

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問的獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有五礦地產有限公司股份，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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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。

---



# 五礦地產有限公司

## MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

### 主要交易

### 關於收購本集團項目公司的股權

---

董事會函件載於本通函第4至11頁。

二零一六年十二月二十九日

---

## 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 — 項目公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考資產負債表 .....	III-1
附錄四 — 威格斯之估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-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	買方根據股權轉讓協議收購出售權益；
「業萬」	指	業萬有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接持有之全資附屬公司；
「聯繫人士」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各具有上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，一家根據中國法律成立之中國國有企業，為本公司之最終控股股東；
「五礦股份」	指	中國五礦股份有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為中國五礦直接持有之非全資附屬公司；
「本公司」	指	五礦地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)；
「股權轉讓協議」	指	日期為二零一六年十二月六日，由買方與賣方就收購事項訂立之有條件股權轉讓協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接控股股東，其於最後實際可行日期持有本公司約61.93%已發行股本；

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一六年十二月二十五日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「香港五礦」	指	中國五礦香港(控股)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為五礦股份間接持有之全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)；
「該項目」	指	本集團位於中國江蘇省南京市建鄴區河西南部天河路之房地產發展項目；
「項目公司」	指	礦濟地產(南京)有限公司，一家根據中國法律成立之公司及於最後實際可行日期，為本公司間接持有之全資附屬公司；於股權轉讓協議完成前，由業萬直接持有其約66.67%股權，而賣方則持有其約33.33%股權；
「買方」	指	五礦建設投資管理(北京)有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為本公司間接持有之全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「出售權益」	指	項目公司約33.33%股權；
「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	本公司已發行股本中每股面值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；

---

## 釋 義

---

- 「賣方」 指 華潤深國投信託有限公司，一家根據中國法律成立之公司，其於股權轉讓協議完成前持有項目公司約33.33%股權；
- 「威格斯」 指 威格斯資產評估顧問有限公司，為獨立物業估值師；及
- 「%」 指 百分比。

本通函內，僅就說明用途及除非另有註明者外，人民幣乃按1.00元人民幣兌1.1464港元之匯率換算為港元。此項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



# 五礦地產有限公司

## MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

非執行董事：

張元榮先生 — 主席

崔虎山先生

執行董事：

何劍波先生 — 副主席兼董事總經理

尹亮先生 — 董事常務副總經理

何小麗女士 — 董事副總經理

劉則平先生 — 董事副總經理

獨立非執行董事：

馬紹援先生

譚惠珠女士

林中麟先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

漆咸道南七十九號

中國五礦大廈

十八樓

敬啟者：

## 主要交易

### 關於收購本集團項目公司的股權

#### 緒言

於二零一六年十二月六日，買方(為本公司間接持有之全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意收購約佔項目公司33.33%股權的出售權益，代價為2,238,158,520元人民幣(約2,565,824,927港元)。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)股權轉讓協議的進一步資料及上市規則規定之本集團其他資料。

### 股權轉讓協議

#### 日期

二零一六年十二月六日

#### 訂約方

買方                   :   五礦建設投資管理(北京)有限公司, 為本公司間接持有之全資附屬公司

賣方                   :   華潤深國投信託有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信, 賣方為項目公司之主要股東, 故賣方僅為本公司附屬公司層面之關連人士。除持有項目公司之權益外, 賣方為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### 將予收購資產

賣方已有條件地同意出售及買方已有條件地同意收購約佔項目公司33.33%股權的出售權益。

#### 代價

出售權益之總代價為2,238,158,520元人民幣(約2,565,824,927港元), 乃經買方與賣方公平磋商後釐定, 且已參考項目公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所載5,587,475,524元人民幣(約6,405,481,941港元)之資產淨值, 以及該項目之估值報告所載7,056,700,000元人民幣(約8,089,800,880港元)之該等物業估價。因此, 董事認為出售權益之價值高於總代價, 代價屬公平合理, 且符合本公司及股東之整體利益。

#### 先決條件

支付出售權益代價之先決條件, 為出售權益不存在任何質押、扣押、轉移、查封、限制或保存、限制措施的強制執行及爭議或潛在爭議。該先決條件已獲達成, 而本集團亦已於二

零一六年十二月十二日以內部財務資源支付代價予賣方，並完成了向南京工商行政管理局辦理出售權益擁有權變更的登記。代價獲悉數支付後，出售權益之權利及責任已轉移予買方，而項目公司已成為本公司間接持有之全資附屬公司。

### 收購事項之因由及裨益

本集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。

該項目為住宅發展項目，共分四期發展，首三期於二零一五年及二零一六年竣工後，整體建築工程預期於二零一八年底完成。

賣方於該項目發展初期投入之資金1,800,000,000元人民幣(約2,063,520,000港元)有助加強該項目之財務狀況，促進了該項目的成功發展。由於賣方擬於現階段在該項目開發週期較後的時間撤回投資，買方收購出售權益可作為此事項之妥善解決方法。於股權轉讓協議完成前，本公司透過業萬持有項目公司66.67%股權。收購事項完成後，項目公司已成為本公司間接持有之全資附屬公司。董事認為收購事項完成後，由於管理及決策事宜能統一集中處理，故可提升該項目之發展效益。

董事(包括全體獨立非執行董事)認為股權轉讓協議之條款乃屬公平、合理，而股權轉讓協議項下之交易乃按一般商業條款釐訂，符合本公司及股東之整體利益。

### 收購事項對本公司之財務影響

目前，項目公司於本集團財務報表中以綜合基準入賬列為本公司之附屬公司；而於收購事項完成後，項目公司將繼續於本集團財務報表中以綜合基準入賬列為本公司之附屬公司，因此，項目公司的財務已於本集團財務報表綜合入賬。除扣除相當於代價2,238,158,520元人民幣(約2,565,824,927港元)的現金及銀行結餘外，收購事項將不會對本公司之收益以及資產和負債造成任何影響。



### 上市規則之涵義

賣方(原持有項目公司約33.33%股權)為本公司一家附屬公司(即項目公司)之主要股東,因此,賣方為本公司之關連人士,而收購事項構成本公司之關連交易。除持有項目公司之權益外,賣方為獨立於本公司及其關連人士之第三方,故賣方僅為本公司附屬公司層面之關連人士。鑑於獨立非執行董事已確認股權轉讓協議之條款乃屬公平、合理,而股權轉讓協議項下之交易乃按一般商業條款釐定,符合本公司及股東之整體利益,因此,根據上市規則第14A.101條,收購事項僅須遵守申報及公告之規定,但獲豁免遵守股東通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

然而,由於根據上市規則第14.07條計算之一項適用百分比率超過25%但少於100%,訂立股權轉讓協議亦構成本公司之主要交易,須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。June Glory(為本公司之控股股東,其於最後實際可行日期持有本公司約61.93%已發行股本)已就股權轉讓協議授出其書面批准,因此,上市規則第14.44條的所有條件已獲達致,據此,本公司不會就批准股權轉讓協議召開股東大會。據董事所深知、全悉及確信,倘本公司就批准股權轉讓協議召開股東大會,概無股東須於會上放棄投票。

### 訂約方之資料

本集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。

項目公司為根據中國法律於二零一三年四月成立之有限公司,主要業務為發展該項目。該項目為位於中國江蘇省南京市建鄴區河西南部天河路之住宅發展項目,建築工程預期將於二零一八年底完成。於二零一六年九月三十日,該項目約85%(約299,000平方米)已訂約出售。

業萬及買方均為本公司間接持有之全資附屬公司,彼等之主要經營活動為投資控股。

買方主要從事提供包括股權投資、結構性融資、信託服務及風險管理等服務及產品之金融業務。

## 董事會函件

### 項目公司財務資料

下文列載項目公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度根據符合中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)的會計政策編製之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
除稅前(虧損)／溢利淨額	(54,623,482)元人民幣 (約(62,620,360)港元)	340,790,587元人民幣 (約390,682,329港元)
除稅後(虧損)／溢利淨額	(41,190,142)元人民幣 (約(47,220,379)港元)	255,575,675元人民幣 (約292,991,954港元)

項目公司於二零一五年十二月三十一日之經審核資產淨值約為5,587,475,524元人民幣(約6,405,481,941港元)。

項目公司於二零一六年十月三十一日所持有物業公允值為7,056,700,000元人民幣(約8,089,800,880港元)。

### 流動資金及財務資源

截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止期間，項目公司之營運資金主要來自業務營運產生的內部現金流、直接控股公司及同系附屬公司之墊款及銀行借貸。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，項目公司並無任何未償還銀行借貸。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，現金及銀行結餘分別為1,338,644,000元人民幣(約1,534,621,482港元)、696,528,000元人民幣(約798,499,699港元)、2,792,830,000元人民幣(約3,201,700,312港元)及2,363,535,000元人民幣(約2,709,556,524港元)。

### 資本架構

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，項目公司之資本為5,400,000,000元人民幣(約6,190,560,000港元)之繳足股款。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，現金及銀行結餘分別為1,338,644,000元人民幣(約1,534,621,482港元)、696,528,000元人民幣(約798,499,699港元)、2,792,830,000元人民幣(約3,201,700,312港元)及2,363,535,000元人民幣(約2,709,556,524港元)。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，項目公司概無任何未償還銀行借貸。

### 所持重大投資

除發展該項目外，截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止期間，項目公司並無持有任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司

截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止期間，項目公司概無任何附屬公司。

### 分部資料

項目公司之營運主要為於中國的房地產發展業務。

### 僱員

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，項目公司員工總人數分別為76、66、27及26。項目公司將繼續採納與本地市場習慣及水準一致的薪酬政策。截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止期間，項目公司的薪酬總額分別為8,341,000元人民幣(約9,562,122港元)、14,986,000元人民幣(約17,179,950港元)、9,713,000元人民幣(約11,134,983港元)及2,302,000元人民幣(約2,639,013港元)。

### 資產抵押

截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及截止二零一六年九月三十日止期間，項目公司並無抵押其任何資產。

### 將來重大投資計劃或資本資產

除發展該項目外，於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，項目公司並無任何其他重大投資計劃或資本資產。

### 資產負債比率

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，由於項目公司錄得淨現金水平，資產負債比率為零。

### 面臨匯率波動

截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止年度及截止二零一六年九月三十日止期間，項目公司收益及成本以人民幣計值。由於項目公司的列報貨幣及功能貨幣為人民幣，項目公司並無承擔匯率風險。

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，就項目公司物業授予若干買方，向銀行擔保之按揭融資額分別為零、150,326,000元人民幣（約172,333,726港元）、2,216,736,000元人民幣（約2,541,266,150港元）及4,254,303,000元人民幣（4,877,132,959港元）。該等擔保將於下列較早發生者終止：(i)發出物業所有權證，一般於買方管有相關物業起計一年內；或(ii)買方償還按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買方支付按揭貸款時違約，項目公司須負責償還按揭本金結餘，連同違約買方應付銀行之累計利息，且項目公司有權管有相關物業。在該情況下，項目公司可保留先前收取買方之物業銷售所得款項，並出售物業，以補償項目公司支付予銀行之任何金額。因此，經考慮買方的信譽後，項目公司董事認為無須就該等擔保作出撥備。

### 推薦意見

董事（包括全體獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議乃按一般商業條款訂立，而其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘若舉行實際會議，董事建議股東投票贊成股權轉讓協議。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄內之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
五礦地產有限公司  
副主席兼董事總經理  
何劍波  
謹啟

香港，二零一六年十二月二十九日

## 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.minmetalsland.com)刊登的下列文件中披露：

- 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第83至161頁)；
- 本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(第75至199頁)；
- 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第75至199頁)；及
- 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告(第40至72頁)。

## 債務

### 借貸

於二零一六年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借貸合共約8,815,890,000港元，有關詳情載列如下：

	百萬港元
有抵押及有擔保之長期銀行借貸	8,613.40
無抵押但有擔保之短期銀行借貸	<u>202.49</u>
	<u>8,815.89</u>

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，長期銀行借貸以一家附屬公司之100%股權作抵押。

### 應付關聯公司之款項

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，本集團之應付關聯公司之未償付款項約為1,096,900,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

### 應付附屬公司之非控股股東之款項

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，本集團之應付附屬公司之非控股股東之未償付款項約為140,070,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

### 集團資產抵押

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，本集團將若干資產用作本集團的銀行融資以及向已售物業的買家提供按揭貸款之抵押品，該等本集團之已抵押資產包括銀行存款及於一家附屬公司之100%股權。

### 擔保債券

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，本集團之擔保債券約為1,737,770,000港元及959,050,000港元，將分別於二零一八年四月二十六日及二零二三年四月二十六日到期。擔保債券之本金額分別為225,000,000美元及125,000,000美元。擔保債券乃為無抵押及由本公司擔保，並受惠於本公司最終控股股東中國五礦提供的保持狀態契據。

### 或然負債

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，本集團就其所發展物業之若干買家安排之按揭融資，向若干銀行提供擔保，而該等擔保項下未償還之按揭貸款為12,679,210,000港元。

### 一般事項

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，除上文所述及集團內公司間之負債外，本集團並無任何已發行及未償還，及已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他未償還借貸資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 營運資金

董事認為，經計及收購項目公司的股權的影響及本集團可供動用財務資源，包括內部產生之現金流量、可用融資及手頭現金後，本集團具有充足營運資金，以供其現時（即由刊發本通函日期起至少十二個月）之需求。

## 本集團之財務及營運前景

年內，大量發展商以流動資金擴充土地儲備之勢依舊強勁。「地王」現象持續，土地成本維持高位。高昂的土地溢價導致行業風險逐漸攀升。下半年本集團以審慎態度積極參與一線及核心二線城市的土地競投拍賣，最終把握時機收購了南京及廣東各兩塊土地，土地溢價總額為6,870,000,000元人民幣。該收購為我們的土地儲備增加總樓面面積約444,829平方米。除中國內地市場外，本集團於八月通過公開招標成功收購香港一處住宅用地，土地溢價約為4,000,000,000港元，該用地的總樓面面積最大約為566,700平方呎。為求日後獲取持續增長，本集團將抓緊每個擴充我們於香港及中國內地土地儲備的機遇。

在母公司的支持下，本集團正檢討進一步整合中國五礦託管資產的可行性，以提升本集團的盈利能力及營運規模，以及鞏固本集團作為中國五礦唯一的房地產上市平台。

根據本集團所獲初步資料，本集團截至二零一六年十月三十一日止十個月之收入及純利與去年同期相比錄得明顯增幅，分別約為180%及260%。然而，預期本集團截至二零一六年十二月三十一日止全年之收入及純利增長率將遠低於二零一六年頭十個月之收入及純利增長率。詳情請參閱本公司於二零一六年十一月三十日刊發之公告。



# Deloitte.

# 德勤

德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

敬啟者：

以下載列吾等就礦濟地產(南京)有限公司(「礦濟」)於二零一三年四月二十三日(成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止九個月(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)編製的報告，以供載入五礦地產有限公司(「貴公司」)就建議收購礦濟餘下股權刊發日期為二零一六年十二月二十九日之通函(「通函」)。

礦濟於二零一三年四月二十三日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。礦濟主要於中國從事物業發展。礦濟採納十二月三十一日為其財政年度結算日。

礦濟於相關期間之財務報表乃根據適用於在中國成立之實體的相關會計準則及法規(「中國公認會計準則」)編製並由中國註冊執業會計師德勤關黃陳方會計師行審核。

為編製本報告，礦濟董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製礦濟於相關期間的財務報表(下文稱為「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則獨立審核相關財務報表。吾等亦已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」檢查相關財務報表。

本報告所載之礦濟於相關期間之財務資料乃節選自相關財務報表。吾等於編製供載入本通函之本報告時，相關財務報表並未作出任何認為屬必要之調整。

相關財務報表由礦濟之董事負責編製。收錄本報告之通函的內容則由 貴公司董事負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載財務資料，並就財務資料達致獨立意見並向 閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映礦濟於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之財務狀況及礦濟於相關期間之財務表現及現金流量。

礦濟截至二零一五年九月三十日止九個月的比較損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同所載附註摘錄自礦濟董事僅為本報告而編製的礦濟同期之未經審核財務資料（「二零一五年九月財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一五年九月財務資料。吾等對二零一五年九月財務資料的審閱工作包括向財務和會計事務之主要負責人查詢，以及進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故吾等不保證知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，吾等不就二零一五年九月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等認為二零一五年九月財務資料在所有重大方面未有按照與根據香港財務報告準則編製財務資料所採用會計政策一致的政策編製。

## A. 礦濟之財務資料

## 損益及其他全面收益表

	附註	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
				二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
收入	6	—	—	1,930,870	—	—	828,836
銷售成本		—	—	(1,542,629)	—	—	(555,483)
毛利		—	—	388,241	—	—	273,353
其他收益，淨額	8	—	24	2,261	2,151	2,151	372
銷售及營銷費用		(3,676)	(50,769)	(53,163)	(14,703)	(14,703)	(19,061)
行政及其他開支		(33,227)	(11,230)	(20,566)	(4,834)	(4,834)	(10,431)
財務收入	10	1,023	7,352	28,431	17,617	17,617	34,579
財務成本	10	—	—	—	—	—	—
除稅前(虧損)/溢利		(35,880)	(54,623)	345,204	231	231	278,812
所得稅抵免/(開支)	11	8,970	13,433	(89,629)	(87)	(87)	(124,892)
期/年內(虧損)/溢利及全面 (支出)/收入總額	7	(26,910)	(41,190)	255,575	144	144	153,920

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一六年
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
設備	13	206	439	358	295
遞延稅項資產	14	<u>8,970</u>	<u>32,723</u>	<u>73,466</u>	<u>135,974</u>
		<u>9,176</u>	<u>33,162</u>	<u>73,824</u>	<u>136,269</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	15	4,031,572	4,605,054	3,852,699	3,827,012
預付款項、貿易及 其他應收款項	16	1,214	1,278,604	2,352,118	4,986,280
現金及銀行存款	17	<u>1,338,644</u>	<u>696,528</u>	<u>2,792,830</u>	<u>2,363,535</u>
		<u>5,371,430</u>	<u>6,580,186</u>	<u>8,997,647</u>	<u>11,176,827</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>5,380,606</u></u>	<u><u>6,613,348</u></u>	<u><u>9,071,471</u></u>	<u><u>11,313,096</u></u>
<b>權益</b>					
實繳股本	18	5,400,000	5,400,000	5,400,000	5,400,000
(累計虧損)／保留盈利		<u>(26,910)</u>	<u>(68,100)</u>	<u>187,475</u>	<u>341,395</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>5,373,090</u></u>	<u><u>5,331,900</u></u>	<u><u>5,587,475</u></u>	<u><u>5,741,395</u></u>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	19	7,516	123,219	252,186	300,409
遞延收入	20	—	1,147,909	3,140,816	5,271,292
應付稅項		<u>—</u>	<u>10,320</u>	<u>90,994</u>	<u>—</u>
		<u>7,516</u>	<u>1,281,448</u>	<u>3,483,996</u>	<u>5,571,701</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>7,516</u></u>	<u><u>1,281,448</u></u>	<u><u>3,483,996</u></u>	<u><u>5,571,701</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>5,380,606</u></u>	<u><u>6,613,348</u></u>	<u><u>9,071,471</u></u>	<u><u>11,313,096</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>5,363,914</u></u>	<u><u>5,298,738</u></u>	<u><u>5,513,651</u></u>	<u><u>5,605,126</u></u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><u>5,373,090</u></u>	<u><u>5,331,900</u></u>	<u><u>5,587,475</u></u>	<u><u>5,741,395</u></u>

## 權益變動表

	(累計虧損)		權益總額 人民幣千元
	實繳股本 人民幣千元	／保留盈利 人民幣千元	
於二零一三年四月二十三日(成立日期)	—	—	—
注資	5,400,000	—	5,400,000
期內全面開支總額	<u>—</u>	<u>(26,910)</u>	<u>(26,910)</u>
於二零一三年十二月三十一日	5,400,000	(26,910)	5,373,090
年內全面開支總額	<u>—</u>	<u>(41,190)</u>	<u>(41,190)</u>
於二零一四年十二月三十一日	5,400,000	(68,100)	5,331,900
年內全面收入總額	<u>—</u>	<u>255,575</u>	<u>255,575</u>
於二零一五年十二月三十一日	5,400,000	187,475	5,587,475
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>153,920</u>	<u>153,920</u>
於二零一六年九月三十日	<u>5,400,000</u>	<u>341,395</u>	<u>5,741,395</u>
於二零一五年一月一日	5,400,000	(68,100)	5,331,900
期內全面收入總額(未經審核)	<u>—</u>	<u>144</u>	<u>144</u>
於二零一五年九月三十日(未經審核)	<u>5,400,000</u>	<u>(67,956)</u>	<u>5,332,044</u>

## 現金流量表

	附註	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至 二零一三年 十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
		人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
<b>經營活動</b>							
經營業務(所用)/所產生現金	22	(4,062,170)	555,227	2,974,377	1,698,126	2,360,610	
已付所得稅		—	(21,813)	(116,490)	(81,695)	(244,469)	
已付利息		—	(5,587)	—	—	—	
<b>經營業務(所用)/所產生現金淨額</b>		<b>(4,062,170)</b>	<b>527,827</b>	<b>2,857,887</b>	<b>1,616,431</b>	<b>2,116,141</b>	
<b>投資活動</b>							
購買設備		(209)	(294)	(24)	(16)	(16)	
出售設備所得款項		—	—	8	2	1	
墊款予直接控股公司及同系附屬 公司		—	(1,977,441)	(1,330,000)	(500,000)	(10,556,000)	
直接控股公司及同系附屬公司還款		—	800,440	540,000	180,000	7,976,000	
已收利息		1,023	7,352	28,431	17,617	34,579	
<b>投資活動所產生/(所用)現金淨額</b>		<b>814</b>	<b>(1,169,943)</b>	<b>(761,585)</b>	<b>(302,397)</b>	<b>(2,545,436)</b>	
<b>融資活動</b>							
注資		5,400,000	—	—	—	—	
新增銀行借貸		—	200,000	—	—	—	
償還銀行借貸		—	(200,000)	—	—	—	
<b>融資活動所產生現金淨額</b>		<b>5,400,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	
增加/(減少)現金及現金等價物 期/年初之現金及現金等價物		1,338,644	(642,116)	2,096,302	1,314,034	(429,295)	
期/年末之現金及現金等價物	17	<u>1,338,644</u>	<u>696,528</u>	<u>2,792,830</u>	<u>2,010,562</u>	<u>2,363,535</u>	

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

礦濟地產(南京)有限公司Kuangji Properties (Nanjing) Co., Ltd. (「礦濟」) 為於二零一三年四月二十三日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司。其直接控股公司為業萬有限公司(於香港註冊成立)及其中間控股公司為五礦地產有限公司, 該公司於百慕達註冊成立, 其股份於香港聯合交易所有限公司上市。礦濟之最終控股公司為中國五礦集團公司, 一家在中國成立的公司。礦濟的註冊辦事處地址為中國南京建鄴區江東中路國瑞大廈一座B區2樓207室。

礦濟主要於中國從事物業發展。

除非另有註明, 財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列, 亦為礦濟之功能貨幣。

### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製及呈列相關期間的財務資料, 礦濟於整個相關期間貫徹採納於二零一六年一月一日開始的財政期間生效的香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則。

於本報告日期, 礦濟並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶的合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之澄清及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號來自客戶的合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號於二零零九年頒佈, 對財務資產分類及計量制訂新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年修訂, 加入財務負債分類及計量及終止確認的規定, 並於二零一三年包括添加對沖會計新規定。香港財務報告準則第9號另一修正版本乃於二零一四年頒佈, 主要包括a)財務資產之減值要求及b)引入「於其他全面收益按公允值列賬」類別, 對若干簡易債務工具分類及計量作出有限度修正。

就財務資產的減值而言，香港財務報告準則第9號規定之預期信貸虧損模式與香港會計準則第39號項下之已產生信貸虧損模式相反。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

礦濟董事預期，未來應用香港財務報告準則第9號或會導致可能按預期虧損模型就礦濟按攤銷成本計量之財務資產提早確認信貸虧損。然而，在詳盡審閱完成前，無法就有關影響作出合理估計。

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶的合約收益

香港財務報告準則第15號頒佈，為實體對客戶合約收益的會計處理確立單一綜合模式。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現時收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則是實體確認收益，以說明實體按交換商品或服務應得代價相同的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。特別地，該準則引入五步法確認收益：

- 步驟一：識別與客戶之間的合約
- 步驟二：識別合約中的履行義務
- 步驟三：釐定交易價格
- 步驟四：分配交易金額至合約中需履行的義務
- 步驟五：當(或按)實體滿足履行義務確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體當(或按)滿足履行義務確認收益，即有關特定履行義務之商品或服務「控制權」轉讓至客戶時確認收益。香港財務報告準則第15號已增添更多說明性指引以處理特定情況。此外，香港財務報告準則第15號要求廣泛披露。

礦濟董事預期將來應用香港財務報告準則第15號可能影響已報告款項及相關披露。然而，除非已完成詳細審閱，否則提供香港財務報告準則第15號之影響的合理估計乃不實際可行。

礦濟董事預計應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對礦濟未來財務報表造成重大影響。

### 3. 主要會計政策概要

用於編製財務資料之主要會計政策載列如下。該等政策與五礦地產有限公司之政策保持一致且於相關期間貫徹應用。



### 編製基準

礦濟之財務資料乃根據以下符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

財務資料乃按歷史成本法編製，詳情如下文會計政策所述。

歷史成本法一般基於交換貨品及服務所給予之代價的公允值。

公允值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則礦濟於估計資產或負債的公允值時會考慮該等特點。本財務資料中作計量及／或披露用途的公允值乃按此基準釐定，惟與公允值有部分相若地方但並非公允值的計量，譬如香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量的輸入數據可觀察程度及公允值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

編製符合香港財務報告準則之財務資料要求使用若干關鍵會計估計。亦要求管理層在應用會計政策時作出判斷。涉及高度判斷性或複雜性或假設及估計對財務資料重要之處披露於附註5。

### 分部報告

經營分部之報告方式與向主要營運決策者提供之內部報告方式一致。作出策略決定之礦濟董事為主要營運決策者，負責分配資源並評核經營分部之表現。

### 收入確認

收入包括於礦濟日常業務中就銷售貨品所收取或應收取代價之公允值。收入於扣除增值稅及折扣後列賬。

當收入金額能可靠計量、未來經濟利益很可能流入礦濟以及符合下文所述有關礦濟各業務之特定條件時，礦濟將確認收入。

出售已完成物業收益於物業交付及所有權轉移時確認，其以下所有額外條件均已滿足：

- 礦濟已將貨物所有權的重大風險及回報轉移至買方。
- 礦濟並無繼續參與管理(通常於所有權相關)，亦無實際管理已售貨物。
- 交易已產生或將產生成本能可靠計量。

達成上述收益確認標準前，售出物業收取之按金及分期付款，會確認為流動負債項下之遞延收入。

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

#### 借款成本

可直接歸屬且需經較長時間進行購建活動方能達至預定可使用或出售狀態之合資格資產購建或生產之一般及特定借款成本，計入該等資產之成本，直至達至其預定可使用或出售狀態為止。

在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

#### 設備

設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔之開支。

其後成本僅在與該項目相關之未來經濟利益很有可能流入礦濟，且該項目之成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。已更換部分之賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生期間內於損益列支。

折舊乃採用直線法以估計可使用年期按下列年率將成本分攤至其剩餘價值計算：

設備	19%
----	-----

估計可使用年期、餘值及折舊法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準列賬。

設備項目於出售後或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。

出售收益及虧損乃按賬面值與所得款項之比較而定，並於損益內確認。

#### 有形資產的減值

於各報告期末，礦濟審閱其有形資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘不能估計個別資產的可收回金額，礦濟會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則會將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額將少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

#### 金融工具

倘礦濟成為有關工具合約撥備方，則財務資產及財務負債予以確認。財務資產及財務負債初步按公允值計量。收購事項或發行財務資產及財務負債直接應佔交易成本於初步確認時計入或扣自財務資產或財務負債之公允值(倘適當)。

#### 財務資產

礦濟將財務資產分類為借貸及應收款項。常規採購或出售財務資產按貿易日期(礦濟承諾購買或銷售資產當日)確認及終止確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款且並無在活躍市場報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯人士款項、銀行結餘及現金)均採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算債務工具的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按財務資產的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入(包括屬於實際利率不可或缺部分的

一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至於首次確認時的賬面淨值的利率。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

#### 財務資產減值

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，礦濟會評估是否存在客觀證據證明某項財務或某一組按攤銷成本計量之財務資產出現減值情況。惟當有客觀證據證明於初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值情況出現(「虧損事件」)，而該宗或該等虧損事件對該項或該組財務資產於估計未來現金流量構成可合理估計之影響，則有關財務資產即為出現減值及產生減值損失。就若干財務資產類別(如貿易及其他應收款項、評定為並非個別減值的資產)另行按彙總基準進行減值評估。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流按原實際利率貼現的現值的差額。就所有財務資產而言，減值虧損直接削減財務資產賬面值，惟貿易及其他應收款項的賬面值透過使用撥備賬削減除外。撥備賬賬面值變動於損益確認。倘貿易及其他應收款項被視為不可收回，則其與撥備賬撇銷。之後，先前撇銷的可收回金額計入損益。

#### 財務負債及股本工具

礦濟發行的債務及股本工具乃根據合約安排的性質與財務負債及股本工具的定義分類為財務負債或股本工具。

#### 股本工具

股本工具乃證明礦濟於扣減其所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。礦濟發行的股本工具按已收取的所得款項扣減直接發行成本確認。

#### 財務負債

財務負債(包括借貸及貿易及其他應付款項)其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算財務負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是按財務負債的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金付款(包括屬於實際利率不可或缺部分的

一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時的賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

#### **取消確認**

當自資產收取現金流量之權利屆滿或已轉讓，及礦濟將其擁有權之絕大部分風險及回報轉讓時，取消確認財務資產。

取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益中確認。

礦濟僅於其責任告解除、註銷或屆滿時取消確認財務負債。取消確認財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

#### **存貨**

存貨指發展中物業及持作銷售之已落成物業。

發展中物業及持作銷售之已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、建築成本及建築期內產生之借貸成本。

可變現淨值計及預期最終變現之價格，減適用變動之銷售開支及預期完工成本。

發展中物業歸類為流動資產，惟相關物業發展項目之建築工期預計超出正常經營週期者除外。

#### **現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、可轉換為已知數額現金，且價值轉變的風險視為無關重要的其他短期高流通性投資。

#### **即期及遞延稅項**

本期間之稅項支出包括即期和遞延稅項。

#### **即期稅項**

即期所得稅支出根據中國於各報告期終日已頒佈或實質上已頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

#### **遞延稅項**

遞延稅項按財務資料內的資產及負債稅基與其賬面值的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。倘可能未來出現應課稅溢利可用作扣減暫時差額，則會確認遞延稅項資產。倘暫時差

額乃產生自一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債的初步確認(業務合併除外)，則該等資產及負債不會確認入賬。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，並調減至不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產。

遞延稅項採用在各報告期終日已頒佈或實質上已頒佈，並在有關之遞延稅項資產變現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項負債及資產的計量反映礦濟預期於各報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。

### 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關徵收之所得稅(有意向以淨額基準結算所得稅結餘)時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 僱員福利

#### 僱員應享假期

僱員之年假權利在僱員應享有有關權利時確認，並會因應僱員截至各報告期終日已提供服務而應享之年假之估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假或陪妻分娩假，直至僱員休假時方會確認。

#### 退休金責任

中國僱員為政府管理之一項僱員退休金計劃成員，該計劃由中國相關省市政府經營，其承擔所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。礦濟須根據計劃作出規定供款。

#### 終止福利

終止福利於僱員在正常退休日期前被終止，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。礦濟於以下情況(以較早發生者為準)確認終止福利：當礦濟無法再撤回授出之該等福利時及當礦濟確認任何相關重組成本時。在各報告期終日後超過12個月到期支付之福利貼現為現值。

#### 或然負債

或然負債指因過往事件可能引起之責任，其存在只能就一宗或多宗非礦濟能完全控制之不確定事件發生與否確認。或然負債亦可能為因過往事件引致之現有責任，而由於不大可能流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

除非代表經濟利益的資源流出的機會微小，否則或然負債不會在財務資料確認，但會在附註中披露。假若資源流出之可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

#### 4. 財務風險因素及管理

##### (a) 財務工具類別

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
<b>財務資產</b>				
貿易及其他應收款項	871	1,179,884	2,012,919	4,550,199
現金及銀行存款	<u>1,338,644</u>	<u>696,528</u>	<u>2,792,830</u>	<u>2,363,535</u>
<b>財務負債</b>				
貿易及其他應付款項	<u>7,516</u>	<u>86,969</u>	<u>136,264</u>	<u>187,314</u>

##### (b) 財務風險因素

礦濟之營運活動承受信貸風險、市場風險及流動資金風險。礦濟透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對礦濟財務表現之潛在不利影響。

##### (i) 信貸風險

礦濟之信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項以及就按揭信貸提供之擔保(附註23)。

有關銀行存款之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。就貿易及其他應收款項而言，需要對所有客戶進行個別信貸評估。該等評估專注於客戶之財務狀況、過往還款記錄，並考慮客戶之特定資料以及與客戶經營業務相關之經濟環境。一般而言，礦濟不會向客戶取得任何抵押品。礦濟已實施監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，礦濟於各報告期終日審閱各個別貿易及其他應收款項之可收回金額，以確保對不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。

礦濟已為若干物業單位之買家安排銀行融資，並對買家之償還義務提供擔保。倘買家在擔保期間拖欠按揭付款，則礦濟可保留自客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償礦濟應付予銀行之金額。管理層認為向置業者提供的財務擔保的信貸風險有限，因為有關融資乃由物業擔保，且有關物業的市價高於擔保金額。就此董事認為礦濟的信貸風險已大大減少。



為盡量紓減應收關聯人士款項的信貸風險，礦濟董事於各報告期末定期審閱各項個別債務的可收回金額，以及關聯人士擁有良好的還款能力且過去並無欠款記錄。就此，礦濟董事認為就應收關聯人士款項而言並無重大信貸風險。

礦濟並無就貿易及其他應收款項承擔重大信貸集中風險，因為貿易及其他應收款項並無近期欠款記錄。

除存放於若干銀行(主要為於中國的國有銀行，其信貸評級頗高)的流動資金的信貸集中風險外，礦濟並無任何其他重大信貸集中風險。

(ii) 市場風險

由於礦濟於相關期間並無外匯資產或產生外匯負債，礦濟董事認為礦濟並無承擔任何重大集中貨幣風險。

同時，計及礦濟並無銀行借貸或其他金融負債，礦濟董事認為礦濟並無利息風險，因此並無承擔任何重大集中利息風險。

(iii) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金，以及透過足夠信貸融資維持備用資金。管理層致力透過可用信貸額度維持資金之靈活彈性。管理層按預期現金流量監控礦濟之現金及銀行結餘(附註17)。

下表顯示礦濟之按攤銷成本入賬之財務負債及財務擔保合約，按照由各報告期終日至合約到期日剩餘之相關到期組別分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量。

	於一年內 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日	
貿易及其他應付款項	7,516
於二零一四年十二月三十一日	
貿易及其他應付款項	86,969
財務擔保合約	150,326
於二零一五年十二月三十一日	
貿易及其他應付款項	136,264
財務擔保合約	2,216,736
於二零一六年九月三十日	
貿易及其他應付款項	187,314
財務擔保合約	4,254,303



**(c) 資本風險管理**

礦濟管理資本之目標乃保障礦濟持續經營之能力，藉此為股東帶來回報及使其他權益持有人受益，以及維持最理想之資本結構，以減低資金成本。

礦濟之權益總額反映礦濟之資本結構。為維持或調整資本架構，礦濟或會發行新股份或出售資產以減少債務。

**(d) 公允值估計**

礦濟董事認為按攤銷成本記錄的財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。公允值乃使用公認定價模型根據貼現現金流估計。

**5. 關鍵會計判斷及主要估計不確定因素****估計不確定因素之主要來源**

礦濟會持續根據過往經驗及其他因素評估估算金額，包括在有關情況下相信為合理之未來事件預測。

下文為有關未來之主要假設，及於各報告期之估計不確定因素之其他主要來源，其包含極大風險而可能導致未來十二個月之資產及負債賬面值作出重大調整。

**遞延稅項**

遞延稅項資產的可變現程度主要取決於日後是否有充足的未來溢利或應課稅臨時差異。礦濟董事釐定礦濟預期使用遞延稅項資產的未來年度的溢利預測。倘實際產生的未來溢利多於或少於預期，則或會額外確認或撥回遞延稅項資產，其將於有關確認或撥回期間於損益確認。

**貿易及其他應收款項減值**

管理層基於估算有關應收款之未來可收回之現金流作為貿易及其他應收款減值的客觀證據。於評估該等應收款最終之收回值時，作出包括對每個債務人之信貸能力及其過去收款紀錄之適當估算。應收款撥備金額為資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值兩者間之差額。當實際未來現金流少於預期，則可能產生重大減值虧損。

**6. 收益及分部資料**

於相關期間，礦濟收益由銷售已完成物業(扣除增值稅及折扣)組成。

礦濟之業務完全來自於中國之物業發展。礦濟董事(即主要營運決策者)僅審閱礦濟之整體業績及財務狀況，以進行資源分配及表現評估，有關業績及財務狀況乃根據附註3所載相同會計政策編製。因此，礦濟僅呈列一個業務分部，並無作進一步分析。

礦濟之業務位於中國南京江蘇省。因此，一切所產生之收益及所有非流動資產位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一組客戶對礦濟貢獻10%或以上之收益。

### 7. 本期間／年度(虧損)／溢利

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本期間／年度(虧損)／溢利扣除以下						
各項後達致：						
銷售及營銷開支	3,676	50,769	53,163	14,703	19,061	
已售出存貨成本	—	—	1,542,629	—	555,483	
核數師酬金	540	276	532	167	129	
折舊	3	61	96	72	74	
僱員福利開支(包括董事酬金)						
(附註9)	3,080	6,360	3,291	1,201	648	
法律及專業費用	40	447	80	40	—	
出售設備虧損	—	—	1	—	4	

### 8. 其他收益，淨額

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至		截止十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
懲罰性收入及其他(附註)	—	24	2,261	2,151	372	

附註：其他收益主要來自沒收物業買家按金所產生的懲罰性收入。

## 9. 僱員福利開支及董事酬金

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
			二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
工資、薪金及花紅	7,965	14,030	8,953	2,893	1,831	
退休金成本 — 定額供款計劃 (附註21)	376	956	760	450	471	
	8,341	14,986	9,713	3,343	2,302	
減：資本化為存貨之金額	(3,259)	(5,561)	(6,083)	(2,069)	(1,542)	
減：計入銷售成本內之金額	(2,002)	(3,065)	(339)	(73)	(112)	
	<u>3,080</u>	<u>6,360</u>	<u>3,291</u>	<u>1,201</u>	<u>648</u>	

## (a) 董事酬金

於相關期間，礦濟董事為何劍波先生、尹亮先生及楊律先生，礦濟並無向董事支付酬金。

於相關期間，礦濟並無支付董事任何酬金，以作為加盟獎勵或離任補償。

## (b) 五名最高薪酬人士

於相關期間，礦濟五名最高薪酬人士中並無董事。該等人士之酬金詳情如下：

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
			二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及津貼	1,184	1,314	1,391	996	1,033	
酌情花紅	396	297	1,943	—	—	
退休金計劃僱主供款	38	41	49	37	44	
	<u>1,618</u>	<u>1,652</u>	<u>3,383</u>	<u>1,033</u>	<u>1,077</u>	

酬金範圍如下：

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至 二零一三年 十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
零港元至1,000,000港元 (相當於零元人民幣至 860,970元人民幣)	5	5	3	5	5	5
1,000,001港元至1,500,000港元 (相當於860,971元人民幣至 1,291,455元人民幣)	—	—	2	—	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於相關期間，礦濟並無向該等人士支付酬金作為吸引加入礦濟之獎勵或作為離職補償。

於相關期間，礦濟並無向高層管理人員支付酬金。

## 10. 財務收入及成本

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至 二零一三年 十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
財務收入						
銀行及其他財務機構之利息收入	1,023	7,352	28,431	17,617	34,579	
財務成本						
須於五年內悉數償還之銀行借款	—	5,587	—	—	—	—
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額 (附註)	—	(5,587)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：於截至二零一四年十二月三十一日止年度，借款成本按年利率6.3厘予以資本化。

## 11. 所得稅(抵免)／開支

於相關期間，中國企業所得稅乃以本期間／年度源自中國之估計應課稅溢利按25%之稅率計算。

土地增值稅根據土地價值之增長(即出售物業所得款項扣除可扣減支出(包括土地成本、發展及建築支出))按累進稅率由30%至60%徵收。

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	
即期稅項 — 中國						
企業所得稅	—	10,320	125,958	43,605	113,822	
土地增值稅	—	—	4,414	—	73,578	
	—	10,320	130,372	43,605	187,400	
遞延稅項(附註14)	(8,970)	(23,753)	(40,743)	(43,518)	(62,508)	
	<u>(8,970)</u>	<u>(13,433)</u>	<u>89,629</u>	<u>87</u>	<u>124,892</u>	

礦濟就除稅前(虧損)／溢利之稅項開支，與採用中國稅率計算所得理論金額之差異如下：

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	
除稅前(虧損)／溢利	(35,880)	(54,623)	345,204	231	278,812	
按適用稅率計算之稅項	(8,970)	(13,656)	86,301	58	69,703	
土地增值稅	—	—	4,414	—	73,578	
土地增值稅之稅務影響	—	—	(1,103)	—	(18,394)	
不可扣稅之開支	—	223	17	29	5	
	<u>(8,970)</u>	<u>(13,433)</u>	<u>89,629</u>	<u>87</u>	<u>124,892</u>	
稅項(抵免)／開支						

## 12. 每股盈利

並無呈列礦濟之每股盈利，因為有關資料就本報告而言並無意義。

## 13. 設備

設備變動如下：

	設備 人民幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	—
添置	209
折舊	<u>(3)</u>
年末賬面淨值	<u><u>206</u></u>
於二零一三年十二月三十一日	
成本	209
累計折舊	<u>(3)</u>
賬面淨值	<u><u>206</u></u>
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	206
添置	294
折舊	<u>(61)</u>
年末賬面淨值	<u><u>439</u></u>
於二零一四年十二月三十一日	
成本	503
累計折舊	<u>(64)</u>
賬面淨值	<u><u>439</u></u>
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	439
添置	24
出售	(9)
折舊	<u>(96)</u>
年末賬面淨值	<u><u>358</u></u>
於二零一五年十二月三十一日	
成本	515
累計折舊	<u>(157)</u>
賬面淨值	<u><u>358</u></u>

設備變動如下：— 續

	設備 人民幣千元
截至二零一六年九月三十日止九個月	
年初賬面淨值	358
添置	16
出售	(5)
折舊	(74)
	<u>295</u>
年末賬面淨值	<u>295</u>
於二零一六年九月三十日	
成本	523
累計折舊	(228)
	<u>295</u>
賬面淨值	<u>295</u>

#### 14. 遞延稅項資產

相關期間之遞延稅項資產的變動如下：

##### 遞延稅項資產

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
稅務虧損				
期／年初	—	8,970	—	—
於損益確認	<u>8,970</u>	<u>(8,970)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
期／年末	<u>8,970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
成本確認的臨時差額				
期／年初	—	—	32,723	73,466
於損益確認	<u>—</u>	<u>32,723</u>	<u>40,743</u>	<u>62,508</u>
期／年末	<u>—</u>	<u>32,723</u>	<u>73,466</u>	<u>135,974</u>

## 15. 存貨

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
位於中國之發展中物業(a)	4,031,572	4,605,054	3,229,151	3,758,947
位於中國之持作出售物業	—	—	623,548	68,065
	<u>4,031,572</u>	<u>4,605,054</u>	<u>3,852,699</u>	<u>3,827,012</u>

## (a) 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
土地使用權	3,976,040	4,061,084	2,727,609	2,727,609
建築成本	<u>55,532</u>	<u>543,970</u>	<u>501,542</u>	<u>1,031,338</u>
	<u>4,031,572</u>	<u>4,605,054</u>	<u>3,229,151</u>	<u>3,758,947</u>

## 16. 預付款項、貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
貿易應收款項(a)	—	—	39,340	—
預付款項(b)	343	98,720	339,199	436,081
應收直接控股公司及同系附屬 公司款項(c)	—	1,177,001	1,967,001	4,547,001
其他應收款項(d)	<u>871</u>	<u>2,883</u>	<u>6,578</u>	<u>3,198</u>
	<u>1,214</u>	<u>1,278,604</u>	<u>2,352,118</u>	<u>4,986,280</u>



附註：

(a) 貿易應收款項按物業交付予買方日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	—	—	39,340	—

客戶結算貿易應收款項的相應按揭貸款已於二零一五年十二月三十一日獲銀行批准，以及過去並無拖欠貿易應收款項。

(b) 於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，預付款項包括預付其他稅項及其他費用分別約零、98,720,000元人民幣、326,671,000元人民幣及423,538,000元人民幣。

(c) 應收直接控股公司及同系附屬公司款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

(d) 其他應收款項之賬面值全部以人民幣計值及並未逾期或減值。其他應收款項並無近期欠款記錄。

於各報告期末之最高信貸風險乃上述應收款項之賬面值。礦濟並無持有任何抵押品作抵押。

## 17. 現金及銀行存款

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	212,644	646,528	1,241,830	1,363,522
短期存款	1,126,000	50,000	1,551,000	1,000,000
手頭現金	—	—	—	13
現金及銀行存款	<u>1,338,644</u>	<u>696,528</u>	<u>2,792,830</u>	<u>2,363,535</u>

現金及銀行存款之賬面值全部以人民幣計值。

於各報告期末之最高信貸風險乃現金及銀行存款之賬面值。

## 18. 實繳股本

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
實繳股本	<u>5,400,000</u>	<u>5,400,000</u>	<u>5,400,000</u>	<u>5,400,000</u>

礦濟於二零一三年四月二十三日在中國成立為有限責任公司，註冊股本為5,400,000,000元人民幣。註冊股本已於二零一三年十二月十三日悉數繳足。

## 19. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
貿易應付款項(b)	2,778	10,426	40,428	70,328
應計費用及其他應付款項	<u>4,738</u>	<u>112,793</u>	<u>211,758</u>	<u>230,081</u>
	<u>7,516</u>	<u>123,219</u>	<u>252,186</u>	<u>300,409</u>

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項之賬面值全部以人民幣計值。
- (b) 礦濟之貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
0至90日	2,778	9,976	37,406	20,575
91至180日	—	20	973	42,057
181日至一年	—	340	—	1,181
一年至兩年	—	90	2,049	5,983
兩年至三年	—	—	—	532
	<u>2,778</u>	<u>10,426</u>	<u>40,428</u>	<u>70,328</u>

## 20. 遞延收入

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售預收款項	—	1,147,909	3,140,816	5,271,292

## 21. 退休金責任

根據中國之法規及規定，礦濟為其中國僱員按當地政府規定向國家資助退休計劃作出供款。除僱員根據地方政府之規定按其基本薪金供款7%至12%外，礦濟須按中國僱員之7%至12%基本薪金向該計劃供款。除該筆每年供款外，礦濟並無其他繳付實際退休金或退休福利之責任。

## 22. 現金流量表附註

除稅前(虧損)/溢利與經營業務(所用)/所得現金之對賬：

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(35,880)	(54,623)	345,204	231	278,812	
利息收入	(1,023)	(7,352)	(28,431)	(17,617)	(34,579)	
折舊	3	61	96	72	74	
出售設備虧損	—	—	1	—	4	
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(36,900)	(61,914)	316,870	(17,314)	244,311	
存貨(增加)/減少	(4,031,572)	(567,895)	752,355	(528,065)	25,687	
預付款項、貿易及其他應收款項增加	(1,214)	(65,952)	(167,165)	(141,345)	(41,926)	
貿易及其他應付款項增加/(減少)	7,516	103,079	79,410	(68,772)	2,062	
遞延收益增加	—	1,147,909	1,992,907	2,453,622	2,130,476	
經營業務(所用)/所產生現金	(4,062,170)	555,227	2,974,377	1,698,126	2,360,610	

### 23. 財務擔保

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，就授予礦濟物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保分別為零、150,326,000元人民幣、2,216,736,000元人民幣及4,254,303,000元人民幣。該等擔保將於下列較早發生者終止：(i)獲發物業所有權證（一般於買家接管相關物業後一年內獲取）；或(ii)買家償付按揭貸款。根據擔保條款，一旦該等買家拖欠按揭款項，礦濟有責任償還未償付按揭本金連同違約買家欠負銀行之累計利息，且礦濟有權接管相關物業。在該等情況下，礦濟可保留先前自客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償礦濟應付予銀行之金額，因此，於考慮買家之信貸能力後，礦濟董事認為毋須就該等擔保於財務資料內作出撥備。

礦濟董事認為，財務擔保合約的公允值於初始確認及隨後在每個報告期末並不重大，因為違約風險低。

### 24. 承擔

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備 有關發展中物業開支	63,958	553,576	542,384	407,946

### 25. 關聯方交易

礦濟本身乃為中國五礦集團公司（「中國五礦」）（該公司由中國政府控制）旗下一大型集團公司的組成部分。除財務資料其他附註所披露的與直接控股公司及其同系附屬公司進行的交易外，礦濟亦於正常業務過程中與中國政府直接或間接擁有或控制、共同控制或受重大影響的實體（「政府相關企業」）進行業務往來。董事認為，就礦濟與該等實體進行的業務交易而言，該等實體（除中國五礦及其附屬公司外）均為獨立第三方。礦濟於與其他政府相關企業建立交易定價戰略及審批過程中並無分辨對方是否為政府相關企業。礦濟董事認為，據彼等所深知，已於財務資料內就關連方交易作出充足適當的披露。

礦濟已於期間／年度內與其他政府相關企業訂立多項交易，而礦濟董事認為，確定對方的身份及該等交易是否為與其他政府相關企業進行乃不切實際。

除財務資料其他地方所披露者外，礦濟與關聯方於礦濟日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

	由二零一三年 四月二十三日 (成立日期)至		截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	
收取一家同系附屬公司之利息 收入(附註)	—	607	206	56	233	

(b) 與關聯方之結餘

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
存置於一家同系附屬公司 之定期存款(附註)	1,126,000	50,000	400,000	1,000,000

附註：存置於一家同系附屬公司之定期存款於各報告期末後約五日到期及有效年利率為1.35%。

(c) 主要管理人員之薪酬

於相關期間，礦濟概無向主要管理人員支付酬金。

## B. 報告期後事件

二零一六年九月三十日後並無發生重大事件。

C. 其後財務報表

礦濟概無就二零一六年九月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

五礦地產有限公司  
董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年十二月二十九日

## 本集團未經審核備考綜合資產負債表

未經審核備考綜合資產負債表乃按本集團於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表(摘錄自本集團於二零一六年八月三十一日刊發之截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告)編製。

未經審核備考綜合資產負債表乃董事按上述過往數據，連同附註所述的備考調整影響編製。

未經審核備考綜合資產負債表乃董事按若干假設、估計及不確定性(僅供參考)編製，由於其假設性質使然，其未必能反映本集團財務狀況的真實情況。因此，未經審核備考綜合資產負債表並不能反映倘若收購事項於二零一六年六月三十日完成，本集團的財務狀況，亦不能預測本集團未來的財務狀況。

	本集團於 二零一六年 六月三十日之 未經審核綜合 資產及負債 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團於 二零一六年 六月三十日之 未經審核備考 綜合資產 及負債 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	129,693		129,693
投資物業	1,623,140		1,623,140
商譽	9,295		9,295
於聯營公司之權益	1,207,098		1,207,098
於其他全面收益按公允值列賬之金融資產	502,424		502,424
遞延稅項資產	407,786		407,786
	<u>3,879,436</u>		<u>3,879,436</u>
流動資產			
存貨	19,846,559		19,846,559
應收合約工程客戶款項	434,095		434,095
預付款項、貿易及其他應收款項	4,439,766		4,439,766
現金及銀行存款，受限制	271,741		271,741
現金及銀行存款，不受限制	13,173,001	(2,565,825)	10,607,176
	<u>38,165,162</u>	<u>(2,565,825)</u>	<u>35,599,337</u>
資產總額	<u>42,044,598</u>	<u>(2,565,825)</u>	<u>39,478,773</u>

	本集團於 二零一六年 六月三十日之 未經審核綜合 資產及負債 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團於 二零一六年 六月三十日之 未經審核備考 綜合資產 及負債 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	10,806,529		10,806,529
遞延稅項負債	73,650		73,650
其他負債	386		386
	<u>10,880,565</u>		<u>10,880,565</u>
<b>流動負債</b>			
借貸	920,236		920,236
貿易及其他應付款項	5,289,214		5,289,214
遞延收入	13,219,103		13,219,103
應付稅項	204,171		204,171
	<u>19,632,724</u>		<u>19,632,724</u>
<b>負債總額</b>	<u>30,513,289</u>		<u>30,513,289</u>

## 附註：

1. 本集團截至二零一六年六月三十日之未經審核綜合資產負債表摘錄於本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告。
2. 該調整指支付代價2,238,158,520元人民幣(相當於約2,565,824,927港元)。
3. 本未經審核備考綜合資產負債表內人民幣對港元匯率按匯率1.00元人民幣兌換1.1464港元為基準。並無聲明人民幣數額已經、應已或可以按該匯率換算為港元，反之亦然。
4. 並無作出任何調整以反映二零一六年六月三十日後本集團訂立的任何交易結果或其他交易。





德勤

## 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

### 致五礦地產有限公司董事

吾等已完成鑒證工作以就由五礦地產有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料提交報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一六年十二月二十九日的通函(「通函」)第III-1至III-2頁所載於二零一六年六月三十日的 貴集團未經審核備考資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於通函第III-1至III-2頁載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購礦濟地產(南京)有限公司股權對 貴集團於二零一六年六月三十日財務狀況的影響，猶如交易於二零一六年六月三十日已進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)。

### 董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審

閱以及其他鑒證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發當日對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3420號「就載入招股章程所編製的未經審核備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行吾等的委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本業務而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料而發表的任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等亦不對於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入投資通函中，目的僅為說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於就說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不就該事項或交易於二零一六年六月三十日的實際結果是否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製發表報告而進行的合理鑒證工作，涉及實施程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基準以呈列該事件或該交易直接造成的重大影響，並須就下列各項取得充分且適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的證據屬充分及適當，可為吾等發表意見提供基準。

### **意見**

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零一六年十二月二十九日

以下為威格斯資產評估顧問有限公司(獨立專業估值師)就其於二零一六年十月三十一日對本集團將收購之該等物業進行估值而發出之函件及估值證書，以供收錄於本通函。

**威格斯資產評估顧問有限公司**

國際資產評估顧問

香港九龍觀塘道398號

嘉域大廈10樓

電話：(852) 2342-2000

傳真：(852) 3101-9041

電郵：gp@vigers.com

www.vigers.com



敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，對「五礦地產有限公司」(下稱「貴公司」)的一間間接全資附屬公司(統稱為「貴集團」)擬收購的該等物業進行估值。吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，藉以提供吾等對該等物業於二零一六年十月三十一日(「估值日期」)的價值意見。

**估值基準**

吾等的估值是吾等對該等物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「經適當推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行資產或負債易手的公平交易的估計金額」。吾等的估值乃遵守香港測量師學會所頒佈《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版)及皇家特許測量師學會(「RICS」)所頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則(二零一四年一月)》、公司條例及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則有關條文而編製。

## 估值方法

吾等已採用直接估值比較法，當中吾等已根據可資比較物業的實際銷售作出比較。從對特質、大小、地點等相若的可資比較物業進行分析以及審慎權衡該等物業各自的優劣之處，以達致公平比較價值。

## 業權調查

該等物業位於中華人民共和國（「中國」），吾等已獲提供該等物業的相關文件摘錄副本，惟吾等並無查證該等物業的業權，亦無詳細核查業權文件的正本。吾等就該等物業的業權依賴 貴公司及其法律顧問北京大成（南京）律師事務所（下稱「中國法律顧問」）的意見。就吾等的估值而言，吾等已考慮中國法律顧問編製的法律意見，尤其該等物業的業權、所有權、產權負擔等。儘管吾等在達致估值時已作出專業判斷，閣下謹請審慎考慮吾等的估值假設。

## 估值考慮因素

於二零一六年十一月十五日，鄧偉立先生 *MRICS BSc(Hons)* 及廖敏聰先生 *BSc(Hons)* 對該等物業進行實地視察。然而，我們必須強調，我們並無進行結構測量，亦無檢查木工或該等物業其他被遮蓋、隱藏或不可到達的建築部分。因此，我們無法呈報該等物業的有關部分是否確無任何結構性或非結構性損毀。

吾等已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴 貴集團所提供的資料，尤其為有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、地盤及面積、樓面面積、佔用情況、已產生及將產生的發展成本以及識別該等物業的資料。

除另有列明外，估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃以 貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性及準確性，且我們亦獲 貴集團告知，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

## 估值假設

吾等進行估值時，除另有註明或指明外，乃假設該等物業可於現況下在現行市場出售，且並無憑藉可能會影響該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無考慮涉及或影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權。

於估值過程中，吾等已假設該等物業的擁有人在交付一般土地使用費後，於各尚未屆滿的整個地契獲授期間內，有權在自由及不受干擾的情況下使用及轉讓該等物業。吾等是按現金購買基準對該等物業進行估值，並無就有關買賣該等物業的利息及／或集資成本作出撥備。

吾等已實地視察該等物業，但並無進行土壤調查以確定土地狀況或建築設施是否適合將會建於該等物業的任何物業發展項目。吾等進行估值時，已假設該此等方面均令人滿意。於吾等估值過程中，吾等亦假設有關於政府機關已經或將會就該等物業的任何物業開發項目授予所有必要的同意書、批文及許可證。

吾等對該等物業的市值評估並不考慮買賣或交易成本且並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項。吾等並無考慮針對該等物業的任何交易成本或產權負擔，如按揭、債權證或其他抵押。於吾等的估值過程中，吾等已假設該等物業概無涉及可影響該等物業價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，本報告載述的所有款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）計值。

吾等隨函附奉吾等的估值報告核心內容。

此 致

香港九龍  
尖沙咀漆咸道南七十九號  
中國五礦大廈十八樓  
五礦地產有限公司  
董事會 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

助理董事

鄧偉立

MRICS BSc(Hons)

皇家特許測量師學會註冊估值師

謹啟

二零一六年十二月二十九日

附註：張宏業先生為產業測量組之註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美國在內之多個地區擁有逾33年之物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會發佈可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動之估值。張先生於威格斯資產評估顧問有限公司任職逾10年。

鄧偉立先生為英國皇家特許測量師學會會員，於多個地區(包括香港、澳門及中國)擁有逾13年之物業估值經驗。鄧先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已有9年。

## 估值概要

## 第I組 — 持作出售物業

編號	物業	於估值日期現況下之市值
1.	位於中國江蘇省南京建鄴區河西南部天河路的「五礦·崇文金城」地段B及C的未售及預售部分	87,700,000元人民幣

## 第II組 — 持作發展物業

編號	物業	於估值日期現況下之市值
2.	位於中國江蘇省南京建鄴區河西南部天河路的「五礦·崇文金城」地段A、D、E及F	6,969,000,000元人民幣



## 估值證書

## 第I組 — 持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下的市價
1.	位於中國江蘇省南京建鄴區河西南部天河路的「五礦·崇文金城」地段B及C的未售及預售部分	「五礦·崇文金城」(「該發展項目」)位於南京建鄴區河西南部天河路。該發展項目包括22座32至33層高的高層住宅樓宇，以及多座1至2層高的商業樓宇，連同地庫的停車位。該發展項目地段D最後階段將於二零一八年中交付。	根據 貴集團提供的資料，發展項目的地段B及C已於二零一六年初交付。	87,700,000元 人民幣

該發展項目由6幅總地盤面積約135,927.92平方米(地上)的土地及4幅總下面積約435.12平方米(地下)的土地組成，明細如下：

地段	地塊編號	地盤面積
A	05006184005	44,317.39平方米
B*	05006184006	20,363.35平方米
C*	05006184007	21,956.26平方米
D	05006184008	16,950.54平方米
E	05006184009	25,351.12平方米
F	05006185007	6,989.26平方米

(\*註：該物業位處的地段。)

以及地段B及C和D及E之間的車道的下面積：

部分	地塊編號	地盤面積
下面積1	320105003600GX00001	107.36平方米
下面積2	320105003600GX00002	113.17平方米
下面積3	320105003601GX00001	107.77平方米
下面積4	320105003601GX00002	106.82平方米

根據吾等獲提供的資料，該物業包括該發展項目地段B及C的未售住宅單位、零售單位及停車位，詳情如下：

部分	未售停車位／ 總建築面積
未售住宅單位	1,266.65平方米
未售零售單位	94.81平方米
未售停車位	147個停車位

該物業乃根據已批出的土地使用權持有，年期由二零一三年十一月二十一日開始，為期70年，作城市綜合住宅用途。

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：寧建國用(2014)第00620及00621號)文本，總地盤面積約42,319.61平方米的該物業的土地使用權歸屬至「礦濟地產(南京)有限公司」名下，土地使用權的年期由二零一三年十一月二十一日開始，為期70年，作城市綜合住宅用途。
2. 根據國有土地使用權證(文件編號：寧建國用(2015)第15417、15418、15424及15425號)文本，該發展項目總地盤面積約435.12平方米的地下部分的土地使用權歸屬至「礦濟地產(南京)有限公司」名下，土地使用權的年期由二零一三年十一月二十一日開始，為期70年，作城市綜合住宅用途。
3. 根據建設用地規劃許可證(文件編號：地字第320105201310367號)文本，總地盤面積約180,993.19平方米的物業的土地使用權符合城市規劃要求。
4. 根據建設工程規劃許可證(文件編號：建字第320105201410007號)文本，該物業及發展項目地段F的建設工程規劃符合城鄉規劃要求。
5. 根據建築工程施工許可證(文件編號：320100020140060)文本，該物業及發展項目地段F的施工符合建築工程施工條件，並已獲准興建。
6. 根據商品房預售許可證(文件編號：寧房銷第2014100038W、2014100081W、2014100138W、2015100115W、2015100193W、2015100100W、2015100204W號)文本，該物業的一部分已獲批准預售。
7. 根據竣工驗收備案表(文件編號：寧備字320120150198、320120150199、320120150200、320120150201、320120150202、320120150203、320120150204、320120150205、320120150425、320120150423、320120150424、320120150422、320120150453、320120150454、320120150455及320120150456號)，該物業符合竣工登記規定。

8. 根據吾等獲提供的資料，概無就該物業登記的重大產權負擔。

9. 部分	預售停車位／總樓面面積	預售代價
停車位	15	<u>2,641,000.00元人民幣</u>
<b>總計</b>		<b><u>2,641,000.00元人民幣</u></b>

上述於估值日期的預售代價已於該物業的市值評估中妥為反映。

10. 吾等的估值乃按該物業並無訂立按揭或任何其他重大產權負擔的基礎進行。

11. 誠如 貴集團確認，該物業的用途並無違反任何環境規例。

12. 誠如 貴集團確認，概無針對該物業的待決訴訟、違法事宜或業權缺陷。

13. 誠如 貴集團所述，該物業概無建築、翻新、裝修或發展計劃，亦無估計相關成本。

14. 該物業位於南京市建邺區的住宅發展區，該區由大眾住宅屋邨及中低層住宅及商業綜合樓宇組成。鄰近住宅單位的平均售價介乎每平方米28,000元人民幣至35,000元人民幣(按建築面積計算)，而商場零售店舖則介乎每平方米60,000元人民幣至80,000元人民幣(按建築面積計算)，而買家主要為本地人。

15. 中國法律顧問於其法律意見表示(包括但不限於)該物業依法歸於「礦濟地產(南京)有限公司」名下，「礦濟地產(南京)有限公司」有權根據中國法律佔用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業。

## 第II組 — 持作發展物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值																																				
2.	位於中國江蘇省南京建邺區河西南部天河路的「五礦·崇文金城」地段A、D、E及F	<p>「五礦·崇文金城」(「該發展項目」)位於南京建邺區建邺區河西南部天河路。該發展項目包括22座32至33層高的高層住宅樓宇，以及多座1至2層高的商業樓宇，連同地庫的停車位。該發展項目地段D最後階段將於二零一八年中交付。</p> <p>該發展項目由6幅總地盤面積約135,927.92平方米(地上)的土地及4幅總地下面積約435.12平方米(地下)的土地組成，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>地塊編號</th> <th>地盤面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A*</td> <td>05006184005</td> <td>44,317.39平方米</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>05006184006</td> <td>20,363.35平方米</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>05006184007</td> <td>21,956.26平方米</td> </tr> <tr> <td>D*</td> <td>05006184008</td> <td>16,950.54平方米</td> </tr> <tr> <td>E*</td> <td>05006184009</td> <td>25,351.12平方米</td> </tr> <tr> <td>F*</td> <td>05006185007</td> <td>6,989.26平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>(*註：該物業位處的地段。)</p> <p>以及地段B及C和D及E之間的車道的地下面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>地塊編號</th> <th>地盤面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下面積1</td> <td>320105003600GX00001</td> <td>107.36平方米</td> </tr> <tr> <td>地下面積2</td> <td>320105003600GX00002</td> <td>113.17平方米</td> </tr> <tr> <td>地下面積3</td> <td>320105003601GX00001</td> <td>107.77平方米</td> </tr> <tr> <td>地下面積4</td> <td>320105003601GX00002</td> <td>106.82平方米</td> </tr> </tbody> </table>	地段	地塊編號	地盤面積	A*	05006184005	44,317.39平方米	B	05006184006	20,363.35平方米	C	05006184007	21,956.26平方米	D*	05006184008	16,950.54平方米	E*	05006184009	25,351.12平方米	F*	05006185007	6,989.26平方米	部分	地塊編號	地盤面積	地下面積1	320105003600GX00001	107.36平方米	地下面積2	320105003600GX00002	113.17平方米	地下面積3	320105003601GX00001	107.77平方米	地下面積4	320105003601GX00002	106.82平方米	<p>根據 貴集團的資料，該發展項目的地段A及E正在銷售；經視察後，該發展項目的地段A、E及F目前處於建築工程的最後階段，而該發展項目的地段D仍在建設，預期於二零一八年中竣工。</p>	6,969,000,000元 人民幣
地段	地塊編號	地盤面積																																						
A*	05006184005	44,317.39平方米																																						
B	05006184006	20,363.35平方米																																						
C	05006184007	21,956.26平方米																																						
D*	05006184008	16,950.54平方米																																						
E*	05006184009	25,351.12平方米																																						
F*	05006185007	6,989.26平方米																																						
部分	地塊編號	地盤面積																																						
地下面積1	320105003600GX00001	107.36平方米																																						
地下面積2	320105003600GX00002	113.17平方米																																						
地下面積3	320105003601GX00001	107.77平方米																																						
地下面積4	320105003601GX00002	106.82平方米																																						

根據吾等獲提供的資料，該物業包括該發展項目地段A、D、E及F的規劃未售住宅單位、零售單位及停車位，詳情如下：

部分	未售停車位／ 總建築面積
未售住宅單位	1,232.69平方米
未售零售單位	2,160.12平方米
未售停車位	1,409個停車位

該物業乃根據已批出的土地使用權持有，年期由二零一三年十一月二十一日開始，為期70年，作城市綜合住宅用途。

附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：寧建國用(2014)第00619、00622、00641及00642號)文本，總地盤面積約93,638.31平方米的該物業的土地使用權歸屬至「礦濟地產(南京)有限公司」名下，土地使用權的年期由二零一三年十一月二十一日開始，為期70年，作城市綜合住宅用途。
2. 根據國有土地使用權證(文件編號：寧建國用(2015)第15417、15418、15424及15425號)文本，該發展項目總地盤面積約435.12平方米的地下部分的土地使用權歸屬至「礦濟地產(南京)有限公司」名下，土地使用權的年期由二零一三年十一月二十一日開始，為期70年，作城市綜合住宅用途。
3. 根據建設用地規劃許可證(文件編號：地字第320105201310367號)文本，地盤面積約180,993.19平方米的發展項目的土地使用權符合城市規劃要求。
4. 根據建設工程規劃許可證(文件編號：建字第320105201410007、320105201410189及320105201410909號)文本，發展項目的建設工程規劃符合城鄉規劃要求。
5. 根據建築工程施工許可證(文件編號：320100020140060、320100020140113、32010520151280101及320105201506230301)文本，發展項目的施工符合建築工程施工條件，並已獲准興建。
6. 根據商品房預售許可證(文件編號：寧房銷第2014100175W、2015100141W、2015100041W、2014100138W、2014100127W、2015100186W、2016100061W及2015100204W號)文本，該物業的一部分已獲批准預售。
7. 根據吾等獲提供的資料，概無就該物業登記的重大產權負擔。

8. 部分	預售停車位／總樓面面積	預售代價
停車位	617	158,282,000元人民幣
住宅	183,262.24平方米	5,057,308,259元人民幣
零售	1,713.70平方米	72,150,284元人民幣
<b>總計</b>		<b><u>5,287,740,543元人民幣</u></b>

上述於估值日期的預售代價已於該物業的市值評估中妥為反映。

9. 誠如 貴集團所述，金額1,060,437,303元人民幣為截至估值日期已產生的該物業發展成本。
10. 吾等的估值乃按該物業並無訂立按揭或任何其他重大產權負擔的基礎進行。
11. 誠如 貴集團確認，該物業的用途並無違反任何環境規例。
12. 誠如 貴集團確認，概無針對該物業的待決訴訟、違法事宜或業權缺陷。
13. 誠如 貴集團所述，該物業概無建築、翻新、裝修或發展計劃，亦無估計相關成本。
14. 該物業位於南京市建邺區的住宅發展區。近期成交的鄰近住宅用地的樓面價介乎每平方米13,821元人民幣至42,561元人民幣(按規劃建築面積計算)。
15. 中國法律顧問於其法律意見表示(包括但不限於)該物業依法歸於「礦濟地產(南京)有限公司」名下，「礦濟地產(南京)有限公司」有權根據中國法律佔用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本集團之詳細資料。董事共同及各自對本通函負責，並在作出所有合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實以致所載之任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第十五部之定義）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第十五部第七及八分部(i)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條之規定記入該條例所提述之登記冊；或(iii)須根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之權益

董事姓名	權益性質	所持有 股份數目	佔已發行股份總數 概約百分比
何劍波先生	個人	2,040,000	0.06%
尹亮先生	個人	1,360,000	0.04%
何小麗女士	個人	1,163,333	0.03%

## 於相關股份之權益

## 於本公司購股權之權益

於最後實際可行日期，下列董事在根據本公司於二零零三年五月二十九日所採納之購股權計劃授出之購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 (港元)	尚未行使之 購股權數目
何劍波先生	二零一二年 十一月三十日	二零一四年十一月三十日至 二零二二年十一月二十九日 (附註)	1.20	2,900,000
尹亮先生	二零一二年 十一月三十日	二零一四年十一月三十日至 二零二二年十一月二十九日 (附註)	1.20	2,200,000
何小麗女士	二零一二年 十一月三十日	二零一四年十一月三十日至 二零二二年十一月二十九日 (附註)	1.20	2,100,000
劉則平先生	二零一二年 十一月三十日	二零一四年十一月三十日至 二零二二年十一月二十九日 (附註)	1.20	1,470,000

附註：該等購股權可分三階段行使：即由二零一四年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止、二零一五年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止及二零一六年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止期間，可行使之購股權百分比上限分別為百分之三十、百分之三十及百分之四十。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第十五部之定義)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括按照證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定須記入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)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須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除下文披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事為一家公司之董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- (a) 張元榮先生、何劍波先生、尹亮先生、何小麗女士、劉則平先生及崔虎山先生均為中國五礦之僱員；
- (b) 張元榮先生為五礦股份之董事；及
- (c) 尹亮先生為June Glory之董事。



### 3. 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，除董事及本公司主要行政人員外，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉之人士如下：

股東姓名／名稱	股份權益	佔已發行 股份總數 概約百分比
中國五礦	2,071,095,506 <sup>(附註)</sup>	61.93%
五礦股份	2,071,095,506 <sup>(附註)</sup>	61.93%
五礦有色金屬控股有限公司 (「五礦有色控股」)	2,071,095,506 <sup>(附註)</sup>	61.93%
五礦有色金屬股份有限公司 (「五礦有色股份」)	2,071,095,506 <sup>(附註)</sup>	61.93%
愛邦企業有限公司(「愛邦企業」)	2,071,095,506 <sup>(附註)</sup>	61.93%
香港五礦	2,071,095,506 <sup>(附註)</sup>	61.93%
June Glory	2,071,095,506 <sup>(附註)</sup>	61.93%

附註： June Glory為香港五礦之全資附屬公司，而香港五礦則由五礦股份、愛邦企業及Top Create Resources Limited分別持有其約39.04%、38.95%及22.01%股權。愛邦企業及Top Create Resources Limited由五礦有色股份全資擁有，而五礦有色股份則由五礦有色控股及五礦股份分別持有其約99.999%及0.001%股權。中國五礦持有五礦股份約88.4%股權。據此，中國五礦、五礦股份、五礦有色控股、五礦有色股份、愛邦企業及香港五礦各自被視為擁有June Glory所持有之2,071,095,506股股份之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除董事或本公司最高行政人員外，概無任何人士知會本公司，表示於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉之人士。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何本集團不得於一年內屆滿或一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

#### 5. 董事於競爭業務之權益

何劍波先生(本公司副主席兼董事總經理及執行董事)亦為五礦(營口)產業園發展有限公司(「營口產業園」，為中國五礦之非全資附屬公司)及五礦置業有限公司(「五礦置業」，為中國五礦之非全資附屬公司)之董事兼董事長。

劉則平先生(本公司董事副總經理及執行董事)亦為五礦二十三冶建設集團有限公司(「五礦二十三冶」，為中國五礦之非全資附屬公司)之董事兼董事長，以及營口產業園及五礦置業之董事。

營口產業園、五礦置業及五礦二十三冶均為根據中國法律成立之公司。營口產業園主要從事中國五礦(營口)產業園之開發；五礦置業主要從事房地產開發與經營、建築、物業管理、房地產經紀、房地產廣告展覽及其他與房地產相關業務；五礦二十三冶主要從事建築施工、礦山開發及經營，房地產及有關行業之業務。

倘若董事會認為本集團與上述公司出現任何利益衝突，涉及利益衝突之董事將會放棄就有關決議案投票。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士(猶如彼等各自被視為上市規則第8.10條內關於控股股東的情況)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

#### 6. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後實際可行日期，在仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，惟徐其鼎先生除外，彼為本公司附屬公司龍建(南京)置業有限公司(「龍建南京」)之董事，於東方龍建有限公司(「東方龍建」，為龍建南京之直接控股公司)日期為二零零六年四月十一日之股東協議中擁有權益。該協議由金文實業有限公司(「金文實業」)、Stillpower Limited(彼等均為本公司之全資附屬公司)、威洋發展有限公司(「威洋發展」)及東方龍建所簽訂，內容為有關金文實業以總代價2,900港元轉讓其於東方龍建之29%股本權益予威洋發展以及有關管理及營運東方•龍湖灣項目事宜。於最後實際可行日期，徐其鼎先生擁有威洋發展控股權益，而威洋發展擁有東方龍建29%股本權益，東方龍建餘下71%股本權益則由本公司間接擁有。

## 7. 重大合約

除上文披露者外，本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立重大合約(即並非在本集團所進行的日常業務中訂立的合約)：

- (a) 於二零一五年三月三十日及二零一五年八月四日，北京萬湖房地產開發有限公司(「北京萬湖」，為本公司之非全資附屬公司)與五礦建設投資管理有限公司(「五礦建設投資」，為本公司之全資附屬公司，持有北京萬湖51%股權)及北京萬科企業有限公司(「北京萬科」，為北京萬湖餘下49%股權持有人)訂立框架協議(由其後的補充協議補充)，據此，北京萬湖可透過委託貸款方式於二零一五年五月一日至二零一八年四月三十日止期間向五礦建設投資(或其指定的中國全資附屬公司)提供不超過2,295,000,000元人民幣(約2,631,000,000港元)之計息無抵押貸款，以及向北京萬科提供不超過2,205,000,000元人民幣(約2,528,000,000港元)之計息無抵押貸款；
- (b) 於二零一六年五月二十七日，北京盛世廣業投資管理有限公司(「盛世廣業」，為本公司間接持有之全資附屬公司)(作為其中一方)與深圳泛華工程集團有限公司(「合資企業夥伴」)及博羅縣碧華房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立框架協議，據此，(i)合資企業夥伴有條件地同意出售其於項目公司的20%股權予盛世廣業，代價為89,430,348.19元人民幣(約107,316,417.83港元)；(ii)項目公司有條件地

同意向合資企業夥伴償還股東借貸及利息，總額為41,391,948.29元人民幣(約49,670,337.95港元)，(iii)項目公司有條件地同意向合資企業夥伴償還未償付的工程款，總額為105,267,033.88元人民幣(約126,320,440.66港元)；及(iv)互相放棄若干申索；

- (c) 於二零一六年十二月六日，北京萬湖、五礦建設投資及北京萬科訂立第二份補充協議，據此，框架協議(由其後的補充協議補充)的有效期限展至二零一九年十二月三十一日，而可向五礦建設投資(或其指定的中國全資附屬公司)及北京萬科提供的委託貸款金額上限亦分別修訂為不超過3,519,000,000元人民幣(約4,034,000,000港元)及不超過3,381,000,000元人民幣(約3,876,000,000港元)；
- (d) 於二零一六年十二月六日，廊坊曠世基業房地產開發有限公司(「曠世基業」，為本公司另一家非全資附屬公司，由本公司之全資附屬公司恒勝投資有限公司(「恒勝」)持有其50%股權，而其餘下50%股權由北京萬科持有)與恒勝及北京萬科訂立框架協議，據此，曠世基業可透過委託貸款方式，於二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間，向恒勝(或其指定的中國同系附屬公司)及北京萬科，以相同的條款及條件，按照彼等各自於曠世基業的持股比例，分別提供不超過300,000,000元人民幣(約344,000,000港元)，以及不超過300,000,000元人民幣(約344,000,000港元)之計息無抵押貸款；及
- (e) 股權轉讓協議，有關條款載於本通函。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團亦無任何成員公司有任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

## 10. 專家

- (a) 提供載於本通函之意見或建議之專家(「專家」)之資格載列如下：

名稱	資格
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	註冊會計師

- (b) 於最後實際可行日期，概無專家直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制行使)。
- (c) 於最後實際可行日期，專家各自已就印發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件、聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。專家於本通函發出之有關函件及聲明乃於本通函日期發出，以供載入本通函。
- (d) 於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而香港總公司及主要營業地點則位於香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室。
- (c) 本公司之公司秘書為鍾詠儀女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (d) 本通函之內容概以英文版為準。

## 12. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起十四日(包括該日)內之工作日(公眾假期除外)的一般辦公時間內於本公司香港主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本附錄內「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 有關項目公司財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行發出之本集團未經審核備考資產負債表，全文載於本通函附錄三；
- (e) 威格斯發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄內「專家」一段所述書面同意書；
- (g) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (h) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (i) 本公司日期為二零一六年十二月二十九日之通函，內容為關於財務資助框架協議；及
- (j) 本通函。