

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，概不就因本公告的全部或任何部份內容所產生或因倚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20%的股權之 須予披露及關連交易**

### **收購事項**

於2025年4月24日，買方(本公司的全資附屬公司)、賣方、目標公司、項目公司及擔保人訂立協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售於目標公司的20%股權。

於本公告日期，目標公司為本公司的非全資附屬公司，並由買方持有80%股份及由賣方持有20%股份。於交割後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

### **上市規則的涵義**

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但均低於25%，故收購事項構成本公司根據上市規則第14章的一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告的規定。

根據賣方於目標公司(本公司的非全資附屬公司)持有的20%股權，賣方為目標公司的主要股東，並根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的一項關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為附屬公司層面的關連人士，(ii)董事會已批准協議項下擬進行的交易，及(iii)董事(包括獨立非執行董事)亦已確認協議的條款屬公平合理，且協議項下擬進行的交易均按正常商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東的整體利益，收購事項及協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務建議及獨立股東批准的規定。

## 協議

協議的主要條款載列如下。

## 日期

2025年4月24日

## 訂約方

- (1) 買方(本公司的全資附屬公司)；
- (2) 賣方；
- (3) 目標公司；
- (4) 項目公司；及
- (5) 擔保人。

## 標的事項

買方同意收購，而賣方同意出售於目標公司的20%股權。

## 代價

買方就收購事項結算買賣出售權益之代價包括以下各項：

- (a) 人民幣41,677,800元(「**基本代價**」)，應透過抵銷相等於賣方及前目標股東結欠買方及目標集團的未償還總債務的金額(「**抵銷**」)的方式來結算；

- (b) 人民幣10,000,000元(「**固定金額**」)，將就收購事項支付予賣方，並將於收購事項登記完成後3個工作日內以現金支付；及
- (c) 代價調整(如適用)。

本集團擬以內部資源撥付收購事項。

### **豁免剩餘債務**

於本公告日期，賣方及前目標股東共同結欠買方及目標集團的未償還總債務為人民幣86,731,500元。緊隨抵銷後，剩餘未償還總債務將為人民幣45,053,700元(「**剩餘債務**」)。

根據協議，買方同意豁免其就剩餘債務對賣方(及擔保人)之權利(「**豁免**」)。僅供說明用途，僅歸屬於賣方的未償還總債務金額(不包括由前目標股東所欠的債務)為人民幣44,267,500元，其將與基本代價人民幣41,677,800元相抵銷。為免生疑問，豁免僅適用於賣方(及擔保人)，惟買方及目標集團仍有權對前目標股東行使其就全部剩餘債務金額之權利。

### **代價調整**

於本公告日期，存在若干與目標集團有關的尚未回收債權(「**尚未回收債權**」)，賣方及前目標股東有權收取，惟須(i)目標集團成功收回該等債權及(ii)需將收回的尚未回收債權用於抵銷賣方及／或前目標股東(視情況而定)對目標集團(如適用)所欠的負債。於協議日期，尚未回收債權總額為人民幣38,734,800元。

根據協議，賣方已承諾放棄其對尚未回收債權(即人民幣7,746,960元)的20%權益(「**放棄未收回債權承諾**」)。儘管存在放棄未收回債權承諾，為了激勵賣方及擔保人協助目標集團收回尚未回收債權，代價可按可收回債權金額逐元上調，最高上限為人民幣9,626,800元(「**代價調整**」)。若可收回債權金額為零或負數，則不會作出代價調整。

代價調整(如有)應於可收回債權金額達到條件之日起15個營業日內支付予賣方。

### 釐定代價的基準

代價經訂約方公平磋商後釐定，並參考以下因素：-

- (i) 基本代價乃參考2020年協議所載公式釐定；
- (ii) 固定金額乃作為對賣方及其有限合夥人(即擔保人)(均為目標公司之高級管理層)的激勵，以促使彼等繼續為目標集團之業務作出貢獻，並對自2021年以來賣方於與本集團的合營期間所作出之貢獻表示認可；
- (iii) 代價調整乃參考賣方作出之未收回債權及放棄未收回債權承諾釐定，並旨在激勵賣方及擔保人如上文「代價調整」一節所討論，收回未收回債權；及
- (iv) 如下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述的收購事項的理由。

於2020年協議中的相關公式為目標公司於截至2023年12月31日止年度的除稅後股東應佔淨利潤(即人民幣13,170,653元)的20%的14倍(「**市盈率**」)。市盈率低於本公司於2025年4月23日的市盈率倍數，且處於本公司於2025年4月23日於市場上識別的市場可比公司的市盈率倍數範圍內。各市場可比公司均為於聯交所上市之發行人，於中國從事物業管理業務，並擁有公開財務資料及市盈率為正數。

經考慮上述因素，董事會認為代價及豁免屬公平合理。

## **交割**

於協議日期後5個營業日內，買方及目標公司應在賣方協助下共同促使解除股權質押。

收購事項將於註冊完成當日完成。

於本公告日期，目標公司為本公司的非全資附屬公司，並由買方持有80%股份及由賣方持有20%股份。於交割後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

## **進行收購事項的理由及裨益**

項目公司為一間於2007年在中國成立及總部位於成都的物業管理服務公司。項目公司於中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍，於西南地區擁有堅實的業務運營基礎。

本公司認為項目公司的區域品牌對本集團在市場上的品牌形象及品牌影響力有所貢獻；而且目標集團的服務範圍及地理覆蓋範圍亦將增強本公司在成都及重慶周邊地區的業務及市場影響力，並為本集團作出正面貢獻。

收購目標公司剩餘20%的股權將使本公司能夠獲得對目標集團的戰略及運營決策的全面控制，簡化治理程序。本集團可進一步利用目標集團的地理優勢及優點，透過整合、節省成本及改善運營來創造更多協同效應，以提升本集團的長期業務增長，並為本公司股東帶來更好的回報。

鑒於上文，董事（包括獨立非執行董事）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

目標公司為一間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2024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	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (經審核) 人民幣千元
收入	408,053	397,796
除稅前淨利潤	18,746	17,801
除稅後淨利潤	<u>15,934</u>	<u>15,723</u>

目標公司於2024年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣106,001,672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

買方為本公司的一間間接全資附屬公司，主要從事物業管理服務的業務。

### 賣方及擔保人

賣方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。賣方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。

## 上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但均低於25%，故收購事項構成本公司根據上市規則第14章的一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告的規定。

根據賣方於目標公司(本公司的非全資附屬公司)持有的20%股權，賣方為目標公司的主要股東，並根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的一項關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為附屬公司層面的關連人士，(ii)董事會已批准協議項下擬進行的交易，及(iii)董事(包括獨立非執行董事)亦已確認協議的條款屬公平合理，且協議項下擬進行的交易均按正常商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益，收購事項及協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務建議及獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2020年協議」	指	由買方、前目標股東、賣方、擔保人、目標公司及項目公司等就收購目標公司49%股權訂立日期為2020年12月11日的協議
「2021年協議」	指	由買方、前目標股東、賣方、擔保人、目標公司及項目公司等就進一步收購目標公司31%股權訂立日期為2021年4月16日的協議
「收購事項」	指	買方根據協議向賣方收購出售權益

「協議」	指	買方、賣方、擔保人、目標公司及項目公司就收購事項訂立的日期為2025年4月24日的協議
「基本代價」	指	具有本公告「代價」一節所賦予的涵義
「董事會」	指	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，由羅怡女士擁有90%的股權及由楊宇皓先生擁有10%的股權
「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
「交割日期」	指	完成收購事項的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	具有本公告「代價」一節所賦予的涵義
「代價調整」	指	具有本公告「代價調整」一節所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權質押」	指	賣方以買方為受益人就目標公司20%股權簽立之現有股權質押
「固定金額」	指	具有本公告「代價」一節所賦予的涵義
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「劉先生」	指	劉建明先生，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
「先前協議」	指	2020年協議及2021年協議
「前目標股東」	指	欽悅君宇及成都道寧
「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，並於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「欽悅君宇」	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
「可收回債權金額」	指	於本協議日期後可由目標集團收回的若干尚未收回債權之淨金額

「登記」	指	以買方名義就出售權益進行工商登記
「剩餘債務」	指	具有本公告「豁免剩餘債務」一節所賦予的涵義
「出售權益」	指	賣方持有目標公司全部股權的20%
「抵銷」	指	具有本公告「代價」一節所賦予的涵義
「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
「未償還總債務」	指	相當於賣方及前目標股東共同結欠買方及目標集團的未償還債務，即人民幣86,731,500元，其中包括賣方及前目標股東(如適用)根據先前協議須承擔的差額及目標公司應付第三方的若干應付貿易款項、應付稅項及應計款項
「尚未回收債權」	指	具有本公告「代價調整」一節所賦予之涵義
「放棄未收回債權承諾」	指	具有本公告「代價調整」一節所賦予之涵義
「賣方」	指	成都嘉瑞通樺企業管理合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業

「豁免」 指 具有本公告「豁免剩餘債務」一節所賦予的涵義

「%」 指 百分比

承董事會命  
時代鄰里控股有限公司  
主席  
岑釗雄先生

香港，2025年4月24日

於本公告日期，董事會由執行董事王萌女士、謝嬈女士及周銳女士；非執行董事岑釗雄先生、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。