

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)

#### 有關拍賣 香港九龍瓊林街121號 永昌工業大廈 可能收購事項之授權及 可能出售事項之授權

本集團擁有永昌工業大廈18個單位及2個車位，並已提交有關售賣永昌工業大廈所有不分割份數之命令之申請。

預期土地審裁處將頒令以公開拍賣方式售賣永昌工業大廈。

董事會擬尋求股東批准在該拍賣中投標，若中標進行可能收購事項，及／或於頒佈售賣令前與餘下單位之業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項，價格不超過相關餘下單位之估值。根據上市規則第14條，由於適用於可能收購事項之一個或以上適用百分比率超過25%但少於100%，故可能收購事項對本公司而言構成一項重大交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14條，由於適用於可能出售事項之一個或以上適用百分比率超過75%，故可能出售事項對本公司而言構成一項非常重大出售，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

倘本公司未能在該拍賣中中標，本公司則將有責任將其於永昌工業大廈中之全部權益出售予中標者。董事會擬於股東特別大會上尋求股東批准以公開拍賣方式出售永昌工業大廈18個單位及2個車位。

本公司將於2019年9月30日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）(i)有關可能收購事項之授權及可能出售事項之授權之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)永昌工業大廈（包括餘下單位）之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函。

## 背景

本公司（透過其全資附屬公司）為永昌工業大廈18個單位及2個車位之登記業主，該等單位及車位之總銷售面積約為36,216平方呎，佔永昌工業大廈不分割份數約86.36%。

於2018年9月12日，本公司為重新發展永昌工業大廈地盤而已根據該條例向土地審裁處提交有關售賣永昌工業大廈之所有不分割份數（按照該條例之規定，包括由本公司擁有者）之命令之申請，以便在該拍賣中投標並收購由該等登記業主持有之餘下單位（即6個單位），佔永昌工業大廈不分割份數13.64%。

於2019年5月22日，土地審裁處已定於2019年10月21日進行有關申請之該聆訊，而於該聆訊進行後，預期土地審裁處將（其中包括）頒令以公開拍賣方式售賣永昌工業大廈，並設定底價及該拍賣之日期。本公司亦可能尋求於頒佈售賣令前與餘下單位之業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項。

## 可能收購事項之授權

本公司計劃在該拍賣中投標收購永昌工業大廈。

倘本公司在該拍賣中為中標者，則本公司就收購餘下單位應付之代價將為中標價約13.64%。

董事會擬於股東特別大會上尋求股東批准（其中包括）以下授權：

- 在該拍賣中按照由土地審裁處釐定之底價或以上之價格投標，若中標進行可能收購事項，及／或
- 於頒佈售賣令前與餘下單位之業主訂立協議，按不超過相關餘下單位估值之價格進行部分或所有可能收購事項，

有關授權之有效期為由股東批准日期起計12個月。

## 可能出售事項之授權

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則將有責任將其於永昌工業大廈18個單位及2個車位中之全部權益出售予在該拍賣中中標者。

董事會擬於股東特別大會上尋求股東批准（其中包括）以公開拍賣方式出售永昌工業大廈18個單位及2個車位之授權，有關授權之有效期為由股東批准日期起計12個月。

## 未能獲得股東批准之情況

倘未能獲得股東批准其中一項或該等授權，本公司將尋求擱置法律程序或撤回售賣令申請。本公司尚未決定採取該項方案。撤回申請之最後日子為該聆訊之首日。

擱置法律程序可予本公司時間考慮有關情況並於本公司認為符合其利益及適合時尋求該等授權（不論修訂與否）。本公司或會決定重新展開程序或撤回售賣權申請。

## 有關永昌工業大廈之資料

永昌工業大廈是一棟樓高10層(包括24個單位及2個車位)之工業大廈，樓齡49年，其位於香港九龍瓊林街121號(亦稱為新九龍內地段第4474號(「該地段」))，註冊地盤面積約為5,483平方呎。

根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值報告，該地段於2019年2月12日重新發展之估值為365,000,000港元。

倘本公司在該拍賣中成功中標，則本公司會將其拆卸並重建為帶有車位之多用途工業大廈，從而發揮該地段之最大用途和潛力。

## 有關本集團之18個單位及2個車位之資料

本公司（透過其全資附屬公司）為永昌工業大廈18個單位及2個車位之登記業主，該等單位及車位之總銷售面積約為36,216平方呎，佔永昌工業大廈不分割份數約86.36%。於本公佈日期，15個單位及2個車位已租出，每年租金收入約為5,193,840港元。

本公司之永昌工業大廈18個單位及2個車位截止於2019年3月31日之賬面值為269,217,275港元。根據威格斯資產評估顧問有限公司之估值報告，本公司之永昌工業大廈18個單位及2個車位截至於2019年3月31日之市值約為183,260,000港元。截至2018年及2019年3月31日止財政年度，本集團之永昌工業大廈18個單位及2個車位應佔之除稅後溢利分別為溢利94,070港元及虧損389,297港元。

## 有關餘下單位之資料

餘下單位為永昌工業大廈地下A、B、C、D、E及F單位，總銷售面積約為2,183平方呎。該等登記業主為餘下單位之業主。

土地查冊中並無發現租賃協議。本公司已嘗試向餘下單位之業主索取按照上市規則規定有關餘下單位之財務資料，並接觸餘下單位之業主。儘管本公司已向該等登記業主作出多番要求，惟本公司未能取得有關餘下單位之相關賬冊及記錄，因此並無有關餘下單位之收入、淨利、直接成本及其他開支之資料。

儘管本公司多番嘗試索取餘下單位之相關資料，惟仍無所獲，而由於本公司計劃重新發展永昌工業大廈，故餘下單位之過往資料對股東而言並無用途，亦不相關。因此，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)、14.58(7)以及14.67(6)(b)(i)及(ii)條，而聯交所已批准有關豁免。

### 該拍賣之投標價

本公司或會在該拍賣中按照底價或以上價格投標。倘本公司為中標者，本公司將有責任參照該等登記業主於永昌工業大廈之業權百分比按比例向彼等支付中標價。因此，本集團就收購餘下單位應付之代價將為中標價約13.64%。倘本公司在該拍賣中為中標者，本公司須支付轉讓餘下單位之所有印花稅及登記費。本公司將以銀行貸款或內部資源中之現金撥付可能收購事項之款項。

本公司於決定是否在該拍賣中投標以及投標價（無論如何不會低於由土地審裁處釐定之底價）時將考慮（其中包括）下列因素：

1. 由威格斯資產評估顧問有限公司就該地段於2019年3月31日之估值發出之估值報告；
2. 由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就該地段於2019年2月12日之估值發出之估值報告；
3. 永昌工業大廈之最新估值報告（將於2019年9月就該聆訊編製）；
4. 永昌工業大廈之現時使用價值及重新發展價值；
5. 長沙灣可供比較物業當時之最新成交價；
6. 出售本集團之永昌工業大廈18個單位及2個車位之保本價格（按照其於2019年3月31日之總賬面值計算，即269,217,275港元）；
7. 可用內部資源及銀行融資；
8. 於該拍賣進行時以及中短期內之物業市況；及
9. 競爭者在該拍賣中作出之投標。

為免因披露商業秘密而損害本公司之商業利益並置本公司於相對於其他競投人及／或競爭者較為不利位置，本公佈或通函均不會披露本公司願意支付之最高

價格，惟董事相信，鑑於由土地審裁處於該聆訊上考慮獨立專業估值師之估值後才釐定底價具透明度，永昌工業大廈之拍賣至少將按現行公平市值進行，並不會損害本公司之利益。本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)條，而聯交所已批准有關豁免。

股東務請注意以下長沙灣可供比較物業之最新成交：

成交日期	物業描述	樓齡	實用面積 (平方呎)	代價 (港元)	呎價 (港元)
2017年6月30日	永明街1號恆昌工廠大廈地下A單位	49	1,057	14,500,000	13,718
2017年2月22日	醫局西街1033號源盛工業大廈地下5號單位	31	1,602	17,300,000	10,799
2015年8月3日	青山道500號百美工廠大廈地下B3號單位	48	488	6,800,000	13,934

## 拍賣程序

土地審裁處已定於2019年10月21日進行該聆訊，本公司預期土地審裁處將於該聆訊後頒佈售賣令，以公開拍賣方式售賣整棟永昌工業大廈（包括餘下單位及本集團所擁有之單位），並設定底價。據本集團所知，於該聆訊上釐定此類底價時，土地審裁處一般會考慮多名獨立估值師之估值，而該拍賣之底價很可能與該等獨立估值師所釐定之當前市值相符。在一般情況下，該拍賣將於由土地審裁處頒佈售賣令當日起計三(3)個月內舉行，如有需要，可再押後三(3)個月。

土地審裁處將委任兩(2)名受託人負責進行該拍賣，然後分攤及分配售賣收益。所委任之受託人通常為香港合資格執業律師，且為獨立於本公司、其附屬公司以及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）之第三方。該拍賣將讓公眾人士參與，任何人士均可在該拍賣中競投。

據本公司所知，該拍賣之投標過程將完全按照一般市場慣例進行，並由一名由受託人委任之專業拍賣員進行，且在不低於底價前提下，永昌工業大廈將售予在該拍賣中出價最高之競投人。

在該拍賣中，競投人將在彼此清晰可見之情況下公開競投永昌工業大廈，所有參與者可即時知悉每項投標，猶如政府之土地拍賣，過程受拍賣員控制。本公

司相信，該拍賣之條款將符合最佳市場慣例，並由受託人（為獨立專業人士）監察。

按照該條例第5(4)條，倘永昌工業大廈在售賣令作出當日之後的三(3)個月（或如土地審裁處批准額外三(3)個月限期，則為合共六(6)個月）內仍未透過該拍賣售賣，則售賣令將失去法律效力。於售賣令作廢後，本公司與該等登記業主將繼續分別持有與根據該條例提出申請前相同之權益，仿如從未申請售賣令。

考慮到該拍賣之投標過程公開、永昌工業大廈之公開資料、永昌工業大廈之估值及香港物業市場具透明度，董事信納彼等具備一切所需資料以在該拍賣中作出恰當知情之投標。

### 可能收購事項之理由及裨益

可能收購事項之理由為取得永昌工業大廈之完整業權，從而重新發展該地段並發揮其商業潛力。

整棟永昌工業大廈（包括餘下單位）之價值在於該地段之重新發展潛力，而非目前之使用價值。

董事認為，鑑於永昌工業大廈之優越位置及重新發展潛力理想，永昌工業大廈地盤具有龐大商業潛力。在該拍賣中成功中標將讓本公司發揮該地段之商業價值，從而為本集團帶來收入。經過評估永昌工業大廈重新發展計劃之可行性後，包括財務方面之可行性，本公司認為，進行該項目實屬有利。

基於上述理由，董事認為，可能收購事項符合本公司及股東之整體利益，且以公開拍賣方式售賣之條款將屬公平合理。

### 可能出售事項之理由及裨益

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則會將其擁有之永昌工業大廈全部18個單位及2個車位出售予中標者。

本集團之永昌工業大廈18個單位及2個車位於2019年3月31日之總賬面值為269,217,275港元。根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值報告，整棟永昌工業大廈於2019年2月12日重新發展之市值約為365,000,000港元。倘可能出售事項按有關估值價格，18個單位及2個車位之引伸價值將約為310,525,000港元。因此，本公司預期將確認出售收益約41,307,725港元（即估值與賬面值之差額），收益之實際金額將視乎中標者競投價而定。

儘管本公司將失去重新發展該地段之機會，惟出售事項將改善其現金流，並為本集團實現收益。本集團將使用來自可能出售事項之所得收益撥付本公司於2019年7月10日公佈之堅尼地城爹核士街物業收購事項以及項目之相關成本，並用作將來項目及一般營運資金。

基於上述理由，董事認為可能出售事項符合本公司及股東之整體利益，且以公開拍賣方式售賣之條款實屬公平合理。

### 上市規則之涵義

根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值報告，整棟永昌工業大廈於2019年2月12日重新發展之市值約為365,000,000港元。

### 可能收購事項

倘可能收購事項之代價為365,000,000港元，餘下單位之引伸價值將約為54,475,000港元。根據上市規則第14條，由於適用於可能收購事項之一個或以上適用百分比率超過25%但少於100%，故可能收購事項對本公司而言構成一項重大交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。有關收購餘下單位之可能收購事項為一項重大交易，本公司並不預期其將為一項非常重大收購。

### 可能出售事項

倘可能出售事項之代價為365,000,000港元，本集團之18個單位及2個車位之引伸價值將約為310,525,000港元。根據上市規則第14條，由於適用於可能出售事項之一個或以上適用百分比率超過75%，故可能出售事項對本公司而言構成一項非常重大出售，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

### 有關該等登記業主之資料

根據公開記錄，秀川有限公司（該等登記業主之一）為於香港註冊成立之有限公司。本公司並不知悉秀川有限公司之主要業務。其他該等登記業主應為本公司並不認識之個人。

據董事經作出一切合理查詢後所知悉，餘下單位之該等登記業主為獨立於本公司及其關連人士以及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）之第三方。

## 有關本集團之資料

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項商業、工業及住宅物業。

### 永義國際集團有限公司及其董事及本公司之董事不參與拍賣

永義國際集團有限公司(「永義」)(其證券於聯交所主板上市，(股份代號：1218))透過其全資附屬公司於本公佈日期持有本公司附帶投票權之已發行股份約19.84%。永義及其董事及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)確認彼等各自不會參與該拍賣。本公司之董事及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)亦確認彼等各自不會參與該拍賣。

### 一般事項

本公司已向聯交所申請有關上市規則第14.58(4)、14.58(7)以及14.67(6)(b)(i)及(ii)條之披露規定之適當豁免，而聯交所已批准有關豁免。

由於本公司將需較多時間編製及落實通函所載若干資料，故將於2019年9月30日或之前向股東寄發一份載有(其中包括)(i)有關進行可能收購事項之授權及進行可能出售事項之授權之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)永昌工業大廈(包括餘下單位)之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告及(v)上市規則規定之其他資料之通函。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准可能收購事項之授權及可能出售事項之授權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於可能收購事項及可能出售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表決。

### 警告

由於可能收購事項之授權及可能出售事項之授權須待股東批准後方可作實，故此，可能收購事項及可能出售事項未必會進行，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，否則下列詞彙具有以下涵義：-

「該拍賣」	指	預計將由土地審裁處頒令按「現況」基準就永昌工業大廈全部權益進行之公開拍賣及／或其任何延期拍賣
「董事會」	指	本公司之董事會
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：616）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該聆訊」	指	由土地審裁處就永昌工業大廈之售賣令進行之聆訊
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「土地審裁處」	指	根據第17章《土地審裁處條例》設立之土地審裁處
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地段」	指	新九龍內地段第4474號
「可能收購事項之授權」	指	建議於股東特別大會上由股東授予董事之授權，以在該拍賣中按照由土地審裁處釐定之底價或以上之價格投標，並於中標時進行可能收購事項，或於頒佈售賣令前訂立協議進行部分或所有可能收購事項
「可能出售事項之授權」	指	建議於股東特別大會上由股東授予董事之授權，以在該拍賣中出售永昌工業大廈18個單位及2個車位
「該條例」	指	第545章《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
「可能收購事項」	指	收購餘下單位
「可能出售事項」	指	出售本公司於永昌工業大廈18個單位及2個車位中之全部權益

「該等登記業主」	指	香港土地註冊處之土地登記冊所記錄之餘下單位該等登記業主，即： (i) 秀川有限公司，為永昌工業大廈地下A單位之該等登記業主； (ii) Ng Suk Ha，為永昌工業大廈地下B單位之該等登記業主； (iii) 張群達，為永昌工業大廈地下C、D及E單位之該等登記業主；及 (iv) Lo King Wai，為永昌工業大廈地下F單位之該等登記業主
「餘下單位」	指	永昌工業大廈並非由本集團擁有之六(6)個單位，即永昌工業大廈地下A、B、C、D、E及F單位
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准可能收購事項及可能出售事項
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「永昌工業大廈」	指	位於香港九龍瓊林街121號之工業大廈

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，2019年8月8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。