

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。



重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二一年十一月十六日的公告及本公司日期為二零二一年十一月二十二日的通函，內容有關時代鄰里集團向本集團及其聯營公司提供該等服務涉及的二零二一年持續關連交易協議，該協議自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

新持續關連交易協議

由於二零二一年持續關連交易協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，於二零二四年十一月二十九日，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新持續關連交易協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，時代鄰里由卓源擁有約48.03%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，根據上市規則第十四A章，新持續關連交易協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關新持續關連交易協議項下擬進行交易的最高年度上限的其中一項適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，故新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、通函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新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)。

獨立董事委員會已告成立，以就新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。

綽耀已獲委任為獨立財務顧問，以就新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。

一份載有(其中包括)(i)新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)獨立董事委員會就新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)獨立財務顧問就新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，預期於二零二四年十二月十三日前寄發予股東。

茲提述本公司日期為二零二一年十一月十六日的公告及本公司日期為二零二一年十一月二十二日的通函，內容有關時代鄰里集團向本集團及其聯營公司提供該等服務涉及的二零二一年持續關連交易協議，該協議自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

新持續關連交易協議

由於二零二一年持續關連交易協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，於二零二四年十一月二十九日，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新持續關連交易協議。新持續關連交易協議的主要條款載於下文：

標的事項

時代鄰里集團同意向本集團及其聯營公司提供該等服務。

由時代鄰里集團提供的協銷服務項下的銷售代理服務並無涉及時代鄰里集團向本集團支付任何按金。

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，新持續關連交易協議方會於生效日期生效。待新持續關連交易協議於生效日期生效後，期限將自二零二五年一月一日開始，直至二零二七年十二月三十一日止。

定價

費用將參考(i)(於實際可行情況下)獲取2至3名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)地方政府(包括但不限於)廣東省人民政府、湖北省人民政府及江蘇省人民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。有關費用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) 開荒清潔服務以及交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務

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)物業的種類及位置；(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品牌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(i)電梯及物業的位置及狀況；及(ii)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(i)相關物業的位置及狀況；及(ii)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日至90日。

歷史年度上限及歷史交易金額

截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年，時代鄰里集團向本集團及其聯營公司提供有關服務的費用的歷史年度上限分別為人民幣1,220,000,000元、人民幣1,680,000,000元及人民幣2,150,000,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年八月三十一日止八個月，時代鄰里集團向本集團及其聯營公司提供有關服務的歷史交易金額分別為人民幣720,264,000元、人民幣306,855,000元、人民幣154,964,000元及人民幣65,213,000元，該等金額概無超過相關年度各自的年度上限。

下表載列該等歷史交易金額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二四年 八月三十一日 止八個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	
非業主增值服務 (包括施工現場管理服務、 協銷服務、開荒清潔服務以 及交付前階段的前期規劃及 設計諮詢服務)	533,957	146,971	68,549	28,858
物業管理服務	75,651	73,455	45,872	18,035
停車場租賃管理服務	6,189	7,918	4,852	2,416
電梯銷售、安裝及維護	35,387	35,988	9,614	7,409
互聯網服務分期付款	6,234	6,054	1,403	1,024
智能化工程服務	62,846	36,469	24,674	7,471
合計	720,264	306,855	154,964	65,213

建議年度上限

建議本集團及其聯營公司於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年將支付費用的年度上限將分別不超過人民幣730,000,000元、人民幣780,000,000元及人民幣830,000,000元。

上述建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

(a) 該等服務費用的估計明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	(人民幣千元)		
非業主增值服務	552,290	573,590	610,440
物業管理服務	78,120	94,890	99,640
停車場租賃管理服務	3,620	3,620	3,620
電梯銷售、安裝及維護	43,890	56,430	62,700
互聯網服務分期付款	5,970	5,900	6,150
智能化工程服務	46,110	45,570	47,450
合計	730,000	780,000	830,000

(b) 非業主增值服務費用的估計明細載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	(人民幣千元)		
非業主增值服務	552,290	573,590	610,440
— 施工現場管理服務	28,550	29,650	23,440
— 協銷服務	215,630	239,434	269,916
— 開荒清潔服務	20,490	20,250	21,090
— 交付前階段的前期規劃及 設計諮詢服務	287,620	284,256	295,994

(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。於二零二四年六月三十日，時代鄰里集團營運本集團開發的項目，總面積約為34.0百萬平方米。另一方面，截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團合共擁有136個處於不同階段的主要項目，包括84個可供出售項目。當項目竣工並向時代鄰里集團交付時，預期時代鄰里集團向本集團提供物業管理服務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。於二零二四年六月三十日，銷售代理服務的佣金費為人民幣0.25百萬元，按年下降約63.7%。隨著未來交付新項目，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) 交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務的估計需求經參考以下各項後釐定：(1)本集團交付的估計物業數目；(2)預期將售出的硬裝及軟裝以及設計服務的價值；及(3)估計吸納率。隨著未來新項目交付及吸納率的預期增加，預期本集團的交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務將有所增加；
- (f) 就電梯銷售、安裝及維護而言，預期(1)將有約15至22個項目的合約價值界乎人民幣43.9百萬元至人民幣62.7百萬元的項目，此乃基於有關數量項目將如期交付(就電梯銷售及安裝而言)的假設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)；及

就截至二零二四年十二月三十一日止年度的估計金額而言，(i)截至二零二四年八月三十一日止八個月的交易金額約為人民幣7.4百萬元；及(ii)二零二四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2.9百萬元；

- (g) 就互聯網服務分期付款及智能化工程服務而言，時代鄰里集團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；
- (h) 誠如本集團披露的公開資料所載，於二零二四年六月三十日，本集團的總土地儲備及可供銷售建築面積分別為約12.8百萬平方米及約6.7百萬平方米，足夠應付其未來三年的發展所需；

- (i) 經考慮房地產政策持續優化，全國住宅土地市場預期逐步復甦，近期稅務政策的放寬旨在支持房地產市場的穩健發展，自二零二四年十月以來，中國房地產行業呈現積極變化。加上一線、二線、三及四線城市的住宅土地成交面積的預期增長，預期將共同導致對時代鄰里集團物業管理服務及其他服務的需求於未來三年恢復；及
- (j) 有關時代鄰里集團於二零二一年持續關連交易協議期間提供的服務的現有年度上限及歷史交易金額包括截至二零二一年十二月三十一日止年度的交易金額。

基於上述因素，本公司認為該等服務於截至二零二七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

於新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新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。本集團就新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致的現行市價釐定，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，財務部將就總交易金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新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新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新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就新持續關連交易協議所施加規定及內部監控措施的實施及執行情況。

訂立新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，訂立新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於時代鄰里已發行股份總數約48.03%、2.11%、2.24%及0.06%中擁有權益。有利益關係的董事已就批准新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及將於考慮獨立財務顧問意見後發表其意見的獨立非執行董事)認為，新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48.03%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，根據上市規則第十四A章，新持續關連交易協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關新持續關連交易協議項下擬進行交易的最高年度上限的其中一項適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，故新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、通函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，時代鄰里由卓源直接擁有約48.03%的股權，卓源由超達全資擁有，而超達由(a)佳名擁有60%的股權，該公司由岑先生全資擁有及(b)東利擁有40%的股權，該公司由李一萍女士全資擁有。

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新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)。就董事所深知、全悉及確信，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，概無其他股東於新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，以就新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。

綽耀已獲委任為獨立財務顧問，以就新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。

一份載有(其中包括)(i)新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)獨立董事委員會就新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)獨立財務顧問就新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，預期於二零二四年十二月十三日前寄發予股東。

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：

「二零二一年持續 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，內容有關時代鄰里集團於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度向本集團及其聯營公司提供該等服務
「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，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
「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
「東利」	指	East Profit Management Limited(東利管理有限公司*)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李一萍女士全資擁有
「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	本公司將召開的股東特別大會，以批准新持續關連交易協議及其項下擬進行的交易
「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
「獨立財務顧問」或「綽耀」	指	綽耀資本有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就新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)擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「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
「獨立股東」	指	岑先生、關先生、白先生、岑兆雄先生、豐亞企業及其各自聯繫人以外的股東，彼等毋須就批准新持續關連交易協議及其項下擬進行的交易放棄投票
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，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
「李一萍女士」	指	李一萍女士，岑先生的配偶
「新持續關連交易協議」	指	本公司與時代鄰里所訂立日期為二零二四年十一月二十九日的協議，內容有關時代鄰里集團於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度向本集團及其聯營公司提供該等服務
「中國」	指	中華人民共和國
「佳名」	指	佳名投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由岑先生全資擁有
「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、開荒清潔服務以及交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務)；(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)佳名擁有60%的股權及(b)東利擁有40%的股權
「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	時代鄰里將召開的股東特別大會，以批准新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，二零二四年十一月二十九日

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