

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之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)

獲豁免持續關連交易

二零二零年時代中國協議

於二零二零年十二月四日，本公司與時代鄰里訂立二零二零年時代中國協議，以修訂二零一九年時代中國協議項下截至二零二零年十二月三十一日止年度的建議年度上限。

二零二一年協議

於二零二零年十二月四日，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二零二一年協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，時代鄰里由豐亞企業擁有約46.85%的股權。豐亞企業為本公司的控股股東，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。

二零二零年時代中國協議

由於上市規則下有關二零二零年時代中國協議項下擬進行交易的年度上限的若干適用百分比率(不包括利潤率)超過0.1%，但所有適用百分比率低於5%，故二零二零年時代中國協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

二零二一年協議

由於上市規則下有關二零二一年協議項下擬進行交易的年度上限的所有適用百分比率(不包括利潤率)超過0.1%，但所有適用百分比率低於5%，故二零二一年協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

二零二零年時代中國協議

於二零二零年十二月四日，本公司與時代鄰里訂立二零二零年時代中國協議，以修訂二零一九年時代中國協議項下截至二零二零年十二月三十一日止年度的建議年度上限，內容有關時代鄰里集團：(a)向本集團銷售電梯，並提供該等電梯的配套安裝、維護及維修服務，(b)互聯網服務分期付款，及(c)提供智能化工程服務，包括但不限於本集團所開發的物業於交付予業主前的門禁系統、對講系統、監控系統及寬頻網絡設施的安裝及維護以及與該等安裝及維護相關的諮詢服務(「設備銷售、安裝及維護服務」)。

主要條款

二零二零年時代中國協議的主要條款載於下文。

期限

待時代鄰里的獨立股東於時代鄰里股東特別大會批准相關普通決議案後，二零二零年時代中國協議方可於生效日期生效。期限將自二零二零年一月一日開始，直至二零二零年十二月三十一日止。二零一九年時代中國協議將於生效日期終止並由二零二零年時代中國協議取代。

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引價格(如適用)，經公平磋商後釐定。收費無論如何不得高於本集團向獨立第三方支付的费用。

付款

本集團就相關服務應付費用的信貸期限一般為30日。

歷史交易金額

截至二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二零年十月三十一日止十個月，就時代鄰里集團提供相關服務的歷史交易金額分別為人民幣4,738,000元、人民幣16,164,000元、人民幣26,771,000元及人民幣19,590,000元。下表載列相關歷史金額明細：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|------------|--------------|---------------|---------------|-------------------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 十月三十一日 止十個月 |
| | (人民幣千元) | | | |
| 電梯銷售、安裝及維護 | 233 | 9,681 | 25,333 | 2,355 |
| 互聯網服務分期付款 | - | 789 | 591 | 8,000 |
| 智能化工程服務 | 4,505 | 5,694 | 847 | 9,235 |
| 總計 | <u>4,738</u> | <u>16,164</u> | <u>26,771</u> | <u>19,590</u> |

二零一九年時代中國協議的現有年度上限

根據二零一九年時代中國協議，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度應付費用的年度上限為人民幣30.7百萬元，而於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限將分別不超過人民幣66.2百萬元及人民幣95.7百萬元。

本公司將確保截至時代鄰里股東特別大會日期止相關服務的實際交易金額不會超過根據二零一九年時代中國協議於截至二零二零年十二月三十一日止年度的現有年度上限。

二零二零年時代中國協議的經修訂年度上限

根據二零二零年時代中國協議，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度應付費用的經修訂年度上限將不超過人民幣85,000,000元。

經修訂年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的歷史交易金額；
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度設備銷售、安裝及維護服務的估計交易金額，詳情如下：

| | 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) |
|------------|--|
| 電梯銷售、安裝及維護 | 40,000 |
| 互聯網服務分期付款 | 11,000 |
| 智能化工程服務 | 34,000 |
| | <hr/> |
| 合計 | 85,000 |

- (c) 就截至二零二零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)該等服務於截至二零二零年十月三十一日止十個月的交易金額約為人民幣2.4百萬元；及(ii)預計二零二零年十一月及二零二零年十二月已簽訂／估計將簽訂的合約價值約為人民幣37.6百萬元；
- (d) 截至二零二零年十二月三十一日止年度互聯網服務分期付款的估計需求乃經參考以下因素後釐定：(i)截至二零二零年十月三十一日止十個月的歷史交易金額約為人民幣8百萬元，及(ii)於二零二零年十一月及二零二零年十二月目前手頭合約價值及估計合約價值總計約為人民幣2.7百萬元；及
- (e) 截至二零二零年十二月三十一日止年度智能化工程服務的估計金額乃經參考以下因素後釐定：(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度的智能化工程服務下的估計軟件開發預期約為人民幣10百萬元；(ii)截至二零二零年十月三十一日止十個月的智能化工程服務(不包括軟件開發服務)交易金額約為人民幣6百萬元；及(iii)根據於二零二零年十一月及二零二零年十二月已簽訂／估計將簽訂的合約價值計算，智能化工程服務(不包括軟件開發服務)於二零二零年十一月的估計交易金額約為人民幣18百萬元。

基於上述因素，本公司認為相關服務於截至二零二零年十二月三十一日止年度的建議年度上限屬公平合理。

二零二一年協議

於二零二零年十二月四日，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二零二一年協議。

主要條款

二零二一年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。

期限

待時代鄰里的獨立股東於時代鄰里股東特別大會批准相關普通決議案後，二零二一年協議方可生效。期限將自二零二一年一月一日開始，直至二零二一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引價格(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。

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。

建議年度上限

本集團及其聯營公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度應付費用的年度上限將不超過人民幣830,000,000元。

上述建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 該等服務於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的歷史交易金額；
- (b) 該等服務的估計明細載列如下：

| | 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (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) | 622,000 |
| 物業管理服務 | 94,000 |
| 停車場租賃管理服務 | 11,000 |
| 電梯銷售、安裝及維護 | 44,000 |
| 互聯網服務分期付款 | 14,000 |
| 智能化工程服務 | 45,000 |
| | <hr/> |
| 合計 | <u>830,000</u> |

- (c) 該等服務於截至二零二一年十二月三十一日止年度的估計需求乃基於該等服務截至二零二零年十二月三十一日止年度的預測需求以及該等服務的估計增長(根據本集團及時代鄰里集團的歷史財務表現計算得出)。

基於上述因素，本公司認為該等服務於截至二零二一年十二月三十一日止年度的建議年度上限屬公平合理。

定價政策

於二零二零年時代中國協議及二零二一年協議各自的期限期間，本集團成員公司及其聯營公司可根據二零二零年時代中國協議及二零二一年協議各自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。就二零二零年時代中國協議及二零二一年協議各自而言，本集團採納以下定價政策：

- (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業條款進行；
- (b) 交易價格須根據訂約方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) 本集團須參考獨立第三方以招標方式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、服務範圍及預期運營成本(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

本集團將採納以下與持續關連交易有關的內部監控措施：

- (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定期核查相關定價條款，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持續提醒管理層及採購團隊；
- (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二零二零年時代中國協議及二零二一年協議各自的主要條款及條件；
- (d) 本公司外聘核數師將對定價及交易量相對二零二零年時代中國協議及二零二一年協議各自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二零二零年時代中國協議及二零二一年協議各自項下的交易，並就改善內部監控措施的方案提供建議；及

- (f) 獨立非執行董事將每年審核二零二零年時代中國協議及二零二一年協議各自項下的規定及內部監控措施的實施及執行情況。

訂立二零二零年時代中國協議及二零二一年協議的理由及裨益

截至二零二零年十月三十一日止十個月所錄得交易金額以及根據截至二零二零年十二月三十一日止年度的現有已簽訂合約將予確認的估計收益計算，本集團及其聯營公司自時代鄰里集團對非業主增值服務及互聯網服務分期付款的需求有所增加(此情況在時代鄰里首次公開發售時無法預計)，將導致於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度進行更多交易。

根據上述基準，截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度應用的原年度上限將須進行調整，以適應該等激增需求。因此，二零一九年時代中國協議(涵蓋時代鄰里集團向本集團提供的設備銷售、安裝及維護服務)的年度上限須透過訂立二零二零年時代中國協議及二零二一年協議予以更新。二零二一年協議將涵蓋時代鄰里集團向本集團及其聯營公司提供的該等服務。

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業務關係，並於提供該等服務方面擁有豐富專業知識及經驗，因此其將能為本集團提供優質服務。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，本集團將能因與時代鄰里訂立各二零二零年時代中國協議及二零二一年協議而受惠。

於本公告日期，岑先生(透過豐亞企業)、關先生、白先生、李先生及岑兆雄先生各自分別持有時代鄰里已發行股份總數約46.85%、2.09%、2.08%、0.12%及0.06%。有利益關係的董事已就批准各二零二零年時代中國協議及二零二一年協議以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，二零二零年時代中國協議及二零二一年協議各自於本集團的日常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，時代鄰里由豐亞企業擁有約46.85%的股權。豐亞企業為本公司的控股股東，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。

二零二零年時代中國協議

由於上市規則下有關二零二零年時代中國協議項下擬進行交易的年度上限的若干適用百分比率(不包括利潤率)超過0.1%，但所有適用百分比率低於5%，故二零二零年時代中國協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

二零二一年協議

由於上市規則下有關二零二一年協議項下擬進行交易的年度上限的所有適用百分比率(不包括利潤率)超過0.1%，但所有適用百分比率低於5%，故二零二一年協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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以及提供建築服務，(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)豐亞企業直接擁有46.85%的股權，而豐亞企業由(a)佳名投資有限公司擁有60%的股權，而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，而該公司由岑先生的配偶李一萍女士全資擁有；(ii)白先生直接擁有2.08%的股權；(iii)李先生直接擁有0.12%的股權；及(iv)公眾股東直接擁有50.95%的股權。

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：

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「二零一九年 時代中國協議」 | 指 | 本公司與時代鄰里所訂立日期為二零一九年十二月三日的協議，內容有關時代鄰里集團向本集團提供若干服務 |
| 「二零二零年 時代中國協議」 | 指 | 本公司與時代鄰里所訂立日期為二零二零年十二月四日的協議，內容有關根據二零一九年時代中國協議修訂截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限 |
| 「二零二一年 協議」 | 指 | 本公司與時代鄰里所訂立日期為二零二零年十二月四日的協議，內容有關截至二零二一年十二月三十一日止年度時代鄰里集團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，並為本公司的控股股東，其持有本公司已發行股份總數約61.54% |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義 |
| 「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 |
| 「生效日期」 | 指 | 時代鄰里獨立股東於時代鄰里將召開的股東大會上批准各二零二零年時代中國協議及二零二一年協議的日期 |

| | | |
|------------|---|---|
| 「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 | 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、李先生及岑兆雄先生 |
| 「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 |
| 「李先生」 | 指 | 李強先生，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、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)；(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 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

| | | |
|--------------|---|---|
| 「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，以批准二零二零年時代中國協議、二零二一年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，二零二零年十二月四日

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