

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



## 五礦建設有限公司 MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

### 須予披露交易 合作框架協議

董事會欣然宣佈，於二零一零年九月三十日，本公司與賣方及目標公司訂立合作框架協議，據此，本公司有條件地同意分階段收購股本權益之 80%，總代價不多於 749,000,000 元人民幣（相當於約 867,000,000 港元）。

不論實際取地成本多少，本公司於該交易中所承受之最高風險須以約定取地成本為限。倘實際取地成本超過約定取地成本，則賣方須負責承擔有關差額。

合作框架協議將分階段完成，包括第一次收購、第一次增資、第二次增資及第二次收購。於簽訂合作框架協議後，賣方與本公司將就該交易之各個階段訂立正式協議。此外，賣方與本公司將訂立合營企業協議，並於目標公司之章程中列明有關目標公司之管理及運作以及股東權利與責任之詳情。

於完成後，目標公司將由本公司擁有 80% 權益，其餘 20% 權益則由賣方擁有。因此，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司。

該土地位於中國惠州市博羅縣麥田嶺，包括一期用地、二期用地及水面二號，總面積約為 1,875 畝。根據相關之《國有建設用地使用權出讓合同》，一期一批用地及一期二批用地須用作住宅用途，為期 70 年。目標公司已通過掛牌方式競得一期一批用地及一期二批用地（約 867 畝），並待獲發相關之《國有建設用地使用權證》，及有意競投一期三批用地（約 99 畝）及二期一批用地（約 500 畝），以及取得水面二號（約 255 畝）之獨立土地使用權。

由於該交易之適用百分比率超過 5% 但少於 25%，因此，根據上市規則第 14.06 條，訂立合作框架協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則所載有關申報及公佈之規定。

根據合作框架協議，完成須待賣方履行若干重大責任後方可作實，其中目標公司與賣方之一間附屬公司須就水面二號之獨立土地使用權簽訂租賃協議（「租賃協議」），該租賃協議所涉及之交易可能構成本公司之持續關連交易。本公司將於簽訂租賃協議時遵守上市規則之相關規定。

根據合作框架協議，目標公司於日後有權並收購二期二批用地（約 154 畝）。本公司將於簽訂有關該項收購之協議時遵守上市規則之相關規定。

## I. 合作框架協議

於二零一零年九月三十日，賣方、本公司及目標公司訂立合作框架協議，據此，本公司有條件地同意分階段收購股本權益之 80%。

以下為合作框架協議之主要條款及條件：

### A. 日期

二零一零年九月三十日

### B. 訂約方

- (i) 賣方；
- (ii) 本公司；及
- (iii) 目標公司。

就本公司董事會於作出合理查詢後所深知，於合作框架協議日期，目標公司為賣方之全資附屬公司。本公司確認，以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，於合作框架協議之日，目標公司、賣方及其最終實益擁有人均為本公司之獨立第三方，及並非本公司之關連人士。

### C. 該交易

根據合作框架協議，本公司有條件地同意分階段收購股本權益之 80%，總代價不多於 749,000,000 元人民幣（相當於約 867,000,000 港元）。

合作框架協議將按以下階段完成：

#### (i) 第一次收購

本公司將於簽訂合作框架協議後二十日內簽訂第一次收購協議，向賣方初步收購其於目標公司現有股本權益之 65%。

#### (ii) 第一次增資

於第一次收購完成後十日內，賣方、本公司與目標公司須訂立第一次增資協議，據此，賣方及本公司須按照第一次增資協議之條款及條件，就第一次增資分別按 35% 及 65% 之比例出資。

(iii) 第二次增資

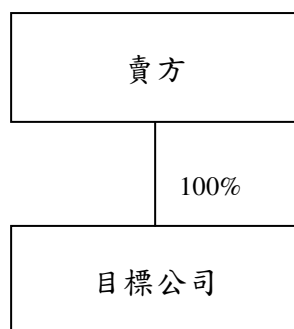
待一期三批用地及二期一批用地具備掛牌條件時，賣方、本公司與目標公司須訂立第二次增資協議，並按照第二次增資協議之條款及條件，就第二次增資分別按 35% 及 65% 之比例出資。

(iv) 第二次收購

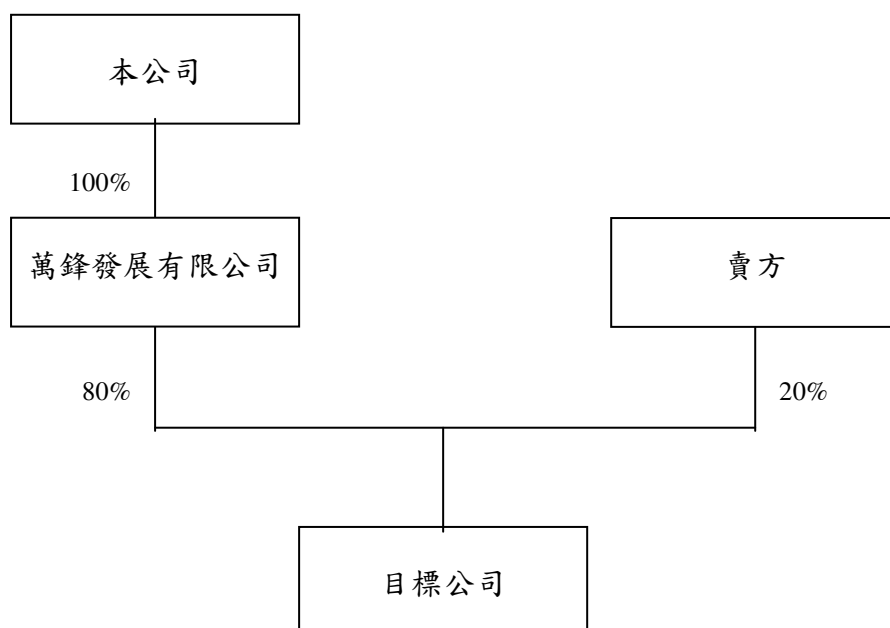
待目標公司完成收購一期三批用地及二期一批用地後（就此而言，為取得相關國有土地成交確認書之日期），賣方與本公司須於取得上述確認書後十五日內簽訂第二次收購協議。待取得所有相關監管批准及履行登記規定以及支付第二次收購價後，本公司將向賣方收購 15% 股本權益。

下圖為相關公司於完成前及完成後之企業架構簡表。

目標公司現行股權架構



完成後



附註：萬鋒發展有限公司為於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。

## D. 代價

### (i) 第一次收購

就收購目標公司現有股本權益之 65%，本公司須向賣方支付第一次收購價，即以下各項總和之 65%：(a)一期一批用地及一期二批用地之土地溢價；及(b)目標公司現有註冊股本。估計第一次收購價將不多於 120,000,000 元人民幣（相當於約 139,000,000 港元）。

### (ii) 第一次增資

賣方與本公司應付之第一次增資金額，將為一期一批用地及一期二批用地之實際取地成本及相關稅項及一次性付款。本公司就第一次增資出資之金額，將不多於 248,000,000 元人民幣（相當於約 287,000,000 港元）。

### (iii) 第二次增資

賣方與本公司應付之第二次增資金額，將為一期三批用地及二期一批用地之實際取地成本及相關稅項。本公司就第二次增資出資之金額，將不多於 241,000,000 元人民幣（相當於約 279,000,000 港元）。

### (iv) 第二次收購

就向賣方收購股本權益之 15%，本公司須向賣方支付第二次收購價，即以下各項之總和：(a)目標公司於第二次收購時之註冊股本之 15%；(b)一期三批用地及二期一批用地之土地溢價總額之 80%；及(c)一期一批用地及一期二批用地之土地溢價總額之 15%。估計第二次收購價將約為 140,000,000 元人民幣（相當於約 162,000,000 港元）。

不論實際取地成本多少，本公司於該交易所承受之最高風險須以約定取地成本為限。倘實際取地成本超過約定取地成本，則賣方須負責支付有關差額，或抵銷本公司應付賣方之土地溢價（如有），且不得因此而構成賣方向目標公司作出之股東貸款。倘賣方未能支付有關差額，本公司可要求賣方透過轉讓其於目標公司之相應股權予本公司，以支付有關差額。

## E. 付款條款

### (i) 第一次收購

本公司須於簽署第一次收購協議後五日內，支付部分第一次收購價，即 50,000,000 元人民幣（相當於約 58,000,000 港元）。第一次收購價之餘額須於現有變壓站及橫跨一期用地之高壓電纜遷移至該土地以外地區後支付。

*(ii) 第一次增資*

賣方與本公司須根據彼等各自於目標公司之股權，就第一次增資出資。具體而言，賣方及本公司須就第一次增資分別按 35% 及 65% 之比例出資。

待中國有關政府機關批准後，賣方須以資本化其向目標公司提供之部分股東貸款之方式，作為其於第一次增資之份額，而本公司須於簽訂第一次增資協議之日後六十五日內，以現金注入其第一次增資之份額。目標公司須於本公司注資後七日內，運用該筆資金償還其應付賣方之未償還貸款。

倘若透過資本化股東貸款以增資之方式未獲中國相關政府機關批准，本公司須首先於第一次增資協議之日後六十五日內，以現金注入其第一次增資之份額。而賣方須於目標公司償還應付賣方之部分貸款後，以現金注入其就第一次增資之份額。目標公司須於本公司完成出資之份額後七日內，向賣方償還尚未償還貸款之餘下結餘。

*(iii) 第二次增資*

賣方與本公司須根據彼等各自於目標公司之股權，就第二次增資出資。具體而言，賣方及本公司須就第二次增資按 35% 及 65% 之比例分別出資。

倘若於時間及進度操控方面出現困難，或於法律政策層面遇到障礙，賣方及本公司可考慮在中國按 20% 及 80% 之比例籌集資金，先行以債權方式(包括關聯公司借貸或透過委托貸款形式)，支付一期三批用地及二期一批用地之總競投價。

*(iv) 第二次收購*

本公司須於完成第二次收購之相關登記後五日內支付第二次收購價。本公司可選擇從第二次收購價中扣減保證金。

**F. 賣方之重大責任**

根據合作框架協議，合作框架協議須待賣方履行若干重大責任後，方為完成：

- (i) 賣方須於二零一零年十月三十一日或之前，取得一期一批用地及一期二批用地之《國有建設土地使用權證》，並代目標公司支付全部有關收購價；
- (ii) 賣方須於二零一一年六月三十日或之前，完成遷移變壓站及橫跨一期用地之高壓電纜到該土地以外之新地點；
- (iii) 賣方須促使目標公司於二零一一年七月三十一日或之前，透過公開競投掛牌出讓程序競得一期三批用地及二期一批用地；
- (iv) 賣方須於二零一一年七月三十一日或之前完成博羅縣規劃建設中的體育大道至本項目地塊北部的修建工作，並預留有連接本地塊的出入口；

- (v) 就上述第(ii)點而言，賣方須確保變壓站及高壓電纜將遷移至一個不會對發展該項目產生任何不利影響之新地點。賣方及博羅縣人民政府須承擔有關遷移之費用。賣方須賠償本公司及目標公司因遷移出現任何延誤而蒙受之實際損失；
- (vi) 賣方須促使目標公司與賣方之附屬公司——博羅縣水車坑水產養殖有限公司訂立有關水面二號之獨立土地使用權之租賃協議，而目標公司須於簽訂有關租賃協議後十日內完成一次性付款；及
- (vii) 賣方須完成將該項目地塊中的水面之等級由水庫降等為山塘的相關手續，致使該項目地塊中的水面並不會用作任何灌溉、防洪、排澇、河道或交通運輸用途，亦不受航道、港務部門管轄，費用由目標公司承擔。就此而言，賣方表明並保證該項目地塊中的水面（即水車坑水庫，原為第二型水庫）已經被博羅縣水資源局降級為山塘。

倘若賣方無法於上述任何責任各自之限期後九十日內履行有關責任，或任何上述責任之實際履行已變為無法實現，因而導致本公司蒙受損失，則本公司可透過向賣方發出終止通知以終止合作框架協議。待獲得中國有關政府機關批准後，本公司須將其於目標公司之全部股權退還予賣方，而賣方須向本公司退還本公司於該項目所投入之全部資金及所支付之費用，以及向本公司支付違約金，賠償其支付之所有資金及費用（按中國人民銀行於相關期間所報基準利率上浮 20% 計算）。倘若未能取得上述之政府批准，賣方須立即賠償本公司所蒙受之一切損失。本公司可以將其所蒙受之一切損失抵銷應付賣方之一期三批用地及二期一批用地之土地溢價。與此同時，倘其他第三方同意承擔本公司於合作框架協議項下之所有責任，並就此向賣方出具承諾時，本公司可將其於目標公司之全部股權轉讓予該第三方。

儘管如此，本公司可發出書面通知選擇繼續與賣方合作。賣方須向本公司賠償相當於本公司於已投入該項目的全部資金在延遲期間內本公司的資金佔用利息（按中國人民銀行於相關期間所報基準利率上浮 20% 計算）之款項。除上述賠償外，合作框架協議仍維持十足效力。

在任何情況下，賣方不得因未有履行其任何重大責任而終止此合作框架協議，亦不得改變其與本公司之合作模式。

## **G. 二期二批用地**

當目標公司董事會經考慮二期二批用地之地價、可用性及該項目之未來發展需要而認為條件適合時，應本公司要求，賣方承諾其將協助目標公司推進調整規劃及農村集體用地徵收為國有建設用地手續。此外，當二期二批用地具備掛牌轉讓條件時，賣方須協助目標公司收購該塊土地。

## H. 保證金

本公司須於簽署合作框架協議後五日內向賣方支付保證金。保證金(不包括利息)將於全數支付第二次收購價後五日內退還予本公司。同時,本公司亦可選擇以保證金抵銷第二次收購價。

## I. 目標公司之董事會

於第一次收購完成後,目標公司之董事會將由五名董事組成,其中兩名由賣方委任,其餘三名則由本公司委任。該比例將於第二次收購完成後改為一比四。

本公司委任之其中一名董事將出任目標公司主席兼法定代表人。此外,目標公司的總經理及財務總監將由本公司委派。

有關目標公司之運作、管理及溢利攤分之詳情,賣方與本公司將訂立合營企業協議,並於目標公司之章程中列明。

## II. 土地之資料

該土地位於中國惠州市博羅縣麥田嶺,包括一期用地、二期用地及水面二號,總面積約為 1,875 畝。根據相關之《國有建設用地使用權出讓合同》,一期一批用地及一期二批用地須用作住宅用途,為期 70 年。目標公司有意競投一期三批用地及二期一批用地,以及取得水面二號之獨立土地使用權。

## III. 目標公司之資產

於合作框架協議之日,目標公司為賣方之全資附屬公司,註冊股本為 1,000,000 元人民幣(相當於約 1,200,000 港元)。截至二零一零年九月二十日,目標公司尚欠賣方 337,000,000 元人民幣(相當於約 390,000,000 港元)(包括收購一期一批用地及一期二批用地之地價總額,即 337,000,000 元人民幣(相當於約 390,000,000 港元)及 300,000 元人民幣(相當於約 400,000 港元)相關開支)。

目標公司正在收購以下資產,並待獲發相關之《國有建設用地使用權證》:

### (i) 一期一批用地

根據博羅縣國土資源局與目標公司所訂立日期為二零一零年四月十六日之《國有建設用地使用權轉讓合同》,目標公司已支付一期一批用地之預付款項 150,000,000 元人民幣(相當於約 174,000,000 港元)。

### (ii) 一期二批用地

根據博羅縣國土資源局與目標公司所訂立日期分別為二零一零年六月二十九日、二零一零年六月三十日及二零一零年七月二日之《國有建設用地使用權轉讓合同》,目標公司已支付一期二批用地之預付款項 187,000,000 元人民幣(相當於約 216,000,000 港元)。

#### IV. 訂約各方之資料

本集團主要業務為房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資。

賣方為於一九九三年八月二十六日在中國註冊成立之有限公司，其註冊資本為161,000,000元人民幣（相當於約186,000,000港元）。賣方主要從事工程設計、工程承包施工、建築工程施工、市政工程施工及房地產開發。賣方乃深圳市首批獲確認為具備一級資質的施工總承包企業之一，作為深圳市政府之主要承包商，賣方已參與超過350個建造工程。

於合作框架協議日期，目標公司由賣方全資擁有。目標公司於二零一零年四月成立，其註冊股本為1,000,000元人民幣（相當於約1,200,000港元）。目標公司自其成立以來除向博羅縣國土資源局競投一期一批用地及一期二批用地之土地使用權外，目標公司尚未開始經營活動。

於完成後，目標公司將由本公司擁有80%權益，其餘20%權益則由賣方擁有。因此，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，賣方、目標公司及彼等各自之最終實益擁有人，均為本公司之獨立第三方，且根據上市規則並非本公司之關連人士。

#### V. 進行該交易之理由及好處

本公司主要業務為房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資之業務。

董事相信，該交易將為本公司帶來多項商業利益（包括增加及擴大本集團於中國之土地儲備），符合本公司及其股東之整體利益。董事（包括獨立非執行董事）認為，合作框架協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立。合作框架協議所載之條款及條件對本公司及其股東而言均屬公平合理，而進行該交易符合本公司及其股東之整體利益。

#### VI. 上市規則之涵義

由於該交易之適用百分比率超過5%但少於25%，因此根據上市規則第14.06條，訂立合作框架協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則所載有關申報及公佈之規定。

根據合作框架協議，完成須待賣方履行若干重大責任後方可作實，其中目標公司與賣方之一間附屬公司須就水面二號之獨立土地使用權簽訂租賃協議（「租賃協議」），該租賃協議所涉及之交易可能構成本公司之持續關連交易。本公司將於簽訂租賃協議時遵守上市規則之相關規定。

根據合作框架協議，目標公司於日後有權收購二期二批用地。本公司將於簽訂有關該項收購之協議時遵守上市規則之相關規定。



## VII. 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：

「實際取地成本」	指	一期用地及二期一批用地之最終摘牌成交價格，惟根據中國相關法律應付之任何稅項及費用除外
「約定取地成本」	指	每畝 600,000 元人民幣，即目標公司就取得一期用地及二期一批用地支付之約定成本
「董事會」	指	董事會（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）
「本公司」	指	五礦建設有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	本公司完成收購目標公司 80% 之股本權益
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「保證金」	指	10,000,000 元人民幣（相當於約 11,600,000 港元）
「董事」	指	本公司之董事（包括獨立非執行董事）
「股本權益」	指	於目標公司註冊資本中之全部股本權益（經第一次增資及第二次增資後之經擴大股本）
「第一次收購」	指	本公司向賣方收購其於目標公司現有股本權益之 65%
「第一次收購協議」	指	賣方與本公司將就第一次收購所訂立之收購協議
「第一次收購價」	指	第一次收購之購買價
「第一次增資」	指	注入目標公司之額外資本，即收購一期一批用地及一期二批用地之實際取地成本及相關稅項以及一次性付款
「第一次增資協議」	指	賣方、本公司及目標公司就第一次增資所訂立之增資協議
「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	中國香港特別行政區
「該土地」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地(包括一期用地、二期用地及水面二號)，其總面積約1,875畝
「一期用地」	指	包括一期一批用地、一期二批用地及一期三批用地
「一期一批用地」	指	四幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約384畝
「一期二批用地」	指	五幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約483畝
「一期三批用地」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約99畝
「二期用地」	指	包括二期一批用地及二期二批用地
「二期一批用地」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約500畝
「二期二批用地」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約154畝
「土地溢價」	指	約定取地成本與實際取地成本之差額
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「一次性付款」	指	34,000,000元人民幣(相當於約39,000,000港元，須根據水面二號之實際面積進行調整)，即取得水面二號獨立土地使用權之費用
「合作框架協議」	指	賣方、本公司及目標公司於二零一零年九月三十日訂立之合作框架協議
「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
「該項目」	指	於該土地進行之房地產發展項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二次收購」	指	本公司向賣方收購其15%股本權益

「第二次收購協議」	指	賣方與本公司將就第二次收購所訂立之收購協議
「第二次收購價」	指	第二次收購之購買價
「第二次增資」	指	注入目標公司之額外資本，即收購一期三批用地及二期一批用地之實際取地成本及相關稅項
「第二次增資協議」	指	賣方、本公司及目標公司就第二次增資所訂立之增資協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	博羅縣碧華房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於簽署合作框架協議之日為賣方之全資附屬公司
「總代價」	指	第一次收購價、第二次收購價及本公司就第一次增資及第二次增資所注資之總額，即不超過 749,000,000 元人民幣（相當於約 867,000,000 港元）
「該交易」	指	根據合作框架協議項下擬進行之交易
「賣方」	指	深圳泛華工程集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「水面二號」	指	一幅位於中國惠州市博羅縣麥田嶺之土地，其總面積約為 255 畝
「%」	指	百分比

於本公告內，僅就說明用途，人民幣乃按港幣 1.00 元兌 1.1575 港元之匯率換算。此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  
董事總經理  
何劍波

香港，二零一零年九月三十日

於本公告日期，董事會由十二名董事組成，即主席及非執行董事孫曉民先生、執行董事錢文超先生、何劍波先生、尹亮先生、何小麗女士及楊律先生，非執行董事潘中藝先生、田景琦先生及劉則平先生，以及獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。

\* 僅供識別