
重要函件

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部高銀金融(集團)有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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

(1) 出售迅富國際有限公司

全部已發行股本；及

(2) 利潤分成協議

之主要交易

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 該物業之估值報告	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二零年七月二十八日之公告，內容有關(其中包括)出售事項及利潤分成協議
「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二十七日的有條件買賣協議(經兩份日期均為二零二零年七月二十七日的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」	指	提供銀行貸款的銀行
「基準日期」	指	(i)完成出售單位最少85%；及(ii)相關佔用許可證發出日期及單位可供入伙後的第二週年(以較早發生者為準)當日
「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
「停車場」	指	該物業上泊車位
「世邦魏理仕」	指	世邦魏理仕有限公司，獨立專業估值師
「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)
「完成交易」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項

釋義

「完成日期」	指	完成交易之日期，即二零二零年七月二十七日
「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)，於該協議日期合共持有4,714,821,634股股份
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「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
「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)
「最後可行日期」	指	二零二一年一月二十五日，即本通函刊印前確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款重組」	指	於二零二零年七月十七日將物業公司結欠本集團的所有貸款及債務資本化
「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
「期權契據」	指	Agile World Limited、賣方、本公司及潘先生就授出Sino Shield Limited(前協議買方)股份的認購及認沽期權所簽立日期為二零二零年七月十七日的期權契據
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

釋義

「前協議」	指	賣方、Sino Shield Limited、本公司及潘先生就買賣物業公司全部已發行股本，訂立日期為二零二零年七月十七日的有條件協議(經兩份日期均為二零二零年七月十七日的補充協議修訂及補充)，於二零二零年七月二十七日取消和撤銷
「利潤分成協議」	指	賣方、買方及物業公司訂立日期為二零二零年七月二十七日之協議，內容關於該物業上將發展的單位及停車場日後出售之利潤分成安排
「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完成交易前為本公司的間接全資附屬公司
「買方」	指	彥佑有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為該協議下之買方
「銷售股份」	指	物業公司股本中的兩股普通股，相當於緊接完成交易前物業公司全部已發行股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份押記」	指	賣方以銀行為受益人作出，物業公司股本中1股普通股的質押
「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

釋義

「交易文件」	指	該協議、利潤分成協議及賣方、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
「單位」	指	該物業上將發展及建設的住宅單位
「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
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

潘蘇通先生，*JP* (主席)

周曉軍先生

黃睿先生

許惠敏女士

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

獨立非執行董事：

石禮謙議員(*GBS, JP*)

黃偉樑先生

鄧耀榮先生

高敏女士

香港主要營業地點：

香港

九龍灣

啟祥道17號

高銀金融國際中心25樓

有關

(1) 出售迅富國際有限公司

全部已發行股本；及

(2) 利潤分成協議

之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年七月二十八日及三十日的公告，內容有關(其中包括)出售事項及利潤分成協議。

於二零二零年七月二十七日，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(即銷售股份)，代價約3,477,000,000港元。賣方為本公司之間接全資附屬公司且於簽署該協議時持有銷售股份。物業公司的主要資產為該物業，即位於啟德第4B區4號地盤之一幅地塊。於二零二零年七月二十七日簽署該協議後已完成交易。

* 僅供識別

董事會函件

於二零二零年七月二十七日，賣方、買方及物業公司亦訂立利潤分成協議，內容有關就該物業上發展的單位及停車場日後出售作出利潤分成安排。

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25%，但所有適用百分比率低於75%，出售事項構成上市規則第十四章下本公司之主要交易，並須遵守(其中包括)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)為賣方擔保人之一，以擔保賣方根據該協議妥善及準時履行責任。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十四A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，儘管潘先生根據該協議以賣方擔保人之一身份提供擔保構成一項全面獲豁免關連交易，潘先生並不視作於出售事項中擁有重大權益。概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准有關該協議及其項下擬進行之交易的決議案，概無股東須放棄投票。於該協議日期，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(佔本公司於該協議日期已發行股本約70.86%))關於該協議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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議及利潤分成協議之詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)該物業之估值報告。

該協議

於二零二零年七月二十七日，賣方、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及支付代價的補充協議修訂)，據此，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份。於二零二零年七月二十七日簽署該協議後已完成交易。該協議的詳情載列如下。

董事會函件

日期

二零二零年七月二十七日

訂約方

- (i) Gold Flair Holdings Limited (賣方)；
- (ii) 彥佑有限公司 (買方)；
- (iii) 本公司 (為賣方擔保人)；及
- (iv) 潘先生 (為賣方擔保人)。

賣方為本公司的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 (佔本公司於該協議日期已發行股本約70.86%) 的本公司控股股東。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司及主要從事投資控股；(ii)買方由陳壯榮先生 (一名從事投資的商人) 最終全資擁有；及(iii)買方及陳壯榮先生為獨立第三方。

將予出售的資產

根據該協議，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) 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

根據該協議，銷售股份的代價約3,477,000,000港元，將按以下方式支付：

- (i) 現金約2,872,000,000港元，於完成交易時，由買方支付予Sino Shield Limited (前協議項下買方) 的控股公司Agile World Limited，藉以終止有關賣方向Sino Shield Limited出售銷售股份的前協議 (前協議及其終止的詳情披露於本公司日期分別為二零二零年七月二十三日及二十八日的公告)。上述現金總額為前買方於前協議項下返還支付的現金付款及註銷前協議的相關成本及開支；

董事會函件

- (ii) 現金約505,000,000港元，於完成交易時，由買方支付予賣方；及
- (iii) 現金100,000,000港元，於完成交易時，由買方支付予賣方(並由買方律師託管持有)，惟可作出扣減，扣減金額(如有)(「扣減金額」)相等於物業公司於完成日期於未經審核財務報表所示，任何類別的全部未償還債務或負債(不包括物業公司結欠的現有銀行貸款的未償還本金額)、截至完成日期就違反銀行貸款涉及的任何利息、罰款、費用、開支及其他應付款項，以及應買方要求終止的物業公司任何建築合約涉及的任何費用。現金100,000,000港元(經扣減扣減金額)應於以下日期(以較遲發生者為準)發還及交予賣方：(i)已全部履行、遵行或達成該協議條件(xiv)的日期及(ii)以下日期(以較早發生者為準)：(a)應買方要求，終止物業公司的建築合約日期和(b)二零二零年九月三十日。

於最後可行日期，銷售股份的代價已悉數結付。

銷售股份的代價由訂約方公平磋商後釐定，當中參考以下各項(其中包括)：(i)根據當時所得的物業公司截至二零二零年六月三十日止年度的未經審核財務報表，物業公司於二零二零年六月三十日的未經審核負債淨額約20,000,000港元(金額包括該物業的賬面值約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)；(ii)於二零二零年七月十七日完成貸款重組後，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)根據世邦魏理仕於二零二零年三月三十一日以市場法為該物業初步估值為7,000,000,000港元，與該物業賬面值相比而出現的差額約2,287,000,000港元。第(i)、(ii)及(iii)項前述金額的總和約3,390,000,000港元，於下文稱為「經調整資產淨值」，而銷售股份的代價較經調整資產淨值溢價約87,000,000港元或2.6%。

該協議之條件

儘管已完成交易，該協議訂約方須在完成交易後達成以下條件(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完成交易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；

董事會函件

- (ii) 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；
- (iii) 於完成日期或之前，賣方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；
- (iv) 賣方已向買方提交銀行的確認書，內容有關於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；
- (v) 賣方於完成日期已向買方提交物業公司的完成賬目；
- (vi) 買方全權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、該物業發展項目的草擬總計劃、該物業及發展的業權的有關查詢、調查及盡職審查審閱的結果；
- (vii) 自該協議日期起直至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；
- (viii) 就有關交易文件及／或據此擬進行的交易，賣方及本集團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；
- (ix) 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、許可或豁免於完成交易時仍具有十足效力及效用；

董事會函件

- (x) 買方按其絕對意見(合理地行事)，信納由Golden Sphere Developments Limited(本公司的間接全資附屬公司)與Top Family Group Limited就買賣Gold Flair Holdings Limited(即賣方)全部已發行股本及其所結欠的股東貸款，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；
- (xi) 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；
- (xii) 應買方要求，物業公司須終止的建築合約已經終止；
- (xiii) 物業公司(或買方指定的任何其他人士)(a)已取得一項新造銀行貸款，本金額不少於2,800,000,000港元，以償還銀行貸款的部分待償還本金額(「**新造銀行貸款**」)，而買方滿意相關條款及條件；或(b)物業公司已將銀行貸款(「**重續銀行貸款**」)的到期日重續至等於或不少於該協議日期起計三年的日期，融資金額不少於2,426,800,000港元，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，而重續銀行貸款於完成交易時仍具有十足效力及效用；
- (xiv) 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完成交易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的任何違約；
- (xv) 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完成交易後擁有銷售股份(不附帶任何產權負擔，惟銀行貸款擔保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；

董事會函件

- (xvi) 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；
- (xvii) 在買方絕對信納下，賣方證明除銀行貸款或重續銀行貸款或新造銀行貸款(如適用)以外，物業公司並無任何負債；
- (xviii) 於完成日期或之前，並無發生構成或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；
- (xix) 關於取消前協議的取消契據已由全部相關訂約方正式簽立；
- (xx) 關於終止就授出Sino Shield Limited(前協議買方)股份的認購及認沽期權的期權契據的終止已由全部相關訂約方正式簽立；及
- (xxi) 關於終止由物業公司、Starry Horizon Global Limited(本公司間接全資附屬公司)及潘先生就該物業的發展所訂立日期為二零二零年七月十七日的項目管理協議的終止契據已由全部相關訂約方正式簽立。

買方可以書面通知賣方，全權酌情豁免任何或所有條件(不包括第(viii)、(ix)及(x)項)。

於最後可行日期，該協議的所有條件經已達成。

銀行同意

賣方應於簽署該協議後，在切實可行情況下盡快，但無論如何不遲於二零二零年八月三十日，就以下各項取得銀行的書面同意：(a)因該協議而令物業公司的擁有權變更；(b)如上文第(xiii)項條件所述重續銀行貸款；(c)在二零二零年九月十日或之前，不加速或強制執行銀行貸款及銀行貸款的抵押品；及(d)貸款重組。

利潤分成協議

除該協議外，賣方、買方及物業公司亦於二零二零年七月二十七日就將於該物業上發展的單位及停車場的日後銷售的利潤分成，訂立利潤分成協議。

董事會函件

待完成後，倘於基準日期已出售的單位之平均售價最少為每平方呎29,000港元，賣方與買方將按3:7的比例分佔：

- (1) 截至基準日期出售單位的實際利潤，超過該等單位的目標利潤(按每平方呎29,000港元出售)的差額；
- (2) 於基準日期未售單位應可產生的備考利潤(按公平市值計算)超過出售未售單位的目標利潤(按每平方呎29,000港元計算)的差額；
- (3) 截至基準日期出售停車場的實際利潤；及
- (4) 出售於基準日期未售停車場應可產生的備考利潤(按公平市值計算)。

物業公司應促成關於上述利潤分成的付款，在關於上文第(1)至(4)項資料的報告(由買方編製及經買方核數師審核)日期後90日內安排。

根據利潤分成協議，

- (i) 利潤分成安排下的利潤應指：
 - (a) 出售單位或停車場(視乎情況而定)的總售價；減
 - (b) 約7,040,000,000港元(即買方根據該協議就銷售股份所付的代價，以及銀行貸款未償還本金)加買方就該協議項下股份轉讓應付的任何適用印花稅、有關單位(包括源於單位的不可銷售面積)或停車場(視乎情況而定)的全部建設成本、相關差餉、營銷、銷售開支、債務利息、間接費用、稅項、法律及其他顧問費及其他相關成本；
- (ii) 就截至基準日期已售出的單位及停車場而言，實際利潤應基於經扣除所有適用折扣及回扣後的相關實際售價。釐定單位的實際售價前，買方將向賣方提供物業公司的房地產銷售代理編製的市場報告副本，當中載有單位的建議售價以供賣方評論，而買方將可全權酌情釐定實際售價；及

(iii) 就於基準日期仍未售出的單位及停車場而言，釐定有關出售應產生的備考利潤時須假設有關單位或停車場的售價等同其於基準日期的相關公平值，該相關公平值須由買方委任的獨立估值師於基準日期後於切實可行情況下盡快釐定。

賣方及買方的3：7利潤分成比例僅為各方經公平商業磋商後得出。就計算利潤分成而言，每平方呎29,000元的參考基礎售價，乃參考世邦魏理仕評估單位於二零二零年三月三十一日的物業初步評估的現行市價，並且考慮單位售價的潛在增長，經訂約方公平磋商後釐定。

鑒於物業公司為該物業的擁有人兼發展商，所有從中產生的收支及其以其他方式產生的收支，將於其一般及日常業務過程中管理、控制和入賬，而物業公司應具備充足現金資源以履行其於利潤分成協議項下有關利潤分成的支付責任。此外，由於利潤分成協議具法律約束力及可於訂約方之間強制執行，本公司認為該協議提供合理及健全的合約保障，以保護其於利潤分成的權益，因此交易對方違反或不履行利潤分成協議項下責任的風險甚微。

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，並於緊接完成交易前為賣方的全資附屬公司；賣方為本公司的間接全資附屬公司。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。該物業於二零一八年十二月由物業公司以招標方式從香港政府投得，及其將發展為私人住宅用途。於該協議日期，地基工程尚未展開。誠如本通函附錄一載列的該物業報告所披露，該物業於二零二零年十一月三十日由世邦魏理仕按市場法評估的估值為7,000,000,000港元。

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的未經審核財務報表：

董事會函件

	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	2,297,804
稅後虧損	6,590	2,297,804

誠如該公告所披露，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。於刊發該公告後，本集團已於物業公司截至二零二零年六月三十日止年度的未經審核財務報表中(i)撥回應計利息約3,000,000港元(其之前資本化並包括於物業賬面值內)；及(ii)計提該物業之減值虧損約2,284,000,000港元，當中參考該物業估值並根據香港財務報告準則作出，導致於二零二零年六月三十日之未經審核物業賬面值為7,000,000,000港元及未經審核物業公司負債淨額(「經更新負債淨額」)約為2,304,000,000港元。由於該物業的上述減值虧損，物業公司截至二零二零年六月三十日止年度的除稅前及除稅後未經審核虧損由該公告所披露的約13,000,000港元，更新至約為2,298,000,000港元。

經計及(i)於二零二零年六月三十日之經更新負債淨額約為2,304,000,000港元；及(ii)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3,393,000,000港元。協議項下，銷售股份之代價較上述經調整資產淨值溢價約2.5%。

出售事項的財務影響

完成交易後，物業公司不再為本公司的附屬公司，其業績、資產及負債不再綜合計入本集團的財務報表。

出售事項對本集團的預期財務影響如下：

資產及負債

預期(i)本集團的綜合總資產將減少約3,580,000,000港元，即扣除物業公司未經審核總資產與收回現金代價(扣除扣減金額約57,000,000港元)的淨影響；及(ii)本集團的綜合總負債將減少約3,607,000,000港元，即因出售事項而扣除的物業公司未經審核總負債。

盈利

視乎最終審核的結果，預期本集團將就出售事項錄得收益約27,000,000港元，金額乃根據(i)該協議下銷售股份之代價約3,477,000,000港元及(ii)以下各項的總額：(a)物業公司於二零二零年六月三十日之經更新負債淨額約2,304,000,000港元；(b)經資本化的物業公司結欠的股東貸款約5,697,000,000港元；及(c)扣減金額約57,000,000港元。

上述出售事項之預期收益約為27,000,000港元，有別於該公告所披露的出售事項之預期虧損約2,750,000,000港元。有關差異主要指扣減金額約57,000,000港元及於該公告後根據該物業的估值對本集團截至二零二零年六月三十日止年度經審核綜合財務報表作出的調整。上述調整計入(i)就該物業計提減值約2,284,000,000港元(如上文「物業公司和該物業的資料」一節所述)；及(ii)因本集團向物業公司先前提供有關該物業的股東貸款產生的並由本公司承擔的累計額外融資成本，由該公告所披露的約550,000,000港元修訂為約502,000,000港元，乃超額撥備利息及計提有關金額減值所致。

進行出售事項及訂立利潤分成協議之理由

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。

香港自二零一九年六月以來的社會事件，以及二零二零年初爆發的COVID-19疫情，均使香港的經濟受到嚴重影響。根據香港政府公佈的統計數據，香港經濟已連續四個季度收縮，二零二零年第二季度實際本地生產總值同比下降9%。預計COVID-19的發展仍將對經濟前景構成威脅，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在短期內充滿變數和添加壓力。誠如本通函附錄一所載該物

董事會函件

業之估值報告所披露，經世邦魏理仕評估，該物業的市值於二零二零年十一月三十日跌至7,000,000,000港元，而於二零二零年六月三十日(緊接減值前，其參考該物業的估值)，該物業的賬面值為9,287,000,000港元。董事認為，有關市值下跌反映了上述事件對物業市場的影響。

考慮到上文所述宏觀環境的不確定因素，而發展該物業所需的資金龐大，本集團尋求出售該物業，旨在提升其財務靈活性。本集團已從出售事項收取新資金，金額約3,477,000,000港元，擬用於償還本集團其他借款、就取消前協議付款予前協議項下買方及用作一般營運資金用途。出售事項使本集團可變現其對該物業之投資，代價乃根據該物業於未發展狀況下的現行市值釐定，亦可減輕本集團所面對發展該物業相關的業務及財務風險。鑑於上述理由及出售事項的代價乃根據該物業之市值釐定，董事認為，該協議的條款屬公平合理。該協議下的代價約3,477,000,000港元(經計及取消前協議的相關成本及開支約452,000,000港元後)亦高於前協議項下現金付款約2,500,000,000港元。此外，利潤分成協議提供機制予本集團，在日後單位實際售價超過與買方協定的目標售價情況下，分享該物業發展的潛在利益。據上文所述，董事認為該協議及利潤分成協議的條款屬公平合理，出售事項符合本公司和股東的整體利益。

完成交易後，本集團將繼續從事(其中包括)物業發展及投資業務。本集團於二零一九年訂立一份協議，以收購Solar Time Developments Limited(「Solar Time」)(間接持有將重建為甲級商廈的一幅九龍灣地塊)的全部已發行股本。於最後可行日期，完成收購事項之所有先決條件已獲達成，而董事預期收購將於二零二一年六月三十日或之前完成。視乎市況及本集團的財務狀況，本集團亦可能尋求適合其業務策略的物業發展機遇，以期為股東帶來最大回報。

營運資金

於二零二零年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為5,752,000,000港元，而資本承擔約為4,342,000,000港元。銀行及其他借貸總額以及應計貸款利息及應付費用分別約為15,848,000,000港元及449,000,000港元，須應要求或於二零二零年六月三十日起計12個月內償還。於二零二零年六月三十日，銀行及其他借款以及應計貸款利息及

董事會函件

應付費用約10,178,000,000港元及376,000,000港元已逾期及須應要求償還，源於本集團就成美控股有限公司（「成美」）及Goal Eagle Limited（「Goal Eagle」）（兩者均為本公司的間接全資附屬公司）取得本金額為3,378,000,000港元的貸款融資（「貸款」），以及賜譽有限公司（「賜譽」，由成美及Goal Eagle分別擁有60%及40%權益的公司）所發行本金額為6,800,000,000港元的若干浮息優先抵押票據（「票據」），違反若干財務契諾（「違約行為」）。

由於該等違約行為，票據及貸款的抵押代理人已分別於二零二零年七月及十月對根據票據及貸款提供的抵押資產委任共同及各別之接管人及管理人（「接管人」）。受接管的重資產包括（其中包括）(i)由賜譽擁有名為高銀金融國際中心之辦公大樓；及(ii)賜譽、成美及Goal Eagle之100%已發行股本及所有資產及業務。此外，於二零二零年十月七日，本公司收到日期為二零二零年八月七日的呈請（「呈請」）通知及申請（「聯合臨時清盤人申請」），該呈請通知及申請由貸款抵押代理人分別就針對本公司清盤及委任本公司聯合臨時清盤人向百慕達最高法院提呈。本集團未能償還票據及貸款亦構成另一於二零二零年六月三十日金額約1,978,000,000港元之銀行貸款（「其他銀行貸款」，連同票據及貸款，統稱「債務」）的違約事件，因此該其他銀行貸款亦須應要求償還。

鑒於該等情況，本集團已經或正在採取以下計劃及措施，以改善其營運資金狀況：

- (a) 二零二零年九月二日，本集團與一名獨立第三方（「保理業務買方」）訂立條款書，以約2,050,000,000港元之現金代價出售高銀金融保理發展有限公司（「高銀保理」）及其附屬公司（「保理業務出售事項」），最終代價將於完成時調整。於二零二零年十二月十二日，本集團進一步與保理業務買方訂立補充條款書，以將保理業務買方進行盡職審查之期限延長至二零二一年一月。本集團一直與保理業務買方積極合作進行盡職審查，預計保理業務出售事項將於二零二一年二月完成。該出售事項所得款項將用作一般營運資金；
- (b) 就本集團向Goldin Investment Intermediary Limited（「GIIL」，一間由潘先生擁有60%股權的公司）收購Solar Time的全部股權（詳情於本公司日期為二零一九年十月三十日的通函內披露）而言，於二零二零年十月二十八日，本集團與GIIL訂立確認契據，據此（其中包括），GIIL不可撤回地同意延長至本集團有意及準備完成收購事項並向GIIL發出書面通知後的第三個營業日完成收購。

董事會函件

潘先生亦已承諾，本集團可透過動用一間由彼控制的公司所提供的貸款融資以股東貸款方式(如需要)結付未償還代價。鑒於本集團預期建議出售高銀保理及賜譽事項(如下文(c)項所詳述)將於二零二一年上半年內完成，以及有見潘先生作出的上述承諾，本集團將有充足資源結付收購Solar Time的未償還代價；

- (c) 誠如本公司日期為二零二零年十二月二十三日及二零二一年一月十日的公告所披露，本集團獲確認，接管人與一名獨立第三方(「賜譽買方」)已就賜譽100%股權(「賜譽出售事項」)訂立買賣協議(「賜譽出售協議」)。接管人亦通知本集團：(i)彼等根據賜譽出售協議將收到的資金將足夠悉數結付有關票據及貸款的所有未償還債務；及(ii)賜譽買方已根據賜譽出售協議的條款支付大筆不可退還的按金。本公司管理層預期，賜譽出售事項將於二零二一年上半年內完成，並有信心在賜譽出售協議妥為完成後，所有關於票據及貸款的法律訴訟以及呈請與聯合臨時清盤人申請將獲圓滿解決；
- (d) 潘先生已承諾於必要時提供額外資金，為本集團的營運撥資。目前，本集團維持來自一間潘先生所控制的公司的借款融資額度50,000,000美元(相當於約3,875,100,000港元)，而截至最後可行日期，本集團尚未動用任何相關額度。潘先生亦承諾不要求償還應付彼之任何款項或應付由彼控制公司之款項，直至本集團可在不影響其資金流動狀況的情況下償還為止；及
- (e) 管理層將會考慮其他融資安排，以改善本集團的流動資金及財務狀況。

董事認為，經計及本集團內部資源、現有融資、已到期的債務及上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金應付其自本通函日期起計未來12個月內的需求。

股東務請注意，上述關於本集團營運資金充足性的聲明是否有效，將取決於本集團已經或正在採取的計劃及措施之成果，而其受制於多項不明朗因素，包括：

- (a) 根據本公司預期的條款及條件、金額及時間，成功完成賜譽出售事項及保理業務出售事項以及使用出售所得款項償還債務；

董事會函件

- (b) 就票據及貸款的結算安排及解決所有法律訴訟(包括(其中包括)撤回對本公司的呈請及聯合臨時清盤人申請)與票據及貸款的借貸人及接管人成功達成共識；
- (c) 成功獲得其他銀行貸款借貸人的同意，表明其將不會要求即時償還其他銀行貸款；及
- (d) 成功獲得其他財務資源，包括但不限於來自本公司控股股東及／或由彼控制的公司的墊付款，從而使本集團於自本通函日期起計12個月內有充足的營運資金，以隨時償還其已到期及即將到期的負債及為本集團營運撥資。

倘本集團未能成功實施上述計劃及措施，本集團可能沒有充足營運資金應付其自本通函日期起計未來12個月內的需求。

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)超過25%，但所有適用百分比率低於75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守(其中包括)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)為賣方擔保人之一，以擔保賣方根據該協議妥善及準時履行責任。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十四A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，儘管潘先生根據該協議以賣方擔保人之一身份提供擔保構成一項全面獲豁免關連交易，潘先生並不視作於出售事項中擁有重大權益。概無股東於出售事項中擁有重大權益。倘本公司召開股東大會批准有關該協議及其項下擬進行之交易的決議案，概無股東須放棄投票。於該協議日期，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

董事會函件

合共4,953,884,634股股份(佔本公司於該協議日期已發行股本約70.86%)關於該協議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。

推薦建議

董事認為，該協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘本公司召開股東特別大會以考慮該協議及其項下擬進行的交易，董事將建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二一年一月二十九日

* 僅供識別

下文載列世邦魏理仕對物業公司所持有的該物業於二零二零年十一月三十日進行估值的相關估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

世邦魏理仕有限公司



Level 27, One Pacific Place
88 Queensway Admiralty,
Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港金鐘道88號
太古廣場一期27樓
電話852 2820 2800 傳真852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence (Co.) No. C-004065

敬啟者：

關於：新九龍內地段第6591號、九龍啟德啟德第4B區4號地盤(「該物業」)之估值

茲提述高銀金融(集團)有限公司(「貴公司」)對吾等作為獨立估值師進行該物業之估值以作公開披露之用的指示，其詳情載於隨附的估值。吾等確認吾等已進行查驗、作出相關調查、研究及詢問，並取得吾等認為就提供吾等對該物業於二零二零年十一月三十日(下稱「估值日期」)之市場價值之意見而言屬必要的其他資料。

I. 估值基準

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)發佈的「香港測量師學會估值準則(二零一七年修訂本)」及英國皇家特許測量師學會發佈的「英國皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則」編製，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章。所有估值將由適當合資格專業人士進行，市場價值及估值方法的釋義將與香港測量師學會估值準則及國際估值準則相一致。

在此估值中使用的詞語「市場價值」的定義是指「經適當的市場營銷之後，自願買方與自願賣方之間在估價日期在公平交易中在知情、審慎及不受脅迫的情況下交換資產或負債的估計金額」。

市場價值被理解為資產或負債的估計價值，而不考慮銷售或購買(或交易)的成本，也不抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

已按如下基準對該物業進行估值：

- 現有狀況下的市場價值

II. 估值方法

吾等使用市場法對該物業(一幅開發土地)進行估值。該方法獲香港測量師學會發展土地估值指引認定為評估土地價值的適當方法。吾等已採用直接比較法並使用市場上可獲得的近期政府土地銷售交易作為直接證據評估該物業之市場價值。直接比較法被普遍認為是大部分形式房地產估值的最受認可的估值方法。這涉及類似物業近期市場銷售證據的分析，以與估物業比較。各相若物業乃按其樓面地價基準分析；然後將相若物業的各屬性與指涉物業作比較，如有差異，則對樓面地價作出調整以得出指涉物業的適當樓面地價。此乃經就位置、大小、交通便利等各種因素對樓面地價作出百分比調整而得出。

III. 查驗

吾等已指派林凌測量師於二零二一年一月四日從外部查驗該物業。儘管在查驗時未能觀察該物業的全部範圍，但吾等已盡力查驗該物業的所有範圍。

IV. 土壤及服務狀況

吾等並未進行實地調查以釐定作未來發展的土壤狀況合適性及服務可用性等。吾等的估值的編製已假設該等方面令人滿意及於建設期間不會出現非常支出或延遲。本報告並不計及可能因過往使用而使得土地出現的玷污或污染(如有)。

V. 地盤範圍

除另有說明外，吾等並未進行任何詳細實地量度以核實該物業的地盤面積，並假設交予吾等的文件(即賣地條件隨附的工地平面圖)所示面積正確無誤。

VI. 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納所給予我們有關地盤面積、建議發展計劃、初步發展計劃、建設成本、建設進度等事宜的意見。吾等接獲 貴公司提供的發展地盤上所建建議發展項目的平面圖，吾等的估值乃按指示以現況基準根據所提供建議發展計劃進行。吾等保留權利修改吾等的估值意見(倘未來向吾等提供修訂發展計劃)。所有文件僅用作參考。

吾等已在土地註冊處作出查冊。然而，吾等並未檢查原文件以核實所有權。所有文件僅用作參考。

雖然吾等在檢查所提供予吾等的資料方面及在作出相關查詢方面均已合理審慎行事，但吾等並未細看原文件以核實資料的正確性或確定後續修訂(如有)，有關資料可能未有顯示在交予吾等的副本上。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供予吾等的資料的真實性及準確性，而有關資料對估值可能極為重要。吾等認為吾等已獲提供充分資料達致知情觀點，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。吾等已假設所提供予吾等的物業資料屬真實及準確。吾等對所提供予吾等的不準確資料及其後由該等資料得出的結論概不負責。

VII. 估值假設

吾等的估值已假設業主在公開市場上出售該物業，且無遞延條款合約、售後回租、聯合經營、管理協議或任何可能影響該物業價值的類似安排的利益或負擔。

在吾等的估值中概無計及因達成銷售而可能在該物業或任何開支或稅項方面產生的任何抵押、按揭或欠款。除另有說明外，已假設該物業並不存在可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等的估值假設該物業用途符合賣地條件載述的契諾及其他監管條例。已從相關政府部門取得該物業的擬建發展項目的所有必要批准且無嚴苛的限制。

VIII. 市況

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)為「全球大流行」，疫情已經在多方面影響日常生活及全球經濟，有些房地產市場的交易活動和發展速度顯著降低。截至估值日期，未能在市場上獲得足夠比較證據以對該物業的價值達成意見。

因此，吾等對該物業的估值存在「估值的重大不確定性」。所以，與正常情況相比，吾等的估值具較低確定性及須對其更為謹慎。

為清楚起見，上文加入「估值的重大不確定性」聲明並不意味著估值不可靠。相反，加入此聲明是為了確保事實的透明度－在目前的特殊情況下，估值的確定性可能會比平常為低。重大不確定性條款是作為預防措施，不會令估值無效。

價值的變化可能比在一般市況下更為迅速及顯著，鑑於不清楚COVID-19對未來房地產市場所產生的影響，以及區分該影響屬短期還是長期結構性變化的困難，吾等建議閣下需經常複查本報告所載估值。

IX. 限制條件

本估值僅限整本使用，不得使用其中一部分而不計及整本報告。所載內容不可用作上述擬定用途之外的任何目的。持有報告或其任何副本並不享有複製權利。

吾等於該物業中概無現時或將來利益，且並非貴公司的關聯法團。吾等茲確認，承擔此估值工作的吾等屬下估值師獲授權作為估值師執業，在相若類型物業估值方面具備必要專門知識及經驗。

本報告所採納的面積換算係數如下：

1平方米=10.764平方呎

茲附上吾等的估值報告。

此 致

高銀金融(集團)有限公司

董事會 台照

香港九龍灣啟祥道17號

高銀金融國際中心25樓

代表

世邦魏理仕有限公司

估價及顧問服務部資深總監

林凌測量師

英國皇家特許測量師學會註冊資深會員(FRICS)

香港測量師學會專業會員(MHKIS)

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

房地產理學碩士學位

謹啟

二零二一年一月二十九日

附註：林凌測量師是於香港及中國擁有逾20年估值經驗的特許測量師。

估值

			於二零二零年 十一月三十日 現況下 之市場價值
地址	描述及年期	估用詳情	
新九龍內地段第6591號(「新九龍內地段第6591號」)	該物業(即新九龍內地段第6591號)乃於二零一八年十一月透過政府招標所投得的發展地盤。其位於啟德前跑道範圍，其東北方向俯瞰觀塘避風塘。	於估值日期，該物業為已平整的空地，已就擬備設計及建設規劃進行若干初步諮詢研究。地基工程尚未開展。	7,000,000,000港元 (柒拾億港元正)
九龍啟德啟德第4B區4號地盤	<p>新九龍內地段第6591號根據賣地條件第20332號所持有，據資料所示，該物業的地盤面積約為9,708平方米(約104,497平方呎)及最大許可地積比率建築面積約為53,394平方米(約574,733平方呎)，作住宅用途。</p> <p>該物業的年期由二零一八年十二月十八日開始，為期50年。該物業的應付政府地租為其應課差餉租值不時的3%，最低每年地租為1港元(應要求支付)。</p>	<p>誠如 貴公司告知，根據一份初步發展計劃該物業擬建成高級住宅發展項目。截至估值日期所產生的建設成本約為15,322,336港元。</p> <p>估計將於二零二三年九月二十二日前取得住宅發展項目的估用許可證。</p>	

附註：

- 按照於最後可行日期從土地註冊處取得的土地查冊記錄(「土地查冊」)，該物業的註冊擁有人是迅富國際有限公司(於香港註冊成立的有限公司及緊接完成交易前 貴公司的間接全資附屬公司)。
- 此外，按照土地查冊，南洋商業銀行有限公司為受益人的樓宇按揭已註冊，見二零二零年十一月二十六日的第20120402120246號註冊摘要。
- 按照迅富國際有限公司與行政長官(代表香港特別行政區政府)之間所訂立日期為二零一八年十二月十八日與新九龍內地段第6591號有關之第20332號賣地條件，所購內地段的地價為8,906,758,888港元。該物業的用途及發展受限於賣地條件所訂明的條款及條文，其主要限制(規管該物業的使用者及發展潛力)的概要(其中包括)如下：
 - 第(2)(a)(i)項特別條件—「買方須於二零二二年九月三十日(或董事可能批准的有關其他日期)或之前自費以董事滿意的方式，在本報告隨附圖則所示黃色及黃色間黑斜線範圍(下稱分別「黃色

- 範圍」及「黃色間黑斜線範圍」)分別鋪設、塑造、建設、興建、提供及構造一個長廊……「買方須於黃色間黑斜線範圍提供一個4.5米寬的公眾行人通道，作為行人專區。為免生疑問，黃色範圍並不包含海堤。」；
- (b) 第(5)項特別條件—「買方應在該地段建造一座或多座建築物，有關工程必須全面遵從此等條款及香港現時及於任何時間生效的所有關於建築、衛生及規劃的條例、附例及規例。此等建築物必須在二零二四年九月三十日或之前建成並適宜佔用。」；
- (c) 第(6)項特別條件—「該地段或其任何部分或現已或將會興建於該處的任何建築物部分，除作私人住宅用途外，不可作任何其他用途。」；
- (d) 第(7)(a)(iii)項特別條件—「在該地段已建成或將會興建的任何建築物的總樓面面積不得少於32,037平方米及不得多於53,394平方米。」；
- (e) 第(7)(a)(iv)項特別條件—「在該地段的地面已建成或將會興建的任何建築物之上蓋總地盤面積不得超過該地段面積的40%。」；
- (f) 第(7)(a)(v)項特別條件—「在該處所之上已建成或擬建的任何建築物部分或其他構築物，連同附於該建築物或構築物的附加物或裝置(如有的話)，累計高度不得超過香港主水平基準以上95米，或是署長全權酌情決定的高度限制，須受限於該買方支付署長決定的任何地價及行政費，惟(I)可能在建築物的天台建設或放置機房、冷氣機、水箱、梯屋及類似高層天台構築物而超過上述高度限制，條件是該等高層天台構築物須致令署長滿意；及(II)在計算建築物或構築物的高度時，署長可酌情不包括在第(38)(b)(i)(II)項特別條件所提述的任何構築物或地面。」；
4. 該物業位於二零一八年五月二十五日根據第9(1)(a)節刊憲之啟德分區計劃大綱核准圖(圖則編號S/K22/6)劃分的地帶「住宅(乙類)4」(「分區計劃大綱」)。根據《城市規劃條例》第16條就小量放寬該物業及啟德其他地盤之最高地積比率及樓宇高度限制提出的規劃申請(申請編號：A/K22/16)已於二零一五年四月十七日授出，惟須遵守若干條件及有效直至二零二一年四月十七日。
5. 吾等接獲 貴公司所提供的該物業的一份發展計劃，及吾等的估值乃按符合涉及建議發展計劃的發展基準進行。如日後向吾等提供經修訂發展計劃，吾等保留權利修改吾等的估值意見。
6. 吾等的評估針對該物業於現況下按發展基準的市場價值。吾等已假設將從相關政府部門取得有關建議發展的所有必要批准且無嚴苛的限制。
7. 於估值日期， 貴公司向吾等提供項目成本總額(包括建築、費用及開支、項目管理，惟不計及土地成本、市場推廣及法律、財務費用)的估算約為3,121,000,000港元。 貴公司確認，截至估值日期的已產生成本約為15,322,336港元。上述項目成本總額及已產生成本指 貴公司就賣方向買方出售物業公司所有已發行股份訂立該協議前所管理的預算。因此，於估值日期並無關於估計成本及已產生成本的最新資料。在評估該物業的市場價值時，吾等已計及 貴公司告知的未付建設成本、建設進度及餘下建設期，而於估值日期並無就該估計作出變更。

8. 假設該物業於估值日期已竣工，將建成的建議發展項目的總發展價值（「總發展價值」或經常稱作所有個別單位的總售價）合共為14,300,000,000港元（壹佰肆拾叁億港元正）。

9. 估值考慮的地盤交易包括：

地址	啟德第4E區 1號地盤 (新九龍內地段 第6603號)	啟德第4A區 2號地盤 (新九龍內地段 第6554號)	啟德第4A區 1號地盤 (新九龍內地段 第6577號)
地區	啟德	啟德	啟德
物業詳情			
物業類別	發展地盤	發展地盤	發展地盤
地盤情況	已平整的空地	已平整的空地	已平整的空地
分區(按照啟德分區計劃大綱核准圖)	住宅(乙類)4	住宅(乙類)5	住宅(乙類)5
准許用途(按照賣地條件)	私人住宅	私人住宅	私人住宅
地盤面積，平方呎(概約)	59,719	197,552	176,368
最大許可地積比率建築面積(概約)	328,453	1,205,062	1,075,840
地積比率	5.5	6.10	6.10
交易詳情			
出售方式	政府招標	政府招標	政府招標
交易日期	二零二零年 第四季度	二零一九年 第四季度	二零一九年 第三季度
代價(港元)	4,272,800,000港元	15,952,900,000港元	12,739,800,000港元
樓面地價，港元／平方呎	13,009港元	13,238港元	11,842港元

選擇上述交易乃由於該等發展地盤的位置被視為與該物業類似，全部均位於啟德跑道區。該等相若地盤的交易自估值日期起為期約一年。我們亦考慮與該物業類似的其他因素，如發展規模、地積比率、用途及未來竣工發展項目的預期景觀。

直接比較法乃獲普遍認為是對大多數形式的房地產進行估值的最認可估值方法，當中涉及分析相若發展地盤的近期市場成交記錄，以與進行估值的該物業比較。各相若物業乃按其樓面地價進行分析；然後相若物業的各屬性與該物業比較，如有差異，則對樓面地價作出調整以得出該物業的適當樓面地價。此乃經就城市內的位置、時間、發展規模、地積比率、用途及未來竣工發展項目的預期景觀等各種因素對樓面地價作出百分比調整而得出。

調整因素

- | | | |
|------|---|--|
| 位置 | — | 位置的調整反映標的物業與可資比較物業在接近市中心、主要基礎設施等方面的差異。 |
| 時間 | — | 在考慮該因素的調整時，吾等已參考個別物業界別的市況。 |
| 發展規模 | — | 反映標的物業與可資比較物業在發展規模上的差異。規模突出的地盤可容納更多的附屬康樂／公用設施，因此建成單位的單價較高。 |
| 景觀 | — | 反映標的物業與可資比較物業在未來竣工發展的景觀上的差異。 |
| 用途 | — | 反映標的物業與可資比較物業在土地用途上的差異，標的物業只作私人住宅，並無商業設施。 |
| 地積比率 | — | 反映標的物業與可資比較物業在土地發展密度上的差異。一幅土地的發展密度越高，每平方呎的地積比率總樓面面積所佔的單位土地成本越小，樓面低價越低。 |
| 佈局 | — | 反映標的物業與可資比較物業在地盤物理形狀(包括寬度和深度)上的差異。吾等認為一幅形狀規則的土地比一幅形狀不規則的土地(例如地塊邊界呈鋸齒狀的土地)更貴，因為其提供更大的實際效用(故價值更高)。 |

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止財政年度之詳細財務資料分別於下列文件披露，而該等文件均已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.goldinfinancial.com)：

- 本公司截至二零一八年六月三十日止年度之年報(第75至176頁)；
- 本公司截至二零一九年六月三十日止年度之年報(第80至204頁)；及
- 本公司截至二零二零年六月三十日止年度之年報(第107至248頁)。

2. 債務聲明

於二零二零年十二月三十一日(為本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的尚未償還借貸總額為約12,956,441,000港元，包括(i)有抵押銀行貸款(包括處於接管狀態的賜譽、成美及Goal Eagle所結欠者)約12,178,710,000港元；(ii)無抵押銀行貸款約6,447,000港元；(iii)無抵押銀行透支約1,481,000港元；及(iv)有抵押銀行貸款的應計貸款利息及應付費用(包括處於接管狀態的賜譽、成美及Goal Eagle所結欠者)約769,803,000港元。

有抵押銀行貸款由(i)若干附屬公司的全部股本；(ii)若干附屬公司的全部資產的浮動押記；(iii)本集團投資物業作抵押；並由(iv)本公司及潘先生作擔保。

除前文所述或本通函其他部分所提及者外，以及除日常業務過程中的集團內公司間負債及一般應付貿易賬款外，於二零二零年十二月三十一日(為本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未償還借貸、按揭、抵押、債權證、貸款股本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

除本附錄「本集團之財務及經營前景」一節及本通函附錄三「訴訟」一節的披露資料外，董事概不知悉自二零二零年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來及直至最後可行日期止本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

4. 本集團之財務及經營前景

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。

香港及中國的整體商業環境預期在短期內仍具挑戰。COVID-19疫情爆發對經濟帶來的不利影響，以及中美貿易摩擦升溫產生的不確定性，預期將繼續為本集團業務造成壓力。在此動盪時期，本集團在管理業務及策略時遵循審慎態度。

本集團於二零二零年七月完成出售事項，立即為本集團引入新資金，並為本集團緩解涉及有關該物業之項目發展的未來業務及財務風險。

鑒於保理業務涉及的資金成本及風險敞口提高，本集團決定出售保理業務，並重新分配本集團之管理及財務資源，以加強其餘下業務。於二零二零年九月二日，本集團與保理業務買方訂立條款書，以約2,050,000,000港元之現金代價出售保理業務。保理業務出售事項預計將於二零二一年二月完成。該出售事項將導致終止確認來自保理附屬公司之銀行借貸，其(連同從中所得款項)將有助加強本集團之整體財務靈活性。有關保理業務出售事項進一步詳情載於本公司日期為二零二零年九月四日及二零二零年十二月十四日的公告內。

誠如本公司日期為二零二零年十二月二十三日的公告所披露，本集團獲確認接管人與賜譽買方就賜譽之100%股權訂立賜譽出售協議，其擁有本集團的投資物業，即高銀金融國際中心。接管人亦通知本集團：(i)彼等將根據賜譽出售協議收取的資金將足以全數結付票據及貸款的所有未償還債務；及(ii)賜譽買方已根據賜譽出售協議的條款支付大筆不可退還的按金。管理層預期賜譽出售事項將於二零二一年上半年完成，並深信在賜譽出售協議妥為完成後，有關票據及貸款的所有法律訴訟連同呈請和聯合臨時清盤人申請將獲圓滿解決。

本集團將在繼續致力強化股東之回報的同時，密切監察市場情緒，評估其現有業務及機遇，並據此作出適當調整。本集團或會考慮尋求進一步業務發展之機遇，或於適當時候變現其資產，從而加強其財務靈活性。此外，本集團將考慮開展資金籌集活動(例如股份配售)以改善本集團的流動資金及財務狀況。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事宜，致使本節所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份及相關股份之好倉：

董事姓名	附註	所持股份數目			總計(好倉)	佔於最後可行
		個人權益	公司權益	相關股份數目		日期已發行 股份總數 概約百分比
潘先生	1	239,063,000	4,714,821,634	-	4,953,884,634	70.86%
周曉軍先生	2	-	-	2,000,000	2,000,000	0.03%

附註：

1. 潘先生透過受控制公司持有之4,714,821,634股股份包括：
 - (a) 4,483,291,636股及187,213,998股股份分別由高銀環球控股有限公司及高銀(證券)有限公司持有。高銀環球控股有限公司由潘先生最終擁有。高銀(證券)有限公司為高銀金融地產控股有限公司(「高銀金融地產」)之間接全資附屬公司。高銀金融地產由潘先生全資擁有。
 - (b) 44,316,000股股份由潘先生全資擁有之晴翠國際有限公司持有。

2. 相關股份為本公司根據本公司購股權計劃授予董事之購股權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，下列人士於股份或本公司相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司存置之登記冊，並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

股東名稱／姓名	附註	身份	所持股份數目	總計(好倉)	佔於最後 可行日期已 發行股份總數 概約百分比
高銀環球控股有限公司	1	實益擁有人	4,483,291,636	4,483,291,636	64.13%
潘先生	2	作為實益擁有人 及透過受控制 法團持有之權 益	4,953,884,634	4,953,884,634	70.86%

附註：

1. 高銀環球控股有限公司由潘先生最終擁有。
2. 包括以下潘先生透過受控制公司持有之4,714,821,634股股份：
 - (i) 合共4,670,505,634股股份，其中4,483,291,636股及187,213,998股股份分別由高銀環球控股有限公司及高銀(證券)有限公司持有(誠如上文附註1所披露)。

高銀(證券)有限公司由高銀投資顧問有限公司全資擁有，而高銀投資顧問有限公司則為高銀金融投資有限公司之全資附屬公司。高銀金融投資有限公司由高銀投資控股有限公司全資擁有，而高銀投資控股有限公司則為高銀金融地產之全資附屬公司。

- (ii) 44,316,000股股份由潘先生全資擁有之晴翠國際有限公司持有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司存置之登記冊，並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所作出披露之權益或淡倉。

3. 競爭業務

於最後可行日期，就董事所深知，潘先生於何文田的兩個在建住宅物業項目(即常盛街項目及何文田港鐵站項目)擁有控股實益權益。除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及其各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)被視為於足以或可能直接或間接與本集團業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立於一年內不會屆滿或本集團相關成員公司不可於一年內毋須作出補償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。

5. 董事權益

(i) 於合約或安排中的權益

於最後可行日期，潘先生於下列合約或安排中擁有對本集團而言屬存續及重大的權益：

- (a) 本公司與潘先生訂立日期為二零一六年九月五日的協議，其關於通過正式於香港註冊成立之合營實體或由該等合營實體就(其中包括)持有該等地塊而組成及全資擁有之任何特別用途實體協力透過投標向香港政府或中國政府機構(定義見上市規則)收購任何地塊(不論是否連同其上豎立之

任何樓宇或其他結構物)，並參與發展該等地塊，惟須按拍賣或標書中指定之收購條件及目的進行，而最高總金額為200億港元；

- (b) 本公司的間接全資附屬公司高銀項目管理有限公司，以及由Rich Region Holdings Limited與Concept Pioneer Limited(為由潘先生間接全資擁有之公司)分別擁有83.5%及16.5%之高銓投資有限公司(「高銓」)，於二零一八年十二月二十日訂立的项目管理協議，其關於高銀項目管理有限公司提供項目管理服務以開發位於九龍何文田九龍內地段11264號北部的地塊(「何文田項目」)，該項目將由高銓進行開發；
- (c) 本公司的間接全資附屬公司GFGC Real Estate Agency Limited(「GFGC」)與高銓於二零一八年十二月二十日訂立的物業發展顧問協議，其關於GFGC為何文田項目提供物業發展顧問服務；及
- (d) 本公司的全資附屬公司Silver Shine Global Limited與GIIL(由潘先生間接擁有)訂立日期為二零一九年九月二十六日的有條件買賣協議(「Solar Time收購協議」)，其關於Silver Shine Global Limited以代價4,598,000,000港元收購Solar Time的全部已發行股本。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事於涉及本集團業務的任何存續及重大合約或安排中擁有重大權益。

(ii) 於資產中的權益

於最後可行日期，除潘先生於下列事項擁有的權益外：(i) Solar Time收購協議；及(ii)該協議，自二零二零年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)，概無董事於本集團任何成員公司經已或擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

謹此提述本公司日期為二零二零年七月十五日、二零二零年七月二十八日、二零二零年八月二日、二零二零年九月三十日、二零二零年十月七日、二零二零年十月十一日、二零二零年十月十六日、二零二零年十月三十日、二零二零年十一月一日、二零二零年十一月二十五日、二零二零年十二月八日、二零二零年十二月二十三日及二零二一年一月十日的公告(「內幕消息公告」)。

於二零二零年七月十三日，關於賜譽就票據所結欠的債務，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各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當時在任之董事(「**賜譽前董事**」)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、賜譽前董事及本公司各自已於香港高等法院(「**法院**」)展開法律訴訟，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(相應為「**松日訴訟**」、「**賜譽前董事訴訟**」及「**本公司訴訟**」)。於二零二零年七月二十四日，賜譽(按Borrelli先生及Simon Ma先生的指示)向賜譽前董事發出令狀(「**HCA訴訟**」)，尋求各種禁制令及損害賠償。於二零二零年七月二十七日，賜譽於HCA訴訟出具傳票，要求即時頒佈禁制令(「**傳票**」，連同賜譽前董事訴訟統稱「**賜譽申請**」)。於二零二零年七月三十一日，要求即時頒佈禁制令的申請獲法院駁回。賜譽申請已定於二零二零年十月二十九日共同進行聆訊。

於二零二零年九月十四日，Borrelli先生及Simon Ma先生再次就作為賜譽接管人及管理人以及其獲委任董事之聲稱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女士為賜譽僅有的董事，直至彼等因法院頒令或以其他方式被合法免職。

於二零二零年十月二十九日進行的聆訊中，賜譽前董事與賜譽各自的法律代表(按接管人的指示行事)達成(其中包括)以下共識，據此賜譽前董事將：

- (1) 不再進行合法委任之董事訴訟；
- (2) 採取若干行動便利Borrelli先生及Simon Ma先生接管賜譽；及
- (3) 向若干第三方澄清Borrelli先生、Simon Ma先生及Jocelyn Chi女士作為賜譽新董事(「**賜譽新董事**」)之地位。

應各方要求，法院頒令以體現上述共識。鑒於上文所述，法院拒絕應接管人要求發出禁制令。

關於成美及Goal Eagle就貸款所結欠的債務，於二零二零年十月七日，本公司收到日期為二零二零年八月七日的呈請，該呈請由貸款抵押代理人就本公司的指稱清盤向百慕達最高法院提呈。呈請的聆訊隨後押後至二零二一年二月十二日(百慕達時間)。於二零二零年十月八日，本公司亦獲收通知，其有關抵押代理人委任就所提供作為貸款的抵押資產之成美及Goal Eagle全部已發行股本的共同及各別之接管人及管理人。

於二零二零年六月三十日，本集團於中國的物業承包商向本集團一間附屬公司(作為被告)提出訴訟，以結清未償還建築費。法院於二零二零年十月發佈判決，要求本集團以全額加逾期利息的方式結清欠款。於最後可行日期，本集團正在對判決提起上訴。於二零二零年六月三十日，未償還建築費及相關逾期利息合計為326,890,000港元。此外，由於該訴訟，於二零二零年六月三十日，本集團賬面值總額為1,345,984,000港元的樓宇及租賃土地由相關法院保全，作為一項財產保全措施。

於二零二零年九月十六日，本集團獲收法院有關賜譽應付一名承包商金額為40,000,000港元之建築費加利息的傳喚。於最後可行日期，本集團正與該承包商就清償未償還金額進行磋商。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無針對本集團任何成員公司之待決或面臨威脅之其他重大訴訟或申索。

7. 重大合約

下列為於緊接最後可行日期前兩年內，由本集團成員公司訂立的重大合約，但並非在日常營業過程中訂立：

- (a) Million Glory Developments Limited(本公司的全資附屬公司)、Gold Vibe Holdings Limited及潘先生訂立日期為二零一九年四月十六日的有條件買賣協議，內容有關Million Glory Developments Limited以初步代價約2,162,000,000港元收購Golden Sphere Developments Limited 40%股權及相關股東貸款；
- (b) Solar Time收購協議；
- (c) Golden Sphere Developments Limited(本公司的間接全資附屬公司)與Top Family Group Limited訂立日期為二零二零年五月十日的有條件買賣協議(「五月協議」)，內容有關以初步代價約7,040,000,000港元買賣Gold Flair Holdings Limited(即賣方)全部已發行股本及其結欠的股東貸款；

- (d) Golden Sphere Developments Limited(本公司的間接全資附屬公司)與Top Family Group Limited就終止五月協議訂立日期為二零二零年七月十七日的終止協議；
- (e) 前協議；
- (f) 期權契據；
- (g) 賣方、Sino Shield Limited、本公司及潘先生就取消前協議以及支付一筆約2,872,000,000港元的款項訂立日期為二零二零年七月二十七日的取消契據；
- (h) Agile World Limited、賣方、本公司及潘先生就終止期權契據訂立日期為二零二零年七月二十七日的終止契據；
- (i) 該協議；
- (j) 高銀保理(集團)有限公司(本公司的直接全資附屬公司)與Power Alpha Global Limited訂立日期為二零二零年九月二日的具法律約束力但有條件的條款書(經日期為二零二零年十二月十二日的補充條款書修訂及補充)，內容有關以代價2,050,000,000港元出售高銀金融保理發展有限公司的全部股權，以及高銀金融保理發展有限公司及其附屬公司結欠的股東貸款；
- (k) 本公司與Hundred Gain International Holding Limited訂立日期為二零二零年九月二十九日的臨時買賣協議(經日期均為二零二零年十月十四日的修訂契據及附函修訂)，內容有關出售成美及Goal Eagle全部已發行股本，以及緊接上述出售完成前成美及Goal Eagle結欠本公司及其聯繫人(如有)的所有債務，總代價為14,300,000,000港元；
- (l) 本公司與天泰金融服務有限公司訂立日期為二零二零年十月九日的配售協議(「配售協議」)，內容有關按每股新股份1.00港元，竭盡所能配售最多1,398,130,398股新股份；及
- (m) 本公司與天泰金融服務有限公司就終止配售協議訂立日期為二零二零年十一月十三日的終止協議。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所引述之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
世邦魏理仕	獨立專業估值師

世邦魏理仕已就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示的形式及涵義在本通函內轉載其函件及報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，世邦魏理仕並無於本集團任何成員公司持有任何股權或可認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可合法強制行使)。

於最後可行日期，自二零二零年六月三十日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)，世邦魏理仕並無於本集團任何成員公司經已或擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之秘書為倫巧潤女士。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而香港主要營業地點為香港九龍灣啟祥道17號高銀金融國際中心25樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

由本通函日期起十四日內之一般辦公時間早上九時正至下午五時正(星期六及公眾假期除外)，下列文件之副本於本公司之香港主要營業地點(位於香港九龍灣啟祥道17號高銀金融國際中心25樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一九年及二零二零年六月三十日止兩個財政年度各年之年報；
- (c) 由世邦魏理仕出具有關該物業之估值的估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所載之重大合約；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所載之同意書；
- (f) 本通函；及
- (g) 有關保理業務出售事項的通函。