

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明確表示不會就本公告全部或任何部份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。



## 五礦建設有限公司\*

### MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

#### 關連交易

就本集團於中國湖南省長沙市的房地產發展項目的若干部分

委任一名關連人士為總承建商

及

#### 持續關連交易

本集團委任一名關連人士為建築承包商（倘該名關連人士能成功中標）

本公司宣佈，於二零零八年九月十日，本公司（透過其擁有 51% 權益之間接附屬公司作為發展商）與二十三冶（作為總承建商）訂立，有關本集團於中國湖南省長沙市之五礦·龍灣國際社區項目第一期的若干部分之總承包合同。此外，於二零零八年九月十日，本公司與二十三冶訂立有條件承建工程協議。據此，本集團將在二十三冶集團成功中標投得建築合同的情況下，委聘二十三冶集團作為本集團於中國各個房地產發展項目之建築承包商，為期不超過截至二零一零年十二月三十一日止之三個財政年度。

由於二十三冶為中國五礦之附屬公司及 June Glory（本公司之控股股東及中國五礦之間接全資附屬公司）之同系附屬公司，因此，二十三冶為本公司之關連人士。根據總承包合同所訂明之總承包金額而進行的適用規模測試，在上市規則第 14A.10 條項下之各項相關比率均超過 2.5% 及其代價高於 10,000,000 港元。因此，根據上市規則第 14A.13(1)(a) 條，甲項交易構成本公司之關連交易。就乙項交易而言，由於參照截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度之年度上限金額而計算之各項適用百分比率（定義見上市規則第 14A.10 條）均超過 2.5%，因此，根據上市規則第 14A.13(1)(a) 條，乙項交易構成本公司之持續關連交易。根據上市規則，甲項交易及乙項交易各自須遵守上市規則第 14A 章之報告及公告之規定，並須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，始可作實。June Glory（其於本公告日期持有本公司約 67.93% 已發行股本）及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。

董事會已成立獨立董事委員會，就甲項交易及乙項交易向獨立股東提供建議，委員會成員包括本公司全體獨立非執行董事，即林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。本公司將委任獨立財務顧問，就上述交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有關於（其中包括）總承包合同及有條件承建工程協議之資料、獨立董事委員會向獨立股東提供之建議、獨立財務顧問就甲項交易及乙項交易提供之意見，以及股東特別大會通告之通函，將於實際可行的情況下盡快寄發予各股東。

本公司宣佈，於二零零八年九月十日，本公司（透過其擁有 51% 權益之間接附屬公司作為發展商）與二十三冶（作為總承建商）訂立，有關本集團於中國湖南省長沙市之五礦·龍灣國際社區項目第一期的若干部分之總承包合同。此外，於二零零八年九月十日，本公司與二十三冶訂立有條件承建工程協議。據此，本集團將在二十三冶集團成功中標投得建築合同的情況下，委聘二十三冶集團作為本集團於中國各個房地產發展項目之建築承包商，為期不超過截至二零一零年十二月三十一日止之三個財政年度。

## 一、 有關二十三冶之資料

二十三冶於一九五三年成立，該公司及其附屬公司主要從事礦業開發和營運、建設工程，以及房地產開發業務。該公司自二零零一年起劃歸中國湖南省管轄，並且成為湖南省政府重點扶持之二十家大型企業集團之一。於二零零六年，二十三冶成為中國五礦之附屬公司。二十三冶具多項中國有關政府機關分類為施工總承包一級，包括但不限於房屋建築工程施工總承包一級的資質。根據二十三冶提供之資料，該公司於過去數年間完成超過五十個建築項目。

## 二、 關連交易

### 委任二十三冶為五礦·龍灣國際社區項目第一期洋房區之總承建商

誠如本公司日期分別為二零零七年五月三十日及二零零七年七月五日，有關與嘉盛房地產及嘉盛營銷策劃成立一間合營公司（「項目公司」）以發展五礦·龍灣國際社區項目之公告及股東通函所述，五礦·龍灣國際社區項目為本集團之房地產發展項目。嘉盛房地產為二十三冶之全資附屬公司，而嘉盛營銷策劃則為嘉盛房地產之全資附屬公司。項目公司負責開發五礦·龍灣國際社區項目，由本公司間接擁有項目公司 51% 權益，而嘉盛房地產（自嘉盛營銷策劃於二零零八年初轉讓其於項目公司之股權予嘉盛房地產後）則擁有項目公司 49% 權益。

就五礦·龍灣國際社區項目之進度而言，相關土地上之拆遷工程已大致完成，初步設計已獲有關政府機關核准，該項目第一期首部分的基礎設施建築工程已告展開。五礦·龍灣國際社區項目即將進入第一期首部分之建築工程，當中包括兩個區域，即洋房區及別墅區。

根據中國現行規則及法規，尤指《湖南省房屋建築和市政基礎設施工程施工招標評標活動管理規定》，五礦·龍灣國際社區項目所有的建築合同將透過受相關措施和法規管限之規範性招標程序而判授，並應成立評標委員會，以受監管之方式(i)審核投標者之資

質、(ii)評審標書，及(iii)推薦中標者。項目公司已於中國委託合資格招標代理（「**招標代理**」）按照相關規則及法規，處理該項目第一期洋房區及別墅區總承包合同之招標事宜。

於二零零八年六月，項目公司就五礦·龍灣國際社區項目第一期別墅區之總承包合同發出招標邀約。雖然二十三冶就此提交標書，卻未能成功中標取得上述合同。

於二零零八年六月，項目公司就五礦·龍灣國際社區項目第一期洋房區之總承包合同發出招標邀約，並接獲三間建築公司之標書，當中包括二十三冶、二十三冶旗下之一間聯營公司及一名獨立第三方。招標代理成立之評標委員會由五名成員組成，其中一名由項目公司指派，其餘四名則由中國相關政府機關核准符合評審標書資格的專家名單中隨機抽選。董事就其所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後確認，評標委員會之成員（不包括項目公司所指派之一名成員）、招標代理及總承包合同餘下之投標者（二十三冶及其聯營公司以外）為獨立第三方。

評標委員會已就所收取之三份合資格標書作出審核及評審。於二零零八年七月，評標委員會根據綜合評估法發出評標報告，經考慮各投標者之投標報價及信譽後，推薦以總承包金額 43,524,588 元人民幣（約 49,700,727 港元），判授該總承包合同予二十三冶。二十三冶之競投價較由獨立第三方提交之最低競投價，高出約 536,500 元人民幣（約 601,210 港元）。在評標委員會作出推薦後，基於二十三冶與本集團的進一步磋商，二十三冶書面同意將合同投標價降低 600,000 元人民幣（約 685,140 港元）至 42,924,588 元人民幣（約 49,015,587 港元）。於二零零八年九月十日，項目公司與二十三冶訂立總承包合同。

## **總承包合同**

主體事項： 項目公司就五礦·龍灣國際社區項目第一期洋房區之建築工程委任二十三冶擔任總承建商之條款。

日期： 二零零八年九月十日

主事人： 項目公司，該公司主要從事於房地產發展業務

承建商： 二十三冶

工程範圍： 工程範圍包括總建築面積約 33,711 平方米之土木及樓宇建築工程（包括九幢五層高住宅大樓，各附有一層地庫），以及有關之供水工程、排水及電器工程。

總承包金額： 總承包金額為 42,924,588 元人民幣（約 49,015,587 港元），惟須待確認實際工程量後始可作實，並且將就主要建築材料（如結構鋼筋及水泥等）價格的上漲或下跌幅度超過長沙市政府出版之《長沙建設造價》二零零八年第二期公佈之相應原材料價格 5% 的部分而作出調整，以及因應一般工程變更指示而作出調整。

付款條款： 建築費將就不同工程達到之指定工程階段/進展分期而以現金支付。一般而言，就各項工程取得驗收文件時將全數支付總承包金額之合共 85%，而餘下 15% 總承包金額將根據付款時間表及於質保期屆滿後一個月全數支付。一間由項目公司聘任之工程監理公司將負責核證指定工程階段/進展分期的完成，以向總承建商作出相關之進度付款申請。上述款項之核證及指定工程階段/進展分期的完成，須待項目公司確認後，始可作實。

承包期： 156 日

先決條件： 總承包合同將於甲項交易在股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准後，方會生效。

### 財務影響

項目公司將以本集團之內部資源支付應付予二十三冶之工程款，故甲項交易將不會對本集團之負債率及淨資產造成重大影響。

### 進行甲項交易之原因及裨益

本集團主要從事房地產發展及項目管理、專業建築、物業租賃，以及製造及貿易業務。誠如本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報內所述，本集團的其中一個主要業務發展目標為繼續發展其於中國之房地產發展業務。本集團有需要就五礦·龍灣國際社區項目委任總承建商，以開展其建築工程。

二十三冶乃經透過競價投標過程及評標委員會推薦而獲授予總承包合同，而其經修訂競標價亦是已接獲標書中之最低出價者。故此，董事（除卻由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會之成員外，彼等經審閱獨立財務顧問所考慮之主要因素和理由後而發表之意見，將刊載於有關之股東通函內，而獨立財務顧問之建議亦將刊載於該通函內）認為甲項交易及總承包合同之條款乃屬公平合理、經公平磋商後釐定，並符合本公司及股東之整體利益，而甲項交易乃於本公司之日常業務過程中按一般商務條款訂立。

### 上市規則之涵義

由於二十三冶為中國五礦之附屬公司及 June Glory（本公司之控股股東及中國五礦之間接全資附屬公司）之同系附屬公司，因此，二十三冶為本公司之關連人士。根據總承包合同之總承包金額 42,924,588 元人民幣（約 49,015,587 港元）而進行的適用規模測試，在上市規則第 14A.10 條項下之各項相關比率均超過 2.5% 及代價高於 10,000,000 港元。因此，根據上市規則第 14A.13(1)(a) 條，甲項交易構成本公司之關連交易。根據上市規則第 14A.17 條，甲項交易須遵守上市規則第 14A 章之報告及公告之規定，並須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，始可作實。June Glory（其於本公告日期持有本公司約 67.93% 已發行股本）及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。

### 三、 持續關連交易

#### 本集團委任二十三冶集團為建築承包商（倘二十三冶集團能成功中標）

二十三冶過去曾以投標方式，獲委任為本集團位於中國南京之東方•龍湖灣項目第一期建築工程之總承建商，有關詳情分別於本公司日期為二零零七年七月三十一日及二零零七年八月二十一日之公告及股東通函內作出披露。該項委聘已於股東特別大會上獲獨立股東批准。於截至二零零七年十二月三十一日止之過去兩個財政年度及由二零零八年一月一日起至本公告日期止期間內，本集團向二十三冶判授東方•龍湖灣項目第一期建築工程之總承包合同，總承包金額為 66,862,000 元人民幣，並有條件地向二十三冶判授上述五礦•龍灣國際社區項目第一期洋房區建築工程之總承包合同，總承包金額為 42,924,588 元人民幣（約 49,015,587 港元）。

根據自二零零七年九月起建立之工作關係，本集團信納二十三冶能勝任東方•龍湖灣項目第一期建築工程之總承建商。就本集團在中國現有及將來之房地產發展項目的其他建築合同而言，本集團預期將會向二十三冶集團發出招標邀約，而預期二十三冶集團亦會參與投標。有見及此，本公司與二十三冶於二零零八年九月十日訂立有條件承建工程協議。

#### 有條件承建工程協議

主體事項： 本集團可不時向二十三冶集團發出招標邀約及判授建築合同（倘二十三冶集團能成功中標），以委聘二十三冶集團擔任本集團在中國現有及將來之房地產發展項目（不包括已經中標之現有項目的部分）的建築承包商，條件為於二零零八年九月十日至二零零八年十二月三十一日止、二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止及二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日止期間內，本集團判授予二十三冶集團之建築合同的總承包金額，不得超過年度上限金額。

日期： 二零零八年九月十日

主事人： 本公司

承建商： 二十三冶集團

年度上限金額： 於二零零八年九月十日至二零零八年十二月三十一日止、二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止及二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日止之各段期間內，本集團判授予二十三冶集團之建築合同的最高年度金額，不得超過年度上限金額。

先決條件： 有條件承建工程協議將於乙項交易在股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准後，方會生效。

## 釐定年度上限金額之基準

就本集團之東方·龍湖灣項目、五礦·龍灣國際社區項目及一個未來房地產發展項目有待招標的估計建築工程範圍、估計每平方米有關建築造價及建築工程之預期進度而言，本集團擬將二零零八年九月十日至二零零八年十二月三十一日止、二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止及二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日止期間之年度上限金額，分別設定為 371,000,000 元人民幣（約 424,000,000 港元）、2,484,000,000 元人民幣（約 2,836,000,000 港元）及 714,000,000 元人民幣（約 815,000,000 港元）。該等金額乃根據本集團對中國現時就相關類型之建築工程和材料的整體建築造價所作之最佳估計而達致。

二零零九年財政年度之年度上限金額有所增加，是由於就本集團一個新房地產發展項目之預期建築進度而將予判授之建築合同的價值有所上升所致。謹請股東注意，年度上限金額指本集團根據目前所能獲得之資料所作之最佳估計。年度上限金額與本集團之財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應假定為與本集團之財務或潛在財務表現具有任何聯繫。本集團可能或未必委聘二十三冶集團為本集團在中國之房地產發展項目未來工程之建築承包商，而倘作出有關委聘，其所判授的建築工程亦未必達到年度上限金額之水平。

## 有關本集團委聘建築承包商之進一步資料

本集團將按照中國及有關項目所處地區之適用規則和法規，進行選擇本集團在中國之房地產發展項目的建築承包商之程序。按照有關項目現時可得之資料及規模，與本集團房地產發展項目有關之建築合同，將透過受到相關措施和法規管限之規範性投標程序而判授。即使中國不同城市和省份之措施及法規可能略有不同，但亦必須成立評標委員會，以（其中包括）根據適當之評標方法評審標書及按適用的規則和法規推薦中標者。評標委員會須包括從中國相關政府機關核准符合評審標書資格的專家名單中隨機抽選。評標方法須按照適用措施和法規，參照（其中包括）建築合同規模而選出。雖然評標方法眾多，但彼等之主要準則均為單位投標價、總標書金額、技術勝任程度及往績記錄。

本集團房地產發展項目的一般招標程序以時間次序劃分之主要事件如下：

1. 本集團招標競投建築合同；
2. 投標者於指定時限內提交標書；
3. 根據中國規則及法規成立之評標委員會審議及評估所提交之標書；
4. 按照指定之評標方法評估合資格標書後，評標委員會將出具推薦意見，判授標書予中標者；及
5. 根據評標委員會之推薦意見，本集團通過訂立建築合同委聘中標者。

根據上文所述及經考慮評標委員會之獨立性，倘二十三冶集團參與投標本集團現有及未來房地產發展項目之任何建築合同，其標書將由相關之評標委員會採用指定之評標方法予以審議和評估，其方式與任何其他合資格投標者並無差別。本集團並不會參與招標過程中之評標部分，惟本集團之代表可能成為相關評標委員會之少數成員除外。

## 進行乙項交易之原因及裨益

隨着本集團之房地產發展業務持續增長，本集團預期於未來數個財政年度將積極就其房地產發展項目之建築工程招標。此外，預期該等標書各自之承包金額將超過 10,000,000 港元。鑒於二十三冶集團之資質和經驗，彼等具備足夠能力及適合對本集團房地產發展項目之建築合同作出投標。董事（除卻由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會的成員外，彼等經審閱獨立財務顧問所考慮之主要因素和理由後而發表的意見，將刊載於有關之股東通函內，而獨立財務顧問之建議亦將刊載於該通函內）認為，只要二十三冶集團擔任本集團項目之建築承包商的委任乃經競價投標過程而成功中標投得合同，而該競價投標過程乃受到中國相關規則及法規所規範，則乙項交易符合本公司及股東之整體利益。乙項交易之主要目的是避免相關房地產發展項目在建築過程中出現延誤，而就相關項目之特定情況而言，每次均須尋求獨立股東於股東特別大會上批准。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第 14A.13(1)(a)條，由於參照截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度之年度上限金額而計算之各項適用百分比率（定義見上市規則第 14A.10 條）超過 2.5%，乙項交易構成本公司之持續關連交易。根據上市規則第 14A.35(3)及(4)條，乙項交易須遵守上市規則第 14A 章之報告及公告之規定，並須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，方可作實。June Glory（其於本公告日期持有本公司約 67.93%已發行股本）及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。

## 一般事項

董事會已成立獨立董事委員會，就甲項交易及乙項交易向獨立股東提供建議，委員會成員包括本公司全體獨立非執行董事，即林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。本公司將委任獨立財務顧問，就上述交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有關於（其中包括）總承包合同及有條件承建工程協議之資料、獨立董事委員會向獨立股東提供之建議、獨立財務顧問就甲項交易及乙項交易提供之意見，以及股東特別大會通告之通函，將於實際可行的情況下盡快寄發予各股東。

## 釋義

「年度上限金額」 指 於二零零八年九月十日至二零零八年十二月三十一日止、二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止及二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日止之各段期間內，本集團根據有條件承建工程協議判授予二十三冶集團之建築合同的最高金額

「聯繫人士」 指 上市規則所賦予之涵義

「董事會」 指 董事會

「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，一間中國國有企業，持有中國五礦香港控股有限公司 100% 股權，而中國五礦香港控股有限公司則持有本公司之控股股東 June Glory 之全部股權
「本公司」	指	五礦建設有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「綜合評估法」	指	評標委員會根據《湖南省房屋建築和市政基礎設施工程施工招標評標活動管理規定》，用以評估及評審總承包合同標書之評標方法《綜合評估法(II)》
「有條件承建工程協議」	指	本公司與二十三冶於二零零八年九月十日訂立，有關有條件地委任二十三冶集團為本集團於中國之房地產發展項目之建築承包商之協議
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「二十三冶」	指	二十三冶建設集團有限公司，根據中國法律註冊成立之有限責任企業，由中國五礦、湖南省人民政府國有資產監督管理委員會及二十三冶建設集團有限公司工會分別持有其 73.19%、20% 及 6.81% 權益
「二十三冶集團」	指	二十三冶及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，負責就甲項交易及乙項交易向獨立股東提供建議，成員包括本公司全體獨立非執行董事，即林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士
「獨立股東」	指	除 June Glory 及其聯繫人士，以及在甲項交易或乙項交易（視乎情況而定）中擁有重大利益之任何股東以外的股東
「獨立第三方」	指	董事就其所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後，確認本身連同其/彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司、董事、本公司最高行政人員或主要股東之第三方的人士或公司

「嘉盛房地產」	指	湖南嘉盛房地產開發有限責任公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任企業，為二十三冶之全資附屬公司
「嘉盛營銷策劃」	指	湖南嘉盛營銷策劃有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任企業，為嘉盛房地產之全資附屬公司
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國五礦香港控股有限公司之全資附屬公司，於本公告日期持有本公司約 67.93% 已發行股本，為本公司之控股股東
「東方•龍湖灣項目」	指	東方•龍湖灣項目，於中國南京江寧區科學園之地塊上進行之房地產發展項目，該項目之詳情分別載於本公司日期為二零零六年四月十一日及二零零六年五月二十四日之公告及股東通函內
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「五礦•龍灣國際社區項目」	指	五礦•龍灣國際社區項目，由本集團、嘉盛房地產及嘉盛營銷策劃持有之合資公司，以在位於中國湖南省長沙市長沙縣暮雲鎮月塘村及高塘村兩幅相連地塊上進行之房地產發展項目，該項目之詳情分別載於本公司日期為二零零七年五月三十日及二零零七年七月五日之公告及股東通函內
「總承包合同」	指	項目公司（定義見上文）與二十三冶於二零零八年九月十日，就五礦•龍灣國際社區項目第一期洋房區建築工程而訂立之總承包合同
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「股東特別大會」	指	將予召開以批准甲項交易及乙項交易之本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.10 港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「評標委員會」	指	評標委員會，由項目公司成立之委員會，以審核及評審獲邀約競投總承包合同的投標者
「甲項交易」	指	於二零零八年九月十日訂立，有關委任二十三冶為五礦•龍灣國際社區項目第一期洋房區總承建商之總承包合同

「乙項交易」	指	於二零零八年九月十日訂立，有關委任二十三冶集團為本集團房地產發展項目的建築承包商（倘二十三冶集團能成功中標）之有條件承建工程協議
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

就表述而言，於本公告內人民幣兌港元乃按 1.00 元人民幣兌 1.1419 港元之匯率換算。該換算不代表有關金額經已按照、可能已經或可以按上述或任何其他匯率換算。

承董事會命  
董事總經理  
**何劍波**

香港，二零零八年九月十日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，即主席及非執行董事周中樞先生、執行董事錢文超先生、何劍波先生、閻西川先生、尹亮先生及何小麗女士以及獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。

\* 僅供識別