

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)



非常重大收購事項

收購出售股份及出售貸款

該協議

於2016年8月3日，Skill Master（本公司之直接全資附屬公司）為買方，與賣方訂立該協議，據此（其中包括），Skill Master有條件同意收購及賣方同意出售DLL之出售股份及出售貸款，總代價為64,525,000港元（「**第二次收購事項**」）。出售股份相當於DLL之100%股權，而出售貸款相當於完成日期時DLL結欠賣方之全數股東貸款總額。DLL的唯一資產為該樓宇之5個單位。

由於第二次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，第二次收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

根據本公司日期為2016年6月13日及2016年7月13日有關收購TAI之公告，於2016年8月1日獲股東批准收購TAI（「**第一次收購事項**」），並於2016年8月5日完成收購該樓宇之20個單位（包括1個AP公用部份）（「**該等TAI物業**」）。

由於適用百分比率於累計第一次收購事項及第二次收購事項之總代價時超過100%，所以累計收購事項將分類為本公司之一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會供股東考慮並酌情通過決議案，以批准第二次收購事項、累計收購事項及其項下擬進行之交易。由於編制經擴大本集團之財務資料需時，一份載有（其中包括）(i)第二次收購事項及累計收購事項之進一步詳情；(ii)本集團及DLL之財務資料；及(iii)DLL物業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2016年9月15日或之前寄發予股東。

緒言

根據本集團之物業組合，世昌（本公司之全資附屬公司）於2015年11月11日成為該樓宇1樓B室之業主（「世昌物業」）。本集團以收購價6,800,000港元向一名關連人士收購世昌物業及本交易於2015年10月7日獲獨立股東批准，並於2015年11月11日完成。本交易的詳情已披露於2015年9月14日之本公司通函。

此外，根據本公司日期為2016年6月13日及2016年7月13日有關收購TAI之公告，於2016年8月1日獲股東批准收購TAI（「第一次收購事項」），並於2016年8月5日完成收購該樓宇之20個單位（包括1個AP公用部份）（「TAI物業」）。

於本公告日期，本集團透過其附屬公司成為世昌物業及TAI物業之業主，即該樓宇之21個單位（包括1個AP公用部份），佔該樓宇不可分割份數之66.67%（按該條例第3(1)條所預計者）。

於2016年8月3日，Skill Master（本公司之直接全資附屬公司）為買方，與賣方訂立該協議，據此（其中包括），Skill Master有條件同意收購及賣方同意出售DLL之出售股份及出售貸款，總代價為64,525,000港元（「第二次收購事項」）。出售股份相當於DLL之100%股權，而出售貸款相當於完成日期時DLL結欠賣方之全數股東貸款總額。DLL的唯一資產為該樓宇之5個單位（「DLL物業」）。

該樓宇於1960年落成，為一幢7層高之工業大廈，合共有32個單位（包括1個AP公用部份）。於收購DLL物業完成時，本集團應擁有26個單位（包括1個AP公用部份），佔該樓宇不可分割分數之80%（按該條例第3(1)條所預計者）及該樓宇擁有超過50年之樓齡，據此，本公司有權根據該條例向土地審裁處提出申請頒令將所有不可分割份數出售供重新發展作為目的。

該協議

日期： 2016年8月3日

買方： Skill Master

賣方： 吳先生，個人（為DLL全數已發行股本之法定及實益擁有人），作為賣方

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方及亦為TAI之賣方。除該協議及TAI協議外，本公司與賣方就有關該等物業購買協議概無任何安排。

將予收購之資產

根據該協議（其中包括），Skill Master有條件同意向賣方收購出售股份（相當於DLL之全部已發行股本）及出售貸款。

DLL為合法及實益擁有DLL物業，DLL物業位於香港九龍青山道646、648及648A號之非住宅用途樓宇，總實用面積約為31,978平方呎。於DLL收購事項完成時，DLL將成為本公司之全資附屬公司。

先決條件

完成該協議須待完成日期或之前達成以下條件後，方可落實：

1. 該協議及其項下之交易須根據上市規則於本公司之股東會議上獲得批准；
2. 由Skill Master對DLL進行之盡職審查，Skill Master自行酌情對結果滿意；
3. 概無事件發生於Skill Master之合理意見可解釋為能夠防止該等物業購買協議之完成，或可能阻撓或進行該等物業購買協議之非法或不可能完成或作出任何人不可執行；及
4. 根據該協議，由賣方於各方面提供之保證仍屬真實及準確。

代價

出售股份及出售貸款之代價分別為15,822,008港元及48,702,992港元，合共款額為64,525,000港元，將以現金並按以下方式支付：

1. 首次訂金款額為42,293,000港元，將於簽署該協議時支付予賣方；
2. 進一步訂金款額為15,200,000港元，將於2016年9月9日或之前支付予賣方；及
3. 餘下款額為7,032,000港元，將於完成時支付予賣方。

代價64,525,000港元乃由Skill Master與賣方經公平磋商後釐定，以及Skill Master已考慮到（但不限於）以下因素：

1. 本集團（透過世昌及TAI）為21個單位（包括1個AP公用部份）之業主；
2. 由獨立估值師對DLL物業之重建發展地盤價值初步估價為175,000,000港元；

3. 該等DLL物業位處於地段優越、交通便利之位置，鄰近隧道、地鐵站、商業及工業用寫字樓、購物商場、零售店舖、以及各式不同類型之餐廳；
4. 市場慣例之佣金費用為該等物業購買協議累計成本約10%；及
5. 具有未來發展為高層多用途商業樓宇之潛力。

本集團將以本集團內部資源撥付第二次收購事項之所需資金。

由DLL收購該等物業

DLL就收購DLL物業與3名物業賣方訂立3份臨時協議。

該等物業購買協議之詳情

<u>單位</u>	<u>該等物業 購買協議 之日期</u>	<u>不可分割 份數</u>	<u>該等物業 購買協議 之完成日期</u>
1. 地面A2室	2016年7月8日	3/120	2016年11月9日
2. 地面B1室	2016年7月8日	3/120	2016年11月9日
3. 地面B2室	2016年7月8日	3/120	2016年11月9日
4. 地面C2室	2016年7月8日	3/120	2016年11月9日
5. 4樓B室	2016年7月1日	2/60	2016年10月18日

預計全部該等物業購買協議將分別於2016年10月及2016年11月完成。根據該等物業購買協議及該等補充協議，DLL物業之購買價為175,800,000港元。

董事已確認全部該等物業購買協議將於完成日期時完成。

DLL已根據該協議於2016年8月3日向賣方支付合共42,293,000港元作為訂金，當中18,740,000港元已根據該等物業購買協議支付（相當於全部該等物業購買協議項下總代價之10.66%）；及(2)餘款額23,553,000港元已支付作為印花稅及部份佣金。於該等物業購買協議完成時，DLL將向該等物業賣方支付代價餘款額157,060,000港元。若該協議於完成日期完成時，DLL將成為本集團之全資附屬公司。因此，本集團將有責任於該等物業購買協議完成時透過DLL向該等物業賣方支付收購該等物業價格之餘款額。

本集團將以本集團內部資源撥付收購DLL物業價格之餘款額。

累計收購事項

收購TAI物業及DLL物業的物業購買協議之累計收購成本為381,910,000港元，而收購TAI及DLL之出售股份的累計代價為34,371,916港元。

累計收購事項之理由及裨益

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款業務。

本集團目前於香港、新加坡及中國持有多項商業、工業及住宅物業。世昌（本公司之全資附屬公司）於2015年11月11日成為該樓宇1樓B室之業主（「世昌物業」）。本集團以收購成本6,800,000港元向一名關連人士收購世昌物業及本交易於2015年10月7日獲獨立股東批准，並於2015年11月11日完成。本交易之詳情已刊載於2015年9月14日之本公司通函。

於本公告日期，本集團透過世昌及TAI（雙方為本公司之全資附屬公司）擁有該樓宇之21個單位（包括1個AP公用部份）。

DLL為該等物業購買協議之買方。第二次收購事項將有助本集團收購DLL物業，佔該樓宇不可分割份數約13.33%，並與世昌物業及TAI物業累計時，本集團應佔該樓宇不可分割份數之80%（按該條例第3(1)條所預計者）。本集團擬收購餘下單位，以便成為整幢該樓宇之業主，並擬於董事認為市況合適時可能將其用於重新發展。本公司將於完成購買任何餘下單位時另行刊發公告以知會股東。

根據獨立估值師之初步估值，DLL物業於2016年8月1日之重建發展地盤估值約為175,000,000港元。

DLL物業中2個單位訂有租賃協議，該等租賃協議之條款於該等物業購買協議完成之最後時間時仍然有效。以下為2個單位之租賃詳情：

單位	租賃期	每月租金 港元
地面C2室	2015年12月1日 - 2018年11月30日	75,000
4樓B室	2015年3月16日 - 2017年3月15日	12,300

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各單位之租戶均為一名獨立第三方。

第二次收購事項將有助本集團進一步為重新發展該樓宇地盤為一個高層多用途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。

董事認為該地段未來有發展潛力成為一個高層多用途商業樓宇，第二次收購事項及其項下擬定交易之總代價乃按一般商業條款訂立，符合本集團之利益，實屬公平合理，並符合股東之整體利益。

於本公告日期，本公司已告知賣方本公司有意透過賣方進行收購餘下單位，以及賣方與餘下單位之業主（獨立第三方）現正進行磋商。賣方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。

有關DLL之資料

DLL於英屬維爾京群島註冊成立，除訂立該等物業購買協議外從未經營任何業務。因此，由DLL註冊成立之日期起直至該等物業購買協議之日期，DLL概無應佔溢利。DLL於2016年8月3日之資產淨值為8港元。

其唯一主要資產為3份物業購買協議及該等物業購買協議項下已支付之訂金、印花稅及其權利。DLL於完成日期時之負債（欠付賣方）包括債務48,702,992港元及其於該等物業購買協議項下之負債。

有關賣方之資料

賣方為一名經驗豐富之地產代理及為一名談判者與具有潛在重建發展樓宇之業主進行談判，因此，賣方僅旨在於該等物業購買協議完成時或之前轉售DLL物業予發展商，故此，賣方無意獨自完成該等物業購買協議。賣方與該等物業賣方展開談判過程已超過一年，該等物業賣方與賣方之間的關係乃建基於該等物業賣方相信賣方會與發展商就收購彼等整體物業單位於進行談判時為其爭取一個可觀及合理價格之信任，據此，該等物業賣方拒絕向其他發展商給予其他優惠，彼等將僅旨在出售該等DLL物業予賣方。賣方於2016年1月初直接與公司管理層接觸，並給予口頭承諾，以及本公司於2016年6月展開與賣方進行磋商。

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。

上市規則之涵義

由於第二次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，第二次收購事項構成本公司一項主要交易，但當累計第一次收購事項及第二次收購事項之代價的適用百分比率超過100%，構成本公司一項非常重大收購事項，及據此，該等累計收購事項將分類為一項非常重大收購事項，須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會，供股東考慮並酌情通過及批准第二次收購事項及該等累計收購事項及其項下擬定之交易。由於編制經擴大本集團之財務資料需時，一份載有（其中包括）(i) 第二次收購事項及收購事項之進一步詳情、(ii) 本集團及DLL之財務資料；及(iii) DLL物業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2016年9月15日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「第一次收購事項」	指	以代價51,981,900港元收購TAI之出售股份及出售貸款，詳情已分別刊載於本公司日期為2016年6月13日及2016年7月13日之公告
「第二次收購事項」	指	擬按照該協議之條款及條件收購DLL之出售股份及出售貸款
「累計收購事項」	指	累計第一次收購事項及第二次收購事項
「該協議」	指	由Skill Master與賣方就買賣DLL出售股份及出售貸款訂立日期為2016年8月3日之協議
「AP公用部份」	指	根據2014年裁決CCJ1459，物業賣方反向佔有該樓宇地面的面積
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	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1個AP公用部份）
「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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成買賣出售股份及出售貸款
「完成日期」	指	該協議之指定完成日期（預期為2016年10月13日）或各訂約方以書面協定之其他日期
「代價」	指	根據該協議，Skill Master須支付賣方代價合共為64,525,000港元，包括15,822,008港元以收購出售股份及48,702,992港元以收購出售貸款
「董事」	指	本公司董事

「DLL」	指	Daily Leader Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「DLL物業」	指	該樓宇之5個單位，包括該樓宇： (1) 地面A2室； (2) 地面B1及B2室； (3) 地面C2室；及 (4) 4樓B室
「經擴大本集團」	指	緊接完成第二次收購事項時之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「世昌物業」	指	該樓宇1樓B室
「世昌」	指	世昌國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司（本公司之全資附屬公司）
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士（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	上市規則第14章賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業購買協議」	指	DLL與每名物業賣方就買賣DLL物業而訂立之3份臨時協議
「該等物業賣方」	指	每項該等物業購買協議各自之賣方，均為獨立第三方

「餘下單位」	指	該樓宇之9個單位，包括該樓宇： (1) 地面A1、C1及D室；及 (2) 1樓A、B及D室；及 (3) 2樓D室；及 (4) 4樓D室；及 (5) 5樓A室
「出售貸款」	指	DLL於完成日期時結欠賣方之全數股東貸款額為48,702,992港元
「出售股份」	指	DLL股本中每股面值1.00美元之普通股，為已發行及繳足，相當於完成時DLL之全部已發行股本
「賣方」	指	吳先生，個人，為一名獨立第三方
「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
「Skill Master」	指	Skill Master Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司
「該等補充協議」	指	DLL與每名物業賣方就該等物業購買協議訂立3份補充協議有關支付結算之修訂
「TAI」	指	Treasure Arts International Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「TAI協議」	指	由Skill Master與賣方就買賣TAI出售股份及出售貸款訂立日期為2016年6月13日之協議

「TAI物業」 指 該樓宇之20個單位，包括：

- (1) 1樓C及D室；及
- (2) 2樓A、B及C室；及
- (3) 3樓A、B、C及D室；及
- (4) 4樓A、C及D室；及
- (5) 5樓B、C及D室；及
- (6) 6樓A室連A天台、B室連B天台、C室連C天台及D室連D天台；及
- (7) AP公用部份

「非常重大收購事項」 指 定義見上市規則

承董事會命
高山企業有限公司
鄭長添
主席兼首席行政總裁

香港，2016年8月9日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事鄭長添先生、雷玉珠女士及官可欣女士，非執行董事謝永超先生及賴羅球先生，以及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及傅德楨先生。