

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，概不對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)

關連交易 債務抵銷安排

債務抵銷安排

2026年4月29日，時代鼎峰（時代中國全資子公司）與時代鄰里之相關公司簽訂了債務抵銷協議，根據該協議，時代鼎峰同意將目標物業轉讓給時代物業管理（廣州）（本公司全資子公司），總對價為人民幣6,295,150元，該對價將通過抵銷未結算應收賬款等方式支付。

上市規則之涵義

本公司約48.03%的股份由卓源持有，而卓源由超達全資擁有。超達是本公司的控股股東。時代中國約42.63%的股份由豐亞持有，而豐亞由超達全資擁有。因此，根據《上市規則》第14A章，時代中國是本公司的關連人士，而債務抵銷協議及其項下擬進行的交易構成本公司根據《上市規則》第14A章進行的關連交易。

由於根據債務抵銷協議擬進行的交易中適用的百分比比率最高者，按總和計算，超過0.1%但低於5%，因此債務抵銷協議及其項下擬進行的交易須遵守報告和公告要求，但豁免遵守上市規則第14A章規定的通函、獨立財務顧問和獨立股東批准要求。

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)的各方

1. 時代鼎峰(時代中國全資子公司)；
2. 時代物業管理(廣州)(本公司全資子公司)；
3. 時代鄰里廣告(廣州)(本公司全資子公司)；
4. 時代鄰里星選(廣州)(本公司全資子公司)；及
5. 時代鄰里裝飾工程(廣州)(本公司全資子公司)。

債務抵銷協議(二)的各方

1. 時代鼎峰(時代中國全資子公司)；及
2. 時代物業管理(廣州)(本公司全資子公司)。

主體事項

根據債務抵銷協議，時代鼎峰同意將目標物業轉讓給時代物業管理(廣州)，以清償時代鼎峰欠時代鄰里之相關公司的未結應收賬款。債務抵銷協議(一)主要涉及前期案場服務費及零售採購款項項目的未結應收帳款。而債務抵銷協議(二)涉及空置物業管理費性質的未結應收帳款。

代價

根據債務抵銷協議，本次物業轉讓的總對價為人民幣6,295,150元，該對價將透過以下方式支付：

- (i) 抵銷未結應收帳款總額人民幣6,294,408.13元(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)簽署日向時代鼎峰支付現金人民幣741.87元。

本次物業轉讓的對價是根據正常的商業條款，經雙方公平協商確定的，並考慮了目標物業及其評估價值的相關資訊和詳情。截至2026年4月2日，目標物業的總估值為人民幣6,296,900元，由廣東嘉永房地產土地與資產評估諮詢有限公司*（一家中國大陸的獨立合格評估機構）採用市場法，並參考市場上可比交易案例進行評估。

目標物業

目標物業的詳細情況如下：

地點	項目	位置	物業類型	數量
廣東肇慶	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(Times Prime Garden, No. 2 Phoenix Avenue, Zhaoqing New District, Zhaoqing*)	— 住宅	13個
			— 車位	2個

由於目標物業是時代中國集團開發的房地產項目的一部分，因此時代鼎峰收購目標物業沒有原始收購成本。

完成

在 (i) 相關債務抵銷協議簽署完畢，以及 (ii) 相關目標物業移交給時代物業管理(廣州) (或其指定實體) 完成之後，相關未結應收帳款的抵銷即視為完成。

時代物業管理(廣州) 和時代鼎峰將簽訂具體的物業買賣協議及其他相關文件，以完成目標物業的轉讓。

債務和解安排的原因和裨益

鑑於時代中國面臨的流動性問題，本公司認為時代中國集團不太可能在短期內以現金向本集團償還全部未結應收賬款；而對時代中國集團提起進一步訴訟或仲裁可能會導致時代中國集團和本集團雙方承擔法律費用，但未必能使本集團有效收回這些款項。

董事會認為，鑑於獨立合格估價師評估的目標物業總市值支持總對價，抵消債務安排下的交易符合本公司利益；董事會認為，本集團已審慎地選擇目標物業，並嚴格遵循位置、產權、所有權、市場性等標準，並進行盡職調查，以確保目標物業擁有清晰的產權和良好的市場性。相關停車位所在工程已竣工並交付業主。

本公司擬出售目標物業，或以其他方式出租目標物業以取得租金收入。本公司將視情況遵守上市規則有關處置目標物業的規定。

鑑於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為，雖然抵銷債務協議並非在本集團的正常業務過程中訂立，但抵銷債務協議的條款以及根據該協議擬進行的交易均符合正常的商業條款，公平合理，符合公司及其全體股東的利益。

截至本公告日期，本公司及時代中國主席岑先生（透過豐亞）持有時代中國已發行股份總數約42.63%的權益；而白先生持有中國已發行股份總數約1.55%的權益。因此，岑先生及白先生均已迴避就批准債務抵銷協議及據此擬進行的交易的相關董事會決議進行表決。

有關訂約方之資料

本集團

本集團主要在中國境內從事物業管理服務、社區增值服務及其他專業服務。

各時代鄰里相關公司均為本公司的間接全資子公司。其主要業務如下：

- (i) 時代物業管理（廣州）主要從事物業管理服務；
- (ii) 時代鄰里廣告（廣州）主要從事廣告服務；
- (iii) 時代鄰里星選（廣州）主要從事商品銷售；以及

(iv) 時代鄰里裝飾工程(廣州)主要從事建築及裝飾業務。

時代中國集團

時代中國是中國領先的房地產開發商之一，專注於開發中高端住宅物業。時代中國的業務涵蓋三大領域：(i)房地產開發，即開發待售的住宅和商業物業；(ii)城市改造，即舊城區、舊廠區和舊村落的改造；(iii)物業租賃，即開發、租賃和轉租其擁有或第三方持有的商業物業。

截至本公告日期，時代中國約42.63%的股份由豐亞直接持有，豐亞由超達全資擁有，超達的股份構成如下：(a) 60%的股份由佳名投資持有，佳名投資由岑先生全資擁有；而(b) 40%的股份由東利持有，東利由岑先生的配偶李女士全資擁有。

時代鼎峰是時代中國間接的全資子公司，主要從事房地產開發業務。

上市規則之涵義

本公司約48.03%的股份由卓源持有，而卓源則由超達全資擁有。超達是本公司的控股股東。時代中國約42.63%的股份由豐亞持有，而豐亞由超達全資擁有。因此，根據《上市規則》第14A章，時代中國是本公司的關連人士，而債務抵銷協議及其項下擬進行的交易構成本公司根據《上市規則》第14A章進行的關連交易。

由於根據債務抵銷協議擬進行的交易中適用的百分比比率最高者，按總和計算，超過0.1%但低於5%，因此債務抵銷協議及其項下擬進行的交易須遵守報告和公告要求，但豁免遵守上市規則第14A章規定的通函、獨立財務顧問和獨立股東批准要求。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「聯繫人」	其定義見上市規則。
「豐亞企業」	豐亞企業有限公司，一間在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，是時代中國公司的控股股東，並由超達全資擁有
「卓源創投」	卓源創投有限公司，一間在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，持有本公司約48.03%的全部已發行股份，並由超達全資擁有
「董事會」	董事會
「本公司」	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）
「關連人士」	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	本公司之董事
「東利」	東利管理有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由李女士全資擁有
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	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，本公司非執行董事及時代中國的執行董事

「岑先生」	岑釗雄先生，本公司主席及非執行董事，為時代中國的主席及執行董事，並為本公司及時代中國的最終控股股東
「李女士」	李一萍女士，岑先生的配偶
「中國」	中華人民共和國
「債務抵銷協議」	債務抵銷協議(一)及(二)
「債務抵銷協議(一)」	2026年4月29日，時代鄰里之相關公司與時代鼎峰就時代鼎峰向本集團轉讓目標物業等事宜，簽訂了抵銷債務協議，該協議涉及時代鼎峰向集團轉讓目標物業等事項。
「債務抵銷協議(二)」	時代物業管理(廣州)有限公司與時代鼎峰有限公司於2026年4月29日簽訂的抵銷債務協議，涉及時代鼎峰有限公司向本集團轉讓若干目標物業等事宜。
「未結應收帳款」	時代鼎峰因本集團向時代鼎峰提供服務而欠相關時代鄰里公司的某些未結應收帳款
「資產轉讓」	根據抵銷債務協議轉讓目標資產
「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)和時代鄰里裝飾工程(廣州)
「佳名」	佳名投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由岑先生全資擁有
「超達」	超達創投有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由(a)佳名擁有60%的股權，該公司由岑先生全資擁有；及(b)由東利擁有40%的股權，該公司由李女士全資擁有

「交易所」	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	本公告「目標物業」部分所述的物業
「時代中國」	時代中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1233)
「時代中國集團」	時代中國控股有限公司及其附屬公司
「時代鼎峰」	肇慶市時代鼎峰投資有限公司為時代中國一間全資子公司
「廣州市時代鄰里廣告」	廣州市時代鄰里廣告有限公司為本公司一間全資子公司
「廣州市時代鄰里裝飾工程」	廣州市時代鄰里裝飾工程有限公司為本公司一間全資子公司
「廣州市時代鄰里星選」	廣州市時代鄰里星選有限公司為本公司一間全資子公司
「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為本公司一間全資子公司
「%」	百份比

* 以供識別

承董事會命
時代鄰里控股有限公司
 主席
岑釗雄先生

香港，2026年4月29日

於本公告日期，董事會由執行董事王萌女士、謝嬈女士及陳小樂女士；非執行董事岑釗雄先生、白錫洪先生及李強先生；以及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。