

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

(前稱 *Heng Sheng Holdings Limited* 恒生控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

**有關收購目標公司
全部已發行股本之
關連交易**

收購事項

董事會欣然宣佈，於2019年3月27日(聯交所交易時段後)，本公司已與賣方及賣方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購買待售股份，代價為8,000,000港元。於完成後，目標公司將由本公司全資擁有。

目標集團主要在中國山東省從事提供物業管理服務，包括(其中包括)住宅及商業樓宇及停車位的維修及維護、管理及安保。

由於買賣協議須待本公佈「先決條件」一節所載之先決條件獲達成(或豁免)後，方可作實，故買賣協議未必成為無條件或完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

GEM上市規則涵義

賣方乃為一間由黃先生(本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東)全資擁有的公司。因此，賣方為黃先生的聯繫人，故根據GEM上市規則第20.07條為本公司的一名關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於有關收購事項的所有適用百分比率(盈利比率除外)(定義見GEM上市規則)低於25%，且收購事項的代價少於10,000,000港元，故根據GEM上市規則，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

A. 收購事項

本公司已與賣方及賣方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購買待售股份。於完成後，目標公司將由本公司全資擁有。

買賣協議之主要條款載列如下：

日期 : 2019年3月27日(聯交所交易時段後)

訂約方 : 本公司(作為買方)

時時智慧物業服務有限公司(作為賣方)

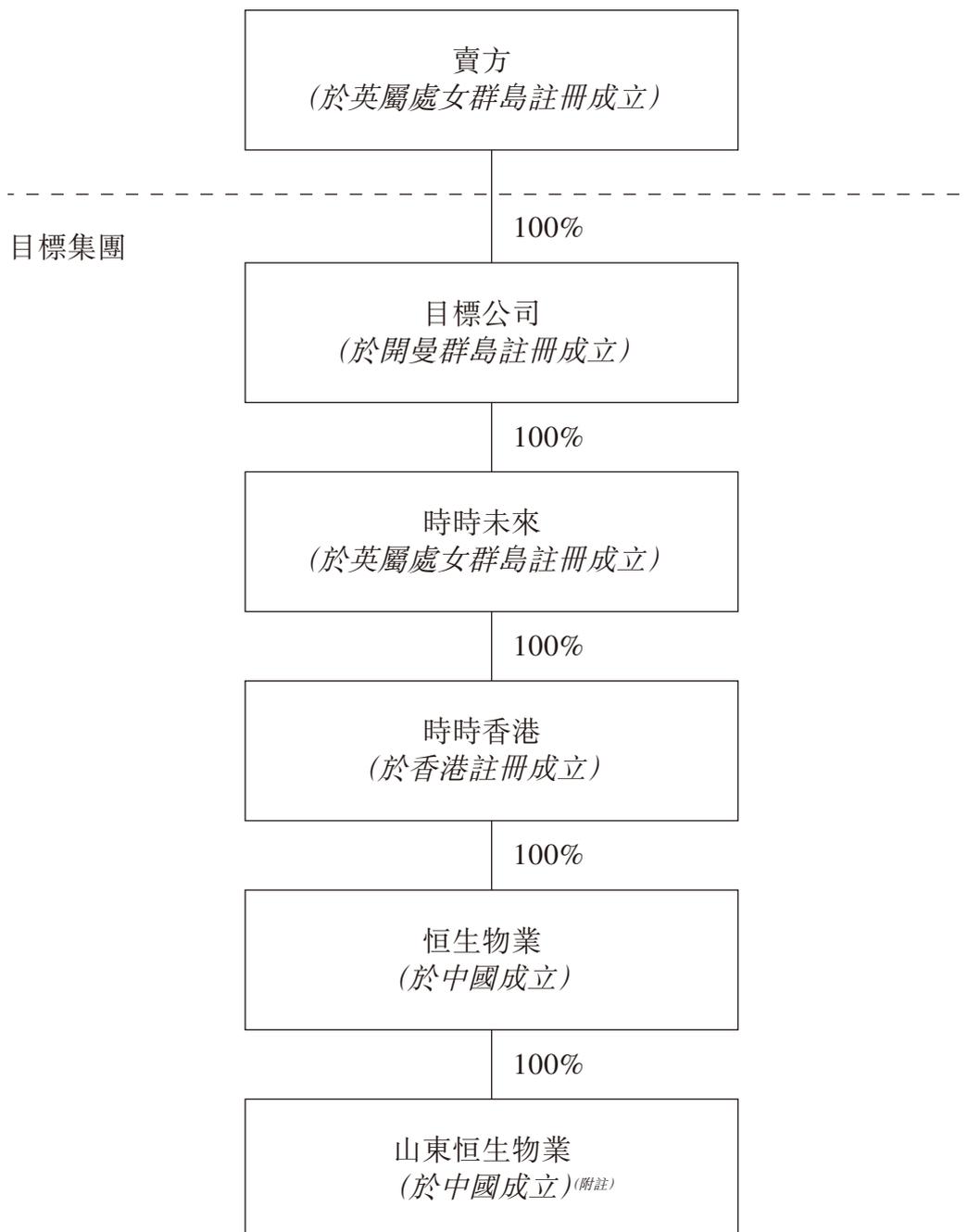
黃先生(作為賣方擔保人)

於本公佈日期，賣方為待售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)之實益擁有人。

將予收購之資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購買待售股份。本公司隨後進行任何待售股份轉讓將須遵守相關司法權區之適用法律、規則及法規。

以下所載為目標公司於緊接簽署買賣協議前之集團架構圖：



附註：於緊接簽署買賣協議前，山東恒生物業在中國擁有四間分公司，包括山東恒生物業服務有限公司臨淄分公司、山東恒生物業服務有限公司桓台分公司、山東恒生物業服務有限公司濟南分公司及山東恒生物業服務有限公司濟南槐蔭分公司。

代價

收購事項之代價為8,000,000港元，其將由本公司以下列方式向賣方支付：

- (i) 合共2,000,000港元(即按金)將於訂立買賣協議後透過以賣方為受益人於香港持牌銀行提取港元支票之方式或賣方與本公司可能書面協定之有關方式支付；及
- (ii) 金額6,000,000港元(指代價之餘額)將於完成時透過以賣方為受益人於香港持牌銀行提取港元支票之方式或賣方與本公司可能書面協定之有關方式支付。

代價乃由本公司與賣方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並參考(其中包括)以下因素：

- (i) 時時香港(目標公司之附屬公司)於2017年9月就收購恒生物業及其附屬公司山東恒生物業(目標公司之主要營運附屬公司)所支付之原成本人民幣1,800,000元，乃參考估值師於2017年4月編製之估值報告所載恒生物業於2016年12月31日的股東總權益釐定；
- (ii) 獨立合資格估值師編製之估值報告所載目標集團之過往財務表現及目標公司於2018年12月31日之公平值約人民幣10,800,000元(相等於約12,700,000港元)；
- (iii) 恒生物業及其附屬公司及分公司之最近期財務及營運表現，如所示之其於2019年2月28日之未經審核綜合資產淨值約人民幣5,500,000元；
- (iv) 目標集團之業務發展及未來前景；及
- (v) 本公佈下文「C.訂立買賣協議之理由及裨益」一節所載之進行收購事項之理由及裨益。

鑑於上述，董事認為，收購事項之代價屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待先決條件於買賣協議所述之條件日期或之前獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實，包括(其中包括)下列各項：

- (i) 本公司、賣方及／或目標公司已取得有關訂立或執行或完成買賣協議所需之所有特許、同意、授權、批准、寬免、命令或豁免；及
- (ii) 賣方向本公司提交由本公司指定之中國法律顧問所發出之有關目標集團各方面之法律意見(以本公司信納的形式及內容)。

本公司有權豁免買賣協議所述之任何先決條件，惟上文(i)所載之先決條件除外。倘買賣協議所述之任何先決條件並無於條件日期或之前獲達成(或由本公司豁免(如有及倘適用))，則本公司有權透過發出書面通告終止買賣協議。

完成

買賣協議所載之所有先決條件於條件日期或之前獲達成或豁免(視情況而定)，則完成將於完成日期落實。於完成後，賣方將向本公司提交所有相關文件。

擔保

賣方之擔保人無條件及不可撤回地向本公司擔保，(其中包括)賣方妥為及時履行買賣協議項下之責任及承諾彌償及一直彌償本公司就賣方履行其於買賣協議項下之責任時因違約或不合理延遲及目標集團任何成員公司於完成日期或之前任何時間在任何司法權區有任何違反、未遵守任何法例、規則、規例或行政命令或措施而導致之所有損失、損害、成本及費用。

B. 有關訂約方之資料

有關目標公司及目標集團之資料

目標公司為一間投資控股公司。而目標集團主要於中國山東省從事提供物業管理服務業務，包括(其中包括)住宅及商業樓宇及停車位的維修及維護、管理及安保。截至2018年12月31日止年度，目標集團已於中國山東省管理11個項目，總建築面積逾1,200,000平方米。目標集團所管理的物業類型包括住宅單位、商業單位及停車場。於本公佈日期，目標公司乃由賣方全資擁有。於完成後，目標公司將由本公司全資擁有及其財務業績與資產及負債將併入本集團之財務報表中。

於2018年12月31日，根據中匯安達會計師事務所有限公司對目標集團進行之財務盡職審查結果，目標集團未經審核綜合資產淨值約為人民幣4,200,000元。於2019年2月28日，由恒生物業編製之恒生物業及其附屬公司及分公司之未經審核綜合資產淨值約為人民幣5,500,000元。

根據中匯安達會計師事務所有限公司對目標集團進行之財務盡職審查結果，目標集團截至2018年12月31日止兩個年度之除稅前及除稅後未經審核綜合淨溢利載列如下：

	截至2017年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前綜合淨溢利	2,535	2,194
除稅後綜合淨溢利	1,767	1,520

截至2018年12月31日止年度，目標集團的未經審核綜合除稅前淨溢利較截至2017年12月31日止年度減少約人民幣341,000元。該減少主要由於就截至2018年12月31日止年度與貿易應收款項有關之壞賬及向第三方作出貸款之一次性減值計提之撥備所致。

有關本公司之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要業務包括(i)於香港及中國提供物業管理服務；(ii)物業管理；及(iii)根據放債人條例(香港法例第163章)進行放債業務。

有關賣方之資料

賣方為一間投資控股公司，並由黃先生全資擁有。於本公佈日期，賣方全資擁有目標公司。

C. 訂立買賣協議之理由及裨益

於截至2018年3月31日止年度，本集團的收益大部分來自提供物業管理服務業務。於截至2018年3月31日止年度，憑藉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。

根據買賣協議，於完成後，目標公司將由本公司全資擁有。目標集團主要於中國山東省從事提供物業管理服務業務，同屬相同業務線，非常類似於本集團現時於中國的物業管理業務。於收購事項後，本集團於中國所管理的物業組合將予多樣化及其客戶基礎亦將提升。因此，收購事項與本集團透過拓展其於中國的物業管理業務及增強其物業管理能力以發展主要業務一致。鑑於目標集團的多樣化物業組合，本公司預期目標集團於未來將為本集團產生穩定及經常性收入來源。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議將為長期增強本集團的財務表現及股東回報提供機遇。基於上文所述，董事認為，買賣協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立；及該協議所載之條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

由於黃先生全資擁有賣方(買賣協議的其中一方)，故彼(作為董事會主席兼非執行董事)已於董事會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議放棄投票，以避免任何利益衝突。除上文所述者外，概無董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

D. GEM上市規則涵義

賣方乃為一間由黃先生(本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東)全資擁有的公司。因此，賣方為黃先生的聯繫人，故根據GEM上市規則第20.07條為本公司的一名關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於有關收購事項的所有適用百分比率(盈利比率除外)(定義見GEM上市規則)低於25%，且收購事項的代價少於10,000,000港元，故根據GEM上市規則，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

E. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列表述具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議向賣方收購待售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌商業銀行在香港向市民提供一般銀行業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「本公司」	指	時時服務有限公司(前稱恒生控股有限公司)，於2012年8月15日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於GEM上市(股份代號：8181)
「完成」	指	根據買賣協議條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	條件日期後第十個營業日當日或之前之日期，或賣方、本公司及賣方擔保人可能書面協定之有關其他日期
「條件日期」	指	買賣協議日期起計60日，即按買賣協議所載之最後先決條件獲正式達成及履行之日期(倘適用)或賣方、本公司及賣方擔保人可能書面協定之有關其他日期
「關連人士」	指	具有根據GEM上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有根據GEM上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所運營之GEM
「GEM上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒生物業」	指	恒生物業服務有限公司，一間於2014年5月6日於中國成立的有限公司，並為目標公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「黃先生」	指	黃黎明先生，本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東，於本公佈日期，根據買賣協議，黃先生全資擁有賣方及為賣方擔保人
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	由本公司、賣方與賣方擔保人於2019年3月27日就買賣待售股份訂立之買賣協議
「待售股份」	指	50,000股每股面值1.00美元之股份，即目標公司之全部已發行股本
「山東恒生物業」	指	山東恒生物業服務有限公司，一間於2005年6月21日在中國成立並由目標公司間接全資擁有之有限公司。山東恒生物業為目標集團之主要營運附屬公司
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中之每股面值0.01港元之股份
「時時未來」	指	時時未來物業服務有限公司(前稱恒生未來物業服務有限公司)，一間於2017年1月20日在英屬處女群島註冊成立之有限公司及目標公司之直接全資附屬公司
「時時香港」	指	時時物業有限公司(恒生物業有限公司)，一間於2017年2月24日在香港註冊成立之有限公司及目標公司之間接全資附屬公司

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	時時物業(開曼)有限公司(前稱恒生物業有限公司)，一間於2017年1月6日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「賣方」	指	時時智慧物業服務有限公司(前稱恒生智慧物業服務有限公司)，一間於2016年12月20日於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之有限公司
「賣方擔保人」	指	黃先生
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除另有指明者外，人民幣乃按照人民幣0.85元兌1港元之概約匯率換算為港元。

承董事會命
時時服務有限公司
 主席
黃黎明

香港，2019年3月27日

於本公佈日期，執行董事為達振標先生、李展程先生及何應財先生；非執行董事為黃黎明先生(主席)；而獨立非執行董事為曹肇楡先生、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，且並無誤導或欺詐成分；本公佈亦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