成收購事項後，本集團將擁有漆咸道北大廈100%業權，並計劃將其重建為一個住宅及商業用途的綜合發展項目。重建後的估計自佔樓面面積約為41,139平方呎。清拆工程預計將於2021年11月動工。

有關漆咸道北大廈項目之詳情分別載於本公司日期為2018年5月16日、2018年6月8日、2018年11月30日及2020年9月11日之公佈內以及本公司日期為2018年6月25日及2020年10月23日之通函內。

延文禮士道物業 — 「雋睿」

「雋睿」是由本集團發展及全資擁有，位於香港九龍九龍塘延文禮士道14至20號的住宅項目。該物業為兩幢8層高的住宅包含60個住宅單位、29個車位及3個電單車車位。其總銷售面積約為40,742平方呎。本集團已於2020年5月開始第一階段出售「雋睿」。於本

年報日期，28個放售單位已出售，累計已訂合約銷售額約為416,346,000港元。截至2021年3月31日止年度，其中23個單位的交易已完成，物業銷售錄得營業額約275,319,000港元。

物業投資

於2021年3月31日，本集團的投資物業組合包括位於香港的住宅、商業物業及工業單位。

於本年度，本集團錄得租金收入總額約32,815,000港元(2020年：約38,957,000港元)，較去年減少約15.8%。物業租金收入減少主要由於2019冠狀病毒病疫情的影響持續。

於2021年3月31日，本集團投資物業中之商業物業及工業單位的出租率分別為99.1%及77.2%。本集團於本年度錄得投資物業公平值變動虧損約85,640,000港元(2020年：約196,888,000港元)。於本年度該分部錄得虧損約71,954,000港元(2020年：約178,691,000港元)，較去年減少虧損約106,737,000港元。

證券投資

本集團投資多元化的股本證券組合，包括藍籌股及一級投資產品，以提高本集團之收益及尋求獲利。本集團就投資決定考慮以下準則：(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)當時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。

於2021年3月31日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為360,322,000港元(2020年：約172,858,000港元)。本年度股票市場波動，本集團本年度的證券投資分部錄得盈利約153,865,000港元(2020年：虧損約24,385,000港元)。

於2021年3月31日，主要上市股本證券詳情如下：

公司名稱(股份代號)	所持股份 數目	佔投資公司 已發行 股本之 概約百分比	投資成本/ 收購成本 千港元	截至2021年	截至2021年	佔本集團於	
				3月31日止 年度之 股息收入 千港元	3月31日止 年度之 公平值收益 千港元	於2021年 3月31日之 公平值 千港元	2021年 3月31日之 總資產之 概約百分比
百福控股有限公司(「百福」)(1488)	20,294,000	1.29%	23,765	—	99	14,206	0.29%
中國農業銀行股份有限公司(1288)	4,164,916	0.01%	11,801	742	—	12,911	0.26%
中國工商銀行股份有限公司 (「工商銀行」)(1398)	7,778,900	0.01%	40,165	517	6,623	43,373	0.87%
中國建設銀行股份有限公司 (「建設銀行」)(939)	2,053,370	0.00%	10,894	—	2,514	13,409	0.27%
中駿集團控股有限公司(1966)	1,929,000	0.05%	3,286	479	289	6,925	0.14%
思捷環球控股有限公司(330)	1,600,000	0.08%	17,695	—	192	1,232	0.02%
其他	—	—	38,300	188	14,104	50,589	1.02%
總計：			<u>145,906</u>	<u>1,926</u>	<u>23,821</u>	<u>142,645</u>	<u>2.87%</u>

購入建設銀行股票掛鈎票據及出售建設銀行股份

於2020年5月21日，本公司透過其全資附屬公司購入本金金額為50,000,000港元之建設銀行(股份代號：939)之股票掛鈎票據(「股票掛鈎票據」)。該等股票掛鈎票據之票面年利率為15%，透過該等購入，本集團於回顧年度內獲得總利息收入約1,375,000港元。有關購入之詳情載於本公司日期為2020年5月22日之公佈內。

於2020年7月16日及2020年7月28日，本公司透過其全資附屬公司進一步購入本金金額分別為15,000,000港元及15,000,000港元之建設銀行股票掛鈎票據。建設銀行股票掛鈎票據分別於2020年10月9日及2020年10月19日到期，建設銀行的最終股價低於履約價格，本集團須根據建設銀行股票掛鈎票據之條款購入相關建設銀行股份。

於本年度，本集團於2021年2月24日至2021年3月2日期間以一連串交易於公開市場出售合共3,100,000股建設銀行股份，出售所得款項總額約為19,635,000港元(未計及交易費用)並已確認出售收益總額約3,915,000港元。購入及出售詳情載於本公司日期為2020年7月17日及2021年3月4日之公佈內。

購入工商銀行股票掛鈎票據及出售工商銀行股份

於2020年6月24日，本公司透過其全資附屬公司購入本金金額為30,000,000港元之工商銀行(股份代號：1398)之股票掛鈎票據。工商銀行股票掛鈎票據於2020年9月15日到期，工商銀行的最終股價低於履約價格，本集團須根據工商銀行股票掛鈎票據之條款購入相關工商銀行股份。

於本年度，本集團於2021年2月24日至2021年3月2日期間以一連串交易於公開市場出售合共3,100,000股工商銀行股份，出售所得款項總額約為16,231,000港元(未計及交易費用)並已確認出售收益總額約2,529,000港元。購入及出售詳情載於本公司日期為2020年6月24日及2021年3月4日之公佈內。

購入平安股票掛鈎票據及出售平安股份

於2020年7月15日，本公司透過其全資附屬公司購入本金金額為15,000,000港元之中國平安保險(集團)股份有限公司(「平安」)(股份代號：2318)之股票掛鈎票據。平安股票掛鈎票據於2020年10月8日到期，平安的最終股價低於履約價格，本集團須根據平安股票掛鈎票據之條款購入相關平安股份。

於本年度，本集團於2021年1月7日至2021年1月8日期間以一連串交易於公開市場出售合共183,960股平安股份，出售所得款項總額約為17,526,000港元(未計及交易費用)。購入及出售詳情載於本公司日期為2020年7月15日及2021年1月12日之公佈內。

購入中國銀行股票掛鈎票據及出售中國銀行股份

於2020年7月30日，本公司透過其全資附屬公司購入本金金額為20,000,000港元之中國銀行股份有限公司(「中國銀行」)(股份代號：3988)之股票掛鈎票據。中國銀行股票掛鈎票據於2020年10月20日到期，中國銀行的最終股價低於履約價格，本集團須根據中國銀行股票掛鈎票據之條款購入相關中國銀行股份。

於本年度，本集團於2020年11月18日於公開市場出售合共76,464,000股中國銀行股份，出售所得款項總額約為20,951,000港元(未計及交易費用)。出售後，本集團不再擁有任何中國銀行股份。購入詳情載於本公司日期為2020年7月31日之公佈內。

購入及出售阿里巴巴股份

於2020年7月8日至2020年7月15日期間，本公司透過其全資附屬公司於公開市場購入合共220,000股阿里巴巴集團控股有限公司(「阿里巴巴」)(股份代號：9988)股份，總購入價約為53,752,000港元(未計及交易費用)。購入詳情載於本公司日期為2020年7月15日之公佈內。本集團於本年度出售有關阿里巴巴股份並錄得已變現收益約2,246,000港元。於2021年3月31日，本集團並無持有任何阿里巴巴股份。

投資高山股份

於2020年4月1日，本集團透過運榮投資有限公司(「運榮」)、Landmark Profits Limited和佳豪發展有限公司(「佳豪」)(均為本公司之全資附屬公司)持有合共255,887,665股高山企業有限公司(「高山」)(股份代號：616)的股份，佔高山當時已發行股本總額約27.47%。

(a) 於2020年9月購入高山股份

於2020年9月4日，本集團透過公開市場額外購入合共19,800,000股高山股份，總代價約為4,950,000港元(未計及交易費用)，相當於平均價每股高山股份約0.25港元。完成購入後，本集團於高山之權益增至275,687,665股高山股份，佔高山截至2020年9月4日已發行股本總額約29.60%。

(b) 股份要約

於2021年2月3日(交易時段後)，運榮(為要約人)已告知高山董事會，擬待先決條件獲達成後，作出自願有條件全面現金要約以每股高山股份0.50港元，按綜合文件(其於2021年3月26日寄發予高山獨立股東)所載的條款及條件並根據香港《公司收購及合併守則》(「收購守則」)收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)(「股份要約」)。股份要約根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14章構成本公司之一項非常重大收購事項。股份要約的普通決議案已於2021年3月19日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司股東(「股東」)批准。於2021年4月7日，股份要約在所有方面宣佈為無條件。

股份要約於2021年4月21日(「截止日期」)截止，運榮已收妥有關合共393,683,175股高山股份之股份要約之有效接納，佔高山已發行股本約42.26%，連同運榮及其一致行動人士合共已持有的669,370,840股高山股份，佔高山截至截止日期已發行股本總額約71.86%。股份要約完成後，高山成為本公司之附屬公司。

股份要約之詳情載於本公司與高山聯合刊發日期為2021年2月11日、2021年3月1日、2021年3月19日、2021年3月26日、2021年4月7日及2021年4月21日之公佈內、本公司日期為2021年3月4日之公佈內以及本公司日期為2021年3月4日之通函內。

(c) 於2021年4月購入高山股份

於2021年4月22日股份要約完成後，本公司在公開市場進一步購入合共27,000,000股高山股份，每股購入價為0.50港元(本公司已遵守收購守則規則第31.3條)，總購入價約13,500,000港元(未計及交易費用)。因此，本集團於高山之權益增至696,370,840股高山股份，佔高山於購入日期及直至本年報日期已發行股本總額約74.76%。

(d) 認購高山可換股票據

於2017年3月1日，高山與佳豪訂立一份認購協議，內容有關高山發行其本金金額為16,000,000港元之2017年(5月)可換股票據予佳豪(「**2017票據1**」)。於2017年8月7日，高山與佳豪訂立一份認購協議，內容有關高山發行其本金金額為28,200,000港元之2017年(9月)可換股票據予佳豪(「**2017票據2**」)。於2019年6月17日，高山與佳豪訂立一份認購協議，內容有關高山發行其本金金額為70,000,000港元之2019年可換股票據予佳豪(「**2019票據**」)。

於2020年9月18日，高山與佳豪就建議修訂上述各項可換股票據之條款(「**建議修訂**」)訂立三份修訂契據，根據雙方同意，該等可換股票據之兌換價調整為每股股份0.25港元(可予調整)，並在修訂契據變為無條件後，該等可換股票據到期日將延至2024年8月28日。由於建議修訂，按經調整之兌換價0.25港元悉數兌換上述可換股票據的情況下可配發和發行合共389,120,000股高山股份。

於本年度，佳豪所持有之上述可換股票據之兌換權沒有被行使，因此截至2021年3月31日上述三項票據之未償還本金金額為97,280,000港元(2017票據1、2017票據2及2019票據之未償還本金金額分別為16,000,000港元、11,280,000港元及70,000,000港元)。於2021年3月31日，三項票據的總公平值約為199,944,000港元(2020年：約85,914,000港元)。於本年度，已確認未變現公平值收益約117,286,000港元，及本集團從該等可換股票據獲得總利息收入約3,256,000港元。

貸款融資

截至2021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約13,726,000港元(2020年：約23,487,000港元)，佔本集團總營業額約4.2%。利息收入減少乃主要由於截至2021年3月31日之應收貸款平均水平下降。截至2021年3月31日止年度，來自貸款

融資業務之虧損約為38,352,000港元(2020年：約22,279,000港元)。於2021年3月31日，應收貸款之賬面值約為143,016,000港元(2020年：約236,751,000港元)。於2021年3月31日，就貸款融資業務於損益確認之淨減值撥備約為47,791,000港元(2020年：約29,256,000港元)。

以下是本集團貸款融資業務於本年度的主要交易：

(a) 共同借貸協議

於2019年6月18日，Planetic International Limited(「**Planetic**」)(本公司之全資附屬公司)與STI Partners Limited(「**STI**」)及中國銀盛財務有限公司(「**中國銀盛**」)訂立共同借貸協議，據此(其中包括)Planetic、STI及中國銀盛(為共同貸款人)同意與一名獨立第三方(為借款人)簽訂貸款協議並向借款人提供合共64,000,000港元之貸款(其中Planetic的承擔總額為45,000,000港元，按年利率8.50厘計息)，貸款期為自提取日期起計十二(12)個月。該貸款以借款人的物業作抵押。於本年度，本集團從該貸款獲得總利息收入約366,000港元。該貸款已於2020年5月悉數償還。

(b) 出售次級票據

Charming Flash Limited(「**CharmingFlash**」)(本公司之全資附屬公司，作為認購方)與Golden Glow Limited(「**發行人**」)訂立日期為2018年10月31日之次級票據認購協議，據此，Charming Flash認購由發行人發行之價值4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)之定息無抵押次級票據(「**次級票據**」)，年利率為14.65厘。

Charming Flash其後與Green Heyday Limited(「**Green Heyday**」)及發行人簽訂日期為2020年2月20日之三方協議(「**三方協議**」)，據此，Charming Flash同意按代價4,700,000美元(相當於約36,660,000港元)出售而Green Heyday同意收購次級票據。代價將分3期支付。Charming Flash將擁有次級票據之所有或應計權利，包括收取次級票據之所有款項、股息和紅利之權利，直到其從Green Heyday獲得全部代價的款項並根據三方協議完成買賣

次級票據。於2021年3月31日，4,700,000美元(相當於約36,480,000港元)之代價已由本公司收取。本公司預期將從出售次級票據錄得約200,000美元(相當於約1,560,000港元)之收益，金額乃按於2020年2月20日次級票據的面值4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)及代價4,700,000美元(相當於約36,660,000港元)之差額計算。

交易詳情載於本公司所刊發日期分別為2017年8月11日、2018年11月2日及2020年2月20日之公佈內。

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其營運提供資金。於2021年3月31日，本集團之銀行借貸約為1,472,467,000港元(2020年：約1,428,186,000港元)。於本年度，本集團的資產負債比率(即銀行借貸總額佔權益總額之百分比)約為0.46(2020年：約0.44)。

於2021年3月31日，本集團之流動資產淨值約為1,871,702,000港元(2020年：約1,549,088,000港元)。流動比率約為3.8(2020年：約2.5)。於2021年3月31日，銀行結餘及現金約為308,222,000港元(2020年：117,920,000港元)，較2020年同期增加約161.4%或約190,302,000港元。

於2021年3月31日，本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	2021年3月31日	2020年3月31日
	千港元	千港元
應償還之賬面值如下(根據載列於貸款協議之指定償還日期)：		
— 在不超過一年的時間內	468,010	823,275
— 在超過一年但不超過兩年的時間內	45,896	237,787
— 在超過兩年但不超過五年的時間內	756,611	133,492
— 在五年以上的時間內	201,950	233,632
	<u>1,472,467</u>	<u>1,428,186</u>
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	(468,010)	(823,275)
顯示於非流動負債之一年後到期金額	<u>1,004,457</u>	<u>604,911</u>

資產抵押

於2021年3月31日，本集團的銀行貸款總額約1,472,467,000港元(2020年：約1,428,186,000港元)乃以本集團賬面淨值約為3,142,046,000港元(2020年：約3,480,944,000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、香港上市之股票證券、永久債券以及按公平值計入其他綜合收益之債務票據作為抵押。此外，本集團之附屬公司所持有之公平值為9,702,000港元之19,800,000股高山股份(2020年：公平值為33,041,000港元之71,500,000股高山股份)已抵押予銀行。

外匯波動之風險

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

或然負債

於2021年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2020年：無)。

資本開支

截至2021年3月31日止年度，本集團已投資約196,000港元(2020年：約32,000港元)於購買物業、廠房及設備，且並無增置投資物業(2020年：約3,128,000港元)。

資本承擔

於2021年3月31日，本集團並無已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔(2020年：無)。

附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

向高山收購及終止收購Above Ace及Success Edge

於2020年11月5日(經日期為2020年11月9日之補充協議補充)，本公司與高山訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此(其中包括)，本公司有條件同意購買，而高山有條件同意出售Above Ace Limited(「Above Ace」)及Success Edge Limited(「Success Edge」)(均為高山之全資附屬公司)之全部已發行股份，高山同意促使於完成時將該兩間公司結欠高山的銷售貸款轉讓予本公司，總代價為1,100,000,000港元(可予調整)。Above Ace之唯一重大資產(透過全資附屬公司)為位於香港堅尼地城爹核士街1B、1C、1D及1E的物業。Success Edge之唯一重大資產(透過全資附屬公司)為位於香港堅尼地城吉席街93及95號的物業。

收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項。買賣須待高山獨立股東及股東批准後方告完成，並以高山按照強制售賣條例在香港堅尼地城吉席街93及95號餘下部份的公開拍賣中成功中標為條件。高山於2021年3月1日舉行的拍賣中成功中標，有關香港吉席街93及95號餘下單位的收購已於2021年4月1日完成。

於2021年4月21日股份要約完成後，高山成為本公司之一間附屬公司。經審視本公司及高山各自的業務及營運後，本公司及高山同意於2021年4月30日簽訂終止協議以終止買賣協議。

有關非常重大收購事項之詳情載於本公司與高山聯合刊發之日期為2020年11月9日、2021年1月4日、2021年1月22日、2021年2月19日、2021年3月31日及2021年4月30日之公佈內。

除上文所披露者外，於截至2021年3月31日止年度，本集團並無任何附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。

報告期間後之事項

(1) 漆咸道北項目

本公司透過其全資附屬公司於2021年6月1日舉行的漆咸道北大廈公開拍賣中成功中標。漆咸道北大廈的最新發展載於本年報之本章節內「業務回顧」下「物業發展」一節內。

(2) 投資高山股份

股份要約已於2021年4月21日截止，本集團於2021年4月22日進一步購入合共27,000,000股高山股份，有關詳情載於本年報之本章節內「業務回顧」下「投資高山股份(b)股份要約及(c)於2021年4月購入高山股份」一節內。

(3) 終止收購Above Ace及Success Edge

於2021年4月30日，本公司與高山訂立終止協議以終止買賣協議，有關詳情載於本年報之本章節內「附屬公司或聯營公司的重大收購及出售」一節內。

(4) 須予披露交易 — 認購債券

於2021年5月25日，永達恒有限公司(本公司之一間間接非全資擁有附屬公司)認購由Lion Best Global Limited即將發行於2025年9月25日到期，本金總額為150,000,000美元(相當於約1,162,500,000港元)的8.0厘B檔債券(不可贖回且不可轉讓)，總代價為3,000,000美元(相當於約23,300,000港元)。債券之資金用途應專用於認購標的公司之特別股，將以該等股款用於投資信義A7特區／台北Sky Tower之不動產專案。認購事項根據上市規則構成本公司之一項須予披露交易，有關詳情已載於本公司日期為2021年5月25日之公佈內。

(5) 須予披露交易 — 購入百福股份

於2020年10月12日至2021年6月15日期間，本集團於公開市場以總代價約20,000,000港元(不包括印花稅及交易費用)購入合共31,678,000股百福(股份代號：1488)股份。購入詳情已載於本公司日期為2021年6月16日之公佈內。

主要風險及不確定性

本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到與本集團業務直接或間接相關的風險及不確定性所影響，包括以下各主要風險：(i)香港經濟狀況，其可能直接影響物業市場；(ii)用作未來發展的合適土地儲備供應；(iii)近年香港建築成本不斷攀升；(iv)發展中物業的商業週期可能受多項因素影響，故本集團的營業額將直接關乎可供銷售及交付的物業組合；(v)所有建築工程均外判予獨立第三方，而其可能無法按照我們

的質量及安全標準或於本集團要求的時限內提供令人滿意的服務；(vi)金融資產及投資物業產生的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性，其於經濟低迷時可能會產生壞賬；及(viii)互聯網風險。

為應對上述潛在風險，本集團設有一套內部監控及風險管理制度以應付潛在風險，並嚴格監控優質客戶及供應商的挑選過程。本公司持續制定及檢討有關風險控制的策略、政策及指引，令本集團能夠有效和及時地監控及應對風險。本公司亦積極提出解決方案，以求降低潛在風險對本集團業務的影響。

展望

儘管2020年是艱辛的一年，惟鑑於香港特別行政區政府支持企業和個人應對2019冠狀病毒病疫情而刺激經濟的放寬政策，物業市場一直得到幫助。

香港的本地生產總值在2021年第一季度增長了7.9%，而去年同期則收縮9.1%，創歷史低位。香港經濟在2021年第一季度明顯復甦。推行2019冠狀病毒病疫苗接種計劃，加強了全球疫情的預防和控制。由於疫苗的推廣，預計物業市場將逐步恢復，並於2021年趨於穩定。

儘管如此，2019冠狀病毒病疫情仍然是全球經濟前景不明朗的主要來源，其他不確定性因素，包括中美關係亦值得關注。今年，香港的經濟及地產業務仍然充滿挑戰。本集團對香港物業市場的前景持審慎樂觀態度，並將投入資源及精力，增加並補充土地儲備。

按照投資策略，本集團將繼續尋找符合其目標及投資標準的適當投資機會，以加強財務狀況，並為股東創造更多價值。

本集團將繼續密切監察市場變化，並致力發展現有主要業務，同時探索其他機會，務求為股東提供穩定及有利的回報，並加強其各業務分部。

僱員

於2021年3月31日，本集團共有27名員工(2020年：32名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事袍金)約為29,317,000港元(2020年：約30,600,000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。本集團根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》之規定為本集團所有香港合資格僱員作出強積金界定供款。本集團設有購股權計劃，提供合適獎勵以激勵本集團僱員。

截至2020年3月31日止年度

業務回顧

於本年度，本集團主要從事物業發展、物業投資、證券投資及貸款融資業務。本集團各業務分部回顧載於下文。

(i) 物業發展

本集團的核心業務之一是物業發展。本集團在物業重建方面擁有豐富經驗，尤其是收購舊樓以進行翻新及重建。由於本集團於本年度沒有推出新銷售物業，於本年度，物業發展分部並無錄得營業額(2019年：755,880,000港元)。以下是本集團現時主要項目：

1. 窩打老道項目

本集團透過其全資附屬公司擁有香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號(也被稱為九龍內地段第2145號C分段的餘段)，地盤總面積約9,800平方呎(「窩打老道地盤」)。

窩打老道地盤將發展成為具有會所設施及停車場的豪華住宅，估計總建築面積約為48,977平方呎。建築工程正在進行中，預期將於2022年中完成。

2. 漆咸道北

本公司透過其全資附屬公司擁有香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號(「漆咸道北」)超過80%物業的權益。漆咸道北總地盤面積約為4,653平方呎。於2018年11月29日，本公司向土地審裁處提出申請，作出一項為重新發展而拍賣漆咸道北之所有不可分割份數(包括本集團擁有者)的命令。

倘本集團成功收購所有剩餘單位，本集團將擁有漆咸道北地盤100%，並計劃將其發展成為一個住宅及商業用途的綜合發展項目。重建後預計的總樓面面積約為41,597平方呎。

有關漆咸道北之詳情分別載於本公司日期為2018年5月16日、2018年6月8日及2018年11月30日的公佈以及本公司日期為2018年6月25日的通函。

3. 延文禮士道物業—「雋睿」

「雋睿」是由本集團發展位於香港九龍延文禮士道的住宅物業（亦稱為新九龍內地段第6573號）。該物業為兩幢8層高的住宅包含60個住宅單位、29個車位及3個電單車車位。其總銷售面積約為40,742平方呎。本集團已於2020年5月開始第一階段出售「雋睿」。

(ii) 物業投資

本集團的另一項核心業務為物業投資。本集團的投資物業包括位於香港的住宅、商業及工業物業。

於年內，本集團錄得租金收入總額約38,957,000港元（2019年：約54,892,000港元），較去年減少約29.0%。物業租金收入減少主要是因為於2019年3月8日完成出售永義廣場（一棟位於九龍長沙灣大南西街609號之工業大廈），以及對花園廣場（九龍旺角花園街19號）商舖租金的調整。出售永義廣場的詳情分別載於本公司日期為2018年11月21日的公佈和公司日期為2019年2月12日的通函。

於2020年3月31日，本集團投資物業中之商業物業及工業單位的出租率分別為99%及77%。本年度的物業管理收入約為1,189,000港元，較去年上升約205,000港元（2019年：約984,000港元）。本集團於年內錄得投資物業公平值變動虧損約196,888,000港元（2019年：

收益約126,430,000港元)。於本年度物業投資分部的整體業績的虧損約為178,691,000港元(2019年：溢利約為162,264,000港元)，較去年減少約340,955,000港元。

(iii) 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)當時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。

於本年度，本集團在證券投資方面進行了以下幾項主要收購及出售：

1. 購入建設銀行股票掛鈎票據

本公司透過其全資附屬公司於2019年5月15日及2019年7月8日分別購入本金金額為10,000,000港元及14,000,000港元之中國建設銀行股份有限公司(「建設銀行」)(股份代號：939)之股票掛鈎票據(「股票掛鈎票據」)。該等股票掛鈎票據之票面年利率為每年15厘，透過該等購入，本集團於回顧年度內獲得總利息收入約為475,000港元。有關購入之詳情請參閱本公司日期分別為2019年5月20日和2019年7月11日的公佈。

2. 出售滙豐控股股份

本公司透過其全資附屬公司於2019年8月27日至2019年8月30日期間於公開市場出售合共631,700股滙豐控股有限公司(「滙豐控股」)(股份代號：5)之股份。總售價約為35,452,000港元(未計交易費用)，而每股滙豐控股股份平均售價(未計交易費用)約為56.121港元。本集團透過該等出售事項錄得虧損約4,567,000港元，乃根據本集團於2019年7月31日之滙豐控股股份賬面值與總銷售所得款項總額(未計交易費用)之間之差額計算。於出售事項後，本集團不再擁有任何滙豐控股股份。有關出售之詳情請參閱本公司日期為2019年8月30日的公佈。

3. 認購可換股票據

本公司(透過本公司之全資附屬公司佳豪發展有限公司(「佳豪」)，作為認購方)與高山企業有限公司(「高山」)(股份代號：616)(作為發行人)訂立日期為2019年6月17日之認購協議，內容有關高山向佳豪發行本金金額為70,000,000港元之可換股票據，佳豪有權以每股0.91港元(經調整)之現時兌換價兌換高山股份(「高山股份」)，授予在2024年8月28日之前任何時間兌換為高山股份的權利。上述於2019年8月28日完成。倘可換股票據附帶之兌換權按兌換價每股0.91港元高山股份獲悉數行使後，高山將配發及發行最多合共76,923,076股高山股份予佳豪。於年內，佳豪所持有之可換股票據之兌換權沒有被行使，因此截止2020年3月31日之未償還本金金額為70,000,000港元。截止2020年3月31日，本集團從該可換股票據獲得總利息收入約為1,248,000港元。發行可換股票據之詳情載於本公司及高山日期為2019年6月17日之聯合公佈及高山日期為2019年8月2日之通函。

4. 購入高山股份

於年內，高山為本集團之聯營公司。本公司透過運榮投資有限公司(「運榮」)(本公司之全資附屬公司)於2020年2月12日至2020年3月2日期間在公開市場購入共71,055,000股高山股份，佔高山已發行股本總額約7.63%。總購入價約為39,266,350港元(未計及交易費用)而每股高山股份平均購入價約為0.553港元(未計及交易費用)。透過該等購入，運榮成為高山之主要股東。截至2020年3月31日，本集團透過運榮、Landmark Profits Limited(「Landmark Profits」)和佳豪(均為本公司之全資附屬公司)持有合共255,887,665股高山股份，佔高山已發行股本總數約27.47%。由於運榮收購的高山股份之相關淨資產的公平值高於總購入價，因此本集團錄得於收購額外聯營公司權益時之議價收購收益約為200,462,000港元。有關購入之詳情請參閱本公司日期分別為2020年2月13日和2020年2月21日的公佈及本公司日期為2020年3月5日之通函。

於2020年3月31日，本集團錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約為28,824,000港元(2019年：虧損約21,794,000港元)。因此，於回顧年度內，本集團錄得分

部虧損約為24,385,000港元(2019年：虧損約為19,575,000港元)。於回顧年度內，本集團從上市證券中獲得股息收入約為2,282,000港元(2019年：7,409,000港元)。

本集團認為有關上市證券投資的前景屬健康。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，本集團將繼續維持同市場分部的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。本集團亦將不時密切監察投資組合的表現及進展。

於2020年3月31日，本集團投資於香港上市之證券金額約達61,411,000港元(2019年：約105,666,000港元)。此乃源於本回顧年度內(i)股票掛鈎投資的轉換約25,566,000港元；(ii)出售證券淨額約為74,978,000港元；(iii)購入證券淨額約為3,529,000港元；及(iv)證券投資市金額淨減少約13,314,000港元。於2020年3月31日，本集團之投資組合包括6隻(2019年：5隻)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的證券。

於2020年3月31日，本集團之重大證券投資如下：

公司名稱(股份代號)	佔公司 已發行 總股本/ 投資總額之 持有股份		投資成本/ 收購成本 千港元	截至2020年 3月31日止 年度之 股息收入 千港元	截至2020年 3月31日止 年度之 公平值收益/ (虧損) 千港元	於2020年 3月31日之 公平值 千港元	於2020年 3月31日佔 本集團 總資產之 概約百分比 %
	數目	概約百分比 %					
百福控股有限公司(1488)	17,364	1.10	21,837	—	(8,824)	12,155	1.27
其他上市股份*	10,306	—	56,715	2,282	(4,490)	49,256	1.02
總計：			<u>78,552</u>	<u>2,282</u>	<u>(13,314)</u>	<u>61,411</u>	<u>2.29</u>

* 其他上市股份包括5間在聯交所主板上市的公司股份。

(iv) 貸款融資

截至2020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約23,487,000港元(2019年：約18,591,000港元)，與去年相比增加約26.3%。截至2020年3月31日止年度，來自貸款融資業務之虧損約為22,279,000港元(2019年：溢利約14,889,000港元)。於2020年3月31日，應收貸款之金額約為236,751,000港元(2019年：約206,674,000港元)。於2020年3月31日，就貸款融資業務於損益確認之淨減值撥備約為29,256,000港元(2019年：約273,000港元)。

以下是本集團貸款融資業務於本年度的主要交易：

1. 共同借貸協議

於2019年6月18日，Planetic International Limited(「**Planetic**」)(本公司之全資附屬公司)與STI Partners Limited(「**STI**」)及中國銀盛財務有限公司(「**中國銀盛**」)訂立共同借貸協議，據此(其中包括)Planetic、STI及中國銀盛(為共同貸款人)同意與一名獨立第三方(為借款人)簽訂貸款協議並向借款人提供合共64,000,000港元之貸款(Planetic佔當中之45,000,000港元)，貸款期為自提取日期起計十二(12)個月。Planetic所收取之年利率為8.50厘。該貸款以借款人的物業作抵押。於回顧年內，本集團從該貸款獲得總利息收入約3,088,000港元。詳細請參閱本公司日期為2019年6月18日之公佈。

2. 出售次級票據

Charming Flash Limited(「**Charming Flash**」)(本公司之全資附屬公司，作為認購方)與Golden Glow Limited(「**發行人**」)(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，據此，Charming Flash認購由發行人發行之價值4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)之次級票據(「**次級票據**」)，年利率為14.65厘。

Charming Flash其後與Green Heyday Limited(「**Green Heyday**」)及發行人簽訂日期為2020年2月20日之三方協議(「**三方協議**」)，據此，Charming Flash同意按代價4,700,000美元(相當於約36,660,000港元)出售而Green Heyday同意收購次級票據。代價將分三(3)期支付。Charming Flash將擁有次級票據之所有或應計權利，包括收取次級票據之所有款項、股息和紅利之權利，直到其從Green Heyday獲得全部代價的款項並根據三方協議完成買

賣次級票據。截至2020年3月31日，2,000,000美元(相當於約15,480,000港元)之代價經已收取。本公司預期將從該出售錄得約200,000美元(相當於約1,560,000港元)之收益，金額乃按於2020年2月20日次級票據的面值約4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)及代價4,700,000美元(相當於約36,660,000港元)之差額計算。於回顧年內，本集團從該次級票據獲得總利息收入約1,201,000港元。

詳情請參閱本公司日期分別為2017年8月11日、2018年11月2日及2020年2月20日之公佈。

3. 貸款協議之違約

偉帆環球有限公司(「偉帆」)(本公司之全資附屬公司，作為貸款人)與Fortunate Gravity Hongkong Limited(「Fortunate Gravity」，作為借款人)訂立日期為2016年11月16日之融資協議(「2016融資協議」)，內容有關偉帆向Fortunate Gravity授出本金金額為100,000,000港元之貸款(「2016貸款」)。2016融資協議經補充協議及同意書作出補充和修訂。2016貸款由股份押記及個人擔保書作擔保。

偉帆其後與Fortunate Gravity訂立日期為2018年12月19日之貸款協議(「貸款協議」)，據此偉帆向Fortunate Gravity授予40,000,000港元之貸款(「2018貸款」)，並僅用於償還2016融資協議下未償還之本金金額(於簽署貸款協議之日，未償還之本金金額為40,000,000港元)。貸款期限自提取日期起為期十二(12)個月。2018貸款由股份押記及個人擔保書作擔保。

偉帆其後與Fortunate Gravity、Fortunate Gravity之股東及王潔(作為擔保人)訂立2020年2月5日之修訂協議(「修訂協議」)，據此(除其他外)，偉帆有條件地同意修訂貸款協議及延長貸款協議項下之2018貸款到期日十二(12)個月，由2019年12月19日至2020年12月

18日。修訂協議項下的2018貸款利率為每年16厘，而根據日期為2020年2月5日確認股份押記及確認擔保書(除其他外)，2018貸款將繼續由股份押記及個人擔保書作擔保。

然而，由於Fortunate Gravity沒有支付於2020年2月28日到期之應付利息，於貸款協議(經修訂協議修訂)下之違約事件已發生，偉帆並於2020年3月12日啟動執行股份押記及執行其於貸款協議(經修訂協議修訂)下之一般權利的程序。

詳情請參閱本公司日期分別為2016年11月17日、2017年11月16日、2018年2月14日、2018年8月14日、2018年9月17日、2018年12月20日、2020年2月5日、2020年2月11日、2020年3月12日及2020年3月16日之公佈及本公司日期分別為2016年12月8日及2017年12月7日之通函。

財務回顧

	截至3月31日止年度		
	2020年 千港元	2019年 千港元	變動 千港元
營業額	63,633	830,347	(766,714)
毛利	61,206	353,892	(292,686)
毛利率	96.2%	42.6%	53.6%
經銷成本	(13,009)	(53,044)	40,035
行政開支	(57,305)	(60,226)	2,921
融資成本	(23,622)	(23,043)	(579)
除稅前(虧損)/溢利	(298,936)	354,985	(653,921)
稅項	877	(39,171)	40,048
本年度(虧損)/溢利	(298,059)	315,814	(613,873)
本公司股東應佔			
本年度(虧損)/溢利	(297,755)	315,959	(613,714)
淨(虧損)/利率	(468.4%)	38.0%	(506.4%)
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	HK\$(3.26)	HK\$3.52	HK\$(6.78)

營業額

截至2020年3月31日止年度，本集團之營業額較去年之營業額約830,347,000港元，減少約92.3%至約63,633,000港元，主要是由於租金收入減少及因本集團於本年度沒有推出新銷售物業而令物業銷售減少所致。

毛利／毛利率

本集團於截至2020年3月31日止年度之毛利約為61,206,000港元，較2019年約353,892,000港元減少約82.7%或約292,686,000港元。本年度之毛利率約為96.2% (2019年：約42.6%)，較上個財政年度增加約53.6%。

除稅前虧損

本集團於截至2020年3月31日止年度之除稅前虧損約為298,936,000港元，而去年除稅前溢利則約為354,985,000港元。

本集團之經銷成本由約53,044,000港元減少至約13,009,000港元，較去年減少約75.5%。

本集團之行政開支約為57,305,000港元，較去年約60,226,000港元略減少約4.9%。

於回顧年度內，投資物業公平值變動產生虧損約196,888,000港元 (2019年：收益約126,430,000港元)。

本集團之本年度融資成本約為23,622,000港元，相比2019年約23,043,000港元增加約579,000港元或約2.5%。

本年度虧損及每股虧損

截至2020年3月31日止年度，虧損約為298,059,000港元 (2019年：溢利約315,814,000港元)。本年度淨虧損率約為468.4%，而去年則為淨溢利率約38.0%。

截至2020年3月31日止年度，稅項計入約877,000港元(2019年：稅項開支約39,171,000港元)。

截至2020年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損約為3.26港元而去年則為每股基本及攤薄盈利約為3.52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其營運提供資金。於2020年3月31日，本集團之銀行借貸約為1,428,186,000港元(2019年：約1,285,984,000港元)。於本年度，本集團的資產負債比率(即銀行借貸總額佔權益總額之百分比)約為0.44(2019年：約0.36)。

於2020年3月31日，本集團之流動資產淨值約為1,549,088,000港元(2019年：約1,690,736,000港元)。流動比率約為2.5(2019年：約2.8)。於2020年3月31日，銀行結餘及現金約為117,920,000港元，較去年約191,670,000港元減少約38.5%或約73,750,000港元。

股本結構

於2020年3月31日，本公司已發行普通股股份(「股份」)總數為91,320,403股(2019年3月31日：91,320,403股)，而每股面值為0.1港元(2019年：0.1港元)。因此，本公司的總股本約為9,132,000港元(2019年3月31日：約9,132,000港元)。

資產抵押

於2020年3月31日，銀行貸款約1,428,186,000港元(2019年：約1,285,984,000港元)乃以本集團賬面淨值約為3,480,944,000港元(2019年：約3,064,625,000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、香港上市之股票證券、永久債券以及按公平值計入其他綜合收益之債務票據作為抵押。此外，本公司之附屬公司所持有之71,500,000股高山股份(2019年：無)(其公平值為33,041,000港元)已抵押給銀行。

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。本公司董事（「董事」）認為承受兌換率波動之風險極微。

附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

除上文所披露者外，於截至2020年3月31日止年度內，本集團並無任何附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。

或然負債

於2020年3月31日，本集團並無任何重大或然負債（2019年：無）。

資本開支

截至2020年3月31日止年度，本集團已投資約32,000港元（2019年：約232,000港元）於購買物業、廠房及設備，且已動用約3,128,000港元（2019年：約4,743,000港元）於增置投資物業。

資本承擔

於2020年3月31日，本集團並無已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔（2019年：無）。

建議分拆

於2017年5月12日，本公司向聯交所呈交分拆及將住宅物業業務分開上市之建議（「建議分拆」），而聯交所於2017年10月24日同意本公司可進行建議分拆。可是，本公司於2019年3月29日收到由聯交所發出之信件拒絕建議分拆，原因是本公司未能符合於2018

年2月引入的聯交所證券上市規則第15項應用指引有關分拆上市之若干要求。本公司經過多輪覆核、上訴及聆訊，上市委員會於2019年8月13日決定維持不接納建議分拆之決定。故此，本公司決定不再提出進一步上訴及建議分拆。

詳細資料請參閱本公司日期分別為2017年10月27日、2019年4月9日、2019年5月17日、2019年5月24日及2019年8月14日之公佈。

悉數接納高山供股下的配額

於2019年11月4日，本公司透過其全資附屬公司Landmark Profits及佳豪擁有739,330,692股高山股份。佳豪已向高山作出不可撤回承諾，其於記錄日期營業時間結束前不會行使佳豪擁有之可換股票據下的任何換股權或轉讓該等可換股票據。Landmark Profits及佳豪各自已不可撤回地向高山及包銷商承諾，自承諾之日(即2019年11月4日)起於記錄日期營業時間結束前不會出售或轉讓彼等實益擁有的高山股份、將悉數承購就該等合併股份而將予配發的供股股份(相當於合共147,866,132股供股股份)，及不會申請任何額外供股股份。詳情載列於本公司與高山日期為2019年11月6日之聯合公佈(其後於日期為2019年11月18日之公佈作補充)。

僱員

於2020年3月31日，本集團共有32名員工(2019年：33名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事袍金)約為30,600,000港元(2019年：約63,647,000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。

報告期間後之事項

- (1) 於2020年5月21日本公司透過運榮(本公司之全資附屬公司)購入本金金額為50,000,000港元(未計及交易費用)之建設銀行之股票掛鈎票據。票面年利率為15厘、發行價為每股建設銀行股份6.270港元及履約價格為每股建設銀行股份5.806港元。第一估值日為2020年7月6日、最後估值日為2020年8月4日而到期日為2020年8月11日。詳情請參閱本公司日期為2020年5月22日之公佈。

- (2) 2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)的爆發對香港的零售房地產市場造成了嚴重的負面影響。本集團投資物業(主要包括商業物業)的公平值預期於2020年減值。此外,倘若本集團之聯營公司高山持有的住宅和商業物業的租金收入將於2020年減少,聯營公司持有的住宅和商業物業作出租之用的公平值亦受到影響。

鑑於2019冠狀病毒病未來發展的不可預測性,本集團在發佈綜合財務報表之日無法可靠地量化或估計其對本集團的影響。本公司將繼續密切監察有關情況。實際財務影響(如有)將反映在本集團的未來財務報表中。

展望

儘管由於環球經濟增長放緩、中美貿易戰及2019冠狀病毒病爆發帶來環球經濟不明朗,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出售物業。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。

該等策略旨在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。

下文載列有關高山集團於截至2022年9月30日止六個月(「**2022年中期**」)及截至2022年(「**2022年財年**」)、2021年(「**2021年財年**」)及2020年(「**2020年財年**」)3月31日止財政年度各年之業務及表現之管理層討論及分析，乃分別摘自高山集團於2022年中期之未經審核綜合財務報表及高山集團於2022年財年、2021年財年及2020年財年各年之經審核綜合財務報表。

截至2022年9月30日止六個月

中期業績

本期間，本公司股東(「**股東**」)應佔本集團之未經審核綜合溢利約為63,412,000港元，相比2021年同期(「**2021期間**」)之溢利約為81,785,000港元。淨溢利減少主要由於(其中包括)(i)營業額減少及(ii)持作出售發展物業之撥回減少。此等淨溢利減少有部份由於(iii)投資物業之公平值變動收益增加及(iv)增加應收貸款之減值虧損撥回所抵銷。

本期間之每股基本及攤薄盈利分別約為5.02港仙及4.47港仙，2021期間每股基本及攤薄盈利分別約為8.78港仙及6.66港仙。

中期股息

董事會不建議就本期間派發中期股息(2021期間：無)。

業務回顧

於本期間內，本集團主要從事物業發展、物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、證券及其他投資及貸款融資業務，而物業發展及物業投資為本集團之核心業務。本集團之各業務分部回顧載於下文。

(i) 物業發展

本集團的核心業務之一為物業發展。本集團在物業重建方面擁有豐富經驗，尤其是收購舊樓以進行翻新及重建。以下是本集團於本期間內的主要項目。

(a) 勿地臣街項目

於2022年9月30日，本集團透過其間接全資附屬公司擁有香港銅鑼灣勿地臣街11、13及15號之地盤。該地盤總面積約為2,857平方呎，目前正進行發展。重建發展完成後，該地盤將提供總建築面積約為42,854平方呎之商業及／或辦公室綜合樓宇。該項目工程預期將於2023年年初完工。

(b) 瓊林街項目(前稱永昌項目)

於2022年9月30日，本集團(透過其間接全資附屬公司)擁有位於香港九龍瓊林街121號的地盤。該地盤面積約為5,483平方呎。本集團計劃將永昌工業大廈重建為一幢設有現代化設備及設施的工業大廈，並盡用在所有相關法例及法規下允許之樓面面積設貨物起卸區或非起卸區，從而發揮該地段之最大用途和潛力。地盤現正進行上部結構工程，而該項目預期將於2023年年底完工。

(c) 堅尼地城項目

於2022年9月30日，本集團透過其間接全資附屬公司擁有(i)香港堅尼地城爹核士街1B及1C號及1D及1E號(「爹核士街」)；及(ii)香港吉席街93及95號(「吉席街」)之全部單位。爹核士街及吉席街之合併地盤面積約為7,122平方呎。本集團計劃是將合併地盤重新發展為商業及／或住宅綜合發展項目，以發揮其最大用途。現正進行地基工程，而該項目預期將於2025年完工。

(d) 豐華項目

於2022年9月30日，本集團透過其間接全資附屬公司擁有位於九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈(統稱為「豐華工業大廈」)之地盤。該地盤總面積約為9,206平方

呎。本集團計劃是將豐華工業大廈重新發展為高層現代化工業大廈，以發揮其最大用途。現正進行地基工程，而該項目預期將於2025年完工。

(ii) 物業投資

本集團的另一項主要業務為物業投資。於2022年9月30日，本集團的物業投資組合包括位於香港、新加坡和中華人民共和國（「中國」）的住宅、商業及工業單位。於本期間內，本集團之租金及管理費收入總額減少約為21.7%至約為24,487,000港元（2021期間：約31,268,000港元）。該減少主要由於部分先前確認為投資物業之香港物業已進行拆卸以作物業發展之用。

香港

於2022年9月30日，本集團於香港擁有住宅、商業及工業單位，總賬面值約為852,800,000港元（2022年3月31日：約796,200,000港元）。本期間，本集團錄得物業租金收入約為10,457,000港元（2021期間：約16,949,000港元），較2021期間減少約為38.3%。

新加坡

於2022年9月30日，本集團於新加坡擁有三(3)個住宅單位，總賬面值約為186,154,000港元（2022年3月31日：約183,680,000港元）。本期間，本集團收取物業租金收入約為1,476,000港元（2021期間：約1,396,000港元），增加約為5.7%。

中國

於2022年9月30日，本集團於中國浙江省湖州市擁有一個工業綜合區，包括十五(15)座廠房及五(5)座宿舍，總賬面值約為345,543,000港元（2022年3月31日：約387,683,000港元）。本期間，本集團收取物業租金收入及管理費收入分別約為3,723,000港元及8,831,000港元（2021期間：分別約4,817,000港元及8,106,000港元）。

(iii) 證券及其他投資

本集團對其具多元化的證券投資採取謹慎態度。於本期間內，本集團購入及出售上市及非上市股本證券、股票掛鈎票據及其他投資產品。本集團錄得證券及其他投資之公平值虧損約為9,850,000港元(2021期間：虧損約15,565,000港元)。因此，於本期間內，本集團錄得分部虧損約為15,920,000港元(2021期間：分部虧損約24,529,000港元)。於本期間內，本集團從上市證券投資中獲得股息收入約為1,551,000港元。

於2022年9月30日，本集團於香港及美國上市之證券投資金額約為17,895,000港元(2022年3月31日：約52,818,000港元)。該價值對應的投資組合包括4隻(2022年3月31日：8隻)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板及紐約證券交易所上市之權益證券。於本期間內之變動乃由於(a)出售證券投資之公平值約為30,327,000港元及(b)證券投資市值金額淨減少約為4,596,000港元。

本集團認為證券及其他投資前景持審慎樂觀態度。本集團明白，投資表現或受全球經濟存在不穩定因素和香港金融市場波動程度影響，並受到其他外部因素限制。因此，本集團將繼續維持不同市場的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。此外，本集團亦將不時密切監察投資組合的表現發展狀況，並採取審慎而平衡的風險管理方案。

(iv) 貸款融資

本集團的貸款融資業務由城中國際有限公司(「城中」)(本公司的一間間接全資附屬公司)經營，為根據《放債人條例》(香港法例第163章)經營業務的持牌放債人。業務之目標客戶群是有短期資金需要，並可就借貸提供足夠抵押品之個人及公司實體。本集團的客戶群主要是通過本公司業務夥伴或客戶的業務引薦和介紹獲得。城中的資金來源由本集團內部資源提供。於本期間，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入約為1,899,000港元(2021期間：約5,168,000港元)，較2021期間減少約63.3%。於本期間，

貸款融資業務之分部溢利約為6,987,000港元(2021期間：分部虧損約21,177,000港元)。於2022年9月30日，應收貸款之未償還本金金額約為69,350,000港元(2022年3月31日：約94,381,000港元)。於本期間內，就貸款融資業務於損益確認之減值撥備撥回約為9,019,000港元(2021期間：減值虧損約11,668,000港元)。

本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易之關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽訂文件、持續監控及還款和收回。於訂立貸款協議前，本集團集中於盡職審查步驟包括與每個借款人會面、調查借款人的背景、評估其現時的業務營運及財務狀況、市場聲譽及信譽，以及進行財務及可收回性分析，以及審查每個借款人的還款歷史(包括近期的償付記錄，以及任何訴訟及破產令)和職業或業務背景的變化以及財務狀況，以便更好地了解每個借款人的情況。本集團就借款人的信貸質素定期評估抵押品及擔保的價值，並界定授予借款人的信貸額度。為盡量降低信貸或投資風險，本集團一般會要求客戶提供擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品、遠期支票及／或個人或公司擔保。本集團密切關注對貸款可回收性和催收信用風險的持續審查，以確保採取後續行動(包括必要的法律行動)收回逾期債務。

本集團一般提供不超過兩(2)年的短期貸款。還款期及條件的釐定因素包括借款人的還款能力、本集團的資金及現金流管理策略，以及現行市場條款及利率等。

本集團就應收貸款的信貸風險集中度，於2022年9月30日約為69,350,000港元(2022年3月31日：約94,381,000港元)，來自少數借款人的約為68%(2022年3月31日：約69%)由零擔保資金作抵押(2022年3月31日：10,000,000港元)或估計公平值為208,655,000港元(2022年3月31日：161,407,000港元)的物業。在借款人沒有違約的情況下，本集團不得出售或再質押抵押品。應收貸款持有的抵押品質量並無重大變化。此外，於2022年9月30日，無抵押應收貸款為32,951,000港元(2022年3月31日：39,750,000港元)為個人擔保。於2022年9月30日，本集團最大借款人本身及連同本集團其他四(4)大借款人分別佔本集團

應收貸款約為25% (2022年3月31日：約19%) 及64% (2022年3月31日：49%)。於本期間內，本集團之定息應收貸款每年利率介乎4厘至8厘 (2021期間：4厘至8厘)，而本集團貸款融資業務借款人總數為11名。

隨著2019冠狀病毒病大流行的持續，預期借款人違約風險增加，本集團重新評估個別借款人的信用評級，並對潛在的減值虧損作出撥備。於2022年9月30日，應收貸款撥備約為38,220,000港元 (2022年3月31日：約47,239,000港元)。除以作信貸減值的應收貸款外，於2022年9月30日，概無逾期的應收貸款。

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。特別是在評估信貸風險是否大幅上升時會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 預期業務、財務或經濟環境的現有或預測不利變動將導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；及
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

本集團力求嚴格控制其未償還的應收貸款，以盡量降低信貸風險。未償還應收貸款的減值準備乃根據各報告期末對借款人的財務背景、財務狀況及歷史結算記錄(包括

逾期率及違約率)及來自公開領域的相關資料的評估而釐定。借款人在內部信用評級下被分配不同的等級以計算預期信貸虧損，同時考慮到對違約可能性的估計所驅動的預期現金短缺的估計以及預期因抵押品止贖而產生的現金流量和時間(如有)減去取得和出售抵押品的成本。

於2022年9月30日，應收貸款總額包括51,930,000港元(2022年3月31日：60,930,000港元)，扣除一組借款人的累計減值虧損為36,730,000港元(2022年3月31日：44,930,000港元)，包括個人(「該借款人」)金額為27,380,000港元(2022年3月31日：27,380,000港元)及其他個人(由該借款人提供個人擔保)金額為24,550,000港元(2022年3月31日：33,550,000港元)。於本期間內，管理層在考慮公開領域的相關信息後評估，該等結餘已發生信用減值，並已採取各種措施收回結餘。管理層亦已與若干借款人協商以償還貸款，而於本期間內向借款人收取的清償總額為9,000,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2022年9月30日，本集團之資產總額約為5,035,900,000港元(2022年3月31日：約4,879,808,000港元)。財務資源方面，於2022年9月30日，本集團之銀行結餘及現金總額約為231,109,000港元(2022年3月31日：約82,099,000港元)。

於2022年9月30日，本集團之銀行借貸總額約為1,761,704,000港元(2022年3月31日：約1,662,307,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)約為0.6(2022年3月31日：約0.6)。於2022年9月30日，本集團流動比率約為5.0(2022年3月31日：約3.8)。

本集團之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資。

資產抵押

於2022年9月30日，本集團之銀行貸款約為1,761,704,000港元(2022年3月31日：約1,662,307,000港元)乃以本集團之物業作為抵押，賬面總淨值分別約為998,953,000港元(投資物業)、約為3,104,784,000港元(持作出售發展物業)及約為13,345,000港元(人壽保險單)(2022年3月31日：分別約939,880,000港元、3,020,650,000港元及12,914,000港元)。

外匯波動之風險

本集團的收入與支出大多數以港元、美元、新加坡元及人民幣計值。於本期間內，本集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。本集團認為承受兌換率波動的風險極微。

或然負債

於2022年9月30日，本集團並無任何重大或然負債(2022年3月31日：無)。

股本結構

於2022年9月30日，本公司已發行普通股(「股」)總數為2,125,924,676股(2022年3月31日：931,458,010股)，而每股面值為0.01港元(2022年3月31日：0.01港元)。

於本期間內有關已發行股份總數的變動，請參閱下列「根據一般授權配售新股份」、「兌換佳豪可換股票據」及「根據特別授權配售新股份」章節。

資本開支及資本承擔

資本開支

於本期間內，本集團投資約562,000港元(2021期間：約980,000港元)購置物業、廠房及設備，並無(2021期間：約1,432,000港元)增置投資物業。該等資本開支的資金均來自內部資源及先前本公司之集資活動。

資本承擔

於2022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約為19,635,000港元(2022年3月31日：約20,339,000港元)。

投資物業之公平值變動

於本期間內，投資物業之公平值變動產生收益約為69,192,000港元(2021期間：收益約為30,828,000港元)。

融資成本

融資成本由2021期間約為10,109,000港元減少約為458,000港元或約為4.5%至本期間約為9,651,000港元，其中約為4,396,000港元(2021期間：約6,110,000港元)為可換股票據之實際利息支出。

自2022年3月31日起變動

除上文披露者外，本集團的財務報表或2022年年報中所披露的資料並無其他重大變動。

根據一般授權配售新股份

於2022年3月30日，金利豐證券有限公司(「配售代理」)與本公司訂立有條件配售協議(「配售協議一」)，據此本公司有條件同意通過配售代理按盡力基準以每股配售股份0.10港元之配售價向不少於六(6)名承配人(其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方)

配售最多186,280,000股新股份。配售股份根據本公司於2021年8月13日舉行之股東週年大會上通過之股東決議案授予董事配發、發行及處置股份之一般授權而配發及發行(「根據一般授權之配售事項」)。

於2022年4月20日，配售協議一之所有條件均已獲達成，而根據一般授權之配售事項已完成。自2022年4月20日起，已發行股份由931,458,010股增加至1,117,738,010股，而於2019年8月28日向佳豪發展有限公司(「佳豪」，一名主要股東)發行的可換股票據之兌換價已由每股0.25港元調整至0.24港元。

於2022年9月30日，根據一般授權之配售事項的所得款項淨額(經扣除配售佣金及其他相關成本和開支後)約為18,380,000港元，已全數用作本集團的一般營運資金。

詳細資料請參閱本公司日期分別為2022年3月30日及2022年4月20日之公佈。

兌換佳豪可換股票據

於2022年7月25日，本公司接獲分別於2017年5月11日、2017年9月26日及2019年8月28日向佳豪發行的三(3)張可換股票據(「佳豪可換股票據」)的票據持有人佳豪的兌換通知，要求行使附於佳豪可換股票據的全部權利，將本金總額97,280,000港元兌換為合共400,786,666股兌換股份(「兌換」)。於同日，完成兌換後，400,786,666股股份已發行及配發予佳豪，而已發行股份總數由1,117,738,010股增至1,518,524,676股。

於2022年9月30日，本公司已無未兌換之可換股票據。

根據特別授權配售新股份

於2022年7月27日，配售代理與本公司訂立有條件配售協議(「配售協議二」)，據此本公司有條件同意通過配售代理按盡力基準以每股配售股份0.068港元之配售價向不少於六(6)名承配人(其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方)配售最多607,400,000股新

股份。配售股份根據本公司於2022年9月14日舉行之股東特別大會上通過之股東決議案授予董事配發、發行及處置股份之特別授權而配發及發行（「根據特別授權之配售事項」）。

於2022年9月26日，配售協議二之所有條件均已獲達成，而根據特別授權之配售事項已完成。合共607,400,000股配售股份已由配售代理根據配售協議之條款及條件按每股配售股份0.068港元之配售價成功配售予不少於六(6)名承配人。已發行股份由1,518,524,676股增加至2,125,924,676股。

根據特別授權之配售事項的所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他相關成本和開支後）約為40,800,000港元，將用作本集團的一般營運資金。

詳細資料請參閱本公司日期分別為2022年7月27日、2022年9月14日及2022年9月26日之公佈；以及2022年8月23日之通函。

有關根據特別授權之配售事項的所得款項用途之最新情況

於本期間內之所得款項用途之最新詳情載列於下表：

所得款項淨額之 擬定用途	所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	截止2022年		擬定用途之 預期時間表
		9月30日 所得款項 淨額之 實際用途 百萬港元 (概約)	截止2022年 9月30日之 未動用 所得款項 百萬港元 (概約)	
薪金	12.5	—	12.5	2023年2月
行政開支	6.8	—	6.8	2023年2月
融資成本	18.5	—	18.5	2023年2月
一般營運資金	3.0	—	3.0	2023年2月
	<u>40.8</u>	<u>—</u>	<u>40.8</u>	

重大收購及出售

(1) 須予披露交易 — 購入股票掛鈎票據

於2022年4月19日，泛菊投資有限公司(本公司之一間直接全資附屬公司)購入與中銀香港(控股)有限公司(股份代號：2388)股份掛鈎的本金金額為20,000,000港元(未計開支)之股票掛鈎票據(「股票掛鈎票據」)。股票掛鈎票據的票面年利率為15厘。有關股票掛鈎票據已於2022年7月6日到期。根據上市規則第14.06(2)條，是次購入構成本公司一項須予披露交易。

詳細資料請參閱永義國際集團有限公司(「永義」)(股份代號：1218)及本公司日期為2022年4月20日之聯合公佈。

(2) 須予披露交易 — 出售上市證券

世昌國際有限公司及智聰控股有限公司(均為本公司之間接全資附屬公司)分別於2022年9月7日及2022年9月9日在公開市場出售共3,800,000股中國建設銀行股份有限公司(股份代號：939)股份，總代價約為18,050,000港元(未計及開支)(相當於每股出售股份平均價約4.75港元)。根據上市規則第14.06(2)條，是次出售構成本公司一項須予披露交易。

詳細資料請參閱永義及本公司日期為2022年9月13日之聯合公佈。

僱員

於2022年9月30日，本集團有59名員工(2021年9月30日：63名)。本期間，員工成本(包括董事酬金)約為14,308,000港元(2021期間：約12,749,000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。本集團根據《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)之規定為本集團所有合資格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國家資助退休金計劃作出供款。其他僱員福利包括醫療及牙科計劃及保險保障。

展望

本集團將繼續集中發展其現有主要業務，包括物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務，以及開拓其他潛在項目，期望為股東提供穩定而有利的回報，並為本集團持份者帶來更多的增值。

儘管由於通脹高企、利率上升、地緣政治局勢緊張及2019冠狀病毒病疫情持續使全球經濟增長的不明朗因素加劇，但本集團繼續密切關注現今的情況，並對香港物業及證券市場的前景仍持審慎樂觀的態度，並認為香港該等市場長遠將持續增長。

根據其審慎的投資策略及政策，本公司在面對這段挑戰時期將繼續尋找合適的投資及撤資機會，以符合本公司之目標及投資標準，並將繼續物色具吸引力的機遇補充其作為一項持續業務活動之物業投資組合。董事會將審慎行事，以在可預見未來對本公司的經營及財務業績帶來長遠的收益。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

截至2022年3月31日止年度**全年業績**

截至2022年3月31日止年度，本集團錄得本公司股東（「股東」）應佔盈利約為116,447,000港元，去年（2021年）則為股東應佔虧損約180,793,000港元。年內淨盈利主要由於（其中包括）(i)投資物業之公平值變動收益；(ii)持作出售發展物業之撥回淨額；(iii)以物業清償應收貸款之收益；及(iv)更改可換股票據條款之虧損淨額減少。此等溢利增加有部份由(v)營業額減少；及(vi)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動淨虧損增加所抵銷。

截至2022年3月31日止年度，本集團錄得營業額約為64,475,000港元，去年（2021年）則約為80,253,000港元，較去年（2021年）減少約15,778,000港元或約19.7%。今年毛利率錄得約95.5%（2021年：約95.3%）。

截至2022年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利分別為12.50港仙及9.77港仙（2021年：每股基本及攤薄虧損分別為19.41港仙及19.41港仙）。

末期股息

董事會不建議派發截至2022年3月31日止年度之末期股息（2021年：無）。

業務回顧

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

(i) 物業發展

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

(a) 勿地臣街項目

於2022年3月31日，本集團透過其間接全資附屬公司擁有位於香港銅鑼灣勿地臣街11、13及15號之地盤。該地盤總面積約為2,857平方呎，目前正進行發展。重新發展完成後，該地盤將提供總建築面積約為42,854平方呎之商業／辦公室綜合樓宇。該項目工程預期將於2023年年初完工。

(b) 瓊林街項目(前稱永昌項目)

於2022年3月31日，本集團(透過其間接全資附屬公司)擁有位於香港九龍瓊林街121號的地盤。該地盤面積約為5,483平方呎。本集團計劃將該地盤重建為一幢設有現代化設備及設施的工業大廈，並盡用在所有相關法例及法規下允許之樓面面積設貨物起卸區或非起卸區，從而發揮該地段之最大用途和潛力。地基工程已完成，而該項目預期將於2023年年底完工。

(c) 堅尼地城項目

於2022年3月31日，本集團透過其間接全資附屬公司擁有(i)香港堅尼地城爹核士街1B及1C號及1D及1E號(「爹核士街」)；及(ii)香港堅尼地城吉席街93及95號(「吉席街」)之全部單位。爹核士街及吉席街之合併地盤面積約為7,122平方呎。地基工程已展開，該項目預期將於2025年完工。

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

(d) 豐華項目

於2022年3月31日，本集團透過其間接全資附屬公司擁有位於九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈(統稱「豐華工業大廈」)之地盤。於2021年4月29日，土地審裁處就出售豐華工業大廈的命令進行的聆訊已就以公開拍賣方式以底價800,000,000港元

出售豐華工業大廈的命令之決定頒令。於2021年6月23日，Daily Leader Limited (「**Daily Leader**」)、寶藝國際集團有限公司(「**寶藝**」)及御領投資有限公司(「**御領**」)(均為本公司之間接全資附屬公司)於拍賣中成功中標，而收購豐華工業大廈餘下單位已於2021年7月23日完成。該地盤總面積約為9,206平方呎。本集團計劃是將豐華工業大廈重新發展為高層現代化工業大廈，以發揮其最大用途。拆卸工程已完成，而地基工程將於2022年7月展開。該項目預期於2025年完工。

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

(ii) 物業投資

本集團的另一項核心業務為物業投資。

於本年度內，本集團錄得租金及管理費收入總額約為56,745,000港元(2021年：約61,309,000港元)，較去年(2021年)減少約7.4%。該減少主要由於部分先前確認為投資物業之香港物業已進行拆卸以作物業發展之用。

香港

於2022年3月31日，本集團於香港擁有住宅、商業及工業單位，以及有附屬結構之土地，總賬面值約為796,200,000港元(2021年：約775,500,000港元)。截至2022年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入約為27,793,000港元(2021年：約36,160,000港元)，較2021年減少約23.1%。

新加坡

於2022年3月31日，本集團於新加坡擁有3個住宅單位，總賬面值約為183,680,000港元(2021年：約150,467,000港元)。截至2022年3月31日止年度，本集團收取物業租金收入約為2,735,000港元(2021年：約2,696,000港元)，較去年(2021年)增加約1.4%。

中華人民共和國(「中國」)

於2022年3月31日，本集團於中國浙江省湖州市擁有15座廠房及5座宿舍，總賬面值約為387,683,000港元(2021年：約359,107,000港元)。截至2022年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入及管理費收入分別約為8,210,000港元及約為18,007,000港元(2021年：分別約6,420,000港元及約16,033,000港元)，較2021年分別增加約27.9%及約12.3%。

(iii) 證券投資

本集團對證券投資採取謹慎態度。於本年度內，本集團購入上市證券投資，並售出投資組合中的部分股本證券。本集團錄得證券及其他投資之公平值虧損約為17,736,000港元(2021年：收益約18,744,000港元)。因此，於回顧年度內，本集團錄得分部虧損約為33,827,000港元(2021年：分部溢利約18,814,000港元)。於截至2022年3月31日止年內，本集團從上市證券中獲得股息收入約為5,546,000港元。

於2022年3月31日，本集團於香港及美國上市之權益證券之投資金額約為52,818,000港元(2021年：約84,616,000港元)。該投資價值對應的投資組合包括8隻(2021年：7隻)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板及紐約證券交易所上市之權益證券。於本年度內之變動為(i)購入證券約為10,164,000港元；(ii)出售證券之公平值約為25,705,000港元；及(iii)證券投資市值金額淨減少約為16,257,000港元。

於2022年3月31日，本集團持有以下重大證券投資：

公司名稱(股份代號)	持有 股份數目	佔公司 已發行 總股本/ 投資總額之 持有 持股概約 百分比 %		截至2022年 3月31日			於2022年 3月31日	
		投資成本/ 收購成本 千港元	截至2022年 3月31日 止年度之 股息收入 千港元	截至2022年 3月31日 止年度之 公平值收益/ (虧損) 千港元	於2022年 3月31日 之公平值 千港元	佔本集團 總資產之 概約百分比 %		
百福控股有限公司 (1488)	22,618,000	1.43	25,694	—	2,714	18,547	0.38	
中國建設銀行股份有 限公司(939)	3,800,000	0.00	22,615	1,332	(2,432)	22,382	0.46	
RLX Technology Inc. 美國存托股份 (RLX)	183,346	0.01	17,117	—	(12,225)	2,553	0.05	
其他上市股份*	2,405,434	—	11,609	1,966	(4,314)	9,336	0.19	
總計：			<u>77,035</u>	<u>3,298</u>	<u>(16,257)</u>	<u>52,818</u>	<u>1.08</u>	

* 其他上市股份包括分別在聯交所上市的4間主板及2間在創業板的公司股份。

本集團認為上市證券之投資前景穩健。本集團明白，投資表現或受全球經濟存在不穩定因素和香港金融市場波動程度影響，並受到其他外部因素限制。因此，本集團將繼續維持不同市場的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。此外，本集團亦將不時密切監察投資組合的表現發展狀況。

(iv) 貸款融資

本集團的貸款融資業務由城中國際有限公司(「城中」)(本公司的一間間接全資附屬公司)經營，為根據《放債人條例》(香港法例第163章)經營業務的持牌放債人。在城中與借款人訂立貸款協議前，對借款人進行盡職調查和信用風險評估，包括但不限於借款人的背景、資歷、財務狀況、信用歷史和結算記錄、抵押和擔保，並確定授予借款

人的信用額度。本集團定期檢討授予借款人的信用額度。所有借款人在信貸審批和貸款評估程序均受本集團的內部監控機制所約束。本集團持續密切監察貸款的可收回性及其信貸風險，以確保及時採取跟進並收回逾期債務。信貸風險及減值評估詳情載於綜合財務報表附註17及35。

於本年度內，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入約為7,730,000港元(2021年：約18,944,000港元)，與去年(2021年)相比減少約59.2%。於截至2022年3月31日止年度，貸款融資業務之分部溢利約為14,296,000港元(2021年：分部虧損約35,799,000港元)。於2022年3月31日，應收貸款之未償還本金金額約為94,381,000港元(2021年：約130,179,000港元)。於截至2022年3月31日止年度，就貸款融資業務於損益確認之淨減值撥備約為21,461,000港元及以物業清償應收貸款之收益約為35,846,000港元。本集團將繼續發展該分部以賺取更高利息收入。

財務回顧

	截至3月31日止年度		
	2022年 千港元	2021年 千港元	變動 千港元
營業額	64,475	80,253	(15,778)
毛利	61,565	76,515	(14,950)
毛利率	95.5%	95.3%	0.2%
行政開支	(50,660)	(44,694)	(5,966)
融資成本	(20,485)	(28,683)	8,198
除稅前盈利(虧損)	123,497	(190,743)	314,240
稅項(開支)計入	(7,050)	9,950	(17,000)

	截至3月31日止年度		變動 千港元
	2022年 千港元	2021年 千港元	
本公司股東應佔本年度盈利 (虧損)	116,447	(180,793)	297,240
淨利率	180.61%	不適用	不適用
每股基本盈利(虧損)	12.50港仙	(19.41)港仙	31.91港仙
每股攤薄盈利(虧損)	9.77港仙	(19.41)港仙	29.18港仙

營業額

截至2022年3月31日止年度，本集團營業額較去年(2021年)約80,253,000港元減少19.7%至約64,475,000港元，此乃主要是由於貸款融資利息收入減少所致。

毛利／毛利率

本集團於截至2022年3月31日止年度之毛利約為61,565,000港元，較2021年約76,515,000港元減少約19.5%或約14,950,000港元。本年度之毛利率約為95.5%(2021年：約95.3%)，較上個財政年度增加約0.2%。

除稅前盈利

本集團於截至2022年3月31日止年度之除稅前盈利約為123,497,000港元，而去年(2021年)除稅前虧損約190,743,000港元。

本集團之行政開支較去年(2021年)約44,694,000港元增加約13.3%至約為50,660,000港元。

於回顧年度內，按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損淨額約為17,736,000港元(2021年：收益約18,744,000港元)。

本集團於本年度融資成本約為20,485,000港元，較2021年約28,683,000港元減少約8,198,000港元或約28.6%，其中可換股票據之實際利息支出約為12,639,000港元(2021年：約18,393,000港元)。

股東應佔盈利及每股盈利

股東於截至2022年3月31日止年度應佔盈利約為116,447,000港元，而去年(2021年)則為虧損約180,793,000港元。

本年度稅項開支約為7,050,000港元，而去年(2021年)稅項計入則約為9,950,000港元。

截至2022年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利分別約為12.50港仙及9.77港仙，而2021年每股基本及攤薄虧損分別約19.41港仙及19.41港仙。

流動資金及財務資源

於2022年3月31日，本集團之資產總額約為4,879,808,000港元(2021年：約4,613,337,000港元)。財政資源方面，於2022年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額約為82,099,000港元(2021年：約112,260,000港元)。

於2022年3月31日，本集團之銀行借貸總額約為1,662,307,000港元(2021年：約1,514,933,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)約為0.6(2021年：約0.5)。於2022年3月31日，本集團流動比率約為3.8(2021年：約5.5)。

本集團之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資。

股份要約

於2021年4月7日，就作出附帶先決條件之自願有條件現金要約以每股0.50港元之股份要約價收購本公司全部已發行股份（「股份」）（除要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購外）（「股份要約」）有效接納之股份已收妥，連同已由永義國際集團有限公司（「永義」）（股份代號：1218）、運榮投資有限公司（「要約人」）（永義之一間全資附屬公司）及其一致行動人士持有或同意購入之股份已持有本公司投票權逾50%，而要約人已豁免股份要約之全部其他條件。因此，要約人已達成或豁免股份要約之全部條件，並且股份要約已於2021年4月7日在所有方面宣佈為無條件。

根據《公司收購及合併守則》規則15.3，要約人及本公司聯合公佈股份要約已於2021年4月21日下午4時正截止。有關股份要約已收妥393,683,175股股份之有效接納，佔已發行股份約42.27%。計入上述股份在內，截至2021年4月21日下午4時正，要約人及其一致行動人士合共持有669,370,840股股份，佔已發行股份約71.86%。

於2021年4月22日，永義在公開市場以每股0.50港元進一步購入共27,000,000股股份，因此，於2022年3月31日，永義、要約人及其一致行動人士合共持有696,370,840股股份，佔已發行股份約74.76%。

於本年度內，本公司成為永義之一間附屬公司。

詳細資料請參閱由要約人、永義及本公司聯合發佈日期分別為2021年4月7日及2021年4月21日之聯合公佈；及永義發佈日期為2021年4月22日之公佈。

股本重組及更改每手買賣單位

於2022年1月28日，本公司公佈進行股本重組（「股本重組」），當中涉及(i)股本削減（「股本削減」），據此，本公司已發行股本將透過每股已發行現有股份面值由0.20港元減少至0.01港元而削減，削減將包括註銷每股已發行現有股份之繳足股本0.19港元，致使每股已發行現有股份將於被視為緊隨股本削減後當作本公司股本中每股面值0.01港元之

一(1)股繳足股份處理，而因股本削減而產生之進賬款額將計入百慕達1981年公司法(經不時修訂)所界定之本公司實繳盈餘賬；及(ii)於緊隨股本削減生效後，每股法定但未發行現有股份將分拆為二十(20)股法定但未發行新股份，每股面值為0.01港元。

於股本重組之所有條件獲達成後，股本重組已於2022年3月15日生效。

於2022年1月28日，本公司同時公佈於股本重組生效後，將在聯交所買賣的每手買賣單位由5,000股股份更改為20,000股新股份。

更改每手買賣單位已於2022年3月29日生效。

詳細資料請參閱本公司發佈日期分別為2022年1月28日之公佈及2022年2月16日之通函。

配售事項

於2022年3月30日，金利豐證券有限公司(「**配售代理**」)與本公司訂立有條件配售協議(「**配售協議**」)，據此本公司有條件同意通過配售代理按盡力基準以每股配售股份0.10港元之配售價向不少於六(6)名承配人(其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方)配售最多186,280,000新股份(「**配售股份**」)(「**配售事項**」)。

配售股份將根據本公司於2021年8月13日舉行之股東週年大會(「**2021年股東週年大會**」)上通過之股東決議案授予董事配發、發行及處置股份之一般授權(「**一般授權**」)而配發及發行，而一般授權之上限為本公司於2021年股東週年大會日期當時已發行股本931,458,010股股份之20%。根據一般授權，本公司獲授權發行最多186,291,602股股份。

詳細資料請參閱本公司發佈日期為2022年3月30日之公佈，以及下列「報告期間後之事項」一節。

未兌換之可換股票據

以下為本公司於2022年3月31日未兌換之可換股票據的概述：

(1) 2017年可換股票據1 (「2017年可換股票據1」)

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
未償還本金金額	:	16,000,000港元
利息	:	每年4厘
發行日期	:	2017年5月11日
到期日	:	2024年8月28日
兌換價	:	0.25港元(可予調整)

於本年度內，2017年可換股票據1之兌換權沒有被行使，因此於本年報日期未償還本金金額為16,000,000港元。

(2) 2017年可換股票據2 (「2017年可換股票據2」)

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
未償還本金金額	:	11,280,000港元
利息	:	每年4厘
發行日期	:	2017年9月26日
到期日	:	2024年8月28日

兌換價 : 0.25港元(可予調整)

於本年度內，2017年可換股票據2之兌換權沒有被行使，因此於本年報日期未償還本金金額為11,280,000港元。

(3) 2019年可換股票據(「2019年可換股票據」)

2019年可換股票據持有人 : 佳豪發展有限公司

本金金額 : 70,000,000港元

未償還本金金額 : 70,000,000港元

利息 : 每年4厘

發行日期 : 2019年8月28日

到期日 : 2024年8月28日

兌換價 : 0.25港元*(可予調整)

於本年度內，2019年可換股票據之兌換權沒有被行使，因此於本年報日期未償還本金金額為70,000,000港元。

* 自配售事項於2022年4月20日完成時，2019年可換股票據之兌換價自2022年4月20日起已由每股0.25港元調整至0.24港元。

詳細資料請參閱本公司日期為2022年4月20日之公佈，以及下列「報告期間後之事項」一節。

股本結構

於2022年3月31日，本公司已發行普通股總數為931,458,010股股份(2021年3月31日：931,458,010股股份)。自配售於2022年4月20日完成時，本公司已發行普通股總數已變為1,117,738,010股股份。

詳細資料請參閱本公司日期為2022年4月20日之公佈。

資產抵押

於2022年3月31日，本集團之銀行借貸約為1,662,307,000港元(2021年：約1,514,933,000港元)乃以本集團之物業作為抵押，賬面總淨值分別約為939,880,000港元(投資物業)、3,020,650,000港元(持作出售發展物業)及12,914,000港元(人壽保險單)(2021年：分別約925,967,000港元、2,754,027,000港元及無)。

重大收購及出售

(1) 堅尼地城項目

於2021年3月1日，本集團透過其兩間間接全資附屬公司，Nice Able Holdings Limited(「Nice Able」)及順滿投資有限公司(「順滿」)於香港堅尼地城吉席街93及95號之拍賣中成功中標，並已於2021年4月1日完成收購餘下單位之餘下一半業權。因此，本集團現擁有香港堅尼地城吉席街93及95號之全部權益。

於2021年4月30日，本公司及永義同意終止日期為2020年11月5日之買賣協議(及日期為2020年11月9日之補充協議所補充)(「買賣協議」)，並訂立終止協議，據此，本公司須退還10,000,000港元之訂金予永義，而各訂約方概不可互相提出任何索償，且在買賣協議項下的所有權利及責任已被終止並不再具效力。

詳細資料請參閱本公司日期為2021年3月1日之公佈及本公司及永義於日期為2021年4月30日之聯合公佈。

(2) 豐華項目

於2021年4月29日，土地審裁處就出售豐華工業大廈的命令進行的聆訊已就以公開拍賣方式以底價800,000,000港元出售豐華工業大廈的命令之決定頒令。

於2021年6月23日，本集團透過其間接全資附屬公司，Daily Leader、寶藝及御領於拍賣中成功中標，而收購豐華工業大廈餘下單位已於2021年7月23日完成。

詳細資料請參閱本公司日期為2021年6月23日之公佈。

(3) 清償契據

於2022年3月4日，城中國際有限公司(「城中」)(本公司之一間間接全資附屬公司)與瑞錦企業有限公司(「瑞錦」)就清償城中(為貸款人)與瑞錦(為借款人)分別訂立兩(2)份日期為2017年11月13日及2018年10月16日之貸款協議(「貸款協議」)(分別由日期為2019年11月8日及2020年11月2日之補充協議作更改或補充)項下之未償還貸款訂立清償契據(「清償契據」)。根據清償契據，(a)城中將免除瑞錦於貸款協議項下之責任，及(b)而作為交換，瑞錦(為位於第1278、1279及1280號地段，均位於香港新界元朗D.D.124號，地盤面積約為27,879平方呎之物業(「該物業」)之實益擁有人)須根據物業轉讓將該物業(於2022年2月28日估值為40,000,000港元)轉讓予獅皇投資(香港)有限公司(「獅皇」)(永義及本公司之一間附屬公司，為城中之提名人)，據此，瑞錦(為轉讓人)將該物業轉讓予獅皇(為受讓人)；及(c)城中將轉讓若干未償還債務予瑞錦。

清償契據須達成以下條件方可作實：(i)遵守上市規則要求所需之股東批准；及(ii)城中信納瑞錦擁有該物業之良好及適銷業權。

於2022年3月25日(即寄發本公司通函)完成以契據方式由瑞錦轉讓該物業至獅皇。

詳細資料請參閱本公司及永義聯合發佈日期分別為2022年3月4日之聯合公佈及本公司日期為2022年3月25日之通函。

外匯波動之風險

本集團的收入與支出大多數以港元、美元、新加坡元及人民幣計值。於本年度內，本集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。本集團認為承受兌換率波動的風險極微。

或然負債

於2022年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2021年：無)。

資本開支及資本承擔

資本開支

截至2022年3月31日止年度，本集團投資約為1,013,000港元(2021年：約295,000港元)購置物業、廠房及設備，動用約1,433,000港元(2021年：約4,873,000港元)增置投資物業，及約10,733,000港元增置無形資產。該等資本開支的資金均來自內部資源及先前本公司之集資活動。

資本承擔

於2022年3月31日，本集團有關已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔約為20,339,000港元(2021年：約26,236,000港元)。

有關供股所得款項用途之最新情況

於2019年11月6日，本公司宣佈以每持有一(1)股合併股份可獲發四(4)股供股股份之基準按認購價每股供股股份0.483港元進行建議供股，以籌集所得款項淨額約353,900,000港元(「供股」)。供股詳情分別載於本公司日期為2019年11月6日之公佈、日期為2019年

12月17日之通函及日期為2020年1月16日之供股章程(「供股章程」)。供股已於2020年2月11日完成，而已發行股份數目已增加至931,458,010股股份。

茲提述(i)有關供股之供股章程及日期為2020年2月10日有關供股結果之公佈；(ii)本公司截至2020年3月31日止年度之年報；(iii)本公司截至2020年9月30日止六個月之中期業績報告；(iv)本公司日期為2021年7月8日之補充公佈；及(v)本公司截至2021年3月31日止年度之年報；及(vi)本公司截至2021年9月30日止六個月之中期業績報告。

於本年度內之所得款項用途之最新詳情載列於下表：

項目／物業	目的	披露於	截至2022年	截至2022年	擬定用途之 預期時間表
		供股章程之 所得款項淨額 擬定用途 百萬港元 (概約)	3月31日 所得款項淨額 之實際用途 百萬港元 (概約)	3月31日之 未動用 所得款項 百萬港元 (概約)	
勿地臣街項目	重建建築成本	79.0	(79.0)	—	—
湖州物業	物業建築成本	25.0	(25.0)	—	—
永昌工業大廈 (現稱瓊林街項目)	前期成本(包括規劃、 設計及清拆成本)	22.1	(22.1)	—	—
永昌工業大廈 (現稱瓊林街項目)	餘下單位之額外收購 成本	12.0	(12.0)	—	—
堅尼地城物業	重建建築成本	15.8	(15.8)	—	—
豐華工業大廈	餘下單位之收購成本	62.0	(62.0)	—	—
潛在收購新物業及其他投資		80.0	(80.0)	—	—
償還銀行貸款		4.9	(4.9)	—	—

項目／物業	目的	披露於	截至2022年	截至2022年	擬定用途之 預期時間表
		供股章程之 所得款項淨額 擬定用途 百萬港元 (概約)	3月31日 所得款項淨額 之實際用途 百萬港元 (概約)	3月31日之 未動用 所得款項 百萬港元 (概約)	
一般營運資金		53.1	(53.1)	—	—
		<u>353.9</u>	<u>(353.9)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2022年3月31日，供股所得款項已全部用完。

遵守法例及法規

據董事會所知悉，本集團已在重大方面遵守對其業務及營運有重大影響的相關法例和法規。於截至2022年3月31日止年內，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法例及法規的情況。

環保表現

本集團就企業社會責任擁有強大的企業文化並為其業務策略的組成部分。作為一傢具社會責任的企業，本集團致力維持經營所在環境的長期可持續性，並繼續支持環保措施，以保護天然資源。本集團明白氣候變化對全球的影響，並致力減低其經營業務時對環境的潛在影響，藉以建立環保意識的重要性、將碳足印減至最少、實行綠色辦公室措施，以及提高僱員和其他主要持份者的環保意識。本集團以對環境負責的方式行事，盡力遵守有關環保法例及法規，並採取有效措施實現資源有效利用、能源節約及廢物管理。有關詳情載於本年報的《環境、社會及管治報告》內。

主要風險及不明朗因素

本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受多種直接或間接的風險及不明朗因素所影響。一般而言，全球金融市場波動、2019冠狀病毒病疫情、商品價格浮動和能源成本上升、通脹壓力強勁、利率可能上調、政治動盪、國際貿易競爭及供應鏈受阻，均導致全球經濟前景的不明朗因素增加。

氣候變化對本集團的業務構成不同的風險。除了地球氣溫和海平面上升、溫室氣體增加和極端天氣情況等實體風險已經產生並將繼續產生，對環境和本集團的資產、業務和供應鏈管理造成多種負面影響，這可能會增加本集團持份者(如僱員、客戶和供應商)的風險。

面對如此嚴峻的宏觀經濟及地緣政治風險及不明朗，本集團致力發展其核心業務及開拓新的市場機會，為股東及其主要持份者創造及實現長期價值。

僱員

於2022年3月31日，本集團有64名員工(2021年：62名)。於截至2022年3月31日止年內，員工成本(包括董事酬金)約為27,898,000港元(2021年：約24,187,000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。本集團根據《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)之規定為本集團所有香港合資格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。其他僱員福利包括醫療及牙科計劃及保險保障。

展望

本集團將繼續集中發展其現有主要業務，包括物業發展、物業投資、證券及其他投資及貸款融資業務，以及開拓其他潛在項目，期望為股東提供穩定而有利的回報，並為本集團帶來有成果的增長。

儘管由於全球經濟增長放緩及2019冠狀病毒病持續蔓延帶來環球經濟前景普遍的不明朗，但本集團對香港物業及證券市場之前景持審慎樂觀的態度，並認為該等市場長遠將持續增長。

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

截至2021年3月31日止年度**全年業績**

截至2021年3月31日止年度，本集團錄得本公司股東（「股東」）應佔虧損約為180,793,000港元，去年（2020年）則為股東應佔虧損約206,192,000港元。於年度內虧損減少主要由於（其中包括）(i)投資物業及持作出售發展物業公平值虧損減少；及(ii)於年度內計入損益之金融資產公平值變動收益淨額。該虧損減少被(iii)於年度內修改可換股票據條款之淨虧損；(iv)應收貸款減值虧損增加；及(v)去年確認的出售附屬公司收益部分抵銷。今年毛利率錄得約95.3%（2020年：約94.8%），而綜合營業額輕微減少約0.5%。

截至2021年3月31日止年度，本集團錄得營業額約80,253,000港元，去年則約為80,682,000港元，較去年（2020年）減少約429,000港元或約0.5%。

截至2021年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損分別為19.41港仙及19.41港仙（2020年：每股基本及攤薄虧損分別為70.68港仙及70.68港仙）。

末期股息

董事會不建議派發截至2021年3月31日止年度之末期股息（2020年：無）。

業務回顧

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

(i) 物業發展

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

1. 勿地臣街項目

於2021年3月31日，本集團透過其全資附屬公司擁有位於香港銅鑼灣勿地臣街11、13及15號之地盤。該地盤總面積約為2,857平方呎，目前正進行發展。重新發展完成後，該地盤將提供總建築面積約為42,778平方呎之商業／辦公室綜合樓宇。現在正在進行上蓋工程，該項目預期將於2022年2月完工。

2. 永昌項目

於2021年3月31日，本集團(透過其全資附屬公司)擁有位於香港九龍瓊林街121號的永昌工業大廈(「永昌工業大廈」)。該地盤面積約為5,483平方呎。本集團計劃將永昌工業大廈重建為一幢設有現代化設備及設施的工業大廈，並盡用在所有相關法例及法規下允許之樓面面積設貨物起卸區或非起卸區，從而發揮該地段之最大用途和潛力。現在正在進行地基工程，並該項目預期將於2023年12月完工。

3. 堅尼地城項目

於2021年3月31日，本集團擁有香港堅尼地城爹核士街1B和1C號及1D和1E號之所有單位。該地盤的總註冊面積約為4,940平方呎。

於2020年7月22日，本集團(透過於2020年6月22日收購成為其間接全資附屬公司Nice Able Holdings Limited(「Nice Able」))完成收購香港吉席街93號全部單位，以及香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位。於2020年12月31日，Nice Able進一步完成收購香港吉席街95號2樓(「餘下單位」)之一半業權。於2021年3月1日，Nice

Able及其全資附屬公司，順滿投資有限公司(「順滿」)於香港吉席街93及95號之拍賣中成功中標，從而使本集團擁有香港吉席街93及95號之全部權益，其總地盤面積約為2,182平方呎。

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

4. 豐華項目

於2021年3月31日，本集團透過其全資附屬公司擁有九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈(統稱為「豐華工業大廈」)約93.33%。於2019年9月6日，本公司根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「該條例」)(香港法例第545章)向土地審裁處提出申請，申請拍賣豐華工業大廈的所有不分割份數(包括本集團所擁有者)以重新發展該地段，有意在公開拍賣中競投及收購豐華工業大廈的所有餘下單位。於2021年2月19日，本公司在本公司股東特別大會上成功獲得股東批准，倘若本集團未能在拍賣中成功中標，獲得進行非常重大出售之授權。倘若本集團能成功收購豐華工業大廈的所有單位，暫定計劃是將該地段重新發展為高層現代化工業大廈，以發揮該地段之最大用途。

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

(ii) 物業投資

本集團的另一項核心業務為物業投資。

於年度內，本集團錄得租金及管理費收入總額約為61,309,000港元(2020年：約61,142,000港元)，較去年增加約0.3%。該增長主要由於受回顧年度內於中華人民共和國(「中國」)之物業租金收入及持續管理租戶組合所推動。

香港

於2021年3月31日，本集團於香港擁有住宅單位、商業單位及工業單位，總賬面值約為775,500,000港元(2020年：約777,100,000港元)。截至2021年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入約為36,160,000港元(2020年：約39,945,000港元)，較2020年減少約9.5%。

新加坡

於2021年3月31日，本集團於新加坡擁有3個住宅單位，總賬面值約為150,467,000港元(2020年：約148,049,000港元)。截至2021年3月31日止年度，本集團收取物業租金收入約為2,696,000港元(2020年：約2,739,000港元)，較去年減少約1.6%。

中國

於2021年3月31日，本集團於中國浙江省湖州市擁有15座廠房及5座宿舍，總賬面值約為359,107,000港元(2020年：約337,424,000港元)。截至2021年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入及管理費收入分別約為6,420,000港元及約為16,033,000港元(2020年：分別約5,010,000港元及約13,448,000港元)，較2020年分別增加約28.1%及增加約19.2%。

(iii) 證券投資

本集團對證券投資採取謹慎態度。於年度內，本集團購入上市證券及其他投資，並售出投資組合中的部分股份及其他投資。本集團錄得證券及其他投資之公平值收益約為18,744,000港元(2020年：虧損約20,429,000港元)。因此，於回顧年度內，本集團錄得分部溢利約為18,814,000港元(2020年：分部虧損約為22,450,000港元)。於回顧年度內，本集團從上市證券中獲得股息收入約為1,569,000港元。

於2019年9月16日，本公司在本公司股東特別大會上成功獲得股東批准，於自批准日起12個月期間內全部或逐步出售本集團持有中駿集團控股有限公司(「中駿」)(股份代號：1966)之6,800,000股股份。有關出售事項和授權之詳細資料請參閱本公司日期分

別為2019年7月12日之公佈及2019年8月30日之通函。自2020年4月1日至2021年3月31日期間，本集團沒有出售任何中駿股份，因此，於2021年3月31日本集團仍擁有6,313,000股中駿股份。

於2020年12月7日，本集團在公開市場購入共3,800,000股中國建設銀行股份有限公司股份(股份代號：939)，總購入價約為22,534,000港元(不包括交易成本)(相當於每股購入股份平均價約5.93港元)。

於2021年1月22日，本公司於RLX Technology Inc. (「**RLX**」，其股份於紐約證券交易所上市)首次公開發行中購入394,275股美國存託股份(「**美國存託股份**」)，每股購入RLX美國存託股份售價為12.00美元(相當於約93.00港元)(不包括交易成本)，總代價約為4,731,000美元(相當於約36,668,000港元)(不包括交易成本)。其後，本公司於公開市場出售合共210,929股RLX美國存託股份，每股出售RLX美國存託股份平均價約為21.9321美元(相當於約169.97港元)(不包括交易成本)，總出售價約為4,626,000美元(相當於約35,852,000港元)(不包括交易成本)。已確認收益約為2,095,000美元(相當於約16,236,000港元)(不包括交易成本)。

於2021年3月8日，本集團在公開市場購入共680,000股華夏能源控股有限公司(股份代號：8009)股份，總購入價為489,600港元(不包括交易成本)(相當於每股購入股份平均價為0.72港元)。

於2021年3月31日，本集團於香港及美國上市之權益證券之投資金額約為84,616,000港元(2020年：約39,606,000港元)。該投資價值對應的投資組合包括7隻(2020年：5隻)於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板及紐約證券交易所上市之權益證券。於年度內之變動為：(i)於回顧年度內購入證券約65,861,000港元；(ii)出售證券之公平值約34,921,000港元；及(iii)證券投資之市值金額淨增加約14,070,000港元。

於2021年3月31日，本集團持有以下重大證券投資：

公司名稱(股份代號)	佔公司已發行		投資成本/ 收購成本 千港元	截至2021年	截至2021年	於2021年 3月31日之 公平值 千港元	於2021年 3月31日 佔本集團 總資產之 概約百分比 %
	總股本/ 投資總額之 持有股份 數目	持股概約 百分比 %		3月31日止 年度之 股息收入 千港元	3月31日止 年度之公平值 收益/(虧損) 千港元		
中駿集團控股有限公司(1966)	6,313,000	0.15	10,451	1,569	947	22,664	0.49
百福控股有限公司(1488)	27,050,000	1.71	29,706	—	273	18,935	0.41
中國建設銀行股份有限公司(939)	3,800,000	0.00	22,615	—	2,199	24,814	0.54
RLX Technology Inc.							
美國存託股份(RLX)	183,346	0.01	17,065	—	(2,364)	14,702	0.32
其他上市股份*	868,150	—	4,162	—	(292)	3,501	0.08
總計：			<u>83,999</u>	<u>1,569</u>	<u>763</u>	<u>84,616</u>	<u>1.84</u>

* 其他上市股份包括3間在聯交所主板上市的公司股份。

本集團明白，投資表現或受香港股市波動程度影響，並受到可影響其價值的其他外部因素限制。因此，本集團將繼續維持不同市場的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。此外，本集團亦將不時密切監察投資組合的表現發展狀況。

(iv) 貸款融資

於年度內，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入約為18,944,000港元(2020年：約19,540,000港元)，與去年相比減少約3.1%。於截至2021年3月31日止年度，貸款融資業務之分部虧損約為35,799,000港元(2020年：溢利約6,060,000港元)。於2021年3月31日，

應收貸款之未償還本金金額約為130,179,000港元(2020年：約329,969,000港元)。於2021年3月31日，就貸款融資業務於損益確認之淨減值撥備約為45,685,000港元。本集團將繼續發展該分部以賺取更高利息收入。

財務回顧

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元	2020年 千港元	變動 千港元
營業額	80,253	80,682	(429)
毛利	76,515	76,455	60
毛利率	95.3%	94.8%	0.5%
行政開支	(44,694)	(52,472)	7,778
融資成本	(28,683)	(31,578)	2,895
除稅前虧損	(190,743)	(209,657)	18,914
稅項	9,950	3,465	6,485
本公司股東應佔本年度虧損	(180,793)	(206,192)	25,399
淨利率	不適用	不適用	不適用
每股基本虧損	(19.41)港仙	(70.68)港仙	51.27港仙
每股攤薄虧損	(19.41)港仙	(70.68)港仙	51.27港仙

營業額

截至2021年3月31日止年度，本集團營業額較去年約80,682,000港元減少約0.5%至約80,253,000港元，此乃主要是由於貸款融資利息收入減少所致。

毛利／毛利率

本集團於截至2021年3月31日止年度之毛利約為76,515,000港元，較2020年約76,455,000港元增加約0.1%或約60,000港元。本年度之毛利率約為95.3%（2020年：約94.8%），較上個財政年度增加約0.5%。

除稅前虧損

本集團於截至2021年3月31日止年度之除稅前虧損約為190,743,000港元，而去年除稅前虧損約為209,657,000港元。

本集團之行政開支由約52,472,000港元減少至約44,694,000港元，較去年減少約14.8%。

於回顧年度內，按公平值計入損益之金融資產之公平值變動收益淨額約為18,744,000港元（2020年：虧損約20,429,000港元）。

本集團之本年度融資成本約為28,683,000港元，相比2020年約31,578,000港元減少約2,895,000港元或約9.2%，其中約18,393,000港元（2020年：約16,741,000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

股東於截至2021年3月31日止年度應佔虧損約為180,793,000港元，而去年則為溢利約206,192,000港元。

本年度稅項計入約為9,950,000港元，而去年稅項計入則約為3,465,000港元。

截至2021年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損分別約為19.41港仙及19.41港仙，而2020年每股基本及攤薄虧損分別約為70.68港仙及70.68港仙。

流動資金及財務資源

於2021年3月31日，本集團之資產總額約為4,613,337,000港元(2020年：約4,602,993,000港元)。財政資源方面，於2021年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額約為112,260,000港元(2020年：約357,767,000港元)。

於2021年3月31日，本集團之銀行借貸總額約為1,514,933,000港元(2020年：約1,431,740,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)約為0.5(2020年：約0.5)。於2021年3月31日，本集團流動比率約為5.5(2020年：約5.9)。

本集團之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資。

股份要約

於2021年2月11日，本公司與永義國際集團有限公司(「永義」)(股份代號：1218)共同發佈，運榮投資有限公司(「要約人」，永義之一間全資附屬公司)擬作出附帶先決條件之自願有條件現金要約以每股0.50港元之股份要約價收購本公司全部已發行股份(「股份」)(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)(「股份要約」)。於2021年3月19日，先決條件(即永義根據《上市規則》規定已取得有關股份要約之永義股東必要批准)已達成，而根據《公司收購及合併守則》有關股份要約之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)已於2021年3月26日寄發，而股份要約已於同日開始。

股份要約之進一步詳情載列於由要約人及本公司聯合發佈日期為2021年3月26日之綜合文件及要約人、永義及本公司聯合發佈日期分別為2021年3月4日、2021年3月19日及2021年3月25日之聯合公佈。

詳細資料請參閱董事會報告內「報告期間後之事項」一節。

未兌換之可換股票據

以下為本公司於2021年3月31日未兌換之可換股票據的概述：

(1) 2017年可換股票據1 (「2017年可換股票據1」)

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
未償還本金金額	:	16,000,000港元
利息	:	每年4厘
發行日期	:	2017年5月11日
到期日	:	2024年8月28日
兌換價	:	0.25港元(可予調整)

於年度內，2017年可換股票據1之兌換權沒有被行使，因此於本年報日期未償還本金金額為16,000,000港元。

(2) 2017年可換股票據2 (「2017年可換股票據2」)

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
未償還本金金額	:	11,280,000港元
利息	:	每年4厘
發行日期	:	2017年9月26日
到期日	:	2024年8月28日
兌換價	:	0.25港元(可予調整)

於年度內，2017年可換股票據2之兌換權沒有被行使，因此於本年報日期未償還本金金額為11,280,000港元。

(3) 2019年可換股票據(「2019年可換股票據」)

2019年可換股票據持有人	:	佳豪發展有限公司
本金金額	:	70,000,000港元
未償還本金金額	:	70,000,000港元
利息	:	每年4厘
發行日期	:	2019年8月28日
到期日	:	2024年8月28日
兌換價	:	0.25港元(可予調整)

於年度內，2019年可換股票據之兌換權沒有被行使，因此於本年報日期未償還本金金額為70,000,000港元。

於2020年9月18日，本公司及佳豪發展有限公司(「佳豪」)就建議修訂訂立三份修訂契據，根據雙方同意，有關建議修訂(a)將2017年可換股票據1、2017年可換股票據2及2019年可換股票據(統稱為「佳豪可換股票據」)之兌換價調整為每股兌換股份0.25港元(可予調整)；(b)將佳豪可換股票據的到期日延長至2024年8月28日；及(c)將應付利息提高至每年4厘(「修訂」)。修訂已於2020年11月19日獲得獨立股東之批准，並於2020年11月25日完成。

詳細資料請參閱本公司日期分別為2020年9月21日、2020年11月19日及2020年11月25日之公佈及2020年10月30日之通函。

股本結構

於2021年3月31日，本公司已發行普通股總數為931,458,010股股份(2020年3月31日：931,458,010股股份)。

資產抵押

於2021年3月31日，本集團之銀行借貸約為1,514,933,000港元(2020年：約1,431,740,000港元)乃以本集團之物業作為抵押，賬面總淨值分別約為925,967,000港元(投資物業)及約2,754,027,000港元(持作出售發展物業)(2020年：約925,149,000港元及2,441,200,000港元)。

重大收購及出售

1. 堅尼地城項目

於2020年4月6日，Success Edge Limited(「**Success Edge**」)(本公司之一間全資附屬公司作為買方)與一名獨立第三方(作為賣方)訂立買賣協議，據此(其中包括)，買方有條件同意根據買賣協議的條款及條件按代價約89,116,000港元收購及受讓(而賣方有條件同意根據買賣協議的條款及條件按代價出售及轉讓)Nice Able之全部已發行股份及其股東貸款。Nice Able承諾(i)收購順滿(其為香港吉席街93號地下的單位之註冊和實益擁有人)之全部已發行股本及其貸款；及(ii)從各物業賣方收購香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位及香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位。買賣協議已於2020年6月8日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准。買賣協議已於2020年6月22日完成，而Nice Able已成為本公司的一間間接全資附屬公司。於2020年12月31日，Nice Able進一步完成收購餘下單位之一半業權。於2021年3月1日，Nice Able及順滿於香港吉席街93及95號之拍賣中成功中標。

有關交易之詳情，請參閱本公司日期分別為2020年4月6日、2020年4月29日、2020年5月15日、2020年10月30日及2021年3月1日之公佈和日期分別為2020年5月21日及2020年12月4日之通函。

於2020年11月5日(及日期為2020年11月9日之補充協議所補充)，本公司與永義訂立買賣協議，據此(其中包括)，永義有條件同意收購，而本公司有條件同意出售Above Ace Limited(「**Above Ace**」)及Success Edge(均為本公司之全資附屬公司)之全部已發行股

份，本公司同意促使於完成時Above Ace及Success Edge各自欠本公司之股東貸款轉讓給永義，總代價為1,100,000,000港元(可予調整)。買賣協議須待獨立股東及永義股東批准後完成，以及本公司按照該條例在香港吉席街93及95號的公開拍賣中成功中標為條件。

詳細資料請參閱本公司及永義於日期分別為2020年11月9日、2021年1月4日、2021年1月22日、2021年2月19日及2021年3月31日之聯合公佈。

2. 豐華項目

於2020年11月17日，Skill Master Investments Limited(「Skill Master」)(作為買方)(本公司之一間全資附屬公司)與一名獨立第三方(作為賣方)訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，據此(其中包括)，Skill Master有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價45,000,000港元收購及受讓(而賣方有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價出售及轉讓)佳上國際集團有限公司(「佳上國際」)之全部已發行股份及佳上國際於完成日欠賣方之股東貸款。於2020年11月25日完成後，佳上國際已成為本公司一間全資附屬公司，而本集團現擁有29個單位，佔位於香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈不分割份數約93.33%。

詳細資料請參閱本公司於日期為2020年11月17日之公佈。

詳細資料請參閱董事會報告內「報告期間後之事項」一節。

外匯波動之風險

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

或然負債

於2021年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2020年：無)。

資本開支及資本承擔

資本開支

截至2021年3月31日止年度，本集團投資約295,000港元(2020年：約4,664,000港元)購置物業、廠房及設備，並動用約4,873,000港元(2020年：約3,518,000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、銀行融資及先前本公司之集資活動。

資本承擔

於2021年3月31日，本集團有關已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔約為26,236,000港元(2020年：約33,891,000港元)。

有關供股所得款項用途之最新情況

於2019年11月6日，本公司宣佈以每持有一(1)股合併股份可獲發四(4)股供股股份之基準按認購價每股供股股份0.483港元進行建議供股，以籌集所得款項淨額約353,900,000港元(「供股」)。供股詳情分別載於本公司日期為2019年11月6日之公佈、日期為2019年12月17日之通函及日期為2020年1月16日之供股章程(「供股章程」)。供股已於2020年2月11日完成，而已發行股份數目已增加至931,458,010股股份。

茲提述(i)有關供股之供股章程及日期為2020年2月10日有關供股結果之公佈；(ii)本公司截至2020年3月31日止年度之年報；(iii)本公司截至2020年9月30日止六個月之中期業績報告；及(iv)本公司日期為2021年7月8日之補充公佈。於2021年3月31日止年度內之所得款項用途之最新詳情及於2021年3月31日之擬定用途之預期時間表載列於下表：

項目／物業	目的	於2021年		於2021年	
		披露於供股章程之所得款項淨額擬定用途 百萬港元 (概約)	3月31日所得款項淨額之實際用途 百萬港元 (概約)	3月31日之未動用所得款項 百萬港元 (概約)	擬定用途之預期時間表
勿地臣街項目	重建建築成本	79.0	(33.1)	45.9	2022年2月
湖州物業	物業建築成本	25.0	(18.1)	6.9	2022年7月
永昌工業大廈	前期成本(包括規劃、設計及清拆成本)	22.1	(15.4)	6.7	2021年6月
永昌工業大廈	餘下單位之額外收購成本	12.0	(12.0)	—	—
堅尼地城物業	重建建築成本	15.8	(14.2)	1.6	2021年12月
豐華工業大廈	餘下單位之收購成本	62.0	(56.4)	5.6	2021年9月
潛在收購新物業及其他投資		80.0	(80.0)	—	—
償還銀行貸款		4.9	(4.9)	—	—
一般營運資金		53.1	(53.1)	—	—
		<u>353.9</u>	<u>(287.2)</u>	<u>66.7</u>	

於2021年3月31日，本公司並無變更披露於供股章程之所得款項之目的及用途，供股之未動用所得款項將根據所披露之擬定用途使用。

僱員

於2021年3月31日，本集團有62名員工(2020年：55名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事酬金)約為24,187,000港元(2020年：約23,336,000港元)。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

展望

本集團將繼續集中發展其現有主要業務：物業發展、物業投資、證券投資及貸款融資業務，以及開拓其他潛在項目，期望為股東提供穩定而有利的回報，並為本集團帶來有成果的增長。

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

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

截至2020年3月31日止年度**全年業績**

截至2020年3月31日止年度，本集團錄得本公司股東（「股東」）應佔虧損約為206,192,000港元，去年（2019年）則為股東應佔溢利約50,510,000港元。年內虧損主要由於（其中包括）(i)投資物業公平值變動虧損；(ii)持作出售發展物業之減值；及(iii)因修改本公司已發行的可換股票據之條款而造成的淨虧損所引致。此等虧損部份由新購置物業的租金收入增加和於年內出售附屬公司之收益所抵銷。今年毛利率錄得約94.8%（2019年：約94.7%），而綜合收入增長約29.7%。

截至2020年3月31日止年度，本集團錄得營業額約80,682,000港元，去年則約為62,228,000港元，較去年（2019年）增加約18,454,000港元或約29.7%。

截至2020年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損分別為70.68港仙及70.68港仙（2019年：每股基本及攤薄盈利分別為33.46港仙及32.10港仙）。

末期股息

董事會不建議派發截至2020年3月31日止年度之末期股息（2019年：無）。

業務回顧

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

(i) 物業發展

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

1. 勿地臣街項目

於2020年3月31日，本集團透過其全資附屬公司擁有香港銅鑼灣勿地臣街11號、13號及15號。總地盤面積約為2,857平方呎，該地盤目前正進行發展。重新發展完成後，該地盤將提供總建築面積約為42,778平方呎之商業／辦公室綜合樓宇。該項目預期將於2021年第四季度完工。

2. 永昌項目

於年內，本集團(透過其全資附屬公司)通過強拍成功完成收購位於香港九龍瓊林街121號的永昌工業大廈(「永昌工業大廈」)之100%。該註冊地盤面積約為5,483平方呎。本集團計劃將永昌工業大廈重建為一幢設有現代化設備及設施的工業大廈，並盡用在所有相關法例及法規下允許之樓面面積設貨物起卸區或非起卸區，從而發揮該地段之最大用途和潛力。

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

3. 堅尼地城項目

於2019年9月23日及2019年10月31日，本集團分別完成收購香港堅尼地城爹核士街1B及1C號及1D及1E號之所有單位。該地盤的總註冊面積約為4,940平方呎。本公司計劃拆除於該地盤之物業，並將該地盤重新發展為商業／住宅項目。

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

4. 豐華項目

於2020年3月31日，本集團透過其全資附屬公司擁有九龍青山道646號、648號及648A號豐華工業大廈(統稱為「豐華工業大廈」)約90.83%。於2019年9月6日，本公司根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)向土地審裁處提出申請，申請拍賣豐華工業大廈的所有不可分割份數(包括本集團所擁有者)以重新發展該地段。倘若本集團能成功收購豐華工業大廈的所有單位，暫定計劃是將該地段重新發展為高層綜合商業大廈，以發揮該地段之最大用途。

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

(ii) 物業投資

本集團的另一項核心業務為物業投資。

於年內，本集團錄得租金及管理費收入總額約為61,142,000港元(2019年：約42,627,000港元)，較去年增加43.4%。該增長主要由於受回顧年度內新購置物業、持續管理租戶組合、主要投資物業及持作出售發展物業之租金調整所推動。

香港

於2020年3月31日，本集團於香港擁有住宅單位、商業單位及工業單位，總賬面值約為777,100,000港元(2019年：約1,129,400,000港元)。截至2020年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入約39,945,000港元(2019年：約23,339,000港元)，較2019年增加約71.2%。

於年度內，本集團的一項主要物業投資項目是出售位於香港告士打道151號資本中心(「資本中心」)的辦公室及停車場。於2019年5月24日，本集團透過公開招標成功向獨立第三方出售資本中心，代價為361,600,000港元。透過是次出售，本集團錄得出售附屬公司之收益約57,511,000港元。

詳細資料請參閱下列「重大收購及出售」一節。

新加坡

於2020年3月31日，本集團於新加坡擁有3個住宅單位，總賬面值約為148,049,000港元(2019年：約159,831,000港元)。截至2020年3月31日止年度，本集團收取物業租金收入約為2,739,000港元(2019年：約2,840,000港元)，較去年減少3.6%。

中華人民共和國(「中國」)

於2020年3月31日，本集團於中國浙江省湖州市擁有15座廠房及5座宿舍，總賬面值約為337,424,000港元(2019年：約374,130,000港元)。截至2020年3月31日止年度，本集團錄得物業租金收入及管理費收入分別約為5,010,000港元及約為13,448,000港元(2019年：分別約5,673,000港元及約10,775,000港元)，較2019年分別減少約11.7%及增加約24.8%。

(iii) 證券投資

本集團對證券投資採取謹慎態度。於年度內，本集團購入上市證券，並售出投資組合中的部分股份。其中一項為出售中駿集團控股有限公司(「中駿」)(股份代號：1966)的股份。本公司於2019年9月16日之本公司股東特別大會上成功獲得股東批准，自批准日起12個月期間內全部或逐步出售本集團持有之6,800,000股中駿股份。有關出售事項和授權之詳細資料請參閱本公司日期為2019年7月12日之公佈及日期為2019年8月30日之通函。自2019年9月16日至2020年3月31日期間，本集團已出售共487,000股中駿股份，因此，於2020年3月31日本集團擁有6,313,000股中駿股份。該出售所得款項總額及淨額分別約為1,944,000港元及約1,937,000港元，每股中駿股份的平均售價約為3.99港元。該出售所得的溢利(不包括交易費用)為1,149,750港元。本集團已將所得款項淨額1,937,000港元用作一般營運資金。

本集團錄得證券投資之公平值虧損約為20,429,000港元(2019年：虧損約16,283,000港元)。因此，於回顧年度內，本集團錄得分部虧損約為22,450,000港元(2019年：分部虧損約為16,500,000港元)。於回顧年度內，本集團從上市證券中獲得股息收入約為1,741,000港元。

於2020年3月31日，本集團於香港上市之權益證券之投資金額約為39,606,000港元(2019年：約56,338,000港元)。該投資價值對應的投資組合包括5隻(2019年：4隻)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之權益證券。本年度內之變動為：(i)於回顧年度內購入證券約9,878,000港元；(ii)出售證券之公平值約6,319,000港元；及(iii)證券投資之市值金額淨減少約20,291,000港元。

於2020年3月31日，本集團持有以下重大證券投資：

公司名稱(股份代號)	持有股份數目	佔公司已發行總股本/投資總額之持股概約		截至2020年3月31日止年度之		截至2020年3月31日止年度之	
		百分比	投資成本/收購成本	股息收入	收益/(虧損)	於2020年3月31日之公平值	於2020年3月31日佔本集團總資產之概約百分比
		%	千港元	千港元	千港元	千港元	%
中駿集團控股有限公司(1966)	6,313,000	0.15	10,451	1,626	(4,103)	21,717	0.47
百福控股有限公司(1488)	23,080,000	1.46	27,200	—	(11,729)	16,156	0.35
其他上市股份*	2,290,000	—	19,177	115	(2,035)	1,733	0.04
總計：			<u>56,828</u>	<u>1,741</u>	<u>(17,867)</u>	<u>39,606</u>	<u>0.86</u>

* 其他上市股份包括3間在聯交所主板上市的公司股份。

本集團明白，投資表現或受香港股市波動程度影響，並受到可影響其價值的其他外部因素限制。因此，本集團將繼續維持不同市場的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。此外，本集團亦將不時密切監察投資組合的表現發展狀況。

(iv) 貸款融資

於年內，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入約為19,540,000港元(2019年：約19,601,000港元)，與去年相比減少約0.3%。於截至2020年3月31日止年度，貸款融資業務之分部溢利約為6,060,000港元(2019年：約5,726,000港元)。於2020年3月31日，應收貸款之未償還本金金額約為329,969,000港元(2019年：約336,010,000港元)。於2020年3月31日，就貸款融資業務於損益確認之淨減值撥備約為6,581,000港元。本集團將繼續發展該分部以賺取更高利息收入。

財務回顧

	截至3月31日止年度		
	2020年 千港元	2019年 千港元	變動 千港元
營業額	80,682	62,228	18,454
毛利	76,455	58,957	17,498
毛利率	94.8%	94.7%	0.1%
行政開支	(52,472)	(48,276)	(4,196)
融資成本	(31,578)	(36,310)	4,732
除稅前(虧損)溢利	(209,657)	50,910	(260,567)
稅項	3,465	(400)	3,865

	截至3月31日止年度		
	2020年 千港元	2019年 千港元	變動 千港元
本公司股東應佔本年度(虧損)溢利	(206,192)	50,510	(256,702)
淨利率	不適用	81.2%	不適用
每股基本(虧損)盈利	(70.68)港仙	33.46港仙	(104.14)港仙
每股攤薄(虧損)盈利	(70.68)港仙	32.10港仙	(102.78)港仙

營業額

截至2020年3月31日止年度，本集團營業額較去年約62,228,000港元增加29.7%至約80,682,000港元，此乃主要是由於新購置物業的租金收入增加所致。

毛利／毛利率

本集團於截至2020年3月31日止年度之毛利約為76,455,000港元，較2019年約58,957,000港元增加約29.7%或約17,498,000港元。本年度之毛利率約為94.8% (2019年：約94.7%)，較上個財政年度增加約0.1%。

除稅前虧損

本集團於截至2020年3月31日止年度之除稅前虧損約為209,657,000港元，而去年除稅前溢利約為50,910,000港元。

本集團之行政開支由約48,276,000港元增至約52,472,000港元，較去年增加約8.7%。

於回顧年度內，證券投資之公平值虧損為約20,429,000港元(2019年：虧損約為16,283,000港元)。

本集團之本年度融資成本約為31,578,000港元，相比2019年約36,310,000港元減少約4,732,000港元或約13.0%，其中約16,741,000港元(2019年：約17,123,000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

股東於截至2020年3月31日止年度應佔虧損約為206,192,000港元，而去年則為溢利約50,510,000港元。

本年度稅項計入約為3,465,000港元，而去年稅項支出則約為400,000港元。

截至2020年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損分別約為70.68港仙及70.68港仙，而2019年每股基本及攤薄盈利分別約為33.46港仙及32.10港仙。

流動資金及財務資源

於2020年3月31日，本集團之資產總額約為4,602,993,000港元(2019年：約4,034,545,000港元)。財政資源方面，於2020年3月31日，本集團之銀行結餘及現金總額約為357,767,000港元(2019年：約141,582,000港元)。

於2020年3月31日，本集團之銀行借貸總額約為1,431,740,000港元(2019年：約1,075,229,000港元)。本集團之資本負債比率(即銀行借貸總額佔股東資產之百分比)約為0.5(2019年：約0.4)。於2020年3月31日，本集團流動比率約為5.9(2019年：約4.8)。

本集團之營運資金主要來自其營運產生的循環現金流、在資本市場募集的資金及銀行融資。

股份合併

於2019年11月6日，本公司宣佈董事會建議將每二十(20)股每股面值0.01港元的本公司已發行和未發行的當時現有股份合併為一(1)股合併股份(「合併股份」)(「股份合併」)。股份合併由獨立股東於2020年1月6日在本公司股東特別大會上獲批准，並於2020年1月8日生效。股份合併的詳情載列於本公司日期為2019年12月17日之通函。

集資

截至2020年3月31日止年度，本公司有以下企業行動，以增強本集團的財務狀況及前景，從而提高股東價值：

- (i) 本公司於2019年6月17日訂立認購協議，內容有關向佳豪發展有限公司發行每年3%票面息率本金金額為70,000,000港元之可換股票據，有權以每股0.91港元(經調整)之現時兌換價兌換本公司股份(「股份」)，授予在2024年8月28日之前任何時間兌換為股份的權利。該交易已於2019年8月21日獲得獨立股東的批准，並於2019年8月28日完成。所得款項淨額約為69,500,000港元擬用作撥付收購永昌工業大廈餘下單位及永昌工業大廈重建的相關初步調查、規劃及設計成本。於本報告日期，所得款項已全數用於上述用途：(i)約66,684,000港元用作收購永昌工業大廈餘下單位；及(ii)約2,816,000港元用作永昌工業大廈重建的相關初步調查、規劃及設計成本。
- (ii) 於2019年11月6日，本公司宣佈董事會建議於股份合併生效後以每股認購價0.483港元向合資格股東發行不少於745,166,408股本公司供股股份(「供股股份」)及不多於879,833,072股供股股份，按基準每持有一(1)股合併股份可獲發四(4)股供股股份(「供股」)。

本金金額	:	86,000,000港元
於本報告日期之 未償還本金金額	:	40,400,000港元
發行日期	:	2015年6月12日
到期日	:	2022年6月12日
於本報告日期之兌換價	:	0.9855港元(可予調整)

於年內，Madian Star Limited(i)於2019年5月27日行使2015年可換股票據所附之權利，並按當時的兌換價0.06港元將共8,400,000港元兌換為140,000,000股當時股份，該等股份已於2019年5月27日發行及配發予Madian Star Limited；及(ii)於2019年8月2日行使2015年可換股票據所附之權利，並按當時的兌換價0.06港元將共37,200,000港元兌換為620,000,000股當時股份，該等股份已於2019年8月2日發行及配發予Madian Star Limited。

(2) 2017年可換股票據 — 1

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
於本報告日期之 未償還本金金額	:	16,000,000港元
發行日期	:	2017年5月11日
到期日	:	2022年5月11日
於本報告日期之兌換價	:	2.6279港元(可予調整)

於年內，2017年可換股票據 — 1之兌換權沒有被行使，因此於本報告日期未償還本金金額為16,000,000港元。

(3) 2017年可換股票據 — 2

可換股票據持有人	:	佳豪發展有限公司
本金金額	:	28,200,000港元
於本報告日期之 未償還本金金額	:	11,280,000港元
發行日期	:	2017年9月26日
到期日	:	2020年9月26日
於本報告日期之兌換價	:	0.9855港元(可予調整)

於年內，2017年可換股票據 — 2之兌換權沒有被行使，因此於本報告日期未償還本金金額為11,280,000港元。

(4) 2019年可換股票據

可換股票據持有人	:	佳豪發展有限公司
本金金額	:	70,000,000港元
於本報告日期之 未償還本金金額	:	70,000,000港元
發行日期	:	2019年8月28日
到期日	:	2024年8月28日

於本報告日期之兌換價 ： 0.91港元(可予調整)

於年內，2019年可換股票據之兌換權沒有被行使，因此於本報告日期未償還本金金額為70,000,000港元。

股本結構

由於Madian Star Limited分別於2019年5月27日及2019年8月2日兌換2015年可換股票據、股份合併於2020年1月8日生效及供股於2020年2月11日完成，於2020年3月31日，本公司已發行普通股總數為931,458,010股股份(2019年3月31日：2,965,832,059股股份)，而每股面值為0.20港元(2019年：0.01港元)。

資產抵押

於2020年3月31日，本集團之銀行借貸約為1,431,740,000港元(2019年：約1,075,229,000港元)乃以本集團之物業作為抵押，賬面總淨值分別約為925,149,000港元(投資物業)及約2,441,200,000港元(持作出售發展物業)(2019年：約776,431,000港元及1,730,263,000港元)。

重大收購及出售

1. 永昌項目

於年內，本集團(透過其全資附屬公司)通過強拍成功完成收購永昌工業大廈之100%。整幢永昌工業大廈之最終競投價為395,000,000港元，即拍賣的底價。於該拍賣前，本集團已擁有永昌工業大廈18個單位及2個車位，佔永昌工業大廈不分割份數約86.36%。本集團收購餘下單位(即永昌工業大廈之6個單位，佔永昌工業大廈不分割份數約13.64%)之代價故約為63,300,000港元。收購餘下單位已於2020年3月3日完成。永昌工業大廈之註冊地盤面積約為5,483平方呎。本集團計劃將永昌工業大廈重建為一幢設有現代化設備及設施工業大廈，並盡用在所有相關法例及法規下允許之樓面面積設貨物起卸區或非起卸區，從而發揮該地段之最大用途和潛力。

詳細資料請參閱本公司日期為2019年9月30日的通函及本公司日期為2020年2月4日的公佈。

2. 堅尼地城項目

本公司全資附屬公司Above Ace Limited作為買方與一位獨立第三方吳桂東先生作為賣方於2019年7月9日訂立了買賣協議，根據該協議，Above Ace Limited同意收購兩家公司(i)其中一間公司之唯一資產為股份銷售協議，按約定收購兩間附屬公司，其中一間為香港堅尼地城爹核士街1B及1C號物業之業主；而(ii)另一間公司之唯一資產為多份物業購買協議，按約定收購香港堅尼地城爹核士街1D及1E號之物業。完成日期分別為2019年9月23日及2019年10月31日，而於2020年3月31日本集團已擁有位於香港堅尼地城爹核士街1B、1C、1D及1E號整個合併地盤。該合併地盤的總註冊面積約為4,940平方呎。本公司計劃拆卸該等物業，並將該地盤重新發展為住宅／商業項目，從而以最大限度地發展該地盤。

詳細資料請參閱本公司日期為2019年9月6日的通函。

3. 出售資本中心的辦公室單位及車位

本集團於2018年4月收購位於資本中心12樓的01、02、03、05、06、07、08和09的辦公單位以及第三層329、330和331號之車位作為本集團投資。於2019年4月24日，本公司以公開招標方式出售資本中心的辦公室單位及車位，而於2019年5月24日，本公司透過其附屬公司Lion Capital Investment Limited作為賣方與獨立第三方致祥投資有限公司作為買方訂立買賣協議，據此，本公司以代價361,600,000港元出售予買方資本中心的辦公室單位及車位及本公司之中介附屬公司。出售事項已於2019年8月23日完成，而本集團錄得出售附屬公司之收益約為57,511,000港元。

詳細資料請參閱本公司日期分別為2019年5月24日及2019年5月27日的公佈。

外匯波動之風險

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

或然負債

於2020年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2019年：無)。

資本開支及資本承擔

資本開支

截至2020年3月31日止年度，本集團投資約4,664,000港元(2019年：約1,489,000港元)購置物業、廠房及設備，並動用約6,378,000港元(2019年：約23,368,000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、銀行融資及先前本公司之集資活動。

資本承擔

於2020年3月31日，本集團有關已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔約為33,891,000港元(2019年：約40,684,000港元)。

僱員

於2020年3月31日，本集團有55名員工(2019年：55名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事酬金)約為23,336,000港元(2019年：約21,222,000港元)。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為中國僱員向中國政府設立之國家資助退休金計劃作出供款。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

報告期間後之事項

- (1) Success Edge Limited (本公司之全資附屬公司作為買方)與獨立第三方(作為買方)訂立日期為2020年4月6日之買賣協議，據此(其中包括)，買方有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價89,115,992港元收購及受讓(而賣方有條件同意根據買賣協議的條款和條件按代價出售及轉讓)Nice Able Holdings Limited(「Nice Able」)之全部已發行股份及其股東貸款。Nice Able承諾(i)收購Success Mark Investments Limited(其為香港吉席街93號地下的單位之註冊和實益擁有人)之全部已發行股本及其貸款；及(ii)從各物業賣方收購香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位及香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位。買賣協議的完成有待股東於2020年6月8日舉行的本公司股東特別大會上批准，而買賣協議完成後(定於2020年7月20日)，Nice Able將成為本公司的一間間接全資附屬公司。有關交易之詳細，請參見本公司日期分別為2020年4月6日、2020年4月29日及2020年5月15日的公佈和本公司日期為2020年5月21日的通函。

- (2) 由新型冠狀病毒或稱為2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)引起的呼吸道疾病在中國大陸、香港和全球其他國家爆發，已在不同程度上影響了許多企業。由於2019冠狀病毒病，香港的零售租戶面臨業務大幅減少和暫時關閉。為此，本集團於報告期間後向租戶提供租金優惠，並預計本集團下一個財政年度來自投資物業的租金收入將減少，而這或將影響本集團投資物業的公平值。鑑於2019冠狀病毒病未來發展的不可預測性，本集團在發佈綜合財務報表之日無法可靠地量化或估計其對本集團的影響。本公司將繼續密切監察有關情況。實際財務影響(如有)將反映在本集團的未來財務報表中。

展望

本集團將繼續集中發展其現有主要業務：物業發展、物業投資、證券投資、貸款融資業務及開拓其他潛在項目，期望為股東提供穩定而有利的回報，並為本集團帶來有成果的增長。

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

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

2023年可換股票據的主要條款概述如下。

- 發行人 : 高山
- 本金金額 : 209,000,000港元
- 到期日 : 發行日的第五(5)個週年日，屆時2023年可換股票據的全部當時未償還本金額，連同所有未償還應計利息將到期並須由高山支付予2023年可換股票據持有人。
- 到期贖回價格 : 2023年可換股票據於到期日未償還本金額的100%，連同所有未付應計利息。
- 贖回 : 2023年可換股票據於到期日仍未償還的任何金額應予悉數贖回。
- 2023年可換股票據已贖回的任何金額將立即註銷。
- 利息 : 2023年可換股票據將自發行日起按其未償還本金額以年利率5厘計息。利息將於每半年期後支付。
- 利率乃經訂約方公平磋商並參考以下各項後釐定：(i)現行市況；及(ii)經查詢後銀行向高山初步報價的無抵押中期／長期債務融資的指標性成本。

轉換權 : 2023年可換股票據的持有人將有權於轉換期(定義見下文)內,隨時以轉換價每股轉換股份0.106港元(可予調整)轉換2023年可換股票據的全部或部分未償還本金額(每次轉換的金額不得低於1,000,000港元的整數倍,除非2023年可換股票據的未償還本金額低於1,000,000港元,在此情況下,該金額應全部(而非僅部分)轉換)為轉換股份。

倘於緊隨轉換後,高山將不能符合上市規則的最低公眾持股量規定,則高山將毋須發行任何轉換股份。

轉換期 : 該期間自發行日起直至到期日之前最近第五(5)個營業日(包括該日)止。

轉換價 : 於發行2023年可換股票據後，初步轉換價將為每股轉換股份0.106港元，可於發生以下詳盡事項後作出調整：

- (i) 倘及每當高山股份面值由於合併或拆細而有所變動，轉換價應按緊接有關變動前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為一股高山股份緊隨變動後的面值；及

B為一股高山股份緊隨變動前的面值。

有關調整應於變動生效之日生效。

- (ii) (1) 倘及每當高山以將溢利或儲備資本化之方式向高山股東發行任何入賬列作繳足股份(不包括為代替有關高山股東原應或原可以現金收取的全部或任何部分現金股息(「**相關現金股息**」)而發行的高山股份(「**以股代息**」))，則轉換價應在並非透過該以股代息方式而發行高山股份時，按緊接有關發行前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為已發行高山股份緊接有關發行前的總面值；
及

B為已發行高山股份緊接有關發行後的總面值；
及

該調整將自有關該發行的記錄日期翌日開始時生效(倘適用，可追溯生效)。

- (2) 倘按以股代息方式發行高山股份，而高山股份當時的市價超出相關現金股息或其相關部分的金額105%，且並不構成資本分派，則應按緊接發行該等高山股份前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為已發行高山股份緊接有關發行前的總面值；

B等於按該以股代息方式發行的高山股份面值總額乘以(i)分子為相關現金股息的全部或相關部分每股高山股份金額；及(ii)分母為就各現有高山股份代替相關現金股息的全部或相關部分所發行高山股份數目的現行市價的分數；及

C為按該以股代息方式發行高山股份的總面值；

或透過作出認可商業銀行向高山證實屬公平合理之有關其他調整予以調整。

有關調整應於該等高山股份發行之日生效。

- (iii) 倘及每當高山應向高山股東支付或作出任何資本分派(包括現金或實物分派)(不論是以削減資本或以其他方式進行)(惟轉換價根據上文第(ii)分段予以調整,或上文第(ii)分段內所述但尚未進行調整者除外),則轉換價應按緊接有關資本分派前生效的轉換價乘以下列分數作出調整:

$$\frac{A - B}{A}$$

其中:

A為一股高山股份於公佈資本分派日期前之最後一個交易日之現行市價;及

B為認可商業銀行釐定的一股高山股份應佔資本分派部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等資本分派實際作出之日生效。

- (iv) 倘及每當高山應以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)發行高山股份，或應以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)發行或授予任何購股權、認股權證或可認購或購買任何高山股份之其他權利，在各情況下均按低於公佈發行或授予的條款當日前最後一個交易日的每股高山股份的現行市價95%進行，則轉換價應按緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關公佈前已發行的高山股份數目；

B為以按供股方式發行的權利、購股權或認股權證或其他權利及就其中所包含高山股份總數應付的總金額(如有)，按每股高山股份的有關現行市價可購買的高山股份數目；及

C為已發行或(視情況而定)包含於授予的高山股份總數。

有關調整應於該等高山股份發行之日或該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)發行或授予之日生效。

- (v) 倘及每當高山以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)發行任何證券(不包括高山股份或可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利),或以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)授出可認購或購買任何證券(不包括高山股份或可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利)的任何購股權、認股權證或其他權利,則轉換價應按緊接有關發行或授予之前生效的轉換價乘以下列分數作出調整:

$$\frac{A - B}{A}$$

其中:

A為一股高山股份於公佈有關發行或授予日期前最後一個交易日的現行市價;及

B為認可商業銀行真誠釐定的一股高山股份應佔權利部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等證券發行之日或該等權利、購股權或認股權證(視情況而定)授予之日生效。

- (vi) 倘及每當高山應純粹為換取現金而發行(上文第(iv)分段所述者除外)任何高山股份(因行使轉換權或因行使其他可轉換或交換或認購高山股份的權利而發行的高山股份除外)，或發行或授出(上文第(iv)分段所述者除外)可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利，在各情況下均按低於公佈發行的條款當日前最後一個交易日的每股高山股份的現行市價95%進行，則轉換價應按緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

A為緊接發行有關額外高山股份或發行或授予可認購或購買任何高山股份的購股權、認股權證或其他權利前已發行的高山股份數目；

B為以發行有關額外高山股份應收的總代價，按每股高山股份的有關現行市價可購買的高山股份數目；及

C為緊隨發行有關額外高山股份後已發行的高山股份數目。

上述公式所述的額外高山股份在高山發行或授予可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利時，應指假設該等購股權、認股權證或其他權利按發行該等購股權、認股權證或其他權利日期的初步行使價獲悉數行使而將予發行的高山股份。

有關調整應於該等高山股份發行之日，或視情況而定，於該等購股權、認股權證或其他權利發行或授予之日生效。

- (vii) 除因根據本分段(vii)條文內適用於有關證券本身的條款轉換或交換其他證券而發行證券的情況外，倘及每當高山或任何高山附屬公司(上文第(iv)、(v)或(vi)分段所述者除外)或(應高山或任何高山附屬公司指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他人士應純粹為換取現金發行任何證券(2023年可換股票據除外)而根據其發行條款附帶權利可轉換，或交換或認購高山於按低於公佈有關證券發行條款當日前最後一個交易日的每股高山股份的現行市價95%的每股高山股份代價轉換、交換或認購後將予發行的高山股份(或就任何如此發行的現有證券授出任何該等權利)，則轉換價應按緊接該發行(或授出)前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關發行(或授出)前已發行的高山股份數目；

B為以高山就轉換為或認購或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的高山股份應收的總代價，按每股高山股份的有關現行市價可購買的高山股份數目；及

C為按初步轉換、交換或認購價或費率，轉換為或認購或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的高山股份數目上限。

有關調整應於該等證券發行(或授出)之日生效。

- (viii) 倘及每當上文分段(vii)所述的有關證券所附帶的轉換、交換或認購權作出任何修訂(不包括根據有關證券適用條款作出者)，以致每股高山股份(以作出修訂後可供轉換、交換或認購的高山股份數目為準)的代價低於緊接公佈有關修訂建議之日前最後交易日的每股高山股份現行市價的95%，則轉換價應按緊接作出有關修訂前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接作出有關修訂前的已發行高山股份數目；

B為以高山就轉換為或交換所修訂證券或行使所修訂證券所附認購權後將予發行的高山股份應收的總代價，按每股高山股份的有關現行市價(或更低，以現有轉換、交換或認購價)可購買的高山股份數目；及

C為按修訂後轉換、交換或認購價或費率，轉換為或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的高山股份數目上限。

有關調整應於有關證券所附帶的轉換、交換或認購權作出修訂之日生效。

- (ix) 倘及每當高山或任何高山附屬公司或(按高山或任何高山附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他人士代表高山或任何高山附屬公司或有關其他人士就一項要約發行、出售或分派任何證券，而據此向高山股東(就此等目的而言，指提出要約時已發行高山股份不少於60%的持有人)提出一般有權可參與彼等可據此購入該等證券的安排(惟轉換價須按上文分段(iv)至(vii)所述調整)，則轉換價應按緊接該發行前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股高山股份於公佈有關發行日前最後一個交易日的現行市價；及

B為認可商業銀行真誠釐定的一股高山股份應佔相關要約部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於證券發行之日生效。

- (x) 倘高山認為因上文並無提述的一項或多項事件或情況而對轉換價作出調整屬恰當，則高山應徵詢一間認可的商業銀行以釐定對轉換價作出可反映上述事件影響的公平合理的調整(如有)。此條文下的任何調整限於下調調整。高山董事會認為此乃公平合理，且符合市場慣例，而2023年可換股票據持有人一般將不同意任何上調調整，惟綜合賬目除外，此乃由於可能導致調整的事宜屬於高山控制範圍內。

倘發生任何調整事件(除拆細外)，以致根據2023年可換股票據可供發行的轉換股份數目超過1,971,698,113股，則2023年可換股票據持有人應有權根據經調整轉換價以及高山於到期日根據其條款應贖回的2023年可換股票據的任何未償還餘下本金額，將2023年可換股票據轉換為最多1,971,698,113股轉換股份。

- 轉換股份的地位 : 轉換股份於配發及發行後將於各方面與相關轉換通知日期的所有其他已發行高山股份享有同等地位，有權享有記錄日期為相關轉換通知日期或以後的所有股息及其他分派。
- 可轉讓性 : 除獲高山同意或向2023年可換股票據持有人的(i)控股公司或(ii)附屬公司或聯屬公司或2023年可換股票據持有人的同系附屬公司或同系聯屬公司轉讓外，2023年可換股票據概不得全部或部分轉交或轉讓。
- 投票 : 2023年可換股票據持有人將不會僅因其為2023年可換股票據持有人的身份而享有高山任何大會出席或投票的權利。
- 其他事項 : 倘緊隨行使2023年可換股票據所附轉換權及發行相關轉換股份後將導致已發行高山股份的公眾持股量低於上市規則第8.08條規定的25%，則不得行使轉換權。

1. 責任聲明

本聯合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，本聯合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，以致本聯合通函所載之任何陳述或本聯合通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 永義董事於永義股份之權益

董事於永義股份、相關永義股份及債權證之權益

於2022年9月30日，永義董事及永義主要行政人員於永義或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的永義股份、相關永義股份及債權證中擁有記載於永義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」)須知會永義及聯交所的權益及淡倉如下：

於普通永義股份及相關永義股份之好倉

永義董事姓名	普通永義股份數目					總計	概約持股 百分比 (附註vi)
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益			
官可欣(「官女士」)	73,000 (附註i)	—	—	29,179,480 (附註ii)		29,252,480	39.53%
雷玉珠(「雷女士」)	73,000 (附註iii)	73,000 (附註iv)	17,429,664 (附註v)	—		17,575,664	23.75%

附註：

- (i) 該等權益為根據永義於2012年7月5日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)向官女士(作為實益擁有人)授出的購股權。

- (ii) 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 (受益人包括官女士)之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。故此，官女士因作為The Magical 2000 Trust受益人之一被視為於永義股份中擁有權益。
- (iii) 該等權益為根據購股權計劃向雷女士(作為實益擁有人)授出的購股權。
- (iv) 該等權益為根據購股權計劃向雷女士的配偶官永義先生(「官先生」)(作為實益擁有人)授出的購股權。雷女士被視作於彼之配偶官先生擁有權益之股份中擁有權益。
- (v) 17,429,664股股份由樂洋有限公司擁有，該公司乃由雷女士全資實益擁有。
- (vi) 該百分比以永義股份數目除以永義於2022年9月30日的已發行股本總數73,988,403股股份計算。

除上文所披露者外，於2022年9月30日，永義董事或永義主要行政人員概無於永義或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的永義股份、相關永義股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知永義及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於永義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永義及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要永義股東之權益

主要股東於永義股份及相關永義股份之權益

於2022年9月30日，下列人士(永義董事或永義主要行政人員除外)於永義股份及相關永義股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向永義披露或記載於永義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：

於普通永義股份及相關永義股份之好倉

股東姓名／名稱	附註 身份	持有股份 數目	總計	概約持股 百分比
Magical Profits Limited	<i>i</i> 實益擁有人	29,179,480	29,179,480	39.43%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i> 受控制法團之權益	29,179,480	29,179,480	39.43
溫特博森信託有限公司	<i>i</i> 受託人	29,179,480	29,179,480	39.43
Winterbotham Holdings Limited	<i>i</i> 受控制法團之權益	29,179,480	29,179,480	39.43
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>i</i> 受控制法團之權益	29,179,480	29,179,480	39.43
官先生	<i>ii</i> 配偶權益	17,502,000		
	<i>iii</i> 實益擁有人	73,000	17,575,664	23.75
樂洋有限公司	<i>ii</i> 實益擁有人	17,429,664	17,429,664	23.75

附註：

- (i) 29,179,480股永義股份以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(其受益人包括永義執行董事官女士)之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。Winterbotham Holdings Limited於溫特博森信託有限公司擁有75%權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings Limited約99.99%之權益。
- (ii) 17,429,664股永義股份由樂洋有限公司擁有，該公司乃由永義執行董事雷女士全資及實益擁有。於2021年8月30日，雷女士根據購股權計劃獲授73,000份永義購股權。官先生為雷女士之配偶，根據證券及期貨條例，被視為於17,502,664股永義股份中擁有權益。
- (iii) 該等權益為根據購股權計劃向官先生(作為實益擁有人)授出的購股權。

- (iv) 該百分比以永義股份數目除以永義於2022年9月30日的已發行股本總數73,988,403股股份計算。

除上文所披露者外，於2022年9月30日，概無任何人士(永義董事或永義主要行政人員除外)曾知會永義於永義股份及相關永義股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向永義披露或記載於永義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。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日，除將於一年內屆滿或永義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)之合約外，永義董事與永義集團任何成員公司之間概無訂立或建議訂立任何服務合約。

4. 永義董事於競爭業務之權益

永義董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷玉珠	高山	物業發展、物業投資、 證券及其他投資及 貸款融資	高山董事

除本聯合通函所披露者外，於最後實際可行日，概無永義董事或彼等各自之聯繫人士於任何與永義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。

5. 訴訟

於最後實際可行日，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。

6. 永義董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日，概無永義董事於任何就永義集團業務而言屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日，概無永義董事於永義集團任何成員公司自2022年3月31日(即永義集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日)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

以下為永義集團於緊接本聯合通函日期前兩(2)年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於永義集團之日常業務過程中訂立之合約)：

永義集團

(a) 買賣協議

高山集團

- (a) 瑞錦企業有限公司與城中國際有限公司(高山之一間間接全資附屬公司)訂立日期為2022年3月4日之清償契據，有關清償貸款協議項下之未償還貸款；
- (b) 金利豐證券有限公司(「金利豐」)(為配售代理)與高山(為發行人)訂立日期為2022年3月30日之有條件配售協議，根據一般授權按盡力基準按每股高山配售股份0.10港元之配售價配售最多186,280,000股新高山股份；
- (c) 金利豐(為配售代理)與高山(為發行人)訂立日期為2022年7月27日之有條件配售協議，根據特別授權按盡力基準按每股高山配售股份0.068港元之配售價配售最多607,400,000股新高山股份；

- (d) 中國浙江省湖州市吳興區織裏鎮人民政府(「湖州政府」)與永義實業(湖州)有限公司(「湖州實業」)(永義之一間間接非全資附屬公司)訂立日期為2022年10月5日之土地收儲協議書，有關收購位於中國浙江省湖州市由湖州實業擁有之物業，補償金額為人民幣386,982,000元(相當於約441,159,000港元)，由湖州政府支付予湖州實業；及
- (e) Grow Well Profits Limited(永義之一間間接非全資附屬公司)與兩名獨立第三方(作為買方)訂立日期為2022年11月4日的協議(「選擇購買權」)，內容有關根據選擇購買權條款及條件授出及行使購買物業的選擇權，該物業位於新加坡259959雅茂園15號#06-4單位。

8. 專業人士及同意

以下為名列本聯合通函或提供載於本聯合通函之意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
高力	獨立專業估值師

截至最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於永義集團任何成員公司自2022年3月31日(即永義集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日)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) 於永義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永義集團任何成員公司之證券。

以上專業人士已就刊發本聯合通函發出同意書，表示同意按本聯合通函現時刊發之形式及涵義，於本聯合通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其各自同意書。

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) 永義之香港股份登記及過戶分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本聯合通函及隨附白色代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件副本將由本聯合通函日期起14日期間內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及永義網站(www.easyknit.com)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本附錄「專業人士及同意」一段所述之同意書；
- (c) 本聯合通函附錄一所載高力就該等物業發出之估值報告；
- (d) 本聯合通函附錄四所載由中匯安達會計師事務所有限公司編製之出售公司財務資料；及
- (e) 本聯合通函附錄五所載有關永義集團之未經審核備考財務報表之報告。

1. 責任聲明

本聯合通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關高山之資料，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，本聯合通函所載資料在任何重大方面準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本聯合通函所載之任何陳述有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 高山董事及高山主要行政人員之權益

於最後實際可行日，高山董事或高山主要行政人員（「主要行政人員」）概無於高山及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之高山股份、相關高山股份及高山債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會高山及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關高山董事或主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉），或(ii)記載於高山根據證券及期貨條例第352條保存的登記冊內之任何權益或淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會高山及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要高山股東之權益

於最後實際可行日，下列人士（高山董事或主要行政人員除外）於高山股份及相關高山股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向高山披露或記載於高山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：

主要高山股東姓名／名稱	附註	身份	持有高山 股份數目	佔已發行 高山股份 總數之 概約百分比
運榮	(i)及(iii)	實益擁有人	484,538,175*	22.79%
佳豪	(i)及(iii)	實益擁有人	562,231,961	26.44%
Easyknit Properties Holdings Limited	(i)及(iii)	受控制法團之權益	562,231,961	26.44%
永義	(i)及(iii)	實益擁有人	27,000,000	1.27%
		受控制法團之權益	1,070,157,506	50.33%
			1,097,157,506	51.60%
Magical Profits Limited	(ii)及(iii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
Accumulate More Profits Limited	(ii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
溫特博森信託有限公司	(ii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
Winterbotham Holdings Limited	(ii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	(ii)	受控制法團之權益	1,097,157,506	51.60%
胡榮		實益擁有人	47,030,000	2.21%

附註：

- (i) 於 1,070,157,506 股高山股份中，484,538,175*股高山股份、23,387,370 股高山股份及 562,231,961 股高山股份分別以運榮、Landmark Profits Limited及佳豪(由Easyknit Properties Holdings Limited全資擁有)之名義登記及由其實益擁有，該等公司為永義之全資附屬公司。27,000,000股高山股份亦由永義實益擁有。
- (ii) Magical Profits Limited於永義已發行股本擁有約39.43%之權益，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之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有。Winterbotham Holdings Limited於溫特博森信託有限公司擁有75%之權益，Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings Limited約99.99%之權益。
- (iii) 雷玉珠女士(一名執行高山董事)亦為運榮、佳豪、Easyknit Properties Holdings Limited、永義和Magical Profits Limited之一名董事及一名主要永義股東。
- * 根據運榮於2021年7月2日提交之表格2，於2021年6月25日，300,000,000股高山股份(佔已發行高山股份總數約14.11%)被抵押予恒生銀行有限公司。

除雷玉珠女士外，概無高山董事為任何主要高山股東之董事或僱員。

除上文披露者外，於最後實際可行日，概無於在高山股份及相關高山股份中擁有權益或淡倉的人士(高山董事或主要行政人員除外)，須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文，或根據證券及期貨條例第336條規定要求在高山保存的登記冊中披露。

3. 訴訟

於最後實際可行日，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，高山亦無涉及待決或對其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，除將於一年內屆滿或高山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，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

高山董事名稱	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷玉珠	永義	物業發展、物業投資、 證券及其他投資及 貸款融資	永義董事及 主要永義股東

除本聯合通函所披露者外，於最後實際可行日，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

於最後實際可行日，概無高山董事於高山集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日仍然有效，且對高山集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日，概無高山董事於高山集團任何成員公司自2022年3月31日（即高山集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日）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

以下為高山集團於緊接最後實際可行日（包括該日）前兩(2)年內訂立之重大合約（並非由高山集團於所進行或擬進行日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 瑞錦企業有限公司與城中國際有限公司（高山之一間間接全資附屬公司）訂立日期為2022年3月4日之清償契據，內容有關清償貸款協議項下之未償還貸款；
- (b) 金利豐證券有限公司（「金利豐」）（為配售代理）與高山（為發行人）訂立日期為2022年3月30日之有條件配售協議，內容有關根據一般授權按盡力基準按每股高山配售股份0.10港元之配售價配售最多186,280,000股新高山股份；
- (c) 金利豐（為配售代理）與高山（為發行人）訂立日期為2022年7月27日之有條件配售協議，內容有關根據特別授權按盡力基準按每股高山配售股份0.068港元之配售價配售最多607,400,000股新高山股份；
- (d) 中國浙江省湖州市吳興區織裏鎮人民政府（「湖州政府」）與永義實業（湖州）有限公司（「湖州實業」）（高山之一間間接全資附屬公司）訂立日期為2022年10

月5日之土地收儲協議書，內容有關收儲位於中國浙江省湖州市由湖州實業擁有之物業，補償金額為人民幣386,982,000元(相當於約441,159,000港元)，由湖州政府支付予湖州實業；

- (e) Grow Well Profits Limited (高山的一間間接全資附屬公司) 與兩名獨立第三方 (作為買方) 訂立日期為2022年11月4日的協議(「選擇購買權」)，內容有關根據選擇購買權條款及條件授出及行使購買物業的選擇權，該物業位於新加坡259959雅茂園15號#06-04單位；及
- (f) 買賣協議。

8. 專家及同意書

以下為名列本聯合通函或提供載於本聯合通函之意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
紅日資本有限公司	高山獨立財務顧問
高力	獨立專業估值師

於最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於高山集團任何成員公司自2022年3月31日(即高山集團最近期已公佈經審核綜合賬目之編製日期)起所收購或出售及或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 擁有高山集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購高山集團任何成員公司之證券之權利(不論可合法執行與否)。

以上專業人士已就刊發本聯合通函分別發出書面同意書，表示同意按本聯合通函現時刊發之形式及涵義，於本聯合通函載入其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般事項

- (a) 高山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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本聯合通函及隨附藍色代表委任表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件之副本將於本聯合通函刊發日期起計十四(14)日期間內分別於高山網站(<http://www.eminence-enterprise.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 本聯合通函第62至63頁所載之高山獨立董事會函件；
- (b) 本聯合通函第64至103頁所載之高山獨立財務顧問函件；
- (c) 本聯合通函附錄一所載高力所編製該等物業之估值報告；
- (d) 本聯合通函附錄六所載中匯安達會計師事務所有限公司發出交易後高山集團未經審核備考財務資料之會計師報告；
- (e) 本聯合通函附錄六所載中匯安達會計師事務所有限公司就有關高山集團未經審核備考財務資料之會計師報告發出之函件；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所指之同意書。



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2023年2月15日上午10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(「永義股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下將提呈之決議案(不論有否修訂永義之普通決議案)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認永義之直接全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited (作為賣方)與高山企業有限公司(作為買方)所訂立日期為2022年11月30日之買賣協議(「買賣協議」)，內容有關有條件出售本文所述公司之全部已發行股本(「出售事項」)；及
- (b) 授權永義任何一名或以上董事進行其可能認為必需、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，磋商、批准、簽署、簡簽、追認及／或簽立一切文件，以實行買賣協議及出售事項及使上述事項產生、相關或附帶的任何事宜生效。」

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
官可欣

香港，2023年1月21日

永義股東特別大會通告

附註：

1. 隨附永義股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 為確定有權出席永義股東特別大會並於會上投票的資格(「永義股東特別大會資格」)，本公司將於2023年2月10日至2023年2月15日(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊(「股東名冊」)登記，期間不會辦理任何永義股份(「股份」)過戶手續。為符合資格出席永義股東特別大會並於會上投票，所有過戶登記文件連同相關股票必須不遲於2023年2月9日下午4時30分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。永義股東特別大會資格之記錄日期將為2023年2月15日。
3. 凡有權出席以上通告所召開之永義股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任其他人士為其受委代表以代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一名受委代表，代其於永義股東特別大會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘多於一名受委代表獲委任，則有關委任須指明各受委代表所獲指派之股份數目。
4. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之經核證副本，最遲須於永義股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 倘為任何股份之聯名持有人，則任何一位該等人士均可親身或委派代表就該等股份於永義股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權就該等股份投票者。惟倘多於一位該等聯名持有人親身或委派代表出席永義股東特別大會，則僅接納排名首位者(不論親身或委派代表)之投票，其他聯名持有人之投票將不予計算。就此而言，排名先後乃按就有關聯名持股於股東名冊之排名次序而定。
6. 倘於永義股東特別大會當日上午6時正後任何時間預期將懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號即將生效，則永義股東特別大會將會延期進行，而本公司將於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)各自之網站刊登補充通告，通知各股東有關押後召開永義股東特別大會之日期、時間及地點。倘8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於永義股東特別大會當日上午6時正或之前取消，則於許可情況下，永義股東特別大會將如期舉行。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，永義股東特別大會將如期舉行。在惡劣天氣情況下，股東需自行決定是否出席永義股東特別大會。決定出席者亦應留意自身情況，並建議應加倍留意及小心安全。



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2023年2月15日(星期三)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(「高山股東特別大會」)(或其任何續會)，藉以考慮並酌情通過(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) 批准、確認及追認高山根據買賣協議(其副本已提呈至高山股東特別大會並由高山股東特別大會主席簡簽，以資識別)的條款及條件以及其項下擬進行的交易(包括但不限於發行2023年可換股票據及其所指的轉換股份)收購出售公司；
- (b) 待達成買賣協議的條件後，批准2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份；及
- (c) 任何一名或兩名高山董事代表高山、以其名義簽署及執行或獲取其簽署及執行一切有關文件、文據及協議，以及作出其或彼等全權酌情認為屬必要、適宜或權益的一切有關行動、事宜或事宜，以執行、實施、完成及落實買賣協

高山股東特別大會通告

議及其項下擬進行的交易(包括但不限於2023年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份)或與之相關的事宜。」

本決議案所用詞彙與高山及永義國際集團有限公司致高山股東刊發日期為2023年1月21日之聯合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
賴羅球

香港，2023年1月21日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座

附註：

1. 隨函附奉高山股東特別大會適用之藍色代表委任表格。
2. 凡有權出席上述通告召開之高山股東特別大會並於會上投票之任何高山股東(「高山股東」)，均有權委派其他人士為受委代表代其出席，並代其投票。一名持有兩股或以上高山股份(「高山股份」)之高山股東可委任多於一名受委為彼之代表並代彼於高山股東特別大會上投票。受委代表毋須為高山股東。此外，代表個人高山股東或公司高山股東之一名或多名受委代表有權代表高山股東行使彼等所代表高山股東可予行使之相同權力。
3. 倘屬任何高山股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可於高山股東特別大會上就該等高山股份投票(不論親身或委派代表出席)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席高山股東特別大會，則僅有在高山股東名冊(「股東名冊」)內就該等高山股份排名首位之出席者方有權就該等高山股份投票。

高山股東特別大會通告

4. 委任受委代表文據須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為法團，則有關文據須蓋上公司印鑒或由高級職員或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。倘委任代表之文據擬由一間公司之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而毋須進一步證明。
5. 委任受委代表文據及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，須不遲於名列該文據之人士擬進行投票之高山股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前，送達高山於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效，否則委任受委代表文據將被視為無效。
6. 為釐定出席高山股東特別大會及在會上投票的資格，由2023年2月10日(星期五)至2023年2月15日(星期三)(包括首尾兩天)期間將暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理高山股份的過戶手續。為符合資格出席高山股東特別大會並於會上表決，所有高山股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年2月9日(星期四)下午4時30分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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。
7. 交回委任受委代表文據後，高山股東仍可親身出席高山股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票或就有關按股數投票方式表決時投票，在此情況下，委任受委代表文據將被視為已撤銷論。
8. 本通告所載之全部決議案將以股數投票方式於高山股東特別大會上進行表決。

於本通告日期，高山董事會成員包括執行高山董事賴羅球先生、雷玉珠女士及鄺長添先生；以及獨立非執行高山董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。

本通告之中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。