
此 乃 要 件 請 即 處 理

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。

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註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以取得獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有金誠控股有限公司股份，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。



GOLD-FINANCE HOLDINGS LIMITED

金 誠 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1462)

**有 關
收 購 該 土 地 的 土 地 使 用 權 的
主 要 交 易**

董事會函件載於本通函第4至10頁。

二零一七年十一月二十日

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
附錄三 — 物業估值報告	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：

「收購事項」	指	岳陽寶明根據土地使用權出讓合同向賣方收購該土地的土地使用權
「該拍賣」	指	就該土地的土地使用權進行之公開拍賣
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金誠控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「確認書」	指	賣方於二零一七年十一月二日向岳陽寶明發出的岳陽市公共資源進場交易確認書，以確認於該拍賣中成功中標
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國湖南省岳陽市君山區旅遊路以東洞庭大道以南交界處的一幅淨土地面積約138,648平方米的地塊
「土地使用權出讓合同」	指	岳陽寶明及賣方根據確認書所訂立日期為二零一七年十一月十四日的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十一月十七日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款人」	指	無錫人魚旅遊發展有限公司，於中國成立的有限公司及由(其中包括)執行董事兼控股股東韋杰先生及執行董事徐黎雲女士分別間接擁有及控制的公司

釋 義

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「該等貸款」	指 根據貸款人與本公司兩間間接全資附屬公司分別於二零一七年九月二十九日及二零一七年十月二十五日訂立的兩份獨立的貸款協議，貸款人向本公司兩間間接全資附屬公司提供金額為人民幣1.1億元及人民幣6,000萬元之貸款
「百分比率」	指 定義見上市規則
「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
「物業估值報告」	指 由合資格估值師匯辰評估諮詢有限公司根據上市規則編製，有關該土地的估值報告，該報告載於本通函附錄三
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「美元」	指 美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指 岳陽市國土資源局君山區分局

釋 義

「岳陽寶明」	指 岳陽寶明置業發展有限公司，於中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司
「%」	指 百分比



GOLD-FINANCE HOLDINGS LIMITED

金誠控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1462)

執行董事：

韋杰先生 (主席兼行政總裁)

徐黎雲女士

黃金定先生

註冊辦事處：

Clifton House,

75 Fort Street, P.O. Box 1350

Grand Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

牛鍾潔先生

張應坤先生

陳釗先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港中環

花園道3號

冠君大廈

28樓2806-2807室

敬啟者：

**有關
收購該土地的土地使用權的
主要交易**

緒言

茲提述日期為二零一七年十月三日、二零一七年十月二十七日及二零一七年十月三十日的本公司公告(「該等公告」)，內容有關收購事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項的詳情以及上市規則要求的其他資料。

董事會函件

董事會欣然宣佈，岳陽寶明(本公司的間接全資附屬公司)於賣方舉行的該拍賣中以總代價人民幣1.58億元，成功投得該土地的土地使用權。該土地位於中國湖南省岳陽市，總淨土地面積約138,648平方米。該土地部分被指定作住宅用途(普通商品住房)，部分則作商業用途(住宿及餐飲)，住宅用途(普通商品住房)的年期為70年，商業用途(住宿及餐飲)的年期為40年。

確認書的主要條款

日期：二零一七年十一月二日

訂約方：岳陽寶明(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)

岳陽市國土資源局君山區分局(作為賣方)

代價：人民幣1.58億元，乃經於該拍賣進行競價後得出。

土地使用權出讓合同的主要條款

日期：二零一七年十一月十四日

訂約方：岳陽寶明(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)

岳陽市國土資源局君山區分局(作為賣方)

該土地的位置：中國湖南省岳陽市君山區旅遊路以東洞庭大道以南的交界處

總土地面積：約159,652平方米

淨土地面積：約138,648平方米

土地使用權性質：部分作商業用途(住宿及餐飲)，部分作住宅用途(普通商品住房)

土地使用權年期：商業用途(住宿及餐飲)的年期為40年，住宅用途(普通商品住房)的年期為70年

將予建築的總樓面面積：約298,093平方米

董事會函件

建築密度：	不得高於26%
綠地率：	不得少於30%
建築限高：	商業建築及住宅建築分別不得高於100米及80米
其他發展條款：	該土地須設置2,750或以上數目的停車位，其中包括地面停車位須設置等於534個或以上的數目，地下停車位則須多於或等同2,216個
代價：	人民幣1.58億元
按金：	岳陽寶明已於二零一七年十月二十七日支付共人民幣1.099億元，以作為該拍賣的按金
移交日期：	二零一八年四月三十日前
動工日期：	二零一九年四月三十日前
完工日期：	二零二二年四月三十日前

代價及付款條款

收購事項的總代價為人民幣1.58億元，其中人民幣1.099億元已於二零一七年十月二十七日以手頭現金及銀行結餘結付。餘額約人民幣4,810萬元則於二零一七年十一月十七日透過動用該等貸款結付。於二零一七年十月三十一日，本集團可供動用的現金及銀行結餘約為1億港元，而未提取貸款融資則為3.17億港元。

收購事項的代價乃本公司按以下因素釐定：(i)下文「有關該土地的資料」一節所述該土地的地點及商業潛力；及(ii)根據物業估值報告，假設土地使用權證書已授出及地價已全數結付，於二零一七年十月三十日該土地的公平值約為人民幣1.6億元。

岳陽寶明已於二零一七年十月二十七日支付一筆人民幣1.099億元的按金。岳陽寶明於二零一七年十一月十七日結付餘額人民幣4,810萬元。

於二零一七年十月三十日，該土地的資產價值為人民幣1.6億元，乃以物業估值報告為基準。物業估值報告全文載於本通函附錄三。

完成交易

收購事項並無先決條件，且收購事項須於二零一八年四月三十日或之前完成。交易完成的實際日期將取決於收到收購事項代價餘款後，賣方或相關政府機關的行政程序的時間。

根據土地使用權出讓合同，於岳陽寶明適時繳付收購事項的代價後，賣方須於移交日期(即二零一八年四月三十日)或之前，將該土地交付予岳陽寶明。倘賣方未能於土地使用權出讓合同指明的移交日期，將該土地交付予岳陽寶明，賣方須向岳陽寶明支付違約款項，每延遲交付一日須按收購事項代價的1%繳付該款項，而該土地的土地使用權條款將於實際移交日期生效。倘該土地於土地使用權出讓合同指明的移交日期超過六十日，仍未交付予岳陽寶明，而賣方未能於岳陽寶明作出要求時交付該土地，岳陽寶明有權終止土地使用權出讓合同，而賣方須(i)歸還岳陽寶明已付的按金及收購事項代價的全部餘額；及(ii)支付一筆相等於岳陽寶明已付的按金的額外款項。岳陽寶明可就因延誤移交而蒙受的損失及損害，向賣方作出索償。

於最後實際可行日期，岳陽寶明並未獲得該收購事項的土地使用權證書，預期將於二零一八年四月三十日或之前取得土地使用權證書。

有關該土地的資料

該土地位於中國湖南省岳陽市君山區旅遊路以東洞庭大道以南的交界處。該土地之淨土地面積約為138,648平方米。該土地為洞庭湖及湘江河所圍繞，著名觀光景點環繞該土地四周，包括位於西面的君山島，以及東面的岳陽樓。從該土地至岳陽市中心地區及當地高鐵站的交通距離均少於20公里。

岳陽市為長江流域的歷史文化古城，位於湖南省東北部，被譽為洞庭湖之濱的一顆明珠。於二零一六年，岳陽市的國內生產總值首次超過人民幣3,000億元，成為湖南省內排名第二的城市。根據中國國家統計局以及岳陽市人民政府公佈的統計數字，於二零一六年，岳陽市的人均國內生產總值約為人民幣55,000元，較二零一五年增長約6.5%。此外，岳陽市的人均國內生產總值較湖南省的人均國內生產總值約人民幣46,000元約高出19.6%。

根據岳陽市人民政府公佈的統計數字，二零一六年岳陽市的旅客運輸總量約為1.05億人次，而二零一六年來自本地旅客的旅遊收入約為人民幣499億元，較二零一五年增加50.3%。位於岳陽市內的岳陽樓及君山島，均為5A風景旅遊度假區及國家重點風景名勝，為中國頂級旅遊景點。根據中國旅遊研究院公佈的統計數字，中國的本地旅客人數由二零一六年上半年的約22.36億人，上升約13.5%至二零一七年上半年的25.37億人。岳陽市作為旅遊城市，或將從中國本土旅遊增長中獲益。

控股股東的財政資助

二零一七年九月二十九日及二零一七年十月二十五日，貸款人(由(其中包括)執行董事兼控股股東韋杰先生及執行董事徐黎雲女士分別間接擁有及控制的公司)與本公司兩間間接全資擁有的附屬公司(「**借款人**」)訂立兩份獨立的貸款協議，據此，貸款人同意向借款人提供無抵押貸款，金額分別為人民幣1.1億元及人民幣6,000萬元，各協議分別為期三年，利率為每年6%。根據該等貸款協議，該等貸款將由借款人用作其營運資金。本集團有意使用該等貸款的一部分為收購事項作部分融資，並將持續評估業務發展的財務需要。本集團亦正探求更有利的融資替代方案，以支持其物業投資及發展業務。

由於韋杰先生為執行董事兼控股股東，而徐黎雲女士為執行董事，該等貸款將以貸款人提供並以借款人為受益方的財政資助形式構成關連交易。然而，由於該等貸款未以本集團任何資產作抵押，且由於董事(包括獨立非執行董事)認為該等貸款的條款乃以一般或更佳的商業條款訂立，該等貸款全面豁免遵守上市規則第14A.90條有關股東批准、年度審閱及所有披露的規定。

有關本集團的資料

本集團之主要業務為提供屋宇設備工程服務及提供投資及資產管理服務。

有關賣方的資料

賣方為中國湖南省岳陽市的政府部門。

就董事於作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司任何關連人士以外的第三方，故並非本公司的關連人士。

收購事項的理由及利益

本集團之主要業務為提供屋宇設備工程服務及提供投資及資產管理服務。自二零一七年下半年起，本集團擬進一步拓展其業務投資組合至物業投資及發展，並主要集中於開發中國的特色小鎮，故已收購位於中國的數幅土地的土地使用權。

經考慮(i)收購事項符合本集團拓展其業務至物業投資及發展的業務策略，因而能受惠於中國當地經濟的快速增長；(ii)該土地位於湖南省內的優越地點，且極具發展住宅及商業物業潛力；及(iii)根據物業估值報告，本集團的購買價與該土地的公允價值相符，董事認為收購事項為本集團珍貴的商業契機，以提升其企業發展，以及於中國的物業投資及發展業務。

於賣方移交該土地後，本集團正考慮於或約於二零一八年上半年對該土地展開發展。有關發展之建築期預期約為二至三年，並將分數個階段進行發展。該土地的建設工程受邀請招標所限。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬於公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的其中一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，一組由金誠(香港)資產管理有限公司及金誠財富(控股)集團有限公司(均由執行董事兼控股股東韋杰先生控制)組成的密切聯繫的股東，分別於2,200,000,000股及800,000,000股股份中擁有權益，合共佔本公司已發行股本之75%。基於(i)倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票；及(ii)已就收購事項取得金誠(香港)資產管理有限公司及金誠財富(控股)集團有限公司之股東書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准收購事項而召開實地股東大會。

董事會函件

推薦意見

董事認為收購事項的條款以一般的商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。倘本公司召開股東大會以批准收購事項，董事亦建議股東投票贊成有關的決議案。

額外資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
金誠控股有限公司
主席兼行政總裁
韋杰

二零一七年十一月二十日

1. 本集團之財務概要

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之財務資料(作為比較表格)以及最近期公佈之經審核財務狀況表連同本集團上一個財政年度之年度賬目附註。

本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司二零一六年／二零一七年年報第48至53頁，而二零一六年／二零一七年年報已於二零一七年七月二十四日刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0724/LTN20170724386_C.pdf)及本公司網站(http://hmdlink.hetermedia.com/FDS/App_Data/PDF/LTN20170724386_C.pdf)。

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司二零一五年／二零一六年年報第35至39頁，而二零一五年／二零一六年年報於二零一六年七月十八日刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0718/LTN20160718186_C.pdf)及本公司網站(http://hmdlink.hetermedia.com/FDS/App_Data/PDF/LTN20160718186_C.pdf)。

本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司二零一四年／二零一五年年報第33至38頁，而二零一四年／二零一五年年報於二零一五年七月十五日刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0715/LTN20150715511_C.pdf)及本公司網站(http://hmdlink.hetermedia.com/FDS/App_Data/PDF/LTN20150715511_C.pdf)。

2. 營運資金

誠如董事會函件「代價及付款條款」一節所述，本集團擬以內部資源、現有的財務機構借貸及融資及／或該等貸款為交易事項融資。

董事經考慮本集團的內部資源，包括來自運營的現金流量、現有的財務機構借貸及融資以及該等貸款後認為，於無不可預見的情況下，本集團自本通函之日起至少十二個月擁有充足的營運資金以滿足其要求。

3. 債務聲明

於二零一七年十月三十一日(就本債務聲明而言，指本通函付印前之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團債務如下：

借款：

於二零一七年十月三十一日，本集團之未償還計息借款總金額約為2.790億港元，當中包括：

- (i) 來自第三方的貸款約9,000萬港元，合約年率為3.88889%，以本集團的投資物業及物業、廠房及設備作抵押，並以本公司提供之企業擔保所擔保；
- (ii) 來自關連方的無抵押及無擔保貸款約1.305億港元，合約年率為6%；及
- (iii) 向第三方發行，本金約為5,850萬港元之無抵押及無擔保可換股債券，合約年率為6%。

於二零一七年十月三十一日，本集團的投資物業及物業、廠房及設備之賬面值分別約為830萬港元及5,730萬港元，均已質押以為本集團的借款提供擔保。

或然負債：

於二零一七年十月三十一日，本集團擁有多份由一間銀行發行，並以若干合約客戶為受益人的履約保函，金額約為3,670萬港元，該等履約保函以本集團的投資物業、物業、廠房及設備、保險計劃及銀行存款作抵押。本集團的投資物業、物業、廠房及設備、於人壽保險產品中的存款及銀行存款於二零一七年十月三十一日的賬面值分別約830萬港元、1,230萬港元、650萬港元及370萬港元，該等賬面值均已質押，以為本集團的履約保函提供擔保。

資產抵押：

於二零一七年十月三十一日，由本集團擁有的一項投資物業的賬面值約為830萬港元、物業、廠房及設備的賬面值約為1,230萬港元，以及人壽保險產品存款的賬面值約650萬港元均已質押予一間銀行，以為授予本集團的一般銀行融資提供擔保。

除上文及本通函另文說明者，以及除集團內部負債外，於二零一七年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還借款、按揭、押記、債權證、貸款資本及透支、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。

除上文所述者及除集團內部負債外，董事確認自二零一七年十月三十一日及直至最後實際可行日期，本集團的負債及或然負債並無任何重大變動。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，彼等概不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一七年三月三十一日（即編製本集團最近期公佈之經審核財務報表之日）以來概無任何重大不利變動。

5. 本集團財務及貿易前景

本集團在維持其提供屋宇設備工程服務，以及提供投資及資產管理服務的主營業務的同時，董事會持續尋求投資機遇以加強本集團的長期發展。

展望未來，儘管勞務成本及原材料成本上漲，董事對本集團未來發展保持樂觀態度。根據香港二零一七年至二零一八年財政預算案，香港政府將為基本建設工程撥款約868億港元。由於多個項目處於建設峰期，預期基建工程開支於未來數年將維持較高水平。

鑒於上述基本建設工程的公共開支不斷增加，董事相信，本集團的私營及公營屋宇設備工程服務業務未來將會湧現更多機遇。考慮到本集團在屋宇設備工程服務行業的紮實經驗、持有承接公營及私營類別工程項目所需的牌照及註冊，以及進行公營及私營類別工程項目的往績記錄，董事認為本集團已準備就緒把握不斷湧現的商機。

本集團之屋宇設備工程服務業務將通過各種途徑持續取得增長，包括但不限於，通過每週瀏覽政府憲報，積極物色私營及公營的新的屋宇設備工程服務項目；頻繁瀏覽現有及潛在客戶網站的招標通告；及與現有客戶保持密切關係。此外，本集團將繼續專注於及時地為客戶提供高質量屋宇設備工程服務，從而提高本集團聲譽及進而提升其在建築行業的市場地位。

就其投資及資產管理服務業務而言，於二零一七年十月三十一日，本集團已於中國設立共25隻私募基金，專注於為中國政府及國有企業的若干基建項目提供融資。於二零一七年十月三十一日，此25隻私募基金的資產管理規模，其總價值已達約人民幣86億元。

中國政府自二零一三年起通過頒佈一系列政策，如《國務院關於創新重點領域投融資機制鼓勵社會投資的指導意見》(國發[2014]60號)、《中共中央國務院關於深化投融資體制改革的意見》(中發[2016]18號)及《傳統基礎設施領域實施政府和社會資本合作項目工作導則》(發改投資[2016]2231號)，以公私合營(「PPP」)模式大力推進地方基礎設施項目的實施。除頒佈有利的政策外，中國政府亦於最近幾年增加基礎設施的項目數量。二零一五年九月，中國財政部(「財政部」)設立一項人民幣1,800億元的基金，以支持PPP項目。二零一六年十月，財政部公佈新一組PPP項目，總投資價值約為人民幣1.17萬億元。

鑒於上述行業前景／市場趨勢，加上中國PPP項目約為7%至10%的一般收益率，董事認為其投資及資產管理服務業務前景不俗，此乃由於本集團設立的基金主要投資於中國的基礎設施及基礎設施相關項目，而中國政府對推出更多數目的基礎建設項目予以支持，特別是以PPP形式進行的項目。

本集團除從事兩個主要業務外，亦正將其屋宇設備工程服務及投資及資產管理服務的業務投資組合拓展至具協同效益的物業投資及發展領域。本集團的物業投資及發展業務將運用相關的投資管理經驗，以及透過其地位穩固的投資及資產管理分支於參與中國基礎建設及物業發展項目上所取得的市場見解，主力發展中國的特色小鎮。自二零一七年下半年起，本集團已於中國收購數幅地土地的土地使用權。於二零一七年十一月二日，本集團已成功投得五項位於中國的此等地塊(包括該土地)的土地使用權。該等地塊分別位於中國象山縣、高郵市及岳陽市，而該等土地的土地使用權的總購買價約為人民幣3.0839億元。

本集團以持續為其股東創優增值為目標，因此將繼續尋找機遇，從而擴展本集團於中國的物業投資及發展業務。本公司對房地產行業的長期前景保持樂觀，並將嘗試加快發展此等已收購的土地，以實現此等土地的盈利潛力。本集團初步計劃於二零一七年第四季對若干該等土地展開發展。此等土地的預期建築期約介乎二至三年，並將分數個階段進行發展。除

控股股東的財政資助、自其他營運內部產生的現金流量，以及來自財務機構的借貸外，本集團將繼續評估具更有利條款的可供動用財政資源，以持續支持其物業投資及發展業務。

6. 收購事項的財務影響

由於本集團已於二零一七年十月二十七日以手頭現金及銀行結餘結付代價中約人民幣1.099億元及代價中約人民幣4,810萬元已於二零一七年十一月十七日以部分該等貸款結付，這將導致於收購事項完成時(a)非流動資產增加約人民幣1.58億元；(b)流動資產減少約人民幣1.099億元；及(c)非流動負債增加約人民幣4,810萬元。除前述收購事項帶來的影響外，本公司認為，緊接收購事項完成時，本集團的盈利將不會有任何重大影響。因應董事會函件所載「有關該土地的資料」一節所述有關該土地的地點及商業潛力，預期收購事項將改善本集團未來的貿易前景，而董事認為，於此物業發展項目完成時，收購事項將為本集團的收入及盈利基礎作出貢獻，惟有關貢獻的量化價值將取決於本集團的未來表現。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事於本公司或相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或須記入根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事	身份及權益性質	所持股份數目	佔已發行股本
			百分比
韋杰先生	受控法團權益	3,000,000,000	75%

附註：該3,000,000,000股股份中，2,200,000,000股（佔已發行股份55%）由金誠實業集團有限公司全資擁有之金誠（香港）資產管理有限公司所持有，而金誠實業集團有限公司則由浙江金誠資產管理有限公司（「浙江金誠」）全資擁有。浙江金誠由韋杰先生持有95.78%權益的新余金誠實業集團有限公司（「新余金誠」）全資擁有。餘下之800,000,000股股份（佔已發行股份20%）由Hengyuan Holdings Group Co. Ltd.持有45.51%權益之金誠財富（控股）集團有限公司所持有。而Hengyuan Holdings Group Co. Ltd.則由韋杰先生全資擁有。因此，韋杰先生被視為擁有該3,000,000,000股股份的權益。

(ii) 於本公司相關股份的好倉

於最後實際可行日期，本公司於二零一七年二月十七日向董事授出，以認購股份的未行使購股權的詳情如下：

董事	行使期(包括首尾兩日)	每股股份 行使價	全面行使購股 權後將予配發 及發行的股份 數目
韋杰先生	二零一七年二月十七日至 二零二七年二月十六日	2.00港元	2,500,000
徐黎雲女士	二零一七年二月十七日至 二零二七年二月十六日	2.00港元	2,500,000

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員或彼等任何配偶或未滿18歲的子女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)的股份或相關股份或債權證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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(iii) 主要股東於股份的權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，個人(本公司董事或最高行政人員除外)或公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益及淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔已發行股本的
			百分比
金誠(香港)資產管理有限公司	實益擁有人	2,200,000,000	55%
金誠實業集團有限公司(附註1)	受控法團權益	2,200,000,000	55%
浙江金誠(附註1)	受控法團權益	2,200,000,000	55%
新余金誠(附註2)	受控法團權益	2,200,000,000	55%
金誠財富(控股)集團有限公司	實益擁有人	800,000,000	20%
Hengyuan Holdings Group Co. Ltd (附註3)	受控法團權益	800,000,000	20%

附註：

1. 金誠(香港)資產管理有限公司由浙江金誠全資擁有之金誠實業集團有限公司100%擁有，而浙江金誠則由新余金誠全資擁有。於最後實際可行日期，(i)董事韋杰先生為金誠(香港)資產管理有限公司及金誠實業集團有限公司之董事；及(ii)董事徐黎雲女士為浙江金誠及新余金誠之董事。
2. 根據證券及期貨條例，新余金誠由韋杰先生擁有95.78%，韋杰先生被視為於由金誠(香港)資產管理有限公司擁有之2,200,000,000股股份中擁有權益。
3. 金誠財富(控股)集團有限公司由Hengyuan Holdings Group Co. Ltd擁有45.51%，而Hengyuan Holdings Group Co. Ltd由韋杰先生全資擁有，根據證券及期貨條例，韋杰先生被視為於由金誠財富(控股)集團有限公司擁有的800,000,000股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，(i)董事韋杰先生為金誠財富(控股)集團有限公司及Hengyuan Holdings Group Co. Ltd之董事；及(ii)董事徐黎雲女士為金誠財富(控股)集團有限公司之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士(擁有上文「董事於本公司或相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益」一節所載權益的本公司董事及最高行政人員除外)本公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事訂立於一年內不可由本集團終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立的屬或可能屬重大的合約(並非於關鍵時候於本集團之日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司全資附屬公司馮氏機電工程有限公司(作為賣方)與Yau Lan Fong Ivy及Wang Jinde(均為獨立第三方)(作為買方)訂立日期為二零一五年十一月十六日之轉讓書，內容有關以代價5,000,000港元轉讓香港九龍大環道21及23號民裕街30號興業工商大廈11樓H5室；
- (b) 於二零一六年六月，本公司就收購Cambodian Labor Care Plc(「CLC Plc」，一間於柬埔寨王國(「柬埔寨」)註冊成立之私營公司)20%股權與獨立第三方Chan Kit Ying Catherine女士(「Chan女士」，擁有CLC Plc 75%股權)訂立諒解備忘錄，代價為6,500,000美元(相當於約50,500,000港元)(「柬埔寨收購事項」)。

CLC Plc為於柬埔寨之放債公司，旨在向工廠工人提供小額貸款。柬埔寨收購事項已於二零一七年四月完成。

- (c) 杭州金開圓觀投資管理有限公司(「金開岳陽」)簽署日期為二零一六年十月三日之申請書，投入總額人民幣2億元，內容有關以作為有限合夥人認購中興新城鎮產業投資私募基金(「新城鎮基金」)之參與股份；

- (d) 金開圓觀(作為買方)與浙江誠澤金開投資管理有限公司(「**誠澤金開**」)(作為賣方)(於中國註冊成立之有限公司，並由執行董事兼控股股東韋杰先生控制)訂立日期為二零一六年十月十四日之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣100萬元收購杭州金仲興投資管理有限公司(「**金仲興**」)100%股權；
- (e) 金開圓觀與新城鎮基金之普通合夥人及北京福克森投資管理有限公司(新城鎮基金之另一有限合夥人)訂立日期為二零一六年十月十八日之有限合夥協議(已於二零一七年四月十一日修改)，內容有關注資金額人民幣2億元的新城鎮基金；
- (f) 金仲興與汨羅市金澤端午文化產業發展有限公司(於中國成立之有限公司，並由中國湖南省汨羅市政府與杭州金誠新城鎮投資集團有限公司(「**杭州金誠**」)(執行董事兼控股股東韋杰先生控制之公司)共同創立)訂立日期為二零一七年一月十一日之諒解備忘錄，內容有關設立一項私募基金(「**該2017基金**」)的可能，據此，金仲興須負責制定及營運該2017基金，並須收取年度管理費約該2017基金之本金總額之約2%；
- (g) 本公司與Lion Trust(新加坡)有限公司(「**Lion Trust**」)(在新加坡法律下註冊成立之有限公司)訂立日期為二零一七年四月七日之諒解備忘錄，正式協議訂立後據此備忘錄，本公司有意發行本公司之可換股債券(「**可換股債券**」)，而Lion Trust則有意以合共金額2,600萬美元認購。本公司其後就可換股債券與Lion Trust訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行可換股債券，而Lion Trust有條件同意以本金金額733萬美元認購可換股債券。有關可換股債券賦予其持有人權利按每股換股股份1.50港元之初步換股價認購本公司37,871,666股股份。認購事項已於二零一七年六月完成；

- (h) 本公司(作為買方)與寶明(控股)集團有限公司(「**寶明控股**」)(由執行董事兼控股股東韋杰先生間接全資擁有)(作為賣方)訂立日期為二零一七年六月九日之股權轉讓協議，據此，本公司同意收購，而寶明控股則同意以代價1.00美元出售寶明(英屬處女群島)集團有限公司之全部股權，收購事項已於同日完成；
- (i) 金開圓觀與浙江金觀誠財富管理有限公司(「**金觀誠**」)(於中國成立之有限公司，並為執行董事兼控股股東韋杰先生控制之公司)訂立日期為二零一七年六月二十日之框架協議，內容有關金觀誠自二零一七年七月一日起至二零二零年三月三十一日止，向金開圓觀及其附屬公司提供為期33個月之銷售及客戶服務。該框架協議已於本公司二零一七年八月二十八日舉行之股東特別大會獲普通決議案批准；
- (j) 揚州有象物聯科技有限公司與高郵市國土資源局訂立日期為二零一七年九月七日之土地使用權出讓合同，內容有關分別以代價人民幣2,245萬元及人民幣2,480萬元收購位於中國江蘇省高郵市送橋鎮李古村及送橋鎮肖祠村的兩幅土地之土地使用權。該收購事項已於同日完成；
- (k) 象山寶明體育文化發展有限公司與象山縣國土資源局訂立日期為二零一七年九月十三日之土地使用權出讓合同，內容有關以代價人民幣6,915萬元收購位於中國浙江省寧波市象山縣的兩幅土地之土地使用權。該收購事項已於同日完成；
- (l) 貸款人(作為貸方)與本公司之間接全資附屬公司無錫寶明旅遊發展有限公司(作為借方)訂立日期為二零一七年九月二十九日的貸款協議，內容有關提供一筆金額為人民幣1.1億元之無抵押貸款，為期三年，年率為6%；
- (m) 貸款人(作為貸方)與本公司之間接全資附屬公司寶明地產(蘇州)有限公司(作為借方)訂立日期為二零一七年十月二十五日的貸款協議，內容有關提供一筆金額為人民幣6,000萬元之無抵押貸款，為期三年，年率為6%；
- (n) 貸款人(作為貸方)與本公司之間接全資附屬公司寶明地產(蘇州)有限公司(作為借方)訂立日期為二零一七年十月三十日的備用貸款協議，內容有關提供一筆金額為

人民幣2億元之無抵押備用貸款，自提取日期起計為期三年，年率為6%；

(o) 揚州金誠之星商業發展有限公司與高郵市國土資源局訂立日期為二零一七年十一月六日之土地使用權出讓合同，內容有關以代價人民幣3,399萬元收購位於中國江蘇省高郵市一幅土地的土地使用權；及

(p) 該土地使用權出讓合同。

除上文所披露者外，於本通函日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立任何屬或可能屬重大的合約（並非於本集團已開展之業務之日常業務過程中訂立的合約）。

5. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
匯辰評估諮詢有限公司	合資格物業估值公司
浙江六和律師事務所	本公司的中國法律顧問

各專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所載形式及文義轉載其函件內容及／或報告及／或引述，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日（即本公司最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何成員公司的股本中擁有任何實益權益，或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

6. 訴訟及索償

於最後實際可行日期，概無本公司或本集團任何其他成員公司涉及任何訴訟或索償，且無任何尚未了結之重大訴訟或索償或面臨威脅本公司或本集團任何成員公司之重大訴訟或索償。

7. 董事於資產／合約之權益及其他權益

除下列所載之交易外，概無董事於最後實際可行日期生效的任何合約或安排中擁有對本集團業務而言屬重大的重大權益，董事或彼等各自的聯繫人亦並無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

關聯方	關係	交易	代價或年度上限
金觀誠	金觀誠為韋杰先生間接全資擁有之公司	有關(i)金觀誠向本集團提供銷售及營銷服務，主要包括促使基金投資者認購或申請由本集團設立及營運之基金（「基金」）之有限合夥權益，令基金投資者更輕易贖回於基金之有限合夥權益（如適用），評估基金投資者之風險承受水平，審閱基金投資者之資料及協助基金投資者簽立有關投資於基金之所須文件；及(ii)金觀誠向本集團提供客戶服務，主要包括處理基金投資者就基金或其投資於基金而提出之查詢及投訴，以及提供基金投資者交易確認、營銷材料等	自二零一七年七月一日至二零一八年三月三十一日期間：人民幣2,860萬元 自二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日期間：人民幣6,210萬元 自二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日期間：人民幣6,550萬元

關聯方	關係	交易	代價或年度上限
貸款人	貸款人為由(其中包括)韋杰先生及徐黎雲女士分別間接擁有及控制之公司	貸款人與本公司兩間間接全資附屬公司訂立兩份貸款協議，由貸款人向本公司的間接全資附屬公司提供該筆無抵押貸款	人民幣1.1億元及人民幣6,000萬元，6%年率
貸款人	貸款人為由(其中包括)韋杰先生及徐黎雲女士分別間接擁有及控制之公司	貸款人與本公司一間間接全資附屬公司訂立備用貸款協議，由貸款人向本公司間接全資附屬公司提供無抵押備用貸款	人民幣2億元，6%年率

8. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，韋杰先生及徐黎雲女士於下列被視為與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外)中擁有權益。

被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體名稱 (「競爭實體」)	業務描述	韋杰先生的 股權(包括 間接權益)	徐黎雲女士的 股權(包括 間接權益)
金觀誠	銷售基金及理財產品及 財富管理	100%	—
杭州觀復投資管理合夥企業 (有限合夥)	投資管理	100%	—

被視為與本集團業務構成或 可能構成競爭的實體名稱 (「競爭實體」)	業務描述	韋杰先生的 股權(包括 間接權益)	徐黎雲女士的 股權(包括 間接權益)
杭州金轉源投資管理合夥企業 (有限合夥)	投資管理	47.62%	52.83%
新余觀復投資管理有限公司	企業投資管理及資產管理	100%	—
浙江金誠(附註1)	投資及資產管理以及 投資諮詢	95.78%	4.22%
誠澤金開	投資管理及投資諮詢	100%	—
湖州吳興興卓投資發展有限公司	私募基金及基礎建設投資，並於中國浙江省擁有物業投資及發展業務	88%	2%
杭州運星投資管理有限公司	投資管理，並於中國浙江省擁有物業投資及發展業務	49%	1%
杭州觀岳實業投資有限公司	投資管理，並於中國浙江省擁有物業投資及發展業務	97%	2%

被視為與本集團業務構成或 可能構成競爭的實體名稱 (「競爭實體」)	業務描述	韋杰先生的 股權(包括 間接權益)	徐黎雲女士的 股權(包括 間接權益)
蘇州觀澤投資管理有限公司	投資管理，並於中國江 蘇省擁有物業投資及 發展業務	98%	2%
新沂市金誠觀復置業有限公司	物業投資及開發，並於 中國江蘇省擁有物業 投資及發展業務	78%	2%

附註：

1. 浙江金誠透過其於金誠實業集團有限公司(全資擁有金誠(香港)資產管理有限公司)之權益為控股股東，而金誠(香港)資產管理有限公司直接持有2,200,000,000股股份，佔本公司已發行股本的55%。

於最後實際可行日期，除韋杰先生(新余觀復投資管理有限公司、誠澤金開、湖州吳興興卓投資發展有限公司及杭州觀岳實業投資有限公司之董事)及徐黎雲女士(浙江金誠及湖州吳興興卓投資發展有限公司之董事及杭州金轉源投資管理合夥企業(有限合夥)之合夥人)外，本公司與競爭實體間之董事及合夥企業並無重疊。

董事認為董事會可獨立營運競爭實體，原因是(i)根據本公司組織章程細則，董事不得就有關其本身或其任何緊密聯繫人擁有重大權益之任何合約或安排或計劃之任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)。倘董事須投票，其投票將不計算(亦不得計入該決議案之法定人數)；以及(ii)董事全面知悉彼等對有關公司股東之受託責任以及彼等避免與有關公司股東構成衝突及於執行相關公司董事職務時避免利益衝突之職責。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事或彼等各自之聯繫人概無擁有與本集團業務競爭或可能競爭（不論直接或間接）且須遵照上市規則作出披露之任何業務權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 總辦事處及主要營業地點位於香港中環花園道3號冠君大廈28樓2806–2807室。
- (c) 主要股份過戶登記處為Esteria Trust (Cayman) Limited，地址為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本公司公司秘書為黃金定先生，其為香港會計師公會會員。

本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起十四日期間的一般營業時間內於本公司香港主要營業地點（地址為香港中環花園道3號冠君大廈28樓2806–2807室）查閱：

- (a) 本公司之本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 載有本公司截至二零一七年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表之本公司年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (d) 載於本通函附錄三之物業估值報告；
- (e) 載於本附錄「專家及同意書」一節之書面同意書；

- (f) 根據上市規則第14及／或14A章規定發出之各通函之副本，已於最近刊發之經審核賬目之日期發出；及
- (g) 本通函。

以下是獨立估值師匯辰評估諮詢有限公司為載入本通函而就物業權益於二零一七年十月三十日之估值所編製之函件及估值證書全文。



匯辰評估諮詢有限公司
香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈9樓

敬啟者：

緒言

吾等已遵照閣下之指示，就金誠控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將予收購之物業權益作出估值，吾等確認吾等已就物業進行檢查，作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零一七年十月三十日（下文稱為「估值日期」）之市值的意見。

本函件為吾等估值報告之一部份，解釋估值之基準及方法、闡明估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值之基準

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額」。

估值方法

吾等已按市場基準及採用直接比較法，對物業的物業權益進行估值，有關比較乃根據實際出售可資比較物業所變現之價格作出。已對面積、特色及地點相若的可資比較物業進行分析，並對各項物業之所有相關優點及缺點進行審慎加權，以達致對價值進行公平比較。

估值考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)所載之一切規定。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排得益，以影響有關物業權益之價值。

進行估值時，吾等已假設除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設物業業主擁有物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之估值並無計及估值之物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設(如有)已載於隨附本文之估值證書附註內。

業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關物業權益之多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實物業權益之當前業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。然而，吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問浙江六和律師事務所所提供有關 貴集團位於中國之物業權益業權有效性之資料。

貴集團提供之所有法律文件僅供參考。本估值證書並不對物業權益之法定業權承擔任何責任。

限制條件

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載之面積均屬準確無誤。

擁有兩年物業估值經驗之梁志鵬先生(工商管理學士(會計))已於二零一七年十月十日對物業進行實地視察。

吾等並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用於任何未來發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。吾等之評估並無考慮在過去使用過程中可能已出現土地污染問題(如有)。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、佔地及建築面積及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本估值收件人之客戶及僅為編製本估值之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本估值僅用於本文所指定之目的，閣下或第三方將本報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本估值均為無效。未經吾等書面同意，不得於 閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或估值之全部或部份內容。

匯 率

除另有指明外，本估值所載之所有貨幣均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港中環
花園道3號
冠君大廈28樓2806-2807室
金誠控股有限公司
列位董事 台照

代表
匯辰評估諮詢有限公司

聯席董事
吳國輝
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)

二零一七年十一月二十日

吳國輝先生為註冊專業測量師，擁有逾10年香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員。

估值證書

貴集團將於中國收購以作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十日 現況下之市值
位於中國湖南省岳陽市君山區旅游路以東，洞庭大道以南之一幅土地(宗地：岳君土網掛(2017)04號)	該物業包括一幅面積約138,648.01平方米的土地。 該物業位於岳陽市君山區洞庭大道及旅遊路交界處。鄰近地區的發展項目主要為住宅及旅遊發展項目。 將授予的該物業土地使用權已訂約作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。	該物業目前為空置物業。	無商業價值

附註：

- (1) 根據岳陽市公共資源交易中心日期為二零一七年九月二十九日，有關轉讓該物業土地使用權之出讓公告，該物業的發展情況如下：

宗地	：	岳君土網掛(2017)04號
土地面積	：	138,648.01平方米
地積比率	：	不得高於2.15
最高可發展地積比率總樓面面積	：	約298,093平方米 (約188,330平方米作商業用途； 約109,413平方米作住宅用途；及 約350平方米作管理辦事處用途)
土地使用及年期	：	商業用途及住宅用途的年期分別為40年及70年
建築密度	：	不得高於26%
綠地率	：	不得少於30%
建築限高	：	商業建築及住宅建築分別不得高於100米及80米

- (2) 由於土地使用權證書尚未授出，故此吾等並無就該物業賦予商業價值。就參考用途而言，吾等認為，假設土地使用權證書已授出及地價已全數支付，於估值日期，該物業現況下之市值將為人民幣160,000,000元。
- (3) 根據由岳陽市公共資源交易中心（「**甲方**」）及 貴公司間接全資附屬公司岳陽寶明置業發展有限公司（「**乙方**」）訂立的物業出讓交易確認書，甲方確認乙方已成功中標，以人民幣158,000,000元的地價收購該物業（宗地：岳君土網掛(2017)04號）。
- (4) 根據岳陽市國土資源局君山區分局與乙方訂立日期為二零一七年十一月十四日之國有土地使用權出讓合同，一幅面積約138,648.01平方米的土地之土地使用權已訂約轉讓予乙方，其商業及住宅用途年期分別為40年及70年。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 乙方已合法地取得有關成功投得該物業的確認通知書；
 - (ii) 乙方已簽署土地使用權出讓合同。於繳付地價後，乙方於取得國有土地使用證及該物業之擁有權上概無合法阻礙事由；及
 - (iii) 於結付地價、完成土地註冊手續及發出國有土地使用證後，乙方於就該物業發展取得規劃批文及許可證上概無合法阻礙事由。