

此乃要件 請即處理

閣下對本通函或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部時代中國控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



时代中国
TIMES CHINA
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
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
的獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至17頁。獨立董事委員會函件載於本通函第18頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東的意見的浩德融資函件載於本通函第19至32頁。

本公司謹訂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室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。該代表委任表格亦已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.timesgroup.cn)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上列印的指示填妥，並儘快交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

股東特別大會預防措施

請參閱本通函第1頁有關為減少2019新型冠狀病毒所引致疫情傳播及擴散風險而將於股東特別大會採取的預防措施，包括：

- 強制體溫檢測
- 健康申報
- 強制佩戴外科口罩
- 適當社交距離
- 不提供茶點、公司禮品及禮券

任何人士如未能遵守預防措施，將可能被拒絕進入股東特別大會會場。本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席作為其委任代表，以就將予提呈股東特別大會的相關決議案投票，代替親身出席股東特別大會。

二零二一年十一月二十二日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	18
浩德融資函件.....	19
附錄一 – 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會的預防措施

鑒於新型冠狀病毒(「2019新型冠狀病毒」)的疫情發展，本公司將於股東特別大會採取下列預防措施以保障股東特別大會與會者(「與會者」)的健康及安全：

- (i) 所有與會者均須接受強制體溫檢測。
- (ii) 所有與會者於進入股東特別大會會場前均須簽署並填妥健康申報表。
- (iii) 所有與會者均須在股東特別大會會場及股東特別大會全程佩戴外科口罩。敬請留意，與會者需自備口罩，會場概不會提供。
- (iv) 為嚴格遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》，會議座位將作出安排以保持適當社交距離，而本公司亦可能限制股東特別大會的與會者人數以避免過度聚集。
- (v) 恕不提供任何茶點，亦不會派發公司禮品及禮券。
- (vi) 根據香港政府及／或監管機關的現行要求或指引或考慮2019新型冠狀病毒疫情發展後視作合適的任何其他額外預防措施。

任何人士如拒絕遵守任何預防措施，本公司將保留權利，拒絕其進入股東特別大會會場或要求任何與會者離開股東特別大會會場。

本公司提醒所有股東，彼等毋須親身出席股東特別大會以行使投票權。本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其委任代表，以於股東特別大會上行使其投票權，而非親身出席股東特別大會。代表委任表格可於本公司網站www.timesgroup.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk下載使用。

由於香港的2019新型冠狀病毒疫情不斷變化，故此務請與會者於本公司及聯交所各自的網站瀏覽日後有關股東特別大會安排的公告。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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從事第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
「該公告」	指	本公司就持續關連交易協議及其項下擬進行交易所刊發日期為二零二一年十一月十六日的公告
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月十六日，即印製本通函前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂)
「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

* 僅供識別



时代中国
TIMES CHINA
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)

執行董事：

岑釗雄先生(主席兼行政總裁)
關建輝先生
白錫洪先生
李強先生
岑兆雄先生
牛霽旻先生

獨立非執行董事：

靳慶軍先生
孫惠女士
黃偉文先生

註冊辦事處：

Windward 3
Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

中國總部：

中國
廣東省
廣州市
東風中路410-412號
時代地產中心36-38樓

香港主要營業地點：

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場二期
39樓3905-3908室

敬啟者：

持續關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供(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)的進一步詳情；(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)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)召開股東特別大會的通告。

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(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。

董事會函件

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
	<i>(人民幣千元)</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)	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
	<u>238,387</u>	<u>331,810</u>	<u>543,344</u>	<u>321,717</u>
合計	<u>238,387</u>	<u>331,810</u>	<u>543,344</u>	<u>321,717</u>

董事會函件

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
	<u>16,164</u>	<u>26,771</u>	<u>46,582</u>	<u>321,717</u>
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。

董事會函件

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%。預期待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。

於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。

獨立董事委員會的推薦建議

獨立董事委員會經已成立，並經考慮浩德融資的意見後認為(i)持續關連交易協議的條款(包括建議年度上限)乃按一般商務條款訂立且屬公平合理；及(ii)持續關連交易協議項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關持續關連交易協議(包括建議年度上限)的決議案。獨立董事委員會函件載於本通函第18頁。

股東特別大會通告

股東特別大會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，以考慮及酌情通過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)的普通決議案。股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

為確定符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年十二月六日(星期一)至二零二一年十二月九日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二一年十二月三日(星期五)下午四時三十分前提交予本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司以作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

代表委任表格

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。該代表委任表格亦已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.timesgroup.cn)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上列印的指示填妥，並須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時之前交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣

仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，除股東特別大會主席真誠地決定允許僅與程序或行政事項有關的決議案以舉手方式進行表決外，於股東大會上提呈股東表決的任何決議案均須以投票方式進行。根據上市規則的規定，於股東特別大會上提呈的決議案將由獨立股東以投票方式進行表決。

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的交易(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。

於投票表決時，每位親身出席或由委任代表或(如獨立股東為法團)正式授權代表代為出席的獨立股東，將就其持有的每股繳足股份擁有一票投票權。凡有權投超過一票的獨立股東毋須盡投其票或以相同方式盡投其票。

推薦建議

獨立董事委員會認為上述決議案符合本公司及其股東的最佳利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告及將於股東特別大會上提呈的決議案。經考慮本文所載理由後，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及其項下擬進行交易以及建議年度上限於本集團日常及一般業務過程中按一般商務條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
時代中國控股有限公司
執行董事
牛霽旻
謹啟

二零二一年十一月二十二日



时代中国
TIMES CHINA
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)

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零二一年十一月二十二日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部份。除文意另有所指外，通函所界定詞彙應與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮持續關連交易協議，並就持續關連交易協議及其項下擬進行交易以及建議年度上限向獨立股東提供意見，有關詳情載於本通函第5至17頁的「董事會函件」。浩德融資已就此獲委任為獨立財務顧問。

吾等敬請閣下垂注本通函內載列的「董事會函件」及「浩德融資函件」。經考慮浩德融資的意見函件所載其考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為(i)持續關連交易協議的條款(包括建議年度上限)按一般商務條款訂立，屬公平合理；及(ii)持續關連交易協議項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准持續關連交易協議及其項下擬進行的交易，以及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。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
時代中國控股有限公司
獨立董事委員會

靳慶軍
獨立非執行董事

孫惠
獨立非執行董事
謹啟

黃偉文
獨立非執行董事

二零二一年十一月二十二日

以下所載為獨立財務顧問浩德融資就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以供載入通函。

ALTUS.

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等謹此提述，吾等已獲委任為獨立財務顧問以就持續關連交易協議項下的建議持續關連交易（「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年十一月二十二日的通函（「通函」）所載的「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述該公告。於二零二一年十一月十六日， 貴公司就時代鄰里集團向 貴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，期限自二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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 貴公司控股股東，故為 貴公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，時代鄰里為 貴公司關連人士的聯繫人。因此，時代鄰里為 貴公司的關連人士。

由於根據上市規則有關持續關連交易協議項下擬進行該等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該等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。

於最後實際可行日期，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%。於最後實際可行日期，豐亞企業(由超達全資擁有)為 貴公司控股股東，持有 貴公司已發行股份總數約62.74%。

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該等交易(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

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生組成)已告成立，以於計及獨立財務顧問的推薦建議後就以下方面向獨立股東提供意見：(i)持續關連交易協議及該等交易的條款(包括建議年度上限)是否屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)該等交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中按一般或更佳商務條款進行；及(iii)如何就將於股東特別大會上提呈批准持續關連交易協議及該等交易(包括建議年度上限)的相關決議案(「該決議案」)投票。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責是就以下方面向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)持續關連交易協議及該等交易的條款(包括建議年度上限)是否屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)該等交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中按一般或更佳商務條款進行；及(iii)如何就該決議案投票。

吾等於通函日期前過去兩年，並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條，鑒於吾等獲委聘就持續關連交易協議項下建議的該等交易提供意見而獲支付的薪酬屬市場水平及毋須待該決議案獲成功通過而作實，且吾等按一般商務條款受聘，故吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等概無關聯。

意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)持續關連交易協議；(ii) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二零年年報」)與 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二一年中報」)；及(iii)通函所載其他資料。

吾等亦依賴通函所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供關於 貴集團事項的全部陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出，且於作出當時至通函日期均屬真實、準確及完整。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵照上市規則提供有關 貴集團資料的詳情。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事實致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴的任何有關陳述、資料、意見或聲明失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致其失實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱充足資料，以達致知情意見及為吾等意見提供合理基準。然而，吾等並未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 貴集團的背景資料

貴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。主要業務包含三個範疇：(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 貴公司或第三方擁有的商業物業。

下表概述 貴集團分別摘錄自二零二零年年報及二零二一年中報的財務資料。

綜合損益表摘要

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
收入	13,638,443	14,924,520	38,576,694	42,433,383
-物業開發	11,005,605	14,712,764	32,673,269	39,079,896
-城市更新業務	2,406,527	-	5,453,261	2,167,574
-物業租賃	226,311	211,756	450,164	461,056
-物業管理(附註)	-	-	-	724,857
年度/期間利潤	<u>1,923,316</u>	<u>1,810,798</u>	<u>5,366,010</u>	<u>5,560,461</u>

附註：時代鄰里集團(其主要從事提供物業管理服務)於二零一九年十二月分拆後，貴集團已停止自物業管理服務產生收入。

如上表所示，貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的收入較上年減少約9.1%，部份由於2019新型冠狀病毒爆發對房地產行業造成不利影響。於二零二一年上半年，由於所交付的物業面積較少，故貴集團錄得收入較二零二零年同期減少約8.6%。

吾等注意到，自二零一九年至二零二一年六月三十日，物業開發分部及城市更新分部為貴集團的總收入貢獻超過95%。誠如管理層所告知，於貴集團日常及一般業務過程中，物業開發業務及城市更新業務均需由時代鄰里等服務供應商提供該等服務。根據二零二一年中報，貴集團繼續擴大用於物業開發及城市更新業務的土地儲備。截至二零二一年六月三十日止六個月，貴集團以應佔總成本約人民幣3,543百萬元收購七塊土地。於二零二一年六月三十日，貴集團物業開發業務有145個處於不同階段的主要項目及城市更新業務有約160個項目，於二零二零年十二月三十一日有138個及超過160個項目，而於二零一九年十二月三十一日有127個及超過120個項目。

根據二零二一年中報，在合宜貨幣政策的支持下，貴集團預期宏觀經濟將因應合理充裕的流動資金而保持穩定。展望未來，貴集團將聚焦深耕粵港澳大灣區，繼續追求住宅開發業務有質量的增長，並進一步提升其於城市更新業務的競爭優勢。就此，貴集團未來將繼續需要服務供應商(包括時代鄰里集團)提供該等服務。因此，吾等同意董事的意見，認為該等交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行。

2. 訂立持續關連交易協議的理由及裨益

誠如本函件上文「1. 貴集團的背景資料」一段所討論，貴集團於其日常及一般業務過程中需要該等服務。

根據「董事會函件」，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。根據時代鄰里集團於二零二一年九月二日刊發截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告，其主要業務範圍包括提供(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務(包括協銷服務、施工現場服務、房屋中介服務、開荒清潔服務及城市更新項目服務)；(iii)社區增值服務(包括停車位管理)及專業服務(包括電梯服務)。

根據「董事會函件」，董事認為，鑒於時代鄰里集團與貴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，因此其將能為貴集團持續提供優質服務。誠如管理層所告知，自從貴集團分拆出來並於二零一九年十二月在聯交所獨立上市以來直至最後實際可行日期止，時代鄰里集團已不僅向貴集團提供相關服務，亦通過服務其他客戶獲得額外經驗。鑒於時代鄰里集團的長久和諧業務關係及良好往績記錄，持續關連交易協議使貴集團可靈活善用所建立關係的優勢。吾等進一步注意到，於二零二一年上半年，時代鄰里獲中國指數研究院授予「中國物業服務百強企業TOP12」榮銜。

由於持續關連交易協議旨在規管貴集團與時代鄰里集團日後合作的一般條款，訂立持續關連交易協議將允許貴集團邀請時代鄰里與貴集團其他服務供應商就提供該等服務範圍內各項服務展開競爭。於持續關連交易協議期內，貴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。

鑒於(i)貴公司訂立持續關連交易協議旨在規管貴集團與時代鄰里集團日後合作的一般條款；(ii)該協議概述各類該等服務的主要條款(包括定價政策)；(iii)預期該等交易屬經常性性質，並於貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iv)持續關連交易協議使貴集團可靈活邀請時代鄰里集團與貴集團的其他服務供應商就提供該等服務範圍內各項服務展開競爭，故吾等認為訂立持續關連交易協議符合貴公司及股東的整體利益。

3. 持續關連交易協議的主要條款

根據持續關連交易協議，時代鄰里集團同意向 貴集團提供該等服務。有關持續關連交易協議其他條款的詳情，請參閱通函「董事會函件」。為評估持續關連交易協議的公平性及合理性，吾等已考慮以下條款：

定價政策

根據持續關連交易協議，費用將參考(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 貴集團及其聯營公司向獨立第三方支付的费用。

於持續關連交易協議期內， 貴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。吾等明白， 貴集團就該等交易採納以下定價政策：

- (i) 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；
- (ii) 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 貴集團所提供的價格不遜於其他獨立第三方所提供者；
- (iii) 貴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；
- (iv) 交易價格須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

- (v) 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。

吾等明白，貴集團已建立內部監控程序以監察該等交易定價機制的執行情況，其中包括(i)參考相關市場資料；及(ii)比較來自獨立第三方的報價。就此而言，吾等已取得及審核(i)地方機關發出相關服務類別的指導價格(如適用)；(ii) 貴集團與時代鄰里集團各類服務單價和時代鄰里集團與獨立第三方各類服務單價的比較；及(iii)就各類服務隨機抽取的兩個樣本。基於吾等已完成的工作，吾等注意到 貴集團與時代鄰里集團就各類服務的服務費與市場相若(即與獨立第三方提供的服務費或時代鄰里集團向獨立第三方收取的服務費相若，或與地方機關發出的指導價格一致)。

鑒於上文所述及考慮到下文「5.內部監控措施」一節所載已採取的監控措施(包括獨立非執行董事的年度審核及 貴集團的獨立核數師報告)，吾等認為，貴集團為確保該等交易公平定價的內部監控措施已獲依循。因此，吾等認為，現存內部監控機制足以保障 貴公司及股東就該等交易的整體利益。

4. 建議年度上限

根據持續關連交易協議，貴集團及其聯營公司於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年應付費用的建議年度上限將不超過人民幣1,220百萬元、人民幣1,680百萬元及人民幣2,150百萬元(「建議年度上限」)。

根據通函「董事會函件」，吾等注意到建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 近年服務的交易金額。

根據通函「董事會函件」，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，貴集團、豐亞企業(貴公司控股股東)及貴公司聯營公司就提供相關服務支付的歷史交易金額分別約為人民幣238.4百萬元、人民幣331.8百萬元、人民幣543.3百萬元及人民幣321.7百萬元；

浩德融資函件

下表載列相關歷史金額明細：

(人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
年度上限	不適用 (附註1)	346,900 (附註2)	630,000 (附註3)	830,000 (附註4)
歷史交易金額				
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
年度/期間總歷史交易 金額	238,387	331,810	543,344	321,717 (附註5)
使用率	不適用	95.7%	86.2%	58.1% (年度化)

附註：

- 由於 貴集團在二零一九年十二月十九日完成分拆時代鄰里，故此並不適用。
- 僅供說明用途，截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度上限指下列各項的算術總和：(i)根據豐亞企業與時代鄰里所訂立物業管理及相關服務總協議的年度上限人民幣316.2百萬元；與(ii)根據 貴公司與時代鄰里所訂立設備銷售、安裝及維護服務總協議的年度上限人民幣30.7百萬元。
- 僅供說明用途，截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限指下列各項的算術總和：(i)根據物業管理及相關服務總協議(其後由豐亞企業與時代鄰里訂立的二零二零年豐亞協議取代)的年度上限人民幣545百萬元；與(ii)根據設備銷售、安裝及維護服務總協議(其後由二零二零年時代中國協議取代，詳情載於 貴公司日期為二零二零年十二月四日的公告)的年度上限人民幣85百萬元。
- 根據 貴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，內容有關時代鄰里集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度向 貴集團及其聯營公司提供相關服務，詳情載於 貴公司日期為二零二零年十二月四日的公告。
- 該等數字代表直至二零二一年八月三十一日的歷史交易金額。

吾等注意到，所產生的歷史服務費總額按年度化計算分別佔截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限約95.7%、86.2%及58.1%。管理層已告知，由於貴集團開發項目所在地區於二零二零年及二零二一年五月至六月爆發2019新型冠狀病毒，期間貴集團的完工進度受到嚴重負面影響，導致使用率於二零二零年及二零二一年有所下降。管理層預期本年度餘下時間的年度上限使用率將有所提高。

吾等明白，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貴公司及豐亞企業訂立的持續關連交易，且該等交易已由(i) 貴公司控股股東豐亞企業與時代鄰里；及(ii) 貴公司與時代鄰里訂立的兩份獨立持續關連交易協議所涵蓋，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貴集團及其聯營公司使用。根據與貴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的繁瑣細節，提升營運效率。

浩德融資函件

根據通函「董事會函件」，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，貴集團及其聯營公司就提供服務支付的歷史交易金額分別約為人民幣16.2百萬元、人民幣26.8百萬元、人民幣46.6百萬元及人民幣321.7百萬元。下表載列相關歷史金額明細：

(人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
年度上限	不適用 (附註1)	30,700 (附註2)	85,000 (附註3)	830,000 (附註4)
歷史交易金額				
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
年度/期間總歷史交易 金額	16,164	26,771	46,582	321,717 (附註5)
使用率	不適用	87.2%	54.8%	58.1% (年度化)

附註：

1. 由於貴集團在二零一九年十二月十九日完成分拆時代鄰里，故此並不適用。
2. 根據貴公司與時代鄰里訂立的設備銷售、安裝及維護服務總協議。
3. 根據設備銷售、安裝及維護服務總協議(其後由二零二零年時代中國協議取代)，詳情載於貴公司在二零二零年十二月四日的公告。
4. 根據貴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，內容有關時代鄰里集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度向貴集團及其聯營公司提供相關服務，詳情載於貴公司日期為二零二零年十二月四日的公告。
5. 該等數字代表直至二零二一年八月三十一日的歷史交易金額。

吾等注意到，所產生的歷史服務費總額按年度化計算分別佔截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限約54.8%及58.1%。

(ii) 下表載列該等服務的估計明細：

(人民幣千元)	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
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)	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>

吾等向管理層了解該等服務的估計明細計算，並注意到下列因素已予以考慮：

- (a) 就非業主增值服務而言，管理層已考慮(a)成本要素，如各項目所需平均人手及平均薪金；(b)預計未來項目數量及所需人手；及(c)估計需要該等服務的項目用地面積增長。
- (b) 就物業管理服務而言，管理層已考慮(a) 貴集團預期交付的項目面積；及(b)代管項目數量；及(c)項目單價水平。根據通函「董事會函件」，於二零二一年六月三十日，時代鄰里集團營運 貴集團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 貴集團提供物業管理服務所得的服務費將有所增加。
- (c) 就停車場租賃管理服務而言，管理層已考慮有關服務需求的歷史數據。

- (d) 就電梯銷售、安裝及維護而言，管理層已考慮(a)成本要素，如各項目所需平均電梯數目及每部電梯平均成本；及(b)估計未來需要電梯的項目數目及價值。具體而言，吾等明白到，截至二零二一年八月三十一日止八個月，此服務類別的實際交易金額因二零二一年五月至六月爆發2019新型冠狀病毒導致 貴集團開發項目施工延誤而受到不利影響，惟其並不代表未來的潛在需求。儘管管理層不能排除未來再度爆發疫情的可能性，惟因其內部監控措施可確保公平定價(有關詳情請參閱本函件上文「定價政策」一段)，故獲得充足的年度上限將為 貴集團提供充分利用時代鄰里集團服務能力的靈活性，此舉符合 貴公司及股東的利益。在評估建議年度上限是否合理時，吾等已取得及審閱於二零二一年計劃進行的項目及於二零二二年估計計劃進行的項目，並注意到其與 貴集團的整體開發項目計劃及建議年度上限增長率相符。
- (e) 就互聯網服務分期付款及智能化工程服務而言，管理層已考慮(a)成本要素，如各項目的平均價格；(b)時代鄰里集團提供智能化工程服務所佔的估計比例；及(c)未來三年將交付物業的估計建築面積。

吾等注意到上述因素已反映該等服務各類別可能產生費用的性質，因而屬公平合理。

- (iii) 該等服務截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的預測需求及該等服務的估計增長率。

就此，吾等已取得並已審閱 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的物業發展規劃，吾等注意到建議年度上限於同期的增長與需要該等服務的業務活動的估計增長率基本一致。

鑒於(i)儘管爆發2019新型冠狀病毒導致於二零二零年及二零二一年施工延誤而帶來負面影響，惟現有年度上限的過往使用率仍屬合理；(ii)為達至該等服務的估計明細而考慮的因素已反映各類該等服務的性質；(iii)建議年度上限增長符合 貴集團未來業務規劃；及(iv)考慮到持續關連交易協議可使 貴集團靈活聘請時代鄰里集團這家具規模的服務供應商提供該等服務，故獲得充足的年度上限為 貴集團提供充分利用時代鄰里集團服務潛力的選項符合 貴公司及股東的利益(前提是時代鄰里提供的條款能滿足上述定價政策所述的所有要求)，因此，吾等同意董事的意見，認為建議年度上限屬公平合理。

5. 內部監控措施

根據通函「董事會函件」，吾等明白到 貴集團將就該等交易採納一套內部監控措施，有關詳情載於通函「董事會函件」項下「內部監控」一段。

有關監察年度上限的內部監控措施

具體而言，吾等注意到財務部將妥善記錄 貴集團與時代鄰里集團之間實際交易金額，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。

吾等注意到， 貴公司的獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並已確認持續關連交易已(其中包括)(i)按一般或更佳商務條款；及(ii)根據按屬公平合理的條款規管該等交易的相關協議訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

此外， 貴公司的獨立核數師已獲委聘以就 貴集團的持續關連交易匯報，並確認彼等概無發現任何事項令彼等認為持續關連交易(其中包括)已超出相關年度上限。

經審閱(i)財務部就 貴集團與時代鄰里集團實際交易金額(包括已批准年度上限的剩餘交易金額)發出的按月報告樣本；(ii)獨立非執行董事於 貴集團二零二零年年報作出的確認；及(iii)有關截至二零二零年十二月三十一日止年度持續關連交易的獨立核數師報告，吾等認為有關監察年度上限的內部監控措施已有效實施。

有關條款公平性及合理性的內部監控措施

吾等已取得並已審閱(i)財務部就 貴集團與時代鄰里集團之間實際交易金額(包括已批准年度上限的剩餘交易金額)所發出的按月報告樣本；(ii)外部核數師就 貴集團與時代鄰里集團之間定價及交易金額所發出的獨立核數師鑒證報告；(iii)服務供應商(包括時代鄰里集團)就服務提供的招標記錄樣本；及(iv)獨立非執行董事於二零二零年年報就現有持續關連交易條款的公平性及合理性作出的確認。

鑒於上述程序及安排，吾等認為存在適當程序及安排以確保該等交易將按公平合理的條款並符合 貴公司及股東的整體利益進行。

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)持續關連交易協議及其項下擬進行該等交易(包括建議年度上限)的條款屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)該等交易是於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商務條款進行。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成該決議案，亦建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成該決議案。

此 致

時代中國控股有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場二期

39樓3905-3908室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

梁綽然
執行董事

邱詠培
執行董事

謹啟

二零二一年十一月二十二日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並獲准擔任保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華區的企業融資顧問及商業領域擁有逾30年經驗，期間曾參與首次公開發售的保薦工作，並於多項企業融資交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

邱詠培女士(「邱女士」)為浩德融資有限公司負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並獲准擔任保薦人工作。邱女士於香港擁有逾10年企業融資及顧問經驗，期間曾參與首次公開發售的保薦工作，並於多項企業融資交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。邱女士為香港會計師公會的註冊會計師。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供的資料，旨在提供有關本公司的資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條登記於須由本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份 總數的概約 百分比
岑釗雄 ⁽²⁾	於受控制法團的權益	1,244,877,716 (L)	62.74%
關建輝 ⁽³⁾	配偶權益	46,350,000 (L)	2.34%
白錫洪 ⁽⁴⁾	配偶權益	2,017,000 (L)	0.10%
	實益擁有人	43,074,000 (L)	2.17%
岑兆雄	實益擁有人	1,318,000 (L)	0.07%

附註：

- (1) 字母「L」代表該證券的好倉。
- (2) 於最後實際可行日期，岑釗雄先生被視為於1,244,877,716股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約62.74%。1,244,877,716股股份由豐亞企業持有，其為超達全資擁有公司，而佳名投資有限公司(「佳名投資」)及East Profit Management Limited(東利管理有限公司*) (「東利」)分別擁有超達的60%及40%。岑釗雄先生全資擁有佳名投資。

- (3) 於最後實際可行日期，關建輝先生的配偶陳潔顏女士於46,350,000股股份中擁有權益。關建輝先生被視為於該等股份中擁有權益。
- (4) 於最後實際可行日期，白錫洪先生的配偶萬志寧女士於2,017,000股股份中擁有權益。白錫洪先生被視為於該等股份中擁有權益。

於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團	權益性質	於相聯法團中	
			股份數目	註冊資本的 概約百分比
岑釗雄 ⁽¹⁾	豐亞企業	於受控制法團的權益	120	60%
岑釗雄 ⁽¹⁾	超達	於受控制法團的權益	180	60%
岑釗雄 ⁽¹⁾	佳名投資	實益擁有人	1	100%
岑釗雄 ⁽²⁾	時代鄰里	於受控制法團的權益	468,250,769	47.51%
關建輝 ⁽³⁾	時代鄰里	配偶權益	20,833,173	2.11%
白錫洪 ⁽⁴⁾	時代鄰里	配偶權益	20,021,484	2.03%
		實益擁有人	509,000	0.05%
岑兆雄	時代鄰里	實益擁有人	561,839	0.06%

附註：

- (1) 豐亞企業由超達全資擁有，其由佳名投資擁有60%，而佳名投資由岑釗雄先生全資擁有。
- (2) 於最後實際可行日期，岑釗雄先生被視為於468,250,769股時代鄰里股份中擁有權益，相當於時代鄰里已發行股本約47.51%。468,250,769股時代鄰里股份由卓源持有，其為超達全資擁有公司，而佳名投資及東利分別擁有超達的60%及40%。岑釗雄先生全資擁有佳名投資。
- (3) 於最後實際可行日期，關建輝先生的配偶陳潔顏女士於20,833,173股時代鄰里股份中擁有權益。關建輝先生被視為於該等時代鄰里股份中擁有權益。
- (4) 於最後實際可行日期，白錫洪先生的配偶萬志寧女士於20,021,484股時代鄰里股份中擁有權益。白錫洪先生被視為於該等時代鄰里股份中擁有權益。

於本公司債權證的權益

董事姓名	權益性質	債權證的 本金	債權證的 單位規模
岑釗雄 ⁽¹⁾⁽²⁾	配偶權益	9,500,000 美元	1,000

附註：

- (1) 6,000,000 美元的債權證由李一萍女士持有。岑釗雄先生被視為於該等債權證中擁有權益。債權證按年利率 5.75% 計息，須每半年支付一次，並將於二零二二年四月二十六日到期。
- (2) 3,500,000 美元的債權證由李一萍女士持有。岑釗雄先生被視為於該等債權證中擁有權益。債權證按年利率 5.55% 計息，須每半年支付一次，並將於二零二四年六月四日到期。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條登記於須由本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，以下人士（本公司董事及最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第 336 條規定存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份 總數的概約 百分比
李一萍女士 ⁽²⁾	於受控制法團的權益	1,244,877,716 (L)	62.74%
豐亞企業 ⁽²⁾	實益擁有人	1,244,877,716 (L)	62.74%
超達 ⁽²⁾	於受控制法團的權益	1,244,877,716 (L)	62.74%

姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份 總數的概約 百分比
佳名投資 ⁽³⁾	於受控制法團的權益	1,244,877,716 (L)	62.74%
東利 ⁽³⁾	於受控制法團的權益	1,244,877,716 (L)	62.74%

附註：

- (1) 字母「L」代表該證券的好倉。
- (2) 於最後實際可行日期，岑釗雄先生的配偶李一萍女士被視為於1,244,877,716股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約62.74%。1,244,877,716股股份由豐亞企業持有，其為超達全資擁有公司，而佳名投資及東利分別擁有60%及40%。李一萍女士全資擁有東利。
- (3) 佳名投資及東利分別持有豐亞企業60%及40%權益。因此，彼等各自被視為於豐亞企業持有的1,244,877,716股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的任何權益或淡倉，或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本公司業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約或委任函(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定補償除外)而終止的合約)。

5. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事直接或間接於最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 除岑先生為豐亞企業、超達及佳名投資有限公司的唯一董事外，其他董事既非本公司僱員，亦非任何主要股東的董事。

6. 專家資格及同意書

於本通函提出意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
浩德融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第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

於最後實際可行日期，上述專家(i)已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容載入其函件或意見，並引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書；(ii)並無於本集團任何成員公司擁有直接或間接股本權益，且無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份；及(iii)並無於自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來，本集團的財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

8. 展示文件

下列各文件於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)於聯交所網站及本公司網站經網上展示：

- (a) 獨立董事委員會發出日期為二零二一年十一月二十二日的函件，全文載於本通函第18頁；
- (b) 浩德融資發出日期為二零二一年十一月二十二日的函件，全文載於本通函第19至32頁；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述浩德融資發出的同意書；
- (d) 持續關連交易協議；及
- (e) 本通函。



股東特別大會通告

茲通告時代中國控股有限公司(「本公司」)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室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案。除另有界定外，本通告所用詞彙應與本公司日期為二零二一年十一月二十二日的通函所賦予者具有相同涵義：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、追認及確認持續關連交易協議(其附有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別的副本已提呈大會)、其條款以及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准本公司日期為二零二一年十一月二十二日的通函所載持續關連交易協議的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一位董事為及代表本公司簽立彼認為持續關連交易協議擬進行事宜(包括建議年度上限)所附帶、附屬或相關的一切其他文件、文據及協議，並採取或辦理一切有關行動或事項。」

承董事會命
時代中國控股有限公司
執行董事
牛霽旻

香港，二零二一年十一月二十二日

股東特別大會通告

註冊辦事處：	中華人民共和國總部：	香港主要營業地點：
Windward 3	中國	香港
Regatta Office Park	廣東省	中環
PO Box 1350	廣州市	康樂廣場8號
Grand Cayman KY1-1108	東風中路410-412號	交易廣場二期
Cayman Islands	時代地產中心36-38樓	39樓3905-3908室

附註：

- (i) 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東有權委任其他人士為其委任代表，代其出席並於會上代其投票。委任代表毋須為股東。
- (ii) 如屬任何股份的聯名持有人，任何一名該等人士均可於股東特別大會上就有關股份投票（親身或由委任代表），猶如其為唯一有權就該等股份投票之人士。然而，倘超過一名該等聯名持有人親身或由委任代表代為出席股東特別大會，則不論親身或委任代表出席會議，排名首位的持有人的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就排名先後而言，以上出席人士中在有關股份的本公司股東名冊排名首位者將單獨有權就有關股份投票。
- (iii) 代表委任表格須填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明的該等授權書或授權文件副本，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時之前交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票。
- (iv) 本公司將由二零二一年十二月六日（星期一）至二零二一年十二月九日（星期四）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股東登記，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，在此期間概不辦理任何股份過戶登記。所有過戶文件連同有關股票須於二零二一年十二月三日（星期五）下午四時三十分前交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。