

---

## 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，並明確表示概不就因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)

持續關連交易  
提供專業建築服務  
及  
持續關連交易  
修訂二零一七年建築協議項下之年度上限  
及  
金融服務框架協議項下之  
主要交易及  
重續持續關連交易

---

董事會函件載於本通函第6至24頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第25至26頁。

紅日函件載於本通函第27至51頁，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供有關專業建築框架協議及修訂二零一七年建築協議之年度上限之意見。

六福資本函件載於本通函第52至65頁，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供有關金融服務框架協議之意見。

股東特別大會謹訂於二零一八年五月三十一日(星期四)(緊隨二零一八年五月三十一日(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-3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二零一八年五月二十九日(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。

二零一八年五月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	25
紅日函件 .....	27
六福資本函件 .....	52
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-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：

- 「二零一五年通函」 指 本公司刊發日期為二零一五年十一月二十四日之通函，內容為有關二零一五年金融服務協議及二零一五年持續金融服務交易
- 「二零一五年持續金融服務交易」 指 本公司與五礦財務根據二零一五年金融服務協議訂立的持續關連交易
- 「二零一五年金融服務協議」 指 本公司與五礦財務訂立日期為二零一五年十一月三日的金融服務框架協議，內容為有關於二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間五礦財務向本公司及其中國內地附屬公司已提供或將提供的金融服務
- 「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，內容為有關委聘中國五礦集團成員公司(倘成功中標)作為本集團於中國及香港之現有及未來房地產發展項目之建築工程承包商，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
- 「二零一七年披露」 指 本公司日期分別為二零一七年四月十九日及二零一七年五月十二日之公告及通函，內容為有關二零一七年建築協議
- 「二零一七年至二零二零年建築年度上限」 指 二零一七年建築協議項下之建築合同，於二零一七年四月十九日至二零二零年四月十八日止三個年度之現有年度上限
- 「六福資本」 指 六福資本有限公司，一家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，負責向獨立董事委員會及獨立股東就金融服務框架協議、持續金融服務交易及建議金融服務上限提供建議
- 「股東週年大會」 指 於二零一八年五月三十一日(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本公司股東週年大會

---

## 釋 義

---

「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
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「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，為持有本公司已發行股本約61.91%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
「中國五礦股份」	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，於最後實際可行日期，為中國五礦之非全資附屬公司及持有本公司已發行股本約61.91%之居間控股股東
「本公司」	指	五礦地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「持續金融服務交易」	指	本公司與五礦財務根據金融服務框架協議的持續關連交易
「持續專業建築服務」	指	本集團與中國五礦集團根據專業建築框架協議之條款而可能訂立的持續關連交易，有關詳情於本通函「專業建築框架協議」一節中提述
「董事」	指	本公司之董事

---

## 釋 義

---

「金融服務框架協議」	指	本公司與五礦財務訂立日期為二零一八年四月二十日的金融服務框架協議，內容為有關由二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三個年度，五礦財務將向本公司及其中國內地附屬公司提供的金融服務
「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，負責就專業建築框架協議、建議新二零一八年至二零二零年年度上限及金融服務框架協議向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除June Glory及其聯繫人士，以及在：(1)專業建築框架協議及持續專業建築服務；(2)就二零一七年建築協議的建議新二零一八年至二零二零年年度上限；及(3)金融服務框架協議及持續金融服務交易中擁有重大利益之任何股東以外之股東（視情況而定）
「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，於最後實際可行日期，為中國五礦之非全資附屬公司及持有本公司已發行股本約61.91%之直接控股股東
「最後實際可行日期」	指	二零一八年五月九日，即本通函付印前就確定當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）

---

## 釋 義

---

「五礦財務」	指	五礦集團財務有限責任公司，一家根據中國法律成立之有限公司，由中國五礦股份持有其92.5%權益(中國五礦股份由中國五礦、中國湖南省人民政府國有資產監督管理委員會及獨立第三方分別持有其約88.4%、約9.5%及約2.1%權益)，以及由五礦資本控股有限公司持有其7.5%權益(五礦資本控股有限公司為中國五礦之附屬公司)
「五礦香港」	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，於最後實際可行日期，為中國五礦之非全資附屬公司及持有本公司已發行股本約61.91%之居間控股股東
「人行」	指	中國人民銀行，中國之中央銀行
「建議金融服務上限」	指	就二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三個年度，根據金融服務框架協議擬進行存款交易之建議上限，詳情載於本通函「建議金融服務上限」一節
「建議新二零一八年至二零二零年年度上限」	指	本通函「建議新二零一八年至二零二零年年度上限」一節所列，二零一七年建築協議項下之建築合約於二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日期間之建議及經修訂年度上限
「建議專業建築服務年度上限」	指	本通函「專業建築框架協議」一節所列，持續專業建築服務於二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三個年度之建議年度上限
「紅日」	指	紅日資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，負責向獨立董事委員會及獨立股東就專業建築框架協議、持續專業建築服務、建議專業建築服務年度上限及建議新二零一八年至二零二零年年度上限提供建議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	於二零一八年五月三十一日(星期四)在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股東週年大會結束後召開及舉行之本公司股東特別大會，以供獨立股東審議通過專業建築框架協議、建議新二零一八年至二零二零年年度上限及金融服務框架協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.10港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「專業建築框架協議」	指	本公司與中國五礦訂立日期為二零一八年四月二十日之協議，內容為有關委聘本集團成員公司(倘成功中標)作為中國五礦集團房地產發展項目及建築工程項目之專業建築工程承包商，由二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日，為期三年
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「油塘項目」	指	本集團於香港油塘之房地產發展項目
「%」	指	百分比

本通函內，僅就說明用途及除非另有註明者外，人民幣乃按1.00元人民幣兌1.2412港元之匯率換算為港元。此項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



**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：

李福利先生 — 主席

執行董事：

何劍波先生 — 副主席兼董事總經理

何小麗女士

劉則平先生

楊尚平先生

獨立非執行董事：

馬紹援先生

林中麟先生

羅范椒芬女士

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

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

敬啟者：

持續關連交易  
提供專業建築服務  
及  
持續關連交易  
修訂二零一七年建築協議項下之年度上限  
及  
金融服務框架協議項下之  
主要交易及  
重續持續關連交易



### 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一八年四月二十日之公告，內容為有關(其中包括)：

- (i) 本公司與中國五礦訂立專業建築框架協議，據此，由二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三年，本集團可尋求(倘成功中標)中國五礦集團委任為其於中國及香港之房地產發展項目及建築工程項目之專業建築工程承包商；及
- (ii) 於二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日止期間，建議修訂二零一七年建築協議項下之年度上限為建議新二零一八年至二零二零年年度上限，以滿足二零一七年建築協議項下擬進行之交易。

茲進一步提述本公司日期為二零一八年四月二十日之公告，內容為有關(其中包括)本公司與五礦財務訂立金融服務框架協議，據此，本公司續聘五礦財務以向本集團提供二零一五年金融服務協議內詳列之金融服務。

本通函(本函件為其一部分)旨在向閣下發出股東特別大會通告，並向閣下提供(其中包括)：(i)專業建築框架協議及其項下擬進行之交易、(ii)建議新二零一八年至二零二零年年度上限及(iii)金融服務框架協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情。

### 2. 專業建築框架協議

#### 專業建築框架協議

日期：二零一八年四月二十日

訂約方：(i) 本公司  
(ii) 中國五礦

年期：由二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日，為期三年

---

## 董事會函件

---

- 主體事項
- ： 中國五礦集團可不時邀請本集團之成員公司，按中國五礦集團向獨立投標者要求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)，就中國五礦集團之專業建築工程合同投標，並待有關之本集團成員公司成功中標後，聘用其為中國五礦集團之現有及未來房地產發展項目及建築工程項目之專業建築工程承包商，惟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，中國五礦集團於各個年度授予本集團成員公司之專業建築工程合同總額，均不得超過各個建議專業建築服務年度上限。
- 條件
- ： 專業建築框架協議將於本公司在股東特別大會取得獨立股東批准後生效。
- 定價政策
- ： 本集團將根據：(i)供應商所報的直接材料成本及參考現行市價；(ii)加工商所報的加工成本或參考本集團過往數據；及(iii)其他初步成本(包括保險、設計費用及項目管理費用)估計專業建築合約成本。本集團將於考慮專業建築工程合約規模後應用適當毛利率。由於投標價的釐定須計及(其中包括)成本估算及利潤估算，批准提交標書的人員須確保預計標的合約所產生的估計利潤率與本集團過往自類似第三方項目所產生的利潤相符。

- 投標程序
- ： 本集團就專業建築合約採納一套標準投標程序，包括以下各項：
- (i) 接獲招標或報價通知邀請，之後，投標部門總經理審視項目規模及項目的其他因素，以編製初步評估報告；
  - (ii) 初始項目評估，涉及投標部門總經理進行項目分析，涵蓋溢利分析、技術可行性、競爭環境研究、項目規劃、成本估算及利潤估算、風險評估、人力資源規劃、初始現金流量流出及投標價。前述評估有助投標部門全面評估成本及標的合約所產生的相應利潤；及
  - (iii) 根據初始項目評估編製投標報告，而該等載有投標價格的投標報告須獲投標部門總經理及／或本集團管理層根據初始項目評估授權，而有關人員經考慮於相關時間本公司可得資料後，將批准標書(如合適)。

### 建議專業建築服務年度上限

經考慮中國五礦集團現有以及潛在房地產發展項目及中國五礦集團不時承接或可能承接之建築工程項目的預期建築合同數量、本集團成員公司參與該等項目投標之可能性、估計中國五礦集團房地產發展項目之專業建築工程規模、估計每平方米之專業建築造價，以及專業建築工程之預期進度等相關因素，本公司估計由二零一八年四月

## 董事會函件

二十日至二零二一年四月十九日止三年，中國五礦集團根據專業建築框架協議而可能授予本集團成員公司之專業建築工程合同總額，將不超過下列各相關年度之建議專業建築服務年度上限：

於以下期間			
二零一八年四月二十日 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 十二月三十一日	二零二一年一月一日 至二零二一年 四月十九日
935,230,000元人民幣 (約1,160,800,000港元)	794,090,000元人民幣 (約985,620,000港元)	846,770,000元人民幣 (約1,051,010,000港元)	503,870,000元人民幣 (約625,400,000港元)

根據本集團所訂立的一般專業建築工程合同條款，合同金額將參考不同工程達到之指定工程階段或進展而支付。一般而言，合同總額的95%將根據付款時間表支付，餘下5%則於保修期屆滿後支付。

下表載列於專業建築框架協議期間本集團可能獲授潛在專業建築合約的估計數目：

地點	合約規模及合約數目	建議專業建築服務年度上限			
		二零一八年四月二十日 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 十二月三十一日	二零二一年一月一日 至二零二一年 四月十九日
中國，包括位於長沙、南京、上海、瀋陽的項目(就不同發展項目及物業的合同，包括會議中心、辦公室、住宅物業)	每年潛在合同規模：介乎少於1,000,000元人民幣至100,000,000元人民幣 合同數目：24份	約538,840,000元人民幣 (約668,800,000港元)	約350,000,000元人民幣 (約434,420,000港元)	約400,000,000元人民幣 (約496,480,000港元)	約180,000,000元人民幣 (約223,410,000港元)
香港及澳門(包括辦公室大樓、主題樂園及度假酒店)	每年潛在合同規模：介乎少於80,000,000港元至470,000,000港元 合同數目：3份	約396,390,000元人民幣 (約492,000,000港元)	約444,090,000元人民幣 (約551,200,000港元)	約446,770,000元人民幣 (約554,530,000港元)	約323,870,000元人民幣 (約401,990,000港元)

### 訂立專業建築框架協議擬進行之交易之理由及裨益

有見中國五礦集團之房地產發展項目組合及正在擴充的建築工程業務，預期中國五礦集團將於未來數年積極就房地產發展項目及建築工程項目之專業建築工程合同進行招標。

建議專業建築服務年度上限，乃本集團基於現時可得資料(包括將建設的專業建築工程類型、開發時間表及現時市場狀況)及(尤其是)預計中國五礦集團現有房地產發展項目及其不時承接或可能承接之建築工程項目之專業建築工程合同數量所作之最佳估計。設立建議專業建築服務年度上限，乃是為了估計本集團預計從可獲得的最佳機會而產生之最大利益，而不應被視為中國五礦集團可能授予本集團成員公司之專業建築工程合同的實際數量。

參與競投中國五礦集團的專業建築工程合同，有助本集團擴大其於市場之份額、增加經營收益、加強市場競爭力及促進於業內之品牌建設。訂立專業建築框架協議可避免就每項專業建築工程合同尋求獨立股東於本公司股東特別大會上批准的冗長審批過程。

股東及準投資者應注意，中國五礦集團未必一定承接任何本公司預期潛在規模的未來房地產發展項目及／或建築工程項目及委任本集團成員公司擔任其日後競標的現有及／或未來房地產發展項目及建築工程項目之專業建築工程承包商；即使委任本集團成員公司為其專業建築工程承包商，所承接之專業建築工程，亦未必一定達致建議專業建築服務年度上限之水平，因此，建議專業建築服務年度上限與本集團財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為對其有任何直接影響。

### 3. 修訂二零一七年建築協議項下之年度上限及建議新二零一八年至二零二零年年度上限

#### 背景

根據二零一七年協議，本集團擬考慮中國五礦集團成員公司可能就本集團的建築工程(包括油塘項目)作出之投標，且計及油塘項目工程之規模，故由二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日可能授予中國五礦集團之合同總額(包括就油塘項目投標

## 董事會函件

之任何工程) (如成功) 或會超過二零一七年至二零二零年建築年度上限，因此，董事會擬修訂年度上限，以滿足二零一七年建築協議項下擬進行之交易。

### 二零一七年建築協議項下現有年度上限

誠如二零一七年披露所作披露，二零一七年建築協議項下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個期間之現有年度上限，預期分別不超過2,000,000,000元人民幣(約2,482,000,000港元)、1,850,000,000元人民幣(約2,296,000,000港元)、1,850,000,000元人民幣(約2,296,000,000港元)及960,000,000元人民幣(約1,192,000,000港元)。

### 二零一七年建築協議項下交易之過往金額

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，本集團根據二零一七年建築協議授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同實際金額約為1,074,000,000元人民幣(約1,333,000,000港元)。

於最後實際可行日期，自二零一八年一月一日起，本集團根據二零一七年建築協議授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同實際金額約為908,000,000元人民幣(約1,127,000,000港元)，約佔該期間相關原定年度上限之49%。

因此，於最後實際可行日期，根據二零一七年建築協議授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同實際金額，仍符合二零一七年至二零二零年建築年度上限之範圍。

### 建議新二零一八年至二零二零年年度上限

經考慮包括可能授予中國五礦集團成員公司油塘項目工程合同等相關因素，以下為本公司估計可授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同總額：

於以下期間		
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
6,085,490,000元人民幣 (約7,553,310,000港元)	3,711,280,000元人民幣 (約4,606,440,000港元)	2,798,020,000元人民幣 (約3,472,900,000港元)

### 修訂二零一七年建築協議項下年度上限之理由及裨益

鑑於本集團擬考慮中國五礦集團成員公司可能就本集團的建築工程(包括油塘項目)作出之投標，且計及油塘項目工程之規模，故由二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日可能授予中國五礦集團之合同總額(包括就油塘項目投標之任何工程)(如成功)或會超過二零一七年至二零二零年建築年度上限。

此外，本集團採納了擴展香港地區房地產發展業務的策略。誠如二零一七年披露所示，若干中國五礦集團成員公司具備施工總承包一級資質，故本公司擬邀請該等中國五礦集團成員公司競投本集團的建築工程合同。因此，於二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日止期間，本公司邀請該等中國五礦集團成員公司參與競投本集團於香港之新房地產發展項目的建築工程合同之機會亦將會增加。

因此，董事會擬修訂二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日止期間之年度上限，以滿足二零一七年建築協議項下擬進行之交易。

建議新二零一八年至二零二零年年度上限，乃本集團基於現時可得資料(包括將建設的物業類型、開發時間表及現時市場狀況)及(尤其是)預計本集團於中國及香港之現有及未來房地產發展項目之建築工程合同數量所作之最佳估計。設立建議新二零一八年至二零二零年年度上限，乃是為了估計本集團預計可授予中國五礦集團成員公司之最大合同金額，而不應被視為本集團可能授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同的實際數量。修訂二零一七年建築協議項下年度上限之目的，乃是為了避免相關房地產發展項目之建築工程進度，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。

股東及準投資者應注意，本集團未必一定於房地產發展項目的未來招標中投標或成功中標，倘若中標，亦未必一定委任中國五礦集團成員公司擔任本集團於中國及香港日後競標的房地產發展項目之建築工程承包商；即使本集團委任中國五礦集團成員公司為建築工程承包商，所授出之建築工程，亦未必一定達致建議新二零一八年至二零二零年年度上限之水平，因此，建議新二零一八年至二零二零年年度上限與本集團財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為對其有任何直接影響。

#### 4. 金融服務框架協議

##### 金融服務框架協議

日期 : 二零一八年四月二十日

訂約方 : (i) 本公司  
(ii) 五礦財務

主體事項 : **金融服務**

五礦財務將按照一般商業條款(有關條款(包括利息)不遜於本公司及其中國內地附屬公司可向獨立第三方取得之該等條款,以及比較五礦財務向中國五礦之其他附屬公司提供之條款對本公司及其中國內地附屬公司而言最佳之條款(包括利息)),向本公司及其中國內地附屬公司提供以下金融服務:

(i) 活期及定期存款服務:

五礦財務將向本公司及其中國內地附屬公司提供存款服務。

本公司及其中國內地附屬公司向五礦財務存放存款之利率,將不少於:(a)已與本公司及其中國內地附屬公司建立業務關係之其他主要中國商業銀行就可資比較種類存款提供之最高利率及(b)五礦財務向中國五礦其他附屬公司就可資比較種類存款提供之最高利率(以較高者為準)。

(ii) 貸款服務:

五礦財務將向本公司及其中國內地附屬公司提供貸款服務,而五礦財務所提供之任何該等貸款概無須以本集團之資產授出抵押。



五礦財務就提供貸款將向本公司及其中國內地附屬公司收取之利率，將不高於：(a)已與本公司及其中國內地附屬公司建立業務關係之其他主要中國商業銀行就可資比較種類貸款收取之最低利率及(b)五礦財務向中國五礦其他附屬公司就可資比較種類貸款收取之最低利率(以較低者為準)。

(iii) 結算服務：

五礦財務根據金融服務框架協議向本公司及其中國內地附屬公司提供之所有結算服務將免除手續費。

### 非獨家

本公司及其中國內地附屬公司有權按照營運需要選用其他金融服務供應商，並釐定存款和貸款金額及提取存款之時間表(具有指定存款期限之定期存款除外)。

### 金融服務框架協議年期

金融服務框架協議將自獨立股東於股東特別大會上批准後開始生效，至二零二一年四月十九日止。

二零一五年金融服務協議將於金融服務框架協議生效後自動失效。

於金融服務框架協議到期時，除非金融服務框架協議已由任何一方根據其條款發出通知予以終止，本公司與五礦財務可訂立另一份協議，或按協定之進一步期限重續金融服務框架協議。

本公司在金融服務框架協議項下之責任必須以本公司完全符合上市規則內有關持續關連交易之所有規定為前提，本公司可暫停履行金融服務框架協議項下之責任，直至符合該等相關規定為止。

### 終止

金融服務框架協議於以下任何情況下可被終止：

- (i) 經雙方協定；
- (ii) 倘金融服務框架協議其中一方違反或未能遵守金融服務框架協議或與該協議有關之任何協議，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金融服務框架協議；
- (iii) 倘金融服務框架協議其中一方嚴重違反金融服務框架協議或與該協議有關之任何協議，則非違約一方可終止金融服務框架協議；或
- (iv) 倘五礦財務未能不時符合以下任何一項條件時，則本公司可終止金融服務框架協議：
  - (a) 資本充足比率不低於10%；
  - (b) 不良資產比率不高於4%；或
  - (c) 不良貸款比率不高於5%。

## 董事會函件

### 建議金融服務上限

誠如二零一五年通函所披露，有關二零一五年持續金融服務交易於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一八年十二月三十一日止年度之過往年度上限為1,800,000,000元人民幣(約2,234,160,000港元)。

本公司與五礦財務於二零一五年金融服務協議項下之過往交易金額如下：

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度	截至二零一七年 十二月三十一日止年度	二零一八年一月一日至 最後實際可行日期之期間
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	約1,798,000,000元人民幣 (約2,231,700,000港元)	約1,796,000,000元人民幣 (約2,229,200,000港元)	約1,796,000,000元人民幣 (約2,229,200,000港元)

根據金融服務框架協議，本公司及其中國內地附屬公司向五礦財務存放之每日最高存款結餘(包括應計利息)之建議金融服務上限如下：

	由二零一八年四月二十日至 二零一八年十二月三十一日	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	由二零二一年一月一日至 二零二一年四月十九日
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	2,000,000,000元人民幣 (約2,482,400,000港元)	2,000,000,000元人民幣 (約2,482,400,000港元)	2,000,000,000元人民幣 (約2,482,400,000港元)	2,000,000,000元人民幣 (約2,482,400,000港元)

建議金融服務上限乃根據以下幾項因素而釐定：

- (1) 上述提及之過往交易金額數字；
- (2) 經考慮本集團業務發展計劃之現金流要求及融資需要之本公司庫務管理策略；及
- (3) 預期營業收入之增長，以及本公司及其中國內地附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止三個年度預期之現金數額，尤其是本集團業務之預期增長。

### 內部監控及風險管理措施

為了保障股東之利益，本集團將繼續採納及／或將繼續促使五礦財務維持以下指引及原則，以監控本公司及其中國內地附屬公司與五礦財務根據金融服務框架協議進行之交易：

- (1) 五礦財務特定指派之人員將負責金融服務框架協議項下擬進行之交易之營運及監控；
- (2) 五礦財務將與本公司之內控審計部及／或外部核數師合作，以審核金融服務框架協議項下擬進行之交易及相關內部監控；
- (3) 五礦財務將協助本公司遵守相關規例（包括但不限於上市規則）；
- (4) 五礦財務將確保其結算管理網絡之安全運作及保護本公司及其中國內地附屬公司之資金；
- (5) 五礦財務將嚴格遵守中國銀監會頒佈之適用風險管理規定，以及經不時修訂之中國相關法律及法規；
- (6) 本公司財務部特定指派之人員將負責該等交易之定期監控，並將每月向本公司管理層匯報有關交易情況；
- (7) 本公司財務部將就有關該等交易每月向獨立非執行董事匯報；
- (8) 本公司將每年審閱該等交易，總結經驗及補充不足之處；
- (9) 在向五礦財務作出存款或自五礦財務尋求貸款之前，本公司及其中國內地附屬公司將以五礦財務所提供之利率與已與本公司及其中國內地附屬公司建立業務關係之兩、三家主要商業銀行或財務機構提供之利率進行比較；

---

## 董事會函件

---

- (10) 本公司或其相關中國內地附屬公司須事先(i)就本公司或其相關中國內地附屬公司於五礦財務存放之任何存款，向至少一名執行董事取得書面批准及(ii)就本公司或其中國內地附屬公司存放於五礦財務之每日存款結餘(包括應計利息)為200,000,000元人民幣或以上時，向至少兩名執行董事取得書面批准；
- (11) 本公司或其任何中國內地附屬公司於五礦財務存放之任何定期存款不得超過3個月；
- (12) 本公司與五礦財務根據金融服務框架協議訂立之安排並非獨家，而本公司及其中國內地附屬公司擁有酌情權選用金融服務供應商；及
- (13) 倘五礦財務未能不時符合以下任何一項條件時，則本公司可終止金融服務框架協議：
- (a) 資本充足比率不低於10%；
  - (b) 不良資產比率不高於4%；或
  - (c) 不良貸款比率不高於5%。

### 訂立金融服務框架協議項下擬進行之交易之理由及裨益

五礦財務為受中國銀監會監管之非銀行財務機構，獲授權向中國五礦成員(包括本集團)提供多種金融服務，包括存款服務、貸款服務及結算服務。

二零一五年協議將於二零一八年十二月三十一日屆滿，本公司檢討其與中國五礦旗下成員的重要的持續關連交易，且滿意五礦財務過往提供的活期及定期存款服務、貸款服務及結算服務。鑑於對短期內加息及信貸市場收緊的預測，本集團需要確保取得五礦財務穩定提供金融服務框架協議項下的該等金融服務，故此，本公司有意在此階段重續二零一五年金融服務協議。

訂立金融服務框架協議之理由及裨益如下：

- (1) 金融服務框架協議為本公司及其中國內地附屬公司提供按不遜於其他獨立中國商業銀行所提供之條款(包括利息)取得金融服務之選擇，以及向本公司及其中國內地附屬公司提供較五礦財務向中國五礦其他附屬公司而言最佳之條款。
- (2) 按金融服務框架協議，本公司及其中國內地附屬公司可由五礦財務獲取無抵押貸款，為本公司及其中國內地附屬公司提供額外融資渠道。
- (3) 金融服務框架協議有助更有效益地運用閒置資金，以較佳之存款及貸款利率減低財務開支，同時亦可使用免除手續費之結算服務。
- (4) 由於五礦財務對本公司及其中國內地附屬公司的營運有更佳的了解，故較其他中國商業銀行提供較方便及有效率之服務，本公司預期將因而受惠。
- (5) 五礦財務受中國銀監會規管，並根據及遵照中國銀監會之規則及營運規定提供服務。本公司相信五礦財務(作為本公司及其中國內地附屬公司之金融服務提供者)之風險概況，並不比中國之獨立商業銀行高。
- (6) 根據人行及中國銀監會之相關條例，五礦財務之客戶只限於中國五礦及其附屬公司(包括本集團)，因此，相比包含外部實體客戶而言，五礦財務承擔之潛在風險水平相應較低。

### 5. 訂約方之資料

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。

中國五礦為一家根據中國法律成立之國有企業，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。

五礦財務為中國五礦之附屬公司，是一家經人行批准並於一九九三年五月二十六日在中國成立之非銀行金融機構，主要從事向中國五礦及其附屬公司(包括本集團)提供金融服務，受中國銀監會之監督所規管。根據其營業執照，五礦財務獲授權向本公司及其中國內地附屬公司提供金融服務框架協議所載之各項服務。

### 6. 上市規則之涵義

#### 有關專業建築框架協議之上市規則之涵義

June Glory(為本公司之直接控股股東)為中國五礦之非全資附屬公司，因此，中國五礦為本公司於上市規則項下的關連人士。

由於建議專業建築服務年度上限超出10,000,000港元，且若干相關百分比比率按各個有關年度計算超過5%，因此，按上市規則第14A.31條，根據專業建築框架協議提供之持續專業建築服務，構成本公司之非豁免持續關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定，以及上市規則第14A章項下有關年度審核的規定。

#### 有關修訂二零一七年建築協議年度上限之上市規則之涵義

June Glory(為本公司之直接控股股東)為中國五礦之非全資附屬公司，因此，中國五礦為本公司於上市規則項下的關連人士。

由於建議新二零一八年至二零二零年年度上限超出10,000,000港元，且所有相關百分比比率按各個有關年度計算均超過5%，因此，按上市規則第14A.31條，就二零一七年建築協議新上限進行的建築服務，構成本公司之非豁免持續關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定，以及上市規則第14A章項下有關年度審核的規定。

#### 有關金融服務框架協議之上市規則之涵義

由於五礦財務為中國五礦(為本公司之最終控股股東)之附屬公司，因此，五礦財務為本公司於上市規則項下之關連人士。據此，根據金融服務框架協議擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

由於就五礦財務根據金融服務框架協議提供的存款服務下本集團可能於五礦財務存放之存款的其中一項適用百分比比率超過25%，但全部適用百分比比率均少於100%，五礦財務提供存款服務構成本公司於上市規則第14.06(3)條項下之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准的規定。

由於就五礦財務根據金融服務框架協議提供的存款服務下本集團可能於五礦財務存放之存款的各適用百分比比率超過5%，故須遵守申報、公告及獨立股東的批准，以及上市規則第14A章項下有關於年度審核的規定。

五礦財務根據金融服務框架協議提供的貸款服務，構成由關連人士就本集團利益所提供之財務援助。由於該等服務將按照一般商業條款作出，有關條款(包括利息)不遜於本公司及其中國內地附屬公司可向獨立第三方取得該等服務的條款，且五礦財務所提供之貸款概無需以本集團之資產授出抵押，故根據上市規則第14A.90條，獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於五礦財務根據金融服務框架協議向本公司及其中國內地附屬公司提供的結算服務將免除手續費，故根據上市規則第14A.76(1)條，獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 7. 股東特別大會

股東特別大會將於二零一八年五月三十一日(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-3頁。在股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准專業建築框架協議(包括建議專業建築服務年度上限)、建議新二零一八年至二零二零年年度上限及金融服務框架協議(包括建議金融服務上限)。

鑑於中國五礦與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專業建築框架協議(包括建議專業建築服務年度上限)、建議新二零一八年至二零二零年年度上限及金融服務框架協議(包括建議金融服務上限)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61.91%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，概無董事或其他股東已或將須於



---

## 董事會函件

---

股東特別大會上就批准專業建築框架協議(包括建議專業建築服務年度上限)、建議二零一八年至二零二零年年度上限及金融服務框架協議(包括建議金融服務上限)的董事會或股東決議案(視情況而定)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，最遲於二零一八年五月二十九日(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，除股東特別大會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。

### 8. 推薦意見

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就專業建築框架協議、修訂二零一七年建築協議項下之年度上限及金融服務框架協議向獨立股東提供意見。

紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)獨立股東應否分別投票贊成專業建築框架協議及修訂二零一七年建築協議項下之年度上限之決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

六福資本已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)獨立股東應否投票贊成金融服務框架協議之決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下注意載於本通函第25至26頁之獨立董事委員會函件及分別載於本通函第27至51頁及第52至65頁之紅日函件及六福資本函件。

---

## 董事會函件

---

董事(包括獨立非執行董事經考慮紅日之意見)認為，專業建築框架協議之條款屬公平合理，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。

董事(包括獨立非執行董事經考慮紅日之意見)認為，修訂二零一七年建築協議項下之年度上限屬公平合理，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。

董事(包括獨立非執行董事經考慮六福資本之意見)認為，金融服務框架協議之條款屬公平合理，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(包括獨立非執行董事)建議獨立股東於股東特別大會上分別投票贊成所有有關專業建築框架協議(包括建議專業建築服務年度上限)、建議新二零一八年至二零二零年年度上限及金融服務框架協議(包括建議金融服務上限)之普通決議案。

### 其他資料

謹請閣下注意獨立董事委員會函件、紅日函件、六福資本函件以及載於本通函附錄一及二內之本集團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  
副主席兼董事總經理  
何劍波  
謹啟

二零一八年五月十四日



**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：

**持續關連交易**  
**提供專業建築服務**  
**及**  
**持續關連交易**  
**修訂二零一七年建築協議項下之年度上限**  
**及**  
**金融服務框架協議項下之**  
**主要交易及**  
**重續持續關連交易**

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮及就專業建築框架協議之條款、修訂二零一七年建築協議項下之年度上限及金融服務框架協議之條款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，當中已考慮紅日資本有限公司及六福資本有限公司(即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。

吾等懇請閣下參閱本公司日期為二零一八年五月十四日之通函(「通函」)內「董事會函件」、「紅日函件」及「六福資本函件」，當中分別載列(其中包括)獨立財務顧問就專業建築框架協議、修訂二零一七年建築協議項下之年度上限及金融服務框架協議提供之資料及意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮本通函第27至51頁之「紅日函件」所載專業建築框架協議之理由及裨益、釐定建議專業建築服務年度上限之基準、紅日在達致其就專業建築框架協議之意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為專業建築框架協議乃於本公司日常及一般業務過程中進行，且專業建築框架協議之條款乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

經考慮本通函第27至51頁之「紅日函件」所載修訂二零一七年建築協議項下之年度上限之理由及裨益、釐定建議新二零一八年至二零二零年年度上限之基準、紅日在達致其就修訂二零一七年建築協議項下之年度上限之意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為修訂二零一七年建築協議項下之年度上限乃於本公司日常及一般業務過程中進行，且修訂二零一七年建築協議項下之年度上限之條款乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

經考慮本通函第52至65頁之「六福資本函件」所載金融服務框架協議之理由及裨益、釐定建議金融服務上限之基準、六福資本在達致其就金融服務框架協議之意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為金融服務框架協議乃於本公司日常及一般業務過程中進行，且金融服務框架協議之條款乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成股東特別大會（將於二零一八年五月三十一日（星期四）緊隨股東週年大會結束後召開及舉行）通告所載之所有普通決議案，據此批准專業建築框架協議（包括建議專業建築服務年度上限）、建議新二零一八年至二零二零年年度上限及金融服務框架協議（包括建議金融服務年度上限）。

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

謹啟

獨立非執行董事

馬紹援

獨立非執行董事

羅范椒芬

二零一八年五月十四日

以下為紅日資本有限公司致獨立董事委員會及股東有關專業建築框架協議下擬進行之持續關連交易(包括建議專業建築服務年度上限)及建議新二零一八年至二零二零年年度上限之意見函件全文，乃供載入本通函而編製。



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

敬啟者：

**持續關連交易  
提供專業建築服務  
及  
持續關連交易  
修訂二零一七年建築協議項下之年度上限**

**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就下列事項之獨立財務顧問：(i)專業建築框架協議，內容為有關委聘 貴集團成員公司(倘成功中標)作為中國五礦集團房地產發展項目及建築工程項目之專業建築工程承包商，由二零一八年四月二十日起計為期三年；及(ii)建議就二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日期間修訂二零一七年建築協議項下年度上限為建議新二零一八年至二零二零年年度上限，內容為有關委聘中國五礦集團成員公司(倘成功中標)作為 貴集團於中國及香港之現有及未來房地產發展項目之建築工程承包商(統稱「二零一八年持續關連交易」)。二零一八年持續關連交易之更多詳情載於 貴公司於二零一八年五月十四日致股東之通函(「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。

---

## 紅日函件

---

於最後實際可行日期，June Glory (為 貴公司之直接控股股東) 為中國五礦之非全資附屬公司，因此，根據上市規則，中國五礦為 貴公司之關連人士。

由於建議專業建築服務年度上限超出10,000,000港元，且若干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，根據專業建築框架協議提供之專業建築服務構成 貴公司之非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准及年度審閱規定。

由於建議新二零一八年至二零二零年年度上限超出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，根據新上限就二零一七年建築協議之建築服務構成 貴公司之非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准及年度審閱規定。

## II. 獨立董事委員會

董事會目前由八名董事組成，包括主席及非執行董事李福利先生、副主席兼董事總經理及執行董事何劍波先生、執行董事何小麗女士、劉則平先生及楊尚平先生，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。

由全體獨立非執行董事馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士組成之獨立董事委員會已告成立，而紅日資本有限公司亦獲 貴公司委聘，以就專業建築框架協議(包括建議專業建築服務年度上限)及建議新二零一八年至二零二零年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，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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，吾等合資格就二零一八年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. 意見基準

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已依賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事、 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函所載或提述的所有陳述、資料、意見及聲明（由 貴公司、董事及管理層提供，彼等就此承擔全部責任）於提供時屬真實及準確，以及於最後實際可行日期一直保持真實及準確。

董事就通函所載陳述、資料及聲明的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後合理達致，且通函概無遺漏其他重大事實導致通函內任何陳述產生誤導成份。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況可導致吾等所獲提供的資料及吾等作出的聲明失實、不準確或具誤導性。吾等認為，吾等已進行所有必須步驟，以達致知情意見及令吾等能合理依賴所獲提供的資料，藉此為吾等的意見提供合理基準。

然而，就是次活動而言，吾等並無就董事及管理層所提供的資料進行任何獨立核證、調查或審核，亦無對 貴公司及中國五礦及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬公司之業務或事務或未來前景及彼等各自之歷史、經驗及往績記錄或彼等各自經營所在之市場前景進行獨立調查。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮二零一八年持續關連交易時作為參考而刊發，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得全部或部分引用或提述，亦不得用作任何其他用途。

#### IV. 主要考慮因素及原因

於達致對二零一八年持續關連交易條款的意見時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

##### 1. 貴集團主要經營活動及業務策略

貴集團主要從事香港及中國房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。

誠如 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報（「二零一七年年報」）所載， 貴集團房地產發展分部分別為截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年按收益計的最大分部。一般而言， 貴集團的經營管理策略是：「堅持穩中求進、加快模式創新和管理升級、經營質量和運營效率提升、把握銷售節點並努力實現高質量可持續發展」。此外， 貴集團秉持「深耕優勢區域、重點拓展區域核心城市、擇機拓展核心二線城市」的原則，審慎投資，同時拓展創新拿地模式，積極推進「依托老項目、拓展新項目」模式，探索與地方政府、行業標桿企業或具有土地資源優勢企業的合作機會。再者， 貴集團繼續堅持穩健理財，嚴控負債率及費用支出，並加強資本運作力度，優化公司資產結構，充分發揮香港上市平台的融資優勢。

誠如二零一七年年報所載，於二零一七年十二月三十一日， 貴集團旗下二十個房地產發展項目分佈於北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、惠州、香港、佛山及廣州等十一個中國城市，合共可開發土地儲備總樓面面積約為3,860,000平方米（「平方米」）。



## 紅日函件

摘錄自二零一七年年報的 貴集團房地產項目概要如下：

### 於二零一七年十二月三十一日 貴集團房地產發展項目詳情

地點 (項目數目)	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／持作 日後發展之 總樓面面積 (平方米)
<b>環渤海地區(四個項目)</b>				
1. 北京如園	51.0%	414,000	308,000	106,000/—
2. 營口五礦·鉑海灣	100.0%	521,000	158,000	129,000/234,000
3. 廊坊五礦萬科城	50.0%	704,000	284,000	153,000/267,000
4. 天津中國五礦商務大廈	100.0%	183,000	183,000	—/—
<b>長三角地區(七個項目)</b>				
5. 南京五礦·九璽台	100.0%	270,000	270,000	—/—
6. 南京五礦·崇文金城	100.0%	482,000	403,000	79,000/—
7. 南京晏山居	100.0%	203,000	192,000	11,000/—
8. 南京瀾悅栖原居	100.0%	255,000	—	255,000/—
9. 南京瀾悅方山	100.0%	144,000	—	144,000/—
10. 南京浦口項目*	39.8%	283,000	—	283,000/—
11. 南京河西項目*	33.9%	230,000	—	—/230,000
<b>華中地區(五個項目)</b>				
12. 長沙五礦·龍灣國際社區	100.0%	1,084,000	924,000	158,000/2,000
13. 長沙格蘭小鎮	100.0%	442,000	442,000	—/—
14. 長沙五礦·沁園金城	100.0%	534,000	128,000	187,000/219,000
15. 武漢瀾悅雲璽*	100.0%	178,000	—	—/178,000
16. 武漢萬境水岸*	100.0%	210,000	—	—/210,000
<b>珠三角地區(四個項目)</b>				
17. 惠州五礦·哈施塔特	100.0%	1,003,000	194,000	41,000/768,000
18. 佛山崇文金城	100.0%	187,000	—	27,000/160,000
19. 廣州萬樾台	100.0%	29,000	—	29,000/—
20. 香港油塘項目	100.0%	53,000	—	53,000/—

\* 二零一七年度新增項目

根據二零一七年年報，於二零一七年全年，貴集團新增四個房地產發展項目（兩個於南京及兩個於武漢），貴集團土地儲備之總可開發樓面面積因而增加約901,000平方米。此外，貴集團成功進入武漢市場後，進一步鞏固了貴集團在華中區域的戰略佈局。貴集團以合資方式成功獲取了南京地塊後，補充了貴集團長三角地區的土地儲備。以上新增項目支撐貴集團該地區的發展與品牌成長。

## 紅日函件

貴集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度經營業績概要(摘錄自二零一七年年報)載列如下:

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一七年 百萬港元 (經審核)	二零一六年 百萬港元 (經審核)
收入		
— 房地產發展	10,907.2	10,557.0
— 專業建築	964.3	954.8
— 物業投資	64.0	64.5
<b>總收入</b>	<b>11,935.5</b>	<b>11,576.3</b>
銷售成本	(7,841.9)	(9,316.0)
毛利	4,093.6	2,260.3
<b>本年度溢利</b>	<b>1,448.8</b>	<b>997.2</b>

截至二零一七年十二月三十一日止年度 貴集團自房地產發展分部產生收入約10,907,200,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的約10,557,000,000港元有所增加。截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利合共為約1,448,800,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的約997,200,000港元有所增加。

房地產發展經營分部之收入因交付予買家之物業平均售價增加而上升約3.3%至約10,907,200,000港元(二零一六年:10,557,000,000港元); 主要由於交付買家的物業平均售價上升所致; 業建築經營分部之收入增長約1.0%至約964,300,000港元(二零一六年:954,800,000港元), 主要受惠於瑞和香港部份項目完工及結算所致。由於較高利潤的產品獲確認入賬, 整體毛利率由約19.5%大幅上升至34.3%。

### 2. 中國五礦集團之資料

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。根據中國五礦網站(www.minmetals.com)，中國五礦是由兩個世界500強企業(原中國五礦和中冶集團)戰略重組形成的國際化程度最高的金屬礦業企業集團，亦是全球冶金建設運營服務商。中國五礦總部位於北京，掌控的資產總規模達到約1.6萬億元人民幣，其中資產總額約8,139億元人民幣，金融業務管理資產約8,142億元人民幣，中國五礦境外機構、資源項目與承建工程遍佈全球60多個國家和地區。二零一七年，中國五礦實現營業收入約5,000億元人民幣。在世界500強排名第120位，其中在全球金屬行業中排名第一。

此外，誠如其網站所載，中國五礦近年亦發展房地產業務，主要從事住宅及工業地產、商業地產、樓宇及安裝以及開採建築發展，有著獨特的優勢。

中國五礦以「五礦地產」品牌整合房地產企業。中國五礦集團已於北京、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。中國五礦集團亦於北京香格里拉飯店及金茂大廈擁有權益，並擁有美國威明頓假日酒店。此外，中國五礦積極參與遼寧省沿海地區開發，投資佔地面積30.4平方公里的五礦(營口)產業園。

五礦二十三冶建設集團有限公司(「五礦二十三冶」)為中國五礦集團之附屬公司，並為一家根據中國法律成立的有限責任公司，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設工程施工總承包一級。自成立以來，五礦二十三冶連同其附

屬公司旗下員工超過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。

中國冶金科工集團有限公司(「**中國冶金科工**」)，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。中國冶金科工連同其附屬公司(「**中國冶金集團**」)主要從事工程承包業務、房地產發展業務、設備製造業務及資源開發業務。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。二零一五年十二月八日，經國務院國有資產監督管理委員會批准，中國冶金集團與中國五礦開始實施戰略重組。因此，根據上市規則，中國冶金集團為 貴公司之關連人士。

### 3. 中國及香港物業市場及前景

由於 貴集團主要從事香港及中國房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。吾等已審閱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%。誠如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所載，城市化發展仍是中國政府十三五規劃中之重心之一。根據中國國家統計局網站(data.stats.gov.cn)公佈之資料，中國於二零一七年之國內生產總值按年增長約為6.9%(二零一六年：6.7%)。

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。管理層認為有關目標對中國中短期內房地產發展界別之前景將有積極影響。

最近，於二零一七年全年及二零一八年第一季度，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)修訂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，中國物業市場持續受中國政府國家及地區層面的政策變動左右，亦面臨波動及在一定程度上受中國經濟整體發展的影響。

### **3.2 香港物業市場及前景**

根據香港政府於二零一七年十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嚴峻、最棘手、最複雜的民生問題。自二零一六年十一月起，為抑制物業市場過熱，香港政府推出多項措施，規定就香港永久居民及企業買家之所有住宅交易，包括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。

此外，根據香港政府運輸及房屋局二零一七年長遠房屋策略年度進展報告，二零一八／二零一九至二零二七／二八年度為期十年的十年總房屋供應目標為約460,000個單位，就供應新房屋單位的公／私營房屋比例為60：40。

根據二零一七年施政報告，香港政府致力透過以下多項措施改善現有狀況，包括(i)土地供應專責小組將推動社會以全面、宏觀的態度，去檢視不同土地供應選項的

優劣，並凝聚社會最大的共識，以及預計在二零一八年上半年展開公眾參與活動；(ii) 大量增加為公屋人士特設的「綠表置居計劃」；及(iii)推出香港中產家庭首次置業先導計劃，計劃的詳情於二零一八年年中公佈中敲定，於二零一八年年末在香港政府賣地表中選取一幅可提供約1,000個單位的住宅用地，推行先導計劃。

香港物業市場受香港政府政策及本地經濟變動左右，其同時受中國經濟發展影響。

#### 4. 訂立二零一八年持續關連交易之理由及裨益

吾等從管理層獲悉訂立專業建築框架協議(包括建議專業建築服務年度上限)及建議就二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日期間修訂二零一七年建築協議項下年度上限為建議新二零一八年至二零二零年年度上限，主要為了避免就每項專業建築工程合同尋求獨立股東於 貴公司股東特別大會上批准，導致冗長批准過程及相關項目之建築工程進度過分耽誤。

此外，吾等亦從董事會函件注意到，就專業建築框架協議而言，有見中國五礦集團之房地產發展項目組合及正在擴充的建築工程業務，預期中國五礦集團將於未來數年積極就房地產發展項目及建築工程項目之專業建築工程合同進行招標。

參與中國五礦集團專業建築合約的競投過程(倘中標)將讓 貴集團擴大其市場份額、提高其營運收益及促進於界別內的品牌建設。此外，吾等從管理層得悉 貴集團可選擇但並無責任參與中國五礦集團專業建築合約的競投過程。

---

## 紅日函件

---

吾等亦注意到，就中國五礦集團的現有及／或未來房地產發展項目及建築工程項目的未來投標而言，中國五礦集團未必一定(i)承接任何達到 貴公司所預計潛在規模的未來房地產發展項目及／或建築項目；或(ii)委任 貴集團成員公司為專業建築承建商，或(倘獲委任)承接達到建議專業建築服務年度上限水平的專業建築工程。

就建議新二零一八年至二零二零年年度上限，吾等從管理層得悉 貴集團的房地產發展業務預期於中國及香港增長，因此預料 貴集團將於未來數年積極為涉及其房地產發展項目的建築工程招標。於二零一七年十二月三十一日， 貴集團的可發展土地儲備建築面積為約3,860,000平方米，來自位於11個中國城市的20個房地產發展項目。有關 貴集團於二零一七年十二月三十一日在中國及香港的房地產發展項目，請參閱本函件上文 貴集團的房地產發展項目概要，資料摘錄自二零一七年年報。

考慮到上文所述，及根據 貴公司與中國五礦集團成員公司間之良好過往合作經驗， 貴集團擬繼續邀請中國五礦集團成員公司為其建築合約提交標書。

此外，根據二零一七年建築協議委任中國五礦集團成員公司為 貴集團項目的建築承建商，須待於競標程序中標方可作實，其受相關規例及法規監管。

同樣地，根據專業建築框架協議擬委任 貴集團成員公司為中國五礦集團以總承建商身分承接的項目的專業建築承建商，亦須待於競標程序中標方可作實，其受相關規例及法規監管。

基於上文所述，以及(i) 貴集團的房地產發展及專業建築分部收益及溢利於截至二零一七年十二月三十一日止年度增長(見本函件上文「1. 貴集團之主要活動及業務策略」一節所載)；(ii) 貴集團的策略為適時集中於核心地區城市投資及於選定核心二線城市擴張，並利用現有項目機遇發掘新項目機遇，以及向地方政府、頂尖業界人士及擁有優厚土地資源的公司尋求合作計劃；(iii)中國及香港的物業市場前景(見本函件上文

「3.中國及香港物業市場及前景」一節所載)；及(iv)管理層擬繼續發展其房地產發展及專業建築業務，以冀進一步提高該等業務分部產生的收益，吾等同意董事的見解，認為專業建築框架協議(包括建議專業建築服務年度上限)及建議新二零一八年至二零二零年年度上限符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5. 專業建築框架協議

誠如二零一七年年報所載， 貴集團的專業建築業務主要包括設計、製造及安裝幕牆系統，以及相關金屬工程。訂立專業建築框架協議乃為了於二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日三個年度，促進委聘 貴集團成員公司為中國五礦集團房地產發展項目及建築工程項目的專業建築承建商(倘成功中標)。

#### 5.1 專業建築框架協議的條款

專業建築框架協議之主要條款概述如下：

日期： 二零一八年四月二十日

訂約方： (i) 貴公司  
(ii) 中國五礦

年期： 由二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日，為期三年

主體事項： 中國五礦集團可不時邀請 貴集團之成員公司，按中國五礦集團向獨立投標者要求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)，就中國五礦集團之專業建築工程合同投標，並待有關之 貴集團成員公司成功中標後，聘用其為中國五礦集團之現有及未來房地產發展項目及建築工程項目之專業建築工程承包商，惟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，中國五礦集團於各個年度授予 貴集團成員公司之專業建築工程合同總額，均不得超過各個建議專業建築服務年度上限。



條件： 專業建築框架協議將於 貴公司在股東特別大會取得獨立股東批准後生效。

定價政策： 貴集團會根據(i)供應商所報及參考現行市價的直接物料成本；(ii)製造商所報或參考 貴集團過往數據的製造成本；及(iii)其他初步成本，包括保險、設計費用及項目管理費用估計專業建築合約成本。然後， 貴集團會加上適當的毛利率，當中計及專業建築工程合約的規模。由於投標價的釐定須計及(其中包括)成本估算及利潤估算，批准提交標書的人員須確保預計標的合約所產生的估計利潤率與 貴集團過往自類似第三方項目所產生的利潤相符。

### 5.2 內部監控程序及定價基準

誠如管理層所述，就專業建築框架協議項下交易而言， 貴集團向中國五礦集團提交的標書文件的定價及條款乃受限於 貴集團維持的標準投標程序(「**標準投標程序**」)其適用於向關連人士及獨立第三方提交的所有專業建築項目標書。

誠如管理層所述及董事會函件所披露，標準投標程序一般涉及(i)接獲招標或報價通知邀請，之後，投標部門總經理審視項目規模及項目的其他因素，以編製初步評估報告；(ii)初始項目評估，涉及投標部門總經理進行項目分析，涵蓋溢利分析、技術可行性、競爭環境研究、項目規劃、成本估算及利潤估算、風險評估、人力資源規劃、初始現金流量流出及投標價。前述評估有助投標部門全面評估成本及標的合約所產生的相應利潤；及(iii)根據初始項目評估編製投標報告，而該等載有投標價格的投標報告須獲投標部門總經理及／或 貴集團管理層根據初始項目評估授權，而有關人員經考慮於相關時間 貴公司可得資料後，將批准標書(如合適)。由於投標價的釐定須計及(其中

包括) 成本估算及利潤估算、批准提交標書的人員須確保預計標的合約所產生的估計利潤率與 貴集團過往自類似獨立第三方項目所產生的利潤相符。

吾等已(i)審視標準投標程序，其監管評估及提交標書的程序；及(ii)取得項目評估報告的樣本，其列載為了提交標書以按專業建築承建商身分提供服務而根據標準投標程序評估及提呈的因素。

管理層指截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止過往三個年度及截至最後實際可行日期， 貴集團概無錄得上述內部程序的嚴重違規事件。

為作評估，吾等已取得及閱覽於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度 貴集團就專業建築項目曾履行／投標的過往專業建築合約樣本，並注意到定價基準並無偏離所載定價政策。管理層亦指，中國五礦集團成員公司的專業建築合約招標邀請應按同一所載招標評估方法審視及評估，與獨立第三方招標邀請的適用方法並無分別。

根據吾等履行的工作，吾等同意董事的見解，認為適用於專業建築框架協議項下交易的定價基準誠屬公平合理。

### **5.3 建議專業建築服務年度上限及釐定基準**

誠如董事會函件所載，建議專業建築服務年度上限乃考慮相關因素後釐定，包括中國五礦集團現有以及潛在房地產發展項目及中國五礦集團不時承接或可能承接之建築工程項目的預期建築合同數量、 貴集團成員公司參與該等項目投標之可能性、估計中國五礦集團房地產發展項目之專業建築工程規模、估計每平方米之專業建築造價，以及專業建築工程之預期進度。 貴公司估計由二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三年，中國五礦集團根據專業建築框架協議而可能授予 貴集團成員公

## 紅日函件

司之專業建築工程合同總額，將不超過以下各相關年度之建議專業建築服務年度上限：

於以下期間			
二零一八年 四月二十日至 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 十二月三十一日	二零二一年 一月一日至 二零二一年 四月十九日
935,230,000元 人民幣 (約1,160,800,000港元)	794,090,000元 人民幣 (約985,620,000港元)	846,770,000元 人民幣 (約1,051,010,000港元)	503,870,000元 人民幣 (約625,400,000港元)

### 5.4 分析及已履行工作

評估建議專業建築服務年度上限時，吾等已向管理層取得項目時間表，其載有二零一八年四月二十日起計三個年度中國五礦集團附有專業建築合約的未來項目（「專業建築合約時間表」），並注意到該等未來項目其中包括以下各項：

地點	合約規模及合約數目	建議專業建築服務年度上限			
		二零一八年 四月二十日至 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 十二月三十一日	二零二一年 一月一日至 二零二一年 四月十九日
中國，包括位於長沙、南京、上海、瀋陽的項目（各項發展項目及物業的合約，包括展覽中心、辦公室、住宅物業）	每年潛在合約規模： 介乎少於1,000,000 元人民幣至 100,000,000 元人民幣  合約數目：24份	約538,840,000 元人民幣 (約668,800,000 港元)	約350,000,000元 人民幣 (約434,420,000 港元)	約400,000,000元 人民幣 (約496,480,000 港元)	約180,000,000元 人民幣 (約223,410,000 港元)
香港及澳門（包括辦公大樓、主題公園及度假酒店）	每年潛在合約規模： 介乎少於80,000,000 港元至470,000,000 港元  合約數目：3份	約396,390,000元 人民幣 (約492,000,000 港元)	約444,090,000元 人民幣 (約551,200,000 港元)	約446,770,000元 人民幣 (約554,530,000 港元)	約323,870,000元 人民幣 (約401,990,000 港元)

---

## 紅日函件

---

專業建築合約時間表列載中國五礦集團於中國及香港附有專業建築合約的若干房地產發展項目及建築工程項目概況，貴集團可能獲邀競投該等項目。

吾等注意到二零一八年四月二十日至二零一八年十二月三十一日期間有關中國、香港及澳門的建議專業建築服務年度上限(「二零一八年建議專業建築服務年度上限」)主要根據專業建築合約時間表所載合約。該時間表包括於二零一八年四月二十日至二零一八年十二月三十一日的27份合約，(i)其中24份位於中國，每年預期合約規模介乎少於1,000,000元人民幣至100,000,000元人民幣，涉及各項發展項目及物業，包括展覽中心、辦公室、住宅物業；及(ii)其中3份位於香港及澳門，每年預期合約規模介乎少於80,000,000港元至約470,000,000港元，涉及主題公園、度假酒店及辦公大樓。上述27份合約的預期展開日期介乎二零一八年第四季至二零一九年第一季。

就已履行工作而言，吾等已取得支持文件，內容關於截至二零一八年十二月三十一日止年度 貴公司對五大中國合約(合約金額介乎約37,000,000元人民幣至1,000,000,000元人民幣)及最大香港及澳門合約的估計，該支持文件包括意向書，此乃 貴集團用於資源規劃及投標的內部文件。上述六份合約的估計合約總額佔二零一八年建議專業建築服務年度上限逾50%。吾等亦已與管理層討論其如何根據所提供支持文件估計相關合約金額。管理層確認(如適用)用於估計六份經選定合約的金額的資料及／或基準與釐定餘下二零一八年建議專業建築服務年度上限所用者一致。

考慮到專業建築合約的期間及規模因項目而異及 貴集團會否競投某一合約視乎多項因素(例如相關成本、勞工供應及 貴集團於相關時間可得的資源)，僅根據中國五礦集團的相關預定項目準確估計二零一八年十二月三十一日後期間(即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十二月三十一日及二零二一年一月一日至二零二一年四月十九日(「中國二零一九年至二零二一年建議專業建築服務年度上限」))的建議專業建築服務年度上限實屬困難。因此，管理層已於考慮以下各項後估計中國二零一九年至二零二一年建議專業建築服務年度上限：(i)專業建築合約時間表內27份合約的相關預期完工日期；(ii)項目時間表及／或項

目進度的潛在變化；(iii)上表詳述來自中國五礦集團的專業建築合約數目及規模，以作估計未來潛在專業建築合約數目及規模的參考；(iv)中國五礦集團向 貴集團提供以作競投及並無載於專業建築合約時間表的潛在新專業建築合約；及(v) 貴集團專業建築分部於相關時間的預期承接能力。

鑑於上文所述，管理層已審慎估計於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間，中國建議專業建築服務年度上限將減至約350,000,000元人民幣(約434,000,000港元)，再應用按年增長率約14.3%，達致二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間，中國建議專業建築服務年度上限為約400,000,000元人民幣(約496,000,000港元)。考慮到 貴集團專業建築分部的分部收益於截至二零一五年十二月三十一日至二零一七年十二月三十一日止年度錄得複合年增長率約18.9%，吾等認為上述14.3%增長率屬合理。

關於二零二一年一月一日至二零二一年四月十九日的建議專業建築服務年度上限(「二零二一年建議專業建築服務年度上限」)，吾等從管理層得知為了可靈活應變不同情況，例如(i)於二零二一年一月至四月可能出現大型合約可供競投，此乃 貴公司無法控制，並可見於中國五礦集團於上海的若干發展項目的100,000,000元人民幣專業建築合約，而倘當時的相關年度上限不足，則 貴公司須尋求獨立股東批准，方可承接有關合約，此舉會令項目無故延誤或 貴公司可能因此無法承接該合約；及(ii)可供競投及授予 貴集團的合約未必於整個二零二一年內平均分佈，而二零二一年建議專業建築服務年度上限允許靈活應變不同情況，當中於二零二一年第一季授予 貴集團的合約(倘成功中標)會比二零二一年餘下時間更為重大。

關於香港建議專業建築服務年度上限，管理層已估計於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間將增至約551,000,000港元，再於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間增至555,000,000港元，並於二零二一年一月一日至二零二一年四月十九日減至約402,000,000港元，根據專業建築合約時間表，二零一九年一月一日至二零二一年四月十九日期間的香港及澳門建議專業建築服務年度上限逾80%涉及澳門的主體度假酒店項目的潛在合約。

吾等從管理層得知 貴集團並無責任就中國五礦集團的專業建築合約提交標書，並將於初步內部可行性研究和計及相關時間的可用資源後才提交項目標書。此外，謹請股東注意專業建築服務年度上限為 貴集團根據現行可得資料的估計。另外，就中國五礦集團的現有及／或未來房地產發展項目及建築工程項目的未來投標而言，中國五礦集團未必一定承接任何達到 貴公司所預計潛在規模的未來房地產發展項目及／或建築項目，並委任 貴集團成員公司為建築承建商，或(倘獲委任)承接達到建議專業建築服務年度上限水平的專業建築工程。因此，謹請股東亦注意專業建築服務年度上限的實際使用率及效益將視乎眾多因素，包括但不限於競標程序後授予 貴集團的合約金額(如有獲授)、所涉及的中國五礦集團房地產發展項目進度及工程範圍。就此而言，吾等從管理層得知 貴公司將積極監察建議專業建築服務年度上限的進度及使用率，以確保不時遵守上市規則。

考慮到(i)管理層將根據 貴集團的策略繼續發展 貴集團的專業建築業務及(倘成功中標)尋求獲中國五礦集團委任為中國五礦集團於中國及香港的房地產發展項目及建築工程項目的專業建築承建商；(ii)專業建築合約時間表所載的專業建築合約資料；(iii)上文所述的分析及已履行工作；(iv)專業建築服務年度上限讓 貴集團可靈活應變及促進競標參與及(倘成功中標)向中國五礦集團成員公司承接專業建築合約以擔任專業建築承建商；及(v) 貴集團可選擇但並無責任參與中國五礦集團專業建築合約的競投過程，吾等認為專業建築服務年度上限的基礎誠屬公平合理。

## 紅日函件

### 6. 二零一七年建築協議項下之建議新二零一八年至二零二零年年度上限

#### 6.1. 建議新二零一八年至二零二零年年度上限及釐定基準

管理層預期於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、截至二零一八年十二月三十一日止年度、截至二零一九年十二月三十一日止年度以及由二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日期間各期間就二零一七年建築協議之原定年度上限(即二零一七年至二零二零年年度上限)將不足以讓 貴集團向中國五礦集團授予額外合同，故須予修訂(待獨立股東批准方可作實)。下表列示於所示期間二零一七年至二零二零年年度上限與建議新二零一八年至二零二零年年度上限之比較：

	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
二零一七年至 二零二零年年度上限 (約百萬元)	2,000.0元人民幣 (2,482.4港元)	1,850.0元人民幣 (2,296.2港元)	1,850.0元人民幣 (2,296.2港元)	960.0元人民幣 (1,191.6港元)
貴集團授予中國五礦集團 之建築工程合同之過往 交易金額(約百萬元)	1,074.0元人民幣 (1,333.0港元)	不適用	不適用	不適用
使用率(%)	53.70	不適用	不適用	不適用
建議新二零一八年至 二零二零年年度上限 (約百萬元)	不適用	6,085.49元 人民幣 (7,553.31港元)	3,711.28元 人民幣 (4,606.44港元)	2,798.02元 人民幣 (3,472.90港元)

誠如管理層所告知，建議新二零一八年至二零二零年年度上限乃根據 貴集團按目前可得資料(包括將興建之物業類型、發展時間表及當前市況)及(尤其是)預計 貴集團於中國及香港之現有及未來房地產發展項目之建築工程合同金額所作之估計釐定。建議新二零一八年至二零二零年年度上限有助 貴集團委聘中國五礦集團，乃可授予中國五礦集團成員公司之最大合同金額，而不應被視為 貴集團可能授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同的實際數量。

---

## 紅日函件

---

誠如董事會函件所披露，根據二零一七年建築協議授予中國五礦集團成員公司之建築工程合同的實際數量仍在二零一七年至二零二零年建築年度上限範圍內。

管理層告知，除了中國，貴集團已採取策略於香港擴展物業發展業務。因此，於二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日止期間，貴公司邀請該等中國五礦集團成員公司參與競投貴集團於香港之新房地產發展項目的建築工程合同之機會亦將會增加。

此外，誠如董事會函件所載，考慮到貴集團擬考慮中國五礦集團成員公司可能就油塘項目建築工程作出之投標，且計及油塘項目工程之規模，故由二零一八年一月一日至二零二零年四月十八日可能授予中國五礦集團之合同總額(包括就油塘項目投標之任何工程)很可能超過二零一七年至二零二零年年度上限項下之相關年度上限。

誠如二零一七年年報所載述，油塘項目為位於香港九龍油塘崇信街與仁宇圍交界之住宅發展項目。該項目總地盤面積約為10,500平方米，已規劃總樓面面積約為53,000平方米，而油塘項目於二零一七年第四季動工及於二零二零年預售。油塘項目工程預期於二零二二年竣工。根據管理層提供之資料，油塘項目(中國五礦集團可能根據二零一七年建築協議以承包商身份投標)所涉合約金額估計約為1,828,100,000元人民幣。

修訂二零一七年建築協議項下年度上限之目的是避免相關項目之建築工程進度，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。



## 紅日函件

根據管理層提供之資料，貴集團可能授予之現有及潛在房地產發展項目或建築工程合同之估計合約金額以及其各自之估計建築竣工日期（「房地產發展項目時間表」）載列如下：

項目位置(項目數目)	由二零一八年	由二零一九年	由二零二零年	預期建築竣工日期
	一月一日至 二零一八年 十二月三十一日	一月一日至 二零一九年 十二月三十一日	一月一日至 二零二零年 四月十八日	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
遼寧(1)	24.8	—	—	二零二零年第四季
南京(2)	485.1	—	—	二零二零年第二季
長沙(2)	933.6	—	—	二零二零年第二季
武漢(2)	1,140.0	—	—	二零二一年第四季
惠州(1)	310.7	213.6	221.6	二零二二年第四季
廣州(1)	94.8	—	—	二零二一年第二季
中國潛在房地產發展項目	1,268.3	1,588.2	586.4	不適用
香港(油塘項目)(1)	1,828.1	—	—	二零二二年第四季
香港潛在房地產發展項目	—	1,909.4	1,990.0	不適用
總計	<u>6,085.4</u>	<u>3,711.2</u>	<u>2,798.0</u>	

### 6.2 吾等之分析

吾等注意到，貴集團之建議新二零一八年至二零二零年年度上限主要基於房地產發展項目時間表所載之合約。該時間表包括10個項目，(i)其中九個位於中國，預期每年合約規模介乎約5,000,000元人民幣至不少於920,000,000元人民幣，涉及商住物業發展項目等多個房地產發展項目；及(ii)香港的油塘項目，預期截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之相關合約規模約1,828,100,000元人民幣。

再者，吾等亦注意到，油塘項目估計相關合約金額為約1,828,100,000元人民幣，已佔二零一七年至二零二零年年度上限項下截至二零一八年十二月三十一日止年度之原定年度上限超過90%。據此，貴集團必須修訂現有年度上限至建議新二零一八年至二零二零年年度上限，以便於日後委聘中國五礦集團為承包商。

---

## 紅日函件

---

管理層告知，中國及香港的建築工程合同一般為期約12個月至36個月。鑑於建築工程合同期限及規模因項目而異，加上 貴集團會否競投某一合約亦視乎多個因素，例如相關成本、勞工供應及 貴集團於相關時間的可得資源，故僅按相關計劃項目難以準確估計由二零一八年四月十九日至二零一八年十二月三十一日期間、截至二零一九年十二月三十一日止年度以及由二零二零年一月一日至二零二零年四月十八日期間各期間之建議新二零一八年至二零二零年年度上限。

就此，管理層估計建議新二零一八年至二零二零年年度上限時，已計及(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度房地產發展項目時間表中12個持續／新合約各自的預期竣工日期；(ii)項目時間表之潛在變動及／或有關項目之進度；及(iii) 貴集團根據其土地收購計劃將收購之新地盤相關之物業發展項目帶來的估計新建築工程合同(中國五礦集團可能競投)。

因此，管理層已審慎估計建議新二零一八年至二零二零年年度上限於以下期間作出之削減：(i)截至二零一九年十二月三十一日止年度減至約3,711,200,000元人民幣，其中約48.6%及51.4%之相關年度上限乃分別歸屬於中國及香港之物業發展項目，其合共之估計建築面積超過180,000平方米；及(ii)由二零二零年一月一日至二零二零年四月十九日期間減至約2,798,000,000元人民幣，其中約28.9%及71.1%之相關年度上限乃分別歸屬於中國及香港之物業發展項目，其合共之估計建築面積超過150,000平方米。

吾等自管理層獲悉，為了更靈活應付各種情況，例如(i)於二零二零年一月至四月期間可能有大型合約供競投(根據油塘項目相關建築工程合同之合約金額為超過1,800,000,000元人民幣)，及倘其時相關年度上限不足， 貴公司將須尋求獨立股東批准方可委聘中國五礦集團承接有關合約，因而令項目過度延誤；及(ii)可供競投及 貴集團授予之合約未必平均分佈於整個二零二一年內，由二零二零年一月一日至二零二零年四月十九日期間之建議專業建築服務年度上限在二零二零年首季授予 貴集團(倘成功中標)之合約遠多於二零二零年餘下時間的情況下提供一定程度的靈活性。

除上述外，吾等亦已審閱及討論管理層提供之資料，包括建築範圍之計劃／估計面積及按每平方米之估計相關建築價格。就建築範圍之計劃／估計面積而言，吾等已

---

## 紅日函件

---

與管理層討論並注意到，估計預計建築面積時乃參考管理層就二零一八年、二零一九年及二零二零年制定之土地收購計劃以及現有房地產發展項目之發展計劃及進度。

基於吾等對管理層所提供資料之審閱及據其告知，制定二零一八年、二零一九年及二零二零年土地收購計劃時乃參考估計所需資金、估計新收購土地之總面積，以及估計目標一線城市(包括北京、上海、廣州、深圳及因該等城市之溢出效應帶來結構性機會的地方，例如廊坊、張家口、佛山、惠州等)、核心二線城市(包括天津、南京、杭州、成都等)、二線城市(包括長沙、寧波、廈門等)及香港。

吾等亦從 貴公司之已刊發年報得悉，其收入於過去三年大幅增加，由截至二零一五年十二月三十一日止年度約73億港元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約119億港元，複合年增長率為約27.7%。吾等亦注意到，該增幅主要由於物業銷售所得收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約65億港元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約109億港元。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年，物業銷售分別仍為 貴集團單一最大收入來源。基於上述及據管理層所告知，房地產發展分部於日後將繼續為 貴集團業務模式的重要部分。

股東應留意，建議新二零一八年至二零二零年年度上限為 貴集團根據目前可得資料(例如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工程合同估計金額，故建議新二零一八年至二零二零年年度上限不應被詮釋為 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工程合同實際金額。股東亦請注意，建議新二零一八年至二零二零年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、法規和 貴集團內部程序(如相關)管轄的規範化投標程序授出而不一定會授予中國五礦集團的成員公司、有關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新二零一八年至二零二零年年度上限的使用，確保時常遵守上市規則。

### 6.3 內部監控措施及定價基準

除上述者外，吾等亦進行以下審閱。據與管理層討論所得，吾等知悉二零一七年建築協議項下招標的招標及委任程序(參考 貴公司日期為二零一七年五月十二日有關二零一七年建築協議的通函)應繼續生效，包括評標委員會，其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，以及在香港擁有相關專業知識及資格的內部及／或外間專業人士名單中隨機抽選；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適用的規則、法規和 貴集團內部程序(如相關)所述方式推薦中標者。

就吾等的評估而言，吾等已取得及審閱二零一七年建築協議項下的招標文件樣本，以及管理層提供的招標管理辦法，並知悉中國五礦集團成員公司提交的標書已進行所述的委任程序。

據與管理層討論所得，僅持有根據相關本地法律及法規必須的牌照，且符合 貴集團的資格規定(包括勝任程度)的投標者方會獲邀參與 貴集團舉行的招標。之後， 貴集團將尋求外部顧問意見(如結構工程師、建築師、工料測量師)連同 貴集團項目管理團隊，評估投標者的資格(包括勝任程度)。就油塘項目而言，中國冶金科工集團的附屬公司與擁有必須資格及勝任程度的承建商組成一間合營公司(「合營公司」)。有關合營公司符合 貴集團的資格要求(包括勝任程度)，其後與其他投標者經過 貴集團進行的招標程序後獲委任為油塘項目地基工程的承建商。

據管理層所示，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止過去三個財政年度以及截至最後實際可行日期， 貴集團概無就上述內部措施錄得任何重大違規事件。

---

## 紅日函件

---

此外，吾等知悉二零一七年建築協議的建議新二零一八年至二零二零年年度上限屬非獨家基準，而參與人士並無被禁止邀請獨立第三方參與中國及香港建築工程合同招標(視乎適用情況而言及／或倘為對 貴集團而言更優惠的條款)。吾等相信有關非獨家性質將讓 貴集團更具彈性，確保 貴集團將能夠於符合 貴集團利益的情況下邀請不同人士參與中國及香港建築工程合同的招標。

### V. 推薦建議

經考慮本函件上文所載之因素，吾等認為：(i)專業建築框架協議；及(ii)就二零一七年建築協議而言對建議新二零一八年至二零二零年年度上限的年度上限的建議修訂乃於 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(包括建議專業建築服務年度上限以及建議新二零一八年至二零二零年年度上限)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，批准專業建築框架協議(包括建議專業建築服務年度上限)以及就二零一七年建築協議而言對建議新二零一八年至二零二零年年度上限的年度上限的建議修訂。

此 致

五礦地產有限公司  
獨立董事委員會及列位股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
黎振宇  
謹啟

二零一八年五月十四日

紅日資本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

---

## 六福資本函件

---

以下為六福資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東有關金融服務框架協議、持續金融服務交易及相關建議金融服務上限之意見函件全文，乃供載入本通函而編製。

**ABLE** CAPITAL  
PARTNERS

六福資本有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈  
22樓2201室

敬啟者：

### 金融服務框架協議項下之 主要交易及 重續持續關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就金融服務框架協議、持續金融服務交易及建議金融服務上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。持續金融服務交易及建議金融服務上限之詳情載於 貴公司於二零一八年五月十四日致股東之通函（「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。

#### 金融服務框架協議

於二零一八年四月二十日， 貴公司與五礦財務訂立金融服務框架協議，據此，五礦財務同意根據當中所列之條款及條件向 貴公司及其中國內地附屬公司提供金融服務（包括活期及定期存款、貸款及結算服務）。雖然二零一五年金融服務協議於二零一八年十二月三十一日到期屆滿，如董事會函件所述， 貴公司正好藉此機會檢討其與中國五礦成員公司之重要持續關連交易，且滿意五礦財務過往提供的金融服務。因此， 貴公司擬續聘五礦財務以提供二零一五年金融服務協議內之金融服務並訂立金融服務框架協議。

---

## 六 福 資 本 函 件

---

由於五礦財務為中國五礦(為 貴公司之最終控股股東)之附屬公司，根據上市規則，五礦財務為 貴公司之關連人士，因此，根據金融服務框架協議擬進行之交易構成 貴公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

### **存款服務**

由於就五礦財務根據金融服務框架協議提供的存款服務項下 貴集團可能向五礦財務投放存款的其中一項適用百分比比率超過25%，但全部適用百分比比率均少於100%，五礦財務提供存款服務構成 貴公司於上市規則第14.06(3)條項下之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

由於就五礦財務根據金融服務框架協議提供的存款服務項下 貴集團可能向五礦財務投放存款的各適用百分比比率超過5%，故須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

### **貸款服務**

五礦財務根據金融服務框架協議提供的貸款服務，構成由關連人士就 貴集團利益所提供之財務援助。由於該等服務將按照一般商業條款作出，有關條款(包括利息)不遜於 貴公司及其中國內地附屬公司向獨立第三方取得該等服務的條款，且五礦財務所提供之貸款概無須以 貴集團之資產授出抵押，故根據上市規則第14A.90條，獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### **結算服務**

由於五礦財務根據金融服務框架協議向 貴公司及其中國內地附屬公司提供的結算服務將免除手續費，故根據上市規則第14A.76(1)條，獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體三名獨立非執行董事馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士組成之獨立董事委員會已告成立，以審議並就五礦財務根據金融服務框架協議之條款是否公平合理、其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及如何就於股東特別大會提呈之決議案投票向獨立股東提供意見及推薦建議。

---

## 六 福 資 本 函 件

---

作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，吾等的角色是就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)五礦財務根據金融服務框架協議提供存款服務是否屬於 貴集團日常及一般業務過程，連同建議金融服務上限是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)金融服務框架協議之條款是否按一般商務條款訂立，且對獨立股東而言是否公平合理；(iii)建議金融服務上限是否按公平合理基準達致；及(iv)獨立股東應如何就於股東特別大會提呈之相關決議案投票。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其附屬公司及五礦財務概無任何可能被合理視為與吾等之獨立性相關之關係或於當中擁有任何權益。除就是次委任為獨立財務顧問之已付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在吾等可向 貴公司、其附屬公司及五礦財務收取任何費用或利益之安排。因此，吾等符合資格就持續金融服務交易提供獨立意見。

### 意見基準

於編製吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事、 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或提述及／或吾等獲提供的所有陳述、資料、意見及聲明於提供時屬真實、準確及完整，以及於最後實際可行日期一直保持真實、準確及完整。

吾等並無理由相信吾等於達致意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉任何重大事實遺漏以致吾等獲提供的陳述、資料、意見或聲明失實、不準確或具誤導性。

吾等假設通函所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供有關 貴集團的事項的所有陳述、資料、意見及聲明乃經周詳審慎查詢後合理作出。吾等依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。



主要考慮因素及原因

1. 貴集團及五礦財務之背景資料

1.1 貴集團

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。以下概述 貴集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之經營業績，乃摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
收入	11,935,505	11,576,345
毛利	4,093,570	2,260,312
財務收入	147,039	241,362
財務成本	(114,674)	(55,669)
貴公司股權持有人應佔年內溢利	712,914	512,058
	於十二月三十一日	
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
資產總額	49,018,381	40,862,081
負債總額	35,415,843	32,312,209
資產淨值	13,602,538	8,549,872
受限制現金及銀行存款	623,774	242,201
不受限制現金及銀行存款	5,631,889	5,431,519

資料來源： 貴公司之二零一七年年報

---

## 六福資本函件

---

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團之收入為11,935,500,000港元，較去年11,576,300,000港元上升3.1%。收入整體上升乃由於貴集團之房地產發展分部及專業建築分部之增長，其抵銷物業投資分部之收入減幅。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於交付及確認較高利潤之物業，整體毛利率由19.5%大幅上升至34.3%。財務成本大幅上升至114,700,000港元(二零一六年十二月三十一日：55,700,000港元)乃由於對外融資增加。財務收入減至147,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：241,400,000港元)乃由於貴集團動用較多現金資源於競拍及收購土地。

基於上述，貴公司股權持有人應佔溢利由去年512,100,000港元大幅上升39.2%至712,900,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，貴集團的資產淨值增加59.1%至13,602,500,000港元(二零一六年十二月三十一日：8,549,900,000港元)，乃主要由於人民幣匯率上升，加上年內貴公司發行20億元人民幣(相當於2,392,600,000港元)永久資本工具所致。於二零一七年十二月三十一日，貴集團之現金及銀行存款(不包括受限制現金及銀行存款)為5,631,900,000港元(二零一六年十二月三十一日：5,431,500,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，貴集團的資產負債率(債務淨額除以權益總額)保持在62.4%(二零一六年十二月三十一日：69.5%)穩健水平。資產負債率微跌乃由於權益總額之增長高於淨債務，此乃主要由於年內發行上述永久資本工具。截至二零一七年十二月三十一日止年度，經扣除以資本化方式撥入發展中物業539,100,000港元(二零一六年十二月三十一日：407,200,000港元)後，於損益扣除之財務成本為114,700,000港元(二零一六年十二月三十一日：55,700,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，貴集團尚未使用之銀行融資額度為4,544,500,000港元(二零一六年十二月三十一日：3,464,600,000港元)。

### 前景

於整個二零一七年，中國政府表明房屋乃供市民居住之用，因此物業發展應由實際需求帶動，而不是市場投機。據此，各級城市地區政府實施多項物業相關政策，以加快住房制度改革。中國第十三次全國人民代表大會於二零一八年三月初舉行後，管理層認為二零一八年將繼續實施降溫及控制措施，集中確立租賃房屋及物業銷售制度政策，以促進物業市場長遠穩定及健康發展。因此，管理層預期物業市場將維持相對穩定及波幅較小，營運環境將稍為較二零一七年有利，而控制措施逐步由一、二線城市轉向三、四線城市，預期三、四線城市的增長週期將告一段落。然而，管理層相信物業發展商短期內仍擁有定價權力，因為一、二線城市的存貨水平低，而其他大部分城市的存貨水平理想。因此，貴集團將及時調整策略，把握機會鞏固於核心城市的版圖，並研究轉型為城市發展商是否可行和預早採取適宜行動。

投資方面，於二零一七年，貴集團透過土地競投及聯營為其房地產發展組合增添四個位於武漢及南京的新項目，成功補充其土地儲備。於二零一八年，管理層預期貴集團將繼續於其擁有優勢的城市擴大版圖，集中於核心地區城市投資，並適時以審慎及合理態度於選定二線城市擴張。

從融資角度而言，美國聯儲局縮表很可能導致全球金融市場不穩及全球貨幣政策收緊，對中國經濟增長造成更大壓力。鑑於上文所述，管理層預測，不久將來，利率將會上升及國內外信貸市場將會收緊。鑑於全球融資環境收緊及美國利率上升趨勢(自二零一七年已加息四次)，吾等認同管理層的見解，認為重續有關五礦財務提供金融服務的交易可滿足貴集團的營運及融資需要，以應對不久將來的利率息上升及信貸市場收緊。

### 1.2 五礦財務

五礦財務為中國五礦之附屬公司，是一家經人行批准並於一九九三年五月二十六日在中國成立之非銀行金融機構，主要從事向中國五礦及其附屬公司(包括 貴集團)提供金融服務，受中國銀監會監督。根據五礦財務營業執照，其獲授權向 貴公司及其中國內地附屬公司提供金融服務框架協議所載之各項服務。

## 2. 金融服務框架協議

### 2.1 有關五礦財務根據金融服務框架協議提供存款服務的主要條款

以下為五礦財務根據金融服務框架協議提供存款服務的主要條款，其已由吾等省覽。上述協議的詳情載於董事會函件。

- (i) 進行據金融服務框架協議擬進行之所有交易(包括存款服務)時，將按照一般商業條款或不遜於 貴公司及其中國內地附屬公司向獨立第三方取得之該等條款，以及比較五礦財務向中國五礦之其他附屬公司提供之條款對 貴公司及其中國內地附屬公司而言最佳之條款(包括利息)。
- (ii) 貴公司及其中國內地附屬公司存入五礦財務的存款的利率將不得低於(a)其他主要中國商業銀行( 貴公司及其中國內地附屬公司與其擁有穩定業務關係)提供的同類存款的最高利率；(b)五礦財務向中國五礦其他附屬公司提供的同類存款的最高利率(以較高者為準)。
- (iii) 貴公司及其中國內地附屬公司有權按照營運需要選用其他金融服務供應商，並釐定存款額及提取存款之時間表(具有指定存款期限之定期存款除外)。

---

## 六福資本函件

---

董事確認，貴公司及其中國內地附屬公司將向不少於兩間主要中國商業銀行或金融機構（貴公司及其中國內地附屬公司與其擁有穩定業務關係）取得利率報價，方才決定向五礦財務存款。倘上述中國商業銀行或金融機構的利率高於五礦財務提供者，則貴公司及其中國內地附屬公司不會向五礦財務存款。吾等已審視於二零一五年金融服務協議期間向五礦財務及中國商業銀行存款的選定存款交易樣本，其支持貴公司及其中國內地附屬公司僅於五礦財務提供最高利率時才向其存款的政策。

貴集團庫務管理政策的其中一環是尋求監察及管理其成員公司於中國各大銀行及／或金融機構的現金資源存放，此措施可控制貴集團就該等機構承受的信貸風險及提高利息收入。因此，吾等注意到貴公司及其中國內地附屬公司不時於35間中國商業銀行存款。考慮到金融服務框架協議的商業條款，吾等認為有關五礦財務根據金融服務框架協議提供存款服務的條款乃按照一般商業條款訂立，且對獨立股東而言誠屬公平合理。

### **2.2 金融服務框架協議項下擬進行交易之因由及裨益**

誠如董事會函件所述，貴公司檢討其與中國五礦旗下成員的重要的持續關連交易。自該等服務於二零一三年十一月開始以來，貴公司對五礦財務提供的貼心服務感到滿意。考慮到貴集團的庫務管理策略及確保取得穩定提供金融服務框架協議項下的金融服務的營運需要，以應對加息及信貸市場收緊的預期趨勢，故此貴公司有意提出二零一五年金融服務協議的重續安排。

另外，考慮到貴集團的業務發展計劃，貴公司訂立金融服務框架協議以配合新訂及較高之向五礦財務存放之每日最高存款結餘，以及滿足貴集團的融資需求。

---

## 六 福 資 本 函 件

---

吾等了解五礦財務為受規管金融機構，須符合監管機構(即中國銀監會)的所有規例及營運規定。因此，比起使用同類金融機構(受中國銀監會同一規例及營運規定監管)提供的存款服務，使用五礦財務提供存款服務不會令 貴集團承受額外金融風險。此外，五礦財務只限向中國五礦及其附屬公司提供服務。因此，五礦財務(為中國五礦的集團公司)更容易獲取中國五礦及其附屬公司的財務資料，使其提供的信貸評估較其他外部實體準確及深入。

由於五礦財務只限向中國五礦及其附屬公司提供服務，其借款人少於中國商業銀行，進而讓其集中監察與中國五礦及／或其附屬公司的貸款的表現。因此，五礦財務的貸款組合及信貸風險僅限於中國五礦成員公司，相比之下，中國商業銀行服務較多元化及廣泛類別的客戶，並承受其各自的欠款風險。另外，誠如董事會函件所載，吾等獲告知 貴公司或其任何中國內地附屬公司於五礦財務存放之任何定期存款不得超過3個月。考慮到上述五礦財務的營運限制，且鑑於 貴公司於五礦財務不時未能維持以下各項時有權終止金融服務框架協議：(i)資本充足比率不低於10%；(ii)不良資產比率不高於4%；或(iii)不良貸款比率不高於5%，董事認為該等控制措施可讓 貴集團密切監察，以保障根據金融服務框架協議對五礦財務的存款。

吾等已與管理層討論上述對五礦財務的要求，而管理層已確認，據其盡悉，截至最後實際可行日期，彼等並無發現上述對五礦財務的要求的任何監管違規或未能履行事宜。吾等亦已獲得五礦財務截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，並注意到五礦財務已符合上述規定。

此外，鑑於五礦財務為集團內公司間服務供應商，比起其他中國商業銀行或金融機構，五礦財務的優勢為(i)對 貴公司及其中國內地附屬公司的營運有更佳的了解，董事認為此優勢將使服務較方便及有效率；及(ii)與 貴集團的溝通較佳。

---

## 六 福 資 本 函 件

---

誠如上文所述，倘存款利率遜於其他主要中國商業銀行或金融機構（貴公司及其中國內地附屬公司與其擁有穩定業務關係）提供者，貴集團並無根據金融服務框架協議使用五礦財務存款服務的責任或承諾。此舉讓貴公司及其中國內地附屬公司可靈活酌情選擇合適的存款服務供應商。

一如過往安排，就貴公司及其中國內地附屬公司向五礦財務存款而言，貴公司或其相關中國內地附屬公司須向最少一名或兩名執行董事（視乎存款額而定，即(i)少於200,000,000元人民幣或(ii) 200,000,000元人民幣或以上）取得事先書面同意。此舉確保將遵守正式內部監控程序及將防止未經授權使用五礦財務提供的存款服務。管理五礦財務所提供存款服務的其他內部監控程序的其他詳情載於董事會函件。吾等工作的一部分為審閱選定相關文件樣本，其證實存入相關存款的正式批准。

就貸款服務而言，貴公司及其中國內地附屬公司可由五礦財務獲取無抵押貸款，為貴集團提供額外融資渠道。此外，倘貸款利率遜於其他主要中國商業銀行或金融機構（貴公司及其中國內地附屬公司與其擁有穩定業務關係）提供者，貴集團並無根據金融服務框架協議使用五礦財務貸款服務的責任或承諾。因此，貴公司及其中國內地附屬公司可靈活酌情選擇合適的貸款服務供應商。貴公司及其中國內地附屬公司亦有權釐定貸款額，其將按一般商業條款或較佳條款進行。

誠如上文「貴集團及五礦財務之背景資料」一節所述，貴集團於二零一七年增添四幅位於武漢及南京的新地塊，成功補充其土地儲備，並將繼續於不久將來鞏固於核心城市的版圖。因此，貴集團的融資需求將會增加，以用於繼續發展房地產及業務擴張。考慮到上文所述房地產行業信貸市場的緊縮趨勢及利率可能上升，據金融服務框架協議擬提供的貸款服務將自五礦財務帶來利率具競爭力或較優惠的潛在融資來源。

## 六福資本函件

總結而言以及經計及(i)根據金融服務框架協議擬進行的交易將按照一般商業條款或不遜於 貴公司及其中國內地附屬公司可向獨立第三方取得之條款，以及比較五礦財務向中國五礦之其他附屬公司提供之條款對 貴公司及其中國內地附屬公司最有利之條款進行；(ii)基於五礦財務之主要業務，根據金融服務框架協議擬進行的存款服務乃於日常及一般業務過程中進行；及(iii) 貴公司及其中國內地附屬公司向五礦財務存放之存款將按不遜於其他獨立中國商業銀行提供之利率賺取利息，而相比五礦財務向中國五礦之附屬公司提供之條款，為對 貴公司及其中國內地附屬公司最有利之利率，董事認為及吾等認同使用金融服務框架協議項下之服務符合 貴公司及股東之整體利益。

### 2.3 建議金融服務上限

誠如二零一五年通函所披露，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一八年十二月三十一日止年度，二零一五年持續金融服務交易之過往年度上限為1,800,000,000元人民幣(約2,234,160,000港元)。

下表列載 貴公司與五礦財務根據二零一五年金融服務協議之過往交易額：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度	二零一八年 一月一日至 最後實際 可行日期期間
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	約1,798,000,000元 人民幣 (約2,231,700,000港元)	約1,796,000,000元 人民幣 (約2,229,200,000港元)	約1,796,000,000元 人民幣 (約2,229,200,000港元)
使用率	99.9%	99.8%	99.8%



## 六福資本函件

根據金融服務框架協議就 貴公司及其中國內地附屬公司向五礦財務存款之每日最高存款結餘(包括應計利息)之建議金融服務上限如下：

	由二零一八年 四月二十日至 二零一八年 十二月三十一日	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	由二零二一年 一月一日至 二零二一年 四月十九日
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	約2,000,000,000元 人民幣 (約2,482,400,000港元)	約2,000,000,000元 人民幣 (約2,482,400,000港元)	約2,000,000,000元 人民幣 (約2,482,400,000港元)	約2,000,000,000元 人民幣 (約2,482,400,000港元)

誠如董事會函件所述，建議金融服務上限乃基於幾項因素計算，包括(i)上述過往交易數字；(ii)經考慮 貴集團業務發展計劃之現金流要求及融資需要之 貴集團庫務管理策略；及(iii)經考慮特別是 貴集團業務之預期增長，預期營業收入之增長及 貴公司及其中國內地附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止三個年度預期之現金金額。

吾等已與管理層討論釐定預期營業收入之增長及 貴公司及其中國內地附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止三個年度預期之現金金額之基準。尤其是，吾等經考慮 貴集團房地產發展項目之發展計劃、 貴集團業務之展望(上文「貴集團及五礦財務之背景資料」一節所述)以及上述現有上限的實際全面使用。吾等認為，管理層達致建議金融服務上限之基準屬有理據支持及合理。

就上述存款服務的高使用率而言，吾等已與管理層討論，並知悉先前年度上限乃計及 貴集團當時的業務發展計劃以及庫務管理策略而釐定。經計及 貴集團於過去兩年錄得顯著收益增長，並透過於二零一七年增添四幅位於武漢及南京的新地塊，成功補充了土地儲備，管理層預期 貴集團短期內將繼續管理進一步房地產發展的大量現金資源。就該等發展而言，董事會認為必須持續執行庫務管理策略並密切監控及控制 貴集團現金存款風險。

---

## 六 福 資 本 函 件

---

吾等比較先前年度上限及建議金融服務上限，並知悉建議金融服務上限有約11%的增幅。就平衡 貴集團流動資金需求、可用程度、預期財務及經營需求以及就密切管理及監控現金存款風險的角度而言，吾等認為建議金融服務上限的增長幅度屬有理據支持及可接受。

誠如上文第2.1段所述，吾等注意到， 貴公司及其中國內地附屬公司已不時向超過35間中國商業銀行存放存款。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，管理層確認， 貴集團之現金結餘總額不超過50%於任何時間存放於中國任何單一商業銀行或金融機構。管理層表示，於二零一七年十二月三十一日， 貴集團之現金結餘總額約34%存放於五礦財務。鑑於：

- (i) 建議金融服務上限(即每日最高存款結餘)不超過 貴公司及其中國內地附屬公司由二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日之預期現金結餘總額50%，其支持改善 貴集團面對單一商業銀行或金融機構的信貸風險管理之 貴集團現有庫務管理策略；
- (ii) 貴公司及其中國內地附屬公司已不時向超過35間中國商業銀行存放存款，五礦財務提供存款服務為 貴公司及其中國內地附屬公司提供額外之選擇；
- (iii) 貴集團概無責任亦無承諾，在存款利率遜於已與 貴公司及其中國內地附屬公司建立業務關係之其他主要中國商業銀行或金融機構所提供之該等利率之情況下，使用五礦財務於金融服務框架協議項下之存款服務(見上文第2.2段)；及
- (iv) 在五礦財務提供之利率為較其他主要中國商業銀行或金融機構最有利利率之情況下，該每日最高存款結餘為 貴集團提供管理其庫務策略之最大靈活性，故屬有理據支持及合理，

因此，吾等認為建議金融服務上限(即每日最高存款結餘)乃公平及合理。

### 3. 上市規則有關持續關連交易之規定

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事必須每年審閱 貴集團之持續關連交易，並於 貴公司之年報確認該等持續關連交易乃於下列情況下進行：(i)於 貴集團日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款；及(iii)按照監管持續關連交易之相關協議，而有關條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

為遵守上市規則， 貴公司將委聘核數師分別就 貴集團於由二零一八年四月二十日至二零一八年十二月三十一日止期間、截至二零一九年十二月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日止年度以及由二零二一年一月一日至二零二一年四月十九日止期間有關金融服務框架協議之持續關連交易作出報告。鑑於上文所述，吾等認為具有適當之程序及安排，確保根據金融服務框架協議擬進行之持續關連交易將根據符合上市規則條文之條款進行。

#### 推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)五礦財務根據金融服務框架協議提供的存款服務乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，連同建議金融服務上限乃符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)金融服務框架協議之條款屬一般商業條款且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)建議金融服務上限按公平合理基準達致。

因此，吾等推薦獨立股東以及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金融服務框架協議(包括建議金融服務上限)之決議案。

此 致

五礦地產有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
六福資本有限公司  
董事  
林懷漢  
謹啟

二零一八年五月十四日

林懷漢先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，並為六福資本有限公司負責人員，可從事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。林懷漢先生於機構融資行業擁有逾30年經驗。

## 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.minmetalsland.com)刊登的下列文件中披露：

- 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第73至199頁)；
- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第101至235頁)；及
- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第145至277頁)。

## 債務

### 銀行借貸

於二零一八年三月三十一日(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12,637,270,000港元，有關詳情載列如下：

銀行借貸	百萬港元
有抵押及有擔保之短期銀行貸款	2,099.03
無抵押但有擔保之短期銀行貸款	233.51
有抵押及有擔保之長期銀行貸款	2,042.95
無抵押但有擔保之長期銀行貸款	7,740.12
有抵押但無擔保之長期銀行貸款	<u>521.66</u>
	<u><u>12,637.27</u></u>

### 應付一家聯營公司之款項

於二零一八年三月三十一日營業時間結束時，本集團之應付一家聯營公司之未償付款項約為1,331,550,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

### 應付一家附屬公司之非控股股東之款項

於二零一八年三月三十一日營業時間結束時，本集團之應付一家附屬公司之非控股股東之未償付款項約為71,950,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

### 應付一家同系附屬公司之款項

於二零一八年三月三十一日營業時間結束時，本集團之應付一家同系附屬公司之未償付款項約為3,203,620,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

### 集團資產抵押

於二零一八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銀行存款、在建物業及於附屬公司之100%股權。

### 擔保債券

於二零一八年三月三十一日營業時間結束時，本集團之擔保債券約為1,761,890,000港元及973,030,000港元，分別已於二零一八年四月二十六日及將於二零二三年四月二十六日到期。擔保債券之本金額分別為225,000,000美元及125,000,000美元。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。

### 或然負債

於二零一八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12,792,630,000港元。

### 一般事項

於二零一八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、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 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，可供其現時（即由刊發本通函日期起至少十二個月）之需求。

## 本集團之財務及營運前景

### 本集團之財務及營運前景

為保持穩健發展態勢，加快提升發展質量，我們在二零一八年的經營管理策略是：「堅持穩中求進、加快模式創新和管理升級、經營質量和運營效率提升、把握銷售節點並努力實現高質量可持續發展」。

在投資策略方面，我們秉持「深耕優勢區域、重點拓展區域核心城市、擇機拓展核心二線城市」的原則，審慎投資，同時拓展創新拿地模式，積極推進「依托老項目、拓展新項目」模式，探索與政府、行業標桿企業或具有土地資源優勢企業的合作機會。

在財務管理方面，我們堅持穩健理財，嚴控負債率及費用支出，並加強資本運作力度，優化公司資產結構，充分發揮香港上市平台的融資優勢。

## 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根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部(i)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	權益類別	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%
何小麗女士	個人	1,163,333	0.03%
楊尚平先生	個人	2,006,667	0.06%

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須向本公司披露之權益或淡倉：

- (a) 李福利先生、何劍波先生、何小麗女士、劉則平先生及楊尚平先生均為中國五礦之僱員；及
- (b) 李福利先生為中國五礦股份之董事。

### 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，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須向本公司披露之權益或淡倉之人士如下：

股東姓名／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	61.91%
中國五礦股份	2,071,095,506	61.91%
五礦有色金屬控股有限公司 (「五礦有色控股」)	2,071,095,506	61.91%
五礦有色金屬股份有限公司 (「五礦有色股份」)	2,071,095,506	61.91%
愛邦企業有限公司(「愛邦企業」)	2,071,095,506	61.91%
五礦香港	2,071,095,506	61.91%
June Glory	2,071,095,506	61.91%

附註： June Glory為五礦香港之全資附屬公司，而五礦香港則由中國五礦股份、愛邦企業及Top Create Resources Limited分別持有其約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，而五礦有色股份則由五礦有色控股及中國五礦股份分別持有其約99.999%及0.001%股權。五礦有色控股為中國五礦股份之全資附屬公司。中國五礦持有中國五礦股份約88.4%股權。據此，中國五礦、中國五礦股份、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擁有June Glory所持有之2,071,095,506股股份之權益。



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)、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。

何小麗女士(本公司董事副總經理及執行董事)亦為五礦地產控股之董事。

劉則平先生(本公司董事副總經理及執行董事)亦為營口產業園、五礦置業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(華潤置地有限公司之控股公司，於中國從事房地產發展營運)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二零一七年十二月三十一日（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%股本權益則由本公司間接擁有。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團亦無任何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

除上文披露者外，本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立重大合約（即並非在本集團所進行的日常業務中訂立的合約）：

- (a) 誠如本公司日期為二零一六年五月二十七日之公告所載，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）（作為其中一方）與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（承接中國惠州房地產發展項目五礦•哈施塔特之「項目公司」）於二零一六年五月二十七日訂立框架協議，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107,316,417.83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46,670,337.95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126,320,440.66港元)；及(iv)互相放棄若干申索。框架協議的更多詳情載於前述公告；

- (b) 誠如本公司日期為二零一六年十二月六日之公告所載，北京萬湖房地產開發有限公司(「北京萬湖」，由本公司擁有51%之附屬公司)、五礦建設投資管理有限公司(「五礦建設投資」，本公司之全資附屬公司)及北京萬科企業有限公司(「北京萬科」，其持有北京萬湖49%股權)於二零一六年十二月六日訂立第二份補充協議，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(或其指定的國內全資附屬公司)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4,030,000,000港元)及不超過3,381,000,000元人民幣(約3,876,000,000港元)。第二份補充框架協議的更多詳情載於前述公告；
- (c) 誠如本公司日期為二零一六年十二月六日之公告所載，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)與恒勝及北京萬科於二零一六年十二月六日訂立框架協議，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(或其指定的國內同系附屬公司)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344,000,000港元)，以及不超過300,000,000元人民幣(約344,000,000港元)之計息無抵押貸款。框架協議的更多詳情載於前述公告；
- (d) 誠如本公司日期為二零一六年十二月六日之公告所載，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(「華潤深國投」，作為賣方)訂立股權轉

讓協議，據此，五礦建設北京收購華潤深國投於礦濟地產(南京)有限公司(為本公司之非全資附屬公司)持有之約33.33%股權，代價為2,238,158,520元人民幣(約2,565,824,927港元)。股權轉讓協議的更多詳情載於前述公告；

- (e) 誠如本公司日期為二零一七年一月二十三日之公告所載，於二零一七年一月二十三日，曠世基業及廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司(「萬恒盛業」)(統稱為「該等合營公司」)與一家獲河北省地方政府指派就開發第二幅地塊(定義見下文)及第四幅地塊(定義見下文)負責安排重置及整理工作的中國公司(「新協辦人」)訂立新合作協議，據此，新協辦人同意(i)安排第二幅地塊(一幅位於河北省廊坊市地盤面積約264,929平方米的地塊)的重置及整理工作以交付該地塊予該等合營公司，代價約為789,000,000元人民幣(約884,000,000港元)，當中包括就購入土地使用權應付當地政府機構之餘額；及(ii)就公開拍賣事宜，安排第四幅地塊(一幅位於河北省廊坊市地盤面積約為113,333平方米的地塊)的重置及整理工作以交付該地塊予該等合營公司，代價約為1,482,000,000元人民幣(約1,660,000,000港元)，當中包括就購入土地使用權應付當地政府機構之費用。新合作協議的更多詳情載於前述公告；
- (f) 誠如本公司日期為二零一七年四月十九日之公告所載，本公司與中國五礦訂立框架協議，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作為本集團於中國及香港之房地產發展項目之建築工程承包商。該協議的更多詳情載於前述公告；
- (g) 誠如本公司日期為二零一七年五月十一日之公告所載，於二零一七年五月十一日，五礦建設北京與北京第五廣場置業有限公司(「第五廣場公司」)，為中國五礦之附屬公司)訂立第二補充協議，據此，訂約雙方同意(其中包括)減少位於中國北京五礦廣場A座7層及部份BM和B1層之物業(「該物業」)之每平方米每月租金及租賃面積。第二補充協議的更多詳情載於前述公告；

- (h) 誠如本公司日期為二零一七年十一月二十九日之公告所載，曠世基業與北京萬科於二零一七年十一月二十九日訂立項目開發管理服務協議，內容為有關由北京萬科向位於中國河北省的五礦萬科城房地產發展項目（「該項目」）提供項目開發管理服務，服務費總額將按該項目物業單位之已簽約銷售總額之3%計算，將不超過75,000,000元人民幣（約86,040,000港元）。項目開發管理服務協議的更多詳情載於前述公告；
- (i) 誠如本公司日期為二零一七年十二月十四日之公告所載，五礦建設（營口）恒富置業有限公司（「恒富置業」，為本公司之全資附屬公司）、金地集團南京置業發展有限公司（「金地」）、保利江蘇房地產發展有限公司（「保利江蘇」）及嘉興金廣投資合夥企業（有限合伙）於二零一七年十二月十四日訂立增資協議，據此，各名訂約方同意分別以現金144,000元人民幣、8,400,000元人民幣、19,400,000元人民幣及56,000元人民幣（分別約165,000港元、9,609,000港元、22,191,000港元及64,000港元）注入南京礦利金房地產開發有限公司（「合營公司」）（本集團原先持有其50.8%註冊資本）之註冊資本。於合營公司註冊資本增加完成後，恒富置業於合營公司註冊資本之權益由50.8%減少至39.8%，而保利江蘇於合營公司註冊資本之權益則由19%增加至30%。增資協議的更多詳情載於前述公告；
- (j) 誠如本公司日期為二零一八年一月三日之公告所載，於二零一七年十二月三十一日，企元國際有限公司（「企元」，為本公司之全資附屬公司）、五礦資本（香港）有限公司（「五礦資本」，為中國五礦之附屬公司）及明道資產管理有限公司（「明道資產」，為中國五礦之附屬公司）訂立一份約務更替契約，據此，五礦資本同意更替，而明道資產同意承擔自二零一七年十二月三十一日起企元與五礦資本就租賃位於香港尖沙咀中國五礦大廈9樓之物業（「該物業」）所訂立之租賃協議（「該租賃協議」）餘下年期，五礦資本於該租賃協議及據此之所有權利及責任及企元同意該物業租戶之更替。約務更替契約的更多詳情載於前述公告；及

- (k) 誠如本公司日期為二零一八年四月四日之公告所載，於二零一八年四月四日(上文(e)段所述的新合作協議之後)，該等合營公司與新協辦人訂立進一步合作協議，據此，新協辦人同意就公開拍賣事宜，安排第五幅地塊(一幅位於河北省廊坊市地盤面積約為46,690平方米的地塊)的重置及整理工作以交付該地塊予該等合營公司，代價約為945,000,000元人民幣(約1,172,930,000港元)。進一步合作協議的更多詳情載於前述公告。

## 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二零一七年十二月三十一日(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) 紅日為根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。
- (b) 六福資本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。
- (c) 於最後實際可行日期，紅日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。紅日於本通函發出之有關函件、聲明及推薦意見乃於本通函日期發出，以供載入本通函。
- (d) 於最後實際可行日期，六福資本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。六福資本於本通函發出之有關函件、聲明及推薦意見乃於本通函日期發出，以供載入本通函。
- (e) 於最後實際可行日期，紅日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)。
- (f) 於最後實際可行日期，六福資本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)。

- (g) 於最後實際可行日期，紅日並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（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。
- (h) 於最後實際可行日期，六福資本概無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（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。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, 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) 本公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本附錄內「8. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 專業建築框架協議；
- (e) 金融服務框架協議；

- (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) 紅日函件，全文載於本通函「紅日函件」一節；
- (h) 六福資本函件，全文載於本通函「六福資本函件」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」)謹訂於二零一八年五月三十一日(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，舉行時間為緊隨於二零一八年五月三十一日(星期四)上午十時三十分在同一地點舉行之股東週年大會結束後(「該會議」)，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、追認及確認本公司與中國五礦集團公司(「中國五礦」)就二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三個年度就委聘本公司之附屬公司(倘其成功中標)為中國五礦以及(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的現有及未來的房地產發展項目，以及不時承接或可能承接的建築工程項目之專業建築工程承包商，所訂立日期為二零一八年四月二十日之有條件協議(「專業建築框架協議」)以及其項下擬進行之交易(包括由二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三個年度之建議年度上限)(詳情載於本公司日期為二零一八年五月十四日之通函，而註有「A」字樣之專業建築框架協議副本已提交大會並由大會主席簽署，以資識別)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事就彼認為對實行專業建築框架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。」

---

## 股東特別大會通告

---

(2) 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認有關修訂二零一七年建築協議項下之年度上限之建議新二零一八年至二零二零年年度上限(定義見本公司日期為二零一八年五月十四日之通函)；
- (b) 授權本公司任何一名董事就彼認為對落實建議新二零一八年至二零二零年年度上限及／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。」

(3) 「動議：

- (a) 謹此批准及確認五礦集團財務有限責任公司(「五礦財務」)將根據本公司與五礦財務訂立日期為二零一八年四月二十日之金融服務框架協議(「金融服務框架協議」)，自二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三個年度內向本公司及其中國內地附屬公司提供存款服務(包括由二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止三個年度之建議年度上限)(詳情載於本公司日期為二零一八年五月十四日之通函，而註有「B」字樣之金融服務框架協議副本已提交大會並由大會主席簽署，以資識別)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事就彼認為對實行金融服務框架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，二零一八年五月十四日

---

## 股東特別大會通告

---

**附註：**

1. 凡有權出席該會議及於會上投票之股東，均有權委派不多於兩名代表代其出席及投票。符合證券及期貨條例所定義之認可結算所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等授權書或授權文件核證副本，最遲須於二零一八年五月二十九日(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。填妥並交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席該會議或其任何續會，並於會上投票。
3. 本公司將於二零一八年五月二十八日(星期一)至二零一八年五月三十一日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席該會議，所有股票連同填妥之過戶表格最遲須於二零一八年五月二十五日(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，以辦理股份過戶登記手續。
4. 該會議之表決將以投票方式進行。