

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED

當代置業(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1107)

**有關購買一家持有位於加拿大的該等地塊及
相關資產的加拿大公司全部權益的
主要及關連交易**

購股協議

董事會宣佈，於2018年10月16日，本公司全資附屬公司Modern Land No. 7與Modern Commercial及Kunyuan International訂立購股協議，據此，(其中包括)Modern Commercial及Kunyuan International有條件同意出售而Modern Land No. 7有條件同意購買目標公司1,000股類別「A」普通具投票權股份(相當於全部已發行股份)，代價為220,000,000加元(惟須進行若干調整)。

上市規則之涵義

由於建議交易涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，故根據上市規則第14章，建議交易構成本公司之主要交易。此外，於本公告日期，Modern Commercial由執行董事、董事會主席兼控股股東張先生持有全部權益。因此，Modern Commercial因作為張先生之聯繫人而屬關連人士，故建議交易亦構成上市規則第14A章項下之關連交易。因此，建議交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准購股協議及建議交易。為向股東提供資料以考慮及評估建議交易，載有(其中包括)(a)購股協議及建議交易之進一步詳情；(b)獨立董事委員會就建議交易向獨立股東提供之推薦建議；(c)獨立財務顧問就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；(d)該等地塊之估值報告；及(e)股東特別大會通告之通函及代表委任表格將寄發予股東。由於需要額外時間編製載入通函之上述資料，預期通函將於2018年11月30日或之前寄發。

張先生及其聯繫人合共持有1,848,740,410股股份，相當於本公告日期本公司現有已發行股本約66.27%，故須就將於股東特別大會提呈以批准購股協議及建議交易之決議案放棄表決。

務請注意，建議交易須待多項條件(包括但不限於獨立股東批准購股協議及建議交易)獲達成後方告完成，而有關條件不一定獲達成。建議交易不一定進行。本公司股東及有意投資者於買賣或擬買賣本公司證券時，務請審慎行事。

緒言

董事會宣佈，於2018年10月16日，本公司全資附屬公司Modern Land No. 7與Modern Commercial及Kunyuan International訂立購股協議，據此，(其中包括)Modern Commercial及Kunyuan International有條件同意出售而Modern Land No. 7有條件同意購買目標公司1,000股類別「A」普通具投票權股份(相當於全部已發行股份)，代價為220,000,000加元(惟須進行若干調整)。

購股協議

購股協議之主要條款概述如下：

日期

2018年10月16日

訂約方

- (1) Modern Land No. 7 (作為買方)；
- (2) Modern Commercial (作為賣方)；及
- (3) Kunyuan International (作為賣方)

於本公告日期，Modern Commercial由董事會主席、執行董事兼控股股東張先生持有全部權益。因此，Modern Commercial為上市規則項下張先生之聯繫人及本公司之關連人士。

建議交易項下將收購之資產

於本公告日期，目標公司有1,000股類別「A」普通具投票權股份，分別由Modern Commercial及Kunyuan International持有97%及3%。

根據購股協議之條款，Modern Land No. 7有條件同意向Modern Commercial及Kunyuan International收購目標公司之1,000股類別「A」普通具投票權股份（相當於全部已發行股份）。

目標公司透過First Richmond North Shopping Centres Limited持有地盤面積約624,430平方呎之該等地塊之法定所有權。

代價

Modern Land No. 7就建議交易應付代價為220,000,000加元減完成日期債務金額，另加或減完成營運資金調整，惟須作出下文所載調整：

- (a) 於完成日期前至少三(3)個營業日，賣方應當向Modern Land No. 7交付一份聲明，列明賣方真誠計算估計完成日期債務、估計完成營運資金調整以及計算得出的估計代價（該估計代價稱為「完成付款」）。完成付款將於完成時由Modern Land No. 7透過電匯方式將即時可用資金匯入賣方律師信託賬戶，以信託形式支付予賣方律師。

- (b) 於完成日期後九十(90)日內，目標公司應向賣方及Modern Land No. 7擬備及交付一份管理層編製之聲明(「**最終完成聲明**」)，列明(a)完成日期債務；(b)完成營運資金；(c)完成營運資金調整；及(d)計算得出的代價。
- (c) 倘於最終完成聲明交付訂約方後十(10)個營業日內，Modern Land No. 7向目標公司及賣方交付書面通知(載有合理充份詳情)，指其對最終完成聲明所載計算方式提出異議，而Modern Land No. 7與賣方未能於交付有關異議通知後十(10)個營業日內就經調整代價達成協議，則有關異議可由Modern Land No. 7(作為一方)或賣方(作為另一方)轉交國家認可之加拿大特許會計師事務所之審計合夥人以供專家決定。專家所釐定最終代價將不多於已交付最終完成聲明所載最終代價金額及不少於Modern Land No. 7書面異議通知所載最終代價金額。在切實可行情況下，專家決定須於有關轉介後三十(30)日內作出，而有關決定為最終決定並對訂約方具有約束力。專家費用將由Modern Land No. 7承擔。
- (d) 倘：
- (i) 訂約方或專家所釐定最終代價超出完成付款，則Modern Land No. 7應於釐定有關代價後五(5)個營業日內，以電匯即時可用資金的方式以信託形式向代表賣方的賣方律師支付差額；
- (ii) 訂約方或專家所釐定最終代價少於完成付款，則賣方應於釐定有關代價後五(5)個營業日內，以電匯即時可用資金至Modern Land No. 7書面指定賬戶的方式向Modern Land No. 7支付差額；或
- (iii) 概無作出任何調整，且完成付款將為代價，

惟在超過10,000,000加元的情況下，代價將不會有任何調整(不論是上調或下調)。

代價由購股協議訂約方經考慮多項因素後公平磋商釐定，包括但不限於(i)鄰近地區可資比較地塊之現行市價；及(ii)該等地塊的發展潛力。

本集團將由內部資源及／或銀行借款撥資支付代價。

先決條件

Modern Land No. 7於購股協議下之責任須待以下條件於完成日期上午12時01分(溫哥華時間)或之前達成或獲Modern Land No. 7豁免(如適用)後方可作實，其中包括：

- (a) Modern Land No. 7信納其對目標公司進行的盡職調查；
- (b) 截至完成日期，購股協議所載賣方之聲明及保證於各重大方面屬真實準確；
- (c) 賣方將於完成日期或之前遵守其同意履行或促使他人履行之購股協議所有條款、契諾及協議；
- (d) 於購股協議日期至完成日期期間目標公司任何資產並無重大損失或損壞或受到損害；
- (e) Modern Land No. 7及本公司已通過上市規則所規定所有必要公司決議案，包括但不限於獨立股東於股東特別大會上批准購股協議及履行其項下擬進行所有交易；及
- (f) 賣方及目標公司已取得一切所須同意。

倘上述任何條件未獲達成或獲Modern Land No. 7豁免(第(e)項條件除外)，Modern Land No. 7可向賣方發出書面通知終止購股協議。在有關情況下，Modern Land No. 7將獲解除購股協議下所有責任，而賣方亦將獲解除有關責任，除非在合理情況下賣方有能力促使達成一項或多項該等條件，或賣方其中任何一方違反其於購股協議作出之任何聲明、保證、契諾或協議，則作別論。

賣方於購股協議下的責任須待以下條件於完成日期上午12時01分(溫哥華時間)或之前達成或獲賣方豁免(如適用)後方可作實，其中包括：

- (a) 截至完成日期，購股協議所載Modern Land No. 7之聲明及保證屬真實準確；
- (b) Modern Land No. 7將於完成日期或之前遵守其同意履行或促使他人履行之購股協議所有條款、契諾及協議；及
- (c) 賣方及目標公司已取得一切所須同意。

倘上述任何條件未獲達成或獲賣方豁免，賣方可向Modern Land No. 7發出書面通知終止購股協議。在有關情況下，賣方將獲解除購股協議下所有責任，而Modern Land No. 7亦將獲解除有關責任，除非在合理情況下Modern Land No. 7有能力促使達成一項或多項該等條件，或Modern Land No. 7違反其於購股協議作出之任何聲明、保證、契諾或協議，則作別論。

完成

建議交易將於完成日期上午12時01分(溫哥華時間)落實完成。

完成後，組成目標集團之公司將成為本公司之全資附屬公司，其業績將合併計入本集團之財務報表。

有關購股協議訂約方之資料

本公司、Modern Land No. 7及本集團

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。Modern Land No. 7為於香港註冊成立之投資控股有限公司，由本公司持有全部權益。本集團乃一家專注於在中國開發綠色環保節能住宅的房地產開發商。

Modern Commercial

Modern Commercial為於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華註冊成立之公司，主要業務為投資控股。該公司由張先生持有全部權益，為張先生之聯繫人及本公司關連人士。

Kunyu International

Kunyu International 為於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華註冊成立之公司，主要業務為投資控股。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該公司為獨立第三方。

有關目標公司及所購買資產之資料

目標公司於2016年8月9日根據英屬哥倫比亞省公司法註冊成立，作為該等地塊商業租賃的控股公司。於本公告日期，目標公司之1,000股類別「A」普通具投票權股份為其股本中唯一的股份類別。

基於賣方所提供目標公司截至2017年12月31日止兩個年度之未經審核財務報表，目標公司錄得(i)截至2016年12月31日止年度虧損淨額(除稅前及後)73,900加元；及(ii)截至2017年12月31日止年度(a)除稅前虧損淨額637,127加元及(b)除稅後全面溢利淨額1,671,430加元。於2017年12月31日，目標公司資產淨值為1,597,630加元。上述未經審核財務資料僅載列目標公司之公司層面數字而並無整合目標集團層面數字。目標集團之綜合財務報表將於通函提供。

該等地塊位於加拿大英屬哥倫比亞省列治文市McClelland Rd 4751號及Alderbridge Way 9251號，地盤面積約為624,430平方呎，該等地塊之最大可建建築面積合共940,500平方呎。該等地塊已興建有一座養老商業綜合體(「該綜合體」)，建築面積約為384,312平方呎，可租賃面積約為370,884平方呎。該綜合體包括商店、書店、診所及餐飲店。現時該等地塊有約1,157個停車位。該等地塊餘下之地盤面積計劃未來作住宅、長者房屋及商業之潛在發展用途。由目標公司實益擁有100%權益之First Richmond North Shopping Centres Limited為該等地塊之登記擁有人。目標集團收購該等地塊之原先成本為208,000,000加元。

該等地塊四週為超級市場、唐人購物中心及辦公室，距離3號道路(No. 3 Road)約兩分鐘車程，而由蘭斯登站(Lansdowne station)步行前往只需時約15分鐘，驅車前往溫哥華國際機場需時約15分鐘。該等地塊南面為溫哥華最大之自然公園。

進行建議交易之原因及好處

就本建議交易，本公司認為目標資產能提供穩定的外幣現金流，能協助平衡本公司的美元債支出，尤其本集團收入主要以人民幣計值，而於本年度上半年的人民幣兌美元匯率波動已對本集團業績構成影響。建議交易完成後，將增加本公司的

外幣資產和外幣收入，有助本公司穩定收益。同時，建議交易將有助增加本公司所持有的投資物業，進一步強化本公司利潤的穩定性。

本公司作為中國領先發展商，以打造綠色科技+舒適節能+全生命週期之生活家園為目標，深明環境及氣候將為未來常見之全球問題。本公司正尋求產品創新及深化產品鏈之機會，以應付客戶於各個人生階段之不同需要。本公司於中國發展近20年，創立摩碼(MOMΛ)品牌及產品線。因此本公司將以此最宜居核心城市之一溫哥華列治文市為起點，建立具備綠色建築元素之綜合長者社區。另外，列治文市主力發展特有業務如住宅、健康中心、商店、醫院及老人中心。基於加拿大移民人數不斷上升及對長者老年支援之龐大需求，預期於未來10年，65歲或以上之人口將大幅增加。同時，更多亞洲人(包括來自亞洲之長者)希望移居至加拿大之綠色城市。因此，本公司決定進軍此市場，開拓長者房屋之龐大商機，並爭取與社區全體居民和諧共存、生生不息，體現本公司持續向人與社會之間環境共融之信念及使命邁進。本公司認為，建議交易有助於本公司的佈局和進軍養老產業，以養老商業綜合體帶動，為周邊發展養老住宅、養老社區帶來凝聚力。

董事不時對本公司資產進行策略性檢討，務求為股東帶來最大回報。董事認為，建議交易為本公司之寶貴投資機會。基於該等地塊之位置及指定用途，董事會認為建議交易為本集團提供提升其於加拿大物業市場地位之良機。本集團目前計劃將該等地塊發展作住宅及／或長者房屋用途，惟須待與該等地塊上所建物業之現有租戶磋商後方告作實。因此，董事相信，建議交易將有助本公司加強及提升其物業發展組合。

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後方達致意見之獨立非執行董事)認為，購股協議及建議交易之條款於訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

除張先生因持有Modern Commercial之100%權益而於建議交易中擁有重大權益而須就批准建議交易之相關董事會決議案放棄表決外，概無其他董事以任何方式於建議交易中擁有重大權益而須就相關董事會決議案放棄表決。

上市規則之涵義

由於建議交易涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，故根據上市規則第14章，建議交易構成本公司之主要交易。此外，於本公告日期，Modern Commercial由執行董事、董事會主席兼控股股東張先生持有全部權益。因此，Modern Commercial因作為張先生之聯繫人而屬關連人士，故建議交易亦構成上市規則第14A章項下之關連交易。因此，建議交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體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組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮購股協議及建議交易之條款以及就建議交易是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

好盈融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准購股協議及建議交易。為向股東提供資料以考慮及評估建議交易，載有(其中包括)(a)購股協議及建議交易之進一步詳情；(b)獨立董事委員會就建議交易向獨立股東提供之推薦建議；(c)獨立財務顧問就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；(d)該等地塊之估值報告；及(e)股東特別大會通告之通函及代表委任表格將寄發予股東。由於需要額外時間編製載入通函之上述資料，預期通函將於2018年11月30日或之前寄發。

張先生及其聯繫人合共持有1,848,740,410股股份，相當於本公告日期本公司現有已發行股本約66.27%，故須就將於股東特別大會提呈以批准購股協議及建議交易之決議案放棄表決。

務請注意，建議交易須待多項條件(包括但不限於獨立股東批准購股協議及建議交易)獲達成後方告完成，而有關條件不一定獲達成。建議交易不一定進行。本公司股東及有意投資者於買賣或擬買賣本公司證券時，務請審慎行事。

釋義

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	年內任何日子，惟星期六、星期日或加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華或香港主要銀行不開門營業之任何日子除外
「加元」	指	加拿大法定貨幣加拿大元
「完成」	指	根據購股協議完成轉讓目標公司所有已發行股份
「完成日期」	指	2018年12月13日或購股協議訂約方書面互相協定之其他日期
「完成日期債務」	指	緊接完成日期前當日之目標公司債務金額
「完成營運資金」	指	目標公司於緊接完成日期前當日的營運資金(流動資產減流動負債)
「完成營運資金調整」	指	(i)倘完成營運資金多於目標營運資金，則正數數額等於完成營運資金減去目標營運資金；(ii)倘完成營運資金少於目標營運資金，則負數數額等於目標營運資金減去完成營運資金；或(iii)數額等於零
「本公司」	指	當代置業(中國)有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情通過批准(其中包括)購股協議及建議交易所需之決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體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組成之獨立董事委員會，以就建議交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	好盈融資有限公司，香港法例第571章證券及期貨條例項下持牌法團，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，就建議交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	須於股東特別大會上放棄投票之張先生及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及並非本公司關連人士之第三方
「Kunyuan International」	指	Kunyuan International Group Ltd，於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華註冊成立之公司
「該等地塊」	指	下列地塊： <ol style="list-style-type: none"> (1) 新西敏區大綱EPP41032西區6號北區段第5號第34分段地段第1號029-351-243 (029-351-243, Lot 1 Section 34 Block 5 North Range 6 West New Westminster District Plan EPP41032)； (2) 新西敏區大綱EPP41032西區6號北區段第5號第34分段地段第2號029-351-251 (029-351-251, Lot 2 Section 34 Block 5 North Range 6 West New Westminster District Plan EPP41032)；

- (3) 新西敏區大綱EPP41379西區6號北區段第5號第34分段地段第2號029-596-114 (029-596-114, Lot 2 Section 34 Block 5 North Range 6 West New Westminster District Plan EPP41379) ;
- (4) 新西敏區大綱EPP41379西區6號北區段第5號第34分段地段第1號029-596-106 (029-596-106, Lot 1 Section 34 Block 5 North Range 6 West New Westminster District Plan EPP41379) ;
- (5) 新西敏區大綱46747西區6號北區段第5號第34分段地段第57號003-053-130，大綱EPP41378除外 (003-053-130, Lot 57 Section 34 Block 5 North Range 6 West New Westminster District Plan 46747, except Plan EPP41378) ; 及
- (6) 新西敏區大綱46747西區6號北區段第5號第34分段地段第58號003-053-113，大綱EPP41377除外 (003-053-113, Lot 58 Section 34 Block 5 North Range 6 West New Westminster District Plan 46747, except Plan EPP41377)

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Modern Commercial」	指	Modern Commercial Holdings (Canada) Ltd，於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華註冊成立之公司
「Modern Land No. 7」	指	Modern Land (HKNo. 7) Co., Limited，於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「張先生」	指	張雷先生，為執行董事、董事會主席兼控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「建議交易」	指	根據購股協議所擬訂購買目標公司全部已發行股份
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「購股協議」	指	Modern Land No. 7、Modern Commercial及Kunyuuan International就建議交易所訂立日期為2018年10月16日之購股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Modern Kunyuuan Commercial Holdings (Canada) Ltd，於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華註冊成立之公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標營運資金」	指	0加元

「賣方」 指 Modern Commercial及Kunyuán International之統稱

「%」 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，2018年10月16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。