

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分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 NEIGHBORHOOD HOLDINGS LIMITED

時代鄰里控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9928)

持續關連交易

持續關連交易協議

於2021年11月16日，本公司與時代中國就本集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務訂立持續關連交易協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由卓源(其由超達全資擁有)擁有47.51%的股權。超達為本公司的控股股東。時代中國由豐亞企業(其由超達全資擁有)擁有62.74%的股權。根據上市規則第14A章，時代中國為本公司關連人士的聯繫人。因此，時代中國為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，持續關連交易協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於有關持續關連交易協議項下擬進行之交易的最高年度上限的所有適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，持續關連交易協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章的申報、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持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)。除白先生(於本公司全部已發行股份中擁有約2.08%的權益並於時代中國全部已發行股份中擁有約2.27%的權益)及卓源(與時代中國受同一控股股東控制)外，概無其他股東於持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(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之交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。

嘉林資本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之交易(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之交易(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之交易(包括建議年度上限)致獨立股東之推薦建議函件；(iii)嘉林資本就持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函預期於2021年11月22日或前後寄發至股東。

持續關連交易協議

於2021年11月16日，本公司與時代中國就本集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務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列如下。

標的事項

本集團同意向時代中國集團及其聯營公司提供服務。

期限

待獨立股東及時代中國的獨立股東分別於股東特別大會及時代中國股東特別大會批准相關普通決議案後，持續關連交易協議將於生效日期生效。有效期自2022年1月1日至2024年12月31日。

定價

費用將參考(i)本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的現行市價(經考慮物業的位置及條件、服務範圍及預期運營成本(包括但不限於人工成本、管理成本及材料成本))；及(ii)當地政府就相似類型開發項目的服務發出的指引價格(如適用)，經公平磋商後釐定。於任何情況下，費用不得高於國家定價監管局批准的標準費用(如適用)，且不得低於本集團向獨立第三方收取的費用。

本集團將提供各不同類型服務的定價政策如下：

- (a) 就非業主增值服務而言，本集團在定價時一般會考慮多項因素，包括所需服務、協議期、銷售成本、當地市場狀況以及個別物業的性質及要求：

(i) 施工現場管理服務

根據時代中國集團的要求，本集團將在考慮現行市價、所需技術技能及專門知識以及本集團服務成本(包括根據相關項目施工圖決定的施工所需人手及安裝程序要求)等因素後作出投標／報價；

(ii) 協銷服務

服務費將參照市價及本集團服務成本(包括但不限於人工成本及銷售材料成本)等多項因素，加上合理的管理費釐定。在釐定特定地區的市價時，本集團將考慮(a)本集團對同一地區類似規模的其他項目的收費水平；(b)所需員工人數；(c)員工是否需要具備任何特定技能或資格；(d)同一地區適用的最低工資；及(e)本集團調派當地員工的成本；

(iii) 開荒清潔服務

服務費將參照市價及本集團服務成本(包括但不限於人工成本及清潔設備成本)等多項因素，加上合理的管理費釐定。在釐定特定地區的市價時，本集團將考慮(a)本集團對同一地區類似規模的其他項目的收費水平；(b)所需員工人數；(c)員工是否需要接受任何特定培訓；(d)同一地區適用的最低工資；及(e)本集團調派當地員工的成本；

- (b) 就物業管理服務而言，本集團在定價時一般會考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置；(ii)本集團的預算成本；(iii)合約服務範圍及標準；(iv)本集團在城市的品牌知名度；(v)當地政府政策及定價指導(如適用)；(vi)上一任物業管理服務提供商收取的物業管理費(如適用)；及(vii)經考慮於可見將來人工成本增加後的未來盈利能力。尤其是，全國物業管理公司收取的費用由國務院價格主管部門及建設主管部門監督。縣級以上地方人民政府價格主管部門及同級房地產主管部門負責其各自行政區域內物業管理公司收費的監督工作。因此，不同行政區域可能對不同類型的物業及服務標準有不同的政府指導價格，而當地政府政策及定價指導適用於大部分由物業開發商與本集團在前期訂立的前期物業管理服務協議。
- (c) 就停車場租賃管理服務而言，訂約方須根據當地停車場租賃管理服務的當時市況，對停車場租賃管理服務的結算方式進行磋商。採用代理佣金方式或獨家分銷方式取決於訂約方之間的公平磋商。
- (d) 就電梯銷售、安裝及維護服務而言，服務費將由訂約方考慮本集團調派員工的成本及合理管理成本等多項因素後進行公平磋商釐定。在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條件；(b)電梯的購買成本及預期運營成本，包括人工成本及材料成本；及(c)本集團調派當地員工的成本。
- (e) 就互聯網服務分期付款而言，服務費將由訂約方考慮本集團調派員工的成本及合理管理成本等多項因素後進行公平磋商釐定。在釐定特定地區的市價時，本集團將考慮(a)相關物業的位置及條件；(b)互聯網連接材料的購買成本及預期運營成本，包括人工成本及材料成本；及(c)本集團調派當地員工的成本。
- (f) 就智能化工程服務而言，本集團將在考慮現行市價、所需技術技能及專門知識以及本集團服務成本(包括相關項目的智能化工程作業所需人手)等因素後作出投標／報價。

付款

時代中國集團及其聯營公司就服務應付費用的信貸期一般為30日，與提供予獨立第三方的信貸期一致。

歷史交易金額

截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年8月31日止八個月，本集團及其聯營公司就提供相關服務而收取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。有關歷史金額明細載列如下：

	截至12月31日止年度			截至 8月31日 止八個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(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 以及交付前階段的前期規劃及 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>

於本公司首次公開發售時，本公司主要參考截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止期間的相關歷史交易，預測截至2021年12月31日止兩個年度的建議年度上限。

近年來，物業服務業發展迅速，業界人士積極探索新的機會及商業模式。於上市後，本公司專注於多元化增值服務開發，並實現了規模化業務擴展。自2020年以來，本公司已實現多元化，並向非業主推廣更多增值服務，以及向客戶提供互聯網服務分期付款。

儘管自截至2018年12月31日止財政年度起提供服務的歷史交易金額涵蓋了本公司之前與時代中國及豐亞企業的持續關連交易，而該等持續關連交易為(i)豐亞企業與本公司；及(ii)時代中國與本公司訂立的兩份獨立持續關連交易協議所涵蓋，本集團已審閱其項下的歷史交易，並注意到服務最終由時代中國集團及其聯營公司使用。因此，本公司認為自2021年起不再需要與豐亞企業訂立協議。根據直接與時代中國訂立的協議對服務進行建議新分組，將減少遺留的不必要科層體制及提高營運效率。

建議年度上限

時代中國集團及其聯營公司於截至2024年12月31日止三個年度的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) 服務的估計明細載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024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：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024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(協銷服務項下的銷售代理服務除外)估計需求乃參考(1)時代中國集團預期交付項目面積；(2)委託管理項目個數；及(3)項目單價水平釐定。截至2021年6月30日，本集團營運時代中國集團未竣工或在售的項目122個，在管項目面積約22.6百萬平方米，同比增長約14.7%。預期向時代中國集團提供的物業管理服務所產生的服務費將會增加。

(d) 協銷服務之銷售代理服務估計需求乃參考(1)待售物業／停車場的估計價值；(2)預計出售物業／停車場單位；及(3)估計佣金率釐定。截至2021年6月30日，銷售代理服務佣金收入約人民幣1.35億元，同比增長約12.9%，預期向時代中國集團提供的銷售代理服務所產生的佣金收入將會增加。

- (e) 本集團為時代中國集團提供電梯銷售、安裝及維護、互聯網服務分期付款及智能化工程服務，已就相關服務內容簽訂若干合同，預期2021年交易額分別約為人民幣0.862億元、人民幣0.124億元及人民幣1.006億元。

就電梯銷售、安裝及維護服務而言，本集團預期(1)將有約50至60個項目的合同價值介乎人民幣1百萬元至人民幣3百萬元，此乃根據項目的數量將會如期交付(就電梯銷售、安裝而言)及對本公司目前所管理項目的預測(就維護服務的相關項目而言)所作出的假設；(2)價格與類似規模項目合同的現行市價一致；及(3)提供服務所涉及的成本並無重大變動，包括物業的位置和條件、電梯購買成本和預期運營成本(包括人工成本及材料成本)。

有關截至2021年12月31日止年度電梯銷售、安裝及維護的估計金額，(i)截至2021年8月31日止八個月有關服務的交易金額約為人民幣9,100,000元；及(ii)已簽署／估計於2021年9月至12月簽署的合約價值預期約為人民幣77,100,000元，佔2021年約人民幣86,200,000元的估計交易金額約89.4%。

與截至2020年12月31日止年度的歷史記錄相比，於2020年最後兩個月電梯銷售、安裝及維護的交易金額，佔2020年總交易金額逾80%，可見此類交易一般於每年最後數個月記錄，此舉屬正常及合理。

- (f) 就互聯網服務分期付款及智能化工程服務而言，本集團估計交易金額乃參照下列各項計算：(1)於未來三年將予交付的估計建築面積；(2)將由本集團向時代中國集團提供的智能化工程服務的估計比例；及(3)每平方米的智能化工程服務單位成本。
- (g) 根據時代中國集團所披露的公開資料，截至2021年6月30日，時代中國集團總土地儲備約為21.7百萬平方米，擁有可供出售建築面積約1.58百萬平方米，足夠應付未來三年發展所需。時代中國集團不斷增加的土地儲備對時代中國將於2022年、2023年及2024年銷售及向業主交付的物業項目有正面及直接的影響，據此預期未來三年對本集團物業管理服務及其他服務的需求將增加。
- (h) 本集團服務於近年的表現及交易金額。

內部控制

本集團將採用以下有關持續關連交易的內部控制措施：

- (a) 財務部於訂立每份特定協議前，將通過收集相關市場資料、審核以及比較提供類似服務的獨立第三方的歷史及現時報價，審閱及核查相關定價條款，以確保該等交易的條款屬公平合理，且就關連人士而言不優於向獨立第三方所收取的條款；
- (b) 財務部將妥善記錄實際交易金額，並將按月審核交易總額。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團隊。倘實際交易總額達到建議年度上限的50%門檻，或倘業務營運部及財務部預期相關業務營運將會擴展並可能在短期內使用相當大部分的年度上限，該事項須及時上報至本公司高級管理層。本公司高級管理層將評估是否需要修訂現有年度上限、進行協調並作出最後決定，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根據持續關連交易協議項下的年度上限對定價及交易量進行年度審核；
- (e) 本公司審核委員會將審核持續關連交易協議項下交易，並就改善內部監控措施的方案提供任何建議；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。

持續關連交易協議的理由及裨益

本集團與時代中國集團及其聯營公司有長期的業務關係。本集團能夠根據持續關連交易協議為該等可靠客戶提供服務而取得穩定收入來源。鑒於本集團將確保該等交易的條款將屬公平合理，且不優於關連人士向獨立第三方所提供的條款，董事相信，本集團可因訂立持續關連交易協議而受惠。

董事(包括經考慮嘉林資本的意見後已發表其觀點的獨立非執行董事，惟不包括白先生)認為，持續關連交易協議(包括建議年度上限)於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益。

於本公告日期，白先生持有本公司約2.08%的全部已發行股份以及時代中國約2.27%的全部已發行股份。白先生已就批准持續關連交易協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由卓源(其由超達全資擁有)擁有47.51%的股權。超達為本公司的控股股東。時代中國由豐亞企業(其由超達全資擁有)擁有62.74%的股權。根據上市規則第14A章，時代中國為本公司關連人士的聯繫人。因此，時代中國為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，持續關連交易協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於有關持續關連交易協議項下擬進行之交易的年度上限的所有適用百分比率(不包括盈利比率)超過5%，持續關連交易協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章的申報、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) 本公司及本集團

本公司為投資控股公司。本集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務的業務。

(2) 時代中國

時代中國為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。時代中國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、租賃及轉租其或第三方擁有的商業物業。於本公告日期，時代中國由(i)豐亞企業直接擁有62.74%的股權，其由超達全資擁有，而超達由(a)佳名投資擁有60%的股權，而佳名投資由岑先生全資擁有，及(b)東利擁有40%的股權，而東利由李女士全資擁有；及(ii)公眾股東直接擁有37.26%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之交易(包括建議年度上限)。除白先生(於本公司全部已發行股份中擁有約2.08%的權益並於時代中國全部已發行股份中擁有約2.27%的權益)及卓源(與時代中國受同一控股股東控制)外，概無其他股東於持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(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之交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。

嘉林資本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之交易(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之交易(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之交易(包括建議年度上限)致獨立股東之推薦建議函件；(iii)嘉林資本就持續關連交易協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函預期於2021年11月22日或前後寄發至股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「豐亞企業」	指	豐亞企業有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「卓源」	指	卓源創投有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：9928)
「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
「東利」	指	東利管理有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由李女士全資擁有
「生效日期」	指	獨立股東及時代中國的獨立股東分別於股東特別大會及時代中國股東特別大會授出批准的日期
「股東特別大會」	指	建議召開的本公司股東特別大會，以批准持續關連交易協議及其項下擬進行的交易
「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，一間根據香港法例第571章《證券及期貨條例》可進行第6類(就機構融資提供意見)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)為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「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
「獨立股東」	指	除白先生、卓源及其聯繫人以外的股東
「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
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「白先生」	指	非執行董事白錫洪先生
「岑先生」	指	岑釗雄先生，為本公司的最終控股股東
「李女士」	指	李一萍女士，為岑先生的配偶
「中國」	指	中華人民共和國
「佳名投資」	指	佳名投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由岑先生全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「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，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其由(a)佳名投資擁有60%股權，而佳名投資由岑先生全資擁有，及(b)東利擁有40%股權，而東利由李女士全資擁有
「時代中國」	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)
「時代中國股東特別大會」	指	建議召開的時代中國股東特別大會，以批准持續關連交易協議及其項下擬進行之交易
「時代中國集團」	指	時代中國及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
時代鄰里控股有限公司
執行董事
王萌

香港，2021年11月16日

於本公告日期，董事會由執行董事王萌女士、姚旭升先生、謝嬈女士及周銳女士；非執行董事白錫洪先生及李強先生；獨立非執行董事雷勝明先生、黃江天博士及儲小平博士組成。