

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)

補充公告

有關收購目標公司之 須予披露交易

茲提述時代鄰里控股有限公司(「本公司」)日期為2020年6月28日之公告(「該公告」)，內容有關收購目標公司的100%股權之事項。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供有關該公告的補充資料如下：

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) 截至2019年12月31日，項目公司錄得的淨利率約為13.5%，高於本公司的淨利率約為8.8%；
- (3) 代價為項目公司於2019年12月31日資產淨值51% (即約人民幣37,496,943元) 的6.2倍，即市價對賬面值倍數約為6.2倍(「市賬率」)。該市賬率低於本公司的市賬率，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價對賬面值倍數範圍內；

- (4) 代價為項目公司截至2019年12月31日止年度淨溢利51% (即約人民幣14,529,142元)的16.1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；
- (5) 項目公司擁有強大的管理能力及高品質的服務；
- (6) 該收購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；及
- (7) 項目公司在中國工業物流地產物業管理領域擁有強大的品牌認知度且處於領導地位。

溢利保證

項目公司的除稅後淨溢利須基於項目公司的經審核財務業績，其財務業績將根據香港會計準則編製。

倘項目公司錄得淨虧損且項目公司於有關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51%的金額)。

倘項目公司未於相關財政年度錄得保證除稅後淨溢利，買方將自項目公司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買方支付買方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51%的金額)與項目公司向買方所作實際分派之間的差額。

在上述情況下，項目公司錄得淨虧損或未錄得保證除稅後淨溢利，則買方將向賣方、擔保人及少數股東發出一份書面通知。賣方、擔保人及少數股東在收到買方通知後15天內有義務就相關年度支付相關款項。

倘項目公司錄得淨虧損，鑒於項目公司的財務業績於完成後將由本集團綜合入賬，本集團將記錄項目公司淨虧損的51%。賣方、擔保人及少數股東向買方作出的付款將抵銷項目公司可能為本集團業績帶來的負面影響。

溢利保證反映少數股東對項目公司業務前景及持續盈利能力的信心，並為買方提供了保障。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。

監控

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，本公司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，負責日常財務及運營工作。項目公司董事會應由五名人士組成，其中三名須由本公司指派。項目公司的主席及法定代表將由本公司指派的同一人士擔任。項目公司的管理層將每月向本公司呈報經營業績。

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7月10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。