

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



五礦地產有限公司

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

持續關連交易

交付前物業管理服務合同

茲提述本公司日期為二零一九年一月二十五日的公告，內容有關二零一九年服務合同，據此，五礦物業湖南分別向(i)嘉和日盛、(ii)中潤城鎮、(iii)湖南曠代、(iv)五礦地產武漢及(v)武漢潤領提供交付前物業管理服務。

二零一九年服務合同已於二零二一年十二月三十一日屆滿，預計本集團此後將繼續不時進行類似交易。因此，於二零二二年一月三十一日，交付前服務合同的訂約方分別訂立服務合同I、服務合同II、服務合同III、服務合同IV及服務合同V以重續二零一九年服務合同，期限由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日，為期三年。

於本公告日期，五礦物業湖南由本公司間接擁有約51%，並由中國五礦(本公司控股股東)之間接非全資附屬公司五礦二十三冶間接擁有約49%。因此，五礦物業湖南為中國五礦之聯繫人及本公司之關連人士。據此，該等交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

由於適用於交易前服務合同項下就年度上限金額總額之一個或多個百分比率超過0.1%但全部低於5%，該等交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下有關公告及申報之規定，但獲豁免遵守股東通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

背景

茲提述本公司日期為二零一九年一月二十五日的公告，內容有關二零一九年服務合同，據此，五礦物業湖南分別向(i)嘉和日盛、(ii)中潤城鎮、(iii)湖南曠代、(iv)五礦地產武漢及(v)武漢潤領提供交付前物業管理服務。

二零一九年服務合同已於二零二一年十二月三十一日屆滿，預計本集團此後將繼續不時進行類似交易。因此，於二零二二年一月三十一日，交付前服務合同的訂約方分別訂立服務合同I、服務合同II、服務合同III、服務合同IV及服務合同V以重續二零一九年服務合同，期限由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日，為期三年。

交付前服務合同

交付前服務合同的主要條款概述如下。

(1) 服務合同I

服務合同I之主要條款如下：

日期：二零二二年一月三十一日

訂約方：(i) 嘉和日盛；及
(ii) 五礦物業湖南

主體事項：五礦物業湖南就龍灣國際社區提供以下交付前物業管理服務：

(i) 未出售住宅單位之物業管理服務；

(ii) 交付前服務，如交付前檢查、交付予買方的住宅單位的準備工作；

- (iii) 跟進已交付住宅單位在整改期間的維修工作；及
(iv) 為業主提供服務及／或安排關係活動。

- 合同年期 : 由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日
- 服務費 : 就五礦物業湖南所提供之服務，有關服務費將於收到由五礦物業湖南發出並經雙方同意之發票後以現金支付。
- 歷史交易金額 : 於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，嘉和日盛根據二零一九年服務合同應付五礦物業湖南的歷史服務費總額分別為2,191,906元人民幣(約2,674,125港元)、101,345元人民幣(約123,641港元)及231,997元人民幣(約283,036港元)。
- 年度上限金額 : 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年度，服務合同I的最大年度交易總額不得超過下文所載年度上限金額：

年度	年度上限金額
二零二二年一月一日至 二零二二年十二月三十一日 年度	799,100元人民幣 (約974,902港元)
二零二三年一月一日至 二零二三年十二月三十一日 年度	155,000元人民幣 (約189,100港元)
二零二四年一月一日至 二零二四年十二月三十一日 年度	130,000元人民幣 (約158,600港元)

(2) 服務合同II

服務合同II之主要條款如下：

- 日期：二零二二年一月三十一日
- 訂約方：(i) 中潤城鎮；及
(ii) 五礦物業湖南
- 主體事項：五礦物業湖南就格蘭小鎮提供以下交付前物業管理服務：
(i) 未出售住宅單位之物業管理服務，如安全檢查、維修及保養以及計算未出售物業單位的物業管理費；及
(ii) 跟進已交付住宅單位在整改期間的維修工作，如計算提供予業主的管理費補貼，並與業主協調保養及維修事宜。
- 合同年期：由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日
- 服務費：就五礦物業湖南所提供之服務，有關服務費將於收到由五礦物業湖南發出並經雙方同意之發票後以現金支付。
- 歷史交易金額：於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，中潤城鎮根據二零一九年服務合同應付五礦物業湖南的歷史服務費總額分別為124,178元人民幣(約151,497港元)、22,751元人民幣(約27,756港元)及24,018元人民幣(約29,302港元)。

年度上限金額：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年度，服務合同II的最大年度交易總額不得超過下文所載年度上限金額：

年度	年度上限金額
二零二二年一月一日至 二零二二年十二月三十一日 年度	491,800元人民幣 (約599,996港元)
二零二三年一月一日至 二零二三年十二月三十一日 年度	165,000元人民幣 (約201,300港元)
二零二四年一月一日至 二零二四年十二月三十一日 年度	165,000元人民幣 (約201,300港元)

(3) 服務合同III

服務合同III之主要條款如下：

- 日期：二零二二年一月三十一日
- 訂約方：(i) 湖南曠代；及
(ii) 五礦物業湖南
- 主體事項：五礦物業湖南就沁園金城提供以下交付前物業管理服務：
- (i) 未出售住宅單位、銷售中心、樣板房及商業單位之物業管理服務；
 - (ii) 交付前服務，如交付前檢查、交付予買方的住宅單位的準備工作及現場垃圾收集；及
 - (iii) 為業主提供服務及／或安排關係活動。
- 合同年期：由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日

- 服務費 : 就五礦物業湖南所提供之服務，有關服務費將於收到由五礦物業湖南發出並經雙方同意之發票後以現金支付。
- 歷史交易金額 : 於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，湖南曠代根據二零一九年服務合同應付五礦物業湖南的歷史服務費總額分別為2,662,867元人民幣(約3,248,698港元)、889,384元人民幣(約1,085,048港元)及1,381,992元人民幣(約1,686,030港元)。
- 年度上限金額 : 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年度，服務合同III的最大年度交易總額不得超過下文所載年度上限金額：

年度	年度上限金額
二零二二年一月一日至 二零二二年十二月三十一日 年度	2,545,000元人民幣 (約3,104,900港元)
二零二三年一月一日至 二零二三年十二月三十一日 年度	1,973,300元人民幣 (約2,407,426港元)
二零二四年一月一日至 二零二四年十二月三十一日 年度	1,420,000元人民幣 (約1,732,400港元)

(4) 服務合同IV

服務合同IV之主要條款如下：

- 日期 : 二零二二年一月三十一日
- 訂約方 : (i) 五礦地產武漢；及
(ii) 五礦物業湖南

- 主體事項 : 五礦物業湖南就瀾悅雲璽提供以下交付前物業管理服務：
- (i) 未出售住宅單位、銷售中心及樣板房之物業管理服務；
 - (ii) 交付前服務，如交付前檢查、交付予買方的住宅單位的準備工作及現場垃圾收集；及
 - (iii) 其他客戶相關服務，如為業主安排關係活動。
- 合同年期 : 由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日
- 服務費 : 就五礦物業湖南所提供之服務，有關服務費將於收到由五礦物業湖南發出並經雙方同意之發票後以現金支付。
- 歷史交易金額 : 於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，五礦地產武漢根據二零一九年服務合同應付五礦物業湖南的歷史服務費總額分別為3,780,041元人民幣(約4,611,650港元)、449,503元人民幣(約548,394港元)及1,874,736元人民幣(約2,287,178港元)。

年度上限金額：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年度，服務合同IV的最大年度交易總額不得超過下文所載年度上限金額：

年度	年度上限金額
二零二二年一月一日至 二零二二年十二月三十一日 年度	5,049,958元人民幣 (約6,160,949港元)
二零二三年一月一日至 二零二三年十二月三十一日 年度	2,928,000元人民幣 (約3,572,160港元)
二零二四年一月一日至 二零二四年十二月三十一日 年度	2,460,000元人民幣 (約3,001,200港元)

(5) 服務合同V

服務合同V之主要條款如下：

- 日期：二零二二年一月三十一日
- 訂約方：(i) 武漢潤領；及
(ii) 五礦物業湖南
- 主體事項：五礦物業湖南就武漢萬境水岸提供以下交付前物業管理服務：
- (i) 未出售住宅單位、銷售中心及樣板房之物業管理服務；
 - (ii) 交付前服務，如交付前檢查、交付予買方的住宅單位的準備工作及現場垃圾收集；及
 - (iii) 為業主提供服務及／或安排關係活動。
- 合同年期：由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日

- 服務費 : 就五礦物業湖南所提供之服務，有關服務費將於收到由五礦物業湖南發出並經雙方同意之發票後以現金支付。
- 歷史交易金額 : 於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，武漢潤領根據二零一九年服務合同應付五礦物業湖南的歷史服務費總額分別為2,920,000元人民幣(約3,562,400港元)、1,785,146元人民幣(約2,177,878港元)及1,437,940元人民幣(約1,754,287港元)。
- 年度上限金額 : 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年度，服務合同V的最大年度交易總額不得超過下文所載年度上限金額：

年度	年度上限金額
二零二二年一月一日至 二零二二年十二月三十一日 年度	5,060,765元人民幣 (約6,174,133港元)
二零二三年一月一日至 二零二三年十二月三十一日 年度	1,560,547元人民幣 (約1,903,867港元)
二零二四年一月一日至 二零二四年十二月三十一日 年度	921,700元人民幣 (約1,124,474港元)

定價基準

交付前服務合同是通過招標程序授予五礦物業湖南，符合中國相關法律、法規和規章。因此，交付前物業管理服務的定價及付款條款乃根據正常商業條款釐定，及通過相關招標及投標程序進行評標。在招標過程中，本集團評標委員會已根據資質、經驗、品質管理系統認證、資本、信譽、管理、定價、滿足規格的能力、過往三年有否任何重大品質安全或信貸問題等標準，對投標人提交的標書進行深入評估。報價乃由投標人根據估計勞工成本、行政開支及管理費提供。五礦物業湖南根據該評估獲授交付前服務合同，交付前服務合同的條款由訂約方經公平磋商後協定，並符合正常商業條款。

本集團將採取以下措施，以確保交付前服務合同項下擬進行的交易的定價及付款條款與五礦地產湖南在投標過程中提交的標書一致，且不遜於獨立第三方就提供類似服務所提交者：

- (1) 本集團的相關人員將定期進行調查，以審查及評估相關交付前服務合同項下擬進行的交易是否按照各自的協議進行；
- (2) 本公司的外部核數師將對該等交易的定價及年度上限進行年度審查；及
- (3) 獨立非執行董事將按年度基準審查該等交易執行情況。

年度上限

上述所載交付前服務合同的年度上限金額乃參考(i)本集團在二零一九年服務合同下向五礦物業湖南支付的歷史服務費總額及經參考每一個項目所需交付前服務的預期水平之下跌趨勢，已計及在交付服務合約下相關項目的物業銷售業務規模縮減、未售物業單位數目減少及估計空置費相應減少；(ii)基於五礦物業湖南將產生的人力和綜合開支，估計五礦物業湖南向本集團提供服務可收取的費

用；(iii)經參考相關物業發展項目於二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日的過往銷售表現以及本集團有關相關物業發展項目的業務規劃和估計，而估計的本集團需求；及(iv)通脹等其他因素釐定。

訂立交付前服務合同之原因及裨益

五礦物業湖南獲中國有關政府部門評為壹級資質物業服務企業，並獲頒ISO 9001國際質量管制體系認證及ISO 14001環境質量管理體系認證。由五礦物業湖南提供管理服務之物業範圍，包括國內多個城市之高層住宅、別墅、商業及辦公樓及會所等。

五礦物業湖南已與本集團建立長期合作關係，並自二零一二年起通過簽訂二零一九年服務合同和之前的交付前物業管理服務合同，向本集團提供物業管理服務。五礦物業湖南過往一直為本集團的物業發展項目(如龍灣國際社區、格蘭小鎮、沁園金城、瀾悅雲璽及武漢萬境水岸)提供穩定和高效的服務，而且在中國擁有豐富的物業管理經驗。相較於其他獨立第三方服務供應商，該公司更了解本集團的整體策略和服務要求。考慮到上述因素，本集團希望在二零一九年服務合同屆滿後繼續委聘五礦物業湖南為龍灣國際社區、格蘭小鎮、沁園金城、瀾悅雲璽及武漢萬境水岸提供物業管理服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為交付前服務合同之條款乃屬公平、合理、按一般商業條款釐定，為本集團之一般及日常業務，且符合本公司及股東之整體利益。概無董事於交付前服務合同項下之交易中擁有重大利益或須在批准該等交易之董事會決議上放棄表決權利。

訂約各方資料

本集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。

嘉和日盛為本公司之全資附屬公司，主要從事發展位於中國湖南省長沙市之龍灣國際社區。

中潤城鎮為本公司之全資附屬公司，主要從事發展位於中國湖南省長沙市之格蘭小鎮。

湖南曠代為本公司之全資附屬公司，主要從事發展位於中國湖南省長沙市之沁園金城。

五礦地產武漢為本公司之全資附屬公司，主要從事發展位於中國湖北省武漢市之瀾悅雲璽。

武漢潤領為本公司之全資附屬公司，主要從事發展位於中國湖北省武漢市之武漢萬境水岸。

本集團非全資附屬公司五礦物業湖南由本公司間接擁有約51%，並由中國五礦(本公司控股股東，擁有本公司已發行股份約61.88%)之間接非全資附屬公司五礦二十三冶間接擁有約49%，其主要從事物業管理及諮詢、房屋中介服務、房屋租賃、清潔服務，以及酒店用品、建築材料及日用雜品之銷售業務。

上市規則之涵義

於本公告日期，五礦物業湖南由本公司間接擁有約51%，並由中國五礦(本公司控股股東)之間接非全資附屬公司五礦二十三冶間接擁有約49%。因此，五礦物業湖南為中國五礦之聯繫人及本公司之關連人士。據此，該等交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

由於適用於交易前服務合同項下就年度上限金額總額之一個或多個百分比率超過0.1%但全部低於5%，該等交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下有關公告及申報之規定，但獲豁免遵守股東通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

適用於二零二二年一月一日至二零二二年一月三十一日期間的該等交易的所有百分比率均低於0.1%。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「二零一九年服務合同」 指 由(i)嘉和日盛、(ii)中潤城鎮、(iii)湖南曠代、(iv)五礦地產武漢及(v)武漢潤領於二零一九年一月二十五日各自與五礦物業湖南就二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間訂立之物業管理服務合同，詳情載於本公司日期為二零一九年一月二十五日的公告；
- 「五礦二十三冶」 指 五礦二十三冶建設集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為中國五礦之間接非全資附屬公司，於本公告日期間接持有五礦地產湖南49%之股權；
- 「年度上限金額」 指 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，將由嘉和日盛、中潤城鎮、湖南曠代、五礦地產武漢、武漢潤領各自根據交付前服務合同，而分別向五礦物業湖南支付的服務費最高金額；
- 「董事會」 指 董事會；
- 「中國五礦」 指 中國五礦集團有限公司，一家根據中國法律成立之國有企業，為本公司之最終控股股東，其於本公告日期間接持有本公司已發行股本約61.88%之權益；
- 「本公司」 指 五礦地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市；
- 「董事」 指 本公司之董事；
- 「瀾悅雲璽」 指 五礦•瀾悅雲璽，由五礦地產武漢於中國湖北省武漢市開發之房地產發展項目；
- 「本集團」 指 本公司及其附屬公司；

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「湖南曠代」	指	湖南曠代房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「嘉和日盛」	指	五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「龍灣國際社區」	指	五礦•龍灣國際社區，由嘉和日盛於中國湖南省長沙市開發之房地產發展項目；
「五礦地產武漢」	指	五礦地產(武漢)開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「五礦物業湖南」	指	五礦物業服務(湖南)有限公司(前稱湖南嘉盛物業服務有限公司)，一家根據中國法律成立之公司，為中國五礦間接持有之非全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)；
「交付前服務合同」	指	服務合同I、服務合同II、服務合同III、服務合同IV及服務合同V；
「沁園金城」	指	五礦•沁園金城，由湖南曠代於中國湖南省長沙市開發之住宅及商業發展項目；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；

「格蘭小鎮」	指 格蘭小鎮，由中潤城鎮於中國湖南省長沙市開發之房地產發展項目；
「服務合同I」	指 由嘉和日盛及五礦物業湖南於二零二二年一月三十一日訂立之交付前物業管理服務合同；
「服務合同II」	指 由中潤城鎮及五礦物業湖南於二零二二年一月三十一日訂立之交付前物業管理服務合同；
「服務合同III」	指 由湖南曠代及五礦物業湖南於二零二二年一月三十一日訂立之交付前物業管理服務合同；
「服務合同IV」	指 由五礦地產武漢及五礦物業湖南於二零二二年一月三十一日訂立之交付前物業管理服務合同；
「服務合同V」	指 由武漢潤領及五礦物業湖南於二零二二年一月三十一日訂立之交付前物業管理服務合同；
「股東」	指 本公司已發行股本中每股面值0.10港元普通股之股份持有人；
「該等交易」	指 五礦物業湖南根據交付前服務合同擬分別向嘉和日盛、中潤城鎮、湖南曠代、五礦地產武漢及武漢潤領提供物業管理服務；
「武漢潤領」	指 武漢潤領房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「武漢萬境水岸」	指 武漢萬境水岸，由武漢潤領於中國湖北省武漢市開發之房地產發展項目；
「中潤城鎮」	指 湖南中潤城鎮置業有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為本公司之全資附屬公司；及
「%」	指 百分比。

除非文意另有所指，否則本公告「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「百分比」、「控股股東」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予之涵義。

於本公告內，僅就說明用途及除非另有註明者外，人民幣乃按1.00元人民幣兌1.22港元之匯率換算為港元。此項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
五礦地產有限公司
主席
何劍波

香港，二零二二年一月三十一日

於本公告日期，本公司董事會由八名董事組成，即主席及執行董事何劍波先生、執行董事劉波先生、陳興武先生及楊尚平先生、非執行董事何小麗女士，以及獨立非執行董事馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士。