

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)

有關出售出售公司全部股權及股東貸款 之主要交易

出售事項

於二零二零年五月十日，(i)賣方(本公司之間接全資附屬公司)；及(ii)買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意按初步代價7,040,479,250港元(可予調整)出售銷售股份及股東貸款。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，根據上市規則第14章，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。初步代價或會於出售事項完成時根據買賣協議予以調整，且適用百分比率將予重新評估，故或會有所變更。

據本公司經作出合理查詢後所知，概無股東於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且須就批准出售事項及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票，而倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，於上市規則第14.44條所載條件獲滿足後，可接受股東以書面批准代替舉行股東大會，以批准買賣協議的條款及其項下擬進行之交易。已取得潘先生（於本公告日期以個人名義及透過其控股公司（作為一組密切聯繫股東）持有合共4,953,884,634股股份（佔本公司已發行股本約70.86%））關於出售事項的書面批准。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東特別大會。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)出售事項之進一步詳情；(ii)該物業之估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函預期將根據上市規則於二零二零年五月二十九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）其先決條件後方告完成，因此未必一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

買賣協議

於二零二零年五月十日，(i)賣方（本公司之間接全資附屬公司）；及(ii)買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意按初步代價7,040,479,250港元（可予調整）出售銷售股份及股東貸款。

下文載列買賣協議的主要條款。

日期： 二零二零年五月十日

訂約方： (i) Golden Sphere Developments Limited（作為賣方）

(ii) Top Family Group Limited（作為買方）

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售的資產

- (i) 銷售股份，即出售公司的全部已發行股本；及
- (ii) 股東貸款，即出售公司於完成時應付予賣方的未償還貸款。

銷售股份及股東貸款將於完成後出售／轉讓，而不附帶任何產權負擔。於二零二零年三月三十一日，股東貸款約為5,645,000,000港元。

賣方承諾於完成時自費清償銀行貸款的未償還欠款及解除所有相關銀行抵押文件，以使銷售股份及該物業於完成時不附帶任何產權負擔，並取得相關銀行正式簽立的相關解除或免除該等銀行抵押文件的實體文件。於二零二零年三月三十一日，銀行貸款約為3,563,000,000港元。

代價及付款期

銷售股份及股東貸款的初步代價為7,040,479,250港元，即按該物業現狀釐定的協定價格。如下文所述，有關代價或會於完成時根據買賣協議予以調整，並須由買方按下列方式支付：

- (i) 作為按金（「按金」）的704,047,925港元（即初步代價的10%），須於買賣協議所有先決條件獲達成當日（如下文「先決條件」一節所述）起計十五個營業日內及待賣方向買方確認所有先決條件已獲達成後向賣方或賣方的律師（由訂約各方協定）支付。倘若有關按金應付予賣方的律師，賣方的律師應以託管方式持有按金，按金應為以賣方名義開出的銀行匯票，而賣方的律師向買方提供確認書確認初步代價的結餘足以清償出售集團於完成時結欠其所有債權人的未償還負債（包括但不限於銀行貸款，惟股東貸款及下文所述備考賬目所列者除外）後，賣方將獲發放按金；

- (ii) 餘額(經計及已付按金及下文所述根據備考賬目作出的調整減下文(iii)所述的保留金額)須於完成時支付；及
- (iii) 140,809,585港元(即初步代價的2%)(「**保留金額**」)須於接獲最終賬目當日起計五日內支付。

實際代價應按下列方式予以調整：

- (a) 於完成時根據備考完成賬目(「**備考賬目**」)作初步調整，當中須加入於完成時出售集團的下列資產：(1)預付款項；及(2)存放於銀行的現金，並減去其下列負債：(1)應付貿易賬款；(2)其他應付款項；(3)應計支出；及(4)應計開支；及
- (b) 待完成及交付完成賬目(「**最終賬目**」，須由賣方編製及買方批准)後，根據出售集團的實際資產淨值作進一步調整，當中應涵蓋(其中包括)出售集團直至完成日期(包括該日)的所有資產及負債。賣方須自費編製出售公司的綜合資產負債表，並由出售公司的董事核證後，於完成日期起計二十日內交付予買方。倘最終賬目所示的資產淨值高於備考賬目所示者，買方須於接獲最終賬目當日起計五日內向賣方支付差額。儘管有上述規定，買方須於收到最終賬目當日起計五日內支付保留金額，而保留金額的支付應予以分開處理。倘最終賬目所示的資產淨值低於備考賬目所示者，賣方須於接獲最終賬目當日起計五日內以退款形式支付差額。在此情況下，買方可以應向其支付的相關款項抵銷其應付的保留金額，惟為免生疑，倘應向其支付的退款多於保留金額，賣方仍有責任於接獲最終賬目當日起計五日內向買方支付相關抵銷後的退款差額。

就調整代價而言，下列項目並非備考賬目及最終賬目的調整項目，而於計算資產淨值時將不會計入該等項目：

- (i) 該物業的價值；
- (ii) 涉及該物業進行的拆卸工程及建築工程的任何金額，前提是有關金額可資本化為本公司資產；

- (iii) 任何性質的無形資產；
- (iv) 股東貸款及相關應計利息；
- (v) 任何應付或應收董事、直接控股公司、中間控股公司、最終控股公司或本公司的同系附屬公司款項及相關應計利息；
- (vi) 賣方於完成後須根據買賣協議償還的銀行貸款；及
- (vii) 任何遞延稅項資產。

代價乃賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，當中已參考(其中包括)(i)該物業的價值7,000,000,000港元(由獨立估值師於二零二零年三月三十一日評定)與根據最終賬目計算於完成時的資產淨值的總和；及(ii)進行出售事項之理由及裨益，其詳情載於下文「進行出售事項之理由及裨益」一節。

先決條件

完成須待下列條件於完成日期或之前獲達成或滿足後，方告落實：

- (i) 由買賣協議日期起直至完成日期(包括該日)期間，保證仍屬真實準確及並無誤導成份；
- (ii) 賣方根據上市規則的規定取得本公司股東就買賣協議及其項下擬進行之交易的批准；及
- (iii) 就提早償還銀行貸款取得所有銀行同意書，以及銀行抵押文件得以解除或免除。

上述先決條件可由買方予以豁免，惟訂約雙方均不能豁免條件(ii)及(iii)。倘任何上述先決條件並未於完成日期(即預計完成日期)或之前獲達成(或豁免)，買方可單方面(但並無義務)將完成日期延長至自買賣協議日期起計十二個月內的某一日期。

完成

完成將於買賣協議的先決條件獲達成(或豁免)後於買賣協議日期起計第30個營業日

(或訂約各方之間協定的較後日期)發生，惟倘任何先決條件於完成日期前未獲達成(或豁免)，則買方可按上文「先決條件」一節所述延長完成日期。

終止

倘據買賣協議擬進行的交易因買方的過失而未能完成，按金將無條件及不可撤回地被賣方沒收及賣方將可全權酌情終止買賣協議，且不影響其就進一步損害賠償及／或買賣協議的具體履約向買方申索的權利。

倘據買賣協議擬進行的交易因賣方的過失而未能完成，按金須退還予買方及賣方須向買方支付相當於按金的金額作為有關過失的預定算定損害賠償，及買方將可全權酌情終止買賣協議，且不影響其就進一步損害賠償及／或買賣協議的具體履約向賣方申索的權利。

轉讓

賣方或買方均不可在未得其他訂約方的事先書面同意下，轉讓或協定或擬定轉讓買賣協議的任何部分責任及利益或項下的權利或利益(連同因任何前述各項產生的訴訟因由)予任何人士，惟該書面同意不可無理地扣留，以及買方的承讓人應具有充足資產，價值最少等同代價金額。

出售集團及該物業之資料

出售公司

於本公告日期，出售公司為投資控股公司及於英屬處女群島註冊成立的有限公司。出售公司目前持有迅富(為物業投資控股公司及於香港註冊成立的有限公司，其主要資產為該物業)的全部股權。除該物業外，出售集團並無任何其他重大資產。

該物業

該物業位於啟德發展區內及總地盤面積為約9,708平方米，最低及最高可發展建築面積分別為32,037平方米及53,394平方米。其將發展為私人住宅用途。於本公告日期，地基工程尚未展開。

出售集團自註冊成立日期(即二零一八年十月二十六日)以來的未經審核綜合財務資料列載如下：

	二零一九年 七月一日至 二零二零年 三月三十一日期間 千港元 (概約)	二零一八年 十月二十六日 (註冊成立日期)至 二零一九年 六月三十日期間 千港元 (概約)
除稅及非經常項目前虧損	(6,682)	(6,591)
除稅及非經常項目後虧損	(6,682)	(6,591)

於二零二零年三月三十一日，出售集團的未經審核綜合負債淨額為約13,000,000港元。出售集團於二零二零年三月三十一日的未經審核經調整綜合負債淨額應為約2,237,000,000港元(「經調整資產淨值」)，已計及該物業於二零二零年三月三十一日經獨立估值師評定的市值，金額為7,000,000,000港元。根據買賣協議，假設完成已於二零二零年三月三十一日發生，初步代價須按資產淨值約負39,000,000港元調整，金額乃將以下各項加回經調整資產淨值：(i)於二零二零年三月三十一日的銀行貸款約3,563,000,000港元；及(ii)於二零二零年三月三十一日的股東貸款約5,645,000,000港元，並減去：(i)該物業的價值7,000,000,000港元；及(ii)應計入最終賬目的已協定應付地租約10,000,000港元計算得出。

有關買方及賣方之資料

於本公告日期，買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

於本公告日期，賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，並為本公司之間接全資附屬公司。

出售事項之財務影響及擬定所得款項用途

緊隨完成後，出售集團之各成員公司將不再為本公司之附屬公司，而出售集團之財務業績、資產及負債亦將不再綜合計入本集團之財務報表。

根據初步代價，出售事項產生之所得款項淨額(經扣除出售事項所涉及的其他開支後)預計為約7,040,000,000港元(未扣除結付銀行貸款及累計至完成日期的利息的金額)。本集團擬動用出售事項之餘下所得款項淨額作償還借貸及一般營運資金。

視乎本公司核數師之審閱，本集團目前預期將自出售事項錄得虧損約2,571,000,000港元，該金額乃參考代價約7,002,000,000港元(當中假設完成已於二零二零年三月三十一日發生)減(i)於二零二零年三月三十一日出售集團之未經審核綜合負債淨額約13,000,000港元；(ii)於二零二零年三月三十一日股東貸款之未償還金額約5,645,000,000港元；(iii)於二零二零年三月三十一日銀行貸款之未償還金額約3,563,000,000港元之總額；及(iv)由本公司承擔之額外融資成本約378,000,000港元計算得出。

股東務請注意，於本公司綜合財務報表內確認之出售事項實際虧損金額將按最終代價金額及完成後出售集團之財務狀況而釐定，因此可能與上述金額有所不同。

進行出售事項之理由及裨益

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。

鑑於全球經濟疲軟為營商環境帶來的挑戰不斷增加，以及香港經濟活動減少，呈現經濟收縮跡象，故董事認為，香港物業發展市場長遠仍存在不確定因素，因此，考慮到該物業處於初步發展階段及項目所需資金龐大，且在物業市場前景不明朗及香港整體經濟低迷的背景下，董事採取審慎方針為本集團的現有業務保留更多現金。出售事項所得款項將主要用於減少本集團的借貸，從而提高其整體財務靈活性。

考慮到上文所述，董事認為買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，根據上市規則第14章，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。初步代價或會於出售事項完成時根據買賣協議予以調整，且適用百分比率將予重新評估，故或會有所變更。

據本公司經作出合理查詢後所知，概無股東於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且須就批准出售事項及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票，而倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，於上市規則第14.44條所載條件獲滿足後，可接受股東以書面批准代替舉行股東大會，以批准買賣協議的條款及其項下擬進行之交易。已取得潘先生(於本公告日期以個人名義及透過其控股公司(作為一組密切聯繫股東)持有合共4,953,884,634股股份(佔本公司已發行股本約70.86%))關於出售事項的書面批准。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東特別大會。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)該物業之估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函預期將根據上市規則於二零二零年五月二十九日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「銀行貸款」 指 出售集團從不同銀行及金融機構獲得以撥付發展該物業的地價及估計建造成本的融資，於二零二零年三月三十一日其未償還金額約為3,563,000,000港元

「董事會」 指 董事會

「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「本公司」	指 高銀金融(集團)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：530)
「完成」	指 根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指 出售集團於完成日期之綜合資產負債表
「完成日期」	指 完成落實之日期
「關連人士」	指 具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指 銷售股份及股東貸款的代價，或會根據買賣協議的條款予以調整
「控股公司」	指 晴翠國際有限公司、高銀(證券)有限公司及高銀環球控股有限公司(全部均為由潘先生全資實益擁有之受控制公司實體)，於本公告日期合共持有4,714,821,634股股份
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及股東貸款
「出售公司」	指 Gold Flair Holdings Limited，於本公告日期本公司的間接全資附屬公司
「出售集團」	指 出售公司及其附屬公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司的統稱
「港元」	指 港元，香港的法定貨幣
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士的第三方
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「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
「資產淨值」	指 出售集團的所有流動資產總值(包括但不限於現金；不包括該物業的價值、其他固定資產及應收款項(倘該等應收款項的賬齡超過30日))減所有流動負債總額(不包括股東貸款且包括所有公用設施費用、截至完成日期應計的已協定地租及差餉以及截至完成日期應計的所有涉及該物業進行的建築工程的成本及專業費用及終止有關合約的相關費用)，將參考完成賬目而釐定
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指 位於九龍啟德第4B區4號地盤新九龍內地段第6591號之一幅地塊
「買方」	指 Top Family Group Limited，為買賣協議的買方
「迅富」	指 迅富國際有限公司，出售公司的全資附屬公司
「買賣協議」	指 買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零二零年五月十日的有條件買賣協議
「銷售股份」	指 出售公司的全部已發行股本
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指 股份持有人

「股東貸款」	指	由賣方(及／或與賣方有關聯的任何人士或實體)以貸款方式墊付予出售公司的所有款項，於完成時到期及尚未償還
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Golden Sphere Developments Limited，於本公告日期本公司的間接全資附屬公司，為買賣協議的賣方
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
Goldin Financial Holdings Limited
高銀金融(集團)有限公司*
許惠敏
執行董事

香港，二零二零年五月十日

於本公告日期，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