

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)

持續關連交易

持續關連交易

電梯服務總協議

董事會欣然宣佈，於2020年4月1日，本公司與第一摩碼資產訂立電梯服務總協議，據此，第一摩碼資產集團成員公司須向本集團成員公司提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務，年期自2020年1月1日起至2022年12月31日，為期三年。

2019年經重續總租賃協議的補充協議

茲提述日期為2019年12月4日的公告，內容有關(除其他外)本公司與第一物業之間訂立日期為2019年12月4日的2019年經重續總租賃協議。2020年4月1日，本公司、第一物業及第一摩碼資產之間訂立了2019年經重續總租賃協議的補充協議，並由第一摩碼資產取代第一物業作為2019年經重續總租賃協議的簽署人並由第一摩碼資產集團成員公司(不包括第一物業集團成員公司)取代第一物業集團成員公司作為該等物業的承租人。補充協議的進一步詳情於本公告標題為「持續關連交易 — 2019年經重續總租賃協議的補充協議」分節中述明。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司主席、執行董事兼控股股東張雷先生間接擁有第一摩碼資產30%以上股權，因此，第一摩碼資產為本公司的關連人士。故此，第一摩碼資產為張雷先生的聯繫人，根據上市規則第14A.07(4)條，第一摩碼資產因此為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，電梯服務總協議項下擬進行的交易將因此而構成本公司的持續關連交易。

茲提述本公司於2019年12月4日的公告(其中包括)本公司與第一物業於2019年12月4日簽訂2019年經重續的物業管理總協議。由於電梯服務總協議項下擬進行交易及2019年經重續總物業管理協議均於12個月內進行,根據上市規則第14章,該等交易須合併計算。由於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的電梯服務總協議項下擬進行交易與2019年經重續總物業管理協議合併計算時所涉一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)按年度基準計算將會超過5%,且年度代價超過10百萬港元,電梯服務總協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

一般事項

股東特別大會將予召開,藉以考慮及酌情批准電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,於本公告日期,除張雷先生及其聯繫人外,概無股東須根據上市規則第14A.36條於股東特別大會上就有關批准電梯服務交易及年度上限的決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會,以就電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見。本公司已委任建泉融資為獨立財務顧問,就電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)之詳情;(ii)一份載列獨立董事委員會向獨立股東發出意見之函件;(iii)一份載列獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出意見之函件;及(iv)股東特別大會通告之通函,預期將於2020年6月3日或之前寄發予股東。

鑒於張雷先生被視為於電梯服務總協議項下擬進行交易中擁有重大權益,故彼並未就批准電梯服務總協議及其項下擬進行交易的董事會決議案投票或被計入法定人數。除上文所述者外,概無董事於電梯服務總協議中擁有任何重大權益且須就批准電梯服務總協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

持續關連交易

電梯服務總協議

董事會欣然宣佈，於2020年4月1日，本公司與第一摩碼資產訂立電梯服務總協議，據此，第一摩碼資產集團成員公司須向本集團成員公司提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務，年期自2020年1月1日起至2022年12月31日，為期三年。

電梯服務總協議的主要條款如下：

日期	2020年4月1日
訂約方：	(1) 本公司(作為服務接受方)；及 (2) 第一摩碼資產(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：	第一摩碼資產集團將為本集團提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務。 預期本集團成員公司將不時按需要與第一摩碼資產集團成員公司訂立個別電梯服務協議，其中將載列具體條款及條件，如所需服務類別、服務費及服務期間。
服務費及定價政策：	服務費將由訂約方考慮公允市價、過往服務費及本集團成員公司與第一摩碼資產集團成員公司將訂立的個別電梯服務協議項下規定的升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務成本釐定。 服務費將以公平合理方式釐定，而第一摩碼資產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，且應不遜於第一摩碼資產集團向獨立第三方提供同類升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務的條款及條件。
付款方式：	付款方式將由各項個別電梯服務協議的訂約方協定。

過往交易金額

本集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年2月29日止兩個月向第一摩碼資產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	12,854,533
截至2018年12月31日止年度	60,832,653
截至2019年12月31日止年度	40,610,514
截至2020年2月29日止兩個月	19,533,556

年度上限及釐定年度上限的基準

截至2022年12月31日止三個年度的電梯服務總協議項下擬進行交易年度上限如下：

	人民幣元
截至2020年12月31日止年度	45,000,000
截至2021年12月31日止年度	50,000,000
截至2022年12月31日止年度	55,000,000

於達致年度上限方面，董事已考慮過往服務費及多項因素，其中包括：公允市價及升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務成本。

訂立電梯服務總協議的理由及裨益

第一摩碼資產集團多年來一直為本集團提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務，而且與本集團建立了良好合作關係，深切了解本集團的需求，因此董事認為，第一摩碼資產集團繼續提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務有助本集團業務的發展。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見）認為，電梯服務總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

就電梯服務總協議，董事認為本集團在執行相關電梯服務總協議項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監控程序及步驟。

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電梯服務總協議項下所有交易，以確保總代價不超過年度上限；
2. 於訂立電梯服務總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電梯服務總協議的原則及條款，以及交易代價是否屬公平合理及符合電梯服務總協議所載定價政策；
3. 本集團相關人員將進行定期檢查，檢討及評估電梯服務總協議項下擬進行交易是否根據電梯服務總協議所載條款進行；
4. 本公司外聘核數師將對電梯服務總協議項下擬進行交易進行年度審閱，確保交易金額介乎年度上限之範圍內，以及交易乃根據電梯服務總協議所載條款進行；及
5. 本公司獨立非執行董事將對電梯服務總協議項下擬進行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、電梯服務總協議的條款及相關上市規則。

2019年經重續總租賃協議的補充協議

茲提述該公告。董事會進一步宣布，本公司、第一物業及第一摩碼資產於2020年4月1日簽訂了2019年經重續總租賃協議的補充協議，根據該協議，各方同意第一摩碼資產將取代第一物業作為2019年經重續總租賃協議的簽署人並由第一摩碼資產集團成員公司(不包括第一物業集團成員公司)取代第一物業集團成員公司作為該等物業的承租人。簽訂補充協議後，本集團成員公司將於2020年1月1日至2022年12月31日期間，與第一摩碼資產集團成員公司(不包括第一物業集團的成員公司)簽訂個別租賃協議並向其出租物業。

除經補充協議修訂外，2019年經重續總租賃協議的所有條款及條件保持不變，並繼續具有完全的效力和作用。

有關日期為2019年12月4日的公告之補充資料

董事會謹此就日期為2019年12月4日的公告提供若干補充資料。在標題為「持續關連交易 — (1)經重續總物業管理協議」及「持續關連交易 — (2)經重續總租賃協議」項下的每個分節，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日止十個月的兩項持續關連交易的每一項，其過往交易金額分別指本集團支付給第一摩碼資產集團(而非第一物業集團)的過往確認管理費用及本集團在相關年度／期間從第一摩碼資產集團(而非第一物業集團)收取的過往租金費用。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，本集團向第一物業集團支付的過往確認管理費如下：

	人民幣元
截至2017年12月31日止年度	52,874,165
截至2018年12月31日止年度	81,891,212
截至2019年12月31日止年度	83,028,549

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環保節能住宅的物業開發商。

第一摩碼資產

第一摩碼資產為於中國成立的公司，主要從事提供資產管理服務。

第一物業

第一物業是一家於中國成立的有限責任公司，主要從事提供物業管理服務。於本公告日期，第一物業分別由第一摩碼資產，張雷先生及其他股東直接擁有74.62%、4.20%及21.18%。張雷先生間接擁有第一摩碼資產的超過30%。

上市規則的涵義

於本公告日期，主席、本公司執行董事兼控股股東張雷先生間接擁有第一摩碼資產30%以上股權，因此，第一摩碼資產為本公司的關連人士。故此，第一摩碼資產為張雷先生的聯繫人，根據上市規則第14A.07(4)條，第一摩碼資產因此為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，電梯服務總協議項下擬進行的交易將因此而構成本公司的持續關連交易。

茲提述本公司的公告。由於電梯服務總協議項下擬進行交易及2019年經重續總物業管理協議均於12個月內進行，根據上市規則第14章，該等交易須合併計算。由於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的電梯服務總協議項下擬進行交易與2019年經重續總物業管理協議合併計算時所涉一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)按年度基準計算將會超過5%，且年度代價超過10百萬港元，電梯服務總協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

一般事項

股東特別大會將予召開，藉以考慮及酌情批准電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，除張雷先生及其聯繫人外，概無股東須根據上市規則第14A.36條於股東特別大會上就有關批准電梯服務交易及年度上限的決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見。本公司已委任建泉融資為獨立財務顧問，就電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)之詳情；(ii)一份載列獨立董事委員會向獨立股東發出意見之函件；(iii)一份載列獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出意見之函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於2020年6月3日或之前寄發予股東。

鑒於張雷先生被視為於電梯服務總協議項下擬進行交易中擁有重大權益，故彼並未就批准電梯服務總協議及其項下擬進行交易的董事會決議案投票或被計入法定人數。除上文所述者外，概無董事於電梯服務總協議中擁有任何重大權益且須就批准電梯服務總協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

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：

「2019年經重續總租賃協議」	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租賃協議
「2019年經重續總物業管理協議」	指	第一物業與本公司就第一物業集團為本集團提供物業管理服務而訂立日期為2019年12月4日的經重續總協議
「公告」	指	本公司日期為2019年12月4日之公告，內容有關(除其他外)2019年經重續總租賃協議及2019年經重續總物業管理協議
「年度上限」	指	截至2022年12月31日止三個年度各年的電梯服務總協議項下擬進行電梯服務交易之年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予其的涵義
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予其的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及以投票方式酌情批准(其中包括)電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)
「電梯服務交易」	指	第一摩碼資產集團向本集團提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務
「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
「第一摩碼資產集團」	指	第一摩碼資產及其附屬公司

「第一物業」	指	第一物業(北京)有限公司，現稱為第一物業服務(北京)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「第一產業集團」	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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即許俊浩先生、秦佑國先生、崔健先生及鍾彬先生)組成的獨立董事委員會，以就電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，就電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無被禁止於股東特別大會上就電梯服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)投票的股東
「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
「電梯服務總協議」	指	第一摩碼資產與本公司就電梯服務交易而訂立日期為2020年4月1日的總協議
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

- 「補充協議」 指 本公司、第一摩碼資產及第一物業於2020年4月1日之間訂立，以修訂及補充2019年經重續總租賃協議的補充協議
- 「%」 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，2020年4月1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。