

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告之內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



GOLDIN FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

高銀金融(集團)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：530)

有關主要交易及以合營企業方式 在香港發展該地塊之關連交易

發展協議

於二零一七年一月十二日，合營公司及該等擔保人就發展該地塊與港鐵公司訂立發展協議。根據發展協議，合營公司須按照其中所載之條款及條件設計、興建及完成發展項目。該等擔保人已同意就合營公司於發展協議項下之責任作出擔保。

上市規則之涵義

由於有關發展項目之超過一項適用百分比率超過25%但少於100%，故就上市規則第14.07條而言，發展項目根據上市規則構成本公司之主要交易。由於發展項目涉及透過投標向政府控制實體收購香港物業發展項目，故根據上市規則第14.04(10C)條，發展項目合資格成為「合資格地產收購」。本公司及港鐵公司之共同獨立非執行董事石禮謙議員(*GBS, JP*)並未就發展協議及其項下擬進行交易發表意見。董事會(不包括石禮謙議員(*GBS, JP*))確認，發展項目於本集團日常及一般業務過程中進行，且發展協議及合營協議(包括其融資及利潤分派安排)之條款乃按正常商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，發展項目須遵守申報及公告之規定，惟可根據上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准之規定。

* 僅供識別

合營公司由Concept Pioneer及Rich Region分別擁有16.5%及83.5%權益，而Rich Region由本公司擁有60%權益及潘先生(於本公告日期為董事會主席、執行董事兼控股股東)實益擁有40%權益。因此，根據上市規則，潘先生為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，透過與潘先生組成合營企業之方式發展該地塊亦構成本公司之關連交易。本公司已於二零一六年十一月一日就透過與潘先生組成合營企業之方式發展該地塊向獨立股東尋求預先授權，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十月十四日之通函。

一般事項

由於需要額外時間編製載入通函之資料，一份載有(其中包括)(i)發展項目及合營協議之詳情；及(ii)本集團財務資料之通函，預計將於二零一七年二月二十八日或之前寄發予股東。

緒言

茲提述有關合營公司所提交投標獲接納之內幕公告。於二零一六年十二月二十一日，本公司非全資附屬公司Rich Region、Concept Pioneer及合營公司訂立合營協議，內容有關組成合營公司進行投標，倘所提交投標獲港鐵公司接納，則發展該地塊。於二零一六年十二月二十二日，合營公司接獲港鐵公司發出日期為二零一六年十二月二十二日之接納函，通知合營公司其所提交之投標已成功獲接納。合營公司將與港鐵公司於接納函日期起計21日內訂立發展協議。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與內幕公告所界定者具有相同涵義。

於二零一七年一月十二日，合營公司及該等擔保人就發展該地塊與港鐵公司訂立發展協議。根據發展協議，合營公司須按照其中所載之條款及條件設計、興建及完成發展項目。該等擔保人已同意就合營公司於發展協議項下之責任作出擔保。

發展協議

日期：二零一七年一月十二日

訂約方：(1) 合營公司
(2) 該等擔保人
(3) 港鐵公司

港鐵公司於香港、中國內地及數個海外城市從事鐵路設計、建造、營運、維修及投資、與鐵路及物業發展業務相關之項目管理，以及包括(其中包括)物業發展及投資之物業業務。董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，港鐵公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

該地塊

該地塊，即位於九龍何文田之該地段北面用地，最低及最高之總樓面面積分別為41,400平方米及69,000平方米，指定作私人住宅用途。該地塊將發展為不少於八百個住宅單位及不多於一千個住宅單位，但獲港鐵公司另行批准則作別論。該地段年期由港鐵公司與香港政府訂立政府批地書日期起計為期50年。待向香港政府繳付評定補價及香港政府與港鐵公司簽立政府批地書後，港鐵公司將獲授該地段。

發展成本及付款條款

本公司就發展項目之總發展成本(包括評定補價及一次性付款)預計為130億港元。然而，視乎多項市場及其他因素，總發展成本之最終數值可能有變。

下列款項須按以下方式清償：

- (i) 合營公司於提交投標時支付之誠意金3千萬港元，須用於支付部分評定補價；

- (ii) 合營公司於接納函日期起計第三個營業日(不遲於上午11時正)或之前向港鐵公司支付之按金10億港元，須用於支付部分評定補價；
- (iii) 合營公司須於香港政府就評定補價發出之繳款單當中所載到期日前之一個營業日上午11時正或之前支付之評定補價結餘，繳款單須由港鐵公司於該繳款單到期日之前至少七日或於香港政府要求後在合理切實可行情況下儘快交付至合營公司；及
- (iv) 一次性付款，須由合營公司於一次性付款到期日或之前向港鐵公司支付。

合營公司就發展項目應付之金額經已及將以股東貸款及／或其他債務／額外股本或合營公司可能視為適宜之有關其他方式撥資。

溢利分派

根據發展協議，港鐵公司及合營公司須分別按港鐵公司35%及合營公司65%之協定比率分享盈餘收入。

完成發展項目

發展協議項下之條件為(其中包括)，合營公司須促使簽發所有有關發展項目之佔用許可證，或倘有關佔用許可證並不適用，則須促使建築事務監督(定義見香港法例第123章建築物條例)發出有關確認書，或倘有關確認書並不適用，則須促使發出證明發展項目之所有部分已根據該地段之政府批地書所載條件及相關發展文件完成之證明書，而上述證明書均須於二零二二年十二月三十一日或之前發出。

成立合營公司

於二零一六年十二月二十一日，本公司非全資附屬公司Rich Region、Concept Pioneer及合營公司訂立合營協議，內容有關就投標及(倘投標成功)發展項目成立合營公司。於本公告日期，合營公司為本公司非全資附屬公司，其由Rich Region及Concept Pioneer分別擁有83.5%及16.5%權益。

合營協議

日期：二零一六年十二月二十一日

訂約方：(1) Rich Region

(2) Concept Pioneer

(3) 合營公司

Concept Pioneer為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Concept Pioneer及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

合營公司之業務

合營公司之唯一業務為參與投標，倘投標成功，則將進行發展項目。除非獲得全體合營股東一致同意，否則合營公司不得更改上述業務範圍。

股東貸款

Concept Pioneer須於緊隨執行合營協議後完成認購新合營股份時向合營公司提供初步股東貸款660,000,000港元。倘投標成功，則Rich Region須於支付評定補價之相關到期日前十日內按Concept Pioneer就其於合營公司之股權所作股東貸款之比例向合營公司提供股東貸款。

當維持發展項目之正常運作需要任何未來股東貸款時，合營股東須按其在合營公司之持股比例提供該等股東貸款。

本公司將以其內部資源及／或其他債務／股本集資或本公司認為適宜之有關其他方式撥付其於合營公司之融資責任。

合營公司及特別目的實體之董事

合營公司董事會由五名董事組成，其中四名董事須由Rich Region提名，而另一名董事須由Concept Pioneer提名。

股息

合營公司及／或特殊目的實體於任何財政年度之經審核賬目所示可供以股息形式分派之所有溢利，須待(i)合營公司及／或特殊目的實體就外部借款支付到期本金之任何分期付款項及任何未償還利息並遵守該等借款之條款及條件；(ii)全數償還股東貸款及其中任何未償還利息；及(iii)合營公司董事會就合營公司及／或特殊目的實體之營運資金要求作出決定後，按合營股東當時各自於合營公司之持股比例以股息形式派付予合營股東。

轉讓及質押合營股份

除非獲得其他合營股東事先書面同意，否則合營股東概不得出售、轉讓或處置其所持有之全部或任何合營股份之任何部分或當中任何權益。除非(i)經其他合營股東事先書面同意或(ii)作為任何第三方向合營公司及／或特殊目的實體所提供貸款之擔保或(iii)合營協議另行准許，否則合營股東概不得就其持有之全部或任何合營股份之任何直接、間接、實益或其他性質權益設立或允許存續任何按揭、質押、留置權或押記、或就此等權益授予任何購股權或其他權利或處置此等權益。

違約事件

倘合營股東於履行其於合營協議項下任何責任時違約，而在有關違約可予補救之情況下未能於其他合營股東送達違約書面通知後七個營業日內作出補救；或合營股東無力償債，則發生違約事件。倘違約合營股東發生違約事件，則非違約合營股東有權選擇按專家就該等合營股份所釐定之公平值購買違約合營股東之合營股份或要求合營公司清盤。

以合營企業方式進行發展項目之理由及效益

本集團主要從事(i)提供保理服務；(ii)金融投資；(iii)酒品及酒品相關業務；及(iv)物業發展及投資業務。

鑑於香港物業市場之增長潛力，本集團一直積極物色適當地塊作物業發展用途以拓展其物業分部。本公司已向香港政府通過公開投標方式成功投得一幅位於香港九龍何文田常盛街(即九龍內地段第11257號)之地塊，有關詳情載於本公司日期為二零一六年八月十八日之通函。本公司認為該地塊具有良好發展潛力，因其接通觀塘線並將於日後接通以何文田站為其中一個中轉站之沙田至中環線。預期該地塊將坐享便利交通，接通各主要地區，例如中環、尖沙咀、東九龍及新界區。發展項目將加強本集團於香港物業發展領域之地位，並與本集團現有位於何文田常盛街之地塊(亦計劃發展為私人住宅物業以作出售)之未來發展產生協同效應。董事亦認為，因發展項目產生之任何成本及資金需求可由合營股東按其於合營公司之持股比例共同攤分，故透過合營公司進行發展項目可降低本公司所需之資本承擔。

本公司認為，發展項目符合本集團業務策略，將增強本集團之收益組合，從而提升股東價值。基於上文所述，董事(不包括石禮謙議員(*GBS, JP*))認為，發展項目於本集團日常及一般業務過程中進行，且發展協議及合營協議之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關發展項目之超過一項適用百分比率超過25%但少於100%，故就上市規則第14.07條而言，發展項目根據上市規則構成本公司之主要交易。由於發展項目涉及透過投標向政府控制實體收購香港物業發展項目，故根據上市規則第14.04(10C)條，發展項目合資格成為「合資格地產收購」。本公司及港鐵公司之共同獨立非執行董事石禮謙議員(*GBS, JP*)並未就發展協議及其項下擬進行交易發表意見。董事會(不包括石禮謙議員(*GBS, JP*))確認，發展項目於本集團日常及一般業務過程中進行，且發展協議及合營協議(包括其融資及利潤分派安排)之條款乃按正常商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，發展項目須遵守申報及公告之規定，惟可根據上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准之規定。

合營公司由Concept Pioneer及Rich Region分別擁有16.5%及83.5%權益，而Rich Region由本公司擁有60%權益及潘先生(於本公告日期為董事會主席、執行董事兼控股股東)實益擁有40%權益。因此，根據上市規則，潘先生為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，透過與潘先生組成合營企業之方式發展該地塊亦構成本公司之關連交易。本公司已於二零一六年十一月一日就透過與潘先生組成合營企業之方式發展該地塊向獨立股東尋求預先授權，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十月十四日之通函。

一般事項

由於需要額外時間編製載入通函之資料，一份載有(其中包括)(i)發展項目及合營協議之詳情；及(ii)本集團財務資料之通函，預計將於二零一七年二月二十八日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納函」	指	港鐵公司就確認接納投標向合營公司發出之日期為二零一六年十二月二十二日之接納函
「評定補價」	指	港鐵公司就該地塊應付香港政府之補價
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「可扣減成本」	指	合營公司所付金額，包括但不限於，評定補價、一次性付款、發展項目產生之建築成本及融資成本、營銷成本及專業費用以及港鐵公司以其全權酌情權與合營公司可能協定之有關其他成本、開支、收費、費用或款項，該等金額可自出售所得款項(如有)收回

「發展項目」	指	合營公司根據發展協議進行該地塊之發展
「發展協議」	指	合營公司、該等擔保人及港鐵公司就發展該地塊所訂立日期為二零一七年一月十二日之發展協議
「出售所得款項」	指	包括但不限於出售發展項目之住宅單位及相關停車位所產生之總金額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該等擔保人」	指	本公司及潘先生，已同意擔保合營公司於發展協議項下之責任
「香港政府」	指	香港政府
「獨立股東」	指	除潘先生及其聯繫人以外之所有股東
「內幕公告」	指	本公司日期為二零一六年十二月二十二日關於接納投標之公告
「合營協議」	指	Rich Region、Concept Pioneer與合營公司所訂立日期為二零一六年十二月二十一日之合營協議
「合營公司」	指	高銓投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並成功投標，由Concept Pioneer及Rich Region分別擁有16.5%及83.5%權益
「合營股份」	指	合營公司之股份
「合營股東」	指	合營股份之持有人
「該地塊」	指	位於九龍何文田之該地段北面用地之何文田站第一期物業發展項目
「該地段」	指	向土地註冊處登記為九龍內地段第11264號之一幅土地

「一次性付款」	指	合營公司根據發展協議應付港鐵公司之金額
「一次性付款到期日」	指	以下日期最早者：(i)二零二二年十二月三十一日；(ii)證明發展項目完成之所有佔用許可證之最後發出日期；及(iii)出售所得款項多於或等於港鐵公司合理釐定之估計可扣減成本總額之日期
「港鐵公司」	指	香港鐵路有限公司(股份代號：66)
「股東貸款」	指	合營股東根據合營協議提供予合營公司之免息及無抵押股東貸款，惟倘投標獲接納，則可能按由合營公司董事會釐定並獲全體合營股東同意之利率收取利息
「特殊目的實體」	指	由或須由合營公司成立及全資擁有並做出投標及／或進行及完成發展項目之任何特殊目的實體
「盈餘收入」	指	自出售所得款項扣除所有可扣減成本後之任何出售所得款項餘額，並由合營公司與港鐵公司按協定之比例分配
「%」	指	百分比

承董事會命
Goldin Financial Holdings Limited
 高銀金融(集團)有限公司*
 主席
 潘蘇通

香港，二零一七年一月十二日

於本公告日期，董事會分別包括潘蘇通先生(主席)、黃孝建教授、周曉軍先生及侯琴女士為執行董事；及石禮謙議員(GBS, JP)、許惠敏女士、鄧耀榮先生及高敏女士為獨立非執行董事。

* 僅供識別