
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之任何損失承擔任何責任。



重續持續關連交易
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



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綽耀函件載於本通函第19至43頁。

本公司謹訂於二零二四年十二月二十七日(星期五)上午十時正假座香港中環花園道三號中國工商銀行大廈5樓501-2室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准新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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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。

二零二四年十二月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	18
綽耀函件	19
附錄一 – 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「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
「該公告」	指	本公司就新持續關連交易協議及其項下擬進行交易所刊發日期為二零二四年十一月二十九日的公告
「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，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

釋 義

「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(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「綽耀」	指	綽耀資本有限公司，一間根據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(包括建議年度上限)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
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十二月九日，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

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(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

釋 義

「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(包括建議年度上限)
「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
花園道三號
中國工商銀行大廈
5樓501-2室

敬啟者：

重續持續關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述(i)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；及(ii)該公告。

本通函旨在向閣下提供(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)的進一步詳情；(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)的推薦建議函件；(iii)綽耀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)召開股東特別大會的通告。

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，本公司與時代鄰里就時代鄰里集團向本集團及其聯營公司提供該等服務訂立新持續關連交易協議，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)，為期三年。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(i)市價，及(ii)時代鄰里集團對該等服務的預期營運成本(包括但不限於人工成本及銷售材料成本)。於釐定特定地區的市價時，本集團將計及(a)(於實際可行情況下)於該地區內提供類似服務的2至3家服務供應商收費；及(b)物色提供同類服務的其他服務供應商的成本；及

(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。於釐定特定地區的市價時，本集團將計及(a)(於實際可行情況下)於該地區內提供類似服務的2至3家服務供應商收費；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、安裝及維護而言，服務費將由各訂約方經公平磋商後考慮多項因素而釐定，包括：(i) 電梯及物業的位置及狀況；(ii) (於實際可行情況下) 該地區內2至3家服務供應商就提供類似服務所提供的報價；及(iii) 時代鄰里集團的服務成本，包括電梯採購成本及預期營運成本(包括人工成本及材料成本)。
- (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考慮多項因素而釐定，包括：(i) 相關物業的位置及狀況；(ii) (於實際可行情況下) 該地區內2至3家服務供應商就提供類似服務所提供的報價；及(iii) 時代鄰里集團的服務成本，包括互聯網連接材料採購成本及預期營運成本(包括人工成本及材料成本)。
- (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。

董事會函件

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	<u>720,264</u>	<u>306,855</u>	<u>154,964</u>	<u>65,213</u>

董事會函件

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因未出售物業建築面積增加而有所增加，原因為本集團項目出售率在2019新型冠狀病毒及物業市場不景時有所下降。於二零二四年六月三十日，時代鄰里集團管理的未出售物業的建築面積約為3.6百萬平方米。儘管預期本集團項目的出售率將會回升，惟預期時代鄰里集團管理的未出售物業的建築面積於二零二五年至二零二七年每年增加約14%，這將導致時代鄰里集團須為該等未出售物業提供額外服務。另一方面，於2019新型冠狀病毒及物業市場不景期間，物業管理費的現行費用率及時代鄰里集團向本集團收取的費用相應地大幅減少約50%。鑒於房地產政策持續優化，與二零二三／二零二四年收取的相對較低水平相比，預期現行市場費用率及向本集團收取的估計費用率均將回升至二零二零年的初始水平；
- (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%。鑒於房地產政策持續優化，預期本集團項目出售率將顯著回升，向本集團提供銷售代理服務的佣金收入亦將隨之增加。據悉，於二零二零年及二零二一年物業市場強勁時，本集團的出售率超過60%，而截至二零二四年六月三十日止六個月，出售率持續下降至12%。鑒於房地產政策持續優化，預期二零二五年至二零二七年的出售率將回升至約30%至35%；
- (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(即時代鄰里集團提供硬裝及軟裝以及設計服務的建築面積佔本集團所交付總建築面積的百分比)。時代鄰里集團於二零二一年開始提供硬裝及軟裝以及設計服務的業務，由於能力有限，二零二一年的初始吸納率為3%。經考慮物業市場預期復甦，以及時代鄰里集

團服務能力於過往數年有所增強，預期二零二五年至二零二十七年的吸納率將達約10%。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個項目的合約價值介乎人民幣43.9百萬元至人民幣62.7百萬元的项目，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該等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但包括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

於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。

獨立董事委員會的推薦建議

獨立董事委員會已告成立，並經考慮綽耀的意見後認為(i)新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)新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新持續關連交易協議(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

股東特別大會將於二零二四年十二月二十七日(星期五)上午十時正假座香港中環花園道三號中國工商銀行大廈5樓501-2室舉行，以考慮及酌情通過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)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，本公司將於二零二四年十二月二十四日(星期二)至二零二四年十二月二十七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，在此期間概不辦理任何股份過戶登記。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二零二四年十二月二十三日(星期一)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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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。

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、豐亞企業及彼等各自的聯繫人外，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。

董事會函件

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投票。

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但包括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及其項下擬進行的交易以及建議年度上限於本集團的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

二零二四年十二月十一日



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：

重續持續關連交易

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零二四年十二月十一日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，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，以考慮新持續關連交易協議，並就新持續關連交易協議及其項下擬進行的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」。綽耀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「綽耀函件」。經考慮綽耀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)新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)新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，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准新持續關連交易協議及其項下擬進行交易，以及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的決議案。

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

獨立非執行董事
靳慶軍

獨立非執行董事
孫惠
謹啟

獨立非執行董事
黃偉文

二零二四年十二月十一日

以下為獨立財務顧問綽耀資本有限公司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全文，以供載入本通函。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
4樓402B室

敬啟者：

重續持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就新持續關連交易協議及其項下擬進行交易(包括其項下建議年度上限(「建議年度上限」))(統稱「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 貴公司日期為二零二四年十二月十一日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)，本意見函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二一年十一月二十二日內容有關(其中包括)二零二一年持續關連交易協議的通函、 貴公司日期為二零二四年十一月二十九日內容有關(其中包括)新持續關連交易協議的公告(「該公告」)及通函。

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， 貴公司與時代鄰里就時代鄰里集團向 貴集團及其聯營公司提供該等服務訂立新持續關連交易協議，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)，為期三年。

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 貴集團支付任何按金。

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48.03%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，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 貴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。

股東特別大會

貴公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過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)的普通決議案。

除岑先生、關先生、白先生、岑兆雄先生、豐亞企業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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則第13.39(6)條，貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事(即靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生)，以就(i)該等交易的條款是否按一般商務條款訂立且屬公平合理；(ii)該等交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程中進行並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就有關該等交易的決議案投票向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於該等交易擁有任何權益或參與該等交易。吾等(綽耀資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就上述相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等已獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問。

吾等的獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年內，除吾等是次獲委聘為獨立財務顧問外，貴集團、該等交易的其他訂約方，或彼等任何一方的緊密聯繫

人或核心關連人士與吾等之間概無形成其他關係，亦無進行任何直接委聘。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、該等交易的其他訂約方，或彼等任何一方的緊密聯繫人或核心關連人士或其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。除就吾等獲委聘為獨立財務顧問而應付吾等的一般顧問費用外，概無存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或彼等各自的主要股東或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動的任何人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就該等交易擔任獨立財務顧問。

吾等意見的基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達的意見、作出的聲明及陳述(包括但不限於該公告及通函所載或提述者)。吾等已審閱文件，包括但不限於(i)新持續關連交易協議；(ii)該公告、通函及當中所載董事會函件；(iii) 貴公司分別截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告(分別為「二零二二年年報」及「二零二三年年報」)；(iv) 貴公司分別截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月的中期報告(分別為「二零二三年中期報告」及「二零二四年中期報告」)；及(v) 貴公司提供的相關證明文件(包括但不限於樣本文件及過往記錄)，以達致吾等的意見及推薦建議。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達的意見、作出的聲明及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。倘於股東特別大會日期之前通函中的資料有任何重大變動，股東將獲通知。吾等亦假設 貴集團管理層於通函內所作出有關信念、意見、預期及意向的所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。於適當情況下，吾等亦已進行獨立桌面調查，並確認吾等的調查結果與 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達的意見、作出的聲明及陳述並無重大差異。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或顧問向吾等提供的意見的合理性。

董事對通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，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，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部份的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團或彼等各自的股東、附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮交易對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然依據實際市場、財務、經濟及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料而作出。本意見函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就該等交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 進行該等交易的背景及理由

(a) 貴集團的背景資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：1233)。 貴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 貴公司或第三方擁有的商業物業。

下表分別載列 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零二二財政年度」及「二零二三財政年度」)各年以及截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月(分別為「二零二三年首六個月」及「二零二四年首六個月」)的主要財務資料，摘錄自二零二二年年報、二零二三年年報、二零二三年中期報告及二零二四年中期報告：

	二零二四年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二三 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二二 財政年度 人民幣千元 (經審核) (經重列)
收入	6,091,008	9,932,209	21,010,813	24,423,705
毛利	537,287	759,942	2,587,714	3,362,652
除稅前虧損	(2,659,298)	(1,129,572)	(3,877,666)	(8,634,583)
期間/年度虧損	(2,831,362)	(1,409,675)	(4,344,581)	(9,545,999)

綽耀函件

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
資產總額	115,066,605	121,107,180	149,906,947
負債總額	107,354,921	110,449,472	130,037,359
資產淨值	7,711,684	10,657,708	19,869,588

二零二二財政年度與二零二三財政年度表現比較

貴集團收入由二零二二財政年度約人民幣24,423.71百萬元減少至二零二三財政年度約人民幣21,010.81百萬元，減少約人民幣3,412.89百萬元，減幅約為13.97%。誠如二零二二年年報及二零二三年年報所披露，於二零二二財政年度至二零二三財政年度，貴集團來自(i)物業開發的收入由約人民幣23,536.67百萬元減少至約人民幣19,654.93百萬元；(ii)城市更新業務的收入由約人民幣210.20百萬元增加至約人民幣668.24百萬元；及(iii)物業租賃的收入由約人民幣676.83百萬元增加至約人民幣687.65百萬元。誠如二零二二年年報及二零二三年年報所反映，貴集團於二零二二財政年度及二零二三財政年度來自物業開發的收入減少可歸因於貴集團於相同年度達成的合同銷售有所減少。具體而言，貴集團於二零二二財政年度達成合同銷售面積2,471,010平方米及合同銷售額約人民幣39,791百萬元，而於二零二三財政年度則僅達成合同銷售面積904,418平方米及合同銷售額約人民幣14,346百萬元。貴集團於二零二二財政年度至二零二三財政年度來自物業開發的收入減幅超過貴集團於相同年度來自城市更新業務及物業租賃的收入增幅，因此，貴集團於相同年度的整體收入有所下降。

儘管如此，貴集團於二零二二財政年度及二零二三財政年度成功削減部分開支。具體而言，於二零二二財政年度及二零二三財政年度，貴集團的(i)銷售及市場推廣成本由約人民幣717.29百萬元減少至約人民幣268.49百萬元；(ii)行政開支由約人民幣990.14百萬元減少至約人民幣808.06百萬元；(iii)其他開支由約人民幣9,537.91百萬元減少至約人民幣5,198.61百萬元。於二零二三財政年度，貴集團亦成功收取應佔合營企業及聯營公司溢利約人民幣414.87百萬元，而二零二二財政年度則為應佔合營企業及聯營公司虧損約人民幣616.64百萬元。

由於上述綜合因素，貴集團的淨虧損由二零二二財政年度約人民幣9,546.00百萬元減少約54.49%至二零二三財政年度約人民幣4,344.58百萬元。

二零二三年首六個月與二零二四年首六個月表現比較

貴集團收入由二零二三年首六個月約人民幣9,932.21百萬元減少至二零二四年首六個月約人民幣6,091.01百萬元，減少約人民幣3,841.20百萬元，減幅約為38.67%。誠如二零二三年中期報告及二零二四年中期報告所披露，於二零二三年首六個月至二零二四年首六個月，貴集團來自(i)物業發展的收入由約人民幣9,014.74百萬元減少至約人民幣5,752.90百萬元；(ii)城市更新業務的收入由約人民幣619.51百萬元減少至零；及(iii)物業租賃的收入由約人民幣297.96百萬元增加至約人民幣338.11百萬元。誠如二零二三年中期報告及二零二四年中期報告所反映，貴集團於二零二三年首六個月至二零二四年首六個月來自物業發展的收入減少可歸因於貴集團於同期達成的合同銷售有所減少。具體而言，貴集團於二零二三年首六個月達成合同銷售面積572,000平方米及合同銷售金額約人民幣9,443百萬元，而於二零二四年首六個月則僅達成合同銷售面積337,000平方米及合同銷售額約人民幣4,291百萬元。貴集團於二零二三年首六個月至二零二四年首六個月來自物業發展及城市更新業務的收入減幅超過貴集團於同期來自物業租賃的收入增幅，因此，貴集團於同期的整體收入有所下降。

另一方面，儘管貴集團於二零二三年首六個月至二零二四年首六個月成功減少其銷售及市場推廣成本、行政開支以及應佔聯營公司及合營企業虧損，惟貴集團於同期錄得(i)其他開支由約人民幣899.97百萬元增加至約人民幣2,322.33百萬元；及(ii)融資成本由約人民幣552.51百萬元增加至約人民幣581.16百萬元。於二零二三年首六個月至二零二四年首六個月，貴集團的其他開支及融資成本的增幅超過其他成本及開支的減幅。

由於上述綜合因素，於二零二三年首六個月及二零二四年首六個月，貴集團的淨虧損由約人民幣1,409.68百萬元增加至約人民幣2,831.36百萬元。

各年度／期間的財務狀況

於二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，貴集團的資產淨值分別為約人民幣19,869.59百萬元、人民幣10,657.71百萬元及人民幣7,711.68百萬元。於上述日期，貴集團亦分別維持流動資產淨值狀況約人民幣5,473.59百萬元、人民幣7,427.79百萬元及人民幣1,961.58百萬元。吾等認為貴集團於二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日之間的財務狀況維持穩定。

(b) 前景及行業概覽

吾等已審閱中國國家統計局公佈的2023年全國房地產市場基本情況。吾等注意到，於二零二三年中國全國房地產開發累計投資額比上年下降約9.6%。於二零二二年至二零二三年，中國全國房地產累計銷售面積及銷售額亦分別下降約8.5%及6.5%。

吾等已進一步審閱中國國家統計局公佈的2024年1-7月份全國房地產市場基本情況，並注意到類似下降趨勢。具體而言，於二零二四年一月至七月，中國全國房地產開發累計投資額較二零二三年一月至七月同比下降約10.2%。二零二四年一月至七月與二零二三年一月至七月相比，中國全國房地產累計銷售面積及銷售額亦分別下降約18.6%及24.3%。

儘管中國房地產開發市場於二零二三年及二零二四年一月至七月呈下滑趨勢，惟吾等注意到，中國國務院新聞辦公室近期於二零二四年十月舉行新聞發佈會，會上中國住房和城鄉建設部宣佈將根據「四個取消、四個降低、兩個增加」的原則與有關部門共同發佈政策，以刺激中國的房地產市場。四個取消指(i)取消限購；(ii)取消限售；(iii)取消限價；及(iv)取消普通住宅和非普通住宅標準。四個降低指(i)降低住房公積金貸款利率；(ii)降低住房貸款的首付比例；(iii)降低存量貸款利率；及(iv)降低「賣舊買新」換購住房的稅費負擔。兩個增加指(i)新增實施城中村改造和危舊房改造；及(ii)將「白名單」項目的信貸規模增加。儘管該等政策僅於近期宣佈但尚未發佈，因此其對中國房地產市場的影響仍不明朗，惟吾等認為，該等政策的宣佈及其於日後的實施可能會有利於中國房地產市場，原因為預期其將降低中國房地產市場的成本及門欄，並刺激中國的房地產交易。

(c) 進行該等交易的理由及裨益

誠如董事會函件所載，董事認為，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。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 貴集團的條款向 貴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 貴集團從中受惠。

吾等注意到， 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。 貴公司的業務包含開發持作出售的住宅及商業物業、城市更新以及開發、租賃及轉租 貴公司或第三方擁有的商業物業。吾等從 貴公司進一步了解到，儘管該等服務(即施工現場管理服務、協銷服務、開荒清潔服務、交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務、物業管理服務、停車場租賃管理服務、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)為完成物業開發項目及/或進行物業租賃的必要部分(即 貴集團的主要業務重點)，但 貴集團並無於其施工現場及其持有的物業從事提供該等服務。因此， 貴集團需要就該等服務尋求第三方服務供應商，當中可能包括時代鄰里集團。

此外，吾等注意到，誠如 貴公司日期為二零二一年十一月十六日的公告所披露，時代鄰里集團向 貴集團及其聯營公司提供該等服務可追溯至二零一八年。吾等認同董事的意見，認為時代鄰里集團與 貴集團有長久的關係。此外，吾等已審閱時代鄰里控股有限公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告，並注意到時代鄰里集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及專業服務，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年的總收入分別超過人民幣2,600百萬元及人民幣2,400百萬元。吾等認為，時代鄰里集團的營運規模龐大，故並不懷疑其於提供該等服務方面的知識及經驗。

於評估時代鄰里集團提供的價格是否具競爭力、條款是否較獨立第三方所提供者更有利於 貴集團以及是否符合 貴集團及股東的整體利益時，吾等亦已就時代鄰里集團提供該等服務審閱 貴集團的定價政策，有關詳情載於下文。

經考慮(i) 貴集團的主要業務為物業開發、城市更新及物業租賃；(ii)該等服務為完成物業開發項目及／或進行物業租賃(即 貴集團的主要業務重點)的重要部分；(iii) 貴集團本身並無從事提供該等服務，因此需要就該等服務尋求第三方服務供應商，當中可能包括時代鄰里集團；(iv)時代鄰里集團與 貴集團在提供該等服務上建立長期關係；及(v)時代鄰里集團就該等服務提供的價格具有競爭力且條款較獨立第三方所提供者更有利於 貴集團，符合 貴集團的定價政策，吾等認為，該等交易於 貴集團日常及一般業務過程中進行，故 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新持續關連交易協議屬公平合理。

2. 新持續關連交易協議的主要條款

新持續關連交易協議的主要條款列載如下：

日期： 二零二四年十一月二十九日

訂約方： (i) 貴公司；及

(ii) 時代鄰里

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。

定價政策： 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，經公平磋商後釐定。有關費用無論如何不得高於 貴集團及其聯營公司向獨立第三方支付的费用。

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，貴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

貴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貴集團投標／報價。從時代鄰里集團取得有關投標／報價後，貴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貴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(i)市價；及(ii)時代鄰里集團對該等服務的預期營運成本(包括但不限於人工成本及銷售材料成本)。於釐定特定地區的市價時，貴集團將計及(a)(於實際可行情況下)於該地區內提供類似服務的2至3家服務供應商收費，及(b)物色提供同類服務的其他服務供應商的成本；及

- (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。於釐定特定地區的市價時，貴集團將計及(a) (於實際可行情況下) 於該地區內提供類似服務的2至3家服務供應商收費；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，貴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) 貴集團的預算成本；(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貴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考慮多項因素而釐定，包括：(i) 電梯及物業的位置及狀況；(ii) (於實際可行情況下) 該地區內2至3家服務供應商就提供類似服務所提供的報價；及(iii) 時代鄰里集團的服務成本，包括電梯採購成本及預期營運成本(包括人工成本及材料成本)。
- (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考慮多項因素而釐定，包括：(i) 相關物業的位置及狀況；(ii) (於實際可行情況下) 該地區內2至3家服務供應商就提供類似服務所提供的報價；及(iii) 時代鄰里集團的服務成本，包括互聯網連接材料採購成本及預期營運成本(包括人工成本及材料成本)。
- (f) 就智能化工程服務而言，貴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貴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)。

建議年度上限： 新持續關連交易協議項下的建議年度上限詳情如下：

期間	建議年度上限
截至二零二五年十二月三十一日止年度	人民幣 730,000,000元
截至二零二六年十二月三十一日止年度	人民幣 780,000,000元
截至二零二七年十二月三十一日止年度	人民幣 830,000,000元

(a) 有關新持續關連交易協議項下定價政策的討論

吾等注意到，就以下新持續關連交易協議項下的各類服務而言，即(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)停車場租賃管理服務；(iii)電梯銷售、安裝及維護服務；(iv)互聯網服務分期付款；及(v)智能化工程服務，貴集團的定價政策通常包括從市場上不同服務供應商(可能包括第三方服務供應商及時代鄰里集團)處獲取報價，其後考慮對該特定服務類型屬重要的各種因素。吾等認為，從市場上不同服務供應商處獲取報價的定價政策，可讓貴集團了解新持續關連交易協議項下各類服務的現行市價，而透過比較第三方服務供應商及時代鄰里集團的報價以及彼等的服務質量及其他標準，貴集團可選擇及委聘在報價及/或價格、質量、條款及條件的組合方面整體最佳的服務供應商，而該供應商可能為第三方服務供應商或時代鄰里集團。吾等亦注意到，貴集團於新持續關連交易協議項下的定價政策為時代鄰里集團收取的費用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。考慮到貴集團可(i)從市場上不同服務供應商(可能包括第三方服務供應商)獲取報價，以了解新持續關連交易協議項下各類服務的現行市價；及(ii)如上文所述，透過從市場上不同服務供應商獲取報價的定價政策，比較及篩選在報價及/或價格、質量、條款及條件整體方面的最佳服務供應商(可能為時代鄰里集團)；及(iii)貴集團於新持續關連交易協議項下的定價政策為時代鄰里集團收取的費用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，吾等認為，該等定價政策按一般商務條款進行，屬公平合理，並符合貴集團及股東的整體利益。

吾等隨後注意到，就物業管理服務而言，貴集團的政策為，考慮地方政府的政策及價格指導(倘適用)，先前物業管理服務供應商收取的物業管理費(倘適用)，以及其他(其中包括)對物業管理服務而言屬重要的因素。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具管轄權物業主管部門負責於其各自的行政地區規管物業管理公司的收費。吾等進一步注意到，地方政府政策及

價格指導適用於 貴集團於初步階段訂立的大部份前期物業管理服務協議。就此，吾等進行研究並注意到，中國政府公佈物業服務收費管理辦法，當中確實列明上述不同水平物業管理費及收費的規定。吾等並不懷疑， 貴集團根據其業務需要在考慮物業管理服務的定價過程中，將遵守及遵循地方政府的政策及價格指導(倘適用)。此外，吾等注意到， 貴集團亦將考慮先前物業管理服務供應商收取的物業管理費(倘適用)。經向 貴公司查詢後，吾等明白， 貴集團亦不時委聘第三方服務供應商提供物業管理服務。吾等認為，除以下地方政府政策及定價指引(倘適用)外， 貴集團亦可(i)從市場上不同服務供應商(可能包括第三方服務供應商)獲取報價，以了解新持續關連交易協議項下物業管理服務的現行市價；(ii)比較時代鄰里集團及第三方服務供應商就物業管理服務提供的條款，及選擇在報價及/或價格、質量、條款及條件整體方面的最佳服務供應商(可能為時代鄰里集團)。此外， 貴集團於新持續關連交易協議項下的定價政策為時代鄰里集團就物業管理服務收取的費用無論如何不得高於 貴集團及其聯營公司向獨立第三方支付的費用。基於上文所述，吾等認為，該等有關物業管理服務的定價政策按一般商務條款進行，屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益。

吾等經審閱新持續關連交易協議後認為，協議所載定價政策與上述定價政策基本相同及一致。經進一步向 貴公司查詢後，吾等明白， 貴公司認為該等定價政策符合行業慣例。吾等亦注意到，新持續關連交易協議所載的定價政策與二零二一年持續關連交易協議所載者大致相同。

吾等隨後取得並審閱(i)二零二二財政年度、二零二三財政年度及自二零二四年一月一日起直至最後實際可行日期， 貴集團與時代鄰里集團之間就各類服務進行的最大宗交易的穿行文件(「**關連樣本**」)；及(ii)二零二二財政年度、二零二三財政年度及自二零二四年一月一日起直至最後實際可行日期， 貴集團與獨立第三方服務供應商之間就各類服務進行的最大宗交易的穿行文件，其性質與關連樣本類似(「**獨立樣本**」)。考慮到(i)關連樣本及獨立樣本涵蓋二零二二財政年度、二零二三財政年度及自二零二四年一月一日起直至最後實際可行日期(即二零二一年持續關連交易協議直至最後實際可行日期的整個期限)的交易；(ii)關連樣本及獨立樣本涵蓋所有服務類別及類似性質交易中金額最大的交易，因此可反映 貴集團與時代鄰里集團及獨立第三方服務供應商之間的交易條款及條件，吾等認為，關連樣本及獨立樣本具代表性，足以供吾等進行評估。

根據吾等對關連樣本及獨立樣本的審閱及比較，吾等注意到，貴集團支付予時代鄰里集團的服務費不遜於貴集團就類似性質的服務支付予獨立第三方服務供應商的服務費，且均符合二零二一年持續關連交易協議項下的定價政策。因此，吾等認為二零二一年持續關連交易項下的定價政策已獲實施。

由於(i)新持續關連交易協議項下各類服務的定價政策均按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合貴集團及股東的整體利益；(ii)新持續關連交易協議的條款及條件與上文所披露者及二零二一年持續關連交易協議的條款及條件大致相同；(iii)吾等經檢查關連樣本及獨立樣本後認為，其符合二零二一年持續關連交易協議項下的定價政策，且貴集團支付予時代鄰里集團的服務費不遜於貴集團就類似性質的服務支付予獨立第三方服務供應商的服務費；(iv)吾等因而認為二零二一年持續關連交易協議項下的定價政策已獲實施；及(v)吾等亦已考慮貴集團將就新持續關連交易協議實施的內部監控程序，該等程序預期可確保妥善執行新持續關連交易協議，並將於下文「3. 內部監控程序」一節作進一步討論，故吾等對新持續關連交易協議項下的定價政策會否實施並無疑問，吾等認為，新持續關連交易協議的定價政策按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合貴集團及股東的整體利益。

(b) 建議年度上限的基準及吾等的討論

誠如董事會函件所載，新持續關連交易協議的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 該等服務費用的估計明細：
- (ii) 非業主增值服務費用的估計明細：
- (iii) 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) 貴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，時代鄰里集團營運貴集團開發的項目，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，貴集團合共擁有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貴集

團提供物業管理服務的服務費將因未出售物業建築面積增加而有所增加，原因為 貴集團項目出售率在2019新型冠狀病毒及物業市場不景時有所下降。於二零二四年六月三十日，時代鄰里集團管理的未出售物業的建築面積約為3.6百萬平方米。儘管預期 貴集團項目的出售率將會回升，惟預期時代鄰里集團管理的未出售物業的建築面積於二零二五年至二零二七年每年增加約14%，這將導致時代鄰里集團須為該等未出售物業提供額外服務。另一方面，於2019新型冠狀病毒及物業市場不景期間，物業管理費的現行費用率及時代鄰里集團向 貴集團收取的費用相應地大幅減少約50%。鑒於房地產政策持續優化，與二零二三／二零二四年收取的相對較低水平相比，預期現行市場費用率及向 貴集團收取的估計費用率均將回升至二零二零年的初始水平；

- (iv) 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%。鑒於房地產政策持續優化，預期 貴集團項目出售率將顯著回升，向 貴集團提供銷售代理服務的佣金收入亦將隨之增加。據悉，於二零二零年及二零二一年物業市場強勁時， 貴集團的出售率超過60%，而截至二零二四年六月三十日止六個月，出售率持續下降至12%。鑒於房地產政策持續優化，預期二零二五年至二零二七年的出售率將回升至約30%至35%；
- (v) 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) 貴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(即時代鄰里集團提供硬裝及軟裝以及設計服務的建築面積佔 貴集團所交付總建築面積的百分比)。時代鄰里集團於二零二一年開始提供硬裝及軟裝以及設計服務的業務，由於能力有限，二零二一年的初始吸納率為3%。經考慮物業市場預期復甦，以及時代鄰里集團服務能力於過往數年有所增強，預期二零二五年至二零二七年的吸納率將達約10%。隨著未來新項目交付及吸納率的預期增加，預期 貴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；

- (vi) 就電梯銷售、安裝及維護而言，預期(1)將有約15至22個合約價值介乎人民幣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；

- (vii) 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 貴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；
- (viii) 誠如 貴集團披露的公開資料所載，於二零二四年六月三十日， 貴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，足以應付其未來三年的發展所需；
- (ix) 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，預期將共同使時代鄰里集團物業管理服務及其他服務的需求將於未來三年恢復；及
- (x) 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該等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。

綽耀函件

為評估建議年度上限是否公平合理，吾等首先研究 貴集團與時代鄰里集團於二零二一年持續關連交易協議項下的過往年度上限及實際交易金額，詳情載於下表：

根據二零二一年持續關連交易協議：

期間	時代鄰里集團 向 貴集團及 其聯營公司提供 該等服務的歷史	
	年度上限 (人民幣千元)	交易金額 (人民幣千元)
截至二零二二年十二月三十一日止年度	1,220,000	306,855
截至二零二三年十二月三十一日止年度	1,680,000	154,964
截至二零二四年十二月三十一日止年度	2,150,000	65,213

(僅至二零二四年八月三十一日)

吾等注意到，於二零二二財政年度及二零二三財政年度，時代鄰里集團向 貴集團及其聯營公司提供二零二一年持續關連交易項下該等服務的歷史金額(「歷史金額」)有所下降，分別約為人民幣306.86百萬元及人民幣154.96百萬元，分別佔二零二一年持續關連交易協議項下各年年度上限的使用率約25.25%及9.22%。僅供說明用途，吾等亦已考慮二零二二財政年度及二零二三財政年度各年一月至八月的歷史金額，分別約為人民幣204.57百萬元及人民幣103.31百萬元，分別由二零二二財政年度及二零二三財政年度各年的歷史金額除以12再乘以8得出。吾等注意到，於二零二二財政年度、二零二三財政年度各年一月至八月及截至二零二四年十二月三十一日止年度的歷史金額呈下降趨勢。吾等已向 貴公司查詢，並了解到二零二一年持續關連交易協議項下年度上限的使用率於二零二二財政年度及二零二三財政年度較低，而二零二二財政年度、二零二三財政年度各年一月至八月及截至二零二四年十二月三十一日止年度歷史金額的下降趨勢歸因於 貴集團於二零二一年持續關連交易協議期間對該等服務的需求有所減少，原因為 貴集團的物業開發業務及物業合約銷售亦整體下降，有關下降被視為受近年來中國物業開發市場的下降趨勢所影響，有關詳情於上文「1. (b) 前景及行業概覽」各段詳細論述。

吾等其後已進一步向 貴公司查詢釐定截至二零二七年十二月三十一日止三個年度該等服務費用估計明細(包括非業主增值服務費用的估計明細)的基準，從而釐定建議年度上限。吾等已獲取及審閱 貴集團的計算方法及基準，並了解到以下情況。

就施工現場管理服務而言，吾等注意到，截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的估計費用基於以下因素計算：(i)時代鄰里集團正在開發及管理／將管理的30個施工現場清單；(ii)30個施工現場各自的估計開發期限及時代鄰里集團將提供管理服務的估計期限；(iii)30個施工現場各自的面積及時代鄰里集團就各施工現場將提供管理服務所需的人手；及(iv)30個施工現場有關人工的單位成本。吾等進一步注意到，截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，預計全部30個施工現場均需要全年管理服務，而截至二零二七年十二月三十一日止年度，預計其中14個的施工現場需要全年管理服務，而剩餘16個僅需六個月管理服務。因此，與截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度相比，截至二零二七年十二月三十一日止年度有關施工現場管理服務的估計費用有所下降。

就協銷服務而言，吾等注意到，截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的估計費用一般基於同年銷售代理服務的估計需求經參考以下因素計算：(i) 貴集團於上述年度已竣工或預期將竣工持作出售或將出售物業項目的清單，包括物業／停車場；(ii)該等物業的數目及面積；(iii)有關物業的估計價值；(iv) 貴公司管理層基於該等物業的開發及銷售進度釐定該等物業的預計銷售率(介乎35%至100%)；及(v)時代鄰里集團預計就該等協銷服務收取的佣金費率(介乎3%至8%)。吾等注意到並向 貴公司了解，截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的協銷服務估計費用呈上升趨勢，主要原因為 貴集團於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的物業銷售額預期上升，主要歸因於(i)預期於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度將有數目及面積重大的物業竣工、交付及逐步開始銷售。具體而言，吾等已從 貴公司獲取預期項目竣工及交付時間表，並注意到於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年(a)預期將交付的物業總面積分別約為1.8百萬、1.8百萬及1.9百萬平方米；(b)預期將交付的住宅樓宇數目分別為70、90及100幢；及(c)預期將交付的停車場數目分別約為39,890、41,950及31,540個。我們亦從 貴公司了解到，於特定年度竣工及交付的部分物業可能於其後年度出售，而有關累計影響亦使 貴集團物業預期於截至二零二七年十二月三十一日止三個年

度的銷售額增長；及(ii) 貴公司管理層預期中國住宅用地市場將逐步復甦，與上文「1. (b)前景及行業概覽」各段的討論一致，內容有關中國住房和城鄉建設部將會與相關部門頒布刺激中國房地產市場的政策公佈。

吾等隨後注意到，就所有(i)開荒清潔服務；(ii)交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務；(iii)電梯銷售、安裝及維護服務；(iv)互聯網服務分期付款；及(v)智能化工程服務而言，截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的估計費用通常基於(i) 貴集團於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年竣工及交付物業的估計數目及/或面積，有關詳請於前段披露；(ii)截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年分別因而產生需要該等服務的物業面積或數目及(iii)上述服務各自的單價計算。隨著 貴集團於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度將交付的物業面積及數目預期整體增加，上述服務的估計費用於同年亦整體增加。

就物業管理服務及停車場租賃管理服務而言，吾等注意到，截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的估計費用基於以下因素計算：(i)目前委託予時代鄰里集團的管理項目數量；(ii) 貴集團預計交付及委託予時代鄰里集團的項目數目及面積，有關詳情於本節上文披露；及(iii)項目的單價水平。亦據悉截至二零二四年六月三十日止六個月， 貴集團合共擁有136個處於不同階段的主要項目，包括84個可供出售項目。吾等注意到，經計及 貴集團目前預計竣工及交付並委託予時代鄰里集團的項目數目及面積，預計就提供物業管理服務及停車場租賃管理服務的估計費用將增加。

吾等其後從 貴公司了解到，建議年度上限定為高於歷史金額，主要由於與中國物業市場在二零二一年持續關連交易協議期間轉差相比， 貴公司預期新持續關連交易協議期間中國住宅用地市場將逐步復甦。誠如上文「1. (b)前景及行業概覽」各段所討論，吾等事實上觀察到中國物業開發市場於二零二三年及二零二四年一月至七月呈下降趨勢。吾等亦從二零二三年年報注意到，於二零二二財政年度及二零二三財政年度， 貴集團的合約銷售金額由約人民幣39,791百萬元下跌至人民幣14,346百萬元，而合約銷售建築面積則由約2.5百萬平方米下跌至0.9百萬平方米。 貴集團處於不同階段的手頭主要項目數目亦由二零二二年十二月三十一日的138個減少至二零二三年十二月三十一日的136個。吾等進一步注意到，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度(即二零二一年持續關連交易協議期間)， 貴集團交付的物業數目及面積呈下降趨勢。其中，截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團預期交付物業的總面積僅約為1.3百萬

平方米，而預期交付的住宅樓宇及停車場數目分別為48座及約31,200個。有關交付水平遠低於上文所披露截至二零二七年十二月三十一日止三個年度(即新持續關連交易協議期間)的預期交付數目。儘管如此，貴公司已考慮房地產政策持續優化，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，預期將使截至二零二七年十二月三十一日止三個年度貴集團交付項目及處於不同階段的手頭主要項目數目恢復，從而使同年對時代鄰里集團協銷服務、物業管理服務及其他服務的需求恢復。具體而言，(i)預期貴集團項目的出售率由截至二零二四年六月三十日止六個月約12%上升至截至二零二七年十二月三十一日止三個年度約30%至35%；(ii)儘管預期貴集團項目的出售率將會回升，惟預期時代鄰里集團管理的未出售物業的建築面積於二零二五年至二零二七年每年增加約14%；及(iii)預期時代鄰里集團硬裝及軟裝以及設計服務佔貴集團所交付總建築面積的吸納率亦由二零二一年約3%上升至截至二零二七年十二月三十一日止三個年度約10%。經考慮中國住房和城鄉建設部於二零二四年十月宣佈與有關部門共同發佈政策，以刺激中國的房地產市場，吾等對貴公司預期中國住宅用地市場於新持續關連交易協議期間的逐步復甦，以及建議年度上限定為高於歷史金額並無疑問。

吾等亦已向貴公司查詢，得悉有關該等服務的未來市場服務費一般預期會增加。由於時代鄰里集團將提供的服務費無可避免地會受市場價格變動影響，預期日後有關該等服務的市場服務費會增加，亦導致預期貴集團與時代鄰里集團之間涉及的服務費會增加。

除上述計算外，吾等亦已考慮貴集團的經營規模。儘管貴集團於二零二二財政年度至二零二三財政年度及二零二三年首六個月至二零二四年首六個月的收入均有所減少，但貴集團的經營規模仍然龐大。具體而言，貴集團於二零二三財政年度及二零二四年首六個月的收入分別約為人民幣21,011.81百萬元及人民幣6,091.01百萬元。貴集團於二零二三財政年度及二零二四年首六個月的銷售成本分別約為人民幣18,423.10百萬元及人民幣5,553.72百萬元。貴集團於二零二三財政年度的銷售成本分別佔新持續關連交易協議項下截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限約1,535.26%、1,151.44%及877.29%。由於新持續關連交易協議的定價政策一般規定貴集團將根據包括時代鄰里集團在內的不同服務供應商的報價選擇服務供應商，時代鄰里集團有可能在大量交易中被視為最合適的服務供應商，致使貴集團與時代鄰里集團之間的交易金額在未來增加。

經考慮(i)截至二零二七年十二月三十一日止三個年度所有該等服務的估計費用一般根據當前預期的數據及時間表釐定，包括(a)時代鄰里集團開發中及管理／將管理的施工現場數目(就施工現場管理服務而言)或 貴集團持作出售或將出售或營運的已竣工或將竣工物業項目數目或面積(就除施工現場管理服務以外的該等服務而言)；(b)該等服務各自的預期期限、物業面積或數目；(c)該等服務各自的估計單價；及(d)協銷服務的預期銷售率及佣金費率；(ii)誠如本函件上文「1. (b)前景及行業概覽」各段所討論 貴集團預期全國房地產市場將逐步復甦；(iii)預期日後有關該等服務的市場服務費會增加；(iv) 貴集團於二零二二財政年度、二零二三財政年度、二零二三年首六個月及二零二四年首六個月維持大規模營運；(v) 貴集團於二零二三財政年度的銷售成本較建議年度上限大幅溢價，倘在 貴集團就該等服務採納的報價機制下，時代鄰里集團在大量交易中被視為最合適的服務供應商，則 貴集團與時代鄰里集團之間的交易金額在未來可能增加；及(vi) 貴公司已考慮歷史金額相對較低及二零二一年持續關連交易協議項下建議年度上限的使用率一般較低，並將建議年度上限較前者大幅下降以反映有關現行業務狀況，吾等認為建議年度上限屬公平合理。

3. 有關新持續關連交易協議的內部監控措施

吾等亦已審閱下列 貴集團的內部監控措施，且認為有關內部監控措施足以確保該等交易將根據新持續關連交易協議所載定價政策及原則按一般商務條款進行並符合上市規則，不會損害 貴公司及獨立股東的利益。

- (i) 採購部將通過收集相關市場資料、審閱及比較自提供類似產品及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；

- (ii) 財務部將妥善記錄 貴集團與時代鄰里集團之間的實際交易金額，並將按月審查總交易金額。為確保不會超過年度上限，財務部將就總交易金額每月警示管理層及採購團隊。倘實際總交易金額達到建議年度上限的60%門檻，或倘業務營運部及財務部預期相關業務將會擴充並可能於短期內使用一大部份的年度上限，則應立即將此事宜上報 貴公司高級管理層。 貴公司高級管理層將初步評估是否有需要修訂現有的年度上限、協調並作出決定，如有需要，則根據 貴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；
- (iii) 貴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 貴集團的內部監控制度，年度上限將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；
- (iv) 貴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閱；
- (v) 貴公司審核委員會將審閱新持續關連交易協議項下交易，並建議任何方案以改善內部監控措施；及
- (vi) 獨立非執行董事將每年審查對新持續關連交易協議施加的規定及內部監控措施的實施及執行情況。

誠如本函件上文「2. (a)有關新持續關連交易協議項下定價政策的討論」段落所討論，吾等已檢查關連樣本及獨立樣本，並認為其符合二零二一年持續關連交易協議及新持續關連交易協議的條款及條件，吾等對 貴集團有關新持續關連交易協議的內部監控措施的有效性並無懷疑。

根據上述內部監控程序，以及新持續關連交易協議的公平合理條款及條件(包括當中的定價政策，誠如上文「2. (a)有關新持續關連交易協議項下定價政策的討論」一節所討論)，吾等信納 貴公司有關新持續關連交易協議的內部監控程序足以確保新持續關連交易協議項下的交易定價屬公平合理，簽立新持續關連交易協議將屬公平合理且符合 貴集團的利益，以及新持續關連交易協議項下的建議年度上限將受到密切監控且將不會被超逾。

4. 持續關連交易協議項下擬進行的新持續關連交易的報告規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59條，新持續關連交易協議項下擬進行的持續關連交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 貴公司的獨立非執行董事須每年審核持續關連交易，並於年報內確認該等交易是否：
 - (i) 於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；
 - (ii) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
 - (iii) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合股東的整體利益；
- (b) 貴公司必須每年委聘其核數師匯報持續關連交易。核數師須致函董事會，確認彼等有否注意到任何事項，可令彼等認為持續關連交易：
 - (i) 並未獲董事會批准；
 - (ii) 在所有重大方面並無按照 貴集團的定價政策(倘該等交易涉及由 貴集團提供貨品或服務)進行；
 - (iii) 在所有重大方面並無根據規管該等交易的相關協議進行；及
 - (iv) 已超逾上限；
- (c) 貴公司必須容許並確保持續關連交易的交易對手方容許核數師可充分查核其記錄，以就該等交易作出報告；及
- (d) 倘獨立非執行董事及／或核數師未能按規定確認有關事宜，則 貴公司必須儘快通知聯交所並刊發公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東批准的規定，並可施加其他條件。

鑒於持續關連交易附帶的報告規定及本函件上文「3.有關新持續關連交易協議的內部監控措施」段落所討論的 貴集團內部監控程序，吾等認為所採取的適當措施將可有效監控持續關連交易的進行，並協助保障獨立股東的權益。

推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由，吾等認為(i)新持續關連交易協議及其項下擬進行交易(即時代鄰里集團向 貴集團及其聯營公司提供該等服務)於 貴集團的日常及一般業務過程中進行；(ii)新持續關連交易的條款(包括建議年度上限)按一般商務條款訂立且屬公平合理；及(iii)訂立新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)符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等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有關決議案，以批准新持續關連交易協議及其項下擬進行交易，亦建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此 致

時代中國控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
綽耀資本有限公司

董事總經理
陳志峰
謹啟

二零二四年十二月十一日

陳志峰先生為綽耀資本有限公司(已向證監會登記並根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之持牌人士及負責人員，並於機構融資行業擁有逾16年經驗。

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，就彼等所深知及確信，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，董事或本公司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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文下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，或根據上市規則附錄C3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)	59.23%
關建輝 ⁽³⁾	配偶權益	46,350,000 (L)	2.21%
白錫洪 ⁽⁴⁾	配偶權益	2,017,000 (L)	0.10%
	實益擁有人	43,074,000 (L)	2.05%
岑兆雄	實益擁有人	1,318,000 (L)	0.06%

附註：

(1) 字母「L」代表該等證券的好倉。

(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59.23%。該1,244,877,716股股份由豐亞企業持有，其為超達全資擁有公司，而佳名及東利分別擁有超達的60%及40%。岑釗雄先生全資擁有佳名。

- (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	實益擁有人	1	100%
岑釗雄 ⁽²⁾	時代鄰里	於受控制法團的權益	473,431,769	48.03%
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	21,565,484	2.19%
		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，其由佳名擁有60%，而佳名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473,431,769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48.03%。該473,431,769股時代鄰里股份由卓源持有，其為超達全資擁有公司，而佳名及東利分別擁有超達的60%及40%。岑釗雄先生全資擁有佳名。
- (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21,565,484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⁾⁽³⁾	配偶權益	5,500,000美元	1,000

附註：

- (1) 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，並已於二零二四年六月四日到期。
- (2) 1,000,000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6.75%計息，須每半年支付一次，並已於二零二三年七月十六日到期。
- (3) 1,000,000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6.60%計息，須每半年支付一次，並已於二零二三年三月二日到期。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文下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，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(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，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)	59.23%
豐亞企業 ⁽²⁾	實益擁有人	1,244,877,716 (L)	59.23%
超達 ⁽²⁾	於受控制法團的權益	1,244,877,716 (L)	59.23%
佳名 ⁽³⁾	於受控制法團的權益	1,244,877,716 (L)	59.23%
東利 ⁽³⁾	於受控制法團的權益	1,244,877,716 (L)	59.23%

附註：

- (1) 字母「L」代表該等證券的好倉。
- (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59.23%。該1,244,877,716股股份由豐亞企業持有，其為超達全資擁有公司，而佳名及東利分別擁有超達的60%及40%。李一萍女士全資擁有東利。
- (3) 佳名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所持有的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，董事及本公司最高行政人員概不知悉有任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉。

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) 概無董事於自二零二三年十二月三十一日(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、超達及佳名的唯一董事外，其他董事亦非本公司任何主要股東的僱員或董事。

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
綽耀	可從事證券及期貨條例項下第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

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)並無於自二零二三年十二月三十一日(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，自二零二三年十二月三十一日（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，本公司的財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

8. 展示文件

新持續關連交易協議的副本將於本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）止不少於14日期間登載於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.timesgroup.cn）。



股東特別大會通告

茲通告時代中國控股有限公司(「本公司」)於二零二四年十二月二十七日(星期五)上午十時正假座香港中環花園道三號中國工商銀行大廈5樓501-2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，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年十二月十一日的通函所賦予者具有相同涵義：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認新持續關連交易協議(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交易；
- (b) 批准本公司日期為二零二四年十二月十一日的通函所載新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代表本公司簽立彼認為新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，二零二四年十二月十一日

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	花園道三號
Grand Cayman KY1-1108	東風中路410-412號	中國工商銀行大廈
Cayman Islands	時代地產中心36-38樓	5樓501-2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登記持有人，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，以上出席人士中就有關股份於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，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，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) 本公司將由二零二四年十二月二十四日(星期二)至二零二四年十二月二十七日(星期五)(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二零二四年十二月二十三日(星期一)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。