

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)

## (1) 主要收購事項及關連交易

有關

(I) 收購天津億嘉合 49% 股權；

(II) 五礦地產湖南增資；

及

(2) 持續關連交易

本公司獨家財務顧問



**BNP PARIBAS**

### 股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月十八日（交易時段後），五礦盛世（為本公司間接全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此賣方已有條件同意出售，而五礦盛世已有條件同意收購待售權益（佔天津億嘉合 49% 權益及賣方於天津億嘉合持有的全部股權），代價為人民幣 1,475,450,000 元（約 1,620,340,000 港元）。

天津億嘉合主要於中國天津從事超大型住宅屋苑未來城的房地產開發，總建築面積為約 2,040,000 平方米。於二零二零年四月三十日，整個項目餘下土地儲備的總建築面積為約 1,810,000 平方米。

於本公告日期，天津億嘉合分別由賣方及合資夥伴直接擁有 49% 及 51% 股權。完成收購事項後，本公司將間接擁有天津億嘉合 49% 股權，且其財務業績將使用權益法入賬，將不會計入本集團的綜合財務報表。

### 增資協議

同日，五礦盛世與五礦地產湖南及二十三冶訂立增資協議，據此，五礦盛世已有條件同意向五礦地產湖南增資人民幣 1,327,320,000 元（約 1,457,660,000 港元）。

五礦地產湖南集團主要於中國從事房地產開發及物業管理，房地產開發項目之總建築面積為約 3,320,000 平方米。於二零二零年四月三十日，有關項目組合餘下土地儲備的總建築面積為約 1,210,000 平方米。

增資完成後，五礦盛世將持有五礦地產湖南 51% 股權，而五礦地產湖南將成為本公司的間接非全資附屬公司，以及其財務業績將計入本集團的綜合財務報表。

#### **完成增資後的關連交易**

##### **建築工程**

中國五礦集團成員公司為五礦地產湖南集團若干成員公司進行建築工程。預期五礦地產湖南集團成員公司於增資完成後或繼續委聘中國五礦集團成員公司進行建築工程。

##### **物業管理服務**

五礦地產湖南的直接全資附屬公司—五礦物業服務湖南為二十三冶及湖南東潤提供物業管理服務，湖南東潤目前為五礦地產湖南的直接全資附屬公司，但為達成增資協議的先決條件之一，將通過以分派方式出售予二十三冶。預期五礦物業服務湖南於增資完成後將繼續為二十三冶及湖南東潤提供物業管理服務。

#### **上市規則之涵義**

##### **交易**

賣方、二十三冶及五礦地產湖南為中國五礦的間接非全資附屬公司，而中國五礦為本公司最終控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約 61.88%。因此，賣方、二十三冶及五礦地產湖南各自為本公司的關連人士，據此，收購事項及增資各自構成本公司於上市規則第 14A 章下的關連交易。

股權轉讓協議及增資協議是互為條件的。由於收購事項及增資的最高適用百分比率合共超過 25%，但全部百分比率均低於 100%，故交易亦構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第 14 章下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就股權轉讓協議、增資協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

#### **完成增資後的關連交易**

##### **建築工程**

由於五礦地產湖南在增資完成後將成為本公司的間接非全資附屬公司，故在增資完成後委聘中國五礦集團成員公司進行五礦地產湖南集團的建築工程將構成本公司的關連交易。

本公司與中國五礦已於二零二零年四月十七日訂立框架協議，內容有關委聘中國五礦集團成員公司作為本集團於中國內地及香港的房地產發展項目的建築承包商（視乎中標與否），由二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日為期三年（即二零二零年框架協議）。詳情分別載於本公司日期為二零二零年四月十七日及二零二零年五月十二日的公告及通函。中國五礦集團成員公司在增資完成後就五礦地產湖南集團新項

目承接的任何後續建築工程將根據二零二零年框架協議，由獨立股東於二零二零年五月二十八日批准的年度上限下承接。

### **物業管理服務**

由於五礦地產湖南將完成向二十三冶出售湖南東潤全部已發行股本，為達成增資協議的先決條件之一，故五礦物業服務湖南根據現有物業管理服務協議於增資完成後繼續向二十三冶及湖南東潤提供物業管理服務將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第 14A.60 條，本公司須就現有物業管理服務協議遵守所有適用年度審閱及披露規定，但獲豁免遵守上市規則第 14A 章下的獨立股東批准規定。倘及當現有物業管理服務協議被修訂或重續時，本公司將遵守上市規則第 14A 章下的適用規定。

### **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准交易。載有（其中包括）該等交易更多詳情（包括物業估值報告、會計師報告、獨立董事委員會推薦建議、新百利意見函）及股東特別大會通告的通函將於二零二零年七月二十四日或之前寄發予股東，因為編製（其中包括）載入通函的財務資料需要更多時間。

由於完成交易須待達成股權轉讓協議及增資協議各自的先決條件後方告作實，故交易未必一定會進行。股東及本公司準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## **(I) 收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月十八日（交易時段後），五礦盛世（為本公司間接全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此賣方已有條件同意出售，而五礦盛世已有條件同意收購待售權益（佔天津億嘉合 49% 權益及賣方於天津億嘉合持有的全部股權），代價為人民幣 1,475,450,000 元（約 1,620,340,000 港元）。

### **股權轉讓協議**

#### **日期**

二零二零年六月十八日

#### **訂約方**

- (1) 五礦盛世（本公司間接全資附屬公司）；及
- (2) 賣方（中國五礦間接非全資附屬公司）。

### **主體事項**

賣方已有條件同意出售，而五礦盛世已有條件同意收購待售權益（佔天津億嘉合 49% 權益及賣方於天津億嘉合持有的全部股權）。

## 代價

待售權益的代價為人民幣 1,475,450,000 元（約 1,620,340,000 港元），乃由訂約方參考天津億嘉合的經調整資產淨值的 49% 約人民幣 1,526,950,000 元（約 1,676,900,000 港元）後經公平磋商釐定。該經調整資產淨值乃根據天津億嘉合於二零二零年四月三十日的未經審核負資產淨值為人民幣 1,025,790,000 元（約 1,126,520,000 港元）得出，已就獨立評估師於二零二零年四月三十日對天津億嘉合所持房地產開發項目進行的初步估值所產生的重估盈餘作出調整，當中已扣除與重估盈餘有關的估計遞延稅項。代價較於二零二零年四月三十日的待售權益應佔經調整資產淨值折讓約 3.4%。代價將透過本集團的內部財務資源或銀行借款支付，而本集團目前並無進行任何股權集資活動的計劃。

代價將由五礦盛世以下列方式支付予賣方：

- (1) 約人民幣 737,730,000 元（約 810,170,000 港元）將於下文所載條件達成後 15 個營業日內支付：
  - (a) 股權轉讓協議的所有先決條件獲達成（詳情載於下文「先決條件」一節）；
  - (b) 天津億嘉合的章程文件獲五礦盛世及合資夥伴妥善簽立；
  - (c) 有關天津億嘉合的股東協議獲五礦盛世及合資夥伴妥善簽立並生效；
  - (d) 訂約方就收購事項完成所有必要完成程序後訂立收購完成協議；及
  - (e) 五礦盛世根據股權轉讓協議提名的所有人士獲選立或獲委任為天津億嘉合的董事、監事及高級管理層（視乎情況而定），且完成向國家市場監督管理總局辦理所有相關股權轉讓登記後，已向國家市場監督管理總局辦理所有相關登記及存檔手續。
- (2) 餘額約人民幣 737,730,000 元（約 810,170,000 港元）將分兩期等份，分別於二零二一年及二零二二年九月三十日支付。

## 先決條件

收購事項受限於並須待以下條件達成，方告完成：

- (a) 就使據股權轉讓協議擬進行的交易生效而可能須向所有相關中國政府部局及任何其他第三方取得的所有必要批文及同意已經取得；
- (b) 合資夥伴已放棄其就待售權益的優先購買權；
- (c) 獨立股東已批准股權轉讓協議及收購事項；
- (d) 增資協議所有先決條件已經達成；
- (e) 賣方於股權轉讓協議作出的所有聲明及保證於收購事項完成時在所有重大方面仍然真實、準確、完整及並無誤導成份；及
- (f) 天津億嘉合並無及不會嚴重違反相關法律及／或法規。

## 補償

倘天津億嘉合無法（其中包括）獲得未來城內已竣工物業的未取得業權證書及若干地塊的未取得土地使用權證，五礦盛世可要求賣方作出補償。更多詳情請參閱下文「有關天津億嘉合的進一步資料—天津億嘉合之拆遷工程」一段。

## 完成

根據股權轉讓協議，五礦盛世須與賣方合作，在股權轉讓協議所有先決條件達成後15個營業日內向國家市場監督管理總局完成辦理股權轉讓登記。完成所有必要的完成程序後，訂約方將訂立收購完成協議。收購事項的完成日期將為向國家市場監督管理總局完成辦理股權轉讓登記當日。

收購事項完成後，天津億嘉合將由本公司間接持有49%股權，且其財務業績將使用權益法入賬，將不會計入本集團的綜合財務報表。

根據股權轉讓協議，賣方須確保於二零二零年四月三十日至收購事項完成期間，天津億嘉合在未經五礦盛世書面同意的情況下，將不會宣派或分派任何股息，以及天津億嘉合的財務狀況將不會出現重大變動。

## 股東協議

待收購事項完成後，五礦盛世與合資夥伴將訂立股東協議，載列天津億嘉合的營運條款，包括：

### 董事會組成

天津億嘉合的董事會將由五名董事組成，其中兩名將由五礦盛世提名及三名將由合資夥伴提名。天津億嘉合的董事會主席將由五礦盛世所提名的董事擔任。此外，五礦盛世及合資夥伴各自將提名天津億嘉合一名監事。

## 資金

天津億嘉合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，否則將按五礦盛世及合資夥伴的協議，由五礦盛世及合資夥伴按比例提供股東貸款撥資。

## 股權轉讓限制

除非獲其他股東書面同意，否則天津億嘉合股東概不得出售、轉讓或以其他方式處置其於天津億嘉合的任何股權，惟對象是其他股東除外。

根據股東協議，各訂約方將享有優先購買權，可收購由其他方出售的天津億嘉合股權。

## 有關訂約方的資料

### 本集團及五礦盛世

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。

五礦盛世為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 賣方

賣方為中國五礦的間接非全資附屬公司，主要從事房地產發展及營運、建築、物業管理、房地產代理、房地產宣傳及展覽及其他房地產相關業務。

## 中國五礦

中國五礦為中國國有企業及本公司最終控股股東，主要從事金屬礦產品的勘探、開採、冶煉、加工及貿易、金融、房地產及礦冶科技。

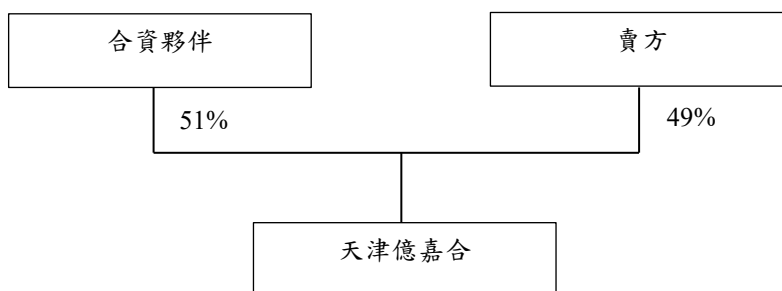
## 合資夥伴

合資夥伴為根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期，持有天津億嘉合 51% 股權。合資夥伴主要於中國從事房地產開發，為遠洋集團控股有限公司（股份代號：3377）的全資附屬公司，而遠洋集團控股有限公司則主要從事房地產發展。合資夥伴及遠洋集團控股有限公司均為獨立第三方。

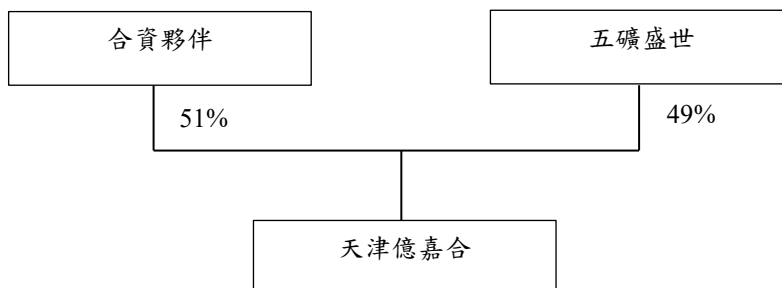
## 天津億嘉合

天津億嘉合為根據中國法律成立的有限公司，主要於中國天津從事超大型住宅屋苑未來城的發展。於本公告日期，天津億嘉合分別由賣方及合資夥伴直接擁有 49% 及 51%，其繳足註冊股本為人民幣 80,000,000 元。賣方於天津億嘉合的權益由本集團根據本集團與中國五礦集團訂立的若干委託管理協議管理。有關該等安排的更多詳情，請參閱下文「交易的理由及裨益—鞏固本公司作為中國五礦集團房地產開發業務首要上市平台旗艦的地位」一段。

天津億嘉合緊接收購事項完成前的持股架構圖載列如下：



天津億嘉合緊隨收購事項完成後的持股架構圖載列如下：



## 有關天津億嘉合的進一步資料

### 天津億嘉合的物業項目

於本公告日期，天津億嘉合的物業組合僅包含其於未來城的權益，未來城為天津億嘉合旗下位於中國天津市北辰區的一個超大型住宅屋苑發展項目。未來城交通非常方便，鄰近京津塘高速公路且有 2 條地鐵線路覆蓋，當中 4 個地鐵站位於未來城項目範圍內。其總佔地面積約為 1,120,000 平方米，已規劃總建築面積約 2,040,000 平方米。於二零二零年四月三十日，整個項目餘下土地儲備的總建築面積為約 1,810,000 平方米的土地儲備，計劃將發展為多棟中高層住宅大廈，連同配套商業部分及地庫停車場。配套商業部分將包括低層社區購物商場及零售及商業裙樓。未來城項目於二零一二年十一月動工及於二零一三年第一季開始預售，該發展項目按不同期數進行工程建設，預期整個項目將於二零二七年完工。於二零一九年，該項目簽約銷售總額約人民幣 3,846,520,000 元（約 4,224,250,000 港元），而簽約銷售之總建築面積為 185,259 平方米，每平方米平均售價（「平均售價」）人民幣 20,763 元（約 22,802 港元）。截至二零二零年四月三十日止四個月，該項目錄得簽約銷售總額約人民幣 800,690,000 元（約 879,320,000 港元），而簽約銷售總建築面積為 40,002 平方米，平均售價為每平方米人民幣 20,016 元（約 21,982 港元）。

於二零二零年四月三十日天津億嘉合的物業項目 (適用於收購事項)

項目	項目地址	項目類型 <sup>1</sup>	天津億嘉合佔比	總地盤面積 (平方米) <sup>2</sup>	總建築面積 (平方米) <sup>2,3</sup>	土地儲備 (按 100% 基準)				截至二零一九年十二月三十一日止財政年度 (「二零一九財政年度」) 簽約銷售均價 (每平方米)
						完工未售及已售未結轉總建築面積 (平方米) <sup>4</sup> (a)	在建總建築面積 (平方米) <sup>4</sup> (b)	未來待開發總建築面積 <sup>2</sup> (平方米)(c)	總土地儲備 (平方米) (a)+(b)+(c)	
1. 天津未來城	中國天津市北辰區	R+C	100%	1,115,476	2,042,750	-	723,717	1,090,111	1,813,828	人民幣 20,763 (約 22,802 港元)

附註：

- (1) 物業類型包括住宅「R」及商業「C」。
- (2) 其中佔地面積約 584,237 平方米及對應的 1,090,111 平方米總建築面積仍待取得土地使用權。
- (3) 總建築面積指可計入容積率計算的建築面積，不包括人防及地庫停車位等建築面積，亦指二零零四年十月十八日之土地使用權合約協議下及簽訂日期為二零零七年十一月十四日之天津億嘉合與天津市國土資源和房屋管理局簽訂的補充協議中，未來城總佔地面積 1,115,476 平方米對應所允許的最高總建築面積。
- (4) 此處所指的物業僅指具全面合法業權可供銷售的物業。因此，總建築面積約 2,953 平方米的有待取得業權證書的已竣工未售商業樓、以及無法取得全面合法業權而天津億嘉合將僅有使用權及租賃權的已竣工物業及／或在建物業 (包含 7,172 個停車位) 將不包括在內。

於二零二零年四月三十日按物業類型劃分的土地儲備明細 (包括仍待取得土地使用權的土地，按 100% 全口徑)：

類型	土地儲備 (平方米)	百分比
住宅	1,445,061	79.7%
配套商業	368,767	20.3%
<b>總計</b>	<b>1,813,828</b>	<b>100.0%</b>



## 天津億嘉合的財務資料

基於根據香港財務報告準則及本集團相同會計政策編製的天津億嘉合截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務報表之天津億嘉合財務資料列載如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
收益	人民幣 53,350,000 元 (約 58,590,000 港元)	人民幣 78,930,000 元 (約 86,680,000 港元)
除稅前虧損	人民幣 445,080,000 元 (約 488,790,000 港元)	人民幣 177,770,000 元 (約 195,230,000 港元)
除稅後虧損	人民幣 440,020,000 元 (約 483,230,000 港元)	人民幣 198,640,000 元 (約 218,150,000 港元)

天津億嘉合於二零二零年四月三十日的未經審核負資產淨值為人民幣 1,025,790,000 元 (約 1,126,520,000 港元)。天津億嘉合於二零二零年四月三十日的負資產淨值乃由於項目仍處於發展週期的起步階段，約 89% 的總建築面積尚未竣工及交付予物業買家。

天津億嘉合於二零一三年開始預售其物業，於二零二零年四月三十日，自銷售物業產生的未經審核合約負債為人民幣 6,417,750,000 元 (約 7,047,970,000 港元)。該金額指向客戶銷售物業而預收的代價，將不會確認為收益，直至相關物業交付予客戶為止。

賣方原本收購天津億嘉合待售權益的成本為人民幣 1,176,400,000 元 (約 1,291,920,000 港元)。

## 天津億嘉合之拆遷工程

未來城為一個超大型拆遷項目，總建築面積為約 2,040,000 平方米，將分階段取得土地業權。於二零二零年四月三十日，天津億嘉合已就總建築面積 952,639 平方米取得土地使用權，佔總建築面積 46.6%。項目約 1,115,476 平方米總佔地面積中，584,237 平方米尚未取得土地使用權，其對應的建築面積為 1,090,111 平方米，而該區超過 99% 的居民已搬離。

根據股權轉讓協議，倘於支付最後一筆代價後，未來城內總佔地面積超過 2,000 平方米的土地尚未取得土地使用權證，五礦盛世可要求賣方根據未取得土地使用權證的總佔地面積佔未來城 1,115,476 平方米總佔地面積的比例，補償股權轉讓代價的按比例計算金額。

根據股權轉讓協議，倘天津億嘉合未能完成未來城內未取得土地使用權的該等已竣工未售物業的驗收及取得土地使用權證，五礦盛世亦可要求賣方就天津億嘉合及五礦盛世因此而遭受的任何損失作出補償。

根據天津億嘉合、天津市北辰區人民政府及宜興埠政府訂立日期為二零零七年三月八日之拆遷協議（經補充），天津億嘉合須就位於中國天津北辰區宜興埠鎮舊村的宜興埠土地（屬天津億嘉合將開發的未來城一部分）的拆遷工程向宜興埠政府支付拆遷成本。根據拆遷協議，就若干地塊，拆遷成本將根據取得土地使用權證的進展分階段支付。拆遷工程原定於二零二零年十二月三十一日前竣工，其後需要支付拆遷成本。拆遷成本總額預期將不會超過人民幣 14,900,000,000 元。根據拆遷協議，天津億嘉合將承擔的拆遷成本將不會超過人民幣 14,900,000,000 元。董事認為，倘天津億嘉合需要於二零二零年十二月三十一日前支付全數拆遷成本，天津億嘉合將有能力通過內部資源及第三方無追索權資金為拆遷成本提供資金。

如上文所述，拆遷成本將根據拆遷工作進度結付。天津億嘉合與宜興埠政府密切合作以管理拆遷工作，及根據拆遷工作的最新進展，董事認為，於二零二零年十二月三十一日前結付拆遷成本的可能性極微，預期完成拆遷工作將延後三至五年。

於二零二零年四月三十日，自項目於二零一二年十一月施工以來，合共約人民幣 5,900,000,000 元的拆遷成本已於過去七年間支付，乃由天津億嘉合的內部資源及第三方無追索權資金撥資。

## **(II) 增資**

董事會亦欣然宣佈，於二零二零年六月十八日（交易時段後），五礦盛世與五礦地產湖南及二十三冶訂立增資協議，據此五礦盛世已有條件同意向五礦地產湖南增資人民幣 1,327,320,000 元（約 1,457,660,000 港元）。

### **增資協議**

#### **日期**

二零二零年六月十八日

#### **訂約方**

- (1) 五礦盛世（本公司間接全資附屬公司）；
- (2) 二十三冶（中國五礦間接非全資附屬公司）；及
- (3) 五礦地產湖南（中國五礦間接非全資附屬公司）。

### **主體事項**

五礦盛世已有條件同意向五礦地產湖南增資人民幣 1,327,320,000 元（約 1,457,660,000 港元）。

### **增資金額**

增資金額人民幣 1,327,320,000 元（約 1,457,660,000 港元）乃由訂約方參考五礦地產湖南擁有人應佔的經擴大經調整資產淨值（已考慮增資金額後）的 51% 約人民幣 1,486,630,000 元（約 1,632,620,000 港元）後經公平磋商釐定。該經調整資產淨值乃根據五礦地產湖南擁有人於二零二零年四月三十日應佔的未經審核綜合資產淨值（包括增資金額）達致，已作調整以剔除湖南東潤，後者將通過分派無償出售予二十三冶，以達成

增資完成的先決條件之一，並已進一步就獨立評估師於二零二零年四月三十日對五礦地產湖南（不包括湖南東潤）所持房地產開發項目進行的初步估值所產生的重估盈餘作出調整，當中已扣除與重估盈餘有關的估計遞延稅項。增資金額較五礦地產湖南（不包括湖南東潤）於二零二零年四月三十日的 51% 股權應佔經調整資產淨值折讓約 10.7%，已計及增資所得款項。

增資將由五礦地產湖南用作一般營運資金，並將透過本集團的內部財務資源或銀行借款支付及本集團目前並無即時計劃進行任何股本集資活動。

增資將由五礦盛世以下列方式支付予五礦地產湖南：

- (a) 總額約人民幣 1,061,860,000 元（約 1,166,130,000 港元）將於下列條件（「**第一期款項條件**」）達成後 15 個營業日內支付：
  - (i) 增資協議的所有先決條件獲達成（詳情載於下文「先決條件」一節）；
  - (ii) 五礦地產湖南的章程文件已修訂並獲五礦盛世及二十三冶妥善簽立；
  - (iii) 訂約方就增資完成所有必要完成程序後訂立增資完成協議；及
  - (iv) 五礦盛世根據增資協議提名的所有人士獲選立或獲委任為五礦地產湖南的董事、監事或高級管理層，且完成向國家市場監督管理總局辦理所有相關增資登記後，已向國家市場監督管理總局辦理所有相關登記及存檔手續；
- (b) 總額約人民幣 265,460,000 元（約 291,530,000 港元）將於下列條件達成後 15 個營業日內支付（「**第二期款項條件**」）：
  - (i) 所有第一期款項條件獲達成；
  - (ii) 增資完成日期下一日起計 6 個月內並無發生增資協議所指導致五礦地產湖南蒙受經濟損失的若干事件；及
  - (iii) 二十三冶於增資完成日期下一日起計 6 個月內並無違反增資協議（包括任何已經解決但其相關成本或損失由賣方承擔者）。

根據本公司中國法律顧問，因不履行第二期款項條件而不支付第二期款項及將不會影響五礦盛世（作為五礦地產湖南 51% 股權持有人）向國家市場監督管理總局完成辦理五礦地產湖南的增資登記及五礦地產湖南增加註冊繳足股本。

### 先決條件

增資受限於並須待以下條件達成，方告完成：

- (a) 就使據增資協議擬進行的交易生效而可能須向所有相關中國政府部局及任何其他第三方取得的所有必要批文及同意已經取得；
- (b) 獨立股東已批准增資協議及增資；
- (c) 股權轉讓協議所有先決條件已經達成；

- (d) 五礦地產湖南已根據相關法律完成湖南東潤（為其於本公告日期的全資附屬公司）全部已發行股本的轉讓，並已向國家市場監督管理總局完成辦理相關登記及存檔手續；
- (e) 五礦地產湖南及二十三冶於增資協議作出的所有聲明及保證於增資完成時在所有重大方面仍然真實、準確、完整及並無誤導成份；及
- (f) 五礦地產湖南集團並無及不會嚴重違反相關法律及／或法規。

## 完成

根據增資協議，五礦盛世須與二十三冶合作，在增資協議所有先決條件達成後 15 個營業日內向國家市場監督管理總局完成辦理增資登記。完成所有必要的完成程序後，訂約方將訂立增資完成協議。增資的完成日期將為增資協議在國家市場監督管理總局完成註冊當日。

完成增資後，五礦地產湖南的註冊繳足股本將由人民幣 300,000,000 元（約 329,460,000 港元）增加至約人民幣 612,240,000 元（約 672,360,000 港元）。五礦盛世將持有五礦地產湖南 51% 股權，而五礦地產湖南將成為本公司的間接非全資附屬公司，以及其財務業績將計入本公司的綜合財務報表。

根據增資協議，二十三冶將確保於二零二零年四月三十日至增資完成期間，五礦地產湖南集團在未經五礦盛世書面同意的情況下，除了通過分派出售湖南東潤外，將不會宣派或分派任何股息，以及五礦地產湖南集團的財務狀況將不會出現重大變動。

## 股東安排

### 董事會組成

五礦地產湖南董事會將由五名董事組成，當中四名為股東的代表，須於股東大會選舉產生，以及一名為僱員代表，由五礦地產湖南僱員選舉產生。五礦盛世將提名三名股東的代表及二十三冶將提名一名股東的代表。五礦地產湖南董事會主席將由五礦盛世提名的董事擔任。

### 資金

五礦地產湖南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，否則將按五礦盛世及二十三冶的協議，由五礦盛世與二十三冶的股東貸款按比例撥資。

## 訂約方的資料

### 二十三冶

二十三冶為中國五礦的間接非全資附屬公司，主要從事礦業開發及營運、建築工程及房地產開發業務。

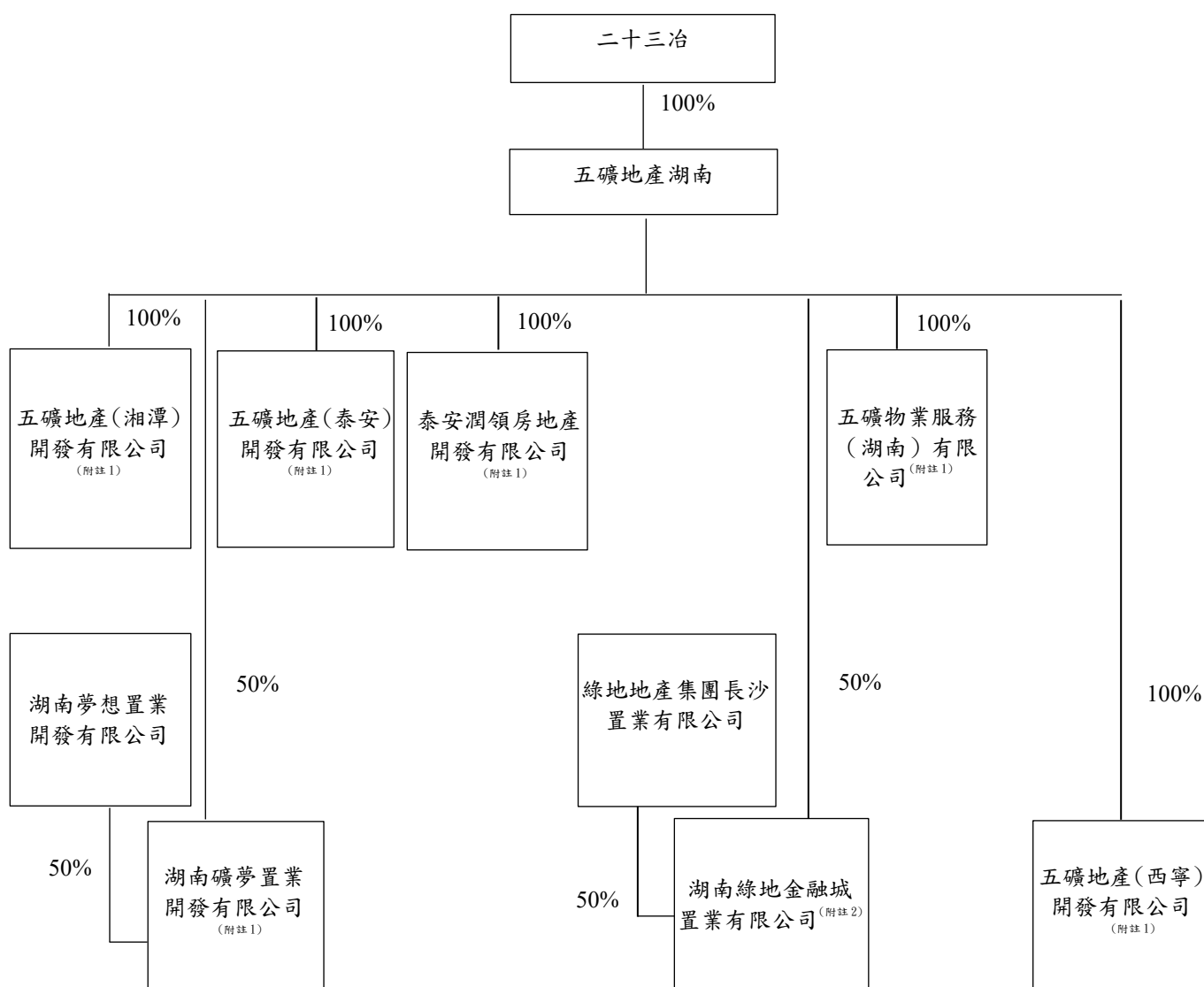
## 五礦地產湖南集團

五礦地產湖南集團主要於中國從事房地產開發及物業管理。

五礦地產湖南為根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事參與房地產開發及物業管理的公司的投資控股。於本公告日期，五礦地產湖南為二十三冶之直接全資附屬公司，其繳足註冊股本為人民幣 300,000,000 元（約 329,460,000 港元）。二十三冶於五礦地產湖南的權益由本集團根據本集團與中國五礦集團訂立的若干委託管理協議管理。有關該等安排的更多詳情，請參閱下文「交易的理由及裨益—鞏固本公司作為中國五礦集團房地產開發業務首要上市平台旗艦的地位」一段。

為達成完成增資的其中一項先決條件，五礦地產湖南須完成向二十三冶無償出售湖南東潤（於本公告日期為其全資附屬公司）之全部已發行股本。二十三冶不擬出售其於湖南東潤的任何股權，因為二十三冶的總部位於湖南東潤所擁有的樓宇內。

五礦地產湖南集團在完成出售湖南東潤全部已發行股本後及緊接完成增資前之主要經營成員公司簡化持股架構圖載列如下：

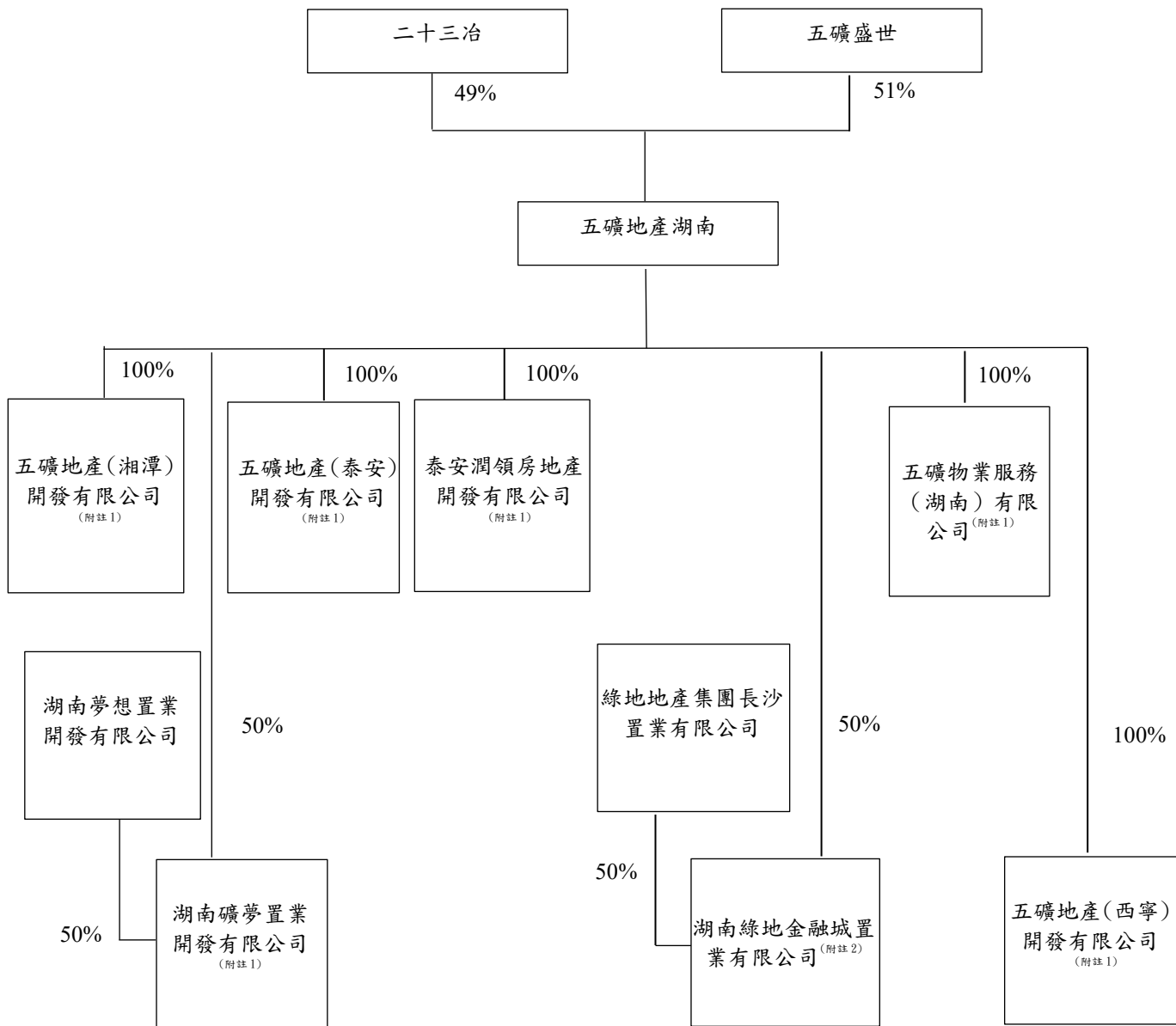


附註：

(1) 作為五礦地產湖南的附屬公司入賬

(2) 作為五礦地產湖南的聯營公司入賬

五礦地產湖南集團緊隨完成增資後之主要經營成員公司簡化持股架構圖載列如下：



附註：

(1) 作為五礦地產湖南的附屬公司入賬

(2) 作為五礦地產湖南的聯營公司入賬

## 五礦地產湖南集團之進一步資料

### 五礦地產湖南集團之物業組合

於本公告日期，五礦地產湖南集團（不包括湖南東潤）於一個涵蓋中國多個大城市（包括長沙、湘潭、泰安及西寧）內 10 項物業的物業組合中擁有權益。於二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的物業組合餘下土地儲備的總建築面積為約 1,210,000 平方米。於二零一九年，其錄得簽約銷售總額約人民幣 1,774,630,000 元（約 1,948,900,000 港元），而訂約出售的建築面積為 208,286 平方米，平均售價為每平方米人民幣 8,520 元（約 9,357 港元）。截至二零二零年四月三十日止四個月，其錄得簽約銷售總額約人民幣 189,970,000 元（約 208,630,000 港元），而簽約銷售總建築面積為 20,345 平方米，平均售價為每平方米人民幣 9,337 元（約 10,254 港元）。於二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團物業組合的概約地理分佈載列如下：

於二零二零年四月三十日五礦地產湖南集團的物業組合（適用於增資協議交易）

項目	項目地址	物業類型 <sup>1</sup>	五礦地產 湖南之 佔比	總佔地面積 (平方米)	總建 築面積 (平方米) <sup>5</sup>	土地儲備（以100%為基準）				二零一九財政年度 簽約銷售均價 (每平方米)
						完工未售及 已售未結轉 建築面積 (平方米) <sup>6</sup> (a)	在建 建築面積 (平方米) <sup>6</sup> (b)	未來待開發 建築面積 <sup>2,6</sup> (平方米) (c)	土地儲備 總額 (平方米) (a)+(b)+(c)	
<b>長沙</b>										
1.萬境瀟湘	中國湖南省長沙 開福區	R	50%	87,011	308,341	0	249,554	0	249,554	人民幣 11,979 元 (約 13,155 港元)
2.綠地中心	中國湖南省長沙 開福區	C	50%	23,071	258,579	69,000	0	0	69,000	人民幣 17,106 元 (約 18,786 港元)
3.嘉盛國際廣場	中國湖南省長沙 天心區	R	100%	8,836	75,146	0	0	0	0	— <sup>(3)</sup>
4.嘉盛奧美城	中國湖南省長沙 天心區	R	100%	6,075	58,928	1,792	0	0	1,792	— <sup>(3)</sup>
5.嘉盛華庭	中國湖南省長沙 雨花區	R	100%	38,674	251,201	452	0	0	452	— <sup>(3)</sup>
<b>湘潭</b>										
6.湘潭·萬境水岸	中國湖南省湘潭	R	100%	367,272	900,259	9,251	222,229	200,957	432,437	人民幣 6,248 元 (約 6,862 港元)
7.五礦地產尊城 項目	中國湖南省湘潭	R	100%	69,095	178,898	1,745	0	0	1,745	— <sup>(3)</sup>
<b>泰安</b>										
8.五礦萬境廣場	中國山東省泰安 高新區長城路	C	100%	50,692	147,597	1,455	137,787	0	139,242	— <sup>(4)</sup>



9.泰安·萬境水岸	中國山東省泰安 高新區長城路	R	100%	270,109	680,711	7,018	262,614	0	269,632	人民幣 8,616 元 (約 9,462 港元)
<b>西寧</b>										
10.五礦柴達木 廣場	中國青海省西寧 海湖新區五四西 路	C	100%	151,654	464,225	50,443	0	0	50,443	人民幣 15,266 元 (約 16,765 港元)
<b>總計</b>				1,072,489	3,323,885	<b>141,156</b>	<b>872,184</b>	<b>200,957</b>	<b>1,214,297</b>	—

附註：

- (1) 物業類型包括住宅「R」及商業「C」。
- (2) 所有項目均已取得土地使用權。
- (3) 該等項目發展成熟，故二零一九財政年度並未錄得簽約銷售。
- (4) 根據項目開發周期及簽約銷售計劃，二零一九財政年度並未錄得簽約銷售。
- (5) 總建築面積指可計入容積率計算的建築面積，不包括無法取得全面合法業權的人防及地庫停車位等建築面積。
- (6) 此處所指的物業乃指具全面合法業權可供銷售的該等物業。因此，總建築面積 33,880.82 平方米及附 7,693 個停車位，無法取得全面合法業權且相關公司將僅有權使用及租賃的已竣工物業及在建物業並無包括在內。

於二零二零年四月三十日按物業類型劃分的土地儲備明細（按 100%全口徑）：

類型	土地儲備 (平方米)	百分比
住宅	717,635	59.10%
商業	496,662	40.90%
<b>總計</b>	<b>1,214,297</b>	<b>100.0%</b>

## 物業管理營運

五礦物業服務湖南為根據中國法律成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務，並為五礦地產湖南的直接全資附屬公司。其客戶包括若干本公司的附屬公司、中國五礦的附屬公司及其他獨立第三方。於二零一九年十二月三十一日，五礦物業服務湖南提供物業管理服務的物業的合約總建築面積合共為約 4,670,000 平方米。

## 將向五礦地產湖南集團收購的分部的財務資料

於二零二零年三月，五礦地產湖南完成向一名獨立第三方出售五礦地產湖南所持五礦萊蕪（於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度為五礦地產湖南的全資附屬公司，直至被五礦地產湖南出售為止）的全部股權及股東貸款，代價為人民幣 84,132,000 元（約 92,394,000 港元），為達成完成增資的先決條件之一，五礦地產湖南集團會通過分派將其於湖南東潤的權益無償出售予二十三冶。下表載列摘錄自五礦地產湖南集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度未經審核綜合財務報表的相關分部資料，根據香港財務報告準則及本集團相同會計政策，有關內容實際上並無計及來自五礦萊蕪及湖南東潤的貢獻：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
收益	人民幣 801,030,000 元 (約 879,690,000 港元)	人民幣 1,275,670,000 元 (約 1,400,940,000 港元)
除稅前溢利	人民幣 92,080,000 元 (約 101,120,000 港元)	人民幣 394,080,000 元 (約 432,780,000 港元)
除稅後溢利	人民幣 54,020,000 元 (約 59,320,000 港元)	人民幣 273,920,000 元 (約 300,820,000 港元)

將向五礦地產湖南集團（不包括湖南東潤）收購的分部於二零二零年四月三十日的未經審核資產淨值為約人民幣 1,017,140,000 元（約 1,117,020,000 港元）。

於本公告日期，二十三冶建設集團對五礦地產湖南的投資成本為約人民幣 300,000,000 元（約 329,460,000 港元）。

## 完成增資後的關連交易

### 建築工程

中國五礦集團成員公司為五礦地產湖南集團若干成員公司進行建築工程。由於五礦地產湖南於完成增資後將成為本公司的間接非全資附屬公司，故於完成增資後委聘中國五礦集團成員公司進行五礦地產湖南集團的建築工程將構成本公司的關連交易。

本公司與中國五礦於二零二零年四月十七日訂立二零二零年框架協議，內容有關於二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日三年期間委聘中國五礦集團成員公司作為本集團於中國內地及香港的房地產開發項目的建築承包商（倘中標）（即二零二零年框架協議）。詳情載於本公司日期為二零二零年四月十七日的公告及日期為二零二零年五月十二日的通函內。完成增資後，中國五礦集團成員公司其後承接的任何五礦地產湖南集團新項目建築工程均根據二零二零年框架協議按獨立股東所批准的年度上限承接。

## 物業管理服務

五礦地產湖南的直接全資附屬公司五礦物業服務湖南為二十三冶及湖南東潤的房地產項目提供物業管理服務，於本公告日期，湖南東潤目前為五礦地產湖南的直接全資附屬公司，但根據增資協議的先決條件之一，將通過分派無償出售予二十三冶。因此，湖南東潤將於增資後維持為二十三冶的附屬公司，及五礦地產湖南將成為本公司的間接非全資附屬公司。預期五礦物業服務湖南於完成增資後將繼續向二十三冶及湖南東潤提供物業管理服務，其將構成本公司的持續關連交易。詳情列載如下：

### 現有物業管理服務協議

五礦物業服務湖南現時為二十三冶及湖南東潤的四個位於長沙的物業提供物業管理服務。根據五礦物業服務湖南分別與二十三冶及湖南東潤訂立的現有服務合約（「**現有物業管理服務協議**」）條款，五礦物業服務湖南將為有關項目提供物業管理服務，於二零二零年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日期間屆滿。二十三冶及湖南東潤應付的管理服務費乃參考物業類型、物業面積及政府指引價格以及鄰近地區可比較規模、地點及設施的物業的物業管理市場收費率釐定。管理服務費於收到五礦物業服務湖南的相關互相協定的發票後支付。

就董事所深知、全悉及確信，根據現有物業管理服務協議收取的費用按公平磋商原則達致且不遜於五礦物業服務湖南向其他獨立第三方提供的條款。根據現有物業管理服務協議應收的管理服務費年度總額預期將為約人民幣 5,280,000 元（約 5,800,000 港元）。

董事（包括獨立非執行董事）認為，現有物業管理服務協議乃按一般商業條款於五礦物業服務湖南的正常及一般業務過程中訂立，且有關條款誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

### 交易的理由及裨益

進行交易的理由及裨益如下：

- 鞏固本公司作為中國五礦集團房地產開發業務首要上市平台旗艦的地位

本集團自二零一六年起根據本集團與中國五礦集團訂立的若干委託管理服務協議向中國五礦集團提供委託管理服務，據此中國五礦集團委託本公司管理其物業管理及建築分部轄下的非上市資產。託管資產包括北京、天津、沈陽、遼寧、山東、青海、江蘇、湖南及廣東的房地產開發及代管項目。目前交易下的所有非上市項目，即天津億嘉合及五礦地產湖南集團的物業組合，均在前述委託管理協議涵蓋範圍內，且所佔比例為中國五礦集團及其於中國的相關集團公司現時持有的非上市房地產開發項目的大多數。

交易有利於將中國五礦集團的非上市房地產開發業務整合至本公司，以進一步鞏固本公司作為中國五礦集團房地產開發業務首要上市平台旗艦的地位。中國五礦集團作為控股股東將利用其本身的資源於未來繼續不遺餘力及全面地支持本公司。

- 多元化及多渠道土地收購策略，以補充主要二線城市的土地儲備，供本集團於未來持續發展

本集團堅持多元化及多渠道土地收購策略，加強內外部合作及為其策略性收購優質地盤擴大投資渠道。交易可為本集團增添約 3,030,000 平方米的額外土地儲備，其中 71% 位於對於本集團具長期業務發展有重要戰略意義的中國主要二線城市（天津及長沙）。天津及長沙

為本集團已經重點深耕的地區，而交易將進一步增強本集團的領先地位。由於對優質住宅物業的需求持續增加，本集團對中國房地產市場的未來充滿信心，並相信本公司於優質二線城市佔據的市場份額將大大增強。

完成交易後，本集團的土地儲備將大幅增加約 70%，而本集團房地產項目數量將由 27 個增加至 38 個，同時，已進入的城市數量將由 13 個增加至 16 個，包括首次擴張至山東省。交易後，憑藉經擴大的土地儲備，本集團可進一步深耕環渤海及華中地區，增強品牌滲透、擴張營運規模及優化內部資源分配，預期將於未來數年推動本集團的快速可持續增長。

• 即時及穩定的簽約銷售及收益增長貢獻

交易將為本集團實現戰略擴張並提供新增長動力，對簽約銷售帶來即時及穩定的增長，即時提升收入及盈利確定性，同時亦為本集團貢獻可售資源，以支持未來簽約銷售、現金流量、收益及利潤增長。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，交易所涵蓋物業組合的總簽約銷售為人民幣 5,622,000,000 元。於截至二零二零年四月三十日止四個月，交易涵蓋的物業組合總簽約銷售為人民幣 990,660,000 元（約 1,087,940,000 港元）。

下表列載本集團、天津億嘉合及五礦地產湖南的簽約銷售：

	截至二零一九年十二月三十一日止十二個月			截至二零二零年四月三十日止四個月		
	人民幣百萬元	平方米	平均售價 (人民幣/平方米)	人民幣百萬元	平方米	平均售價 (人民幣/平方米)
本集團之簽約銷售	8,645.02	459,299	18,822	1,871.13	100,003	18,711
天津億嘉合物業項目之簽約銷售	3,846.52	185,259	20,763	800.69	40,002	20,016
五礦地產湖南物業組合之簽約銷售	1,774.63	208,286	8,520	189.97	20,345	9,337
總計	14,266.17	852,844	16,728	2,861.79	160,350	17,847

附註：與標準市場慣例一致，上表的簽約銷售數據乃基於 100%全口徑

• 通過加快「城市運營商」的戰略性升級推廣品牌名稱及提高品牌形象

基於中國五礦集團的工業資源及城鎮建設往績，本集團自二零一九年起積極參與多項城市運營項目。於二零二零年，本集團擬加快由「房地產開發商」轉變為「城市運營商」的戰略性升級，以求實現多元化、重品質的增長模式，於二零二零年二月成功獲取“未來生態城”之首批地塊，是產城模式發展策略的成功實踐，具有可複製性且意義深遠。本集團計劃通過收購擁有總建築面積約 2,040,000 平方米的超大型物業組合的天津億嘉合的 49% 股權，進一步實踐「城市運營商」策略。基於其龐大的項目規模，本集團將通過住宅、商業、文化及生態現代社區一體化建設，於天津建立創新的新型城市體，創造可持續的協同效應及進一步深化鞏固「五礦地產」品牌效益。

• 減少向委管理資產數量、消除內部競爭及加強企業管治

如上文所述，本集團自二零一六年起根據本集團與中國五礦集團的若干委託管理服務安排向中國五礦集團提供委託管理服務。完成交易後，中國五礦集團大部分房地產發展項目將整合至本集團，提供予中國五礦集團的委託管理專案將大大減少。一方面，交易可

進一步整合中國五礦集團內的房地產業務資源，消除本集團與中國五礦集團旗下其他非上市房地產開發實體之間的內部競爭，從而加強企業管治。另一方面，本集團對託管資產的已有認知有助於提升項目運營的可預見性、促成收購後過渡期平穩及將交易的效益最大化。

- **擴大服務網絡以提供涵蓋整個客戶週期的增值服務及增強本集團的收益穩定性**

本集團擬利用五礦物業服務湖南的經營優勢及能力，擴大其物業管理業務的服務網絡，向更多租戶及社區提供涵蓋整個客戶週期的增值服務。收購五礦物業服務湖南預期將拓展本集團物業管理業務的服務組合範圍及地理縱深度，通過覆蓋整個客戶週期，與本集團的房地產開發業務產生來自規模經濟的經營協同效應和知名度協同效應。

完成交易後，本集團能夠憑藉經擴張的物業管理業務維持更加多元化及互補的產品及服務組合，包括房地產開發、專業建築工程及物業投資及物業管理服務，從而增強收益穩定性、減少經營風險及推動可持續增長。

交易展現了中國五礦對支持本集團作為其唯一香港上市物業旗艦實體發展的具體而堅定的意向，而本集團認為交易為擴大其中國業務、組合及份額的良機。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於審閱本公司獨立財務顧問新百利的建議後提供意見）認為股權轉讓協議及增資協議均按正常商業條款磋商及於本集團一般及正常業務過程中訂立，且其條款誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

## **上市規則之涵義**

### **交易**

賣方、二十三冶及五礦地產湖南為中國五礦的間接非全資附屬公司，而中國五礦為本公司最終控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約 61.88%。因此，賣方、二十三冶及五礦地產湖南各自為本公司的關連人士，而據此，收購事項及增資各自構成本公司於上市規則第 14A 章下的關連交易。

股權轉讓協議及增資協議是互為條件的。由於收購事項及增資的最高適用百分比率合共超過 25%，但全部百分比率均低於 100%，故交易亦構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第 14 章下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就股權轉讓協議、增資協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司認為天津億嘉合擁有充足內部資源，並將能夠取得第三方無追索權資金以結付拆遷成本。一旦五礦盛世須向天津億嘉合提供資金以結付拆遷成本，本公司將據此遵守上市規則下的適用規定。

### **完成增資後的關連交易**

#### **建築工程**

由於五礦地產湖南在增資完成後將成為本公司的間接非全資附屬公司，故在增資完成後委聘中國五礦集團成員公司進行五礦地產湖南集團的建築工程將構成本公司的關連交易。

本公司與中國五礦已於二零二零年四月十七日訂立框架協議，內容有關委聘中國五礦集團成員公司作為本集團於中國內地及香港的房地產發展項目的建築承包商（視乎中標與否），由二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日為期三年（即二零二零年框架協議）。詳情分別載於本公司日期為二零二零年四月十七日及二零二零年五月十二日的公告及通函。中國五礦集團成員公司在增資完成後就五礦地產湖南集團新項目承接的任何後續建築工程將根據二零二零年框架協議，在經獨立股東批准的年度上限下承接。

### 物業管理服務

由於湖南東潤緊隨增資完成後或緊接增資完成前將成為二十三冶的附屬公司，而五礦地產湖南於增資完成後將成為本公司的間接非全資附屬公司，故五礦物業服務湖南根據現有物業管理服務協議於增資完成後繼續向二十三冶及湖南東潤提供物業管理服務將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第 14A.60 條，本公司須就現有物業管理服務協議遵守所有適用年度審閱及披露規定，但獲豁免遵守上市規則第 14A 章下的獨立股東批准規定。倘及當現有物業管理服務協議被修訂或重續時，本公司將遵守上市規則第 14A 章下的適用規定。

### 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准交易。載有（其中包括）交易更多詳情（包括物業估值報告、獨立董事委員會推薦建議、新百利意見函）及股東特別大會通告的通函將於二零二零年七月二十四日或之前寄發予股東，因為編製（其中包括）載入通函的財務資料需要更多時間。

由於完成收購事項及增資須待達成股權轉讓協議及增資協議各自的先決條件後方告作實，故收購事項及增資未必一定會進行。股東及本公司準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 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：

「二零二零年框架協議」	指	本公司與中國五礦於二零二零年四月十七日訂立的協議，內容有關委聘中國五礦集團成員公司為本集團於中國內地及香港的現有及未來房地產發展項目的建築工程承包商（視乎中標與否），由二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日，為期三年；
「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的有限公司，為中國五礦間接非全資附屬公司，於本公告日期持有五礦地產湖南 100% 的股權；
「二十三冶建設集團」	指	二十三冶及其附屬公司，除五礦地產湖南集團外；
「收購事項」	指	五礦盛世根據股權轉讓協議從賣方收購待售權益；
「收購完成協議」	指	五礦盛世與賣方訂立的收購完成協議，以記錄收購事項的完成情況；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；

「百分比率」及 「附屬公司」		
「董事會」	指	董事會；
「增資」	指	五礦盛世根據增資協議向五礦地產湖南注入人民幣1,327,320,000元（約1,457,660,000港元）；
「增資協議」	指	二十三冶、五礦盛世及五礦地產湖南就增資而於二零二零年六月十八日訂立的有條件增資協議；
「增資完成協議」	指	五礦盛世與二十三冶訂立的完成協議，以記錄增資的完成情況；
「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的國有企業，於本公告日期為本公司的最終控股股東；
「中國五礦集團」	指	中國五礦及其附屬公司；
「本公司」	指	五礦地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事（包括獨立非執行董事）；
「股權轉讓協議」	指	五礦盛世與賣方就收購事項訂立的日期為二零二零年六月十八日的有條件股權轉讓協議；
「現有物業管理服務協議」	指	五礦物業服務湖南與二十三冶及湖南東潤訂立的現有物業管理服務協議，更多詳情及定義載於本公告「完成增資後的關連交易 — 物業管理服務 — 現有物業管理服務協議」一段；
「第一期款項條件」	指	具有本公告「增資協議 — 增資金額」一段所賦予的涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「湖南東潤」	指	湖南東潤房地產開發有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司，及於本公告日期為五礦地產湖南的直接全資附屬公司，完成增資前將通過分派無償向二十三冶出售；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，由董事會成立，以就股權轉讓協議、增資協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見；

「獨立股東」	指	除 June Glory 及其聯營公司外的股東，及任何於交易擁有重大權益的股東；
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，及為本公司直接控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約 61.88%；
「合資夥伴」	指	北京遠坤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期，持有天津億嘉合 51% 的股權；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）；
「中國內地」或 「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）；
「五礦萊蕪」	指	五礦地產(萊蕪)開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於二零二零年三月出售前為五礦地產湖南的直接全資附屬公司；
「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的有限公司，於本公告日期為二十三冶的直接全資附屬公司；
「五礦地產湖南集團」	指	五礦地產湖南及其附屬公司；
「五礦物業服務湖南」	指	五礦物業服務（湖南）有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為五礦地產湖南的直接全資附屬公司；
「五礦盛世」	指	五礦盛世廣業（北京）有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「未來城」	指	未來城項目，天津億嘉合於中國天津市北辰區進行的一個超大型住宅屋苑發展項目；
「拆遷協議」	指	由天津北辰區人民政府、宜興埠政府及天津億嘉合就拆遷宜興埠土地的居民而訂立日期為二零零七年三月八日的協議（經補充），拆遷成本應由天津億嘉合支付予宜興埠政府；
「拆遷成本」	指	金額不超過人民幣 14,900,000,000 元；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「待售權益」	指	天津億嘉合 49% 的權益；
「國家市場監督管理總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及批准交易；



「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；
「股東協議」	指	五礦盛世與合資夥伴將就天津億嘉合訂立的股東協議；
「新百利」	指	新百利融資有限公司，一家可從事證券及期貨條例（香港法例第 571 章）所界定的第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議、增資協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天津億嘉合」	指	天津市億嘉合置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，及於本公告日期，由賣方及合資夥伴分別直接持有 49% 及 51%；
「交易」	指	收購事項及增資的統稱；
「賣方」	指	五礦置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國五礦的非全資附屬公司，於本公告日期持有天津億嘉合 49% 的股權；
「宜興埠政府」	指	天津市北辰區宜興埠鎮人民政府；
「宜興埠土地」	指	宜興埠鎮舊村，位於中國天津市北辰區宜興埠鎮，構成天津億嘉合開發的未來城的一部分；及
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，於本公告內人民幣乃按人民幣 1.00 元兌 1.0982 港元之匯率換算為港元，僅供說明。該項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
**五礦地產有限公司**  
主席  
**何劍波**

香港，二零二零年六月十八日

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。

\* 僅供識別