

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 有關收購

GOLDEN SPHERE DEVELOPMENTS LIMITED之 40%股權及相關股東貸款

收購事項

董事會宣佈，於二零一九年四月十六日，買方、賣方及潘先生（為賣方之擔保人）訂立該協議，據此買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售待售股份（佔目標公司已發行股本之40%）及銷售貸款，初步代價為2,162,269,799港元（可予調整）。完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

由於收購事項的若干適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司於上市規則第14章下的須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定。由於賣方為由潘先生實益及全資擁有，彼為董事會主席、執行董事兼控股股東，故收購事項亦構成本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。鑑於潘先生於該協議中擁有重大權益，彼已根據上市規則及本公司之細則於董事會會議上就批准該協議及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易。潘先生及其聯繫人(定義見上市規則)於4,939,984,634股股份中擁有權益，須於股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以向獨立股東提供建議，並將委聘獨立財務顧問，以就該協議的條款是否公平合理、是否按一般商業條款訂立及是否符合本公司及股東的整體利益，以及於股東特別大會上如何就該協議及據此擬進行之交易投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)該協議之詳情；(ii)該地塊之估值報告；(iii)獨立董事委員會推薦函件；(iv)獨立財務顧問意見函件；及(v)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一九年五月十日或之前寄發予股東。

茲提述本公司日期為二零一八年十一月十四日及二零一八年十二月十三日的公告，內容有關迅富收購該地塊的土地使用權。迅富為目標公司的間接全資附屬公司。目標公司為合營企業，由買方(本公司的全資附屬公司)及賣方(由潘先生全資及實益擁有)分別擁有60%及40%。董事會欣然宣佈，於二零一九年四月十六日，買方、賣方及潘先生(為賣方之擔保人)訂立該協議，據此買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售待售股份(佔目標公司已發行股本之40%)及銷售貸款，初步代價為2,162,269,799港元(可予調整)。完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。該協議的主要條款載列如下。

該協議

日期

二零一九年四月十六日

訂約方

(i) 買方，本公司一間全資附屬公司；

(ii) 賣方；及

(iii) 潘先生，為賣方的擔保人。

賣方為一間公司，由董事會主席、執行董事兼控股股東潘先生實益及全資擁有。因此，根據上市規則，賣方及潘先生為本公司的關連人士。潘先生向買方擔保賣方在該協議下所履行的責任。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方主要從事投資控股。

將予收購之資產

根據該協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售：

(i) 待售股份，為目標公司的四股普通股，佔目標公司於該協議日期及於完成交易時已發行股本的40%；及

(ii) 銷售貸款，即完成交易時目標公司負欠、結欠或應付賣方之本金、利息(如有)及其他款項和債務之全部金額。

買方將購買之待售股份及銷售貸款隨附於完成日期之一切權利，但不附帶於完成交易時的所有產權負擔。於二零一九年一月三十一日，銷售貸款的金額為2,137,903,555港元(「**初步銷售貸款**」)。

代價

待售股份及銷售貸款的代價為初步代價，即2,162,269,799港元，可根據該協議按下文所述方式調整，及須(根據該協議的條款)於完成交易後由買方向賣方透過以下方式以現金支付：

(i) 於(a)加入相等於銷售貸款金額超出初步銷售貸款金額部分的金額(倘銷售貸款金額超出初步銷售貸款金額)；或(b)扣除相等於初步銷售貸款金額超出銷售貸款金額部分的金額(倘銷售貸款金額少於初步銷售貸款金額)後的初步代價；及

- (ii) 由二零一九年二月一日(或視乎情況而定，倘於二零一九年一月三十一日後墊付有關部分的銷售貸款，則由銷售貸款有關部分墊付予目標集團之日起)起直至完成日期(包括該日)期間，支付等於銷售貸款之8%年利率的金額(按365日基準計算)。

初步代價乃經買方與賣方公平磋商後基於初步銷售貸款面值另加初步銷售貸款下截至二零一九年一月三十一日的利息(按年利率8%計算)釐定。初步銷售貸款的年利率8%乃參考本集團的借貸成本及就有關貸款是否有抵押物而釐定。

本集團計劃以本集團的內部資源支付待售股份及銷售貸款的代價。

條件

完成交易須待以下條件達成後，方告作實：

- (i) 本公司符合上市規則下有關該協議及據此擬進行之交易的所有適用通知、申報、公告及(如適用)獨立股東批准規定；
- (ii) 買方合理信納該協議所載之賣方所有聲明、保證及承諾在所有重大方面維持真實及正確；
- (iii) 買方合理信納賣方已在所有重大方面符合該協議所載承諾；及
- (iv) 已向金融機構、融資方、相關業務夥伴或第三方、政府或監管機構取得就該協議下轉讓待售股份及轉讓銷售貸款所需之所有同意、批准及／或授權，及倘有條件，則按買方可接納之有關條件進行，且有關同意、批准及授權於完成交易時維持全面有效及具有效力且並無遭撤回。

買方可全權酌情以書面形式豁免任何條件，惟不包括上文(i)所載條件。倘上文所載條件(除上文(ii)至(iv)的條件外，有關條件可於完成交易時或之前達成或豁免)於二零一九年十月十五日前(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)未獲達成或豁免(視乎情況而定)，則該協議訂約方之所有權利及責任將告終止及結束，及任何一方概不得對其他方提出索償。

完成交易

完成交易將於上文所述所有條件獲達成或豁免(視乎情況而定)(除載於上文(ii)至(iv)的條件可於完成交易時或之前達成或豁免外)後五個營業日內的日子或賣方與買方可能書面協定的有關其他日期落實。

目標集團之資料

於本公告日期，目標公司由買方及賣方分別擁有60%及40%。目標公司持有Gold Flair之100%股權，而Gold Flair則持有迅富之100%股權。目標公司及Gold Flair為投資控股公司，迅富之主要資產為該地塊。除了各自於Gold Flair、迅富及該地塊之投資外，目標集團成員公司並無任何其他重大資產。

誠如本公司日期為二零一八年十一月十四日及二零一八年十二月十三日之公告所披露，該地塊由迅富透過向香港政府投標而收購，地價為約89.0676億港元。該地塊位於九龍啟德第4B區4號地盤，總佔地面積約為9,708平方米。該地塊指定作私人住宅用途。該地塊之最少及最多可發展建築面積分別為32,037平方米及53,394平方米。該地塊獲授由協議備忘錄日期(即二零一九年十二月十八日)起計為期五十年之使用年期。根據協議備忘錄，迅富須將該地塊發展為樓宇，並須於二零二四年九月三十日或之前完工及可供入伙。截至本公告日期，迅富尚未落實發展該地塊之具體計劃。專業人士及顧問已獲委任，以編製發展項目之建築計劃。預期發展工程將於二零一九年底開始及於二零二三年底竣工。

地價之支付乃由買方及賣方分別按其各自於目標公司的持股比例所作的股東貸款以及銀行借貸提供資金。

賣方之待售股份及銷售貸款原收購成本為約21.379億港元。

目標集團於二零一九年一月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為198萬港元。目標集團於二零一八年九月十日(目標公司註冊成立日期)至二零一九年一月三十一日期間錄得虧損

淨額(除稅前後)約198萬港元，主要是為支付地價提供部分資金而安排提取銀行貸款之費用及開支。

進行收購事項之理由及效益

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。

誠如本公司日期為二零一八年六月二十四日的通函披露，本集團訂立買賣協議以出售其於何文田兩個住宅物業發展項目的主要權益，並收購九龍灣商用物業高銀金融國際中心其餘40%權益，而交易預期於短期內完成。完成上述交易後，本集團將持有高銀金融國際中心100%權益以作投資之用，且不再持有何文田兩個住宅物業發展項目的任何權益。經考慮香港人口與日俱增及對住宅單位的需求持續增加，本集團熱切希望為其物業發展業務補充土地儲備。

於二零一八年十一月，本集團透過迅富成功向香港政府投得該地塊。該地塊位處啟德發展項目的中心地帶，佔據策略性優勢，未來可享沙中線啟德港鐵站帶來的便利，具備可觀的發展潛力。誠如獨立專業估值師萊坊指示，該地塊於二零一九年三月二十二日的初步估值約為92.5億港元，較投標項下就該地塊已付地價升值約3.9%。毗鄰該地塊的住宅用地於二零一九年一月的招標價高達每平方米建築面積逾186,000港元，而本集團收購該地塊的成本為每平方米建築面積約167,000港元，進一步證明該地塊潛力優厚。鑑於啟德發展項目未來的土地供應有限及土地強勁升值潛力，董事相信該地塊是一項富有吸引力的投資，可為本集團提供長期增長前景，且有助於本公司整合於該地塊的全部權益，以及全權控制其發展及享有該地塊全數發展利潤和未來升值潛力，符合本公司利益。因此，本集團向賣方提出建議，透過收購待售股份購入該地塊其餘40%權益。完成交易後，目標集團的成員公司將成為本公司間接全資附屬公司。

經考慮(i)上述該地塊的發展潛力；(ii)待售股份及銷售貸款的代價乃根據銷售貸款的面值，該金額並無計及於二零一九年一月三十一日該地塊較地價的升值或目標集團的債務淨額；及(iii)銷售貸款按年利率8%(與本集團借貸成本比較被視為合理)計算的利息釐定，董事

(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後才發表意見)認為該協議的條款(包括釐定代價的基準)誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項的若干適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司於上市規則第14章下的須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定。由於賣方由潘先生實益及全資擁有，彼為董事會主席、執行董事兼控股股東，故收購事項亦構成本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。鑑於潘先生於該協議中擁有重大權益，彼已根據上市規則及本公司之細則於董事會會議上就批准該協議及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易。潘先生及其聯繫人(定義見上市規則)於4,939,984,634股股份中擁有權益，須於股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以向獨立股東提供建議，並將委聘獨立財務顧問，以就該協議的條款是否公平合理、是否按一般商業條款訂立及是否符合本公司及股東的整體利益，以及於股東特別大會上如何就該協議及據此擬進行之交易投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)該協議之詳情；(ii)該地塊之估值報告；(iii)獨立董事委員會推薦函件；(iv)獨立財務顧問意見函件；及(v)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一九年五月十日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議的條款及條件建議收購待售股份及銷售貸款
「該協議」	指	由買方、賣方及潘先生就收購事項訂立日期為二零一九年四月十六日之有條件買賣協議
「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收購事項
「完成日期」	指	完成交易落實之日期
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「Gold Flair」	指	Gold Flair Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港政府」	指	香港政府
「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	由全體獨立非執行董事組成以向獨立股東作出推薦意見之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	將獲委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	潘先生及其聯繫人以外之所有股東
「初步代價」	指	即待售股份及銷售貸款的初步代價2,162,269,799港元，可根據該協議條款及誠如本公告所披露予以調整
「該地塊」	指	位於香港九龍啟德第4B區4號地盤新九龍內地段第6591號之一幅地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「協議備忘錄」	指	迅富與香港政府就該地塊之土地使用權簽立日期為二零一八年十二月十八日之協議備忘錄
「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
「地價」	指	迅富就該地塊已向香港政府支付之地價約89.0676億港元
「買方」	指	Million Glory Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「迅富」	指	迅富國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Gold Flair之直接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	目標集團於完成交易時結欠或應付賣方之本金、利息(如有)及其他款項及債務總額

「待售股份」	指	目標公司四股普通股，佔該協議日期及完成交易時目標公司已發行股本之40%
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮該協議及據此擬進行之交易
「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Golden Sphere Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於該協議日期由買方及賣方分別擁有60%及40%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即Gold Flair及迅富
「投標」	指	就收購該地塊之招標競購
「賣方」	指	Gold Vibe Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由潘先生實益全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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*

主席

潘蘇通

香港，二零一九年四月十六日

於本公告日期，董事會執行董事為潘蘇通先生(主席)、黃孝建教授及周曉軍先生；獨立非執行董事為石禮謙議員(GBS, JP)、許惠敏女士、鄧耀榮先生及高敏女士。

* 僅供識別