

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)

有關透過聯合體成功競得位於中國北京市地塊土地使用權 之關連交易

董事會欣然宣佈，於二零二一年五月二十七日，由盛世廣業（為本公司間接持有之全資附屬公司）、招商局地產北京（為本公司於附屬公司層面之關連人士）及北京城建（為獨立第三者）（統稱「合營夥伴」）合組之聯合體，成功以 5,450,000,000 元人民幣（相當於約 6,448,000,000 港元）競得一幅由北京市規劃和自然資源委員會以公開掛牌方式出讓，位於中國北京市朝陽區之該地塊之土地使用權。

合營夥伴將成立一家項目公司以收購及發展該地塊，項目公司將由盛世廣業、招商局地產北京及北京城建分別持有其 40%、30% 及 30% 股本權益。根據聯合競買協議，合營夥伴將分別按其各自於項目公司之股權比例，投入投標承擔額（即土地收購事項之代價）。盛世廣業為此之資金承擔額（包括其應佔之競拍保證金）為 2,180,000,000 元人民幣（相當於約 2,579,000,000 港元）。

項目公司成立之唯一目的為收購及發展該地塊，並將於本集團公司賬目中呈列為聯營公司。合營夥伴旨在發展該地塊作出售用途。

上市規則的涵義

項目公司將為該地塊的擁有人，發展該地塊以提供可供銷售住宅為其唯一成立目的。聯合體之安排為一般商業條款按公平基準作出，因此，成立項目公司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。

招商局置地持有廣州礦榮及廣州礦譽 49% 之股本權益。廣州礦榮及廣州礦譽均為本公司之非全資附屬公司，各自開發個別房地產發展項目。招商局置地及招商局地產北京為由招商局集團非全資擁有之同系附屬公司，因此，根據上市規則第十四 A 章，招商局地產北京為合資格關連人士。董事會已批准聯合體及土地收購事項，董事（包括獨立非執行董事）認為聯合體及土地收購事項之條款屬一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東之整體利益。此外，土地收購事項乃根據中國法律透過由中國政府機構掛牌方式收購土地。據此，訂立聯合競買協議及土地收購事項構成成立合營公司進行合資格地產收購之事項，根據上市規則第 14A.101 條，獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

董事會欣然宣佈，於二零二一年五月二十七日，由合營夥伴合組之聯合體，成功以 5,450,000,000 元人民幣(相當於約 6,448,000,000 港元)競得一幅由北京市規劃和自然資源委員會以公開掛牌方式出讓，位於中國北京市朝陽區王四營鄉之該地塊之土地使用權。

競拍及土地收購事項

訂約方

- (1) 北京市規劃和自然資源委員會(作為出讓方)；及
- (2) 聯合體(作為收購方)。

招商局地產北京(為其中一位合營夥伴)為本公司於附屬公司層面之關連人士。北京城建(為另一位合營夥伴)及北京市規劃和自然資源委員會及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該地塊之資料

該地塊位於中國北京市朝陽區王四營鄉。

代價及付款條款

土地收購事項之代價為根據中國有關法律及法規透過競價掛牌中標而確定，該代價是根據中國有關法律及法規透過掛牌之競投價，乃經計入競標之底價、市場現況，以及該地塊所在位置及其周邊地價後釐定。

該代價支付方式如下：

- (1) 由合營夥伴按比例投入聯合體之 1,040,000,000 元人民幣(相當於約 1,230,000,000 港元)競拍保證金，已於二零二一年五月七日支付，該競拍保證金將用以抵銷土地收購事項之部份代價；
- (2) 餘下之代價 4,410,000,000 元人民幣(相當於約 5,218,000,000 港元)預計將由項目公司於二零二一年六月三十日或之前支付。

根據聯合競買協議，合營夥伴將成立一家項目公司以收購及發展該地塊。項目公司將由盛世廣業、招商局地產北京及北京城建分別持有其 40%、30%及 30%股本權益。根據聯合競買協議，合營夥伴將分別按其各自於項目公司之股權比例，投入投標承擔額(即土地收購事項之代價)。盛世廣業為此之資金承擔額(包括其應佔之競拍保證金)為 2,180,000,000 元人民幣(相當於約 2,579,000,000 港元)。

盛世廣業以其內部資源支付應佔之競拍保證金。盛世廣業於項目公司及土地收購事項之餘下資金承擔額將以本集團內部資源支付。

由聯合體成立之項目公司

聯合體各方

- (1) 盛世廣業（為本公司間接持有之全資附屬公司）；
- (2) 招商局地產北京（為本公司於附屬公司層面之關連人士）；及
- (3) 北京城建，

統稱合營夥伴。

合組項目公司

合營夥伴將成立一家以收購及發展該地塊為唯一目的之項目公司，而盛世廣業、招商局地產北京及北京城建將分別持有其 40%、30%及 30%股本權益，並將於本集團公司賬目中呈列為聯營公司。

預計合營夥伴將自成功競得該地塊之日起計三個月內或合營夥伴協定之其他日子訂立股東協議。

資金承擔額及項目資金

合營夥伴應按其各自於項目公司之股權比例，投入投標承擔額（即土地收購事項之代價）。盛世廣業為此之資金承擔額為 2,180,000,000 元人民幣（相當於約 2,579,000,000 港元）。

誠如上文提述，盛世廣業於項目公司及土地收購事項之資金承擔額已經及將會以本集團內部資源支付。

合營夥伴就聯合體之資金承擔額乃合營夥伴經公平磋商後釐定，並經參考聯合體提交之競投價及其各自於項目公司之股權。

發展該地塊之資金將透過合營夥伴向項目公司提供之股東貸款及外部融資方式提供，有關安排將載於由合營夥伴將簽訂之股東協議內，而合營夥伴為外部融資貸款方提供之任何擔保、賠償或保證，應根據其於項目公司之股權比例個別作出。

項目公司之管理

項目公司董事會設有五名董事。盛世廣業將有權提名五名董事之其中三名，亦可提名項目公司之董事長。

分派機制

合營夥伴有權按各自之股權比例分享項目公司之利潤。

本集團之資料

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。

盛世廣業為一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司間接持有之全資附屬公司，主要業務為投資控股。

合營夥伴及其他資料

招商局地產北京為一家根據中國法律成立之有限公司，主要從事房地產開發業務，為招商局集團間接持有之非全資附屬公司。

北京城建為一家根據中國法律成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市，主要從事房地產開發業務。

北京市規劃和自然資源委員會由北京市政府設立，為上市規則第 19A.04 條項下所定義之中國政府機關。

有關該地塊及其發展之進一步資料

該地塊位於中國北京市朝陽區王四營鄉，地盤面積約 48,808 平方米，地積比率為不高於 2.5，土地使用年限為居住用地 70 年、商業用地 40 年及商務用地 50 年。

該地塊將興建為小高層住宅，預期於二零二一年第四季開始預售，建築工程將於二零二一年第四季動工，預計於二零二四年第四季竣工並交付買家。項目公司將根據實際市場狀況，調整該地塊建設及開發的實際安排。

土地收購事項之原因及裨益

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。董事相信透過聯合體及項目公司參與土地收購事項及該地塊發展，將擴大本集團業務並促進其於北京地區之品牌建設。預期該土地之發展將為本集團帶來可觀之收入及利潤。董事認為，土地收購事項符合本集團之業務發展策略及計劃，並將能夠補充土地儲備作發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為土地收購事項之條款公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

項目公司將為該地塊的擁有人，發展該地塊以提供可供銷售住宅為其唯一成立目的。聯合體之安排為一般商業條款按公平基準作出，因此，成立項目公司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。

招商局置地持有廣州礦榮及廣州礦譽 49%之股本權益。廣州礦榮及廣州礦譽均為本公司之非全資附屬公司，各自開發個別房地產發展項目。招商局置地及招商局地產北京為由招商局集團非全資擁有之同系附屬公司，因此，根據上市規則第十四 A 章，招商局地產北京為合資格關連人士。董事會已批准聯合體及土地收購事項，董事(包括獨立非執行董事)認為聯合體及土地收購事項之條款屬一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東之整體利益。此外，土地收購事項乃根據中國法律透過由中國政府機構掛牌方式收購土地。據此，訂立聯合競買協議及土地收購事項構成成立合營公司進行合資格地產收購之事項，根據上市規則第 14A.101 條，獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

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：

「北京城建」	指	北京城建投資發展股份有限公司，一家於中國成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份編號：600266)；
「董事會」	指	董事會；
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司；
「招商局置地」	指	招商局置地有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司；
「招商局地產北京」	指	招商局地產(北京)有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司；
「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」、 「附屬公司層面 之關連人士」、 「合資格關連人士」 及「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州礦榮」	指	廣州礦榮房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司間接持有之非全資附屬公司；
「廣州礦譽」	指	廣州市礦譽投資有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司間接持有之非全資附屬公司；
「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；
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後，就其所深知，全悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方；
「聯合競買協議」	指	合營夥伴訂立日期為二零二一年五月六日之聯合競買協議，載有競拍及發展該地塊之主要條款；
「聯合體」	指	根據聯合競買協議項下之聯合體安排；

「合營夥伴」	指 三名合營夥伴：盛世廣業、招商局地產北京及北京城建；
「該地塊」	指 位於中國北京市朝陽區王四營鄉之地塊；
「土地收購事項」	指 由聯合體收購該地塊之土地使用權；
「上市規則」	指 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、中國澳門特別行政區及台灣)；
「中國政府機關」	指 具有上市規則第 19A.04 條賦予的涵義；
「項目公司」	指 一家將根據中國法律成立之有限公司，根據聯合競買協議，以收購及發展該地塊為其唯一目的；
「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 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，人民幣兌港元乃按人民幣 1.00 元兌 1.1832 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，二零二一年五月二十七日

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。