

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)

有關拍賣香港吉席街93和95號之 可能收購事項 及 可能出售事項（主要交易）之授權

背景

本集團合共擁有93號樓宇及95號樓宇之不分割份數不少於90%，並已提交有關售賣93號樓宇及95號樓宇所有不分割份數命令之申請。

預期土地審裁處將頒令以公開拍賣方式售賣93號樓宇及95號樓宇。

可能收購事項

本公司擬在該拍賣中由土地審裁處釐定之底價或以上之價格投標，倘中標進行可能收購事項，及於頒佈售賣令前與該等登記業主訂立協議進行部分可能收購事項。

根據上市規則第14章，當可能收購事項及收購事項合併計算時，仍是本公司一項主要交易。

可能出售事項之授權

倘本公司未能在該拍賣中中標，本公司則將有責任將其於93號樓宇及95號樓宇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（其中包括）授權透過該拍賣出售全部吉席街物業、順滿物業及餘下單位之一半業權。有關授權之有效期為由股東批准日期起計十二（12）個月。根據上市規則第14章，可能出售事項將構成本公司之一項主要交易。

上市規則之涵義

由於可能出售事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，可能出售事項將構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

一般事項

本公司將於2020年12月18日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）(i)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)93號樓宇及95號樓宇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。

茲提述有關收購事項之該公佈及該通函。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

背景

本公司透過其間接全資附屬公司（Nice Able及順滿），分別為吉席街物業及順滿物業之登記業主，並合共擁有93號樓宇及95號樓宇之以下權益：

- (i) 於土地註冊處登記為海旁地段第245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部100%同等不分割份數（即香港吉席街93號）；及
- (ii) 於土地註冊處登記為海旁地段第245號A段的7分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇約83.33%同等不分割份數（即香港吉席街95號）。

於2020年8月18日，本公司為重新發展整個該地段而已根據該條例向土地審裁處提交有關售賣93號樓宇及95號樓宇之所有不分割份數（按照該條例之規定，包括由本集團擁有者）之命令之申請，旨在該拍賣中投標並收購由該等登記業主持有之餘下單位，佔93號樓宇及95號樓宇合共不分割份數約8.33%。於2020年10月14日，土地審裁處已定於2021年1月12日及13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93號樓宇及95號樓宇，並設定底價及該拍賣之日期。本公司亦尋求於頒佈售賣令前與該等登記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

於2020年10月23日，Nice Able（作為買方）與賣方的授權人唐玉蘭（作為賣方）訂立該協議，以購入價6,200,000港元買賣餘下單位的一半業權，該協議將於2021年3月8日或之前完成。

本公司擬在該拍賣中投標93號樓宇及95號樓宇。倘本公司在該拍賣中成為中標者，則本公司就收購餘下單位之餘下一半業權應付之代價將為中標價約4.17%。本公司擬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，並如上所述與其中一位該等登記業主訂立協議進行部分可能收購事項；倘中標進行可能收購事項，其價格不會導致可能收購事項超過須予公佈交易的門檻。董事認為，根據高力編制的估值報告初稿中，93號樓宇及95號樓宇的現時使用價值和重新發展價值，本公司將不會支付超過須予公佈交易門檻的可能收購事項而導致不符合本公司的利益。本公司將遵守所有有關可能收購事項適用的上市規則。

根據上市規則第14章，當可能收購事項及收購事項合併計算時，仍是本公司一項主要交易。

可能出售事項之授權

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則將有責任透過該拍賣將於吉席街物業、順滿物業及餘下單位一半業權之全部權益出售予該拍賣的中標者。本公司擬於股東特別大會上尋求股東批准（其中包括）授權透過該拍賣售賣吉席街物業、順滿物業及餘下單位一半業權之全部權益。有關授權之有效期為由股東批准日期起計十二（12）個月。根據上市規則第14章，倘若進行，可能出售事項將構成本公司之一項主要交易。

未能獲得股東批准之情況

倘可能出售事項之授權未能獲得股東批准，本公司將尋求擱置法律程序或撤回售賣令申請。現尚未決定採取該項方案。撤回申請之最後日期為該聆訊之首日。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93號樓宇、95號樓宇及該地段之資料

93號樓宇及95號樓宇於1962年落成。93號樓宇為一幢位於香港吉席街93號（亦稱為海旁地段245號A段的餘段）的6層高大廈，當中包括5個住宅單位和1個零售單位。95號樓宇為一幢位於香港吉席街95號（亦稱為海旁地段245號A段的7分段）的6層高大廈，當中包括5個住宅單位和1個零售單位。93號樓宇及95號樓宇的實用面積分別約為3,333平方呎及約為4,015平方呎，合計約為7,348平方呎。該地段的總註冊地盤面積約為2,182平方呎。

有關吉席街物業及順滿物業之資料

吉席街物業包括以下單位：

- (i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不分割份數；及
- (ii) 香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的7分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約83.33%同等不分割份數。

吉席街物業之註冊和實益擁有人為Nice Able。

順滿物業是位於香港吉席街93號地下的一個單位，佔土地註冊處登記為海旁地段245號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部約16.67%同等不分割份數。

順滿為順滿物業之註冊和實益擁有人。

本集團擁有的吉席街物業及順滿物業的總實用面積約為6,691平方呎。

於本公佈日期，本集團於吉席街物業及順滿物業擁有之其中三（3）個單位已租出，每年租金收入約為1,962,000港元。

根據高力編制的估值報告初稿，於2020年10月29日，整幢93號樓宇及95號樓宇及餘下單位的現時使用價值分別為117,600,000港元及7,030,000港元，而整幢93號樓宇及95號樓宇及餘下單位於重建後之市值分別為211,000,000港元及12,600,000港元。因此，吉席街物業及順滿物業於重建後市值將為198,400,000港元。於2020年9月30日，吉席街物業及順滿物業之賬面總值約為257,300,000港元。倘按該估值進行可能出售事項，本公司預期確認出售虧損約58,900,000港元（即重建後市值與賬面值之差）。實際收益或虧損金額將取決於中標者之投標價。

倘本公司在該拍賣中成功中標，本公司會將93號樓宇及95號樓宇拆卸並重建該地段為一幢帶有商業及／或住宅用途的綜合區大廈。

以下乃摘錄自Nice Able及順滿之財務資料：

Nice Able

	截至 2020年9月30日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 3月31日止年度 2020年 千港元 (未經審核)	截至 2019年 千港元 (經審核)
總資產	262,410	2,950	不適用
除所得稅前溢利	229	-	不適用
本期間／本年度溢利	229	-	不適用
Nice Able股東應佔 淨溢利	229	-	不適用

順滿

	截至 2020年9月30日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 3月31日止年度 2020年 千港元 (經審核)	截至 2019年 千港元 (經審核)
總資產	14,418	15,489	15,239
除所得稅前溢利	115	83	409
本期間／本年度溢利	115	75	391
順滿股東應佔 淨溢利	115	75	391

於2020年9月30日，Nice Able及順滿之資產淨值分別約為229,000港元及2,539,000港元。

有關餘下單位之資料

餘下單位為香港吉席街95號2樓單位，總實用面積約為657平方呎。該等登記業主為餘下單位之業主。

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93號樓宇及95號樓宇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之一半業權應付之代價將為中標價約4.17%。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。本集團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. 由高力就93號樓宇及95號樓宇地段之估值編制的估值報告初稿；
2. 93號樓宇及95號樓宇之現時使用價值及重新發展價值；
3. 於堅尼地城可供比較物業當時之最新成交價；
4. 出售吉席街物業及順滿物業之保本價格（按照其於2020年9月30日之總賬面值計算，即約為257,300,000港元）；
5. 可用內部資源及銀行融資；
6. 於該拍賣進行時以及中短期內之物業市況；及
7. 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於該拍賣中願意支付之最高價格，但本公司將不會以高價成功競標而導致可能收購事項構成一項須予公佈交易。根據高力編制的估值報告初稿，於2020年10月29日，餘下單位於重建後的市值為12,600,000港元。按該價值或超出該價值計算的可能收購事項將符合本公司及股東之整體利益，可能收購事項將導致本集團擁有整幢93號樓宇及95號樓宇，並能夠對其進行重建而預計獲利。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，以及底價將由土地審裁處釐定，於該拍賣有關93號樓宇及95號樓宇相關權益之收購或出售至少將按現行公平市值進行，並不會損害本公司的利益。本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)條，有待聯交所的批准有關豁免。

股東務請注意以下於堅尼地城可供比較物業之最新成交：

成交日期	物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	代價 (港元)	呎價 (港元)
零售					
2020年7月16日	皇后大道西427-437號 生昌大廈	53	623	33,500,000	53,772
2020年6月29日	卑路乍街136-142號 聯威新樓	49	1,055	59,000,000	55,924
2020年5月4日	厚和街47-51號	62	505	21,000,000	41,584
住宅					
2020年9月10日	士美菲路1-15號 美新大廈	56	496	5,150,000	10,383
2020年8月5日	卑路乍街52號	55	591	6,280,000	10,626
2020年6月22日	卑路乍街165E號 堅尼地大廈	58	411	5,000,000	12,165

以下是根據高力編制的估值報告初稿，於2020年10月29日，93號樓宇及95號樓宇的現時使用價值：

物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	現時使用價值 (港元)	呎價 (港元)
93號樓宇及95號樓宇 (包括2個零售單位和10個住宅單位)	58	7,348	117,600,000	16,004

拍賣程序

土地審裁處已定於2021年1月12日及13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93號樓宇及95號樓宇（包括餘下單位及本集團所擁有之單位），並設定底價。據本公司所知，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專業估值師之估值，而該拍賣之底價很可能與該等獨立專業估值師所釐定之當前市值相符。在一般情況下，該拍賣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（一名）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，並由受託人委任之專業拍賣員進行，且在不低於底價前提下，93號樓宇及95號樓宇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93號樓宇及95號樓宇，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（將為獨立專業人士）監察。

按照該條例第5(4)條，倘93號樓宇及95號樓宇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，93號樓宇及95號樓宇公開資料、93號樓宇及95號樓宇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整幢93號樓宇及95號樓宇之完整業權，從而重新發展該地段並發揮其商業潛力。93號樓宇及95號樓宇的價值在於該地段的重建潛力，而不是其目前的使用價值。

本公司計劃尋求收購餘下單位以擁有整幢95號樓宇作將來重建。如果成功收購整幢95號樓宇，本公司將拆卸93號樓宇和95號樓宇，並將該地段重建為一幢帶有商業及／或住宅用途的綜合區大廈以最大限度使用該地段。

董事認為，鑑於該地段之優越位置及重新發展潛力理想，而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益。經過評估93號樓宇和95號樓宇重新發展計劃之可行性後，包括財務方面之可行性，董事認為進行該項目實屬有利。

董事謹記（根據高力編制的估值報告初稿），本集團擁有的吉席街物業及順滿物業於重建後的市價將約為198,400,000港元，而這些物業的賬面值目前約為257,300,000港元（相差約58,900,000港元）。然而，董事認為可能收購事項符合本公司及股東之整體利益。

高力估計於重建後的市值是基於當前的經濟狀況及香港房地產市場的當前價值。從歷史上看，與其他司法管轄區的市場相比，香港房地產市場一直動盪不安，並且由於2019年6月開始的社會動盪和2020年1月爆發2019冠狀病毒病大流行而受到打壓。董事相信，若2019冠狀病毒病及整體經濟漸趨平穩，香港樓市回復正常，而香港金融管理局預計放寬按揭成數加速物業市場的買賣活動。鑑於若本公司在拍賣中取得成功，則需要時間完成發展，如果屆時選擇出售重新發展物業，樓價則可能會上升，倘若沒有，董事將考慮其他方案，如持有全部或部分發展項目作為租金收入投資。

考慮到上述因素，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，本公司則將有責任於該拍賣把所有吉席街物業、順滿物業及餘下單位之一半業權出售予中標者。

儘管本公司將失去重新發展該地段之機會，惟可能出售事項將改善其現金流。本集團將從可能出售事項之所得收益用於其他項目融資及一般營運資金。

基於上述理由，董事認為雖然可能出售事項與可能收購事項為不可分離法律規定，並非他們的意願，但仍符合本公司及股東之整體利益，且以該拍賣方式售賣之條款實屬公平合理。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，當可能收購事項及收購事項合併計算時，仍是本公司一項主要交易。

由於可能出售事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，可能出售事項將構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

有關該等登記業主之資料

該等登記業主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，該等登記業主以及彼等各自的最終實益擁有人（如適用）為獨立第三方。

有關NICE ABLE、順滿及本集團之資料

Nice Able（本公司之一間間接全資附屬公司）為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。Nice Able之主要業務為吉席街物業之登記業主並持有順滿之全部權益。順滿（本公司之一間間接全資附屬公司）為一間於香港註冊成立之有限公司。順滿之主要業務為順滿物業之登記業主。

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：616）。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。

永義國際集團有限公司及其董事和本公司之董事不參與拍賣

永義國際集團有限公司（「永義」），其股份於聯交所主板上市（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約29.60%已發行有表決權的股份。永義及其董事和彼等各自之聯繫人確認他們將各自不參與該拍賣。董事和彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）亦確認他們將不會參與該拍賣。

一般事項

本公司已向聯交所申請有關上市規則第14.58(4)條之披露規定之適當豁免，有待聯交所的批准有關豁免。

本公司將於2020年12月18日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）(i)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)93號樓宇和95號樓宇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

由於可能出售事項之授權須待股東批准後方可作實，故此，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：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及細則，買方收購Nice Able之銷售股份及賣方受讓股東貸款之轉讓之事項
「買賣協議」	指	Nice Able（作為買方）及賣方的授權人唐玉蘭（作為賣方）就買賣餘下單位之一半業權訂立日期為2020年10月23日之買賣協議
「本公佈」	指	本公司日期為2020年4月6日有關該收購事項之公佈
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Success Edge Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「吉席街物業」	指	(i) 香港吉席街93號1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位（即海旁地段245號A段的餘段）；及 (ii) 香港吉席街95號地下、1樓、3樓、4樓、5樓及天台的單位（即海旁地段245號A段的7分段）
「該通函」	指	本公司日期為2020年5月21日有關該收購事項之通函
「高力」	指	高力國際物業顧問（香港）有限公司，一間物業估值公司及獨立第三方
「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）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「該聆訊」	指	由土地審裁處就售賣93號樓宇和95號樓宇之售賣令進行之聆訊
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知及確信，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之第三方
「土地審裁處」	指	根據香港法例第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
「主要交易」	指	上市規則所賦予的涵義
「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有關可能出售事項之授權
「Nice Able」	指	Nice Able Holdings Limited，為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「93號樓宇」	指	於香港吉席街93號（亦稱為海旁地段245號A段的餘段）豎立的樓宇
「95號樓宇」	指	於香港吉席街95號（亦稱為海旁地段245號A段的7分段）豎立的樓宇
「該條例」	指	香港法律第545章《土地（為重新發展而強制售賣）例》
「可能收購事項」	指	可能收購餘下單位（參照本公佈）
「可能出售事項」	指	可能出售本集團擁有93號樓宇及95號樓宇之所有單位之全部權益（參照本公佈）
「該等登記業主」	指	根據香港土地註冊處的土地註冊紀錄餘下單位之該等登記業主，即(i)徐亞蠶；及(ii)李細迷為共同享有相同業權之租戶

「餘下單位」	指	香港吉席街95號2樓的單位，佔93號樓宇及95號樓宇之不分割份數約8.33%
「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出售事項之授權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「該地段」	指	香港吉席街93號及95號之綜合地段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「順滿」	指	順滿投資有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，順滿物業之登記及實益擁有人
「順滿物業」	指	香港吉席街93號地下單位
「賣方」	指	李細迷（該等登記業主之一），為一名個人及獨立第三方
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命
高山企業有限公司
 主席兼首席行政總裁
賴羅球

香港，2020年10月30日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事賴羅球先生、雷玉珠女士及鄺長添先生；以及獨立非執行董事簡嘉翰先生、劉善明先生及吳冠賢先生。

本公佈之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。