

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)

須予披露及關連交易 關於收購目標公司全部股權

收購事項

於二零一九年九月二十六日(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，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售待售股份，即目標公司之全部已發行股本，代價為4,598,000,000港元。

完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將綜合計入經擴大集團之財務報表。

上市規則之涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

於買賣協議日期，賣方為一間由Central Source Limited擁有60%的公司，而Central Source Limited為Superior Mansion Limited的全資附屬公司，而Superior Mansion Limited則由潘先生全資擁有及由本公司之獨立第三方Infinite Blossom Limited擁有40%。由於潘先生為董事會主席、執行董事及本公司控股股東，連同其聯繫人持有4,953,884,634股股份，佔本公司已發行股本70.86%，故賣方為潘先生之聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。除潘先生及其聯繫人外，據董事所深知，概無股東須於股東特別大會上就關於訂立買賣協議之相關決議案放棄投票。除(i)潘先生於買賣協議擁有重大權益；及(ii)鄧耀榮先生及高敏女士並無出席董事會會議外，概無董事已根據上市規則及本公司之公司細則就批准買賣協議及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任，以就買賣協議之條款是否公平合理、屬正常商業條款及符合本公司及股東之整體利益，以及於股東特別大會上就買賣協議及據此擬進行之交易如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)以下資料之通函：(i)收購事項之更多詳情；(ii)獨立董事委員會函件，載有關於收購事項之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載有關於收購事項之意見及推薦建議；(iv)該物業之物業估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告，將根據上市規則，於二零一九年十月二十一日或之前寄發予股東。

買賣協議須待達成或豁免(視乎情況而定)當中所載之先決條件後，方可完成，據此，未必一定會進行。本公司股東及潛在投資於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

緒言

於二零一九年九月二十六日(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，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售待售股份，即目標公司之全部已發行股本，代價為4,598,000,000港元。

買賣協議

下文列載買賣協議之主要條款。

日期

二零一九年九月二十六日

訂約方

- (1) Silver Shine Global Limited，本公司之全資附屬公司，為買方
- (2) Goldin Investment Intermediary Limited，為賣方

將收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售待售股份，即目標公司於完成日期之全部已發行股本。目標集團之詳情載於下文「目標集團及該物業之資料」一節。待售股份將於完成日期由買方收購，不帶一切產權負擔。

代價及付款條款

待售股份之代價為4,598,000,000港元，將由買方於完成日期支付予賣方。

代價由買方與賣方按正常商業條款公平磋商後釐定，已參考：(i)目標集團按無負債／無現金(不計待付補地價)基準計算之資產淨值；(ii)該物業於二零一九年九月

二十六日之市值約4,908,000,000港元，金額由獨立估值師估算，惟取決於是否有任何未繳付之補地價分期付款；及(iii)香港寫字樓租賃市場的近期發展。

代價將由本集團以內部資源及／或外部融資撥資。

先決條件

於最後完成日期或之前達成(或在適用情況下豁免)以下條件後，方告完成交易：

- (a) 本公司已根據上市規則取得買方據買賣協議進行交易需要的所有批准，包括但不限於獨立股東於股東特別大會上批准買方訂立買賣協議及據此擬進行之交易；
- (b) 買方已根據買賣協議完成關於目標集團及該物業盡職調查，以及結果獲買方信納；及
- (c) 買方合理地信納買賣協議所載賣方的所有聲明、保證及承諾在所有重大方面均為真實及準確。

除上述條件(a)外，買方可全權酌情及發出書面通知予賣方，豁免上述任何條件。倘上述任何條件並未於最後完成日期或之前(或賣方與買方可能協定之較後日期)獲達成或豁免，訂約方在買賣協議下之所有權利及責任將終止及完結(惟關於(其中包括)保密性、通知、修訂、轉讓、管轄法律及爭議解決之條文除外)。

完成交易

完成交易於以下日期中較後者達成：(i)二零一九年十二月二十日；及(ii)達成(或在適用情況下豁免)買賣協議所有先決條件後五個營業日當日，或賣方與買方可能書面協定之相關較後日期。

完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將綜合計入經擴大集團之財務報表。

賣方作出之彌償

待完成交易後，在不限制買方可能擁有之任何其他權利或補償之前提下，為確保目標集團按無負債／無現金（不計待付補地價）的基準出售，賣方須向買方作出彌償，涵蓋源於或就收購事項，買方產生之所有成本、費用及開支，或買方已蒙受的任何虧損，包括但不限於有關該物業的任何建築成本及根據買賣協議釐定的任何抵銷。

目標集團及該物業之資料

目標公司為根據英屬處女群島法律之有限公司，主要從事持有股權業務。誠如賣方告知，該地塊之原收購成本為858,200,000港元。

高銀環球為目標公司之全資附屬公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資及目前擁有該物業之法定及實益業權，作為其主要／唯一資產。

該物業位於九龍灣宏泰道7號。將該物業之土地用途由工業用途改為商業用途之修訂批文已於二零一八年一月八日獲批出，而一般建築圖則（連同1,045.12平方米之額外建築面積）已於二零一九年一月二十二日獲屋宇署批准。樁帽及上層建築之施工同意書已分別於二零一九年五月十日及二零一九年八月二日取得，藉此可開展建築工程。該物業目前正進行重建，將重建為一座寫字樓大廈。於本公告日期，該物業之重建已開展超過兩年，預期將於二零二一年第四季竣工。該物業之建築面積最大將約為38,484平方米，而可出租面積最大將約為34,691平方米。於本公告日期，該物業之地基工程已大致完成並預期將於二零一九年十一月前後全部完成。

下文列載目標集團分別於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度各年的若干未經審核財務資料。

	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 (概約)	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元 (概約) (附註)
除稅前純利	739,408	832,394
除稅後純利	<u>739,408</u>	<u>833,544</u>

附註：

目標公司於二零一九年一月三日註冊成立。截至二零一八年三月三十一日止年度之財務資料代表高銀環球之財務資料。

目標集團於二零一九年八月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為1,683,000,000港元。

買方及賣方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。買方為本公司全資附屬公司。

賣方為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

於本公告日期，賣方由潘先生最終擁有60%及由本公司之獨立第三方Infinite Blossom Limited擁有40%。

收購事項之因由及裨益

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

鑑於中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等傳統核心商業區的寫字樓空間租金高昂，寫字樓去中央化將繼續是香港寫字樓租賃市場的主要趨勢，促使許多企業尋求九龍東地區等次級寫字樓市場，以享有較低租金。本集團的投資物業高銀金融國際中心為座

落於九龍東的甲級寫字樓大廈，由二零一六年底啟用起，已簽訂的寫字樓租賃合約日益增加，為本集團帶來可觀的租金收入。於截至二零一九年六月三十日止年度，本集團確認租金收入及物業管理服務約161,000,000港元，較去年增加約90.3%。誠如本公司截至二零一九年六月三十日止年度的年度業績公告披露，本集團正與潛在租戶磋商，該等潛在租戶均屬國際知名企業，而高銀金融國際中心寫字樓之佔用率預期將穩定上升。收購事項將使本集團增加高銀金融國際中心以外之土地儲備及寫字樓物業投資，也擴大在九龍灣內的市場份額，藉此鞏固在九龍東地區之地位，因而與本集團的業務重點一致。再者，完成重建後，該物業預期將為本集團產生可持續租金收入，從而提升股東回報。

經考慮上述因素，董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問之意見後方發表)認為，買賣協議之條款(包括釐定代價之基準)誠屬公平合理，屬正常商業條款及符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

於買賣協議日期，賣方為一間由Central Source Limited擁有60%的公司，而Central Source Limited為Superior Mansion Limited的全資附屬公司，而Superior Mansion Limited則由潘先生全資擁有，及由本公司之獨立第三方Infinite Blossom Limited擁有40%。由於潘先生為董事會主席、執行董事及本公司控股股東，連同其聯繫人持有4,953,884,634股股份，佔本公司已發行股本70.86%，故賣方為潘先生之聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。除潘先生及其聯繫人外，據董事所深知，概無股東須於股東特別大會上就關於訂立買賣協議之相關決議案放棄投票。除(i)潘先生於買賣協議擁有重大權益；及(ii)鄧耀榮先生及高敏女士並無出席董事會會議外，概無董事已根據上市規則及本公司之公司細則就批准買賣協議及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任，以就買賣協議之條款是否公平合理、屬正常商業條款及符合本公司及股東之整體利益，以及於股東特別大會上就買賣協議及據此擬進行之交易如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)以下資料之通函：(i)收購事項之更多詳情；(ii)獨立董事委員會函件，載有關於收購事項之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載有關於收購事項之意見及推薦建議；(iv)該物業之物業估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告，將根據上市規則，於二零一九年十月二十一日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製載入通函之相關資料。

買賣協議須待達成或豁免(視乎情況而定)當中所載之先決條件後，方可完成，據此，未必一定會進行。本公司股東及潛在投資於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件建議收購待售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指 香港銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日及於上午九時正至下午五時正內任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」的日子)
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「本公司」	指 高銀金融(集團)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成交易」	指 根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指 完成交易落實之日期
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指 待售股份之代價
「董事」	指 本公司董事
「經擴大集團」	指 完成交易後之本集團及目標集團
「高銀環球」	指 高銀環球廣場有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，擁有該物業之法定及實益業權
「本集團」	指 本公司及其附屬公司之統稱
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 董事會轄下之獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，成立旨在就買賣協議向獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	潘先生及其聯繫人以外之全體股東
「地塊」	指	位於九龍灣宏泰道7號之新九龍內地段第5948號，於本公告日期由高銀環球擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一九年十二月三十一日(或賣方及買方可能協定之較後日期)
「潘先生」	指	潘蘇通先生，於本公告日期為董事會主席、執行董事兼控股股東
「待付補地價」	指	目標集團根據香港地政總署發出之付款時間表，將支付予香港地政總署之待付補地價，總金額為1,292,154,700港元
「該物業」	指	重建中的地塊，包括地基工程，於本公告日期已大致完成
「買方」	指	Silver Shine Global Limited，本公司之全資附屬公司，即待售股份之買方
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立之有條件買賣協議，日期為二零一九年九月二十六日
「待售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司就召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「目標公司」	指	Solar Time Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「目標集團」	指 目標公司及高銀環球
「賣方」	指 Goldin Investment Intermediary Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為待售股份之賣方
「%」	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，二零一九年九月二十六日

於本公佈日期，董事會分別包括潘蘇通先生，JP(主席)、周曉軍先生、黃睿先生及許惠敏女士為執行董事；及石禮謙議員(GBS, JP)、黃偉樑先生、鄧耀榮先生及高敏女士為獨立非執行董事。

* 僅供識別