

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。

shishi
shi shi services limited
時時服務有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8181)

須予披露及關連交易
收購物業

物業銷售協議

董事會謹此宣佈，於2020年12月28日，本公司的附屬公司時時網絡與黃先生訂立物業銷售協議，據此，黃先生有條件同意出售及時時網絡有條件同意收購該物業，代價為人民幣4,200萬元，將以現金結付。

該物業將用作本公司於中國的總部及時時服務中心，以供與潛在客戶舉行會議及在資訊科技的輔助下展示於中國物業管理的概念，旨在減少勞工成本並優化效益。

GEM上市規則涵義

於本公佈日期，黃先生透過恒生資本有限公司間接持有本公司約61.00%股權且黃先生為董事會主席兼執行董事。因此，黃先生為本公司的關連人士(定義見GEM上市規則第20章)。因此，訂立物業銷售協議構成本公司的關連交易。

由於代價超過1,000萬港元，根據GEM上市規則，物業銷售協議及其項下擬進行的交易須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於GEM上市規則第19.07條項下的所有適用比率超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，物業銷售協議及其項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易。

一份載有(其中包括)物業銷售協議及其項下擬進行交易的進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問意見函件及召開股東特別大會以批准物業銷售協議及其項下擬進行交易的通告的通函將於2021年1月29日或之前寄發予股東。

收購事項須待多項先決條件獲得達成後方告完成，因此收購事項連同其項下擬進行之交易可能會亦可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

物業銷售協議

董事會謹此宣佈，於2020年12月28日(交易時段後)，本公司的附屬公司時時網絡與黃先生訂立物業銷售協議，據此，黃先生有條件同意出售及時時網絡有條件同意收購該物業，代價為人民幣4,200萬元。

日期 : 2020年12月28日

訂約方 : (i) 黃先生(作為賣方)；及
(ii) 時時網絡(作為買方)

主體事項 : 該物業，即位於中國北京朝陽區阜通東大街1號院6號樓18層2單位222105至222109室的五間辦公單位(地理位置為望京SOHO 2B座21樓2.2.2105至2.2.2109單位)

用途 : 辦公用途

建築面積 : 約1,072.57平方米

應付代價

: 該物業的代價為人民幣4,200萬元，時時網絡應按以下方式結付：

- (i) 人民幣420萬元將於物業銷售協議生效當日起10個營業日內以現金結付；
- (ii) 人民幣2,940萬元將於股東特別大會上通過收購事項的相關決議案當日起10個營業日內以現金結付；及
- (iii) 人民幣840萬元將於黃先生轉讓該物業的業權予時時網絡當日起10個營業日內以現金結付。

代價乃由訂約雙方經計及獨立估值師就該物業所作出的估值人民幣4,590萬元(參考市場上可用可資比較物業交易按比較法)，並經本集團截至2020年11月30日就翻新該物業所產生的相關成本約人民幣250萬元及折扣調整，經公平磋商後釐定。代價將以本集團的內部資源支付。

抵押

: 該物業已根據黃先生與中信銀行股份有限公司北京分行於2013年訂立的相關抵押貸款協議進行抵押。根據物業銷售協議，黃先生已同意(i)於收到首筆及第二筆代價付款後償還相關抵押貸款，以致該物業抵押將獲解除；及(ii)於抵押貸款獲悉數結付前，首筆及第二筆代價付款將不會用作其他用途。

先決條件

：物業銷售協議須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東已根據GEM上市規則於股東特別大會上批准物業銷售協議及其項下擬進行的交易；
- (ii) 本公司已審閱有關該物業的中國法律意見，且本公司全權酌情信納其中內容；
- (iii) 黃先生已悉數結付該物業的抵押貸款並辦理相關程序以解除抵押；
- (iv) 黃先生已配合完成登記手續以轉讓該物業的業權予時時網絡；及
- (v) 黃先生根據物業銷售協議所作出的聲明、承諾及擔保自物業銷售協議日期起直至轉讓該物業的業權予時時網絡當日止期間仍然真實、準確、完整且在任何方面均無誤導成分。

倘物業銷售協議的任何先決條件並未獲達成，則黃先生須於收到時時網絡的書面通知後10個營業日內無條件悉數退還時時網絡所支付的代價，且物業銷售協議及其項下擬進行的交易將告終止。

訂立物業銷售協議的理由及裨益

本公司主要從事提供物業管理及相關服務、物業投資及放債業務及本集團橫跨香港及中國的物業管理業務。於本公佈日期，本公司於中國北京及山東省擁有若干附屬公司。

時時網絡於2018年7月18日在中國成立，本公司的間接全資附屬公司，註冊資本人民幣5,000萬元及其中人民幣2,600萬元已於本公佈日期繳足。時時網絡的許可業務範圍為互聯網技術開發、技術諮詢、產品設計、計算機系統服務、承辦展覽展示活動、經濟貿易諮詢、機動車公共停車場服務、清潔服務(不含餐具消毒)、健康管理(須經審批的診療活動除外)、健康諮詢(須經審批的診療活動除外)、批發及零售I與II類醫療器械、教育諮詢、企業管理、企業管理諮詢、物業管理及養老服務。

黃先生為一名於中國物業開發及物業管理業務領域具有約17年經驗的企業家。彼為本公司之董事會主席、執行董事兼控股股東。

誠如本公司日期為2019年3月27日內容有關收購於中國從事物業管理物業的公司的公佈所載，憑藉本集團於香港提供物業管理服務的經驗及資源，本集團已將物業管理服務自香港拓展至中國。於完成上述收購後，本集團已開展於中國山東省從事提供物業管理服務的業務，同屬本集團相同業務線。

根據本公司截至2020年3月31日止年度的年報，本公司亦於2018年在中國成立附屬公司，即(i)北京時時健康管理有限公司(提供健康管理(須取得執照的醫療服務除外)及保健諮詢服務(須取得執照的醫療服務除外))；(ii)北京時時物業服務有限公司(提供物業管理服務)；及(iii)時時網絡(為本集團提供物業管理服務的社區的健康資訊諮詢及養老服務提供計算機網絡技術支持)。根據本集團提供物業管理服務以及上述增值服務的業務策略，本公司已計劃於中國北京設立本集團生活服務平台之體驗中心(「時時服務中心」)。

該物業位於中國北京朝陽區且毗鄰北京首都國際機場，北京國際會議中心及北京地鐵14號線與15號線的多個地鐵站。該物業附近亦有若干國際品牌酒店，可供商務旅客於望京SOHO參加會議後休憩。該物業乃由黃先生根據於2012年訂立的有關預售物業協議以總代價約人民幣5,900萬元收購，其後出租以賺取租賃收入，直至2018年。鑑於(i)北京為中國首都，公共交通便利；及(ii)本公司認為望京SOHO的現代設計及時代感適合有關電腦網絡技術支援的物業管理服務及增值服務的業務形象，本公司擬於該物業建立時時服務中心及總部及於直至2020年11月30日主要因籌備工作已產生逾人民幣900萬元(未經審核)，其中約人民幣250萬元與設計及翻新有關及約人民幣190萬元與添置設備及傢俱有關。本公司當前預計將進一步產生約人民幣270萬元以完成翻新及添置設備及傢俱。

該物業將用作本公司於中國的總部及時時服務中心，以供與潛在客戶舉行會議及在資訊科技的輔助下展示於中國物業管理的概念，旨在減少勞工成本並優化效益。本公司將於該物業提供概念管理業務及模擬智慧、智能生活服務的多媒體。本公司認為，該物業的位置及成立時時服務中心將有利於本集團向中國潛在客戶展示及磋商。

由於並無物業代理參與收購事項，故本集團毋須就收購事項產生任何佣金開支。此外，收購事項將令本集團投資北京物業。鑑於北京及中國的長期經濟及金融前景，是項投資可能具有長期資本增值潛力。此外，黃先生已同意支付條款，令本公司可於在股東特別大會上通過有關決議案後結付大部分代價，以減少對本集團營運資金的即時影響。

鑑於上文所述，董事(獨立非執行董事除外，其意見將載於本公司通函)認為，(i)由於本集團亦從事物業投資，收購事項乃於本集團的一般及正常業務過程進行，另一方面，該物業的擬定用途實乃拓展本集團的主要業務，因此，收購事項符合本公司及股東的整體利益；及(ii)物業銷售協議及其項下擬進行交易的條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理。

鑑於黃先生於收購事項擁有重大權益，黃先生已就批准物業銷售協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

GEM上市規則涵義

於本公佈日期，黃先生透過恒生資本有限公司間接持有本公司約61.00%股權且黃先生為董事會主席兼執行董事。因此，黃先生為本公司的關連人士(定義見GEM上市規則第20章)。因此，訂立物業銷售協議構成本公司的關連交易。

由於代價超過1,000萬港元，根據GEM上市規則，物業銷售協議及其項下擬進行的交易須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於GEM上市規則第19.07條項下的所有適用比率超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，物業銷售協議及其項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易。

一份載有(其中包括)物業銷售協議及其項下擬進行交易的進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問意見函件及召開股東特別大會以批准物業銷售協議及其項下擬進行交易的通告的通函將於2021年1月29日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據物業銷售協議收購該物業
「聯繫人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	時時服務有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行普通股於GEM上市(股份代號：8181)

「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之代價
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開以考慮及批准物業銷售協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或另行修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	經已成立由全體獨立非執行董事(即曹肇楹先生、林繼陽先生及羅志豪先生)組成的獨立董事委員會，以就物業銷售協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	就物業銷售協議而言，GEM上市規則規定須就有關物業銷售協議及其項下擬進行之交易之決議案於股東特別大會上放棄投票之恒生資本有限公司及其聯繫人士(包括黃先生及其配偶李夢雅女士)以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「黃先生」	指	黃黎明先生，本公司董事會主席、執行董事兼控股股東。於本公佈日期，根據物業銷售協議，黃先生全資擁有該物業及為賣方

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	根據物業銷售協議進行收購之五個辦公單位
「物業銷售協議」	指	時時網絡與黃先生就收購事項訂立日期為2020年12月28日之有條件協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中之每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「時時網絡」	指	時時網絡技術有限公司，本公司之全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

代表董事會
時時服務有限公司
 主席兼執行董事
黃黎明

香港，2020年12月28日

於本公佈日期，執行董事為黃黎明先生(主席)、李展程先生及何應財先生；及獨立非執行董事為曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生。

本公佈乃遵照GEM上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本公佈並無遺漏任何其他事宜，致使本公佈所載任何聲明或本公佈產生誤導。

本公佈將由刊登之日起至少七日於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁登載，亦將登載於本公司網站www.shishiservices.com.hk內。

* 僅供識別