

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)

截至2021年12月31日止年度之全年業績公告

年度業績摘要

- 年度收入約為人民幣2,719.7百萬元，同比增幅約54.7%。
- 年度毛利約為人民幣742.1百萬元，同比增幅約39.8%。
- 年度淨利潤約為人民幣334.1百萬元，同比增幅約41.0%。
- 母公司擁有人年度應佔核心淨利潤(不包括非經常性開支)約為人民幣330.5百萬元，同比增幅約42.1%。
- 年度每股基本和攤薄盈利為人民幣31分，同比增幅為24.0%。
- 截至2021年12月31日，物業管理服務總合約建築面積約為132.0百萬平方米，較截至2020年12月31日約81.6百萬平方米增長約61.8%。
- 董事會建議截至2021年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣4.7分。

時代鄰里控股有限公司(「本公司」或「我們」或「時代鄰里」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年12月31日止年度(「年度」或「報告期」)之綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數據如下：

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	2,719,747	1,758,427
銷售成本		<u>(1,977,687)</u>	<u>(1,227,379)</u>
毛利		742,060	531,048
其他收入及收益	5	38,108	23,546
銷售及市場推廣成本		(20,561)	(46,885)
行政開支		(279,224)	(180,274)
金融及合同資產減值虧損淨額		(10,443)	(2,154)
其他開支		(28,281)	(2,322)
融資成本	7	(3,348)	(8,321)
分佔聯營公司溢利		<u>5,482</u>	<u>2,101</u>
除稅前利潤	6	443,793	316,739
所得稅開支	8	<u>(109,656)</u>	<u>(79,865)</u>
年度利潤		<u><u>334,137</u></u>	<u><u>236,874</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		308,000	232,606
非控股權益		<u>26,137</u>	<u>4,268</u>
		<u><u>334,137</u></u>	<u><u>236,874</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	10	<u><u>31</u></u>	<u><u>25</u></u>

綜合全面收入表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度利潤	<u>334,137</u>	<u>236,874</u>
其他全面虧損		
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面收入：		
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>21,801</u>	<u>26,548</u>
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面虧損：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>(35,455)</u>	<u>(90,637)</u>
年度其他全面虧損	<u>(13,654)</u>	<u>(64,089)</u>
年度全面收入總額	<u>320,483</u>	<u>172,785</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	294,346	168,517
非控股權益	<u>26,137</u>	<u>4,268</u>
	<u>320,483</u>	<u>172,785</u>

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		95,216	51,931
使用權資產		15,911	11,621
商譽		562,909	283,957
其他無形資產		253,693	118,307
於聯營公司的投資		72,522	64,346
遞延稅項資產		20,949	20,997
預付款項、按金及其他應收款項		6,939	187,296
非流動資產總額		<u>1,028,139</u>	<u>738,455</u>
流動資產			
存貨		1,435	2,194
應收貿易款項	11	1,139,996	574,082
合同資產		10,178	12,747
預付款項、按金及其他應收款項		263,334	72,770
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		-	76,000
受限制銀行存款		11,324	124,964
現金及現金等價物		814,329	1,047,739
流動資產總額		<u>2,240,596</u>	<u>1,910,496</u>
流動負債			
應付貿易款項	12	569,447	275,467
其他應付款項及應計項目		371,544	370,121
合同負債		128,025	131,731
租賃負債		8,790	9,254
應付稅款		72,903	64,777
政府補助		1,915	200
流動負債總額		<u>1,152,624</u>	<u>851,550</u>
流動資產淨值		<u>1,087,972</u>	<u>1,058,946</u>
資產總額減流動負債		<u>2,116,111</u>	<u>1,797,401</u>

綜合財務狀況表(續)

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產總額減流動負債		<u>2,116,111</u>	<u>1,797,401</u>
非流動負債			
租賃負債		13,537	13,096
政府補助		6	156
遞延稅項負債		43,757	22,452
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		<u>125,442</u>	–
非流動負債總額		<u>182,742</u>	<u>35,704</u>
資產淨值		<u><u>1,933,369</u></u>	<u><u>1,761,697</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	8,868	8,868
持作股份獎勵計劃的股份		(22,198)	(22,198)
儲備		<u>1,838,121</u>	<u>1,733,663</u>
		<u>1,824,791</u>	<u>1,720,333</u>
非控股權益		<u>108,578</u>	<u>41,364</u>
權益總額		<u><u>1,933,369</u></u>	<u><u>1,761,697</u></u>

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

一般資料

本公司為一家於2019年7月12日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands。本公司股份於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。於年度內，本公司的附屬公司於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理及其他相關服務。

董事認為，本公司的直接控股公司為卓源創投有限公司(其於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立)，且最終控股公司為佳名投資有限公司(其於英屬維爾京群島註冊成立)。

2.1 呈列基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例披露規定而編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公允價值計量的若干金融資產除外。除另有所指外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列且所有數值均約整至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的財務報表。

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與投資對象的不定額回報承擔風險或對其享有權利並能通過對投資對象的權力(即賦予本集團現有權力指示投資對象相關活動的既有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象過半數投票或類似權利，則本集團於評估是否對投資對象擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期採用連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日止。

損益及其他全面收入的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制被投資方。附屬公司擁有權權益的變動（並無失去控制權），於入賬時列作股權交易。

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值；(ii)任何獲保留投資的公允價值及(iii)損益內任何所產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收入確認的本集團應佔成分會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或留存利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則 第4號及國際財務報告準則第16號修訂本 國際財務報告準則第16號修訂本	<i>利率基準改革 – 第2期</i> <i>2021年6月30日之後的Covid-19 相關租金寬減(已提早採納)</i>
---	---

除下文所述關於國際財務報告準則第16號修訂本的影響外，採納上述經修訂準則不會對該等綜合財務報表產生重大財務影響。

於2021年4月頒佈的國際財務報告準則第16號修訂本將可供承租人選擇不就covid-19疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理的可行權宜方法延長12個月。因此，倘滿足應用可行權宜方法的其他條件，可行權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款的租金寬減。該修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並將首次應用該修訂本的任何累計影響確認為對本會計期間開始時留存利潤期初結餘的調整。允許提早應用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂本，並於截至2021年12月31日止年度將可行權宜方法應用於covid-19疫情直接導致的獲出租人授予的所有僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款的租金寬減。因租金寬減人民幣253,000元而產生的租賃付款減少已透過終止確認部分租賃負債及計入截至2021年12月31日止年度的損益入賬為可變租賃付款。並無對於2021年1月1日權益的期初結餘造成影響。

3. 經營分部資料

本集團從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及專業服務。就資源分配及業績評估而向本集團首席運營決策者報告之資料，乃集中列載本集團的整體運營業績，原因為本集團的資源經過整合且未提供獨立的經營分部資料。因此，概無提呈經營分部資料。

地理資料

本集團的外部客戶收入僅來自其於中國內地的運營。除本集團金額為3,997,000港元(相當於約人民幣3,268,000元)(2020年：13,000港元(相當於約人民幣11,000元))的若干物業、廠房及設備外，本集團的非流動資產均位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2021年12月31日止年度，時代中國控股有限公司(「時代中國」)及其附屬公司(統稱「時代中國集團」)的收入貢獻佔本集團收入的21.7%(2020年：24.6%)。除時代中國集團的收入外，並無銷售予單個客戶或共同控制下的一組客戶所產生的收入佔本集團截至2021年及2020年12月31日止年度收入的10%或以上。

4. 收入

客戶合約收入

(a) 收入分類資料

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
隨時間轉移服務：		
物業管理服務	1,576,671	1,009,483
非業主增值服務	367,598	393,700
社區增值服務	437,639	135,474
專業服務	145,387	107,259
	<u>2,527,295</u>	<u>1,645,916</u>
於某一時間點轉移商品：		
非業主增值服務	29,318	28,496
社區增值服務	109,505	50,679
專業服務	53,629	33,336
	<u>192,452</u>	<u>112,511</u>
	<u>2,719,747</u>	<u>1,758,427</u>

下表顯示計入報告期初合同負債而於本報告期內確認的收入金額：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務	<u>100,142</u>	<u>108,292</u>

(b) 履約責任

下文概述有關本集團履約責任的資料：

物業管理服務

本集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止按月或按季向客戶履約的價值相對應，而付款通常於發票日期起計30至90日內到期支付。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務無固定期限。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向非業主提供的施工現場服務、協銷服務、開荒清潔服務、建設及安裝服務以及經紀服務。一般當交易對手通知本集團不再需要服務時，向非業主提供施工現場服務及協銷服務的合約期限即告終止。開荒清潔服務、建設及安裝服務乃於短時間內提供，且於各個期間結束時並無未履行的履約責任。由於客戶同時獲得及消耗本集團履約所提供的利益，因此收入在履行履約責任時隨時間確認。

經紀服務方面，本集團向物業開發商提供協助銷售及租賃服務。

經紀佣金於買方／承租人與賣方／出租人簽立具有法律約束力的協議並履行履約責任的時間點確認。

與非業主增值服務有關的付款通常於向客戶提供服務時到期支付。

社區增值服務

除向業主及居民提供經紀服務以及商品銷售外，社區增值服務於通常不到一年的短時間內提供，且於各個期間結束時並無未履行的履約責任。與該等社區增值服務有關的付款通常於向客戶提供服務時到期支付。

經紀佣金於買方／承租人與賣方／出租人簽立具有法律約束力的協議並履行履約責任的時間點確認。付款通常於向客戶提供服務時到期支付。

商品銷售收入於資產控制權轉移至客戶的時間點確認。付款通常於交付後30至90日內到期支付。

專業服務

銷售佣金以及電梯及電梯部件銷售收入於資產控制權轉移至終端客戶的時間點確認。付款通常於交付後30至90日內到期支付。

提供其他專業服務的收入於提供服務時確認，且一般當交易對手通知本集團不再需要服務時，其他專業服務的合約期限即告終止。付款通常於向客戶提供服務時到期支付。

5. 其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行利息收入	3,837	10,570
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	5,328	4,338
政府補助	18,707	2,632
增值稅稅務優惠	7,654	4,660
其他	2,582	1,346
	<u>38,108</u>	<u>23,546</u>

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務成本*	1,863,763	1,174,524
已銷售存貨成本	113,924	52,855
物業、廠房及設備折舊	17,718	10,226
使用權資產折舊	6,816	4,983
其他無形資產攤銷	41,239	12,693
研發成本：		
當前年度支出	4,739	3,233
已攤銷遞延支出**	2,407	1,647
核數師薪酬	2,699	2,498
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)：		
工資及薪金	804,561	618,342
退休金計劃供款***	87,005	27,298
以權益結算的股份獎勵計劃開支	3,921	530
減：其他無形資產資本化金額	(20,669)	(2,487)
	<u>874,818</u>	<u>643,683</u>

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融及合同資產已確認／(撥回)的減值虧損淨額		
— 應收貿易款項	10,832	(1,247)
— 合同資產	<u>(389)</u>	<u>3,401</u>
	<u>10,443</u>	<u>2,154</u>
租賃開支		
— 短期租賃	15,298	13,578
— 低價值資產租賃	<u>837</u>	<u>703</u>
	<u>16,135</u>	<u>14,281</u>
銀行利息收入	(3,837)	(10,570)
政府補助	(18,707)	(2,632)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	(5,328)	(4,338)
因與業務合併有關的合約終止而支付的賠償	<u>30,000</u>	<u>—</u>

* 年度已提供服務成本中僱員福利開支、物業、廠房及設備折舊、其他無形資產攤銷及租賃開支的合計人民幣716,919,000元(2020年：人民幣560,880,000元)。該金額也包括在上文披露的各個開支項目中。

** 於行政開支內確認的已攤銷遞延支出亦計入其他無形資產攤銷。

*** 並無已沒收供款可由本集團作為僱主用以減低現有供款水平。

7. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	1,252	1,071
收入合約產生的利息開支	<u>2,096</u>	<u>7,250</u>
	<u>3,348</u>	<u>8,321</u>

8. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的本集團內部實體無須繳納任何所得稅。本集團於香港無須承擔所得稅，因其於年度並無於香港產生任何應評稅利潤。

本集團於中國內地經營的附屬公司須就報告期按25%的中國企業所得稅(「企業所得稅」)稅率納稅。於2021年及2020年，本集團於中國內地經營的若干附屬公司享有15%或20%的優惠企業所得稅稅率。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅	110,326	81,351
遞延所得稅	(670)	(1,486)
年內稅費總額	<u>109,656</u>	<u>79,865</u>

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前利潤適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	<u>443,793</u>		<u>316,739</u>	
按法定稅率計算的稅費	110,948	25.0	79,185	25.0
地方部門頒佈的較低稅率	(10,471)	(2.4)	(1,296)	(0.4)
合資格開支稅務優惠	(1,498)	(0.3)	(2,449)	(0.8)
應佔一間聯營公司利潤	(1,371)	(0.3)	(525)	(0.2)
不可扣稅開支	6,727	1.5	4,701	1.5
未確認的稅項虧損	371	0.1	249	0.1
中國附屬公司未分配利潤之稅項	<u>4,950</u>	<u>1.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按本集團實際稅率計算的稅費	<u>109,656</u>	<u>24.7</u>	<u>79,865</u>	<u>25.2</u>

9. 股息

董事會建議截至2021年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣4.7分，合計人民幣46,327,000元(2020年：人民幣69,983,000元)。

年度擬派之末期股息須經本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，方可作實。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年度利潤以及年度已發行普通股的加權平均數982,323,000股(2020年：942,845,000股)計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2021年	2020年
盈利		
母公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>308,000</u>	<u>232,606</u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>982,323</u>	<u>942,845</u>
每股盈利		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>31</u>	<u>25</u>

由於計及持作股份獎勵計劃的股份的情況下，每股攤薄盈利金額有所增加，故持作股份獎勵計劃的股份對年內每股基本盈利具有反攤薄效應，於計算每股攤薄盈利時忽略不計。

11. 應收貿易款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方(附註(a))	761,565	388,456
第三方(附註(b))	<u>398,085</u>	<u>197,600</u>
	<u>1,159,650</u>	<u>586,056</u>
減值	<u>(19,654)</u>	<u>(11,974)</u>
	<u>1,139,996</u>	<u>574,082</u>

附註：

- (a) 關聯方的應收貿易款項於發出即期票據後十二個月內到期。
- (b) 就物業管理服務的應收貿易款項而言，本集團按季度或月份收取物業管理費，通常在發出即期票據後到期付款。就其他服務的應收貿易款項而言，本集團與客戶的交易條款主要為信貸，信貸期限一般為三個月內。

本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。於2021年12月31日，由於53.6% (2020年：52.9%) 的應收貿易款項來自時代中國集團，本集團的信貸集中風險重大。應收貿易款項為免息。

於報告期末基於即期票據日期並扣除虧損撥備的應收貿易款項賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	1,013,727	557,653
一至兩年	119,164	11,394
兩至三年	5,639	3,970
三至四年	1,256	922
四至五年	210	143
	<u>1,139,996</u>	<u>574,082</u>

應收貿易款項減值虧損撥備的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	11,974	13,340
已確認／(撥回)的減值虧損淨額(附註6)	10,832	(1,247)
因不可收回而撇銷的金額	<u>(3,152)</u>	<u>(119)</u>
年末	<u>19,654</u>	<u>11,974</u>

12. 應付貿易款項

於各報告期末基於發票日期的應付貿易款項賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	495,195	263,941
一年以上	<u>74,252</u>	<u>11,526</u>
	<u>569,447</u>	<u>275,467</u>

應付貿易款項包括須於60日內償還的應付關聯方的應付款項人民幣2,518,000元(2020年：人民幣4,355,000元)。

應付貿易款項為無抵押且不計息，通常按60日期限結算。

13. 股本

	2021年	2020年
法定：		
2,000,000,000股 (2020年：2,000,000,000股)		
每股面值0.01港元之普通股	<u><u>20,000,000</u></u> 港元	<u><u>20,000,000</u></u> 港元
已發行及繳足：		
985,672,747股 (2020年：985,672,747股)		
每股面值0.01港元之普通股	<u><u>9,856,727</u></u> 港元	<u><u>9,856,727</u></u> 港元
相當於	<u><u>人民幣8,868,000</u></u> 元	<u><u>人民幣8,868,000</u></u> 元

主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的經審核年度業績。

能力快速增強，廣受行業認可

時光飛逝，白駒過隙！轉眼間2021年又已經過去。2021年是時代鄰里第一個三年計劃的收官之年，我們很高興看到時代鄰里在過去的三年中取得了卓越的成績。回顧2019年，時代鄰里成功登陸聯交所，並藉助資本市場的力量快速擴張規模，於在管面積、業態領域以及區域佈局等方面都獲得了飛躍性的進展。而在2021年，時代鄰里更是鼓足勁頭，深耕四大核心城市群，在管面積成功突破1億平方米，同比上升約53.3%。

得益於管理規模的快速提升與多元化業務的順利開展，本集團的財務指標表現維持穩步提升，收入及盈利能力強勁增長。2021年，本集團實現營業收入約人民幣2,719.7百萬元，同比增長約54.7%；毛利為約人民幣742.1百萬元，同比增長約39.8%。

本集團依託品牌實力及豐富經驗，聚焦核心業態，積極佈局核心城市群，並通過多樣化的拓展方式實現了規模的不斷擴張。截至2021年12月31日止年度，我們第三方自主拓展合約面積約2,016萬平方米，較2020年翻倍增長！

時代鄰里依託於科技賦能，打造全生命週期的「科技+服務」平台，實現物業管理與增值服務雙輪驅動。本集團通過物業管理線上化、項目運營線上化與社區交易線上化，實現客戶畫像的精準定位，賦能項目管理與增值業務的開展，並通過社區運營不斷增加業主的活躍度與客戶黏性。截至2021年12月31日止年度，社區增值服務收入約人民幣547.1百萬元，同比增長約193.8%。

時代鄰里在環境保護、社會責任和企業管治方面亦作出突破，本集團在年度內成立環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）委員會，指導和審視本公司環境、社會及管治管理方針及策略的制定。本集團積極推進「綠色低碳全民行動」，開展一系列線上、線下的社區環保活動，普及「碳達峰」與「碳中和」的相關知識，倡導業主進行切實有效的減碳行動，共創低碳社區。

在業務規模不斷擴張、服務品質日漸提升的基礎上，本集團就綜合實力而言，獲中國指數研究院（「中指院」）認可為中國物業服務百強企業第12位，並獲其頒發「中國物業服務上市公司成長潛力TOP 7」、「2021中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2021中國物業管理行業最佳僱主」、「粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業」等獎項，品牌價值高達人民幣64.41億元，品牌實力再上新台階。同時，本集團獲得各大業界權威機構組織頒發的如「2021中國物業服務企業上市公司TOP 15」、「2021中國物業上市公司市拓能力領先企業」、「2021中國品質物業服務領先企業」、「2021年度服務類上市公司運營創新十強」等多項殊榮。特別令人欣喜的是，本集團獲得畢馬威(KPMG)頒佈的「中國領先地產科技企業50」以及易居中國－克而瑞頒佈的「2020-2021中國物業企業數字力TOP 20」，這是對本集團不斷努力提升其數字化能力的充分肯定！

行業回顧

過去一年，是挑戰重重的一年。2021年，新冠疫情仍未平息，國內多地時見零星散發疫情，影響宏觀經濟運行及社會民生。但得益於良好的防疫措施以及寬鬆政策環境，中國經濟發展和疫情防控仍保持全球領先地位。2021年全年國內生產總值同比增長8.1%，整體經濟持續穩定恢復。

複雜的經濟環境愈發凸顯物業管理公司在基層治理、生活服務以及穩定就業方面的重要性，物業服務企業的價值和地位進一步從國家層面受到認可，政策支持及規範將繼續推動物業服務的發展和需求升級，行業整體處於黃金發展期。據第三方研究機構估算，截至2021年末，中國物業管理總在管建築面積增長至274億平方米，百強企業的市場份額將提升至52.1%。

同時，在政策的鼓勵下，物業管理行業持續提質擴容。於2021年初，住房和城鄉建設部聯合十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，從融入基層社會治理體系、改善業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平、推動發展生活服務業、規範維修資金使用和管理及強化物業服務監督管理等六個方面對物業管理行業的發展提出要求，並鼓勵探索「物業服務+生活服務」模式，為行業的規範發展奠定了基調。2021年5月，商務部、發展和改革委員會、民政部等合共12個部門聯合發佈《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，鼓勵具備條件的物業服務企業將業務範圍延伸至養老、託育、家政等領域，促進物業

服務企業「物業服務+生活服務」業務模式的發展。此外，「十四五」規劃中六次提及物業管理，涉及生活服務業的優質發展、全面推進鄉村振興、鞏固脫貧攻堅成果、提高城市治理水平、健全小區管理和服務機制以及構建綠色政策發展體系等方面，為物業管理行業帶來更大的發展空間。

未來展望與策略

隨著物業管理行業的市場化程度不斷提高，規範發展也成為必經之路。中國住建部等八部委聯合發文，整治房地產發展秩序，進一步淘汰不規範的物業企業，加速行業出清進程，促進資源向優質企業集中，有利於優質物業企業快速整合。而近年來房地產行業逐漸轉向良性循環發展模式，預計存量市場的競爭成為規模拓展的重點。在成本不斷上升、管理顆粒度不斷精細化的背景之下，能否成功打造重點城市高密度佈局直接決定了未來管理提效和經營賦能的上限。

此外，隨著新型城鎮化的逐漸推進，城市群的發展成為重要方向。「十四五」規劃中明確表示要以促進城市群發展為抓手，優化提升京津冀、長三角、珠三角、成渝、長江中游等城市群。人口、產業和資本等生產要素不斷加快向城市群中心集聚，為物業服務企業開展多元化服務提供了市場基礎、商業環境和發展動力，而在城市群的社會需求不斷提升的背景之下，物業服務企業也將逐漸迎來「優質優價」的新局面。

因此，我們所面臨的競爭將更為激烈，但同時我們所服務的市場也將更為龐大。海闊憑魚躍，天高任鳥飛！在第一個三年計劃階段，時代鄰里藉助資本的力量快速擴張，而在已經到來的新三年，時代鄰里將迎來更加良好的發展機遇！

為了讓更多人享受美好生活，我們將繼續堅持「4321」核心戰略！

規模方面，我們將繼續深耕粵港澳大灣區、長三角、成渝以及華中四大核心城市群，聚焦住宅、產業園與公建三大核心業態。我們將大力開展「星火計劃」，在已進入的城市做深做透，增加住宅密度；我們將與更多產業園區建立戰略合作，在核心區域進一步擴張；我們將持續打造「大公建」平台，整合本集團全部優質資源，在公建領域做廣口碑。

增值業務方面，我們將以社區為基礎，打造圍繞社區資產的「房事業群」與圍繞社區業主的「人事業群」。人事業群業務將通過社群運營，持續聚集流量，為社區團購等業務開展提供基礎，為長遠新興業務提供孵化平台。房事業群將不斷深挖社區資源，提高轉化率，為後續發展貢獻更多利潤。科技平台方面，我們將繼續加大在科技領域的投入，不斷優化對客系統，提升客戶體驗；同時我們將加強內部組織流程、業務系統、經營分析平台等基礎設施的建設，從而使組織的運轉更加高效。

我們相信，只要我們堅持正確的戰略方向，堅持長期主義，我們終將迎來更大的勝利，以更好的成績回饋我們的業主、股東、僱員、合作夥伴以及社會各界關心和關注時代鄰里的朋友們！

最後，本人謹代表董事會衷心感謝全體僱員的奉獻及努力，也藉此向一直關心和愛護時代鄰里的業主、股東和合作夥伴致以衷心的謝意，感謝你們對本集團多年來的信任及鼎力支持！

董事會主席兼非執行董事
白錫洪

2022年3月31日

業務回顧

業務概覽

本集團是中國領先且快速發展的城市綜合服務運營商，為住宅、產業園、公建以及其他城市空間等多元化業態提供高質量的社區服務、城市服務與創新服務。2021年，本集團就綜合實力而言獲中指院認可為中國物業服務百強企業第12位。

我們主要業務包含物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈。

物業管理服務

截至2021年12月31日，我們在管物業管理服務已覆蓋87個城市，在管物業管理項目(不含城市公共服務27個項目)901個，物業管理在管建築面積約105.5百萬平方米。此外，我們共有137項合約物業管理項目尚未移交予我們管理，未交付建築面積約為26.5百萬平方米，憑藉良好的質量與市場口碑，我們的在管規模不斷增加。

於2021年，我們快速擴大物業管理服務組合，通過內生擴展以及戰略性的收購及投資機會來增加我們的業務規模和市場份額，以及多樣化我們的業務範圍。

下表載列截至所示日期我們的物業管理合約建築面積及在管建築面積之變動情況：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米
期初	81,676	68,818	49,293	38,429
新業務 ⁽¹⁾	27,713	20,350	12,682	10,526
收購 ⁽²⁾	29,231	22,101	21,969	21,875
終止 ⁽³⁾	(6,605)	(5,756)	(2,268)	(2,012)
期末	<u>132,015</u>	<u>105,513</u>	<u>81,676</u>	<u>68,818</u>

附註：

- (1) 就我們管理的住宅小區及非住宅小區而言，新業務主要包括由物業開發商開發的新物業的前期物業管理服務合同及非住宅小區取代其先前物業管理服務供貨商的物業管理服務合同。

- (2) 指我們通過於2021年進一步收購成都合達聯行科技有限公司(「成都合達」)後持有其合共80%股本權益而併表的業務及2020年收購的廣州市浩晴物業管理有限公司(「廣州浩晴」)和廣州市耀城物業管理有限公司(「廣州耀城」)，以及收購上海科箭物業服務有限公司(「上海科箭」)51%股本權益而獲得的業務。
- (3) 該等終止包括我們自願不續約某些物業管理服務合同。我們將資源重新分配給收益更高的業務，以優化我們的物業管理服務組合。

我們的地理分佈

下表載列截至所示日期我們按區域劃分的物業管理合約建築面積及在管建築面積：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米	合約 建築面積 千平方米	在管 建築面積 千平方米
大灣區				
廣州	25,187	21,473	21,323	20,106
佛山	12,213	9,181	11,035	9,125
珠海	5,023	4,758	4,792	4,604
中山	4,602	4,119	4,629	4,023
東莞	3,285	2,627	2,476	2,185
肇慶	3,224	2,617	3,007	2,338
惠州	2,727	1,970	1,683	912
江門	3,285	2,513	2,554	2,055
深圳	139	139	139	139
小計	59,685	49,397	51,638	45,487
其他地區				
東北地區 ⁽¹⁾	210	210	210	210
華北地區 ⁽²⁾	2,122	2,038	1,682	1,682
華東地區 ⁽³⁾	17,286	16,624	10,117	10,025
華南地區 ⁽⁴⁾	13,056	5,794	10,203	4,966
華中地區 ⁽⁵⁾	9,456	7,727	6,149	4,860
西北地區 ⁽⁶⁾	2,912	1,891	97	97
西南地區 ⁽⁷⁾	27,288	21,832	1,580	1,491
小計	72,330	56,116	30,038	23,331
合計	132,015	105,513	81,676	68,818

附註：

以下僅列明我們在該地區擁有物業管理項目的省、市及自治區：

- (1) 東北地區包括：遼寧省；
- (2) 華北地區包括：北京市、天津市、河北省；
- (3) 華東地區包括：上海市、江蘇省、浙江省、安徽省、江西省、山東省、福建省；
- (4) 華南地區包括：廣東省(除大灣區城市)、廣西壯族自治區、海南省；
- (5) 華中地區包括：河南省、湖北省、湖南省；
- (6) 西北地區包括：陝西省、甘肅省、寧夏回族自治區；
- (7) 西南地區包括：重慶市、四川省、貴州省、雲南省。

本集團已深深紮根於大灣區逾20年，並不斷擴大大灣區的物業管理範圍，進一步鞏固了在該區域的競爭優勢。於2021年12月31日，本集團物業管理在管項目中，物業管理在管建築面積約49.4百萬平方米的項目位於大灣區，佔物業管理服務在管建築面積的46.8%。得益於良好的品牌形象、優秀的拓展團隊以及靈活高效的激勵制度，本集團的市場拓展能力不斷增強。2021年，本集團通過第三方自主拓展新增合約面積20.2百萬平方米。

在管物業組合

我們管理多元化的物業組合，除聚焦於住宅、產業園與公建三大業態外，我們也管理商業物業、寫字樓、城市空間等其他業態，並致力於豐富我們所提供的服務類型。

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的物業管理在管建築面積及於所示期間物業管理服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
住宅物業	48,765	46.2	777,677	49.3	22,322	32.4	499,567	49.5
非住宅物業	56,748	53.8	798,994	50.7	46,496	67.6	509,916	50.5
合計	<u>105,513</u>	<u>100.0</u>	<u>1,576,671</u>	<u>100.0</u>	<u>68,818</u>	<u>100.0</u>	<u>1,009,483</u>	<u>100.0</u>

得益於我們持續努力擴大客戶群及豐富在管物業組合，施行有效的自主拓展及併購策略，收獲均衡及多樣化的業態佈局。截至2021年12月31日，住宅業態在管面積約48.8百萬平方米，在管規模中比重約為46.2%。年內住宅物業的管理收入所得約人民幣777.7百萬元，佔物業管理服務收入的約49.3%，較2020年同期增長約55.7%。我們認為，通過管理多元化業態而積累的經驗及知名度，將令我們可進一步擴大在管物業組合及客戶群，打造多元化財務增長點。

所服務開發商的性質

在受益於時代中國集團地產開發業務的快速發展的同時，我們也加大向獨立第三方市場拓展。憑藉良好的服務質量、專業的服務團隊及良好的口碑和聲譽，我們從第三方市場拓展所獲取的建築面積取得快速增長。

下表載列我們截至所示日期的物業管理在管建築面積及於所示期間物業開發商提供物業管理服務產生的收入：

	截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
時代中國集團 ⁽¹⁾	24,916	23.6	568,786	36.1	21,324	31.0	491,985	48.7
第三方 ⁽²⁾	80,597	76.4	1,007,885	63.9	47,494	69.0	517,498	51.3
合計	<u>105,513</u>	<u>100.0</u>	<u>1,576,671</u>	<u>100.0</u>	<u>68,818</u>	<u>100.0</u>	<u>1,009,483</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由時代中國集團單獨開發的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發而時代中國集團持有控股權益的物業。
- (2) 包括獨立於時代中國集團的外拓的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發的物業，時代中國集團並無持有該等物業的控股權益。外拓的物業亦包括由第三方建築公司建造的政府所有建築及其他公共物業。

外拓物業的物業管理在管建築面積所佔百分比由2020年的69.0%上升至2021年的76.4%，管理外拓的物業所產生的收入由2020年的人民幣517.5百萬元增加至2021年的人民幣1,007.9百萬元。有關增長主要來自於我們的戰略性收購以及第三方自主拓展。

非業主增值服務

我們為非業主(主要是物業開發商)提供廣泛的物業相關業務解決方案，涵蓋其整個物業開發過程，包括：(i)協銷服務，即協助物業開發商展示及推銷其物業，包括售前諮詢、樣板間管理、組織銷售活動以及物業開發項目的訪客接待；(ii)施工現場服務，包括諮詢及安保服務；(iii)住宅、商舖和停車位等房屋中介服務；(iv)開荒清潔服務；以及(v)城市更新項目服務。受中國房地產市場的週期影響，2021年非業主增值服務的收入較2020年的人民幣422.2百萬元減少6.0%至約人民幣396.9百萬元，主要是由於協銷服務收入減少所致。

下表載列所示年度非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收入 (人民幣千元)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
協銷服務	254,675	64.2	277,895	65.8
施工現場服務	37,754	9.5	41,773	9.9
開荒清潔服務	37,063	9.3	38,927	9.2
城市更新項目服務	38,106	9.6	35,145	8.3
房屋中介服務	29,318	7.4	28,496	6.8
合計	396,916	100.0	422,196	100.0

社區增值服務

作為物業管理服務的延伸，為滿足業主及居民對便利性的追求，提升客戶體驗和增加其忠誠度，我們提供廣泛的兩類服務，即公共空間租賃及停車位管理以及生活服務。我們的生活服務主要包括拎包入住、房屋翻新、資產管理、社區團購以及家政服務等。

下表載列所示年度社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
公共空間租賃及停車位管理	103,286	18.9	68,870	37.0
生活服務	443,858	81.1	117,283	63.0
合計	<u>547,144</u>	<u>100.0</u>	<u>186,153</u>	<u>100.0</u>

2021年社區增值服務收入較2020年同期的人民幣186.2百萬元增加193.8%至約人民幣547.1百萬元，主要由於我們物業管理在管建築面積的規模擴大、服務的用戶大幅增長以及生活服務業務類型多樣化所致。

2021年，我們繼續大力推廣社區線上購物平台「鄰里邦」APP與「鄰里星選」，為業主提供高品質商品和貼心服務，並通過開展社群運營活動，提高用戶的活躍度與客戶黏性，進而增加平台訂單量，實現線上線下流量的互相轉化。我們生活服務收入較2020年同期增加278.5%至約人民幣443.9百萬元。

其他專業服務

我們向客戶提供其他專業服務，包括(i)電梯服務(包括電梯銷售、安裝、維修及保養)；(ii)智聯科技服務；及(iii)城市公共服務。

下表載列所示年度其他專業服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
智聯科技服務	102,084	51.3	43,605	31.0
電梯服務	46,153	23.2	49,234	35.0
城市公共服務	50,779	25.5	47,756	34.0
合計	<u>199,016</u>	<u>100.0</u>	<u>140,595</u>	<u>100.0</u>

2021年，我們深耕智聯科技服務，面向家庭、社區、商企、城市服務四大板塊，提供樓宇智能、智慧園區諮詢設計、升級改造及運維服務，智聯科技服務收入從2020年同期約人民幣43.6百萬元增加至約人民幣102.1百萬元。

2021年，我們持續拓展城市公共服務項目，為該等項目提供市政環衛、安保巡邏、施工場地綜合管理以及綜合保潔等服務。於2021年12月31日，我們一共有城市公服合約項目33個，總合約金額約人民幣214.4百萬元，年化合約金額約人民幣76.9百萬元。

財務回顧

收入

本集團收入主要來源於物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他專業服務。本集團收入由2020年的約人民幣1,758.4百萬元增加至2021年的約人民幣2,719.7百萬元，增加約人民幣961.3百萬元，增幅約為54.7%，收入增加主要歸因於物業管理服務收入和社區增值服務收入增加。

下表載列本集團於所示年度按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	1,576,671	58.0	1,009,483	57.4
非業主增值服務	396,916	14.6	422,196	24.0
社區增值服務	547,144	20.1	186,153	10.6
其他專業服務	199,016	7.3	140,595	8.0
合計	<u>2,719,747</u>	<u>100.0</u>	<u>1,758,427</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。2021年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,576.7百萬元，佔本集團總收入的58.0%。有關收入增長得益於在管建築面積快速增長，此乃由於我們與時代中國集團的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎所致。非業主增值服務收入下降主要是受中國房地產市場的週期影響使協銷服務和開荒清潔服務的收入有所下降導致。社區增值服務收入增加主要由於在管面積增加、服務業務類型多樣化及服務用戶數量高速增長所致。其他專業服務收入增加主要由於智聯科技服務收入增長。

銷售成本

開支主要包括(i)人工成本；(ii)清潔及園藝開支；及(iii)維護成本等。截至2021年12月31日止年度，本集團開支總額為約人民幣1,977.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度之約人民幣1,227.4百萬元上升約人民幣750.3百萬元或約61.1%。該增加主要是收入規模增長所致，銷售成本增長率高於收入增長率是公司業務結構調整所致。

毛利及毛利率

基於上述原因，本集團毛利由2020年的人民幣531.0百萬元增加至2021年的人民幣742.1百萬元，增加人民幣211.1百萬元，增幅為39.8%。該增加主要歸因於收入規模增長。本集團毛利率由2020年的30.2%下降至2021年的27.3%，下降2.9個百分點。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 %	2020年 %
物業管理服務	26.7	28.2
非業主增值服務	26.0	29.8
社區增值服務	33.9	51.0
其他專業服務	16.1	18.2
綜合毛利率	27.3	30.2

2021年，本集團毛利率同比下降2.9個百分點，主要是由於物業管理規模有所增長，業務結構調整，導致毛利率整體下降。

我們的物業管理服務毛利率下降1.5個百分點，主要是由於第三方物業規模擴大，毛利率較原有項目組合低，導致物業管理服務毛利率下降。

我們的非業主增值服務毛利率下降3.8個百分點，主要是由於受中國房地產市場的週期影響使協銷業務收入及毛利率下降。

我們的社區增值服務毛利率下降17.1個百分點，主要是公司戰略性拓展生活服務並取得以倍數計的收入增長，但由於服務組合的調整及變化，毛利率有所下降。

我們的其他專業服務毛利率下降2.1個百分點，主要是由於我們智聯科技服務業務結構調整所致。

其他收入及收益

本集團其他收入由2020年的約人民幣23.5百萬元增加至2021年的約人民幣38.1百萬元，增加約人民幣14.6百萬元，增幅為62.1%。該增加主要歸因於取得政府補助收益增加。

行政開支

行政開支主要包括(i)辦公室開支；及(ii)折舊及攤銷等。截至2021年12月31日止年度，本集團行政開支總額為約人民幣279.2百萬元，較截至2020年12月31日止年度之約人民幣180.3百萬元上升約人民幣98.9百萬元或約54.9%。該增加主要是業務擴充從而開支增加所致。

其他開支

本集團的其他開支由2020年的人民幣2.3百萬元上升至2021年的人民幣28.3百萬元，增加人民幣26.0百萬元，增幅為1,130.4%。該開支的增加主要歸因於非經營性支出增加。

融資成本

本集團的融資成本由2020年的約人民幣8.3百萬元，減少至2021年的約人民幣3.3百萬元，減少約人民幣5.0百萬元，減幅60.2%。該開支的減少主要是由於物業管理合約收入產生的利息開支減少所致。物業管理合約收入產生的利息開支來自於到期日前預先收取的物業管理費，該項利息開支隨著預收物業管理費用陸續到期而逐漸減少。

所得稅開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的所得稅為約人民幣109.7百萬元(2020年：人民幣79.9百萬元)。主要是由於應課稅收入增加。

母公司擁有人年度應佔核心淨利潤

母公司擁有人年度應佔淨利潤，除去非經常性開支後，2021年實現母公司擁有人年度應佔核心淨利潤約人民幣330.5百萬元(2020年：人民幣232.6百萬元)，增幅為42.1%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、汽車及辦公設備。於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣95.2百萬元，較2020年底的人民幣51.9百萬元增加約人民幣43.3百萬元，主要是由於業務擴張，本集團收購公司增加的若干固定資產，以及採購辦公設備及業務設備有所增加。

應收貿易款項

應收貿易款項主要產生自物業管理服務、非業主增值服務及向時代中國集團及第三方提供的其他專業服務。於2021年12月31日，本集團的應收貿易款項約人民幣1,140.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣574.1百萬元增加約人民幣565.9百萬元或98.6%，主要是由於公司業務規模擴張導致的應收款項增加。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項從截至2020年12月31日的約人民幣260.1百萬元增加3.9%至截至2021年12月31日的約人民幣270.3百萬元，主要是由於公司業務規模擴大所致。

應付貿易款項

於2021年12月31日，本集團的應付貿易款項約人民幣569.4百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣275.5百萬元增加約人民幣293.9百萬元或106.7%，主要由於公司業務規模擴大所致。

其他應付款項及應計項目

其他應付款項及應計項目從截至2020年12月31日的約人民幣370.1百萬元增加0.4%至截至2021年12月31日的約人民幣371.5百萬元。

財務狀況及資本架構

截至2021年12月31日止年度，本集團維持優良財務狀況。

於2021年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.94倍(2020年12月31日：2.24倍)，淨負債比率為淨現金(2020年12月31日：淨現金)。淨負債比率相當於其他計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何尚未償還其他計息借款。

財務擔保

於2021年12月31日，本集團概無任何財務擔保。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團概無資產作抵押。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分業務以人民幣計值。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於2021年12月31日，本集團並未進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

進一步收購成都合達

根據(其中包括)廣州市時代物業管理有限公司(「廣州市時代物業」)與成都合達所訂立日期為2021年4月16日的股權轉讓協議，廣州市時代物業以人民幣194,492,100元的代價收購成都合達31%的股本權益。成都合達聯行物業服務有限公司(「合達物業」)為成都合達全資附屬公司，合達物業為一間於中國成立的物業管理服務供應商。有關股權轉讓的商業登記及安排已於2021年4月完成。完成後，廣州市時代物業合共持有成都合達80%的股本權益，成都合達及合達物業成為本集團的附屬公司。更多詳情，請參閱本公司日期為2020年12月11日及2021年4月16日的公告。

合約安排

誠如本公司日期為2021年12月20日的公告所述，本公司全資附屬公司廣州市時代鄰里邦網絡科技有限公司、海南啟鄰科技有限公司(「海南啟鄰」)、岑齊雄先生及梅惠民女士訂立可變利益實體協議，從而收購海南啟鄰全部股權，代價為零。於簽署可變利益實體協議後，海南啟鄰的財務業績已於本集團財務報表中綜合入賬，而海南啟鄰成為本公司附屬公司。

除本公告所披露者外，年度內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於本公告日期亦無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

報告期後事項

除上述所披露者外，報告期後並無發生其他重大事項。

上市所得款項淨額的用途

本公司股份於上市日期(即2019年12月19日)以全球發售方式在聯交所主板上上市，募集所得款項(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支後)總淨額約為786,744,178港元。

上市所得款項按及將按本公司日期為2019年12月9日的招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所披露的計劃動用：

所得款項 擬定用途	於2021年12月31日所得款項實際用途 (包括預留金額)	剩餘未使用 的所得款項 擬定用途	剩餘未使 用的所得 款項的預 期使用時 間表
a) 合計所得款項淨額約65%或511,383,716港元將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟；	<p>合計所得款項淨額約65%或511,383,716港元已全部用於尋求選擇性戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟，明細如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 所得款項淨額的約5.0%或人民幣32,722,984.8元(相當於約39,247,948.0港元)已用於收購廣州浩晴的全部股權； ii. 所得款項淨額的約2.3%或人民幣14,868,132.6元(相當於約17,832,838.2港元)已用於收購廣州耀城的全部股權； iii. 所得款項淨額的約35.7%或人民幣234,050,000.0元(相當於約280,719,570.0港元)已用於收購上海科箭51%的股權； iv. 所得款項淨額的約20.8%或人民幣136,504,180.0元(相當於約163,723,113.3港元)已用於收購成都合達49%的股權；及 v. 所得款項淨額的約1.2%或人民幣8,220,982.6元(相當於約9,860,246.5港元)已用於其他戰略收購。 	沒有剩餘未使用的所得款項。	無
b) 合計所得款項淨額約15%或118,011,627港元將用於利用先進技術及打造智慧社區，來提高客戶服務質量；	<p>合計所得款項淨額約10.2%或80,502,871港元已用於利用先進技術及打造智慧社區，來提高客戶服務質量，明細如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 所得款項淨額約5.6%或44,293,906港元已用於智慧社區項目； ii. 所得款項淨額約4.3%或34,133,126港元已用於全國集成管控平台；及 iii. 所得款項淨額約0.3%或2,075,840港元已用於物業工程數字化運維項目。 	剩餘未使用的所得款項淨額約4.8%或37,508,756港元將繼續用於原定用途。	於2022年12月31日或之前
	實際用途與原擬定用途並無重大偏差。		

所得款項 擬定用途	於2021年12月31日所得款項實際用途 (包括預留金額)	剩餘未使用 的所得款項 擬定用途	剩餘未使 用的所得 款項的預 期使用時 間表
c) 合計所得款項淨額約10%或78,674,417港元將用於進一步發展一站式服務平台；及	<p>合計所得款項淨額約4.4%或34,799,503港元已用於進一步發展一站式服務平台，明細如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 所得款項淨額的約1.1%或8,546,055港元已用於一站式服務平台－「鄰里邦」的開發和「人工智慧+物業」的應用開發； ii. 所得款項淨額的約1.2%或9,671,319港元已用於業財一體化系統； iii. 所得款項淨額的約0.1%或930,366港元已用於業主服務系統； iv. 所得款項淨額的約0.3%或2,733,644港元已用於賬單中心項目； v. 所得款項淨額的約0.2%或1,784,346港元已用於全週期經營監控平台項目；及 vi. 所得款項淨額的約1.4%或11,133,773港元已用於電商平台項目。 <p>實際用途與原擬定用途並無重大偏差。</p>	剩餘未使用的所得款項淨額約5.6%或43,874,914港元將繼續用於原定用途。	於2022年12月31日或之前
d) 合計所得款項淨額約10%或78,674,417港元將用作營運資金及一般公司用途。	合計所得款項淨額約10%或78,674,417港元已全部用作營運資金及一般公司用途。	沒有剩餘未使用的所得款項。	無

配售及認購股份所得款項淨額的用途

於2020年7月7日，本公司與經辦人瑞士信貸(香港)有限公司及賣方豐亞企業有限公司(「豐亞企業」)訂立協議，據此，經辦人在最大努力原則下有條件地同意按每股股份10.22港元之配售價配售77,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六(6)名承配人，而豐亞企業有條件地同意按每股新股份發行價(「發行價」)10.22港元認購與經辦人所配售的配售股份相同數目的新股份。發行價較簽訂協議前之最後交易日在聯交所所報收市價每股股份10.98港元折讓約6.92%。董事認為，配售及認購為本公司籌集額外資金以鞏固其財務狀況，及擴闊本集團股東基礎及資本基礎提供良機以促進未來發展，亦有助於提升股份之流通性。本公司分別於2020年7月9日及2020年7月20日完成配售股份及根據一般授權配發及發行新股。本公司募集的所得款項淨額總額(扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)約為779,596,946港元。扣除將由本公司承擔或產生之所有相關費用、成本及開支後，認購事項之淨價格約為每股10.12港元。

配售及認購股份所得款項淨額按及將持續按本公司日期為2020年7月7日及2020年7月20日的公告中所披露的計劃動用，其載列如下：

所得款項 擬定用途	於2021年12月31日所得款項實際用途 (包括預留金額)	剩餘未使用 的所得款項 擬定用途	剩餘未使 用的所得 款項的預 期使用時 間表
a) 合計所得 款項淨額 約90%或 701,637,251 港元將用於 尋求潛在戰 略投資及收 購機會；及	合計所得款項淨額約54.5%或424,501,567港元已 用於尋求潛在戰略投資及收購機會，明細如下： i) 所得款項淨額的約24.6%或人民幣160,083,020 元(相當於約192,003,575港元)已用於收購成都 合達49%的股權；及 ii) 所得款項淨額的約29.8%或人民幣194,492,100 元(相當於約232,497,992港元)已用於收購成都 合達31%的股權。	剩餘未使 用的所得 款項淨額 約35.5%或 277,135,684 港元將繼續 用作原定用 途。	於2022年12 月31日或之 前

實際用途與原擬定用途並無重大偏差。

所得款項 擬定用途	於2021年12月31日所得款項實際用途 (包括預留金額)	剩餘未使用 的所得款項 擬定用途	剩餘未使 用的所得 款項的預 期使用時 間表
b) 合計所得 款項淨額 約10%或 77,959,695港 元將用作本 集團一般營 運資金。	合計所得款項淨額約10%或77,959,695港元已全 部用作本集團一般營運資金。	沒有剩餘未 使用的所得 款項。	無

於本公告日期，(i)本公司積極發掘與其核心業務相關之任何目標，且並無識別任何新投資或收購目標；(ii)本公司已經制定一份潛在關注名單，但本集團並無就任何該等投資或收購訂立協議；及(iii)認購事項所得款項淨額的餘下部分將於2022年度繼續根據原有的擬定用途進行使用，惟須視市場狀況而定。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有10,268名全職僱員(2020年12月31日：8,129名全職僱員)。

僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團提供的僱員福利包括公積金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、住房公積金及強積金。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團亦向僱員提供培訓計劃，以不斷提升其技能及知識。

股東週年大會

本公司截至2021年12月31日止年度的股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於2022年5月30日(星期一)舉行。有關召開股東週年大會的通告將於適當時候刊發，並派發予本公司股東(「股東」)。

末期股息

董事會建議截至2021年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣4.7分(2020年：人民幣7.1分)，合計約人民幣46,327,000元。此末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，預計將於2022年7月8日或前後派付。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於2022年5月30日公佈的港元兌人民幣中間價匯率由人民幣折算為港元。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東符合出席應屆股東週年大會的資格，本公司於2022年5月24日至2022年5月30日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2022年5月23日下午四時三十分前提交予本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

符合資格收取建議末期股息的記錄日期為2022年6月9日。為釐定股東有權收取建議末期股息(惟須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實)，本公司將於2022年6月7日至2022年6月9日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2022年6月6日下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治守則

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值與問責性。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)，作為其本身之企業管治守則。

董事認為，截至2021年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股份獎勵計劃

本公司於2020年9月23日採納一項股份獎勵計劃（「該計劃」），以認可選定參與者的貢獻並激勵彼等留任本集團，從而促進本集團的持續經營及發展。詳情載於本公司日期為2020年9月23日的公告。根據該計劃，獎勵股份將透過受託人以場內交易收購現有股份的方式履行，並以信託形式代為持有，直至該等股份歸屬為止。所有根據該計劃授出的獎勵股份總數不得超過於2020年9月23日本公司已發行股份總數的3%。

本公司於2020年11月13日根據該計劃向24名選定參與者（其中包括4名執行董事）授出合共3,350,000股獎勵股份，約佔於2020年11月13日本公司已發行股份總數的0.34%。詳情載於本公司日期為2020年11月13日的公告。

於2021年12月31日，該計劃項下持有合共3,350,000股股份，並以信託方式為相關承授人的利益持有該等股份，直至該等股份根據該計劃歸屬（或註銷）。

於報告期內，受託人概無根據該計劃購買任何本公司股份，本公司亦無根據該計劃授出／歸屬任何獎勵股份。

授出獎勵股份的概要載列如下：

選定 參與者姓名	授出日期	獎勵股份數目				於2021年 12月31日 尚未行使
		於2021年 1月1日 尚未行使	於報告期內 授出	於報告期內 歸屬	於報告期內 失效／沒收	
王萌女士 ⁽¹⁾	2020年11月13日	200,000	-	-	-	200,000
姚旭升先生 ⁽¹⁾	2020年11月13日	200,000	-	-	-	200,000
謝嬈女士 ⁽¹⁾	2020年11月13日	200,000	-	-	-	200,000
周銳女士 ⁽¹⁾	2020年11月13日	200,000	-	-	-	200,000
其他選定參與者	2020年11月13日	2,550,000	-	-	(250,000) ⁽²⁾	2,300,000
合計		<u>3,350,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(250,000)</u>	<u>3,100,000</u>

附註：

- (1) 根據上市規則第14A章，彼為本公司的關連人士。
- (2) 於報告期內，共有2名選定參與者不再為合資格人士且並無歸屬任何獎勵股份。根據該計劃，任何尚未歸屬的獎勵股份，即合共250,000股獎勵股份已即時被沒收。被沒收的獎勵股份將被視為已歸還股份，繼續由受託人持有並可用來滿足將來授予的獎勵。

審計委員會

本公司的審計委員會已審閱本公司截至2021年12月31日止年度之年度業績，及按國際財務報告準則編製的截至2021年12月31日止年度的財務報表。

獨立核數師審閱初步業績公告

本初步公告所載有關本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及其相關附註的數字，已由本集團核數師安永會計師事務所（「安永」）核對，與本集團年度綜合財務報表初稿所載的數字一致。安永就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證委聘，因此安永並無就初步公告作出任何核證聲明。

刊發年度業績及年度報告

2021年年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.shidaiwuye.com>)，及載有上市規則規定的所有資料的2021年年報將適時寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命
時代鄰里控股有限公司
主席
白錫洪先生

香港，2022年3月31日

於本公告日期，董事會由執行董事王萌女士、姚旭升先生、謝嬈女士及周銳女士；非執行董事白錫洪先生及李強先生；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。