

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)

**可能進行之非常重大出售事項之授權  
—透過招標出售  
香港告士打道 151 號資本中心之全部權益**

董事會將向股東尋求建議授權，以事先批准透過招標出售本集團於香港告士打道 151 號資本中心之全部權益，惟售價不得低於董事會考慮該等物業之專業評估價值後釐定之底價。

由於可能出售事項在上市規則上有一項適用百分比率超過 100%，故根據上市規則第 14 章，可能出售事項（倘順利進行）將構成本公司一項非常重大出售事項。因此，可能出售事項須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

一份載有（其中包括）(i) 有關可能出售事項之進一步資料；(ii) 該等物業之估值報告；(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 2018 年 10 月 26 日或之前寄發予股東。就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於可能出售事項中擁有任何重大權益，亦概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

**警告**

可能出售事項須待股東批准、成功招標及訂立具約束力的出售協議後，方可作實。故此，可能出售事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

**背景**

於 2018 年 1 月 11 日，本集團同意購入該等物業，代價為 295,000,000 港元（可予調整）。該收購事項已於 2018 年 4 月 11 日獲股東批准，並於 2018 年 4 月 30 日完成。董

事認為，現時出售本公司於該等物業之全部權益符合本公司利益，並尋求建議授權

批准透過招標按董事會考慮該等物業之專業評估價值後釐定之底價進行該出售事項。尋求建議授權旨在賦予董事會交易之最大靈活性及提高潛在買家數目，從而盡可能提高售價。

### 先決條件

可能出售事項須待股東批准建議授權以事先批准透過招標按底價或高於底價出售本集團於該等物業之全部權益，並須待成功招標以及就出售該等物業訂立一份或多份具約束力之協議後，方可作實。建議授權將於獲股東批准當日起計 12 個月內維持有效。

### 有關該等物業之資料

該等物業位於灣仔商業區的黃金地段 — 告士打道，坐享維多利亞港海景。鄰近發展項目主要包括商業樓宇及酒店，例如新銀集團中心及王子酒店等。該等物業的公共交通網絡相當完善，步行 10 分鐘即可抵達港鐵灣仔站。

該等物業擁有大量建築面積，包括香港告士打道 151 號資本中心 12 樓的 01、02、03、05、06、07、08 及 09 號辦公室單位（整層）（總建築面積約為 14,500 平方呎），以及 3 樓的 329、330 及 331 號車位。該資本中心為一幢於 1982 年落成的 26 層商業樓宇。

下表為現行租約概要。該等物業其餘單位均為空置：

物業	租賃協議日期	租戶	期限		每月租金 <sup>#</sup>
			起	止	
香港告士打道 151 號 12 樓 1201A 號單位	2018/05/01	貴聯控股國際 有限公司	2018/05/01	2020/04/30	256,240.00 港元
香港告士打道 151 號 12 樓 1202 號單位	2018/05/01	貴聯控股國際 有限公司	2018/05/01	2020/04/30	62,559.00 港元

<sup>#</sup> 管理費、政府地租及差餉均由租戶承擔。

於 2018 年 8 月 31 日，本集團於該等物業之權益的賬面值為 310,000,000 港元，而本集團之總收購成本約為 295,000,000 港元。倘可能出售事項按底價 310,000,000 港元進行，則本公司預計可就出售該等物業確認不低於約 15,000,000 港元之出售收益。該收益乃根據底價超出收購價的差額計算。收益的實際金額將取決於實際售價。

所得款項淨額均將用作一般營運資金及用於潛在收購。

## 估值

根據威格斯資產評估顧問有限公司於 2018 年 9 月 19 日編製之估值報告，該等物業的市值為 310,000,000 港元。該估值中「市值」之定義指「於估值當日某項資產或負債經過適當市場推廣後由自願買家與自願賣家透過公平交易作交換之估計金額，期間雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易」。

## 透過招標進行可能出售事項之理由及裨益

物業投資為本集團主要業務之一。該等物業乃本集團於今年年初收購。本公司已在與是項收購有關之通函中指出（其中包括）管理層預期香港商業物業市場於未來將會呈現上升趨勢，董事會擬出租該等物業，藉以為本集團產生穩定的租金收入。後來市場已出現變化，見下文載述。

該通函中亦載述，董事會經考慮當時之商業物業市場的狀況後，預期該等物業將會升值，亦指出當物業市場出現商機時，董事或會考慮出售本集團於該等物業之全部或部分權益。之後市況出現重大變化。美國已發起全球貿易戰，對股票及金融市場產生不利影響。董事認為，流動資金已經並將持續受到影響，而利率亦在不斷攀升並將在可預見未來持續。於股票及金融市場下行趨勢中，房地產行業亦不能獨善其身。董事預期貿易戰難以在短期內得到解決，甚至認為情況將愈加惡化。房地產行業之調整勢在必行，本公司將以審慎而果斷之措施管理旗下投資組合。

作為其中一環，董事認為，鑒於上述情況，為賦予本公司交易之最大靈活性及提高潛在買家數目，在繳付底價之前提下該等物業宜採取透過招標進行出售。

董事會認為，可能出售事項符合本集團之投資管理策略，並將為本集團帶來資金用於擴大旗下物業投資組合及對其進行多元化發展。

以下措施將保障本公司及其股東於可能出售事項之整體利益：

- a. 除最終代價外，可能出售事項之主要條款及條件均將於招標文件中披露；

- b. 倘進行可能出售事項，其將受底價規限；
- c. 建議授權須受股東批准規限；及
- d. 建議授權及可能出售事項之進一步詳情將載於通函內，以令股東能夠於股東特別大會上作出適當知情的投票決定。

## 招標程序

可能出售事項並未簽立任何合約。

本公司將透過公開招標以不低於底價之代價出售該等物業，該代價預計採用現金形式。由於底價為董事會經考慮該等物業之專業評估價值後釐定，故董事會信納此乃公平合理之價格並符合本公司及股東之整體利益。倘無中標者，本公司或會進行重新招標或與任何投標者進行磋商。除非董事會信納出售該等物業權益屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，否則概不會訂立任何有關安排。

倘股東批准建議授權及可能出售事項，董事擬透過對該等物業及／或中介附屬公司進行公開招標，為本集團於該等物業之全部權益物色一名或多名買家。

招標將透過本公司委任之律師或物業估值師進行。招標將為一個公開程序，其間競投者將獲邀就該等物業及／或中介附屬公司向本公司出價，之後本公司將會決定接納哪個出價（如有）。

倘進行招標，本公司將發出一份載有（其中包括）以下內容之招標公告：

- (i) 底價；
- (ii) 招標之主要條款，其中將包括一項申請人責任，要求申請人於投標出價時按出價支付不少於 10% 按金，而本公司接受其出價將具法律約束力，要求本公司及中標者必須於中標後 7 日內簽立一份無條件買賣協議；
- (iii) 招標開放申請之持續時間 — 目前預計將開放約 21 日，期間潛在投標者可進行盡職審查；
- (iv) 招標結束後本公司審議出價並將其決定通知中標者（如有）之期限 — 目前預計將為 7 個工作日；及

(v) 對潛在投標者之資格要求－目前預計唯一要求投標者為獨立第三方。

本公司將於特定期間（目前預計為訂立無條件買賣協議後 60 日內）完成可能出售事項。根據上市規則第 14 章，可能出售事項須獲得股東批准。因此董事會將透過授出建議授權尋求股東提前批准可能出售事項。

本公司將不會接納任何低於底價的出價，並將保留與任何競投者磋商及／或就該等物業及／或中介附屬公司進行重新招標之權利。本公司不會考慮或接納任何非獨立第三方之投標。該等物業之最終代價將取決於所議定之售價，但不會低於底價。

倘第一次招標流拍或未能完成與中標者之間的買賣，本公司可於建議授權期限內就其於該等物業之權益重新招標。

倘若本公司就可能出售事項簽訂買賣協議，其將根據上市規則作出公告，提供所有關於交易對手及可能出售事項中先前並未向股東披露之重大資料。

倘本集團透過出售一間或多間中介附屬公司而出售其於該等物業之權益，則相關公司於有關交易後將不再為本公司之附屬公司。

## 本集團之資料

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。

中介附屬公司均各自為本公司旗下全資附屬公司。本公司透過中介附屬公司而成為該等物業之唯一業主。中介附屬公司之主要業務為投資該等物業。

## 上市規則之涵義

按底價計算，可能出售事項在上市規則上有一項適用百分比率將超過 100%，故根據上市規則第 14 章，可能出售事項將構成本公司一項非常重大出售事項。因此，可能出售事項須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

由於可能出售事項將構成一項非常重大出售事項，通常本公司須於確定後尋求股東批准，並與該等物業之買家訂立具約束力之合約，而且該合約亦須經股東批准後方可作實。於實踐中，這意味著合約與出售完成之間通常出現重大延遲，可能達數月之久。就買家而言，其不能確定有關條件會否獲達成。因此，潛在買家數目可能減少繼而降低該等物業之潛在售價，這是因為買家均不願意為完成時間較長、甚至有可能因並非自身過錯而被終止之合約作出承諾，或為其支付按金或招致相關融資及其他費用。由於公開招標提高了潛在買家的數目，令本公司能夠以最佳市價出售該等物業，因此可

能出售事項之建議授權將有助解決相關問題。藉助可能出售事項之授權，本公司將能夠提高交易的確定性，而該等物業的任何買家亦不會承受交易未能完成的風險，甚或因此放棄投標。建議授權亦將有助本公司在市場劇烈動盪之時及時出售該等物業。

一份載有（其中包括）(i) 有關可能出售事項之進一步資料；(ii) 該等物業之估值報告；(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 2018 年 10 月 26 日或之前寄發予股東。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於可能出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

## 警告

可能出售事項須待股東批准、成功招標及訂立具約束力的出售協議後，方可作實。故此，可能出售事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

## 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：

「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獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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；

「中介附屬公司」	指	Best Legend International Holdings Limited（一間於香港註冊成立之有限公司）及 Empire Sail Limited（該等物業之註冊業主，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司），均為本公司旗下間接全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「底價」	指	價格總額為 310,000,000 港元，若低於該價格總額該等物業則不會出售；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「可能出售事項」	指	可能透過出售該等物業及／或中介附屬公司而出售本集團於該等物業之全部權益；
「該等物業」	指	本公司透過中介附屬公司持有之所有物業，包括香港告士打道 151 號資本中心位於 12 樓的 01、02、03、05、06、07、08 及 09 號辦公室單位（總樓面面積約為 14,500 平方呎）及位於 3 樓的 329、330 及 331 號車位；
「建議授權」	指	股東於股東特別大會上將授予董事訂立及完成可能出售事項之建議授權；
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准建議授權及可能出售事項而即將召開及舉行之股東特別大會；
「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；及
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義。

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，2018年10月4日

本公佈中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

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、傅德楨先生及吳冠賢先生。