
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以取得獨立意見。

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，概不會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 增資協議 視作出售合資公司的49%股權

董事會函件載於本通函第4至10頁。

交易(即本通函之主體事項)已根據上市規則經股東書面批准通過，本通函僅用作提供資料目的寄發予股東。

二零二零年一月二十二日

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 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告(內容有關合作意向書)及本公司日期為二零二零年一月八日之公告(內容有關(其中包括)視作出售事項)
「聯繫人士」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「增資協議」	指	盛世廣業、合資公司及投資者就視作出售事項訂立日期為二零二零年一月八日之增資協議
「中國五礦」	指	中國五礦集團有限公司，一家根據中國法律成立之國有企業，於最後實際可行日期，為持有約61.88%股份之最終控股股東
「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
「視作出售事項」	指	容許投資者根據合作意向書及增資協議投入合資公司49%註冊股本及股東貸款，總額約1,195,685,289元人民幣(相當於約1,331,515,138港元)
「該發展項目」	指	將在該地塊興建的住宅發展項目
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	投資者根據合作意向書向合資公司支付的誠意金，金額為1,152,344,664元人民幣(相當於約1,283,251,018港元)，有關詳情載於該等公告

釋 義

「現有投資者貸款」	指	於最後實際可行日期，投資者提供予合資公司14,909,253元人民幣(相當於約16,602,944港元)之貸款，按年利率6%計算利息
「現有股東貸款」	指	於最後實際可行日期，合資公司結欠盛世廣業的現有股東貸款，總結欠金額合共1,254,488,771元人民幣(相當於約1,396,998,695港元)，按年利率6%計算利息
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且其連同其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士
「投資者」	指	寧波市鄞州協豐房產投資諮詢有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「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，於最後實際可行日期，為持有約61.88%股份之直接控股股東
「合資公司」	指	廣州市礦茂房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司間接持有之全資附屬公司
「該地塊」	指	位於中國廣東省廣州市黃埔區長嶺居編號CPPQ-A-3號之地塊
「最後實際可行日期」	指	二零二零年一月十五日，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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「中國內地」或 「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港及中國澳門特別行政區及台灣)
「合作意向書」	指	盛世廣業、投資者及合資公司就(其中包括)視作出售事項訂立日期為二零一九年三月二十八日的合作意向書
「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
「盛世廣業」	指	五礦盛世廣業(北京)有限公司(前稱北京盛世廣業投資管理有限公司)，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司間接持有之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，獨立專業物業估值師
「%」	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1.1136港元之匯率換算為港元。此項換算比率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)

執行董事：

何劍波先生 — 主席

劉則平先生 — 董事副總經理

陳興武先生 — 董事副總經理

楊尚平先生 — 董事副總經理

註冊辦事處：

Victoria Place

5th Floor, 31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

非執行董事：

何小麗女士

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

獨立非執行董事：

馬紹援先生

林中麟先生

羅范椒芬女士

敬啟者：

主要交易

增資協議

視作出售合資公司的49%股權

緒言

謹此提述該等公告，內容關於合作意向書及增資協議，涉及(其中包括)(a)投資者支付誠意金予合資公司(為本集團透過盛世廣業間接持有之全資附屬公司)；及(b)容許投資者成為合資公司49%股權的擁有人，並構成視作出售本集團於合資公司的股權及成立合資公司(即視作出售事項)。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)增資協議、視作出售事項及上市規則規定的其他資料的進一步詳情。

增資協議

增資協議的主要條款概述如下。

日期

二零二零年一月八日

訂約方

- (1) 合資公司；
- (2) 盛世廣業，為本公司間接持有之全資附屬公司；及
- (3) 投資者。

投資者為根據中國法律註冊成立之有限公司，由平安不動產有限公司間接擁有作財務投資用途。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，投資者及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項

盛世廣業及投資者協定合資公司的註冊股本將由20,000,000元人民幣(相當於約22,272,000港元)增至2,400,000,000元人民幣(相當於約2,672,640,000港元)。

根據增資協議：

- (1) 合資公司的註冊股本將進一步增至39,215,686元人民幣(相當於約43,670,588港元)，將以現金由盛世廣業繳付20,000,000元人民幣(相當於約22,272,000港元)及由投資者繳付19,215,686元人民幣(相當於約21,398,588港元)。投資者將分期支付19,215,686元人民幣(相當於約21,398,588港元)予合資公司，最後一期將於簽署增資協議日期起計10個工作天內支付，同時，盛世廣業須支付20,000,000元人民幣(相當於約22,272,000港元)予合資公司；
- (2) 訂約方應一同合作於簽署增資協議日期後5個工作天內，向中國國家市場監督管理總局完成有關合資公司註冊股本增加之所需登記；及

- (3) 合資公司取得新營業執照(反映其註冊股本增至39,215,686元人民幣(相當於約43,670,588港元))後15個工作天內,盛世廣業及投資者須各自按比例向合資公司進一步付款,以使其註冊股本進一步增加至2,400,000,000元人民幣(相當於約2,672,640,000港元),當中約1,204,000,000元人民幣(相當於約1,340,774,400港元)將由盛世廣業注入,而約1,156,784,314元人民幣(相當於約1,288,195,012港元)將由投資者注入。

根據合作意向書的條款,投資者已向合資公司支付誠意金。盛世廣業將注入新增註冊股本份額(即1,204,000,000元人民幣(相當於約1,340,774,400港元)),注入方式為將結欠盛世廣業的部分現有股東貸款轉換為股權。投資者將注入1,156,784,314元人民幣(相當於約1,288,195,012港元),注入方式為將部分誠意金及現有投資者貸款轉換為股權。

盛世廣業及投資者繳付的金額由增資協議訂約方經公平磋商後釐定,當中參考合資公司收購該地塊、合資公司的營運及興建該發展項目的資金需求,而盛世廣業繳付的金額將由本集團的內部財務資源提供資金。考慮到上述釐定盛世廣業和投資者將予注資金額的基準,以及下文所載訂立增資協議的理由及裨益,董事認為增資協議屬一般商業條款,其誠屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

增資用途

盛世廣業及投資者對合資公司投入的所有注資,將用作收購該地塊、營運合資公司及開發該發展項目的資金(分別為2,247,010,000元人民幣(相當於約2,502,270,336港元)及合共152,990,000元人民幣(相當於約170,369,664港元))。

關於合資公司的進一步資料及對本集團的財務影響

合資公司於二零一八年十二月由盛世廣業成立,為旨在擁有該地塊以進行該發展項目為唯一目的之實體。於最後實際可行日期,合資公司的註冊股本為20,000,000元人民幣(相當於約22,272,000港元),其中9,215,686元人民幣(相當於約10,262,588港元)已由投資者繳足。

董事會函件

視作出售事項完成後，盛世廣業及投資者將分別擁有合資公司的51%及49%股權，但合資公司將仍為本公司之附屬公司，並將繼續按綜合基準入賬至本公司之賬目。

根據合資公司按照中國公認會計原則編製的管理賬目，合資公司於二零一九年十二月三十一日的未經審核負債淨值約為11,346,711元人民幣(相當於約12,635,697港元)。

誠意金以及來自投資者及盛世廣業之貸款如前文所述轉換為股本並按比例償還部分現有股東貸款後，盛世廣業的現有股東貸款餘額及投資者貸款餘額預期分別約為50,488,771元人民幣(相當於約56,224,295港元)及約19,685,289元人民幣(相當於約21,921,538港元)，將按現時年利率6%計算利息。

倘合資公司需要超過其上述已增加的註冊股本的額外融資，該等額外融資將按無追索權基準的銀行貸款方式取得。本公司無意向亦不預期提供超過其上述對合資公司註冊股本的承擔。

視作出售事項對本集團資產及負債的影響

視作出售事項完成後，本集團之綜合總資產將維持不變，本集團的綜合總負債將減少約1,156,784,314元人民幣(相當於約1,288,195,012港元)，而本集團的資產淨值將增加約1,156,784,314元人民幣(相當於約1,288,195,012港元)。

視作出售事項對本集團盈利的影響

由於視作出售事項的影響不會導致本公司失去對合資公司的控制權，視作出售事項將被視作一項權益交易且不會導致本公司的財務業績出現任何重大收益或虧損。

合資公司的管理

董事會組成

合資公司的董事會應有三名董事，其中兩名董事由盛世廣業提名，另一名由投資者提名。所有合資公司的董事會決議案須以簡單多數票數通過。

合資公司應有兩名監事，一名由盛世廣業提名，另一名由投資者提名。

轉讓股權的限制

根據合資公司的組織章程細則，訂約各方將有優先權認購其他訂約方所出售的合資公司權益。

該地塊的資料

合資公司為該地塊的擁有人，該地塊為位於中國廣東省廣州市黃埔區長嶺居編號CPPQ-A-3的地塊，地盤面積約71,806平方米，地積比率為1.0至2.5，獲許作住宅建設用途，批准年期為70年。

該地塊乃於二零一八年十二月經公開拍賣以2,247,010,000元人民幣(相當於約2,502,270,336港元)購入，已悉數結付。

該地塊將興建210戶疊墅及1,202戶高層住宅，全項目一期開發，疊墅及高層住宅預期於二零二零年三月及二零二零年第三季度預售；該發展項目的建築工程已於二零一九年九月展開，預計於二零二二年九月完成，於二零二三年第三季度交付買家。合資公司將根據市場實際情況，調整該地塊建設及開發的實際安排。

訂立增資協議的原因及裨益

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。本集團將通過盛世廣業負責合資公司的日常營運及管理，以及該發展項目之開發工作。投資者將成為持有合資公司非控股權益的被動投資者，且不會積極參與合資公司的日常營運或該發展項目之開發工作。本集團相信視作出售事項可引進投資者，亦可從而提升合資公司的資本效率及財務狀況。本集團亦相信，藉着投資者熟悉中國房地產市場以及與中國地方政府及領先房地產公司深度合作的經驗，將有助本集團於中國擴展品牌及提升市場地位。

董事(包括獨立非執行董事)認為，增資協議乃經訂約各方公平磋商後訂立，屬一般商業條款，有關條款誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。概無董事於增資協議項下

擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等無須放棄及並無放棄就批准增資協議擬進行的交易的相關董事會決議案投票。

訂約方的資料

本公司主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。

盛世廣業為本公司間接持有之全資附屬公司，主要業務為投資控股。

合資公司為盛世廣業於二零一八年十二月成立，以收購及持有該地塊以進行該發展項目為唯一目的之公司。

投資者主要從事房地產投資諮詢、房地產銷售代理及物業管理業務。

上市規則的涵義

合資公司的合營企業安排(其唯一目的是發展該地塊以提供可供銷售住宅)已(其中包括)根據一般商業條款按公平基準作出，因此，成立合營企業將獲豁免遵守上市規則第14.04(1)(f)條的申報、公告及股東批准之規定。

由於根據上市規則第14.07條有關容許投資者投入合資公司49%註冊股本的其中一項適用百分比比率超過25%，但所有適用比率均低於75%，視作出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於本公司就批准視作出售事項而召開的股東大會上放棄投票，因此，視作出售事項可根據上市規則第14.44條通過股東書面批准而獲批准。June Glory於最後實際可行日期擁有本公司2,071,095,506股股份(佔本公司已發行股本約61.88%)，已就視作出售事項向本公司授出書面批准。

董事會函件

推薦建議

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，增資協議乃按一般商業條款訂立，其條款實屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。倘舉行實際會議，董事建議股東投票贊成增資協議。

其他資料

亦謹請閣下注意載於本通函附錄內的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
五礦地產有限公司
主席
何劍波
謹啟

二零二零年一月二十二日

債務**銀行借貸**

於二零一九年十一月三十日(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，本集團有未償還銀行借貸合共約14,282,000,000港元，有關詳情載列如下：

銀行借貸	百萬港元
有抵押及有擔保之短期銀行貸款	7,784
無抵押但無擔保之短期銀行貸款	289
有抵押及有擔保之長期銀行貸款	2,405
有抵押但無擔保之長期銀行貸款	341
無抵押但有擔保之長期銀行貸款	<u>3,463</u>
	<u>14,282</u>

應付一家聯營公司之款項

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，本集團之應付一家聯營公司之未償付款項約為938,000,000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

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，本集團之應付附屬公司之非控股股東之未償付款項約為266,000,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付一家同系附屬公司之款項

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，本集團之應付一家同系附屬公司之未償付款項約為1,503,000,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

集團資產抵押

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，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在建物業及於一家附屬公司之100%股權。

有擔保債券

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，本集團之有擔保債券約為2,341,000,000港元及972,000,000港元，分別將於二零二一年九月十八日及二零二三年四月二十六日到期。有擔保債券之本金額分別為300,000,000美元及125,000,000美元。有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維好協議。

租賃負債

於二零一九年十一月三十日，本集團(作為承租人)就餘下相關租賃期的尚未支付合約租賃付款為89,000,000港元，其無抵押亦無擔保。

或然負債

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，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2,776,000,000港元。

一般事項

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，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，經計及本集團可供動用之財務資源，包括內部產生之現金流量、信貸融資及手頭現金後，本集團具有充足營運資金，在無不可預見事件的情況下，可滿足由刊發本通函日期起至少未來十二個月之需求。

財務及營運前景

二零一九年，在中央「房住不炒」的整體理念下，政策調控持續、行業增速放緩、市場不確定性延續。

土地市場方面，二零一九年第二季度土地市場曾出現短暫回暖；但到了下半年，在融資渠道持續收緊的背景下，地產發展商回歸理性，市場進入精細化競爭階段。展望二零二零年，本集團預計地產發展商在投資方面的謹慎態度將會持續，房地產市場長效調控機制將繼續在土地市場發揮作用，土地市場會持續穩定低位運行。

行業格局方面，二零一九年房地產行業規模增速較前兩年明顯放緩，地產發展商整體的目標完成率水平逐年降低，新增千億地產發展商數明顯下降。總體來看，目前行業保持長期平穩發展的市場環境已趨於明朗，預計二零二零年發展商整體規模增長將繼續維持穩中有升，行業的分化格局將延續。隨著政策調控持續、行業增速放緩、市場不確定性延續，地產發展商總體戰略以謹慎、求穩為主，目標增長率進一步放緩。劇烈行業競爭對地產發展商自身的組織管控及運營能力提出更高的要求，不少地產發展商及投資者不再一味追求全口徑銷售規模，轉而更強調業績高質量增長。在此背景下，城市佈局、品牌效應、項目品質和產品價值打造都將是地產發展商核心競爭力的重要組成。

財務管理方面，本集團將堅守謹慎的財務管理原則，密切監察資產負債比率及營運開支、增強資本市場能力、優化資本架構及充分利用香港上市平台的募資能力。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零一九年十二月三十一日對 貴集團將出售的該物業進行估值而發出之函件及估值報告，以供收錄於本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

產業測量部

香港九龍

觀塘道388號創紀之城1期

渣打中心27樓

電話：+852 6651-5330 電郵：GP@Vigers.com 網站：www.Vigers.com



敬啟者：

我們謹提述「五礦地產有限公司」（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）向我們發出的近期指示，以對 貴集團將予出售的「中華人民共和國廣東省廣州市黃埔區長嶺居長嶺路以北、嶺頭新村以東五礦壹云台（宗地編號：CPPQ-A-3）」（「該物業」）之物業權益進行評估。我們確認，我們已視察該物業、作出相關查詢及調查以及獲得我們認為就提供我們對該物業於二零一九年十二月三十一日（「估值日」）的估值意見而言屬必要之進一步資料。

估值基準

我們的估值是我們對該物業市場價值的意見，市場價值是指「經適當推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫情況下，於估值日進行資產或負債易手的公平交易估計金額」。我們的估值是根據「香港測量師學會」（「HKIS」）編撰之「香港測量師學會評估準則（二零一七年版本）」、「皇家特許測量師學會」（「RICS」）編撰之「RICS估值 — 全球準則（二零一七年）」、「《公司條例》及「香港聯合交易所有限公司」（「聯交所」）發佈之「《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》」相關規定編製。市場價值是賣方在市場上可獲最佳合理價

格及買方在市場上可取得的最優惠合理價格。本估計尤其不包括因特殊條款或情況引致的估價增減，例如非典型融資、售後租回、任何與該銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市場價值並無計及買賣成本，亦不扣減任何相關稅項。

估值方法

於估值過程中，我們已採用市場法，當中已就相似物業實際銷售交易作比較。我們已應用比較法根據可資比較物業的實際銷售交易作出比較，並對性質、位置等方面相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡該物業各方面利弊後，達致一個公平的價值比較。

業權調查

該物業位於中華人民共和國（「中國」），我們已獲提供該物業的相關業權文件摘錄副本，惟我們並無查證該物業的業權，亦無詳細核查業權文件的正本。我們就該物業的業權及所有權依賴 貴集團及其中國法律之法律顧問「北京大成（廣州）律師事務所」（下稱「中國法律顧問」）的意見。就我們的估值而言，我們已考慮中國法律顧問編製的法律意見，尤其該物業的業權、所有權、產權負擔等。儘管我們在達致估值時已作出專業判斷，閣下謹請審慎考慮我們的估值假設。

估值考慮因素

我們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、土地使用權年限、土地及樓面面積、發展方案、已發生及將發生的發展成本、佔用情況以及識別該物業的資料。我們並無理由懷疑 貴集團、中國法律顧問向我們所提供資料的真實性及準確性，且我們已獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們並無進行詳細實地測量以核實該物業土地及樓面面積的準確性，惟我們已假設向我們遞交的文件所載土地及樓面面積為準確及可靠。估值報告所載的全部尺寸、量度及面積是基於向我們提供的文件所載資料，因此均為約數。

我們已於二零二零年一月對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。然而，我們須強調，我們並無進行任何結構測量或視察該物業被遮蓋、不外露或我們

無法進入之木工或其他建築部份，故我們無法呈報該物業有關部份是否確無任何結構或非結構損毀。

估值假設

我們進行估值時，除另有註明或指明者外，是假設該物業可於現況下在現行市場出售，並假設在空置管有權下出售及並無憑藉可能會影響該物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響該物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

我們估值時，我們已假設該物業擁有人在繳付一般土地使用費後，於尚未屆滿之獲授土地使用權期間內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。我們對該物業的估值是根據現金購買基準進行，並無考慮有關買賣該物業之利息及／或集資成本。

我們已對該物業進行實地視察，惟並無進行土地調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合已經及將建於該物業上的任何物業發展項目。我們進行估值時，是假設此等方面均令人滿意。

我們對該物業的價值評估並無考慮買賣或交易之成本及並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項之估計金額。我們概無考慮任何交易成本或針對該物業的產權負擔(如按揭、債權證或其他押記)。在我們的估值中，我們已假設該物業概無附帶可影響該物業價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

誠如 貴集團所確認，

- (1) 該物業的用途並無構成任何違反環境法規；及
- (2) 並無計劃更改該物業的用途。

我們謹此確認：

- (1) 我們於該物業並無現有或預期利益；及我們並非關連法團，亦與 貴集團或與 貴集團訂約的其他人士並無關係；
- (2) 我們獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似物業估值所需的專長及經驗；

- (3) 我們的估值是按公平公正基準編製；
- (4) 估值師酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方的預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定的結果或其後發生之事件；及
- (5) 我們獨立於 貴集團。

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

隨函附奉估值報告之主要內容。

此 致

五礦地產有限公司

董事會

香港

九龍

尖沙咀

漆咸道南79号

中國五礦大廈18樓

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

董事

王俊豪 測量師

MSc(RealEst) MCIM FRICS MHKIS RPS(GP)

中國註冊房地產估價師

*RICS*註冊估價師

謹啟

二零二零年一月二十二日

附註： 王俊豪測量師畢業於香港大學，持有理科碩士（房地產），王俊豪測量師為香港《測量師註冊條例》（417章）下之「註冊專業測量師（產業測量）」（「RPS(GP)」），及為受RICS規管之「估價師註冊計劃」下之「RICS註冊估價師」，擁有逾19年之多個地區（包括香港、澳門、中國、台灣、日本、東南亞國家、英國及美國）物業估值經驗。王測量師名列HKIS所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及RICS香港所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」並符合資格從事有關上市活動之估值。王測量師自二零零六年起獲「威格斯資產評估顧問有限公司」聘任為估價師並自二零零九年獲聘為合資格測量師。

物業估值報告

貴集團持有的在建物業

物業	描述及年期	佔用狀態	於估值日期的 現狀下市值
中華人民共和國 廣東省廣州市 黃埔區 長嶺居長嶺路以北、 嶺頭新村以東 五礦壹云台 (宗地編號：CPPQ-A-3)	將於二零二二年竣工，該物業正在開發為大型住宅發展項目，竣工後將設有商用及小學、幼稚園、街市、公共廁所等附屬設施。 該物業土地面積約為71,806平方米，總規劃建築面積約為256,764平方米，細分如下：	該物業正進行建設工程，數項公共設施接近封頂，而大部份地下工程則預備開展；按截至估值日期的建築工程預算及已完工量的估計完工百分比約為9.09%。	2,620,000,000元人民幣 (貳拾陸億貳 仟萬元人民幣正) (貴公司應佔 100%權益： 2,620,000,000元人民幣) (貳拾陸億貳 仟萬元人民幣正)

用途	建築面積
高層住宅	119,015平方米
低層住宅	31,209平方米
其他住宅*	8,246平方米
商用	1,610平方米
公共設施*	18,625平方米
停車場	78,059平方米
總計	<u>256,764平方米</u>

* 竣工後將交還政府

該物業竣工後亦將提供合共1,922個地下停車位。

該物業根據出讓土地使用權持有，年期七十年，自二零一九年六月十九日至二零八九年六月十八日止，作其他商品住房用途。

附註

- 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：4401122018B00706)及其補充協議，該物業的土地使用權已授予「廣州市礦茂房地產開發有限公司」，土地使用權出讓金為2,247,010,000元人民幣，連同契稅及相關開支83,860,293元人民幣，用作其他普通商品住房用途，地積比率最高為2.50倍，建築工程須於二零二二年六月三十日前完成。

2. 根據「不動產權證書」(文件編號：粵(2019)廣州市不動產權第06860208號)，該物業的已出讓土地使用權歸屬於「廣州市礦茂房地產開發有限公司」名下。
3. 根據「建設用地規劃許可證」(文件編號：地字第穗規劃資源地證(2019)第64號)，該物業的土地用途符合城鄉規劃要求。
4. 根據「建設工程規劃許可證」(文件編號：建字第穗規劃資源地證(2019)第3375、3643、3659及4255號)，該物業的部分建築工程的總樓面面積合共約15,777.3平方米，符合城鄉規劃要求。
5. 根據「建築工程施工許可證」(文件編號：440112201909100101、440112201909170201及440112201910120101)，該物業的部分建築工程的總建築面積合共約15,777.3平方米，符合建築工程施工條件，准予施工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的預算建設成本及建設付款(均不計及專業費用、利息、不可預見費、財務開支及法律費用)分別為1,328,090,000元人民幣及108,994,010元人民幣，如上文所示我們的估值已就其作出充分考慮，以反映該物業的質素及現況。
7. 該物業的總發展價值是指「根據相關監管框架項下的現行發展控制參數及我們所得的最新假定發展方案，假設擬建發展項目於估值日已新近落成之物業市值」，於估值日我們評估為5,190,000,000元人民幣(伍拾壹億玖仟萬元人民幣正)。
8. 誠如 貴集團告知，「廣州市礦茂房地產開發有限公司」於最後實際可行日期為根據中國法律成立的 貴公司間接全資附屬公司。
9. 中國法律顧問已於其法律意見內提供若干建議，包括但不限於：
 - (1) 該物業的土地使用權合法歸屬於「廣州市礦茂房地產開發有限公司」；
 - (2) 於土地使用權年期內，「廣州市礦茂房地產開發有限公司」有權開發、使用、營運、轉讓、出租、按揭或用於其他經濟活動，須遵守法律法規、國有土地使用權出讓合同及市區規劃規定；及
 - (3) 根據「不動產權證書」、「建設用地規劃許可證」、「建設工程規劃許可證」及「建築工程施工許可證」，該物業的權益已歸屬於「廣州市礦茂房地產開發有限公司」名下。
 - (4) 該物業並無受限於按揭。
10. 於二零二零年一月七日，戴瑞辰女士(MSc(Sustainable Development))在王俊豪測量師(MSc(RealEst) MCIM FIPA FRICS MHKIS RPS(GP)中國註冊房地產估價師及RICS註冊估值師)的直接監督下對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。

11. 該物業位於廣州一個新開發住宅區，主要包含大型住宅發展項目。該區一般住宅單位的單位售價按建築面積基準介乎每平方米29,440元人民幣至35,789元人民幣；而可資比較地盤的樓面地價按建築面積(地積比率)基準介乎每平方米10,995元人民幣至19,575元人民幣。該物業的假設單價及樓面地價符合上述單位售價及可資比較樓面地價。
12. 誠如 貴公司所告知，該物業在 貴公司綜合資產負債表中記錄為存貨。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本公司之詳細資料。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. 披露董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要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、相關股份或債券中擁有(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三百五十二條之規定記入該條例所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄十所載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 (附註)
何劍波先生	個人	2,040,000	0.06%
楊尚平先生	個人	1,846,667	0.06%
何小麗女士	個人	783,333	0.02%

附註：百分比乃按於最後實際可行日期合共3,346,908,037股已發行股份計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要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、相關股份或債券中，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。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，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或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之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 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不得於一年內屆滿或本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 董事於競爭業務之權益

何劍波先生(本公司主席及執行董事)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)、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)及五礦地產控股有限公司(「五礦地產控股」，為中國五礦之非全資附屬公司)之董事。

陳興武先生(本公司董事副總經理及執行董事)亦為五礦置業及五礦地產控股之董事。

楊尚平先生(本公司董事副總經理及執行董事)亦為營口產業園之董事。

營口產業園、五礦置業及五礦地產控股均為根據中國法律成立之公司。營口產業園從事中國五礦(營口)產業園之開發；五礦置業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；而五礦地產控股則從事房地產開發、施工總承包與分承包、物業管理、工程項目勘察設計、項目投資、技術服務、投資諮詢及企業管理諮詢等業務。

羅范椒芬女士(本公司獨立非執行董事)亦為華潤(集團)有限公司(於中國從事房地產發展業務之華潤置地有限公司之控股公司)之董事。

倘若董事會認為本集團與上述公司出現利益衝突，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聯繫人士（猶如彼等各自被視為上市規則第8.10條下之控股股東的情況）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。

5. 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二零一八年十二月三十一日（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%股本權益由本公司間接擁有。

6. 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。

7. 重大合約

除下文披露者外，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) 本公司與五礦集團財務有限責任公司（「五礦財務」）所訂立日期為二零一八年四月二十日之金融服務框架協議（「二零一八年協議」），內容有關於二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三年期間五礦財務向本公司及其中國內地附屬公司提供金融服務。有關二零一八年協議的更多詳情分別載於本公司日期為二零一八年四月二十日及二零一八年五月十四日之公告及通函；

- (b) 本公司、Excel Capital Global Limited(為本公司之全資附屬公司)(作為發行人)，以及德意志銀行香港分行、瑞士銀行香港分行、摩根士丹利國際有限公司、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券集團有限公司、中信里昂證券有限公司、大華銀行有限公司及東方證券(香港)有限公司(作為聯席牽頭經辦人)訂立日期為二零一八年五月十日之認購協議，據此，發行人同意發行，而聯席牽頭經辦人各自分別同意認購或促致認購人認購及支付，由發行人發行及由本公司擔保之優先永續資本證券，本金總額為200,000,000美元。有關發行優先永續資本證券的更多詳情載於本公司日期為二零一八年五月四日、二零一八年五月十一日及二零一八年五月十七日之公告；
- (c) 本公司、拓利有限公司(為本公司之全資附屬公司)(作為發行人)，以及中銀國際亞洲有限公司、星展銀行有限公司、海通國際證券集團有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、中信里昂證券有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行、東方證券(香港)有限公司、上海浦東發展銀行香港分行及絲路國際資本有限公司(作為聯席牽頭經辦人)訂立日期為二零一八年九月十日之認購協議，據此，發行人同意發行，而聯席牽頭經辦人各自分別同意認購或促致認購人認購及支付，由發行人發行及由本公司擔保於二零二一年到期之300,000,000美元6.40%有擔保優先債券，本金總額為300,000,000美元。有關發行有擔保優先債券的更多詳情載於本公司日期為二零一八年九月六日、二零一八年九月十日及二零一八年九月十八日之公告；
- (d) 盛世廣業、桐鄉市安豪投資管理有限公司、另外三家合營企業協議的訂約方(作為合營企業方)，以及廣州安合房地產開發有限公司(「廣州安合」)(作為目標公司)訂立日期為二零一八年十二月十四日之合營企業協議，內容有關成立合營企業及營運目標公司(即廣州安合)，據此，盛世廣業須支付的總投資額為216,489,000元人民幣，當中包括認購廣州安合10%股權的5,000,000元人民幣及向廣州安合提供最高為211,489,000元人民幣的股東貸款。有關合營企業協議的更多詳情載於本公司日期為二零一八年十二月十四日之公告；
- (e) 合作意向書；

- (f) 盛世廣業、廣州招商房地產有限公司(「廣州招商」)(作為投資者)與廣州礦榮房地產開發有限公司(「廣州礦榮」)(作為目標公司)訂立日期為二零一九年四月十一日之合作意向協議(「廣州礦榮合作意向協議」)，內容有關可能成立合營企業及營運目標公司(即廣州礦榮)，據此，倘合作意向協議項下擬進行之交易得以落實，盛世廣業須投入約588,000,000元人民幣。有關廣州礦榮合作意向協議的更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十一日之公告；
- (g) 本公司、廣州招商(作為投資者)與廣州礦榮(作為目標公司)訂立日期為二零一九年四月十一日之誠意金協議，內容有關(其中包括)廣州招商就廣州礦榮合作意向協議向廣州礦榮支付誠意金約548,910,000元人民幣。有關該誠意金協議之更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十一日之公告；
- (h) 本公司與五礦財務訂立日期為二零一九年三月二十八日之補充協議，內容有關(其中包括)將二零一八年協議項下擬進行存款交易的原始年度上限修訂為3,000,000,000元人民幣及五礦財務按可資比較市場條款向本公司提供金額高達3,000,000,000元人民幣的無抵押貸款。有關補充協議之更多詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告及日期為二零一九年四月二十三日之通函(「四月通函」)；
- (i) 盛世廣業、廣州招商(作為投資者)及廣州礦榮(作為目標公司)訂立日期為二零二零年一月八日之增資協議，內容有關准許廣州招商投入49%註冊股本及廣州礦榮合作意向協議項下的廣州礦榮股東貸款總額約593,000,000元人民幣。有關該增資協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之公告；及
- (j) 增資協議。

8. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
威格斯	獨立專業物業估值師

附註：有關上述專家資格的詳情，請參閱本通函第II-4頁。

於最後實際可行日期，威格斯：

- (a) 已就印發本通函發出書面同意，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。威格斯於本通函發出之有關函件、聲明、報告及推薦意見乃於本通函日期發出，以供載入本通函。
- (b) 概無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) 概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（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，直接或間接擁有任何權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, 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) 倘本通函中英文版的內容有任何歧義，概以英文版為準。

10. 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「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「8.專家」一段所述之書面同意；
- (e) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；及
- (f) 四月通函；及
- (g) 本通函。