

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，並明確表示概不會就本公佈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。



EMINENCE ENTERPRISE LIMITED

高山企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 616)

主要交易

關於物業收購

作為買方的寶藝國際(本公司之間接全資附屬公司)，於 2017 年 11 月 20 日，與賣方就收購事項訂立該買賣協議，據此（其中包括），寶藝國際有條件同意收購及賣方同意出售豐華大廈的該物業單位之總代價為 53,000,000 港元。

由於收購事項之適用百分比率超過 25%但低於 100%，故根據上市規則第 14.06(3)條，收購事項構成一項主要交易。此外，根據上市規則，收購事項與收購豐華物業單位（詳情載於本公司於 2017 年 8 月 16 日刊發之公佈）合併計算時仍屬一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

股東特別大會將召開並舉行，以考慮並酌情批准收購事項及其項下擬進行的交易。一份載有（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情、(ii) 本集團之財務資料；及(iii)該物業單位之獨立物業估值報告連同召開股東特別大會通告之通函將於2017年12月14日或之前寄發予股東。

購買該物業單位

作為買方的寶藝國際(本公司之間接全資附屬公司)，於2017年11月20日，與賣方就收購事項訂立該買賣協議，據此（其中包括），寶藝國際有條件同意收購及賣方同意出售豐華大廈的該物業單位之總代價為53,000,000港元。

該買賣協議之主要條款

日期

2017年11月20日

訂約各方

- (1) 寶藝國際，作為買方
- (2) 吳佩華，陳啟華及陳彩鳳（統稱為「賣方」）

該物業單位以賣方之名義登記。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方均為獨立第三方。

資產

本集團已同意按「現況」收購該物業單位，並於完成時連同2份租約售予寶藝國際。

該物業單位分為3部分，第1部分和第2部分為租約租賃，第3部分由賣方自用。此外，陳啟華及陳彩鳳（「許可證持有人」）於完成日期後擁有許可權利以借用第3部份，每月許可証費用為30,000港元（包括差餉，地租及管理費和支付116,790港元，每3個月支付一次，暫時豁免更換土地使用者），直至2018年6月30日，被許可人還可選擇延長牌照期限至2018年12月31日。

該物業單位目前以每月 61,100 港元之租金出租（包括政府差餉、地稅及管理費，不包括其他支出），根據租賃協議持有的存款額為 122,200 港元，目前用於商業用途。

2份租賃協議詳情：

租賃協議日期	租賃期	每月租金 港元	訂金 港元
2016年12月30日	30/12/2016 – 31/12/2018	39,800	79,600
2016年12月31日	30/12/2016 – 31/12/2018	21,300	42,600

代價

該物業單位的代價為53,000,000港元，將按以下方式以現金支付：

1. 首次訂金款額為5,300,000港元，已於簽署該買賣協議時支付予賣方；及
2. 餘下款額為47,700,000港元將於完成時支付予賣方，預計於2018年2月9日或之前進行。

先決條件

該買賣協議須待於完成日期或之前達成以下條件後，方可落實：

1. 該買賣協議及其項下之交易須根據上市規則於本公司之股東特別大會上獲得批准；及
2. 賣方根據該協議提供的保證在各方面維持真實準確。

資金來源

該物業單位的代價乃經寶藝國際與賣方公平磋商後釐定。在決定物業單位的代價時，本公司管理層已考慮本集團已擁有豐華大廈28個單位(包括AP公用部份)、該物業單位之位置、同等面積及用途的物業市價、重建的潛力及由獨立估值師對該物業單位作出的初步估值。本公司管理層認為上述於評估該物業單位的價值時提供了合理的基礎。

本集團將以內部資源及/或銀行貸款支付收購事項之所需資金。

收購事項之理由及裨益

於本公告日期，本集團通過其附屬公司擁有豐華物業單位，即豐華大廈的28個單位（包括AP公用部份），佔該豐華大廈不可分割份數之88.33%。收購事項將使本集團能夠擴大物業發展分部。

於2018年2月9日完成收購事項時，本集團應擁有豐華大廈的29個單位，佔豐華大廈不可分割份數之90.83%。

收購事項將有助本集團進一步為重新發展豐華大廈地盤為一個高層綜合商業樓宇之計劃及本公司將按該條例遵從法律程序重建發展，而其程序已摘錄於本公告《根據該條予以重建發展之程序》一段。

董事認為，該協議之條款，包括代價均按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東之整體利益。董事認為，可能將其重新發展高層綜合商業樓宇。本集團擬收購餘下單位，並將於完成購買餘下單位時另行刊發公告以知會股東。

於本公告日期，本公司已告知餘下單位業主，本公司有意進行收購餘下單位。本公司會盡其最大努力與餘下單位業主落實買賣事宜，價格參照可比及由獨立估值師不時提供之顯示估值。當業主要求不合理收購價或高於可比及顯示之估值時，本公司將向土地審裁處申請頒令出售該樓宇不可分割份數予以重建發展。

於本公告日期，本公司沒有一個具體之時間乃根據該條例提而交申請，須視乎但不限於與餘下單位業主進行磋商達致成功水平，以及重建發展物業市場之需求。

根據該條予以重新發展之程序

該條例規定之摘要，凡一名或多於一名人士擁有不少於某地段不可分割份數之80%（「多數份數擁有人」），可向土地審裁處提交申請，並連同一份估值報告（編制日期不可早於申請日期前3個月），要求頒令出售某地段不可分割份數為重新發展之目的（「售賣令」）。土地審裁處考慮有關申請，以聽取少數份數擁有人就任何物業價值評估之異議（如有），或者少數份數擁有人（如有）就任何物業價值評估之情況下，或者無法找到少數份數擁有人之情況下，要求多數份數擁有人以滿足土地審裁處，少數份數擁有人之財產不低於公平及合理之價值。於售賣令授出前，土地審裁處亦必須滿足，其中包括，該地段之發展乃合理，多數份數擁有人已採取合理步驟收購該地段所有不可分割份數，包括用於購買該等份數的協商作為所擁有通過計算少數份數擁有人實屬公平及合理。

根據該條例第5(1)條，當出售令授出時，該地段應以以下方式出售：(a)公開拍賣，或(b)經土地審裁處批准該地段之每名少數份數擁有人及多數份數擁有人以書面同意之其他方式。該條例第5(5)條要求售賣令標的之地段須以拍賣方式售賣，則該地段須在拍賣中售予出價最高的競投人。該條例第5(5)(b)條說明本條例的施行並不阻止屬售賣令標的之地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人購買該地段。

土地審裁處批准多數份數擁有人為購買方，根據該條例第6條，彼無須全額支付購買價格予該等受託人，但須支付不少於該等受託人計算以購買彼等尚未持有某地段所有不可分割份數所需之該等物業價值。

本集團及寶藝國際之資料

本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。本集團目前在香港、新加坡和中國持有各種商業、工業和住宅物業。

寶藝國際，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項單獨構成一項主要交易。此外，根據上市規則，收購事項與收購豐華物業單位（詳情載於本公司於2017年8月16日刊發之公佈）合併計算時仍屬一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

一般事項

股東特別大會將召開並舉行，以考慮並酌情批准收購事項及其項下擬進行的交易。一份載有（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情、(ii) 本集團之財務資料；及(iii)該等物業單位之獨立物業估值報告連同召開股東特別大會通告之通函將於2017年12月14日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	以53,000,000港元的代價收購該物業單位
「AP公用部份」	指	根據2014年裁決DCCJ 1459，反向佔有豐華大廈地面公用空間的面積
「董事會」	指	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有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「豐華物業單位」	指	共有 28 個單位的豐華大廈，統稱為 (1) 地面A2室、B1、B2、C2及D室； (2) 1樓A、B、C及D室； (3) 2樓A、B及C室； (4) 3樓A、B、C及D室； (5) 4樓A、B、C及D室； (6) 5樓B、C及D室； (7) 6樓A室及其天台、B室及其天台、C室及其天台；及D室及其天台；及 (8) AP公用部份
「豐華大廈」	指	樓宇名稱為豐華工業大廈，位於香港九龍646、648及648A號，合共有32個單位(包括AP公用部份)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要交易」	指	定義見上市規則
「該條例」	指	香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
「百分比率」	指	具有上市規則第14章賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業單位」	指	豐華大廈地面工作坊A1
「該買賣協議」	指	於2017年11月20日訂立有關收購該物業單位的買賣協議，代價為53,000,000港元
「餘下單位」	指	豐華大廈之3個單位，包括： (1) 地面C1室 (2) 2樓D室；及 (3) 5樓A室
「賣方」	指	吳佩華、陳啟華及陳彩鳳
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「寶藝國際」	指	Treasure Arts International Group Limited（寶藝國際集團有限公司），一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司，為該買賣協議之買方

承董事會命
高山企業有限公司
 主席兼首席行政總裁
鄭長添

香港，2017年11月23日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事鄭長添先生及雷玉珠女士；及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生、傅德楨先生及吳冠賢先生。