

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)

須予披露交易 - 收購一間持有該物業之公司

背景

於2020年11月17日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此（其中包括），買方有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價收購及受讓（而賣方有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價出售及轉讓）佳上國際之全部已發行股份及股東貸款。

上市規則涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，收購事項構成了本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

背景

於2020年11月17日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此（其中包括），買方有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價收購及受讓（而賣方有條件同意根據買賣協議的條款及細則按代價出售及轉讓）佳上國際之全部已發行股份及股東貸款。

買賣協議

- 日期 : 2020年11月17日
- 買方 : Skill Master Investments Limited（本公司之全資附屬公司）
- 賣方 : 李銘洪，個人及獨立第三方
- 代價 : 45,000,000港元（四千五百萬港元）

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收購佳上國際之全部已發行股份及受讓股東貸款。買賣協議預計將於2020年12月18日（或買方及賣方可能書面同意之較後日期）完成。

佳上國際

佳上國際，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，成立日期為2018年11月1日。佳上國際之主要業務為投資控股，而其唯一資產為御領的全部權益。

以下乃摘錄自佳上國際之財務資料：

	截至 2020年9月 30日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 2020年3月 31日止 年度 千港元 (未經審核)	由成立日期至 2019年3月 31日止 年度 千港元
總資產	46,156	46,465	不適用
除所得稅前虧損	(7)	(24)	不適用
本期間／本年度虧損	(7)	(24)	不適用
佳上國際股東應佔淨虧損	(7)	(24)	不適用

佳上國際於2020年9月30日的資產淨值約為31,000港元。

佳上國際於2020年9月30日之唯一負債為欠賣方46,187,000港元之股東貸款，而該負債將於完成日後成為經擴大集團之綜合負債。

御領

御領，一間於香港註冊成立的有限公司，成立日期為2018年11月2日。御領為該物業之註冊和實益擁有人及為佳上國際全資擁有。

以下乃摘錄自御領之財務資料：

	截至 2020年9月 30日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 2020年3月 31日止 年度 千港元 (經審核)*	由成立日期至 2019年3月 31日止 年度 千港元
總資產	44,514	45,260	不適用
除所得稅前虧損	(482)	(1,355)	不適用
本期間／本年度虧損	(482)	(1,452)	不適用
御領股東應佔淨虧損	(482)	(1,452)	不適用

御領於2020年9月30日的負債淨值約為1,934,000港元。

* 財務報表包括由2018年11月2日（成立日期）至2020年3月31日止17個月。

該物業

豐華工業大廈於1960年落成。其為一幢7層高大廈，共有31個單位。豐華工業大廈的實用面積約為52,046平方呎（其附屬面積約為7,079平方呎）。豐華工業大廈的地盤面積約為9,205.5平方呎。

該物業為香港九龍青山道646、648及648A號豐華工業大廈地面C1室的單位，佔豐華工業大廈不分割份數約2.50%。該物業之實用面積約為976平方呎（其附屬面積為63平方呎）。

於本公佈日期，本集團透過其全資附屬公司於豐華工業大廈31個單位中擁有28個單位（包括AP公用部份），佔豐華工業大廈不分割份數約90.83%。緊隨買賣協議完成後，本集團將擁有29個單位（包括AP公用部份），佔豐華工業大廈不分割份數約93.33%。

該物業分為兩部分：A部分及B部分。於買賣協議訂立之日期，該兩部分均已租出並有兩(2)份生效的租賃協議，每月租金合共為61,000港元（包括政府地稅、差餉及管理費，不包括其他支出），而根據租賃協議持有的保證訂金合共為183,000港元。A部分及B部分目前均用於商業用途。

以下是兩(2)份租賃協議的摘要：

單位	租賃協議日期	租賃期	每月租金 港元	保證訂金 港元
A部分	2019年4月12日	2019年2月19日至 2021年2月18日	46,000	138,000
B部分	2020年4月21日	2020年4月1日至 2022年3月31日	15,000	45,000

先決條件

買賣協議須待於完成日或之前達成以下條件後，方可落實：

1. 買方已完成對佳上國際及御領業務、財務和法律方面的盡職調查，並對其結果感到滿意；
2. 賣方根據買賣協議提供的保證在各重大方面維持真實準確且無誤導；及
3. 於完成日前未有對佳上國際的法律和財務狀況有重大不利變化或影響。

倘若上述任何一項條件於完成日或之前未達成或獲豁免，則買方可以自行決定取消買賣協議擬進行之交易。

代價

收購事項的代價為45,000,000港元，由買方按以下方式向賣方支付：

- (a) 22,000,000港元作為初步訂金已於簽署買賣協議時支付予賣方；及
- (b) 23,000,000港元為代價餘額，須於完成時（即2020年12月18日或買方及賣方可能書面同意之較後日期）向賣方支付。

代價乃由買方及賣方按公平原則磋商後釐定。在決定代價時，本公司管理層已考慮高力國際物業顧問（香港）有限公司（專業估值師及獨立第三方）就該物業於2020年11月16日之重建價值之初步估值，即為46,100,000港元。本公司管理層亦考慮到豐華工業大廈及該物業之擁有權、股東貸款以及該地段重新發展之潛力。

代價之初步訂金已由本集團以現金支付，而代價之餘額將以本集團內部資源及/或銀行貸款撥付。

收購事項之理由及裨益

於買賣協議完成後，本公司將擁有佳上國際全部已發行股本，而佳上國際（連同其附屬公司御領）將成為本公司之全資附屬公司。

本集團透過其全資附屬公司於豐華工業大廈31個單位中擁有28個單位（包括AP公用部份），佔豐華工業大廈不分割份數約90.83%。收購事項將有助本集團收購整棟豐華工業大廈作將來重新發展用途。本公司計劃尋求收購剩餘單位並將於收購剩餘單位時另行刊發公佈以知會股東。

本公司亦於2019年9月6日根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（香港法例第545章）向土地審裁處提交申請，申請作出強制售賣豐華工業大廈之所有不分割份數（包括本公司所擁有者）的命令。倘該命令獲土地審裁處落實，強制售賣可能構成本公司一項須予公佈交易，本公司將就此於適當時候作出進一步公佈。

倘本公司成功收購整棟豐華工業大廈，本公司計劃拆卸豐華工業大廈，並將該地段重新發展成一幢高層現代化工業大廈。

考慮到上述各因素，董事認為收購事項、買賣協議之條款及細則（包括代價）乃經協議雙方按公平原則磋商、按一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合股東之整體利益。

有關御領、佳上國際及賣方之資料

御領為一間於香港註冊成立的有限公司。御領之主要業務為持有物業。

佳上國際為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。佳上國際之主要業務為投資控股，而其最終實益擁有人為賣方。

據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、佳上國際、御領及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關買方、本公司及本集團之資料

買方（本公司之全資附屬公司）為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。買方之主要業務為投資控股。

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。

上市規則涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，收購事項構成了本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

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」	指	根據買賣協議之條款及細則，買方從賣方收購佳上國際之全部已發行股本及受讓股東貸款之事項
「買賣協議」	指	買方及賣方就收購事項訂立日期為2020年11月17日之有條件買賣協議
「AP公用部份」	指	反向佔有豐華工業大廈地面C與D之間的樓梯之公用空間的部份
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：616）
「完成日」	指	2020年12月18日，或賣方及買方可能書面同意之較後日期
「代價」	指	45,000,000港元（四千五百萬港元）
「董事」	指	本公司董事

「須予披露交易」	指	具上市規則所賦予涵義
「經擴大集團」	指	指緊隨收購事項完成後之本集團
「豐華工業大廈」	指	稱為豐華工業大廈之樓宇，其位於香港九龍青山道646、648及648A號合共31個單位（包括AP公用部份）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地段」	指	豐華工業大廈豎立之綜合地盤，乃為(i)九龍內地段第2213號A段的餘段；(ii)九龍內地段第2213號D段；(iii)九龍內地段第2213號的餘段；及(iv)九龍內地段第2213號E段
「該物業」	指	豐華工業大廈地面C1單位
「買方」	指	Skill Master Investments 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
「剩餘單位」	指	豐華工業大廈的兩個單位： (1) 二樓D室；及 (2) 五樓A室
「股東貸款」	指	佳上國際於完成日欠賣方之股東貸款
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「御領」	指	御領投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為該物業之註冊和實益擁有人
「佳上國際」	指	佳上國際集團有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「賣方」	指	李銘洪，個人及獨立第三方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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11月17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。

本公佈之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。