

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份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。



## **GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED**

### **金榜集團控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00172)

### **根據上市規則第13.09條作出之公佈**

本公佈乃本公司根據上市規則第13.09(1)條而作出。

於二零零九年八月十一日，貸款人及安排人與保利三好及世茂（作為借款人）、投資者（作為投資者）以及中廣、伍先生及陳先生（作為確認人）就（其中包括）償還總金額而訂立協議。作為貸款人訂立協議之必要先決條件，世茂已向貸款人還款人民幣14,000,000元。根據協議，保利三好及世茂須以償還款項之方式（總金額人民幣128,000,000元，連同上述金額人民幣128,000,000元由二零零九年七月一日起按年息7.2%計算之償還利息）償還總金額（減去還款）。

根據協議，貸款人收到世茂首期款項後三十日內或貸款人收到保利三好首期款項後三十日內（如並非為同一日，以較遲者為準），保利三好就首項貸款向貸款人抵押之中廣股權將由85%減至50%。

根據協議，協議所載所有還款及其他責任由契諾人達成後，貸款人將解除中廣股權之抵押、保利三好股權之抵押以及其他抵押文件按其各自之條款提供之抵押。

股東及本公司潛在投資者在買賣股份時務須謹慎行事。

本公佈乃本公司根據上市規則第13.09(1)條而作出。

## 背景

### 於通函所披露之首份貸款協議、第二份貸款協議及承諾契約

茲提述本公司日期為二零零七年九月六日之公佈及本公司日期為二零零七年九月二十七之通函（「**通函**」），內容有關（其中包括）貸款人訂立之首份貸款協議及第二份貸款協議以及陳先生、伍先生及世茂向貸款人及安排人而簽立之承諾契約。

根據首份貸款協議，貸款人已於二零零八年一月二十三日向保利三好提供人民幣100,000,000元之有期貸款，以為中廣之物業發展融資。有期貸款須於二零一一年一月二十三日償還，利息總額為人民幣30,000,000元及安排費為人民幣10,000,000元，以（其中包括）保利三好擁有之中廣85%股權作為抵押。

根據第二份貸款協議，貸款人已於二零零八年一月二十三日向世茂提供人民幣15,000,000元之有期貸款，以為中廣之物業發展融資。有期貸款已抵押並須於二零一一年一月二十三日償還，利息總額為人民幣18,000,000元及安排費為人民幣1,500,000元。

考慮到貸款人訂立首份貸款協議及使保利三好獲得首項貸款以及安排人安排保利三好獲得首項貸款，陳先生、伍先生及世茂於二零零七年九月五日簽立承諾契約，以支付總金額為人民幣78,100,000元之安排費予貸款人與安排人。

首份貸款協議、第二份貸款協議及承諾契約之條款之詳情載於通函內。

訂立首份貸款協議及第二份貸款協議以及進行其項下擬進行之交易已獲獨立股東於二零零七年十月二十二日舉行之本公司股東特別大會會上正式批准。

### 顧問協議

於二零零八年一月二十三日，安排人與中廣及伍先生訂立顧問協議，向中廣提供若干顧問服務。顧問費為人民幣8,400,000元（「**顧問費**」），安排人已於本公佈日期收取其中人民幣5,600,000元，而餘款人民幣2,800,000元將於二零一零年七月二十三日支付。

## 尚未支付餘款概要

訂立協議及收取還款（定義見下文）前，根據首份貸款協議、第二份貸款協議、承諾契約及顧問協議須予償還之尚未償還總金額為人民幣223,000,000元（「**總金額**」），包括(i)首項貸款及第二項貸款之本金額共人民幣115,000,000元；(ii)首份貸款協議及第二份貸款協議項下之利息及安排費共人民幣51,000,000元；(iii)尚未償還之安排費人民幣54,200,000元；及(iv)顧問費尚未償還之餘款人民幣2,800,000元。於二零零九年七月，作為貸款人訂立協議必要之先決條件，世茂已向貸款人償還人民幣14,000,000元（「**還款**」）作為償還部分尚未償還之安排費。

## 協議

投資者擬向保利三好、世茂及中廣提供資金，並透過其關連公司已向中廣就物業持續提供建築服務，已提出並要求提早償還總金額。於二零零九年八月十一日，貸款人及安排人與保利三好及世茂（作為借款人）、投資者（作為投資者）以及中廣、伍先生及陳先生（作為確認人）就（其中包括）償還總金額而訂立協議。

## 日期

二零零九年八月十一日

## 訂約各方

貸款人： Famous Apex Limited，本公司之全資附屬公司

借款人： 保利三好及世茂

投資者： 霍志偉先生

確認人： 中廣、伍先生及陳先生

安排人： Birdsong Management Limited，本公司之全資附屬公司

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，保利三好、世茂、投資者、中廣、伍先生及陳先生乃獨立第三方。

## 主要條款

付款： 根據協議，契諾人須按以下方式付款（「償還款項」）（總金額人民幣128,000,000元，連同應計利息（「償還利息」）（由二零零九年七月一日起基於上述金額人民幣128,000,000元按年息7.2%計算））償還總金額（減去還款）：

付款到期日（或 貸款人可能書面 同意之其他 較後日期）	付款人	償還款項	償還利息	償還款項及最高 償還利息之總數 (附註) (「總償還款項」) (概約)
於二零零九年 十二月三十一日 或以前	保利三好／ 世茂、伍先生及 陳先生	(i) 世茂、伍先生及陳先生償還相等 於人民幣28,000,000元之港元金額 (「世茂首期款項」)；及  (ii) 保利三好償還人民幣4,000,000元 (「保利三好首期款項」)	人民幣128,000,000元由二零零九年 七月一日至世茂、伍先生及陳先生 償還世茂首期款項日期按年息7.2% 計算	人民幣 36,600,000元
於二零一零年 六月三十日 或以前	保利三好／ 世茂、伍先生及 陳先生	保利三好償還人民幣48,000,000元 (「保利三好第二期款項」)	人民幣96,000,000元由償還世茂首期 款項日期至世茂、伍先生及陳先生 償還保利三好第二期款項日期按年息 7.2%計算	人民幣 51,500,000元
於二零一零年 十二月三十一日 或以前	保利三好／ 世茂、伍先生及 陳先生	保利三好償還人民幣48,000,000元 (「保利三好第三期款項」)	人民幣48,000,000元由償還保利三好 第二期款項日期至世茂、伍先生及 陳先生償還保利三好第三期款項 日期按年息7.2%計算	人民幣 49,700,000元
合計：		人民幣128,000,000元		人民幣 137,800,000元

附註： 最高償還利息基於二零零九年十二月三十一日、二零一零年六月三十日及二零一零年十二月三十一日分別償還之償還款項計算。

貸款人及安排人同意，於首份貸款協議、第二份貸款協議、承諾契約及顧問協議各自規定之還款日期將會延遲，惟契諾人須根據協議條款履行彼等責任。

根據協議，協議所載所有還款及其他責任由契諾人達成後，總金額將被視作已經解除，而貸款人將解除中廣股權之抵押、保利三好股權之抵押以及與首項貸款、第二項貸款及承諾契約有關之其他抵押文件（統稱「抵押文件」）按其各自之條款提供之抵押。

根據協議，契諾人、中廣及投資者不可撤回地及無條件向貸款人承諾（其中包括）(1)投資者將向保利三好、世茂及／或中廣提供資金，使契諾人支付協議項下所有應付予貸款人之款項，且負責契諾人向貸款人履行協議項下所有相關付款責任；及(2)彼等將全權負責且補償貸款人及安排人因投資者、契諾人及／或中廣未能履行協議條款而引起之所有損失。

**更改首項貸款之抵押：** 根據協議，貸款人收到世茂首期款項後三十日內或貸款人收到保利三好首期款項後三十日內（如並非為同一日，以較遲者為準），貸款人、保利三好及中廣將訂立補充抵押協議，據此，保利三好就首項貸款向貸款人抵押之中廣股權將由85%減至50%。

**終止：** 倘契諾人未能完全履行協議項下之任何付款或其他責任，貸款人及安排人將有權立即終止協議。在該情況下，貸款人將無須退還於協議項下收取之任何金額，並有權自有關金額扣除貸款人及安排人就有關協議而產生之所有費用及支出。貸款人將可全權釐定用作扣減契諾人及中廣於首份貸款協議、第二份貸款協議、承諾契約、抵押文件及顧問協議項下到期及應付之未償還款項之有關餘額。於終止協議後，契諾人及中廣須繼續嚴格遵守載於首份貸款協議、第二份貸款協議、承諾契約、抵押文件及顧問協議之付款及其他責任，而貸款人及安排人將可繼續享有有關協議及文件項下之所有利益、權利及權益。終止協議將不影響貸款人及安排人申索因契諾人違反任何協議條款而遭受任何損失及損害之權利。

協議條款乃經貸款人、保利三好、世茂、投資者、中廣、陳先生、伍先生及安排人公平磋商釐定。

## 有關保利三好、世茂及中廣之資料

世茂主要從事於保利三好51%權益之投資控股。於本公佈日期，世茂由陳先生全資擁有。

保利三好主要從事於中廣85%權益之投資控股。於本公佈日期，保利三好乃由世茂、珠海三好及廣州保利分別擁有51%權益、40%權益及9%權益。

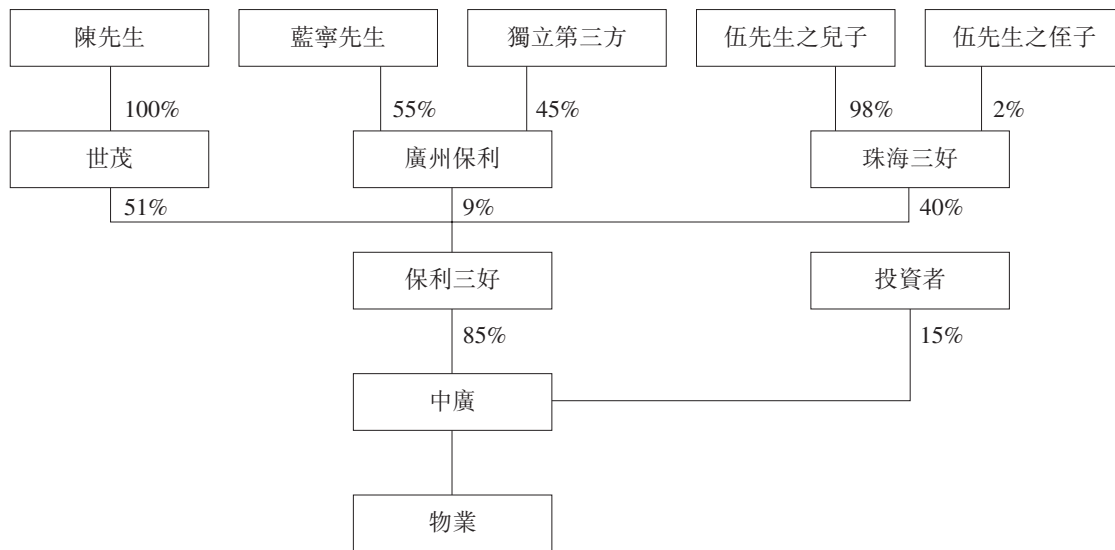
於本公佈日期，珠海三好乃由伍先生之兒子及伍先生之侄子（雙方均為獨立第三方）分別擁有98%權益及2%權益。

於本公佈日期，廣州保利乃由執行董事藍寧先生及獨立第三方分別擁有55%權益及45%權益。

中廣主要於中國從事物業發展，佔有一幅地盤面積估計約83,000平方米之土地，將發展成由住宅部分、零售部分及泊車位組成之大型綜合用途大樓。於本公佈日期，中廣乃由保利三好及投資者分別擁有85%權益及15%權益。

投資者之關連公司乃負責物業之建築工程之承建商。誠如協議所述，投資者將向保利三好、世茂及中廣提供資金，並促使其關連公司向中廣提供建築服務以發展物業。

保利三好及中廣於本公佈日期之股權架構載列如下：



## 訂立協議之理由

本集團主要從事提供金融服務。經考慮到(i)本集團因訂立協議而收取及將予收取之款項總額約為人民幣151,800,000元（包括於二零零九年七月從貸款人收取人民幣14,000,000元之還款，作為訂立協議之先決條件），與總金額相比，相等於扣除約人民幣71,200,000元；及(ii)於收取世茂首期款項及保利三好首期款項後，保利三好以中廣股權向貸款人提供之擔保由85%減少至50%，董事認為，協議條款公平合理，而訂立協議符合本集團及股東之整體利益，原因如下：

### (i) 加快償付進度

董事認為，本集團根據協議規定之付款時間表收取及將予收取還款及償還款項總額可(1)減少本集團貸款組合之信貸風險；(2)改善本集團之流動資金狀況；(3)使本集團應用自其他貸款收取之提早還款之資金，為本集團產生額外回報；及(4)誠如本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年報所述，使本集團投放更多資源，物色新投資機會，以向客戶提供全面的財務服務為目標。

## (ii) 本集團就貸款取得額外抵押

根據協議，倘契諾人並無足夠資金向貸款人達成彼等協議項下之付款責任，投資者須向契諾人提供足夠資金，使彼等達成協議項下之付款責任。董事認為，投資者之該等承諾為本集團提供額外保障。

## (iii) 保利三好提供額外資金

根據協議，於收取世茂首期款項及保利三好首期款項後，保利三好以中廣股權向貸款人提供之擔保由85%減少至50%，因此，保利三好可抵押中廣35%之股權以取得額外資金（如需要），額外資金可改善保利三好及／或中廣之財務及流動資金狀況，且可有利物業更佳發展。

## (iv) 投資者（作為物業承建商）提供強大支援

誠如協議所述，投資者將向保利三好、世茂及中廣提供資金，並促使其關連公司（即負責物業之建築工程之主要承建商之一）向中廣提供建築服務以發展物業。有關投資者及其關連公司之強大支援預期可更有效促使物業建築工程之竣工，於竣工時中廣及保利三好可自物業之銷售及／或租金收入產生現金流及盈利，從而改善中廣及保利三好之財務表現及狀況，因此更能保障保利三好及世茂向本集團達成協議項下各自之付款責任。

## 一般資料

股東及本公司之潛在投資者在買賣股份時務須謹慎行事。

## 釋義

本公佈所用之詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	貸款人及安排人、保利三好及世茂（作為借款人）、投資者（作為投資者）及中廣、伍先生及陳先生（作為確認人）於二零零九年八月十一日就（其中包括）按還款、償還款項及償還利息之方式支付總金額而訂立之協議
「安排費」	指	陳先生、伍先生及世茂根據通函所載之承諾契約應付貸款人及安排人之安排費人民幣78,100,000元

「安排人」	指	Birdsong Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立並由本公司全資擁有之公司，為由貸款人根據首份貸款協議授出之首項貸款之安排人
「董事會」	指	本公司董事會
「中廣」	指	珠海市中廣置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公佈日期由保利三好及投資者分別持有85%權益及15%權益之獨立第三方
「本公司」	指	金榜集團控股有限公司（股份代號：172），一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「顧問協議」	指	中廣、安排人及伍先生（作為中廣之擔保人）於二零零八年一月二十三日就安排人向中廣提供之若干顧問服務訂立之顧問協議
「契諾人」	指	保利三好、世茂、伍先生及陳先生
「承諾契約」	指	陳先生、伍先生及世茂於二零零七年九月五日就支付安排費予貸款人及安排人而訂立之承諾契約
「董事」	指	本公司董事
「首項貸款」	指	根據首份貸款協議條款，貸款人向保利三好提供人民幣100,000,000元之有期貸款
「首份貸款協議」	指	貸款人（作為貸款人）與保利三好（作為借款人）於二零零七年九月五日就首項貸款訂立之貸款協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州保利」	指	廣州保利倉儲管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公佈日期由藍寧先生及一位獨立第三方分別擁有55%權益及45%權益



「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，與本公司及其關連人士概無任何關連（定義見上市規則）之獨立第三方人士或公司
「投資者」	指	霍志偉先生，獨立第三方及於本公佈日期擁有中廣15%之權益
「貸款人」	指	Famous Apex Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳葦洛先生，獨立第三方及於本公佈日期為世茂全部股權之實益擁有人
「伍先生」	指	伍德明先生，於本公佈日期為獨立第三方
「保利三好」	指	珠海市保利三好有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公佈日期由世茂、珠海三好及廣州保利分別持有51%權益、40%權益及9%權益
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於中國廣東省珠海市前山蘭埔路以南、前山立交東北面、九洲大道以北之華夏中廣城，佔有一幅估計地盤面積約為83,000平方米之土地，將發展成大型綜合用途大樓
「第二項貸款」	指	根據第二份貸款協議條款，貸款人向世茂提供有期貸款人民幣15,000,000元
「第二份貸款協議」	指	貸款人（作為貸款人）與世茂（作為借款人）於二零零七年九月五日就第二項貸款訂立之貸款協議
「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

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「世茂」	指	世茂國際投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由陳先生全資擁有之獨立第三方
「珠海三好」	指	珠海市三好房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方及於本公佈日期由伍先生之兒子及侄子分別擁有98%權益及2%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公佈日期，董事會成員包括七名執行董事，即王軍先生、黃如龍先生、丁仲強先生、藍寧先生、紀華士先生、謝小青先生及黃逸怡小姐，以及三名獨立非執行董事，即馬豪輝先生銀紫荊星章太平紳士、Melvin Jitsumi Shiraki先生及鄭毓和先生。

承董事會命  
**金榜集團控股有限公司**  
 行政總裁  
**黃如龍**

香港，二零零九年八月十一日