

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)

主要交易

有關收購項目公司90%股權及該地塊之權益

謹此提述本公司日期為二零二零年十月二十八日之公告，內容為關於（其中包括）成立合資公司以收購一幅位於中國廣州市的地塊之權益。

董事會欣然宣佈，於二零二零年十一月六日，合資公司（為本公司間接持有之非全資附屬公司）接獲廣州產權交易所發出之通知書（「通知書」），確認合資公司成功透過競標，向賣家收購項目公司（為該地塊土地使用權之唯一擁有人）90%股權及相關股東貸款（即標的權益），代價約為 2,382,100,000 元人民幣（約 2,647,470,000 港元）。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用比率均低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，則概無股東須放棄投票，因此，根據上市規則第14.44條，收購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約61.88%已發行股本）的控股股東，已就收購事項向本公司授出書面同意，因此，本公司無須就批准收購事項召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）收購事項更多詳情之通函須於本公告日期後十五個工作天內寄發。由於本公司需要更多時間編製通函內之若干資料，包括債務聲明、營運資金充裕程度聲明及該地塊之估值報告，本公司已申請及聯交所已授予本公司豁免遵守上市規則第14.41(a)條之規定，條件為本公司須於二零二零年十二月二十二日或之前寄發通函。

謹此提述本公司日期為二零二零年十月二十八日之公告，內容為關於（其中包括）成立合資公司以收購一幅位於中國廣州市的地塊之權益。

董事會欣然宣佈，於二零二零年十一月六日，合資公司（為本公司間接持有之非全資附屬公司）接獲廣州產權交易所發出之通知書（「通知書」），確認合資公司成功透

過競標，向賣家收購項目公司（為該地塊土地使用權之唯一擁有人）90%股權及相關股東貸款（即標的權益），代價約為2,382,100,000元人民幣（約2,647,470,000港元）。

收購事項

訂約方

- (1) 合資公司（為本公司間接持有之非全資附屬公司）；及
- (2) 賣家。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣家及其最終控股股東均為獨立於本公司及其關連人士之獨立第三者。

主體事項

項目公司之標的權益，包括項目公司90%股權，以及於二零二零年四月三十日項目公司結欠賣家之90%股東貸款。該2,062,270,000元人民幣（約2,292,010,000港元）之股東貸款為無抵押及按年利率4.65%計算利息。

收購事項完成後，項目公司將由合資公司及賣家分別持有其90%及10%權益，其將以綜合基準列為本公司之附屬公司。

代價及支付條款

收購之代價總額約為2,382,100,000元人民幣（約2,647,470,000港元），即合資公司透過根據中國相關之法律及法規進行之競標的競標價。合資公司就參與競標已支付1,000,000,000元人民幣（約1,111,400,000港元）之誠意金。誠意金將構成部分代價，餘下約1,382,100,000元人民幣（約1,536,070,000港元）之代價將於賣家與合資公司簽訂有關轉讓標的權益之相關協議之日起五個工作天內支付。該協議將於通知書之日起十個工作天內簽訂。

收購事項之代價乃經計入競標之底價、於二零二零年四月三十日項目公司結欠賣家之股東貸款、市場現況，以及該地塊所位置及其周邊地價後達致。標的權益之代價將由合資公司內部資源支付，合資公司所需資金則將由本集團以內部資源及銀行貸款按其於合資公司之股權比例支付。

本集團資料

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。

合資公司為本公司之非全資附屬公司，成立目的為競投及持有項目公司標的權益。

賣家及項目公司的資料

賣家為一家根據中國法律成立之有限責任公司，為廣州市人民政府直接全資擁有之國有企業，主要從事廣州城市軌道交通系統的工程建設、運營管理和附屬資源開發經營。

項目公司為一家根據中國法律成立之有限責任公司，乃該地塊土地使用權之唯一持有人，以發展該地塊及發展項目作出售用途，於本公告日期，為賣家直接持有之全資附屬公司。

由於項目公司於二零二零年四月成立，概無項目公司之財務資料或過往業績可於本公告內披露。根據賣家提供之資料，項目公司於二零二零年八月三十一日之未經審核資產淨值為9,980,000元人民幣（約11,090,000港元）。

該地塊的資料

該地塊的土地編號為2020KJ01110001，位於中國廣州市白雲區地鐵13號線二期槎頭站，地盤面積約76,821平方米，地積比率為不高於3.6，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。

於二零二零年四月，賣家經公開拍賣以約4,317,110,000元人民幣（約4,798,040,000港元）競得該地塊的土地所有權，並與該地塊土地使用權之出讓人簽訂國有建設用地使用權出讓合同。於二零二零年五月，賣家、項目公司及該地塊土地使用權之出讓人簽訂一份國有建設用地使用權出讓合同變更協議，以轉讓賣家於國有建設用地使用權出讓合同項下之權利及義務予項目公司。該地塊於二零二零年八月已交付項目公司，該地塊之土地使用權証將於地價款悉數支付後取得。於本公告日期，賣家及項目公司已支付約2,158,560,000元人民幣（約2,399,020,000港元）之地價款，餘額預期最遲於二零二零年十二月十日支付。

該地塊將興建高層住宅、辦公及商業綜合體，項目分三期開發，預期於二零二一年第四季開始預售。發展項目的建築工程將於二零二零年第四季動工，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。

訂立合作協議的原因及裨益

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。本集團透過合資公司參與發展項目，有助其繼續深入粵港澳大灣區的拓展策略及提升在該區域的品牌影響力及知名度。預期發展項目將為本集團帶來穩定及令人滿意之收入及溢利。董事認為收購事項符合本集團之業務發展策略及計劃，並將補充其土地儲備以作發展之用。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項之條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用比率均低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，則概無股東須放棄投票，因此，根據上市規則第14.44條，收購事項可由股東

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約61.88%已發行股本）的控股股東，已就收購事項向本公司授出書面同意，因此，本公司無須就批准收購事項召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）收購事項更多詳情之通函須於本公告日期後十五個工作天內寄發。由於本公司需要更多時間編製通函內之若干資料，包括債務聲明、營運資金充裕程度聲明及該地塊之估值報告，本公司已申請及聯交所已授予本公司豁免遵守上市規則第14.41(a)條之規定，條件為本公司須於二零二零年十二月二十二日或之前寄發通函。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購標的權益之競標；
「競標」	指	由賣家於廣州產權交易所掛牌出售有關標的權益之競標；
「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」、 「百分比率」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；
「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；
「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，於本公告日期持有本公司約61.88%已發行股本；
「合資公司」	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責任公司，為本公司間接持有之非全資附屬公司；

「該地塊」	指	編號為2020KJ01110001之地塊，位於中國廣州市白雲區地鐵13號線二期槎頭站；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂；
「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）；
「項目公司」	指	廣州市品誠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，為賣家之全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「賣家」	指	廣州地鐵集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為廣州市人民政府直接全資擁有之國有企業；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「標的權益」	指	項目公司90%股權，以及於二零二零年四月三十日項目公司結欠賣家之90%股東貸款；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 1.1114 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，二零二零年十一月六日

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。