
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，應立即將本通函及隨附的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)

主要及持續關連交易 及

修訂金融服務框架協議之年度上限

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

ABLE CAPITAL
PARTNERS

董事會函件載於本通函第4至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問六福資本函件載於本通函第16至32頁，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

股東特別大會謹訂於二零一九年五月十日(星期五)(緊隨二零一九年五月十日(星期五)下午二時三十分於同一地點舉行的股東週年大會結束後)於香港九龍尖沙咀東部麼地道七十號海景嘉福酒店地庫一層荷花廳舉行，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按其列印之指示填妥表格，並盡快及無論如何不遲於二零一九年五月八日(星期三)下午二時三十分，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。

二零一九年四月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
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，下列詞彙各自具有以下涵義：

「二零一五年協議」	指	本公司與五礦財務訂立日期為二零一五年十一月三日之金融服務框架協議，內容有關於二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止三個年度五礦財務向本公司及其中國內地附屬公司提供金融服務
「二零一八年協議」	指	本公司與五礦財務訂立日期為二零一八年四月二十日之金融服務框架協議，內容有關於二零一八年四月二十日起至二零二一年四月十九日止三個年度五礦財務向本公司及其中國內地附屬公司提供金融服務
「二零一八年披露」	指	本公司日期分別為二零一八年四月二十日及二零一八年五月十四日之公告及通函，內容有關二零一八年協議
「六福資本」或 「獨立財務顧問」	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，負責就補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「股東週年大會」	指	於二零一九年五月十日(星期五)下午二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
「聯繫人士」、「關連人士」、「控股股東」及 「附屬公司」	指	各具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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，為持有約61.88%股份之最終控股股東

釋 義

「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
「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，負責就補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除June Glory及其聯繫人士，以及在補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)中擁有重大利益之任何股東以外之股東
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為持有約61.88%股份之直接控股股東
「最後實際可行日期」	指	二零一九年四月十六日，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)
「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，由中國五礦股份有限公司持有其92.5%權益，以及由五礦資本控股有限公司持有其7.5%權益(彼等均為中國五礦之附屬公司)

釋 義

「原定年度上限」	指	二零一八年披露所載，就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，二零一八年協議項下擬進行的存款交易的原定年度上限
「人行」	指	中國人民銀行，中國之中央銀行
「建議二零一九年至二零二一年新年度上限」	指	本通函「董事會函件」內「建議二零一九年至二零二一年新年度上限」一段所列，二零一八年協議項下擬進行的存款交易於獨立股東批准日期起至二零二一年四月十九日止的建議經修訂年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	以審議及酌情通過建議二零一九年至二零二一年新年度上限而召開之本公司股東特別大會
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司與五礦財務訂立日期為二零一九年三月二十八日之補充協議，內容有關(其中包括)修訂年度上限及提供無抵押貸款
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	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1.1618港元之匯率換算為港元。此項換算比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
劉則平先生 — 董事副總經理
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：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

非執行董事：

何小麗女士

香港主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀
漆咸道南七十九號
中國五礦大廈
十八樓

獨立非執行董事：

馬紹援先生
林中麟先生
羅范椒芬女士

敬啟者：

主要及持續關連交易 及 修訂金融服務框架協議之年度上限

緒言

謹此提述本公司日期分別為二零一八年四月二十日及二零一八年五月十四日，內容為有關二零一八年協議之公告及通函，據此，五礦財務同意於二零一八年四月二十日起至二零二一年四月十九日止期間，按其設有原定年度上限，即每日結餘2,000,000,000元人民幣（約2,323,600,000港元），向本公司及其中國內地附屬公司提供活期及定期存款服務、貸款服務及結算服務。

董事會函件

本公司於二零一九年三月二十八日宣佈，其與五礦財務訂立補充協議，據此(i)本公司將尋求獨立股東批准將原定年度上限修訂為3,000,000,000元人民幣(約3,485,400,000港元)(即建議二零一九年至二零二一年新年度上限)；及(ii)待獨立股東批准建議二零一九年至二零二一年新年度上限後，五礦財務將於本公司提出要求時，按與市場相若條款向本公司授出金額高達3,000,000,000元人民幣(約3,485,400,000港元)之無抵押貸款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)補充協議及其項下擬進行之交易的詳情(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)；(ii)獨立董事委員會就補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)向獨立股東發出的函件；(iii)獨立財務顧問就補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

補充協議

補充協議之主要條款概述如下。

日期：二零一九年三月二十八日

訂約各方：(i) 本公司
(ii) 五礦財務

主要條款：修訂年度上限

本公司將提呈建議二零一九年至二零二一年新年度上限以供獨立股東批准。

五礦財務對放貸之承諾

倘若建議二零一九年至二零二一年新年度上限獲獨立股東批准，則五礦財務將於本公司提出要求時，按與市場相若條款向本公司授出最多3,000,000,000元人民幣(相當於約3,485,400,000港元)無抵押貸款，年期由獨立股東批准建議二零一九年至二零二一年新年度上限當日起至二零二一年四月十九日止。

董事會函件

過往存款交易金額

五礦財務於截至十二月三十一日止最近三個財政年度及於二零一九年一月一日至最後實際可行日期期間，根據二零一五年協議及二零一八年協議向本公司提供存款服務之過往存款交易金額如下：

	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	於二零一八年 一月一日至 二零一八年 四月十九日 止期間	於二零一八年 四月二十日至 二零一八年 十二月三十一日 止期間	於二零一九年 一月一日至 最後實際可行日期 止期間
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	約1,798,000,000元 人民幣(相當於約 2,088,900,000 港元)	約1,796,000,000元 人民幣(相當於約 2,086,600,000 港元)	約1,796,000,000元 人民幣(相當於約 2,086,600,000 港元)	約1,259,000,000元 人民幣(相當於約 1,462,700,000 港元)	約1,705,800,000元 人民幣(相當於約 1,981,800,000 港元)

由二零一九年一月一日至最後實際可行日期，每日最高存款結餘並無超過原定年度上限。

建議二零一九年至二零二一年新年度上限

根據二零一八年協議，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)之年度上限建議修訂如下(即建議二零一九年至二零二一年新年度上限)：

	於建議二零一九年至 二零二一年 新年度上限獲批准 當日起至二零一九年 十二月三十一日 止期間	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	於二零二一年 一月一日至 二零二一年 四月十九日 止期間
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	3,000,000,000元 人民幣(相當於約 3,485,400,000港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於約 3,485,400,000港元)	3,000,000,000元 人民幣(約相當於 3,485,400,000港元)

董事會函件

建議二零一九年至二零二一年新年度上限為3,000,000,000元人民幣(相當於約3,485,400,000港元)，乃主要參考以下幾項基準及假設而釐定：

- (1) 上述提及之過往存款交易金額；
- (2) 本集團現金流狀況及其合約銷售之預期增加，當中計及建築及推出其房地產發展項目預期將產生的現金流入及有關成本，當中主要包括以下各個將於二零一九年起推出銷售的手頭項目：
 - (a) 南京五礦•瀾悅栖原；
 - (b) 南京五礦•瀾悅方山；
 - (c) 武漢萬境水岸；
 - (d) 武漢五礦•瀾悅雲璽；
 - (e) 惠州五礦•哈施塔特；
 - (f) 佛山五礦•崇文金城；
 - (g) 廣州長嶺居項目；
 - (h) 廣州茅崗路項目；及
 - (i) 香港油塘項目。

有關該等房地產發展項目的所在地點、本集團應佔權益、發展中及日後發展總樓面面積資料，以及預計竣工日期詳情載於本公司二零一九年四月三日刊發之二零一八年年報「管理層討論及分析」一節內；

- (3) 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；
- (4) 經考慮由五礦財務提供之優惠利率於閒置資金之資本效益；及
- (5) 經考慮因資金集中管理於閒置資金之安全性。

修訂二零一八年協議項下年度上限之原因及裨益

本公司一直密切監察五礦財務根據二零一八年協議所提供之存款服務之使用情況。

訂立補充協議之主要原因如下：

- 本公司滿意五礦財務根據二零一八年協議提供之服務，五礦財務提供之優惠利率足以增強閒置資金之回報，而修訂原定年度上限至建議二零一九年至二零二一年新年度上限，在財務管理方面而言，可使本公司更加善用五礦財務按二零一八年協議提供之服務。
- 雖然本公司並無計劃立即動用五礦財務提供之資金，惟補充協議承諾讓本公司獲得直接資金來源，可在有需要時應付其需求，並為本公司投資規劃提供更大靈活性，董事會相信這符合本公司及其股東之整體利益。

對盈利以及資產及負債的影響

待獨立股東批准建議二零一九年至二零二一年新年度上限，以及本公司除非根據補充協議要求五礦財務提供貸款(在此情況下，本公司的負債將會增加，而本公司所持現金亦相應增加)，董事認為補充協議下擬進行之交易不會對本集團的資產淨值造成重大財務影響。

由於採納建議二零一九年至二零二一年新年度上限，可容許本公司及其中國內地附屬公司在五礦財務存放較大金額的存款，並可繼續收取利息收入，本集團的盈利將會增加，金額相當於額外存款所產生的利息收入。

董事(除卻獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)乃按照一般商業條款於本集團日常業務過程中訂立，且條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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二零一八年協議及根據建議二零一九年至二零二一年新年度上限進行之交易：

- (1) 五礦財務特定指派之人員，負責二零一八年協議及建議二零一九年至二零二一年新年度上限項下擬進行之交易之營運及監控；
- (2) 五礦財務與本公司之內控審計部及／或外部核數師合作，以審核二零一八年協議及建議二零一九年至二零二一年新年度上限項下擬進行之交易及相關內部監控；
- (3) 五礦財務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) 五礦財務採納其企業資源規劃系統下之監控措施，以確保有效控制不超過建議二零一九年至二零二一年新年度上限；
- (7) 本公司及其中國內地相關的附屬公司須事先取得本公司財務部門指定人士的書面准批，方可於五礦財務存放本公司及其中國內地相關的附屬公司的任何存款；
- (8) 本公司財務部特定指派之人員，負責定期監控二零一八年協議及建議二零一九年至二零二一年新年度上限項下之交易，並將每月向本公司管理層匯報有關交易情況；
- (9) 本公司財務部就二零一八年協議及建議二零一九年至二零二一年新年度上限項下之交易每月向董事(包括獨立非執行董事)匯報；

董事會函件

- (10) 本公司每年審閱二零一八年協議及建議二零一九年至二零二一年新年度上限項下之交易，總結經驗及補充不足之處；
- (11) 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以五礦財務所提供之利率和已與本公司及其中國內地附屬公司建立業務關係之兩至三家主要商業銀行或財務機構提供之利率進行比較；
- (12) 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年期不得超過三個月；
- (13) 本公司與五礦財務根據二零一八年協議及建議二零一九年至二零二一年新年度上限訂立之安排並非獨家，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
- (14) 倘五礦財務未能不時符合以下任何條件時，則本公司可終止二零一八年協議及補充協議：
- (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%。

有關訂約各方之資料

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。

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補充協議所載之各項服務。

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，根據上市規則，五礦財務為本公司於上市規則項下之關連人士，因此，根據補充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。

董事會函件

由於就建議二零一九年至二零二一年新年度上限而計算的其中一項適用比率超過25%，但全部適用比率均少於100%，故五礦財務根據建議二零一九年至二零二一年新年度上限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、公告及股東批准之規定。

由於就建議二零一九年至二零二一年新年度上限而計算的各個適用比率均超過5%，故五礦財務根據建議二零一九年至二零二一年新年度上限提供存款服務構成本公司的非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

五礦財務承諾根據補充協議提供貸款，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，且五礦財務所提供之貸款(如有)概無須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之規定。

股東特別大會

股東特別大會將於二零一九年五月十日(星期五)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二零一九年五月十日(星期五)下午二時三十分於同一地點舉行之股東週年大會結束後舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。在股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)。

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補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，June Glory及其聯繫人士控制2,071,095,506股股份，相當於本公司約61.88%已發行股本。經作出一切合理查詢後，據董事所深知及確信，於最後實際可行日期，除June Glory外，概無董事或其他股東已或將須於股東特別大會上就批准補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)的董事會或股東決議案(視情況而定)放棄投票。

董事會函件

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，最遲於二零一九年五月八日(星期三)下午二時三十分，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。

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，以就補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)向獨立股東提供意見。

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補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)之決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事(除卻獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，補充協議的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)乃按照一般商業條款於本集團日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益，因此建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限，視乎二零一八年協議項下五礦財務繼續提供的存款服務)之普通決議案。

概無董事於補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)擁有重大利益，或須於批准補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)的有關董事會會議放棄投票。

董事會函件

其他資料

謹請閣下注意載於本通函第14至15頁之獨立董事委員會函件，當中載列其建議獨立股東於股東特別大會上投票的推薦意見，及載於本通函第16至32頁的獨立財務顧問函件，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供有關補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)的意見。

亦謹請閣下注意載於本通函附錄內的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

二零一九年四月二十三日



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：

主要及持續關連交易 及 修訂金融服務框架協議之年度上限

吾等謹此提述本公司日期為二零一九年四月二十三日之通函(「通函」)，本函件為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮及就補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)(詳情載於通函「董事會函件」)向獨立股東提供意見，當中已考慮六福資本(已獲本公司委聘為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會提供意見)之推薦建議。

吾等懇請閣下參閱載於通函內第4至13頁的「董事會函件」及載於通函內第16至32頁之「獨立財務顧問函件」，當中載列(其中包括)獨立財務顧問就補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)提供之資料及意見。

經考慮通函內「獨立財務顧問函件」所載訂立補充協議之理由及裨益、釐定建議二零一九年至二零二一年新年度上限之基準、獨立財務顧問在達致其就補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)之意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為(i)訂立補充協議乃於本公司日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東

獨立董事委員會函件

之整體利益；及(ii)補充協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成股東特別大會(將於二零一九年五月十日(星期五)緊隨股東週年大會結束後召開及舉行)通告所載的普通決議案，據此批准補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)。

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

二零一九年四月二十三日

以下為六福資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，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：

主要及持續關連交易
及
修訂金融服務框架協議之
年度上限

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零一八年協議（「補充協議」）之補充協議及據此擬進行之交易（包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司於二零一九年四月二十三日致股東之通函（「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。

1. 二零一八年協議及補充協議

於二零一八年四月二十日， 貴公司與五礦財務訂立二零一八年協議，據此，五礦財務同意於二零一八年四月二十日至二零二一年四月十九日止期間，按其設有原始年度上限，即每日結餘2,000,000,000元人民幣（約2,323,600,000港元），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）。

於二零一九年三月二十八日， 貴公司宣佈，為了讓 貴公司從五礦財務取得直接承諾融資來源以於需要時滿足其需求及基於五礦財務提供的優惠存款利率提高盈餘資金的回報，其與五礦財務訂立補充協議，據此(i) 貴公司將尋求獨立股東批准將原始

獨立財務顧問函件

年度上限修訂為3,000,000,000元人民幣(相當於約3,485,400,000港元)(即建議二零一九年至二零二一年新年度上限)；及(ii)待獨立股東批准建議二零一九年至二零二一年新年度上限後，五礦財務將於 貴公司提出要求時，按與市場相若條款向 貴公司授出金額高達3,000,000,000元人民幣(相當於約3,485,400,000港元)之無抵押貸款。

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 貴公司於上市規則項下之關連人士，因此，根據補充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。

由於就建議二零一九年至二零二一年新年度上限而計算的其中一項適用比率超過25%，但全部適用比率均少於100%，故五礦財務根據建議二零一九年至二零二一年新年度上限提供存款服務構成 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、公告及股東批准之規定。

由於就建議二零一九年至二零二一年新年度上限而計算的各個適用比率均超過5%，故五礦財務根據建議二零一九年至二零二一年新年度上限提供存款服務構成 貴公司的非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

五礦財務承諾根據補充協議提供貸款，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，且五礦財務所提供之貸款(如有)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之規定。

2. 獨立董事委員會

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，以審議並就補充協議及據此擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)之條款是否公平合理、是否符合 貴公司及股東之整體利

獨立財務顧問函件

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。作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，吾等的角色是就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除吾等先前就根據二零一八年協議(詳情載於 貴公司日期為二零一八年五月十四日的通函(「二零一八年通函」))重續持續關連交易而委聘為 貴公司當時的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問外，吾等過去兩年內並無擔任 貴公司、五礦財務或其各自的任何聯繫人士的獨立財務顧問或財務顧問。

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的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，吾等符合資格就補充協議及據此擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)提供獨立意見。

II. 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、意見及聲明於有關日期在所有方面均屬真實、準確及完整且可予依賴。

吾等亦已假設董事及管理層提供的所有見解、意見及意向聲明乃經適當及審慎查詢後達致。董事已向吾等確認在所提供資料及所發表意見中概無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供並已審閱在目前情況下所有現時可獲提供的資料及文件，使吾等達致知情見解，為吾等意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，吾等亦無發現任何事實或情況會導致吾等所獲提供的資料及陳述失實、不準確或具誤導成份。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟促使吾等達致知情見解，並支持吾等依賴所獲提供的資料為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對所提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。吾等之意見必須基於截至最後實際可行日期已生效的財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等所獲提供的資料。

獨立財務顧問函件

董事共同及個別承擔通函所載資料準確性的全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，據董事深知及確信，通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，亦沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使通函的任何陳述具誤導成份。

刊發本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東作為考慮補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)的參考之用，除供收錄於通函外，未經吾等書面同意前，均不可引述或提述本函件的全部或任何部分內容，本函件亦不得作為任何其他用途。

III. 主要考慮因素及原因

吾等於編製有關補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限)的意見時，已考慮以下主要因素及原因：

1. 補充協議的背景

誠如二零一八年通函所披露，於二零一八年四月二十日 貴公司與五礦財務訂立二零一八年協議，以(其中包括)重續及延長五礦財務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)提供金融服務(包括提供存款服務)的條款。

據管理層所示，董事一直密切監察五礦財務根據二零一八年協議所提供之存款服務之使用情況，尤其是向五礦財務存放之每日最高存款結餘。鑑於對 貴集團近期合約銷售的預期及 貴集團業務增長，董事認為原始年度上限可能已經不足夠涵蓋 貴集團於二零一八年協議餘下年期擬向五礦財務存放之每日最高存款結餘。

此外，誠如董事會函件所載，訂立補充協議讓 貴公司獲得五礦財務直接資金來源，可在有需要時應付其需求，並基於五礦財務提供的存款優惠利率，增強閒置資金之回報。因此，於二零一九年三月二十八日 貴公司與五礦財務訂立補充協議，據此，(i) 貴公司將原始年度上限由2,000,000,000元人民幣(相當於約2,323,600,000港元)修訂為3,000,000,000元人民幣(相當於約3,485,400,000港元)(即建議二零一九年至

二零二一年新年度上限)；及(ii)於 貴公司提出要求時，待獨立股東批准後，五礦財務將按與市場相若條款向 貴公司授出無抵押貸款，最高金額為3,000,000,000元人民幣（相當於約3,485,400,000港元）。

2. 貴集團、中國五礦及五礦財務之背景資料

2.1 貴集團的背景及近期發展

貴集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。根據 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報（「二零一八年年報」），於二零一八年底， 貴集團旗下二十二個房地產發展項目，分佈十一個城市，合共可開發土地儲備的總樓面面積約為4,560,000平方米，自二零一六年起 貴集團開始發展其首個位於油塘的住宅項目，預期於二零二二年完成。

誠如二零一八年年報進一步披露，二零一八年， 貴公司成功開拓其融資渠道，包括(i)於二零一八年五月發行2億美元高級永續債，其初始分派率為每年7.0%；(ii)於二零一八年九月發行3億美元高級票據，年利率為6.4%；(iii)與商業銀行訂立貸款協議，總金額為57.8億港元；及(iv)於中國獲取了50億元人民幣資產支援票據產品的額度。吾等從管理層得悉該等發展構成 貴公司取得長期融資的持續策略的一部分，讓 貴集團於市場環境競爭減退時把握土地收購及拍賣機遇。

有關 貴集團近期融資歷史的其他資料載於本函件「4.3建議二零一九年至二零二一年新年度上限」一節，其載列 貴集團的收入、溢利、物業存貨及流動資金及融資狀況的過往趨勢。

2.2 中國五礦的背景

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。國務院國有資產監督管理委員會於二零零七年批准中國五礦增列房地產開發與經營為其中一項主營業務。中國五礦透過其於香港之附屬公司——中國五礦香港控股有限公司持有 貴公司約61.88%股權。

2.3 五礦財務的背景

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補充協議所載之各項服務。

吾等注意到五礦財務身為受規管金融機構，須遵守中國銀監會的所有規例及營運規定，包括但不限於於任何時間維持若干財務比率及定期向中國銀監會報告等。五礦財務亦受限於僅向中國五礦及其附屬公司提供金融服務，因此，其借款人少於一般中國商業銀行。受限制及有限客戶基礎使五礦財務可集中監察貸款予中國五礦及／或其附屬公司的表現。因此，五礦財務的貸款業務及信貸風險僅限於中國五礦的成員公司，而中國高業銀行通常與較多元化的客戶類別進行銀行業務，因而承受較廣泛的客戶信貸風險。吾等自管理層得悉五礦財務一直服務中國五礦的成員公司以支援其庫務管理需要，以期更加善用其現金結餘。

此外，五礦財務為集團內公司間服務供應商，比起中國商業銀行較有能力了解 貴集團的營運，且較易取得中國五礦及其附屬公司的財務資料。此舉進而讓五礦財務進行有意義的信貸評估及提供更快速及高效的服務。管理層表示，自五礦財務根據金融服務框架協議於二零一三年十一月開始提供服務， 貴公司滿意五礦財務提供的周到服務。董事認為 貴集團會繼續從五礦財務獲享高效的優質金融服務。

就使用五礦財務提供的存款服務而言，管理層已確認 貴公司遵循其過往政策，即 貴公司或其任何中國內地附屬公司存入五礦財務的任何定期存款不得超過三個月，而倘五礦財務不時未能維持(i)資本充足率不低於10%；(ii)不良資產比率不超過4%；或(iii)不良貸款比率不超過5%，則 貴公司有權終止二零一八年協

議。上述監控措施經已訂立，確保 貴集團的資本安全及其資源流動性。吾等獲董事告知，據其全悉及截至最後可行日期，概無五礦財務違反適用中國相關法律、規例及法規的記錄。

3. 修訂二零一八年協議項下年度上限之原因及裨益

誠如董事會函件所披露， 貴公司一直密切監察五礦財務根據二零一八年協議所提供之存款服務之使用情況。於二零一八年協議期間， 貴公司滿意五礦財務提供之服務。五礦財務提供之優惠利率足以增強閒置資金之回報，而修訂原始年度上限至建議二零一九年至二零二一年新年度上限，在財務管理方面而言，可使 貴公司更加善用五礦財務按二零一八年協議提供之服務。

誠為配合 貴集團擴大融資渠道的策略及雖然 貴公司並無計劃立即動用五礦財務提供之資金，惟補充協議承諾讓 貴公司獲得直接資金來源，可在有需要時應付其需求，並為 貴公司投資規劃提供更大靈活性。建議年度上限增加連同相應貸款融資上限增加至3,000,000,000元人民幣(相當於約3,485,400,000港元)會提供有關額外靈活性。據此，董事會認為訂立補充協議符合 貴公司及股東之整體利益。

誠如管理層所述，二零一八年協議項下安排及 貴公司及其附屬公司維持於五礦財務的賬戶會讓 貴集團提高其現金及庫務管理的整體效率，以期更加善用其流動資金資源及減低 貴集團成員公司的融資錯配影響。透過 貴集團於五礦財務(受中國銀監會規管的註冊非銀行融資機構)的賬戶， 貴集團可指示其成員公司不時視乎合適情況及時轉移資金，並就向五礦財務存入存款收取具競爭力的利息收入，以及就 貴集團的外部借款節省融資成本。

誠就 貴集團的土地儲備收購措施而言， 貴集團於二零一八年透過土地拍賣為其房地產發展組合增添兩個位於廣州的項目，以加強其於華南的策略定位。該等收購將進一步推動 貴集團於大灣區市場的領導地位，提高品牌滲透程度，繼續促進 貴集團的快速擴張。於二零一九年，管理層預期 貴集團將集中於其擁有優勢的現行主要地區，並致力以合理成本取得更多優質地塊。

誠自二零一八年第四季起，管理層知悉廣州、武漢及南寧等城市的監控政策及價格限制出現若干放寬跡象。例如，多個城市已調低按揭比率上調，接近年末若干小城市更開始放寬其監控措施。因此，管理層認為，儘管中央政府房屋政策並無基本變動，二零一九年中可能開始監控政策微調。於二零一八年十二月，國家發展和改革委員會宣佈符合一定資格的優質房地產企業將可根據若干條件發行債券，而於二零一九年一月，人行宣佈調低存款準備金比率以抗衡潛在經濟衰退，為實體經濟提供更多支援。鑑於該等發展，管理層對中國物業市場的長遠前景維持樂觀，並知悉市場情緒及政府政策不時變動帶來的挑戰。

誠為應對 貴集團未來發展，預計 貴集團將不時在適當時候進行集資活動，以進一步鞏固 貴集團的財務基礎。通過訂立補充協議，五礦財務提供存款服務，讓 貴集團不僅具有更大靈活度，亦受惠於利息收入增長，而有關條款不遜於中國商業銀行向 貴集團授出的條款。此舉亦幫助 貴公司進一步提高其議價能力，可與外部各方磋商更加有利的按金及貸款條款。

誠董事亦知悉宏觀及地緣政治問題(例如目前的中美貿易磋商及英國脫歐)為世界整體經濟帶來的固有風險，及可能對受影響國家(包括中國內地)整體經濟增長、貨幣政策及銀行流動資金產生的潛在不利影響。就此而言，董事會認為上述按可比較市場條款授予 貴公司的無抵押貸款3,000,000,000元人民幣(相當於約3,485,400,000港元)有條件要約是五礦財務一項寶貴的備用承諾，直至二零二一年補充協議條款屆滿前， 貴集團可一直提取有關貸款。

獨立財務顧問函件

誠經考慮訂立補充協議的上述因素及裨益及基於二零一八年協議並非獨家協議、不會限制 貴集團委聘其他金融服務供應商的選擇，再計及上文所述 貴集團可能節省的成本，吾等認為，訂立補充協議誠屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 補充協議之主要條款

日期 : 二零一九年三月二十八日

訂約各方 : (i) 貴公司
(ii) 五礦財務

主要條款 : 修訂年度上限

貴公司將提呈建議二零一九年至二零二一年新年度上限以供獨立股東批准。

五礦財務對放貸之承諾

倘若建議二零一九年至二零二一年新年度上限獲獨立股東批准，則五礦財務將於 貴公司提出要求時，按與市場相若條款向 貴公司授出最多3,000,000,000元人民幣（相當於約3,485,400,000港元）無抵押貸款，年期由獨立股東批准建議二零一九年至二零二一年新年度上限當日起至二零二一年四月十九日止。

誠補充協議將自於股東特別大會取得獨立股東批准日期起生效。除上述主體事項外，二零一八年協議項下所有其他條款及條件將維持生效及不變。

4.1 定價政策

誠根據二零一八年協議，據此擬進行之所有交易(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)。

至於根據二零一八年協議提供存款服務的定價政策， 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)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)。

作為吾等盡職審查工作的一部分，吾等已向管理層取得 貴集團於二零一八年四月二十日至最後實際可行日期期間在五礦財務存放的存款交易的樣本，以及比較五礦財務提供的存款條款和中國商業銀行提供的存款條款，包括但不限於活期存款的利率，其為 貴公司及其中國內地附屬公司一般在五礦財務存放的存款的條款，並注意到五礦財務向 貴集團提供的利率並不低於相同年期存款的相關基準利率或中國商業銀行就可比較存款提供的利率。就此而言，吾等認為 貴集團已遵守上述定價政策，且五礦財務提供的存款利率較中國商業銀行提供者更為有利，以及誠屬公平合理。

4.2 內部監控及風險管理措施

吾等獲董事告知， 貴公司已就董事會所披露由五礦財務提供的存款服務，遵守內部監控程序。除定期監察二零一八年協議項下擬進行的交易外，吾等獲管

獨立財務顧問函件

理層告知，五礦財務將採納企業資源規劃系統，以確保有效控制及不超過建議二零一九年至二零二一年新年度上限。董事已向吾等確認，自二零一八年協議日期以來，與在五礦財務存放存款有關的內部監控程序已獲妥善實施及維持穩健。

作為吾等工作的一部分，吾等已審閱經選定相關文件樣本，並注意到 貴公司財務部的指定人員負責監察二零一八年協議項下擬進行的交易，且存款乃於五礦財務提供的利率冠絕中國商業銀行所提供可比較存款時存放於五礦財務。吾等亦已審閱由 貴公司財務部編製的每月報告樣本，並注意到已向 貴公司高級管理層取得事先批准，以防止未經授權使用五礦財務的存款服務。

吾等進一步注意到 貴公司核數師已發出無保留表見函件，當中載有其根據上市規則第14A.56條就截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年持續關連交易(包括但不限於二零一八年協議項下的交易)的調查結果及結論。就此而言，吾等認為 貴集團已採納及遵守二零一八年協議項下的經審批內部監控措施，以保障 貴公司就獨立股東而言的權益。

4.3 建議二零一九年至二零二一年新年度上限

根據二零一八年協議， 貴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)之年度上限建議修訂如下(即建議二零一九年至二零二一年新年度上限)：

	由批准建議 二零一九年至 二零二一年新年度 上限日期至 二零一九年 十二月三十一日	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	二零二一年 一月一日至 二零二一年 四月十九日期間
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	3,000,000,000元 人民幣 (相當於約 3,485,400,000港元)	3,000,000,000元 人民幣 (相當於約 3,485,400,000港元)	3,000,000,000元 人民幣 (相當於約 3,485,400,000港元)

誠如董事會函件所述，建議二零一九年至二零二一年新年度上限

獨立財務顧問函件

3,000,000,000元人民幣(相當於約3,485,400,000港元)乃主要參考下列基礎及假設釐定：

- (i) 五礦財務根據二零一五年協議及二零一八年協議向 貴公司提供的存款服務所涉及的過往交易金額；
- (ii) 貴集團現金流狀況及其合約銷售之預期增加，當中計及建築及推出其房地產發展項目預期將產生的現金流入及有關成本，當中主要包括以下各個將於二零一九年起推出銷售的手頭項目：
 - (a) 南京五礦•瀾悅栖原；
 - (b) 南京五礦•瀾悅方山；
 - (c) 武漢萬境水岸；
 - (d) 武漢五礦•瀾悅雲璽；
 - (e) 惠州五礦•哈施塔特；
 - (f) 佛山五礦•崇文金城；
 - (g) 廣州長嶺居項目；
 - (h) 廣州茅崗路項目；及
 - (i) 香港油塘項目。

有關該等房地產發展項目的所在地點、 貴集團應佔權益、發展中及日後發展總樓面面積資料，以及預計竣工日期詳情載於二零一八年年報「管理層討論及分析」一節內；

- (iii) 經考慮 貴集團業務發展計劃之現金流要求及融資需要之 貴公司庫務管理策略；
- (iv) 經考慮由五礦財務提供之優惠利率於閒置資金之資本效益；及
- (v) 經考慮因資金集中管理於閒置資金之安全性。

就評估建議二零一九年至二零二一年新年度上限的公平值及合理性而言，吾等已概括下列日期的若干相關財務數據：(i)截至二零一五年十二月三十一日止年

獨立財務顧問函件

度(即緊接二零一五年協議日期前最新可得的全年財務資料)；(ii)截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度(即緊接二零一八年協議日期前最新可得的全年財務資料)；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度(即緊接補充協議日期(即二零一九年三月二十八日)前最新可得的全年財務資料)，如下：

表A

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
收益	7,253,266	11,576,345	11,935,505	10,930,824
年內溢利	619,607	997,179	1,448,801	1,747,143
	於十二月三十一日			
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
借款				
分類為非流動	8,126,450	11,314,859	10,770,064	14,039,272
分類為流動	<u>4,452,038</u>	<u>299,564</u>	<u>3,978,151</u>	<u>1,015,365</u>
	12,578,488	11,614,423	14,748,215	15,054,637
現金及銀行存款				
受限制	293,551	242,201	623,774	201,353
非受限制	<u>10,672,861</u>	<u>5,431,519</u>	<u>5,631,889</u>	<u>3,607,776</u>
	10,966,412	5,673,720	6,255,663	3,809,129
存貨				
開發中	15,317,171	16,057,230	21,754,561	18,864,844
持作銷售	<u>5,403,293</u>	<u>2,861,910</u>	<u>3,598,682</u>	<u>6,922,177</u>
	20,720,464	18,919,140	25,353,243	25,787,021
總資產	39,621,377	40,862,081	49,018,381	47,252,777
總負債	27,974,484	32,312,209	35,415,843	32,442,326
資產淨值	11,646,893	8,549,872	13,602,538	14,810,451

貴公司管理層已告知吾等，貴公司自二零一六年起積極參與土地招標，務

求更好利用 貴集團手持現金及於中國房地產發展業務獲得回報。因此， 貴集團參與多場土地拍賣，涉足廣州、佛山及香港物業市場。上述發展策略引致 貴集團現金及銀行存款的逐漸減少趨勢，由二零一五年的約10,966.4百萬港元減少至二零一八年的3,809.1百萬港元，但與此同時， 貴集團土地儲備的總發展面積激增，並自二零一八年起終於開始產生更高銷售收益。為使吾等更好地評估建議二零一九年至二零二一年新年度上限的公平合理性，吾等已審閱 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止三個未來年度的現金流量預測（「現金流量預測」），連同管理層所作相關假設，並已完成下列事項：

- 就現金流量預測下的每年銷售收益，吾等一般會將銷售收益預測與 貴集團現有土地儲備及發展中項目配對，並詢問管理層其對該等發展項目進展的預期，包括預期預售時間；
- 就發展成本及開支，吾等已識別出現金流量預測下的每年重大貨幣金額及與管理層討論所識別的任何具體土地收購機會或撥付有關開支的整體策略；及
- 就融資活動，吾等已與管理層討論重大集資計劃的假設，包括現金流量預測期內提取／償還的銀行貸款，而管理層已確認預測銀行貸款之動用符合 貴集團可供使用融資範圍。

吾等亦已審閱現金流量預測的敏感度分析，並發現，計及銷售收益的若干假設下調及預期應付的土地溢價後， 貴集團的月末現金狀況整體上可支持建議二零一九年至二零二一年新年度上限的需求。

根據上文表A的概要， 貴集團於過去四個財政年度期間整體實現了大幅收益、盈利及物業存貨增長。雖然該等業務基準數字呈上升趨勢，且於下文表B所示回顧期間大部分時間幾乎悉數動用年度上限，惟管理層設定二零一八年的年度上

獨立財務顧問函件

限重續金額時審慎行事，並僅尋求由二零一五年協議項下的先前年度上限1,800,000,000元人民幣溫和增加11%至二零一八年協議項下的原始年度上限2,000,000,000元人民幣。經考慮 貴集團最近的現金流量預測及經計及未來兩個財政年度訂約銷售的預期增長，管理層認為尋求批准建議二零一九年至二零二一年新年度上限3,000,000,000元人民幣(相當於約3,485,400,000港元)誠屬恰當即較二零一八年協議項下的原始年度上限2,000,000,000元人民幣(相當於約2,323,600,000港元)增加50%。

下表B概述於回顧期間相關年度上限利用率的比較資料：

表B

	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 二零一八年 四月十九日期間	二零一八年 四月二十日至 二零一八年 十二月三十一日 期間	二零一九年 一月一日至 最後實際 可行日期期間
每日存款結餘最高限額 (包括應計利息)	約1,798,000,000 元人民幣	約1,796,000,000 元人民幣	約1,796,000,000 元人民幣	約1,259,000,000 元人民幣	約1,706,000,000 元人民幣
年度上限	1,800,000,000元 人民幣	1,800,000,000元 人民幣	1,800,000,000元 人民幣	2,000,000,000元 人民幣	2,000,000,000元 人民幣
利用率	99.9%	99.8%	99.8%	63.0%	85.3%

吾等已與管理層討論利用率歷史，彼等告知，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63.0%的較低利用率乃主要由於於二零一八年第四季就廣州土地投標調用現金以支付押金。同時，需要於有關商業銀行存置一定水平的存款以及為 貴集團的業務營運儲備現金，造成上文所示於二零一八年最後期間的利用率較低。

如二零一八年年度報告所披露，於二零一八年十二月三十一日， 貴公司持作銷售的物業達約6,922.2百萬港元，較二零一七年增長92.4%(二零一七年十二月三十一日：3,598.7百萬港元)，管理層預計，大部分進行中項目的完成前銷售(預售)將於二零一九年底推出，根據 貴集團財產目錄的最新銷售計劃，預計合約銷售(包括預售)所得現金將於未來三年逐步增加。據此，管理層預計原始年度上限很可能不足以滿足 貴集團所預期對五礦財務存款服務的需求增長。

如上文所述，吾等已審閱現金流量預測及與管理層討論該預測（經與 貴集團物業存貨及開發交互參照）。吾等觀察到， 貴集團預計將於回顧期間三個年度的大部分時間累積現金盈餘，其具潛質可供利用補充協議項下建議二零一九至二零二一年新年度上限的能力。

經考慮(i)適用年度上限過往使用率高；(ii) 貴集團業務活動及財務表現的過往擴充；(iii) 貴集團物業存貨及發展組合的目前規模；及(iv) 貴集團預期將予產生的現金淨額，吾等信納建議二零一九年至二零二一年新年度上限誠屬合理及可以接受。

獨立股東務請注意二零一八年協議其中一項條款訂明 貴公司概無責任或概無承諾使用五礦財務的存款服務，除非符合相關定價政策（如本函件第4.1段所述）及符合適用內部監控措施。

5. 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， 貴公司將繼續委聘核數師分別就 貴集團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二零一八年協議及補充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，確保根據二零一八年協議及補充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。

IV. 推薦建議

吾等已考慮到本函件所載之主要因素，尤其包括：

- (a) 貴集團計劃未來項目銷售的所產生現金預期增加及截至二零二一年十二月三十一日止期間的現金流量預測；
- (b) 本函件第4.1段所述五礦財務的定價政策，其旨在確保 貴公司就存入五礦財務的任何存款取得最優惠條款；
- (c) 建議按可比較市場條款向 貴公司提供承諾無抵押貸款最多3,000,000,000元人民幣，將讓 貴公司獲得額外融資來源靈活性；
- (d) 貴公司概無責任或承諾須動用五礦財務的存款服務；及
- (e) 自二零一三年十一月開始以來， 貴公司監察及監控金融服務框架協議項下交易的往績及合規記錄。

總括而言，吾等認為補充協議乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言誠屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)建議二零一九年至二零二一年新年度上限屬公平合理。

據此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成決議案，以批准補充協議及據此擬進行之交易（包括建議二零一九年至二零二一年新年度上限）。

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

二零一九年四月二十三日

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。

本集團的財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的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：

- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第101至235頁)；
- 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)；及
- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第151至321頁)。

債務

銀行借貸

於二零一九年二月二十八日(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12,494,460,000港元，有關詳情載列如下：

	百萬港元
銀行借貸	
有抵押及無擔保之短期銀行貸款	251.41
無抵押但有擔保之短期銀行貸款	831.51
有抵押及有擔保之長期銀行貸款	9,942.07
無抵押但有擔保之長期銀行貸款	494.11
有抵押但無擔保之長期銀行貸款	<u>975.36</u>
	<u>12,494.46</u>

應付一家聯營公司之款項

於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，本集團之應付一家聯營公司之未償付款項約為993,060,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付附屬公司之非控股股東之款項

於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，本集團之應付附屬公司之非控股股東之未償付款項約為225,220,000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

於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，本集團之應付一家同系附屬公司之未償付款項約為1,767,220,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

集團資產抵押

於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，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、在建物業及於一家附屬公司之100%股權。

有擔保債券

於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，本集團之有擔保債券約為2,344,780,000港元及973,010,000港元，分別將於二零二一年九月二十八日及二零二三年四月二十六日到期。有擔保債券之本金額分別為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

於二零一九年二月二十八日，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52,420,000港元，其無抵押亦無擔保。

或然負債

於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，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5,811,020,000港元。

一般事項

於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，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未來十二個月）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

綜合分析行業形勢和公司狀況，我們在二零一九年的經營管理思路是「堅持戰略引領、加快周轉效率、持續提升專業能力、創新實施精品戰略」，把推進項目快速開發和銷售作為經營工作的重中之重，化解市場風險，確保現金流安全。

我們將聚焦現有四大區域和重點拓展的成渝城市群，繼續採取合作策略，把握機遇適時補充優質土地資源。另外，提高公司在房地產開發上的軟實力，豐富產品和服務的價值，增強業務綜合競爭力，全面支撐業務發展。在財務管理方面，我們將堅持穩健理財，嚴控負債率及營運開支，並加強資本運作力度，優化公司資本結構，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	1,206,667	0.04%
何小麗女士	個人	1,163,333	0.03%

附註：百分比乃按於最後可行日期合共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。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，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。

3. 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。

4. 董事於競爭業務之權益

何劍波先生(本公司主席兼執行董事)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。

何小麗女士(本公司非執行董事)亦為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。

5. 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二零一八年十二月三十一日（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。

6. 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。

7. 重大合約

除下文披露者外，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) 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、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（有限合夥）訂立日期為二零一七年十二月十四日之增資協議，據此，各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本公司日期為二零一七年十二月十四日之公告；

- (b) 二零一八年協議；
- (c) 本公司、Excel Capital Global Limited(為本公司之全資附屬公司)(作為發行人)，以及德意志銀行香港分行、瑞士銀行香港分行、摩根士丹利國際有限公司、中銀國際亞洲有限公司、海通國際證券集團有限公司、中信里昂證券有限公司、大華銀行有限公司及東方證券(香港)有限公司(作為聯席牽頭經辦人)訂立日期為二零一八年五月十日之認購協議，據此，發行人同意發行，而聯席牽頭經辦人各自分別同意認購或促致認購人認購及支付，由發行人發行及由本公司擔保之優先永續資本證券，本金總額為200,000,000美元。發行優先永續資本證券的更多詳情載於本公司日期為二零一八年五月四日、二零一八年五月十四日及二零一八年五月十七日之公告；
- (d) 本公司、拓利有限公司(為本公司之全資附屬公司)(作為發行人)，以及中銀國際亞洲有限公司、星展銀行有限公司、海通國際證券集團有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、中信里昂證券有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行、東方證券(香港)有限公司、上海浦東發展銀行香港分行及絲路國際資本有限公司(作為聯席牽頭經辦人)訂立日期為二零一八年九月十日之認購協議，據此，發行人同意發行，而聯席牽頭經辦人各自分別同意認購或促致認購人認購及支付，由發行人發行及由本公司擔保於二零二一年到期之300,000,000美元6.40%有擔保優先債券，本金總額為300,000,000美元。發行有擔保優先債券的更多詳情載於本公司日期為二零一八年九月六日、二零一八年九月十日及二零一八年九月十八日之公告；

- (e) 北京盛世廣業投資管理有限公司(「盛世廣業」，為本公司間接持有之全資附屬公司)、桐鄉市安豪投資管理有限公司、另外三家合營企業協議的訂約方(作為合營企業方)，以及廣州安合房地產開發有限公司(「廣州安合」)(作為目標公司)訂立日期為二零一八年十二月十四日之合營企業協議，內容有關成立合營企業及營運目標公司(即廣州安合)，據此，盛世廣業須支付的總投資額為216,489,000元人民幣，當中包括認購廣州安合10%股權的5,000,000元人民幣及向廣州安合提供最高為211,489,000元人民幣的股東貸款。合營企業協議的更多詳情載於本公司日期為二零一八年十二月十四日之公告；
- (f) 盛世廣業、寧波市鄞州協豐房產投資諮詢有限公司(作為投資者)及廣州市礦茂房地產開發有限公司(「廣州礦茂」)(作為目標公司)訂立日期為二零一九年三月二十八日之合作意向書，內容有關可能成立合營企業及營運目標公司(即廣州礦茂)，據此，倘合作意向書項下擬進行的交易得以落實，盛世廣業須注資約1,240,000,000元人民幣。該協議的更多詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告；及
- (g) 盛世廣業、廣州招商房地產有限公司(作為投資者)與廣州礦榮房地產開發有限公司(「廣州礦榮」)(作為目標公司)訂立日期為二零一九年四月十一日之合作意向協議，內容有關可能成立合營企業及營運目標公司(即廣州礦榮)，據此，倘合作意向協議項下擬進行之交易得以落實，盛世廣業須投入約588,000,000元人民幣。該協議的更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十一日之公告。

8. 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二零一八年十二月三十一日(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。

9. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
六福資本有限公司	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

於最後實際可行日期，六福資本：

- (a) 已就印發本通函發出書面同意書，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。
- (b) 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)。
- (c) 概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(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。

10. 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) 倘本通函中英文版的內容有任何歧義，概以英文版為準。

11. 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「7. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 補充協議；
- (d) 二零一五年協議；
- (e) 二零一八年協議；
- (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) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (h) 本附錄內「9. 專家」一段所述之書面同意；
- (i) 本公司截至二零一七年及二零一八年兩個財政年度的年報；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)

股東特別大會通告

茲通告五礦地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年五月十日(星期五)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，舉行時間為緊隨於二零一九年五月十日(星期五)下午二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(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認本公司與五礦集團財務有限責任公司訂立之補充協議(定義見本公司日期為二零一九年四月二十三日之通函(「通函」，而註有「A」字樣之協議副本已提交大會並由大會主席簽署，以資識別))及其項下擬進行之交易；
- (b) 謹此批准、追認及確認有關修訂二零一八年協議(定義見通函)項下原定年度上限之建議二零一九年至二零二一年新年度上限(定義見通函)；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(如需加蓋公司鋼印，則授權本公司任何兩名董事)就彼等酌情認為對實行補充協議及其項下擬進行之交易(包括建議二零一九年至二零二

股東特別大會通告

一年新年度上限)簽立及執行所有有關文件、文據及協議及／或使其生效而言屬必需、適當或權宜之所有行動及事宜。」

承董事會命
五礦地產有限公司
主席
何劍波

香港，二零一九年四月二十三日

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，最遲須於二零一九年五月八日(星期三)下午二時三十分，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. 本公司將於二零一九年五月七日(星期二)至二零一九年五月十日(星期五)(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二零一九年五月六日(星期一)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。