

---

**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）**

**有關合作開發福建省晉江市  
房地產開發項目主要交易**

---

董事會函件載於本通函第4至13頁。

2017年6月22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 .....	14
附錄二 — 盛世聯邦的財務資料 .....	20
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	36
附錄四 — 盛世聯邦的的管理層討論及分析 .....	43
附錄五 — 物業估值報告 .....	47
附錄六 — 一般資料 .....	52

---

## 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	根據合作開發協議建議收購盛世聯邦之全部股權
「該公告」	指	本公司日期為2017年5月4日內容有關（其中包括）收購事項的公告
「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	於香港及中國之銀行開放一般營業之日（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）
「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
「董事」	指	本公司不時之董事
「經擴大集團」	指	透過合併盛世聯邦經擴大的本集團
「建築面積」	指	建築面積
「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

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	獨立於本公司之第三方及並非本公司之關連人士 (定義見上市規則)
「合作開發協議」	指	綻藍拓展、廈門躍聯、廈門新景地與盛世聯邦就收購事項於2017年5月4日訂立之合作開發協議(經同日訂立之相關補充協議補充)
「該地塊」	指	位於中國福建省泉州市晉江市池店鎮之地塊
「最後實際可行日期」	指	2017年6月21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
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「盛世聯邦」	指	福建盛世聯邦置業發展有限公司，一家於中國成立之有限公司
「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一名控股股東

---

## 釋 義

---

「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	廈門躍聯與廈門新景地之統稱
「廈門新景地」	指	廈門新景地集團有限公司，一家於中國成立之有限公司
「廈門躍聯」	指	廈門躍聯置業有限公司，一家於中國成立之有限公司
「新景城項目」	指	名為「泉州市新景城項目」之地塊開發項目
「綻藍拓展」	指	綻藍拓展置業（北京）有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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

鍾天降先生

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

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

中國工商銀行大廈

505室

敬啟者：

**有關合作開發福建省晉江市  
房地產開發項目主要交易**

**緒言**

於2017年5月4日，董事會宣佈，本公司間接全資附屬公司綻藍拓展、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該地塊。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。該地塊計劃用作住宅、酒店、商業及辦公用途。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）(i)合作開發協議的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)盛世聯邦的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(v)該地塊估值報告的資料。

### 合作開發協議

合作開發協議之主要條款載列如下：

日期

2017年5月4日

訂約方

- (1) 綻藍拓展（本公司間接全資附屬公司）（作為買方）；
- (2) 廈門躍聯（作為賣方）；
- (3) 廈門新景地（作為賣方）；及
- (4) 盛世聯邦（目標公司）

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廈門躍聯、廈門新景地及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予收購之資產

於增資（定義見下文）前，盛世聯邦之註冊資本為人民幣53,684,000元，已悉數繳足並分別由廈門躍聯及廈門新景地持有81%及19%。

誠如合作開發協議之訂約方所協定，綻藍拓展應收購由賣方持有的盛世聯邦股權。權益轉讓將分兩階段進行，訂約方將首先完成轉讓盛世聯邦51%股權，餘下49%則質押予綻藍拓展。綻藍拓展其後可隨時向賣方發出書面通知，而賣方有義務於10個營業日內以代價人民幣32,881,450元（已包括在收購事項的代價內）無條件轉讓盛世聯邦49%股權予綻藍拓展。

盛世聯邦於2013年7月以投標土地使用權方式收購該地塊。該地塊之總佔地面積為133,254平方米及計劃作住宅、酒店、商業及辦公用途。就該地塊進行之新景城項目於完成後將提供估計住宅及商業建築面積約506,000平方米，其中估計住宅建築面積將為約426,000平方米及估計商業建築面積將為約80,000平方米。誠如合作開發協議之訂約方所協定，綻藍拓展毋須負責商業建築面積之開發，而賣方將按照合作開發協議之條款向綻藍拓展購回建於該地塊之商業物業（估計建築面積約80,000平方米）。

本集團乃一家專注於開發住宅物業的物業開發商，在住宅物業開發及銷售方面具有豐富的經驗，但在大型商業物業開發及酒店營運方面的經驗則相對較少。賣方長期從事酒店營運，在商業物業開發及酒店營運方面具有豐富經驗。

由於已在該地塊的土地使用權出讓合同及土地使用權證中規定該地塊作商業及住宅用途，在現況下未能獨立劃分，於合作開發協議日期，該地塊的法定所有權無法分為商業地塊及住宅地塊及將予獨立收購。根據中國城市房地產管理法第26條，倘以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發，必須按照土地使用權出讓合同規定的土地用途開發土地。該地塊的法定所有權分割須經有關土地部門批准。此外，根據相關中國法律，任何在建工程在其完成水平達到25%時方可轉讓。經考慮上述原因，訂約方協定綻藍拓展應負責開發住宅建築面積，而賣方應負責開發商業建築面積及與政府機關磋商該地塊的劃分問題。

## 代價

綻藍拓展就合作開發協議項下應付之總代價為人民幣1,910,000,000元（相等於2,158,300,000港元），當中人民幣110,000,000元將由賣方償付予綻藍拓展，以根據合作開發協議之條款向綻藍拓展購回建於該地塊之商業物業（估計建築面積約80,000平方米）。因此，綻藍拓展就收購事項應付之代價淨額為人民幣1,800,000,000元。

合作開發協議之條款由相關訂約方經公平磋商後釐定。收購事項之代價人民幣1,800,000,000元乃根據該地塊估計建築面積約426,000平方米（不包括賣方將購回之估



計商業建築面積約80,000平方米) 乘以每平方米人民幣4,230元計算。每平方米人民幣4,230元的價格乃根據中國福建省泉州市晉江池店鎮之現行土地市價釐定。

基於收購事項之代價乃由合作開發協議的訂約方經考慮晉江現行土地市況後商定，董事會認為收購事項之代價屬公平合理。

於最後實際可行日期，綻藍拓展亦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，相當於盛世聯邦經擴大註冊資本20%（「**增資**」）。

合作開發協議項下之代價將由綻藍拓展按下述方式以現金支付：

- (i) 於合作開發協議日期起計三(3)日內，綻藍拓展須向綻藍拓展及賣方以盛世聯邦之名義共同開立之銀行賬戶（「**聯名賬戶**」）支付人民幣360,000,000元（「**第一筆付款**」）。

於最後實際可行日期，第一筆付款已由綻藍拓展悉數支付。

- (ii) 於就增資及綻藍拓展作為盛世聯邦20%股權之註冊持有人在工商管理部門之登記手續完成後之下個營業日內，須將第一筆付款從聯名賬戶轉予賣方。

於最後實際可行日期，已完成在工商管理部門之上述登記手續，且第一筆付款已從聯名賬戶轉予賣方。

- (iii) 於上文(ii)項所述在工商管理部門之登記手續完成日期起計60日內，綻藍拓展將向聯名賬戶支付人民幣1,386,316,000元及向綻藍拓展及賣方以綻藍拓展之名義共同開立之銀行賬戶支付人民幣53,684,000元（「**第二筆付款**」）。

- (iv) 於支付第二筆付款日期起計15日內，綻藍拓展及賣方須完成轉讓盛世聯邦31%股權及在工商管理部門之相關登記手續。於在工商管理部門之上述登

記手續完成後之第二個營業日內，須將第二筆付款當中人民幣558,000,000元轉予賣方。於賣方向綻藍拓展質押盛世聯邦49%股權後之第二個營業日內，須將第二筆付款餘下人民幣882,000,000元轉予賣方。

- (v) 於該地塊之指定作商業用途部分處於可作預售階段時，綻藍拓展須向賣方支付人民幣110,000,000元（即第三筆及最後一筆代價）。於付款起五(5)個營業日，賣方應向綻藍拓展購回建於該地塊之商業物業（估計建築面積約80,000平方米），代價為人民幣110,000,000元加相關開發成本。

合作開發協議項下之代價將由本集團之內部資源撥付。

## 完成

完成收購事項不受任何先決條件規限。

完成收購盛世聯邦51%股權須待就增資及賣方向綻藍拓展轉讓盛世聯邦31%股權在工商管理部門之登記手續完成後方可作實。

於綻藍拓展行使權利向賣方發出書面通知，要求賣方出售盛世聯邦49%股權後，賣方有義務於十(10)個營業日內無條件轉讓盛世聯邦49%股權予綻藍拓展。完成轉讓盛世聯邦49%股權須待工商管理部門完成有關登記手續後方可作實。

於收購事項完成後，盛世聯邦將成為本公司間接全資附屬公司及其業績將併入本集團賬目。

於最後實際可行日期，收購事項尚未完成。

## 合作開發協議訂約方之資料

### 本公司及綻藍拓展

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。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。

綻藍拓展為一家於中國成立之有限公司。其為本公司間接全資擁有附屬公司，及於最後實際可行日期並無開始營業。

#### 廈門躍聯

廈門躍聯為一家於中國成立之有限公司，及主要於中國從事房地產投資。

#### 廈門新景地

廈門新景地為一家於中國成立之有限公司，及主要於中國從事房地產投資。

#### 盛世聯邦

盛世聯邦為一家於中國成立之有限公司，及主要從事開發該地塊。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣67,105,000元，並由廈門躍聯、綻藍拓展及廈門新景地分別持有64.8%、20%及15.2%。

#### 該地塊之資料

該地塊由盛世聯邦於2013年7月以投標土地使用權方式收購。其位於中國福建省泉州市晉江池店鎮。

該地塊之總佔地面積為133,254平方米及計劃作住宅、酒店、商業及辦公用途。就該地塊進行之新景城項目於完成後將提供估計住宅及商業建築面積約506,000平方米，其中估計住宅建築面積將為約426,000平方米及估計商業建築面積將為約80,000平方米。

本集團的計劃為該地塊將分兩期開發。目前，正處於規劃階段及土地平整階段。預期施工及完工日期將分別為2017年7月20日及2020年5月30日或前後。

誠如該地塊之土地使用權出讓合同及相關補充合同所述，建築工程應於2014年1月5日施工並於2016年7月5日前完工。然而，由於各種客觀因素（包括但不限於該地塊部分被政府佔用及尚未遷置電力傳輸線路），該地塊之建築工程無法如期實施，且土地使用權出讓合同所述之建築工程施工及完工日期均已失效。誠如土地使用權出讓合同

所規定，倘該地塊閒置一至兩年，承讓人應根據中國法律支付土地閒置費用。倘該地塊閒置超過兩年，轉讓人應有權無償收回該地塊。倘承讓人未能於土地使用權出讓合同所述的施工日期或完工日期或訂約方協定的延長日期之前開始或完成該地塊的建築工程，則應每日按土地使用權出讓合同項下該地塊購買價的0.1%支付罰款。倘違約行為完全由承讓人造成，承讓人應僅負責上述土地閒置費用及罰款。根據中國城市房地產管理法第26條，因不可抗力、政府或政府有關部門行為或施工必需的前期工作造成建築工程延遲施工，不會加以處罰。

誠如上文所述，該地塊的建築工程延遲施工並非由賣方或盛世聯邦造成，且盛世聯邦具有申請延長該地塊建築工程期限的法律依據。盛世聯邦正在申請延長建築工程完工日期直至2020年5月30日。延長建築工程完工日期的申請初步獲有關土地部門接納，表明該地塊不會被政府視為閒置土地。預期將於2017年6月30日或前後取得延長申請之批准。倘本集團能夠於經延長完工日期前完成建築工程，則毋須支付土地閒置費用或罰款。

中國大多數土地儲備乃由政府保留，二手土地市場轉讓地塊的情況十分有限，此情況表明其屬賣方市場。此外，泉州地價近年來處於攀升趨勢。根據對該地塊及新景城項目進行的盡職審查及相關風險評估，本公司認為該地塊出現閒置土地風險相對較低。因此，本公司決定立即與賣方協商及簽立合作開發協議，以取得開發該地塊的權利及獲取該地塊產生的潛在利益。此外，賣方已作出延期申請及土地部門已表示其初步接納延期申請。因此，取得延期申請批准並無被設定為完成收購事項的一項先決條件。

有關盛世聯邦所持物業權益的物業估值報告，請參閱本通函附錄五。

## 盛世聯邦之財務資料

下文載列根據中國會計準則編製之盛世聯邦截至2015年及2016年12月31日止兩個年度之未經審核財務資料：

	截至 2016年12月31日 止年度 (人民幣元)	截至 2015年12月31日 止年度 (人民幣元)
除稅前淨虧損	1,626,000	1,995,000
除稅後淨虧損	1,626,000	1,995,000

盛世聯邦於2017年3月31日之資產總值及淨值分別為約人民幣716,834,289.92元及人民幣53,684,000.00元。

有關盛世聯邦截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度的財務資料的進一步詳情，請參閱本通函附錄二及附錄四。

## 訂立合作開發協議之理由及裨益

本集團乃一家專注於在中國開發綠色環保節能住宅的物業開發商。

本集團一直專注於其加速於現有城市的開發步伐及擴大在一線及二線城市及其周邊城市圈的開發力度以及增加其土地儲備的發展戰略，旨在保持可持續發展。收購事項將使本集團得以收購盛世聯邦之控股權益，而盛世聯邦持有該地塊之土地使用權。鑑於該地塊之指定用途及開發潛力，董事會認為收購事項為本集團加強其在中國福建省房地產市場之組合提供了較佳機會，並有望為股東帶來更多投資回報。

董事會認為合作開發協議之條款乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 收購事項的財務影響

於收購事項完成後，盛世聯邦將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將綜合納入本集團賬目。

## 1. 資產與負債

誠如本通函附錄三經擴大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2016年12月31日完成，收購事項將使經擴大集團的未經審核備考綜合資產由約人民幣28,507.0百萬元增至人民幣28,507.3百萬元、經擴大集團的未經審核備考綜合負債由約人民幣23,775.5百萬元增至人民幣23,775.8百萬元，而資產淨值則維持不變。

於該地塊之指定作商業用途部分開發至可作預售階段時，賣方將按照合作開發協議的條款購回建於該地塊該部分的商業物業（估計建築面積約80,000平方米），代價為人民幣110,000,000元加相關開發成本。由於該地塊該部分的開發乃由賣方控制且其將由賣方按成本購回，根據合作開發協議，該地塊該部分的風險及回報將不會轉讓予本公司，故本集團將於收購事項完成後但於賣方購回商業物業前，於綜合財務報表內將相關成本人民幣110,000,000元及隨後產生的任何開發成本確認為應收賣方款項。

## 2. 盈利

於收購事項完成後，盛世聯邦的財務業績將於本集團的綜合財務報表中綜合入賬。此舉並無對本集團的盈利情況造成即時重大影響，董事相信收購事項將促進本集團的業務發展。

## 上市規則之涵義

由於上市規則所載有關合作開發協議項下收購事項及增資之一個或多個適用百分比率多於25%但少於100%，故訂立合作開發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，合作開發協議及其項下擬進行之收購事項及增資均須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，極地控股擁有本公司已發行股份總數之66.34%。於2017年5月4日，本公司自極地控股接獲其就收購事項、增資及由綻藍拓展訂立合作開發協議發出之同意書。鑒於(i)在本公司召開旨在批准收購事項及增資之股東大會之情況下，概無股東將須放棄投票；及(ii)極地控股持有可在任何股東大會行使之投票權之50%以上，故根據上市規則第14.44條，極地控股之同意書可予取代召開旨在批准收購事項及增資之本公司股東大會。

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，合作開發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。

### 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6月22日

## I. 本集團截至2016年12月31日止三個財政年度的財務資料

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頁及本公司截至2016年12月31日止年度的年報第156至296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](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](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](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0321/LTN201703211075_C.pdf)

## II. 債務

### 1. 借貸

於2017年4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，經擴大集團未償還借貸為約人民幣14,411,282,000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	4,308,188
公司債券，無抵押及無擔保	1,000,000
銀行貸款，有抵押	3,593,924
其他借款，有抵押	2,950,000
應付附屬公司少數股東款項（無抵押）	1,319,759
應付第三方款項，無抵押	1,239,411
	<hr/>
	14,411,282
	<hr/> <hr/>



## 2. 或然負債及其他擔保

於2017年4月30日營業時間結束時，經擴大集團的財務擔保及或然負債如下：

經擴大集團就銀行就購買經擴大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7,365,578,729元的擔保。該等由經擴大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4月30日，經擴大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1,028,900,000元。

## III. 營運資金

經計及經擴大集團的現有資源，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，董事認為經擴大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

於收購事項完成後，經擴大集團將繼續於中國主要從事房地產開發，而盛世聯邦將繼續從事發展該地塊。該地塊之總佔地面積為133,254平方米及計劃作住宅、酒店、商業及辦公用途。就該地塊進行之新景城項目於完成後將提供估計住宅及商業建築面積約506,000平方米，其中估計住宅建築面積將為約426,000平方米及估計商業建築面積將為約80,000平方米。

經擴大集團的未經審核備考財務資料載於本通函附錄三，旨在說明收購事項對本集團資產及負債的財務影響。經擴大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經擴大集團於收購事項完成日期或任何未來日期的財務狀況。

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，本集團將搶抓這一重要機遇，在多方面進行聯合發展。本集團將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。
- (6) 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。

- (7) 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。

以下為本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20至35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22至35頁所載之福建盛世聯邦置業發展有限公司（「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2014年、2015年及2016年12月31日之財務狀況報表及截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年（「有關期間」）之損益及其他全面收入報表、權益變動表及現金流量表，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22至35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6月22日有關貴公司建議收購目標公司全部股權（「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舞弊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，包括評估由於舞弊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2014年、2015年及2016年12月31日之財務狀況，以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業績及現金流量。

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22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6月22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）根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈之國際審計準則進行審核。

## 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		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	—	—
銷售成本	—	—	—
毛利	—	—	—
其他收入	110	40	19
行政開支	(1,935)	(2,034)	(1,644)
融資成本	(2)	(1)	(1)
經營虧損及稅前虧損	(1,827)	(1,995)	(1,626)
所得稅	—	—	—
年內虧損及全面收入總額	(1,827)	(1,995)	(1,626)



財務狀況報表  
(以人民幣呈列)

	附註	於12月31日		
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		<u>650</u>	<u>495</u>	<u>340</u>
<b>非流動資產總額</b>		<u>650</u>	<u>495</u>	<u>340</u>
<b>流動資產</b>				
發展中待售物業	4	673,962	677,969	682,263
其他應收款項	5	5,000	78	177
銀行結餘及現金	6	<u>2,522</u>	<u>1,587</u>	<u>973</u>
<b>流動資產總額</b>		<u>681,484</u>	<u>679,634</u>	<u>683,413</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項	7	<u>650,061</u>	<u>650,051</u>	<u>655,301</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>650,061</u>	<u>650,051</u>	<u>655,301</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>31,423</u>	<u>29,583</u>	<u>28,112</u>
<b>資產淨值</b>		<u>32,073</u>	<u>30,078</u>	<u>28,452</u>
<b>股本及儲備</b>				
實繳資本	8	34,000	34,000	34,000
儲備		<u>(1,927)</u>	<u>(3,922)</u>	<u>(5,548)</u>
<b>權益總額</b>		<u>32,073</u>	<u>30,078</u>	<u>28,452</u>

## 權益變動表

(以人民幣呈列)

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2014年1月1日之結餘	20,000	(100)	19,900
年內虧損及全面收入總額	–	(1,827)	(1,827)
注資	14,000	–	14,000
於2014年12月31日及2015年1月1日之結餘	34,000	(1,927)	32,073
年內虧損及全面收入總額	–	(1,995)	(1,995)
於2015年12月31日及2016年1月1日之結餘	34,000	(3,922)	30,078
年內虧損及全面收入總額	–	(1,626)	(1,626)
於2016年12月31日之結餘	34,000	(5,548)	28,452

## 現金流量表

(以人民幣呈列)

	截至12月31日止年度		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>			
稅前虧損	(1,827)	(1,995)	(1,626)
物業、廠房及設備折舊	150	155	155
	(1,677)	(1,840)	(1,471)
發展中待售物業增加	(322,779)	(4,007)	(4,294)
其他應收款項(增加)/減少	(4,980)	4,922	(99)
其他應付款項增加/(減少)	258	(10)	250
<b>經營活動所用現金</b>	(329,178)	(935)	(5,614)
已付所得稅	—	—	—
<b>經營活動所用現金淨額</b>	(329,178)	(935)	(5,614)
<b>投資活動</b>			
購入物業、廠房及設備	(29)	—	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>	(29)	—	—
<b>融資活動</b>			
注資	14,000	—	—
償還一名股東款項	(135,000)	—	—
一名股東墊款	—	—	1,500
關聯方墊款	441,000	—	3,500
<b>融資活動所得現金淨額</b>	320,000	—	5,000
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	(9,207)	(935)	(614)
年初現金及現金等價物	11,729	2,522	1,587
<b>年終現金及現金等價物</b>	2,522	1,587	973

## 過往財務資料附註

### 1 過往財務資料編製及呈列基準

福建盛世聯邦置業發展有限公司（「目標公司」）於2013年8月30日在泉州根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限公司。

目標公司主要從事物業發展業務。

廈門新景地集團有限公司（「廈門新景地」）及黃躍忠先生（「黃先生」）分別擁有目標公司股權之51%及49%。於2014年8月12日，黃先生之配偶吳幼真女士（「吳女士」）透過注資人民幣14,000,000元取得股權之41.2%。於注資後，廈門新景地、黃先生及吳女士分別擁有股權之30%、28.8%及41.2%。於2016年12月5日，目標公司之註冊資本增至人民幣53,684,000元。因此，廈門新景地、黃先生及吳女士分別擁有目標公司股權之19%、18.25%及62.75%。

於本報告日期，由於目標公司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，故目標公司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，目標公司已採納一切適用之新訂及經修訂國際財務報告準則，惟尚未於2016年1月1日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2016年1月1日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12。

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。

### 2 主要會計政策

#### (a) 持續經營

於2016年12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，原因是在目標公司收購成功落實的前提下，當代置業（中國）有限公司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

過往財務資料乃以人民幣呈列，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) 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。

倘有關合約所訂明的目標公司責任獲解除、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撤銷，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撤銷，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撤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。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。倘暫時差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**

當目標公司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，則視為與目標公司有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司施加重大影響；或
- (iii) 為目標公司母公司的主要管理人員。

(b) 倘任何實體符合以下任何條件，則視為目標公司的有關聯實體：

- (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) 該實體是為目標公司或目標公司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。

任何人士的近親為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。



### 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
<b>2016年</b>					
執行董事：					
黃先生	-	-	-	-	-
<b>2015年</b>					
執行董事：					
黃先生	-	-	-	-	-
<b>2014年</b>					
執行董事：					
黃先生	-	-	-	-	-

### 4 發展中待售物業

	於12月31日		
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
發展中待售物業	673,962	677,969	682,263

(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) 預期將於多於一年後收回的發展中待售物業款項的分析如下：

	於12月31日		
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
發展中待售物業	673,962	677,969	682,263

### 5 其他應收款項

於2014年、2015年及2016年12月31日的其他應收款項為免息及按要求償還。

#### (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2014年、2015年及2016年12月31日的應收款項結餘並未逾期亦無出現減值，有關款項乃與近期並無拖欠記錄的第三方及債務人有關。

## 6 銀行結餘及現金

	於12月31日		
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
手頭現金	4	1	—
銀行現金	2,518	1,586	973
	<u>2,522</u>	<u>1,587</u>	<u>973</u>

## 7 其他應付款項

		於12月31日		
	備註	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付關聯方款項	(a)	650,000	650,000	655,000
其他應付款項		61	51	301
		<u>650,061</u>	<u>650,051</u>	<u>655,301</u>

## (a) 應付關聯方款項

	於12月31日		
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付股東款項	195,000	195,000	196,500
應付黃先生近親控制實體之款項	455,000	455,000	458,500
	<u>650,000</u>	<u>650,000</u>	<u>655,000</u>

於2014年、2015年及2016年12月31日，應付關聯方款項指來自關聯方的墊款，為無抵押及免息，且無固定還款期。

## 8 股本

## (a) 實繳資本

於2014年及2015年12月31日，目標公司的註冊資本為人民幣34,000,000元。根據2016年12月5日舉行的股東大會上通過的決議案，目標公司的註冊資本增加人民幣19,684,000元至人民幣53,684,000元。

於2014年、2015年及2016年12月31日，目標公司的實繳資本為人民幣34,000,000元。

## (b) 資本管理

目標公司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，目標公司股東考量目標公司是否具備能力償還到期債務，並於必要時向目標公司提供財務支援。

## 9 財務風險管理及公允價值

目標公司業務在日常過程中面臨信貸及流動資金風險。目標公司並無以浮動利率計息的金融工具，亦無以外幣計值的交易及結餘，故並無重大利率風險及貨幣風險。目標公司所承擔的該等風險及其管理該等風險所採用的財務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) 流動資金風險

目標公司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。

目標公司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。

下表詳列目標公司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，以及目標公司須償還有關款項的最早日期：

	2014年		於12月31日 2015年		2016年	
	合約未貼現 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 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 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	<u>650,061</u>	<u>650,061</u>	<u>650,051</u>	<u>650,051</u>	<u>655,301</u>	<u>655,301</u>

### (c) 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		
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
來自以下各方的貸款			
— 一名股東	—	—	1,500
— 由黃先生近親控制之實體	441,000	—	3,500
償還以下各方的貸款			
— 一名股東	135,000	—	—

(b) 於各報告期末與關聯方的結餘如下：

	於12月31日		
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付一名股東的款項	195,000	195,000	196,500
應付黃先生近親控制之實體的款項	455,000	455,000	458,500

**11 應用目標公司會計政策之重要會計判斷****發展中待售物業撥備**

誠如附註2(d)所詮釋，目標公司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，目標公司根據目前市況估計地塊市價。

倘完成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 已頒佈但於2016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2016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目標公司相關者。

	於以下日期或 之後開始的會計 期間生效
國際會計準則第7號（修訂本）， <i>披露計劃</i>	2017年1月1日
國際會計準則第12號（修訂本）， <i>所得稅－就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>	2017年1月1日
國際財務報告準則第9號， <i>金融工具（2014年）</i>	2018年1月1日
國際財務報告準則第9號， <i>金融工具（2010年）</i>	2018年1月1日
國際財務報告準則第9號， <i>金融工具（2009年）</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
2014年至2016年週期國際財務報告準則年度改進國際財務報告準則第1號 <i>首次採納國際財務報告準則</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

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。

## 13 報告期末後事項

於2017年4月7日，黃先生及吳女士將其於目標公司的81%股權轉讓予由黃先生控制之公司廈門躍聯置業有限公司。

## 期後財務報表

目標公司並無就2016年12月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。

**(A) 獨立申報會計師關於編製備考財務資料的核證報告**

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2016年12月31日的未經審核備考綜合資產及負債表以及 貴公司於2017年6月22日所刊發通函（「通函」）附錄三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三B部載述。

備考財務資料由董事編製，以說明建議收購福建盛世聯邦置業發展有限公司100%股權（「建議收購事項」）對 貴集團於2016年12月31日的財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於2016年12月31日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團於2016年12月31日財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至該日止年度的綜合財務報表（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歷史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2016年12月31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6月22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**

以下為經擴大集團（即本集團連同目標公司）的未經審核備考財務資料，就未經審核備考綜合資產及負債表而言乃假設建議收購事項已於2016年12月31日完成。建議收購事項的詳情載於本通函「董事會函件」一節。

經擴大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（透過其間接全資附屬公司綻藍拓展置業（北京）有限公司）所簽署合作開發協議（「合作開發協議」）的條款進行建議收購事項的影響。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建議收購事項於特定日期或任何未來日期完成時經擴大集團的財務狀況。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃根據本集團於2016年12月31日的綜合財務狀況報表而編製，乃摘錄自本集團截至該日止年度的已刊發年報，並按備考基準作出調整以反映建議收購事項的影響。該等備考調整(i)與建議收購事項直接相關，而與其他未來事件及決定無關；及(ii)根據合作開發協議條款有事實支持。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本集團截至2016年12月31日止年度的年報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2016年 12月31日的 本集團 人民幣千元	備考調整				經擴大集團 人民幣千元
		於2016年 12月31日的 目標公司 人民幣千元 (附註3a)	其他備考 調整 人民幣千元 (附註3b)	其他備考 調整 人民幣千元 (附註3c)	其他 備考調整 人民幣千元 (附註3d)	
<b>非流動資產</b>						
投資物業	1,820,000	—	—	—	—	1,820,000
物業、廠房及設備	517,273	340	—	—	—	517,613
無形資產	2,455	—	—	—	—	2,455
持作日後發展的永久業權土地	31,564	—	—	—	—	31,564
於聯營公司的權益	99,890	—	—	—	—	99,890
於合營企業的權益	643,355	—	—	—	—	643,355
向合營企業作出貸款	2,163,958	—	—	—	—	2,163,958
可供出售投資	46,350	—	—	—	—	46,350
遞延稅項資產	274,230	—	—	—	—	274,230
<b>非流動資產總值</b>	<b>5,599,075</b>	<b>340</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,599,415</b>
<b>流動資產</b>						
存貨	4,737	—	—	—	—	4,737
發展中待售物業	10,331,289	682,263	(110,000)	—	1,226,548	12,130,100
持作銷售物業	2,277,087	—	—	—	—	2,277,087
貿易及其他應收款、押金及預付款	2,775,600	177	110,000	—	—	2,885,777
應收關聯方款項	756,858	—	—	—	—	756,858
受限制現金	2,177,946	—	—	—	—	2,177,946
銀行結餘及現金	4,584,391	973	—	(655,000)	(1,255,000)	2,675,364
<b>流動資產總值</b>	<b>22,907,908</b>	<b>683,413</b>	<b>—</b>	<b>(655,000)</b>	<b>(28,452)</b>	<b>22,907,869</b>
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付款、 已收押金及應計費用	9,263,016	655,301	—	(655,000)	—	9,263,317
應付關聯方款項	2,257,987	—	—	—	—	2,257,987
應付稅項	1,760,075	—	—	—	—	1,760,075
銀行及其他借貸 — 於一年內到期	2,463,064	—	—	—	—	2,463,064
<b>流動負債總額</b>	<b>15,744,142</b>	<b>655,301</b>	<b>—</b>	<b>(655,000)</b>	<b>—</b>	<b>15,744,443</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>7,163,766</b>	<b>28,112</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(28,452)</b>	<b>7,163,426</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>12,762,841</b>	<b>28,452</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(28,452)</b>	<b>12,762,841</b>
<b>非流動負債</b>						
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	3,288,500	—	—	—	—	3,288,500
優先票據	3,245,630	—	—	—	—	3,245,630
公司債券	1,023,769	—	—	—	—	1,023,769
長期應付款	295,317	—	—	—	—	295,317
遞延稅項負債	178,159	—	—	—	—	178,159
<b>非流動負債總額</b>	<b>8,031,375</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>8,031,375</b>
<b>資產淨值</b>	<b>4,731,466</b>	<b>28,452</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(28,452)</b>	<b>4,731,466</b>

## (3) 經擴大集團未經審核備考財務資料附註

- a. 該調整指建議收購事項，就未經審核備考綜合資產及負債表而言乃假設建議收購事項已於2016年12月31日完成。就於2016年12月31日的未經審核備考綜合資產及負債表，有關調整金額摘錄自通函附錄二所載目標公司的財務資料。
- b. 根據合作開發協議，於該地塊之指定作商業用途部分開發至可作預售階段時，賣方將按照合作開發協議的條款購回建於該地塊的商業物業（估計建築面積約80,000平方米），代價為人民幣110,000,000元加相關開發成本。由於該地塊該部分的開發乃由賣方控制且其將由賣方按成本購回，根據合作開發協議，該地塊該部分的風險及回報將不會轉讓予本公司，故本集團將於建議收購事項完成後但於賣方購回商業物業前，於綜合財務報表內將相關成本人民幣110,000,000元及隨後產生的任何開發成本確認為應收賣方款項，調整指將目標公司財務報表內開發中待售物業錄得的相關土地成本人民幣110,000,000元重新分類為綜合財務報表內的應收賣方款項。
- c. 根據合作開發協議，總代價包括支付應付股東及目標公司關聯方的其他款項人民幣196,500,000元及人民幣458,500,000元，合共為人民幣655,000,000元，調整指結算應付股東及關聯方的其他款項（作為總代價的一部份）。
- d. 調整指收購事項的現金代價（不包括附註c所述之償還應付股東及關聯方的其他款項）及可識別資產及負債的公允價值調整。

目標公司為就泉州房地產發展而成立的項目公司。鑑於項目於合作開發協議日期正處於初步規劃階段，預期目標公司於建議收購事項完成前，無法進行經營及管理以透過股息、較低成本或其他經濟利益等方式為其股東帶來回報。因此，所收購及承擔的目標公司資產及負債並不構成國際財務報告準則第3號業務合併所界定的業務，故建議收購事項將作為資產收購入

賬。收購事項成本按於收購日期的相關公允價值分配至目標公司的個別可識別資產及負債，而就未經審核的備考財務資料而言，董事經參考獨立估值師發出的估值報告釐定可識別資產及負債的公允價值。

所收購及承擔的可識別資產及負債的公允價值如下：

	於綜合 財務報表		
	賬面價值	公允價值調整	確認的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	340	—	340
發展中待售物業	572,263	1,226,548	1,798,811
貿易及其他應收款、押金及預付款	110,177	—	110,177
銀行結餘及現金	973	—	973
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	(655,301)	—	(655,301)
<b>總計</b>	<b>28,452</b>	<b>1,226,548</b>	<b>1,255,000</b>

目標公司可識別資產及負債的公允價值於建議收購事項完成日期目標公司可識別資產及負債的公允價值估值完成後或有變動。因此，於完成日期收購成本的實際分配可能與本未經審核備考財務資料所呈列金額有所不同。

- e. 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。
- f. 除上述調整外，概無作出任何調整以反映經擴大集團於2016年12月31日後的其他營運業績或進行的其他交易。

本附錄概述盛世聯邦截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的業務及財務業績以及其他財務資料。

### 盛世聯邦的業務及財務業績

盛世聯邦於2013年8月30日在中國成立為有限公司，持有位於中國福建省泉州市晉江市池店鎮的該地塊的土地使用權。

於最後實際可行日期，盛世聯邦為就發展該地塊而成立的項目公司。

### 收益及毛利

盛世聯邦截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的收益及毛利如下：

	截至12月31日止年度		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	—	—
毛利	—	—	—

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年，盛世聯邦並無產生任何收益。

### 銷售成本

	截至12月31日止年度		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	—	—	—

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，盛世聯邦並無任何銷售成本。

## 行政開支及所得稅

	截至12月31日止年度		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政開支	(1,935)	(2,034)	(1,644)
所得稅開支	—	—	—

行政開支主要包括辦公室開支及項目管理開支，有關開支於相關年度並不重大。

於相關年度並無所得稅開支。

## 年內虧損

	截至12月31日止年度		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營虧損及稅前虧損	(1,827)	(1,995)	(1,626)
所得稅開支	—	—	—
年內虧損及全面收入總額	(1,827)	(1,995)	(1,626)

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年，盛世聯邦均錄得虧損而並無所得稅開支。

## 盛世聯邦的財務狀況及其他資料

## 財務資源及資本負債比率

盛世聯邦一般透過實繳股本以及向一名股東及主要管理人員近親控制的實體借貸，為其營運提供資金。

於2014年、2015年及2016年12月31日，盛世聯邦向一名股東及主要管理人員近親控制的實體借貸的情況如下：

**(i) 來自一名股東及主要管理人員近親控制的實體的借貸**

	於12月31日					
	2014年		2015年		2016年	
	一年內或 按要求的 已訂約未貼 現現金流出 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	一年內或 按要求的 已訂約未貼 現現金流出 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	一年內或 按要求的 已訂約未貼 現現金流出 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
股東貸款	195,000	195,000	195,000	195,000	196,500	196,500
盛世聯邦主要管理 人員近親控制的 實體貸款	<u>455,000</u>	<u>455,000</u>	<u>455,000</u>	<u>455,000</u>	<u>458,500</u>	<u>458,500</u>
總計	<u>650,000</u>	<u>650,000</u>	<u>650,000</u>	<u>650,000</u>	<u>655,000</u>	<u>655,000</u>

應付一名股東及主要管理人員近親控制的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，有關結餘分別包括人民幣650,000,000元、人民幣650,000,000元及人民幣655,000,000元。

**(ii) 銀行借貸**

於2014年、2015年及2016年12月31日，盛世聯邦並無任何銀行借貸。

**或然負債**

於2016年12月31日，盛世聯邦並無任何重大或然負債。

**資產抵押**

於2016年12月31日，盛世聯邦並無任何資產抵押。

## 外幣

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，盛世聯邦並無正式的財務政策。盛世聯邦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，盛世聯邦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。盛世聯邦並無採用任何重大財務工具進行對沖。

## 僱員薪酬及政策

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，盛世聯邦僱員未獲支付任何薪酬。

## 分部分析

盛世聯邦主要於中國從事物業發展，為就發展該地塊而成立的項目公司。由於盛世聯邦仍處於初期發展階段，故暫時未有按業務分部劃分收益。

## 持有的重大投資

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，除於該地塊持有權益外，盛世聯邦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，盛世聯邦並無進行任何重大收購或出售事項。

## 盛世聯邦的前景

盛世聯邦於中國從事物業發展，並預期將繼續發展該地塊。鑒於該地塊之指定用途及開發潛力，董事會認為收購事項為本集團提升在中國福建省物業市場的投資組合提供良機，可望為股東帶來更為豐厚的投資回報。除發展該地塊外，盛世聯邦並無其他投資計劃。



以下為戴德梁行就本集團擬收購的物業於2017年4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： 中國福建省泉州市晉江城北區鳳池路南側、泉安路東側、和平路西側、馨芳路北側的一幅地塊

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」）擬收購的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 貴集團提供該物業於2017年4月30日（「估值日期」）的市值意見。

市值的定義

吾等對該物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（2012年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易而可換取的估計金額」。

### 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。

吾等在本估值中，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

吾等基於該物業將會根據貴集團提供予吾等的最新發展計劃書發展及完成對該物業進行估值。吾等假設貴集團將獲授發展計劃所需的一切有關政府機關的同意書、批文及牌照，並無繁重的條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃及其他相關規定，並已獲有關機關批准。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，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目將需支出的成本。

### 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發展計劃書、建築成本、規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地憑證、地盤及建築面積、發展計劃書、建築成本以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。

### 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。

所有文件及租約僅用作參考，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北京市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

吾等曾視察該物業。實地視察於2017年5月8日由戴德梁行廈門辦事處的Iris Ge女士進行。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。

隨函附奉吾等的估值證書。

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6月22日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師（產業測量組），擁有逾29年中國物業估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團於中國擬收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年4月30日 現況下的市值
中國 福建省 泉州市 晉江 城北區 鳳池路南側、 泉安路東側、 和平路西側、 馨芳路北側 的一幅地塊	<p data-bbox="469 480 767 544">該物業包括一幅地盤面積為 133,254平方米的地塊。</p> <p data-bbox="469 587 815 693">該物業計劃開發作酒店、商業、 辦公及住宅用途。該物業的許可 總建築面積為506,365平方米。</p> <p data-bbox="469 736 815 874">該物業位於泉州市晉江市區。毗 鄰的發展項目以住宅及商業為 主。根據 貴集團提供的資料， 該物業指定作住宅及商業用途。</p> <p data-bbox="469 917 826 1119">該物業獲授土地使用權，作商業 及酒店用途為期40年（於2053年7 月5日到期）、作辦公用途為期50 年（於2063年7月5日到期）及作住 宅用途為期70年（於2083年7月5 日到期）。</p>	於估值日期，該物業處於 交吉狀態。	人民幣 1,910,000,000元

附註：—

- (1) 根據晉江市國土資源局、廈門新景地集團有限公司及福建盛世聯邦置業發展有限公司分別於2013年7月及2013年9月訂立的土地使用權出讓合同第35058220130T05G093號及其補充合同，該物業的土地使用權已訂約授予福建盛世聯邦置業發展有限公司，詳情如下：—

- |       |       |   |                              |
|-------|-------|---|------------------------------|
| (i)   | 地盤面積  | : | 133,254平方米                   |
| (ii)  | 用途    | : | 酒店、商業、辦公及住宅                  |
| (iii) | 土地出讓金 | : | 人民幣650,000,000元              |
| (iv)  | 總建築面積 | : | 506,365平方米                   |
| (v)   | 容積率   | : | 2.0至3.8                      |
| (vi)  | 建築承諾  | : | 應於2014年1月5日前開工及於2016年7月5日前完工 |

- (2) 誠如土地使用權出讓合同及其補充合同所述，建築工程應於2014年1月5日施工並於2016年7月5日前完工。誠如 貴集團告知，由於各種客觀因素（包括但不限於政府佔用部分物業及尚未遷置電力傳輸線路），該物業之建築工程無法如期實施，且土地使用權出讓合同所述之建築工程施工及完工日期均已失效。根據中國城市房地產管理法第26條，因不可抗力、政府或政府有關部門行為或施工必需的前期工作造成建築工程延遲施工，不會加以處罰。

誠如上文所述及 貴集團告知，該物業的建築工程延遲施工並非由福建盛世聯邦置業發展有限公司造成，且福建盛世聯邦置業發展有限公司具有申請延長該物業建築工程期限的法律依據。福建盛世聯邦置業發展有限公司正在申請延長建築工程完工日期直至2020年5月30日。延長建築工程完工日期的申請初步獲有關土地部門接納，表明該物業不會被政府視為閒置土地。預期將於2017年6月30日或前後取得延長申請之批准。倘 貴集團能夠於經延長完工日期前完成建築工程，則毋須支付土地閒置費用或罰款。

根據 貴集團的指示，在對該物業進行估值時，吾等於估值中並無將其考慮在內，並已假設毋須向相關政府機構支付額外費用或有關此事宜的罰款已悉數償付。

- (3) 根據下文所列的四份國有土地使用權證，該物業的土地使用權歸屬予福建盛世聯邦置業發展有限公司，詳情如下：—

證書編號	發行日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2014) 01160	2014年7月30日	商業、酒店、	作商業及酒店用途為期40年	29,347
(2014) 01161	2014年7月30日	辦公及住宅	(於2053年7月5日到期)、作	37,280
(2014) 01162	2014年7月30日		辦公用途為期50年(於2063	37,280
(2014) 01163	2014年7月30日		年7月5日到期)及作住宅用	29,347
			途為期70年(於2083年7月5	
			日到期)	
總計：				133,254

- (4) 根據日期為2015年2月15日的建設用地規劃許可證第2160192號，總地盤面積為133,254平方米的該物業的工地符合城市規劃規定的相關要求。
- (5) 根據晉江城市規劃局發出的日期為2016年11月4日的建築工程規劃許可證第3160462及3160463號，規劃總建築面積為283,328平方米的該物業的部份建築工程符合城市規劃規定並已獲批准。
- (6) 根據營業執照第91350500077414447F號，福建盛世聯邦置業發展有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣34,000,000元，有效經營期為2043年8月29日前。
- (7) 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) 福建盛世聯邦置業發展有限公司已取得該物業的土地使用權；
- (b) 土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金均已正式結算；及
- (c) 福建盛世聯邦置業發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

## 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	1,661,175,700 (L) (附註1)	66.34%
	實益擁有人	19,497,400 (L) (附註2及7)	0.78%
張鵬	受控制法團的權益	5,438,400 (L) (附註3)	0.22%
	實益擁有人	14,900,000 (L) (附註4及7)	0.60%
陳音	受控制法團的權益	6,283,200 (L) (附註5)	0.25%
范慶國	受控制法團的權益	5,438,400 (L) (附註6)	0.22%
許俊浩	實益擁有人	500,000 (L) (附註7)	0.02%

附註：

1. 該等1,661,175,700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19,497,400股股份當中有8,479,900股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘11,017,500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5,438,400股股份，故張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。
4. 該等14,900,000股股份當中有2,750,000股股份由張鵬先生以其個人名義實益持有，其餘12,150,000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6,283,200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5,438,400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11,017,500股股份持有的權益、張鵬先生於12,150,000股股份持有的權益及許俊浩先生於500,000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	1,661,175,700 (L) (附註1)	66.34%
Fantastic Energy Ltd.	受控制法團的權益	1,661,175,700 (L) (附註1)	66.34%
TMF (Cayman) Limited	受託人	1,661,175,700 (L) (附註1)	66.34%



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
Salum Zheng Lee	全權信託的創立人	1,661,175,700 (L) (附註1)	66.34%
張德桂	配偶權益	1,661,175,700 (L) (附註2)	66.34%

附註：

1. 該等1,661,175,700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）。因此，Salum Zheng Lee先生被視為於家族信託所持有的1,661,175,700股股份中擁有權益。
2. 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1,661,175,700股股份中擁有權益。
3. 「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。范慶國先生及鍾天降先生各自與本公司訂立服務合約，據此，彼等分別同意出任非執行董事，自2014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，經擴大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，經擴大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

經擴大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2015年7月15日，本公司與金利豐證券有限公司訂立有條件配售協議，內容有關向不少於六名承配人配售最多320,000,000股股份，作價每股1.05港元；
- (2) 於2015年8月18日，深耕智業投資（北京）有限公司、陝西鴻盛實業集團有限公司及陝西合金礦業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，深耕智業投資（北京）有限公司同意分別向陝西鴻盛實業集團有限公司及陝西合金礦業有限公司收購陝西卓立實業有限公司26%及25%股權，總代價為人民幣10,200,000元，而深耕智業投資（北京）有限公司須向陝西卓立實業有限公司提供為數人民幣200,000,000元的貸款；
- (3) 當代節能置業、三盛宏業及石河子市弘睿瑞安股權投資合夥企業訂立四份日期分別為2015年9月16日、2015年9月17日、2015年9月18日及2015年9月19日的股權轉讓協議，據此，三盛宏業（代表當代節能置業）向石河子市弘睿瑞安股權投資合夥企業轉讓上海中城燦朔投資中心總權益人民幣200,000,000元，代價為人民幣200,000,000元；
- (4) 於2015年10月12日，當代節能置業與途家網網絡技術（北京）有限公司訂立戰略合作框架協議，據此，訂約方同意訂立有關社區公寓管理服務的合作框架；
- (5) 於2015年10月20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新建當代房地產開發有限公司35%股權，代價為人民幣80,500,000元；
- (6) 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；

- (7) 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；
- (8) 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；
- (9) 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；
- (10) 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；
- (11) 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；
- (12) 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；

- (13) 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；
- (14) 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；
- (15) 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；
- (16) 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；
- (17) 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；
- (18) 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；
- (19) 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；

- (20) 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；
- (21) 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；
- (22) 合作開發協議；
- (23) 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；
- (24) 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；
- (25) 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；及

- (26) 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。

## 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

於最後實際可行日期，畢馬威會計師事務所及戴德梁行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及戴德梁行概無於經擴大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經擴大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及戴德梁行有限公司概無於經擴大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) 概無董事於經擴大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，概無董事於經擴大集團任何成員公司訂立而仍然存續且對經擴大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中國工商銀行大廈505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7月6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中國工商銀行大廈505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；
- (c) 盛世聯邦的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 完成收購事項後經擴大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三；
- (e) 盛世聯邦持有的物業權益的物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「重大合約」一節提述的重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節提述的專家同意書；
- (h) 合作開發協議；及
- (i) 本通函。