
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以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，並明確表示概不就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)

主要及關連交易

成立合營企業

以收購及發展位於北京市海淀區的地塊

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至10頁。獨立董事委員會函件載於本通函第11至12頁。卓怡融資函件載於本通函第13至26頁。

* 僅供識別

二零一一年一月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	11
卓怡融資函件	13
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附註二 — 估值報告	II-1
附註三 — 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：

「卓怡融資」或「獨立財務顧問」	指	卓怡融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動之持牌法團，就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問；
「收購」	指	由附屬公司及合營企業夥伴經公開拍賣成功投得及收購該等地塊；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「中標通知書」	指	日期為二零一零年十一月十六日由北京市國土資源局發出有關通知附屬公司及合營企業夥伴成功投得該等地塊使用權之信函，附屬公司及合營企業夥伴於二零一零年十一月十七日收到該信函；
「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；
「博羅碧華」	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；
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，於一九五零年四月七日根據中國法例註冊成立之國有企業，為本公司最終控股股東；
「中國萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一間根據中國法例成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市；
「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；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「土地開發補償協議」	指	日期為二零一零年十二月十三日之土地開發建設補償協議，由附屬公司、合營企業夥伴及北京市土地整理儲備中心海淀區分中心根據中標通知書就該等地塊訂立；

釋 義

「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(包括合營公司A)；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「香港」	指 中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指 獲委任以就該等交易向獨立股東提供建議之獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士；
「獨立股東」	指 June Glory及其聯繫人士以外之股東；
「嘉和日盛」	指 五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司，一間根據中國法例成立之有限公司；
「合營企業」	指 由附屬公司及合營企業夥伴就收購及發展該等地塊組成之合營企業；
「June Glory」	指 June Glory International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之主要股東；
「合營公司A」	指 一間根據中國法例就發展地塊A成立之企業；
「合營公司A章程」	指 日期為二零一零年十二月二十九日之合營公司A之章程，由附屬公司及合營企業夥伴訂立；
「合營公司B」	指 一間根據中國法例就發展地塊B成立之企業；
「合營公司B章程」	指 日期為二零一零年十二月二十九日之合營公司B之章程，由附屬公司及合營企業夥伴訂立；
「合組合營企業」	指 組成合營企業；
「合營企業夥伴」	指 北京萬科企業有限公司，為中國萬科之全資附屬公司；

釋 義

「國有建設用地使用權出讓合同」	指	日期為二零一零年十二月九日之國有建設用地使用權出讓合同及補充協議，由附屬公司、合營企業夥伴及北京市國土資源局根據中標通知書就該等地塊訂立；
「最後實際可行日期」	指	二零一一年一月二十一日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為中國五礦之全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「該等地塊」	指	位於中國北京市海淀區西北旺鎮兩幅相鄰之國有建設用地（於本通函標識為地塊A及地塊B），地盤面積分別為85,099平方米（地塊A）及53,545平方米（地塊B）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	五礦建設投資管理（北京）有限公司，一間根據中國法例成立之有限責任企業，為本公司之間接全資附屬公司；
「天津濱海新區」	指	五礦置業（天津）濱海新區有限公司，一間根據中國法例成立之有限責任企業；
「該等交易」	指	收購、合組合營企業及其項下之交易；

釋 義

「中潤城鎮」 指 湖南中潤城鎮置業有限公司，一間根據中國法例成立之有限責任企業；及

「%」 指 百分比。

於本通函內，僅就說明用途及除非另有註明者外，人民幣乃按人民幣0.85134元兌1.00港元之匯率換算為港元。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。



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 — 常務董事副總經理

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：

主要及關連交易

成立合營企業 以收購及發展位於北京市海淀區的地塊

緒言

於二零一零年十一月二十二日，董事會宣佈，附屬公司與合營企業夥伴已成功在公開拍賣中收購位於中國北京市海淀區西北旺鎮之兩幅地塊之土地使用權。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一零年十二月三十日，董事會宣佈，附屬公司及合營企業夥伴就發展地塊A及地塊B，分別訂立合營公司A及合營公司B之章程。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等交易之更多詳情、該等地塊之估值報告及本集團財務資料。

收購該等地塊

於二零一零年十一月十七日，附屬公司及合營企業夥伴收到中標通知書，通知彼等成功投得該等地塊之土地使用權，地塊A代價為人民幣3,744,000,000元(相當於約4,398,000,000港元)，地塊B代價為人民幣1,483,000,000元(相當於約1,742,000,000港元)。該價格乃經考慮該等地塊之地點、北京市現行房地產市場情況及該等地塊之發展潛力而作出。

附屬公司及合營企業夥伴分別於二零一零年十二月九日及十三日與北京市國土資源局及北京市土地整理儲備中心海淀區分中心簽訂有關該等地塊之土地出讓合同及土地開發建設補償協議。收購該等地塊之代價已於二零一零年十二月二十九日由附屬公司及合營企業夥伴按51:49比例全數支付。

該等地塊之詳情載述如下：

地點：	中國北京市海淀區西北旺鎮
地盤面積：	地塊A — 85,099平方米 地塊B — 53,545平方米
總建築面積：	地塊A — 不超過187,218平方米 地塊B — 不超過92,719平方米
授出年期：	商業用途40年；綜合用途50年；及住宅用途70年

合營企業之資料

為便利發展，附屬公司及合營企業夥伴決定就每幅地塊各自成立合營公司。附屬公司及合營企業夥伴於二零一零年十二月二十九日就發展地塊A及地塊B，分別訂立合營公司A及合營公司B之章程。

根據合營公司A章程及合營公司B章程或附屬公司及合營企業夥伴之協議，有關合營公司A及合營公司B之合營企業安排之主要條款如下：

經營期限

合營公司A及合營公司B各自之經營期限為自其營業執照簽發之日起計算30年。

董事會函件

經營範圍

合營公司A及合營公司B之經營範圍為房地產開發。預期合營公司A及合營公司B將分別從事發展地塊A及地塊B為可出售住宅樓宇。附屬公司及合營企業夥伴將促使地塊A及地塊B之國有土地使用權証分別發出予合營公司A及合營公司B。

資本承擔

附屬公司及合營企業夥伴同意，彼等現階段於合營公司A及合營公司B之資本投資總額分別為約人民幣3,969,300,000元(相當於約4,662,400,000港元)及約人民幣1,588,500,000元(相當於約1,865,900,000港元)，由附屬公司承擔51%及合營企業夥伴承擔49%如下：

有關合營公司A：

	註冊資本	股東貸款 (附註)
附屬公司	人民幣25,500,000元 (相當於約29,900,000港元)	人民幣1,998,800,000元 (相當於約2,347,800,000港元)
合營企業夥伴	人民幣24,500,000元 (相當於約28,800,000港元)	人民幣1,920,500,000元 (相當於約2,255,900,000港元)

有關合營公司B：

	註冊資本	股東貸款 (附註)
附屬公司	人民幣25,500,000元 (相當於約29,900,000港元)	人民幣784,600,000元 (相當於約921,600,000港元)
合營企業夥伴	人民幣24,500,000元 (相當於約28,800,000港元)	人民幣753,900,000元 (相當於約885,600,000港元)

附註：收購該等地塊之代價已由附屬公司及合營企業夥伴支付，並將構成由附屬公司及合營企業夥伴向合營公司A及合營公司B提供之股東貸款之一部份。

合營公司A及合營公司B之資本投資總額，乃經計入收購該等地塊之代價及現階段預計之營運開支，由附屬公司及合營企業夥伴經公平磋商後訂立。

董事會函件

股東會議

合營公司A及合營公司B須取得各自全體股東之同意，以批准下列事項：

- 利潤分配方案及彌補虧損方案
- 增加或減少註冊資本
- 合併、分立、解散或清算
- 制訂及修改章程
- 現有股東轉讓或抵押其持有的股權

其他有關合營公司A及合營公司B之事宜須經代表50%以上表決權之股東通過。就合營公司A而言，附屬公司持有51%之表決權，而合營企業夥伴則持有49%之表決權。就合營公司B而言，附屬公司持有49%之表決權，而合營企業夥伴則持有51%之表決權。

董事會組成

合營公司A之董事會將由五名成員組成，其中三名董事由附屬公司委派，兩名董事由合營企業夥伴委派。合營公司A之董事長由附屬公司委派。

合營公司B之董事會將由五名成員組成，其中三名董事由合營企業夥伴委派，兩名董事由附屬公司委派。合營公司B之董事長由合營企業夥伴委派。

合營公司A及合營公司B之董事會決議案須經各自全體董事過半數通過。

有關合營企業夥伴之資料

合營企業夥伴主要從事房地產發展，為中國萬科之全資附屬公司。中國萬科從事房地產發展，涵蓋珠三角、長三角及環渤海地區二十個城市。

按本公司日期為二零一零年三月十二日之通函所披露，合營企業夥伴乃本公司合營公司之夥伴。該通函中所披露成立之合營企業，致使合營企業夥伴成為本公司一間非全資附屬公司之主要股東，因此，合營企業夥伴為本公司之關連人士。

進行該等交易之原因及好處

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。

董事相信，該等交易將為本公司帶來多種商業利益，包括增加及擴大本集團於中國之土地儲備，且符合本公司及股東整體共同利益。

董事會函件

董事認為，憑著中國萬科對中國房地產市場所具備之專業知識、認識及其已確立之品牌，將為合營公司A及合營公司B之整體營運、該等地塊之發展、該等地塊上之物業發展之市場推廣及其後銷售帶來益處。除作為財務夥伴外，合營企業夥伴及中國萬科於該等交易中扮演重要角色，而該等無形的寶貴貢獻難以按金錢衡量。本集團與中國萬科集團維持良好業務關係，亦將有利於本集團，尤其未來要就中國房地產項目尋找享負盛名之夥伴時。因此董事認為，附屬公司與合營企業夥伴就向合營公司A及合營公司B作出之總出資額及彼等各自於合營公司A及合營公司B之股權進行公平磋商時，已考慮到中國萬科提出取得合營公司B之51%投票權之要求及上述因素。

董事認為，該等交易乃按一般商業條款訂立，其條款及條件(包括合營公司A章程及合營公司B章程之條款)屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。鑑於該等地塊大小及合營企業夥伴之品牌及專業知識，董事會相信透過與合營企業夥伴組成合營企業參與該等地塊之發展符合本集團之利益。

該等交易對本公司造成之財務影響

本集團擬藉內部資源及外部借貸，以籌集其所佔資本投資人民幣2,834,400,000元(約3,329,200,000港元)。

若透過外部借貸籌集資本投資，於取得該等地塊之土地使用權前，本集團產生之利息開支將自本集團收益表扣除。於取得上述土地使用權後，該等地塊產生之利息開支將於發展期間撥充資本。董事預期，於本集團自發展該等地塊確認收入前，有關利息開支不會對本集團未來盈利造成任何重大影響。除此以外，預期該等交易不會對本集團二零一零年度之盈利構成任何重大影響。該等交易對本集團未來盈利之整體影響，將視乎(其中包括)出售該等地塊上之物業所得之款項總額帶來之回報而定。

合營公司A將列賬為由本公司擁有51%之間接附屬公司，其業績將於本集團財務報表綜合呈列。合營公司B將列賬為本公司聯營公司，其51%業績將於本集團財務報表以權益會計法列賬。據此，本集團資產將會增加，增加額相當於合營公司A的總資產加本集團於合營公司B的投資額；本集團負債亦會增加，以本集團為撥付其攤佔出資額的對外借貸為限。

董事會函件

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，合組合營企業構成本公司之主要交易。

誠如上文所披露，合營企業夥伴為本公司關連人士。因此，合組合營企業構成本公司一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

由於並無董事於該等交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准該等交易之董事會決議案放棄投票。

據董事於作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，概無股東於該等交易中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該等交易，概無股東須就該等交易放棄投票。June Glory (擁有2,066,211,506股股份，相當於最後實際可行日期本公司約61.95%已發行股本)已向本公司授出其書面同意批准該等交易。本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請，而聯交所亦已向本公司授出舉行股東大會之豁免，因此，本公司毋須就徵求獨立股東批准該等交易而召開股東大會。

推薦建議

董事認為，該等交易乃按一般商業條款訂立，而有關條款及條件(包括合營公司A章程及合營公司B章程之條款)對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。倘真實召開大會，董事建議股東投票贊成該等交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
五礦建設有限公司
董事總經理
何劍波
謹啟

二零一一年一月二十四日



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：

主要及關連交易

成立合營企業 以收購及發展位於北京市海淀區的地塊

吾等謹此提述本公司二零一一年一月二十四日之通函(「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。

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮及告知獨立股東，吾等認為該等交易之條款及條件(包括合營公司A章程及合營公司B章程之條款)對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合本公司及股東整體利益。卓怡融資已獲委聘為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等懇請閣下參閱通函第5至10頁所載「董事會函件」，當中載列(其中包括)關於該等交易之資料，以及通函第13至26頁所載「卓怡融資函件」，當中載列其就該等交易發表之意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮進行該等交易之原因及裨益，並計及通函第13至26頁「卓怡融資函件」所載卓怡融資就該等交易達致其意見所考慮之主要因素及原因後，吾等認為，該等交易之條款(包括合營公司A章程及合營公司B章程之條款)屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且該等交易符合本公司及股東整體利益。

此 致

列位獨立股東 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

二零一一年一月二十四日

以下為卓怡融資有限公司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。



香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

主要及關連交易

成立合營企業 以收購及發展位於北京市海淀區的地塊

一、緒言

謹此提述吾等就該等交易之條款獲委任為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問。該等交易之詳情載於 貴公司二零一一年一月二十四日致股東之通函(「**通函**」，本函件為其中一部分)之「董事會函件」內。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙於本函件具有相同涵義。

附屬公司與合營企業夥伴已成功在公開拍賣中標，收購位於中國北京市海淀區西北旺鎮之兩幅地塊之土地使用權，地塊A之代價為人民幣3,744,000,000元(相當於約4,398,000,000港元)，地塊B之代價為人民幣1,483,000,000元(相當於約1,742,000,000港元)。

誠如 貴公司二零一零年十二月三十日之公告所載，附屬公司及合營企業夥伴訂立合營公司A及合營公司B之章程(「**章程**」)，成立該等合營公司旨在分別發展地塊A及地塊B。

卓怡融資函件

根據章程，附屬公司及合營企業夥伴同意，彼等現階段於合營公司A及合營公司B之資本投資總額，分別為約人民幣3,969,300,000元（相當於約4,662,400,000港元）及約人民幣1,588,500,000元（相當於約1,865,900,000港元），均由附屬公司承擔51%及合營企業夥伴承擔49%。合營公司A及合營公司B各自之註冊資本將為人民幣50,000,000元（相當於約58,700,000港元）。資本投資之餘下部分將透過向合營公司A及合營公司B授出股東貸款之方式作出。

按 貴公司二零一零年三月十二日之通函所披露，合營企業夥伴乃 貴公司合營公司之夥伴。該通函中所披露成立之合營企業，致使合營企業夥伴成為 貴公司一間非全資附屬公司之主要股東，因此，合營企業夥伴為 貴公司之關連人士。

根據上市規則第14章及第14A章，合組合營企業分別構成 貴公司之主要及關連交易。按此，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利益，因而倘 貴公司召開股東大會以批准該等交易，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。June Glory（擁有2,066,211,506股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司約61.95%已發行股本）已向 貴公司授出其書面同意批准該等交易。 貴公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請，而聯交所亦已批准 貴公司豁免舉行股東大會，因此， 貴公司毋須就徵求獨立股東批准該等交易而召開股東大會。

二、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；及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，以就該等交易是否按一般商業條款訂立以及符合 貴公司及股東之整體利益，以及該等交易之條款對股東是否公平合理，向股東提供意見。

吾等就此獲委任向獨立董事委員會及股東提供意見，並就該等交易發表吾等之意見，以供獨立董事委員會於向股東提出推薦建議時加以考慮。

三、意見基準及假設

於制訂吾等之意見時，吾等僅依據通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司及／或其高級管理人員（「管理層」）及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設，通函所載或提述或在其他方面由 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事所提供或作出或給予之一切有關聲明、資料、意見及陳述（其／彼等須對此負全責），於作出及給予時均屬真實、準確及有效，且直至通函日期繼續為真實及有效。吾等另假設，通函所載由董事及／或管理層所作出或提供之一切意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後方合理地作出。吾等亦已向 貴公司及／或其管理層及／或董事徵求並取得確認，通函內所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱一切目前可取得之資料及文件，致令吾等達致知情意見，並作為吾等依賴獲提供資料之根據，從而為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理據懷疑 貴公司及／或其管理層及／或董事以及彼等各自之顧問向吾等所提供聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理據相信吾等所獲提供或上述文件所提述之資料隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無獨立查核所獲提供資料，亦無獨立調查 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務。

四、主要考慮因素及理由

吾等就該等交易制訂意見時，曾考慮以下主要因素及理由：

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業務。

以下為 貴集團截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之經營業績概要，分別摘錄自 貴公司二零零九年年報（「年報」）及二零一零年中期報告（「中期報告」）。

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一零年 六月三十日止 六個月
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)
自下列業務所產生收入：			
持續經營業務：			
— 房地產發展及項目管理	887,476	728,393	158,208
— 專業建築	250,426	469,193	211,811
— 物業投資	<u>28,405</u>	<u>46,570</u>	<u>23,957</u>
	1,166,307	1,244,156	393,976
終止經營業務：			
— 製造及貿易 (附註)	<u>71,289</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總收入	<u>1,237,596</u>	<u>1,244,156</u>	<u>393,976</u>
年度／期間溢利	<u>128,309</u>	<u>155,433</u>	<u>58,580</u>

附註： 貴集團於二零零八年底出售其製造及貿易業務，詳情載於 貴公司二零零九年一月十二日之通函。

卓怡融資函件

截至二零一零年六月三十日止六個月期間

誠如上文所述，貴集團從持續經營業務所得收入，主要來自貴集團的房地產開發及項目管理業務和專業建築業務，分別佔貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月的總收入約40.2%及53.8%。根據中期報告所載的分析，該經營分部繼續為貴集團貢獻龐大溢利。吾等注意到中期報告記述，來自房地產開發及項目管理分部的收入較上年度同期減少約42.2%。上述之收入下降之原因，是回顧期內，東方•龍湖灣及五礦•龍灣國際社區一期一區已交付之預售單位相對去年同期為少，此方面則與該等項目的落成及交付時間表有關。然而，於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，前述分部產生的溢利的比重較高，佔貴集團分部溢利總額約37.2%（去年同期：佔貴集團分部溢利總額約23%），乃由於已竣工及出售物業之類別組合不同，加上房地產發展項目成本管理得宜所致。

誠如中期報告所載，於二零一零年六月三十日，貴集團在中國兩個省有三個房地產開發項目，詳情如下：

地點／項目	地盤面積 (平方米)	概約總建築積 (平方米)	貴集團所佔 權益
江蘇省南京			
— 東方•龍湖灣	310,296	317,089	71.0%
— 五礦•御江金城	73,334	225,449	50.9%
湖南省長沙			
— 五礦•龍灣國際社區	632,837	1,064,579	51.0%

卓怡融資函件

截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度

貴集團來自持續業務的收入，由截至二零零八年十二月三十一日止年度約1,166,300,000港元，增至截至二零零九年十二月三十一日止年度1,244,200,000港元。貴集團的房地產開發及項目管理業務和專業建築業務，分別佔貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度來自持續業務的總收入約58.5%及37.7%（二零零八年：分別約76.1%及21.5%）。年度溢利由截至二零零八年十二月三十一日止年度128,300,000港元，增至截至二零零九年十二月三十一日止年度155,400,000港元，增幅約21.1%。根據年報所載的分部分析，前述截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利增加，主要由於貴集團的房地產開發及物業管理分部的盈利能力增加所致。誠如年報所載，截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，貴集團在長沙的**五礦·龍灣國際社區第一期一區**及在南京之**東方·龍湖灣二期西湖苑**展開預售。

2. 該等交易的理由及裨益

誠如上文「1. 貴集團主要業務及業務策略」一段所述，截至二零一零年六月三十日止六個月期間，房地產開發及項目管理分部繼續為貴集團的核心分部之一，為推動貴集團整體盈利能力的主力。誠如中期報告所述，貴集團將繼續密切監察市場發展及消費者意向，同時會敏銳地把握其他收購機會。

誠如「董事會函件」所述，董事認為該等交易將為貴公司帶來多種商業利益，包括增加及擴大貴集團於中國之土地儲備，符合貴公司及股東的整體共同利益。

借助合營企業夥伴及其母公司的專長及品牌名聲

誠如「董事會函件」所載，合營企業夥伴經營房地產業務。貴集團於二零一零年初起與合營企業夥伴展開業務關係。誠如貴公司二零一零年六月二十一日的公告（「六月公告」）所載，貴公司與合營企業夥伴成立兩間合營公司，**廊坊曠世基業房地產開發有限公司**（「曠世基業」）及**廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司**（「萬恒盛業」），以發展位於中國河北省的地塊。曠世基業和萬恒盛業均由貴公司及合營企業夥伴各擁有50%。上述合營公司的詳情，載於貴公司於二零一零年三月十一日的通函及六月公告。

誠如「董事會函件」所載，合營企業夥伴為中國萬科之全資附屬公司。中國萬科的股份由一九九一年起於深圳證券交易所上市，該公司在珠三角、長三角及環渤海地區二十個城市從事房地產發展。根據中國萬科網站的資料，於最後實際可行日期，中國萬科的總市值超過1,000億港元，二零一零年首十一個月的收入約為人民幣1,000億元（有待審核）。

此外，根據中國萬科網站的資料，於二零一零年，中國萬科榮獲《2010中國物業服務優秀品牌企業》大獎及《2010中國物業服務百強企業》稱號，兩個獎項均由「中國房地產TOP10研究組」評核及頒發。中國房地產TOP10研究組由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家研究機構共同組成。中國萬科亦榮登《財富》雜誌的《2010最受讚賞的中國公司全明星榜》，總排名第14位；同時在「房地產開發」行業榜高踞首位。

從上文的資料可見，由於合營企業夥伴的母公司中國萬科在中國房地產業，擁有隆盛的聲譽、亮麗的品牌及專長，借助彼等在中國房地產市場的專長、知識及亮麗的品牌，有助合營公司A及合營公司B的整體業務，該等地塊的發展，以及該等地塊的物業單位的市場推廣及最終的銷售。

投票權的評價

誠如「董事會函件」及本函件「3.2合營公司A及合營公司B之章程」一段所述，附屬公司及合營企業夥伴對合營公司A及合營公司B之總投資額，約為人民幣5,557,800,000元，包括人民幣100,000,000元的註冊資本及人民幣5,457,800,000元的股東貸款（「總投資額」）。儘管合營公司A及合營公司B的溢利分配將根據附屬公司和合營企業夥伴各自的投資作出，合營公司B的投票權由附屬公司持有49%及由合營企業夥伴持有51%。因此，附屬公司將支付的款項超過合營企業夥伴將支付的款項（經計及雙方對合營公司A及合營公司B的投票權），差額約為人民幣31,700,000元（「投資差額」），佔總投資額約0.57%。董事認為投資差額相對總投資額而言，並不重要，而經考慮本函件上文討論的該等交易的其他裨益後，實屬可接受。吾等贊同此看法。

中國物業市場及影響因素

吾等亦已考慮(其中包括)近來發生的重要事件,該等事件可能影響中國,尤其是北京的物業市道。

中國的貨幣政策

中國經濟從近年的全球金融危機中逐步復甦,中國政府其後推出了連串政策,防止房地產市場過熱。

由於前文所述的情況及其他因素,中國人民銀行(「人民銀行」)在二零一零年第四季兩度提高金融機構一年期存款基準利率,於二零一零年十月二十日,由2.25%提升至2.50%,於二零一零年十二月二十六日,由2.50%提升至2.75%。

此外,為進一步增加流動性管理及收緊中國國內的信貸,人民銀行提高法定存款準備金率(「法定存款準備金率」),於二零一零年十二月二十日增加50個點子,是次增加是二零一零年第六次增加法定存款準備金率,將設定主要商業銀行的法定存款準備金率為18.5%。

近期推出有關中國物業市場的政策

於二零一零年四月,中國政府發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》,宣佈為了維持中國物業市場平穩健康發展,需實施若干政策,包括但不限於:(i)收緊住房借貸政策,包括對首次購房的居民、已擁有一套、兩套或以上住房的買家,設立不同的貸款首付比例;(ii)增加住宅物業的供應;及(iii)可能推出新的物業相關稅項。

於二零一零年九月,中國政府宣佈進一步收緊關於購買住房的信貸政策,包括但不限於:(i)對已擁有兩套或更多住房的買家,停止提供按揭;及(ii)在選定的省份對物業相關稅項及個人稅項引入若干修訂,並期望在全國開徵該等稅項。

根據中國國家統計局發佈的資料,於二零一零年十月,中國70個主要城市的房價較二零一零年九月輕微增長約0.2%,而同比增加約8.6%。吾等注意到,截至二零一零年十月(包括該月),中國70個主要城市的物業價格已連升17個月。

北京及其物業市場概覽

北京是中國首都，於二零零九年十二月三十一日，常住人口約有1,760萬人(二零零八年十二月三十一日：約1,700萬人)。根據中國政府二零一零年首季發佈的資料，北京的人口連續三年增加超過50萬人。此外，中國政府亦估計，於二零零九年十二月三十一日，北京有外來人口510萬人。

根據北京政府於二零一零年第三季發佈的另一份資料，於二零一零年上半年，北京市的本地生產總值約為人民幣6,373億元，較上年度同期增加約12%。

根據北京市統計局發佈的資料，截至二零一零年十月三十一日止十個月，北京對開發住宅物業的總投資額(包括土地成本)達人民幣1,182億元，同比增長約79.6%，而在建住宅物業約為54,500,000平方米(「平方米」)，較上年度同期增加約7.5%。吾等注意到，截至二零一零年十月三十一日止十個月，已售新住宅物業的面積，合共達84,800,000平方米，較上年度同期減少40.8%。雖然已售面積減少，但二零一零年十月的全市新建住宅銷售價格(i)錄得同比增長約17.5%；及(ii)企穩於二零一零年九月的新建住宅售價水平。

除上述近期的市場發展外，董事亦確認，中國政府可能不時推出政策，控制市場增長過促及流動性，旨在讓市場長遠穩定增長。然而，董事相信，北京始終是中國首都，亦是急速發展的商業中心，長遠而言，住宅物業的需求應該會繼續增長。

該等地塊之物業估值

吾等已審閱通函附錄二所載之估值報告，並已與 貴公司估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「估值師」)磋商，討論就彼等參考可資比較物業之實際銷售或出售後，對該等地塊之估值採納直接比較法之基準。根據(其中包括)吾等與估值師之討論及通函「董事會函件」所載，附屬公司與合營企業夥伴已於公開拍賣，成功聯手競購該等地塊之土地使用權，吾等認為方法與市場慣例一致，而該等地塊之估值之相關基準屬公平合理。

吾等之意見

基於上文的分析，吾等贊同董事的看法，收購事項將擴大 貴集團在中國的房地產開發組合，貫徹 貴集團既有的目標及戰略，符合 貴公司及其股東之整體利益。吾等贊同彼等的看法。

3. 該等交易的主要條款

3.1 收購事項

附屬公司和合營企業夥伴已成功聯手在公開競投中，投得中國北京市海淀區西北旺鎮兩幅地塊的土地使用權。誠如中國政府的國土資源部的二零零九年度公佈所述，透過中國政府的招標、拍賣及掛牌程序(統稱「**中國政府拍賣程序**」)出讓土地的總代價，於二零零九年約達人民幣15,000億元。由於該數額佔中國政府出售土地的絕大部分，故在中國，經中國政府拍賣程序收購土地屬慣常做法。

收購事項的代價，地塊A約為人民幣3,744,000,000元(相當於約4,398,000,000港元)，地塊B約為人民幣1,483,000,000元(相當於約1,742,000,000港元)。該等地塊的詳情載於通函的「董事會函件」內。

該等地塊為中國北京市海淀區西北旺鎮的兩塊相連地塊，合計地盤面積約138,644平方米。海淀區為北京城區的第二大區(僅次於朝陽區)，區內有眾多大學，包括清華大學、北京大學及北京語言大學等等。誠如管理層告知，該等地塊離北五環約4公里。誠如董事告知，該等地塊將發展為中高端住宅物業連同配套設施，將於二零一四年竣工。

該等地塊的收購代價已由附屬公司和合營企業夥伴於二零一零年十二月二十九日按51：49的比例支付。收購事項的代價總額中，附屬公司投入約人民幣2,666,000,000元(相當於約3,132,000,000港元)， 貴集團以內部資源及外部融資出資。

經考慮收購事項的總代價是公開競投的結果，吾等認為代價誠屬公平合理。

3.2 合營公司A及合營公司B之章程

於二零一零年十二月二十九日，附屬公司和合營企業夥伴訂立章程，在中國成立合營公司A及合營公司B，以分別發展地塊A及地塊B。根據章程或附屬公司和合營企業夥伴所另行議定，對合營公司A及合營公司B的主要合營安排的主要條款，載於通函的「董事會函件」內。

資本承擔

根據章程，附屬公司和合營企業夥伴協定，於此階段，雙方對合營公司A及合營公司B的總資本投資額，將分別約為人民幣3,969,300,000元(相當於約4,662,400,000港元)及約人民幣1,588,500,000元(相當於約1,865,900,000港元)，均由附屬公司及合營企業夥伴按51%及49%的比例出資，詳情如下：

有關合營公司A：

	註冊資本	股東貸款 (附註)
附屬公司	人民幣25,500,000元 (相當於約 29,900,000港元)	人民幣1,998,800,000元 (相當於約 2,347,800,000港元)
合營企業夥伴	人民幣24,500,000元 (相當於約 28,800,000港元)	人民幣1,920,500,000元 (相當於約 2,255,900,000港元)

有關合營公司B：

	註冊資本	股東貸款 (附註)
附屬公司	人民幣25,500,000元 (相當於約 29,900,000港元)	人民幣784,600,000元 (相當於約 921,600,000港元)
合營企業夥伴	人民幣24,500,000元 (相當於約 28,800,000港元)	人民幣753,900,000元 (相當於約 885,600,000港元)

附註：收購該等地塊之代價已由附屬公司及合營企業夥伴支付，並將構成由附屬公司及合營企業夥伴向合營公司A及合營公司B提供之股東貸款之一部份。

卓怡融資函件

合營公司A及合營公司B之資本投資總額，乃經計入收購該等地塊之代價及現階段預計之營運開支，由附屬公司及合營企業夥伴經公平磋商後訂立。

附屬公司對合營公司A及合營公司B的資本投資約人民幣2,834,400,000元（相當於約3,329,200,000港元），由 貴集團以內部資源及外部融資提供。

投票權及董事會組成

雖然附屬公司和合營企業夥伴對合營公司A及合營公司B的資本投資均按51%及49%的比例作出，雙方在合營公司的投票權卻有差異。對於合營公司A，附屬公司持有51%投票權，而合營企業夥伴持有49%投票權，以及附屬公司的代表在董事會佔多數。對於合營公司B，附屬公司持有49%投票權，而合營企業夥伴持有51%投票權。此外，附屬公司可提名兩名董事進入合營公司B的董事會，而合營企業夥伴可提名三名董事。合營公司B董事會的主席將由合營企業夥伴提名。

基於(其中包括)「借助合營企業夥伴及其母公司的專長及品牌名聲」一節所載的資料，管理層認為借助中國萬科在中國房地產市場的專長、知識、響亮的品牌名聲，應該有利於合營公司A及合營公司B的整體業務，該等地塊的發展、該等地塊的市場推廣及其後的銷售。合營企業夥伴及中國萬科在該等交易擔當重責，不只是財務夥伴，而且該等無形的寶貴貢獻亦難以量化為貨幣金額。 貴集團與中國萬科集團維持和諧的業務關係，將對 貴集團有利，尤其是日後倘中國的房地產項目需要知名夥伴時。因此，吾等從管理層得悉，中國萬科要求擁有合營公司B的51%投票權，以至於前述因素，在附屬公司和合營企業夥伴公平磋商時已納入考慮，從而議定各自對合營公司A及合營公司B的總資本投資額，以及分別持有的合營公司A及合營公司B股權。經考慮(其中包括)上文所述，吾等贊同董事的意見，將對合營公司A及合營公司B作出的總資本投資額，以及 貴公司對合營公司A及合營公司B分別持有的股權，誠屬公平合理，符合 貴公司及其股東之整體利益。

經考慮：(i)資本投資額乃經附屬公司和合營企業夥伴公平磋商後議定；(ii)雙方將分別按名下的股權比例，分佔合營公司A及合營公司B日後的溢利及／或風險；及(iii)中國萬科擁有專長、知識及響亮的品牌名聲，有如上述， 貴集團

與中國萬科建立理想的業務關係，將有助 貴集團的物業開發業務，吾等贊同董事的看法，章程屬於正常商業條款，對獨立股東誠屬公平合理。

4. 該等交易之可能財務影響

資產淨值

合營公司A入賬列作 貴公司擁有51%的間接附屬公司。合營公司B成立後，將由附屬公司擁有51%。然而，由於附屬公司持有合營公司B的49%投票權，因此合營公司B將入賬列作 貴公司的聯營公司。

營運資金及資本負債比率

貴集團對合營公司A及合營公司B的資本投資約人民幣2,834,400,000元(相當於約3,329,200,000港元)，並擬透過內部資源及外部借貸提供資金。因此，管理層告知，附屬公司對合營公司A及合營公司B投資後， 貴公司的資本負債比率將增加。根據中期報告，於二零一零年六月三十日， 貴集團有現金及銀行存款(無限制)約2,598,700,000港元。再者，吾等注意到， 貴集團於二零一零年六月三十日處於淨現金狀況，以及管理層告知，於最後實際可行日期， 貴集團有若干外部借貸備用，可供附屬公司支付前述對合營公司A及合營公司B資本投資。故此，吾等認為該等交易將不會對 貴集團的營運資金造成任何嚴重不利影響。

盈利

合營公司A的業績將於 貴集團的財務報表綜合呈列，而合營公司B的51%業績將於 貴集團的財務報表呈列為分佔業績。

吾等亦注意到，倘資本投資由外界借貸提供資金， 貴集團將產生利息開支，以及於取得該等地塊的土地使用權前，由 貴集團的收益表扣除。取得前述的土地使用權後，就該等地塊產生的任何利息開支，將於開發過程中撥充資本。吾等贊同董事的意見，開發該等地塊的收入可被 貴集團確認前，利息開支應該不會對 貴集團的未來盈利造成不利影響。該等交易對 貴集團未來盈利的整體影響將取決於(其中包括)銷售該等地塊上的物業的所得款項總額產生的回報。

五、推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，包括但不限於(i)該等交易實屬 貴集團核心業務及其已採納的戰略的進一步擴展；(ii)上文討論的章程的條款；(iii)該等交易的可能財務影響，吾等認為該等交易乃在 貴集團日常業務過程中訂立，符合 貴公司及其股東之整體利益，以及該等交易的條款屬於正常商業條款，對獨立股東誠屬公平合理。

此 致

五礦建設有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

卓怡融資有限公司

執行董事

林懷漢

執行董事

鍾建舜

謹啟

二零一一年一月二十四日

本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度之財務資料，於本公司二零零九年四月二十日刊發之截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報第41頁至103頁，及本公司於二零一零年四月二十三日刊發之截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報第43頁至110頁中披露。有關年報登載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.minmetalsland.com>)，可供參閱。

本集團截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務資料

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之財務資料於本公司二零一零年九月二十七日刊發之截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告第20頁至37頁中披露。有關中期報告登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.minmetalsland.com>)，可供參閱。

債務

借款

於二零一零年十一月三十日(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，本集團有未償還借款總額約1,554,000,000港元，當中有抵押借款為994,000,000港元(包括有抵押短期銀行貸款約425,000,000港元及有抵押長期銀行貸款約569,000,000港元)以及無抵押借款560,000,000港元(即來自本公司附屬公司少數投資者之無抵押短期貸款560,000,000港元)。於二零一零年十一月三十日營業時間結束時，本集團借款總額約533,000,000港元(即有抵押短期貸款425,000,000港元及有抵押長期貸款108,000,000港元)由本公司透過公司擔保作擔保，餘下1,021,000,000港元並非由本公司擔保。

抵押、質押及擔保以及或然負債

於二零一零年十一月三十日營業時間結束時，本集團未償還借款總額約1,554,000,000港元，以(i)本集團已抵押存款約6,000,000港元；(ii)本集團賬面值約957,000,000港元之投資物業；(iii)本集團賬面值約59,000,000港元之租賃土地及樓宇；(iv)本集團賬面值約604,000,000港元之發展中物業；及(v)本公司所提供公司擔保作抵押。

於二零一零年十一月三十日營業時間結束時，本集團已就若干銀行為本公司多家附屬公司所發展物業之若干買家就按揭貸款安排所授出按揭融資提供擔保，根據該等擔保未償還之按揭貸款約為1,008,000,000港元。

一般事項

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零一零年十一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

釐定本集團營運資金是否足夠時，董事已假設，本集團向本公司控股股東屬下一間全資附屬公司借入之現有借款約人民幣2,033,000,000元（相當於約2,388,000,000港元）（主要供進行該等交易之用），原訂於二零一一年六月底到期償還，將獲得正式續期，或另行以等額新融資安排替代。董事相信，上述續期／新融資安排可於二零一一年六月底前供本集團備用。

經計及現時之備用銀行融資、本集團內部資源、集團公司之資金，基於上一段所載有關該等交易的融資安排之假設，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12個月之現時所需。

嘉和日盛、天津濱海新區及中潤城鎮之財務資料

於二零一零年十二月二十日，本集團根據載於本通函附錄三「9.重大合約」一節第(i)及(l)段之協議，完成收購嘉和日盛之49%股本權益，以及天津濱海新區和中潤城鎮之全部股本權益，總代價為1,419,051,619港元，由本公司向June Glory配發及發行601,293,059股股份之方式全數支付。

嘉和日盛及中潤城鎮均主要從事中國湖南省之住宅物業發展。天津濱海新區之主要業務為發展一幢位於中國天津市之商用綜合樓宇。

應付予董事之酬金及彼等應收之實物利益總額並無因該收購而有所變動。

由於本集團於二零一零年十二月二十日完成收購天津濱海新區及中潤城鎮，故天津濱海新區及中潤城鎮之資產及負債並無計入本集團於二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表。天津濱海新區及中潤城鎮之經營業績將於二零一零年十二月二十日後計入本集團。

由於本集團於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度已持有嘉和日盛之51%股本權益，故嘉和日盛於該期間入賬列作本公司之附屬公司。

本公司日期為二零零九年十一月三十日之通函的附錄一至三分別載有：(i)嘉和日盛於二零零七年四月二十三日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度，及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料；(ii)天津濱海新區於二零零七年七月十九日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度，及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料；及(iii)中潤城鎮截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止各年度，及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，該通函登載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.minmetalsland.com>)，可供參閱。

博羅碧華之財務資料

於二零一零年十二月二十七日，本集團根據載於本通函附錄三「9.重大合約」一節第(m)及(n)段之協議，以總現金代價人民幣120,000,000元(相當於約141,000,000港元)收購博羅碧華之65%股本權益。

博羅碧華主要從事收購及開發一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺的土地。

博羅碧華的資產及負債將計入本集團於二零一零年十二月三十一日的綜合資產負債表。博羅碧華的經營業績將於二零一零年十二月二十七日後計入本集團。

應付予董事之酬金及彼等應收之實物利益總額並無因該收購而有所變動。

二零一一年之財務及營業展望

董事對中國房地產市場之長遠前景抱持審慎樂觀態度。由於人口持續上升，加上都市化過程不斷加快，董事預期中國住宅物業之需求將不斷提高。因應通脹壓力加劇，中國政府已頒布多項行政監控措施及收緊信貸政策。本集團將採取較謹慎的方略，應對不斷轉變之市場環境，達致穩定發展。

本集團將繼續：(i)致力建設優質房地產；(ii)加強其於房地產發展之核心能力；及(iii)專注於專業建築業務。本集團將繼續以審慎及務實態度，透過以低成本開拓適當商機，以及為本集團之財務資源找尋最有效用途，發展其業務。

展望將來，董事預期本集團之房地產發展業務將佔其業績貢獻主要部分，而本集團將專注於其財務及人力資源，進一步發展其具有競爭優勢之業務分部，以維持其增長動力。

儘管中國政府將繼續對物業市場實行若干措施，惟本集團現時之房地產發展項目將按計劃進行，預期該等項目將以銀行借款及銷售所得款項撥資。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團將持有之物業於二零一零年十二月三十一日之估值而編製之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) 2810 1100 傳真：(852) 3101 9041

www.Vigers.com



敬啟者：

我們根據閣下指示，對「五礦建設有限公司」(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)將持有之該物業進行市值評估，我們確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並取得我們認為必需之有關額外資料，以提供我們對該物業於二零一零年十二月三十一日(「估值日」)之估值意見。

估值基準

我們作出之估值乃我們對該物業市值之意見，所謂市值，其定義為「物業於估值日經適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及自願的情況下，按公平原則進行交易所達至之估計金額」。我們之估值乃按照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)」、公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(主板)之相關條文編製。

估值方法

該物業為貴公司於中華人民共和國(「中國」)持作未來發展。於估值過程中，我們採用直接比較估值法評估物業用途，假設物業可以交吉狀況出售，並以可資比較物業實際銷售所變現

之價格或出價作比較。我們已對面積、性質、位置等方面相似之可資比較物業進行分析及審慎權衡物業各方面之利弊，以公平地比較其價值。

業權調查

該物業位於中國，我們已獲提供該物業之有關業權文件摘錄副本，然而，我們並無查證物業之業權，亦無詳細核查業權文件之正本。我們依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所（以下稱為「中國法律顧問」）就該物業之業權所提供之意見。就我們之估值而言，我們已考慮中國法律顧問編製之法律意見。儘管我們在達致估值時已作出專業判斷，務請 閣下審慎考慮我們之估值假設。

估值假設

我們進行估值時，乃假設該物業可於現況下在當前之市場出售，而沒有影響物業價值之遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何其他類似安排。此外，我們亦無考慮涉及或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

進行物業估值時，我們假設該物業之擁有人在繳付一般土地使用費後，於尚未屆滿之土地使用權整段期間內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。

我們並無進行調查，以確定土地狀況或將建於該物業上之任何物業發展項目設施之合適程度。我們進行估值時亦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之同意書、批文及許可證，而不會附帶任何繁重條件或出現延誤。

我們進行估值時，並無考慮該等接受估值之物業所欠負之任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，我們假設該物業概無附帶任何可影響物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

我們並無進行詳細之實地量度，以核實該物業之地盤面積是否正確，惟我們已假設我們所獲文件所示之地盤及建築面積為正確。

該物業之其他特定假設（如有）已載於物業估值證書之附註內。

估值考慮因素

我們已視察隨附估值證書所載之該物業。在視察過程中，我們並無發現任何重大損毀。然而，我們並無進行結構測量或測試樓宇設施，故未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損毀。

我們已查閱所有有關文件，並於相當程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關規劃批文、法定通告、地役權、土地使用權、地盤面積、建築面積、佔用情況及該物業之識別。

除非另有說明，估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃以 貴集團向我們提供之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之真確性，且我們亦獲 貴集團告知，其所提供之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。我們並無擁有任何可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之任何股份之權利或購股權（不論是否可合法強制行使）。

除非另有說明，本報告所述之所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉我們之估值證書。

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
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 MCIArb
謹啟

二零一一年一月二十四日

附註：張宏業先生乃產業測量組之註冊專業測量師，於香港及中國等地積逾28年物業估值經驗。彼名列香港測量師學會所發佈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之物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動之估值。

估值證書

將由 貴集團持有作未來發展用途的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下之資本值
位於中華人民共和國北京市海淀區西北旺鎮之土地	<p data-bbox="459 480 922 549">該物業包括總地盤面積約138,644平方米之兩幅形狀規則之相連土地。</p> <p data-bbox="459 591 922 736">該物業現處於早期發展階段，將發展為具有配套設施之住宅發展項目，配套設施包括計劃總地上建築面積為約279,937平方米的托兒所及中學。</p> <p data-bbox="459 778 922 883">該物業將根據自二零一零年十二月九日的土地使用權持有作住宅用途70年、商業用途40年及綜合用途50年。</p>	該物業空置。	無商業價值 更多詳情載於附註3。

附註：

1. 根據一份日期為二零一零年十二月九日之國有土地使用權出讓合同及補充協議(文件號碼：京地出(合)字(2010)第0401號)(由北京市國土資源局與「五礦建設投資管理(北京)有限公司」(「附屬公司」)及「北京萬科企業有限公司」(「合營企業伙伴」)(統稱為「合營企業」)訂立)，位於西北旺鎮，地盤面積53,545平方米之土地(「地塊B」)之土地使用權已授予合營企業，作住宅用途70年、商業用途40年及綜合用途50年。根據上述國有土地使用權出讓合同及補充協議，該物業受下列主要發展條件規限：

- 地積比率 : 2.2
- 用途 : R2二類居住
- 樓宇高度 : 不超過30米
- 樓宇密度 : 30%
- 綠化區域 : 30%
- 樓宇規約 :
 1. 於簽署補充協議後於二零一一年九月三十日前動工；或事先遞交書面申請延期。
 2. 市政設施、公用設施項目、社區服務配套項目須在建成後交給政府。

2. 根據一份日期為二零一零年十二月九日之國有土地使用權出讓合同及補充協議(文件號碼：京地出(合)字(2010)第0402號)(由北京市國土資源局及合營企業訂立)，位於西北旺鎮，地盤面積85,099平方米之土地(「地塊A」)之土地使用權已授予合營企業，作住宅用途70年、商業用途40年及綜合用途50年。根據上述國有土地使用權出讓合同及補充協議，該物業受下列主要發展條件規限：
- 地積比率 : 2.2
 - 用途 : R2二類居住
 - 樓宇高度 : 不超過30米
 - 樓宇密度 : 30%
 - 綠化區域 : 30%
 - 樓宇規約 : 於簽署補充協議後於二零一一年九月三十日前動工；或事先遞交書面申請延期。
3. 在估值過程中，誠如上文附註1及附註2所述，由於合營企業於估值日期尚未取得有效的國有土地使用權證，吾等認為國有土地使用權出讓合同項下之該物業並無商業價值。倘合營企業取得有效國有土地使用權證，按市值基準，該物業於估值日期現況下之資本值為人民幣5,230,000,000元。
4. 中國法律顧問已提出法律意見，包括但不限於下列各項：
- i. 合營企業已於二零一零年十二月二十八日向中國政府支付了土地使用權出讓金人民幣5,227,000,000元。
 - ii. 合營企業有權取得該物業之國有土地使用權證。
 - iii. 於取得國有土地使用權證後，合營企業有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
5. 吾等獲 貴集團告知，附屬公司與合營企業夥伴訂立根據中國法律，就發展地塊A成立的企業(「合營公司A」)的章程，及根據中國法律，就發展地塊B成立的企業(「合營公司B」)的章程。附屬公司及合營企業夥伴將促成地塊A及地塊B的國有土地使用權證分別以合營公司A及合營公司B的名義發出。附屬公司及合營企業夥伴同意，向合營公司A及合營公司B在現階段的總注資額將分別約人民幣3,969,300,000元及約人民幣1,558,500,000元，附屬公司及合營企業夥伴將分別以51%及49%的比例向該兩間合營公司注資。就合營公司A及合營公司B而言，批准溢利分配及彌補虧損的方案須取得全體股東一致同意。

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所載資料之準確性負責，並在作出所有合理查詢後確認，就彼等所知及所信，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，董事及本公司之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十五部之定義)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及淡倉；或(c)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及淡倉如下：

於股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本百分比
何小麗女士	個人	30,000	0.0009%

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採納之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	1,473,333
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	2,040,000
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	1,360,000
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	1,133,333
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	680,000

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，擁有(i)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)；(ii)根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定須記入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本通函披露者外，據董事所知，概無董事於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而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公司中出任董事或僱員。

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立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或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

潘中藝先生(本公司之非執行董事)亦為五礦(營口)產業園發展有限公司之董事兼總經理。五礦(營口)產業園發展有限公司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。田景琦先生(本公司之非執行董事)亦為五礦置業有限公司之董事兼總經理。五礦置業有限公司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，建築承包，物業服務，房地產經紀、房地產廣告展覽及其他與房地產相關的業務。劉則平先生(本公司之非執行董事)亦為二十三冶建設集團有限公司之董事兼董事長。二十三冶建設集團有限公司為一間根據中國法例成立之企業，主要從事建築施工、礦山開發經營、房地產及相關產業之業務。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表決。

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之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，概無董事於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之日期)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，徐其鼎先生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(均為本公司之間接全資附屬公司)、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%股本權益，而威洋發展擁有東方龍建29%股本權益，東方龍建其餘71%股本權益則由本公司間接擁有。

6. 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，董事亦無獲悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨重大之訴訟或索償。

7. 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政或經營狀況自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之日)以來有任何重大不利變動。

8. 專家

(a) 以下為其意見或建議載於本通函之專家(「專家」)之資格：

名稱	資格
卓怡融資	可從事證券及期貨條例項下第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，概無專家直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無享有可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論在法律上是否可予行使)。

(c) 於最後實際可行日期，各專家已就印發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及文意轉載其函件、聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。專家之函件已於本通函日期發出，以供載入本通函。

(d) 於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之日期)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. 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) Minmetals Land Investments Limited（「MLI」）（作為買家）、俊峰環球有限公司（「俊峰」）（作為賣家）與香港五礦（作為賣家之擔保人兼保證人）就收購幸達有限公司全部已發行股本所訂立日期為二零零八年十一月七日之有條件買賣協議（「幸達協議」），並經不時補充，代價於二零零九年八月二十五日定為702,061,883港元；
- (b) 幸達協議訂約各方就幸達協議所訂立日期為二零零九年三月三十一日之補充協議；
- (c) 幸達協議訂約各方就幸達協議所訂立日期為二零零九年五月十八日之補充協議；
- (d) 本公司與June Glory所訂立日期為二零零九年五月十八日之包銷協議，內容為有關本公司於二零零九年六月以供股方式，按每持有兩股現有股份發行一股供股股份（「供股」）之包銷及若干其他安排；
- (e) June Glory就（其中包括）悉數認購其供股配額之新股份而向本公司所作出日期為二零零九年五月十八日之不可撤回承諾；
- (f) 幸達協議訂約各方就幸達協議所訂立日期為二零零九年七月二十三日之補充協議；
- (g) 俊峰、香港五礦及June Glory就（其中包括）恢復本公司公眾持股量而向本公司作出日期為二零零九年七月二十三日之不可撤回承諾；
- (h) 本公司、June Glory（作為賣方）及中銀國際亞洲有限公司（作為配售代理）所訂立日期為二零零九年八月十三日之股份配售及認購協議，內容為有關(i)中銀國際亞洲有限公司代表June Glory按配售價每股股份2.10港元配售222,000,000股現有股份；及(ii) June Glory按相同價格每股股份2.10港元有條件認購由中銀國際亞洲有限公司配售之新股份數目；
- (i) MLI（作為買家）與俊峰（作為賣家）及中國五礦（作為賣家之擔保人及保證人）所訂立日期為二零零九年十一月十三日之有條件買賣協議（「收購協議」），內容為有關收購各持股公司分別於嘉和日盛、天津濱海新區及中潤城鎮股本權益之全部已發行股本，代價為1,419,051,619港元；

- (j) 本公司、June Glory (作為賣方) 及中銀國際亞洲有限公司 (作為配售代理) 所訂立日期為二零零九年十二月十七日之股份配售及認購協議，內容為有關(i)中銀國際亞洲有限公司代表June Glory按配售價每股股份2.45港元配售430,000,000股現有股份；及(ii) June Glory按相同價格每股股份2.45港元有條件認購390,000,000股本公司發行之新股份；
- (k) 日期為二零一零年一月八日之協議，由(i)本公司與合營企業夥伴 (連同本公司統稱合營夥伴)；及(ii)一間於中國成立並由中國河北省地方政府指定之公司 (作為協調人) 訂立，以及由相同訂約方訂立日期為二零一零年一月八日之補充協議 (統稱「河北合作協議」)，內容有關準備開發位於中國河北省廊坊市香河縣地盤面積最多約為534公頃之土地 (「河北土地」)。根據河北合作協議，本集團承擔約最多人民幣2,604,500,000元 (約2,961,060,000港元) 代價；
- (l) 收購協議之訂約方就收購協議訂立日期為二零一零年九月二十九日之補充協議；
- (m) 深圳泛華工程集團有限公司 (作為賣方)、本公司 (作為買方) 及博羅碧華 (賣方全資附屬公司) 訂立日期為二零一零年九月三十日之合作框架協議 (「合作框架協議」)，內容有關收購 (分階段) 於博羅碧華註冊資本 (經第一次增資及第二次增資所擴大) 中全部股本權益之80%，總代價為不多於人民幣749,000,000元 (相當於約867,000,000港元)；及
- (n) 合作框架協議訂約方及萬鋒發展有限公司 (本公司間接全資附屬公司) 就合作框架協議訂立日期為二零一零年十一月九日之補充協議。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, 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) 本公司之香港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M樓。
- (c) 本公司之公司秘書為鍾詠儀小姐，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之會員。
- (d) 本通函之內容概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計十四日(包括該日)止之一般辦公時間內(公眾假期除外),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) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則;
- (b) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約;
- (c) 國有建設用地使用權出讓合同;
- (d) 土地開發補償協議;
- (e) 合營公司A章程;
- (f) 合營公司B章程;
- (g) 獨立財務顧問函件,全文載於本通函「卓怡融資函件」一節;
- (h) 由威格斯資產評估顧問有限公司編製之函件及對該等地塊之估值,全文載於本通函附錄二;
- (i) 金杜律師事務所就該等地塊編製之中國法律意見;
- (j) 本公司分別截至二零零八年十二月三十一日及二零零九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二零一零年六月三十日止六個月之中期報告;及
- (k) 本公司於二零一零年三月十二日刊發有關河北合作協議之主要交易通函。