
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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

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



五礦地產
MINMETALS LAND

中國五礦
五礦地產有限公司
MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

- (1)有關重續金融服務框架協議的主要及持續關連交易；
(2)有關
(I)礦茂補充協議
及
(II)礦潤補充協議的主要及關連交易；
及
(3)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



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至第21頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第22至第23頁。

獨立財務顧問函件(載有彼給予獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第24至第35頁。

股東特別大會謹訂於二零二四年八月二十七日(星期二)下午二時三十分假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心11樓1101-02室舉行，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第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，務請按其列印之指示填妥隨附之代表委任表格，並盡快及無論如何於二零二四年八月二十五日(星期日)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183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並可於會上投票。

二零二四年七月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
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：

「二零二一年金融服務協議」	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；
「二零二四年金融服務協議」	指	本公司與五礦財務訂立日期為二零二四年四月十九日之金融服務框架協議，內容有關於二零二四年四月二十日至二零二七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；
「年度上限金額」	指	就二零二四年四月二十日起至二零二七年四月十九日止三個年度，根據二零二四年金融服務協議擬進行之存款交易之建議上限，詳情載於本通函「年度上限金額」一節；
「董事會」	指	董事會；
「借款人」	指	協豐及深圳潤投；
「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；
「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；
「華潤置地控股」	指	華潤置地控股有限公司，一家根據中國法律成立的公司；
「董事」	指	本公司之董事；
「現有貸款協議」	指	礦茂協議及礦潤協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州礦茂」	指	廣州市礦茂房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，負責開發五礦•壹雲台，為本公司一家間接非全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；

釋 義

「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，以就二零二四年金融服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限金額)向獨立股東提供建議；
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，為獲准進行證券及期貨條例所界定的第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，為獨立董事委員會及獨立股東就有關二零二四年金融服務協議項下擬進行的存款服務(包括存款服務年度上限金額)之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除June Glory及其聯繫人士，以及任何於二零二四年金融服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限金額)中擁有重大利益之任何股東以外之股東；
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士並無關連的獨立第三方；
「June Glory」	指	June Glory International Limited，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；
「礦茂協議」	指	廣州礦茂、盛世廣業及協豐訂立日期為二零二一年四月二十六日之貸款框架協議；
「礦茂補充協議」	指	廣州礦茂、盛世廣業及協豐訂立日期為二零二四年六月二十四日之補充協議，以修訂及補充礦茂協議；
「礦潤協議」	指	深圳礦潤、盛世廣業及深圳潤投訂立日期為二零二一年四月二十六日之貸款框架協議；
「礦潤補充協議」	指	深圳礦潤、盛世廣業及深圳潤投訂立日期為二零二四年六月二十四日之補充協議，以修訂及補充礦潤協議；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年七月二十二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；

釋 義

「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，一家於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期，為中國五礦之間接非全資附屬公司；
「五礦·壹雲台」	指	位於中國廣東省廣州市黃埔區長嶺路的一個住宅開發項目；
「平安」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，其A股(股份代號：601318)及H股(股份代號：2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市；
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及批准二零二四年金融服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限金額)；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股股份；
「盛世廣業」	指	五礦盛世廣業(北京)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司；
「深圳礦潤」	指	深圳市礦潤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，負責開發萬樾府，為本公司一家間接非全資附屬公司；

釋 義

「深圳潤投」	指 深圳市潤投諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「補充貸款協議」	指 礦茂補充協議及礦潤補充協議；
「萬樾府」	指 位於中國廣東省深圳坪山區馬巒街道的一個住宅及商業開發項目；
「協豐」	指 寧波市鄞州協豐企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司；及
「%」	指 百分比。

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

於本通函內，僅就說明用途及除非另有說明，人民幣乃按1.00元人民幣兌1.0978港元之匯率換算為港元。該換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



五礦地產
MINMETALS LAND

中國五礦

五礦地產有限公司
MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

執行董事：

何劍波先生 — 主席
劉波先生
陳興武先生
楊尚平先生

註冊辦事處：

Victoria Place,
5th Floor, 31 Victoria Street,
Hamilton HM 10,
Bermuda

非執行董事：

何小麗女士
黃國平先生

香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
漆咸道南79號
中國五礦大廈18樓

獨立非執行董事：

林中麟先生
羅范椒芬女士
王秀麗教授

敬啟者：

- (1)有關重續金融服務框架協議的主要及持續關連交易；
(2)有關
(I)礦茂補充協議
及
(II)礦潤補充協議的主要及關連交易；
及
(3)股東特別大會通告

一、緒言

茲提述(i)本公司日期為二零二四年四月十九日的公告，內容有關(其中包括)本公司與五礦財務訂立的二零二四年金融服務協議，以重續二零二一年金融服務協議，為期三年，由二零二四年四月二十日至二零二七年四月十九日；及(ii)本公司日期為二零二四年六月二十四日的公告，內容有關(其中包括)礦茂補充協議及礦潤補充協議，據此，廣州礦茂及深圳礦潤同意將向彼等各自股東提供的貸款期限延長至二零二七年四月二十五日。

本通函旨在：

- (a) 向股東提供(其中包括)二零二四年金融服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限金額)的進一步詳情；
- (b) 向股東提供有關補充貸款協議的進一步詳情；
- (c) 載列就二零二四年金融服務協議獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議以及獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見；及
- (d) 召開股東特別大會之通告。

二、二零二四年金融服務協議

茲提述本公司日期為二零二一年二月二日的公告及本公司日期為二零二一年二月二十五日的通函，內容有關二零二一年金融服務協議。根據二零二一年金融服務協議，五礦財務可向本公司及其於中國內地的附屬公司提供金融服務，為期三年，由二零二一年四月二十日至二零二四年四月十九日。二零二一年金融服務協議已於二零二四年四月十九日到期且預期本集團其後將繼續不時訂立類似交易。故此，於二零二四年四月十九日，本公司與五礦財務訂立二零二四年金融服務協議，以重續二零二一年金融服務協議，為期三年，由二零二四年四月二十日至二零二七年四月十九日。

二零二四年金融服務協議的主要條款列載如下：

日期

二零二四年四月十九日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 五礦財務

期限

二零二四年四月二十日至二零二七年四月十九日

範圍

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)，向本公司及其中國內地附屬公司提供以下金融服務：

(1) 活期及定期存款服務

根據二零二四年金融服務協議，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，將不低於：(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)。

(2) 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。五礦財務須應要求按相若市場條款向本公司及其中國內地附屬公司授出最多3,000,000,000元人民幣無抵押貸款。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)。

董事會函件

(3) 結算服務

五礦財務根據二零二四年金融服務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)。

歷史金額

五礦財務根據二零二一年金融服務協議向本公司及其中國內地附屬公司提供存款服務之相關概約歷史存款交易金額如下：

	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 三月三十一日 期間
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	2,972,930,374元 人民幣	2,974,578,950元 人民幣	2,995,992,355元 人民幣	1,703,710,465元 人民幣

年度上限金額

根據二零二四年金融服務協議，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)之年度上限金額，將與二零二一年金融服務協議之年度上限一致：

	二零二四年 四月二十日至 二零二四年 十二月三十一日 期間	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度	二零二七年 一月一日至 二零二七年 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	3,000,000,000元 人民幣	3,000,000,000元 人民幣	3,000,000,000元 人民幣

董事會函件

年度上限金額乃由本集團與五礦財務經公平磋商後釐定，當中考慮(其中包括)以下因素及假設：

- (1) 上述提及之歷史交易金額數字；
- (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；其主要假設與本集團物業發展週期的長短有關，當中考慮到中國各城市正在進行的房地產發展項目的土地徵用、建設及銷售階段，以及假定物業銷售價格將符合本集團的預算和可資比較物業的有關現行銷售價格；
- (3) 預期本集團現金流狀況及合約銷售；
- (4) 經考慮五礦財務提供之有利利率後，閒置資金的資本效益；及
- (5) 經考慮資金之集中程度及監管狀況後，閒置資金的安全性。

自中國五礦之通知信函

於二零二四年五月三十一日，中國五礦向本集團發出通知信函，以告知本集團於二零二四年金融服務協議期間，中國五礦將：

- (1) 維持對五礦財務的實際控制權，並確保五礦財務經營妥善有序；
- (2) 盡最大努力並採取一切合理措施確保五礦財務履行其在二零二四年金融服務協議項下擬進行之金融服務的義務；
- (3) 就本公司及其於中國內地的附屬公司於二零二四年金融服務協議項下的存款服務所存入的存款，盡最大努力並採取一切合理方式確保五礦財務將該等存款主要用於促進本公司及其於中國內地的附屬公司提供資金轉移服務；及
- (4) 於五礦財務無法履行二零二四年金融服務協議項下義務的情況發生後的十個工作日內，承擔所有因此產生的損失，包括但不限於存款金額、利息及由此產生的相關費用。

訂立二零二四年金融服務協議之因由及裨益

五礦財務為受中國銀監會監管之非銀行金融機構，獲授權向中國五礦的成員(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。

五礦財務已與本集團建立長期合作關係，且自二零一三年十一月已為本集團提供金融服務。基於該長期關係，本集團對五礦財務提供的適當及高效服務感到滿意，因為五礦財務對本公司及其於中國內地的附屬公司的業務運作有更深入的了解。因此，本集團擬繼續向五礦財務採購金融服務。

本公司與五礦財務訂立二零二四年金融服務協議，已考慮(i)本集團業務發展計劃、庫務管理及本集團財務需要；(ii)鑑於短期內加息及信貸市場收緊，需要確保穩定提供二零二四年金融服務協議下的金融服務；(iii)取得額外融資渠道；及(iv)提高閒置資金的回報，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。

鑑於五礦財務並非公眾持牌銀行，本公司在評估本公司及其中國內地附屬公司向五礦財務存放存款是否公平合理時，已考慮下列因素：(i)五礦財務為一家受國家金融監督管理總局(「**國家金融監督管理總局**」)監管的非銀行金融機構。其受國家金融監督管理總局的監督，並應按國家金融監督管理總局的規則及營運要求提供服務。據本公司所知，五礦財務並無違反國家金融監督管理總局所規定的規則及條例，其資產負債比率亦符合有關條例的要求；(ii)五礦財務並無拖欠應付本公司及其中國內地附屬公司的任何款項；(iii)本公司與五礦財務根據二零二四年金融服務協議訂立的安排為非獨家安排，而本公司及其中國內地附屬公司可酌情選擇金融服務供應商；及(iv)五礦財務將與本公司的內控審計部及／或外部核數師合作，以審核二零二四年金融服務協議項下擬進行之交易及相關內部監控。有關內部監控措施的進一步詳情，請參閱本通函「有關二零二四年金融服務協議之內部監控程序及風險管理措施」一節。經考慮上述因素，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。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。

董事(包括獨立非執行董事)認為二零二四年金融服務協議(包括年度上限金額)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。

有關二零二四年金融服務協議之內部監控程序及風險管理措施

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二零二四年金融服務協議進行之交易：

- (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，以審核二零二四年金融服務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二零二四年金融服務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，以確認有關交易為根據二零二四年金融服務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國家金融監督管理總局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金額；

- (6) 本公司財務部特定指派之人員將負責二零二四年金融服務協議項下擬進行之交易之定期監控，並將每月向本公司管理層匯報有關二零二四年金融服務協議項下擬進行之交易的情況；
- (7) 本公司財務部將就二零二四年金融服務協議項下擬進行之交易每月向董事(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、三家主要中國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二零二四年金融服務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。

二零二四年金融服務協議之財務影響

存款為本集團的資金，本集團的綜合資產不會因根據二零二四年金融服務協議之條款於五礦財務存款而變化。存款交易不會對本集團的資產及負債造成影響。由於本集團能透過存款賺取利息，存款交易將增加本集團盈利。因此，董事預計存款交易不會對本集團的盈利、資產及負債有任何不利的財務影響。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，五礦財務為中國五礦之間接非全資附屬公司，而中國五礦為持有約61.88%已發行股份之本公司控股股東。因此，根據上市規則第14A章，五礦財務為本公司之關連人士，二零二四年金融服務協議項下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。

(1) 存款服務

就五礦財務根據二零二四年金融服務協議提供的存款服務而計算的其中一項適用百分比率超過100%，惟提供存款服務並不構成本公司的收購事項，因此，五礦財務提

供存款服務並不構成本公司之非常重大收購，但構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

由於就五礦財務根據二零二四年金融服務協議提供的存款服務而計算的一項或以上適用百分比率均超過5%，故須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

(2) 貸款服務

五礦財務根據二零二四年金融服務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)不遜於本集團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、年度審核及獨立股東批准規定。

(3) 結算服務

由於五礦財務根據二零二四年金融服務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、年度審核及獨立股東批准規定。

三、補充貸款協議

於二零二四年六月二十四日，廣州礦茂(為本公司之間接非全資附屬公司)與盛世廣業(為本公司之間接全資附屬公司，其持有廣州礦茂51%股權)及協豐(為廣州礦茂49%股權持有人)訂立礦茂補充協議，據此，廣州礦茂同意將提供予盛世廣業及協豐的貸款期限延長三年至二零二七年四月二十五日。

於二零二四年六月二十四日，深圳礦潤(為本公司之間接非全資附屬公司)與盛世廣業(為本公司之間接全資附屬公司，其持有深圳礦潤51%股權)及深圳潤投(為深圳礦潤49%股權持有人)訂立礦潤補充協議，據此，深圳礦潤同意將提供予盛世廣業及深圳潤投的貸款期限延長三年至二零二七年四月二十五日。

(1) 礦茂補充協議

礦茂補充協議的主要條款列載如下：

日期

二零二四年六月二十四日

訂約各方

貸款人 (i) 廣州礦茂(為本公司之間接非全資附屬公司)；

借款人 (ii) 盛世廣業(為本公司之間接全資附屬公司及廣州礦茂51%股權持有人)；及

(iii) 協豐(為廣州礦茂49%股權持有人)。

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

礦茂補充協議之有效期

由二零二四年四月二十六日起至二零二七年四月二十五日止三年。

提供貸款

根據礦茂協議，廣州礦茂已向協豐及盛世廣業(或彼等各自之各直屬控股公司或指定之中國同系附屬公司)以相同之條款及條件，按彼等各自於廣州礦茂之股權比例，以委託貸款或直接貸款方式分別提供本金總額不超過931,000,000元人民幣及不超過969,000,000元人民幣無抵押免息貸款。

根據礦茂補充協議，廣州礦茂同意將分別給予協豐和盛世廣業的本金總額為931,000,000元人民幣及969,000,000元人民幣的貸款期限延長至二零二七年四月二十五日。除前文所述外，礦茂協議所有其他條款(經礦茂補充協議所修訂及補充)仍具有十足效力及有效。

償還貸款

貸款應於二零二七年四月二十五日經延長期限結束後的相關貸款到期當日一筆過償還。廣州礦茂有權於任何時候，提前三十個工作天發出書面通知予盛世廣業及協豐(或彼等各自之各直屬控股公司或指定之中國同系附屬公司)，要求盛世廣業及協豐(或彼等各自之各直屬控股公司或指定之中國同系附屬公司)提早償還礦茂協議項下全部貸款或按股權比例償還部分貸款。

(2) 礦潤補充協議

礦潤補充協議的主要條款列載如下：

日期

二零二四年六月二十四日

訂約各方

- 貸款人 (i) 深圳礦潤(為本公司之間接非全資附屬公司)；
- 借款人 (ii) 盛世廣業(為本公司之間接全資附屬公司及深圳礦潤51%股權持有人)；及
- (iii) 深圳潤投(為深圳礦潤49%股權持有人)。

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

礦潤補充協議之有效期

由二零二四年四月二十六日起至二零二七年四月二十五日止三年。

提供貸款

根據礦潤協議，深圳礦潤已向盛世廣業及深圳潤投(或彼等各自之各直屬控股公司或指定之中國同系附屬公司)以相同之條款及條件，按彼等各自於深圳礦潤之

股權比例，以委託貸款或直接貸款方式分別提供本金總額不超過637,500,000元人民幣及不超過612,500,000元人民幣無抵押貸款，按年利率3.85%計息。利率乃參照於礦潤協議日期，中國人民銀行頒佈的一年期貸款市場報價利率而定。

根據礦潤補充協議，深圳礦潤同意將分別給予盛世廣業和深圳潤投的本金總額為618,120,000元人民幣及593,880,000元人民幣的貸款期限延長至二零二七年四月二十五日。除前文所述外，礦潤協議所有其他條款(經礦潤補充協議所修訂及補充)仍具有十足效力及有效。

償還貸款

貸款應於二零二七年四月二十五日經延長期限結束後的相關貸款到期當日一筆過償還。深圳礦潤有權於任何時候，提前三十個工作天發出書面通知予盛世廣業及深圳潤投(或彼等各自之各直屬控股公司或指定之中國同系附屬公司)，要求盛世廣業及深圳潤投(或彼等各自之各直屬控股公司或指定之中國同系附屬公司)提早償還礦潤補充協議項下全部貸款或按股權比例償還部分貸款。

訂立該等協議之理由及裨益

廣州礦茂及深圳礦潤分別持有及從事五礦•壹雲台及萬樾府之開發，並從其各自的營運獲取穩定資金。根據五礦•壹雲台及萬樾府之開發規劃、銷售計劃及成本預算，廣州礦茂及深圳礦潤已不時累積閒置資金。董事認為，延長廣州礦茂及深圳礦潤向彼等各自股東提供貸款的期限，可使其發放閒置資金予本集團其他成員公司，亦可於補充貸款協議之各自生效期間，提升本集團之整體營運資金，提高本集團資金規劃及管理的靈活性。

董事認為，延長給予協豐之免息貸款之期限屬公平合理，乃由於(i)訂約各方於成立合營企業(廣州礦茂)時已同意，貸款將按比例及相同條款提供予雙方股東，以確保股東之間的公平；及(ii)本集團有意與協豐保持長期合作，以利用其於房地產投資及物

業管理方面的專業知識。儘管廣州礦茂根據礦茂協議以無抵押免息方式提供貸款，本公司仍將密切監察平安的財務狀況，在其財務報表於聯交所網站公佈後，每年審閱其已公佈的財務報表兩次。本集團亦對廣州礦茂的財務及營運維持足夠的內部監控及程序，如於授出貸款前及礦茂協議期內按季審閱廣州礦茂的賬目及五礦•壹雲台的開發進度，以儘量減低協豐或其直屬控股公司或其指定之中國同系附屬公司拖欠償還貸款的可能性，保障本集團的資產。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議之條款(包括貸款金額)乃屬公平、合理及按一般商業條款釐訂，且符合本公司及股東之整體利益。概無董事於該等協議中擁有重大權益，故彼等無須就批准該等協議之決議案放棄投票。

補充貸款協議對本公司的財務影響

由於廣州礦茂及深圳礦潤各為本公司非全資附屬公司，彼等各自分別向借款人所提供的貸款將會於本集團綜合財務狀況表中流動資產項下呈列為貸款予附屬公司的非控股股東。本集團的總資產及總負債將維持不變。本集團的溢利將會增加，因礦潤協議下的貸款按年利率3.85%計息。

上市規則之涵義

(1) 礦茂補充協議

由於礦茂補充協議項下擬進行之交易的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，礦茂補充協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，協豐持有廣州礦茂49%股權，因而屬本公司附屬公司層面的關連人士。因此，礦茂補充協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章下的關連交易，本公司須遵守上市規則第14A章項下的適用報告及披露規定。由於董事會已批准礦

茂補充協議項下擬進行之關連交易，而獨立非執行董事已確認有關交易的條款屬公平合理，並屬正常商業條款，符合本公司及股東的整體利益，關連交易獲豁免遵守上市規則第14A.101條下的通函、獨立財務意見及股東批准的規定。於礦茂補充協議作任何修改或重續後，本公司將會全面遵守上市規則第14A章下所有適用的報告及披露規定。

(2) 礦潤補充協議

由於礦潤補充協議項下擬進行之交易的一個或多個適用百分比率超過25%但少於100%，礦潤補充協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，深圳潤投持有深圳礦潤49%股權，因而屬本公司附屬公司層面的關連人士。因此，礦潤補充協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章下的關連交易，本公司須遵守上市規則第14A章項下的適用報告及披露規定。由於董事會已批准礦潤補充協議項下擬進行之關連交易，而獨立非執行董事已確認有關交易的條款屬公平合理，並屬正常商業條款，符合本公司及股東的整體利益，關連交易獲豁免遵守上市規則第14A.101條下的通函、獨立財務意見及股東批准的規定。於礦潤補充協議作任何修改或重續後，本公司將會全面遵守上市規則第14A章下所有適用的報告及披露規定。

由於就審定補充貸款協議條款的磋商持續進行，現有貸款協議的到期日與補充貸款協議的簽署日之間存在差距。為進一步促進借款人及時償還補充貸款協議項下的貸款及／或便於磋商進一步延長還款日期(視情況而定)，本公司致力進一步加強其內部控制程序。具體而言，為確保借款人按時履行還款義務，本公司打算根據補充貸款協議的條款與借款人制定並執行還款時間表，在還款日期之前三個月向借款人發出還款日期的預先通知及／或提示，並根據補充貸款協議密切監察貸款的償還及到期情況。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司就批准該等協議召開股東大會，概無股東須放棄投票。因此，該等協議可根據上市規則第14.44條以股東書面批准方式批准。於最後實際可行日期，擁有2,071,095,506股股份(佔本公司約61.88%已發行股本)之控股股東June Glory，已就該等協議向本公司發出書面批准。因此，本公司已履行上市規則第14章項下的規定且將不會召開股東大會以批准該等協議。

四、有關訂約各方之資料

本集團

本集團主要從事房地產發展、專業建築及物業發展業務。

其他訂約方

五礦財務為中國五礦之間接非全資附屬公司，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。

中國五礦為一間根據中國法律成立的國有企業，為本公司的最終控股股東，於最後實際可行日期間接擁有本公司已發行股本約61.88%的權益。其主要從事金屬及礦產品的勘探、開採、冶煉、加工及貿易，以及金融、房地產及礦冶科技。

盛世廣業為本公司之間接全資附屬公司且主要從事投資控股。

廣州礦茂為本公司之間接非全資附屬公司，由盛世廣業及協豐分別擁有其51%及49%股權，主要從事開發位於中國廣東省廣州市黃埔區長嶺路之五礦•壹雲台住宅發展項目。

協豐主要從事房地產投資諮詢、房地產銷售代理及物業管理業務，由平安不動產間接非全資擁有，作財務投資用途。平安不動產為平安之附屬公司，主要從事投資諮詢、投資顧問、投資控股、股權投資基金信託管理及信託基金管理業務。平安為按中國法律成立之有限公司，其A股(股份代號：601318)及H股(股份代號：2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市。平安連同其附屬公司為中國之保險及金融服務集團，為企業及零售客戶提供一系列保險及金融服務及產品。

深圳礦潤為本公司之間接非全資附屬公司，由盛世廣業及深圳潤投分別擁有其51%及49%股權，主要從事開發位於中國廣東省深圳坪山區馬巒街道之萬樾府住宅及商業發展項目。

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

五、股東特別大會

二零二四年金融服務協議

股東特別大會將於二零二四年八月二十七日(星期二)下午二時三十分於香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心11樓1101-02室舉行，大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。股東特別大會上將提呈及酌情通過一項普通決議案，以批准二零二四年金融服務協議、其項下擬進行之交易及年度上限金額。

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，務請按其列印之指示填妥隨附之代表委任表格，並盡快及無論如何於二零二四年八月二十五日(星期日)下午二時三十分前，將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並可於會上投票。

於最後實際可行日期，被認為於二零二四年金融服務協議項下擬進行之交易中擁有重大權益的June Glory(為中國五礦之聯繫人)及其聯繫人，合共於2,071,095,506股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約61.88%。June Glory及其緊密聯繫人須於股東特別大會上放棄就批准二零二四年金融服務協議及其項下擬進行之交易的決議案投票。除上文所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所知及所信，於最後實際可行日期，並無其他股東或其任何緊密聯繫人於二零二四年金融服務協議中擁有重大權益，而須放棄就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投票。

六、推薦建議

二零二四年金融服務協議

董事(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問的意見後)認為，二零二四年金融服務協議(包括年度上限金額)乃於本公司的日常及一般業務過程中訂立，且上述協議的條款屬公平合理，為一般商業條款及符合本公司及股東的整體利益。概無董事於上述協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦無須就批准同樣事宜的董事會決議案中放棄投票。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准二零二四年金融服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限金額)。

補充貸款協議

董事認為補充貸款協議乃於本公司的日常及一般業務過程中訂立，且上述協議的條款屬公平合理，為一般商業條款及符合本公司及股東的整體利益。概無董事於上述協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦無須就批准同樣事宜的董事會決議案中放棄投票。儘管本公司將不會召開股東大會以批准補充貸款協議，而倘本公司召開相關股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案，以批准補充貸款協議。

七、其他資料

敦請閣下垂注本通函第22至第23頁所載的獨立董事委員會函件、本通函第24至第35頁所載的獨立財務顧問函件及本通函附錄載述的其他資料。

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

二零二四年七月二十五日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有就二零二四年金融服務協議、其項下擬進行之交易及年度上限金額致獨立股東之推薦建議。



五礦地產
MINMETALS LAND

中國五礦

五礦地產有限公司
MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

敬啟者：

主要及持續關連交易 有關二零二四年金融服務協議

茲提述本公司日期為二零二四年七月二十五日之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。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，以考慮二零二四年金融服務協議項下擬進行之存款服務的條款及存款服務的年度上限金額是否公平合理，以及其項下擬進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供建議，當中已考慮新百利融資有限公司(獲委任就上述事宜向吾等及獨立股東提供建議的獨立財務顧問)的推薦意見。

敦請閣下垂注通函所載「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中列載(其中包括)有關二零二四年金融服務協議、其項下擬進行之交易及年度上限金額的資料及獨立財務顧問意見。

獨立董事委員會函件

經考慮訂立二零二四年金融服務協議的因由及裨益、釐定年度上限金額的基準、新百利融資有限公司就二零二四年金融服務協議項下擬進行之存款服務達成意見時考慮的主要因素及理由(載於通函第24至第35頁「獨立財務顧問函件」內)，吾等認為二零二四年金融服務協議及年度上限金額以及其項下擬進行之交易，乃按一般商業條款於本公司的日常及一般業務過程中進行，誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准二零二四年金融服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限金額)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
林中麟先生

獨立非執行董事
羅范椒芬女士
謹啟

獨立非執行董事
王秀麗教授

二零二四年七月二十五日

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

主要及持續關連交易 有關重續金融服務框架協議

緒言

茲提述吾等獲委任就二零二四年金融服務協議、存款服務年度上限金額及據此擬進行的存款服務交易（「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二四年七月二十五日之通函（「通函」，而本函件構成其中一部分）內的董事會函件（「董事會函件」）。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。

茲提述 貴公司日期為二零二一年二月二日的公告及 貴公司日期為二零二一年二月二十五日的通函，內容有關（其中包括）二零二一年金融服務協議，據此，五礦財務可向 貴公司及其中國內地的附屬公司提供金融服務，為期三年，由二零二一年四月二十日至二零二四年四月十九日。二零二一年金融服務協議已於二零二四年四月十九日到期，且預期 貴集團其後將繼續不時訂立類似交易。故此，於二零二四年四月十九日， 貴公司與五礦財務訂立二零二四年金融服務協議，以重續二零二一年金融服務協議，由二零二四年四月二十日至二零二七年四月十九日為期三年。

於最後實際可行日期，五礦財務為中國五礦的間接非全資附屬公司，而中國五礦為 貴公司的控股股東，持有約61.88%已發行股份。因此，根據上市規則第14A章，五礦財務為 貴公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，該等交易構成 貴公司的持續關連交

獨立財務顧問函件

易。由於就五礦財務根據二零二四年金融服務協議提供的存款服務而計算的一項或以上適用百分比率均超過5%，故須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事(即林中麟先生、羅范椒芬女士及王秀麗教授)組成的獨立董事委員會已成立，以就二零二四年金融服務協議及該等交易(包括年度上限金額)向獨立股東提供意見。吾等 — 新百利融資有限公司 — 已獲委任，以就二零二四年金融服務協議提供的存款服務及存款服務的年度上限金額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、五礦財務、中國五礦或彼等各自的核心關連人士或聯繫人並無關連。於是次委任之前兩年， 貴集團與吾等之間並無任何委聘工作。除就是次委任已付或應付予吾等之一般專業費外，概不存在任何安排使吾等將自 貴公司、五礦財務、中國五礦或彼等各自的核心關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。故此，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司，並被視為合資格就二零二四年金融服務協議提供的存款服務及存款服務的年度上限金額提供獨立意見。

於達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴由 貴公司董事及管理層所提供的資料、事實及所表達的意見，並已假設該等資料、事實及意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等已審閱 貴公司的資料，其中包括：(i) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)；(ii) 貴公司日期為二零二四年四月十九日的公告，內容有關(其中包括)二零二四年金融服務協議提供的存款服務及存款服務的年度上限金額(「該公告」)；及(iii)通函所載的其他資料。吾等亦已向 貴公司查詢並獲確認，吾等所得資料並無遺漏任何重要事實，而向吾等表達的意見於各重大方面均無誤導成分。吾等認為已獲得充足資料，以達致吾等之意見及作出本函件所載見解及推薦建議。吾等並無理由相信任何重要資料遭遺漏或隱瞞，或懷疑所得資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴公司、五礦財務、中國五礦或彼等各自之任何聯繫人或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動之人士的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所得資料進行任何獨立核實。吾等亦假設通函所載或提述的所有聲明於作出之時及於通函日期均屬真實，並將於直至股東特別大會為止仍然屬實，而該等資料如有任何重大變動，將盡快知會股東。

已考慮的主要因素及理由

1. 有關訂約各方的資料

1.1. 有關 貴集團的資料

貴集團主要從事房地產發展、專業建築及物業發展業務。

貴集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的財務資料(摘錄自二零二三年年報)概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
收入		
— 房地產發展	12,307,637	9,874,962
— 專業建築	271,906	147,538
— 物業投資	<u>51,196</u>	<u>42,029</u>
	12,630,739	10,064,529
毛利	2,172,568	1,053,314
貴公司權益持有人應佔年內虧損	<u>(1,015,518)</u>	<u>(1,362,468)</u>

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團分別錄得收入約10,064,500,000港元及12,630,700,000港元，增幅約為25.5%。超過95%的收入來自房地產發展。如二零二三年年報所披露，由於珠三角地區部份房地產發展項目於二零二三年進行交付結轉，帶動房地產發展業務收入增長。

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團的毛利分別約為1,053,300,000港元及2,172,600,000港元，增幅約為106.3%。如二零二三年年報所披露，貴集團的毛利率由二零二二年的約10.5%上升至二零二三年的約17.2%，乃主要由於二零二三年就房地產發展業務確認的產品毛利率較高。

獨立財務顧問函件

截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔虧損約1,015,500,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損約1,362,500,000港元減少約25.5%。如二零二三年年報所披露，二零二三年的年內虧損乃主要由於房地產市場疲弱、貴集團為房地產發展項目作出的存貨減值撥備，以及借貸成本增加及利息資本化比率下降導致財務成本增加。

貴集團於二零二二年及二零二三年十二月三十一日的財務狀況(摘錄自二零二三年年報)概述如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
資產總額	53,575,153	67,387,025
負債總額	39,227,508	50,574,927
資產淨值	14,347,645	16,812,098

於二零二三年十二月三十一日，貴集團資產總額約為53,575,200,000港元，主要包括(i)存貨(發展中物業及持作出售物業)約33,601,800,000港元；(ii)預付款項、貿易及其他應收款項約8,821,500,000港元；(iii)不受限制現金及銀行存款約3,410,700,000港元；(iv)投資物業約2,806,300,000港元；及(v)於聯營公司之權益約2,028,900,000港元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團的可發展總樓面面積(「土地儲備」)為6,667,000平方米，其中超過65%的土地儲備位於中國的一線及二線城市。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的負債總額約為39,227,500,000港元，主要包括：(i)借款(包括流動及非流動)約23,316,700,000港元；(ii)貿易及其他應付款項約9,114,900,000港元；及(iii)合約負債約5,706,800,000港元。由於在二零二三年內償還了開發貸款、企業貸款及來自房地產項目的非控股股東的貸款，貴集團的借款總額由二零二二年十二月三十一日的約24,308,800,000港元減少至二零二三年十二月三十一日的23,316,700,000港元。

貴集團的資產淨值由二零二二年十二月三十一日的約16,812,100,000港元減少至二零二三年十二月三十一日的約14,347,600,000港元，乃主要由於年內各合作項目分紅予股東，其中約1,198,900,000港元分派予附屬公司的非控股股東，以及二零二三年 貴公司權益持有人應佔虧損約1,015,500,000港元及匯兌儲備減少約265,800,000港元(如二零二三年年報所披露)。

1.2. 有關五礦財務及中國五礦的資料

五礦財務為中國五礦之間接非全資附屬公司，是一家經中國人民銀行批准於一九九三年五月二十六日在中國成立的非銀行金融機構，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，受中國銀監會之監督規管。

中國五礦為一家根據中國法律成立的國有企業，為 貴公司的最終控股股東，於最後實際可行日期間接擁有 貴公司已發行股本約61.88%的權益。其主要從事金屬及礦產品的勘探、開採、冶煉、加工及貿易，以及金融、房地產及礦冶科技。

2. 進行該等交易的理由及裨益

如通函內的董事會函件所述，五礦財務為受中國銀監會監管的非銀行金融機構，獲授權向中國五礦的集團成員(包括 貴集團)提供多種金融服務，包括存款服務、貸款服務及結算服務。

五礦財務已與 貴集團建立長期合作關係，且自二零一三年十一月起一直為 貴集團提供金融服務。基於該長期關係， 貴集團對五礦財務所提供的適當及高效服務甚為滿意，因為五礦財務對 貴公司及其中國內地的附屬公司的業務營運有更深入的了解。故此， 貴集團擬繼續向五礦財務採購金融服務。

貴公司與五礦財務訂立二零二四年金融服務協議時已計及(i) 貴集團的業務發展計劃、庫務管理及財務需要；(ii)鑑於短期內加息及信貸市場收緊，需要確保穩定提供二零二四年金融服務協議項下的金融服務；(iii)取得額外融資渠道；及(iv)提高剩餘資金的回報，以較佳的存款及貸款利率減少財務開支，同時亦可使用免除手續費的結算服務。

五礦財務受中國銀監會規管，並根據及遵照中國銀監會的規則及營運規定提供服務。貴公司相信五礦財務(作為貴公司及其中國內地附屬公司之金融服務提供者)的風險概況，並不比中國的獨立商業銀行高。根據中國人民銀行及中國銀監會的相關條例，五礦財務的客戶只限於中國五礦及其附屬公司(包括貴集團)，因此，相比包含外部實體客戶而言，五礦財務承擔的潛在風險水平相應較低。此外，吾等了解到，五礦財務作為一家受監管的金融機構，必須遵守監管部門(即中國銀監會)的所有規則及業務要求，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。根據中誠信國際信用評級有限公司(「中誠信國際」)於二零二三年六月十四日發佈的信用評級報告，中國五礦的信用評級為AAA，為中誠信國際信用評級分階下的最高評級。根據中誠信國際的網站，中誠信國際是中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會及國家發展和改革委員會認可的合資格評級機構。根據信用評級報告，AAA評級代表較強的債務償還能力、較小的違約風險及抵禦若干負面經濟環境情景的能力，其表明中國五礦的財務能力較強。

基於上述原因及下述事實：(i)根據二零二四年金融服務協議，貴公司不受任何其他銀行或金融機構的存款限制；(ii)貴公司及其中國內地的附屬公司存放於五礦財務的存款利率不得低於(a)與貴公司及其中國內地的附屬公司建立業務關係的其他中國主要商業銀行提供的同類存款的最高利率；及(b)五礦財務向中國五礦的其他附屬公司提供的同類存款的最高利率；及(iii)如上文所述，五礦財務的風險概況並不比中國的獨立商業銀行高，吾等同意董事的觀點，即根據二零二四年金融服務協議提供的存款服務乃於貴集團的日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及股東的整體利益。

3. 二零二四年金融服務協議

以下載列二零二四年金融服務協議項下存款服務的主要條款。有關二零二四年金融服務協議的詳細條款，請參閱董事會函件內「二、二零二四年金融服務協議」一節。

日期：二零二四年四月十九日

訂約方：(i) 貴公司
(ii) 五礦財務

期限：二零二四年四月二十日至二零二七年四月十九日

存款服務的範圍： 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），向 貴公司及其中國內地的附屬公司提供活期及定期存款服務：

活期及定期存款服務

根據二零二四年金融服務協議，五礦財務將向 貴公司及其中國內地的附屬公司提供存款服務。 貴公司及其中國內地的附屬公司向五礦財務存放存款之利率，將不低於：(a)已與 貴公司及其中國內地附屬公司建立業務關係的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）。

非獨家： 貴公司及其中國內地的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）。

據 貴公司管理層所告知，根據二零二四年金融服務協議擬定的存款服務條文的主要條款總體上與二零二一年金融服務協議的存款服務條文的主要條款一致。吾等已審閱於二零二一年金融服務協議期間與五礦財務及中國商業銀行進行的存款交易樣本，並留意到樣本交易乃於範圍內進行，五礦財務向 貴公司及其中國內地的附屬公司提供的活期及定期存款利率不低於其他主要中國商業銀行／金融機構提供的利率。

此外，據 貴公司管理層所告知， 貴集團尋求監控及管理其成員公司於中國主要銀行及／或金融機構的現金資源存款，作為管理信貸風險敞口及根據其庫務管理策略提高整體存款利息收益率的措施。吾等已審閱 貴集團的銀行存款時間表，並留意到 貴公司及其中國

獨立財務顧問函件

國內地的附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內不時向不少於30家中國商業銀行存款。貴公司管理層進一步告知，存款交易乃按月向貴公司管理層及董事(包括獨立非執行董事)報告(「月報」)。月報列出該月的存款餘額，以確保不超過核准的限額。此外，貴公司財務部門指定人員將負責定期監控存於五礦財務的存款，以確保持續遵守年度上限。根據吾等對二零二一年至二零二四年每個財政年度的4份月報樣本的審核，並經貴公司管理層確認，於二零二一年金融服務協議期限內，每日最高存款結餘在相關的年度上限範圍內。

基於以上原因，吾等認為就獨立股東而言，根據二零二四年金融服務協議擬定的存款服務的主要條款乃公平合理。

4. 年度上限金額

歷史金額

五礦財務根據二零二一年金融服務協議向貴公司及其中國內地的附屬公司提供存款服務之相關概約歷史存款交易金額載列如下：

	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 人民幣	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣	二零二四年 一月一日至 二零二四年 三月三十一日 期間 人民幣
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	2,972,930,374	2,974,578,950	2,995,992,355	1,703,710,465
過往年度上限	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
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	99.10%	99.15%	99.87%	56.79%

獨立財務顧問函件

年度上限金額

根據二零二四年金融服務協議，貴公司及其中國內地的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)的年度上限金額，將與二零二一年金融服務協議項下的年度上限一致：

	二零二四年 四月二十日至 二零二四年 十二月三十一日 期間 人民幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣	二零二七年 一月一日至 二零二七年 四月十九日 期間 人民幣
每日最高存款結餘 (包括應計利息)	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000

如董事會函件所述，貴公司及其中國內地的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)的年度上限金額乃經貴集團與五礦財務公平磋商後釐定，並考慮(包括但不限於)以下因素：(i)歷史交易金額數字；(ii)經考慮貴集團業務發展計劃之現金流需求及融資需要的貴公司庫務管理策略；(iii)預期貴集團現金流狀況及合約銷售；(iv)經考慮五礦財務提供較優厚之利率後，剩餘資金的資本效益；及(v)經考慮資金的集中程度及監管狀況後，剩餘資金的安全性。

如上表所示，於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以及截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度，每日最高存款結餘(包括應計利息)超過相關歷史年度上限的99%。據貴公司管理層告知，二零二四年一月一日至二零二四年三月三十一日期間的每日最高存款結餘(包括應計利息)較低，主要是由於在截至二零二三年十二月三十一日止年度償還借款，導致銀行存款減少。

在評估建議存款年度上限金額的公平性及合理性時，吾等了解存款服務的建議年度上限金額乃參考貴集團的預期現金水平釐定。貴集團已取得並審閱截至二零二七年十二月三十一日止四個年度的現金流量預算，連同相關本金基礎及假設(「現金流量預算」)。在回顧中，吾等注意到貴公司預計其現金流入主要來自出售物業收入，此

乃基於(i)土地儲備及 貴集團正在開發的項目的估計開發進度，其中物業開發週期一般假設為24至36個月；及(ii)經考慮可比物業的現行銷售價格後，該物業的預期銷售價格。 貴公司預計其現金流出主要歸因於(i)經考慮不同開發階段的潛在新項目的建設成本及相關估計建設成本；及(ii)償還借款。如二零二三年年報所披露，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團正在開發及持作出售的物業總值為約336億港元，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團已確認合約銷售額約113億元人民幣。

計及上述原因，尤其是(i)截至二零二七年十二月三十一日止四個年度現金流量預算；及(ii) 貴集團最新持作出售的物業及正在籌備中的開發項目，建議存款服務的年度上限金額應足以滿足 貴集團對五礦財務存款服務的預期需求。吾等認為就獨立股東而言，建議存款服務年度上限金額乃公平合理。

5. 內部控制措施

為維護股東利益， 貴集團將繼續採用及／或繼續促使五礦財務維持以下指引及原則，以監督 貴集團及其在中國內地的附屬公司與五礦財務根據二零二四年金融服務協議進行的交易，包括但不限於：(i)五礦財務應當確保其結算管理網絡的安全運行，保障 貴公司及其在中國內地的附屬公司的資金安全；(ii)五礦財務應當在企業資源計劃系統中採取控制措施，確保年度上限金額的有效控制，使之不被超越；及(iii) 貴公司財務部門就該等交易進行監督及向 貴公司管理層及董事報告。 貴集團內部控制措施詳情載於董事會函件「有關二零二四年金融服務協議之內部監控程序及風險管理措施」一節。

根據上市規則第14A.55至14A.59條，該等交易須遵守以下年度審閱規定：

- (a) 獨立非執行董事必須每年審閱該等交易，並於年度報告中確認該等交易乃：
 - (i) 於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立；
 - (ii) 按一般商業條款或更優惠的條款訂立；及
 - (iii) 按照規管該等交易的協議訂立，而協議條款乃屬公平合理，並符合股東的整體利益；

獨立財務顧問函件

- (b) 貴公司核數師須向董事會提交函件，以確認是否有任何事宜已引起董事會注意並使其認為該等交易：
- (i) 未獲得董事會批准；
 - (ii) 未於所有重大事項方面按照 貴集團的定價政策進行；
 - (iii) 未於所有重大事項方面按照規管該等交易的相關協議訂立；及
 - (iv) 已超過相關年度上限；
- (c) 貴公司須准許並確保該等交易的對手方准許 貴公司核數師全面取閱彼等的記錄，以就該等交易作出報告；及
- (d) 倘 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師未能確認所規定的事項，則 貴公司須即時通知聯交所並刊發公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東的批准要求，並可施加額外條件。

鑒於適用於交易事項的申報規定，尤其是(i)透過年度上限方式限制交易金額；及(ii) 貴公司的獨立非執行董事及核數師就該等交易及未超過建議年度上限金額所進行的持續審閱，吾等認為，將根據二零二四年金融服務協議實施適當措施以管理該等存款交易的進行情況並協助保障 貴公司及獨立股東之整體利益。

意見及推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，吾等認為，二零二四年金融服務協議(包括據此擬進行的交易及存款服務的年度上限金額)乃按照一般商業條款訂立及就獨立股東而言乃屬公平合理，並且是在 貴集團日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的與二零二四年金融服務協議項下的存款服務及存款服務的年度上限金額有關的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁文豪
謹啟

二零二四年七月二十五日

梁文豪先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，為新百利融資有限公司(其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第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。彼於機構融資行業擁有逾19年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團分別截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已披露於下列文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.minmetalsland.com)刊載：

- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(第145至277頁)(超連結：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042201184.pdf>)；
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第121至319頁)(超連結：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400927.pdf>)；及
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(第105至295頁)(超連結：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0422/2024042201367.pdf>)。

2. 債務

銀行借貸

於二零二四年五月三十一日(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14,446,000,000港元，有關詳情載列如下：

	百萬港元
有抵押及有擔保之短期銀行貸款	7
有抵押但無擔保之短期銀行貸款	791
無抵押但有擔保之短期銀行貸款	257
無抵押及無擔保之短期銀行貸款	9,885
有抵押及有擔保之長期銀行貸款	717
有抵押但無擔保之長期銀行貸款	483
無抵押但有擔保之長期銀行貸款	2,306
	14,446

附屬公司非控股股東之貸款

於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團向附屬公司非控股股東借入之未償還貸款約為818,000,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

一家中介控股公司之貸款

於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團向一家中介控股公司借入之未償還貸款約為1,209,000,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

本集團資產抵押

於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團若干資產抵押予本集團物業買家，以取得授予本集團的若干銀行融資及按揭貸款，本集團的抵押資產包括存貨、物業、廠房及設備、投資物業及於一家附屬公司的股權。

債券

於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團之一份有擔保債券約為2,379,000,000港元，以及三份無擔保及無抵押債券分別約為1,107,000,000港元、1,375,000,000港元及906,000,000港元。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

於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團(作為承租人)的未償還租賃負債約為5,000,000港元，其為無抵押亦無擔保。

財務擔保

於二零二四年五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4,971,000,000港元。

一般事項

於二零二四年五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

董事經適當審慎查詢後認為，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(ii)手頭現金後，本集團具有充足營運資金，可滿足由刊發本通函日期起至少未來十二個月之現有需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 本集團之財務及營運前景

總體而言，中國房地產市場仍在經歷深刻調整。自二零二三年起，各項支持政策陸續出台對房地產市場起到了短期的刺激作用，但市場整體疲弱之勢尚未完全逆轉。房地產市場修復節奏仍與購房者置業信心和市場預期的改善程度密切相關。房地產銷售市場短期仍面臨一定壓力。

就宏觀層面而言，中國經濟韌性十足，經濟長期向好之基礎並未動搖。二零二四年第一季度，中國國內生產總值同比增長5.3%，在全球主要經濟體中名列前茅，表明中國仍是全球經濟增長的重要引擎。中央政府工作報告闡明應適當加大積極財政政策力度，實施靈活審慎的貨幣政策，保持適當水平的充足流動性。努力擴大內需，促進經濟良性流動，並推動其他一系列措施，重振經濟及市場信心。隨著中國宏觀經濟在各項扶持政策的推動下穩步增長，居民就業及收入將有所提升，其消費能力及意願將逐步恢復。預期房地產市場於中長期將逐步回歸平穩發展。

5. 於二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目編製日期)後之主要收購

於二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)後，本集團並無訂立任何其他重大收購。

1. 責任聲明

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

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第十五部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定記入該條例所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

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

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

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

- (a) 何劍波先生、劉波先生、陳興武先生及楊尚平先生各為中國五礦之僱員；
- (b) 何小麗女士為中國五礦香港控股有限公司（「香港五礦」）（為中國五礦的間接非全資附屬公司）之董事；及
- (c) 黃國平先生為五礦發展股份有限公司（為中國五礦的間接非全資附屬公司）之董事。

3. 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下述人士（並非董事及本公司主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部須向本公司披露的權益或淡倉：

於股份及相關股份之好倉

股東姓名	股份權益	估已發行股份
		總數概約百分比
中國五礦	2,071,095,506	61.88%
中國五礦股份有限公司（「五礦股份」）	2,071,095,506	61.88%
五礦有色金屬控股有限公司（「五礦有色控股」）	2,071,095,506	61.88%
五礦有色金屬股份有限公司（「五礦有色股份」）	2,071,095,506	61.88%
愛邦企業有限公司（「愛邦企業」）	2,071,095,506	61.88%
香港五礦	2,071,095,506	61.88%
June Glory	2,071,095,506	61.88%

附註：

June Glory為香港五礦之全資附屬公司，香港五礦則由五礦股份、愛邦企業及Top Create Resources Limited分別擁有約39.04%、38.95%及22.01%股權。愛邦企業及Top Create Resources Limited由五礦有色股份全資擁有，五礦有色股份則由五礦有色控股及五礦股份分別擁有約99.999%及0.001%股權。五礦有色控股為五礦股份之全資附屬公司；而五礦股份則由中國五礦擁有約88.4%股權。據此，中國五礦、五礦股份、五礦有色控股、五礦有色股份、愛邦企業及香港五礦各自被視為於June Glory持有之2,071,095,506股股份中擁有權益。

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

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來的財務或貿易狀況發生任何重大不利變動。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一(1)年內屆滿、或本集團相關成員公司不可於一(1)年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 董事之競爭權益

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

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

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

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

7. 董事於資產及／或合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期：(a)概無董事在仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及(b)概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

8. 專家及同意

新百利融資有限公司是獲准進行證券及期貨條例所界定的第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，上述專家：

- (a) 已就刊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。
- (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二零二三年十二月三十一日(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、出售或租賃、擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

9. 訴訟

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

10. 重大合約

除本通函所披露者外，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（即並非在日常業務過程中訂立之合約）。

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位於香港九龍尖沙咀漆咸道南79號中國五礦大廈18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183號合和中心17樓1712至1716室。
- (c) 本公司之公司秘書為姚宇翔先生，彼為香港會計師公會會員。彼亦為香港公司治理公會及特許公司治理公會之會員。
- (d) 本通函的內容一概以英文版為準。

12. 展示文件

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

- (a) 二零二四年金融服務協議；
- (b) 礦茂補充協議；
- (c) 礦潤補充協議；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第24至35頁；
- (e) 本附錄「8. 專家及同意」一段提及的書面同意書；及
- (f) 本通函。



五礦地產
MINMETALS LAND

中國五礦
五礦地產有限公司
MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

茲通告五礦地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年八月二十七日(星期二)下午二時三十分假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心11樓1101-02室舉行股東特別大會(「該會議」)，以考慮並酌情通過(不論會否作出修訂)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」)訂立日期為二零二四年四月十九日之金融服務框架協議，內容有關五礦財務向本公司及其於中國內地的附屬公司提供金融服務，由二零二四年四月二十日至二零二七年四月十九日為期三年(「二零二四年金融服務協議」)，及其項下擬進行之交易(包括由二零二四年四月二十日至二零二七年四月十九日三個年度之建議年度上限)(有關詳情載於本公司日期為二零二四年七月二十五日之通函(「該通函」)，其副本已呈交該會議，並由該會議主席簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事，在彼認為對執行及／或落實二零二四年金融服務協議及其項下擬進行之交易而言屬必須、可取或權宜的情況下，作出所有有關進一步行動及事宜並簽立有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，二零二四年七月二十五日

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，最遲須於二零二四年八月二十五日(星期日)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183號合和中心17M樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席該會議或其任何續會，並可於會上投票。
3. 本公司將由二零二四年八月二十二日(星期四)至二零二四年八月二十七日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席該會議者，所有股票連同已填妥之過戶表格最遲須於二零二四年八月二十一日(星期三)下午四時三十分交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理股份過戶登記手續。
4. 該會議之表決將以數票方式進行。