
歷史、重組及公司架構

歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至1998年，當時成立了廣州市時代物業管理，並開始為時代中國（我們當時的控股股東之一）開發的物業提供管理服務。時代中國（廣東省領先的房地產開發商）已與我們維持廣泛的合作關係，而且自我們成立以來已推動我們的發展，並為我們的持續增長奠定基礎。自我們成立以來，我們一直致力於為客戶提供優質的物業管理服務，並以大灣區為戰略重點。我們於1998年在廣東省廣州市啟動首個物業管理項目。經過逾20年的發展，我們已在大灣區建立穩固的業務。由於我們持續努力提供優質服務、與時代中國保持密切廣泛合作、具有豐富的行業經驗及在大灣區的良好聲譽，根據中指院報告，就綜合實力而言，2019年我們在物業服務百強企業中的排名升至第13位，彰顯我們在中國物業管理市場的穩定地位。2018年我們在中國物業管理協會「物業服務企業綜合實力測評TOP100」中排名第11位。

我們的物業管理業務（包括清潔、園藝服務、安保服務、維修和維護服務等服務）一直是我們的主要業務分部。為補充物業管理服務，我們致力於透過向不同客戶提供多種多樣的增值服務及其他專業服務，將服務組合多元化。我們相信，提供多元化服務將提高客戶忠誠度、提升我們的品牌知名度及增強我們的盈利能力。

為改善經營效率和客戶體驗，我們已結合互聯網技術，重新定義我們提供物業管理服務的方式。我們利用物聯網、雲計算及人工智能計算等先進技術構建了一個集成指揮平台。該集成指揮平台由四個集成中心及九個模塊組成，能有效地將人為失誤減少到最低、加強服務一致性以及提高運營效率。為進一步提高服務效率及把握提供互聯網驅動的物業管理服務的市場機遇，我們透過推出鄰里邦移動應用程序（提供各種社區產品和服務），整合我們管理的社區的線上和線下資源。

歷史、重組及公司架構

業務發展里程碑

以下事件載列我們業務發展歷史的主要里程碑：

年份	事件
1998年	廣州市時代物業管理在廣東省廣州市成立，並開始為時代中國開發的物業提供物業管理服務
2007年	我們開始向廣東省其他城市擴張並在佛山市及珠海市設立分支機構
2009年	我們管理的廣州時代花園被廣東省物業管理行業協會評為「廣東省物業管理示範住宅小區」
2010年	我們管理的廣州時代花園被住房和城鄉建設部評為「全國物業管理示範住宅小區」
2011年	我們開始向中國其他地區擴張，並在湖南省長沙市設立分公司
2015年	就綜合實力而言，我們在中指院公佈的「2015中國物業服務百強企業」中排名第38位。我們獲中指院認可為「2015中國物業服務百強企業服務質量TOP10」之一及獲中指院認可為「2015中國物業服務領先品牌」
2016年	我們收購了廣州萬寧和駿安電梯，開始提供電梯銷售及安裝服務。就綜合實力而言，我們在中國物業管理協會及中指院公佈的「2016中國物業服務百強企業」中排名第21位。我們獲中國物業管理協會及中指院認可為「2016中國物業服務百強企業服務質量TOP10」及獲中指院認可為「2016中國物業服務專業化運營領先品牌企業」

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2017年	就綜合實力而言，我們在中指院公佈的「2017中國物業服務百強企業」中排名第15位。我們獲中指院認可為「2017中國物業服務百強企業服務質量領先企業」及獲中國房地產TOP10研究組認可為「2017中國物業服務專業化運營領先品牌企業」
2018年	我們在中國物業管理協會公佈的物業服務企業綜合實力測評Top 100中排名第11位。我們獲中指院認可為「2018中國物業服務百強企業服務質量領先企業」及獲中國房地產Top 10研究組認可為「2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業」
2019年	我們收購了廣州東康並開始提供市政環衛服務。就綜合實力而言，我們在中指院公佈的「2019中國物業服務百強企業」中排名第13位。我們獲中指院認可為「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」

我們的主要附屬公司

下文載列於往績記錄期間對我們的表現有重要影響的附屬公司的主要企業發展情況：

廣州市時代鄰里

廣州市時代鄰里（前稱廣州市華亞投資有限公司）於2009年8月31日在中國成立，初始註冊資本為人民幣11,000,000元。在成立時，廣州市時代鄰里由時代中國的間接附屬公司廣州市時代天怡諮詢有限公司全資擁有。

於在時代中國集團內進行數次內部股權轉讓後，緊接重組之前，廣州市時代鄰里由泰宇擁有60%的股權及廣州市時代控股擁有40%的股權，泰宇及廣州市時代控股均為時代中國的間接附屬公司。廣州市時代鄰里為我們經營附屬公司的控股公司。

歷史、重組及公司架構

廣州市時代物業管理

廣州市時代物業管理於1998年12月18日在中國成立為有限公司。廣州市時代物業管理自成立以來一直從事提供物業管理服務及其他相關增值服務，是本公司在中國的主要經營附屬公司。在成立時，廣州市時代物業管理的初始註冊資本為人民幣500,000元，由岑先生（控股股東之一）擁有60%的股權、關建輝先生擁有20%的股權及姚旭升先生擁有20%的股權。關建輝先生是時代中國的執行董事，姚旭升先生是本公司的執行董事。

在多次增加註冊資本後，於2000年8月，廣州市時代物業管理的註冊資本擴增至人民幣3,000,000元，於2008年3月，其成為時代中國的間接附屬公司廣州市時代企業地產投資有限公司（「廣州市時代企業地產投資」）的全資附屬公司。

2009年11月30日，廣州市時代企業地產投資和廣州市時代鄰里訂立了股權轉讓協議，據此，廣州市時代企業地產投資按人民幣30,500元對價（參照截至2009年10月30日廣州市時代物業管理的資產淨值釐定並已悉數結算），將在廣州市時代物業管理的全部股權轉讓予廣州市時代鄰里。在完成該轉讓後，廣州市時代物業管理由廣州市時代鄰里全資擁有。

2011年4月11日、2014年4月8日及2017年8月8日，廣州市時代物業管理的註冊資本分別增至人民幣5,500,000元、人民幣125,500,000元，並進一步增至人民幣500,000,000元。

廣州萬寧

廣州萬寧於1995年2月28日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元。於最後實際可行日期，廣州萬寧一直從事在廣州和佛山提供物業管理服務及其他相關增值服務。截至最後實際可行日期，廣州萬寧為東莞市萬寧的控股公司，而東莞市萬寧於東莞從事物業管理服務及其他相關增值服務。在成立時，廣州萬寧由黃惠霞女士擁有58%的股權、黃洪先生擁有22%的股權及嚴雪英女士擁有20%的股權，彼等均為獨立第三方。

在多次增加註冊資本後，於2016年2月5日，黃惠霞女士、黃洪先生、嚴雪英女士及廣州市時代物業管理訂立了股權轉讓協議，據此，廣州市時代物業管理按人民幣44,000,000元的總對價，自黃惠霞女士、黃洪先生及嚴雪英女士收購廣州萬寧的全部股

歷史、重組及公司架構

權。有關對價乃經各方公平協商並參照廣州萬寧截至2015年12月31日的資產淨值釐定並已於2018年9月悉數結算。在完成有關轉讓後，廣州萬寧由廣州市時代物業管理全資擁有，且廣州萬寧的註冊資本為人民幣9,000,000元。

廣州市鄰里智能化

廣州市鄰里智能化於2015年12月22日由廣州市時代物業管理在中國成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立以來，廣州市鄰里智能化一直向時代中國集團提供智能化工程服務。

2017年12月10日，廣州市鄰里智能化的註冊資本增至人民幣100,000,000元。

駿安電梯

駿安電梯於1996年12月19日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元。截至最後實際可行日期，駿安電梯從事提供電梯銷售、安裝、維修保養相關服務。在成立時，駿安電梯由兩名獨立第三方全資擁有。

在多次增加註冊資本及轉讓股權後，於2009年10月，駿安電梯由吳蘭雲女士擁有70%的股權，吳飛先生擁有30%的股權，二人均為獨立第三方，駿安電梯的註冊資本增至人民幣10,000,000元。2016年8月8日，吳蘭雲女士和吳飛先生分別與廣州市時代物業管理簽訂了股權轉讓協議，據此，吳蘭雲女士和吳飛先生同意分別以對價人民幣18,236,500元和人民幣7,815,500元向廣州市時代物業管理轉讓駿安電梯49%和21%的股權。有關對價乃由雙方參照截至2016年7月31日駿安電梯的資產淨值經公平磋商後釐定。該等轉讓完成後，駿安電梯由廣州市時代物業管理擁有70%的股權、吳蘭雲女士擁有21%的股權和吳飛先生擁有9%的股權。

廣州市時代鄰里邦

廣州市時代鄰里邦於2014年9月2日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立以來，廣州市時代鄰里邦一直從事提供社區增值服務和軟件及移動應用開發。

歷史、重組及公司架構

於往績記錄期間的主要收購

收購駿安電梯70%的股本權益

2016年8月9日，廣州市時代物業管理以總對價人民幣26,052,000元收購吳蘭雲女士及吳飛先生於駿安電梯70%的股本權益。詳情請參閱本節「—我們的主要附屬公司—駿安電梯」。

收購廣州東康的全部股本權益

2019年2月1日，廣州市時代物業管理與獨立第三方廣州市廣永國有資產經營有限公司（「廣州市廣永」）訂立股權轉讓協議，據此，廣州市時代物業管理以總對價人民幣45,270,000元收購廣州市廣永於廣州東康持有的全部股本權益，有關對價乃參照獨立估值師對廣州東康所評估的價值經公平磋商後釐定。截至最後實際可行日期，全部對價均已結算。完成有關收購後，廣州東康由廣州市時代物業管理全資擁有。截至最後實際可行日期，廣州東康於廣東省從事向公司及政府客戶提供市政環衛服務及物業管理服務。

往績記錄期間後的收購

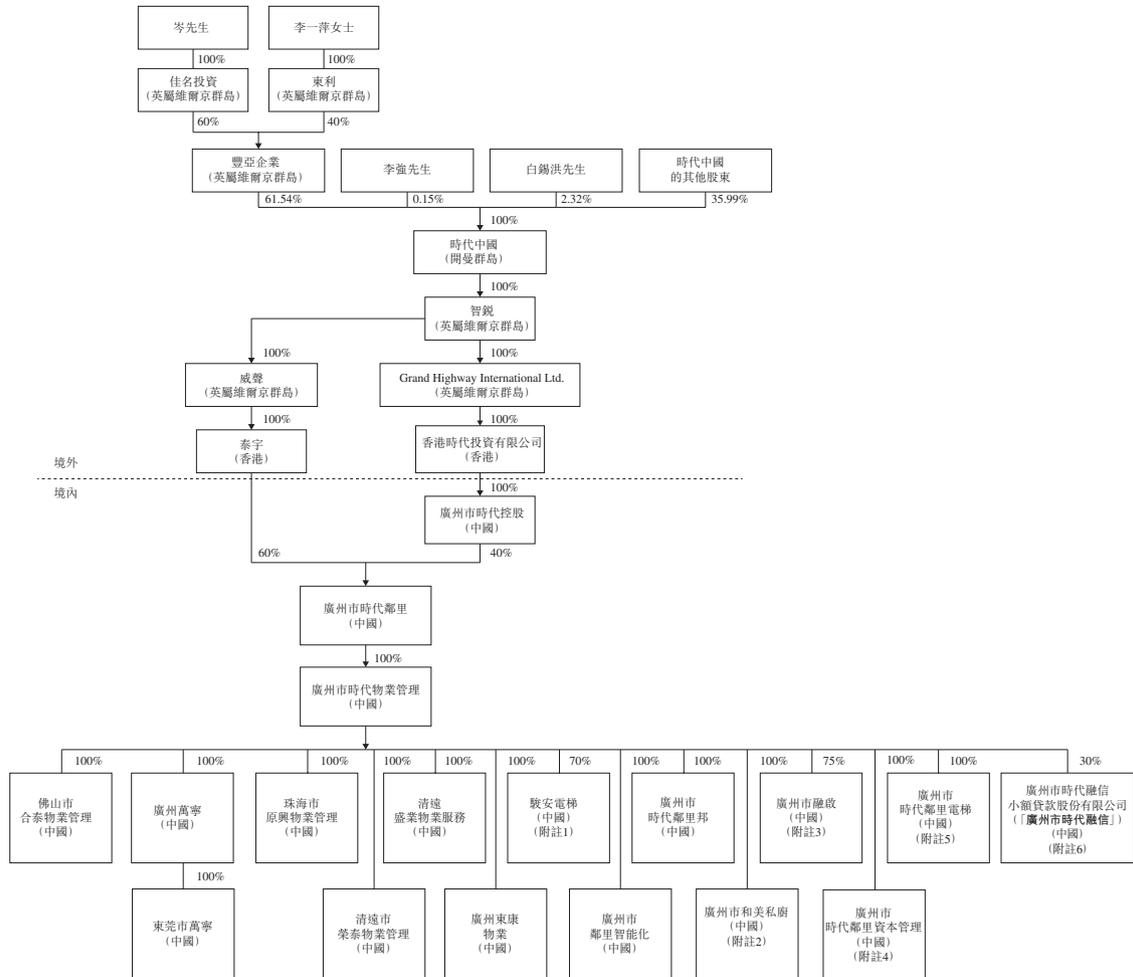
收購佛山市宜信的全部股本權益

為擴大我們在佛山市業務的規模，於2019年4月29日，廣州市時代物業管理與獨立第三方佛山市桂南投資有限公司（「佛山市桂南」）及佛山市宜信訂立股權轉讓協議，據此，廣州市時代物業管理以最高對價人民幣1,849,071.65元收購佛山市桂南於佛山市宜信持有的全部股本權益，有關對價乃參照佛山市宜信截至2019年2月28日的在管建築面積及資產淨值經公平磋商後釐定。儘管就股權轉讓向相關工商管理局登記已於2019年6月4日完成，於最後實際可行日期，該對價尚未付清。於上述協議所載若干條件達成後，80%的對價將於2019年9月底前以現金結清，剩餘對價預計將於2020年6月以現金悉數結清。該收購估計將於2019年9月底前完成，佛山市宜信屆時將成為廣州市時代物業管理的全資附屬公司。截至最後實際可行日期，佛山市宜信於佛山市從事提供物業管理服務及其他增值服務。

歷史、重組及公司架構

重組

下圖列示重組前我們的股權架構：



附註：

1. 剩餘股權由吳蘭雲女士（除其於駿安電梯的持股外，為獨立第三方）及吳飛先生（獨立第三方）分別持有21%及9%。
2. 鑒於廣州市和美私廚自成立以來未開展任何業務，其已於2019年7月30日撤銷註冊。
3. 剩餘股權由一名獨立第三方持有。鑒於廣州市融啟自成立以來未開展任何業務，其已於2019年8月21日撤銷註冊。
4. 鑒於廣州市時代鄰里資本管理自成立以來未開展任何業務，其已於2019年7月16日撤銷註冊。
5. 鑒於廣州市時代鄰里電梯自成立起未開展任何業務，其已於2019年7月12日撤銷註冊。
6. 剩餘股權由時代中國的四家附屬公司持有70%。

歷史、重組及公司架構

在籌備[編纂]的過程中，我們採取了以下步驟來成立本集團：

1. 成立本公司

2019年7月12日，本公司根據《公司法》在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中，於同一日，按面值發行予獨立第三方一股股份並按面值轉讓予智銳。

2. 收購廣州市時代鄰里40%股權

2019年7月31日，泰宇與廣州市時代控股訂立股權轉讓協議，據此，廣州市時代控股同意以對價人民幣30,800,000元轉讓廣州市時代鄰里40%的股權。有關對價乃參照獨立估值師對廣州市時代鄰里所評估的價值經公平磋商後釐定。完成該轉讓後，廣州市時代鄰里由泰宇全資擁有。

3. 收購威聲

2019年8月2日，本公司以1.00美元的對價從智銳收購了威聲的100%的已發行股份，有關對價於2019年8月2日以向智銳配發一股股份的方式結清。

4. 若干不活躍附屬公司撤銷登記

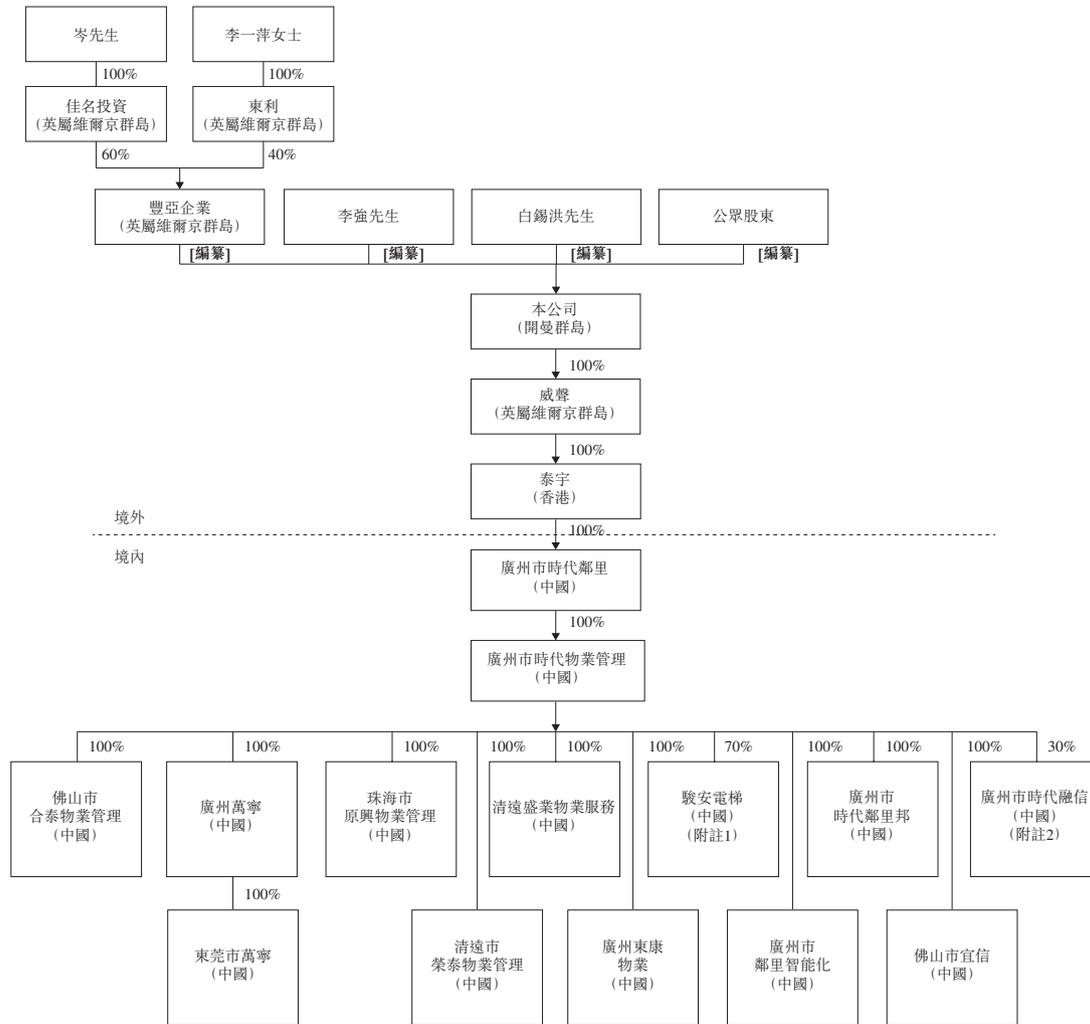
廣州市和美私廚、廣州市融啟、廣州市時代鄰里資本管理及廣州市時代鄰里電梯分別於2017年6月12日、2015年9月23日、2017年11月29日及2016年5月25日在中國成立。鑒於廣州市和美私廚、廣州市融啟、廣州市時代鄰里資本管理及廣州市時代鄰里電梯自成立以來不再開展任何業務及為精簡本集團架構，彼等分別於2019年7月30日、2019年8月21日、2019年7月16日及2019年7月12日撤銷登記。

董事確認，截至各自撤銷登記日期，並無針對上述公司的任何未結申索或責任，以及就該等公司撤銷登記而言，概無針對本集團的任何未結申索或責任。

中國法律顧問已確認取得上述有關本集團中國公司股份轉讓及撤銷登記的所有必要相關批准及許可，且所涉及手續已按照中國法律法規辦理。中國法律顧問已確認，中國公司的股份轉讓及撤銷登記手續已妥善、合法辦理。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組、資本化發行及分拆完成後（假設[編纂]未獲行使及假設所有合資格時代中國股東悉數認購各自於[編纂]下的[編纂]），本集團的股權架構載列如下：



附註：

1. 餘下股權由吳蘭雲女士（除其於駿安電梯持股外，為獨立第三方）及吳飛先生（獨立第三方）分別持有21%及9%。
2. 剩餘股權由時代中國的四家附屬公司持有70%。

分拆的理由

根據《上市規則》及公司架構及本公司所有權，本公司的[編纂]將構成時代中國的分拆。

歷史、重組及公司架構

時代中國的董事會認為，分拆符合時代中國及時代中國全體股東的利益，原因如下：

- (a) 分拆將使我們打造獨立[編纂]集團的身份及擁有獨立的資金籌集平台；分拆將令我們直接進入進行股權及／或債務融資的資本市場，以為我們的現有業務及未來擴張出資，從而加速我們的擴張及改善我們的經營和財務表現，進而為時代中國集團和本集團的股東帶來更佳的財務回報；
- (b) 作為單獨的[編纂]集團，我們將能夠進一步建立我們的聲譽，處於更有利的談判地位及招攬更多業務，且時代中國可因此透過其於本集團的股權而受益於我們的增長；
- (c) 分拆將提升我們的企業形象，因而增加我們吸引戰略投資者的能力，並通過策略投資者的投資及與我們直接形成戰略性夥伴產生協同效益；及
- (d) 分拆將使我們的發展、策略規劃重點突出，及更好地就時代中國集團及本集團的業務分配資源；時代中國集團及本集團均將受益於單獨管理架構下的有效決策流程，抓住新商機，尤其是本集團可擁有專門的管理團隊關注其發展。

時代中國分拆符合《上市規則》第15項應用指引的規定。