

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



TIMES NEIGHBORHOOD HOLDINGS LIMITED

時代鄰里控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9928)

**有關收購目標公司49%的股權之
須予披露交易**

收購事項

於2020年12月11日，買方與賣方、共同投資者、目標公司、項目公司、擔保人及少數股東訂立協議，據此，(i)買方同意收購而賣方同意出售權益；及(ii)共同投資者同意收購目標公司合共31%的股權。於交割後，目標公司將成為本公司的間接聯營公司，並將入賬列作本公司的投資。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之若干適用百分比率(如上市規則第14.07條所載)超過5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

收購事項

於2020年12月11日，買方與賣方、共同投資者、目標公司、項目公司、擔保人及少數股東就收購事項訂立協議。

於協議日期，賣方A、賣方B及少數股東分別持有目標公司63.49%、16.51%及20%的股權。

協議的主要條款載列如下。

買方擬收購資產

買方已同意按代價收購而賣方已同意出售權益。賣方A及賣方B已各自同意分別向買方出售目標公司38.89%及10.11%的股權。

共同投資者擬收購資產

共同投資者已同意按代價人民幣187,636,800元收購而賣方已同意出售目標公司合共31%的股權。賣方A及賣方B已各自同意分別向共同投資者出售目標公司24.60%及6.40%的股權。

代價

代價為人民幣296,587,200元(相當於約351,485,761港元)，應由買方按下列方式以現金向賣方支付：

- (i) 於登記完成後3個營業日內，應支付人民幣177,952,320元(相當於約210,891,457港元)；及
- (ii) 於交割日期後3個營業日內，應支付人民幣118,634,880元(相當於約140,594,304港元)。

本集團擬以2019年12月的上市所得款項及於2020年7月完成的配售及認購股份的所得款項為收購事項撥資。

代價基準

董事認為代價屬公平合理，依據如下：

- (1) 截至2019年12月31日止兩個年度，項目公司的收入及淨溢利持續增長，且在管項目數量亦穩定增加；

- (2) 代價為項目公司於2020年8月31日資產淨值49% (即約人民幣37,975千元) 的約7.8倍，即市價對賬面值倍數約為7.8倍(「市賬率」)。該市賬率處於從事物業管理業務的多家聯交所上市發行人於2018年及2019年收購物業管理公司時應用的市價對賬面值倍數範圍內；
- (3) 代價為項目公司截至2019年12月31日止年度除稅後淨溢利49% (即約人民幣20,790千元) 的約14倍(「市盈率」)。該市盈率遠低於本公司的市盈率倍數，且處於從事物業管理業務的多家聯交所上市發行人於2018年及2019年收購物業管理公司時應用的市盈率倍數範圍內；
- (4) 項目公司具有極佳的高端物業的管理能力、市場競爭力及拓展能力的聲譽；及
- (5) 收購事項預期將在加強及擴展本公司物業管理業務方面為本公司帶來互補效應。

先決條件

交割須待下列各項條件達成或獲買方以書面豁免後，方可作實：

- a) 賣方就其自身、目標公司及項目公司提供的陳述與保證屬真實、完整及準確；
- b) 賣方、目標公司及項目公司已於指定時間段整改買方盡職調查發現的問題，該等問題與彼等的陳述及保證不符；
- c) 對目標集團的資產、財務、經營及前景概無重大不利影響；
- d) 各賣方持有其於目標公司股權的法定及實益權益，而目標公司持有於項目公司全部股權中的所有法定及實益權益，並無任何產權負擔或申索；
- e) 買方並無發現目標集團持有的資產出現缺失；
- f) 目標公司及項目公司已悉數解除及免除所有第三方擔保；
- g) 各賣方已就協議及其項下擬進行的交易取得所有必要內部批准；

- h) 共同投資者完成收購目標公司31%的股權；及
- i) 賣方已促使目標公司與現有借款人訂立豁免所有貸款的協議或相關確認書以結清所有未償還貸款。

交割

於協議日期後5個營業日內，賣方應促使登記完成。

交割日期後，目標公司將成為本公司的聯營公司，並將入賬列作本公司的投資。

溢利保證

賣方、擔保人、共同投資者及少數股東向買方承諾，目標集團將取得不少於下文所載除稅後淨溢利，且各買方及共同投資者有權於下列各期間獲得以下分派。

截至以下日期 止財政年度	目標除稅後 淨溢利 人民幣千元	買方 可享有之分派 (按目標除稅後 淨溢利的 49%計算) 人民幣千元	共同投資者 可享有之分派 (按目標除稅後 淨溢利的 31%計算) 人民幣千元
2021年12月31日	45,672	22,379	14,158
2022年12月31日	50,239	24,617	15,574
2023年12月31日	55,263	27,079	17,132

目標集團的除稅後淨溢利須基於目標集團的經審核財務業績，其財務業績將根據中國公認會計準則編製。根據協議，溢利保證項下目標集團的除稅後淨溢利均需扣除非經營性損益，且淨溢利的增長應當來源於目標集團的新增收入。

倘目標集團錄得淨虧損且目標集團於一個財政年度並未作出任何分派，則賣方、擔保人及少數股東將向各買方及共同投資者支付其於該財政年度可享有之分派金額(即分別等同於該財政年度保證除稅後淨溢利49%及31%的金額)。

倘目標集團未於相關財政年度錄得保證除稅後淨溢利，買方及共同投資者將自目標集團錄得的淨溢利收取實際分派，而賣方、擔保人及少數股東將向各買方及共同投資者支付其各自於相關財政年度可享有之分派(即等同於該財政年度保證除稅後淨溢利49%或31%(視情況而定)的金額)與目標集團向彼等所作實際分派之間的差額。

在上述目標集團錄得淨虧損或未錄得保證除稅後淨溢利的情況下，買方有權執行股權質押。

溢利保證反映賣方、擔保人及少數股東對目標集團業務前景及持續盈利能力的信心，並為買方及共同投資者提供了保障。鑒於上文所述，本公司認為，賠償機制屬公平合理，並符合本公司及股東之利益。

為及時監控績效目標並督促賣方、擔保人及少數股東根據溢利保證條款履行相關義務，買方將向項目公司指派若干人士擔任項目公司的高級管理人員，監督日常經營及財務工作。各目標公司及項目公司的董事會應由五名人士組成，其中一名須由本公司指派、三名須由共同投資者指派及一名須由少數股東指派。各目標公司及項目公司的主席及法定代表將由共同投資者指派的同一人士擔任。目標公司的管理層將每月向其股東呈報經營業績。

進行收購事項的理由及裨益

項目公司為一家在2007年於中國成立總部位於成都的物業管理服務公司。項目公司成立初期隸屬於成都置信實業(集團)有限公司(「**置信**」)，一家於中國成立的大型綜合性房地產企業。項目公司依靠置信的區域優勢迅速發展物業管理服務，深耕中國西南部並輻射全國18個省市。經過2017年重組剝離後，項目公司轉由賣方全資擁有並繼續維持和置信深厚的合作關係。在2017年及2018年，在中國指數研究院發佈的中國物業服務百強企業榜上，連續兩屆榮膺中國物業服務百強企業前20名。截至2020年8月31日，項目公司的物業管理服務涵蓋合約面積約2,670萬平方米及在管面積約1,852萬平方米，多達185個合約管理服務項目及155個在管服務項目。其主要為住宅物業、商業物業及其他類型物業提供物業管理服務，包括政府辦公樓、旅遊景區等多種業態。項目公司亦提供城市公共服務，包含中國四川省彭州市市容秩序輔助管理服務等。

項目公司業態多元，其住宅物業、商業物業及其他類型物業分別佔在管面積的82.1%、11.2%和6.7%。其地理覆蓋廣闊，西南地區、華東地區、西北地區及華中地區分別佔在管面積的83.5%、9.3%、4.7%和2.5%。近年項目公司積極透過外拓拓展佈局，第三方物業項目佔在管面積達至51%，表現出項目公司的外拓能力及品牌影響力。

項目公司主要從事物業管理服務，同時發展城市公共服務，其發展理念與模式與本集團保持一致。本集團一直致力於透過尋求戰略合作與收購機會實現外部增長。收購事項將使本集團擴大其於中國西南地區物業管理服務領域的業務規模及市場份額，為本集團在該地區擴張奠定堅實基礎。收購事項亦可以受惠於目標集團地區優勢，並與本集團產生協同效應，為本集團提升長遠的業務增長及為股東帶來更大回報。項目公司的地域品牌亦可助力本集團在市場中的品牌形象及品牌影響力。

交割日期後，目標公司將成為本公司的間接聯營公司，並預期將入賬列作本公司的投資。倘本公司未來經考慮目標集團的經營情況和未來發展，擬收購目標公司更多的股權，本公司將根據上市規則於適當時候就任何進一步收購作出披露(如適用)。於本公告日期，本公司目前無意進一步收購目標公司更多的股權。

鑒於上文，董事會相信，收購事項將帶來額外的收入來源，從而對本集團產生正面貢獻。董事會亦認為收購事項的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關目標公司的資料

目標公司為一家根據中國法律成立的投資控股公司。目標公司全資擁有項目公司。

根據目標公司按中國公認會計準則編製的未經審核綜合財務報表，目標公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個財政年度之財務資料載列如下：

	截至12月31日止財政年度	
	2018年	2019年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元
收入	405,822	417,894
除稅前淨溢利	47,785	50,216
除稅後淨溢利	<u>40,474</u>	<u>42,430</u>

目標公司於2020年8月31日的未經審核資產淨值約為人民幣77,500千元。

有關訂約方的資料

本集團

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。

買方

買方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業管理服務的業務。

共同投資者

共同投資者為一家投資控股公司，並由大南集團有限公司全資擁有。共同投資者旗下集團主要於中國從事節能管理服務、物聯網應用服務、養老服務及健康諮詢服務的業務。大南集團有限公司則由余順輝先生全資擁有。

賣方、擔保人及少數股東

各賣方主要從事投資控股。

賣方A的普通合夥人為日照嘉瑞易大企業管理合夥企業(有限合夥)，有限合夥人為日照宇奎易大企業管理合夥企業(有限合夥)及日照宇奎嘉瑞企業諮詢合夥企業(有限合夥)。該等有限合夥的普通合夥人均為成都道寧，有限合夥人均為羅女士。

賣方B的普通合夥人為成都道寧。賣方B的有限合夥人為擔保人。

少數股東的普通合夥人為成都嘉瑞宇奎企業管理有限公司，其由游先生最終擁有。少數股東的有限合夥人為擔保人。

擔保人為游先生、曹女士、劉先生、趙女士及賀先生。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方、擔保人、共同投資者、少數股東及其普通合夥人、有限合夥人或最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方，並且與本公司及其關連人士並無關連。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之若干適用百分比率(如上市規則第14.07條所載)超過5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

概無董事於協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，董事無須就批准收購事項的相關董事會決議案放棄投票。

交割須待先決條件達成後方可作實，而收購事項未必會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有規定者外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方收購權益
「協議」	指	買方、賣方、擔保人、少數股東、目標公司及項目公司就收購事項訂立的日期為2020年12月11日的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「成都道寧」	指	成都道寧企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，由羅女士擁有90%的股權及由楊先生擁有10%的股權
「共同投資者」	指	中山德能投資有限公司，一間於中國成立的有限公司
「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，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：9928)
「交割」	指	完成收購事項及由賣方向買方就權益轉讓所有相關交付物
「交割日期」	指	交割日期，即2020年12月31日或訂約方以書面方式協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	金額人民幣296,587,200元(相當於約351,485,761港元)
「董事」	指	本公司董事
「股權質押」	指	於協議日期或前後，由少數股東就目標公司12%的股權擬簽立以買方為受益人的股權質押

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	曹女士、賀先生、劉先生、游先生及趙女士
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「權益」	指	目標公司全部股權的合共49%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「少數股東」	指	成都嘉瑞通樺企業管理合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立持有目標公司20%股權的有限合夥企業
「曹女士」	指	曹莉女士，一名居於中國的人士
「賀先生」	指	賀增禮先生，一名居於中國的人士
「羅女士」	指	羅怡女士，一名居於中國的人士
「劉先生」	指	劉建明先生，一名居於中國的人士
「楊先生」	指	楊宇皓先生，一名居於中國的人士
「游先生」	指	游江先生，一名居於中國的人士
「趙女士」	指	趙夏影女士，一名居於中國的人士
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「項目公司」	指	成都合達聯行物業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司

「買方」	指	廣州市時代物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「登記」	指	以買方名義就權益進行工商登記
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	成都合達聯行科技有限公司，一間於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「賣方」	指	賣方A及賣方B
「賣方A」	指	日照欽悅君宇企業諮詢合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業
「賣方B」	指	日照宇奎惠祥商業管理合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業
「%」	指	百分比

附註：僅作說明用途，人民幣已使用人民幣0.84381元兌1.00港元的說明性匯率換算為港元。

承董事會命
時代鄰里控股有限公司
主席
白錫洪先生

香港，2020年12月11日

於本公告日期，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。