

---

## 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、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)

- (1) 有關礦茂貸款框架協議  
的主要交易；
- (2) 有關礦潤貸款框架協議  
的主要交易；
- 及
- (3) 有關萬湖貸款框架協議  
的主要及持續關連交易

---

董事會函件載於本通函第5至15頁。

該等協議(即本通函的主體事項)已根據上市規則第14.44條，從本公司控股股東June Glory處取得書面股東批准通過，代替本公司舉行股東大會。本通函僅用作提供資料目的寄發予股東。

二零二一年五月十七日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有其旁邊所載涵義：

「該等協議」	指 礦茂協議、礦潤協議及萬湖協議之統稱；
「北京如園」	指 位於中國北京海淀區西北旺鎮之住宅發展項目；
「北京萬科」	指 北京萬科企業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司；
「北京萬湖」	指 北京萬湖房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，負責開發北京如園項目，為本公司間接持有之非全資附屬公司；
「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，於最後實際可行日期，為本公司之最終控股股東，間接擁有本公司約61.88%已發行股本權益；
「萬科企業」	指 萬科企業股份有限公司，一家根據中國法律成立之股份有限公司，其H股在聯交所主板上市(股份代號：2202)，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000002)；
「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；
「關連人士」、 「於附屬公司層面的 關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指 各自具上市規則所賦予之涵義；

---

## 釋 義

---

「華潤置地控股」	指	華潤置地控股有限公司，一家根據中國法律成立之公司；
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州礦茂」	指	廣州市礦茂房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，負責開發五礦•壹雲台項目，為本公司間接持有之非全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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%已發行股本；
「礦茂協議」	指	廣州礦茂、盛世廣業及協豐所訂立日期為二零二一年四月二十六日之貸款框架協議；
「礦潤協議」	指	深圳礦潤、盛世廣業及深圳潤投所訂立日期為二零二一年四月二十六日之貸款框架協議；
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月十二日，即本通函付印前為確定本通函中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂；
「五礦建設北京」	指	五礦建設投資管理(北京)有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為本公司間接持有之全資附屬公司及盛世廣業之直屬控股公司；
「五礦建設投資」	指	五礦建設投資管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司；

---

## 釋 義

---

「五礦•壹雲台」	指	位於中國廣東省廣州市黃埔區長嶺路之住宅發展項目；
「平安」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，其A股(股份代號：601318)及H股(股份代號：2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市；
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司；
「中國」或「中國內地」	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)；
「先前礦潤貸款」	指	具本通函「董事會函件 — 上市規則之涵義 — 礦潤協議」一節所賦予之涵義；
「先前礦潤貸款協議」	指	具本通函「董事會函件 — 上市規則之涵義 — 礦潤協議」一節所賦予之涵義；
「先前協豐貸款」	指	根據廣州礦茂與協豐所訂立日期為二零二零年六月三十日之貸款協議(經補充)及廣州礦茂與協豐所訂立日期為二零二一年一月十一日之貸款協議，廣州礦茂向協豐分別提供122,500,000元人民幣(約144,940,000港元)及122,500,000元人民幣(約144,940,000港元)之貸款之統稱，詳情載於本公司日期為二零二一年一月十一日之公告；
「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)；
「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；

---

## 釋 義

---

「盛世廣業」	指 五礦盛世廣業(北京)有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司；
「深圳礦潤」	指 深圳市礦潤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，負責開發萬樾府項目，為本公司間接持有之非全資附屬公司；
「深圳潤投」	指 深圳市潤投諮詢有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「萬樾府」	指 位於中國廣東省深圳坪山區馬巒街道之住宅及商業發展項目；
「萬湖協議」	指 北京萬湖、五礦建設投資及北京萬科所訂立日期為二零二一年四月二十六日之貸款框架協議；
「協豐」	指 寧波市鄞州協豐企業管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司；及
「%」	指 百分比。

除文義另有所指外，於本公告內人民幣乃按1.00元人民幣兌1.1832港元之匯率換算為港元，僅供說明。該項換算率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

獨立非執行董事：

馬紹援先生

林中麟先生

羅范椒芬女士

漆咸道南七十九號

中國五礦大廈十八樓

敬啟者：

- (1)有關礦茂貸款框架協議  
的主要交易；
  - (2)有關礦潤貸款框架協議  
的主要交易；
- 及
- (3)有關萬湖貸款框架協議  
的主要及持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年四月二十六日之公告，內容有關(其中包括)該等協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等協議進一步詳情及其項下擬進行之交易。

### 該等協議

董事會於二零二一年四月二十六日宣佈，廣州礦茂、深圳礦潤及北京萬湖（彼等均為本公司間接持有之非全資附屬公司）分別與其股東訂立貸款框架協議，各自向其股東以相同之條款及條件及按彼等之股權比例提供貸款。

#### (1) 礦茂協議

礦茂協議的主要條款列載如下：

##### 日期

二零二一年四月二十六日

##### 訂約各方

貸款人：廣州礦茂（為本公司間接持有之非全資附屬公司）

借款人：盛世廣業（為本公司間接持有之全資附屬公司及廣州礦茂51%股權持有人）；及

協豐（為廣州礦茂49%股權持有人）。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，協豐及其最終實益擁有人（除協豐於廣州礦茂之權益外）為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關聯之第三方。

#### 礦茂協議之有效期

由二零二一年四月二十六日起至二零二四年四月二十五日止三年。

#### 提供貸款

廣州礦茂將視乎其閒置資金之情況，分別以委託有資質從事委託貸款業務且經盛世廣業及協豐雙方同意之中國內地金融機構，向盛世廣業（或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司）及協豐（或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司），以相同之條款及條件，按彼等於廣州礦茂之股權比例，以委託貸款或直接貸款方式，分別提供不超過969,000,000元人民幣（約1,146,520,000港元）及不超過931,000,000元人民幣（約1,101,560,000港元）無抵押免息貸款。



### 貸款之年期及提早償還

貸款之年期不超過三年，最早於二零二一年四月二十六日始，最遲於二零二四年四月二十五日止。貸款將於到期後一筆過償還。廣州礦茂有權於任何時候，提前三十個工作天發出書面通知予盛世廣業(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)及協豐(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)，要求盛世廣業(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)及協豐(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)提早償還礦茂協議項下全部貸款或按股權比例償還部分貸款。

### 貸款金額上限

盛世廣業 : 不超過969,000,000元人民幣(約1,146,520,000港元)

協豐 : 不超過931,000,000元人民幣(約1,101,560,000港元)

董事於釐訂該等上限時已考慮下列因素：

- (i) 於礦茂協議有效期內，廣州礦茂可用之閒置資金結餘，以及五礦·壹雲台之開發進度及其預計之銷售規模；及
- (ii) 於礦茂協議有效期內，廣州礦茂之開發及財務需要。

### (2) 礦潤協議

礦潤協議的主要條款列載如下：

#### 日期

二零二一年四月二十六日

#### 訂約各方

貸款人 : 深圳礦潤(為本公司間接持有之非全資附屬公司)

借款人 : 盛世廣業(為本公司間接持有之全資附屬公司及深圳礦潤51%股權持有人)；及

深圳潤投(為深圳礦潤49%股權持有人)。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳潤投及其最終實益擁有人(除深圳潤投於深圳礦潤之權益外)為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關聯之第三方。

### 礦潤協議之有效期

由二零二一年四月二十六日起至二零二四年四月二十五日止三年。

### 提供貸款

深圳礦潤將視乎其閒置資金之情況，分別以委託有資質從事委託貸款業務且經盛世廣業及深圳潤投雙方同意之中國內地金融機構，向盛世廣業(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)及深圳潤投(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)，以相同之條款及條件，按彼等於深圳礦潤之股權比例，以委託貸款或直接貸款方式，分別提供不超過637,500,000元人民幣(約754,290,000港元)及不超過612,500,000元人民幣(約724,710,000港元)無抵押貸款，按年利率3.85%計息。利率乃參考中國人民銀行最近期公佈的一年期貸款最優惠利率釐定。

### 貸款之年期及提早償還

貸款之年期不超過三年，最早於二零二一年四月二十六日始，最遲於二零二四年四月二十五日止。貸款將於到期後一筆過償還。深圳礦潤有權於任何時候，提前三十個工作天發出書面通知予盛世廣業(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)及深圳潤投(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)，要求盛世廣業(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)及深圳潤投(或其直屬控股公司或其指定之中國內地同系附屬公司)提早償還礦潤協議項下全部貸款或按股權比例償還部分貸款。

### 貸款金額上限

盛世廣業 : 不超過637,500,000元人民幣(約754,290,000港元)

深圳潤投 : 不超過612,500,000元人民幣(約724,710,000港元)

董事於釐訂該等上限時已考慮下列因素：

- (i) 於礦潤協議有效期內，深圳礦潤可用之閒置資金結餘，以及萬樾府之開發進度及其預計之銷售規模；及
- (ii) 於礦潤協議有效期內，深圳礦潤之開發及財務需要。

礦潤協議須待本公司根據上市規則就礦潤協議及據此擬進行的交易取得股東批准後，方可作實。於二零二一年四月二十六日，先決條件已獲達成。

### (3) 萬湖協議

萬湖協議的主要條款列載如下：

#### 日期

二零二一年四月二十六日

#### 訂約各方

貸款人：北京萬湖（為本公司間接持有之非全資附屬公司）

借款人：五礦建設投資（為本公司直接持有之全資附屬公司及北京萬湖51%股權持有人）；及

北京萬科（為北京萬湖49%股權持有人）。

#### 萬湖協議之有效期

由二零二一年四月二十六日起至二零二三年四月二十五日止兩年。

#### 提供貸款

北京萬湖將視乎其閒置資金之情況，向五礦建設投資（或其指定之中國內地全資附屬公司）及北京萬科，以相同之條款及條件，按彼等於北京萬湖之股權比例，分別提供不超過2,142,000,000元人民幣（約2,534,410,000港元）及不超過2,058,000,000元人民幣（約2,435,030,000港元）無抵押免息貸款。

### 貸款之年期及提早償還

貸款之年期為提取日期起計一年，該年期經各訂約方一致同意後可予延長，惟到期日無論如何不得遲於二零二三年四月二十五日。貸款將於到期後一筆過償還。北京萬湖有權於任何時候，提前十五個工作天發出書面通知予五礦建設投資(或其指定之中國內地全資附屬公司)及北京萬科，要求五礦建設投資(或其指定之中國內地全資附屬公司)及北京萬科提早償還萬湖協議項下全部貸款或按股權比例償還部分貸款。

### 抵銷權

若五礦建設投資(或其指定之中國內地全資附屬公司)或北京萬科未能按照萬湖協議償還貸款，北京萬湖有權將五礦建設投資(或其指定之中國內地全資附屬公司)或北京萬科應付北京萬湖的有關金額，與北京萬湖應付五礦建設投資(或其指定之中國內地全資附屬公司)或北京萬科之任何金額(包括但不限於分紅金額)互相抵銷。

### 貸款金額上限

五礦建設投資 : 不超過2,142,000,000元人民幣(約2,534,410,000港元)

北京萬科 : 不超過2,058,000,000元人民幣(約2,435,030,000港元)

董事於釐訂該等上限時已考慮下列因素：

- (i) 於萬湖協議有效期內，北京萬湖可用之閒置資金結餘，以及北京如園之開發進度；及
- (ii) 於萬湖協議有效期內，北京萬湖之開發及財務需要。

萬湖協議須待本公司根據上市規則就萬湖協議及據此擬進行的交易取得股東批准後，方可作實。於二零二一年四月二十六日，先決條件已獲達成。

### 訂立該等協議之原因及好處

廣州礦茂、深圳礦潤及北京萬湖分別持有及從事五礦•壹雲台、萬樾府及北京如園之開發，從銷售其各自的項目物業獲取穩定資金，以應付其各自的開發所需。根據五礦•壹雲

---

## 董事會函件

---

台、萬樾府及北京如園之開發規劃、銷售計劃及成本預算，預計廣州礦茂、深圳礦潤及北京萬湖將於日後不時累積閒置資金。

董事認為，廣州礦茂、深圳礦潤及北京萬湖分別向其各自股東提供貸款，可使其各自發放閒置資金予本集團其他成員公司，同時亦可於礦茂協議、礦潤協議及萬湖協議之各自生效期間，提升本集團之整體營運資金，提高本集團資金規劃及管理的靈活性。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議之條款(包括貸款金額上限)乃屬公平、合理及按一般商業條款釐訂，且符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於該等協議中擁有重大權益，故彼等無須就批准該等協議之決議案放棄投票。

### 該等協議對本公司的財務影響

由於廣州礦茂、深圳礦潤及北京萬湖均為本公司之非全資附屬公司，彼等分別向協豐、深圳潤投及北京萬科提供的貸款將於本集團的綜合資產負債表中流動資產項下呈列為提供予附屬公司非控股股東的貸款。本集團的資產總額及負債總額將維持不變。本集團的溢利將增加，原因為礦潤協議項下的貸款以年利率3.85%計息。

### 上市規則之涵義

#### 礦茂協議

由於廣州礦茂於礦茂協議年期內不時向協豐提供之貸款上限金額之最高適用百分比率(按獨立基準及與先前協豐貸款合併計算，有關貸款於礦茂協議十二個月內提供，進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月十一日之公告)超過25%但低於100%，故礦茂協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

根據廣州礦茂於二零一八年十二月十二日(其註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之財務報表，廣州礦茂之總資產、溢利及收入與本集團相比均少於10%，因此，根據上市規則第14A.09(1)條，廣州

礦茂為本公司之非重大附屬公司，而根據上市規則第14A.09條，協豐因此不被視為本公司之關連人士，礦茂協議項下擬進行之交易並不構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

### 礦潤協議

於二零二一年三月三十日，深圳礦潤分別與盛世廣業及五礦建設北京（即盛世廣業之直屬控股公司），以及與深圳潤投及華潤置地控股（即深圳潤投之直屬控股公司）各自訂立貸款協議，據此，深圳礦潤同意按無抵押基準分別向五礦建設北京提供不超過51,000,000元人民幣（約60,340,000港元）之貸款，以及向華潤置地控股提供不超過49,000,000元人民幣（約57,980,000港元）之貸款（「先前礦潤貸款」），按年利率3.85%計息（「先前礦潤貸款協議」）。貸款年期由提取日期起計不超過三年，並須於到期時一次過償還。深圳礦潤可於任何時間向五礦建設北京及華潤置地控股發出七日之事先書面通知，要求提前償還分別向五礦建設北京及華潤置地控股提供之全部或部分貸款。

由於深圳礦潤於礦潤協議年內不時向深圳潤投提供之貸款上限金額之最高適用百分比率（與先前礦潤貸款合併計算，有關貸款於礦潤協議十二個月內提供，按獨立基準並不構成須予公佈交易）超過25%但低於100%，故礦潤協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

根據深圳礦潤於二零一九年十二月十八日（其註冊成立日期）至二零二零年十二月三十一日期間之財務報表，深圳礦潤之總資產、溢利及收入與本集團相比均少於10%，因此，根據上市規則第14A.09(1)條，深圳礦潤為本公司之非重大附屬公司，而根據上市規則第14A.09條，深圳礦潤因此不被視為本公司之關連人士，礦潤協議項下擬進行之交易並不構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

### 萬湖協議

由於北京萬湖於萬湖協議年內不時向北京萬科提供之貸款上限金額之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故萬湖協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

北京萬科持有北京萬湖49%之股權，因此為北京萬湖之主要股東及本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，萬湖協議項下擬進行之交易亦構成本公司之持續關連交易。鑑於獨立非執行董事確認萬湖協議之條款乃屬公平、合理及按一般商業條款釐訂，且符合本公司及其股東之整體利益，因此，根據上市規則第14A.101條，萬湖協議及其項下擬進行之交易僅須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司就批准該等協議召開股東大會，概無股東須放棄投票。因此，該等協議可根據上市規則第14.44條以股東書面批准。於最後實際可行日期，擁有2,071,095,506股股份（佔本公司約61.88%已發行股本）之控股股東June Glory，已就該等協議向本公司發出書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准該等協議。

### 一般資料

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。

廣州礦茂為本公司間接持有之非全資附屬公司，由盛世廣業及協豐分別擁有其51%及49%股權，主要從事開發位於中國廣東省廣州市黃埔區長嶺路之五礦·壹雲台住宅發展項目，項目預售已於二零二零年第二季展開，工程則預期於二零二三年第二季完成。

盛世廣業為本公司間接持有之全資附屬公司，主要從事投資控股業務。五礦建設北京為盛世廣業之直屬控股公司，以及本公司間接持有之全資附屬公司，主要業務為提供管理服務及投資控股。

協豐主要從事房地產投資諮詢、房地產銷售代理及物業管理業務，由平安不動產間接非全資擁有，作財務投資用途。平安不動產為平安之附屬公司，主要從事投資諮詢、投資顧問、投資控股、股權投資基金信託管理及信託基金管理業務。平安為按中國法律成立之有限

---

## 董事會函件

---

公司，其A股(股份代號：601318)及H股(股份代號：2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市。平安連同其附屬公司為中國之保險及金融服務集團，為企業及零售客戶提供一系列保險及金融服務及產品。

深圳礦潤為本公司間接持有之非全資附屬公司，由盛世廣業及深圳潤投分別擁有其51%及49%股權，主要從事開發位於中國廣東省深圳坪山區馬巒街道之萬樾府住宅及商業發展項目，項目預售已於二零二零年第四季展開，工程則預期於二零二二年第四季完成。

深圳潤投主要從事投資諮詢、商務信息諮詢、以及企業管理諮詢業務。華潤置地控股為深圳潤投之直屬控股公司，主要從事投資控股業務，由華潤置地有限公司間接全資擁有，華潤置地有限公司之股份於聯交所上市(股份代號：1109)，而華潤置地有限公司連同其附屬公司主要於中國從事發展及銷售物業、物業投資及管理、酒店管理，並提供建築、裝修服務及其他與物業發展相關服務。

北京萬湖為本公司間接持有之非全資附屬公司，由五礦建設投資及北京萬科分別擁有其51%及49%股權，主要從事開發位於中國北京海淀區西北旺鎮之北京如園住宅發展項目，項目預售已於二零一三年第四季展開，工程亦已於二零一八年完成。

五礦建設投資為本公司直接持有之全資附屬公司，主要業務為投資控股。

北京萬科主要在中國從事房地產發展業務，為萬科企業之間接全資附屬公司。萬科企業(其H股在聯交所主板上市(股份代號：2202)、其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000002))主要從事物業發展及物業管理業務。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議乃按一般商業條款釐訂，屬公平、合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘舉行實際會議，董事建議股東投票贊成該等交易。



---

## 董事會函件

---

### 其他資料

亦謹請閣下注意載於本通函附錄內的本集團之財務資料及一般資料。

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

二零二一年五月十七日

## 1. 本集團的財務資料

本集團分別截至二零一八、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已披露於下列文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.minmetalsland.com)刊載：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第151至321頁)；
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第137至311頁)；及
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第145至331頁)。

## 2. 債務

### 銀行借貸

於二零二一年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行借貸合共約16,505,120,000港元，有關詳情載列如下：

	百萬港元
<b>銀行借貸</b>	
無抵押但有擔保之短期銀行貸款	2,077.92
有抵押及有擔保之長期銀行貸款	2,889.52
有抵押但無擔保之長期銀行貸款	262.17
無抵押但有擔保之長期銀行貸款	10,861.39
無抵押及無擔保之長期銀行貸款	414.12
	16,505.12

### 附屬公司非控股股東之貸款

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團向附屬公司非控股股東借入之未償還貸款約為301,510,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

### 應付聯營公司之款項

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團之應付聯營公司之未償付款項約為2,310,150,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

**應付附屬公司非控股股東之款項**

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團之應付附屬公司非控股股東之未償付款項約為1,421,780,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

**應付同系附屬公司之款項**

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團之應付同系附屬公司之未償付款項約為1,572,530,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

**本集團資產抵押**

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團將若干資產用作本集團的銀行融資以及向已售物業的買家提供按揭貸款之抵押品，該等本集團之已抵押資產包括在建物業及於一家附屬公司之100%股權。

**有擔保債券**

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團之兩份有擔保債券分別約為2,330,460,000港元及967,540,000港元。兩份有擔保債券之本金金額分別為300,000,000美元及125,000,000美元。有擔保債券乃為無抵押及由本公司擔保，並受惠於本公司最終控股股東中國五礦提供的維好協議。

**租賃負債**

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團(作為承租人)就餘下相關租賃期的尚未支付合約租賃付款為75,430,000港元，其無抵押亦無擔保。

**財務擔保**

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團就其所發展物業之若干買家安排之按揭融資，向若干銀行提供擔保，而該等擔保項下未償還之按揭貸款為6,903,290,000港元。

### 一般事項

於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，除上文所述及集團內公司間之負債外，本集團並無任何已發行及未償還，及已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他未償還借貸資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、已確認租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經計及本集團可供動用之財務資源，包括內部產生之現金流量、信貸融資及手頭現金後，本集團具有充足營運資金，在無不可預見事件的情況下，可滿足由刊發本通函日期起至少未來十二個月之需求。

### 4. 本集團之財務及營運前景

鑒於中國中央政府在「十四五」規劃中的「雙循環」增長戰略，預計中央政府二零二一年的主要政策是保持地產行業的穩定，並繼續以「房住不炒」和「因城施政」為原則的政策，來落實穩地價、穩房價及穩預期的調控目標。

本集團定位為城市運營商，將堅持以高品質發展為核心，以管理革新途徑，緊密圍繞高品質構建業務新格局、高品質實施管理新舉措、高品質塑造人才新理念三個方面，全面提升企業競爭力，加快推進「城市運營商」戰略，力爭在規模和效益上再上一個新的台階。

在融資方面，控制資產負債率、拓寬融資管道及與金融機構和業內同行合作，將成主流做法。本集團將秉承審慎的財務管理原則，密切注視資產負債比率和營運開支、加強資本市場能力、優化資本結構，充分利用上市香港平台的集資能力。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本公司之詳細資料。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. 披露董事及主要行政人員權益

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及其任何相聯法團（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第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)須根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定記入該條例所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)須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」）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 (附註)
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、相關股份或債券中，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所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 董事於主要股東的持倉

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或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為中國五礦之僱員；及
- (b) 何小麗女士為中國五礦香港控股有限公司（為中國五礦之非全資附屬公司）之董事。

### 4. 董事服務合約

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不得於一年內屆滿或本集團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。

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(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. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何本集團之成員公司自二零二零年十二月三十一日(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，直接或間接擁有任何權益。

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(位於中國南京江寧區的已竣工住宅發展項目)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，概無本集團之成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦無任何本集團之成員公司有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，任何本集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立重大合約（即並非在本集團進行日常業務中訂立之合約）：

- (a) 盛世廣業、協豐（作為投資者）與廣州礦茂（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，內容有關根據盛世廣業、協豐及廣州礦茂於二零一九年三月二十八日訂立之合作意向書，允許協豐投入廣州礦茂49%的註冊資本及股東貸款，總金額約為1,196,000,000元人民幣。增資協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日的公告及日期為二零二零年一月二十二日的通函；
- (b) 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）訂立日期為二零二零年一月八日之增資協議，內容有關根據盛世廣業、廣州招商及廣州礦榮於二零一九年四月十一日訂立之合作意向書，允許廣州招商投入廣州礦榮49%的註冊資本及股東貸款，總金額約為593,000,000元人民幣。有關該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；
- (c) 盛世廣業及深圳潤投（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」），內容有關倘該協議項下擬進行之交易得以落實，則接納深圳潤投向深圳礦潤投入49%註冊資本及股東貸款，總額最多為1,259,300,000元人民幣。有關深圳礦潤合作意向協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年三月二日之公告（「三月公告」）；
- (d) 盛世廣業、深圳潤投（作為投資者）與深圳礦潤（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（「合作框架協議」），內容有關（其中包括）接納深圳潤投向深圳礦潤投入49%註冊資本及股東貸款，總額最多為1,259,300,000元人民幣。有關合作框架協議之更多詳情載於三月公告；



- (e) 五礦地產湖南開發有限公司(「**五礦地產湖南**」)(作為賣方)與泰安漢和置業有限公司(作為買方)訂立日期為二零二零年三月十八日之股權轉讓協議，內容有關收購五礦地產(萊蕪)開發有限公司的全部股權及股東貸款，總額約為84,000,000元人民幣；
- (f) 五礦地產湖南與中信信託有限責任公司(「**中信信託**」)訂立日期為二零二零年六月一日之股權轉讓協議，內容有關轉讓五礦地產(西寧)開發有限公司(「**五礦地產西寧**」)的51%股權。有關股權由中信信託持有，作為五礦地產西寧結欠中信信託的若干款項的抵押品，於償還上述款項後由中信信託無償轉讓予五礦地產湖南；
- (g) 盛世廣業與五礦置業訂立日期為二零二零年六月十八日之股權轉讓協議，內容有關盛世廣業向五礦置業收購天津市億嘉合置業有限公司(「**天津市億嘉合**」)的49%股權，總額約為1,475,450,000元人民幣。有關該股權轉讓協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年六月十八日之公告(「**六月公告**」)及日期為二零二零年七月二十一日之通函(「**七月通函**」)；
- (h) 五礦二十三冶建設集團有限公司(「**五礦二十三冶**」)、盛世廣業(作為投資者)及五礦地產湖南(作為目標公司)訂立日期為二零二零年六月十八日之增資協議，內容有關接納盛世廣業向五礦地產湖南的51%股權投入總額1,327,320,000元人民幣。有關該增資協議之更多詳情載於六月公告及七月通函；
- (i) 廣州礦茂與協豐於二零二零年六月三十日訂立之貸款協議，內容有關廣州礦茂向協豐提供金額為122,500,000元人民幣的貸款，更多詳情載於本公司日期為二零二一年一月十一日之公告；廣州礦茂與五礦建設北京訂立日期為二零二零年六月三十日之貸款協議，內容有關廣州礦茂向五礦建設北京提供127,500,000元人民幣的貸款；
- (j) 盛世廣業、深圳潤投(作為投資者)與深圳礦潤(作為目標公司)訂立日期為二零二零年九月三十日之注資協議，內容有關接納深圳潤投向深圳礦潤投入49%註冊資

本，總額約為1,331,730,000元人民幣。有關該注資協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年九月三十日之公告及日期為二零二零年十月二十三日之通函；

- (k) 盛世廣業與招商局置地(深圳)有限公司於二零二零年十月二十八日訂立之合作協議(「**合作協議**」)，就(其中包括)以51：49之比例成立廣州市礦譽投資有限公司(「**合資公司**」)，以投標收購廣州市品誠房地產開發有限公司(「**廣州品城**」)的90%股權及廣州品城於二零二零年四月三十日結欠廣州地鐵集團有限公司(「**廣州地鐵**」)之股東貸款中的90%(「**目標權益**」)(「**收購事項**」)。有關合作協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年十月二十八日之公告及日期為二零二零年十二月二十二日之通函(「**十二月通函**」)；
- (l) 就收購事項由廣州企業併購及收購服務所持有之招標文件。有關收購事項之更多詳情載於本公司日期為二零二零年十一月六日之公告及十二月通函；
- (m) 廣州地鐵與合資公司於二零二零年十一月十七日就廣州地鐵向合資公司轉讓目標權益訂立之股份轉讓協議。有關該股份轉讓協議之更多詳情載於十二月通函；
- (n) 五礦建設工程有限公司(作為賣方)、二十三冶(作為買方)、五礦瑞和(上海)建設有限公司(「**瑞和上海**」)(作為目標公司)及本公司訂立日期為二零二零年十二月十四日之股權轉讓協議，內容有關出售瑞和上海全部股權，總額約為4,290,000元人民幣。有關該股權轉讓協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十四日之公告；
- (o) 廣州礦茂、五礦建設北京及協豐於二零二一年一月十一日訂立之貸款協議，內容有關廣州礦茂向五礦建設北京及協豐分別提供貸款，金額分別為127,500,000元人民幣及122,500,000元人民幣(即先前協豐貸款)。有關該等貸款之更多詳情載於本公司日期為二零二一年一月十一日之公告；
- (p) 先前礦潤貸款協議；
- (q) 礦茂協議；

- (r) 礦潤協議；及
- (s) 萬湖協議。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda，而香港總公司及主要營業地點則位於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) 倘本通函中英文版的內容有任何歧義，概以英文版為準。

## 10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起十四日(包括該日)內之工作日(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)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本附錄內「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度的年報；
- (d) 本公司日期為二零二一年二月二十五日之通函，內容關於五礦集團財務有限責任公司向本公司及其中國大陸附屬公司提供金融服務；及
- (e) 本通函。