

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註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有五礦地產有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



五礦地產有限公司 MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

(1) 主要交易及 重續持續關連交易 (金融服務框架協議) 及 (2) 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



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第6至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問函件載於本通函第19至33頁，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

股東特別大會謹訂於二零二一年三月十九日(星期五)上午十時三十分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SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按其列印之指示填妥表格，並盡快及無論如何不遲於二零二一年三月十七日(星期三)上午十時三十分，將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

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

- 強制體溫檢查
- 佩戴外科口罩
- 恕不提供茶點、飲品或派發禮品

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

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

二零二一年二月二十五日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	2
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
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

股東特別大會的預防措施

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

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

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

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

代表委任表格已寄發予股東，並可分別於香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)及本公司之網站(www.minmetalsland.com)下載。代表委任表格最遲須於二零二一年三月十七日(星期三)上午十時三十分，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓，方為有效。

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

如股東就股東特別大會的安排有任何疑問，請聯絡本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司：

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

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「二零一八年協議」 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，內容有關五礦財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向本公司及其中國內地附屬公司提供金融服務；
- 「二零一九年補充協議」 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二零一八年協議之補充協議，內容有關(其中包括)修訂根據二零一八年協議擬進行之存款交易之年度上限及提供無抵押貸款；
- 「二零二一年協議」 指 本公司與五礦財務訂立日期為二零二一年二月二日之金融服務框架協議，內容有關於二零二一年四月二十日起至二零二四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金融服務；
- 「聯繫人」、
「關連人士」、
「控股股東」、
「百分比率」、
「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，為本公司之最終控股股東，間接擁有本公司約61.88%已發行股本權益；

釋 義

「五礦股份」	指 中國五礦股份有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司(其由中國五礦擁有約88.4%、由中國湖南省人民政府國有資產監督管理委員會擁有約9.5%及由獨立第三方擁有約2.1%)，於最實際可行日期，為本公司之居間控股股東，間接擁有本公司約61.88%已發行股本權益；
「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；
「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，以就二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)，向獨立股東提供建議；
「獨立財務顧問」	指 紅日資本有限公司，一家根據證券及期貨條例(香港法例第571章)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，以就二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議；
「獨立股東」	指 除June Glory及其聯繫人，以及任何於二零二一年協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益之任何股東以外之股東；
「June Glory」	指 June Glory International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為本公司之直接控股股東，持有本公司約61.88%已發行股本權益；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二一年二月二十二日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	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責任公司，由五礦股份持有其92.5%權益，以及由五礦資本控股有限公司持有其7.5%權益(五礦資本控股有限公司由中國五礦擁有大部分權益)；
「人民銀行」	指	中國人民銀行，中國之中央銀行；
「建議年度上限」	指	就二零二一年四月二十日起至二零二四年四月十九日止三個年度，根據二零二一年協議擬進行之存款交易之建議年度上限，詳情載於本通函「董事會函件 — 建議年度上限」一節；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)；
「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；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及

釋 義

「%」 指 百分比。

於本通函內，僅就說明用途及除非另有說明，人民幣乃按1.00元人民幣兌1.1882港元之匯率換算為港元。該換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



五礦地產有限公司

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

執行董事：

何劍波先生 — 主席

劉波先生 — 董事總經理

陳興武先生 — 董事副總經理

楊尚平先生 — 董事副總經理

註冊辦事處：

Victoria Place

5th Floor, 31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

非執行董事：

何小麗女士

獨立非執行董事：

馬紹援先生

林中麟先生

羅范椒芬女士

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

敬啟者：

(1) 主要交易及 重續持續關連交易 (金融服務框架協議) 及 (2) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零二一年二月二日之公告，內容有關(其中包括)本公司與五礦財務就訂立二零二一年協議，以重續二零一八年協議(經二零一九年補充協議補充)，藉此，五礦財務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，為期由二零二一年四月二十日起至二零二四年四月十九日止。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)二零二一年協議及其項下擬進行的交易的更多詳情(包括建議年度上限)。

二零二一年協議

日期 : 二零二一年二月二日

訂約各方 : (i) 本公司
(ii) 五礦財務

主要條款 : 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:

根據二零二一年協議,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。五礦財務須應本公司要求按相若市場條款向本公司授出最多3,000,000,000元人民幣(相當於約3,564,600,000港元)無抵押貸款。

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：

五礦財務根據二零二一年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)。

經考慮(其中包括)金融服務的性質及有關該等服務的非獨家安排，董事認為二零二一年協議項下擬進行的交易不會導致對五礦財務的任何過度依賴。

董事會函件

二零二一年協議年期

二零二一年協議將自本公司於股東特別大會上取得獨立股東批准後，於二零二一年四月二十日起生效，至二零二四年四月十九日止。

建議年度上限

五礦財務根據二零一八年協議（經二零一九年補充協議補充）向本公司及其中國內地附屬公司提供存款服務之相關過往年度上限及過往存款交易金額如下：

	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	二零一九年 一月一日至 二零一九年 五月九日 止期間	二零一九年 五月十日至 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	二零二一年 一月一日至最後 實際可行日期之 期間
過往年度上限	2,000,000,000元 人民幣(相當於 約2,376,400,000 港元)	2,000,000,000元 人民幣(相當於 約2,376,400,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於 約3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於 約3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於 約3,564,600,000 港元)
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	約1,259,370,000元 人民幣(相當於 約1,496,380,000 港元)	約1,500,940,000元 人民幣(相當於 約1,783,420,000 港元)	約2,988,200,000元 人民幣(相當於 約3,550,580,000 港元)	約2,993,890,000元 人民幣(相當於 約3,557,340,000 港元)	約2,993,890,000元 人民幣(相當於 約3,557,340,000 港元)

根據二零二一年協議，本公司及其中國內地附屬公司於五礦財務存放之每日最高存款結餘(包括應計利息)之建議年度上限，將與二零一九年補充協議之年度上限一致：

	由二零二一年 四月二十日至 二零二一年 十二月三十一日	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	由二零二四年 一月一日至 二零二四年 四月十九日
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3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於 約3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於 約3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於 約3,564,600,000 港元)

董事會函件

建議年度上限乃根據以下幾項因素而釐定：

- (1) 上述過往交易金額數字；
- (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，主要參考以下因素而釐定：
 - (i) 本集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的估計年度收入，乃基於本集團土地儲備及發展中項目的估計發展時間表，主要假設與本集團的物業發展週期長短有關，並考慮到中國各城市正在進行的房地產發展項目所處的土地收購、建設及銷售階段，以及假設物業銷售價格將與本集團的預算及可資比較物業的相關現行銷售價格一致；
 - (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的估計主要發展成本及開支，乃根據本集團於各年度的土地儲備目標增長率、潛在新房地產發展項目於不同物業發展階段的估計建築成本及／或該等開支的一般融資架構而作出；
 - (iii) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的融資活動，以融資計劃為基礎，包括預期根據標的銀行貸款的相關條款分期提取及償還銀行貸款；及
 - (iv) 假設中國房地產發展行業（包括土地收購成本及物業銷售，按價格及數量計）保持穩定，並符合本集團的預算，以及於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內現行銷售及成本趨勢保持一致；
- (3) 預期本集團現金流量狀況及合約銷售之增長，乃參考本集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度在中國多個城市銷售房地產發展項目的預計時間表而釐定；
- (4) 經考慮五礦財務提供之優惠利率後，盈餘資金的資本效益；及
- (5) 經考慮資金之集中程度及監管狀況後，盈餘資金的安全性。

基於上述，董事認為建議年度上限足以應付本集團對五礦財務存款服務的預期需求。

擬進行二零二一年協議項下交易之因由及裨益

五礦財務為受中國銀監會監管之非銀行財務機構，獲授權向中國五礦的集團成員(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。

本公司對五礦財務自二零一三年十一月起提供的金融服務感到滿意。考慮到本公司的庫務管理(包括本集團業務發展計劃及財務需要)，以及對本公司及股東帶來的整體裨益，本公司與五礦財務訂立二零二一年協議。鑑於上述各項，以及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二零二一年協議項下的該等金融服務，故此本公司欲於二零一八年協議(經二零一九年補充協議補充)於本年度稍後時間屆滿前重續該協議。

訂立二零二一年協議之因由及裨益如下：

- (1) 二零二一年協議為本公司及其中國內地附屬公司提供按不遜於中國之其他獨立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) 按二零二一年協議，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) 二零二一年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) 根據人民銀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。

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二零二一年協議進行之交易：

- (1) 五礦財務將與本公司之內控審計部及／或外部核數師合作，以審核二零二一年協議項下擬進行之交易及相關內部監控。核數師與獨立非執行董事將就二零二一年協議項下擬進行之交易進行年度審核，並將按上市規則提供年度確認，以確認該等交易為根據二零二一年協議之條款及按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益；
- (2) 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)；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 五礦財務在企業資源計劃系統中將採取控制措施，以確保有效控制不會超過年度上限；
- (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) 本公司財務部將就該等交易每月向董事(包括獨立非執行董事)匯報；

- (8) 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至三家主要商業銀行或財務機構提供之利率進行比較；及
- (9) 本公司與五礦財務根據二零二一年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。

經考慮就二零二一年協議項下擬進行的交易所採取的內部監控及風險管理措施，以及進行該等交易的因由及裨益後，董事認為，本公司的資產將得到保障，而二零二一年協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

五礦財務為中國五礦間接持有之非全資附屬公司，而中國五礦為本公司之最終控股股東，其於最後實際可行日期間接擁有本公司約61.88%已發行股本權益，因此，五礦財務為本公司於上市規則項下之關連人士，而根據二零二一年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。

雖然二零二一年協議項下的存款服務有一項適用百分比率超過100%，但五礦財務提供存款服務並非本公司的收購事項，僅構成本公司的主要交易（而非非常重大的收購事項），須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

由於二零二一年協議項下存款服務的各项適用百分比率均超過5%，故須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

五礦財務根據二零二一年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規定。董事認為二零二一年協議項下由五礦財務提供的貸款服務屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

由於五礦財務根據二零二一年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規定。董事認為二零二一年協議項下由五礦財務提供的結算服務屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約各方之資料

本集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。

五礦財務為中國五礦間接持有之非全資附屬公司，是一家經人民銀行批准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規管。

中國五礦為本公司及五礦財務各自之控股股東，中國五礦連同其附屬公司主要從事金屬礦產品的勘探、開採、冶煉、加工和貿易，以及金融、房地產、礦冶科技等業務。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。股東特別大會將於二零二一年三月十九日(星期五)上午十時三十分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，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。於最後實際可行日期，June Glory及其聯繫人控制2,071,095,506股股份，相當於本公司約61.88%已發行股本。June Glory之聯繫人包括其直接控股公司中國五礦香港控股有限公司，該公司擁有June Glory之全部股權，而五礦股份、愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited分別擁有其約39.04%、38.95%及22.01%。愛邦企業有限公司及Top Create Resources Limited由五礦有色金屬股份有限公司全資擁有，而五礦有色金屬控股有限公司及五礦股份則分別擁有其約99.999%及0.001%。五礦股份由中國五礦擁有約88.4%。鑒於中國五礦與June Glory之關係，June Glory及其聯繫人須根據上市規則第14A.36條之規定，於股東特別大會上就批准二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之決議案放棄投票。經作出一切合理查詢後，據董事所深知及確信，於最後實際可行日期，除June Glory外，概無其他股東須於股東

董事會函件

特別大會上就批准二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的股東決議案放棄投票。然而，何小麗女士(為本公司之非執行董事及五礦財務之監事)於最後實際可行日期持有783,333股股份(佔本公司約0.02%已發行股本)，將自願於股東特別大會上放棄投票。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按其列印之指示填妥表格，最遲於二零二一年三月十七日(星期三)上午十時三十分，將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，獨立股東於股東特別大會上的任何表決須以按股數投票方式進行。有關股東特別大會投票結果之公告將於股東特別大會舉行後，在本公司及聯交所網站上刊載。

推薦建議

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供建議。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)乃於本公司日常及一般業務中進行，按一般商業條款訂立，其條款誠屬公平合理，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)推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成關於二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的普通決議案。

概無董事於二零二一年協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益或需要於相關董事會會議上放棄投票批准二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。然而，何小麗女士(為本公司之非執行董事及五礦財務之監事)已自願就批准二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

其他資料

務請閣下亦垂注本通函第17至18頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就於股東特別大會的投票致獨立股東的推薦建議以及本通函第19至33頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就獨立股東是否應投票贊成關於二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)而致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載的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
主席
何劍波
謹啟

二零二一年二月二十五日



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：

(1) 主要交易及 重續持續關連交易 (金融服務框架協議) 及 (2) 股東特別大會通告

吾等提述本公司日期為二零二一年二月二十五日的通函(「**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成員，以考慮及就二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供建議，詳情載於通函「董事會函件」，當中已考慮獨立財務顧問(彼獲委任就上述事宜向獨立董事委員會提供建議)的推薦建議。

請閣下垂注通函第6至16頁所載「董事會函件」及通函第19至33頁所載「獨立財務顧問函件」，當中列載(其中包括)有關二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的資料及獨立財務顧問意見。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)二零二一年協議的條款、二零二一年協議的因由及裨益，以及本通函第19至33頁「獨立財務顧問函件」中所列出釐定建議年度上限的基準及獨立財務顧問的建議，吾等認為二零二一年協議乃於本公司正常及一般業務過程中進行，且其項下之條款符合一般商業條款，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股東特別大會通告所載有關二零二一年協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的普通決議案。

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

獨立非執行董事
馬紹援
謹啟

獨立非執行董事
羅范椒芬

二零二一年二月二十五日

獨立財務顧問函件

以下為紅日資本有限公司就二零二一年協議(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港干諾道中168-200號
信德中心西座33樓3303室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

主要交易及 重續持續關連交易 (金融服務框架協議)

I. 緒言

吾等謹此提述吾等就二零二一年協議(包括建議年度上限)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。詳情載於 貴公司於二零二一年二月二十五日致股東之通函(「**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。

二零二一年協議

貴公司與五礦財務於二零二一年二月二日訂立二零二一年協議，據此，五礦財務已同意於二零二一年四月二十日至二零二四年四月十九日止三個年度向 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服務、貸款及結算服務)。

由於五礦財務為中國五礦(即 貴公司之最終控股股東，間接擁有 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約61.88%的權益)間接持有的非全資附屬公司，故其為 貴公司於上市規則項下之關連人士，且二零二一年協議項下擬進行之交易構成 貴公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

存款服務

二零二一年協議項下存款交易的建議年度上限與二零一九年補充協議下的年度上限相同，就二零二一年四月二十日至二零二一年十二月三十一日止期間、截至二零二二年十二月三十一日止年度、截至二零二三年十二月三十一日止年度，以及二零二四年一月一日至二零二四年四月十九日止期間之建議年度上限均為3,000,000,000元人民幣(相當於約3,564,600,000港元)。

雖然二零二一年協議項下的存款服務有一項適用百分比率超過100%，惟五礦財務提供存款服務並非 貴公司的收購事項，僅構成 貴公司之主要交易(而非非常重大收購)，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

由於二零二一年協議項下的存款服務的各项適用百分比率均超過5%，故其為非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定(「二零二一年非豁免持續關連交易」)。

其他金融服務

根據二零二一年協議，五礦財務亦須向 貴公司及其中國內地附屬公司提供貸款服務及結算服務。誠如董事會函件所載，由於有關服務將按一般商業條款進行，且不會就五礦財務提供的貸款(如有)為 貴集團的資產提供抵押，亦不會就結算服務收取任何手續費，故根據上市規則第14A.90條及第14A.76(1)條，該等交易獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

II. 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，以就下列事項向獨立股東提供建議，而紅日資本有限公司已獲委任以就下列事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，其中包括：(i)二零二一年協議(包括建議年度上限)之條款是否公平合理；(ii)二零二一年協議是否於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東如何就二零二一年非豁免持續關連交易(包括建議年度上限)投票。

獨立財務顧問函件

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 貴集團並無關連，因此，吾等合資格向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年並無根據上市規則擔任 貴集團的獨立財務顧問。除就委任吾等為獨立財務顧問而應付吾等之一般顧問費外，概無任何安排要求吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益。

III. 意見基準

於編製吾等的意見時，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」）提供的資料及陳述。吾等假設通函所載或提述 貴公司、董事及管理層提供的所有陳述、資料、意見及聲明（彼等須就此全權承擔全部責任），於作出時及於最後實際可行日期均屬真實及準確。

董事共同及個別承擔通函所載陳述、資料及聲明的準確性的全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，據董事深知，通函所表達之意見乃經審慎週詳考慮後合理達致，且通函並無遺漏其他重大事實，以致通函所載之任何陳述產生誤導。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致吾等意見之合理基礎。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，就是次委聘工作而言，吾等並無對董事及管理層提供的資料、 貴公司及中國五礦及彼等各自的股東及附屬公司或聯營公司的業務或事務或未來前景，以及彼等各自的歷史、經驗及往績，或彼等各自經營所在市場的前景進行任何獨立核實、調查或審核。

刊發本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮二零二一年協議（包括建議年度上限）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。

IV. 已考慮之主要因素及理由

編製吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 二零二一年協議之背景

五礦財務自二零一三年十一月起為 貴公司及其中國內地附屬公司提供金融服務。

鑑於二零一八年協議(經二零一九年補充協議補充)將於二零二一年四月十九日後屆滿。 貴公司已審視及滿意五礦財務提供的服務，並擬繼續留聘五礦財務於二零二一年四月十九日後提供有關服務。於二零二一年二月二日， 貴公司與五礦財務訂立二零二一年協議，據此，五礦財務同意向 貴公司及其中國內地附屬公司提供另外三年的金融服務(包括存款、貸款及結算服務)，為期二零二一年四月二十日起至二零二四年四月十九日止，惟須經獨立股東批准。

2. 貴集團之背景資料

貴集團主要於香港及中國從事房地產發展、專門建築、物業投資及證券投資。

誠如 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)及截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二零年中期報告」)所載，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月期間，按收益計算， 貴集團的房地產發展經營分部為 貴公司最大收入來源。

吾等從二零二零年中期報告得悉，於二零二零年六月三十日， 貴集團的可開發土地儲備為約4.92百萬平方米(「平方米」)，分佈於13個城市28個房地產發展項目。

貴公司與中國五礦若干非上市房地產發展項目(即分佈於5個城市(包括湖南及天津)11個房地產發展項目)於二零二零年八月整合後， 貴集團的總土地儲備進一步增加約3百萬平方米至約8百萬平方米。

貴公司刊發日期為二零二一年一月十八日的公告，據此， 貴公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之簽約銷售額達約194億元人民幣，相當於增幅約124.0%(「二零二零年物業銷售簡報公告」)。

獨立財務顧問函件

為進一步分析 貴集團的財務狀況，吾等於下文列載 貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合財務狀況表概要：

綜合資產負債表概要

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月
	二零一八年	二零一九年	百萬元 (未經審核)
	百萬元 (經審核)	百萬元 (經審核)	
借款			
— 分類為非流動	14,039.3	9,491.3	16,239.5
— 分類為流動	<u>1,015.4</u>	<u>7,262.6</u>	<u>2,853.8</u>
	15,054.7	16,753.9	19,093.3
現金及銀行存款			
— 受限制	201.4	42.7	20.5
— 不受限制	<u>3,607.8</u>	<u>3,850.1</u>	<u>3,556.7</u>
	3,809.2	3,892.8	3,577.2
存貨			
— 發展中	18,864.8	19,096.2	24,493.0
— 持作銷售	<u>6,922.2</u>	<u>5,627.2</u>	<u>4,100.2</u>
	25,787.0	24,723.4	28,593.2
資產總額	47,252.8	48,961.4	49,508.1
負債總額	32,442.3	32,694.6	32,692.8
資產淨值	14,810.5	16,266.7	16,815.3

根據二零二零年中期報告，於二零二零年六月三十日， 貴集團錄得(i)不受限制現金及銀行存款結餘約3,556,700,000港元；及(ii)借款總額約19,093,300,000港元。根據二零二零年物業銷售簡報公告， 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的簽約銷售額按年上升約124.0%。管理層預期 貴集團的現金及銀行存款結餘將因上述簽約銷售所產生的現金流入而上升。

由於 貴集團的龐大土地儲備及房地產發展項目組合處於不同建築階段，吾等了解 貴集團的現金及銀行存款結餘及借款水平將持續不時波動。據此，二零二一年協議項下金融服務(特別是存款服務及貸款服務)為 貴集團有效管理其營運資金及流動資金狀況的方法。更詳盡分析載於下文「6.對內部監控措施進行的分析及工作」一段。

3. 五礦財務及中國五礦之資料

3.1 五礦財務

五礦財務為於中國成立的受監管非銀行金融機構，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。根據適用規例及營運規定，其須受中國銀監會監督。管理層告知，五礦財務持有有效的金融許可證及獲准於中國內地向 貴公司及其附屬公司提供二零二一年協議項下金融服務。根據上市規則，五礦財務亦為 貴公司的關連人士。

3.2 中國五礦

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、房地產發展、礦冶科技等業務。其為二零二零年世界500強企業之一。根據中國五礦的網站(www.minmetals.com)，於二零一九年末，其總資產為約2.2萬億元人民幣。中國五礦的房地產發展業務包括住宅及工業地產、商業地產、樓宇及安裝以及開採建築發展，有著獨特的優勢。

4. 二零二一年協議之主要條款

根據二零二一年協議，五礦財務將按照一般商業條款(有關條款(包括利息)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))，向 貴公司及其中國內地附屬公司提供金融服務，即(i)活期及定期存款服務；(ii)貸款服務；及(iii)結算服務。

獨立財務顧問函件

吾等於下文載列二零二一年協議項下的活期及定期存款服務的主要條款概要：

- (i) 貴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 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)；及
- (ii) 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)。

經考慮(其中包括)(i)被視為共同銀行服務的金融服務的性質；及(ii)鑑於二零二一年協議項下有關該等服務的非獨家安排， 貴集團有權選擇其金融服務提供者，董事認為二零二一年協議項下擬進行的交易不會導致對五礦財務的任何過度依賴。

此外，五礦財務亦將向 貴公司及其中國內地附屬公司提供以下服務：

- (i) 應要求就最多3,000,000,000元人民幣(相當於約3,564,600,000港元)的無抵押貸款提供貸款服務。五礦財務將收取之利率將不高於：(a)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)；及
- (ii) 免除手續費的結算服務。

有關二零二一年協議的更多詳情，請參閱董事會函件。

5. 進行二零二一年協議項下擬進行之交易之因由及裨益

誠如董事會函件所述， 貴公司對五礦財務自二零一三年十一月起向 貴集團提供的金融服務感到滿意， 貴公司擬於二零二一年四月十九日在二零一八年協議(經二零一九年補充協議補充)到期後，繼續聘用五礦財務提供該等服務。

獨立財務顧問函件

吾等獲管理層告知，五礦財務被限制向中國五礦及其附屬公司（包括 貴集團）提供金融服務，使五礦財務能夠集中精力，監控其來自貸款風險的持續風險以及與中國五礦及／或其附屬公司的金融服務質量。

此外，其應能更易取閱中國五礦及其附屬公司的財務資料，因五礦財務屬中國五礦集團旗下可讓其對於借貸予其他外部實體有更準確及更深入的信用評估。此外，吾等知悉，作為一家受監管的金融機構，五礦財務須遵守監管機構（即中國銀監會）的所有規則和操作要求，包括但不限於始終保持一定的財務比率，並定期向中國銀監會報告。經考慮上述因素後， 貴公司認為，作為向 貴公司及其中國內地附屬公司的金融服務提供者，五礦財務的風險狀況不大於中國獨立商業銀行的風險狀況。

此外，由於 貴集團繼續在中國發展其業務，尤其是其房地產開發業務，因此在項目層面及／或集團層面的現金流入（即來自物業銷售）與現金流出（即用於土地收購物業開發成本）之間不時可能存在明顯的時間間隔。有鑑於此， 貴集團將通過訂立二零二一年協議，繼續有權（但無義務）自行決定使用五礦財務的存款服務及貸款服務，使 貴集團在管理其營運資金及流動資金狀況方面更具靈活性，並以不低於中國商業銀行提供予 貴集團的條款獲得五礦財務提供的存款利率及貸款利率。

鑑於COVID疫情持續發展、世界經濟持續復甦進程及中美貿易談判結果等不明朗因素，管理層認為於二零二一年協議期間， 貴公司以不低於中國商業銀行提供予 貴集團的條款獲得最高3,000,000,000元人民幣（相當於約3,564,600,000港元）的無抵押貸款，對 貴集團實屬有利。

6. 吾等對內部控制措施進行之分析及工作

誠如董事會函件所載，為了保障股東之利益，貴集團將繼續採納及／或促使五礦財務維持以下指引及原則，以監控貴公司及其中國內地附屬公司與五礦財務根據二零二一年協議進行之交易：

- (i) 五礦財務將與貴公司之內控審計部及／或外部核數師合作，以審核二零二一年協議項下擬進行之交易及相關內部監控。核數師與獨立非執行董事將就二零二一年協議項下擬進行之交易進行年度審核，並將按上市規則提供年度確認，以確認該等交易為根據二零二一年協議之條款及按一般商業條款進行，並符合貴公司及股東之整體利益；
- (ii) 五礦財務將協助貴公司遵守相關規例(包括但不限於上市規則)；
- (iii) 五礦財務將確保其結算管理網絡之安全運作及保護貴公司及其中國內地附屬公司之資金；
- (iv) 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；
- (v) 五礦財務在企業資源計劃系統中將採取控制措施，以確保有效控制不會超過年度上限；
- (vi) 貴公司財務部特定指派之人員將負責該等交易之定期監控，並將每月向貴公司管理層匯報有關交易情況；
- (vii) 貴公司財務部將就該等交易每月向董事(包括獨立非執行董事)匯報；
- (viii) 在向五礦財務作出存款或自五礦財務尋求貸款之前，貴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貴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；及

獨立財務顧問函件

(ix) 貴公司與五礦財務根據二零二一年協議訂立之安排並非獨家，而 貴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。

就此，吾等進行以下工作並注意到：

- 貴公司及其中國內地附屬公司須比較不少於兩間與 貴公司及其中國內地附屬公司有業務關係的主要中國商業銀行或金融機構的存款利率後， 貴公司方能決定應向哪家金融機構存款。倘該等中國商業銀行或金融機構提供的利率較五礦財務提供的利率優厚，則 貴公司及其中國內地附屬公司將不會向五礦財務存款。吾等已審閱截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度於五礦財務及中國商業銀行進行的存款交易樣本，並注意到該等交易樣本乃根據上述內部控制程序進行，據此， 貴公司及其中國內地附屬公司僅於五礦財務在所比較的主要中國商業銀行／金融機構中提供最高利率時，才向其存放存款；
- 貴集團尋求監察及管理其成員公司將現金資源存放於中國主要銀行及／或金融機構，作為管理信貸風險，以及根據其財資管理策略提高整體存款利息收益的措施。吾等亦已審閱 貴集團的銀行存款時間表，並注意到 貴公司及其中國內地附屬公司於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度不時向中國不少於27間商業銀行存款；
- 向五礦財務存入存款前， 貴公司或其中國內地附屬公司已進行內部控制程序，例如事先獲得 貴公司財務部門的批准。吾等已審閱截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度存放於五礦財務的存款交易樣本，並注意到上述內部控制程序經已執行；及
- 管理層告知， 貴公司管理層及董事(包括獨立非執行董事)每月獲報告存款交易(「**月度報告**」)。月度報告載列該月的每日最高存款結餘(包括應計利息)，用以確保並無超過核准上限。此外， 貴公司財務部門的指定人員將負責定期監察存放於五礦財務的存款，以確保持續遵守年度上限。根據吾等審

獨立財務顧問函件

閱月度報告的樣本，並經管理層確認，自二零一九年補充協議起至最後實際可行日期(包括該日)止，每日最高存款結餘均在相關年度上限範圍內。

7. 建議年度上限

誠如董事會函件所載，二零一九年五月十日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及二零二一年一月一日至二零二一年四月十九日期間，二零一九年補充協議項下的過往年度上限分別為3,000,000,000元人民幣。

以下載列二零一九年補充協議項下的過往每日最高存款結餘(包括應計利息)：

	二零一九年 五月十日至 二零一九年 十二月三十一日 期間	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 最後實際 可行日期期間
過往年度上限	3,000,000,000元 人民幣(相當於約 3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於約 3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於約 3,564,600,000 港元)
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	約2,988,200,000元 人民幣(相當於約 3,550,580,000 港元)	約2,993,890,000元 人民幣(相當於約 3,557,340,000 港元)	約2,993,890,000元 人民幣(相當於約 3,557,340,000 港元)
每日最高存款結餘(包括其應計 利息)佔過往年度上限百分比	99.6%	99.8%	99.8%

獨立財務顧問函件

根據二零二一年協議，貴公司及其在中國大陸的附屬公司可以通過五礦財務存放的每日最高存款結餘(包括應計利息)的建議年度上限，截至二零二四年四月十九日止三個年度將維持於3,000,000,000元人民幣(相當於約3,564,600,000港元)：

	二零二一年 四月二十日至 二零二一年 十二月三十一日 期間	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度	二零二四年 一月一日至 二零二四年 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3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於 約3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於 約3,564,600,000 港元)	3,000,000,000元 人民幣(相當於 約3,564,600,000 港元)

分析

吾等從上表注意到，於二零一九年五月十日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及於二零二一年一月一日至最後實際可行日期期間的每日最高存款結餘(包括應計利息)分別超過相關過往年度上限的90%。

誠如董事會函件所載及據管理層所告知，建議年度上限乃經考慮多項因素後達致，包括(i)上述過往交易金額；(ii) 貴集團業務發展計劃之現金流要求及融資需要，此乃參考位於中國各城市正在進行的17個房地產發展項目而釐定(更多詳情請參閱下文吾等之分析)；(iii)預期 貴集團合約銷售所導致其現金流量狀況之增長，此乃參考 貴集團於中國各城市的房地產發展項目截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的預計時間表而釐定；(iv)經考慮五礦財務提供之優惠利率後，盈餘資金的資本效益；及(v)經考慮資金之集中程度及監管狀況後，盈餘資金的安全性。董事認為建議年度上限足以應付 貴集團對五礦財務存款服務的預期需求。

獨立財務顧問函件

為評估建議年度上限的公平合理性，吾等已取得並審閱 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的現金流量預測（「現金流量預測」），連同管理層所作相關主要假設。據此，吾等已完成下列事項：

- 就現金流量預測下的每年收益，吾等已與管理層討論 貴集團土地儲備及發展中項目的估計發展時間表，包括有關 貴集團整體物業開發週期長短介乎24至36個月之主要假設，並考慮到中國各城市正在進行的17個房地產發展項目所處的土地收購、建設及銷售階段，預期將透過預期合約銷售為 貴集團帶來現金流入。此外，亦假設物業銷售價格將與 貴集團的預算及可資比較物業的相關現行銷售價格一致；
- 就現金流量預測下的每年主要發展成本及開支，吾等已與管理層討論 貴集團各個相關年度之土地收購目標、該等潛在新房地產發展項目於不同物業發展階段的估計建築成本及／或該等開支的一般融資架構；
- 就現金流量預測下的每年融資活動，吾等已與管理層討論重大融資計劃的主要假設，包括預期根據標的銀行貸款的相關條款分期提取及償還銀行貸款。並不假設將提前償還銀行貸款；及
- 亦假設中國房地產發展行業（包括土地收購成本及物業銷售，按價格及數量計）保持穩定，並符合 貴集團的預算，以及於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內現行銷售及成本趨勢保持一致。

誠如二零二零年中期報告所披露，於二零二零年六月三十日， 貴公司持作銷售的物業約為4,100,200,000港元，較二零一九年六月三十日增加約19.9%，披露於 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告（二零一九年六月三十日：3,419,200,000港元）。

此外，吾等亦從日期為二零二一年一月十八日的二零二零年物業銷售簡報公告注意到，截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司的合約銷售達至約194億元人民幣。截至二零二零年十二月三十

一日止年度，貴集團的合約銷售面積按年增長約124.0%。在此基礎上，管理層預計貴集團的現金及銀行存款結餘將因上述合約銷售產生的現金流入而增加。管理層亦預計大部分進行中項目的完工前銷售(預售)將在二零二一年底或之前推出，根據貴集團物業存貨的最新銷售計劃，預計貴集團將在可預見的未來自合約銷售中產生現金流入。基於上文所述，管理層認為建議年度上限足以應付貴集團對五礦財務存款服務的預期需求。

8. 分析及結果摘要

根據二零二一年協議，其項下擬進行的交易將按(包括利息)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該等條款的條款，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)進行。此外，經考慮多項因素，包括(i)吾等已進行的工作及吾等對本函件上文所載相關內部控制程序的分析；(ii)二零二一年非豁免持續關連交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，以滿足其營運需要；(iii)貴集團滿意五礦財務過往所提供的金融服務；及(iv)二零二一年協議屬非獨家性質，而貴集團並無責任或承諾使用五礦財務提供的存款服務、貸款服務及／或結算服務，該等金融服務為可讓貴集團更靈活地管理其營運資金及流動資金狀況的方法，吾等認為，訂立二零二一年協議符合貴公司及股東之整體利益，而二零二一年非豁免持續關連交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

就建議年度上限而言，經考慮(i)二零一九年五月十日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及二零二一年一月一日至最後實際可行日期期間，二零一九年補充協議項下的每日最高存款結餘(包括其應計利息)分別佔相關過往年度上限的高百分比；(ii)貴集團最新的物業存貨及進行中發展項目；及(iii)參考貴集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的預期現金水平釐定的存款服務的建議年度上限，吾等同意董事意見，除非出現不可預見的情況，建議年度上限應足以應付貴集團對五礦財務存款服務的預期需求，且吾等亦認為建議年度上限屬公平合理。

V. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，二零二一年協議項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益，其條款(包括建議年度上限)對股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准二零二一年協議(包括建議年度上限)的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二一年二月二十五日

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13年，曾參與及完成眾多企業融資顧問交易。

1. 本集團的財務資料

本集團分別截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料已披露於下列文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.minmetalsland.com)刊載：

- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(第145至277頁)；
- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第151至321頁)；
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第137至311頁)；及
- 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(第48至89頁)。

2. 債務

銀行借貸

於二零二零年十二月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行借貸合共約16,007,250,000港元，有關詳情載列如下：

銀行借貸	百萬港元
無抵押但有擔保之短期銀行貸款	1,955.72
有抵押及有擔保之長期銀行貸款	2,823.81
有抵押但無擔保之長期銀行貸款	142.92
無抵押但有擔保之長期銀行貸款	10,668.93
無抵押及無擔保之長期銀行貸款	<u>415.87</u>
	<u><u>16,007.25</u></u>

一間附屬公司非控股股東之貸款

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團向一間附屬公司非控股股東借入之未償還貸款約為276,590,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付聯營公司之款項

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團之應付聯營公司之未償付款項約為2,283,260,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付附屬公司非控股股東之款項

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團之應付附屬公司非控股股東之未償付款項約為1,792,180,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付同系附屬公司之款項

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團之應付同系附屬公司之未償付款項約為1,543,210,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

本集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團將若干資產用作本集團的銀行融資以及向已售物業的買家提供按揭貸款之抵押品，該等本集團之已抵押資產包括在建物業及於一家附屬公司之100%股權。

有擔保債券

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團之兩份有擔保債券分別約為2,322,940,000港元及964,350,000港元。兩份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

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團(作為承租人)就餘下相關租賃期的尚未支付合約租賃付款為81,980,000港元，其無抵押亦無擔保。

財務擔保

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團就其所發展物業之若干買家安排之按揭融資，向若干銀行提供擔保，而該等擔保項下未償還之按揭貸款為6,804,620,000港元。

一般事項

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，除上文所述及集團內公司間之負債外，本集團並無任何已發行及未償還，及已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他未償還借貸資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、已確認租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

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

4. 本集團之財務及營運前景

截至二零二零年底，疫情過後的國內經濟呈穩定復甦態勢，社會生產及消費需求均穩步回升。房地產行業在發揮了穩定宏觀經濟的作用後，一系列對沖疫情影響的措施也陸續退場，房地產行業重回中央政府提倡「房住不炒」的主基調。近幾個月以來，在十餘個城市的樓市調控政策相繼收緊下，商品房銷售繼續復甦，全國房地產銷售額及開發投資額均較去年同期出現輕微的增長。

展望二零二一年餘下時間，雖然整體貨幣政策仍將保持寬鬆的主基調，但與房地產相關的貨幣政策將持續收緊，務求遏制房地產泡沫化、嚴防信貸資金違規流向房地產市場。加上中央政府就房地產融資實施「三條紅線監管限制」後，預料房企日後在資金運用、拿地投資及開發方面將愈趨謹慎。預料行業繼續向平穩運行發展，由過去粗放式的杠桿開發，走向未來精細化的運營管理開發，由此將促進產品創新及營運能力的進一步提升。同時，以往通過高周轉、高負債實現高速增長的模式預料將會退場，而部分較具規模且具有健康資產負債比率繼續的房企則迎來新的發展機會。

在本集團房地產銷售方面，融合線上線下渠道的多元營銷已成為行業新常態，銷售回款的重要性持續；企業內部管控方面，提升運營效率依然關鍵；在融資方面，降低杠桿率、拓寬多元化融資渠道、加強與金融機構及同行企業的合作將成為主流做法。本集團將堅守審慎理財原則，密切監察資產負債比率及營運開支、增強資本市場能力、優化資本架構，充分利用香港上市平台的募資能力。

5. 於二零一九年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)後的主要收購事項

茲提述本公司所刊發日期分別為二零二零年六月十八日之公告(「六月公告」)及二零二零年九月九日之公告以及二零二零年七月二十一日之通函(「七月通函」)，內容分別有關(i)五礦盛世廣業(北京)有限公司(「盛世廣業」，本公司間接持有的全資附屬公司)(作為買方)與五礦置業有限公司(「五礦置業」，中國五礦的非全資附屬公司)(作為賣方)就收購天津市億嘉合置業有限公司(「天津億嘉合」)49%權益所訂立的股權轉讓協議，代價為1,475,450,000元人民幣(約1,753,130,000港元)(「權益轉讓」)及(ii)盛世廣業、五礦地產湖南開發有限公司(「五礦地產湖南」)及五礦二十三冶建設集團有限公司(「二十三冶」，中國五礦間接持有的非全資附屬公司)就接納盛世廣業向五礦地產湖南的51%股權投入總額1,327,320,000元人民幣(約1,577,120,000港元)(「注資」)所訂立的注資協議。

權益轉讓代價及注資的注資額乃透過本集團的內部財務資源或銀行借款結付，權益轉讓及注資分別於二零二零年九月二日及二零二零年九月一日完成。

天津億嘉合為一間根據中國法律成立的有限公司，由盛世廣業及北京遠坤房地產開發有限公司分別擁有49%及51%。其主要於中國天津從事超大型住宅屋苑未來城的房地產開發。

五礦地產湖南為根據中國法律成立之有限公司，由盛世廣業及二十三冶分別擁有51%及49%。其主要於中國從事參與房地產開發及物業管理的公司的投資控股，連同其附屬公司（「五礦地產湖南集團」）主要於中國從事房地產開發。

天津億嘉合及五礦地產湖南集團各自於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年四月三十日止四個月的財務資料詳情已載於七月通函。

茲亦提述本公司所刊發日期分別為二零二零年十一月六日之公告（「十一月公告」）及二零二零年十二月二十二日之通函（「十二月通函」），內容關於（其中包括）廣州市礦譽投資有限公司（「合資公司」，本公司間接持有的非全資附屬公司）成功中標，向廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵」）收購廣州市品誠房地產開發有限公司（「廣州品誠」）的90%股權及相關股東貸款，代價約2,382,100,000元人民幣（約2,830,410,000港元）（「收購事項」）。

收購事項之代價乃以合資公司之內部財務資源支付，而該等財務資源則由本集團按其持有之合資公司股權比例出資。收購事項於二零二零年十二月二日完成。

廣州品誠為一家根據中國法律成立之有限責任公司，由合資公司及廣州地鐵分別擁有90%及10%。其為一宗地塊之土地使用權唯一持有人，該地塊的土地編號為2020KJ01110001，位於中國廣州市白雲區地鐵13號線二期槎頭站，而廣州品誠僅從事發展該地塊及將在該地塊上興建的住宅發展項目作出售用途。

廣州品誠由二零二零年四月十三日（為廣州品誠的註冊成立日期）起至二零二零年十月三十一日止期間之財務資料詳情已載於十二月通函。

上述股權轉讓、注資及／或收購事項並不會導致應付董事的薪酬總額及董事應收取的實物福利出現變動。

除本通函所披露者外，於本集團最近期刊發經審核賬目之結算日後，本集團並無收購或同意收購或擬收購其溢利或資產對或將對本集團之核數師報告或下次刊發賬目之數字作出重大貢獻之公司之業務或股本權益。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本公司之詳細資料。董事共同及各自對本通函負責，並在作出所有合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實以致所載之任何陳述或本通函有所誤導。

2. 披露董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第十五部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定記入該條例所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之權益

董事姓名	權益性質	所持有 股份數目	佔已發行股份 總數概約百分比 (附註)
何劍波先生	個人	2,040,000	0.06%
楊尚平先生	個人	1,846,667	0.06%
何小麗女士	個人	783,333	0.02%

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

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第十五部之定義）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定須記入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事於主要股東的持倉

除下文披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事為一家公司之董事或僱員，而該公司於本公司股份或相關股份中有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉：

- (a) 何劍波先生、劉波先生、陳興武先生、楊尚平先生及何小麗女士為中國五礦之僱員；及
- (b) 何小麗女士為中國五礦香港控股有限公司(為中國五礦之非全資附屬公司)之董事。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不得於一年內屆滿或本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

何劍波先生(本公司董事會主席及執行董事)亦為五礦(營口)產業園發展有限公司(「營口產業園」，為中國五礦之非全資附屬公司)、五礦置業及五礦地產控股有限公司(「五礦地產控股」，為中國五礦之非全資附屬公司)之董事。

劉波先生(本公司董事總經理及執行董事)亦為五礦地產控股之董事。

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

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

營口產業園、五礦置業及五礦地產控股均為根據中國法律成立之公司。營口產業園從事中國五礦(營口)產業園之開發；五礦置業從事房地產開發與經營、建築、物業管理、房地產經紀、房地產廣告展覽及其他與房地產相關業務；而五礦地產控股則從事房地產開發、施工總承包與分承包、物業管理、工程項目勘察設計、項目投資、技術服務、投資諮詢及企業管理諮詢等業務。

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

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

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人(猶如彼等各自被視為上市規則第8.10條下之控股股東的情況)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

6. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何本集團之成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

概無董事於最後實際可行日期，在仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，惟徐其鼎先生除外，彼為本公司附屬公司龍建(南京)置業有限公司(「龍建南京」)之董事，於東方龍建有限公司(「東方龍建」，為龍建南京之直接控股公司)日期為二零零六年四月十一日之股東協議中擁有權益。該協議由金文實業有限公司(「金文實業」)、Stillpower Limited(彼等均為本公司之全資附屬公司)、威洋發展有限公司(「威洋發展」)及東方龍建所簽訂，內容為有關金文實業以總代價2,900港元轉讓其於東方龍建之29%股本權益予威洋發展以及有關管理及營運東方•龍湖灣項目(位於中國南京江寧區的已竣工住宅發展項目)事宜。於最後實際可行日期，徐其鼎先生擁有威洋發展控股權益，而威洋發展擁有東方龍建29%股本權益，東方龍建餘下71%股本權益由本公司間接擁有。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團之成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦無任何本集團之成員公司有任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

除下文披露者外，任何本集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立重大合約（即並非在日常業務中訂立之合約）：

- (a) 盛世廣業、寧波市鄞州協豐房產投資諮詢有限公司（現稱寧波市鄞州協豐企業管理有限公司）（「協豐」）（作為投資者）與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（「廣州礦茂合作意向書」），內容有關可能成立一家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之交易得以落實，盛世廣業須投入約1,240,000,000元人民幣。有關廣州礦茂合作意向書之更多詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告；
- (b) 盛世廣業、廣州招商房地產有限公司（「廣州招商」）（作為投資者）與廣州礦榮房地產開發有限公司（「廣州礦榮」）（作為目標公司）訂立日期為二零一九年四月十一日之合作意向協議（「廣州礦榮合作意向協議」），內容有關可能成立合營企業及營運目標公司（即廣州礦榮），據此，倘合作意向協議項下擬進行之交易得以落實，盛世廣業須投入約588,000,000元人民幣。有關廣州礦榮合作意向協議之更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十一日之公告；
- (c) 本公司、廣州招商（作為投資者）與廣州礦榮（作為目標公司）訂立日期為二零一九年四月十一日之誠意金協議，內容有關（其中包括）廣州招商就廣州礦榮合作意向協議向廣州礦榮支付誠意金約548,910,000元人民幣。有關該誠意金協議之更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十一日之公告；
- (d) 盛世廣業、協豐（作為投資者）與廣州礦茂（作為目標公司）訂立日期為二零二零年一月八日之增資協議，內容有關批准協豐投入49%註冊資本及廣州礦茂合作意向書項下之廣州礦茂股東貸款總額約1,196,000,000元人民幣。有關該增資協議之更

多詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之公告及日期為二零二零年一月二十二日之通函(「一月通函」)；

- (e) 盛世廣業、廣州招商(作為投資者)及廣州礦榮(作為目標公司)訂立日期為二零二零年一月八日之增資協議，內容有關接納廣州招商投入49%註冊資本及廣州礦榮合作意向協議項下的廣州礦榮股東貸款總額約593,000,000元人民幣。有關該增資協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之公告；
- (f) 盛世廣業及深圳市潤投諮詢有限公司(「深圳潤投」)(作為投資者)訂立日期為二零二零年三月二日之合作意向協議(「深圳礦潤合作意向協議」)，內容有關倘該協議項下擬進行之交易得以落實，則接納深圳潤投向深圳市礦潤房地產開發有限公司(「深圳礦潤」)投入49%註冊資本及股東貸款，總額最多為1,259,300,000元人民幣。有關深圳礦潤合作意向協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年三月二日之公告(「三月公告」)；
- (g) 盛世廣業、深圳潤投(作為投資者)與深圳礦潤(作為目標公司)訂立日期為二零二零年三月二日之合作框架協議(「合作框架協議」)，內容有關(其中包括)接納深圳潤投向深圳礦潤投入49%註冊資本及股東貸款，總額最多為1,259,300,000元人民幣。有關合作框架協議之更多詳情載於三月公告；
- (h) 五礦地產湖南(作為賣方)與泰安漢和置業有限公司(作為買方)訂立日期為二零二零年三月十八日之股權轉讓協議，內容有關收購五礦地產(萊蕪)開發有限公司的全部股權及股東貸款，總額約為84,000,000元人民幣；
- (i) 五礦地產湖南與中信信託有限責任公司(「中信信託」)訂立日期為二零二零年六月一日之股權轉讓協議，內容有關轉讓五礦地產(西寧)開發有限公司(「五礦地產西寧」)的51%股權。有關股權由中信信託持有，作為五礦地產西寧結欠中信信託的若干款項的抵押品，於償還上述款項後由中信信託無償轉讓予五礦地產湖南；

- (j) 盛世廣業與五礦置業訂立日期為二零二零年六月十八日之股權轉讓協議，內容有關盛世廣業向五礦置業收購天津市億嘉合的49%股權，總額約為1,475,450,000元人民幣(即股權轉讓)。有關該股權轉讓協議之更多詳情載於六月公告及七月通函；
- (k) 五礦二十三冶、盛世廣業(作為投資者)及五礦地產湖南(作為目標公司)訂立日期為二零二零年六月十八日之增資協議，內容有關接納盛世廣業向五礦地產湖南的51%股權投入總額1,327,320,000元人民幣(即注資)。有關該增資協議之更多詳情載於六月公告及七月通函；
- (l) 廣州礦茂與協豐於二零二零年六月三十日訂立之貸款協議，內容有關廣州礦茂向協豐提供金額為122,500,000元人民幣的貸款，更多詳情載於本公司日期為二零二一年一月十一日之公告(「一月公告」)及廣州礦茂與五礦建設投資管理(北京)有限公司(「五礦北京」)訂立日期為二零二零年六月三十日之貸款協議，內容有關廣州礦茂向五礦北京提供127,500,000元人民幣的貸款；
- (m) 盛世廣業、深圳潤投(作為投資者)與深圳礦潤(作為目標公司)訂立日期為二零二零年九月三十日之注資協議，內容有關接納深圳潤投向深圳礦潤投入49%註冊資本，總額約為1,331,730,000元人民幣。有關該注資協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年九月三十日之公告及日期為二零二零年十月二十三日之通函(「十月通函」)；
- (n) 盛世廣業與招商局置地(深圳)有限公司於二零二零年十月二十八日訂立之合作協議(「合作協議」)，就(其中包括)以51:49之比例成立合資公司，以投標收購廣州品城的90%股權及廣州品城於二零二零年四月三十日結欠廣州地鐵之股東貸款中的90%(「目標權益」)(即收購事項)。有關合作協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年十月二十八日之公告及十二月通函；
- (o) 就收購事項由廣州企業併購及收購服務所持有之招標文件。有關收購事項之更多詳情載於十一月公告及十二月通函；

- (p) 廣州地鐵與合資公司於二零二零年十一月十七日就廣州地鐵向合資公司轉讓目標權益訂立之股份轉讓協議。有關該股份轉讓協議之更多詳情載於十二月通函；
- (q) 五礦建設工程有限公司(作為賣方)、二十三冶(作為買方)、五礦瑞和(上海)建設有限公司(「瑞和上海」)(作為目標公司)及本公司訂立日期為二零二零年十二月十四日之股權轉讓協議，內容有關出售瑞和上海全部股權，總額約為4,290,000元人民幣。有關該股權轉讓協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十四日之公告；及
- (r) 廣州礦茂、五礦北京及協豐於二零二一年一月十一日訂立貸款協議，內容有關廣州礦茂向五礦北京及協豐分別提供貸款，金額分別為127,500,000元人民幣及122,500,000元人民幣。有關該等貸款之更多詳情載於一月公告。

9. 重大不利變動

除本公司日期分別為二零二零年六月十八日、二零二零年七月三日及二零二一年二月十一日之盈利警告公告所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來的財務或貿易狀況發生任何重大不利變動。

10. 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
紅日資本有限公司	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

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 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。上述專家於本通函發出之有關函件、聲明及推薦建議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二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，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Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda，而香港總公司及主要營業地點則位於香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室。
- (c) 本公司之公司秘書為鍾詠儀女士，彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會之會員。
- (d) 倘本通函中英文版的內容有任何歧義，概以英文版為準。

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) 本附錄內「8. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 二零一八年協議及二零一九年補充協議；
- (d) 二零二一年協議；

- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 本附錄內「10.專家」一段所述之書面同意；
- (h) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；
- (i) 一月通函、本公司日期為二零二零年五月十二日之通函(內容關於本公司及中國五礦於二零二零年四月十七日訂立之建築框架協議)、七月通函、十月通函及十二月通函；及
- (j) 本通函。



五礦地產有限公司

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

茲通告五礦地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年三月十九日(星期五)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舉行股東特別大會(「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普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與五礦集團財務有限責任公司(「五礦財務」)訂立日期為二零二一年二月二日之有條件協議，內容有關五礦財務於二零二一年四月二十日至二零二四年四月十九日止三個年度向本公司及其中國內地附屬公司提供財務服務(「二零二一年協議」)及其項下擬進行的交易(包括二零二一年四月二十日至二零二四年四月十九日止三個年度之建議年度上限)(詳情見本公司日期為二零二一年二月二十五日之通函，於該會議上將出示一份通函及由會議主席簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事或在彼酌情認為對實行二零二一年協議及其項下擬進行的交易及／或使其生效而言屬必需、適當或權宜之情況，作出所有有關行動或事情及簽立相關進一步文件及採取所有步驟。」

承董事會命
五礦地產有限公司
主席
何劍波

香港，二零二一年二月二十五日

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. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，最遲須於二零二一年三月十七日(星期三)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。填妥及交回代表委任表格之後，股東仍可依願親身出席該會議或其任何續會並於會上投票。
3. 本公司將由二零二一年三月十六日(星期二)至二零二一年三月十九日(星期五)(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二零二一年三月十五日(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，以登記股份過戶。
4. 該會議之表決將以數票方式進行。