

此乃要件 請即處理

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，以獲取獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有五礦建設有限公司股份，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，並明確表示概不會就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。



五礦建設有限公司*
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

成立合營企業以發展
位於中國南京建鄴區之地塊

被視作出售一家附屬公司之股權

董事會函件載於本通函第4至11頁。

* 僅供識別

二零一三年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團財務資料	12
附錄二 — 估值報告	15
附錄三 — 一般資料	20

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：

「業萬」	指	業萬有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「注資」	指	投資者根據增資合同之條款向合營公司註冊資本注入現金1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元)；
「增資合同」	指	業萬、合營公司與投資者所訂立日期為二零一三年十月二十八日之增資合同；
「本公司」	指	五礦建設有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據增資合同之條款完成注資；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	June Glory及其控股公司，即中國五礦香港控股有限公司、中國五礦股份有限公司及中國五礦集團公司；
「發展項目」	指	有關將於該地塊上興建住宅之房地產發展項目；
「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「投資者」	指	華潤深國投信托有限公司，根據中國法律成立之有限公司；

釋 義

「June Glory」	指	June Glory International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，持有2,071,095,506股股份，相當於本公司於最後實際可行日期約62.05%之已發行股本；
「合營協議」	指	業萬與投資者於二零一三年十月二十八日就合營公司訂立之合營協議；
「合營公司」	指	礦濟地產(南京)有限公司，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之間接全資附屬公司；
「該地塊」	指	位於中國江蘇省南京市建鄴區2013G05號地塊；
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十一月十九日，即本通函付印前就確定其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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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0.10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；
「信託計劃」	指	投資者將成立及推出之信託計劃，以就注資而募集資金；

釋 義

「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。

除另有指明者外，於本通函內，人民幣兌港元乃按1.00元人民幣兌1.265港元之匯率換算，僅供說明用途。有關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。



五礦建設有限公司*

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：

孫曉民先生 — 主席

田景琦先生

劉則平先生

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

獨立非執行董事：

林濬先生

馬紹援先生

譚惠珠女士

敬啟者：

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

主要交易

成立合營企業以發展
位於中國南京建鄴區之地塊

被視作出售一家附屬公司之股權

緒言

於二零一三年十月二十八日，董事會宣佈，業萬(本公司之間接全資附屬公司)、合營公司與投資者訂立增資合同，據此，投資者將向合營公司註冊資本注入1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元)。完成時，投資者將持有合營公

* 僅供識別

董事會函件

司約33.33%經擴大註冊資本，而業萬於合營公司之股權將由100%減至約66.67%。

於二零一三年三月，業萬購入位於中國江蘇省南京市建鄴區之該地塊之土地使用權，該地塊之地盤面積約為131,000平方米，代價為3,860,000,000元人民幣(約4,880,000,000港元)。業萬於二零一三年五月成立合營公司以發展該地塊。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)注資之進一步詳情、合營公司於該地塊之權益之估值報告及本集團財務資料。

增資合同之主要條款

日期

二零一三年十月二十八日

訂約方

- (1) 業萬(本公司之間接全資附屬公司)；
- (2) 合營公司(業萬之全資附屬公司)；及
- (3) 投資者(作為信託計劃之受託人)。

據董事經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於本公司及本公司關連人士之第三方。有關信託計劃之進一步詳情載於下文「有關投資者及信託計劃之資料」一段。

注資

根據增資合同，投資者將向合營公司注入1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元)現金資本。於最後實際可行日期，合營公司之註冊資本總額為3,600,000,000元人民幣(約4,550,000,000港元)。注資後，合營公司之註冊資本總額將增至5,400,000,000元人民幣(約6,830,000,000港元)，其中3,600,000,000元人民幣(約4,550,000,000港元，相當於合營公司約66.67%股權)乃由業萬出資，而1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元，相當於合營公司約33.33%股權)將由投資者出資。

注資金額乃由本公司及投資者經考慮合營公司初步資金需要後公平磋商而釐定。

董事會函件

先決條件

注資須待簽訂增資合同起計45個營業日(或訂約各方可能協定之較長期限)內達成或(如適用)獲豁免以下各項條件後，方告完成：

- (1) 注資已通過合營公司所在地之中國商務部相關分支辦事處審批，而有關合營公司作為外商投資房地產企業之備案手續已告完成；
- (2) 訂約各方已適當簽署增資合同、合營協議及合營公司經修訂章程，以及附屬文件；
- (3) 合營公司已按照有關該地塊之土地使用權出讓合同妥為支付相應比例之土地出讓金，且並無違反該合同之條款；
- (4) 已向投資者提交有關合營公司資產之估值報告；
- (5) 投資者已妥為成立信託計劃，以及合營公司、投資者與一間位於中國之持牌銀行已訂立一份有關開立指定戶口以存放注資款項之協議；
- (6) 並無違反增資合同及附屬文件所載任何協議、承諾、條件或義務；
- (7) 並無發生有關合營公司或業萬之重大不利變化，以及概無任何現行或可能發生之訴訟或司法或類似程序，或任何法律及法規的修改，以致防礙或阻礙增資合同訂約各方履行增資合同；
- (8) 業萬已向合營公司註冊資本妥為支付3,600,000,000元人民幣(約4,550,000,000港元)，且相關驗資及工商登記手續已妥為完成；
- (9) 在增資合同及附屬文件所作陳述與保證均為真實、準確和完整；及
- (10) 合營公司或業萬未涉及任何重大訴訟、重大糾紛或者重大行政處罰。

於最後實際可行日期，上文第(2)、(3)及(8)段項下之條件已獲達成。截至最後實際可行日期，仍在履行上述第(6)、(7)、(9)及(10)項條件。

董事會函件

完成

注資將於投資者書面確認已達成或(如適用)獲投資者豁免所有先決條件起計三個營業日內完成。

資金用途

投資者根據增資合同注入之現金資本，將由合營公司用於發展項目及相關營運活動。

其他主要條款

倘於完成日期，投資者透過信託計劃所募集資金少於1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元)，則投資者須以書面通知合營公司及業萬，而合營公司及/或業萬有權終止增資合同。倘合營公司及業萬同意不終止增資合同並繼續完成交易，則投資者於完成後所持有合營公司之股本權益百分比，須按投資者實際所付現金資本及合營公司當時之註冊資本總額計算。

有關該地塊之資料

該地塊為位於中國江蘇省南京市建鄴區2013G05號地塊。該地塊之地盤面積約為131,000平方米，地積比率為1.0至2.75。該地塊獲准作住宅用途，為期70年。

業萬於二零一三年三月透過公開拍賣購入該地塊之土地使用權，購買價為3,860,000,000元人民幣(約4,880,000,000港元)。於最後實際可行日期，總購買價已悉數支付及結清。

有關投資者及信託計劃之資料

投資者從事提供包括股權投資、結構金融、證券信託及風險管理等服務及產品之金融服務。投資者由華潤股份有限公司及深圳市人民政府國有資產監督管理委員會分別擁有其51%及49%權益。

投資者將成立及推出信託計劃，以為增資合同項下所需注資而募集資金(方式為透過由公眾投資者以現金認購信託單位)。預期信託計劃總規模為1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元)。股東務請注意，倘投資者於簽訂

董事會函件

增資合同起計45個營業日內(或訂約各方可能協定之較長期間)未能成立及推出信託計劃，增資合同將不會成為無條件，而注資將不會進行。

於最後實際可行日期，本公司、董事或控股股東概無意認購信託計劃之任何單位。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，信託計劃之單位認購人將為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

合營協議之主要條款

於二零一三年十月二十八日，業萬與投資者亦訂立了合營協議，當中載列彼等各自於合營公司之權利及責任。合營協議將由注資及合營公司由外商獨資企業變更為中外合資企業獲中國有關機構批准當日起生效。合營協議之主要條款概述如下：

日期

二零一三年十月二十八日

訂約方

- (1) 業萬(本公司之間接全資附屬公司)；及
- (2) 投資者。

營運期

自合營公司註冊成立日期起計30年，可由合營公司董事會及相關機構批准延長。

業務範圍

合營公司將從事該地塊上之房地產發展、建築、營運、銷售、物業租賃、物業管理及停車位管理。

資本結構及未來資金情況

合營公司總投資將為5,400,000,000元人民幣(約6,830,000,000港元)，而合營公司註冊資本將為5,400,000,000元人民幣(約6,830,000,000港元)，其中3,600,000,000元人民幣(約4,550,000,000港元)已由業萬出資，而1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元)將由投資者出資。

董事會函件

增加或削減合營公司註冊資本須由業萬與投資者互相協定，並經合營公司董事會批准，前提為業萬可(但並無義務)向合營公司註冊資本注入額外現金資本260,000,000元人民幣(約328,900,000港元)，而毋須經投資者同意。倘業萬進一步注資，業萬及投資者於合營公司所持股權百分比將參考彼等各自向合營公司註冊資本實際支付之資本金額後予以調整。

假設投資者已根據增資合同注資1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元)，而業萬進一步注資260,000,000元人民幣(約328,900,000港元)，則合營公司之註冊資本總額將增至5,660,000,000元人民幣(約7,160,000,000港元)，其中3,860,000,000元人民幣(約4,880,000,000港元，相當於合營公司約68.20%股權)將由業萬出資，而1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元，相當於合營公司約31.80%股權)將由投資者出資。

合營公司之管理層

合營公司董事會將由三名董事組成，其中兩名由業萬提名，另一名則由投資者提名。合營公司董事會將負責管理及營運合營公司，其中包括制定合營公司之營運計劃、審批合營公司之全年預算及賬目以及制定股息建議。

合營公司將有一名由投資者提名之監事。合營公司監事將負責監督合營公司管理及營運，其中包括審閱合營公司之財務表現、監察合營公司董事及高級管理層之表現以及向合營公司董事會提出建議。

有關合營公司之進一步資料

合營公司由業萬於二零一三年五月成立，以持有該地塊及落實進行發展項目。於最後實際可行日期，合營公司註冊資本3,600,000,000元人民幣(約4,550,000,000港元)已由業萬全數出資，有關之工商登記手續已告完成。

根據合營公司按中國公認會計原則編製之管理賬目，合營公司於二零一三年十月三十一日之未經審核淨資產約為3,570,000,000元人民幣(約4,520,000,000港元)。

董事會函件

注資後，合營公司將由外商獨資企業變更為中外合資企業，並仍為本公司之附屬公司。

進行注資之理由及裨益

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之業務。

董事對中國南京之住宅市場持樂觀態度。除發展項目外，本集團迄今已在南京承辦三個房地產發展項目，而有關預售反應理想。本公司認為，本集團管理層在開發三個房地產發展項目中取得之業務聯繫、對當地情況之認識及經驗，將有助於成功開發發展項目。因此，預計發展項目將為本集團日後收益及收入增長帶來正面貢獻。注資所提供之額外營運資金將加強發展項目之財務狀況。

概無董事於增資合同項下擬進行交易中擁有重大權益，彼等亦毋須或已就批准注資及其附帶事宜之相關董事會決議案放棄表決。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.29條，注資構成本公司之視作出售事項。由於根據上市規則第14.07條計算注資之其中一項適用百分比率超逾25%，但所有適用百分比率均低於75%，故注資構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章有關通知、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，如本公司就批准注資召開股東大會，概無股東須放棄表決。注資已獲控股股東June Glory書面批准，June Glory持有2,071,095,506股股份，相當於本公司於最後實際可行日期約62.05%已發行股本。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以考慮及批准注資。

注資對本集團之財務影響

合營公司於完成前為本公司之間接全資附屬公司，完成後，合營公司將成為本公司擁有66.67%權益之附屬公司，其財務業績將繼續於本集團財務報表內

董事會函件

綜合入賬，故除本集團資產將增加1,800,000,000元人民幣(約2,280,000,000港元)注資金額外，視作出售合營公司33.33%股權將不會對本集團之盈利及負債構成任何影響。

預期本集團將不會因注資產產生重大收益或虧損。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，增資合同乃訂約各方經公平磋商後訂立，符合一般商業條款，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。倘須實際舉行股東大會，董事建議股東投票贊成增資合同。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
五礦建設有限公司
副主席兼董事總經理
何劍波
謹啟

二零一三年十一月二十五日

債務**借款**

於二零一三年九月三十日(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，本集團有未償還借款總額約5,827,140,000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	4,459.48
有抵押但無擔保之長期銀行借貸	723.63
有抵押但無擔保之短期銀行借貸	494.25
無抵押但有擔保之短期銀行借貸	77.80
無抵押及無擔保之短期銀行及其他借貸	71.98
	<u>5,827.14</u>

應付一間聯營公司款項

於二零一三年九月三十日營業時間結束時，本集團有尚未償還應付一間聯營公司款項約746,440,000港元，乃無抵押、無擔保及須於要求時償還。

應付一間附屬公司非控股股東款項

於二零一三年九月三十日營業時間結束時，本集團有尚未償還應付一間附屬公司非控股股東款項約1,714,240,000港元，乃無抵押、無擔保及須於要求時償還。

本集團資產抵押

於二零一三年九月三十日營業時間結束時，本集團若干資產已予抵押，作為本集團銀行及其他融資以及授予已售出物業買家之按揭貸款之擔保，該等本集團已抵押資產包括(i)投資物業；(ii)發展中物業；(iii)租賃土地及樓宇；及(iv)銀行存款。

有擔保債券

於二零一三年九月三十日營業時間結束時，本集團的有擔保債券約為1,720,650,000港元及955,910,000港元，分別將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。有擔保債券由本公司擔保，並受惠於本公司最終控股股東中國五礦集團公司的支援契據。

或然負債

於二零一三年九月三十日營業時間結束時，本集團已就若干銀行為本集團所發展物業之若干買家安排按揭融資提供擔保，根據該等擔保之未償還按揭貸款為數2,514,820,000港元。

一般事項

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零一三年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還、已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何其他尚未償還借貸資本、任何其他借款或借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或類似債務、債券、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

經計及本集團可用之財務資源(包括內部產生資金及可用銀行融資)，董事認為，在並無不可預見情況下，本集團將具備充裕營運資金應付自本通函刊發日期起計未來十二個月之現時所需。

二零一三年之財務及貿易前景

本集團之財務及貿易前景

房地產市場於二零一三年第二季度整體復甦，並將於年內餘下時間更為活躍。平均物業成交量及價格全線上升。開發商對土地拍賣表現濃厚興趣，部分乃由於強勁的內需及城鎮化推進，從而逐步推高地價，尤其是一二線城市的地價。房地產市場管理政策及控制措施(如「國五條」規定)預期將維持一段時間，且不大可能於不久將來撤回。

面對環球經濟復甦以及中國政府宏觀經濟及貨幣政策等不明朗因素，本集團對房地產市場抱持審慎樂觀態度，並於經營業務過程中採取更多預防措施。於二零一三年下半年，本集團繼續專注(1)實現其銷售目標；(2)有條不紊地推出其展銷會或銷售計劃；(3)補充其土地儲備；(4)監察物業施工進度，以準時交付；及(5)透過確保取得長期融資及招攬合營企業夥伴或股權投資者，改善其財務狀況及流動資金。

本集團將繼續從不同角度密切監察中國房地產市場發展。我們一貫的使命乃為憑藉中國五礦集團公司的大力支持及專業管理團隊的辛勤奉獻，為股東帶來豐厚回報。

本集團的財務概要

作為參考，本集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務資料於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.minmetalsland.com)刊登的下列文件中披露：

- 截至二零一零年十二月三十一日止年度之本公司年報(第55至第129頁)；
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度之本公司年報(第55至第128頁)；
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度之本公司年報(第63至第129頁)；
及
- 截至二零一三年六月三十日止六個月之本公司中期報告(第30至第54頁)。

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就合營公司所持有物業權益的估值為載入本通函而編製所發出之函件全文及估值證書。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

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：

我們遵照閣下最近的指示，就「礦濟地產(南京)有限公司」(下文稱「合營公司」)所持有該物業(即「中華人民共和國江蘇省南京市建鄴區地塊編號2013G05雙閣天河編號21-5河西南部地盤(地塊編號05-006-184-007及05-006-185-008)»)的物業權益進行估值，注資完成後，合營公司將成為由「五礦建設有限公司」(下文稱「貴公司」，統稱「貴集團」)擁有66.67%權益之附屬公司。我們確認，我們已視察該物業、作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的有關進一步資料，以便就該物業於二零一三年十月三十一日(「估值日」)的價值提供我們的意見。

估值基礎

我們的估值是指我們對該物業市值之意見，所謂市值，就我們所下之定義為「某項資產或負債於估值日，由自願買方及自願賣方於適當市場推銷後，在雙方知情、審慎及非被迫之情況下，經公平磋商後交易之估計款額」。我們的估值是根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)」、公司條例相關條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(主板)而編製。

估值方法

我們於估值過程中已採用直接比較法進行估值，即根據可資比較物業的實際銷售作出比較，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的利弊從而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。我們依賴 貴集團及其法律顧問金杜律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)就該物業業權所提供有關中國法律的意見。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。儘管我們在達致估值時已作出專業判斷，惟 閣下謹請審慎考慮我們的估值假設。

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有市場出售，且並無任何遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何其他可能影響該物業價值的類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響該物業銷售的任何買賣權或優先購買權。

於進行估值時，我們已假設該物業業主在繳付一般土地使用費後，於整個尚未屆滿的獲授土地使用權期間內，有權在自由及不受干擾的情況下使用及出讓該物業。

我們並無對該物業進行土壤調查，以確定地質狀況或設施是否適合建設任何物業發展。我們進行估值時是假設上述方面均令人滿意。我們亦假設一切必要的同意、批准及許可已經或將會獲有關政府當局授出，且並無繁苛條件或延誤。我們並無對該物業進行任何實地測量，以核實地盤及樓面面積是否真確，惟我們已假設我們接獲的文件所載地盤及樓面面積屬準確可靠。

我們所作估值並無考慮有關該物業的任何押記、按揭或所欠付款項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們已假設該物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值考慮因素

我們已視察隨附估值證書所載的該物業。然而，我們並無進行結構測量，亦無對任何設施進行測試，故我們無法匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構性損毀。

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，尤其是規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、地盤面積、樓面面積、佔用情況、開發成本及識別該物業方面的資料。

除另有說明外，估值證書所載的所有尺寸、量度及面積是根據 貴集團向我們提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。我們並無理由懷疑我們所獲提供資料的真實性及準確性，且我們亦已獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

備註

我們謹此聲明，我們獨立於 貴集團，且並無於 貴集團任何成員公司任何股份中直接或間接擁有權益。不論是否可依法執行，我們並無可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司任何股份的任何權利或認購權。

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

我們謹此附奉估值證書。

此 致

五礦建設有限公司(「貴公司」)
香港
九龍
尖沙咀
漆咸道南79號
中國五礦大廈18樓

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

助理董事
王俊豪
MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS
RPS(GP)

謹啟

二零一三年十一月二十五日

附註：張宏業先生為產業測量組的註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中國、台灣、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國在內多個地區積逾30年物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會刊發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的物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動的估值。張先生於威格斯資產評估顧問有限公司積逾7年經驗。

王俊豪先生為產業測量組的註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中國、台灣、日本及美利堅合眾國在內多個地區積逾12年的物業估值經驗。王先生於威格斯資產評估顧問有限公司積逾7年經驗。

估值證書

將持作未來發展用途的物業

物業	概況	佔用情況	於估值日的市值
中國江蘇省南京市建邺區地塊編號2013G05雙閘天河編號21-5河西南部地盤(地塊編號05-006-184-007及05-006-185-008)	<p>於二零一六年或前後全面落成後，該物業將發展為大型住宅項目，包括多幢中高層住宅大廈，連同如會所、零售商舖、停車場及社區中心等配套設施，估計不包括土地使用權出讓金的總開發成本約3,140,000,000元人民幣。</p> <p>該物業地盤面積約130,927.90平方米，不包括將歸還政府的幼兒園建築地盤；該物業的規劃總建築面積約為362,956.77平方米。</p> <p>該物業將根據所獲授土地使用權持作住宅用途，年期直至二零八四年一月三日屆滿。</p>	如視察所知，該物業大部分地方仍為空置及有待開發；而餘下部分處於開發前準備工作階段。	無商業價值 (進一步詳情請參閱下文附註2。)

附註：

- 根據日期為二零一三年七月十六日的國有建設用地使用權出讓合同(文件編號：3201012013CR0037)，礦濟地產(南京)有限公司(「合營公司」)已按代價3,860,000,000元人民幣獲出讓該物業的土地使用權，為期70年，作住宅用途；而該物業須符合以下特定發展條件：

用途： 城鎮混合住宅用地

容積率： 1.0 < 樓面面積比率 ≤ 2.75 (R2二類居住用地)
樓面面積比率 ≤ 1.2 (基層社區中心)

建築承諾： 於二零一四年一月三日前展開建築工程；並於二零一七年一月三日前竣工

付款條款： i. 於二零一三年七月十五日前支付50%，即1,930,000,000元人民幣
ii. 於二零一三年十二月二十日前支付50%，即1,930,000,000元人民幣

其他： i. 無償建設並向政府轉讓一所設有行政設施、社會福利設施及公厕的基層社區中心
ii. 無償建設並向政府轉讓一所可容納15班幼兒園，地盤面積須相等於或大於5,000平方米
iii. 不得建設任何別墅

2. 在估值過程中，由於該物業於估值日尚未取得有效的國有土地使用證，我們並無對附註1所述國有建設用地使用權出讓合同下的該物業賦予任何商業價值。假設已悉數支付所有土地使用權出讓金，若一旦取得該物業的有效國有土地使用證，該物業於現況下在估值日按市值基準計算的資本值為3,900,000,000元人民幣(完成注資後 貴公司應佔66.67%權益為2,600,130,000元人民幣)。
3. 根據日期為二零一三年九月二十三日的建設用地規劃許可證(文件編號：320105201310367)，該物業的土地用途符合城鄉規劃規定。
4. 貴集團表示，於估值日，該物業已產生前期發展成本29,896,774.40元人民幣。
5. 於二零一三年十一月四日，王俊豪先生*MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)*及麥麗玲女士*BSc(Hons)*已對該物業進行實地視察。於視察日期，該物業大部分屬空置及有待發展。我們獲 貴集團通知，於工程全面竣工後，該物業將獲提供供水、電力及空調系統等樓宇設施。而我們並無對任何設施進行結構測量或測試，故我們未能呈報該物業是否無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構性損壞。
6. 該物業位於南京發展區內。鄰近住宅用地近期成交按規劃總建築面積基準計算的樓面地價介乎每平方米9,203元人民幣至13,419元人民幣。
7. 合營公司確認，該物業用途並未違反任何環保規例。
8. 合營公司確認，概無有關該物業的待決訴訟、違法或業權欠妥情況。
9. 合營公司確認，概無更改該物業用途的計劃。
10. 中國法律顧問於其法律意見中表示，包括但不限於以下各項：
 - i. 注資後，合營公司為於中國註冊成立的中外合資企業， 貴公司將持有其中66.67%股權份額，並將根據所持股權份額分享溢利。
 - ii. 根據國有建設用地使用權出讓合同悉數支付土地使用權出讓金後，合營公司有權根據中國法例就該物業申請有效國有土地使用證。
 - iii. 就該物業取得國有土地使用證後，合營公司有權根據中國法例轉讓、租賃、按揭、佔用或以其他合法方式出售該物業的土地使用權。於二零一三年十一月六日，該物業並無按揭登記。

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全責，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實致使當中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相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第七及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(b)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及淡倉；或(c)根據上市規則有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份權益

董事姓名	權益性質	所持 股份數目	佔已發行 股本百分比
何劍波先生	個人	612,000	0.018%
尹亮先生	個人	408,000	0.012%
何小麗女士	個人	370,000	0.011%

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購股權計劃授出之購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	歸屬期	行使價 (港元)	尚未行使之 購股權數目
孫曉民先生	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 ^(附註2)	1.20	1,970,000
何劍波先生	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018 ^(附註1)	0.45	1,428,000
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 ^(附註2)	1.20	2,900,000
尹亮先生	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018 ^(附註1)	0.45	952,000
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 ^(附註2)	1.20	2,200,000
何小麗女士	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018 ^(附註1)	0.45	793,333
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 ^(附註2)	1.20	2,100,000
田景琦先生	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 ^(附註2)	1.20	1,700,000
劉則平先生	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 ^(附註2)	1.20	1,470,000

附註：

- 該等購股權可分三批行使：即由二零一零年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止、由二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止及由二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間可行使之各批購股權最高百分比分別為30%、30%及40%。
- 該等購股權可分三批行使：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、由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由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各批購股權最高百分比分別為30%、30%及40%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中，持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第七及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(b)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(c)根據上市規則有關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。

除下列披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事為一間公司之董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第二及三分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- (a) 孫曉民先生、何劍波先生、尹亮先生、何小麗女士、田景琦先生及劉則平先生均為中國五礦集團公司(「中國五礦」)之僱員；
- (b) 孫曉民先生為中國五礦股份有限公司之董事；
- (c) 何劍波先生為中國五礦香港控股有限公司之董事；及
- (d) 尹亮先生為June Glory之董事。

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本集團不得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. 競爭業務

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」，為中國五礦之附屬公司)、五礦置業有限公司(「五礦置業」，為中國五礦之附屬公司)及五礦二十三冶建設集團有限公司(「五礦二十三冶」，為中國五礦之附屬公司)之董事。

田景琦先生(本公司非執行董事)亦為五礦置業之董事兼總經理，以及營口產業園及五礦二十三冶之董事。

劉則平先生(本公司非執行董事)亦為五礦二十三冶之董事兼董事長，以及營口產業園及五礦置業之董事。

營口產業園為一間根據中國法例成立之企業，主要從事中國五礦(營口)產業園之開發。五礦置業為一間根據中國法例成立之企業，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。五礦二十三冶為一間根據中國法例成立之企業，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(猶如根據上市規則第8.10條彼等各自被當作控股股東)。

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二零一二年十二月三十一日(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仍然生效並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(均為本公司全資附屬公司)、威洋發展有限公司(「威洋發展」)及東方龍建有限公司(「東方龍建」，為龍建南京之直接控股公司)就東方龍建簽訂，內容有關由金文實業以總代價2,900港元轉讓於東方龍建之29%股本權益予威洋發展以及有關管理及營運東方·龍湖灣項目之合營公司一東方龍建之主要條款。於最後實際可行日期，徐其鼎先生擁有威洋發展26.67%股本權益，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。

6. 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刊發日期前兩年內並無訂立任何重大合約(並非於本集團日常業務訂立之合約)：

- (a) 於二零一二年五月十八日，本公司全資附屬公司五礦建設投資管理有限公司(「香港附屬公司」)與北京萬科企業有限公司(「合營企業夥伴」)訂立組織章程細則及合營企業合同，根據中國法例成立新企業(「新合營公司A」)，總投資額為700,000,000美元及註冊資本為350,000,000美元；本

集團將就新合營公司A之註冊資本出資約178,500,000美元，相當於其經擴大註冊資本之51%；

- (b) 於二零一二年五月十八日，本公司全資附屬公司五礦建設投資管理(北京)有限公司(「附屬公司」)、香港附屬公司與合營企業夥伴根據中國法例訂立有關一家合營公司的股權轉讓及增資協議(「合營公司B」)，據此，(其中包括)附屬公司同意以代價25,500,000元人民幣向香港附屬公司轉讓其於合營公司B的全部51%股本權益；轉讓完成後，透過將合營公司B之註冊資本增加1,572,500,000元人民幣(將由香港附屬公司及合營企業夥伴分別出資51%及49%)，實現合營公司B之增資；
- (c) 於二零一二年五月十八日，香港附屬公司與合營企業夥伴就(其中包括)合營公司B之增資訂立組織章程細則及合營企業合同，同時亦協定合營公司B之總投資額將為1,882,100,000元人民幣；
- (d) 於二零一二年八月十日，本公司、本公司全資附屬公司萬鋒發展有限公司(「萬鋒」)、深圳泛華工程集團有限公司(「賣方」)與博羅縣碧華房地產開發有限公司(「目標公司」)訂立進一步補充協議，據此，訂約各方同意於賣方、本公司與目標公司所訂立日期為二零一零年九月三十日總合作協議項下擬進行交易之若干變動；
- (e) 於二零一二年八月十日，萬鋒與賣方就第二次收購事項(即本公司向賣方收購目標公司15%股本權益)(「第二次收購事項」)及進一步增資(即向目標公司之註冊資本額外注資220,000,000元人民幣)(「進一步增資」)訂立第二次股權轉讓及增資協議；第二次收購事項之購買價修訂為約84,800,000元人民幣，而進一步增資金額則為220,000,000元人民幣，由萬鋒及賣方分別出資80%及20%；
- (f) 於二零一二年八月十日，萬鋒與賣方就目標公司訂立新合營企業協議及新組織章程細則，反映彼等因第二次收購事項及進一步增資於目標公司之新持股權及出資額；

- (g) 於二零一三年四月十九日，本公司、本公司全資附屬公司五礦建設資本有限公司(作為發行人)與若干銀行(作為聯席賬簿管理人)就發行於二零一八年到期之225,000,000美元5.50厘有擔保債券及於二零二三年到期之125,000,000美元6.50厘有擔保債券(由發行人發行及本公司作擔保)訂立認購協議；
- (h) 於二零一三年七月五日，本公司全資附屬公司ONFEM Finance Limited(作為借方)、本公司及本公司全資附屬公司Minmetals Land Investments Limited(作為擔保人)與若干銀行(作為貸方)就三年期貸款融資訂立融資協議，本金額為3,800,000,000港元；及
- (i) 增資合同，有關條款載於本通函。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重要訴訟或仲裁，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

8. 專家

- (a) 本通函內載有其意見或建議之專家(「該等專家」)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
金杜律師事務所	中國法律顧問

- (b) 於最後實際可行日期，該等專家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(不論是否可依法執行)。
- (c) 於最後實際可行日期，該等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轉載其函件、聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。該等專家於本通函發出之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，該等專家概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(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。

9. 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，而香港總辦事處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183號合和中心十七樓1712-1716室。
- (c) 本公司之秘書為鍾詠儀小姐，彼為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (d) 本通函之內容概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起十四天(包括該日)期間之工作日(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細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 威格斯所編製有關地塊之函件及估值證書，全文載於本通函附錄二；
- (d) 金杜律師事務所編製的日期為二零一三年十一月六日有關合營公司所持物業業權之法律意見；
- (e) 本附錄「專家」一段所述同意書；
- (f) 本公司分別截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之年報以及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告；及
- (g) 本通函。