

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，並明確表示，概不會就本公告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)

持續關連交易

物業管理服務框架協議

物業管理服務框架協議

董事會欣然宣佈，於二零二二年九月二十八日，本公司與(i)中國五礦訂立中國五礦框架協議，據此，本集團由二零二二年九月二十八日至二零二三年九月二十七日期間，須向中國五礦集團提供物業管理服務；並與(ii)五礦物業湖南訂立五礦物業湖南框架協議，據此，五礦物業湖南由二零二二年九月二十八日至二零二五年九月二十七日期間，須向本集團提供物業管理服務。

上市規則之涵義

於本公告日期，(i)中國五礦為本公司控股股東，持有本公司已發行股份約61.88%，因此，根據上市規則第14A章為本公司關連人士；及(ii)五礦物業湖南由本公司間接擁有約51%及五礦二十三冶擁有約49%，後者為中國五礦間接非全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章為關連附屬公司。在上市規則第14A章下，該等交易構成本公司之持續關連交易。

由於適用於各個中國五礦框架協議及五礦物業湖南框架協議項下就年度上限金額之一個或多個百分比率超過0.1%但全部低於5%，各個中國五礦框架協議及五礦物業湖南框架協議之該等交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下有關公告、申報及年度審閱之規定，但獲豁免遵守股東通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二二年九月二十八日，本公司(i)與中國五礦訂立中國五礦框架協議，據此，本集團由二零二二年九月二十八日至二零二三年九月二十七日期間，須向中國五礦集團提供物業管理服務；並(ii)與五礦物業湖南訂立五礦物業湖南框架協議，據此，五礦物業湖南由二零二二年九月二十八日至二零二五年九月二十七日期間，須向本集團提供物業管理服務。

中國五礦框架協議

中國五礦框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年九月二十八日

訂約方

1. 本公司
2. 中國五礦

中國五礦框架協議之年期

中國五礦框架協議之年期由二零二二年九月二十八日起至二零二三年九月二十七日止，為期一年。

將予提供的服務

在中國五礦框架協議之年期內，本集團須向中國五礦集團提供物業相關管理服務及任何其他相關配套服務，包括但不限於為未出售住宅單位的警衛、清潔、維修及維護服務、銷售辦公室管理、物業管理服務、其他客戶相關服務，比如與業主建立關係及任何特約服務，以及就(包括但不限於)旗下房地產發展項目、銷售辦公室、工業園及停車場進行物業銷售的代理費。

在中國五礦框架協議的條款規限下，中國五礦集團與本集團於中國五礦框架協議之年期內，須就上述不時所需的事宜訂立具體服務協議。經公平磋商後，具體服務協議應按日常商業條款，對擬進行的相關交易載列所有必要的條款及條件。

定價基準

在中國五礦框架協議下向中國五礦集團提供的物業管理服務，須由中國五礦集團在符合相關中國法律、規定和法規的情況下，透過招標程序或服務供應商的報價委聘。具體服務協議的定價及付款條款乃根據正常商業條款釐定，及通過相關招標及投標程序或所得報價進行評標。

在招標或報價過程中，中國五礦集團的評標委員會將基於(其中包括)投標者的營運規模、以及其就提供該等服務而向中國五礦集團提出的建議條款(當中包括其所收取費用以及支付條款)與在相關地區提供類似服務的現行市場條款的比較，向至少三名投標者或服務供應商遞交的標書或報價進行深入評估。

視乎根據中國五礦框架協議將會訂立的具體服務協議的最終條款，本集團根據中國五礦框架協議向中國五礦集團提供的報價應參考以下因素而釐定：

- (i) 相關物業的性質、規模及位置；
- (ii) 物業管理服務的範疇；

- (iii) 有關提供物業管理服務的預期營運成本(包括計有勞工成本、物料成本及行政成本)；
- (iv) 獨立第三方在相關地區的市場就類別相似的物業提供類似服務所徵收的費用；及
- (v) 本集團就類似服務向獨立第三方提出的報價。

本集團向中國五礦集團徵收的費用不得高於相關法定機構(如適用)指定的標準費用，且本集團向中國五礦集團提出的條款須公平合理，且條款不遜於本集團向獨立第三方提供類別及範疇相同及相似的物業管理服務者。

支付條款

在中國五礦框架協議下所提供的物業管理服務金額須以人民幣支付及結付，並按將予訂立的具體服務協議所定明的有關時間和方法支付及結付。有關支付及結付條款須公平合理，且不遜於本集團向獨立第三方提出的市場條款。

五礦物業湖南框架協議

五礦物業湖南框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年九月二十八日

訂約方

1. 本公司
2. 五礦物業湖南

五礦物業湖南框架協議之年期

五礦物業湖南框架協議的年期由二零二二年九月二十八日起至二零二五年九月二十七日止，為期三年。

將予提供的服務

在五礦物業湖南框架協議之年期內，五礦物業湖南須向本集團提供物業相關管理服務及任何其他相關配套服務，包括但不限於為未出售住宅單位的警衛、清潔、維修及維護服務、銷售辦公室管理、物業管理服務、其他客戶相關服務，比如與業主建立關係及任何特約服務，以及就(包括但不限於)旗下房地產發展項目、銷售辦公室、工業園及停車場進行物業銷售的代理費。

在五礦物業湖南框架協議的條款規限下，五礦物業湖南與本集團於五礦物業湖南框架協議之年期內，須就上述不時所需的事宜訂立具體服務協議。經公平磋商後，具體服務協議應按日常商業條款，對擬進行的相關交易載列所有必要的條款及條件。

定價基準

在五礦物業湖南框架協議下向本集團提供的物業管理服務，須由本集團在符合相關中國法律、規定和法規的情況下，透過招標程序或服務供應商的報價委聘。具體服務協議的定價及付款條款乃根據正常商業條款釐定，及通過相關招標及投標程序或所得報價進行評標。

在招標或報價過程中，本集團的評標委員會將基於(其中包括)投標者的營運規模、以及其就提供該等服務而向本集團提出的建議條款(當中包括其所收取費用以及支付條款)與在相關地區提供類似服務的現行市場條款的比較，向至少三名投標者或服務供應商遞交的標書或報價進行深入評估。

視乎根據五礦物業湖南框架協議將會訂立的具體服務協議的最終條款，五礦物業湖南根據五礦物業湖南框架協議向本集團提供的報價應參考以下因素而釐定：

- (i) 相關物業的性質、規模及位置；
- (ii) 物業管理服務的範疇；

- (iii) 有關提供物業管理服務的預期營運成本(包括計有勞工成本、物料成本及行政成本)；
- (iv) 獨立第三方在相關地區的市場就類別相似的物業提供類似服務所徵收的費用；及
- (v) 五礦物業湖南就類似服務向獨立第三方提出的報價。

五礦物業湖南向本集團徵收的費用不得高於相關法定機構(如適用)指定的標準費用，且五礦物業湖南向本集團提出的條款須公平合理，且條款不遜於獨立第三方向本集團提供類別及範疇相同及相似的物業管理服務者。

支付條款

在五礦物業湖南框架協議下所提供的物業管理服務金額須以人民幣支付及結付，並按將予訂立的具體服務協議所定明的有關時間和方法支付及結付。有關支付及結付條款須公平合理，且不遜於獨立第三方向本集團提出的市場條款。

過往交易金額

中國五礦框架協議

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度及截至二零二二年八月三十一日止八個月，中國五礦集團就本集團所提供物業管理服務已付或應付的概約過往服務費如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	二零二二年 一月一日至 二零二二年 八月三十一日 期間
過往服務費	0元人民幣 (約0港元)	0元人民幣 (約0港元)	250,000元 人民幣 (約297,625港元)	1,500,000元 人民幣 (約1,785,750港元)

五礦物業湖南框架協議

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度及截至二零二二年八月三十一日止八個月，本集團就五礦物業湖南所提供物業管理服務已付或應付的概約過往服務費(包括但不限於誠如本公司日期為二零二二年一月三十一日的公告所披露，五礦物業湖南向本集團提供的物業管理服務)如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	二零二二年 一月一日至 二零二二年 八月三十一日 期間
過往服務費	11,680,000元 人民幣 (約13,905,040港元)	3,250,000元 人民幣 (約3,869,125港元)	4,950,000元 人民幣 (約5,892,975港元)	3,490,000元 人民幣 (約4,154,845港元)

建議年度上限金額

中國五礦框架協議所載的物業管理服務之年度上限金額載列如下：

	自二零二二年 九月二十八日至 二零二二年 十二月三十一日 止期間	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 九月二十七日 止期間
年度上限金額	16,000,000元 人民幣 (約19,048,000港元)	24,000,000元 人民幣 (約28,572,000港元)

中國五礦框架協議的年度上限金額主要經參考以下釐定：

- (i) 中國五礦集團已付或應付的過往服務費；
- (ii) 中國五礦集團有關(包括但不限於)其房地產發展項目、銷售辦公室、工業園及停車場所估計的物業管理服務需求；
- (iii) 上述定價基準；
- (iv) 預估中國五礦集團需求增加，其中參考中國五礦集團有關房地產發展項目的業務規劃及估計；及

(v) 獨立第三方在相關地區提供類似服務的現行市價。

根據五礦物業湖南框架協議(包括但不限於本公司日期為二零二二年一月三十一日的公告所披露，五礦物業湖南向本集團提供的物業管理服務)所載的物業管理服務之年度上限金額載列如下：

	自二零二二年 九月二十八日至 二零二二年 十二月三十一日 止期間	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	自二零二五年 一月一日至 二零二五年 九月二十七日 止期間
年度上限 金額	33,090,000元 人民幣 (約39,393,645港元)	29,290,000元 人民幣 (約34,869,745港元)	28,610,000元 人民幣 (約34,060,205港元)	17,350,000元 人民幣 (約20,655,175港元)

五礦物業湖南框架協議的年度上限金額主要經參考以下釐定：

- (i) 本集團已付或應付的過往服務費；
- (ii) 本集團有關(包括但不限於)其房地產發展項目、銷售辦公室、工業園及停車場所估計的物業管理服務需求；
- (iii) 上述定價基準；
- (iv) 銷售相關房地產發展項目的預計完成日期；及
- (v) 獨立第三方在相關地區提供類似服務的現行市價。

股東務請注意，該年度上限金額不應視作本公司對本集團任何日後收入的保證或預測。

訂立物業管理服務框架協議之原因及裨益

中國五礦框架協議

本集團擁有豐富的房地產發展經驗，並且在物業管理服務方面擁有豐富的經驗和資源。本集團一直為五礦營口產業園區、長遠鋰科高新基地、中冶長天科技產業園、上海寶冶南京分公司施工場地等項目提供物業管理服務。向中國五礦集團提供物業管理服務有利於發展及擴張本集團的物業管理業務，並將與本集團的其他業務產生協同效應。此舉將提升本集團在物業管理服務市場的品牌認知度。

五礦物業湖南框架協議

五礦物業湖南獲中國有關政府部門評為一級資質物業服務企業，並獲頒ISO 9001國際質量管制體系認證及ISO 14001環境質量管理體系認證。五礦物業湖南自二零一二年開始向本集團其他成員公司提供穩定和高效的服務，往績良好，而且在中國擁有豐富的物業管理經驗。此外，憑藉與本集團的長期合作關係，相較於其他獨立第三方，五礦物業湖南更瞭解本集團的整體策略和服務要求。考慮到上述競爭優勢及其為本集團非全資附屬公司，本集團認為五礦物業湖南屬最為合適的物業管理服務供應商。

董事(包括獨立非執行董事)認為物業管理服務框架協議乃於本公司之日常業務中訂立，而且物業管理服務框架協議之條款及其項下擬進行之交易乃屬公平、合理及按一般商業條款釐定，且符合本公司及股東之整體利益。概無董事於物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益或須在批准上述協議及交易之董事會決議上放棄表決權利。

內部控制程序及風險管理措施

為保障股東利益，本集團將採用以下準則及原則監督該等交易及年度上限金額：

- (i) 本公司特別指定之人員將負責監督該等交易及年度上限金額，並確保該等交易乃按物業管理服務框架協議及特定服務協議之條款進行；
- (ii) 本公司將進行定期檢查，並將該等交易之價格及條款與提供予獨立第三方的進行比較，以審核及評估該等交易是否按一般商業條款，不遜於本集團提供予獨立第三方之條款進行，且符合本公司及股東之整體利益；
- (iii) 本公司外部核數師將對本公司持續關連交易之定價及年度上限進行年度審閱，包括物業管理服務框架協議項下擬進行之交易；
- (iv) 獨立非執行董事將對本公司持續關連交易(包括物業管理服務框架協議項下擬進行之交易及年度上限金額)之實施及執行情況進行年度審閱；及
- (v) 本公司將每年審閱該等交易及年度上限金額，並總結經驗及改進任何不足之處。

本公司、中國五礦及五礦物業湖南之資料

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。

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，於本公告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。

本集團非全資附屬公司五礦物業湖南由本公司間接擁有約51%，並由中國五礦(本公司控股股東，持有本公司已發行股份約61.88%)之間接非全資附屬公司五礦二十三冶擁有約49%。其主要從事物業管理及諮詢、房屋中介服務、房屋租賃、清潔服務，以及酒店用品、建築材料及日用雜品之銷售業務。

上市規則之涵義

於本公告日期，(i)中國五礦為本公司控股股東，持有本公司已發行股份約61.88%，因此，根據上市規則第14A章為本公司關連人士；及(ii)五礦物業湖南由本公司間接擁有約51%及五礦二十三冶擁有約49%，後者為中國五礦間接非全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章為關連附屬公司。在上市規則第14A章下，該等交易構成本公司之持續關連交易。

由於適用於各個中國五礦框架協議及五礦物業湖南框架協議項下就年度上限金額之一個或多個百分比率超過0.1%但全部低於5%，各個中國五礦框架協議及五礦物業湖南框架協議之該等交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下有關公告、申報及年度審閱之規定，但獲豁免遵守股東通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「五礦二十三冶」 指 五礦二十三冶建設集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為中國五礦之間接非全資附屬公司，於本公告日期持有五礦物業湖南49%之股權；
- 「年度上限金額」 指 (i)中國五礦集團根據中國五礦框架協議及(ii)本集團根據五礦物業湖南框架協議於各年度／期間應付的最高年度服務費交易金額；

「董事會」	指	董事會；
「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，為本公司之最終控股股東，其於本公告日期間接持有本公司已發行股本約61.88%之權益；
「中國五礦集團」	指	中國五礦、其附屬公司及聯繫人；
「中國五礦框架協議」	指	本公司與中國五礦日期為二零二二年九月二十八日訂立的物業管理服務框架協議；
「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，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士概無關連的獨立第三方；
「上市規則」	指	聯交所不時修訂的證券上市規則；
「五礦地產湖南」	指	五礦地產湖南開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司間接非全資附屬公司；
「五礦物業湖南」	指	五礦物業服務(湖南)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為五礦地產湖南之直接全資附屬公司；
「五礦物業湖南框架協議」	指	本公司與五礦物業湖南日期為二零二二年九月二十八日訂立的物業管理服務框架協議；

「物業管理服務框架協議」	指	中國五礦框架協議及五礦物業湖南框架協議；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.10港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等交易」	指	本集團根據物業管理服務框架協議提供之物業管理服務；及
「%」	指	百分比。

除非文意另有所指，否則本公告「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「關連附屬公司」、「獨立第三方」、「百分比率」、「控股股東」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予之涵義。

於本公告內，僅就說明用途及除非另有註明者外，人民幣乃按1.00元人民幣兌1.1905港元之匯率換算為港元。此項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。

承董事會命
五礦地產有限公司
主席
何劍波

香港，二零二二年九月二十八日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，即主席兼執行董事何劍波先生、執行董事劉波先生、陳興武先生及楊尚平先生、非執行董事何小麗女士及黃國平先生，以及獨立非執行董事林中麟先生、羅范椒芬女士及王秀麗教授。