

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** **重續物業管理服務框架協議**

茲提述本公司日期為二零二二年九月二十八日的公告及本公司日期為二零二二年十月十八日的補充公告，內容有關（其中包括）本公司與五礦物業湖南訂立五礦物業湖南框架協議。

五礦物業湖南框架協議將於二零二五年九月二十七日屆滿。董事預期五礦物業湖南將繼續向本集團提供物業管理服務。故此，於二零二五年九月二十六日，本公司與五礦物業湖南訂立重續五礦物業湖南框架協議，自二零二五年九月二十八日至二零二八年九月二十七日止，為期三年，惟須受年度上限金額規限。

於本公告日期，五礦物業湖南由本公司間接持有約 51%及五礦二十三冶持有約 49%，後者為中國五礦間接非全資附屬公司，因此，五礦物業湖南為本公司之關連附屬公司，該等交易構成本公司於上市規則第 14A 章項下之持續關連交易。

由於適用於重續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%，該等交易須遵守上市規則第 14A 章有關年度審閱、申報及公告之規定，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**

茲提述本公司日期為二零二二年九月二十八日的公告及本公司日期為二零二二年十月十八日的補充公告，內容有關（其中包括）本公司與五礦物業湖南訂立五礦物業湖南框架協議。

五礦物業湖南框架協議將於二零二五年九月二十七日屆滿。董事預期五礦物業湖南將繼續向本集團提供物業管理服務。故此，於二零二五年九月二十六日，本公司與五礦物業湖南訂立重續五礦物業湖南框架協議，自二零二五年九月二十八日至二零二八年九月二十七日止，為期三年，惟須受年度上限金額規限。

## **重續五礦物業湖南框架協議**

重續五礦物業湖南框架協議的主要條款載列如下：

### **日期**

二零二五年九月二十六日

### **訂約方**

1. 本公司
2. 五礦物業湖南

### **年期**

重續五礦物業湖南框架協議的年期自二零二五年九月二十八日至二零二八年九月二十七日止，為期三年。

### **將予提供的服務**

在重續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。

在重續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重續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

在重續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、以及其向本集團提出的建議條款（包括以在相關地區就提供類似服務的現行市場條款為參考，根據獨立第三方向本集團所收取的費用及付款條款作比較），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。

視乎根據重續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，五礦物業湖南根據重續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收取的費用；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收取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或相似的物業管理服務者。

## 支付條款

在重續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

根據五礦物業湖南框架協議，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如下：

	二零二二年 九月二十八日至 二零二二年 十二月三十一日 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	二零二五年 一月一日至 二零二五年 八月三十一日 期間
過往服務費	3,810,711 元 人民幣	8,112,754 元 人民幣	7,355,590 元 人民幣	7,393,875 元 人民幣

## 建議年度上限金額

重續五礦物業湖南框架協議所載的物業管理服務之年度上限金額載列如下：

	二零二五年 九月二十八日至 二零二五年 十二月三十一日 期間	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度	截至二零二七年 十二月三十一日 止年度	二零二八年 一月一日至 二零二八年 九月二十七日 期間
年度上限金額	5,907,000 元 人民幣	11,667,000 元 人民幣	10,673,000 元 人民幣	7,007,000 元 人民幣

重續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) 本集團就重續五礦物業湖南框架協議所涵蓋的物業管理服務及經擴大物業管理服務範圍需求的估計年度增長，包括但不限於房地產發展項目、銷售辦公室、工業園及停車場的物業管理服務；

- (ii) 本集團就其房地產發展項目（如(i) 五礦·瀾悅雲璽；(ii) 五礦·龍灣國際社區；(iii) 格蘭小鎮；(iv) 五礦·沁園金城；及(v) 武漢萬境水岸）已付或應付的過往服務費，以及本集團對物業管理服務的過往需求，主要包括交付前的物業管理服務；
- (iii) 相關房地產項目的估計銷售完成日期、現有物業開發項目的數目以及預期即將推出、遍佈中國東部及中部地區的新物業開發項目；
- (iv) 上述定價基準；及
- (v) 參考本集團從獨立第三方取得的報價，獨立第三方在相關地區提供類似服務的現行市場價格。

#### **該等交易之原因及裨益**

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，往績良佳，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）認為重續五礦物業湖南框架協議乃於本公司之日常業務中訂立，而且重續五礦物業湖南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。概無董事於重續五礦物業湖南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重續五礦物業湖南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，包括重續五礦物業湖南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（包括重續五礦物業湖南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。

## 訂約方之資料

本集團主要從事房地產發展、物業管理、專業建築及物業投資業務。

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，五礦物業湖南由本公司間接持有約51%及五礦二十三冶持有約49%，後者為中國五礦間接非全資附屬公司，因此，五礦物業湖南為本公司之關連附屬公司，該等交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

由於適用於重續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%，該等交易須遵守上市規則第14A章有關年度審閱、申報及公告之規定，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 | 本集團根據重續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中約61.88%之權益； |

「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市；
「董事」	指	本公司之董事（包括獨立非執行董事）；
「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；
「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訂立日期為二零二二年九月二十八日之物業管理服務框架協議；
「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）；
「重續五礦物業 湖南框架協議」	指	本公司與五礦物業湖南訂立日期為二零二五年九月二十六日之物業管理服務框架協議，自二零二五年九月二十八日至二零二八年九月二十七日止，為期三年；
「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	五礦物業湖南根據重續五礦物業湖南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「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。

承董事會命  
五礦地產有限公司  
主席  
何劍波

香港，二零二五年九月二十六日

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、執行董事戴鵬宇先生、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羅范椒芬女士、王秀麗教授及蘇魯閩先生。