
此乃要件 請即處理

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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建設有限公司股份，應立即將本通函及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經理、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)

五礦建設有限公司之財務顧問

MCL
CAPITAL

五礦建設有限公司獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

Access
Capital

卓怡融資

獨立董事委員會之函件載於本通函第18至19頁。

卓怡融資就向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而發出之函件載於本通函第20至30頁。

有關將於二零零八年十月十七日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道六十九號帝苑酒店二樓帝苑廳舉行之股東特別大會之通告載於本通函第35至36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，務請儘快按其列印之指示填妥隨附之代表委任表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時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一百八十三號合和中心十八樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並可於會上投票。

* 僅供識別

二零零八年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	18
卓怡融資函件	20
附錄 — 一般資料	31
股東特別大會通告	35

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列所載詞彙具有以下涵義：

「年度上限金額」	指	於由二零零八年九月十日起至二零零八年十二月三十一日止、由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止及由二零一零年一月一日起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
「卓怡融資」或 「獨立財務顧問」	指	卓怡融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關甲項交易及乙項交易之獨立財務顧問
「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(I)》
「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

釋 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%、20.00%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及本公司關連人士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，於最後實際可行日期持有本公司約67.93%已發行股本，為本公司之控股股東

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零零八年九月二十六日，即本通函付印前就確定本通函內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
「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，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(定義見內文)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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年十月十七日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道六十九號帝苑酒店帝苑廳舉行之股東特別大會，以批准甲項交易及乙項交易
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「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

釋 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	訂立總承包合同項下的交易，內容有關委任二十三冶集團為五礦•龍灣國際社區項目第一期洋房區之總承建商
「乙項交易」	指	訂立有條件承建工程協議項下的交易，內容有關在二十三冶集團成功中標的情況下，有條件地委任二十三冶集團為本集團房地產發展項目之建築承包商
「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，於本通函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。



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)

非執行董事：

周中樞先生 — 主席

執行董事：

錢文超先生 — 副主席

何劍波先生 — 董事總經理

閻西川先生 — 董事副總經理

尹 亮先生 — 董事副總經理

何小麗女士

獨立非執行董事：

林 濬先生

馬紹援先生

譚惠珠女士

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀漆咸道南七十九號

中國五礦大廈十八樓

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)

一、緒言

本公司宣佈，於二零零八年九月十日，(i)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，及(ii)本公司與二十三冶

* 僅供識別

董事會函件

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任何一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(其於最後實際可行日期持有本公司約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。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問(按上市規則第14A.21條之涵義)，就甲項交易及乙項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在(i)向股東提供有關(其中包括)總承包合同及有條件承建工程協議之進一步資料；(ii)列載獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦建議以及卓怡融資就甲項交易及乙項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(iii)向股東發出召開股東特別大會之通告及列載上市規則所規定之其他資料。

謹請閣下特別注意載於本通函第35至36頁日期為二零零八年九月三十日之通告，內容為有關將於二零零八年十月十七日(星期五)召開之股東特別大會。**June Glory(於最後實際可行日期控制本公司約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，而獨立股東於股東特別大會上之表決將以投票方式進行。**

二、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設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。

三、總承包合同及甲項交易

背景

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，並將成立評標委員會，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，處理五礦•龍灣國際社區項目第一期洋房區及別墅區總承包合同之招標事宜。

董事會函件

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612,629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)。項目公司與二十三冶遂於二零零八年九月十日訂立總承包合同。

總承包合同

日期

二零零八年九月十日

訂約方

- (i) 主事人 : 項目公司，該公司主要從事於房地產發展業務，為本公司之非全資附屬公司
- (ii) 承建商 : 二十三冶

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。

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。

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(除卻全體獨立非執行董事，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，已刊載於本通函內之「獨立董事委員會函件」，而獨立財務顧問之建議亦已刊載於本通函內之「卓怡融資函件」)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。

財務影響

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。基於這個原因，與總承包合同有關之建築成本並非專為二十三冶而支付，而是須支付予任何成功投得總承包合同之建築承包商。儘管如此，項目公司擬動用本集團之內部資源撥付應付予二十三冶之建築成本，故此甲項交易不會對本集團之財務狀況造成重大影響。

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(其於最後實際可行日期持有本公司約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。

四、有條件承建工程協議及乙項交易

背景

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通函日期止期間內，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66,860,000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，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，本公司與二十三冶遂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

日期

二零零八年九月十日

訂約方

- (i) 主事人：本公司
- (ii) 承建商：二十三冶

主體事項

本公司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，條件為由二零零八年

董事會函件

九月十日起至二零零八年十二月三十一日止、由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止及由二零一零年一月一日起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。

年度上限金額

於由二零零八年九月十日起至二零零八年十二月三十一日止、由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止及由二零一零年一月一日起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位於中國江蘇省建鄴區夢都大街188號地段編號2008G16地塊上的建議房地產發展項目(「建議項目」)(見本公司日期為二零零八年九月二十四日之公告內的披露內容)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起至二零零八年十二月三十一日止、二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止及二零一零年一月一日起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)、1,189,000,000元人民幣(約1,358,000,000港元)及714,000,000元人民幣(約815,000,000港元)。謹此提述本公司日期為二零零八年九月二十五日的澄清公告，內容關於將二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止期間的年度上限金額，由2,484,000,000元人民幣(約2,836,000,000港元)(列示於本公司日期為二零零八年九月十日的相關公告)修訂為1,189,000,000元人民幣(約1,358,000,000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。

董 事 會 函 件

具體而言，下表列載本集團於有條件承建工程協議之期限內可能判授之建築合同按項目劃分之估計金額：

	由二零零八年 九月十日起至 二零零八年 十二月三十一日止 人民幣千元	由二零零九年 一月一日起至 二零零九年 十二月三十一日止 人民幣千元	由二零一零年 一月一日起至 二零一零年 十二月三十一日止 人民幣千元
東方•龍湖灣項目	146,289	437,349	—
五礦•龍灣國際社區項目	224,804	378,389	528,528
建議項目	—	373,086	185,878
總計	<u>371,093</u>	<u>1,188,824</u>	<u>714,406</u>

二零零九年財政年度之年度上限金額有所增加，是由於就建議項目之預期建築進度而可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，而上表按項目劃分而列示之建築合同的估計金額，尤其不應獲詮釋為本集團於由二零零八年九月十日起至二零零八年十二月三十一日止、由二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止及由二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止之各段期間內可能判授給二十三冶集團之特定項目的建築合同最高金額。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，將透過受到中國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

及按在中國適用的規則和法規推薦中標者。評標委員會的大多數成員須包括從中國相關政府機關核准符合評審標書資格的專家名單中隨機抽選。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單價、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：

- (i) 本集團招標競投建築合同；
- (ii) 投標者於指定時限內提交標書；
- (iii) 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；
- (iv) 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
- (v) 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。因此，本集團可不時邀請二十三冶集團就本集團的房地產發展項目入標競投建築合同，並向二十三冶集團判授建築合同(倘二十三冶集團能成功中標)。董事(除卻全體獨立非執行董事，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，已刊載於本通函內之「獨立董事委員會函件」，而獨立財務顧問之建議亦已刊載於本通函內之「卓怡融資函件」)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不適當之延誤，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14A.35(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。乙項交易亦須遵守上市規則第14A.37條及14A.38條之年度審閱規定，致使(其中包括)年度審閱之確認將收錄於本公司截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之各份年報內。June Glory (其於最後實際可行日期持有本公司約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。

五、股東特別大會

一份有關於二零零八年十月十七日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道六十九號帝苑酒店二樓帝苑廳召開股東特別大會之通告載於本通函第35至36頁內。在股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准甲項交易及乙項交易(包括年度上限金額)。鑑於二十三冶與June Glory之關係，June Glory及其聯繫人士須根據上市規則第14A.18條之規定，於股東特別大會上就批准甲項交易及乙項交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，June Glory及其聯繫人士控制本公司約67.93%已發行股本。

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，務請儘快按其列印之指示填妥隨附之代表委任表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時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一百八十三號合和中心十八樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並可於會上投票。

董事會函件

根據上市規則第14A.52條，獨立股東於股東特別大會上的任何表決須以投票方式進行。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。

六、投票程序

根據本公司之公司章程細則第七十八條，每項於本公司股東大會提呈之決議案須首先以舉手形式表決，除非(在宣佈舉手表決結果之前或當時或於撤回其他任何以投票方式表決之要求時)由下列人士提出以投票方式表決之要求：

- (i) 大會之主席；或
- (ii) 不少於三名親身(或(倘股東為法人團體)經其正式授權代表)或由受委代表出席並有權投票之股東；或
- (iii) 代表不少於十分之一全部股東投票權之一名或多名親身(或(倘股東為法人團體)經其正式授權代表)或由受委代表出席之股東；或
- (iv) 持有不少於十分之一授予投票權股份繳足股本總額之一名或多名親身(或(倘股東為法人團體)經其正式授權代表)或由受委代表出席之股東。

根據本公司之公司章程細則第七十八條，股東特別大會主席將於提呈有關批准甲項交易及乙項交易之普通決議案於股東特別大會作投票前，要求以投票方式表決。

七、推薦意見

謹請閣下注意(i)載於本通函第18至19頁之「獨立董事委員會函件」，其中載有獨立董事委員會就甲項交易及乙項交易向獨立股東所提出之推薦意見；及(ii)載於本通函第20至30頁之「卓怡融資函件」，其中載有其就(其中包括)總承包合同及有條件承建工程協議向獨立董事委員會及獨立股東所提供之意見。

董事(包括全體獨立非執行董事成員經考慮卓怡融資之意見後)認為，總承包合同及有條件承建工程協議乃按正常商業條款及於本集團之日常及一般業務過程中訂立，

董事會函件

且甲項交易及乙項交易符合本公司及股東之整體利益，而總承包合同及有條件承建工程協議之條款(包括年度上限金額)為公平合理。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關甲項交易及乙項交易之普通決議案。

八、其他資料

謹請閣下注意載於本通函附錄內之一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
五礦建設有限公司
董事總經理
何劍波
謹啟

二零零八年九月三十日



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)

敬啟者：

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)

吾等就本公司日期為二零零八年九月三十日之通函(「通函」)致閣下，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，經考慮就甲項交易及乙項交易而委任向吾等及獨立股東提供意見之獨立財務顧問的推薦意見後，審議並就總承包合同及有條件承建工程協議(包括年度上限金額)之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及其項下擬進行的交易是否符合股東整體之利益，向獨立股東提供意見。

卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下參閱通函內之「董事會函件」(當中載有(其中包括)總承包合同及有條件承建工程協議之資料)及「卓怡融資函件」(當中載有卓怡融資就甲項交易及乙項交易發表之意見)。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮甲項交易及乙項交易之原因及裨益，以及經考慮通函第20至30頁所載「卓怡融資函件」所載述卓怡融資就甲項交易及乙項交易達致其意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為，總承包合同及有條件承建工程協議乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立，而總承包合同及有條件承建工程協議之條款(包括年度上限金額)以及其項下擬進行之交易屬正常商業條款、就獨立股東而言實屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告內之普通決議案，並於二零零八年十月十七日(星期五)舉行的股東特別大會上批准甲項交易及乙項交易。

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
林濬

獨立非執行董事
馬紹援
謹啟

獨立非執行董事
譚惠珠

二零零八年九月三十日

下文為卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載於本通函。



卓怡融資

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

6樓606室

敬啟者：

關連交易 及 持續關連交易

一、緒言

吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就分別訂立構成 貴公司關連交易及持續關連交易之總承包合同及有條件承建工程協議（統稱「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易的詳情載於 貴公司日期為二零零八年九月三十日致股東之通函（「通函」）所載列之「董事會函件」，而本函件亦為通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

貴公司宣佈，於二零零八年九月十日， 貴公司（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 貴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， 貴公司與二十三冶訂立有條件承建工程協議。據此， 貴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 貴集團於中國任何一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（貴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 貴公司之關連人士。根據

卓怡融資函件

總承包合同所訂明之總承包金額42,924,588元人民幣(約49,015,587港元)，及由二零零八年九月十日起至二零零八年十二月三十一日止期間和截至二零一零年十二月三十一日止之兩個財政年度各年的年度上限金額而進行的適用規模測試，在上市規則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，甲項交易及乙項交易分別構成 貴公司之不獲豁免關連交易及持續關連交易，須根據上市規則第14A章之規定，經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。June Glory(其於最後實際可行日期持有 貴公司約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。

二、獨立董事委員會

董事會現時成員包括：(i)主席兼非執行董事周中樞先生；(ii)五位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，及(iii)三位獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括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，負責就總承包合同及有條件承建工程協議是否按正常商業條件訂立及是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及就總承包合同及有條件承建工程協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供建議。

吾等已獲委任就上述交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並向獨立董事委員會提供吾等對該等交易之意見，以供獨立董事委員會於向獨立股東作出推薦意見時考慮。

三、基準及假設

在達致吾等之意見時，吾等純粹倚賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及／或其高級管理層人員及／或董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設通函所載或提述之一切陳述、資料、意見及聲明或其他由 貴公司及／或其高級管理層人員及／或董事提供或作出或給予之陳述、資料、意見及聲明(彼等對此負全責)在作出及給予時均為真實、準確及有效，並於通函刊發當日仍屬真實及有效。吾等假設通函所載一切由董事及／或 貴公司高級管理層人員作出或提供之意見及聲明，乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等向 貴公司及／或其高級管理層人員及／或董事尋求並已獲確認，通函內所提供或提述之資料並無遺漏任何重大事實。

卓怡融資函件

吾等認為吾等已審閱在目前情況下可以取得之一切現有資料及文件，以使吾等達致知情見解及作為吾等依賴所獲提供資料之憑證，藉以為吾等所達致之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或其高級管理層人員及／或董事及彼等各自之顧問向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明並非真實、準確及完備，亦無理由懷疑吾等所獲提供之資料或上述文件所提述之資料遭隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等並無對所獲提供之資料進行任何獨立查證，亦無對 貴公司或其任何附屬公司之業務及財務狀況進行任何獨立調查。

四、主要考慮因素及理由

吾等在達致有關該等交易之意見時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團主要業務及經營策略

貴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。

下文為 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年六月三十日止六個月期間（「中期期間」）之經營業績，乃分別摘錄自 貴公司之二零零七年年報及二零零八年中期報告（「中期報告」）：

	截至十二月三十一日		截至
	止年度		二零零八年
	二零零六年	二零零七年	六月三十日止
	千港元	千港元	六個月
	(經審核)	(經審核)	千港元
			(未經審核)
收入			
— 房地產發展及項目管理	11,283	2,311	557
— 專業建築	206,727	345,961	87,048
— 物業租賃	14,249	17,042	10,430
— 製造及貿易	64,931	65,892	37,046
— 證券投資及買賣	5,895	—	—
	<u>303,085</u>	<u>431,206</u>	<u>135,081</u>
總額	303,085	431,206	135,081
年度／期間溢利	<u>105,845</u>	<u>159,498</u>	<u>21,943</u>

誠如 貴公司之二零零七年年報及中期報告所提及， 貴集團之房地產發展項目組合包括於中國之三個項目，即位於中國廣東省珠海之東方•傲景峯項目、位於南京江寧區之東方•龍湖灣項目及位於湖南長沙之五礦•龍灣國際社區項目。首兩個正處於預售階段之項目已於二零零七年財政年度及中期期間內確認為發展中物業及未有確認收入。另一方面，五礦•龍灣國際社區項目之建築工程剛予展開。這個原因再加上 貴集團於二零零七年完成唯一的項目管理服務合同，說明了 貴集團於二零零七年及中期期間內於房地產發展及項目管理業務錄得甚少收入之原因。

東方•傲景峯項目

貴公司之管理層人員(「管理層」)於中期報告中指出，於二零零八年六月三十日， 貴集團已完成東方•傲景峯項目的所有住宅單位、全部商舖及約82.7%停車位的預售。繼自二零零八年七月起交付已預售物業予買家後，該項目的經營業績將於二零零八年下半年開始反映在 貴集團之業績中。預計由該項目所產生的總收入約為926,700,000港元。

東方•龍湖灣項目

管理層於中期報告中指出，自二零零七年十月開始預售起至二零零八年六月三十日止，該項目第一期推出發售的住宅單位中，約82%已訂約出售。直至二零零八年六月三十日止，預售住宅單位為 貴集團帶來約143,700,000港元的現金流。 貴集團計劃於二零零八年下半年推售該項目第一期剩餘的住宅單位。

五礦•龍灣國際社區項目

該物業項目乃由 貴集團擁有51%權益及二十三冶之全資附屬公司擁有49%權益的合資公司(「項目公司」)進行之住宅物業發展項目。有關該合資公司之詳情載於 貴公司日期為二零零七年七月五日之通函內。據董事會表示，有關該項目第一期首部分相關土地之拆遷工程已大致完成，並且已展開基礎建設工程。建築工程將於委任總承建商後隨即展開。

貴集團之經營策略

據董事會表示，由於油價高企及內地通脹升溫使中國之直接及經營成本不斷上漲， 貴集團在中國之非房地產發展業務面對愈來愈激烈之競爭局面。另一方面，

董事會認為，中國經濟現時的強勁表現和人民幣升值，為 貴集團在中國之核心房地產發展業務營造有利之營商環境。董事會預料， 貴集團之房地產發展業務將成為 貴集團業績之重要貢獻來源。

2. 總承包合同

2.1 總承包合同之基準及理由

(A) 長沙之整體房地產市場

長沙為中國湖南省之省會，位於湖南中部靠東位置及湘江河（長江支流之一）下游。按照《長沙統計年鑑2007》，截至二零零七年十二月三十一日，長沙人口約為6,500,000，較二零零六年增加約1.0%。於二零零七年，長沙之本地生產總值（「本地生產總值」）約達219,000,000,000元人民幣，相當於人均本地生產總值約為33,711元人民幣。長沙於二零零七年之房地產總投資額約達到413億元人民幣，較二零零六年上升35.9%。按照長沙市房產信息中心出版之《2007年長沙市房產市場報告》，長沙於二零零七年售出之商品房總建築面積約8,900,000平方米，較二零零六年上升29.4%。長沙於二零零七年售出之住宅物業總建築面積約8,000,000平方米，較二零零六年上升28.5%。於二零零七年，該等住宅物業之每平方米平均出售價格約為3,372元人民幣，較二零零六年上升26.0%。按照衡陽市城市規劃局所出版之《住宅發展規劃》，估計住宅物業之土地供應於二零零六年至二零一零年期間將約為13,300,000平方米，而長沙市可供出售之住宅單位總建築面積將維持於約24,000,000平方米。

(B) 五礦·龍灣國際社區項目

誠如上文「貴集團主要業務及經營策略」一段所提及，五礦·龍灣國際社區項目為一個住宅物業發展項目。該項目估計建築面積約1,000,000平方米，預期將於二零一一年竣工。據管理層表示，該項目第一期首部分包括洋房區及別墅區，總建築面積約為75,490平方米。該項目之初步設計已獲有關政府機關核准，可展開建築工程。 貴集團有需要就五礦·龍灣國際社區項目委任總承建商，以開展其建築工程。

(C) 招標程序

中國之規則和法規

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》，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，並將會就此而成立評標委員會，以受規管之方式(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」)處理五礦·龍灣國際社區項目第一期洋房區及別墅區建築合同之招標事宜。

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及洋房區之總承包合同發出招標邀約。雖然二十三冶曾就別墅區提交標書，卻未能成功中標取得該合同。就洋房區而言，曾接獲三間建築公司之標書，當中包括二十三冶、二十三冶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，其中一名成員由項目公司指派，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除外)為獨立第三方。

判授總承包合同予二十三冶

吾等已審閱評標委員會之評估報告(「該報告」)，並注意到投標者是根據綜合評估法而被評估，當中考慮各投標者之技術勝任程度及往績記錄。誠如該報告所指出，二十三冶於評估中獲最高分數。儘管二十三冶之競標價43,524,588元人民幣(約49,700,727港元)較由另一名投標者(獨立第三方)提交之最低競投價高出約536,500元人民幣(約612,629港元)，總承包合同之投標已判授予二十三冶。在評標委員會作出推薦後，基於二十三冶與 貴集團的進一步磋商，二十三冶書面同意將合同競標價降

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)。

(D) 吾等之意見

經考慮委任總承建商為五礦·龍灣國際社區項目展開建築工程的步驟，而五礦·龍灣國際社區項目為 貴集團現有房地產發展項目之一，而且(i)總承包合同是經過投標過程而判授予二十三冶，評標委員會經已於該過程中審議和推薦投標者；及(ii)評標委員會之成員(不包括項目公司所指派之一名成員)為獨立第三方；及(iii)二十三冶所協定之經修訂競標價是已接獲標書中之最低出價者，故吾等認為總承包合同為 貴集團於日常業務過程中訂立，並且符合 貴集團及股東整體之利益。

2.2 總承包合同之主要條款

(A) 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。承包期為156日。

(B) 承包金額

總承包合同之總承包金額為42,924,588元人民幣(約49,015,587港元)(「承包金額」)。承包金額須待(i)確認實際工程量；(ii)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；及(iii)因應一般工程變更指示而作出調整後，始可作實。

(C) 付款條款

按照總承包合同，建築費將就一間由項目公司聘任之工程監理公司就不同工程達到之指定工程階段／進展分期的核證結果而支付。一般而言，(i)工

程竣工時將支付總承包金額之合共85%，及(ii)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。

(D) 吾等之意見

鑒於(i)承包金額是已接獲標書中之最低出價者；及(ii)承包金額將參照項目公司所確認之已完成工程進度的比例而支付，吾等認為總承包合同之條款乃按照正常商業條款，並且對獨立股東而言屬公平合理。

2.3 總承包合同可能產生之財務影響

誠如通函內「董事會函件」所載列，項目公司擬動用 貴集團之內部資源撥付總承包合同之建築成本。按照中期報告， 貴集團未經審核之無產權負擔現金及銀行結存約為783,100,000港元。有鑑於此及承包金額之數額，吾等認為訂立總承包合同不會對 貴集團之財務狀況造成重大影響。

3. 有條件承建工程協議

3.1 有條件承建工程協議之基準及理由

誠如上文「貴集團經營策略」分段所載列，董事會預期 貴集團之房地產發展業務將成為 貴集團業績之重要貢獻來源。目前， 貴集團共有三個房地產發展項目。據董事會表示，東方•傲景峯項目之建築工程已經全部完成。就東方•龍湖灣項目而言，該項目第一期之建築工程已經展開，而該項目建築面積約230,000平方米之第二期及第三期正在規劃階段。有見乃此並且經考慮最近剛展開第一期建築工程之投標程序之五礦•龍灣國際社區項目的發展進度，預期 貴集團將就相關建築工程而發出招標邀約。

據董事會表示，基於與二十三冶之工作關係及其於樓宇建築之經驗和勝任程度，就 貴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， 貴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。 貴集團自二零零七年九月與二十三冶展開工作關係，當時二十三冶獲委任為東方•龍湖灣項目第一期之總承建商，總承包金額為66,860,000元人民幣，有關詳情載於 貴公司日期為二零零七年八月二十一日之股東通函內。誠如通函內「董事會函

件]所載列，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因每次均須就特定情況而尋求獨立股東於股東特別大會上批准，而出現不適當的延誤。

3.2 有條件承建工程協議之主要條款

根據有條件承建工程協議，貴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貴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，條件為由二零零八年九月十日起至二零零八年十二月三十一日止期間及截至二零一零年止兩個財政年度各年，貴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。

3.3 年度上限金額

下表載列由二零零八年九月十日起至二零零八年十二月三十一日止期間及截至二零一零年止兩個財政年度各年之年度上限金額。

年度上限金額		
由二零零八年九月十日起 至二零零八年 十二月三十一日止期間	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
371,000,000元人民幣 (約424,000,000港元)	1,189,000,000元人民幣 (約1,358,000,000港元)	714,000,000元人民幣 (約815,000,000港元)

3.4 年度上限金額之基準

按照通函內「董事會函件」之資料，年度上限金額乃根據貴公司日期為二零零八年九月二十四日之公告所披露之三個項目即東方•龍湖灣項目、五礦•龍灣國際社區項目及中國江蘇省南京市一個建議房地產發展項目(「建議項目」)中，(i)有待招標的估計建築工程範圍；(ii)估計每平方米有關建築造價及(iii)建築工程之預期進度而釐定。貴集團於有條件承建工程協議之年期內可能判授之建築合同的估計價值，載於通函內「董事會函件」的「釐定年度上限金額之基準」一節。

經審閱貴公司所提供的資料後，貴公司可能判授的建築合同估計價值(相等於年度上限金額)乃將二零零八年九月十日起至二零一零年十二月三十一日止期間內將予招標的估計建築面積，乘以相關項目的估計單位建築造價而達致。吾等已就估計建築面積與管理層討論，得悉當中已參照上述三個項目的發展計劃和

進度。據透露，由二零零八年九月十日起至二零一零年十二月三十一日止期間內招標之建築面積將與東方•龍湖灣項目及五礦•龍灣國際社區項目有關。截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度上限金額增加至約1,189,000,000元人民幣，乃源於所有三個將會招標之項目的建築工程所致。截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度上限金額減少至約714,000,000元人民幣。於完成東方•龍湖灣項目之所有發展工作後，該期間內將不會就該項目進行建築工程之招標，而有關建議項目將要招標之建築工程亦會有所減少。

吾等已與管理層討論釐定估計單位建築造價的基準。管理層透露，由於受年度上限金額管限之建築工程將與南京及長沙之房地產發展項目有關，故此彼等已參照位於南京之東方•龍湖灣項目及就位於長沙之五礦•龍灣國際社區項目而已判授標書的同類質素和工程範圍(例如建築種類)的建築工程當前市價(包括勞動成本及物料成本)。

謹請股東注意，年度上限金額之實際運用情況及充裕度將視乎多項因素而定，包括但不限於將受中國政府規管和監察之招標程序而判授的相關招標可能會，亦可能不會判授給二十三冶集團、所牽涉的房地產發展項目及工程範圍。在此方面，吾等從管理層理解到 貴公司將密切監察年度上限金額之增進和運用情況，確保經常符合上市規則之規定。

經考慮(i) 貴集團將予招標之建築工程的估計總價值乃根據上述項目之預期進度而釐定；(ii)已使用建築工程之當時市場造價；及(iii) 貴公司將密切監察年度上限金額於未來之運用情況，吾等認為年度上限金額之基準為公平合理。

3.5 吾等之意見

鑒於(i)委任二十三冶集團負責 貴集團現有房地產發展項目之建築工程的總承建商，乃推進 貴集團之核心業務；及(ii) 貴集團過往就其物業發展項目而於二十三冶集團之經驗，吾等認為有條件承建工程協議乃於 貴集團之日常及一般

業務過程中訂立，而有條件承建工程協議之條款(包括年度上限金額)符合日常商業條款以及 貴集團及股東之整體利益。

3.6 有關二十三冶之資料

根據二十三冶網站(www.23ye.com)之資料，二十三冶集團乃於一九五三年成立，主要從事礦業開發和營運、建設工程，以及房地產發展業務。該集團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設工程施工總承包一級的資質。於二零零五年，二十三冶集團在中國首五百間建築企業之中排第六十二位。

鑒於二十三冶於物業建築工程之往績記錄，吾等相信二十三冶具備必要技能和經驗，能進行總承包合同及有條件承建工程協議項下之建築工程。

五、推薦意見

經考慮上述主要因素後，即(i)總承包合同及有條件承建工程協議之背景以及理由和條款及(ii)年度上限金額之基準，吾等認為甲項交易及乙項交易乃按一般商業條款及於日常業務過程中進行，並且符合 貴集團及股東之整體利益。吾等亦認為，總承包合同及有條件承建工程協議之條款(包括年度上限金額)就獨立股東而言為公平合理。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准甲項交易及乙項交易(包括年度上限金額)之普通決議案。

此致

獨立董事委員會

及獨立股東 台照

代表

卓怡融資有限公司

執行董事

鍾建舜

謹啓

二零零八年九月三十日

一、責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定而須提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認據彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，導致當中所載任何內容有所誤導。

二、董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第十五部第七及第八分部（包括按照證券及期貨條例條文擁有或被視作擁有之權益或淡倉）或根據上市規則附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則，或根據本公司按證券及期貨條例第三百五十二條之規定存置之登記冊所記錄而知會本公司及聯交所之權益，如下：

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持有之 股份數目	佔已發行股份 總數之百分比
何小麗	個人	20,000	0.0018%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之股份、相關股份或債券中擁有任何個人、家屬、法團或其他權益或淡倉。

三、服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何本集團不得於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

四、董事於資產、合約及競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，(i)本集團董事及彼等各自之聯繫人士概無擁有任何競爭權益（即倘其為控股股東則須根據上市規則第8.10條予以披露者）；及(ii)本集團董事概無

於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發經審核財務報表之日期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。

於最後實際可行日期，除龍建(南京)置業有限公司(「龍建南京」—即東方•龍湖灣項目之項目公司)之董事徐其鼎先生於日期為二零零六年四月十一日由金文實業有限公司(「金文實業」)及Stillpower Limited(彼等均為本公司之間接全資附屬公司)、威洋發展有限公司(「威洋發展」)及東方龍建有限公司(「東方龍建」，為龍建南京之直接控股公司)就東方龍建簽訂之股東協議(當中列載(其中包括)由金文實業以總代價2,900港元轉讓於東方龍建之29%股本權益予威洋發展及有關管理及營運東方•龍湖灣項目之合作合營公司—東方龍建之主要條款)中擁有重大權益外，本集團董事概無擁有於最後實際可行日期仍然存續並且對本集團業務屬重大之任何合約或安排的重大權益。徐其鼎先生擁有威洋發展26.67%股本權益，而威洋發展則擁有東方龍建29%股本權益。東方龍建其餘71%股本權益由本公司間接擁有。

五、主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第三百三十六條之規定存置之權益登記冊記錄，下列實體於股份中擁有按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之權益：

股東名稱	所持有之 股份數目	佔已發行股份 總數之百分比
中國五礦 ^(附註)	756,585,852	67.93%
中國五礦香港控股有限公司 ^(附註)	756,585,852	67.93%
June Glory ^(附註)	756,585,852	67.93%

附註：該等股份由中國五礦香港控股有限公司(由中國五礦全資擁有)的全資附屬公司June Glory持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之最高行政人員並不知悉有任何除董事或本公司之最高行政人員以外人士，於股份及本公司相關股份中擁有任何須按證券及期貨條例第十五部第二及第三分部向本公司披露之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，據董事及本公司之最高行政人員所知，下列人士直接或間接擁有獲賦權利於本集團成員公司的股東大會上投票之已發行股本10%或以上權益：

股份或股本權益持有人名稱	本集團非全資附屬公司名稱	概約股權百分比
威洋發展有限公司	東方龍建有限公司	29%
湖南嘉盛房地產開發 有限責任公司	五礦建設(湖南)嘉和日盛 房地產開發有限公司	49%
Turner Overseas Limited	Wellstep Management Limited	16%
Silver Lake Asia Corp.	Wellstep Management Limited	16%
Spirit Sunshine Inc.	Wellstep Management Limited	16%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及據董事及本公司之最高行政人員所知，概無其他除董事或本公司之最高行政人員以外人士或彼等各自之聯繫人士擁有獲賦權利於一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票的任何類別股本10%或以上面值。

六、重大變動

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二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表刊發日期)以來有任何重大逆轉。

七、專家

(a) 以下為曾提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
卓怡融資	獲准從事證券及期貨條例所載第一類、第四類、第六類及第九類受規管業務之持牌法團

(b) 於最後實際可行日期，卓怡融資(獨立財務顧問)已就印發本通函發出同意書，同意按本通函所載的形式及涵義轉載其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。卓怡融資已發出日期為本通函日期之函件及推薦建議，以備載入本通函內。

- (c) 於最後實際可行日期，卓怡融資概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無享有可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可強制行使）。
- (d) 於最後實際可行日期，卓怡融資在本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本公司最近期經審核賬目刊發日期）以來，所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中，並無擁有任何直接或間接權益。

八、其他事項

本通函之內容概以英文版為準。

九、備查文件

下列文件之副本由本通函日期起十四日（包括該日）內（公眾假期除外）之一般辦公時間內，可於本公司在香港之主要營業地點（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）供查閱：

- (a) 總承包合同；
- (b) 有條件承建工程協議；
- (c) 獨立董事委員會之函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內；
- (d) 卓怡融資之函件，全文載於本通函「卓怡融資函件」一節內；及
- (e) 本附錄第七段所述之書面同意書。



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)

茲通告五礦建設有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十月十七日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道六十九號帝苑酒店二樓帝苑廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認總承包合同(定義及說明見本公司日期為二零零八年九月三十日之通函，註有「A」字樣之副本已提交本會議並由本會議主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事作出所有相關進一步行動及事情，以及簽立該等其他文件及採取其認為就落實及／或使總承包合同生效而言屬必須、適當或權宜之所有步驟，並且作出該名董事認為必須、適當或權宜之任何變動。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認有條件承建工程協議(定義及說明見本公司日期為二零零八年九月三十日之通函，註有「B」字樣之副本已提交本會議並由本會議主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事作出所有相關進一步行動及事情，以及簽立該等其他文件及採取其認為就落實及／或使有條件承建工程協議生效而言屬必須、適當或權宜之所有步驟，並且作出該名董事認為必須、適當或權宜之任何變動。」

承董事會命
五礦建設有限公司
董事總經理
何劍波

香港，二零零八年九月三十日

附註：

1. 凡有權出席上述會議及投票之股東，均有權委派一位或多位代表代其出席及代其投票。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副本，須於該會議或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間四十八小時前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十八樓，方為有效。股東填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席會議或其任何續會並於會上投票。
3. 本公司將由二零零八年十月十五日(星期三)至二零零八年十月十七日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席上述會議者，所有股票連同已填妥之過戶表格最遲須於二零零八年十月十四日(星期二)下午四時三十分前交回本公司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室至一七一六室。
4. 上述會議之表決將以投票方式進行。