

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，並明確表示概不就因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 - 建議收購位於 香港吉席街93和95號之物業

### 背景

於2020年4月6日（交易時段後），買方與賣方訂立買賣協議，據此（其中包括），買方有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價收購及受讓（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之銷售股份及股東貸款。

根據順滿股份銷售協議及物業購買協議，Nice Able須按各約定分別收購順滿之全部已發行股份及其貸款及吉席街物業。完成收購順滿及吉席街物業後，本集團將分別擁有93號樓宇之100%及95號樓宇之約83.33%。

### 上市規則涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，收購事項構成了本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。

### 一般事項

一份載有（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)經擴大集團之財務資料；(iii)地盤、順滿物業及吉席街物業之獨立物業估值報告；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函預期將於2020年4月29日或之前寄發予股東。

## 背景

於2020年4月6日（交易時段後），買方與賣方訂立買賣協議，據此（其中包括），買方有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價收購及受讓（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之銷售股份及股東貸款。

根據順滿股份銷售協議及物業購買協議，Nice Able須按各約定分別收購順滿之全部已發行股份及其貸款及吉席街物業。完成收購順滿及吉席街物業後，本集團將分別擁有93號樓宇之100%及95號樓宇之約83.33%。

## 買賣協議

日期	:	2020年4月6日
買方	:	Success Edge Limited（本公司之全資附屬公司）
賣方	:	吳桂東，個人及獨立第三方
代價	:	89,115,992港元（八千九百一十一萬五千九百九十二港元）

## 將予收購之資產

根據買賣協議（其中包括），買方已有條件同意向賣方收購Nice Able之銷售股份及受讓股東貸款之轉讓。

## *Nice Able*

Nice Able，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，成立日期為2019年7月2日。根據順滿股份銷售協議，Nice Able須按約定收購順滿（其為順滿物業之註冊和實益擁有人）之全部已發行股份及其貸款；及根據物業購買協議，Nice Able須按約定收購吉席街物業。

順滿股份銷售協議及物業購買協議預期完成日各定於2020年7月22日或之前，除香港吉席街95號3樓的單位（正進行遺囑認證），Nice Able有權取消相關之物業購買協議倘若該物業賣方無法於2020年12月31日或之前獲得遺囑認證之授予。

Nice Able並無其他負債除(i)其欠賣方於Nice Able完成日之64,115,992港元之股東貸款；及(ii)根據順滿股份銷售協議應付順滿之股東之金額及根據各物業購買協議應付各物業賣方之剩餘金額，合共為209,750,000港元。該等負債將在Nice Able完成日後成為經擴大集團之綜合負債。

順滿股份銷售協議及各物業購買協議下合共209,750,000港元應付之剩餘金額將於2020年7月22日或之前以現金支付。該等金額將以本集團之內部資源及／或銀行融資撥付。

於本公佈日期，Nice Able之資產淨值為8港元，而Nice Able從未產生任何（稅前或稅後）淨溢利。

### **有關93號樓宇、95號樓宇及地盤之資料**

93號樓宇及95號樓宇於1962年落成。93號樓宇為一幢位於香港吉席街93號（亦稱為海旁地段245號A段的餘段）的六層高大廈，當中包括五個住宅單位和一個零售單位。95號樓宇為一幢位於香港吉席街95號（亦稱為海旁地段245號A段的7分段）的六層高大廈，當中包括五個住宅單位和一個零售單位。93號樓宇及95號樓宇的銷售面積分別約為3,333平方呎（其附屬面積約為621平方呎）及約為4,015平方呎（其附屬面積約為704平方呎），合計約為7,348平方呎（合計附屬面積約為1,325平方呎）。地盤的總註冊地盤面積約為2,182平方呎。

根據外部估值師（獨立第三方）於2020年4月3日的初步估值，地盤的重新發展價值介乎276,000,000港元至291,000,000港元之間。根據威格斯於2020年4月3日估值之初稿，順滿物業及吉席街物業之合計市值為124,900,000港元，地盤的重新發展價值為276,000,000港元，而順滿物業及吉席街物業應佔地盤的重新發展價值為260,000,000港元。

### **有關順滿物業及吉席街物業之資料**

順滿物業是位於香港吉席街93號地下的一個單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部約16.67%同等不可分割份數。

順滿物業之銷售面積約為593平方呎（其附屬面積約為87平方呎）。順滿為順滿物業之註冊和實益擁有人。

吉席街物業包括以下單位：

- (i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不可分割份數；及
- (ii) 香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的7分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不可分割份數。

吉席街物業之總銷售面積約為6,098平方呎（其附屬面積約為1,238平方呎）。吉席街物業之註冊和實益擁有人為物業賣方。

### 先決條件

完成買賣協議須待Nice Able完成日或之前達成以下條件以及遵從所有其他適用法律後，方可落實：

- (1) 買賣協議及其項下擬進行之交易須根據上市規則獲股東批准及取得所有必要批准；
- (2) 概無發生任何事件令買方合理認為有關事件可詮釋為可阻礙物業購買協議和/或順滿股份銷售協議之完成，或使完成物業購買協議和/或順滿股份銷售協議成為不合法或不可能或使任何物業購買協議和/或順滿股份銷售協議不可執行；
- (3) 買方對Nice Able進行盡職審查，並且已完成盡職審查及全權信納審查結果令人滿意；
- (4) 就吉席街物業及順滿物業進行令買方信納之業權調查；及
- (5) 賣方律師須於Nice Able完成日至少七(7)天前向買方提供吉席街物業及順滿物業之業權報告；

倘上述其中任何一項或多項條件未達成或獲豁免，買方根據買賣協議向賣方支付之所有款項須於買方提出要求後五(5)個營業日內退還予買方。

### 代價

收購事項的代價為89,115,992港元，由買方按以下方式向賣方支付：

- (a) 30,000,000港元作為訂金於2020年4月6日（或買方與賣方可能協定之其他時間）或之前支付；
- (b) 41,546,000港元作為進一步訂金於2020年4月16日（或買方與賣方可能協定之其他時間）或之前支付；
- (c) 10,000,000港元作為第二期進一步訂金於2020年4月22日（或買方與賣方可能協定之其他時間）或之前支付；
- (d) 5,000,000港元作為第三期進一步訂金於2020年4月29日（或買方與賣方可能協定之其他時間）或之前支付；及
- (e) 2,569,992港元為代價之餘額由買方於Nice Able完成日向賣方支付。

代價乃由買方與賣方公平磋商釐定。在釐定代價時，本公司已考慮順滿物業及吉席街物業的估價、順滿物業及吉席街物業的擁有權、順滿物業及吉席街物業的位置、股東貸款、相近大小及用途之物業的市場價格以及地盤重建發展的潛力。本公司收購地盤作重建發展亦預期重建時將可獲退還印花稅約34,137,400港元。

代價將以本集團之內部資源及／或銀行融資撥付。

董事會認為收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因為條款乃按公平原則磋商，且倘若先決條件未獲達成或獲豁免，賣方須退還買方於Nice Able完成日前所有已付之款項。

### **收購事項之理由及裨益**

本公司計劃尋求收購剩餘單位以擁有整幢95號樓宇作重建之用。倘若本公司成功收購整幢95號樓宇，本公司計劃拆卸93號樓宇及95號樓宇並將地盤重新發展為商業和/或住宅綜合發展項目，從而以最大限度地發展地盤。

考慮到上述各因素，董事認為收購事項、買賣協議之條款及細則及其項下之交易乃經協議雙方按公平原則磋商，按一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合股東之整體利益。

### **有關賣方、Nice Able、順滿及物業賣方之資料**

賣方為個人。據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

Nice Able為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。Nice Able之主要業務為物業控股。賣方為Nice Able之最終實益擁有人。

順滿為一間於香港註冊成立的有限公司。順滿之主要業務為物業控股。順滿之註冊股東為黎樹仁及佳傑（香港）有限公司。

根據公開記錄，第一資源國際有限公司（其中一位物業賣方）為一間於香港註冊成立的有限公司。本公司並不知悉第一資源國際有限公司之主要業務。第一資源國際有限公司的最終實益擁有人為獨立第三方之個人。其他物業賣方應為本公司並不認識之個人。

據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，Nice Able、順滿、物業賣方及彼等各自的最終實益擁有人（如適用）均為獨立第三方。

### 有關買方、本公司及本集團之資料

買方（本公司之全資附屬公司）為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。買方之主要業務為物業發展和投資。

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：616）。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。

### 上市規則涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，收購事項構成了本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。

### 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會供股東考慮並酌情批准收購事項及其項下擬進行之交易。一份載有（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)經擴大集團之財務資料；(iii)地盤、順滿物業及吉席街物業之獨立物業估值報告；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函預期將於2020年4月29日或之前寄發予股東。

據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

### 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	根據買賣協議之條款及細則，買方收購Nice Able之銷售股份及受讓股東貸款之轉讓之事項
「買賣協議」	買賣雙方就收購事項訂立日期為2020年4月6日之有條件買賣協議

「買方」	Success Edge Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「吉席街物業」	(i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位（亦稱海旁地段245號A段的餘段）；及  (ii) 香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位（亦稱海旁地段245號A段的7分段）
「本公司」	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（股份代號: 616）
「代價」	89,115,992港元，根據買賣協議用於收購Nice Able之銷售股份及受讓股東貸款
「董事」	本公司董事
「經擴大集團」	緊隨收購事項完成後之本集團
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	據董事在作出一切合理查詢後所知及確信，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「主要交易」	上市規則所賦予的涵義
「Nice Able」	Nice Able Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「Nice Able 完成日」	2020年7月20日，或買賣協議雙方可能書面同意的其他日期
「93號樓宇」	於香港吉席街93號（亦稱為海旁地段245號A段的餘段）豎立的樓宇

「95號樓宇」	於香港吉席街95號（亦稱為海旁地段245號A段的7分段）豎立的樓宇
「物業購買協議」	Nice Able與各物業賣方就買賣吉席街物業訂立之臨時物業購買協議
「物業賣方」	有關買賣各吉席街物業各自與Nice Able訂立物業購買協議之各物業賣方
「剩餘單位」	香港吉席街95號2樓的單位
「Nice Able之銷售股份」	Nice Able之全部已發行股本
「賣方」	吳桂東，個人及獨立第三方
「股東特別大會」	本公司將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購事項
「股東貸款」	Nice Able於Nice Able完成日欠賣方64,115,992港元之股東貸款，該股東貸款為免息、無抵押且無固定還款期
「股份」	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「股東」	股份持有人
「地盤」	香港吉席街93號及95號的綜合地盤
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「順滿」	順滿投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為順滿物業之註冊和實益擁有人
「順滿物業」	香港吉席街93號地下的單位
「順滿股份銷售協議」	Nice Able 及順滿之股東就買賣順滿之全部已發行股份及其貸款訂立日期為2020年3月25日之臨時協議



「威格斯」 威格斯資產評估顧問有限公司，物業估值師及獨立第三方

「港元」 港元，香港法定貨幣

「%」 百分比

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，2020年4月6日

於本公佈日期，本公司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、劉善明先生及吳冠賢先生。

本公佈之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。