
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以獲取獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有五礦建設有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



五礦建設有限公司*
MINMETALS LAND LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：230)

關連交易

有關成立合營企業
以發展位於北京市海淀區地塊
之變動及增資

獨立董事委員會及股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13至14頁。
天達函件載於本通函第15至26頁。

目 錄

| | 頁次 |
|----------------|----|
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件..... | 5 |
| 獨立董事委員會函件..... | 13 |
| 天達函件..... | 15 |
| 附錄 一 一般資料..... | 27 |

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：

| | | |
|-----------|---|--|
| 「聯繫人士」 | 指 | 上市規則所賦予之涵義； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)； |
| 「中國五礦」 | 指 | 中國五礦集團公司，一間根據中國法律註冊成立之國有企業，為本公司之最終控股股東； |
| 「本公司」 | 指 | 五礦建設有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市； |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則所賦予之涵義； |
| 「控股股東」 | 指 | 上市規則所賦予之涵義； |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事(包括獨立非執行董事)； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣； |
| 「香港附屬公司」 | 指 | 五礦建設投資管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，獲委任就該等交易向股東提供意見； |

釋 義

| | | |
|------------------|---|---|
| 「天達」或「獨立財務顧問」 | 指 | 天達融資亞洲有限公司，獨立董事委員會及股東就該等交易之獨立財務顧問，根據證券及期貨條例獲准經營第1類(證券交易)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團； |
| 「June Glory」 | 指 | June Glory International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直屬控股股東； |
| 「合營公司A」 | 指 | 根據中國法律原為發展地塊A而成立之企業； |
| 「合營公司B」 | 指 | 根據中國法律原為發展地塊B而成立之企業； |
| 「合營公司B增資」 | 指 | 根據合營公司B股權轉讓及增資協議增加合營公司B之註冊資本； |
| 「合營公司B合同」 | 指 | 香港附屬公司與合營企業夥伴於二零一二年五月十八日就合營公司B訂立之新章程及合營公司合同，經合營公司B補充協議補充； |
| 「合營公司B股權轉讓」 | 指 | 附屬公司根據合營公司B股權轉讓及增資協議向香港附屬公司轉讓其於合營公司B之全部51%股權； |
| 「合營公司B股權轉讓及增資協議」 | 指 | 附屬公司、合營企業夥伴與香港附屬公司就合營公司B增資及合營公司B股權轉讓所訂立日期為二零一二年五月十八日之協議； |
| 「合營公司B補充協議」 | 指 | 香港附屬公司與合營企業夥伴於二零一二年五月十八日訂立之合營公司B合同之補充協議； |
| 「合營企業夥伴」 | 指 | 北京萬科企業有限公司，為萬科企業股份有限公司之全資附屬公司； |

釋 義

| | | |
|--------------|---|---|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一二年六月五日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「新合營公司A」 | 指 | 香港附屬公司與合營企業夥伴根據中國法律成立之企業，以取代合營公司A發展地塊A； |
| 「新合營公司A合同」 | 指 | 香港附屬公司與合營企業夥伴於二零一二年五月十八日就新合營公司A訂立之章程及合營公司合同，經新合營公司A補充協議補充； |
| 「新合營公司A補充協議」 | 指 | 香港附屬公司與合營企業夥伴於二零一二年五月十八日訂立之新合營公司A合同之補充協議； |
| 「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 | 香港法例第五百七十一章證券及期貨條例； |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股； |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人； |
| 「該等地塊」 | 指 | 位於中國北京市海淀區西北旺鎮兩塊相鄰之國有建設用地(於本通函識別為「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； |

釋 義

| | | |
|--------|---|---|
| 「附屬公司」 | 指 | 五礦建設投資管理(北京)有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司； |
| 「該等交易」 | 指 | 新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同項下擬進行之交易； |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

於本通函內，僅就說明用途，人民幣及美元乃按1.00元人民幣兌1.2335港元及1.00美元兌7.8港元之匯率換算為港元。該等匯率不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按該等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 — 董事常務副總經理

何小麗女士 — 董事副總經理

楊律先生 — 董事副總經理

香港主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀
漆咸道南七十九號
中國五礦大廈
十八樓

獨立非執行董事：

林濬先生

馬紹援先生

譚惠珠女士

敬啟者：

關連交易

**有關成立合營企業
以發展位於北京市海淀區地塊
之變動及增資**

緒言

茲提述本公司日期為二零一零年十一月二十二日及二零一零年十二月三十日之公告以及日期為二零一一年一月二十四日之通函，內容為有關(其中包括)成立合營公司A及合營公司B(因本集團擁有彼等各自之51%股權，根據上市規則各為本集團擁有51%權益之附屬公司)，以發展位於中國之地塊A及地塊B；以及本

* 僅供識別

公司日期為二零一二年五月十八日之公告，內容為有關(其中包括)成立新合營公司A以取代合營公司A以及合營公司B股權轉讓及增資。

在申請批准發展合營公司A及合營公司B之該等地塊期間，相關政府機關提出，地塊A及地塊B須由具有較大註冊資本的中外合資企業承辦。

由於地塊A之土地使用權證仍未發出，本集團及合營企業夥伴因而同意由香港附屬公司與合營企業夥伴成立新合營公司A，並以該中外合資企業取代合營公司A發展地塊A。

就地塊B而言，由於地塊B之土地使用權證已以合營公司B之名義持有，地塊B現正進行開發，本集團及合營企業夥伴因而同意香港附屬公司向附屬公司收購其於合營公司B之51%權益，以使合營公司B成為中外合資企業，而合營公司B之註冊資本將予增加。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等交易之進一步詳情。

成立新合營公司A以取代合營公司A

新合營公司A合同

日期

二零一二年五月十八日

訂約方

- (1) 香港附屬公司，為本公司之全資附屬公司
- (2) 合營企業夥伴

主旨

就新合營公司A訂立合營企業安排。

經營期限

新合營公司A之經營期限將為自其營業執照簽發日期起計30年。

經營範圍

新合營公司A之經營範圍為開發、建設、銷售及管理地塊A之住宅項目。

根據新合營公司A補充協議，未經香港附屬公司及合營企業夥伴一致同意，新合營公司A不得變更其業務性質或經營範圍，亦不得進行任何非以公平原則為基準之交易。

總投資額及註冊資本

新合營公司A的總投資額將為700,000,000美元(約5,460,000,000港元)，註冊資本為350,000,000美元(約2,730,000,000港元)。

香港附屬公司將以金額178,500,000美元(約1,392,300,000港元)作為其於註冊資本51%份額的出資，而合營企業夥伴將以171,500,000美元(約1,337,700,000港元)作為其49%份額的出資，分兩個階段支付：(1)於中國相關政府機關發出批文後支付20%；及(2)自新合營公司A營業執照簽發日期起兩年內支付80%。

附屬公司及合營企業夥伴向合營公司A作出之全部注資，將於合營公司A註銷後退回附屬公司及合營企業夥伴。

香港附屬公司根據新合營公司A合同於新合營公司A之178,500,000美元(約1,392,300,000港元)注資總額乃經與合營企業夥伴公平磋商、計及地塊A之開發成本及中國相關政府機關之規定後釐定，將以本集團內部資源及外部融資撥付。

溢利分享

新合營公司A之溢利分享，將按香港附屬公司與合營企業夥伴之出資比例計算。

董事會組成

新合營公司A之董事會(將為新合營公司A之最高權力機關)將由五名董事組成，其中三人由香港附屬公司委任，兩人由合營企業夥伴委任，而主席則由香港附屬公司委任。新合營公司A之董事會會議法定人數為董事人數之三分之二。

新合營公司A之一切事宜須由新合營公司A之大多數董事批准，惟下列事宜須取得全體董事一致同意：

- 增加或減少註冊資本；
- 合併、分立、解散或清算；
- 變更實體形式或經營年期；
- 修改章程；
- 其股東轉讓或抵押新合營公司A之股權(向其他股東轉讓除外)；
- 新合營公司A抵押其資產或提供擔保(不包括為物業單位買家就按揭貸款提供之擔保)；及
- 融資計劃或取得擔保。

與合營公司A一樣，新合營公司A將在本集團之財務報表中入賬列為本公司之附屬公司。

合營公司B股權轉讓及增資

合營公司B股權轉讓及增資協議

日期

二零一二年五月十八日

訂約方

- (1) 附屬公司，為本公司之全資附屬公司
- (2) 合營企業夥伴
- (3) 香港附屬公司

合營公司B股權轉讓

根據合營公司B股權轉讓及增資協議，附屬公司同意向香港附屬公司轉讓其於合營公司B之全部51%股權，代價為25,500,000元人民幣(約31,500,000港元)，相當於附屬公司向合營公司B註冊資本之原來出資額。完成合營公司B股權轉讓後，合營公司B將成為中外合資企業。

合營公司B增資

根據合營公司B股權轉讓及增資協議，香港附屬公司及合營企業夥伴同意於股權轉讓完成後，藉增加合營公司B之註冊資本1,572,500,000元人民幣(約1,939,700,000港元)執行合營公司B之增資，將由香港附屬公司及合營企業夥伴分別出資51%及49%。

由於合營公司B增資，合營公司B之註冊資本將由50,000,000元人民幣(約61,700,000港元)增至1,622,500,000元人民幣(約2,001,400,000港元)。

合營公司B合同

日期

二零一二年五月十八日

訂約方

- (1) 合營企業夥伴
- (2) 香港附屬公司

主旨

訂立合營公司B的增資及合營企業安排。

經營期限

合營公司B之經營期限將為自其營業執照簽發日期起計30年。

經營範圍

合營公司B之經營範圍為開發、建設、銷售及管理地塊B之住宅項目。

根據合營公司B補充協議，未經香港附屬公司及合營企業夥伴一致同意，合營公司B不得變更其業務性質或經營範圍，亦不得進行任何並非以公平原則為基準之交易。

投資總額及註冊資本

合營公司B的總投資額將為1,882,100,000元人民幣(約2,321,600,000港元)。

合營公司B之註冊資本將由50,000,000元人民幣(約61,700,000港元)增至1,622,500,000元人民幣(約2,001,400,000港元)。在增加之1,572,500,000元人民幣(約1,939,700,000港元)註冊資本中，香港附屬公司將以約802,000,000元人民幣(約989,300,000港元)作為其51%份額的出資，而合營企業夥伴將以約770,500,000元人民幣(約950,400,000港元)作為其49%份額的出資，分兩個階段支付：(1)於中國相關政府機關發出批文後支付20%；及(2)自合營公司B營業執照簽發日期起兩年內支付80%。

香港附屬公司根據合營公司B合同於合營公司B之約827,500,000元人民幣(約1,020,700,000港元)注資總額乃經與合營企業夥伴公平磋商、計及地塊B之開發成本及中國相關政府機關之規定後釐定，將以本集團內部資源及外部融資撥付。

溢利分享

合營公司B之溢利分享，將按香港附屬公司與合營企業夥伴之出資比例計算。

董事會組成

合營公司B之董事會(將為合營公司B之最高權力機關)將由五名董事組成，其中兩名由香港附屬公司委任，三名由合營企業夥伴委任，主席則由合營企業夥伴委任。合營公司B之董事會會議法定人數為董事人數之三分之二。

合營公司B之一切事宜須由合營公司B之大多數董事批准，惟下列事宜須取得全體董事一致同意：

- 增加或減少註冊資本；
- 合併、分立、解散或清算；
- 變更實體形式或經營期限；
- 修改章程；
- 其股東轉讓或抵押合營公司B之股權(向其他股東轉讓除外)；
- 合營公司B抵押其資產或提供擔保(不包括為物業單位買家就按揭貸款提供之擔保)；及
- 融資計劃或取得擔保。

儘管本集團擁有合營公司B之51%股本權益，合營公司B將繼續在本集團財務報表中入賬列為本公司之聯營公司。

有關本集團及合營企業夥伴之資料

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。

合營企業夥伴從事房地產發展，為萬科企業股份有限公司之全資附屬公司。萬科企業股份有限公司從事房地產發展，其業務涵蓋珠三角、長三角及環渤海地區四十六個城市，其股份於深圳證券交易所上市。

進行該等交易之原因及好處

誠如上文「緒言」一段所述，香港附屬公司及合營企業夥伴已訂立新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同，以就發展該等地塊加快申請相關政府機關規定之批文。

上市規則涵義

合營企業夥伴為合營公司A、新合營公司A、合營公司B及本公司一間非全資附屬公司之主要股東，因而為本公司之關連人士。根據適用百分比率，該等交易構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之一切規定。

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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等交易中擁有重大權益，因此，倘須舉行股東大會，概無股東須就該等交易放棄投票。June Glory (彼擁有2,071,095,506股股份，相當於本公司於最後實際可行日期約62.05%已發行股本)已就批准該等交易向本公司授出其書面同意。本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免舉行股東大會，而聯交所已向本公司授出有關豁免，因此，本公司毋須就批准該等交易而召開股東大會。

推薦意見

董事認為，新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同乃按一般商業條款訂立，其條款及條件以及該等交易對股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。倘須召開大會，董事建議股東投票贊成新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議、合營公司B合同以及該等交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之獨立董事委員會函件、天達函件及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
五礦建設有限公司
董事總經理
何劍波
謹啟

二零一二年六月八日



五礦建設有限公司*

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

敬啟者：

關連交易

有關成立合營企業 以發展位於北京市海淀區地塊 之變動及增資

吾等茲提述本公司日期為二零一二年六月八日之通函(「通函」)，本函件為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮及告知股東，吾等認為新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同是否按一般商業條款訂立，其條款及條件以及該等交易對股東而言是否屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。天達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股東提供意見。

吾等懇請閣下垂注通函第5至12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15至26頁所載「天達函件」，當中載列其就該等交易之意見。

* 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15至26頁「天達函件」所載天達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，新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同乃按一般商業條款訂立，其條款及條件以及該等交易對股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。

此 致

列位股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

林 濬

獨立非執行董事

馬紹援

謹啟

獨立非執行董事

譚惠珠

二零一二年六月八日

以下載列天達致獨立董事委員會及股東之意見函件全文，以為載入本通函而編製。



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

敬啟者：

關連交易

有關成立合營企業 以發展位於北京市海淀區地塊 之變動及增資

一、緒言

茲提述吾等就該等交易獲委聘為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為二零一二年六月八日致股東之通函(「通函」)中之「董事會函件」內，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一零年十一月二十二日及二零一零年十二月三十日之公告以及日期為二零一一年一月二十四日之通函，內容有關(其中包括)成立合營公司A及合營公司B(因 貴集團擁有彼等各自之51%股權，根據上市規則各為 貴集團擁有51%權益之附屬公司)，以發展位於中國之地塊A及地塊B；以及 貴公司日期為二零一二年五月十八日之公告，內容有關(其中包括)成立新合營公司A以取代合營公司A以及合營公司B股權轉讓及增資。

在申請批准發展合營公司A及合營公司B之該等地塊期間，相關政府機關提出，地塊A及地塊B須由具有較大註冊資本的中外合資企業承辦。

由於地塊A之土地使用權證仍未發出，貴集團及合營企業夥伴因而同意由香港附屬公司與合營企業夥伴成立新合營公司A，並以該中外合資企業取代合營公司A發展地塊A。

就地塊B而言，由於地塊B之土地使用權證已以合營公司B之名義持有，地塊B現正進行開發，貴集團及合營企業夥伴因而同意香港附屬公司向附屬公司收購其於合營公司B之51%權益，以使合營公司B成為中外合資企業，而合營公司B之註冊資本將予增加。

鑑於上文所述，(i)香港附屬公司與合營企業夥伴訂立新合營公司A合同，藉以就新合營公司A訂立合營企業安排；及(ii)(a)附屬公司、香港附屬公司與合營企業夥伴訂立合營公司B股權轉讓及增資協議，據此(其中包括)附屬公司同意向香港附屬公司轉讓其於合營公司B之全部51%股權，而完成有關轉讓後，執行合營公司B增資；及(b)香港附屬公司與合營企業夥伴訂立合營公司B合同，藉以就合營公司B訂立合營公司B增資及合營企業安排。誠如「董事會函件」所載，新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同已分別由相關訂約方於二零一二年五月十八日訂立。

合營企業夥伴為合營公司A、新合營公司A、合營公司B及貴公司一間非全資附屬公司之主要股東，因而為貴公司之關連人士。根據適用百分比率，該等交易構成貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之一切規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等交易中擁有重大權益，因此，倘須舉行股東大會，概無股東須就該等交易放棄投票。June Glory擁有2,071,095,506股股份，相當於貴公司於最後實際可行日期已發行股本約62.05%。彼已就批准該等交易向貴公司授出其書面同意。貴公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免舉行股東大會，而聯交所已授予有關豁免，因此，貴公司毋須就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；非執行董事潘中藝先生、田景琦先生及劉則平先生；以及獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。

由全體獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士組成之獨立董事委員會已告成立，而天達亦獲 貴公司委聘，就新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同是否按一般商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，且符合 貴集團及股東之整體利益，向獨立董事委員會及股東提供意見。

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

三、吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，特別是關於該等交易之條款，吾等倚賴通函所載或所提述之資料及陳述，以及由 貴公司及／或其管理人員（「管理層」）及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設，通函所載或所提述之所有資料及陳述，以及由 貴公司及／或管理層及／或董事提供之所有資料及陳述（彼等就此負上唯一及全部責任）於其提供時屬真實、準確及完整，且於通函日期仍為真實、準確及完整。

吾等並無理由懷疑吾等於達致吾等之意見時所倚賴之任何資料或陳述屬不真實、不準確或有誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使吾等所獲提供之資料及陳述不真實、不準確或有誤導成份。

董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏任何其他事實或聲明，致令通函（包括本函件）所載任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，能夠為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實吾等所獲提供之資料，亦無深入調查 貴公司、附屬公司、香港附屬公司、合營企業夥伴、萬科企業股份有限公司、合營公司A、合營公司B及彼等各自之附屬公司之業務及事務，或彼等各自營運所在市場之前景。

四、主要考慮因素及理由

於達致吾等有關該等交易條款之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團主要業務及業務策略

貴集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資，其房地產發展業務覆蓋珠江三角洲，長江三角洲及環渤海地區，以及包括但不限於北京及天津等中國城市。

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

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

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度

貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度自其房地產發展經營業分部錄得收入約4,684,300,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度約1,182,200,000港元有所增加，相當於同比增長約296.2%。截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利合共約771,800,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度約608,800,000港元有所增加。

按二零一一年年報之分部分析所載，上述截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利增長主要基於 貴集團房地產發展經營分部之盈利能力上升所致。

行業概覽及北京房地產市場

根據中國國家統計局刊發之數據，中國首都北京於二零一零年十二月三十一日之人口約為1,960萬人，較於二零零九年十二月三十一日的人口約1,790萬人有所增加。於二零一一年，北京本地生產總值合共約為1.6萬億人民幣，相較二零一零年增加約8.1%。

誠如二零一一年年報所載，中國政府繼續致力透過連串房地產市場調控政策，包括但不限於限制銀行向物業發展商批出貸款、提高借款成本、限制新住宅物業售價，以及壓止囤積土地之行政手段，以壓抑中國樓價急升。吾等亦注意到，中國人民銀行於二零一一年多次調高利率及銀行儲備率，藉以打擊國內通脹。

根據北京市統計信息網發表之資料，於二零一二年第一季度，商品房銷售面積合共約為3,300,000平方米，較二零一一年同期減少約10.3%。不計上述面積，住宅物業銷售面積合共約為2,500,000平方米，較二零一一年同期減少約3.4%。

除上述外，吾等注意到，中國人民銀行分別於二零一二年二月及五月兩度調低銀行儲備率。

就國家之層面而言，吾等留意到，推動城市化仍為中國政府在十二五規劃下之主要目的之一，此規劃設定了二零一一年至二零一五年中國政府之整體方向。根據十二五規劃，中國政府已就二零一五年之城市化率設定目標為51.5%，較十二五規劃剛出台時錄得之約47.5%有所增長。倘能達標，住宅物業之需求將會增加。

管理層察覺到中國房地產業挑戰重重，因此將緊密關注相關政策趨向。儘管如上文所述，誠如二零一一年年報所載， 貴集團對房地產業整合期持審慎樂觀態度，由於有充裕的財務資源， 貴集團將審慎評估及考慮增購土地及收購業務之機會。

2. 有關合營企業夥伴及萬科企業股份有限公司之資料

誠如「董事會函件」所載，合營企業夥伴從事房地產業務，並為萬科企業股份有限公司之全資附屬公司。萬科企業股份有限公司從事房地產業務，其業務涵蓋珠江三角洲、長江三角洲及環渤海地區四十六個城市，其股份於深圳交易所上市。

管理層指出，貴集團於二零一零年初起與合營企業夥伴建立理想之業務關係，包括但不限於成立(i)合營公司A及合營公司B；及(ii)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%權益。曠世基業和萬恒盛業之詳情載於貴公司日期為二零一零年三月十二日之通函及貴公司日期為二零一零年六月二十一日之公告。

3. 該等交易

新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同之條款概要進一步詳情載於本通函「董事會函件」。

新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同項下擬進行交易之概覽載列如下。

3.1 成立新合營公司A以取代合營公司A

訂約方

- (1) 香港附屬公司，為貴公司之全資附屬公司
- (2) 合營企業夥伴

新合營公司A合同於二零一二年五月十八日訂立，以訂立新合營公司A之合營企業安排。新合營公司A之經營範圍為開發、建設、銷售及管理地塊A之住宅項目。

總投資額及註冊資本

新合營公司A的總投資額將為700,000,000美元(約5,460,000,000港元)，註冊資本為350,000,000美元(約2,730,000,000港元)。

香港附屬公司將以金額178,500,000美元(約1,392,300,000港元)作為其於註冊資本51%份額的出資，而合營企業夥伴將以171,500,000美元(約1,337,700,000港元)作為其49%份額的出資，分兩個階段支付：(i)於中國相關政府機關發出批文後支付20%；及(ii)自新合營公司A營業執照簽發日期起兩年內支付80%。

香港附屬公司根據新合營公司A合同於新合營公司A之178,500,000美元(約1,392,300,000港元)注資總額乃經與合營企業夥伴公平磋商，計及地塊A之開發成本及中國相關政府機關之規定後釐定，將以 貴集團內部資源及外部融資撥付。

溢利分享

新合營公司A之溢利分享，將按香港附屬公司與合營企業夥伴之出資比例計算。

董事會組成

新合營公司A之董事會將由五名董事組成，其中三名由香港附屬公司委任，兩名由合營企業夥伴委任，而主席則由香港附屬公司委任。新合營公司A之董事會會議法定人數為董事人數之三分之二。

除「董事會函件」內「成立新合營公司A以取代合營公司A」一節載列之事宜外，新合營公司A之一切事宜須由新合營公司A之大多數董事批准。

與合營公司A一樣，新合營公司A將在 貴集團之財務報表中入賬列為 貴公司之附屬公司。

3.2 合營公司B股權轉讓及增資

合營公司B股權轉讓及增資協議

訂約方

- (1) 附屬公司，為 貴公司之全資附屬公司
- (2) 合營企業夥伴
- (3) 香港附屬公司

合營公司B股權轉讓

根據合營公司B股權轉讓及增資協議，附屬公司同意向香港附屬公司轉讓其於合營公司B之全部51%股權，代價為25,500,000元人民幣(約31,500,000港元)，相當於附屬公司向合營公司B註冊資本之原來出資額。完成合營公司B股權轉讓後，合營公司B將成為中外合資企業。

合營公司B增資

根據合營公司B股權轉讓及增資協議，香港附屬公司及合營企業夥伴同意於合營公司B股權轉讓完成後，藉增加合營公司B之註冊資本1,572,500,000元人民幣(約1,939,700,000港元)執行合營公司B之增資，將由香港附屬公司及合營企業夥伴分別出資51%及49%。

由於合營公司B增資，合營公司B之註冊資本將由50,000,000元人民幣(約61,700,000港元)增至1,622,500,000元人民幣(約2,001,400,000港元)。

合營公司B合同

訂約方

- (1) 合營企業夥伴
- (2) 香港附屬公司

合營公司B合同於二零一二年五月十八日訂立，以訂立合營公司B之增資及合營企業安排。合營公司B之經營範圍為開發、建設、銷售及管理地塊B之住宅項目。

投資總額及註冊資本

合營公司B的總投資額將為1,882,100,000元人民幣(約2,321,600,000港元)。

合營公司B之註冊資本將由50,000,000元人民幣(約61,700,000港元)增至1,622,500,000元人民幣(約2,001,400,000港元)。在增加之1,572,500,000元人民幣(約1,939,700,000港元)註冊資本中，香港附屬公司將以約802,000,000元人民幣(約989,300,000港元)作為其

51%份額的出資，而合營企業夥伴將以約770,500,000元人民幣(約950,400,000港元)作為其49%份額的出資，分兩個階段支付：(i)於中國相關政府機關發出批文後支付20%；及(ii)自合營公司B營業執照簽發日期起兩年內支付80%。

香港附屬公司根據合營公司B合同於合營公司B之約827,500,000元人民幣(約1,020,700,000港元)注資總額乃經與合營企業夥伴公平磋商，計及地塊B之開發成本及中國相關政府機關之規定後釐定，將以 貴集團內部資源及外部融資撥付。

溢利分享

合營公司B之溢利分享，將按香港附屬公司與合營企業夥伴之出資比例計算。

董事會組成

合營公司B之董事會將由五名董事組成，其中兩名由香港附屬公司委任，三名由合營企業夥伴委任，主席則由合營企業夥伴委任。合營公司B之董事會會議法定人數為董事人數之三分之二。

除「董事會函件」中「合營公司B股權轉讓及增資」一節所載事宜外，有關合營公司B之一切事宜須由合營公司B之大多數董事批准。

儘管 貴集團擁有合營公司B的51%股權，合營公司B仍將繼續在 貴集團財務報表中入賬列為 貴公司之聯營公司。

4. 進行該等交易之原因及好處

誠如「董事會函件」所載，香港附屬公司及合營企業夥伴已訂立新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同，以就發展該等地塊加快申請相關政府機關規定之批文。

此外，誠如二零一一年年報所載，房地產發展分部仍為 貴集團核心分部之一，並為 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之整體盈利作出重大貢獻。透過新合營公司A及合營公司B發展該等地塊，可推動 貴集團核心業務進一步擴展。

此外，吾等注意到中國萬科自一九九一年起於深圳證券交易所上市，於最後實際可行日期的總市值已超過1,000億港元，而按中國萬科最近期刊發之年報所述，於截至二零一一年十二月三十一日止年度其收益超過700億人民幣。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，管理層認為借助其在中國房地產市場的專長、知識及亮麗的品牌，將有助新合營公司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。

經考慮：(i)新合營公司A合同及合營公司B合同各自的注資總額(包括合營公司B增資)乃經香港附屬公司與合營企業夥伴公平磋商，計及該等地塊各自之開發成本及中國相關政府機關之規定後釐定；(ii)雙方將分別按名下的股權比例，分佔新合營公司A及合營公司B日後的溢利；(iii)儘管有權委任合營公司B之大多數董事，合營企業夥伴不得修訂有關合營公司B營運方面的若干重大事宜，除非獲合營公司B全體董事一致同意，因而保障 貴集團於合營公司B之權益；及(iv)誠如上述中國萬科擁有專長、知識及響亮的品牌名聲， 貴集團與中國萬科建立理想的業務關係，將有助 貴集團的房地產開發業務，吾等贊同董事的看法，認為新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同乃按一般商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，且符合 貴集團及股東整體利益。

5. 該等交易之可能財務影響

資產淨值

新合營公司A將入賬列為 貴公司擁有51%的間接附屬公司。合營公司B仍將繼續在 貴集團財務報表中入賬列為 貴公司之聯營公司。

營運資金及資本負債比率

貴集團擬透過內部資源及外部融資撥付新合營公司A及合營公司B的注資金額分別約178,500,000美元(約1,392,300,000港元)及約827,500,000元人民幣(約1,020,700,000港元)。

誠如二零一一年年報所載，於二零一一年十二月三十一日，貴集團的資本負債比率約為30%，債務淨額約為2,210,200,000港元，而現金及銀行存款約為3,022,100,000港元。管理層告知，香港附屬公司根據新合營公司A合同及合營公司B合同作出之注資以外部借貸撥付，故貴集團的資本負債比率將相應增加。

盈利

新合營公司A的業績將於貴集團之財務報表綜合入賬，而合營公司B的51%業績將於貴集團之財務報表呈列為分佔業績。

吾等亦注意到，倘注資將由外部借貸提供資金，貴集團將產生利息開支，以及於取得地塊A的土地使用權前，就新合營公司A而言，利息開支將計入貴集團之收益表內。取得有關的土地使用權後，就地塊A產生的任何利息開支，可於開發過程中撥充資本。

由於已收取地塊B之土地使用權證，管理層表示合營公司B將就地塊B於開發過程中產生的所有利息開支撥充資本。然而，貴集團產生的利息開支(以外部借貸撥付注資為限)將計入貴集團之收益表內。

五、 推薦意見

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 貴集團核心業務的進一步擴展；及(ii)上文所討論新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同各自的條款，吾等認為新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同乃在 貴集團日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東之整體利益，而新合營公司A合同、合營公司B股權轉讓及增資協議以及合營公司B合同的條款乃按一般商業條款，對股東而言屬公平合理。

此致

獨立董事委員會及股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
執行董事
鍾建舜
謹啟

二零一二年六月八日

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負全責，並在作出一切合理查詢後確認，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 |
|-------|------|------------|---------------|
| 錢文超先生 | 個人 | 442,000 | 0.013% |
| 何劍波先生 | 個人 | 612,000 | 0.018% |
| 尹亮先生 | 個人 | 408,000 | 0.012% |
| 何小麗女士 | 個人 | 370,000 | 0.011% |
| 楊律先生 | 個人 | 204,000 | 0.006% |

於相關股份之權益

於本公司購股權之權益

於最後實際可行日期，下列董事在根據本公司於二零零三年五月二十九日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 | 1,031,333 |
| 何劍波先生 | 二零零八年 十二月一日 | 二零零八年十二月一日 至二零一零年十一月 三十日 | 二零一零年十二月一日 至二零一八年十一月 三十日 | 0.45 | 1,428,000 |
| 尹亮先生 | 二零零八年 十二月一日 | 二零零八年十二月一日 至二零一零年十一月 三十日 | 二零一零年十二月一日 至二零一八年十一月 三十日 | 0.45 | 952,000 |
| 何小麗女士 | 二零零八年 十二月一日 | 二零零八年十二月一日 至二零一零年十一月 三十日 | 二零一零年十二月一日 至二零一八年十一月 三十日 | 0.45 | 793,333 |
| 楊律先生 | 二零零八年 十二月一日 | 二零零八年十二月一日 至二零一零年十一月 三十日 | 二零一零年十二月一日 至二零一八年十一月 三十日 | 0.45 | 476,000 |

附註：該等購股權可分三批行使：即由二零一零年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止、由二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止及由二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間各批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(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及八分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括按照證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定須記入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則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

何劍波先生(本公司董事總經理)亦為五礦(營口)產業園發展有限公司(「營口產業園」，中國五礦之全資附屬公司)、五礦置業有限公司(「五礦置業」，中國五礦之全資附屬公司)及二十三冶建設集團有限公司(「二十三冶」，中國五礦之非全資附屬公司)之董事。

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

田景琦先生(本公司非執行董事)亦為五礦置業之董事兼總經理，以及營口產業園及二十三冶之董事。

劉則平先生(本公司非執行董事)亦為二十三冶之董事兼董事長，以及營口產業園及五礦置業之董事。

營口產業園為一間根據中國法律成立之企業，主要從事中國五礦(營口)產業園之開發。五礦置業為一間根據中國法律成立之企業，主要從事房地產開發與經營、建築、物業管理、房地產經紀、房地產廣告展覽及其他與房地產相關業務。二十三冶為一間根據中國法律成立之企業，主要從事建築施工、礦山開發及經營、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。

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(猶如根據上市規則第8.10條彼等各自被視為控股股東)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。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之日期)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。然而，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建(其參與東方•龍湖灣項目)。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. 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二零一一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

7. 專家

(a) 以下為其意見或建議載於本通函之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|----|---------------------------------------|
| 天達 | 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 |

- (b) 於最後實際可行日期，天達並無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他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制行使)。
- (c) 於最後實際可行日期，天達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。天達之函件及聲明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，天達並無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計十四日(包括該日)止任何工作日之一般辦公時間內(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) 新合營公司A合同(包括新合營公司A補充協議)；
- (b) 合營公司B股權轉讓及增資協議；
- (c) 合營公司B合同(包括合營公司B補充協議)；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 天達函件，全文載於本通函「天達函件」一節；及
- (f) 本附錄第七段所述書面同意書。