

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的當代置業(中國)有限公司的股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或受讓人、或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

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  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東  
的獨立財務顧問



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

本公司謹訂於2023年11月29日(星期三)上午十時十五分(或緊隨同日上午十時正召開的股東週年大會後)假座香港中環皇后大道中12號上海商業銀行大廈18樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第42至43頁。本通函亦隨附股東特別大會上適用之代表委任表格。該代表委任表格亦已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.modernland.hk](http://www.modernland.hk))。

董事會函件載於本通函第4至17頁及載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議的函件載於本通函第18至19頁。獨立財務顧問建泉融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第20至34頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

倘閣下未能出席股東特別大會，務請按列印於隨附的代表委任表格上的指引將其填妥及簽署，並儘早及於任何情況下均不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(不包括任何公眾假期)，將其交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格即視為已撤銷。

2023年10月31日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件 .....	18
建泉融資有限公司函件 .....	20
附錄一 一般資料.....	35
股東特別大會通告 .....	42

## 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：

「2019年持續關連交易協議」	指	本公司所訂立日期為2019年12月4日的經重續總物業管理協議、日期為2019年12月4日的總承包服務協議、日期為2019年12月4日的經重續總租賃協議(經日期為2020年4月1日的補充協議補充)及日期為2020年4月1日的電梯服務總協議。有關詳情，請參閱本公司日期為2019年12月4日及2020年4月1日的公告
「股東週年大會」	指	本公司即將於2023年11月29日(星期三)上午十時正召開的股東週年大會
「該公告」	指	本公司日期為2022年11月17日的公告，內容有關(其中包括)持續關連交易協議
「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、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議的統稱
「董事」	指	本公司董事
「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)持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括其各自年度上限)
「第一摩碼資產」	指	第一摩碼資產管理(北京)有限公司，一家於中國成立的有限公司

## 釋 義

「第一摩碼資產集團」	指	第一摩碼資產及其附屬公司
「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，一家於中國成立的有限公司
「第一摩碼人居建築集團」	指	第一摩碼人居建築及其附屬公司、控股公司或其控股公司之同系附屬公司
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即崔健先生、許俊浩先生及高志凱先生)組成的獨立董事委員會，以就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括其各自年度上限)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)受規管活動的持牌法團，乃獨立董事委員會及獨立股東就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括其各自年度上限)的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	並無被禁止於股東特別大會上就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括其各自年度上限)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
「最後實際可行日期」	指	2023年10月26日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「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訂立日期為2022年11月17日的經重續總協議，內容有關第一摩碼人居建築集團向本集團提供承包服務
「經重續電梯服務總協議」	指	第一摩碼資產與本公司訂立日期為2022年11月17日的經重續總協議，內容有關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
「經重續總物業管理協議」	指	第一服務與本公司訂立日期為2022年11月17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(經不時修訂)
「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



**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：

張鵬先生(主席及總裁)

張雷先生

陳音先生

非執行董事：

唐倫飛先生

曾強先生

獨立非執行董事：

崔健先生

許俊浩先生

高志凱先生

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

皇后大道中12號

上海商業銀行大廈18樓

敬啟者：

## 持續關連交易

### 緒言

茲提述本公司日期為2022年11月17日之公告，內容有關(其中包括)持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括其各自之年度上限)。

本通函旨在向閣下提供有關資料(其中包括)(i)持續關連交易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之推薦建議之函件；(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。

## 持續關連交易

### (1) 經重續總物業管理協議

於2022年11月17日，本公司與第一服務訂立經重續總物業管理協議，據此，第一服務集團的成員公司將為本集團的成員公司提供物業管理服務，自2023年1月1日至2025年12月31日止為期三年。

經重續總物業管理協議的主要條款如下：

日期： 2022年11月17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： 2023年1月1日至2025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。

## 董事會函件

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。一般而言，管理費須於提供相關服務後支付。

### 過往交易金額

本集團於截至2020年、2021年及2022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2020年12月31日止年度	111,298,466
截至2021年12月31日止年度	112,695,388
截至2022年12月31日止年度	15,990,536

### 年度上限及釐定年度上限的基準

截至2025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2023年12月31日止年度	40,000,000
截至2024年12月31日止年度	41,000,000
截至2025年12月31日止年度	44,000,000

本集團的現有房地產計劃在開工建設前均須進行全面的整體規劃。即將開工的房地產項目制定發展計劃書後，本集團將開始物色最合適的服務供應商為該特定房地產計劃提供各項服務。第一服務集團已獲選定就本集團多項在建／即將開工的房地產計劃提供物業管理服務。因此，於釐定截至2025年12月31日止三個年度的年度上限時，本公司主要考慮了相關個別物業管理服務協議的預期時間表及進度、合約金額及付款條款等。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，第一服務集團已獲選定就本集團約25個在建／即將開工的房地產計劃提供物業管理服務，當中涉及約50份個別物業管理服務備忘錄(其中約30份已簽訂)。於釐定截至2025年12月31日止三個月的年度上限時，本公司主要考慮相關個別物業管理服務備忘錄的預期時間表及進度、服務費及付款條款等。第一服務集團根據上述約50份個別物業管理服務備忘錄將收取截至2025年12月31日止三個年度的合約服務費分別佔截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的年度上限約80%、50%及50%。

此外，於估算2024年及2025年的年度上限時，董事已主要按截至2023年12月31日止年度的現有合約金額進一步計及本集團在不久將來可能進行的房地產計劃的潛在服務需求。

第一服務集團根據經重續總物業管理協議將收取截至2025年12月31日止三個年度的管理費年度上限為人民幣40百萬元至人民幣44百萬元，較第一服務集團截至2021年12月31日止年度收取的實際管理費約人民幣112.7百萬元減少60%至65%，反映預計本集團於2023年至2025年經營的房地產計劃數目將有所下降。截至2022年12月31日止年度，第一服務集團收取的管理費總額減少至約人民幣16百萬元，乃由於年內中國房地產行業下滑以及由第一服務集團管理的本集團房地產項目數目減少。截至2023年6月30日止六個月，第一服務集團收取的管理費總額約為人民幣5.79百萬元，相當於截至2023年12月31日止年度的年度上限人民幣40百萬元的約14.5%。

### 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。董事(包括獨立非執行董事(彼等於考慮獨立財務顧問的意見後發表的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)但不包括張雷先生)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(包括上述年度上限)屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

## 董事會函件

### (2) 經重續總承包服務協議

於2022年11月17日，本公司與第一摩碼人居建築訂立經重續總承包服務協議，據此，第一摩碼人居建築集團將為本集團成員公司提供承包服務，自2023年1月1日至2025年12月31日止為期三年。

日期：2022年11月17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：2023年1月1日至2025年12月31日

交易性質：第一摩碼人居建築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第一摩碼人居建築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建築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，而第一摩碼人居建築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。一般而言，服務費須於提供相關服務後支付。

## 董事會函件

### 過往交易金額

本集團於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度向第一摩碼人居建築集團支付的過往已確認服務費如下：

	人民幣元
截至2020年12月31日止年度	28,383,490
截至2021年12月31日止年度	30,907,038
截至2022年12月31日止年度	23,684,837

### 年度上限及釐定年度上限的基準

截至2025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2023年12月31日止年度	8,000,000
截至2024年12月31日止年度	7,000,000
截至2025年12月31日止年度	7,000,000

本集團的現有房地產計劃在開工建設前均須進行全面的整體規劃。即將開工的房地產計劃制定發展計劃書後，本集團將開始物色最合適的服務供應商為該特定房地產計劃提供各項服務。第一摩碼人居建築集團已獲選定就本集團若干在建／即將開工的房地產計劃提供承包服務。因此，於釐定截至2025年12月31日止三個年度的年度上限時，本公司主要考慮了相關個別承包服務備忘錄的預期時間表及進度、服務費以及付款條款等。

於最後實際可行日期，本集團與第一摩碼人居建築集團就未來三個年度訂立九份個別承包服務備忘錄，合約總金額約為人民幣18百萬元。截至2023年6月30日止六個月，第一摩碼人居建築集團收取的服務費總額為人民幣零元。

## 董事會函件

### 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，能為本集團提供更佳的承包服務。董事(包括獨立非執行董事(彼等於考慮獨立財務顧問的意見後發表的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)及不包括張雷先生)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(包括上述年度上限)屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

### (3) 經重續電梯服務總協議

於2022年11月17日，本公司與第一摩碼資產訂立經重續電梯服務總協議，據此，第一摩碼資產集團成員公司將為本集團成員公司提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務，自2023年1月1日至2025年12月31日止為期三年。

日期： 2022年11月17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： 2023年1月1日至2025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以及相關服務。

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。

## 董事會函件

**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以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以及相關服務的條款及條件。

**付款條款：** 付款條款將由各項個別電梯服務協議的訂約方協定。一般而言，服務費須於提供相關服務後支付，並須經獲授權機構進行所需檢查後批准。

### 過往交易金額

本集團於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度向第一摩碼資產支付的過往已確認服務費如下：

	人民幣元
截至2020年12月31日止年度	29,200,412
截至2021年12月31日止年度	29,587,368
截至2022年12月31日止年度	27,963,805

## 董事會函件

### 年度上限及釐定年度上限的基準

截至2025年12月31日止三個年度的經重續電梯服務總協議年度上限如下：

	人民幣元
截至2023年12月31日止年度	41,000,000
截至2024年12月31日止年度	46,000,000
截至2025年12月31日止年度	49,000,000

本集團的現有房地產計劃在開工建設前均須進行全面的整體規劃。即將開工的房地產計劃制定發展計劃書後，本集團將開始物色最合適的服務供應商為該特定房地產項目提供各項服務。第一摩碼資產集團已獲選定就本集團多項在建／即將開工的房地產計劃提供承包服務。因此，於釐定截至2025年12月31日止三個年度的年度上限時，本公司主要考慮了相關個別電梯服務備忘錄的預期時間表及進度、服務費以及付款條款等。

於最後實際可行日期，本集團與第一摩碼資產集團已簽訂或預期簽訂約130份個別電梯服務備忘錄。該等約130份個別物業管理服務備忘錄的合約服務費分別佔截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的年度上限約90%、75%及50%。於估計2024年及2025年的年度上限時，董事已主要按2023年的現有合約金額進一步計及本集團在不久將來可能進行的房地產計劃的潛在服務需求。第一摩碼資產集團截至2023年6月30日止六個月收取的服務費總額約為人民幣7.99百萬元，已佔截至2023年12月31日止年度的年度上限人民幣41百萬元的約19.5%。

### 訂立經重續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以及相關服務，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以及相關服務將有助本集團業務的發展。董事(包括獨立非執行董事(彼等於考慮獨立財務顧問的意見後發表的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)但不包括張鵬先生)認為，經重續電梯服務總協議乃於

## 董事會函件

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(獨立於相關關連人士及其關聯方)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年度上限；
2. 於訂立持續關連交易協議項下之擬訂立個別協議前，本集團相關人員(獨立於相關關連人士及其關聯方)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(獨立於相關關連人士及其關聯方)將於每次訂立各持續關連交易協議項下的個別協議時進行定期檢查，以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，於最後實際可行日期，第一服務分別由張雷先生、張鵬先生及其他股東持有約33.49%、17.9%及48.61%權益。

#### 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，為第一服務的間接全資附屬公司。

#### 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，由張鵬先生持有其99.9%權益、龍晗先生(第一服務的非執行董事及獨立第三方)持有其0.1%權益。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，(i)第一服務由張雷先生擁有約33.49%的權益；(ii)第一摩碼資產由張鵬先生擁有99.9%的權益；及(iii)第一摩碼人居建築為第一服務的間接全資附屬公司。

張雷先生為執行董事兼控股股東，故為本公司的關連人士。因此，第一服務及第一摩碼人居建築各自為張雷先生的聯繫人，故根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。張鵬先生為本公司董事會主席、總裁兼執行董事。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，第一摩碼資產為張鵬先生的聯繫人及本公司的關連人士。故根據上市規則第14A章，各持續關連交易協議項下擬進行的交易將分別構成本公司的持續關連交易。

## 董事會函件

由於經重續總承包服務協議及經重續總物業管理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2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年的經重續總承包服務協議項下擬進行交易與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，故經重續總承包服務協議及經重續總物業管理協議各自項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。於2023年1月1日至最後實際可行日期期間，經重續總物業管理協議及經重續總承包服務協議項下的交易總金額並不超過10百萬港元。

由於經重續電梯服務總協議項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)按年度基準計算將超過5%，且年度代價超過10百萬港元，故經重續電梯服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。於2023年1月1日至最後實際可行日期期間，經重續電梯服務總協議項下的交易金額並不超過10百萬港元。

鑒於張雷先生被視為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擬進行交易中擁有重大權益，故彼並未就批准上述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。鑒於張鵬先生被視為於經重續電梯服務總協議項下擬進行交易中擁有重大權益，故彼並未就批准上述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(包括其各自年度上限)的董事會決議案放棄投票。

## 股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會通告載列於本通函第42至43頁。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上進行的所有表決均須以投票方式進行，惟倘大會主席以誠實信用原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外。據董事所知、所悉及所信，除張雷先生、張鵬先生及彼等各自之聯繫人須就有關批准持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括其各自年度上限)的提呈決議案放棄投票外，概無股東須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。本公司將於舉行股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發有關投票表決結果的公告。

本通函隨附股東特別大會上適用之代表委任表格，其亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.modernland.hk)。倘閣下無法出席股東特別大會，請填妥、簽署及交回表格。閣下須按列印於代表委任表格上的指引將其填妥及簽署，並連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本，須儘早及於任何情況下均不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(不包括公眾假期)，將其交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為經已撤銷論。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的身份，本公司將於2023年11月22日(星期三)至2023年11月29日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票，必須於2023年11月21日(星期二)下午4時30分之前送達本公司於香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 董事會函件

### 一般資料

謹請閣下垂注(i)載列於本通函第18至19頁之獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括其各自年度上限)向獨立股東發出之推薦建議；及(ii)載列於本通函第20至34頁之獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問就持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括其各自年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見。

### 推薦建議

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為，就獨立股東而言，持續關連交易協議及其項下擬進行之交易所載條款(包括其各自年度上限)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的有關批准持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括其各自年度上限)的普通決議案。

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見後發表意見的獨立非執行董事但不包括張雷先生(就經重續總物業管理協議及經重續總承包服務協議而言)及張鵬先生(就經重續電梯服務總協議而言))認為，就股東而言，持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括其各自年度上限)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。董事會認為股東特別大會通告所提呈的決議案符合本公司及股東的最佳利益，因此，董事會建議閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈的相關決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
當代置業(中國)有限公司  
主席、總裁兼執行董事  
張鵬  
謹啟

2023年10月31日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關批准持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括其各自年度上限)的推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



**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)

敬啟者：

### 持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2023年10月31日的致股東之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就持續關連交易協議及其項下擬進行交易的條款(包括其各自年度上限)對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本集團及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載列於通函第20至34頁的獨立財務顧問意見函件及載列於通函第4至17頁的董事會函件。

## 獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載資料、持續關連交易協議的條款及條件、獨立財務顧問於其意見函件所載其考慮的因素及理由以及意見後，吾等認為，就獨立股東而言，持續關連交易協議及其項下擬進行交易的條款(包括其各自年度上限)乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關批准持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括其各自年度上限)的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
崔健先生

獨立非執行董事  
許俊浩先生  
謹 啟

獨立非執行董事  
高志凱先生

2023年10月31日

## 建泉融資有限公司函件

以下為獨立財務顧問建泉融資有限公司就經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場21樓

敬啟者：

### 持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東寄發日期為2023年10月31日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本意見函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2019年12月4日及2020年4月1日之公告以及 貴公司日期為2020年5月27日之通函，內容有關2019年持續關連交易協議。由於2019年持續關連交易協議已於2022年底屆滿，於2022年11月17日， 貴公司（其中包括）(i) 與第一服務訂立經重續總物業管理協議，(ii) 與第一摩碼人居建築訂立經重續總承包服務協議，以及 (iii) 與第一摩碼資產訂立經重續電梯服務總協議，據此訂約方將繼續進行協議項下擬進行的相關交易，直至2025年12月31日。

根據董事會函件，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擬進行交易均涉及 貴集團作為服務接收方及將於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2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年的經重續總承包服務協議項下的擬進行交易

與經重續總物業管理協議，按年度基準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)將會超過5%，且年度代價超過10百萬港元，故經重續總承包服務協議及經重續總物業管理協議各自項下的擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於經重續電梯服務總協議項下的擬進行交易所涉一項或多項適用百分比率(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，經重續電梯服務總協議項下的擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事崔健先生、許俊浩先生及高志凱先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議(包括其各自年度上限)各自的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議各自項下的擬進行交易(統稱「**持續關連交易**」)是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就批准經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議的決議案應如何投票，向獨立股東提供意見。吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司於過往兩年內概無任何業務關係。除就是次委聘應付吾等的正常費用外，概不存在任何安排可致使吾等向 貴公司及其附屬公司或董事、 貴公司最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為，吾等可獨立就經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議達成意見。

## 吾等的意見基準

在達致吾等有關經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告及 貴公司截至2022年12月31日止年度業績公告；(ii) 貴公司於股份暫停買賣後刊發的公告；(iii) 持續關連交易協議；(iv) 第一服務集團、第一摩碼人居建築集團及第一摩碼資產集團各自的公司簡介、資格證書及現有客戶名單；(v) 上述各關連人士(作為服務供應商)與 貴集團(作為服務接受方)訂立的個別服務協議；(vi) 上述各關連人士(作為服務供應商)與其他獨立第三方客戶訂立的個別服務協議；(vii) 有關招標及評估程序(定義見本意見函件下文)的文件；(viii) 年度上限的計算方法；(ix) 貴集團的內部監控措施；及(x) 通函所載的相關資料。根據吾等與董事的討論及對年度上限計算方法的審閱，吾等注意到，由於年度上限乃主要參考 貴集團在建/即將開工的房地產計劃而釐定，故持續關連交易的過往交易金額與釐定年度上限的關聯性相對較低。吾等認為根據 貴集團的未來業務需要作為基準屬於可行。相關基準的詳盡分析將載於本意見函件下文。

吾等倚賴 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、所表達意見及所作出陳述(包括但不限於通函所載列或所提述者)。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、所表達意見及所作出陳述於作出時均為真實、準確及完整，及直至股東特別大會日期於各重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設通函中有關 貴集團管理層的見解、意見、預期及意向的所有陳述經詳細查詢及審慎考慮後合理作出。吾等亦無理由懷疑有任何事實或資料遭隱瞞，或質疑通函內所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供自 貴公司、其管理層及/或顧問所表達意見的合理性。

董事已就通函內所載資料的準確性共同及個別地承擔所有責任，並經一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無其他事項遺漏以致使通函內任何陳述或通函產生誤導。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問，對通函內任何部分內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、第一服務集團、第一摩碼人居建築集團、第一摩碼資產集團或彼等各自的附屬公司或聯繫人(如適用)的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮持續關連交易對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見完全基於於最後實際可行日期的市場、財務、經濟及其他實際狀況，以及吾等所得的資料。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況變動等)可能影響及/或改變吾等的意見，吾等概無任何義務更新吾等的意見以計及於最後實際可行日期之後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。本意見函件內容概不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

就本意見函件中摘錄自己刊發或其他公開所得資料來源的資料，吾等已確保有關資料已正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，而吾等並無就該等資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

此外，股東應注意，由於建議年度上限與未來事項有關並根據截至2025年12月31日整個期間的假設作出估計(該假設可能未必於整段期間維持有效)，且其不能代表持續關連交易將錄得的收益或成本預測。因此，吾等不會就持續關連交易下將實際錄得的收益及/或成本與建議年度上限的相符程度發表意見。

## 所考慮的主要因素及理由

吾等於達致有關經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 持續關連交易的背景及理由

#### 有關 貴集團的資料

貴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。

根據 貴公司截至2022年12月31日止年度業績公告，貴集團的經審核收益主要來自於物業銷售、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他業務。截至2022年12月31日止年度，貴集團的物業銷售收益約為人民幣5,441.6百萬元，而 貴集團交付總建築面積為599,104平方米的物業及4,299個車位。

貴集團、其合營企業及聯營公司於2022年實現合約銷售約人民幣4,938.7百萬元。於2022年12月31日，貴集團、其合營企業及聯營公司持有的中國土地儲備(不包括投資物業及持作自用的物業)總建築面積為11,534,230平方米。

根據 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告，貴集團於2023年上半年的物業銷售收益約為人民幣3,283.7百萬元。於2023年上半年，貴集團、其合營企業及聯營公司實現合約銷售額約人民幣3,325.3百萬元。於2023年6月30日，貴集團、其合營企業及聯營公司持有的中國土地儲備(不包括投資物業及持作自用物業)總建築面積為11,482,128平方米。

#### 有關關連方的資料

如董事會函件所摘錄，第一服務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。第一摩碼人居建築主要從事一般營建承包、專業承包及科技開發。第一摩碼資產主要從事提供資產管理服務。

#### 進行持續關連交易的理由

誠如董事所告知，第一服務集團多年來一直為 貴集團提供物業管理服務，而且與 貴集團建立了良好合作關係，其深切了解 貴集團的物業項目及需求，因此董事認為，由第一服務集團繼續提供物業管理服務將有助 貴集團業務的發展。

第一摩碼人居建築集團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 貴集團提供最佳的承包服務。

第一摩碼資產集團多年來一直為 貴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 貴集團建立了良好合作關係，其深切了解 貴集團的需求，因此董事認為，由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將有助 貴集團業務的發展。

經吾等向董事進一步查詢後，吾等了解到第一服務集團及第一摩碼資產集團多年來一直向 貴集團提供其各自的服務。自 貴公司於2013年在聯交所主板上市以來， 貴公司與第一摩碼資產就提供物業管理服務訂立

總物業管理協議，而第一摩碼資產集團提供的升降機及電動扶梯安裝及保養服務亦涵蓋於上述總物業管理協議及其後的經重續總協議範圍內。另一方面，第一摩碼人居建築集團自2017年起一直向 貴集團提供承包服務。

因此，第一服務集團、第一摩碼人居建築集團及第一摩碼資產集團各自深切了解 貴集團的業務需求及服務要求。就彼等進行有關服務的資質及經驗而言，吾等已向 貴公司要求並取得其各自的(i)公司介紹；(ii)相關政府當局發出的資質證書；及(iii)現有客戶名單( 貴集團除外)。如董事進一步確認， 貴集團與第一服務集團、第一摩碼人居建築集團及第一摩碼資產集團在整個業務合作過程中並無出現任何重大投訴及/或糾紛。基於上述情況，吾等同意董事意見，即第一服務集團、第一摩碼人居建築集團及第一摩碼資產集團在進行有關服務方面擁有必要資質及經驗，並具備良好質量標準。

考慮到 貴集團的主要業務為在中國進行物業發展，加上上述進行持續關連交易的理由，吾等認為持續關連交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 2. 經重續總物業管理協議的主要條款

如董事會函件所摘錄，經重續總物業管理協議的主要條款如下：

日期： 2022年11月17日

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

年期： 2023年1月1日至2025年12月31日

交易性質： 第一服務集團將為 貴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 貴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、服務費及服務期間。

**管理費及定價政策：** 管理費將由訂約方經考慮提供服務的物業面積、公允市價、過往管理費及 貴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成本去釐定。

管理費將以公平合理的方式釐定，而第一服務集團向 貴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。

根據經重續總物業管理協議，管理費將由訂約方經考慮提供服務的物業面積、公允市價、過往管理費及 貴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成本去釐定。吾等認為，相關釐定基準乃屬公平合理。同時，管理費不應遜於向獨立第三方提供同類物業管理服務的費用。

就吾等進行盡職調查而言，吾等已進一步要求 貴公司向吾等提供(i)第一服務集團(作為服務供應商)與 貴集團(作為服務接受方)訂立的15份個別物業管理服務協議；及(ii)第一服務集團(作為服務供應商)與其他獨立第三方客戶訂立的20份個別物業管理服務協議。該等樣本乃由吾等以隨機方式選定，且吾等認為其屬公平及具代表性。吾等對上述協議的審查顯示，其主要條款(如工作範圍及標準)大致上相若。

此外，誠如董事所告知， 貴集團的現有房地產計劃在開工建設前均須進行綜合及全面的規劃。即將開工的房地產計劃經制定發展計劃書後， 貴集團可能進行內部招標及評估程序(「**招標及評估程序**」)(視乎當時情況)，以物色最合適的服務供應商提供該特定房地產計劃所需的各項服務。就此而言，吾等已取得相關內部文件，如服務供應商的資質、評估準則及評分標準。

## 建泉融資有限公司函件

鑒於 貴集團設有招標及評估程序以甄選最合適的物業管理服務的服務供應商，而第一服務集團與 貴集團所訂立的個別物業管理服務協議的條款與第一服務集團及其他獨立第三方客戶訂立的條款大致相若，吾等認為，經重續總物業管理協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

### 年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年有關經重續總物業管理協議的年度上限如下：

	人民幣元
截至2023年12月31日止年度	40,000,000
截至2024年12月31日止年度	41,000,000
截至2025年12月31日止年度	44,000,000

為評估上述年度上限的公平性及合理性，吾等已向董事查詢釐定基準，並獨立審閱了相關的計算及證明文件。吾等注意到，如本意見函件「經重續總物業管理協議的主要條款」一節所述， 貴集團的現有房地產計劃在開工建設前均須進行綜合及全面的規劃。即將開工的房地產計劃經制定發展計劃書後， 貴集團將開始物色最合適的服務供應商提供該特定房地產計劃所需的各項服務。經吾等向董事查詢後，吾等了解到，第一服務集團已獲選定為 貴集團約25個在建／即將開工的房地產計劃提供物業管理服務。因此，於釐定截至2025年12月31日止三個年度的年度上限時， 貴公司主要考慮了相關個別物業管理服務備忘錄的預期時間表及進度、服務費及付款條款等。在該等就計算年度上限而列出的約50份個別物業管理服務備忘錄中，吾等已隨機選擇並審閱了其中十份備忘錄(全部均已簽訂)，以檢查計算工作表所述的合約價值及預期服務年期與相應備忘錄條款是否相符。

該等就計算年度上限而列出的約50份個別物業管理服務備忘錄的合約服務費分別佔截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的年度上限的約80%、50%及50%。於估算2024年及2025年的年度上限時，董事主要基於2023年的年度上限且進一步計及 貴集團在不久將來可能進行的房地產計劃的潛在服務需求。鑒於(i)已簽署備忘錄項下的服務費佔截至2023年12月31日止年度的年度上限之大部分(約80%)；及(ii)截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限主要根據2023年的年度上限作出預測，且上限的約50%乃根據已簽署備忘錄項下的服務費計算得出，吾等認為年度上限就滿足 貴集團的未來業務需求而言可以接受。

鑒於上述釐定經重續總物業管理協議年度上限的基準，吾等認為就獨立股東而言，年度上限屬公平合理。

### 3. 經重續總承包服務協議的主要條款

如董事會函件所摘錄，經重續總承包服務協議的主要條款如下：

- 日期： 2022年11月17日
- 訂約方： (1) 貴公司(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： 2023年1月1日至2025年12月31日
- 交易性質： 第一摩碼人居建築集團將為 貴集團提供承包服務，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 貴集團成員公司將不時按需要與第一摩碼人居建築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、付款條款及方法、質量標準及服務期間。

**服務費及定價政策：** 服務費將由訂約方經考慮 貴集團開發的物業類型、公允市價、材料成本及 貴集團成員公司與第一摩碼人居建築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的勞工成本及合理溢利去釐定。

服務費將以公平合理的方式釐定，而第一摩碼人居建築集團向 貴集團提供的條款及條件不應遜於向獨立第三方提供同類承包服務的條款及條件。

根據經重續總承包服務協議，服務費將由訂約方經考慮 貴集團開發的物業類型、公允市價、材料成本及 貴集團成員公司與第一摩碼人居建築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的勞工成本及合理溢利去釐定。吾等認為，相關釐定基準乃屬公平合理。同時，服務費不應遜於向獨立第三方提供同類承包服務的費用。

就吾等進行盡職調查而言，吾等已進一步要求 貴公司向吾等提供(i)第一摩碼人居建築集團(作為服務供應商)與 貴集團(作為服務接受方)訂立的12份個別承包服務協議；及(ii)第一摩碼人居建築集團(作為服務供應商)與其他獨立第三方客戶訂立的五份個別承包服務協議。第一摩碼人居建築集團與 貴集團的該等樣本乃由吾等以隨機方式選定，且吾等認為其屬公平及具代表性，同時根據董事所述，第一摩碼人居建築集團與其他獨立第三方客戶的樣本已屬詳盡。吾等對上述協議的審查顯示，其主要條款(如工作範圍及標準)大致上相若。

鑒於 貴集團設有招標及評估程序以甄選最合適的承包服務的服務供應商，而第一摩碼人居建築與 貴集團所訂立的個別承包服務協議的條款與第一摩碼人居建築集團及其他獨立第三方客戶訂立的條款大致相若，吾等認為，經重續總承包服務協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年有關經重續總承包服務協議的年度上限如下：

	人民幣元
<b>截至2023年12月31日止年度</b>	8,000,000
<b>截至2024年12月31日止年度</b>	7,000,000
<b>截至2025年12月31日止年度</b>	7,000,000

為評估上述年度上限的公平性及合理性，吾等已向董事查詢釐定基準，並獨立審閱了相關的計算及證明文件。吾等注意到，如本意見函件「經重續總物業管理協議的主要條款」一節所述，貴集團的現有房地產計劃在開工建設前均須進行綜合及全面的規劃。即將開工的房地產計劃經制定發展計劃書後，貴集團將開始物色最合適的服務供應商提供該特定房地產計劃所需的各項服務。經吾等向董事查詢後，吾等了解到，第一摩碼人居建築集團已獲選定為貴集團若干在建／即將開工的房地產計劃提供承包服務。因此，於釐定截至2025年12月31日止三個年度的年度上限時，貴公司主要考慮了相關個別承包服務備忘錄的預期時間表及進度、服務費及付款條款等。在該等就計算年度上限而列出的約九份個別承包服務備忘錄中，吾等已隨機選擇並審閱了其中六份備忘錄(全部均已簽訂)，以檢查計算工作表所述的合約價值及預期服務年期與相應備忘錄條款是否相符。

鑒於上述釐定經重續總承包服務協議年度上限的基準，吾等認為就獨立股東而言，年度上限屬公平合理。

**4. 經重續電梯服務總協議的主要條款**

如董事會函件所摘錄，經重續電梯服務總協議的主要條款如下：

- 日期：2022年11月17日
- 訂約方：(1) 貴公司(作為服務接受方)；及  
(2) 第一摩碼資產(作為服務供應商)
- 年期：2023年1月1日至2025年12月31日

**交易性質：** 第一摩碼資產集團將為 貴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 貴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：** 服務費將由訂約方經考慮公允市價、過往服務費及 貴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的成本去釐定。

服務費將以公平合理的方式釐定，而第一摩碼資產集團向 貴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。

根據經重續電梯服務總協議，服務費將由訂約方經考慮公允市價、過往服務費及 貴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的成本去釐定。吾等認為，相關釐定基準乃屬公平合理。同時，服務費不應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服務費。

就吾等進行盡職調查而言，吾等已進一步要求 貴公司向吾等提供(i)第一摩碼資產集團(作為服務供應商)與 貴集團(作為服務接受方)訂立的20份個別電梯服務協議；及(ii)第一摩碼資產集團(作為服務供應商)與其他獨立第三方客戶訂立的三份個別電梯服務協議。第一摩碼資產集團與 貴集團的該等樣本乃由吾等以隨機方式選定，且吾等認為其屬公平及具代表

性，同時根據董事所述，第一摩碼資產集團與其他獨立第三方客戶的樣本已屬詳盡。吾等對上述協議的審查顯示，其主要條款(如工作範圍及標準)大致上相若。

鑒於 貴集團設有招標及評估程序以甄選最合適的升降機及電動扶梯安裝及保養服務的服務供應商，而第一摩碼資產集團與 貴集團所訂立的個別電梯服務協議的條款與第一摩碼資產集團及其他獨立第三方客戶訂立的條款大致相若，吾等認為，經重續電梯服務總協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

#### 年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年有關經重續電梯服務總協議的年度上限如下：

	人民幣元
截至2023年12月31日止年度	41,000,000
截至2024年12月31日止年度	46,000,000
截至2025年12月31日止年度	49,000,000

為評估上述年度上限的公平性及合理性，吾等已向董事查詢釐定基準，並獨立審閱了相關的計算及證明文件。吾等注意到，如本意見函件「經重續總物業管理協議的主要條款」一節所述，貴集團的現有房地產計劃在開工建設前均須進行綜合及全面的規劃。即將開工的房地產計劃經制定發展計劃書後，貴集團將開始物色最合適的服務供應商提供該特定房地產計劃所需的各項服務。經吾等向董事查詢後，吾等了解到，第一摩碼資產集團已獲選定為 貴集團多項在建/即將開工的房地產計劃提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務及相關服務。因此，於釐定截至2025年12月31日止三個年度的年度上限時，貴公司主要考慮了相關個別電梯服務備忘錄的預期時間表及進度、服務費及付款條款等。在該等就計算年度上限而列出的約130份個別電梯服務備忘錄中，吾等已隨機選擇(優先選擇年度服務費為人民幣2百萬元以上的備忘錄)並審閱了其中15份備忘錄(全部經已簽訂)，以檢查計算工作表所述的合約價值及預期服務年期與相應備忘錄條款是否相符。

該等就計算年度上限而列出的約130份個別物業管理服務備忘錄的合約服務費分別佔截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的年度上限的約90%、75%及50%。於估算2024年及2025年的年度上限時，董事主要基於2023年的年度上限且進一步計及貴集團在不久將來可能進行的房地產計劃的潛在服務要求。鑒於(i)已簽署備忘錄項下的服務費佔截至2023年12月31日止年度的年度上限之大部分(約90%)；及(ii)截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限主要根據2023年的年度上限作出預測，且約75%及50%的上限乃根據已簽署備忘錄項下的服務費計算得出，吾等認為年度上限就滿足貴集團的未來業務需求而言可以接受。

鑒於上述釐定經重續電梯服務總協議年度上限的基準，吾等認為就獨立股東而言，年度上限屬公平合理。

## 5. 相關內部監控措施及遵守上市規則

吾等了解到，貴集團已就監控持續關連交易實施一系列內部監控程序，有關詳情於董事會函件「持續關連交易的內部監控措施」一節概述。

此外，董事確認，貴公司將遵守上市規則第14A.53及14A.55條的規定，據此，(a)經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議的交易額須受限於有關年度上限；(b)經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議各自的條款(連同各自的年度上限)必須由獨立非執行董事每年進行審閱；及(c)獨立非執行董事有關經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議(連同各自的年度上限)的條款的年度審閱詳情必須載入貴公司其後刊發的年度報告及財務賬目中。上市規則第14A.56條亦規定，貴公司的核數師必須向董事會提供函件，以確認(其中包括)持續關連交易乃根據貴公司的定價政策進行，且並未超過各自的年度上限。倘持續關連交易的總金額超過各自的年度上限，或經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議的條款進行任何重大修訂，則董事須確認，貴公司應遵守上市規則規管持續關連交易的適用規定。

## 建泉融資有限公司函件

鑒於 貴公司的內部監控措施及上市規則有關持續關連交易的規定，持續關連交易將受到監控，因此獨立股東的利益可獲得保障。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議(包括其各自年度上限)各自的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)持續關連交易符合 貴公司及股東的整體利益並於 貴集團一般及日常業務過程中進行。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准經重續總物業管理協議、經重續總承包服務協議及經重續電梯服務總協議，而吾等亦推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此 致

當代置業(中國)有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
建泉融資有限公司  
董事總經理  
忻若琪  
謹啟

2023年10月31日

忻若琪女士為建泉融資有限公司之持牌人及負責人員，於證券及期貨事務監察委員會登記可從事證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾18年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整以及並無誤導性或欺詐成份，以及本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何內容或本通函有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，本公司各董事及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)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例條文董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊內的權益及淡倉(如有)；或根據本公司所採納之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須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	持股 概約百分比
張雷先生	信託受益人	1,827,293,270 (L) (附註1)	65.38%
	實益擁有人	16,227,890 (L) (附註2)	0.58%
張鵬先生	受控制法團之權益	5,982,240 (L) (附註3)	0.21%
	實益擁有人	13,007,000 (L) (附註4)	0.47%
陳音先生	受控制法團之權益	6,911,520 (L) (附註5)	0.25%
許俊浩先生	實益擁有人	800,000 (L) (附註6)	0.03%

附註：

1. 該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Holdings Limited全資擁有，而Fantastic Energy Holdings Limited由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。該家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的胞弟Salum Zheng Lee先生及彼等的家族成員。
2. 該等16,227,890股股份當中有11,727,890股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘4,500,000股股份乃根據本公司於2013年6月14日採納的購股權計劃(「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100%已發行股本，而卓明發展有限公司擁有5,982,240股股份。因此，張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。
4. 該等13,007,000股股份當中有8,507,000股股份由張鵬先生以其個人名義實益持有，其餘4,500,000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100%已發行股本，而龍昇科技有限公司擁有6,911,520股股份。因此，陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。
6. 許俊浩先生於800,000股股份的權益乃根據購股權計劃授出的購股權而持有。
7. 「L」指於股份之好倉。

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下股東於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

股東姓名	權益性質	股份數目	持股 概約百分比
于金梅女士	配偶權益	1,843,521,160 (L) (附註1)	65.96%
極地控股有限公司	登記擁有人	1,827,293,270 (L) (附註2)	65.38%
Fantastic Energy Holdings Limited	受控制法團之 權益	1,827,293,270 (L) (附註2)	65.38%
TMF (Cayman) Limited	受託人	1,827,293,270 (L) (附註2)	65.38%
中國信達(香港)資產 管理有限公司	登記擁有人	267,877,500 (L) (附註3)	9.58%
中國信達(香港)控股 有限公司	受控制法團之 權益	267,877,500 (L) (附註3)	9.58%
中國信達資產管理 股份有限公司	受控制法團之 權益	267,877,500 (L) (附註3)	9.58%
中國長城資產(國際) 控股有限公司	登記擁有人	190,159,200 (L) (附註4)	6.80%
中國長城資產管理 股份有限公司	受控制法團之 權益	190,159,200 (L) (附註4)	6.80%

附註：

1. 于金梅女士為張雷先生的配偶，故被視為於張雷先生持有的1,843,521,160股股份中擁有權益。
2. 該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Holdings Limited全資擁有，而Fantastic Energy Holdings Limited由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。上述家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的胞弟Salum Zheng Lee先生及彼等的家族成員。
3. 中國信達(香港)資產管理有限公司由中國信達(香港)控股有限公司全資擁有，而中國信達(香港)控股有限公司由中國信達資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國信達資產管理股份有限公司及中國信達(香港)控股有限公司各被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司所持有合共267,877,500股股份中擁有權益。
4. 中國長城資產(國際)控股有限公司由中國長城資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國長城資產管理股份有限公司被視為於中國長城資產(國際)控股有限公司所持有合共190,159,200股股份中擁有權益。
5. 「L」指於股份之好倉。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或者被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或者直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益或者持有該股本任何購股權。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事擔任於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露之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重新訂立執行董事的委任合約，自2022年6月14日起為期三年。張鵬先生與本公司訂立執行董事的委任合約，自2023年1月27日起為期三年。曾強先生與本公司訂立委任合約，據此彼同意擔任非執行董事，自2023年9月16日起為期三年。唐倫飛先生與本

公司訂立委任合約，據此彼同意擔任非執行董事，自2022年3月24日起為期三年。高志凱先生與本公司訂立委任合約，據此彼同意擔任獨立非執行董事，自2020年11月24日起為期三年。崔健先生及許俊浩先生各自與本公司重新訂立委任合約，據此各人同意擔任獨立非執行董事，自2022年6月14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緊密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由本公司根據上市規則於聯交所及本公司網站作出披露。

#### 5. 重大不利變動

除本公司已刊發公告及/或截至2022年12月31日止年度的年報所披露者外，董事並不知悉自2022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或前景有任何重大不利變動。

## 6. 專家資格及同意書

獨立財務顧問已就刊發本通函發出書面同意書，同意以現時所示的形式及內容轉載其函件，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

以下為於本通函內作出意見或載列建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
建泉融資有限公司	一家根據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)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，建泉融資概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接權益，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，建泉融資概無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最近期刊發經審核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。

建泉融資已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所示形式及文義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

## 7. 一般事項

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最近期刊發經審核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。
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司訂立而仍然存續且對本集團業務屬重大的任何合約(服務合約除外)或安排中擁有重大權益。
- (c) 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。
- (d) 本公司的香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中12號上海商業銀行大廈18樓。

- (e) 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。
- (f) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

## 8. 展示文件

以下文件將自本通函日期起14日期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.modernland.hk](http://www.modernland.hk))上登載：

- (a) 持續關連交易協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第18至19頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第20至34頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節提述的獨立財務顧問同意函件；及
- (e) 本通函。



**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)

### 股東特別大會通告

茲通告當代置業(中國)有限公司(「本公司」)謹訂於2023年11月29日(星期三)上午十時十五分(或緊隨同日上午十時正召開的股東週年大會後)假座香港中環皇后大道中12號上海商業銀行大廈18樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案。

除另有界定者外，本通告所用詞彙具有本公司日期為2023年10月31日之通函所賦予之相同涵義。

#### 普通決議案

1. 「**動議**一般及無條件批准、確認及追認本公司與第一服務於2022年11月17日所訂立經重續總物業管理協議項下擬進行的持續關連交易及其相關建議年度上限，並授權共同行事或透過委員會行事的董事或任何單獨行事的董事作出其認為就落實有關持續關連交易條款及／或使其生效而言屬必要、合宜或權宜的一切進一步行動及事宜並簽立有關進一步文件及採取一切有關步驟。」
2. 「**動議**一般及無條件批准、確認及追認本公司與第一摩碼人居建築於2022年11月17日所訂立經重續總承包服務協議項下擬進行的持續關連交易及其相關建議年度上限，並授權共同行事或透過委員會行事的董事或任何單獨行事的董事作出其認為就落實有關持續關連交易條款及／或使其生效而言屬必要、合宜或權宜的一切進一步行動及事宜並簽立有關進一步文件及採取一切有關步驟。」

## 股東特別大會通告

3. 「動議一般及無條件批准、確認及追認本公司與第一摩碼資產於2022年11月17日所訂立經重續電梯服務總協議項下擬進行的持續關連交易及其相關建議年度上限，並授權共同行事或透過委員會行事的董事或任何單獨行事的董事作出其認為就落實有關持續關連交易條款及／或使其生效而言屬必要、合宜或權宜的一切進一步行動及事宜並簽立有關進一步文件及採取一切有關步驟。」

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10月31日

附註：

1. 根據上市規則，以上股東於股東特別大會上進行的所有表決均須以投票方式進行，惟倘股東特別大會主席以誠實信用原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外。投票結果將根據上市規則分別於聯交所及本公司網站刊登。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均可委派他人作為其受委代表代其出席股東特別大會並投票。持有兩股或以上股份的股東可委任超過一名受委代表代其出席股東特別大會並投票。受委代表毋須為股東。倘委派一名以上受委代表，每名有關受委代表所代表的股份數目必須於相關受委代表委任表格中指明。
3. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(不包括任何公眾假期)，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。在此情況下，委任代表文據將被視為經已撤銷論。
4. 本通告中文譯本僅供參考，倘中英文本有任何歧義，概以英文本為準。
5. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的身份，本公司將於2023年11月22日(星期三)至2023年11月29日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票，必須於2023年11月21日(星期二)下午4時30分之前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
6. 倘於股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會根據本公司組織章程細則延期舉行，並通知本公司股東有關續會的日期、時間及地點，及(如有必要)根據本公司組織章程細則就此發出通告。
7. 於本通告日期，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。