

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，並表明確表示不會就本公告全部或任何部份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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約建議。



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)

主要及關連交易 及 持續關連交易

五礦建設有限公司之財務顧問

Deutsche Bank 
德意志銀行

董事會欣然宣布，MLI(本公司之全資附屬公司)(作為買家)於二零零八年六月五日與賣方(作為賣家)及香港五礦(作為賣家之擔保人及保證人)訂立收購協議，內容為有關收購目標公司全部已發行股本，以及目標公司應付賣方之全數股東貸款及其他款項合共343,428,032港元之利益。目標公司主要從事物業投資，為該物業之唯一擁有人。

收購事項之代價537,200,000港元將全數根據賣方指示，按每股代價股份1.58港元向June Glory配發及發行340,000,000股代價股份之方式支付。June Glory為中國五礦間接持有之全資附屬公司，而中國五礦則為本公司的最終控股股東。於本公告日期，中國五礦透過June Glory間接持有本公司約53.83%現有已發行股本。代價股份佔本公司於本公告日期約43.94%現有已發行股本，及佔本公司於緊隨完成後約30.53%的經擴大已發行股本（假設除發行代價股份外，本公司之已發行股本自本公告日期至完成時概無任何變動）。因此，於緊隨完成後，中國五礦將透過June Glory持有本公司約67.93%已發行股本。

賣方為香港五礦之全資附屬公司，而香港五礦為中國五礦之全資附屬公司，因此彼為本公司之關連人士。按上市規則第14及14A章，收購事項構成本公司之主要及關連交易，須遵守報告及公告規定，並須經獨立股東於股東特別大會批准。表決將以投票方式進行，June Glory及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。

中國五礦已向董事會表示，擬將本公司打造成其唯一的房地產開發上市旗艦公司，並最終將本公司發展成為具有領導地位及競爭力的中國房地產開發與專業建築企業。

於緊隨完成後，目標公司將繼續租賃該物業之多個單位予中國五礦集團之成員公司。該等交易將構成經擴大集團之非豁免持續關連交易。由於根據上市規則第14A.34條，相關規模測試比率低於2.50%，非豁免持續關連交易僅須遵守報告及公告之規定，而獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

一份載有關於（其中包括）收購事項、目標公司、該物業及非豁免持續關連交易之進一步詳情連同（其中包括）本公司獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之建議函件以及召開股東特別大會之通告之通函，將依照上市規則在實際可行情況下盡快寄發予股東。

由於完成須待條件達成後方可作實，收購事項或會或不會完成。股東及準投資者於買賣股份時務須審慎行事。

A. 日期為二零零八年六月五日之收購協議

訂約各方：

1. MLI (本公司之全資附屬公司)，作為買家；
2. 賣方 (香港五礦之全資附屬公司及中國五礦之全資附屬公司，主要從事物業投資)，作為賣家；及
3. 香港五礦 (中國五礦間接持有之全資附屬公司)，作為賣家之擔保人及保證人。

相關資產：

於本公告日期，目標公司全部已發行股本，以及目標公司應付賣方之全數股東貸款及其他款項合共343,428,032港元之利益。該等股東貸款及應付款額為無抵押，並自二零零八年一月一日至二零零八年五月三十一日期間按年利率5.46%計息，其後均為免息。目標公司主要從事物業投資，為該物業之唯一擁有人 (目標公司及該物業之進一步詳情請參閱下文「本集團、目標公司及該物業之詳情」一節)。於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

代價：

收購事項之代價537,200,000港元將全數根據賣方指示，按每股代價股份1.58港元向June Glory配發及發行340,000,000股代價股份之方式支付。代價股份以繳足股份發行，並在所有方面均與於完成日期已發行之股份具有同等地位。

June Glory為中國五礦間接持有之全資附屬公司。於本公告日期，中國五礦透過June Glory間接持有本公司約53.83%現有已發行股本，為本公司之最終控股股東。代價股份佔本公司於本公告日期約43.94%現有已發行股本，及佔本公司於緊隨完成後約30.53%經擴大已發行股本 (假設除發行代價股份外，本公司之已發行股本自本公告日期至完成時概無任何變動)。於緊隨完成後，中國五礦將透過June Glory持有本公司約67.93%已發行股本。附帶於收購事項，賣方將認購June Glory之新股份，該等新認購股份將佔June Glory約29.00%的經擴大已發行股本。由於賣方為中國五礦間接持有之全資附屬公司，中國五礦於June Glory及本公司之控制權將維持不變。

收購事項之代價乃經訂約各方按公平基準磋商後釐定，並已參考各項因素，包括（但不限於）目標公司的管理賬目截至二零零八年六月二日的淨資產值及獨立估值師於估值參考日期對該物業之評估價值655,000,000港元。

收購事項之代價相當於目標公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前純利約80,856,012港元（已就目標公司進行與該物業不相關之活動之應佔溢利作出調整）之6.64倍。評估價值較該物業於二零零七年十二月三十一日之賬面值約654,763,788港元溢價236,212港元，並較該物業之開發成本485,000,000港元溢價170,000,000港元。每股代價股份之發行價1.58港元與股份於二零零八年六月五日（即收購協議日期）在聯交所所報之每股收市價1.58港元相同，較：

- (a) 股份於二零零八年五月二十三日至二零零八年六月五日期間在聯交所所報之十日平均收市價每股1.57港元溢價約0.64%；
- (b) 股份於二零零八年五月五日至二零零八年六月五日期間在聯交所所報之一個平均收市價每股約1.63港元折讓約3.07%；及
- (c) 股份於二零零八年三月五日至二零零八年六月五日期間在聯交所所報之三個月平均收市價每股約1.64港元折讓約3.66%。

條件：

收購事項須待（其中包括）下列條件於二零零八年八月三十一日或之前，或收購協議各訂約方可能同意之較後日期達成後，方可作實：

- (a) 取得全部所需之中國政府及監管機構批文及許可或其他地區之批文及許可，從而使收購協議項下擬進行之交易有效；
- (b) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (c) 獨立股東批准收購協議及其項下擬進行之交易，包括（但不限於）配發及發行代價股份；及
- (d) 本公司就目標公司之資產、負債、業務及前景進行盡職審查而本公司信納其結果，以及本公司信納賣方於收購協議中所作出之保證為完整、準確及真實。

完成：

收購事項將於所有條件達成後三個營業日內完成。倘於二零零八年八月三十一日或之前(或收購協議各訂約方可能同意之較後日期)尚未達成條件，則收購事項將告失效，收購協議之各訂約方將獲解除彼等於協議項下之全部責任而毋須承擔法律責任(在無損任何訂約方就事先違反所享有之權利下)。

B. 本集團、目標公司及該物業之詳情

本集團

本公司於百慕達註冊成立，其股份自一九九一年十二月二十日起在聯交所主板上市。本集團主要從事房地產發展及項目管理、專業建築、物業租賃、製造及貿易，以及證券投資及買賣業務。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之房地產發展及專業建築業務之營業額分別佔本集團總營業額約0.54%及80.23%。

目標公司

目標公司主要從事物業投資，為該物業之唯一擁有人。根據目標公司截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之未經審核賬目：(i)目標公司截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之未經審核除稅前純利分別約為94,682,777港元、116,023,165港元及70,838,390港元；(ii)目標公司於相應期間之未經審核除稅後純利分別約為92,478,291港元、113,111,093港元及68,552,634港元；及(iii)目標公司於二零零七年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為323,016,746港元。於本公告日期之前，目標公司亦曾在香港及中國從事上市證券之買賣及投資。為集中資源發展物業投資業務，於本公告日期，目標公司只從事物業投資業務，並沒有從事與該物業無關的其他業務活動。該等業務之應佔溢利分別佔目標公司截至二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止三個年度之經營溢利約5.09%、1.47%及12.28%。

該物業

該物業位於漆咸道南七十九號，位處九龍主要商業區—尖沙咀之中心地帶，亦是香港主要交通網絡之中心點。該物業於一九九一年八月落成，包括十四層寫字樓(總樓面面積約為81,102平方呎)及六層零售商用樓層(總樓面面積約為35,022平方呎)。根據賣方提供之資料，該物業於二零零八年三月三十一日之出租率為85.62%。其中十七和十八樓兩層由本集團租用，地下室中兩個單位由目標公司租用，而另外四層及三個附加單位則租賃予中國五礦集團之其它成

員公司（詳情請參閱下文「與中國五礦之關係及持續關連交易」一節）。上述三個附加單位之租期已屆滿，目前空置。下表載列該物業於二零零八年三月三十一日（估值參考日期）之若干重要資料：

整體

平均租金（每平方呎按月之港元租金）	15.91
出租率（%）	85.62
平均租約屆滿年期（年）	0.97

商業

平均租金（每平方呎按月之港元租金）	17.75
出租率（%）	95.23

零售

平均租金（每平方呎按月之港元租金）	11.45
出租率（%）	63.37

C. 進行收購事項之原因及好處

於二零零七年七月六日，中國國務院國有資產監督管理委員會批准將「房地產開發和經營」作為中國五礦集團的主營業務之一。中國五礦集團向董事會表示，擬將整合旗下房地產資源，以發展房地產業務，實現房地產業務與資本市場的全面對接，並且將本公司打造成中國五礦集團的唯一的房地產開發上市旗艦公司，並最終將本公司發展成為具有領導地位及競爭力的中國房地產開發與專業建築企業。中國五礦集團亦向董事會表示，擬將遵照上市規則規定和相關審批程序，陸續對其在中國的房地產相關資產和業務進行重組並於適當時候注入本公司，使之做大做強，為全體股東創造良好回報。

將目標公司注入本公司是中國五礦之房地產業務整體重組在資本注入方面邁出的具策略意義的重要一步。此舉將擴大本公司的房地產組合，加強本公司經營收益的穩定性。本公司擬將房地產投資結合房地產發展和專業建築業務一起作為本公司的三大核心業務板塊。

董事相信，收購事項將為本公司帶來多種商業利益，且符合本公司及股東整體之共同利益。

- **使本公司發展成為一間全面綜合之房地產開發公司**

目前，本公司主要在中國市場從事房地產開發及專業建築業務。收購事項將增強本公司於香港之房地產投資資產，有助本公司利用涵蓋開發、建設及物業投資之平衡業務組合發展為一間全面綜合之房地產開發公司。於二零零七年十二月三十一日，本公司之總資產為2,760,766,000港元，其中投資物業佔341,249,000港元。收購事項將大幅增加本公司持有之投資物業至989,349,000港元，並使本公司之總資產增加26.71%。

- **提高盈利的穩定性及透明度，並相對減低風險**

投資物業組合將增強本公司在租金收入及潛在資本收益方面之盈利基礎。因此，收購事項將增進本公司盈利之穩定性、透明度及持續性，並相對減低監管法規對整體業務之影響，有助本公司在行業周期中穩定發展。基於該物業之市況及過往租務表現，董事預期收購事項將為本公司之盈利作出即時貢獻。

- **增加未來集資能力，從而改善本公司發展前景**

按備考基準計算，本公司之股本基礎將從77,383,178港元增加至111,383,178港元，令本公司於財務方面擁有較大之靈活性，從而增強其為未來發展與擴充提供資金之能力。

- **租賃需求殷切及價格上升潛力**

因強勁的經濟基本因素及消費者對樓市所抱有的信心，香港物業市場將維持大幅增長潛力。收購事項將增強本公司參與香港物業市場之未來增長，並提高股東之整體回報。

D. 收購事項對本公司之影響

所有權

基於代價股份將按賣方指示向 June Glory 發行，中國五礦因其於 June Glory 及賣方之權益而在本公告日期於本公司之現有已發行股本中擁有合共約 53.83% 權益，而於緊隨完成後中國五礦將於本公司經擴大之已發行股本中擁有約 67.93% 之權益（假設除發行代價股份外本公司已發行股本自本公告日期至完成時概無任何變動）。本公司於進行收購事項之前及之後之控股架構載列於下：

	於本公告日期 於本公司之 持股百分比 (參見下文附註 2 及 3)	緊隨完成後於本公司 之持股百分比(假設 除發行代價股份外 本公司之已發行 股本概無任何變動)
June Glory (附註 1)	53.83%	67.93%
公眾股東：		
Albertson Capital Limited (附註 2)	5.28%	3.67%
Montpelier Asset Management Limited (附註 3)	5.13%	3.57%
其他公眾股東	35.76%	24.83%
公眾權益小計	46.17%	32.07%
總計	100.00%	100.00%

附註 1：於本公告日期，June Glory 為香港五礦直接持有之全資附屬公司。緊隨完成後，June Glory 將仍然由中國五礦全資擁有，但將由香港五礦及賣方分別直接持有其 71.00% 及 29.00% 權益。

附註 2：根據本公司按證券及期貨條例第 336 條(第 571 章)所存置之權益名冊，Albertson Capital Limited 於二零零七年八月十六日(其最後披露於本公司權益變動之日期)持有本公司 40,848,000 股股份。

附註 3：根據本公司按證券及期貨條例第 336 條(第 571 章)所存置之權益名冊，Montpelier Asset Management Limited 於二零零八年四月三日(其最後披露於本公司權益變動之日期)持有本公司 39,728,000 股股份。

綜合有形資產淨值

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，其財務業績將合併至經擴大集團之財務報表。

E. 與中國五礦之關係及持續關連交易

目標公司已與中國五礦集團之成員公司就該物業訂立下列租賃協議：

- (1) 租戶 : 裕東(香港)有限公司，中國五礦間接持有65.54%權益之附屬公司，主要從事投資控股業務
- 租賃物業 : 九樓(9樓)全層
- 租賃協議訂立日期 : 二零零八年二月二十日
- 年期 : 截至二零零九年十二月三十一日止兩(2)年
- 租金 : 每月租金(不包括差餉和服務、管理及空調費)為133,239港元
- 費用 : 每月分佔第三方服務、管理及空調費為24,331港元
- (2) 租戶 : 企榮貿易有限公司，中國五礦間接持有之全資附屬公司，主要從事金屬產品貿易、投資控股及物業投資
- 租賃物業 : 十一樓(11樓)全層
- 租賃協議訂立日期 : 二零零七年十二月十三日
- 年期 : 截至二零零九年十二月三十一日止兩(2)年，企榮貿易有限公司可選擇按租賃物業之公開市值租金(不包括差餉和服務、管理及空調費)延長租期一年，惟其他條款不變
- 租金 : 每月租金(不包括差餉和服務、管理及空調費)為133,239港元
- 費用 : 每月分佔第三方服務、管理及空調費為24,331港元

- (3) 租戶 : 賣方，中國五礦間接持有之全資附屬公司，主要從事投資控股及物業投資
- 租賃物業 : 十六樓(16樓)全層
- 租賃協議訂立日期 : 二零零七年七月四日
- 年期 : 截至二零一零年五月十五日止三(3)年
- 租金 : 每月租金(不包括差餉和服務、管理及空調費)為133,240港元
- 費用 : 每月分佔第三方服務、管理及空調費為24,331港元
- (4) 租戶 : 香港五礦，中國五礦直接持有之全資附屬公司，主要從事投資控股及提供企業管理服務
- 租賃物業 : 十九樓(19樓)全層
- 租賃協議訂立日期 : 二零零七年七月四日
- 年期 : 截至二零一零年五月三十一日止三(3)年
- 租金 : (a) 由二零零七年六月一日至二零零七年十二月三十一日期間每月租金(不包括差餉和服務、管理及空調費)為103,685港元；
- (b) 由二零零八年一月一日至二零一零年五月三十一日期間每月租金(不包括差餉和服務、管理及空調費)為133,240港元；
- 費用 : 每月分佔第三方服務和管理及空調費為18,934港元

鑒於現時市況及鄰近地區類似物業之租金水平，獨立估值師確認上述租賃項下應付之租金乃屬公平合理。董事會亦認為，非豁免持續關連交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於完成後，上述租賃將構成經擴大集團之持續關連交易。根據上述租賃項下之現行租金，中國五礦集團之上述成員公司截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年應付之最高

租金將不會超過年度上限6,400,000港元，佔本集團之營業額約1.48%。年度上限不包括上述管理費、空調費及第三方之服務費，因該等費用將支付予獨立第三方。由於相關規模測試比率低於2.50%，根據上市規則第14A.34條，非豁免持續關連交易僅須遵守報告及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准規定。

F. 上市規則有關規定

如上文所述，賣方為中國五礦之附屬公司，因此為本公司之關連人士。因此，按上市規則第14及14A章，收購事項構成本公司之主要及關連交易，須遵守報告及公告規定，並須於股東特別大會獲獨立股東批准。

股東特別大會上將以投票方式進行表決，於本公告日期持有本公司約53.83%現有已發行股本之控股股東－June Glory及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。本公司將向聯交所申請以批准代價股份上市及買賣。

G. 一般資料

董事會（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將在審閱獨立財務顧問之意見後作出）認為收購協議乃按一般商業條款訂立，協議之條款及條件屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

一個由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，並將就收購事項向獨立股東提供意見。獨立董事委員會亦將委任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有關於（其中包括）收購事項、目標公司、該物業及非豁免持續關連交易之進一步詳情、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之建議函件以及召開股東特別大會之通告之通函將依照上市規則在實際可行情況下盡快寄發予股東。

由於完成須待條件達成後方可作實，收購事項或會或不會完成。股東及準投資者於買賣股份時務須審慎行事。

I. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議建議收購目標公司全部已發行股本，以及目標公司應付賣方之全數股東貸款及其他款項合共343,428,032港元之利益；
「收購協議」	指	MLI(作為買家)、賣方(作為賣家)及香港五礦(作為賣方之擔保人及保證人)於二零零八年六月五日訂立有關收購事項之有條件買賣協議；
「年度上限」	指	本公告內「與中國五礦之關係及持續關連交易」一節所載列非豁免持續關連交易之上限金額；
「評估價值」	指	獨立估值師評估該物業於估值參考日期之評估價值；
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「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)；
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，前稱中國五金礦產進出口總公司，一間於一九五零年四月七日根據中國法律註冊成立之國有企業，為本公司之最終控股股東；
「中國五礦集團」	指	中國五礦及其附屬公司，不包括本集團及目標公司；
「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	根據收購協議之條款及條件完成收購事項；
「條件」	指	本公告「條件」一節所概述及收購協議所載列完成之先決條件；

「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「代價股份」	指	就收購事項根據賣方指示配發及發行予 June Glory 之新股份；
「控股股東」	指	上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司之董事（包括獨立非執行董事）；
「經擴大集團」	指	於收購事項完成後之本集團；
「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；
「獨立股東」	指	除 June Glory 及其聯繫人士以外之股東；
「獨立估值師」	指	萊坊測計師行有限公司，為獨立物業估值師；
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國五礦間接持有之全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為中國五礦之全資附屬公司；
「MLI」	指	Minmetals Land Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「非豁免持續關連交易」	指	本公告「與中國五礦之關係及持續關連交易」一節所載列之交易；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；

「該物業」	指	中國五礦大廈，位於香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號；
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行以考慮及批准(其中包括)收購事項、發行代價股份及非豁免持續關連交易之股東特別大會；
「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；
「目標公司」	指	企元國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為賣方之全資附屬公司；
「估值參考日期」	指	二零零八年三月三十一日；
「賣方」	指	企榮財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為香港五礦之全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
董事總經理
何劍波

香港，二零零八年六月五日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，即主席及非執行董事周中樞先生、執行董事錢文超先生、何劍波先生、閻西川先生、尹亮先生及何小麗女士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