

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)

有關合作開發位於江蘇省連雲港市的項目之主要交易

主要交易

董事會欣然宣佈，於2020年6月24日，南昌新建(本公司之間接全資附屬公司)與江蘇珍投及目標公司訂立合作開發協議，據此，南昌新建同意與江蘇珍投合作開發項目，並向江蘇珍投收購目標公司之51%股權以及清償抵押債務，總代價為人民幣783,000,000元(相當於約860,439,560港元)。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關合作事項之一個或多個適用百分比率超過25%但少於100%，故合作事項構成上市規則第14章項下本公司之一項主要交易並須遵守上市規則之申報、公告、通函及股東批准之規定。

於本公告日期，極地控股持有已發行股份總數之約65.38%權益。於2020年6月24日，本公司接獲極地控股書面同意南昌新建進行合作事項及訂立合作開發協議。由於(i)在本公司召開就批准合作事項之股東大會之情況下，概無股東將須放棄投票；及(ii)極地控股持有可在該股東大會上行使之投票權之50%以上，因此，根據上市規則第14.44條，極地控股之書面同意可獲接納代替本公司舉行股東大會以批准合作事項。

一般資料

一份載有(其中包括)(i)合作事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；及(iv)該等地塊估值報告之通函，將根據上市規則之規定於本公告日期後15個營業日內寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，於2020年6月24日，南昌新建(本公司之間接全資附屬公司)與江蘇珍投及目標公司訂立合作開發協議，據此，南昌新建同意與江蘇珍投合作開發項目，並向江蘇珍投收購目標公司之51%股權以及清償抵押債務，總代價為人民幣783,000,000元(相當於約860,439,560港元)。

合作開發協議

合作開發協議之主要條款載列如下：

日期： 2020年6月24日

訂約方： (1) 南昌新建；
(2) 江蘇珍投；及
(3) 目標公司

主要事項

合作開發協議主要載列合作事項的條款，包括收購、清償抵押債務、合作開發該等地塊以及目標公司的管理。

收購事項

根據合作開發協議，南昌新建(或其指定實體)須向江蘇珍投收購目標公司之51%股權。

於本公告日期，目標公司有註冊資本人民幣10,000,000元，由江蘇珍投100%擁有。目標公司持有該等位於中國江蘇省連雲港市連雲區的地塊之土地使用權，總佔地面積約為429,087.3平方米，計劃作住宅及商業用途。

根據合作開發協議，南昌新建應付之總代價為人民幣783,000,000元(相當於約860,439,560港元)，包括(i)收購事項之代價人民幣308,000,000元；以及(ii)清償抵押債務總金額人民幣475,000,000元。

本集團根據合作開發協議應付之代價，乃由本集團與江蘇珍投經參考(其中包括)獨立物業估值師戴德梁行有限公司對該地塊截至2020年4月30日的初步估值約人民幣1,800百萬元、該等地塊的周邊地區土地之現行市價及目標公司的最新財務資料後，按一般商業條款經公平商業磋商後釐定。人民幣783,000,000元的總代價相較該等地塊之初步估值的51%約人民幣918,000,000元折讓約14.71%。建議本集團利用其內部資源及/或銀行貸款支付代價。

收購事項的交割須於江蘇珍投向南昌新建作出的目標公司51%股權的轉讓以及董事、監事及高級管理人員的變更於相關工商行政管理局之登記程序完成後方告落實。

於完成收購事項後，目標公司將分別由南昌新建及江蘇珍投持有51%及49%。目標公司的財務業績將於本集團之賬目內綜合入賬。

南昌新建就收購事項應付之代價人民幣308,000,000元須按下文所述以現金支付：

- (i) 南昌新建須於以下條件獲達成後十五(15)個工作天內支付收購事項的第一期代價人民幣250,000,000元至江蘇珍投指定的銀行戶口：
 - (a) 南昌新建已根據合作開發協議收購目標公司的51%股權，並已完成變更目標公司的公司章程、法定代表人及高級管理層；
 - (b) 債權人I已向南昌新建或目標公司發出確認，證明抵押債務人民幣395,000,000元已悉數結清；及
 - (c) 目標公司及江蘇珍投的印章以及各牌照及文件已交付至南昌新建及江蘇珍投聯席管理；及
- (ii) 南昌新建須於獲得該等地塊的相關機關所發出之確認(結清收購事項的第一期代價及償還江蘇珍投支付空置土地費用產生的貸款)後五(5)個工作天內支付收購事項的第二期代價人民幣58,000,000元至江蘇珍投指定的銀行戶口。

償還已抵押債務

於合作開發協議日期，目標公司已就未償還的人民幣475,000,000元本金的抵押債務提供擔保及／或抵押（通過其在目標公司及／或該塊土地的股權）。如雙方在合作開發協議中達成協議，南昌新建應付之抵押債務須按下文所述以現金支付：

- (i) 待以下條件獲達成後，抵押債務人民幣395,000,000元須由南昌新建（或其指定實體）支付予上述抵押債務的債權人（「**債權人I**」）：
 - (a) 江蘇珍投已與債權人I、南昌新建及目標公司合作簽訂相關協議，其明確載列（其中包括）處理方式、付款時間表、本金金額及利息；
 - (b) 江蘇珍投已與債權人I、南昌新建及目標公司合作簽訂債務轉移協議；
 - (c) 目標公司的51%股權及該等地塊之質押、抵押、查封及凍結已獲解除且並無其他限制施加於此；
 - (d) 於解除目標公司51%股權之質押、抵押、查封及凍結後三(3)個工作天內，江蘇珍投須轉移51%股權至南昌新建，且收購事項的完成須根據合作開發協議進行；
 - (e) 江蘇珍投持有的目標公司49%股權已質押予南昌新建（或其指定實體）；
 - (f) 該等地塊已抵押予南昌新建（或其指定實體）；
 - (g) 同科投資集團有限公司以及楊玻先生（一名個別人士）已提供連帶責任保證，以擔保江蘇珍投在合作開發協議項下的義務；及
 - (h) 江蘇珍投已付目標公司空置土地費用，並已獲得該等地塊相關部門簽發的相關文件，證明空置土地費用已結清；及
- (ii) 待以下條件達成後，抵押債務人民幣80,000,000元須由南昌新建（或其指定實體）支付予上述抵押債務的債權人（「**債權人II**」）：
 - (a) 江蘇珍投已與連雲港市的監督委員會合作，以出具付款同意函並送遞相同函件予南昌新建；及

- (b) 債權人II已就目標公司的債務發出確認，確認除上述結欠債權人II的抵押債務人民幣80,000,000元外，目標公司毋須為結欠債權人II的任何其他債務負責。

目標公司的管理

合作開發協議的訂約方同意南昌新建須主要負責該等地塊的發展以及目標公司的營運及管理。

目標公司的董事會包括五(5)名成員，當中南昌新建及江蘇珍投有權委任分別三(3)及兩(2)名成員。所有決議案均須由至少三名董事通過。

江蘇珍投有權委任董事會主席及目標公司的副經理，而南昌新建則有權委任目標公司的法定代表人、主管及總經理。

有關本公司及南昌新建之資料

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之物業開發商。

南昌新建乃一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務為房地產開發以及管理。

有關江蘇珍投之資料

江蘇珍投為一家於中國成立之有限公司，主要從事於機械設備的生產及加工、房地產開發及管理、市場策劃、房地產信息諮詢、物業管理、園林綠化工程的設計及施工、化工產品研發以及銷售化工產品(危化品除外)、智能設備、硬件及電子零件、建築材料及機械設備。根據公開資料，於本公告日期，江蘇珍投分別由周井金及曹丹丹持有60%及40%。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)周井金及曹丹丹皆為中國商人；及(ii)江蘇珍投及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關目標公司之資料

目標公司乃一家於2007年2月於中國成立之有限公司，主要從事於房地產開發及銷售以及物業管理。於本公告日期，其由江蘇珍投100%擁有。

下列為目標公司根據中國會計準則編製截至2019年12月31日止兩個年度之財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣 (未經審核)	2018年 人民幣 (未經審核)
除稅前淨溢利／(虧損)	(152,276)	(1,989,917)
除稅後淨溢利／(虧損)	(152,276)	(1,989,917)

目標公司於2020年5月31日之資產總值及資產淨值分別約為人民幣252,625,978元及人民幣769,995元。

有關該等地塊之資料

該等地塊位於中國江蘇省連雲港市連雲區。該等地塊的總佔地面積約為429,087.3平方米，計劃作住宅及商業用途。

進行合作事項之理由及裨益

本集團乃一家專注於在中國開發綠色環保節能住宅之物業開發商。

合作事項將有助本集團收購持有該等地塊土地使用權的目標公司之控股股權。考慮到該等地塊之地點及指定用途，董事會認為合作事項為本集團提供良機增加於江蘇省物業市場之組合，為股東帶來更多投資回報。

基於上述，董事會認為，合作開發協議之條款乃由訂約各方以公平原則磋商後按一般商業條款釐定，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

由於根據上市規則第14.07條計算有關合作事項之一個或多個適用百分比率超過25%但少於100%，故合作事項構成上市規則第14章項下本公司之一項主要交易並須遵守上市規則之申報、公告、通函及股東批准之規定。

於本公告日期，極地控股持有已發行股份總數之約65.38%權益。於2020年6月24日，本公司接獲極地控股書面同意南昌新建進行合作事項及訂立合作開發協議。由於(i)本公司若召開股東大會以批准合作事項，概無股東須放棄投票；及(ii)極地控股持有可在該股東大會上行使之投票權之50%以上，因此，根據上市規則第14.44條，可接納極地控股之書面同意，以代替本公司舉行股東大會批准合作事項。

一般資料

一份載有(其中包括)(i)合作事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；及(iv)該等地塊估值報告之通函，將根據上市規則之規定於本公告日期後15個營業日內寄發予股東。

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	根據合作開發協議南昌新建(或其指定的實體)擬向江蘇珍投收購目標公司之51%股權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日、香港或中國之公眾假日，或於上午九時正至中午十二時正之期間任何時間懸掛8號或以上之熱帶氣旋警告訊號或發出黑色暴雨警告訊號，及於當日中午十二時正之前仍未除下之日)
「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
「代價」	指	本集團根據合作開發協議應付之代價
「合作事項」	指	本集團與江蘇珍投根據合作開發協議之條款訂立有關該項目之收購事項、清償抵押債務及擬議合作事項
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及並非本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方
「江蘇珍投」	指	江蘇珍投實業有限公司，一家於中國成立之有限公司
「合作開發協議」	指	南昌新建、江蘇珍投與目標公司就合作事項訂立日期為2020年6月24日有關該項目之合作開發協議
「該等地塊」	指	位於中國江蘇省連雲港市連雲區之三塊土地，總佔地面積約為429,087.3平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南昌新建」	指	南昌新建當代房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	該等地塊之房地產開發項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「抵押債務」	指	於合作開發協議日期本金總金額為人民幣475,000,000元(相當於約521,978,022港元)的債務
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「極地控股」	指	極地控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為控股股東
「目標公司」	指	連雲港天行健房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期由江蘇珍投100%持有
「%」	指	百分比

於本公告中，人民幣金額已按人民幣0.91元兌1.00港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。所採用之匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可按該匯率或任何其他匯率或在任何情況下換算。

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，2020年6月24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。