

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。



五礦建設有限公司*

MINMETALS LAND LIMITED

非常重大出售/收購

與一家投資基金組成合資公司
當中涉及本集團可能向投資基金授出向本集團出售
投資基金於合營企業之權益的若干選擇權

及

非常重大收購及關連交易

參與位於中國江蘇省南京市
一項房地產發展項目

及

恢復買賣

本公司宣佈：

- (1) 於二零零八年九月十六日，(i)基金、增榮投資（為本公司之間接全資附屬公司）與持股公司訂立認購協議，據此，基金與增榮投資將會認購持股公司若干新股，致令持股公司於完成時將分別由基金及增榮投資擁有 48.53% 及 51.47% 權益，而基金及增榮投資將會按照各自於持股公司之股權比例，向持股公司提供若干股東貸款，藉此集資讓持股公司（透過其附屬公司—香港公司）參與中國合資公司（將會成為香港公司及五礦投資之合資公司以共同發展房地產項目）之增資；(ii)基金、增榮投資與持股公司訂立股東協議，當中載列（其中包括）完成時及完成後持股公司集團於管理及營運方面之主要條款；及
- (2) 於二零零八年九月二十二日，(i)香港公司、五礦投資與中國合資公司訂立增資合同，據此，香港公司將會透過向中國合資公司之註冊資本注資，參與中國合資公司之增資，致令中國合資公司於增資合同完成時，分別由香港公司及五礦投資分別擁有其 98.88% 及 1.12% 權益；及(ii)香港公司與五礦投資訂立合資協議（連同中國合資公司之章程），當中載列增資合同完成時及中國合資公司根據中國法例變更其法律地位為中外合資公司生效時及之後中國合資公司於管理及營運方面之主要條款。

基金為 Asia Property Fund II GmbH & Co. KG (「ASPF II」) (慕尼黑地方法院商業登記冊註冊編號 HRA 90071) 之全資附屬公司。根據基金／ASPF II 與保德信亞洲訂立之若干投資管理協議，保德信亞洲就房地產項目向基金及 ASPF II 提供資產管理及顧問服務。

保德信亞洲為總部設於美國之 Prudential Financial, Inc. 於亞洲的房地產投資管理業務部門，自一九九四年起於亞洲為機構客戶管理投資組合，專注於區內各地不同類型房地產投資，包括新加坡、香港、日本、馬來西亞、菲律賓、印尼、南韓、中國、泰國及印度。Prudential Financial, Inc. 與英國 Prudential plc 概無任何形式的聯屬關係。

基金為獨立第三方。按照有關本公司（透過其間接全資附屬公司）與基金成立合營之持股公司的適用規模檢測計算，上市規則第 14.07 條項下之各項相關比率超過 25%，但少於 100%。然而，本公司現時未能確定違約出售權及最後退出選擇權行使價可能達至之最高幣值，而本公司不能排除有關授出此等選擇權之交易於日後將構成本公司非常重大收購類別交易之可能性。根據上市規則第 14.76(1) 條，可能授出違約出售權及最後退出選擇權構成本公司非常重大出售/收購。因此，甲項交易（包括但不限於可能授出購回選擇權、違約出售權、中期退出選擇權及最後退出選擇權（該等選擇權之行使均非由本集團酌情決定），根據上市規則構成本公司之非常重大出售/收購。根據上市規則第 14.49 條，甲項交易須於股東特別大會經股東批准，並須受上市規則第 14 章項下之申報及公告規定規限。本公司將在股東特別大會就增榮投資可能根據股東協議授出之購回選擇權、違約出售權、中期退出選擇權及最後退出選擇權（該等選擇權之行使均非由本集團酌情決定）尋求股東批准。概無任何股東須就批准甲項交易於股東特別大會放棄投票。根據上市規則第 14.74 及 14.76(1) 條，本公司將於釐定有關選擇權之實際幣值後知會聯交所，並於該等選擇權各自獲行使或轉讓後，於實際可行情況下盡快以刊發公告之方式宣佈。就可由本集團酌情決定行使之違約購入權，本公司將行使該選擇權前，遵照上市規則之規定。

由於五礦投資為中國五礦之附屬公司及 June Glory（本公司控股股東及中國五礦之間接全資附屬公司）之同系附屬公司，五礦投資為本公司之關連人士。按照增資合同項下持股公司（透過香港公司）以注入資本方式於中國合資公司增資 884,800,000 元人民幣（約 1,010,353,120 港元）及所提供之營運資金委託貸款所進行的規模檢測計算，於上市規則第 14.07 條項下其中一項相關比率超過 100%。因此，乙項交易構成上市規則項下本公司之非常重大收購及關連交易。根據上市規則第 14.49 及 14A.17 條，乙項交易須於股東特別大會經獨立股東以投票方式表決批准，並須受上市規則第 14 及 14A 章項下之申報及公告規定規限。June Glory（彼於本公告日期持有本公司約 67.93% 已發行股本）及其聯繫人士將放棄於股東特別大會就批准乙項交易投票。

成員包括本公司全體獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士之獨立董事委員會已告成立，以就乙項交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就乙項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）認購協議、股東協議、增資合同及合資協議之資料、獨立董事委員會就乙項交易向獨立股東提供之推薦意見、獨立財務顧問就乙項交易之意見、土地之物業估值報告及股東特別大會通告之通函，將會於實際可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司要求，股份已於二零零八年九月十七日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待本公告刊發。本公司已向聯交所申請於二零零八年九月二十五日上午九時三十分起恢復股份買賣。

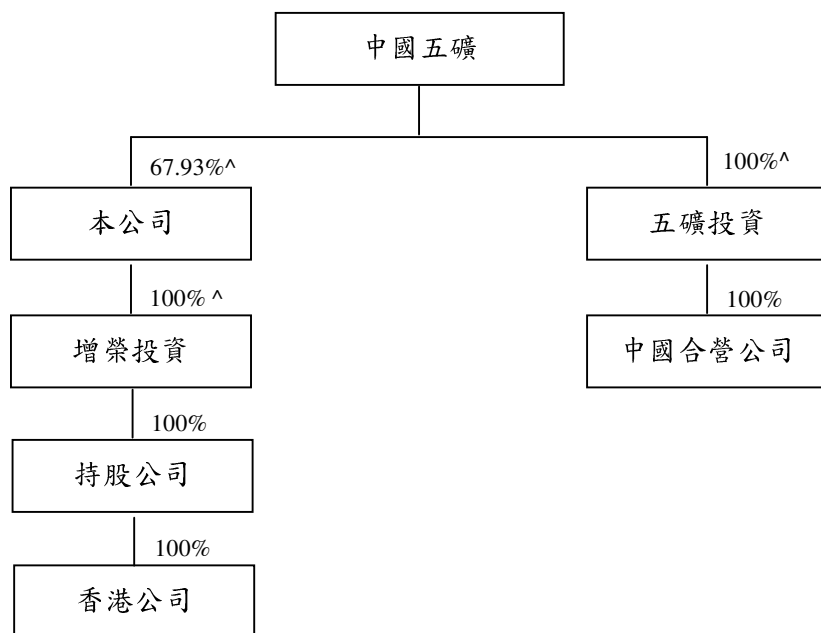
1. 緒言

本公司宣佈：

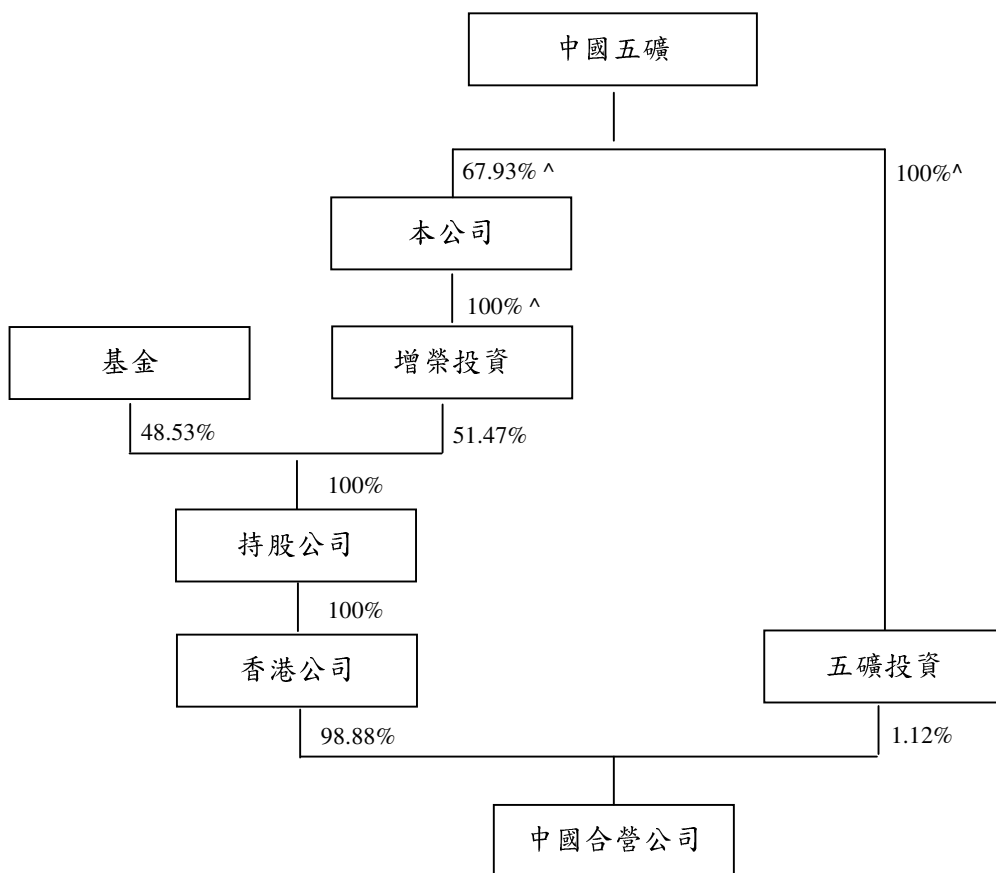
- (1) 於二零零八年九月十六日，(i)基金、增榮投資（為本公司之間接全資附屬公司）與持股公司訂立認購協議，內容有關基金及增榮認購持股公司若干新股，以及基金及增榮投資向持股公司提供若干股東貸款，藉此集資讓持股公司（透過其附屬公司—香港公司）參與中國合資公司（將會成為香港公司及五礦投資之合資公司以共同發展房地產項目）之增資；(ii)基金、增榮投資與持股公司訂立股東協議，當中載列（其中包括）完成時及完成後持股公司集團於管理及營運方面之主要條款；及
- (2) 於二零零八年九月二十二日，(i)香港公司、五礦投資及中國合資公司訂立增資合同，據此香港公司將會參與中國合資公司之增資；及(ii)香港公司與五礦投資訂立合資協議（連同中國合資公司之相關章程），當中載列增資合同完成時及中國合資公司根據中國法例變更其法律地位為中外合資公司生效時及之後中國合資公司於管理及營運之主要條款。

下表載列有關公司於認購協議及增資合同完成前，以及中國合資公司根據中國法例變更其法律地位為中外合資公司生效時及之後的精簡企業架構。

於認購協議及增資合同完成前：



於認購協議及增資合同完成時，以及中國合資公司根據中國法例變更其法律地位為中外合資公司生效時：



附註：^指間接控股

董事就其所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後確認，基金為獨立第三方。

2. 背景

五礦投資為根據中國法例成立之有限責任公司，主要從事投資。五礦投資由中國五礦間接全資擁有，而中國五礦則間接擁有本公司控股股東 June Glory 全部股權。於二零零八年六月二十五日，五礦投資呈交標書，公開競投土地之土地使用權，並於同日獲南京市國土資源局（「**國土資源局**」）授出土地。於二零零八年七月四日，五礦投資與國土資源局就土地訂立國有土地使用權出讓合同（「**土地出讓合同**」），據此，土地之土地使用權將按 830,000,000 元人民幣（約 947,777,000 港元）之地價出讓予五礦投資。根據國土資源局發出日期為二零零八年九月一日（寧國土資 [2008] 366 號）之批文，國土資源局批准將土地之承讓人由五礦投資改為中國合資公司，並由中國合資公司承擔土地出讓合同項下之權利及責任。

本公司擬與基金（由保德信亞洲就房地產項目向基金提供資產管理及顧問服務）合作，參與及共同投資將由中國合資公司於土地進行的房地產項目。就此方面，五礦投資已同意以持股公司（透過香港公司）向中國合資公司註冊資本注資合共 884,800,000 元人民幣（約 1,010,353,120 港元）之方式，容許房地產項目的大部份權益由本集團及基金共同透過持股公司持有。上述注資乃根據對中國合資公司就購入土地已經及將會支付之總原有成本 894,800,000 元人民幣（約 1,021,772,120 港元）計算，當中包括(i)地價 830,000,000 元人民幣（約 947,777,000 港元）；(ii) 相關稅項及交易徵費合共 34,550,000 元人民幣（約 39,452,645 港元）；及(iii) 相關財務及行政成本（統稱「**資本成本**」）估計為 30,250,000 元人民幣（約 34,542,475 港元）。於本公告日期，中國合資公司已支付土地約 50.0%地價。預期中國合資公司將會於二零零八年十一月全數支付土地之地價以及相關稅項及交易徵費，而全部資本成本預期將於增資合同完成時支付。

持股公司（現時為本公司之間接全資附屬公司，實繳股本為 1.00 美元）乃於二零零八年八月八日註冊成立，成立目的為推動本集團與基金合作共同投資房地產項目。基金、增榮投資與持股公司已訂立認購協議，以集資合共 884,800,000 元人民幣（約 1,010,353,120 港元）讓持股公司(透過香港公司)參與中國合資公司之增資。根據認購協議，基金及增榮投資將會認購持股公司若干新股，致令持股公司將於完成時分別由基金及增榮投資擁有其 48.53%及 51.47%權益，而基金及增榮投資將會於完成時根據其各自之股權比例向持股公司提供股東貸款。

中國合資公司（現時由五礦投資全資擁有）乃於二零零八年八月七日註冊成立，以持有土地及於土地進行房地產項目。為落實持股公司於房地產項目之投資，香港公司（為持股公司之全資附屬公司）、五礦投資與中國合資公司已訂立增資合同。根據增資合同，香港公司將會向中國合資公司之註冊資本注入相當於 884,800,000 元人民幣（約 1,010,353,120 港元）之現金，致令中國合資公司將於增資合同完成及中國合資公司根據中國法例變更其法律地位為中外合資合營公司生效時分別由香港公司及五礦投資擁有其 98.88%及 1.12%權益。中國合資公司更改其法律地位為一家中外合資公司將須待（其中包括）中國有關監管部門批准後，方可作實。

3. 本集團於完成時及完成後於中國合資公司所涉及之其他主要事項

作為訂約各方安排之一部分，本集團將會於完成後(i)應中國合資公司之要求提供估計不多於 100,000,000 元人民幣（約 114,190,000 港元）之有抵押計息貸款，作為房地產項目之初步發展成本，以便於中國合資公司預期與銀行及／或財務機構作出安排並取得商業貸款前，支付初步項目發展成本；及(ii)就房地產項目提供收費物業發展及項目管理服務。就此方面，本集團及中國合資公司現時計劃於完成後，將會(i)訂立相關委託貸款文件（包括相關抵押文件），據此本集團可透過一項委託貸款協議向中國合資公司提供不超過 100,000,000 元人民幣（約 114,190,000 港元）之有抵押計息貸款（「**營運資金委託貸款**」）；及(ii)就本集團向中國合資公司提供有關房地產項目之物業發展及項目管理服務（「**項目管理服務**」）訂立協議。現時預期項目管理服務或會包括項目經理一般慣常進行之工作，例如項目管理及就樓宇設計、市場定位、物料採購及項目市場推廣提供意見，而該等服務之收費將會於完成後由本集團與中國合資公司公平磋商釐定。於本公告日期，有關各方尚未落實有關營運資金委託貸款及／或項目管理服務之協議的條款及條件，而有關各方現時擬於完成後訂立該等協議。當訂立有關營運資金委託貸款及／或項目管理服務之協議後，本公司將會於適當時遵守上市規則之相關披露規定。

4. 有關土地及中國合資公司之資料

土地包括一幅位於中國南京市建鄴區夢都大街 188 號，地段編號第 2008G16 號之土地，總地盤面積約為 70,833.1 平方米。土地將會以可供進行發展之狀況移交中國合資公司。土地將獲發為期 70 年之相關土地使用權作住宅用途。預計房地產項目之最高總樓面面積約為 170,000 平方米。

中國合資公司於二零零八年八月七日註冊成立，現時由五礦投資全資擁有，目前尚未有經審核財務資料。截至本公告日期，中國合資公司除支付土地地價之若干分期付款，及正以中國合資公司之名義申請土地之土地使用權證（「**土地使用權證**」）外，並無進行任何主要商業活動。根據中國合資公司之賬冊及記錄，於二零零八年九月二日（即緊隨國土資源局批准將土地承讓人由五礦投資改為中國合資公司之日後當天），中國合資公司之資產總值約為 425,260,000 元人民幣（約 485,604,394 港元，主要包括土地地價之分期付款 415,000,000 元人民幣（約 473,888,500 港元）及現金結餘 9,993,000 元人民幣（約 11,411,007 港元）。中國合資公司之資產總值乃由註冊資本 10,000,000 元人民幣（約 11,419,000 港元）及應付五礦投資及其聯繫人士款項 415,386,000 元人民幣（約 474,329,273 港元）提供資金。於中國合資公司註冊成立日期起至二零零八年九月二日止期間，中國合資公司股權持有人應佔虧損為 126,000 元人民幣（約 143,879 港元）。

5. 認購協議(經補充協議補充)

日期： 二零零八年九月十六日
訂約方： (i) 基金，主要從事投資控股，為 ASPF II 之全資附屬公司；

- (ii) 增榮投資，主要從事投資控股，為本公司之間接全資附屬公司；及
- (iii) 持股公司，主要從事投資控股

涉及事宜： 基金及增榮投資分別認購持股公司 4,853 股及 5,146 股新股，以及由基金及增榮投資分別向持股公司提供等同於 360,000,000 元人民幣（約 411,084,000 港元）及 381,800,000 元人民幣（約 435,977,420 港元）之現金股東貸款，以集資合共 884,800,000 元人民幣（約 1,010,353,120 港元）讓持股公司透過香港公司參與中國合資公司之增資。

現時之資本及股權架構： 於本公告日期，持股公司為本公司之間接全資附屬公司，已發行 1 股股份，已發行股本為 1.00 美元，已由增榮投資全數繳足。

建議增加股本： 於完成時，持股公司之已發行股本將會增加 9,999 股至 10,000 股，其中 4,853 股及 5,146 股新股將分別發行予基金及增榮投資。

最終股權架構： 於完成時，基金及增榮投資將分別擁有持股公司 4,853 股及 5,147 股（包括現時已發行並由增榮投資持有之股份），分別相當於約 48.53% 及 51.47% 股權。

股份認購價： 基金將會以相當於 69,400,000 元人民幣（約 79,247,860 港元）之現金代價認購持股公司 4,853 股新股，而增榮投資將會以相當於 73,600,000 元人民幣（約 84,043,840 港元）之現金代價認購持股公司 5,146 股新股（將會由基金擁有之持股公司股份及將由基金支付之相關認購價以下統稱為「**基金股份**」及「**基金認購價**」）。

股東貸款出資額： 基金及增榮投資將分別向持股公司提供相當於 360,000,000 元人民幣（約 411,084,000 港元）及 381,800,000 元人民幣（約 435,977,420 港元）之免息股東貸款（股東貸款及將由基金以現金提供相當於 360,000,000 元人民幣（約 411,084,000 港元）之股東貸款金額以下統稱為「**基金股東貸款**」及「**基金股東貸款額**」）。

先決條件： 須待（其中包括）下文各項達成或獲豁免（僅就下文第(ii)至(vi)項而言）後，方告完成：

- (i) 甲項交易及乙項交易獲股東或獨立股東批准（按情況而定）；
- (ii) 向中國有關政府部門取得有關中國合資公司之中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書；

- (iii) 就增資合同項擬進行之建議增加中國合資公司註冊股本完成向中國主管外匯行政部門登記；
- (iv) 獲中國有關部門以中國合資公司名義發出土地之土地使用權證正本；
- (v) 完成持股公司、香港公司及中國合資公司之法律盡職審查，以及中國合資公司之財務盡職審查，並獲基金及增榮投資合理信納；及
- (vi) 持股公司根據認購協議作出之保證於認購協議日期前在參照當時之事實及環境下仍屬真確及於任何重大方面並無誤導，惟於該等保證中另行訂明者除外。

倘於二零零九年二月二十八日或之前（或基金、增榮投資及持股公司書面協定之該等較後日期），上文第（i）項所載條件未能達成，或第（ii）至（vi）項所載任何條件未能達成或獲豁免，訂約各方有關或根據認購協議之一切權利、責任及負債將會停止及終止，而除任何先前違反認購協議之任何責任外，各訂約方均無權向另一方提出任何性質的索償。

五礦投資及／或其聯屬公司提供之融資： 認購協議所有訂約方同意，五礦投資及／或其聯屬公司可於完成前就支付土地之土地地價、相關稅項及交易徵費以及資本成本，向中國合資公司提供股東貸款或其他形式之貸款、墊款或融資。

釐定認購價及股東貸款之基準

根據認購協議分別將會由基金及增榮投資就新股支付之認購價 69,400,000 元人民幣（約 79,247,860 港元）及 73,600,000 元人民幣（約 84,043,840 港元），以及分別將會由基金及增榮提供之股東貸款 360,000,000 元人民幣（約 411,084,000 港元）及 381,800,000 元人民幣（約 435,977,420 港元），乃參照將會由持股公司（透過香港公司）根據增資合同向中國合資公司之注資總額，以及基金及增榮投資在完成後於持股公司之股權比例釐定。

6. 股東協議

日期： 二零零八年九月十六日

訂約方： (i) 基金；
(ii) 增榮投資；及
(iii) 持股公司

涉及事宜： 於完成時及完成後持股公司集團於管理及營運方面之主要條款，以及持股公司股東之權利和責任。

董事會構成： 持股公司董事會將由七名董事組成，其中基金將委任不多於三名董事，而增榮投資將委任不多於四名董事。持股公司之董事會主席將會由持股公司大多數股東委任之大多數董事委任。

主要條款及條件概要：

(i) 營運資金委託貸款

基金及本集團同意於完成後，本集團將會於中國合資公司向銀行及/或財務機構取得任何外來融資前提供營運資金委託貸款，以作為房地產項目之初步發展成本。營運資金委託貸款將會按照提供該項貸款實際涉及之資本成本計息，當中包括（但不限於）中國人民銀行同期貸款基準利率及與該項貸款有關之實際資本成本，將會由中國合資公司承擔。此外，營運資金委託貸款會透過將土地抵押予本集團取得。包括中國合資公司及本集團在內之訂約方將會於完成後訂立與營運資金委託貸款及抵押土地有關之文件。基金及增榮投資同意，並將促使中國合資公司優先於中國合資公司獲提供之任何外來融資（如有）全數償還營運資金委託貸款。

(ii) 一般資金安排

除將由本集團提供之營運資金委託貸款外，倘若持股公司於任何階段之財政資源不足以滿足中國合資公司發展房地產項目之營運資金需求及/或持股公司之營運資金需求，持股公司將會安排向銀行及/或其他財務機構或以其他融資方式獲取商業借貸。倘若外來融資或其他融資方法未能運用或不適合，則可由持股公司董事會決定，按照各股東於持股公司之股權比率向彼等發行持股公司額外證券，應付有關資金需求。

倘持股公司之任何股東（「**違約股東**」）未能按上文所述情況認購其所佔比例之額外證券（「**額外證券**」），其他股東（「**非違約股東**」）有權選擇認購違約股東未能認購之相關額外證券，於該情況下，非違約股東於持股公司之股權百分比將會調整，以反映其認購之額外證券。

(iii) 附帶權利

倘持股公司之任何股東（「**轉讓股東**」）自真誠第三方接獲一項購買其於持股公司部分或全部股份，而其有意接納之要約（「**第三方收購建議**」），則其他股東（「**餘下股東**」）（倘其並無行使其優先認購權）有權行使其權利，附帶於轉讓股東根據第三方要約進行之出售，以出售其於持股公司之股份，最高可達其於持股公司所持股份總數之若干比例。所述比例相當於轉讓股東將會根據第三方要約出售之持股公司股份數目與其持有之持股公司股份總數之比例。

(iv) 僵持及規定出售

倘基金及增榮投資經真誠磋商（包括基金及增榮投資各自之高級管理人員直接會談，以真誠討論及和解）後未能就於持股公司董事會會議及股東大會提呈之任何重大決議案所涉及事宜達成協議，而有關事宜於若干期間後仍未能解決，則持股公司之任何一名股東有權要求出售持股公司全部已發行股本及持股公司欠付之全部未償還股東貸款（統稱「**持股公司全部資產**」），於該情況下，持股公司須盡力從第三方取得以現金購買持股公司全部資產之最佳真誠書面收購建議書（「**最佳收購建議**」），而持股公司各股東有權出價收購，惟有關出價須相等於或高於最佳收購建議（如有）之價格及按相同條款及條件作出。

(v) 回購

倘若(1)未能按相關中國法例及法規取得房地產項目所需之相關建造許可證，或(2)房地產項目未能於二零一零年六月三十日前動工（「**回購觸發事件**」），而未能取得建造許可證或動工並非由以下項目所產生、促成或導致：基金及其聯屬公司違約、失職、欺詐或行為不當；或出現任何不可抗力事件，增榮投資將不可撤回地授予基金選擇權，以(a)轉讓基金股東貸款予增榮投資，及(b)出售基金股份予增榮投資，總代價相當於基金於持股公司之原投資成本總額（不含利息），即基金認購價及基金股東貸款額之總和。

倘發生任何回購觸發事件，增榮投資須向基金授出選擇權（「**回購權**」）以出售基金的股權連同基金股東貸款予增榮投資，而選擇權之行使並非由增榮投資酌情決定。基金可向增榮投資發出自回購觸發事件發生當日起計不少於十五個營業日之書面通知，以行使回購權。

(vi) 股東違約

倘若(1)持股公司之任何股東嚴重違反股東協議，而違約無法補救或違約股東並無於其他股東向其發出書面通知要求補救該項違約後三十天內作出其他股東可合理接納之補救，或倘若(2)持股公司之任何股東遭遇財政困難(定義於股東協議界定)，如其資產少於負債，或倘任何人士取得、扣押或奪取有關股東全部或任何重大部分的資產、業務、權利或收入，或查押、實行或發出有關資產、業務、權利或收入之扣押、執行，沒收或其他類似過程（統稱「**違約事件**」），則違約股東將被視為作出建議，以按股東經參考有關股份之公平市值後公平磋商釐定之收購建議價出售其於持股公司之全部股份予其他股東。

倘增榮投資為觸發任何違約事件之一方，則增榮投資須向

基金授出選擇權（「**違約出售權**」）以購入增榮投資於持股公司之股本權益，而選擇權之行使並非由增榮投資酌情決定。倘基金為觸發任何違約事件之一方，增榮投資可酌情行使權利（「**違約購買權**」）以購入基金之股本權益。

(vii) 基金於中期退出

待中國合資公司(1)收取銷售房地產項目物業單位之若干預售所得款項；及(2)具備若干現金結餘（統稱「**中期退出觸發條件**」）後，增榮投資將不可撤回地向基金授予選擇權，以相等於基金向持股公司提供之原股東貸款金額（不含利息），即基金股東貸款額 360,000,000 元人民幣（約 411,084,000 港元）之代價將基金股東貸款轉讓予增榮投資（「**中期退出價**」），惟基金須就基金股份簽立一份以增榮投資為受益人之股份抵押，自基金股東貸款轉讓日期起生效，至根據最後退出（定義見下文）完成轉讓基金股份予增榮投資為止。上述將由基金與增榮投資之轉讓契約須按增榮投資合理信納之形式及內容訂立。

倘中期退出觸發條件獲全面達成，增榮投資須向基金授出選擇權（「**中期退出權**」）以向增榮投資轉讓基金股東貸款，而選擇權之行使並非由增榮投資酌情決定。基金向增榮投資發出自中期退出觸發條件獲全面達成當日起計不少於五個營業日之書面通知，以行使中期退出權。

(viii) 基金於最後退出

待(1)中國合資公司收取銷售房地產項目物業單位之若干預售所得款項；(2)中國合資公司當時結欠本集團及／或其聯屬公司之未償還負債及債務獲全數償還；及(3)中國合資公司悉數償還或全數撥備累計至最後退出（定義見下文）完成時全部與房地產項目相關之未償還成本及費用之（統稱「**最後退出觸發條件**」）後，增榮投資將不可撤回地向基金授出選擇權出售基金股份予增榮投資，代價為按基金股份佔持股公司全部已發行股份持股百分比乘以(i)基金認購價及估計全數溢利，減(ii)持股公司於最後退出完成前已向其股東宣派及派付之所有股息及分派的金額，並須扣減(iii)相當於超出實際資本成本（如有）之金額 30,250,000 元人民幣（約 34,542,475 港元）（「**最後退出**」）。

倘最後退出觸發條件獲全面達成，增榮投資須向基金授出選擇權（「**最後退出權**」）以出售基金股份予增榮投資，而選擇權之行使並非由增榮投資酌情決定。基金向增榮投資發出自最後退出觸發條件獲全面達成當日起計不少於五個營業日之書面通知，以行使最後退出權。

(ix) 增榮投資作出之補償

增榮投資將就基金及／或持股公司集團承擔及承受任何違反股東協議內所訂反貪污承諾而產生或相關之虧損、負債、賠償、虧絀、判決、評估、罰款、補償、成本及費用而對基金及持股公司集團作出補償。

7. 增資合同

- 日期： 二零零八年九月二十二日
- 訂約方：
- (i) 香港公司，其主要業務為投資控股，並為持股公司之全資附屬公司
 - (ii) 五礦投資，其主要業務為投資；及
 - (iii) 中國合資公司，其主要業務為房地產發展、物業管理及物業銷售
- 所涉及事宜： 持股公司(透過香港公司)參與中國合資公司之增資，據此，香港公司將對中國合資公司的註冊資本注入現金，而中國合資公司將於增資合同完成時及(其中包括)取得中國有關部門之相關批准後，將其法律地位改為中外合資公司。
- 現時資本及股權架構： 於本公佈日期，五礦投資擁有中國合資公司的全部股本權益，其註冊資本為 10,000,000 元人民幣(約 11,419,000 港元)。
- 建議增加註冊資本： 中國合資公司的註冊資本建議由 10,000,000 元人民幣(約 11,419,000 港元)增加 884,800,000 元人民幣(約 1,010,353,120 港元)至 894,800,000 元人民幣(約 1,021,772,120 港元)。
- 最終股權架構： 於增資合同完成及中國合資公司根據中國法例實際轉型為中外合資公司時，中國合資公司將分別由香港公司及五礦投資擁有 98.88%及 1.12%之權益。
- 完成：
- 增資合同須待(其中包括)以下條件達成或獲香港公司豁免(其中包括)後，方告完成：
- (i) 增資合同及合資協議(連同中國合資公司的公司組織章程細則)獲中國相關部門批准；
 - (ii) 增資協議各訂約方所作出之保證於增資合同完成當日仍屬真實、準確及有效，猶如於增資合同日期所作出者一般；及
 - (iii) 中國合資公司自增資合同日期以來並無出現不利變動。

倘上述條件於二零零九年二月二十八日或之前(或增資合同各訂約方可能書面協定之該等其他日期)未能達成或獲香港公司豁免，在無損香港公司於該協議項下權利之情況下，香港公司可選擇廢除增資合同，或將增資合同項下擬進行之部分或全部交易延遲至上述預定日期後不超過 90 日內完成，或繼續進行增資合同項下擬進行之交易。

釐定香港公司出資額之基準

將由香港公司向中國合資公司註冊資本作出之注資 884,800,000 元人民幣 (約 1,010,353,120 港元) 乃經參考其於增資合同完成時於中國合資公司擁有之 98.88% 股權，以及其在預期將由中國合資公司於增資合同完成時繳付之土地總收購成本 894,800,000 元人民幣 (約 1,021,772,120 港元) 之應佔比例釐定。

8. 合資協議

日期： 二零零八年九月二十二日

訂約方： (i) 香港公司；及
(ii) 五礦投資

所涉及事宜： 於增資合同完成時及完成後，以及中國合資公司根據中國法例實際變更其法律地位為中外合資公司時，中國合資公司之主要管理及營運條款，以及合資企業各訂約方之權利及責任

中國合資公司的業務範圍： 中國合資公司將主要從事房地產發展、物業管理及物業銷售。

總投資額及中國合資公司的註冊資本： 中國合資公司的註冊資本將為 894,800,000 元人民幣 (約 1,021,772,120 港元)，其中 10,000,000 元人民幣 (約 11,141,900 港元) 已由五礦投資以現金繳付。香港公司將於增資合同完成時向中國合資公司的註冊資本注入現金 884,800,000 元人民幣 (約 1,010,353,120 港元)。

中國合資公司的建議總投資額為 894,800,000 元人民幣 (約 1,021,772,120 港元)，有關金額擬定由中國合資公司的註冊資本撥付。

向註冊資本注資及於日後有需要時向中國合資公司提供之股東貸款，將由中國合資公司股東按其各自於中國合資公司之股權比例作出，惟五礦投資再無責任於日後向中國合資公司作出任何額外注資(已注入之 10,000,000 元人民幣除外)或提供資金。

董事會成員： 中國合資公司董事會將由七名董事組成，其中六名將由持
股公司委任，而餘下一名董事則由五礦投資委任。中國合資公
司的董事會主席及副主席將分別由香港公司及五礦投資委
任。

溢利分佔： 中國合資公司股東有權按其各自之股權比例分佔溢利。

9. 有關本集團於股東協議項下涉及之選擇權其他資料

違約購入權： 有關基金向增榮投資可能授出之違約購入權（增榮投資收購
基金股份，行使該項選擇權由增榮投資酌情決定）方面，該
項選擇權之詳情如下：

- (i) 行使價之實際幣值於現階段未能釐訂，須由基金與增榮
投資經參考日後發生任何違約事件時基金股份之公平市
值公平磋商後釐定；及
- (ii) 基金股份應佔實際收益及溢利與價值，取決於（其中包
括）房地產項目之表現，有關表現則視乎日後發生任何
違約事件時，房地產項目當時所處發展階段及有關房地
產市況而定，故現時未能釐定。

購回選擇權： 就增榮投資可能授出之購回選擇權（增榮投資向基金收購基
金股份及基金股東貸款）方面，行使該項選擇權並非由增榮
投資酌情決定，該項選擇權之詳情如下：

- (i) 由於基金收購購回選擇權毋須支付任何費用，應付相關
溢價為零；
- (ii) 行使價之實際幣值按基金總投資成本人民幣 429,400,000
元（約相當於 490,331,860 港元）釐定，其中包括基金股
份 69,400,000 元人民幣及基金股東貸款 360,000,000 元人
民幣；
- (iii) 基金股份應佔實際收益（相對於並無涉及任何股本權益
之基金股東貸款而言）現階段未能釐定，惟由於任何引
發購回事件發生時，房地產項目將尚未開始銷售，故預
期實際收益金額並不重大；
- (iv) 基金股份應佔實際溢利（相對於並無涉及任何股權之基
金股東貸款而言）未能在現階段釐定，惟基於上文所述
相同理由，預期實際溢利金額並不重大；及
- (v) 基金股份之實際價值取決於中國合資公司日後之價值，
而中國合資公司日後之價值則視乎任何回購觸發事件發

生時土地之價值而定，故現階段未能釐定，而基金股東貸款之實際價值為 360,000,000 元人民幣。然而，本公司認為，倘基金股份之實際價值遠高於基金認購價 69,400,000 元人民幣，基金很大可能不會行使購回選擇權，乃正常合理的假設。按此基準，倘購回選擇權獲行使，基金股份之最高實際幣值預期為 69,400,000 元人民幣。

根據有關授出購回選擇權之適用規模檢測，上市規則第14.07條項下其中一項相關比率超過25%但低於100%，因此，授出購回選擇權按個別基準構成本公司之主要交易。

中期退出
選擇權：

就增榮投資可能授出之中期退出選擇權（增榮投資承擔基金股東貸款）方面，行使該項選擇權並非由增榮投資酌情決定，該項選擇權之詳情如下：

- (i) 由於基金毋須支付任何費用獲取中期退出選擇權，應付相關溢價為零；
- (ii) 行使價之實際幣值已定為基金股東貸款額 360,000,000 元人民幣（約 411,084,000 港元）；
- (iii) 由於基金股東貸款並無涉及任何股權，故並無適用之資產檢測、收益檢測或溢利檢測；及
- (iv) 基金股東貸款實際價值相等於基金股東貸款金額。

根據有關授出中期退出選擇權之適用規模檢測，上市規則第14.07條項下代價比率（唯一適用規模測試）超過25%但少於100%，因此，授出中期退出選擇權按個別基準構成本公司之主要交易。

違約出售權：

有關增榮投資可能授出之違約出售權（基金收購增榮投資於持股公司之股份，行使該項出售權並非由增榮投資酌情決定）方面，該項出售權之詳情如下：

- (i) 由於基金毋須支付任何費用獲取違約出售權，應付相關溢價為零；
- (ii) 行使價之實際幣值現階段未能釐定，須由基金與增榮投資經參考日後發生任何違約事件時增榮投資於持股公司股份之公平市值公平磋商後釐定；及
- (iii) 增榮投資於持股公司之股份應佔實際收益及溢利與價值取決於（其中包括）房地產項目之表現，該表現則視

乎日後發生任何違約事件時，房地產項目所處發展階段及相關房地產市況而定，故於現時未能釐定。

鑑於該選擇權之行使價、增榮投資於持股公司之股份應佔價值、收益及溢利均未能釐定，而本公司亦無法於現階段估計相關最高可能幣值，根據上市規則第14.76(1)條，有關授出違約出售權之交易將至少分類為主要交易。本公司認為，按根據於任何違約事件發生時房地產項目之表現為基準，不能排除授出違約出售權之交易將構成本公司非常重大出售之可能性。因此，本公司準備將該項交易分類為最高級別之須予披露交易，即本公司之非常重大出售。

最後退出
選擇權：

有關最後退出選擇權（增榮投資收購基金股份，行使該項選擇權並非由增榮投資酌情決定）方面，該項出售權之詳情如下：

- (i) 由於基金毋須支付任何費用獲取最後退出選擇權，應付相關溢價為零；
- (ii) 行使價之實際幣值現階段未能釐定，然而，本公司認為，已訂立公平合理基準釐定日後之幣值；
- (iii) 基金股份應佔實際收益及溢利與價值取決於（其中包括）房地產項目之表現，該表現則視乎日後於達成最後退出引發條件時，房地產項目所處發展及相關房地產市況而定，故於現時未能釐定。

鑑於該選擇權之行使價、基金股份應佔價值、收益及溢利均未能釐定，而本公司亦無法於現階段估計相關最高可能幣值，根據上市規則第14.76(1)條，有關授出最後退出選擇權之交易將至少分類為主要交易。本公司認為，按達成最後退出引發條件時房地產項目之表現為基準，不能排除授出最後退出選擇權之交易將構成本公司非常重大收購之可能性。因此，本公司準備將該項交易分類為最高級別之須予披露交易，即本公司之非常重大收購。

董事會認為，儘管欠缺有關違約出售權及最後退出選擇權相關資產之實際幣值及應佔收益與溢利，基於以下理由，股東應已獲提供足夠相關資料，以考慮如何就甲項交易整體表決：

- (i) 有關違約出售權及最後退出選擇權相關資產之實際幣值及應佔收益與溢利可能影響交易分類，本公司準備將授出違約出售權及最後退出選擇權之交易分類為最高級別之須予披露交易，即本公司之非常重大出售/收購；

- (ii) 釐定違約出售權及最後退出選擇權各自相關行使價之基準屬公平合理，且經本集團與屬獨立第三方之基金公平磋商後釐定；
- (iii) 違約出售權及最後退出選擇權之相關行使價各自已按相關資產之公平值釐定；
- (iv) 違約出售權及最後退出選擇權之條款為甲項交易及乙項交易全部商業條款其中一部分，股東（包括獨立股東）於考慮就甲項交易投贊成或反對票時，應整體考慮甲項交易之條款及進行甲項交易及乙項交易之理由及好處；及
- (v) 本公司控股股東就授出違約出售權及最後退出選擇權之權益與獨立股東並無分別。

11. 對中國合資公司之資本承擔總額

認購協議及增資合同完成時，本集團及持股公司提供之現金資本承擔總額（包括基金提供之資金）不多於984,800,000元人民幣（約1,124,543,120港元），當中(i) 884,800,000元人民幣（約1,010,353,120港元）由持股公司（透過香港公司）提供，作為向中國合資公司注資；及(ii)不多於100,000,000元人民幣（約114,190,000港元）將透過本公司之全資附屬公司提供，作為給予中國合資公司之營運資金委託貸款。

將由持股公司（透過香港公司作為向中國合資公司注資）提供之884,800,000元人民幣（約1,010,353,120港元）將以下列方式撥付：(i) 429,400,000元人民幣（490,332,860港元）由基金透過按認購價69,400,000元人民幣認購持股公司若干新股份及向持股公司提供為數360,000,000元人民幣若干股東貸款之方式撥付；及(ii)455,400,000元人民幣（520,021,260港元）由增榮投資透過按認購價73,600,000元人民幣認購持股公司若干新股份及向持股公司提供為數381,800,000元人民幣若干股東貸款之方式撥付。

12. 有關基金及保德信亞洲之資料

保德信亞洲為總部設於美國之 Prudential Financial, Inc.於亞洲的房地產投資管理業務部門，自一九九四年起於亞洲為機構客戶管理投資組合，專注於區內各地不同類型房地產投資，包括新加坡、香港、日本、馬來西亞，菲律賓、印尼、南韓、中國、泰國及印度。Prudential Financial, Inc.與英國 Prudential plc 概無任何形式的聯屬關係。

根據基金/ASPF II 與保德信亞洲訂立之若干投資管理協議，保德信亞洲就房地產項目向基金及 ASPF II 提供資產管理及顧問服務。

基金為 Asia Property Fund II GmbH & Co. KG（「ASPF II」）之全資附屬公司（慕尼黑地方法院商業登記冊註冊編號 HRA 90071）。ASPF II 為根據德國法律正式成

立之有限責任合夥基金，由其一般合夥人 ASPF II Verwaltungs - GmbH & Co. KG 管理，而 ASPF II Verwaltungs - GmbH & Co. KG 則由其一般合夥人 ASPF II Management GmbH（為 Pramerica Investment Management 之間接全資附屬公司）管理。ASPF II 為一項泛亞地區的投資基金，特別專注於經濟及人口迅速增長的亞洲市場，以把握該市場於全球地位日益重要及趨向制度化所帶來的機會。ASPF II 的投資廣泛分散於亞洲各地不同類型物業，惟須承受房地產發展帶來的重大風險，以抓緊該等地區發展潛力的優勢。

13. 財務影響

本集團計劃主要以銀行貸款撥付其投資份額，包括於持股公司之股本注資及股東貸款合共 455,400,000 元人民幣（約 520,021,260 港元）以及計息營運資金委託貸款最多達 100,000,000 元人民幣（約 114,190,000 港元）。根據本集團之經調整資產淨值 1,673,586,000 港元（經參考本集團於二零零八年六月三十日所呈報之資產淨值 1,136,386,000 港元）以及本公司分別於日期為二零零八年六月五日及二零零八年六月二十六日向股東刊發之公佈及通函所詳述資產淨值因收購中國五礦大廈而增加，本集團就甲項交易及乙項交易所作最大承諾總額為 555,400,000 元人民幣（約 634,211,260 港元）可能令本集團之資產負債比率（總借款除資產淨值）增加約 37.94%。甲項交易及乙項交易將不會對本集團之資產淨值構成重大影響。

14. 進行甲項交易及乙項交易之理由及好處

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，以及製造及貿易業務。誠如本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所述，本集團的其中一個主要業務發展目標/策略為繼續發展其於中國之房地產核心發展業務。就此，建議參與之房地產項目將有助推動本集團核心業務，因此符合本集團之業務策略。

鑑於本集團可動用之財務資源，董事相信本集團透過持股公司參與房地產項目實為本集團提供參與此大型房地產項目之良機。

董事對中國江蘇省南京地區之住宅物業市場抱樂觀態度。尤其是，本集團另一項位於南京之房地產發展項目東方·龍湖灣項目迄今為止之預售反應大致理想。此外，本公司認為，本集團管理層從南京的東方·龍湖灣項目取得之業務聯繫、地方知識及經驗將有助成功發展房地產項目。因此，預期房地產項目將為本集團的未來收益及收入增長帶來正面影響。

根據獨立第三方威格斯資產評估顧問有限公司進行的初步估價，於二零零八年八月三十一日，土地之估值為 900,000,000 元人民幣（約 1,027,710,000 港元），高於五礦投資收購土地之價格 830,000,000 元人民幣（約 947,777,000 港元）。由威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告將會載入就甲項交易及乙項交易寄發予股東之通函內。估值主要以「自願買方與自願賣方」基準進行。估值基準之詳情載於上述估值報告。

董事(包括由全體獨立非執行董事)認為，甲項交易以及認購協議及股東協議之條款屬公平合理並經公平磋商後釐定，且符合本公司及股東整體利益。董事(不包括由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會成員，彼等之意見將會於計及獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由後載於有關之致股東通函，而獨立財務顧問之意見亦將載於該通函)認為，乙項交易以及增資合同及合資協議之條款屬公平合理並經公平磋商後釐定，且符合本公司及股東整體利益。

15. 上市規則之影響

股東協議將於認購協議完成後生效，基金、增榮投資及五礦投資之意向為根據上市規則取得獨立股東之批准後將增資合同及合資協議（連同中國合資公司之章程）提交相關中國機關以供批准。因此，認購協議、股東協議、增資合同及合資協議互為條件。

按照有關本公司（透過其間接全資附屬公司）與基金成立合資之持股公司的適用規模檢測計算，上市規則第 14.07 條項下之各項相關比率超過 25%，但少於 100%。然而，本公司現時未能確定違約出售權及最後退出選擇權行使價可能達至之最高幣值，而本公司不能排除有關授出此等選擇權之交易日後將構成本公司非常重大收購類別交易之可能性。根據上市規則第 14.76(1)條，可能授出違約出售權及最後退出選擇權構成本公司非常重大出售/收購。因此，甲項交易（包括但不限於可能授出購回選擇權、違約出售權、中期退出選擇權及最後退出選擇權（該等選擇權之行使均非由本集團酌情決定），根據上市規則構成本公司之非常重大出售/收購。根據上市規則第 14.49 條，甲項交易須於股東特別大會經股東批准，並須受上市規則第 14 章項下之申報及公告規定規限。本公司將在股東特別大會就增榮投資可能根據股東協議授出之購回選擇權、違約出售權、中期退出選擇權及最後退出選擇權（該等選擇權之行使均非由本集團酌情決定）尋求股東批准。概無任何股東須就批准甲項交易於股東特別大會放棄投票。根據上市規則第 14.74 及 14.76(1)條，本公司將於釐定有關選擇權之實際幣值後知會聯交所，並於該等選擇權各自獲行使或轉讓後，於實際可行情況下盡快以刊發公告之方式宣佈。就違約購入權之行使，可由本集團酌情決定，本公司將於行使該選擇權前，遵照上市規則之規定，。

由於五礦投資為中國五礦之附屬公司及 June Glory（本公司控股股東及中國五礦間接全資附屬公司）之同系附屬公司，五礦投資為本公司之關連人士。按照增資合同項下持股公司（透過香港公司）以注入資本方式於中國合資公司增資 884,800,000 元人民幣（約 1,010,353,120 港元）及所提供之營運資金委託貸款所進行的規模檢測計算，於上市規則第 14.07 條項下其中一項相關比率超過 100%。因此，乙項交易構成上市規則項下本公司之非常重大收購及關連交易。根據上市規則第 14.49 及 14A.17 條，乙項交易須於股東特別大會經獨立股東以投票方式表決批准，並須受上市規則第 14 及 14A 章項下之申報及公告規定規限。June Glory（彼於本公告日期持有本公司約 67.93% 已發行股本）及其聯繫人士將放棄於股東特別大會就批准乙項交易投票。

成員包括本公司全體獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士之獨立董事委員會已告成立，以就乙項交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財

務顧問，以就乙項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）認購協議、股東協議、增資合同及合資協議之資料、獨立董事委員會就乙項交易向獨立股東提供之推薦意見、獨立財務顧問就乙項交易之意見、土地之物業估值報告及股東特別大會通告之通函，將會於實際可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司要求，股份已於二零零八年九月十七日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待本公告刊發。本公司已向聯交所申請於二零零八年九月二十五日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

「聯屬公司」	指	(a)就基金而言，指 (i)由 ASPF II 控制；或(ii)由保德信亞洲或其控制之任何實體或與保德信亞洲受共同控制之任何實體所管理之實體；(b)就增榮投資而言，指由本公司控制之任何實體；(c)就任何其他實體（「 實體 」）而言，指由上述實體所控制之實體
「反貪污承諾」	指	增榮投資承諾(i)其將不會，並將促使其代理人、僱員、主管、董事、股東、合夥人及提供服務予持股公司集團、與其相關或代表持股公司集團行事之代表（統稱「 代表 」），以及分判商（如有）不會直接或間接透過一家第三方中介機構就股東協議及其衍生業務向任何政府官員提供、支付、承諾支付，或授權支付金錢或有價值之物件，以誘使有關政府官員運用其於政府之職權或影響力或任何手段，改變或影響該政府機關或部門之任何行動或決策，從而協助持股公司集團取得或保留業務、轉介業務或獲取不正當優勢，及(ii)其將會及將促使其代表以及分判商（如有）置存能夠準確反映就股東協議或持股公司之業務或營運直接或間接向政府官員支付任何現金或價值物之賬冊及記錄
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六或星期日或香港或中國之銀行或公眾假期以外的日子
「增資合同」	指	香港公司、五礦投資與中國合資公司就本公

告所述中國合資公司建議增資所訂立日期為二零零八年九月二十二日之有條件增資合同

「中國五礦」	指	中國五礦集團有限公司，一間中國國有企業，持有中國五礦香港控股有限公司100%股權，而中國五礦香港控股有限公司則持有本公司之控股股東June Glory之全部股權
「五礦投資」	指	五礦投資發展有限責任公司，根據中國法例註冊成立之企業，其全部股權由中國五礦擁有
「本公司」	指	五礦建設有限公司，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	根據認購協議所載條文完成認購協議
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「控制權」	指	就任何人士而言： (i) 因於全部或絕大部分事宜上擁有佔優於董事會或有關人士任何監管機關成員之決定性投票權而有權委任及／或辭退有關董事會或機關之全部或部分成員，或控制或有權控制有關人士之政策及事宜（不論直接或間接及透過擁有股本、投票權、合約或其他方式擁有之權利）；或 (ii) 持有實益權益，並有權行使相應股份或其他證券所附投票權之任何人士，而有關人士所獲賦予投票權超過週年大會全部或絕大部分事宜之可行使投票權總額的50%； 而「 控制 」及「 受控制 」亦應據此詮釋
「董事」	指	本公司之董事
「估計全數溢利」	指	按綜合基準計算並可合法用作分派之持股公司集團估計純利，經考慮（其中包括）下列因素後，有關金額將根據基金與增榮投資所釐定中國合資公司之預測自由現金流量釐定：

- (i) 售出可銷售總樓面面積之實際收益、銷售成本（包括但不限於土地成本）及其他經營開支；
- (ii) 由基金及增榮投資共同估計餘下未售出可銷售總樓面面積之收益（根據可銷售總樓面面積之現時估計售價釐定）、銷售成本（包括但不限於土地成本）及其他經營開支；
- (iii) 假設中國合資公司將於其清盤前繼續經營一年，持股公司集團任何一般或企業開支；
- (iv) 悉數支付所有尚未償還負債及債務（包括但不限於所有銀行貸款及股東貸款）；
- (v) 有關中國合資公司與其業務及營運之一切相關稅項之悉數撥備，及假設可銷售總樓面面積已售出，有關持股公司集團於中國合資公司清盤時及之後已產生、繳付及／或累計之所有其他可能形式之稅項；及
- (vi) 持股公司集團有關及於中國合資公司及持股公司集團其他成員公司清盤及終止業務過程中將會產生之所有開支；

惟(i)估計全數溢利須為基金與增榮投資分別根據彼等於香港所委任信譽良好之獨立估值師行及／或其他認可之合資格專業人士按照香港公認估值準則所達致估計之平均值，及(ii)倘基金估計與增榮投資估計間之差額高出有關估計平均值之10%，則未售出之可銷售總樓面面積的收益、銷售成本及其他營運開支將由基金與增榮投資於香港所共同委任信譽良好之獨立估值師行及／或其他認可之合資格專業人士釐定，而經考慮現行市況以及鄰近房地產項目之可資比較開發項目相關之交易及銷售速度，合理營銷時間容許之任何折扣或增長及大批購買之調整將在有關獲共同委聘估值師行及／或合資格專業人士編製之估值結果中反映

「公平市值」	指	<p>持股公司股東就相關資產相互協定之公平市值，倘未有訂立任何有關協議，則為基金估計與增榮投資估計間之平均值，惟倘若基金估計與增榮投資估計之間差額高出有關估計平均值之 10%，則有關公平市值將由持股公司股東共同委任之國際認可獨立投資銀行或國際認可獨立估值師行釐定</p>
「基金」	指	<p>ASPF II Theta GmbH，根據德國法例註冊成立之有限公司，為 ASPF II 之全資附屬公司</p>
「政府官員」	指	<p>包括美國政府、任何美國政黨、政黨人員或候選人以外任何僱員、代理或代表，亦可包括皇室、非美國議員、美國國有企業代表及國際公共機構（包括但不限於聯合國、國際貨幣基金組織、世界銀行及其他國際機關及機構）僱員（不論職級及職位），以及任何代表政府官員行事之人士</p>
「本集團」	指	<p>本公司及其附屬公司</p>
「香港公司」	指	<p>御龍發展有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，為持股公司之全資附屬公司</p>
「持股公司」	指	<p>富希投資有限公司，根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司</p>
「持股公司集團」	指	<p>持股公司及其附屬公司，包括於完成時及完成後之中國合資公司</p>
「香港」	指	<p>中國香港特別行政區</p>
「獨立董事委員會」	指	<p>由本公司全體獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士組成之本公司獨立董事委員會，由董事會成立以就乙項交易向獨立股東提供意見</p>
「獨立股東」	指	<p>June Glory 及其聯繫人士以外之股東，且不包括於乙項交易擁有重大權益之任何股東</p>
「獨立第三方」	指	<p>據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及本公司關連人士之人士或公司以及其最終實益擁有人</p>

「June Glory」	指	June Glory International Limited, 於英屬處女群島註冊成立之有限公司, 為中國五礦香港控股有限公司之全資附屬公司, 於本公告日期持有本公司已發行股本約67.93%, 並為本公司控股股東
「合資協議」	指	香港公司與五礦投資就本公告所述成立中國合資公司所訂立日期為二零零八年九月二十二日之合資協議
「土地」	指	一幅位於中國南京市建鄴區夢都大街188號, 地段編號第2008G16號之土地, 土地面積約為70,833.1平方米
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「增榮投資」	指	增榮投資有限公司, 根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司, 為本公司之間接全資附屬公司
「人士」	指	獨立人士、合夥人、企業、有限公司、聯營公司、股份有限公司、信託、合營企業、非法團組織、協會或其他實體或政府實體或其中任何部門、代理或政治分部
「保德信亞洲」	指	保德信亞洲基金管理有限公司, 根據新加坡法例註冊成立之有限公司
「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
「中國合資公司」	指	五礦地產南京有限公司, 根據中國法例註冊成立之有限企業, 其股權於本公告日期由五礦投資全資擁有
「房地產項目」	指	中國合資公司將於土地進行之房地產發展項目, 其中包括(但不限於)發展及建設高級住宅樓宇、公寓、別墅、零售物業及相關設施
「可銷售總樓面面積」	指	中國相關部門就房地產項目所批准之可銷售總樓面面積
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以批准甲項交易及乙項交易之股東特別大會

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	基金、增榮投資與持股公司就持股公司所訂立日期為二零零八年九月十六日之股東協議，該協議將自完成起生效，當中載列（其中包括）完成時及完成後持股公司集團之主要管理及營運條款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	基金、增榮投資與持股公司所訂立日期為二零零八年九月十六日之有條件認購協議（經基金、增榮投資與持股公司所訂立日期為二零零八年九月十六日之補充協議補充），內容有關基金及增榮投資分別認購持股公司4,853股及5,146股新股，以及基金及增榮投資分別向持股公司提供360,000,000元人民幣（約411,084,000港元）及381,800,000元人民幣（約435,977,420港元）之股東貸款，藉此籌集合共相當於884,800,000元人民幣（約1,010,353,120港元）之現金，讓持股公司（透過香港公司）參與中國合資公司之增資，以及讓持股公司（透過香港公司）及五礦投資成立之中國合資公司
「甲項交易」	指	根據認購協議及股東協議所訂立及進行之交易，其中包括持股公司、本公司（透過其間接全資附屬公司）與基金成立合資企業，藉此讓持股公司（透過香港公司）參與中國合資公司之增資，以及讓持股公司（透過香港公司）與五礦投資成立中國合資公司
「乙項交易」	指	根據增資合同及合資協議所訂立及進行之交易，其中包括持股公司（透過香港公司）參與中國合資公司之增資，以及讓持股公司（透過香港公司）與五礦投資成立中國合資公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣兌港元乃按1.00元人民幣兌1.1419港元之匯率換算，僅供說明用途。該換算不代表有關金額已按照、可能已經或可以按上述或任何其他匯率換算。

承董事會命
董事總經理
何劍波

香港，二零零八年九月二十四日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，即主席兼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，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