

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)

**有關進一步收購目標公司31%的股權之
須予披露交易**

茲提述該公告。

收購事項

於2021年4月16日，買方與共同投資者、少數股東、目標公司、項目公司及擔保人訂立協議，據此買方同意按代價收購而共同投資者同意按代價出售權益。

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司且其業績將併入本集團。

上市規則之涵義

由於有關收購事項與首次收購事項(於收購事項前12個月內交割)合併之所有適用百分比率(如上市規則第14.07條所載)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項及首次收購事項共同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。

茲提述該公告。除另有界定者外，本公告所用詞彙將與該公告所界定者具有相同涵義。

收購事項

於2021年4月16日，買方與共同投資者、少數股東、目標公司、項目公司及擔保人就收購事項訂立協議。

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共同投資者已同意按代價出售權益。

代價

代價為人民幣194,492,100元(相當於約231,372,948港元)，應由買方按下列方式以現金支付予共同投資者：

- (i) 代價應於協議日期後存入共管賬戶內；
- (ii) 金額人民幣97,246,050元(相當於約115,686,474港元) (「第一次支付」) 應於交割日期後10個營業日內自共管賬戶向共同投資者發還及支付；及
- (iii) 餘下結餘人民幣97,246,050元(相當於約115,686,474港元) 應於第一次支付日期後15個營業日內自共管賬戶向共同投資者發還及支付。

本集團擬以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2020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) 代價為項目公司截至2020年12月31日止年度除稅後淨溢利31%的約13.7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2019年及2020年收購物業管理公司時應用的市盈率倍數範圍內；
- (3) 項目公司具有極佳的高端物業的管理能力、市場競爭力、拓展能力的聲譽及未來發展潛力；
- (4) 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，尤其增加本公司物業管理業務在成渝地區的市場份額；及
- (5) 目標公司之業績將於交割後併入本集團。

先決條件

交割須待買方對目標公司盡職調查（如必要）的結果滿意或獲買方以書面豁免後，方可作實。

交割

於協議日期後5個營業日內，共同投資者應促使登記完成。

於協議日期，目標公司由買方、共同投資者及少數股東分別擁有49%、31%及20%。

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司且其業績將併入本集團；目標公司將分別由買方及少數股東擁有80%及20%。

溢利保證

擔保人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，買方將有權於下列期間獲得以下分派。

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80%計算) 人民幣千元
2021年12月31日	45,672	36,537
2022年12月31日	50,239	40,191
2023年12月31日	55,263	44,210

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，少數股東將向買方支付其於該財政年度可享有之分派金額(即等同於該財政年度保證除稅後淨溢利80%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，買方將自目標集團錄得的淨溢利收取實際分派，而少數股東將向買方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80%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。

以上溢利保證旨在激勵少數股東持續為目標集團的管理及營運做出貢獻。賠償機制為買方提供保護。鑒於上文，本公司認為溢利保證屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

為及時監控績效目標並督促少數股東根據溢利保證條款履行相關義務，買方已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。目標公司及項目公司各自的董事會應由五名人士組成，其中四名須由本公司指派，一名須由少數股東指派。目標公司及項目公司各自的主席及法定代表將由買方指派的同一人士擔任。

進行收購事項的理由及裨益

如該公告所述，項目公司為一家總部位於成都的物業管理服務公司，深耕中國成渝地區並輻射全國18個省市。首次收購事項於2021年1月完成後，本集團持有項目公司49%的股權。目標公司於2021年首季的經營表現優良並保持增長，展現優厚的發展潛力。進一步收購目標公司更多股權，將深化本集團在成渝地區的業務參與度，有利於進一步推動本集團在該區域及周邊的業務拓展。由於進行收購事項，目標公司及項目公司董事會將由本公司控制，故目標公司之戰略管理與日常運營亦將與本集團更好地進行融合。本公司認為，此舉可對實現本集團的長期業務發展目標作出貢獻。

區域經濟發展決定了物業管理服務的需求，而成渝城市群是中國西南地區的重要發達城市。成渝地區被賦予「成為具有全國影響力高品質生活宜居地」的使命。隨著成渝地區雙城經濟圈建設的推動，中國西部將形成高質量發展的重要增長極和動力源。這更是推動當地物業管理行業及城市服務行業高質量發展的重大機遇。收購事項將有助於本集團進一步擴大在成渝地區的市場份額，增強本集團在該地區的市場影響力，符合本集團的拓展戰略。

此次收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，目標公司的財務將綜合至本集團的財務報表。

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2019年12月31日及2020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	
	2019年	2020年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元
收入	417,894	424,045
除稅前淨溢利	50,216	55,158
除稅後淨溢利	42,430	45,475

目標公司於2020年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣28,781,000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。共同投資者旗下附屬公司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。

其他

於本公告日期，該公告所披露有關擔保人及少數股東的資料維持不變。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除本公告所披露有關目標公司的所持股份外，共同投資者、擔保人、少數股東及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，並且與本公司及其關連人士並無關連。

上市規則之涵義

由於有關收購事項與首次收購事項(於收購事項前12個月內交割)合併之所有適用百分比率(如上市規則第14.07條所載)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項及首次收購事項共同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	買方向共同投資者收購權益
「協議」	指	買方、共同投資者、少數股東、擔保人、目標公司及項目公司就收購事項訂立的日期為2021年4月16日的協議
「該公告」	指	本公司日期為2020年12月11日，內容有關首次收購事項的公告
「交割」	指	完成收購事項及由共同投資者向買方就權益轉讓所有相關交付物
「交割日期」	指	交割日期
「代價」	指	金額人民幣194,492,100元(相當於約231,372,948港元)
「股權質押」	指	於協議日期或前後，由少數股東就目標公司20%的股權擬簽立以買方為受益人的股權質押
「共管賬戶」	指	以買方名義開立，由共同投資者及買方共同控制的銀行賬戶
「首次收購事項」	指	該公告披露的收購目標公司49%股權

「權益」	指	目標公司的31%股權
「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
「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

附註：僅作說明用途，人民幣已使用人民幣0.84060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，2021年4月16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。