

此乃要件 請即處理

閣下如對該建議、本計劃文件之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或轉讓名下所有五礦地產有限公司股份，應立即將本計劃文件連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，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計劃文件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。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購June Glory International Limited或五礦地產有限公司之任何證券之邀請或要約。

JUNE GLORY INTERNATIONAL LIMITED
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)


五礦地產
MINMETALS LAND
中國五礦
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)建議由要約人根據公司法第99條以計劃安排方式 私有化五礦地產有限公司 (2)建議撤銷上市地位

要約人之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件(包括本封面頁)所用詞彙於本計劃文件第一部分「釋義」一節中界定。

董事會函件載於本計劃文件第五部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第六部分，當中載有其就該建議及計劃向無利害關係計劃股東提供之意見。獨立財務顧問浩德融資有限公司之函件載於本計劃文件第七部分，當中載有其就該建議及計劃向獨立董事委員會提供之意見。有關計劃之說明備忘錄載於本計劃文件第八部分。

股東應採取之行動載於本計劃文件第三部分。

法院會議謹訂於二零二六年二月九日上午十時正舉行，而股東特別大會謹訂於二零二六年二月九日上午十時三十分(或如較遲舉行，則於緊隨法院會議結束或續會後)舉行，召開法院會議及股東特別大會之通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論 閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會或延會，務請按照隨附之法院會議粉紅色代表委任表格及隨附之股東特別大會白色代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，並盡快將有關表格交回股份過戶登記處之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於本計劃文件第三部分 — 應採取之行動所述之有關時間及日期前交回。股東特別大會適用之白色代表委任表格如未有按此提交，即屬無效。就法院會議適用之粉紅色代表委任表格而言，如未有按此提交，亦可提呈予法院會議主席(彼將可全權酌情決定是否接納)。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會或延會，並於會上投票。倘 閣下於交回代表委任表格後出席有關會議或其任何續會或延會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤回。

本計劃文件由要約人及本公司聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

二零二六年一月十六日

美國投資者須知

該建議及計劃旨在透過百慕達法律所規定之安排計劃，註銷百慕達註冊成立公司之證券，並須遵守香港之披露規定及慣例，而其有別於美國之規定及慣例。

該等證券目前沒有在美國的全國證券交易所上市，亦沒有根據美國一九三四年證券交易法（「美國證券交易法」）（經修訂）登記。透過安排計劃而進行之交易，不受美國證券交易法之收購要約規則或招攬代表規則所限。因此，該建議及計劃須遵守百慕達及香港適用於安排計劃之程序與披露規定與慣例，而其有別於美國聯邦證券法適用之程序與披露規定與慣例。

根據美國聯邦所得稅、美國州和地方稅法、外國稅法和其他適用稅法，計劃股份之美國持有人根據該建議及計劃所收、作為根據計劃註銷其所持計劃股份之代價之現金，可能屬於應課稅交易。計劃股份之持有人務必就該建議及計劃對其適用之稅務影響，立即諮詢其獨立專業顧問之意見。

要約人及本公司均在美國以外之國家地區註冊成立，而且位處美國以外之國家地區，其各自之高級職員及董事部份或全部可能為美國境外國家地區之居民，因此，計劃股份之美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法對該建議及計劃而享有之權利及申索。計劃股份之美國持有人未必能在非美國之法院就違反美國證券法之行為而起訴非美國公司或其高級職員或董事，亦可能難以強制非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之判決。

該建議、計劃、該公告或本計劃文件並沒有經過美國證券交易委員會、美國任何州份證券委員會或美國任何其他監管當局批准或不批准，有關當局也不曾就該建議、計劃之公平性或優點而批准、不批准或通過任何判斷，也沒有判定該公告或本計劃文件所載之資料是否充足、準確或完整。任何與上述內容相反之陳述在美國構成刑事犯罪。

本計劃文件並無意在美國構成、也不在美國構成任何購買或認購要約人證券或本公司證券之要約或邀請，也不組成該等要約或邀請之一部份。就該建議和計劃而披露之財務資料，已經或將已按照非美國會計準則而編製，而該等非美國會計準則可能無法與美國公司之財務資料、或該等根據美國公認會計原則編製資料之公司之財務資料比較。

目 錄

第一部分	—	釋義	1
第二部分	—	常見問題解答	8
第三部分	—	應採取之行動	13
第四部分	—	預期時間表	18
第五部分	—	董事會函件	22
第六部分	—	獨立董事委員會函件	36
第七部分	—	獨立財務顧問函件	38
第八部分	—	說明備忘錄	77
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	—	有關要約人、本集團及本公司之資料	III-1
附錄四	—	計劃安排	IV-1
附錄五	—	法院會議通告	V-1
附錄六	—	股東特別大會通告	VI-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載涵義：

「一致行動」	指 具有收購守則賦予該詞之涵義，且「一致行動人士」應據此詮釋
「該公告」	指 由要約人及本公司聯合刊發之日期為二零二五年十月二十三日之公告，內容有關(其中包括)該建議及計劃
「公告日期」	指 二零二五年十月二十三日，即該公告之日期
「聯繫人」	指 具有收購守則賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指 本公司之審核委員會
「實益擁有人」	指 以登記擁有人名義登記之股份之實益擁有人
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 聯交所開放經營業務之任何日子
「註銷價」	指 根據計劃須以現金支付之每股計劃股份1.000港元之註銷價
「中央結算系統」	指 香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指 獲接納參與中央結算系統(成為投資者戶口持有人)的人士，該人士可以是個人或聯名人士或法團
「中央結算系統參與者」	指 獲接納參與中央結算系統(成為參與者)的人士，包括中央結算系統投資者戶口持有人
「中國五礦」	指 中國五礦集團有限公司，於中國成立的國有企業，其股權分別由中國國務院國有資產監督管理委員會及中國國家社會保障基金持有94.11%及5.89%

「中金公司」	指 中國國際金融香港證券有限公司，為證券及期貨條例項下之持牌法團，可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，為要約人有關該建議之財務顧問
「五礦股份」	指 中國五礦股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，並為中國五礦之非全資附屬公司
「五礦有色」	指 五礦有色金屬股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，並由五礦股份直接全資擁有
「公司法」	指 百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「本公司」	指 五礦地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：230)
「條件」	指 說明備忘錄「4.該建議及計劃之條件」一節所述實施該建議及計劃之條件
「法院」	指 百慕達最高法院
「法院會議」	指 按照法院指示召開之計劃股東會議(將於二零二六年二月九日上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行)或其任何續會或延會，會上將就計劃(不論有否修訂)進行表決，會議通告載於本計劃文件附錄五
「董事」	指 本公司董事
「無利害關係計劃股份」	指 已發行之計劃股份(由要約人及要約人一致行動人士實益擁有者除外)
「無利害關係計劃股東」	指 無利害關係計劃股份之登記持有人

「生效日期」	指 計劃(倘獲法院批准及認許)根據公司法及條件生效之日期，預期為二零二六年二月二十七日(百慕達時間)
「執行人員」	指 證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「獲豁免基金經理」	指 具有收購守則賦予該詞之涵義
「獲豁免自營買賣商」	指 具有收購守則賦予該詞之涵義
「說明備忘錄」	指 本計劃文件第八部分所載遵照公司法第100條發佈之說明備忘錄
「本集團」	指 本公司及其附屬公司，且「本集團成員公司」應據此詮釋
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港結算」	指 香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指 香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算之全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 董事會根據收購守則成立以就該建議及計劃向無利害關係計劃股東提供推薦意見之獨立委員會
「獨立財務顧問」或 「浩德」	指 浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獲委任就該建議及計劃向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「最後交易日」	指 二零二五年九月二十九日，即刊發該公告前股份於聯交所買賣最後之日

「最後實際可行日期」	指 二零二六年一月十四日，即確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後期限」	指 二零二六年九月三十日或要約人可能釐定之較後日期(須經法院及／或執行人員(倘適用)同意)
「澳門」	指 中國澳門特別行政區
「會議記錄日期」	指 二零二六年二月九日，或已向股東公佈之其他日期，即確定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期
「五礦發展」	指 五礦發展股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600058)，並為五礦股份之非全資附屬公司
「五礦香港」	指 中國五礦香港控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由五礦股份間接全資擁有
「提名委員會」	指 本公司之提名委員會
「要約人」	指 June Glory International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為中國五礦之間接非全資附屬公司
「要約人一致行動人士」	指 根據收購守則「一致行動」定義與要約人一致行動或推定為一致行動之人士，包括五礦香港及中金公司(但就收購守則而言，以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事之中金公司集團之任何成員公司則除外)
「中國」	指 中華人民共和國，僅就詮釋本計劃文件而言，不包括香港、澳門或台灣

「該建議」	指 根據本計劃文件所載之條款及在當中所載條件之規限下，要約人通過計劃將本公司私有化、將本公司已發行股本維持在緊接註銷計劃股份前之金額並將股份從聯交所撤回上市之建議
「登記擁有人」	指 作為股份持有人名列本公司股東名冊之股份持有人(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方)
「有關期間」	指 自公告日期前六個月當日(即二零二五年四月二十三日)起至最後實際可行日期止期間(包括首尾兩日)
「薪酬委員會」	指 本公司之薪酬委員會
「計劃」	指 根據公司法第99條提呈之計劃安排，涉及(其中包括)註銷所有計劃股份，並附有或受限於法院可能批准或施加之任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指 本公司及要約人之本綜合計劃文件，包括當中之各份函件、聲明、備忘錄、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指 二零二六年二月二十七日，即生效日期，或已向股東公佈之其他日期，即確定計劃股東於計劃項下之權利之記錄日期
「計劃股份」	指 已發行股份及於計劃記錄日期前可能發行之任何其他股份(要約人持有之股份除外)
「計劃股東」	指 計劃股份之登記持有人
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例

「股東特別大會」	指 根據本公司組織章程大綱及經修訂及重列之細則，本公司將於二零二六年二月九日上午十時三十分(或如較遲舉行，則於緊隨法院會議結束或續會後)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳召開及舉行之股東特別大會(或其任何續會或延會)，大會通告載於本計劃文件附錄六，會上將審議並投票表決(其中包括)為實施該建議(包括因註銷計劃股份而須對本公司已發行股本進行之任何削減)以及實施計劃所需之決議案
「股份過戶登記處」	指 香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，即本公司之香港股份過戶登記分處
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指 股份之登記持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指 證監會發佈之香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「交易日」	指 聯交所開市進行證券交易業務之日子
「未受干擾日」	指 二零二五年九月二十六日，即股份出現不正常成交量及價格波動前之最後交易日
「美國」	指 美利堅合眾國
「%」	指 百分比

* 僅供識別

除另有指明及預期就批准計劃的呈請而進行法院聆訊的日期(百慕達相關日期)的提述外，本計劃文件內所提述的所有日期及時間均指香港日期及時間。於最後實際可行日期，百慕達時間較香港時間遲12小時，僅供參考。

以下為 閣下作為計劃股東或股東可能提出的部分問題及其解答。

本計劃文件載有重要資料。務請 閣下仔細閱讀整份計劃文件，包括附錄。

1. 本計劃文件的目的為何？

本計劃文件旨在向 閣下提供有關該建議及計劃以及預期時間表之進一步資料，並向 閣下提供法院會議及股東特別大會通告(連同有關代表委任表格)。亦敬請 閣下垂注(i)載於本計劃文件第六部分之獨立董事委員會函件；(ii)載於本計劃文件第七部分之獨立財務顧問函件；(iii)載於本計劃文件第八部分之說明備忘錄；及(iv)載於本計劃文件附錄四之計劃條款。

2. 法院會議、股東特別大會及法院聆訊為何？

法院會議乃為計劃股東召開，以供考慮及酌情批准計劃。

法院會議將於二零二六年二月九日上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行。

股東特別大會乃為股東召開，以供考慮及酌情批准就實施該建議及計劃而言屬必要的決議案。

股東特別大會將於二零二六年二月九日上午十時三十分(或如較遲舉行，則於緊隨法院會議結束或續會後)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行。

倘於法院會議上獲得所需批准並於股東特別大會上通過決議案，則會舉行法院聆訊，以供法院就批准計劃的呈請展開聆訊。批准呈請的聆訊已排期於二零二六年二月二十五日上午十時正(百慕達時間)舉行。計劃股東(包括任何已向託管商或結算所發出投票指示而隨後已於法院會議投票之實益擁有人)均有權出席或由律師出席，但非義務出席，並在有關呈請的聆訊中獲聽證。

3. 該建議及計劃為何？

該建議涉及要約人透過計劃撤銷本公司的上市地位。待條件獲達成或豁免(如適用)後，該建議及計劃即告生效，並將對本公司及全體計劃股東具有約束力(不論彼有否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票)。待計劃生效後，計劃股份將被註銷，以換取以現金支付註銷價每股計劃股份1.000港元。

請參閱本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄內「2.該建議之條款」一節內有關該建議的討論，及本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄內「4.該建議及計劃之條件」一節內有關條件的討論。

4. 獨立董事委員會就該建議的立場如何？

獨立董事委員會經考慮該建議及計劃之條款以及獨立財務顧問之意見(尤其是於其函件內載列之因素、理由及推薦建議)後認為，就無利害關係計劃股東而言，該建議及計劃屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議無利害關係計劃股東投票贊成於法院會議上批准計劃之決議案及於股東特別大會上就實施該建議及計劃而言屬必要之決議案。務請閣下細閱載於本計劃文件第六部分之獨立董事委員會函件，以及載於本計劃文件第七部分之獨立財務顧問函件。

5. 法院會議及股東特別大會上需分別自股東及計劃股東取得之投票為何？

於法院會議上，計劃須按以下方式批准：

- (1) 計劃獲佔親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於75%之大多數計劃股東批准(以投票表決方式)；及
- (2) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係計劃股份所附帶票數至少75%之無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，惟以親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數(以投票表決方式)不得超過全部無利害關係計劃股份所附帶票數之10%。

於股東特別大會上，須通過下列決議案以實施該建議及計劃：

- (1) 通過特別決議案以批准及落實與註銷及剔除計劃股份有關之本公司任何已發行股本削減，以及同時為了將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額，本公司將向要約人按面值發行按面值繳足發行之新股份，股數等同被註銷之計劃股份之股數，並透過動用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，用作支付該等新股之面值。

6. 如欲於法院會議及／或股東特別大會上投票，本人需做何事？

閣下應採取之行動已於本計劃文件第三部分 — 應採取之行動內概述。 閣下應細閱有關內容。

務請 閣下：

- (a) 若為計劃股東或股東— 於法院會議及／或股東特別大會上行使表決權；
- (b) 若為股份由登記擁有人持有的實益擁有人 — 向相關登記擁有人作出指示，以親身或透過委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票；或
- (c) 若為股份寄存於中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的實益擁有人 (本身並非中央結算系統投資者戶口持有人) — 務請 閣下盡快採取以下行動之一或兩者均採取：
 - 自中央結算系統提取至少部分或全部股份：在此情況下， 閣下將可直接於法院會議及／或股東特別大會上投票(親身或透過委派代表)。為此， 閣下須於會議記錄日期前完成以下提款流程並成為該等股份的登記擁有人。僅於會議記錄日期在本公司股東名冊以自身名義登記計劃股份之計劃股東，方會於法院會議計量計劃是否根據公司法第99條獲本公司股東過半數批准時被計算為本公司股東；及
 - 透過中介機構提交 閣下的投票指示：對於任何仍存於中央結算系統的股份，請立即聯繫 閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他相關人士，該等人士為中央結算系統參與者，或已將該等股份存入中央結算系統參與者(「中介機構」)。中介機構將指導 閣下完成適用程序，以便在法院會議及／或股東

特別大會上親身或委派代表投票。根據中介機構的程序，這可能涉及：(1)使用其線上平台或移動應用程序選擇並指明法院會議及／或股東特別大會相關決議的投票指示；或(2)填寫並以實體或電子方式回傳投票指示表格。

若中介機構對程序不確定或未予回應，請聯繫下文問題8所列出的MUFG及中金公司的熱線電話尋求協助。閣下必須立即採取行動，以確保閣下的投票指示得到妥善執行。

7. 本人將於何時收到註銷價付款？

倘計劃生效，註銷價的付款支票預期將於二零二六年三月十日(星期二)或之前寄發予計劃股東。

8. 本人如有其他問題，應聯絡何人？

倘任何股東對有關法院會議及／或股東特別大會之行政事宜有任何疑問，請聯絡以下機構：

MUFG Corporate Markets IR Pty Limited(「**MUFG**」)

- 地址：香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室
- 電話：(852) 3953 7250
- 傳真：(852) 3953 7299
- 電郵：mufgcm.md_mml@mpms.mufg.com
- 網址：mpms.mufg.com
- 辦公時間：星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正

中金公司

- 地址：香港中環港景街1號國際金融中心第一期29樓
- 電話：(86) 186 0082 8800、(86) 156 1837 1219及(852) 6993 8968
- 電郵：IB_MinmetalsLand@cicc.com.cn

- 辦公時間：星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正

為免生疑問，中金公司及MUFG無法亦不會通過以上專用熱線就該建議或計劃的利弊或風險提供任何意見，或提供任何財務或法律意見。中金公司及MUFG不會提供任何在公開渠道無法獲得的額外資料。閣下如對本計劃文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

股東應採取之行動

法院會議及股東特別大會

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上表決之資格及股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二六年二月四日至二零二六年二月九日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格於法院會議及股東特別大會上表決，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二六年二月三日下午四時三十分前提交至股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)。

隨本計劃文件附奉法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。倘股份之後續買方有意出席法院會議及／或股東特別大會或於會上表決，彼等可自轉讓人或聯交所網站取得相關代表委任表格。

無論 閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會或延會，倘 閣下為計劃股東，務請按照隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，而倘 閣下為股東，則務請按照隨附之**白色**股東特別大會代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，並將表格提交至股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格須於法院會議或其任何續會或延會指定舉行時間**48小時**前提交，惟可於法院會議上另行交予法院會議主席(彼可全權酌情決定是否接納)。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格須於股東特別大會或其任何續會或延會指定舉行時間**48小時**前交回，方為有效。填妥並交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後， 閣下仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會或延會並於會上表決。在此情況下，交回之代表委任表格將依法撤回。

即使 閣下並無委任受委代表亦未有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，惟倘(其中包括)決議案於法院會議及股東特別大會上獲所需大多數通過，則 閣下仍須受法院會議及股東特別大會之結果約束。因此，務請 閣下親身或委派受委代表出席法院會議及股東特別大會並於會上表決。

法院會議及股東特別大會上將根據上市規則及收購守則以投票方式表決。

本公司及要約人將於二零二六年二月九日下午七時正前就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將根據收購守則及上市規則之規定就(其中包括)法院批准計劃之呈請聆訊結果及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期刊發進一步公告。

透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動

法院會議及股東特別大會

本公司將不會承認透過任何信託持有任何股份之任何人士。倘 閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記於其名下之實益擁有人，則應聯絡登記擁有人並指示登記擁有人如何就 閣下實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，及／或就此與登記擁有人制訂安排。

有關指示及／或安排應在既定之法院會議及股東特別大會最後時限前由登記擁有人發出或作出，以便登記擁有人有充足時間準確填寫其代表委任表格並於本計劃文件第四部分—預期時間表所列之最後時限前提交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於上述提交法院會議及股東特別大會代表委任表格之最後時限前之特定日期或時間作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應遵守登記擁有人之規定。

如 閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，則 閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，與登記擁有人制訂適當安排，使 閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，就此而言，登記擁有人可委任 閣下為其受委代表；或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下之若干或全部股份過戶及登記於 閣下名下，在該情況下， 閣下應諮詢 閣下的金融中介(如 閣下的經紀、託管商或代名人)以確定是否有任何收費。

登記擁有人就法院會議及／或股東特別大會委任受委代表時，須遵守本公司細則內之所有相關條文。

當登記擁有人委任受委代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並須按本計劃文件更具體說明之方式於最後時限前提交相關代表委任表格。

填妥並交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會並於會上表決。倘登記擁有人於提交任何代表委任表格後出席相關會議／大會或其任何續會或延會並於會上表決，則交回之代表委任表格將依法撤回。

倘 閣下為股份存入中央結算系統並以香港結算代理人名義登記之實益擁有人，且有意於法院會議及／或股東特別大會上就計劃進行表決，則除非 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則必須聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士(身為中央結算系統參與者，或已將該等股份存入中央結算系統參與者)，以向該人士發出表決指示。 閣下應在 閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士設定之法院會議及股東特別大會之最後時限前聯絡有關人士，以便有關人士有充足時間指示香港結算代理人如何就實益擁有人之股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，或就此與香港結算代理人制訂安排。香港結算代理人就登記於香港結算代理人名下之股份對計劃之表決程序須遵照不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

倘 閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則亦可於會議記錄日期前選擇成為登記擁有人，且據此有權以 閣下之名義出席法院會議(倘 閣下為計劃股東)及股東特別大會(倘 閣下為股東)並於會上表決。 閣下可透過從中央結算系統提取 閣下之全部或任何股份並以 閣下之名義轉讓及登記該等股份而成為登記擁有人。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言， 閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計之提取費、按每張已發行股票計之登記費、按每份過戶文據計之印花稅及(倘 閣下之股份乃透過金融中介持有) 閣下之金融中介所收取之任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上表決， 閣下應在提交股份過戶文件將股份登記於 閣下名下之最後時限前聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以便有關經紀、託管商、代名人或其他相關人士有充足時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記於 閣下名下。

根據法院指示，香港結算代理人將被視為單一計劃股東，並可根據其收到之計劃股份所代表之多數表決指示對計劃投贊成或反對票。贊成計劃之票數及指示投贊成票之中央結算系統參與者數目，以及反對計劃之票數及指示投反對票之中央結算系統參與者數目，將向法院披露，且可能由法院在考慮應否行使酌情權批准計劃時納入考量。實益擁有人倘有意個別單獨表決，或有意在法院會議計算該計劃是否根據公司法第九十九條獲本公司股東過半數批准時被單獨個別計算，應安排在會議記錄日期之前使自己成為所持全部或部份股份之登記擁有人。

股東(包括已向託管商或結算所發出表決指示且其後在法院會議上表決的計劃股份的任何實益擁有人)應注意，彼等有權出席或委派代表出席預期於二零二六年二月二十五日在法院舉行的呈請聆訊，本公司將在該聆訊上尋求批准計劃。

行使 閣下之表決權

倘 閣下為股東或實益擁有人，則要約人及本公司敦請 閣下，在法院會議及股東特別大會上親身或委派受委代表行使 閣下之表決權或向有關登記擁有人發出表決指示。倘 閣下於股份借貸計劃或託管商賬戶持有任何股份，則要約人及本公司敦請 閣下收回任何借出股份或要求 閣下之託管商收回任何借出股份，以避免市場參與者利用借入股份表決。

倘 閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則要約人及本公司敦請 閣下於會議記錄日期前自中央結算系統提取 閣下至少部分或全部股份並成為該等股份之登記擁有人，以及親身或委派受委代表行使 閣下之表決權。就 閣下為實益擁有人及／或存入中央結算系統之任何股份而言，敦請 閣下立即指示香港結算代理人如何就該等股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，或就此與香港結算代理人制訂安排(有關詳情載於上文「應採

取之行動 — 透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動」一節)。於計算計劃是否已根據公司法第99條在法院會議上獲本公司大多數股東批准時，僅會議記錄日當天於本公司股東名冊以自身名義登記計劃股份之計劃股東將被視為本公司股東。

倘 閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，務請 閣下告知相關實益擁有人行使其表決權之重要性。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，務請諮詢 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。

香港時間(除非另有指明)

本計劃文件之寄發日期 二零二六年一月十六日(星期五)

遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議及／或

股東特別大會並於會上投票之最後時限 二零二六年二月三日(星期二)
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續以確定計劃

股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席

股東特別大會並於會上投票之權利(附註1) 二零二六年二月四日(星期三)
至二零二六年二月九日(星期一)
(包括首尾兩日)

就以下各項遞交代表委任表格之最後時限(附註2)

法院會議 二零二六年二月七日(星期六)
上午十時正

股東特別大會 二零二六年二月七日(星期六)
上午十時三十分

會議記錄日期 二零二六年二月九日(星期一)

法院會議(附註3) 二零二六年二月九日(星期一)
上午十時正

股東特別大會(附註3) 二零二六年二月九日(星期一)
上午十時三十分
(或如較遲舉行，則於緊隨法院會議結束或續會後)

於聯交所網站及本公司網站刊登法院會議及

股東特別大會結果公告 不遲於二零二六年二月九日(星期一)
下午七時正

股份於聯交所買賣之預期最後時限 二零二六年二月十日(星期二)
下午四時十分

香港時間(除非另有指明)

就批准計劃的呈請而進行的法院聆訊..... 二零二六年二月二十五日(星期三)
(百慕達時間)

公佈就批准計劃之呈請而進行之法院聆訊結果、預期
生效日期及預期撤銷股份於聯交所上市地位之日期 .. 二零二六年二月二十六日(星期四)
上午八時三十分或之前

遞交股份過戶文件以符合資格享有計劃項下權利之
最後時限..... 二零二六年二月二十六日(星期四)
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續以確定符合資格
享有計劃項下註銷價之計劃股東(附註4) 自二零二六年二月二十七日(星期五)起

計劃記錄日期 二零二六年二月二十七日(星期五)
生效日期(附註5) 二零二六年二月二十七日(星期五)
(百慕達時間)

公佈生效日期及撤銷股份於聯交所之上市地位 二零二六年三月二日(星期一)
上午八時三十分或之前

預期撤銷股份於聯交所之上市地位生效 二零二六年三月三日(星期二)
下午四時正

根據計劃寄發現金付款支票(附註6) 二零二六年三月十日(星期二)
或之前

股東應注意上述時間表可予改變。如有任何變動，將刊發進一步公告。

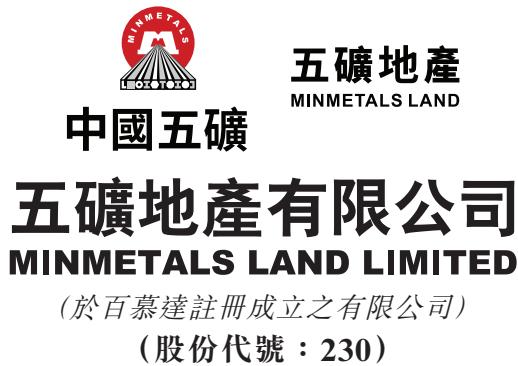
附註：

1. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。為免生疑問，本次暫停辦理期間並非為確定享有計劃項下之權利。
2. 有關法院會議之**粉紅色**代表委任表格及有關股東特別大會之**白色**代表委任表格須分別按其上列印之指示填妥及簽署，並須於上述日期及時間前交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格應於法院會議或其任何續會或延會指定舉行時間48小時前交回。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格須於股東特別大會或其任何續會或延會指定舉行時間48小時前交回。有關法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格，如未有按此提交，亦可提呈予法院會議主席(彼將有絕對酌情權決定是否接納)。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格如未有按此提交，即屬無效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，計劃股東或股東(視情況而定)仍可依願親身出席有關會議或其任何續會或延會，並於會上投票。倘計劃股東或股東(視情況而定)於交回代表委任表格後出席相關會議或其任何續會或延會並於會上投票，交回之代表委任表格將依法撤回。
3. 有關法院會議及股東特別大會之進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄五所載之法院會議通告及本計劃文件附錄六所載之股東特別大會通告。倘於法院會議及股東特別大會當日上午八時正後任何時間，香港出現極端天氣情況，法院會議及股東特別大會可根據本公司的細則押後或延期舉行。在此情況下，本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公告並知會股東有關會議的重訂日期、時間及地點。
4. 為釐定符合資格享有計劃項下權利之計劃股東，本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續。
5. 計劃須待本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄中「4.該建議及計劃之條件」一節所載之所有條件達成或(在允許之範圍內)獲豁免(視情況而定)後，方告生效。
6. 涉及註銷價的現金權利支票將於生效日期後不遲於七個營業日透過以預付郵資的平郵方式，寄往有權收取之人士各自於計劃記錄日期在本公司股東名冊所示的登記地址；倘屬聯名持有人，則寄往計劃記錄日期在本公司股東名冊所示、就相關聯名持股而言在本公司股東名冊中排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發所有相關支票之郵誤風險，將由有權收取之人士承擔，而要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議之人士，毋須就郵件遺失或寄發延誤負責。

7. 若在以下時間任何惡劣天氣情況於香港生效：(a)於生效日期或寄發支付計劃下註銷價的支票的最遲日期當日中午十二時正之前任何時間生效並於中午十二時正或其後不再生效，則生效日期或寄發支票的最遲日期(視情況而定)仍將為同一營業日；或(b)於生效日期或寄發支付計劃下註銷價的支票的最遲日期當日中午十二時正或其後任何時間生效，則生效日期或郵寄支票的最遲日期(視情況而定)將延至中午十二時正及／或其後概無任何該等警告生效的下一個營業日，或中午十二時正或其後概無任何惡劣天氣情況生效的另一個營業日。

就本計劃文件而言，「惡劣天氣」指在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或香港政府宣佈的「極端情況」警告於香港生效。倘惡劣天氣導致預期時間表出現任何變更，本公司將另行刊發公告。

除另有指明及預期就批准計劃的呈請而進行法院聆訊的日期及生效日期(百慕達相關日期)的提述外，本計劃文件所提述之所有日期及時間均指香港日期及時間。於最後實際可行日期，百慕達時間比香港時間遲12小時，僅供參考。



執行董事：

戴鵬宇先生
陳興武先生
楊尚平先生

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
黃國平先生

香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
漆咸道南79號
中國五礦大廈18樓

獨立非執行董事：

羅范椒芬女士
王秀麗教授
蘇魯閩先生

敬啟者：

**(1)建議由要約人根據公司法第99條以計劃安排方式
私有化五礦地產有限公司
(2)建議撤銷上市地位**

緒言

根據日期為二零二五年十月二十三日之公告，要約人與本公司聯合公佈，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，以根據公司法第99條以計劃安排方式將本公司私有化。

倘該建議獲批准及實施，則根據計劃，計劃股份將於生效日期予以註銷。於有關註銷後，本公司之股本將透過按面值向要約人同時發行總數等於已註銷計劃股份數目之股份(入賬列為已繳足)予以保持。本公司賬冊中因註銷計劃股份而產生之儲備，將用作按面值繳足發行予要約人之新股份。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議及計劃以及預期時間表之進一步資料，並向閣下提供法院會議及股東特別大會通告(連同有關代表委任表格)。亦敬請閣下垂注(i)載於本計劃文件第六部分之獨立董事委員會函件；(ii)載於本計劃文件第七部分之獨立財務顧問函件；(iii)載於本計劃文件第八部分之說明備忘錄；及(iv)載於本計劃文件附錄四之計劃條款。

該建議之條款

註銷價

該建議將以計劃方式實施。根據計劃，計劃股份將予以註銷，以換取以現金支付之註銷價每股計劃股份1.000港元。

要約人告知，註銷價將不會提高，且要約人並未保留如此行事之權利。股東及本公司潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得提高註銷價。

本公司無意於生效日期或計劃並無獲批准或該建議因其他原因失效(視情況而定)當日之前宣派及／或支付任何股息。然而，倘於公告日期之後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人將(經與執行人員諮詢後)按此類股息、分派及／或資本返還(視情況而定)的金額或價值降低註銷價，在此情況下，該公告、本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對已降低的註銷價的提述。

價值比較

註銷價每股計劃股份現金1.000港元較：

就未受干擾日而言 —

- 股份於未受干擾日在聯交所所報之收市價每股股份0.350港元溢價約185.71%；

- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止5個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.344港元溢價約190.70%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止10個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.351港元溢價約184.90%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止20個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.361港元溢價約177.01%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止30個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.367港元溢價約172.60%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止60個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.393港元溢價約154.67%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止90個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.401港元溢價約149.24%；

就最後交易日而言 —

- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.490港元溢價約104.08%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.375港元溢價約166.67%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.363港元溢價約175.86%；

- 股份於截至最後交易日(包括該日)止20個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.368港元溢價約172.11%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.370港元溢價約170.03%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.393港元溢價約154.18%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.402港元溢價約148.72%；

就最後實際可行日期而言 —

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.970港元溢價約3.09%；

就本公司權益股東應佔每股綜合資產淨值而言 —

- 於二零二四年十二月三十一日本公司權益股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.481港元溢價約108.03%；
- 於二零二五年六月三十日本公司權益股東應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約0.358港元溢價約179.03%；及
- 本公司權益股東應佔經調整資產淨值每股股份約0.303港元溢價約229.57%，乃根據於二零二五年六月三十日本公司權益股東應佔未經審核綜合資產淨值計算得出，並參照本計劃文件附錄二所載本集團及其聯營公司持有的物業權益的估值進行調整。

要約人告知本公司，註銷價乃經考慮(其中包括)以下各項因素後按商業基準釐定：

(i) 本集團近期財務表現不佳

房地產市場整體受壓，新房銷售及開發建設雙雙下滑，房地產銷售繼續尋底。本集團於二零二四年錄得的收入下跌，由二零二三年的126.3億港元下跌至二零二四年的98.8億港元，同比下跌21.75%。同時，本集團仍然處於虧損狀態，於二零二二年、二零二三年及二零二四年本公司股權持有人應佔淨虧損分別為13.6億港元、10.2億港元及35.2億港元。釐定註銷價時已充分考慮該等持續財務表現不佳的指標。

(ii) 近期股價表現不佳

基於宏觀經濟狀況及中國房地產行業面臨的挑戰，本公司股份價格長期承受下行壓力。因此，自二零二零年七月十四日起，本公司股份價格(按除息基準)一直於每股1.000港元以下波動。此外，股份受到交易流動性持續偏低影響，截至最後交易日(包括該日)止過去12個月的平均每日成交量僅佔於公告日期無利害關係計劃股份數目的0.03%。註銷價1.000港元較股份於未受干擾日的收市價大幅溢價約186%，為計劃股東提供以遠高於股份近期成交價的水平退出的機會。

(iii) 聯交所上市可比較公司的交易倍數

在考慮交易倍數時，要約人主要考慮本公司的市淨率倍數而並非本公司的市盈率倍數，原因為本公司在最近幾個財政年度均處於虧損狀態。註銷價較於二零二四年十二月三十一日本公司權益股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約0.481港元溢價約108.03%，另較於二零二五年六月三十日本公司權益股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約0.358港元溢價約179.03%。這意味著其市淨率倍數高於五家可比較公司，全部市淨率倍數均低於0.38倍。可比較公司的甄選標準為於聯交所上市且與本公司收入規模相若的國有房地產企業。根據本公司的二零二四年年報，本公司於二零二四年的

總收入約為98.8億港元。以下五家可比較公司於二零二四年的收入介於65億港元至170億港元之間。可比較公司名單及其各自的市淨率載列如下，以供參考。

公司名稱(股份代號)	市淨率 ^{附註}
深圳控股有限公司(0604.HK)	0.22倍
綠地香港控股有限公司(0337.HK)	0.05倍
北京北辰實業股份有限公司(0588.HK)	0.38倍
上海實業城市開發集團有限公司 (0563.HK)	0.12倍
粵海置地控股有限公司(0124.HK)	0.13倍

附註：市淨率乃按相關公司於二零二五年十月二十三日(即公告日期)的市值(根據該公司於該日在聯交所網站刊載的收市價及已發行股份數目計算)除以該公司於二零二五年六月三十日的未經審核綜合資產淨值(摘錄自該公司在聯交所網站刊載的截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告)計算。

該建議及計劃之條件

待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，該建議之實施方可作實，而計劃將生效並對本公司及全體股東具有約束力：

- (1) 計劃獲佔親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三之大多數計劃股東批准(以投票表決方式)；
- (2) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係計劃股份所附帶票數至少75%之無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，前提為：親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數(以投票表決方式)不超過全部無利害關係計劃股份所附帶票數之10%；
- (3) 股東於股東特別大會通過特別決議案，以批准及落實與註銷計劃股份有關之本公司任何已發行股本削減；及向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目之入賬列作繳足新股份，並動用因上述註銷計劃股份而產生之儲備按面值繳足該等新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額；

- (4) 法院批准計劃(不論有否修訂)，並向百慕達公司註冊處處長提交法院頒令副本以作登記；
- (5) 在必要情況下，就與計劃股份註銷相關之本公司已發行股本任何削減遵守公司法第46條項下的適用程序規定及條件；
- (6) 已取得(或完成(視情況而定))與該建議或其實施及撤銷股份在聯交所之上市事宜有關按其條款須於該建議完成前取得(或完成(視情況而定))之所有授權、批准、許可、豁免及同意以及所有登記及備案(包括但不限於任何適用法律或法規項下所規定者或與之相關者或本集團之任何牌照、許可或合約責任)，且仍具十足效力及作用亦無修改，除非就本集團的任何合約義務而言，未能取得有關授權、批准、許可、豁免或同意不會對本集團的業務造成重大不利影響；
- (7) 概無任何司法權區之政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制訂、作出或擬訂任何法規、規例、要求或命令，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、要求或命令)，致使該建議或計劃或其實施按其條款成為無效、無法執行、違法或不可行(或就該建議或計劃或其實施按其條款施加任何重大及不利條件或責任)，惟該等行動、法律程序、訴訟、調查或查詢不會對要約人進行該建議或計劃之合法權力構成重大不利影響除外；
- (8) 自公告日期起，本集團任何成員公司之業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景並無出現任何不利變化(以對本集團整體而言或就該建議或其實施按其條款而言屬重大者為限，無論是否由實施該建議而導致)；及
- (9) 自公告日期起，本集團任何成員公司作為一方(不論作為原告、被告或其他身份)並無任何已提出或尚未了結的訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，有關成員公司亦無將接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無將接獲書面通知面臨、宣

佈、提出或仍然面對尚未了結之任何政府或準官方機構、超國家、監管或調查機關或法院對或就任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況均對本集團整體或就該建議而言屬重大及不利。

倘豁免條件不會使該建議或計劃或其實施按其條款成為違法，要約人保留權利全面或就任何特定事項豁免條件(6)至(9)之全部或部分。條件(1)至(5)於任何情況下均不能豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，惟有當援引任何條件之情況就該建議而言對要約人構成重大影響，要約人方可援引任何或全部條件，作為不進行計劃之理據。

所有條件須於最後期限(即二零二六年九月三十日或要約人可能釐定之較後日期(須經法院及／或執行人員(倘適用)同意))或之前獲達成或豁免(如適用)，否則該建議及計劃將告失效。本公司無權豁免任何條件。

於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免(視情況而定)。

就條件(6)而言，於最後實際可行日期，除條件(1)至(5)所載者及於計劃生效後聯交所批准撤回股份之上市地位外，要約人及本公司並不知悉任何尚未完成之授權、批准、許可、豁免、同意、登記或備案。要約人及本公司亦不知悉任何可能導致條件第(7)至(包括)第(9)條未能獲滿足之其他情況。

一旦獲得批准，無論計劃股東有否出席法院會議或股東特別大會或在會議上進行表決，計劃將對所有計劃股東具有約束力。

股東及潛在投資者務請注意，該建議及計劃須待條件獲達成或豁免(如適用)後方告落實，因此該建議未必會落實，計劃未必會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。對應採取的行動有疑問之人士應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

財務資源

假設於記錄日期前不會進一步發行股份，就該建議應付的最高現金代價約為1,275,812,531港元。

根據計劃支付的總代價將以內部資源的方式撥付。

要約人之財務顧問中金公司確信，要約人具備充足財務資源以履行其就該建議項下應付現金代價的付款責任。

該建議之理由及裨益

務請 閣下細閱本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄「該建議之理由及裨益」一節，以及本計劃文件第七部分獨立財務顧問函件「主要考慮因素及理由」。

基於上文所述，董事會認為該建議及計劃的條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

概無董事被視為於該建議中擁有權益，而因此須就董事會有關該建議之決議案放棄投票。

有關本集團及要約人之資料

本集團

本公司為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(股份代號：230)。本集團主要從事房地產開發、物業管理、專業建築及物業投資業務。

下文載列分別摘錄自本公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之年報之本集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之若干經審核綜合財務資料，以及分別摘錄自本公司截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之中期報告之本集團截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料。

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收入	12,630,739	9,882,956	5,023,251	1,976,005
除稅前(虧損)/溢利	123,563	(3,706,574)	(1,012,851)	(510,086)
年度/期間虧損	(525,686)	(3,748,397)	(1,049,950)	(579,687)

於二零二四年十二月三十一日，本集團之經審核資產淨值為9,256,969,000港元。於二零二五年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值為8,969,425,000港元。

要約人

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，要約人的全部已發行股本由五礦香港全資擁有。

五礦香港由五礦股份、愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited分別擁有約39.04%、38.95%及22.01%。愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited由五礦有色全資擁有，而五礦有色由五礦股份全資擁有。五礦股份(i)由中國五礦直接及間接擁有88.39%、(ii)由湖南省礦產資源集團有限責任公司(由湖南省人民政府國有資產監督管理委員會及湖南省人民政府全資擁有)直接擁有9.50%及(iii)由國新發展投資管理有限公司(由中華人民共和國國務院全資擁有)直接擁有2.11%。

於最後實際可行日期，除投資活動及與本公司、該建議及計劃有關之事宜外，要約人並無進行任何業務。

中國五礦為要約人之最終控股股東，其為一間於中國成立之國有企業，分別由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會及中華人民共和國全國社會保障基金持有94.11%及5.89%。

要約人及本公司之意向

務請閣下細閱本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄「該建議之理由及裨益」一節。

董事會知悉並歡迎本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄「該建議之理由及裨益」一節所載要約人之意向，即(其中包括)本集團將繼續經營其現有業務，且要約人將持續考慮如何以最能提升價值之方式來發展本公司。

撤銷股份上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷(而要約人將獲發行相等數目的已繳足新股份)，而有關計劃股份之股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證之效力。

本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

計劃股東將透過公告方式獲通知股份於聯交所買賣最後之日的確切日期，以及計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期。計劃的詳細時間表載於本計劃文件內，其亦將載有(其中包括)計劃的進一步詳情。

倘計劃未獲批准或該建議失效

根據收購守則的規定，倘任何條件於最後期限(即二零二六年九月三十日或要約人可能釐定之較後日期(須經法院及／或執行人員(倘適用)同意))或之前未獲達成或豁免(如適用)，計劃將告失效。倘計劃並未生效或該建議因其他原因而失效，則(i)股份於聯交所的上市地位將不會撤銷；及(ii)不會註銷任何計劃股份，本公司的股權架構不會因該建議而改變，且本公司將繼續擁有上市規則規定的足夠公眾持股票量。

倘計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則規則31.1(a)，提出後續要約須受到限制，即要約人或於該建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效的日期起計12個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

海外股東

倘 閣下為海外計劃股東，務請 閣下細閱本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄「海外股東」一節。

計劃股份、計劃股東會議及本公司股東特別大會

於最後實際可行日期，要約人持有2,071,095,506股股份(佔已發行股份約61.88%)。由於要約人並非計劃股東，故其不會於法院會議上就計劃投票。

全體股東將有權出席股東特別大會及就特別決議案投票，以批准與註銷計劃股份有關之本公司任何已發行股本削減及向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目之入賬列作繳足新股份，並動用因上述註銷計劃股份而產生之儲備按面值繳足該等新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額。

獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括全體非執行董事(不包括黃國平先生(彼被視為非獨立人士而不適合出任獨立董事委員會成員))，即何小麗女士、羅范椒芬女士、王秀麗教授及蘇魯閩先生，以就該建議及計劃是否公平合理及是否於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃向無利害關係計劃股東作出推薦建議。

非執行董事黃國平先生亦為五礦發展(五礦股份之非全資附屬公司)之董事，因此被視為非獨立人士而不適合出任獨立董事委員會成員，並已就此向董事會申報利益。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立財務顧問

獨立財務顧問浩德融資有限公司已獲獨立董事委員會批准委任，以就該建議及計劃向獨立董事委員會提供諮詢意見。獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第七部分。

一般資料

要約人已委任中金公司為其有關該建議之財務顧問。

要約人或任何要約人一致行動人士概無收到任何不可撤回承諾，以投票贊成或反對該建議。

除該建議，要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間並無就股份訂立對該建議可能屬重大之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式訂立)。

要約人並無訂立與其可能或不可能援引或尋求援引該建議條件之情況有關之協議或安排。

除該建議項下之註銷價外，要約人或要約人一致行動人士概無以任何形式向計劃股東支付或將支付有關該建議之其他代價、賠償或利益。

應採取之行動

閣下應就該建議採取之行動載於本計劃文件第三部分 — 應採取之行動以及本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄「應採取之行動」一節。

登記及付款

務請 閣下細閱本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄「登記及付款」一節。

稅務及獨立意見

務請 閣下細閱本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄「稅務」一節。

謹此強調，要約人、本公司、中金公司及其代理人，或其各自之董事、高級職員或聯繫人，或參與該計劃及建議之任何其他人士均不對任何人士因其批准或拒絕或實施該建議而產生的任何稅務影響或責任負責或承擔任何責任。所有計劃股東如對該建議之稅務影響存有疑問，建議諮詢其專業顧問，並須就其與該計劃有關之責任(包括稅務責任)承擔全部責任。

法院會議及股東特別大會

為行使 閣下於法院會議及／或股東特別大會上的投票權，務請 閣下細閱(i)本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄「法院會議及股東特別大會」一節；(ii)本計劃文件第八部分 — 說明備忘錄「應採取之行動」一節；及(iii)本計劃文件附錄五及附錄六分別載列之法院會議及股東特別大會通告。

推薦建議

務請 閣下細閱本計劃文件第六部分 — 獨立董事委員會函件，該函件載列獨立董事委員會就該建議及計劃向無利害關係計劃股東提供之意見；以及本計劃文件之第七部分 — 獨立財務顧問函件，該函件載列獨立財務顧問就該建議及計劃向獨立董事委員會提供之意見，以及其作出推薦建議時所考慮之主要因素。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為就無利害關係計劃股東而言，該建議及計劃屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之計劃。詳情請參閱本計劃文件第七部分所載獨立財務顧問函件。

聽取有關意見後，獨立董事委員會認為，就無利害關係計劃股東而言，該建議及計劃屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及實施該建議及計劃之相關決議案。詳情請參閱本計劃文件第六部分所載獨立董事委員會函件。

其他資料

務請閣下細閱以下文件：

- (1) 本計劃文件第六部分所載獨立董事委員會函件；
- (2) 本計劃文件第七部分所載獨立財務顧問函件；
- (3) 本計劃文件第八部分所載說明備忘錄；
- (4) 本計劃文件附錄；
- (5) 本計劃文件附錄五所載法院會議通告；及
- (6) 本計劃文件附錄六所載股東特別大會通告。

此外，隨本計劃文件附奉適用於法院會議之**粉紅色**代表委任表格及適用於股東特別大會之**白色**代表委任表格。

此致

列位股東 台照

承董事會命
五礦地產有限公司
董事
戴鵬宇先生
謹啟

二零二六年一月十六日



敬啟者：

- (1)建議由要約人根據公司法第99條以計劃安排方式
私有化五礦地產有限公司
(2)建議撤銷上市地位**

茲提述要約人與本公司聯合刊發日期為二零二五年十月二十三日內容有關該建議之聯合公告及要約人與本公司聯合刊發日期為二零二六年一月十六日內容有關該建議及計劃的計劃文件(「計劃文件」)，本函件為計劃文件的其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙應與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以就該建議及計劃之條款是否屬公平合理及是否於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃向無利害關係計劃股東提供推薦意見。有關該建議及計劃的詳情分別載於計劃文件第五部分董事會函件及第八部分說明備忘錄內。

獨立財務顧問浩德融資有限公司已經吾等批准而獲本公司委任，以就該建議及計劃向吾等提供意見。有關其意見及就達致意見所考慮的主要因素的詳情載於計劃文件第七部分獨立財務顧問函件內。

於計劃文件第七部分所載獨立財務顧問函件中，獨立財務顧問聲明，其認為該建議及計劃就無利害關係計劃股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之計劃。

經考慮該建議及計劃的條款並計及獨立財務顧問之意見，尤其是載於獨立財務顧問函件的因素、原因及推薦意見後，獨立董事委員會認為，該建議及計劃就無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦：

- (1) 無利害關係計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃的決議案；及
- (2) 股東於股東特別大會上投票贊成特別決議案，以批准及落實與註銷計劃股份有關之本公司任何已發行股本削減；及向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目之入賬列作繳足新股份，並動用因上述註銷計劃股份而產生之儲備按面值繳足該等新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額。

獨立董事委員會提請無利害關係計劃股東注意：(i)計劃文件第五部分所載之董事會函件；(ii)計劃文件第七部分所載之獨立財務顧問函件，當中載有其達致向獨立董事委員會提供的意見所考慮的主要因素；及(iii)計劃文件第八部分所載之說明備忘錄。

此 致

無利害關係計劃股東 台照

獨立董事委員會

非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

何小麗女士

羅范椒芬女士

王秀麗教授

蘇魯閩先生

謹啟

二零二六年一月十六日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就該建議及計劃向獨立董事委員會發出的意見函件全文，以供載入計劃文件。

ALTUS.

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

(1)建議由要約人根據公司法第99條
以計劃安排方式私有化
五礦地產有限公司
及
(2)建議撤銷
上市地位

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。誠如 貴公司日期為二零二五年十一月十四日的公告所載，吾等獲委任為獨立財務顧問已得到獨立董事委員會批准。該建議及計劃的詳情載於日期為二零二六年一月十六日的計劃文件當中的「董事會函件」，而本函件亦為計劃文件的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

該建議

根據該公告，要約人與 貴公司聯合公佈，於二零二五年十月二十三日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，內容有關建議根據公司法第99條以計劃安排方式將 貴公司私有化。要約人於記錄日期持有的股份將不會組成計劃股份的一部分，亦不會被註銷。

該建議將以計劃方式實施。根據計劃，計劃股份將予以註銷，以換取以現金支付之註銷價每股計劃股份1.000港元。

註銷價將不會提高，且要約人並未保留如此行事之權利。股東及潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得提高註銷價。

倘於公告日期之後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人將(經與執行人員諮詢後)按此類股息、分派及／或資本返還(視情況而定)的金額或價值降低註銷價，在此情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對已降低的註銷價的提述。

該建議及計劃之條件

待計劃文件「說明備忘錄」內「4.該建議及計劃之條件」一段所載之條件獲達成或豁免(如適用)後，該建議之實施方可作實，而計劃將生效並對 貴公司及全體股東具有約束力。

所有條件須於最後期限(即二零二六年九月三十日或要約人可能釐定之較後日期(須經法院及／或執行人員(倘適用)同意))或之前獲達成或豁免(如適用)，否則該建議及計劃將告失效。 貴公司無權豁免任何條件。

一旦獲得批准，無論計劃股東有否出席法院會議或股東特別大會或在會議上進行表決，計劃將對所有計劃股東具有約束力。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體非執行董事(不包括黃國平先生，彼被視為非獨立人士而不適合出任獨立董事委員會成員，詳見下文說明)，即何小麗女士、羅范淑芬女

士、王秀麗教授及蘇魯閔先生，以就：(i)該建議及計劃對無利害關係計劃股東而言是否屬公平合理；及(ii)無利害關係計劃股東應否於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃，向無利害關係計劃股東作出推薦建議。

非執行董事黃國平先生亦為五礦發展（五礦股份之非全資附屬公司）之董事，因此被視為非獨立人士而不適合出任獨立董事委員會成員，並已就此向董事會申報利益。

獨立財務顧問

作為有關該建議及計劃的獨立財務顧問，吾等的角色乃就(i)該建議及計劃對無利害關係計劃股東而言是否屬公平合理；及(ii)無利害關係計劃股東應否於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃，向獨立董事委員會提供意見。

吾等(i)與 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或任何被視為或假定為與彼等一致行動的人士在財務上或其他方面概無任何聯繫或關連；及(ii)於計劃文件日期前最後兩年內未曾就 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或任何與彼等一致行動的人士的任何交易擔任財務顧問或獨立財務顧問。

根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，鑑於(i)吾等就該建議及計劃發表意見的委聘薪酬屬市場水平，而且不以該建議及計劃結果為條件；(ii)吾等並無安排從 貴公司(除上述薪酬外)或要約人、彼等各自的控股股東或任何與彼等一致行動的人士收取任何費用或利益；及(iii)吾等的委聘乃按一般商業條款進行，並經獨立董事委員會批准，因此吾等獨立於 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或任何與彼等一致行動的人士，並可擔任獨立董事委員會有關該建議及計劃的獨立財務顧問。

吾等的意見基準

在制定吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)該公告；(ii) 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(「**二零二四年年報**」)；(iii) 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告(「**二零二五年中期報告**」)；及(iv)計劃文件所載的其他資料。

吾等依賴計劃文件所載或提述及／或由 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設計劃文件所載或提述及／或吾等獲提供的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且於最後

實際可行日期仍然如此。 貴公司將根據收購守則規則9.1於切實可行的情況下盡快通知計劃股東有關計劃文件所載或提述的資料的任何重大變動。倘於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期期間，計劃文件所載或提述的資料出現任何重大變動，以及吾等的意見出現變動(如有)，則計劃股東亦將於實際可行的情況下盡快獲得通知。

吾等並無理由相信吾等在形成意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉任何因遺漏而導致向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性的重大事實。吾等假設計劃文件所載或提述有關 貴公司事宜的所有陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及管理層向吾等提供有關 貴公司的資料，均經適當及審慎查詢後合理作出。吾等依賴有關陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達成知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並未考慮計劃股東因接受或不接受該建議及計劃而產生的稅務影響(如有)，因此，吾等將不會對計劃股東因該建議及計劃而可能產生的任何稅務影響或責任承擔責任。尤其是，受香港或海外證券交易稅務影響的計劃股東應就稅務事宜諮詢本身的專業顧問。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就該建議及計劃的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴公司的背景及財務資料

1.1 貴集團的背景

貴公司為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(股份代號：230)。 貴集團主要從事房地產開發、物業管理、專業建築及物業投資業務。目前， 貴集團的房地產開發業務遍及環渤海、長三角、華中、成渝及珠三角(包括香港)等地區。

於二零二五年六月三十日， 貴集團擁有的總建築面積及土地儲備分別約為18.0百萬平方米及5.3百萬平方米。其土地儲備中約38.1%位於環渤海，其餘大致平均分佈於華中地區、成渝地區及珠三角地區(包括香港)。按城市等級類型劃分，分佈比較均勻，一線城市佔30.5%，二線城市佔34.3%，三線城市佔35.2%。

貴集團於香港擁有兩個主要投資物業，即位於尖沙咀區的中國五礦大廈及位於中環的LKF29。於二零二五年六月三十日，出租率分別約80.3%及75.6%。

1.2 貴集團的歷史財務表現

下表載列 貴集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度(「財年」)(分別為「二零二三財年」及「二零二四財年」)以及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月(「上半年」)(分別為「二零二四財年上半年」及「二零二五財年上半年」)若干主要財務資料的摘要，其摘錄自二零二四年年報及二零二五年中期報告。

綜合損益表節選項目

百萬港元	二零二五財年	二零二四財年	二零二四財年 (經審核)	二零二三財年 (經審核)
	上半年 (未經審核)	上半年 (未經審核)		
收入	1,976.0	5,023.2	9,883.0	12,630.7
• 房地產開發	1,743.2	4,808.0	9,832.3	12,307.6
• 物業管理	210.4	189.0	—	—
• 物業投資	21.8	25.9	50.0	51.2
• 專業建築	0.6	0.3	0.7	271.9
銷售成本	(1,752.3)	(4,648.0)	(9,277.7)	(10,458.2)
毛利	223.7	375.2	605.3	2,172.5
其他及財務收入	144.0	144.5	303.4	288.3
投資物業公允值變動	(97.7)	(87.5)	(187.0)	(2.3)
銷售及營銷費用	(129.5)	(253.8)	(535.1)	(416.2)
行政及其他開支	(230.8)	(279.4)	(487.5)	(588.7)
存貨減值撥備	(30.9)	(278.6)	(1,741.1)	(503.0)

百萬港元	二零二五財年	二零二四財年	二零二四財年	二零二三財年
	上半年 (未經審核)	上半年 (未經審核)	(經審核)	(經審核)
預期信貸虧損模型項下				
確認之減值虧損淨額	(79.5)	(249.5)	(366.2)	(173.7)
財務成本	(291.1)	(297.4)	(534.7)	(477.4)
分佔聯營公司及合營				
公司業績	(18.3)	(86.3)	(763.7)	(176.0)
除稅前(虧損)/溢利	(510.1)	(1,012.8)	(3,706.6)	123.5
所得稅開支	(69.6)	(37.1)	(41.8)	(649.2)
期間/年度虧損	(579.7)	(1,049.9)	(3,748.4)	(525.7)
權益持有人應佔虧損	(585.3)	(1,044.5)	(3,520.7)	(1,015.5)

二零二五財年上半年與二零二四財年上半年之比較

貴集團於二零二五財年上半年及二零二四財年上半年逾80%的收入來自房地產開發活動。 貴集團總收入由二零二四財年上半年的50.23億港元下跌超過60%至二零二五財年上半年的19.76億港元，主要由於如下文所述期內房地產開發收入減少所致。於二零二五財年上半年， 貴集團來自房地產開發業務的收入為17.43億港元，較二零二四財年上半年的48.08億港元減少63.7%，主要由於期內交付的物業減少，致使確認的房地產項目規模減小。於二零二五財年上半年，房地產開發業務的毛利率輕微回升至10.3%，較二零二四財年上半年增加3.4個百分點，主要由於期內確認來自利潤率較高的房地產開發項目的銷售比例有所增加。

二零二五財年上半年的物業投資業務收入約為0.22億港元，較二零二四財年上半年的0.26億港元減少15.7%。物業投資業務的毛利率為62.8%，較二零二四財年上半年的水平下降8.7個百分點。收入與利潤率的下降主要源於空置率上升及新簽租約整體租金水平下滑。

二零二五財年上半年的物業管理收入增加約11.3%，此乃因該業務分部的營運規模擴大所致。

毛利率由二零二四財年上半年的7.5%提升至二零二五財年上半年的11.3%，主要受惠於房地產開發業務利潤率的改善。整體而言，其他及財務收

入於二零二四財年上半年及二零二五財年上半年維持於相同水平。由於續租及新簽租約的市場租金水平仍承受壓力， 貴集團於二零二五財年就其投資物業進一步確認公允值虧損約0.98億港元。

隨著房地產開發業務規模縮小，二零二五財年上半年銷售及營銷費用相較二零二四財年上半年有所下降。 貴集團持續實施成本控制措施及提升營運效率，令二零二五財年上半年的行政及其他開支減少。

儘管市場持續疲弱，有多項措施於二零二五財年上半年推出，以提振需求並穩定房地產開發市場。因此， 貴集團錄得較少存貨減值撥備，約為0.31億港元，而二零二四財年上半年則為2.79億港元。同樣地，二零二五財年上半年就若干合營公司及聯營公司有關的其他應收款項所作的減值撥備有所減少，約為0.80億港元，而二零二四財年上半年為2.49億港元。

財務成本於二零二五財年上半年及二零二四財年上半年維持相對穩定，分別為2.91億港元及2.97億港元。

貴集團按比例應佔聯營公司及合營公司虧損(淨額)的總數，於二零二五財年上半年降至約0.18億港元，而二零二四財年上半年約為0.86億港元，此乃由於市場回穩，聯營公司的存貨減值撥備有所減少。

由於上述減值撥備、投資物業公允值虧損及應佔聯營公司及合營公司虧損金額減少，儘管 貴集團於二零二五財年上半年的收入及毛利有所下降， 貴集團於二零二五財年上半年的虧損已收窄約44.8%至5.80億港元，而二零二四財年上半年則為10.50億港元。

二零二四財年與二零二三財年之比較

貴集團於二零二三財年及二零二四財年逾90%的收入來自房地產開發業務。由於已確認房地產項目的規模減少，二零二四財年收入較二零二三財年下降21.8%。房地產開發業務的毛利率由二零二三財年的17.5%降至6.5%，此乃由於 貴集團因應市場疲弱調整售價以促進銷售。相較二零二三財年，二零二四財年專業建築業務僅有少量收入，因為多數項目早前已完成且無新項目。物業投資業務收入則維持穩定。二零二三財年與二零二四財年之財務收入及其他諮詢費收入均維持於相近水平。

由於香港寫字樓及零售空間需求疲弱，導致租金承受下行壓力， 貴集團於二零二四財年就其投資物業確認公允值虧損1.87億港元。儘管收入因香港蔚藍東岸項目銷售佣金及營銷費用而減少，二零二四財年銷售及營銷費用仍上升逾28%。由於實施嚴格措施削減非核心及非必要營運開支，相較於二零二三財年， 貴集團於二零二四財年成功減少其行政及其他開支。

由於房地產市場疲弱導致 貴集團部分項目價格下跌， 貴集團於二零二四財年就存貨作出重大減值撥備約17.41億港元，而二零二三財年則約為5.03億港元。預期疲弱的市場亦將影響與若干合營公司及聯營公司相關的其他應收款項， 貴集團於二零二四財年就此作出相關減值撥備約3.66億港元，而二零二三財年則約為1.74億港元。

由於 貴集團部分項目竣工後利息資本化率下降，二零二四財年財務成本增加12.2%。受市場狀況影響， 貴集團的聯營公司及合營公司同樣就存貨作出減值撥備， 貴集團按比例分佔虧損亦由二零二三財年的1.76億港元增至二零二四財年的7.64億港元。

受上述減值、公允值虧損及應佔虧損影響， 貴集團收入與毛利均有所下滑，導致二零二四財年淨虧損由二零二三財年的5.26億港元擴大逾六倍至37.48億港元。

整體而言，吾等觀察到自二零二三財年起，由於房地產開發業務的物業銷售因市場疲弱而急劇下滑， 貴集團的收入出現大幅減少。毛利率亦因銷售價格下調而受到影響。 貴集團的盈利能力更因確認存貨及應收款項的多筆減值虧損，以及投資物業的公允值虧損而進一步惡化。此情況進而對 貴公司向股東派發股息及其資產淨值或權益淨值造成負面影響，詳情將於下文進一步闡述。

綜合財務狀況表節選項目

百萬港元

於	二零二四年	二零二三年
二零二五年	十二月	十二月
六月三十日	三十一日	三十一日
(未經審核)	(經審核)	(經審核)

非流動資產

物業、廠房及設備	1,131.6	696.8	677.5
投資物業	2,501.4	2,661.1	2,806.3
於聯營公司及合營公司之權益	1,455.2	1,454.5	2,362.8
其他	623.7	588.1	645.8
非流動資產總額	5,711.9	5,400.5	6,492.4

流動資產

存貨	23,646.3	24,699.2	33,601.8
預付款項、貿易及其他應收款項	7,168.2	7,166.4	8,821.5
現金及現金等價物	1,983.2	2,821.9	3,410.7
其他	862.3	942.9	1,248.7
流動資產總額	33,660.0	35,630.4	47,082.7

流動負債

借款	(14,614.3)	(16,294.6)	(15,223.1)
貿易及其他應付款項	(6,491.8)	(7,546.5)	(9,114.9)
合約負債	(1,474.3)	(1,647.6)	(5,706.8)
其他	(546.4)	(533.3)	(652.5)
流動負債總額	(23,126.8)	(26,022.0)	(30,697.3)

非流動負債

借款	(6,694.8)	(5,388.6)	(8,093.5)
其他	(580.8)	(363.3)	(436.7)
非流動負債總額	(7,275.6)	(5,751.9)	(8,530.2)

權益總額	8,969.4	9,256.9	14,347.6
非控股權益	(7,769.9)	(7,648.1)	(9,060.6)
貴公司權益持有人應佔之權益	1,199.5	1,608.8	5,287.0

非流動資產

貴集團的非流動資產主要包括：(i)位於香港及中國的投資物業；(ii)物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」），即供自用之租賃土地及樓宇；及(iii)於聯營公司之權益（即 貴集團可透過於該等被投資公司董事會中擁有少數股東代表權而對其施加重大影響之投資），以及於合營公司之權益（即 貴集團可透過其投票權對其行使共同控制權之投資）。

投資物業由二零二三年十二月三十一日的28.063億港元減少至二零二五年六月三十日的25.014億港元，此乃由於 貴集團於該期間確認投資物業之公允值虧損，以反映市場狀況。物業、廠房及設備由二零二三年十二月三十

一日的6.775億港元增至二零二五年六月三十日的11.316億港元，因為 貴集團新增物業、廠房及設備，並將逾4.50億港元存貨轉撥至物業、廠房及設備。

由於應佔聯營公司及合營公司虧損(淨額)的負面影響， 貴集團於聯營公司及合營公司的權益由二零二三年十二月三十一日的23.628億港元減至二零二四年十二月三十一日的14.545億港元。於二零二四年十二月三十一日至二零二五年六月三十日期間，該等於聯營公司及合營公司的權益已轉趨穩定。

流動資產

貴集團的流動資產主要包括：(i)於中國及香港的發展中物業及持作出售物業存貨；(ii)預付款項、貿易及其他應收款項；及(iii)現金及現金等價物。

存貨價值由二零二三年十二月三十一日的336.018億港元大幅減少至二零二四年十二月三十一日的246.992億港元，主要由於二零二四財年確認該等存貨的減值撥備。其後，相較二零二四年十二月三十一日，於二零二五年六月三十日的存貨價值已靠穩。由於房地產開發活動減少，由二零二三年十二月三十一日至二零二五年六月三十日，預付款項、貿易及其他應收款項有所減少。於二零二五年六月三十日，現金及現金等價物為19.832億港元，較二零二三年十二月三十一日的34.107億港元低，此乃由於 貴集團借款錄得淨還款額所致。

流動負債

貴集團的流動負債主要包括：(i)短期借款；(ii)貿易及其他應付款項；及(iii)合約負債，主要為 貴集團已收取的預售所得款項，其後將於預售物業落成及交付買家時確認為收入。

儘管 貴集團的借款總額由二零二三年十二月三十一日的233.166億港元減少至二零二四年十二月三十一日的216.832億港元，短期借款卻有所增加。此乃由於 貴集團若干貸款不符合財務契諾，導致若干借款的非流動部分重新分類至流動負債。

貿易及其他應付款項於二零二三年十二月三十一日至二零二五年六月三十日期間減少，與 貴集團房地產開發活動較少相符。合約負債由二零二三年十二月三十一日的57.068億港元減至二零二四年十二月三十一日的16.476

億港元，此乃由於 貴集團於二零二四財年確認的收入較新增合約銷售回款多。由於新增合約銷售額仍然偏低，合約負債於二零二五年六月三十日進一步溫和下降。

非流動負債

貴集團的非流動負債主要包括非即期借款。由於上述原因及 貴集團錄得借款淨償還額，非即期借款水平由二零二三年十二月三十一日至二零二四年十二月三十一日有所下降。於二零二五年六月三十日，非即期借款增加，乃由於 貴集團將部分短期貸款再融資為期限較長的債券及貸款。

權益總額及 貴公司權益持有人應佔之權益

由於二零二四財年及二零二五財年上半年錄得重大的 貴公司權益持有人應佔虧損， 貴集團總權益由二零二三年十二月三十一日的143.476億港元減至二零二五年六月三十日的89.694億港元，減幅約37.5%。

由於 貴集團部分房地產開發項目並非全資擁有，因而有為數眾多的非控股權益。有關金額視乎各個項目的盈利能力及其於各年末／期末日期的個別評估價值而定。經計及非控股權益後， 貴公司權益持有人應佔之權益亦由二零二三年十二月三十一日的52.870億港元，大幅減至二零二五年六月三十日的11.995億港元，減幅約77.3%。

整體而言，由於其房地產資產價值持續下降，過去數年 貴集團的財務狀況顯著惡化。吾等亦從二零二五年中期報告中注意到， 貴集團當時正就不履行若干融資協議的財務契諾尋求取得銀行豁免，此舉亦導致其他銀行借款出現交叉違約。由於不履行財務契諾及交叉違約，銀行可無條件隨時要求還款。儘管吾等從管理層了解到，於最後實際可行日期， 貴公司並無接獲任何有關上述貸款的還款通知，但此情況持續可能對 貴集團的未來融資能力構成壓力。從該角度而言並如下文「1.4 貴集團及物業市場的前景」一段所進一步論述，鑑於 貴公司近期財務表現欠佳及財務狀況不明朗，該建議為可能想要從 貴公司撤資的無利害關係計劃股東提供機會。

計算經調整資產淨值

茲提述(i)戴德梁行有限公司(貴集團委任的獨立物業估值師)對 貴集團及其聯營公司於二零二五年十月三十一日所持物業權益進行的估值，詳情載於計劃文件附錄二；及(ii)計劃文件附錄一「4.物業權益及經調整資產淨值」一段。下文載列 貴集團的經調整資產淨值的計算，乃根據於二零二五年六月三十日的 貴公司權益持有人應佔 貴集團未經審核資產淨值計算，並參考計劃文件附錄二所載 貴集團及其聯營公司所持物業權益估值作出調整，以供說明。

港幣

於二零二五年六月三十日 貴公司權益持有人應

佔 貴集團未經審核資產淨值	1,199,472,000
已發行股份總數	<u>3,346,908,037</u>

貴公司每股權益持有人應佔資產淨值	<u>0.358</u>
------------------	--------------

調整：

貴集團應佔重估虧蝕之估計遞延稅項	61,314,631
於二零二五年十月三十一日 貴集團物業權益估 值產生之重估虧蝕	<u>(245,258,523)</u>

經調整資產淨值	<u>1,015,528,107</u>
---------	----------------------

經調整每股資產淨值	<u>0.303</u>
-----------	--------------

1.3 貴公司以往的股息

吾等注意到， 貴公司自其截至二零二一年十二月三十一日止財政年度(即截至二零二一年十二月三十一日止財政年度為宣派及派付股息的最後一個財政年度)後再無宣派任何股息。

鑑於以上所述 貴集團近期財務表現欠佳及財務狀況不確定， 貴公司是否及何時會恢復宣派股息仍存在很大不確定性。

1.4 貴集團及物業市場的前景

貴集團主要在中國(包括香港)從事房地產開發業務。誠如二零二四年年報及二零二五年中期報告所述，管理層認為房地產市場正面臨壓力，歷經四年持續調整後已進入最艱困時期，且流動性持續低迷及銷售偏軟。截至二零二五年六月三十日止六個月，貴集團綜合收入較去年同期下降60.7%，反映市場未能於二零二五年上半年恢復信心的影響。

按此基準，吾等已就中國及香港的物業開發市場進行獨立研究。就中國市場而言，吾等已審閱兩份獨立報告：第一太平戴維斯研究部(「第一太平」)發佈的《中國房地產市場展望》(「第一太平中國報告」)及世邦魏理仕研究部(「世邦」)發佈的《2025年中國房地產市場展望》(「世邦中國報告」)(統稱「中國市場報告」)。第一太平戴維斯研究部隸屬Savills plc，其為全球領先的房地產服務提供商，以其廣泛的研究及顧問能力聞名。世邦魏理仕研究部隸屬CBRE Group, Inc.，同樣為全球知名的房地產服務及投資企業，具備全面的研究能力，在機構市場地位顯赫。

中國市場報告指出，中國物業市場正經歷結構性轉型，逐步擺脫投機性增長。受持續經濟不明朗、消費信心偏軟及家庭債務大升至超過國內生產總值(「國內生產總值」)的60%等因素影響，行業已連續第四年處於低迷。儘管政府於二零二四年末推出干預措施，惟預計二零二五年內仍難以實現市場廣泛復甦。

政府政策提振

於二零二四年年末段，中國政府為穩定市場及分散風險加大力度推出各項措施。該等措施包括轉向「適度寬鬆」的貨幣立場，下調貸款利率，降低購房者的最低首付款，並放寬購房限制。根據第一太平中國報告，該等措施並非為救助整個行業出台，反而旨在透過提高住房可負擔性及可持續性的結構性改革，防止經濟進一步放緩並令市場恢復信心。該等措施涉及(其中包括)放寬購房限制、下調利率及降低首付要求，藉此刺激需求。

就開發商而言，城市房地產融資協調機制(廣泛稱為「白名單」計劃)等其他措施為合資格項目提供融資支持，預計將惠及尋求消化過剩存貨或改善流動資金的開發商，尤其財務狀況欠佳的開發商。就購房者而言，城市重建計

劃已擴展至逾300個城市，同時亦推出房券及以舊換新計劃，旨在消化滯銷單位，提振潛在購房者的短期流動資金。地方政府亦開始收購已落成單位，將其改建為經濟適用房，此舉不僅增強開發商的流動資金，還提高住房的可負擔性。此外，撤銷土地價格上限潛在提高了開發商的利潤率，致主要城市推出更多豪宅項目，一手房價格也隨之上升。該等干預措施至少在一線城市(例如北京、上海及深圳)及二線城市(例如南京及成都)起到一定積極作用，至少有助遏止新房的房價下跌。

因應政策加大力度帶來的刺激作用，中國市場報告相信市場初見靠穩跡象。第一太平注意到一線城市房價跌幅收窄且市場交投增加，而世邦則預期在相對寬鬆的貨幣政策框架下，二零二五年全年國內生產總值增長有望達到4.7%。然而，儘管實施該等政策，第一太平預計，供應量最早要到二零二七年方才會出現顯著下降。因此，預計市場仍需較長時間始會全面恢復信心及基本面，尤其考慮到仍需時間消化高存貨水平。

地區市場兩極化

高線城市及低線城市的市場表現差異反映了中國地區物業市場日趨兩極化，預計未來增長將集中於獲更強大基本面及更豐富資源支持的高線城市。

根據第一太平中國報告，基於財富累積、長遠經濟前景較佳及價格跌幅收窄等因素，預計開發商將主要關注一線城市。同樣，世邦預計受資產價格較吸引及利率下調推動，對一線城市的投資額將重拾升軌，原因在於投資者將積極湧向逆週期資產類別中的優質資產。由於更多資金流入韌性資產，尤其一線城市的核心辦公大樓，在空置率上升及租賃需求偏軟情況下，投資情緒正觸底，預計二零二五年物業價格將大致穩定。於二零二六年至二零二七年，預計全國寫字樓需求增長將逐步加快，而同期新寫字樓供應預計將放緩。在政策提振措施產生效用前，寫字樓及零售租賃市場仍將面臨巨大下行

壓力。相反，低線城市在住宅及商業市場均面臨長期疲軟需求及持續供應過剩。因此，任何全國性的經濟復甦 — 不論多麼緩慢 — 仍將主要由高線城市主導。

吾等注意到 貴集團於二零二五年六月三十日在一線、二線及三線城市的土地儲備分佈相對平均，分佈百分比分別為30.5%、34.3%及35.2%。

香港寫字樓及住宅市場

貴集團持有的物業投資組合主要包含兩項位於香港的商業資產。 貴集團於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年上半年亦分別從香港獲得約2.2%、38.3%及8.0%的收入，並一直繼續參與香港住宅市場。因此，吾等已審閱另外兩份獨立研究報告：世邦發佈的《香港數據 — 2025年第三季寫字樓》(「世邦香港報告」)及戴德梁行研究部(「戴德梁行」)發佈的《香港寫字樓、零售及住宅市場2025年第三季回顧及展望》(「戴德梁行香港報告」)(統稱「香港市場報告」)。戴德梁行研究部隸屬Cushman & Wakefield, Inc.，其為全球領先的房地產服務公司，透過旗下包括物業、設施及項目管理、租賃、資本市場及估值的綜合服務組合為全球房地產租戶及業主提供價值。

戴德梁行指出，香港住宅市場在經歷長期調整後已大致回穩。市場普遍認為房價已觸底，預計二零二五年將錄得+1%至+2%的溫和同比升幅。二零二五年第三季買賣協議宗數同比增長63%，涉及16,700個單位，可見銷售勢頭有所增強。根據戴德梁行香港報告，推動市場穩定的根本因素為結構性而非投機性。除買家信心回升外，政府為增加住房供應及提高按揭靈活性所採取的措施亦促進了一手市場的流動性。

商業方面， 貴集團在香港的投資物業組合主要包含兩幢辦公室樓宇，即位於尖沙咀的中國五礦大廈及位於中環的LKF29。誠如二零二四年年報所述，兩項物業均面臨出租率下跌的不利情況。LKF29及中國五礦大廈的出租率分別同比下跌至75.3%(上年度為91.8%)及86.9%(上年度為91.9%)，同時導致公允值虧損。

香港市場報告指出，核心寫字樓次級市場出現初步靠穩跡象，原因為受到市場氛圍改善以及隨著首次公開發售市場復甦，金融相關與專業服務公司對下游辦公室的需求回升帶動。戴德梁行注意到，二零二五年第三季中環黃

金地段租金較上季溫和上升 +0.6%，為自二零二一年底以來首次錄得正增長，惟全年預測仍預期下跌介乎1%至3%。租務動能顯著增強，季度淨吸納量達401,000平方呎，創二零一九年以來新高。世邦亦指出，總租賃量環比增加25%，至130萬平方呎，全港淨吸納量亦創二零一八年以來新高。受蓬勃的金融市場活動及中國內地企業在宏觀經濟形勢走強下進一步遷往香港所帶動，所有主要次級市場均錄得正吸納量，為十年來首次。

儘管短期情況改善，兩份香港市場報告均警告，香港面臨著結構性挑戰。截至季末整體空置率仍處於17.1%高位，而租金由年初至今已下跌3.4%，其中港島東及九龍東等非核心區面臨的租金壓力最大。供給面風險仍確切存在，預計二零二五年第四季將有約200萬平方呎新寫字樓面投入使用，但預租率僅18%，二零二五年至二零二九年將有總計590萬平方呎的新寫字樓投入市場，主要集中在大尖沙咀區(包括尖沙咀、尖東、紅磡及九龍站)和大中環區(包括金鐘、中環及上環)。因此，戴德梁行及世邦均預計，在市場消化過剩寫字樓面積之際和面對龐大的新增供應，二零二五年整體寫字樓租金跌幅將介乎4%至6%，於二零二六年將進一步下跌5%。

本節結論

整體而言，第一太平及世邦均對中國物業市場前景抱持審慎態度，並指出存在結構性挑戰與消費信心疲弱等因素。就香港物業市場而言，戴德梁行觀察到住宅市場現靠穩跡象，但鑑於高空置率及未來供應充裕，戴德梁行及世邦對寫字樓市場均持更審慎態度。

經考慮上述獨立研究及上文「1.2 貴集團的歷史財務表現」一段所述的 貴集團近年財務表現，該建議為有意退出對 貴公司的投資的無利害關係計劃股東提供良機。 貴公司的業務及財務表現因中國及香港市場下滑而受不利影響，前景仍然不明朗及充滿挑戰。

2. 要約人的背景資料

2.1 要約人及其控股股東

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，要約人的全部已發行股本由五礦香港全資擁有。

五礦香港由五礦股份、愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited分別擁有約39.04%、38.95%及22.01%。愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited由五礦有色全資擁有，而五礦有色由五礦股份全資擁有。五礦股份(i)由中國五礦直接及間接擁有88.39%、(ii)由湖南省礦產資源集團有限責任公司(由湖南省人民政府國有資產監督管理委員會及湖南省人民政府全資擁有)直接擁有9.50%；及(iii)由國新發展投資管理有限公司(由中華人民共和國國務院全資擁有)直接擁有2.11%。

於最後實際可行日期，除投資活動及與 貴公司、該建議及計劃有關之事宜外，要約人並無進行任何業務。中國五礦為要約人之最終控股股東，其為一間於中國成立之國有企業，分別由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會及中華人民共和國全國社會保障基金持有94.11%及5.89%。

2.2 要約人就 貴公司的意向

誠如計劃文件「董事會函件」內「要約人及本公司之意向」一段所述，要約人之意向為 貴集團將繼續經營其現有業務，且要約人將持續考慮如何以最能提升價值之方式來發展 貴公司。

吾等注意到，該建議乃由聲明將繼續按現況經營 貴集團業務的現有控股股東提出。根據吾等與管理層的討論，控股股東並無表示其有意進行可能從根本上改善 貴集團持續營運或前景，或可能對 貴集團作為業務的估值產生正面影響的重大活動。

3. 該建議的理據

吾等已從計劃股東及 貴公司的角度考慮該建議的理據如下。

3.1 從計劃股東的角度

以高於當前市價的溢價變現 貴公司投資的機會

註銷價較股份近期市場交易價格有大幅溢價，詳細分析見下文「4.2股份的歷史價格表現分析」。根據吾等對歷史價格趨勢的分析，吾等注意到在整個回顧期間(定義見下文)股價並未達到註銷價的水平，且註銷價較回顧期間股份的平均收市價每股約0.499港元溢價約100.4%。自該公告刊發後直至最後實際可行日期，股份收市價一直維持在低於註銷價的水平。

鑑於營運環境充滿挑戰，加上 貴集團近期財務表現欠佳及財務狀況不明朗(詳見上文題為「1.2 貴集團的歷史財務表現」及「1.4 貴集團及物業市場的前景」之段落)，股份價格未來表現可能存在不確定性。吾等同意，該建議為計劃股東提供合理機會，讓其能以高於現行市價的溢價出售所持股份。吾等相信，股份的現行市場交易價格受該建議出現所支持，而該建議的缺失或失效可能導致股份價格回落至該公告前的水平，因吾等並不知悉自該公告刊發後 貴集團業務及前景有任何重大正面發展或變動。

在股份交投薄弱下提供退出機會

貴公司指出，股份的買賣流通量一直偏低，令計劃股東難以在不對股價造成不利影響的情況下進行大量場內出售。該建議為計劃股東提供清晰及明確的退出機會，而毋須承受任何因股份流通量不足而產生的折讓。

根據吾等在下文「5.股份的歷史買賣流通量」一段所討論對股份買賣流通量的分析，吾等注意到在回顧期間，股份交投活動普遍薄弱，計劃股東可能在出售其股份時遇到困難，且任何在市場上出售大量股份均可能對股份市價造成下行壓力。

在這方面，吾等認同該建議為計劃股東提供一個變現彼等於 貴公司投資以確保獲得回報的機會。吾等注意到，於該公告前後的數天內，買賣流通

量顯著增加。吾等相信，有關的較高交投量同樣是由於該建議的出現所引發，在並無該建議的情況下可能無法持續。

3.2 從 貴公司的角度

靈活制定長期策略並避免維持上市平台的相關成本

管理層認為，由於股份長期處於成交量低迷及持續被低估的狀態，此情況已限制 貴公司從資本市場籌集資金的能力，亦限制對業務營運及發展帶來的支持。鑑於外部環境具挑戰性及複雜性， 貴公司的上市地位不再提供充足的離岸資金支持。事實上，吾等留意到 貴公司自二零零九年以來未曾進行任何股權資本籌資活動。

吾等認為，鑑於上市平台的主要目標之一是公開股權籌資；若此能力受限，維持 貴公司上市地位的相關成本可能不再合理。在該建議完成後， 貴公司預期可大幅減少維持上市地位及遵守監管要求所需的行政成本及管理資源，縮短決策過程並提高營運效率。

此外，吾等留意到， 貴公司計劃調整並優化其策略，以在充滿挑戰的營運環境中維持核心競爭力，此舉可能對 貴公司的中短期財務表現造成負面影響。作為一間無需應對短期公眾投資者期望的私營公司， 貴公司將擁有更大的靈活性，以實施該等長期策略。

3.3 本節概要

總結而言，該建議：(i)一方面為計劃股東提供在股份買賣流通量低的情況下，以高於當前市價的溢價變現彼等於 貴公司的投資的機會；及(ii)另一方面，完成該建議將使 貴公司避免維持上市地位(其已失去作為籌資平台的主要作用)所需的進一步成本，以及在實施其長期策略方面更大的靈活性。

4. 註銷價

4.1 註銷價比較

註銷價每股計劃股份現金1.000港元較：

就最後實際可行日期而言：

- 較於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.970港元溢價約3.09%；

就未受干擾日而言：

- 股份於未受干擾日在聯交所所報之收市價每股股份0.350港元溢價約185.71%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止5個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.344港元溢價約190.70%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止10個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.351港元溢價約184.90%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止20個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.361港元溢價約177.01%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止30個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.367港元溢價約172.60%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止60個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.393港元溢價約154.67%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止90個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.401港元溢價約149.24%；

就最後交易日而言：

- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.490港元溢價約104.08%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.375港元溢價約166.67%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.363港元溢價約175.86%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止20個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.368港元溢價約172.11%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.370港元溢價約170.03%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.393港元溢價約154.18%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.402港元溢價約148.72%；

就 貴公司權益股東應佔每股綜合資產淨值而言：

- 於二零二四年十二月三十一日 貴公司權益股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.481港元溢價約108.03%；
- 於二零二五年六月三十日 貴公司權益股東應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約0.358港元溢價約179.03%；及

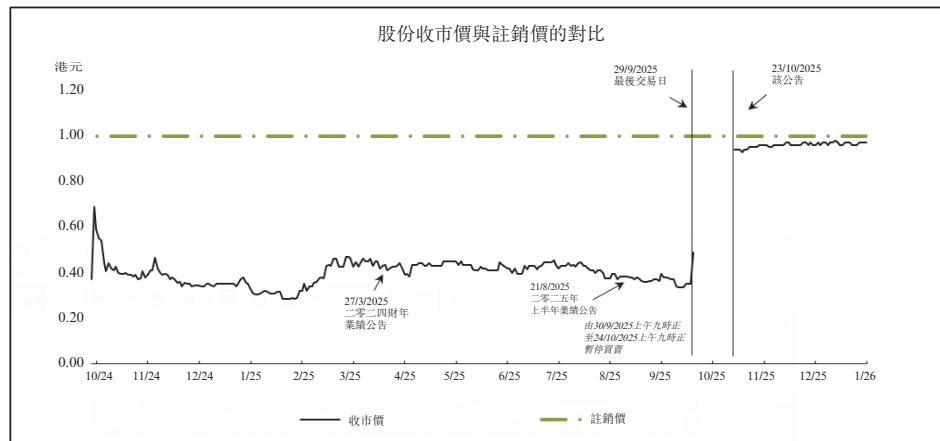
- 貴公司權益持有人應佔經調整資產淨值每股股份約0.303港元溢價約229.57%，此乃根據於二零二五年六月三十日 貴公司權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值計算得出，並經參考計劃文件附錄二所載 貴集團及其聯營公司所持物業權益的估值作出調整。

根據計劃文件中「董事會函件」題為「該建議之條款」之段落所述，註銷價格將不會提高，且要約人亦不保留提高該價格之權利。

4.2 股份的歷史價格表現分析

在評估該建議及註銷價格的公平性與合理性時，吾等已考慮股份價格的歷史波動情況，以及股份價格與註銷價之間的比較。

下文所載圖表顯示股份於二零二四年九月三十日(即最後交易日前12個月)起至最後交易日止期間(「公告前期間」)及其後直至最後實際可行日期(包括該日)(「公告後期間」)(統稱「回顧期間」)在聯交所所報的歷史收市價。吾等認為自最後交易日前一年起至最後實際可行日期止的期間足以為有代表性地說明股份近期的價格變動，以反映(i)市場及投資者對 貴集團的最新發展(包括其財務表現及狀況、前景及展望)的反應；及(ii)當前的市場情緒。吾等認為，這可讓吾等對股份的收市價與註銷價進行有意義的比較。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於回顧期間，股份的最高及最低收市價分別為於二零二五年十二月二十三日錄得的每股0.980港元及於二零二五年一月二十三、二十四、二十七、二十八日及二月四日錄得的每股0.285港元。回顧期間股份的平均每日收市價約為每股0.499港元。註銷價(即每股計劃股份1.000港元)較該等平均收市價顯著溢價約100.4%。

如上圖所示，註銷價高於股份在整個回顧期間的收市價。在這段期間，註銷價所代表的溢價介乎約2.0%(相對股份最高收市價每股0.980港元)至約250.9%(相對最低收市價每股0.285港元)不等。

公告前期間

於回顧期間開始(即二零二四年九月三十日)，股份的收市價為每股0.370港元。股份收市價其後於二零二四年十月二日急升至每股0.690港元，惟該升勢未能持續，股份收市價其後於二零二四年十月九日回落至每股0.405港元。由二零二四年十月十日起至二零二五年一月底，股份收市價整體呈下跌趨勢，並於二零二五年一月二十三日觸及每股0.285港元的低位。於上述期間，除 貴公司於(i)二零二四年十月二十八日刊發截至二零二四年九月三十日止九個月的定期物業銷售簡報；及(ii)二零二五年一月二十日刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度的定期物業銷售簡報外，管理層及吾等概不知悉導致此下降趨勢的任何具體原因。其後股份收市價在低位徘徊，介乎每股0.285港元至每股0.290港元之間，直至二零二五年二月五日。隨後，股份收市價呈上升趨勢，於二零二五年三月六日升至每股0.470港元。由二零二五年三月七日至二零二五年九月二十六日，股份收市價介乎每股0.335港元至每股0.460港元之間。於上述期間內， 貴公司分別於二零二五年三月二十七日刊發二零二四財年之年度業績公告及於二零二五年八月二十一日刊發二零二五財年上半年之中期業績公告。於最後交易日，股份收市價為每股0.490港元。

公告後期間

繼刊發該公告及於二零二五年十月二十四日上午九時正恢復股份買賣後，股份收市價於二零二五年十月二十四日急升至每股0.940港元，並於二零二五年十二月二十三日達至高位每股0.980港元。其後股份收市價維持相對穩

定，於最後實際可行日期，股份收市價為每股0.970港元。吾等認為，公告後期間股份收市價能維持較高水平，可能是由於該建議的出現所支撐。

本節概要

整體而言，考慮到(i)註銷價高於整個回顧期間的股份收市價；及(ii)註銷價較回顧期間的股份平均收市價大幅溢價約100.4%，吾等認為，從股份的歷史交易價格角度而言，註銷價屬公平合理。

5. 股份的歷史買賣流通量

吾等已審閱股份的買賣流通量，並於下文載列於回顧期間股份按月計算的平均每日成交量及股份平均每日成交量佔無利害關係計劃股東所持已發行股份總數的相關百分比。

月份	交易日數	平均每日成交量 (股份數目)	平均每日成交量 佔已發行股份 總數的概約 百分比 ⁽²⁾	平均每日成交量 佔無利害關係 計劃股東所持 已發行股份總數 的概約百分比 ⁽³⁾
二零二四年九月 (於二零二四年 九月三十日)	1	2,421,044	0.072%	0.190%
二零二四年十月	21	1,350,814	0.040%	0.106%
二零二四年十一月	21	245,276	0.007%	0.019%
二零二四年十二月	20	167,000	0.005%	0.013%
二零二五年一月	19	73,665	0.002%	0.006%
二零二五年二月	20	385,204	0.012%	0.030%
二零二五年三月	21	352,029	0.011%	0.028%
二零二五年四月	19	273,053	0.008%	0.021%
二零二五年五月	20	351,279	0.010%	0.028%

月份	交易日數	平均每日成交量 (股份數目)	平均每日成交量 佔已發行股份 總數的概約 百分比 ⁽²⁾	平均每日成交量 佔無利害關係 計劃股東所持 已發行股份總數 的概約百分比 ⁽³⁾
二零二五年六月	21	508,810	0.015%	0.040%
二零二五年七月	22	218,087	0.007%	0.017%
二零二五年八月	21	254,049	0.008%	0.020%
二零二五年九月 (截至及包括 最後交易日) ⁽¹⁾	21	998,109	0.030%	0.078%
二零二五年十月 (自二零二五年 十月二十四日 起) ⁽¹⁾	5	19,874,710	0.594%	1.558%
二零二五年十一月	20	3,319,409	0.099%	0.260%
二零二五年十二月	21	1,990,562	0.059%	0.156%
二零二六年一月(截 至及包括最後實 際可行日期)	9	2,287,416	0.068%	0.179%
回顧期間				
平均		1,118,932	0.033%	0.088%
最高		19,874,710	0.594%	1.558%
最低		73,665	0.002%	0.006%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 股份於二零二五年九月三十日上午九時正起至二零二五年十月二十四日上午九時正期間暫停買賣。
2. 按聯交所所披露於各月末已發行股份總數計算。
3. 根據於最後實際可行日期由無利害關係計劃股東所持已發行股份總數計算。

如上表所示，平均每日成交量分別佔(i)已發行股份總數；及(ii)無利害關係計劃股東所持已發行股份總數的百分比介乎約0.002%至約0.594%及介乎約0.006%至約1.558%。股份於該公告前期間的平均每日成交量約為444,401股，佔已發行股份總數約0.01%及無利害關係計劃股東於最後交易日所持已發行股份總數約0.03%。

吾等注意到，於該公告刊發後，股份的成交量有所增加，而於公告後期間，股份的平均每日成交量約為4,148,187股股份，佔已發行股份總數約0.124%，以及於最後實際可行日期計劃股東所持股份總數約0.325%。可以得出結論，倘無該建議，股份交易活動普遍缺乏流動性。

在並無該建議的情況下，無利害關係計劃股東只能在市場上出售其股份以變現彼等於 貴公司的投資。考慮到於公告前期間股份的成交量稀少，無利害關係計劃股東可能在出售其股份時遇到困難，且在市場上出售大量股份可能會對股份的市價造成下行壓力。從此角度而言，該建議為無利害關係股東提供退出機會，且能確保售出價格及售出量固定。

6. 可比較分析

可比較分析涉及透過將某家公司與類似行業及類似規模的其他公司進行比較來確定該公司之相對價值。

為評估註銷價的公平性及合理性，吾等對在聯交所上市並從事與 貴集團類似之業務、可作比較用途的公司(「可比較公司」)的市賬率(「市賬率」)進行分析，其為一項常用於評估物業等資產密集型行業的估值基準。吾等亦已考慮市盈率(「市盈率」)，另一常用估值指標；惟鑑於 貴集團於最近一個財政年度錄得虧損，市盈率於本次評估中並不適用。

吾等已訂立以下甄選準則以識別可比較公司：

- (i) 公司的股份同樣於聯交所主板上市；
- (ii) 根據公司最新發表的年報其資產總值介乎200億港元至600億港元(截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日 貴集團的總資產分別約為410億港元及394億港元)及並非處於淨負債／虧蝕狀況；及
- (iii) 其最新財政年度的收入超過50%來自中國物業發展業務。

根據上述標準，吾等已識別六間可比較公司，分別為北京北辰實業股份有限公司、上海實業城市開發集團有限公司、正商實業有限公司、眾安集團有限公司、粵海置地控股有限公司及港龍中國地產集團有限公司。該清單乃根據上述該等甄選準則而制定的詳盡清單。鑑於概無公司的業務模式、經營規模、貿易前景、目標市場、產品組合及資本架構與 貴公司完全相同，除上述甄選準則外，吾等並無對可比較公司的業務及營運進行任何深入調查，吾等相信所選出的可比較公司適合作為吾等進行可資比較分析的基準參考，可反映市場對該業務板塊從事房地產業務的類似公司的普遍看法，而該等公司亦於相同平台(即聯交所主板)上市。

吾等的相關結果概述於下表：

股份 代號	公司名稱	主要業務	市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	資產總值 ⁽²⁾ (百萬港元)	資產淨值 ⁽³⁾ (百萬港元)	市賬率 ⁽⁴⁾ (倍)
588	北京北辰實業股份有限公司	北京北辰實業股份有限公司主要在中國從事物業開發業務及會展(包括酒店)業務。該公司透過三個業務分部營運。房地產開發分部主要從事房地產項目的開發和銷售。會展(包括酒店)及商用物業分部主要從事公寓、辦公大樓、會展中心及酒店等的租賃和營運。	2,626.3	54,429.4	18,146.2	0.14

股份 代號	公司名稱	主要業務	市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	資產總值 ⁽²⁾ (百萬港元)	資產淨值 ⁽³⁾ (百萬港元)	市賬率 ⁽⁴⁾ (倍)
根據北京北辰實業股份有限公司於最後實際可行日期前最新刊發的年報，截至二零二四年十二月三十一日止年度(i)其全部收入均來自中國；及(ii)其約56.1%的收入來自房地產開發業務分部。						
563	上海實業城市開發集團有限公司	上海實業城市開發集團有限公司主要從事物業相關業務。該公司的主要業務包括住宅及商用物業開發、物業投資以及酒店經營。該公司亦從事物業管理業務。	1,505.8	48,984.8	13,028.4	0.12
根據上海實業城市開發集團有限公司於最後實際可行日期前最新刊發的年報，截至二零二四年十二月三十一日止年度(i)其全部收入均來自中國；及(ii)其約97.5%的收入來自房地產開發業務分部。						
185	正商實業有限公司	正商實業有限公司主要從事物業開發業務。該公司透過六個業務分部營運。其中，中國物業開發分部從事房地產開發業務。中國項目管理服務分部提供項目初期管理及銷售服務。中國酒店業務分部從事酒店經營。美國American Housing REIT, Inc.的物業投資及管理(AHR)分部從事房地產投資及物業管理服務。除AHR分部外，其他物業投資分部在其他地區進行物業投資。證券交易及投資分部從事證券業務。	233.4	44,016.3	1,000.5	0.23

股份 代號	公司名稱	主要業務	市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	資產總值 ⁽²⁾ (百萬港元)	資產淨值 ⁽³⁾ (百萬港元)	市賬率 ⁽⁴⁾ (倍)
根據正商實業有限公司於最後實際可行日期前最新刊發的年報，截至二零二四年十二月三十一日止年度其約98.9%的收入來自中國房地產開發業務。						
672	眾安集團有限公司	眾安集團有限公司主要從事物業開發業務。該公司主要透過兩個業務分部營運。住宅分部主要從事住宅物業的開發和銷售，以及為中國內地及加拿大的住宅物業提供物業管理服務、項目管理服務及其他服務。商用分部主要從事商用物業的開發和銷售、投資物業的租賃、酒店經營，以及為中國內地、日本及英國的商用物業提供項目管理服務及其他服務。	648.1	43,754.4	11,445.5	0.06
根據眾安集團有限公司於最後實際可行日期前最新刊發的年報，截至二零二四年十二月三十一日止年度(i)其約99.99%的收入來自中國；及(ii)其約94.7%的收入來自房地產開發業務分部。						
124	粵海置地控股有限公司	粵海置地控股有限公司主要從事物業相關業務。該公司透過三個業務分部營運。物業開發分部從事物業開發業務。物業投資分部從事物業投資、租賃及管理營運業務。另一分部包括公司及其他收入和開支項目。	390.2	40,560.2	3,556.8	0.11

股份 代號	公司名稱	主要業務	市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	資產總值 ⁽²⁾ (百萬港元)	資產淨值 ⁽³⁾ (百萬港元)	市賬率 ⁽⁴⁾ (倍)
根據粵海置地控股有限公司於最後實際可行日期前最新刊發的年報，截至二零二四年十二月三十一日止年度(i)其全部收入均來自中國；及(ii)其約99.4%的收入來自房地產開發業務分部。						
6968	港龍中國地產集團有限公司	港龍中國地產集團有限公司主要從事物業開發和銷售。該公司的物業包括住宅和商用物業、停車場和車庫、倉儲及其他類型。	111.9	25,981.1	3,828.5	0.03
根據港龍中國地產集團有限公司於最後實際可行日期前最新刊發的年報，截至二零二四年十二月三十一日止年度(i)其全部收入均來自中國；及(ii)其全部收入均來自房地產開發業務分部。						
230	貴公司	貴集團主要從事房地產開發、物業管理、專業建築及物業投資業務。	3,346.9 ⁽⁵⁾	41,030.9	1,608.8	2.08
					1,015.5 ⁽⁶⁾	3.30 ⁽⁶⁾

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 市值乃按聯交所主板之股份收市價乘以於最後實際可行日期已發行股份總數計算。
- (2) 資產總值乃摘錄自於最後實際可行日期前最新刊發的各年報。如適用，為說明目的，人民幣已按匯率1.00元人民幣轉兌1.1144港元轉換為港元，即香港金融管理局於最後實際可行日期前公佈的最新匯率。
- (3) 股東應佔資產淨值乃摘錄自於最後實際可行日期前最新刊發的各年報。如適用，為說明目的，人民幣已按匯率1.00元人民幣轉兌1.1144港元轉換為港元，即香港金融管理局於最後實際可行日期前公佈的最新匯率。
- (4) 市賬率乃按市值(如附註1所述)除以股東應佔資產淨值(如附註3所述)計算得出。
- (5) 貴公司的隱含市值乃根據註銷價及截至最後實際可行日期的3,346,908,037股已發行股份計算得出。隱含市賬率乃按隱含市值除以 貴公司於二零二四年十二月三十一日應佔股東權益淨值計算得出。
- (6) 此乃指上文「1.2 貴集團的歷史財務表現」一段及計劃文件附錄一所載「4.物業權益及經調整資產淨值」一段所述的經調整資產淨值。 貴公司的隱含市賬率乃根據上文附註5所述的隱含市值除以上述經調整資產淨值(「經調整隱含市賬率」)計算。

如上表所示，可比較公司的市賬率介乎約0.03倍至0.23倍之間，平均值及中位數分別約為0.11倍及0.11倍。採用每股計劃股份1.000港元註銷價所得出的 貴公司隱含市賬率(「隱含市賬率」)約為2.08倍，超過可比較公司的市賬率。吾等留意到，計及於二零二五年十月三十一日 貴集團物業權益的估值後，經調整隱含市賬率進一步提高約3.30倍，高於可比較公司的市賬率範圍。

考慮到隱含市賬率及經調整隱含市賬率均高於可比較公司交易的市賬率範圍，吾等認為，就市場可比較分析的角度而言，註銷價屬公平合理。

7. 私有化先例

儘管基於下文所述理由，吾等認為對私有化先例的分析相關性較低，但為說明目的及僅供無利害關係計劃股東參考，吾等仍根據二零二五年(即寄發計劃文件前的最近年度)已刊發計劃文件／通函的成功私有化交易清單，闡述吾等的觀察結果。此清單乃根據該等準則而詳盡無遺。

計劃文件／ 通函日期	股份代號	公司名稱	主要業務	註銷／要約價 相對於最後完整 交易日股份 收市價的 溢價／(折讓) (摘錄自相關計劃 文件／通函)
1. 二零二五年一月 三日	0592	堡獅龍國際集團有限公司	堡獅龍國際集團有限公司主要在中國、香港、澳門特別行政區及新加坡從事零售及分銷印有指定品牌名稱的服裝，包括「bossini」、「bossini.X」及「bossini.X KIDS」。	(12.2%)
2. 二零二五年 一月二十二日	2207	融信服務集團股份有限公司	融信服務集團股份有限公司為中國一家物業管理服務商，為住宅和非住宅物業提供多元化物業管理服務。	15.4%
3. 二零二五年 一月二十七日	8405	恒智控股有限公司	恒智控股有限公司為香港知名的安老院舍營運商，為長者住客提供全面安老服務。	14.8%

計劃文件／ 通函日期	股份代號	公司名稱	主要業務	註銷／要約價 相對於最後完整 交易日股份 收市價的 溢價／(折讓) (摘錄自相關計劃 文件／通函)
4. 二零二五年二月 五日	1665	檳傑科達國際有限公司	檳傑科達國際有限公司主要從事(i)設計、開發及製造標準及非標準自動化測試設備；(ii)設計、開發及安裝集成工廠自動化解決方案；及(iii)製造及組裝醫療機械及製造壓鑄件。	25.0%
5. 二零二五年二月 十日	1992	復星旅遊文化集團	復星旅遊文化集團為領先的綜合性旅遊休閒度假集團之一，其主營業務為(i) Club Med及其他，主要包括Club Med度假村運營業務及其他相關業務，如交通運輸業務、度假村建造服務、青少年遊樂和學習服務；(ii)三亞亞特蘭蒂斯；(iii)度假資產管理中心；及(iv)復遊會及相關業務。	95.0%
6. 二零二五年 三月三十日	2148	Vesync Co., Ltd	Vesync Co., Ltd主要設計、開發及銷售其四個核心品牌旗下的小型家用電器。	33.3%

計劃文件／ 通函日期	股份代號	公司名稱	主要業務	註銷／要約價 相對於最後完整 交易日股份 收市價的 溢價／(折讓) (摘錄自相關計劃 文件／通函)
7. 二零二五年 四月十七日	1381	粵豐環保電力有限 公司	粵豐環保電力有限公司主要在中國多個地區從事營運及管理垃圾焚燒發電廠、提供環境衛生及相關服務以及綜合智慧城市管理服務。	11.6%
8. 二零二五年六月 六日	2217	譚仔國際有限公司	譚仔國際有限公司主要從事投資控股、食品及加工食品採購及貿易。	75.6%
9. 二零二五年 六月三十日	1558	宜昌東陽光長江藥業 股份有限公司	宜昌東陽光長江藥業股份有限公司為一家製藥公司，專注於生產、銷售和開發抗感染、內分泌和新陳代謝治療領域的藥品。	72.2%
10. 二零二五年七月 五日	9977	山東鳳祥股份有限 公司	山東鳳祥股份有限公司為一家中國白羽肉雞出口商及雞肉食品零售企業。	33.3%
11. 二零二五年 七月十八日	2292	晉安實業有限公司	晉安實業有限公司在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室及零售物業租賃以及物業管理業務。	30.0%

計劃文件／ 通函日期	股份代號	公司名稱	主要業務	註銷／要約價 相對於最後完整 交易日股份 收市價的 溢價／(折讓) (摘錄自相關計劃 文件／通函)
12. 二零二五年 七月二十三日	226	力寶有限公司	力寶有限公司主要從事投資控股、物業投資、物業發展、食品業務、醫療保健服務、物業管理、礦產勘探及開採、證券投資及財務投資。	53.0%
13. 二零二五年 七月二十八日	925	北京建設(控股)有限公司	北京建設(控股)有限公司主要從事房地產業務，包括高端及現代化普通倉庫、供應鏈發展、專門批發市場、工業物業、商業物業及一級土地開發。	250.0%
14. 二零二五年 九月十八日	3326	保發集團國際控股有限公司	保發集團國際控股有限公司主要從事(i)設計、製造及出售高 端優質珠寶；(ii)投資、發展 及銷售位於中國廣東省佛山 的保發珠寶產業中心的物業； 及(iii)銷售光伏發電系統產生 的電力及提供儲能服務。	61.3%

計劃文件／ 通函日期	股份代號	公司名稱	主要業務	註銷／要約價 相對於最後完整 交易日股份 收市價的 溢價／(折讓) (摘錄自相關計劃 文件／通函)
15. 二零二五年 九月二十三日	6638	壹賬通金融科技有限公司	壹賬通金融科技有限公司主要在中國作為金融服務行業的技術即服務提供商，為中國及海外金融機構客戶提供整體技術解決方案，包括數字化銀行解決方案及數字化保險解決方案。	23.1%
16. 二零二五年十月 十三日	9997	康基醫療控股有限公司	康基醫療控股有限公司主要參與一整套微創外科手術器械及配件的設計、開發、製造及銷售。該公司亦從事提供投資諮詢服務。	9.9%
				最高 250.0% 最低 (12.2)% 平均值 49.5% 中位數 31.7%
230	貴公司 — 註銷價			104.08%

於二零二五年已刊發計劃文件／通函的16宗成功私有化交易中，其註銷價相對於最後完整交易日價格的溢價／折讓幅度，介乎於折讓12.2%至溢價250.0%之間，平均值為49.5%，中位數為31.7%。16宗交易中僅有一宗的相關溢價高於上述最後交易日的104.08%。因此，註銷價的相關溢價已超過私有化先例的平均值與中位數。

就吾等的角度而言，聯交所上市公司過往的私有化交易對評估註銷價公平合理程度的參考價值較低，因為該等公司來自不同行業，因此其市場基本因素及前景與 貴集團目前所面對的有所不同。此外，過往的私有化交易乃於不同的經濟、行業及金融市場週期期間進行，視乎當時的前景而定，將導致當時各自的股東有不同的考慮因素。該等公司的經營規模、財務表現及狀況，以及貿易前景亦各有不同，因此市場提供的風險溢價亦有差異。故此，吾等認為本函件其他各節之分析與無利害關係計劃股東就註銷價之公平性及合理性作出知情評估更為直接相關。

推薦建議

總結而言，就該建議及計劃而言，吾等已考慮以下因素及理由，進而得出結論及推薦建議。

- (a) 吾等在「**1.2 貴集團的歷史財務表現**」一段中的分析表明，由於市況疲軟，房地產開發物業銷售額暴跌，自二零二三財年以來， 貴集團的收入急劇下降。毛利率亦受銷售價格下調影響，而由於確認了存貨及應收款項的多筆減值虧損，以及投資物業的公允值虧損，盈利能力進一步衰退。於過往年度， 貴集團的財務狀況因其房地產資產價值持續下降而大幅惡化。
- (b) 吾等在「**1.3 貴公司以往的股息**」一段中的觀察結果表明， 貴公司自其截至二零二一年十二月三十一日止財政年度後再無宣派任何股息。鑑於 貴集團近期不盡人意的財務表現及不穩定的財務狀況， 貴公司是否以及何時恢復宣派股息仍存在極大不確定性。
- (c) 誠如「**1.4 貴集團及物業市場的前景**」一段所述，第一太平及世邦均對中國物業市場前景持謹慎態度，原因為存在結構性挑戰和消費信心疲軟。就香港物業市場而言，戴德梁行觀察到住宅市場出現穩定跡象，而鑑於高空置率和即將迎來大量供應，戴德梁行及世邦均對寫字樓市場持更為謹慎的態度。 貴公司的業務及財務表現受中國及香港市場低迷的不利影響，前景依然不明朗且充滿挑戰，就此而言，該建議為有意退出對 貴公司投資的無利害關係計劃股東提供了機會。

- (d) 誠如「**3.該建議的理據**」一段所述，該建議(i)一方面為計劃股東提供了一個機會，使其在股份買賣流通量低的情況下，以高於現行市價的溢價變現對 貴公司的投資；及(ii)另一方面，完成該建議將使 貴公司避免因維持其已失去作為融資平台主要功能的上市地位而產生的進一步成本，以及在實施長期戰略方面提供更大靈活性。
- (e) 註銷價高於股份在整個回顧期間的收市價，並且較股份在回顧期間的平均收市價大幅溢價約100.4%，詳情請參閱「**4.2股份的歷史價格表現分析**」一段。註銷價亦較 貴公司權益股東應佔每股綜合資產淨值溢價，詳情請參閱「**4.1註銷價比較**」一段。
- (f) 誠如「**5.股份的歷史買賣流通量**」一段所述，回顧期間股份的整體交易量較少，而該建議為無利害關係計劃股東提供了一個機會，無論持有的股份數目為何，彼等均能以固定註銷價變現其於 貴公司的投資以換取現金，亦不會對股份市價施加下行壓力。
- (g) 根據「**6.可比較分析**」一段所述之常用參數和選擇標準進行的可比較分析表明，隱含市賬率及經調整隱含市賬率均高於可比較公司的市賬率範圍。

由於以上所述，吾等認為，該建議及計劃為計劃股東提供以固定註銷價退出的即時保證機會，從而將其對 貴公司的投資變現並重新分配其投資至其可能認為更具吸引力的其他投資。

考慮到以上所述，吾等(i)認為該建議及計劃對無利害關係計劃股東而言屬公平合理；及(ii)建議獨立董事委員會推薦無利害關係計劃股東於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃。

由於不同計劃股東可能有不同的投資標準、目標或風險承受能力及概況，吾等建議任何可能需要就計劃文件的任何方面或應採取的行動尋求意見的無利害關係計劃股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

無利害關係計劃股東應根據本身情況及投資目標作出出售或保留其投資的決定，並應於要約期間密切留意股份的市價及流動資金，倘所得款項淨額(扣除所有交易成本後)超過根據該建議收取的款項淨額，則彼等可考慮在可能情況下於公開市場出售其股份。

此致

獨立董事委員會 台照

五礦地產有限公司

香港九龍

尖沙咀漆咸道南79號

中國五礦大廈18樓

代表

浩德融資有限公司

負責人員

梁綽然

謹啟

負責人員

曾憲沛

二零二六年一月十六日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並獲准擔任保薦人。彼亦為*Altus Investments Limited*的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區企業融資諮詢及商業領域擁有逾30年經驗，尤其是彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並在多項企業融資諮詢交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，並獲准擔任保薦人。彼亦為*Altus Investments Limited*的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行、企業融資諮詢及投資管理方面擁有逾25年經驗。尤其是，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並在多項企業融資諮詢交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

本說明備忘錄構成公司法第100條所規定之陳述。

1. 緒言

於二零二五年十月二十三日，要約人與本公司聯合公佈，於二零二五年十月二十三日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，以計劃方式撤銷本公司的上市地位。

倘該建議獲批准及實施，則根據計劃，計劃股份將於計劃生效日期予以註銷及於有關註銷後，本公司之股本將透過按面值向要約人同時發行總數等於已註銷計劃股份數目之股份(入賬列為已繳足)予以保持。本公司賬冊中因註銷計劃股份而產生之儲備，將用作按面值繳足發行予要約人之新股份。

本說明備忘錄旨在解釋該建議之條款及影響，並向計劃股東提供有關該建議之額外資料。

2. 該建議之條款

註銷價

該建議將以計劃方式實施。根據計劃，計劃股份將予以註銷，以換取以現金支付之註銷價每股計劃股份1.000港元。

因此，作為註銷及剔除計劃股份的代價，計劃股東將有權根據計劃就截至生效日期每股已註銷及剔除的計劃股份向要約人收取註銷價1.000港元。

待下文「4.該建議及計劃之條件」一節所述的條件達成或獲豁免(如適用)後，實施該建議方可作實，以及計劃將生效及對本公司及所有計劃股東構成約束力。

要約人告知，註銷價將不會提高，且要約人並未保留如此行事之權利。股東及本公司潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得提高註銷價。

本公司無意於生效日期或計劃並無獲批准或該建議因其他原因失效(視情況而定)當日之前宣派及／或支付任何股息。然而，倘於公告日期之後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人應(經與執行人員諮詢後)按此

類股息、分派及／或資本返還(視情況而定)的金額或價值降低註銷價，在此情況下，該公告、本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對已降低的註銷價的提述。

價值比較

註銷價每股計劃股份現金1.000港元較：

就未受干擾日而言 —

- 股份於未受干擾日在聯交所所報之收市價每股股份0.350港元溢價約185.71%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止5個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.344港元溢價約190.70%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止10個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.351港元溢價約184.90%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止20個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.361港元溢價約177.01%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止30個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.367港元溢價約172.60%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止60個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.393港元溢價約154.67%；
- 股份於截至未受干擾日(包括該日)止90個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.401港元溢價約149.24%；

就最後交易日而言 —

- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.490港元溢價約104.08%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.375港元溢價約166.67%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.363港元溢價約175.86%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止20個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.368港元溢價約172.11%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.370港元溢價約170.03%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.393港元溢價約154.18%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日根據在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股股份約0.402港元溢價約148.72%；

就最後實際可行日期而言 —

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.970港元溢價約3.09%；

就本公司權益股東應佔每股綜合資產淨值而言 —

- 於二零二四年十二月三十一日本公司權益股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.481港元溢價約108.03%；

- 於二零二五年六月三十日本公司權益股東應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約0.358港元溢價約179.03%；及
- 本公司權益股東應佔經調整資產淨值每股股份約0.303港元溢價約229.57%，乃根據本公司於二零二五年六月三十日的未經審核綜合資產淨值計算得出，並參照本計劃文件附錄二所載本集團及其聯營公司持有的物業權益的估值進行調整。

要約人告知本公司，註銷價乃經考慮(其中包括)以下各項因素後按商業基準釐定：

(i) 本集團近期財務表現不佳

房地產市場整體受壓，新房銷售及開發建設雙雙下滑，房地產銷售繼續尋底。本集團於二零二四年錄得的收入下跌，由二零二三年的126.3億港元下跌至二零二四年的98.8億港元，同比下跌21.75%。同時，本集團仍然處於虧損狀態，於二零二二年、二零二三年及二零二四年本公司股權持有人應佔淨虧損分別為13.6億港元、10.2億港元及35.2億港元。釐定註銷價時已充分考慮該等持續財務表現不佳的指標。

(ii) 近期股價表現不佳

基於宏觀經濟狀況及中國房地產行業面臨的挑戰，本公司股份價格長期承受下行壓力。因此，自二零二零年七月十四日起，本公司股份價格(按除息基準)一直於每股1.000港元以下波動。此外，股份受到交易流動性持續偏低影響，截至最後交易日(包括該日)止過去12個月的平均每日成交量僅佔於公告日期無利害關係計劃股份數目的0.03%。註銷價1.000港元較股份於未受干擾日的收市價大幅溢價約186%，為計劃股東提供以遠高於股份近期成交價的水平退出的機會。

(iii) 聯交所上市可比較公司的交易倍數

在考慮交易倍數時，要約人主要考慮本公司的市淨率倍數而並非本公司的市盈率倍數，因為本公司在最近幾個財政年度均處於虧損狀態。註銷價較於二零二四年十二月三十一日本公司權益股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約0.481港元溢價約108.03%，另較於二零二五年六月三十日本公司權益股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約0.358港元溢價約179.03%。這意味著其市淨率倍數高於五家可比較公司，全部市淨率倍數均低於0.38倍。可比較公司的甄選標準為於聯交所上市且與本公司收入規模相若的國有房地產企業。根據本公司的二零二四年報，本公司於二零二四年的總收入約為98.8億港元。以下五家可比較公司於二零二四年的收入介於65億港元至170億港元之間。可比較公司名單及其各自的市淨率載列如下，以供參考。

公司名稱(股份代號)	市淨率 ^{附註}
深圳控股有限公司(0604.HK)	0.22倍
綠地香港控股有限公司(0337.HK)	0.05倍
北京北辰實業股份有限公司(0588.HK)	0.38倍
上海實業城市開發集團有限公司 (0563.HK)	0.12倍
粵海置地控股有限公司(0124.HK)	0.13倍

附註：市淨率乃按相關公司於二零二五年十月二十三日(即公告日期)的市值(根據該公司於該日在聯交所網站刊載的收市價及已發行股份數目計算)除以該公司於二零二五年六月三十日的未經審核綜合資產淨值(摘錄自該公司在聯交所網站刊載的截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告)計算。

3. 總代價及財務資源確認

假設於計劃記錄日期前不會進一步發行股份，就該建議應付的最高現金代價約為1,275,812,531港元。

根據計劃支付的總代價將以內部資源撥付。

中金公司(要約人的財務顧問)信納，要約人具備充足財務資源以履行其就該建議項下應付現金代價的付款責任。

4. 該建議及計劃之條件

待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，該建議之實施方可作實，而計劃將生效並對本公司及全體股東具有約束力：

- (1) 計劃獲佔親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三之大多數計劃股東批准(以投票表決方式)；
- (2) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係計劃股份所附帶票數至少75%之無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，前提為：親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數(以投票表決方式)不超過全部無利害關係計劃股份所附帶票數之10%；
- (3) 股東於股東特別大會上通過特別決議案，以批准及落實與註銷計劃股份有關之本公司任何已發行股本削減；及向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目之入賬列作繳足新股份，並動用因上述註銷計劃股份而產生之儲備按面值繳足該等新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額；
- (4) 法院批准計劃(不論有否修訂)，並向百慕達公司註冊處處長提交法院頒令副本以作登記；
- (5) 在必要情況下，就與計劃股份註銷相關之本公司已發行股本任何削減遵守公司法第46條項下的適用程序規定及條件；
- (6) 已取得(或完成(視情況而定))與該建議或其實施及撤銷股份在聯交所之上市事宜有關按其條款須於該建議完成前取得(或完成(視情況而定))之所有授權、批准、許可、豁免及同意以及所有登記及備案(包括但不限於任何適用法律或法規項下所規定者或與之相關者或本公司之任何牌照、許可或合約責任)，且仍具十足效力及作用亦無修改；

- (7) 概無任何司法權區之政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制訂、作出或擬訂任何法規、規例、要求或命令，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、要求或命令)，致使該建議或計劃或其實施按其條款成為無效、無法執行、違法或不可行(或就該建議或計劃或其實施按其條款施加任何重大及不利條件或責任)，惟該等行動、法律程序、訴訟、調查或查詢不會對要約人進行該建議或計劃之合法權力構成重大不利影響除外；
- (8) 自公告日期起，本集團任何成員公司之業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景並無出現任何不利變化(以對本集團整體而言或就該建議或其實施按其條款而言屬重大者為限，無論是否由實施該建議而導致)；及
- (9) 自公告日期起，本集團任何成員公司作為一方(不論作為原告、被告或其他身份)並無任何已提出或尚未了結的訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，有關成員公司亦無將接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無將接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之任何政府或準官方機構、超國家、監管或調查機關或法院對或就任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況均對本集團整體或就該建議而言屬重大及不利。

倘豁免條件不會使該建議或計劃或其實施按其條款成為違法，要約人保留權利全面或就任何特定事項豁免條件(6)至(9)之全部或部分。條件(1)至(5)於任何情況下均不能豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，惟有當援引任何條件之情況就該建議而言對要約人構成重大影響，要約人方可援引任何或全部條件，作為不進行計劃之理據。

所有條件須於最後期限(即二零二六年九月三十日或要約人可能釐定之較後日期(須經法院及／或執行人員(倘適用)同意))或之前獲達成或豁免(如適用)，否則該建議及計劃將告失效。本公司無權豁免任何條件。

根據條件(6)，於最後實際可行日期，除條件(1)至(5)所載者及於計劃生效後聯交所批准撤回股份之上市地位外，要約人及本公司並不知悉任何尚未完成之所需授權、批准、許可、豁免、同意、登記或備案，要約人及本公司亦不知悉任何可能導致條件(7)至(9)(包括首尾兩項)之任何一項無法達成之其他情況。

一旦獲得批准，無論計劃股東有否出席法院會議或股東特別大會或在會議上進行表決，計劃將對所有計劃股東具有約束力。

股東及潛在投資者務請注意，該建議及計劃須待條件獲達成或豁免(如適用)後方告落實，因此該建議未必會落實，且計劃未必會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。對應採取的行動有疑問之人士應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

於最後實際可行日期，條件須待達成(除非另有豁免(如適用))及並無條件已獲豁免。

假設上述條件獲達成(或(如適用)全部或部分獲豁免)，預期計劃將於二零二六年二月二十七日(百慕達時間)或前後生效。本公司將會作出進一步公告，當中尤其載有以下相關事宜：(i)法院會議及股東特別大會結果及(倘所有決議案在該等會議上獲通過)；(ii)法院批准計劃的呈請聆訊結果，及倘必要，確認本公司就計劃作出的相關股本削減；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期及(v)撤回股份於聯交所的上市地位之日期，進一步資料載於本計劃文件第四部分 — 預期時間表。

5. 公司法第99條項下的計劃安排及法院會議

根據公司法第99條，倘公司與其股東或某類別股東擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，法院可頒令按法院指示的該方式召集公司股東或類別股東(視情況而定)會議以考慮並酌情批准該安排。

公司法第99條明文規定，倘親身或透過委派代表出席上述由法院指示舉行的會議並於會上投票的大多數股東(佔股東或類別股東(視情況而定)價值不少於75%)同意任何安排，則該項安排(如獲法院批准)將對全體股東或類別股東(視情況而定)及有關公司具有約束力。

6. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合上文所概述的公司法的任何規定外，根據收購守則規則2.10，除非經執行人員同意，否則計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係計劃股東所持計劃股份所附帶票數至少75%之無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)；及
- (b) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數(以投票表決方式)不超過所有無利害關係計劃股東持有之所有計劃股份所附帶票數之10%。

就計算上文(a)及(b)之票數而言，無利害關係計劃股東包括於會議記錄日期的所有股東，但不包括要約人一致行動人士。中金公司為要約人有關該建議的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第(5)類，就中金公司集團於本公司的股權而言，以自有賬戶或全權委託管理方式持有股份的中金公司及中金公司集團相關成員公司被推定為與要約人就本公司而言一致行動(就作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(均需獲執行人員就收購守則而言認可)的中金公司集團成員公司持有的股份而言除外)。獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理，若僅因其控制中金公司、受中金公司控制或與中金公司處於同一控制之下而存在關連，則不應被推定為與要約人一致行動。然而：(a)根據收購守則規則35.4的規定，除非與執行人員另有確認，否則以獲豁免自營買賣商身份行事的中金公司集團任何成員公司所持有的股份，將不能於法院會議及股東特別大會上投票；及(b)在滿足以下條件的情況下，經執行人員同意，該等獲豁免自營買賣商持有的股份可獲准在法院會議及股東特別大會上投票：(i)該中金公司集團成員公司作為代表非全權委託客戶的簡單託管人持有相關股份；(ii)該中金公司集團成員公司與該非全權委託客戶之間存在合約安排，嚴格禁止該中金公司集團成員公司對該等股份行使任何投票自由裁量權；(iii)所有投票指示應僅來自該非全權委託客戶(倘未發出指示，則不得對該中金公司集團成員公司持有的該等股份進行投票)；及(iv)該非全權委託客戶有權在法院會議及股東特別大會上投票。

於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東合共持有1,275,812,531股計劃股份。按此基準及假設於會議記錄日期或之前本公司的股權並無其他變動，上文(b)項所指之全體無利害關係計劃股東持有之所有計劃股份所附票數之10%將代表約127,581,254股股份。

7. 計劃的約束力

於計劃生效後，其將對本公司及於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的所有計劃股東具有約束力，而不論彼等於法院會議及股東特別大會上如何投票(或彼等是否投票)。

8. 本公司之股權架構及計劃股份

於最後實際可行日期，本公司已發行3,346,908,037股股份。於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東持有1,275,812,531股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約38.12%)。

於最後實際可行日期，要約人持有2,071,095,506股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約61.88%)。

假設於最後實際可行日期或之後本公司的股權並無其他變動，下表載列於最後實際可行日期及緊隨該建議完成後的本公司股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨該建議完成後	
	直接持有的股 份數目	佔已發行股份 總數的概約百 分比 ⁽⁷⁾	直接持有的股 份數目	佔已發行股份 總數的概約百 分比 ⁽⁷⁾
要約人及要約人一致行動人士				
— 要約人 ⁽¹⁾	2,071,095,506	61.88	3,346,908,037	100.00
無利害關係計劃股東				
董事及前董事				
何劍波先生 ⁽³⁾	2,040,000	0.06	—	—
戴鵬宇先生 ⁽⁴⁾	113,333	0.00	—	—
楊尚平先生 ⁽⁵⁾	1,846,667	0.06	—	—
何小麗女士 ⁽⁶⁾	783,333	0.02	—	—
董事小計	4,783,333	0.14	—	—
其他無利害關係計劃股東	1,271,029,198	37.98	—	—
無利害關係計劃股東小計	<u>1,275,812,531</u>	<u>38.12</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>3,346,908,037</u>	<u>100.00</u>	<u>3,346,908,037</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 1 要約人為五礦香港之全資附屬公司，而五礦香港由五礦股份、愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited分別擁有約39.04%、38.95%及22.01%。愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited由五礦有色全資擁有，而五礦有色由五礦股份全資擁有。五礦股份(i)由中國五礦直接及間接擁有88.39%、(ii)由湖南省礦產資源集團有限責任公司(由湖南省人民政府國有資產監督管理委員會及湖南省人民政府全資持有)直接擁有9.50%及(iii)由國新發展投資管理有限公司(由中華人民共和國國務院全資擁有)直接擁有2.11%。
- 2 中金公司為要約人有關該建議的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第(5)類，就中金公司集團於本公司的股權而言，以自有賬戶或全權委託管理方式持有股份的中金公司及中金公司集團相關成員公司被推定為與要約人就本公司而言一致行動(就作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(均需獲執行人員就收購守則而言認可)的中金公司集團成員公司持有的股份而言除外)。獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理，若僅因其控制中金公司、受中金公司控制或與中金公司處於同一控制之下而存在關連，則不應被推定為與要約人一致行動。

於最後實際可行日期，除以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事的中金公司集團成員公司持有的股份或代表非全權委託投資客戶持有的股份外，中金公司集團成員公司並無擁有或控制任何股份或本公司任何其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，中金公司集團任何成員公司於有關期間亦無借入或借出或處置任何股份(或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)以換取價值。

根據收購守則規則35.4的規定，除非與執行人員另有確認，否則以獲豁免自營買賣商身份行事的中金公司集團任何成員公司所持有的股份，將不能於法院會議及股東特別大會上投票。

在滿足以下條件的情況下，經執行人員同意，以獲豁免自營買賣商身份行事的中金公司集團任何成員公司所持有的股份可獲准在法院會議及股東特別大會上投票：(i)該中金公司集團成員公司作為代表非全權委託客戶的簡單託管人持有相關股份；(ii)該中金公司集團成員公司與該非全權委託客戶之間存在合約安排，嚴格禁止該中金公司集團成員公司對該等股份行使任何投票自由裁量權；(iii)所有投票指示應僅來自該非全權委託客戶(倘未發出指示，則不得對該中金公司集團成員公司持有的該等股份進行投票)；及(iv)該非全權委託客戶有權在法院會議及股東特別大會上投票。

- 3 何劍波先生自二零二五年十一月十三日起辭任主席兼執行董事(詳情請參閱本公司日期為二零二五年十一月十三日之公告)，並無與要約人一致行動，亦不得推定為一致行動。
- 4 戴鵬宇先生為執行董事，並無與要約人一致行動，亦不得推定為一致行動。
- 5 楊尚平先生為執行董事，並無與要約人一致行動，亦不得推定為一致行動。

6 何小麗女士為非執行董事，並無與要約人一致行動，亦不得推定為一致行動。

7 除上表披露者外，於最後實際可行日期，概無董事持有任何股份。

8 上表中所有百分比均為近似值並四捨五入至最接近的小數點後兩位數。

於最後實際可行日期，除已發行股本3,346,908,037股股份外，本公司並無有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。於最後實際可行日期，概無其他發行在外之股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份或其他有關證券之證券。

於生效日期及股份於聯交所撤銷上市地位後，本公司將由要約人全資擁有及股份將於聯交所撤銷上市地位。

於最後實際可行日期：

- (a) 除上述股權表所披露者外，要約人及要約人一致行動人士並無合法及實益擁有、控制或有權指示任何股份；
- (b) 要約人或要約人一致行動人士並無持有、控制或有權指示有關股份的可換股證券、認股權證或購股權；
- (c) 要約人及要約人一致行動人士並無就本公司證券訂立任何未行使的衍生工具；及
- (d) 要約人及要約人一致行動人士並無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

11. 該建議之理由及裨益

要約人認為，該建議對本公司有利，且該建議之條款於多方面對計劃股東具有吸引力，詳情如下。

該建議對計劃股東的裨益：

鑑於股份交易流動性低，該建議為計劃股東提供退出機會

股份的流動性長期處於低水平，截至最後交易日(包括該日)止過去12個月的日平均交易量約為44萬股，僅佔於公告日期無利害關係計劃股份數目約0.03%。

股東難以在不受到不利價格影響的情況下進行大量場內出售。該建議為計劃股東提供清晰及明確的退出機會，而毋須承受任何因股份流動性不足而產生的折讓。

該建議為計劃股東提供機會以溢價變現其於本公司的投資

建議註銷價較股份市價設有具吸引力的溢價。註銷價每股計劃股份1.000港元：(i)較未受干擾日在聯交所所報收市價每股股份0.350港元溢價約185.71%；(ii)較截至未受干擾日(包括該日)止最後10個及30個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.351港元及每股股份0.367港元分別溢價約184.90%及172.60%；(iii)較最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.490港元溢價約104.08%；(iv)較截至最後交易日(包括該日)止最後10個及30個交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份0.363港元及每股股份0.370港元分別溢價約175.86%及170.03%；及(v)較於二零二五年六月三十日本公司權益股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約0.358港元溢價約179.03%。

該建議對本公司的裨益：

本公司的股本融資能力有限且已失去上市平台優勢

儘管本公司的業務基礎依然穩固，其股份長期以來交易量低迷，價值持續被低估，限制了本公司從資本市場籌集資金的能力。自二零零九年起，本公司並無透過發行股份從公開市場籌集任何資金。鑑於外部環境具有挑戰性及複雜性，本公司的上市地位不再提供充足的離岸資金支持。

該建議將有助於本公司實施其長期戰略及提升業務靈活性

鑑於本公司經營所在行業(包括但不限於中國房地產行業)仍處於築底回穩階段，且外部環境依然嚴峻而複雜，本公司迫切需要調整及優化其策略以維持核心競爭力。此舉可能對本公司短期及中期的財務表現造成負面影響，甚至可能導致

股東蒙受損失。該建議實施後，本公司將在日常經營及策略規劃方面擁有更大靈活性，能更有效地專注於長期業務規劃及資源整合，提升核心競爭力，而不再受制於短期市場波動及合規壓力。

本公司正持續因應外部宏觀環境的變化調整其業務策略，從而確保股東權益最大化。具體而言，本公司可能會探索業務投資，並考慮是否透過資產出售、資產收購、業務撤資、重組及／或多元化等方式來促進未來發展並鞏固收入基礎。

目前，本公司正從資本密集型、資產重型模式轉型為資產輕型、營運驅動型模式。這項轉型是在充滿挑戰的市場狀況下進行，包括房地產市場情緒低迷、競爭激烈以及資產出售進展緩慢。旨在支持長期價值創造的戰略舉措，例如進一步出售資產、重組或選擇性再投資，可能會面臨不可預見的後果，並在中短期內暫時抑制本公司的收入、盈利能力或現金流。倘本公司維持上市地位，由於業務轉型的不確定性以及公開市場對短期業績的關注，上述措施可能會對其股價表現產生不利影響。於計劃生效後，本公司將擁有更好的條件追求該等長期戰略目標，而不受短期市場預期的壓力，從而促進更靈活及可持續的轉型。

該建議將有助於精簡本公司的企業架構並提升管理效率

該建議實施後，本公司將從聯交所除牌。這將有助於精簡本公司的企業及股權架構，減少管理及合規的複雜性，進一步提升整體營運效率及決策效能。本公司將能更有效地集中資源於業務發展及策略計劃的執行。

要約人就本公司的意向

要約人的意向是，倘若計劃生效，本公司將從聯交所除牌，本集團將繼續進行其現有業務，及要約人並無於本公司成功除牌後對本集團業務作出任何重大變動(包括出售本公司任何資產、對本集團固定資產的任何調配及繼續聘用本集團的僱員)的具體計劃。該建議完成後，要約人將繼續構思如何以最能提升價值的方式發展本公司，及會就

此考慮擴展其業務及市場機會，而這將取決於若干因素，包括市場狀況、法律及監管規定，以及其業務需要。

12. 有關本集團之資料

本公司為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(股份代號：230)。本集團主要從事房地產開發、物業管理、專業建築及物業投資業務。

下文載列分別摘錄自本公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之年報之本集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之若干經審核綜合財務資料，以及分別摘錄自本公司截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之中期報告之本集團截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料。

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	12,630,739	9,882,956	5,023,251	1,976,005
除稅前(虧損)/溢利	123,563	(3,706,574)	(1,012,851)	(510,086)
年度/期間虧損	(525,686)	(3,748,397)	(1,049,950)	(579,687)

於二零二四年十二月三十一日，本集團之經審核資產淨值為9,256,969,000港元。於二零二五年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值為8,969,425,000港元。

13. 有關要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，要約人的全部已發行股本由五礦香港全資擁有。

五礦香港由五礦股份、愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited分別擁有約39.04%、38.95%及22.01%。愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited由五礦有色全資擁有，而五礦有色由五礦股份全資擁有。五礦股份(i)由中國五礦直接及間接擁有88.39%、(ii)由湖南省礦產資源集團有限責任公司(由湖南省人民政府國有資產監督管理委員會及湖南省人民政府全資擁有)直接擁有9.50%及(iii)由國新發展投資管理有限公司(由中華人民共和國國務院全資擁有)直接擁有2.11%。

於最後實際可行日期，除投資活動及與本公司、該建議及計劃有關之事宜外，要約人並無進行任何業務。

中國五礦為要約人之最終控股股東，其為一間於中國成立之國有企業，分別由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會及中華人民共和國全國社會保障基金持有94.11%及5.89%。

14. 撤銷股份上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷(而要約人將獲發行相等數目的已繳足新股份)，而有關計劃股份之股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證之效力。

本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

計劃股東將透過公告方式獲通知股份於聯交所買賣最後之日的確切日期，以及計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期。該建議的預期時間表載於本計劃文件第三部分。

15. 倘計劃未獲批准或該建議失效

倘任何條件於最後期限(即二零二六年九月三十日或要約人可能釐定之較後日期(須經法院及／或執行人員(倘適用)同意))或之前未獲達成或豁免(如適用)，計劃將告失效。倘計劃並未生效或該建議因其他原因而失效，則(i)股份於聯交所的上市地位將不會撤銷；及(ii)不會註銷任何計劃股份，本公司的股權架構不會因該建議而改變，且本公司將繼續擁有上市規則規定的足夠公眾持股量。

倘計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則規則31.1(a)，提出後續要約須受到限制，即要約人或於該建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效的日期起計12個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

16. 計劃的成本

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該建議，且計劃未獲批准，則根據收購守則規則2.3，本公司就此產生的所有開支均將由要約人承擔。鑑於該建議由獨立董事委員會推薦，且獨立財務顧問之推薦意見認為其屬公平合理，故收購守則規則2.3並不適用。

本公司將承擔本公司及／或其顧問及律師(包括獨立財務顧問)產生的一切成本、收費及開支，而要約人將承擔要約人及／或其顧問及律師產生的一切成本、收費及開支，以及要約人及本公司將平均承擔計劃及該建議的其他成本、收費及開支。

17. 登記及付款

假設計劃記錄日期為二零二六年二月二十七日，則本公司擬定自二零二六年二月二十七日(或股東可能以公告方式獲通知的其他日期)起暫停過戶登記，以確定計劃項下的權益。為符合資格享有計劃項下的權益，計劃股東應確保其在二零二六年二月二十六日下午四時三十分前，將轉讓予彼等的股份遞交股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以登記在其本身或其代名人的名下。

向計劃股東支付註銷價

待計劃生效後盡快但無論如何在生效日期後七個營業日前，在計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東將就計劃股份獲支付註銷價。假設計劃於二零二六年二月二十七日生效，支付註銷價之支票將於二零二六年三月十日或之前寄發。

支票將寄往有權收取的人士各自的登記地址。寄發所有相關支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問和股份過戶登記處或其任何一方將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

如股東對上述程序有疑問，建議可諮詢其專業顧問。於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，要約人(或其代名人)將有權註銷或撤銷尚未兌現或遭退回但未兌現的任何支票付款，並將支票所代表的所有款項以要約人(或其代名人)名義存入要約人(或其代名人)選定的香港持牌銀行的存款賬戶內。

於生效日期起計六年屆滿前，要約人(或其代名人)將持有該等款項，且須於該日前向要約人(或其代名人)信納各自有權收取的人士支付款額。要約人支付的任何款項將不包括相關人士根據計劃有權收取之金額所累計之利息。於生效日期起計六年屆滿當日，要約人(及其代名人(如適用))毋須根據計劃就任何付款承擔任何其他責任。

假設計劃生效，本公司的股東名冊將隨之更新以反映註銷所有計劃股份及代表計劃股份的所有現有股票將於生效日期起(預期為二零二六年二月二十七日或前後)不再作為所有權文件或憑證。

計劃股東根據計劃有權收取的註銷價的結付將按照計劃之條款全面執行，而不論要約人可能因其他原因或聲稱有權對任何該計劃股東行使之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

18. 海外股東

一般事項

向並非居住於香港的計劃股東提出該建議可能須受該等計劃股東所在有關司法權區的法律規限。

該等計劃股東須自行了解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。有意就該建議分別採取行動的任何海外計劃股東須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區的法律(包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意)，或履行該司法權區內的任何其他必要手續及支付任何發行、轉讓或其他稅項。

該等計劃股東一旦接納，將被視為向本公司、要約人及其各自的顧問(包括中金公司)聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。為免生疑問，香港結算及香港結算代理人均不會做出或受限於上述保證及聲明。倘閣下對自身狀況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

於最後實際可行日期，36名計劃股東（「海外股東」）於本公司股東名冊內列示的地址位於澳洲、加拿大、中國、澳門、馬來西亞、挪威、新加坡、英國及美國（「海外司法權區」）且合共持有1,978,148股股份（佔已發行股份總數約0.06%及計劃股份總數約0.16%），其中兩名計劃股東的地址位於美國，且合共持有2,038股股份（佔已發行股份總數約0.00006%及計劃股份總數約0.0002%）。

本公司已獲相關海外司法權區的當地律師告知，該等司法權區的相關法律或法規並無限制計劃自動延展至海外股東或向海外股東寄發本計劃文件。因此，計劃將延展至海外股東，亦會向其寄發本計劃文件。

居於或身處澳洲的海外股東

本計劃文件並非二零零一年公司法（澳洲聯邦）所定義之招股章程、披露文件或產品披露聲明。本計劃文件無需亦未載列有關文件所需之所有資料。

本計劃文件：(i)並非為澳洲投資者特別編製；(ii)可能載有並非澳元之金額；(iii)或會載有並非根據澳洲法律或慣例編製之財務資料；(iv)未必針對與投資於外幣計值投資相關之風險；及(v)並未載列有關澳洲稅收、關稅、商品及服務稅（「GST」）或任何其他進口稅之法律資料。

本計劃文件不會亦無需向澳洲證券及投資監察委員會（Australian Securities and Investments Commission）（「ASIC」）或任何其他澳洲監管機構提交，ASIC或任何其他澳洲監管機構對本計劃文件之內容概不負責。

於根據本計劃文件作出投資決定前，閣下需根據自身情況考慮本投資是否合適。本計劃文件所載資料並未考慮任何特定人士之投資目標、財務狀況及特定需求。

根據公司法（澳洲聯邦），本計劃文件之發行人未獲授權提供金融產品意見，閣下於就本計劃文件作出任何決定前應細閱本計劃文件。

居於或身處加拿大的海外股東

本計劃文件並非亦在任何情況下均不得被視為本計劃文件所指證券的廣告或公開發售。加拿大證券委員會或類似監管機構並未審閱或以任何方式認可本文件或其所載證券之優劣，任何相反陳述均屬違法。在加拿大境內，本計劃文件僅供本公司股東參閱。

居於或身處中國的海外股東

本計劃文件僅分發予中國境內持有本計劃文件所述計劃所涉股份之個人／實體。中國境內其他人士不得採取任何行動或依賴本計劃文件或其任何內容。本計劃文件不得透過任何公共媒體或其他公開發佈或公告方式於中國境內寄發或分發。本計劃文件僅供參考，不得以任何方式複製、分發、披露或轉交予任何其他人士，亦不得為任何其他目的而全部或部分刊載。本計劃文件之全部或任何部分內容，均不得視為或解釋為任何證券投資之諮詢服務。在遵守上述規定前提下，本計劃文件之分發不構成《中華人民共和國證券法》(二零一九年十二月二十八日修訂，二零二零年三月一日施行)所界定之證券公開發行，亦不構成以廣告、公開招攬或變相公開發行方式進行之非公開發行證券，且不得視為或解釋為中國法律所定義之證券投資諮詢服務。

居於或身處澳門的海外股東

本計劃文件及隨附的代表委任表格僅提供予名列本公司股東名冊及身處澳門的現有股東，並僅供彼等就計劃及行使其投票權時參考。澳門境內的任何人士(目標收件人除外)不得依賴或使用本計劃文件的任何內容。本計劃文件不構成，亦不應被詮釋為於澳門公開發售、要約、推廣、招攬或投資推薦證券，且不涉及或訂立於澳門的任何銷售、分銷、接單或指令接收安排。本計劃文件不應被視為提供證券投資意見或中介服務。為免生疑問，本計劃文件的交付或提供僅限於協助現有股東行使彼等的知情權及投票權，並不構成於澳門銷售任何證券或購買或認購任何證券的邀請，亦不構成於澳門設立任何購買、認購或接收指令的途徑。

居於或身處馬來西亞的海外股東

本計劃文件不構成於馬來西亞任何認購或購買本公司股份或其他證券之要約或邀請，且沒有提出任何認購或購買本公司股份或其他證券之邀請或要約，也沒有就本建議或本計劃而向馬來西亞證券委員會尋求事先批准、授權或認可，亦不必就本建議或本計劃而取得該委員會之事先認可。本計劃文件不曾亦不會向馬來西亞證券委員會登記或呈交。

居於或身處歐洲經濟區(「EEA」)的海外股東

要約人或本公司概無授權向公眾提呈發售須於歐洲經濟區任何成員國刊發招股章程的證券。就歐洲經濟區的任何成員國(各為一個「**成員國**」)而言，尚未採取或將採取任何行動向公眾提呈發售需要在任何成員國刊發招股章程的證券。

就各成員國而言，一旦提出提案(僅通過計劃文件提出)，將不會在該成員國向公眾提呈或作出提案，惟根據招股章程法規的以下豁免規定，可隨時在該成員國向公眾提呈或作出提案：

- 向屬於招股章程法規第2(e)條界定的合格投資者的任何法律實體提呈或作出；或
- 向每個成員國少於150名自然人或法人(招股章程法規第2(e)條定義的合格投資者除外)提呈或作出；或
- 屬於招股章程法規第1(4)條範圍內的任何其他情況，惟作出提案不會導致要約人或本公司必須根據招股章程法規第3條刊發招股章程或根據招股章程法規第23條刊發招股章程的補充文件。

就本條文而言，「在任何成員國向公眾作出要約」一詞指以任何形式及透過任何方法傳達相關要約條款(包括提案)的足夠資料，而「**招股章程法規**」一詞指條例(歐盟)第2017/1129號及包括任何相關授權法規及其任何修訂。

要約人或本公司未採取任何行動，從而允許在需要為此目的採取行動的任何成員國提呈發售出售證券或擁有或分發本公告或與證券有關的任何其他發售或宣傳材料。

居於或身處新加坡的海外股東

本計劃文件僅供計劃股東單單用作評估該建議之用，不應以其他方式使用、傳閱或分發。本計劃文件不曾亦不會向新加坡金融管理局呈交或登記，亦不構成一項在新加坡銷售或購買證券之要約或邀請，且不構成在新加坡發行或銷售證券之合約之基準。本計劃文件不得直接或間接向新加坡境內之人士傳發或分發，除非根據新加坡二零零一年證券和期貨法(可經不時更改或修訂)(「**新加坡證券法**」)並按照第十三部份第一部第四分部之豁免進行，或根據新加坡證券法之適用條文並按照其條件進行，則作別論。

居於或身處英國的海外股東

在英國，任何因該計劃而收到參與投資活動(定義見英國二零零零年金融服務及市場法(「**英國金融服務及市場法**」)第21條)之邀請或招攬，只在英國金融服務及市場法第21(1)條對相關邀請不適用之情況下，才會已經或將會傳達或安排傳達，或只向該等可被合法傳達之人士傳達或安排傳達。因此，本計劃文件在英國僅派發予和傳達給屬於英國二零零零年金融服務及市場法二零零五年(金融推廣)命令(經修訂)第四十三條(若干法人團體之股東或債權人)範圍內之人士(相關人士)。本計劃文件所涉之投資活動，僅提供予相關人士參與；任何與該建議相關之邀請、要約或協議，只可與相關人士進行。

居於或身處美國的海外股東

該建議及計劃旨在透過百慕達法律所規定之安排計劃，而註銷百慕達註冊成立公司之證券，並須遵守香港之披露規定及慣例，而其有別於美國之規定及慣例。

該等證券目前沒有在美國的全國證券交易所上市，亦沒有根據美國一九三四年證券交易法(經修訂)(「**美國證券交易法**」)登記。透過安排計劃而進行之交易，不受美國證券交易法之收購要約規則或招攬代表規則所限。因此，該建議及計劃須遵守百慕達及香港適用於安排計劃之程序與披露規定與慣例，而其有別於美國聯邦證券法適用之程序與披露規定。

根據美國聯邦所得稅、美國州和地方稅法、外國稅法和其他適用稅法，計劃股份之美國持有人根據該建議及計劃所收、作為根據計劃註銷其所持計劃股份之代價之現金，可能屬於應課稅交易。計劃股份之持有人務必就該建議及計劃對其適用之稅務影響，立即諮詢其獨立專業顧問之意見。

要約人及本公司均在美國以外之國家地區註冊成立，而且位處美國以外之國家地區，其各自之高級職員及董事部份或全部可能為美國境外國家地區之居民，因此，計劃股份之美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法對該建議及計劃而享有之權利及申索。計劃股份之美國持有人未必能在非美國之法院就違反美國證券法之行為而起訴非美國公司或其高級職員或董事，亦可能難以強制非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之判決。

該建議、計劃、該公告或本計劃文件並沒有經過美國證券交易委員會、美國任何州份證券委員會或美國任何其他監管當局批准或不批准，有關當局也不曾就該建議、計劃之公平性或優點而批准、不批准或通過任何判斷，也沒有判定該公告或本計劃文件所載之資料是否充足、準確或完整。任何與上述內容相反之陳述在美國構成刑事犯罪。

本計劃文件並無意在美國構成、也不在美國構成任何購買或認購要約人證券或本公司證券之要約或邀請，也不組成該等要約或邀請之一部份。就該建議和計劃而披露之財務資料，已經或將已按照非美國會計準則而編製，而該等非美國會計準則可能無法與美國公司之財務資料、或該等根據美國公認會計原則編製資料之公司之財務資料比較。

19. 稅務

由於計劃不涉及香港股票買賣，故於計劃生效後註銷計劃股份時，將無須根據香港法例第117章印花稅條例支付香港印花稅。

倘計劃股東(不論位於香港或其他司法權區)對批准或拒絕該建議的稅務影響有任何疑問，尤其是收取註銷價會否令該等計劃股東在香港或其他司法權區須繳納稅款，應諮詢自身的專業顧問。

謹此強調，要約人、本公司、中金公司及其代理或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或參與該建議的任何其他人士概不就任何人士因批准或拒絕該建議而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或負責。所有計劃股東及／或實益擁有人如對該建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問，且彼等應全權承擔有關計劃的責任(包括稅務責任)。

20. 法院會議及股東特別大會

根據法院指示，將予舉行法院會議，以考慮及酌情通過決議案以批准計劃(不論有否修訂)。於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東將有權親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，惟就釐定本說明備忘錄上文「6.收購守則規則2.10所訂明的其他規定」一節所載規定是否按收購守則獲達成而言，僅無利害關係計劃股東之票數將會計算在內。計劃須由計劃股東按下文「法院會議」分節所述方式於法院會議上批准後，方可作實。

股東特別大會將緊隨法院會議召開，以考慮及酌情通過(其中包括)特別決議案，以批准及落實與註銷計劃股份有關之本公司任何已發行股本削減；及向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目之入賬列作繳足新股份，並動用因上述註銷計劃股份而產生之儲備按面值繳足該等新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額。

法院會議

計劃須待(其中包括)獲佔親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於75%之大多數計劃股東批准(以投票表決方式)，前提為：

- (a) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係計劃股份所附帶票數至少75%之無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)；及
- (b) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃之決議案之票數(以投票表決方式)不超過全部無利害關係計劃股份所附帶票數之10%。

就公司法第99條而言，於會議記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東將有權親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票贊成或反對計劃。就符合上文(a)及(b)所述之投票規定(載於收購守則及由其施加)而言，僅親身或透過委派代表出席並於會上投票之無利害關係計劃股東就計劃股份之投票將會計算在內。要約人已向法院承諾受該計劃約束，並將簽署及履行、促使簽署及履行一切必要或適宜之文件、行為及事宜，以使該計劃得以實施。

法院會議通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於二零二六年二月九日上午十時正(香港時間)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行。任何計劃股東，包括任何已向託管商或結算所發出投票指示而後者已於法院會議投票之計劃股份實益擁有人均有權但非義務出席或由律師出席，並在有關呈請的聆訊中獲聽證。

股東特別大會

於會議記錄日期名列本公司股東名冊之全體股東將有權親身或委派代表出席股東特別大會並於會上就以下事項(其中包括)投票：通過特別決議案，以批准及落實與註銷計劃股份有關之本公司任何已發行股本削減；及向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目之入賬列作繳足新股份，並動用因上述註銷計劃股份而產生之儲備按面值繳足該等新股份，同時將本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前的數額。

倘親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東所投之票數不少於75%贊成特別決議案，則上段所述之特別決議案將獲通過。

於股東特別大會上，決議案將根據本公司細則第78條及上市規則第13.39(4)條之規定以投票方式進行表決。每名親身或委派代表出席大會並於會上投票之股東，均有權就有關股東之全部股份投票贊成(或反對)決議案。有關股東亦可就其部分股份投票贊成決議案，而就其任何剩餘股份投票反對決議案(反之亦然)。

於最後實際可行日期，要約人持有2,071,095,506股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份總數約61.88%)。要約人已表示有意在股東特別大會上投票贊成決議案。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於二零二六年二月九日上午十時三十分(香港時間)(或如較遲舉行，則於緊隨法院會議結束或續會後)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行。

假設條件達成(或(如適用)獲全部或部分豁免)，預期計劃將於二零二六年二月二十七日(百慕達時間)或前後生效。本公司將作出進一步公告，提供法院會議及股東特別大會結果及(倘所有決議案於該等會議上獲通過)呈請聆訊結果之詳情，其中包括批准計劃及(如必要)法院確認與計劃有關之本公司股本之任何削減、計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所之上巿地位之日期。

21. 應採取之行動

股東應採取之行動

法院會議及股東特別大會

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上表決之資格及股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二六年二月四日至二零二六年二月九日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格於法院會議及股東特別大會上表決，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二六年二月三日下午四時三十分前提交至股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)。

隨本計劃文件附奉法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。倘股份之後續買方有意出席法院會議及／或股東特別大會或於會上表決，彼等可自轉讓人或聯交所網站取得相關代表委任表格。

無論 閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會或延會，倘 閣下為計劃股東，務請按照隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，而倘 閣下為股東，則務請按照隨附之**白色**股東特別大會代表委任表格上列印之指示填妥及簽署表格，並將表格提交至股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后

大道東183號合和中心17M樓)。法院會議適用之粉紅色代表委任表格須於法院會議或其任何續會或延會指定舉行時間48小時前提交，惟可於法院會議上另行交予法院會議主席(彼可全權酌情決定是否接納)。股東特別大會適用之白色代表委任表格須於股東特別大會或其任何續會或延會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥並交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會或延會並於會上表決。在此情況下，交回之代表委任表格將依法撤回。

即使閣下並無委任受委代表亦未有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，惟倘(其中包括)決議案於法院會議及股東特別大會上獲所需大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會之結果約束。因此，務請閣下親身或委派受委代表出席法院會議及股東特別大會並於會上表決。

法院會議及股東特別大會上將根據上市規則及收購守則以投票方式表決。

本公司及要約人將於二零二六年二月九日下午七時正前就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將根據收購守則及上市規則之規定就(其中包括)法院批准計劃之呈請聆訊結果及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期刊發進一步公告。

透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動

法院會議及股東特別大會

本公司將不會承認透過任何信託持有任何股份之任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記於其名下之實益擁有人，則應聯絡登記擁有人並指示登記擁有人如何就閣下實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，及／或就此與登記擁有人制訂安排。

有關指示及／或安排應在既定之法院會議及股東特別大會最後時限前由登記擁有人發出或作出，以便登記擁有人有充足時間準確填寫其代表委任表格並於本計劃文件第三部分 — 預期時間表所列之最後時限前提交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有一

人於上述提交法院會議及股東特別大會代表委任表格之最後時限前之特定日期或時間作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應遵守登記擁有人之規定。

如 閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，則 閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，與登記擁有人制訂適當安排，使 閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，就此而言，登記擁有人可委任 閣下為其受委代表；或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下之若干或全部股份過戶於 閣下名下，在該情況下， 閣下應諮詢 閣下的金融中介(如 閣下的經紀、託管商或代名人)以確定是否有任何收費。

登記擁有人就法院會議及／或股東特別大會委任受委代表時，須遵守本公司細則內之所有相關條文。

當登記擁有人委任受委代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並須按本計劃文件更具體說明之方式於最後時限前提交相關代表委任表格。

填妥並交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會或延會並於會上表決。倘登記擁有人於提交其代表委任表格後出席相關會議／大會或其任何續會或延會並於會上表決，則交回之代表委任表格將依法撤回。

倘 閣下為股份存入中央結算系統並以香港結算代理人名義登記之實益擁有人，且有意於法院會議及／或股東特別大會上就計劃進行表決，則除非 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則必須聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士(身為中央結算系統參與者，或已將該等股份存入中央結算系統參與者)，以向該人士發出表決指示。 閣下應在 閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士設定之法院會議及股東特別大會之最後時限前聯絡有關人士，以便有關人士有充足時間指示香港結算代理人如何就實益擁有人之股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，或就此與香港結算代理人制訂安排。香港結算代理人就登記於香港結算代理人名下之股份對

計劃之表決程序須遵照不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

倘 閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則亦可於會議記錄日期前選擇成為登記擁有人，且據此有權出席法院會議(倘 閣下為計劃股東)及股東特別大會(作為股東)並於會上表決。 閣下可透過從中央結算系統提取 閣下之全部或任何股份並以 閣下之名義轉讓及登記該等股份而成為登記擁有人。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言， 閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計之提取費、按每張已發行股票計之登記費、按每份過戶文據計之印花稅及(倘 閣下之股份乃透過金融中介持有) 閣下之金融中介所收取之任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上表決， 閣下應在以 閣下之名義提交股份過戶文件之最後時限前聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以便有關經紀、託管商、代名人或其他相關人士有充足時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記於 閣下名下。

於確定是否符合公司法第99(2)條的「大多數」計劃股東批准計劃的規定時，香港結算代理人將於法院會議上被視為本公司一名人士或股東。就計算「大多數」計劃股東而言，香港結算代理人將有權計入法定人數或根據自中央結算系統參與者收到的大多數指示對贊成或反對計劃進行表決。根據法院指示，就計算法院會議上的「大多數」而言，香港結算代理人將被視為一票，並將根據收到的大多數表決指示行使贊成或反對計劃的表決權。就计算法院會議上的「大多數」而言，每一位登記擁有人均被視為一票。

股東(包括已向託管商或結算所發出表決指示且其後在法院會議上表決的該等股份的任何實益擁有人)應注意，彼等有權出席或委派代表出席預期於二零二六年二月二十五日在法院舉行的呈請聆訊，本公司將在該聆訊上尋求批准計劃。

行使 閣下之表決權

倘 閣下為股東或實益擁有人，則要約人及本公司敦請 閣下，在法院會議及股東特別大會上親身或委派受委代表行使 閣下之表決權或向有關登記擁有人發出表決

指示。倘 閣下於股份借貸計劃或託管商賬戶持有任何股份，則要約人及本公司敦請 閣下收回任何借出股份或要求 閣下之託管商收回任何借出股份，以避免市場參與者利用借入股份表決。

倘 閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則要約人及本公司敦請 閣下於會議記錄日期前自中央結算系統提取 閣下至少部分或全部股份並成為該等股份之登記擁有人，以及親身或委派受委代表行使 閣下之表決權。就 閣下為實益擁有人及／或存入中央結算系統之任何股份而言，敦請 閣下立即指示香港結算代理人如何就該等股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，或就此與香港結算代理人制訂安排(有關詳情載於上文「應採取之行動 — 透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動」一節)。於計算計劃是否已根據公司法第99條在法院會議上獲本公司大多數股東批准時，僅會議記錄日當天於本公司股東名冊以自身名義登記計劃股份之計劃股東將被視為本公司股東。

倘 閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，務請 閣下告知相關實益擁有人行使其表決權之重要性。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，務請諮詢 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。

22. 推薦意見

務請 閣下細閱以下文件：

- (i) 本計劃文件第五部分 — 董事會函件內「推薦意見」一節；
- (ii) 本計劃文件第六部分獨立董事委員會函件；及
- (iii) 本計劃文件第七部分獨立財務顧問函件。

23. 其他資料

本計劃文件各附錄及其他章節載有其他資料，所有資料皆屬於本說明備忘錄的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約人、中金公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處以及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議之人士概未授權任何人士向 閣下提供與本計劃文件所載資料不相符的資料。

1. 財務概要

以下載列本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年度之經審核綜合財務資料以及本集團截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月各期間之未經審核綜合財務資料摘要。截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之數字乃摘錄自本公司各年度之年報，而截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之數字乃摘錄自本公司各期間之中期報告。

本公司核數師安永會計師事務所就本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表所出具的核數師報告並無載有任何經修訂意見、重點事宜或有關持續經營的重大不確定因素。

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度各年度之經審核綜合財務報表並無錄得因其規模、性質或影響範圍而屬特殊之項目。

除下文所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月各期間，概無對本集團而言屬重大之其他收入或開支項目。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
收入	10,064,529	12,630,739	9,882,956	5,023,251	1,976,005
銷售成本	(9,011,215)	(10,458,171)	(9,277,654)	(4,648,058)	(1,752,319)
毛利	1,053,314	2,172,568	605,302	375,193	223,686
其他收入	126,839	103,892	86,147	30,310	55,062
投資物業公允值變動	(68,814)	(2,284)	(187,044)	(87,504)	(97,700)
銷售及營銷費用	(394,500)	(416,249)	(535,115)	(253,848)	(129,459)
行政及其他開支	(582,408)	(588,659)	(487,540)	(279,434)	(230,800)
存貨減值撥備	(550,403)	(503,034)	(1,741,066)	(278,557)	(30,947)
預期信貸虧損模型項下 (確認)／撥回之減值					
虧損淨額	1,145	(173,661)	(366,246)	(249,464)	(79,513)
財務收入	178,863	184,386	217,336	114,151	88,956
財務成本	(138,144)	(477,416)	(534,689)	(297,354)	(291,093)
分佔聯營公司業績	(786,422)	(209,869)	(823,337)	(157,715)	(28,566)
分佔合營公司業績	137,773	33,889	59,678	71,371	10,288
除稅前(虧損)／溢利	(1,022,757)	123,563	(3,706,574)	(1,012,851)	(510,086)
所得稅開支	(337,467)	(649,249)	(41,823)	(37,099)	(69,601)
年／期內虧損	(1,360,224)	(525,686)	(3,748,397)	(1,049,950)	(579,687)
年／期內(虧損)／溢利 屬於：					
本公司股權持有人	(1,362,468)	(1,015,518)	(3,520,690)	(1,044,489)	(585,290)
永久資本工具持有人	45,197	—	—	—	—
非控股股東權益	(42,953)	489,832	(227,707)	(5,461)	5,603
	(1,360,224)	(525,686)	(3,748,397)	(1,049,950)	(579,687)
本公司股權持有人應佔之 每股虧損，港仙					
基本及攤薄	(40.71)	(30.34)	(105.19)	(31.21)	(17.49)

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
年／期內虧損	(1,360,224)	(525,686)	(3,748,397)	(1,049,950)	(579,687)
其他全面收入／(支出)					
後續期間可能重新分類至 損益之其他全面收入／ (支出)：					
匯兌差額	(2,521,773)	(366,903)	(350,694)	(80,852)	204,474
現金流對沖的對沖工具 之公允值(虧損)／ 收益	54,709	(28,861)	(2,303)	2,439	(11,053)
分佔聯營公司其他全面 收入／(支出)	(249,951)	(30,840)	(26,386)	(13,695)	16,975
分佔合營公司其他全面 收入／(支出)	(23,784)	(4,347)	(7,174)	(884)	5,142
	(2,740,799)	(430,951)	(386,557)	(92,992)	215,538
後續期間不會重新分類至 損益之其他全面收入／ (支出)：					
自用物業轉作投資物業 時的重估收益	2,726	—	—	—	—
由持有自用物業轉作 投資物業所產生的 重估收益	—	—	—	—	28,683
透過其他全面收益 按公允值計量之財務 資產所產生之公允值 收益／(虧損)	(182,343)	(222,309)	55,515	(27,489)	49,548
	(179,617)	(222,309)	55,515	(27,489)	78,231

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
年／期內除稅後其他全面 收入／(支出)	(2,920,416)	(653,260)	(331,042)	(120,481)	293,769
年／期內全面支出總額	(4,280,640)	(1,178,946)	(4,079,439)	(1,170,431)	(285,918)
年度全面(支出)總額歸 屬於：					
本公司股權持有人	(3,133,994)	(1,532,460)	(3,678,233)	(1,076,689)	(409,364)
永久資本工具持有人	(162,576)	—	—	—	—
非控股股東權益	(984,070)	353,514	(401,206)	(93,742)	123,446
	(4,280,640)	(1,178,946)	(4,079,439)	(1,170,431)	(285,918)

概無就截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月派付或建議任何股息。

2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件中載列或提述本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同綜合財務報表附註2.1(編製基準)、附註2.2(會計政策變動及披露)、附註2.3(已頒布但尚未生效的香港財務報告準則)及附註2.4(重要會計政策)所載主要會計政策及相關已刊發財務報表附註中與理解上述財務資料有重大關係的任何要點。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)及其附註(包括編製基準及主要會計政策附註)載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)第131至319頁。二零二二年年報登載於本公司網站(www.minmetalsland.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二二年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400928_C.pdf

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「**二零二三年財務報表**」)及其附註(包括編製基準及主要會計政策附註)載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「**二零二三年年報**」)第115至295頁。二零二三年年報登載於本公司網站(www.minmetalsland.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二三年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0422/2024042201368_C.pdf

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「**二零二四年財務報表**」)及其附註(包括編製基準及主要會計政策附註)載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「**二零二四年年報**」)第115至283頁。二零二四年年報登載於本公司網站(www.minmetalsland.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二四年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042401734_C.pdf

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(「**二零二四年中期財務報表**」)及其附註(包括編製基準及主要會計政策附註)載於本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(「**二零二四年中期報告**」)第42至81頁。二零二四年中期報告登載於本公司網站(www.minmetalsland.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二四年中期報告之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0912/2024091200984_C.pdf

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(「**二零二五年中期財務報表**」)及其附註(包括編製基準及主要會計政策附註)載於本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告(「**二零二五年中期報告**」)第42至81頁。二零二五年中期報告登載於本公司網站(www.minmetalsland.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二五年中期報告之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0910/2025091000602_C.pdf

二零二二年財務報表、二零二三年財務報表、二零二四年財務報表、二零二四年中期報告及二零二五年中期報告(但並非其分別所屬之二零二二年年報、二零二三年年報、二零二四年年報、二零二四年中期報告及二零二五年中期報告之任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

3. 債務聲明

借貸

本集團於二零二五年十月三十一日(即本計劃文件付印前就確定本集團之債務而言之最後實際可行日期)之債務概述如下：

(i) 銀行借貸

	千港元
— 有抵押之短期銀行貸款	204,368
— 無抵押之短期銀行貸款	11,183,832
— 有抵押之長期銀行貸款	1,239,136
— 無抵押之長期銀行貸款	<u>2,037,125</u>
	<u>14,664,461</u>

(ii) 應付債券

於二零二五年十月三十一日，本集團有(i)未償還擔保應付債券總額為2,361,980,000港元，其為無抵押；及(ii)未償還應付債券總額為2,197,137,000港元，其為無抵押。

(iii) 控股公司貸款

於二零二五年十月三十一日，本集團之未償還控股公司貸款約為1,272,568,000港元，其為無抵押。

(iv) 附屬公司非控股股東貸款

於二零二五年十月三十一日，本集團之未償還附屬公司非控股股東貸款約為562,785,000港元，其為無抵押。

抵押

於二零二五年十月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸以賬面值約4,867,094,000港元之存貨、物業、廠房及設備以及投資物業作抵押。

租賃負債

於二零二五年十月三十一日，本集團(作為承租人)的租賃負債賬面值為235,918,000港元，其為無抵押亦無擔保。

財務擔保及或然負債

於二零二五年十月三十一日，本集團就其物業買家獲授的按揭融資，向銀行提供的擔保款額為3,292,874,000港元。有關擔保將於下列情況終止(以較早發生者為準)：(i)物業所有權證發出時(通常於買家接管相關物業後一年內可獲發)；或(ii)買家償還按揭貸款時。經考慮該等物業之可變現淨值及低違約率後，董事認為財務擔保於初始確認時及其後於各報告期末之公允值並不重大。

一般事項

於二零二五年十月三十一日，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、任何其他未償還貸款資本、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。

4. 物業權益及經調整資產淨值

本公司已聘請戴德梁行有限公司擔任獨立物業估值師，就其對本集團及本公司直接或間接擁有30%或以上投票權的聯營公司於二零二五年十月三十一日所持有物業的價值的意見編製一份報告，該報告的副本載列於本計劃文件附錄二(「物業估值報告」)。誠如物業估值報告中的估值概要所載，於二零二五年十月三十一日，本集團應佔現況下的物業權益的總市值為約23,431,981,342港元。

有關進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄二所載之物業估值報告。

經調整的本公司權益股東應佔資產淨值(「經調整資產淨值」)為約每股股份0.303港元，乃根據於二零二五年六月三十日的本公司權益股東應佔本集團未經審核資產淨值計算得出，並參照本計劃文件附錄二所載本集團及其聯營公司持有的物業權益的估值進行調整，並通過以下計算得出：

	港元
於二零二五年六月三十日的本公司權益股東應佔本集團未經審核資產淨值	
已發行股份總數	<u>1,199,472,000</u>
	<u>3,346,908,037</u>
本公司權益股東應佔每股資產淨值	0.358

就以下各項作出的調整：

本集團應佔重估虧蝕的預計遞延稅項	61,314,631
於二零二五年十月三十一日本集團物業權益估值產生的重估虧蝕	<u>(245,258,523)</u>
經調整資產淨值	<u>1,015,528,107</u>
每股經調整資產淨值	0.303

5. 重大變動

董事已確認，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動，下文所述事項(已於二零二五年中期報告或本集團截至二零二五年九月三十日止九個月的物業銷售最新資料(於二零二五年十月二十七日在聯交所網站公開披露)中披露)除外。

- (i) 本集團的總收入持續下降，主要由於物業發展收入減少所致。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的總收入約為98.830億港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的總收入約為19.760億港元。
- (ii) 本集團的銷售成本持續下降，主要由於上文所討論的總收入減少。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本約為92.777億港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本約為17.523億港元。

- (iii) 本集團的存貨減值撥備持續下降，主要由於地方政府為提振需求及穩定房地產發展市場所採取的措施。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的存貨減值撥備約為17.411億港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的存貨減值撥備約為30.9百萬港元。
- (iv) 本集團的應佔聯營公司虧損持續下降，主要由於其聯營公司於期內並未大幅計提存貨撥備。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團分佔聯營公司虧損約為8.233億港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團分佔聯營公司虧損約為28.6百萬港元。
- (v) 本集團的現金及銀行存款總額持續下降，主要由於融資活動及投資活動所用現金淨額。於二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行存款總額(包括受限制現金)約為19.907億港元，而於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款總額約為28.666億港元。
- (vi) 由於房地產發展活動減少，本集團的貿易及其他應付款項持續下降。於二零二五年六月三十日，本集團的貿易及其他應付款項約為64.918億港元，而於二零二四年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應付款項約為75.465億港元。
- (vii) 由於房地產發展活動減少，本集團的合約負債持續下降。於二零二五年六月三十日，本集團的合約負債約為14.743億港元，而於二零二四年十二月三十一日，本集團的合約負債約為16.476億港元。
- (viii) 由於房地產發展活動減少，本集團的合約銷售額持續下降。誠如本公司截至二零二五年九月三十日止九個月物業銷售的最新資料所披露，本公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司截至二零二五年九月三十日止九個月的合約銷售額約為32.2億元人民幣，相應已售合約總樓面面積約為19.0萬平方米。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司的合約銷售額約為70.2億元人民幣，相應合約總樓面面積約為42.1萬平方米。

以下為獨立物業估值師戴德梁行出具的信函全文、估值摘要以及估值報告，乃供納入本計劃文件而編製，內容有關該等物業截至二零二五年十月三十一日的價值的意見。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

根據閣下的指示，吾等對五礦地產有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司（統稱「貴集團」）及合營公司擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）及香港的若干物業（更多詳情載於隨附之估值報告，個別稱「該物業」或統稱「該等物業」）以及貴公司直接或間接擁有30%或以上投票權的聯營公司進行估值，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二五年十月三十一日（「估值日期」）的價值意見，估值報告全文將納入貴公司於二零二六年一月十六日刊發之計劃文件內。

估值基準

吾等對每一項物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年版）及皇家特許測量師學會頒佈的RICS估值 — 環球準則，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值假設

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)、皇家特許測量師學會頒佈的RICS估值 — 環球準則以及證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購及合併守則》規則11所載之規定。

吾等對每一項物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後回租安排、銷售相關人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所導致的價值升跌。

在吾等對該物等業進行估值時，吾等依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所(「中國法律顧問」)就有關 貴公司於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。除非就位於中國的該等物業所提供之日期為二零二六年一月十四日的中國法律意見書另有註明，否則於對該等物業進行估值時，根據香港物業之業權查冊記錄進行重估，吾等假設 貴公司擁有該等物業之可行使業權及所有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿之整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。

有關業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料列載於估值報告中的附註。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業、第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業第80及81號物業以及第六類 — 貴集團於香港持有作業主自用的已竣工物業進行估值時，吾等採用收益資本化法。

收益資本化法乃以資本化現有租賃產生的租金收入為基準，並適當考慮各項物業的復歸收入潛力或經參考可資比較市場交易。

由於該物業大部分可自行出租安排產生租金收入，且該等可資比較租金較易獲得，故吾等認為收益資本化法(亦普遍用於評估投資用途物業)為評估該等物業部分之價值的最佳方法。吾等亦參考市場上可取得的同類物業可比銷售案例進行驗證。

以收益資本化法對該等物業進行估值時，我們主要參照標的物業內的出租情況以及相似用途的物業類型的其他相關可比租金證據，並作出適當調整，包括但不限於位置、便利性、房齡、品質、維護標準、規模、時間、佈局及其他相關因素。

吾等進行估值時採用之資本化率乃基於對用途相似物業的收益率分析並經適當調整後計算所得。有關資本化率乃參考市場用途相似的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。相關用途的交易經分析後所得的收益率，所採納的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

對第三類(A) — 貴集團於中國持有作營運的已竣工物業進行估值時，吾等採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。貼現現金流量法涉及使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率的適當貼現率，將該物業於特定預測期間的未來現金流量淨額(扣除營運相關及物業相關資本稅項後)及其後按適當最終資本化率資本化的預期現金流量淨額貼現至其現值，直至尚未屆滿土地使用年期結束為止。吾等已參考當前及預期市況編製10年的現金流量預測。

貼現現金流量法採用的貼現率反映第三方投資者就類似用途投資所需的回報率。於釐定反映與投資該物業有關的固有風險的貼現率時，吾等會考慮未來現金流量固有風險的補償、通脹、收益增長，吾等對投資者對類似物業預期回報的了解以及對類似物業進行估值所用的貼現率水平。經相關分析後，所採納的貼現率屬合理，並符合市場慣例。

於釐定評估最終價值的最終資本化率時，吾等已適當考慮(其中包括)(i)吾等對類似用途物業的已知銷售交易的分析，或(ii)倘並無類似用途物業的交易，吾等所採納的貼現率、吾等於10年預測期間的預測收益變動及該物業餘下土地使用年期。經相關分析後，所採用的最終資本化率屬合理，並符合市場慣例。

第一類(B) — 貴集團於中國持有作投資的在建物業、第二類(B) — 貴集團於中國持有作銷售的在建物業及第三類(B) — 貴集團於中國持有作營運的在建物業的物業權益正在建設中，吾等已根據 貴公司向吾等提供的最新發展方案，按物業將予開發及竣工的基本準則進行估值。吾等首先評估該等物業各組成部分猶如已竣工的發展價值。落成後發展價值指吾等對假設發展項目於估值日期已落成時其各個組成部分總價值的意見。在釐定物業的最終價值時，吾等亦已考慮已產生的發展成本及完成發展項目將產生的成本。

對第二類(C) — 貴集團於中國持有作銷售的未來待建物業的物業權益而言，在沒有苛刻條件或延誤的情況下，吾等已根據相關政府部門的同意、批准和許可證對每個物業進行估值。在計算估值時，吾等採用市場比較法，主要參考相關市場上可用的可比銷售案例，以及在適當的時候，吾等亦有考慮已發生的建造成本。

對第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業、第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業第82至86號物業及第五類 — 貴集團於香港持有作銷售的已竣工物業的物業權益進行估值時，吾等採用市場比較法，假設物業權益按其現況出售，享有即時空置管有的權利，並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，並須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、規模及其他相關因素。該方法符合市場慣例。

對於附帶使用權但並無業權的該等物業權益，吾等並無按市值基準賦予任何商業價值。然而，為 貴集團之管理參考，吾等獲要求以非市場價值基準單獨評估該類物業權益於現況下的價值。根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，「投資價值」的評估定義為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。該物業權益對 貴集團的投資價值已分別列示於估價報告附註中。必須強調的是投資價值並非市場價值。

資料來源

吾等對物業進行估值時，吾等已依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問提供有關 貴公司於中國的物業業權及物業權益的資料及意見以及法律意見。除非就中國該等物業所提供的法律意見另有註明，否則於對該等物業進行估值時，吾等假設 貴公司擁有該等物業之可行使業權及所有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿之整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業，並且所有應繳保費已全數繳清。

吾等接納 貴公司所提供之有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、佔用詳情、租金收入及收益、開發計劃、開發計劃時間安排、建造成本、土地及建築面積、 貴公司應佔權益及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載之尺寸、量度資料及面積均以提供予吾等之數據為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的數據的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的數據並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供該物業文件副本主要以當地語文編製，英文譯本為吾等對內容之理解。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業的業權文件摘要，但並無進行業權查冊。吾等無法就中國物業進行業權查冊。中國法律顧問已就中國物業提供法律意見。吾等已就該等物業於香港進行土地查冊。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供之資料之真實性及準確性，且吾等獲 貴公司告知所提供的資料並無遺漏重大事實。

實地視察

吾等北京辦事處的Yilia Shi(土地資源管理碩士，具八年物業估值經驗)、Chloe Chui(數理金融理學碩士，具四年物業估值經驗)、Eason Sun(房地產開發碩士，具一年物業估值經驗)、Gavin Guan(應用金融碩士，具五年物業估值經驗)及Eric Liu(可持續城市發展碩士，具十四年物業估值經驗)，天津辦事處的Stella Su(管理學學士，具十一年物業估值經驗)，瀋陽辦事處的Smart Tian(管理學學士，具二十一年物業估值經驗)，濟南辦事處的Hermione Hao(管理學學士，具十年物業估值經驗)，上海辦事處的Jason Zhu(金融碩士，具四年物業估值經驗)及Jun Wang(管理學碩士，具十年物業估值經驗)，南京辦事處的Bonita Tang(國際證券、投資及銀行學碩士，具四年物業估值經驗)及Hui Huang(管理學學士，具十五年物業估值經驗)，長沙辦事處的Cathy Tan(土地資源管理學士，具八年物業估值經驗)、Kelley Hu(房地產管理與估價文憑，具十五年物業估值經驗)、Tim Li(土木工程學士，具七年物業估值經驗)、July Yang(土地資源管理學士，具四年物業估值經驗)及Kay Zhu(土地資源管理學士，具七年物業估值經驗)，武漢辦事處的Neo Chen(經濟學碩士，具四年物業估值經驗)，成都辦事處的Amber Fan(資產評估理學碩士，具一年物業估值經驗)，廈門辦事處的Amanda Zhang(工程管理學士，具七年物業估值經驗)，廣州辦事處的Liam He(城市管理碩士，具六年物業估值經驗)，深圳辦事處的Tommy Yuan(財務管理碩士，具十年物業估值經驗)，香港辦事處的Terrence Lai(物業管理學士，具八年物業估值經驗)、Jason Kwan(房地產理學學士，具五年物業估值經驗)及Jeff Lui(酒店與房地產學士房地產方向，具三年物業估值經驗)，已於二零二五年十月查勘物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合未來任何發展。吾等編製的估值乃假設此等方面符合要求，且在施工期間不會產生額外開支或出現延遲。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等未能進行實地度量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設提交予吾等的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明者外，吾等之估值所載之所有貨幣金額，就中國物業而言以人民幣(「人民幣」)列示，而就香港物業而言則以港元(「港元」)列示。

潛在稅項負債

誠如 貴公司告知，按吾等對 貴集團所持物業權益的估值金額，直接出售該等物業權益可能產生的潛在稅項負債主要包括：

中國物業

- 就收益按25%計算的企業所得稅，符合條件的小型微利企業可享受20%的優惠稅率
- 就物業增值按30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅
- 物業銷售按交易額的0.05%計算印花稅
- 倘所得款項淨額(扣除稅款和法定供款)以股息方式匯出至中國境外，則繳納10%預扣稅(倘中港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%)
- 大部分商品及服務增值稅(「增值稅」)稅率為13%，部分商品及服務增值稅稅率為9%
- 按增值稅的約12%計算的其他附加費用

香港物業

- 應評稅利潤在2,000,000港元以內，稅率為8.25%；超過2,000,000港元的部分(扣除資本性質的利潤)稅率為16.5%
- 累進稅率介於1.5%至4.25%之最低為100港元的印花稅

對 貴集團最終持有作投資及營運用途之物業而言，由於 貴集團目前並無計劃出售該等物業權益，相關稅務負債的實現可能性甚低。至於最終持作出售用途的物業，相關稅務負債很可能於出售時實現。

匯率

作為參考，吾等亦於報告中列出以港元計算的價值。於估值日採用的匯率為1元人民幣 = 1.0957港元。

隨函附奉估值概要及估值報告，敬希 垂注。

此 致

五礦地產有限公司

香港

九龍

尖沙咀

漆咸道南79號

中國五礦大廈18樓

董事會 台照

代表

戴德梁行有限公司

林淑敏

MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP)

估價及顧問服務部高級董事

謹啟

二零二六年一月十六日

附註： 林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有足夠的當前國家市場知識以及勝任估值工作的技能及理解。

估 值 概 要

編號	物業	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	於估值日期 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 應佔現況下的市 場價值 (港元)	於估值日期 現況下的 投資價值 (人民幣)	於估值日期 應佔現況下的投 資價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔 現況下的投資 價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔 現況下的投資 價值 (港元)
第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業										
1.	中國 上海市 浦東新區 松林路97弄49號 海怡別墅 怡翠閣8樓8A室	100	16,900,000	18,517,330	16,900,000	18,517,330	—	—	—	—
2.	中國 上海市 浦東新區 松林路97弄49號 海怡別墅 怡翠閣8樓8B室	100	16,900,000	18,517,330	16,900,000	18,517,330	—	—	—	—
3.	中國 山東省 泰安市 高新區長城路 五礦萬境廣場 (泰安live)二期 商業及車位	51	395,800,000	433,678,060	201,858,000	221,175,811	—	—	—	—
4.	中國 湖南省 長沙市開福區 福元西路 曉代沁園三期 電影院、走馬燈及攝影棚	100	105,000,000	115,048,500	105,000,000	115,048,500	—	—	—	—
5.	中國 湖南省長沙市 天心區 湘江中路二段228號 礦湘商務廣場東塔 商業部份	100	—	—	—	—	109,000,000	119,431,300	109,000,000	119,431,300
6.	中國 湖南省長沙市 天心區 勞動西路293號 嘉盛奧美城一棟101	51	32,000,000	35,062,400	16,320,000	17,881,824	—	—	—	—
7.	中國 湖南省 長沙市雨花區 勞動東路289號 嘉盛華庭三期 二棟101-104	51	—	—	—	—	—	—	—	—
8.	中國 江蘇省 南京市江寧區 秣陵街道 龍眠大道588號 東方龍湖瀕南湖苑 84幢101室	100	6,600,000	7,231,620	6,600,000	7,231,620	—	—	—	—
9.	中國 江蘇省 南京市 建鄧區夢都大街188號 銀江金城14幢101室	100	6,600,000	7,231,620	6,600,000	7,231,620	—	—	—	—
第一類(A)小計：			579,800,000	635,286,860	370,178,000	405,604,035	109,000,000	119,431,300	109,000,000	119,431,300

編號	物業	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	於估值日期 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 應佔現況下的市 場價值 (港元)	於估值日期 現況下的 投資價值 (人民幣)	於估值日期 應佔現況下的投 資價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔 現況下的投 資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔 現況下的投 資價值 (港元)
第一類(B) — 貴集團於中國持有作投資的在建物業										
10.	中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路二段228號 礦業商務廣場西塔商業及辦公 室部份	100	89,000,000	97,517,300	89,000,000	97,517,300	—	—	—	—
第一類(B)小計：										
			89,000,000	97,517,300	89,000,000	97,517,300	—	—	—	—
第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業										
11.	中國 北京市 海淀區 西北旺鎮如園項目 如緣居北里 未售部份	51	61,870,000	67,790,959	31,553,700	34,573,389	—	—	—	—
12.	中國 北京市 朝陽區 李羅營中路26號院 彤廷雅苑 (朝陽壹號) 未售部份	40	3,178,270,000	3,482,430,439	1,271,308,000	1,392,972,176	—	—	—	—
13.	中國 天津市 濱海新區 響螺灣商務區 曠世國際大廈 未售部份	100	15,290,000	16,753,253	15,290,000	16,753,253	14,900,000	16,325,930	14,900,000	16,325,930
14.	中國 天津市 北辰區 宜白路與宜興埠交會處 遠洋未來城 未售部份	49	226,000,000	247,628,200	110,740,000	121,337,818	—	—	—	—
15.	中國 山東省 泰安市 岱岳區高新區 正陽門大街28號 五礦萬境水岸一期未售單位	51	—	—	—	—	3,400,000	3,725,380	1,734,000	1,899,944
16.	中國 山東省 泰安市 岱岳區高新區 正陽門大街28號 五礦萬境水岸未售部份	51	11,390,000	12,480,023	5,808,900	6,364,812	72,000,000	78,890,400	36,720,000	40,234,104
17.	中國 山東省 泰安市 高新區長城路五礦 萬境廣場(泰安Live) 未售商業部份	51	15,190,000	16,643,683	7,746,900	8,488,278	—	—	—	—
18.	中國 遼寧省 營口市 西市區 海岸產業基地濱湖東路與新建 街交會處 五礦金海灣 未售部份	100	74,400,000	81,520,080	74,400,000	81,520,080	—	—	—	—

編號	物業	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (港元)	於估值日期 現況下的 投資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司應佔 現況下的投資價值 (港元)
19.	中國 長沙市 天心區 萬家麗南路二段 999號格蘭郡 140棟103室	100	960,000	1,051,872	960,000	1,051,872	—	—	—
20.	中國 長沙市 天心區 高雲路77號 龍灣國際三期 2012棟911	100	4,250,000	4,656,725	4,250,000	4,656,725	—	—	—
21.	中國 長沙市 天心區 萬家麗南路與月塘路交叉口 格蘭小鎮二期 未售車位部份	100	—	—	—	—	6,060,000	6,639,942	6,060,000
22.	中國 湖南省 長沙市開福區 福元西路 曉代沁園三期 未售商業及住宅部份	100	991,520,000	1,086,408,464	991,520,000	1,086,408,464	—	—	—
23.	中國 湖南省 長沙市 瀏陽市 健壽大道新城一號 71個停車位	51	—	—	—	—	3,400,000	3,725,380	1,734,000
24.	中國 湖南省 長沙市 雨花區 勞動東路289號 嘉盛華庭 77個停車位	51	—	—	—	—	5,000,000	5,478,500	2,550,000
25.	中國 湖南省 湘潭市 雨湖區 學府路28號 五礦萬境水岸三期 未售車位	51	—	—	—	—	240,000	262,968	122,400
26.	中國 湖南省 株洲市 荷塘區 紅旗中路456號 株洲嘉盛華府 21個停車位	51	—	—	—	—	670,000	734,119	341,700
27.	中國 湖南省 長沙市 天心區 勞動路360號 嘉盛國際廣場 未售車位部份	51	—	—	—	—	15,270,000	16,731,339	7,787,700
28.	中國 湖南省 長沙市 天心區 萬家麗南路與月塘路交叉口 格蘭小鎮一期 未售車位部份	51	—	—	—	—	5,800,000	6,355,060	2,958,000
29.	中國 湖南省 湘潭市 雨湖區 學府路28號 五礦萬境水岸三期、五期及六 期 未售部份	51	262,580,000	287,708,906	133,915,800	146,731,542	47,170,000	51,684,169	24,056,700
									26,358,926

編號	物業	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (港元)	於估值日期 貴公司應佔 現況下的投資 價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司應佔 現況下的投資 價值 (港元)
30.	中國 湖南省 長沙市 長沙縣 長龍街道東十路239號 萬境雅園一期 未售部份	51	384,120,000	420,880,284	195,901,200	214,648,945	39,710,000	43,510,247	20,252,100	22,190,226	
31.	中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路二段228號 礦湘商務廣場東塔 未售部份	100	468,200,000	513,006,740	468,200,000	513,006,740	—	—	—	—	—
32.	中國 福建省 南安市 英都鎮 霞溪西塘街100號 五礦高端閥門智造產業園 A-08地塊 標準化小微產業園項目 未售部份	70	43,240,000	47,378,068	30,268,000	33,164,648	—	—	—	—	—
33.	中國 青海省 西寧市 城西區 文景街五礦柴達木廣場 未售部份	51	—	—	—	—	—	—	—	—	—
34.	中國 青海省 西寧市 城西區文景街 五礦柴達木廣場 未售部份	51	—	—	—	—	12,200,000	13,367,540	6,222,000	6,817,445	
35.	中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽街道體育大道888號 五礦哈施塔特 未售部份	100	473,410,000	518,715,337	473,410,000	518,715,337	15,480,000	16,961,436	15,480,000	16,961,436	
36.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 奧南大道723號 五礦萬穗台 未售部份	100	72,480,000	79,416,336	72,480,000	79,416,336	2,800,000	3,067,960	2,800,000	3,067,960	
37.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 景平路22號 五礦崇文誠園 未售部份	100	168,250,000	184,351,525	168,250,000	184,351,525	8,380,000	9,181,966	8,380,000	9,181,966	
38.	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 長嶺居嶺頭新村長嶺路以北 壹雲台 未售部份	51	173,550,000	190,158,735	88,510,500	96,980,955	—	—	—	—	—

編號	物業	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	於估值日期 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 應佔現況下的市 場價值 (港元)	於估值日期 現況下的 投資價值 (人民幣)	於估值日期 應佔現況下的投 資價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔 現況下的投資價值 (港元)
39.	中國 廣東省 廣州市 白雲區 星瀾南街 江天際／星瀾灣一期 未售部份	45.9	1,394,910,000	1,528,402,887	640,263,690	701,536,925	8,860,000	9,707,902	4,066,740
40.	中國 廣東省 深圳市 坪山區 坪山大道與比亞迪路交會處西 南側 萬總府項目 未售部份	51	120,400,000	131,922,280	61,404,000	67,280,363	—	—	—
41.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 秣陵街道 龍眠大道588號 東方龍湖灣東湖 1幢103室	100	1,550,000	1,698,335	1,550,000	1,698,335	—	—	—
42.	中國 江蘇省 南京市 玄武區 鐘靈街50號 五礮晏山居 商鋪及23個停車位	100	41,340,000	45,296,238	41,340,000	45,296,238	—	—	—
43.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 秣陵街道 龍眠大道588號 東方龍湖灣東湖苑 205個停車位	100	—	—	—	—	8,370,000	9,171,009	8,370,000
44.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 秣陵街道 龍眠大道588號 東方龍湖灣南湖苑 231個停車位	100	—	—	—	—	9,630,000	10,551,591	9,630,000
45.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 秣陵街道 龍眠大道588號 東方龍湖灣禦湖公館 35個停車位	100	—	—	—	—	1,470,000	1,610,679	1,470,000
46.	中國 江蘇省 南京市 玄武區 鐘靈街50號 五礮晏山居 倉儲及149個停車位	100	12,020,000	13,170,314	12,020,000	13,170,314	—	—	—
47.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 瑞泰路9號 五礮瀾悅方山居 未售部份	100	153,660,000	168,365,262	153,660,000	168,365,262	—	—	—

編號	物業	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (港元)
48.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 映紅路336號 五礦瀾悅溪山 未售部份	100	238,550,000	261,379,235	238,550,000	261,379,235	—	—	—	—
49.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 天禧路6號 五礦瀾悅栖原 未售部份	100	197,110,000	215,973,427	197,110,000	215,973,427	—	—	—	—
50.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 麗澤路599號 五礦九匯台 未售單位部份	100	16,600,000	18,188,620	16,600,000	18,188,620	—	—	—	—
51.	中國 江蘇省 南京市 建鄧區 吳侯街158號 五礦崇文金城 未售部份	100	53,620,000	58,751,434	53,620,000	58,751,434	—	—	—	—
52.	中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 潤江路18號 長江華府 未售部份	34.1	955,980,000	1,047,467,286	325,989,180	357,186,345	—	—	—	—
53.	中國 江蘇省 南京市 浦口區 棠雲路1號 諾山堂花園 未售部份	39.8	262,350,000	287,456,895	104,415,300	114,407,844	—	—	—	—
54.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 大元中路99號 德鑫樓 6樓 601室	100	3,500,000	3,834,950	3,500,000	3,834,950	—	—	—	—
55.	中國 湖北省 武漢市 黃陂區 興龍路5號 五礦盤龍城項目 未售部份	100	410,980,000	450,310,786	410,980,000	450,310,786	7,900,000	8,656,030	7,900,000	8,656,030
56.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 山湖路 五礦萬境水岸 未售部份	100	197,350,000	216,236,395	197,350,000	216,236,395	7,800,000	8,546,460	7,800,000	8,546,460
57.	中國 四川省 成都市 青羊區 光華西一路199號 五礦西棠雅園 未售單位部份	100	33,070,000	36,234,799	33,070,000	36,234,799	—	—	—	—

編號	物業	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (港元)	於估值日期 現況下的 投資價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 投資價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司應佔 現況下的投資價值 (港元)
58.	中國 四川省 成都市 大邑縣 沙渠鎮 西湖未來城 一期及六期完工部份 未售部份	100	556,480,000	609,735,136	556,480,000	609,735,136	—	—	—	—
59.	中國 四川省 成都市 新都區 蓉都大道南四段588號 瀾悅溪岸花園 未售部份	51	308,800,000	338,352,160	157,488,000	172,559,602	—	—	—	—
60.	中國 四川省 成都市 新都區 敬成路59號 新都桂語名邸 未售部份	51	460,250,000	504,295,925	234,727,500	257,190,922	—	—	—	—
61.	中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 民勝路55號 溪雲春曉華庭 未售部份	55	1,258,300,000	1,378,719,310	692,065,000	758,295,621	1,100,000	1,205,270	605,000	662,899
62.	中國 河北省 廊坊市 香河縣 萬科哈洛小鎮一期 未售部份	50	3,640,000	3,988,348	1,820,000	1,994,174	740,000	810,818	370,000	405,409
63.	中國 河北省 廊坊市 香河縣 萬科哈洛小三期東區 未售部份	50	100,070,000	109,646,699	50,035,000	54,823,350	—	—	—	—
64.	中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽街道 體育大道888號 三期(優居區) 五矿哈施特文旅小鎮	100	170,000,000	186,269,000	170,000,000	186,269,000	—	—	—	—
第二類(A)小計：			<u>13,575,500,000</u>	<u>14,874,675,350</u>	<u>8,498,550,670</u>	<u>9,311,861,969</u>	<u>298,350,000</u>	<u>326,902,095</u>	<u>192,310,340</u>	<u>210,714,440</u>
第二類(B) — 貴集團於中國持有作銷售的在建物業										
65.	中國 湖南省 長沙市 長沙縣 長龍街道東十路239號 萬境雅園二期	51	802,000,000	878,751,400	409,020,000	448,163,214	—	—	—	—
66.	中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路二段228號 礦湘商務廣場西塔 未售部份	100	630,000,000	690,291,000	630,000,000	690,291,000	—	—	—	—

編號	物業	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (港元)	於估值日期 貴公司應佔 現況下的投資 價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司應佔 現況下的投資 價值 (港元)
67.	中國廣東省惠州市博羅縣羅陽街道體育大道888號五礦哈施塔特十四及十五期在建項目	100	718,000,000	786,712,600	718,000,000	786,712,600	—	—	—	—
68.	中國廣東省廣州市白雲區星瀾南街江天際／星瀾灣二期及三期	45.9	2,453,000,000	2,687,752,100	1,125,927,000	1,233,678,214	—	—	—	—
69.	中國四川省成都市大邑縣沙渠鎮西湖未來城二期及部分六期	100	649,000,000	711,109,300	649,000,000	711,109,300	—	—	—	—
第二類(B)小計：			<u>5,252,000,000</u>	<u>5,754,616,400</u>	<u>3,531,947,000</u>	<u>3,869,954,328</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
第二類(C) — 貴集團於中國持有作銷售的未來待建物業										
70.	中國湖南省湘潭市雨湖區學府路28號五礦萬境水岸待建部份	51	334,500,000	366,511,650	170,595,000	186,920,942	—	—	—	—
71.	中國山東省泰安市岱岳高新區長城路以東、正陽門大街以南未開發的土地	51	24,000,000	26,296,800	12,240,000	13,411,368	—	—	—	—
72.	中國廣東省惠州市博羅縣羅陽街道體育大道888號五礦哈施塔特十六至十九期待建項目	100	770,530,000	844,269,721	770,530,000	844,269,721	—	—	—	—
73.	中國四川省成都市大邑縣沙渠鎮西湖未來城三至五期及七至九期	100	697,100,000	763,812,470	697,100,000	763,812,470	—	—	—	—
74.	中國四川省成都市大邑縣沙渠街道三安路未開發的土地	100	—	—	—	—	—	—	—	—
75.	中國河北省廊坊市香河縣蒋辛屯鎮區西側，北五百戶村北側五礦萬科哈洛小鎮一期及二期	50	992,300,000	1,087,263,110	496,150,000	543,631,555	—	—	—	—

編號	物業	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的市 場價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (港元)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (人民幣)	於估值日期 貴公司 應佔現況下的投 資價值 (港元)
76.	中國 河北省 廊坊市 香河縣 蔣辛屯鎮區西側， 北五百戶村北側 五礦萬科哈洛小鎮 三期東區部份 及四至七期	50	974,300,000	1,067,540,510	487,150,000	533,770,255	—	—	—	—
	第二類(C)小計：		<u>3,792,730,000</u>	<u>4,155,694,261</u>	<u>2,633,765,000</u>	<u>2,885,816,311</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	第三類(A) — 貴集團於中國持有作營運的已竣工物業									
77.	中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽街道 體育大道888號九期 五礦君瀾度假酒店	100	180,000,000	197,226,000	180,000,000	197,226,000	—	—	—	—
	第三類(A)小計：		<u>180,000,000</u>	<u>197,226,000</u>	<u>180,000,000</u>	<u>197,226,000</u>	<u>191,200,000</u>	<u>209,497,840</u>	<u>191,200,000</u>	<u>209,497,840</u>
	第三類(B) — 貴集團於中國持有作營運的在建物業									
79.	中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路二段228號 礦湘商務廣場 東塔酒店	100	302,000,000	330,901,400	302,000,000	330,901,400	—	—	—	—
	第三類(B)小計：		<u>302,000,000</u>	<u>330,901,400</u>	<u>302,000,000</u>	<u>330,901,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	中國物業小計：		<u>23,771,030,000</u>	<u>26,045,917,571</u>	<u>15,605,440,670</u>	<u>17,098,881,342</u>	<u>598,550,000</u>	<u>655,831,235</u>	<u>492,510,340</u>	<u>539,643,580</u>

附註：

- (1) 貴公司並無第7號物業之業權擁有權。為供 貴集團管理層參考，根據合法所有權及不受任何限制的權利，於估值日期該物業在現況下的價值為2,300,000元人民幣(相當於2,520,110港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即1,173,000元人民幣(相當於1,285,256港元)。
- (2) 就第13號物業而言，其物業所有權存在法律問題，並已被凍結轉讓。為供 貴集團管理層參考，根據合法所有權及不受任何限制的權利，於估值日期該物業在現況下的價值為9,130,000元人民幣(相當於10,003,741港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即9,130,000元人民幣(相當於10,003,741港元)。
- (3) 就第33號物業而言，其物業所有權存在法律問題，並已被凍結轉讓。為供 貴集團管理層參考，根據合法所有權及不受任何限制的權利，於估值日期該物業在現況下的價值為11,830,000元人民幣(相當於12,962,131港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即6,033,300元人民幣(相當於6,610,687港元)。
- (4) 貴公司並未取得第74號物業的國有土地使用權證。為供 貴集團管理層參考，根據合法所有權及不受任何限制的權利，於估值日期該物業在現況下的價值為100,800,000元人民幣，(相當於110,446,560港元，當中100%權益歸屬於 貴公司，即100,800,000元人民幣(相當於110,446,560港元)。

編號	物業	於估值日期現況下 貴公司應佔權益 (%)	於估值日期	於估值日期現況下 貴公司應佔 的市場價值 (港元)	於估值日期現況下 貴公司應佔 的市場價值 (港元)	於估值日期
			於估值日期現況下 貴公司應佔 的投資價值 (港元)			
第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業						
80.	香港 中環 雲咸街29號 LKF29	100	728,000,000	728,000,000	—	—
81.	九龍 尖沙咀 漆咸道南79號 中國五礦大廈 地庫、高層地下、 1樓、3樓、5–13樓、16樓及 19樓	100	935,000,000	935,000,000	—	—
82.	香港 柴灣 盛泰道100號 杏花邨 2座8樓6室	100	5,300,000	5,300,000	—	—
83.	香港 鰂魚涌 太古城 太古灣道22號 海景花園 綠楊閣 13樓B室	100	16,300,000	16,300,000	—	—
84.	香港 鰂魚涌 康怡花園 康安街6號 Q座26樓2603室	100	6,200,000	6,200,000	—	—

編號	物業	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期現況下 的市場價值 (港元)	於估值日期現況下 貴公司應佔 的投資價值 (港元)	於估值日期 貴公司應佔 現況下的市場價值 (港元)	於估值日期 貴公司應佔 現況下的投資價值 (港元)
85.	香港 鰂魚涌 康怡花園 康安街14-16號 N座6樓611室	100	5,400,000	5,400,000	—	—
86.	香港 灣仔 太原街38號 太源閣 19樓D室	100	4,900,000	4,900,000	—	—
第四類小計：			1,701,100,000	1,701,100,000	—	—
第五類 — 貴集團於香港持有作銷售的已竣工物業						
87.	九龍 油塘 崇信街18號 蔚藍東岸未售部份	100	4,466,000,000	4,466,000,000	—	—
第五類小計：			4,466,000,000	4,466,000,000	—	—
第六類 — 貴集團於香港持有作業主自用的已竣工物業						
88.	九龍 尖沙咀 漆咸道南79號 中國五礦大廈 15樓、17-18樓	100	166,000,000	166,000,000	—	—
第六類小計：			166,000,000	166,000,000	—	—
香港物業小計：			6,333,100,000	6,333,100,000	—	—

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
1. 中國 上海市 浦東新區 松林路97弄49號 海怡別墅 怡翠閣8樓8A室	海怡別墅為住宅發展項目，包含各類別墅及低層住宅樓宇，於一九九八年竣工。 該物業位於浦東新區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含一棟8層高住宅樓宇的住宅單元，建築面積約204.89平方米。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零六二年十月六日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。	16,900,000元 人民幣 (壹仟陸佰玖拾萬元人民幣整，相當於18,517,330港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 16,900,000元 人民幣， 相當於18,517,330港元)

附註：

- (1) 根據一九九八年七月六日發出的第(1998) 002754號不動產權證書，該物業建築面積204.89平方米的房屋所有權連同相應土地使用權已歸屬於鴻威置業有限公司(「鴻威」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零六二年十月六日屆滿，作住宅用途。
- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 鴻威已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
2. 中國 上海市 浦東新區 松林路97弄49號 海怡別墅 怡翠閣8樓8B室	海怡別墅為住宅發展項目，包含各類別墅及低層住宅樓宇，於一九九八年竣工。 該物業位於浦東新區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業包含一棟8層高住宅樓宇的住宅單元，建築面積約204.89平方米。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零六二年十月六日屆滿，作住宅用途。	16,900,000元 人民幣 (壹仟陸佰玖拾萬元 人民幣整， 相當於18,517,330 港元) (100% 權益歸屬於 貴公司： 16,900,000元 人民幣，相當於 18,517,330港元)

附註：

- (1) 根據一九九八年七月六日發出的不動產權證書第(1998) 002753號，建築面積204.89平方米的物業的房屋所有權連同相應土地使用權已歸屬予溢成置業有限公司(「溢成」，為 貴公司佔100% 權益的間接附屬公司)，期限至二零六二年十月六日屆滿，用於住宅用途。
- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 溢成已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
3. 中國 山東省 泰安市 高新區長城路 五礦萬境廣場 (泰安live)二期 商業及車位	五礦萬境廣場為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。 該物業包含一座四層高的商場(加一層地庫)，於二零二一年竣工。 該物業位於高新區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含商場及辦公室單位及發展項目內3,535個非民用停車位。 建築面積的詳情如下：	於估值日期，總建築面積約23,812.28平方米的物業，涉及多份租約，最遲的到期日為二零三七年二月十日，總月租約770,000元人民幣，不含樓宇管理費。	395,800,000元 人民幣 (參億玖仟伍佰捌拾 萬元人民幣整， 相當於433,678,060 港元) (51% 權益歸屬於 貴公司： 該物業餘下部分處於空 置狀態。 201,858,000元 人民幣， 相當於221,175,811 港元)

用途	概約建築面積 (平方米)
商場	39,321.47
辦公室	<u>8,826.47</u>
<u>48,147.94</u>	

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五四年七月三十日屆滿，作其他商業服務及商業用途。

附註：

- (1) 根據二零一四年八月六日發出的國有土地使用權證第(2014)K-0084號，總面積50,692.00平方米的物業的土地使用權已授予泰安潤領地產開發有限公司（「泰安潤領」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司），期限至二零五四年七月三十日屆滿，作其他商業服務及商業用途。
- (2) 根據四份不動產權證書，地上部分建築面積30,792.70平方米及地下零售建築面積22,066.84平方米的物業的房屋所有權連同相應土地使用權已歸屬予泰安潤領，期限至二零五四年七月三十日屆滿，作其他商業服務及商業用途。前述證書的詳情列載如下：

樓層	證書編號	建築面積 (平方米)	其他
L1	(2023) 0040889	7,980.26	地下停車場：16,822.08平方米 地下超級市場：5,244.76平方米
L2	(2023) 0040879	7,089.16	—
L3	(2023) 0040932	8,084.45	—
L4	(2023) 0040898	<u>7,638.83</u>	—
總計：		<u>30,792.70</u>	

- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 泰安潤領已依法取得該物業的土地使用權，並有權於剩餘土地使用權期限內依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 該物業設置了抵押，但未被查封或凍結；及
- (c) 對該物業進行出讓、抵押或其他處置前須事先取得承按人同意。

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
4. 中國 湖南省 長沙市開福區 福元西路508號 曠代沁園三期 電影院、走馬燈 及攝影棚	<p>曠代沁園為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。</p> <p>該物業位於開福區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。</p> <p>該物業包含發展項目內的電影院及攝影棚，於二零一八年落成。建築面積詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業涉及多份租約，最遲的到期日為二零二八年十二月三十日，總月租約157,000元人民幣，不含樓宇管理費。</p>	<p>105,000,000元 人民幣 (壹億零伍佰萬元 人民幣整，相當於 115,048,500港元)</p> <p>(100%權益歸屬於 貴公司： 105,000,000元 人民幣， 相當於 115,048,500港元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)		
走馬燈	1,212.38		
電影院	7,768.39		
攝影棚	<u>3,030.21</u>		
		<u>12,010.98</u>	

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五三年十二月二十三日屆滿，作商業及娛樂用途，以及至二零八三年十二月二十三日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據不動產權證書第(2020) 0063544號，土地面積149,667.90平方米的物業的土地使用權已歸屬於湖南曠代房地產開發有限公司(「湖南曠代」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零五三年十二月二十三日屆滿，作商業用途，以及至二零八三年十二月二十三日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據二零二零年六月十六日發出的三份不動產權證書第(2020) 0158031號、第(2020) 0158091號及第(2020) 0158408號，總建築面積12,010.98平方米的物業的房屋所有權連同相應土地使用權已歸屬於湖南曠代，作商業用途。
- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 湖南曠代有權佔用、使用、出租及出讓停車位的使用權，但無法登記該物業的所有權、抵押；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
5. 中國 湖南省長沙市 天心區 湘江中路二段 228號 礦湘商務廣場 東塔 商業部份	礦湘商務廣場為綜合發展項目，提供辦公室、酒店及商用樓宇。東塔於二零二三年竣工，而西塔預期於二零二五年年底竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含東塔內的零售單位，建築面積約4,268.26平方米。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業有一份租約，到期日為二零二七年十月三十一日，總月租約4,760元人民幣，不含樓宇管理費。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解該物業的價值)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同及誠如中國法律顧問於附註(6)(b)的意見表示，該物業須遵守自持規定。在該情況下，評估該物業的價值時，市場價值基準並不適用。然而，國有土地使用權出讓合同對以股權轉讓方式出讓物業，並無施加任何限制。因此，為方便 貴集團管理層參考，我們已報告該物業的投資價值。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為109,000,000元人民幣(壹億零玖佰萬元人民幣整，相當於119,431,300港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即109,000,000元人民幣(相當於119,431,300港元)。

(2) 根據國有土地使用權出讓合同第201900079號：

地段編號 : YWSP20181205007

受讓方 : 湖南礦湘置業有限公司(「湖南礦湘」)

總土地面積 : 22,900.17平方米

土地用途 : 商業

容積率 : 6

其他 35%按容積率計算的建築面積應由受讓方持有至少十年

(3) 根據二零二一年四月七日發出的國有土地使用權證第(2021) 0095280號，該物業包含總土地面積21,883.92平方米的土地使用權已授予湖南礦湘(為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。

(4) 根據竣工驗收鑑定書編號43010321081201158-JX-001，總建築面積51,210.94平方米的樓宇的建設工程已進行檢驗，且該檢驗已記錄在案。

(5) 誠如 貴公司告知，該物業為發展項目的自持部分。

(6) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 根據長沙市不動產信息查詢證明，該物業的登記擁有人為湖南礦湘。湖南礦湘已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出租及抵押該物業；

(b) 該物業須遵守自持規定。自持期限須由業權登記日期起計至少十年(直至二零三四年)。該期間，湖南礦湘不得出讓該物業。然而，國有土地使用權出讓合同對以股權轉讓方式出讓物業，並無施加任何限制；

(c) 該物業設置了抵押，但未被查封或凍結；及

(d) 對該物業進行出讓、抵押或其他處置前須事先取得承接人同意。

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
6. 中國 湖南省長沙市 天心區 勞動西路293號 嘉盛奧美城一棟 101	<p>嘉盛奧美城為綜合發展項目，由兩座建於商業平台的高層住宅樓宇組成，於二零零四年竣工。</p> <p>該物業位於天心區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。</p> <p>該物業包含商業平台的兩個零售單位。建築面積的詳情如下：</p>	<p>於估值日期，零售單位涉及兩份租約，最遲的到期日為二零三七年六月三十日，總月租約110,000元人民幣，不含樓宇管理費。</p> <p>誠如 貴公司告知，過渡樓層正用作儲物用途。</p>	<p>32,000,000元 人民幣 (參仟貳佰萬元 人民幣整，相當於 35,062,400港元)</p> <p>(51%權益歸屬於 貴公司： 16,320,000元 人民幣， 相當於17,881,824 港元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	1,791.78		
其他(過渡樓層)	<u>789.49</u>		
	<u><u>2,581.27</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五二年八月二十日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 根據二零零六年三月二十日發出的國有土地使用權證第(2006) 001428號，該物業包含總土地面積6,074.59平方米的土地使用權已授予湖南嘉盛房地產開發有限責任公司(現稱五礦地產湖南開發有限公司)(「五礦地產湖南」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，期限至二零五二年八月二十日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據二零一四年三月二十一日發出的房屋所有權證第714054581號，總建築面積1,791.78平方米的物業的房屋所有權已歸屬予五礦地產湖南，作商業用途。
- (3) 根據二零一四年三月二十一日發出的房屋所有權證第714054580號，總建築面積789.49平方米的物業的房屋所有權已歸屬予五礦地產湖南，作其他用途。
- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 五礦地產湖南已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
7. 中國 湖南省 長沙市雨花區 勞動東路289號 嘉盛華庭三期 二棟101-104	嘉盛華庭為一個綜合項目，分三期發展，提供各類中層住宅樓宇及商用物業。發展項目三期於二零零九年竣工。 該物業位於雨花區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。	於估值日期，該物業有一份租約，到期日為二零二七年十月三十一日，總月租約4,760元人民幣，不含樓宇管理費。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解該物業的價值)

該物業包含發展項目內四個零售單位。建築面積的詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
101	224.35
102	52.06
103	62.28
104	<u>113.08</u>
	<u>451.77</u>

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七六年十二月三十一日屆滿，作教育用途。

附註：

- (1) 誠如中國法律顧問於附註(3)(a)的意見表示，該物業的業權所有權不屬於五礦地產湖南開發有限公司(「五礦地產湖南」)。然而，由於五礦地產湖南有權佔用、使用及出租該物業，為供 貴集團管理層參考，吾等對該物業的估值是基於反映五礦地產湖南於二零二五年十月三十一日在現況下收到的裨益2,300,000元人民幣(貳佰叁拾萬元人民幣整，相當於2,520,110港元)進行，當中51%權益歸屬於 貴公司，即1,173,000元人民幣(相當於1,285,256港元)。
- (2) 根據四份房屋所有權證第710103318號、第710103319號、第710103320號及第710103321號，總建築面積451.77平方米的物業的土地使用權及房屋所有權分別歸屬於湖南嘉盛房地產開發有限責任公司(現稱五礦地產湖南開發有限公司)(「五礦地產湖南」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，期限至二零七六年十二月三十一日屆滿，作教育用途。
- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 五礦地產湖南先前已取得該物業的房屋所有權證。然而，根據中國法律顧問，該物業目前尚未根據長沙市不動產信息查詢證明(「查詢證明」)登記在五礦地產湖南名下。基於中國業權查冊系統的限制，無法確認物業業主。根據《中華人民共和國民法典》第二百一十七條，所有權證的內容應與查詢證明一致，若存在差異，除查詢證明證實有誤外，以查詢證明為準。雖然最新查冊結果顯示該物業尚未登記在五礦地產湖南名下，但各方均未對五礦地產湖南持有、使用或租賃該物業提出異議。鑑於該物業於多年前建造，物業登記或查冊記錄仍存在遺漏或不準確的可能性。此外，五礦地產湖南一直出租該物業並繳納物業稅；
 - (b) 根據附註3(a)，雖然尚未於查詢證明登記業權所有權，但五礦地產湖南有權佔用、使用及出租該物業。然而，不得對該物業的所有權進行轉讓及設置抵押；及
 - (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
8. 中國 江蘇省 南京市江寧區 龍眠大道588號 東方龍湖灣 南湖苑 84幢101室	東方龍湖灣是一個分三期開發的住宅項目，提供半獨立式別墅及低層住宅樓宇。南湖苑於二零零七年竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含一幢六層樓宇的地下零售層，建築面積約1,058.42平方米。現時用作濕貨市場。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零四六年六月五日屆滿，作批發／商業用途。	於估值日期，該物業涉及一份租約，到期日為二零三四年七月三十一日，月租約27,500元人民幣，不含樓宇管理費。	6,600,000元人民幣 (陸佰陸拾萬元人民幣整，相當於7,231,620港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 6,600,000元人民幣，相當於7,231,620港元)

附註：

- (1) 根據二零一九年八月二日發出的不動產權證書第(2019) 0056493號，建築面積1,058.42平方米的物業的房屋所有權連同相應土地使用權已歸屬予五礦物業服務(南京)有限公司(「五礦物業服務(南京)」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零四六年六月五日屆滿，作批發／商業用途。
- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 五礦物業服務(南京)已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
9. 中國 江蘇省 南京市 建鄴區夢都大街 188號 禦江金城14幢 101室	<p>禦江金城是一個綜合開發項目，提供低至高層住宅樓宇及商用房地，於二零一零年竣工。</p> <p>該物業位於建鄴區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。</p> <p>該物業包含建築面積約459.99平方米的零售單位。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批，期限至二零四八年十一月二十四日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業有一份租約，到期日為二零二八年四月三十日，月租約30,318元人民幣，不含樓宇管理費。</p>	<p>6,600,000元 人民幣 (陸佰陸拾萬元 人民幣整，相當於 7,231,620港元)</p> <p>(100%權益歸屬於 貴公司： 6,600,000元 人民幣，相當於 7,231,620港元)</p>

附註：

- (1) 根據二零一五年四月二十八日發出的房屋所有權證第500627號，總建築面積459.99平方米的物業的房屋所有權已歸屬予南京五礦悅居物業管理有限公司(現稱五礦物業服務(南京)有限公司)(「五礦物業服務(南京)」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零四八年十一月二十四日屆滿，作商業用途。
- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 五礦物業服務(南京)已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第一類(B) — 貴集團於中國持有作投資的在建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
10. 中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路二段 228號 礦湘商務廣場 西塔商業及 辦公室部份	礦湘商務廣場為綜合發展項目，提供辦公室、酒店及商業樓宇。東塔於二零二三年竣工，而西塔預期於二零二五年年底竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 竣工後，該物業將包含發展項目西塔的零售單位及辦公室單位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，物業正在施工中。	89,000,000元 人民幣(捌仟玖佰萬元人民幣整，相當於97,517,300港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 89,000,000元 人民幣，相當於97,517,300港元)
用途	規劃建築面積 (平方米)		
零售	1,082.72		
辦公室	<u>5,266.28</u>		
總計	<u><u>6,349.00</u></u>		

據知該物業預定於二零二五年竣工。

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同第201900079號：

地段編號 : YWSP20181205007

受讓方 : 湖南礦湘置業有限公司(「湖南礦湘」)

總土地面積 : 22,900.17平方米

土地用途 : 商業

容積率 : 6

其他 : 35%按容積率計算的建築面積應由受讓方至少持有10年

- (2) 根據二零二一年四月七日發出的國有土地使用權證第(2021) 0095280號，該物業包含21,883.92平方米的總土地面積，其土地使用權已授予湖南礦湘(為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。

誠如 貴公司告知，物業僅包含部分上述證書。

- (3) 根據二零二一年一月六日發出的建設用地規劃許可證第430101202110001號，總土地面積22,900.17平方米的建設用地符合城鄉規劃的規定。

誠如 貴公司告知，物業僅包含部分上述許可證。

- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證，發展項目的建設工程符合規定。前述許可證的詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	地點	施工面積 (平方米)
430101202110276	二零二一年 七月二十二日	五礦廣場2#棟及一期地下室	78,326.84
430101202110592	二零二二年 一月十九日	五礦廣場1#棟及二期地下室	113,269.02
總計：			<u>191,565.86</u>

誠如 貴公司告知，物業僅包含部分上述許可證。

- (5) 根據三份建築工程施工許可證，發展項目的建築工程的總規劃建築面積為251,237.68平方米，已獲准予開工。前述許可證的詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	地點	施工面積 (平方米)
430100202109080301	二零二一年九月八日	五礦廣場2#棟及一期地下室	78,326.84
430100202207010101	二零二二年七月一日	五礦廣場二期地下室	25,715.90
430100202207010201	二零二二年七月一日	五礦廣場1#棟	87,553.12

			總計： <u>191,565.86</u>

誠如 貴公司告知，物業僅包含部分上述許可證。

- (6) 該物業假設於估值日期竣工的開發價值為104,200,000元人民幣(不含增值稅)。
- (7) 誠如 貴公司告知，於估值日期已招致的工程成本約為83,505,962元人民幣。於估值日期，發展項目完工所需的估計未付工程成本約為8,260,813元人民幣。估值過程中，我們已考慮該等已招致的開支。
- (8) 誠如 貴公司告知，竣工後，該物業為發展項目中自持的部分。我們為該物業進行估值時已計及自持要求。該物業截至估值日期正在施工中。根據土地出讓合同，自持要求僅適用於已竣工物業。
- (9) 吾等已獲提供 貴公司的法律顧問所發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 湖南礦湘已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業全部或部分土地使用權。然而，由於部分工程已竣工，若土地進行分割銷售，須事先取得當地政府同意；
 - (b) 竣工後，該物業須遵守自持規定。自持期自業權登記日期起計不得少於十年。該期間，湖南礦湘不得出讓該物業。然而，國有土地使用權出讓合同對以股權轉讓方式出讓物業，並無施加任何限制；
 - (c) 湖南礦湘已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；及
 - (d) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
11. 中國 北京市 海淀區 西北旺鎮 如園項目 如緣居北里 未售部份	如緣居北里是一個綜合發展項目，涵蓋住宅樓宇及商用房地物業。該發展項目於二零一四年至二零一八年竣工。 該物業位於北京市海淀區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內的零售單位、住宅單位、倉儲空間及2個停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	61,870,000元 人民幣 (陸仟壹佰捌拾柒萬元人民幣整，相當於67,790,959港元) (51% 權益歸屬於 貴公司： 31,553,700元 人民幣，相當於34,573,389港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
住宅	516.38		
商業	1,498.87		
倉儲	<u>55.95</u>		
總計	<u><u>2,071.20</u></u>		

該物業的土地使用權已授出，期限分別至二零八零年十二月八日屆滿(作住宅用途)；至二零五零年十二月八日屆滿(作商業用途)，以及至二零六零年十二月八日屆滿(作停車場及倉儲用途)。

附註：

- (1) 根據二零一三年六月九日發出的國有土地使用權證第(2013出)00155號，總面積85,098.79平方米的物業的土地使用權已授予北京萬湖房地產開發有限公司(「北京萬湖」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，期限分別至二零八零年十二月八日屆滿(作住宅用途)；至二零五零年十二月八日屆滿(作商業用途)，以及至二零六零年十二月八日屆滿(作停車場及倉儲用途)。
- (2) 根據兩份不動產權證書第(2016) 0057257號，建築面積55.95平方米的各幢樓房的房屋所有權連同相應土地使用權已歸屬予北京萬湖，作倉儲用途。
- (3) 誠如 貴公司告知，該物業中總建築面積1,932.37平方米的部分，附帶2個地下停車位，已承諾以約60,237,124元人民幣(不含增值稅)出售。估值過程中，我們已納入該等承諾出售部分，並於估值中計及該項對價。
- (4) 根據從 貴集團取得的確認，該物業中總建築面積82.88平方米的部分此前已經出售及完成轉讓登記。然而，買方與北京萬湖隨後就銷售合約產生爭議。北京仲裁委員裁定該物業將進行退款及返還程序。
- (5) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據不動產登記信息查詢結果告知單，該物業的登記擁有人為北京萬湖。北京萬湖已依法取得該物業零售單位的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
 - (b) 北京萬湖取得附註(3)所述物業的不動產權證書，並無法律上的障礙；及
 - (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
12. 中國 北京市 朝陽區 李羅營中路 26號院 彤廷雅苑 (朝陽壹號) 未售部份	彤廷雅苑(朝陽壹號)為一個綜合發展項目，發展為住宅樓宇及商業物業。發展項目於於二零二四年竣工。 該物業位於北京市朝陽區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含零售單位、住宅單位、人才公寓、倉儲及發展項目內509個非民用停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	3,178,270,000元 人民幣 (參拾壹億捌仟柒佰 貳拾柒萬元 人民幣整，相當於 3,482,430,439港元) (40% 權益歸屬於 貴公司： 1,271,308,000元 人民幣，相當於 1,392,972,176 港元)

用途	概約建築面積 (平方米)
公寓	52,825.71
人才公寓	30,771.51
倉儲	<u>378.16</u>
總計	<u>83,974.38</u>

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七一年六月八日屆滿，作倉儲及停車場用途，以及至二零九一年六月八日屆滿，作住宅用途

附註：

- (1) 根據13份不動產權證書，總建築面積136,416.96平方米的多座樓宇的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於北京礦融城置業有限公司（「北京礦融城」，貴公司佔40%權益的合資公司），前述證書列載如下：

座數	證書編號	建築面積 (平方米)	租約到期日
1	(2024) 0055022	9,211.95	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
2	(2024) 0055024	8,445.94	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
3	(2024) 0057567	8,739.83	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
4	(2024) 0055045	8,754.28	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
5	(2024) 0057538	9,991.01	不適用
7	(2024) 0057558	8,740.00	不適用
8	(2024) 0057437	9,493.49	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
9	(2024) 0055033	13,883.55	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
10	(2024) 0061395	2,874.87	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
11	(2024) 0089207	7,038.24	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
12	(2024) 0055029	13,900.11	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
13	(2024) 0057474	9,205.49	地下倉儲：8/6/2071 住宅(城鎮住宅用地)：8/6/2091
17	(2024) 0061397	<u>26,138.20</u>	停車場：8/6/2071
總計：			<u>136,416.96</u>

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 北京礦融城已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
13. 中國 天津市 濱海新區 響螺灣商務區 曠世國際大廈 未售部份	曠世國際大廈為一個商業發展項目，提供辦公室及商業單位，於二零一一年竣工。 該物業位於響螺灣商務區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。	於估值日期，該物業為空置狀況。	15,290,000元 人民幣 (壹仟伍佰貳拾玖萬元人民幣整，相當於 16,753,253港元)
	該物業包含多個零售單位、辦公室單位及發展項目內353個民用停車位。建築面積的詳情如下：		(100% 權益歸屬於 貴公司： 15,290,000元 人民幣，相當於 16,753,253港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
辦公室	1,553.07		(請參閱附註(1) 以了解辦公室部分的 價值)
零售	<u>1,356.63</u>		
總計	<u><u>2,909.70</u></u>		(請參閱附註(2) 以了解停車位的 價值)
	該物業的土地使用權已獲批，期限至二零四八年四月十六日屆滿，用作商業及辦公室用途。		

附註：

- (1) 誠如中國法律顧問於附註(4)(a)的意見表示，總建築面積約1,553.07平方米的物業的辦公室單位因業主當前的法律訴訟而被查封及凍結，並限制銷售。因此，其並無商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等已根據合法所有權、不受任何限制的權利及零產權負擔狀況估算該物業的價值為9,130,000元人民幣(玖佰壹拾叁萬元人民幣整，相當於10,003,741港元)，當中100% 權益歸屬於 貴公司，即9,130,000元人民幣(相當於10,003,741港元)。

- (2) 該物業353個地下停車位於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為14,900,000元人民幣(壹仟肆佰玖拾萬元人民幣整，相當於16,325,930港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即14,900,000元人民幣(相當於16,325,930港元)。
- (3) 根據九份不動產權證書，總建築面積38,395.14平方米的多座樓宇的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於五礦置業(天津)濱海新區有限公司(「五礦天津」)，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)。前述證書列載如下：

地址	證書編號	建築面積 (平方米)	租約到期日
1座504室	(2023) 031582	368.43	商業金融用途： 二零四八年四月十六日
1座505室	(2023) 0315841	310.24	商業金融用途： 二零四八年四月十六日
1座506室	(2023) 0315835	110.32	商業金融用途： 二零四八年四月十六日
1座507室	(2023) 0315845	221.13	商業金融用途： 二零四八年四月十六日
1座508室	(2023) 0315855	542.95	商業金融用途： 二零四八年四月十六日
迎賓大道2288號	107051210598	517.03	其他商業服務用途： 二零四八年四月十六日
2座207室	107051210605	839.60	其他商業服務用途： 二零四八年四月十六日
1座地庫105及204	107011232920	16,422.59	商業金融用途： 二零四八年四月十六日
2座地庫104、202及203	107011233073	19,062.85	商業金融用途： 二零四八年四月十六日
<hr/>			
總計：		<u>38,395.14</u>	

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業5個辦公室單位被查封及凍結，應交予天津經濟技術開發區管委；
 - (b) 五礦天津有權依法佔用、使用、出租及處置土地使用權及該物業，惟(a)所述被查封及凍結者除外；
 - (c) 五礦天津有權佔用、使用及出租停車位，但無法登記所有權、出讓及抵押該物業；及
 - (d) 該物業並無設置抵押。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
14. 中國 天津市 北辰區 遠洋未來城 未售部份	未來城為綜合發展項目，提供住宅樓宇及商業物業，於二零二三年竣工。 該物業位於北辰區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。	於估值日期，該物業涉及多份租賃協議，最遲的到期日為二零三八年三月十三日，總月租約1,040,000元人民幣，不含樓宇管理費。 該物業包含發展項目內多個零售單位。建築面積的詳情如下：	226,000,000元 人民幣 (貳億貳仟陸佰萬元 人民幣整，相當於 247,628,200港元) (49%權益歸屬於 貴公司： 110,740,000元 人民幣， 相當於121,337,818 港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
商業	<u>33,000.32</u>		
總計	<u><u>33,000.32</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零八九年十月十六日屆滿，作住宅用途，以及至二零五九年十月十六日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2019)1037613號，該物業包含總土地面積53,013.30平方米的土地使用權已批予天津市億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」，為一貴公司佔49%的聯營公司)，兩個期限分別至二零八九年十月十六日屆滿，作住宅用途，以及二零五九年十月十六日屆滿，作商業用途。
- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 天津億嘉合已依法取得該物業的零售單位、住宅單位及非民用停車位的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
 - (b) 該物業設有一項抵押。對該物業進行出讓、抵押或其他處置前須事先取得承按人同意；及
 - (c) 該物業並無被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
15. 中國 山東省 泰安市 岱岳區高新區 正陽門大街28號 五礦萬境水岸 未售車位	五礦萬境水岸為一個為開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。 該物業位於岱岳區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內96個非民用停車位，於二零一八年至二零二二年竣工。 該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零八二年三月三十日屆滿，作住宅用途，以及至二零五二年三月三十日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解停車位的價值)

附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，未能取得停車位的所有權證。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為3,400,000元人民幣(參佰肆拾萬元人民幣整，相當於3,725,380港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即1,734,000元人民幣(相當於1,899,944港元)。
- (2) 根據三份國有土地使用權證，土地面積約172,909平方米的該物業的土地使用權已批予五礦地產(泰安)開發有限公司(為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2014) K-0085	69,290.00	住宅：二零八四年七月三十日
(2014) K-0086	64,043.00	住宅：二零八四年七月三十日
(2015) K-0165	<u>39,576.00</u>	住宅：二零八五年十一月十九日
總計：	<u>172,909.00</u>	

- (3) 根據日期為二零二四年十一月二十二日的泰安萬境水岸一期車位使用權轉讓協議，該物業的使用權已轉予五礦物業服務(湖南)有限公司(「五礦物業(湖南)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述範圍。

- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 五礦物業(湖南)有權佔用、使用、出租及出讓停車位的使用權，但無法登記該物業的所有權、抵押；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
16. 中國 山東省 泰安市 岱岳區高新區 正陽門大街28號 五礦萬境水岸 未售部份	五礦萬境水岸為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。 該物業位於岱岳區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含住宅單位、倉儲及發展項目內1,746個民用停車位，於二零一八年至二零二二年竣工。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	11,390,000元 人民幣 (壹仟壹佰叁拾玖萬元人民幣整，相當於12,480,023港元) (51%權益歸屬於 貴公司： 5,808,900元人民幣，相當於6,364,812港元)
用途	概約建築面積 (平方米)	(請參閱附註(1) 以了解倉儲及停車位 的價值)	
公寓	1,439.24		
倉儲	<u>7,917.33</u>		
總計	<u><u>9,356.57</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，有不同期限，最新的期限至二零八四年七月三十日、二零八五年十一月十九日及二零八九年一月十九日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，未能取得倉儲及停車位的所有權證。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為為72,000,000元人民幣(柒仟貳佰萬元人民幣整，相當於78,890,400港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即36,720,000元人民幣(相當於40,234,104港元)。
- (2) 根據三份國有土地使用權證，土地面積約172,909平方米的該物業的土地使用權已批予五礦地產(泰安)開發有限公司(「五礦地產(泰安)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2014) K-0085	69,290.00	住宅：二零八四年七月三十日
(2014) K-0086	64,043.00	住宅：二零八四年七月三十日
(2015) K-0165	39,576.00	住宅：二零八五年十一月十九日
(2019) K-0002984	97,200.00	住宅：二零八九年一月七日
總計：	<u>270,109.00</u>	

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 五礦地產(泰安)有權佔用、使用、出租及出讓停車位的使用權，但無法登記該物業的所有權、抵押；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
17. 中國 山東省 泰安市 高新區長城路 五礦萬境廣場 (泰安Live)二期 未售商業部份	五礦萬境廣場為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。 該物業位於高新區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含建築面積約1,253.34平方米的零售單位，於二零二一年竣工。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五四年七月三十日屆滿，作其他商業服務及商業用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。 15,190,000元人民幣(壹仟伍佰壹拾玖萬元人民幣整，相當於16,643,683港元) (51%權益歸屬於 貴公司：7,746,900元人民幣，相當於8,488,278港元)	

附註：

(1) 根據二零一四年八月六日發出的國有土地使用權證第(2014)K-0084號，總面積50,692.00平方米的物業的土地使用權已批予泰安潤領地產開發有限公司(「泰安潤領」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，期限至二零五四年七月三十日屆滿，作其他商業服務及商業用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(3) 誠如 貴公司告知，已承諾出售該物業的全部，代價約15,188,508元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等已承諾部分，並已於估值中計及該等代價。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 泰安潤領已依法取得該物業的土地使用權，並有權於剩餘土地使用權年期內依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
18. 中國 遼寧省 營口市 西市區 海岸產業基地 澄湖東路與 新建街交會處 五礦鉑金海灣 未售商業、 住宅、倉儲及 車位部份	五礦鉑金海灣為一個綜合發展項目，發展為住宅樓宇及商業物業。 該物業位於營口市西市區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含零售單位、住宅單位、倉儲及發展項目內163個停車位。 建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業配備了163個地下停車位。	74,400,000元人民幣(柒仟肆佰肆拾萬元人民幣整，相當於81,520,080港元) (100%權益歸屬於 貴公司：74,400,000元人民幣，相當於81,520,080港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
商業	1,187.44		
公寓	12,837.54		
倉儲	<u>1,891.57</u>		
總計	<u><u>15,916.55</u></u>		

該物業的土地使用權已批予 貴公司，有不同期限。(請參閱附註(1)以了解土地使用權的詳情。)

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用權證，該物業包含總土地面積396,260.00平方米的土地使用權已批予五礦建設(營口)恒富置業有限公司(「恒富置業」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2011)3002	遼寧(營口)沿海產業基地管委會 新聯大街東1號	132,600.90	24/1/2081
(2012)3003	新聯南大街東段南、正義路北段東	132,600.80	2/8/2081
(2012)3004	新聯南大街東段南、澄湖東路西	131,058.30	11/3/2081
總計：			<u>396,260.00</u>

- (2) 根據多份不動產登記申請表，總建築面積568,985.77平方米的物業辦公室單位的房屋所有權歸屬於恒富置業。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述登記申請表。

- (3) 誠如 貴公司告知，總建築面積5,761.66平方米的物業部分連同10個地下停車位已承諾出售，代價約27,020,240元人民幣(不含增值税)。估值過程中，我們已計入該等已承諾部分，並已於估值中計及該等代價。

- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 恒富置業已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
(b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
19. 中國 長沙市 天心區 萬家麗南路二段 999號格瀾郡 140棟103室	格瀾郡為一個住宅發展項目，包含多座別墅及低層住宅樓宇，於二零一一年竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業包含一座15層高的住宅樓宇的住宅單位，建築面積約97.81平方米。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七四年十二月十三日屆滿，作住宅用途。	960,000元人民幣 (玖拾陸萬元 人民幣整， 相當於1,051,872 港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 960,000元人民幣， 相當於1,051,872 港元)

附註：

- (1) 根據二零一一年七月五日發出的不動產權證書第(2011) 0437號，建築面積89,958.00平方米的發展項目的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於湖南中潤城鎮置業有限公司(「湖南中潤」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零七四年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 湖南中潤已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
(b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
20. 中國 長沙市 天心區 高雲路77號 龍灣國際三期 2012棟911	龍灣國際為一個住宅發展項目，包含多座別墅及低層住宅樓宇，於二零零九年竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內多個零售單位及住宅單位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	4,250,000元人民幣 (肆佰貳拾伍萬元 人民幣整， 相當於4,656,725 港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		(100% 權益歸屬 於 貴公司： 4,250,000元 人民幣， 相當於4,656,725 港元)
零售	296.39		
住宅	<u>203.68</u>		
		<u>500.07</u>	

該物業的土地使用權已獲批，有不同期限。(請參閱附註(1))

附註：

- (1) 根據四份不動產權證書，總建築面積500.07平方米的物業的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司(「**嘉和日盛**」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)。前述證書列載如下：

單位	證書編號	建築面積 (平方米)	租約到期日
2012-911	716245329	88.23	住宅：二零七八年三月二十八日
2003-1605	713029708	115.45	商業：二零七七年十月三十一日
2036-118	(2024) 048185	177.58	商業：二零四八年三月二十八日
2030-105	716253446	118.81	商業：二零四六年八月十七日
總計：		<u>500.07</u>	

- (2) 誠如 貴公司告知，總建築面積411.84平方米的物業部分已預售，代價約3,761,824元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。
- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 嘉和日盛已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
21. 中國 長沙市 天心區 萬家麗南路與 月塘路交叉口 格蘭小鎮二期 未售車位部份	格蘭小鎮為住宅項目，發展為低至中層住宅樓宇，於二零一一年竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含154個停車位，總建築面積約2,298.45平方米。 該物業尚未取得不動產權證書。	於估值日期，該物業為空置狀況。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解停車位的價值)

附註：

- (1) 該物業的停車位於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為6,060,000元人民幣(陸佰零陸萬元人民幣整，相當於6,639,942港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即6,060,000元人民幣(相當於6,639,942港元)。
- (2) 根據車位使用權整體轉讓協議，該物業的使用權已轉予天津悅居物業管理有限公司(「天津悅居」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)。
- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 天津悅居有權依法佔用、使用、創收、轉讓停車位的使用權，但無權出讓及抵押土地使用權及該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
22. 中國 湖南省 長沙市開福區 福元西路508號 曠代沁園三期 未售商業及 住宅部份	曠代沁園為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。 該物業位於開福區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目第三期的零售單位及住宅單位，於二零一八年竣工。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	991,520,000元人民幣 (玖億玖仟壹佰伍佰貳拾萬元人民幣整，相當於1,086,408,464港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 991,520,000元人民幣，相當於1,086,408,464港元)

**概約建築面積
(平方米)**

零售	57,303.06
住宅	<u>42,095.81</u>
	<u><u>99,398.87</u></u>

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五三年十二月二十三日屆滿，作商業及娛樂用途，以及至二零八三年十二月二十三日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據一份不動產權證書第(2020) 0063544號，土地面積149,667.90平方米的該物業的土地使用權歸屬於湖南曠代房地產開發有限公司(「湖南曠代」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零五三年十二月二十三日屆滿，作商業用途，以及至二零八三年十二月二十三日屆滿，作住宅用途。

- (2) 誠如 貴公司告知，總建築面積3,062.48平方米的物業部分已預售，代價約31,922,980元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。
- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據長沙市不動產登記信息查詢，該物業的登記擁有人為湖南曠代。湖南曠代已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
23. 中國 湖南省 長沙市 瀏陽市 健壽大道 新城一號 71個停車位	新城一號為一個綜合發展項目，提供高層住宅樓宇及商業物業，於二零一七年竣工。 該物業位於瀏陽市。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含發展項目內71個停車位。	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七六年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解停車位的價值)

附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，未能取得停車位的所有權證。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為3,400,000元人民幣(參佰肆拾萬元人民幣整，相當於3,725,380港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即1,734,000元人民幣(相當於1,899,944港元)。
- (2) 據中國法律顧問在附註3(a)所示，五礦地產湖南開發有限公司(「五礦地產湖南」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)為該物業的擁有人。
- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 五礦地產湖南已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可。停車位的所有權屬於五礦地產湖南；
 - (b) 五礦地產湖南有權佔用、使用及出租停車位，但無法登記所有權、出讓及抵押該物業；及
 - (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
24. 中國 湖南省 長沙市 雨花區 勞動東路289號 嘉盛華庭 77個停車位	嘉盛華庭為一個綜合發展項目，分三期發展，提供多座中層住宅樓宇及商業物業。發展項目第三期於二零零九年竣工。 該物業位於雨花區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內77個停車位。	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七五年七月二十八日屆滿，作住宅用途，以及至二零四五年七月二十八日屆滿，作商業用途。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解停車位的價值)

附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，未能取得停車位的所有權證。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為5,000,000元人民幣(伍佰萬元人民幣整，相當於5,478,500港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即2,550,000元人民幣(相當於2,794,035港元)。
- (2) 根據二零零九年七月二十二日發出的國有土地使用權證第(2009) 030591號，該物業包含總土地面積33,389.59平方米的土地使用權已批予湖南嘉盛房地產開發有限責任公司，現稱五礦地產湖南開發有限公司(「五礦地產湖南」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，期限至二零七五年七月二十八日屆滿，作住宅用途，以及至二零四五年七月二十八日屆滿，作商業用途。

(3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 五礦地產湖南已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可。停車位的所有權屬於五礦地產湖南；
- (b) 五礦地產湖南有權佔用、使用及出租停車位，但無法登記所有權、出讓及抵押該物業；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

物業	描述及年期	佔用詳情	的市場價值
25. 中國 湖南省 湘潭市 雨湖區 學府路28號 五礦萬境水岸 三期 未售車位	五礦萬境水岸為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。 該物業位於雨湖區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目第三期5個非民用停車位，於二零一五年竣工。	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零八二年三月三十日屆滿，作住宅用途，以及至二零五二年三月三十日屆滿，作商業用途。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解停車位的價值)

附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，未能取得停車位的所有權證。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為240,000元人民幣(貳拾肆萬元人民幣整，相當於262,968港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即122,400元人民幣(相當於134,114港元)。
- (2) 根據二零一四年三月十日發出的兩份國有土地使用權證，土地面積約60,716平方米的該物業的土地使用權已批予五礦地產(湘潭)開發有限公司(「五礦地產(湘潭)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2014) A02103	134,815.10	商業：二零五二年三月三十日 住宅：二零八二年三月三十日
(2014) A02104	131,851.60	商業：二零五二年三月三十日 住宅：二零八二年三月三十日
總計：	266,666.70	

- (3) 根據二零二四年十二月三十一日簽立的湘潭萬境水岸二期及三期車位使用權轉讓協議，該物業的使用權已轉予五礦物業服務(湖南)有限公司湘潭分公司(「五礦物業(湖南)」)，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。
- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 五礦物業(湖南)有權佔用、使用、出租及出讓停車位的使用權，但無法登記該物業的所有權、抵押；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
26. 中國 湖南省 株洲市 荷塘區 紅旗中路456號 株洲嘉盛華府 21個停車位	株洲嘉盛華府為一個綜合發展項目，提供多座中至高層住宅樓宇及商業物業，於二零二一年竣工。 該物業位於荷塘區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含發展項目的21個停車位。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七七年七月二十四日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。 (請參閱附註(1)以了解停車位的價值)	無商業價值

附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，未能取得停車位的所有權證。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為670,000元人民幣(陸拾柒萬元人民幣整，相當於734,119港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即341,700元人民幣(相當於374,401港元)。
- (2) 根據二零一三年七月十九日發出的國有土地使用權證第(2013) A0644號，該物業的土地使用權已批予株州嘉盛房地產開發有限責任公司(「株州嘉盛」)，期限至二零七七年七月二十四日屆滿，作住宅用途。誠如 貴公司告知，株州嘉盛的資產已轉予五礦地產湖南開發有限公司(「五礦地產湖南」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。
- (3) 根據二零二零年簽立的地下車位使用權轉讓協議，該物業的使用權已轉予五礦物業服務(湖南)有限公司(「五礦物業(湖南)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。
- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 五礦物業(湖南)有權佔用、使用、出租及出讓停車位的使用權，但無法登記該物業的所有權、抵押；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
27. 中國 長沙市 天心區 勞動路360號 嘉盛國際廣場 未售車位部份	嘉盛國際廣場為一個綜合發展項目，發展為高層住宅樓宇及商業物業，於二零一一年竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含發展項目內193個停車位。 該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零八二年三月三十日屆滿，作住宅用途，以及至二零五二年三月三十日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。 (請參閱附註(1)以了解停車位的價值)	無商業價值

附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，未能取得停車位的所有權證。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為15,270,000元人民幣(壹仟伍佰貳拾柒萬元人民幣整，相當於16,731,339港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即7,787,700元人民幣(相當於8,532,983港元)。

- (2) 根據二零一四年三月十日發出的兩份國有土地使用權證，土地面積約60,716平方米的該物業的土地使用權已批予五礦地產(湘潭)開發有限公司(「五礦地產(湘潭)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2014) A02103	134,815.10	商業：二零五二年三月三十日 住宅：二零八二年三月三十日
(2014) A02104	131,851.60	商業：二零五二年三月三十日 住宅：二零八二年三月三十日
總計：	<u>266,666.70</u>	

- (3) 根據二零二五年簽立的地下車位使用權轉讓協議，該物業的使用權已轉予五礦物業服務(湖南)有限公司(「五礦物業(湖南)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。

- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 五礦物業(湖南)有權佔用、使用、出租及出讓停車位的使用權，但無法登記該物業的所有權、抵押；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
28. 中國 長沙市 天心區 萬家麗南路與 月塘路交叉口 格蘭小鎮一期 未售車位部份	格蘭小鎮為一個住宅項目，發展為低至中層住宅樓宇，於二零一一年竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含發展項目的94個停車位。	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七四年十二月十三日屆滿，作住宅用途。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解停車位的價值)

附註：

- (1) 誠如 貴公司告知，未能取得停車位的所有權證。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為5,800,000元人民幣(伍佰捌拾萬元人民幣整，相當於6,355,060港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即2,958,000元人民幣(相當於3,241,081港元)。
- (2) 根據二零一一年七月五日發出的國有土地使用權證第(2011) 0436號，土地面積約222,157.00平方米的該物業的土地使用權已批予湖南中潤城鎮置業有限公司(「湖南中潤」，其為 貴公司間接擁有的附屬公司)，期限至二零七四年十二月十三日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據二零二五年簽立的格蘭小鎮一期車位使用權轉讓協議，該物業的使用權已轉予五礦物業服務(湖南)有限公司(「五礦物業(湖南)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。
- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 五礦物業(湖南)有權佔用、使用、出租及出讓停車位的使用權，但無法登記該物業的所有權、抵押；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
29. 中國 湖南省 湘潭市 雨湖區 學府路28號 五礦萬境水岸 三期、五期及 六期未售部份	五礦萬境水岸為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。 該物業位於雨湖區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含零售單位、住宅單位、商業中心及1,290個非民用停車位，於二零二二年及二零二五年竣工。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	262,580,000元 人民幣 (貳億陸仟貳佰伍拾捌萬元人民幣整，相當於287,708,906港元) (51% 權益歸屬於 貴公司：133,915,800元人民幣，相當於146,731,542港元)
用途	概約建築面積 (平方米)	(請參閱附註(1)以了解停車位的價值)	
零售	11,810.93		
住宅	27,424.59		
商業	<u>1,381.10</u>		
總計	<u>40,616.62</u>		

該物業的土地使用權已獲批，有不同期限。(請參閱附註(2))

附註：

- (1) 該物業1,290個非民用停車位於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值47,170,000元人民幣(肆仟柒佰壹拾柒萬元人民幣整，相當於51,684,169港元)，當中51% 權益歸屬於 貴公司，即24,056,700元人民幣(相當於26,358,926港元)。此外，誠如 貴公司告知，3個非民用停車位的使用權已預售，代價約165,138元人民幣(不含增值稅)。

(2) 根據兩份不動產權證書，總土地面積158,388.74平方米的該物業的土地使用權歸屬於五礦地產(湘潭)開發有限公司(「五礦地產(湘潭)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。前述證書列載如下：

地段	證書編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
地段G	(2017) 0004570	100,605.11	批發零售：二零五六年六月四日 住宅：二零八六年六月四日
地段C及H	(2017) 0016128	57,783.63	批發零售：二零六零年十二月九日 住宅：二零九零年十二月九日
總計：			<u>158,388.74</u>

(3) 誠如 貴公司告知，總建築面積10,492.97平方米的物業部分已預售，代價約61,611,284元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 五礦地產(湘潭)已依法取得該物業零售單位、住宅單位及商業中心的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 五礦地產(湘潭)已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；
- (c) 五礦地產(湘潭)有權佔用、使用及出租停車位，但無法登記所有權、出讓及抵押該物業；及
- (d) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
30. 中國 湖南省 長沙市 長沙縣 長龍街道東十路 239號 萬境雅園一期 未售部份	<p>長沙萬境雅園為一個綜合發展項目，分兩期發展，提供低至中層住宅樓宇及商業物業。發展項目第1期於二零二三年竣工。</p> <p>該物業位於長沙市。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。</p> <p>該物業包含發展項目第1期的零售單位、住宅單位、329個非民用停車位及217個民用停車位。建築面積的詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業為空置狀況。</p>	<p>384,120,000元人民幣 (參億捌仟肆佰壹拾貳萬元人民幣整，相當於420,880,284港元)</p> <p>(51% 權益歸屬於 貴公司：195,901,200元人民幣，相當於214,648,945港元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)	(請參閱附註(1)以了解停車位的價值)	
零售	1,330.79		
住宅	<u>23,768.05</u>		
總計	<u>25,098.84</u>		
<p>該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零九二年一月二十一日屆滿，作住宅用途，以及至二零六二年一月二十一日屆滿，作商業用途。</p>			

附註：

- (1) 該物業329個非民用停車位及217個民用停車位於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為39,710,000元人民幣(參仟玖佰柒拾壹萬元人民幣整，相當於43,510,247港元)，當中51% 權益歸屬於 貴公司，即20,252,100元人民幣(相當於22,190,226港元)。

(2) 根據多份不動產權證書，建築面積38,418.22平方米的多座樓宇的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於湖南礦雅房地產開發有限公司（「湖南礦雅」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司），期限至二零九二年一月二十一日屆滿，作住宅用途，以及至二零六二年一月二十一日屆滿，作商業用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(3) 誠如 貴公司告知，總建築面積4,661.88平方米的物業部分已預售，代價約68,128,512元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 湖南礦雅已依法取得該物業零售單位及住宅單位的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 湖南礦雅已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；
- (c) 湖南礦雅有權佔用、使用及出租停車位，但無法登記所有權、出讓及抵押該物業；
- (d) 零售單位及部分住宅單位設有抵押；及
- (e) 該物業無被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
31. 中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路二段 228號 礦湘商務廣場 東塔 未售部份	礦湘商務廣場為一個綜合發展項目，提供辦公室、酒店及商業物業。東塔於二零二三年竣工，而西塔預期於二零二五年年底竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含東塔內的零售單位及商住單位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	468,200,000元 人民幣 (肆億陸仟捌佰 貳拾萬元人民幣整， 相當於 513,006,740港元) (100% 權益歸屬於 貴公司： 468,200,000元 人民幣，相當於 513,006,740港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	2,412.02		
商業住宅	<u>18,115.38</u>		
總計	<u><u>20,527.40</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。

附註：

(1) 根據國有土地使用權出讓合同第201900079號：

地段編號 : YWSP20181205007

受讓方 : 湖南礦湘置業有限公司(「湖南礦湘」)

總土地面積 : 22,900.17平方米

土地用途 : 商業

容積率 : 6

其他 : 35%按容積率計算的建築面積應由受讓方持有最少10年

- (2) 根據二零二一年四月七日發出的國有土地使用權證第(2021) 0095280號，該物業包含總土地面積21,883.92平方米的土地使用權已批予湖南礦湘(為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，100%，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (3) 根據竣工驗收鑑定書編號43010321081201158-JX-001，總建築面積51,210.94平方米的樓宇的建築工程已進行驗收，而相關驗收鑑定已記錄在案。

- (4) 誠如 貴公司告知，該物業並非發展項目中自持的部分。

- (5) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據長沙市不動產登記信息查詢證明，該物業的登記擁有人為湖南礦湘。湖南礦湘已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出租及抵押該物業；
- (b) 該物業設置了抵押，但未被查封或凍結；及
- (c) 對該物業進行出讓、抵押或其他處置前須事先取得承按人同意。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
32. 中國 福建省 南安市 英都鎮 霞溪西塘街100號 五礦高端閥門 智造產業園 A-08地塊 標準化小微 產業園項目 未售部份	五礦高端閥門智造產業園為一個發展為工業場所的工業項目。發展項目於於二零二四年竣工。 該物業位於南安市英都鎮。鄰近的發展項目以未開發土地為主。 該物業包含發展項目內的工業單位及公共事業設施。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	43,240,000元人民幣(肆仟叁佰貳拾肆萬元人民幣整，相當於47,378,068港元) (70%權益歸屬於 貴公司：30,268,000元人民幣，相當於33,164,648港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
工業	18,093.80		
公共事業設施	<u>454.84</u>		
總計	<u>18,548.64</u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七二年九月八日屆滿，作工業用途。

附註：

- (1) 根據一份不動產權證書第(2025)1100076號，建築面積55,798.00平方米的物業的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於五礦(南安)閥門智造產業園開發有限公司(「五礦(南安)」，為 貴公司佔70%權益的間接附屬公司)，期限至二零七二年九月八日屆滿，作工業用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(2) 誠如 貴公司告知，總建築面積5,861.25平方米的物業的部分工業單位已承諾出售，代價約16,137,060元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

(3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據所有權登記查詢結果打印，該物業的登記擁有人為五礦(南安)；
- (b) 根據國有土地使用權出讓合同的限制，若該物業轉讓符合小微產業園的定量評估要求，且連續三年獲得「優秀」評級或連續五年獲得「良好」評級，則允許進行轉讓；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

物業	描述及年期	佔用詳情	的市場價值
用途	概約建築面積 (平方米)		
33. 中國青海省西寧市城西區文景街五礦柴達木廣場未售商業部份	<p>五礦柴達木廣場為一個綜合發展項目，提供多座住宅樓宇及商業大樓，於二零一六年竣工。</p> <p>該物業位於城西區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。</p> <p>該物業包含發展項目的零售單位。</p> <p>建築面積的詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業為空置狀況。</p>	<p>無商業價值 (請參閱附註(1)以了解價值)</p>
商業	<u>675.15</u>		
總計	675.15		

該物業的土地使用權已獲批，兩個
期限分別至二零八四年三月三日屆
滿，作住宅用途，以及至二零五四
年三月三日屆滿，作商業用途。

該物業的土地使用權已獲批，兩個
期限分別至二零八四年三月三日屆
滿，作住宅用途，以及至二零五四
年三月三日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 誠如中國法律顧問於附註(4)(a)的意見表示，該物業正被查封及凍結。因此，其並無商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等已根據合法所有權、不受任何限制的權利及零產權負擔狀況估算該物業的價值為11,830,000元人民幣(壹仟壹佰捌拾叁萬元人民幣整，相當於12,962,131港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即6,033,300元人民幣(相當於6,610,687港元)。

(2) 根據不動產權證書，總土地面積53,529.02平方米的該物業的土地使用權歸屬於五礦地產(西寧)開發有限公司(「五礦西寧」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，兩個期限分別至二零八四年三月三日屆滿，作住宅用途，以及至二零五四年三月三日屆滿，作商業用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(3) 誠如 貴公司告知，總建築面積675.15平方米的該物業已預售，代價約11,826,305元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 該物業正被查封及凍結；

(b) 五礦西寧有權佔用、使用及出租停車位，但無法出讓及抵押該物業，直至查封及凍結獲解除為止；及

(c) 該物業並無設有任何抵押。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
34. 中國 青海省 西寧市 城西區文景街 五礦柴達木廣場 未售車位部份	五礦柴達木廣場為一個綜合發展項目，提供多座住宅樓宇及商業大樓，於二零一六年竣工。 該物業位於城西區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業包含發展項目內139個非民用停車位。 該物業尚未取得不動產權證書。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解無所有權停車位的價值)

附註：

- (1) 該物業139個無產權停車位於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為12,200,000元人民幣(壹仟貳佰貳拾萬元人民幣整，相當於13,367,540港元)，當中51%權益歸屬於 貴公司，即6,222,000元人民幣(相當於6,817,445港元)。
- (2) 根據一份不動產權證書，總土地面積53,529.02平方米的該物業的土地使用權歸屬於五礦地產(西寧)開發有限公司(「五礦西寧」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，期限至二零八四年三月三日屆滿，作住宅用途，以及至二零五四年三月三日屆滿，作商業用途。
誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。
- (3) 根據地下車位使用權轉讓協議，該物業的使用權已轉予五礦物業服務(湖南)有限公司(「五礦物業(湖南)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。
- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 五礦物業(湖南)有權佔用、使用、出租及出讓停車位的使用權，但無法登記該物業的所有權、抵押；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
35. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽街道 體育大道888號 五礦哈施塔特 未售商業、住宅 及車位部份	五礦哈施塔特為一個綜合發展項目，分幾期發展為住宅樓宇及商業物業。 該物業位於博羅縣。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內零售單位、住宅單位、1,586個非民用停車位及258個民用停車位，於二零一二年至二零二四年竣工。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	473,410,000元 人民幣 (肆億柒仟叁佰肆拾壹萬元人民幣整，相當於518,715,337港元) (100% 權益歸屬於 貴公司： 473,410,000元 人民幣， 相當於518,715,337港元)
用途	概約建築面積 (平方米)	(請參閱附註(1)以了解停車位的價值)	
住宅	34,940.32		
商業	<u>5,779.03</u>		
總計	<u>40,719.35</u>		

該物業的土地使用權已獲批，有不同期限。(請參閱附註(2)以了解年期詳情。)

附註：

- (1) 該物業258個停車位於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為15,480,000元人民幣(壹仟伍佰肆拾捌萬元人民幣整，相當於16,961,436港元)，當中100% 權益歸屬於 貴公司，即15,480,000元人民幣(相當於16,961,436港元)。

(2) 根據十份國有土地使用權證，土地面積約835,944平方米的該物業的土地使用權已批予博羅縣碧華房地產開發有限公司(「博羅縣碧華」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2010) 011456	01240000327	532,233.00	城市住宅用途：16/05/2080
(2013) 010596	01240001764	39,128.00	城市住宅用途：10/02/2083
(2013) 010597	01240001765	51,736.00	城市住宅用途：10/02/2083
(2013) 010598	01240001766	39,488.00	城市住宅用途：10/02/2082
(2014) 010234	01240001396	58,316.00	城市住宅用途：28/12/2083
(2014) 010233	01240001692	52,114.00	城市住宅用途：28/12/2083
(2014) 010232	01240001694	36,293.00	城市住宅用途：28/12/2083
(2013) 010348	01240001761	7,008.00	城市住宅用途：21/10/2082
(2013) 010349	01240001763	7,918.00	城市住宅用途：21/10/2082
(2013) 010347	01240001762	<u>12,750.00</u>	城市住宅用途：21/10/2082

總計：
835,944.00

(3) 誠如 貴公司告知，總建築面積7,265.56平方米的部分物業已承諾出售，代價約56,473,227元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等已承諾部分，並已於估值中計及該等代價。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 博羅縣碧華已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 博羅縣碧華有權佔用、使用及出租停車位，但無法轉讓及抵押；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年十月三十一日現況下的市場價值
36. 中國廣東省廣州市番禺區興南大道723號五礦萬樾台未售住宅及車位部份	五礦萬樾台為一個住宅項目，於二零二零年竣工。 該物業位於番禺區。鄰近的發展項目以住宅、工業及商業發展為主。 該物業包含發展項目內的住宅單位、167個非民用停車位及35個民用停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	72,480,000元人民幣(柒仟貳佰肆拾捌萬元人民幣整，相當於79,416,336港元) (100%權益歸屬於 貴公司：72,480,000元人民幣，相當於79,416,336港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
住宅	1,038.95		(請參閱附註(1)以了解民用停車位的價值)
總計	<u><u>1,038.95</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八七年五月二十四日屆滿，作城市住宅用途。

附註：

- (1) 該物業35個民用停車位於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為2,800,000元人民幣(貳佰捌拾萬元人民幣整，相當於3,067,960港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即2,800,000元人民幣(相當於3,067,960港元)。
- (2) 根據國有土地使用權證第(2017) 07800102號，總面積17,306.00平方米的物業的土地使用權已批予廣州市礦粵房地產開發有限公司(「廣州礦粵」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零八七年五月二十四日屆滿，作城市住宅用途。

(3) 誠如 貴公司告知，總建築面積218.32平方米的部分物業已承諾出售，代價約15,596,330元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等已承諾部分，並已於估值中計及該等代價。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 廣州礦粵已依法取得該物業住宅單位及非民用停車位的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 廣州礦粵尚未依法取得該物業停車位的土地使用權，但有權佔用、使用及出租相關停車位；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
37. 中國 廣東省 佛山市 禪城區 景平路22號 五礦崇文誠園 未售商業、住宅 及車位部份	五礦崇文誠園為一個綜合發展項目，提供住宅樓宇及商業物業，於二零二零年至二零二一年竣工。 該物業位於禪城區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含發展項目內的零售單位、住宅單位、403個非民用停車位及185民用停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	168,250,000元人民幣 (壹億陸仟捌佰貳拾伍萬元人民幣整，相當於184,351,525港元)
用途	概約建築面積 (平方米)	(100% 權益歸屬於 貴公司： 168,250,000元人民幣，相當於 184,351,525港元)	
零售	3,508.61	(請參閱附註(1)以了解民用停車位的價值)	
住宅	<u>2,758.88</u>		
總計	<u><u>6,267.49</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八七年六月屆滿，作住宅用途，以及至二零五七年六月屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 該物業內185個民用停車位於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為8,380,000元人民幣(捌佰叁拾捌萬元人民幣整，相當於9,181,966港元)，當中100% 權益歸屬於 貴公司，即8,380,000元人民幣(相當於9,181,966港元)。此外，誠如 貴公司告知，26個非民用停車位的使用權已預售，代價約1,226,780元人民幣(不含增值稅)。吾等已於投資價值中計及停車位的相關預售使用權。

- (2) 根據國有土地使用權證第(2021) 0007856號，總面積42,553.15平方米的物業的土地使用權已批予佛山市礦盛房地產開發有限公司(「**佛山礦盛**」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零八七年六月屆滿，作住宅用途，以及至二零五七年六月，作商業用途。
- (3) 誠如 貴公司告知，總建築面積2,026.60平方米的部分物業住宅已承諾出售，代價約43,996,329元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等已承諾部分，並已於估值中計及該等代價。
- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 佛山礦盛已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
38. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 長嶺居長嶺路以北，嶺頭新村以東 壹雲台 未售商業、住宅及車位部份	壹雲台為一個綜合發展項目，提供住宅樓宇及商業物業，於二零二一年至二零二三年竣工。 該物業位於黃埔區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含發展項目內的零售單位、住宅單位、1,617個非民用停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	173,550,000元 人民幣 (壹億柒仟叁佰伍拾伍萬元人民幣整，相當於190,158,735港元) (51% 權益歸屬於 貴公司： 88,510,500元 人民幣，相當於96,980,955港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	1,517.49		
住宅	969.72		
街市	<u>938.62</u>		
總計	<u>3,425.83</u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八九年六月十八日屆滿，作城市住宅用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2019) 06860208號，總面積71,806.00平方米的物業的土地使用權已批予廣州市礦茂房地產開發有限公司(「廣州礦茂」，為 貴公司佔51% 權益的間接附屬公司)，期限至二零八九年六月十八日屆滿，作城市住宅用途。

(2) 根據九份商品房預售許可證，總建築面積145,786.05平方米的發展項目的多座樓宇已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證

(3) 誠如 貴公司告知，總建築面積1,218.92平方米的部分物業連同95個非民用停車位已承諾出售，代價約47,003,004元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等已承諾部分，並已於估值中計及該等代價。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 廣州礦茂已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及

(b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
39. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 星瀾南街 江天際／星瀾灣 一期 未售商業、住宅 及車位部份	江天際／星瀾灣項目為一個綜合發展項目，分幾期發展為住宅樓宇、寫字樓及商業物業。第1期已於二零二三年至二零二四年竣工。第二及三期正在建設中。 該物業位於白雲區。鄰近的發展項目以住宅及工業發展項目為主。 該物業包含發展項目第1期的零售單位、住宅單位、1,332個非民用停車位及120個民用停車位。 建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	1,394,910,000元 人民幣 (拾叁億玖仟肆佰玖拾壹萬元人民幣整，相當於1,528,402,887港元) (45.9% 權益歸屬於 貴公司： 640,263,690元 人民幣，相當於701,536,925港元) (請參閱附註(1)以了解民用停車位的價值)
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	2,680.17		
住宅	<u>28,093.87</u>		
總計	<u><u>30,774.04</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零九零年八月二十三日屆滿，作住宅用途；二零六零年八月二十三日屆滿，作商業用途，以及至二零七零年八月二十三日，作綜合及其他用途。

附註：

- (1) 該物業民用停車位於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為8,860,000元人民幣(捌佰捌拾陸萬元人民幣整，相當於9,707,902港元)，45.9%權益歸屬於 貴公司，即4,066,740元人民幣(相當於4,455,927港元)。
- (2) 根據國有土地使用權證第(2021) 04000551號，總面積67,915.00平方米的物業的土地使用權已批予廣州市品誠房地產開發有限公司(「廣州品誠」，為 貴公司佔45.9%權益的間接附屬公司)，有不同期限，至二零九零年八月二十三日屆滿，作住宅用途；至二零六零年八月二十三日屆滿，作商業用途；及至二零七零年八月二十三日，作綜合及其他用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

根據 貴公司提供的資料，廣州市品誠房地產開發有限公司作為項目公司。廣州市礦譽投資有限公司持有廣州市品誠房地產開發有限公司90%股權，而五礦盛世廣業(北京)有限公司則持有廣州市礦譽投資有限公司51%股權。 貴公司擁有五礦盛世廣業(北京)有限公司100%股權。雖然 貴公司實際上只擁有廣州市品誠房地產開發有限公司45.9%(即90%*51%)權益，但 貴公司擁有該項目公司的控制權，因此該公司被視為 貴公司的間接附屬公司。

- (3) 根據八份商品房預售許可證，總建築面積100,247.57平方米的發展項目的多座樓宇已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證

- (4) 根據一份不動產權證書第(2024) 00034090號，建築面積6,979.009平方米的物業的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於廣州品誠，期限至二零九零年八月二十三日屆滿，作住宅用途。如證書所述，不動產業權人必須持有並經營該物業作為租賃住房，且不得以分層所有權形式抵押、轉讓或處置該不動產。
- (5) 誠如 貴公司告知，總建築面積1,685.07平方米的部分物業連同47個非民用停車位已承諾出售，代價約73,102,613元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等已承諾部分，並已於估值中計及該等代價。

- (6) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 廣州品誠已依法取得該物業的土地使用權。除附註(6)(b)所述部分及民用停車位外，廣州品誠有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 不少於6,950.00平方米建築面積的住宅單位應以租賃住房的形式經營，並須遵守自持規定。廣州品誠有權依法佔用、使用、出租該部分物業。不得以分層所有權形式抵押、轉讓或處置該物業。然而，國有土地使用權出讓合同對以股權轉讓方式出讓物業，並無施加任何限制；
- (c) 廣州品誠有權佔用、使用及出租民用停車位；及
- (d) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
40. 中國 廣東省 深圳市 坪山區 坪山大道與 比亞迪路交會處 西南側 萬樾府項目 未售部份	萬樾府為一個綜合發展項目，發展為高層住宅樓宇及商業物業。發展項目於二零二二年竣工。 該物業位於坪山區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含發展項目內的零售單位及住宅單位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	120,400,000元 人民幣 (壹億貳仟零肆拾萬元人民幣整，相當於131,922,280港元) (51% 權益歸屬於 貴公司： 61,404,000元人民幣，相當於 67,280,363港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	8,753.20		
住宅	89.08		
總計	<u><u>8,842.28</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零九零年一月十四日屆滿，作住宅用途

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2020) 0092043號，總面積31,065.17平方米的物業的土地使用權已批予深圳市礦潤房地產開發有限公司(「深圳礦潤」，為 貴公司佔51% 權益的間接附屬公司)，期限至二零九零年一月十四日屆滿，作住宅用途。
- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 深圳礦潤已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法出讓及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
41. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 龍眠大道588號 東方龍湖灣東湖 1幢103室	龍湖灣為一個住宅項目，分三期發展，提供半獨立式洋房及低層住宅樓宇。東湖苑於二零零九年竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含1樓的零售單位，建築面積約94.34平方米。	於估值日期，該物業有一份租約，到期日為二零二六年十二月三十一日，月租約35,000元人民幣，不含樓宇管理費。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零四六年六月五日屆滿，作其他商業／商業用途。	1,550,000元人民幣 (壹佰伍拾伍萬元人民幣整，相當於1,698,335港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 1,550,000元人民幣，相當於1,698,335港元)

附註：

- (1) 根據二零二三年一月十八日發出的一份不動產權證書第(2023) 0002876號，建築面積94.34平方米的物業的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於五礦物業服務(南京)有限公司(「五礦物業服務(南京)」)，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零四六年六月五日屆滿，作其他商業／商業用途。
- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 五礦物業服務(南京)已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法出讓及抵押該物業；
 - (b) 根據前業主與東湖苑業主委員會簽立的協議，該物業的用途僅限於管理辦公室；及
 - (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
42. 中國江蘇省南京市玄武區鐘靈街50號五礦晏山居商鋪及23個停車位	五礦晏山居為住宅項目，發展為提供多座低至中層住宅樓宇，於二零一七年竣工。 該物業位於玄武區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內的多個零售單位，總建築面積約4,024.31平方米及23個停車位。	於估值日期，零售單位部分涉及一份租約，到期日為二零二六年十二月三十一日，月租約203,000元人民幣，不含樓宇管理費。	41,340,000元人民幣(肆仟壹佰叁拾肆萬元人民幣整，相當於45,296,238港元) (100%權益歸屬於 貴公司：41,340,000元人民幣，相當於45,296,238港元)

附註：

- (1) 根據多份不動產權證書，總建築面積4,333.20平方米的物業的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於五礦物業服務(南京)有限公司(「五礦物業服務(南京)」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零五五年二月三日。前述證書列載如下：

座	單位	證書編號	建築面積 (平方米)	土地用途
26	單位101	(2021) 0010418	1,958.20	批發零售用途
	單位107	(2021) 0010540	213.23	批發零售用途
	單位108	(2021) 0010543	213.23	批發零售用途
	單位114	(2021) 0010541	244.88	批發零售用途
	單位115	(2021) 0010551	249.03	批發零售用途
	單位117	(2021) 0010552	211.83	批發零售用途
	單位122	(2021) 0010550	247.41	批發零售用途
	單位201	(2021) 0010539	390.11	批發零售用途
	單位125	(2021) 0010533	296.39	批發零售用途

樓	車位編號	證書編號	建築面積 (平方米)	土地用途
B1	420	0012103	13.43	住宅／停車場
	526	0012101	13.43	住宅／停車場
	564	0012102	13.43	住宅／停車場
	570	0012100	13.43	住宅／停車場
	575	0012082	13.43	住宅／停車場
	581	0012086	13.43	住宅／停車場
	586	0012091	13.43	住宅／停車場
	592	0012092	13.43	住宅／停車場
	596	0012099	13.43	住宅／停車場
	619	0012097	13.43	住宅／停車場
	637	0012096	13.43	住宅／停車場
	653	0012081	13.43	住宅／停車場
	770	0012083	13.43	住宅／停車場
	774	0012094	13.43	住宅／停車場
	767	0012095	13.43	住宅／停車場
	814	0012090	13.43	住宅／停車場
	827	0012089	13.43	住宅／停車場
	828	0012088	13.43	住宅／停車場
	880	0012098	13.43	住宅／停車場
	935	0012087	13.43	住宅／停車場
	988	0012093	13.43	住宅／停車場
	1132	0012084	13.43	住宅／停車場
	1157	0012085	13.43	住宅／停車場

(2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 五礦物業服務(南京)已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估 值 報 告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
43. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 龍眠大道588號 東方龍湖灣 東湖苑 205個停車位	龍湖灣為住宅項目，分三期發展，提供半獨立式洋房及低層住宅樓宇。東湖苑於二零零九年竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內205個停車位。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七六年六月五日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解該物業的價值)

附註：

- (1) 誠如中國法律顧問於附註(3)(b)的意見表示，業主無法登記所有權、出讓及抵押該物業。在該情況下，評估該物業的價值時，市場價值基準並不適用。為供 貴集團管理層參考，我們已報告該物業的投資價值。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為8,370,000元人民幣(捌佰叁拾柒萬元人民幣整，相當於9,171,009港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即8,370,000元人民幣(相當於9,171,009港元)。
- (2) 根據二零零六年七月二十四日發出的國有土地使用權證第(2006) 10663號，總面積57,369.00平方米的物業的土地使用權已批予龍建(南京)置業有限公司(「龍建置業」，為 貴公司佔71%權益的間接附屬公司)，期限至二零七六年六月五日屆滿，作住宅用途。

(3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業已轉予五礦物業服務(南京)有限公司(「**五礦物業服務(南京)**」，為一貴公司佔100%權益的間接附屬公司)。然而，由於尚未完成業權登記，故業權所有權目前仍由龍建置業擁有；
- (b) 五礦物業服務(南京)有權佔用、使用及出租停車位，但無法登記所有權、出讓及抵押該物業；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
44. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 龍眠大道588號 東方龍湖灣 南湖苑 231個停車位	龍湖灣為住宅項目，分三期發展，提供半獨立式洋房及低層住宅樓宇。南湖苑於二零零七年竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內231個停車位。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七六年六月五日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解該物業的價值)

附註：

- (1) 誠如中國法律顧問於附註(3)(b)的意見表示，業主無法登記所有權、出讓及抵押該物業。在該情況下，評估該物業的價值時，市場價值基準並不適用。為供 貴集團管理層參考，我們已報告該物業的投資價值。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為9,630,000元人民幣(九佰陸拾叁萬元人民幣整，相當於10,551,591港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即9,630,000元人民幣(相當於10,551,591港元)。
- (2) 根據二零零六年七月二十四日發出的國有土地使用權證第(2006) 10664號，總面積81,261.50平方米的物業的土地使用權已批予龍建(南京)置業有限公司(「龍建置業」，為 貴公司佔71%權益的間接附屬公司)，期限至二零七六年六月五日屆滿，作住宅用途。

(3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業已轉予五礦物業服務(南京)有限公司(「**五礦物業服務(南京)**」，為一貴公司佔100%權益的間接附屬公司)。然而，由於尚未完成業權登記，故業權所有權目前仍由龍建置業擁有；
- (b) 五礦物業服務(南京)有權佔用、使用及出租停車位，但無法登記所有權、出讓及抵押該物業；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
45. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 龍眠大道588號 東方龍湖灣 禦湖公館 35個停車位	龍湖灣為住宅項目，分三期發展，提供半獨立式洋房及低層住宅樓宇。禦湖公館於二零零七年竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內35個停車位。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零七六年六月五日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解該物業的價值)

附註：

- (1) 誠如中國法律顧問於附註(3)(b)的意見表示，業主無法登記所有權、出讓及抵押該物業。在該情況下，評估該物業的價值時，市場價值基準並不適用。為供 貴集團管理層參考，我們已報告該物業的投資價值。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為1,470,000元人民幣(壹佰肆拾柒萬元人民幣整，相當於1,610,679港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即1,470,000元人民幣(相當於1,610,679港元)。
- (2) 根據二零零六年七月二十四日發出的國有土地使用權證第(2006) 10664號，總面積81,261.50平方米的物業的土地使用權已批予龍建(南京)置業有限公司(「龍建置業」，為 貴公司佔71%權益的間接全資附屬公司)，期限至二零七六年六月五日屆滿，作住宅用途。

(3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業已轉予五礦物業服務(南京)有限公司(「**五礦物業服務(南京)**」，為一貴公司佔100%權益的間接附屬公司)。然而，由於尚未完成業權登記，故業權所有權目前仍由龍建置業擁有；
- (b) 五礦物業服務(南京)有權佔用、使用及出租停車位，但無法登記所有權、出讓及抵押該物業；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

物業	描述及年期	佔用詳情	的市場價值
46. 中國江蘇省南京市玄武區鐘靈街50號五礦晏山居倉儲及149個停車位	五礦晏山居為住宅項目，提供多座低至中層住宅樓宇，於二零一七年竣工。 該物業位於玄武區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內的倉儲，總建築面積約33.64平方米及149個停車位。	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八五年二月三日屆滿，作住宅用途。	12,020,000元人民幣(壹仟貳佰零貳萬元人民幣整，相當於13,170,314港元) (100%權益歸屬於 貴公司 12,020,000元人民幣，相當於 13,170,314港元)

附註：

- (1) 根據二零一五年三月九日發出的國有土地使用權證第(2015) 02216號，總面積90,970.43平方米的物業的土地使用權已批予礦其地產南京有限公司(「礦其地產」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零八五年二月三日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據兩份竣工驗收鑑定書，發展項目的地下建築工程已進行驗收，而相關驗收鑑定已記錄在案。
- (3) 根據兩份商品房預售許可證第2017100107W號及第2015100175W號，發展項目的倉儲及停車位已獲批准進行預售。
- (4) 根據 貴公司提供的資料，尚未取得倉儲及147個地下停車位的業權證書。

(5) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據不動產信息查詢結果，該物業的登記擁有人為礦其地產。儘管該物業尚未取得不動產權證書，礦其地產已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
47. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 瑞藝路9號 五礦瀾悅方山居 未售商業、倉儲 及車位部份	五礦瀾悅方山居為住宅項目，提供多座中層住宅樓宇，於二零一九年竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內的多個零售單位、倉儲及733個停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，零售單位部分涉及多份租約，最遲的到期日為二零三零年九月三十日，總月租約106,000元人民幣，不包含管理費。	153,660,000元人民幣(壹億伍仟叁佰陸拾陸萬元人民幣整，相當於168,365,262港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		(100% 權益歸屬於 貴公司： 153,660,000元人民幣，相當於 168,365,262港元)
零售	4,404.22		
倉儲	<u>1,041.86</u>		
總計	<u><u>5,446.08</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五六年十月三十一日屆滿，作商業服務用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2017) 0010925號，總面積68,327.06平方米的物業的土地使用權已批予礦錦地產南京有限公司(「礦錦地產」，為 貴公司佔100% 權益的間接附屬公司)，期限至二零八六年十月三十一日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據34份不動產權證書第201832165–201832177號、第201832239–201832252號、第(2023) 0050629號、第(2023) 0050634號、第(2023) 0050645號、第(2023) 0050652號、第(2023) 0050654號、第(2023) 0050655號、第(2023) 0050661號，建築面積4,404.22平方米的多座樓宇的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於礦錦地產，期限至二零五六年十月三十一日屆滿，作商業服務用途。

(3) 根據一份商品房預售許可證第20212045W號，發展項目的停車位、商業單位及倉儲已獲批准進行預售。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 根據不動產信息查詢結果，該物業的登記擁有人為礦錦地產。儘管該物業尚未取得不動產權證書，礦錦地產已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及

(b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
48. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 映紅路336號 五礦瀾悅溪山 未售商業、 住宅、倉儲及 車位部份	五礦瀾悅溪山為綜合發展項目，提 供多座高層住宅樓宇及商業大樓， 於二零二二年竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項 目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內多個零售單 位、住宅單位、倉儲及968個停車 位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為 空置狀況。	238,550,000元 人民幣 (貳億叁仟捌佰伍拾 伍萬元人民幣整， 相當於 261,379,235港元) (100% 權益歸屬 於 貴公司： 238,550,000元 人民幣，相當於 261,379,235港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	423.88		
住宅	7,787.08		
倉儲	<u>39.02</u>		
總計	<u><u>8,249.98</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，兩個
期限分別至二零九零年二月十二日
屆滿，作住宅用途，以及至二零六
零年二月十二日屆滿，作零售／商
業服務用途。

附註：

- (1) 根據二零二零年三月五日發出的國有土地使用權證第(2020) 005090號，總面積60,811.09平方米的物業的
土地使用權已批予礦中地產南京有限公司(「礦中地產」，為 貴公司佔100% 權益的間接附屬公司)，期限
至二零九零年月二月十二日屆滿，作住宅用途。

(2) 根據六份不動產權證書，總建築面積423.88平方米的物業零售單位的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於礦中地產，期限至二零六零年二月十二日屆滿。前述證書列載如下：

單位	證書編號	建築面積 (平方米)	土地用途
鶯啼路33-1號	(2023) 0039524	65.62	零售／商業服務用途
鶯啼路33-2號	(2023) 0039525	74.18	零售／商業服務用途
鶯啼路33-3號	(2023) 0039526	85.73	零售／商業服務用途
鶯啼路33-4號	(2023) 0039527	66.65	零售／商業服務用途
鶯啼路33-5號	(2023) 0039528	70.22	零售／商業服務用途
鶯啼路33-6號	(2023) 0039529	61.48	零售／商業服務用途

(3) 根據一份商品房預售許可證第20222023W號，發展項目的停車位及倉儲已獲批准進行預售。

(4) 誠如 貴公司告知，總建築面積7,787.08平方米的物業住宅單位已預售，代價約157,910,675元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

(5) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據不動產信息查詢結果，該物業的登記擁有人為礦中地產。儘管該物業的住宅、倉儲及停車位尚未取得不動產權證書，礦中地產已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
49. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 天禧路6號 五礦瀾悅栖原 未售商業、倉儲 及車位部份	五礦瀾悅栖原為綜合發展項目，提供多座高層住宅樓宇及商業大樓，於二零二零年竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內的多個零售單位、倉儲及885個停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，零售單位部分涉及多份租約，最遲的到期日為二零二八年十一月二十四日，總月租約287,000元人民幣，不含樓宇管理費。 餘下部分屬空置狀況。	197,110,000元 人民幣 (壹億玖仟柒佰 壹拾壹萬元 人民幣整，相當於 215,973,427 港元) (100% 權益歸屬於 貴公司： 197,110,000元 人民幣，相當於 215,973,427港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	7,009.03		
倉儲	<u>143.90</u>		
總計	<u><u>7,152.93</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，有三個期限，分別至二零八六年十月三十一日屆滿，作住宅用途；至二零六六年十月三十一日屆滿，作社區中心用途；及至二零五六年十月三十一日屆滿，作商業服務用途。

附註：

- (1) 根據一份不動產權證書第(2018) 0083003號，土地面積89,602.26平方米的物業的土地使用權歸屬於礦美地產南京有限公司(「礦美地產」，為 貴公司佔100% 權益的間接附屬公司)，兩個期限分別至二零八六年十月三十一日屆滿，作住宅用途，以及至二零六六年十月三十一日屆滿，作社區中心用途。

- (2) 根據多份不動產登記申請表，總建築面積7,009.03平方米的物業零售單位的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於 貴公司全資附屬公司礦美地產，期限至二零六六年十月三十一日屆滿。

單位	表格編號	建築面積 (平方米)	土地用途	土地使用權到期日
5-103	寧江201921543	51.49	商業服務用途	二零五六年十月三十一日
5-105	寧江201921545	32.61	商業服務用途	二零五六年十月三十一日
5-106	寧江201921546	41.46	商業服務用途	二零五六年十月三十一日
4-101	寧江202008042	41.90	商業服務用途	二零五六年十月三十一日
4-102	寧江202008043	35.22	商業服務用途	二零五六年十月三十一日
4-107	寧江202008048	98.03	商業服務用途	二零五六年十月三十一日
4-108	寧江202008049	141.45	商業服務用途	二零五六年十月三十一日
4-101	寧江202000001	1,747.07	商業服務用途	二零五六年十月三十一日
社區中心101	寧江201918057	2,299.08	其他商業服務／農業貿易、批發用途	二零五六年十月三十一日
社區中心201	寧江201918056	339.43	其他商業服務／農業貿易、批發用途	二零五六年十月三十一日
社區中心301	寧江201918050	1,513.23	其他商服用地／小商品及批發交易市場	二零五六年十月三十一日
社區中心403	寧江201918054	424.05	文化及體育娛樂用途	二零六六年十月三十一日
社區中心405	寧江201918055	244.01	文化及體育娛樂用途	二零六六年十月三十一日

- (3) 根據一份商品房預售許可證第20202075W號，發展項目的停車位及倉儲已獲批准進行預售。

- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據不動產信息查詢結果，該物業的登記擁有人為礦美地產。儘管該物業尚未取得不動產權證書，礦美地產已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 矿美地產已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
50. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 麗澤路599號 五礦九璽台 未售車位部份	五礦九璽台為住宅發展項目，提供多座別墅、半獨立式洋房及低層住宅樓宇，於二零一四年竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內229個停車位。 該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零八一年十一月十三日屆滿，作住宅用途，以及至二零五一年十一月十三日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。	16,600,000元 人民幣 (壹仟陸佰陸拾萬元 人民幣整，相當於 18,188,620港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 16,600,000元 人民幣，相當於 18,188,620港元)

附註：

- (1) 根據二零一一年十二月二十八日發出的國有土地使用權證第(2011) 29045號，總面積178,818.20平方米的物業的土地使用權已批予礦世地產(南京)有限公司(「礦世地產」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零八一年十一月十三日屆滿，作住宅用途，以及至二零五一年十一月十三日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據兩份竣工驗收鑑定書，總建築面積43,435.60平方米的發展項目地庫停車場的建築工程已進行驗收，而相關驗收鑑定已記錄在案。
- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據不動產信息查詢結果，該物業的登記擁有人為礦世地產。儘管該物業尚未取得不動產權證書，礦世地產已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
51. 中國 江蘇省 南京市 建鄴區 吳侯街158號 五礦崇文金城 未售商業及車位 部份	五礦崇文金城為綜合發展項目，提供半獨立式洋房、低層住宅樓宇、商業及社區設施，於二零二一年竣工。 該物業位於建鄴區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。	於估值日期，該物業的零售部分有一份租約，到期日為二零二八年十月二十九日，月租約166,000元人民幣，不含樓宇管理費。 餘下部分屬空置狀況。	53,620,000元 人民幣 (伍仟叁佰陸拾 貳萬元人民幣整， 相當於58,751,434 港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 53,620,000元 人民幣，相當於 58,751,434港元)
	該物業包含發展項目內一個三層零售單位，總建築面積約2,953.01平方米，及停車場A、D及E的184個停車位。	該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零八三年十一月二十日屆滿，作住宅用途，以及於二零五三年十一月二十日屆滿，作批發零售用途。	

附註：

- (1) 根據二零一四年一月十五日發出的所有四份國有土地使用權證，該物業土地面積約93,608.31平方米的土地使用權已批予礦濟地產(南京)有限公司(「礦濟地產」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2014) 00619	05006184005	44,317.39	住宅：由二零一三年十一月二十一日起70年 其他用途：根據法定土地使用期
(2014) 00622	05006185009	25,351.12	住宅：由二零一三年十一月二十一日起70年 其他用途：根據法定土地使用期
(2014) 00641	05006185007	6,989.26	住宅：由二零一三年十一月二十一日起70年 其他用途：根據法定土地使用期
(2014) 00642	05006185008	16,950.54	住宅：由二零一三年十一月二十一日起70年 其他用途：根據法定土地使用期
<hr/>			
總計：		<u>93,608.31</u>	

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(2) 根據不動產權證書第(2020) 0022455號，零售部分建築面積2,953.01平方米的房屋所有權連同相關土地使用權歸屬於礦濟地產，期限至二零五三年十一月二十日屆滿，作批發零售用途。

(3) 根據兩份商品房預售許可證第2016100106W號及第201700129W號，發展項目內位於停車場A、D及E的停車位已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 根據不動產信息查詢結果，該物業的登記擁有人為礦濟地產。儘管尚未取得該物業停車場的不動產權證書，礦濟地產已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及

(b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下的

市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
52. 中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 潤江路18號 長江華府 未售商業、 住宅、倉儲及 車位部份	長江華府為綜合發展項目，提供高層住宅樓宇及商業單位，於二零二二年竣工。 該物業位於鼓樓區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含發展項目內多個零售單位、住宅單位、倉儲及539個停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	955,980,000元人民幣 (玖億伍仟伍佰玖拾捌 萬元人民幣整， 相當於1,047,467,286 港元) (34.1%權益歸屬於 貴公司： 325,989,180元 人民幣，相當於 357,186,345港元)

用途	概約建築面積 (平方米)
零售	21,478.35
住宅	210.81
倉儲	<u>24.10</u>
總計	<u>21,713.26</u>

該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零八七年八月二十八日屆滿，作住宅用途，以及二零五七年八月二十八日屆滿，作商業服務及辦公室用途。

附註：

- (1) 根據二零一七年八月二十九日發出的全部三份國有土地使用權證，該物業土地面積約70,868.85平方米的土地使用權已批予葛礦利南京房地產開發有限公司（「葛礦利」， 貴公司佔34.1%權益的合資公司），詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2017) 0133246	地段A	20,245.48	住宅：二零八七年八月二十八日 商業服務及辦公室：二零五七年八月二十八日
(2017) 0133249	地段B	22,537.15	住宅：二零八七年八月二十八日 商業服務及辦公室：二零五七年八月二十八日
(2017) 0133259	地段C	28,086.22	住宅：二零八七年八月二十八日 商業服務及辦公室：二零五七年八月二十八日
<hr/>			
總計：			<u>70,868.85</u>

- (2) 根據134份不動產權證書，建築面積21,478.35平方米的零售部分的房屋所有權，連同相關土地使用權歸屬於葛礦利，期限至二零五七年八月二十八日屆滿，作商業服務用途。

- (3) 根據兩份商品房預售許可證第20221018號及20221028號，發展項目內零售單位、倉儲及停車位已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

- (4) 誠如 貴公司告知，該物業內總建築面積356.00平方米的一個零售單位及一個住宅單位已預售，代價約22,278,436元人民幣(不含增值税)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

- (5) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據不動產信息查詢結果，該物業的登記擁有人為葛礦利。儘管尚未取得該物業倉儲及停車場的不動產權證書，葛礦利已依法取得該物業的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 葛礦利已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
53. 中國 江蘇省 南京市 浦口區 江浦街道 棠雲路1號 語山棠花園 未售商業、住宅 及車位部份	語山棠花園為綜合發展項目，提供中至高層住宅樓宇及商業單位，於二零二零年及二零二一年竣工。 該物業位於浦口區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內的多個零售單位、住宅單位及1,304個停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	262,350,000元 人民幣 (貳億陸仟貳佰 叁拾伍萬元 人民幣整， 相當於287,456,895 港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	1,900.06		(39.8% 權益歸屬於 貴公司： 104,415,300元 人民幣，相當於 114,407,844港元)
住宅	<u>8,554.39</u>		
總計	<u><u>10,454.45</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八七年九月二十七日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據二零一七年十月三十日及二零一七年十月三十一日分別發出的兩份國有土地使用權證，該物業總土地面積約83,377.37平方米的土地使用權已批予南京礦利金房地產開發有限公司（「南京礦利金」，為 貴公司佔39.80%權益的合營公司），詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2017) 0084809	地段A	45,384.87	住宅用途：二零八七年九月二十七日
(2017) 0084347	地段B	37,992.50	住宅用途：二零八七年九月二十七日
總計：		<u>83,377.37</u>	

- (2) 根據13份商品房預售許可證，發展項目內的零售單位、住宅單位、倉儲及停車位已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據不動產信息查詢結果，該物業的登記擁有人為南京礦利金。儘管該物業尚未取得不動產權證書，南京礦利金已依法取得該物業的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 南京礦利金已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第一類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
54. 中國 江蘇省 南京市 江寧區 天元中路99號 德鑫樓 6樓 601室	德鑫樓為商業樓宇，於二零零七年 竣工。 該物業位於江寧區。鄰近的發展項 目以商住發展項目為主。 該物業包含該樓宇第6層的一個辦 公室單位，建築面積約404.70平方 米。 該物業的土地使用權已獲批，期限 至二零四二年七月十八日屆滿，作 商業用途。	於估值日期，該物業屬 空置狀況。	3,500,000元人民幣 (叁佰伍拾萬元 人民幣整，相當於 3,834,950港元) (100%權益歸屬 於 貴公司： 3,500,000元 人民幣，相當於 3,834,950港元)

附註：

- (1) 根據二零零七年七月十九日發出的國有土地使用權證第(2007) 18729號，該物業包含總土地面積84.10平方米的土地使用權已批予金文實業有限公司（「金文實業」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司），期限至二零四二年七月十八日，用作商業用途。
- (2) 根據二零零七年七月十九日發出的房屋所有權證第JN00033652號，該物業內總建築面積404.70平方米的房屋所有權歸屬於金文實業。
- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 金文實業已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 金文實業並無設置任何抵押、被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
55. 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 興龍路5號 五礦盤龍城項目 未售部份	五礦盤龍城項目為一個綜合發展項目，發展以提供低至中層住宅樓宇及商業物業，於二零二零年竣工。 該物業位於黃陂區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內的零售單位、住宅單位、1,077個非民用停車位及210個民用停車位，建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	410,980,000元人民幣 (肆億壹仟零玖拾捌萬元人民幣整，相當於450,310,786港元)
用途	概約建築面積 (平方米)	(100% 權益歸屬於 貴公司： 410,980,000元人民幣，相當於 450,310,786港元)	
零售	706.76	(請參閱附註(1)以了解民用停車位的價值)	
住宅	<u>40,399.66</u>		
總計	<u>41,106.42</u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八七年八月三十日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 該物業210個民用停車位截至二零二五年十月三十一日於現況下的投資價值為7,900,000元人民幣(柒佰玖拾萬元人民幣整，相當於8,656,030港元)，當中100% 權益歸屬於 貴公司，即7,900,000元人民幣(相當於8,656,030港元)。
- (2) 根據國有土地使用權證第(2017) 0042719號，該物業包含總土地面積60,878.53平方米的土地使用權已批予五礦地產(武漢)開發有限公司(「五礦地產(武漢)」，為 貴公司佔100% 權益的間接附屬公司)，期限至二零八七年八月三十日屆滿，作住宅用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(3) 根據七份商品房預售許可證，發展項目內總建築面積103,069.88平方米的多棟樓房已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

(4) 誠如 貴公司告知，該物業內總建築面積1,822.08平方米的住宅單位及四個非民用停車位已預售，代價約21,077,871元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

(5) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 五礦地產(武漢)已依法取得該物業零售單位、住宅單位及非民用停車位的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 五礦地產(武漢)尚未依法取得該物業民用停車位的土地使用權，但有權佔用、使用及出租該等停車位；
- (c) 五礦地產(武漢)已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；及
- (d) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
56. 中國 湖北省 武漢市 江夏區 山湖路 五礦萬境水岸 未售部份	五礦萬境水岸為一個綜合發展項目，發展以提供低至高層住宅樓宇及商業物業，於二零二一年竣工。 該物業位於江夏區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內的零售單位、住宅單位、1,197個非民用停車位及207個民用停車位，建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	197,350,000元人民幣(壹億玖仟柒佰叁拾伍萬元人民幣整，相當於216,236,395港元)
用途	概約建築面積 (平方米)	(100% 權益歸屬於 貴公司： 197,350,000元人民幣，相當於 216,236,395港元)	
零售	3,008.60	(請參閱附註(1) 以了解民用停車位 的價值)	
住宅	<u>6,506.13</u>		
總計	<u><u>9,514.73</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八七年十二月二十八日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 該物業207個民用停車位截至二零二五年十月三十一日於現況下投資價值為7,800,000元人民幣(柒佰捌拾萬元人民幣整，相當於8,546,460港元)，當中100% 權益歸屬於 貴公司，即7,800,000元人民幣(相當於8,546,460港元)。
- (2) 根據國有土地使用權證第(2018) 0008394號，該物業包含總土地面積62,392.87平方米的土地使用權已批予武漢潤領房地產開發有限公司(「武漢潤領」，為 貴公司佔100% 權益的間接附屬公司)，期限至二零八七年十二月二十八日屆滿，作住宅用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(3) 根據七份商品房預售許可證，發展項目內總建築面積136,634.76平方米的多棟樓宇已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

(4) 誠如 貴公司告知，該物業內總建築面積1,287.60平方米的住宅單位及兩個非民用停車位已預售，代價約21,550,090元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

(5) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 武漢潤領已依法取得該物業零售單位、住宅單位及非民用停車位的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 武漢潤領尚未依法取得該物業民用停車位的土地使用權，但有權佔用、使用及出租該等停車位；
- (c) 武漢潤領已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；及
- (d) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

物業	描述及年期	佔用詳情	的市場價值
57. 中國 四川省 成都市 青羊區 光華西一路199號 五礦西棠雅園 未售車位部份	五礦西棠雅園為一個住宅發展項目，提供高層住宅樓宇，於二零二一年竣工。 該物業位於青羊區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含發展項目內的469個停車位。 該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零九一年八月十九日屆滿，作住宅用途，以及至二零六年八月十九日屆滿。	於估值日期，該物業為空置狀況。	33,070,000元 人民幣 (參仟叁佰零柒萬元 人民幣整，相當於 36,234,799港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 33,070,000元 人民幣，相當於 36,234,799港元)

附註：

- (1) 根據二零二二年九月二日發出的國有土地使用權證第(2022) 0009684號，該物業包含總土地面積69,326.83平方米的土地使用權已批予成都盛礦置業有限公司(「成都盛礦」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，兩個期限分別至二零九一年八月十九日屆滿，作住宅用途，以及至二零六年八月十九日屆滿。
- (2) 誠如 貴公司告知，該物業8個停車位已預售，代價約967,890元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。
- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 成都盛礦已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
58. 中國 四川省 成都市 大邑縣 沙渠鎮 西湖未來城 一期及六期完工 部份 未售部份	西湖未來城為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。第一期已於二零二二年及二零二三年竣工。部分第六期已於二零二四年竣工，其餘部分仍在建設中。 該物業位於大邑縣。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內第一及第六期的零售單位、住宅單位及483個停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	556,480,000元 人民幣 (伍億伍仟陸佰肆拾捌萬元人民幣整，相當於609,735,136港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 556,480,000元 人民幣，相當於 609,735,136港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	1,965.62		
住宅	<u>61,927.17</u>		
總計	<u><u>63,892.79</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，有不同期限。(請參閱附註(1))

附註：

- (1) 根據兩份不動產權證書，該物業總土地面積135,917.94平方米的土地使用權歸屬於成都礦邑置業有限公司（「成都礦邑」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司）。前述證書列載如下：

地段	證書編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
地段1	(2020) 0013264	66,555.11	商業：二零六零年四月二日 住宅：二零九零年四月二日
地段6	(2022) 0009684	69,362.83	商業：二零六年八月十九日 住宅：二零九年八月十九日
總計：			135,917.94

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (2) 根據七份竣工驗收鑑定書，一期及六期發展總建築面積215,565.91平方米的多棟樓房的建築工程已進行驗收，而相關驗收鑑定已記錄在案。
- (3) 根據四份商品房預售許可證，發展項目內總建築面積141,219.20平方米的多棟樓房已獲批准進行預售。
- (4) 誠如 貴公司告知，該物業內總建築面積1,769.68平方米的住宅單位及19個停車位已預售，代價約13,775,784元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。
- (5) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據不動產申請查詢列表，該物業的住宅單位登記擁有人為成都礦邑。成都礦邑已依法取得該物業的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
 - (b) 成都礦邑已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；
 - (c) 該物業的零售單位設有抵押。對該物業的相關部分進行出讓、抵押或其他處置前須事先取得承按人同意；及
 - (d) 該物業無被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
59. 中國 四川省 成都市 新都區 蓉都大道南四段 588號 瀾悅溪岸花園 未售部份	新都瀾悅溪岸花園為一個住宅發展項目，建成為低至中層住宅樓宇，於二零二四年竣工。 該物業位於新都區。鄰近的發展項目以商住及工業發展項目為主。 該物業包含發展項目內總建築面積約21,896.60平方米的住宅單位以及662個非民用停車位。	於估值日期，該物業為空置狀況。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八九年十月三十日屆滿，作住宅用途。	308,800,000元 人民幣 (參億零捌佰捌拾萬元人民幣整，相當於338,352,160港元) (51% 權益歸屬於 貴公司： 157,488,000元 人民幣，相當於 172,559,602港元)

附註：

- (1) 根據兩份不動產權證書，總建築面積122,201.64平方米的多棟樓房的房屋所有權連同相關土地使用權歸屬於成都香礦置業有限公司(「成都香礦」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。前述證書列載如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	租約到期日
住宅單位 (2024) 0083180	25,236.18	住宅：二零八九年十月三十日
停車位 (2024) 0083173	96,965.46	住宅(地庫停車場)： 二零八九年十月三十日
<hr/>		
總計：	<u>122,201.64</u>	

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (2) 誠如 貴公司告知，該物業內總建築面積7,113.64平方米的住宅單位及28個停車位已預售，代價約86,240,223元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

(3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 成都香礦已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
60. 中國 四川省 成都市 新都區 敬成路59號 新都桂語名邸 未售住宅及車位 部份	新都桂語名邸為一個住宅發展項目，建成為中至高層住宅樓宇，於二零二四年竣工。 該物業位於新都區。鄰近的發展項目以商住及工業發展項目為主。 該物業包含發展項目內總建築面積約30,056.04平方米的住宅單位以及760個非民用停車位。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八九年十月三十日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。	460,250,000元 人民幣 (肆億陸仟零貳拾伍 萬元人民幣整， 相當於504,295,925 港元) (51% 權益歸屬於 貴公司： 234,727,500元 人民幣，相當於 257,190,922港元)

附註：

- (1) 根據不動產權證書第(2024) 0082379號，建築面積42,522.67平方米的多棟樓房的房屋所有權連同相關土地使用權歸屬於成都香礦置業有限公司(「成都香礦」，為 貴公司佔51% 權益的間接附屬公司)，期限至二零八九年十月三十日屆滿，作住宅用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (2) 誠如 貴公司告知，該物業內總建築面積15,754.97平方米的住宅單位及58個停車位已預售，代價約220,931,715元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

- (3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 成都香礦已依法取得該物業1至7座及15座的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；

- (b) 成都香礦為第8至14座、16座、17座及地庫的登記擁有人。經登記後，成都香礦持有該物業的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押相關部分物業；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下的

市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
61. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 民勝路55號 溪雲春曉華庭 未售住宅及車位 部份	溪雲春曉華庭為一個住宅發展項目，提供中至高層住宅樓宇，於二零二四年竣工。 該物業位於蘇州工業園區。鄰近的發展項目以商住及工業發展項目為主。 該物業包含發展項目內總建築面積約44,321.42平方米的多棟住宅單位及1,093個停車位。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零九一年月十一月二日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。 相當於1,378,719,310港元)	1,258,300,000元人民幣 (拾貳億伍仟捌佰叁拾萬元人民幣整， (55.00%權益歸屬於 貴公司： 692,065,000元人民幣)，相當於 758,295,621港元) (請參閱附註(1)以了解7個停車位的價值)

附註：

- (1) 誠如 貴公司告知及根據法律意見，七個傷健人士停車位為不能出售。該物業內七個停車位截至二零二五年十月三十一日於現況下的投資價值為1,100,000元人民幣(壹佰壹拾萬元人民幣整，相當於1,205,270港元)，當中55%權益歸屬於 貴公司，即605,000元人民幣(相當於662,899港元)。
- (2) 根據不動產權證書第(2021) 0000221號，該物業土地面積55,903.47平方米的土地使用權歸屬於礦勁地產(蘇州)有限公司(「礦勁」，為 貴公司佔55%權益的間接附屬公司)，期限至二零九一年月十一月二日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據六份商品房預售許可證，發展項目內的住宅單位及停車位已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據不動產信息查詢結果，該物業的登記擁有人為礦勁。儘管該物業尚未取得不動產權證書，礦勁已依法取得該物業的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 該1,093個停車位中有七個被指定作傷健人士停車位。礦勁有權出讓、出租及抵押該七個傷健人士停車位。然而，應地方政府要求，礦勁目前不得轉讓該等停車位；
- (c) 矿劲已就取得该物业的土地使用权取得所有批文及许可；及
- (d) 该物业的102个住宅单位设有一项抵押，而该物业其余部分并无设置任何抵押、未被查封或冻结。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
62. 中國 河北省 廊坊市 香河縣 蔣辛屯鎮區 西側， 北五百戶村北側 五礦萬科 哈洛小鎮一期 未售商業及 車位部份	五礦萬科哈洛小鎮一期為一個綜合發展項目，發展為住宅樓宇及商業物業。 該物業位於廊坊市北五百戶村。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內總建築面積約1,449.16平方米的零售單位及17個非民用停車位，於二零二一年竣工。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八二年五月二十三日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。	3,640,000元人民幣 (參佰陸拾肆萬元人民幣整，相當於3,988,348港元) (50%權益歸屬於 貴公司： 1,820,000元人民幣，相當於1,994,174港元) (請參閱附註(1)以了解停車位的價值)

附註：

- (1) 該物業內17個停車位截至二零二五年十月三十一日於現況下的投資價值為740,000元人民幣(柒拾肆萬元人民幣整，相當於810,818港元)，當中50%權益歸屬於 貴公司，即370,000元人民幣(相當於405,409港元)。此外，誠如 貴公司告知，六個非民用停車位的使用權已預售，代價約260,102元人民幣(不含增值稅)。吾等於投資價值中已計入該等已預售停車位使用權。

(2) 根據三份國有土地使用權證，該物業包含總土地面積130,045.26平方米的土地使用權已批予廊坊曠世基業房地產開發有限公司(「曠世基業」，為 貴公司佔50%權益的間接附屬公司)，詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2013) 0062	蔣辛屯鎮區西側，北五百戶村北側	45,052.56	住宅用途： 二零八二年五月二十三日
(2013) 0063	蔣辛屯鎮區西側，北五百戶村北側	53,595.27	住宅用途： 二零八二年五月二十三日
(2013) 0095	蔣辛屯鎮區西側，北五百戶村北側	31,397.43	住宅用途： 二零八二年五月二十三日
<hr/>			
總計：			<u>130,045.26</u>

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

根據 貴公司提供的資料，廊坊曠世基業房地產開發有限公司作為項目公司。 貴公司間接全資附屬公司恆勝投資有限公司持有廊坊曠世基業房地產開發有限公司50%股權，並有權委任廊坊曠世基業房地產開發有限公司過半數董事。因此，廊坊曠世基業房地產開發有限公司被視為 貴公司的間接附屬公司。

(3) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 曠世基業已依法取得該物業內零售單位的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 曠世基業有權佔用、使用及出租停車位，但不可登記該物業的所有權、出讓及抵押該物業；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
63. 中國 河北省 廊坊市 香河縣 蔣辛屯鎮區 西側， 北五百戶村北側 五礦萬科 哈洛小鎮三期 東區未售部份	五礦萬科哈洛小鎮三期東區為一個綜合發展項目，發展為住宅樓宇及商業物業，於二零二五年竣工。 該物業位於廊坊市北五百戶村。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含零售單位及17個停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀況。	100,070,000元 人民幣 (壹億零柒萬元 人民幣整，相當於 109,646,699港元) (50% 權益歸屬於 貴公司： 50,035,000元 人民幣，相當於 54,823,350港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
零售	7,592.74		
住宅	<u>15,444.24</u>		
總計	<u><u>23,036.96</u></u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八二年五月二十三日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用權證，該物業包含總土地面積130,045.26平方米的土地使用權已批予廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司（「廊坊萬恒」，為 貴公司佔50%權益的聯營公司），詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2018) 0024884	蔣南路北側，辛屯西路西側	12,387.68	7/6/2088
(2019) 0009537	大香線西側，緯一路北側	15,253.69	28/11/2088
(2019) 0009540	大香線西側，緯一路北側	39,378.40	28/11/2088
<hr/>			
總計：			<u>67,019.77</u>

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (2) 根據三份商品房預售許可證，發展項目內總建築面積19,241.68平方米的多棟樓房已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

- (3) 誠如 貴公司告知，總建築面積6,808.78平方米的部分該物業已預售，代價約56,755,114元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。

- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 除三期東區的零售物業部分外，廊坊萬恒已依法取得該物業的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
- (b) 廊坊萬恒有權佔用、使用及出租三期東區的零售物業部分，但不可登記該部分物業的所有權、出讓及抵押該部分物業；及
- (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(A) — 貴集團於中國持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
64. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽街道 體育大道888號 三期(優展區) 五礦哈施塔特 文旅小鎮	五礦哈施塔特文旅小鎮為一個旅遊及教育發展項目，包含零售樓群及一間酒店，於二零一五年至二零二一年竣工。 該物業位於博羅縣。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含該發展項目的零售單位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業在「五礦哈施塔特文旅小鎮」項目名下營運。	170,000,000元 人民幣 (壹億柒仟萬元 人民幣整，相當於 186,269,000港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 170,000,000元 人民幣，相當於 186,269,000港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
商業	<u>14,156.00</u>		
總計	<u>14,156.00</u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八二年四月十二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2012)010600號，總面積32,152.00平方米的物業的土地使用權已批予博羅縣碧華房地產開發有限公司（「博羅縣碧華」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司），期限至二零八二年四月十二日作住宅用途。
- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據不動產登記信息查詢文件，該物業的登記擁有人為博羅縣碧華。博羅縣碧華已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(B) — 貴集團於中國持有作銷售的在建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
65. 中國 湖南省 長沙市 長沙縣 長龍街道東十路 239號 萬境雅園二期 在建部份	長沙萬境雅園為一個綜合發展項目，分二期發展並提供低至中層住宅樓宇及商業物業。 該物業位於長沙縣。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目第二期的零售單位、住宅單位、972個非民用停車位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業仍在建設中。	802,000,000元 人民幣 (捌億零貳佰萬元 人民幣整，相當於 878,751,400港元) (51%權益歸屬於 貴公司： 409,020,000元 人民幣，相當於 448,163,214港元)
用途	規劃建築面積 (平方米)		
零售	105,181.37		
住宅	<u>651.78</u>		
總計	<u>105,833.15</u>		

據悉，該物業計劃將於二零二五年竣工。

該物業的土地使用權已獲批，兩個期限分別至二零九二年一月二十一日屆滿，作住宅用途及於二零六二年一月二十一日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 根據不動產權證書第(2022) 0004234號，該物業的土地使用權(涉及土地面積67,304.98平方米)歸屬於湖南礦雅房地產開發有限公司(「湖南礦雅」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)，期限至二零九二年月一月二十一日，作住宅用途。
- 誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。
- (2) 根據三份建設工程規劃許可證，發展項目的建築工程(涉及總規劃建築面積164,326.00平方米)符合建築工程規定並已獲審批。
- (3) 根據一份建築工程施工許可證，發展項目的建築工程(涉及總規劃建築面積164,326.00平方米)符合施工規定並已獲批准。
- (4) 根據五份商品房預售許可證，發展項目的多棟樓房(涉及總建築面積70,283.78平方米)已獲批准進行預售。
- (5) 倘該物業於估值日期竣工，其發展價值為1,145,000,000元人民幣(不含增值稅)。
- (6) 誠如 貴公司告知，該物業內總建築面積為45,031.52平方米的部分已預售，代價約406,000,053元人民幣(不含增值稅)。估值過程中，我們已計入該等預售部分，並已於估值中計及該等代價。
- (7) 誠如 貴公司告知，於估值日期，已產生的建築成本約為924,701,320元人民幣。於估值日期，完成發展項目的估計餘下建築成本約為310,211,418元人民幣。估值過程中，我們已計及該等已產生的成本。
- (8) 我們已獲得 貴公司法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 湖南礦雅已依法取得該物業的土地使用權，並有權於剩餘土地使用權期限內依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
 - (b) 湖南礦雅已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；及
 - (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(B) — 貴集團於中國持有作銷售的在建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
66. 中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路二段 228號 礦湘商務廣場 西塔 未售部份	礦湘商務廣場為綜合發展項目，提供辦公室、酒店及商業物業，東塔於二零二三年竣工，而西塔預期於二零二五年年底竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 竣工後，該物業將包含發展項目西塔的零售單位、商業、住宅及辦公室單位。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業仍在建設中。	630,000,000元 人民幣 (陸億叁仟萬元 人民幣整，相當於 690,291,000港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 630,000,000元 人民幣，相當於 690,291,000港元)
用途	規劃建築面積 (平方米)		
零售	21.56		
辦公室	32,459.51		
商住	<u>20,931.13</u>		
總計	<u>53,412.20</u>		

據悉，該物業計劃將於二零二五年竣工。

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同第201900079號：

地段編號 : YWSP20181205007

受讓方 : 湖南礦湘置業有限公司(「湖南礦湘」)

總土地面積 : 22,900.17平方米

土地用途 : 商業

容積率 : 6

其他 : 35%按容積率計算的建築面積應由受讓方持有最少10年

- (2) 根據二零二一年四月七日發出的國有土地使用權證第(2021) 0095280號，包含總土地面積21,883.92平方米的該物業土地使用權已批予湖南礦湘(為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (3) 根據二零二一年一月六日發出的建設用地規劃許可證第430101202110001號，總土地面積22,900.17平方米的建設用地符合城鄉規劃的規定。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證，發展項目的建築工程符合規定。前述許可證的詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	地點	施工面積 (平方米)
430101202110276	二零二一年 七月二十二日	五礦廣場2#棟及一期地下室	78,326.84
430101202110592	二零二二年 一月十九日	五礦廣場1#棟及二期地下室	113,269.02
總計：			<u>191,565.86</u>

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

- (5) 根據三份建築工程施工許可證，發展項目其中總規劃建築面積為251,237.68平方米的建築工程已獲批准開展。前述許可證的詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	地點	施工面積 (平方米)
430100202109080301	二零二一年 九月八日	五礦廣場2#棟及一期地下室	78,326.84
430100202207010101	二零二二年 七月一日	五礦廣場二期地下室	25,715.90
430100202207010201	二零二二年 七月一日	五礦廣場1#棟	87,553.12
總計：			<u>191,565.86</u>

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

- (6) 倘該物業於估值日期竣工，其發展價值為941,000,000元人民幣(不含增值稅)。
- (7) 誠如 貴公司告知，於估值日期，已產生的建築成本約為686,052,531元人民幣。於估值日期，完成發展項目的估計餘下建築成本約為245,127,005元人民幣。估值過程中，我們已計及該等已產生的成本。
- (8) 誠如 貴公司告知，該物業並非發展項目的自持部分。
- (9) 我們已獲得 貴公司法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 湖南礦湘已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
 - (b) 湖南礦雅已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；及
 - (c) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(B) — 貴集團於中國持有作銷售的在建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
67. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽街道 體育大道888號 五礦哈施塔特 十四及十五期 在建項目	五礦哈施塔特為一個分階段開發的綜合發展項目，包含住宅樓宇及商業物業。 該物業位於博羅縣。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含多幅用地，總土地面積約為50,028.00平方米。	於估值日期，該物業仍在建設中。 竣工後，該物業將包含住宅及停車位。規劃建築面積的詳情如下：	718,000,000元 人民幣 (柒億壹仟捌佰萬元 人民幣整，相當於 786,712,600港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 718,000,000元 人民幣，相當於 786,712,600港元)

用途	規劃建築面積 (平方米)
----	-----------------

第五期2區高層	
住宅	188,257.30
停車位	55,612.94
停車位 (民防)	6,883.00
配套設施	626.86
物業管理室	641.86
第五期1區樓房	
住宅	<u>21,169.02</u>
總計	<u>273,090.98</u>

誠如 貴公司告知，該物業計劃將於二零二五年竣工。

該物業的土地使用權已獲批，有不同期限。(請參閱附註(2))

附註：

- (1) 根據二零一零年至二零一四年發出的六份國有土地使用權證，該物業土地面積約656,718.00平方米的土地使用權已批予博羅縣碧華房地產開發有限公司（「博羅縣碧華」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司），詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2010) 011456	01240000327	531,233.00	城市住宅用地：16/5/2080
(2012) 010600	01240000638	32,152.00	城市住宅用地：12/4/2082
(2013) 010348	01240001761	7,008.00	城市住宅用地：21/10/2082
(2013) 010349	01240001763	7,918.00	城市住宅用地：21/10/2082
(2014) 010232	01240001694	36,293.00	城市住宅用地：28/12/2083
(2014) 010233	01240001692	<u>52,114.00</u>	城市住宅用地：21/10/2082
總計：		<u>656,718.00</u>	

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (2) 根據二零一九年十月十七日發出的12份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約批予博羅縣碧華，主要詳情如下：

合同編號	： 441322-2010-000030	441322-2010-000031	441322-2010-000032
土地用途	： 其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
土地面積	： 64,000平方米	64,000平方米	64,000平方米
土地使用期	： 二零八零年五月十六日	二零八零年五月十六日	二零八零年五月十六日
允許建築面積	： 113,566.00平方米	95,462.00平方米	110,542.00平方米
補地價	： 37,600,000元人民幣	37,600,000元人民幣	37,600,000元人民幣
合同編號	： 441322-2010-000036	441322-2010-000058	441322-2010-000059
土地用途	： 其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
土地面積	： 64,000平方米	64,000平方米	64,000平方米
土地使用期	： 二零八零年五月二十六日	二零八零年七月二十九日	二零八零年七月三十日
允許建築面積	： 128,000.00平方米	128,000.00平方米	128,000.00平方米
補地價	： 37,100,000元人民幣	37,100,000元人民幣	37,100,000元人民幣

合同編號	: 441322-2010-000061	441322-2010-000062	441322-2010-000063
土地用途	: 其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
土地面積	: 64,000平方米	64,000平方米	65,970平方米
土地使用期	: 二零八零年八月二日	二零八零年八月二日	二零八零年八月二日
允許建築面積	: 128,000.00平方米	128,000.00平方米	131,940.00平方米
補地價	: 37,100,000元人民幣	37,100,000元人民幣	38,250,000元人民幣
合同編號	: 4413222012000137	4413222013000232	441322-2013-000231
土地用途	: 其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
土地面積	: 7,918平方米	36,293平方米	52,114平方米
土地使用期	: 二零八二年十月二十一日	二零八三年十二月二十八日	二零八三年十二月二十八日
允許建築面積	: 11,877平方米	54,440平方米	78,171平方米
補地價	: 9,240,000元人民幣	42,120,000元人民幣	60,460,000元人民幣

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (3) 根據博羅縣住房及城鄉建設局發出的三份建築工程施工許可證，發展項目總規劃建築面積287,978.01平方米的建築工程符合施工規定並已獲批准。
- (4) 倘該物業於估值日期竣工，其發展價值為1,498,200,000元人民幣(不含增值稅)。
- (5) 誠如 貴公司告知，於估值日期，已產生的建築成本約為622,900,328元人民幣。於估值日期，完成發展項目的估計餘下建築成本約為587,629,439元人民幣。估值過程中，我們已計及該等已產生的成本。
- (6) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 博羅縣碧華已依法取得該物業的土地使用權並有權依法出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(B) — 貴集團於中國持有作銷售的在建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
68. 中國 廣東省 廣州市 白雲區 星瀾南街 江天際／星瀾灣 二期及三期	江天際／星瀾灣項目為一個分階段開發的綜合發展項目，包含住宅樓宇、寫字樓及商業物業。第一期已於二零二三年至二零二四年間竣工。第二及三期仍在建設中。 該物業位於白雲區。鄰近的發展項目以住宅及工業發展項目為主。	於估值日期，該物業仍在建設中。	2,453,000,000元 人民幣 (貳拾肆億伍仟叁 佰萬元人民幣整， 相當於 2,687,752,100 港元) (45.9% 權益歸屬於 貴公司： 1,125,927,000元 人民幣，相當於 1,233,678,214 港元)

第二期

用途	規劃建築面積 (平方米)
零售	19,275.42
住宅	<u>54,052.82</u>
總計	<u>73,328.24</u>

第二期計劃將於二零二六年竣工。

第三期

用途	規劃建築面積 (平方米)
辦公室	36,338.10
住宅	<u>7,068.00</u>
總計	<u>43,406.10</u>

第三期計劃將於二零三零年竣工。

該物業的土地使用權已獲批，期限至二零九零年八月二十三日屆滿，作住宅用途；至二零六零年八月二十三日屆滿，作商業用途；及至二零七零年八月二十三日屆滿，作綜合及其他用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2021) 04000551號，總面積67,915.00平方米的物業的土地使用權已批予廣州市品誠房地產開發有限公司(「廣州品誠」，為 貴公司佔45.9%權益的間接附屬公司)，有不同期限，至二零九零年八月二十三日屆滿，作住宅用途；至二零六零年八月二十三日屆滿，作商業用途；及至二零七零年八月二十三日屆滿，作綜合及其他用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

根據 貴公司提供的資料，廣州市品誠房地產開發有限公司作為項目公司。廣州市礦譽投資有限公司持有廣州市品誠房地產開發有限公司90%股權，而五礦盛世廣業(北京)有限公司則持有廣州市礦譽投資有限公司51%股權。 貴公司擁有五礦盛世廣業(北京)有限公司100%股權。雖然 貴公司實際上只擁有廣州市品誠房地產開發有限公司45.9% (即90%*51%) 權益，但 貴公司擁有該項目公司的控制權，因此該公司被視為 貴公司的間接附屬公司。

- (2) 根據三份建設工程規劃許可證，發展項目總規劃建築面積164,326.00平方米的建築工程符合建築工程規定並已獲審批。

- (3) 根據一份建築工程施工許可證，發展項目總規劃建築面積164,326.00平方米的建築工程符合施工規定並已獲批准。

- (4) 根據八份商品房預售許可證，發展項目總建築面積100,247.57平方米的多棟樓房已獲批准進行預售。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

- (5) 倘該物業於估值日期竣工，其發展價值為3,445,000,000元人民幣(不含增值稅)。

- (6) 誠如 貴公司告知，於估值日期，已產生的建築成本約為597,211,369元人民幣。於估值日期，完成發展項目的估計餘下建築成本約為404,755,984元人民幣。估值過程中，我們已計及該等已產生的成本。

- (7) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 廣州品誠已依法取得該物業的土地使用權並有權依法出讓、出租及抵押該物業；及

(b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第二類(B) — 貴集團於中國持有作銷售的在建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
69. 中國四川省成都市大邑縣沙渠鎮西湖未來城二期及六期在建部份	<p>西湖未來城為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。第一期已於二零二二年及二零二三年竣工。第六期部分已於二零二四年竣工，其餘部分仍在建設中。</p> <p>該物業位於大邑縣。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。</p> <p>竣工後，該物業將包含第二期及第六期的部分零售單位、住宅單位及停車位，建築面積的詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業仍在建設中。</p>	<p>649,000,000元人民幣(陸億肆仟玖佰萬元人民幣整，相當於711,109,300港元)</p> <p>(100%權益歸屬於 貴公司：649,000,000元人民幣，相當於711,109,300港元)</p>

第二期

用途	規劃建築面積 (平方米)
零售	1,999.64
住宅	<u>98,318.54</u>
總計	<u>100,318.18</u>

此外將提供495個停車位及392個民用停車位。

據悉，第二期計劃將於二零二七年竣工。

第六期

用途	規劃建築面積 (平方米)
零售	20,509.65
住宅	<u>52,334.72</u>
總計	<u>72,844.37</u>

此外將提供829個停車位166個民用停車位。

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
	據悉，第六期計劃將於二零二六年 竣工。		
	該物業的土地使用權已獲批，有不 同期限。(請參閱附註(1))		

附註：

- (1) 根據兩份不動產權證書，該物業總土地面積118,983.74平方米的土地使用權歸屬於成都礦邑置業有限公司（「成都礦邑」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司）。前述證書列載如下：

地段	證書編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
地段2	(2021) 0000622	49,620.91	商業：二零六零年四月二日 住宅：二零九零年四月二日
地段6	(2022) 0009684	69,362.83	商業：二零六一年八月十九日 住宅：二零九一年八月十九日
總計：			<u>118,983.74</u>

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (2) 根據二零二二年五月十二日及二零二三年三月三十一日分別發出的建設用地規劃許可證第510129202220251號及第510129202330331號，總土地面積275,172.71平方米的建設用地符合城鄉規劃的規定。
- (3) 根據二零二二年五月十三日及二零二三年三月三十一日分別發出的兩份建設工程規劃許可證(第510129202230413號及510129202330331號)，發展項目的建築工程符合規定。

- (4) 根據五份建築工程施工許可證，發展項目總規劃建築面積164,716.84平方米的建築工程獲批准開展。前述許可證的詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	地點	施工面積 (平方米)
510129202206281001	二零二二年 六月二十八日	五礦大邑未來生態城六期項目 (二批次)	15,884.2028
510129202205200501	二零二二年 六月三十日	五礦大邑未來生態城六期項目 (一批次)	68,176.063
510129202304041101	二零二三年 四月四日	五礦大邑未來生態城六期項目 (三批次)	11,614.41
510129202305150701	二零二三年 四月四日	五礦大邑未來生態城六期項目 (四批次)	28,728.28
510129202304250901	二零二三年 四月二十五日	五礦大邑未來生態城二期項目 施工1標段(一批次)	40,313.88
總計：			164,716.84

- (5) 倘該物業於估值日期竣工，其發展價值為1,274,000,000元人民幣(不含增值稅)。
- (6) 誠如 貴公司告知，於估值日期，已產生的建築成本約為346,696,027元人民幣。於估值日期，完成發展項目的估計餘下建築成本約為371,220,479元人民幣。估值過程中，我們已計及該等已產生的成本。
- (7) 根據國有土地使用權出讓合同(「合同」)，地段6須遵守自持要求。竣工後，自持部分不得少於商業部分總建築面積的50%。我們為該物業進行估值時已計及自持要求。該物業截至估值日期正在施工中。根據合同，自持要求僅適用於已竣工物業。
- (8) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 成都礦邑已依法取得該物業的土地使用權，並有權於剩餘土地使用權期限內依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
 - (b) 成都礦邑已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；
 - (c) 根據國有土地使用權出讓合同，地段6須遵守自持規定。竣工後，自持部分佔商業部分的總建築面積應不少於50%；
 - (d) 該部分的第二期設有抵押。對該物業的相關部分進行出讓、抵押或其他處置前須事先取得承按人同意；及
 - (e) 該物業無被查封或凍結。

估值報告

第二類(C) — 貴集團於中國持有作銷售的未來待建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
70. 中國 湖南省 湘潭市 雨湖區 學府路28號 五礦萬境水岸 待建部份	湘潭五礦萬境水岸為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。 該物業位於雨湖區。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含兩幅土地(地段D及地段H)，總土地面積約82,389.88平方米。 該物業的土地使用權已獲批，有不同期限。(請參閱附註(1))	於估值日期，該物業尚未開發。 該物業的土地使用權已獲批，有不同期限。(請參閱附註(1))	334,500,000元 人民幣 (參億叁仟肆佰伍拾萬元人民幣整， 相當於366,511,650港元) (51%權益歸屬於 貴公司： 170,595,000元 人民幣，相當於 186,920,942港元)

附註：

- (1) 根據兩份不動產權證書，該物業總土地面積135,930.62平方米的土地使用權歸屬於五礦地產(湘潭)開發有限公司(「五礦地產(湘潭)」，為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。前述證書列載如下：

地段	證書編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
地段D	(2021) 0046369	78,146.99	商業：二零五二年三月三十日 住宅：二零八二年三月三十日
地段C及H	(2017) 0016128	57,783.63	商業：二零六零年十二月九日 住宅：二零九零年十二月九日
<hr/>			
總計：		<hr/> <hr/> 135,930.62	

- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 五礦地產(湘潭)已依法取得該物業的土地使用權並有權在餘下的土地使用期限內依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。
- (3) 誠如 貴公司告知，於估值日期尚未制定詳細開發計劃。因此，預計該物業的建設工程不會於短期內啟動。

估值報告

第二類(C) — 貴集團於中國持有作銷售的未來待建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
71. 中國 山東省 泰安市 岱岳高新區 長城路以東、 正陽門大街以南 未開發的土地	該物業包含萬境瀟湘的一幅未開發土地。 該物業位於岱岳高新區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 據悉，該物業包含土地面積約50,692.00平方米。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五四年七月三十日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業屬空置土地狀況。	24,000,000元 人民幣 (貳仟肆佰萬元 人民幣整，相當於 26,296,800港元)

附註：

- (1) 根據一份不動產權證書，該物業總土地面積50,692.00平方米的土地使用權歸屬於泰安潤領地產開發有限公司(「泰安潤領」)(為 貴公司佔51%權益的間接附屬公司)。
- (2) 我們已獲得 貴公司法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 泰安潤領已依法取得該物業的土地使用權並有權於剩餘土地使用權期限內依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業。然而，由於部分工程已竣工，若土地進行分割銷售，須事先取得當地政府同意；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。
- (3) 該物業包含開發計劃內萬境瀟湘這幅未開發土地。誠如 貴公司告知，儘管萬境瀟湘的部分建設工程已完成，惟於估值日期尚未制定該未開發部分的詳細開發計劃。因此，預計該物業的建設工程不會在短期內啟動。

估值報告

第二類(C) — 貴集團於中國持有作銷售的未來待建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
72. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽街道 體育大道888號 五礦哈施塔特 十六至十九期 待建項目	五礦哈施塔特為一個分階段開發的綜合發展項目，包含住宅樓宇及商業物業。 該物業位於博羅縣。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 據悉，該物業包含土地面積約140,266.00平方米。 該物業的土地使用權已獲批，有不同期限。(請參閱附註(1))	於估值日期，該物業屬空置土地狀況及仍待開發。 據項目方表示，項目現正擋置，亦未確定預期動工及竣工日期。	770,530,000元 人民幣 (柒億柒仟零伍拾 叁萬元人民幣整， 相當於844,269,721 港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 770,530,000元 人民幣，相當於 844,269,721港元)

附註：

- (1) 根據六份二零一零年至二零一四年發出的國有土地使用權證，該物業土地面積約656,718.00平方米的土地使用權已批予博羅縣碧華房地產開發有限公司(「博羅縣碧華」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2010) 011456	01240000327	531,233.00	城市住宅用地：16/5/2080
(2012) 010600	01240000638	32,152.00	城市住宅用地：12/4/2082
(2013) 010348	01240001761	7,008.00	城市住宅用地：21/10/2082
(2013) 010349	01240001763	7,918.00	城市住宅用地：21/10/2082
(2014) 010232	01240001694	36,293.00	城市住宅用地：28/12/2083
(2014) 010233	01240001692	52,114.00	城市住宅用地：21/10/2082
總計：		<u>656,718.00</u>	

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(2) 根據二零一九年十月十七日發出的11份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約批予博羅縣碧華，主要詳情如下：

合同編號	： 441322-2010-000030	441322-2010-000031	441322-2010-000032
土地用途	： 其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
土地面積	： 64,000平方米	64,000平方米	64,000平方米
土地使用期	： 二零八零年五月十六日	二零八零年五月十六日	二零八零年五月十六日
允許建築面積	： 113,566.00平方米	95,462.00平方米	110,542.00平方米
補地價	： 37,600,000元人民幣	37,600,000元人民幣	37,600,000元人民幣
合同編號	： 441322-2010-000036	441322-2010-000058	441322-2010-000059
土地用途	： 其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
土地面積	： 64,000平方米	64,000平方米	64,000平方米
土地使用期	： 二零八零年五月二十六日	二零八零年七月二十九日	二零八零年七月三十日
允許建築面積	： 128,000.00平方米	128,000.00平方米	128,000.00平方米
補地價	： 37,100,000元人民幣	37,100,000元人民幣	37,100,000元人民幣
合同編號	： 441322-2010-000061	441322-2010-000062	441322-2010-000063
土地用途	： 其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
土地面積	： 64,000平方米	64,000平方米	65,970平方米
土地使用期	： 二零八零年八月二日	二零八零年八月二日	二零八零年八月二日
允許建築面積	： 128,000.00平方米	128,000.00平方米	131,940.00平方米
補地價	： 37,100,000元人民幣	37,100,000元人民幣	38,250,000元人民幣
合同編號	： 441322-2013-000009	4413222013000232	
土地用途	： 其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	
土地面積	： 45,718平方米	36,293平方米	
土地使用期	： 二零八三年二月十日	二零八三年十二月二十八日	
允許建築面積	： 68,577平方米	54,440平方米	
補地價	： 52,810,000元人民幣	42,120,000元人民幣	

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(3) 根據二零一二年四月十三日發出的一份土地交換協議書，該物業的土地使用權已訂約批予博羅縣碧華，主要詳情如下：

- (i) 受讓方 : 博羅縣碧華，為 貴公司全資附屬公司
- (ii) 地點 : 2012(儲備)2-1號
- (iii) 土地面積 : 3,773,00平方米
- (iv) 土地用途 : 住宅

(4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 博羅縣碧華已依法取得該物業的土地使用權並有權依法出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。
- (5) 誠如 貴公司告知，於估值日期尚未制定詳細開發計劃。因此，預計該物業的建設工程不會於短期內啟動。

估值報告

第二類(C) — 貴集團於中國持有作銷售的未來待建物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
73. 中國 四川省 成都市 大邑縣 沙渠鎮 西湖未來城 三至五期及 七至九期	西湖未來城為一個分階段開發的綜合項目，包含低至高層住宅樓宇及商用物業。第一期已於二零二二年及二零二三年竣工。部分第六期已於二零二四年竣工，其餘部分仍在建設中。 該物業位於大邑縣。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目第三至五期及七至九期，總土地面積約330,359.01平方米。	於估值日期，該物業尚未開發。 (100% 權益歸屬於 貴公司： 697,100,000元人民幣，相當於763,812,470港元)	697,100,000元 人民幣 (陸億玖仟柒佰壹拾萬元人民幣整，相當於763,812,470港元)
	該物業的土地使用權已獲批，有不同期限。(請參閱附註(1))		

附註：

- (1) 根據六份不動產權證書，該物業總土地面積323,693.29平方米的土地使用權歸屬於成都礦邑置業有限公司（「成都礦邑」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司）。前述證書列載如下：

地段	證書編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
地段3	(2021) 0019549	53,593.80	商業：二零六零年四月二日 住宅：二零九零年四月二日
地段4	(2023) 0027116	66,669.16	商業：二零六一年八月二十六日 住宅：二零九一年八月二十六日
地段5	(2023) 0027342	69,322.02	住宅：二零九一年八月二十六日
地段7	(2023) 0027711	69,209.24	商業：二零六一年八月十九日 住宅：二零九一年八月十九日
地段8	(2022) 0002657	43,860.97	商業：二零六一年八月二十六日 住宅：二零九一年八月二十六日
地段9	(2023) 0029396	21,038.10	商業：二零六一年十一月十七日
總計：		<u>323,693.29</u>	

- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 成都礦邑已依法取得該物業的土地使用權並有權於剩餘土地使用權期限內依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (d) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。
- (3) 誠如 貴公司告知，於估值日期尚未制定詳細開發計劃。因此，預計該物業的建設工程不會於短期內啟動。

估值報告

第二類(C) — 貴集團於中國持有作銷售的未來待建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
74. 中國 四川省 成都市 大邑縣 沙渠街道三安路 未開發的土地	該物業包含總土地面積約 43,808.20平方米的一幅土地。 該物業位於大邑縣。鄰近的發展項 目以住宅發展項目為主。 該物業的土地使用權尚未確定。	於估值日期，該物業尚 待開發。	無商業價值 (請參閱附註(1)以 了解該物業的價值)

附註：

(1) 誠如 貴公司及中國法律顧問告知，該物業未領取國有土地使用權證。根據附註(2)所述的出讓合同，該物業受開發建設條款所限。建設工程應於二零二二年三月五日之前展開。由於開發建設條款已逾期而尚未領取國有土地使用權證，吾等對該物業不賦予任何商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等已根據合法所有權、不受任何限制的權利及零產權負擔狀況估算該物業的價值為100,800,000元人民幣(壹億零捌拾萬元人民幣整，相當於110,446,560港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即100,800,000元人民幣(相當於110,446,560港元)。

(2) 根據國有土地使用權出讓合同第201900079號：

地段編號 : 510129009001GB00018

受讓方 : 五礦盛世廣業(北京)有限公司，為 貴公司佔100%權益的間接全資附屬公司

總土地面積 : 43,808.20平方米

土地用途 : 住宅(二類住宅用地)

容積率 : > 1.0 及 < 2.0

高度限制 : 60米以下

其他 : 建設工程應於二零二二年三月五日前展開

- (3) 根據一份國有建設用地使用權受讓人主體變更協議，受讓方已由五礦盛世廣業(北京)有限公司變更為成都礦怡置業有限公司(「**成都礦怡**」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，
- (4) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 成都礦怡已依法取得該物業的土地使用權。然而，由於未領取國有土地使用權證，成都礦怡不可出讓、出租及抵押該物業的土地使用權。
- (5) 該物業目前並未開發，預計該物業的建設工程不會於短期內啟動。

估值報告

第二類(C) — 貴集團於中國持有作銷售的未來待建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
75. 中國 河北省 廊坊市 香河縣 蔣辛屯鎮區 西側， 北五百戶村北側 五礦萬科 哈洛小鎮 一期及二期	該物業包含一幅未開發土地。 該物業位於廊坊市北五百戶村。鄰近的發展項目以住宅發展項目為主。 據悉，該物業包含土地面積約162,043.55平方米。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零八二年五月二十三日屆滿，作城市住宅用途。	於估值日期，該物業屬空置土地狀況。 於估值日期，該物業屬空置土地狀況。	992,300,000元 人民幣 (玖億玖仟貳佰 叁拾萬元人民幣整， 相當於 1,087,263,110 港元) (50% 權益歸屬於 貴公司： 496,150,000元 人民幣，相當於 543,631,555港元)

附註：

- (1) 根據七份國有土地使用權證，該物業包含總土地面積148,820.34平方米的土地使用權已批予廊坊曠世基業房地產開發有限公司（「曠世基業」，為 貴公司佔50%權益的間接附屬公司），詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2017) 0021220	老夏安線西側，浦池河南側	44,966.18	1/8/2080
(2017) 0021221	老夏安線兩側，浦池河南側	66,398.40	1/8/2080
(2017) 0021222	老夏安線兩側，蔣辛屯兒童醫院南側	30,032.40	1/8/2080
(2019) 0014337	規劃富北道南側，規劃辛屯西路西側	2,124.38	5/8/2088
(2019) 0014338	規劃辛屯西路東側，規劃富北道南側	3,594.67	5/8/2088
(2019) 0014339	規劃富北道南側，規劃辛屯西路西側	952.58	5/8/2088
(2019) 0014340	規劃富北道南側，規劃百戶西路東側	721.73	5/8/2088
總計：		148,820.34	

根據二零一八年十一月二十九日發出的國有土地使用權出讓合同第2018034號：

- (i) 受讓方 : 曠世基業
- (ii) 地點 : 規劃富北道北側，規劃大香線西側
- (iii) 地段編號 : 131024101215GB00031
- (iv) 土地面積 : 13,233.21平方米
- (v) 土地用途 : 住宅
- (vi) 容積率 : 2
- (vii) 土地使用期 : 70年，作住宅用途

誠如 貴公司告知，前述土地現正等待發出國有土地使用權證。

根據 貴公司提供的資料，廊坊曠世基業房地產開發有限公司作為項目公司。 貴公司間接全資附屬公司恆勝投資有限公司持有廊坊曠世基業房地產開發有限公司50%股權，並有權委任廊坊曠世基業房地產開發有限公司過半數董事。因此，廊坊曠世基業房地產開發有限公司被視為 貴公司的間接附屬公司。

- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 曠世基業已依法取得該七幅土地的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；
 - (b) 曠世基業依法擁有及有權取得該幅地段編號131024101215GB00031土地的土地使用權。待取得國有土地使用權證後，曠世基業有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。
- (3) 誠如 貴公司告知，於估值日期尚未制定詳細開發計劃。因此，預計該物業的建設工程不會於短期內啟動。

估值報告

第二類(C) — 貴集團於中國持有作銷售的未來待建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
76. 中國 河北省 廊坊市 香河縣 蔣辛屯鎮區西 側，北五百戶村 北側 五礦萬科哈洛小 鎮三期東區部份 及四至七期	該物業包含一幅未開發土地。 該物業位於廊坊市北五百戶村。 鄰近的發展項目以住宅發展項目 為主。 據悉，該物業包含土地面積約 179,612.75平方米。 該物業的土地使用權已獲批，期 限至二零八二年五月二十三日屆 滿，作城市住宅用途。	於估值日期，該物業屬 空置土地狀況。	974,300,000元 人民幣 (玖億柒仟肆佰 叁拾萬元人民幣整， 相當於 1,067,540,510港元) (50% 權益歸屬 於 貴公司： 487,150,000元 人民幣，相當於 533,770,255港元)

附註：

- (1) 根據七份國有土地使用權證，該物業包含總土地面積148,820.34平方米的土地使用權已批予廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司（「廊坊萬恒」，為 貴公司佔50%權益的聯營公司），詳情如下：

證書編號	地段編號	土地面積 (平方米)	租約到期日
(2019) 0009540	大香線西側，緯一路北側	39,378.40	28/11/2088
(2019) 0014336	規劃辛屯西路東側，梁家務幹渠北側	118.29	8/5/2088
(2019) 0014332	蔣南路北側，辛屯西路東側	7,680.76	8/5/2088
(2019) 0014333	規劃蔣南路北側，大香線西側	8,487.76	8/5/2088
(2019) 0014334	規劃百戶南道南側，規劃辛屯西路西側	446.38	8/5/2088
(2017) 0021037	大香線西側，老夏安線東側	60,595.58	1/8/2080
(2017) 0021223	大香線西側，老夏安線東側	62,905.58	1/8/2080
總計：		179,612.75	

- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 廊坊萬恒已依法取得該物業的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
- (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。
- (3) 誠如 貴公司告知，於估值日期尚未制定詳細開發計劃。因此，預計該物業的建設工程不會於短期內啟動。

估值報告

第三類(A) — 貴集團於中國持有作營運的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
77 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽街道 體育大道 888號九期 五礦君瀾度假 酒店	五礦君瀾度假酒店是五礦哈施塔特 文旅小鎮一部分，為一個旅遊及教 育發展項目，包含零售樓群及一間 酒店，於二零一五年至二零二一年 竣工。 該物業位於博羅縣。鄰近的發展項 目以住宅發展項目為主。 該物業包含發展項目內的一間酒 店。建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業乃 在五礦君瀾度假酒店項 目下營運。	180,000,000元 人民幣 (壹億捌仟萬元 人民幣整，相當於 197,226,000港元) (100%權益歸屬 於 貴公司： 180,000,000元 人民幣，相當於 197,226,000港元)
用途	概約建築面積 (平方米)		
服務式酒店	<u>11,900.76</u>		
總計	<u>11,900.76</u>		

該物業的土地使用權已獲批，期限
至二零八二年四月十二日屆滿，作
住宅用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2012)010600號，該物業總面積32,152.00平方米的土地使用權已批予博羅縣碧華房地產開發有限公司（「博羅縣碧華」，為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司），期限至二零八二年四月十二日，作住宅用途。
- (2) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據不動產登記信息查詢文件，該物業的登記擁有人為博羅縣碧華。博羅縣碧華已依法取得該物業的土地使用權，並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業；及
 - (b) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第三類(A) — 貴集團於中國持有作營運的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
78. 中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路二段 228號 礦湘商務廣場 東塔酒店	礦湘商務廣場為一個綜合發展項目，提供辦公室、酒店及商業物業。其中東塔於二零二三年竣工，西塔則預期於二零二五年年底竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 該物業包含位於東塔的酒店，總建築面積約12,080.64平方米。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置狀況。	無商業價值 (請參閱附註(1)以了解該物業的價值)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同及據附註(6)(b)內中國法律顧問所告知，該物業須遵守自持規定。在該情況下，評估該物業的價值時，市場價值基準並不適用。然而，國有土地使用權出讓合同對以股權轉讓方式出讓物業，並無施加任何限制。因此，為方便 貴集團管理層參考，我們已報告該物業的投資價值。該物業於二零二五年十月三十一日現況下的投資價值為191,200,000元人民幣(壹億玖仟壹佰貳拾萬元人民幣整，相當於209,497,840港元)，當中100%權益歸屬於 貴公司，即191,200,000元人民幣(相當於209,497,840港元)。

(2) 根據國有土地使用權出讓合同第201900079號：

地段編號 : YWSP20181205007

受讓方 : 湖南礦湘置業有限公司(「湖南礦湘」)

總土地面積 : 22,900.17平方米

土地用途 : 商業

容積率 : 6

其他 : 35%按容積率計算的建築面積應由受讓方持有至少十年

(3) 根據二零二一年四月七日發出的國有土地使用權證第(2021) 0095280號，該物業包含總土地面積21,883.92平方米的土地使用權已批予湖南礦湘(為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

(4) 根據竣工驗收鑑定書編號43010321081201158-JX-001，該等樓房總建築面積51,210.94平方米的建築工程已進行驗收，而相關驗收鑑定已記錄在案。

(5) 誠如 貴公司告知，該物業為發展項目的自持部分。

(6) 我們已獲得中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 根據長沙市不動產登記信息查詢證明，該物業的登記擁有人為湖南礦湘。湖南礦湘已依法取得該物業的土地使用權並有權依法佔用、使用、出租及抵押該物業；

(b) 該物業須遵守自持要求。自持期限須由業權登記日期起計至少十年(直至二零三四年)。該期間，湖南礦湘不得出讓該物業。然而，國有土地使用權出讓合同對以股權轉讓方式出讓物業，並無施加任何限制；

(c) 該物業設置了抵押，但未被查封或凍結；及

(d) 對該物業進行出讓、抵押或其他處置前須事先取得承按人同意。

估值報告

第三類(B) — 貴集團於中國持有作營運的在建物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
79. 中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路二段 228號 礦湘商務廣場 西塔酒店	礦湘商務廣場為一個綜合發展項目，提供辦公室、酒店及商業物業。其中東塔於二零二三年竣工，西塔則預期於二零二五年年底竣工。 該物業位於天心區。鄰近的發展項目以商住發展項目為主。 竣工後，該物業將包含位於西塔的酒店，總規劃面積約23,262.02平方米。	於估值日期，該物業仍在建設中。 該物業的土地使用權已獲批，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。	302,000,000元 人民幣 (參億零貳佰萬元 人民幣整，相當於 330,901,400港元) (100%權益歸屬於 貴公司： 302,000,000元 人民幣，相當於 330,901,400港元)

附註：

(1) 根據國有土地使用權出讓合同第201900079號：

地段編號 : YWSP20181205007
受讓方 : 湖南礦湘置業有限公司(「湖南礦湘」)
總土地面積 : 22,900.17平方米
土地用途 : 商業
容積率 : 6
其他 : 35%按容積率計算的建築面積應由受讓方持有至少十年

- (2) 根據二零二一年四月七日發出的國有土地使用權證第(2021) 0095280號，該物業包含總土地面積21,883.92平方米的土地使用權已批予湖南礦湘(為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司)，期限至二零五九年十二月四日屆滿，作商業用途。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述證書。

- (3) 根據二零二一年一月六日發出的建設用地規劃許可證第430101202110001號，總土地面積22,900.17平方米的建設用地符合城鄉規劃的規定。

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證，發展項目的建築工程符合規定。前述許可證的詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	地點	施工面積 (平方米)
430101202110276	二零二一年 七月二十二日	五礦廣場2#棟及一期地下室	78,326.84
430101202110592	二零二二年 一月十九日	五礦廣場1#棟及二期地下室	113,269.02
總計：			<u>191,565.86</u>

物業僅包含部分上述許可證。

- (5) 根據三份建築工程施工許可證，發展項目總規劃建築面積251,237.68平方米的建築工程已獲批准開展。前述許可證的詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	地點	施工面積 (平方米)
430100202109080301	二零二一年 九月八日	五礦廣場2#棟及一期地下室	78,326.84
430100202207010101	二零二二年 七月一日	五礦廣場二期地下室	25,715.90
430100202207010201	二零二二年 七月一日	五礦廣場1#棟	87,553.12
總計：			<u>191,565.86</u>

誠如 貴公司告知，該物業僅包含部分上述許可證。

- (6) 倘該物業於估值日期竣工，其發展價值為527,000,000元人民幣(不含增值稅)。

- (7) 誠如 貴公司告知，於估值日期，已產生的建築成本約為496,003,255元人民幣。於估值日期，完成發展項目的估計餘下建築成本約為309,796,544元人民幣。估值過程中，我們已計及該等已產生的成本。

- (8) 誠如 貴公司告知，竣工後，該物業為發展項目的自持部分。

(9) 誠如 貴公司告知，竣工後，該物業為發展項目中自持的部分。我們為該物業進行估值時已計及自持要求。該物業截至估值日期正在施工中。根據土地出讓合同，自持要求僅適用於已竣工物業。

(10) 我們已獲得 貴公司法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 湖南礦湘已依法取得該物業的土地使用權並有權依法佔用、使用、出讓、出租及抵押該物業全部或部分土地使用權。然而，由於部分工程已竣工，若土地進行分割銷售，須事先取得當地政府同意；
- (b) 竣工後，該物業須遵守自持規定。自持期自業權登記日期起計不得少於十年。該期間，湖南礦湘不得出讓該物業。然而，國有土地使用權出讓合同對以股權轉讓方式出讓物業，並無施加任何限制；
- (c) 湖南礦湘已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；及
- (d) 該物業並無設置任何抵押、未被查封或凍結。

估值報告

第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
80. 香港 中環 雲咸街29號 LKF29 內地段第1005號 A分段餘段、 第1小分段餘段及 第2小分段	該物業包含一幢25層高的商業大 廈，於一九九五年竣工。地下、一 樓及二樓均作商業用途；三樓為園 景平台，而上層則作商業／辦公室 用途。 根據獲提供的資料，該物業的總建 築面積約54,227平方呎(5,037.81 平方米)。	除建築面積為10,990平 方呎的空置物業部份 外，該物業現有多份租 約，最新租約將於二零 二八年六月三十日屆 滿。租金不包括差餉、 樓宇管理費及其他支 出。總月租約為 1,492,000港元。 該物業乃按政府批出的政府租契持 有，租期自一八四三年六月二十六 日起為期999年。現時就該等地段 須繳納的地租為每年66港元。	728,000,000港元 (柒億貳仟捌佰萬 港圓整) (100%權益歸屬 於 貴公司： 728,000,000港元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Virtyre Limited，該公司為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司。
- (2) 根據我們近期進行的土地查冊，該物業並無任何已登記的產權負擔。

估值報告

第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日現況下 的市場價值
81. 九龍 尖沙咀 漆咸道南79號 中國五礦大廈 地庫、高層地 下、1樓、3樓、 5-13樓、16樓 及19樓	該物業包含19層商業大廈的16層 樓，不包括15樓、17樓及18樓，並 設有地庫，於一九九一年竣工。地 庫、地下、地下高層、1樓及3樓均 作商業用途。大廈2樓為辦公室大 堂，其餘樓層則作辦公室用途。	除建築面積為24,950平 方呎的空置物業部份 外，該物業現有多份租 約，最新租約將於二零 二八年十月三日屆滿。 租金不包括差餉、樓宇 管理費及其他支出。總 月租約為1,694,000港 元。	935,000,000港元 (玖億叁仟伍佰萬 港圓整) (100%權益歸屬 於 貴公司： 935,000,000港元)
九龍內地段第 10757號餘段、 九龍內地段第 8404號及7723 號、九龍內地段 第8840號餘段、 九龍內地段第 9544號餘段	根據獲提供的資料，該物業的總建 築面積約98,745平方呎 (9,173.63 平方米)。 該物業乃按政府的換地條件第 11852號、重批條件第8237號及第 8007號、續批條件第6176號及批 地條件第9391號持有，所有條件均 自一八九二年十二月二十五日起為 期150年。現時就該等地段須繳納 的地租為每年342港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為企元國際有限公司，該公司為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司。
- (2) 根據我們近期進行的土地查冊，該物業並無任何已登記的產權負擔。

估值報告

第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
82. 香港 柴灣 盛泰道100號 杏花邨 2座8樓6室 柴灣內地段 第121號餘段的 494/4685000份 份數	杏花邨由合共48幢高層住宅樓宇組成，發展項目內設有游泳池、壁球場、附設超級市場和餐廳的購物／商業中心等公用設施。 該物業包含位於第2座8樓的八個住宅單位之一，該座樓宇於一九八六年竣工。 該物業的建築面積及實用面積分別約556平方呎(51.65平方米)及454平方呎(42.18平方米)。	該物業現有一份租約，自二零二四年九月八日起至二零二六年九月七日止為期2年，月租16,000港元，包括樓宇管理費、差餉及地租。	5,300,000港元 (伍佰叁拾萬港圓整) (100%權益歸屬於 貴公司： 5,300,000港元)

該物業乃按政府的批地條件第UB11789號持有，租期自一九八五年四月三日起為期75年，並可再續期75年。現時就整個柴灣內地段第121號須繳納的地租為每年1,000港元。

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為輝中有限公司，該公司為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司。
- (2) 根據我們近期進行的土地查冊，該物業並無任何已登記的產權負擔。

估值報告

第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
83. 香港 鰂魚涌 太古城 太古灣道22號 海景花園 綠楊閣 13樓B室	該物業包含太古城海景花園內一幢31層高的住宅大廈13樓的一個住宅單位，而地下則作零售用途。該物業於一九八一年竣工。 該物業的建築面積及實用面積分別約1,132平方呎(105.17平方米)及1,016平方呎(94.39平方米)。	該物業現有一份租約，自二零二四年一月八日起至二零二六年一月七日止為期2年，月租約38,300港元，包括樓宇管理費、差餉及地租。	16,300,000港元 (壹仟陸佰叁拾萬港圓整) (100%權益歸屬於 貴公司： 16,300,000港元)
鰂魚涌海旁地段 第2號及其增批部分H分段第3小分段A段、K分段第3小分段A段及U分段第1小分段的46/31911份數	該物業乃按政府租契持有，租期自一九零零年四月十八日起為期999年。現時就該等地段須繳納的地租列載如下：		
	地租	地段每年	
	鰂魚涌海旁地段 第2號	16,174港元	
	鰂魚涌海旁地段 第2號增批部分	32港元	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為凌駿有限公司，該公司為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司。
- (2) 根據我們近期進行的土地查冊，該物業並無任何已登記的產權負擔。

估值報告

第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
84. 香港 鰂魚涌 康怡花園 康安街6-8號 Q座26樓2603室 內地段第8566號 餘段的51/700000 份份數	該物業包含一幢30層高的住宅樓宇26樓的一個住宅單位，於一九八七年竣工。 該物業的建築面積及實用面積分別約為583平方呎(54.16平方米)及466平方呎(43.29平方米)。 該物業乃按政府的換地條件第UB11728號持有，租期自一九八四年四月二十七日起為期75年，並可再續期75年。現時就內地段第8566號須繳納的地租為每年1,000港元。	該物業現有一份租約，自二零二三年十二月二十二日起至二零二五年十二月二十一日止為期2年，月租17,000港元，包括差餉及樓宇管理費。	6,200,000港元 (陸佰貳拾萬 港圓整) (100%權益歸屬於 貴公司： 6,200,000港元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為富利暉有限公司，該公司為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司。
- (2) 根據我們近期進行的土地查冊，該物業並無任何已登記的產權負擔。

估值報告

第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
85. 香港 鰂魚涌 康怡花園 康安街14-16號 N座6樓611室 內地段第8566號 餘段的51/700000 份份數	該物業包含一幢29層高的住宅樓宇6樓的一個住宅單位，於一九八七年竣工。 該物業的建築面積及實用面積分別約為582平方呎(54.07平方米)及461平方呎(42.83平方米)。 該物業乃按政府的換地條件第UB11728號持有，租期自一九八四年四月二十七日起為期75年，並可再續期75年。現時就內地段第8566號須繳納的地租為每年1,000港元。	該物業現有一份租約，自二零二四年六月十五日起至二零二六年六月十四日止為期2年，月租18,000港元，包括樓宇管理費、差餉及地租。	5,400,000港元 (伍佰肆拾萬港圓整) (100%權益歸屬於 貴公司： 5,400,000港元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為慧珠發展有限公司，該公司為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司。
- (2) 根據我們近期進行的土地查冊，該物業並無任何已登記的產權負擔。

估值報告

第四類 — 貴集團於香港持有作投資的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下

的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
86. 香港 灣仔 太原街38號 太源閣 19樓D室 內地段第388號、 內地段第3196號 及3197號、內地 段第508號B分段 第1、2及3小分段 A段及餘段的 8/873份份數	<p>該物業包含一幢26層高的住宅樓宇19樓的一個住宅單位，於一九九三年竣工。</p> <p>該物業的建築面積及實用面積分別約為480平方呎(44.59平方米)及349平方呎(32.42平方米)。</p> <p>該物業乃按政府批出的政府租契持有，租期分別自一八五五年三月十六日及一八五五年十一月十六日起為期999年。現時就該等地段須繳納的地租合共為每年102港元。</p>	<p>該物業現有一份租約，自二零二四年七月十八日起至二零二六年七月十七日止為期2年，月租17,000港元，包括樓宇管理費、差餉及地租。</p>	<p>4,900,000港元 (肆佰玖拾萬 港圓整)</p> <p>(100%權益歸屬於 貴公司： 4,900,000港元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為東昌(香港)有限公司，該公司為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司。
- (2) 根據我們近期進行的土地查冊，該物業並無任何已登記的產權負擔。

估值報告

第五類 — 貴集團於香港持有作銷售的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
87. 九龍 油塘 崇信街18號 蔚藍東岸 未售部份 油塘內地段第44 號餘段	<p>蔚藍東岸包括兩座20層高的住宅大廈組成，建於兩層高的基座之上，地下設有商舖；以及另外兩座25層高的住宅大廈，建於三層高的基座之上，合共提供688個住宅單位。該發展項目於二零二三年十一月竣工。</p> <p>此外，發展項目內設有129個私家車位（包括3個殘疾人士專用車位）、20個訪客車位（包括1個殘疾人士專用車位）、8個電單車車位及5個上落客貨車位。另外亦設有公眾停車場，包括122個公眾私家車車位（包括2個殘疾人士專用車位）、24個公眾輕型貨車車位及25個公眾重型貨車車位。</p>	<p>根據該物業的業主所提供的資料，公眾停車場已出租予 貴公司一名關聯方，月租120,000港元，不包括差餉、地租及樓宇管理費。</p> <p>除一個實用面積為2,039平方呎（189.43平方米）的商舖單位由業主自用外，其餘商舖部份及住宅單位均為空置。</p>	<p>4,466,000,000港元 (肆拾肆億陸仟 陸佰萬港圓整)</p> <p>(100%權益歸屬 於 貴公司： 4,466,000,000港元)</p>

根據該物業的業主所提供的資料，該物業包含合共240個住宅單位（見下文附註(4)）、全部車位及地下商舖，惟9個住宅車位除外（見下文附註(5)）。

該物業的實用面積（不包括車位）列載如下：

部份	實用面積(平方米)	
	平方呎	平方米
住宅	212,966	19,785.03
商店	<u>7,753</u>	<u>720.27</u>
總計	<u><u>220.719</u></u>	<u><u>20,505.30</u></u>

於二零二五年
十月三十一日現況下

物業	描述及年期	佔用詳情	的市場價值
	該物業乃按政府的賣地條件第20277號，租期自二零一六年九月一日起為期50年。就該物業須繳納的地租，每年金額相等於該地段其時應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為宏悅有限公司，該公司為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司。
- (2) 日期為二零二零年十一月二十三日的註冊摘要第20112502200011號指一份為中國銀行(香港)有限公司及美博律師事務所的利益而訂立的三方協議。
- (3) 日期為二零二零年十一月二十三日的註冊摘要第20112502200020號指一份為中國銀行(香港)有限公司及貝克•麥堅時律師事務所的利益而訂立的三方協議。
- (4) 未售住宅單位指：

第1座		第2座		第3座		第5座	
樓層	單位	樓層	單位	樓層	單位	樓層	單位
2樓	A、E、F	2樓	C、D、E	5樓	A	6樓	B
3樓	A、B、D、E、F	3樓	A、B、C、D、E	8樓	J	7樓	B
5樓	A、B、C、E、F	5樓	A、B、C、D、E	11樓	A	9樓	C、E
6樓	A、B、C、E	6樓	A、B、C	12樓	B	10樓	E
7樓	A、B、C、D、E、F	7樓	A、B、C、D、E	16樓	H	16樓	B
8樓	A、B、C、D、E、F	8樓	A、B、C、D、E	22樓	A	18樓	H
9樓	A、B、C、D、E、F	9樓	A、B、C、D	22樓	A	19樓	H
10樓	A、B、C、E、F	10樓	A、B、C、D	25樓	A	21樓	D
11樓	A、B、C、E、F	11樓	A、B、C、D	26樓	A、B	22樓	B、C
12樓	C、E、F	12樓	A、B、C、D	27樓	A	23樓	D、E
15樓	A、B、C、D、E、F	15樓	A、C、D、E	28樓	A、J	25樓	E
16樓	A、B、C、D、E、F	16樓	A、B、C、D、E	29樓	A	26樓	H
17樓	A、B、C、D、E、F	17樓	A、B、C、D、E	30樓及31樓	A、B (複式戶)	27樓	C、D、E
18樓	A、B、C、D、E、F	18樓	A、B、C、D、E	31樓	H、J	28樓	C、D、E
19樓	A、B、C、E、F	19樓	A、B、C、D、E			29樓	D、E、J
20樓	A、B、C、E、F	20樓	A、B、C、D、E			30樓	C
21樓	A、B、C、D、E、F	21樓	A、B、C、D、E			30樓及31樓	G (複式戶)
22樓	A、C、D、E、F	22樓	A、B、C、D、E			31樓	A、C、D、E、F
23樓	A、B、E	23樓	A、B、C、D、E				
23樓及25樓	C、D (複式戶)	25樓	A、C、D、E				
25樓	A、E、F						

(5) 未售住宅車位指：

地庫住宅車位第R1號、第R2號、第R5號、第R8號、第R10號、第R12號、第R15號、第R16號、第R17號、第R18號、第R19號、第R20號、第R21號、第R23號、第R26號、第R27號、第R29號、第R31號、第R32號、第R33號、第R35號、第R36號、第R37號、第R38號、第R39號、第R50號、第R51號、第R52號、第R53號、第R55號、第R56號、第R57號、第R58號、第R59號、第R60號、第R61號、第R62號、第R63號、第R65號、第R66號、第R67號、第R68號、第R69號、第R70號、第R71號、第R72號、第R73號、第R75號、第R76號、第R77號、第R78號、第R79號、第R80號、第R81號、第R82號、第R83號、第R85號、第R86號、第R87號、第R88號、第R89號、第R90號、第R91號、第R92號、第R93號、第R95號、第R96號、第R97號、第R98號、第R99號、第R100號、第R101號、第R102號、第R103號、第R105號、第R106號、第R107號、第R108號、第R109號、第R110號、第R111號、第R112號、第R113號、第R115號、第R116號、第R117號、第R118號、第R119號、第R120號、第R121號、第R122號、第R123號、第R125號、第R126號、第R127號、第R128號、第R129號、第R130號、第R131號、第R132號、第R133號、第R135號、第R136號、第R137號、第R138號、第R139號、第R150號、第R151號、第R152號、第R153號、第R155號、第R156號、第R157號、第R158號、第R159號、第R161號、第R162號。

估值報告

第六類 — 貴集團於香港持有作業主自用的已竣工物業

於二零二五年
十月三十一日現況下
的市場價值

物業	描述及年期	佔用詳情	
88. 九龍 尖沙咀 漆咸道南79號 中國五礦大廈 15樓、17-18樓 九龍內地段第 10757號餘段、 九龍內地段第 8404號及第7723 號、九龍內地段 第8840號餘段、 九龍內地段第 9544號餘段	該物業包含三層辦公室樓層，位於一幢19層商業大廈的15樓、17樓及18樓，附設地庫，於一九九一年竣工。地庫、地下、地下高層、1樓及3樓均作商業用途。大廈2樓為辦公室大堂，其餘樓層則作辦公室用途。 根據獲提供的資料，該物業的總建築面積約17,379平方呎(1,614.55平方米)。	該物業已出租予 貴公司三名關聯方，最新租約將於二零二六年九月三十日屆滿。租金不包括差餉、樓宇管理費及其他支出。總月租約219,000港元。	166,000,000港元 (壹億陸仟陸佰萬 港圓整) (100% 權益歸屬 於 貴公司： 166,000,000港元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為企元國際有限公司，該公司為 貴公司佔100%權益的間接附屬公司。
- (2) 根據我們近期進行的土地查冊，該物業並無任何已登記的產權負擔。

1. 責任聲明

本公司董事願就本計劃文件所載資料(有關要約人及要約人一致行動人士(本集團成員公司除外)之任何資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本計劃文件內發表之意見(要約人或五礦香港的董事以其身份發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

要約人唯一董事願就本計劃文件所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本計劃文件內發表之意見(董事以其身份發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

五礦香港董事願就本計劃文件所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本計劃文件內發表之意見(董事以其身份發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司之股本

於最後實際可行日期：

- (i) 本公司之法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份；
- (ii) 本公司之已發行及繳足股本為334,690,803港元，分為3,346,908,037股股份；
- (iii) 所有已發行股份在各方面彼此之間享有同等地位，包括股息、投票及股本之所有權利；
- (iv) 自二零二四年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度末)起概無發行新股份；及

(v) 本公司概無發行附帶權利可認購或轉換為或交換為股份的未行使購股權、可換股證券、認股權證、衍生工具或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

3. 市價

下表載列股份於(i)自公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間各曆月的最後一個營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所的收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零二五年三月三十一日	0.420
二零二五年四月三十日	0.430
二零二五年五月三十日	0.420
二零二五年六月三十日	0.415
二零二五年七月三十一日	0.410
二零二五年八月二十九日	0.365
二零二五年九月二十九日(最後交易日)	0.490
二零二五年十月三十一日	0.940
二零二五年十一月二十八日	0.960
二零二五年十二月三十一日	0.970
二零二六年一月十四日(最後實際可行日期)	0.970

自公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間在聯交所所報最低及最高股份收市價分別為於二零二五年九月十九日、二十二日及二十三日的每股0.335港元以及於二零二五年十二月二十三日的每股0.980港元。

4. 權益披露、交易及其他安排

(i) 於本公司證券之權益

(a) 除要約人擁有的2,071,095,506股股份(相當於已發行股份約61.88%)外，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士(包括要約人之董事)並無擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認購權證、購股權或衍生工具或於其中擁有權益。

- (b) 除於本計劃文件第八部分說明備忘錄中「本公司之股權架構及計劃股份」一節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認購權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。
- (c) 並非與要約人一致行動的董事(即(i)戴鵬宇先生；(ii)楊尚平先生；及(iii)何小麗女士)直接持有的股份構成計劃股份的一部分，且彼等擬投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及實施該建議及計劃之相關決議案。
- (d) 於最後實際可行日期，除已轉借或出售的任何借入股份外，要約人、要約人一致行動人士、本公司及董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認購權證、購股權或衍生工具。
- (e) 於最後實際可行日期，概無股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司的附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金(如有)或由根據收購守則「一致行動」定義第(5)類推定與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明的本公司聯繫人(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)擁有或控制。
- (f) 於最後實際可行日期，概無股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理。

(ii) 買賣本公司證券

- (a) 於有關期間，除中金公司集團任何成員公司為其客戶以非酌情基礎進行的股份交易外，要約人、要約人唯一董事、要約人一致行動人士、本公司或董事概無進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易；
- (b) 自公告日期起直至最後實際可行日期，除中金公司集團任何成員公司以非酌情基礎代表其客戶進行股份買賣外，本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金、屬根據收購守則中「一致行動」的定義第(5)類被推定為與本公司

一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」的定義第(2)類屬本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易；

- (c) 自公告日期起直至最後實際可行日期，概無與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易。

(iii) 於要約人證券的權益及買賣

- (a) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於要約人的股份、附帶可轉換為或認購要約人股份的權利的認股權證、購股權、衍生工具及證券中擁有任何權益。
- (b) 於有關期間，本公司或任何董事概無進行要約人股份、附帶可轉換為或認購要約人股份的權利的認股權證、購股權、衍生工具及證券的任何買賣。

(iv) 有關該建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除該建議外，任何人士與要約人、任何要約人一致行動人士、本公司或任何根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類屬本公司聯繫人的人士之間概無收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (b) 要約人並未訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約；
- (c) 要約人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據計劃收到的本公司任何證券，亦無就此與任何第三方訂立協議、安排或諒解；
- (d) 要約人概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議條件之情況之協議或安排；
- (e) 概無向任何董事提供或將提供利益，作為因該建議而離職或其他方面的補償；

- (f) 要約人或任何要約人一致行動人士(作為一方)與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)之間概無與該建議有任何關連或取決於該建議的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (g) 任何董事與任何其他人士之間概無以該建議的結果為先決條件或取決於該建議的結果或在其他方面關乎該建議的協議或安排；及
- (h) (1)任何股東(作為一方)；與(2)(i)要約人或任何要約人一致行動人士或(ii)本公司或其任何附屬公司或關聯公司(作為另一方)之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟，而據董事所知，亦無任何待決或對本集團任何成員公司構成威脅或不利之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

以下合約(並非於本集團任何成員公司已進行或擬進行之日常業務過程中訂立的合約)由本集團成員公司於公告日期前兩年內及直至最後實際可行日期(包括該日)期間訂立，且屬或可能屬重大性質：

- (a) 於二零二四年三月十二日，本公司與海通國際證券有限公司、中國銀河國際證券(香港)有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、興證國際證券有限公司、交銀國際證券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、浙商銀行股份有限公司(香港分行)、中信里昂證券有限公司、華夏銀行股份有限公司香港分行及渣打銀行(統稱為「聯席主承銷商」)訂立認購協議，據此，本公司同意發行，各聯席主承銷商個別且非共同地同意盡其最大努力認購及支付，或促使認購人認購及支付由本公司發行，於二零二五年到期之600,000,000元人民幣利率為4.60%的增信債券(「原債券」)。詳情請參閱本公司日期為二零二四年三月十三日及二零二四年三月十八日的公告及本公司日期為二零二四年三月十九日的發售通函；

- (b) 於二零二四年三月十八日，本公司與The Bank of New York Mellon香港分行(「BNY」)(作為受託人為其本身)及原債券持有人訂立信託契據(「原信託契據」)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月十九日的發售通函；
- (c) 於二零二四年三月十八日，本公司與BNY就原債券訂立代理協議，由BNY作為受託人、中央結算系統(「CMU」)的存放及付款代理、過戶登記處、轉讓代理、預付賬戶銀行及信用證結款賬戶銀行，費用及佣金由本公司與BNY另行議定(「原代理協議」)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月十九日的發售通函；
- (d) 於二零二四年四月十八日，本公司與海通國際證券有限公司、浙商銀行股份有限公司(香港分行)及中信銀行(國際)有限公司(統稱為「承銷商」)訂立認購協議，據此，本公司同意向承銷商出售，而承銷商個別且非共同地同意盡其最大努力認購及支付，或促使認購人認購及支付由本公司發行於二零二五年到期之400,000,000元人民幣利率為4.60%的增信債券(與原債券合併為單一系列債券)(「額外債券」，連同原債券稱為「該等債券」)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月二十四日的公告及本公司日期為二零二四年四月二十五日的發售通函；
- (e) 於二零二四年四月二十四日，本公司與BNY(作為受託人為其本身)及該等債券持有人訂立補充信託契據。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月二十四日的公告及本公司日期為二零二四年四月二十五日的發售通函；
- (f) 於二零二四年四月二十四日，本公司與BNY就該等債券訂立補充代理協議，由BNY作為受託人、CMU的存放及付款代理、過戶登記處、轉讓代理、預付賬戶銀行及信用證結款賬戶銀行，費用及佣金由本公司與BNY另行議定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月二十四日的公告及本公司日期為二零二四年四月二十五日的發售通函；
- (g) 於二零二四年六月二十四日，廣州市礦茂房地產開發有限公司(「廣州礦茂」)(為本公司之間接非全資附屬公司)與五礦盛世廣業(北京)有限公司(「盛世廣業」)(為本公司之間接全資附屬公司，其持有廣州礦茂51%股權)及寧波市鄞州協豐企業管理有限公司(「協豐」)(為廣州礦茂49%股權持有人)訂立補充協議，據此，廣州礦茂

同意分別向盛世廣業及協豐所提供的本金總額為969,000,000元人民幣及931,000,000元人民幣的貸款期限延長至二零二七年四月二十五日。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年六月二十四日的公告；

- (h) 於二零二四年六月二十四日，深圳市礦潤房地產開發有限公司(「深圳礦潤」)(為本公司間接非全資附屬公司)與盛世廣業(為本公司之間接全資附屬公司，並為深圳礦潤51%股權持有人)及深圳市潤投諮詢有限公司(「深圳潤投」)(為深圳礦潤49%股權持有人))訂立補充協議，據此深圳礦潤同意分別向盛世廣業及深圳潤投所提供的本金總額為618,120,000元人民幣及593,880,000元人民幣的貸款期限延長至二零二七年四月二十五日。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年六月二十四日的公告；
- (i) 於二零二五年四月十七日，成都香礦置業有限公司(「成都香礦」)(為本公司的間接非全資附屬公司)與盛世廣業(為本公司的間接全資附屬公司，持有成都香礦的51%股權)訂立資金歸集協議，據此，成都香礦同意向盛世廣業按其於成都香礦的持股比例歸集無抵押免息資金，金額為27,262,329.67元人民幣。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年四月十七日的公告；
- (j) 於二零二五年四月十七日，成都香礦與成都香城盈創實業有限公司(「香城盈創」)(為成都香礦49%股權持有人)訂立資金歸集協議，據此，成都香礦同意向香城盈創按其於成都香礦的持股比例歸集無抵押免息資金，金額為26,193,218.73元人民幣。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年四月十七日的公告；
- (k) 於二零二五年九月二十二日，成都香礦與盛世廣業訂立資金歸集協議，據此，成都香礦同意向盛世廣業按其於成都香礦的持股比例歸集無抵押免息資金，金額為28,941,751.93元人民幣。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年九月二十二日的公告；及

(I) 於二零二五年九月二十二日，成都香礦與香城盈創訂立資金歸集協議，據此，成都香礦同意向香城盈創按其於成都香礦的持股比例歸集無抵押免息資金，金額為27,806,781.27元人民幣。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年九月二十二日的公告。

7. 服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或關聯公司訂立任何服務合約，而有關合約為(i)於該公告日期前六個月內訂立或修訂之合約(包括連續性和固定期限合約)；(ii)通知期為12個月或以上之連續性合約；或(iii)期限為12個月以上(不論通知期)之固定期限合約。

董事名稱	服務合約日期	服務合約期限	根據服務合約應付的固定薪酬	根據服務合約應付的可變薪酬
羅范椒芬女士	二零二四年 四月一日	二零二四年四月一日及 二零二七年三月三十一日 (包括首尾兩日)	— 擔任獨立非執行董事每年 290,000港元 — 擔任審核委員會成員每年 80,000港元 — 擔任薪酬委員會及提名委員會 成員每年20,000港元 — 擔任薪酬委員會主席的額外津 貼每年10,000港元	不適用
王秀麗教授	二零二五年 七月一日	二零二五年七月一日至 二零二八年六月三十日 (包括首尾兩日)	— 擔任獨立非執行董事每年 290,000港元 — 擔任審核委員會成員每年 80,000港元 — 擔任薪酬委員會及提名委員會 成員每年20,000港元 — 擔任審核委員會主席的額外津 貼每年10,000港元	不適用

董事名稱	服務合約日期	服務合約期限	根據服務合約應付的固定薪酬	根據服務合約 應付的可變薪酬
蘇魯闢先生	二零二五年 五月二十二日	二零二五年五月二十三日至 二零二八年五月二十二日 (包括首尾兩日)	— 擔任獨立非執行董事每年 290,000港元 — 擔任審核委員會成員每年 80,000港元 — 擔任薪酬委員會及提名委員會 成員每年20,000港元	不適用

除上文所披露者外，在相關董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立的服務合約下，彼等並無收取任何可變薪酬。

8. 專家同意書及資格

以下為名列本計劃文件或提供本計劃文件所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
中金公司	為證券及期貨條例項下之持牌法團，可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
浩德	根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立合資格物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本計劃文件發出其同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容載入其函件及意見(視情況而定)及／或引述其名稱、意見、報告及／或函件(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

9. 其他事項

- (i) 要約人之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀漆咸道南79號中國五礦大廈11樓。
- (ii) 要約人一致行動人士的主要成員為五礦香港。
- (iii) 要約人的唯一董事為張恒先生。
- (iv) 五礦香港的董事為閻曉青先生、王昌林先生、郭宇先生及高飛先生。
- (v) 中金公司為要約人有關該建議的財務顧問，其註冊地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓。
- (vi) 本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (vii) 本公司的香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀漆咸道南79號中國五礦大廈18樓。
- (viii) 董事會包括執行董事戴鵬宇先生(代理主席)、陳興武先生及楊尚平先生、非執行董事何小麗女士及黃國平先生，以及獨立非執行董事羅范椒芬女士、王秀麗教授及蘇魯閩先生。
- (ix) 本公司於百慕達的主要股份過戶登記處為位於Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited at Canon's Court, 22 Victoria Street, PO Box HM 1179, Hamilton HM EX, Bermuda。
- (x) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (xi) 獨立財務顧問的主要營業地點為香港中環永和街21號。

本計劃文件及隨附代表委任表格之中英版本如有任何歧義，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本計劃文件日期起直至(a)生效日期；及(b)計劃失效或被撤回當日(以較早者為準)止期間於本公司網站(www.minmetalsland.com)及證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (i) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司的組織章程大綱及經修訂及重列之細則；
- (iii) 二零二二年年報、二零二三年年報、二零二四年年報及二零二五年中期報告；
- (iv) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (v) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (vi) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第七部分；
- (vii) 戴德梁行有限公司的物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄二；
- (viii) 本附錄「6.重大合約」一節所述的重大合約；
- (ix) 本附錄「7.服務合約」一節所述的服務合約；
- (x) 本附錄「8.專家同意書及資格」一節所述專家出具的同意書；及
- (xi) 本計劃文件。

百慕達最高法院
民事司法管轄權
商業法庭

二零二五年第323號
有關五礦地產有限公司
及
有關百慕達一九八一年公司法第99條

五礦地產有限公司
與
計劃股東(定義見下文)
的計劃安排

(A) 於本計劃中，除非與主旨或內文不符，否則下列詞彙應具有以下涵義：

- | | |
|--------|---|
| 「一致行動」 | 指 具有收購守則賦予該詞之涵義，且「一致行動人士」應據此詮釋 |
| 「該公告」 | 指 要約人與本公司就(其中包括)該建議及計劃聯合刊發日期為二零二五年十月二十三日之公告 |
| 「公告日期」 | 指 二零二五年十月二十三日，即該公告之日期 |
| 「董事會」 | 指 董事會 |
| 「註銷價」 | 指 根據計劃須以現金支付之每股計劃股份1.000港元之註銷價 |
| 「中國五礦」 | 指 中國五礦集團有限公司，於中國成立的國有企業，其股權分別由中國國務院國有資產監督管理委員會及中國國家社會保障基金持有94.11%及5.89% |

「中金公司」	指 中國國際金融香港證券有限公司，為證券及期貨條例項 下之持牌法團，可根據證券及期貨條例從事第1類(證券 交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意 見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資 提供意見)受規管活動，為要約人有關該建議之財務顧 問
「五礦股份」	指 中國五礦股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公 司，並為中國五礦之非全資附屬公司
「公司法」	指 百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「本公司」	指 五礦地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其 股份在聯交所主板上市
「條件」	指 計劃文件說明備忘錄「4.該建議及計劃之條件」一節所述 實施該建議及計劃之條件
「法院」	指 百慕達最高法院
「法院會議」	指 按照法院指示將於二零二六年二月九日上午十時正召開 之計劃股東會議或其任何續會或延會，會上將就計劃 (不論有否修訂)進行表決
「董事」	指 本公司董事
「無利害關係計劃股份」	指 已發行之計劃股份(由要約人及要約人一致行動人士實 益擁有者除外)
「無利害關係計劃股東」	指 無利害關係計劃股份之登記持有人
「生效日期」	指 計劃(倘獲法院批准及認許)根據公司法及條件生效之日 期
「執行人員」	指 證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表

「說明備忘錄」	指 計劃文件第八部分所載之說明備忘錄
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 董事會根據收購守則成立以就該建議及計劃向無利害關係計劃股東提供推薦意見之獨立委員會
「獨立財務顧問」	指 浩德融資有限公司，獲准根據證券及期貨條例從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，已獲委任以就該建議及計劃向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指 二零二六年一月十四日，即確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最後期限」	指 二零二六年九月三十日或要約人可能釐定之較後日期(須經法院及／或執行人員(倘適用)同意)
「五礦香港」	指 中國五礦香港控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由五礦股份間接全資擁有
「要約人」	指 June Glory International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為中國五礦之間接非全資附屬公司
「要約人一致行動人士」	指 根據收購守則「一致行動」定義與要約人一致行動或推定為一致行動之人士，包括五礦香港及中金公司(但就收購守則而言，以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事之中金公司集團之任何成員公司則除外)
「中國」	指 中華人民共和國，僅就詮釋本計劃文件而言，不包括香港、澳門或台灣

「該建議」	指 根據本計劃文件所載之條款及在當中所載條件之規限 下，要約人通過計劃將本公司私有化、將本公司已發行 股本維持在緊接註銷計劃股份前之金額並將股份從聯交 所撤回上市之建議
「計劃」	指 根據公司法第99條提呈之計劃安排，涉及(其中包括)註 銷所有計劃股份，並附有或受限於法院可能批准或施加 之任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指 本公司及要約人向全體股東發出日期為二零二六年一月 十六日之綜合計劃文件，當中載有(其中包括)該建議之 進一步詳情
「計劃記錄日期」	指 二零二六年二月二十七日，或已向股東公佈之其他日 期，即確定計劃股東於計劃生效後之權利之記錄日期
「計劃股份」	指 已發行股份及於計劃記錄日期前可能發行之任何其他股 份(要約人持有之股份除外)
「計劃股東」	指 計劃股份之登記持有人
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例

「股東特別大會」	指 根據本公司組織章程大綱及經修訂及重列之細則，本公司將於二零二六年二月九日上午十時三十分(或如較遲舉行，則於緊隨法院會議結束或續會後)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳召開及舉行之股東特別大會(或其任何續會或延會)，大會通告載於計劃文件附錄六，會上將審議並投票表決(其中包括)為實施該建議(包括因註銷計劃股份而須對本公司已發行股本進行之任何削減)以及實施計劃所需之決議案
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指 股份之登記持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指 證監會發佈之香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或其他方式修改

- (B) 要約人建議以計劃方式將本公司私有化。
- (C) 本公司為於一九九一年十月二十五日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中3,346,908,037股股份已發行並繳足或入賬列為已繳足。
- (D) 要約人已同意由Conyers Dill & Pearman Limited出席法院及已向法院承諾受計劃的約束，並簽立及採取，以及促使簽立及採取為使計劃生效而可能屬必要或合宜的所有文件、行動及事宜。
- (E) 計劃的主要目的是以註銷價為代價註銷所有計劃股份，並向要約人發行等同於在生效日期已註銷計劃股份數目的新股份，使本公司成為要約人的全資附屬公司。

**計劃第一部分
註銷計劃股份**

1. 於生效日期：

- (a) 所有計劃股份將獲註銷；及
- (b) 在註銷計劃股份的同時，本公司將向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份，致使本公司已發行股本保持在緊接計劃股份註銷前發行的數額。本公司賬冊中因註銷計劃股份而產生之進賬額，將用作按面值繳足發行予要約人之新股份（入賬列為已繳足）。

**第二部分
註銷計劃股份之代價**

2. 作為註銷所有計劃股份之代價，每名計劃股東（於計劃記錄日期名列本公司股東名冊者）有權就每股註銷的計劃股份收取註銷價。

**第三部分
一般資料**

3. (a) 要約人須就根據計劃第2段應付計劃股東之款項，於生效日期後盡快惟無論如何不得遲於七個營業日（定義見收購守則）內，向有關計劃股東郵寄或安排郵寄支票。

- (b) 若在以下時間任何惡劣天氣情況於香港生效：(a)於寄發支付註銷價的支票的最遲日期當日中午十二時正之前任何時間生效並於中午十二時正或其後不再生效，則寄發支票的最遲日期仍將為同一營業日（定義見收購守則）；或(b)於寄發支付註銷價的支票的最遲日期當日中午十二時正或其後任何時間生效，則郵寄支票的最遲日期將延至中午十二時正及／或其後概無任何該等警告生效的下一個營業日（定義見收購守則），或中午十二時正或其後概無任何惡劣天氣情況生效的另一個營業日（定義見收購守則）。「惡劣天氣」一詞指懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或「極端情況」或黑色暴雨警告於香港生效。

- (c) 所有該等支票均須以預付郵資的普通郵件，寄往該等計劃股東於計劃記錄日期在本公司股東名冊所示的登記地址；倘屬聯名持有人，則寄往計劃記錄日期在本公司

司股東名冊所示、就相關聯名持股而言在本公司股東名冊中排名首位的聯名持有人的登記地址。

- (d) 所有支票的抬頭人須為根據計劃第3(c)段之條文，於載有該支票的信封上註明的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即有效解除要約人就該等支票所代表的款項所負的責任。
- (e) 所有該等支票的郵誤風險由收件人承擔，而要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問及本公司股份過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議的任何其他人士，均毋須就寄發過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。
- (f) 根據計劃第3(c)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約人有權註銷或停止支付任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人所選定的持牌銀行，以要約人名義開立的存款賬戶內。要約人將持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在前句所述彼等為收款人的支票尚未兌現的情況下，支付根據計劃第2段應付的款項。要約人作出的任何付款不包括各有關人士根據計劃有權收取的款項的任何應計利息，且須(如適用)扣除任何利息、稅項或任何預扣稅或法例規定之任何其他扣減。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (g) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人須獲解除計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人將對計劃第3(f)段所述當時之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息享有絕對權利，惟須扣除法例規定之任何其他扣除及所產生之任何開支。
- (h) 第3段之生效須受法律所施加之任何禁制或條件所規限。

4. 自生效日期(包括當日)起：
 - (a) 計劃股份之所有股票將不再具有該等計劃股份所有權文件或憑證的效力，而每名該等股票持有人須在本公司之要求下，向本公司或本公司委任收取該等股票之任何人士交付該等股票以予註銷；
 - (b) 就轉讓任何數目的計劃股份，於計劃記錄日期仍然有效的所有轉讓文據，將失去其所有作為轉讓文據用途的效力；及
 - (c) 就任何計劃股份，於計劃記錄日期仍然有效的向本公司作出的所有授權或其他指示，將不再為有效授權或指示。
5. 計劃將於法院根據公司法第99條批准計劃之命令文本送達百慕達公司註冊處處長登記後隨即生效。
6. 除非計劃於最後期限或之前經已生效，否則計劃將告失效。
7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對計劃作出法院可能認為合適而批准或施加的任何修改或增補或任何條件。
8. 在符合收購守則的規定下，訂約各方應自行承擔與計劃相關之成本、費用及開支。

日期：二零二六年一月十六日



五礦地產
MINMETALS LAND

中國五礦

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)

百慕達最高法院
民事案件
商業法庭
二零二五年第323號
五礦地產有限公司
及
有關百慕達一九八一年公司法第九十九條

法院會議通告

茲通告百慕達最高法院(「法院」)已於二零二六年一月九日就以上事宜頒佈命令(「法院命令」)，指示召開並舉行計劃股東(定義載於下述之計劃)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准五礦地產有限公司(「本公司」)與計劃股東之間建議進行之安排計劃(「計劃」)(無論有否修訂)，法院會議現謹訂於二零二六年二月九日(星期一)上午十時正(香港時間)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行，邀請全體計劃股東出席。

計劃以及根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第一百條規定之說明備忘錄，屬二零二六年一月十六日刊發之綜合計劃文件(「計劃文件」)之一部份。計劃文件同時包括本通告及其他資料，已寄發給計劃股東。計劃股東亦可從本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓於正常辦公時間內索取計劃文件。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委派另一人(必須是個人，而且不論是否本公司之股東)為代表，代為出席會議、發言及投票。委任代表毋須為本公司股東，但必須出席會議。法院會議適用之粉紅色代表委任表格已附於計劃文件內。計劃股東填妥代表委任表格

後交回，仍可依願親身出席會議或其任何續會，並於會上投票，屆時，已經交回之**粉紅色代表委任表格**將被視為已經依法撤回。

如屬計劃股份(定義見計劃)之聯名登記持有人，則任何一名聯名登記持有人皆可親身或委派代表於法院會議就所持計劃股份而投票，猶如其是唯一有權投票者。然而，如果超過一名聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則排名較先者方有權投票(無論親身或委派代表)，其他聯名持有人之投票將不予計算。就此而言，聯名持有人之排名先後，以本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。

計劃股東如為法團，則可藉其董事決議案或其他管治機構之決議案，授權其認為合適之人士於法院會議上擔任法團代表，代表該法團計劃股東行使權力，猶如該法團計劃股東是本公司個人計劃股東一樣。

法院會議適用之**粉紅色代表委任表格**，連同經簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或其經核證之副本，必須最遲於二零二六年二月七日(星期六)上午十時正前，或法院會議或其任何續會或延會舉行時間不少於48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。**粉紅色代表委任表格**亦可於法院會議上交予法院會議主席(但其有絕對權酌情決定是否接納)。

根據法院命令，法院已委任任何一位本公司獨立非執行董事擔任法院會議主席；法院亦已指示法院會議主席向法院呈報法院會議之過程和結果。

計劃其後須經法院批准，方可生效。

日期：二零二六年一月十六日

承董事會命
五礦地產有限公司

註冊辦事處：Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda

總辦事處及主要業務地址：香港九龍尖沙咀漆咸道南79號中國五礦大廈18樓

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有指定外，計劃文件(本通告屬其一部份)所界定之詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
2. 根據上市規則及收購守則之規定，所有在法院會議提呈表決之決議案將以投票表決方式進行。
3. 為了確定計劃股東有權出席法院會議並在會上投票，本公司將於二零二六年二月四日(星期三)至二零二六年二月九日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年二月三日(星期二)下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理股份過戶登記手續。
4. 倘於法院會議舉行當天上午八時正(香港時間)後任何時間，香港出現極端天氣情況，法院會議將按照本公司之組織章程大綱及經修訂及重列之細則延期或押後舉行。屆時，本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.minmetalsland.com刊登公告，知會股東關於法院會議之重訂日期、時間及地點。
5. 中英文版本如有歧義，概以本通告的英文版本為準。



五礦地產
MINMETALS LAND

中國五礦

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)

股東特別大會通告

茲通告五礦地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年二月九日(星期一)上午十時三十分(香港時間)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或如較遲舉行，則在百慕達最高法院(「法院」)指示舉行之法院會議(定義見計劃文件(按下文定義))結束或續會後盡快舉行)，以考慮及酌情通過以下決議案(無論有否修訂)為特別決議案。除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司與要約人(定義見於二零二六年一月十六日刊發之計劃文件(定義見下文))發出之綜合計劃文件(「計劃文件」)所賦予之涵義相同，而本通告屬計劃文件之一部份。

特別決議案

「動議(a)為使本公司與計劃股東訂立之計劃(如計劃文件所載)生效，惟計劃必須獲計劃股東於法院會議批准，於生效日期批准因註銷計劃股份而削減本公司之已發行股本；(b)在上述(a)提及註銷計劃股份之前提下，並在註銷計劃股份之同時，本公司向要約人配發及發行入賬列為已繳股款之新股份，數量等同被註銷之計劃股份之數量，藉此將本公司之已發行股本保持在註銷計劃股份前之數額；並運用因註銷計劃股份而在本公司賬目所產生之進賬額，用作全數繳足本公司如此分配及發行予要約人之新股份；(c)在計劃生效之前提下，批准撤銷本公司股份在香港聯合交易所有限公司之上市地位，並授權本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司提交撤銷上市地位之申請；及(d)授權本公司任何一名董事採取其認

為對實施該建議屬必要或適宜之一切行動，包括(但不限於)就計劃進行法院可能認為合適而施加之修改或增補一事給予同意，並且採取一切其認為對該建議或令該建議生效而屬必要或適宜之一切其他行動及事宜。」

承董事會命
五礦地產有限公司
公司秘書
鄧英傑

香港，二零二六年一月十六日

註冊辦事處：Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda

總辦事處及主要業務地址：香港九龍尖沙咀漆咸道南79號中國五礦大廈18樓

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有指定外，於計劃文件(本通告屬其一部份)所界定之詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
2. 根據上市規則及收購守則之規定，所有在股東特別大會提呈表決之決議案將以投票表決方式進行。
3. 本公司任何有權出席股東特別大會並在會上投票之股東，均有權委任另一人作為其代表，代其出席股東特別大會並在會上投票。委任代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名代表，則必須在有關代表委任表格中指明每名委任代表所代表之本公司股份數目。每名親自或委派代表出席之股東均有權就其持有之每股股票投一票。
4. 股東特別大會適用之**白色**代表委任表格須按其上指示填妥及簽署，並連同經簽署授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲於二零二六年二月七日(星期六)上午十時三十分前，或股東特別大會或任何續會或延會舉行時間不少於48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。本公司股東交付代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會並在會上投票，屆時，委任代表之文書將被視作已經撤回。
5. 為了確定股東有權出席股東特別大會並在會上投票，本公司將於二零二六年二月四日(星期三)至二零二六年二月九日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年二月三日(星期二)下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理股份過戶登記手續。

6. 倘本公司任何股份有聯名持有人，該等聯名持有人任何一人皆可親身或委派代表於股東特別大會上就該股份投票，猶如其是唯一有權投票者，但如超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則排名較先者方有權投票(無論親身或委派代表)。就此而言，排名先後以聯名持有人於本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。
7. 倘於股東特別大會舉行當天上午八時正(香港時間)後任何時間，香港出現極端天氣情況，股東特別大會將按照本公司之組織章程大綱及經修訂及重列之細則延期或押後舉行。屆時，本公司將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.minmetalsisland.com 刊登公告，知會股東關於股東特別大會之重訂日期、時間及地點。
8. 本通告凡提及時間及日期，均指香港時間及日期。
9. 中英文版本如有歧義，概以本通告的英文版本為準。

於本通告日期，董事會由八名董事組成，即執行董事戴鵬宇先生(代理主席)、陳興武先生及楊尚平先生、非執行董事何小麗女士及黃國平先生，以及獨立非執行董事羅范椒芬女士、王秀麗教授及蘇魯闡先生。