

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)

主要交易 增資協議 視作出售合資公司 49% 股權

茲提述該公告，即本公司日期為二零二零年三月二日之公告，內容有關（其中包括）(i) 可能接納投資者為合資公司 49% 之投資者之合作意向協議（即「視作出售事項」）及 (ii) 合作框架協議，其列載有關投資者獲識別為成功中標者，有權參與視作出售事項後，投資者參與合資公司的詳細安排。

根據合作框架協議的條款，投資者一旦獲識別為成功中標者，有權參與視作出售事項後，將獲接納承購合資公司 49% 股權，總金額為 441,000,000 元人民幣（約 498,200,000 港元）。

董事會欣然宣佈，投資者已獲識別為成功中標者，有權參與視作出售事項，且於二零二零年九月三十日，盛世廣業、投資者及合資公司已就視作出售事項訂立增資協議。

完成視作出售事項後，盛世廣業於合資公司的股權將由 100% 攤薄至 51%，不過合資公司將仍為本公司之附屬公司，繼續按綜合基準在本集團賬目入賬。

合資公司（作為將該地塊發展為發展項目以作銷售的單一目的公司）的合營企業安排乃（其中包括）根據一般商業條款按公平原則作出，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 條有關視作出售事項的最高適用百分比率超過 25%，但所有適用百分比率均低於 75%，視作出售事項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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司就批准視作出售事項召開股東大會，則概無股東須放棄投票。因此，根據上市規則第 14.44 條，視作出售事項可由股東書面批准。June Glory 為擁有 2,071,095,506 股股份（於本公告日期佔本公司已發行股本約 61.88%）的控股股東，已就視作出售事項向本公司授出書面同意。

一份載有（其中包括）視作出售事項更多詳情的通函將於二零二零年十月二十三日或之前寄發予股東。

茲提述該公告，即本公司日期為二零二零年三月二日之公告，內容有關（其中包括）(i) 可能接納投資者為合資公司 49% 之投資者之合作意向協議（即視作出售事項）；及(ii) 合作框架協議，其列載有關投資者獲識別為成功中標者，有權參與視作出售事項後，投資者參與合資公司的詳細安排。

董事會欣然宣佈，投資者已獲識別為成功中標者，有權參與視作出售事項，且於二零二零年九月三十日，盛世廣業、投資者及合資公司已就視作出售事項訂立增資協議。

增資協議

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

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

投資者為一家根據中國法律成立的有限公司，由華潤置地有限公司（股份代號：1109）間接全資擁有，主要從事投資諮詢、商務信息諮詢、以及企業管理諮詢業務。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為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

第一次注資

盛世廣業及投資者同意將合資公司的註冊資本由 10,000,000 元人民幣（約 11,300,000 港元）增加至 20,000,000 元人民幣（約 22,600,000 港元），將分別由盛世廣業及投資者出資 10,200,000 元人民幣（約 11,500,000 港元）及 9,800,000 元人民幣（約 11,100,000 港元）（「第一次注資」），出資方式如下：

- (1) 將投資者支付予上海聯合產權交易所有限公司作為視作出售事項公開投標的按金 980,000 元人民幣（約 1,100,000 港元）轉移至合資公司，並根據上海聯合產權交易所有限公司相關規則及規例轉換為其於合資公司同等金額的權益；及
- (2) 於上海聯合產權交易所有限公司發出增資憑證（「增資憑證」）日期起計十(10)個營業日內：
 - (a) 投資者將支付 8,820,000 元人民幣（約 9,960,000 港元）及盛世廣業將支付及出資 10,200,000 元人民幣（約 11,500,000 港元），作為合資公司的資本；及

- (b) 投資者及盛世廣業將分別向合資公司的資本儲備出資約 8,300,000 元人民幣（約 9,380,000 港元）及約 170,000 元人民幣（約 190,000 港元），

兩者均以現金結付。

完成第一次注資後，合資公司的註冊資本總額將增加至 20,000,000 元人民幣（約 22,600,000 港元），其中合資公司全部股權的 51% 及 49% 將分別由盛世廣業及投資者擁有。

出資金額將由合資公司用作償還分別由盛世廣業及投資者安排給予合資公司的現有貸款的等同金額。

交割

合資公司將於增資憑證日期起計十(10)個營業日內就第一次注資向相關政府當局辦理必要的工商登記備案。完成有關工商登記及辦理一切必要的交割手續後，訂約方將簽署交割確認書，以記錄第一次注資完成。第一次注資的完成日期將為簽署完成確認書當日。

未來資金

合資公司將按需要首先透過以其本身資產作抵押的銀行借款為其營運撥資，否則將由盛世廣業及投資者按比例提供股東貸款撥資，年利率為 5.7%，視乎合資公司的總經理及副總經理一致同意而定。

股東約定

待第一次注資完成後，盛世廣業及投資者將訂立公司章程，列載合資公司的經營條款。

合資公司的管理事宜

董事會組成

合資公司董事會應有三名董事，其中兩名董事由盛世廣業提名，另一名董事由投資者提名，董事會主席應由盛世廣業提名之董事出任。

合資公司應有兩名監事，一名由盛世廣業委任，另一名由投資者委任。

股權轉讓限制

雙方均享有優先購買權可收購對方出售的合資公司權益。

投資者退出

倘發展項目已出售的住宅、商業（不含車位）以平方米計量的建築面積達到地上計容可銷售的住宅、商業（不含車位）建築面積的 95%，並已完成發展項目的竣工驗收備

案（以取得最後一期竣工驗收備案登記審批表為準），則盛世廣業或投資者均可選擇退出合資公司，但須遵守訂約各方同意的退出機制及適用的法律法規。

第二次注資

誠如該公告所披露，根據合作框架協議，於完成第一次注資的工商登記起計二十(20)個營業日內，合資公司的註冊資本將由 20,000,000 元人民幣（約 22,600,000 港元）增加至 900,000,000 元人民幣（約 1,016,700,000 港元），據此，投資者及盛世廣業將各自按比例出資。盛世廣業、投資者及合資公司擬訂立增資協議的補充協議，以使合資公司註冊資本的該項增資生效。

盛世廣業及投資者就第二次注資的出資將以現金結付，該出資其後將由合資公司用作償還分別由盛世廣業及投資者安排給予合資公司的現有貸款的等同金額。

經計及盛世廣業及投資者根據該公告所披露的合作框架協議向合資公司提供的各項貸款及由投資者支付予盛世廣業之利息，以及由盛世廣業及投資者提供予合資公司之進一步貸款，盛世廣業及投資者就參與合資公司作出的最終承擔總額將分別為約 1,357,980,000 元人民幣（約 1,534,110,000 港元）及約 1,331,730,000 元人民幣（約 1,504,460,000 港元）。訂約方對合資公司作出的所有貸款及出資將用作為收購該地塊、經營合資公司及建設發展項目撥資。

訂約方對合資公司的承擔金額乃由訂約方參考合資公司的融資需求及該地塊土地使用權的價值，經公平原則磋商後達致。

盛世廣業已經及將以本集團的內部資源，為其對合資公司上述的承擔份額提供資金。

關於合資公司的進一步資料及對本集團的財務影響

合資公司於二零一九年十二月由盛世廣業成立，作為持有該地塊的土地使用權及將該地塊發展為發展項目以作銷售的單一目的公司。於本公告日期，合資公司之註冊資本為 10,000,000 元人民幣（約 11,300,000 港元），尚未繳足。

完成視作出售事項後，合資公司將分別由盛世廣業及投資者擁有其 51% 及 49% 股權，不過合資公司將仍為本公司之附屬公司，繼續按綜合基準在本集團賬目入賬。預期本集團不會因視作出售事項產生重大收益或虧損。

由於合資公司為新近成立的公司，概無有關合資公司的財務資料或過往表現可供於公告內披露。根據中國公認會計準則編製的合資公司管理賬目，合資公司於二零二零年八月三十一日之未經審核負資產淨值為 2,300,000 人民幣（約 2,600,000 港元）。

該地塊的資料

該地塊的土地編號為 G11340-8034，位於中國深圳坪山區馬巒街道，地盤面積約 31,065 平方米，地積比率為不高於 4.5，獲許作住宅建設用途，批准年期為 70 年。

於二零一九年十一月，盛世廣業經公開拍賣以 2,560,000,000 元人民幣（約 2,892,000,000 港元）購入該地塊的土地使用權，已由盛世廣業悉數結付。於二零二零年一月十九日，該地塊的土地使用權已轉讓予合資公司。

訂立增資協議的原因及裨益

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。本集團認為視作出售事項既可引進投資者，亦可從而提升合資公司的資本效率及加強財務狀況。

董事（包括獨立非執行董事）認為視作出售事項及增資協議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。

概無董事於增資協議項下擬進行的交易中擁有導致彼等須放棄就相關董事會決議案投票的重大權益。由於獨立非執行董事羅范椒芬女士為華潤置地有限公司的母公司華潤（集團）有限公司的外部董事，且持有華潤電力控股有限公司（與華潤置地有限公司同屬一個公司集團）的 4,000 股股份，故為免生疑問及避免可能有利益關係之嫌，羅女士自願放棄就董事會所通過與增資協議以及據此擬進行的交易相關的決議案投票。

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，主要業務為投資控股。

上市規則的涵義

合資公司（作為將該地塊發展為發展項目以作銷售的單一目的公司）的合營企業安排乃（其中包括）根據一般商業條款按公平原則作出，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 條有關視作出售事項的最高適用百分比率超過 25%，但所有適用百分比率均低於 75%，視作出售事項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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司就批准視作出售事項召開股東大會，則概無股東須放棄投票。因此，根據上市規則第 14.44 條，視作出售事項可由股東書面批准。June Glory 為擁有 2,071,095,506 股股份（於本公告日期佔本公司已發行股本約 61.88%）的控股股東，已就視作出售事項向本公司授出書面同意。

一份載有（其中包括）視作出售事項更多詳情的通函將於二零二零年十月二十三日或之前寄發予股東。

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：

「合作意向協議」	指	盛世廣業及投資者訂立日期為二零二零年三月二日的合作意向協議，內容有關（其中包括）可能視作出售事項事宜，詳情載於該公告；
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年三月二日的公告，內容有關（其中包括）合作意向協議及合作框架協議；
「董事會」	指	董事會；
「增資憑證」	指	具有本公告「第一次注資」分節賦予的涵義；
「增資協議」	指	盛世廣業、投資者及合資公司就視作出售事項訂立日期為二零二零年九月三十日的增資協議，作為合作框架協議下擬進行交易的一部分；
「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」、 「控股股東」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「合作框架協議」	指	盛世廣業、投資者及合資公司訂立日期為二零二零年三月二日的合作框架協議，內容有關（其中包括）視作出售事項事宜，詳情載於該公告；
「視作出售事項」	指	接納投資者為合資公司的註冊資本出資 49%；
「發展項目」	指	在該地塊上將予建設的住宅發展項目；
「董事」	指	本公司董事；
「第一次注資」	指	具有本公告「第一次注資」分節賦予的涵義；
「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；
「投資者」	指	深圳市潤投諮詢有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為華潤置地有限公司間接持有之全資附屬公司；
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司直接控股股東，於本公告日期持有約 61.88%股份；

「合資公司」	指	深圳市礦潤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	編號為 G11340-8034 之地塊，位於中國深圳坪山區馬巒街道；
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣）；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二次注資」	指	具有本公告「第二次注資」分節賦予的涵義；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.10 港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「盛世廣業」	指	五礦盛世廣業(北京)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。

除另有聲明外，於本公告中，人民幣兌港元乃按 1.00 元人民幣兌 1.1297 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。

承董事會命
主席
何劍波

香港，二零二零年九月三十日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，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，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。