
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。

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交易機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有五礦地產有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券交易機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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

出售一間附屬公司
全部股權及股東貸款的45%

及

由目標公司提供貸款

本封面頁使用的詞彙應有本通函「釋義」一節所界定的相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至15頁。

該等協議及其項下擬進行的交易已根據上市規則第14.44條，藉向本公司控股股東(定義見上市規則)取得書面批准通過，故本公司毋須就此舉行股東大會。本通函僅寄發予股東供其參考之用。

二零二二年一月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
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

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「該等協議」	指	股份轉讓協議及貸款框架協議之統稱
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「非重大附屬公司」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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，為本公司之最終控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約61.88%
「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(股份代號：230)
「代價」	指	約1,021.6百萬元人民幣(相當於約1,246.4百萬港元)，即出售待售股份及股東貸款之總代價
「合作協議」	指	賣方、買方及目標公司就(其中包括)賣方可能以公開招標方式向買方出售待售股份及股東貸款訂立日期為二零二一年十二月三日的合作協議
「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

釋 義

「出售事項」	指 賣方擬根據股份轉讓協議以公開招標方式向買方出售待售股份及股東貸款
「出資協議」	指 賣方、目標公司、盛世廣業與買方就賣方與買方對目標公司的出資安排訂立日期為二零二一年十二月三日的出資協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「廣州礦茂」	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的有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司，負責開發中國廣東省廣州市黃埔區長嶺路的住宅發展項目五礦•壹雲台
「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，且本身連同其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士之人士
「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，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約61.88%
「該地塊」	指 編號為2021-WG-49之地塊，位於中國江蘇省蘇州市
「最後實際可行日期」	指 二零二二年一月十八日，即本通函付印前為確定本通函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，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「貸款框架協議」	指	目標公司(作為貸款人)與賣方及買方(作為借款人)訂立日期為二零二一年十二月三十日之貸款協議，內容有關目標公司將分別向賣方及買方或彼等各自的直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司，按彼等各自於目標公司的持股比例，墊付本金金額合共最高為2,700百萬元人民幣(相當於約3,294百萬港元)的貸款
「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)
「買方」	指	蘇州路勁置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為路勁之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「路勁」	指	路勁基建有限公司，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(股份代號：1098)
「路勁集團」	指	路勁及其附屬公司
「待售股份」	指	目標公司全部股權的45%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股份轉讓協議」	指	賣方、買方及目標公司就(其中包括)出售事項訂立日期為二零二一年十二月三十日之股份轉讓協議
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司應付及結欠賣方的股東貸款總額2,264.3百萬元人民幣(相當於約2,762.4百萬港元)的45%，於二零二一年十一月三日為數約1,018.9百萬元人民幣(相當於約1,243.1百萬港元)

釋 義

「盛世廣業」	指	五礦盛世廣業(北京)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	礦勁地產(蘇州)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「賣方」	指	礦美地產南京有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，為物業估值師及獨立第三方
「%」	指	百分比

除另有聲明外，於本通函中，人民幣兌港元乃按1.00元人民幣兌1.22港元的匯率作出，惟僅供說明用途，並不可理解為代表任何金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

本通函提及的時間和日期均指香港時間和日期。



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

劉波先生 — 董事總經理

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 HM 10

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

獨立非執行董事：

馬紹援先生

林中麟先生

羅范椒芬女士

漆咸道南七十九號

中國五礦大廈十八樓

敬啟者：

主要交易

出售一間附屬公司 全部股權及股東貸款的45%

及

由目標公司提供貸款

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十二月三日及二零二一年十二月三十日之公告，內容分別有關(a)合作協議及出資協議；及(b)該等協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等協議的進一步詳情以及上市規則規定的其他資料,僅供參考用途。

2. 股份轉讓協議

於二零二一年十二月三十日,賣方、買方及目標公司訂立股份轉讓協議,據此賣方已同意以公開招標形式出售,而買方已同意收購待售股份及股東貸款,代價合共約為1,021.6百萬元人民幣(相當於約1,246.4百萬港元),包括(a)約2.7百萬元人民幣(相當於約3.3百萬港元),作為待售股份的代價;及(b)約1,018.9百萬元人民幣(相當於約1,243.1百萬港元),作為出讓股東貸款的代價。

下文概述股份轉讓協議的主要條款:

日期 : 二零二一年十二月三十日

訂約方 : (a) 賣方(本公司之間接全資附屬公司);

(b) 目標公司;及

(c) 買方。

2.1. 交易性質及將予出售的資產

根據股份轉讓協議,賣方已同意以公開招標形式出售,而買方已同意收購待售股份及股東貸款。待售股份佔目標公司全部股權的45%,而股東貸款則佔目標公司應付及結欠賣方的股東貸款總額2,264.3百萬元人民幣(相當於約2,762.4百萬港元)的45%,於二零二一年十一月三日為數約1,018.9百萬元人民幣(相當於約1,243.1百萬港元)。

2.2. 代價

代價合共約1,021.6百萬元人民幣(相當於約1,246.4百萬元港元)須由買方支付予賣方的指定銀行賬戶，包括：

- (a) 約2.7百萬元人民幣(相當於約3.3百萬元港元)，作為待售股份的代價；及
- (b) 約1,018.9百萬元人民幣(相當於約1,243.1百萬元港元)，作為出讓股東貸款的代價。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後達致，已考慮(其中包括)該地塊的土地出讓金約2,197.3百萬元人民幣(相當於約2,680.6百萬元港元)，以及發展項目的估計短期發展成本約67.1百萬元人民幣(相當於約81.9百萬元港元)。除有需要時，賣方與買方按彼等在目標公司的股權比例，為發展項目提供後續資金外，預期目標公司在適當時候會尋求銀行借款，滿足其長遠資金需求。於最後實際可行日期，代價已由買方全數支付予賣方的指定銀行賬戶。

2.3. 完成

股份轉讓協議在簽署後生效，完成出售事項並無先決條件，並於股份轉讓日期翌日展開。完成已於二零二一年十二月三十一日落實，當時(其中包括)已完成向主管工商部門登記待售股份轉讓，並已完成檢視目標公司的文件和材料。於轉讓待售股份及出讓股東貸款完成後，目標公司分別由賣方及買方擁有55%及45%股權。目標公司將繼續為本公司的附屬公司，並繼續於本集團的財務報表綜合入賬。

於最後實際可行日期，目標公司的註冊資本已由1,200百萬元人民幣(相當於約1,464百萬元港元)增加至約2,197.3百萬元人民幣(相當於約2,680.6百萬元港元)。由賣方及買方支付的目標公司註冊資本，金額分別為約1,208.5百萬元人民幣(相當於約1,474.3百萬元港元)及約988.8百萬元人民幣(相當於約1,206.3百萬元港元)。賣方及買方已按彼等各自於目標公司的持股比例進行認購及出資，方式分別為將賣方先前提供予目標公司的股東貸款的等同金額以及將買方在出售事項下應付的等同金額轉換為目標公司的註

冊資本。賣方先前提供予目標公司的股東貸款以及買方在出售事項下應付的金額超出其註冊資本部分的其餘金額將分別視作目標公司應付及結欠賣方及買方的股東貸款處理。出售事項完成時，由賣方及買方向目標公司提供的股東貸款，金額分別為約91.9百萬元人民幣(相當於約112.1百萬港元)及約75.2百萬元人民幣(相當於約91.7百萬港元)。

3. 貸款框架協議

於二零二一年十二月三十日，為了方便利用目標公司從發展項目銷售獲得的閒置資金，賣方、目標公司及買方訂立貸款框架協議，據此目標公司將於二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日為期不超過三年，根據相同條款及條件，向賣方及買方或彼等各自的直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司，按彼等各自於目標公司的持股比例，以無抵押免息基準，不時墊付閒置資金合共不多於2,700百萬元人民幣(相當於約3,294百萬港元)。

下文概述貸款框架協議的主要條款：

- 日期** : 二零二一年十二月三十日
- 訂約方** : (a) 賣方(本公司之間接全資附屬公司)；
(b) 目標公司；及
(c) 買方。
- 有效期限** : 由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日為期不超過三年。
- 貸款本金總額** : 貸款框架協議下的最高貸款本金金額合共為2,700百萬元人民幣(相當於約3,294百萬港元)。目標公司將分別向賣方及買方或彼等各自的直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司，按彼等各自於目標公司的持股比例，提供不多於1,485百萬元人民幣(相當於約1,811.7百萬港元)及1,215百萬元人民幣(相當於約1,482.3百萬港元)的款項。

董事會函件

董事會決定根據貸款框架協議授出無抵押免息貸款時，已評估下列因素：

- (a) 買方與路勁的財務實力及買方履行其還款責任的可能性。根據路勁截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告，截至二零二一年六月三十日止六個月，路勁集團的流動比率為約1.5，路勁集團的未經審核銀行結餘及現金為約22,337,000,000港元，佔路勁集團資產總值約19%。董事會認為，路勁集團有大量銀行結餘及現金，流動比率甚高，可見其週轉順暢，有足夠能力償還債務；及
- (b) 本集團過往慣例，即以貸款墊款形式，將項目公司的閒置資金按相同條款及條件分配予股東，分配本金的基準為股東的持股比例。舉例而言，於二零二一年四月二十六日，本公司間接非全資附屬公司廣州礦茂與其股東訂立貸款框架協議，據此，廣州礦茂同意按其手頭閒置資金多寡，以相同條款及條件，按股東各自於廣州礦茂的持股比例，向其股東或其各自的直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司提供信託貸款或直接提供貸款，最高本金金額不超過1,900,000,000元人民幣（相當於約2,318,000,000港元），貸款均為無抵押及免息，貸款期由二零二一年四月二十六日至二零二四年四月二十五日為期三年。

董事會函件

同時，董事在釐定上述最高金額時，考慮以下主要因素：

- (a) 發展項目的開發進度及於貸款框架協議期限內的計劃銷售規模，後者乃以本集團過往於該地塊附近發展類似物業取得的正面市場回應為依據。預期發展項目將於二零二二年二月或前後開始施工，並於二零二四年首季或前後竣工，而目標公司能於二零二二年第三季前後展開該地塊物業的預售活動，從而產生現金流；
- (b) 目標公司透過前述該地塊物業的預售活動，而可供使用的閒置資金餘額；及
- (c) 目標公司在貸款框架協議期限內的發展和資金需求。前期成本使然，物業發展項目通常須於建造初期階段投入大額建造成本及財務資源，故預計發展項目所需成本在建造較後階段會逐步減少。因此，基於貸款框架協議的期限不超過三年，董事會認為目標公司在貸款框架協議的期限內將有充足的營運資金。

利率 : 將提供予賣方及買方或彼等各自的直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司的貸款將為免息。

還款 : 貸款在到期時將一筆過償還。為了維持其正常業務營運或滿足其資本需求，目標公司有權透過向賣方及買方或彼等各自的直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司送達30個營業日的事先書面通知，要求提早還款，而該等公司須按彼等各自於目標公司的持股比例償還全部或部分貸款。

根據貸款框架協議，儘管目標公司將向買方提供無抵押免息貸款，惟本公司會每年兩次，在路勁於聯交所網站發佈財務報表後，審視其已發佈的財務報表，密切注視其財務狀況，並對目標公司的財務和營運維持充足的內部監控和程序，比如在授出貸款前及於貸款框架協議期限內按季檢視目標公司的賬目和發展項目的開發進度，藉此盡量減少買方或其直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司拖欠貸款的可能性，並且保障本集團的資產。

4. 該地塊的資料

該地塊的土地編號為2021-WG-49，位於中國江蘇省蘇州市，地盤面積約55,903平方米，容積率為不高於2.0。該地塊獲准許作住宅發展，批准年期為70年。

於二零二一年九月，賣方經公開拍賣以約2,197.3百萬元人民幣(相當於約2,680.6百萬港元)購入該地塊的土地使用權，於最後實際可行日期已悉數結付。於二零二一年十月十二日，該地塊的土地使用權已由賣方轉讓予目標公司。

5. 關於本集團及賣方的資料

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的業務。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事房地產發展業務。

6. 關於買方的資料

買方為一家根據中國法律成立之有限責任公司，由路勁間接全資擁有，而路勁則為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1098)。買方主要從事投資控股。

路勁及其附屬公司主要在中國和香港從事物業發展及投資，專注於住宅發展、投資及資產管理業務，以及於中國和印尼透過基建合資項目發展、經營及管理收費公路。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，除買方於目標公司擁有權益外，買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

7. 關於目標公司的進一步資料及對本集團的財務影響

目標公司於二零二一年九月由賣方成立，以擁有該地塊及進行發展項目的投資、發展、營運及管理為其唯一成立目的。於最後實際可行日期，目標公司的註冊資本為2,197.3百萬元人民幣(相當於約2,680.6百萬港元)，已全數繳足。

由於目標公司為新近成立的公司，概無有關目標公司的財務資料或過往表現可供於本通函內披露。根據目標公司按中國公認會計準則編製的管理賬目，目標公司於二零二一年十一月三日之未經審核資產淨值為零，即未經審核資產總值約2,264.3百萬元人民幣(相當於約2,762.4百萬港元)與未經審核負債總值約約2,264.3百萬元人民幣(相當於約2,762.4百萬港元，即目標公司於二零二一年十一月三日應付和結欠賣方的股東貸款總額)的差額。目標公司自其成立以來並無錄得任何淨溢利或淨虧損(除稅前後)。

出售事項完成後，目標公司分別由賣方及買方擁有55%及45%股權。目標公司將包括三名董事及兩名監事。賣方將有權委任兩名董事、一名監事及總經理，而買方將有權委任一名董事、一名監事及副總經理。目標公司將繼續為本公司的附屬公司，並繼續於本集團的財務報表綜合入賬。出售待售股份的代價超出目標公司的資產賬面淨值約2.7百萬元人民幣(相當於約3.3百萬港元)。鑒於該地塊尚未發展，預期出售事項不會對本集團的盈利能力造成任何即時重大影響。由於目標公司繼續作為本公司的附屬公司，出售事項不會對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的資產及負債造成任何影響。預期出售事項不會對本集團綜合全面收入表產生重大收益或虧損。

出售事項所得款項淨額將會用作本集團一般營運資金，包括但不限於支付其他潛在地塊的土地出讓金及建造成本、財務成本、員工成本、其他行政開支及其他應付款項及應計費用。

8. 訂立股份轉讓協議及貸款框架協議的原因及裨益

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的業務，而路勁及其附屬公司則從事物業發展及投資。本集團的策略向來是與知名的物業發展商合作發展房地產項目，以締造雙贏局面。路勁一直為中國和香港知名的物業發展商，專注開發頂尖住宅公寓。出售事項可讓雙方在建造、出售及營運發展項目時充分利用各自的優勢和資源，從而提高該地塊所建物業的競爭力。董事會相信，結合雙方共同資源和經驗，本集團可從出售事項所帶來的協同效應中受惠。

有需要時，買方與賣方將按彼等在目標公司的股權比例，為發展項目提供後續資金。出售事項可讓本集團減少其財務和發展項目的風險。透過集合雙方的財務資源，並且共同承擔發展項目的開發和建造成本，出售事項將改善目標公司的資金效能，並增強其財務狀況。

預料目標公司將能夠從發展項目的未來銷售產生穩定的收入。由於貸款框架協議規定，目標公司有權在面臨流動資金問題時要求賣方及買方或彼等各自的直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司提早還款，故訂立貸款框架協議可讓本集團靈活地善用目標公司的閒置資金，而不對目標公司的流動資金及財務表現造成不利影響，同時加強本集團的整體營運資金。

再者，根據貸款框架協議，賣方及買方乃以目標公司股東身份，按比例獲目標公司提供貸款。權衡再三後，董事會認為以相同條款及條件，向賣方及買方提供貸款屬公平合理，並符合本公司和股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等協議於本公司一般及日常業務過程中，經訂約方公平磋商後訂立，屬一般商業條款，當中條款誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於該等協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無彼等須要求已經就批准該等協議項下擬進行的交易之相關董事會決議案放棄投票。

9. 上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條下，各個買方根據股份轉讓協議應付的代價及目標公司於貸款框架協議期內任何時間可向買方提供的貸款最高金額的最高適用百分比率超過25%但全部適用百分比率低於75%，故據該等協議項下擬進行的各交易將構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

完成出售事項後，買方持有目標公司全部股權的45%，並成為目標公司的主要股東。由於目標公司為新成立公司，基於目標公司根據中國公認會計原則編製的管理賬目，目標公司自成立起未錄得任何收益及盈利。與本集團相比較，目標公司的總資產、盈利及收益全部少於10%，因此，目標公司為本公司的非重大附屬公司。雖然買方在出售事項完成後為目標公司的主要股東，根據上市規則第14A.09條，買方不被視作本公司的關連人士及根據上市規則第14A章，貸款框架協議項下擬進行的交易不會構成本公司的持續關連交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等協議中擁有任何重大權益及須在本公司為批准該等協議召開股東大會的情況下放棄投票。於最後實際可行日期，本公司直接控股股東June Glory持有2,071,095,506股股份，佔本公司已發行股本的

董事會函件

約61.88%。因此，根據上市規則第14.44條，本公司已取得June Glory的書面批准，本公司將不會就批准訂立該等協議及其項下擬進行的交易召開股東特別大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等協議的進一步詳情以及上市規則規定的其他資料，僅供參考用途。

10. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議乃於本公司一般及日常業務過程中訂立，其條款乃按一般商業條款經公平磋商訂立，誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

倘若本公司就批准該等協議及其項下擬進行的交易召開股東大會，董事會將推薦股東於該股東大會上投票贊成批准該等協議及其項下擬進行的交易的決議案。

11. 其他資料

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

承董事會命
五礦地產有限公司
主席
何劍波
謹啟

二零二二年一月二十日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年六月三十日止期間的財務資料已披露於以下文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.minmetalsland.com)上刊載：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第151至321頁)；
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0403/ltn20190403806.pdf>
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第137至311頁)；
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200992.pdf>
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第145至331頁)；及
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042301079.pdf>
- 本公司截至二零二一年六月三十日止期間的中期報告(第43頁至81頁)。
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0910/2021091000525.pdf>

2. 債務

銀行借款

於二零二一年十一月三十日(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款合共約19,150,840,000港元，有關詳情載列如下：

	百萬港元
銀行借款	
無抵押但有擔保之短期銀行貸款	7,997.43
有抵押及有擔保之短期銀行貸款	2,973.85
有抵押但無擔保之長期銀行貸款	220.07
無抵押但有擔保之長期銀行貸款	<u>7,959.49</u>
	<u><u>19,150.84</u></u>

附屬公司非控股股東之貸款

於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，本集團向附屬公司非控股股東借入之未償還貸款約為1,539,650,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付聯營公司之款項

於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，本集團之應付聯營公司之未償付款項約為2,462,140,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付附屬公司非控股股東之款項

於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，本集團之應付附屬公司非控股股東之未償付款項約為403,290,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付同系附屬公司之款項

於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，本集團之應付同系附屬公司之未償付款項約為1,951,750,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

本集團的資產抵押

於二零二一年十一月三十日，本集團抵押若干資產以作為本集團獲授的若干銀行信貸及提供予本集團物業之買家承辦按揭貸款融資作擔保之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值約6,297,000,000港元的存貨；及
- ii. 一家附屬公司的全部股權。

有擔保債券

於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，本集團之兩份有擔保債券，分別約為2,331,550,000港元及971,960,000港元。該兩份有擔保債券的本金金額分別為300,000,000美元及125,000,000美元。該等有擔保債券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

於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，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57,190,000港元，其無抵押亦無擔保。

財務擔保

於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，本集團就為其所發展物業之若干買家安排之按揭貸款，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10,654,430,000港元。

一般事項

於二零二一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、已確認租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 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12個月之需求。

4. 本集團之財務及營運前景

中國中央政府在二零二一年持續對房地產市場進行調控，推出不同的措施確保實現穩地價、穩房價及穩預期等目標，年內中國房價保持相對平穩，土地市場降溫。預計二零二二年，中國中央政府仍會按照「房住不炒」的原則，合理監管房地產市場發展，建立一套租售並舉的長效機制。

在疫情持續而房地產市場長期調控的環境下，本公司將加快推進由「地產開發商」向「城市運營商」的戰略升級。本公司圍繞當地城市的總體發展目標和發展規劃，通過自身在多個項目所積累的行業經驗、開發能力、發展資源優勢，開展了片區綜合開發、特色產業園區等多種創新業務，搭建了完整的投資、策劃、規劃、招商運營管理體系，將地產開發與產業結構、城市發展和城市經濟緊密結合，在滿足城市居民需求的同時，也為本公司創造了可持續發展的機會。同時，本公司將繼續去庫存的同時，提升產品質量，大力推動綠色建設以實現節能減排的環保及可持續發展目標。

本集團將繼續保持審慎的財務管理策略，加快資金回籠，強化費用管控，優化融資結構，維持資金鏈平穩健康；在融資方面，控制資產負債率、拓寬融資管道及與金融機構和業內同行合作將成主流做法，並充分利用上市香港平台的集資能力。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就有關本集團將予出售之物業於二零二一年十二月三十日之物業權益估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函內。

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號創紀之城一期
渣打中心27樓



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

敬啟者：

吾等謹提述「五礦地產有限公司」（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）向吾等發出的近期指示，以對 貴集團將予出售的「土地編號2021-WG-49，位於中華人民共和國江蘇省蘇州市蘇州工業園區高質小區民生路南側、新浦路西側」的物業權益進行評估（與接納「蘇州路勁置業有限公司」（「買方」）為「礦勁地產（蘇州）有限公司」（「目標公司」）的註冊資本出資45%有關）。吾等確認，吾等已視察該物業、作出相關查詢及調查以及獲得吾等認為就提供吾等對該物業於二零二一年十二月三十日（「估值日期」）的估值意見而言屬必要之進一步資料。

估值基準

吾等的估值乃吾等對該等物業市值的意見，而市值的定義擬為「經適當市場推廣後，由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期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。吾等的估值乃根據「香港測量師學會」（「香港測量師學會」）發佈之「香港測量師學會估值準則2020」、「皇家特許測量師學會」（「皇家特許測量師學會」）發佈之「皇家特許測量師學會估值 — 環球標準」、公司條例之相關條文及「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證券上市規則」（主板）編製。市值是賣

方在市場上可合理取得的最佳價格，亦是買方在市場上合理獲得的最優惠價格。此估算尤其不會考慮因特別條款或情況(例如非典型融資、出售和租回安排、由任何與出售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何具有特殊價值的要素)而有所增減的估算價格。物業市值之估算亦無考慮買賣成本，且並無抵消任何相關稅項。

估值方法

於估值過程中，吾等已採用市場法，當中已透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產提供價值指標。吾等已應用估值比較法根據可資比較物業的實際銷售交易及/或叫價作出比較，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。

業權查核

該物業位於中華人民共和國(「中國」)，及吾等已獲提供該物業的相關業權文件摘錄副本，惟吾等並無查證該物業的業權，亦無詳細核查業權文件之正本。吾等依賴 貴集團及其有關中國法律的法律顧問「北京大成(南京)律師事務所」(以下稱為「中國法律顧問」)就物業的業權和擁有權提供意見。就吾等估值而言，吾等已考慮中國法律顧問的法律意見，特別是該物業的業權、擁有權及產權負擔等。儘管吾等在進行估值時已運用專業判斷，但請 閣下謹慎考慮吾等的估值假設。

估值考慮

經審閱全部有關文件後，吾等很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關該物業的規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權年期、地盤及樓面面積、開發選項、已支付和待支付的開發成本、佔用情況及識別該物業之資料。吾等並無理由懷疑 貴集團及中國法律顧問向吾等提供之資料的真實性及準確性，且吾等亦獲告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無進行詳盡的實地測量以核實該物業的地盤及樓面面積的準確性，惟吾等已假設提交予吾等之文件所示的地盤及樓面面積準確及可靠。吾等之估值報告所載的所有尺寸、量度和面積均基於提供予吾等的文件當中所載資料，因此均為約數。

吾等於二零二一年十二月二十八日對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式之建築測量。然而，吾等須強調，吾等並無進行任何結構測量或視察該物業被遮蓋、不外露或吾等無法進入之木工或其他建築部份，故吾等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

除非另有說明或註明，吾等之估值乃假設該物業以空置狀況銷售的形式在現行市場出售，並無受可能影響該物業價值之任何遞延條款合約、租回、合資經營或任何其他類似安排影響。此外，吾等亦無考慮涉及或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權。並無對該物業作為批量出售或一個或多個投資組合出售進行考量。

吾等於進行估值時，已假設該物業之擁有人在繳付一般土地使用費後，於獲授之未屆滿土地使用權年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。吾等對該物業的評估是按現金購買進行，且未計及買賣該物業的相關利息及／或融資成本。

吾等已對該物業進行實地視察，惟並無進行土壤調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合已經或將會建於該物業之上之任何物業發展項目。吾等於進行估值時，已假設此等方面均令人滿意。

吾等對該物業價值之評估乃並未計及買賣或交易成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項前之估計價值。吾等並無考慮針對該物業之任何交易成本或產權負擔，如按揭、債權證或其他抵押。於吾等之估值過程中，吾等已假設該物業概無涉及可能影響其價值之繁重產權負擔、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。

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於該物業並無現有或預期利益；及吾等並非關聯法團，亦與 貴集團、買方或與 貴集團或買方訂約之其他人士並無關係；
- (2) 吾等為認可執業外聘估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗；
- (3) 吾等之估值乃按公平公正之基準編製；
- (4) 估值師酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方之預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定之結果或其後發生之事件；及
- (5) 吾等獨立於 貴集團及買方。

除另有說明者外，本文載述之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

香港

九龍尖沙咀漆咸道南七十九號

中國五礦大廈十八樓

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

RICS註冊估值師

謹啟

二零二二年一月二十日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師（產業測量組），於多個地區（包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美國）擁有逾38年之物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發之可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的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。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾13年。

物業估值報告

貴集團為發展目的將予出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期現況下之市值
土地編號2021-WG-49，位於中華人民共和國江蘇省蘇州市蘇州工業園區高貿小區民生路南側、新浦路西側	<p>該物業將於二零二四年竣工，擬發展成為一個大型屋苑，包括各種中高層住宅大樓，下設地庫停車場。</p> <p>該物業的地盤面積約為55,903.47平方米，預計地上建築面積約為111,806.54平方米。</p> <p>該物業根據以城市住宅用地出讓的土地使用權持有，到期日為二零九一年十一月二日。</p>	根據視察及據 貴集團所告知，該物業處於未經開發狀態，有待進行物業開發。	<p>2,200,000,000元人民幣 (貳拾貳億元正人民幣)</p> <p>(出售後 貴公司應佔55%權益： 1,210,000,000元人民幣 (拾貳億壹仟萬元正人民幣))</p>

附註：

- 根據《江蘇省城鎮土地使用權出讓合同》(文件編號：3205032021CR0044)及其《補充協議》，該物業的土地使用權以總地價2,197,250,000元人民幣(包括土地使用權出讓金、土地開發金額及城市配套設施費用，但不包括契稅)授予「礦勁地產(蘇州)有限公司」，並受限於以下主要的開發條件。

地積比率	:	1.6-2.0
上蓋面積	:	≤ 30%
建築條款	:	I. 於二零二二年九月十八日前開始施工 II. 於二零二四年九月十八日前完成建築工程
綠化面積	:	≥ 35%

- 根據《房地產權證》(文件編號：蘇(2021)蘇州工業園區不動產權第0000221號)，該物業的出讓土地使用權歸屬於「礦勁地產(蘇州)有限公司」。
- 根據《建設用地規劃許可證》(文件編號：地字第3205999202100071號)，該物業的土地用途符合城市規劃要求。
- 根據《建設工程規劃許可證》(文件編號：建字第320500202100040號)，該物業總建築面積約為168,723平方米的建設工程符合城市規劃要求。

5. 中國法律顧問在其法律意見書中提供了若干意見，包括但不限於以下內容：
 - (1) 該物業的土地使用權在法律上歸屬於「礦勁地產(蘇州)有限公司」；
 - (2) 在符合法律法規、《國有土地使用權出讓合同》及城市規劃要求的前提下，「礦勁地產(蘇州)有限公司」有權在土地使用權期限內開發、使用、經營、轉讓、出租、抵押或用於其他經濟活動；
 - (3) 根據《房地產權證》，該物業的權利歸屬於「礦勁地產(蘇州)有限公司」；及
 - (4) 該物業並無被抵押。
6. 在張宏業先生 *MRICS MHKIS RPS(GP) CREA RICS* 註冊估值師的監督下，於二零二一年十二月二十八日，陸和絨女士 *CREA* 對該物業及周邊環境進行了視察，惟並無進行任何形式的建築測量。
7. 該物業位於蘇州市蘇州工業園區一個快速發展的住宅及商業綜合區，該區由多個大型屋苑、購物商場及辦公樓組成，附近有景觀花園、學校及政府辦公室等配套設施。按地積比率建築面積計算，可比地塊交易的樓面地價從每平方米18,000元人民幣到每平方米27,514元人民幣不等。就挑選可比地塊交易的準則而言，我們已挑選及分析與物業具有類似特徵(包括位置、規模及獲准土地用途、地積比率與上蓋面積)並於估值日期前一年內所進行的交易。
8. 誠如 貴公司告知，於出售後，該物業會在 貴公司綜合資產負債表中入賬為存貨。

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承擔全部責任，並在作出所有合理查詢後確認，於最後實際可行日期，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. 董事及主要行政人員權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及其聯繫人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(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(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所指登記冊之權益；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(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益如下：

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)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事於主要股東的持倉

除下文披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，董事擔任董事或僱員的公司中，概無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十五部第二及第三分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- (a) 何劍波先生、劉波先生、陳興武先生、楊尚平先生及何小麗女士各為中國五礦之僱員；及
- (b) 何小麗女士為中國五礦香港控股有限公司（為中國五礦的非全資附屬公司）之董事。

4. 董事服務合約

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任何不會於一年內屆滿或本集團不可於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（為董事會主席及執行董事）亦為中國五礦以下間接非全資附屬公司之董事：

- (a) 五礦（遼寧）產業園發展有限公司（「遼寧產業園」），為根據中國法律成立之有限公司，主要從事五礦（營口）產業園之開發；
- (b) 五礦置業有限公司（「五礦置業」），為根據中國法律成立之有限公司，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；及

(c) 五礦地產控股有限公司(「**五礦地產控股**」)，為根據中國法律成立之有限公司，主要從事房地產開發、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。

劉波先生(為董事總經理及執行董事)亦為五礦地產控股之董事。

陳興武先生(為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(為董事副總經理及執行董事)亦為遼寧產業園及五礦地產控股之董事。

羅范椒芬女士(為獨立非執行董事)亦為華潤(集團)有限公司(華潤置地有限公司之控股公司，華潤置地有限公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)，於中國從事房地產發展業務)之董事。

倘若董事會認為本集團與上述公司出現利益衝突，有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(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。

6. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何本集團之成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)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。

概無董事於本通函日期，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(位於中國江蘇省南京市江寧區的已竣工住宅發展項目)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。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本公司之財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

8. 訴訟

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

9. 重大合約

除下文披露者外，任何本集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立重大合約(即並非在本集團進行日常及一般業務中訂立之合約)：

- (a) 盛世廣業及深圳市潤投諮詢有限公司(「深圳潤投」)(作為投資者)訂立日期為二零二零年三月二日之合作意向協議，內容有關倘該協議項下擬進行之交易得以落實，則接納深圳潤投向深圳市礦潤房地產開發有限公司(「深圳礦潤」)投入49%註冊資本及股東貸款，總額最多為1,259,300,000元人民幣。更多詳情載於本公司日期為二零二零年三月二日之公告；
- (b) 盛世廣業、深圳潤投(作為投資者)與深圳礦潤(作為目標公司)訂立日期為二零二零年三月二日之合作框架協議，內容有關接納深圳潤投向深圳礦潤投入49%註冊資本及股東貸款，總額最多為1,259,300,000元人民幣。更多詳情載於本公司日期為二零二零年三月二日之公告；
- (c) 五礦地產湖南開發有限公司(「五礦地產湖南」)(作為賣方)與泰安漢和置業有限公司(作為買方)訂立日期為二零二零年三月十八日之股權轉讓協議，內容有關收購

五礦地產(萊蕪)開發有限公司的全部股權及股東貸款，總額約為84,000,000元人民幣；

- (d) 五礦地產湖南與中信信託有限責任公司(「**中信信託**」)訂立日期為二零二零年六月一日之股權轉讓協議，內容有關轉讓五礦地產(西寧)開發有限公司(「**五礦地產西寧**」)的51%股權。有關股權由中信信託持有，作為五礦地產西寧結欠中信信託的若干款項的抵押品，於償還上述款項後由中信信託無償轉讓予五礦地產湖南；
- (e) 盛世廣業與五礦置業訂立日期為二零二零年六月十八日之股權轉讓協議，內容有關盛世廣業向五礦置業收購天津市億嘉合置業有限公司的49%股權，總額約為1,475,450,000元人民幣。更多詳情載於本公司日期為二零二零年六月十八日之公告及日期為二零二零年七月二十一日之通函；
- (f) 五礦二十三冶建設集團有限公司(「**二十三冶**」)、盛世廣業(作為投資者)及五礦地產湖南(作為目標公司)訂立日期為二零二零年六月十八日之增資協議，內容有關接納盛世廣業向五礦地產湖南的51%股權投入總額1,327,320,000元人民幣。更多詳情載於本公司日期為二零二零年六月十八日之公告及日期為二零二零年七月二十一日之通函；
- (g) 廣州礦茂與盛世廣業、寧波市鄞州協豐房產投資諮詢有限公司(「**協豐**」)訂立日期為二零二零年六月三十日之貸款協議，內容有關廣州礦茂向協豐提供金額為122,500,000元人民幣的貸款，更多詳情載於本公司日期為二零二一年一月十一日之公告；及廣州礦茂與五礦建設投資管理(北京)有限公司(「**五礦建設北京**」)訂立日期為二零二零年六月三十日之貸款協議，內容有關廣州礦茂向五礦建設北京提供金額為127,500,000元人民幣的貸款；
- (h) 盛世廣業、深圳潤投(作為投資者)與深圳礦潤(作為目標公司)訂立日期為二零二零年九月三十日之注資協議，內容有關接納深圳潤投向深圳礦潤投入49%註冊資

本，總額約為1,331,730,000元人民幣。更多詳情載於本公司日期為二零二零年九月三十日之公告及日期為二零二零年十月二十三日之通函；

- (i) 盛世廣業與招商局置地(深圳)有限公司訂立日期為二零二零年十月二十八日之合作協議，就(其中包括)以51:49之比例成立廣州市礦譽投資有限公司(「廣州礦譽」)，以投標收購廣州市品誠房地產開發有限公司(「廣州品誠」)的90%股權(「品誠目標權益」)及廣州品誠於二零二零年四月三十日結欠廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)之股東貸款中的90%(「地鐵股東貸款」)。更多詳情載於本公司日期為二零二零年十月二十八日之公告及日期為二零二零年十二月二十二日之通函；
- (j) 由廣州產權交易所所持有之就收購品誠目標權益及轉讓地鐵股東貸款進行競標的招標文件。更多詳情載於本公司日期為二零二零年十一月六日之公告及日期為二零二零年十二月二十二日之通函；
- (k) 廣州地鐵及廣州礦譽就收購品誠目標權益及轉讓地鐵股東貸款訂立日期為二零二零年十一月十七日之股份轉讓協議。更多詳情載於本公司日期為二零二零年十二月二十二日之通函；
- (l) 五礦建設工程有限公司(作為賣方)、二十三冶(作為買方)、五礦瑞和(上海)建設有限公司(「瑞和上海」)(作為目標公司)及本公司訂立日期為二零二零年十二月十四日之股權轉讓協議，內容有關出售瑞和上海全部股權，總額約為4,290,000元人民幣。更多詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十四日之公告；
- (m) 廣州礦茂、五礦建設北京及協豐訂立日期為二零二一年一月十一日之貸款協議，內容有關廣州礦茂向五礦建設北京及協豐分別提供貸款，金額分別為127,500,000元人民幣及122,500,000元人民幣。更多詳情載於本公司日期為二零二一年一月十一日之公告；

- (n) 深圳礦潤、盛世廣業及五礦建設北京訂立日期為二零二一年三月三十日之貸款協議，內容有關深圳礦潤向五礦建設北京提供金額不超過51,000,000元人民幣的無抵押貸款，年利率為3.85%。更多詳情載於本公司日期為二零二一年五月十七日之通函；
- (o) 深圳礦潤、深圳潤投及華潤置地控股有限公司（「華潤置地控股」）訂立日期為二零二一年三月三十日之貸款協議，內容有關深圳礦潤向華潤置地控股提供金額不超過49,000,000元人民幣的無抵押貸款，年利率為3.85%。更多詳情載於本公司日期為二零二一年五月十七日之通函；
- (p) 廣州礦茂、盛世廣業及協豐訂立日期為二零二一年四月二十六日之貸款框架協議，據此，廣州礦茂同意根據相同的條款及條件及按各公司於廣州礦茂的股權比例，以委託貸款或直接貸款方式，分別向盛世廣業（或其直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司）提供無抵押免息貸款，金額不超過969,000,000元人民幣，及向協豐（或其直屬控股公司或於中國的指定同系附屬公司）提供無抵押免息貸款，金額不超過931,000,000元人民幣。更多詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十六日之公告及本公司日期為二零二一年五月十七日之通函；
- (q) 深圳礦潤、盛世廣業及深圳潤投訂立日期為二零二一年四月二十六日之貸款框架協議，據此，深圳礦潤同意根據相同的條款及條件及按各公司於深圳礦潤的股權比例，以委託貸款或直接貸款方式，分別向盛世廣業（或其直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司）提供無抵押貸款，金額不超過637,500,000元人民幣，及向深圳潤投（或其直接控股公司或於中國的指定同系附屬公司）提供無抵押貸款，金額不超過612,500,000元人民幣，按年利率3.85%計息。更多詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十六日之公告及本公司日期為二零二一年五月十七日之通函；及
- (r) 北京萬湖房地產開發有限公司（「北京萬湖」）、五礦建設投資管理有限公司（「五礦建設投資」）及北京萬科企業有限公司（「北京萬科」）訂立日期為二零二一年四月二十六日之貸款框架協議，據此，北京萬湖同意根據相同的條款及條件及按各公司於北京萬湖的股權比例，分別向五礦建設投資（或其於中國的指定全資附屬公司）

提供無抵押免息貸款，金額不超過2,142,000,000元人民幣，及向北京萬科提供無抵押免息貸款，金額不超過2,058,000,000元人民幣，更多詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十六日之公告及本公司日期為二零二一年五月十七日之通函。

10. 專家資格及同意書

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
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，上文所列專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論是否可依法強制執行）；
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）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；及
- (c) 已就刊發本通函發出同意書，同意按其中所示形式及內容載入其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

11. 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183號合和中心17樓1712至1716室。
- (c) 本公司之公司秘書為鄭家恒先生，彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會之會士。
- (d) 倘本通函中英文版的內容有任何歧義，概以英文版為準。

12. 展示文件

下列文件將由本通函日期起不少於14天（包括首尾兩天）刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站(<https://www.minmetalsland.com>):

- (a) 由威格斯編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄內「10.專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (c) 合作協議；
- (d) 出資協議；
- (e) 股份轉讓協議；及
- (f) 貸款框架協議。