

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，概不就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)

有關共同開發位於南昌市項目之須予披露交易

須予披露交易

董事會欣然宣佈，於2019年4月11日，本公司擁有50%權益之合資企業明伯置業透過江西公共資源交易中心舉辦的公開掛牌程序投得江西晟城之51%股權，代價為人民幣72,546,597.25元。明伯置業須於其後五(5)個工作日內悉數償付上述代價，連同江西晟城欠付南昌縣城投之相關債務人民幣887,544,476.83元，及簽署明伯置業與南昌縣城投訂立之合作協議。江西晟城現持有三幅地塊（位於中國江西省南昌市南昌縣，全部作住宅用地，佔地面積合共約為141,394平方米）之土地使用權。

於2019年4月18日，明伯置業與南昌縣城投訂立合作協議，當中載有各訂約方共同開發地塊及管理江西晟城之權利與義務。同日，躍動智業（本公司全資附屬公司）與農工商房地產訂立明伯置業合作協議，據此，訂約方同意（其中包括）根據彼等各自於明伯置業之持股量（各為50%）就收購江西晟城之51%股權支付代價人民幣72,546,597.25元及江西晟城欠付南昌縣城投之相關債務人民幣887,544,476.83元。因此，本集團應付之總代價為人民幣480,045,537.04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項或多項之適用百分比率超過5%但少於25%，故合作事項構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則有關申報及公告之規定。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2019年4月11日，本公司擁有50%權益之合資企業明伯置業透過江西公共資源交易中心舉辦的公開掛牌程序投得江西晟城之51%股權，代價為人民幣72,546,597.25元。明伯置業須於其後五(5)個工作日內悉數償付代價人民幣72,546,597.25元，連同江西晟城欠付南昌縣城投之相關債務人民幣887,544,476.83元，及簽署明伯置業與南昌縣城投訂立之合作協議。

江西晟城乃一家於2018年9月在中國成立之有限公司。其註冊資本為人民幣105,000,000元並由南昌縣城投持有100%權益。其為持有位於中國江西省南昌市南昌縣佔地面積合共約為141,394平方米之所有用作住宅用途地塊(編號為DAJ2018015、DAJ2018016及DAJ2018018)之土地使用權之項目公司。

明伯置業為分別由躍動智業(本公司全資附屬公司)及農工商房地產持有50%之合資企業。據明伯置業合作協議之訂約方所協定，躍動智業及農工商房地產須根據彼等各自於明伯置業之持股量(各為50%)就收購江西晟城之51%股權支付代價人民幣72,546,597.25元及江西晟城欠付南昌縣城投之相關債務人民幣887,544,476.83元。有關明伯置業合作協議之進一步詳情，載於下文「明伯置業合作協議」一段。

因此，本集團及農工商房地產應付之總代價各為人民幣480,045,537.04元。本集團將使用其內部資源償付上述款項。

收購江西晟城51%股權的代價為地塊公開招標的底價，而應付債務則為江西晟城欠付南昌縣城投的相關債務。本集團應付總代價人民幣480,045,537.04元為本集團根據本集團於明伯置業持有的50%股權應付的款項。

合作協議

合作協議之主要條款載列如下：

日期： 2019年4月18日

訂約方： (1) 明伯置業；及
(2) 南昌縣城投

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，南昌縣城投及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

合作協議主要載有明伯置業及南昌縣城投共同開發地塊及管理江西晟城之權利與義務。

合作方式

訂約方協定，明伯置業將負責地塊之業務營運及開發，包括但不限於物業之項目規劃、設計、建設及銷售，而南昌縣城投將負責地盤平整工程及與地塊建設及開發相關的公共服務。

江西晟城之管理層

江西晟城董事會將由五(5)名成員組成，其中，明伯置業及南昌縣城投將分別有權委任三(3)名及兩(2)名成員。所有決議案須經全體董事通過。

南昌縣城投有權委任董事會主席，而明伯置業有權委任江西晟城之法定代表。

溢利攤分

明伯置業擔保，自明伯置業成為江西晟城51%之權益持有人之日起三(3)年內，將向南昌縣城投(作為江西晟城49%之權益持有人)分派之溢利須不少於人民幣60,000,000元(「擔保溢利」)。倘擔保溢利少於人民幣60,000,000元，則差額須由明伯置業支付。倘分派予南昌縣城投之溢利超過人民幣60,000,000元，則任何超出金額將按合作協議訂約方於江西晟城之股權分派予訂約方。

明伯置業合作協議

明伯置業合作協議之主要條款載列如下：

日期： 2019年4月18日

訂約方： (1) 躍動智業(本公司之全資附屬公司)；及
(2) 農工商房地產

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，農工商房地產及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

明伯置業合作協議主要載有躍動智業及農工商房地產共同開發地塊及管理明伯置業之權利與義務。

合作方式

訂約方協定，躍動智業及農工商房地產須根據彼等各自於明伯置業之持股量（各為50%）就收購江西晟城之51%股權支付代價人民幣72,546,597.25元及江西晟城欠付南昌縣城投之相關債務人民幣887,544,476.83元。因此，本集團及農工商房地產各自應付之總代價為人民幣480,045,537.04元。訂約各方須於江西公共資源交易中心有關地塊之招標文件所載到期付款日前一(1)個工作日以股東貸款方式向明伯置業提供上述款項。

地塊開發及江西晟城營運須根據合作協議及／或明伯置業合作協議所載條款進行。

明伯置業之管理層

明伯置業董事會將由五(5)名成員組成，其中，農工商房地產及躍動智業將分別有權委任三(3)名及兩(2)名成員。所有決議案須經三分之二的董事通過。

農工商房地產有權委任董事會主席，而躍動智業有權委任明伯置業之法定代表。

損益攤分

訂約方協定，按彼等各自於明伯置業之股權分派損益。

有關本集團及躍動智業之資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限責任公司，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。

躍動智業乃一家於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，其主要業務為房地產開發。

有關合作協議及明伯置業合作協議對手方之資料

南昌縣城投乃一家於中國成立之有限公司，其主要業務為建設、管理及運營城鎮基礎設施。

明伯置業乃一家於中國新成立之有限公司，為本公司擁有50%權益之合資企業。於本公告日期，其並無開展業務，亦無產生任何收益。

農工商房地產乃一家於中國成立之有限公司，其主要業務為房地產開發。

有關江西晟城及地塊之資料

江西晟城乃一家於2018年9月在中國成立之有限公司。其註冊資本為人民幣105,000,000元並由南昌縣城投持有100%權益。其為持有位於中國江西省南昌市南昌縣佔地面積合共約為141,394平方米之所有用作住宅用途地塊（編號為DAJ2018015、DAJ2018016及DAJ2018018）之土地使用權之項目公司。於本公告日期，其並無開展業務，亦無產生任何收益。

基於江西晟城之最新經審核財務報表，於成立日期至2018年12月31日期間，江西晟城並無錄得收益，稅前及稅後虧損為人民幣13,306,237.82元。於2018年12月31日，江西晟城擁有人民幣91,693,762.18元之資產淨值。

進行合作事項的理由及裨益

本集團乃一家專注於在中國開發綠色環保節能住宅的物業開發商。

本集團一直專注於其加速於現有城市的開發步伐及擴大在新一線城市及其周邊城市圈的開發力度以及增加其土地儲備的發展戰略，旨在保持可持續發展。董事會認為，合作事項可為本集團提供參與項目開發及擴大本集團於江西省的土地儲備的良機。

基於上文所述，董事會認為，收購事項、合作協議及明伯置業合作協議的條款乃經相關訂約方公平磋商後按一般商業條款協定，實屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

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項或多項之適用百分比率超過5%但少於25%，故合作事項構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則有關申報及公告之規定。

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	透過公開投標方式收購江西晟城之51%股權
「董事會」	指	董事會
「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
「合作事項」	指	收購事項及建議根據合作協議及明伯置業合作協議之條款就項目進行的合作
「合作協議」	指	明伯置業與南昌縣城投訂立日期為2019年4月18日之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「江西晟城」	指	江西晟城房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司
「江西公共資源 交易中心」	指	江西公共資源交易中心
「地塊」	指	三幅位於中國江西省南昌市南昌縣之土地，佔地面積合共為141,394平方米

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「明伯置業」	指	南昌明伯置業有限公司，一家於中國成立之有限公司
「明伯置業 合作協議」	指	農工商房地產與躍動智業訂立日期為2019年4月18日之 合作協議
「南昌縣城投」	指	南昌縣城市建設投資發展有限公司，一家於中國成立 之有限公司
「農工商房地產」	指	農工商房地產（集團）有限公司，一家於中國成立之有 限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	地塊之一項房地產開發項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「躍動智業」	指	躍動智業投資（北京）有限公司，一家於中國成立之有 限公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「%」	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4月18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、陳志偉先生及陳安華先生；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。