

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## South Manganese Investment Limited

### 南方錳業投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1091)

#### 須予披露的交易 有關收購物業

##### 第一份預售合同

董事會欣然宣佈，於2021年10月12日(於交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立第一份預售合同，據此，買方已同意收購及賣方已同意出售商業物業，第一代價為人民幣268,699,740元(相當於約322,439,688港元)。

##### 第二份預售合同

董事會欣然宣佈，於2021年10月12日(於交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立第二份預售合同，據此，買方已同意收購及賣方已同意出售車位，第二代價為人民幣8,000,000元(相當於約9,600,000港元)。

##### 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有比率低於25%，故收購事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章下申報及公佈規定，唯可豁免獲取股東之批准。

## 第一份預售合同

董事會欣然宣佈，於2021年10月12日(於交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立第一份預售合同，據此，買方已同意收購及賣方已同意出售商業物業，第一代價為人民幣268,699,740元(相當於約322,439,688港元)。

第一份預售合同之主要條款如下：

- 日期： 2021年10月12日
- 訂約方： (1) 南寧綠地，作為賣方
- (2) 南方鋳業集團，作為買方

經本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方(定義見上市規則)。

## 標的事項

根據第一份預售合同，買方已同意按第一份預售合同之條款收購而賣方已同意出售商業物業。

## 有關商業物業之資料

擬收購的商業物業位於中國廣西南寧市良慶區凱旋路15號南寧綠地中心，詳情如下：

商業物業	面積
7號樓201-209號、227號商鋪	1,052.78平方米
8號樓21至30層	20,832.44平方米

## 第一代價及付款條款

第一份預售合同之第一代價為人民幣268,699,740元(相當於約322,439,688港元)，乃參考商業物業於2021年6月11日之估值(由獨立物業估值師中通誠資產評估有限公司根據市場法參考基於南寧市之三個可資比較商業物業價格編製)約人民幣298,162,000元(相當於約357,794,400港元)後經賣方和買方公平協商釐定。

第一代價由買方按以下方式以現金支付，並將通過本集團之內部資源及/或銀行貸款撥付資金：

- (1) 買方於2021年6月30日已向賣方支付購房預約金人民幣26,869,974元（相當於約32,243,969港元），將用作抵扣第一代價的第一期款項，即第一代價的10%（「**第一預約金**」）。
- (2) 代價餘款人民幣241,829,766元（相當於約290,195,719港元），即第一代價的90%（「**第一代價餘款**」）將按照如下方式支付：
  - (i) 在賣方取得商業物業可供銷售的政府批文（「**第一預售批文**」）後10個工作日內，買方向賣方支付人民幣53,739,948元（相當於約64,487,938港元），即第一代價的20%；
  - (ii) 在賣方取得商品房現售備案證明後的10個工作日內，賣買雙方簽訂商品房買賣合同（「**第一正式合同**」）並由買方向賣方支付人民幣53,739,948元（相當於約64,487,938港元），即第一代價的20%；
  - (iii) 其餘款項人民幣134,349,870元（相當於約161,219,844港元），即第一代價的50%（「**第一餘額款項**」）將按以下方式支付：
    - (a) 在簽訂第一正式合同後60天內，買方透過按揭貸款方式向賣方支付第一餘額款項；或
    - (b) 如買方未能按(a)項所載以按揭貸款支付餘額款項，則買方將按以下方式現金支付賣方第一餘額款項：
      - (1) 2022年5月25日前支付人民幣40,304,961元（相當於約48,365,953港元），即第一代價的15%；
      - (2) 2022年8月25日前支付人民幣40,304,961元（相當於約48,365,953港元），即第一代價的15%；
      - (3) (aa) 2022年11月25日前支付人民幣53,739,948元（相當於約64,487,938港元），即第一代價的20%，受制於買方取得商業物業的不動產權證（「**商業物業不動產權證**」）；或者
      - (bb) 2022年11月25日前支付人民幣40,304,961元（相當於約48,365,953港元），即第一代價的15%，並於2022年12月25日前（若買方已取得商業物業不動產權證）或買方取得商業物業不動產權證後15個工作日內（視情況而定）支付人民幣13,434,987元（相當於約16,121,984港元），即第一代價的5%。

## 交付商業物業

在賣方取得第一預售批文且買方已支付至第一代價的 30% 後 10 個工作日內，商業物業將按現狀交付給買方。

除 7 號樓 208-209 號商鋪及 8 號樓 2801-2808, 2810-2812 和 2901-2912 號辦公用房為帶租約銷售（其中租戶均為獨立第三方，其他詳情載列如下）以外，其他為交吉交易。

編號	物業	租期	總租金 (人民幣元)
1	7 號樓208-209號商鋪	自 2021 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日	335,028
2	8 號樓2801-2802, 2810-2812號辦公用房	自 2021 年 2 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日	1,062,850
3	8 號樓2803-2805號辦公用房	自 2020 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日	1,481,724
4	8 號樓2806-2808號辦公用房	自 2020 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日	1,481,724
5	8 號樓2901-2912號辦公用房	自 2021 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日	3,724,113

## 第二份預售合同

董事會欣然宣佈，於 2021 年 10 月 12 日(於交易時段後)，買方與賣方訂立第二份預售合同，據此，買方已同意收購及賣方已同意出售車位，第二代價為人民幣 8,000,000 元（相當於約 9,600,000 港元）。

第二份預售合同之主要條款如下：

日期： 2021 年 10 月 12 日

訂約方： (1) 南寧綠地，作為賣方

(2) 南方鋳業集團，作為買方

經本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方（定義見上市規則）。

## 標的事項

根據第二份預售合同，買方已同意按第二份預售合同之條款收購而賣方已同意出售車

位。

## 有關車位之資料

擬收購的車位位於中國廣西南寧市良慶區凱旋路 15 號南寧綠地中心，詳情如下：

車位	面積
50個地下停車位	32 - 35平方米／個

## 第二代價及付款條款

第二份預售合同之第二代價為人民幣8,000,000元（相當於約9,600,000港元），乃參考車位於2021年6月11日之估值（由獨立物業估值師中通誠資產評估有限公司根據市場法參考基於南寧市之三個可資比較車位價格編製）約人民幣8,613,000元（相當於約10,335,600港元）後經賣方和買方公平協商釐定。

若任何車位在政府驗收及審批後被調整為非產權車位，則該等非產權車位的每個單價將減少至人民幣100,000元（相當於約120,000港元），而第二代價以及支付條款將會根據最終實際結算結果而作相應調整。

第二代價由買方按以下方式以現金支付，並將通過本集團之內部資源及／或銀行貸款撥付資金：

- (1) 買方於2021年6月30日已向賣方支付車位預約金人民幣800,000元（相當於約960,000港元），將用作抵扣第二代價的第二期款項，即第二代價的10%（「**第二預約金**」）。

由於有關第一預約金及第二預約金累計之適用百分比率（定義見上市規則）均沒有超過5%，故根據上市規則第十四章第一預約金及第二預約金並不構成本公司的一項須予披露交易，因此無須遵守公告、申報及股東審批之規定。

- (2) 第二代價餘款人民幣7,200,000元（相當於約8,640,000港元），即第二代價的90%（「**第二代價餘款**」）將按照如下方式支付：
  - (i) 在賣方取得車位可供銷售的政府批文（「**車位售批文**」）後10個工作日內，買方向賣方支付人民幣1,600,000元（相當於約1,920,000港元），即第二代價的20%；
  - (ii) 在賣方取得車位現售備案證明後的10個工作日內，賣買雙方簽訂車位買賣

合同（「**第二正式合同**」）並由買方向賣方支付人民幣1,600,000元（相當於約1,920,000港元），即第二代價的20%；

(iii) 其餘款項人民幣4,000,000元（相當於約4,800,000港元），即第二代價的50%（「**第二餘額款項**」）將按以下方式支付：

(a) 在簽訂第二正式合同後60天內，買方透過按揭貸款方式向賣方支付第二餘額款項；或

(b) 如買方未能按(a)項所載以按揭貸款支付餘額第二款項，則買方將按以下方式現金支付賣方第二餘額款項：

(1) 2022年5月25日前支付人民幣1,200,000元（相當於約1,440,000港元），即第二代價的15%；

(2) 2022年8月25日前支付人民幣1,200,000元（相當於約1,440,000港元），即第二代價的15%；

(3) (aa) 2022年11月25日前支付人民幣1,600,000元（相當於約1,920,000港元），即第二代價的20%，受制於買方取得車位的不動產權證（「**車位不動產權證**」）；或者

(bb) 2022年11月25日前支付人民幣1,200,000元（相當於約1,440,000港元），即代價的15%，並於2022年12月25日前（若買方已取得車位不動產權證）或買方取得車位不動產權證後15個工作日內（視情況而定）支付人民幣400,000元（相當於約480,000港元），即第二代價的5%。

## 交付車位

在賣方取得車位預售批文且買方已支付至第二代價的30%後10個工作日內，車位將按現狀交付給買方。車位為交吉交易。

## 進一步收購車位

董事會欣然宣布，買方可能與賣方訂立進一步協議收購更多車位。進一步收購（如果進行）的條款和條件將列載與第二份預售合同相類似條款和條件，並可能與第一份預售合同及第二份預售合同一起構成上市規則第十四章項下的須予披露交易。

## 關於賣方、本公司及買方之資料

### 賣方

賣方為一家於中國成立之有限公司，其主要從事房地產投資及物業管理。

### 本公司

本公司為一家垂直綜合的錳生產商，生產及銷售錳產品，於中國及加蓬均有進行錳礦開采及錳礦石加工，而於中國亦有下游錳加工之營運。

### 買方

買方為一家於中國成立之有限公司，其為本公司的間接全資附屬公司，並且是生產和銷售錳產品的垂直綜合錳生產商的市場領導者之一。

## 進行收購事項之理由及裨益

物業位於中國廣西南寧市五象新區核心商圈，區域內多為國內外知名企業和各大金融機構。計劃物業將主要用作本集團中國國內總部之用，剩餘部份則用作出租用途。收購事項為本集團提供具吸引力的物業投資機會，以實現資本增值、日後穩定租金收入並能提升本集團企業形象。

預售合同的條款是在各方之間公平磋商後得出的。董事（包括獨立非執行董事）認為：（i）預售合同乃按本集團之一般商業條款訂立；及（ii）預售合同項下之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 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（定義見上市規則）超過5%但所有比率低於25%，故收購事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章下申報及公佈規定，唯可豁免獲取股東之批准。

## 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：

「收購事項」	指	買方根據預售合同收購商業物業及車位
「董事會」	指	本公司董事會

「車位」	指	位於中國廣西南寧市良慶區凱旋路15號南寧綠地中心50個地下停車位
「商業物業」	指	位於中國廣西南寧市良慶區凱旋路15號南寧綠地中心7號樓201-209、227號商鋪、8號樓21至30層
「本公司」	指	南方錳業投資有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1091.HK）
「關連人士」及「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞彙之相同涵義
「大錳投資」	指	大錳投資有限責任公司，本公司之間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「第一代價」	指	第一預售合同的總代價為人民幣268,699,740元（相當於約322,439,688港元）
「第一預售合同」	指	由南寧綠地（作為賣方）與大錳投資（作為買方）之間於2021年10月12日達成的有關買賣商業物業的預售合同，並由南寧綠地（作為賣方）與南方錳業集團（作為買方）之間於2021年10月12日達成的補充協議所修改
「更多車位」	指	位於中國廣西南寧市良慶區凱旋路15號南寧綠地中心150個地下停車位
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及臺灣）
「預售合同」	指	第一預售合同及第二預售合同

「物業」	指	商業物業及車位
「買方」或 「南方鋳業集團」	指	南方鋳業集團有限責任公司，本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二代價」	指	第二預售合同的總代價為人民幣8,000,000元（相當於約9,600,000港元）
「第二預售合同」	指	由南寧綠地（作為賣方）與南方鋳業集團（作為買方）之間於2021年10月12日達成的有關買賣車位的預售合同
「股東」	指	本公司已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」或 「南寧綠地」	指	南寧綠地穎愷投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，並由綠地香港控股有限公司（股份代號：0337.HK）間接擁有其全部股本權益
「%」	指	百分比

- 附註：
1. 上述所提及的中國實體英文名稱乃其中文名稱譯名。倘名稱有任何不符，概以中文名稱為準。
  2. 除另有指明外及僅供參考用途，本公告人民幣兌港元是按人民幣1.00元=1.20港元兌換率折算。有關換算不應詮釋為有關金額實際上可按該匯率或任何其他匯率兌換為港元。

承董事會命  
南方鋳業投資有限公司  
主席及行政總裁  
李維健

香港，2021年10月12日

於本公告日期，執行董事為李維健先生、張賀先生及張宗建先生；非執行董事為呂衍蒸先生、程智偉先生及崔凌女士；獨立非執行董事為張宇鵬先生、袁明亮先生及劉運祺先生。