

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。



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
總設備銷售、安裝及維護服務**

茲提述本公司日期為二零一九年九月九日、二零一九年十一月十五日、二零一九年十一月二十八日、二零一九年十二月六日、二零一九年十二月九日、二零一九年十二月十八日及二零一九年十二月十九日的公告，內容有關時代鄰里分拆及獨立上市。

設備銷售、安裝及維護服務總協議

於二零一九年十二月三日，本公司與時代鄰里訂立總協議，據此，時代鄰里集團同意(a)向本集團出售電梯，並提供該等電梯的配套安裝、維護及維修服務；及(b)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修以及與該等安裝及維修相關的諮詢服務(統稱「設備銷售、安裝及維護服務」)，期限自上市日期起至二零二一年十二月三十一日止。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由豐亞企業擁有61.54%的股權。根據上市規則第十四A章，豐亞企業為本公司的關連人士。分拆完成後及於本公告日期，時代鄰里不再為本公司的附屬公司，且豐亞企業於時代鄰里已發行股本中擁有50.58%的權益。因此，時代鄰里為本公司關連人士的聯繫人，故根據上市規則第十四A章為關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，總協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則下有關總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超過0.1%，但所有適用百分比率低於5%，故總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、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

茲提述本公司日期為二零一九年九月九日、二零一九年十一月十五日、二零一九年十一月二十八日、二零一九年十二月六日、二零一九年十二月九日、二零一九年十二月十八日及二零一九年十二月十九日的公告，內容有關時代鄰里分拆及獨立上市。

設備銷售、安裝及維護服務總協議

日期：二零一九年十二月三日

訂約方：(1) 時代鄰里；及
(2) 本公司。

期限：自上市日期起至二零二一年十二月三十一日止。

主題事項：時代鄰里集團向本集團提供設備銷售、安裝及維護服務。

價格：提供設備銷售、安裝及維護服務的收費將參考現行市價(經考慮物業的位置及條件、電梯的購買成本及預期營運成本(包括人工成本及材料成本))，經公平磋商後釐定。

付款：本公司及其聯繫人就設備銷售、安裝及維護服務應付服務費的信貸期限為30日，與提供予獨立第三方的信貸期限一致。

歷史交易數值

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，提供設備銷售、安裝及維護服務的歷史交易金額分別為人民幣1.4百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣16.2百萬元及人民幣2.6百萬元。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
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	六月三十日 止六個月 二零一九年 (附註1)
電梯安裝及維護	–	233	9,681	1,529
互聯網服務分期付款	–	–	789	177
智能化工程服務	<u>1,435</u>	<u>4,505</u>	<u>5,694</u>	899
合計	<u>1,435</u>	<u>4,738</u>	<u>16,164</u>	2,605

附註：

1. 本公司預計截至二零一九年十二月三十一日止年度的實際交易金額將不會超過經批准年度上限約人民幣30.7百萬元。

年度上限

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，本集團就提供設備銷售、安裝及維護服務須向時代鄰里集團支付費用的年度上限將分別不會超過人民幣30.7百萬元、人民幣66.2百萬元及人民幣95.7百萬元。下表載列相關年度上限估計明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
電梯銷售、安裝及維護	22,315	31,053	43,690
互聯網服務分期付款	4,869	10,045	14,863
智能化工程服務	<u>3,470</u>	<u>25,049</u>	37,064
合計	<u>30,654</u>	<u>66,147</u>	95,617

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的上述建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 包括截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月期間的歷史交易金額；
- (ii) 將根據現有已簽訂合約確認的估計收入；
- (iii) 電梯銷售收入(自二零一九年九月開始)及時代鄰里的預計承接／接受率(基於截至二零一八年十二月三十一日止年度的比率計算得出)；
- (iv) 本集團將購買電梯的估計數量(基於其截至二零一九年六月三十日的土地儲備及開發中項目計算得出)；
- (v) 每部電梯的估計售價、估計安裝費及估計裝修費(假設與截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度的價格相同)；
- (vi) 估計本集團待開發物業對設備銷售、安裝及維護服務需求的增長(基於公開可用資料及根據包括截至二零一六年、二零一七年及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六個月期間的比率計算的時代鄰里的估計承接／接受率計算得出)；及
- (vii) 互聯網服務及智能化工程服務分期付款的估計合約價格(每單元)，該價格乃基於截至二零一八年十二月三十一日止年度的價格計算得出。

定價政策

於總協議期限期間，本集團成員公司可根據總協議的主要條款不時就提供設備銷售、安裝及維護服務與時代鄰里集團成員公司訂立個別協議。就總協議而言，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各個別協議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條件、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)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總協議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總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以及總協議項下年度上限進行年度審核；
- (e) 本公司審核委員會將審核總協議項下交易，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總協議項下規定及內部監控措施的實施及執行情況。

進行交易的理由及裨益

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。其主要服務目前包括：(i)物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務；(ii)非業主增值服務，包括施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務；(iii)社區增值服務，包括公共空間租賃及停車位管理，及生活服務；及(iv)其他專業服務，主要包括電梯服務、智能化工程服務及市政環衛服務。董事認為，時代鄰里集團與本集團已建立長久的業務關係，並於提供設備銷售、安裝及維護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，本集團將能受益於與時代鄰里訂立總協議。

董事(包括獨立非執行董事)認為，總協議於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由豐亞企業擁有61.54%的股權。根據上市規則第十四A章，豐亞企業為本公司的關連人士。分拆完成後及於本公告日期，時代鄰里不再為本公司的附屬公司，且豐亞企業於時代鄰里已發行股本中擁有50.58%的權益。因此，時代鄰里為本公司關連人士的聯繫人，故根據上市規則第十四A章為關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，總協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則下有關總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超過0.1%，但所有適用百分比率低於5%，故總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、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於岑先生為時代鄰里的控股股東，岑兆雄先生為岑先生的胞弟，白錫洪先生(「白先生」)及李強先生(「李先生」)為時代鄰里的非執行董事，故彼等已就批准總協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

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。本公司的業務包含物業開發，即開發持作出售的住宅及商業物業，及物業租賃，即開發、租賃及轉租本公司或第三方擁有的商業物業。

時代鄰里集團主要從事提供(i)物業管理服務，主要包括安保、清潔、園藝以及維修及保養服務；(ii)非業主增值服務，包括施工現場服務、協銷服務及開荒清潔服務；(iii)社區增值服務，包括公共空間租賃及停車位管理，及生活服務；及(iv)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50.58%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2.12%的股權；(iii)李先生直接擁有0.14%的股權；及(iv)公眾股東直接擁有47.16%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：

「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，於本公告日期為本公司的控股股東
「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
「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
「上市日期」	指	二零一九年十二月十九日，即時代鄰里的股份於聯交所上市的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總協議」	指	本公司與時代鄰里就提供設備銷售、安裝及維護服務所訂立日期為二零一九年十二月三日的總協議
「岑先生」	指	岑釗雄先生，本公司控股股東之一及執行董事
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「分拆」	指	時代鄰里分拆及於聯交所主板獨立上市
「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)，於分拆完成前為本公司的附屬公司

「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
李強

香港，二零二零年一月九日

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