
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、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

就本集團於中國南京的房地產發展項目
委任一名關連人士為總承建商

五礦建設有限公司之財務顧問

偉業融資有限公司

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

卓怡融資有限公司

獨立董事委員會之函件載於本通函第12至13頁。

載有卓怡融資向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件載於本通函第14至21頁。

有關於二零零七年九月十四日(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26至27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。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	12
卓怡融資函件.....	14
附錄 — 一般資料	22
股東特別大會通告	26

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東就該交易之獨立財務顧問，彼為根據證券及期貨條例獲准進行第一類(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(資產管理)受規管活動之持牌法團
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「最高行政人員」	指	上市規則所賦予之涵義
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，一間中國國有企業，其持有中國五礦香港控股有限公司之100%股權，後者則持有本公司控股股東June Glory之100%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
「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
「龍建南京」	指	龍建(南京)置業有限公司，一間於二零零六年一月五日在中國成立之公司，為東方•龍湖灣項目之項目公司，由東方龍建全資擁有
「董事」	指	本公司之董事(包括獨立非執行董事)

釋 義

「二十三冶」	指	二十三冶建設集團有限公司，一間於一九五三年創立及根據中國法律成立之有限責任公司，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
「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	由董事會成立之本公司獨立董事委員會，負責就該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，以及在該交易中有重大利益之任何股東以外之股東
「江寧招標辦公室」	指	南京市江寧區建設工程招投標管理辦公室，負責監察有關委任興建東方•龍湖灣項目第一期總承建商的招標過程
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為中國五礦香港控股有限公司之全資附屬公司，現持有本公司約53.83%股權，為本公司之控股股東
「東方•龍湖灣項目」	指	東方•龍湖灣項目，由龍建南京於中國南京江寧區科學園之地塊進行之房地產開發項目，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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零七年八月十六日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料以供載入通函內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
「總承包合同」	指	龍建南京與二十三冶於二零零七年七月三十一日就東方•龍湖灣項目第一期建築工程而訂立的總承包合同
「東方龍建」	指	東方龍建有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，由本公司間接持有其100%股權，並將分別由本公司以及徐其鼎先生與其聯繫人士控制的公司持有71%及29%股權
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第五百七十一章)
「股東特別大會」	指	將於二零零七年九月十四日(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以批准該交易之本公司股東特別大會，其通告載於本通函第26至27頁
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1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
「評標委員會」	指	評標委員會，由龍建南京成立之委員會，以審閱及評估龍建南京就興建東方•龍湖灣項目第一期工程發出招標邀約而呈交的投標書

釋 義

「該交易」	指	由龍建南京按照總承包合同訂明的條款委任二十三冶為東方•龍湖灣項目第一期工程之總承建商
「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1.03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

王幸東先生－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

就本集團於中國南京的房地產發展項目
委任一名關連人士為總承建商

1. 緒言

董事會宣佈，經評標委員會之建議，龍建南京(東方·龍湖灣項目之項目公司)已於二零零七年七月十六日透過江寧招標辦公室向二十三冶發出有關總承包合同的中標通知書，並於二零零七年七月三十一日與二十三冶訂立總承包合同。根據總承

* 僅供識別

董事會函件

包合同，龍建南京將委任二十三冶為興建東方•龍湖灣項目第一期工程的總承建商。東方•龍湖灣項目第一期總樓面面積約59,673平方米，總地庫面積約9,687平方米。

東方•龍湖灣項目乃本公司日期分別為二零零六年四月十一日及二零零六年五月二十四日就位於中國南京之房地產發展項目成立合資公司東方龍建而發出之公告及寄發予股東之通函內所載之房地產發展項目。誠如有關公告及通函之前所披露，本公司現時間接持有東方龍建100%股權，並將擁有其71%股權。

繼本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報內所報告有關東方•龍湖灣項目之發展進度後，該項目已進入委任第一期發展工程總承建商的階段。根據中國有關的政府機關發出之工程建設項目施工招標投標辦法，龍建南京必須(i)透過在江寧招標辦公室監督下的招標程序為東方•龍湖灣項目委任一名總承建商；及(ii)成立評標委員會，以及使用合理低價法就財務及技術方面審核及評估合資格投標者的投標。因此，龍建南京就東方•龍湖灣項目第一期工程的總承包合同發出招標邀約。包括二十三冶在內的三間建築公司獲龍建南京邀請競投總承包合同。由龍建南京成立之評標委員會包括七名成員，其中一名成員由龍建南京指定，六名成員則由有關的政府機關正式公佈的江蘇省房屋建築和市政基礎設施工程招標投標評標專家名冊中隨機選出。董事就其所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後確認，評標委員會之成員及除卻二十三冶外獲邀競投總承包合同的兩間建築公司(及彼等各自之最終擁有人)乃為與本公司及其附屬公司之董事、最高行政人員及主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。

評標委員會已就所收取之三份合資格投標書作出審核及評估。於二零零七年七月十日，評標委員會推薦以投標金額約66,862,000元人民幣(約68,868,000港元)向二十三冶批出標書。二十三冶的投標是三份投標書中最低投標價者。龍建南京於二零零七年七月十六日透過江寧招標辦公室向二十三冶送交有關授予總承包合同的中標通知書，並於二零零七年七月三十一日與二十三冶訂立總承包合同。

董事會函件

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，因此其為本公司之關連人士。根據總承包合同內所訂定之總承包金額 66,860,000 元人民幣 (約 68,866,000 港元) 進行的適用規模測試，在上市規則第 14.07 條項下之相關之比率超過 2.5% 及代價超過 10,000,000 港元。因此，根據上市規則第 14A.13(1)(a) 條，該交易構成本公司之關連交易。根據上市規則第 14A.17 條，該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，始可作實。

董事會已成立獨立董事委員會，負責就該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。獨立董事委員會已委任卓怡融資為獨立財務顧問，就該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獨立財務顧問就該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 26 至 27 頁日期為二零零七年八月二十一日之通告，內容為有關於二零零七年九月十四日 (星期五) 召開之股東特別大會。**June Glory** 及其聯繫人士 (於最後實際可行日期控制本公司已發行股本約 53.83%) 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。

2. 有關二十三冶之資料

二十三冶為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事建設工程、礦業開發和營運、房地產及相關產業。其自二零零一年起劃歸中國湖南省管轄，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。二十三冶具中國有關政府機關分類為房屋建築工程施工總承包一級資格。

3. 總承包合同

日期

二零零七年七月三十一日

訂約方

(i) 主事人：龍建南京；及

(ii) 總承建商：二十三冶

主體事項

龍建南京就東方·龍湖灣項目第一期建築工程將委託二十三冶擔任總承建商之條款。

工程範圍

工程範圍包括總樓面面積約59,673平方米及總地庫面積約9,687平方米(包括十六幢各八層高的住宅大樓、兩個地庫停車場、一幢兩層高商業大樓及一個消防泵站)之土木及樓宇建築工程、供水、排水、電力及通風工程。

總承包金額

總承包金額為66,860,000元人民幣(約68,866,000港元)，並可就以下兩項作出調整：(i) 龍建南京及二十三冶於總承包合同日期起計兩個月內獲確認的實際工程量；及(ii) 於總承包合同之一般工程修改條款範圍內在建築期間由龍建南京提出之工程變更指示(如有)。

付款條款

工程款將根據工作各個方面所達到的特定工程階段／進展分期支付。一般而言，於取得工程各個方面的竣工驗收文件後，工程款將支付至合同金額的85%，餘下的10%將約於總承包合同工程的最終賬項已落實後約三個半月支付，餘下的5%將作為工程質量保修金。工程質量保修金將於取得安裝工程的竣工驗收文件及所有工程缺陷均已獲得修正之日起計兩年後全數支付。

承建期

360日

先決條件

總承包合同須待該交易於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。

4. 財務影響

龍建南京擬主要以借款支付應付予二十三冶之工程款。以本集團於二零零六年十二月三十一日之淨資產817,829,000港元計算，總承包合同之總承包金額66,860,000元人民幣(約68,866,000港元)之借款，將使本集團之資本負債率(借款除以淨資產)提高約8.4%。由於東方•龍湖灣項目產生之利息開支將於開發過程期間資本化，因此該交易將不會對本集團之淨資產及盈利造成重大影響。

5. 進行交易之原因及益處

本集團主要從事房地產開發及項目管理、專業建築、物業租賃，以及製造及貿易業務。誠如本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報內所述，本集團決定進一步發展其房地產發展業務作為其核心業務，預期東方•龍湖灣項目自二零零八年起的數年內將成為本集團收入及現金流的重要來源之一。本集團就東方•龍湖灣項目委任總承建商展開建築工程，乃本集團就其發展邁出的重要一步。

基於二十三冶乃透過競價投標過程獲得獨立的評標委員會推薦而獲授予總承包合同，其標價亦是已接獲標書中之最低出價者，故此，董事認為，該交易及總承包合同之條款乃屬公平合理及經公平磋商後釐定，並符合本公司及股東之整體利益。董事進一步認為，該交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立。

6. 上市規則之含義

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，因此其為本公司之關連人士。根據總承包合同內所訂定之總承包金額66,860,000元人民幣(約68,866,000港元)進行的適用規

模測試，在上市規則第14.07條項下之相關之比率超過2.5%及代價超過10,000,000港元。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，該交易構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.17條，該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，始可作實。

7. 股東特別大會

一份有關於二零零七年九月十四日(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之股東特別大會之通告載於本通函第26至27頁內。在股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准該交易。鑑於二十三冶及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該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已發行股本約53.83%。

本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。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。

根據上市規則第13.39(4)條及第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，而投票結果之公告將於股東特別大會舉行後於本公司及聯交所網站刊登。

8. 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，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

董事會函件

(iv) 持有不少於十分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該交易之決議案於股東特別大會投票前要求以投票方式表決。

9. 推薦意見

謹請閣下注意(i)載於本通函第12至13頁之獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就該交易向獨立股東所提出之推薦建議；及(ii)載於本通函第14至21頁之卓怡融資函件，其中載有其就該交易向獨立董事委員會及獨立股東所提供之意見。

董事認為，總承包合同之條款乃屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東就有關該交易之普通決議案於股東特別大會上投贊成票。

10. 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
王幸東
謹啟

二零零七年八月二十一日



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

就本集團於中國南京的房地產發展項目 委任一名關連人士為總承建商

吾等就本公司日期為二零零七年八月二十一日之通函(「通函」)致函閣下，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，以考慮並就該交易及總承包合同之條款是否屬一般商業條款、於日常及一般業務過程中進行及對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供吾等之意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下參閱通函第5至11頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)該交易之資料，另亦請注意通函第14至21頁所載之卓怡融資之函件，當中載有其就該交易發表之意見。

經考慮該交易之原因及利益，以及考慮到通函第14至21頁所載卓怡融資函件所載述卓怡融資就該交易達致其意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為，該交易及總承包合同之條款屬一般商業條款、於日常及一般業務過程中進行及就獨立股

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

東而言實屬公平合理，且符合股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成批准載於股東特別大會通告內之普通決議案，以批准該交易。

此 致

獨立股東 台照

獨立非執行董事
林濬

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
馬紹援
謹啟

獨立非執行董事
譚惠珠

二零零七年八月二十一日

卓怡融資函件

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。



卓怡融資有限公司
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

就 貴集團於中國南京的房地產發展項目
委任一名關連人士
為總承建商

I. 緒言

吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就該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 貴公司於二零零七年八月二十一日致股東之通函（「通函」）所載之「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。

總括而言，經評標委員會之建議，龍建南京（東方•龍湖灣項目之項目公司）於二零零七年七月十六日已透過江寧招標辦公室向二十三冶送交有關總承包合同的中標通知書，並於二零零七年七月三十一日與二十三冶訂立總承包合同。根據總承包合同，龍建南京將委任二十三冶為興建東方•龍湖灣項目第一期工程（「第一期工程」）的總承建商。

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，因此其為 貴公司之關連人士。根據總

承包合同內所訂定之總承包金額66,860,000元人民幣(約68,866,000港元)(「承包金額」)進行的適用規模測試，在上市規則第14.07條項下之相關之比率超過2.5%及承包金額超過10,000,000港元。因此，根據上市規則，該交易構成 貴公司之關連交易。根據上市規則第14A章，該交易須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，始可進行。June Glory及其聯繫人士(於最後實際可行日期控制 貴公司已發行股本約53.83%)將於股東特別大會上放棄投票。

II. 獨立董事委員會

董事會成員包括：(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、王幸東先生、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 貴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，負責就該交易是否按正常商業條件及於日常及一般業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及就總承包合同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。

吾等已獲委任就此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。

III. 意見之基準及假設

在達致吾等之意見時，吾等倚賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及／或高級管理層人員及／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。

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及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 貴公司及其任何附屬公司之業務及財務狀況進行獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

吾等在達致有關該交易之建議時，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開發及項目管理、專業建築、物業租賃，以及製造及貿易。

根據 貴公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報內所顯示， 貴集團憑著其控股股東中國五礦之優勢，一直以來發展其房地產發展業務作為其核心業務，而中國五礦具備雄厚財政基礎及廣大業務聯繫，特別是在中國及香港。

目前， 貴集團之房地產開發項目組合包括於中國之兩個項目，即位於廣東珠海之東方•傲景峰項目，以及位於中國南京江寧區之東方•龍湖灣項目。此兩個項目均為住宅開發項目。據 貴公司管理層表示，東方•傲景峰項目已於二零零七年一月開始預售住宅單位，並預期將於二零零七年大致完成銷售，預定於二零零八年向買家交樓。預售單位之所得款項已為 貴集團帶來滿意之現金流量，並預期相關收入將於二零零八年待已售單位交付後確認。東方•龍湖灣項目之進展詳情載列於下文「2. 簽訂該交易之基準」中。

此外， 貴集團正在中國湖南省長沙建立物業開發項目之合營企業。該項目將主要發展為一項中高檔住宅物業。該合營企業之詳情載於 貴公司於二零零七年七月五日刊發之通函中。

2. 簽訂該交易之基準

2.1 於江寧之整體房地產市場環境

江寧乃中國江蘇省南京市之一個縣。根據南京省統計局於二零零七年三月十五日刊發之《2006年國民經濟和社會發展統計公報》（「該統計」），南京之登記人口於二零零六年末約為845,500人，較二零零五年增長4.3%。於二零零六年，南京之國民生產總值達27,800,000,000元人民幣，較二零零五年增長20.5%，人均國民生產總值為33,780元人民幣。

根據中國證券周刊於二零零六年十二月三十日引述江寧區房產管理局局長有關於江寧建設地鐵站之報導（「該報導」）後，區內之物業市場即開始活躍，直至二零零六年末一直呈上升趨勢。該報導亦指出南京於二零零六年首十一個月期間出售住宅單位約3,000,000平方米，已竣工住宅房屋的樓面面積約為2,820,000平方米，較二零零五年增長19%。隨著江寧與外界交通干線加以改善，預期將有更多人口自南京市遷往江寧。該報導指出，於二零零六年，大部分住宅單位乃售予來自南京市之市民，佔約70%之買家。根據該統計顯示，南京市於二零零六年總人口約為六百萬人，國民生產總值為277,400,000,000元人民幣。

2.2 東方•龍湖灣項目

東方•龍湖灣項目位於中國南京江寧科學園的一幅土地上，由東方龍建全資擁有之龍建南京承建。東方龍建現為 貴公司之間接全資附屬公司，並將於 貴公司於二零零六年五月二十四日所刊發之通函所述擬進行之交易完成後由 貴公司擁有71%及由一名關連人士擁有29%。東方•龍湖灣項目擬發展為一項中高檔住宅物業。

誠如 貴公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度年報內所載，東方•龍湖灣項目將分為三個階段發展，預期總樓面面積約277,700平方米。 貴公司預期第一期工程的單位將自二零零七年第四季度開始預售，建築工程預期於二零零八年第四季度完成。根據此計劃， 貴公司須委任一名總承建商展開東方•龍湖灣項目之建築工程。

管理層於 貴公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度年報內指出，江寧地鐵系統延伸至緊鄰東方•龍湖灣項目的科學園區。此外，在江寧區設有收費站的寧杭高速公路將於二零零七年全面投入使用。基於該等有利的開發項目， 貴集團對從二零零八年起未來數年內東方•龍湖灣項目的潛力及其對 貴集團收入及現金流的貢獻深感樂觀。

2.3 招標程序

根據多個政府機關所採納的工程建設項目施工招標投標辦法，龍建南京須(i)透過在江寧招標辦公室監督下的招標程序為東方•龍湖灣項目委任一名總承建商；及(ii)成立評標委員會，以及使用合理低價法就財務及技術方面審核及評估合資格投標者的投標。

評標委員會由七名成員組成。其中一名成員由龍建南京所指定，而其他六名則由江寧招標辦公室從有關的政府機關正式公佈的江蘇省房屋建築和市政基礎設施工程招標投標評標專家名冊中隨機選出。經作出所有合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，董事確認，評標委員會的成員及除卻二十三冶外獲邀競投總承包合同的兩間建築公司(及彼等各自之最終擁有人)乃與 貴公司及其附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東及彼等各自的聯繫人士概無關連的獨立第三方。

從審閱評標委員會的評估報告(「報告」)中注意到，投標乃以邀約及採用合理低價法的方式進行，包括二十二冶在內的三間建築公司(相關政府機關所要求的最低投標者數目)獲邀落標。經作出所有合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，其他兩間亦歸類為房屋建設工程施工總承包一級的建築公司為與 貴公司及其附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東及彼等各自的聯繫人士概無關連的獨立第三方。

評標委員會於報告內指出：(i)所收取的三份標書的投標價均高於彼等的成本報價及(ii)施工方案基本可行。二十三冶的投標是收回的三份標書中的最低出價者。

經考慮委任總承建商乃展開 貴集團其中一項現有房地產開發項目建設工程的步驟，以及(i)二十三冶透過經評標委員會審閱及作出建議的招標程序獲授予總承包合同；及(ii)評標委員會的成員乃由江寧招標辦公室挑選的獨立第三方，吾等認為進行該交易乃在 貴集團的一般業務範圍內。

3. 總承包合同之主要條款

3.1 工程範圍

根據總承包合同，龍建南京已有條件地委任二十三冶為總承建商，進行第一期工程的土木及樓宇建設工程、供水、排水、電力及通風系統工程。該等工程涵蓋十六幢每幢八層高的住宅大樓、兩個地庫停車場、一幢兩層高的商業大樓及一個消防泵站。建築期將為360日。

3.2 承包金額

總承包合同的總承包金額為66,860,000元人民幣(約68,866,000港元)。承包金額可根據以下兩項而作出調整：(i)龍建南京及二十三冶於總承包合同日期起計兩個月內所確認之實際工程量；及(ii)於總承包合同之一般工程修改條款範圍內在建築期間提出之工程變更指示。

3.3 付款條款：

根據總承包合同，工程款將根據工作各個方面達到的特定工程階段／進展分期支付。一般而言，(i)於工程竣工驗收並經龍建南京接納驗收時支付工程款至合同金額的85%，(ii)於總承包合同完成工程量結算後約三個半月支付工程款之另外10%；(iii)於自完成驗收並經接納後之兩年及於所有工程缺陷完成修正後，支付剩餘5%之保修金。

基於(i)承包金額是收回的三份合資格投標書中最低的出價；及(ii)承包金額將參照龍建南京所驗收及接納的已竣工工程的比例按進度支付，吾等認為總承包合同的條款乃按照一般商業條款而訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

4. 有關二十三冶的資料

如 貴集團管理層所告知，二十三冶乃中國五礦的附屬公司，主要從事建設工程、礦業開發和營運，以及房地產及相關業務。其自二零零一年起劃歸中國湖南省管轄及為湖南省政府重點扶持之二十家企業集團之一。

根據中華人民共和國設部的指引，二十三冶乃歸類為房屋建設工程施工總承包一級。根據上述指引，按照不同準則如註冊資本、資產淨值、最近三年所承建項目的平均年度項目金額、所建樓宇的規模(如高度、樓層數目及樓面面積)，總承建商可分為四級。根據 貴公司所提供的資料，於過往三年內，二十三冶已完成多個主要位於中國湖南的房地產開發項目，總樓面面積超過600,000平方米。現時的主要房地產項目包括中國湖南省的兩項項目，即長沙市的奧林匹克體育文化城，投資額高於1,500,000,000元人民幣(約1,545,000,000港元)以及位於株洲市紅旗路的項目，投資額約為1,000,000,000元人民幣(約1,030,000,000港元)。根據 貴公司，該兩項項目的建築工程仍未展開。

基於二十三冶於物業建設工程方面的往績記錄，吾等與董事一致認為，二十三冶具有需要的技術及經驗進行總承包合同項下的建設工程。

5. 總承包合同可能帶來的財務影響

根據 貴公司的管理層，龍建南京擬以借款為總承包合同項下的工程款融資。根據 貴集團於二零零六年十二月三十一日之借款及淨資產分別為271,462,000港元及817,829,000港元計算， 貴集團之資本負債率(借款除以淨資產)為33.2%。倘為說明目的假設承包金額66,860,000元人民幣(約68,866,000港元)由借款悉數融資，根據 貴集團於二零零六年十二月三十一日之淨資產計算， 貴集團的資本負債率將會增至41.6%。借款所產生的利息將於開發東方•龍湖灣項目的過程中資本化。基於上述分析，吾等認為假設承包金額之全數以借款撥資， 貴集團之資本負債率有所提高乃為可接受的。

IV. 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，包括：

- (i) 訂立總承包合同是展開 貴集團其中一項現有房地產開發項目的建設工程；
- (ii) 總承包合同乃透過投標程序而獲授予，而當中所收取的標書已由獨立的評標委員會審核及評估；
- (iii) 總承包合同的條款；及
- (iv) 總承包合同可能造成的財務影響，

吾等認為，該交易乃按一般商業條款於日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益，而就獨立股東而言，總承包合同的條款乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會及獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以通過該交易。

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
主席 董事－企業融資
林懷漢 鍾建舜
謹啓

二零零七年八月二十一日

1. 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。

2. 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）或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及聯交所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	0.0026%

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）或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及聯交所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之任何個人、家屬、法團或其他權益或淡倉。

3. 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。

4. 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) 董事概無在於最後實際可行日期仍然生效而與本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益；(ii) 本公司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(iii) 董事概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表刊發日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

5. 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，下列實體於本公司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股份權益：

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1)	416,585,852	53.83%
中國五礦香港控股有限公司 (「香港五礦」)(附註1)	416,585,852	53.83%
June Glory	416,585,852	53.83%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，該等公司被視為於由 June Glory 所持有之 416,585,852 股股份中擁有權益。
2. 周中樞先生為中國五礦之董事。
3. 周中樞先生、錢文超先生及王幸東先生為香港五礦之董事。
4. 錢文超先生及尹亮先生為 June Glory 之董事。
5. 周中樞先生、錢文超先生、王幸東先生、尹亮先生及何小麗女士為中國五礦之僱員。

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，於本公司之股份及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。

6. 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二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表刊發日期）以來有任何重大逆轉。

7. 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）。
- (c) 於最後實際可行日期，卓怡融資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。
- (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二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表刊發日期）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，並無直接或間接擁有任何權益。

8. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而香港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) 本公司之公司秘書為鍾詠儀女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (c) 本公司之合資格會計師為阮慧敏女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。

(d) 本通函之內容概以英文版為準。

9. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零七年九月四日(包括該日)止(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) 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;
- (c) 卓怡融資函件,全文載於本通函「卓怡融資函件」一節內;及
- (d) 本附錄第7段所述之書面同意書。

股東特別大會通告



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」)謹訂於二零零七年九月十四日(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

「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二零零七年八月二十一日之通函，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，以及親筆簽立該等其他文件或蓋印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。」

承董事會命
五礦建設有限公司
董事總經理
王辛東

香港，二零零七年八月二十一日

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

* 僅供識別

股東特別大會通告

一百八十三號合和中心十八樓，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願出席會議或其任何續會，並可於會上投票。

3. 本公司將由二零零七年九月十二日(星期三)至二零零七年九月十四日(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二零零七年九月十一日(星期二)下午四時三十分前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。
4. 上述會議之表決將以投票方式進行。