

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)

### **有關出售成美控股有限公司及 Goal Eagle Limited的全部已發行股本之 非常重大出售事項 及 恢復買賣**

#### **臨時買賣協議**

於二零二零年九月二十九日，本公司與買方訂立臨時買賣協議，據此，本公司有條件同意出售並出讓，而買方有條件同意購買並承接出讓銷售股份及銷售債務，總代價為143.0億港元。出售集團的主要資產為該物業（即高銀金融國際中心）。

#### **上市規則之涵義**

由於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75%，出售事項構成上市規則第十四章下本公司之非常重大出售事項，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准臨時買賣協議及／或正式協議及其項下擬進行之交易。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中擁有重大權益，故概無股東須就批准臨時買賣協議及／或正式協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)臨時買賣協議及／或正式協議之詳情；(ii)出售集團及餘下集團的財務資料；(iii)該物業之估值報告；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函預期將於二零二零年十一月三十日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者應注意，完成須待臨時買賣協議所載先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後方為作實，且尚未確定是否能取得法院批准臨時買賣協議項下擬進行之交易。故此，出售事項可能會或可能不會進行。

### 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零二零年九月二十九日(星期二)上午九時正起，在聯交所暫停買賣，以待刊發本公司日期為二零二零年九月三十日內容有關一則內幕消息之公告，且因待刊發本公告而保持暫停買賣。本公司向聯交所提出申請，使股份自二零二零年十月十九日(星期一)上午九時正起於聯交所恢復買賣。

於二零二零年九月二十九日，本公司與買方訂立臨時買賣協議，據此，本公司有條件同意出售並出讓，而買方有條件同意購買並承接出讓銷售股份及銷售債務，總代價為143.0億港元。出售集團的主要資產為該物業。臨時買賣協議的詳情載列如下。

### 臨時買賣協議

#### 日期

二零二零年九月二十九日

#### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 買方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並主要從事投資控股；(ii)買方的最終實益擁有人為FONG Tim先生，彼為一名商人；及(iii)買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 將予出售之資產

根據臨時買賣協議，本公司有條件同意分別出售並出讓，而買方有條件同意分別購買並承接出讓銷售股份及銷售債務，而不附帶任何產權負擔及第三方權利。

銷售股份指成美及Goal Eagle的全部已發行股本。成美及Goal Eagle合共持有賜譽的全部已發行股本，而賜譽擁有該物業，即高銀金融國際中心。該物業為位處九龍東的中心商業區2的一幢優質甲級商廈。有關進一步詳情，請參閱下文「有關出售集團及該物業之資料」一節。銷售債務指緊接完成前成美及Goal Eagle結欠本公司及其聯繫人(如有)的所有債務的權利。

## 代價

銷售股份及銷售債務的代價為143.0億港元，須由買方按下列方式向本公司支付：

- (i) 首筆按金共2億港元(「**首筆按金**」)已由本公司收取；
- (ii) 額外按金共14.3億港元(「**額外按金**」)須於簽署正式協議後或簽署臨時買賣協議後30日內(倘訂約方尚未簽署正式協議)支付；及
- (iii) 餘額共126.7億港元須於完成時支付。

代價乃本公司與買方經公平磋商後釐定。本公司已計及獨立專業估值師於釐定代價時所示之該物業於二零二零年九月二十二日之初步估值為150億港元，代價較該物業之上述估值折讓約4.67%。

## 正式協議

本公司與買方須真誠磋商並盡彼等各自一切合理努力盡快訂立正式協議，惟無論如何不得遲於簽署臨時買賣協議後30日。正式協議應包括(其中包括)基於臨時買賣協議所載主要條款的類似交易的條款、保證及聲明，以及因(其中包括)銷售債務的賬面值及該物業估值而

對代價作出任何調整的規定。倘本公司及買方未能於上述日期或之前就正式協議的條款達成共識或簽署正式協議，則臨時買賣協議將維持有效並具有十足效力及作用，而訂約方須繼續進行並完成臨時買賣協議項下的交易，並履行彼等各自於該協議項下的約定義務。

本公司預期將不會因該物業估值對代價作出重大調整。預期代價調整(如有)將按等額基準對出售集團之資產及負債(該物業、銷售債務及尚未償還之銀行借款除外)的賬面值而作出，該代價調整將於買方完成對出售集團的盡職審查後釐定。由於預期出售集團於緊接完成前不會擁有該物業及銷售債務(如有)以外之重大資產及負債，故預期調整並不重大。

### **先決條件**

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 已取得法院批准臨時買賣協議項下擬進行之交易；
- (ii) 按上市規則之規定並根據上市規則，股東於將就批准有關事項而召開的股東特別大會上通過批准臨時買賣協議及其項下擬進行之交易之有關決議案；
- (iii) 已就根據臨時買賣協議轉讓銷售股份及出讓銷售債務(如有)取得金融機構、財務團體、相關業務夥伴或第三方、政府或監管機構的所有必要同意、批准及／或授權，及倘有附加條件，則須以買方可接受之條件，且有關同意、批准及授權維持十足效力及作用且未遭撤回；及
- (iv) 直至完成，本公司所作出之所有保證及聲明於所有重大方面維持真實及正確。

鑒於下文「有關出售集團及該物業之資料」一節所詳述有關出售集團之訴訟，本公司及買方經磋商後已同意將取得法院批准臨時買賣協議項下擬進行之交易作為先決條件。

倘任何前述先決條件未能於完成日期或之前達成(或獲買方豁免)，買方有權取消臨時買賣協議項下之交易，而屆時本公司或本公司的律師須於五個營業日內將首筆按金及額外按金退還買方(不計利息)。

### **償還尚未償還之抵押貸款**

本公司已向買方作出聲明及保證，且將於完成時向買方作出聲明及保證(其中包括)(i)本公司為將出售予買方之銷售股份及銷售債務的法律及實益擁有人，而不附帶任何產權負擔及第三方權利；(ii)賜譽擁有該物業的良好所有權，而不附帶任何產權負擔及第三方權利；及(iii)本公司須促使成美及Goal Eagle於完成日期或之前償還於該物業的有關抵押項下結欠之所有款項及有關解除。誠如上文「先決條件」一段所披露，直至完成，所有本公司所作出之保證及聲明於所有重大方面須維持真實及正確，此乃其中一項先決條件。

於二零二零年六月三十日，餘下集團結欠成美及Goal Eagle之債務淨額約為23.0億港元。預期餘下集團將以出售事項完成時之所得款項結清出售集團的所有尚未償還銀行借款。根據出售集團於二零二零年六月三十日的所有尚未償還銀行借款(連同應計利息)約105.6億港元，預計成美及Goal Eagle於完成時將結欠餘下集團債務金額約82.6億港元(即銷售債務)。

### **完成**

完成將於臨時買賣協議日期起計90日內(或本公司與買方可能書面協定之有關較後日期)落實。倘本公司的任何完成責任於二零二一年一月三十一日或之前未達成(或獲買方豁免)，買方有權取消臨時買賣協議項下之交易，而屆時本公司或本公司的律師須於五個營業日內將首筆按金及額外按金退還買方(不計利息)。

## 終止

- (i) 倘買方未能根據臨時買賣協議之條款支付額外按金，則本公司有權全權酌情決定沒收首筆按金，之後將銷售股份及銷售債務出售予任何人士，惟本公司不得採取任何進一步行動索取損害賠償或強迫履行特定責任。
- (ii) 倘買方未能於支付首筆按金及額外按金後完成出售事項，則於不損害本公司向買方索取損害賠償的權利的情況下，本公司有權沒收首筆按金及額外按金。
- (iii) 本公司有權於其接獲買方的額外按金前全權酌情決定終止臨時買賣協議並將銷售股份及銷售債務出售予任何人士，惟本公司須於有關終止後七個營業日內向買方賠償並退還首筆按金(不計利息)連同等同於首筆按金之金額作為違約賠償，而買方不得採取任何進一步行動索取損害賠償或強迫履行特定責任。
- (iv) 倘本公司已接獲額外按金並決定終止臨時買賣協議，則本公司須於有關終止後七個營業日內向買方賠償並退還首筆按金及額外按金(不計利息)連同等同於首筆按金及額外按金之金額作為違約賠償，而買方不得採取任何進一步行動索取損害賠償或強迫履行特定責任。
- (v) 倘買方於不遲於完成日期前14日的任何時間在全權酌情的情況下不信納盡職審查結果(包括但不限於出售集團的公司文件及該物業的業權契據)，則買方有權即刻終止臨時買賣協議。於該情況下，本公司須於臨時買賣協議獲終止當日起計七個營業日內將首筆按金及額外按金(不計利息)(倘本公司已接獲)退還買方，而任何一方不得採取任何進一步行動索取損害賠償或強迫履行特定責任。

## 有關出售集團及該物業之資料

### 出售集團

成美及Goal Eagle均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司。彼等之主要資產為彼等於賜譽的投資控股。賜譽於香港註冊成立為有限公司，並分別由成美及Goal Eagle持有60%及40%。賜譽的主要資產為該物業。

### 該物業

該物業(即高銀金融國際中心)為位處九龍東的中心商業區2的一幢優質甲級商廈，提供總面積約800,000平方呎優質辦公室空間及約100,000平方呎星級餐飲區，其中分別約104,000平方呎已由本集團及其聯屬公司佔用作辦公室空間及約83,000平方呎已由本集團用於餐廳營運。於二零二零年六月三十日，該物業的總佔用率約為77%。餘下集團及買方有意將本集團及其聯屬公司目前佔用作辦公室空間及餐飲區的租約續期至完成後三年。

### 財務資料

出售集團截至二零一九年及二零二零年六月三十日止兩個年度之未經審核合併財務資料載列如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零一九年 (未經審核) 約百萬港元	二零二零年 (未經審核) 約百萬港元
營業額	227	274
除稅前溢利／(虧損)	426	(2,738)
除稅後溢利／(虧損)	426	(2,738)

截至二零二零年六月三十日止年度，出售集團之未經審核合併虧損乃主要由於該物業公平值虧損及年內產生的財務費用所致。而截至二零一九年六月三十日止年度，財務費用的影響已由該物業公平值收益悉數抵消。

於二零二零年六月三十日，出售集團之未經審核合併資產淨值約為79.6億港元，包括(a)該物業約163.0億港元；(b)應收餘下集團款項淨額約23.0億港元；(c)尚未償還銀行借款(包括

如下文所定義之票據及貸款) 本金總額約101.8億港元及其應計利息約3.8億港元；及(d)其他負債淨額約0.8億港元的賬面值。預期出售集團於緊接完成前將不會擁有該物業及銷售債務(如有)以外之重大資產及負債。

## 訴訟

於二零二零年七月十三日，關於賜譽就其於二零一九年四月九日發行之本金額為6,800百萬港元的若干浮息優先抵押票據(「**票據**」)所結欠的債務，賜譽收到有關委任Cosimo Borrelli(「**Borrelli先生**」)及Ma Siu Ming Simon(「**Simon Ma先生**」)為票據所提供的抵押資產的共同及個別之接管人及管理人，並委任Borrelli先生、Simon Ma先生及Chi Lai Man Jocelyn(「**Jocelyn Chi女士**」)為賜譽新董事以接替賜譽現有董事(「**合法委任之董事**」)之通知。於二零二零年七月十四日，松日金基行政發展有限公司、合法委任之董事及本公司已於法院展開法律程序，反對委任Borrelli先生，Simon Ma先生及Jocelyn Chi女士分別擔任賜譽之接管人及董事(分別為「**松日訴訟**」、「**合法委任之董事訴訟**」及「**本公司訴訟**」)。於二零二零年七月二十四日，賜譽(按Borrelli先生，Simon Ma先生及Jocelyn Chi女士的指示)向合法委任之董事發出令狀(「**HCA訴訟**」，連同合法委任之董事訴訟統稱為「**賜譽申請**」)，以發起法律程序尋求若干頒令，該等頒令之詳情載列於本公司日期為二零二零年七月二十八日之公告。賜譽申請已定於二零二零年十月二十九日一起進行聆訊。

於二零二零年九月十四日，Borrelli先生及Simon Ma先生再次就彼等聲稱作為賜譽接管人權力的頒令發出原訴傳票，待於二零二零年十月二十九日確定賜譽申請。於二零二零年九月二十五日，法院判定(其中包括)，在等候賜譽申請作出裁決期間，(i)Borrelli先生及Simon Ma先生有權行使有關票據的抵押文件項下授予彼等的權利及權力，除非及直至彼等因法院頒令或以其他方式被合法免職；及(ii)Borrelli先生、Simon Ma先生及Jocelyn Chi女士為賜譽的董事，直至彼等因法院頒令或以其他方式被合法免職。於本公告日期，概無分別釐定松日訴訟或本公司訴訟聆訊日期。

關於成美及Goal Eagle就成美及Goal Eagle於二零一九年三月二十九日取得之本金額約為1,494.9百萬港元及243百萬美元的定期貸款融資所結欠的債務(統稱「**貸款**」)，於二零二零年十月七日，本公司收到貸款抵押代理人於二零二零年八月七日向百慕達最高法院提呈針對本公司之清盤呈請(「**呈請**」)副本。原計劃於二零二零年十月九日之呈請聆訊隨後押後至



二零二零年十月三十日。百慕達高等法院首席大法官亦頒令(其中包括)雙方須於下一次聆訊前的特定日期提交證據。本公司將就該呈請作出抗辯。於二零二零年十月八日,成美及Goal Eagle接獲貸款抵押代理人通知,已就貸款項下提供之抵押資產委任共同接管人予成美及Goal Eagle。本公司現正就接管的影響徵詢法律意見。有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年十月十一日之公告。

鑒於有關出售集團之訴訟及呈請,經考慮法律顧問之建議後,本公司將為出售事項取得法院之批准(完成的先決條件之一)及百慕達最高法院之批准(如需要),以確保臨時買賣協議合法有效。由於出售事項(如得以落實)將產生充足所得款項以結清出售集團有關上述訴訟的所有尚未償還債務,董事相信,本集團有充分理由取得法院批准以進行出售事項。

**本公司股東及潛在投資者應注意,完成須待臨時買賣協議所載先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後方為作實,且尚未確定是否能取得法院批准臨時買賣協議項下擬進行之交易。故此,出售事項可能會或不會進行。**

### **出售事項的財務影響**

完成交易後,成美、Goal Eagle及賜譽各自不再為本公司的附屬公司,彼等之業績、資產及負債不再綜合計入本集團的財務報表。

預期本集團將就出售事項錄得虧損20億港元,金額乃根據(i)代價143.0億港元;及(ii)該物業於二零二零年六月三十日的賬面值約163.0億港元之差額計算,基準為(a)緊接完成前,預期出售集團並無重大資產及負債(該物業及銷售債務(如有)除外);及(b)將按等額基準對出售集團之資產及負債(該物業、銷售債務及尚未償還之銀行借款除外)的賬面值作出代價調整。上述預期出售事項的虧損僅作說明用途,須視乎出售集團於完成時之財政狀況及最終審核而定。

## 進行出售事項之理由

本公司為投資控股公司。本集團主要從事提供保理服務、金融投資、酒品及酒品相關業務、物業發展及投資以及餐廳營運。

董事認為，香港整體營商環境日益艱困，以致於短期內給本集團的物業發展及投資業務帶來不確定因素及壓力。出售事項使本集團能夠變現其於該物業的投資，並為本集團帶來新資本以減少其資產負債率，從而增強本集團之財務狀況。估計出售事項所得款項淨額將約為143億港元，其中約102億港元將用於償還出售集團的債務(即票據及貸款)，而餘額約41億港元將用作本集團的一般營運資金(包括結算債務應計利息及有關出售事項的專業費用)。

董事認為臨時買賣協議的條款屬公平合理，且出售事項符合本公司和股東的整體利益。

於完成後，餘下集團將主要從事提供保理服務、金融投資、酒品及酒品相關業務、物業發展及投資以及餐廳營運，而預期本集團之債務將減少至約20億港元(其與保理業務有關)。誠如本公司日期為二零二零年九月四日的公告所披露，本集團與獨立第三方訂立日期為二零二零年九月二日的條款書，以現金代價約2,050百萬港元出售保理業務。上述出售於本公告日期尚未完成，並須待當中先決條件獲達成後方可作實。本公司亦於二零一九年訂立一份協議，以收購Solar Time Developments Limited(間接持有將重建為甲級商廈的位於九龍灣的一幅地塊)的全部已發行股本。於本公告日期，所有完成收購事項之先決條件已獲達成。然而，鑒於市場情況之不確定因素，交易訂約方已同意延遲完成。本集團將監察市況，並與賣方釐定完成日期。根據本公司於二零二零年九月三十日發佈的未經審核全年業績公告，截至二零一九年及二零二零年六月三十日止兩個年度，餘下集團分別產生營業額約443百萬港元及391百萬港元，其中保理業務分別約佔139百萬港元及203百萬港元，以及酒品及酒品相關業務、餐廳營運及項目管理業務分別約佔304百萬港元及188百萬港元。

## 上市規則之涵義

由於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75%，出售事項構成上市規則第十四章下本公司之非常重大出售事項，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准臨時買賣協議及／或正式協議及其項下擬進行之交易。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中擁有重大權益，故概無股東須就批准臨時買賣協議及／或正式協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)臨時買賣協議及／或正式協議之詳情；(ii)出售集團及餘下集團的財務資料；(iii)該物業之估值報告；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函預期將於二零二零年十一月三十日(乃經計及本公司為編製相關資料以供載入通函所需之估計時間而釐定)或之前寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零二零年九月二十九日(星期二)上午九時正起，在聯交所暫停買賣，以待刊發本公司日期為二零二零年九月三十日內容有關一則內幕消息之公告，且因待刊發本公告而保持暫停買賣。本公司向聯交所提出申請，使股份自二零二零年十月十九日(星期一)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：

「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業務交易的日子 (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
「成美」	指	成美控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司， 於完成前為本公司的直接全資附屬公司
「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	根據臨時買賣協議或正式協議的條款及條件完成出售事項
「代價」	指	臨時買賣協議或正式協議項下的銷售股份及銷售債務的總代 價
「法院」	指	香港高等法院
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據臨時買賣協議或正式協議出售銷售股份及出讓銷 售債務予買方
「出售集團」	指	成美、Goal Eagle及賜譽
「正式協議」	指	本公司與買方就出售事項將訂立的正式協議
「Goal Eagle」	指	Goal Eagle Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司， 於完成前為本公司的直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「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
「該物業」	指	高銀金融國際中心，位處九龍東的中心商業區2的一幢優質甲級商廈
「臨時買賣協議」	指	本公司與買方就出售事項訂立日期為二零二零年九月二十九日的臨時買賣協議(經日期為二零二零年十月十四日之修訂契據及附函修訂)
「買方」	指	Hundred Gain International Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「銷售債務」	指	緊接完成前成美及Goal Eagle結欠本公司及其聯繫人(如有)的所有債務的權利
「銷售股份」	指	成美及Goal Eagle各自的全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准臨時買賣協議及／或正式協議及其項下擬進行之交易
「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
「賜譽」	指	賜譽有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於完成前為本公司之間接全資附屬公司及該物業之擁有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣

「平方呎」 指 平方呎

「%」 指 百分比

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

香港，二零二零年十月十六日

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