

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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)

有關收購目標公司之須予披露交易

收購事項

於2020年6月28日，買方與賣方、目標公司、項目公司、擔保人及少數股東訂立協議，據此，買方同意按代價收購而賣方同意出售權益。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司及其業績將由本集團綜合入賬。

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6月28日，買方與賣方、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。

協議的主要條款載列如下。

擬收購資產

買方已同意收購而賣方已同意出售權益。

於協議日期，賣方A、賣方B、賣方C及賣方D分別持有目標公司65%、20%、10%及5%的股權。

代價

代價為人民幣234,050,000元（相當於約257,093,270港元）。代價乃基於買方與賣方之間公平協商釐定，並參考(i)項目公司的過往財務表現；及(ii)本公告「**進行收購事項的理由及裨益**」一節所載的理由及裨益。

代價須由買方按下列方式支付現金予賣方：

- (i) 於協議日期後10個營業日內，應向託管賬戶支付人民幣122,025,000元（相當於約134,038,907港元）（「**託管金額**」）；其後應於完成登記後10個營業日內將相同金額發放予賣方；
- (ii) 於完成日期後10個營業日內，應向賣方支付人民幣73,215,000元（相當於約80,423,344港元）；
- (iii) 於項目公司所有財務資料，包括但不限於應收及應付賬款併入買方之會計制度後10個營業日內，應向賣方支付人民幣24,405,000元（相當於約26,807,781港元）結餘；及
- (iv) 於協議日期12個月內，應向賣方支付人民幣14,405,000元（相當於約15,823,237港元）。

本集團擬以上市所得款項為收購事項撥資。

先決條件

完成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) 買方指定專業人士開展的盡職調查審核滿足以下要求：
 - (i) 賣方就其自身、目標公司及項目公司提供的陳述與保證真實、完整及準確；
 - (ii) 賣方已於買方指定時間段整改盡職調查過程中發現的所有問題；

(iii) 各賣方持有權益中所包含其於目標公司股權的所有法定及實益權益，而目標公司持有於項目公司51%股權中的所有法定及實益權益，並無任何產權負擔或申索；

(iv) 項目公司為其在管的217個項目的合法物業管理服務供應商；及

b) 自協議日期直至完成日期，賣方、目標公司、項目公司及少數股東概未違反協議項下任何保證或義務。

完成

待達成先決條件及買方向託管賬戶支付託管金額後，買方及賣方應進行登記。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其業績將由本集團綜合入賬。

溢利保證

賣方、擔保人及少數股東向買方承諾，項目公司將取得不少於下文所載除稅後淨溢利，且買方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	買方可享有之分派 (按目標除稅後淨溢利的 51%計算)
2020年12月31日	人民幣31,339,000元	人民幣15,982,890元
2021年12月31日	人民幣34,472,900元	人民幣17,581,179元
2022年12月31日	人民幣37,920,190元	人民幣19,339,296元

倘項目公司未於任何相關財政年度錄得保證除稅後淨溢利，買方仍有權獲得相關分派金額。賣方、擔保人及少數股東將共同直接向買方補償任何差額。

進行收購事項的理由及裨益

項目公司上海科箭物業服務有限公司為一家於2009年成立，總部位於中國上海的享有一定品牌知名度和美譽度的物業管理服務商，為工業物流地產物業管理領域的標桿，處領導地位，在2018年和2019年連續兩年被評為「中國物業服務百強企業」。截至2019年12月31日，項目公司有在管項目217個，其服務對象多為國內外物流地產行業知名企業；在管面積大約1,600萬平方米，分佈全國18個省和直轄市，約70%在管項目位於江浙滬等經濟高增長區域。

董事會認為，項目公司主營業態為工業物流地產物業管理，是該物業管理細分領域的龍頭企業，市場前景廣闊，與本集團的區域佈局及現有業態充分互補，符合本集團整體佈局戰略，亦為本集團未來發展帶來良好的協同作用。通過本次收購，本集團將進一步擴大業務規模，進入工業物流地產物業管理業務領域，增強本集團品牌影響力及競爭力，符合本集團的長遠戰略發展需求。

基於上述披露之因素，董事認為，收購事項條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於2020年6月新成立的投資控股公司，持有項目公司51%股權。項目公司主要從事提供物業管理服務的業務。

根據項目公司按中國公認會計準則編製的未經審核綜合財務報表，項目公司截至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 未經審核 人民幣元	2019年 未經審核 人民幣元
收入	193,792,712	210,641,424
除稅前淨溢利	31,074,468	37,984,685
除稅後淨溢利	23,305,851	28,488,514

項目公司於2019年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣73,523,418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，主要從事投資控股。

賣方、擔保人及少數股東

各賣方主要從事投資控股。

賣方A由陳先生全資擁有；賣方B由俞先生全資擁有；賣方C由李先生全資擁有；及賣方D由鄭先生全資擁有。

少數股東為於中國成立的有限合夥企業，主要從事投資控股。陳先生、俞先生、李先生及鄭先生為少數股東的有限合夥人。

擔保人為陳先生、俞先生、李先生及鄭先生。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、擔保人、少數股東及其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。

完成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6月28日的協議
「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）

「完成」	指	完成收購事項(即完成登記及就權益轉讓所有相關交付物)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	金額人民幣234,050,000元(相當於約257,093,270港元)
「董事」	指	本公司董事
「託管賬戶」	指	由買方以買方名義指定的銀行賬戶，由賣方與買方共同控制
「託管金額」	指	具有本公告「代價」一段賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	陳先生、俞先生、李先生及鄭先生
「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	目標公司的100%股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「少數股東」	指	共青城哈赫投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立持有項目公司49%股權的有限合夥企業
「陳先生」	指	陳岳才先生，一名居於中國的人士
「俞先生」	指	俞傑先生，一名居於中國的人士
「李先生」	指	李蘇軍先生，一名居於中國的人士
「鄭先生」	指	鄭恒學先生，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	上海科箭物業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司

「買方」	指	廣州市時代鄰里企業管理有限公司，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	徐州盟睦企業管理有限公司，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、賣方B、賣方C及賣方D
「賣方A」	指	泰安岱岳區啟灣企業管理中心，一間於中國成立的有限公司
「賣方B」	指	泰安岱岳區順正企業諮詢管理中心，一間於中國成立的有限公司
「賣方C」	指	泰安岱岳區坤澤企業管理中心，一間於中國成立的有限公司
「賣方D」	指	泰安岱岳區廣陌企業管理中心，一間於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

附註：僅作說明用途，人民幣已使用人民幣0.91037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6月28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。