

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)

有關截至2022年12月31日止年度

全年業績公告之補充公告

及

有關出售附屬公司之

過往須予公佈交易

茲提述當代置業(中國)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於2023年9月13日刊發之截至2022年12月31日止年度之全年業績公告(「**2022年全年業績公告**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與2022年全年業績公告所界定者具有相同涵義。

除2022年全年業績公告所提供之資料外，董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關出售附屬公司之若干過往須予公佈交易之進一步詳情。

有關出售附屬公司之過往須予公佈交易

誠如2022年全年業績公告管理層討論及分析一節之財務回顧所披露，本公司於截至2022年12月31日止年度錄得出售附屬公司之虧損淨額約人民幣929.2百萬元。董事會謹此補充，有關虧損淨額乃由於出售11間附屬公司所致，其中五間構成本公司之須予公佈交易。本公司已分別於2022年4月8日及2022年6月6日以公告方式披露上述五項出售事項之其中三項。然而，考慮到解決本集團於2022年之流動資金問題之迫切性，本公司於關鍵時間並未就以下兩項交易遵守上市規則項下之合規規定。

(1) 出售湖南遠景能動

背景

本集團(透過當代置業(湖南))自2020年起於長沙開展土地發展項目(「長沙項目」)。由於經營困難，當代置業(湖南)及湖南遠景能動無法繼續及時履行其責任以促進長沙項目開發及建設。因此，當代置業(湖南)同意(i)將湖南遠景能動結欠當代置業(湖南)之股東貸款金額約人民幣212,076,000元(「股東貸款」)轉換為湖南遠景能動之資本儲備，以彌補長沙項目之或然虧損；及(ii)根據股權轉讓協議A之條款將其於湖南遠景能動之股權轉讓予湖南正愷幸福。

於2022年1月25日，當代置業(湖南)(本公司之間接全資附屬公司)、湖南正愷幸福及湖南遠景能動訂立股權轉讓協議A，據此，當代置業(湖南)同意出售而湖南正愷幸福同意購買湖南遠景能動之全部股權，代價為人民幣15,000,000元。

股權轉讓協議A

股權轉讓協議A之主要條款載列如下：

日期

2022年1月25日

訂約方

- (i) 當代置業(湖南)(作為賣方)
- (ii) 湖南正愷幸福(作為買方)
- (iii) 湖南遠景能動(作為標的公司)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，湖南正愷幸福及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

已出售資產

湖南遠景能動之全部股權。

代價及付款條款

湖南遠景能動出售事項之代價為人民幣15,000,000元。根據股權轉讓協議A，訂約方同意於股權轉讓協議A日期後兩日內開立共同管理賬戶。湖南正愷幸福須於成功開立賬戶後向共同管理賬戶轉賬人民幣15百萬元。於股權轉讓登記完成後，湖南正愷幸福應無條件將代價由共同管理賬戶轉移至當代置業(湖南)指定之賬戶。

於本公告日期，代價已以現金悉數結清。

釐定代價之基準

湖南遠景能動出售事項之代價人民幣15,000,000元乃由當代置業(湖南)與湖南正愷幸福參考(其中包括)(i)湖南遠景能動之財務狀況；及(ii)下文「進行湖南遠景能動出售事項之理由及裨益」一段所載資料後經公平磋商達致。

根據股權轉讓協議A，其同意將股東貸款加入湖南遠景能動之資本儲備，以彌補長沙項目之或然虧損。自股權轉讓協議A日期起，當代置業(湖南)不再為湖南遠景能動之債權人。

完成

於湖南遠景能動出售事項完成前，湖南遠景能動為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績已於本集團的財務報表綜合計算。於本公告日期，湖南遠景能動出售事項已告完成。於完成後，本公司不再擁有湖南遠景能動之任何股權。

有關股權轉讓協議A訂約方之資料

有關本集團及當代置業(湖南)之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他服務。當代置業(湖南)主要從事房地產發展。

有關湖南正愷幸福之資料

湖南正愷幸福為根據中國法律成立之有限公司，主要從事新材料技術推廣服務、節能技術推廣服務、環保技術推廣服務以及房地產發展及管理。

根據公開資料及據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，湖南正愷幸福由陸愷擁有。

有關湖南遠景能動之資料

湖南遠景能動為於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。其主要從事企業管理諮詢服務、房地產諮詢服務、房地產信息諮詢及房地產租賃業務。

下文載列湖南遠景能動分別截至2020年12月31日及2021年12月31日止年度之未經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
除稅前虧損淨額	12.74	27.33
除稅後虧損淨額	12.74	21.08

於2022年1月25日，湖南遠景能動為本集團帶來之未經審核資產淨值約為人民幣244.04百萬元，主要為股東貸款金額。

進行湖南遠景能動出售事項之理由及裨益

本公司之業務策略一直是根據市況作出適當之業務決策及調整，為本集團及股東創造更大價值。經考慮市場需求、本集團之流動資金及長沙項目之潛在回報後，本公司認為，由於經濟環境(尤其是物業市場發展)疲弱，長沙項目將難以達到預期回報。湖南遠景能動出售事項為本集團提供一個良好機會專注於其他項目，進一步增強本集團之財務狀況，並更好地利用本集團之財務資源。

經考慮上文所述後，董事認為，股權轉讓協議A之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

湖南遠景能動出售事項之財務影響及所得款項用途

本公司於湖南遠景能動出售事項後確認經審核會計虧損約人民幣229.04百萬元，即本集團於長沙項目之投資之經審核賬面淨值與代價金額之間之差額。

湖南遠景能動出售事項之所得款項淨額人民幣15百萬元已悉數用於償還本集團現有債務及作為本集團營運資金。

上市規則之涵義

由於湖南遠景能動出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但概無超過25%，故根據上市規則第14章，湖南遠景能動出售事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

(2) 出售青島當代綻藍

背景

本集團(透過青島當代綻藍)與北京瞪羚通匯自2019年起合作於青島進行聯合土地發展項目(「青島項目」)。鑒於青島項目之營運及金融危機，本集團決定於2022年4月全面退出青島項目。

緊接青島當代綻藍出售事項前，(i)青島當代瑞祥(青島項目之項目公司)由青島當代通和及青島動車小鎮瑞祥分別持有67%及33%權益；(ii)青島當代通和由青島當代綻藍及北京瞪羚通匯分別持有51%及49%權益。青島當代綻藍為青島利泓之全資附屬公司。

於2022年4月1日，青島利泓(本公司之附屬公司)、青島動車小鎮信安、青島當代綻藍、青島當代通和及青島當代瑞祥訂立股權轉讓協議B，據此，青島利泓同意出售而青島動車小鎮信安同意購買青島當代綻藍之全部股權，代價為人民幣1元。

股權轉讓協議B

股權轉讓協議B之主要條款載列如下：

日期

2022年4月1日

訂約方

- (i) 青島利泓(作為賣方)
- (ii) 青島動車小鎮信安(作為買方)
- (iii) 青島當代綻藍(作為標的公司)
- (iv) 青島當代通和(作為合營公司)
- (v) 青島當代瑞祥(作為項目公司)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，青島動車小鎮信安及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的資產

青島當代綻藍之全部股權。

代價及付款條款

青島當代綻藍出售事項之代價為人民幣1元。於本公告日期，代價已以現金悉數結清。

根據股權轉讓協議B，訂約方確認本集團於青島當代綻藍之資本投資約人民幣28.42百萬元尚未收回(「投資金額」)。因此，本集團授權青島利泓按下列方式代其收取有關款項：

- (i) 於完成後，青島當代瑞祥應將青島項目下開發及建設之200個停車位(「停車位」)轉讓予青島利泓。按每個停車位人民幣50,000元計算，為人民幣10百萬元；
- (ii) 倘青島當代瑞祥蒙受損失且損失金額超過人民幣83.16百萬元，則投資金額將歸零。青島當代瑞祥將不會向青島利泓償還投資金額，而青島利泓須向青島當代瑞祥退還所有停車位(或現金人民幣10百萬元)；

- (iii) 倘青島當代瑞祥蒙受損失且損失金額少於人民幣83.16百萬元，則青島利泓須按損失金額之34.17%比率賠償損失。青島當代瑞祥應於向青島利泓償還投資金額餘額前自投資金額扣除青島利泓之損失補償金額；及
- (iv) 倘青島當代瑞祥賺取除稅後溢利(經扣除所有法定公積金及為青島當代瑞祥預留一般營運資金後)，且現金流量仍然充裕時，則青島當代瑞祥須按溢利金額之34.17%比率向青島利泓償還投資金額，最多為投資金額之最高金額(即約人民幣28.42百萬元)。

釐定代價之基準

代價乃由青島利泓與青島動車小鎮信安參考(其中包括)(i)青島當代集團之財務狀況；及(ii)下文「進行青島當代綻藍出售事項之理由及裨益」一節所載資料後經公平磋商達致。

完成

於青島當代綻藍出售事項完成前，青島當代綻藍為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績已於本集團的財務報表綜合計算。於本公告日期，青島當代綻藍出售事項已告完成。於完成後，本公司不再擁有青島當代綻藍之任何股權。

有關股權轉讓協議B訂約方之資料

有關本集團及青島利泓之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他服務。青島利泓主要從事企業管理及信息諮詢服務。

有關青島動車小鎮信安之資料

青島動車小鎮信安為根據中國法律成立之有限公司，主要從事舊城及城中村改造建設、保障性住房及安置房建設、土地整理開發以及房地產發展及管理。

根據公開資料及據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，青島動車小鎮信安之最終唯一實益擁有人為中國事業單位青島市城陽區國有資產發展中心。

有關青島當代集團之資料

青島當代綻藍為於中國成立之有限公司，註冊資本約為人民幣19.61百萬元。其主要從事企業管理諮詢及信息諮詢服務。

青島當代通和為於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。其主要從事房地產發展及銷售、房地產信息諮詢及企業信息諮詢。

青島當代瑞祥為於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。其主要從事房地產發展及銷售、房地產信息諮詢及企業信息諮詢。

下文載列青島當代集團分別截至2020年12月31日及2021年12月31日止年度之未經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2021年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損淨額	17.05	27.54
除稅後虧損淨額	13.83	22.73

於2022年4月1日，青島當代集團為本集團帶來之未經審核資產淨值約為人民幣30.17百萬元，主要為投資金額。

進行青島當代綻藍出售事項之理由及裨益

本公司之業務策略一直是根據市況作出適當之業務決策及調整，為本集團及股東創造更大價值。經考慮市場需求、本集團之流動資金及青島項目之潛在回報後，本公司認為，由於經濟環境(尤其是物業市場發展)疲弱，青島項目將難以達到預期回報。青島當代綻藍出售事項為本集團提供一個良好機會專注於其他項目，進一步增強本集團之財務狀況，並更好地利用本集團之財務資源。

經考慮上文所述後，董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議B之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

青島當代綻藍出售事項之財務影響及所得款項用途

本公司於青島當代綻藍出售事項後確認經審核會計虧損約人民幣72百萬元，即青島項目投資之經審核賬面淨值與代價金額之間之差額，以及來自青島當代集團之應收款項減值約人民幣41.83百萬元。

青島當代綻藍出售事項之所得款項淨額人民幣1元已悉數用作本集團之營運資金。

上市規則之涵義

由於青島當代綻藍出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但概無超過25%，故根據上市規則第14章，青島當代綻藍出售事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「北京瞪羚通匯」	指	北京瞪羚通匯科技創新有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	當代置業(中國)有限公司，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(股份代號：1107)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議A」	指	當代置業(湖南)(作為賣方)、湖南正愷幸福(作為買方)及湖南遠景能動(作為標的公司)就湖南遠景能動出售事項所訂立日期為2022年1月25日之股權轉讓協議

「股權轉讓協議B」	指	青島利泓(作為賣方)、青島動車小鎮信安(作為買方)、青島當代綻藍(作為標的公司)、青島當代通和(作為合營公司)及青島當代瑞祥(作為項目公司)就青島當代綻藍出售事項所訂立日期為2022年4月1日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「湖南遠景能動」	指	湖南遠景能動企業管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「湖南正愷幸福」	指	湖南正愷幸福科技有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「湖南遠景能動出售事項」	指	根據股權轉讓協議A出售湖南遠景能動之全部股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「當代置業(湖南)」	指	當代置業(湖南)有限公司，根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「青島動車小鎮瑞祥」	指	青島動車小鎮瑞祥置業有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「青島動車小鎮信安」	指	青島動車小鎮信安置業有限公司(現稱青島北岸置業發展有限公司)，根據中國法律成立之有限公司
「青島利泓」	指	青島利泓企業管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司，為本公司之附屬公司

「青島當代集團」	指	青島當代綻藍、青島當代通和及青島當代瑞祥
「青島當代瑞祥」	指	青島當代瑞祥置業有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「青島當代通和」	指	青島當代通和置業有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「青島當代綻藍」	指	青島當代綻藍企業管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「青島當代綻藍出售事項」	指	根據股權轉讓協議B出售青島當代綻藍之全部股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

承董事會命
當代置業(中國)有限公司
主席、總裁兼執行董事
張鵬

香港，2023年12月7日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事張鵬先生、張雷先生及陳音先生；非執行董事唐倫飛先生及曾強先生；及獨立非執行董事崔健先生、許俊浩先生及高志凱先生。