
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之當代置業（中國）有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因依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)

須予披露及關連交易
以及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
的獨立財務顧問



中國光大融資有限公司

董事會函件載於本通函第5頁至第15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議的函件載於本通函第17頁至第26頁。

敬請股東閱讀本通函第38頁至第39頁所載之股東特別大會通告。

本公司謹訂於2014年1月25日（星期六）上午十時正假座香港中環花園道3號中國工商銀行大廈5樓505室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第38頁至第39頁。無論閣下能否出席股東特別大會，請按照隨附代表委任表格印列之指示將表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。

2014年1月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	17
附錄一 — 物業估值報告	27
附錄二 — 一般資料	33
股東特別大會通告	38

本通函之中、英文版本備有印刷本，並分別刊載於本公司網站「<http://www.modernland.hk>」及香港交易及結算所有限公司網站「<http://www.hkexnews.hk>」。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	買方與賣方於2013年12月8日就建議收購事項訂立的股權轉讓協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「Cititrust Cayman」	指	Cititrust Private Trust (Cayman) Limited，獨立專業受託人，進一步詳情載於招股章程「歷史及重組」一節；
「本公司」	指	當代置業（中國）有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成協議項下擬進行之交易；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指	建議收購事項之總代價；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	招股章程第154頁及155頁披露的買方於2013年4月以總代價約人民幣110,400,000元向賣方出售股權；
「股東特別大會」	指	本公司將於2014年1月25日召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）協議及其項下擬進行之建議收購事項，大會通告載於本通函第38頁至第39頁；
「股權」	指	目標公司之全部股權；

釋 義

「家族信託」	指	由Salum Zheng Lee先生（作為創立人）根據2012年9月7日的信託契據設立的有關極地控股全部已發行股本的家族信託，進一步詳情載於招股章程「歷史及重組」一節；
「Fantastic Energy」	指	Fantastic Energy Ltd.，一家根據巴哈馬聯邦法律註冊成立及存續的公司，由家族信託全資擁有；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會委任的由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就建議收購事項向獨立股東提供建議；
「獨立財務顧問」	指	中國光大融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，亦為獨立董事委員會及獨立股東有關建議收購事項條款之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人除外的股東；
「土地」	指	位於中國遼寧省綏中縣的兩幅土地，總佔地面積約為183,584平方米，且其業權及權利由綏中長龍持有，及其進一步詳情載於附錄一物業估值報告內；
「最後可行日期」	指	2014年1月7日，即本通函付印前，確定本通函所載的部分資料的最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

釋 義

「主板」	指	聯交所營運之證券交易所（不包括期權市場），乃獨立於聯交所之創業板，且與之並行營運；
「不競爭契據」	指	招股章程第285頁至第289頁披露的張雷先生於2013年6月14日簽訂的不競爭契據（其中包括以本公司為受益人）；
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言不包括香港、澳門及台灣）；
「建議收購事項」	指	買方根據協議的條款向賣方建議收購股權；
「招股章程」	指	本公司於2013年6月28日刊發的招股章程；
「買方」	指	當代節能置業股份有限公司，本公司全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股0.01美元的普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「綏中長龍」	指	綏中縣長龍房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由目標公司及獨立第三方袁長生先生分別持有60%及40%；

釋 義

「極地控股」	指	極地控股有限公司，一家於2006年10月24日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由家族信託最終全資擁有，為本公司一名控股股東；
「目標公司」	指	北京當代摩碼投資管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有；
「目標集團」	指	目標公司及綏中長龍；
「賣方」	指	當代建設投資管理有限公司，一家於2005年8月16日在中國註冊成立的有限公司；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比。

本通函應用人民幣0.78969元兌1.00港元之匯率，惟僅供參考之用。



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)

執行董事：

張雷先生
陳音先生
范慶國先生
鍾天降先生

獨立非執行董事：

秦佑國先生
崔健先生
許俊浩先生

註冊辦事處：

Floor 4, Willow House
Cricket Square
P.O. Box 2804
Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國
北京
東城區
香河園路1號
郵編：100028

香港主要營業地點：

香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

1. 緒言

茲提述本公司於2013年12月9日就買方與賣方訂立之協議及其項下擬進行之建議收購事項而刊發之公佈。

董事會函件

於2013年12月8日，本公司有意行使其於不競爭契據項下的購回權並已相應地透過買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，買方將有條件向賣方購買股權。股權先前已根據出售事項由買方出售予賣方。

根據協議，待協議載列的先決條件達成後，買方同意購買而賣方同意出售股權，代價為人民幣10,000,000元。根據協議，於完成後，買方將有義務向綏中長龍提供股東貸款，然後綏中長龍將有關所得款項用於撤銷及償還賣方提供的現有股東貸款。於最後可行日期，預期買方就此將向綏中長龍提供的股東貸款約為人民幣127,420,000元。

本通函旨在：

- (a) 向閣下提供有關建議收購事項之詳情；
- (b) 載列獨立董事委員會就協議條款之觀點；及
- (c) 載列獨立財務顧問就協議條款之公平性及合理性致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

2. 協議

日期： 2013年12月8日

協議訂約雙方：

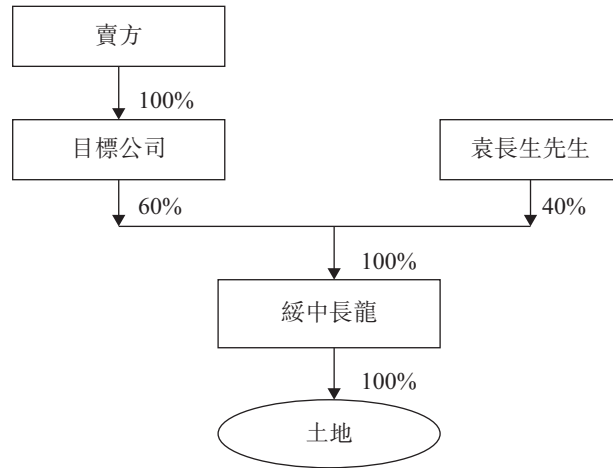
- (1) 買方： 當代節能置業股份有限公司，本公司全資附屬公司。
- (2) 賣方： 當代建設投資管理有限公司，為一家投資控股公司。於最後可行日期，張雷先生與其女兒張心雨為賣方全部股權的最終實益擁有人。因此，根據上市規則，賣方為本公司的關連人士。

標的事項

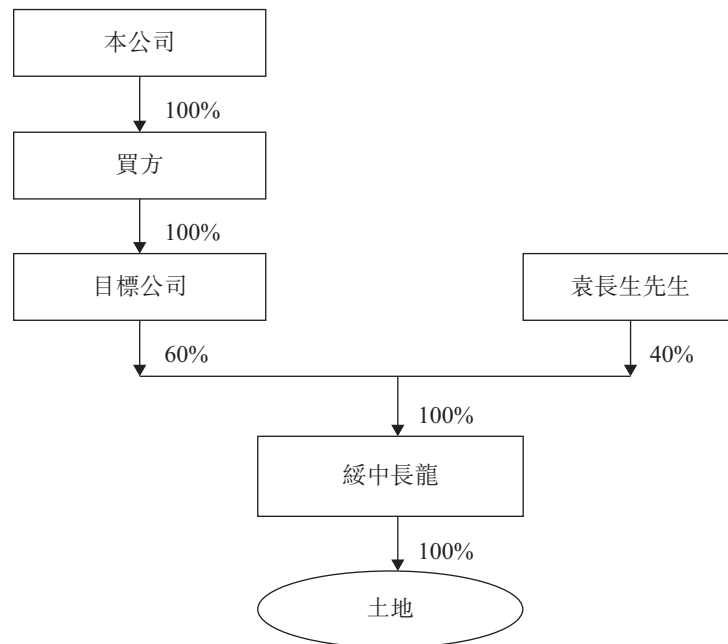
根據協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售股權，即目標公司的全部股權。

下表載列目標集團於完成前後之構架：

完成前



緊隨完成後



根據目標公司與袁長生先生於2013年8月30日訂立的股權轉讓協議、若干公司文件及股東大會記錄，目標公司有權對綏中長龍的董事會行使控制，因此，綏中長龍從會計學角度於有關期間及於完成前列作目標公司的全資附屬公司。

代價

代價約為人民幣137,420,000元（約相當於174,020,000港元），即人民幣10,000,000元與尚未償還股東貸款合共約人民幣127,420,000元之和。在達成協議先決條件之規限下，人民幣10,000,000元須於股權轉讓在有關當局登記後十個營業日（即星期六、星期天及中國法定節假日除外的任何日子）內一次性支付。買方須於根據協議轉讓股權後十個營業日內向目標公司提供一筆相當於上述股東貸款的款項。目標公司須償還欠付賣方的未償還股東貸款。代價乃經由訂約雙方參考目標集團的未經審核賬面值及土地估值公平磋商後始行釐定。代價將由本集團以其自有內部資源撥付。

此外，誠如本通函「有關目標集團及土地的資料」一節所披露，目標公司已於2013年8月30日與袁長生先生訂立股權轉讓協議，及目標公司同意購買目標公司尚未擁有之綏中長龍60%的股權，代價為人民幣105,960,000元。就此而言，綏中長龍20%的股權已轉讓至目標公司，及目標公司已以現金支付部分款項人民幣10,000,000元。待有關條件達成後，綏中長龍餘下40%的股權將於2014年8月30日前按代價人民幣95,960,000元買賣，並將以現金結算。此外，目標公司同意就（其中包括）袁長生先生因出售其於綏中長龍的權益而產生的個人所得稅及其他費用向其作出彌償，目前估計合共約為人民幣36,000,000元。倘目標公司從袁長生先生收到適用稅務當局作出的有關稅項評估的合理憑證，上述彌償將以現金支付。

倘與目標公司於有關股權轉讓協議項下之購買及彌償責任之未支付金額匯總，交易的總代價將約為人民幣269,400,000元。

根據獨立估值師戴德梁行有限公司編製之土地估值報告，土地於2013年10月31日的估值為人民幣290,000,000元。

董事（包括獨立董事委員會成員）認為，建議收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

協議須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 獨立股東已於股東特別大會上以表決方式批准協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 買方信納有關土地業權及買方聘請之獨立估值師作出的土地估值的盡職審查結果；
- (c) 賣方在協議內作出的所有保證在所有重大方面仍屬真實及準確；及
- (d) 賣方及買方已就協議項下擬進行的交易獲得所有必要之同意及批准，並已遵守及完全符合有關法律或法規（包括但不限於中國有關當局頒佈者）。

倘協議內訂明的條件未能於2014年3月31日或訂約雙方可能以其他方式議定的較後日期之前達成或獲豁免，協議將即時無效及失效，且不再具任何效力，惟因先前違約而引致者除外。

於最後可行日期，概無上述條件（條件(b)除外）獲達成。

完成

待先決條件達成後，買方將於賣方遞交登記協議項下擬進行之股權轉讓所需之一切必要文件後十個營業日內一次性支付代價。訂約雙方同意將於支付代價後三十個營業日內完成登記該等股權轉讓。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，及目標公司及其附屬公司綏中長龍均將列作本集團的附屬公司。

於完成後，經參考獨立估值師於2013年10月31日進行之估值後，土地將按公允價值呈列，並於本公司的綜合財務報表內分別於非流動資產及流動資產項下列作預付租賃款項及發展中待售物業。

3. 有關目標集團及土地的資料

目標公司為投資控股公司，擁有綏中長龍60%股權，而綏中長龍擁有土地的土地使用權。土地位於中國遼寧省綏中縣，規劃總樓面面積約為339,402.0平方米，擬開發為融住宅物業、商業物業及相關配套設施於一體的物業項目。誠如招股章程先前披露，根據當時存續之情況，目標公司估計土地之規劃總樓面面積約為527,021平方米。然而，根據目標公司向本公司提供之最新資料以及相關土地使用權合同，釐定土地之規劃總樓面面積約為339,402平方米。

規劃總樓面面積減少主要是由於(a)土地之容積率最終由前期所示之2.5倍（基於與地方當局的磋商）減少至平均容積率1.85倍（基於有關土地使用權合同）及(b)一幅面積100,000平方米、可建面積約70,000平方米之地塊（綏濱國用(2009)第14511751號）（先前在招股章程編製時為項目之一部份）由於隨規劃調整影響面積後商業用途改變為公園而從土地中排除（及不能在上面建造可供出售之住宅或商業物業）所致。

儘管建設工程自有關土地之土地使用權合同日期以來之兩年多尚未動工，但本公司中國法律顧問金杜律師事務所告知，根據中國法律，鑒於(i)土地建設尚未動工可能因市政設施尚未完成及影響土地之規劃調整所致及(ii)與遼寧東戴河新區管理委員會（中國法律法規規定的有關中國主管機構）的溝通（遼寧東戴河新區管理委員會在溝通中已確認上述情況及其並未頒發任何通知恢復土地的土地使用權或就土地閒置施加任何罰款或罰金，亦無在此情況下將土地視作閒置），土地不會視作閒置土地。本公司中國法律顧問亦告知，有關規劃調整及相關手續一經完成並獲得相關新建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證證後，土地便可開工建設。本公司獲悉，綏中長龍已申請延遲土地建設工程施工日期（「新建設施工日期」），及根據本公司可獲得之資料，預期有關申請很快會得到批准，及新建設施工日期約為2014年7月左右。中國法律顧問亦告知，在現有情況下，土地於新建設施工日期起計兩年內尚未動

工，方會視作閒置土地。根據中國法律顧問的建議以及上述與遼寧東戴河新區管理委員會的會談，董事認為，土地並無視作閒置的重大風險，因此，在現有情況下建議收購事項不會對本集團造成重大不利影響。

遼寧省的經濟及房地產行業呈現出強勁發展的態勢。遼寧省地區生產總值從2007年的約人民幣11,164億元增長至2012年的人民幣24,801億元。遼寧省的住宅物業價格從2007年的約每平方米人民幣3,354.6元增長至2011年的每平方米人民幣4,542.9元。

根據中國國家統計局的統計，遼寧省面積約為145,900平方公里，於2011年有4,380萬人。於2013年首11個月，華東地區（包括遼寧省）的房地產行業實現快速發展。於2013年首11個月，華東地區的房地產投資約達人民幣43,068億元，按年增長17.3%。

鑒於過往華東地區房地產行業蓬勃發展、地區生產總值大幅增長以及遼寧省住宅物業價格上漲，董事認為，預期日後遼寧省住宅物業需求將保持強勁。

目標公司已於2013年8月30日與袁長生先生（與本公司獨立且無關連的人士）訂立股權轉讓協議。根據協議，目標公司同意購買而袁長生先生同意出售目標公司尚未擁有之綏中長龍60%的股權，代價為人民幣105,960,000元。就此而言，綏中長龍20%的股權已轉讓至目標公司，及目標公司已支付部分款項人民幣10,000,000元。訂約雙方亦議定，待袁長生先生促使目標公司獲得開始開發土地的有關批准或許可，及目標公司已獲得綏中長龍的完稅證明後，並以此為條件，將於2014年8月30日前按代價人民幣95,960,000元買賣綏中長龍餘下40%的股權。此外，目標公司同意就（其中包括）袁長生先生因出售其於綏中長龍的權益而產生的個人所得稅及其他費用向其作出彌償，目前估計合共約為人民幣36,000,000元。

董事會函件

目標公司及其附屬公司綏中長龍於2013年9月30日的未經審核合併資產淨值約為人民幣9,900,000元。目標公司及其附屬公司綏中長龍於緊接最後可行日期前兩個財政年度的未經審核財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年	2012年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
稅前(虧損)/溢利淨額	-56.8	-6.8
稅後(虧損)/溢利淨額	-64.8	-6.8

根據目標公司之未經審核財務報表，截至2013年9月30日，其總資產約為人民幣236,900,000元，而其負債總額約為人民幣227,000,000元。在總資產中，約人民幣235,900,000元為土地全部權益之歷史成本。負債總額包括(i)約人民幣127,420,000元(作為應付賣方貸款)；(ii)約人民幣95,960,000元(作為收購綏中長龍40%股權應付袁長生先生的代價)及(iii)約人民幣3,620,000元(作為目標公司應付袁長生先生稅項彌償的一部份)。因此，總代價(即主要影響目標公司截至2013年9月30日之資產淨值之股權代價人民幣10,000,000元與償還目標公司應付賣方之股東貸款未償還餘額之和)已考慮目標集團之上述負債。總代價連同收購綏中長龍餘下40%的股權及彌償袁長生先生預計產生之個人所得稅之代價合共約人民幣269,400,000元，較土地之估值折讓約7.1%。鑒於較土地之估值折讓以及在本公司日常業務過程中成功開發及銷售有關土地之物業項目產生之商業利益，董事認為，協議之條款屬公平合理，及建議收購事項符合本公司及股東的整體利益。

根據本公司目前公開可得的資料，估計在土地上建設及開發物業的成本約為人民幣13.243億元。

賣方有關出售事項項下股權的原購買成本約為人民幣110,400,000元，即目標公司截至2013年2月28日之實收股本人民幣10,000,000元與股東貸款於賣方提供予目標集團時的金額之和。自出售事項完成以來，賣方已向目標集團提供額外資金人民幣27,000,000元。

4. 有關本公司的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，及其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事開發住宅物業及綜合商業物業業務。

5. 進行交易的理由

由於落實所需公路規劃調整及完成建設工程動工所需的配套市政工程設施的一再延遲、發展土地的不確定因素及保留本公司現金資源作審慎用途，本集團訂立出售事項。自出售事項完成以來，土地週邊的基礎設施有重大改善，公路網絡規劃已完成。此外，開發必須的配套市政設施（包括水電供應相關者）已建成。因而，本公司認為購買股權以使本集團動工開發土地符合本公司的利益。

6. 上市規則涵義

於最後可行日期，本公司董事長兼執行董事張雷先生與其女兒張心雨為賣方全部股權的最終實益擁有人。因此，根據上市規則，賣方為本公司的關連人士。由於有關建議收購事項的適用百分比率（定義見上市規則）超逾5%但少於25%，因此，根據上市規則第14章及第14A章，建議收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

7. 一般事項

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就建議收購事項的條款向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已獲委任，以就建議收購事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

8. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過批准（其中包括）協議及其項下擬進行之交易的決議案。本公司將於2014年1月25日（星期六）上午十時正在香港中環花園道3號中國工商銀行大廈5樓505室召開股東特別大會。股東特別大會通告載於本通函第38頁至第39頁。有關決議案將根據上市規則第13.39(4)條以點票方式表決。

於最後可行日期，董事長兼執行董事張雷先生與其女兒張心雨為賣方全部股權的最終實益擁有人。由於張雷先生於協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故張雷先生及其聯繫人將就批准建議收購事項的決議案放棄投票。

本公司將就提呈決議案是否獲股東通過的股東特別大會結果刊發公佈。

隨本通函附奉供獨立股東於股東特別大會使用之代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，請按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥有關表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

9. 推薦建議

務請閣下垂注(i)載於本通函第16頁之獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就協議向獨立股東發出之推薦建議；及(ii)載於本通函第17頁至第26頁之獨立財務顧問所發出之函件，當中載列其就協議條款之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見。

獨立董事委員經考慮獨立財務顧問之建議後，認為協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，及建議收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，協議的條款屬公平合理，及建議收購事項符合本公司及股東的整體利益。

10. 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄載列之其他資料。

此致
列位股東 台照

代表董事會
當代置業(中國)有限公司
董事長兼執行董事
張雷
謹啟

2014年1月9日

以下為獨立董事委員會就協議致獨立股東之推薦建議函件全文，以供載入本通函。



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）

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司於2014年1月9日致股東之通函（「通函」），本函件屬於其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及符合本集團及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注載於通函第5頁至第15頁之董事會函件及載於通函第17頁至第26頁之獨立財務顧問意見函。

經考慮協議之條款及本公司情況以及獨立財務顧問所考慮之因素及理由及其意見函件所述之意見後，吾等認為(i)協議條款屬正常商業條款及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立協議符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准建議收購事項。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
秦佑國先生
崔健先生
許俊浩先生
謹啟

2014年1月9日

下文為向獨立董事委員會及獨立股東提供的「獨立財務顧問函件」全文，以供載入本通函。



敬啟者：

須予披露及關連交易
建議收購事項

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議收購事項（包括協議的條款及其項下擬進行的交易）向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議，有關詳情載於2014年1月9日向股東寄發的通函（「通函」）內的董事會函件（「董事會函件」），本函件亦為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所用者具有相同涵義。

根據董事會函件，貴公司董事長兼執行董事張雷先生與其女兒張心雨為賣方全部股權的最終實益擁有人。因此，根據上市規則，賣方為貴公司的關連人士。訂立協議及進行其項下擬進行的交易構成貴公司的關連交易，因此須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。由於張雷先生於協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故張雷先生及其聯繫人將就批准建議收購事項的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事（即秦佑國先生、崔健先生及許俊浩先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)建議收購事項是否根據一般商業條款訂立，及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)協議是否於貴公司一般及正常業務過程中訂立及是否符合貴公司與股東的整體利益向獨立股東提供推薦建議。吾等中國光大融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等除向 貴公司提供有關上述工作服務而收取正常專業費用外，並無吾等將藉以向 貴集團、賣方或任何彼等各自之聯繫人收取任何費用及利益的任何安排。根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團、賣方或任何彼等各自之主要股東、董事或最高行政人員或任何彼等各自之聯繫人，且與彼等概無關連，因此合資格向獨立董事委員會及獨立股東就建議收購事項提供獨立意見。

意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層（「管理層」）所提供之資料和事實，及所表達之意見及陳述，並已假設該等資料、事實及意見在各重大方面均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期止仍然如此。吾等亦就戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）於2013年10月31日對土地的估值與彼等進行討論。吾等亦已尋求並獲管理層確認向吾等提供的資料及所表達之意見及陳述並無遺漏任何重大事實。吾等概無理由懷疑獲提供資料之真實性或準確性，亦無理由相信當中遺漏或隱瞞任何重大資料。吾等依賴有關資料，並認為所獲提供之資料足以供吾等達致本函件所載意見及推薦建議，並為吾等對有關資料之依賴提供理據。然而，吾等並無就 貴集團、賣方及目標集團的業務、事務及財務狀況進行任何獨立調查，亦無獨立查核所獲提供的資料。

主要考慮因素及理由

於制定吾等對建議收購事項（包括協議的條款及其項下擬進行的交易）之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 進行建議收購事項的背景及理由

貴集團的背景及財務資料

貴集團為一家房地產開發商，主要致力於在中國，尤其是在北京、太原、長沙、南昌、九江及仙桃開發住宅物業及綜合商業物業。依託 貴集團的技術， 貴集團矢志為中國社會建設更多的「綠色舒適低碳產業家園項目」。

根據招股章程，儘管中國政府對房地產業實行嚴厲的調控政策，身處艱難的環境中，但 貴公司實現溫和增長。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度，分別錄得合約銷售約人民幣28億元、人民幣23億元及人民幣28億元，

以及 貴公司擁有人應佔溢利分別約為人民幣2.348億元、人民幣4.316億元及人民幣4.715億元。誠如 貴公司截至2013年6月30日止六個月的中期報告（「**2013年中期報告**」）所披露，合約銷售為人民幣17億元及 貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣1.832億元。

於2013年6月30日， 貴集團於中國的土地儲備（不包括投資物業及持作自用的物業）合計2,277,200平方米。其中，八幅土地位於中國一線城市，約佔 貴集團總土地儲備3.2%；七幅土地位於二線城市，約佔 貴集團總土地儲備49.6%；及兩幅土地位於三線城市，約佔 貴集團總土地儲備47.2%。於2013年6月30日後， 貴集團在中國購置了另外四幅土地，估計總樓面面積為489,340平方米，其中一幅位於中國一線城市，兩幅位於二線城市，一幅位於三線城市。

誠如2013年中期報告所披露， 貴集團透過複製其產品模式將其業務由北京拓展至山西省、湖南省、湖北省及江西省。 貴集團除積極發展此等地區的現有業務外，如遇到合適機會，亦會嘗試拓展業務至其他地區。在決定進入新區域前， 貴集團會因應市場狀況、地理及氣候等，選取最適合的產品以按該等地區的市場滿足對全生命週期產業家園發展的持續需求。長遠而言， 貴集團希望將資源平均地投放於中國一線、二線及三線城市，以減輕國家房地產緊縮政策對 貴集團的影響。

訂立建議收購事項的理由

誠如招股章程及董事會函件所披露，由於落實所需公路規劃調整及完成建設工程動工所需的配套市政工程設施的一再延遲、發展土地的不確定因素及保留 貴公司現金資源作審慎用途， 貴集團於2013年4月訂立出售事項，總代價約為人民幣110,400,000元。代價相當於目標公司截至2013年2月28日之實收股本人民幣10,000,000元與賣方提供予目標集團時未償還貸款合共約人民幣100,400,000元之和。

誠如管理層所告知，自出售事項完成以來，土地週邊的基礎設施有重大改善，公路網絡規劃已完成。此外，開發必須的配套市政設施（包括水電供應）已建成。因此，管理層認為，(i)土地約佔 貴集團於2013年6月30日在中國的現有

土地儲備的14%；及(ii)土地周邊的基礎設施及配套市政設施大幅改善，這有利土地的發展，故行使其於不競爭契據項下的購回權以收購當代摩碼的全部股權及開發土地符合 貴公司的利益。

2. 中國遼寧省葫蘆島市綏中縣物業市場概覽

吾等知悉，土地位於中國遼寧省葫蘆島市綏中縣。目前， 貴集團在遼寧省並無物業開發項目。建議收購事項可令 貴公司藉收購土地擴大其於三線城市的資源，與 貴集團長期開發計劃相符，並減輕全國房地產緊縮政策對 貴集團的影響。 貴集團於三線城市僅有三幅土地供開發，而於一線及二線城市分別有九幅及九幅土地。

吾等已從公開資料獲得與中國遼寧省住宅物業市場有關的資料。根據中國國家統計局的統計，遼寧省面積約為145,900平方公里，於2011年有4,380萬人。遼寧省的經濟及房地產行業過去呈現強勁發展的態勢。遼寧省地區生產總值從2007年的約人民幣11,164億元增長至2012年的人民幣24,801億元，複合年增長率為14.2%。遼寧省房地產行業增加值（指房地產行業生產或提供的所有產品及服務的總市場價值）從2007年的約人民幣410億元增長至2011年的人民幣876億元，複合年增長率為16.4%。遼寧省的住宅物業價格從2007年的約每平方米人民幣3,354.6元上漲至2011年的每平方米人民幣4,542.9元，複合年增長率為6.3%。

綏中縣位於渤海北海岸及葫蘆島市西南部。根據公開資料，葫蘆島市於2013年首十個月的住宅物業投資總額為人民幣156.6億元，按年增長約30.4%。住宅物業同期銷售額為人民幣113.9億元，按年增長68.9%。2013年首十個月錄得之住宅物業投資總額及住宅物業銷售額已超過葫蘆島市2013年年度目標。於截至2011年12月31日止五年，綏中縣地區生產總值增長1.8倍，複合年增長率為22.6%。同期綏中縣城鎮化率增長9%。根據十二五規劃，預計綏中縣將成為連接中國東北及西南地區的重要縣城。根據葫蘆島市政府官方網站刊發的新聞，到2015年，預計綏中縣將進一步發展並躋身遼寧省十大縣城及中國百強縣城之列。

鑒於遼寧省的生產總值、房地產業增加值以及住宅物業價格在過去大幅上漲，葫蘆島市商業物業發展、綏中縣地區生產總值過去大幅增長以及根據十二五規劃預期城鎮化對綏中縣的發展，吾等認同董事的觀點，認為日後葫蘆島市房地產開發及住宅物業需求將保持強勁。因此，中國三線城市的發展前景樂觀。

3. 目標集團的背景及財務資料

目標公司為投資控股公司，擁有綏中長龍60%股權，而綏中長龍擁有土地的土地使用權。土地位於中國遼寧省綏中縣，總佔地約為339,402.0平方米，擬開發為融住宅物業、商業物業及相關配套設施於一體的物業項目。

誠如董事會函件所披露，建設工程自有關土地之土地使用權合同日期以來之兩年多尚未動工，但 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所告知，根據中國法律，鑒於(i)土地建設尚未動工可能因市政設施尚未完成及影響土地之規劃調整所致及(ii)與遼寧東戴河新區管理委員會（根據中國法律法規，中國法律顧問就此將其視為中國主管機構）的溝通（遼寧東戴河新區管理委員會在溝通中已確認上述情況及其並未頒發任何通知恢復土地的土地使用權或就土地閒置施加任何罰款或罰金，亦無在此情況下將土地視作閒置），土地不會視作閒置土地。 貴公司中國法律顧問亦告知，有關規劃調整及相關手續一經完成並獲得相關新建用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證後，土地便可開工建設。 貴公司獲悉，綏中長龍已申請延遲土地建設工程施工日期（「新建設施工日期」），及根據 貴公司可獲得之資料，預期有關申請很快會得到批准，及新建設施工日期約為2014年7月左右。 貴公司中國法律顧問亦告知，在現有情況下，土地於新建設施工日期起計兩年內尚未動工，方會視作閒置土地。根據中國法律顧問的建議以及上述與遼寧東戴河新區管理委員會的溝通，吾等認同董事的觀點，認為土地並無視作閒置的重大風險，因此，在現有情況下建議收購事項不會對 貴集團造成重大不利影響。

目標公司已於2013年8月30日與袁長生先生（與 貴公司獨立且無關連的人士）訂立股權轉讓協議。根據協議，目標公司同意購買而袁長生先生同意出售目標公司尚未擁有之綏中長龍60%的股權，代價為人民幣105,960,000元。就此而言，綏中長龍20%的股權已轉讓至目標公司，及目標公司已支付部分款項人民幣10,000,000元。訂約雙方亦議定，待袁長生先生促使目標公司獲得開始開發土地的有關批准或許可，及目標公

司已獲得綏中長龍的完稅證明後，並以此為條件，將於2014年8月30日前按代價人民幣95,960,000元買賣綏中長龍餘下40%的股權。此外，目標公司同意就（其中包括）袁長生先生因出售其於綏中長龍的權益而產生的個人所得稅及其他費用（目前估計合共約為人民幣36,000,000元）向其作出彌償。

目標集團及其附屬公司綏中長龍於2013年9月30日的未經審核合併資產淨值約為人民幣9,900,000元。目標集團於截至2011年及2012年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
稅前虧損	56.8	6.8
稅後虧損	64.8	6.8

4. 協議的主要條款

標的事項

根據協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售股權，即目標公司的全部股權。

代價

代價約為人民幣137,420,000元，即(i)人民幣10,000,000元與(ii)尚未償還股東貸款約人民幣127,420,000元之和。代價乃經由訂約雙方參考目標集團的未經審核賬面值及土地的估值公平磋商後始行釐定。代價將由 貴集團以其自有內部資源撥付。

此外，目標公司已於2013年8月30日與袁長生先生訂立股權轉讓協議，及目標公司同意購買目標公司尚未擁有之綏中長龍60%的股權，代價為人民幣

105,960,000元。就此而言，綏中長龍20%的股權已轉讓至目標公司，及目標公司已以現金支付部分款項人民幣10,000,000元。待有關條件達成後，綏中長龍餘下40%的股權將於2014年8月30日前按代價人民幣95,960,000元買賣，並將以現金結算。此外，目標公司同意就（其中包括）袁長生先生因出售其於綏中長龍的權益而產生的個人所得稅及其他費用向其作出彌償，目前估計合共約為人民幣36,000,000元。倘目標公司從袁長生先生收到適用稅務當局作出的有關稅項評估的合理憑證，上述彌償將以現金支付。

倘與目標公司於有關股權轉讓協議項下之購買及彌償責任之未支付金額匯總，交易的總代價將約為人民幣269,400,000元。

先決條件

協議須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 獨立股東已於股東特別大會上以表決方式批准協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 買方信納有關土地業權及買方聘請之獨立估值師作出的土地估值的盡職審查結果；
- (c) 賣方在協議內作出的所有保證在所有重大方面仍屬真實及準確；及
- (d) 賣方及買方已就協議項下擬進行的交易獲得所有必要之同意及批准，並已遵守及完全符合有關法律或法規（包括但不限於中國有關當局頒佈者）。

倘協議內訂明的條件未能於2014年3月31日或訂約雙方可能以其他方式議定的較後日期之前達成或獲豁免，協議將即時無效及失效，且不再具任何效力，惟因先前違約而引致者除外。

待先決條件達成後，買方將於賣方遞交登記協議項下擬進行之股權轉讓所需之一切必要文件後十個營業日內一次性支付代價。訂約雙方同意將於支付代價後三十個營業日內完成登記該等股權轉讓。

5. 代價的評估

根據目標公司與袁長生先生於2013年8月30日訂立的股權轉讓協議、若干公司文件及股東大會記錄，當代摩碼有權對綏中長龍的董事會行使控制，因此，綏中長龍從會計學角度於有關期間及於完成前列作當代摩碼的全資附屬公司。於完成後，目標公司將成為 貴公司的間接非全資附屬公司，及目標公司及其附屬公司綏中長龍均將列作 貴集團的附屬公司。經參考獨立估值師於2013年10月31日進行之估值後，土地將按公允價值呈列，並於 貴公司的綜合財務報表內分別於非流動資產及流動資產項下列作預付租賃款項及發展中待售物業。

代價約為人民幣137,420,000元，即股權人民幣10,000,000元與尚未償還股東貸款約人民幣127,420,000元，較出售事項項下原購買成本約人民幣110,400,000元超出約人民幣27,000,000元。股東貸款增加部分指用於前期開發的額外資金，如管理費、設計費及製備成本。

於評估代價時，吾等亦將代價與土地於2013年10月31日由獨立估值師戴德梁行進行的估值作比較。通函附錄一載列的估值報告列明土地的市值約為人民幣2.9億元（指 貴集團於土地應佔的100%權益）。於完成後， 貴集團透過目標公司及綏中長龍擁有土地60%的權益， 貴集團擁有的土地應佔市值部分約為人民幣1.74億元。向賣方支付的代價約為人民幣137,420,000元，因此較土地有關部份市值折讓約21.0%。於完成向袁長生先生收購綏中長龍餘下40%的股權後，總代價（即主要反映目標公司截至2013年9月30日之資產淨值之股權代價人民幣10,000,000元與償還目標公司應付賣方之股東貸款未償還餘額連同收購綏中長龍餘下40%的股權及彌償袁長生先生預計產生之個人所得稅之代價之和）將約為人民幣269,400,000元，較土地之估值折讓7.1%。

於評估代價時，我們亦將代價與目標集團及其附屬公司綏中長龍於2013年9月30日的未經審核合併資產淨值約人民幣9,900,000元進行比較。誠如董事會函件所披露，根據目標公司之未經審核財務報表，截至2013年9月30日，其總資產約為人民幣236,900,000元，而其負債總額約為人民幣227,000,000元。在總資產中，約人民幣

235,900,000元為土地全部權益之歷史成本。負債總額包括(i)約人民幣127,420,000元(作為應付賣方貸款)；(ii)約人民幣95,960,000元(作為收購綏中長龍40%股權應付袁長生先生的代價)；及(iii)約人民幣3,620,000元(作為目標公司應付袁長生先生稅項彌償的一部份)。因此，總代價(即主要影響目標公司截至2013年9月30日之資產淨值之股權代價人民幣10,000,000元與償還應付賣方及目標公司之股東貸款未償還餘額之和)已考慮目標集團之上述負債。

根據此基準，吾等認為代價屬公平合理。

6. 土地的估值

土地已由戴德梁行進行估值，日期為2013年10月31日的估值報告全文及證書載列於通函附錄一。

戴德梁行採用直接比較法，參考有關市場內可得的可資比較銷售證據為土地估值，並假設物業於有關期限的可轉讓土地使用權已按名義年度土地使用費授出及任何應付地價已繳足，及 貴集團擁有物業之可執行業權，可在授出的土地使用權屆滿期前自由不間斷地使用、佔用及分配物業。吾等認為此方法為釐定該土地的公開市值的合理方法。

為進行估值，戴德梁行亦進行視察及作出有關查詢及查冊。吾等已審閱並與戴德梁行討論就土地進行估值而採納之基準及假設。吾等認為戴德梁行所採納的假設屬公平合理，且所用基準為土地估值的一般基準。吾等亦已就戴德梁行之經驗及資格進行訪談，檢討其委聘條款，就戴德梁行及其有關土地估值的工作進行上市規則第13.80條附註(1)(d)規定的工作。鑒於(i)戴德梁行為香港測量師學會認可的獨立專業估值師；及(ii)戴德梁行過往在與土地估值類似的交易方面有經驗，吾等信納吾等之評估結果，認為戴德梁行合資格且具經驗進行土地估值。

7. 建議收購事項對 貴集團的財務影響

盈利及資產淨值

於完成後，目標公司及其附屬公司綏中長龍的業績將在 貴集團的財務報表內合併入賬。由於土地開發工作尚未開始，預期目標集團不會於完成後為 貴

獨立財務顧問函件

集團帶來即時收益。土地的公允價值及代價之間的正差額將根據建議收購事項在 貴公司緊隨完成後財政年度的綜合財務報表內確認為權益部份。

由於上述相同原因， 貴集團的資產淨值將有所增加。

權益部分之實際一次性收益及 貴集團資產淨值之變動將根據完成時目標集團的財務狀況計算。

營運資金

誠如2013年中期報告所披露， 貴集團於2013年6月30日分別錄得銀行結餘及現金約人民幣1,095,700,000元及淨現金（銀行結餘及現金扣除總借款及應付關聯方款項）約人民幣217,000,000元。鑒於 貴集團有財務資源可供使用， 貴集團擬於完成前利用其現有內部資源及日後所產生的內部資源向賣方支付代價約人民幣137,420,000元，及於完成收購綏中長龍餘下40%的股權（預計將於2014年8月30日前完成）後向袁長生先生支付約人民幣131,960,000元。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並無意展示 貴集團於完成建議收購事項後之財務狀況。

推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為建議收購事項乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等認為，協議乃於 貴公司的日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東推薦，以及吾等本身亦推薦獨立股東，投票贊成股東特別大會上提呈的普通決議案以批准建議收購事項。

此致

當代置業(中國)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
中國光大融資有限公司

董事 聯席董事
甘偉民 謝慧憶
謹啟

2014年1月9日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照當代置業（中國）有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的指示，在中華人民共和國（「中國」）對物業進行市場估值，吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於2013年10月31日價值的意見。

市值的定義

吾等對物業的估值指物業的市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版），市值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日期透過公平交易就資產或負債進行交易的估計金額」。

估值基準及假設

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）的規定。

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與出售有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在吾等對中國物業的估值過程中，吾等假定（除另行說明者外）物業已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權，並每年繳納名義土地使用費，任何應付的地價已悉數繳付。吾等倚賴 貴集團及 貴集團的法律顧問金杜律師事務所就物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受幹預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

根據 貴集團所提供的資料，對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及執照均載於各估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

估值方法

在對物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參照有關市場現有的可資比較銷售憑證進行。

資料來源

吾等獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等所獲副本是否包括所有正本的修訂。

在吾等的估值過程中，吾等在相當程度上倚賴 貴集團所提供的資料。吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。在吾等的估值過程中，吾等在相當程度上

倚賴 貴集團及其法律顧問金杜律師事務所就物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供予吾等的資料。吾等亦接納就規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及樓宇證明、建議發展計劃、發展成本及時間安排、樓宇竣工日期、單位數量、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項提供予吾等的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料（該等資料對本估值有重大意義）的真確性及準確性。根據 貴集團給予吾等的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供多份有關中國物業業權的文件摘要，但未就物業進行調查。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未反映於交予吾等的副本。吾等亦無法確知於中國物業的業權，因此，吾等依賴 貴集團及其法律顧問對 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的任何產權負擔、限制及繁重支出。

實地視察

吾等曾視察物業。然而，吾等並無進行任何土壤勘察，以釐定土壤狀況及設施等因素是否適合作任何日後發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期間亦不會產生任何不尋常開支或延誤而編製。

除另行說明者外，吾等無法進行詳細的實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等的文件所示的面積均為正確。

實地考察乃於2013年12月2日由中國註冊房地產估值師王志福先生進行。

貨幣

除另行說明者外，於吾等的估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

中國
北京市
東城區
香河園路1號
當代置業(中國)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務部高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

2014年1月9日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

估值證書

貴集團擬收購作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年10月31日 在現況下的市值
中國遼寧省綏中縣濱海經濟區濱海北路兩幅地塊(地段第[2009]04(02)及[2009]04(03)號)	<p>該物業包括兩幅總地盤面積為183,584平方米的地塊。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業將包括總規劃建築面積約為339,402平方米的大型住宅及零售發展項目。</p> <p>該物業位於遼寧省綏中縣濱海經濟區(綏中的城郊地區)濱海路。其鄰近渤海海灘。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2079年5月3日屆滿，為期70年。</p>	該物業目前待建設。	人民幣290,000,000元

附註：

- (1) 根據綏中縣人民政府頒發的兩份國有土地使用證，總地盤面積為183,584平方米的物業土地使用權已授予綏中縣長龍房地產開發有限公司。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2011)14517002	97,393	住宅	2079年5月3日
(2011)14517003	86,191	住宅	2079年5月3日
合計	<u>183,584</u>		

- (2) 根據綏中縣國土資源局(「出讓人」)與綏中縣長龍房地產開發有限公司(「受讓人」)訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予受讓人，詳情如下：

(i)	合同編號	:	[2009]04(02)
(ii)	地盤面積	:	97,393平方米
(iii)	土地用途	:	住宅
(iv)	地價	:	人民幣15,800,000元
(v)	建築契約	:	於2009年10月31日之前動工 於2010年10月31日之前竣工

- (i) 合同編號 : [2009]04(03)
(ii) 地盤面積 : 86,191平方米
(iii) 土地用途 : 住宅
(iv) 地價 : 人民幣14,000,000元
(v) 建築契約 : 於2009年10月31日之前動工
於2010年10月31日之前竣工

- (3) 根據綏中縣規劃管理處頒發的兩份建設用地規劃許可證，總地盤面積為183,584平方米的物業建設用地符合城市規劃要求。詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	規劃建築面積 (平方米)
211421201100050	97,393	住宅	200,628
211421201100051	86,191	住宅	138,774
合計	<u>183,584</u>		<u>339,402</u>

- (4) 該物業位於遼寧省綏中縣濱海經濟區（綏中的城郊地區）濱海路。其鄰近渤海海灘。此區域為新開發區域。該物業計劃主要開發成附帶配套商業設施的住宅項目。此區域目前主要包括閒置及平整後的土地。預計此區域近期並無新開發項目完工及投放市場。

- (5) 吾等已取得並依賴 貴集團中國法律顧問就物業編製的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 綏中縣長龍房地產開發有限公司擁有該物業之正式合法土地使用權，並有權在土地使用期內佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；
- (ii) 已悉數償付地價；及
- (iii) 根據兩份土地使用權出讓合同，綏中縣長龍房地產開發有限公司同意發展項目之建設工程於2009年10月31日之前動工及於2010年10月30日之前竣工。待綏中縣國土資源局批准延長建設工程，發展項目的竣工日期可予延後，惟延期不得超過一年。倘綏中縣長龍房地產開發有限公司並無於指定日期動工及完成建設工程，綏中縣長龍房地產開發有限公司須支付相應罰款。倘地塊閒置兩年，且並無開始任何建設工程，綏中縣國土資源局有權無償收回該物業的土地使用權。
- (iv) 由於綏中東戴河新區管理委員會對該物業所在地區之土地規劃用途進行調整及近期完成該地區水電建設工程，該物業應不屬於閒置土地。

- (6) 根據營業執照211421004006381號，綏中縣長龍房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由2008年1月28日至2028年1月27日。

- (7) 根據獲提供的資料，該物業的業權、主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括各董事及主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定存置的本公司登記冊所記錄的權益及淡倉，或須根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	於最後可行日期 佔本公司股權 之概約百分比
張雷先生	家族信託的實益擁有人	1,177,176,000	73.57%
陳音先生 ⁽¹⁾	受控制法團的權益	5,712,000	0.36%
范慶國先生 ⁽²⁾	受控制法團的權益	4,944,000	0.31%

附註：

- (1) 陳音先生持有龍昇科技全部已發行股本，而龍昇科技於本公司已發行股本中擁有約0.36%的權益。
- (2) 范慶國先生持有創作發展全部已發行股本，而創作發展於本公司已發行股本中擁有約0.31%的權益。

(b) 主要股東

就本公司任何董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉的股東，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的本公司登記冊所記錄的股東如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	股份數目	於最後可行日期
			佔本公司股權之概約百分比
極地控股 ⁽¹⁾	註冊擁有人	1,177,176,000	73.57%
Fantastic Energy	受控制法團的權益	1,177,176,000	73.57%
Cititrust Cayman	受託人	1,177,176,000	73.57%
Salum Zheng Lee先生 ⁽²⁾	家族信託的創立人	1,177,176,000	73.57%
張德桂女士 ⁽³⁾	配偶權益	1,177,176,000	73.57%

附註：

- (1) 極地控股由Fantastic Energy全資擁有，而Fantastic Energy由Cititrust Cayman以家族信託之受託人身份全資擁有。家族信託為由Salum Zheng Lee先生（其受益人為Salum Zheng Lee先生的家族成員，包括張雷先生）成立的全權信託。Salum Zheng Lee先生被視為於家族信託所持有的1,177,176,000股股份中擁有權益。
- (2) Salum Zheng Lee先生為本公司執行董事兼董事長張雷先生的弟弟。
- (3) 張德桂女士為Salum Zheng Lee先生的配偶。

除上文披露者外，就本公司任何董事及主要行政人員所知，於最後可行日期，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有，或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或就該等股本持有任何購股權。

除披露者外，於最後可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司之間概無任何現行或擬訂立之服務合約（不包括於一年內屆滿或可予終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約）。

4. 董事之競爭業務權益

於最後可行日期，除張雷先生於當代大廈商務酒店持有之權益（誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所述）以及張雷先生及其女兒張心雨女士於目標公司所持有之權益外，概無董事或彼等各自之聯繫人被認為於且對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（根據上市規則須予以披露）中擁有權益。無論如何，有關董事將須遵守正常規定，以就批准有關任何董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之任何建議之董事會決議案放棄投票，以致董事會之決策過程不受有關重大權益影響。

5. 重大不利變動

董事概不知悉自2012年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

中國光大融資有限公司、戴德梁行有限公司及金杜律師事務所已分別就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所示形式及文義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

以下為於本通函提供意見或建議之專家或專業顧問之資格：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	有關中國物業的物業估值師
金杜律師事務所	本公司中國法律顧問

於最後可行日期，中國光大融資有限公司、戴德梁行有限公司及金杜律師事務所概無於本集團任何成員公司自本集團最近期經審核財務報表之編製日期以來收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；且未於本集團任何成員公司股本中實益擁有權益，且並無擁有任何權利（不論可否合法執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

7. 一般事項

- (a) 本公司已於2013年6月14日與張雷先生及其女兒張心雨女士間接全資擁有的公司第一摩碼資產管理（北京）有限公司（「第一摩碼資產」，連同其附屬公司統稱「第一摩碼資產集團」）訂立總租賃協議（「總租賃協議」），據此，第一摩碼資產集團已同意向本集團出租若干物業。總租賃協議將於2015年12月31日到期。誠如招股章程所披露，於截至2013年12月31日止年度及截至2015年12月31日止兩個年度，本集團應付第一摩碼資產集團的年度租金總額分別不超過人民幣2,000,000元、人民幣2,100,000元及人民幣2,300,000元。除上述張先生之權益外，概無董事於本集團任何成員公司自本公司最近期經審核財務賬目之編製日期以來至最後可行日期止收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 本公司已於2013年6月14日與第一摩碼資產就第一摩碼資產集團向本集團提供物業管理服務訂立總協議（「總物業管理協議」）。總物業管理協議將於2015年12月31日到期。誠如招股章程所披露，於截至2013年12月31日止年度及截至2015年12月31日止兩個年度，本集團應付第一摩碼資產集團的年度物業管理費總金額分別不超過人民幣56,000,000元、人民幣59,000,000元及人民幣62,000,000元。除上述張先生之權益外，及誠如本通函所披露，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立而仍然存續且對本集團業務屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為甘美霞女士。甘美霞女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會士。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

- (e) 本公司的香港主要營業地點位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司。
- (g) 本公司的股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited。
- (h) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

8. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止期間的任何工作日（公眾假期除外）的一般營業時間，於本公司的香港主要營業地點香港皇后大道東183號合和中心54樓可供查閱：

- (a) 協議；
- (b) 目標公司與袁長生先生於2013年8月30日訂立之股權轉讓協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第16頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第17頁至第26頁；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所載同意書；
- (f) 戴德梁行有限公司出具之物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (g) 本公司中國法律顧問金杜律師事務所於2013年12月5日及2013年12月20日出具的中國法律意見；及
- (h) 本通函。



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)

茲通告當代置業(中國)有限公司(「本公司」)謹訂於2014年1月25日(星期六)上午十時正假座香港中環花園道3號中國工商銀行大廈5樓505室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，旨在考慮及酌情批准以下決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司當代節能置業股份有限公司(「當代節能」)(作為買方)與當代建設投資管理有限公司(「當代管理」)(作為賣方)於2013年12月8日訂立之股權轉讓協議(「協議」)(其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)。據此，當代節能同意購買，而當代管理則同意出售其於目標公司(定義見本公司於2014年1月9日刊發之通函)之全部股權；及
- (b) 授權本公司任何一名董事採取彼可能認為必要、適當、適宜或權宜之一切其他行動及事宜並簽署及簽立所有有關文件及採取一切有關步驟以落實及／或執行協議項下擬進行之交易。」

承董事會命
當代置業(中國)有限公司
董事長兼執行董事
張雷

香港，2014年1月9日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Floor 4
Willow House
Cricket Square
P.O. Box 2804
Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），股東特別大會上提呈的決議案將以投票表決方式釐定，及根據上市規則，投票結果將於香港交易及結算所有限公司及本公司網站刊發。
2. 凡有權出席上述股東特別大會並在會上投票之本公司任何股東，均可委任一名代表代其出席大會並投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名登記持有人均可簽署本代表委任表格，如超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則出席人士中只有在股東名冊上就有關聯名持股排名首位者方有權投票。
4. 代表委任表格連同連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，不得遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷。
5. 於本通告日期，執行董事為張雷先生、陳音先生、范慶國先生及鍾天降先生；及獨立非執行董事為秦佑國先生、崔健先生及許俊浩先生。