

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。



TIMES CHINA HOLDINGS LIMITED

時代中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1233)

持續關連交易

持續關連交易協議

於二零二一年十一月十六日，本公司就時代鄰里集團向本集團及其聯營公司提供該等服務與時代鄰里訂立持續關連交易協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，時代鄰里由卓源擁有約47.51%的股權，而卓源由超達全資擁有。超達為本公司控股股東，故為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，時代鄰里為本公司關連人士的聯繫人。因此，時代鄰里為本公司的關連人士。

由於根據上市規則有關持續關連交易協議項下擬進行交易的最高年度上限的若干適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，故持續關連交易協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)。除岑先生、關先生、白先生、岑兆雄先生、豐亞企業及其聯繫人外，概無其他股東於持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)中擁有重大權益，且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。

浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的主要條款；(ii)獨立董事委員會就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)致獨立股東的推薦建議函件；(iii)浩德融資就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期於二零二一年十一月二十二日或前後寄發予股東。

持續關連交易協議

於二零二一年十一月十六日，本公司就時代鄰里集團向本集團及其聯營公司提供該等服務與時代鄰里訂立持續關連交易協議。

主要條款

持續關連交易協議的主要條款載於下文。

期限

待獨立股東及時代鄰里的獨立股東分別於股東特別大會及時代鄰里股東特別大會上批准相關普通決議案後，持續關連交易協議方會於生效日期生效。期限將自二零二二年一月一日開始，直至二零二四年十二月三十一日止。

定價

收費將參考(i)獲取獨立第三方提供的類似服務的現行市價(經考慮物業的位置及狀況、服務範圍及預期營運成本(包括但不限於人工成本、管理成本及材料成本))；及(ii)當地政府就同類開發項目發出的相關服務指導價格(如適用)，經公平磋商後釐定。收費無論如何不得高於本集團及其聯營公司向獨立第三方支付的费用。

將由時代鄰里集團所提供各類該等服務的定價政策如下：

(a) 就非業主增值服務而言，本集團一般於定價時考慮多項因素，包括有關服務的需求、協議期限、地方市場狀況及個別物業的性質與要求：

(i) 施工現場管理服務

本集團將於市場索取多項報價，向時代鄰里集團發出要求，而時代鄰里集團將向本集團投標／報價。從時代鄰里集團取得有關投標／報價後，本集團將與其他市場報價進行比較並考慮數項因素，例如時代鄰里集團相對其他投標者可向本集團貢獻的技能及專業知識(包括時代鄰里集團根據相關項目的施工藍圖可就建築及安裝程序要求提供的人手)；

(ii) 協銷服務

服務費將參考多項因素釐定，包括市價加上合理的管理費。於釐定特定地區的市價時，本集團將計及(a)於該地區內提供類似服務的其他服務供應商收費；及(b)物色提供同類服務的其他服務供應商的成本；

(iii) 開荒清潔服務

服務費將參考多項因素釐定，包括市價加上合理的管理費。於釐定特定地區的市價時，本集團將計及(a)於該地區內提供類似服務的其他服務供應商收費；及(b)物色提供同類服務的其他服務供應商的成本；

- (b) 就物業管理服務而言，本集團一般於定價時考慮多項因素，包括(i)物業的種類及地點；(ii)本集團的預算成本；(iii)服務的合約範圍及標準；(iv)時代鄰里集團及市內其他服務供應商的 brand 知名度及其所提供的服務標準；(v)地方政府的政策及定價指引(倘適用)；及(vi)先前物業管理服務供應商收取的物業管理費(倘適用)。具體而言，全國物業管理公司的收費受國務院轄下的價格主管部門及建設主管部門規管。縣級以上的地方人民政府的價格主管部門及同級的合資格物業主管部門均負責於其各自的行政地區規管物業管理公司的收費。因此，不同行政地區對不同種類的物業及服務標準或有不同的政府指導價格，而地方政府政策及定價指引適用於本集團於初步階段訂立的大部份前期物業管理服務協議。
- (c) 就停車場租賃管理服務而言，各訂約方須根據地方停車場租賃管理服務的當時市場狀況商議償付停車場租賃管理服務的方式。各訂約方須按公平基準磋商採納代理佣金方式或獨家分銷方式。
- (d) 就電梯銷售、安裝及維護服務而言，服務費將由各訂約方經公平磋商後加上合理的管理成本而釐定。於釐定特定地區的市價時，本集團將考慮(a)電梯及物業的位置及狀況；及(b)該地區內其他服務供應商就提供類似服務所提供的報價。
- (e) 就互聯網服務分期付款而言，服務費將由各訂約方經公平磋商後加上合理的管理成本而釐定。於釐定特定地區的市價時，本集團將考慮(a)相關物業的位置及狀況；及(b)該地區內其他服務供應商就提供類似服務所提供的報價。
- (f) 就智能化工程服務而言，本集團將向數名服務供應商(包括時代鄰里集團)索取投標／報價，當中已考慮多項因素，包括現行市價以及時代鄰里集團相對其他投標者可向本集團貢獻的技能及專業知識(包括時代鄰里集團可就相關項目的智能化工程工作提供的人手)。

付款

本集團及其聯營公司就該等服務應付費用的信貸期限一般為30日。

歷史交易金額

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年八月三十一日止八個月，本集團、豐亞企業(本公司控股股東)及本公司聯營公司就提供相關服務支付的歷史交易金額分別為人民幣238,387,000元、人民幣331,810,000元、人民幣543,344,000元及人民幣321,717,000元。下表載列該等歷史金額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 八月三十一日 止八個月
非業主增值服務 (包括施工現場管理服務、 協銷服務、開荒清潔服務及 前期規劃，以及交付前階段的 設計諮詢服務)	187,552	247,683	399,047	211,445
物業管理服務	30,569	53,288	77,375	45,973
停車場租賃管理服務	4,102	4,068	4,975	4,000
電梯銷售、安裝及維護	9,681	25,333	30,501	9,139
互聯網服務分期付款	789	591	10,958	12,654
智能化工程服務	5,694	847	20,488	38,506
合計	<u>238,387</u>	<u>331,810</u>	<u>543,344</u>	<u>321,717</u>

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年八月三十一日止八個月，本集團及其聯營公司就提供服務支付的歷史交易金額分別為人民幣16,164,000元、人民幣26,771,000元、人民幣46,582,000元及人民幣321,717,000元。下表載列該等歷史金額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 八月三十一日 止八個月
	(人民幣千元)			
非業主增值服務 (包括施工現場管理服務、 協銷服務、開荒清潔服務及 前期規劃，以及交付前階段的 設計諮詢服務)	-	-	-	211,445
物業管理服務	-	-	-	45,973
停車場租賃管理服務	-	-	-	4,000
電梯銷售、安裝及維護	9,681	25,333	18,469	9,139
互聯網服務分期付款	789	591	9,359	12,654
智能化工程服務	5,694	847	18,754	38,506
合計	<u>16,164</u>	<u>26,771</u>	<u>46,582</u>	<u>321,717</u>

於時代鄰里首次公開發售時，截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限主要參考截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年六月三十日止期間的相關歷史交易進行預測。儘管截至二零一八年十二月三十一日止財政年度以來提供服務的歷史交易金額涵蓋了時代鄰里先前與本公司及豐亞企業訂立的持續關連交易，且該等交易已納入(i)本公司控股股東豐亞企業與時代鄰里；及(ii)本公司與時代鄰里訂立的兩份獨立持續關連交易協議內，惟時代鄰里已審查有關協議項下的該等歷史交易，並注意到服務最終獲本集團及其聯營公司使用。根據與本公司直接訂立的協議，該等服務的建議新分組將減省先前遺留下來的不必要繁瑣細節，提升營運效率。

建議年度上限

本集團及其聯營公司於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年應付費用的年度上限將分別不超過人民幣1,220,000,000元、人民幣1,680,000,000元及人民幣2,150,000,000元。

上述建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

(a) 該等服務的估計明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣千元)		
非業主增值服務	818,524	1,173,254	1,514,320
物業管理服務	113,000	116,400	121,680
停車場租賃管理服務	7,000	7,000	7,000
電梯銷售、安裝及維護	162,000	252,000	352,800
互聯網服務分期付款	12,410	11,858	11,400
智能化工程服務	107,066	119,488	142,800
合計	<u>1,220,000</u>	<u>1,680,000</u>	<u>2,150,000</u>

(b) 非業主增值服務的估計明細載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣千元)		
非業主增值服務	818,524	1,173,254	1,514,320
— 施工現場管理服務	36,000	39,600	44,000
— 協銷服務	744,524	1,091,654	1,424,120
— 開荒清潔服務	38,000	42,000	46,200

(c) 物業管理及相關服務(不包括協銷服務項下的銷售代理服務)的估計需求經參考以下各項後釐定：(1)本集團預期交付的項目面積；(2)代管項目數量；及(3)項目單價水平。於二零二一年六月三十日，時代鄰里集團營運本集團122個開發中或持作出售項目，在管項目面積約為22.6百萬平方米，按年增長約14.7%。預期時代鄰里集團向本集團提供物業管理服務所得的服務費將有所增加。

- (d) 協銷服務項下銷售代理服務的估計需求經參考以下各項後釐定：(1)持作出售物業／停車場的估計價值；(2)預期將售出的物業／停車場數目；及(3)估計佣金費率。於二零二一年六月三十日，銷售代理服務的佣金費為人民幣135百萬元，按年增長約12.9%。預期向本集團提供銷售代理服務的佣金開支將有所增加。
- (e) 就時代鄰里集團向本集團提供的電梯銷售、安裝及維護，互聯網服務分期付款及智能化工程服務而言，已訂立若干合約。預期二零二一年的交易金額將分別約為人民幣86.2百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣100.6百萬元。

就電梯銷售、安裝及維護而言，本集團預期(1)將有約50至60個項目的合約價值介乎人民幣1百萬元至人民幣3百萬元，假設基於將如期交付(就電梯銷售及安裝而言)有關數量項目及有關時代鄰里目前管理項目(就維護服務的相關項目而言)的預測；(2)價格與規模相若項目的合約的現行市價一致；及(3)提供有關服務所涉及的成本不會有重大變動，包括物業的位置及狀況、電梯採購成本及預期營運成本(包括人工成本及材料成本)。

就截至二零二一年十二月三十一日止年度電梯銷售、安裝及維護的估計金額而言，(i)截至二零二一年八月三十一日止八個月該等服務的交易金額約人民幣9.1百萬元；及(ii)二零二一年九月至十二月已簽署／估計將簽署合約的價值預期約為人民幣77.1百萬元，佔二零二一年估計交易金額約人民幣86.2百萬元的約89.4%。

與截至二零二零年十二月三十一日止年度的過往記錄相比，二零二零年最後兩個月電梯銷售、安裝及維護的交易金額佔二零二零年交易總額的80%以上。由此可見，該類交易通常於每年最後幾個月入賬，屬正常合理。

- (f) 就互聯網服務分期付款及智能化工程服務而言，估計交易金額經參考以下各項後計算得出：(1)未來三年將交付的估計建築面積；(2)時代鄰里集團向本集團提供智能化工程服務所佔的估計比例；及(3)智能化工程服務的每平方米單位成本。

- (g) 根據本集團披露的公開資料，於二零二一年六月三十日，本集團的土地儲備合計約為21.7百萬平方米，將足以應付未來三年的發展所需。本集團土地儲備不斷增加，將對本公司於二零二二年、二零二三年及二零二四年出售及交付予業主的物業項目產生正面、直接的影響。就此，預期對時代鄰里集團該等服務的需求將於未來三年有所增加。
- (h) 服務近年的交易金額。

基於上述因素，本公司認為該等服務於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限屬公平合理。

定價政策

於持續關連交易協議期內，本集團成員公司及其聯營公司可根據持續關連交易協議的主要條款不時就提供該等服務與時代鄰里集團成員公司訂立個別協議。本集團就持續關連交易協議採納以下定價政策：

- (a) 各個別協議將按公平基準磋商以確保相關定價條款屬公平合理且按一般商務條款進行；
- (b) 交易價格須根據訂約雙方就個別協議各自的條款及條件經公平磋商後達至的現行市價釐定，以確保時代鄰里集團向本集團所提供的價格不遜於其他獨立第三方所提供者；
- (c) 本集團須以招標方式參考獨立第三方提供類似產品及服務的其他報價並定期檢討時代鄰里集團提供的價格是否與獨立第三方所提供者有重大差異，以確保時代鄰里集團提供的價格屬公平合理且不遜於其他獨立第三方所提供者；
- (d) 交易價格須經參考物業的位置及狀況、服務範圍及預期營運成本(包括人工成本、管理成本及材料成本)後與時代鄰里集團磋商；及
- (e) 時代鄰里集團收取的價格與獨立第三方所提供者如有任何重大差異，則應對時代鄰里集團應收取的價格作相應調整。

內部監控

本集團將就持續關連交易採納以下內部監控措施：

- (a) 採購部將通過收集相關市場資料、審核及比較自提供類似產品與服務的其他獨立第三方獲得的報價，每半年核查相關定價條款，以確保時代鄰里集團將按不遜於獨立第三方所提供者的條款提供價格；
- (b) 財務部將妥善記錄本集團與時代鄰里集團之間的實際交易金額，並將按月審核總交易金額。為確保不會超過年度上限，財務部將就交易總額每月提醒管理層及採購團隊。倘實際總交易金額達到建議年度上限的60%限額，或倘業務營運部及財務部預期相關業務將擴大並可能於短期內使用一大部份的年度上限，則須立即將此事項上報本公司高級管理層。本公司高級管理層將初步評估是否有需要修改現有年度上限、協調並作出決定，如有需要，則根據本公司相關內部程序修訂年度上限，並重新遵守上市規則的規定；
- (c) 本集團將透過隨機抽查定價條款、付款安排及實際交易金額進行內部核查，以確保關連交易程序將符合本集團的內部監控系統，年度上限獲遵守及定價符合持續關連交易協議的主要條款及條件；
- (d) 本公司外聘核數師將對定價及交易量相對持續關連交易協議項下的年度上限進行年度審核；
- (e) 本公司審核委員會將審核持續關連交易協議項下交易，並建議方案以改善內部監控措施；及
- (f) 獨立非執行董事將每年審核持續關連交易協議項下規定及內部監控措施的實施及執行情況。

訂立持續關連交易協議的理由及裨益

時代鄰里集團是中國領先及快速發展的綜合物業管理服務供應商之一。董事認為，時代鄰里集團與本集團已建立長久的關係，並於提供該等服務方面擁有豐富的專業知識及經驗，因此其將能為本集團持續提供優質服務。此外，鑒於其龐大的市場份額及充滿前景的業務模式，其將能以較獨立第三方所提供者更有利於本集團的條款向本集團提供具競爭力的價格。因此，董事相信，訂立持續關連交易協議將使本集團從中受惠。

於本公告日期，岑先生(透過卓源)、關先生、白先生及岑兆雄先生分別持有時代鄰里已發行股份總數約47.51%、2.11%、2.08%及0.06%。有利益關係的董事已就批准持續關連交易協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

董事(不包括有利益關係的董事而包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易協議於本集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款訂立，其條款(包括建議年度上限)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，時代鄰里由卓源擁有約47.51%的股權，而卓源由超達全資擁有。超達為本公司控股股東，故為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，時代鄰里為本公司關連人士的聯繫人。因此，時代鄰里為本公司的關連人士。

由於根據上市規則有關持續關連交易協議項下擬進行交易的最高年度上限的若干適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，故持續關連交易協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

有關訂約方的資料

(1) 本公司

本公司是中國領先的物業開發商之一，專注於開發中高端市場住宅物業。本公司的業務包含三個範疇：(i)物業開發，即開發持作出售的住宅及商業物業；(ii)城市更新，即舊城鎮、舊廠房及舊村莊改造；及(iii)物業租賃，即開發、租賃及轉租本公司或第三方擁有的商業物業。

(2) 時代鄰里

時代鄰里為投資控股公司。時代鄰里集團主要從事於中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務。於本公告日期，時代鄰里由(i)卓源直接擁有約47.51%的股權，卓源由超達全資擁有，而超達由(a)佳名投資有限公司擁有60%的股權，該公司由岑先生全資擁有及(b) East Profit Management Limited (東利管理有限公司*)擁有40%的股權，該公司由岑先生的配偶李一萍女士全資擁有；及(ii)其他股東直接擁有約52.49%的股權。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)。除岑先生、關先生、白先生、岑兆雄先生、豐亞企業及其聯繫人外，概無其他股東於持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)中擁有重大權益，且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。

浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的主要條款；(ii)獨立董事委員會就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)致獨立股東的推薦建議函件；(iii)浩德融資就持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期於二零二一年十一月二十二日或前後寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「浩德融資」或「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，就持續關連交易協議(包括建議年度上限)擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「豐亞企業」	指	豐亞企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東，其持有本公司已發行股份總數約62.74%，由超達全資擁有
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「卓源」	指	卓源創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易協議」	指	本公司與時代鄰里所訂立日期為二零二一年十一月十六日的協議，內容有關截至二零二四年十二月三十一日止三個年度時代鄰里集團向本集團及其聯營公司提供該等服務
「本公司」	指	時代中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1233)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	獨立股東及時代鄰里的獨立股東分別於股東特別大會及時代鄰里股東特別大會上作出批准的日期

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年十二月九日(星期四)上午十時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場二期39樓3905-3908室舉行的股東特別大會或其任何續會
「建築面積」	指	建築面積
「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組成的董事會獨立董事委員會
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司或其任何關連人士並無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「有利益關係的董事」	指	岑先生、關先生、白先生及岑兆雄先生
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「白先生」	指	白錫洪先生，執行董事
「關先生」	指	關建輝先生，執行董事
「岑先生」	指	岑釗雄先生，執行董事以及本公司及時代鄰里的最終控股股東
「岑兆雄先生」	指	岑兆雄先生，執行董事
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「該等服務」	指	(i)非業主增值服務(包括施工現場管理服務、協銷服務及開荒清潔服務)；(ii)物業管理服務；(iii)停車場租賃管理服務；(iv)電梯銷售、安裝及維護；(v)互聯網服務分期付款；及(vi)智能化工程服務

「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「超達」	指	超達創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由(a)佳名投資有限公司擁有60%的股權，該公司由岑先生全資擁有及(b) East Profit Management Limited (東利管理有限公司*)擁有40%的股權，該公司由岑先生的配偶李一萍女士全資擁有
「時代鄰里」	指	時代鄰里控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9928)
「時代鄰里股東特別大會」	指	時代鄰里建議召開的股東特別大會，以批准持續關連交易協議及其項下擬進行的交易
「時代鄰里集團」	指	時代鄰里及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
時代中國控股有限公司
執行董事
牛霽旻

香港，二零二一年十一月十六日

於本公告日期，執行董事為岑釗雄先生、關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生及牛霽旻先生；以及獨立非執行董事為靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生。

* 僅供識別