

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茂崗路地塊 之 可能須予披露交易 合作意向協議 可能視作出售一間附屬公司股權 及 成立合營企業

董事會欣然宣佈，於二零一九年四月十一日，(i) 本公司、合資公司（為本公司間接持有之全資附屬公司）及投資者訂立投資意向金協議，據此，投資者將支付誠意金予合資公司；及 (ii) 盛世廣業（為本公司間接持有之全資附屬公司）、合資公司及投資者訂立合作意向協議，據此，投資者或獲容納為合資公司的一名投資者。

根據投資意向金協議及按照其條款及條件，於簽訂合作意向協議後五個營業日內，投資者須支付誠意金予合資公司作為貸款，金額約為 548,910,000 元人民幣（相當於約 637,720,000 港元）（「誠意金」），佔已由合資公司以盛世廣業提供之股東貸款而支付之該地塊土地使用權收購成本及若干稅項的 49%，以及營運合資公司所需啟動資金的 49%。

根據合作意向協議及按照其條款及條件：

- (1) 於投資者向合資公司支付誠意金的同時，盛世廣業須向合資公司提供股東貸款 15,300,000 元人民幣（相當於約 17,780,000 港元），為合資公司啟動資金的 51%；
- (2) 投資者以 490,000,000 元人民幣（相當於約 569,280,000 港元）認購合資公司的 49% 股本（即「可能視作出售事項」），方式為以提供予合資公司的等額誠意金轉換為股本；而盛世業廣（待合資公司收取投資者誠意金並用以償還其

部分貸款後)則以 510,000,000 元人民幣 (相當於約 592,520,000 港元) 認購合資公司的 51% 股本,方式為以其提供予合資公司之等額股東貸款轉換為股本;及

- (3) 盛世廣業及投資者各自分別按其於合資公司 51% 及 49% 的股權比例,提供收購該地塊土地使用權須支付之餘下應付稅款約 32,710,000 元人民幣 (相當於約 38,000,000 港元)。

倘可能視作出售事項得以落實,合資公司將仍為本公司之附屬公司,繼續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 條有關可能視作出售事項的若干適用比率超過 5%,但所有適用比率均低於 25%,可能視作出售事項倘得以落實,將構成本公司一項須予披露交易,須遵守上市規則第 14 章的申報及公告之規定。

倘訂約方就可能視作出售事項訂立正式協議,本公司將另行發放公告,並視情況遵守上市規則的所有適用規定。

由於可能視作出售事項受限於合作意向協議所載的多項條件,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,於二零一九年四月十一日,(i) 本公司、合資公司(為本公司間接持有之全資附屬公司)及投資者訂立投資意向金協議,據此,投資者支付誠意金予合資公司;及(ii) 盛世廣業(為本公司間接持有之全資附屬公司)、合資公司及投資者訂立合作意向協議,據此,投資者或獲容納為合資公司的一名投資者。

投資意向金協議

日期

二零一九年四月十一日

訂約方

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

主體事項

根據投資意向金協議的條款及條件，於簽訂合作意向協議後五個營業日內，投資者須向合資公司支付誠意金作為貸款，金額約為 548,910,000 元人民幣（相當於約 637,720,000 港元）（「誠意金」），佔已由合資公司以盛世廣業提供之股東貸款而支付之該地塊土地使用權收購成本及若干稅項的 49%，以及營運合資公司所需啟動資金的 49%。

倘合作意向協議或投資意向金協議於可能視作出售事項前按其條款終止，則誠意金連帶按年利率 6% 計算的利息須於終止後十個營業日內退還投資者。合資公司在可能視作出售事項前退還誠意金之責任乃由本公司作擔保。

合作意向協議

日期

二零一九年四月十一日

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

按照合作意向協議所載的條款及條件（其中包括合資公司估值的協定及訂約方訂立正式協議）：

- (1) 於投資者向合資公司支付誠意金的同時，盛世廣業須向合資公司提供股東貸款 15,300,000 元人民幣（相當於約 17,780,000 港元），為合資公司啟動資金的 51%；
- (2) 投資者以 490,000,000 元人民幣（相當於約 569,280,000 港元）認購合資公司的 49% 股本（即「可能視作出售事項」），方式為以提供予合資公司的等額誠意金轉換為股本；而盛世業廣（待合資公司收取投資者誠意金並用以償還其部分貸款後）則以 510,000,000 元人民幣（相當於約 592,520,000 港元）認購合資公司的 51% 股本，方式為以其提供予合資公司之等額股東貸款轉換為股本；及
- (3) 盛世廣業及投資者各自分別按其於合資公司 51% 及 49% 的股權比例，提供有關收購該地塊土地使用權須支付之餘下應付稅款約 32,710,000 元人民幣（相當於約 38,000,000 港元）。

按上述第(2)段將貸款轉換為合資公司股本後，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 78,000,000 元人民幣（相當於約 90,620,000 港元）及約 74,940,000 元人民幣（相當於約 87,070,000 港元），將按年利率 6% 計算利息。

因此，盛世廣業及投資者於合資公司的最終總承擔額，分別為約 588,000,000 元人民幣（相當於約 683,140,000 港元）及約 564,940,000 元人民幣（相當於約 656,350,000 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。

投資意向金協議及合作意向協議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。

先決條件

可能視作出售事項須待（其中包括）以下條件達成（或獲豁免）後，方會支付：

- (1) 收購該地塊土地使用權之 1,090,230,000 元人民幣（相當於約 1,266,629,214 港元）代價已全數繳納；
- (2) 盛世廣業、合資公司及有關機構已就該地塊簽訂補充協議；
- (3) 除現有股東貸款及合資公司因日常業務就開發該地塊所產生之負債外，合資公司概無其他負債；
- (4) 投資者已完成對合資公司之財務及法律盡職調查；
- (5) 盛世廣業與投資者協定合資公司的估值；
- (6) 可能視作出售事項於合作意向協議日期 300 日內於中國國有資產監管當局批准的股權交易所掛牌競投（惟須待盛世廣業及投資者協定合資公司的估值後，方會進行）；
- (7) 投資者已被識別為成功的中標者，有權參與可能視作出售事項；及
- (8) 訂約各方就可能視作出售事項訂立正式協議。

於本公告日期，第(1)及第(2)項條件已告達成。

資金使用

合資公司收到誠意金後，將以部分誠意金用於償還盛世廣業現有股東貸款的 49% 及其應計利息，以及就收購該地塊而繳付的若干稅項，餘下誠意金將用作合資公司的部分啟動資金。

盛世廣業及投資者將各自分別按其於合資公司 51% 及 49% 的股權比例，承擔合資公司就收購該地塊之代價和其他費用，以及啟動資金。

關於合資公司及合營企業的進一步資料

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。於本公告日期，合資公司之註冊資本為 2,000,000 元人民幣（相當於約 2,320,000 港元），尚未繳足。

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，繼續按綜合基準在本公司賬目入賬。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，另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%，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。

訂立投資意向金協議及合作意向協議的原因及裨益

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業務；而投資者主要於中國從事房地產發展及銷售業務。因此，可能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財務狀況。

董事（包括獨立非執行董事）認為投資意向金協議及合作意向協議乃經訂約各方公平磋商後訂立，屬一般商業條款，有關係款誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。概無董事於投資意向金協議及合作意向協議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投資意向金協議及合作意向協議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，該地塊位於中國廣東省廣州市黃埔區茅崗路，地盤面積約 13,802 平方米，地積比率為 1.0 至 3.8，獲許作住宅建設用途，批准年期為 70 年。

該地塊乃於二零一八年十一月經公開拍賣以 1,090,000,000 元人民幣（相當於約 1,270,000,000 港元）購入，除若干尚未支付之稅項外，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，主要業務為投資控股。

投資者的資料

投資者為為根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產發展及銷售業務，為招商局置地有限公司（其股份於聯交所上市）間接持有之全資附屬公司。

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 條有關可能視作出售事項的若干適用比率超過 5%，但所有適用比率均低於 25%，可能視作出售事項倘得以落實，將構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章的申報及公告之規定。

倘訂約方就可能視作出售事項訂立正式協議，本公司將另行發放公告，並視情況遵守上市規則的所有適用規定。

由於可能視作出售事項受限於合作意向協議所載的多項條件，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：

「合作意向協議」	指	盛世廣業、投資者及合資公司訂立日期為二零一九年四月十一日的合作意向協議，其內容為關於（其中包括）可能視作出售事項事宜；
「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；

「投資意向金協議」	指	本公司、投資者及合資公司訂立日期為二零一九年四月十一日的投資意向金協議，其內容為關於（其中包括）支付誠意金事宜；
「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 1,090,000,000 元人民幣（相當於約 1,270,000,000 港元），按年利率 8% 計算利息，為就收購該地塊支付的代價及若干稅項；
「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	廣州招商房地產有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司；
「合資公司」	指	廣州礦業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	位於中國廣東省廣州市黃埔區茅崗路之地塊；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「可能視作出售事項」	指	容納投資者投入合資公司 49% 註冊資本，最高總額達 490,000,000 元人民幣（相當於約 569,280,000 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的有限責任公司，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，二零一九年四月十一日

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。