

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)

有關發展中國深圳坪山區地塊

之

可能主要交易

合作意向協議

合作框架協議

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，於二零二零年三月二日，盛世廣業（本公司之間接全資附屬公司）與投資者訂立合作意向協議，內容有關可能視作出售事項，當中（其中包括）投資者表示其有意獲接納為合資公司（本公司之間接全資附屬公司）49%之投資者。同日，盛世廣業、合資公司與投資者亦訂立合作框架協議，列載有關投資者獲識別為成功中標者，有權參與可能視作出售事項後，投資者參與合資公司的詳細安排。

投資者就有關參與合資公司之建議，同意支付的總額約為1,286,300,000元人民幣（相當於約1,432,400,000港元），其中包括(i) 支付予合資公司總額為1,259,300,000元人民幣（相當於約1,402,400,000港元）之貸款；及(ii) 支付予盛世廣業約27,000,000元人民幣（相當於約30,000,000港元）之利息支出。

可能視作出售事項一旦落實，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。

合資公司持有該地塊的土地所有權及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 條有關投資者於可能視作出售事項中應付款項的最高適用比率超過 25%，但所有適用比率均低於 75%，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。

可能視作出售事項須待（其中包括）盛世廣業與投資者同意合資公司的估值、經公開投標提呈合資公司 49%的權益供潛在投資者認購及投資者獲識別為成功中標者，有權參與可能視作出售事項後，方可作實。倘可能視作出售事項落實，訂約方將就可能視作出售事項訂立正式協議，本公司將會另行發放公告，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本公告提及合作意向協議及合作框架協議所載的多項條件，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，於二零二零年三月二日，盛世廣業（本公司之間接全資附屬公司）與投資者訂立合作意向協議，內容有關可能視作出售事項，當中（其中包括）投資者表示其有意獲接納為合資公司（本公司之間接全資附屬公司）49%之投資者。同日，盛世廣業、合資公司與投資者亦訂立合作框架協議，列載有關投資者獲識別為成功中標者，有權參與可能視作出售事項後，投資者參與合資公司的詳細安排。

合作意向協議

日期

二零二零年三月二日

訂約方

- (1) 盛世廣業（本公司之間接全資附屬公司）；及
- (2) 投資者。

投資者為根據中國法律成立的有限公司，由華潤置地有限公司間接擁有，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。

主體事項

盛世廣業已表明其有意出售，而投資者已表明其有意收購合資公司 49% 權益。

投資者同意：

- (1) 安排向盛世廣業支付利息約 27,000,000 元人民幣（相當於約 30,000,000 港元），金額乃參考（其中包括）盛世廣業先前就（其中包括）支付收購該地塊成本，按利率 8% 計算釐定（「利息支出」）；及
- (2) 安排向合資公司提供貸款約 1,259,300,000 元人民幣（相當於約 1,402,400,000 港元），按年利率 5.7% 計息，即下文「合作框架協議 - 主體事項 - 注入貸款」一節所指之注入貸款。

合作框架協議

日期

二零二零年三月二日

訂約方

- (1) 盛世廣業（本公司之間接全資附屬公司）；
- (2) 合資公司（盛世廣業之全資附屬公司，後者為本公司之間接全資附屬公司）；及
- (3) 投資者。

主體事項

注入貸款

簽署合作框架協議，以及由五礦地產控股提供就可能退款予投資者之流動性支持確認函後五個工作天內：

- (1) 投資者將安排向合資公司提供現金貸款 1,259,300,000 元人民幣（相當於約 1,402,400,000 港元），佔(a)股東貸款的 49% (合資公司將用作償還盛世廣業等額之股東貸款)；及(b)初始啟動資金 10,000,000 元人民幣（相當於約 11,100,000 港元）的 49%；及
- (2) 盛世廣業將向合資公司提供額外現金貸款約 5,100,000 元人民幣（相當於約 5,700,000 港元），佔上述初始啟動資金的 51%。

盛世廣業及投資者據此提供予合資公司的貸款，將由投資者注入貸款當日起按年利率5.7%計息。

若因未能達成下文「合作框架協議－先決條件」一節內的先決條件，或因違反合作框架協議內若干條款而終止合作框架協議，合資公司將於終止合作框架協議後十個工作天內退回投資者提供之全部貸款及相關利息及(如適用)違約金予投資者，盛世廣業將退回利息支出及相關利息及(如適用)違約金予投資者。

第一次注資

在盛世廣業與投資者同意合資公司估值的前提下，盛世廣業將以公開投標方式提供合資公司的49%權益，以供潛在投資者參與。倘及當投資者獲識別為成功中標者，有權參與可能視作出售事項及其他所有先決條件獲達成後：

- (1) 合資公司的註冊資本將增加至20,000,000元人民幣（相當於約22,300,000港元）；
- (2) 投資者將認購合資公司49%股權及繳付其第一次注資9,800,000元人民幣（相當於約10,900,000港元）；及
- (3) 同日，盛世廣業將就合資公司的51%股權繳付其第一次注資10,200,000元人民幣（相當於約11,400,000港元），

兩者均會以現金結付，其後合資公司將會用作償還合資公司分別結欠盛世廣業及投資者安排的貸款的等同金額，統稱「第一次注資」。

第二次注資

完成第一次注資的商業登記後二十個工作天內，合資公司的註冊資本將增加至900,000,000元人民幣（相當於約1,002,200,000港元）。完成該進一步增加註冊資本的商業登記後五個工作天內，

- (1) 投資者將就合資公司的49%股權繳付其第二次注資431,200,000元人民幣（相當於約480,200,000港元）；及
- (2) 盛世廣業將就合資公司的51%股權繳付其第二次注資448,800,000元人民幣（相當於約499,800,000港元），

兩者均會以現金結付，其後合資公司將會用作償還合資公司分別結欠盛世廣業及投資者安排的貸款的等同金額。

因此，盛世廣業及投資者有關參與合資公司之建議的最終總承擔額分別為約1,310,700,000元人民幣（相當於約1,459,600,000港元）及約1,286,300,000元人民幣（相

當於約1,432,400,000港元)。實際上，盛世廣業及投資者分別須按彼等各自預計於合資公司的51%及49%股權的比例，承擔收購該地塊的成本及合資公司的初始啟動資金。

訂約方對合資公司的承擔金額乃由合作意向協議及合作框架協議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。

先決條件

可能視作出售事項須待（其中包括）以下條件達成後，方可作實：

- (1) 盛世廣業及投資者已協定合資公司的估值；
- (2) 投資者已獲識別為成功中標者，有權參與可能視作出售事項；
- (3) 在有需要時，本公司已據上市規則就可能視作出售事項取得股東批准；及
- (4) 訂約各方就可能視作出售事項訂立正式協議。

資金使用

訂約雙方投入合資公司的所有貸款及資金，將用於撥付該地塊的收購事宜、合資公司的營運及發展項目的建設。

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，僅為擁有該地塊及進行發展項目為其成立目的。其主要從事物業發展項目的投資、發展、營運及管理。於本公告日期，合資公司之註冊資本為10,000,000元人民幣（相當於約11,100,000港元），尚未繳足。

可能視作出售事項一旦落實，合資公司將分別由盛世廣業及投資者擁有其51%及49%權益。其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。

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一月三十一日之未經審核資產淨值為零。

合資公司的管理事宜

董事會組成

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，一名由盛世廣業委任，另一名由投資者委任。

只有在投資者登記成為合資公司 49%權益的持有人後，投資者才有權委任該董事或監事。

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建築面積達到總可售建築面積的 95%，並已完成發展項目的竣工驗收備案，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。

訂立合作意向協議及合作框架協議的原因及裨益

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加強財務狀況。

董事（包括獨立非執行董事）認為合作意向協議及合作框架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。

概無董事於合作意向協議及合作框架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及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合作意向協議及合作框架協議以及據此擬進行的交易相關的決議案投票。

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（相當於約 2,850,800,000 港元）購入該地塊的土地所有權，已由盛世廣業悉數結付。於二零二零年一月十九日，該地塊的土地所有權已轉讓予合資公司。

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

合資公司持有該地塊的土地所有權及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 條有關投資者於可能視作出售事項中應付款項的最高適用比率超過 25%，但所有適用比率均低於 75%，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。

可能視作出售事項須待（其中包括）盛世廣業與投資者同意合資公司的估值、經公開投標提呈合資公司 49%的權益供潛在投資者認購及投資者獲識別為成功中標者，有權參與可能視作出售事項後，方可作實。倘可能視作出售事項落實，訂約方將就可能視作出售事項訂立正式協議，本公司將會另行發放公告，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本公告提及合作意向協議及合作框架協議所載的多項條件，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。

釋義

於本公告中，下列詞彙具有右方所載之相關涵義：

「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，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；
「華潤置地有限公司」	指	華潤置地有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；

「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；
「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，其內容為關於（其中包括）可能視作出售事項事宜；
「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；
「第一次注資」	指	本公告「合作框架協議－主體事項－第一次注資」一節賦予的涵義；
「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；
「利息支出」	指	本公告「合作意向協議－主體事項」一節賦予的涵義；
「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；
「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	聯交所證券上市規則，經不時修訂；
「五礦地產控股」	指	五礦地產控股有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為中國五礦集團有限公司間接持有之非全資附屬公司。中國五礦集團有限公司為一家根據中國法律成立之國有企業，為本公司之最終控股股東，其於本公告日期間接持有本公司約 61.88% 股份；

「可能視作出售事項」	指	容納投資者投入合資公司 49%註冊資本及股東貸款，最高總額達 1,259,300,000 元人民幣（相當於約 1,402,400,000 港元）；
「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；
「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；
「股東貸款」	指	於本公告日期，合資公司欠盛世廣業的免息股東貸款未償還的貸款總額約為 2,560,000,000 元人民幣（相當於約 2,850,800,000 港元），即相等於購入該地塊之地價款；
「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；
「%」	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 1.1136 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，二零二零年三月二日

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。