
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有當代置業(中國)有限公司的股份，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的銀行、股票經紀或其他代理，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，概不對因本通函全部或任何部分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)

有關與陽光城集團合作開發廣州市物業項目之
主要交易

董事會函件載於本通函第4至16頁。

2017年12月8日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團的財務資料	17
附錄二 – 目標公司的財務資料	23
附錄三 – Smooth Ever 集團的財務資料	32
附錄四 – 因而形成集團的未經審核備考財務資料.....	55
附錄五 – 目標集團的管理層討論及分析	62
附錄六 – 物業估值報告	68
附錄七 – 一般資料	74

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股份轉讓協議向陽光城集團收購目標公司已發行股份總數之51%權益
「該公告」	指	本公司日期為2017年9月15日之公告，內容有關(其中包括)收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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之日，以及於當日中午十二時正之前仍未除下之日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「港滙」	指	港滙集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「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
「完成」	指	根據股份轉讓協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據股份轉讓協議本集團應付之總代價
「董事」	指	本公司不時之董事
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「恒生集團公司」	指	廣州市恒生集團有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「漢國恒生」	指	廣州市漢國恒生房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「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
「該地塊」	指	由漢國恒生持有之地塊，位於中國廣東省廣州市天河區
「最後實際可行日期」	指	2017年12月1日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「當代置業(香港6)」	指	當代置業(香港6)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「因而形成集團」	指	完成後之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份轉讓協議」	指	當代置業(香港6)與陽光城集團訂立日期為2017年9月15日之股份轉讓協議，內容有關(其中包括)收購事項
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	當代置業(香港6)、陽光城集團及目標公司於2017年9月15日訂立之股東協議，內容有關目標公司

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於2013年6月14日採納的購股權計劃
「Smooth Ever」	指	Smooth Ever Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Smooth Ever集團」	指	Smooth Ever及其附屬公司
「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，於最後實際可行日期為控股股東
「目標公司」	指	陽光城粵港有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「陽光城集團」	指	陽光城集團股份有限公司，一家於中國成立之股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000671）
「%」	指	百分比

就本通函而言，已採用人民幣1元兌1.13港元之匯率進行貨幣換算。該匯率僅供說明之用，並不構成任何人民幣或港元金額已經、本應或可按此匯率或任何其他匯率兌換之陳述。



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(主席)
張鵬先生(總裁)
陳音先生

非執行董事：

范慶國先生
陳志偉先生
陳安華先生

獨立非執行董事：

秦佑國先生
崔健先生
許俊浩先生
鍾彬先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
中環
花園道3號
冠君大廈
805-6室

**有關與陽光城集團合作開發廣州市物業項目之
主要交易**

緒言

於2017年9月15日，董事會宣佈與陽光城集團合作開發廣州市物業項目，當代置業(香港6)及陽光城集團訂立股份轉讓協議，據此，當代置業(香港6)同意向陽光城集團收購目標公司5,100股股份(相當於目標公司全部已發行股份之51%權益)，代價為1,828,623,141港元。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股份轉讓協議的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標公司的財務資料；(iv) Smooth Ever集團的財務資料；(v)因而形成集團的未經審核備考財務資料；及(vi)該地塊估值報告的資料。

股份轉讓協議

股份轉讓協議之主要條款載列如下：

日期

2017年9月15日

訂約雙方

- (1) 當代置業(香港6)(作為買方)；及
- (2) 陽光城集團(作為賣方)

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陽光城集團及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之標的資產

於完成前，陽光城集團持有目標公司已發行股本之100%權益。目標公司為一家於香港註冊成立之投資控股公司，持有Smooth Ever已發行股本之100%權益。Smooth Ever為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並持有港滙已發行股本之100%權益。港滙為一家於香港註冊成立之投資控股公司，持有漢國恒生之75%股權，而漢國恒生為一家於中國成立之公司，為該地塊之註冊及實益擁有人。

根據股份轉讓協議，當代置業(香港6)同意在其條件之規限下根據當中之條款向陽光城集團收購目標公司5,100股股份(相當於目標公司全部已發行股份之51%權益)。

漢國恒生之餘下25%股權由恒生集團公司持有。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，恒生集團公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

代價

本公司就收購事項應付之總代價為1,828,623,141港元。股份轉讓協議之條款乃由訂約各方按公平原則磋商後釐定。代價1,828,623,141港元乃參考獨立物業估值師於2017年2月28日所評估該地塊之市值約為人民幣50億元、廣州市天河區土地之當前市價及該地塊之發展潛力而釐定。

董事會函件

董事會認為，根據下列基準，代價1,828,623,141港元屬公平合理：

1. 代價較所收購該地塊權益之市值折讓30%。根據本通函附錄六所載戴德梁行有限公司發出有關該地塊之物業估值報告，於2017年9月30日，該地塊之市值為人民幣 6,000,000,000元。代價1,828,623,141港元（相當於約人民幣 1,618,250,567元），較本集團所收購該地塊38.25%權益之市值（人民幣 2,295,000,000元）折讓約30%。
2. 代價與陽光城集團於2017年1月收購Smooth Ever已發行股本100%之收購成本相若。於2017年1月，陽光城集團與Smooth Ever之原先股東訂立買賣協議，據此，陽光城集團同意（其中包括）收購Smooth Ever已發行股本之100%及Smooth Ever之附屬公司所結欠之若干貸款，代價為人民幣 3,181,241,120元。代價1,828,623,141港元（相當於約人民幣 1,618,250,567元）與陽光城集團先前收購成本之51%（即人民幣 1,622,432,971元）（相當於約 1,833,349,257港元）相若。
3. 代價較所收購目標公司權益之經調整資產淨值（已計及估值及部分股東貸款約人民幣 167,323,000元）約人民幣 1,900,000,000元（相當於約 2,147,000,000港元）折讓15%。
4. 該地塊建築面積之每平方米價格介乎廣州市天河區土地之當前市價範圍。本集團管理層已參考該地塊鄰近地區住宅物業之最近售價，介乎每平方米人民幣 45,000元及人民幣 80,000元。根據本集團於中國物業發展方面所擁有之17年經驗及本集團於近年所進行之項目交易，每平方米之土地收購成本通常相當於座落於該土地上之物業之每平方米售價之30%。因此，可以估算該地塊鄰近住宅物業之每平方米收購成本介乎人民幣 13,950元至人民幣 24,000元。該地塊建築面積之每平方米收購成本約人民幣 17,000元介乎所述範圍。

代價於最後實際可行日期前已由本集團支付予陽光城集團，並由本集團之內部資源提供資金。

先決條件

收購事項之完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 本公司信納本集團就目標集團之資產、業務營運、財務狀況及前景所進行之盡職審查結果；

董事會函件

- (ii) 陽光城集團及目標公司於股份轉讓協議所作出之各項聲明及保證於股份轉讓協議日期及完成日期在各重大方面為真實、準確及完備；
- (iii) 目標集團自股份轉讓協議日期起概無任何重大不利變動，亦無發生將對目標集團之業務、前景、營運表現或財務狀況造成重大不利影響之任何事件；
- (iv) 當代置業(香港6)、陽光城集團及目標公司已就股份轉讓協議取得一切必要批准(包括董事會之批准及／或其他必要批准)，並遵守適用法例及上市規則之相關規定；
- (v) 當代置業(香港6)及陽光城集團已簽訂轉讓文書及買賣票據，並將有關文件及其他證明文件提交予香港稅務局之印花稅署以加蓋印花；
- (vi) 已經向一切適用之政府機構或其他第三方(包括但不限於聯交所及深圳證券交易所)作出就簽立及履行股份轉讓協議及據此擬進行之任何交易而言所須之一切必要存檔或登記手續及取得一切必要授權；及
- (vii) 本公司與陽光城集團各自已就股份轉讓協議項下之收購事項遵守上市規則(就本公司而言)及深圳證券交易所上市規則(就陽光城集團而言)之一切相關規定，包括但不限於股東批准及披露規定(如適用)。

假若上述先決條件未能於2017年12月31日或之前(或股份轉讓協議訂約各方書面協定之任何其他日期)獲達成或豁免(僅就第(i)至(iii)而言)，則股份轉讓協議及據此擬進行之交易將告失效及無效，而此並不會影響任何一方就違反股份轉讓協議任何條款而對其他方所承擔之責任。除股份轉讓協議另有訂明者外，該協議之訂約各方將獲解除當中之一切責任。

於最後實際可行日期，上述所有先決條件已獲達成。

完成

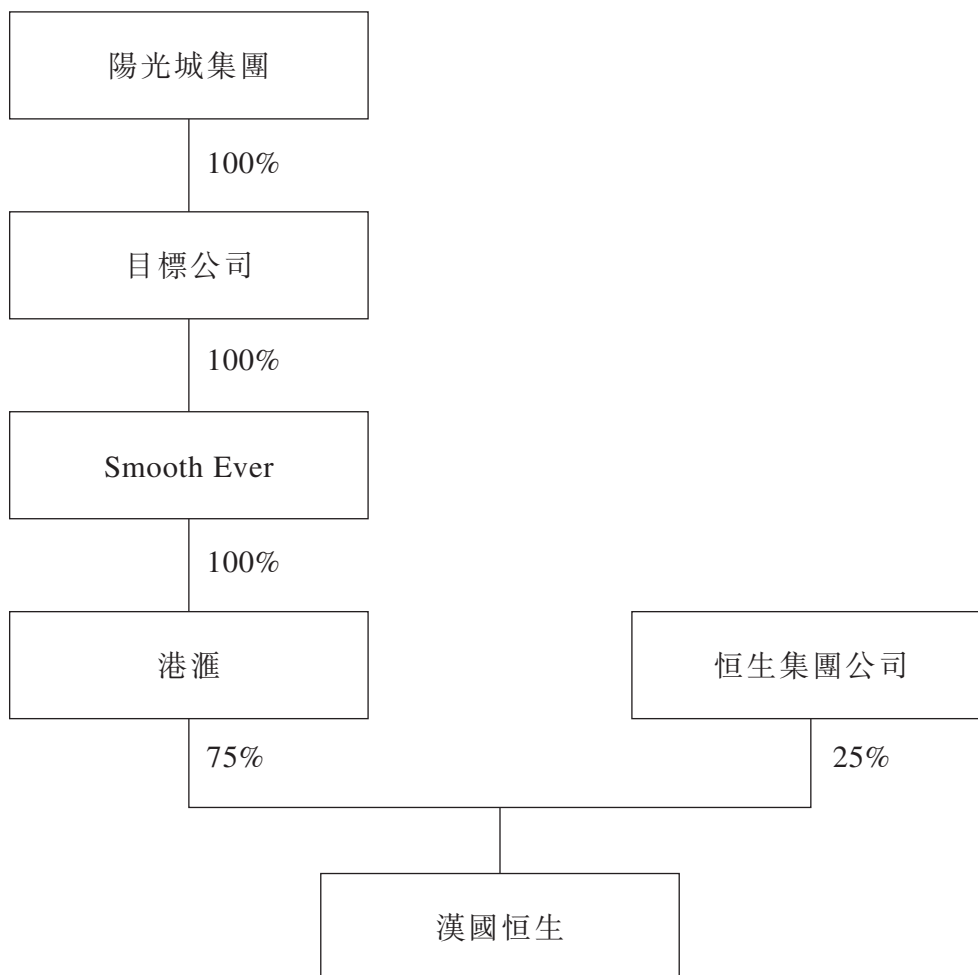
完成將於股份轉讓協議所載之所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)當日或之後任何日子落實。

董事會函件

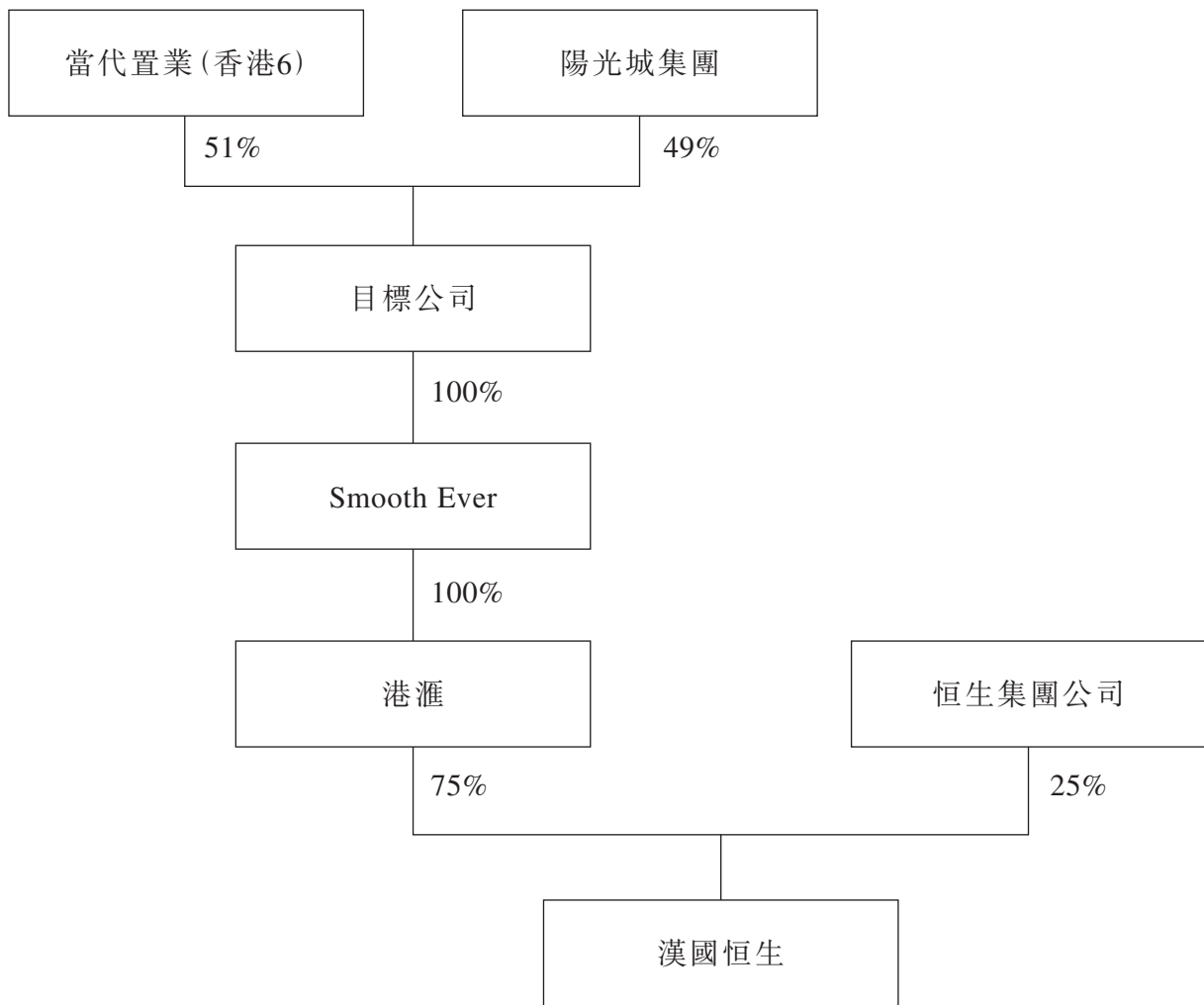
完成已於該公告日期落實，而目標公司現時分別由當代置業（香港6）及陽光城集團持有51%及49%權益，並於本集團賬目列作本公司之合營公司入賬。

目標集團於完成前及完成後之股權架構變動載列如下：

完成前



完成後



股東協議

於完成後（即2017年9月15日），當代置業（香港6）、陽光城集團與目標公司訂立股東協議，旨在規管彼等作為股東彼此之間以及與目標公司之關係。股東協議之主要條款載列如下：

管理及行政

目標公司、Smooth Ever及港滙之董事會將由五(5)名董事組成，當中三(3)名將由陽光城集團委任及兩(2)名將由當代置業（香港6）委任。上述公司各自之董事會主席將由當代置業（香港6）委任。

目標公司之總經理及財務總監將由陽光城集團委任，而副總經理及財務經理將由當代置業（香港6）委任。

該地塊之物業發展項目主要根據陽光城集團及當代置業(香港6)一致同意之權責體系處理。訂約雙方計劃於切實可行之情況下盡快開發該地塊、取得漢國恒生及該地塊項目發展之100%控制權。彼等將制定計劃收購漢國恒生之25%股權，並按彼等於目標公司之持股比例分攤據此產生之成本。

該地塊之發展項目將名為「Yango Group • MOMA (陽光城 • 當代)」。

出售股份及優先選擇權

除股東協議之其他條款另有約定，當代置業(香港6)與陽光城集團協定及向對方承諾，在未取得其他訂約方之書面同意之前，不會出售、轉讓或以其他方式處置其於目標公司之任何股份或對之加設產權負擔。

如果任何第三方向任何一位股東邀約收購全部或部份目標公司的股份而該股東亦有意出售其股份，該第三方須同時以同等價格及同等條件向其他股東提出收購目標公司的股份。

倘當代置業(香港6)或陽光城集團任何一方有意轉讓其於目標公司之股份，其應根據股東協議之條文先向其他訂約方提呈擬轉讓之目標公司股份。

有關股份轉讓協議訂約各方之資料

本公司、當代置業(香港6)及本集團

本公司為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。當代置業(香港6)為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司，由本公司持有100%權益。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。

陽光城集團

陽光城集團為一家於中國成立之股份有限公司，主要於中國從事房地產開發及物業管理。陽光城集團之股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000671)。於2016年12月31日，陽光城集團分別由上海嘉聞投資管理有限公司、福建陽光城集團有限公司、東方信隆資產管理有限公司及福建康田實業集團有限公司持有18.04%、17.51%、13.73%及10.17%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陽光城集團之主要股東之最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關目標集團及該地塊之資料

目標公司乃一家於香港註冊成立之投資控股公司，於完成前由陽光城集團持有100%權益。於完成後及於最後實際可行日期，目標公司分別由當代置業(香港6)與陽光城集團持有51%及49%權益。於完成後，目標公司持有Smooth Ever(於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司)已發行股本之100%權益。Smooth Ever持有港滙(於香港註冊成立之投資控股公司)已發行股本之100%權益，而港滙則持有漢國恒生(於中國成立之公司)之75%股權。漢國恒生為該地塊之註冊及實益擁有人，主要從事該地塊之物業發展項目。

該地塊位於廣州市天河區東莞莊，總地盤面積約95,382平方米，總建築面積約280,000平方米，作住宅、商用及其他用途。該地塊之預計收購折算後總建築面積之地價約為每平方米人民幣15,000元。於最後實際可行日期，該地塊之發展仍處於規劃及分區階段。現時預期該地塊之商住物業項目之建築工程將於2018年5月展開，並將於2020年11月完成。本集團現時預期是次項目將產生約人民幣4,400百萬元之資本支出。

根據獨立物業估值師所編製該地塊於2017年2月28日之估值報告，該地塊之市值約為人民幣50億元。根據本通函附錄六所載戴德梁行有限公司就該地塊發出之物業估值報告，該地塊於2017年9月30日之市值為人民幣6,000,000,000元。

漢國恒生已收到閑置土地確認書，據此，該地塊已列作為閑置土地。根據該地塊日期為2004年8月16日之國有土地使用權出讓合同，倘若根據出讓合同之條款未能於1年內開展建築工程，土地出讓費之20%將列作閑置土地費用。倘若根據出讓合同之條款未能於2年內開展建築工程，該地塊可能被轉讓人無償扣押或收回。

然而，根據有關漢國位於東莞莊路福林地塊之閑置處理進度的復函，由於該地塊之現狀，廣州市國土資源和規劃委員會暫時不會將該地塊列作閑置土地。

據本公司中國法律顧問中倫文德律師事務所告知，轉讓人扣押或收回該地塊之可能性很低。

於最後實際可行日期，該地塊受限於查封令。查封令是由於之前對標的物業擁有權益之一方廣州聯電集團有限公司(「廣州聯電」)就共同開發物業提出爭議而作出，於廣州仲裁委員會發起針對恒生集團公司、漢國恒生及港滙之仲裁。

於最初，組成該地塊之兩幅土地中，一幅地盤面積為56,644平方米之土地（「標的地塊」）乃由Guangzhou Electronics Industrial Corporation（Guangzhou Electronics Industrial Development Corporation之前身）（「**Guangzhou Electronics**」）擁有之物業。於2000年9月，Guangzhou Electronics及Guangdong Building Materials Urban and Rural Construction Development Company Limited（「**Guangdong Building Materials**」）與恒生集團公司就標的地塊訂立合作開發合同（「合作開發合同」），據此，當中已同意（其中包括）(i) Guangzhou Electronics及Guangzhou Building Materials將轉讓標的地塊之土地使用權予恒生集團公司，而恒生集團公司將支付合共人民幣53,000,000元（當中分別向Guangzhou Electronics及Guangzhou Building Materials支付人民幣23,000,000元及人民幣30,000,000元）；(ii) Guangzhou Electronics及Guangzhou Building Materials將不會被要求注資或參與營運；及(iii) Guangzhou Electronics及Guangzhou Building Materials將有權持有座落於標的地塊上物業之21,000平方米及1,000平方米部份。

為實現上述對標的地塊之共同開發，訂約方成立一家合資公司作為項目公司，分別由恒生集團公司持有99%、Guangzhou Electronics持有0.5%及Guangzhou Building Materials持有0.5%。由於恒生集團公司當時未能向國土資源局支付土地出讓金以令項目公司取得標的地塊之土地使用權，恒生集團公司、港滙及項目公司於2004年4月訂立物業項目轉讓協議，據此，當中已同意（其中包括）(i)恒生集團公司及港滙將成立漢國恒生作為項目公司並共同開發標的地塊；及(ii)Guangzhou Electronics及Guangzhou Building Materials同意轉讓標的地塊之土地使用權予恒生集團公司及港滙。港滙之附屬公司於其後已支付土地出讓金。

於2004年8月，Guangzhou Electronics及Guangzhou Building Materials訂立國有土地使用權出讓合同編號(2004) 177，據此，標的地塊之土地使用權已授予Guangzhou Electronics及Guangzhou Building Materials。於2005年3月，Guangzhou Electronics及Guangzhou Building Materials已轉讓標的地塊之土地使用權予漢國恒生。

於2004年11月，廣州聯電繼承Guangzhou Electronics之利益、權利及負債，包括但不限於Guangzhou Electronics於標的地塊之權益。

於2005年1月，恒生集團公司以廣州聯電為受益人簽訂一項承諾，據此，恒生集團公司同意於標的地塊的建築工程完成後，將廣州聯電有權享有座落於標的地塊上物業之21,000平方米部份轉換為貨幣賠償，有關款項將透過漢國恒生轉讓恒生集團公司所享有之股東權益予廣州聯電之方式支付。

董事會函件

由於該地塊之開發進度不斷延遲，廣州聯電未能取得議定之賠償，因此於2010年1月，其向廣州市中級人民法院提出法律訴訟，要求恒生集團公司及港滙支付現金人民幣147,000,000元，相當於座落於標的地塊上物業21,000平方米部份之金額。然而，由於合作開發協議之訂約方同意透過仲裁方式處理任何據此產生之糾紛，廣州市中級人民法院拒絕受理有關案件。因此，廣州聯電其後於同年就相同申索於廣州仲裁委員會發起針對恒生集團公司、漢國恒生及港滙之仲裁程序(案號C2010穗仲案字第2828號)。據本公司中國法律顧問中倫文德律師事務所告知，廣州仲裁委員會有權審理該地塊之糾紛，在廣州聯電於仲裁中取得勝訴之情況下，恒生集團公司將很可能被頒令出售其於漢國恒生之25%股權予第三方或港滙(擁有優先權及很可能成為買方)。

於仲裁過程中，廣州聯電已向廣州仲裁委員會申請資產保全令。廣州仲裁委員會已將申請移交至廣州市中級人民法院，廣州市中級人民法院作出民事裁定((2011)穗中法執字第764號)及後續裁定，使該地塊根據土地使用權證(編號為穗國用(2005)第10017號)之24,067.3平方米部份受限於查封令，直至2018年5月18日為止。

據本公司中國法律顧問中倫文德律師事務所告知，於最後實際可行日期，仲裁程序仍在進行中，該地塊現受限於查封令。廣州聯電於仲裁過程中申請查封令於中國是普遍使用的資產保全方法，並可在法院批准下以替代保證金取代。根據中國公司法第72條，倘人民法院根據法例之強制執行程序轉讓公司一名股東之股權，須通知公司及全體股東。其他股東在相同條件下將擁有優先權。倘其他股東於人民法院發出通知起計20日內並無行使優先權，其將被視為放棄有關優先權。根據國家企業信用信息公示系統、中國執行信息公開網、全國法院失信被執行人查詢系統及信用中國之網站所示，正在進行破產審查之恒生集團公司已被撤銷營業執照。由於恒生集團公司之資金不足以抵償債務，因此不大可能採用其他賠償方法(即現金或土地分配)。因此，倘廣州仲裁委員會作出對恒生集團公司及目標集團不利之裁決，將很大可能展開強制執行程序，如上文所討論，恒生集團公司很可能按廣州聯電之要求出售於漢國恒生之25%股權，而漢國恒生之另一名股東港滙將很有可能行使優先權。廣州仲裁委員會所作出仲裁裁決之範圍將以廣州聯電(作為申請人)針對恒生集團公司(作為答辯人)之仲裁要求為限。因此，港滙行使優先權將不會被廣州仲裁委員會推翻。倘港滙行使優先權，本公司將遵守上市規則第14及14A章之規定。

董事會函件

就查封令而言，倘若恒生集團公司及目標集團於仲裁中取得勝訴，查封令將獲解除。倘恒生集團公司及目標集團於仲裁中取得敗訴，只要恒生集團公司及目標集團執行仲裁裁決（即恒生集團公司很可能出售漢國恒生之25%股權）或提供替代保證金，則查封令將獲解除。

鑑於上文所述，本公司認為未能解除查封令之機會很低，漢國恒生於該地塊之權益將不會受到影響。按此基準，本公司認為查封令對該地塊之估值不會造成重大影響。基於相同理由，解除查封令及仲裁程序之結果不會計入股份轉讓協議之先決條件內，而股份轉讓協議之訂約方並無議定任何賠償機制或類似安排。鑑於該地塊位於廣州市天河區之黃金地段，而代價較所收購該地塊之權益之市值折讓30%，本公司認為有關安排符合本公司及股東之整體權益。

下列為目標集團根據中國會計準則所編製之未經審核綜合財務資料：

目標公司

目標公司於2017年3月24日註冊成立，直至目前為止並無產生損益。目標公司於2017年9月14日之未經審核資產總值及淨值為人民幣3,185,039,863.46元。

Smooth Ever集團

	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
未計稅項及特殊項目及非控股權益前 虧損淨額	2,795	2,974
計及稅項及特殊項目後但未計 非控股權益前虧損淨額	2,795	2,974

Smooth Ever集團於2016年12月31日之經審核資產總值及資產淨值（計及非控股權益後）分別為人民幣397,340,000元及人民幣17,867,000元。

目標公司由2017年3月24日註冊成立日期起至2017年7月31日止期間之過往財務資料之會計師報告載於本通函附錄二。Smooth Ever集團於截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年7月31日止七個月之過往財務資料之會計師報告載於本通函附錄三。編製目標公司及Smooth Ever集團之財務報表所使用之會計政策與本公司所使用者大致相同。

訂立股份轉讓協議之理由及好處

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。

於收購事項後，本集團取得該地塊及其物業發展項目之38.25%權益。鑑於該地塊位於黃金地段、其指定用途及發展潛力，董事會認為，收購事項為本集團加強其於廣東省首府城市房地產市場之組合提供良機，藉以為股東帶來更多投資回報。

董事會認為股份轉讓協議之條款乃由訂約各方經公平原則磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

收購事項的財務影響

於完成後及於最後實際可行日期，當代置業(香港6)及陽光城集團分別持有目標公司之51%及49%權益。目標公司透過Smooth Ever及港滙(均為投資控股公司)持有漢國恒生之75%股權，而漢國恒生為該地塊之註冊及實益擁有人，主要從事該地塊之物業發展項目。

1. 資產與負債

誠如本通函附錄四因而形成集團的未經審核備考綜合資產及負債表所詳述，假設收購事項已於2017年6月30日完成，收購事項將使因而形成集團的未經審核備考綜合資產維持於約人民幣37,349,000,000元、因而形成集團的未經審核備考綜合負債維持於約人民幣30,668,000,000元，而資產淨值維持不變。

2. 盈利

於完成後及於最後實際可行日期，本集團持有目標公司已發行股本之51%權益，並列作本公司之合營公司。因此，目標公司之財務報表將不會與本公司之財務報表綜合入賬。收購事項將不會對本集團之綜合盈利造成即時影響。

上市規則之涵義

由於上市規則所載有關股份轉讓協議項下收購事項之一個或多個適用百分比率超過25%但少於100%，故訂立股份轉讓協議構成上市規則第14章項下本公司之一項主要交易。因此，股份轉讓協議及據此擬進行之收購事項須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。於最後實際可行日期，極地控股持有已發行股份總數之66.01%權益。於2017年9月15日，本公司接獲極地控股書面同意進行收購事項及訂立股份轉讓協議。由於(i)在本公司召開就批准收購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%或以上，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收購事項。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，股份轉讓協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，倘於本公司的股東大會上提呈決議案以供股東考慮上述事項，董事建議股東投票贊成有關決議案。

收購事項之進一步更新資料

於2017年11月27日，目標公司與廣州當代騰欣投資有限公司(「當代騰欣」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，目標公司同意出售1股Smooth Ever股份(相當於Smooth Ever已發行股本之100%)予當代騰欣，代價為1.00美元。當代騰欣為一家於中國成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，當代騰欣分別由深綠置業(北京)有限公司(本公司之全資附屬公司)及廣州利碧輝澤房地產開發有限公司(陽光城集團之全資附屬公司)持有51%及49%權益。於完成買賣協議項下之交易後，Smooth Ever集團之股權、權利及負債以及本公司及陽光城集團於該地塊之權益將與完成收購事項後相同。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
當代置業(中國)有限公司
總裁兼執行董事
張鵬
謹啟

2017年12月8日

I. 本集團截至2016年12月31日止三個財政年度及截至2017年6月30日止六個月的財務資料

本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月的財務資料，分別於本公司截至2014年12月31日止年度的年報第105至252頁、本公司截至2015年12月31日止年度的年報第107至268頁、本公司截至2016年12月31日止年度的年報第156至296頁及本公司截至2017年6月30日止六個月的中期報告第29至66頁披露，所有該等財務資料於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.modernland.hk登載。本公司年報的快速連結載列如下：

本公司截至2014年12月31日止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0417/LTN20150417338_C.pdf

本公司截至2015年12月31日止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0412/LTN20160412478_C.pdf

本公司截至2016年12月31日止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0321/LTN201703211075_C.pdf

本公司截至2017年6月30日止六個月之中期報告：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0824/LTN20170824323_C.pdf

II. 債務

1. 借貸

於2017年9月30日（即本通函付印前此債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，因而形成集團之未償還借貸為約人民幣19,747,281,000元，有關詳情載列如下：

	人民幣千元
優先票據，有抵押及有擔保	4,839,389
公司債券，無抵押及無擔保	1,000,000
銀行貸款，有抵押	4,768,720
其他借貸，有抵押	3,902,500
應付附屬公司少數持有人款項，無抵押	2,339,529
應付第三方款項，無抵押	2,897,143
	<u>19,747,281</u>

2. 或然負債及其他擔保

於2017年9月30日營業時間結束時，因而形成集團的財務擔保及或然負債如下：

因而形成集團就銀行就購買因而形成集團所開發物業向客戶提供的按揭貸款向銀行提供人民幣7,823,482,000元的擔保。該等由因而形成集團為客戶向銀行提供的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交各項物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押時即會解除。

於2017年9月30日，因而形成集團就授予合營企業的銀行貸款及其他貸款提供的擔保為人民幣1,488,900,000元。

III. 營運資金

經計及因而形成集團的現有資源，包括內部產生的資金、外部借貸及目前可動用銀行融資額度，且在並無不可預見的情況下，董事認為因而形成集團將有充足營運資金以應付自本通函日期起未來十二個月的目前需要。

IV. 重大不利變動

董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2016年12月31日（即本公司最近期經審核綜合財務報表的刊發日期）以來有任何重大不利變動。

V. 展望及前景

於完成後，因而形成集團將繼續於中國主要從事房地產開發，而該地塊之註冊及實益擁有人漢國恒生將繼續從事發展該地塊。該地塊之總地盤面積約為95,382平方米，總建築面積約280,000平方米。該地塊計劃作住宅、商用及其他用途。

因而形成集團的未經審核備考財務資料載於本通函附錄四，旨在說明收購事項對本集團資產及負債的財務影響。因而形成集團的未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃根據董事的判斷及假設而編製，其假設性質使其未必可真實反映因而形成集團於收購事項完成日期或任何未來日期的財務狀況。

董事預期，未來10年中國房地產業仍然是高分化、高聚焦、高淘汰的時代，由於我國新生代人口結構的變化，未來10年房地產市場將以每年新開工面積不少於10億平方米的速度快速發展。由於我國家庭生活方式的逐漸轉變，突顯行業全週期可持續發展的家園型社區，即適齡宜居型社區住宅方興未艾。

2017年，本集團搶抓這一重要機遇，在多方面進行聯合發展。本集團透過穩步購置土地以擴大其規模，繼續側重一線和強二線城市，包括客戶基數大、具備產業支撐，存銷比合理及不限購的衛星城市。本集團亦將不斷創新產品，不斷深化其核心競爭力（「獨特的供暖制冷解決方案+獨特的空氣質量解決方案+獨特的節能降本解決方案」）。

VI. 其他資料

(a) 流動資金及財務資源

於2016年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘為約人民幣6,762,300,000元。

於2016年12月31日，本集團的借貸總額為約人民幣10,021,000,000元。

(b) 資本負債比率

於2016年12月31日，本集團的淨負債比率（按借貸淨額除以總權益計算）為約68.9%。

(c) 僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團共有1,103名僱員。本集團根據個人的優勢及發展潛力聘用及晉升有關人士。本集團參照個人表現及現行市場薪金水平，釐定全體僱員（包括董事）的薪酬待遇。

(d) 本集團的重大收購

除收購事項及下文所披露交易外，本集團於2016年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）後並無訂立任何重大收購事項：

- (1) 於2017年3月3日，本公司間接全資附屬公司騰飛摩碼置業（北京）有限公司（「騰飛摩碼」）與管志權先生（「管先生」）、西藏煜隆置業有限公司（「西藏煜隆」）及武漢中聯晟鳴置業有限公司（「中聯晟鳴」）訂立股權轉讓協議，據此，騰飛摩碼已有條件同意分別自管先生及西藏煜隆購入中聯晟鳴之2%及98%股權（合共100%股權），代價為人民幣949,850,000元。
- (2) 於2017年3月11日，本公司間接全資附屬公司新動力（北京）建築科技有限公司（「北京新動力」）訂立若干合夥權益轉讓協議，分別收購嘉興長天曆峰一號投資管理合夥企業（有限合夥）（「曆峰一號」）及嘉興長天曆峰二號投資管理合夥企業（有限合夥）（「曆峰二號」）約51.31%及61.02%合夥權益，總代價為人民幣3,735,000元。同日，曆峰一號及曆峰二號訂立若干股權轉讓協議，分別出售第一摩碼人居環境科技（北京）有限公司3.97%及2.18%股權，以換取放棄承讓人於曆峰一號及曆峰二號的分派權利。
- (3) 於2017年4月5日，本公司間接全資附屬公司當代節能置業集團鴻業奔跑科技（北京）有限公司（「鴻業奔跑」）與佛山市長信天昊投資有限公司（「天昊投資」）及佛山市長信宏創房地產有限公司（「宏創房地產」）訂立股權合作協議，據此（其中包括）鴻業奔跑將以總代價約人民幣230,877,436元收購宏創房地產的全部股權及截至股權合作協議日期宏創房地產欠付天昊投資及其他現有債權人的貸款及債務總額。

- (4) 於2017年4月5日，本公司間接全資附屬公司智慧鴻業置業(北京)有限公司(「智慧鴻業」)與佛山市南海區永信投資有限公司(「永信投資」)、佛山市長信銀昊投資有限公司(「銀昊投資」)及佛山市信隆置業投資有限公司(「信隆置業」)訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)智慧鴻業將以總代價約人民幣202,275,598元收購信隆置業的全部股權及截至股權轉讓協議日期信隆置業欠付銀昊投資及永信投資的貸款及債務總額。
- (5) 於2017年5月4日，本公司間接全資附屬公司綻藍拓展置業(北京)有限公司(「綻藍拓展」)、廈門躍聯置業有限公司、廈門新景地集團有限公司(作為賣方)及福建盛世聯邦置業發展有限公司(「盛世聯邦」)訂立合作開發協議，據此(其中包括)協議各方同意通過盛世聯邦合作開發位於中國福建省晉江市之地塊。綻藍拓展於合作開發協議項下須支付的代價淨額為人民幣1,800,000,000元(相等於2,034,000,000港元)。此外，建議綻藍拓展將向盛世聯邦注資人民幣13,421,000元(相等於15,165,730港元)作為註冊資本。
- (6) 於2017年5月5日，綻藍摩碼置業(北京)有限公司(「綻藍摩碼」)及當代節能置業股份有限公司(「當代節能置業」)(均為本公司的間接全資附屬公司)與江揚集團有限公司、陳俊女士及丁文權先生(統稱「賣方」)訂立股權及貸款轉讓協議(「轉讓協議」)，據此，綻藍摩碼同意收購目標公司(即江蘇江揚金鑫房地產開發有限公司(「江揚金鑫」))的全部股權，並償付江揚金鑫結欠其外部債權人的尚未償還貸款，總代價為人民幣434,000,000元。於2017年6月16日，轉讓協議的訂約方訂立終止協議(「終止協議」)，據此，訂約方同意終止轉讓協議，即時生效，且賣方應向綻藍摩碼退還轉讓協議項下代價的第一期付款。

- (7) 於2017年5月9日，當代節能置業與上海中城燦朔投資中心(有限合夥)(「中城燦朔投資」)、弘睿(北京)投資管理有限公司(「弘睿投資」)及上海中城聯盟投資管理股份有限公司(「中城聯盟投資」)訂立協議，據此訂約各方協定(其中包括)武漢摩碼置業有限公司(「武漢摩碼」)(本公司持有其51%股權，且於訂立該協議前入賬列作本集團合營企業)董事會之主要決策須經董事會簡單多數成員(而非全體董事一致批准)議決。
- (8) 於2017年5月22日，當代節能置業與鼎信長城(北京)投資管理有限公司(「鼎信長城」)、深耕拓展投資(北京)有限公司(「深耕投資」)及鷹潭鼎信永淳投資有限合夥企業(「鷹潭鼎信」)訂立協議，據此訂約各方協定(其中包括)深耕投資(由當代節能置業及鷹潭鼎信分別持有51%及49%，並為本公司的非全資附屬公司)董事會重大決定的決議方式將由大多數通過改為一致通過。
- (9) 於2017年6月29日，本公司間接間接全資附屬公司北京當代綠色投資基金管理有限公司(「北京當代綠色」)及當代節能置業設立的有限合夥企業嘉興藍綠精神股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「嘉興藍綠精神」)與若干其他合夥人(獨立第三方)訂立有限合夥協議，據此，合夥人同意(其中包括)向嘉興藍綠綻放股權投資基金合夥企業(有限合夥)投資，資本總額為人民幣1,901,000,000元，當中北京當代綠色及嘉興藍綠精神的注資額分別為人民幣1,000,000元及人民幣475,000,000元。
- (10) 於2017年8月16日，本公司之間接全資附屬公司蘇深綠色(北京)置業有限公司(「蘇深綠色」)(作為買方)與蘇州傑能科技有限公司及錢興華先生(作為賣方)訂立股權轉讓及債務清償協議，據此，蘇深綠色已有條件同意自賣方購入江蘇禦尊房地產開發有限公司之100%股權，代價約為人民幣469,000,000元。

以下為目標公司申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出載於第23至31頁之報告全文，以供載入本通函。



就過往財務資料致當代置業(中國)有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第25至31頁所載之陽光城粵港有限公司(「目標公司」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於2017年7月31日之財務狀況表及由2017年3月24日(註冊成立日期)至2017年7月31日期間(「有關期間」)之權益變動表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第25至31頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃供載入當代置業(中國)有限公司(「該公司」)日期為2017年12月8日有關該公司建議收購目標公司51%股權(「建議收購事項」)之通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

貴公司董事負責遵照過往財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公允之過往財務資料，並落實目標公司董事認為屬必要之內部控制，以確保於編製過往財務資料時不存在因欺詐或錯誤引致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」進行吾等之工作。該準則規定吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露之憑證。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過

往財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製真實而公允之過往財務資料之相關內部控制，以設計適用於有關情況之程序，惟並非旨在對該實體內部控制之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評價過往財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取之憑證充分恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料足以真實及公平地反映目標公司於2017年7月31日之財務狀況及目標公司於有關期間根據過往財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製之財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，吾等並無對第25頁所界定之相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2017年12月8日

過往財務資料

以下載列過往財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

目標公司於有關期間基於過往財務資料所編製之財務報表（「相關財務報表」），乃經畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

財務狀況報表
(以人民幣呈列)

	附註	於2017年 7月31日 人民幣千元
流動資產		
其他應收款項	4	9
流動資產總額		9
流動負債總額		—
流動資產淨額		9
資產淨值		9
股本及儲備		
股本	5	9
權益總額		9

權益變動表
(以人民幣呈列)

	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2017年3月24日之結餘（註冊成立日期）	—	—	—
注資	9	—	9
於2017年7月31日之結餘	9	—	9

過往財務資料附註

1 過往財務資料編製及呈列基準

陽光城粵港有限公司（「目標公司」）為於2017年3月24日根據香港公司條例在香港註冊成立之獲豁免有限公司。

目標公司乃一家投資控股公司。

於本報告日期，由於目標公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務，故概無編製經審核財務報表。

過往財務資料乃根據一切適用之國際財務報告準則編製，國際財務報告準則一詞為國際會計準則委員會所頒佈之所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋之統稱。有關所採納主要會計政策之進一步詳情載列於附註2。

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製此過往財務資料而言，目標公司已採納於有關期間之一切適用之新訂及經修訂國際財務報告準則，惟尚未於2017年1月1日開始之會計期間開始生效之任何新訂準則或詮釋則作別論。已頒佈但尚未於2017年1月1日開始之會計年度開始生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於附註9。

過往財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策已於過往財務資料所示的期間貫徹應用。

2 主要會計政策

(a) 持續經營

於2017年7月31日，目標公司尚未產生任何收益，並倚賴財務支援以持續經營業務。過往財務資料乃按持續經營基準編製，原因是當代置業（中國）有限公司（「當代置業」）及陽光城集團股份有限公司（「陽光城集團」）已承諾提供必要財務支援，包括承諾於目標公司債務到期時向其提供財務支援。因此，目標公司於可見未來將能夠履行其財務責任。

(b) 計量基準

目標公司之功能貨幣為港元（「港元」）。過往財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，並約整至最接近的千位數。過往財務資料乃按歷史成本法編製。

(c) 採用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的財務報表時，管理層須作出會影響會計政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及在相關情況下被認為屬合理的多項其他因素，其結果構成對無法輕易從其他來源確定的資產及負債賬面值的判斷基礎。實際結果可能有別於此等估計。

有關估計及相關假設須持續進行檢討。倘修訂會計估計僅影響修訂有關估計的期間，則於該期間內確認修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於作出修訂期間及未來期間均須確認有關修訂。

(d) 現金流量表

由於目標公司於有關期間並無任何現金流量，於有關期間及於2017年7月31日亦無任何現金及現金等價物，因此並無編製現金流量表。

(e) 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項按期內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於全面收入報表所報稅前溢利，蓋因有關稅前溢利並無計及於其他期間應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減項目。目標公司的即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般於可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時就所有該等可扣減暫時差額確認。倘暫時產額乃因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易(業務合併除外)的其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

(f) 金融工具

倘目標公司成為工具合約條文的訂約方，則於財務狀況報表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬的金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(視適用情況而定)的公允價值。因收購透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、應收關聯方款項、銀行結餘及現金)採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

(ii) 終止確認

倘收取資產現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已轉讓且目標公司已將該等金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予另一實體，則終止確認金融資產。

於全面確認金融資產時，該等資產賬面值與已收及應收代價總和間的差額於損益內確認。

(g) 資產減值**(i) 其他應收款項減值**

按成本或攤銷成本列賬的其他即期或非即期應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括目標公司留意到以下一宗或多宗虧損事件的可觀察數據：

- 債務人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境有重大變動而對債務人造成不利影響；

倘存在任何上述證據，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的其他即期應收款項及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值(如貼現影響屬重大，按金融資產原來實際利率(即初始確認該等資產時計算的實際利率)貼現)的差額計量。倘該等金融資產具備類似風險特徵(例如類似逾期情況)及並未單獨被評估為減值，則該等資產會進行集體評估。集體評估為減值的金融資產的未來現金流量會根據與集體組別具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況釐定。

倘減值虧損金額於其後期間減少，且該減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產的賬面值超過假設該資產於過往年度從未確認減值虧損情況下原應釐定的賬面值。

減值虧損應從相應資產中直接撇銷，惟計入其他應收款項且可收回性被視為成疑但並非微乎其微的應收款項的已確認減值虧損例外。於此情況下，採用撥備賬記錄呆賬的減值虧損。倘目標公司信納能收回應收款項的機會微乎其微，則被視為不可收回的款項金額從應收款項中直接撇銷，而在撥備賬中有關該債務的任何金額予以撥回。倘先前計入撥備賬的款項於其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及先前直接撇銷而其後收回的款項均在損益確認。

(h) 外幣換算

年內以外幣進行之交易乃按交易日之適用外幣匯率換算。以外幣列值之貨幣資產及負債按報告期末之匯率換算。匯兌收益及虧損於損益賬中確認。

以外幣之歷史成本計量的非貨幣性資產及負債按交易日之外幣匯率換算。以外幣列值並以公允價值計量的非貨幣資產及負債按公允價值釐定日期之外幣匯率換算。

(i) 關聯方

(a) 任何人士或該人士的近親符合以下條件，則視為與Smooth Ever集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制Smooth Ever集團；
- (ii) 對Smooth Ever集團施加重大影響；或
- (iii) 為Smooth Ever集團母公司的主要管理人員。

(b) 倘任何實體符合以下任何條件，則視為Smooth Ever集團的有關聯實體：

- (i) 該實體為同一集團的成員公司（即母公司、附屬公司及控股股東控制的實體均相互關聯）。
- (ii) 一間實體是另一間實體的聯營公司或合營公司（或另一間實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營公司）。
- (iii) 兩間實體為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體是第三方實體的合營公司，而另一間實體是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為Smooth Ever集團或Smooth Ever集團關聯實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a) (i)所述人士對該實體施加重大影響或為該實體（或該實體母公司）的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

該人士的家庭近親成員是指在與實體往來的過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員。

3 損益及其他全面收入報表

由於目標公司於有關期間並無經營業務，因此並無編製損益及其他全面收入報表。

4 董事薪酬

於有關期間的董事薪酬披露如下：

	薪金、津貼 董事袍金 及實物利益 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
由2017年3月24日 (註冊成立日期) 至2017年7月31日期間					
執行董事：					
劉煜 (於2017年3月24日獲委任)	-	-	-	-	-
陳林 (於2017年3月24日獲委任)	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5 其他應收款項

於2017年7月31日之其他應收款項為就已發行股本應收股東之款項，有關款項為免息及按要求時償還。

(a) 應收款項減值

應收款項的減值虧損採用撥備賬記錄，除非目標公司信納收回款項的可能性極微，則減值虧損於應收款項直接撇銷(見附註2(g))。

(b) 未減值的應收款項

於2017年7月31日的應收款項結餘並未逾期亦無出現減值，有關款項乃與股東有關。

6 股本

於2017年7月31日，目標公司的註冊資本為10,000港元(相當於約人民幣9,000元)。

7 財務風險管理及公允價值

目標公司就應收股東款項面臨信貸風險。由於目標公司自註冊成立日期並無進行任何業務，因此並無以浮動利率計息的金融工具，亦無重大交易及結餘，故並無重大利率風險、流動資金風險及貨幣風險。目標公司所承擔的信貸風險及其管理信貸風險所採用的信貸風險管理政策及慣例於下文載述。

(a) 信貸風險

目標公司的信貸風險主要來自其他應收款項。管理層制定信貸政策，並持續監察所承擔的該等信貸風險。

在不計及任何所持抵押品的情況下，承受的最高信貸風險為財務狀況報表內各金融資產的賬面值(經扣除任何減值撥備)。目標公司並無提供任何擔保導致其承受信貸風險。

目標公司因其他應收款項產生的信貸風險的進一步定量披露載於附註5。

(b) 公允價值

目標公司董事認為，財務狀況報表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其於報告期末的公允價值相若。

8 直接及最終控股公司

於2017年7月31日，董事認為目標公司之直接控股公司為陽光城集團，而目標公司之最終控股公司為福建陽光集團有限公司。該等實體均於中華人民共和國（「中國」）註冊成立。陽光城集團乃於深圳證券交易所上市之公司，其財務報表可供公眾查閱。

9 已頒佈但於2017年1月1日開始的會計期間未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至過往財務資料刊發日期，國際會計準則委員會已頒佈多項修訂及新訂準則（於2017年1月1日開始的期間尚未生效，且尚未在過往財務資料中採納）。

目標公司現正評估該等修訂於初次應用期間預期造成的影響。截至目前為止，目標認為採納上述修訂不會對過往財務資料造成重大影響。

9 報告期後事項

於2017年1月，陽光城集團訂立協議以收購Smooth Ever Investment Limited及其附屬公司（統稱「Smooth Ever集團」）之100%股權，該公司主要於廣州從事物業發展及持有一幅地塊。有關收購已於2017年8月31日完成及Smooth Ever集團已成為目標公司之附屬公司。

於2017年9月，當代置業與陽光成集團訂立股份轉讓協議，以收購目標公司及其附屬公司之51%權益。有關收購已於2017年9月15日完成。

期後財務報表

目標公司並無就2017年7月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。

以下為 貴公司申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出載於第32至54頁之報告全文，以供載入本通函。



就過往財務資料致當代置業(中國)有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第35至54頁所載之Smooth Ever Investment Limited (「Smooth Ever」) 及其附屬公司(統稱「Smooth Ever集團」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括Smooth Ever集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2017年7月31日止七個月(「有關期間」)之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第35至54頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃供載入當代置業(中國)有限公司(「貴公司」)日期為2017年12月8日有關 貴公司建議收購陽光城粵港有限公司(「目標公司」)51%股權(「建議收購事項」)之通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

貴公司董事負責遵照過往財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公允之過往財務資料，並落實 貴公司董事認為屬必要之內部控制，以確保於編製過往財務資料時不存在因欺詐或錯誤引致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等之意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」進行吾等之工作。該準則規定吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露之憑證。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製真實而公允之過往財務資料之相關內部控制，以設計適用於有關情況之程序，惟並非旨在對該實體內部控制之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評價過往財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取之憑證充分恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料足以真實及公平地反映Smooth Ever集團於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年7月31日之財務狀況，以及其於有關期間根據過往財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製之財務表現及現金流量。

審閱追加期間的相關財務資料

吾等已審閱Smooth Ever集團於追加期間的相關財務資料，此等財務資料包括截至2016年7月31日止七個月的綜合損益及其他全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其他解釋資料（「追加期間的相關財務資料」）。貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間的相關財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的相關財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就本會計師報告而言追加期間的相關資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，吾等並無對第35頁所界定之相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2017年12月8日

過往財務資料

以下載列過往財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

Smooth Ever集團於有關期間基於過往財務資料所編製之綜合財務報表（「相關財務報表」），乃經畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

綜合損益及其他全面收入報表

(以人民幣呈列)

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
收益	-	-	-	-	-
銷售成本	-	-	-	-	-
毛利	-	-	-	-	-
行政開支	(3,038)	(2,792)	(2,973)	(1,631)	(4,894)
融資成本	(4)	(3)	(1)	(2)	(3)
經營虧損及稅前虧損	(3,042)	(2,795)	(2,974)	(1,633)	(4,897)
所得稅	-	-	-	-	-
年內／期內虧損	<u>(3,042)</u>	<u>(2,795)</u>	<u>(2,974)</u>	<u>(1,633)</u>	<u>(4,897)</u>
年內／期內其他全面收入：					
換算海外業務之匯兌差額，扣除零稅項	701	(12,957)	(15,056)	(5,231)	8,716
年內／期內全面收入總額	<u>(2,341)</u>	<u>(15,752)</u>	<u>(18,030)</u>	<u>(6,864)</u>	<u>3,819</u>

綜合損益及其他全面收入報表

(以人民幣呈列)

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
下列人士應佔年內／期					
內虧損：					
貴公司擁有人	(2,347)	(2,097)	(2,232)	(1,227)	(3,675)
非控股權益	(695)	(698)	(742)	(406)	(1,222)
	<u>(3,042)</u>	<u>(2,795)</u>	<u>(2,974)</u>	<u>(1,633)</u>	<u>(4,897)</u>
下列人士應佔全面收面					
收入總額：					
貴公司擁有人	(1,575)	(13,724)	(15,744)	(5,921)	4,145
非控股權益	(766)	(2,028)	(2,286)	(943)	(326)
	<u>(2,341)</u>	<u>(15,752)</u>	<u>(18,030)</u>	<u>(6,864)</u>	<u>3,819</u>

綜合財務狀況報表
(以人民幣呈列)

	附註	於12月31日			於7月31日
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備		133	85	48	23
非流動資產總額		<u>133</u>	<u>85</u>	<u>48</u>	<u>23</u>
流動資產					
發展中待售物業	4	356,615	376,234	395,989	396,410
其他應收款項		55	55	143	163
銀行結餘及現金	5	184	215	1,160	143
流動資產總額		<u>356,854</u>	<u>376,504</u>	<u>397,292</u>	<u>396,716</u>
流動負債					
其他應付款項	6	252,788	288,142	326,923	322,503
流動負債總額		<u>252,788</u>	<u>288,142</u>	<u>326,923</u>	<u>322,503</u>
流動資產淨額		<u>104,066</u>	<u>88,362</u>	<u>70,369</u>	<u>74,213</u>
資產淨值		<u>104,199</u>	<u>88,447</u>	<u>70,417</u>	<u>74,236</u>
股本及儲備					
實繳資本		—*	—*	—*	—*
儲備		47,335	33,610	17,867	22,012
貴公司擁有人應佔權益		<u>47,335</u>	<u>33,611</u>	<u>17,867</u>	<u>22,012</u>
非控股權益		<u>56,864</u>	<u>54,836</u>	<u>52,550</u>	<u>52,224</u>
權益總額		<u>104,199</u>	<u>88,447</u>	<u>70,417</u>	<u>74,236</u>

* Smooth Ever之實繳資本相等於約人民幣8元，並已就千元列示調整至零(見附註7(b))。

綜合權益變動表

(以人民幣呈列)

	貴公司擁有人應佔					
	實繳資本 人民幣千元	外幣換算		總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元			
於2014年1月1日之結餘	-	63,213	(14,303)	48,910	57,630	106,540
換算海外業務之匯兌差額	-	772	-	772	(71)	701
年內虧損	-	-	(2,347)	(2,347)	(695)	(3,042)
於2014年12月31日及 2015年1月1日之結算	-	63,985	(16,650)	47,335	56,864	104,199
換算海外業務之匯兌差額	-	(11,627)	-	(11,627)	(1,330)	(12,957)
年內虧損	-	-	(2,097)	(2,097)	(698)	(2,795)
於2015年12月31日及 2016年1月1日之結餘	-	52,358	(18,747)	33,611	54,836	88,447
換算海外業務之匯兌差額	-	(13,512)	-	(13,512)	(1,544)	(15,056)
年內虧損	-	-	(2,232)	(2,232)	(742)	(2,974)
於2016年12月31日及 2017年1月1日之結餘	-	38,846	(20,979)	17,867	52,550	70,417
於2016年12月31日及 2017年1月1日之結餘	-	38,846	(20,979)	17,867	52,550	70,417
換算海外業務之匯兌差額	-	7,820	-	7,820	896	8,716
期內虧損	-	-	(3,675)	(3,675)	(1,222)	(4,897)
於2017年7月31日之結餘	-	46,666	(24,654)	22,012	52,224	74,236
(未經審核)						
於2016年1月1日之結餘	-	52,358	(18,747)	33,611	54,836	88,447
換算海外業務之匯兌差額	-	(4,694)	-	(4,694)	(537)	(5,231)
期內虧損	-	-	(1,227)	(1,227)	(406)	(1,633)
於2016年7月31日之結餘	-	47,664	(19,974)	27,690	53,893	81,583

綜合現金流量表
(以人民幣呈列)

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
					(未經審核)
經營活動					
稅前虧損	(3,042)	(2,795)	(2,974)	(1,633)	(4,897)
物業、廠房及設備折舊	49	48	20	14	17
	(2,993)	(2,747)	(2,954)	(1,619)	(4,880)
發展中待售物業增加	(3,106)	(19,619)	(19,755)	(346)	(421)
其他應收款項增加	(8)	–	(88)	–	(20)
其他應付款項增加／(減少)	(4)	2	960	554	(399)
經營活動所用現金	(6,111)	(22,364)	(21,837)	(1,411)	(5,720)
已付所得稅	–	–	–	–	–
經營活動所用現金淨額	(6,111)	(22,364)	(21,837)	(1,411)	(5,720)
投資活動					
出售物業、廠房及設備之 所得款項	–	–	17	–	8
投資活動所得現金淨額	–	–	17	–	8
融資活動					
關聯方墊款	6,042	22,382	22,769	1,493	4,660
融資活動所得現金淨額	6,042	22,382	22,769	1,493	4,660

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及現金等價物(減少)/增加 淨額	(69)	18	949	82	(1,052)
年/期初現金及現金等價物	245	184	215	215	1,160
所持外幣現金結餘之 匯率變動影響	8	13	(4)	(11)	35
年/期終現金及現金等價物	<u>184</u>	<u>215</u>	<u>1,160</u>	<u>286</u>	<u>143</u>

過往財務資料附註

1 過往財務資料編製及呈列基準

Smooth Ever於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，為一家投資控股公司，自註冊成立日期起並無進行任何業務。Smooth Ever及其附屬公司(合稱「Smooth Ever集團」)主要從事物業發展業務。

直至本報告日期，由於Smooth Ever之註冊成立所在司法權區之相關規則及法規並無法定審核規定，故概無編製經審核財務報表。

於完成建議收購事項後及於本報告日期，Smooth Ever於下列附屬公司直接或間接擁有權益，該等公司均為私人公司：

公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本之詳情	所有權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			由Smooth Ever持有	由附屬公司持有		
港滙集團有限公司	香港 2004年 3月19日	已發行及繳足股份1港元	100%	不適用	投資控股	安永會計師事務所
廣州市漢國恒生房地產開發有限公司(「漢國恒生」)	中國 2004年 10月28日	註冊及繳足股本人民幣220,000,000元	不適用	75%	房地產發展	廣州市正大中信會計師事務所執業會計師

過往財務資料乃根據一切適用之國際財務報告準則編製，國際財務報告準則一詞為國際會計準則委員會所頒佈之所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋之統稱。有關所採納主要會計政策之進一步詳情載列於附註2。

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製此過往財務資料而言，貴集團已採納一切適用之新訂及經修訂國際財務報告準則，惟尚未於截至2017年1月1日開始之會計期間生效之任何新訂準則或詮釋則作別論。已頒佈但尚未於截至2017年1月1日開始之會計期間生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於附註14。

過往財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策已於過往財務資料所示的所有期間貫徹應用。

追加期間相關財務資料乃根據過往財務資料所採納之相同編製及呈列基準而編製。

2 主要會計政策

(a) 持續經營

於2017年7月31日，Smooth Ever集團尚未產生任何收益，並倚賴財務支援以持續經營業務。過往財務資料乃按持續經營基準編製，原因是當代置業(中國)有限公司(「當代置業」)及陽光城集團股份有限公司(「陽光城集團」)已承諾提供必要財務支援，包括承諾於Smooth Ever集團債務到期時向其提供財務支援。因此，Smooth Ever集團於可見未來將能夠履行其財務責任。

(b) 計量基準

過往財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數。過往財務資料乃按歷史成本法編製。

(c) 採用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的財務報表時，管理層須作出會影響會計政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及在相關情況下被認為屬合理的多項其他因素，其結果構成對無法輕易從其他來源確定的資產及負債賬面值的判斷基礎。實際結果可能有別於此等估計。

有關估計及相關假設須持續進行檢討。倘修訂會計估計僅影響修訂有關估計的期間，則於該期間內確認修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於作出修訂期間及未來期間均須確認有關修訂。

管理層在應用國際財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註11論述。

(d) 發展中待售物業

擬於發展完成後於一般業務過程中出售的發展中待售物業列為流動資產，以成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括相關土地成本、所產生的發展支出及已資本化的借貸成本(如適用)。

發展中待售物業於竣工後轉撥至持作銷售物業。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當分類。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

折舊乃經計及物業、廠房及設備項目(在建工程除外)的估計剩餘價值，於其估計可使用年期以直線法確認以撇銷成本。

倘物業、廠房及設備項目的某些部分有不同使用年期，則在各部分之間合理地分配該項目的成本或估值，且按各部分單獨地折舊。資產的使用年期及其剩餘價值(如有)均會每年進行評估。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。該資產出售或報廢所產生的任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

(f) 金融工具

倘Smooth Ever集團成為工具合約條文的訂約方，則於財務狀況報表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬的金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(視適用情況而定)的公允價值。因收購透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、應收關聯方款項、銀行結餘及現金)採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

(ii) 金融負債

金融負債包括貸款、貿易應付款項、其他應付款項及應付關聯方款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(iii) 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債攤銷成本以及於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計可用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金付款至初步確認時賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

(iv) 終止確認

倘收取資產現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已轉讓且Smooth Ever集團已將該等金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予另一實體，則終止確認金融資產。

於全面確認金融資產時，該等資產賬面值與已收及應收代價總和間的差額於損益內確認。

倘有關合約所訂明的Smooth Ever集團責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

(g) 資產減值

(i) 其他應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬的其他即期或非即期應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括Smooth Ever集團留意到以下一宗或多宗虧損事件的可觀察數據：

- 債務人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境有重大變動而對債務人造成不利影響；

倘存在任何上述證據，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的其他即期應收款項及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值(如貼現影響屬重大，按金融資產原來實際利率(即初始確認該等資產時計算的實際利率)貼現)的差額計量。倘該等金融資產具備類似風險特徵(例如類似逾期情況)及並未單獨被評估為減值，則該等資產會進行集體評估。集體評估為減值的金融資產的未來現金流量會根據與集體組別具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況釐定。

倘減值虧損金額於其後期間減少，且該減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產的賬面值超過假設該資產於過往年度從未確認減值虧損情況下原應釐定的賬面值。

減值虧損應從相應資產中直接撇銷，惟計入其他應收款項且可收回性被視為成疑但並非微乎其微的應收款項的已確認減值虧損例外。於此情況下，採用撥備賬記錄呆賬的減值虧損。倘Smooth Ever集團信納能收回應收款項的機會微乎其微，則被視為不可收回的款項金額從應收款項中直接撇銷，而在撥備賬中有關該債務的任何金額予以撥回。倘先前計入撥備賬的款項於其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及先前直接撇銷而其後收回的款項均在損益確認。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以識別物業、廠房及設備可能存在減值或先前確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象。

倘存在任何該等跡象，則會估計該資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值的較高者。在評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予以分配，首先減少分配至現金產生單位（或單位組別）的任何商譽賬面值，之後按比例減少該單位（或單位組別）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減出售成本（如能計量）或使用價值（如能釐定）。

— 減值虧損撥回

倘用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損僅限於在過往年度並未確認減值虧損情況下原應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年內計入損益。

(h) 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項按期內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於全面收入報表所報稅前溢利，蓋因有關稅前溢利並無計及於其他期間應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減項目。Smooth Ever集團的即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般於可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時就所有該等可扣減暫時差額確認。倘暫時產額乃因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易（業務合併除外）的其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

(i) 撥備及或然負債

當Smooth Ever集團因過往事件須負上法律或推定責任，並須作出經濟效益流出以履行責任及可作出可靠估計時，會就未能確定時間或數額的其他債務確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，撥備將按履行責任的預計開支的現值列賬。

倘毋須作出經濟效益流出或該數額未能可靠估計，則有關責任披露為或然負債，除非作出經濟效益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟效益流出的機會極微。

(j) 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金而並無重大價值變動風險且在購入後三個月內到期的短期高流通性投資。

(k) 關聯方

(a) 任何人士或該人士的近親符合以下條件，則視為與Smooth Ever集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制Smooth Ever集團；
- (ii) 對Smooth Ever集團施加重大影響；或
- (iii) 為Smooth Ever集團母公司的主要管理人員。

(b) 倘任何實體符合以下任何條件，則視為Smooth Ever集團的有關聯實體：

- (i) 該實體為同一集團的成員公司（即母公司、附屬公司及控股股東控制的實體均相互關聯）。
- (ii) 一間實體是另一間實體的聯營公司或合營公司（或另一間實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營公司）。
- (iii) 兩間實體為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體是第三方實體的合營公司，而另一間實體是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為Smooth Ever集團或Smooth Ever集團關聯實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a) (i)所述人士對該實體施加重大影響或為該實體（或該實體母公司）的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

該人士的家庭近親成員是指在與實體往來的過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員。

(l) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為集團所控制之實體。當集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則集團控制該實體。於評估集團是否擁有有關權力時，僅會考慮其實質權利（由集團及其他人士擁有）。

於附屬公司之投資均由控制開始之日直至控制終止之日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部交易產生之集團內部結餘、交易及現金流量及任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與抵銷未變現溢利之方法相同，但僅限於並無證據顯示已出現減值時。

非控股權益即並非由公司直接或間接擁有於附屬公司的權益，就此而言，集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致集團整體須承擔符合財務負債定義的權益的合約責任。就各項業務合併而言，集團可選擇按附屬公司的可識別資產淨值的公允價值或以其相應的比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於綜合財務狀況報表中在權益項下呈列，且獨立於公司股權持有人應佔權益。於集團業績內的非控股權益，乃於綜合損益表以及綜合損益及其他全面收入報表內以年內分配予非控股權益與公司股權持有人的損益總額及全面收入總額方式呈列。來自非控股權益持有人之貸款及該等持有人之其他合約責任乃按負債之性質，於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

倘集團於附屬公司權益之變動並無使其失去附屬公司之控制權，則入賬為股權交易，並調整綜合權益內控股及非控股權益的金額，以反映相關權益變動，惟不會調整商譽及確認盈虧。

倘公司失去一家附屬公司控制權，則以出售該附屬公司全部股權入賬，產生之盈虧於損益確認。於失去控制權當日於該前附屬公司保留之任何權益以公平值確認，該數額被視作金融資產初次確認之公平值或(如適用)於聯營公司或合營企業投資之初次確認成本。於附屬公司之投資在公司財務狀況報表中使用權益法入賬。

3 董事薪酬

於有關期間的董事薪酬披露如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2016年					
執行董事：					
Fun Man-Hei, Herman	-	-	-	-	-
Chan Yuen Keung	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2015年					
執行董事：					
Fun Man-Hei, Herman	-	-	-	-	-
Chan Yuen Keung	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2014年					
執行董事：					
Fun Man-Hei, Herman	-	-	-	-	-
Chan Yuen Keung	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至2016年7月31日止期間 (未經審核)					
執行董事：					
Fun Man-Hei, Herman	-	-	-	-	-
Chan Yuen Keung	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至2017年7月31日止期間					
執行董事：					
Fun Man-Hei, Herman	-	-	-	-	-
Chan Yuen Keung	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

4 發展中待售物業

	於12月31日			於7月31日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
發展中待售物業	<u>356,615</u>	<u>376,234</u>	<u>395,989</u>	<u>396,410</u>

- (a) 土地使用權包括位於中華人民共和國(「中國」)的發展中待售物業，其使用權年期為40至70年。
- (b) 發展中待售物業之全部結餘預期將於超過一年後收回。
- (c) 由於漢國恒生所持有之地塊之前利益相關方向漢國恒生之少數股東廣州市恒生集團有限公司提出爭議，並因此展開及正在進行仲裁。廣州市中級人民法院作出民事裁定及後續裁定，使漢國恒生所持有之地塊根據國有土地使用權證之總面積56,070平方米中，土地面積為24,067.3平方米之部份受限於查封令，直至2018年5月18日為止。本公司預期查封令可獲解除及漢國恒生於地塊之權益將不會受到影響(詳情見附註8)。

5 銀行結餘及現金

	於12月31日			於7月31日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
手頭現金	3	3	9	–
銀行現金	181	212	1,151	143
	184	215	1,160	143

6 其他應付款項

	於12月31日			於7月31日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付關聯方款項	252,766	288,117	325,945	321,888
其他應付款項	22	25	978	625
	252,788	288,142	326,923	322,503

(a) 應付關聯方款項

	於12月31日			於7月31日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付股東款項	209,121	222,090	237,149	228,432
應付一名股東控制實體之款項	43,645	66,027	88,796	93,456
	252,766	288,117	325,945	321,888

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年7月31日，應付關聯方款項指已收關聯方的墊款，為無抵押、免息及無固定還款期。

7 股本

(a) 權益部份之變動

Smooth Ever集團之綜合股權各個部份之期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。Smooth Ever集團權益項目由有關期間初至末的變動詳情載列如下：

	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日之結餘	–	48,910	48,910
年內全面收入總額	–	(1,575)	(1,575)
於2014年12月31日及 2015年1月1日之結餘	–	47,335	47,335
年內全面收入總額	–	(13,724)	(13,724)
於2015年12月31日及 2016年1月1日之結餘	–	33,611	33,611
年內全面收入總額	–	(15,744)	(15,744)
於2016年12月31日及 2017年1月1日之結餘	–	17,867	17,867
期內全面收入總額	–	4,145	4,145
於2017年7月31日之結餘	–	22,012	22,012
(未經審核)			
於2016年1月1日之結餘	–	33,611	33,611
期內全面收入總額	–	(5,921)	(5,921)
於2016年7月31日之結餘	–	27,690	27,690

(b) 實繳資本

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年7月31日，Smooth Ever的註冊資本為1美元。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年7月31日，Smooth Ever的實繳資本為1美元(相當於約人民幣8元)。

(c) 資本管理

Smooth Ever集團股東積極及定期檢討及管理其資本回報及安全。作為是項檢討的其中一環，Smooth Ever集團股東考量Smooth Ever集團是否具備能力償還到期債務，並於必要時向Smooth Ever集團提供財務支援。

8 或然負債

非控股權益之一名第三方債權人(「債權人」)就應付結餘人民幣224,490,000元控告Smooth Ever集團之非控股權益及Smooth Ever集團。債權人已申請仲裁。同時，Smooth Ever集團持有之地塊之部份已根據債權人之申請由廣州市中級人民法院查封(見附註4(c))。

根據所取得之法律意見，貴公司預期查封令可獲解除及漢國恒生於該地塊之權益將不會受到影響。

9 財務風險管理及公允價值

Smooth Ever集團面臨之流動資金風險主要來自到期應付款項。Smooth Ever集團並無以浮動利率計息的金融工具，而其應收款項及應付款項並非以外幣計值，故並無重大利率風險或貨幣風險。Smooth Ever集團所承擔的流動資金風險及其管理有關風險所採用的財務風險管理政策及慣例於下文載述。

(a) 流動資金風險

Smooth Ever集團負責其自身的現金管理，包括自關聯方籌集貸款以應付預期現金需求。

Smooth Ever集團的政策為定期監察其流動資金需求，確保維持充足現金儲備以滿足其於短期內的流動資金需求。

下表詳列Smooth Ever集團於各報告期末按合約未貼現現金流量計算的金融負債的剩餘合約年期，以及Smooth Ever集團須償還有關款項的最早日期：

	於12月31日						於7月31日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	合約未貼 現金流出 1年內或 按要求 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	合約未貼 現金流出 1年內或 按要求 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	合約未貼 現金流出 1年內或 按要求 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	合約未貼 現金流出 1年內或 按要求 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
其他應付款項	252,788	252,788	288,142	288,142	326,923	326,923	322,503	322,503

(b) 公允價值

Smooth Ever集團董事認為，綜合財務狀況報表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其於各報告期末的公允價值相若。

10 重大關聯方交易

(a) 有關期間重大關聯方交易載列如下：

	截至12月31日止年度			截至7月31日止期間	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)
來自以下各方的貸款					
– 由股東控制之實體	6,042	22,382	22,769	1,493	4,660

(b) 於各報告期末與關聯方的結餘如下：

	於12月31日			於7月31日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
– 一名股東	209,121	222,090	237,149	228,432
– 由股東控制之實體	43,645	66,027	88,796	93,456

11 應用Smooth Ever集團會計政策之關鍵會計判斷

發展中待售物業撥備

誠如附註2(d)所詮釋，Smooth Ever集團發展中待售物業以成本與可變現淨值的較低者列賬。根據最新市場資料，Smooth Ever集團根據目前市況估計地塊市價。

倘完成之成本上升或出售淨值下降，則可變現淨值將下降，並將導致發展中待售物業撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則發展中待售物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國物業市場不穩及個別物業的獨特性，成本及收益之實際值可能會高於或低於報告期末估計值。撥備的任何增長或下降將影響未來數年的溢利或虧損。

12 公司層面的財務狀況表

	於12月31日			於7月31日
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產	-	-	-	-
於附屬公司的投資	47,369	33,651	17,900	22,065
非流動資產總額	47,369	33,651	17,900	22,065
流動資產				
其他應收款項	-	-	237,115	228,379
流動資產總值	-	-	237,115	228,379
流動負債				
其他應付款項	34	40	237,148	228,432
流動負債總額	34	40	237,148	228,432
流動負債淨額	(34)	(40)	(33)	(53)
資產淨值	47,335	33,611	17,867	22,012
資本及儲備				
實繳資本	—*	—*	—*	—*
儲備	47,335	33,611	17,867	22,012
權益總額	47,335	33,611	17,867	22,012

* Smooth Ever之實繳資本相等於約人民幣8元，並已就千元列示調整至零（見附註7(b)）。

13 直接及最終控股公司

於2014、2015及2016年12月31日以及2017年7月31日，董事認為直接控股公司為Cheerworld Group Limited及最終控股公司為Lucky Year Finance Limited，均為於英屬處女群島註冊成立之公司。該等實體並無編製可供公眾使用之財務報表。一名中介股東漢國置業有限公司（香港主板上市公司）之財務報表可供公眾查閱。

14 已頒佈但於2017年1月1日開始的期間未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至本報告刊發日期，國際會計準則委員會已頒佈多項修訂及新訂準則（於2017年1月1日開始的期間尚未生效，且尚未在過往財務資料中採納），其中包括以下可能與Smooth Ever集團相關者。

於以下日期或
之後開始的
會計期間生效

國際財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	2018年1月1日
國際財務報告準則第15號， <i>來自客戶合約的收益</i>	2018年1月1日
國際財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	2019年1月1日

Smooth Ever集團現正評估該等修訂於初次應用期間預期造成的影響。截至目前為止，Smooth Ever集團認為採納上述修訂不會對過往財務資料造成重大影響。

15 其後事件

於2017年1月，陽光城集團（於深圳證券交易所上市之中國房地產開發商）訂立協議以收購Smooth Ever集團之100%股權。有關收購已於2017年8月31日完成，而Smooth Ever集團其後已成為陽光城集團之全資附屬公司。

期後財務報表

Smooth Ever及其附屬公司並無就2017年7月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。

(A) 申報會計師報告

以下為香港執業會計師畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

**獨立申報會計師關於編製未經審核備考財務資料的核證報告****致當代置業(中國)有限公司董事**

吾等已完成核證工作，以就當代置業(中國)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於2017年6月30日的未經審核備考綜合資產及負債表以及 貴公司於2017年12月8日所刊發通函(「通函」)附錄四B部所載的相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則於通函附錄四B部載述。

備考財務資料由董事編製，以說明收購陽光城粵港有限公司的51%股權(「收購事項」)對 貴集團於2017年6月30日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於2017年6月30日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團於2017年6月30日財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴公司截至該日止期間的中期財務報告(已就此刊發審核報告)。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有一套全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於該等報告刊發當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料所用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於就說明而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該等事件或交易於2017年6月30日的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而作出報告的合理核證委聘涉及進行若干程序，以評估董事於編製備考財務資料所用的適用準則有否為呈列該事件或交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當憑據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的事件或交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑據屬充分恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料乃遵照所述基準妥善編製；
- b) 有關基準與 貴集團會計政策貫徹一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2017年12月8日

(B) 未經審核備考財務資料**(1) 未經審核備考財務資料的緒言**

以下為因而形成集團的未經審核備考財務資料，乃假設收購事項已於2017年6月30日完成。收購事項的詳情載於本通函「董事會函件」一節。

因而形成集團的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29段編製，旨在說明根據本公司（透過其全資附屬公司當代置業（香港6）有限公司）所簽署股份轉讓協議（「該協議」）的條款進行收購事項的影響。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映倘收購事項於特定日期或任何未來日期完成時因而形成集團的財務狀況。

因而形成集團的未經審核備考財務資料乃根據本集團於2017年6月30日的未經審核綜合財務狀況報表而編製，乃摘錄自本集團截至該日止期間的已刊發中期報告，並按備考基準作出調整以反映收購事項的影響。該等備考調整(i)與收購事項直接相關，而與其他未來事件及決定無關；及(ii)根據該協議條款有事實支持。

因而形成集團的未經審核備考財務資料應與本集團截至2017年6月30日止期間的中期報告所載本集團的過往財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

(2) 未經審核備考綜合資產及負債表

	於2017年 6月30日 的本集團 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 (附註3a)	因而形成 集團 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	1,931,230	—	1,931,230
物業、廠房及設備	493,719	—	493,719
無形資產	2,197	—	2,197
持作日後發展的永久業權土地	32,246	—	32,246
於聯營公司的權益	101,348	—	101,348
於合營企業的權益	1,179,382	1,451,106	2,630,488
向合營企業作出貸款	2,801,658	167,323	2,968,981
可供出售投資	50,085	—	50,085
遞延稅項資產	352,421	—	352,421
非流動資產總值	6,944,286	1,618,429	8,562,715
流動資產			
存貨	4,674	—	4,674
發展中待售物業	15,306,015	—	15,306,015
持作銷售物業	2,303,442	—	2,303,442
貿易及其他應收款、押金及預付款	2,824,698	—	3,136,061
應收關聯方款項	1,272,742	—	1,272,742
受限制現金	1,696,944	—	1,696,944
銀行結餘及現金	6,996,538	(1,618,429)	5,378,109
流動資產總值	30,405,053	(1,618,429)	28,786,624

	於2017年 6月30日 的本集團 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 (附註3a)	因而形成 集團 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款、 已收押金及應計費用	12,574,108	—	12,574,108
應付關聯方款項	2,599,823	—	2,599,823
應付稅項	1,989,559	—	1,989,559
銀行及其他借貸—於一年內到期	3,855,763	—	3,855,763
優先票據—於一年內到期	686,879	—	686,879
流動負債總額	<u>21,706,132</u>	<u>—</u>	<u>21,706,132</u>
流動資產淨值	<u>8,698,921</u>	<u>—</u>	<u>8,698,921</u>
資產總值減流動負債	<u>15,643,207</u>	<u>—</u>	<u>15,643,207</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸— 於一年後到期	4,040,984	—	4,040,984
公司債券	982,754	—	982,754
長期應付款	381,843	—	381,843
優先票據—於一年後到期	3,368,200	—	3,368,200
遞延稅項負債	187,598	—	187,598
非流動負債總額	<u>8,961,379</u>	<u>—</u>	<u>8,961,379</u>
資產淨值	<u>6,681,828</u>	<u>—</u>	<u>6,681,828</u>

(3) 因而形成集團未經審核備考財務資料附註

- a. 該等調整指收購目標集團之總代價。根據該協議，本集團將收購目標公司之51%股權，現金代價為1,828,623,141港元（相當於約人民幣1,618,429,000元），包括權益代價人民幣1,451,106,000元及股東貸款人民幣167,323,000元。收購事項之股份收購部份約人民幣1,451,106,000元列作「於合營企業的權益」，而收購事項之股東貸款部份約人民幣167,323,000元列作「向合營企業作出貸款」。收購事項之代價已按匯率0.8850換算為人民幣。概不表示港元金額已按、原應按或可按該匯率或任何其他匯率或根本無法兌換為人民幣，反之亦然。
- b. 根據本集團採納之會計政策，收購事項將根據國際會計準則第28號「於聯營及合營企業的投資」（「國際會計準則第28號」）使用權益法列賬。董事認為，就收購目標集團之51%股權已付代價之公平值與本集團應佔目標集團可識別淨資產之公平值並無重大差異。
- c. 未經審核備考財務資料並無就收購相關成本（包括向法律顧問、申報會計師、印刷商支付的費用、稅項及徵費以及其他開支）作出任何調整，蓋因董事認為有關成本並不重大。
- d. 除上述調整外，概無作出任何調整以反映因而形成集團於2017年6月30日後的任何營運業績或進行的其他交易。

目標公司的管理層討論及分析

本節概述目標公司由2017年3月24日（註冊成立日期）至2017年7月31日期間的業務及財務業績、財務狀況及其他財務資料。

目標公司的業務及財務業績

目標公司乃一家於2017年3月24日在香港註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，目標公司為一間投資控股公司。

目標公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務。

目標公司的財務狀況及其他財務資料

目標公司一般透過實繳資本為其營運提供資金。

由2017年3月24日（註冊成立日期）至2017年7月31日期間，目標公司並無任何來自第三方的借貸。

或然負債

於2017年7月31日，目標公司並無任何重大或然負債。

資產抵押

於2017年7月31日，目標公司並無任何資產抵押。

外幣

目標公司現時並無採用外幣對沖政策，惟管理層會監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

僱員薪酬及政策

由2017年3月24日（註冊成立日期）至2017年7月31日期間，目標公司僱員未獲支付任何薪酬。

持有的重大投資

由2017年3月24日（註冊成立日期）至2017年7月31日期間，目標公司並無持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

由2017年3月24日（註冊成立日期）至2017年7月31日期間，目標公司並無進行任何重大收購或出售事項。

目標公司的前景

目標公司乃一間於香港註冊成立的投資控股公司。自2017年9月6日起，於目標公司完成收購Smooth Ever集團後，目標公司透過Smooth Ever集團持有漢國恒生的75%股權，漢國恒生為該地塊的註冊實益擁有人。於完成後，目標公司分別由當代置業（香港6）及陽光城集團持有51%及49%權益。於2017年11月27日，目標公司與廣州當代騰欣投資有限公司（「當代騰欣」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，目標公司同意出售1股Smooth Ever股份（相當於Smooth Ever已發行股本之100%）予當代騰欣，代價為1.00美元。於最後實際可行日期，當代騰欣分別由深綠置業（北京）有限公司（本公司之全資附屬公司）及廣州利碧輝澤房地產開發有限公司（陽光城集團之全資附屬公司）持有51%及49%權益。於完成買賣協議項下之交易後，目標公司於該地塊不再擁有任何權益。

SMOOTH EVER集團的管理層討論及分析

本節概述Smooth Ever集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月31日止七個月的業務及財務業績、財務狀況及其他財務資料。

Smooth Ever集團的業務及財務業績

Smooth Ever為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其持有港滙（於香港註冊成立的投資控股公司）已發行股本的100%權益，而港滙持有漢國恒生（於中國成立的公司）的75%股權。漢國恒生為該地塊的註冊實益擁有人，主要業務為該地塊之物業發展。漢國恒生的餘下25%股權由恒生集團公司（於最後實際可行日期正在進行破產審查）持有。據本公司中國法律顧問告知，恒生集團公司仍在進行破產審查。本公司已指示中國法律顧問評估恒生集團公司之破產審查結果對Smooth Ever集團於該地塊之實益權益及經濟權益之影響。倘若恒生集團公司被判破產，恒生集團公司現時所持有漢國恒生之25%股權將轉讓予第三方或就漢國恒生餘下股權享有優先權之港滙。由於漢國恒生將仍為該地塊之擁有人，Smooth Ever集團於該地塊之實益權益及經濟權益將不會受到影響。倘港滙行使優先權，本集團就購買恒生集團公司25%股權而將予支付之代價可能受到影響。

於最後實際可行日期，漢國恒生為就發展該地塊成立的項目公司。

收益及毛利

Smooth Ever集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月31日止七個月的收益及毛利載列如下：

	截至12月31日止年度			截至
				7月31日止
	2014年	2015年	2016年	七個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年
				人民幣千元
收益	-	-	-	-
毛利	-	-	-	-

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月31日止七個月期間，Smooth Ever集團並無產生任何收益。

銷售成本

	截至12月31日止年度			截至
				7月31日止
	2014年	2015年	2016年	七個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年
				人民幣千元
銷售成本	-	-	-	-

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月31日止七個月期間，Smooth Ever集團並無任何銷售成本。

行政開支

	截至12月31日止年度			截至
				7月31日止
	2014年	2015年	2016年	七個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年
				人民幣千元
行政開支	(3,038)	(2,792)	(2,973)	(4,894)

行政開支主要包括辦公室開支及項目管理支出，於各年度及期間並不重大。

年／期內虧損

	截至12月31日止年度			截至
				7月31日止
	2014年	2015年	2016年	七個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年
				人民幣千元
經營虧損及除稅前虧損	(3,042)	(2,795)	(2,974)	(4,897)
所得稅開支	-	-	-	-
年／期內虧損	(3,042)	(2,795)	(2,974)	(4,897)

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2017年7月31日止七個月，Smooth Ever集團錄得虧損及並無產生所得稅開支。

Smooth Ever集團的財務狀況及其他財務資料

財務資源及資本負債比率

Smooth Ever集團一般透過實繳股本以及向一名股東及一間由股東所控制的實體借貸，為其營運提供資金。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年7月31日，Smooth Ever集團向一名股東及一間由股東所控制的實體借貸的情況載列如下：

(i) 來自一名股東及一間由股東所控制實體的借貸

	於12月31日							
	2014年		2015年		2016年		於2017年7月31日	
	一年內或 按要求償 還的已訂 約未貼 現金流出 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	一年內或 按要求償 還的已訂 約未貼 現金流出 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	一年內或 按要求償 還的已訂 約未貼 現金流出 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	一年內或 按要求償 還的已訂 約未貼 現金流出 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
股東貸款	209,121	209,121	222,090	222,090	237,149	237,149	228,432	228,432
由股東所控制實 體的貸款	43,645	43,645	66,027	66,027	88,796	88,796	93,456	93,456
總計	252,766	252,766	288,117	288,117	325,945	325,945	321,888	321,888

應付一名股東及一間由股東所控制實體的款項為無抵押、按人民幣計值及免息，且無固定還款期。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年7月31日，有關結餘分別包括人民幣252,766,000元、人民幣288,117,000元、人民幣325,945,000元及人民幣321,888,000元。

(ii) 銀行借貸

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年7月31日，Smooth Ever集團並無任何銀行借貸。

或然負債

Smooth Ever集團的25%股權（由恒生集團公司持有）被該地塊的前利益相關方就應付結餘人民幣224,490,000元提出起訴。該前利益相關方提出仲裁，而該地塊24,067.3平方米的土地使用權於最後實際可行日期正進行司法查封。於2011年3月23日，有關前利益相關方向廣州仲裁委員會提出財產保全申請之法律行動。廣州市中級人民法院其後作出民事裁定（(2011)穗中法執字第764號《民事裁定書》）及後續裁定，使該地塊根據國有土地使用權證（編號為穗國用(2005)第10017號）土地面積為24,067.3平方米之部份受限於查封令，直至2018年5月18日為止。

除上述披露者外，於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年7月31日，Smooth Ever集團並無任何其他或然負債。

資產抵押

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年7月31日，Smooth Ever集團並無任何資產抵押。

外幣

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月31日止七個月，Smooth Ever集團並無正式的財務政策。Smooth Ever集團的交易及貨幣資產主要以人民幣計值。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月31日止七個月，Smooth Ever集團並無因貨幣匯率波動而就其營運或流動資金遭遇任何重大困難或影響。Smooth Ever集團並無採用任何重大財務工具進行對沖。

僱員薪酬及政策

於2017年7月31日，Smooth Ever集團並無任何僱員。於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月31日止七個月期間，Smooth Ever集團僱員未獲支付任何薪酬。

分部分析

Smooth Ever集團的營運附屬公司為漢國恒生，主要於中國從事物業發展業務。漢國恒生為就發展該地塊所成立的項目公司。由於該地塊之發展仍處於規劃及分區階段，收入暫不按業務分部劃分。

持有的重大投資

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月31日止七個月期間，除於該地塊持有權益外，Smooth Ever集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月31日止七個月期間，Smooth Ever集團並無進行任何重大收購或出售事項。

Smooth Ever集團的前景

Smooth Ever集團現時涉足中國之物業發展，預期將會繼續發展該地塊。鑑於該地塊位於黃金地段、其指定用途及發展潛力，董事會認為，收購事項為本集團加強其於廣東省物業市場之組合提供良機，藉以為股東帶來更多投資回報。除發展該地塊外，Smooth Ever集團並無其他投資計劃。本公司與陽光城集團將制定計劃透過Smooth Ever集團收購漢國恒生的餘下25%股權，以全權控制漢國恒生及該地塊的項目發展。

以下為戴德梁行有限公司就廣州市漢國恒生房地產開發有限公司所持有的物業於2017年9月30日的估值編製的函件及估值證書全文，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：

關於：位於中國廣東省廣州市天河區東莞莊名為「陽光城·當代」之建議住宅發展項目之發展地盤

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下的指示對當代置業(中國)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)擬收購位於中華人民共和國(「中國」)的物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察該物業、作出有關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向貴公司提供該物業於2017年9月30日(「估值日期」)的市值意見。

市值的定義

吾等對該物業之估值指其根據香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則(2012年版)作出之市值，市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，並在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該物業的估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

吾等在估值中，並無就該物業的任何押記、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

在吾等對中國物業估值過程中，吾等乃假設該物業已按名義土地使用年費獲授指定年期的可轉讓土地使用權，而任何土地出讓金已悉數繳付。吾等依賴 貴集團關於該物業業權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等假設承授人對該物業擁有可強制執行的業權。

在對中國物業進行估值時，我們已假設該物業的承授人或使用者於獲批土地使用年期屆滿前的整段期間可不受干預地自由使用或出讓該物業。

對該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載規定。

估值方法

吾等透過參照相關市場上現有可資比較銷售交易而採用直接比較法得出估值意見。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地憑證、發展計劃書及所有其他相關事項等事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 貴公司之法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權的文件副本。然而，吾等並未能進行調查以核實該物業的業權或確定可能未有於交予吾等的副本上列載的任何修訂。

所有文件僅用作參考，而一切尺寸、量度及面積均為約數。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問中倫文德律師事務所提供有關該中國物業業權的資料。

實地視察

吾等廣州辦事處之估值師黎宇恒(具有3年估值經驗)已於2017年10月16日視察該物業。吾等並無就確定土質狀況及服務等是否適合作任何未來發展進行實地調查。吾等編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在建設期間不會產生任何非經常性開支或延誤。除另有指明外，吾等並未能進行實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積，且吾等已假設交予吾等的文件副本所示面積均為正確無誤。

貨幣

除另有指明外，本估值報告所指的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

隨函附奉估值證書。

此致

中國
北京
東城區
香河園路1號
10棟
4樓
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

大中華區估價及顧問服務部
區域董事

陳家輝

MSc, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS(GP)

謹啟

2017年12月8日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國物業估值經驗。

估值證書

貴集團於中國將予收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 9月30日 現況下的市值
位於中國廣東省廣州市天河區東莞莊名為「陽光城·當代」之建議住宅發展項目之發展地盤	該物業包括兩幅總地盤面積為95,382平方米的地塊。 該物業計劃發展成為一個大型發展項目。該物業的總計劃建築面積為428,431.70平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業處於交吉狀態。	人民幣 6,000,000,000元

用途	概約總建築面積 (平方米)
住宅	260,587.00
商用	1,189.00
配套設施	5,760.00
幼稚園	2,160.00
學校	14,900.00
停車場	143,835.70
總計：	428,431.70

該物業位於廣東省廣州市中心地區，由華南理工大學及中國其他知名物業發展商之住宅房地產項目環繞。

該物業獲授土地使用權，分別由2005年3月3日起及2004年9月30日起，作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年及作其他用途為期50年。

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證編號(2005)10017及(2005)10039，該物業(總地盤面積95,382平方米)之土地使用權已歸屬於廣州市漢國恒生房地產開發有限公司(「漢國恒生」)，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地使用期限	地盤面積 (平方米)
(2005)10017	2005年3月17日	由2005年3月3日起，作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年及作其他用途為期50年	56,070
(2005)10039	2004年11月17日	由2004年9月30日起，作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年及作其他用途為期50年	39,312
總計			95,382

- (2) 根據日期為2004年8月16日之國有土地使用權證出讓合同編號(2004)177，一幅地塊之土地使用權已訂約授予廣州電子工業發展總公司及廣東省建材城鄉建設開發公司。

詳情概述如下：

- (i) 地盤面積： 56,644平方米
- (ii) 土地出讓金： 人民幣51,116,317元
- (iii) 土地使用期限： 由取得土地使用權日期開始起計，作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年及作其他用途為期50年
- (iv) 容積率： 少於2.85
- (v) 建築承諾： 無訂明

根據日期為2005年3月4日之國有土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積為56,644平方米之地塊之土地使用權已訂約由廣州電子工業發展總公司及廣東省建材城鄉建設開發公司轉讓予漢國恒生，代價為人民幣52,000,000元。

根據日期為2004年6月15日之國有土地使用權出讓合同編號(2004)116，一幅地塊之土地使用權已訂約授予廣州天一房地產開發有限公司。詳情概述如下：

- (i) 地盤面積： 40,128平方米
- (ii) 土地出讓金： 人民幣15,103,337元
- (iii) 土地使用期限： 由取得土地使用權日期開始起計，作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年及作其他用途為期50年
- (iv) 容積率： 少於2.65
- (v) 建築承諾： 無訂明

根據日期為2004年10月28日之國有土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積為40,128平方米之地塊之土地使用權已訂約由廣州天一房地產開發有限公司轉讓予漢國恒生，代價為人民幣15,780,000元。

- (3) 根據3份建設用地規劃許可證編號(2007)115、(2010)356及92-0407，該物業建築地盤之總地盤面積96,410平方米符合城市規劃規定。
- (4) 根據當代置業(香港6)有限公司(「甲方」)與陽光城集團股份有限公司(乙方)訂立之股份轉讓協議及股東協議，甲方同意向乙方收購陽光城粵港有限公司已發行股份總數之51%。陽光城粵港有限公司持有漢國恒生之75%股權，而廣州恒生集團有限公司則持有漢國恒生之餘下25%股權。
- (5) 根據日期為2016年3月28日之營業執照編號914401017676768586，漢國恒生於2004年10月28日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣220,000,000元。
- (6) 吾等已獲提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 漢國恒生已取得該物業之土地使用權；
 - (b) 土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金均已正式支付及結算；
 - (c) 由於之前對該地塊擁有權益之一方就共同開發物業提出爭議，其仲裁(案號C2010穗仲案字第2828號)涉及四方，即港滙集團有限公司、漢國恒生、廣州聯電集團有限公司及廣州市恒生集團有限公司。於2011年3月23日，廣州聯電集團有限公司向廣州仲裁委員會提出財產保全申請之法律行動。廣州市中級人民法院其後作出民事裁定((2011)穗中法執字第764號《民事裁定書》)及後續裁定。因此，廣州恒生集團有限公司所持有漢國恒生之25%股權須受限於查封令。
 - (d) 該物業由廣州市中級人民法院進行司法查封。倘該物業之相關查封獲撤銷並遵守仲裁結果，漢國恒生有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；
 - (e) 根據閑置土地認定書，該物業已確認為閑置土地。然而，根據關於東莞莊路漢國「福林地塊」閑置處理進度的復函，由於該地塊現時處於扣押狀況，廣州市國土資源和規劃委員會暫不將該物業列作閑置土地；
 - (f) 漢國恒生於使用或佔用地塊方面並無違反中國法律之規定。除查封土地、閑置土地及查封令外，物業毋須被強制徵收及有任何不利影響。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供有關本集團資料的詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完備，亦無誤導或欺詐成份，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

於最後實際可行日期，各董事及本公司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）的股份、相關股份及債券中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（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的權益及淡倉），或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定本公司所存置的登記冊內，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知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）如下：

董事姓名	權益性質	股份數目 (附註8)	佔股權的 概約百分比
張雷	信託受益人	1,827,293,270 (L) (附註1)	66.01%
	實益擁有人	21,447,140 (L) (附註2及7)	0.78%
張鵬	受控制法團的權益	5,982,240 (L) (附註3)	0.22%
	實益擁有人	16,390,000 (L) (附註4及7)	0.59%
陳音	受控制法團的權益	6,911,520 (L) (附註5)	0.25%
范慶國	受控制法團的權益	5,982,240 (L) (附註6)	0.22%
許俊浩	實益擁有人	187,000 (L) (附註7)	0.01%

附註：

1. 該等1,827,293,270股股份由極地控股以登記持有人的身份持有。極地控股全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.全部已發行股本則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。上述家族信託為由Salum Zheng Lee先生(作為創立人)成立的全權信託(其資本及收益受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等各自的女兒)。Salum Zheng Lee先生為張雷先生的胞弟。因此，張雷先生被視為於本公司擁有相同權益。
2. 該等21,447,140股股份當中有9,327,890股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘12,119,250股股份乃根據購股權計劃授出的購股權而持有。
3. 張鵬先生持有卓明發展有限公司全部已發行股本，而卓明發展有限公司於本公司已發行股本中擁有5,982,240股股份，故張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。
4. 該等16,390,000股股份當中有3,745,000股股份由張鵬先生以其個人名義實益持有，其餘12,645,000股股份乃根據購股權計劃授出的購股權而持有。
5. 陳音先生持有龍昇科技有限公司全部已發行股本，而龍昇科技有限公司於本公司已發行股本中擁有6,911,520股股份，故陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。
6. 范慶國先生持有創作發展有限公司全部已發行股本，而創作發展有限公司於本公司已發行股本中擁有5,982,240股股份，故范慶國先生被視為於本公司擁有相同權益。
7. 有關股份權益(包括張雷先生於12,119,250股股份持有的權益、張鵬先生於12,645,000股股份持有的權益及許俊浩先生於187,000股股份持有的權益)乃根據購股權計劃授出的購股權而持有。
8. 「L」指於股份的好倉。

(b) 主要股東

就任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，於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，或本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東如下：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 (附註3)	佔股權的 概約百分比
極地控股	註冊持有人	1,827,293,270 (L) (附註1)	66.01%
Fantastic Energy Ltd.	受控制法團 的權益	1,827,293,270 (L) (附註1)	66.01%
TMF (Cayman) Limited	受託人	1,827,293,270 (L) (附註1)	66.01%
Salum Zheng Lee	全權信託的 創立人	1,827,293,270 (L) (附註1)	66.01%
張德桂	配偶權益	1,827,293,270 (L) (附註2)	66.01%

附註：

- 該等1,827,293,270股股份由極地控股以登記持有人的身份持有。極地控股全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.全部已發行股本則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。上述家族信託為由Salum Zheng Lee先生（作為財產授予人）成立的全權信託（其資本及收益受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等各自的女兒）。因此，Salum Zheng Lee先生被視為於家族信託所持有的1,827,293,270股股份中擁有權益。
- 張德桂女士為Salum Zheng Lee先生的配偶，故張德桂女士被視為於家族信託所持有的1,827,293,270股股份中擁有權益。
- 「L」指於股份的好倉。

除上文所披露者外，就董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有將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

於最後實際可行日期，張雷先生及陳音先生各自與本公司訂立服務合約，據此，彼等分別同意出任執行董事，自2016年6月14日起為期三年。張鵬先生與本公司訂立服務合約以出任執行董事，自2017年1月27日起為期三年。范慶國先生與本公司訂立服務合約，據此，彼同意出任非執行董事，自2017年8月26日起為期三年。陳志偉先生與本公司訂立服務合約以出任非執行董事，自2016年12月30日起為期三年。陳安華先生與本公司訂立服務合約以出任非執行董事，自2017年1月27日起為期三年。秦佑國先生、崔健先生及許俊浩先生各自與本公司訂立委任函件，據此，彼等分別同意出任獨立非執行董事，自2016年6月14日起為期三年。鍾彬先生與本公司訂立委任函件以出任獨立非執行董事，自2017年1月27日起為期三年。

於最後實際可行日期，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的服務合約（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）的合約）。

4. 董事的競爭業務權益

為免於與本集團競爭業務，張雷先生及Salum Zheng Lee先生（其中包括）於2013年6月14日與本公司訂立不競爭契據。

遵照上述不競爭契據，張雷先生及Salum Zheng Lee先生各自作出聲明，表明已按年度基準於各重大方面全面遵守不競爭契據的所有主要條款。張雷先生及Salum Zheng Lee先生（其中包括）已於不競爭契據中確認，除當代大廈商務酒店項目外，彼等概無從事任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團除外）或於此類業務中擁有權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。

5. 重大不利變動

董事概不知悉自2016年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，除本文所披露者外，因而形成集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，因而形成集團的任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

7. 重大合約

因而形成集團於緊接本通函日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）如下：

- (1) 於2016年1月8日，當代節能置業與淮南市信誼房地產開發有限責任公司訂立股權轉讓協議，據此，當代節能置業同意向淮南市信誼房地產開發有限責任公司收購安徽摩碼置業有限公司49%股權，代價為人民幣65,000,000元；
- (2) 於2016年4月15日，本公司與中航信託股份有限公司訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意向中航信託股份有限公司收購南昌摩碼置業有限公司35%股權，代價為人民幣161,083,555.85元；
- (3) 於2016年4月29日，本公司、長城環亞國際投資有限公司及當代置業（香港5）有限公司訂立終止協議，據此協定（其中包括）本公司與長城環亞國際投資有限公司的合營安排將終止，而本公司須分別購回於當代置業（香港5）有限公司及當代置業（香港1）有限公司的剩餘股權，總代價為98港元；
- (4) 於2016年5月30日，Modern Land Seattle, LLC、Modern Green Land Bellevue LLC與CW Development LLC訂立有限責任公司協議，以成立MGCW, LLC，Modern Land Seattle, LLC、Modern Green Land Bellevue LLC及CW Development LLC出資的投資額分別為15,300,000美元、7,200,000美元及7,500,000美元；

- (5) 於2016年6月20日，躍動奔跑置業(北京)有限公司(「躍動奔跑」)(作為買方)與南京鑫和房地產開發有限公司(「南京鑫和」)(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此南京鑫和同意出售，而躍動奔跑同意收購南京鑫磊房地產開發有限公司(「南京鑫磊」)的100%股權，代價為人民幣340,000,000元。

同日，躍動奔跑、南京鑫和、南京鋼鐵集團有限公司、武漢三金房地產開發有限公司及南京鑫磊訂立債務清償合同，據此躍動奔跑同意代南京鑫磊清償南京鑫磊於2016年2月29日結欠南京鑫和、南京鋼鐵集團有限公司及武漢三金房地產開發有限公司金額合共人民幣680,503,958.31元的債務；

- (6) 於2016年6月27日，當代節能置業與深圳平安大華匯通財富管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，當代節能置業同意向深圳平安大華匯通財富管理有限公司收購武漢當代節能置業有限公司5%股權，代價為人民幣10,000,000元；
- (7) 於2016年9月8日，本公司與長城環亞國際投資有限公司訂立認購協議，據此，長城環亞國際投資有限公司有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行合共172,872,000股認購股份，認購價為1.01港元；
- (8) 於2016年10月6日，本公司間接全資附屬公司Modern Land Seattle, LLC(作為買方)、CW Development LLC(作為賣方)、Modern Green Land Bellevue LLC與MGCW, LLC訂立購買協議，據此(其中包括)Modern Land Seattle, LLC同意向CW Development LLC收購MGCW, LLC的25%所有權權益，代價為5,820,379.87美元；
- (9) 於2016年10月13日，本公司、本公司於中國境外組建的若干附屬公司、國泰君安證券(香港)有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG香港分行、VTB Capital plc及中泰國際證券有限公司就發行2019年到期的350,000,000美元6.875厘優先票據訂立購買協議；
- (10) 於2016年11月3日，本公司與中國信達(香港)資產管理有限公司訂立認購協議，據此，中國信達(香港)資產管理有限公司有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行合共243,525,000股認購股份，認購價為1.10港元；

- (11) 於2016年12月9日，Modern Land Seattle, LLC (作為賣方) 與America Great Wall Modern Land Green (Seattle) Holding LLC (作為買方) 訂立權益購買協議，據此 (其中包括) Modern Land Seattle, LLC 同意出售，而America Great Wall Modern Land Green (Seattle) Holding LLC 同意購買MGCW, LLC的76% 所有權權益，代價為18,785,806.25美元；
- (12) 於2016年12月29日，本公司、本公司於中國境外組建的若干附屬公司、國泰君安證券(香港)有限公司及中泰國際證券有限公司就本公司發行本金總額150,000,000美元及於2019年到期的額外美元計值優先票據訂立購買協議；
- (13) 於2017年3月3日，騰飛摩碼 (作為買方) 與管先生及西藏煜隆 (作為賣方) 以及中聯晟鳴訂立股權轉讓協議，據此，騰飛摩碼已有條件同意分別自管先生及西藏煜隆購入中聯晟鳴之2%及98%股權 (合共100%股權)，代價為人民幣949,850,000元；
- (14) 於2017年3月11日，北京新動力訂立若干合夥權益轉讓協議，分別收購曆峰一號及曆峰二號約51.31%及61.02%合夥權益，總代價為人民幣3,735,000元。同日，曆峰一號及曆峰二號訂立若干股權轉讓協議，分別出售第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司3.97%及2.18%股權，以換取放棄承讓人於曆峰一號及曆峰二號的分派權利；
- (15) 於2017年4月5日，本公司間接全資附屬公司鴻業奔跑與天昊投資及宏創房地產訂立股權合作協議，據此 (其中包括) 鴻業奔跑將以總代價約人民幣230,877,436元收購宏創房地產的全部股權及截至股權合作協議日期宏創房地產欠付天昊投資及其他現有債權人的貸款及債務總額；
- (16) 於2017年4月5日，本公司間接全資附屬公司智慧鴻業與永信投資、銀昊投資及信隆置業訂立股權轉讓協議，據此 (其中包括) 智慧鴻業將以總代價約人民幣202,275,598元收購信隆置業的全部股權及截至股權轉讓協議日期信隆置業欠付銀昊投資及永信投資的貸款及債務總額；

- (17) 於2017年5月4日，本公司間接全資附屬公司綻藍拓展、廈門躍聯置業有限公司、廈門新景地集團有限公司(作為賣方)及盛世聯邦訂立合作開發協議，據此(其中包括)協議各方同意通過盛世聯邦合作開發位於中國福建省晉江市之地塊。綻藍拓展於合作開發協議項下須支付的代價淨額為人民幣1,800,000,000元(相等於2,034,000,000港元)。此外，建議綻藍拓展將向盛世聯邦注資人民幣13,421,000元(相等於15,165,730港元)作為註冊資本；
- (18) 於2017年5月5日，綻藍摩碼及當代節能置業(均為本公司的間接全資附屬公司)與江揚集團有限公司、陳俊女士及丁文權先生訂立股權及貸款轉讓協議，據此，綻藍摩碼同意收購目標公司(即江揚金鑫)的全部股權，並償付江揚金鑫結欠其外部債權人的尚未償還貸款，總代價為人民幣434,000,000元；
- (19) 於2017年5月9日，當代節能置業與中城燦朔投資、弘睿投資及中城聯盟投資訂立協議，據此訂約各方協定(其中包括)武漢摩碼(本公司持有其51%股權，且於訂立該協議前入賬列作本集團合營企業)董事會之主要決策須經董事會簡單多數成員(而非全體董事一致批准)議決；
- (20) 於2017年5月22日，當代節能置業與鼎信長城、深耕投資及鷹潭鼎信訂立協議，據此訂約各方協定(其中包括)深耕投資(由當代節能置業及鷹潭鼎信分別持有51%及49%，並為本公司的非全資附屬公司)董事會重大決定的決議方式將由大多數通過改為一致通過；
- (21) 於2017年6月16日，轉讓協議的訂約方訂立終止協議，據此，訂約方同意終止轉讓協議，即時生效，且賣方應向綻藍摩碼退還轉讓協議項下代價的第一期付款；
- (22) 於2017年6月29日，北京當代綠色投資基金管理有限公司(「北京當代綠色」，當代節能置業設立的有限合夥企業)及當代節能置業設立的有限合夥企業嘉興藍綠精神股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「嘉興藍綠精神」)與其他合夥人訂立有限合夥協議，據此，合夥人同意向嘉興藍綠綻放股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「有限合夥企業」)投資，資本總額為人民幣1,901,000,000元。北京當代綠色及嘉興藍綠精神向有限合夥企業的注資將為人民幣1,000,000,000元及人民幣475,000,000元，分別相當於有限合夥企業總投資額約0.05%及25%，並以現金結付；

(23) 於2017年8月16日，本公司之間接全資附屬公司蘇深綠色（作為買方）與蘇州傑能科技有限公司及錢興華先生（作為賣方）訂立股權轉讓及債務清償協議，據此，蘇深綠色已有條件同意自賣方購入江蘇禦尊房地產開發有限公司之100%股權，代價約為人民幣469,000,000元；及

(24) 股份轉讓協議。

8. 專家及同意書

以下為本通函內引述名稱或於本通函內作出意見或載列函件的專家的資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	物業估值師
中倫文德律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，畢馬威會計師事務所、戴德梁行及中倫文德律師事務所已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，畢馬威會計師事務所、戴德梁行及中倫文德律師事務所概無於因而形成集團任何成員公司中擁有股權，亦無擁有可認購或提名他人認購因而形成集團任何成員公司股份的權利。

於最後實際可行日期，畢馬威會計師事務所、戴德梁行及中倫文德律師事務所概無於因而形成集團任何成員公司自2016年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

(a) 概無董事於因而形成集團任何成員公司自2016年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來及直至最後實際可行日期收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (b) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於因而形成集團任何成員公司訂立而仍然存續且對因而形成集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為楊德業先生。楊先生為特許公認會計師公會的資深會員及香港會計師公會的會員。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港主要營業地點位於香港中環花園道三號冠君大廈805-6室。
- (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) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

10. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起直至2017年12月22日（包括該日）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中環花園道三號冠君大廈805-6室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的年報及本公司截至2017年6月30日止六個月的中期報告；
- (c) 目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) Smooth Ever集團的會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 因而形成集團的未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄四；

- (f) 目標集團持有的物業權益的物業估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (g) 本附錄「重大合約」一節提述的重大合約；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一節提述的專家同意書；
- (i) 股份轉讓協議；及
- (j) 本通函。