

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)

## 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之公告及本公司日期為二零二一年十一月二十二日之通函，內容有關二零二一年持續關連交易協議，涉及本集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務，為期三年，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)。

### 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，董事會謹此宣佈，於二零二四年十一月二十九日，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新持續關連交易協議，為期三(3)年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由卓源擁有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。時代中國由豐亞企業擁有59.23%股權，而豐亞企業由超達全資擁有。因此，根據上市規則第十四A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，且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之交易構成本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則有關新持續關連交易協議項下擬進行之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%，故新持續關連交易協議項下擬進行之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之交易（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之交易（包括建議年度上限）向獨立股東提供意見。

建泉融資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)新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)獨立董事委員會就新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)獨立財務顧問就新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)股東特別大會通告之通函預期於二零二四年十二月十三日前寄發至股東。

茲提述本公司日期為二零二一年十一月十六日之公告及本公司日期為二零二一年十一月二十二日之通函，內容有關二零二一年持續關連交易協議，涉及本集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務，為期三年，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）。

## 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，董事會謹此宣佈，於二零二四年十一月二十九日，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新持續關連交易協議。新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。

本集團提供的協銷服務項下的銷售代理服務不涉及本集團向時代中國集團支付任何保證金。

## 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

收費將參考(i)本集團向二至三個獨立第三方(在可行範圍內)提供類似服務所收取的現行市價(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國家定價監管部門批准的標準費用(如適用)，且不得低於本集團向獨立第三方所收取的費用。相關的國家定價監管機構及當地政府機構包括中華人民共和國國家物價局及住房保障與房屋管理局。

將由本集團所提供的各類服務的定價政策如下：

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

### **(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(包括根據相關項目的施工藍圖就建築及安裝程序要求所需的人手)等因素後作出投標／報價；

## **(ii) 協銷服務**

服務費將參考多項因素釐定，包括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）加上合理的管理費。於釐定特定地區的市價時，本集團將考慮(a)本集團對同一地區具有相似規模的其他項目的收費水平；(b)所需員工數目；(c)員工是否須具備任何特定技能或資格；(d)同一地區的適用最低工資；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）加上合理的管理費。於釐定特定地區的市價時，本集團將考慮(a)本集團對同一地區具有相似規模的其他項目的收費水平；(b)所需員工數目；(c)員工是否須接受任何特定培訓；(d)同一地區的適用最低工資；及(e)本集團調派當地員工的成本。

- (b) 就物業管理服務而言，本集團於定價時一般會考慮多項因素，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)本集團於市內的品牌知名度；(v)地方政府的政策及定價指引（如適用）；(vi)上一任物業管理服務供應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。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，不同行政地區可能對不同種類的物業及服務標準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物業開發商與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，訂約方須根據當地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。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、安裝及維護而言，服務費將由訂約方經考慮本集團調配員工的成本及合理的管理成本等多項因素後進行公平磋商釐定。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；(ii)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(iii)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，服務費將由訂約方經考慮本集團調配員工的成本及合理的管理成本等多項因素後進行公平磋商釐定。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；(ii)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(iii)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限一般為30日至90日，與提供予獨立第三方的信貸期限一致。

## 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，本集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務的費用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，本集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務的歷史交易金額分別為約人民幣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。截至本公告日期，並未超過相關年度的各自年度上限。

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	二零二四年
	(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)	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
<b>合計</b>	<b>720,264</b>	<b>306,855</b>	<b>154,964</b>	<b>65,213</b>

### 建議年度上限

建議時代中國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應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) 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
<b>合計</b>	<b>730,000</b>	<b>780,000</b>	<b>830,000</b>

(b) 非業主增值服務費用的估計明細載列如下：

	截至十二月三十一日		
	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的估計需求(協銷服務項下的銷售代理服務除外)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)項目單價水平而釐定。截至二零二四年六月三十日，本集團營運時代中國集團開發之總面積約34.0百萬平方米的項目。另外，據悉時代中國集團於截至二零二四年六月三十日止六個月合共擁有136個處於不同階段的主要項目，其中包括84個在售項目。隨著項目竣工並交付予本集團，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的估計需求乃參考(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。截至二零二四年六月三十日，銷售代理服務佣金收入約人民幣0.25百萬元，同比減少約63.7%，隨着未來新增項目交付，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) 交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務的估計需求乃參考以下各項釐定：(1)時代中國集團交付的估計物業數量；(2)預期將售出的軟裝及硬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，預計向時代中國集團提供交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務將增加；
- (f) 就電梯銷售、安裝及維護而言，預期(1)將有約15至22個項目的合同價值介乎人民幣43.9百萬元至人民幣62.7百萬元，此乃根據項目的數量將會如期交付(就電梯銷售及安裝而言)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)；

有關截至二零二四年十二月三十一日止年度的估計金額，(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)已簽署／估計於二零二四年九月至十二月簽署的預計合約價值約為人民幣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，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；
- (h) 根據時代中國集團所披露的公開資料，截至二零二四年六月三十日，時代中國集團總土地儲備約為12.8百萬平方米，擁有可供出售建築面積約為6.7百萬平方米，足夠應付未來三年發展所需；
- (i) 考慮到房地產政策的持續優化、近期放寬的稅收政策以支持房地產市場的穩定及健康發展，及自二零二四年十月以來中國房地產市場顯示的積極變化，預期全國住宅土地市場將逐步復甦，並預期一線城市、二線城市及三四線城市住宅土地交易面積的增長，該等因素共同推動預期將於未來三年內恢復對本集團物業管理服務及其他服務的需求；及
- (j) 於二零二一年持續關連交易協議期內本集團提供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。

## **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) 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團隊。倘實際總交易金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根據新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) 本公司審計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新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。

### **新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。本集團能夠根據新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者，董事認為訂立新持續關連交易協議對本集團而言有利。

於本公告日期，本公司及時代中國主席岑釗雄先生(透過卓源)於本公司全部已發行股份中擁有約48.03%的權益以及(透過豐亞企業)於時代中國全部已發行股份中擁有約59.23%的權益；及白錫洪先生(本公司的非執行董事及時代中國的執行董事)於本公司全部已發行股份中擁有約2.24%的權益以及於時代中國全部已發行股份中擁有約2.15%的權益。因此，岑先生及白先生各自已就批准新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。

董事(不包括(i)經考慮獨立財務顧問的意見後將發表其觀點的獨立非執行董事，及(ii)岑先生及白先生)認為新持續關連交易協議(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本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由卓源擁有約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。時代中國由豐亞企業擁有約59.23%股權，而豐亞企業由超達全資擁有。因此，根據上市規則第十四A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，且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之交易構成本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則有關新持續關連交易協議項下擬進行之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%，故新持續關連交易協議項下擬進行之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。

### (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；(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、租賃及轉租時代中國或第三方擁有的商業物業。於本公告日期，時代中國由豐亞企業直接擁有約59.23%的股權，豐亞企業由超達全資擁有，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，該公司由岑先生的配偶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之交易（包括建議年度上限）。據董事所深知、盡悉及確信，除岑先生、白先生、卓源（與時代中國受同一控股股東控制）及其各自的聯繫人外，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，以就新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。

建泉融資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)新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)獨立董事委員會就新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)獨立財務顧問就新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)股東特別大會通告之通函預期於二零二四年十二月十三日前寄發至股東。

## 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	本公司與時代中國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本集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務
「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，為時代中國的控股股東

「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，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東，持有本公司約48.03%的全部已發行股份，並由超達全資擁有
「董事會」	指	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，其股份於聯交所主板上市(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	東利管理有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，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之交易(包括建議年度上限)
「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「建泉融資」	指 建泉融資有限公司，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，為獨立董事委員會及獨立股東就新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，由董事會委任以就新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
「獨立股東」	指 除岑先生、白先生、卓源及彼等各自的聯繫人以外且無需就批准新持續關連交易協議放棄投票的股東
「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 白錫洪先生，本公司非執行董事
「岑先生」	指 岑釗雄先生，本公司主席及非執行董事，為本公司及時代中國的最終控股股東
「李女士」	指 李一萍女士，岑先生的配偶
「新持續關連交易協議」	指 本公司與時代中國所訂立日期為二零二四年十一月二十九日的協議，內容有關截至二零二七年十二月三十一日止三個年度本集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務
「中國」	指 中華人民共和國



「佳名」	指	佳名投資有限公司，一間於英屬維爾京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
「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，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	時代中國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之交易(包括建議年度上限)
「時代中國集團」	指	時代中國及其附屬公司
「%」	指	百分比

本公告內所載中國實體、企業、政府機關及部門名稱的英文翻譯及／或音譯僅供識別用途。英文翻譯及／或音譯與中文本如有任何不一致，概以中文本為準。

承董事會命  
**時代鄰里控股有限公司**  
執行董事  
王萌

香港，二零二四年十一月二十九日

於本公告日期，董事會由執行董事王萌女士、謝嬈女士及周銳女士；非執行董事岑釗雄先生、白錫洪先生及李強先生；以及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。