
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)

關連交易

合作框架協議之
進一步補充協議

及

持續關連交易

有關惠州市房地產開發項目建築工程
之框架協議

獨立董事委員會及股東之
獨立財務顧問

 Investec

董事會函件載於本通函第6至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19至20頁。
天達函件載於本通函第21至45頁。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	19
天達函件.....	21
附錄一 — 估值報告.....	46
附錄二 — 一般資料.....	52

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：

「實際取地成本」	指	一期用地及二期一批用地之最終摘牌成交價格，惟根據中國相關法律應付之任何稅項及費用除外
「約定取地成本」	指	合營公司根據合作框架協議就取得一期用地及二期一批用地所支付之約定成本
「年度上限」	指	本通函「董事會函件－框架協議－年度上限」一節所載，框架協議項下擬進行之交易於二零一二年九月七日至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年之建議年度上限
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，一間根據中國法律註冊成立之國有企業，為本公司之最終控股股東
「本公司」	指	五礦建設有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事(包括獨立非執行董事)
「第一次收購」	指	本集團向合營企業夥伴收購其於合營公司之65%股本權益

釋 義

「第一次增資」	指	已注入合營公司之額外資本，即收購一期一批用地及一期二批用地之實際取地成本及相關稅項，以及一次性付款
「框架協議」	指	合營公司與合營企業夥伴於二零一二年九月七日訂立之框架協議，據此，合營公司可於該協議之年期內，倘合營企業夥伴就相關建築合約成功中標，聘用合營企業夥伴為與該項目相關之建築工程之建築承包商
「進一步增資」	指	根據第二次股權轉讓及增資協議，將注入合營公司之額外資本220,000,000元人民幣(約271,400,000港元)
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，獲委任就該等新協議及框架協議項下擬進行交易向股東提供意見
「天達」或「獨立財務顧問」	指	天達融資亞洲有限公司，獨立董事委員會及股東就該等新協議及框架協議項下擬進行交易之獨立財務顧問，為根據證券及期貨條例獲准經營第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接控股股東

釋 義

「合營公司」	指	博羅縣碧華房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「合營企業夥伴」	指	深圳泛華工程集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「該土地」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，包括一期用地、二期用地及水面二號
「一期用地」	指	包括一期一批用地、一期二批用地及一期三批用地
「一期一批用地」	指	四幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約384畝
「一期二批用地」	指	五幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約483畝
「一期三批用地」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約99畝
「二期用地」	指	包括二期一批用地及二期二批用地
「二期一批用地」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約500畝
「二期二批用地」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約154畝
「土地溢價」	指	約定取地成本與實際取地成本之差額
「最後實際可行日期」	指	二零一二年九月二十六日，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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「一次性付款」	指	34,000,000元人民幣(約42,000,000港元，須根據水面二號之實際面積進行調整)，即取得水面二號獨立土地使用權之費用
「合作框架協議」	指	合營企業夥伴、本公司及合營公司於二零一零年九月三十日訂立之合作框架協議
「萬鋒」	指	萬鋒發展有限公司，一間根據香港法律註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「該等新協議」	指	(a)本公司、萬鋒、合營公司與合營企業夥伴訂立的合作框架協議之進一步補充協議(「進一步補充協議」)；(b)萬鋒與合營企業夥伴就第二次收購及進一步增資之經修訂條款訂立之協議(「第二次股權轉讓及增資協議」)；及(c)萬鋒與合營企業夥伴訂立之新合營企業協議及合營公司之新章程(「該等新合營企業協議」)，該等協議均為於二零一二年八月十日訂立
「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
「過往公告」	指	本公司日期為二零一零年九月三十日及二零一零年十一月九日之公告，內容有關合作框架協議及補充協議
「該項目」	指	於該土地進行之房地產發展項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「該土地餘下部分」	指	一期三批土地以及二期一批及二批土地
「第二次收購」	指	萬鋒向合營企業夥伴收購其於合營公司之15%股本權益
「第二次收購價」	指	第二次收購之購買價
「第二次增資」	指	注入合營公司之額外資本，即收購一期三批用地及二期一批用地之實際取地成本及相關稅項
「證券及期貨條例」	指	香港法例第五百七十一章證券及期貨條例
「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
「附屬公司」	指	上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「補充協議」	指	合營企業夥伴、本公司、合營公司與萬鋒所訂立日期為二零一零年十一月九日的合作框架協議之補充協議
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，獨立物業估價師
「水面二號」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約為255畝
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣兌港元乃按1.00元人民幣兌1.2335港元之匯率換算，僅作說明用途。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。

* 僅供識別



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)

潘中藝先生

田景琦先生

劉則平先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

執行董事：

錢文超先生(副主席)

何劍波先生(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)

楊律先生(董事副總經理)

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：

林濬先生

馬紹援先生

譚惠珠女士

敬啟者：

關連交易

合作框架協議之
進一步補充協議

及

持續關連交易

有關惠州市房地產開發項目建築工程
之框架協議

緒言

於二零一二年八月十日，董事會宣佈本公司、萬鋒、合營公司及／或合營企業夥伴訂立該等新協議，以就對第二次收購及第二次增資作出調整。

* 僅供識別

於二零一二年九月七日，董事會宣佈，合營公司與合營企業夥伴訂立框架協議，據此，合營公司可於截至二零一四年十二月三十一日止不多於三個財政年度期間，不時全權酌情邀請合營企業夥伴投標，並待合營企業夥伴成功中標後，授予其建築工程合同，以聘用合營企業夥伴作為與該項目相關的建築工程之建築承包商。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等新協議及框架協議項下擬進行交易之進一步詳情。

該等新協議之背景

茲提述過往公告，內容有關合作框架協議及補充協議，據此，本公司同意分階段向合營企業夥伴收購其於合營公司之80%股本權益，總代價不多於748,500,000元人民幣(約923,300,000港元)。

誠如過往公告所披露，合營公司已取得一期一批用地及一期二批用地的土地使用權，另擬收購該土地餘下部分。

自簽署合作框架協議以來，房地產市場之營商環境發生重大變化，當中包括中國惠州土地基準價格及政府掛牌價格之大幅上升(「**重大變化**」)。因此，合營企業夥伴認為若繼續履行合作框架協議中部分相關條款，對其將構成困難。合作框架協議內載有條文(「**該條文**」)，倘合作框架協議之任何條文因中國政府之外資或房地產政策而無法履行，則合作框架協議之訂約方須按真誠基準及時進行磋商及據此作出調整。

於二零一二年八月，本公司接獲合營企業夥伴的要求，重新磋商合作框架協議之條款，原因是合營企業夥伴認為出現重大變化乃歸因於中國政府的房地產政策，其屬該條文的範圍。此外，合營企業夥伴亦告知本公司，其按預定計劃履行其重大責任及根據原來條款進行合作框架協議方面有困難，特別是倘實際取地成本高於約定取地成本，合營企業夥伴將須承擔超出之數額。合營企業夥伴指出，由於出現重大變化，其無法履行其財務責任，填補該多出之數。

董事已審閱有關惠州地價的相關統計資料，根據彼等對中國房地產市場之經驗，彼等認為該等情況屬該條文的範圍。為此，廣大律師事務所(為本公司之中國法律顧問)於二零一二年九月九日發出法律意見，其主要內容已摘錄及轉載如下，以供參考之用：

「根據 貴公司提供的文件資料及陳述，過往一年來麥田嶺項目所在區域的土地價格大幅上升，當地政府已上調了基準地價。基準地價和土地掛牌起始價均高於五礦建設與合作方深圳泛華工程集團有限公司(下稱「深圳泛華」)於2010年9月30日簽訂的《合作框架協議》中約定的「約定取地成本」(即土地包干價)。該《合作框架協議》第11.1條約定「若因政府外資政策或者房地產政策因素，導致以上某些條款未能按照以上約定執行，各方同意本著誠信的原則進行適時協商、調整。」

我們理解，「中國惠州土地基準價格和政府掛牌價格的大幅上升」有一定的房地產政策因素，因此，上述《合作框架協議》的各方可以根據公平、誠實信用原則及該框架協議第11.1條的約定，要求協議對方就相應合同條款進行協商以及進行合理調整。」

此法律意見支持董事的意見，認為該等情況屬該條文的範圍，據此，本集團有法定義務，與合營企業夥伴磋商，藉以協定如何就第二次收購及第二次增資作出調整。

與合營企業夥伴磋商期間，合營企業夥伴告知本公司，指出倘約定取地成本之條文不刪除，合營企業夥伴將終止投資或進一步參與該項目之發展。董事認為，倘並無訂立該等新協議，合營企業夥伴將無動力繼續投資及參與該項目，可能不再積極進行及分配所需資源，以完成其於合作框架協議項下之重大責任，因而令萬鋒承受額外執行風險，並使該項目的發展一再延誤。

董事會函件

考慮到下列因素後，董事信納就該項目與合營企業夥伴維持暢順合作的效益比刪除約定取地成本之條文造成的負面影響更為重要：

- (a) 本公司已對開展該項目投入管理時間及資源；
- (b) 在合營企業夥伴終止參與開發該項目之情況下，預期回報減少之水平及將產生之成本增加；
- (c) 放棄約定取地成本之條文而增加的成本連同總開發成本與來自開發該土地餘下部分期後銷售估計帶來之額外溢利貢獻之比較；
- (d) 在並無合營企業夥伴參與之情況下，合營公司投得收購該土地餘下部分之投標之機會將大幅降低；
- (e) 本集團已嘗試但未能物色到與合營企業夥伴具備相同實力、當地知識及網絡之合適夥伴，令其可根據該等新協議條款履行責任(包括競投及期後收購該土地餘下部分)；及
- (f) 本集團針對合營企業夥伴所採取之任何可能法律行動，將耗用大量管理時間及資源，且對該項目造成不當延誤，帶來不明朗結果。

基於此述因素，本集團訂立該等新協議，以對第二次收購及第二次增資作出調整。

進一步補充協議

日期

二零一二年八月十日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 萬鋒，為本公司之間接全資附屬公司，於本通函日期，擁有合營公司之65%股本權益
- (3) 合營公司
- (4) 合營企業夥伴，於本通函日期，擁有合營公司之35%股本權益

主要條款

進一步補充協議之訂約方同意(其中包括)：

- (a) 第二次收購將於第二次增資前進行；
- (b) 合營公司就該土地餘下部分之收購成本將以實際取地成本為基準；
- (c) 第二次收購價及第二次增資之金額可予相應調整；及
- (d) 萬鋒及合營企業夥伴須通過以向合營公司墊款之方式，支付合營公司有關收購該土地餘下部分之保證金。

根據該等新協議，合營企業夥伴須繼續履行其於合作框架協議所載之重大責任，包括但不限於(a)促使合營公司透過公開拍賣及掛牌過程競投一期三批用地及二期一批用地；(b)將跨越一期用地上的變電站及高壓電線調遷至新地點，作為該項目進一步開發之先決條件；及(c)建設基礎設施，如道路及該項目之公用設施，全部均對該項目之完成至關重要。

第二次股權轉讓及增資協議

日期

二零一二年八月十日

訂約方

- (1) 萬鋒
- (2) 合營企業夥伴

第二次收購

合營企業夥伴同意向萬鋒轉讓其於合營公司之15%股本權益，代價約為84,800,000元人民幣(約104,600,000港元)，即(i)合營公司於第二次收購時之15%註冊資本及(ii)一期一批用地及一期二批用地之15%土地溢價之總和。

代價須於合營公司之新營業執照發出後60日內以現金支付予合營企業夥伴。

進一步增資

萬鋒與合營企業夥伴進一步協定將合營公司之註冊資本由約382,000,000元人民幣(約471,200,000港元)增加至約602,000,000元人民幣(約742,600,000港元)。進一步增資220,000,000元人民幣(約271,400,000港元)將由萬鋒及合營企業夥伴分別出資80%及20%，而該金額乃本集團與合營企業夥伴經公平磋商後釐定。萬鋒對進一步增資之出資金額176,000,000元人民幣(約217,100,000港元)將以下列方式支付：(i)不少於20%將於就合營公司申請發給新營業執照前支付；及(ii)餘款將於新營業執照發出後60日內支付。

第二次收購價及萬鋒就進一步增資之出資總額合共約260,800,000元人民幣(約321,700,000港元)，將以現金支付，並由本集團之內部資源及／或銀行借貸提供資金。

進一步增資構成第二次增資之一部分。進一步增資之款額不足以支付該土地餘下部分之全部收購成本，因此，預期萬鋒及合營企業夥伴須分階段於收購該土地餘下部分時，按彼等於合營公司之股權比例，不時對合營公司作進一步增資。

第二次收購後之董事會組成

訂約方亦協定，於第二次收購完成後，合營公司之董事會(將為合營公司之最高權力機關)將由五名董事組成，其中四名將由萬鋒委任，一名將由合營企業夥伴委任，而主席將由萬鋒委任。

新合營企業協議

日期

二零一二年八月十日

訂約方

- (1) 萬鋒
- (2) 合營企業夥伴

主旨

訂立合營公司之合資安排。

經營期限

合營公司之經營期限自二零一零年十二月七日起計，為期二十年。

經營範圍

合營公司之經營範圍為該土地之房地產開發、商品房銷售、租賃、物業管理、相關配套及基礎設施建設。

未經合營企業夥伴及萬鋒一致同意，合營公司不得：

- (i) 變更其經營性質或範圍；及
- (ii) 進行任何非以公平原則為基準之交易。

總投資額及註冊資本

合營公司之總投資額將約為602,000,000元人民幣(約742,600,000港元)，相同金額之註冊資本將由萬鋒及合營企業夥伴分別出資80%及20%。

未經另一方事先書面同意，不得轉讓或出售合營公司之股本權益。

董事會之組成

合營公司之董事會(將為合營公司之最高權力機關)將由五名董事組成，其中四名將由萬鋒委任，一名將由合營企業夥伴委任，而主席將由萬鋒委任。合營公司之董事會會議法定人數為董事人數之大多數。

合營公司之一切事宜須由出席相關董事會會議之合營公司大多數董事批准，惟下列事宜須取得出席相關董事會會議之全體董事一致同意：

- 修改章程；
- 合併、分立、終止或解散；
- 增加或減少註冊資本；
- 批准溢利分享計劃及彌償虧損計劃；
- 出售重大資產；
- 提供擔保。

溢利分享

合營公司之溢利分享，將按萬鋒與合營企業夥伴之出資比例計算。

根據上述安排，董事會大部分代表會把合營公司之管理及經營控制權交予萬鋒。此外，新合營企業協議之注資責任及溢利分派乃按第二次收購及進一步增資後萬鋒於合營公司之新股權及出資額釐定。

框架協議

日期

二零一二年九月七日

訂約方

- (1) 合營公司
- (2) 合營企業夥伴

董事會函件

於最後實際可行日期，合營公司為本公司擁有65%權益，於中國成立之附屬公司，主要為發展該項目，而合營公司之餘下35%股本權益由合營企業夥伴擁有。待上述本集團進一步收購合營公司15%股本權益後，合營公司將成為本公司擁有80%權益之附屬公司。

年期

自二零一二年九月七日至二零一四年十二月三十一日

主旨

根據框架協議，合營公司可於框架協議年期內，不時全權酌情邀請合營企業夥伴投標，並待合營企業夥伴成功中標後，授予其建築工程合同，以聘用合營企業夥伴為與該項目相關的建築工程之建築承包商。獲判之建築合同將受相關招標之條款規限，而有關條款將與給予獨立第三方承包商者相同，且按一般商業條款。

先決條件

框架協議將根據上市規則第14A章達成取得獨立股東批准之規定後生效。

年度上限

根據框架協議授予合營企業夥伴之所有建築合同之總合同總額，於下列各期間不得超過下表所載之金額：

期間	人民幣元
自二零一二年九月七日至 二零一二年十二月三十一日	585,889,000 (約722,694,000港元)
自二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	433,818,000 (約535,115,000港元)
自二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	484,570,000 (約597,717,000港元)

年度上限乃主要參考(i)現時及將來與該項目相關之建築工程之預期合同價值；及(ii)自二零一二年九月七日至二零一四年十二月三十一日期間與該項目相關建築工程之預期判授投標時間表而釐定。

由二零一二年九月七日起至二零一二年十二月三十一日止期間(「二零一二年期間」)之年度上限明顯較截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年度上限為大，原因如下：(i)於二零一二年期間將予開發之建築面積與於截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度各年將予開發之建築面積相若，即分別於上述期間將開發之總預期建築面積中約32.6%、31.4%及36.0%；及(ii)預期將於二零一二年期間進行之建築工程之每平方米預算成本(預期將包括興建配套設施、基建及土地平整工程)較截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度各年之每平方米預算成本為高。

合營公司未必會邀請合營企業夥伴就與該項目相關之未來建築工程投標，或倘合營企業夥伴獲邀投標，亦未必會向合營企業夥伴判授任何該等建築工程。

有關合營公司之資料

合營公司於二零一零年四月成立，註冊資本為1,000,000元人民幣(約1,200,000港元)。於二零一二年四月六日第一次收購及第一次增資完成後，合營公司之註冊資本增加至約382,000,000元人民幣(約471,200,000港元)，由萬鋒及合營企業夥伴分別擁有其65%及35%權益。於第二次收購完成後，合營公司將由萬鋒及合營企業夥伴分別擁有其80%及20%權益。

合營公司於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值約為356,100,000元人民幣(約439,200,000港元)。合營公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅項及非經常項目前及之後之經審核虧損淨額約為25,200,000元人民幣(約31,100,000港元)。合營公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅項及非經常項目前及之後之經審核虧損淨額約為700,000元人民幣(約900,000港元)。

有關該土地之資料

該土地包括位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之一期用地、二期用地及水面二號，用作低層及高層單位之住宅發展用途。該項目之初步設計及規劃以及一期一批用地及一期二批用地之建築工程現正進行。該項目第一期預售已於二零一二年第二季度展開，而一期一批用地及一期二批用地之建築工程預期將於二零一二年完成。

有關本集團及合營企業夥伴之資料

本集團主要業務為房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資。

合營企業夥伴為於一九九三年八月二十六日在中國註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，其註冊資本為400,000,000元人民幣(約493,400,000港元)，總資產逾2,000,000,000元人民幣(約2,467,000,000港元)。合營企業夥伴主要從事工程設計、工程承包施工、建築工程施工、市政工程施工及房地產開發業務。合營企業夥伴乃深圳市首批獲確認為具備一級資質的施工總承包企業之一。作為深圳市政府之主要承包商，合營企業夥伴已參與超過350項建造工程，包括就深港西部通道、深圳會展中心及深圳大劇院等多項工程合約。於二零一一年，其獲頒發深圳市一百家大企業。合營企業夥伴於以下項目獲得工程專業承包一級資質，其中包括(i)建設及裝修工程；(ii)工務工程；(iii)地基及相關工程；(iv)機電工程；及(v)鋼鐵工程。此外，合營企業夥伴亦獲得ISO 9001：2008(質量管理)、ISO 14001(環境管理)及GB/T28001(職業健康及安全管理)認證。

訂立該等新協議及框架協議之理由及裨益

該等新協議

該項目已設計及總體規劃為湖邊高級住宅發展項目。評估該項目之可行性時，董事認為該項目之發展、其整體之吸引力及預期估值乃取決於合營公司能否按原訂計劃成功收購該土地餘下部分。倘其他發展商收購任何該土地餘下部分，則該項目之預期回報率將會受到重大不利影響。

因此，為盡量提升該項目之價值(及將建造及出售之住宅單位價格)，合營公司按照整體計劃收購及發展該土地餘下部分至關重要。本公司明瞭憑藉合營企業夥伴在廣東省房地產發展方面的知識及經驗，其可擔當積極作用，協助合營公司實現將該土地建設成為高級住宅發展項目之目標，從而使該項目取得最高回報。

就上文「該等新協議之背景」一段載列之背景及理由而言，本公司認為，於該等新協議內作出之調整以推進該項目之發展實屬公平合理。

框架協議

該項目位於中國廣東省惠州市，計劃作高層及低層住宅單位發展用途。該項目一期一批及二批用地之建築工程現正進行。合營公司須就與該項目相關之建築工程委聘建築承建商。合營企業夥伴於該範疇具相關經驗，並曾獲授予若干與該項目相關之建築工程合同。合營公司可待合營企業夥伴成功中標後，不時就與該項目相關之建築工程委聘合營企業夥伴。由於委聘合營企業夥伴構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之相關披露及獨立股東批准規定，故董事認為，現時由合營公司與合營企業夥伴訂立框架協議，可避免於將來不時委聘合營企業夥伴提供建築承建商服務時產生不必要之延誤，乃符合本公司之利益。

上市規則涵義

合營企業夥伴基於為合營公司(現為本公司擁有65%權益之附屬公司)之主要股東，故為本公司之關連人士。

就該等新協議而言，由於經參考第二次收購價及萬鋒對進一步增資之出資合共約260,800,000元人民幣(約321,700,000港元)後計算之代價比率(即最高百分比率)超過5%，故該等新協議項下擬進行交易構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章所載有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

就框架協議而言，由於按框架協議內之年度上限計算之若干適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，亦須遵守有關申報、公告和獨立股東批准之規定。

由於並無董事於該等新協議及框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准該等新協議及框架協議項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等交易中擁有重大權益，因此，倘舉行股東大會，概無股東須就該等新協議及框架協議項下擬進行交易放棄表決。June Glory (彼擁有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)已就批准該等新協議及框架協議項下擬進行交易向本公司授出其書面批准。本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所提交豁免申請，以接納June Glory之書面批准取代就批准該等新協議及框架協議項下擬進行交易而須舉行之股東大會，而聯交所已向本公司授出有關豁免。因此，概無就批准該等新協議及框架協議項下擬進行交易召開任何股東大會。

推薦意見

董事認為，該等新協議及框架協議乃按一般商業條款訂立，其條款及條件(包括年度上限)以及其項下擬進行之交易對股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。倘須召開大會，董事建議股東投票贊成任何決議案以批准該等新協議及框架協議以及其項下擬進行之交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之獨立董事委員會函件、天達函件、估值報告及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
五礦建設有限公司*
董事總經理
何劍波
謹啟

二零一二年九月二十八日



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)

敬啟者：

關連交易

**合作框架協議之
進一步補充協議**

及

持續關連交易

**有關惠州市房地產開發項目建築工程
之框架協議**

我們茲提述本公司日期為二零一二年九月二十八日之通函(「通函」)，本函件為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮及向股東建議，我們認為該等新協議及框架協議是否按一般商業條款訂立，其條款及條件(包括年度上限)以及其項下擬進行之交易就股東而言是否公平合理，及符合本集團及股東之整體利益。天達已獲委任為獨立財務顧問，以就該等新協議及框架協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

我們懇請閣下垂注載於通函第6至18頁之「董事會函件」，當中載有(其中包括)該等新協議及框架協議項下擬進行之交易之資料；及通函第21至45頁之「天達函件」，當中載有其就該等新協議及框架協議項下擬進行之交易提供之意見。

經考慮進行該等新協議及框架協議項下擬進行交易之原因及裨益，並計及通函第21至45頁「天達函件」所載其就該等新協議及框架協議項下擬進行交易達致之意見曾考慮之主要因素及理由後，我們認為，該等新協議及框架協議乃按一般商業條款訂立，其條款及條件(包括年度上限)以及其項下擬進行之交易對股東而言屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

此 致

列位股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
林濬

獨立非執行董事
馬紹援
謹啟

獨立非執行董事
譚惠珠

二零一二年九月二十八日

下文載列天達致獨立董事委員會及股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



Investec Capital Asia Limited
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel/ 電話: (852) 3187 5000
Fax/ 傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

合作框架協議之進一步補充協議之
關連交易
及
有關惠州市一個項目之建築工程之框架協議之
持續關連交易

I. 緒言

茲提述吾等就該等新協議及框架協議項下擬進行之交易獲委聘為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司所刊發日期為二零一二年九月二十八日致股東之通函(「通函」)之「董事會函件」，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一零年九月三十日及二零一零年十一月九日之公告，內容有關合作框架協議及補充協議，據此， 貴公司同意分階段向合營企業夥伴收購80%股本權益，總代價不超過748,500,000元人民幣(約923,300,000港元)。

誠如董事會函件所載，自簽署合作框架協議以來，中國房地產市場之營商環境發生重大變化(「重大變化」)，包括中國惠州之土地價格大幅上升。鑑於在合作框架協議內已訂明，倘合作框架協議任何條文因中國政府之外資或房地產政策而無法履行，則該協議訂約方須按真誠基準及時進行磋商及據此作出調整。按

此基準，有關訂約方訂立該等新協議(包括進一步補充協議、第二次股權轉讓及增資協議以及該等新合營企業協議)，以就第二次收購及第二次增資作出調整。

合營企業夥伴(其為合營公司之主要股東，而合營公司於最後實際可行日期為 貴公司擁有65%權益之附屬公司)為 貴公司之關連人士。根據適用百分比率，該等新協議項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

此外，合營公司(貴公司之非全資附屬公司)與合營企業夥伴訂立框架協議，據此，合營公司可於不超過截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之期限內不時並全權酌情邀請合營企業夥伴投標，倘其成功中標，則向合營企業夥伴授出建築工程合約，以委任合營企業夥伴為有關該項目建築工程之建築承包商。

合營企業夥伴為合營公司之主要股東，並因此為 貴公司之關連人士。由於框架協議參考年度上限計算之若干適用百分比率超過5%，故框架協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易(「**持續關連交易**」)，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等新協議項下擬進行之交易及框架協議項下擬進行之持續關連交易中擁有重大權益，因此，倘股東大會得以舉行，概無股東須就該等新協議及框架協議項下擬進行之交易放棄投票。June Glory擁有2,071,095,506股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約62.05%，已向 貴公司授出書面批准以批准該等新協議及框架協議項下擬進行之交易。聯交所已授出上市規則第14A.43條項下之豁免，接納June Glory以書面批准代替股東大會以批准該等新協議及框架協議項下擬進行之交易。

II. 獨立董事委員會

董事會目前由十二名董事組成，包括主席兼非執行董事孫曉民先生；執行董事錢文超先生、何劍波先生、尹亮先生、何小麗女士及楊律先生；非執行董事潘中藝先生、田景琦先生及劉則平先生；以及獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。

由全體獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士組成之獨立董事委員會已告成立，而天達已獲 貴公司委聘，以就(i)該等新協議是否按一般商業條款訂立，其條款及該等新協議項下擬進行之交易就股東而言是否屬公平合理，及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)框架協議(包括年度上限)是否符合 貴公司及股東之整體利益以及框架協議及其項下擬進行之各項交易之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立董事委員會及股東提供意見。

除就吾等獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問須支付吾等之一般顧問費外，概無吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

III. 吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，特別是關於該等新協議及框架協議項下擬進行之交易，吾等倚賴通函所載列或提述之資料及陳述，以及由 貴公司及／或其管理層員工(「管理層」)及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設，通函所載列或提述之所有資料及陳述，以及由 貴公司及／或管理層及／或董事提供之所有資料及陳述(彼等就此負上唯一及全部責任)於其提供時乃屬真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真實、準確及完整。

吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時倚賴之任何資料或陳述屬不真實、不準確或有誤導成份，吾等亦不知悉有任何重大事實遭遺漏，致使吾等獲提供之資料或向吾等作出之陳述屬不真實、不準確或有誤導成份。

董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏任何其他事實或陳述，致令通函(包括本函件)所載列任何聲明產生誤導。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，能夠為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實吾等所獲提供之資料，亦無深入調查 貴公司、萬鋒、合營企業夥伴、合營公司及彼等各自之附屬公司之業務及事務，或彼等各自營運所在市場之前景。

IV. 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關該等新協議及框架協議項下擬進行之交易之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團主要業務及業務策略

貴集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資。其房地產發展業務組合包括中國七個城市十個項目，包括南京、長沙、天津、廊坊、營口、惠州及北京，而專業建築覆蓋中國十五個省市(包括香港)。

以下載列 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經營業績概要，乃摘錄自 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報(「二零一一年年報」)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)
收入		
—房地產發展	4,684,280	1,182,170
—專業建築	592,176	427,617
—物業投資	52,823	49,024
貴集團總收入	<u>5,329,279</u>	<u>1,658,811</u>
本年度溢利	<u>771,782</u>	<u>608,762</u>
歸屬於		
—貴公司股權持有人	610,424	526,913
—非控股股東權益	161,358	81,849

貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度房地產發展經營分部所產生收入約4,684,300,000港元，佔其總收入約87.9%，較截至二零一零年十二月三十一日止年度約1,182,200,000港元有所增加，即同比增長約296.2%。截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利由截至二零一零年十二月三十一日止年度約608,800,000港元增至合共約771,800,000港元。

誠如二零一一年年報所載，上述截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利增長主要基於確認於過去數年預售並於二零一一年交付之房地產發展項目帶來的可觀溢利所致。

鑑於上文所述，貴公司於合營企業之投資乃旨在促進貴集團房地產物業發展業務，其為貴公司業務之主要部分，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度顯示有利可圖。

2. 貴公司於合營公司投資之歷史及背景

吾等已與管理層討論貴公司於合營公司投資之歷史及背景。吾等注意到於二零一零年九月於合營公司之投資前，貴公司已評估該項目之商業潛力，並已考慮(其中包括)，(i)惠州物業市場之有關條件及前景；及(ii)合營企業夥伴於該項目之參與，由於其作為廣東省物業發展商的固有經驗，對該項目的發展有利，因此認為該項目乃屬穩健投資方案。

然而，鑑於貴公司於訂立合作框架協議以前並未曾於惠州投資，因此貴公司小心及審慎行事，並與合營企業夥伴公平磋商後同意合營企業夥伴須透過約定取地成本限制貴公司未來對該項目注資之風險，而非按任何一般合營物業發展安排慣常地採納按比例基準作出未來注資。

訂立合作框架協議後，管理層已對該項目有更全面瞭解，從而使貴公司更有效評估該項目並加強對該項目是否商業可行之初步分析。此外，透過與合營企業夥伴於該項目上合作，管理層已對合營企業夥伴是否有能力成為可靠商業夥伴更有信心，原因為其對當地房地產發展市場有深入瞭解，因此對該目未來成功發展甚為有利。

3. 合營公司之資料及背景

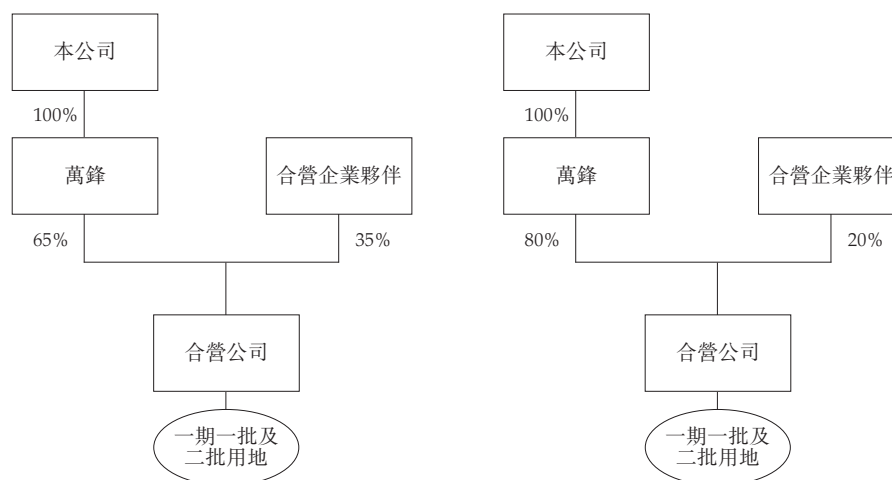
合營公司於二零一零年四月成立，註冊資本為1,000,000元人民幣(約1,200,000港元)。合營公司之業務範圍包括為該土地之房地產開發、商品房銷售、租賃、物業管理、相關配套及基礎設施建設。合營公司主要為發展該土地(即該項目)而成立，預計規劃為於鄰近中國惠州市之高尚住宅發展，其詳情載於下文題為「6.有關土地及該項目之資料」一段。

於二零一零年九月三十日，貴公司、合營企業夥伴及合營公司訂立合作框架協議。於二零一零年十一月九日，合營企業夥伴及萬鋒訂立合營企業協議。根據上述協議，(i)萬鋒向合營企業夥伴收購合營公司當時現有股本權益65%，因此合營公司由合營企業夥伴及萬鋒分別持有35%及65%權益(即第一次收購)；及(ii)合營企業夥伴及萬鋒分別向合營公司注資現金約133,000,000元人民幣(約164,000,000港元)及248,000,000元人民幣(約306,000,000港元)(即第一次增資)。

於二零一二年四月六日完成上述第一次收購及第一次增資後，合營公司之註冊資本增加至約382,000,000元人民幣(約471,200,000港元)，由萬鋒及合營企業夥伴分別擁有65%及35%權益。緊隨第二次收購完成後，合營公司將由萬鋒及合營企業夥伴分別擁有80%及20%權益。有關合營公司於最後實際可行日期及緊隨第二次收購完成後之控股架構如下：

(i) 於最後實際可行日期

(ii) 於第二次收購完成後



合營公司於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值約356,100,000元人民幣(約439,200,000港元)。合營公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅項及非經常項目前及後之經審核虧損淨額約25,200,000元人民幣(約31,100,000港元)。合營公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅項及非經常項目前及後之經審核虧損淨額約700,000元人民幣(約900,000港元)。管理層告知，於最後實際可行日期，該項目仍處於建築階段，而預售單位仍有待交付買家，因此合營公司目前仍有待確認任何收益。

4. 有關合營企業夥伴之資料

誠如董事會函件所載，合營企業夥伴於一九九三年八月二十六日在中國註冊成立為有限公司，而其註冊資本於最後實際可行日期為400,000,000元人民幣(約493,400,000港元)，而其總資產超過2,000,000,000元人民幣(約2,467,000,000港元)。合營企業夥伴主要從事工程設計、工程承包施工、建築工程施工、市政工程施工及房地產開發業務。誠如董事會函件中「有關本集團及合營企業夥伴之資料」一節所載，合營企業夥伴乃深圳市首批獲確認為具備一級資質的施工總承包企業之一，作為深圳市政府之主要承包商，合營企業夥伴已參與超過350項建造工程，其中包括深港西部通道、深圳會展中心及深圳大劇院等多項合約工程。於二零一一年其獲評為深圳企業100強。合營企業夥伴亦已取得一級承包資格，其中包括(i)建設及裝修工程；(ii)工務工程；(iii)地基及相關工程；(iv)機電工程；及(v)鋼鐵工程。此外，合營企業夥伴亦獲得ISO 9001:2008(質量管理)、ISO 14001(環保管理)及GB/T28001(職業健康及安全管理)之認證。

5. 有關惠州之資料

惠州位於廣東省，根據惠州統計信息網刊發之資料，於二零一零年十二月三十一日其人口約達4,600,000人。於二零一一年惠州國內生產總值合共約為2,097.0億元人民幣(約2,587.0億港元)，較二零一零年增長約14.6%。

根據惠州統計信息網刊發之資料，其於二零一一年之商品房銷售面積合共約8,000,000平方米，其中約7,500,000平方米與已售住宅物業有關，較二零一零年約5,900,000平方米同比增長約27.1%。

6. 有關該土地及該項目之資料

該土地位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之溫泉度假區，可乘用惠博沿江快速公路、惠州大道及惠河高速等惠州市主要公路方便到達。

該土地包括一期用地、二期用地及水面二號，總面積約1,730畝，計劃用作該項目之低層及高層單位之住宅發展用途。截至最後實際可行日期，合營公司已收購一期一批用地及一期二批用地，合共面積約為531,233平方米，該等土地有，附有國有建築土地使用權之相關證書（「已收購土地」），相當於該土地約60%。誠如董事會函件所述，合營企業公司擬收購一期三批用地、二期一批用地及二期二批用地，即該土地餘下部分，相當於該土地約40%。

董事認為，該項目整體為 貴集團其中一個主要發展項目，對 貴集團現有房地產發展項目舉足輕重。於最後實際可行日期，於一期一批用地及一期二批用地之建築工程現正進行，而該項目第一期預售已於二零一二年第二季度展開，而一期一批用地及一期二批用地之建築工程預期將於二零一二年完成。

誠如董事會函件所述，該項目已設計及規劃為湖畔高尚住宅發展項目。董事於評估該項目之可行性時，認為該項目之發展、其總體吸引力及預期評估乃以合營公司能如先前所擬定成功收購該土地餘下部分為基準。倘任何該土地餘下部分獲任何其他發展商收購，則該項目之預期回報率可能會受到重大不利影響。

因此，為提高該項目的最大價值（以及將興建及出售之住宅單位之價格），合營公司須按規劃收購及發展該土地餘下部分。 貴公司確認，合營企業夥伴知悉廣東省房地產發展之情況並擁有相關經驗，能擔任重要角色，協助合營公司達成目標，完成鄰近高尚住宅區發展項目，因而提高該項目之最大回報。

7. 該等新協議項下擬進行之交易

於二零一二年八月十日，有關訂約方訂立該等新協議，以就第二次收購及第二次增資作出調整。

該等新協議主要尋求調整 貴公司(透過萬鋒)作為合營公司之合資企業夥伴按比例基準之未來融資責任。 貴公司在評估過程中，已考慮多項有關因素(將於下文進一步闡述)，最終以合營企業夥伴與 貴公司之權益按公平基準調整一致為依歸。 貴公司相信，重新調整權益將進一步鼓勵合營企業夥伴盡力準時完成該項目，使該項目成功完成。

吾等於下文表一載列合作框架協議及該等新協議主要條款之概要，作說明用途。

表一： 合作框架協議及(i)進一步補充協議；及(ii)第二次股權轉讓及增資協議之主要條款之概要。

根據合作框架協議		根據(i)進一步補充協議； 及(ii)第二次股權轉讓及增資協議	
交易次序	有關代價之基準	交易次序	有關代價之基準
第二次增資	萬鋒於合營公司之股本權益之比例，即實際取地成本之65%及一期三批用地及二期一批用地之有關稅項。	第二次收購	(a)於第二次收購時合營公司註冊資本之15%及(b)一期一批用地及一期二批用地之土地溢價之15%兩者之總和。
第二次收購	(a)於第二次收購時合營公司註冊股本之15%；(b)一期三批用地及二期一批用地之土地溢價之80%；及(c)一期一批用地及一期二批用地之土地溢價之15%兩者之總和。	進一步增資 (僅構成 第二次增資 之一部分)	由 貴集團與合營企業夥伴公平磋商。
其他主要條款	不計及實際取地成本， 貴公司於交易中之最大風險須以約定取地成本為限。	其他主要條款	合營公司就該土地餘下部分之收購成本將按實際取地成本為基準(即扣除土地價格上限)。

該等新協議主要條款之概要載列如下：

(a) 進一步補充協議

訂約方

- (1) 貴公司
- (2) 萬鋒
- (3) 合營公司
- (4) 合營企業夥伴

主要條款

進一步補充協議之訂約方同意(其中包括)：

- (i) 第二次收購將於第二次增資前進行；
- (ii) 合營公司就該土地餘下部分之收購成本將以實際取地成本為基準；
- (iii) 第二次收購價及第二次增資之金額須相應作出調整；
及
- (iv) 萬鋒及合營企業夥伴須通過以向合營公司墊款之方式，
支付合營公司有關收購該土地餘下部分之保證金。

根據該等新協議，合營企業夥伴須繼續履行其於合作框架協議所載之重大責任，包括但不限於(a)促使合營公司透過公開拍賣及掛牌過程競投一期三批用地及二期一批用地；(b)將跨越一期用地上的變電站及高壓電線調遷至新地點，作為該項目進一步開發之先決條件；及(c)建設基礎設施，如道路及該項目之公用設施，全部均對該項目之完成至關重要。

(b) 第二次股權轉讓及增資協議

訂約方

- (1) 萬鋒
- (2) 合營企業夥伴

第二次收購

合營企業夥伴同意向萬鋒轉讓其於合營公司之15%股本權益，代價約84,800,000元人民幣(約104,600,000港元)，即相等於(i)合營公司於第二次收購時註冊資本之15%及(ii)一期一批用地及一期二批用地之土地溢價之15%之總和。

代價須於合營公司獲簽發新營業執照後60日內以現金支付合營企業夥伴。

進一步增資

萬鋒與合營企業夥伴進一步協定將合營公司之註冊資本由約382,000,000元人民幣(約471,200,000港元)增加至約602,000,000元人民幣(約742,600,000港元)。合營公司註冊資本之已增加部分220,000,000元人民幣(約271,400,000港元)〔進一步增資〕，將由萬鋒及合營企業夥伴分別出資80%及20%，而該金額乃由貴集團與合營企業夥伴經公平磋商後釐定。

第二次收購價及萬鋒對進一步增資之出資額合共約260,800,000元人民幣(約321,700,000港元)，將以現金支付，並由貴集團之內部資源及／或銀行借貸提供資金。

進一步增資構成第二次增資之一部分。進一步增資之金額將不足以收購該土地餘下部分。根據該等新協議之條款，預期萬鋒及合營企業夥伴須分階段收購該土地餘下部分時，按彼等於合營公司之股權比例，不時對合營公司作進一步增資。

第二次收購後董事會之組成

訂約方亦協定，於第二次收購完成後，合營公司之董事會(將成為合營公司之最高權力機關)將由五名董事組成，其中四名將由萬鋒委任，一名將由合營企業夥伴委任，而主席將由萬鋒委任。

(c) 新合營企業協議

訂約方

- (1) 萬鋒
- (2) 合營企業夥伴

主旨

規定有關合營公司之合資安排。

經營期限

合營公司之經營期限自二零一零年十二月七日起計，為期二十年。

經營範圍

合營公司之經營範圍為該土地之房地產開發、商品房銷售、租賃、物業管理、相關配套及基礎設施建設。

總投資額及註冊資本

合營公司之總投資額約602,000,000元人民幣(約742,600,000港元)，相同金額之註冊資本將由萬鋒及合營企業夥伴分別出資80%及20%。

未經另一方事先書面同意，不得轉讓或出售合營公司之股本權益。

董事會之組成

合營公司之董事會(將成為合營公司之最高權力機關)將由五名董事組成，其中四名將由萬鋒委任，一名將由合營企業夥伴委任，而主席將由萬鋒委任。合營公司董事會會議之法定人數為董事人數之大多數。

合營公司之一切事宜須由出席相關董事會會議之合營公司大多數董事批准，惟若干載於董事會函件之事宜則除外。

溢利分享

合營公司之溢利分享，將按萬鋒與合營企業夥伴之出資比例計算。

8. 該等新協議主要條款之分析

吾等已審閱合作框架協議及該等新協議之條款及據其擬進行之交易並注意到存在的兩個主要差異，即誠如上文表一所載扣除土地價格上限(定義見下文)及擬進行交易之次序。因此，吾等以下所作之分析乃主要集中於該等新協議之條款是否屬公平合理。

第二次收購

誠如董事會函件所載，第二次收購之代價(「第二次收購代價」)84,800,000元人民幣乃按(a)第二次購合營公司時之註冊資本之15%；及(b)一期一批用地及一期二批用地之土地溢價之15%兩者之總和。

吾等於評估第二次收購代價是否屬公平合理時，已考慮下列各項：

- (i) 合營公司於二零一一年十二月三十一日的資產淨值(「資產淨值」)及該等資產公平價值

於最後實際可行日期，合營公司的主要資產為附帶相關國有建設用地使用權證書之一期一批用地及一期二批用地(約867畝)及開發中之物業(「該等資產」)。誠如合營公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核賬目(「二零一一年賬目」)所載，該等資產於實際取地成本及產生建設成本中確認。

管理層告知，實際取地成本連同已產生的建設成本並不影響該等資產於最後實際可行日期的適用市值，因此，吾等亦於評估第二次收購代價是否公平合理時考慮獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司對該等資產於二零一二年七月三十一日之公平市場價值（「公平價值」）作出之估值1,180,000,000元人民幣。

為反映公平價值而作出調整之資產淨值約738,900,000元人民幣（「經調整資產淨值」）。基於上文所述，合營公司84,800,000元人民幣之股本權益之代價15%，相當於經調整資產淨值110,800,000元人民幣折讓約24%。

此外，董事確認，於該等新協議條款項下該項目回報率之內部估計與 貴集團承擔之其他現有物業開發項目一致，並且董事認為該項目的發展符合 貴公司與股東的整體利益。

鑑於經調整資產淨值反映該等資產較為新近之市場價值，故吾等認為較資產淨值為第二次收購代價更相關之基準。經考慮(i)第二次收購代價較相應經調整資產淨值折讓約24%；及(ii)於該等新協議條款項下該項目回報率之內部估計與 集團承擔之其他現有物業開發項目一致，故吾等認為第二次收購代價就股東而言屬公平合理。

合營公司就該土地餘下部分之收購成本

根據該等新協議，合營公司就該土地餘下部分之收購成本將根據實際取地成本計算。就此而言，吾等留意到根據合作框架協議，倘實際取地成本超逾約定取地成本，合營企業夥伴將承擔與約定取地成本之差額（「地價上限」），因此刪除該等新協議項下之該條款可於合營公司決定收購該土地餘下部分時有效解除合營企業夥伴履行就支付約定取地成本及實際取地成本之間任何差額之責任。

就刪除有關地價上限之條款之分析載於下文「9.訂立該等新協議之原因及預期利益」一節。

進一步增資

根據第二次股權轉讓及增資協議，萬鋒及合營公司協定進一步增資，據此，萬鋒及合營企業夥伴各自將向合營公司注入註冊資本合共220,000,000元人民幣(約271,400,000港元)，該等注資乃由萬鋒與合營企業夥伴經公平磋商後釐定。協定後，萬鋒須根據其於合營公司之持股量於第二次收購完成時注資176,000,000元人民幣(約217,100,000港元)或進一步增資之80%。

誠如董事會函件所載，董事認為進一步增資不足以支付該土地餘下部分之收購成本及相關稅項，因此，預期萬鋒及合營企業夥伴須分階段於收購該土地餘下部分時，按彼等於合營公司之股權比例，不時對合營公司作進一步增資(「**進一步增資**」)。

基於(i)吾等從管理層所理解，收購該土地餘下部分為完成該項目之前題；及(ii)與進一步增資有關之已協定注資及將由萬鋒與合營企業夥伴按彼等各自於合營公司之股權作出之進一步注資，吾等與董事看法一致，認為進一步增資之條款就股東而言屬公平合理。

合營企業安排

誠如通函所載，根據新合營企業協議之合營企業安排，萬鋒有權於第二次收購完成後委任合營公司董事會五名其中四名成員。根據上述安排，董事會大部分代表將賦予萬鋒管理及經營合營公司之控制權。此外，新合營企業協議之注資責任及溢利分派乃根據萬鋒因第二次收購及進一步增資於合營公司之新股權及出資額釐定。

9. 訂立該等新協議之原因及預期利益

吾等獲管理層告知，萬鋒與合營企業夥伴訂立該等新協議之主要考慮因素為(i)董事已審閱有關惠州地價之相關統計資料及根據其於中國房地產市場之經驗，彼等已考慮該等情況屬該條文(定義見下文)的範圍；(ii)合營企業夥伴可能終止對該項目之投資及參與；及(iii)其他主要因素，詳情載列如下：

(i) 萬鋒重新磋商合作框架協議條款之法律責任：

誠如董事會函件所載，自簽署合作框架協議以來，中國房地產市場之營商環境發生重大變化，當中包括惠州土地基準價格及政府掛牌價格之大幅上升。因此，合營企業夥伴認為若繼續履行合作框架協議中部分相關條款，對其將構成困難。合作框架協議內載有條文，倘合作框架協議之任何條文因中國政府之外資或房地產政策而無法履行，則合作框架協議之訂約方須按真誠基準及時進行磋商及據此作出調整。

管理層告知，於二零一二年八月，貴公司接獲來自合營企業夥伴重新磋商合作框架協議條款之要求，原因是合營企業夥伴認為因中國政府房地產政策發生重大變化，該要求乃屬於合作框架協議之條文(「條文」)之範圍內：

「倘合作框架協議之任何條文因中國政府之外資或房地產政策而無法履行，則合作框架協議之訂約方須按真誠基準及時進行磋商及據此作出調整。」

此外，合營企業夥伴亦已知會貴公司，其於履行其預定重大責任及根據原來條款繼續進行合作框架協議時遭遇困難，尤其是，倘實際取地成本超逾約定取地成本，則合營企業夥伴須承擔差額(即地價上限)。根據上述合作框架協議之原來條款，合營企業夥伴已表明，由

於自合作框架協議日期以來，(a)中國惠州政府所設之現行標價；及(b)惠州標準土地價格顯著增幅，其不大可能履行其支付超出地價上限之差額之財務責任。

鑑於上文所述，董事已審閱有關惠州地價的相關統計資料，根據其於中國房地產市場之經驗，彼等已考慮認為該等情況屬該條文的範圍，得出以下事宜之結論(載於(a)及(b)「**相關資料**」)構成賦予合營企業夥伴權利尋求重新磋商下列事宜之有效理據：

(a) 中國惠州政府所設之標格

根據博羅縣國土資源局於博羅縣土地與礦業網上掛牌交易系統刊發之資料，二期用地(包括三幅土地)各土地的標價約為每畝780,000元人民幣，並分別於二零一二年八月三十日、三十一日及二零一二年九月五日掛牌(掛牌起始時間)，分別較一期一批用地及一期二批用地的實際取地成本增加約99.1%及101.8%。

(b) 中國惠州政府所設基準地價

根據惠州市博羅縣政府日期為二零一一年八月十七日的官方公告，當中載有位於惠州市博羅縣麥田嶺之地塊之基準地價的最新公佈資料約每畝787,000元人民幣，該土地溢價較惠州博羅政府於二零零七年所設的基準地價約每畝580,000元人民幣增加約35.7%。

基於上述資料，貴公司中國法律顧問廣大律師事務所於二零一二年九月九日發出法律意見(「**法律意見**」)，其主要內容已摘錄並轉載於下文以供參考之用：

「根據 貴公司提供的檔資料及陳述，過往一年多來麥田嶺專案所在區域的土地價格大幅上升，當地政府已上調了基準地價，基準地價和土地掛牌起始價均高於五礦建設與合作方深圳泛華工程集團有限公司(下稱「深圳泛華」)於2010年9月30日簽訂的《合作框架協議》中約定的「約定取地成本」

即土地包乾價。該《合作框架協定》第11.1條約定「若因政府外資政策或者房地產政策因素，導致以上某些條款未能按照以上約定執行，各方同意本著誠信的原則進行適時協商、調整。」

我們理解，「惠州土地基準價格和政府掛牌價格的大幅上升」有一定的房地產政策因素，因此，上述《合作框架協定》的各方可以根據公平、誠實信用原則及該框架協議第11.1條的約定要求協議相對方就相應合同條款進行協商以及進行合理調整。」

基於法律意見並與管理層討論後，吾等與董事的意見一致，認為重大變化乃屬於條文範圍內，並據此 貴集團有法律責任與合營企業夥伴重新磋商，以同意第二次收購及第二次增資之調整。

(ii) 合營企業夥伴可能終止對該項目的投資及參與

與合營企業夥伴進行磋商時，合營企業夥伴知會 貴公司，倘地價上限之條款並無刪除，則合營企業夥伴將終止投資或進一步參與該項目之開發。

此外，董事亦認為，倘並無訂立該等新協議，合營企業夥伴將不獲鼓勵繼續投資及參與該項目，並可能不再付上努力並分配必要資源以完成其於合作框架協議項下之重大責任，因而可能令萬鋒承擔可能的額外執行風險並遭遇該項目開發的延誤。

根據該等新協議，合營企業夥伴須繼續履行其於合作框架協議所載之重大責任，包括但不限於(a)促使合營公司透過公開拍賣及掛牌過程競投一期三批用地及二期一批用地；(b)將跨越一期用地上的變電站及高壓電線調遷至新地點，作為該項目進一步開發之先決條件；及(c)建設基礎設施，如道路及該項目之公用設施，全部均對該項目之完成至關重要。

(iii) 其他主要因素

鑑於該項目在合營企業終止參與的情況下可能出現中斷，吾等理解到董事已考慮下列各項：

- (a) 貴公司已對開發該項目投入管理時間及資源；
- (b) 在合營企業夥伴終止參與開發該項目之情況下，預期回報率減少之水平及將產生之成本增幅；
- (c) 放棄地價上限(根據對該土地餘下部分基準地價之估計)之成本增幅連同總開發成本與來自開發該土地餘下部分期後銷售估計帶來之額外溢利貢獻之比較；
- (d) 在並無合營企業夥伴參與之情況下，合營公司投得收購該土地餘下部分之投標之機會將大幅降低；
- (e) 貴集團已嘗試但未能物色與合營企業夥伴具備相同實力、當地知識及網絡之合適夥伴，令其可根據該等新協議條款履行責任(包括競投及期後收購該土地餘下部分)；及
- (f) 貴集團針對合營企業夥伴將可能採取之任何潛在法律行動，將耗用大量管理時間及資源，且對該項目造成不當延誤，帶有不明朗結果，故董事認為，就該項目與合營夥伴合作順暢之益處大於剔除地價上限之不利影響。

鑑於上文所述，貴集團已訂立該等新協議，以對第二次收購及第二次增資作出調整。

根據該等新協議，倘合營公司落標並成功以高於約定取地成本之實際取地成本收購該土地餘下部分，萬鋒將不會自地價上限中受惠。然而，基於萬鋒有法律責任按真誠基準及時重新磋商合作框架協議條款，故上述因素及尤其是與合營企業夥伴可能終止投資及參與相關之不明朗因素，吾等與董事的意見一致，認為萬鋒與訂立該等新協議符合貴集團及股東之整體利益。

於達致結論前，管理層亦已考慮到，貴公司自二零一零年底以來已參與該項目，已令管理層對該項目之潛在及風險狀況有較深入的瞭解，而其瞭解程度令管理層對該項目在商業上的可行性具有於訂立合作框架協議之時並無掌握之一定程度之信心。有鑒於此，貴公司認為剔除地價上限(該等新協議項下之主要特徵)，以及合營企業夥伴與貴公司調整彼等各自於合營公司之股權之權益乃對各方而言之公平安排。貴公司亦相信，有關重新定位將進一步激勵合營企業夥伴繼續為該項目未來成功作出貢獻。

10. 框架協議

根據框架協議，合營公司可於框架協議期內，不時全權酌情邀請合營企業夥伴投標(並倘合營企業夥伴成功中標)向合營企業夥伴所判授建築工程合約，以聘用合營企業夥伴為與該項目相關的任何建築工程之建築承包商。所判授之建築合約將受相關招標之條款限制，而有關條款將不遜於給予獨立第三方承包商之條款。

框架協議之詳情載於董事會函件。

吾等已審閱框架協議，並於下文載列吾等對框架協議項下主要條款之分析：

10.1 投標及委派程序

根據框架協議，合營公司可不時邀請合營企業夥伴就與該項目有關之建築合約投標，並受合營公司之投標及委派程序所規限，即合營公司採取之「兩階段評標，商務一次開標」之程序（「評標程序」）。評標程序已載列投標人於投標中是否適合獲判授建築工程之評估，須於投標人提交任何投標價格或業務建議書之前進行。

吾等已審閱由 貴公司提供之評標程序，並於本節載列該等程序之概要：

- 根據評標程序第一階段，投標人須提交不帶有投標價格及／或業務建議書之樣板材料（如有）以及其各自技術規格。合營公司隨後將根據其技術能力評估投標人及是否符合物料規格，而技術能力及物料規格未能達標之投標人將不獲准進入評標程序之第二階段。此外，合營公司亦將於提交投標價格及／或業務建議書之前與代表各投標人之項目經理會面；
- 能同時符合(i)上述技術能力及物料規格評估；及(ii)會面要求之該等投標人（「合資格投標人」）方有資格向合資公司提交就投標項下建築工程之投標價格及／或業務建議書；及
- 於評標程序第二階段，合營公司將審閱各合資格投標人之投標價格及／或業務建議書。具有合資格最低投標價格之合資格投標人將獲委派為投標項下建築工程之建築承包商。

吾等自管理層理解到，評標程序乃受 貴公司五礦建設供應商管理辦法項下之相關條例所規管，並同時受五礦建設有限公司招投標委員會及 貴公司於北京之合約管理部監控。吾等亦獲管理層告知，合營公司採納之評標程序與 貴集團採納之投標及委派程序一致。

吾等亦已審閱由 貴公司提供之時間表，當中載列合營公司若干建築工程合約之過往投標資料，包括投標項下建築工程之資料、獲邀投標人(即所審閱投標項下三名投標人)各自之名稱以及彼等各自之投標價格。吾等留意到上述時間表於各場合下，一概不會少於三名投標人，以及各建築工程合約乃授予最低標價之投標人。

此外，合營公司已確認，自其採納起及包括最後實際可行日期，對評標程序概無任何重大違反或偏離(倘適用)。

基於上文所述，吾等認為評標程序為評估投標項下合約工程中投標人之合適性提供合理基礎。

10.2 釐定年度上限之基準

年度上限

下表載列由二零一二年九月七日至二零一四年十二月三十一日止期間之年度上限(「年度上限期間」)：

年度上限期間	人民幣元
由二零一二年九月七日至 二零一二年十二月三十一日	585,889,000 (約722,694,000港元)
由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	433,818,000 (約535,115,000港元)
由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	484,570,000 (約597,717,000港元)

誠如通函董事會函件所載，年度上限乃根據(i)現時及將來與該項目相關之建築工程之預期合約價值；及(ii)自二零一二年九月七日至二零一四年十二月三十一日止期間與該項目相關建築工程之預期判授投標時間表計算。

吾等已審閱管理層就各年度上限之計算，乃根據預期將予進行有關該項目之建築工程之總價值計算，並納入(i)建築工程之類別及範疇(包括但不限於興建工程及土地平整工程)；(ii)所涉及類似建築工程範圍之總建築面積及每平方米之現行成本；及(iii)各自之估計合約價值為計算因素。吾等獲管理層告知，計劃建築工程涵蓋之建築工程範圍及總建築面積乃按照該項目之規劃發展計劃。

吾等從董事會函件所得知，自二零一二年九月七日起至二零一二年十二月三十一日期間(「二零一二年期間」)之年度上限較截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度之年度上限為大，儘管二零一二年期間僅涵蓋少於四個月之時間。此乃由於以下原因：(i)於二零一二年期間將予開發之建築面積與於截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度各年將予開發之建築面積相若，即分別於上述期間將開發之總預期建築面積中約32.6%、31.4%及36.0%；及(ii)預期將於二零一二年期間進行之建築工程之每平方米預算成本(預期將包括興建配套設施、基建及土地平整工程)較截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度各年之每平方米預算成本為高。

儘管以上所述，股東務請注意，建議年度上限代表有關貴集團根據現時當得資料對該項目未來建築工程所作之最佳估計合約價值。此外，合營公司未必一定邀請合營企業夥伴投標，且即使獲邀請，亦未必一定於未來向合營企業夥伴判授工程合約，或即使獲委聘，亦未必獲判授最高達有關年度上限合約合計之水平。

鑑於以上所述，吾等認為釐定年度上限連同年度上限金額之基準屬公平合理。

10.3 框架協議之其他條款及條件

吾等亦注意到，根據框架協議，倘合營企業夥伴就任何有關該項目的建築工程獲委派為之建築承包商，判授有關建築工程合約之條款及條件須與合營公司判授任何獨立第三方之合約之條款及條件相約。

吾等認為上述條文有助確保判授予合營企業夥伴有關該項目之任何建築工程合約之條款及條件不遜於授出予任何獨立第三方。

11. 進行持續關連交易之原因及利益

由於合營公司有意於未來數年就有關該項目之建築工程合約招標，合營公司全權酌情根據框架協議項下有關該項目且以促進該項目之發展為利益，靈活地而非有義務委任合營企業夥伴為建築承包商。

誠如題為「4.有關合營企業夥伴之資料」一段所述，合營企業夥伴作為深圳市政府之主要承包商，合營企業夥伴已參與超過350項建造工程，其乃為一名信譽昭著之建築承包商，且具有有關認證。就此，吾等向管理層瞭解，合營企業夥伴於二零一一年四月獲授三組有關該項目之建築合同。管理層基於曾有與合營企業夥伴之合作經驗，彼等信納合營企業夥伴有能力作為該項目之建築承包商，且鑑於其資格及經驗，彼等認為合營企業夥伴屬合適且有能力的就該項目之建築工程合約進行投標。

此外，訂立持續關連交易其中一個主因為避免該項目之建築工程進度受到任何不必要之延誤，因為倘並無持續關連交易而合營企業夥伴獲邀請就有關該項目之未來建築工程投標，或倘合營企業夥伴獲邀請且獲該項目公司判授任何該等建築工程，貴公司將須於各特別情況下於貴公司股東特別大會上尋求獨立股東之批准。

鑑於上述之原因及利益，吾等認為訂立框架協議及其項下擬進行之持續關連交易合乎貴公司及股東之整體利益。

V. 推薦意見

經考慮上述主要因素及原因，包括但不限於(i)有關該土地及該項目之資料；(ii)吾等對該等新協議主要條款之分析；(iii)訂立該等新協議之理由；(iv)誠如「4.有關合營企業夥伴之資料」一段所述之合營企業夥伴之認證及往績紀錄；(v)評標程序提供投標人是否適合接受投標項下建築工程的合理基準；(vi)誠如「10.2釐定年度上限之基準」一段所述釐定年度上限之基準；(vii)框架協議項下之其他條款及條件；及(viii)進行持續關連交易之原因及利益，吾等認為該等新協議及框架協議(包括年度上限)乃由於 貴集團於 貴集團一般商業過程中訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益，而該等新協議及框架協議之條款乃按一般商業條款，且對股東而言屬公平合理。因此，倘須召開實質會議，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准(i)該等新協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之持續關連交易之任何決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
執行董事
鍾建舜
謹啟

二零一二年九月二十八日

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該物業於二零一二年七月三十一日之估值所發出的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。

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 貴公司最近的指示，就「博羅縣碧華房地產開發有限公司」（以下稱為「合營公司」，其將於第二次收購完成時成為「五礦建設有限公司」（以下稱為「貴公司」）擁有80%權益之附屬公司，兩者合稱為「貴集團」持有之該物業（即「五礦•哈施塔特，中華人民共和國廣東省惠州市博羅縣麥田嶺地段編號01240000327」）進行物業權益估值。我們確認已視察該物業、作出有關查詢及調查，並搜集我們認為必要的其他資料，以便提供我們對該物業於二零一二年七月三十一日（「估值日」）的估值意見。

估值基礎

我們就該物業的估值是我們對其市值之意見，所謂市值，就我們所下定義為「某項物業於估值日期，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之「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」、公司條例的相關條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（主板）而進行。

估值方法

在估值過程中，我們採用直接比較法，與可資比較物業的實際銷售及出價進行比較，並對性質、位置等方面類似的可資比較物業進行分析，審慎權衡該物業各自的所有優點及缺點，以達致公平價值比較。

業權查核

該物業位於中華人民共和國（「中國」）內，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之業權，亦無詳細核查業權文件之正本。我們依賴 貴公司及其法律顧問「廣東尚典律師事務所」（以下稱為「中國法律顧問」）就有關該物業業權涉及的中國法律所提供的意見。就我們的估值而言，我們已考慮中國法律顧問之法律意見。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之估值假設。

估值假設

我們進行估值時，除另有註明或指明外，是假設該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物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議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。

對該物業進行估值時，我們已假設物業擁有人在繳付一般土地使用費後，於整個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。

我們並無進行土壤調查以確定土地狀況或設施是否適合經已或將會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。我們亦假設有關於政府機關已經或將會授予所有必要的同意書、批文及許可證，而不會附帶任何繁重條件或出現延誤。

我們的估值並無考慮任何該物業的任何抵押、按揭或所欠付款項，亦無考慮出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們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。

我們並無進行實地量度以核實該物業的地盤及樓面面積是否正確，惟我們已假設我們所獲提供的文件所示地盤及建樓面面積為正確。

估值考慮因素

我們已視察隨附估值證書所載的物業。在我們的視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。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、蟲蛀或任何其他結構或非結構損毀。

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，尤其是有關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、已發生或將發生的開發成本、預售情況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、量度及面積乃以 貴集團向我們提供的文件所載資料為基準，故均為約數。我們並無理由懷疑我們獲提供的資料之真實性及準確性，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。

備註

我們謹此聲明，我們乃獨立於 貴集團，且並無於 貴集團任何成員公司之任何股份中擁有直接或間接權益。我們並無可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之任何股份的任何權利或選擇權(不論是否可依法執行)。

除另有說明者外，本報告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。

我們謹此附奉估值證書。

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
五礦建設有限公司

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

二零一二年九月二十八日

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、日本、英國、加拿大及美國在內多個地區擁有逾29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估值之物業估值師名冊，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擁有6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、日本及美國在內多個地區擁有逾11年物業估值經驗。王先生於威格斯資產評估顧問有限公司擁有6年經驗。

估值證書

持作開發之物業

物業	基本情況	佔用詳情	於估值日之市值										
五礦•哈施塔特，中國廣東省惠州市博羅縣麥田嶺地段編號01240000327	<p>該物業現被發展為大型住宅屋苑，包括多幢低層住宅小屋及中層住宅大廈，以及會所、商舖及停車場等配套設施，將於二零一三年落成。</p> <p>該物業地盤面積約為531,233平方米，擬定總建築面積約536,545平方米，劃分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>519,367</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,500</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>678</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>536,545</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，截止估值日不包括土地成本的待完工量及已完工量分別為1,951,584,750元人民幣及348,993,450元人民幣。</p> <p>該物業根據出讓土地使用權持有作城鎮住宅用地，於二零八零年五月十六日及二零八二年四月十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	519,367	零售	16,500	其他	678	總計	536,545	經視察，該物業仍在興建中，部分物業已在預售。	<p>1,180,000,000元 人民幣</p> <p>(於第二次收購完成後貴公司應佔之80%權益： 944,000,000元 人民幣)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	519,367												
零售	16,500												
其他	678												
總計	536,545												

附註：

- 根據國有建設用地使用權出讓合同及其置換合同(文件編號：441322-2010-000030、441322-2010-000031、441322-2010-000032、441322-2010-000036、441322-2010-000058、441322-2010-000059、441322-2010-000061、441322-2010-000062及441322-2010-000063)，「博羅縣碧華房地產開發有限公司」同意按下列主要發展條件，以合共土地使用權出讓金336,550,000元人民幣收購該物業的土地使用權。

用途	:	住宅
地積比率	:	不超過2
住宅單位	:	每個建築面積不超過90平方米的住宅單位合共不少於7,602個
建築規約期	:	於二零一一年二月二日前動工；及於二零一三年八月二日完成工程

2. 根據國有土地使用證(文件編號：博府國用(2010)第011456號、博府國用(2010)第010599號及博府國用(2012)第010600號)，該物業的土地使用權歸屬「博羅縣碧華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：博規地字第4413222011-0006號及博住建地字第4413222012-0063號)，該物業的土地使用符合城鄉規劃要求。
4. 根據建設工程規劃許可證(文件編號：博規建字第4413222011-0099號、第4413222011-0100號、第4413222011-0101號及博住建臨建字第4413222011-0009號)，該物業的建設工程符合城鄉規劃要求。
5. 根據建築工程施工許可證(文件編號：442526201107080301及442526201112150201)，該物業的建築工程符合施工條件。
6. 根據商品房預售許可證(文件編號：博預許字第2011115號、博預許字第2011114號、博預許字第2012007號、博預許字第2012023號及博預許字第2012026號)，該物業的部分符合預售條件，准予預售。
7. 根據他項權證(文件編號：博府他項(2012)第524號及粵房地建抵登字第ZJ00000065號)，該物業的土地使用權及部份房屋所有權受向中國農業銀行股份有限公司惠州分行作出的抵押所規限。
8. 王俊豪先生*MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)*與麥麗玲女士*BSc(Hons)*於二零一二年八月二十二日實地視察該物業。於視察過程中，並無發現有嚴重損壞。就該物業的狀況而言，我們報告物業正進行開發。我們獲 貴集團告知該物業於全面竣工後將有供水、電力及空調系統等樓宇服務。然而，我們並無進行結構測量或對任何設施作測試，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損毀。
9. 該物業位於開發區，距離惠州市城區約10公里。博羅運動場及高爾夫球場位於該物業附近。截止估值日，鄰近的住宅單位及別墅的平均單位售價按建築面積計算分別約為每平方米4,500元人民幣及約8,800元人民幣；而在當地購買住宅單位及別墅的人士大部分為當地居民。
10. 「博羅縣碧華房地產開發有限公司」確認，該物業的用途並無觸犯任何環保條例。
11. 「博羅縣碧華房地產開發有限公司」確認，概無有關物業之待決訴訟、違法或業權限制。
12. 「博羅縣碧華房地產開發有限公司」指出，該物業住宅部分之部分合共樓面面積約34,383.10平方米，已於估值日按總預售合約金額338,739,380元人民幣預售。
13. 我們認為該物業於落成後於估值日的估計資本值為4,318,739,380元人民幣，包括上述第12項附註的總預售合約金額。
14. 經要求，我們認為，於估值日，該物業之名義細分地價及樓宇價值分別為558,000,000元人民幣及622,000,000元人民幣。

15. 「博羅縣碧華房地產開發有限公司」(「合營公司」)之註冊資本將由約382,000,000元人民幣增至約602,000,000元人民幣，而合營公司註冊資本之增加部分為數220,000,000元人民幣將由 貴公司間接全資附屬公司「萬鋒發展有限公司」及「深圳泛華工程集團有限公司」(「合營企業夥伴」)分別出資80%及20%。
16. 「博羅縣碧華房地產開發有限公司」為於中國註冊及成立的有限公司，於第二次收購完成後， 貴公司將持有其80%間接股權，而溢利分享將按萬鋒發展有限公司及合營企業夥伴的出資比例計算。
17. 中國法律顧問之法律意見提出包括但不限於下列各項：
 - i. 該物業531,233平方米土地的土地使用權合法歸屬「博羅縣碧華房地產開發有限公司」名下；及
 - ii. 「博羅縣碧華房地產開發有限公司」可根據中國法律對該物業進行預售活動。

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(a)根據證券及期貨條例第十五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已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
錢文超先生	個人	442,000	0.013%
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%
楊律先生	個人	204,000	0.006%

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 (包括首尾兩天)	行使期 (包括首尾兩天)	每股行使價 (港元)	尚未行使之 購股權數目
錢文超先生	二零零八年十二月一日	二零零八年十二月一日至二零一零年十一月三十日	二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日	0.45	1,031,333
何劍波先生	二零零八年十二月一日	二零零八年十二月一日至二零一零年十一月三十日	二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日	0.45	1,428,000
尹亮先生	二零零八年十二月一日	二零零八年十二月一日至二零一零年十一月三十日	二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日	0.45	952,000
何小麗女士	二零零八年十二月一日	二零零八年十二月一日至二零一零年十一月三十日	二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日	0.45	793,333
楊律先生	二零零八年十二月一日	二零零八年十二月一日至二零一零年十一月三十日	二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日	0.45	476,000

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%。

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，持有(a)根據證券及期貨條例第十五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，概無董事或候任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十五部第二及三分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- (i) 孫曉民先生、錢文超先生、何劍波先生、尹亮先生、何小麗女士、潘中藝先生、田景琦先生及劉則平先生均為中國五礦之僱員；
- (ii) 錢文超先生為中國五礦香港控股有限公司（「香港五礦」，June Glory之直接控股公司及中國五礦之全資附屬公司）及June Glory之董事；
- (iii) 何劍波先生為香港五礦之董事；及
- (iv) 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（本公司董事總經理）亦為五礦（營口）產業園發展有限公司（「營口產業園」，中國五礦之全資附屬公司）、五礦置業有限公司（「五礦置業」，中國五礦之全資附屬公司）及二十三冶建設集團有限公司（「二十三冶」，中國五礦之非全資附屬公司）之董事。

潘中藝先生（本公司非執行董事）亦為營口產業園之董事兼總經理，以及五礦置業及二十三冶之董事。

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，以及營口產業園及二十三冶之董事。

劉則平先生（本公司非執行董事）亦為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。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、候任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(倘彼等各自為控股股東則須根據上市規則第8.10條作出披露)。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(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—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%實益權益，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二零一一年十二月三十一日(即本集團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。

7. 專家

(a) 以下為本通函載有其意見或建議之專家(「該等專家」)資格：

名稱	資格
天達	根據證券及期貨條例可從事第1類、第4類、第6類及第9類受規管活動之持牌法團
威格斯	獨立物業估值師
廣東尚典律師事務所	中國法律顧問
廣大律師事務所	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(不論是否可依法強制行使)。

(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轉載其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。天達及威格斯於本通函發出之函件及推薦意見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二零一一年十二月三十一日(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。

8. 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) 合作框架協議連同其所有補充協議(包括補充協議、三份隨後補充協議及進一步補充協議)；
- (b) 進一步補充協議；
- (c) 第二次股權轉讓及增資協議；
- (d) 該等新合營企業協議；及
- (e) 框架協議。