

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



## **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 潛在收購該土地之土地使用權的 可能主要交易**

##### **潛在收購土地使用權**

董事會欣然宣佈，於二零一七年十月二十七日，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已就該土地之土地使用權提交投標，並已根據該拍賣之規定支付可退回按金人民幣1.099億元。該土地位於中國湖南省岳陽市，總淨土地面積約為138,648平方米。該土地部分被指定作住宅用途，部分則作商業用途，住宅用途的年期為70年，而商業用途的年期為40年。

根據該拍賣文件，該拍賣的結果將於該拍賣結束後得悉。倘岳陽寶明成功中標，該潛在收購事項將構成一項主要交易。

##### **財政資助**

董事會進一步宣佈，於二零一七年九月二十九日，貸款人與借款人訂立貸款協議，貸款人將向借款人提供該無抵押貸款，金額為人民幣1.1億元，為期三年。

##### **上市規則的涵義**

由於該潛在收購事項的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，倘成功中標，該潛在收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告、申報、通函及股東批准規定。

於本公告日期，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股股份及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該潛在收購事項，概無股東須放棄投票；及(ii)已就該潛在收購事項取得金誠(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該潛在收購事項而召開實質的股東大會。

董事會謹此強調，由於岳陽寶明提交的投標可能會或可能不會成功，該潛在收購事項可能會或可能不會進行。倘該潛在收購事項得到落實，根據上市規則，其將會構成本公司的一項主要交易。本公司股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將於適當時候根據上市規則就該潛在收購事項作進一步公告。

## 潛在收購土地使用權

茲提述日期為二零一七年十月三日的本公司公告，內容有關該潛在收購事項。

董事會欣然宣佈，於二零一七年十月二十七日，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已就該土地的土地使用權提交投標，並已根據該拍賣之規定支付可退回按金人民幣1.099億元。該土地位於中國湖南省岳陽市，總淨土地面積約為138,648平方米。該土地部分被指定作住宅用途，部分則作商業用途，住宅用途的年期為70年，而商業用途的年期為40年。

## 該潛在收購事項

### 訂約方

- (1) 岳陽寶明(作為買方)；及
- (2) 賣方(作為賣方)。

就董事於作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，賣方為中國湖南省岳陽市的政府部門，且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的第三方，故並非本公司的關連人士。

### 代價

根據該拍賣文件，該土地的土地使用權的拍賣價將不低於人民幣1.57億元。

由本公司就該土地的土地使用權提交的投標價不高於人民幣1.6億元，乃按以下因素釐定：(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)由獨立專業估值師匯辰評估諮詢有限公司將予刊發的草擬估值報告中，假設土地使用權證書已授出及地價已全數支付後，於二零一七年十月二十日該土地的公允價值約為人民幣1.6億元。該潛在收購事項的代價預期將由內部資源、現有銀行借貸及融資及／或該貸款撥付。有關該貸款的進一步詳情，請參閱下文「控股股東的財政資助」一節。

## **按金**

於本公告日期，岳陽寶明已支付可退回按金人民幣1.099億元，以符合資格成為該拍賣的參與者，倘岳陽寶明於該拍賣中成功中標，則有關可退回按金將構成該潛在收購事項代價的一部分。倘岳陽寶明未能於該拍賣中成功中標，則按金將全數退回予岳陽寶明。

## **完成**

該拍賣結果將於該拍賣結束後得悉。中標之競投人須於通知日期起計5個營業日內與賣方辦妥確認手續，而賣方將於核實及評估中標之競投人的資歷後刊發接納通知。於刊發接納通知日期起計10個營業日內，中標之競投人須與賣方簽立土地使用權出讓合同，並須按照土地使用權出讓合同條款完成交易。本公司將於得悉該拍賣結果時刊發公告。

## **有關該土地的資料**

該土地位於中國湖南省岳陽市君山區。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，岳陽市的本地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，岳陽市的人均本地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，岳陽市的人均本地生產總值較湖南省的人均本地生產總值約人民幣46,000元高約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，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，於二零一七年上半年，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25.37億。岳陽市作為旅遊城市，或將從中國本土旅遊增長中獲益。

因應上述各點，董事認為該土地位於湖南省內的優越地點，極具發展住宅及商業物業的潛力。

根據該拍賣的規定，本集團擬於其上興建商業及住宅物業。倘於該拍賣中成功中標，本集團正考慮於約二零一八年第一季展開發展該土地。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。

### **該潛在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)該潛在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)倘於該拍賣中成功中標，根據獨立專業估值師匯辰評估諮詢有限公司將予刊發的草擬估值報告，本集團的購買價與該土地的公允價值相符，董事認為該潛在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。

董事(包括獨立非執行董事)認為該潛在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。

## 控股股東的財政資助

二零一七年九月二十九日，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)與本公司一間間接全資擁有的附屬公司(「**借款人**」)訂立貸款協議，據此，貸款人同意向借款人提供該無抵押貸款，金額為人民幣1.1億元，為期三年，利率為每年6%。根據貸款協議，該貸款將由借款人用作其營運資金。本集團有意使用該貸款的一部分為該潛在收購事項作部分融資。

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一項關連交易。然而，由於該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)認為該貸款的條款乃一般或更佳的商業條款訂立，該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。

## 上市規則的涵義

由於該潛在收購事項的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，倘成功中標，該潛在收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告、申報、通函及股東批准規定。

### 一般事項

於本公告日期，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股股份及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該潛在收購事項，概無股東須放棄投票；及(ii)已就該潛在收購事項取得金誠(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該潛在收購事項而召開實質的股東大會。

董事會謹此強調，由於岳陽寶明的投標可能會或可能不會成功，潛在收購事項可能會或可能不會進行。倘該潛在收購事項得到落實，根據上市規則，其將會構成本公司的一項主要交易。本公司股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將於適當時候根據上市規則就潛在收購事項作進一步公告。



## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「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
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「按金」	指	岳陽寶明(作為競投人)根據該拍賣之要求向賣方支付的初步按金人民幣1.099億元
「董事」	指	本公司董事
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「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的一幅淨土地面積約138,648平方米的地塊
「貸款人」	指	無錫人魚旅遊發展有限公司，於中國成立的有限責任公司及由(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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	根據借款人與本公司間接全資附屬公司於二零一七年九月二十九日訂立的貸款協議，貸款人向本公司一間間接全資附屬公司提供金額為人民幣1.1億元之貸款
「該潛在收購事項」	指	岳陽寶明透過該拍賣向賣方潛在收購該土地的土地使用權
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	岳陽市國土資源局君山分局

「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

承董事會命  
金誠控股有限公司  
主席兼行政總裁  
韋杰

香港，二零一七年十月二十七日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事，即韋杰先生、徐黎雲女士及黃金定先生；以及獨立非執行董事牛鍾潔先生、張應坤先生及陳釗先生組成。