
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11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。

二零二零年十月二十三日

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

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「合作意向協議」	指	盛世廣業及投資者訂立日期為二零二零年三月二日的合作意向協議，內容有關(其中包括)可能視作出售事項事宜，詳情載於三月公告
「該等公告」	指	三月公告及九月公告
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「增資憑證」	指	具有本通函「第一次注資」分節賦予的涵義
「增資協議」	指	盛世廣業、投資者及合資公司就視作出售事項訂立日期為二零二零年九月三十日的增資協議，作為合作框架協議下擬進行交易的一部分
「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的國有企業，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
「合作框架協議」	指	盛世廣業、投資者及合資公司訂立日期為二零二零年三月二日的合作框架協議，內容有關(其中包括)視作出售事項事宜，詳情載於三月公告
「視作出售事項」	指	接納投資者為合資公司的註冊資本出資49%
「發展項目」	指	將在該地塊予興建的住宅發展項目
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「第一次注資」	指 具有本通函「第一次注資」分節賦予的涵義
「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
「投資者」	指 深圳市潤投諮詢有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為華潤置地有限公司間接持有之全資附屬公司
「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，為本公司直接控股股東，於最後實際可行日期持有約61.88%股份
「合資公司」	指 深圳市礦潤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，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 編號為G11340-8034之地塊，位於中國深圳坪山區馬巒街道
「最後實際可行日期」	指 二零二零年十月二十日，即本通函印發前可確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指 經不時修訂之聯交所證券上市規則
「三月公告」	指 本公司日期為二零二零年三月二日的公告，內容有關(其中包括)合作意向協議及合作框架協議
「中國」	指 中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「第二次注資」	指 具有本通函「第二次注資」分節賦予的涵義

釋 義

「九月公告」	指 本公司日期為二零二零年九月三十日的公告，內容有關(其中包括)增資協議及其項下擬進行之交易
「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，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

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1.1297港元的匯率計算，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。



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 HM10

Bermuda

非執行董事：

何小麗女士

獨立非執行董事：

馬紹援先生

林中麟先生

羅范椒芬女士

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

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，內容關於合作意向協議、合作框架協議及增資協議，涉及(其中包括)容許投資者成為合資公司49%股權的擁有人，構成視作出售本集團於合資公司的股權(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

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

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

投資者為一家根據中國法律成立的有限公司，由華潤置地有限公司(股份代號：1109)間接全資擁有，主要從事投資諮詢、商務信息諮詢、以及企業管理諮詢業務。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為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

第一次注資

盛世廣業及投資者同意將合資公司的註冊資本由10,000,000元人民幣(約11,300,000港元)增加至20,000,000元人民幣(約22,600,000港元)，將分別由盛世廣業及投資者出資10,200,000元人民幣(約11,500,000港元)及9,800,000元人民幣(約11,100,000港元)（「第一次注資」），出資方式如下：

- (1) 將投資者支付予上海聯合產權交易所有限公司作為視作出售事項公開投標的按金980,000元人民幣(約1,100,000港元)轉移至合資公司，並根據上海聯合產權交易所有限公司相關規則及規例轉換為其於合資公司同等金額的權益；及

董事會函件

(2) 於上海聯合產權交易所有限公司發出增資憑證(「增資憑證」)日期起計十(10)個營業日內：

(a) 投資者將支付8,820,000元人民幣(約9,960,000港元)及盛世廣業將支付及出資10,200,000元人民幣(約11,500,000港元)，作為合資公司的資本；及

(b) 投資者及盛世廣業將分別向合資公司的資本儲備出資約8,300,000元人民幣(約9,380,000港元)及約170,000元人民幣(約190,000港元)，

兩者均以現金結付。

完成第一次注資後，合資公司的註冊資本總額將增加至20,000,000元人民幣(約22,600,000港元)，其中合資公司全部股權的51%及49%將分別由盛世廣業及投資者擁有。

出資金額將由合資公司用作償還分別由盛世廣業及投資者安排給予合資公司的現有貸款的等同金額。

交割

合資公司將於增資憑證日期起計十(10)個營業日內就第一次注資向相關政府當局辦理必要的工商登記備案。增資憑證已於二零二零年十月十三日取得。完成有關工商登記及辦理一切必要的交割手續後，訂約方將簽署交割確認書，以記錄第一次注資完成。預期將於二零二零年十月二十三日或前後完成辦理相關工商登記及簽署交割確認書。

未來資金

合資公司將按需要首先透過以其本身資產作抵押的銀行借款為其營運撥資，否則將由盛世廣業及投資者按比例提供股東貸款撥資，年利率為5.7%，視乎合資公司的總經理及副總經理一致同意而定。

股東約定

待第一次注資完成後，盛世廣業及投資者將訂立公司章程，列載合資公司的經營條款。

合資公司的管理事宜

董事會組成

合資公司董事會應有三名董事，其中兩名董事由盛世廣業提名，另一名董事由投資者提名，董事會主席應由盛世廣業提名之董事出任。合資公司董事會的主要職責為釐定合資公司的投資策略、營運計劃及年度預算、制定內部控制政策及審批發展項目的發展及業務計劃。合資公司的所有董事會決議案應以簡單多數票形成通過。

合資公司應有兩名監事，一名由盛世廣業委任，另一名由投資者委任。監事將依照中國法律負責監督合資公司董事會及合資公司的經營業務。

股權轉讓限制

雙方均享有優先購買權可收購對方出售的合資公司權益。

投資者退出

倘發展項目已出售的住宅、商業(不含車位)以平方米計量的建築面積達到地上計容可銷售的住宅、商業(不含車位)建築面積的95%，並已完成發展項目的竣工驗收備案(以取得最後一期竣工驗收備案登記審批表為準)，則盛世廣業或投資者均可選擇退出合資公司，但須遵守訂約各方同意的退出機制及適用的法律法規。

第二次注資

誠如三月公告所披露，根據合作框架協議，於完成第一次注資的工商登記起計二十(20)個營業日內，合資公司的註冊資本將由20,000,000元人民幣(約22,600,000港元)增加至900,000,000元人民幣(約1,016,700,000港元)，據此，投資者及盛世廣業將各自按比例出

董事會函件

資。盛世廣業、投資者及合資公司擬訂立增資協議的補充協議，以使合資公司註冊資本的該項增資生效。於最後實際可行日期，有關進一步注資尚未完成。

盛世廣業及投資者就第二次注資的出資將以現金結付，該出資其後將由合資公司用作償還分別由盛世廣業及投資者安排給予合資公司的現有貸款的等同金額。

經計及盛世廣業及投資者根據三月公告所披露的合作框架協議向合資公司提供的各項貸款及由投資者支付予盛世廣業之利息，以及由盛世廣業及投資者提供予合資公司之進一步貸款，盛世廣業及投資者就參與合資公司作出的最終承擔總額將分別為約1,357,980,000元人民幣(約1,534,110,000港元)(包括約459,000,000元人民幣(約518,530,000港元)資本及約898,980,000元人民幣(約1,015,580,000港元)借貸)及約1,331,730,000元人民幣(約1,504,460,000港元)(包括約441,000,000元人民幣(約498,200,000港元)資本、約863,730,000元人民幣(約975,760,000港元)借貸及約27,000,000元人民幣(約30,500,000港元)投資者支付盛世廣業的利息供款)。訂約方對合資公司作出的所有貸款及出資將用作為收購該地塊和經營合資公司及建設發展項目撥資，金額分別為約2,560,000,000元人民幣(約2,892,030,000港元)及合計約102,700,000元人民幣(約116,020,000港元)。發展項目餘下不是由貸款及資本支付的預算建設成本，將由銷售發展項目的高層公寓的預售所得款項提供全部資金。

訂約方對合資公司的承擔金額乃由訂約方參考(其中包括)合資公司的融資需求約102,700,000元人民幣(約116,020,000港元)，經計及發展項目的預算建設成本及銷售發展項目的高層公寓的估計預售所得款項及該地塊土地使用權的價值約2,560,000,000元人民幣(約2,892,030,000港元)，經公平原則磋商後達致。

盛世廣業已經及將以本集團的內部資源，為其對合資公司上述的承擔份額提供資金。

關於合資公司的進一步資料及對本集團的財務影響

合資公司於二零一九年十二月由盛世廣業成立，作為持有該地塊的土地使用權及將該地塊發展為發展項目以作銷售的單一目的公司。於最後實際可行日期，合資公司之註冊資本為10,000,000元人民幣(約11,300,000港元)，尚未繳足。

完成視作出售事項後，合資公司將分別由盛世廣業及投資者擁有其51%及49%股權，不過合資公司將仍為本公司之附屬公司，繼續按綜合基準在本集團賬目入賬。預期本集團不會因視作出售事項產生重大收益或虧損。

由於合資公司為新近成立的公司，概無有關合資公司的財務資料或過往表現可供於通函內披露。根據中國公認會計準則編製的合資公司管理賬目，合資公司於二零二零年八月三十一日之未經審核資產淨值為2,300,000元人民幣(約2,600,000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。

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441,000,000元人民幣(相當於約498,200,000港元)，而本集團的資產淨值將增加約441,000,000元人民幣(相當於約498,200,000港元)。

該地塊的資料

該地塊的土地編號為G11340-8034，位於中國深圳坪山區馬巒街道，地盤面積約31,065平方米，地積比率為不高於4.5，獲許作住宅建設用途，批准年期為70年。

於二零一九年十一月，盛世廣業經公開拍賣以約2,560,000,000元人民幣(約2,892,000,000港元)購入該地塊的土地使用權，已由盛世廣業悉數結付。於二零二零年一月十九日，該地塊的土地使用權已轉讓予合資公司。

該地塊將興建1,063戶高層住宅，全項目一期開發，預期於二零二零年第四季開始預售。發展項目的建築工程已於二零二零年三月動工，預計於二零二二年第四季竣工並交付買家。合資公司將根據實際市場狀況，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。本集團(透過盛世廣業)將與投資者共同負責合資公司的日常營運與管理以及發展項目的發展，本集團將主要負責發展項目的興建、發展及物業管理，而投資者則主要負責與發展項目有關的設計、銷售及採購。本集團認為視作出售事項既可引進投資者，亦可從而提升合資公司的資本效率及加強財務狀況。本集團亦相信，由於投資者可(i)不時協助本公司審視及制定設計、銷售或業務計劃；及(ii)不時就營運及決策事宜提供諮詢、建議及解決方案及提供合資公司所需的企業管理服務，故本集團可借助投資者於中國房地產市場的投資諮詢、商業資訊及企業管理專長及經驗獲利。

董事(包括獨立非執行董事)認為視作出售事項及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導致彼等須放棄就相關董事會決議案投票的重大權益。由於羅范椒芬女士為華潤置地有限公司的母公司華潤(集團)有限公司的外部董事，且持有華潤電力控股有限公司(與華潤置地有限公司同屬一個公司集團)的4,000股股份，故為免生疑問及避免可能有利益關係之嫌，羅女士自願放棄就董事會所通過與增資協議以及據此擬進行的交易相關的決議案投票。

本集團及盛世廣業的資料

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。

上市規則的涵義

合資公司(作為將該地塊發展為發展項目以作銷售的單一目的公司)的合營企業安排乃(其中包括)根據一般商業條款按公平原則作出,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條有關視作出售事項的最高適用百分比率超過25%,但所有適用百分比率均低於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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,倘本公司就批准視作出售事項召開股東大會,則概無股東須放棄投票。因此,根據上市規則第14.44條,視作出售事項可由股東書面批准。June Glory為擁有2,071,095,506股股份(於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約61.88%)的控股股東,已就視作出售事項向本公司授出書面同意。

推薦建議

董事(包括全體獨立非執行董事)認為,視作出售事項及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視作出售事項及增資協議。

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

二零二零年十月二十三日

1. 債務

銀行借貸

於二零二零年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行借貸合共約15,457,080,000港元，有關詳情載列如下：

銀行借貸	百萬港元
有抵押但無擔保之短期銀行貸款	153.64
無抵押但有擔保之短期銀行貸款	2,207.23
無抵押及無擔保之短期銀行貸款	18.08
有抵押及有擔保之長期銀行貸款	2,620.38
無抵押但有擔保之長期銀行貸款	9,635.01
有抵押但無擔保之長期銀行貸款	135.88
無抵押及無擔保之長期銀行貸款	<u>686.86</u>
	<u><u>15,457.08</u></u>

同系附屬公司之貸款

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團之同系附屬公司之貸款之未償付款項約為79,080,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

附屬公司非控股股東之貸款

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團之附屬公司非控股股東之貸款之未償付款項約為50,480,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

其他借款

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團之其他借款約為975,750,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付一家聯營公司之款項

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團之應付一家聯營公司之未償付款項約為941,690,000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

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團之應付附屬公司之非控股股東之未償付款項約為283,610,000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

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團之應付一家同系附屬公司之未償付款項約為600,030,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

集團資產抵押

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團將若干資產用作本集團的銀行融資以及向已售物業的買家提供按揭貸款之抵押品，該等本集團之已抵押資產包括在建物業及於一家附屬公司之100%股權。

有擔保債券

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團之有擔保債券分別約為2,320,800,000港元及963,370,000港元。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

於二零二零年八月三十一日，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85,330,000港元，其無抵押亦無擔保。

財務擔保及或然負債

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團就其所發展物業之若干買家安排之按揭融資，向若干銀行提供擔保，而該等擔保項下未償還之按揭貸款為3,595,510,000港元。

一般事項

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，除上文所述及集團內公司間之負債外，本集團並無任何已發行及未償還，及已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他未償還借貸資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌

負債(一般商業票據除外)或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 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。

3. 財務及營運前景

截至二零二零年第三季，疫情過後的國內經濟呈穩定復甦態勢，社會生產及消費需求均穩步回升。房地產行業在發揮了穩定宏觀經濟的作用後，一系列對沖疫情影響的措施也陸續退場，房地產行業重回中央政府提倡「房住不炒」的主基調。近幾個月以來，在十餘城市的樓市調控政策相繼收緊下，商品房銷售的復甦力度依然強勁，全國前三季度的房地產銷售額及開發投資額均較去年同期出現輕微但依舊矚目的增長。

展望二零二一年，雖然整體貨幣政策仍將保持寬鬆的主基調，但與房地產相關的貨幣政策將持續收緊，務求遏制房地產泡沫化、嚴防信貸資金違規流向房地產市場。加上近日中央政府有關房地產融資的「三條紅線」監管限制出台後，預料房企日後在資金運用、拿地投資及開發方面將愈趨謹慎。預料行業繼續向平穩運行發展，由過去粗放式的杠桿開發，走向未來精細化的運營管理開發，由此將對房企的產品開發升級、運營能力提出更大的挑戰。同時，以往通過高周轉、高負債實現高速增長的模式預料將會退場，而部分較具規模的房企則迎來新的發展機會。

在本集團房地產銷售方面，融合線上線下渠道的多元營銷已成為行業新常態，銷售回款的重要性持續；企業內部管控方面，提升運營效率依然關鍵；在融資方面，降低杠桿率、拓寬多元化融資渠道、加強與金融機構的合作將成為主流做法。本集團將堅守審慎理財原則，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，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」發出的函件及估值報告，內容有關於二零二零年八月三十一日 貴集團就視作出售事項將予出售的該物業的物業權益估值，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深圳坪山區馬巒街道（土地編號：G11340-8034）五礦萬樾府」的物業權益進行評估（與接納「深圳市潤投諮詢有限公司」（「投資者」）為「深圳市礦潤房地產開發有限公司」（「合資公司」）的註冊資本出資49%（「視作出售事項」）有關）。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二零二零年八月三十一日（「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評估 — 全球標準」、《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的法律顧問「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八月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的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

除另有註明或指明者外，我們的估價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的任何選擇權或優先購買權。我們概無考慮批量出售或作為一個或多個投資組合出售的物業。

在我們估值中，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。我們對該物業的估價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。我們進行估價時，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)。在我們的估價中，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、投資者或與 貴集團或投資者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 貴集團及投資者。

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。

隨函附奉估值報告的主要內容。

此 致

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

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註冊估值師
謹啟

二零二零年十月二十三日

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「估值師註冊計劃」下之「RICS註冊估值師」，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」聘任為估值師並自二零零九年獲聘為合資格測量師。

物業估值報告

貴集團將出售作開發用途的物業權益

物業	描述及年期	估用狀態	於估值日期的 現狀下市值														
中華人民共和國廣東省 深圳坪山區馬巒街道(土 地編號：G11340-8034) 五礦萬樾府	<p>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，竣工後將設有商業及其他附屬設施包括幼兒園、社區菜市場、社區老年人日間照料中心，及社區健康服務中心等。</p> <p>該物業土地面積約為31,065.17平方米，包括約2,362.67平方米的道路，建成後將無償移交政府。</p> <p>該物業的總規劃建築面積約為177,613.34平方米，細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>99,480.00平方米</td> </tr> <tr> <td>人才住房*</td> <td>11,080.00平方米</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,000.00平方米</td> </tr> <tr> <td>附屬設施*</td> <td>11,527.32平方米</td> </tr> <tr> <td>地下設施#</td> <td>47,526.02平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>177,613.34 平方米</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積	高層住宅	99,480.00平方米	人才住房*	11,080.00平方米	商業	8,000.00平方米	附屬設施*	11,527.32平方米	地下設施#	47,526.02平方米	總計	<u>177,613.34 平方米</u>	如視察及客戶所指，該物業尚處於開發初期。	<p>2,800,000,000元人民幣 (貳拾捌億元正人民幣)</p> <p>(於視作出售事項後 貴公司應佔51%權益： 1,428,000,000元人民幣)(拾 肆億貳仟捌佰萬元正人民幣)</p>
用途	建築面積																
高層住宅	99,480.00平方米																
人才住房*	11,080.00平方米																
商業	8,000.00平方米																
附屬設施*	11,527.32平方米																
地下設施#	47,526.02平方米																
總計	<u>177,613.34 平方米</u>																
	<p>*附註 人才住房及附屬設施於建成後將無償移交政府。</p> <p>#附註 地下設施地庫於建成後將提供合共1,393個停車位。</p> <p>該物業以出讓土地使用權持有，年期七十年，自二零二零年一月十五日至二零九零年一月十四日止，作二類居住用地。</p>																

附註

1. 根據「深圳市土地使用權出讓合同書」(文件編號：深地合字2019-9012號)及其「補充協議書」，該物業的土地使用權已於二零二零年一月十五日授予「深圳市礦潤房地產開發有限公司」，總地價款為2,560,000,000元人民幣，包括土地使用權出讓金、土地開發金及市政配套設施金，但不包括契稅，並須受限於以下主要開發條件。

建築容積率	:	≤4.5
建築覆蓋率	:	≤40%
建築面積	:	≤129,160平方米，包括： <ul style="list-style-type: none"> I. ≤110,810平方米作住宅用途(包括不少於11,080平方米的人才住房及250平方米的物業服務用房) II. ≤8,000平方米作商業用途 III. 10,350平方米作其他配套設施 <ul style="list-style-type: none"> 土地面積為8,434.80平方米的北側地塊 <ul style="list-style-type: none"> i. 650平方米作黨群服務中心 ii. ≥400平方米作便民服務站 土地面積為20,267.70平方米的南側地塊 <ul style="list-style-type: none"> i. 3,000平方米作公交首末站 ii. 300平方米作社區管理用房 iii. 50平方米作社區警務室 iv. 3,600平方米作設有12個課室的幼兒園(土地面積3,200平方米) v. ≥750平方米作社區老年人日間照料中心 vi. ≥1,000平方米作社區健康服務中心 vii. 1,000平方米作社區菜市場
建築規約	:	<ul style="list-style-type: none"> I. 自「深圳市土地使用權出讓合同」簽訂當日起1年內開始建築工程 II. 自「深圳市土地使用權出讓合同」簽訂當日起4年內完成建築工程
綠化覆蓋率	:	≥40%
停車位數量	:	≥1,400個停車位
其他	:	<ul style="list-style-type: none"> I. 商用住房於取得個別「不動產權證書」後3年內不得進一步轉讓 II. 人才住房只租不售，其產權於建成後交還政府 III. 商品房銷售均價每平方米≤38,750元人民幣 IV. 須具有不少於商品房總建築面積的70%，以及套內建築面積不超過90平方米的商品房的單位數量的70%

2. 根據「不動產權證書」(文件編號：粵(2020)深圳市不動產權第0092043號)，該物業的已出讓土地使用權歸屬於「深圳市礦潤房地產開發有限公司」名下，建設工程需於二零二四年一月十四日前完成。
3. 根據「不動產權資料電腦查詢結果表」，截至二零二零年九月二十七日查詢之日該物業的土地使用權並無受限於按揭。
4. 根據「深圳市建設用地規劃許可證」(文件編號：深規劃資源建許字PS-2020-0006號)，該物業的土地用途符合城市規劃要求。
5. 根據「深圳市建設工程規劃許可證」(文件編號：深規劃資源建許字PS-2020-0038號及深規劃資源建許字PS-2020-0039號)，總建築面積約177,613.34平方米的該物業建築工程，符合城市規劃要求。
6. 根據「建築工程施工許可證」(文件編號：2020-1174、2020-1175、2020-1176及2020-1177)，該物業的地基工程及建築工程的總建築面積約177,613.34平方米，符合建築工程施工條件，准予施工。
7. 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工程付款(均不計及間接成本、資本化利息及項目管理費)分別為706,555,785元人民幣及79,215,197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。
8. 該物業的總發展價值(即竣工時的估計市場價值)乃基於估值日在該物業上將予建立的假設開發計劃(具有具體計劃及規格)採用市場法按當前價值釐定，於估值日我們評估為4,040,000,000元人民幣(肆拾億零肆仟萬元正人民幣)，不包括交還政府的部分或並無全面法律權利但擁有使用及租賃權的停車場。
9.
 - (1) 於視作出售事項後，「深圳市礦潤房地產開發有限公司」(「合資公司」)將成為 貴公司的51%間接全資附屬公司，其利潤分享將按照持股比例釐定。
 - (2) 誠如 貴公司告知，於完成「第一次注資」(定義見本通函)後，合資公司的總註冊資本將增加至20,000,000元正人民幣，其中合資公司總權益中的51%及49%將分別由 貴公司的一家間接全資附屬公司「五礦盛世廣業(北京)有限公司」(「盛世廣業」)及「深圳市潤投諮詢有限公司」(「投資者」)擁有。
 - (3) 誠如 貴公司告知，於第一次注資的工商註冊完成後20個營業日內，合資公司的註冊資本將由20,000,000元正人民幣增加至900,000,000元正人民幣，據此，投資者及盛世廣業各自將按比例出資。
10. 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「深圳市礦潤房地產開發有限公司」；

- (2) 在符合法律法規、國有土地使用權出讓合同及城市規劃的要求下，「深圳市礦潤房地產開發有限公司」有權在土地使用權年限內開發、利用、經營、轉讓、出租、抵押或用於其他經濟活動；
 - (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「深圳市礦潤房地產開發有限公司」名下；及
 - (4) 該物業並無受限於抵押。
11. 於二零二零年八月十八日，郭豫鏗先生 (*BSc (Real Estate Operation and Management)*) 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。
 12. 該物業位於深圳坪山區一個發展迅速的住宅及商業混合用戶區，該地區包括各種大型住宅區、購物商場及辦公樓，附近還有園林、學校及政府合署等附屬設施。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18,159元人民幣至21,239元人民幣。
 13. 誠如 貴公司告知，於視作出售事項後，該物業在 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。

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，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：

- (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。

5. 董事於競爭業務之權益

何劍波先生（本公司董事會主席及執行董事）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。

劉波先生（本公司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（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。

6. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(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(位於中國南京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. 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。

8. 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) 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；
- (b) 盛世廣業、寧波市鄞州協豐房產投資諮詢有限公司（「協豐」）（作為投資者）與廣州市礦茂房地產開發有限公司（「廣州礦茂」）（作為目標公司）訂立日期為二零一九年三月二十八日之合作意向書（「廣州礦茂合作意向書」），內容有關可能成立合營企業及營運目標公司（即廣州礦茂），據此，倘合作意向書項下擬進行之交易得以落實，盛世廣業須投入約1,240,000,000元人民幣。有關廣州礦茂合作意向書的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；
- (c) 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；

- (d) 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；
- (e) 本公司與五礦集團財務有限責任公司(「**五礦財務**」)訂立日期為二零一九年三月二十八日對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**」)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；
- (f) 盛世廣業、協豐(作為投資者)與廣州礦茂(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，內容有關批准協豐投入49%註冊股本及廣州礦茂合作意向書項下之廣州礦茂股東貸款總額約1,196,000,000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日期為二零二零年一月二十二日之通函(「**一月通函**」)；
- (g) 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；
- (h) 合作意向協議，更多詳情載於三月公告；
- (i) 合作框架協議，更多詳情載於三月公告；
- (j) 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84,000,000元人民幣；

- (k) 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；
- (l) 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，總額為約1,475,450,000元人民幣。該股權轉讓協議的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(「**六月公告**」)及本公司日期為二零二零年七月二十一日之通函(「**七月通函**」)；
- (m) 五礦二十三冶建設集團有限公司、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的增資協議，內容有關准許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。該增資協議的更多詳情載於六月公告及七月通函；及
- (n) 增資協議。

9. 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-1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二零一九年十二月三十一日(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。

10. 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特許公司治理公會之會員。
- (d) 倘本通函中英文版的內容有任何歧義，概以英文版為準。

11. 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「8. 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「9.專家」一段所述之書面同意；
- (e) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度的年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；
- (f) 一月通函、本公司日期為二零二零年五月十二日的通函(內容關於本公司及中國五礦於二零二零年四月十七日訂立的建築框架協議)及七月通函；及
- (g) 本通函。