
此乃要件 請即處理

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)

有關出售出售公司全部股權及股東貸款 之主要交易

除文義另有所指外，本封面頁所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。

屬本通函主體事宜之交易已根據上市規則第14.44條經股東書面批准予以批准，以代替本公司股東特別大會。本通函僅發送予股東以供參考。

* 僅供識別

二零二一年二月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-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：

「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)
「完成交易」	指 根據條款書的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指 完成交易之日期
「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總代價
「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)，於最後可行日期合共持有4,714,821,634股股份
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據條款書向買方出售銷售股份及股東貸款
「出售公司」	指 高銀金融保理發展有限公司，於最後可行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
「第一份補充條款書」	指 買方及賣方訂立日期為二零二零年十二月十二日的補充條款書，以修訂條款書的一項條款，詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十四日的公告

釋 義

「正式協議」	指 賣方與買方之間可能會或可能不會訂立的正式協議，以反映條款書的條款及條件，以及任何額外條款及條件，包括但不限於據此擬作出的聲明及保證，倘賣方或買方基於任何理由未能同意上述正式協議的條款或簽署上述正式協議，則出售事項將根據條款書的條款及條件，並按照條款書所擬定繼續進行，且賣方或買方任何一方均不得終止條款書
「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
「最後可行日期」	指 二零二一年一月二十八日，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
「潘先生」	指 潘蘇通先生，於最後可行日期為董事會主席、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；不包括其他固定資產及應收款項的價值(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)
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指 Power Alpha Global Limited，為條款書的買方
「銷售股份」	指 出售公司的全部已發行股本

釋 義

「第二份補充條款書」	指	買方及賣方訂立日期為二零二一年一月二十六日的補充條款書，以修訂條款書的一項條款，詳情載於本公司日期為二零二一年一月二十七日的公告
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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集團的所有款項，於完成交易時到期及尚未償還
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充條款書」	指	第一份補充條款書及第二份補充條款書的統稱
「條款書」	指	買方及賣方就出售事項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(經補充條款書修訂及補充)
「賣方」	指	高銀保理(集團)有限公司，於最後可行日期本公司的直接全資附屬公司，為條款書的賣方
「%」	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

敬啟者：

**有關出售出售公司全部股權及股東貸款
之主要交易**

緒言

茲提述本公司日期分別二零二零年九月四日、二零二零年九月十一日、二零二零年十二月十四日及二零二一年一月二十七日之公告，內容有關出售事項。

於二零二零年九月二日（交易時段後），(i)賣方（本公司之直接全資附屬公司）及；(ii)買

董事會函件

方訂立條款書(經補充條款書修訂及補充)，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意按總代價2,050,000,000港元出售銷售股份(即出售公司的全部已發行股本)及股東貸款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項的更多詳情及上市規則規定的其他資料。

出售事項

下文載列出售事項的主要條款：

日期： 二零二零年九月二日(經日期分別為二零二零年十二月十二日及二零二一年一月二十六日的補充條款書修訂及補充)

訂約方： (i) 高銀保理(集團)有限公司(作為賣方)
(ii) Power Alpha Global 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，即出售公司於完成交易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交易後出售／轉讓，而不附帶任何產權負擔。於二零二零年六月三十日，股東貸款約為1,261,700,000港元。

代價及付款期

銷售股份及股東貸款的總代價將為2,050,000,000港元，須由買方按下列方式支付：

- (i) 102,500,000港元，即代價的5%，作為按金(「按金」)，應於緊隨買方完成盡職審查後由買方以現金支付予賣方，盡職審查應由買方在切實可行情況下盡快完成，惟無論如何不得遲於二零二一年三月三十一日；及

董事會函件

- (ii) 代價餘額1,947,500,000港元，即代價的95%，應於完成交易時立即由買方支付予賣方。

於最後可行日期，買方尚未支付按金。根據條款書(經補充條款書修訂及補充)，預計按金將會於緊隨買方完成盡職審查後由買方支付。

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)出售集團於二零二零年六月三十日的未經審核合併資產淨值約788,200,000港元；及(ii)於二零二零年六月三十日的未償還股東貸款約1,261,700,000港元。

正式協議

根據條款書，賣方與買方將於買方完成對出售集團的盡職審查後15天內，竭盡全力透過訂立正式協議落實條款書，以反映條款書的條款及條件，以及任何額外條款及條件，包括但不限於條款書下擬定的陳述及保證。正式協議應包括賣方與買方將作出的合理及適當陳述及保證。

倘賣方及買方基於任何理由未能同意正式協議的條款或簽署上述正式協議，賣方及買方同意，彼等將根據條款書所載的條款及條件，並按照條款書所擬定繼續完成出售事項，且賣方或買方任何一方均不得終止條款書。本公司將適時就正式協議的進度作出進一步公告(如有)。

先決條件

完成交易須待下列條件於完成交易日期或之前獲達成或滿足後，方告落實：

- (i) 買方完成對出售集團的盡職審查，盡職審查應由買方在切實可行情況下盡快完成，惟無論如何不得遲於二零二一年三月三十一日；
- (ii) 遵從上市規則有關由賣方控股公司所定的條款書(如適用)；
- (iii) 就日期為二零二零年六月一日有關一筆不超過2,000,000,000港元貸款的經修訂銀行融資函件，批准出售集團的一家銀行上海商業銀行有限公司就出售事項發出的銀行同意書；及

(iv) 根據正式協議(未必一定會訂立)進一步協定的其他條件，更多詳情請參閱上文「正式協議」一節。

由於與上海商業銀行有限公司的借貸協議的規定，條件(iii)已納入完成交易的先決條件之一。

除條件(ii)外，上述先決條件可由條款書訂約方於完成交易日期或之前隨時以書面形式全權酌情豁免。倘任何上述先決條件並未於完成交易日期或之前獲達成(或豁免)，各方於條款書項下的所有權利及責任將告停止及終止，惟根據有關成本、保密義務、契約副本、第三方權利及規管法律及司法權區的條款賦予的權利及責任將維持十足效力及作用，而除先前違反條款書及退還按金(如有)外，任何一方均不得向另一方提出申索。

完成交易

完成交易將於條款書的先決條件獲達成(或豁免)後於買方完成對出售集團的盡職審查起計第30個曆日(或賣方及買方可能協定的其他日期)發生，惟如本通函下文「終止」一節所述，賣方可酌情延遲完成交易的日子。

終止

倘買方因任何理由違反條款書項下的責任，導致完成交易未能於初步完成交易日期或之前實現，買方同意立即沒收按金，且賣方將可全權酌情要求買方在另定完成交易日期繼續妥善完成條款書項下擬進行的交易或終止條款書，而不影響其在法律上向買方追討的權利及補償，以及為所承受損失尋求損害賠償的權利。

倘因賣方需要更多時間履行監管合規義務及／或取得其他第三方同意，導致完成交易未能於初步完成交易日期或之前實現，賣方可酌情將完成交易由原定完成交易日期順延不超過兩個月，並將完成交易定於另一日子。在此情況下，買方須於另一個所定的完成交易日期繼續妥善完成條款書擬進行的交易，且買方不得終止條款書。

有關出售集團之資料

於最後可行日期，出售公司為於香港註冊成立的有限公司，並為賣方的直接全資附屬公司，主要從事提供保理服務。出售公司目前持有高銀保理(中國)發展有限公司全部股權，該公司為於中國註冊成立的有限公司，主要從事提供保理服務。

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的財務資料概要載列如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(概約)	(概約)
	(未經審核)	(未經審核)
營業額	201,555	138,877
除稅前溢利	21,445	116,378
純利／(純損)	(9,189)	89,829

截至二零二零年六月三十日止年度，出售集團的純損約為9,190,000港元，主要由於財務費用大幅增加。

於二零二零年六月三十日，出售集團的未經審核綜合資產淨值約為788,200,000港元。

有關買方及賣方之資料

據董事所深知、全悉及確信，於最後可行日期，買方為主要從事投資控股業務之公司，由葛林濤全資擁有。

於最後可行日期，賣方為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。

出售事項之財務影響及建議所得款項用途

緊隨完成交易後，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、資產及負債將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

扣除出售事項相關的其他開支後，預期出售事項的所得款項淨額約為2,047,000,000港元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用於一般營運資金，其中(i)約45%將用於償還完成交易後應付出售公司的款項；(ii)約20%將用於償還建築應付款項，於最後可行日期，該款項

已逾期，並將於本公司收到可用資金後將即時償還；(iii)約28%將用於應付本集團未來12個月的估計營運資金需求，包括(a)其他應付款項及應計負債約9%，其於最後可行日期已逾期，並將於本集團收到可用資金後即時償還；(b)每月將產生的員工成本約8%；(c)因應需要而產生的其他行政開支約7%；及(d)每月須支付的租金及差餉約4%；及(iv)就任何其他不可預見需求出現的儲備約7%。

本集團預期，由於代價與出售集團未經審核資產淨值及股東貸款賬面值於二零二零年六月三十日的總額淨值相若，因此將不會從出售事項錄得重大收益／虧損，惟須經本公司核數師審議。此外，假設完成交易於二零二零年六月三十日落實，預期於完成交易後，本集團的總資產將主要因出售集團的應收貿易賬款轉移至買方及收取代價而減少約1,630,000,000港元，而其總負債將主要因終止確認與出售集團有關的銀行借貸、應付貿易賬款、應付稅項、應計負債及其他應付款項，以及確認應付出售集團款項而減少約1,630,000,000港元。

上述的財務影響僅供說明用途，而在本公司綜合財務報表內將會確認的實際收益／虧損，將視乎(其中包括)出售集團於完成交易日期的綜合資產淨值而定。

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。

近期，中美貿易緊張局勢持續升級以及匯率波動大幅增加中國中小型企業的信貸風險。由於本集團的保理客戶大多為中國企業，主要將貨品出口至美利堅合眾國，故本集團的保理業務亦因此而面臨更高業務風險。再者，由於保理業務屬高度資本密集行業，本集團依賴營運資金貸款為其保理業務提供資金。根據本公司截至二零二零年六月三十日止年度的年報，由於借取營運資金貸款，本集團保理業務於截至二零二零年六月三十日止年度的資金成本大幅增加，嚴重影響保理業務的盈利能力。於完成交易後，本集團將不再從事提供保理服

董事會函件

務，並將通過密切監察市場情緒，評估其現有業務及機遇，並據此作出適當調整等舉措，繼續發展其餘下業務。本集團或會考慮尋求進一步業務發展之機遇及／或於適當時候變現其資產，從而加強其財務靈活性。

鑒於中美貿易緊張局勢持續升級及匯率波動，以及本集團保理業務的資金成本增加導致出售集團的財務表現欠佳(截至二零二零年六月三十日止年度的純損約為9,190,000港元)，董事認為重新分配本集團之管理及財務資源，以在完成交易後加強其餘下業務，乃符合本公司及股東之整體利益。此外，出售事項將導致終止確認來自出售集團之銀行借貸，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。

考慮到上文所述，董事認為條款書(經補充條款書修訂及補充)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。

營運資金充足性

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，銀行及其他借貸以及應計貸款利息及應付費用約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(「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」)。受接管的重大資產包括(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

董事會函件

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, 且除出售事項外, 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) 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 Developments Limited(「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。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出售公司及賜譽事項(如下文(b)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;
- (b) 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;
- (c) 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公司的借款融資額度500,000,000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或由彼控制公司之任何款項, 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

董事會函件

(d) 本公司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、出售事項所得款項(假設完成交易)、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以及使用出售所得款項償還票據及貸款；
- (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；及
- (c) 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)高於25%但低於75%，根據上市規則第14章，條款書(經補充條款書修訂及補充)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。

於最後可行日期，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。

董事會函件

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，以批准條款書(經補充條款書修訂及補充)的條款及其項下擬進行之交易。本公司已取得潘先生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(佔本公司於最後可行日期的已發行股本約70.86%))就出售事項作出的書面批准。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

推薦建議

董事認為，出售事項及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東大會，董事將建議股東投票贊成批准出售事項及其項下擬進行之交易的決議案。

鑒於本公司已取得潘先生以個人名義及透過其控股公司就出售事項及其項下擬進行之交易作出的書面批准，上述聲明僅供股東參考，因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准出售事項及其項下擬進行之交易召開股東大會。

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*

許惠敏

執行董事

二零二一年二月四日

* 僅供識別

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三個年度各年之詳細財務資料分別於本公司的下列文件披露，而該等文件均已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.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69至180頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1015/ltn20181015394_c.pdf)；
- 本公司截至二零一九年六月三十日止年度之年報（第74至208頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1022/ltn20191022008_c.pdf)；
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）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0120/2021012000483_c.pdf)。

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)投資物業作抵押；並由(iv)本公司及本公司的控股股東潘蘇通先生作擔保。

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. 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。

於二零二零年七月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議(經日期為二零二零年七月二十七日之兩份補充協議修訂及補充)（「**迅富出售協議**」），以現金代價約3,477,000,000港元出售本公司當時的間接全資附屬公司迅富國際有限公司（「**迅富**」）。迅富於二零二零年六月三十日持有位於九龍啟德的一幅地塊及擁有銀行借貸約3,563,000,000港元。出售事項於二零二零年七月二十七日完成，立即為本集團引入新資金，並為本集團緩解涉及迅富相關地塊的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，本集團與買方就出售事項訂立條款書(經補充條款書補充及修訂)，現金代價為約2,050,000,000港元。預期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。

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。

誠如本附錄上文「債務聲明」一節所披露，於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團的尚未償還借貸總額為約12,956,000,000港元，假設完成交易後預期終止確認有抵押銀行貸款，以及根據從接管人收到的資料，於賜譽出售事項妥為完成後，預期全數結付與票據及貸款相關的未償還債務，餘額將為約7,900,000港元，而所有其他因素維持不變。

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。於最後可行日期，本集團並無任何有關上述資金籌集活動的具體計劃。

4. 重大不利變動

除「本集團之財務及經營前景」一節及本通函附錄二「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。

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本公司股份、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)	估於最後可行
		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：

- 潘先生透過受控制公司持有之4,714,821,634股股份包括：
 - 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. 董事於競爭業務之權益

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. 董事服務合約

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重大及存續的權益：

- (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，而最高總金額為200億港元，惟須按拍賣或標書中指定之收購條件及目的進行；
- (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(均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項目管理協議，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)迅富出售協議，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. 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或可能重大的合約，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(本公司當時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，內容有關以初步代價7,040,479,250港元買賣Gold Flair Holdings Limited(「Gold Flair」)全部已發行股本及相關股東貸款，其後由訂約方透過訂立日期為二零二零年七月十七日的終止協議予以終止；

- (d) Gold Flair、Sino Shield Limited、本公司及潘先生訂立日期為二零二零年七月十七日的買賣協議(經日期為二零二零年七月十七日的兩份補充協議修訂及補充)，內容有關買賣迅富全部已發行股份，其後由訂約方透過於二零二零年七月二十七日訂立取消契據予以取消及撤銷，詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十八日之公告；
- (e) Agile World Limited、Gold Flair、本公司及潘先生訂立日期為二零二零年七月十七日之期權契據，內容有關授出認購期權(賦予Gold Flair權利要求Agile World Limited向其出售Sino Shield Limited之已發行股本)及認沽期權(賦予Agile World Limited權利要求Gold Flair向其收購Sino Shield Limited之已發行股本)，其後由訂約方透過於二零二零年七月二十七日訂立終止契據予以終止，詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十八日之公告；
- (f) 迅富出售協議；
- (g) 條款書(經補充條款書修訂及補充)；
- (h) 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；及
- (i) 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；內容有關按每股將予配售的新股份1.00港元的配售價，竭盡所能配售最多1,398,130,398股新股份，該協議其後由訂約方透過訂立日期為二零二零年十一月十三日的終止協議予以終止。

7. 訴訟

於二零二零年七月十三日，賜譽就票據收到有關委任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(包括本集團的投資物業，於二零二零年六月三十日總值15,000,000,000港元)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前董事(「**賜譽前董事**」)之通知。更多詳情載於本公司日期為二零二零年七月十五日的公告。

於二零二零年七月十四日，松日金基行政發展有限公司(「**松日金基**」)、賜譽前董事及本公司各自已於香港高等法院展開法律訴訟，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(按其接管人及管理人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，要求即時頒布禁制令(「**傳票**」)(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，要求即時頒布禁制令的申請獲香港高等法院駁回。賜譽申請已押後至二零二零年十月二十九日共同進行聆訊。更多詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十八日及二零二零年八月二日的公告。

於二零二零年九月十四日，Borrelli先生及Simon Ma先生(作為賜譽的接管人及管理人)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，香港高等法院判定(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。更多詳情載於本公司日期為二零二零年九月三十日的公告。

賜譽申請於二零二零年十月二十九日進行共同聆訊。於聆訊中，賜譽前董事與賜譽各自的法律代表就賜譽申請達成協議，詳情載於本公司日期為二零二零年十月三十日的公告。香港高等法院據此裁定協議有效，並駁回賜譽前董事訴訟。

於二零二零年十月七日，本公司就貸款收到百慕達代理人的通知，內容有關貸款抵押代理人分別就本公司清盤及委任臨時清盤人，向百慕達最高法院提呈的呈請及聯合臨時清盤人申請。呈請及聯合臨時清盤人申請的聆訊原定於二零二零年十月九日，隨後押後至二零二一年二月十二日。此外，於二零二零年十月八日，成美及Goal Eagle亦收到貸款抵押代理人的通知，指已就貸款所提供的抵押資產向成美及Goal Eagle委任共同接管人。更多詳情載於本公司日期為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及二零二一年一月十日的公告。

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。於此年報日期，本集團正在對判決提起上訴。然而，於二零二零年六月三十日，未償還建築費總額加相關逾期利息合計326,890,000港元，已由本集團悉數計提撥備。此外，由於該訴訟，於二零二零年六月三十日，本集團總額為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，本集團獲收香港高等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，且本集團於二零二零年六月三十日已就未償還建築費總額40,000,000港元計提撥備。

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威脅作出之其他重大訴訟或申索。

8. 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。

9. 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) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止三個財政年度各年之年報；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第4至13頁；
- (d) 本附錄「6. 重大合約」一節所載之重大合約；
- (e) 本公司日期為二零二一年一月二十九日之通函，內容有關迅富出售協議項下擬進行事宜；及
- (f) 本通函。