

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)

非常重大收購事項 - 位於堅尼地城爹核士街之物業

於2019年7月9日下午四時正後，買方與賣方訂立買賣協議，據此（其中包括），買方有條件同意按代價收購及賣方同意按代價出售公司A及公司B之銷售股份及股東貸款。

公司A之唯一資產為彩弘股份銷售協議，公司A須按約定購買彩弘及其附屬公司安銀，而安銀為公司A物業之登記擁有人，而公司B之唯一資產為物業購買協議，公司B須按約定購買公司B物業。

根據上市規則第 14 章，由於適用於收購事項之一個或以上適用百分比率超過100%，故此收購事項對本公司構成非常重大收購事項，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) 公司A物業及公司B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2019年7月30日或之前寄發予股東。

緒言

於2019年7月9日下午四時正後，買方與賣方訂立買賣協議，據此（其中包括），買方有條件同意按代價收購及賣方同意按代價出售公司A及公司B之銷售股份及股東貸款。

公司A之唯一資產為彩弘股份銷售協議，公司A須按約定購買彩弘及其附屬公司安銀，而安銀為公司A物業之登記擁有人，而公司B之唯一資產為物業購買協議，公司B須按約定購買公司B物業。

買賣協議

日期 : 2019年7月9日 (收市後)
買方 : Above Ace Limited
賣方 : 吳桂東，個人

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購買公司A及公司B之銷售股份及股東貸款。

公司A及彩弘股份銷售協議

公司A為一間於安圭拉註冊成立之有限公司。成立日期為2019年4月12日。公司A之唯一資產為彩弘股份銷售協議，公司A須按約定購買彩弘及其附屬公司安銀，而安銀為公司A物業之登記擁有人。

公司A並無其他負債除(i)其欠賣方於公司A完成日為27,999,992港元之股東貸款；(ii)按彩弘股份銷售協議項下於公司A完成日為252,000,000港元之剩餘應付金額；及(iii)日常業務運作之負債外。該等負債將在公司A完成日後成為經擴大本集團之綜合負債。

公司A從未產生任何（稅前或稅後）淨溢利。

彩弘股份銷售完成定於彩弘股份銷售完成日進行。根據彩弘股份銷售應付之金額將於彩弘股份銷售完成日以現金支付，並將以本集團之內部資源及/或銀行融資撥付。

公司B及物業購買協議

公司B為一間於安圭拉註冊成立之有限公司。成立日期為2019年4月12日。公司B之唯一資產為物業購買協議，公司B須按約定購買公司B物業。

公司B並無其他負債除(i)其欠賣方於公司B完成日為115,332,492港元之股東貸款；(ii)物業購買協議項下於公司B完成日為310,050,000港元剩餘向物業賣方的應付金額；及(iii)日常業務運作之負債外。該等負債將在公司B完成日後成為經擴大本集團之綜合負債。

公司B從未產生任何（稅前或稅後）淨溢利。

物業交割按各物業購買協議所載之不同交割日進行。根據各物業購買協議應付之金額將於各物業交割日以現金支付，並將以本集團之內部資源及/或銀行融資撥付。

公司A物業及公司B物業

公司A物業及公司B物業於1962年落成，其共同構成香港堅尼地城爹核士街1B、1C、1D及1E號合併地盤的100%。該合併地盤的總註冊面積約為4,940平方呎。

先決條件

完成買賣協議須待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本公司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該等物業購買協議和/或彩弘股份銷售協議之完成，或使完成物業購買協議和/或彩弘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/或彩弘股份銷售協議不可執行；
3. 買方對公司A及公司B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. 就公司A物業及公司B物業進行令買方信納之業權調查；及
5. 賣方律師須於完成日至少七(7)天前向買方提供公司A物業及公司B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個營業日內退還予買方。

代價

買賣公司A及公司B之銷售股份及轉讓股東貸款之代價合共為220,832,500港元(可予調整)，其中67,000,000港元為購買公司A（及其股東貸款）之代價及153,832,500港元為購買公司B（及其股東貸款）之代價。代價由買方按以下方式向賣方支付:-

- (a) 30,000,000港元作為公司B之訂金於2019年7月9日（或買方與賣方可能協定之其他時間）或之前支付；
- (b) 40,200,000港元作為進一步訂金（其中23,000,000港元為公司A之訂金，17,200,000港元為公司B之進一步訂金）於2019年7月16日（或買方與賣方可能協定之其他時間）或之前支付；

- (c) 60,000,000港元作為公司B第二期進一步訂金於2019年7月25日（或買方與賣方可能協定之其他時間）或之前支付；
- (d) 59,000,000港元作為第三期進一步訂金（其中15,000,000港元為公司A之第二期進一步訂金，44,000,000港元為公司B之第三期進一步訂金）於2019年8月30日（或買方與賣方可能協定之其他時間）或之前支付；
- (e) 2,632,500港元(可因印花稅調整)，即收購公司B及其股東貸款之代價餘額，由買方於公司B完成日時（或買賣雙方協定之其他時間）向賣方支付；及
- (f) 29,000,000港元，即收購公司A及其股東貸款之代價餘額，由買方於公司A完成日時（或買賣雙方協定之其他時間）向賣方支付。

總代價乃由買方與賣方公平磋商釐定。在釐定代價時，本公司管理層已考慮公司A物業及公司B物業的擁有權、公司A物業及公司B物業的地理位置、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後將可獲退還印花稅約66,741,000港元。有鑒于此，收購公司A（包括公司A之已發行股份及其股東貸款）及收購公司B（包括公司B之已發行股份及其股東貸款）之代價乃根據買賣雙方各自對收購相關資產或業權以及兩家公司之資產及負債之價值磋商而釐定。

物業估值

於進行收購事項時，本公司已考慮外部估值師對公司A物業及公司B物業合併地盤之市場價值評估，乃約為720,000,000港元。

本集團將以內部資源及/或銀行融資撥付收購公司A及公司B之銷售股份及股東貸款所需資金。

董事信納該等付款條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，因為該等條款乃按公平原則磋商，而倘若先決條件未獲達成或獲豁免，賣方須退還於完成日期前所有應付之款項。

進行收購事項之理由及裨益

本公司計劃拆卸公司A物業及公司B物業，並將合併地盤重新發展為帶有停車位的商業/住宅/服務式樓宇，從而以最大限度地發展該用地。

考慮到重新發展公司A物業及公司B物業所處地盤之潛力及本集團收購公司A及公司B之銷售股份及股東貸款之總代價，董事認為，根據買賣協議項下之代價及應付之金額符合本集團之利益，且買賣協議之條款及細則乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

有關賣方、買方及本集團等之資料

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。

據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，公司A物業的最終實益擁有人及公司B物業的最終實益擁有人均為獨立第三方。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為本公司之全資附屬公司。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。本集團目前於香港、新加坡及中國持有多個商業、工業及住宅物業。

上市規則之涵義

根據上市規則第 14 章，由於適用於收購事項之一個或以上適用百分比率超過 100%，故此收購事項對本公司構成非常重大收購事項，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) 公司A物業及公司B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 2019年7月30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，買方收購公司A及公司B之銷售股份及股東貸款之事項
「買賣協議」	買賣雙方於2019年7月9日就買賣公司A及公司B之銷售股份及股東貸款訂立之有條件買賣協議
「買方」	Above Ace Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「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)
「公司A」	Real Supreme Limited，一間於安圭拉註冊成立之有限公司
「公司A完成日」	2019年10月28日或雙方可能書面同意的其他日期買賣，為買賣公司A及其股東貸款之完成日
「公司A物業」	(1) 香港堅尼地城爹核士街1B號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓（亦稱海旁地段245號A段9分段）；及 (2) 香港堅尼地城爹核士街1C號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓（亦稱海旁地段245號A段3分段）
「公司B」	Extra Glory Limited，一間於安圭拉註冊成立之有限公司
「公司B完成日」	2019年9月23日或雙方可能書面同意的其他日期買賣，為買賣公司A及其股東貸款之完成日
「公司B物業」	(1) 香港堅尼地城爹核士街1D號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓（亦稱海旁地段245號A段8分段）；及 (2) 香港堅尼地城爹核士街1E號地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓（亦稱海旁地段245號A段1分段）
「完成日」	(a) 就公司A，即2019年10月28日或買賣協議雙方可能書面同意的其他日期；

(b) 就公司B，即2019年9月23日或買賣協議雙方可能書面同意的其他日期

「代價」	220,832,500港元（可予調整），根據買賣協議用於收購公司A及公司B之銷售股份及股東貸款
「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
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	獨立於本公司及其關連人士（「關連人士」定義見上市規則）之第三方
「彩弘」	彩弘有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「彩弘股份銷售協議」	有關買賣彩弘所有已發行股份及貸款日期為2019年6月20日之臨時協議買賣協議
「彩弘股份完成」	根據彩弘股份銷售協議及相關之正式彩弘股份銷售協議（如簽署）完成買賣彩弘所有已發行股份及貸款；
「彩弘股份銷售完成日」	2019年10月31日，或其他日期但不遲於彩弘股份銷售協議日期起計5個月
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「物業交割」	根據物業購買協議及相關之正式物業買賣協議（如簽署）完成買賣所有公司B物業；
「物業購買協議」	公司B與各物業賣方就買賣公司B物業訂立之臨時物業購買協議
「物業賣方」	有關買賣公司B物業各自與公司B訂立之物業購買協議之物業買方

「公司A及公司B之銷售股份」	公司A及公司B之全部已發行股本
「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」	公司A於公司A完成日欠賣方27,999,992港元之股東貸款及公司B於公司B完成日欠賣方115,332,492港元之股東貸款，該等股東貸款均為無抵押、免息及無固定付款條款
「股份」	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	股份持有人
「安銀」	安銀有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	吳桂東先生，個人，為獨立第三方

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，2019年7月10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、傅德楨先生及吳冠賢先生。

本公佈之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。