

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任何部分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。



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)

持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立財務顧問

致獨立董事委員會及獨立股東



董事會函件載於本通函第6至22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23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24至39頁。

謹訂於2020年12月22日下午2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2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年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)。

2020年12月7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.....	6
獨立董事委員會函件	23
嘉林資本函件.....	24
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之人士。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。

根據《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(第599章) (「規例」)，超過50人羣組聚集之股東大會須安排於獨立房間或區隔範圍，而每個房間或範圍容納不多於50人。

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之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。

倘規例有任何重大修改而可能影響股東特別大會，本公司將適時透過另行刊發公告的方式通知股東。

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，或與董事會溝通之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之疑問，請按以下方式聯絡本公司之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：

「2019年豐亞協議」	指	本公司與豐亞企業就本集團向豐亞企業、聯繫人(不包括本集團)提供若干服務訂立的日期為2019年12月3日的協議
「2019年時代中國協議」	指	本公司與時代中國就本集團向時代中國集團提供若干服務訂立的日期為2019年12月3日的協議
「2020年豐亞協議」	指	本公司與豐亞企業就根據2019年豐亞協議修訂截至2020年12月31日止年度的年度上限訂立的日期為2020年12月4日的協議
「2020年時代中國協議」	指	本公司與時代中國就根據2019年時代中國協議修訂截至2020年12月31日止年度的年度上限訂立的日期為2020年12月4日的協議
「2021年協議」	指	本公司與時代中國就截至2021年12月31日止年度本集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務訂立的日期為2020年12月4日的協議
「公告」	指	本公司就2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年協議及其項下擬進行之交易作出的日期為2020年12月4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
「董事會」	指	本公司董事會

釋 義

「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之獲豁免有限公司，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	股東特別大會上獨立股東批准2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議的日期
「股東特別大會」	指	建議召開的本公司股東特別大會，以批准2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年協議及其項下擬進行之交易（包括建議年度上限）
「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2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議（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、李先生、豐亞企業及其聯繫人以外的股東

釋 義

「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
「首次公開發售」	指	首次公開發售
「最後實際可行日期」	指	2020年12月4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」	指	本公司普通股於聯交所主板上市
「《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
「李先生」	指	非執行董事李強先生
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「服務」		(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

釋 義

「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1233）
「時代中國集團」	指	時代中國及其附屬公司
「%」	指	百分比

附註：僅作說明用途，人民幣已使用人民幣0.8451元兌1.00港元的說明性匯率換算為港元。



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

非執行董事：

白錫洪先生 (主席)
李強先生

獨立非執行董事：

雷勝明先生
黃江天博士
儲小平博士

註冊辦事處：

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

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

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)2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年協議及其項下之交易(包括建議年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年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。

2020年豐亞協議

於2020年12月4日，本公司與豐亞企業就本集團向豐亞企業的聯繫人(不包括本集團)提供若干物業管理服務訂立2020年豐亞協議，以修訂2019年豐亞協議項下截至2020年12月31日止年度的建議年度上限(包括但不限於(i)豐亞企業的聯繫人(不包括本集團)擁有或使用的物業的物業管理服務，(ii)交付前服務，包括(a)施工現場管理服務；(b)陳列室及物業銷售場地管理服務，(iii)停車場管理及租賃服務，及(iv)交付前階段的初步規劃及設計諮詢服務(「物業管理及相關服務」))。

主要條款

2020年豐亞協議的主要條款載列如下。

期限

待股東於股東特別大會上批准相關普通決議案後，2020年豐亞協議將於生效日期生效。有效期自2020年1月1日起至2020年12月31日止。2019年豐亞協議將於生效日期終止並被2020年豐亞協議所替代。

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有關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)，且於相同情況下不得低於本集團向獨立第三方收取的費用。

付款

豐亞企業的聯繫人(不包括本集團)就相關服務應付費用的信貸期限為30日，與提供予獨立第三方的信貸期限一致。

董事會函件

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年10月31日止十個月，提供相關服務的歷史交易金額分別為人民幣122,760,000元、人民幣222,223,000元、人民幣305,039,000元及人民幣392,550,000元。相關歷史金額明細載列如下：

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	10月31日
	(人民幣千元)			止十個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
非業主增值服務	95,740	187,552	247,683	326,790
— 施工現場管理服務	20,638	41,242	44,395	32,352
— 協銷服務	64,615	114,480	178,794	250,094
— 開荒清潔服務	10,487	31,830	22,111	31,542
— 交付前階段的前期規劃 及設計諮詢服務	—	—	2,382	12,802
物業管理服務	23,983	30,569	53,288	60,760
停車場租賃管理服務	3,037	4,102	4,068	5,000
合計	<u>122,760</u>	<u>222,223</u>	<u>305,039</u>	<u>392,550</u>

2019年豐亞協議的現有年度上限

根據2019年豐亞協議，豐亞企業及其聯繫人（不包括本集團）於截至2019年12月31日止年度應付費用的年度上限為人民幣316.2百萬元以及於截至2021年12月31日止兩個年度各年應付費用的年度上限將分別不超過人民幣435.1百萬元及人民幣650.0百萬元。

本公司將確保直至股東特別大會之日，相關服務的實際交易金額將不超過截至2020年12月31日止年度2019年豐亞協議規定的現有年度上限。

2020年豐亞協議的經修訂年度上限

根據2020年豐亞協議，豐亞企業及其聯繫人（不包括本集團）於截至2020年12月31日止年度應付費用的年度上限將不超過人民幣545,000,000元。

經修訂年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 截至2019年12月31日止年度、截至2020年6月30日止六個月及截至2020年10月31日止十個月的物業管理及相關服務的歷史交易金額；
- (b) 截至2020年12月31日止年度的物業管理及相關服務的估計交易金額之詳情載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣千元)
非業主增值服務	466,000
— 施工現場管理服務	48,000
— 協銷服務	332,000
— 開荒清潔服務	68,000
— 交付前階段的前期規劃及設計諮詢服務	18,000
	<hr/>
物業管理服務	71,000
停車場租賃管理服務	8,000
	<hr/>
合計	<u>545,000</u>

- (c) 於2020年上半年，物業管理及相關服務（協銷服務項下的銷售代理服務以及協銷服務項下的室內設計服務除外）的歷史金額約為人民幣198.4百萬元。截至2020年12月31日止兩個年度中，下半年的交易金額均大於上半年的交易金額。董事估計，2020年上半年的年化金額佔2020年金額的42%，而於2020年物業管理及相關服務（協銷服務項下的銷售代理服務以及協銷服務項下的室內設計服務除外）的總金額約為人民幣472.3百萬元。
- (d) 截至2020年12月31日止年度，協銷服務項下的銷售代理服務估計需求乃參考(i)待售物業／停車場的估計價值；(ii)預計出售物業／停車場單位；及(iii)估計佣金率釐定。董事估計，於2020年，該等服務物業及停車場的交易金額分別約為人民幣28.5百萬元及人民幣32.1百萬元；及
- (e) 截至2020年10月31日止十個月的協銷服務項下室內設計服務的實際金額。截至2020年12月31日止年度，室內設計服務的估計需求乃基於已簽署合約價值（約人民幣11.5百萬元）。

基於上述因素，本公司認為相關服務的建議年度上限（截至2020年12月31日）屬公平合理。

2020年時代中國協議

於2020年12月4日，本公司與時代中國就本集團(a)向時代中國集團出售電梯，並提供該等電梯的輔助安裝、維護及維修服務，(b)互聯網服務分期付款，及(c)提供智能化工程服務，包括但不限於門禁系統、對講系統、監控系統及寬頻網絡設施的安裝及維護以及與時代中國集團在將該等物業交付予業主前開發的物業相關諮詢服務（「設備銷售、安裝及維護服務」）訂立2020年時代中國協議，以修訂2019年時代中國協議項下截至2020年12月31日止年度的建議年度上限。

主要條款

2020年時代中國協議的主要條款載列如下。

期限

待股東於股東特別大會上批准相關普通決議案後，2020年時代中國協議將於生效日期生效。有效期自2020年1月1日起至2020年12月31日止。2019年時代中國協議將於生效日期終止並被2020年時代中國協議所替代。

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有關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)，且於相同情況下不得低於本集團向獨立第三方收取的費用。

付款

時代中國集團就相關服務應付費用的信貸期限為30日，與提供予獨立第三方的信貸期限一致。

歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年10月31日止十個月，提供相關服務的歷史交易金額分別為人民幣4,738,000元、人民幣16,164,000元、人民幣26,771,000元及人民幣19,590,000元。相關歷史金額明細載列如下：

	截至12月31日止年度			截至 10月31日 止十個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
電梯銷售、安裝及維護	233	9,681	25,333	2,355
互聯網服務分期付款	—	789	591	8,000
智能化工程服務	4,505	5,694	847	9,235
合計	<u>4,738</u>	<u>16,164</u>	<u>26,771</u>	<u>19,590</u>

2019年時代中國協議的現有年度上限

根據2019年時代中國協議，時代中國集團於截至2019年12月31日止年度應付費用的年度上限為人民幣30.7百萬元以及於截至2021年12月31日止兩個年度各年應付費用的年度上限將分別不超過人民幣66.2百萬元及人民幣95.7百萬元。

本公司將確保直至股東特別大會之日，相關服務的實際交易金額將不超過截至2020年12月31日止年度2019年時代中國協議規定的現有年度上限。

2020年時代中國協議的經修訂年度上限

根據2020年時代中國協議，時代中國集團於截至2020年12月31日止年度應付費用的經修訂年度上限將不超過人民幣85,000,000元。

上述經修訂年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 截至2019年12月31日止年度及截至2020年10月31日止十個月的歷史交易金額；
- (b) 截至2020年12月31日止年度設備銷售、安裝及維護服務的估計交易金額，詳情載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣千元)
電梯銷售、安裝及維護	40,000
互聯網服務分期付款	11,000
智能化工程服務	34,000
合計	<u>85,000</u>

- (c) 就截至2020年12月31日止年度的電梯銷售、安裝及維護估計金額，(i)截至2020年10月31日止十個月，該等服務的交易金額約為人民幣2.4百萬元；及(ii)於2020年11月及2020年12月，已簽署／預計簽署合約價值預計約為人民幣37.6百萬元；

- (d) 截至2020年12月31日止年度，互聯網服務分期付款的估計需求乃參考(i)截至2020年10月31日止十個月的歷史交易金額約為人民幣8百萬元，及(ii)目前手頭合約價值以及2020年11月及2020年12月的估計合約價值合計約為人民幣2.7百萬元釐定；
- (e) 截至2020年12月31日止年度，智能化工程服務的估計金額乃參考(i)智能化工程服務項下的估計軟件開發費用於截至2020年12月31日止年度預期約為人民幣10百萬元；(ii)智能化工程服務(不包括軟件開發服務)於截至2020年10月31日止十個月的交易金額約為人民幣6百萬元；及(iii)根據於2020年11月及2020年12月已簽訂／估計即將簽訂的合約的價值，智能化工程服務(不包括軟件開發服務)於2020年11月的估計交易金額約為人民幣18百萬元釐定；

基於上述因素，本公司認為相關服務的建議年度上限(截至2020年12月31日)屬公平合理。

2021年協議

於2020年12月4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2021年協議。

主要條款

2021年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物業管理及相關服務(包括物業管理及相關服務以及設備銷售、安裝及維修服務)。

期限

2021年協議須待股東於股東特別大會上就2021年協議批准相關普通決議案後，方可生效。有效期自2021年1月1日起至2021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)當地政府所發出相似類型開發項目的有關服務之指引價格(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。

付款

時代中國集團及其聯營公司就該等服務的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。

建議年度上限

時代中國集團及其聯營公司於截至2021年12月31日止年度所支付的年度上限費用將不超過人民幣830,000,000元。

上述建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 截至2020年12月31日止年度的(i)物業管理及相關服務；及(ii)設備銷售、安裝及維修服務的估計交易金額(詳情載於上文)；
- (b) 服務的估計明細載列如下：

**截至2021年
12月31日止年度
(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)	622,000
物業管理服務	94,000
停車場租賃管理服務	11,000
電梯的銷售、安裝及維護	44,000
互聯網服務分期付款	14,000
智能化工程服務	45,000
	<hr/>
合計	830,000

- (c) 近年來本集團的服務表現及交易金額。

內部控制

本集團將採用以下有關持續關聯交易的內部控制措施：

- (a) 財務部將通過收集相關市場資料、定期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定期核查相關定價條款，以確保該等交易的條款屬公平合理，且就關聯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持續提醒管理團隊；
- (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2020年豐亞協議及2020年時代中國協議、2021年協議的主要條款及條件；
- (d) 本公司外聘核數師將根據2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年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2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議項下交易，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2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議項下規定及內部監控措施的實施及執行情況。

2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議的理由及裨益

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。

根據2019年時代中國協議及2019年豐亞協議記錄的截至2020年10月31日止十個月的交易金額，以及根據截至2020年12月31日止年度的現有已訂立合約確認的估計收入，本公司預計，時代中國集團及其聯營公司對本集團將為非業主提供的增值服務及互聯網服務分期付款需求的增加（於本公司首次公開發售時尚無法預見），將導致截至2021年12月31日止兩個年度出現更多交易。

綜上所述，本公司於首次公開發售期間採用的原始年度上限（截至2021年12月31日止兩個年度）將需要進行調整，以適應本公司業務增長。因此，本公司決定分別通過訂立2020年豐亞協議及2020年時代中國協議來續訂2019年豐亞協議及2019年時代中國協議項下的截至2020年12月31日止年度的建議年度上限。

截至2021年12月31日止年度，本集團已審閱與時代中國集團的歷史交易，發現所有交易實際上均為與時代中國的附屬公司及聯營公司進行的。因此，本公司認為不再需要與豐亞企業訂立協議。根據與時代中國的協議對服務進行新的分組，亦將使本集團能夠更有效地執行年度審核或內部控制檢查。

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2021年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，且不優於關聯人士向獨立第三方所提供者，董事認為訂立2021年協議對本集團而言有利。

董事(包括經考慮嘉林資本之意見後已發表其觀點之獨立非執行董事，惟不包括白先生及李先生)認為2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議(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2.32%的全部已發行股份；及李先生持有本公司約0.12%的全部已發行股份以及時代中國約0.15%的全部已發行股份。白先生及李先生已就批准2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)的相關董事會決議案放棄投票。

並無依賴問題

董事認為，於首次公開發售或上市後，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。本集團於2020年完成了三項收購。本公司於2020年的新收購事項帶來了廣泛的客戶基礎，許多新合約已於2020年下半年開始。因此，新合約的收入貢獻將於下一個年度中得到全面反映。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2019年12月31日止年度的年報所披露，本集團於2019年的總收入增加55.42%，而獨立第三方產生的收入佔總收益的百分比於2019年增至69.3%。預計於截至2021年12月31日止兩個年度，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經公平磋商後參考市場價格釐定（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；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。於2019年，中國排名前100的物業管理公司中約有80%管理來自其相關物業開發商的項目，並為其相關物業開發商提供增值服務。大多數於聯交所上市的物業管理公司亦從其關聯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之間及其聯營公司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的及其聯營公司標準及要求，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收購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。第三方物業發商開發的物業建築面積由2016年的3,058,684平方米增至2019年的21,058,000平方米，並於截至2020

年6月30日進一步增至28,698,000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截至2018年12月31日的71.2%降至於2019年12月31日的45.2%，並於2020年6月30日進一步降低至40.6%；反之，第三方開發商的相對比例由截至2018年12月31日的28.8%增至於2019年12月31日的54.8%，並於2020年6月30日進一步增至59.4%。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。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，本公司由豐亞企業擁有46.85%的股權，因此，根據上市規則第14A章，豐亞企業為本公司控股股東，亦為本公司關連人士。時代中國由豐亞企業擁有61.54%的股權。因此，根據上市規則第14A章，時代中國為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

2020年豐亞協議

由於上市規則下有關2020年豐亞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2020年豐亞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。

2020年時代中國協議

由於上市規則下有關2020年時代中國協議項下擬進行之交易的年度上限的若干適用百分比率（盈利比率除外）超過5%，故2020年時代中國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。

2021年協議

由於上市規則下有關2021年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2021年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) 本公司與本集團

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) 豐亞企業

豐亞企業為一間投資控股公司，及由佳名投資（由岑先生全資擁有）擁有60%的股權；及由東利（由李女士全資擁有）擁有40%的股權。於最後實際可行日期，豐亞企業實益擁有461,793,077股本公司股份，約佔本公司全部已發行股份的46.85%。

(3) 時代中國

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、租賃及轉租本公司或第三方擁有的商業物業。

獨立董事委員會的推薦建議

經考慮嘉林資本之意見，獨立董事委員會已告成立，並認為(i)2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議（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)2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年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2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議（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23頁。

股東特別大會

股東特別大會將於2020年12月22日下午2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2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年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投票將以投票方式進行。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2.32%的權益）、李先生（於本公司全部已發行股份中擁有約0.12%的權益並於時代中國全部已發行股份中擁有約0.15%的權益）、豐亞企業（於本公司全部已發行股份中擁有約46.85%的權益並於時代中國全部已發行股份中擁有約61.54%的權益）及其聯繫人外，概無其他股東於2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年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。

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2020年12月21日至2020年12月22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2020年12月22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2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年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

2020年12月7日



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2020年12月7日向股東發出之通函(「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2021年協議並就2020年豐亞協議、2020年時代中國協議、2021年協議及其項下擬進行之交易及其建議年度上限向獨立股東提供意見，詳情載於本通函第6至第22頁之「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之「董事會函件」及「嘉林資本函件」。經考慮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)2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議(包括建議年度上限)的條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理；及(ii)2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議項下擬進行的交易(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2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議、其項下擬進行之交易及截至2021年12月31日止兩個年度之建議年度上限。

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
謹啟

儲小平

獨立非執行董事

2020年12月7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(i)2020年豐亞協議項下擬進行之交易（包括建議年度上限）（「豐亞交易」）；(ii)2020年時代中國協議項下擬進行之交易（包括建議年度上限）（「時代中國交易」）；及(iii)2021年協議項下擬進行之交易（包括建議年度上限）（「2021年交易」，與豐亞交易及時代中國交易統稱為「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2020年12月7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2020年12月4日， 貴公司訂立如下協議（統稱為「該等協議」）：

- 與豐亞企業就 貴集團向豐亞企業的聯繫人（不包括 貴集團）提供物業管理及相關服務（定義如下）訂立之2020年豐亞協議，以修訂2019年豐亞協議項下截至2020年12月31日止年度的建議年度上限；
- 與時代中國就 貴集團向時代中國集團提供設備銷售、安裝及維護服務（定義如下）訂立之2020年時代中國協議，以修訂2019年時代中國協議項下截至2020年12月30日止年度的建議年度上限；及
- 與時代中國訂立2021年協議（內容有關 貴集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務），有效期自2021年1月1日起至2021年12月31日。

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，嘉林資本就已於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。

此外，除就上述委任而應付之獨立財務顧問費外，概無吾等據此將自 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

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，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，以致通函或其所載任何陳述產生誤導。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業務。

嘉林資本函件

以下為 貴集團截至2020年6月30止六個月及截至2019年12月31日止兩個年度的財務資料，分別摘錄自 貴公司截至2020年6月30止六個月的中期報告及 貴公司截至2019年12月31日止年度的年度報告（「**2019年年報**」）：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	於2018年至 2019年的 變動 %
收入	701,952	1,081,341	695,752	55.42
— 物業管理服務	424,631	677,811	404,071	67.75
— 非業主增值服務	191,589	275,478	196,689	40.06
— 社區增值服務	44,745	79,152	58,985	34.19
— 專業服務	40,987	48,900	36,007	35.81
毛利	199,099	305,297	190,498	60.26
母公司擁有人應佔利潤	84,174	96,313	63,524	51.62

誠如上表所示， 貴集團截至2019年12月31日止年度（「**2019財政年度**」）的收入約為人民幣1,081.34百萬元，較截至2018年12月31日止年度（「**2018財政年度**」）增加約55.42%。與2018財政年度相比，於2019財政年度， 貴集團亦錄得毛利增加約60.26%及母公司擁有人應佔利潤增加約51.62%。

有關時代中國及豐亞企業的資料

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、租賃及轉租貴本公司或第三方擁有的商業物業。

經參考董事會函件，豐亞企業為一間投資控股公司。豐亞企業為控股股東。

該等交易的理由及裨益

經參考董事會函件，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，貴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，貴公司已實現多元化，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。根據2019年時代中國協議及2019年豐亞協議記錄的截至2020年10月31日止十個月的交易金額，以及根據截至2020年12月31日止年度的現有已訂立合約確認的估計收入，貴公司預計，時代中國集團及其聯營公司 貴集團將為非業主提供的增值服務、互聯網服務分期付款及智能化工程服務需求的增加（於 貴公司首次公開發售時尚無法預見），將導致截至2021年12月31日止兩個年度出現更多交易。

綜上所述，貴公司於首次公開發售期間採用的原始年度上限（截至2021年12月31日止兩個年度）將需要進行調整，以適應 貴公司業務增長。因此，貴公司決定分別通過訂立2020年豐亞協議及2020年時代中國協議來修訂2019年豐亞協議及2019年時代中國協議項下的截至2020年12月31日止年度的建議年度上限。

截至2021年12月31日止年度，貴集團已審閱與時代中國集團的歷史交易，發現所有交易實際上均為與時代中國的附屬公司及聯營公司進行的。因此，貴公司認為不再需要與豐亞企業達成協議。據董事告知，於對服務進行分組後，貴集團可根據每項交易的對手方的身份對持續關連交易的金額進行檢查，而非檢查對手方的身份及交易的性質。因此，根據與時代中國的協議對服務進行新的分組，亦將使 貴集團能夠更有效地執行年度審核或內部控制檢查。

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2021年協議為該等可靠客戶提供服務而取得穩定收入來源。鑒於貴集團將確保該等交易的條款將屬公平合理，且不優於關聯人士向獨立第三方所提供者，董事認為訂立2021年協議對貴集團而言有利。

此外，經董事確認，該等協議（包括建議年度上限）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，董事認為訂立該等協議（包括建議年度上限）對貴公司及股東整體而言有利。

經考慮上述因素，包括(i) 貴公司預計，時代中國集團及其聯營公司對非業主的增值服務的需求增加及貴集團提供互聯網服務的分期付款，將導致截至2021年12月31日止兩個年度出現更多交易；(ii) 鑒於所有交易實際上均為與時代中國的附屬公司及聯營公司進行的，因此不再需要與豐亞企業達成協議；及(iii) 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。

該等交易的主要條款

該等協議的主要條款載列如下。該等協議的詳情載列於董事會函件「2020年豐亞協議」、「2020年時代中國協議」及「2021年協議」章節。

	2020年豐亞協議	2020年時代中國協議	2021年協議
日期：	2020年12月4日	2020年12月4日	2020年12月4日
訂約方：	貴公司與豐亞企業	貴公司與時代中國	貴公司與時代中國
期限：	自2020年1月1日起至 2020年12月31日止	自2020年1月1日起 至2020年12月31日止	自2021年1月1日起 至2021年12月31日

嘉林資本函件

	2020年豐亞協議	2020年時代中國協議	2021年協議
服務性質：	貴集團向豐亞企業的聯繫人（不包括 貴集團）提供若干物業管理服務，包括但不限於(i)豐亞企業的聯繫人（不包括 貴集團）擁有或使用的物業的物業管理服務，(ii)交付前服務，包括(a)施工現場管理服務；及(b)陳列室及物業銷售場地管理服務，(iii)停車場管理及租賃服務，及(iv)交付前階段的初步規劃及設計諮詢服務（「物業管理及相關服務」）。	貴集團(i)向時代中國集團出售電梯，並提供該等電梯的輔助安裝、維護及維修服務，(ii)互聯網服務分期付款，及(iii)提供智能化工程服務，包括但不限於門禁系統、對講系統、監視系統及寬帶網絡設施的安裝及維護以及與時代中國集團在將該等物業交付予業主前開發的物業相關諮詢服務（「設備銷售、安裝及維護服務」）	貴集團向時代中國集團及其聯營公司提供服務。該等服務包括(i)物業管理及相關服務；及(ii)設備銷售、安裝及維護服務
定價政策：	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)當地政府所發出相似類型開發項目的有關服務之指引價格（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部門批准的標準費用（如適用）且不得低於 貴集團向獨立第三方所收取的費用。		

就盡職調查而言，吾等已取得 貴集團與(a)時代中國集團及其聯營公司；及(b)獨立第三方於2018年至2020年之間有關(i)施工現場管理服務；(ii)物業管理服務；(iii)智能化工程服務；及(iv)電梯銷售、安裝及維護的合計逾10份合約（「該等合約」）。據董事告知，除有關上述服務的合約（由 貴公司隨機提供）外，有關其他服務的合約無法直接進行比較或概無向獨立第三方提供此類合約。吾等自合約中注意到， 貴集團向時代中國集團及其聯營公司提供類似服務所收取的費用不低於向獨立第三方所收取的費用。吾等認為，合約數量足以反映於2019年豐亞協議及2019年時代中國協議有效期之前及期間的服務定價。

吾等獲悉，貴集團將採用有關該等協議的內部控制措施「**內部控制措施**」，以確保該等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。經考慮內部控制措施，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)倘該等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。吾等已接獲貴公司核數師發出的函件，當中彼等斷定(其中包括)貴集團截至2019年12月31日止年度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。因此，吾等並無懷疑實施內部控制措施的有效性。

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

經考慮(i)吾等對合約的調查結果，其數目足以使我們就實施內部控制措施的有效性提出意見；及(ii)吾等與財務總監進行上述討論後，吾等並無懷疑實施內部控制措施的有效性。

鑒於上述，尤其是(i)費用不得高於國家定價監管部門批准的標準費用(如適用)且不得低於貴集團向獨立第三方所收取的費用；及(ii)上述內部控制措施，吾等認為該等交易的條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理。

該等交易項下之經修訂／建議年度上限

豐亞交易

(i)截至2020年10月31日止十個月豐亞交易的歷史金額(現有年度上限為截至2020年12月31日止年度)；及(ii)截至2020年12月31日止年度豐亞交易的經修訂年度上限載列如下。

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣千元)
歷史交易金額	392,550(附註)
現有年度上限	435,100
經修訂年度上限	545,000

附註：截至2020年10月31日止十個月之數據

釐定截至2020年12月31日止年度之經修訂年度上限的基準乃載於董事會函件「2020年豐亞協議的經修訂年度上限」分節。

根據上表，截至2020年12月31日止年度的現有年度上限使用率約為90.2%。僅供說明，截至2020年10月31日止十個月的歷史金額按年化計算約為人民幣471.1百萬元，超過截至2020年12月31日止年度的現有年度上限人民幣435.1百萬元。截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限為人民幣545百萬元(可涵蓋上述年化金額)。

根據我們的要求，董事向我們提供了截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限的計算方法。

根據該計算方法，及誠如董事告知，截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限乃主要參考 貴集團於截至2020年12月31日止年度向豐亞企業的聯繫人(不包括 貴集團)提供之物業管理及相關服務的估計金額而釐定(「**2020年豐亞企業估計金額**」)。2020年豐亞企業估計金額主要根據(i) 貴集團於截至2020年6月30日止六個月(「**2020年上半年**」)向豐亞企業的聯繫人提供之物業管理及相關服務((a)根據協銷服務中介服務；及(b)根據協銷服務軟裝服務除外)的年化金額(「**A部分**」)；(ii) 貴集團於截至2020年12月31日止年度向豐亞企業的聯繫人提供之根據協銷服務中介服務之估計金額(「**B部分**」)；及(iii)截至2020年的根據協銷服務軟裝服務的已簽署合同價值而釐定(「**C部分**」)。

A部分

2020年上半年A部分的歷史金額約為人民幣198.38百萬元。對A部分進行年化計算時，董事估計2020年上半年A部分佔2020年A部分的42%（「百分比」）。經考慮A部分於截至2019年6月30日止六個月的金額佔2019年A部分金額的約46%，吾等認為該百分比屬可接受。

基於(i)2020年上半年A部分約為人民幣198.38百萬元；及(ii)百分比為42%，則A部分（按年化計算）約為人民幣472.33百萬元。

儘管物業管理及相關服務於截至2020年10月31日止十個月有歷史金額，但董事乃根據2020年上半年A部分計算截至2020年12月31日止年度A部分之年化金額。據董事所解釋，匯集截至2019年10月31日止十個月具有詳細明細的歷史金額將對 貴集團造成負擔，而結果或會因收入確認問題而並不準確。

鑒於上述因素，吾等認為A部分屬可接受。

B部分

就盡職調查而言，吾等注意到(i)單位物業／停車位的估計價值代表時代中國集團（由 貴集團引薦的客戶）於截至2020年9月30日止九個月內出售的單位物業／停車位的平均價值；(ii)2020年擬出售物業／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，並經 貴集團進一步調整）作出；及(iii)估計佣金費率，即根據截至2020年9月30日止九個月的歷史銷售數據得出的平均佣金費率。鑒於上述因素，吾等認為B部分屬可接受。

C部分

據董事告知，C部分截至2020年12月31日止年度之估計金額乃基於截至2020年12月31日止年度之軟裝服務的估計需求，該需求乃基於已簽署合同價值作出（約人民幣11.5百萬元，其中，截至2020年10月31日止十個月錄得約人民幣7.1百萬元）。

就盡職調查而言，吾等已獲取有關C部分的所有合同。吾等注意到，合同價值與截至2020年12月31日止年度的估計金額一致。經吾等進一步查詢，董事說明，C部分項下擬進行之交易預計將於2020年完成。

鑒於上述因素，吾等認為C部分屬可接受。

鑒於上述因素，吾等認為，2020年豐亞企業估計金額（即A部分、B部分及C部分）屬公平合理。因此，吾等認為截至2020年12月31日止年度之經修訂年度上限（與2020年豐亞企業的估計金額相近）屬公平合理。

時代中國交易

以下載列(i)截至2020年10月31日止十個月時代中國交易的歷史金額及截至2020年12月31日止年度的現有年度上限；及(ii)截至2020年12月31日止年度時代中國交易的經修訂年度上限。

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣千元)
歷史交易金額	19,590(附註)
現有年度上限	66,200
經修訂年度上限	85,000

附註：該等數據乃截至2020年10月31日止十個月

釐定截至2020年12月31日止年度之經修訂年度上限的基準乃載於董事會函件「2020年時代中國協議的經修訂年度上限」分節。

根據上表，截至2020年12月31日止年度的現有年度上限使用率約為30%。儘管存在上述低使用率，董事仍將截至2020年12月31日止年度的現有年度上限人民幣66.2百萬元，進一步修訂為截至2020年12月31日止年度的人民幣85.0百萬元。

嘉林資本函件

為評估截至2020年12月31日止年度之經修訂年度上限的公平性及合理性，吾等要求董事向吾等提供截至2020年12月31日止年度之經修訂年度上限明細，詳情如下：

	截至2020年 10月31日止十個月 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／2020年經修訂年度上限	19,590	85,000
— 電梯銷售、安裝及維護	2,355	40,000
— 互聯網服務分期付款	8,000	11,000
— 智能化工程服務	9,235	34,000

根據上表，截至2020年12月31日止兩個月設備銷售、安裝及維護服務的估計金額較截至2020年10月31日止十個月的金額大幅增加，主要是由於(i)電梯銷售、安裝及維護；及(ii)智能化工程服務的估計金額大幅增加。

應吾等進一步要求，董事向吾等提供彼等於截至2020年12月31日止兩個月的設備銷售、安裝及維護服務之計劃。吾等從該計劃注意到：

- 就電梯銷售、安裝及維護而言，(i)有關服務估計金額總額的約47%乃基於已簽署合同價值作出；及(ii)有關服務估計金額總額的約53%乃基於預期將適時簽署或審查程序中的合同的估計合同價值作出。經董事確認，涉及(ii)的合同預期將於2020年年底前簽署。
- 就互聯網服務而言，於釐定截至2020年12月31日止兩個月的估計需求時，董事會考慮約20個項目。於上述項目中，截至2020年12月31日止兩個月就上述已簽署合同的項目將予確認的收入預計將佔有關服務於截至2020年12月31日止兩個月估計需求總量的約74%。董事說明，在未簽署合同的該等項目中，有一個項目的合同已處於最後簽署階段，預計將予確認的收入佔有關服務於截至2020年12月31日止兩個月估計需求總量的約15%。

- 就智能化工程服務而言，董事於釐定截至2020年12月31日止兩個月的估計需求時會考慮兩個方面（即提供智能化工程服務（不包括軟件開發服務）；及軟件開發服務）。

就軟件開發服務而言，董事乃根據已簽署軟件開發服務合同的合同價值估計截至2020年12月31日止年度的金額。就盡職調查而言，吾等獲取有關軟件開發項目的合同價值。吾等注意到上述項目的合同價值即軟件開發服務的估計金額。此外，經董事確認，貴集團預期將於2020年年底收取所有尚未收取的合同價值金額。

就提供智能化工程服務（不包括軟件開發服務）而言，吾等與財務總監商討並了解到有關服務於截至2020年12月31日止兩個月的估計金額乃經參考2020年11月及2020年12月期間已簽署／預計將予簽署的合同價值釐定。就盡職調查而言，吾等自貴公司獲取一份清單，當中列明貴集團已訂立或預計將予訂立的項目以及預計將於2020年11月及2020年12月確認的收入。吾等注意到預計將於2020年11月及2020年12月確認的收入金額即有關服務於截至2020年12月31日止兩個月的估計金額。

鑒於截至2020年12月31日止年度的時代中國交易之估計金額乃基於（其中包括）將於2020年11月及2020年12月期間預計將予簽署的合同價值。我們進一步與財務總監討論，以了解該等合同的狀況。據財務總監告知，該等合同正在接受內部審查程序（這表明雙方已就該等條款達成一致意見）。財務總監預計該等合同將於2020年年底簽署。鑒於上述因素，吾等並無懷疑簽署該等合同的狀況，因此，我們亦會考慮截至2020年12月31日止年度時代中國交易的年度上限，如經修訂及準予，或會涵蓋截至2020年11月及2020年12月時代中國交易之估計金額，較截至2020年10月31日止十個月的估計金額預期將大幅增加。

鑒於上述因素，吾等認為時代中國交易截至2020年12月31日止年度的估計金額屬公平合理。因此，吾等認為截至2020年12月31日止年度的經修訂年度上限（與時代中國交易的估計金額相近）屬公平合理。

2021年年度上限

時代中國集團及其聯營公司於截至2021年12月31日止年度將予支付費用的年度上限將不超過人民幣830,000,000元。釐定截至2021年12月31日止年度之經修訂年度上限的基準乃載於董事會函件「建議年度上限」分節。

根據2021年協議，貴集團將向時代中國集團及其聯營公司提供服務。該等服務包括(i)物業管理及相關服務；及(ii)設備銷售、安裝及維修服務。該等服務截至2020年12月31日止年度的估計金額(即(i)物業管理及相關服務；及(ii)設備銷售、安裝及維修服務截至2020年12月31日止年度的估計金額之和)為人民幣630百萬元。

截至2021年12月31日止年度之年度上限(「**2021年年度上限**」)較截至2020年12月31日止年度之該等服務的估計金額增加約32%(「**該增長**」)。據董事告知，貴集團將予提供之服務之估計需求主要與時代中國集團的業績相關。

經參考時代中國2019年年報，時代中國榮獲2019中國房地產百強企業(第34名)、2019中國房地產開發企業50強、2019中國房地產開發企業綜合發展10強、2019中國房地產卓越100榜、2019中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性10強及2019中國房地產上市公司綜合實力50強(第38名)。時代中國集團於2019年財政年度的公司擁有人應佔收入、毛利及利潤較2018年財政年度(2018財政年度與上一年度相比增加：48.7%、64.7%及64.9%)分別增長約23.4%、17.1%及18.5%。

吾等亦注意到，貴集團於2019年財政年度的母公司擁有人應佔收入、毛利及利潤較2018年財政年度(2018財政年度與上一年度相比增加：34.1%、47.1%及88.0%)分別增長約55.4%、60.3%及51.6%。

經考慮(i) 貴集團將提供的服務估計需求主要與時代中國集團的經營業績相關；及(ii)時代中國集團及上述 貴集團的歷史經營業績，吾等認為該增長屬可接受。

鑒於上述因素，吾等認為，2021年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2020年12月31日或2021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所得的收入預測。因此，吾等概不就自該等交易所得的實際收入與年度上限的接近程度發表意見。

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該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 貴公司隨後公佈的年報中。

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週年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

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2020年12月7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）的股份及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條須載入有關條例所述存置的登記冊內的權益及淡倉，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 ⁽¹⁾
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	18,870,673	1.91%
	配偶權益 ⁽²⁾	1,659,811	0.17%
李強先生	實益擁有人	1,227,692	0.12%
雷勝明先生	實益擁有人	100,000	0.01%
黃江天博士	實益擁有人	100,000	0.01%

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1,659,811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

姓名	相聯法團名稱	身份／ 股權性質	股份數目	佔權益 百分比 ⁽¹⁾
白錫洪先生	時代中國控股有限公司	實益擁有人	43,074,000	2.22%
		配偶權益 ⁽²⁾	2,017,000	0.10%
李強先生	時代中國控股有限公司	實益擁有人	2,880,000	0.15%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，時代中國控股有限公司已發行股份總數為1,941,817,142股股份。
- (ii) 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股時代中國控股有限公司股份中擁有權益。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或淡倉（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條須載入有關條例所述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

就董事所知，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員以外的人士於本公司的股份或相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露及記錄於按本公司根據《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：

股東名稱	權益性質	股份數目	佔本公司股權 概約百分比 ⁽¹⁾
豐亞企業有限公司 (「豐亞企業」)	實益擁有人	461,793,077	46.85%
佳名投資有限公司 ⁽²⁾ (「佳名投資」)	受控法團權益	461,793,077	46.85%
東利管理有限公司 (「東利」) ⁽²⁾	受控法團權益	461,793,077	46.85%
岑釗雄先生 (「岑先生」) ⁽²⁾	受控法團權益 配偶權益	461,793,077	46.85%
李一萍女士 ⁽²⁾	受控法團權益 配偶權益	461,793,077	46.85%
Sumitomo Mitsui Financial Group, Inc.	受控法團權益	49,340,000	5.01%

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) 豐亞企業由佳名投資(由岑先生全資擁有)及東利(由李一萍女士全資擁有)分別擁有60%及40%的股權。根據《證券及期貨條例》，佳名投資、東利、岑先生及李一萍女士被視為於豐亞企業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，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)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任何權益或淡倉，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直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

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選舉函件（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2019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；及
- (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。

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書，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同意書；(ii)並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股本權益，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)概無於本集團任何成員公司自2019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2019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，本集團財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

8. 可供公眾查閱之文件

下列各文件於本通函日期起計14日內於本公司香港主要營業地點香港中環康樂廣場8號交易廣場2期39樓3905-3908室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 日期為2020年12月7日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第23頁；
- (c) 嘉林資本發出日期為2020年12月7日之推薦意見函件，全文載於本通函第24至39頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述嘉林資本發出之書面同意書；
- (e) 2020年豐亞協議；
- (f) 2020年時代中國協議；
- (g) 2021年協議；
- (h) 本通函副本。



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2020年12月22日下午2時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場二期39樓3905-3908室舉行之股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙應與本公司日期為2020年12月7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2020年豐亞協議(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、追認及確認2020年時代中國協議(其附有「B」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；
- (c) 批准、追認及確認2021年協議(其附有「C」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；
- (d) 批准本公司日期為2020年12月7日之通函所載2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年協議內建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (e) 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2020年豐亞協議、2020年時代中國協議及2021年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，2020年12月7日

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2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. 任何有權出席股東特別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。

股東特別大會通告

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2020年12月20日下午2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17樓,方為有效。

請注意2020年12月20日並非工作日,香港中央證券登記有限公司的辦公室不會開放接收親身遞交的代表委任表格。為確保有效,請於限期前將代表委任表格送達香港中央證券登記有限公司。

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。
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2020年12月21日至2020年12月22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2020年12月18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17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。