

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)

就二零二零年建築協議 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



越秀融資有限公司

董事會函件載於本通函第6至19頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第20至21頁。

越秀函件載於本通函第22至42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二零二零年五月二十八日(星期四)(緊隨二零二零年五月二十八日(星期四)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二零二零年五月二十六日(星期二)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。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播而採取的預防措施，包括：

- 強制體溫檢查
- 佩戴外科口罩
- 恕不提供茶點、飲品及派發禮品

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述預防措施之與會者進入股東特別大會會場。

為保障股東的健康及安全，本公司鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於上述指定時間交回其代表委任表格，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會投票之權利。

二零二零年五月十二日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	2
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄 — 一般資料	I-1
股東特別大會通告	SGM-1

股東特別大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒大流行持續以及近期預防及控制疫情傳播的指引，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位與會者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.3度或出現類似流感症狀之人士，可能被拒絕進入並被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 每位與會者在獲允許出席股東特別大會前及在出席會議期間需佩戴外科口罩。務請注意，股東特別大會會場概不提供口罩。本公司建議與會者於出席股東特別大會期間，須與其他出席者保持適當的社交距離。
- (iii) 大會將不會供應茶點或飲品，亦不會派發禮品。

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述預防措施之與會者進入股東特別大會會場。此外，與會者須全程保持良好的個人衛生。

為保障股東的健康及安全，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會投票之權利。

代表委任表格已寄發予股東，並可分別於香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)及本公司之網站(www.minmetalsland.com)下載。代表委任表格最遲須於二零二零年五月二十六日(星期二)上午十時三十分，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M樓，方為有效。

由於香港的新型冠狀病毒大流行狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排，股東應查閱本公司網站(www.minmetalsland.com)，以取得股東特別大會安排之最新公告及資訊。

如股東就股東特別大會的安排有任何疑問，請聯絡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：

香港灣仔
皇后大道東一百八十三號
合和中心17M樓
電話：(852) 2862 8555
傳真：(852) 2865 0990
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

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：

- 「二零一七年通函」 指 本公司就二零一七年建築協議所刊發，日期為二零一七年五月十二日之通函
- 「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內地及香港的房地產發展項目建築工程承包商
- 「二零一八年通函」 指 本公司就修訂二零一七年建築協議項下年度上限所刊發，日期為二零一八年五月十四日之通函
- 「二零二零年建築協議」 指 本公司與中國五礦訂立日期為二零二零年四月十七日之協議，內容為有關於二零二零年四月十九日起至二零二三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內地及香港的房地產發展項目建築工程承包商
- 「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及為中國五礦間接持有88.4%股權之附屬公司
- 「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 本公司將於二零二零年五月二十八日(星期四)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之有限責任公司及為中國五礦直接持有之全資附屬公司
「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，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	中國五礦及其附屬公司
「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責任公司，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二零二零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「二零二零年建築協議的主要條款」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，負責就二零二零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

「獨立財務顧問」或「越秀」	指	越秀融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就二零二零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
「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之任何股東以外之股東
「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，於最後實際可行日期持有本公司約61.88%股份
「最後實際可行日期」	指	二零二零年五月七日，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
「中國內地」或「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)
「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
「建議年度上限」	指	本通函「二零二零年建築協議的主要條款」一節所列，持續關連交易於二零二零年四月十九日至二零二三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 本公司將於二零二零年五月二十八日(星期四)(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，以考慮及酌情批准二零二零年建築協議、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面值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1.1012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)

執行董事：

何劍波先生 — 主席

劉波先生 — 董事總經理

陳興武先生 — 董事副總經理

楊尚平先生 — 董事副總經理

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

香港主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀漆咸道南七十九號

中國五礦大廈十八樓

獨立非執行董事：

馬紹援先生

林中麟先生

羅范椒芬女士

敬啟者：

就二零二零年建築協議 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二零二零年四月十七日之公告，內容為有關二零二零年建築協議、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二零二零年四月十七日訂立二零二零年建築協議，而根據二零二零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二零二零年建築協議、持續關連交易及建議年度上限後，方可作實。

June Glory (為本公司之直接控股股東) 為中國五礦間接持有88.4%股權之附屬公司，因此，根據上市規則，中國五礦為本公司之關連人士。

董事會函件

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，須遵守上市規則第十四A章項下有關申報、公告、獨立股東批准及年度審閱之規定。

獨立董事委員會已告成立，旨在就二零二零年建築協議、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)向股東提供有關二零二零年建築協議、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二零二零年建築協議、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二零二零年建築協議、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

謹此提述二零一七年通函，內容為有關本公司與中國五礦訂立二零一七年建築協議，據此，本集團可委任中國五礦集團之成員公司(倘其成功中標)為本集團於中國內地及香港的房地產發展項目建築工程承包商。謹此亦提述二零一八年通函，內容為有關修訂二零一七年建築協議項下之年度上限。

自二零零七年七月起，五礦二十三冶(為中國五礦間接持有88.4%股權之附屬公司)在成功中標的情況下獲委任為本集團於中國內地房地產發展項目的建築工程承包商。自二零一七年四月起，本公司擴展至向中國五礦集團在樓宇建築工程具備一級資格之其他成員公司提出要約，以競投本集團於中國內地及香港的房地產發展項目建築工程合同，並在成功中標的情況下，委任其為本集團房地產發展項目的建築工程承包商。基於與中國五礦集團成員公司長久建立的工作關係，本集團信納中國五礦集團成員公司作為本集團房地產發展項目建築工程承包商之能力。

董事會函件

二零一七年建築協議於二零二零年四月十八日屆滿。由於本公司擬繼續邀請中國五礦集團成員公司就本集團於中國內地及香港的建築工程合同投標，並待其成功中標後，委任彼等為本集團於中國內地及香港的房地產發展項目建築工程承包商，於二零二零年四月十七日，本公司與中國五礦訂立二零二零年建築協議，但須獨立股東於股東特別大會批准二零二零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，二零二零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二零二零年建築協議將於二零二三年四月十八日屆滿。

二零二零年建築協議的主要條款

- 日期 : 二零二零年四月十七日
- 訂約方 : (i) 本公司
(ii) 中國五礦
- 年期 : 由二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日，為期三年
- 主體事項 : 按照本集團與獨立投標者進行之投標程序及一般條件(包括例如因有關項目的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於中國內地及香港的建築工程合同投標。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內地及香港現有或未來的房地產發展項目(不包括現有房地產發展項目中已中標的工程部分)的建築工程承包商，惟於二零二零年四月十九日至二零二三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成員公司的建築工程合同總額，均不得超過各個建議年度上限。

董事會函件

建築工程合同金額 : 就中國五礦集團成員公司作為本集團於中國內地及香港的房地產發展項目建築工程承包商而應支付之建築工程合同金額，將根據(i)有關建築工程項目所在地之適用法律及法規，以及(ii)各項建築工程項目之性質，透過招標程序而釐定。

終止 : 除非根據以下情況提前終止協議，二零二零年建築協議將於二零二三年四月十八日屆滿：

(i) 經各訂約方協定；或

(ii) 倘二零二零年建築協議其中一方違反或未能遵守二零二零年建築協議或與該協議有關之任何建築工程合同，且未能於指定期內糾正有關違規或不合規事宜，則非違約方可向對方發出書面通知終止二零二零年建築協議；或

(iii) 倘二零二零年建築協議其中一方嚴重違反二零二零年建築協議或與該協議有關之任何建築工程合同，則非違約方可終止二零二零年建築協議。

根據上述第(ii)及(iii)項終止二零二零年建築協議者，違約方概無根據二零二零年建築協議項下之賠償責任，惟仍須遵守相關個別建築工程合同項下之責任及賠償條款。

中國五礦之承諾 : 根據二零二零年建築協議，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。

董事會函件

歷史年度上限及歷史交易金額

誠如二零一七年通函及二零一八年通函所披露，經獨立股東批准，由二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日止三年，根據二零一七年建築協議項下進行之交易的歷史年度上限金額為：

於以下期間			
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2,202,400,000港元)	6,085,490,000元人民幣 (約6,701,340,000港元)	3,711,280,000元人民幣 (約4,086,860,000港元)	2,798,020,000元人民幣 (約3,081,180,000港元)

由二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日止三年，本集團實際授予中國五礦集團成員公司的建築工程合同金額為：

於以下期間			
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
1,074,100,000元人民幣 (約1,182,800,000港元)	1,659,800,000元人民幣 (約1,827,770,000港元)	798,860,000元人民幣 (約879,700,000港元)	193,450,000元人民幣 (約213,030,000港元)

中國五礦集團成員公司就本集團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房地產發展項目建築工程合同之歷史投標參與率分別為69.2%、100%、100%及100%，而相應之中標率分別為53.8%、66.7%、37.5%及33.3%。

董事相信，於截至二零二零年四月十八日止三個年度，歷史年度上限未獲充分動用之主要原因為：

- (i) 中國五礦集團成員公司並非每次投標均獲授建築工程合同，原因是若干合同根據招標程序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或會隨時間轉變(理由包括但不限於不時之政府政策、市場及經濟狀況變動)；

董事會函件

(iii) 由於資源所限，中國五礦集團成員公司，未必就本集團的所有建築項目投標；及

(iv) 根據相關評估的結果，中國五礦集團成員公司並非最具競爭力的投標者。

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。於二零二零年四月十九日至二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日至二零二三年四月十八日各個期間，本集團在中國內地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約為1,256,767平方米、1,154,594平方米、938,135平方米及505,028平方米。於二零二零年四月十九日至二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日至二零二三年四月十八日各個期間的預計平均建築造價分別為每平方米3,120元人民幣(約3,436港元)、3,199元人民幣(約3,523港元)、5,758元人民幣(約6,341港元)及3,282元人民幣(約3,614港元)。

經考慮本集團於中國內地及香港現有以及潛在的房地產發展項目的預期建築工程合同數量、中國五礦集團成員公司參與項目投標之可能性、本集團房地產發展項目之估計建築工程規模、估計每平方米建築工程造價及建築工程之預期進度等相關因素，本公司估計由二零二零年四月十九日至二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日至二零二三年四月十八日止期間，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的建築工程合同總額，將不超過以下各相關年度之建議年度上限：

於以下期間			
二零二零年 四月十九日至 二零二零年 十二月三十一日	二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日	二零二三年 一月一日至 二零二三年 四月十八日
3,921,050,000元人民幣 (約4,317,860,000港元)	3,693,150,000元人民幣 (約4,066,900,000港元)	5,401,960,000元人民幣 (約5,948,640,000港元)	1,657,570,000元人民幣 (約1,825,320,000港元)

董事會函件

下表具體載列本集團於二零二零年建築協議年期內可能授出的現有及潛在建築工程合同(按項目劃分)之估計金額及有關預計竣工日期：

	由二零二零年 四月十九日至 二零二零年 十二月三十一日 人民幣百萬元	由二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 人民幣百萬元	由二零二二年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日 人民幣百萬元	由二零二三年 一月一日至 二零二三年 四月十八日 人民幣百萬元	預計竣工日期
(i) 本集團可作日後發展的現有項目之建築工程合同					
南京江寧項目	638.88	—	—	—	二零二一年第四季
長沙南湖項目	—	878.25	—	—	二零二四年第四季
長沙五礦·沁園金城	389.14	—	—	—	二零二一年第四季
成都青羊項目	230.00	—	—	—	二零二二年第一季
深圳萬樾府	481.20	—	—	—	二零二二年第四季
成都大邑項目	841.00	391.50	—	—	二零二三年第四季
惠州五礦·哈施塔特	350.83	427.40	194.46	172.57	二零二四年第四季
(ii) 本集團日後擬收購的項目之建築工程合同					
中國內地	990.00	1,886.00	2,540.00	1,485.00	
香港	—	110.00	2,667.50	—	
總計	<u>3,921.05</u>	<u>3,693.15</u>	<u>5,401.96</u>	<u>1,657.57</u>	

由於現有項目的實施或需受開發週期的變動所影響，因此可能會影響到二零二零年建築協議年期內對建議年度上限的實際動用。為了補充土地儲備，本集團已制定二零二零年至二零二三年土地收購計劃，並自二零一九年起積極參與新土地的公開招標。預期建議年度上限亦會涵蓋本集團按其於中國內地及香港的土地收購計劃而預計將收購的潛在項目的總樓面面積。預計總樓面面積及預計每平方米平均建築造價均有所上升，因此，建議年度上限較二零一七年建築協議項下之年度上限有所增加。

由於本公司新購入位於南京、長沙、成都及深圳的地塊作房地產發展項目，且有關項目將於二零二零年第二季起開始施工，因此，本集團於二零二零年四月十九日至二零二零年十二月三十一日期間擬判授之建築工程合同數量將大幅增加。根據本集團的開發時間表，於二

董事會函件

二零二零年四月十九日至二零二零年十二月三十一日期間，本集團將為現有項目及潛在新項目合共1,256,767平方米總樓面面積的建築工程邀請各方入標。鑑於現有項目的建築工程快將竣工，預計其後可供招標的總樓面面積將會減少，這反映於二零二一年建議年度上限的下降。

二零二二年度之建議年度上限的增加，乃由於根據本公司之土地收購計劃在香港的潛在新項目的合同總額較高所致(預計該項目的估計總樓面面積會與本集團現有的香港油塘房地產發展項目的開發規模相若及不會較其為少)。預計該香港潛在項目之合同單價將較位於中國內地的其他潛在項目為高，其原因眾多，當中包括設計規定的差異及會影響整體建築成本的產品終飾。建築成本將視乎潛在項目的類型和規模而有所不同，因此，位於香港的相關潛在項目的較高成本導致二零二二年建議年度上限有所增加。

二零二三年一月一日至二零二三年四月十八日期間的建議年度上限的減少，是由於只計入了二零二零年建築協議項下於二零二三年首三個半月潛在項目的建築面積和惠州的一個現有項目進行招標的建築工程。

謹請股東注意，建議年度上限乃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)，尤其是按本集團現時及未來於中國內地及香港的房地產發展項目之建築工程合同估計金額而所作之最佳估計。本集團房地產發展項目之建築工程合同經公開招標，中國五礦集團成員公司及其他第三方建築公司均可參與，故建議年度上限不應詮釋為本集團於二零二零年四月十九日起至二零二三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成員公司為本集團日後於中國內地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

本集團將按照中國內地及香港和有關房地產發展項目所處地區之適用規則、法規及本集團內部程序(按有關情況)，進行選擇本集團在中國內地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，將透過按中國內地及香港相關措施、法規及本集團內部程序(按有關情況)管限之規範性投標程式而判授。即使中國內地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內地適用的規則、法規及本集團內部程序(按有關情況)推薦中標者。評標委員會的大多數成員須包含從中國內地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，而就香港而言，則包含公司內部及／或外間具備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(按有關情況)，參照(其中包括)建築工程合同規模而評選。雖然評標方法眾多，但主要之評選準則仍為投標單價、總投標價、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；
- (iii) 根據中國內地及／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，其中包括評估承包商之背景、財政能力、營運能力及經驗。

董事會函件

根據上文所述，倘中國五礦集團成員公司參與競投本集團現有及未來在中國內地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，受制於中國內地及香港的相關措施和法規及本集團內部程序(按相關情況)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，則由公司內部及／或外部具合適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，投標單價及總投標價將為委員會甄選時的主要評審準則。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同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。

根據本集團與其中國內地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。按香港的一般建築工程合同條款，本集團將於工程竣工時支付總工程款之90%，而餘下10%總建築費將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(為中國五礦間接持有88.4%股權之附屬公司)在成功中標的情況下獲委任為本集團於中國內地房地產發展項目的建築工程承包商。自二零一七年四月起，本公司擴展至向中國五礦集團在樓宇建築工程具備一級資格之其他成員公司提出要約，以就其於中國內地及香港的房地產發展項目的建築工程合同投標，並在成功中標的情況下，委任其為本集團房地產發展項目的建築工程承包商。

有見本集團於中國內地及香港的房地產發展業務持續增長，預期在未來數年間，本集團將積極地就房地產發展項目之建築工程項目招標。

董事會函件

基於與中國五礦集團成員公司長久建立的工作關係，本集團信納中國五礦集團成員公司作為本集團房地產發展項目建築工程承包商之能力，而受惠於中國五礦集團對本集團業務之較佳認識，彼所提供之服務較其他建築公司而言更合宜和可靠，因此，本集團擬繼續邀請中國五礦集團成員公司就本集團之建築工程合同投標。

訂立二零二零年建築協議及進行持續關連交易之主要目的，是為了避免相關項目之建築工程，因為須要就每項建築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。委聘中國五礦集團之成員公司為本集團房地產發展項目建築工程承包商，還須待彼等通過按中國內地或香港相關法律及法規所規管之具競爭性招標程序成功中標後，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、加工和貿易，以及金融、房地產、礦冶科技等業務。

中國五礦集團若干成員公司(包括但不限於五礦二十三冶集團及中國冶金科工集團)從事建築施工業務。

於最後實際可行日期，五礦二十三冶為中國五礦間接持有88.4%股權之附屬公司，主要從事礦業開發和營運、建設工程，以及房地產發展業務。該公司自二零零一年起劃歸中國湖南省管轄，成為湖南省政府重點扶持之二十家大型企業集團之一。於二零零六年，五礦二十三冶成為中國五礦之附屬公司。五礦二十三冶獲中國內地有關政府機關於多方面歸類為施工總承包一級，當中包括但不限於房屋建設工程施工總承包一級的資質，並曾獲頒授國家優質工程獎、湖南省建設工程芙蓉獎殊榮。

於最後實際可行日期，中國冶金科工為中國五礦直接持有之全資附屬公司，中國冶金科工集團從事房屋建築業務逾五十年，而若干中國冶金科工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，當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，中國冶金科工集團還在國內承接商業、公共設施及基建發展項目。此外，中國冶金科工集團亦曾參與德國、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，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同，而大部分中國冶金科工集團的成員公司均曾獲授魯班獎、國家優質工程獎及中國土木工程詹天佑獎等殊榮。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，June Glory (為本公司之直接控股股東) 為中國五礦間接持有88.4%股權之附屬公司，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，該持續關連交易構成本公司之非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下有關申報、公告、獨立股東批准及年度審閱之規定。

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內地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、本集團現有及潛在房地產發展項目的平均建築造價及總樓面面積等)實屬客觀、公平和合理。

董事確認五礦二十三冶集團及中國冶金科工集團(彼等皆從事建築工程業務)具備相關專門技術、專業資質及業務記錄，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)因此認為二零二零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。

倘在二零二零年建築協議的條款出現重大變動或超出任何建議年度上限時，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

股東特別大會將於二零二零年五月二十八日(星期四)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於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。在股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准二零二零年建築協議、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二零二零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61.88%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二零二零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，最遲於二零二零年五月二十六日(星期二)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

董事會於二零二零年三月二十六日舉行之會議上批准二零二零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，因此，概無董事於批准二零二零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。

董事會函件

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮二零二零年建築協議的條款、持續關連交易以及建議年度上限，並就二零二零年建築協議、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)獨立股東應否投票贊成二零二零年建築協議、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20至21頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就二零二零年建築協議、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22至42頁之獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就二零二零年建築協議、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，二零二零年建築協議、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，按一般商業條款訂立，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二零二零年建築協議、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
主席
何劍波
謹啟

二零二零年五月十二日



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：

就二零二零年建築協議 重續持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二零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，以考慮及就二零二零年建築協議之條款、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，當中已考慮越秀(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)獨立財務顧問就二零二零年建築協議、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22至42頁之「獨立財務顧問函件」所載訂立二零二零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、越秀在達致其就二零二零年建築協議、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，吾等認為二零二零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，且二零二零年建築協議之條款、持續關連交易及建議年度上限乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及

獨立董事委員會函件

股東之整體利益，因此，吾等推薦獨立股東投票贊成股東特別大會（將於二零二零年五月二十八日（星期四）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，據此批准二零二零年建築協議、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
林中麟

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
羅范椒芬

二零二零年五月十二日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之函件全文，內容有關二零二零年建築協議項下擬進行之持續關連交易(包括建議年度上限)，乃供載入本通函而編製。



越秀融資有限公司
香港灣仔駱克道188號
瑞安中心28樓

敬啟者：

就二零二零年建築協議 重續持續關連交易

I. 緒言

謹此提述吾等就持續關連交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於二零二零年五月十二日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件(「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

誠如董事會函件所述，二零一七年建築協議已於二零二零年四月十八日屆滿。由於 貴公司擬繼續邀請中國五礦集團成員公司提出要約，以就其於中國內地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 貴集團於中國內地及香港的房地產發展項目之建築工程承包商。貴公司與中國五礦於二零二零年四月十七日訂立二零二零年建築協議。二零二零年建築協議須待獨立股東於股東特別大會批准二零二零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。

貴公司之直接控股股東June Glory為中國五礦間接持有88.4%權益之附屬公司，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年度計算均超過5%適用百分比率(定義見上市規則)，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

董事會由八名董事組成，即主席兼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。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括所有獨立非執行董事，即馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士，以向獨立股東提供意見，而越秀融資有限公司已獲 貴公司委任，就持續關連交易(包括建議年度上限)是否按一般商業條款訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理，及是否符合 貴公司及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

III. 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他各方之間並無任何可合理地視作與吾等獨立性有關的關係或利益。於過去兩年及直至最後實際可行日期，吾等並未就其他交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除就此獲委任為獨立財務顧問向 貴公司提供服務而收取之一般顧問費外，概無安排致使吾等將從 貴集團或任何其他各方獲得可合理地視作與吾等獨立性有關的任何費用及利益。因此，於最後實際可行日期，概無上市規則第13.84條所載可合理視為妨礙吾等就持續關連交易(包括建議年度上限)(詳情見本通函)擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性的狀況。

IV. 意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等僅倚賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團、其管理人員及／或董事（「管理層」）向吾等提供之資料及陳述。董事在通函附錄所載責任聲明中宣告，彼等對通函所載資料及所作陳述的準確性共同及個別承擔全部責任，且無遺漏其他事項可使通函所載任何陳述產生誤導。吾等假定，通函所載或所提述或由 貴集團及／或管理層以其他方式提供、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，以為吾等意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑由 貴集團及／或管理層及彼等各自的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供倚賴並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、中國五礦以及任何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。

V. 有關持續關連交易之主要考慮因素及理由

於達致吾等有關持續關連交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之主要業務及業務策略

貴集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。

根據 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」）及據管理層所告知， 貴集團將加快推進由「地產發展商」向「城市運營商」戰略升級，走差異化、品質化發展之路。 貴集團將借助其在南京和長沙等有利地區的現有發展，將業務拓展至周邊優質城市。另一方面， 貴集團將深耕南京、長沙等優勢區域，並適度輻射周邊優質城市。另一方面， 貴集團將緊跟國家重點區域發展部署，加大在粵港澳大灣區、成渝城市群等新區域的拓展力度。

誠如二零一九年年報所載，於二零一九年十二月三十一日， 貴集團旗下擁有27個房地產發展項目，分佈北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、武漢、成都、惠州、佛山、廣州、深圳及香港等13個城市，合共可發展的總樓面面積約為4,350,000平方米。於二零一九年， 貴集團新增四項房地產發展項目（分別位於南京、深圳、成都及長沙），以總樓面面積計，可發展土地儲備因而增加約432,500平方米。有關 貴集團截至二零一九年十二月三十一日的房地產發展項目的詳細資料，請參閱二零一九年年報「管理層討論及分析」一節。

獨立財務顧問函件

以下列載 貴集團於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之經營業績概要，有關資料摘錄自二零一九年年報：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收益		
— 房地產發展	9,918,725	10,329,101
— 專業建築	941,654	864,603
— 物業投資	70,445	67,727
收入總額	10,930,824	11,261,431
銷售成本	(7,044,153)	(8,588,071)
毛利	3,886,671	2,673,360
年內溢利	<u>1,747,143</u>	<u>1,352,583</u>

吾等注意到，截至二零一九年十二月三十一日止年度， 貴集團的收入增加至約11,261,400,000港元，其唯一原因為 貴集團房地產發展分部確認收入有所增加。自二零零七年起， 貴集團已委聘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。

貴集團的簽約銷售總額¹由二零一八年的約人民幣6,818,000,000元增加約26.8%至二零一九年的約人民幣8,644,000,000元，相應的簽約銷售總樓面面積由二零一八年的約445,000平方米增加約3.1%至二零一九年的約459,000平方米。

¹ 「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。 貴集團之收入乃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，在一定時期內的簽約銷售額不一定等於在相同時期內確認的收入。

2. 有關中國五礦之資料

中國五礦為一家中國內地國有企業，主要從事金屬礦產品的勘探、開採、冶煉、加工和貿易，以及金融、房地產、礦冶科技等業務。根據中國五礦之網站(<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從事房地產發展及運營之首批16間中央國有企業之一。中國五礦擁有總樓面面積約3,870,000平方米，以供環渤海地區、華東及華中地區作住宅及工業房地產發展。另外，中國五礦在遼寧省營口市擁有一幅佔地30平方公里的工業用地。

中國五礦集團若干成員公司(包括但不限於五礦二十三冶集團及中國冶金科工集團)從事建築施工業務。

於最後實際可行日期，五礦二十三冶為中國五礦間接持有88.4%股權之附屬公司，主要從事礦業開發和營運、建設工程，以及房地產發展業務。該公司自二零零一年起劃歸中國內地湖南省管轄，成為湖南省政府重點扶持之二十家大型企業集團之一。於二零零六年，五礦二十三冶成為中國五礦之附屬公司。五礦二十三冶獲中國內地有關政府機關於多方面歸類為施工總承包一級，當中包括但不限於房屋建築工程施工總承包一級的資質，並曾獲頒授國家優質工程獎、湖南省建設工程芙蓉獎殊榮。

於最後實際可行日期，中國冶金科工為中國五礦直接持有之全資附屬公司，中國冶金科工集團從事房屋建築業務逾五十年，而若干中國冶金科工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，當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，中國冶金科工集團還在國內承接商業、公共設施及基建發展項目。此外，中國冶金科工集團亦曾參與德國、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，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同，而大部分中國冶金科工集團的成員公司均曾獲授魯班獎、國家優質工程獎及中國土木工程詹天佑獎等殊榮。

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公佈的資料，於二零一九年，中國內地的國內生產總值同比增長6.1%（二零一八年：6.6%）。根據中國內地政府推出的十三五計劃，從二零一六年起五年的全年國內生產總值增長目標為約6.5%。然而，中國內地政府隨後於二零一九年三月將該目標下調至6.0%。根據國際貨幣基金組織於二零二零年四月十四日發佈的最新經濟前景增長預測（該預測已考慮到2019冠狀病毒病疫情的影響），二零二零年及二零二一年中國內地的實際國內生產總值預計分別同比增长約1.2%及9.2%。

自二零二零年第一季度以來，中國內地政府在國家及地區層級實施多項政策措施，以緩解2019冠狀病毒病爆發造成的不利經濟影響，藉此穩定中國內地房地產市場。該等措施包括但不限於：(i)降低中國人民銀行的基準利率；及(ii)延長施工企業資質的有效期。回顧過往，中國內地房地產市場須承受中國政府不時改變政策的風險，且該行業受到市場波動影響，並在一定程度上受中國內地在全國層級及地區層級上整體經濟發展的影響。

3.2 香港物業市場及前景

根據香港政府於二零一九年十月公佈的《二零一九年施政報告》所載資料，香港政府擬持續增加住宅發展用地供應，以解決嚴重的房屋短缺問題。具體而言，香港政府已推出計劃援助首次置業人士，並調低按揭證券保險有限公司轄下按揭保險計劃的物業價值上限。

根據運輸及房屋局對一手私人住宅單位的統計，預計未來三至四年一手住宅物業市場的供應量將達到約93,000個單位。

香港房地產市場面臨香港政府政策變動的風險，同時亦受市場波動影響，並在一定程度上受到香港整體經濟發展的影響。

4. 二零二零年建築協議的理由及裨益

正如董事會函件所述，自二零零七年七月起，貴集團已委聘五礦二十三冶為貴集團在中國內地房地產發展項目的建築工程承包商。自二零一七年四月起，貴公司亦將其要約擴大至中國五礦集團其他擁有一級建築資格的成員公司，就其在中國內地及香港的建築工程合同進行招標。

鑑於與中國五礦集團成員公司的長期合作關係，貴集團信納彼等有能力擔任其房地產發展項目的建築工程承包商。得益於中國五礦集團對貴集團營運的深入了解，貴集團可提供比其他建築公司更合宜可靠的服務。因此，貴公司擬繼續邀請中國五礦集團的成員公司競投貴集團房地產發展的建築工程合同。

隨著貴集團房地產發展業務在中國內地及香港持續增長，預計貴集團將在未來幾年積極增加建築招標，以支持貴集團的房地產發展項目。

二零二零年建築協議為一項安排框架，授權貴公司接洽中國五礦集團有關成員公司擔任建築工程承包商，而倘獲批准，將可避免有關項目的建築進度遭不必要延誤，否則，每一特定項目必須在為其而設的股東特別大會上尋求獨立股東批准。誠如本函件進一步所述，委聘中國五礦集團的成員公司為貴集團房地產發展項目的建築工程承包商，必須於競爭性招標過程中成功中標（受中國內地及香港的相關規則、法規及貴集團內部程序（如適用）規管），方可作實。

考慮到上文所述，並鑒於(a) 貴集團對中國五礦集團成員公司作為其房地產發展項目建築工程承包商的交易經驗及其能力甚感滿意；(b)董事對從事建築項目業務的中國五礦集團成員公司的相關專業知識、專業資格及往績表示認可；及(c)管理層告知，

根據過往經驗，彼等概無理由懷疑中國五礦集團成員公司有否足夠資源以履行二零二零年建築協議下可能獲授(需待成功投標方可作實)建築工程合同所規定的合同義務。吾等認同董事的意見，即訂立二零二零年建築協議符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 二零二零年建築協議

5.1 二零二零年建築協議的條款

二零二零年建築協議的主要條款概述如下：

- 訂約方： (i) 貴公司；及(ii)中國五礦
- 年期： 由二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日，為期三年
- 主體事項： 按照 貴集團與獨立投標者進行之投標程序及一般條件(包括例如因有關項目的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 貴集團於中國內地及香港的建築工程合同投標。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 貴集團於中國內地及香港現有或未來的房地產發展項目(不包括現有房地產發展項目中已中標的工程部分)的建築工程承包商，惟於二零二零年四月十九日至二零二三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成員公司的建築工程合同總額，均不得超過各個建議年度上限。
- 建築工程合同金額： 就中國五礦集團成員公司作為 貴集團於中國內地及香港的房地產發展項目建築工程承包商而應支付之建築工程合同金額，將根據(i)有關建築工程項目所在地之適用法律及法規，以及(ii)各項建築工程項目之性質，透過招標程序而釐定。

有關二零二零年建築協議的更多詳情，請參閱董事會函件「二零二零年建築協議的主要條款」一節。

5.2 內部監控程序

誠如董事會函件所載及管理層所告知，挑選 貴集團在中國內地及香港之房地產發展項目的建築工程承包商之程序，須按照中國內地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)執行。按照現時可得資料及有關項目規模， 貴集團房地產發展項目之建築工程合同，須透過中國內地及香港相關措施、法規和 貴集團內部程序(如相關)規管之規範性投標程序授出。管理層指出，須成立評標委員會，由其(其中包括)根據適當之評標方法評審標書，並按適用規則、法規和 貴集團內部程序(如相關)推薦中標者；委員會大多數成員須為合資格專業人士，並由獲中國內地相關政府機關批准以評審標書的合資格專業人士名單中，以及公司內部及／或外部擁有相關專業知識及資格的香港專業人士名單中隨機挑選。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單位投標價、總標書金額、技術勝任程度及往績記錄。在此等規範化評估及甄選制度下，管理層認為授予中國五礦集團成員公司的建築工程合同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，且不會優於提供予獨立第三方建築工程承包商的條款。

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，吾等已審閱 貴集團訂立，監管 貴公司招標程序及其項目公司的招標管理辦法，其中列載(其中包括)招標計劃、資格審查、招標文件、招標程式及議價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招標管理指引及標書評估報告的審閱(作為投標程序之資格評估的一部分)， 貴公司將會根據(其中包括)背景、財務能力、營運能力及經驗等條件，評估參與每項招標的承包商。根據上述審閱，吾等注意到(i)中國五礦集團成員公司提交之標書採用指定之評標方法審核及評估，與用於獨立第三方所提交的標書的方法並無區別；及(ii)當中國五礦集團成員公司根據招標程序獲授予 貴集團房地產發展項目的建築工程合同時，其定價對 貴集團而言將不遜於對獨立第三方的定價。

吾等已從管理層得悉， 貴公司之項目公司自簽署二零一七年建築協議起一直符合相關中國政府招標法規。

另外，根據吾等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 貴集團於中國內地及香港的任何現有及未來房地產發展參與建築工程合同競投，其標書將由相關評標委員會以與其他任何合格投標者相同的指定評標方法審議和評估。

基於(i)吾等對由管理層提供 貴集團之招標管理辦法的審閱；(ii)吾等對管理層所提供標書評估報告樣本(其涵蓋歷史期間(定義見下文))的上述審閱，其中表明(a)評估由中國五礦集團成員公司呈交的標書時，所用方法與用於任何其他獨立第三方提交的合資格標書的指定評標方法無異；及(b)根據招標程序授予中國五礦集團成員公司的 貴集團房地產發展項目建築工程合同，其定價不遜於獨立第三方在競投同一合同所提供者；(iii)吾等從管理層得悉， 貴集團之項目公司自簽訂

二零一七年建築協議以來，並無任何與中國政府相關招標規例的重大違規記錄；(iv)吾等對歷史期間(定義見下文)內建築工程合同結算條款的審查；及(v)吾等從管理層得悉，上述相同招標程序和評估應以與中國五礦集團成員公司及獨立第三方無異的方式應用於中國冶金科工集團成員公司，吾等同意管理層的見解，即倘中國五礦集團成員公司按所述招標程序獲授 貴集團房地產發展項目的建築工程合同，則應付建築工程合同金額及條款應屬正常商業條款，且不遜於獨立第三方所提供者。

5.3 結算建築工程合同金額

誠如董事會函件所載，根據 貴集團與其中國內地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， 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。按香港的一般建築工程合同條款， 貴集團將於工程竣工時支付總工程款之90%，而餘下10%總建築費將於保修期屆滿後一個月全數支付。

就此而言，吾等已審閱與(i)中國五礦集團成員公司；及(ii)於歷史期間(定義見下文)與獨立第三方訂立的建築工程合同樣本的結算條款。根據吾等之審閱，吾等注意到上述結算條款相若。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，於(i)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(「歷史期間」)與二零一七年建築協議有關的歷史年度上限(「歷史年度上限」)及 貴集團授予中國五礦集團成員公司的建築工程合同如下：

授予中國五礦 集團成員公司 的金額	歷史年度上限	相關年度 上限使用率 (%)
<i>截至下列日期止期間</i>		
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 1,074,100,000元	人民幣 2,000,000,000元 53.7
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 1,659,800,000元	人民幣 6,085,490,000元 27.3
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 798,860,000元	人民幣 3,711,280,000元 21.5
二零二零年一月一日至 二零二零年 四月十八日	人民幣 193,450,000元	人民幣 2,798,020,000元 6.9

如上表所示，在歷史期間的各個期間，授予中國五礦集團成員公司的總額分別為約人民幣1,074,100,000元(約1,182,800,000港元)、人民幣1,659,800,000元(約1,827,770,000港元)、人民幣798,860,000元(約879,700,000港元)及人民幣193,450,000元(約213,030,000港元)，分別佔歷史年度上限約53.7%、27.3%、21.5%及6.9%。

管理層亦指出，中國五礦集團成員公司過往曾投標 貴集團於中國內地及香港的房地產發展項目的建築工程合同。中國五礦集團成員公司就 貴集團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期間的房地產發展項目建築工程合同之歷史投標參與率分別為69.2%、100%、100%及100%，而相應之中標率分別為53.8%、66.7%、37.5%及33.3%。

董事認為，歷史年度上限未獲充分動用之原因如下：

- (i) 中國五礦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，鑑於（包括但不限於）政府政策及市場和經濟狀況不時的轉變，貴集團各個項目之實際發展進度亦隨著時間而有所變更；
- (iii) 中國五礦集團成員公司受其資源所限，未必能就貴集團所有建築項目提交標書；及
- (iv) 根據某些建築項目的評標報告，中國五礦集團成員公司並非相關項目的最具競爭力投標者。

管理層亦指出，有否合適項目進行招標不時受到以下因素影響：(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。管理層告知，貴集團於中國內地及香港收購新地盤通常涉及正式拍賣或招標程序，當中貴集團須與其他投標人競爭。因此，即使貴集團的策略是繼續在中國內地及香港進行土地收購，貴集團將來的土地儲備乃取決於其日後成功競投土地以取得新地盤的能力。根據管理層所提供的資料，貴集團由二零一七年四月十八日至最後實際可行日期曾參與中國不同城市及香港逾39個地盤的土地拍賣及／或投標，並成功從上述土地拍賣及／或投標中取得11塊新地盤。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工程合同將相應減少。此外，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，其或影響項目發展時間表。

獨立財務顧問函件

下表列載以下期間的建議年度上限：(i)二零二零年四月十九日至二零二零年十二月三十一日（「二零二零年期間」）；(ii)二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日；(iii)二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日；及(iv)二零二三年一月一日至二零二三年四月十八日（「二零二三年期間」）：

期間	年度上限額
二零二零年四月十九日至 二零二零年十二月三十一日	人民幣3,921,050,000元(約4,317,860,000 港元)（「二零二零年建議上限」）
二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	人民幣3,693,150,000元(約4,066,900,000 港元)（「二零二一年建議年度上限」）
二零二二年一月一日至 二零二二年十二月三十一日	人民幣5,401,960,000元(約5,948,640,000 港元)（「二零二二年建議年度上限」）
二零二三年一月一日至 二零二三年四月十八日	人民幣1,657,570,000元(約1,825,320,000 港元)（「二零二三年建議上限」）

如董事會函件所述及從管理層得悉，釐定建議年度上限時已經考慮的相關因素包括：(i)各項目的計劃建築樓面面積；(ii)將予建設的物業種類的單位建築成本；(iii)有關項目的發展時間表；(iv)中國五礦集團的成員公司參與項目投標的可能性；(v)建築工程的預期進度（釐定有關年度建議年度上限的計算），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 貴集團建築工程合同的合同總額。

獨立財務顧問函件

下表按(i)二零一九年年報所列 貴集團可用於未來發展的現有項目；及(ii) 貴集團擬於日後收購的新項目，列示二零二零年建築協議年期內可能授予中國五礦集團成員公司的房地產發展項目及相關建築工程合同的估計合同金額：

	由二零二零年 四月十九日 至二零二零年 十二月三十一日 人民幣百萬元	由二零二一年 一月一日 至二零二一年 十二月三十一日 人民幣百萬元	由二零二二年 一月一日 至二零二二年 十二月三十一日 人民幣百萬元	由二零二三年 一月一日 至二零二三年 四月十八日 人民幣百萬元	預計竣工日期
(i) 貴集團可作日後發展的現有項目(「現有項目」)之建築工程合同					
南京江寧項目	638.88				二零二一年第四季度
長沙南湖項目		878.25			二零二四年第四季度
長沙五礦·沁園金城	389.14				二零二一年第四季度
成都青羊項目	230.00				二零二二年第一季度
深圳萬樾府	481.20				二零二二年第四季度
成都大邑項目	841.00	391.50			二零二三年第四季度
惠州五礦·哈施塔特	350.83	427.40	194.46	172.57	二零二四年第四季度
(ii) 貴集團日後擬收購的項目(「潛在項目」)之建築工程合同					
中國內地	990.00	1,886.00	2,540.00	1,485.00	
香港		110.00	2,667.50		
總計	3,921.05	3,693.15	5,401.96	1,657.57	

鑑於現有項目開發及交付時間或有變動，這或會影響二零二零年建築協議年期內建議年度上限的實際使用量。為了補充土地儲備， 貴集團已制定二零二零年至二零二三年土地收購計劃，並自二零一九年起積極參與公開投標競拍新地塊。因此管理層預期 貴公司將按其土地收購計劃購入位於中國內地及香港的新地塊，而有關之潛在項目的總樓面面積亦會因此計入建議年度上限內。由於預計總樓面面積及預計每平方米平均建築造價均有所上升，因此，管理層預計建議年度上限較二零一七年建築協議項下之歷史年度上限有所增加。

如董事會函件所載及管理層所告知，貴公司已為南京、長沙、成都及深圳的房地產發展項目購入新地塊，且該等項目將於二零二零年第二季度起開始施工。因此，估計貴集團於二零二零年期間的擬判授建築工程合同數量將大幅增加，導致二零二零年建議上限較二零一七年建築協議項下二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日期間的歷史年度上限有所增加。根據貴集團的發展時間表，貴集團將邀請各方為二零二零年期間總建築樓面面積超過1,256,767平方米的現有項目及潛在項目進行招標。鑒於現有項目的建築工程即將竣工，預計其後可供招標的估計總樓面面積將會減少，並反映於二零二一年建議年度上限的下降。

二零二二年建議年度上限增加，乃主要由於（根據貴公司的收購計劃）香港潛在項目的合同金額較高，而管理層預計該項目的估計總建築面積會與貴集團於香港油塘的現有房地產發展項目的發展規模相若及不會較其為少。預計香港潛在項目的單位建設比率會較位於中國內地的其他潛在項目為高，其原因眾多，當中包括設計規定的差異及會影響整體建築成本的產品終飾。管理層指出，建築成本可能會視乎潛在項目的類型和規模而有所不同，因此，位於香港的相關潛在項目的較高成本導致二零二二年建議年度上限有所增加。

由於二零二零年建築協議所涵蓋的潛在項目的建築樓面面積僅限於二零二三年首3.5個月期間，因此二零二三年建議上限有所減少。在此期間，管理層估計僅有位於惠州的一個現有項目的建設合同需要招標。

在評估建議年度上限的公平性和合理性時，吾等已審閱並討論管理層提供的資料，包括已規劃／估計的地盤面積、按每平方米基準計算的估計相關建築成本，以及現有項目的預計竣工日期。就已規劃／估計的地盤面積而言，管理層在估計已規劃／估計的地盤面積的建築樓面面積時，已考慮到貴集團的二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年土地收購計劃，以及現有項目的發展計劃及進度。管理層亦已考慮貴集團在中國內地及香港不同城市的土地拍賣及／或招標的過往參與率及中標率，以及中國五礦集團成員公司的過往招標參與

獨立財務顧問函件

率。根據吾等對管理層所提供資料的審閱，土地收購計劃是參考二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年的估計所需資本及目標一線城市及二線城市的估計可用土地總面積而制定。

下表載列二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日期間現有項目及潛在項目的估計建築樓面面積及每平方米的估計平均建築成本：

期間	估計建築樓面面積 (平方米)	每平方米的估計平均建築成本
二零二零年期間	1,256,767	人民幣3,120元 (相當於約3,436港元)
截至二零二一年 十二月三十一日止年度	1,154,594	人民幣3,199元 (相當於約3,523港元)
截至二零二二年 十二月三十一日止年度	938,135	人民幣5,758元 (相當於約6,341港元)
二零二三年期間	505,028	人民幣3,282元 (相當於約3,614港元)

就釐定上述現有項目及潛在項目的每平方米估計建築成本的基準而言，吾等注意到，該估計乃以(i)設計的進度和複雜程度以及選用的材料和終飾；及(ii)二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日期間遍及中國內地不同城市及香港的相關項目的發展類別(即住宅及／或商業)及地點為基礎。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的較高每平方米估計建築成本，亦已計及與一個香港潛在項目相關的較高成本。吾等亦從與管理層的討論及管理層提供的資料中得悉，該等估計乃基於在每一項目的相關城市／地區中，用於建築前、結構、地基、上層建築、便利設施、共用設施、裝修、電力及污水處理(倘有關)等組件的建築工程(其質量及工作範圍與相關發展種類相似)的估計現行市場價格而得出。

在評估上述每平方米估計建築成本的公平性和合理性時，吾等已審閱於歷史期間與授予中國五礦集團成員公司及獨立第三方的建築工程合同的招標結果有關的樣本，並注意到二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日期間的估計平均建築成本與於歷史期間與中國五礦集團的成員公司及獨立第三方所訂立的價格及當時的市場價格一致。吾等亦已就中國內地及香港同類項目的每平方米建築成本(在公共領域內公佈)進行網上研究，包括中國國家統計局發佈的建築成本統計數字，並注意到現有項目及潛在項目的每平方米估計建築成本處於現行市場範圍。在評估截至二零二二年十二月三十一日止年度香港潛在項目相關的估計單位建築成本較中國內地項目的為高時，吾等已與管理層討論其估計基準及就香港同類項目的每平方米建築成本進行獨立網上研究，並得出香港潛在項目的估計單位建築成本處於現行市場範疇的結論，因為一個公開資料來源引述指，香港啟德一個住宅發展項目的建築成本可高達每平方呎7,000港元²(相當於約每平方米75,348港元)，高於中國內地的平均建築成本。因此，吾等信納現有項目及潛在項目於二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日期間的估計平均建築成本的基準屬公平合理。

於二零二零年四月十八日，中國內地政府宣布，國內生產總值在二零二零年第一季度錄得四十年以來的首次萎縮。鑒於全球正在面臨與2019冠狀病毒病相關的巨大不確定因素，因此無法量化當前危機或任何補救措施可能對 貴集團未來數年的業務造成的後果、影響及其確切時間。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 貴集團於中國內地及香港的現有及潛在新房地產發展項目的建築工程合同估計金額。 貴集團的房地產發展項目的建築工程合同可供中國五礦集團的成員公司以及其他第三方建築公司作公開投標，因此，建議年度上限不應被視為 貴集團由二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日期間可授予中國五礦集團成員公司的建築工程合同實際金額。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內地及香港有關措施、法規規管的規範化投標程序和 貴集團內部程序

² <https://www.scmp.com/property/hong-kong-china/article/3009237/kai-taks-third-largest-plot-residential-land-goes>

(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情況，確保時常遵守上市規則。

考慮到(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)管理層就二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年訂下的購地計劃；(iii)計算建議年度上限所用的估計每平方米建築成本乃管理層參考現行市價估算；(iv)從其收入增加可見，於過去三年，貴集團於物業發展分部的收入增加及房地產發展分部有所增長；及(v)能靈活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內地及香港的相關規章、法規及貴集團內部程序(如適用)規管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。

6. 上市規則對持續關連交易的規定

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事須每年檢討貴集團的持續關連交易，並在貴公司的年報中確認該等交易乃(i)在貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)按正常商業條款訂立；及(iii)根據規管該等交易的相關協議進行，而協議條款公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

根據上市規則，貴公司將聘請核數師呈報二零二零年四月十九日至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年一月一日至二零二三年四月十八日期間有關二零二零年建築協議的貴集團持續關連交易。鑒於上文所述，吾等認為已有適當的程序和安排確保二零二零年建築協議項下擬進行的持續關連交易將按照符合上市規則條文的條款進行。

VI. 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內地及香港的建築工程合同須經過 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，以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)本函件「V.有關持續關連交易之主要考慮因素及理由」一節下的「5.4 釐定建議年度上限之基準」分節所載釐定建議年度上限之基準，吾等認為二零二零年建築協議乃於 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)對獨立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，批准二零二零年建築協議(包括建議年度上限)。

此 致

五礦地產有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
越秀融資有限公司
董事
薛家鍵
謹啟

二零二零年五月十二日

附註：越秀融資有限公司的薛家鍵先生為證券及期貨條例項下第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16年，曾參與及完成眾多企業融資顧問交易。

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. 董事及主要行政人員於股份、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，董事及本公司主要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之規定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（「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 <i>(附註)</i>
何劍波先生	個人	2,040,000	0.06%
楊尚平先生	個人	1,846,667	0.06%
何小麗女士	個人	783,333	0.02%

附註：百分比乃按於最後實際可行日期合共3,346,908,037股已發行股份計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要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彼等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之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據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之條文規定而須向本公司披露之權益或淡倉：

- (a) 何劍波先生、劉波先生、陳興武先生、楊尚平先生及何小麗女士均為中國五礦之僱員；及
- (b) 何小麗女士為香港五礦之董事。

3. 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，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	
	好倉	淡倉	好倉	淡倉
中國五礦 ^(附註1)	2,071,095,506	—	61.88%	—
五礦股份 ^(附註1)	2,071,095,506	—	61.88%	—
五礦有色金屬控股有限公司 (「五礦有色控股」) ^(附註1)	2,071,095,506	—	61.88%	—
五礦有色金屬股份有限公司 (「五礦有色股份」) ^(附註1)	2,071,095,506	—	61.88%	—
愛邦企業有限公司(「愛邦企業」) ^(附註1)	2,071,095,506	—	61.88%	—
香港五礦 ^(附註1)	2,071,095,506	—	61.88%	—
June Glory ^(附註1)	2,071,095,506	—	61.88%	—
Haitong Securities Co., Ltd.(「HSC」) ^(附註2)	169,995,800	6,268,000	5.08%	0.19%
Haitong International Holdings Limited(「HIH」) ^(附註2)	169,995,800	6,268,000	5.08%	0.19%
Haitong International Securities Group Limited(「HISG」) ^(附註2)	169,995,800	6,268,000	5.08%	0.19%
Haitong International Securities Company Limited(「HISC」) ^(附註2)	163,727,800	—	4.89%	—

附註：

1. 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、愛邦企業及香港五礦各自被視為於June Glory持有之2,071,095,506股股份中擁有權益。
2. HISG透過其全資附屬公司Haitong International (BVI) Limited，被視為擁有HISC及Haitong International Finance Solutions Limited各自持有之股份。HIH持有HISG 64.40%股權，而HIH則由HSC全資擁有。因此，HSC、HIH及HISG各自被視為於169,995,800股股份之好倉及6,268,000股股份之淡倉中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除董事或本公司主要行政人員外，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. 服務合同

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不得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)之服務合同。

5. 董事於競爭業務之權益

何劍波先生(本公司董事會主席及執行董事)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)、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)及五礦地產控股有限公司(「五礦地產控股」，為中國五礦之非全資附屬公司)之董事。

劉波先生(本公司董事總經理及執行董事)亦為五礦地產控股之董事。

陳興武先生(本公司董事副總經理及執行董事)亦為五礦置業及五礦地產控股之董事。

楊尚平先生(本公司董事副總經理及執行董事)亦為營口產業園及五礦地產控股之董事。

營口產業園、五礦置業及五礦地產控股均為根據中國法律成立之公司。營口產業園從事中國五礦(營口)產業園之開發；五礦置業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；而五礦地產控股則從事房地產開發、施工總承包與分承包、物業管理、工程項目勘察設計、項目投資、技術服務、投資諮詢及企業管理諮詢等業務。

羅范椒芬女士(本公司獨立非執行董事)亦為華潤(集團)有限公司(於中國從事房地產發展業務之華潤置地有限公司之控股公司)之董事。

倘若董事會認為本集團與上述公司出現利益衝突，涉及利益衝突之董事將會放棄就有關決議案投票。經董事會評估後，概無董事於二零二零年建築協議項下之交易中涉及利益衝突，因此，概無董事於批准二零二零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。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士(猶如彼等各自被視為上市規則第8.10條下之控股股東的情況)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. 董事於資產及合同之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(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同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」)及東方龍建所簽訂，內容為有關金文實業以總代價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，徐其鼎先生擁有威洋發展控股權益，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. 重大合同

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同（即並非在本集團日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 本公司與五礦集團財務有限責任公司（「五礦財務」）所訂立日期為二零一八年四月二十日之金融服務框架協議（「二零一八年協議」），內容有關於二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三年期間五礦財務向本公司及其中國內地附屬公司提供金融服務。有關二零一八年協議的更多詳情分別載於本公司日期為二零一八年四月二十日及二零一八年五月十四日之公告及通函；
- (b) 本公司、Excel Capital Global Limited（為本公司之全資附屬公司）（作為發行人），以及德意志銀行香港分行、瑞士銀行香港分行、摩根士丹利國際有限公司、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券集團有限公司、中信里昂證券有限公司、大華銀行有限公司及東方證券（香港）有限公司（作為聯席牽頭經辦人）訂立日期為二零一八年五月十日之認購協議，據此，發行人同意發行，而聯席牽頭經辦人各自分別同意認購或促致認購人認購及支付，由發行人發行及由本公司擔保之優先永續資本證券，本金總額為200,000,000美元。有關發行優先永續資本證券的更多詳情載於本公司日期為二零一八年五月四日、二零一八年五月十一日及二零一八年五月十七日之公告；
- (c) 本公司、拓利有限公司（為本公司之全資附屬公司）（作為發行人），以及中銀國際亞洲有限公司、星展銀行有限公司、海通國際證券集團有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、中信里昂證券有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行、東方證券（香港）有限公司、上海浦東發展銀行香港分行及絲路國際資本有限公司（作為聯席牽頭經辦人）訂立日期為二零一八年九月十日之認購協議，據此，發行人同意發行，而聯席牽頭經辦人各自分別同意認購或促致認購人認購及支付，由發行人發行及由本公司擔保於二零二一年到期之300,000,000美元6.40%有擔保優先債券，本金總額為300,000,000美元。有關發

行有擔保優先債券的更多詳情載於本公司日期為二零一八年九月六日、二零一八年九月十日及二零一八年九月十八日之公告；

- (d) 五礦盛世廣業(北京)有限公司(「盛世廣業」, 為本公司之全資附屬公司)、桐鄉市安豪投資管理有限公司、另外三家合營企業協議的訂約方(作為合營企業方), 以及廣州安合房地產開發有限公司(「廣州安合」)(作為目標公司)訂立日期為二零一八年十二月十四日之合營企業協議, 內容有關成立合營企業及營運目標公司(即廣州安合), 據此, 盛世廣業須支付的總投資額為216,489,000元人民幣, 當中包括認購廣州安合10%股權的5,000,000元人民幣及向廣州安合提供最高為211,489,000元人民幣的股東貸款。有關合營企業協議的更多詳情載於本公司日期為二零一八年十二月十四日之公告；
- (e) 盛世廣業、寧波市鄞州協豐房產投資諮詢有限公司(「協豐房產」)(作為投資者)與廣州礦茂房地產開發有限公司(「廣州礦茂」)(作為目標公司)訂立日期為二零一九年三月二十八日之合作意向書(「廣州礦茂合作意向書」), 內容有關可能成立合營企業及營運目標公司(即廣州礦茂), 據此, 協豐房產將向廣州礦茂投入49%註冊股本及股東貸款。有關廣州礦茂合作意向書的更多詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告；
- (f) 盛世廣業、廣州招商房地產有限公司(「廣州招商」)(作為投資者)與廣州礦榮房地產開發有限公司(「廣州礦榮」)(作為目標公司)訂立日期為二零一九年四月十一日之合作意向協議(「廣州礦榮合作意向協議」), 內容有關可能成立合營企業及營運目標公司(即廣州礦榮), 據此, 倘合作意向協議項下擬進行之交易得以落實, 盛世廣業須投入約588,000,000元人民幣。有關廣州礦榮合作意向協議的更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十一日之公告；
- (g) 本公司、廣州招商(作為投資者)與廣州礦榮(作為目標公司)訂立日期為二零一九年四月十一日之誠意金協議, 內容有關(其中包括)廣州招商就廣州礦榮合作意向

協議向廣州礦榮支付誠意金約548,910,000元人民幣。有關該誠意金協議之更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十一日之公告；

- (h) 本公司與五礦財務訂立日期為二零一九年三月二十八日之補充協議，內容有關(其中包括)將二零一八年協議項下擬進行存款交易的原始年度上限修訂為3,000,000,000元人民幣及五礦財務按可資比較市場條款向本公司提供金額高達3,000,000,000元人民幣的無抵押貸款。有關補充協議之更多詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告及日期為二零一九年四月二十三日之通函；
- (i) 盛世廣業、廣州招商(作為投資者)及廣州礦榮(作為目標公司)訂立日期為二零二零年一月八日之增資協議(「廣州礦榮增資協議」)，內容有關准許廣州招商投入49%註冊股本及廣州礦榮合作意向協議項下的廣州礦榮股東貸款總額約593,000,000元人民幣。有關廣州礦榮增資協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之公告；
- (j) 盛世廣業、協豐房產(作為投資者)及廣州礦茂(作為目標公司)訂立日期為二零二零年一月八日之增資協議(「廣州礦茂增資協議」)，內容有關准許協豐房產投入49%註冊股本及廣州礦茂合作意向書項下的廣州礦茂股東貸款總額約1,200,000,000元人民幣。有關廣州礦茂增資協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之公告及日期為二零二零年一月二十二日之通函(「一月通函」)；及
- (k) 盛世廣業與深圳市潤投諮詢有限公司(「深圳潤投」)(作為投資者)訂立日期為二零二零年三月二日之合作意向協議(「深圳礦潤合作意向協議」)，以及盛世廣業、深圳潤投與深圳市礦潤房地產開發有限公司(「深圳礦潤」)(作為目標公司)訂立日期為二零二零年三月二日之合作框架協議(「深圳礦潤合作框架協議」)，內容有關可能成立合營企業及營運目標公司(即深圳礦潤)，據此，深圳潤投將向深圳礦潤投入49%註冊股本及股東貸款。有關深圳礦潤合作意向協議及深圳礦潤合作框架協議的更多詳情載於本公司日期為二零二零年三月二日之公告。

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二零一九年十二月三十一日（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) 越秀融資有限公司為根據證券及期貨條例獲准進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。
- (b) 於最後實際可行日期，越秀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。越秀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，越秀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，越秀概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（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Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, 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特許公司治理公會之會員。
- (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) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本附錄內「8.重大合同」一段所述之重大合同；
- (d) 二零二零年建築協議；
- (e) 二零一七年建築協議；
- (f) 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；
- (g) 越秀函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (h) 本附錄內「10.專家」一段所述之書面同意；
- (i) 一月通函；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」)謹訂於二零二零年五月二十八日(星期四)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(「該會議」)，舉行時間為緊隨於二零二零年五月二十八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有限公司(「中國五礦」)就委任中國五礦及其附屬公司於二零二零年四月十九日至二零二三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)，所訂立日期為二零二零年四月十七日之有條件協議(「建築協議」)以及其項下擬進行之交易(包括由二零二零年四月十九日至二零二三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二零二零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
主席
何劍波

香港，二零二零年五月十二日

附註：

1. 凡有權出席該會議及投票之股東，均有權委派不多於兩位代表代其出席及投票。符合證券及期貨條例內認可結算所定義之股東有權委派一位或多位代表代其出席及投票。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授權書或授權文件副本，最遲須於二零二零年五月二十六日(星期二)上午十時三十分，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。
3. 本公司將由二零二零年五月二十五日(星期一)至二零二零年五月二十八日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席該會議者，所有股票連同已填妥之過戶表格最遲須於二零二零年五月二十二日(星期五)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。
4. 上述大會之表決將以數票方式進行。
5. 由於香港的新型冠狀病毒大流行狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改該會議之安排，股東應查閱本公司網站(www.minmetalsland.com)，以取得該會議安排之最新公告及資訊。