

---

## 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)

### (1) 主要及關連交易

### 有關成立合資公司之合作協議

及

### (2) 主要交易

### 有關收購項目公司90%股權及該地塊之權益

---

董事會函件載於本通函第4至12頁。

該等交易(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。

二零二零年十二月二十二日

---

## 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 — 項目公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 項目公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 該地塊及發展項目之物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1

---

## 釋 義

---

於本通函中，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	投標及收購標的權益
「該等公告」	指	十月公告及十一月公告
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予之涵義
「競標」	指	由賣家於廣州產權交易所掛牌出售有關標的權益之競標
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「合作協議」	指	盛世廣業及合營夥伴訂立日期為二零二零年十月二十八日之合作協議，其內容為關於(其中包括)按51：49股權比例成立合資公司，以進行收購事項
「發展項目」	指	將在該地塊上興建的住宅發展項目
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經該等交易擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州礦榮」	指	廣州礦榮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，為本公司間接持有之非全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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約61.88%股份
「合資公司」	指	廣州市礦譽投資有限公司，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非全資附屬公司
「合資公司成立」	指	根據合作協議成立合資公司
「合營夥伴」	指	招商局置地(深圳)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為招商局置地有限公司(股份代號：978)間接持有之全資附屬公司
「該地塊」	指	編號為2020KJ01110001之地塊，位於中國廣州市白雲區地鐵13號線二期槎頭站
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十二月十七日，即本通函付印前就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	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「十一月公告」	指	本公司日期為二零二零年十一月六日之公告，內容有關(其中包括)收購事項
「十月公告」	指	本公司日期為二零二零年十月二十八日之公告，內容有關(其中包括)合資公司成立
「項目公司」	指	廣州市品誠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，在完成收購事項前為賣家之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「賣家」	指 廣州地鐵集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為中國廣州市人民政府國有資產監督管理委員會直接持有之全資附屬公司
「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港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「股份轉讓協議」	指 具有本通函「(II)收購事項 — 代價及支付條款」一段賦予之涵義
「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
「標的權益」	指 項目公司90%股權，以及於二零二零年四月三十日項目公司結欠賣家之90%股東貸款之統稱
「該等交易」	指 合資公司成立及收購事項之統稱
「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，獨立專業測量師
「%」	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1.1531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

香港主要營業地點：

香港

九龍

獨立非執行董事：

馬紹援先生

林中麟先生

羅范椒芬女士

尖沙咀

漆咸道南七十九號

中國五礦大廈十八樓

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易**  
**有關成立合資公司之合作協議**

及

**(2) 主要交易**  
**有關收購項目公司90%股權及該地塊之權益**

緒言

謹此提述該等公告，內容關於(其中包括)該等交易。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在為閣下提供(其中包括)有關(i)合資公司成立及(ii)收購事項的進一步詳情。

### (I) 合資公司成立

於二零二零年十月二十八日，盛世廣業(為本公司間接持有之全資附屬公司)與合營夥伴訂立合作協議，內容為關於(其中包括)按51：49股權比例成立合資公司，以收購一幅位於中國廣州市的地塊之權益。

### 合作協議

#### 日期

二零二零年十月二十八日

#### 訂約方

- (1) 盛世廣業(為本公司間接持有之全資附屬公司)；及
- (2) 合營夥伴。

合營夥伴為一家根據中國法律成立之有限責任公司，為招商局置地有限公司(股份代號：978)間接持有之全資附屬公司，主要從事投資控股業務。招商局置地有限公司及其附屬公司主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理房地產，以及資產管理業務。

### 主體事項

成立合資公司之成立目的為進行收購事項。倘收購事項未能落實，合作協議將予終止。

### 註冊資本

合資公司之註冊資本為2,500,000,000元人民幣(約2,882,750,000港元)，將按51：49基準，於取得合資公司營業執照之日起計一年內，由盛世廣業及合營夥伴以現金分別繳付1,275,000,000元人民幣(約1,470,200,000港元)及1,225,000,000元人民幣(約1,412,550,000港元)。

### 股東貸款

盛世廣業及合營夥伴將提供合共約2,047,000,000元人民幣(約2,360,390,000港元)之股東貸款，其中盛世廣業及合營夥伴將分別提供約1,043,970,000元人民幣(約1,203,800,000港元)及約1,003,030,000元人民幣(約1,156,590,000港元)。部分股東貸款將按收購事項條款之

---

## 董事會函件

---

付款時間支付。餘下有關支付合資公司營運及發展項目建設所需之股東貸款，將不時按發展項目之開發需要提供。

盛世廣業及合營夥伴將投入合資公司的總承擔額約為4,547,000,000元人民幣(約5,243,140,000港元)，其中盛世廣業及合營夥伴須分別支付約2,318,970,000元人民幣(約2,674,000,000港元)及約2,228,030,000元人民幣(約2,569,140,000港元)。總承擔額將用作(其中包括)收購事項以及合資公司營運和發展項目建設所需資金。總承擔額乃經計入(其中包括)合資公司就收購事項之資金需求約2,382,100,000元人民幣(約2,746,800,000港元)，將由合資公司出資的該地塊於二零二零年十月三十一日的地價餘額之90%約1,942,700,000元人民幣(約2,240,130,000港元)，以及發展項目建築費用之資金需求約222,200,000元人民幣(約256,210,000港元)，經公平原則磋商後達致。盛世廣業將以本集團內部資源或銀行貸款支付其於合資公司之承擔。

合資公司成立後，將由盛世廣業及合營夥伴分別持有其51%及49%權益，其將以綜合基準列為本公司之非全資附屬公司。

### 未來資金

合資公司將由盛世廣業及合營夥伴按其股權比例提供股東貸款，以支付其運營需求，利率待股東雙方商議後決定。

### 股東約定

待合作協議簽訂後，盛世廣業及合營夥伴將訂立合資公司章程，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

合資公司董事會應包括五名董事，當中三名董事由盛世廣業提名，另外兩名由合營夥伴提名。合資公司董事會主席應由盛世廣業提名之董事出任。合資公司董事會之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，以及制定內部控制政策及審批發展項目之



---

## 董事會函件

---

發展計劃及業務計劃。除若干按合資公司章程訂定需要獲得董事會一致批准之事項外，董事會批准之事項需要獲得超過半數以上董事之批准。

合資公司應有兩名監事，一名由盛世廣業提名，另一名由合營夥伴提名。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。

### 利潤分派約定

雙方將按其於合資公司之股權比例獲分配合資公司之利潤。

### 股權轉讓限制

雙方均享有優先購買權，可收購對方出售之合資公司權益。

### 退出機制

倘發展項目已出售的住宅及商業(不含車位)以平方米計量的建築面積達到發展項目地上計容可銷售的住宅及商業(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(以取得發展項目最後一期竣工驗收備案登記審批表為準)，則盛世廣業或合營夥伴均可選擇退出合資公司，但須遵守合資公司股東一致同意的退出機制。

### 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。

## (II) 收購事項

於二零二零年十一月六日，合資公司(為本公司間接持有之非全資附屬公司)接獲廣州產權交易所發出之通知書(「通知書」)，確認合資公司成功透過競標，向賣家收購項目公司(為該地塊土地使用權之唯一擁有人)90%股權及相關股東貸款，代價約為2,382,100,000元人民幣(約2,746,800,000港元)。

### 收購事項

#### 訂約方

- (1) 合資公司(為本公司間接持有之非全資附屬公司)；及
- (2) 賣家。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣家及其最終控股股東均為獨立於本公司及其關連人士之獨立第三者。

#### 主體事項

項目公司之標的權益：包括項目公司90%股權，以及於二零二零年四月三十日項目公司結欠賣家之90%股東貸款。該2,062,270,000元人民幣(約2,378,000,000港元)之股東貸款為無抵押及按年利率4.65%計算利息。

收購事項完成後，項目公司將由合資公司及賣家分別持有其90%及10%權益，其將以綜合基準列為本公司之附屬公司。

#### 代價及支付條款

收購之代價總額約為2,382,100,000元人民幣(約2,746,800,000港元)，即合資公司透過根據中國相關之法律及法規進行之競標的競標價。於二零二零年十月二十九日，合資公司就參與競標已支付1,000,000,000元人民幣(約1,153,100,000港元)之誠意金。誠意金將構成部分代價，餘下約1,382,100,000元人民幣(約1,593,700,000港元)之代價已於二零二零年十一月二十三日一筆過支付。

收購事項之代價乃經計入競標之底價、於二零二零年四月三十日項目公司結欠賣家之股東貸款、市場現況，以及該地塊所在位置及其周邊地價後達致。標的權益之代價將由合資公司內部資源支付，合資公司所需資金則將由本集團以內部資源及銀行貸款按其於合資公司之股權比例支付。

於二零二零年十一月十七日，賣家與合資公司訂立股份轉讓協議，內容有關將標的權益由賣家轉讓至合資公司(「**股份轉讓協議**」)。於中國國家市場監督管理總局完成股權轉讓註冊後，收購事項已於二零二零年十二月二日完成。

### 合資公司的資料

合資公司為本公司間接持有之非全資附屬公司，成立目的為競投及持有項目公司標的權益。

### 賣家及項目公司的資料

賣家為一家根據中國法律成立之有限責任公司，為中國廣州市人民政府國有資產監督管理委員會直接全資擁有，主要從事廣州城市軌道交通系統的工程建設、運營管理和附屬資源開發經營。

項目公司為一家根據中國法律成立之有限責任公司，乃該地塊土地使用權之唯一持有人，以發展該地塊及發展項目作出售用途，在完成收購事項前，為賣家直接持有之全資附屬公司。完成收購事項後，項目公司將分別由合資公司及賣家擁有90%及10%股權，並將按綜合入賬基準列賬為本公司之附屬公司。

項目公司於二零二零年四月新近成立。誠如本通函附錄二之項目公司之會計師報告所載，項目公司於二零二零年十月三十一日的負債淨額約為44,440,000元人民幣(約51,240,000港元)、自二零二零年四月十三日(即項目公司註冊成立日期)至二零二零年十月三十一日止期間的除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額分別約為54,440,000元人民幣(約62,770,000港元)及約54,440,000元人民幣(約62,770,000港元)。

### 該地塊及發展項目的資料

該地塊的土地編號為2020KJ01110001，位於中國廣州市白雲區地鐵13號線二期槎頭站，地盤面積約76,821平方米，地積比率為不高於3.6，土地使用年限為居住用地70年、商業用地40年及商務用地50年。

於二零二零年四月，賣家經公開拍賣以約4,317,110,000元人民幣(約4,978,060,000港元)競得該地塊的土地所有權，並與該地塊土地使用權之出讓人簽訂國有建設用地使用權出讓合同。於二零二零年五月，賣家、項目公司及該地塊土地使用權之出讓人簽訂一份國有建設用地使用權出讓合同變更協議，以轉讓賣家於國有建設用地使用權出讓合同項下之權利及義務予項目公司。該地塊於二零二零年八月已交付項目公司，該地塊之「國有土地使用證」

及／或「不動產權證」將於地價款悉數支付後取得。於最後實際可行日期，賣家及項目公司已悉數支付地價款，預期將於二零二一年一月取得該地塊的「國有土地使用證」及／或「不動產權證」。

該地塊將興建高層住宅、辦公及商業綜合體，項目分三期開發，預期於二零二一年第四季開始預售。發展項目的建築工程將於二零二零年第四季動工，預計於二零二四年第四季竣工並交付買家。項目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。

### 該等交易對本公司造成的財務影響

#### 盈利影響

經計及項目公司開發的物業將隨時間而竣工及交付予物業買家，預期本集團日後的盈利將隨著該等交易完成後增加。

#### 資產及負債影響

於該等交易完成後，本集團的綜合資產總值將增加2,912,910,000港元，綜合負債總額將增加1,479,720,000港元，而本集團的資產淨值將增加1,433,190,000港元。

### 訂立該等交易的原因及裨益

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。

本集團將透過盛世廣業與合營夥伴共同負責處理合資公司以及發展項目的運營及管理，本集團主要負責發展項目之設計、營銷及成本管理，而合營夥伴則主要負責發展項目之工程及採購事務。本集團年初夥拍招商局置地有限公司（為中國著名國有企業及合營夥伴之唯一持有人）之集團成員合作發展另一位於廣州之房地產發展項目，董事會對有關之合作感到滿意，並尋求與招商局置地有限公司的進一步合作機會，而與合營夥伴合組合資公司為本集團與招商局置地有限公司發展合作關係之良機。預期根據合作協議與合營夥伴成立合資公司將為合資公司帶來資本效率並增其強財務狀況。

---

## 董事會函件

---

本集團透過合資公司參與發展項目，有助其於粵港澳大灣區拓展版圖及提升在該區域的品牌影響力及知名度。預期發展項目將為本集團帶來穩定及令人滿意之收入及溢利。董事認為收購事項符合本集團之業務發展策略及計劃，並將補充其土地儲備以作發展之用。

董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議及收購事項乃經訂約各方公平磋商後訂立，屬一般商業條款，有關條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於該等交易中擁有重大權益，故彼等毋須放棄就批准合作協議及其項下之交易的董事會決議案投票。

### 上市規則的涵義

由於有關合作協議及收購事項之一項或多項適用百分比率分別超過25%，但所有適用比率均低於100%，訂立合作協議及其項下擬進行之交易以及收購事項分別構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，招商局置地有限公司持有廣州礦榮(為本公司間接持有之非全資附屬公司)49%股權，據此，招商局置地有限公司為廣州礦榮之主要股東，而合營夥伴乃招商局置地有限公司間接持有之全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，其為本公司附屬公司層面之關連人士。據此，根據上市規則第14A章，合作協議及其項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易，根據上市規則第14A.101條，合作協議僅須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司就批准合作協議及收購事項召開股東大會，則概無股東須放棄投票，因此，根據上市規則第14.44條，合作協議及收購事項分別可由股東書面批准。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約61.88%已發行股本)的控股股東，已分別就合作協議及收購事項向本公司授出書面同意。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，該等交易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該等交易。

### 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

二零二零年十二月二十二日

## 1. 本集團的財務資料

本集團分別截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料已披露於下列文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.minmetalsland.com)刊載：

- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(第145至277頁)；
- 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)；
- 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)；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(第48至89頁)。

## 2. 經擴大集團之債務

### 銀行借貸

於二零二零年十月三十一日(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，經擴大集團有未償還銀行借貸合共約17,245,150,000港元，有關詳情載列如下：

銀行借貸	百萬港元
無抵押及無擔保之短期銀行貸款	57.66
無抵押但有擔保之短期銀行貸款	2,223.43
有抵押及有擔保之長期銀行貸款	2,731.67
有抵押但無擔保之長期銀行貸款	790.08
無抵押但有擔保之長期銀行貸款	10,741.23
無抵押及無擔保之長期銀行貸款	701.08
	<u>17,245.15</u>

### 同系附屬公司之貸款

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之同系附屬公司之貸款之未償付款項約為41,510,000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

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之附屬公司非控股股東之貸款之未償付款項約為1,179,160,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

### 其他借款

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有其他借款約2,638,370,000港元，為無抵押及無擔保。

### 應付聯營公司之款項

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之應付聯營公司之未償付款項約為2,357,610,000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

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之應付附屬公司非控股股東之未償付款項約為965,040,000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

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之應付一家同系附屬公司之未償付款項約為850,670,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

### 經擴大集團資產抵押

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團將若干資產用作經擴大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，該等經擴大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

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之兩份有擔保債券分別約為2,322,230,000港元及964,000,000港元。兩份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

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團(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83,530,000港元，其無抵押亦無擔保。

### 財務擔保及或然負債

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大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5,528,850,000港元。

### 一般事項

於二零二零年十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，經擴大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，經計及經擴大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，經擴大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。

## 4. 經擴大集團之財務及營運前景

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。

## 5. 於二零一九年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)後的主要收購事項

茲提述本公司所刊發日期分別為二零二零年六月十八日之公告(「六月公告」)及二零二零年九月九日之公告以及二零二零年七月二十一日之通函(「七月通函」)，內容分別有關(i)盛世廣業(作為買方)與五礦置業有限公司(「五礦置業」，中國五礦的非全資附屬公司)(作為賣方)就收購天津市億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」)49%權益所訂立的股權轉讓協議，代價為1,475,450,000元人民幣(約1,701,340,000元人民幣)(「權益轉讓」)及(ii)盛世廣業、五礦地產湖南開發有限公司(「五礦地產湖南」)及五礦二十三冶建設集團有限公司(「二十三冶」，中國五礦的間接持有的非全資附屬公司)就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(約1,530,530,000港元)(「注資」)所訂立的注資協議。

權益轉讓代價及注資的注資額乃透過本集團的內部財務資源或銀行借款結付，權益轉讓及注資分別於二零二零年九月二日及二零二零年九月一日完成。

天津億嘉合為一間根據中國法律成立的有限公司，由盛世廣業及北京遠坤房地產開發有限公司分別擁有49%及51%。其主要於中國天津從事超大型住宅屋苑未來城的房地產開發。

五礦地產湖南為根據中國法律成立之有限公司，由盛世廣業及二十三冶分別擁有51%及49%。其主要於中國從事參與房地產開發及物業管理的公司的投資控股，連同其附屬公司（「五礦地產湖南集團」）主要於中國從事房地產開發。

上述股權轉讓及注資並不會導致應付董事的薪酬總額及董事應收取的實物福利出現變動。

天津億嘉合及五礦地產湖南集團各自於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年四月三十日止四個月的財務資料詳情已載於七月通函。

除本通函所披露者外，於本集團最近期刊發經審核賬目之結算日後，本集團並無收購或同意收購或擬收購其溢利或資產對或將對本集團之核數師報告或下次刊發賬目之數字作出重大貢獻之公司之業務或股本權益。

下文為項目公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就載入本通函而發出之報告全文，載於第II-1至II-18頁。

### 致五礦地產有限公司列位董事

### 廣州品誠房地產開發有限公司歷史財務資料之會計師報告

#### 緒言

我們就第II-3至II-18頁所載之廣州品誠房地產開發有限公司(「項目公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括項目公司於二零二零年十月三十一日之財務狀況表及項目公司於二零二零年四月十三日(註冊成立日期)至二零二零年十月三十一日期間(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表；及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-3至II-18頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，其編製乃供載入五礦地產有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年十二月二十二日之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)(I)成立廣州市礦譽投資有限公司之合作協議之主要及關連交易及(II)收購項目公司90%股權及該地塊權益之主要交易。

#### 董事對歷史財務資料之責任

項目公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製提供真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實項目公司董事認為必需的內部監控，以使編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論由於欺詐或錯誤引致)。

貴公司董事須負責本通函所載有關項目公司歷史財務資料的內容，而有關資料乃根據與貴公司在重大方面基本一致的會計政策編製。

#### 申報會計師之責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「就投資通函內歷史財務資

料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料內的金額及披露有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論由於欺詐或錯誤引致)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製提供真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計適用於有關情況的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。我們的工作亦包括評估項目公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載的編製基準，歷史財務資料真實公平反映項目公司於二零二零年十月三十一日之財務狀況，以及項目公司於有關期間之財務表現及現金流量。

## 根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

### 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-3頁界定之相關財務報表作出調整。

### 股息

我們參考歷史財務資料附註7所述，項目公司概無就有關期間宣派或派付股息。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二零年十二月二十二日

## 項目公司之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文載列之歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

項目公司於有關期間之財務報表(歷史財務資料以此為基準)乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)之會計政策編製並由我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

除非另有訂明外，否則歷史財務資料均以人民幣(「**人民幣**」)呈列，且所有數值均已被約整至最接近千位數(千元人民幣)。

## 損益及其他全面收益表

		由二零二零年 四月十三日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十月三十一日
	附註	千元人民幣
行政及其他開支		(31)
財務收入	5	23
財務成本	5	<u>(54,430)</u>
除稅前虧損		(54,438)
所得稅開支	6	<u>—</u>
期內虧損及全面開支總額		<u><u>(54,438)</u></u>

## 財務狀況表

		於二零二零年 十月三十一日 千元人民幣
	附註	
<b>資產</b>		
<b>流動資產</b>		
預付款項	8	2,288,069
銀行存款	9	<u>9,991</u>
		<u>2,298,060</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>2,298,060</u></u>
<b>權益</b>		
已繳股本	10	10,000
累計虧損		<u>(54,438)</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>(44,438)</u></u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
直接控股公司貸款	11	2,288,068
其他應付款項	12	<u>54,430</u>
		<u>2,342,498</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>2,342,498</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>2,298,060</u></u>
<b>流動負債淨值</b>		<u><u>(44,438)</u></u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><u>(44,438)</u></u>



## 權益變動表

	已繳股本 千元人民幣	累計虧損 千元人民幣	總計 千元人民幣
於二零二零年四月十三日 (註冊成立日期)	—	—	—
期內虧損及全面開支總額	—	(54,438)	(54,438)
項目公司擁有人注資(附註10)	<u>10,000</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>
於二零二零年十月三十一日	<u>10,000</u>	<u>(54,438)</u>	<u>(44,438)</u>

## 現金流量表

		由二零二零年 四月十三日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十月三十一日
	附註	千元人民幣
<b>經營活動</b>		
經營業務所用現金	13	<u>(1,424,647)</u>
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<u>(1,424,647)</u>
<b>融資活動</b>		
取自直接控股公司之貸款		1,424,638
收取直接控股公司之注資		<u>10,000</u>
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<u><b>1,434,638</b></u>
現金及現金等價物增加		9,991
註冊成立當日之現金及現金等價物		<u>—</u>
期末之現金及現金等價物		<u><u>9,991</u></u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

項目公司為於二零二零年四月十三日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司，其直屬控股公司為在中國註冊成立的廣州地鐵集團有限公司，其最終控股方為中國廣州市政府國有資產監督管理委員會。

項目公司的註冊辦事處為中國廣州市白雲區松洲街同康路323號華英國際廣場201室。

項目公司主要於中國從事物業開發及投資。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為項目公司的功能貨幣。

### 2. 歷史財務資料編製基準

歷史財務資料已根據附註4所載會計政策編製，其符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

於二零二零年十月三十一日，項目公司的負債淨額為44,438,000元人民幣及流動負債淨額為44,438,000元人民幣。項目公司董事於本報告日期合理預期項目公司透過股東貸款擁有足夠資源，於可見的未來可持續經營。因此，歷史財務資料按持續經營基準編製。

貴公司自註冊成立日期後概無編製法定財務報表，因為其為新註冊成立公司，尚未須要刊發財務報表。

### 3. 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，項目公司已於整個有關期間貫徹應用符合香港財務報告準則的會計政策(於二零二零年一月一日開始的會計期間生效者)。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，以下新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關租金優惠 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念架構的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債的流動或非流動分類及 香港詮釋第5號的相關修訂(二零二零年) <sup>1</sup>

香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 — 履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度 改進措施 <sup>1</sup>

- <sup>1</sup> 在二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 在二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 在待定日期或之後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 在二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>5</sup> 在二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

項目公司董事預期，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對項目公司於可見將來的財務報表造成重大影響。

#### 4. 主要會計政策

歷史財務資料乃按照下文所載會計政策(與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則相符)編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，見下文所載會計政策所詳細闡釋。

歷史成本通常按交換貨品及服務所付代價之公允值計算。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，項目公司所考慮資產或負債的特色為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可考慮資產或負債的特色。於歷史財務資料內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款內以股份為基礎之交易、根據香港財務報告準則第16號租賃列賬之租賃交易及與公允值類似但並非公允值之計量(如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入參數及公允值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二及第三級，於下文有所說明：

- 第1級輸入數據乃企業於計量日可得出之相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第2級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第1級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 4. 主要會計政策 — 續

##### 財務工具

倘實體成為工具合約條文之訂約方，應確認財務資產及財務負債。所有以常規方式購入或出售財務資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於監管或市場常規所訂時限內交付資產的財務資產購入或出售。

財務資產及財務負債初步按公允值計量。收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公允值列賬的財務資產及財務負債除外)直接應佔之交易成本於初始確認時從財務資產或財務負債之公允值加入或扣除(如適用)。收購透過損益按公允值列賬的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法為計算財務資產或財務負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率是按財務資產或財務負債之預計年期或較短期間(如適用)，將估計未來現金收入及付款(包括支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折價)準確折讓至初步確認時的賬面淨值之比率。

##### 財務資產

###### 財務資產的分類及期後計量

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的財務資產：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

###### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷計量的財務資產乃使用實際利息法予以確認利息收入。利息收入乃對一項財務資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的財務資產除外。就其後出現信用減值的財務資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對財務資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘出現信用減值之財務工具的信用風險好轉，使財務資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對財務資產賬面總值應用實際利率予以確認。

##### 財務資產減值

項目公司就財務資產(包括銀行存款)(須根據香港財務報告準則第9號作出減值)進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型項下的減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

#### 4. 主要會計政策 — 續

##### 財務工具 — 續

##### 財務資產 — 續

##### 財務資產減值 — 續

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計壽命內所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據項目公司過往信貸虧損經驗，並根據債務人特定因素、綜合經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

就銀行存款而言，項目公司計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則項目公司確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認年期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而定。

##### 終止確認財務資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，項目公司方會終止確認財務資產。

於終止確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和之差額於損益確認。

##### 財務負債及權益

由項目公司發行之債務及權益工具，按合約之安排性質，以及財務負債及權益工具的定義分類為財務負債或權益。

##### 權益工具

權益工具是一種合約，可以證明在實體扣除所有負債之後所剩的資產權益。由項目公司發行之權益工具以扣減直接發行成本後所收之款項確認。

##### 財務負債

財務負債（包括直接控股公司貸款及其他應付款項）其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 財務負債的終止確認

項目公司僅於項目公司的責任已履行、註銷或已屆滿時方會取消確認財務負債。所終止確認財務負債的賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

#### 4. 主要會計政策 — 續

##### 借款成本

可直接歸屬且需經較長時間進行購建活動方能達至預定可使用或出售狀態之合資格資產購建或生產之借款成本，計入該等資產之成本，直至達至其預定可使用或出售狀態為止。

任何於相關資產準備用於其擬定用途或出售後仍未償還的特定借款會計入一般借款組別，以計算一般借款的資本化比率。在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

##### 稅務

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，原因為其不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，亦不包括永不課稅或可扣稅之項目。項目公司之即期稅項負債乃採用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料內的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。倘可能未來出現應課稅溢利可用作扣減暫時差額，則一般會就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額乃產生自一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債的初步確認(業務合併除外)，則該等遞延稅項資產不會確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢查，並調減至不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債以各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，按預期變現該資產期間適用的稅率計量。

遞延稅項資產及負債的計量反映項目公司預期於各報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。

即期及遞延稅項於損益確認。

## 5. 財務收入及成本

	由二零二零年 四月十三日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十月三十一日 千元人民幣
財務收入	
銀行存款利息收入	<u>23</u>
財務成本	
直接控股公司貸款利息	<u>54,430</u>

## 6. 所得稅開支

中國企業所得稅乃按期內在中國內地產生的估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

	由二零二零年 四月十三日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十月三十一日 千元人民幣
即期稅項	
中國企業所得稅	—
遞延稅項	<u>—</u>
	<u>—</u>

根據損益及其他全面收益表，期內稅項開支可與除稅前虧損對賬，並載述如下：

	由二零二零年 四月十三日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十月三十一日 千元人民幣
除稅前虧損	<u>(54,438)</u>
按25%的企業所得稅率徵稅	(13,610)
未確認稅項虧損的稅務影響	<u>13,610</u>
期內所得稅開支	<u>—</u>



## 7. 股息

於二零二零年四月十三日(註冊成立日期)至二零二零年十月三十一日止期間，項目公司並無向其股東宣派或派付任何股息。

## 8. 預付款項

	於二零二零年 十月三十一日 千元人民幣
收購土地使用權預付款項(a)	2,288,068
稅項預付款項(b)	<u>1</u>
	<u><u>2,288,069</u></u>

附註：

(a) 於二零二零年十月三十一日，收購土地使用權預付款項指就收購位於廣州的土地向廣州市規劃和自然資源局支付的款項，有關款項將於土地使用權證出具後重新分類至存貨。

(b) 稅項預付款項指增值稅款。

## 9. 銀行存款

銀行存款的賬面值全部以人民幣計值，並按於二零二零年十月三十一日的現行市場年利率0.30%計息。

## 10. 實收資本

	於二零二零年 十月三十一日 千元人民幣
於二零二零年四月十三日(註冊成立日期)	—
資本注資(附註)	<u>10,000</u>
於期末	<u><u>10,000</u></u>

附註：於二零二零年十月三十一日，項目公司的註冊資本為2,181,280,000元人民幣。於二零二零年四月二十八日，收到項目公司的直接控股公司廣州地鐵集團有限公司的實收資本10,000,000元人民幣。

## 11. 直接控股公司貸款

直接控股公司貸款為無抵押、無擔保及按固定年利率4.65%計息且須按要求償還。

## 12. 其他應付款項

於二零二零年  
十月三十一日  
千元人民幣

應付直接控股公司利息	<u>54,430</u>
------------	---------------

附註：應付直接控股公司利息為無抵押、免息且須按要求償還。

## 13. 現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與經營所用之現金對賬：

由二零二零年  
四月十三日  
(註冊成立日期)  
至二零二零年  
十月三十一日  
千元人民幣

除稅前虧損	(54,438)
利息開支	<u>54,430</u>
營運資金變動前之經營虧損	<u>(8)</u>
預付款項增加	<u>(1,424,639)</u>
經營活動所用現金	<u><u>(1,424,647)</u></u>

(b) 融資活動所產生負債之對賬：

	應付直接控股 公司利息 千元人民幣	直接控股 公司貸款 千元人民幣	總計 千元人民幣
於二零二零年四月十三日(註冊成立日期)	—	—	—
融資現金流量	—	1,424,638	1,424,638
非現金變動利息開支	54,430	—	54,430
其他非現金項目(附註(i))	<u>—</u>	<u>863,430</u>	<u>863,430</u>
於二零二零年十月三十一日	<u><u>54,430</u></u>	<u><u>2,288,068</u></u>	<u><u>2,342,498</u></u>

附註：

(i) 863,430,000元人民幣為直接控股公司代表項目公司支付的收購土地使用權預付款項，不存在現金影響。

**14. 關聯方交易**

除此等財務報表其他部分所披露者外，項目公司與關聯方的交易如下：

**與關聯方之交易**

由二零二零年  
四月十三日  
(註冊成立日期)  
至二零二零年  
十月三十一日  
千元人民幣

支付予直接控股公司的利息成本

54,430

**15. 資本風險管理**

項目公司管理其資本，以確保實體能夠持續經營，同時通過優化債務及股權平衡，為股東帶來最大回報。

項目公司的資本結構包括債務淨額(包括直接控股公司貸款及其他應付款項，分別於附註11及附註12披露)，扣除現金及現金等價物以及項目公司擁有人應佔的權益(包括已繳股本及累計虧損)。管理層定期審查資本結構。項目公司將通過新借款或贖回現有借款以平衡其整體資本結構。

**16. 財務風險因素及管理**

項目公司的主要金融工具包括銀行存款、直接控股公司貸款及其他應付款項。

**(a) 財務風險因素**

項目公司之業務面臨信貸風險、市場風險及流動資金風險。項目公司透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對項目公司財務表現之潛在不利影響。

**(i) 信貸風險**

項目公司之信貸風險主要來自銀行存款。

有關銀行存款之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。

**(ii) 市場風險****利率風險**

項目公司分別面對與直接控股公司貸款有關的公允值利率風險(詳情請參閱附註11)及與浮息銀行結餘有關的現金流量利率風險(詳情請參閱附註9)。

## 16. 財務風險因素及管理 — 續

## (a) 財務風險因素 — 續

## (ii) 市場風險 — 續

## 利率風險 — 續

銀行存款未計入敏感度分析，乃由於項目公司之董事認為浮息銀行存款所產生的現金流量利率風險並不重大。

## (iii) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金。管理層致力透過可用信貸額度維持資金之靈活彈性。管理層按預期現金流量監控項目公司銀行存款(附註9)之滾存預測。

流動資金風險管理的最終責任由項目公司董事承擔，項目公司已建立合適的流動資金風險管理框架，對項目公司的短、中及長期資金及流動資金管理需求進行管理。截至二零二零年十月三十一日，項目公司顯示流動負債淨額44,438,000元人民幣。項目公司通過股東貸款保持充足的資源支持，持續監測預測及實際現金流量，配對財務資產及負債的期限狀況來管理流動資金風險。

下表顯示項目公司按攤銷成本入賬之財務負債，按照由報告期末至合約到期日分析。具體而言，附帶按要求償還條款之直接控股公司貸款均計入最早時間段，不論股東是否可能選擇行使其權利。下表所披露金額為合約未貼現現金流量。

財務負債	加權 平均利率	按要求或				未貼現現金	
		一年內 千元人民幣	一至兩年 千元人民幣	兩至五年 千元人民幣	五年以上 千元人民幣	流量總額 千元人民幣	賬面值 千元人民幣
於二零二零年 十月三十一日							
其他應付款項		54,430	—	—	—	54,430	54,430
直接控股公司貸款	4.65%	2,288,068	—	—	—	2,288,068	2,288,068
		<u>2,342,498</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,342,498</u>	<u>2,342,498</u>

## (b) 公允值估計

項目公司董事認為，於財務狀況表中按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其於報告期末的相關公允值相若。財務資產及財務負債的公允值乃使用公認定價模式根據已貼現現金流量釐定。

**17. 報告期後事項**

於二零二零年十一月十七日，廣州地鐵集團有限公司及廣州市礦譽投資有限公司訂立股份轉讓協議，內容有關轉讓項目公司90%股權。於二零二零年十二月二日完成轉讓後，項目公司由廣州市礦譽投資有限公司及廣州地鐵集團有限公司分別擁有90%及10%。

於二零二零年十二月九日，收到廣州市礦譽投資有限公司及廣州地鐵集團有限公司的2,171,280,000元人民幣已繳股本。土地使用權代價由項目公司於二零二零年十二月十日悉數結付。

**18. 期後財務報表**

項目公司概無就有關期間結束後任何期間編製經審核財務報表。

下文載列項目公司自二零二零年四月十三日(即項目公司註冊成立日期)至二零二零年十月三十一日止期間(「**相關期間**」)之管理層討論及分析。下列財務資料基於本通函附錄二所載項目公司之會計師報告。

本通函附錄二載列項目公司自二零二零年四月十三日(即註冊成立日期)至二零二零年十月三十一日止期間(「**相關期間**」)之會計師報告。下文為項目公司於相關期間之表現之管理層討論及分析。

於相關期間，除就該地塊的地價支付若干款項外，項目公司並無涉及任何重大業務交易。因此，於相關期間，項目公司並無產生任何收益，而其虧損淨額約為54,440,000元人民幣(約62,770,000港元)。項目公司的虧損淨額主要歸因於項目公司於相關期間產生的財務成本。

除該地塊(已於二零二零年八月交付予項目公司，而「**國有土地使用證**」及／或「**不動產權證**」預期於二零二一年一月取得)外，於相關期間，項目公司並無持有任何重大投資或對附屬公司及聯營公司進行任何重大收購及出售。於二零二零年十月三十一日，項目公司並無就任何重大投資或其資本資產訂立未來計劃。

項目公司主要是作為進行發展項目的項目公司而成立。其前景將取決於發展項目的發展情況。項目公司已承諾就發展項目收購該地塊的土地使用權。

### **流動資金及財務資源**

於相關期間，項目公司的資金來自賣家(其直接控股公司)的借款。於二零二零年十月三十一日，項目公司向賣家借款約2,288,070,000元人民幣(約2,638,370,000港元)，以就該地塊的若干地價付款及相關稅款提供資金。

於二零二零年十月三十一日，項目公司的銀行存款約為9,990,000元人民幣(約11,520,000港元)。於二零二零年十月三十一日，項目公司的負債總額約為2,342,500,000元人民幣(約2,701,140,000港元)，包括來自賣家(其直接控股公司)的借款，該借款以人民幣計值、無抵押及按年利率4.65%計息，並須按要求償還。

考慮到按債務淨額(即借款總額減銀行存款)除以權益總額計算的資產負債比率，由於項目公司於二零二零年十月三十一日處於淨現金狀況，項目公司於該日並無資產負債比率。

項目公司收購該地塊土地使用權的資本承擔約為2,158,560,000元人民幣(約2,489,040,000港元，即於二零二零年十月三十一日支付該地塊的地價餘款)，該款項已由項目公司於二零二零年十二月十日悉數結付。

### **匯率波動風險**

項目公司的業務活動及經營在中國進行，而支出、資產及負債均以人民幣計值。項目公司並無重大的外幣風險，因此，項目公司於相關期間並無實施對沖或其他替代措施。

### **資產抵押**

項目公司於二零二零年十月三十一日並無任何資產抵押。

### **或然負債**

項目公司於二零二零年十月三十一日並無任何重大或然負債。

### **僱員**

項目公司於相關期間並無任何僱員。

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料****緒言**

未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)經已編製,旨在為本公司股東提供有關收購事項之影響的資料,透過說明收購事項如何影響本集團於二零二零年六月三十日的財務狀況(倘收購事項於二零二零年六月三十日發生)。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素而編製。因此,未經審核備考財務資料並非旨在闡述倘收購事項已於二零二零年六月三十日完成,本集團(經收購事項擴大)所達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製,且由於其性質使然,其未必能真實反映收購事項完成後經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃分別根據本集團於二零二零年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)及項目公司於二零二零年十月三十一日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載項目公司之會計師報告)而編製,並經作出於隨附附註所述之未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無計及組成經擴大集團之公司各自財務報表日期後之任何交易或其他交易。

除非另有指明,本文所有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。



## 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條並按照以下各項編製：(i)本集團於二零二零年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告)，及(ii)項目公司於二零二零年十月三十一日之經審核財務狀況(摘錄自本通函附錄二所載項目公司之會計師報告)；並根據下文所述之備考調整而予以調整，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成。

項目公司的財務狀況表及其他以人民幣(「人民幣」)計值的項目均按1元人民幣兌1.1531港元的近似匯率換算成港元，僅作說明之用，該匯率並不代表任何金額已經、可能已經或可能按上述匯率兌換或轉換。

未經審核備考財務資料之編製方式與本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表所採納之格式及會計政策一致。

	本集團 於二零二零年 六月三十日 千港元 (附註1)	項目公司 於二零二零年 十月三十一日 千元人民幣 (附註2)	項目公司 於二零二零年 十月三十一日 千港元 (附註2)	合資公司 成立 千港元 (附註3)	收購項目 公司 千港元 (附註4)	經擴大集團 於二零二零年 六月三十日之 未經審核 備考 千港元
<b>資產</b>						
非流動資產						
物業、廠房及設備	248,429	—	—	—	—	248,429
投資物業	2,332,408	—	—	—	—	2,332,408
於聯營公司之權益	1,114,340	—	—	—	—	1,114,340
於合資公司的權益	83,665	—	—	—	—	83,665
透過其他全面收益 按公允值計量之						
財務資產	1,256,061	—	—	—	—	1,256,061
遞延稅項資產	392,042	—	—	—	—	392,042
	<b>5,426,945</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,426,945</b>

	本集團 於二零二零年 六月三十日 千港元 (附註1)	項目公司 於二零二零年 十月三十一日 千元人民幣 (附註2)	項目公司 於二零二零年 十月三十一日 千港元 (附註2)	合資公司 成立 千港元 (附註3)	收購項目 公司 千港元 (附註4)	經擴大集團 於二零二零年 六月三十日之 未經審核 備考 千港元
<b>流動資產</b>						
存貨	28,593,210	—	—	—	—	28,593,210
預付款項、貿易及 其他應收款項	11,300,313	2,288,069	2,638,372	—	440,671	14,379,356
合約資產	590,596	—	—	—	—	590,596
合約成本	19,864	—	—	—	—	19,864
受限制現金及銀行存款	20,455	—	—	—	—	20,455
不受限制現金及銀行存款	3,556,707	9,991	11,521	2,569,145	(2,746,802)	3,390,571
	<b>44,081,145</b>	<b>2,298,060</b>	<b>2,649,893</b>	<b>2,569,145</b>	<b>(2,306,131)</b>	<b>46,994,052</b>
<b>總資產</b>	<b>49,508,090</b>	<b>2,298,060</b>	<b>2,649,893</b>	<b>2,569,145</b>	<b>(2,306,131)</b>	<b>52,420,997</b>
<b>負債</b>						
<b>非流動負債</b>						
借款	16,239,543	—	—	—	—	16,239,543
遞延稅項負債	131,401	—	—	—	—	131,401
租賃負債	63,104	—	—	—	—	63,104
其他財務負債	55,850	—	—	—	—	55,850
	<b>16,489,898</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>16,489,898</b>
<b>流動負債</b>						
借款	2,853,848	2,288,068	2,638,371	1,156,597	(2,374,534)	4,274,282
貿易及其他應付款項	7,886,277	54,430	62,763	—	(3,472)	7,945,568
合約負債	5,306,869	—	—	—	—	5,306,869
遞延收入	3,965	—	—	—	—	3,965
租賃負債	16,824	—	—	—	—	16,824
應付稅項	135,145	—	—	—	—	135,145
	<b>16,202,928</b>	<b>2,342,498</b>	<b>2,701,134</b>	<b>1,156,597</b>	<b>(2,378,006)</b>	<b>17,682,653</b>
<b>總負債</b>	<b>32,692,826</b>	<b>2,342,498</b>	<b>2,701,134</b>	<b>1,156,597</b>	<b>(2,378,006)</b>	<b>34,172,551</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>49,508,090</b>	<b>2,298,060</b>	<b>2,649,893</b>	<b>2,569,145</b>	<b>(2,306,131)</b>	<b>52,420,997</b>

附註：

- (1) 該等結餘摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月已刊發中期報告所載的本集團於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表。
- (2) 該等結餘摘錄自本通函附錄二項目公司歷史財務資料的會計師報告所載項目公司於二零二零年十月三十一日的財務狀況表，並按1.0000元人民幣=1.1531港元換算為港元。
- (3) 調整指與合營夥伴設立合資公司。合營夥伴將作出的出資總額2,228,030,000元人民幣(約2,569,150,000港元)代表已認購資本1,225,000,000元人民幣(約1,412,550,000港元)及合作協議所述的股東貸款1,003,030,000元人民幣(約1,156,600,000港元)。
- (4) 由於本集團董事認為交易不構成業務，故根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第3號(經修訂)「業務合併」，有關收購將識別為資產收購。項目公司可識別資產及負債的調整主要指土地調整382,160,000元人民幣(約440,670,000港元)，調整計算如下：

	千元人民幣	千港元
估值得出的土地公允值	4,670,000	5,384,977
土地成本(i)	4,446,623	5,127,401
<b>土地公允值調整</b>	<b>223,377</b>	<b>257,576</b>
於股份轉讓協議項下項目公司90%股權的代價	319,830	368,796
項目公司90%可識別資產及負債的經調整公允值	161,045	185,701
<b>土地收購溢價調整(ii)</b>	<b>158,785</b>	<b>183,095</b>
<b>土地調整總額</b>	<b>382,162</b>	<b>440,671</b>

- (i) 土地成本指摘錄自國有建設用地使用權出讓合同的地價及相關契稅。
- (ii) 由於有關收購將識別為資產收購，代價超出項目公司可識別資產及負債90%公允值的收購溢價將分配至該地塊，並調整至預付款項。

項目公司90%的股東貸款及相關應付利息2,062,270,000元人民幣(約2,378,010,000港元)將於收購事項完成時沖銷。

- (5) 概無作出調整反映本集團與項目公司分別於二零二零年六月三十日及二零二零年十月三十一日後所訂立的任何買賣結果或其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料所發出的核證報告**

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師之核證報告，乃為載入本通函而編製。

**有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告****致五礦地產有限公司董事**

我們已完成受聘進行之查證工作，以就五礦地產有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(下文統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二零年十二月二十二日之通函(「**通函**」)第IV-2至IV-4頁所載二零二零年六月三十日之未經審核備考資產及負債報表及有關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則於通函第IV-2頁闡述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明(I)成立廣州市礦譽投資有限公司之合作協議之主要及關連交易；及(II)收購廣州市品誠房地產開發有限公司之90%股權及該地塊權益之主要交易對 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零二零年六月三十日進行。作為此過程之一部分， 貴集團財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月之財務報表(就此發出之審閱報告已刊發)。

**董事對未經審核備考財務資料之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段之規定並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

### 本會計師的獨立性及質量控制

本會計師已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用由香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的文件紀錄政策及程序。

### 申報會計師之責任

本會計師之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告本會計師之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由本會計師於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之收件人所承擔之責任外，本會計師概不承擔任何責任。

本會計師乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「受聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行核證工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理核證。

就是次受聘而言，本會計師概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料予以更新或重新發出任何報告或意見，亦無於是次受聘之過程中就編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明一宗重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定作說明用途之較早日期發生或進行。故此，本會計師概不就於二零二零年六月三十日的該事件或交易之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證工作涉及進程序，以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否為該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之該事件或交易，以及其他相關受聘情況。

是次受聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

本會計師相信，本會計師所取得之憑證乃充分及恰當，可為本會計師之意見提供基準。

### 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港，二零二零年十二月二十二日

以下為獨立專業測量師「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十月三十一日本集團就收購事項將予收購的該物業的物業權益估值，以乃為載入本通函而編製。

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「土地編號2020KJ01110001（位於中華人民共和國廣東省廣州市白雲區地鐵13號線二期槎頭站）」的物業權益進行估值，該地塊將由「廣州市品誠房地產開發有限公司」（「項目公司」）獨資擁有。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十月三十一日（「估值日」）的估值意見而言屬必要的進一步資料。

### 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」）編撰的「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」）編撰的「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」）發佈的「《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，該方法透過將資產與可獲得價格資料的相同或可資比較資產(類似)進行比較以提供價值指示。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十一月十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。

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，於尚未屆滿之出讓土地使用權年限內，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 貴集團或與 貴集團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「廣州地鐵集團有限公司」(「賣家」)。

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

二零二零年十二月二十二日

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

## 貴集團將收購作未來開發用途的物業權益

物業	描述及年期	佔用狀態	於估值目的 現狀下市值																
土地編號 2020KJ01110001 (位於中華人民共和國廣東省廣州市白雲區地鐵13號線二期槎頭站)	<p>將於二零二四年竣工，該物業正在開發為中型住宅發展項目，竣工後將設有辦公室、商業及其他附屬設施包括幼兒園、社區老年人日間照料中心、托兒所、遊樂場等。</p> <p>該物業土地面積約為76,821.00平方米，包括約4,278.00平方米的城市道路及約4,628.00平方米的防護綠地帶。</p> <p>該物業的總規劃建築面積約為339,807.20平方米，細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>131,165.20</td> </tr> <tr> <td>商品房</td> <td>6,950.00</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>48,260.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>43,835.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施*</td> <td>20,247.00</td> </tr> <tr> <td>地下設施#</td> <td>89,350.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>339,807.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	高層住宅	131,165.20	商品房	6,950.00	公寓	48,260.00	商業	43,835.00	附屬設施*	20,247.00	地下設施#	89,350.00	總計	<u>339,807.20</u>	<p>從視察所見及貴集團所指，該物業處於空地狀態以待物業開發。</p>	<p>無商業價值  (更多詳情請參閱附註4及5。)</p>
用途	建築面積 (平方米)																		
高層住宅	131,165.20																		
商品房	6,950.00																		
公寓	48,260.00																		
商業	43,835.00																		
附屬設施*	20,247.00																		
地下設施#	89,350.00																		
總計	<u>339,807.20</u>																		
	<p>* 附註 附屬設施於建成後將無償移交政府。</p> <p># 附註 地下設施於建成後將提供合共2,325個停車位。</p> <p>該物業將會以出讓土地使用權持有，土地年限為期七十年，作「二類居住兼容商業設施、商務設施用地」。</p>																		

附註：

1. 根據日期為二零二零年四月二十三日的「國有建設用地使用權出讓合同」(文件編號：44011-2020-000010)及其日期為二零二零年五月二十二日的「國有建設用地使用權出讓合同變更協議」，該物業的土地使用權已出讓予「廣州市品誠房地產開發有限公司」(「項目公司」)，土地使用權出讓金為4,317,110,000元正人民幣，並須受限於以下主要開發條件：

土地用途	:	城鎮住宅、零售商業、餐飲、旅館及商業金融用途
建築容積率	:	AB2712036地塊 ≤3.6
建築覆蓋率	:	AB2712036地塊 ≤30%
建築面積	:	AB2712036地塊 容積率建築面積≤245,290平方米(包括住宅138,992平方米、配套面積15,290平方米、商業/商務87,508平方米、地鐵派出所3,500平方米)連同其他相關規定如下：

- I. 交通交匯設施，包括(不計入容積率建築面積)：
- 6,910平方米為P+R停車場
  - 地盤面積1,500平方米為公共交通交匯處
  - 3,500平方米為交通核
  - 地盤面積901平方米為單車存放場
- II. 社區公共服務設施，包括：
- 2,000平方米為家庭綜合服務中心
  - 2,180平方米為社區少年宮
  - 2,880平方米(地盤面積3,600平方米)為設有12個班的幼兒園
  - 200平方米為社區居委會
  - 100平方米為社區議事廳
  - 200平方米為市場監督管理所辦公用房
  - 100平方米為社區服務站
  - 100平方米為星光老年之家
  - 343平方米為2間物業管理辦事處
  - 200平方米為文化室
  - 400平方米(地盤面積2,400平方米)為2間居民健身場所
  - 1,000平方米為社區日間照料中心
  - 600平方米為托兒所
  - 300平方米(地盤面積500平方米)為2間垃圾收集站
  - 100平方米為公共廁所
  - 4,587平方米為商業服務設施

- 建築規約 : I. 建設工程在二零二一年十月二十三日開工  
II. 住宅部分及其他部分分別於二零二四年十月二十三日及二零二六年十月二十三日竣工
- 綠化覆蓋率 : AB2712036地塊  
≥30%
- 其他 : I. 所有商品房單位建築面積不超過60平方米  
II. 建築面積不少於6,950平方米的租賃用房將自持年限與土地出讓年限一致
2. 根據「建設用地規劃許可證」(文件編號:地字第440111202000115號),該物業的土地用途符合國有土地空間規劃及用途管制要求。
3. 據 貴集團所述,該物業於估值日的預算建設成本(不包括直接成本、資本化利息及項目管理費)為1,928,188,551元人民幣,其於上文所示估值中已獲充分考慮,以反映該物業的品質及現狀。
4. 由於截至於估值日並無就該物業發出有效的「國有土地使用證」及/或「不動產權證」,我們認為該物業並無商業價值。倘該物業於估值日已獲頒有效的「國有土地使用證」及/或「不動產權證」,我們認為該物業的市值為4,670,000,000元人民幣(肆拾陸億柒仟萬元正人民幣),假設所有土地使用權出讓金已悉數繳清,且該物業可在當時市場上自由轉讓、出租、抵押或以其他合法方式出售,而毋須支付額外土地使用權出讓金。
5. 據 貴集團告知,該物業的部分土地使用權出讓金為2,158,555,000元人民幣已於估值日支付,其餘部分已於二零二零年十二月十日支付。誠如 貴集團告知,項目公司擬申請有效「國有土地使用證」及/或「不動產權證」,預期將於二零二一年一月取得。
6. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議,包括但不限於:
- (1) 「廣州市品誠房地產開發有限公司」(「項目公司」)有權於支付土地使用權出讓金後申請並取得有效的「國有土地使用證」及/或「不動產權證」;待履行相關程序後,於獲取有效「國有土地使用證」及/或「不動產權證」的過程中並不存在法律障礙。
- (2) 項目公司於取得「國有土地使用證」及/或「不動產權證」及該物業的相關土地使用權後,在符合法律及法規和達成「國有建設用地使用權出讓合同」及規劃條件後,方可開發、使用、經營、轉讓、出租、抵押或用於其他經濟活動;

- (3) 該物業並無受限於抵押；及
- (4) 完成收購事項(定義見本通函)後，項目公司將分別由「廣州市礦譽投資有限公司」(「合資公司」)(一家根據中國法律成立之有限責任公司)及「廣州地鐵集團有限公司」(「賣家」)擁有90%及10%。合資公司成立後，其將分別由「五礦盛世廣業(北京)有限公司」(「盛世廣業」)及「招商局置地(深圳)有限公司」(「合營夥伴」)擁有51%及49%，並將作為「五礦地產有限公司」(「貴公司」)之附屬公司按綜合基準列賬。合資公司的溢利攤分將以持股權為基準。
7. 於二零二零年十一月十日，許曉雲女士(MRICS)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、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。
8. 該物業位於廣州白雲區一個發展迅速的住宅及商業混合用戶區，該地區包括各種住宅及購物商場，附近還有園林、學校及政府合署等附屬設施。近期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14,835元人民幣至每平方米22,997元人民幣。
9. 誠如 貴公司告知，於收購事項後，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（為中國五礦之非全資附屬公司）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，概無董事於任何經擴大集團之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。

概無董事於最後實際可行日期，在仍然生效且對經擴大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，概無經擴大集團之成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦無任何經擴大集團之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，任何經擴大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(即並非在日常業務中訂立之合約)：

- (a) 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；
- (b) 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(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；
- (c) 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；

- (d) 本公司與五礦集團財務有限責任公司(「**五礦財務**」)就彼等訂立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**」)，訂立日期為二零一九年三月二十八日之補充協議，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，以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。有關該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；
- (e) 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%註冊資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**」)；
- (f) 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，內容有關接納廣州招商投入49%註冊資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；
- (g) 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(「**深圳礦潤合作意向協議**」)，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。有關深圳礦潤合作意向協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年三月二日之公告(「**三月公告**」)；

- (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三月二日之合作框架協議(「**合作框架協議**」)，內容有關(其中包括)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。有關合作框架協議之更多詳情載於三月公告；
- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 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的49%股權，總額約為1,475,450,000元人民幣。該股權轉讓協議的更多詳情載於六月公告及七月通函；
- (l) 五礦二十三冶、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。有關該增資協議之更多詳情載於六月公告及七月通函；

- (m) 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。有關注資協議之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本公司日期為二零二零年十月二十三日之通函(「十月通函」)；
- (n) 合作協議；
- (o) 就收購標的權益進行競標之招標文件；
- (p) 股份轉讓協議；及
- (q) 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。有關股權轉讓協議之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。

## 9. 重大不利變動

除本公司日期分別為二零二零年六月十八日及二零二零年七月三日之盈利警告公告所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團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)以來的財務或貿易狀況發生任何重大不利變動

## 10. 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
德勤·關黃陳方會計師行	執業會計師
威格斯	獨立專業測量師

於最後實際可行日期，上述專家分別：

- (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。上述專家分別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。

## 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。

## 12. 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) 項目公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；

- (c) 經擴大集團之未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄四；
- (d) 本附錄內「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 該地塊之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄內「10.專家」一段所述之書面同意；
- (g) 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；
- (h) 一月通函、本公司日期為二零二零年五月十二日之通函(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之建築框架協議)、七月通函及十月通函；及
- (i) 本通函。