

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**EMINENCE ENTERPRISE LIMITED**

**高山企業有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 616)

**可能非常重大收購事項之授權  
內容有關  
根據  
《土地(為重新發展而強制售賣)條例》  
進行  
銅鑼灣勿地臣街11號及13號  
之拍賣**

本公司透過其間接全資附屬公司擁有勿地臣街樓宇14個單位中之12個，並計劃於根據土地審裁處命令就勿地臣街樓宇(包括餘下單位)舉行之拍賣中出價。

土地審裁處已釐定於拍賣中勿地臣街樓宇之底價為441,000,000港元。

倘本公司於拍賣中競投成功，可能收購事項將構成本公司之一項非常重大收購事項。倘本公司於拍賣中未能競投成功，其將須向競投成功者出售其於勿地臣街樓宇之全部權益，並將構成本公司之一項非常重大出售事項。

由於可能收購事項之一項或以上適用百分比率將超過100%，故根據上市規則第14章，其將構成本公司一項非常重大收購事項，因此其須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

一份載有(其中包括)(i)有關可能收購事項之進一步資料；(ii)勿地臣街樓宇(包括餘下單位)之估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則項下規定之其他資料之通函將於2017年9月11日或之前寄發予股東。

本公司已就可能收購事項向聯交所申請適當豁免遵守上市規則第14.58(4)、14.58(7)、14.69(4)(b)(i)及(ii)條項下之披露規定，而聯交所已授出有關豁免。

## **背景**

本公司一直長期通知股東有關其致力取得全幢勿地臣街樓宇(包括餘下單位)擁有權之事宜。有關過程之最終階段為根據土地審裁處之命令，透過進行拍賣出售全幢勿地臣街樓宇(包括餘下單位)及於拍賣中進行相關可能收購事項或可能出售事項。

全幢勿地臣街樓宇(包括餘下單位)之價值取決於其重建之潛力，而並非其目前潛在用途。

### **有關餘下單位之資料**

餘下單位位於勿地臣街11號地下(勿地臣街樓宇之一部分)，可銷售面積約為1,060平方尺。註冊擁有人為餘下單位之擁有人，餘下單位根據出售命令已被釐定為佔全幢勿地臣街樓宇價值之42%。

餘下單位現時處於空置狀態，但於土地註冊處有一份存檔之租賃協議。租期為由2013年12月1日至2017年11月30日止，為期4年，其(1)由2013年12月1日至2015年11月30日止期間之每月租金為240,000港元；及(2)由2015年12月1日至2017年11月30日止每月租金為300,000港元。本公司試圖取得上市規則規定有關餘下單位之財務資料並與餘下單位之擁有人接洽。然而，儘管本公司及其法律顧問向該擁有人及其律師提出要求，本公司仍未能全面獲取相關賬簿及記錄，因此並不知悉有關餘下單位之收入、溢利淨額、直接成本及其他開支之資料。

由於即使本公司竭誠所力仍未能取得有關租賃物業的全面資料，且本公司擬重建勿地臣街樓宇，故此性質之過往資料並無關聯及對股東並無利益。因此，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(7)、14.69(4)(b)(i)及(ii)條及聯交所已授出有關豁免。

就董事作出一切合理查詢後所深知，餘下單位之註冊擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)、其附屬公司及彼等各自聯繫人(定義見上市規則)之第三方。董事並不知悉註冊擁有人之主要業務。

### **有關勿地臣街樓宇之資料**

勿地臣街樓宇為一幢樓齡為53年，位於香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號之6層高(包括14個單位)綜合樓宇，實用面積約為1,836平方尺。

### **有關本集團擁有之12個單位之資料**

本公司透過其全資附屬公司為勿地臣街樓宇12個單位(總可銷售面積為6,459平方尺)之註冊擁有人，有關單位合共佔勿地臣街樓宇不可分割份數約85.71%。於本公佈日期，所有該等12個單位已出租及全年租金約為2,684,839港元。

本集團之勿地臣街樓宇12個單位於2017年3月31日之賬面值為327,600,000港元，而該等單位之收購成本約為264,077,000港元。

## 勿地臣街樓宇之強制售賣及重建

本公司已於2015年12月，根據該條例第3(1)條，向土地審裁處提交申請命令出售勿地臣街樓宇之所有不可分割份數(根據該條例規定包括本公司擁有之單位)作為重建之目的，以於拍賣競投及收購餘下單位。於2017年7月31日，土地審裁處發出以拍賣方式之出售命令。概不能確定本公司將於拍賣中競投成功及倘另一名競投人競投成功，本公司將須向該競投人出售其於勿地臣街樓宇之全部權益。

## 估值及命令

### (1) 餘下單位

餘下單位價值根據出售命令釐定為全幢樓宇之42%，因此餘下單位之價值為185,220,000港元。

根據萊坊測計師行有限公司(「萊坊測計師行」)於2017年5月2日發出之估值報告(僅供參考)，餘下單位之現有使用價值及重建價值分別為130,223,520港元及173,754,000港元。

	估值 港元	每平方尺 港元
<b>餘下單位</b>		
(1) 於2017年5月2日之萊坊測計師行之估值		
(a) 現時使用價值	130,223,520	122,852
(b) 重建價值	173,754,000	163,919
(2) 日期為2017年7月31日之土地審裁處判決	185,220,000	174,736

### (2) 勿地臣街樓宇

土地審裁處發出日期為2017年7月31日之出售命令釐定全幢勿地臣街樓宇於拍賣之底價為441,000,000港元。

根據萊坊測計師行有限公司於2017年5月2日發出之估值報告(僅供參考)，全幢勿地臣街樓宇之現有使用價值及重建價值分別估計為310,056,000港元及413,700,000港元。

估值  
港元

每平方尺  
港元

### 勿地臣街樓宇

(1) 於 2017 年 5 月 2 日之萊坊測計師行之估值		
(a) 現時使用價值	310,056,000	41,236
(b) 重建價值	413,700,000	55,021
(2) 日期為 2017 年 7 月 31 日之土地審裁處判決	441,000,000	58,651

### 銷售程序

根據該條例，全幢勿地臣街樓宇將根據土地審裁處命令，於 2017 年 7 月 31 日起 3 個月內以公開拍賣方式出售。土地審裁處已釐定勿地臣街樓宇於拍賣之底價為 441,000,000 港元，而土地審裁處已委任受託人(其中包括)安排拍賣。拍賣人將由該等受託人挑選。各名受託人為向本公司提供法律意見之律師事務所合夥人，惟其為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)、其附屬公司及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)之第三方。拍賣將開放予公眾，任何人士均可競投。

本公司明白拍賣之競投過程將完全根據正常市場慣例進行，且該條例規定勿地臣街樓宇須出售予拍賣中之出價最高之競投者。勿地臣街樓宇會由競投者公開競投，而全體參與者即時知道各競投者所作出之競投價格(正如政府土地拍賣般)，過程由拍賣人規管及按土地審裁處命令條款進行。本公司相信拍賣條款將與法庭命令以拍賣方式出售之市場慣例一致。

倘最高出價高於或相等於底價，勿地臣街樓宇將予出售。

根據該條例第 5(4) 條，倘該地段於緊隨出售命令日期後 3 個月(或倘土地審裁處授出再延期 3 個月，則總共 6 個月)內並未以拍賣方式售出，則該命令不再具任何法律效力。其結果將為各方將回復至作出強制出售申請前之狀態，猶如土地審裁處從未作出強制出售命令及申請人從未作出強制出售申請。

鑑於拍賣競投過程之公開性質，有關勿地臣街樓宇及餘下單位之公開可得資料及香港物業市場之透明度，董事信納，彼等擁有所有必需資料，可於拍賣中作出知情出價。

### 業務活動

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

## 可能收購事項

董事會計劃，透過本公司之間接全資附屬公司於拍賣競投勿地臣街樓宇。

### 勿地臣街樓宇之拍賣上限

本公司於拍賣上之出價將為441,000,000港元(即底價)或超過該數額之金額。本集團之實際出價及倘未能競投成功，其將須支付之價格將視乎(其中包括)其對物業市場之觀點及於拍賣日期之市場前景，以及競爭對手於拍賣之出價。

為不損害本公司之商業利益，本公司願意考慮支付之最高價於本公佈不予披露，因為董事認為，披露競投最高價將只會導致本公司於拍賣上較其他競投者處於極不利地位。就此而言，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)條及聯交所已授出該豁免。

股東務請注意下列於銅鑼灣之大致可比較物業之最近期交易：

交易日期	零售單位之詳情	樓齡	可銷售 面積 平方尺	交易價格 港元	每平方尺 價格 港元
2017年7月18日	香港 銅鑼灣 恩平道 恩平中心地下	24	160	18,650,000	116,562
2016年11月10日	香港 銅鑼灣 景隆街15-27號 海都大廈地下	53	190	49,000,000	257,895

### 競投價

於作出繼續於拍賣中競投之決定前，董事會將考慮下列因素：

1. 根據底價，餘下單位最低競投價為185,220,000港元；
2. 由萊坊測計師行有限公司於2017年5月2日發出之估值報告；
3. 勿地臣街樓宇之現時使用價值及重建價值；
4. 上述於銅鑼灣之最近期交易價格；
5. 以賬面值出售本集團擁有之勿地臣街樓宇12個單位於2017年3月31日之盈虧平衡價為327,600,000港元；及
6. 可動用之內部資源及銀行融資。

## **倘本公司為競投成功之競投人**

全幢勿地臣街樓宇之底價為441,000,000港元，因此為競投成功，本公司於拍賣中須出價至少441,000,000港元及成為出價最高之競投人。

由於本集團已擁有勿地臣街樓宇之12個單位，倘本公司於拍賣中以441,000,000港元競投成功及可能收購事項因此進行，則本公司之現金支出(未扣除成本)將為餘下單位應佔之價格或競投價之42%。根據底價，即為185,220,000港元。

倘本公司競投成功，勿地臣街樓宇地盤(連同本公司已擁有之一項毗鄰物業)將重建為新綜合商業樓宇，並在發展成本及該等物業之未來銷售或租賃方面因其規模而得益。

可能收購事項將部分以將予安排之銀行融資方式撥支，而部分透過本公司內部資源以現金撥支。倘本公司無法以高於某一價格獲得適當融資，其出價將不會高於該價格。

## **倘本公司於拍賣中競投失敗**

倘本集團於拍賣中競投失敗且另一名競投者競投成功，本公司將須向該名競投者出售其於勿地臣街樓宇12個單位之全部權益。

截至2017年3月31日止兩個財政年度，本集團於勿地臣街樓宇12個單位應佔虧損淨額(稅前及稅後)分別為2,962,117港元及10,049,489港元，原因為獨立估值師發出勿地臣街樓宇於2016年及2017年3月31日之估值為勿地臣街樓宇之現有使用價值。

儘管本公司將收取最終競投價之58%，倘本公司於拍賣中競投失敗，本公司將錯失重建勿地臣街樓宇地盤(連同本公司已擁有之一項毗鄰物業)之機會。

## **可能收購事項之理由及裨益**

可能收購事項之理由為取得勿地臣街樓宇之全面控制權及重建該樓宇為綜合商業樓宇。

全幢勿地臣街樓宇(包括餘下單位)之價值取決於其重建之潛力，而並非其目前潛在用途。

由於本公司透過其附屬公司已為勿地臣街樓宇12個單位之註冊擁有人，及倘本公司於拍賣中競投成功，其將拆卸勿地臣街樓宇，並重建該樓宇(連同本公司擁有之一項毗鄰物業)，並在發展成本及新綜合商業大樓之未來銷售或租賃方面因其規模而得益。

董事認為，鑑於勿地臣街樓宇之位置極佳，其具備龐大投資潛力，而潛在重建亦為本集團增加收入及盈利基礎之寶貴機會。

董事認為，可能收購事項符合本公司及股東之整體利益，而其條款將為公平合理。

## 可能收購事項之主要條款

倘本公司於拍賣中競投成功及可能收購事項進行，本公司相關附屬公司將須向註冊擁有人支付全幢勿地臣街樓宇出價之按比例份額(土地審裁處釐定為42%)，而註冊擁有人將須轉讓餘下單位之所有權予該附屬公司。轉讓餘下單位之所有印花稅及註冊費用將由該附屬公司支付。

## 可能收購事項於上市規則項下之涵義

基於底價為441,000,000港元，可能收購事項之代價應為185,220,000港元，且可能收購事項之一項或以上適用百分比率將超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，其將構成本公司一項非常重大收購事項，因此其須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准之規定。

## 可能收購事項未獲批准

倘以可能收購事項方式收購本集團尚未擁有之勿地臣街樓宇權益之授權於股東特別大會上未獲股東批准，本集團將不會於拍賣中競投，並將須向拍賣中之競投成功者出售其於勿地臣街樓宇之全部權益，即可能出售事項將進行及此將構成本公司之一項非常重大出售事項。

## 永義國際集團有限公司不參與拍賣

本公司在向其董事及永義國際集團有限公司(其證券於聯交所主板上市，股份代號：1218)(該公司透過附屬公司持有本公司附帶投票權之已發行股份約20.44%，為本公司之單一最大股東)作出查詢後，本公司知情，彼等或彼等各自聯繫人(定義見上市規則)概無意參與拍賣。

## 表決

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於可能收購事項中擁有重大權益，以及概無股東將須於股東特別大會上就可能收購事項放棄投票。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關可能收購事項之進一步資料；(ii)勿地臣街樓宇(包括餘下單位)之估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則項下規定之其他資料之通函將於2017年9月11日或之前寄發。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准可能收購事項。

由於可能收購事項可能或不一定會進行，因此股東及潛在投資者買賣股份時務須審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

「拍賣」	指	根據土地審裁處命令按「現況」基準公開拍賣勿地臣街樓宇全部權益
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「土地審裁處」	指	根據《土地審裁處條例》(第17章)成立之土地審裁處
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「勿地臣街樓宇」	指	位於香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號之非工業樓宇
「該條例」	指	《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)
「可能收購事項」	指	倘本集團於拍賣中競投成功，其於拍賣收購餘下單位
「可能出售事項」	指	倘本集團於拍賣中未能競投成功及另一名競投人競投成功，則強制出售本集團於勿地臣街樓宇之全部權益
「註冊擁有人」	指	記錄於香港土地註冊處之土地登記冊內餘下單位之註冊擁有人
「餘下單位」	指	本公司並未擁有位於勿地臣街11號地下及閣樓之勿地臣街樓宇
「股東特別大會」	指	將召開之本公司股東特別大會，以考慮及酌情通過可能收購事項
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份

「聯交所」

指 香港聯合交易所有限公司

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

香港，2017年8月22日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事鄺長添先生及雷玉珠女士；以及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生、傅德楨先生及吳冠賢先生。