

---

## 此乃要件 請即處理

---

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有時時服務有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---

# 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 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

本通函封面下半部及封面內頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問之函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議)載於本通函第16至29頁。

本公司謹訂於2021年1月29日(星期五)上午十一時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。亦隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將該表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2021年1月14日

---

## GEM 之特色

---

GEM之定位，乃為相比其他於聯交所上市之公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。準投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

鑒於GEM上市公司通常為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
股東特別大會預防措施 .....	4
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	14
八方金融函件 .....	16
附錄一 — 物業估值報告 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據物業銷售協議收購該物業；
「該公佈」	指	本公司日期為2020年12月28日內容有關(其中包括)收購事項之公佈；
「聯繫人士」	指	具有GEM上市規則所界定之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「緊密聯繫人士」	指	具有GEM上市規則所界定之涵義；
「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，其已發行普通股於聯交所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	本公司將於2021年1月29日舉行以考慮及酌情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；

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	經已成立由全體獨立非執行董事(即曹肇楨先生、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於考慮獨立財務顧問的建議後向獨立股東提供意見;
「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	八方金融有限公司,根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團,就物業銷售協議及其項下擬進行的交易獲委任為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問;
「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	並非本公司關連人士之人士或公司;
「最後實際可行日期」	指	2021年1月11日,即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期;
「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。根據物業銷售協議,黃先生於最後實際可行日期全資擁有該物業及為賣方;
「中國」	指	中華人民共和國,就本通函而言,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;

---

## 釋 義

---

「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；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「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；及
「%」	指	百分比。

---

## 股東特別大會預防措施

---

鑑於2019新型冠狀病毒疫情，及為了更好地保障出席股東特別大會的股東及其他與會者之安全及健康，本公司將於股東特別大會會場（「會場」）採取以下預防措施：

1. 所有出席股東特別大會之人士將於會場外的等候區接受強制體溫檢測，方可獲准進入會場。任何人士如體溫超過攝氏37.3度，或出現任何類似流感症狀，或有其他明顯不適，均不得進入會場；
2. 所有與會者於會場內或會場外的等候區均必須全程佩戴口罩；
3. 所有股東特別大會與會者須填寫出行及健康申報表，以確認其於(i)緊接股東特別大會前七天內，並無出現類似流感症狀；及(ii)緊接股東特別大會前14日內：(a)並無到訪香港以外地區；(b)並無受制於香港衛生署的強制隔離或醫療監督命令；(c)並無與2019新型冠狀病毒確診者及／或疑似患者有過密切接觸；及(d)並無與任何接受居家隔離之人士同住。任何未能提供所要求確認資料的人士可能會被要求離開或被拒絕進入會場；
4. 會場的座位將因應保持適當的社交距離而作出安排。故此會場可容納股東出席股東特別大會的空間有限，本公司可能會於必要時限制參加出席股東特別大會的與會者人數，以避免過度聚集。
5. 任何與會者如不遵守上述任何措施將被拒絕進入會場或被要求離開會場；
6. 股東特別大會將不會供應茶點或飲料，以免與會者密切接觸；及
7. 建議所有與會者於進入會場前，先用含酒精消毒搓手液清潔雙手。

股東務請注意，其毋須親身出席股東特別大會，亦可行使投票權。股東可以選擇填寫並提交有關股東特別大會適用之代表委任表格，並委任大會主席出任其代表並按代表委任表格的指示於股東特別大會上就相關決議案進行投票，而非親身出席股東特別大會。詳情請參閱股東特別大會之代表委任表格。

本公司將持續關注2019新型冠狀病毒疫情的發展情況，可能會實施更多措施(如有)，並將於臨近股東特別大會日期前作出公告。

**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)

執行董事：

黃黎明先生(主席)  
何應財先生  
李展程先生

獨立非執行董事：

曹肇楹先生  
林繼陽先生  
羅志豪先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
中環租庇利街1號  
喜訊大廈9樓903室

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**收購物業**

**1. 緒言**

茲提述內容有關(其中包括)訂立物業銷售協議及其項下擬進行的交易之公佈。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。

收購事項構成GEM上市規則第19章及第20章項下本公司一項須予披露交易及關連交易，並遵守(其中包括)獲得獨立股東於股東特別大會上的批准之規定。GEM上市規則規定恒生資本有



---

## 董事會函件

---

限公司(黃先生全資擁有之公司)及其聯繫人士(包括黃先生及其配偶李夢雅女士)須就有關物業銷售協議及其項下擬進行的交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)，(i)有關物業銷售協議及其項下擬進行的交易之資料；(ii)獨立董事委員會就物業銷售協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供之建議；(iii)八方金融就物業銷售協議的條款及條件及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

### 2. 物業銷售協議之詳情

物業銷售協議之詳情概述如下：

- 日期 : 2020年12月28日(交易時段後)
- 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

---

## 董事會函件

---

- (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。倘未能按上述方式使用首筆及第二筆代價付款，時時網絡有權要求黃先生於收到時時網絡的書面通知後10個營業日內退還已支付的代價另加利息。

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；

---

## 董事會函件

---

- (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。

由於黃先生已同意於收到首筆及第二筆代價付款後償還與該物業有關的抵押貸款，以解除抵押（與第(iii)項先決條件有關），及第二筆代價付款待股東特別大會上通過有關決議案後方告完成（與第(i)項先決條件有關），物業銷售協議的訂約雙方已同意於收到第二筆代價付款後三個月內設定向時時網絡轉讓該物業業權的最晚日期（與第(iv)項先決條件有關）。倘黃先生由於其個人原因未能於上述期間內轉讓該物業的業權，時時網絡有權要求黃先生於收到時時網絡的書面通知後10個營業日內退還已支付的代價另加利息。

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。於最後實際可行日期，除上文(ii)所載之先決條件外，概無先決條件已獲達成。

本公司現預期將於2021年3月底完成收購。

### 3. 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。於最後實際可行日期，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2,600萬元已於最後實際可行日期繳足。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。

---

## 董事會函件

---

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的現代設計及樓齡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及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

---

## 董事會函件

---

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(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問提供的意見)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。

#### 4. GEM上市規則涵義

於最後實際可行日期，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。

#### 5. 股東特別大會、委任代表安排及獨立股東批准

本公司謹訂於2021年1月29日(星期五)上午十一時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，會上將向獨立股東提呈一項普通決議案，以供考慮及酌情批准物業銷售協議及其項下擬進行的交易。

---

## 董事會函件

---

根據GEM上市規則第17.47(4)條，於股東特別大會上作出任何表決，均將以投票方式進行。隨函亦附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本公司將於2021年1月26日(星期二)至2021年1月29日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2021年1月25日(星期一)下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。

由於黃先生(為該物業之賣方)於收購事項擁有重大權益，根據GEM上市規則，黃先生、其配偶李夢雅女士及其全資公司恒生資本有限公司(為本公司之直接控股公司)須於股東特別大會上就批准物業銷售協議之決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除本通函所披露者外，概無其他股東於物業銷售協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，而須就於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 6. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以審議物業銷售協議之條款及其項下擬進行的交易。八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 7. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問提供的意見)認為，(i)由於本集團亦從物業投資，訂立物業銷售協議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。因此，董事(包括

---

## 董事會函件

---

獨立非執行董事)建議全體獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准物業銷售協議及其項下擬進行的交易。

### 8. 其他資料

務請閣下垂注載於本通函第14至15頁之獨立董事委員會函件(當中載有其就應如何於股東特別大會投票向獨立股東提供的建議)及載於本通函第16至29頁之八方金融函件(當中載有就物業銷售協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)。

另務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
時時服務有限公司  
主席兼執行董事  
黃黎明

2021年1月14日



---

## 獨立董事委員會函件

---

下文為獨立董事委員會就物業銷售協議及其項下擬進行交易致獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。

**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)

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 收購物業

#### 緒言

吾等謹此提述本公司於2021年1月14日刊發之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就物業銷售協議之條款是否公平合理，以及收購事項是否符合本公司及其股東之整體利益向閣下提供意見，並於股東特別大會上如何就決議案投票向股東提供意見。八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注通函第5至13頁所載之董事會函件及通函第16至29頁所載之八方金融函件，當中載有(其中包括)其就物業銷售協議之條款提供之意見及推薦意見，連同其作出意見及推薦意見之主要考慮因素及理由。

---

## 獨立董事委員會函件

---

### 推薦建議

經考慮物業銷售協議之條款以及獨立財務顧問提供之意見及推薦建議後，吾等認為，(i)物業銷售協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，由於本集團亦從事物業投資及另一方面該物業之擬定用途為拓展本集團之主要業務及故收購事項符合本公司及股東之整體利益；及(ii)物業銷售協議及其項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立，對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案，以批准物業銷售協議。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

曹肇楹

獨立非執行董事

林繼陽

謹啟

獨立非執行董事

羅志豪

2021年1月14日

---

## 八方金融函件

---

以下為獨立財務顧問八方金融有限公司就物業銷售協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



八方金融有限公司  
香港  
干諾道中88號  
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 收購物業

#### 緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就物業銷售協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2021年1月14日的通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）內董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函釋義章節所界定的相同涵義。

如董事會函件所載，於2020年12月28日， 貴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。

於通函日期，黃先生透過恒生資本有限公司間接持有 貴公司約61.0%股權且黃先生為董事會主席兼執行董事。因此，黃先生為 貴公司的關連人士（定義見GEM上市規則第20章）。因此，訂立物業銷售協議構成 貴公司的關連交易。

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 貴公司的須予披露交易。

---

## 八方金融函件

---

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即曹肇楨先生、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是否按一般商業條款並於 貴集團一般及日常業務過程中作出，以及其條款是否屬公平合理並符合 貴公司與股東的整體利益向獨立股東提供意見，並如何就擬於股東特別大會上提呈的決議案投票向獨立股東作出推薦建議。

就此而言，吾等(八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，以就物業銷售協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或黃先生或彼等各自的任何附屬公司的董事、行政總裁及控股股東或彼等各自的聯繫人士並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於最近兩年內， 貴公司或黃先生與吾等之間並無委聘。除 貴公司就此項委聘應付吾等的正常專業費用外，概不存在吾等將自 貴集團或 貴公司或黃先生或其任何附屬公司的董事、行政總裁及控股股東或彼等各自的聯繫人士收取任何費用或利益的安排而可被合理視作與吾等的獨立性有關。因此，吾等認為根據上市規則第17.96條，吾等具備擔任有關物業銷售協議獨立財務顧問的獨立性。

於達致意見時，吾等依賴通函所載資料及聲明的準確性，並假設通函內所作出或提述由 貴公司管理層提供的一切資料及聲明於當時及截至通函刊發日期繼續屬真實。吾等亦依賴與 貴公司管理層就物業銷售協議進行的討論(包括通函所載資料及聲明)。吾等亦假設 貴公司管理層於通函發表的全部見解、意見及意向聲明均經周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，支持吾等依賴通函所載資料的準確性，並為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所發表意見有任何重大事實遭遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無獨立深入調查 貴集團、黃先生及其各自聯繫人士的業務及事務，亦無獨立核證吾等所獲提供的資料。

主要考慮因素及理由

吾等在達致有關物業銷售協議的條款的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團、黃先生及該物業的資料

有關 貴集團的資料

貴集團主要於香港及中國從事提供物業管理及相關服務、物業投資及放債業務。根據 貴集團的物業管理組合，於最後實際可行日期， 貴集團於香港有444份手頭住宅及非住宅項目的管理合約及於中國有15份手頭住宅及非住宅項目的物業管理合約。

下表載列 貴集團於截至2020年3月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止六個月的損益及其他全面收益表的主要資料概要，乃摘錄自 貴公司截至2020年3月31日止年度的年報（「**2020年年報**」）及截至2020年9月30日止六個月的中期報告（「**2020年中期報告**」）：

	截至3月31日 止年度		截至9月30日 止六個月	
	2019年 千港元 (經審核)	2020年 千港元 (經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>	<b>425,661</b>	<b>487,395</b>	<b>239,540</b>	<b>254,121</b>
— 物業管理及相關服務	424,053	485,010	238,304	253,012
— 投資物業租金收入	1,448	1,485	785	658
— 放債貸款利息收入	160	900	451	451
<b>年內／期內除稅後溢利</b>	<b>57,380</b>	<b>14,200</b>	<b>8,873</b>	<b>24,432</b>

資料來源：2020年年報及2020年中期報告

---

## 八方金融函件

---

截至2020年3月31日止年度

貴集團的收益主要來自物業管理及相關服務分部，佔截至2020年3月31日止年度總收益的約99.5%，較過往財政年度錄得增長約14.4%。截至2020年3月31日止年度除稅後溢利約為1,420萬港元，較截至2019年3月31日止年度約5,740萬港元減少約75.3%。根據2020年年報，該減少乃主要由於(i)於過往年度錄得非經常性補償收入2,600萬港元；(ii)建議由聯交所GEM轉往主板上市所產生的上市開支；(iii)分佔來自一間聯營公司(於香港從事提供金融服務業務)的虧損；及(iv)香港投資物業的公允值虧損所致。

截至2020年9月30日止六個月

截至2020年9月30日止六個月，貴集團錄得同期收益由約23,950萬港元增加至25,410萬港元，增加約6.1%。該增加乃主要由於物業管理及相關服務的收益較去年同期增加約6.2%所致。截至2020年9月30日止六個月的溢利約為2,440萬港元，較去年同期的約890萬港元增加約1.8倍。根據2020年中期報告，該盈利能力改善乃主要由於(i)政府補貼淨額約1,680萬港元導致其他收入增加；及(ii)上市開支因建議由聯交所GEM轉往主板上市而由截至2019年9月30日止六個月的約440萬港元減少至截至2020年9月30日止六個月的約180萬港元所致。

## 八方金融函件

下表載列 貴集團於2020年9月30日財務狀況表主要資料的概要，乃摘錄自2020年中期報告：

	於 2020年9月30日 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物	135,837
貿易應收款項	96,991
其他	58,817
流動資產	291,645
非流動資產	119,170
資產總值	410,815
流動負債	83,948
非流動負債	919
負債總額	84,867
資產淨值	325,948

資料來源：2020年中期報告

於2020年9月30日， 貴集團的總資產主要包括貿易應收款項以及現金及現金等價物合共約2.328億港元，佔總資產的約56.7%。於2020年9月30日， 貴集團的負債總額主要包括貿易及其他應付款項約7,320萬港元，佔負債總額的約86.3%。

### 有關黃先生的資料

黃先生為 貴公司之董事會主席、執行董事兼控股股東。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。於最後實際可行日期，黃先生為該物業的唯一擁有人。

---

## 八方金融函件

---

### 有關該物業的資料

該物業包括位於中國北京朝陽區望京街10號望京SOHO 2B座21樓的五個辦公單位，總建築面積(「**建築面積**」)約為1,072.57平方米。望京SOHO為望京地區的大型辦公及零售項目(包括三座商業大樓)，總建築面積約為510,000平方米。望京地區為北京的住宅區及商業中心，具備系統運輸規劃及基礎設施，其中北京地鐵14號線及15號線分別連接北京北部地區、東北至西部地區及由東至南地區。於最後實際可行日期，該物業閒置及該物業的詳情載列如下：

<b>單位編號：</b>	222105	222106	222107	222108	222109
<b>位置：</b>	中國北京朝陽區望京街10號望京SOHO項目2B座21樓				
<b>用途：</b>	辦公室				
<b>建築面積：</b>	265.43	178.27	166.78	182.68	279.41
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米

該物業乃於2012年由黃先生以總代價約人民幣5,900萬元購得及其後出租以賺取租金收入，直至2018年。

根據 貴公司中國法律顧問所出具有關該物業的法律意見，(其中包括)(i)黃先生擁有該物業的合法、有效、真實及完整所有權且該物業並無涉及任何所有權爭議；及(ii)該物業已質押作按揭用途。質押一經解除，自黃先生向時時網絡轉讓該物業並無可預見法律障礙。該物業已於2013年抵押予中信銀行股份有限公司北京分行。物業銷售協議須待黃先生已悉數結付該物業的尚未償還抵押貸款(約為人民幣1,288萬元)，並於其後辦理解除抵押的有關程序後，方告完成。因此，黃先生承諾(i)彼將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。



### 2. 望京SOHO及中國商用物業市場概覽

該物業位於北京朝陽區望京SOHO。北京為中國的首都以及中國的國家政治、經濟及文化中心。作為現代大都市，北京發展迅速，本地生產總值（「本地生產總值」）增速強勁且人均可支配收入已呈現強勁增長之勢。根據北京市統計局的資料，北京的本地生產總值由2018年的約人民幣33,100億元增加約6.8%至2019年的約人民幣35,370億元，及北京的人均可支配收入由2018年至2019年增加約8.7%至人民幣67,756元。

朝陽區為北京的一個大型地區，覆蓋北京中心以北及以東市區，自二環路起進一步延伸至五環路以外。就本地生產總值而言，於2019年朝陽區於北京排名第二，為約人民幣7,116億元，較去年增加約16.8%。於2009年12月14日，北京市發展和改革委員會發佈「第二個中央商業區」規劃，望京地區迎來向「大望京商務區」轉型的新發展機遇，壯觀的現代化建築、高端購物中心及國際商業中心已吸引大型國際公司及財富500強企業，包括若干頂尖高科技企業於大望京地區設立辦事處。隨著包括望京SOHO在內的一系列現代化商業建築落成，望京地區已被公認為北京的第二個中央商業區。此外，望京地區具備完善的運輸網絡，被北京地鐵14號線及15號線圍繞，連接北京的廣大地區。除軌道線路外，望京地區的整體交通網絡亦由五環路及機場高速公路、八達嶺高速公路及京承高速公路等若干主要高速公路支持。

中國的商用物業管理市場近年來發展迅速，乃主要由於商用物業面積增加所致。根據國家統計局的資料，中國已完工商用物業面積由2009年的約1,610萬平方米增至2019年的3,920萬平方米，複合年增長率為約9.3%。根據中國物業管理研究院(China Property Management Research Institution)發佈的「2020年商用物業管理發展報告」，100強物業管理企業於2019年向中國約8.29億平方米商用物業面積提供商用物業管理服務，較2018年增加約32.2%。100強物業管理企業於2019年錄得來自提供商用物業管理服務收入約為人民幣297億元，較2018年增加約15.3%。

根據北京市統計局的資料，於截至2020年10月31日止十個月，北京在建物業面積為約1.335億平方米，較2019年同期增加約9.9%。在建物業面積中，約6,360萬平方米為住宅

物業面積及約2,760萬平方米為商用物業面積。由於爆發新冠肺炎(「COVID-19」)，北京於截至2020年10月31日止十個月完工的物業面積有所放緩。經計及COVID-19影響後的復甦及商業活動的恢復包括物業建築工程，預期於北京的完工物業面積將逐步恢復，其將導致對物業管理服務的更高需求。

### 3 進行收購事項的理由及裨益

#### (i) 擴大中國市場的物業管理及有關服務

吾等自 貴公司管理層獲悉， 貴集團一直物色機遇，透過與其他各方的自我發展及／或投資擴大當前的物業管理業務。於2019年3月29日， 貴集團完成收購時時物業(開曼)有限公司及其附屬公司，其主要於中國山東省從事提供物業管理及相關服務，包括(其中包括)住宅及商業樓宇以及停車場的維修及維護、管理及保安服務。其後， 貴集團已於中國擴大物業管理業務。於最後實際可行日期， 貴集團於中國山東住宅及非住宅區域有15個手頭物業管理項目。根據2020年年報及2020年中期報告，於截至2020年3月31日止年度及截至2020年9月30日止六個月，於中國提供物業管理及相關服務的收入分別為該分部總收入貢獻約9.9%及8.5%。吾等自 貴公司管理層獲悉， 貴集團將繼續透過其物業管理業務提供增值物業服務擴大其於中國的市場份額及業務範圍，包括但不限於使用互聯網、物聯網、大數據及人工智能技術令 貴公司可於住宅物業、醫院、護老中心、教育機構及辦公室提供先進的物業管理服務。儘管 貴公司尚未增加其於山東以外地區提供物業管理及有關增值服務的收入，惟 貴公司認為，於山東以外地區提供增值服務對日後擴大 貴公司於中國的物業管理市場份額至關重要。根據董事會函件， 貴集團擬將該物業用作 貴集團於中國的總部及 貴集團生活服務平台之體驗中心(「時時服務中心」)。時時服務中心將向潛在客戶提供現場展示，如何將人工智能技術嵌入傳統物業管理服務，以向潛在客戶提供更多現代化智能及互聯網服務，旨在優化服務效率。時時

服務中心亦作為業務開發基地，以物色及接洽的潛在客戶及技術開發基地，以就物業管理服務研究及開發技術及軟件。時時服務中心提供一個永久平台以向潛在客戶推廣品牌及物業管理服務的增值元素。

### **(ii) 該物業的位置優越**

朝陽區內的望京地區為北京的住宅區及商業中心。貴公司認為其將自該物業的位置獲益，原因為望京地區為北京的第二個中央商務區，四周若干頂尖高科技企業圍繞，地理位置優越(臨近北京首都國際機場及北京國際會議中心)，並由完善的交通支持。根據北京市統計局的資料，朝陽區於2019年的本地生產總值為約人民幣7,116億元，較2018年的人民幣6,094億元增加約人民幣1,022億元或16.8%。董事認為，於經濟強勁增長的中國首都城市的位置成立時時服務中心將提升貴集團日後提供物業管理及相關增值服務的業務發展能力。

此外，董事認為，於望京SOHO(北京具有聲望且地理位置優越地段的地標)成立貴集團的總部及中心將進一步提升貴集團的市場形象及地位，以及輕易取得周邊地區的較大潛在客戶基礎。

### **(iii) 北京商用物業市場前景樂觀**

誠如董事所告知，望京SOHO的平均每月租金(不包括應付獨立第三方的管理費)約為每平方米人民幣142.5元。吾等自董事獲悉，收購事項不僅每年將節省貴集團大量租金開支(約人民幣180萬元)，亦為貴集團於中國的長期業務增長及發展提供永久平台。

由於北京市大量供應商用物業，北京市商用物業空置率自2015年以來逐漸上升並導致商用物業售價承受下跌壓力。該形勢因爆發COVID-19及中國經濟衰退而變得更加糟糕。根據仲量聯行發佈有關北京甲級寫字樓市場的報告，整體空置率達致約13.9%並由於供應壓力導致於2020年第三季度的租賃繼續下跌，且COVID-19及經濟下行，導致北京於2020年的租賃活動減少。董事認為，北京租賃活動於2020年放緩及北京商用物業的價格已達合理水平。此外，董事認為，鑑於北京為中國的首都且中央政府正竭力促進經濟及商業活動(目前正在復蘇並重獲增長態勢)，因此，在中國中央政府的全力支持下，從長遠而言，北京的商用物業市場相對其他國內主要城市更為樂觀。

吾等認為(i)收購事項符合 貴集團的業務策略及向潛在客戶提供一個實體平台以了解 貴集團所提供的增值服務業務模式，從而協助 貴集團取得更多潛在客戶並於中國拓展物業管理及增值服務業務；(ii)每年節省大量租金開支；(iii)從長遠而言， 貴集團可受益於北京商用房地產市場的潛在增長。因此，吾等同意董事的意見，認為 貴公司有正當的商業理由訂立物業銷售協議。

#### 4. 物業銷售協議的主要條款

物業銷售協議的主要條款概述如下：

日期	:	2020年12月28日
訂約方	:	(i) 黃先生(作為賣方) (ii) 時時網絡(作為買方)
主題事項	:	該物業
付款方法	:	代價4,200萬港元將分三期以現金支付。

---

## 八方金融函件

---

有關物業銷售協議條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。貴公司當前預期收購事項之完成將於2021年3月底前作實。

代價乃由黃先生與時時網絡於計及由獨立估值師於2020年10月30日對該物業的估值人民幣4,590萬元(經貴集團截至2020年11月30日就翻新該物業產生的費用約人民幣250萬元調整)(「物業估值報告」)及折讓後釐定。代價較通函附錄一所披露的獨立估值師於2020年10月31日評估的市值折讓約8.5%或人民幣390萬元。吾等認為，該折讓屬合理，原因為貴集團已產生有關該物業的翻新費用約人民幣250萬元，且該物業已部分翻新。當董事釐定代價時，貴集團產生的翻新費用將自該物業的市值中扣除屬公平合理。此外，由於COVID-19帶來的不明朗因素及全球出行限制，中國的營商及經濟環境於短期內面臨挑戰。

代價將由時時網絡分三期支付。第一及第二筆分期付款合共人民幣3,360萬元將於完成前支付予黃先生。黃先生承諾將有關款項用於償還尚未償還按揭。吾等了解到，倘未悉數償還按揭付款，則該物業之業權將無法轉讓。因此，向黃先生支付部分代價以便轉讓該物業之業權屬合理。一經悉數清償按揭並將該物業自按揭解除後，黃先生將安排向時時網絡轉讓該物業之業權。為保障墊款人民幣3,360萬元，物業銷售協議計入保護條款，據此，倘(i)於抵押貸款獲悉數清償前，墊款人民幣3,360萬元將不用作其他用途；(ii)黃先生未於規定時限內轉讓該物業之業權；及／或(iii)物業銷售協議之任何先決條件未獲達成，時時網絡有權於收到時時網絡之書面通知後十個營業日內，要求退還人民幣3,360萬元連同利息(根據中國人民銀行公佈之一年期基準存款利率計算)。

經計及(i)代價較獨立估值師於2020年10月31日評估之市值具有折讓；(ii)黃先生需代價之第一及第二筆分期付款償還及解除該物業之按揭；及(iii)物業銷售協議已計入退還及墊款人民幣3,360萬元連同利息之保護條款，吾等認為代價及付款安排經公平釐定。

### 5. 物業估值報告

為評估代價是否屬公平合理，吾等已審閱獨立估值師發出的估值報告並與獨立估值師討論就達致估值時所採納的方法以及所使用基準及假設。吾等注意到，獨立估值師已於對該物業進行估值時採納比較法，並參考市場上可用的可資比較物業。分析經甄選類似規模、特點及位置的可資比較物業及仔細衡量各物業所有相對優劣之處，以達致資本值的公平比較。誠如獨立估值師進一步確認，就估值用以自用的該等類別的商用物業而言，上述方法乃公認可接受的估值方法，並符合正常市場慣例。吾等亦已審視由其他於聯交所上市的公司進行的該類物業估值，並注意到有關方法乃物業估值的常用估值方法。吾等同意獨立估值師採納該比較法用以估值。

吾等亦已審閱獨立估值師於達致估值時應用的方法及參數。誠如上文所述，獨立估值師甄選若干可資比較物業旨在評估該物業的市值。吾等自獨立估值師獲悉，可資比較物業(i)位於望京SOHO 1座及2座中層，內部裝修簡單；(ii)屬商業用途；及(iii)目前投放市場出售。吾等已審閱獨立估值師所採納的可資比較物業的性質及為達致該物業的市值的計算。吾等亦與獨立估值師討論有關估值所採納調整的性質及理由並注意到對可資比較物業作出該等調整乃為彌補該物業與可資比較物業於樓層、大小、狀況及其他特點方面的差異。根據吾等對可資比較物業的審閱以及與獨立估值師討論以了解甄選標準及計算基礎，吾等認為，達致估值的基礎及假設屬公平合理。

為便於交叉核對，吾等已審閱望京SOHO 1座及2座類似商用物業的相關銷售證據(摘自有關商用房地產銷售的公開網站)，視乎樓層、方位、面積、翻新及內部狀況等，單位價格介乎每平方米約人民幣41,000元至人民幣49,500元不等。獨立估值師所評估的該物業的市值每平方米約為人民幣42,800元，其介於吾等確定的上述單位價格範圍，故吾等認為所甄選的可資比較物業屬合理。

此外，吾等已向獨立估值師查詢其資歷、專業知識及獨立性及獨立估值師為編製估值報告採取的盡職調查方法。吾等亦已審閱獨立估值師的委聘函(包括工作範圍)。鑑於彼等之資歷、獨立性及工作，在與獨立估值師討論的過程中，吾等均無發現任何異常。

經考慮(i)獨立估值師採用的估值方法於釐定類似物業價值時普遍採用；(ii)估值該物業的假設及相關基準屬適當；及(iii)可資比較物業的甄選標準屬合理，吾等認為代價背後所採用的估值方法屬公平合理。

有關估值的基準及假設的進一步詳情載於通函附錄一所載的物業估值報告。然而，股東須注意，物業的估值通常涉及假設，因此，估值未必能準確反映該物業的真實市值。

### 6. 收購事項的可能財務影響

#### 資產淨值

由於該物業乃收購作自用，該物業將確認為 貴集團的物業、廠房及設備及初步按成本計量。鑑於該物業於2020年10月31日的代價人民幣4,200萬元及市值約人民幣4,590萬元，預期收購事項於收購事項完成後將不會對 貴集團的資產淨值產生重大影響，除非該物業的價值大幅偏離其於2020年10月31日的評估價值。

#### 現金及現金等價物

代價人民幣4,200萬元將以現金結付， 貴集團的流動資產預期將減少相同金額。根據2020年中期報告， 貴集團於2020年9月30日的現金及現金等價物約為1.358億港元，足以支付代價的現金付款。

務請注意上述分析僅作說明用途，並非意在表示 貴集團於完成收購事項後的財務狀況。

---

## 八方金融函件

---

### 推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由後，吾等認為，(i)訂立物業銷售協議乃於 貴集團日常及一般業務過程進行；(ii)物業銷售協議的條款乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)訂立物業銷售協議符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東建議及吾等亦建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准物業銷售協議及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

執行董事

馮智明

黃偉亮

2021年1月14日

附註：馮智明先生自2003年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾25年經驗，並曾參與及完成多項有關併購、關連交易及須遵守香港上市公司收購守則的交易的顧問交易。黃偉亮先生自2008年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，亦為第9類(資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積逾20年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守香港上市公司收購守則的交易的顧問交易。



以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就時時網絡將予收購的物業權益於2020年10月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7th Floor, One Taikoo Place  
979 King's Road, Quarry Bay, Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「**仲量聯行**」或「**吾等**」）遵照時時服務有限公司（「**貴公司**」）指示對時時網絡技術有限公司（「**時時網絡**」， 貴公司之全資附屬公司）將予收購的一項位於中華人民共和國（「**中國**」）北京市朝陽區望京街10號望京SOHO項目的物業提供估值服務。遵照閣下的指示，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於2020年10月31日（「**估值日期**」）的市值向閣下提供意見，作披露目的。

吾等的估值乃基於市值進行。市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等採用比較法就物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上之相關交易可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等之報告並無就任何所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及龐大開支。

等進行物業權益估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之GEM證券上市規則第八章、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值－全球標準》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司就年期、佔用詳情、法定公告、租賃及其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示有關物業不動產權證書及其他業權檔副本並已作出相關查詢。然而，吾等未核查有關原件，以核實中國物業權益現時的業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問北京大成律師事務所就該等中國物業權益有效性發出的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司給予我們的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，用以達致知情意見之資料並無遺漏任何重大事實，吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行仔細量度，以核實該物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供業權檔則所列面積均屬正確。所有檔及合約僅用作參考，故所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無展開調查以確定土地狀況及物業設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何服務。

物業檢測乃由熊雨心女士於2020年11月18日進行，彼擁有中國房地產開發碩士學位及擁有1年物業估值經驗。

除另有說明外，本報告所有金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

吾等獲指示僅根據估值日期提供吾等對價值的意見。此乃基於估值日期當時的經濟狀況、市況及其他狀況，以及截至估值日期吾等所得的資料而作出，吾等概不負責更新或修改此後該等事件的資料。具體而言，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為全球大型流行病以來，其對全球經濟活動造成了嚴重干擾。於本報告日期，中國的經濟正在逐漸復甦，預期疫情對營商活動的干擾將穩步減少。吾等亦注意到，有關特定市場分部的市場活動及市場情緒仍維持穩定。然而，吾等將保持謹慎，因為在疫情爆發期間，全球經濟復甦步伐的不確定性可能會對房地產市場帶來未來影響。因此，吾等建議閣下時常審閱有關該物業的估值。

下文隨附之估值證書，敬請閣下垂注。

此 致

香港  
中環  
租庇利街1號  
喜訊大廈  
9樓903室  
時時服務有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

2021年1月14日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有27年香港及中國物業估值經驗及於亞太區擁有相關物業估值經驗。

## 估值證書

## 時時網絡於中國將予收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期的 現況下的市值 人民幣
中國北京市朝陽區望京街10號望京SOHO項目2B座21樓5個辦公單位	<p data-bbox="440 555 959 719">望京SOHO項目為一個零售－辦公綜合體，包括3幢於2014年竣工的寫字樓。項目所在位置優越、盡享公共交通及公共設施服務。</p> <p data-bbox="440 783 959 946">望京SOHO項目2B座為一個26層高的寫字樓。該物業包括2B座21樓的5個辦公單位，總建築面積（「<b>建築面積</b>」）約1,072.57平方米。</p> <p data-bbox="440 1010 959 1087">於檢測日期（2020年11月18日），該物業裝修完善並保持良好狀態。</p> <p data-bbox="440 1151 959 1219">該物業獲授的土地使用權期限於2059年10月11日屆滿，作綜合用途。</p>	<p data-bbox="987 555 1187 632">於估值日期該物業為空置物業。</p> <p data-bbox="987 695 1187 900">誠如 貴公司所告知，該物業將用作 貴公司的總部辦公室及會議用途。</p>	45,900,000

## 附註：

1. 該物業位於望京地區，望京地區為北京市東北的一個主要住宅區及科研基地，擁有多座甲級寫字樓。望京地區亦聚集多家跨國公司的總部，包括雀巢、戴姆勒及西門子。公共交通十分便利。望京地區距中央商務區及北京首都國際機場約30分鐘路程。

2. 根據5份不動產權證—京(2016)朝陽區不動產權第0081631號、0081636號、0081640號、0081643號和0081647號，黃黎明先生(貴公司董事會主席、執行董事兼控股股東)擁有總建築面積約為1,072.57平方米的該物業的5個辦公單位。有關詳情載列如下：

業權證書編號	單位編號	建築面積 (平方米)
京(2016)朝陽區不動產權第0081631號	222105	265.43
京(2016)朝陽區不動產權第0081636號	222106	178.27
京(2016)朝陽區不動產權第0081640號	222107	166.78
京(2016)朝陽區不動產權第0081643號	222108	182.68
京(2016)朝陽區不動產權第0081647號	222109	279.41
	總計：	<u>1,072.57</u>

3. 根據日期2012年10月8日及9日的5份北京市商品房預售買賣合同，該物業已訂約出售予黃黎明先生。該物業所矗立的地塊的相關土地使用權期限於2059年10月11日屆滿，為期50年，作綜合用途。
4. 吾等已進行以下市場研究及吾等的估值計及以下分析作出：
- 於2020年第三季度，北京整體甲級寫字樓市場已逐漸從COVID-19疫情的不利影響中恢復。然而，需求仍在下降。北京整體甲級寫字樓市場的空置率達13.9%，較上一季度下降0.1%，而望京地區的空置率為8.2%。望京地區的平均租金約為每月每平方米人民幣240元，較上一季度下降1.7%。
  - 於進行估值時，吾等已識別並分析當地與該物業特點相近的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣42,000元至人民幣45,000元。吾等已考慮該等可資比較物業與該物業在樓層、大小、條件及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業的一個假設單價。
5. 誠如 貴公司所告知，該物業已根據黃黎明先生與中信銀行股份有限公司北京分行訂立的相關抵押貸款協議進行抵押，貸款總額為人民幣29,330,000元，期限自2013年11月30日起並於2023年11月30日屆滿。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 黃黎明先生擁有該物業的法律、實際、真實及完整所有權，及所有權並無爭議；
  - 於完成附註5所述的按揭登記註銷後，於將該物業的所有權轉讓至時時網絡時，並無可預見的法律障礙；及
  - 貴公司確認，該物業日後擬用作中國的總部辦公室及會議室，且此用法並不違反現時中國法律法規限制或禁止的規定。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實致使所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及本公司最高行政人員

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任意相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文其被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的本公司登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份總數	佔本公司股權 概約百分比
黃黎明先生	受控法團權益 <sup>(1)</sup>	626,071,950 (好倉)	61.00%

附註：

- (1) 黃黎明先生透過其全資公司恒生資本有限公司(為本公司626,071,750股股份的實益擁有人)於上述股份中擁有權益。

**(ii) 主要股東**

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無股東(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司須存置之登記冊內的權益或淡倉。

股東名稱／姓名	身份／權益性質	股份總數	佔本公司股權
			概約百分比
恒生資本有限公司	實益擁有人 <sup>(1)</sup>	626,071,950 (好倉)	61.00%
李夢雅	配偶權益 <sup>(2)</sup>	626,071,950 (好倉)	61.00%

附註：

- (1) 恒生資本有限公司為一間由黃黎明先生全資擁有的公司，因此，根據證券及期貨條例，黃黎明先生被視為於恒生資本有限公司持有的股份中擁有權益。
- (2) 李夢雅女士為黃黎明先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於黃黎明先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

**3. 服務合約**

於最後實際可行日期，董事並無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

**4. 競爭權益**

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後深知及確信，董事及彼等各自之聯繫人士概無於與本公司業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，亦無任何該等人士與本公司存在或可能存在任何其他利益衝突而根據GEM上市規則第11.04條須予披露。

## 5. 董事於資產之權益

除本通函所披露者外，自2020年3月31日(即本公司最新刊發經審核賬目之編製日期)至最後實際可行日期止期間，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 董事於合約／安排之權益

除本通函所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務整體而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2020年3月31日(即本集團最新刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來本集團的財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

## 8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所述意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例定義可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	專業估值師

各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司中擁有任何實益權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)。



於最後實際可行日期，自2020年3月31日(即本公司最新刊發經審核賬目之編製日期)起至本通函日期止期間，概無專家於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 備查文件

自本通函刊發日期起14日期間一般營業時間內，下列文件之副本於本公司之香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港中環租庇利街1號喜訊大廈9樓903室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 物業銷售協議；
- (c) 八方金融致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第16至29頁；
- (d) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製該物業之估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所提及之專家書面同意書；及
- (f) 本通函。

## 10. 其他事項

本通函之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

---

## 股東特別大會通告

---

**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)

茲通告時時服務有限公司(「本公司」)謹訂於2021年1月29日(星期五)上午十一時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

1. (a) 謹此批准、確認及追認本公司之全資附屬公司時時網絡技術有限公司(作為買方)與黃黎明先生(作為賣方)間訂立日期為2020年12月28日內容有關以代價人民幣42,000,000元收購位於中國北京市朝陽區阜通東大街1號院6號樓18層2單元222105至222109室的五間辦公單位之協議(「物業銷售協議」)(其註有「A」字樣之物業銷售協議副本已呈交股東特別大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之所有交易；及
- (b) 謹此授權本公司各董事於其酌情認為必要、適當、適宜或權宜情況下作出一切相關行動及事項，並簽署、同意、追認或簽立一切相關文件以及採取一切相關措施，以實施物業銷售協議及其項下擬進行的任何交易，並令其生效。」

承董事會命  
時時服務有限公司  
主席兼執行董事  
黃黎明

香港，2021年1月14日

## 股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席以上通告召開之股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或以上受委代表代其出席，及根據本公司之章程細則條文代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。代表委任表格必須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同據以正式簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或其他授權文件經公證人簽署證明之核證副本，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前妥為交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司之辦事處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。
3. 本公司將於2021年1月26日(星期二)至2021年1月29日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之股份轉讓表格連同相關股票須於2021年1月25日(星期一)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
4. 如屬股份聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則僅排名較先有關持有人的投票(不論親身或委派代表)方獲接納，其他聯名持有人的投票將不獲受理。就此而言，排名先後將由本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名先後次序而決定。
5. 股東特別大會預期需時不超過半天。出席股東特別大會的股東(親身或委派代表)須自行負責交通及住宿費用。出席股東特別大會的股東或其受委代表須出示身份證明文件。
6. 倘股東特別大會當日上午八時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號或出現香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」，股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站www.shishiservices.com.hk及GEM網站www.hkgem.com刊發公佈，以通知股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。
7. 股東特別大會任何表決以投票表決方式進行。
8. 鑑於最近COVID-19疫情之發展情況，為更好保障股東之安全與健康，本公司不會於股東特別大會上提供茶點，以避免與會者於股東特別大會上近距離接觸。本公司謹此提醒將會親身出席股東特別大會之股東及其他與會者於股東特別大會會場內採取個人防疫措施，並遵守防疫及疾控規定。本公司亦建議股東以非親身方式出席股東特別大會並於會上投票。股東可選擇透過填妥並提交股東特別大會相關代表委任表格，委任股東特別大會主席作為其委任代表，按照相關代表委任表格所載指示就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。請參閱股東特別大會之代表委任表格了解詳情。本公司將繼續監視COVID-19的發展情況，可能會實施更多措施(如有)，並將於股東特別大會日期前另行公佈。

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，董事會包括六名董事(包括三名執行董事，即黃黎明先生、李展程先生及何應財先生；及三名獨立非執行董事，即曹肇楸先生、林繼陽先生及羅志豪先生)。

本通告乃遵照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。

本通告將由刊登之日起至少七日於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新公司資料」網頁登載，亦將登載於本公司網站[www.shishiservices.com.hk](http://www.shishiservices.com.hk)內。