

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2022年6月30日止六個月的中期業績公告

業績

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(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月期間(「期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同2021年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,311,820	1,162,141
銷售成本		<u>(1,014,275)</u>	<u>(812,458)</u>
毛利		297,545	349,683
其他收入及收益		9,878	18,586
銷售及市場推廣成本		(20,176)	(19,708)
行政開支		(147,001)	(119,938)
金融資產減值損失		(62,521)	(6,155)
其他開支		(10,163)	(144)
融資成本	7	(1,319)	(2,175)
分佔聯營公司損益		<u>(5,457)</u>	<u>1,977</u>
除稅前利潤	6	60,786	222,126
所得稅開支	8	<u>(11,608)</u>	<u>(55,366)</u>
期間利潤		<u><u>49,178</u></u>	<u><u>166,760</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		31,222	153,100
非控股權益		<u>17,956</u>	<u>13,660</u>
		<u><u>49,178</u></u>	<u><u>166,760</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>3</u></u>	<u><u>16</u></u>

中期簡明綜合全面收入表
截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間利潤	<u>49,178</u>	<u>166,760</u>
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的		
其他全面(虧損)／收入：		
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>(51,841)</u>	<u>4,244</u>
於後續期間將不會重新分類至損益的		
其他全面收入／(虧損)：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>53,726</u>	<u>(14,632)</u>
期間其他全面收入／(虧損)	<u>1,885</u>	<u>(10,388)</u>
期間全面收入總額	<u>51,063</u>	<u>156,372</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	33,107	142,712
非控股權益	<u>17,956</u>	<u>13,660</u>
	<u>51,063</u>	<u>156,372</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		91,733	95,216
使用權資產		13,314	15,911
商譽		565,955	562,909
其他無形資產		243,991	253,693
於聯營公司的投資		66,575	72,522
遞延稅項資產		35,501	20,949
預付款項、按金及其他應收款項		6,735	6,939
		<u>1,023,804</u>	<u>1,028,139</u>
非流動資產總額			
		<u>1,023,804</u>	<u>1,028,139</u>
流動資產			
存貨		1,055	1,435
應收貿易款項	11	1,305,705	1,139,996
合同資產		9,088	10,178
預付款項、按金及其他應收款項		293,497	263,334
受限制銀行存款		10,224	11,324
現金及現金等價物		650,597	814,329
		<u>2,270,166</u>	<u>2,240,596</u>
流動資產總額			
		<u>2,270,166</u>	<u>2,240,596</u>
流動負債			
應付貿易款項	12	596,001	569,447
其他應付款項及應計項目		383,016	371,544
合同負債		124,345	128,025
租賃負債		8,156	8,790
應付稅款		58,599	72,903
政府補助		379	1,915
		<u>1,170,496</u>	<u>1,152,624</u>
流動負債總額			
		<u>1,170,496</u>	<u>1,152,624</u>
流動資產淨值			
		<u>1,099,670</u>	<u>1,087,972</u>
資產總額減流動負債			
		<u>2,123,474</u>	<u>2,116,111</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2022年6月30日

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債	<u>2,123,474</u>	<u>2,116,111</u>
非流動負債		
租賃負債	10,248	13,537
政府補助	-	6
遞延稅項負債	38,381	43,757
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	<u>134,460</u>	<u>125,442</u>
非流動負債總額	<u>183,089</u>	<u>182,742</u>
資產淨值	<u><u>1,940,385</u></u>	<u><u>1,933,369</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	8,868	8,868
持作股份獎勵計劃的股份	(22,198)	(22,198)
儲備	<u>1,827,664</u>	<u>1,838,121</u>
	<u>1,814,334</u>	<u>1,824,791</u>
非控股權益	<u>126,051</u>	<u>108,578</u>
權益總額	<u><u>1,940,385</u></u>	<u><u>1,933,369</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

1. 公司及集團資料

時代鄰里控股有限公司(「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。

本公司為投資控股公司。於截至2022年6月30日止六個月內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)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。

本公司於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(「上市」)。

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. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料(「中期財務資料」)乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期財務資料並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策的變動及披露

編製中期財務資料而採納的會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致，惟於當前期間的財務資料中首次採納的下列經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第3號修訂本
國際會計準則第16號修訂本
國際會計準則第37號修訂本
2018年至2020年國際財務報告
準則年度改進

參考概念框架
物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
繁苛合約—履行合約的成本
國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、
國際財務報告準則第16號相關說明示例及國際會計
準則第41號修訂本

採納上述經修訂準則不會對該中期財務資料產生重大財務影響。

4. 經營分部資料

本集團從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主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

本集團自外部客戶的收入僅來自其於中國內地的運營。除本集團金額為19,000港元(相當於約人民幣16,000元)(2021年12月31日:22,000港元(相當於約人民幣18,000元))的若干物業、廠房及設備以及金額為3,486,000港元(相當於約人民幣2,982,000元)(2021年12月31日:3,975,000港元(相當於約人民幣3,250,000元))的若干使用權資產外,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2022年6月30日止六個月,時代中國控股有限公司及其附屬公司(「時代中國集團」)的收入貢獻佔本集團收入的11.0%(截至2021年6月30日止六個月:17.7%)。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2022年6月30日及2021年6月30日止六個月收入的10%或以上。

5. 收入

收入的分析如下:

客戶合約收入

分拆收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
隨時間轉移服務:		
物業管理服務	914,972	730,477
社區增值服務	159,259	140,653
非業主增值服務	88,673	156,035
專業服務	45,043	70,086
	<u>1,207,947</u>	<u>1,097,251</u>
於某一時點轉移貨品:		
社區增值服務	41,627	37,536
非業主增值服務	8,521	13,956
專業服務	53,725	13,398
	<u>103,873</u>	<u>64,890</u>
	<u><u>1,311,820</u></u>	<u><u>1,162,141</u></u>

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本*	953,130	768,774
已銷售存貨成本	61,145	43,684
物業、廠房及設備折舊	8,334	8,640
使用權資產折舊	3,492	2,919
其他無形資產攤銷	24,488	15,923
轉融資租賃導致使用權資產終止確認收益	(184)	—
提前終止租賃損失	(170)	—
研發成本：		
當前期間支出	1,322	1,487
已攤銷遞延支出	1,790	1,072
僱員福利開支(董事及最高行政人員的薪酬除外)：		
工資及薪金	465,009	376,179
退休金計劃供款	58,573	36,917
以股權結算的股份獎勵開支	1,955	1,980
減：其他無形資產資本化金額	(6,605)	(4,760)
	<u>518,932</u>	<u>410,316</u>
金融資產減值虧損：		
— 應收貿易款項	59,672	6,155
— 預付款項、按金及其他應收款項	3,086	—
— 合同資產	(237)	—
租賃開支		
— 短期租賃	7,726	6,106
— 低價值資產租賃	206	293
	<u>7,932</u>	<u>6,399</u>
銀行利息收入	(516)	(3,063)
政府補助	(655)	(9,198)
外匯(收益)／虧損淨額	(108)	11
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	(2,557)	(1,346)
認沽期權的公允價值虧損	9,018	—

* 期間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合計人民幣440,448,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣336,721,000元)。該等金額也包括在上文披露的各個開支項目中。

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息開支	679	437
收入合約產生的利息開支	640	1,738
	<u>1,319</u>	<u>2,175</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，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的實體無須繳納任何所得稅。由於本集團於期間內並無於香港產生任何應課稅溢利，故本集團無須於香港繳納所得稅。

本集團於中國內地經營的附屬公司須就期間按25%的中國企業所得稅(「企業所得稅」)稅率納稅。本集團於中國內地經營的若干附屬公司於期間享有15%或20%的優惠企業所得稅率。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	31,866	58,555
遞延所得稅	(20,258)	(3,189)
期間內稅費總額	<u>11,608</u>	<u>55,366</u>

9. 股息

擬派2021年末期股息每股股份人民幣4.7分(合計人民幣46,327,000元)，已經本公司股東於2022年5月30日在股東週年大會上批准。該末期股息已計入中期簡明綜合財務狀況表「其他應付款項及應計項目」內，並隨後於2022年7月派發。

期間內不建議派發中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據期間內母公司普通權益持有人應佔利潤人民幣31,222,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣153,100,000元)以及期間內已發行普通股的加權平均數982,323,000股(截至2021年6月30日止六個月：982,323,000股)計算。

本集團於截至2022年及2021年6月30日止期間概無已發行潛在攤薄普通股。

11. 應收貿易款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	786,582	761,565
第三方	598,450	398,085
	<u>1,385,032</u>	<u>1,159,650</u>
減值	(79,327)	(19,654)
	<u><u>1,305,705</u></u>	<u><u>1,139,996</u></u>

於期間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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	1,103,038	1,013,727
一至兩年	185,255	119,164
兩至三年	15,494	5,639
三至四年	1,806	1,256
四至五年	112	210
	<u>1,305,705</u>	<u>1,139,996</u>

12. 貿易應付款項

於期間末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	498,473	495,195
一年以上	97,528	74,252
	<u>596,001</u>	<u>569,447</u>

貿易應付款項為無抵押且不計息，通常按60日期限結算。

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

時代鄰里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。2022年，時代鄰里秉承「創造服務」的品牌理念，做「現代服務創造者」，致力通過創造美好體驗、創造情感連結、創造未來生態，為客戶帶來更多價值與可能，讓更多人享受美好生活。2022年上半年，時代鄰里憑藉優質的物業服務、領先的品牌影響力以及前瞻性的企業發展戰略，榮獲北京中指信息技術研究院（「中指院」）頒發的「2022中國物業服務百強企業TOP11」、「2022中國特色物業服務領先企業—多元業態綜合服務商」、「2022中國物業服務百強企業成長性領先企業」、「2022中國互聯網社區運營領先企業」、「2022中國智慧城市服務領先企業」、「2022中國住宅物業服務力優秀企業」等獎項，及憑藉優異的資本市場表現、穩健的投資價值、強勁的綜合實力及發展潛力，獲中指院頒發「2022中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP7」、「2022中國物業服務上市公司成長潛力TOP6」、「2022中國物業服務上市公司非住宅物業服務TOP4」及「2022中國上市物業服務投資價值優秀企業」四項大獎。時代鄰里亦憑藉營運規模、盈利能力、抗風險能力、成長潛力、資本市場表現、創新能力和社會責任六大維度的強勁綜合實力，榮獲上海易居房地產研究院頒發的「2022物業服務企業上市公司TOP14」及「2022物業上市公司領先企業ESG可持續發展TOP5」兩大獎項。

2022年，時代鄰里持續深耕粵港澳大灣區（「大灣區」），面向全國佈局，加速多元化業務發展。以「創造服務」為理念，堅守「4321」核心戰略，即深耕四大核心城市群，佈局三大核心業態，實現兩大核心增長點，建立一個全生命週期的「科技+服務」核心平台，本集團於2022年上半年實現營業收入約人民幣1,311.8百萬元，同比增長約12.9%；毛利為約人民幣297.5百萬元，同比減少約14.9%；毛利率約為22.7%，同比下降7.4個百分點。

截至2022年6月30日，我們物業管理合約項目共1,056個，總合約建築面積132.2百萬平方米，較截至2021年同期增長6.3%。物業管理在管項目(不含城市公共服務項目)共917個，總在管建築面積約108.2百萬平方米。本集團在獲取優質的第三方開發項目方面亦取得了良好進展，截至2022年6月30日，本集團在管的第三方開發項目的合約面積(不含城市公共服務項目)增加至約82.1百萬平方米。

業務模式

我們主要業務包含物業管理服務、社區增值服務、非業主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2022年6月30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29個項目)917個，物業管理在管建築面積約108.2百萬平方米。此外，我們共有139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24.0百萬平方米，憑藉良好的品質與市場口碑，我們的在管物業管理服務規模不斷增加。

於2022年上半年，我們主要通過內生擴展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：

	2022年6月30日		2021年6月30日	
	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	132,015	105,513	81,676	68,818
新業務 ⁽¹⁾	9,242	11,604	16,916	10,457
收購 ⁽²⁾	-	-	29,231	22,101
終止 ⁽³⁾	(9,068)	(8,896)	(3,427)	(3,427)
期末	<u>132,189</u>	<u>108,221</u>	<u>124,396</u>	<u>97,949</u>

註釋：

- (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。

2022年新業務面積包含來自收購鶴山市堅美物業管理有限公司（「鶴山堅美」）100%權益而獲得的業務，共計約973,000平方米。鶴山堅美業務由本公司經投標競得，最終經協商以權益轉讓方式獲取項目經營權，不屬於主動收購並計入為新業務面積。

- (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。

- (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：

	於2022年6月30日		於2021年12月31日	
	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	26,626	21,976	25,187	21,473
佛山	12,609	9,975	12,213	9,181
珠海	4,832	4,567	5,023	4,758
中山	2,455	1,972	4,602	4,119
東莞	3,541	2,883	3,285	2,627
肇慶	2,861	2,255	3,224	2,617
惠州	2,792	2,035	2,727	1,970
江門	4,258	3,485	3,285	2,513
深圳	139	139	139	139
小計	60,113	49,287	59,685	49,397
其他地區				
東北地區 ⁽¹⁾	334	334	210	210
華北地區 ⁽²⁾	1,547	1,463	2,122	2,038
華東地區 ⁽³⁾	16,956	16,178	17,286	16,624
華南地區 ⁽⁴⁾	12,948	8,428	13,056	5,794
華中地區 ⁽⁵⁾	9,825	8,447	9,456	7,727
西北地區 ⁽⁶⁾	2,917	1,896	2,912	1,891
西南地區 ⁽⁷⁾	27,549	22,188	27,288	21,832
小計	72,076	58,934	72,330	56,116
合計	132,189	108,221	132,015	105,513

註釋：

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)、廣西省、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。截至2022年6月30日，本集團物業管理在管項目中，其中在管面積約49.3百萬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45.5%。藉助於大灣區項目的成功管理經驗以及市場口碑，我們也實現了在其他城市的快速擴張。

在管物業組合

我們管理多元化的物業組合，除住宅物業外，我們亦日益注重非住宅物業，例如商業物業及寫字樓、政府大樓、工業園、公共設施、醫院、機場以及學校等，致力於豐富並均衡我們所提供的服務的項目類型。

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6月30日止六個月							
	2022年				2021年			
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (千元)	佔比 %	在管建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (千元)	佔比 %
住宅物業	53,538	49.5	426,604	46.6	43,781	44.7	341,193	46.7
非住宅物業	54,683	50.5	488,368	53.4	54,168	55.3	389,284	53.3
合計	<u>108,221</u>	<u>100.0</u>	<u>914,972</u>	<u>100.0</u>	<u>97,949</u>	<u>100.0</u>	<u>730,477</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策略，收穫均衡及多樣化的業態佈局。截至2022年6月30日，住宅業態在管面積約53.5百萬平方米，在管規模中比重約為49.5%。2022年上半年住宅物業的管理收入所得約人民幣426.6百萬元，佔物業管理服務收入的約46.6%，較2021年同期增長約25.0%。我們認為，通過管理多元化業態而積累的經驗及知名度，將令我們有效維繫在管物業組合及客戶群，取得穩健的持續性收入。

所服務開發商的性質

我們加大向獨立第三方市場拓展。憑藉良好的服務品質、專業的服務團隊及良好的口碑和聲譽，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明細：

	截至6月30日止六個月							
	2022年				2021年			
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (千元)	佔比 %	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (千元)	佔比 %
時代中國集團 ⁽¹⁾	26,158	24.2	310,921	34.0	22,556	23.0	270,125	37.0
第三方物業 開發商 ⁽²⁾	<u>82,063</u>	<u>75.8</u>	<u>604,051</u>	<u>66.0</u>	<u>75,393</u>	<u>77.0</u>	<u>460,352</u>	<u>63.0</u>
合計	<u><u>108,221</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>914,972</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>97,949</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>730,477</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

註釋：

- (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。

管理外拓的第三方物業所產生的收入由2021年上半年的人民幣460.4百萬元增加至2022年上半年的人民幣604.1百萬元，增長31.2%。有關增長主要來自於我們與第三方積極展開多種形式的業務合作。

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。

下表載列所示期間社區增值服務的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	53,012	26.4	43,434	24.4
生活服務	147,874	73.6	134,755	75.6
合計	<u>200,886</u>	<u>100.0</u>	<u>178,189</u>	<u>100.0</u>

2022年上半年，社區增值服務收入較2021年同期的約人民幣178.2百萬元增加12.7%至約人民幣200.9百萬元，主要由於我們物業管理在管建築面積的規模擴大、服務用戶大幅增長及生活服務業務類型愈加多樣化所致。

2022年上半年，本集團繼續大力推廣社區線上購物平台「鄰里星選」，為業主提供高品質商品和貼心服務，通過開展社區團購活動，增加平台訂單量。本集團開設美居線下品牌形象店，提高業主服務體驗，以擴大美居、軟裝服務等收入渠道。我們生活服務收入較2021年同期增加9.7%至約人民幣147.9百萬元。

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,該等解決方案包括:(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,例如諮詢及安保服務;(iii)住宅、商舖和停車位等房屋中介服務;(iv)交付前的開荒清潔服務;以及(v)城市更新項目服務。2022年上半年非業主增值服務的收入較2021年同期的人民幣170.0百萬元下降42.8%至約人民幣97.2百萬元,主要是由於協銷服務和開荒清潔服務的收入有所下降。

下表載列所示期間非業主增值服務收入明細:

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
協銷服務	69,084	71.1	100,284	59.0
施工現場服務	10,993	11.3	17,424	10.2
開荒清潔服務	-	-	17,587	10.3
城市更新項目服務	8,597	8.8	20,740	12.2
房屋中介服務	8,520	8.8	13,956	8.3
合計	97,194	100.0	169,991	100.0

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。

下表載列所示期間其他專業服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年 收入 (人民幣千元)	佔比 %	2021年 收入 (人民幣千元)	佔比 %
智聯科技服務	28,100	28.4	37,065	44.4
電梯服務	38,110	38.6	20,354	24.4
城市公共服務	32,558	33.0	26,065	31.2
合計	98,768	100.0	83,484	100.0

2022年上半年，我們深耕電梯服務，面向家庭、社區、商企、城市服務四大板塊，提供電梯升級改造及運維服務，電梯服務收入從2021年同期約人民幣20.4百萬元增加至約人民幣38.1百萬元。

2022年上半年，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。截至2022年6月30日，我們一共有城市公共服務項目29個，已簽訂總合約金額約人民幣215.9百萬元，年化合約金額約人民幣75.9百萬元。

行業回顧

2022年上半年，國際環境更加錯綜複雜，世界經濟下行壓力加大，國內疫情多點散發，經濟增長受到嚴峻挑戰。中國高效統籌疫情防控和社會經濟發展需要，多措並舉，穩中有進，2022年上半年國內生產總值仍實現了正增長。

面對疫情大考，房地產、建築、物流等上遊行業均受到較大衝擊，疊加行業自身週期影響，恢復進展較為緩慢。2022年上半年物業管理行業也在諸多因素的影響下，呈現出新的發展趨勢。在規模競爭方面，2022年上半年行業併購市場開始降溫，大型併購宗數大幅減少，物業企業對於併購舉措更加審慎，更為關注標的品質和戰略協同效果。隨著新房交付增速趨緩，存量市場拓展競爭將愈加激烈。在資本市場方面，2022年上半年行業上市潮逐漸退卻，物業企業上市進程放緩，板塊估值進入調整期。下一階段，物業管理行業或將回歸經營本質，企業需要持續打磨業務實力與服務品質，提升自身的品牌口碑與市場競爭力。

在政策層面，物業管理行業在社會基層治理、協助疫情防控、發展生活服務等方面的價值不斷得到肯定。2022年初，國務院有關《「十四五」城鄉社區體系建設規劃的通知》及《「十四五」國家老齡事業發展和養老服務體系規劃的通知》再次提及物業服務企業，鼓勵發展社區養老、托育、家政、餐飲、零售等生活性多元服務，並支援發揮近場優勢，提供專業化服務。此外，民政部等九部門聯合印發《關於深入推進智慧社區建設的意見》，提出推進智慧社區建設六個方面的重點任務。物業管理行業作為便民生活圈與智慧社區建設的重要實施載體，其價值不斷得到凸顯，具有廣闊的想像空間。

未來展望

2022年注定是不平凡的一年，疫情反覆影響，國際突發因素超出預期，國內經濟穩增長與保民生仍有諸多挑戰。物業管理行業作為社會基層治理體系的重要一環，需不斷適應變化，回應社會期望與要求，體現行業價值。

2022年上半年政策端仍然利好行業發展，物業管理行業逐步從規模快速擴張的起步期邁向建設多元能力、增厚內生實力、提高增長品質的發展期。在複雜的市場環境中，物業管理行業的競爭格局亦在不斷變化。預計行業將在商業模式和企業形態上分化出不同路徑，如何找准戰略錨點，探索出明確的戰略方向和路徑，或將是下一階段企業發展的長期任務。

立足當下展望未來，堅持「長期主義」和有品質的增長仍是時代鄰里的核心發展理念，我們將繼續貫徹落實「4321」戰略。在規模方面，通過持續增強自身品牌效應，大力開展「星火計劃」，聚焦於核心區域及核心業態的規模擴張，在已進入城市做深做透，提高管理密度。在增值業務方面，通過不斷提升服務品質與客戶滿意度，形成使用者黏性基礎，開展圍繞人與房的多元增值業務，打造社區生活生態。科技平台方面，我們亦將持續通過科技賦能，優化客戶體驗，提升對客服服務及內部營運管理的效率，打造敏捷高效的組織。

未來已來，置身瞬息萬變的時代中，唯有保持戰略定力才能行穩致遠，我們將持續專注客戶服務與企業經營本質，履行企業責任，用更優質的經營業績回報股東與投資者。

財務回顧

收入

本集團收入主要來源於物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及其他專業服務。本集團收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,162.1百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,311.8百萬元，增加約人民幣149.7百萬元，增幅約為12.9%，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按營運分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣	佔比	人民幣	佔比
	(百萬元)	%	(百萬元)	%
物業管理服務	914.9	69.8	730.5	62.9
社區增值服務	200.9	15.3	178.2	15.3
非業主增值服務	97.2	7.4	170.0	14.6
其他專業服務	98.8	7.5	83.4	7.2
合計	<u>1,311.8</u>	<u>100.00</u>	<u>1,162.1</u>	<u>100.00</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2022年6月30日，物業管理服務收入達到約人民幣914.9百萬元，佔本集團總收入的69.8%。有關收入增長主要得益於在管建築面積增長，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。社區增值服務收入增加主要由於服務業務類型多樣化拓展所致。非業主增值服務收入下降主要是開荒清潔服務主動減少以及協銷服務的收入有所下降導致。其他專業服務收入增加主要由於電梯服務收入增長。

銷售成本

銷售成本主要包括(i)人工成本；(ii)清潔及園藝開支；及(iii)維護成本等。截至2022年6月30日止六個月，本集團總銷售成本為約人民幣1,014.3百萬元，較2021年同期約人民幣812.5百萬元上升約人民幣201.8百萬元或約24.8%。銷售成本增長率高於收入增長率，主要因為基礎員工薪酬調整，人力成本增加。

毛利及毛利率

基於上述原因，本集團毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣349.7百萬元下降至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣297.5百萬元，減少約人民幣52.2百萬元，減幅約為14.9%。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	%	%
物業管理服務	23.7	27.7
社區增值服務	33.9	44.0
非業主增值服務	6.4	30.1
其他專業服務	6.9	21.1
綜合毛利率	22.7	30.1

截至2022年6月30日止六個月，本集團毛利率同比下降7.4個百分點，主要是由於物業管理服務規模有所增長，業務結構變化，基礎員工薪酬調整，人力成本增加，導致毛利率整體下降。

我們的物業管理服務毛利率下降4.0個百分點，主要是基礎員工薪酬調整，人力成本增加，導致物業管理服務毛利率下降。

我們的社區增值服務毛利率下降10.1個百分點，主要是本公司戰略性拓展生活服務並取得大幅收入增長，但由於服務組合的調整及變化，毛利率有所下降。

我們的非業主增值服務毛利率下降23.7個百分點，主要是由於受中國房地產市場的週期性影響使協銷業務收入及毛利率下降。

我們的其他專業服務毛利率下降14.2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

本集團其他收入及收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣18.6百萬元下降至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣9.9百萬元，減少約人民幣8.7百萬元，降幅約為46.8%。該減少主要歸因於取得政府補助收益減少。

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2022年6月30日止六個月，本集團行政開支總額為約人民幣147.0百萬元，較截至2021年6月30日止六個月之約人民幣119.9百萬元上升約人民幣27.1百萬元或約22.6%，該增加主要是由於業務擴張從而開支增加所致。

金融資產減值損失

本集團的金融資產減值損失由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣6.2百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣62.5百萬元，增加約人民幣56.3百萬元，增幅約908.1%。該增加主要是由於若干客戶的信貸風險增加及貿易應收款增加，導致貿易應收款減值撥備的增長所致。

其他開支

本集團的其他開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣0.1百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣10.2百萬元，增加約人民幣10.1百萬元，增幅約為10,100%。該開支的增加主要歸因於認沽期權的公允價值虧損增加。

融資成本

本集團的融資成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2.2百萬元，減少至截至2022年6月30日止六個月約人民幣1.3百萬元，減少人民幣約0.9百萬元，跌幅約40.9%。該開支增加主要是由於收入合約產生的利息開支的減少。

所得稅開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團2022年上半年的所得稅為約人民幣11.6百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣55.4百萬元)。該減少主要是由於應課稅收入減少。

期間利潤

截至2022年6月30日止六個月，本集團的淨利潤為約人民幣49.2百萬元，較截至2021年6月30日止六個月之約人民幣166.8百萬元減少約人民幣117.6百萬元，降幅約70.5%，主要原因是整體毛利率下降及計提金融資產減值損失約人民幣62.5百萬元。

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2022年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣91.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣95.2百萬元減少約人民幣3.5百萬元，主要是物業、廠房及設備折舊增加。

應收貿易款項

應收貿易款項主要來自物業管理服務、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2022年6月30日，本集團的應收貿易款項約人民幣1,305.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,140.0百萬元增加了約人民幣165.7百萬元或14.5%，與收入增長趨勢一致。

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2021年12月31日的約人民幣270.3百萬元增加11.1%至截至2022年6月30日的約人民幣300.2百萬元，主要是由於本公司業務規模擴大所致。

應付貿易款項

於2022年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣596.0百萬元，較2021年12月31日止的約人民幣569.4百萬元增加了約人民幣26.6百萬元或4.7%，主要由於本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2021年12月31日的約人民幣371.5百萬元增加約3.1%至截至2022年6月30日的約人民幣383.0百萬元，主要是由於計提2021年度末期股息。

財務狀況及資本架構

截至2022年6月30日止六個月，本集團維持優良財務狀況。

於2022年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.94倍(2021年12月31日：1.94倍)，淨負債比率為淨現金(2021年12月31日：淨現金)。淨負債比率相當於計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2022年6月30日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

財務擔保

於2022年6月30日，本集團概無財務擔保。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團概無資產作抵押。

或然負債

於2022年6月30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，大部份業務以人民幣計值。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2022年6月30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、聯屬公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

除本公告所披露者外，期間內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，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。

期間後事項

截至2022年6月30日止六個月期間後並無發生其他重大事項。

中期股息

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

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。

於2022年6月30日，上市所得款項已根據及將持續按本公司日期為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，即：

所得款項擬定用途	佔總額 百分比 %	所得款項 淨額 港元	於2022年6月30日		剩餘未使用的 所得款項的 預期使用時間表
			已使用金額 (包括預留 金額) 港元	剩餘未使用 的所得款項	
a) 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；	65	511,383,716	511,383,716	-	不適用
b) 利用先進技術及打造智慧社區，來提高客戶服務質量；	15	118,011,627	87,967,137	30,044,490	於2023年12月31日或之前*
c) 進一步發展一站式服務平台；及	10	78,674,417	47,368,781	31,305,636	於2023年12月31日或之前*
d) 營運資金及一般公司用途。	10	78,674,417	78,674,417	-	不適用

* COVID-19大流行導致本公司延遲實施相關計劃。於本公告日期，本公司預計未使用的所得款項淨額將在2023年12月31日或之前被完全使用。

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。

於2022年6月30日，配售及認購股份所得款項淨額已根據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2022年6月30日				
	佔總額 百分比 %	所得款項 淨額 港元	已使用金額		剩餘未使用的 所得款項的 預期使用時間表
			(包括預留 金額)	剩餘未使用 的所得款項	
a) 尋求潛在戰略投資及 收購機會；及	90	701,637,251	428,770,106	272,867,145	於2023年12月31日 或之前*
b) 本集團一般營運資金。	10	77,959,695	77,959,695	-	不適用

* COVID-19大流行導致本公司延遲實施相關計劃。於本公告日期，本公司預計未使用的所得款項淨額將在2023年12月31日或之前被完全使用。

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)配售及認購股份所得款項淨額的餘下部份將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2022年6月30日，本集團擁有10,268名全職僱員（2021年6月30日：10,664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。

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》（「企業管治守則」），作為其本身之企業管治守則。

董事認為，於截至2022年6月30日止六個月期間，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2022年6月30日止六個月期間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

於截至2022年6月30日止六個月期間，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。

審計委員會

本公司的審計委員會已與本公司管理層一同審閱本集團之中期報告及截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。審計委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.shidaiwuye.com>)，而載有上市規則所需一切資料的2022年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站及本公司網站登載。

有關收購成都合達合計80%股權的補充資料

茲提述本公司日期為2020年12月11日及2021年4月16日的公告(「該等公告」)，內容有關分別收購成都合達的49%及31%股權。除另有界定者外，本公告所用詞彙須與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公司於截至2021年12月31日止年度的經審核財務報表及截至2022年6月30日止六個月的未經審核財務報表中分別錄得應收非控股股東款項總計人民幣157,771,000元及人民幣166,882,000元。有關未償還款項乃與買方、少數股東及成都合達就首次收購事項訂立的協議條款(「協定條款」)有關，成都合達應付第三方的若干應付貿易款項、應付稅款及應計項目(「應付款項」)須由少數股東承擔。買方或成都合達未有承擔協議項下結清應付款項的任何責任。少數股東尚未履行協定條款。成都合達須於收到第三方相關發票後結清應付款項，確保其順利運營及與相關第三方的持續合作。

對成都合達49%及31%股權的收購分別於2021年1月1日及2021年4月16日完成。於2021年4月16日完成收購成都合達的31%股權後，成都合達成為本公司的間接非全資附屬公司。於緊接成都合達49%股權交割前一天，少數股東待承擔的應付款項約為人民幣136,000,000元。於2021年4月16日至2021年12月31日期間，由於本集團併入成都合達的財務業績，故成都合達進一步產生應付第三方款項約人民幣21,771,000元。因此，應付款項總額人民幣157,771,000元於本公司截至2021年12月31日止年度的經審核財務報表中入賬列為應收非控股股東款項。於2022年6月30日，少數股東尚未履行協議項下的義務。根據本公司於截至2022年6月30日止六個月的未經審核財務報表，應付款項累計達人民幣166,882,000元。

倘少數股東尚未根據協定條款履行付款責任，而成都合達已結清應付款項，則成都合達有權要求少數股東償還並支付違約金。違約金按每年償還額的10%計算。買方及成都合達已與少數股東進一步洽談。預計少數股東將於2022年12月10日或之前向成都合達償還等同於應付款項的金額並支付違約金。

於本公告日期，少數股東的普通合夥人為成都嘉瑞宇奎企業管理有限公司，其由游江先生最終擁有。有限合夥人為曹莉女士、賀增禮先生、劉建明先生、游江先生及趙夏影女士。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，曹莉女士並非本公司的關連人士。就其他最終實益擁有人而言，彼等各自於成都合達或其附屬公司擔任若干職務。

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8月29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；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。