

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，概不會因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)

有關發展中國廣州市黃埔區長嶺居地塊 之 可能主要交易 合作意向書 可能視作出售一家附屬公司股權 及 成立合營企業

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月二十八日，盛世廣業（為本公司間接持有之全資附屬公司）、合資公司（為盛世廣業之全資附屬公司）及投資者訂立合作意向書，據此，進行（其中包括）以下各項：

- (i) 投資者支付誠意金予合資公司作為貸款，金額約為 1,150,000,000 元人民幣（相當於約 1,340,000,000 港元），以及向合資公司提供一筆貸款為數約 24,120,000 元人民幣（相當於約 28,020,000 港元），佔 (a) 支付收購該地塊土地使用權代價的 49%，(b) 該項收購成本及稅項的 49%，(c) 營運合資公司所需的啟動資金的 49%，及 (d) 現有股東貸款應計利息的 49%（即「投資者貸款注資」），其中部分貸款將用於償還盛世廣業提供予合資公司的現有股東貸款的 49%；
- (ii) 就投資者按上文第 (i) 段所述支付誠意金予合資公司的同時，盛世廣業向合資公司提供股東貸款，金額約為 78,510,000 元人民幣（相當於約 91,210,000 港元），佔 (a) 收購該地塊土地使用權成本及稅項的 51%，(b) 營運合資公司所需的啟動資金的 51%，及 (c) 現有股東貸款應計利息的 51%。據此，盛世廣業和投資者各自分別按其於合資公司 51% 及 49% 的股權比例，承擔收購該地塊土地使用權的代價、相關稅項及成本，以及合資公司的啟動資金；及

- (iii) 投資者以 19,215,686 元人民幣（相當於約 22,324,784 港元）（即「**初始注資**」）認購及支付合資公司的 49% 股本，與此同時，盛世廣業以 20,000,000 元人民幣（相當於約 23,240,000 港元）繳付其於合資公司的 51% 股本。

倘初始注資得以落實，合資公司將仍為本公司之附屬公司，按綜合基準併入本公司賬目。

合資公司為該地塊的擁有人，發展該地塊以提供可供銷售住宅為其唯一成立目的。合營企業安排倘得以落實，將（其中包括）根據一般商業條款按公平基準作出，因此，成立合營企業將獲豁免遵守上市規則第 14.04(1)(f) 條的申報、公告及股東批准之規定。

由於根據上市規則第 14.07 條有關容許投資者投入合資公司 49% 註冊資本（即可能視作出售事項）的一項適用百分比率超過 25%，但所有適用比率均低於 75%，故可能視作出售事項倘得以落實，將構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第 14 章的申報、公告及股東批准之規定。

倘盛世廣業與投資者就合資公司的估值達成協議，且投資者被識別為成功的中標者，有權參與初始注資，訂約方將就初始注資訂立正式協議，而本公司將另行發放公告，並視情況遵守上市規則項下的所有適用規定。

由於可能視作出售事項受限於合作意向書所載的多項條件，包括訂約方協定合資公司的估值，可能視作出售事項未必一定會進行，股東及本公司準投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月二十八日，盛世廣業（為本公司間接持有之全資附屬公司）、合資公司（為盛世廣業之全資附屬公司）及投資者訂立合作意向書，據此，投資者或獲容納為合資公司的一名投資者。

合作意向書

日期

二零一九年三月二十八日

訂約方

- (1) 盛世廣業，為本公司間接持有之全資附屬公司；
- (2) 合資公司，為盛世廣業之全資附屬公司；及
- (3) 投資者。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，投資者及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項

根據合作意向書：

- (i) 投資者支付誠意金予合資公司作為貸款，金額約為 1,150,000,000 元人民幣（相當於約 1,340,000,000 港元），以及向合資公司提供一筆貸款為數約 24,120,000 元人民幣（相當於約 28,020,000 港元），佔 (a) 支付收購該地塊土地使用權代價的 49%，(b) 該項收購成本及稅項的 49%，(c) 營運合資公司所需的啟動資金的 49%，及 (d) 現有股東貸款應計利息的 49%（即「投資者貸款注資」），其中部分貸款將用於償還盛世廣業提供予合資公司的現有股東貸款的 49%；
- (ii) 就投資者按上文第 (i) 段所述支付誠意金予合資公司的同時，盛世廣業向合資公司提供股東貸款，金額約為 78,510,000 元人民幣（相當於約 91,210,000 港元），佔 (a) 收購該地塊土地使用權成本及稅項的 51%，(b) 營運合資公司所需的啟動資金的 51%，及 (c) 現有股東貸款應計利息的 51%。據此，盛世廣業和投資者各自分別按其於合資公司 51% 及 49% 的股權比例，承擔收購該地塊土地使用權的代價、相關稅項及成本，以及合資公司的啟動資金；及
- (iii) 投資者以 19,215,686 元人民幣（相當於約 22,324,784 港元）（即「初始注資」）認購及支付合資公司的 49% 股本，與此同時，盛世廣業以 20,000,000 元人民幣（相當於約 23,240,000 港元）繳付其於合資公司的 51% 股本。

投資者及盛世廣業提供予合資公司的部分貸款，將如下文「合資公司註冊股本增加及未來融資」一節所述，轉換為彼等於合資公司的股本。

投資者及盛世廣業於合資公司的最終承擔總額，分別為約 1,240,000,000 元人民幣（相當於約 1,440,000,000 港元）及約 1,200,000,000 元人民幣（相當於約 1,390,000,000 港元）。盛世廣業將繼續以其內部資源為其對合資公司的承擔份額提供資金。

全體訂約方於合作意向書項下的責任及行為，亦受限於上市規則的規定。

條件

支付投資者貸款注資的先決條件

投資者貸款注資須於二零一九年三月三十一日前（可由投資者延至二零一九年四月三十日）達成（或豁免）以下條件後，方會支付：

- (1) 全體訂約方均已取得適用法律及公司憲章文件規定的所有必須內部批准；
- (2) 盛世廣業的同系附屬公司（即五礦建設投資管理（北京）有限公司）已就合資公司在合作意向書終止的情況下退回投資者貸款注資款項的責任發出安慰函；及

(3) 投資者已完成關於盛世廣業、合資公司、該地塊及發展項目的盡職調查。

投資者貸款注資將於簽署合作意向書後十日內完成。倘合作意向書根據其條款（包括初始注資未予以進行）終止，則該誠意金連帶按年利率 8.5% 計算的利息須退回予投資者。

初始注資的先決條件

初始注資須於合作意向書日期起計 365 日內達成以下各項後，方告作實：

- (1) 盛世廣業與投資者協定合資公司的估值；
- (2) 所有訂約方已取得初始注資的內部批准；
- (3) 初始注資於中國國有資產監管當局批准的股權交易所掛牌競投；
- (4) 投資者已被識別為成功的中標者，有權參與初始注資；
- (5) 訂約各方訂立關於初始注資的正式協議；
- (6) 合作意向書簽訂後，盛世廣業、合資公司或發展項目均未發生重大不利變化；
- (7) 盛世廣業、合資公司或發展項目未有發生其於簽署的合作意向書、土地轉讓文件、合資公司章程及其他根據合作意向書而簽署的文件所約定的任何違約事件，或任何損害投資者在該等文件項下權利的事件。

全體訂約方於合作意向書項下的責任及行為，亦受限於上市規則的規定。

資金使用

雙方對合資公司投入的所有貸款及注資，將用作收購該地塊、營運合資公司及興建發展項目的資金。全體訂約方於合作意向書項下的責任及行為，亦受限於上市規則的規定。

關於合資公司及合資的進一步資料

合資公司於二零一八年十二月由盛世廣業成立，擁有該地塊及進行發展項目為其唯一成立目的。

於可能視作出售事項後，合資公司將仍為本公司之附屬公司，按綜合基準併入本公司賬目。預期本集團不會因可能視作出售事項產生重大收益或虧損。

根據中國公認會計準則編製的合資公司管理賬目，合資公司於二零一九年二月二十八日之未經審核資產淨值為零。

合資公司註冊股本增加及未來融資

於本公告日期，合資公司的註冊資本為 20,000,000 元人民幣（相當於約 23,240,000 港元），尚未繳足。

發展項目所需的最高投資資金估計為 4,500,000,000 元人民幣（相當於約 5,230,000,000 港元）。根據合作意向書的條款，在可能視作出售事項的所有先決條件已獲達成（或在適用情況下獲豁免）的前提下，訂約各方將完成初始注資，進一步將合資公司的註冊資本增至 2,400,000,000 元人民幣（相當於約 2,790,000,000 港元）。盛世廣業及投資者將各自注入新增註冊資本份額（即盛世廣業注入 1,200,000,000 元人民幣（相當於約 1,390,000,000 港元）及投資者注入 1,160,000,000 元人民幣（相當於約 1,350,000,000 港元）），注入方式為將彼等屆時於合資公司的未償付股東貸款轉換為股權。

於貸款轉換為股本後，合資公司欠付盛世廣業及投資者的股東貸款餘額，預期分別為約 20,480,000 元人民幣（相當於約 23,790,000 港元）及約 19,690,000 元人民幣（相當於約 22,880,000 港元），將按年利率 6% 計算利息。

倘合資公司需要超過其上述已增加的註冊資本的額外融資，該等額外融資將按無追索權基準的銀行貸款方式取得。本公司無意向亦不預期提供超過其上述對合資公司註冊資本的承擔。

合作意向書訂約各方對合資公司的承擔金額，乃經公平磋商後達至，其中已參考合資公司的融資需求及該地塊的土地使用權價值。

合資公司的管理

合資公司董事會應包括三名董事，其中兩名董事由盛世廣業提名，一名董事由投資者提名。

合資公司應有兩名監事，一名由盛世廣業提名，另一名由投資者提名。

投資者退出

倘發展項目已售面積達到總可售面積的 95%，投資者有權要求盛世廣業承購投資者其時擁有的全部股權，價格為盛世廣業及投資者將協定的公允值，該金額將參考根據合作意向書對合資公司股權作出的估值釐定。

訂立合作意向書的原因及裨益

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。可能視作出售事項既可引入投資者，又能提高合資公司的資本效率及增強其財務狀況。

董事（包括獨立非執行董事）認為合作意向書乃經訂約各方公平磋商後訂立，屬一般商業條款，有關條款誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。概無董事於合作意向書擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等無須放棄及並無放棄就批准根據合作意向書擬進行的交易的董事會決議案投票。

該地塊的資料

合資公司為該地塊的擁有人，該地塊為中國廣州市黃埔區編號 CPPQ-A-3 地塊，地盤面積約 72,000 平方米，地積比率為 1.0 至 2.5，獲許作住宅用途，批准年期為 70 年。

該地塊乃於二零一八年十二月經公開拍賣收購，購買價約 2,250,000,000 元人民幣（相當於約 2,610,000,000 港元），已悉數結付。

本集團及盛世廣業的資料

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。

盛世廣業為本公司間接持有之全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

投資者的資料

投資者為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產投資顧問、房地產銷售代理及物業管理業務。

上市規則的涵義

合資公司為該地塊的擁有人，發展該地塊以提供可供銷售住宅為其唯一成立目的。合營企業安排倘得以落實，將（其中包括）根據一般商業條款按公平基準作出，因此，成立合營企業將獲豁免遵守上市規則第 14.04(1)(f)條的申報、公告及股東批准之規定。

由於根據上市規則第 14.07 條就可能視作出售事項的一項適用百分比率超過 25%，但所有適用比率均低於 75%，故可能視作出售事項倘得以落實，將構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第 14 章的申報、公告及股東批准之規定。

倘盛世廣業與投資者就合資公司的估值達成協議，且投資者被識別為成功的中標者，有權參與初始注資，訂約方將就初始注資訂立正式協議，而本公司將另行發放公告，並視情況遵守上市規則項下的所有適用規定。

由於可能視作出售事項受限於合作意向書所載的多項條件，包括訂約方協定合資公司的估值，可能視作出售事項未必一定會進行，股東及本公司準投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

一般事項

於本公告日期，董事會由八名董事組成，即主席及執行董事何劍波先生、執行董事劉則平先生、陳興武先生及楊尚平先生，非執行董事何小麗女士，以及獨立非執行董事馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會；
「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，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「發展項目」	指	將在該地塊興建的住宅發展項目；
「董事」	指	本公司董事；
「現有股東貸款」	指	合資公司結欠盛世廣業的現有股東貸款，於本公告日期，金額約為 2,250,000,000 元人民幣（相當於約 2,610,000,000 港元），年利率為 8.5%，為就收購該地塊支付的代價；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「初始注資」	指	可能由投資者認購及繳付於合資公司的 49% 股本；
「投資者貸款注資」	指	可能向合資公司支付的誠意金，以作為投資者向合資公司提供的貸款；
「投資者」	指	寧波市鄞州協豐房產投資諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司；
「合資公司」	指	廣州市礦茂房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，於本公告日期，為本公司間接持有之全資附屬公司；
「該地塊」	指	位於中國廣州市黃埔區長嶺居編號 CPPQ-A-3 地塊；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「合作意向書」	指	盛世廣業、投資者及合資公司訂立日期為二零一九年三月二十八日的合作意向書，其內容為關於（其中包括）可能視作出售事項；
「可能視作出售事項」	指	容許投資者投入合資公司 49% 註冊資本，最高總額達 1,180,000,000 元人民幣（相當於約 1,370,000,000 港元）；

「中國」	指 中華人民共和國；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指 本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股；
「股東」	指 股份持有人；
「盛世廣業」	指 北京盛世廣業投資管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司間接持有之全資附屬公司；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指 百分比。

承董事會命
五礦地產有限公司
主席
何劍波

香港，二零一九年三月二十八日

除另有聲明外，於本公告中，人民幣兌港元乃按人民幣 1.00 元兌 1.1618 港元的匯率作出，惟僅供說明用途，並不可理解為代表任何金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。