

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



關連交易

債務償還安排

債務抵銷安排

於2026年4月29日，時代鼎鋒（本公司之全資附屬公司）與時代鄰里之相關公司訂立債務抵銷協議。據此，時代鼎鋒同意將目標物業轉讓予時代物業管理（廣州），代價合計為人民幣6,295,150元，有關代價將透過（其中包括）抵銷未償還應付賬款結付。

上市規則涵義

時代鄰里由卓源擁有約48.03%權益，而卓源創投有限公司由超達全資擁有。超達為時代鄰里之控股股東。本公司由豐亞企業擁有約42.63%權益，而豐亞企業由超達全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，時代鄰里為本公司關連人士之聯繫公司，而債務抵銷協議及據此擬進行之交易構成本公司根據上市規則第14A章之關連交易。

由於就債務抵銷協議項下擬進行之交易合計計算之適用百分比率最高者超過0.1%但低於5%，債務抵銷協議及據此擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

債務抵銷安排

債務抵銷協議日期

2026年4月29日

債務抵銷協議（一）訂約方

1. 時代鼎鋒（本公司之全資附屬公司）；
2. 時代物業管理（廣州）（時代鄰里之全資附屬公司）；
3. 時代鄰里廣告（廣州）（時代鄰里之全資附屬公司）；
4. 時代鄰里星選（廣州）（時代鄰里之全資附屬公司）；及
5. 時代鄰里裝飾工程（廣州）（時代鄰里之全資附屬公司）。

債務抵銷協議（二）訂約方

1. 時代鼎鋒（本公司之全資附屬公司）；及
2. 時代物業管理（廣州）（時代鄰里之全資附屬公司）。

標的事項

根據債務抵銷協議，時代鼎鋒同意轉讓（並在適用情況下促使其各自附屬公司轉讓）目標物業予時代物業管理（廣州），以清償時代鼎鋒對時代鄰里之相關公司的未結應付賬款。債務抵銷協議（一）涉及的未結應付賬款主要性質為前期案場服務費及零售採購款項；而債務抵銷協議（二）涉及的未結應付賬款為空置物業管理費。

代價

根據債務抵銷協議，物業轉讓的總代價為人民幣6,295,150元，有關代價將透過以下方式結付：

- (i) 抵銷合計金額為人民幣6,294,408.13元的未償還應付賬款（其中人民幣6,012,186.28元根據債務抵銷協議（一）結清，而人民幣282,221.85元根據債務抵銷協議（二）結清）；及
- (ii) 由時代物業管理（廣州）於債務抵銷協議（一）日期，以現金向時代鼎鋒支付人民幣741.87元。

物業轉讓之代價乃經訂約方按正常商業條款公平磋商後釐定，並已參考目標物業的相關資料、詳情及其評估價值。於2026年4月2日，目標物業之估值合計為人民幣6,296,900元，該估值由中國獨立合資格估值機構廣東嘉永房地產土地與資產評估諮詢有限公司採用市場法，參考市場上可比較銷售交易評估得出。

目標物業

目標物業之詳情載列如下：

地區	項目	地址	物業類別	數量
廣東省肇慶市	時代年華花園 (肇慶新區)	肇慶市肇慶新區 鳳凰大道2號時代年華花園	住宅	13
			車位	2

本集團持有目標物業已超過12個月。

完成

(i) 相關債務抵銷協議簽署後，及 (ii) 向時代物業管理（廣州）（或其指定方）完成相關目標物業過戶後，相關未償還應付賬款之抵銷即視為完成。

時代物業管理（廣州）與時代鼎鋒將簽訂個別物業買賣協議及其他相關文件，以辦理目標物業之轉讓手續。

財務影響

須待最終審計確認，預期本集團將於物業轉讓中確認約人民幣266,000元的虧損。有關虧損乃根據物業轉讓總代價，扣除相關估計直接成本及其他相關開支後的差額計算得出。

由於代價主要用於抵銷未償還應付賬款，預期物業轉讓及債務抵銷安排將不會產生淨所得款項。

債務抵銷安排之理由及裨益

本公司認為，債務抵銷安排為本集團提供可行途徑，透過向時代鄰里集團轉讓目標物業，以非現金方式清償部分未償還應付賬款。儘管抵銷債務安排項下的交易可能導致估計虧損（有待審計），但有關安排有助降低時代鼎鋒的應付賬款餘額，保留現金資源用作營運資金及其他營運需要，避免即時以現金結算，並節省空置物業的重複持有成本。此外，有關安排亦有助維持時代鄰里集團所提供服務的持續性，促進訂約方持續合作，並避免對本公司營運造成潛在干擾。本公司亦注意到，總代價大致符合獨立合資格估值機構評估之目標物業總市值。

董事會認為，在現有情況下，債務抵銷安排項下之交易符合本公司利益。

鑑於上述情況，各董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管債務抵銷協議並非於本集團日常一般業務過程中訂立，但其條款及擬進行之交易均按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

於本公告日期，岑先生（透過卓源）、關先生、白先生及岑兆雄先生分別持有時代邻里已發行股份總數約48.03%、2.11%、2.24%及0.06%。上述各董事已就批准債務抵銷協議及擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

訂約方資料

本集團資料

本公司為中國領先的物業發展商之一，專注於開發中高端住宅物業。本公司業務涵蓋三大範疇：(i) 物業發展，即開發用於銷售的住宅及商業物業；(ii) 城市更新，即舊城、舊廠及舊村改造；(iii) 物業租賃，即開發、租賃及轉租自身或第三方持有的商業物業。

時代鼎鋒為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業發展業務。

時代邻里集團資料

時代邻里集團主要於中國從事物業管理服務、向非物業業主提供增值服務、社區增值服務及其他專業服務。

各時代邻里之相關公司均為時代邻里之間接全資附屬公司，其各自主要業務如下：

- (i) 時代物業管理（廣州）：主要從事物業管理服務；
- (ii) 時代邻里廣告（廣州）：主要從事廣告服務；
- (iii) 時代邻里星選（廣州）：主要從事商品銷售業務；
- (iv) 時代邻里裝飾工程（廣州）：主要從事建築及裝修工程。

於本公告日期，卓源直接持有時代邻里約48.03%股份，而卓源由超達全資擁有。超達的股權分別為：(a) 60%由佳名持有，而佳名由岑先生全資擁有；(b) 40%由東利持有，而東利由李女士全資擁有。

上市規則涵義

時代邻里約48.03%股權由卓源持有，而卓源由超達全資擁有。超達為時代邻里之控股股東。本公司約42.63%股權由豐亞持有，而豐亞由超達全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，時代邻里為本公司關連人士之聯繫人，而債務抵銷協議及其擬進行之交易亦構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

由於債務抵銷協議項下擬進行之交易適用百分比率合計最高者超過0.1%但低於5%，債務抵銷協議及其擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

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：

「聯繫人」	具有上市規則所賦予之涵義
「豐亞企業」	豐亞企業有限公司（Asiaciti Enterprises Ltd.），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，並由超達全資擁有
「卓源」	卓源創投有限公司（Best Source Ventures Limited），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事會」	董事會
「本公司」	時代中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1233）
「關連人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	本公司董事
「東利」	東利管理有限公司（East Profit Management Limited），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由岑先生配偶李女士全資擁有
「本集團」	本公司及其附屬公司

「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「白先生」	白錫洪先生，本公司執行董事兼時代鄰里非執行董事
「關先生」	關建輝先生，本公司執行董事
「岑先生」	岑釗雄先生，本公司主席兼執行董事、時代鄰里主席兼非執行董事，以及時代鄰里與本公司之最終控股股東
「岑兆雄先生」	岑兆雄先生，本公司執行董事
「李女士」	李一萍女士，岑先生之配偶
「中國」	中華人民共和國
「債務抵銷協議」	債務抵銷協議（一）及債務抵銷協議（二）
「債務抵銷協議（一）」	由時代鄰里之相關公司與時代鼎鋒於2026年4月29日訂立之債務抵銷協議，內容（其中包括）有關時代鼎鋒向時代鄰里集團轉讓若干目標物業
「債務抵銷協議（二）」	由時代物業管理（廣州）與時代鼎鋒於2026年4月29日訂立之債務抵銷協議，內容（其中包括）有關時代鼎鋒向時代鄰里集團轉讓若干目標物業
「未償還應付賬款」	時代鼎鋒就時代鄰里集團向其提供服務而應付時代鄰里之相關公司之若干未償還應付賬款
「物業轉讓」	根據債務抵銷協議轉讓目標物業
「時代鄰里之相關公司」	時代物業管理（廣州）、時代鄰里廣告（廣州）、時代鄰里星選（廣州）及時代鄰里裝飾工程（廣州）
「佳名」	佳名投資有限公司（Renowned Brand Investments Limited），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由岑先生全資擁有

「超達」	超達創投有限公司（Super Reach Ventures Limited），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其股權分別為：(a) 60% 由佳名持有，而佳名由岑先生全資擁有；及 (b) 40% 由東利持有，而東利由李女士全資擁有
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	本公告「目標物業」一節所述之物業
「時代鼎鋒」	肇慶市時代鼎峰投資有限公司，本公司之全資附屬公司
「時代鄰里」	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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：9928）
「時代鄰里廣告（廣州）」	廣州市時代鄰里廣告有限公司，時代鄰里之全資附屬公司
「時代鄰里裝飾工程（廣州）」	廣州市時代鄰里裝飾工程有限公司，時代鄰里之全資附屬公司
「時代鄰里集團」	時代鄰裡及其附屬公司
「時代鄰里星選（廣州）」	廣州市時代鄰里星選有限公司，時代鄰里之全資附屬公司
「時代物業管理（廣州）」	廣州市時代物業管理有限公司肇慶市分公司，時代鄰里之全資附屬公司
「%」	百分率

承董事會命
時代中國控股有限公司
主席
岑釗雄

香港，二零二六年四月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為岑釗雄先生、關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生及牛霽旻先生；以及本公司獨立非執行董事為靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生。