

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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2026年10月19日，本公司與第一服務及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；及
- (2) 經重續總承包服務協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，第一服務由一致行動人士張雷先生及張鵬先生擁有約40.66%的權益。人居環境科技為第一服務的間接非全資附屬公司。

張雷先生為執行董事兼控股股東，並因此為本公司的關連人士。張鵬先生為董事會主席、本公司總裁兼執行董事，並因此為本公司的關連人士。因此，第一服務及人居環境科技各自為張雷先生及張鵬先生的聯繫人，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。

由於經重續總物業管理協議及經重續總承包服務協議各自項下的交易均涉及本集團接受服務及於12個月內進行，故根據上市規則第14章，其項下交易須合併計算。由於截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年的經重續總物業管理協議及經重續總承包服務協議項下擬進行交易合併計算時所涉各項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）（盈利比率除外）少於25%，且年度代價少於10百萬港元，故經重續總物業管理協議及經重續總承包服務協議項下擬進行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，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

執行董事張雷先生及張鵬先生於持續關連交易協議項下擬進行交易中擁有重大權益，已就持續關連交易協議、其項下擬進行交易及相關建議年度上限的董事會決議案放棄投票。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交易的董事會決議案放棄投票。

持續關連交易

茲提述本公司日期為2022年11月17日的公告以及本公司日期為2023年10月31日的通函，內容有關2022年持續關連交易協議。

由於2022年持續關連交易協議於2025年12月31日屆滿，於2026年10月19日，本公司(i)與第一服務訂立經重續總物業管理協議；及(ii)與人居环境科技訂立經重續總承包服務協議，據此，該等協議的訂約方將繼續進行各持續關連交易協議項下擬進行的相關交易，直至2028年12月31日為止。

各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：2026年10月19日

訂約方：(1) 本公司（作為服務接受方）；及
(2) 第一服務（作為服務供應商）

年期：2026 年10月19日至2028 年12 月31 日

交易性質：第一服務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協定的服務。

預期本集團成員公司將不時按需要與第一服務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、管理費及服務期間。

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、停車場數量及相關空置狀況，及本集團成員公司與第一服務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，而第一服務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。

付款條款：付款條款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2025 年12 月31 日止三個年度向第一服務集團支付的過往已確認管理費如下：

	人民幣元
截至2023 年12 月31 日止年度	13,900,000
截至2024 年12 月31 日止年度	2,600,000
截至2025 年12 月31 日止年度	1,600,000

建議年度上限及釐定建議年度上限的基準

截至2028年12月31日止三個年度的經重續總物業管理協議建議年度上限如下：

人民幣元

截至2026年12月31日止年度	4,350,000
截至2027年12月31日止年度	4,350,000
截至2028年12月31日止年度	4,350,000

於考慮經重續總物業管理協議的建議年度上限時，董事已考慮過往管理費及多項因素，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

第一服務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，第一服務集團繼續提供物業管理服務將有助本集團業務的發展。無須就相關董事會決議案放棄投票的董事（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一般商業條款訂立，而其中所載條款（包括上述建議年度上限）屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

(2) 經重續總承包服務協議

日期：2026年10月19日

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

年期：2026年10月19日至2028年12月31日

交易性質： 人居環境科技集團將為本集團提供承包服務，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人居環境科技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。

管理費及定價政策： 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人居環境科技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，而人居環境科技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。

付款條款： 付款條款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2025年12月31日止三個年度根據日期為2022年11月17日的前總承包服務協議項下支付的過往已確認服務費如下：

	人民幣元
截至2023年12月31日止年度	4,400,000
截至2024年12月31日止年度	500,000
截至2025年12月31日止年度	100,000

建議年度上限及釐定建議年度上限的基準

截至2028年12月31日止三個年度的經重續總承包服務協議建議年度上限如下：

	人民幣元
截至2026年12月31日止年度	1,500,000
截至2027年12月31日止年度	1,500,000
截至2028年12月31日止年度	1,500,000

於考慮經重續總承包服務協議的建議年度上限時，董事已考慮過往服務費及多項因素，包括估計本集團將竣工的物業規模、提供同類承包服務的當前市場費率、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

人居環境科技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，能為本集團提供更佳的承包服務。無須就相關董事會決議案放棄投票的董事（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一般商業條款訂立，而其中所載條款（包括上述建議年度上限）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而言，董事認為本集團在執行相關持續關連交易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各持續關連交易協議項下所有交易，以確保總代價不超過訂明的建議年度上限；

2. 於訂立持續關連交易協議項下擬訂立之個別協議前，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. 本公司外聘核數師將對持續關連交易協議項下交易進行年度審閱，確保交易金額介乎建議年度上限之範圍內，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項下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環保節能住宅的物業開發商。

第一服務

第一服務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（股份代號：2107），主要從事提供涵蓋中國整個物業生命週期的物業管理服務及綠色生活解決方案。根據公開資料，於本公告日期，第一服務由一致行動人士張雷先生及張鵬先生擁有約40.66%的權益。

人居環境科技

人居環境科技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，為第一服務的間接非全資附屬公司。

上市規則的涵義

於本公告日期，第一服務由一致行動人士張雷先生及張鵬先生擁有約40.66%的權益。人居环境科技為第一服務的間接非全資附屬公司。

張雷先生為執行董事兼控股股東，並因此為本公司的關連人士。張鵬先生為董事會主席、本公司總裁兼執行董事，並因此為本公司的關連人士。因此，第一服務及人居环境科技各自為張雷先生及張鵬先生的聯繫人，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。

由於經重續總物業管理協議及經重續總承包服務協議各自項下的交易均涉及本集團接受服務及於12個月內進行，故根據上市規則第14章，其項下交易須合併計算。由於截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年的經重續總物業管理協議及經重續總承包服務協議項下擬進行交易合併計算時所涉各項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)少於25%，且年度代價少於10百萬港元，故經重續總物業管理協議及經重續總承包服務協議項下擬進行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，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

執行董事張雷先生及張鵬先生於持續關連交易協議項下擬進行交易中擁有重大權益，已就持續關連交易協議、其項下擬進行交易及相關建議年度上限的董事會決議案放棄投票。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：

「2022年持續關連交易協議」	指	本公司所訂立日期為2022年11月17日的經重續總物業管理協議及日期為2022年11月17日的總承包服務協議。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年11月17日的公告
-----------------	---	---

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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（股份代號：1107）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易協議」	指	經重續總物業管理協議及經重續總承包服務協議的統稱
「董事」	指	本公司董事
「第一服務」	指	第一服務控股有限公司，一家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（股份代號：2107）
「第一服務集團」	指	第一服務及其附屬公司
「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	人居環境科技與本公司訂立日期為2026年10月19日的經重續總協議，內容有關人居環境科技集團向本集團提供承包服務

「經重續總物業管理協議」	指	第一服務與本公司訂立日期為2026年10月19日的經重續總協議，內容有關第一服務集團向本集團提供物業管理服務
「人居環境科技」	指	第一摩碼人居環境科技（北京）有限公司，一家於中國成立的有限公司
「人居環境科技集團」	指	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
「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
「%」	指	百分比

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，2026年10月20日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括執行董事張鵬先生、張雷先生及陳音先生；非執行董事曾強先生；及獨立非執行董事許俊浩先生、高志凱先生及朱彩清女士。