

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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

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

---



# 五礦地產有限公司 MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

## 就二零一七年至二零二零年 重續持續關連交易

獨立董事委員會  
及獨立股東之獨立財務顧問

 Investec

---

董事會函件載於本通函第5至17頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第18至19頁。

天達函件載於本通函第20至41頁，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

股東特別大會謹訂於二零一七年五月三十一日(星期三)(緊隨二零一七年五月三十一日(星期三)上午十時三十分於同一地點舉行的股東週年大會結束後)於香港九龍尖沙咀東部麼地道七十號海景嘉福酒店地庫一層荷花廳舉行，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按其列印之指示填妥表格，並盡快及無論如何不遲於二零一七年五月二十七日(星期六)上午十時三十分，將表格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，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一七年五月十二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	18
獨立財務顧問函件 .....	20
附錄一 — 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「二零一三年通函」 指 本公司就二零一四年至二零一六年建築協議所刊發，日期為二零一三年十一月二十五日之通函
- 「二零一四年至二零一六年建築協議」 指 本公司與五礦二十三冶所訂立日期為二零一三年十一月四日之協議，內容為有關於二零一六年十二月三十一日止三年，委聘五礦二十三冶集團成員公司(倘其能成功中標)作為本集團現有及日後於中國的房地產發展項目之建築工程承包商
- 「二零一七年建築協議」 指 本公司與中國五礦訂立日期為二零一七年四月十九日之協議，內容為有關於二零一七年四月十九日起至二零二零年四月十八日止三年，委聘中國五礦集團成員公司(倘其能成功中標)作為本集團現有及日後於中國及香港的房地產發展項目之建築工程承包商
- 「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，為中國五礦間接持有之非全資附屬公司
- 「五礦二十三冶集團」 指 五礦二十三冶及其附屬公司
- 「股東週年大會」 指 本公司將於二零一七年五月三十一日(星期三)上午十時三十分於香港九龍尖沙咀東部麼地道七十號海景嘉福酒店地庫一層荷花廳召開及舉行之股東週年大會
- 「聯繫人士」、  
「關連人士」、  
「控股股東」、  
「附屬公司」及  
「主要股東」 指 各具上市規則所賦予之涵義
- 「董事會」 指 董事會

---

## 釋 義

---

「中國冶金科工」	指	中國冶金科工集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任國有企業，其財務報表已按綜合基準計入中國五礦的財務報表內
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，一家根據中國法律成立之國有企業，其於最後實際可行日期為本公司之最終控股股東
「中國五礦集團」	指	中國五礦及(i)其附屬公司及(ii)其財務報表已按綜合基準計入中國五礦的財務報表的實體，兩者均有參與建築工程項目的業務
「五礦股份」	指	中國五礦股份有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為中國五礦直接持有之非全資附屬公司
「中國冶金科工集團」	指	中國冶金科工及其附屬公司
「本公司」	指	五礦地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「持續關連交易」	指	本公司與中國五礦根據二零一七年建築協議的條款可能訂立的持續關連交易，有關詳情於本通函「二零一七年建築協議」一節中提述
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立之獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，負責就二零一七年建築協議及持續關連交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供建議

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指 除June Glory及其聯繫人士，以及在持續關連交易中擁有重大利益或須於股東特別大會上根據上市規則就批准(其中包括)二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限放棄投票之任何股東以外之股東
「天達」或 「獨立財務顧問」	指 天達融資亞洲有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券買賣)、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，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就二零一七年建築協議及持續關連交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「June Glory」	指 June Glory International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接控股股東，其於最後實際可行日期持有本公司約61.93%股份
「最後實際可行日期」	指 二零一七年五月十日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指 經不時修訂之聯交所證券上市規則
「香港五礦」	指 中國五礦香港控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議年度上限」	指 本通函「持續關連交易」一節所列，持續關連交易於二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日止三年之建議年度上限
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例(香港法例第571章)

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年五月三十一日(星期三)(緊隨股東週年大會結束後)於香港九龍尖沙咀東部麼地道七十號海景嘉福酒店地庫一層荷花廳召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本通函內，僅就說明用途及除非另有說明，人民幣乃按1.00元人民幣兌1.1269港元之匯率換算為港元。該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。



**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)

非執行董事：

張元榮先生 — 主席

崔虎山先生

執行董事：

何劍波先生 — 副主席兼董事總經理

尹亮先生 — 董事常務副總經理

何小麗女士 — 董事副總經理

劉則平先生 — 董事副總經理

獨立非執行董事：

馬紹援先生

譚惠珠女士

林中麟先生

敬啟者：

**就二零一七年建築協議**  
**重續持續關連交易**

**持續關連交易之背景**

謹此提述本公司日期為二零一七年四月十九日之公告，內容為有關二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限。誠如董事會宣佈，本公司與中國五礦於二零一七年四月十九日訂立二零一七年建築協議，而根據二零一七年建築協議擬進行之交易，須待獨立股東於股東特別大會批准二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限後，方可作實。

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

漆咸道南七十九號

中國五礦大廈十八樓

---

## 董事會函件

---

June Glory (為本公司之直接控股股東) 為中國五礦間接持有之非全資附屬公司，因此，根據上市規則，中國五礦為本公司之關連人士。

由於建議年度上限超出10,000,000港元，且所有相關百分比率按各個有關年度計算均超過5%，因此，根據上市規則第14A.31條，持續關連交易構成本公司之非豁免持續關連交易，須遵守(i)上市規則第14A.36條至第14A.45條項下有關獨立股東批准的規定、(ii)上市規則第14A.35條及第14A.68條項下有關申報及公告的規定、(iii)上市規則第14A.46條至第14A.48條及第14A.69條至第14A.70條項下有關通函的規定及(iv)上市規則第14A.55條至第14A.59條項下有關年度審閱的規定。

獨立董事委員會已告成立，旨在就二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供建議。

本通函旨在(i)向股東提供有關二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限的更多詳情、(ii)列載獨立董事委員會就二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供之推薦建議、(iii)列載獨立財務顧問就二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及(iv)向股東發出股東特別大會通知及上市規則規定之其他資料。

### 持續關連交易

謹此提述二零一三年通函，內容為有關本公司與五礦二十三冶訂立之二零一四年至二零一六年建築協議，據此，本集團可委任五礦二十三冶集團之成員公司(倘其成功中標)為本集團於中國的房地產發展項目之建築工程承包商。

自二零零七年七月起，五礦二十三冶在成功中標的情況下獲委任為本集團於中國的房地產發展項目之建築工程承包商，基於自二零零七年七月起與五礦二十三冶之工作關係，本集團信納五礦二十三冶作為本集團房地產發展項目之建築工程承包商之能力。

二零一四年至二零一六年建築協議於二零一六年十二月三十一日屆滿。由於本公司擬繼續邀請五礦二十三冶集團之成員公司以及進一步向中國五礦集團之其他成員公司提出邀約，以就其於中國及香港之建築工程合同投標，並待其成功中標後，委任彼等為本集團於中



---

## 董事會函件

---

國及香港的房地產發展項目之建築工程承包商，於二零一七年四月十九日，本公司與中國五礦訂立二零一七年建築協議，須待獨立股東於股東特別大會批准二零一七年建築協議及持續關連交易(包括建議年度上限)後，方可作實。

根據上市規則第14A.52條，二零一七年建築協議之年期不得超過三年，因此，本公司與中國五礦就持續關連交易訂立之二零一七年建築協議將於二零二零年四月十八日屆滿。

### 二零一七年建築協議的主要條款

- 日期 : 二零一七年四月十九日
- 訂約方 : (i) 本公司  
(ii) 中國五礦
- 年期 : 由二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日，為期三年
- 主體事項 : 根據本集團向獨立投標者提供之投標程序及一般條件(包括例如因項目變更而調整建築工程金額之一般條件)，本集團可不時邀請中國五礦集團之成員公司就本集團位於中國及香港之建築工程合同投標。待有關之中國五礦集團成員公司成功中標後，本集團將聘用彼等為本集團於中國及香港的現有及日後房地產發展項目(不包括已經中標的現有項目部分)之建築工程承包商，惟於二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日止三年，本集團於各個年度授予中國五礦集團之成員公司之建築工程合同工程總值，均不得超過各個建議年度上限。
- 總建築費 : 就中國五礦集團之成員公司作為本集團於中國及香港的房地產發展項目之建築工程承包商而應付之總建築費，將根據(i)建築工程項目所在地之適用法律及法規及本集團內部程序(如相關)及(ii)各項建築工程項目之性質，透過招標程序釐定。

## 董事會函件

終止 : 除非根據以下情況提前終止協議，二零一七年建築協議將於二零二零年四月十八日屆滿：

- (i) 經各訂約方協定；或
- (ii) 倘二零一七年建築協議其中一方違反或未能遵守二零一七年建築協議或與該協議有關之任何建築合約，且未能於指定期內糾正有關違規或不合規事宜，則非違約一方可向對方發出書面通知終止二零一七年建築協議；或
- (iii) 倘二零一七年建築協議其中一方嚴重違反二零一七年建築協議或與該協議有關之任何建築工程合同，則非違約一方可終止二零一七年建築協議。

中國五礦之承諾 : 根據二零一七年建築協議，中國五礦向本公司保證將容許本公司之核數師查核獲本集團授予建築工程合同的任何中國五礦集團成員公司之財務記錄，以及協助本公司遵守上市規則第14A章項下有關規定之要求。

### 現有年度上限及歷史交易金額

誠如二零一三年通函所披露，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，根據二零一四年至二零一六年建築協議項下進行之交易的歷史年度上限金額載列於下表：

截至十二月三十一日止年度		
二零一四年	二零一五年	二零一六年
946,000,000元人民幣 (約1,066,050,000港元)	998,000,000元人民幣 (約1,124,650,000港元)	743,000,000元人民幣 (約837,290,000港元)

截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，本集團授予五礦二十三冶的建築工程合同金額載列於下表：

截至十二月三十一日止年度		
二零一四年	二零一五年	二零一六年
442,750,000元人民幣 (約498,930,000港元)	501,170,000元人民幣 (約564,770,000港元)	無

---

## 董事會函件

---

董事相信，於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，年度上限未獲充分動用之主要原因為：

- (i) 五礦二十三冶集團成員公司並無於其或彼等每次提交標書時獲授予建築工程合同，原因是根據招標程序若干合同授予其他獨立第三方承包商；
- (ii) 歷史年度上限乃參照發展計劃當時已規劃之時間表而釐定；然而，本集團各個項目之實際發展進度卻隨著時間而轉變(包括但不限於不時之市場及經濟狀況的多種情況轉變)；及
- (iii) 五礦二十三冶集團成員公司受其資源所限(影響有關資源之因素包括但不限於本集團項目之位置及本集團建築工程合同可供競標的時間)，未必能就本集團所有建築項目提交標書。

### 建議年度上限

建議年度上限乃經參考將予興建的每個項目總樓面面積和計及當前市況的建築單價而釐定，這反過來會影響將予興建物業的種類及各個項目的開發時間表。於二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日各個期間，本集團在中國及香港將予興建的房地產發展項目的預計總樓面面積分別為1,069,876.33平方米、783,029.14平方米、635,025.00平方米及350,975.00平方米。於二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日各個期間的預計平均建築造價(計及每年10%的通脹率)分別為每平方米1,869元人民幣(約2,106港元)、每平方米2,363元人民幣(約2,663港元)、每平方米2,913元人民幣(約3,283港元)及每平方米2,735元人民幣(約3,082港元)。

## 董事會函件

經考慮中國五礦集團之成員公司參與項目投標之可能性，以及建築工程之預期進度等相關因素(以釐定有關年度計算建議年度上限)，本公司估計於二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日各個期間，本集團根據持續關連交易可能授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同總值，將不超過以下各相關年度之建議年度上限：

截至以下期間			
二零一七年四月十九日至 二零一七年十二月三十一日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	二零二零年一月一日至 二零二零年四月十八日
2,000,000,000元人民幣 (約2,253,800,000港元)	1,850,000,000元人民幣 (約2,084,770,000港元)	1,850,000,000元人民幣 (約2,084,770,000港元)	960,000,000元人民幣 <sup>(附註)</sup> (約1,081,820,000港元)

附註：二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日期間之建議年度上限，乃根據(其中包括)(i)本集團現時於中國及香港的房地產發展項目之估計工程合約金額373,560,000元人民幣(約420,960,000港元)，及(ii)本集團於中國及香港可能購入的潛在新房地產發展項目之估計建築工程合同金額2,010,590,000元人民幣(約2,265,730,000港元)按3.5個月比例計算。

由於本公司已新增土地作房地產發展項目，且有關項目應於二零一七年開始動工，因此，估計於二零一七建築協議的年期內，本集團擬判授建築工程合同數量將大幅增加，從而導致建議年度上限與截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的歷史年度上限相比有所增加。

## 董事會函件

下表具體載列本集團於二零一七年建築協議之年期內可能授出的現有及潛在建築合同(按項目劃分)之估計金額及有關預計竣工日期：

	由二零一七年 四月十九日至 二零一七年 十二月三十一日 百萬元人民幣	由二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 百萬元人民幣	由二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日 百萬元人民幣	由二零二零年 一月一日至 二零二零年 四月十八日 百萬元人民幣	預計竣工日期
長沙五礦·沁園金城	600.00	210.00	—	—	二零二零年第四季
長沙五礦·龍灣國際社區	15.00	—	—	—	二零一八年第四季
營口五礦·鉑海灣	237.62	121.76	—	99.88	二零二一年第四季
惠州五礦·哈施塔特	163.54	249.90	261.80	273.70	二零二二年第四季
南京G55號地塊 <sup>^</sup>	217.71	—	—	—	二零二零年第三季
南京G57號地塊 <sup>^</sup>	119.79	—	—	—	二零一九年第三季
廣州項目 <sup>^</sup>	85.37	—	—	—	二零二零年第三季
佛山項目 <sup>^</sup>	343.72	—	—	—	二零二零年第四季
潛在新房地產發展項目	<u>217.25</u>	<u>1,268.34</u>	<u>1,588.20</u>	<u>586.42</u>	
總計	<u>2,000.00</u>	<u>1,850.00</u>	<u>1,850.00</u>	<u>960.00</u>	

<sup>^</sup> 二零一六年購入的項目

鑑於部份項目已進入開發交付時間的最終階段，預料在二零一七年建築協議年期內的建議年度上限將出現波動。為了補充土地儲備，本集團已制定二零一七年至二零二零年土地收購計劃，並自二零一六年起積極參與新土地競拍的公開招標，因此，預期根據本集團土地收購計劃而購入的土地，其有關之潛在新項目的總樓面面積將會計入建議年度上限內。

根據本集團的開發時間表，於二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日期間，本集團將為合共8個現有項目及潛在新項目達1,069,876.33平方米總樓面面積的建築工程邀請各方入標。鑑於5個現有項目的建築工程快將完成，預計其後可作投標的總樓面面積將會減少。故此，預計截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度的建議年度上限將會下降。

由於在二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日期間涉及潛在新項目建築工程的總樓面面積乃按佔全年3.5個月的比例計算，再且，在此期間僅有總樓面面積合共約173,270平方米的兩個現有項目進行建築工程招標，此期間的建議年度上限因而進一步減少。

---

## 董事會函件

---

謹請股東注意，建議年度上限指本集團根據目前所能獲得之資料（包括將興建物業類型、開發時間表、現行市況）所作之最佳估計，尤其是本集團現時及未來於中國及香港的房地產發展項目之建築工程合同估計金額，故不應詮釋為本集團於二零一七年四月十九日起至二零二零年四月十八日止三年，將授予中國五礦集團成員公司建築工程合同之實際金額。建議年度上限與本集團之財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應假設為有任何直接聯繫。本集團不一定委任中國五礦集團之成員公司為本集團日後於中國及香港的房地產發展項目之建築工程承包商，而倘本集團作出有關委任，其所獲授予之建築工程亦未必一定達到建議年度上限之水平。

### 有關本集團委聘建築工程承包商之進一步資料

本集團將按照中國及香港和有關項目所處地區之適用規則、法規及本集團內部程序（如相關），進行選擇本集團在中國及香港的房地產發展項目之建築工程承包商之程序。按照有關項目現時可得之資料及規模，本集團房地產發展項目之建築工程合同，將透過中國及香港相關措施、法規及本集團內部程序（如相關）管限之規範性投標程式而判授。即使中國不同城市和省份及香港之措施及法規可能略有不同，但都必須成立評標委員會，以（其中包括）根據適當之評標方法評審標書及按在中國適用的規則、法規及本集團內部程序（如相關）推薦中標者。評標委員會的大多數成員須包括從中國相關政府機關核准符合評審標書資格的專家名單中隨機抽選，以及在香港而言，包含在公司內部及／或外間擁有相關專業知識及資格的專業人士。評標方法須按照適用措施、法規及本集團內部程序（如相關），參照（其中包括）建築工程合同規模而選出。雖然評標方法眾多，但彼等之主要準則均為投標單價、總標書金額、技術勝任程度及往績記錄。

以下為本集團按其內部程序（以時間次序排列）以招標方式甄選房地產發展項目建築工程承包商之主要條款：

- (i) 本集團招標競投建築工程合同；
- (ii) 投標者於指定時限內提交標書；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 根據中國及／或香港規則及法規／內部程序成立之評標委員會審議及評估所提交之標書；
- (iv) 按照指定之評標方法評估合資格標書後，評標委員會將出具推薦意見，判授標書予中標者；及
- (v) 根據評標委員會之推薦意見，本集團通過訂立建築工程合同委聘中標者。

作為投標程序之資格評估的一部分，本公司將會評估參與每項投標的承包商，其中包括承包商之背景、財政能力、營運能力及經驗。

根據上文所述，倘中國五礦集團成員公司參與投標本集團現有及未來在中國及香港的房地產發展項目之任何建築工程合同，其標書將由相關之評標委員會採用指定之評標方法予以審議和評估，其方式與任何其他合資格投標者並無差別。

本集團在甄選建築工程承包商時，受制於中國及香港的相關措施和法規及本集團內部程序(如相關)規範。就此，評標委員會由全體獨立合資格的專家組成，彼等由地方政府的評標辦公室隨機挑選，並經由中國政府機構核准；香港方面，則由內部及／或外部具合適的專業知識及資歷的專業人士組成委員會處理。倘於招標過程中所有參與的投標人士的技術勝任程度及往績記錄相若，投標單價及總標書金額將為委員會甄選時的主要準則。在受監管的評管及甄選制度下，向中國五礦集團成員公司判授的建築工程合約及應付中國五礦集團成員公司之建築工程合同金額將按一般商業條款訂立，且有關條款不會較提供予獨立建築工程承包商更為有利。

根據本集團與其建築工程承包商所訂立的一般建築工程合同條款，建築費將就不同工程達到之指定工程階段或進展而支付。一般而言，本集團將於工程竣工時支付總工程款之85%，而餘下15%總建築費將根據付款時間表及於保修期屆滿後一個月全數支付。

### 進行持續關連交易之理由及裨益

自二零零七年七月起，五礦二十三冶在成功中標的情況下獲委任為本集團於中國之房地產發展項目之建築工程承包商，基於過往與五礦二十三冶之工作關係，本集團信納五礦二十三冶作為本集團房地產發展項目之建築工程承包商之能力，因此，本集團擬繼續邀請五礦二十三冶集團之成員公司就本集團之建築工程合同投標。

有見本集團於中國及香港的房地產發展業務持續增長，預期未來數年本集團將積極就房地產發展項目之建築工程招標。鑒於中國五礦集團之其他成員公司(如中國冶金集團若干成員公司)於樓宇建築工程亦具備一級資格，本公司擬向中國五礦集團之其他成員公司提出邀約，以就其建築工程合同投標。

訂立二零一七年建築協議及進行持續關連交易之主要目的，是為避免相關項目之建築工程，因須就每項工程合同於股東特別大會上尋求獨立股東批准，而引致不必要之延誤。此外，委聘中國五礦集團之成員公司為本集團之房地產發展項目建築工程承包商，須待彼等經由中國或香港相關法律、法規及本集團內部程序(如相關)所監管之具競爭性招標程序中成功中標後，方可作實。

### 本公司及中國五礦之資料

本公司主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。

中國五礦為一家中國國有企業，主要從事金屬礦產品的勘探、開採、冶煉、加工、貿易，以及金融、房地產、礦冶科技等業務。

中國冶金科工的財務報表已按綜合基準計入中國五礦截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表內。中國冶金集團從事房屋建築業務逾五十年，而若干中國冶金集團成員公司在多方面獲中國相關政府機構歸類為施工總承包特級及一級，其中包括但不限於房屋建築工程施工總承包一級資質、房屋建築工程施工總承包特級資質。除從事大型住宅社區開發工程外，中國冶金集團還在國內承接商業、公共設施及基建發展項目。此外，中國冶金集



團亦曾參與德國、墨西哥、新加坡、馬來西亞、印度、泰國、緬甸、柬埔寨、菲律賓及印度尼西亞等地的多項海外建築工程項目。中國冶金集團獲發新加坡環球影城、上海迪士尼樂園及香港中文大學建築工程合約，而大部分中國冶金集團的成員公司均曾經獲授魯班獎、國家優質工程獎、中國土木工程詹天佑獎等殊榮。

### 上市規則之涵義

June Glory (為本公司之直接控股股東) 為中國五礦間接持有之非全資附屬公司，因此，根據上市規則，中國五礦為本公司的關連人士。

由於建議年度上限超出10,000,000港元，且所有相關百分比率按各個有關年度計算均超過5%，因此，根據上市規則第14A.31條，該持續關連交易構成本公司之非豁免持續關連交易，須遵守(i)上市規則第14A.36條至第14A.45條項下有關獨立股東批准的規定、(ii)上市規則第14A.35條及第14A.68條項下有關申報及公告的規定、(iii)上市規則第14A.46條至第14A.48條及第14A.69條至第14A.70條項下有關通函的規定及(iv)上市規則第14A.55條至第14A.59條項下有關年度審閱的規定。

董事認為上述釐定建議年度上限的原因及相關因素(包括但不限於本集團於中國及香港現有及潛在房地產發展項目的估計建築工程合同數量、中國五礦集團成員公司參與項目投標的可能性、本集團現有及潛在新項目的平均建築造價及總樓面面積等)實屬客觀、公平且合理。

董事確認五礦二十三冶集團及中國五礦集團的其他成員公司(如中國冶金科工集團若干成員公司)(彼等皆從事建築工程業務)擁有相關專門技術、專業資質及往績記錄，以承接本集團房地產發展項目的建築工程。董事(包括獨立非執行董事)因此認為，二零一七年建築協議及持續關連交易(包括建議年度上限)的條款及條件實屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

倘二零一七年建築協議的條款出現重大變動，或倘超出任何建議年度上限，本公司將重新遵照上市規則第14A.54條之規定。

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零一七年五月三十一日(星期三)於香港九龍尖沙咀東部麼地道七十號海景嘉福酒店地庫一層荷花廳緊接於同日上午十時三十分於同一地點舉行的股東週年大會結束後舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。在股東特別

---

## 董事會函件

---

大會上將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限。

鑒於中國五礦與June Glory之關係，June Glory及其聯繫人士須根據上市規則第14A.36條之規定，於股東特別大會上就批准二零一七年建築協議及持續關連交易(包括建議年度上限)之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，June Glory及其聯繫人士控制2,071,095,506股股份，相當於本公司約61.93%已發行股本。經作出一切合理查詢後，據董事所深知及確信，於最後實際可行日期，除June Glory外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准二零一七年建築協議及持續關連交易(包括建議年度上限)的決議案放棄投票。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按其列印之指示填妥表格，最遲於二零一七年五月二十七日(星期六)上午十時三十分，將表格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，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，獨立股東於股東特別大會上的任何表決須以按股數投票方式進行。有關股東特別大會投票結果之公告將於股東特別大會舉行後，在本公司及聯交所網站上刊載。

### 推薦意見

董事會於二零一七年四月十九日舉行之會議上批准二零一七年建築協議及持續關連交易(包括建議年度上限)。概無董事於該等交易中擁有重大權益。

於上述董事會會議上，本公司執行董事劉則平先生鑒於其於五礦二十三冶之董事職務，自願就批准二零一七年建築協議及持續關連交易(包括建議年度上限)之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮二零一七年建築協議的條款、持續關連交易以及建議年度上限，並就二零一七年建築協議、持續關連交易以及建議年度上限向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就(其中包括)獨立股東應

---

## 董事會函件

---

否投票贊成二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限之決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下注意(i)載於本通函第18至19頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限向獨立股東所提出之推薦意見及(ii)載於本通函第20至41頁之獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東所提供之意見。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限屬公平合理，而據此擬進行之交易乃於本公司日常及一般業務中進行，按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益，因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限之普通決議案。

### 其他資料

謹請閣下注意載於本通函附錄內之一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
五礦地產有限公司  
副主席兼董事總經理  
何劍波  
謹啟

二零一七年五月十二日



**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)

敬啟者：

**就二零一七年建築協議  
重續持續關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零一七年五月十二日之通函(「通函」)，本函件為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮及就二零一七年建築協議之條款、持續關連交易及建議年度上限是否公平合理及據此擬進行之交易是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，當中已考慮天達(獲委聘就上述事宜向吾等及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)之推薦建議。

吾等懇請閣下參閱通函內「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中分別載列(其中包括)獨立財務顧問就二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限提供之資料及意見。

經考慮通函第20至41頁之「獨立財務顧問函件」所載二零一七年建築協議之理由及裨益、持續關連交易、釐定建議年度上限之基準、天達在達致其就二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限之意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為二零一七年建築協議及持續關連交易乃於本公司日常及一般業務過程中進行，且二零一七年建築協議之條款、持續關連交易及建議年度上限乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股

---

## 獨立董事委員會函件

---

東之整體利益，因此，吾等推薦獨立股東投票贊成股東特別大會（將於二零一七年五月三十一日（星期三）緊隨股東週年大會結束後召開及舉行）通告所載之普通決議案，據此批准二零一七年建築協議、持續關連交易及建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
譚惠珠

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
馬紹援  
謹啟

獨立非執行董事  
林中麟

二零一七年五月十二日

以下為天達融資亞洲有限公司致獨立董事委員會及股東有關二零一七年建築協議下擬進行之持續關連交易(包括建議年度上限)之意見函件全文，乃供載入本通函而編製。



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

敬啟者：

### 就二零一七年建築協議 重續持續關連交易

#### I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，以就持續關連交易提供意見。有關詳情載於 貴公司於二零一七年五月十二日致股東之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

#### 持續關連交易之背景

如董事會函件所述，二零一四年至二零一六年建築協議已於二零一六年十二月三十一日屆滿。由於 貴公司擬繼續邀請五礦二十三冶集團之成員公司以及進一步向中國五礦集團之其他成員公司提出要約，以就其於中國及香港之建築工程合約投標，並待其成功中標後，委任彼等為 貴集團於中國及香港的房地產發展項目建築工程承包商，於二零一七年四月十九日， 貴公司與中國五礦訂立二零一七年建築協議，但須獨立股東於股東特別大會批准二零一七年建築協議及持續關連交易(包括建議年度上限)後，方可作實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

June Glory (為 貴公司之直接控股股東) 為中國五礦間接持有之非全資附屬公司，因此，根據上市規則，中國五礦為 貴公司之關連人士。

由於建議年度上限超出10,000,000港元，且所有相關百分比率按各個有關年度計算均超過5%，因此，根據上市規則第14A.31條，該持續關連交易構成 貴公司之非豁免持續關連交易，須遵守(i)上市規則第14A.36條至第14A.45條項下有關獨立股東批准的規定；(ii)上市規則第14A.35條及第14A.68條項下有關申報及公告的規定；(iii)上市規則第14A.46條至第14A.48條及第14A.69條至第14A.70條項下有關通函的規定；及(iv)上市規則第14A.55條至第14A.59條項下有關年度審閱的規定。

### II. 獨立董事委員會

董事會目前由九名董事組成，包括主席及非執行董事張元榮先生、副主席兼董事總經理及執行董事何劍波先生、執行董事尹亮先生、何小麗女士及劉則平先生、非執行董事崔虎山先生，以及獨立非執行董事馬紹援先生、譚惠珠女士及林中麟先生。

由全體獨立非執行董事馬紹援先生、譚惠珠女士及林中麟先生組成之獨立董事委員會已告成立，而天達亦獲 貴公司委聘，以就持續關連交易(包括建議年度上限)是否按一般商務條款訂立、對股東公平合理，並且符合 貴公司及股東整體利益，分別向股東，以及獨立董事委員會及股東提供意見。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，因此，吾等合資格就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。吾等除了獲委聘為獨立財務顧問外，吾等過去兩年並無擔任上市規則項下的 貴集團獨立財務顧問。除就獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付吾等之正常顧問費用外，概不存在吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

### III. 意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等僅倚賴通函所載涉及 貴集團事務之聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團及／或其高層管理人員(「管理層」)及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假定，通函所載或所提述或由 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事以其他方

式提供、作出或發出涉及 貴集團事務的所有相關聲明、資料、意見及陳述(彼等就此負全責)於其作出及發出時在均屬真實準確及有效成立，且於最後實際可行日期仍然真實及有效成立。吾等假定載於通函內由董事及／或管理層作出或提供有關 貴集團事務的所有意見及陳述均在審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴集團及／或其管理層及／或董事確認，通函所提供及所述資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已經審閱目前所有可供查閱的資料及可獲取的文件，以使吾等達成知情意見，並證實吾等倚賴所提供資料乃合理之舉，以就吾等意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑由 貴集團及／或其管理層及／或董事及彼等各自顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件所載資料中隱瞞或遺漏重大資料。吾等認為，吾等已充分審閱有關資料及文件，並依照上市規則第13.80條(包括其附註)的規定採取合理步驟以達致知情意見，證明通函所載資料的準確性可加以倚賴及為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證所提供資料，亦無獨立調查 貴公司、中國五礦以或彼等的附屬公司的業務及事務，或彼等各自經營所在市場的前景。

#### IV. 主要考慮因素及原因

於達致吾等有關持續關連交易條款之意見時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

##### 1. 貴集團之主要業務及業務策略

貴集團主要於香港及中國從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資。

根據 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(「二零一六年年報」)及據管理層告知，在投資及土地儲備方面， 貴集團將繼續於中國一線城市及具有產業發展活力和人口吸納力的核心二線城市深耕發展，並會關注因中國一線城市溢出效應引致出現結構性機會的中國三線城市。與此同時， 貴集團會開拓新思路，嘗試多種獲取土地的模式，繼續推進海外業務發展。此外， 貴集團將加強資本運作力度，積極推進控股股東之資產注入，優化公司資產結構，充分發揮香港上市平台的融資優勢。在改



## 獨立財務顧問函件

革整合方面，貴集團將結合託管的非上市房地產業務、各區域及項目之間的協同效應，在設計管理、成本管控及合約採購方面發揮規模效益，不斷提升「五礦地產」品牌的核心競爭力。

誠如二零一六年報所載，於二零一六年十二月三十一日，貴集團旗下十六個房地產發展項目分佈於中國(包括北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、惠州、香港、佛山及廣州等十個城市)，合共可開發土地儲備總樓面面積約為3,220,000平方米。摘錄自二零一六年年報之 貴集團房地產項目概要如下：

### 貴集團於二零一六年十二月三十一日之房地產發展項目之詳情

地點／項目	貴集團 所佔權益	概約總 樓面面積 (平方米)	已竣工 總樓面面積 (平方米)	發展中／作日後 發展之總樓面面積 (平方米)
<b>環渤海地區</b>				
北京如園	51%	414,000	308,000	106,000/—
營口五礦 ● 鉑海灣	100%	521,000	147,000	11,500/362,500
廊坊五礦萬科城	50%	704,000	131,000	284,000/289,000
天津中國五礦商務大廈	100%	183,000	183,000	—/—
<b>長三角地區</b>				
南京五礦 ● 九璽台	100%	270,000	263,000	7,000/—
南京五礦 ● 崇文金城	100%	482,000	320,000	162,000/—
南京晏山居	100%	203,000	99,000	104,000/—
南京(G55號地塊)	100%	179,000	—	—/179,000
南京(G57號地塊)	100%	98,000	—	—/98,000
<b>華中地區</b>				
長沙五礦 ● 龍灣國際社區	100%	1,084,000	924,000	158,000/2,000
長沙格蘭小鎮	100%	442,000	442,000	—/—
長沙五礦 ● 沁園金城	100%	534,000	128,000	55,000/351,000
<b>珠三角地區</b>				
惠州五礦 ● 哈施塔特	100%	1,003,000	194,000	55,000/754,000
香港油塘項目	100%	53,000	—	—/53,000
佛山項目	100%	150,000	—	—/150,000
廣州項目	100%	17,500	—	—/17,500

根據二零一六年年報，於二零一六年，貴集團之房地產發展組合新增了五個項目(兩個位於南京及各有一個位於香港、佛山及廣州)，土地儲備之可發展樓面面積因而增加約497,500平方米。於香港之收購更標誌着 貴集團成功開展海外投資策略的第一步。此外，貴集團首度涉足佛山及廣州市場，兩者均屬中國舉足輕重之核心區域城市，有助 貴集團加強在華南區域之戰略佈局。至於南京市場

## 獨立財務顧問函件

方面，貴集團已確立穩固基礎，而於年內所收購之兩幅土地，將進一步鞏固貴集團在當地市場之品牌建設。

下文列載貴集團於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之經營業績概要，有關資料摘錄自二零一六年年報：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
收益		
— 房地產發展	6,501,484	10,557,010
— 專業建築	681,881	954,791
— 物業投資	69,901	64,544
<b>貴集團收益總額</b>	<b>7,253,266</b>	<b>11,576,345</b>
銷售成本	(5,661,879)	(9,316,033)
毛利	1,591,387	2,260,312
<b>年內溢利</b>	<b><u>619,607</u></b>	<b><u>997,179</u></b>

截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團來自其房地產發展分部之收益為約10,557,000,000港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約6,501,500,000港元按年增加約62.4%。截至二零一六年十二月三十一日止年度之溢利合共為約997,200,000港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約619,600,000港元有所增加。

於二零一六年，房地產發展分部之收益在交付予買家之可發展樓面面積增加的帶動下有所增長。貴集團之簽約銷售額<sup>1</sup>由二零一五年約人民幣8,730,000,000元增

<sup>1</sup> 「簽約銷售額」為貴集團與買家根據住房和城鄉建設部公佈之商品房銷售管理辦法簽訂之銷售合同。貴集團之收益根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則確認。為免生疑問，某個期間之簽約銷售額不一定等於同期之收益。

加約34.0%至二零一六年約人民幣11,702,000,000元，及簽約銷售總樓面面積由二零一五年約423,000平方米增加約42.5%至約602,000平方米。

## 2. 有關中國五礦、中國冶金科工集團及五礦二十三冶之資料

中國五礦為一間中國國有企業，主要從事以金屬礦產品的勘探、開採、冶煉、加工、貿易，以及金融、房地產、礦冶科技業務。根據中國五礦之網站([www.minmetals.com](http://www.minmetals.com))，中國五礦為國務院國有資產監督管理委員會批准的主業為房地產之首批16間中央國有企業之一。中國五礦之房地產業務已於北京、天津、重慶、長沙、南京、南寧及珠海等近20個城市開發面積約5,000,000平方米的土地。June Glory (貴公司之直接控股股東)為中國五礦之間接非全資附屬公司，因此，中國五礦為貴集團根據上市規則之關連人士。據中國五礦網站及貴公司提供的資料所示，中國五礦(五礦二十三冶集團為一部份)已曾經歷重組，因而與中國冶金科工集團合併。

誠如董事會函件所載，中國冶金科工的財務報表已按綜合基準於中國五礦截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表內入賬。中國五礦集團從事房屋建築業逾50年。若干中國五礦集團成員公司在諸多方面獲中國相關政府機構歸類為總承包特級及一級，包括但不限於房屋建築工程施工總承包一級及房屋建築工程施工總承包特級。除從事大型住宅新區開發外，中國五礦集團亦於中國承接商業、公共設施及基建發展項目。此外，中國五礦集團獲選德國、墨西哥、新加坡、馬來西亞、印度、泰國、緬甸、柬埔寨、菲律賓及印度尼西亞等多項海外建築項目。其獲授開發新加坡環球影城、上海迪士尼樂園及香港中文大學的建築合約。中國五礦集團多數成員公司榮獲魯班獎、國家優質工程獎、中國土木工程詹天佑獎等殊榮。根據中國冶金科工的網站([www.mcc.com.cn](http://www.mcc.com.cn))及管理層提供的資料，中國冶金科工集團的實體(當中(其中包

括)中國一冶集團有限公司、中國二十二冶集團有限公司、中冶天工集團有限公司、中冶建工集團有限公司及上海寶冶集團有限公司)涉及房地產開發，在中國多個城市包括北京、長沙、成都、重慶、福州、南京、南寧、上海、深圳、天津、廈門、鄭州及珠海等地參與多個包括住房、商務、酒店及展覽廳的項目。

根據吾等審閱五礦二十三冶之網站([www.23ye.com](http://www.23ye.com))，五礦二十三冶於一九五三年成立，主要從事採礦開發及營運、建築工程及房地產發展。自二零零一年起，該公司隸屬於中國湖南省政府，成為湖南省政府支持的二十間大型企業之一。五礦二十三冶由中國相關政府機構分類為多個界別之總承包一級，包括但不限於房屋建築工程施工總承包一級。自成立以來，五礦二十三冶旗下員工超過4,000人，於逾29個省、市及自治區以及逾10個國家擁有業務營運。於二零零六年，五礦二十三冶成為中國五礦之附屬公司、June Glory之同系附屬公司(June Glory為 貴公司之直接控股股東及中國五礦之附屬公司)，因此根據上市規則為 貴公司之關連人士。

### 3. 中國及香港物業市場及前景

#### 3.1. 中國物業市場及前景

根據中國國家統計局網站([www.data.stats.gov.cn](http://www.data.stats.gov.cn))公佈之資料，中國於二零一六年之國內生產總值按年增長為6.7%(二零一五年：6.9%)。根據中國政府訂下之十三五規劃，自二零一六年起未來五年之每年國內生產總值增長目標為約6.5%。吾等注意到，城市化發展仍是中國政府十三五規劃中之重心之一，十三五規劃列明二零一六年至二零二零年中國政府政策之整體方針。

根據十三五規劃，中國政府之目標為(其中包括)：(i)加快農業轉移人口市民化，方式為落實三個主要策略，即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)優化城鎮化佈局和形態，方式為落實三個主要策略，即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮，而管理層認為這對中短期內房地產發展界別之前景將有積極影響。

於二零一六年全年及二零一七年第一季度，中國政府在國家和地區層級實施多項政策措施，以推動中國物業市場的長期可持續發展，有關措施包括但不限於：(i)調整中國人民銀行之基準利率；(ii)調整二套房買家的最低首付款額；(iii)實施限購令；及(iv)設立禁止轉售最低期限。因此，中國物業市場受中國政府政策變動左右，亦面臨波動及在一定程度上受中國經濟整體發展的影響(在國家及地區層級均是如此)。

### 3.2. 香港物業市場及前景

根據香港政府於二零一七年一月公佈之二零一七年施政報告所載資料，針對香港住房及土地問題，報告表示住房仍是香港政府面臨之最重要民生問題。於二零一六年十一月，為抑制物業市場過熱，香港政府推出新措施，規定就香港永久居民及企業買家之所有住宅交易，非首次購房者的物業交易印花稅上調至15%，並於二零一七年四月推出進一步措施，規定在一約多伙的情況下，會對交易中各項物業施加15%的新住宅印花稅。

根據二零一七年施政報告，就私人住房供應，未來三至四年的一手住宅物業市場預測供應為約94,000套單位，乃二零零四年九月首次公佈季度供應數據以來的新高。在中短期的土地供應方面，香港政府將繼續重新劃分地段、加大開發力度及進行全面土地用途審閱，以求達致最優土地利用，供應更多住宅單位。於中長期，香港政府決心識別多個新開發地段及新的城鄉延伸區域，以及潛在的鐵路物業項目，藉此增加住宅住房單位供應。

香港物業市場受香港政府政策變動左右，其同時亦面臨波動及在一定程度上受香港整體經濟發展影響。

## 4. 二零一七年建築協議之理由及裨益

誠如董事會函件所載，自二零零七年七月起，五礦二十三冶在成功中標的情況下獲委任為 貴集團於中國之房地產發展項目之建築工程承包商，基於與五礦二十三冶之工作關係， 貴集團信納五礦二十三冶作為 貴集團房地產發展項目之建築工程承

---

## 獨立財務顧問函件

---

包商之能力。因此，貴集團擬繼續邀請五礦二十三冶集團之成員公司就貴集團之建築工程合同投標。

有見貴集團於中國及香港之房地產發展業務持續增長，預期未來數年貴集團將積極就房地產發展項目之建築工程項目招標。鑒於中國五礦集團之其他成員公司於樓宇建築工程亦具備一級資格(如中國冶金科工集團之若干成員公司)，貴公司擬向中國五礦集團之其他成員公司提出要約，以就其建築工程合同投標。

訂立二零一七年建築協議及進行持續關連交易之主要目的，是為避免相關項目之建築工程，因須就每項工程合約貴公司於股東大會上尋求獨立股東批准，而引致不必要之延誤。此外，委聘中國五礦集團之成員公司為貴集團之房地產發展項目建築工程承包商，須待彼等於由中國或香港相關法律、法規及貴集團內部程序(倘相關)所監管之具競爭性招標程序中成功中標後，方可作實。

根據上文所述，以及(i)貴集團房地產發展分部於截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益及溢利增長(載於本函件上文「1. 貴集團之主要業務及業務策略」一節)；(ii)貴集團實行策略以增加土地儲備及繼續促進業務發展，可證諸貴集團於二零一六年首次進軍佛山、廣州及香港(詳情載於本函件上文「1. 貴集團之主要業務及業務策略」一節)；(iii)中國及香港物業市場前景(載於本函件上文「3. 中國及香港物業市場及前景」一節)；(iv)根據與五礦二十三冶的合作關係，貴集團信納五礦二十三冶有能力擔任貴集團房地產發展項目的建築工程承包商；(v)董事已確認五礦二十三冶集團及中國五礦集團其他成員公司(如中國冶金科工集團之若干成員公司)從事興建項目的業務時，具有相關的專業知識、專業資歷及往績記錄，以承接貴集團房地產發展項目的興建工程；(vi)管理層指彼等並無理由質疑中國五礦及其附屬公司的可得財務資源不足以讓其履行根據二零一七年建築協議可能獲授的建築合約(倘成功中標)項下合約責任；及(vii)吾等對二零一七年建築協議條款及相關招標程序的審閱(載於本函件下文「5. 二零一七年建築協議」一節)，吾等同意董事之見解，認為二零一七年建築協議及持續關連交易符合貴公司及股東之整體利益。

5. 二零一七年建築協議

5.1. 二零一七年建築協議的條款

二零一七年建築協議各自的主要條款概述如：

- 訂約方： (i) 貴公司；及(ii)中國五礦
- 年期： 由二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日，為期三年
- 主體事項： 根據 貴集團向獨立投標者提供之投標程序及一般條件(包括例如因該項目變更而調整建築工程金額之一般條件)， 貴集團可不時邀請中國五礦集團之成員公司就 貴集團位於中國及香港之建築工程合同投標。待有關之中國五礦集團成員公司成功中標後， 貴集團將聘用彼等為 貴集團於中國及香港之現有及未來房地產發展項目(不包括已經中標的現有項目部分)之建築工程承包商，惟於二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日止三年， 貴集團於各個年度授予中國五礦集團之成員公司之建築工程合同工程總值，均不得超過各個建議年度上限。
- 總建築費： 就中國五礦集團之成員公司作為 貴集團於中國及香港房地產發展項目建築工程承包商而應付其之總建築費，將根據(i)建築工程項目所在地之適用法律及法規和 貴集團內部程序(倘相關)及(ii)各項建築工程項目之性質，透過招標程序釐定。

有關二零一七年建築協議的更多詳情，請參閱董事會函件「二零一七年建築協議的主要條款」一節。

### 5.2. 招標及委任程序

誠如董事會函件所載及管理層所述，選擇 貴集團在中國及香港之房地產發展項目的建築工程承包商之程序，須按照中國及香港及有關項目所處地區之適用規則、法規和 貴集團內部程序(如相關)進行。按照有關項目現時可得之資料及規模， 貴集團房地產發展項目之建築合同，將透過中國及香港相關措施、法規和 貴集團內部程序(如相關)管限之規範性投標程式而判授。管理層指評標委員會的大多數成員須包括從中國相關政府機關核准符合評審標書資格的專家名單中隨機抽選，以及在香港而言，包含在公司內部及／或外間擁有相關專業知識及資格的專業人士；評標委員會必須成立，以(其中包括)根據適當之評標方法評審標書及按在中國適用的規則、法規和 貴集團內部程序(如相關)推薦中標者。評標方法須按照適用措施、法規及 貴集團內部程序(如相關)，參照(其中包括)建築合同規模而選出。雖然評標方法眾多，但彼等之主要準則均為單位投標單價、總標書金額、技術勝任程度及往績記錄。在受監管的評管及甄選制度下，管理層認為向中國五礦集團成員公司判授的建築合約及應付中國五礦集團成員公司之建築合約金額將按一般商業條款訂立，且條款不會優於提供予獨立建築承包商。

有關 貴集團房地產發展項目的招標程序的更多資料載於董事會函件「有關本集團委聘建築工程承包商之進一步資料」一節。

就此而言，我們已審閱由管理層提供及 貴集團訂立之招標管理辦法，其監管 貴公司及其項目公司的招標程序，列載(其中包括)招標計劃、資格審查、招標文件、招標程序及議標報價比選審核之指引。誠如董事會函件所載及根據吾等對 貴公司提供有關過往委任建築工程承包商的相關管理手冊及標書評審報告的審閱，作為投標程序之資格評估的一部分， 貴公司將會評估參與每項投標的承



包商，其中包括承包商之背景、財務能力、營運能力及經驗。根據上述審閱，吾等注意到(i)五礦二十三冶集團成員公司提交之標書採用指定之評標方法予以審議和評估，其方式與任何其他合資格投標者並無差別；及(ii)當五礦二十三冶集團成員公司根據招標程序獲頒 貴集團房地產發展項目的建築合約時，其價格將不遜於競投同一合約的獨立第三方提供的價格。吾等已從管理層得悉上述同樣的招標程序及評估應用於中國冶金科工集團之成員公司，方法不會有別於五礦二十三冶集團成員公司及獨立第三方。

我們亦獲管理層告知，概無發現中國政府招標法規有重大修訂，且 貴公司之項目公司自簽署二零一四年至二零一六年建築協議起一直符合相關中國政府投標法規。

另外，根據我們與管理層就招標及委任程序的討論，倘中國五礦集團成員公司就 貴集團於中國及香港的現有及未來房地產發展參與建築合約競投，其標書將由相關評標委員會採用指定之評標方法予以審議和評估，其方式與任何其他合資格投標者並無差別。

基於(i)吾等審閱由管理層提供 貴集團之招標管理辦法；(ii)管理層提供之上述標書評審樣本，從中證明(a)由五礦二十三冶集團成員公司所呈交的標書，與任何其他獨立第三方合資格的投標者所用的既定評標方法無異；及(b)根據 貴集團招標程序，五礦二十三冶集團成員公司獲判授 貴集團房地產開發項目的建築合約，其定價不遜於獨立第三方在競投同一合約所提供者；(iii)吾等從管理層得悉， 貴集團之項目公司自簽訂二零一四年至二零一六年建築協議期間，並無任何與中國政府相關投標規例的重大違規記錄；(iv)誠如下文「5.3.結算建築合約金額」所載，吾等審閱與五礦二十三冶集團及獨立第三方建築合約樣本結算條款；及(v)吾等從管理層獲悉，上述相同的投標程序及評估會應用於中國冶金科工集團成員公司，方法不會有別於五礦二十三冶集團成員公司及獨立第三方。吾等同意

管理層的見解，認為倘中國五礦集團成員公司(包括中國冶金科工集團成員公司及五礦二十三冶集團成員公司)根據所述招標程序獲頒 貴集團房地產發展項目的建築合約，應付建築合約金額及其條款將屬一般商業條款，且不遜於獨立第三方提供者。

### 5.3. 結算建築合約金額

誠如董事會函件所載，根據 貴集團與其建築工程承包商所訂立的一般建築工程合約條款，建築費將就不同工程達到之指定工程階段或進展而支付。一般而言， 貴集團將於工程竣工時支付總工程款之85%，而餘下15%總建築費將根據付款時間表及於保修期屆滿後一個月全數支付。

我們已就此與管理層討論及審閱與五礦二十三冶集團和獨立第三方之建築合約之結算條款樣本。據吾等審閱，吾等注意到與五礦二十三冶集團之建築合約樣本之結算條款與獨立第三方一致。據此吾等認為持續關連交易之結算條款實屬合理。

### 5.4. 釐定建議年度上限之基準

誠如董事會函件所載，二零一四年至二零一六年建築協議之歷史年度上限(「**歷史年度上限**」)及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年 貴集團授予五礦二十三冶集團成員公司之建築工程合同金額如下：

	授予五礦 二十三冶的 金額	歷史 年度上限	相關 年度上限 使用率 (%)
截至下列日期止年度：			
二零一四年十二月三十一日	人民幣 442,750,000元	人民幣 946,000,000元	46.8
二零一五年十二月三十一日	人民幣 501,170,000元	人民幣 998,000,000元	50.2
二零一六年十二月三十一日	零	人民幣 743,000,000元	零

如上表所示，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年，授予五礦二十三冶集團成員公司之總額分別約為人民幣442,750,000元(約498,930,000港元)、人民幣501,170,000元(約564,770,000港元)及零，分別佔歷史年度上限約46.8%、50.2%及零%。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，授予五礦二十三冶集團成員公司之總額亦分別佔 貴集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合銷售成本約10.5%、10.0%及零%。

管理層亦告知，以往五礦二十三冶集團成員公司曾參與 貴集團於中國若干房地產發展項目建築合約的投標。然而，經 貴集團對已提交之相關標書之評估，雖然 貴集團向五礦二十三冶集團成員公司批授若干建築合約，惟其他建築合約卻批授予獨立第三方建築公司，視乎投標評估結果而定。

除上述原因外，根據董事會函件，董事認為截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，年度上限未獲充分動用之主要原因為：

- (i) 歷史年度上限乃參照發展計劃當時已規劃之時間表而釐定；然而， 貴集團各個項目之實際發展進度卻隨著時間而轉變(包括但不限於不時之市場及經濟狀況的多種情況轉變)；及
- (ii) 五礦二十三冶集團成員公司受其資源所限(影響有關資源之因素包括但不限於 貴集團項目之位置及 貴集團建築合同可供競標的時間)，未必能就 貴集團所有建築項目提交標書。

管理層亦告知，除特定項目地盤的發展規劃外，項目地盤供應亦直接影響 貴集團可以競投的建築項目的規模及時間。項目地盤供應受：(i) 貴集團於相關時間之土地儲備；及(ii) 貴集團於有關期間收購所得之新地盤數目影響。管理層告知， 貴集團於中國及香港收購新地盤通常涉及正式拍賣程序，當中 貴集團須與其他競爭對手爭奪新地盤。因此，即使 貴集團的策略是繼續在中國及香港進行土地收購， 貴集團日後將繼續面對有關其能否及何時能夠通過成功土地拍賣取得新地盤等不穩定因素。根據管理層所提供的資料， 貴集團於二零一六年及二零一七年(截至最後實際可行日期)曾參與中國不同城市及香港逾40個地盤的土地拍賣及/或投標。因此， 貴集團能夠從上述土地拍賣及/或投標取得五塊新地盤。雖然如此，倘 貴集團未能在某期間按計劃取得充足地盤及/或地盤面積，則該期間可供競投的建築合約將相應減少。根據前述各項，歷史年度上限的使用率受多個 貴公司無法控制的外部因素帶動，包括但不限於政府政策不

## 獨立財務顧問函件

時的變動，其或影響項目發展時間表。此外，雖然截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度之年度上限與五礦二十三冶集團獲授的建築合約有關，惟建議年度上限將予以延展，以規管中國五礦集團成員公司(包括五礦二十三冶集團和中國冶金科工集團，詳情載於上文「2.有關中國五礦、中國冶金科工集團及五礦二十三冶之資料」一節)獲授予建築合約之金額，整體而言比較五礦二十三冶集團牽涉更多建築承辦商、中國覆蓋範圍更廣泛、經驗及專業知識更豐富。因此管理層認為歷史交易金額不適合作為釐定建議年度上限的參考。

下表列載以下期間的建議年度上限：(i)由二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日；(ii)二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日；(iii)二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日；及(iv)二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日：

期間	年度上限額
二零一七年四月十九日至 二零一七年十二月三十一日：	人民幣2,000,000,000元 (約2,253,800,000港元)
二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日：	人民幣1,850,000,000元 (約2,084,770,000港元)
二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日：	人民幣1,850,000,000元 (約2,084,770,000港元)
二零二零年一月一日至 二零二零年四月十八日：	人民幣960,000,000元 (附註) (約1,081,820,000港元)

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日期間之建議年度上限，乃根據(其中包括)(i) 貴集團現時於中國及香港之房地產發展項目之估計工程合約金額約人民幣373,560,000元(約420,960,000港元)，及(ii) 貴集團於中國及香港可能購入之潛在新房地產發展項目之估計工程合約金額約人民幣2,010,590,000元(約2,265,730,000港元)按3.5個月比例計算。

如董事會函件所述及從管理層得悉，建議年度上限乃經考慮包括：(i)各項目將予興建的總建築面積；(ii)將予興建的物業種類的單位興建價格；(iii)有關項目的發展時間表；(iv)中國五礦集團之成員公司參與項目投標之可能性、貴集團房地產發展項目之估計建築工程規模、估計每平方；(v)建築工程之預期進度(釐定有關年度計算建議年度上限)，及(vi) 貴公司估計在持續關連交易下可能授予中國五礦集團成員公司的 貴集團建築合約的總合約額等相關因素後釐定。

如董事會函件所載及管理層所建議，貴公司已為房地產發展項目購入新土地，且有關項目應於二零一七年開始興建，據估計於二零一七建築協議的條款中，本集團擬判授建築合約數量將大幅增加，從而導致建議年度上限與截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度的歷史年度上限相比有所增加。在此基準下，過往交易的數額並不適合作為建議年度上限的參照標準。

## 獨立財務顧問函件

具體而言，貴集團於二零一七年建築協議之年期內可能授出之現有及潛在建築合同(按項目劃分)之估計金額及有關預計竣工日期如下：

	由二零一七年 四月十九日至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣百萬元	由二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 人民幣百萬元	由二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日 人民幣百萬元	由二零二零年 一月一日至 二零二零年 四月十八日 預計竣工日期 人民幣百萬元	
長沙五礦 ● 沁園金城	600.00	210.00	—	—	二零二零年第四季
長沙五礦 ● 龍灣國際 社區	15.00	—	—	—	二零一八年第四季
營口五礦 ● 鉞海灣	237.62	121.76	—	99.88	二零二一年第四季
惠州五礦 ● 哈施塔特	163.54	249.90	261.80	273.70	二零二二年第四季
南京G55號地塊	217.71	—	—	—	二零二零年第三季
南京G57號地塊	119.79	—	—	—	二零一九年第三季
廣州項目	85.37	—	—	—	二零二零年第三季
佛山項目	343.72	—	—	—	二零二零年第四季
潛在新房地產發展項目	217.25	1,268.34	1,588.20	586.42	不適用
總計	<u>2,000.00</u>	<u>1,850.00</u>	<u>1,850.00</u>	<u>960.00</u>	

誠如董事會函件所述，有見部分項目的發展週期已屆最終階段，預料建議年度上限於二零一七年建築協議期限內會出現波動。為了補充土地儲備，貴集團已制定二零一七年至二零二零年土地收購計劃，並於二零一六年積極參與新土地的公開招標，未來亦將繼續如此。因此管理層估計，建議年度上限將會涵蓋潛在新項目的建築面積，且預期這些潛在新項目按貴集團土地收購計劃買入。

根據貴集團的開發時間表，於二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日期間，為合共八個現有項目及潛在新項目的總建築面積達1,000,000平方米邀請訂約方入標。因應五個現有項目的建築工程快將完成，預計其後可作投標的建築面積將會減少，其反映在截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度的建議年度上限的下降。

由二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日的建議年度上限將會進一步減少，因新項目建築面積會按約3.5個月期間分配。此外，管理層估計僅有兩項現

有項目(總建築面積約173,270平方米)的建築合約在此期間招標。

吾等於評估建議年度上限是否公平合理時，已審視及商議由管理層提供的資料，包括規劃／估算用地面積，及估計相關每平方米建築造價。就規劃／估算用地面積，吾等已跟管理層商討，並謹指出我們在估算預計建築面積時，已參照管理層就二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年定出的土地收購計劃，以及現有項目(定義見下文)的開發計劃及進展。根據吾等對所獲提供資料之審閱及據管理層表示，購地計劃乃參考估計所需資本、新購入土地的估計總面積，以及對二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年可能納入的目標一線城市(包括北京、上海、廣州、深圳以及因著該等城市的溢出效應而具結構性機遇的地區例如廊坊、張家口、佛山、惠州等)及二線城市(包括天津、南京、杭州、成都、長沙、寧波、廈門等)的估測制訂。吾等亦已檢視八個現有項目(詳情載列於上表)的預計工程完成日期，而建議年度上限乃根據(其中包括)此等因素釐定。

參照吾等對 貴集團收購計劃下的已規劃／估算用地面積的檢視，及管理層提供的估計相關每平方米建築造價，吾等注意到，就二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日各期間， 貴集團在中國及香港的房地產發展項目的估計總建築面積將分別約為1,069,876平方米、783,029平方米、635,025平方米及350,975平方米，而於二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日各期間的估計平均建築造價(計及通脹率每年10%)，將分別約為每平方米人民幣1,869元(約2,106港元)、每平方米人民幣2,363元(約2,663港元)、每平方米人民幣2,913元(約3,283港元)及每平方米人民幣2,735元(約3,082港元)。就釐定上述估計每平方米建築造價的基準，吾等從與管理層的討論，以及管理層提供有關每平方米估計建築造價的建築

成本明細知悉，其已參照在每個項目的相關城市／地區內具備有關發展項目種類的相近質素及工程範圍構成部分(例如預建設、結構工程、地基、上蓋建築、美化設施、共享設施、裝修、電氣及污水排放(如相關))的建築工程估計現行市價。

如上表所列，由二零一七年四月十九日起至二零一七年十二月三十一日止期間的建議年度上限為人民幣2,000,000,000元(「二零一七年建議年度上限」)，為根據 貴集團涉及(i)現有項目；及(ii)潛在新房地產發展項目的估計建築合約釐定。現有項目主要包括八個發展項目，分佈在中國四個地區(即環渤海地區、長三角地區、華中地區及珠三角地區(按 貴公司的劃分))及六個城市(即長沙、佛山、廣州、惠州、南京及營口)。潛在新房地產發展項目涉及的建築合約主要根據 貴公司的現行購地計劃釐定。按上文所述，於二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日期間將會招標的 貴集團建築合約主要涉及現有項目，以及一定估算金額的潛在新房地產發展項目。根據吾等對已規劃／估計用地面積的檢視及管理層提供的估計相關每平方米建築造價，吾等知悉將於二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日期間興建的 貴集團房地產發展項目的估計總建築面積將約為1,069,876平方米，而二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日期間的估計平均建築造價將約為每平方米人民幣1,869元(約2,106港元)。鑑於 貴集團由二零一七年四月十九日至二零一七年十二月三十一日期間已預定施工興建的項目規模及數目，加上估計每平方米建築造價，故二零一七年建議年度上限估計約為人民幣2,000,000,000元。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年，建議年度上限均為人民幣1,850,000,000元(「二零一八年及二零一九年建議年度上限」)，各自較二零一七年建議年度上限減少約7.5%。如上表所列載，與二零一七年建議年度上限相似，二零一八年及二零一九年建議年度上限亦是根據 貴集團估計涉及(i)現有項目；及(ii)按 貴公司現時購地計劃新購得土地的相關潛在新房地產發展項目的建築合約釐定。然而，由於若干現有項目已屆各自的開發期末段，(i)二零一八年及二零一九年建議年度上限金額；及(ii)有關現有項目的該部分二零一八年及二零一九年建議年度上限，較二零一七年建議年度上限的為低。管理層釐定二零一八年至二零一九年建議年度上限時亦已計及土地拍賣結果的不確定因素。根據



吾等對已規劃／估計用地面積的檢視及管理層提供的估計相關每平方米建築造價，吾等知悉將於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間及二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間興建的 貴集團房地產發展項目的估計總建築面積將分別約為783,029平方米及635,025平方米，而二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間及二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間的估計平均建築造價將分別約為每平方米人民幣2,363元(約2,663港元)及每平方米人民幣2,913元(約3,283港元)，其已計及(包括但不限於)潛在新房地產項目的平均建築造價估計年通脹率10%。

就二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日期間的建議年度上限(「二零二零年建議年度上限」)，它亦是根據 貴集團估計涉及(i)現有項目；及(ii)按 貴公司現時購地計劃新購得土地的相關潛在新房地產發展項目的建築合約釐定。管理層已表示，當釐定二零二零年建議年度上限時，彼等已考慮該上限的涵蓋期間是由二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日(即約三個半月)，不同於二零一八年及二零一九年建議年度上限涵蓋整年十二個月，故據此調整了上限金額。根據吾等對已規劃／估計用地面積的檢視及管理層提供的估計相關每平方米建築造價，吾等知悉將於二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日期間興建的 貴集團房地產發展項目的估計總建築面積將約為350,975平方米(基於全年估算按三個半月期間的比例計算)，而二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日期間的估計平均建築造價將約為每平方米人民幣2,735元(約3,082港元)，其已計及(包括但不限於)兩個現有項目(即營口五礦·鉑海灣及惠州五礦·哈施塔特)的平均建築造價(由於該等項目位於不同城市、各有不同市場定位、目標買家及個性，造成各自的估計建築造價有顯著差別)，以及潛在新房地產項目的平均建築造價估計年通脹率10%。

吾等從 貴公司刊發的財務匯報資料中知悉，其收益於過往三年顯著提升，由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約60億港元，增至截至二零一六年十二月三十一日止年度約116億港元，相當於複合年增長率約39.1%。吾等亦留意到，有關增幅主要來自銷售物業收益增加，由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約48億港元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約106億港元。於

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度，銷售物業始終為 貴集團單一最大的收益貢獻來源。在此基礎上及據管理層指出，房地產發展分部將繼續成為 貴集團往後業務模式的不可或缺部分。

為了說明，吾等亦指出，二零一七年建議年度上限、二零一八年及二零一九年建議年度上限各自相當於截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售成本總額分別約24.2%及22.3%。

股東應留意，建議年度上限為 貴集團根據目前可得資料(包括將會興建的物業類型、發展時間表及當時市場狀況)而作的估計，尤其是 貴集團就於中國及香港的現時及潛在新房地產發展項目的建築合約估計金額，故不應被詮釋為 貴集團由二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日的三年期間可授予中國五礦集團成員公司的建築合約實際金額。股東亦請注意，建議年度上限的實際使用及充足程度須取決於一系列因素，包括但不限於：相關招標項目將透過受中國及香港有關辦法、法規管轄的規範化投標程序和 貴集團內部程序(如相關)授出而不一定會授予中國五礦集團的成員公司，房地產發展項目的進度及工程範圍。就此而言，吾等從管理層知悉， 貴公司將積極留意有關項目進度及建議年度上限的使用，確保時常遵守上市規則。

計及(i) 貴集團將會招標的建築工程總值是根據相關項目建築工程的預期進度估算；(ii)管理層就二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年訂下的購地計劃；(iii)計算建議年度上限所用的估計每平方米建築造價乃管理層參考現行市價估算；(iv) 貴集團的房地產發展分部過去三年顯著增長，可從其收益增加證實，並將仍然為 貴集團整體業務不可或缺的部分；(v)相對於二零一四年至二零一六年建築協議(包括相關年度上限)只包括有關五礦二十三冶集團成員公司的委聘，二零一七年建築協議(包括建議年度上限)擴大至包括中國五礦集團的成員公司；及(vi)建議年度上限為 貴集團提供靈活性，及促使委任中國五礦集團成員公司作為 貴集團房地產發展項目的建築工程承包商，惟此乃視乎能否於受中國及香港的相關規章、法規及 貴集團內部程序(如適用)管轄的競爭性招標程序中成功中標而定，吾等認為，建議年度上限的基準為公平合理。

## V. 推薦建議

經考慮本函件上文所載之因素，特別是(i)委聘中國五礦集團成員公司承接中國及香港的建築合約須經過 貴集團的投標程序，與獲 貴集團邀請參與目標投標項目的其他獨立競標者一同競爭；(ii)成立投標評估委員會，採用指定投標評估方法審閱及評估由關連人士及獨立第三方提交的標書；及(iii)「5.4.釐定建議年度上限基準」一節所載釐定建議年度上限之基準，吾等認為二零一七年建築協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，符合 貴公司及股東之整體利益，其條款(包括建議年度上限)對股東而言誠屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成普通決議案，批准二零一七年建築協議(包括建議年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表  
天達融資亞洲有限公司  
企業融資部董事總經理  
黎振宇  
謹啟

二零一七年五月十二日

天達融資亞洲有限公司的黎振宇先生為證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼已活躍於企業融資顧問領域超過十年，曾參與及完成眾多企業融資顧問交易。

\* 僅供識別

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本集團之詳細資料。董事共同及各自對本通函負責，並在作出所有合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實以致所載之任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第十五部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第七及八分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第三百五十二條須記入該條文所指之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之權益

董事姓名	權益性質	所持有股份數目	佔已發行股份總數
			概約百分比
何劍波先生	個人	2,040,000	0.06%
尹亮先生	個人	1,360,000	0.04%
何小麗女士	個人	1,163,333	0.03%

## 於相關股份之權益

## 於本公司購股權之權益

於最後實際可行日期，下列董事在根據本公司於二零零三年五月二十九日所採納之購股權計劃授出之購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	尚未行使之 購股權數目
何劍波先生	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022	1.20	2,900,000
尹亮先生	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022	1.20	2,200,000
何小麗女士	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022	1.20	2,100,000
劉則平先生	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022	1.20	1,470,000

附註：該等購股權可分三階段行使：即由二零一四年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止、二零一五年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止及二零一六年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止期間，可行使之購股權百分比上限分別為30%、30%及40%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第十五部之定義)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括按照證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定須記入該條文所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除下文披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事為一家公司之董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部條文而須向本公司披露之權益或淡倉：

- (a) 張元榮先生、何劍波先生、尹亮先生、何小麗女士、劉則平先生及崔虎山先生均為中國五礦之僱員；
- (b) 張元榮先生為五礦股份之董事；及
- (c) 尹亮先生為June Glory之董事。

### 3. 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，除董事及本公司主要行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部之條文規定而須向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	股份權益	佔已發行股份
		總數概約 百分比
中國五礦	2,071,095,506	61.93%
五礦股份	2,071,095,506	61.93%
五礦有色金屬控股有限公司(「五礦有色控股」)	2,071,095,506	61.93%
五礦有色金屬股份有限公司(「五礦有色股份」)	2,071,095,506	61.93%
愛邦企業有限公司(「愛邦企業」)	2,071,095,506	61.93%
五礦香港	2,071,095,506	61.93%
June Glory	2,071,095,506	61.93%

附註： June Glory為五礦香港之全資附屬公司，五礦香港則由五礦股份、愛邦企業及Top Create Resources Limited分別擁有其約39.04%、38.95%及22.01%股權。愛邦企業及Top Create Resources Limited由五礦有色股份全資擁有，五礦有色股份則由五礦有色控股及五礦股份分別擁有其約99.999%及0.001%股權。五礦有色控股為五礦股份之全資附屬公司。五礦股份由中國五礦擁有其約88.4%股權，因此，中國五礦、五礦股份、五礦有色控股、五礦有色股份、愛邦企業及五礦香港各自被視為於June Glory持有之2,071,095,506股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除董事或本公司最高行政人員外，概無任何人士知會本公司，表示於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部之條文規定而須向本公司披露之權益或淡倉。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何於一年內屆滿或本集團不得於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

#### 5. 董事於競爭業務之權益

何劍波先生(本公司副主席兼董事總經理及執行董事)亦為五礦(營口)產業園發展有限公司(「營口產業園」，為中國五礦之非全資附屬公司)及五礦置業有限公司(「五礦置業」，為中國五礦之非全資附屬公司)之董事。

劉則平先生(本公司董事副總經理兼執行董事)亦為五礦二十三冶之董事兼董事長，以及營口產業園和五礦置業之董事。

營口產業園、五礦置業及五礦二十三冶均為根據中國法律成立之公司。營口產業園主要從事中國五礦(營口)產業園之開發；五礦置業主要從事房地產開發與經營、建築、物業管理、房地產經紀、房地產廣告展覽及其他與房地產相關業務；而五礦二十三冶則主要從事建築施工、礦山開發及經營，房地產及有關行業之業務。

倘若董事會認為本集團與上述公司出現任何利益衝突，涉及利益衝突之董事將放棄就有關決議案投票。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士(猶如彼等各自根據上市規則第8.10條被視為控股股東)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

#### 6. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後實際可行日期，在仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，惟徐其鼎先生除外，彼為本公司附屬公司龍建(南京)置業有限公司(「龍建南京」)之董事，於東方龍建有限公司(「東方龍建」，為龍建南京之直接控股公司)日期為二零零六年四月十一日之股東協議中擁有權益，該協議由金文實業有限公司(「金文實業」)、Stillpower Limited(彼等均為本公司之全資附屬公司)、威洋發展有限公司(「威洋發展」)及東方龍建簽訂，內容為關於金文實業以總代價2,900港元轉讓其於東方龍建之29%股本權益予威洋發展，以及有關管理及營運東方•龍湖灣項目事宜。於最後實際可行日期，徐其鼎先生於威洋發展擁有控制權益，而威洋發展擁有東方龍建29%股本權益，東方龍建餘下71%股本權益則由本公司間接擁有。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

除下文披露者外，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立重大合約(即並非在本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 於二零一五年三月三十日及二零一五年八月四日，北京萬湖房地產開發有限公司(「北京萬湖」，為本公司之非全資附屬公司)與五礦建設投資管理有限公司(「五礦建設投資」，為本公司之全資附屬公司，彼持有北京萬湖51%股權)及北京萬科企業有限公司(「北京萬科」，為北京萬湖餘下49%股權持有人)訂立框架協議(由其後的補充協議補充)，據此，北京萬湖可透過委託貸款方式於二零一五年五月一日至二零一八年四月三十日止期間，向五礦建設投資(或其指定的中國全資附屬公司)提供不超過2,295,000,000元人民幣(約2,586,000,000港元)之計息無抵押貸款，以及向北京萬科提供不超過2,205,000,000元人民幣(約2,485,000,000港元)之計息無抵押貸款；
- (b) 於二零一六年五月二十七日，北京盛世廣業投資管理有限公司(「盛世廣業」，為本公司之全資附屬公司)與(其中包括)深圳泛華工程集團有限公司(「合資企業夥伴」)及博羅縣碧華房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立框架協議，據此，(i)合資企



業夥伴有條件地同意出售其於項目公司的20%股權予盛世廣業，代價為89,430,348.19元人民幣(約100,779,059.38港元)、(ii)項目公司有條件地同意向合資企業夥伴償還股東借貸及利息，總額為41,391,948.29元人民幣(約46,644,586.53港元)、(iii)項目公司有條件地同意向合資企業夥伴償還未償付的工程款，總額為105,267,033.88元人民幣(約118,625,420.48港元)及(iv)互相放棄若干申索；

- (c) 於二零一六年十二月六日，北京萬湖、五礦建設投資及北京萬科訂立第二補充協議，據此，框架協議(由其後的補充協議補充)的有效期限展至二零一九年十二月三十一日，而可向五礦建設投資(或其指定的中國全資附屬公司)及北京萬科提供的委託貸款金額上限亦分別修訂為不超過3,519,000,000元人民幣(約3,966,000,000港元)及不超過3,381,000,000元人民幣(約3,810,000,000港元)；
- (d) 於二零一六年十二月六日，廊坊曠世基業房地產開發有限公司(「曠世基業」，為本公司之非全資附屬公司，由本公司之全資附屬公司恒勝投資有限公司(「恒勝」)持有其50%股權，而其餘下50%股權由北京萬科持有)與恒勝及北京萬科訂立框架協議，據此，曠世基業可透過委託貸款方式，於二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間，向恒勝(或其指定的中國同系附屬公司)及北京萬科，以相同的條款及條件，按照彼等各自於曠世基業的持股比例，分別提供不超過300,000,000元人民幣(約338,000,000港元)，以及不超過300,000,000元人民幣(約338,000,000港元)之計息無抵押貸款；及
- (e) 於二零一六年十二月六日，五礦建設投資管理(北京)有限公司(「五礦建設北京」，為本公司之全資附屬公司)(作為買方)與華潤深國投信託有限公司(為一家根據中國法律成立之公司)(作為賣方)就五礦建設北京以代價2,238,158,520元人民幣(約2,522,180,836.18港元)收購礦濟地產(南京)有限公司(為本公司間接持有之全資附屬公司)約33.33%股權訂立股權轉讓協議。

## 9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來有任何重大不利變動。

## 10. 專家

- (a) 天達融資亞洲有限公司為根據證券及期貨條例獲准進行第1類（證券買賣）、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。
- (b) 於最後實際可行日期，天達已就印發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件、聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。天達於本通函發出之函件、聲明及推薦意見乃於本通函日期發出，以供載入本通函。
- (c) 於最後實際可行日期，天達概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制行使）。
- (d) 於最後實際可行日期，天達概無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而香港主要營業地點地址則為香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室。
- (c) 本公司之公司秘書為鍾詠儀女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (d) 本通函之內容概以英文版為準。

## 12. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計14日(包括該日)期間之工作日(公眾假期除外)的一般辦公時間內於本公司香港主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓)供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄內「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 二零一七年建築協議；
- (f) 二零一四年至二零一六年建築協議；
- (g) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (h) 天達函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (i) 本附錄內「10.專家」一段所述之書面同意；及
- (j) 本通函。



# 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)

茲通告五礦地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年五月三十一日(星期三)於香港九龍尖沙咀東部麼地道七十號海景嘉福酒店地庫一層荷花廳舉行股東特別大會，舉行時間為緊隨於二零一七年五月三十一日上午十時三十分在同一地點舉行之股東週年大會結束後，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

### 普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與中國五礦集團公司(「中國五礦」)就委任中國五礦以及(i)其附屬公司及(ii)其財務報表已按綜合基準計入中國五礦的財務報表的實體(兩者均有參與建築工程項目的業務)於二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日三個年度為本公司及其附屬公司現有及未來於中華人民共和國(「中國」)及中國香港特別行政區的房地產發展項目之建築工程承包商(倘其成功中標)，所訂立日期為二零一七年四月十九日之有條件協議(「建築協議」)以及其項下擬進行之交易(包括由二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日三個年度之建議年度上限)(詳情載於本公司日期為二零一七年五月十二日之通函，而註有「A」字樣之建築協議副本已提交大會並由大會主席簽署，以資識別)；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 授權本公司任何一名董事就彼認為對實行建築協議及其項下擬進行之交易及／或使其生效而言屬必需、適當或權宜之所有進一步行動及事宜，以及簽立進一步文件及作出一切有關步驟。」

承董事會命  
五礦地產有限公司  
副主席兼董事總經理  
何劍波

香港，二零一七年五月十二日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委派一名或多名代表代其出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於二零一七年五月二十七日(星期六)上午十時三十分前送達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，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓，方為有效。股東填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 本公司將由二零一七年五月二十五日(星期四)至二零一七年五月三十一日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶事宜。為符合資格出席上述大會，所有股票連同已填妥之過戶表格最遲須於二零一七年五月二十四日(星期三)下午四時三十分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，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室，辦理股份過戶登記手續。
4. 上述大會之表決將以數票方式進行。