

## 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，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券經紀、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鄰里控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格及回執送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，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。



### 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18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東的意見的嘉林資本函件載於本通函第20至33頁。

謹訂於2021年12月9日下午二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頁至EGM-3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之交易（包括建議年度上限）。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將隨附股東特別大會適用的代表委任表格按其上的指示填妥，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶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，閣下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。

#### 股東特別大會之預防措施及特別安排

請參閱本通函第1頁，有關為預防及控制新型冠狀病毒（「COVID-19」）於股東特別大會上傳播而採取（包括但不限於）以下措施：

- 所有與會人士均須(a)接受體溫檢測；及(b)佩戴外科口罩，方可進入股東特別大會會場；
- 接受香港政府指定檢疫的所有與會人士不得進入股東特別大會會場；
- 所有與會人士均須於股東特別大會期間佩戴外科口罩；
- 作出適當座位安排；及
- 概不分發公司禮品或茶點。

本公司提請與會人士根據自身情況慎重考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司謹此提醒股東無需親身出席股東特別大會行使表決權，並強烈建議股東委託股東特別大會主席為代表及儘早交回代表委任表格。視乎COVID-19疫情的發展，本公司可能會實施進一步變動及預防措施並可能就該等措施刊發進一步公告（如適當）。

2021年11月22日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會之預防措施 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	19
嘉林資本函件 .....	20
附錄一 – 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 股東特別大會之預防措施

---

股東、員工及持份者的健康對本公司而言乃至關重要。鑒於COVID-19的持續蔓延，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保護出席的股東、員工及持份者免受感染風險：

- (i) 將於會場的每個入口對各位股東、受委代表及其他與會者進行強制性體溫檢測。任何體溫高於攝氏37.4度的人士均可能被拒進入會場或將被要求離開會場；
- (ii) 每位與會人士會被查詢是否(a)於股東特別大會前過去十四天內曾到訪香港以外地區；及(b)受到香港政府規定須接受檢疫的人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能被拒進入或被要求離開會場；
- (iii) 每位與會人士於整個大會舉行期間在會場內須佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離；及
- (iv) 恕不會提供茶點招待，且恕無公司禮品。

在法律許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者的安全。

此外，本公司提醒各位股東，就行使投票權而言，彼等毋須親身出席大會。股東可透過填妥並交回本通函所附帶的代表委任表格委任大會主席為其受委代表，代替親身出席大會，以於大會上就有關決議案進行投票。

倘股東決定不親身出席大會，並就有關任何決議案或關於本公司，或與董事會溝通的任何事項有任何疑問，歡迎書面致函本公司的香港主要營業地點。

倘任何股東存在任何與大會有關的疑問，請按以下方式聯絡本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓  
電話：(852) 2862 8555  
傳真：(852) 2865 0990

---

## 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：

「公告」	指	本公司就持續關連交易協議及其項下擬進行之交易作出的日期為2021年11月16日的公告
「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之交易

---

## 釋 義

---

「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
「最後實際可行日期」	指	2021年11月16日，即本通函付印前就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	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

---

## 釋 義

---

「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

 **时代邻里**  
TIMES NEIGHBORHOOD  
**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)

**董事會：**

**執行董事：**

王萌女士  
姚旭升先生  
謝嬈女士  
周銳女士

**註冊辦事處：**

71 Fort Street  
PO Box 500  
George Town  
Grand Cayman  
KY1-1106  
Cayman Islands

**非執行董事：**

白錫洪先生(主席)  
李強先生

**中國總部及主要營業地點：**

中國  
廣東省  
廣州市越秀區  
東風中路410號  
11樓1103室

**獨立非執行董事：**

雷勝明先生  
黃江天博士  
儲小平博士

**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

### 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之交易(包括建議年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該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)的推薦建議函件；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會的意見函件；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。

## 董事會函件

### 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
	2018年	2019年	2020年	8月31日 止八個月 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。

## 董事會函件

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(時代中國的控股股東)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者，董事認為訂立持續關連交易協議對本集團而言有利。

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。

於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，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。

由於上市規則下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（盈利比率除外）超過5%，故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。於最後實際可行日期，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。

**並無依賴問題**

董事認為，本公司對時代中國集團及其聯營公司的依賴為非極端，乃由於：

- i. 隨著與時代中國集團及其聯營公司的持續合作，本集團正積極擴大業務規模及第三方客戶群。本集團自2020年起完成了四項收購，帶來了廣泛的客戶基礎，許多新合約自2020年下半年起已開始。本公司業務收入來源多樣化。儘管與時代中國集團及其聯營公司的持續關連交易總額增加，但由於總收入增長顯著增加，預計其佔總收入的比例將逐漸下降。誠如本公司截至2020年12月31日止年度的年報所披露，本集團於2020年的總收入增加62.6%，而來自獨立第三方的收入佔總收入的百分比於2020年增至69.1%。預計於截至2024年12月31日止三個年度，本集團的大部分收入將繼續來自獨立第三方；
- ii. 本公司認為本集團與時代中國集團及其聯營公司之間的交易乃按照正常商業條款進行，乃由於所收取的服務費乃參考市場價格(考慮到物業項目的位置及條件以及物業管理服務範圍)以及本集團為向獨立第三方提供類似服務而收取的費用後經公平磋商釐定；及

- iii. 本集團與時代中國集團及其聯營公司之間業務關係的性質於中國物業管理公司及其母公司／聯營物業開發商中為普遍現象。大多數於聯交所上市的中國物業管理公司管理來自其聯營物業開發商的項目，並為其聯營物業開發商提供增值服務，亦從其關連人士那裡獲得一筆不小的收入。

綜上所述，本公司對時代中國集團及其聯營公司的依賴為非極端的。

此外，本公司的業務模式為可行且可持續發展。

近年來，物業管理行業發展迅速，且所有可資比較公司都在積極擴大業務範圍，並尋求提供更全面的服務。本公司正從其主營業務中探索更多的收入來源。

本集團與時代中國集團及其聯營公司之間的業務關係於中國商業運營及物業管理公司及其聯營公司中為普遍現象。本集團與時代中國集團及其聯營公司擁有穩固且持續的業務關係。自1998年以來已向時代中國集團及其聯營公司提供各種服務，包括物業管理服務。得益於長期的合作關係，本集團能夠為時代中國集團及其聯營公司提供量身定制的服務以滿足其特定的需求，且本集團的管理層熟悉時代中國集團及其聯營公司的標準及要求，而時代中國集團及其聯營公司則依靠本集團的穩定性及服務水平特別迎合其需求。長期的合作表明，本公司可以為時代中國提供優質的服務且該合作為互利互補。

本公司亦能夠獨立於時代中國集團及其聯營公司運營。本公司有能力開發並獲得更多獨立第三方客戶，並進一步擴大其客戶基礎，拓寬合作。自2013年以來，本集團已開始為獨立第三方物業開發商開發的項目提供服務。第三方物業開發商開發的物業建築面積由2018年的5,414,000平方米增至2020年的47,494,000平方米，並於2021年6月30日進一步增至75,393,000平方米。因此，時代中國集團及其聯營公司在管建築面積佔本集團總在管建築面積的比例由2018年12月31日的71.2%降至2020年12月31日的31.0%，並於2021年6月30日進一步降低至23.0%；反之，第三方開發商的相對比例由2018年12月31日的28.8%增至2020年12月31日的69.0%，並於2021年6月30日進一步增至77.0%。這表明本集團對時代中國集團及其聯營公司項目的整體依賴程度正在減少。

因此，本公司的業務模式為可行且可持續發展。

### 獨立董事委員會的推薦建議

經考慮嘉林資本的意見，獨立董事委員會已告成立，並認為(i)持續關連交易協議(包括建議年度上限)的條款乃按一般商業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之交易(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全文載於本通函第19頁。

### 股東特別大會

股東特別大會將於2021年12月9日下午二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之交易(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頁至EGM-3頁。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的表決將以投票方式進行。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。

本通函隨附股東特別大會代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的股份過戶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小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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。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。

---

## 董事會函件

---

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於2021年12月6日至2021年12月9日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，在此期間概不辦理本公司任何股份過戶登記手續。於2021年12月9日名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。

### 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。經考慮本通函所載理由後，董事認為持續關連交易協議及其項下擬進行之交易以及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  
時代鄰里控股有限公司  
執行董事  
王萌  
謹啟

2021年11月22日



**时代邻里**  
TIMES NEIGHBORHOOD  
**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)

敬啟者：

**持續關連交易**

吾等茲提述本公司於2021年11月22日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文意另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

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之交易及建議年度上限向獨立股東提供意見，詳情載於本通函第5至第18頁的「董事會函件」。嘉林資本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「嘉林資本函件」。經考慮意見函件所載嘉林資本所考慮的主要因素及原因以及其所給予的意見後，吾等認為(i)持續關連交易協議(包括建議年度上限)的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)持續關連交易協議項下擬進行之交易(包括建議年度上限)乃於本集團一般及日常業務過程中進行，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、其項下擬進行之交易及截至2024年12月31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

時代鄰里控股有限公司  
獨立董事委員會

雷勝明  
獨立非執行董事

黃江天  
獨立非執行董事

儲小平  
獨立非執行董事

謹啟

2021年11月22日

以下所載為獨立財務顧問嘉林資本就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

### 持續關連交易

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易協議項下擬進行之交易（「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司於2021年11月22日致股東的通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件中所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年11月16日， 貴公司與時代中國訂立持續關連交易協議，內容有關 貴集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務。

茲提述董事會函件，該等交易構成 貴公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的公告、年度審核及獨立股東批准規定。

由雷勝明先生、黃江天博士及儲小平博士所組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)該等交易的條款是否按照一般商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益並於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准該等交易的決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等（嘉林資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 獨立

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，嘉林資本(i)就 貴公司已於2020年4月27日終結之 貴公司建議收購廣州市時代融信小額貸款股份有限公司之須予披露及關連交易(其詳情載於 貴公司日期為2020年4月9日及2020年4月27日的公告)獲委聘為獨立財務顧問；及(ii)就 貴公司之持續關連交易(其詳情載於 貴公司日期為2020年12月7日的通函)獲委聘為獨立財務顧問。

儘管有上述過往職務，於最後實際可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何其他人士之間存在可被合理視作對嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性構成障礙之任何關係或利益。

## 吾等的意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明(彼等須就此個別及共同承擔全部責任)於作出時屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍然如此。吾等亦假設董事於通函所作有關信念、意見、期望及意向的所有陳述乃經適當查詢及謹慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完備性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供的意見的合理性。吾等的意見乃基於董事聲明及確認概無與該等交易有關之任何人士訂立尚未披露之私人協議／安排或推定諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需的步驟(例如審閱持續關連交易協議、 貴公司的年度報告及中期報告、有關 貴集團提供服務的個別協議，以及對 貴公司截至2024年12月31日止三個年度的建議年度上限的估計該等交易數據的分析)，以為吾等的意見建立合理基礎並達致知情意見。

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料。董事願就通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在做出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函中所載資料在各重大方面均準確完備，無誤導或欺詐成分，且並

無遺漏任何其他事項，以致通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，概不就通函任何部分的內容承擔責任，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、時代中國及彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮 貴集團或股東因該等交易而引致的稅務影響。吾等的意見必須根據現時的財務、經濟、市場及其他情況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得的資料作出。股東務請注意，後續發展（包括市場及經濟狀況的任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新該意見以考慮於最後實際可行日期後發生的事件，或更新、修改或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容一概不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件的資料乃摘錄自己經刊發或以其他方式公開獲得的來源，則嘉林資本的責任為確保有關資料已正確地摘錄自相關來源。

### 主要考慮因素及理由

於達致有關該等交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 有關 貴集團的資料

茲提述董事會函件， 貴公司為投資控股公司。 貴集團主要在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。

#### 有關時代中國的資料

茲提述董事會函件，時代中國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。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、租賃及轉租該公司或第三方擁有的商業物業。



### 該等交易的理由及裨益

經參考董事會函件，貴集團與時代中國集團及其聯營公司有長期的業務關係。貴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。由於貴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，董事認為訂立持續關連交易協議對貴集團而言有利。

此外，經董事確認，該等交易於貴集團一般及日常業務過程中訂立並經常且定期進行。因此，倘每項相關交易均按上市規則規定（倘必需）作出定期披露及取得事先獨立股東批准，則成本過高及不切實可行。故此，董事認為訂立該等交易對貴公司及股東整體而言有利。

經考慮上述因素，包括(i)訂立該等交易（屬收益性質）讓貴集團可擁有穩定的客源；(ii)倘每項相關交易均按上市規則規定（倘必需）作出定期披露及取得事先獨立股東批准，則成本過高及不切實可行，吾等認為該等交易符合貴公司及股東的整體利益，並於貴集團一般及日常業務過程中進行。

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貴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涵蓋了由(i)豐亞企業（貴集團的控股股東）與貴公司；及(ii)時代中國與貴公司訂立的兩份單獨持續關連交易協議，貴集團已審閱協議項下的歷史交易，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，貴公司認為自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。

### 該等交易的主要條款

該等交易的主要條款載列如下，該等交易的詳情載列於董事會函件「持續關連交易協議」一節。

#### 日期

2021年11月16日

#### 標的事項

貴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上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。期限自2022年1月1日起至2024年12月31日止。

## 定價

費用將參考(i) 貴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 貴集團向獨立第三方收取的費用。定價政策的詳情載於董事會函件「定價」分節。

考慮到費用於任何情況下，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 貴集團向獨立第三方收取的費用，吾等認為定價政策屬公平合理。

就盡職調查而言，吾等已取得(i) 貴集團與(a)時代中國集團及其聯營公司(於2021年)；及(b)獨立第三方合計逾10份合約；及(ii)顯示 貴集團向所有客戶收取的費用的內部系統紀錄。吾等注意到， 貴集團向時代中國集團及其聯營公司提供的服務包括(i)非業主增值服務；(ii)物業管理服務；(iii)停車場租賃管理服務；(iv)電梯的銷售、安裝及維護；(v)互聯網服務分期付款；及(vi)智能化工程服務。由於上述文件涉及 貴集團提供上述服務(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(vi)(有關文件由 貴公司隨機提供)，且不存在 貴集團與獨立第三方就 貴集團提供互聯網服務分期付款(即本段所述的服務(v))訂立的合約，吾等認為上述文件足以讓吾等就現有框架協議的公平定價提供意見。在審閱上述文件後並因應吾等的進一步要求，吾等注意到以下內容：

- 就服務(i)、(ii)、(iii)及(iv)而言，吾等自上述文件中注意到， 貴集團向時代中國集團及其聯營公司提供類似／相同服務所收取的費用不低於向獨立第三方收取的費用。

- 就服務(vi)而言，誠如董事所告知，由於報價乃參照當前市場價格、所需技術技能及專門知識以及 貴集團服務成本(包括相關項目的智能化工程作業所需人手)而按情況逐一釐定，故不適合比較不同的智能化工程服務項目。為說明服務(vi)定價的公平性，董事進一步告知吾等(a) 貴集團於2021年首六個月向時代中國集團及其聯營公司提供智能化工程服務產生的收入(連同成本)；及(b) 貴集團於2021年首六個月向獨立第三方提供智能化工程服務產生的收入(連同成本)。於2021年首六個月，向時代中國集團及其聯營公司提供上述服務的毛利率不低於向獨立第三方提供上述服務的毛利率。

吾等獲悉， 貴集團已採用有關持續關連交易協議的內部控制措施(「**內部控制措施**」)，以確保持續關連交易協議項下擬進行之交易按一般商業條款訂立，有關詳情載於董事會函件「內部控制」一節。考慮到在訂立每項特定協議前，將有程序以確保有關交易的條款屬公平合理，且向關連人士收取的費用不會優於向獨立第三方收取的費用，吾等認為有效實施內部控制措施將有助於確保該等交易的公平定價。

茲提述上市規則第14A.56條，(其中包括)倘交易涉及上市發行人集團提供商品或服務，則 貴公司核數師須致函董事會確認是否有任何事項引起彼等注意，令彼等認為持續關連交易於所有重大方面未有遵循上市發行人集團的定價政策。吾等已取得 貴公司核數師發出的函件，當中彼等斷定(其中包括) 貴集團於截至2020年12月31日止年度訂立的持續關連交易於所有重大方面均已遵循 貴集團的定價政策。

吾等進一步與 貴公司財務部的財務總監(「**財務總監**」)進行了討論，彼將主要負責執行內部控制措施，且獲悉財務部已了解內部控制措施並將在進行該等交易時遵守內部控制措施。

參照董事會函件，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。此外，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 貴公司高級管理層。 貴公司高級管理層將評估是否需要修訂現有年度上限，

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。由於倘實際總交易金額達到門檻或若干事件發生／預期發生，將對總交易金額及報告程序進行定期審閱，吾等認為，為確保不會超過持續關連交易協議項下的年度上限而採取的程序是有效的。

經考慮(i)吾等與財務總監進行上述討論；(ii)核數師確認 貴集團於截至2020年12月31日止年度訂立的持續關連交易在所有重大方面均符合 貴集團的定價政策；及(iii)吾等對上述文件的調查結果，吾等認為內部控制措施已妥為執行。

### 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，與提供予獨立第三方的信貸期限一致。

經參考 貴公司截至2020年12月31日止年度的年報，就物業管理服務的應收貿易款項而言， 貴集團按季度或月份收取物業管理費，且通常在發出即期票據後到期付款。就其他服務的應收貿易款項而言， 貴集團與客戶的交易條款主要為信貸，且信貸期限一般為三個月內。因此，吾等認為服務的付款期限屬公平合理。

### 建議年度上限

(i)截至2020年12月31日止年度及截至2021年8月31日止八個月該等交易的歷史金額連同現有年度上限；及(ii)截至2024年12月31日止三個年度該等交易的建議年度上限載列如下。

	截至2020年 12月31日止年度 (「2020財年」) (人民幣千元)	截至2021年 12月31日止年度 (「2021財年」) (人民幣千元)
歷史交易金額	543,344	321,717 (附註)
現有年度上限	630,000	830,000

## 嘉林資本函件

	截至2022年 12月31日止年度 (「2022財年」) (人民幣千元)	截至2023年 12月31日止年度 (「2023財年」) (人民幣千元)	截至2024年 12月31日止年度 (「2024財年」) (人民幣千元)
建議年度上限	1,220,000	1,680,000	2,150,000

附註：截至2021年8月31止八個月之數據。

釐定截至2024年12月31日止三個年度之建議年度上限的基準乃載於董事會函件「建議年度上限」一節。

根據上表，2020財年的現有年度上限使用率處於較高水平，約為86.2%。2022財年的建議年度上限較2021財年的現有年度上限大幅增加。誠如董事告知，該大幅增加乃主要參考 貴集團與時代中國集團及其聯營公司之間歷史交易金額的增長趨勢而考慮。

為評估公平性及合理性，吾等進行以下分析：

- 2022財年的估計交易金額（此亦為年度上限）與2020財年的歷史交易金額相比，複合年增長率約為50%。

誠如上文所述，該大幅增加乃主要參考 貴集團與時代中國集團及其聯營公司之間歷史交易金額的增長趨勢而考慮。

吾等概述截至2020年12月31日止五個年度 貴集團與時代中國集團及其聯營公司之間的歷史交易金額如下：

	截至2016年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
歷史交易金額	109,605	127,498	238,387	331,810	543,344
同比增長		16%	87%	39%	64%
平均增長率			52%		
複合年增長率 (2016年至2020年)			49%		

由於2020財年至2022財年的隱含複合年增長率約50%與2016年至2020年的複合年增長率一致，吾等認為2020財年至2022財年的隱含複合年增長率屬合理。

- 因應吾等的要求，董事向吾等提供了2022財年的建議年度上限的計算方法。有關截至2024年12月31日止三個年度之建議年度上限的明細詳情，另請參閱董事會函件「建議年度上限」一節。

根據2022財年的建議年度上限明細，(i)協銷服務（佔總增加約68%）；(ii)智能化工程服務（佔總增加約13%）；(iii)電梯銷售、安裝及維護（約佔總增加約19%）的估計增加與2020財年的歷史交易金額相比，合共佔2022財年的建議年度上限增加的大部分（註：其他分部的變動代表增加少於10%或減少）。

### **1. 協銷服務**

2022財年協銷服務的估計金額主要包括(i)提供現場協銷服務的估計金額；及(ii)為物業提供協銷服務的估計金額。

#### **1.1. 提供現場協銷服務**

吾等注意到，2022財年提供現場協銷服務的估計金額乃根據2021財年提供現場協銷服務及估計增長而釐定。

在達致2021財年現場協銷服務的估計金額時，董事考慮(i)現場協銷服務的估計金額乃經參考各現場項目的估計員工人數、彼等的平均工資、估計服務期及估計現場項目數量（因應吾等的進一步要求，董事向吾等提供現場項目歷史數量、各現場項目的員工人數及平均工資水平、平均服務期，均與估計數字一致）；及(ii)物業室內裝飾服務的估計金額乃經參考2021財年上半年該等服務歷史金額的年度化及2021財年建議額外室內裝飾服務（根據戰略合作）（因應吾等的進一步要求，董事向吾等提供建議室內裝飾項目及估計合約價值）。

吾等注意到，2022財年提供現場協銷服務的估計金額較2021財年增加約68%。由於2021財年提供現場協銷服務的估計金額的隱含增幅相當於較2020財年增加約65%，吾等認為上述估計增加約68%屬合理。

基於上述情況，吾等認為2022財年提供現場協銷服務的估計金額屬合理。

### 1.2. 為物業提供協銷服務

據董事告知，協銷服務是指時代中國集團及其聯營公司向經由 貴集團介紹的客戶銷售物業及停車位。協銷服務的估計金額乃參照下列各項計算：(i)物業及停車位的估計價值；(ii)2022財年擬出售物業及停車位的估計單位；及(iii)估計佣金費率。

就盡職調查而言，吾等注意到(i)單位物業／停車位的估計價值分別代表時代中國集團(其客戶由 貴集團介紹)於截至2021年8月31日止八個月內出售的單位物業／停車位的平均價值；(ii) 2022財年擬出售物業及停車位的估計單位乃根據僱員人數及每位僱員介紹的客戶數目(以歷史銷售數據為基礎並作出調整)作出；及(iii)估計佣金費率，即根據截至2021年8月31日止八個月的歷史銷售數據並作出調整而得出的平均佣金費率。鑒於上述因素，吾等認為於2022財年的協銷服務屬可接受。

## 2. 智能化工程服務

據董事告知，於2022財年的智能化工程服務的估計金額乃參照下列各項計算：(i)於2022財年將予交付的估計建築面積；(ii)將由 貴集團向時代中國集團及其聯營公司提供的智能化工程服務的估計比例；及(iii)每平方米的智能化工程服務單位成本。

吾等進一步注意到，於2022財年將予交付的估計建築面積乃基於截至2021年7月31日止首七個月的實際已交付建築面積，及截至2021年12月31日止五個月的估計將予交付建築面積。由於2021財年將予交付的估計建築面積與2020財年將予交付的估計建築面積相比增加較小，吾等認為2021財年將予交付的估計建築面積屬合理。因此，吾等認為於2022財年將予交付的估計建築面積(與2021財年一致)屬合理。

據董事進一步告知，貴集團將提供的智能化工程服務的估計比例乃根據截至2021年8月31日止八個月智能化工程服務合約價值相比時代中國集團對智能化工程的投資計算。因應吾等的要求，吾等取得上述合約價值及投資金額，並確認上述估計比例的計算。

就2022財年每平方米的智能化工程服務估計單位成本而言，董事向吾等提供有關貴集團向時代中國集團及其聯營公司提供工程服務的三個歷史項目的每平方米的智能化工程服務單位成本。每平方米的智能化工程服務估計單位成本均屬三個歷史項目每平方米的智能化工程服務單位成本範圍內。因此，吾等認為每平方米的智能化工程服務估計單位成本屬公正。

基於上文所述，吾等認為於2022財年的智能化工程服務屬合理。

### **3. 電梯銷售、安裝及維護**

根據明細，貴集團於截至2021年8月31日止八個月錄得電梯銷售、安裝及維護交易金額約人民幣9.1百萬元，顯著低於2021財年的估計金額約人民幣86.3百萬元。誠如董事所解釋，彼等預期於2021財年的最後幾個月錄得大部分估計金額。

吾等注意到貴集團於截至2020年10月31日止十個月錄得電梯銷售、安裝及維護交易金額約人民幣2.36百萬元，而貴集團於2020年整個財政年度錄得交易總金額約人民幣30.5百萬元。這表示貴集團於2020財年的最後兩個月錄得有關電梯銷售、安裝及維護的大部分交易金額。

因應吾等的要求，董事向吾等提供一份列表，當中顯示了需要貴集團提供電梯銷售、安裝及維護的物業項目，連同於2021財年將予入賬的合約價值／估計合約價值及估計金額。根據項目，電梯銷售、安裝及維護的估計金額與2021財年將予入賬的估計金額的總和一致。



基於上述因素，尤其是(i) 貴集團於2020財年的最後兩個月錄得有關電梯銷售、安裝及維護的大部分交易金額；及(ii)根據列表所示的相關項目，電梯銷售、安裝及維護的估計金額與2021財年將予入賬的估計金額的總和一致，吾等認為於2021財年有關電梯銷售、安裝及維護的估計金額屬合理。

吾等進一步注意到，2022財年有關電梯銷售、安裝及維護的估計金額較2021財年大幅增加約88%。經考慮2018年至2020年提供該服務的平均歷史增長約為每年91%，吾等認為上述約88%的增加屬合理。因此，吾等認為於2022財年有關提供電梯銷售、安裝及維護的估計金額屬合理。

在吾等的分析過程中，吾等參照（其中包括）截至2020年12月31日止五個年度（而非2021年首八個月）的相關財務金額及其比較數據，分析了2022財年的建議年度上限，此乃主要由於以下因素：(i) 貴公司並無編製2016年至2019年首八個月的相關數據；(ii)若干服務（如智能化工程服務）的服務費是根據項目進度支付的；及(iii)就若干服務（即電梯銷售、安裝及維護服務）而言，預期大部分估計金額將在年內最後幾個月入賬。因此，吾等認為吾等基於（其中包括）全年歷史金額的分析將更為合適。

基於上述因素，包括(i)2020財年至2022財年的隱含複合年增長屬合理；及(ii)誠如吾等上述分析，上述三類服務（與2020財年相比，其增加相當於2022財年增加的大部分）屬合理，吾等認為於2022財年的建議年度上限屬公平合理。

(i)2023財年的建議年度上限較2022財年增加約38%；及(ii)2024財年的建議年度上限較2023財年增加約28%。經考慮(i) 貴集團於截至2020年12月31日止五個年度提供服務的歷史金額的複合年增長率約為50%；及(ii) 貴集團於2020財年提供服務的歷史金額較2019財年增加約64%，吾等認為於2023財年及2024財年的建議年度上限增加屬合理。

吾等亦注意到，貴集團於2020財年的收入、毛利及母公司擁有人應佔利潤分別較2019財年增加約62.6%、73.9%及141.5%（2018財年較上一財政年度增加：55.4%、60.3%及51.6%）。

經考慮(i)2023財年及2024財年的建議年度上限增加屬合理；及(ii)上文所述的貴集團過往經營表現，吾等認為2023財年及2024財年的建議年度上限屬公平合理。

股東須注意，由於年度上限與未來事件有關，並依據未必可於截至2024年12月31日止整個期間維持有效的假設而估計，且並不代表自該等交易中所得的收入預測。因此，吾等概不就自該等交易中所得的實際收入與建議年度上限的接近程度發表意見。

經審閱及考慮該等交易的條款，尤其是上列主要條款（包括定價政策、付款條款及建議年度上限屬公平合理；且並無注意到異常條款），吾等認為該等交易的條款按一般商業條款訂立且屬公平合理。

#### 上市規則的涵義

董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此，(i)該等交易的價值須規限於其各自根據持續關連交易協議所涉期間的年度上限；(ii)該等交易的條款（包括其各自的年度上限）須每年由獨立非執行董事進行審查；(iii)獨立非執行董事對於該等交易條款的年度審查詳情須載入貴公司隨後刊發的年報中。

此外，上市規則亦規定，貴公司的核數師須向董事會發出函件，確認（其中包括）是否有任何事項引起彼等注意，令彼等認為該等交易項下擬進行之交易(i)未經董事會批准；(ii)於所有重大方面未有遵循貴集團的定價政策；(iii)於所有重大方面未有根據規管該等交易的持續關連交易協議而訂立；及(iv)已超出年度上限。

倘該等交易的總金額預期超出年度上限，或經董事確認，該等交易的條款有任何擬議重大修訂，則貴公司須遵守規管持續關連交易的上市規則適用條文。

鑒於上述根據上市規則就持續關連交易所訂明的規定，吾等認為已備有足夠措施監管該等交易，從而保障獨立股東的利益。

## 推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)該等交易的條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)該等交易於 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。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提供意見，以投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等交易之決議案，且吾等建議獨立股東就此對該決議案投贊成票。

此致

時代鄰里控股有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

2021年11月22日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為嘉林資本有限公司之負責人，可根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

\* 僅供識別

## 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及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及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及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的條文規定被當作或視作擁有的權益及淡倉）或根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於本公司根據有關條例須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份的權益

董事／ 最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司股權 概約百分比 <sup>(1)</sup>
王萌女士	實益擁有人	200,000	0.02%
姚旭升先生	實益擁有人	200,000	0.02%
謝嬈女士	實益擁有人	200,000	0.02%
周銳女士	實益擁有人	200,000	0.02%
白錫洪先生	實益擁有人	509,000	0.05%
	配偶權益 <sup>(2)</sup>	20,021,484	2.03%
雷勝明先生	實益擁有人	200,000	0.02%
黃江天博士	實益擁有人	200,000	0.02%

附註：

(1) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為985,672,747股股份。

(2) 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。

## 於相關法團的權益

姓名	相聯法團名稱	身份／	股份數目	佔權益
		權益性質		概約百分比 <sup>(1)</sup>
白錫洪先生	時代中國控股有限公司	實益擁有人	43,074,000	2.17%
		配偶權益 <sup>(2)</sup>	2,017,000	0.10%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，時代中國已發行股份總數為1,984,116,039股股份。
- (2) 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股時代中國股份中擁有權益。白錫洪先生被視為於該等股份中擁有權益。

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及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的條文規定被當作或視作擁有的權益及淡倉）或根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於本公司根據有關條例須存置的登記冊的任何權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

## 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就本公司董事所深知，以下人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司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權益或淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東名稱	權益性質	股份數目	佔本公司股權
			概約百分比 <sup>(1)</sup>
卓源創投有限公司	實益擁有人	468,250,769	47.51%
超達創投有限公司	受控法團權益	468,250,769	47.51%
佳名投資有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	468,250,769	47.51%

股東名稱	權益性質	股份數目	佔本公司股權 概約百分比 <sup>(1)</sup>
東利管理有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	468,250,769	47.51%
岑釗雄先生 <sup>(2)</sup>	受控法團權益 配偶權益	468,250,769	47.51%
李一萍女士 <sup>(2)</sup>	受控法團權益 配偶權益	468,250,769	47.51%
Sumitomo Mitsui Financial Group, Inc.	受控法團權益	59,141,000	6.00%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為985,672,747股股份。
- (2) 卓源由超達全資擁有，而超達由佳名投資（由岑先生全資擁有）及東利（由李女士全資擁有）分別擁有60%及40%的股權。根據《證券及期貨條例》，超達、佳名投資、東利、岑先生及李女士被視為於卓源持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司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權益或淡倉，或須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

### 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件（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) 概無董事於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來收購、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) 概無董事兼為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
嘉林資本有限公司	可從事《證券及期貨條例》項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

截止最後實際可行日期，上述專家(i)已就刊發本通函發出書面同意，同意以本通函所載形式及文義載入其函件或意見，並引述其名稱，且迄今並無撤回有關書面同意；(ii)並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，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)概無於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來收購、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2020年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）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

下列各文件的副本於本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）內透過電子呈交系統於聯交所網站以及於本公司網站在線上展示：

- (a) 日期為2021年11月22日的獨立董事委員會函件，全文載於本通函第19頁；
- (b) 嘉林資本發出日期為2021年11月22日的推薦意見函件，全文載於本通函第20至33頁；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述嘉林資本發出的書面同意；
- (d) 持續關連交易協議；及
- (e) 本通函副本。



 **时代邻里**  
TIMES NEIGHBORHOOD  
**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)

股東特別大會通告

茲通告時代鄰里控股有限公司（「本公司」）於2021年12月9日下午二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，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案。除另有界定者外，本通告所用詞彙應與本公司日期為2021年11月22日之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之持續關連交易；
- (b) 批准本公司日期為2021年11月22日之通函所載持續關連交易協議內建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一位董事為本公司及代表本公司簽署彼認為與該持續關連交易協議擬進行之事宜相關、附屬或有關的一切其他文件、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  
時代鄰里控股有限公司  
執行董事  
王萌  
謹啟

香港，2021年11月22日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

71 Fort Street  
PO Box 500  
George Town  
Grand Cayman  
KY1-1106  
Cayman Islands

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

附註：

1. 根據上市規則，股東特別大會上的決議案將以投票方式進行表決（惟主席以誠實信用之原則決定，容許有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外）。投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司的網站刊載。
2. 任何有權出席大會並於會上投票的本公司股東，可委派一名或以上受委代表出席，並在表決時代其投票。該受委代表毋須為本公司股東。若委派超過一名受委代表，必須在有關代表委任表格內指明每一名受委代表所代表的本公司股份數目。
3. 代表委任文據必須以書面形式作出並須由委任人或其獲正式授權的代理人簽署作實；倘委任人為法團，則有關文據必須蓋上印章或經由任何獲授權簽署有關文據的高級職員、代理人或其他人士簽署作實。
4. 指定代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署核實之副本，在切實可行情況下盡快但無論如何須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時之前（即2021年12月7日下午二時正（香港時間）或之前）送達本公司的股份過戶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。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按意願親身出席大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤銷。
6. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名聯名持有人均有權親身或由受委代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人方有權投票，而其他登記持有人均無權投票。

---

## 股東特別大會通告

---

7. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將由2021年12月6日至2021年12月9日（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記，在此期間，本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須確保將所有過戶文件連同有關股票不遲於2021年12月3日下午四時三十分前提交本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓1712-1716號舖。
8. 本通告所述時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，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。