
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國冶金科工股份有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函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銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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



METALLURGICAL CORPORATION OF CHINA LTD. *

中國冶金科工股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1618)

(1) 關連交易

出售中冶大廈

(2) 變更部分 A 股發行募集資金投資項目

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

本公司董事會函件載於本通函第1頁至第11頁。獨立董事委員會(定義見本通函)的函件載於本通函第12頁至第13頁。載有聯昌國際證券(香港)有限公司向獨立董事委員會及獨立股東(定義見本通函)提供意見及推薦建議的函件載於本通函第14頁至第20頁。中資資產評估有限公司聯屬公司北京中資房地產土地評估有限公司的估值報告載於本通函第21頁至第45頁。

本公司謹訂於二零一零年三月十六日(星期二)上午九時正假座中華人民共和國北京北三環中路57號北京遠望樓賓館(郵編100088)舉行臨時股東大會(定義見本通函)，臨時股東大會通告載於本通函第50頁至52頁。閣下如欲委任代表出席臨時股東大會，務請按照隨附代表委任表格所印列指示填妥代表委任表格並最遲於臨時股東大會或任何續會指定舉行時間24小時前交回(就H股持有人而言)本公司H股證券登記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，及交回(就A股持有人而言)本公司董事會辦公室，地址為中華人民共和國北京市朝陽區曙光西里28號中冶大廈(郵編100028)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一零年一月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	1
附錄一 — 獨立董事委員會函件	12
附錄二 — 聯昌國際函件	14
附錄三 — 估值報告	21
附錄四 — 一般資料	46
臨時股東大會通告	50

釋 義

在本通函內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「A股發行」	指	本公司於中國發行A股，已於二零零九年九月二十一日完成；
「A股」	指	本公司普通股本中的每股面值人民幣1.00元的內資股，在上海證券交易所上市並以人民幣交易；
「北京中資」	指	北京中資房地產土地評估有限公司，為中資資產評估有限公司的聯屬公司；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	中國冶金科工股份有限公司，於二零零八年十二月一日根據中國法律註冊成立的股份有限公司，及(除文義另有所指外)其全部附屬公司；
「關連交易」	指	協議項下擬進行之交易；
「董事」	指	本公司董事，包括所有執行董事、非執行董事以及獨立非執行董事；
「內資股」	指	本公司股本中以人民幣認購的普通股，每股面值為人民幣1.00元；
「臨時股東大會」	指	本公司擬於二零一零年三月十六日(星期二)召開的臨時股東大會，以便股東審議並酌情批准(其中包括)有關出售中冶大廈的協議條款；
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，現以港元認購及買賣，並於香港聯交所上市；

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，成員包括蔣龍生、文克勤、劉力、陳永寬及張鈺明，全部均為獨立非執行董事；
「獨立財務顧問」 或「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例從事第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就協議條款及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除母公司外的股東；
「最後實際可行日期」	指	二零一零年一月二十五日，即本通函付印前確認本通函內所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「中冶大廈」	指	位於中國北京市朝陽區曙光西里28號的辦公大樓；
「母公司」	指	中國冶金科工集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的國有企業，為本公司的控股股東；
「母公司集團」	指	母公司及其附屬公司的統稱(不包括本公司及其附屬公司)；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，但就本文件而言不包括香港、澳門及台灣；
「房屋租賃協議」	指	本公司與母公司於二零零八年十二月五日訂立的房屋租賃協議，據此，母公司集團同意將若干房屋和物業出租予本公司，用於一般業務經營和從屬用途；
「招股說明書」	指	本公司日期為二零零九年九月十一日的招股說明書；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》；
「股東」	指	本公司股東；
「監事會」	指	本公司監事會；及
「監事」	指	本公司監事。

中文正式名稱的非正式翻譯或音譯僅供參考。

本通函中所提述以人民幣為單位的數額，乃按人民幣1.00元兌1.1348港元的假設匯率換算為港元，僅作說明用途。



METALLURGICAL CORPORATION OF CHINA LTD. *

中國冶金科工股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1618)

執行董事：

王為民先生

沈鶴庭先生

非執行董事：

劉本仁先生

國文清先生

獨立非執行董事：

蔣龍生先生

文克勤先生

劉力先生

陳永寬先生

張鈺明先生

註冊辦事處：

中華人民共和國

北京市

海澱區

高梁橋斜街11號 (郵編：100081)

中國主要營業地點：

中華人民共和國

北京市

朝陽區

曙光西里28號

中冶大廈

(郵編：100028)

敬啟者：

(1) 關連交易

出售中冶大廈

(2) 變更部分 A 股發行募集資金投資項目

1. 緒言

本公司宣佈，其附屬公司北京廣源利房地產開發有限公司(「廣源利」)已於二零零九年十二月三十日與本公司控股股東母公司訂立有關中冶大廈的商品房買賣協議(「協議」)，據此，

* 僅供識別

董事會函件

廣源利同意出售及母公司同意購買中冶大廈，代價為人民幣2,350,250,000元（約相等於2,667,063,700港元）。

廣源利為本公司非全資附屬公司中冶置業有限責任公司的全資附屬公司。母公司為本公司的控股股東，持有12,265,108,500股A股，佔本公司註冊資本約64.18%的權益。因此，母公司為本公司關連人士，故協議構成上市規則項下本公司的關連交易。

2. 協議

協議的詳情概述如下：

日期

二零零九年十二月三十日

訂約方

賣方：北京廣源利房地產開發有限公司

買方：母公司

標的事項

待協議項下的先決條件獲滿足後，母公司同意購買及廣源利同意出售中冶大廈。

先決條件

協議須待以下先決條件獲滿足後方告完成，包括但不限於：

- (1) 本公司董事會及股東批准關連交易；
- (2) 母公司的董事會及上級有權機構批准關連交易；
- (3) 符合適用法律及法規（包括但不限於《中華人民共和國城市房地產管理法》）的相關規定；

- (4) 廣源利已取得規劃驗收批准文件、建築工程竣工驗收備案表，及經有資質的房地產測繪機構完成的面積實測技術報告；及
- (5) 符合本公司股份上市地適用法律法規及上市規則的適用規定，以批准關連交易。

3. 代價

中冶大廈的代價為人民幣2,350,250,000元（約相等於2,667,063,700港元），將由母公司透過內部資源通過以下方式以現金支付：

- (1) 人民幣1,175,125,000元（約相等於1,333,531,850港元），佔協議代價的50%，將由母公司在協議生效後3日內向廣源利支付；
- (2) 人民幣705,075,000元（約相等於800,119,110港元），佔協議代價的30%，將由母公司在中冶大廈所設定的全部抵押獲解除後於廣源利向母公司辦理中冶大廈權屬轉移的登記日期向廣源利支付；及
- (3) 人民幣470,050,000元（約相等於533,412,740港元），佔協議代價的20%，將由母公司在中冶大廈權屬轉移登記後6個月內向廣源利支付。

協議的訂約方已聘請中資資產評估有限公司聯屬公司北京中資（已獲得中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的房地產估價資質證書（一級））就廣源利擬出售的中冶大廈進行獨立評估。根據有關國有資產管理的相關中國法律及法規，協議的代價須根據於中國註冊的經認證估值師所作出的中冶大廈的評估值釐定。因此，出售中冶大廈的代價乃基於獨立房地產估值師報告的廣源利擬出售的中冶大廈的估值，經訂約方基於各自獨立利益磋商後按一般商業條款釐定。

誠如北京中資編製的資產評估報告及廣源利的管理賬目所述，中冶大廈於二零零九年十二月九日的評估值及未經審核賬面淨值分別為人民幣2,350,250,000元（約相等於2,667,063,370港元）及人民幣1,408,420,000元（約相等於1,598,275,016港元）。中冶大廈的評估值乃根據市場比較法及收益現值法計算得出。於截至二零零八年十二月三十一日止的最近期兩個財政年度，由於中冶大廈處於建設中，中冶大廈並無錄入盈利。

4. 中冶大廈的背景

二零零六年十一月，廣源利開始建設中冶大廈，於二零零九年九月完工。中冶大廈總建築面積約為92,089平方米，總佔地面積約為9,414平方米，用作辦公商業用途。

協議完成後，本公司將按招股說明書（第255頁-256頁）中披露房屋租賃協議的條款（包括定價）與母公司訂立房屋租賃協議，據此向母公司租賃中冶大廈總建築面積約為5,868平方米的部分。本公司目前預計中冶大廈總租金連同房屋租賃協議項下其他租賃物業的年度開支總額將不會超過上市規則第14A.33(3)條規定的最低限額門檻0.1%，因此獲完全豁免遵守上市規則有關披露及股東批准的規定。倘本公司應向母公司集團支付的年度租金總額導致根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率按年計算超逾0.1%，本公司將採取必要步驟以遵守適用之上市規則。

5. 交易的財務影響

於二零零九年十二月九日，中冶大廈未經審核賬面淨值約為人民幣1,408,420,000元（約相等於1,598,275,016港元）。因此，本公司出售中冶大廈預計扣除營業稅、城建稅、教育費附加、印花稅和土地增值稅後可獲約人民幣652,204,900元（約相等於740,122,121港元）和再扣除所得稅後可獲約人民幣489,153,700元（約相等於555,091,619港元）的收益。本公司將於截至協議完成日期止的綜合利潤表中確認出售中冶大廈的收益。出售中冶大廈所得款項將作為本公司一般營運資本及／或本公司未來業務發展。

6. 交易的原因及益處

本公司認為出售中冶大廈有如下重大戰略意義：

- (1) 本公司認為，由於本公司目前業務發展較快，需要保持一定水平營運資金，將中冶大廈出售會提高本公司的現金儲備、加速資產周轉及節省財務費用；
- (2) 本公司認為選擇母公司作為中冶大廈買方，可以有效防範與出售較高代價資產有關的商業執行風險；及
- (3) 於完成中冶大廈出售後，本公司目前計劃向母公司租回中冶大廈用作辦公樓，租金不高於現行市場租金。因此，本公司認為租賃的條款可使本公司獲得較為穩定的租賃價格的長期租約，並維持本公司辦公場所的穩定性和規避了直接經營物業所帶來的潛在風險。

7. 上市規則的涵義

於本通函日期，母公司為本公司的控股股東，持有12,265,108,500股A股，佔本公司已發行總股本約64.18%的權益。因此，母公司為本公司關連人士，協議構成上市規則項下本公司的關連交易。協議項下擬進行的交易將構成上市規則項下的關連交易。於最後實際可行日期，概無母公司的聯繫人於本公司的全部已發行股本中持有任何股權。

由於有關關連交易的若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於2.5%，關連交易須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條有關申報及公告的規定以及上市規則第14A.48條項下有關需要獨立股東批准的規定。母公司作為本公司關連人士，須按上市規則的規定於臨時股東大會上就批准關連交易的決議案放棄投票。

臨時股東大會上將以投票方式表決。本公司將儘快按上市規則項下的相關規定刊發投票結果公告。

8. 有關本公司及母公司集團的資料

本公司是以技術創新及其產業化為核心競爭力，以強大的冶金施工能力為依托，以工程承包、資源開發、裝備製造及房地產開發為主業的多專業、跨行業和跨國經營的大型企業集團。

廣源利主要從事房地產開發。

母公司集團主要從事造紙業務。

9. 變更部分A股發行募集資金投資項目

本公司A股發行共發行3,500,000,000股A股供認購。A股發行募集資金淨額約為人民幣183.6億元(約相等於208.3億港元)。

根據招股說明書第381頁有關A股發行募集資金用途之披露，該等募集資金中人民幣50億元(約相等於56.7億港元)將用於購置設備。本公司擬購置的設備包括工程承包業務及其研發所需的設備。

此外，本公司日期為二零零九年九月十七日的A股發行招股說明書(第417頁-418頁)亦提供了A股發行募集資金用途的說明。同時載列了本公司擬購置的設備類別的明細。

本公司計劃調整部分擬購置設備的類別。調整的主要內容為：減少了部分起重設備、岩土施工設備的購置金額，增加了地面施工設備、鋼構機加設備、重大檢測、試驗設備、重大研發設備、重大中試生產技術設備、環保設備以及其他裝備的購置金額。然而，A股發行募集資金中用於購置設備的總金額仍為人民幣50億元(約相等於56.7億港元)，維持不變。

董事會函件

本公司工程承包及研發所需的設備購置原定的設備清單及投資概算如下表所示：

序號	設備名稱	數量 (台/套)	平均單價 (人民幣億元)	總價 (人民幣億元)
1	施工設備	74	0.44	32.31
	雙護盾硬岩TBM			
	及其附屬設備	2	2.64	5.28
	液壓雙輪銑槽機	4	0.23	0.94
	泥水平衡盾構機	5	0.73	3.65
	管片預製廠	2	0.46	0.91
	全回轉全套管工程鑽機	5	0.27	1.06
	900T履帶式起重機	5	0.87	4.35
	750T履帶式起重機	7	0.64	4.45
	400T履帶式起重機	9	0.45	4.04
	350T履帶吊	13	0.33	4.23
	200T履帶吊	10	0.18	1.82
	液壓抓鬥機	12	0.13	1.58
2	重大檢測、試驗設備	21	0.08	1.64
3	重大焊接研發設備	23	0.06	1.37
4	重大材料研發設備	11	0.10	1.14
5	重大中試生產技術裝備	13	0.16	2.03
6	鋼渣熱悶環保技術裝備	2	3.86	7.72
7	其他裝備	10	0.40	4.04
	合計			<u>50.24</u>

董事會函件

經調整擬購置設備的若干類別後，本公司工程承包及研發所需的設備購置中的設備清單及投資概算如下表所示：

序號	設備名稱	數量 (台/套)	平均單價 (人民幣萬元)	總價 (人民幣億元)
1	施工設備	1199	200.33	24.02
	其中：起重設備	167	641.48	10.71
	地面施工設備	173	137.63	2.38
	岩土施工設備	398	190.08	7.57
	鋼構機加設備	461	72.90	3.36
2	重大檢測、試驗設備	466	56.31	2.62
3	重大研發設備	1700	24.29	4.13
4	重大中試生產技術設備	618	136.97	8.46
5	環保設備	1382	17.94	2.48
6	其他裝備	3743	22.52	<u>8.43</u>
	合計			<u><u>50.15</u></u>

本公司本次變更若干擬購置設備的類別乃基於(其中包括)以下原因：

- (1) 由於國內鋼鐵及有色冶金行業的結構調整，預計本公司承接的(其中包括工程承包業務)項目類型將發生變化；
- (2) 本公司從事冶金、運輸及能源領域的基礎建設的附屬公司為適應市場需要亦調整了對不同類別設備的需求；及
- (3) 擬增加對研發設備金額的調整將提高本公司所使用設備的技術水平。

詳情請參閱本公司於二零一零年一月十二日發佈的關於變更部分A股發行募集資金投資項目的公告(「該公告」)。該公告的網絡連結為：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20100112/LTN20100112016_c.PDF。

董事會函件

該公告中亦提述了本公司A股發行保薦機構中信證券股份有限公司的意見，即（其中包括）調整擬購置設備的類型將有利於提高募集資金使用效率，不存在損害股東利益的情形。

董事會決議於二零一零年一月八日及九日提請股東（包括A股股東及H股股東）審議及批准建議變更部分A股發行募集資金若干投資項目。

10. 臨時股東大會

本公司將於二零一零年三月十六日（星期二）上午九時正假座中國北京北三環中路57號北京遠望樓賓館（郵編100088）舉行臨時股東大會，臨時股東大會通告載於本通函第50頁至52頁。會上將提呈（其中包括）一項普通決議案以供獨立股東審議及酌情批准有關連交易協議條款及向股東提呈一項普通決議案以審議及酌情批准變更部分A股發行募集資金若干投資項目。

本通函隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。閣下如欲委任代表出席臨時股東大會，務請按照隨附代表委任表格所印列指示填妥代表委任表格。代表委任表格連同授權書或其他授權文件（如有）必須最遲於臨時股東大會召開24小時前送達（就H股持有人而言）本公司H股證券登記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，以及送達（就A股持有人而言）本公司董事會辦公室，地址為中國北京市朝陽區曙光西里28號中冶大廈（郵編100028），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席臨時股東大會，並於會上投票。

為提供資料起見，凡欲親自或委派代表出席臨時股東大會的股東須於二零一零年二月二十四日（星期三）或之前，以專人送遞、郵寄或傳真方式將回條送達（就H股持有人而言）本公司的H股證券登記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，及送達（就A股持有人而言）本公司董事會辦公室，地址為中國北京市朝陽區曙光西里28號中冶大廈（郵編100028）。

11. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)確認關連交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理並符合股東的整體利益。

獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將在臨時股東大會上提呈的普通決議案，以批准有關關連交易協議條款。

因此，董事建議獨立股東投票贊成臨時股東大會通告所載普通決議案。

此外，董事確認，上述建議變更部分A股發行募集資金若干投資項目乃符合本公司及股東的整體最佳利益。

因此，董事建議所有股東於臨時股東大會上就有關批准建議變更部分A股發行募集資金若干投資項目的普通決議案投贊成票。

12. 一般事項

務請閣下垂注本通函第12頁至13頁所載的獨立董事委員會函件(當中載有其向獨立股東提供有關在臨時股東大會上投票的建議)，及本通函第14頁至20頁所載的聯昌國際函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東就有關關連交易協議條款提供的意見)。

閣下亦須留意本通函及附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國冶金科工股份有限公司
劉本仁
董事長
謹啟

二零一零年一月二十九日

以下為獨立董事委員會就有關關連交易協議條款致獨立股東的意見函，以便載入本通函。



METALLURGICAL CORPORATION OF CHINA LTD. *

中國冶金科工股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1618)

敬啟者：

**關連交易
出售中冶大廈**

緒言

吾等提述本公司日期為二零一零年一月二十九日的通函(「本通函」)，本函件亦為其一部份。除文意另有所指外，本函件中所使用的詞語與本通函內所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任，就有關關連交易協議條款是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益並建議獨立股東如何在臨時股東大會上就相關決議進行投票，向閣下提供意見。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就以上事宜向吾等及獨立股東提供意見。

* 僅供識別

務請閣下垂注本通函第1頁至11頁的董事會函件及第14頁至20頁的聯昌國際函件，當中載有(其中包括)其就關連交易協議條款提出的意見和建議及提出該等意見和建議所基於的主要因素和理由。

推薦建議

經考慮有關關連交易協議條款及聯昌國際的意見和建議後，吾等認為有關關連交易協議條款公平合理及符合本公司及股東的整體利益。有關關連交易協議條款乃按正常商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案以批准協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

蔣龍生

文克勤

劉力

陳永寬

張鈺明

獨立非執行董事

謹啟

二零一零年一月二十九日

以下所載為聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東有關關連交易協議條款的意見函件全文，以供載入本通函。



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

關連交易 出售中冶大廈

緒言

謹此提述吾等已獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就協議的條款是否公平合理及按正常商業條款訂立，以及協議項下擬進行的中冶大廈的出售（「出售」）是否符合 貴公司及股東的整體利益提供推薦意見，協議詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二零一零年一月二十九日的通函（「通函」）內，而本函件為其中一部分。除文意另有所指外，本函件中所使用的詞語與通函內所界定者具有相同涵義。

於二零零九年十二月三十日， 貴公司宣佈， 貴公司附屬公司（定義見上市規則）之一廣源利於同日與母公司訂立協議，據此，廣源利同意出售及母公司同意購買中冶大廈，代價（「代價」）為人民幣2,350,250,000元。

鑒於母公司於最後可行日期為 貴公司的控股股東，持有12,265,108,500股A股，佔 貴公司已發行總股本約64.18%的權益，故根據上市規則，母公司為 貴公司關連人士，而廣源利與母公司訂立協議構成上市規則項下 貴公司的關連交易。

鑒於有關代價的若干百分比率(定義見上市規則第14.07條)超逾2.5%，及代價超逾10百萬港元，協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則項下之申報、公佈及尋求獨立股東批准之規定。

母公司及其聯繫人(定義見上市規則)須在臨時股東大會上就批准協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

由所有獨立非執行董事蔣龍生先生、文克勤先生、劉力先生、陳永寬先生及張鈺明先生組成的獨立董事委員會已經成立，就協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

於達致吾等之推薦意見時，吾等認為吾等已根據上市規則第13.80條(包括有關附註)之規定審閱足夠及相關之資料及文件，並採取合理步驟以達致知情意見及為吾等之推薦意見提供合理基礎。吾等乃倚賴通函所載或所述之資料及事實、貴公司提供之資料以及吾等對有關公共資料之審閱。吾等亦已假設通函所載或所述之資料、事實及聲明於作出時直至臨時股東大會當日均屬真實及準確。然而，吾等並無對有關資料進行獨立核證，亦無對廣源利、貴公司、母公司或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供及呈列之資料、事實及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦獲貴公司告知，並相信通函並無遺漏任何重大事實。

考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關協議及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴公司的背景資料

貴公司的H股於二零零九年九月二十四日在香港聯交所主板上市。誠如招股說明書所述，貴公司是以工程承包、資源開發、裝備製造及房地產開發為主業的多專業、跨行業和跨國經營的大型企業集團。貴公司的房地產開發業務主要包括住宅和商品房的開發、銷售及一級土地開發。

同時，據招股說明書所述，貴公司是國務院國有資產監督管理委員會批准以房地產開發為主業的中央企業之一。由貴公司告知，截至最後可行日期止，貴公司一直在中國多個城市(包括中冶大廈項目的所在地北京)經營房地產開發業務，及貴公司的房地產開發品牌「中冶置業」已建立良好聲譽，市場認可度較高。吾等亦從招股說明書中注意到，貴公司的房地產開發業務於截至二零零八年十二月三十一日止年度及於截至二零零九年六月三十日止六個月產生的收入分別約為人民幣4,199百萬元及人民幣1,831百萬元，為相關期間貴公司總收入的約2.7%及約2.5%。

經考慮以上因素，吾等認為，出售乃屬於貴公司日常及一般業務過程。

2. 有關中冶大廈的資料

誠如北京中資(「估值師」，為獨立估值師及為中資資產評估有限公司的聯屬公司)編製的日期為二零一零年一月二十九日的估值報告(「估值報告」，載於通函附錄三)所述，中冶大廈(其主體工程於二零零七年六月動工並於二零零九年九月完工)已開發成為一座包括寫字樓、商業及地下停車場的綜合商業樓宇，總佔地面積約為9,414.05平方米(「平方米」)，總建築面積約為92,089.14平方米。根據估值報告，當前狀態下(未計算與中冶大廈相關的尚未解除的抵押)的中冶大廈於二零零九年十二月九日的市場估值(「最新評估值」)為人民幣2,350,250,000元。誠如通函所載的董事會函件(「董事會函件」)所述，中冶大廈於二零零九年十二月九日的未經審核賬面淨值為人民幣1,408,420,000元。

吾等與估值師就其對中冶大廈進行估值採納的估值方法進行討論後知悉，鑒於(i)中冶大廈的建設已完工；及(ii)中冶大廈所在地區存在一個有可資比較物業買賣交易及物業租賃交易的活躍房地產市場，故估值師乃根據由市場比較法及收益還原法計算的各自估值的加權平均數釐定最新評估值。吾等亦已從估值師得悉及與其討論相關依據文件，包括但不限於可比較買賣交易及物業租賃交易。根據吾等與估值師的討論及對其工作的審閱，吾等認為估值師對中冶大廈進行估值時所採納的估值方法屬恰當。估值師亦表示，這兩種物業估值方法為針對已完工物業進行估值最常用的兩種估值方法。

誠如估值報告所述，估值師已取得中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住房和城鄉建設部」）頒發的房地產估價資質證書（一級）。

估值報告亦提述，估值師於二零零一年四月十三日成立，為北京房地產估價師和土地估價師協會的常務理事會員單位，同時還是中國房地產估價師與房地產經紀人學會的常務理事單位會員，並已確認估值報告載有估值基準的所有重大資料，且估值基準乃按上市規則的規定符合香港測量師學會發佈自二零零五年一月一日起生效的《香港測量師學會物業估值準則》（2005年第一版）所載的規定。參與中冶大廈估值的估值師均為住房和城鄉建設部認可的合資格註冊估值師。

誠如董事會函件所述，貴公司現擬與母公司訂立物業租賃協議，向母公司租回中冶大廈的一部分（即總建築面積約為5,868平方米）作辦公用途。

3. 訂立協議的理由

誠如 貴公司告知，出售對 貴公司有如下重大戰略意義：(i)提高 貴公司的現金儲備並減少財務費用；(ii)防範與出售較高代價資產（如中冶大廈）有關的商業執行風險；(iii)使 貴公司於實施前述的租回後獲得租賃價格較為穩定的長期租約；及(iv)使 貴公司享受出售帶來的經濟利益，比如較 貴公司透過直接擁有中冶大廈並出租大廈更有效縮短回收期及減少 貴公司就中冶大廈的納稅義務。

基於以上因素、吾等與 貴公司管理層就相關事項的討論及下文所闡述的出售對 貴公司的潛在財務影響，吾等認同 貴公司管理層的意見，認為出售符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 協議的主要條款

(i) 代價

協議所規定的代價為人民幣2,350,250,000元，誠如董事會函件所述，此代價乃基於估值報告所述中冶大廈最新評估值人民幣2,350,250,000元，經各方公平協商並按正常商業條款而釐訂。

吾等已就釐訂代價的基準與 貴公司管理層進行討論，並獲告知，根據有關國有資產管理的相關中國法律及法規，代價須根據於中國註冊的經認證估值師所計算出的中冶大廈評估值釐定。吾等亦從董事會函件注意到，中冶大廈截至二零零九年十二月九日止之未經審核賬面淨值為人民幣1,408,420,000元。

經考慮以上所述，即(i)代價相當於最新評估值；及(ii)中冶大廈截至二零零九年十二月九日止之未經審核賬面淨值，吾等認為代價屬公平合理。

(ii) 支付

協議規定，代價將由母公司按以下方式以現金支付：

- (1) 人民幣1,175,125,000元，佔代價的50%，將由母公司在協議生效後3日內支付；
- (2) 人民幣705,075,000元，佔代價的30%，將由母公司於廣源利向母公司辦理中冶大廈權屬轉移的登記日期及中冶大廈所設定的全部抵押獲解除後支付；及
- (3) 人民幣470,050,000元，佔代價的20%，將由母公司在中冶大廈權屬轉移登記後六個月內支付。

經考慮以上所述，吾等認為協議的主要條款(即代價及支付條款)就 貴公司及股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 出售之潛在財務影響

(i) 盈利

誠如董事會函件所提述， 貴公司預期出售完成後可帶來收益。基於代價人民幣2,350,250,000元及根據中華人民共和國公認會計準則(「中國公認會計準則」)編製的中冶大廈於二零零九年十二月九日的未經審核賬面淨值約為人民幣1,408,420,000元，並扣除出售引起的營業稅、城建稅、教育費附加、印花稅、土地增值稅及所得稅後，分別根據中國公認會計準則及國際財務報告準則計算的出售收益將約為人民幣489,153,700元，惟須視乎中冶大廈於完成出售當日的賬面值。

(ii) 資產淨值

經計及上述出售之預期收益， 貴公司之資產淨值預計將增加約人民幣489,153,700元(須視乎上文所述的調整)。

根據 貴公司按中國公認會計準則編製並於二零零九年十月二十九日發佈的第三季度業績報告，截至二零零九年九月三十日 貴公司未經審核的資產淨值約為人民幣44,822,790,000元。比較上述數據，吾等認同 貴公司管理層之意見，即緊隨出售完成後， 貴公司之資產淨值將不會受到任何重大影響。

(iii) 營運資金

如協議所述，母公司將以現金向 貴公司支付人民幣2,350,250,000元的代價。

誠如董事會函件所提述，出售所得款項將用作 貴公司一般營運資金及/或用於 貴公司未來業務發展。有鑒於此，吾等認為緊隨出售完成後 貴公司之營運資金狀況將得到改善。

(iv) 資產負債率

經考慮上述 貴公司資產淨值將因出售而略增，吾等認同 貴公司管理層之意見，即緊隨出售完成後， 貴公司之資產負債率(即計息銀行借款及其他借款之總和，除以計息銀行借款、其他借款及股東應佔權益之總和)不會受到任何重大影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，尤其是：

- 出售乃屬於 貴公司日常及一般業務過程；
- 就現金儲備、商業執行風險、長期租約保障及出售所獲之經濟利益等方面而言，出售對 貴公司具有重大戰略意義；
- 代價之釐定基準(相當於最新評估值)屬公平合理；及
- 預期出售可帶來收益以及預期緊隨出售完成後 貴公司營運資金狀況將有所改善(如上文所闡述)；

吾等認為出售符合 貴公司及股東之整體利益、協議之訂立乃屬於 貴公司日常及一般業務過程以及協議條款為正常商業條款、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東，亦建議獨立董事委員會推薦獨立股東，投票贊成將在臨時股東大會提呈的決議案，以批准協議及其項下之交易。

此致

中國冶金科工股份有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

劉志華

鄭敏華

董事

董事

企業融資部主管

謹啟

二零一零年一月二十九日

下文為獨立估值師北京中資房地產土地評估有限公司就其於二零零九年十二月九日有關中冶大廈的估值發出的估值報告內文，以供載入本通函之用。

**北京廣源利房地產開發有限公司
擬出售中冶大廈市場價值評估項目
房地產評估報告書正文**

中資房評報字(2009)第728號

北京廣源利房地產開發有限公司：

北京中資房地產土地評估有限公司接受北京廣源利房地產開發有限公司的委託，根據國家關於資產評估的有關規定，本著客觀、獨立、公正、科學的原則，按照公認的資產評估方法，就北京廣源利房地產開發有限公司擬出售的位於北京市朝陽區曙光西里甲1號的中冶大廈進行了評估，本公司評估人員按照必要的評估程式對委託評估的資產實施了實地勘查、市場調查與詢證；對北京廣源利房地產開發有限公司所提供的法律性檔、資產權屬證明等相關資料進行了必要的驗證核實，對委估資產在評估基準日2009年12月9日所表現的市場價值做出了公允的反映。北京中資房地產土地評估有限公司已向北京廣源利房地產開發有限公司確認，以下估值報告所載列有關估值基準的重大資料，已符合香港測量師學會發佈自2005年1月1日起生效的《香港測量師學會物業估值準則》（2005年第一版）所載的規定。現將資產評估結果報告如下：

一、 委託方、被評估單位和業務約定書約定的其他評估報告使用者概況

本次評估是以資產出售為目的的評估，委託方及產權持有者為北京廣源利房地產開發有限公司，委託方以外的其他報告使用者為與本次經濟行為有關的相關各方以及法律、法規規定的評估報告使用者。

(一) 委託方概況**(1) 註冊情況**

公司名稱：北京廣源利房地產開發有限公司

註冊地址：北京市崇文區廣渠門南水關甲7號1幢3層301室

法定代表人：李美林

註冊資本：人民幣2,000萬元

企業性質：有限責任公司(法人獨資)

(2) 經營業務範圍：房地產開發；銷售商品房。(未經專項審批的項目除外)

(二) 被評估單位概況

本次評估資產為北京廣源利房地產開發有限公司所有，北京廣源利房地產開發有限公司為中冶置業有限責任公司的全資子公司，中冶置業有限責任公司為中國冶金科工股份有限公司的一級子公司，擁有「一級」房地產企業開發資質，是一家集房地產開發、物業管理、新區商業服務為一體，進行大規模、多層次、的國有大型房地產開發企業。

二. 評估目的

北京廣源利房地產開發有限公司擬出售其開發的位於北京市朝陽區曙光西里甲1號的中冶大廈，需對該資產市場價值進行評估。為擬出售資產提供價值參考依據。

三. 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

本次委託評估對象為截止評估基準日北京廣源利房地產開發有限公司所屬的北京市朝陽區曙光西里甲1號的中冶大廈，該大廈在評估基準日的帳面值為人民幣1,408,420,000元。

(1) 資產位置情況

中冶大廈位於交通便利，規劃完善，商賈雲集的北京燕莎國際商圈，地處東三環與首都國際機場高速路交匯處，緊鄰第三使館區。項目用地位於朝陽區三元橋西北角，據守機場路和東三環的交匯處，建築的地標性極為顯著。其環境優勢可以從交通、商業和自然三方面進行分析：

交通：估價對象位於東三環與首都國際機場高速路交匯處，三元橋西北角，緊臨北三環東路及京順路，北京市朝陽區建國門外大街，距北京站約8公里，距天安門約10公里。對外交通主要依靠北三環東路，進而接通二環、四環主幹路及機場高速路，區域路網密度較高。附近多路公共汽車主要集中在北三環上，且緊鄰三元橋地鐵站及機場快軌，交通方便快捷。距北京設施最完善的會展服務中心——中國國際展覽中心(舊館)1.5公里，驅車前往首都國際機場僅需10-15分鐘。

商業：優越的地理環境聚集了一批高檔涉外物業，包括第三置業、鳳凰城、遠洋新幹線、中旅大廈、南銀大廈等，相關配套設施齊全，購物中心、銀行、餐飲服務業聚集度較高。

自然：中冶大廈與城市主幹道之間建有綠化隔離帶，東南側建有中心花園，綠化面積較大，自然環境良好。

(2) 資產使用功能概況

中冶大廈於2007年6月24日主體結構開工建設，2009年7月30日竣工，2009年9月15日通過竣工驗收。該大廈為方鋼管混凝土框架—鋼筋混凝土核心筒結構，地下5層（含地下1層夾層），地上36層，其中地下4層層高3.4米，地下3層及地下2層層高3.2米，地下1層層高5米，地下1層夾層層高4米，1層及2層層高5米，3層至36層層高4米，簷口建築高度147.8米，最高點154.0米。

該大廈為一棟高層寫字樓，其中首層、二層為商業，3至36層為辦公。地下1層夾層為自行車庫，地下1層為職工餐廳、會議室、物業管理用房、庫房、機房等，地下2至地下4層，主要為車庫、設備用房及人防用房。

2008年12月，中冶大廈在2008-2009年中國房地產年會上榮獲「改革開放30年中國北京國門地標」稱號。2009年3月，該大廈先後獲得了北京市結構長城杯—「金杯」獎杯和證書、北京市鋼結構國家優質工程獎—「金獎」獎盃和證書。

(i) 建築設計

中冶大廈為超5A級智慧甲級寫字樓。市場定位於國際大公司的亞洲總部、駐北京辦事處及國內大中型公司的總部。

該大廈的設計集中了國內外高水準的設計公司和設計隊伍。方案設計由美國HOK建築設計事務所完成，北京市建築設計研究院負責完成施工圖設計；工程顧問為美國奧雅納公司；物業顧問為世邦衛理仕。

建築外立面使用半反光式的銀面和深灰色中空玻璃幕牆，外牆及屋頂均採用新型保溫材料內保溫，外窗採用單框雙層中空low-E玻璃幕牆降低傳熱係數，從而使冷、熱負荷減少，節約能源及運行費用。窗牆比符合節能要求。第15層設避難層、屋頂設直升機停機坪。

(ii) 交通設計

中冶大廈用地南側、北側、東側各有一個出入口，機動車可由用地北側進入地下車庫，用地南側、東側主要為行人出入口，東側出入口距地鐵站200米。

垂直交通的全部電梯為迅達(Schindler)電梯高級系列。其中：客用電梯14部(高區及低區各7部)，等候時間小於35秒，為5米/秒高速電梯。消防電梯2部，其中一部平時為VIP電梯，可供公司高層使用。轉換電梯2部，可從地下到達地上1層。人防貨梯1部。地下1層(包括夾層)至地上2層設置自動扶梯。

(iii) 設備、設施配備

變配電系統：中冶大廈為一類高層建築，一級負荷用戶。電源自供電局外線由電纜引入兩獨立回路10KV電源。設1,500KW柴油發電機組作為消防負荷、部分電梯、弱電機房的後備電源。

弱電系統：中冶大廈配備了火災自動報警及聯動控制系統、公共及應急廣播系統、綜合布線系統、有線電視與衛星接收系統、樓宇自控系統、停車場自動化管理系統、安全防範系統、地下室無線通信系統、物業無線通信系統等。

空調系統：採用VAV變風量空調系統，可以保證室內溫度調節誤差不超過0.5攝氏度；新風從樓頂采集，經淨化、調節濕度後經空調系統一起送入辦公區，新風量按照40立方米／人／小時設計，超過國際標準，可以最大限度的保證人體的舒適度和人體健康。辦公層空調內外分區，內區冬季採用室外新風稍加熱後豎風道送風。

給排水系統：從市政供水管網引入雙路200mm給水管。排水採取污廢分流，設置中水處理系統，充分節約水資源。

消防系統：中冶大廈為一類高層建築，建築物每層均設自動滅火系統。每層為一個防火分區，配置了火災自動報警系統、消防聯動系統、火災應急廣播系統、消防專用電話系統、電梯運行監控系統、應急照明系統、漏電火災報警系統。

(iv) 裝飾裝修情況

中冶大廈一層大堂、地下一層、2-36層公共部分、19-36層辦公室為精裝修區域，其他辦公區及首、二層商業為初裝修。

一層大堂層高10米，外牆為通高的整塊鋼化玻璃幕牆，地面和內牆面為進口義大利羅馬象牙洞石，吊頂為鋁合金木紋飾面板，電梯廳兩側設員工速通系統。標準層電梯廳牆地面為進口洞石，走廊牆面進口壁紙，走廊地面地毯；19-36層辦公區石膏板吊頂，牆面進口壁紙，地面地毯；3-18層辦公區初裝修，地面水泥壓光，無吊頂。

地下一層有兩部自動扶梯通往大堂，公共部分牆、地面鋪貼莎安娜米黃石材，餐廳牆面壁紙結合木飾面，地面瓷磚。會議室地面鋪實木地板，牆面吸引木飾面結合壁紙，配置集中控制會議系統。地下2-4層為設備用房及車庫，車庫配置智慧管理系統，地面為自流平地面。

該大廈市政配套設施齊全，達到「七通」，即通路、通上下水、通電、通電訊、通燃氣、通熱力，基礎設施狀況良好。水、電等配套設施運轉正常。由於估價物件為新建寫字樓，至評估基準日，該大廈設備設施及裝修使用情況良好。

(3) 估價物件權屬狀況

至估價時點，估價物件已經辦理有《國有土地使用證》（京朝國用（2003出）第0089號），該土地座落於朝陽區曙光西里甲1號，土地使用權性質為出讓，終止日期為2052年11月26日，尚未辦理房屋產權證。根據相關證件記載，估價物件房屋所有權人和土地使用權人為北京廣源利房地產開發有限公司，土地用途為辦公、商業、地下車庫，房屋用途為辦公、商業、地下車庫。根據相關證件記載，至評估基準日中冶大廈設定有抵押權。根據委託方介紹，中冶大廈未有權屬糾紛。

根據委託方提供的資料和介紹，中冶大廈於2007年3月28日抵押給交通銀行股份有限公司北京分行，抵押金額人民幣50,000萬元，抵押期限自2007年4月2日至2009年12月31日；又於2009年9月25日抵押給交通銀行股份有限公司北京天壇支行、招商銀行股份有限公司北京萬達廣場支行及深圳發展銀行股份有限公司北京建國門支行，抵押金額人民幣70,000萬元，抵押期限自2009年9月27日至2017年9月30日。

(二) 評估範圍

本次評估範圍為北京市朝陽區曙光西里甲1號的中冶大廈，該大廈為方鋼管混凝土框架—鋼筋混凝土核心筒結構，地下5層(含地下1層夾層)，地上36層，建築面積92,089.14平方米(其中地下建築面積27,681.25平方米，地上建築面積64,407.89平方米)，土地使用權性質為出讓，面積為9,414.05平方米。上述評估資產為北京廣源利房地產開發有限公司的房地產開發項目，該項目於2009年9月15日通過竣工驗收。

經評估人員核實，納入評估範圍的資產與委託評估時確定範圍一致。

四. 價值類型及其定義

根據本次評估目的和評估物件的特點，本評估報告的評估結果定義為市場價值。其定義為：自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估物件在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五. 評估基準日

根據項目實施方案及工作計劃，確定本項目評估基準日是2009年12月9日。

六. 評估依據

本次評估的主要依據有：

(一) 行為依據

1. 本次資產評估工作的業務約定書。

(二) 法規依據

1. 國務院1991年11月16日第91號令《國有資產評估管理辦法》；
2. 原國家國有資產管理局國資辦發[1992]36號文發布的《國有資產評估管理辦法施行細則》；
3. 國務院2003年第378號令《企業國有資產監督管理暫行條例》；
4. 國務院國有資產監督管理委員會令第12號《企業國有資產評估管理暫行辦法》；
5. 國務院國有資產監督管理委員會檔國資委產權[2006]274號《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》；

6. 原國家國有資產管理局國資辦發[1996]23號《國家國有資產管理局關於轉發〈資產評估操作規範意見(試行)〉的通知》；
7. 財政部、中國人民銀行、國家稅務局和原國家國有資產管理局制定的有關企業財務、會計、稅收和資產管理方面的政策、法規；及
8. 其他相關法律、法規、通知檔等。

(三) 準則依據

1. 財政部財企[2004]20號文《關於印發〈資產評估準則 — 基本準則〉和〈資產評估職業道德準則 — 基本準則〉的通知》；
2. 中評協[2007]189號《資產評估準則 — 評估報告》等7項資產評估準則的通知(2007年11月28日)；
3. 中評協[2008]218號《企業國有資產評估報告指南》(2008年11月28日)；及
4. 財政部令第33號《企業會計準則 — 基本準則》(2006)。

(四) 產權依據

1. 委託方及被評估企業法人營業執照；
2. 國有土地使用證；
3. 房屋土地測繪技術報告書；
4. 竣工驗收備案表；
5. 重大合同、協議等；
6. 其他產權證明文件。

(五) 取價依據

1. 《房地產估價規範》GB/T 50291-1999；
2. 評估人員現場勘察記錄及評估機構掌握的其他資料；
3. 評估人員查詢的市場價格資訊及向主流房產中介公司詢價資料。

(六) 其他依據

被評估單位提供的其他有關資料。

七. 評估方法**(一) 方法的選擇和確定**

本次評估資產為房地產項目，且由於該房地產所在區域周邊市場比較成熟，市場上有與委估資產相類似的房地產交易及出租案例可供參考，故採用市場比較法及收益還原法進行評估，並以兩種評估方法的結果加權平均作為最終評估結論。

(二) 市場比較法的運用

市場比較法是將委估房地產與在評估基準日近期有過交易的類似房地產進行比較，相對於類似房地產交易的已知價格進行適當的修正，以此估算委估房地產價值的方法。具體為：根據替代原則，將委估房地產設定在同一市場中，與具有相同使用價值、區域環境相似，且已經發生交易的三個類似房地產交易實例加以比照，參照實例房地產的交易情況、交易日期、區域及個別因素與使用年期，修正得出委估物件在評估基準日房地產價值。

市場比較法的計算公式為：

$$\text{案例修正價格} = \text{案例價格} \times a \times b \times c \times d \times e$$

$$a = [(\text{交易日期修正}) / 100]$$

$$b = [100 / (\text{交易情況修正})]$$

$$c = [100 / (\text{區域因素修正})]$$

$$d = [100 / (\text{個別因素修正})]$$

e = 使用年期修正係數

式中以委估對象為比照基準，分值为100，經過修正得出委估資產基準日的市場價值。

具體程式如下：

1. 選取交易實例

根據替代原則，在委估房產所在的同一地區或同一供求區域內，選取與委估房地產相類似的房地產交易實例。實例選取的標準是：

- (1) 參照物是鄰近地區或同一供需圈內類似的已交易房產；
- (2) 參照物與委估房地產屬同一交易類型，且用地性質相同；
- (3) 參照物的交易屬於正常交易或可修正為正常交易；
- (4) 參照物為近期（一年內）發生交易的交易案例；
- (5) 參照物的個別因素與委估房地產基本相同，可作比較。

2. 進行交易時間修正

參照物的成交時間與委估房地產的交易時間不同，房地產的交易價格會有所差異，故需考慮交易時間的差異對其價格的影響。

3. 進行市場交易情況修正

剔除參照物的交易價格中包含的一些特殊交易因素，如交易雙方的關聯性、急於變現出售或急於購買、交易雙方的特殊偏好等。

4. 進行區域因素修正

參照物所在區域與委估房地產所在區域的繁華程度、交通通達條件、環境品質等方面存在差異，需以委估房地產所在區域的區域因素為標準，按此修正參照物交易價格。

5. 進行個別因素的修正

以委估房地產的個別因素為標準，如臨街狀況、建築結構、平面布置、設備及裝修、新舊程度、物業服務、配套服務設施等，修正參照物價格。

6. 進行土地剩餘使用年期修正

對土地剩餘使用年期按下式修正：

$$K = \frac{1-1/(1+r)^m}{1-1/(1+r)^n}$$

其中：

r — 貼現率；

n — 案例土地剩餘使用年期；

m — 委估房地產土地剩餘使用年期。

分別計算比較案例的年期修正係數。

7. 確定委估房地產價格

比較案例修正價格 = 比較案例的交易價格 × (委估案例交易時間 / 參照物交易時間) × (正常交易情況 / 參照物交易情況) × (委估房地產區域因素值 / 參照物區域因素值) × (委估房地產個別因素值 / 參照物個別因素值) × 土地年期修正係數

對比較案例的修正價格進行算術平均，計算得出委估房地產的評估單價。

(三) 收益還原法的運用

中冶大廈土地用途為辦公、商業、地下車庫，房屋用途分別為辦公用房、商業用房及地下車庫，且周邊市場有類似物業出租案例，具有明顯的收益性，根據最高最佳使用原則，本次對中冶大廈採用收益還原法進行評估。

收益還原法評估是將中冶大廈的辦公、商業及地下車庫等用途的房地產作為一個整體，通過對其未來租金收益的預測以及選用適當的折現率，計算出房地產未來收益的現值，以此作為該大廈的評估值。

其中：收益值為淨現金流，即房地產出租收入總額－費用總額；折現率取預期的資產收益率。

收益還原法評估的計算公式為：

評估值=未來收益期內各期的收益現值之和，即：

將收益分為前後兩段，首先預測前段(5年)各年的預期收益額；再假設從前段的最後一年開始，以後各年預期收益額均相同。最後，將未來預期收益以適當的折現率進行折現求和，即得到委估物業的價值。其計算公式為：

$$P_1 = \sum_{i=1}^5 R_i \times (1+r)^{-i} + R_5 \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-5}} \right)$$

其中： P — 房地產評估值

R_i — 未來第*i*年預期收益額

r — 折現率

i — 收益計算年

n — 預期收益年限

註： 收益期的計算是以假設土地使用年期至土地使用權證載終止日期為基礎的，評估結果中未考慮收益期滿後房地產的終值。

收益預測是上述評估方法的基礎，而任何預測都是在一定假設條件下進行的，對估價物件未來收益預測建立在下列條件下：

1. 國家的社會經濟環境不產生大的變化，所遵循的國家現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大改變；收益預測僅是對該物業潛在的客觀收益進行預測，各項收入、成本及費用的計算依據估價物件的實際發生情況，並對所參考的周邊類似物業實際收益水準及行業平均水準進行了客觀合理化的調整；
2. 估價物件不改變房地產用途；
3. 有關直接成本、賦稅基準及稅率等不發生重大變化；
4. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素，造成對委估物業的重大不利影響。

評估人員根據資產評估的要求，認定這些前提條件在評估基準日時成立，當未來上述假設條件發生較大變化時，評估人員將不承擔由於假設條件的改變而推導出不同評估結果的責任。

八. 評估程式實施過程和情況

我公司接受資產評估委託後，選派資產評估人員，組成資產評估項目組，於2009年12月9日開始評估工作，整個評估過程包括接受委託、資產清查、評定估算、提交報告等，具體過程如下：

(一) 評估前期準備工作階段

1. 了解被評估單位及評估物件的基本情況，分析評估風險，簽署資產評估業務委託協定；
2. 明確評估目的、評估物件及範圍；

3. 選定評估基準日，確定評估重點，擬定評估方案和基本評估思路；
4. 指導被評估單位搜集、準備有關評估資料；

(二) 現場評估階段

根據國有資產評估的有關原則和規定，對評估範圍內的資產進行了勘察並查驗其產權歸屬，具體步驟如下：

1. 聽取有關人員對企業情況以及委估資產歷史和現狀的介紹；
2. 到現場進行實物核實，並對資產狀況進行勘查、記錄；
3. 根據委估資產的實際狀況和特點，制訂具體的評估方法；

(三) 評定估算階段

對形成的初步評估結果進行分析、調整、修改和完善。

(四) 提交報告階段

1. 編寫資產評估報告，彙集整理資產評估工作底稿；
2. 評估機構內部覆核檢驗評估結果；
3. 提交資產評估報告書，並按規定報送有關材料。

九. 評估假設

(一) 評估特殊性假設

假定被評估資產按照目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等繼續使用。

(二) 一般性假設

1. 對於本評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，我公司按準則要求進行一般性的調查。除在工作報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的；
2. 對於本評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由被評估單位及其他各方提供的資訊資料，我公司在進行審慎分析基礎上，認為所提供資訊資料來源是可靠的和適當的；
3. 經核查本評估報告中價值估算所依據的資產使用方式所需由有關地方、國家政府機構、團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律性或行政性授權檔於評估基準日時均在有效期內正常合規使用，假定該等證照有效期滿可以隨時更新或換發；
4. 除在評估報告中已有揭示以外，假定企業已完全遵守現行的國家及地方性相關的法律、法規；
5. 假設企業對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的；
6. 假定企業負責任地履行資產所有者的義務並稱職地對有關資產實行了有效的管理。

7. 我們對價值的估算是根據2009年12月9日本地貨幣購買力做出的；
8. 本評估報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在我們與委託方及被評估單位之間充分揭示的前提下做出的；
9. 近期內國家現行利率、匯率、稅收政策等無重大改變；
10. 國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；國家的宏觀經濟形勢不會出現惡化；
11. 本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
12. 無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響；
13. 不考慮通貨膨脹因素；
14. 我公司對市場情況的變化不承擔任何責任，亦沒有義務就基準日後發生的事項或情況修正我們的評估報告；
15. 本評估報告中對前述委估資產價值的分析只適用於評估報告中所陳述的特定使用方式。其中任何組成部分資產的個別價值將不適用於其他任何用途，並不得與其他評估報告混用；
16. 本評估報告僅供業務約定書中明確的報告使用人使用，不得被任何第三方使用或依賴。我公司對任何個人或單位違反此條款的不當使用不承擔任何責任；
17. 本報告是根據所設定的目的而出具的，它不得應用於其他用途。本報告全部或其中部分內容在沒有取得我公司書面同意前不得傳播給任何第三方。

十. 評估結論

在實施了上述資產評估程式及方法後，採用市場比較法得出的中冶大廈於本次評估基準日的市場價值為人民幣2,367,393,986.00元；採用收益還原法得出的中冶大廈於本次評估基準日的市場價值為人民幣2,324,544,029.00元。由於市場比較法相對於收益還原法能夠更好的反映評估基準日時點的市場價格水準，故採用加權平均值作為委估房地產的評估值。具體見下表：

房地產名稱	市場比較法		收益還原法		評估結論
	評估結果	權重	評估結果	權重	
中冶大廈	2,367,393,986.00	0.6	2,324,544,029.00	0.4	2,350,250,000.00

綜上測算、分析，本次評估確定委估資產在評估報告書給定的評估目的下，於評估基準日2009年12月9日所表現的市場價值為人民幣235,025萬元。該結果為房地合一價格，包含土地使用權價值。

十一. 特別事項說明

1. 對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程式仍無法獲悉的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
2. 本項評估是在獨立、公正、客觀、科學的原則下作出的，本公司及參加評估工作的全體人員在評估物件中沒有現存的利益，同時與委託方和相關當事方沒有個人利益關係，對委託方和相關當事方不存在偏見，評估人員在評估過程中恪守職業道德和規範，並進行了充分努力。評估結論是北京中資房地產土地評估有限公司出具的，受本機構具體參加本項目評估人員的執業水準和能力的影響。

3. 委託方、被評估單位以及其他相關當事方提供的與評估相關的經濟行為檔、營業執照、產權證明文件、會計憑證、資產明細與其他有關資料是編製本報告的基礎。委託方、產權持有者和相關當事人應對所提供的以上評估原始資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
4. 本次評估結論是反映評估物件在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的現行市價，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估價格的影響；亦未考慮該等資產所欠付的稅項，以及如果該等資產出售，則應承擔的費用和稅項等可能影響其價值的任何限制；我們也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
5. 本報告對被評資產所作的調整和評估系為客觀反映被評資產的價值而作，我公司無意要求資產佔有單位按本報告的結果和表達方式進行相關的帳務處理。是否進行、如何進行有關的帳務處理需由資產佔有單位的上級財稅主管部門決定，並應符合國家會計制度的規定。
6. 註冊房地產估價師對評估物件的法律權屬狀況給予了必要的關注，並對查驗情況予以披露，但不對評估物件的法律權屬作任何形式的保證，亦不承擔驗證評估物件法律權屬資料的真實性、合法性和完整性的責任。
7. 在評估基準日後、報告使用有效期之內，資產數量及作價標準發生明顯變化時，有經驗的委託方可按實際發生的資產數量和價格差額對評估值進行適當的調整。
8. 本次評估的建築物 and 設備中的隱蔽工程，評估人員無法做出破壞性的核查，只能根據有關概預算、工程決算、設計施工圖紙和檢修記錄等資料進行相應的核查。

9. 納入評估範圍內的資產於2007年3月28日抵押給交通銀行股份有限公司北京分行，抵押金額人民幣50,000萬元，抵押期限自2007年4月2日至2009年12月31日；又於2009年9月25日抵押給交通銀行股份有限公司北京天壇支行、招商銀行股份有限公司北京萬達廣場支行及深圳發展銀行股份有限公司北京建國門支行，抵押金額人民幣70,000萬元，抵押期限自2009年9月27日至2017年9月30日，本次評估未考慮抵押等他項權利對評估結果的影響。
10. 評估人員在現場勘查時發現中治大廈所使用的地名標識為曙光西里28號，委託方提供的所有權屬證明檔對該地址名稱的描述均為曙光西里1號，委託方未提供相關部門核發的有關地名變更文件，在本評估報告中使用權屬證明文件中的地址名稱。

請評估報告使用者注意上述事項對經濟行為的影響。

十二. 評估報告使用限制說明

1. 評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
2. 評估報告只能用於評估報告載明的評估報告使用者使用；
3. 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或披露於公開媒體，需征得評估機構同意並審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
4. 本評估報告在評估機構簽字蓋章後有效；
5. 本評估報告需提交國有資產管理部門進行備案，在取得備案批覆後方可正式使用；
6. 註冊房地產估價師的責任是對評估物件價值進行估算並發表專業意見，並不承擔相關當事人決策的責任。評估結論不應當被認為是對評估物件可實現價格的保證；

7. 本評估報告包含若干附件，為評估報告之重要組成部分；
8. 本報告評估結論使用有效期為一年，自評估基準日起計算，超過一年需聘請中介機構重新對委評資產進行評估。

十三. 評估報告日

評估報告日為註冊房地產估價師形成最終專業意見的日期，本次評估報告日為二零一零年一月二十九日。

十四. 北京中資房地產土地評估有限公司執業資質

北京中資房地產土地評估有限公司成立於二零零一年四月十三日(營業執照編號110000002632777)。北京中資房地產土地評估有限公司已取得中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的房地產估價資質證書(一級)(證書編號：建房估證字[2009]034號)。北京中資房地產土地評估有限公司是北京房地產估價師和土地估價師協會的常務理事會員單位(證書編號：029號)，同時還是中國房地產估價師與房地產經紀人學會的常務理事單位會員(會員編號：20090126號)。

參與本項目評估的評估師均為經中華人民共和國住房和城鄉建設部批准及註冊的註冊房地產估價師，列示如下：

姓名	公司	證書 / 註冊編號	有效期至
馮春雷先生	北京中資房地產土地評估有限公司	1119960026	2011年2月27日
李曉紅女士	北京中資房地產土地評估有限公司	1120020058	2012年2月8日

十五. 簽字註冊房地產估價師主要評估工作業績

姓名	項目名稱	報告號
馮春雷	中國國際科技會展中心 房地產抵押價值評估	中資房評報字(2005)第080號
	瀋陽華晨金杯汽車有限公司 房產轉讓項目估價	中資房評報字(2005)第088號
	東莞市東城區下橋村新橋頭嶺 廣州豐田用地土地使用權租賃價格評估	中資房評報字(2006)第036號
	北京市西城區西直門外大街110號 (中糖大廈)房地產抵押貸款項目評估	中資房評報字(2007)第207號
	北京市海澱區中關村大街18號 中關村科貿大廈部分房地產抵押貸款估價	中資房評報字(2009)第171號

姓名	項目名稱	報告號
李曉紅	朝陽區新源西里中街18號 漁陽飯店有限公司房地產抵押貸款項目估價	中資房評報字(2006)第345號
	北京鴻坤偉業房地產開發有限公司 大興區西紅門鎮中心規劃區27宗地抵押價值評估	中資房評報字(2008)第128號
	三亞市田獨鎮亞龍灣開發區 三亞愛琴海岸酒店房地產抵押貸款項目估價	中資房評報字(2008)第198號
	北京東城區東直門外大街46號 (天恒大廈)房地產價值評估	中資房咨報字(2007)第032號
	北京市美丹食品有限公司房地產抵押價值評估	中資房評報字(2009)第167號

北京中資房地產土地評估有限公司

二零一零年一月二十九日

中國北京海澱區首體南路22號國興大廈17A

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使其內所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

本公司董事、監事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等已擁有或被視已作擁有之權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司（作為控訴方或被訴方）概無任何懸而未決的或將面臨的重大訴訟或索賠。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事或監事概無與本公司訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外。

5. 董事及監事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，除以下披露外，概無董事、監事或彼等各自之聯繫人於直接或間接與本公司業務構成或可能構成競爭或可能與本公司有其他任何利益衝突的業務中擁有權益：

董事 / 監事姓名	於本公司之職務	其他權益
王為民先生	執行董事	母公司副董事長
沈鶴庭先生	執行董事	母公司副董事長
劉本仁先生	非執行董事	母公司董事長
國文清先生	非執行董事	母公司董事
韓長林先生	監事會主席	母公司董事

6. 董事及監事於資產之權益

自二零零九年六月三十日（即編製本公司最近期刊發的經審核綜合賬目的日期）起至最後實際可行日期止，概無董事或監事於本公司任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 董事及監事於合約中之權益

除本通函所披露者外，概無任何於最後實際可行日期仍然生效且董事或監事於其中擁有重大權益及與本公司業務重大相關之合約或安排。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零零九年六月三十日（即編製本公司最近期刊發的經審核綜合賬目的日期）以來，本公司之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

提供本通函所載或提述之意見或建議的專業人士的資格如下：

名稱	資格
聯昌國際證券(香港)有限公司	一間根據證券及期貨條例從事第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
北京中資房地產土地評估有限公司	中國合資格物業估值師

聯昌國際及北京中資已書面同意刊發本通函，同意將其函件及報告納入本通函及以現時刊行的形式及涵義引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

截至最後實際可行日期，

- (a) 聯昌國際及北京中資均無於本公司任何成員公司中擁有任何實益股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本公司任何成員公司之證券的權利(不論可否依法強制執行)；及
- (b) 自二零零九年六月三十日(即編製本公司最近期刊發的經審核綜合賬目的日期)起至最後實際可行日期止，聯昌國際及北京中資均無於本公司任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至二零一零年二月十一日(星期四)止期間(包含首尾兩日)任何週日(公眾假期除外)之正常辦公時間內,可於香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓KCS Hong Kong Limited查閱:

- (a) 協議;
- (b) 獨立董事委員會函件,全文載於本通函附錄一;
- (c) 聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件,全文載於本通函附錄二;
- (d) 北京中資出具的整份評估報告,內容載於本通函附錄三;
- (e) 本附錄四中「專家資格及同意書」一節所提述的聯昌國際及北京中資的同意書;及
- (f) 本通函。



METALLURGICAL CORPORATION OF CHINA LTD. *

中國冶金科工股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1618)

茲通告中國冶金科工股份有限公司(「本公司」)將於二零一零年三月十六日(星期二)上午九時於中華人民共和國(「中國」)北京北三環中路57號北京遠望樓賓館(郵編100088)舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議及酌情通過(不論經修訂與否)以下決議案：

普通決議案

1. 「**動議**批准、確認及追認北京廣源利房地產開發有限公司(「廣源利」)向中國冶金科工集團有限公司(「母公司」)出售中冶大廈而於二零零九年十二月三十日由雙方簽訂的商品房買賣協議以及該協議中所包含的條款。一份其上註有「A」字的協議副本已於臨時股東大會提呈，並由大會主席簽署，以資識別。」
2. 「**動議**批准對本公司A股發行募集資金投資項目——「工程承包及研發所需設備的購置項目」所涉及的具體設備明細進行相應調整。」

承董事會命

中國冶金科工股份有限公司

劉本仁

董事長

北京，中國

二零一零年一月二十九日

* 僅供識別

臨時股東大會通告

於本通告日期，王為民先生及沈鶴庭先生為本公司執行董事；劉本仁先生及國文清先生為本公司非執行董事；蔣龍生先生、文克勤先生、劉力先生、陳永寬先生及張鈺明先生為本公司獨立非執行董事。

附註：

- (1) 為確定有權出席臨時股東大會的股東名單，本公司將於二零一零年二月十四日(星期日)至二零一零年三月十六日(星期二) (包括首尾兩日) 暫停辦理股東登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。如欲出席臨時股東大會並於會上投票，尚未登記過戶的H股持有人須於二零一零年二月十二日下午四時三十分或之前將過戶文件連同有關股票交回本公司的H股證券登記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1712-16號舖。
- (2) 凡有權出席臨時股東大會及於會上投票之股東可委任一位或多位代表代其出席及投票。代表不須為本公司股東。倘股東委任超過一名代表，其代表只能以投票方式表決。
- (3) 委任代表之文書須由股東或由其以書面正式授權的代表以書面簽署。倘股東為公司，該文書須加蓋公司印章或由其董事或正式授權的代表簽署。倘該文書由股東的代表簽署，則授權該代表簽署的授權書或其他授權文件必須經公證核實。
- (4) 委任表格連同授權書或其他授權文件(如有) 須不遲於臨時股東大會舉行時間二十四小時前送達(就H股持有人而言) 本公司H股證券登記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，及送達(就A股持有人而言) 本公司董事會(「董事會」) 辦公室，地址為中國北京市朝陽區曙光西里28號中冶大廈(郵編100028)，方為有效。
- (5) 倘委託人辭世或喪失行為能力、或撤銷委任代表或委任代表所依據的授權或與委任代表相關的股份已被轉讓，只要本公司在臨時股東大會召開前並無收到有關上述事項的書面通知，則委任代表依據委任文書指示作出的表決仍然有效。
- (6) 為提供資料起見，凡欲親自或委任代表出席臨時股東大會的股東，須於二零一零年二月二十四日或之前以專人送遞、郵寄或傳真方式將回條交回本公司，H股持有人交至本公司的H股證券登記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，本公司A股持有人則交至本公司董事會辦公室，地址為中國北京市朝陽區曙光西里28號中冶大廈(郵編100028)。
- (7) 本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司的地址及聯繫詳情如下：

香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓
電話：(852) 2862 8555
傳真：(852) 2865 0990

臨時股東大會通告

- (8) 本公司董事會辦公室的地址及聯繫詳情如下：

中國
北京市朝陽區
曙光西里28號
中冶大廈
(郵編100028)
電話：(8610) 5986 8666
傳真：(8610) 5986 8999

- (9) 根據本公司組織章程，如兩人或兩人以上登記為任何股份之聯名持有人，只有在股東名冊上排名首位之聯名持有人有權收取本通告、出席臨時股東大會並於大會上行使該股份附有的所有投票權，且本通告被視為已向該等股份的所有聯名持有人派發。
- (10) 臨時股東大會預計不超過半天，親自或委任代表出席臨時股東大會的股東之往返及食宿費用自理。出席臨時股東大會的股東或其代表應出示身份證明。