

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)

- (1) 終止五月協議；
- (2) 有關
出售迅富國際有限公司全部已發行股本
之主要交易；
- (3) 有關根據該等期權收購
SINO SHIELD LIMITED全部已發行股本
的可能主要交易；
- (4) 有關管理發展項目的
項目管理協議；
及
- (5) 恢復買賣

終止五月協議

茲提述本公司日期為二零二零年五月十日的公告，內容關於根據五月協議Golden Sphere建議出售Gold Flair全部已發行股本及所結欠股東貸款予五月協議買方。Golden Sphere為本公司間接全資附屬公司及Gold Flair的控股公司，而Gold Flair於五月協議時期持有物業公司的全部已發行股份。物業公司的主要資產為該物業，即位於啟德第4B區4號地盤的地塊。由於五月協議完成的先決條件未獲達成或豁免，五月協議的訂約方經互相同意後於二零二零年七月十七日訂立終止協議。更多詳情如下。

該協議、期權契據及項目管理協議

於二零二零年七月十七日，本集團亦與包括買方等人士訂立若干協議，詳情如下：

- (i) Gold Flair(為賣方，以下亦稱為賣方)、買方、本公司(為賣方擔保人)及潘先生(為賣方擔保人)訂立該協議，內容關於賣方向買方出售物業公司的全部已發行股份，於出售事項完成時以現金付款2,500,000,000港元予賣方。出售事項完成已於二零二零年七月十七日簽署該協議後發生。根據該協議，買方於簽署該協議後的適當時候，將向物業公司提供不多於1,140,200,000港元的貸款，以用一筆不少於2,426,800,000港元的新融資重續其現有銀行貸款。買方為獨立於五月協議買方的第三方；
- (ii) Agile World(買方的控股公司)、賣方、本公司(為賣方擔保人)及潘先生(為賣方擔保人)訂立期權契據，內容關於授出(a)認購期權，賦權予賣方要求Agile World向其出售買方已發行股本；及(b)認沽期權，賦權予Agile World要求賣方向其收購買方已發行股本。期權更多資料載列於下文；及
- (iii) 物業公司、項目管理人及潘先生(為項目管理人的擔保人)訂立項目管理協議，內容關於管理該物業上將進行的發展項目。

上市規則之涵義

由於(i)出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，但所有適用百分比率低於75%；及(ii)行使認購期權或認沽期權後的可能收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，但所有適用百分比率低於100%，根據上市規則第14章，出售事項及可能收購事項各自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。

潘先生(執行董事兼董事會主席，以及為本公司的控股股東)為賣方於該協議及期權契據下的擔保人之一和項目管理人於項目管理協議下的擔保人，其已就賣方及項目管理人根據相關協議之妥善及準時履行責任(包括支付相關款項責任)作擔保。由於上述擔保按一般商業條款或更佳者向本集團提供，且並無以本集團任何資產作抵押，潘先生向本集團提供的擔保構成上市規則第14A章項下的全面豁免關連交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項及可能收購事項中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會分別批准有關該協議和期權契據及其項下擬進行之交易的決議案，概無股東須放棄投票。於本公告日期，潘先生個人持有239,063,000股股份及其控股公司，即晴翠國際有限公司、高銀(證券)有限公司及高銀環球控股有限公司分別持有44,316,000股、187,213,998股及4,483,291,636股股份。本公司已取得潘先生及其控股公司(作為一組密切聯繫股東持有合共4,953,884,634股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本約70.86%))關於該協議和期權契據及其項下擬進行的交易的書面批准，因此，根據上市規則第14.44條，有關書面批准已獲接納代替舉行股東大會。

一份載有(其中包括)(i)該協議、期權契據和項目管理協議之詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)買方和物業公司的財務資料；(iv)該物業之估值報告；及(v)本集團未經審核備考財務資料(假設期權完成落實後)的通函，須根據上市規則第14.41(a)條的規定，於本公告日期後十五個營業日內向股東寄發。由於本公司需要更多時間為通函編製所需資料，本公司會向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將通函寄發的限期順延至二零二零年八月三十一日。

由於期權完成須待期權契據所載若干條件達成後，方告作實，可能收購事項不一定會進行。本公司股東及／或準投資者在買賣本公司證券時，務須審慎行事。

終止五月協議

茲提述本公司日期為二零二零年五月十日的公告，內容關於根據五月協議Golden Sphere建議出售Gold Flair全部已發行股本及所結欠股東貸款予五月協議買方。Golden Sphere為本公司間接全資附屬公司及Gold Flair的控股公司，而Gold Flair於簽署五月協議時期持有物業公司的全部已發行股份。物業公司的主要資產為該物業。由於五月協議完成的先決條件於其所載的完成日期(即二零二零年六月十九日)或之前未獲達成或豁免，五月協議訂約方根據五月協議的條款，同意將完成日期延長至二零二零年八月二十日。

由於五月協議在各方面並未成為無條件，五月協議的訂約方經互相同意後於二零二零年七月十七日訂立終止協議，以終止五月協議。於終止後，訂約方的所有權利及責任將會終止，概無任何一方可就五月協議向另一方作出任何申索，惟任何先前違反除外。

亦提述本公司日期分別為二零二零年六月二日及二零二零年六月十二日的公告，內容有關(其中包括)延遲寄發有關五月協議的通函。基於上述協議終止，本公司將不會就此向股東寄發任何通函。

該協議

於二零二零年七月十七日，賣方(即Gold Flair)、買方、本公司及潘先生訂立該協議(經兩份有關達成該協議條件之補充協議所修訂)，據此，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份，相當於物業公司的全部已發行股份。出售事項完成於簽署該協議後進行。該協議的詳情載列如下。

日期

二零二零年七月十七日

訂約方

- (i) Gold Flair Holdings Limited (作為賣方)；
- (ii) Sino Shield Limited (作為買方)；
- (iii) 本公司(作為賣方的擔保人)；及

(iv) 潘先生(作為賣方的另一擔保人)。

賣方為本公司間接全資附屬公司及投資控股公司。潘先生為執行董事兼董事會主席，並為直接及透過其控股公司間接持有合共4,953,884,634股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本的約70.86%)的本公司控股股東。

將予出售的資產

根據該協議，賣方將出售而買方將收購銷售股份(相當於物業公司的全部已發行股份)而不附帶任何產權負擔(惟股份押記除外)以及連同銷售股份所附帶的所有權利，包括收取於該協議日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利。

代價

作為賣方向買方出售銷售股份的代價，買方(i)於出售事項完成時以現金支付2,500,000,000港元(「**現金付款**」)；及(ii)於簽署該協議後的適當時候，向物業公司提供不多於1,140,200,000港元的貸款，以用一筆不少於2,426,800,000港元的新融資重續其現有銀行貸款。現金付款會因應金額相當於在出售事項完成日期物業公司未經審核財務報表所示物業公司任何形式的所有未償還債務或負債(物業公司結欠尚未償還現有銀行貸款本金額除外)(如有)扣減。如出現相關扣減，賣方將按買方要求於五個營業日內向買方支付及補償有關金額。

現金付款由訂約方公平磋商後釐定，當中參考以下各項(其中包括)：(i)物業公司於二零二零年六月三十日的負債淨額約20,000,000港元(金額乃計及該物業的賬面值約9,287,000,000港元(「**該物業賬面值**」)及本金額3,563,000,000港元的銀行貸款而得出)；(ii)完成貸款重組後，資本化物業公司結欠本集團的股東貸款約5,697,000,000港元；及(iii)根據一名獨立估值師於二零二零年三月三十一日以市場法為該物業估值為7,000,000,000港元，相比在該物業賬面值出現差額約2,287,000,000港元。前述第(i)、(ii)及(iii)項的總和約3,390,000,000港元，於下文稱為「**經調整資產淨值**」，以及現金付款，較經調整資產淨值折讓約890,000,000港元。

貸款重組

於該協議日期，物業公司結欠本集團合共約5,697,000,000港元。根據該協議，物業公司及本集團於訂立該協議前完成貸款重組，據此賣方已獲轉讓及資本化所有有關貸款。

該協議之條件

儘管出售事項完成已經發生，該協議訂約方須在出售事項完成後達成以下條件(除非有關條件獲得豁免)：

- (i) 賣方所作的聲明、保證及承諾於該協議日期與出售事項完成期間的所有時間在各重大方面維持真實、準確及完備及在任何重大方面不具誤導成分以及賣方於出售事項完成日期或之前悉數履行及遵守其根據該協議將予履行的責任、協議及契諾；
- (ii) 賣方根據英屬處女群島法律就其償付能力向買方提供償付能力的聲明(連同董事會及股東決議案的認可副本以及賣方的備考財務狀況表及損益)；
- (iii) 賣方向買方提供確認貸款重組已有效完成的證書，連同所有相關文件副本支持；
- (iv) 賣方已遵守其於該協議項下的所有責任，有關責任須於緊接出售事項完成前遵守；
- (v) 賣方已向買方提交銀行的確認書，內容有關於出售事項完成日期到期及物業公司結欠銀行的所有貸款或債務及相關利息的未償還結餘，未償還結餘不應多於3,567,000,000港元；
- (vi) 賣方於出售事項完成日期已向買方提交物業公司的完成賬目；
- (vii) 買方絕對認為，信納由買方或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問或其他代理進行(買方酌情認為必要、適當或適合進行)就有關物業公司的法律、業務

事宜、營運及財務狀況、發展項目的草擬總計劃、該物業的業權及發展的有關查詢、調查及盡職審查審閱的結果；

- (viii) 自該協議日期起直至出售事項完成日期止所有時間概無發生已經或可能對物業公司或賣方造成重大不利影響的任何變動、事宜或情況；
- (ix) 賣方及本集團有關交易文件及／或據此擬進行的交易將須向任何管理機構或其他第三方取得所有必要批文、豁免及同意，以及賣方及其控股公司須遵守所有相關及適用法律法規，已無條件及不可撤回地取得或遵守(視乎情況而定)或視乎條件(買方認為可接受的有關條件)作出的有關批文或同意；
- (x) 物業公司已向相關管理機構及第三方取得有關簽立及履行交易文件及據此擬進行的交易及物業公司的業務營運的所有必須批文、同意、寬免、許可或豁免(包括但不限於銀行根據銀行貸款擔保文件的同意)，而有關批文、同意、寬免、許可或豁免於出售事項完成維持全面有效及生效；
- (xi) 買方絕對認為(合理地行事)，信納Gold Flair協議已根據適用法律法規(包括但不限於上市規則)正式及有效終止，且不再具備任何效力，以及物業公司、賣方或買方據此概無及將無任何責任；
- (xii) 賣方根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13條證明對該物業的所有權；
- (xiii) 物業公司的該等建築合約按買方要求已更替或轉讓予項目管理人或買方指定的有關其他人士。為免生疑問，更替或轉讓物業公司的有關建築合約後，該等合約在所有意圖及目的方面均成為項目管理人的建築合約；
- (xiv) 物業公司已將銀行貸款的到期日重續至等於或不少於該協議日期起計三(3)年的日期，融資金額不少於2,426,800,000港元(「**重續銀行貸款**」)，其條款及條件令買方信納並有書面憑據支持，且銀行貸款並未因訂立交易文件及其項下擬進行

的交易而終止或取消，而重續銀行貸款於出售事項完成時仍具有十足效力及效用；

- (xv) 賣方已獲得銀行的書面同意，其已同意並確認：(a)交易文件及其項下擬進行的交易；(b)該協議導致的物業公司所有權變更；(c)解除股份押記或買方以銷售股份的押記代替股份押記；及(d)與物業公司、買方及其他人士按銀行要求於出售事項完成時以令買方信納的條款訂立從屬協議，並不構成對銀行貸款或(如適用)重續銀行貸款的任何違約；
- (xvi) 概無任何法院、仲裁機構、政府當局、法定或監管機關送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，限制、禁止該協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或合理可能會對買方於出售事項完成後擁有銷售股份(不附帶任何產權負擔，惟銀行貸款抵押文件下造成的產權負擔則屬例外)之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響；
- (xvii) 概無送達、頒佈或作出任何通知或命令，亦無發生任何事件、事情或情況，致使該物業的賣地條件可能撤銷、終止、沒收或不再有效；
- (xviii) 在出售事項完成時或之前，已經簽署項目管理協議；
- (xix) 在買方絕對信納下，賣方證明除銀行貸款或重續銀行貸款(如適用)以外，物業公司並無任何負債；及
- (xx) 在出售事項完成日期或之前，並無發生構成為可能構成任何違反該協議或銀行貸款的任何條文之事件、事實或情況。

買方可以書面通知賣方，全權酌情豁免任何或所有先決條件(不包括(ix)、(x)及(xi))。

於本公告日期，(i)買方並未豁免，或同意豁免任何條件及／或該等條件所指或擬定進行之主體事宜；及(ii)賣方、本公司及潘先生承諾即使出售事項完成仍會促使履行、滿足或達成所有條件。

買方予物業公司的貸款

訂約方同意，物業公司應重續銀行貸款，融資金額不少於2,426,800,000港元。就此而言，買方將向物業公司提供貸款不超過1,140,200,000港元，供其向銀行支付彌補銀行貸款與重續銀行貸款之間的差額。

期權契據

連同該協議及於二零二零年七月十七日的同一日，本公司、賣方、Agile World和潘先生訂立期權契據，內容有關涉及可能收購買方全部已發行股本的該等期權。期權契據詳情如下。

日期

二零二零年七月十七日

訂約方

- (i) Agile World；
- (ii) 賣方；
- (iii) 本公司(為賣方擔保人)；及
- (iv) 潘先生(為賣方擔保人)。

認購期權

作為由賣方向Agile World支付期權成本的代價，Agile World向賣方授出認購期權，據此，賣方應有權於認購期權期間(為由期權契據日期起計的365日期間)行使認購期權，要求Agile World按期權行使價向賣方出售所有而並非部分買方股份。買方股份應指由Agile World持有的買方全部已發行股本。

認沽期權

作為由Agile World向賣方授出認購期權的代價，賣方向Agile World授出認沽期權，據此，Agile World有權於認沽期權期間(為由認購期權期間屆滿起計的90日期間)行使認沽期權，要求賣方按期權行使價向Agile World購買全部而並非部分買方股份。

期權成本

期權成本應由賣方根據下列時間表以現金支付：

- (i) 426,520,000港元於出售事項完成日期後第183天(即二零二一年一月十六日)或期權完成日期(以較早者為準)支付；及
- (ii) 426,520,000港元於出售事項完成日期後第365天(即二零二一年七月十七日)或期權完成日期(以較早者為準)支付。

待賣方以現金支付70,112,877港元予Agile World後，上文第(ii)項的付款可延後30日，於該情況下，認購期權期間及認沽期權期間的到期日將相應遞延30天。

倘賣方未能根據上述時間表支付款項，未支付款項自到期日至實際付款日的應計利息應每天按30%的年利率計算。

為了促進期權契據的運作(包括但不限於支付期權成本下的到期款項)，賣方須妥善及按時支付銀行貸款付款。倘物業公司、買方或Agile World已結付任何有關銀行貸款付款，賣方、本公司及潘先生須於Agile World要求時向彼等作出悉數彌償。如物業公司、買方或Agile World結付任何銀行貸款付款，亦會就銀行貸款付款的任何未付金額按年利率30%逐日計息。

期權行使價

期權行使價為2,500,000,000港元加(i)Agile World或買方在賣方事先書面同意的情況下就有關發展項目的任何費用及／或開支向物業公司墊付的貸款或款項；(ii)買方支付予銀行以補足物業公司根據新造銀行貸款的可得新貸款金額與銀行貸款現有本金額差額的款項；及(iii)賣方、本公司或潘先生在交易文件下結欠的任何款項，並將包括Agile World可能對賣方、本公司、潘先生或項目管理人提出的任何索償。

期權行使價乃參考應由買方根據該協議向賣方作出現金付款、誠如上文「該協議」一節「買方予物業公司的貸款」一段所述買方提供予物業公司用於償還銀行貸款的貸款及Agile World或買方可能向物業公司提供的任何其他貸款或墊款而釐定。

期權行使價及未支付期權成本結餘(如有)應於期權完成日期由賣方以現金支付予Agile World。

行使認購期權的先決條件

認購期權的行使應於完全滿足以下各項條件後方可作實，並受限於Agile World全權酌情要求的任何方式：

- (i) 概無構成或可能構成賣方、本公司及潘先生(作為賣方的擔保人)於該協議項下的任何重大違約或失責的任何事件、事實或情況，於有關違約的書面通知由買方向賣方送交後15天內(但無論如何於認購期權期間期滿之前)未有得到補救或糾正以令買方合理滿意，且該違約於行使通知送達之日仍然存在；
- (ii) 概無構成或可能構成項目管理人或潘先生(作為項目管理人的擔保人)於項目管理協議項下的任何重大違約或失責的任何事件、事實或情況，於有關違約的書面通知由買方向本公司送交後15天內(但無論如何於認購期權期間期滿之前)未有得到補救或糾正以令買方合理滿意，且該違約於行使通知送達之日仍然存在；
- (iii) 賣方及項目管理人應已妥善按時支付與發展項目、銀行貸款及新造銀行貸款(視情況而定)有關的所有利息、成本及費用，及(倘適用)代表買方或物業公司(視情況而定)支付，及倘物業公司、買方或Agile World已結算該等款項及應Agile World的要求，賣方及項目管理人須按照Agile World的指示，對物業公司、買方或Agile World作出悉數彌償；
- (iv) 賣方、本公司及潘先生應已促使Agile World、買方、其股東及／或最終股東就銀行貸款及新造銀行貸款(或其任何部分)提供的證券及擔保的解除及令Agile World信納；及倘新造銀行貸款的銀行或貸款人要求解除證券、擔保及／或抵

押，作為買方所有權變更的條件，賣方、本公司及潘先生應已促使解除該等證券、擔保及／或抵押。新造銀行貸款的銀行或貸款人因上述同意及解除而產生或與之相關的任何費用、成本及開支(包括Agile World產生的費用)應由賣方承擔；

- (v) 賣方應於相關行使通知日期提供由其全體董事簽署的證明原件，證明行使認購期權的所有條件均已達成；
- (vi) 賣方、本公司、潘先生或項目管理人根據期權契據、該協議、項目管理協議及項目管理人的相關建築合約作出的相關陳述、保證及承諾於期權契據日期在所有重要方面仍為真實、準確及無誤導因素，猶如於認購期權期間到期時及期權契據日期與相關期權完成日期之間的任何時間重申；
- (vii) 賣方、本公司、潘先生及項目管理人應已(a)全面履行及遵守其於期權契據、該協議、項目管理協議及項目管理人的相關建築合約項下將於期權完成日期或之前履行的所有重大方面的義務；以及(b)妥善按時支付期權契據、該協議、項目管理協議及項目管理人的相關建築合約項下的所有應付款項；
- (viii) 本公司應已遵守簽立及履行期權契據及其項下擬進行之任何交易的所有適用法律(包括上市規則)下的所有必要規定；
- (ix) 賣方、本公司及潘先生應已從政府或監管機構或第三方(包括銀行及其他貸款人(如適用))獲得與簽立及履行期權契據及其項下擬進行之任何交易相關的所有必要批准、同意、寬免、准許或豁免，並且該等批准、同意、寬免、准許或豁免於期權完成日期保持十足效力及效用；
- (x) 自期權契據日期起及直至期權完成日期的所有時間，概無發生任何變化、事件或情況對物業公司或賣方已產生或可能產生重大不利影響；
- (xi) 不得為將賣方清盤而作出頒令或提出呈請或通過決議案；該協議、期權契據、項目管理協議及項目管理人的有關建築合約或其任何部分均不得因任何理由

(包括法律強制)而被撤銷、廢除、廢止、取消或以其他方式終止，或履行其各自於其項下的任何責任已成為不可能或不合法；及

- (xii) 概無與銀行貸款及新造銀行貸款(或其任何部分)、該協議、期權契據、項目管理協議或項目管理人的相關建築合約有關的任何證券及擔保全部或部分無效、逾期、終止或以其他方式不可執行，或任何一方已強制執行或採取步驟強制執行任何該等證券或擔保。

倘行使認購期權的任何先決條件於認購期權期間內及截至期權完成未獲履行或達成，且於發生有關違規或未達成事件(視乎情況而定)後15日(惟無論如何於期權契據日期起計第365日前)未以Agile World合理滿意的形式修正或糾正：

- (i) 認購期權將即時失效；
- (ii) 認沽期權將即時可予行使；及
- (iii) Agile World可全權酌情決定行使認購期權或終止期權契據。

行使認沽期權的權利加速

行使認沽期權並無預設條件，惟倘於認購期權期間任何時間內發生或出現以下任何事件或情況，Agile World行使認沽期權的權利可能加速：

- (i) 任何構成或可能構成賣方、本公司及潘先生(作為賣方的擔保人)於該協議項下的任何重大違約或失責的任何事件、事實或情況，於有關違約的書面通知由買方向賣方送交後15日(惟無論如何於認購期權期間屆滿前)內未有得到補救或糾正以令買方合理滿意，且該違約於Agile World認沽期權的行使通知送達之日仍然存在；
- (ii) 已經構成或可能構成賣方、本公司或潘先生根據期權契據的任何重大違約或失責的任何事件、事實或情況，而其於買方向賣方發出有關違約的書面通知後15

日(惟無論如何於認購期權期間屆滿前)內尚未補救或糾正，以使買方合理信納，而有關違約於Agile World送達認沽期權的行使通知當日仍然存在；

- (iii) 任何構成或可能構成項目管理人或潘先生(作為項目管理人的擔保人)於項目管理協議項下的任何重大違約或失責的任何事件、事實或情況，於有關違約的書面通知由買方向本公司送交後15日(惟無論如何於認購期權期間屆滿前)內未有得到補救或糾正以令買方合理滿意，且該違約於Agile World認沽期權的行使通知送達之日仍然存在；
- (iv) 自期權契據起直至期權完成日期止所有時間概無發生已經或可能對物業公司或賣方造成重大不利影響的任何變動、事宜或情況；
- (v) 就賣方的所有或任何部分的物業、資產或收益(按適用者而定)向賣方施加或強制實施的任何壓力、附加條件、執行或其他程序以及賣方面臨任何類似上述事件的事宜；
- (vi) 就委任賣方資產任何部分的管理人或接收人採取的任何步驟以及賣方與其債權人或任何類別的債券人已作出或建議任何安排或組成以及賣方面臨任何類似上述事件的事宜；
- (vii) 就期權契據、該協議、項目管理協議及項目管理人的相關建築合約或據此擬進行的交易或對賣方、本公司、潘先生或其資產開展或使其面臨任何訴訟、仲裁、行政、政府、監管或其他調查、法律程序或糾紛(對於本公司及潘先生，有關可能影響物業公司或該物業或本公司或潘先生進行其於期權契據項下責任的能力的任何有關行動)，而其已經或可能預期造成重大不利影響；
- (viii) 賣方(a)不能清償全部或任何部分到期債務；(b)停止、暫停或威脅停止或暫停支付其債務之全部或任何部份；(c)就債務中或任何組別或級別債權人的利益建議或進行一般轉讓或債務償還安排或重整；(d)停止或威脅停止經營所有或任何重大部份業務；及(e)申請有關破產、清算或清盤(視乎情況而定)或宣佈破產、清算或清盤(視乎情況而定)或中止付款或其他債務人放寬或就有關或影響所有或任何部份或其債務同意或宣佈之暫行禁令；或

(ix) 賣方、本公司或潘先生披露或提供的任何資料(包括但不限於物業公司或賣方或本公司的任何負債)於任何重大方面不實或具誤導成分或具欺騙成分。

期權完成

期權完成將於行使通知所列明的日期落實，前提為期權完成的最早時間將不早於相關行使通知日期起計30日。

項目管理協議

作為出售事項完成的先決條件之一，物業公司、項目管理人和潘先生於二零二零年七月十七日訂立項目管理協議，內容有關管理發展項目。項目管理協議的詳情載列如下。

日期

二零二零年七月十七日

訂約方

- (i) 物業公司；
- (ii) 項目管理人；及
- (iii) 潘先生（作為項目管理人的擔保人）。

項目管理人為本公司的間接全資附屬公司，成立的目的為履行項目管理協議項下列明的將於該物業上進行的發展項目的項目管理人職能。

主體事宜

物業公司委任項目管理人為發展項目的唯一兼獨家項目管理人，以管理、監督和控制發展項目。項目管理人應按在香港與發展項目的目標、規模、範疇及複雜程度相若的項目中，具有相關服務和職責的經驗的合資格及勝任項目管理人合理應有的技能謹慎和勤勉地提供及履行所需的所有服務和職責，使發展項目可完滿完成。

委任期間

委任期間應自項目管理協議日期展開，並至主合約下的最終保修期屆滿日期或發出實際竣工證明日期或發出佔用許可證及／或完工證日期，或發展項目交還日期屆滿（以最遲者為準）。

成本及開支

項目管理人應獨自承擔項目管理協議下所提供或履行項目管理人的服務和職責產生的所有成本和開支、相關建造合約所有到期和應付的款項、所有相關建造合約所展開或帶來的全部申索、以及涉及履行相關建造合約的所有成本和開支。任何由相關建造合約、申索或其他的已收或應收款項，應僅屬項目管理人處理。

終止

如項目管理人或潘先生無法或未能恰當兼如期履行或遵守項目管理協議或任何相關建造合約下的責任，或在項目管理協議或任何相關建造合約下有任何其他重大責任違反，而項目管理人及潘先生於物業公司以書面方式通知有關未能履行或違反當日起計七個營業日內，並無就該違反作出補救措施，或項目管理人或潘先生發生資不抵債事件，物業公司有權立刻終止項目管理協議。

項目管理協議應自動終止：

- (i) 行使認購期權時；
- (ii) 行使認沽期權時；
- (iii) 如認購期權或認沽期權根據其條款應該失效或被視為失效；或
- (iv) 期權契據根據條款由任何相關訂約方終止。

物業公司和該物業的資料

物業公司於二零一八年十月二十六日在香港註冊成立為有限公司，並於緊接出售事項完成前為賣方的全資附屬公司；賣方為本公司的全資附屬公司。物業公司主要從事物業發展，其主要資產為該物業。

該物業位於九龍啟德第4B區4號地盤新九龍內地段第6591號之一幅地塊，地盤總面積約9,708平方米，最低和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。

以下為物業公司的若干財務資料，為分別摘錄自二零一八年十月二十六日(註冊成立當日)至二零一九年六月三十日止期間的經審核財務報表及其截至二零二零年六月三十日止年度未經審核財務報表：

	二零一八年 十月二十六日 (註冊成立當日) 至二零一九年 六月三十日 止期間 (經審核) 約千港元	截至二零二零年 六月三十日 止年度 (未經審核) 約千港元
稅前虧損	6,590	13,228
稅後虧損	6,590	13,228

於二零二零年六月三十日，物業公司未經審核負債淨額約20,000,000港元，主要經計及該物業的賬面值約9,287,000,000港元，應付本集團貸款和款項合共約5,697,000,000港元及未償還銀行貸款本金額約3,563,000,000港元。考慮到(i)按獨立估值師以市場法所作評估，該物業於二零二零年三月三十一日的估值為7,000,000,000港元；及(ii)根據該協議完成貸款重組後，物業公司於二零二零年六月三十日的經調整資產淨值約3,390,000,000港元。該協議下的現金付款較經調整資產淨值折讓約26.3%。

有關買方及AGILE WORLD之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方為於二零二零年六月八日於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為Agile World的全資附屬

公司；(ii)買方及Agile World主要從事投資控股及；(iii)買方之唯一重大資產為於出售事項完成時持有之銷售股份；及(iv)Agile World、買方及其最終實益擁有人為均獨立第三方。

根據期權契據，Agile World已向賣方承諾將於出售事項完成後以及期權期間的任何時候，促使各買方及物業公司在未經賣方的事先書面同意前，將不會(其中包括)向任何其他人士授出任何財務或履約保證或借用任何款項或接納信貸融資，惟屬於其日常及一般業務過程者除外。

出售事項和可能收購事項的財務影響

出售事項完成後，只要認沽期權並無根據期權契據的條款行使和並未失效，物業公司仍為本公司之附屬公司。儘管本公司得悉現金付款較物業公司的經調整資產淨值折讓約890,000,000港元，然而期權行使價亦參考現金付款(更多詳情於上文披露)計算，因此，出售事項完成預期不會產生收益或虧損。

進行出售事項、可能收購事項和項目管理協議之理由及裨益

本公司為投資控股公司。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。

董事認為，香港整體營商環境日益艱困，以致本集團的物業發展及投資業務充滿變數和添加壓力。本集團會從出售事項獲取資金2,500,000,000港元，改善其財務靈活能力以償還其他借款。期權契據為本集團提供機制，使本集團能以預先協定價(相當於以現金付款、買方予物業公司的貸款及期權成本的總和)在特定期間內購回該物業。整體而言，考慮到該協議、期權契據，項目管理協議讓本集團在整個期權期間維持對該物業發展的控制權。

據上文所述，董事認為該協議、期權契據及項目管理協議的條款屬公平合理，而出售事項、可能收購事項及委聘項目管理人符合本公司和股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於(i)出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，但所有適用百分比率低於75%；及(ii)行使認購期權或認沽期權後的可能收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，但所有適用百分比率低於100%，根據上市規則第14章，出售事項及可能收購事項各自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。

潘先生為執行董事及董事會主席，以及本公司控股股東，亦為賣方於該協議及期權契據下的擔保人之一和項目管理人於項目管理協議下的擔保人，擔保其妥善及準時履行責任，包括賣方及項目管理人在相關協議下的付款責任。由於上述擔保按一般商業條款或更佳者向本集團提供，且並無以本集團任何資產作抵押，潘先生向本集團提供的擔保構成上市規則第14A章項下的全面豁免關連交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項及可能收購事項中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會分別批准有關該協議和期權契據及其項下擬進行之交易的決議案，概無股東須放棄投票。於本公告日期，潘先生個人持有239,063,000股股份，而其控股公司，即晴翠國際有限公司、高銀(證券)有限公司及高銀環球控股有限公司分別持有44,316,000股、187,213,998股及4,483,291,636股股份。本公司已取得潘先生及其控股公司(作為一組密切聯繫股東持有合共4,953,884,634股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本約70.86%))關於該協議和期權契據及其項下擬進行的交易的書面批准，因此，根據上市規則第14.44條，有關書面批准已獲接納代替舉行股東大會。

一份載有(其中包括)(i)該協議、期權契據和項目管理協議之詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)買方和物業公司的財務資料；(iv)該物業之估值報告；及(v)本集團未經審核備考財務資料(假設期權完成後)的通函，須根據上市規則第14.41(a)條的規定，

於本公告日期後十五個營業日內向股東寄發。由於本公司需要更多時間為通函編製所需資料，本公司會向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將通函寄發的限期順延至二零二零年八月三十一日。

由於期權完成須待期權契據所載若干條件達成後，方告作實，可能收購事項不一定會進行。本公司股東及／或準投資者在買賣本公司證券時，務須審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零二零年七月十七日上午九時正起，在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司向聯交所提出申請，使股份自二零二零年七月二十四日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

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：

「Agile World」	指 Agile World Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及買方的控股公司
「該協議」	指 買方、賣方、本公司及潘先生就出售事項訂立日期為二零二零年七月十七日的有條件買賣協議(經兩份日期為二零二零年七月十七日之補充協議修訂及補充)
「銀行貸款」	指 銀行根據融資協議(經修訂及補充)向物業公司提供最多為3,567,000,000港元的定期貸款融資及(視乎文義所需)本金及其任何應計利息的未償還金額
「銀行貸款付款」	指 因或就銀行貸款及新造銀行貸款於期權期間所產生或在其他情況下應由物業公司支付的所有本金、利息、成本、費用及開支
「銀行」	指 提供銀行貸款或新造銀行貸款的銀行
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港持牌銀行一般開門辦公為處理一般銀行交易的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「認購期權」	指	賣方可行使要求Agile World根據期權契據的條款及條件出售買方股份的期權
「認購期權期間」	指	期權契據日期開始至期權契據日期起計第365日止期間(可按本公告所述者根據期權契據的條款延長30日)
「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)
「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
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「發展項目」	指	於該物業承接的發展項目
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售銷售股份
「出售事項完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「出售事項完成日期」	指	出售事項完成落實之日期
「行使通知」	指	賣方或Agile World(視乎情況而定)將送達的認購期權或認沽期權行使通知
「Gold Flair」或「賣方」	指	Gold Flair Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司

「Golden Sphere」	指 Golden Sphere Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「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(定義見上市規則)
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「貸款重組」	指 於簽訂該協議前資本化物業公司結欠本公司、賣方及本集團另一成員公司的所有貸款及債務
「五月協議」	指 Golden Sphere(作為賣方)與五月協議買方(作為買方)就買賣Gold Flair全部已發行股本及所結欠的股東貸款，訂立日期為二零二零年五月十日的有條件協議
「五月協議買方」	指 Top Family Group Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「潘先生」	指 潘蘇通先生，為董事會主席、執行董事兼本公司控股股東
「新造銀行貸款」	指 銀行或其他貸款人於期權完成或認購期權及認沽期權失效前向物業公司提供的任何新造定期貸款融資或融資
「該等期權」	指 認購期權及認沽期權的統稱
「期權完成」	指 根據行使認購期權或認沽期權(視乎情況而定)完成買賣買方股份
「期權完成日期」	指 期權完成落實之日期

「期權成本」	指	賣方就授出認購期權應付Agile World的成本
「期權契據」	指	Agile World、賣方、本公司及潘先生就授出該等期權簽立日期為二零二零年七月十七日的期權契據
「期權行使價」	指	賣方於行使認購期權或認沽期權(視乎情況而定)後就全部買方股份應付Agile World的價格
「期權期間」	指	認購期權期間及認沽期權期間
「項目管理協議」	指	物業公司、項目管理人及潘先生就發展該物業訂立日期為二零二零年七月十七日的項目管理協議
「可能收購事項」	指	賣方根據行使認購期權或認沽期權(視乎情況而定)可能向Agile World收購買方股份
「項目管理人」	指	Starry Horizon Global Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「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，(視乎文義許可或所需)包括將於其上興建的樓宇及發展項目
「物業公司」	指	迅富國際有限公司，於香港註冊成立的有限公司及於緊接出售事項完成前為本公司的間接全資附屬公司
「買方」	指	Sino Shield Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「買方股份」	指	買方的100股普通股，佔Agile World持有的所有買方已發行股份
「認沽期權」	指	Agile World可行使要求賣方根據期權契據的條款及條件購買買方股份的期權

「認沽期權期間」	指	視乎若干加速條文，認購期權期間屆滿後下一日起至其後90日止期間
「銷售股份」	指	物業公司股本中的兩股普通股，相當於物業公司全部已發行股份
「股份押記」	指	賣方以銀行為受益人質押銷售股份
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易文件」	指	該協議、期權契據、項目管理協議及賣方、本公司或潘先生根據該協議的條款簽立的任何其他文件的統稱
「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，二零二零年七月二十三日

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；馬勵志先生 (副主席) 為非執行董事；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