

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何內容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  
MINMETALS LAND

中國五礦

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)

重續持續關連交易  
二零二三年建築協議  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



上古證券有限公司  
Shanggu Securities Limited

上古證券有限公司

---

董事會函件載於本通函第4至第12頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第13至第14頁。

獨立財務顧問函件(載有彼給予獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第15至第31頁。

股東特別大會謹訂於二零二三年六月六日(星期二)(緊隨二零二三年六月六日(星期二)上午十時三十分於同一地點舉行的股東週年大會結束後)假座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37至第38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隨附之代表委任表格，並盡快及無論如何於二零二三年六月二日(星期五)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183號合和中心17M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，並可於會上投票。

二零二三年五月九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	13
獨立財務顧問函件 .....	15
附錄 — 一般資料 .....	32
股東特別大會通告 .....	37

---

## 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：

- 「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的有限公司，於本通函日期為中國五礦間接非全資附屬公司；
- 「二零二零年建築協議」 指 本公司與中國五礦於二零二零年四月十七日訂立的協議，內容有關委聘中國五礦集團成員公司（視乎成功中標與否）為本集團於中國內地及香港的現有及未來房地產發展項目的建築工程承包商，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；
- 「二零二三年建築協議」 指 本公司與中國五礦於二零二三年四月十七日訂立的協議，內容有關委聘中國五礦集團成員公司（視乎成功中標與否）為本集團於中國內地及香港的現有及未來房地產發展項目的建築工程承包商，由二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日，為期三年；
- 「年度上限金額」 指 本通函「年度上限金額」一節所載中國五礦集團根據二零二三年建築協議獲授建築合約各年度／期間的建議最高年度交易金額；
- 「董事會」 指 董事會；
- 「中國五礦」 指 中國五礦集團有限公司，一家根據中國法律成立之國有企業，於本通函日期，為本公司之最終控股股東，間接擁有本公司已發行股本約61.88%；
- 「中國五礦集團」 指 中國五礦及其附屬公司；
- 「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；
- 「董事」 指 本公司之董事；

---

## 釋 義

---

「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，負責就二零二三年建築協議及該等交易(包括年度上限金額)向獨立股東提供建議；
「獨立財務顧問」	指	上古證券有限公司，為本公司委任之獨立財務顧問，負責就有關二零二三年建築協議及該等交易(包括年度上限金額)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，以及在該等交易中擁有重大利益之任何股東以外之股東；
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士並無關連的獨立第三方；
「June Glory」	指	June Glory International Limited(為中國五礦之聯繫人)，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，於本通函日期持有本公司約61.88%股份；
「最後實際可行日期」	指	二零二三年五月五日，即本通函付印前就確定其中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」	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)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以審議通過二零二三年建築協議及該等交易(包括年度上限金額)；
「股東」	指	股份持有人；

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.10港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等交易」	指	二零二三年建築協議項下擬進行之交易；及
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「百分比率」、「控股股東」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

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1.1403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  
MINMETALS LAND

中國五礦

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

陳興武先生

楊尚平先生

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

黃國平先生

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

漆咸道南79號

中國五礦大廈18樓

獨立非執行董事：

林中麟先生

羅范椒芬女士

王秀麗教授

敬啟者：

重續持續關連交易  
二零二三年建築協議  
及  
股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年四月十七日之公告及本公司日期為二零二零年五月十二日之通函，內容有關二零二零年建築協議，據此，本集團可委聘中國五礦集團成員公司（倘其成功中標）為本集團於中國及香港的房地產發展項目建築工程承包商。

---

## 董事會函件

---

二零二零年建築協議已於二零二三年四月十八日屆滿，預期本集團之後將繼續不時訂立類似交易。因此，於二零二三年四月十七日，中國五礦與本公司訂立二零二三年建築協議，以重續二零二零年建築協議，為期三年，期限由二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日。

本通函旨在向閣下提供有關二零二三年建築協議的進一步資料，並載有就二零二三年建築協議及該等交易(包括年度上限金額)致獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問意見。

### 二零二三年建築協議

二零二三年建築協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零二三年四月十七日

#### 訂約方

- (1) 本公司
- (2) 中國五礦

#### 年期

待股東於股東特別大會批准後，二零二三年建築協議將由二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日，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成員公司就本集團位於中國及香港的建築工程合同投標。待中國五礦集團成員公司成功中標後，本集團將委聘彼等為本集團於中國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，惟於二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日的三年內，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，均不得超過各個年度上限金額。

---

## 董事會函件

---

中國五礦集團與本集團在二零二三年建築協議的年期內將不時就成功中標訂立特定協議。特定協議將列出相關交易經過公平磋商後按一般商業條款訂立的必要條款及條件，且不得與二零二三年建築協議有出入。

### 終止

除非根據以下情況提前終止協議，二零二三年建築協議將於二零二六年四月十八日屆滿：

- (1) 經各訂約方協定；
- (2) 倘二零二三年建築協議其中一方違反或未能遵守二零二三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，則非違約一方可向對方發出書面通知終止二零二三年建築協議；或
- (3) 倘二零二三年建築協議其中一方嚴重違反二零二三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二零二三年建築協議。

### 定價基準

就中國五礦集團成員公司作為本集團於中國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及中國之適用法律、規則及法規；(ii)各項建築工程項目之性質及狀況；(iii)其他獨立承包商提交的標書，列明獨立第三方就項目收取之費用；(iv)建設相關房地產發展項目的預期成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(v)本集團內部程序手冊，規定了本集團的採購程序，包括競標計劃、文件、程序、評估及授標，透過招標程序而釐定。

在一般情況下，招標程序涉及(i)發出招標邀請；(ii)收集標書；(iii)成立評標委員會，成員包括相關政府當局批准之獨立合資格專家或內部及／或外部專家，以根據上述招標評估方法及根據下文所列標準審閱及評估標書，並提出推薦意見；及(iv)根據評標委員會經考慮下列評估標準後的推薦意見委聘成功中標者。



## 董事會函件

招標將根據(其中包括)投標者(包括中國五礦集團成員公司(倘彼等參與招標))之背景、財政實力、營運能力、資格、專長或過往在類似項目之經驗以及彼等向本集團提供之建議條款,包括投標單價及總投標價進行評估。該等評估標準載於本集團有關採購的內部程序手冊,並與相關地區提供類似服務的現行市場條款一致。於評估投標單價及總投標價時,評標委員會亦將參考在相關地區提供類似服務的獨立第三方的現行市價。

為確保審批過程中不存在利益衝突及招標程序的獨立性,如中國五礦集團參與任何建築工程合同的招標,其標書將由評標委員會採用與其他獨立承包商相同的規定評標方法及招標程序進行評審。中國五礦集團僅在所有由獨立承包商提交的有效標書中獲得最高分數時,才會獲發標書。倘中國五礦集團獲授建築工程合同,本集團將確保該等交易將按一般商業條款或更佳條款進行,以及中國五礦集團提供之價格及條款誠屬公平合理,並相當於獨立第三方所提供者及將不會損害本公司及其股東之利益。

### 歷史交易金額

由二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日期間,本集團授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同金額如下:

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
1,991,233,000元人民幣 (約2,270,603,000港元)	1,701,056,000元人民幣 (約1,939,714,000港元)	3,013,423,000元人民幣 (約3,436,206,000港元)	無

## 董事會函件

### 年度上限金額

由二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日期間，中國五礦集團成員公司獲授之建築工程合同所設之年度上限金額如下：

於以下期間			
二零二三年 四月十九日至 二零二三年 十二月三十一日	二零二四年 一月一日至 二零二四年 十二月三十一日	二零二五年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日	二零二六年 一月一日至 二零二六年 四月十八日
6,788,510,000元人民幣 (約7,740,938,000港元)	5,829,410,000元人民幣 (約6,647,276,000港元)	3,792,520,000元人民幣 (約4,324,611,000港元)	3,112,000,000元人民幣 (約3,548,614,000港元)

二零二三年建築協議之年度上限金額主要參考以下各項釐定：

- (1) 本集團於中國及香港現有房地產發展項目之預期建築工程合同數量，具體而言，(i)自二零二一年至二零二二年的歷史交易金額的增長趨勢；及(ii)於截至二零二六年四月十八日止期間，本集團可能就其預計可供開發的現有項目授出的建築工程合同的估計金額。預計截至二零二三年十二月三十一日止期間，本集團就其現有項目如湘潭·萬境水岸項目及長沙萬境雅園二期項目將可能授出約為12億元人民幣的建築工程合同，該金額預計於招標過程完成後，本集團與選定承包商訂立具體協議時確認；
- (2) 由於可供開發的土地增加，可供招標的建築工程項目數量可能增加，具體而言，(i)本集團於二零二三年至二零二六年期間的土地收購計劃及可能需要建築服務而進行招標的潛在項目的相應總樓面面積；(ii)隨著中國政府近期對房地產行業的政策改變及中國經濟從新冠疫情中逐步復甦，本集團的房地產開發業務預期將有所改善；及(iii)本集團可能就其潛在建築工程項目授出之建築工程合同之估計金額。預期截至二零二三年十二月三十一日止期間，本集團可能就其於華東地區(南京、上海及蘇州)、華南地區(廣州及深圳)及其他地區的潛在建築工程項目授出約56億元人民幣的建築工程合同。建築工程合同的估計合同金額將於招標程序完成後，訂立相關具體協議時確認；

---

## 董事會函件

---

- (3) 中國五礦集團成員公司參與及投得項目之可能性；
- (4) 本集團房地產發展項目之估計建築工程範圍；
- (5) 估計每平方米相關建築工程造价及建築工程之預期進度，經考慮歷史建築工程合同金額，其中參考(i)建築工程項目及建築材料的複雜程度及設計；(ii)住宅或商業項目；及(iii)項目地點而釐定；
- (6) 估計本集團根據該等交易可能授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同之合同總額；及
- (7) 本集團於中國及香港土地拍賣的歷史參與情況及成功率，以及相應的歷史建築工程合同金額。

謹請股東注意，年度上限金額乃指本集團根據目前所能獲得之資料及本集團於二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日的三年內可能授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同金額所作之最佳估計。年度上限金額不應詮釋為本集團於中國及香港之現有及潛在房地產發展項目之建築工程合同金額之任何估計或預測，亦不應假設為與本集團之財務或潛在財務表現有任何直接聯繫。

建築工程合同金額一般將就不同工程達致之指定工程階段或進展而支付，可能是在授出項目該年度或二零二三年建築協議的年期內或超出該等年度。各期間的年度上限金額僅指在相關期內授予的金額。

### 進行該等交易之理由及裨益

自二零零七年七月起，五礦二十三冶(為中國五礦之非全資附屬公司)在成功中標的情況下獲委聘為本集團於中國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，以就其於中國及香港的建築工程合同投標，並在成功中標的情況下，委聘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，因為彼等可提供較獨立第三方更合宜和可靠之服務。因此，本公司擬繼續邀請中國五礦集團成員公司就本公司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。

委聘中國五礦集團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。

### 內部監控程序及風險管理措施

為了保障股東權益，本集團將採納以下指引及原則，藉以監察該等交易及年度上限金額：

- (1) 本公司將特別指定人員負責監察該等交易及年度上限金額，並確保該等交易按照二零二三年建築協議及特定服務協議條款進行；
- (2) 本公司將進行定期檢查，並將該等交易的價格及條款與向獨立第三方所提供者進行比較，以審查及評估該等交易是否按一般商業條款進行，不遜於本集團向獨立第三方所提供者，且符合本公司及股東的整體利益；
- (3) 本公司的外部核數師將對本公司的持續關連交易的定價及年度上限進行年度審閱，當中包括該等交易；
- (4) 獨立非執行董事將每年審閱本公司的持續關連交易的落實及執行情況，當中包括按年審閱該等交易及年度上限金額；及
- (5) 本公司將每年審閱該等交易及年度上限金額、總結經驗及補充不足之處。

### 有關本公司及中國五礦的資料

本集團主要從事房地產發展、專業建築及物業投資業務。

中國五礦(為June Glory之聯繫人)為一間根據中國法律成立的國有企業，為本公司的最終控股股東，於本通函日期間接擁有本公司已發行股本約61.88%的權益。其主要從事金屬及礦產品的勘探、開採、冶煉、加工及貿易，以及金融、房地產及礦冶科技。

### 上市規則之涵義

於本通函日期，中國五礦為本公司的控股股東，持有約61.88%已發行股份，因此，根據上市規則第14A章，其為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於二零二三年建築協議項下之年度上限金額的一個或多個適用百分比率超過5%，該等交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供有關二零二三年建築協議及該等交易(包括年度上限金額)的建議。獨立財務顧問已獲委任，以向獨立董事委員會及獨立股東提供有關二零二三年建築協議及該等交易(包括年度上限金額)的意見。

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東對二零二三年建築協議及該等交易(包括年度上限金額)的批准。

### 股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零二三年六月六日(星期二)(緊隨二零二三年六月六日(星期二)上午十時三十分於同一地點舉行的股東週年大會結束後)假座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，大會通告載於本通函第37至第38頁。股東特別大會上將提呈及酌情通過一項普通決議案，以批准二零二三年建築協議、該等交易及年度上限金額。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，被認為於該等交易中擁有重大權益的June Glory(為中國五礦之聯繫人)及其聯繫人，合共於2,071,095,506股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約61.88%。June Glory及其聯繫人須於股東特別大會上放棄就批准二零二三年建築協議、該等交易及年度上限金額的決議案投票。除上文所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所知及所信，於最後實際可行日期，並無其他股東或其任何聯繫人於二零二三年建築協議及年度上限金額中擁有重大權益，而須放棄就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投票。

### 推薦建議

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等在考慮獨立財務顧問的意見後，已於本通函「獨立董事委員會函件」一節載述其觀點)認為，二零二三年建築協議乃於本公司的日常及一般業務過程中訂立，且二零二三年建築協議的條款及該等交易(包括年度上限金額)屬公平合理，按一般商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。概無董事於二零二三年建築協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無須對批准上述各項的董事會決議案放棄投票。

因此，董事(包括獨立董事委員會成員)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准二零二三年建築協議。敦請閣下垂注本通函第13至第14頁載述的獨立董事委員會推薦建議，以及本通函第15至第31頁所載的獨立財務顧問函件。

### 其他資料

敦請閣下垂注本通函附錄載述的一般資料。

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

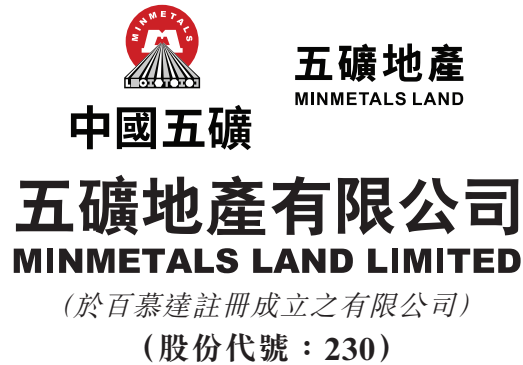
二零二三年五月九日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會致獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有就二零二三年建築協議、該等交易及年度上限金額致獨立股東之推薦意見。



敬啟者：

### 重續持續關連交易 二零二三年建築協議

吾等提述本公司日期為二零二三年五月九日的通函(「通函」)，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件內的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成員，以考慮二零二三年建築協議的條款、該等交易及年度上限金額是否公平合理，以及其項下擬進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供建議，當中已考慮上古證券有限公司(獲委任就上述事宜向吾等及獨立股東提供建議的獨立財務顧問)的推薦意見。

敦請閣下垂注通函所載「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中列載(其中包括)有關二零二三年建築協議、該等交易及年度上限金額的資料及獨立財務顧問意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮訂立二零二三年建築協議及該等交易的因由及裨益，釐定年度上限金額的基準、上古證券有限公司就二零二三年建築協議、該等交易及年度上限金額達成意見時考慮的主要因素及理由(載於通函第15至第31頁「獨立財務顧問函件」內)，吾等認為二零二三年建築協議及該等交易，乃按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行，誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准二零二三年建築協議及該等交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
林中麟先生

獨立非執行董事  
羅范椒芬女士  
謹啟

獨立非執行董事  
王秀麗教授

二零二三年五月九日



以下為獨立財務顧問就二零二三年建築協議及該等交易(包括年度上限金額)致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，乃供載入本通函而編製。



上古證券有限公司  
Shanggu Securities Limited

上古證券有限公司  
香港  
金鐘金鐘道89號  
力寶中心2座  
18樓1812B室

敬啟者：

## 重續關於二零二三年建築協議之 持續關連交易

### I. 緒言

吾等(上古證券有限公司)提述已就二零二三年建築協議及該等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。該等交易根據上市規則構成持續關連交易，其詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二零二三年五月九日之通函(「該通函」)內的董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

#### 該等交易的背景

誠如董事會函件所載，二零二零年建築協議已於二零二三年四月十八日屆滿，預期 貴集團之後將繼續不時訂立類似交易。因此，於二零二三年四月十七日，中國五礦集團與 貴公司訂立二零二三年建築協議，以重續二零二零年建築協議三年，期限由二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日。

中國五礦為 貴公司的控股股東，持有約61.88%已發行股份，因此根據上市規則第14A章，其為 貴公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，該等交易構成 貴公司的持續關連交易。由於二零二三年建築協議項下之年度上限金額的一個或多個適用百分比率超過5%，因此根據上市規則第14A章，該等交易構成 貴公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

### II. 獨立董事委員會

董事會由九名董事組成，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及黃國平先生，以及獨立非執行董事林中麟先生、羅范椒芬女士及王秀麗教授。

貴公司已成立獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，即林中麟先生、羅范椒芬女士及王秀麗教授，以向獨立股東提供意見，而上古證券有限公司已獲 貴公司委任，以就二零二三年建築協議的條款及該等交易是否按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### III. 吾等的獨立性

於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問日期前過去兩年及直至最後實際可行日期，除委任為獨立財務顧問外，吾等與 貴公司之間並無任何委聘關係。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而向吾等支付或應付的一般專業費用外，不存在吾等從 貴公司收取任何費用或利益的安排。據吾等所知，吾等與 貴公司之間並無任何關係或利益，可合理地被視為影響吾等就該等交易(包括年度上限金額)(詳情載於該通函)擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性。於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司且與 貴公司並無關連，因此吾等被視為符合資格就二零二三年建築協議及該等交易提供獨立意見。

#### IV. 吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等完全依賴該通函所載的陳述、資料、意見及聲明，以及由 貴公司董事及管理層(統稱為「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明，並已假設所有該等陳述、資料、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並接獲 貴公司的確認，即提供予吾等的資料及文件過去及將來均屬完整、真實及準確，並無任何誤導成分，且 貴公司將於有關資料及文件發生任何重大變化時通知吾等。

吾等認為，吾等已審閱所有現有資料及文件，以助吾等達致知情意見，並支持吾等對獲提供資料的倚賴，以為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信向吾等提供或上述文件所載之資料隱瞞或遺漏重要資料。吾等認為，吾等已審核足夠及相關的資料及文件並已採取上市規則第13.80條規定的合理舉措，以達致知情意見，證明倚賴該通函載有資料的準確性乃屬合理並為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對所提供的資料進行獨立核證，亦無對 貴公司、中國五礦或其任何附屬公司的業務及事務或彼等各自經營所在市場的前景進行獨立調查。

#### V. 關於二零二三年建築協議及該等交易所考慮的主要因素及原因

於達致吾等有關二零二三年建築協議及該等交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

##### (a) 貴集團的主要活動及業務

貴集團主要從事房地產發展、專業建築及物業投資業務。

根據 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告、 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告、 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績公告(「二零二二全年業績公告」)，以及據管理層告知，二零二一年，新冠疫情和持續的房地產市場調控交織共振，令這一年充滿挑戰和機遇。二零二一年，中國房地產行業經歷了大調整， 貴集團攻堅克難、穩中求進，實現穩定增長的同時，加速向「城市運營商」轉型。二零二二年，中國多地疫情反覆，封控措施持續為中國房地產行業帶來挑戰。加之二零二二年中長期住房需求動能釋放減弱，二零二二年中國房地產行業在銷售、土拍、施工方面均受到影響。儘管 貴集團二零二二年整體運營保持正常，但國內疫情多點散發，影響 貴集團珠三角地區部份房地產開發項目的施工進度。面對二零二二年的營商環境， 貴集團積極應對行業下行壓力，堅持精品策略、提升經營品質、加快推進向城市運營商轉型發展，在行業環境極為不利的情況下，以穩健經營為首要任務。

誠如二零二二全年業績公告所載，於二零二二年十二月三十一日， 貴集團旗下有44個房地產發展項目，分佈在北京、廣州、深圳、香港、天津、南京、長沙、成都、蘇州、武漢、佛山、泰安、湘潭、惠州、廊坊、營口、西寧及南安等18個城市，合共可開發的總樓面面積約為7,819,000平方米。有關二零二二年十二月三十一日 貴集團房地產發展項目的更多詳情，請參閱二零二二全年業績公告。

## 獨立財務顧問函件

下表載列摘自二零二二全年業績公告，貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務業績概要：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二二年 百萬港元 (經審核)	二零二一年 百萬港元 (經審核)
收入		
— 房地產發展	9,875	12,511
— 專業建築	148	321
— 物業投資	42	53
總收入	10,065	12,886
銷售成本	9,011	10,500
毛利	1,053	2,385
年內(虧損)/溢利	(1,360)	632

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團的收入約為100.65億港元，同比减少約21.9%。截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損約為13.60億港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為盈利。截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合毛利率從上年同期的約18.5%下降至約10.5%。截至二零二二年十二月三十一日止年度的合同銷售額約為133億元人民幣，同比下降約48.8%。

貴集團的收入主要來自三個業務分部，即房地產發展、專業建築及物業投資。截至二零二二年十二月三十一日止年度，房地產發展業務收入同比下降約21.1%至約98.75億港元。房地產發展業務收入減少，主要是年內工程進度受疫情拖累，珠三角地區部分房地產發展項目受到影響，當中共計約58億元人民幣的銷售額未能按計劃於二零二二年度進行結轉。專業建築業務收入較去年同期下降約54.0%至約1.48億港元。收入下降主要是由於年內在建項目減少，以及項目進度因疫情持續而延誤。物業投資業

務收入較去年同期下降約20.8%至約0.42億港元。物業投資業務收入主要來自香港的兩幢商業大廈，而收入下降主要是受到新冠疫情衝擊及香港經濟放緩影響，致使中國五礦大廈空置率增加，影響整體租金及有關收入。

**(b) 中國五礦的資料**

誠如董事會函件所披露，中國五礦為一間根據中國法律成立的國有企業，為 貴公司的最終控股股東，間接擁有 貴公司已發行股本約61.88%的權益。其主要從事金屬及礦產品的勘探、開採、冶煉、加工及貿易，以及金融、房地產及礦冶科技。

**(c) 中國及香港物業市場及前景**

**(i) 中國物業市場及前景**

基於中國國家統計局公佈的資料，據初步估計，二零二二年中國的國內生產總值約為1,210,207億元人民幣，按不變價格計算，較上年增長約3.0%，並未達到5.5%左右的官方目標。

誠如十四五規劃所載，中國政府並未設定具體的年度國內生產總值增長目標。每年的國內生產總值增長需保持在一個合理的範圍內，並根據每年的具體條件制定年度目標。中國政府於二零二三年三月五日的全國人民代表大會開幕式上宣佈，二零二三年的國內生產總值增長目標為5%左右。

自二零二一年中國政府打擊開發商過度借貸以來，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，供需均有所下降。根據國家統計局公佈的數據，二零二二年全國房地產開發投資約為132,895億元人民幣，較上年下降約10.0%；房地產開發企業房屋施工面積約為9,049.99百萬平方米，較上年下降約7.2%；商品房銷售面積約為1,358.37百萬平方米，較上年下降約24.3%；商品房銷售額約為133,308億元人民幣，較上年下降約26.7%。二零二二年底，商品房待售面積約為563.66百萬平方米，較上年增長約10.5%。

鑒於房地產市場的低迷，中國政府自二零二二年十一月起出台了各項政策以支持該行業，包括但不限於針對住房開發商的2,500億元人民幣的債券融資計劃。受惠於經濟的逐步復蘇和支持性政策措施，中國的房地產市場於二零二三年初出現復蘇跡象。根據國家統計局公佈的數據，二零二三年首兩個月的住宅房屋銷量同比增長約3.5%。根據克而瑞地產研究發佈的報告，二零二三年第一季度，中國百強房地產開發商的銷售額同比增長約3.1%，其中二零二三年三月同比增長約29.2%，增幅尤為迅猛。

### **(ii) 香港物業市場及前景**

根據差餉物業估價署發佈的《香港物業報告2023》的初步結果，受二零二二年全球經濟形勢不明朗、利率上升、本地需求低迷、市場信心減弱以及上半年第五波新冠疫情的影響，儘管同年四月出現短暫反彈，跌幅不足1%，但二零二二年十二月的住宅價格同比大幅下跌約15.2%。二零二二年的私人住宅竣工量為21,170個單位，較二零二一年的竣工量多約47%。差餉物業估價署預測，二零二三年及二零二四年的竣工量分別為19,950及26,970個單位。

於《2022年施政報告》中，行政長官表示，政府的目標是加速造地，長遠建立土地儲備，掌握土地供應主導權。在私人住房供應方面，行政長官提到，根據《長遠房屋策略》的最新預測，未來10年的私人住房需求將達到129,000個單位。政府將努力實現這一基本目標，並準備好充足的土地，於未來五年內提供不少於72,000個住宅單位。

隨著香港與中國大陸邊境的重新開放，以及對利率見頂的預期緩解，香港房價於二零二三的首兩個月連續上漲。根據差餉物業估價署公佈的數據，二零二三年一月的全港住宅價格指數為338.4，較二零二二年十二月的334.9有所上升。二零二三年二月，該指數進一步上升至345.9。



(d) 二零二三年建築協議的理由及裨益

誠如董事會函件所載，自二零零七年七月起，貴集團委任五礦二十三冶為貴集團於中國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，以就其於中國及香港的建築工程合同投標，並在成功中標的情況下，委任其為貴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，貴集團信納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之能力，因為彼等可提供較獨立第三方更合宜和可靠之服務。因此，貴集團擬繼續邀請中國五礦集團成員公司就貴集團之建築工程合同投標。

此外，據管理層告知，訂立二零二三年建築協議作為授權貴公司與中國五礦集團成員公司接洽的框架協議的一個主要原因，是為了避免相關項目的建設進度出現不當延誤，否則可能需要在每個特定情況下於股東特別大會上尋求獨立股東的批准。另外，委聘中國五礦集團成員公司為貴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及香港相關法律及法規以及貴集團相關內部程序所規管之具競爭性招標程序成功中標後，方可作實。有見貴集團於中國及香港的房地產發展業務持續增長，預期在未來數年間，貴集團將積極地就房地產發展項目之建築工程項目招標。

經考慮上述情況，並考慮到(a) 貴集團與中國五礦集團成員公司作為其房地產發展項目的建築工程承包商有令人滿意的經驗和能力，且有長期往績記錄；(b) 訂立二零二三年建築協議可避免貴集團的建築項目出現不當延誤；及(c) 委任中國五礦集團的任何成員公司為貴集團的建築工程承包商仍須遵守貴集團的招標程序，而該程序受中國及香港的相關法律及法規以及貴集團的相關內部程序所規管，吾等同意董事的意見，認為訂立二零二三年建築協議符合貴公司及股東的整體利益。



(e) 二零二三年建築協議

(i) 二零二三年建築協議之條款

二零二三年建築協議之主要條款概述如下：

- 訂約方： (i)貴公司；及(ii)中國五礦
- 年期： 由二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日，為期三年，須待股東於股東特別大會上批准
- 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 貴集團位於中國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，惟於二零二三年四月十九日至二零二六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，均不得超過各個年度上限金額。

中國五礦集團與 貴集團在二零二三年建築協議的年期內將不時就中標訂立特定建築協議。特定建築協議將列出相關交易經過公平磋商後按一般商業條款訂立的必要條款及條件，且不得與二零二三年建築協議有出入。

定價基準：就中國五礦集團成員公司作為 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及中國之適用法律、規則及法規；(ii)各項建築工程項目之性質及狀況；(iii)其他獨立承包商提交的標書，列明獨立第三方就項目收取之費用；(iv)建設相關房地產發展項目的預期成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；及(v) 貴集團內部程序手冊，規定了 貴集團的採購程序，包括競標計劃、文件、程序、評估及授標，透過招標程序而釐定。

有關二零二三年建築協議的更多詳情，請參閱董事會函件「二零二三年建築協議」一節。

### **(ii) 內部監控程序及風險管理措施**

誠如董事會函件所載及據管理層告知，根據 貴集團的相關內部監控程序，就 貴集團在中國及香港的房地產發展項目而言，建築工程合同須透過受中國及香港的相關法律及法規規管的競爭性投標程序授出。在一般情況下，招標程序涉及(i)發出招標邀請；(ii)收集標書；(iii)成立評標委員會，成員包括相關政府當局批准之獨立合資格專家或內部及／或外部專家，以根據適當招標評估方法審閱及評估標書，並提出推薦意見；及(iv)根據評標委員會的推薦意見委聘中標者。招標將根據(其中包括)投標者向 貴集團提供之建議條款(包括投標單價及總投標價)、投標者之背景、財政實力、營運能力、資格、專長或過往經驗進行評估，無論有關承包商為中國五礦集團成員公司抑或其他獨立承包商。於評估投標單價及投標總價時，評標委員會亦將參考在相關地區提供類似服務的獨立第三方的現行市價。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據上述 貴集團內部程序及管理層的意見，為確保審批過程中不存在利益衝突及招標程序的獨立性，當中國五礦集團成員公司參與 貴集團在中國大陸及香港的現有及未來房地產發展項目的任何建築工程合同投標時，其標書將由有關評標委員會按照與任何其他合資格投標者的標書相同的訂明投標程序及相同的適當評標方法進行審核評估。此外，中國五礦集團成員公司僅在所有提交的有效標書中獲得最高分數時，才會中標。

根據該等符合 貴集團內部監控程序的受規管招標過程，管理層認為，授予中國五礦集團成員公司的建築工程合同將按正常商業條款進行，且不遜於獨立第三方建築工程承包商所提供的條款。

就此，吾等已審閱 貴公司相關內部程序手冊，其中包括五礦地產有限公司採購管理規定及五礦地產有限公司採購業務實施細則，該等手冊規管(其中包括) 貴公司及其項目公司的招標程序，並列明(其中包括)招標計劃、招標文件、招標程序、標書比較及評審以及授標的規則指引。此外，吾等已審查 貴公司於歷史期間(定義見下文)就委任建築工程承包商提供的投標評估報告樣本，並注意到作為投標評估的一部分， 貴集團將評估(除其他標準外)參與特定投標的投標者向 貴集團提供的建議條款、投標者之背景、財政實力、營運能力、資格、專長或經驗。此外，吾等注意到(i)中國五礦集團成員公司提交的標書乃通過採用與獨立第三方就該等特定項目提交的標書無異的評標方法進行審查評估；(ii)如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，中國五礦集團成員公司被任命為中標承包商乃基於評標委員會對所有標書(包括獨立第三方的標書)進行評估後的推薦意見，及獲授予合同的中國五礦集團成員公司於評標均在提交予 貴集團的所有有效標書中獲得最高分數。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據(i)吾等審閱 貴集團的相關內部程序手冊及 貴公司就上述歷史期間(定義見下文)委任建築工程承包商而提供的投標評估報告樣本的結果，及(ii)吾等從管理層了解到，上述相同招標程序將適用於中國五礦集團成員公司，其方式與獨立第三方無異，吾等同意管理層的意見，認為如果中國五礦集團成員公司根據所述招標程序獲得 貴集團房地產發展項目的建築工程合同，該等建築工程合同的條款將按正常商業條款訂立，且不遜於獨立第三方提供的條款。

誠如董事會函件所載，為了保障股東權益， 貴集團將採納以下指引及原則，藉以監察該等交易及年度上限金額：

- (1) 貴公司將特別指定人員負責監察該等交易及年度上限金額，並確保該等交易按照二零二三年建築協議及特定服務協議條款進行；
- (2) 貴公司將進行定期檢查，並將該等交易的價格及條款與向獨立第三方所提供者進行比較，以審查及評估該等交易是否按一般商業條款進行，不遜於 貴集團向獨立第三方所提供者，且符合 貴公司及股東的整體利益；
- (3) 貴公司的外部核數師將對 貴公司的持續關連交易的定價及年度上限進行年度審閱，當中包括該等交易；
- (4) 獨立非執行董事將每年審閱 貴公司的持續關連交易的落實及執行情況，當中包括按年審閱該等交易及年度上限金額；及
- (5) 貴公司將每年審閱該等交易及年度上限金額、總結經驗及補充不足之處。

根據 貴集團的上述做法，吾等認為， 貴集團將設有適當的程序及安排，以確保該等交易將按照符合上市規則有關持續關連交易規定之條款進行。

## 獨立財務顧問函件

### (iii) 建議年度上限金額之釐定基準

於(i)二零二零年四月十九日至二零二零年十二月三十一日；(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各期間(「歷史期間」) 貴集團就二零二零年建築協議的獲批歷史年度上限(「歷史年度上限」)及實際授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同金額如下：

期間	授予中國五礦集團 成員公司之金額	歷史年度上限	相應年度上限 使用率(%)
二零二零年四月十九日至 二零二零年十二月三十一日	1,991,233,000元 人民幣 (約2,270,603,000 港元)	3,921,050,000元 人民幣 (約4,471,173,000 港元)	50.8
二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	1,701,056,000元 人民幣 (約1,939,714,000 港元)	3,693,150,000元 人民幣 (約4,211,299,000 港元)	46.1
二零二二年一月一日至 二零二二年十二月三十一日	3,013,423,000元 人民幣 (約3,436,206,000 港元)	5,401,960,000元 人民幣 (約6,159,855,000 港元)	55.8
二零二三年一月一日至 二零二三年四月十八日	零	1,657,570,000元 人民幣 (約1,890,127,000 港元)	0

如上所示，歷史年度上限在各歷史期間並無得到充分使用。據吾等了解，管理層認為歷史年度上限使用不足主要由以下原因造成：

- 歷史年度上限乃參照當時發展計劃的既定時間表釐定，惟 貴集團各個項目的實際進展可能隨時間推移而改變(由於各種情況，包括但不限於政府政策、市場及經濟條件的不時變化)；及
- 於歷史期間，受疫情及其他經濟因素影響，中國的房地產市場經歷了相當程度的低迷，因此， 貴集團獲得的新開發土地較原計劃為少，從而影響了 貴集團於有關期間可供投標的建築工程合同。

---

## 獨立財務顧問函件

---

下表載列自(i)二零二三年四月十九日至二零二三年十二月三十一日(「二零二三年期間」)；(ii)二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日；(iii)二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日；及(iv)二零二六年一月一日至二零二六年四月十八日期間的建議年度上限金額：

期間	建議年度上限金額
二零二三年四月十九日至 二零二三年十二月三十一日	6,788,510,000元人民幣 (約7,740,938,000港元)
二零二四年一月一日至 二零二四年十二月三十一日	5,829,410,000元人民幣 (約6,647,276,000港元)
二零二五年一月一日至 二零二五年十二月三十一日	3,792,520,000元人民幣 (約4,324,611,000港元)
二零二六年一月一日至 二零二六年四月十八日	3,112,000,000元人民幣 (約3,548,614,000港元)

誠如董事會函件所述及據管理層告知，二零二三年建築協議之年度上限金額主要參考多項因素釐定，包括：

- (i) 貴集團於中國及香港現有之房地產發展項目之預期建築工程合同數量；具體而言，(a)自二零二一年至二零二二年的歷史交易金額的增長趨勢；及(b)於二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日期間，貴集團可能就其預計可供開發的現有項目授出的建築工程合同的估計金額。預計於二零二三年四月十九日至二零二三年十二月三十一日期間，貴集團就其現有項目如湘潭·萬境水岸項目及長沙萬境雅園二期項目將可能授出約為12億元人民幣的建築工程合同；

- (ii) 由於可供開發的土地增加，貴集團可供招標的建築工程項目數量可能增加，具體而言，(a) 貴集團於二零二三年至二零二六年期間的土地收購計劃及可能需要建築服務而進行招標的潛在項目的相應總樓面面積；(b) 隨著中國政府近期對房地產行業的政策改變及中國經濟從新冠疫情中逐步復甦，貴集團的房地產開發業務預期將有所改善；及(c) 貴集團可能就其潛在建築工程項目授出之建築工程合同之估計金額。預期於二零二三年四月十九日至二零二三年十二月三十一日期間，貴集團可能就其於華東地區(南京、上海及蘇州)、華南地區(廣州及深圳)及其他地區的潛在建築工程項目授出約56億元人民幣的建築工程合同；
- (iii) 中國五礦集團成員公司參與及贏得項目投標之可能性；
- (iv) 貴集團房地產發展項目之估計建築工程規模；
- (v) 估計每平方米相關建築工程造价及建築工程之預期進度；經考慮歷史建築工程合同金額，並參考(a)工程項目及建築材料的複雜程度及設計；(b) 住宅或商業項目；及(c)項目地點而釐定；
- (vi) 估計貴集團根據該等交易可能授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同之合同總額；及
- (vii) 貴集團於中國及香港土地拍賣的歷史參與情況及成功率，以及相應的歷史建築工程合同金額。



據管理層告知，建議年度上限金額乃考慮 貴集團現有及潛在房地產發展項目後得出。由於 貴集團現有項目的實施可能有開發週期的變化，任何此類變化均可能影響二零二三年建築協議年期內建議年度上限金額的實際使用。為加快房地產發展業務， 貴集團已制定二零二三年至二零二六年期間的土地收購計劃，並將相應地參與新土地的公開招標及嘗試其他機會以擴大其土地儲備。因此，管理層估計，建議年度上限金額亦將涵蓋根據 貴公司中國土地收購計劃預計將收購的潛在項目的總樓面面積。

據管理層告知，建議的年度上限金額(尤其是二零二三年期間及二零二四年)大於歷史期間授予中國五礦集團成員公司的實際建築工程合同的金額，因為考慮到近期政府對中國房地產行業的政策變動及中國的整體經濟從疫情中逐漸復甦，管理層認為房地產市場將有顯著改善。因此，管理層估計，與歷史期間相比，隨著 貴集團房地產發展業務的改善， 貴集團可供建築工程承包商投標的建築工程合同金額將有所增加。

在評估建議年度上限金額的公平性及合理性時，吾等已審閱及與管理層討論由管理層提供的支持建議年度上限金額的相關資料，包括相關現有項目及潛在新項目之計劃／估計土地面積的有關資料以及按每平方米計算的相關估計建築成本的有關資料。就計劃／估計土地面積而言，吾等注意到，管理層在估算計劃／估計土地面積的建築面積時，已考慮 貴集團二零二三年至二零二六年的土地收購計劃，以及現有項目的發展計劃。管理層亦考慮了 貴集團在中國大陸及香港不同城市的土地拍賣及／或投標的歷史參與率及成功率，以及中國五礦集團成員公司的歷史投標參與率。就每平方米的估計建築成本而言，吾等注意到，該估計乃於參考歷史及現行市場價格的基礎上進行，已考慮(其中包括)(i)設計的進度及複雜性以及材料及裝飾的選擇；(ii)發展類型(如住宅及／或商業)及(iii)中國不同城市相關項目的位置。吾等亦已審閱歷史期間所授建築工程合同的投標結果樣本，並注意到管理層用於計算二零二三年四月十九日至二零二六年四月十八日期間的建議年度上限金額的估計平均建築成本與歷史期間建築工程承包商提供的成本一致。



---

## 獨立財務顧問函件

---

考慮到(i)管理層為二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年制定的土地收購計劃；(ii) 貴集團將招標的建築工程的估計總價值為根據相關項目的建築工程的預期進度；(iii)用於得出建議年度上限金額的估計每平方米建築成本為由管理層參考歷史及現行市場價格而估計得出；(iv)中國房地產行業及整體經濟近期的復甦；及(v)委任中國五礦集團成員公司為 貴集團房地產發展項目的建築工程承包商的靈活性，須受限於中國和香港相關法律法規及 貴集團的內部程序所規管的 貴集團競爭性投標程序中成功中標，吾等認為建議年度上限金額的基準屬公平合理。

### VI. 推薦建議

經考慮本函件上文所載因素，吾等認為，二零二三年建築協議乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，且二零二三年建築協議的條款及二零二三年建築協議項下擬進行之該等交易屬公平合理，符合一般商業條款及 貴公司及股東的整體利益。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上投票贊成批准二零二三年建築協議的普通決議案。

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  
上古證券有限公司

董事總經理 董事總經理  
歐陽偉立 梁偉南  
謹啟

二零二三年五月九日

歐陽偉立先生為於證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)註冊的持牌人士及上古證券有限公司的負責人員，彼為根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，於投資銀行及企業融資行業積逾17年經驗。

梁偉南先生為於證監會註冊的持牌人士及上古證券有限公司的負責人員，彼為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，於投資銀行及企業融資行業積逾20年經驗。

## 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、相關股份及債權證之權益及淡倉

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：

### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益的 股份／相關 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比 <sup>附註</sup>
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本公司合共3,346,908,037股已發行普通股計算。

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。

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、何小麗女士及黃國平先生各為中國五礦之僱員；
- (b) 何小麗女士為中國五礦香港控股有限公司（「香港五礦」）（為中國五礦的間接非全資附屬公司）之董事；及
- (c) 黃國平先生為五礦發展股份有限公司（為中國五礦的間接非全資附屬公司）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，下述人士（並非董事及本公司主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部須向本公司披露的權益或淡倉：

#### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	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	61.88%
中國五礦股份有限公司（「五礦股份」）	2,071,095,506	61.88%
五礦有色金屬控股有限公司（「五礦有色控股」）	2,071,095,506	61.88%
五礦有色金屬股份有限公司（「五礦有色股份」）	2,071,095,506	61.88%
愛邦企業有限公司（「愛邦企業」）	2,071,095,506	61.88%
香港五礦	2,071,095,506	61.88%
June Glory	2,071,095,506	61.88%

附註：

June Glory為香港五礦之全資附屬公司，香港五礦則由五礦股份、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；而五礦股份則由中國五礦擁有其約88.4%股權。據此，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。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未接獲任何人士（並非董事及本公司主要行政人員）通知，指彼於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部須向本公司披露的權益或淡倉。

#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來的財務或貿易狀況發生任何重大不利變動。

#### 5. 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會於一(1)年內屆滿、或本集團相關成員公司不可於一(1)年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

#### 6. 董事之競爭權益

截至最後實際可行日期，何劍波先生、劉波先生、陳興武先生及楊尚平先生各自於五礦地產控股有限公司（「五礦地產控股」）及其若干附屬公司（「五礦地產控股集團」）任職。五礦地產控股是本公司的主要股東，而五礦地產控股集團則從事房地產開發業務。

羅范椒芬女士（為獨立非執行董事）為新世界發展有限公司之獨立非執行董事，新世界發展有限公司為於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：17），主要從事物業發展、物業投資及其他投資業務。

倘若董事會認為本集團與上述公司出現利益衝突，有衝突之董事將會放棄就有關決議案投票。

除上文披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

## 7. 於資產及／或合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期：(a)概無董事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；及(b)概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

## 8. 專家及同意

上古證券有限公司是根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。

於最後實際可行日期，上述專家：

- (i) 已就印發本通函發出書面同意，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。
- (ii) 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)。
- (iii) 概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(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。

## 9. 其他事項

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79號中國五礦大廈18樓。

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183號合和中心17樓1712至1716室。

本公司之公司秘書為鄭家恒先生，彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會之會士。

本通函的內容一概以英文版為準。

## **10. 展示文件**

下列文件將於本通函日期起計14日內（包括首尾兩日）在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.minmetalsland.com](http://www.minmetalsland.com))刊載：

- (i) 二零二三年建築協議；
- (ii) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第15至31頁；及
- (iii) 本附錄「專家及同意」一段提及的同意書。

# 股東特別大會通告



五礦地產  
MINMETALS LAND

中國五礦

## 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」)謹訂於二零二三年六月六日(星期二)(緊隨二零二三年六月六日(星期二)上午十時三十分於同一地點舉行的股東週年大會結束後)假座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」)，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

本通告未有明確定義的詞彙及表述，其涵義與本公司日期為二零二三年五月九日的致本公司股東通函所界定者相同。

### 普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二三年建築協議(註有「A」字樣的文本已呈交該會議，並由該會議主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易之相關年度上限；及
- (b) 授權任何一名董事(或如簽立文件時須加蓋本公司印章，則授權任何兩名董事或任何一名董事加任何一名本公司秘書)，在彼認為對執行或落實二零二三年建築協議而言屬必須、可取或權宜，或與之有關係或牽連的其他情況下，作出進一步行動及事宜、訂立所有交易及安排、簽立所有其他文件及／或文據，及／或採取所有有關步驟。」

承董事會命  
五礦地產有限公司  
主席  
何劍波

香港，二零二三年五月九日

---

## 股東特別大會通告

---

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. 代表委任表格及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，最遲須於二零二三年六月二日(星期五)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183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 本公司將由二零二三年六月一日(星期四)至二零二三年六月六日(星期二)(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二零二三年五月三十一日(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183號合和中心17樓1712至1716室。
4. 該會議之表決將以數票方式進行。

於本公告日期，董事會由九名董事組成，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及黃國平先生，以及獨立非執行董事林中麟先生、羅范椒芬女士及王秀麗教授。