

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)

須予披露及關連交易

抵銷未償還應付款項

該等抵銷協議

董事會宣佈，於2024年12月23日，本公司成員公司與第一服務成員公司訂立該等抵銷協議，據此，第一服務成員公司同意主要透過轉讓該等物業的方式抵銷本公司成員公司結欠的該等未償還應付款項。

上市規則的涵義

董事會主席兼執行董事張鵬先生及執行董事兼控股股東張雷先生(為第一服務的一致行動人士)於第一服務的513,929,000股股份中擁有權益，佔第一服務已發行股份約40.66%。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，第一服務為張雷先生及張鵬先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等抵銷協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，倘一連串交易或關連交易(視情況而定)於12個月期間內訂立或屬彼此相關者，則將該等交易合併計算，作為一項交易處理。該等抵銷協議的總金額為人民幣8,933,161.40元。由於適用的最高百分比率超過5%但低於25%，該等抵銷協議經合併構成上市規則第14章項下的須予披露交易及根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問)及獨立股東批准規定的關連交易。

該等抵銷協議

董事會宣佈，於2024年12月23日，本公司成員公司與第一服務成員公司訂立該等抵銷協議，據此，第一服務成員公司同意主要透過轉讓該等物業的方式抵銷本公司成員公司結欠的該等未償還應付款項。該等抵銷協議的主要條款載列如下。

1. 抵銷協議A

- 日期 : 2024年12月23日
- 訂約方 : (1) 湖南第一物業；
(2) 當代置業(湖南)；
(3) 湖南當代綠建；
(4) 湖南當代摩碼；
(5) 湖南原綠置業；及
(6) 長沙鵬躍。
- 標的事項 : 湖南第一物業同意以湖南當代綠建及長沙鵬躍按購買價人民幣5,320,027.82元向湖南第一物業轉讓物業A的方式，抵銷當代置業(湖南)、湖南當代綠建、湖南當代摩碼、湖南原綠置業及長沙鵬躍結欠的未償還應付款項A合共人民幣5,320,027.82元。
- 未償還應付款項 : 未償還應付款項A合計人民幣5,320,027.82元，指根據湖南第一物業與當代置業(湖南)、湖南當代綠建、湖南當代摩碼、湖南原綠置業及長沙鵬躍各自分別訂立之物業管理服務協議仍未償還及應付予湖南第一物業之總額，分別為當代置業(湖南)(人民幣882,444.62元)、湖南當代綠建(人民幣961,627.48元)、湖南當代摩碼(人民幣2,156,677.38元)、湖南原綠置業(人民幣192,994.70元)及長沙鵬躍(人民幣1,126,283.64元)。

於未償還應付款項A按等額基準重組後，仍未償還及應付予湖南第一物業的總額為人民幣5,320,027.82元，分別為湖南當代綠建(人民幣2,037,066.80元)及長沙鵬躍(人民幣3,282,961.02元)。

物業 : 物業A包括分別位於中國長沙市岳麓區及長沙市芙蓉區的49個及62個地下停車位。

物業A將以空置方式交付予湖南第一物業。物業A的賬面淨值總額為人民幣5,320,027.82元。

代價及支付條款 : 物業A的購買價乃參考鄰近地段停車位的現行市價以及開發商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後經公平磋商釐定。

由於物業A過往由本公司開發，因此並無其初始收購成本的資料。

2. 抵銷協議B

日期 : 2024年12月23日

訂約方 : (1) 第一物業湖北(東西湖); 及
(2) 湖北正天。

標的事項 : 第一物業湖北(東西湖)同意以湖北正天按購買價人民幣1,920,000.00元向第一物業湖北(東西湖)轉讓物業B的方式，抵銷湖北正天結欠的未償還應付款項B人民幣1,941,162.27元，餘額將作為應付款項結算。

未償還應付款項 : 未償還應付款項B合計人民幣1,941,162.27元，指湖北正天根據第一物業湖北(東西湖)與湖北正天訂立之物業管理服務協議仍未償還及應付予第一物業湖北(東西湖)的金額。

物業 : 物業B包括位於中國湖北省孝南區的64個停車位。

物業B將以空置方式交付予第一物業湖北(東西湖)。物業B的賬面淨值總額為人民幣1,920,000.00元。

代價及支付條款 : 物業B的購買價乃參考鄰近地段停車位的現行市價以及開發商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後經公平磋商釐定。

由於物業B過往由本公司開發，因此並無其初始收購成本的資料。

3. 抵銷協議C

日期 : 2024年12月23日

訂約方 : (1) 江西第一物業(九江); 及
(2) 九江當代綠建。

標的事項 : 江西第一物業(九江)同意以下列方式抵銷九江當代綠建結欠的未償還應付款項C人民幣157,469.00元: (i) 由九江當代綠建按購買價人民幣133,468.80元向江西第一物業(九江)轉讓物業C, 及(ii) 授予位於中國九江市潯陽區商舖的兩年使用權, 以租金抵銷餘下應付款項人民幣24,000元。

未償還應付款項 : 未償還應付款項C合計人民幣157,469.00元, 指九江當代綠建根據江西第一物業(九江)與九江當代綠建訂立的物業管理服務協議仍未償還及應付予江西第一物業(九江)的金額。

物業 : 物業C包括位於中國九江市潯陽區的6個停車位。

物業C將以空置方式交付予江西第一物業(九江)。物業C的賬面淨值總額為人民幣133,468.80元。

代價及支付條款 : 物業C的購買價乃參考鄰近地段停車位的現行市價以及開發商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後經公平磋商釐定。

由於物業C過往由本公司開發，因此並無其初始收購成本的資料。

4. 抵銷協議D

- 日期 : 2024年12月23日
- 訂約方 : (1) 第一物業(孝感); 及
(2) 湖北正天。
- 標的事項 : 第一物業(孝感)同意以湖北正天按購買價人民幣1,455,664.58元向第一物業(孝感)轉讓物業D的方式, 抵銷湖北正天結欠的未償還應付款項D人民幣1,455,664.58元。
- 未償還應付款項 : 未償還應付款項D合計人民幣1,455,664.58元, 指湖北正天根據第一物業(孝感)與湖北正天訂立的物業管理服務協議仍未償還及應付予第一物業(孝感)的金額。
- 物業 : 物業D包括位於中國孝感市孝南區的58個停車位。

物業D將以空置方式交付予第一物業(孝感)。物業D的賬面淨值總額為人民幣1,455,664.58元。
- 代價及支付條款 : 物業D的購買價乃參考鄰近地段停車位的現行市價以及開發商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後經公平磋商釐定。

由於物業D過往由本公司開發, 因此並無其初始收購成本的資料。

5. 抵銷協議E

- 日期 : 2024年12月23日
- 訂約方 : (1) 武漢聚綠；及
(2) 潛江滿庭春。
- 標的事項 : 武漢聚綠同意以下列方式抵銷潛江滿庭春結欠的部分未償還應付款項E人民幣182,300.00元：(i)由潛江滿庭春按購買價人民幣80,000.00元向武漢聚綠轉讓物業E，(ii)現金付款人民幣60,000.00元，及(iii)餘下款項保留為應付款項。
- 未償還應付款項 : 未償還應付款項E合計人民幣182,300.00元，指潛江滿庭春根據武漢聚綠與潛江滿庭春訂立的物業管理服務協議仍未償還及應付予武漢聚綠的金額。
- 物業 : 物業E包括位於中國潛江市泰豐街道辦事處的2個停車位。

物業E將以空置方式交付予武漢聚綠。物業E的賬面淨值總額為人民幣80,000.00元。
- 代價及支付條款 : 物業E的購買價乃參考鄰近地段停車位的現行市價以及開發商就相同停車位向其他獨立第三方提供的現行市價後經公平磋商釐定。

由於物業E過往由本公司開發，因此並無其初始收購成本的資料。

該等抵銷協議項下交易的財務影響及所得款項用途

於本公告日期，本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表的審核工作仍在進行中。因此，目前未能提供該等物業的發展成本，而本公司亦無法確定根據該等抵銷協議轉讓該等物業所產生的收益或虧損。本公司將於釐定相關數字後另行刊發公告。

在任何情況下，董事會認為該等抵銷協議項下擬進行的交易將不會對(a)本集團的財務狀況及盈利；及(b)本集團的業務及營運造成重大不利影響。

根據該等抵銷協議的購買價所獲得的所得款項將直接抵銷該等未償還應付款項。

訂立該等抵銷協議的理由及裨益

鑑於目前市況及中國房地產行業的經營環境日趨承壓，董事(包括獨立非執行董事)認為訂立該等抵銷協議對本公司及股東整體有利，因為此舉可讓本集團出售目前空置的該等物業、降低負債、優化資源配置及提升流動性，有利於本集團管理風險並實現長期穩定健康發展的能力。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等抵銷協議項下的交易乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，而儘管該等抵銷協議項下交易並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，其仍符合本集團及股東整體利益。

訂約方的資料

第一物業(孝感)、第一物業湖北(東西湖)、湖南第一物業、江西第一物業(九江)及武漢聚綠

第一物業(孝感)、第一物業湖北(東西湖)、湖南第一物業、江西第一物業(九江)及武漢聚綠均為根據中國法律成立的有限公司及第一服務的全資附屬公司，主要於中國從事提供物業管理服務。

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)，主要從事於中國提供涵蓋全物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。

長沙鵬躍、湖北正天、湖南當代綠建、湖南原綠置業、當代置業(湖南)、湖南當代摩碼、九江當代綠建、潛江滿庭春及本公司

長沙鵬躍、湖北正天、湖南當代綠建、湖南原綠置業、當代置業(湖南)、湖南當代摩碼、九江當代綠建及潛江滿庭春均為根據中國法律成立的有限公司及本公司的附屬公司，主要於中國從事房地產開發。

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。本集團為一家專注於在中國發展綠色、節能及環保住宅的房地產開發商。

該等物業的財務資料

由於該等物業目前空置，故於緊接訂立該等抵銷協議前兩個財政年度，該等物業並無應佔溢利。

上市規則的涵義

董事會主席兼執行董事張鵬先生及執行董事兼控股股東張雷先生(為第一服務的一致行動人士)於第一服務的513,929,000股股份中擁有權益，佔第一服務已發行股份約40.66%。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，第一服務為張雷先生及張鵬先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等抵銷協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，倘一連串交易或關連交易(視情況而定)於12個月期間內訂立或屬彼此相關者，則將該等交易合併計算，作為一項交易處理。該等抵銷協議的總金額為人民幣8,933,161.40元。由於適用的最高百分比率超過5%但低於25%，該等抵銷協議經合併構成上市規則第14章項下的須予披露交易及根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問)及獨立股東批准規定的關連交易。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「長沙鵬躍」	指	長沙市鵬躍房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「董事」	指	本公司董事
「第一物業」	指	第一物業服務(北京)有限公司，於1999年12月6日根據中國法律成立的有限公司，為第一服務的間接全資附屬公司
「第一物業(孝感)」	指	第一物業的孝感分公司
「第一物業湖北」	指	第一物業服務湖北有限公司，於中國成立的有限公司，為第一物業的全資附屬公司
「第一物業湖北(東西湖)」	指	第一物業湖北的東西湖分公司
「第一服務」	指	第一服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2107)
「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
「湖北正天」	指	湖北正天置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司

「湖南當代綠建」	指	湖南當代綠建置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「湖南第一物業」	指	湖南第一物業服務有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為第一物業的全資附屬公司
「湖南原綠置業」	指	湖南原綠置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「當代置業(湖南)」	指	當代置業(湖南)有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「湖南當代摩碼」	指	湖南當代摩碼置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非本公司關連人士的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「江西第一物業」	指	江西第一物業服務有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為第一物業的全資附屬公司
「江西第一物業(九江)」	指	江西第一物業的九江分公司
「九江當代綠建」	指	九江當代綠建置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該等未償還應付款項」	指	未償還應付款項A、未償還應付款項B、未償還應付款項C、未償還應付款項D及未償還應付款項E的統稱

「未償還 應付款項A」	指	根據抵銷協議A所載條款及在其規限下，本公司成員公司仍未償還及應付予第一服務成員公司的未償還應付款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 1.抵銷協議A」一節
「未償還 應付款項B」	指	根據抵銷協議B所載條款及在其規限下，本公司成員公司仍未償還及應付予第一服務成員公司的未償還應付款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 2.抵銷協議B」一節
「未償還 應付款項C」	指	根據抵銷協議C所載條款及在其規限下，本公司成員公司仍未償還及應付予第一服務成員公司的未償還應付款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 3.抵銷協議C」一節
「未償還 應付款項D」	指	根據抵銷協議D所載條款及在其規限下，本公司成員公司仍未償還及應付予第一服務成員公司的未償還應付款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 4.抵銷協議D」一節
「未償還 應付款項E」	指	根據抵銷協議E所載條款及在其規限下，本公司成員公司仍未償還及應付予第一服務成員公司的未償還應付款項，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 5.抵銷協議E」一節
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	物業A、物業B、物業C、物業D及物業E的統稱
「物業A」	指	根據抵銷協議A所載條款及在其規限下，將予轉讓予第一服務成員公司的物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 1.抵銷協議A」一節

「物業B」	指	根據抵銷協議B所載條款及在其規限下，將予轉讓予第一服務成員公司的物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 2.抵銷協議B」一節
「物業C」	指	根據抵銷協議C所載條款及在其規限下，將予轉讓予第一服務成員公司的物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 3.抵銷協議C」一節
「物業D」	指	根據抵銷協議D所載條款及在其規限下，將予轉讓予第一服務成員公司的物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 4.抵銷協議D」一節
「物業E」	指	根據抵銷協議E所載條款及在其規限下，將予轉讓予第一服務成員公司的物業，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 5.抵銷協議E」一節
「潛江滿庭春」	指	潛江滿庭春置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「抵銷協議A」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 1.抵銷協議A」一節
「抵銷協議B」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 2.抵銷協議B」一節
「抵銷協議C」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 3.抵銷協議C」一節
「抵銷協議D」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 4.抵銷協議D」一節

「抵銷協議E」	指	日期為2024年12月23日的抵銷協議，詳情載於本公告「該等抵銷協議 — 5.抵銷協議E」一節
「該等抵銷協議」	指	抵銷協議A、抵銷協議B、抵銷協議C、抵銷協議D及抵銷協議E的統稱
「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
「武漢聚綠」	指	武漢聚綠物業服務有限公司，於中國成立的有限公司，為第一物業湖北的全資附屬公司
「%」	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，2024年12月23日

於本公告日期，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。