

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)

**有關收購一間持有該等物業之公司  
之非常重大收購事項**

**非常重大收購事項－收購一間持有該等物業之公司**

董事會欣然宣佈，於 2018 年 1 月 11 日（交易時段後），獅皇（本公司之全資附屬公司）訂立臨時協議，據此，(i)獅皇有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售權益（包括銷售股份及銷售貸款），代價為 295,000,000 港元（可予調整）；及(ii)獅皇同意，待完成後，向賣方或其代名人授出一項售後回租租約，分別按每月 256,240 港元及 62,559 港元之租金回租物業 1 及物業 2，自緊隨完成日期後翌日起計為期兩年。

銷售股份為持有該等物業之目標公司之全部已發行股本。

**上市規則之涵義**

由於上市規則所載有關收購事項之一項適用百分比率超過 100%，故根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項。因此，收購事項須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

一份載有（其中包括）收購事項之進一步詳情、上市規則規定之其他資料及為考慮及酌情批准收購事項而召開股東特別大會之通告之通函將在實際可行情況下盡快寄發予股東。由於本公司需要時間根據上市規則編製資料，以供載入該通函，預期該通函將於 2018 年 2 月 8 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，概無股東於收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

## 警告

收購事項須待本公佈「臨時協議—臨時協議之先決條件」一節所載條件獲達成或豁免（倘適用）後，方告完成。因此，收購事項未必會進行。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

董事會欣然宣佈，於 2018 年 1 月 11 日（交易時段後），獅皇（本公司之全資附屬公司）訂立臨時協議，據此，(i)獅皇有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售權益（包括銷售股份及銷售貸款），代價為 295,000,000 港元（可予調整）；及(ii)獅皇同意，待完成後，向賣方或其代名人授出一項售後回租租約，分別按每月 256,240 港元及 62,559 港元之租金回租物業 1 及物業 2，自緊隨完成日期翌日起計為期兩年。

## 臨時協議

臨時協議之主要條款及條件概述如下：

### 收購該等物業

#### 日期

2018 年 1 月 11 日

#### 訂約各方

- (1) 獅皇（本公司之全資附屬公司），作為買方；及
- (2) 賣方。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 主體事項

買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售權益（包括銷售股份及銷售貸款）。銷售股份為目標公司之全部已發行股本。賣方應促使目標公司於完成日期

或之前償還於該等物業之現有按揭下結欠之所有款項。於完成時，除銷售貸款及租金按金、已收預付款項及應計應付賬款（如有）之外，目標公司應無未償還借款或欠款。

目標公司為該等物業之唯一法定及實益擁有人，並持有該附屬公司之 100% 權益，而該附屬公司為一間投資控股公司，除向目標公司提供之一筆貸款外並無重大資產／負債。

#### *代價及支付條款*

收購事項之代價為 295,000,000 港元，可參照下文「臨時協議—代價調整」一節所載目標公司之有形資產淨值予以調整。

收購事項之代價由獅皇按以下方式支付：

- (i) 於簽署臨時協議時支付首次訂金 14,750,000 港元；
- (ii) 於臨時協議日期起計 10 個曆日內支付進一步訂金 14,750,000 港元；及
- (iii) 於完成時支付收購事項代價之餘額 265,500,000 港元。

收購事項之代價（包括訂金）乃經買方與賣方公平磋商後釐定，並經參考由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司採用市場法評估之該等物業於 2017 年 12 月 31 日之估值 303,000,000 港元。

收購事項之首次訂金將由本集團以手頭現金結算，而餘額將以銀行融資撥付。

#### *代價調整*

賣方須於完成日期前至少五(5)日向買方提供備考賬目。

倘備考賬目所列示於完成日期之有形資產淨值多於或少於零，收購事項之代價須透過以下方式向上或向下調整（視乎情況而定）：

- (i) 加上備考賬目所列示目標集團之全部流動有形資產（包括但不限於銀行現金及所有訂金及預付款）；及

- (ii) 減去備考賬目所列示目標集團之全部負債(不包括銷售貸款、結欠該等物業之承押人之貸款)。

賣方須自完成日期起計 30 日內向買方提供經審核完成賬目。倘經審核完成賬目所列示有形資產淨值多於或少於備考賬目所列示有形資產淨值，買方或賣方(視乎情況而定)須自買方接獲經審核完成賬目之日起計 7 日內向另一方支付差額。

## 售後回租物業 1 及物業 2

獅皇同意，待完成後及於完成時，向賣方或其代名人授出一項售後回租租約，分別回租物業 1 及物業 2，有關詳情如下：

業主：	買方
租戶：	賣方或其代名人
物業：	物業 1 — 香港告士打道 151 號資本中心 1201A 室 物業 2 — 香港告士打道 151 號資本中心 1202 室
租賃期：	自緊隨完成日期後翌日起計為期兩年
租金：	物業 1 — 每月 256,240 港元 物業 2 — 每月 62,559 港元
押金：	兩個月租金
終止通知：	於租賃期滿 8 個曆月或之後發出不少於 4 個月之書面通知(即最短租賃期為 12 個月)

上述租金乃經買方與賣方公平磋商並參考類型及面積相類似之鄰近物業之現行市價後釐定。

## 正式協議

賣方與買方應真誠磋商，並各自盡其合理努力(i)於 2018 年 1 月 23 日或之前就收購事項訂立正式協議(「正式協議」)，及(ii)於 2018 年 1 月 23 日或之前協定有關向賣方或其代名人售後回租物業 1 及物業 2 之正式租賃協議之形式及內容。倘訂約雙方已盡其合理努力但仍未於上述日期訂立正式協議，則除非且直至臨時協

議被正式協議替代，否則臨時協議將繼續具備十足效力及效用，並對賣方及買方均具有法律約束力。

### 臨時協議之先決條件

待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 買方已就目標集團之業務、財務、法律及所有其他方面完成其盡職調查並信納其結果；
- (b) 賣方應按照《物業轉易及財產條例》（香港法例第 219 章）第 13 及 13A 條促使目標公司證實及提供該等物業的妥善業權，並自行承擔費用；
- (c) 賣方於完成前根據臨時協議及（倘若簽立）正式協議作出之所有聲明、承諾及保證於所有重大方面仍為真實、準確、恰當及完整，且並無誤導成分；及
- (d) 本公司根據上市規則就臨時協議、（倘若簽立）正式協議以及臨時協議（包括回租安排）及（倘若簽立）正式協議項下擬進行之交易已獲股東批准。

倘若臨時協議之任何先決條件於完成日期或之前並未獲達成（或獲買方豁免，惟上文第(d)條於任何情況下均不得獲豁免），買方應有權取消臨時協議項下擬進行之交易，故賣方應於取消後的 3 個工作日內退還所有已付訂金及款項予買方，臨時協議應自動終止。倘若本公司於完成日期或之前未能取得股東批准，賣方應有權沒收首次及進一步訂金作為違約賠償金，臨時協議或（倘若簽立）正式協議應予終止，且不再具有任何效力或效用。

倘若未能於完成日期或之前獲股東批准，訂金將被沒收。儘管如此，基於以下理由，董事會認為收購事項之條款（包括訂金安排）屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益：

- (a) 誠如本公佈下文「該等物業之資料」一節所披露，該等物業位於灣仔商業區的黃金地段，交通網絡相當完善。此外，誠如本公佈下文「收購事項之理由及裨益」一節所載，收購事項為本集團提供合適機遇，以擴闊其物業投資產品組合並實現多元化，以及產生穩定的租金收入，並可把握該等物業之升值潛力。在評估收購事項之潛在裨益時，董事會已考慮獨立估值師對該等物業之估值，以及同一棟樓宇可供出售的餘下單位的報價及附近同等級別的整層寫字樓的近期交易價格；

- (b) 賣方提出及決意將訂金安排（包括沒收安排）作為收購事項之一項關鍵條款，而該安排乃經賣方與買方公平磋商後訂立。考慮到支付不可退還訂金符合香港類似物業交易之市場慣例，董事會認為，為確保收購事項順利進行，確實有必要訂立不可退還訂金之安排；
- (c) 董事會認為，由於 Landmark Profits Limited 及佳豪發展有限公司（合共持有本公司股本約 29.35%）已向本公司表示，彼等將會就於股東特別大會上提呈以批准臨時協議及其項下擬進行交易之決議案投贊成票，因此，訂金沒收風險相對較低；及
- (d) 由於訂金金額 29,500,000 港元低於本集團總資產之 1%，董事會認為，沒收訂金（倘若作實）不會對本集團之財務狀況或現金流量造成重大不利影響。

### 印花稅及成本

賣方及買方應分別自行支付臨時協議及（倘若簽立）正式協議以及與之相關的所有交易所引致的法律成本及費用。轉讓銷售股份及銷售貸款時應付的所有印花稅應由買方承擔。

### 完成臨時協議

臨時協議規定，待收購事項之所有先決條件獲達成或獲豁免後（惟上文所載之股東批准不可獲豁免除外），完成應於 2018 年 4 月 30 日作實。

### 目標集團之資料

賣方為目標公司之唯一法定及實益擁有人，而目標公司持有該附屬公司之全部已發行股本。目標公司為該等物業之唯一法定及實益擁有人。目標集團之主要業務為物業投資及收取租金／許可費收入。

誠如目標公司於 2015 年 5 月 22 日（目標公司之註冊成立日期）至 2016 年 12 月 31 日止期間之經審核財務報表之摘要所述，目標集團於該期間之經審核虧損淨額（除稅及非經常項目前後）為 10,470,000 港元。

誠如目標集團於截至2017年12月31日止年度之未經審核管理賬目之摘要所述，目標集團之未經審核虧損淨額（除稅及非經常項目前後）為12,030,000港元。目標集團於2017年12月31日之未經審核綜合負債淨額約為22,490,000港元。

### **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。

該等物業擁有相當大的建築面積，在香港島實屬難覓，包括香港告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位（整層）（總建築面積約14,500平方呎）及3樓329、330及331號車位，而該中心為一棟於1982年落成的26層商業樓宇。

本公司管理層目前預期，香港商業物業市場於未來及完成後將會呈現上升趨勢，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。

### **收購事項之理由及裨益**

本集團主要業務之一為物業投資。董事會相信收購事項符合本集團之投資策略，並為本集團提供合適機遇，以擴闊其物業投資產品組合並實現多元化，以及產生穩定的租金收入。鑒於目前商業物業市場的狀況，董事會亦預期該等物業將會升值。

董事會認為臨時協議（包括訂金安排）之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### **本集團、買方及賣方之資料**

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。

獅皇為本公司之全資附屬公司，主要從事物業投資。

賣方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

由於上市規則所載有關收購事項之一項適用百分比率超過 100%，故根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項。因此，收購事項須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

一份載有（其中包括）收購事項之進一步詳情、上市規則規定之其他資料及為考慮及酌情批准收購事項而召開股東特別大會之通告之通函將在實際可行情況下盡快寄發予股東。由於本公司需要時間根據上市規則編製資料，以供載入該通函，預期該通函將於 2018 年 2 月 8 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，概無股東於收購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

收購事項須待本公佈「臨時協議—臨時協議之先決條件」一節所載條件獲達成或豁免（倘適用）後，方告完成。因此，收購事項未必會進行。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，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議或（倘若簽立）正式協議向賣方收購銷售權益
「經審核完成賬目」	指	目標集團之經審核綜合財務報表，包括目標集團於目標集團目前財政年度起至完成日期止期間之全面收益報表
「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
「完成」	指	根據臨時協議或（倘若簽立）正式協議完成收購事項
「完成日期」	指	完成（應於 2018 年 4 月 30 日作實）之日期
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	具有本公佈「臨時協議—正式協議」一節賦予該詞之涵義
「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	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方
「獅皇」或「買方」	指	獅皇投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有形資產淨值」	指	目標集團旗下可迅速轉換為現金或等同現金（不包括該等物業、其他固定資產、無形資產及遞延稅項）之所有有形資產之總和（包括但不限於銀行現金及所有訂金及預付款），減去目標集團於完成日期之所有負債（不包括銷售貸款、結欠該等物業之承押人之貸款）及撥備之總和
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「備考賬目」	指	目標集團於目標集團目前財政年度起至完成日期止期間之備考管理賬目
「該等物業」	指	目標公司持有之所有物業，包括香港告士打道151號資本中心12樓01、02、03、05、06、07、08及09號辦公單位（總建築面積約14,500平方呎）及3樓329、330及331號車位
「物業 1」	指	香港告士打道 151 號資本中心 1201A 室，即目標公司所持之該等物業之一
「物業 2」	指	香港告士打道 151 號資本中心 1202 室，即目標公司所持之該等物業之一
「臨時協議」	指	買方及賣方就收購事項於 2018 年 1 月 11 日訂立之臨時買賣協議
「銷售權益」	指	銷售股份及銷售貸款
「銷售貸款」	指	目標集團於完成時應付及結欠賣方之股東貸款，該金額於截至 2017 年 12 月 31 日約為 32,500,000 港元
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	就考慮及酌情批准臨時協議、（倘若簽立）正式協議以及臨時協議及（倘若簽立）正式協議項下擬進行之交易而召開之本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 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

「該附屬公司」	指	駿佳國際集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	<b>Empire Sail Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及該附屬公司之統稱
「賣方」	指	貴聯控股國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市

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1月11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。