

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，概不對因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的任何損失承擔任何責任。



**MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED**

**當代置業(中國)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1107)

**有關北京潤錦房地產開發有限公司的須予披露交易  
及獲豁免關連交易**

**項目管理協議**

於2019年12月5日，當代節能置業(本公司之間接全資附屬公司)與精神智業、信達當代有限合夥企業及北京潤錦訂立項目管理協議，據此，同意(其中包括)北京潤錦董事會的所有重大決定均須按項目管理協議的規則及程序議決。

於本公告日期，當代節能置業、精神智業及信達當代有限合夥企業分別持有北京潤錦的50.98%、12.25%及36.77%股權，且北京潤錦被列為本集團的合營企業入賬。

於項目管理協議完成後，(i)北京潤錦的股權結構將維持不變；(ii)北京潤錦將被列為本公司的非全資附屬公司入賬；及(iii)其財務業績將綜合計入本集團的財務報表。

**上市規則之涵義**

根據上市規則第14.07條計算，由於有關項目管理協議之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立項目管理協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公告的規定。

根據上市規則，由於北京潤錦為本公司之附屬公司，精神智業及信達當代有限合夥企業各自持有北京潤錦超過10%股權，故精神智業及信達當代有限合夥企業因而各自為北京潤錦之主要股東及為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，訂立項目管理協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之一項關連交易。

由於董事會已批准項目管理協議，且全體獨立非執行董事均已確認其條款屬公平合理，協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益，故項目管理協議僅須遵守上市規則第14A.101條下申報及公告之規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

## 引言

於2019年12月5日，當代節能置業(本公司之間接全資附屬公司)與精神智業、信達當代有限合夥企業及北京潤錦訂立項目管理協議，據此，同意(其中包括)北京潤錦董事會的所有重大決定均須按項目管理協議的規則及程序議決。

## 項目管理協議

項目管理協議之主要條款載列如下：

### 日期

2019年12月5日

### 訂約方

- (1) 當代節能置業；
- (2) 精神智業；
- (3) 信達當代有限合夥企業；及
- (4) 北京潤錦

根據上市規則，由於北京潤錦為當代節能置業之附屬公司，而精神智業及信達當代有限合夥企業各自持有北京潤錦超過10%股權，故精神智業及信達當代有限合夥企業各自為北京潤錦之主要股東及為本公司於附屬公司層面之關連人士。

### 代價

零

## 標的事項

於本公告日期，北京潤錦董事會包括五(5)名董事，兩(2)名由當代節能置業提名，一(1)名由精神智業提名，一(1)名由中國金谷通過信達當代有限合夥企業提名及一(1)名由浙江信達通過信達當代有限合夥企業提名。

根據項目管理協議，下文所詳述之北京潤錦董事會所有重大決定須按項目管理協議的規則及程序議決：

- (i) 制定營運及投資方案；
- (ii) 制定年度財政預算方案及決算方案；
- (iii) 制定利潤分配及彌補虧損方案；
- (iv) 制定增加或減少註冊資本的方案以及發行公司債券的方案；
- (v) 制定公司合併、分立、解散或變動的方案；
- (vi) 設立內部管理部門；
- (vii) 委任及解聘高級管理層；
- (viii) 委任及撤換核數公司；
- (ix) 提出重大訴訟或仲裁事項；及
- (x) 出售重大資產。

根據項目管理協議，上述決定(ix)及(x)須由三分之二多數之北京潤錦董事會成員議決，其餘全部決定須以當代節能置業委任的董事議決為主導。

根據項目管理協議，下文所詳述之所有重大決定須由可根據於北京潤錦的權益控股比例行使彼等投票權的北京潤錦權益持有人議決：

- (i) 釐定營運及投資戰略；
- (ii) 委任及更換董事及監事(彼等並非僱員代表)；
- (iii) 審閱及批准年度財政預算方案及決算方案；
- (iv) 審閱及批准利潤分配及彌補虧損方案；

- (v) 批准發行公司債券；
- (vi) 批准增加或減少註冊資本；
- (vii) 批准公司合併、分立、解散或變動；
- (viii) 修訂組織章程細則；及
- (ix) 提供擔保。

根據項目管理協議，上述決定(vi)、(vii)及(viii)須獲得北京潤錦權益持有人一致同意後議決，決定(ix)須由三分之二多數之北京潤錦權益持有人議決，其餘決定須由簡單多數之北京潤錦權益持有人議決。

## 完成

緊隨簽訂項目管理協議後，方為完成。

於本公告日期，當代節能置業、精神智業及信達當代有限合夥企業分別持有北京潤錦的50.98%、12.25%及36.77%股權，且北京潤錦被列為本集團的合營企業入賬。

於項目管理協議完成後，(i)北京潤錦的股權結構將維持不變；(ii)北京潤錦將被列為本公司的非全資附屬公司入賬；及(iii)其財務業績將綜合計入本集團的財務報表。

## 有關北京潤錦之資料

北京潤錦為一家於中國成立之有限責任公司，主要於中國從事房地產開發、商業樓宇銷售及提供物業管理服務。

於本公告日期，北京潤錦通過一家位於中國的直接全資項目公司持有物業開發項目，即當代通州萬國府MOMA。其位於北京通州區核心位置。項目之建設於2017年4月開始，並預期於2020年6月竣工。項目的總建築面積為220,733平方米，截至2019年6月30日已累計預售105,816平方米。

於本公告日期，北京潤錦註冊資本為人民幣204,000,000元。北京潤錦分別由當代節能置業、精神智業及信達當代有限合夥企業持有50.98%、12.25%及36.77%股權，且其被列為本集團的合營企業入賬。

## 有關北京潤錦之財務資料

下表載列北京潤錦根據中國會計準則編製之截至2017年及2018年12月31日止兩個年度之經審核財務資料：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	(69,099)	(24,154)
除稅後溢利／(虧損)	(50,605)	(24,154)

北京潤錦於2019年10月31日之負債淨值為人民幣71,948,335元。

## 有關項目管理協議其他訂約方之資料

### 本公司及當代節能置業

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團乃一家專注於在中國開發綠色環保節能住宅的物業開發商。

當代節能置業為於中國成立之有限責任公司並主要於中國從事物業開發。於本公告日期，當代節能置業為本公司之間接全資附屬公司。

### 精神智業

精神智業為一家於中國成立之有限責任公司。其主要從事項目投資及投資控股。精神智業直接持有北京潤錦12.25%股權。根據公開資料，於本公告日期，其由嘉興鼎硯持有100%股權，嘉興鼎硯為一家於中國成立之有限合夥企業，由新疆鼎信智遠股權投資管理有限公司及寧夏鼎信智贏股權投資管理有限公司聯合管理。嘉興鼎硯為用作項目投資、投資管理及投資諮詢的基金。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，精神智業、嘉興鼎硯以及彼等最終實益擁有人為獨立第三方。

### 信達當代有限合夥企業

信達當代有限合夥企業為一家於中國成立之有限合夥企業，並主要從事股權投資及諮詢服務。根據公開資料，於本公告日期，其分別由中國金谷、寧波信達、浙江信達及國投泰康信托有限公司持有76.37%、19.33%、0.04%及4.25%股權。根據公開資料，於本公告日期，寧波信達及浙江信

達均由信達(中國)投資有限公司(為一家於香港註冊成立之有限公司)最終實益持有100%股權，而中國金谷由中國信達資產管理有限公司(為一家於中國成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1359及4607(優先股)))最終實益持有92.29%的股權。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，信達當代有限合夥企業及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 進行項目管理協議之理由及裨益

經計及項目管理協議將使得本集團可獲得北京潤錦及其名為當代通州萬國府MOMA的物業開發項目的全面控制，以及將北京潤錦的業績於本集團財務報表內綜合入賬，董事(包括所有獨立非執行董事)認為項目管理協議的訂立符合本集團的商業利益，且項目管理協議之條款乃按一般商業條款或更佳條款議定，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條計算，由於有關項目管理協議之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立項目管理協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公告的規定。

根據上市規則，由於北京潤錦為本公司之附屬公司，而精神智業及信達當代有限合夥企業各自持有北京潤錦超過10%股權，故精神智業及信達當代有限合夥企業因而各自為北京潤錦之主要股東及為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，訂立項目管理協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之一項關連交易。

由於董事會已批准項目管理協議，且全體獨立非執行董事均已確認其條款屬公平合理，協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益，故項目管理協議僅須遵守上市規則第14A.101條下申報及公告之規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

概無董事被視為於項目管理協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無董事須於董事會會議就批准項目管理協議及其項下擬進行之交易放棄表決。

## 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：

「北京潤錦」	指	北京潤錦房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公告日期，本公司持有其50.98%股權，其被列為本集團的合營企業
「董事會」	指	董事會
「北京潤錦董事會」	指	北京潤錦的董事會
「中國金谷」	指	中國金谷國際信託有限責任公司，一家於中國成立之有限責任公司
「信達當代有限合夥企業」	指	寧波信達當代共贏股權投資合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立之有限合夥企業
「本公司」	指	當代置業(中國)有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及並非本公司關連人士之第三方
「嘉興鼎硯」	指	嘉興鼎硯投資合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立之有限責任公司
「精神智業」	指	精神智業投資(北京)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「當代節能置業」	指	當代節能置業股份有限公司，一家於2000年9月21日在中國成立之有限責任公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「寧波信達」	指	寧波信達華建投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司

「中國」	指	中華人民共和國
「項目管理協議」	指	當代節能置業與精神智業、信達當代有限合夥企業及北京潤錦所訂立日期為2019年12月5日的項目管理協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「浙江信達」	指	浙江信達資產管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
當代置業(中國)有限公司  
總裁兼執行董事  
張鵬

香港，2019年12月5日

於本公告日期，董事會由十名董事組成，包括執行董事張雷先生、張鵬先生及陳音先生；非執行董事范慶國先生、陳志偉先生及田炯先生；及獨立非執行董事秦佑國先生、崔健先生、許俊浩先生及鍾彬先生。