

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起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)

**持續關連交易**

### 持續關連交易

董事會欣然宣佈，於2019年12月4日，本公司與第一物業、第一摩碼人居建築或第一摩碼人居環境科技訂立以下持續關連交易協議：

- (1) 經重續總物業管理協議；
- (2) 經重續總租賃協議；
- (3) 經重續總承包服務協議；及
- (4) 經重續總節能顧問協議。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，第一物業分別由第一摩碼資產、張雷先生、張鵬先生及其他股東直接擁有36.12%、4.24%、18.37%及41.27%。第一摩碼資產由張雷先生間接擁有逾30%股權。第一摩碼人居環境科技分別由第一摩碼資產、張雷先生、張鵬先生及其他股東直接擁有50.09%、5%、5%及39.91%。第一摩碼人居建築由第一摩碼人居環境科技擁有100%。

張雷先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，並因此為本公司的關連人士。因此，第一物業、第一摩碼人居建築及第一摩碼人居環境科技各自為張雷先生的聯繫人，故根據上市規則第14A.07(4)條，其為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各持續關連交易協議下擬進行的交易將分別構成本公司的持續關連交易。

由於按年度基準計算的各持續關連交易協議下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)將超過0.1%但均低於5%，故各持續關連交易協議下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

## 持續關連交易

茲提述本公司日期為2017年8月8日的公告，內容有關(其中包括)2017年持續關連交易協議。由於2017年持續關連交易協議將於本年底屆滿，於2019年12月4日，本公司(i)與第一物業訂立經重續總物業管理協議，(ii)與第一物業訂立經重續總租賃協議，(iii)與第一摩碼人居建築訂立經重續總承包服務協議及(iv)與第一摩碼人居環境科技訂立經重續總節能顧問協議，據此訂約方將繼續進行各持續關連交易協議下擬進行的相關交易，直至2022年12月31日。

各項持續關連交易協議的主要條款如下：

### (1) 經重續總物業管理協議

日期：2019年12月4日

訂約方：(1) 本公司(作為服務接受方)；及  
(2) 第一物業(作為服務供應商)

年期：2020年1月1日至2022年12月31日

交易性質：第一物業集團將為本集團提供物業管理服務，其中包括但不限於保安、清潔、保養、停車場管理、油站管理、員工餐飲管理服務及其他約定的服務。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一物業集團成員公司訂立個別物業管理服務協議，其中將載列具體條款及條件，如所需管理服務類別、服務費及服務期間。

**管理費及定價  
政策：**

管理費將由訂約方考慮提供服務的物業面積、公允市價、過往管理費及本集團成員公司與第一物業集團成員公司將訂立的個別物業管理服務協議項下規定的管理服務費用釐定。

管理費將以公平合理方式釐定，而第一物業集團向本集團提供的條款及條件應符合公平磋商基準及一般商業條款，且應不遜於向獨立第三方提供同類物業管理服務的條款及條件。

**付款方式：**

付款方式將由各項個別物業管理協議的訂約方協定。

**過往交易金額**

本集團於截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止10個月向第一物業集團支付的過往已確認管理費如下：

	人民幣元
截至2017年12月31日止年度	66,036,375
截至2018年12月31日止年度	142,723,865
截至2019年10月31日止10個月	115,238,191

**年度上限及釐定年度上限的基準**

截至2022年12月31日止三個年度的經重續總物業管理協議年度上限如下：

	人民幣元
截至2020年12月31日止年度	115,000,000
截至2021年12月31日止年度	120,000,000
截至2022年12月31日止年度	125,000,000

於考慮經重續總物業管理協議的年度上限時，董事已考慮過往管理費及多項因素，其中包括：公允市價、本集團將竣工項目的預期面積相關的成本，例如本集團就會所、辦公區域、銷售辦事處以及空置停車場及物業應付的物業管理費、提供清潔、保養及保安服務的勞工成本、設立樣板間的成本、供暖成本、新鮮空氣置換通風費用、小業主的物業管理費減少所產生的成本及營運成本。

## 訂立經重續總物業管理協議的理由及裨益

第一物業集團多年來一直為本集團提供物業管理服務，而且與本集團建立了良好合作關係，深切了解本集團的物業項目及需求，因此董事認為，第一物業集團繼續提供物業管理服務有助本集團業務的發展。董事(包括獨立非執行董事)認為，經重續總物業管理協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而其中所載條款(包括上述年度上限)屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

### (2) 經重續總租賃協議

日期： 2019年12月4日

訂約方： (1) 本公司(作為出租人)；及  
(2) 第一物業(作為承租人)

年期： 2020年1月1日至2022年12月31日

交易性質： 本集團成員公司將於經重續總租賃協議年期內出租若干物業予第一物業集團成員公司。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一物業集團成員公司訂立個別租賃協議，其中將載列具體條款及條件，如相關物業、租金及租期。

租金及定價政策： 租金乃按年內本集團竣工項目的可供出租面積及個別租賃協議項下的相關商業條件計算。

租金將以公平合理方式釐定，且應反映於鄰近地區同類或可資比較樓宇(其根據可得物業租賃市場上的可資比較項目、各租賃物業的實際總樓面面積及市值的升值潛力)之當前市場租金。本集團向第一物業集團提供的條款及條件應符合公平磋商基準及一般商業條款，且應不優於向獨立第三方提供的同類或可資比較樓宇的條款及條件。

付款方式： 付款方式將由各項個別租賃協議的訂約方協定。

### 過往交易金額

本集團於截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止10個月向第一物業集團收取的過往已確認租金如下：

	人民幣元
截至2017年12月31日止年度	1,718,543
截至2018年12月31日止年度	1,251,544
截至2019年10月31日止10個月	1,316,707

### 年度上限及釐定年度上限的基準

截至2022年12月31日止三個年度的經重續總租賃協議年度上限如下：

	人民幣元
截至2020年12月31日止年度	13,000,000
截至2021年12月31日止年度	14,000,000
截至2022年12月31日止年度	15,000,000

於考慮經重續總租賃協議的年度上限時，董事已考慮過往租金及多項因素，其中包括：區內可資比較物業及同類地區物業的租金、現時市場價格、預期租賃面積的增長以及中國物業市場的預期租金增長。

### 訂立經重續總租賃協議的理由及裨益

租賃物業是本集團經營的其中一項主要業務。重續經重續總租賃協議下擬進行的交易將可確保於經重續總租賃協議年期內保持穩定收入來源，從而為本集團帶來財務裨益。董事（包括獨立非執行董事）認為，經重續總租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而其中所載條款（包括上述年度上限）屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

### (3) 經重續總承包服務協議

日期： 2019年12月4日

訂約方： (1) 本公司（作為服務接受方）；及  
(2) 第一摩碼人居建築（作為服務供應商）

年期： 2020年1月1日至2022年12月31日

交易性質： 第一摩碼人居集團將為本集團提供承包工程服務，其中包括但不限於設計、供應設備及物料，安裝、調試、驗收及保修淨霾器系統以及能源機房系統。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居集團成員公司訂立個別承包服務協議，其中將載列具體條款及條件，如該服務的詳細內容、服務費、付款細則及方法、質量水平及服務期間。

服務費及定價政策： 服務費將由訂約方考慮本集團開發的物業類型、公允市價、材料成本及本集團成員公司與第一摩碼人居集團成員公司訂立的個別承包服務協議項下規定的承包服務勞工成本及合理溢利釐定。

服務費將以公平合理方式釐定，而第一摩碼人居集團向本集團提供的條款及條件應不遜於向獨立第三方提供同類承包服務的條款及條件。

付款方式： 付款方式將由各項個別承包服務協議的訂約方協定。

### 過往交易金額

本集團於截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止10個月向第一摩碼人居集團支付的過往已確認服務費如下：

	人民幣元
截至2017年12月31日止年度	—
截至2018年12月31日止年度	4,751,154
截至2019年10月31日止10個月	8,523,125



## 年度上限及釐定年度上限的基準

截至2022年12月31日止三個年度的經重續總承包服務協議年度上限如下：

	人民幣元
截至2020年12月31日止年度	30,000,000
截至2021年12月31日止年度	31,000,000
截至2022年12月31日止年度	32,000,000

於考慮經重續總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮過往服務費及多項因素，其中包括：估計本集團即將竣工的物業規模、提供同類承包服務的當前市場水平、淨霾器的預期需求、估計每台淨霾器的安裝費以及估計材料及勞工成本。

### 訂立經重續總承包服務協議的理由及裨益

第一摩碼人居建築在物業開發項目安裝淨霾器系統以及能源機房系統及其他類似工具及儀器方面的專長和經驗，能為本集團提供最佳的承包服務。董事（包括獨立非執行董事）認為，經重續總承包服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而其中所載條款（包括上述年度上限）屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

#### (4) 經重續總節能顧問協議

日期：2019年12月4日

訂約方：(1) 本公司（作為服務接受方）；及  
(2) 第一摩碼人居環境科技（作為服務供應商）

年期：2020年1月1日至2022年12月31日

交易性質：第一摩碼人居集團將為本集團提供綠色建築節能科技顧問服務，其中包括但不限於建築節能計劃諮詢、優化施工圖、技術準則文件編製及評審、綠色節能技術建築指導、工程檢測、工程調整及能源審核。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居集團成員公司訂立個別節能顧問服務協議，其中將載列具體條款及條件，如該服務的詳細內容、服務費、付款細則及方法、質量水平及服務期間。

**服務費及定價  
政策：**

服務費將由訂約方考慮本集團開發的物業類型、相應於同類服務的當前市價的策略價格及本集團成員公司與第一摩碼人居集團成員公司訂立的個別節能顧問服務協議項下規定使用節能顧問服務的實際面積釐定。

服務費將以公平合理方式釐定，而第一摩碼人居集團向本集團提供的條款及條件應不遜於向獨立第三方提供同類節能顧問服務的條款及條件。

**付款方式：**

付款方式將由各項個別節能顧問協議的訂約方協定。

**過往交易金額**

本集團於截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止10個月向第一摩碼人居集團支付的過往已確認服務費如下：

	人民幣元
截至2017年12月31日止年度	750,965
截至2018年12月31日止年度	7,901,292
截至2019年10月31日止10個月	12,172,080

**年度上限及釐定年度上限的基準**

截至2022年12月31日止三個年度的經重續總節能顧問協議年度上限如下：

	人民幣元
截至2020年12月31日止年度	30,000,000
截至2021年12月31日止年度	31,000,000
截至2022年12月31日止年度	32,000,000



於考慮經重續總節能顧問協議的年度上限時，董事已考慮過往服務費及多項因素，其中包括：估計將使用顧問服務的實際面積大小、以及就提供同類顧問服務的當前市場水平的策略性定價。

### **訂立經重續總節能顧問協議的理由及裨益**

第一摩碼人居環境科技為國家級高科技公司，具有多項專利科技。其核心員工對本集團的技術系統甚為熟悉，而其於物業發展項目節能技術諮詢的專業及經驗能向本集團提供更佳服務。董事(包括獨立非執行董事)認為，經重續總節能顧問協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而其中所載條款(包括上述年度上限)屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

### **持續關連交易的內部監控措施**

就持續關連交易協議，董事認為本集團在執行相關持續關連交易協議下的持續關連交易包括定價政策及付款方式等交易條款時，已經實施了完整的內部控制程序及步驟。

為保障本集團利益，本集團已採取並將繼續採取下列內部監控措施：

1. 本集團相關人員將密切監察本集團於各項持續關連交易協議項下所有交易，以確保總代價不超過所規定年度上限；
2. 於訂立持續關連交易協議項下之個別協議前，本集團相關人員將確保條款乃經公平磋商釐定並將貫徹相關持續關連交易協議的原則及條款；
3. 本集團相關人員將進行定期檢查，檢討及評估相關持續關連交易項下擬進行交易是否根據持續關連交易協議所載條款進行，以及交易代價是否屬公平合理及符合持續關連交易協議所載定價政策；
4. 本公司外部核數師將對持續關連交易協議項下之交易進行年度審閱，確保交易金額介乎年度上限之範圍內，以及交易乃根據持續關連交易協議所載條款進行；及

5. 本公司獨立非執行董事將對持續關連交易協議下各項交易的狀況進行年度審閱，確保本集團已遵守內部審批程序、持續關連交易協議的條款及相關上市規則。

## 有關協議各方的資料

### 本公司及本集團

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團乃一家專注於在中國開發綠色節能環保住宅的物業開發商。

### 第一物業

第一物業為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。

### 第一摩碼人居建築

第一摩碼人居建築為於中國成立的有限公司，主要從事一般營建承包、專業承包及科技開發。

### 第一摩碼人居環境科技

第一摩碼人居環境科技乃於中國成立的有限公司，主要從事提供綠色建築節能技術諮詢服務。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，第一物業分別由第一摩碼資產、張雷先生、張鵬先生及其他股東直接擁有36.12%、4.24%、18.37%及41.27%。第一摩碼資產由張雷先生間接擁有逾30%股權。第一摩碼人居環境科技分別由第一摩碼資產、張雷先生、張鵬先生及其他股東直接擁有50.09%、5%、5%及39.91%。第一摩碼人居建築由第一摩碼人居環境科技擁有100%。

張雷先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，並因此為本公司的關連人士。因此，第一物業、第一摩碼人居建築及第一摩碼人居環境科技各自為張雷先生的聯繫人，故根據上市規則第14A.07(4)條，其為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各持續關連交易協議下擬進行的交易將分別構成本公司的持續關連交易。

由於按年度基準計算的各持續關連交易協議下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)將超過0.1%但均低於5%，故各持續關連交易協議下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

## 一般事項

鑒於張雷先生被視為於各持續關連交易協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼並未就批准持續關連交易協議及其項下擬進行的交易的董事決議案投票或被計入法定人數。鑒於張鵬先生被視為於各經重續總物業管理協議及經重續總租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼並未就批准有關協議及其項下擬進行的交易的董事決議案投票或被計入法定人數。除上文所述者外，概無董事於任何持續關連交易協議中擁有任何重大權益且須就批准持續關連交易協議及其項下擬進行的交易的董事決議案放棄投票。

## 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：

「2017年持續關連交易協議」	指	本公司於2017年8月8日訂立的經重續總物業管理協議、經重續總租賃協議、總承包服務協議及總節能顧問協議。詳情請參閱本公司日期為2017年8月8日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「持續關連交易協議」	指	經重續總物業管理協議、經重續總租賃協議、經重續總承包服務協議及經重續總節能顧問協議的統稱
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事

「第一摩碼資產」	指	第一摩碼資產管理(北京)有限公司，於中國成立的有限公司
「第一摩碼人居建築」	指	第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司，於中國成立的有限公司
「第一摩碼人居環境科技」	指	第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司，於中國成立的有限公司
「第一摩碼人居集團」	指	第一摩碼人居環境科技及其附屬公司、控股公司，或其控股公司的一間同系附屬公司
「第一物業」	指	第一物業(北京)股份有限公司，於中國成立的有限公司
「第一物業集團」	指	第一物業及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司且並非本公司關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「經重續總承包服務協議」	指	第一摩碼人居建築與本公司於2019年12月4日訂立有關第一摩碼人居集團向本集團提供承包服務的經重續總協議
「經重續總節能顧問協議」	指	第一摩碼人居環境科技與本公司於2019年12月4日訂立有關第一摩碼人居集團向本集團提供節能顧問服務的經重續總協議
「經重續總租賃協議」	指	本公司與第一物業於2019年12月4日訂立有關租賃本集團若干物業予第一物業集團的經重續總協議
「經重續總物業管理協議」	指	第一物業與本公司於2019年12月4日訂立有關第一物業集團向本集團提供物業管理服務的經重續總協議

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，2019年12月4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、陳志偉先生及田炯先生；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。