

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)

主要交易

出售物業

出售事項

於2024年6月28日（交易時段後），賣方（本公司一間間接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣合約，據此賣方同意出售，而買方同意按代價購買該物業，惟須達成臨時買賣合約規定的先決條件。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條，有關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14.06(3)條，出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守根據上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項及其項下擬進行的交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，概無股東於出售事項及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准有關出售事項及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)出售事項的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)有關該物業的獨立物業估值報告；(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格；及(v)上市規則規定的其他資料的通函，預計將於2024年7月22日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售事項的完成須符合先決條件，且可能會或可能不會落實。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

臨時買賣合約

於2024年6月28日（交易時段後），賣方（本公司一間間接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣合約，據此賣方同意出售，而買方同意按代價36,000,000港元購買該物業，惟須達成臨時買賣合約規定的先決條件。

臨時買賣合約的主要條款載列如下：

日期

2024年6月28日（交易時段後）

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) 經紀

將予出售的該物業

該物業由賣方於2009年收購。於本公佈日期，賣方擁有位於香港莊士敦道148號地下的該物業，位於一棟在1967年落成的十五(15)層住宅及商業綜合大樓地下的一間店鋪。

該物業的實用面積約為516平方呎（相當於約47.94平方米），加上庭院約62平方呎（相當於約5.76平方米）。

該物業已出租，租期為五(5)年，由2020年5月1日起至2025年4月30日屆滿，第一(1)至第三(3)年月租為110,000港元，第四(4)及第五(5)年月租為120,000港元（不包括差餉、地租及管理費）。

代價

出售事項之代價為 36,000,000 港元，由買方按下列方式已支付或將支付予賣方：

- (i) 於簽訂臨時買賣合約時，已支付 1,800,000 港元作為初步訂金；
- (ii) 須於 2024 年 7 月 12 日或之前簽署該物業的正式買賣合約時支付 1,800,000 港元作為進一步訂金；及
- (iii) 餘額 32,400,000 港元將於完成日悉數支付，作為代價餘款。

根據臨時買賣合約，經紀將有權於完成日向賣方及買方各自收取金額為 360,000 港元（即代價的一(1)%）的佣金。

代價乃賣方及買方按公平磋商後釐定，並參考（其中包括）現行市況及物業估值師（一名獨立第三方）於 2024 年 6 月 27 日對該物業編制的初步估值為 36,000,000 港元而確定。

印花稅

所有從價印花稅將由買方承擔。

正式協議

賣方與買方將於2024年7月12日或之前簽訂該物業的正式買賣合約。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後方可作實，包括：

- (a) 股東於股東特別大會正式通過普通決議案，以批准出售事項及其項下擬進行的交易；及
- (b) 本公司及／或賣方就出售事項及其項下擬進行的交易取得聯交所所需的所有必要的同意及批准已獲得並保留完全有效。

完成

完成將於完成日進行，即2024年9月27日或訂約方不時協定的日期，但不遲於2024年10月4日。

於完成時，該物業將以「現狀」出售予買方。

賣方及本集團的資料

賣方（本公司一間間接全資附屬公司），為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。賣方的主要業務為持有物業。

本集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資以及貸款融資業務。本集團的物業活動重點關注於工業及非住宅領域。

買方的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，買方及其董事及最終實益擁有人張實來、張陳淑賢及張令宙均為獨立第三方。

出售事項的理由及裨益

考慮到目前物業市場狀況，香港物業市場競爭日益激烈及未來前景不穩定以及本集團目前的財務、債務及流動資金狀況，董事會認為出售事項為本集團以合理價格實現該物業的價值，並在出現其他投資機會時將本集團的可用資金重新分配給其他投資機會。此外，出售事項所得款項將增強本集團的財務狀況並增加本集團的一般營運資金。出售事項將使本集團得以變現其物業投資，並將其財務資源重新分配至其他業務發展。

董事認為，出售事項乃於本集團物業投資的日常業務過程中進行，並按一般商業條款進行，而訂立臨時買賣合約屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

根據物業估值師（一名獨立第三方）於2024年6月27日就該物業編制的初步估值，該物業的價值為36,000,000港元。

於2024年3月31日，該物業的賬面值約為51,000,000港元。本集團預計將就出售事項確認虧損約15,000,000港元（即代價與賬面值之間的差額，不包括開支）。本集團擬將出售事項所得款項淨額作為本集團的一般營運資金。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條，有關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14.06(3)條，出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守根據上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項及其項下擬進行的交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，概無股東於出售事項及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准有關出售事項及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i) 出售事項的詳情；(ii) 本集團的財務資料；(iii) 有關該物業的獨立物業估值報告；(iv) 召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格；及(v) 上市規則規定的其他資料的通函，預計將於2024年7月22日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售事項的完成須符合出售事項中的先決條件，且可能會或可能不會落實。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「經紀」	指	中原地產代理有限公司
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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」	指	根據臨時買賣合約所載條款及條件完成出售事項
「完成日」	指	完成發生之日期

「先決條件」	指	臨時買賣合約項下完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	36,000,000 港元，即根據臨時買賣合約進行出售事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時買賣合約的條款及條件出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信（視情況而定），個人（就公司及法團而言，為其最終實益擁有人）是獨立於本公司（視情況而定）及其關連人士，且與本公司及其關連人士之聯繫人（定義見上市規則）以及其各自的關連人士一致行動（定義見《收購守則》）的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所維持及操作之主板
「主要交易」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「臨時買賣合約」	指	賣方、買方及經紀就出售事項所簽訂日期為 2024 年 6 月 28 日的臨時買賣合約
「該物業」	指	位於香港莊士敦道 148 號地下的該物業，位於一棟在 1967 年落成的十五(15)層住宅及商業綜合大樓地下的一間店鋪，實用面積約為 516 平方呎（相當於約 47.94 平方米），加上庭院約 62 平方呎（相當於約 5.76 平方米）

「買方」	指	實地置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及一名獨立第三方
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准出售事項及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》
「賣方」	指	智聰控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	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，2024年6月28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。