

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2019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1,081.3百萬元，同比增幅約55.4%。
- 年度毛利約為人民幣305.3百萬元，同比增幅約60.3%。毛利率則增加0.8個百分點至約28.2%。
- 本公司擁有人年度應佔核心淨利潤(不包括上市開支)為人民幣120.1百萬元，同比增幅為89.1%。
- 年度每股基本和攤薄盈利為人民幣13分，同比增幅為44.4%。
- 截至2019年12月31日，總合約建築面積(包括市政環衛項目)為58.0百萬平方米，較2018年12月31日約27.7百萬平方米增約109.4%。
- 董事會建議截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣3.3分。

除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與本公司於2019年12月9日刊發的招股章程(「招股章程」)所界定者具有相同涵義。

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2019年12月31日止年度(「年度」或「報告期」)之綜合業績，連同截至2018年12月31日止年度的比較數據如下：

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	4	1,081,341	695,752
銷售成本		<u>(776,044)</u>	<u>(505,254)</u>
毛利		305,297	190,498
其他收入及收益	5	6,078	2,055
銷售及市場推廣成本		(10,380)	(8,466)
行政開支		(124,945)	(89,717)
金融資產減值損失		(3,473)	(1,714)
其他開支		(26,893)	(4,901)
融資成本淨額	7	(13,539)	(4,606)
分佔聯營公司溢利		<u>3,393</u>	<u>3,437</u>
除稅前利潤	6	135,538	86,586
所得稅開支	8	<u>(40,214)</u>	<u>(22,422)</u>
年度利潤		<u><u>95,324</u></u>	<u><u>64,164</u></u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		96,313	63,524
非控股權益		<u>(989)</u>	<u>640</u>
		<u><u>95,324</u></u>	<u><u>64,164</u></u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄	10	<u><u>人民幣13分</u></u>	<u><u>人民幣9分</u></u>

綜合全面收入表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度利潤	<u>95,324</u>	<u>64,164</u>
其他全面虧損		
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(4,153)</u>	<u>(357)</u>
年度其他全面虧損	<u>(4,153)</u>	<u>(357)</u>
年度全面收入總額	<u>91,171</u>	<u>63,807</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	92,160	63,167
非控股權益	<u>(989)</u>	<u>640</u>
	<u>91,171</u>	<u>63,807</u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,463	28,005
使用權資產		8,825	4,106
商譽		68,841	47,230
其他無形資產		33,740	18,873
於聯營公司的投資		70,522	67,129
遞延稅項資產		21,340	12,691
預付款項、按金及其他應收款項		5,320	—
非流動資產總額		<u>244,051</u>	<u>178,034</u>
流動資產			
存貨		3,763	1,512
應收貿易款項	11	213,482	212,149
合同資產		16,524	20,974
預付款項、按金及其他應收款項		48,375	2,050,710
應收聯營公司的款項		—	482
受限制銀行存款		3,540	200
現金及現金等價物		971,207	1,182,349
流動資產總額		<u>1,256,891</u>	<u>3,468,376</u>
流動負債			
應付貿易款項	12	122,129	112,306
其他應付款項及應計款項		242,862	1,740,962
合同負債	4	173,614	49,012
其他計息貸款		—	152,000
租賃負債		5,557	2,463
應付稅款		39,824	29,187
政府補助		200	200
流動負債總額		<u>584,186</u>	<u>2,086,130</u>
流動資產淨值		<u>672,705</u>	<u>1,382,246</u>
資產總額減流動負債		<u>916,756</u>	<u>1,560,280</u>

綜合財務狀況表(續)

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產總額減流動負債		<u>916,756</u>	<u>1,560,280</u>
非流動負債			
其他計息借款		–	1,449,000
租賃負債		11,900	2,006
政府補助		350	550
遞延稅項負債		<u>5,275</u>	<u>1,278</u>
非流動負債總額		<u>17,525</u>	<u>1,452,834</u>
資產淨值		<u>899,231</u>	<u>107,446</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益：			
股本	13	8,170	–
儲備		<u>887,822</u>	<u>103,218</u>
		<u>895,992</u>	<u>103,218</u>
非控股權益		<u>3,239</u>	<u>4,228</u>
權益總額		<u>899,231</u>	<u>107,446</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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。

本公司為投資控股公司。於本年度，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（「上市業務」）。

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（「上市」）。

於2019年11月15日，時代中國控股有限公司（「時代中國」）董事會宣派特別股息，將完全以實物分派方式，根據當時合資格股東於2019年12月2日各自於時代中國的持股比例按於2019年12月2日所持有的每2.6股時代中國股份獲得一股股份的基準（下調至最接近股數）向彼等分派本公司合共746,852,747股股份（「時代中國分派」），為緊隨資本化發行後及上市完成前本公司全部已發行股本。時代中國分派於上市時完成。

董事認為，於時代中國分派前，本公司的直接控股公司為智銳投資有限公司（「智銳」，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（「佳名投資」，其於英屬維爾京群島註冊成立）。於時代中國分派後，本公司的直接控股公司為豐亞企業有限公司（其於英屬維爾京群島註冊成立），且最終控股公司為佳名投資（其於英屬維爾京群島註冊成立）。

集團重組

於本公司註冊成立及完成下文所述重組（「重組」）前，上市業務乃透過廣州市時代鄰里企業管理有限公司（「廣州市時代鄰里」）及其中國附屬公司開展。廣州市時代鄰里於中國註冊成立，乃一家投資控股公司。廣州市時代鄰里的最終控股公司為佳名投資。

為籌備本公司股份於聯交所主板首次上市，本公司開展重組，據此，廣州市時代鄰里及其附屬公司（從事上市業務）獲轉讓予本公司。重組涉及以下各項：

- (1) 2019年7月12日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元（「港元」），分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中，時代中國全資附屬公司智銳獲發行並持有一股未交股款股份。
- (2) 2019年7月31日，廣州市時代控股集團有限公司（「廣州市時代控股」）以對價人民幣30,800,000元向泰宇有限公司（「泰宇」）轉讓於廣州市時代鄰里40%的股本權益。有關對價已於2019年9月獲悉數繳付。完成該轉讓後，廣州市時代鄰里（從事上市業務的所有中國經營附屬公司的控股公司）由泰宇全資擁有。

- (3) 2019年8月2日，本公司以1.00美元的對價自智銳收購威聲有限公司（「威聲」）100%的股本權益。有關對價於2019年8月2日以向智銳配發及發行一股股份的方式結清。

上述轉讓完成後，本公司成為威聲以及現時組成本集團的成員公司的控股公司。

有關重組的更多詳情，請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

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集團截至2019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（即賦予本集團現有有能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。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納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本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)已收代價的公平價值；(ii)任何獲保留投資的公平價值及(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保留溢利。

2.2 會計政策變動及披露

如招股章程所披露者，本集團於過往年度提早採納國際財務報告準則第16號租賃。

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性
國際會計準則第19號修訂本	計劃修正、縮減或索償
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合資企業的長期權益
國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
2015年至2017年週期的 國際財務報告準則年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂本

採納上述新訂及經修訂準則並未對該等綜合財務報表造成重大財務影響。

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運營分部資料。因此，概無提呈運營分部資料。

地理資料

由於本集團自外部客戶的收入僅來自其於中國內地的運營，且本集團的非流動資產概無位於中國內地以外地區，故並無呈列地理資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年12月31日止年度，時代中國及其附屬公司（「時代中國集團」）的收入貢獻佔本集團收入的24.8%（2018年：31.1%）。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2019年12月31日及2018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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
隨時間轉移服務：		
物業管理服務	677,811	404,071
非業主增值服務	275,478	196,689
社區增值服務	76,610	58,166
專業服務	26,917	34,531
	<u>1,056,816</u>	<u>693,457</u>
於某一時間點轉移商品：		
社區增值服務	2,542	819
專業服務	21,983	1,476
	<u>24,525</u>	<u>2,295</u>
	<u>1,081,341</u>	<u>695,752</u>

合同負債

本集團確認以下與收入相關的合同負債：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合同負債		
— 第三方	171,221	49,012
— 關聯方	2,393	—
	<u>173,614</u>	<u>49,012</u>

本集團的合同負債主要來自尚未提供相關服務時的預收客戶款項。

下表顯示計入報告期初合同負債而於本報告期間確認的收入金額：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務	<u>38,835</u>	<u>24,934</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、非業主增值服務及專業服務

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。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。一般當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務及專業服務的合約期限即告終止。

社區增值服務

該服務乃於短時間內提供，通常不到一年，並且於各個期間結束時沒有未履行的履約責任。

5. 其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行利息收入	1,011	722
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	2,285	506
政府補助	257	406
外匯收益淨額	-	308
增值稅稅務優惠	1,974	-
其他	551	113
	<u>6,078</u>	<u>2,055</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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已提供服務成本*	753,649	503,574
已銷售存貨成本	22,395	1,680
物業、廠房及設備折舊	7,448	6,478
使用權資產折舊	3,897	3,306
其他無形資產攤銷	4,492	3,459
研發成本：		
當前年度支出	886	742
核數師薪酬	2,288	675
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)：		
工資及薪金	502,032	302,337
退休金計劃供款	56,521	29,925
減：其他無形資產資本化金額	(2,324)	(885)
	<u>556,229</u>	<u>331,377</u>
金融資產減值虧損：		
－應收貿易款項	3,473	1,714
租賃開支：		
－短期租賃	9,582	6,693
－低價值資產租賃	433	263
	<u>10,015</u>	<u>6,956</u>
銀行利息收入	(1,011)	(722)
政府補助	(257)	(406)
外匯虧損／(收益)淨額	68	(308)
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益	(2,285)	(506)

* 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505,020,000元(2018年：人民幣295,108,000元)。該等金額也包括在上文披露的各個開支項目中。

7. 融資成本淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資開支：		
租賃負債的利息開支	677	549
收入合約產生的利息開支	12,695	3,657
其他利息開支	167	400
資產抵押證券的利息開支	97,951	73,570
	<u>111,490</u>	<u>78,176</u>
融資收入：		
向關聯方提供貸款的利息收入	<u>(97,951)</u>	<u>(73,570)</u>
融資成本淨額	<u>13,539</u>	<u>4,606</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有資格獲得若干稅項減免。於2019年，廣州市時代鄰里邦網絡科技有限公司享有15%的優惠企業所得稅率，同時，佛山市順德區合泰物業管理有限公司、清遠盛業物業服務有限公司、佛山市南海區宜信物業管理有限公司（「佛山宜信」）、廣州市時代鄰里環保科技有限公司及清遠市榮泰物業管理有限公司（「清遠榮泰」）享有20%的優惠企業所得稅率。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅	43,240	24,991
遞延所得稅	<u>(3,026)</u>	<u>(2,569)</u>
年內稅費總額	<u>40,214</u>	<u>22,422</u>

9. 股息

董事會建議截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣3.3分，合計人民幣29,986,000元(2018年：零)。

本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. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

於兩個年度的每股基本及攤薄盈利金額乃根據重組及資本化發行已於2018年1月1日生效的假設計算。

每股基本及攤薄盈利金額乃根據本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752,616,000股(2018年：746,853,000股)計算。

	2019年	2018年
盈利		
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>96,313</u>	<u>63,524</u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>752,616</u>	<u>746,853</u>
每股盈利		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>13</u>	<u>9</u>

本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度概無已發行潛在攤薄普通股。

11. 應收貿易款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
關聯方	112,280	166,031
第三方	<u>114,542</u>	<u>55,985</u>
	226,822	222,016
減值	<u>(13,340)</u>	<u>(9,867)</u>
	<u>213,482</u>	<u>212,149</u>

附註：

- 關聯方的應收貿易款項於發出即期票據後六個月內到期。
- 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。鑒於上述內容及本集團的應收貿易款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	194,038	152,982
一至兩年	13,948	46,514
兩至三年	3,925	11,838
三至四年	1,313	591
四至五年	258	224
	<hr/>	<hr/>
合計	213,482	212,149
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應收貿易款項減值虧損撥備的變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	9,867	8,153
減值虧損(附註6)	3,473	1,714
	<hr/>	<hr/>
年末	13,340	9,867
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

12. 應付貿易款項

於各報告期間結束時基於發票日期的應付貿易款項賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	114,753	105,750
一年以上	<u>7,376</u>	<u>6,556</u>
	<u>122,129</u>	<u>112,306</u>

貿易應付款項為無抵押且不計息，通常按60日期限結算。

13. 股本

2019年

法定：

2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股

20,000,000 港元

已發行及繳足：

908,672,747股每股面值0.01港元之普通股

9,086,727 港元

相當於

人民幣8,170,000 元

本公司股本變動概述如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2019年7月12日發行股份(註冊成立日期)(附註(a))	1	-
於2019年8月2日發行股份(附註(b))	1	-
資本化發行(附註(c))	746,852,745	6,715
首次公開發售(附註(d))	<u>161,820,000</u>	<u>1,455</u>
於2019年12月31日	<u>908,672,747</u>	<u>8,170</u>

附註：

- (a) 本公司於2019年7月12日於開曼群島註冊成立，法定及已發行股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，當中一股未繳股款股份已發行予智銳持有。
- (b) 於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100%股權，有關對價於2019年8月2日以向智銳配發及發行一股份的方式支付。
- (c) 本公司股東於2019年12月3日通過一項書面決議案，批准(i)法定股本增至20,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)；及(ii)通過應用7,469,000港元(相當於人民幣6,715,000元)按面值繳足股款，將股份溢價撥充資本而注入746,852,745股普通股，該等普通股乃按緊接成功上市前日期當時現有股東各自於本公司的持股比例向彼等配發及發行。
- (d) 於2019年12月19日，本公司於其首次公開發售中以每股股份5.15港元的價格發行161,820,000股股份。

主席報告

致各位股東：

本人僅代表董事會，欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績。得益於業務的持續發展，本集團實現營業收入約人民幣1,081.3百萬元，同比增長約55.4%；毛利為人民幣305.3百萬元，同比增長60.3%；毛利率為28.2%，同比提升0.8個百分點。本公司擁有人應佔核心淨利潤(不包括上市開支)約為人民幣120.1百萬元，同比增長約89.1%。

在中國城鎮化進程加快，房地產存量市場持續增長，消費升級長期趨勢下，物業管理行業正邁入發展的快車道。據中國指數研究院(「中指院」)預測，到2022年，全國基礎物業管理市場規模將達萬億。從行業角度看，物業行業規範初步形成，專業性有效提升，在城市公共服務方面作用愈加明顯，在此背景下，資本不斷流入，行業馬太效應日漸增強，集中度不斷上升。此外，隨著社會消費水準提升，消費者的消費要求也不斷提高，物業管理服務內容也日漸創新、多元化，增值服務的市場潛力十分可觀。

回顧20多年的發展歷程，時代鄰里過去作為時代中國(股票代碼：1233)旗下的一員，與時代中國共榮共生。2019年12月19日，時代鄰里正式於聯交所主板掛牌上市，業務模式、競爭優勢及發展前景得到了國際資本市場的認可。目前，我們已經發展成為具備一定規模、可獨立發展、專業水準高的物業管理服務提供者。

業績回顧

時代鄰里是中國領先且快速發展的綜合物業管理服務提供者，主要業務包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務與其他專業服務。我們努力通過佈局多元化業務生態，為業主與客戶提供更多服務、創造更大價值，秉承著「品質讓客戶驚喜，服務讓客戶感動」的理念，始終致力於「讓更多人享受美好生活」。2019年，憑藉經過市場檢驗的服務品質及品牌聲譽，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13位，先後成功入圍「2019廣東省物業服務企業綜合實力TOP100」和「2019物業服務企業綜合實力500強」，並獲得中指院頒發的「中國特色物業服務領先企業」。

在業務擴張方面，2019年我們的管理規模獲得了較快的增長。截至2019年12月31日止年度，我們在管項目共229個，總合約建築面積58.0百萬平方米，總在管建築面積46.5百萬平方米。其中，有223個在管物業管理服務項目，物業管理在管總建築面積逾38.4百萬平方米及6個在管建築面積約8.1百萬平方米的市政環衛項目。2019年，本集團繼續深耕粵港澳大灣區（「大灣區」）並積極拓展至其他地區，如廣西、四川等。同時本集團在獲取更優質的第三方開發項目方面獲得了良好效果。截至2019年12月31日，本集團在管的第三方開發項目的合約面積（含市政環衛項目）增加約26.9百萬平方米。2019年內，本集團積極尋求並把握市場機遇，成功收購了廣州東康物業服務有限公司（「廣州東康」）、清遠榮泰及佛山宜信三家公司，拓寬管理規模的同時給我們帶來了更多新的優勢與機遇。其中，收購廣州東康豐富了我們的專業服務資質，使我們的業務拓展至市政環衛服務領域，我們開始為公建類業態提供服務，獲得了更廣泛的業務發展機會。本集團致力於不斷豐富物業服務在管業態，如我們成功進駐港珠澳大橋站口岸、佛山西站、東莞鴉片戰爭博物館等項目，實現了在管項目業態的全新突破，擴寬了本集團的服務維度及營運收益來源，也為本集團衍生了新的市場商機，使本集團逐步成為面向城市服務的綜合物業管理服務提供者。

在增值服務方面，我們也努力開展了一系列嘗試。2019下半年我們開發了房屋維修、旅遊定制等多元化的社區增值內容，同時不斷升級優化我們的一站式在線服務平台「鄰里邦」移動應用程序，並在該平台上投放該等多元化的增值服務與產品。截至2019年12月31日，鄰里邦註冊用戶數量達到21萬人，通過「鄰里邦」移動應用程序這一平台，我們不斷努力為業主及住戶打造便捷舒心的社區生活方式，提升其體驗感及幸福感。

在科技賦能服務方面，我們通過應用多種先進技術，如物聯網、雲計算及AI計算，優化升級了我們全國集成管控平台，提高了我們的服務品質與效率。其中，本集團通過全資子公司廣州市鄰里智能化工程有限公司圍繞智慧車場、智慧監控、智慧門鎖三大板塊重點發展，集平台開發、銷售代理、施工安裝、售後維護四位一體，於2019年內完成85個項目智慧車場遠端管控改造，40個項目全國智慧管控接入，為我們實現了降本增效，提高了智慧化發展水準。

未來展望

2020年，在存量房地產市場持續增長和消費升級的趨勢下，物業管理行業將持續穩健增長。2020年初新型冠狀病毒感染的肺炎疫情凸顯了優質的物業管理在城市公共服務越加重要的作用，資本市場對我們行業的關注度持續上升，行業競爭加劇，擴張規模仍然是物業管理企業的重要戰略。

本集團將利用上市平台優勢，深化戰略佈局，推動規模有品質的擴張。我們將繼續聚焦新增或存量住宅物業項目，做大做強物業服務，降支增效，挖掘社區服務多樣化需求，以品質提升議價能力。同時進一步拓展非住宅物業市場，加大業態多元化，產品差異化發展，打造多元化財務增長點。

我們將擴大業務規模及市場份額，不斷鞏固我們的行業領先地位。一方面，立足大灣區，拓寬全國市場，通過收併購快速打開華中、華東等一線經濟高增長區域；另一方面，佈局更多高利潤業態，紮根物業服務細分領域，逐步建立服務業行業競爭壁壘。

我們積極應對市場需求，繼續提供多元化及差異化的增值服務，發展新的業務增長點。在社區服務上，規劃打造社區一站式家庭服務平台，加大力度推廣社區增值服務，加大資產管理、一站式入住解決方案等高增值業務；在非業主增值服務上，為開發商提供更多增值服務。此外，本集團也將專注於發展其他專業服務，在智慧化、電梯，環保等業務上鍛造核心能力。

我們通過數字化管理系統及自動化運營模式，進一步優化業務模式及成本控制。我們將分別在管理支援、運營支援、對客支持三個領域加大在技術方面的持續投入，優化內部管理系統，同時通過現代化科技為業主提供更加便捷可靠的服務，提高業主黏性。

千木競秀，風正帆懸。2020年是時代鄰里上市的第一個完整年度，也是時代鄰里人鼓足勁「大幹快上」的一年。儘管2020年初的新型冠狀病毒疫情給我們帶來一絲憂慮，但危機的來臨，也正好給我們提供了展示自身能力的舞台。我們已經向客戶展示了一個可信賴的、高效的服務企業形象，也獲得了社區政府乃至社會公眾的認可。

未來我們會繼續堅持「品質讓客戶驚喜，服務讓客戶感動」的理念，從尺度、溫度、速度及濃度四個維度，貫穿與客戶的初遇、相識、相知、相伴的所有階段，從購房到居住上覆蓋准業主和業主每一個與時代鄰里產生聯繫的接觸點，給予無處不在的真誠。以四度服務美學為基礎，不斷輸出優質的物業服務和生活服務，提升業主生活品質，將更美好的居住體驗帶給更多的城市與家庭。

冬會去，春已來；危機將過，鮮花會開。
靜等我們的好消息。

主席兼非執行董事
白錫洪

2020年3月10日

業務回顧

業務模式

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2019年12月31日，我們在管物業管理服務已覆蓋19個城市，總在管物業管理項目(不含市政環衛6個項目)223個，物理管理在管建築面積逾38.4百萬平方米。此外，我們共有簽約54項物業管理項目尚未移交予我們管理，未交付建築面積約為10.9百萬平方米，憑借良好的品質與市場口碑，我們已擴張至廣州、佛山、珠海、中山、東莞、肇慶、江門、惠州、長沙、清遠、唐山、湛江、郴州、欽州及潮州等城市。

於2019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合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	簽約 總建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	簽約 總建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
期初	27,707	18,770	19,821	16,046
新業務 ⁽¹⁾	9,325	7,398	8,006	2,844
收購 ⁽²⁾	13,864	13,864	–	–
終止 ⁽³⁾	(1,603)	(1,603)	(120)	(120)
期末	<u>49,293</u>	<u>38,429</u>	<u>27,707</u>	<u>18,770</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應商的物業管理服務合同。
- (2) 指我們通過於2019年3月收購廣州東康、於2019年4月收購清遠榮泰及於2019年9月收購佛山宜信獲得的業務。
- (3) 該等終止包括我們自願不續約某些物業管理服務合同，因為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城市劃分的物業管理合約建築面積及總建築面積：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018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	15,218	13,710	6,385	5,413
佛山	8,733	7,819	7,124	4,825
珠海	4,465	4,121	3,545	2,991
中山	2,141	1,314	1,960	1,133
東莞	1,762	1,500	813	120
肇慶	3,618	3,050	287	287
惠州	730	91	586	49
江門	1,140	712	712	712
深圳	139	—	—	—
	<u>37,946</u>	<u>32,317</u>	<u>21,412</u>	<u>15,530</u>
小計	<u>37,946</u>	<u>32,317</u>	<u>21,412</u>	<u>15,530</u>

截至12月31日止年度

	2019年		2018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)
其他城市				
清遠	4,669	2,216	2,635	1,321
長沙	4,240	2,845	3,380	1,919
湛江	27	27	—	—
郴州	280	280	280	—
欽州	6	6	—	—
唐山	579	579	—	—
潮州	159	159	—	—
玉林	1,090	—	—	—
汕頭	209	—	—	—
成都	88	—	—	—
小計	<u>11,347</u>	<u>6,112</u>	<u>6,295</u>	<u>3,240</u>
合計	<u>49,293</u>	<u>38,429</u>	<u>27,707</u>	<u>18,770</u>

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2019年底，本集團物業管理在管項目中，其中建築面積約32.3百萬平方米的項目位於大灣區，佔物業管理服務總在管建築面積的84.1%。借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。2019年，本集團新增合約建築面積21.6百萬平方米，其中大灣區項目合約建築面積增加16.6百萬平方米，同比增長77.6%，其他城市項目合約建築面積增加5.0百萬平方米，同比增長79.4%。

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、學校以及市政環衛等，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12月31日止年度							
	2019年			2018年				
	在管建築面積	佔比	收入	佔比	在管建築面積	佔比	收入	佔比
	(千平方米)	%	(人民幣千元)	%	(千平方米)	%	(人民幣千元)	%
住宅物業	14,336	37.3	412,708	60.9	10,764	57.3	283,107	70.1
非住宅物業	24,093	62.7	265,103	39.1	8,006	42.7	120,964	29.9
合計	<u>38,429</u>	<u>100.0</u>	<u>677,811</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>100.0</u>	<u>404,071</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，我們非住宅物業的物業管理在管建築面積由截至2018年12月31日的8.0百萬平方米增至截至2019年12月31日的24.1百萬平方米，我們管理非住宅物業所得收入佔我們物業管理服務所得總收入的比重由2018年的29.9%上升至2019年的39.1%。我們認為，通過管理多元化的非住宅物業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

我們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。憑藉良好的服務品質、專業的服務團隊及良好的口碑和聲譽，第三方開發面積取得快速增長。

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							
	2019年			2018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⁾	17,371	45.2	381,711	56.3	13,356	71.2	295,634	73.2
第三方 ⁽²⁾	21,058	54.8	296,100	43.7	5,414	28.8	108,437	26.8
合計	<u>38,429</u>	<u>100.0</u>	<u>677,811</u>	<u>100.0</u>	<u>18,770</u>	<u>100.0</u>	<u>404,071</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。

外拓的物業的物業管理在管建築面積所佔百分比由截至2018年12月31日的28.8%上升至截至2019年12月31日的54.8%，管理外拓的物業所產生的收入由2018年的人民幣108.4百萬元增加至2019年的人民幣296.1百萬元。有關增長主要來自於我們的戰略性收購以及與第三方的業務合作。

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)交付前的開荒清潔服務；(iv)城市更新項目服務以及(v)房屋維修服務，2019年非業主增值服務的收入較2018年的人民幣196.7百萬元大幅增加40.1%至約人民幣275.5百萬元，主要是由於時代中國集團開發的項目大量增加，對工地及案場的管理需求增長所致。

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			
	2019年		2018年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
協銷服務	198,900	72.2	121,605	61.8
施工現場服務	45,666	16.6	42,566	21.7
清潔開荒服務	22,990	8.3	31,830	16.2
城市更新項目服務	7,922	2.9	-	-
房屋維修服務	-	-	688	0.3
合計	<u>275,478</u>	<u>100.0</u>	<u>196,689</u>	<u>100.0</u>

截至2019年12月31日，我們為17項城市更新項目提供物業管理服務與增值服務，服務內容包括清潔、安保、運營管理及租戶管理。城市更新項目不儘豐富我們收入的來源，還可以為我們帶來更多的項目儲備以及多元化增值業務的可能性。

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特色管家服務、社區購物、運營管理、家電維修及保養以及社區活動組織服務。

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			
	2019年		2018年	
	收入 (人民幣千元)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
公共空間租賃及 停車位管理	45,621	57.6	43,069	73.0
生活服務	33,531	42.4	15,916	27.0
合計	79,152	100.0	58,985	100.0

2019年度社區增值服務收入較2018年的人民幣59.0百萬元增加34.1%至約人民幣79.1百萬元，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及服務類型多樣化所致。

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)市政環衛服務；及(iii)智能化工程服務。

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			
	2019年		2018年	
	收入 (人民幣千元)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
電梯服務	29,659	60.6	28,036	77.9
市政環衛服務	14,554	29.8	-	-
智能化工程服務	4,687	9.6	7,971	22.1
合計	48,900	100.0	36,007	100.0

通過戰略收購廣州東康，我們進入了市政環衛服務領域，為公共道路、垃圾站及公園等市政環衛項目提供道路清潔、垃圾回收及垃圾運輸服務。截至2019年12月31日，我們在管6項市政環衛項目，均位於大灣區，建築面積約8.1百萬平方米。

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2018年的人民幣695.8百萬元增加至2019年的人民幣1,081.3百萬元，增加人民幣385.5百萬元，增幅為55.4%，收入增加主要歸因於物業管理服務收入和非業主增值服務收入增加。

下表載列本集團於所示按業務線劃分的收入明細：

類別	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業管理服務	677.8	62.7	404.1	58.0
非業主增值服務	275.5	25.5	196.7	28.3
社區增值服務	79.1	7.3	59.0	8.5
其他專業服務	48.9	4.5	36.0	5.2
合計	<u>1,081.3</u>	<u>100.0</u>	<u>695.8</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2019年，物業管理服務收入達到人民幣677.8百萬元，佔本集團總收入的62.7%。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。來自非業主增值服務收入增加主要由於物業開發項目增加從而導致服務需求增加，社區增值服務收入增加主要由於在管面積增加，而其他專業服務收入增加主要由於服務類型增加。

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2019年12月31日止年度，本集團總銷售成本為約人民幣776.0百萬元，較截至2018年12月31日止年度之約人民幣505.3百萬元上升約人民幣270.7百萬元或約53.6%。銷售成本增長率低於收入增長率，主要包括集團科技手段控制及標準化各項服務與流程，達到提升效率、節約成本的結果。

毛利及毛利率

基於上述原因，本集團毛利由2018年的人民幣190.5百萬元增加至2019年的人民幣305.3百萬元，增加人民幣114.8百萬元，增幅為60.3%。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	%	%
物業管理服務	25.8	24.0
非業主增值服務	28.1	26.2
社區增值服務	55.0	55.8
其他專業服務	19.5	25.3
綜合毛利率	28.2	27.4

2019年，本集團毛利率上升0.8個百分點，主要是由於物業管理服務有所增長，以及營運流程的改進，帶動毛利率整體提高。

我們的物業管理服務毛利率上升1.8個百分點，主要是由於我們成功推行成本控制措施，如進一步採用技術及自動化系統以取代勞力人手。本集團持續推進智慧社區及管理系統建設，成功降低成本並提高效率。

我們的非業主增值服務毛利率上升1.9個百分點，主要是由於我們服務類型更加多元化，如2019年新增了城市更新項目服務。

我們的社區增值服務毛利率下降0.8個百分點，主要是由於毛利率偏低的生活服務類項目如零售業務等規模增大。

我們的其他專業服務毛利率下降5.8個百分點，主要是由於2019年電梯業務模式調整為大宗採購及分銷整梯的模式，雖然毛利率會下降，但是可使我們在安裝服務定價方面更具有靈活性，從而更進一步提高我們電梯安裝服務的盈利能力。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由2018年的人民幣2.1百萬元增加至2019年的人民幣6.1百萬元，增加人民幣4.0百萬元，增幅為190.5%。該增加主要歸因於出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益增加和增值稅的稅務優惠帶來的收益。

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2019年12月31日止年度，本集團行政開支總額為約人民幣124.9百萬元，較截至2018年12月31日止年度之約人民幣89.7百萬元上升約人民幣35.2百萬元或約39.2%。該增加主要是由於業務擴充所致。

其他開支

本集團的其他開支由2018年的人民幣4.9百萬元上升至2019年的人民幣26.9百萬元，增加人民幣22.0百萬元，增幅為449.0%。該開支的增加主要歸因於上市開支所致。

融資成本淨額

本集團的融資成本由2018年的人民幣4.6百萬元，增加至2019年的人民幣13.5百萬元，增加人民幣8.9百萬元，增幅193.5%。該增加主要是由於收入合約產生的利息開支所致。收入合約產生的利息開支來自於到期日前預先收取的物業管理費。

所得稅開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的所得稅為約人民幣40.2百萬元(2018年：人民幣22.4百萬元)。該增加主要是由於應課稅收入增加。

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2019年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣35.5百萬元，較2018年底的人民幣28.0百萬元增加約人民幣7.5百萬元，主要是由於我們購入資訊科技系統、集團運輸設備增加及進行租賃裝修，以提升管理能力並為客戶提供更好的服務所致。

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2019年12月31日，本集團的應收貿易款項約人民幣213.5百萬元，較2018年12月31日的約人民幣212.1百萬元增加了約人民幣1.4百萬元或0.7%，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2018年12月31日的人民幣2,050.7百萬元減少97.4%至截至2019年12月31日的人民幣53.7百萬元，主要是由於收取關聯方償還款項。

貿易應付款項

於2019年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣122.1百萬元，較2018年12月31日止的約人民幣112.3百萬元增加了約人民幣9.8百萬元或8.7%，主要由於公司業務規模擴大。

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2018年12月31日的人民幣1,741.0百萬元減少86.0%至截至2019年12月31日的人民幣242.9百萬元，主要是由於償還應付關聯方款項。

其他計息借款

其他計息借款已悉數結清，乃由於本集團已於2019年悉數償還資產抵押證券。

財務狀況及資本架構

截至2019年12月31日止年度，本集團維持優良財務狀況。

於2019年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為2.15倍(2018年12月31日：1.66倍)，淨負債比率為淨現金(2018年12月31日：394.3%)。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2019年12月31日，本集團並無任何尚未償還其他計息借款。

資產抵押

於2019年12月31日，概無本集團資產作抵押。

或然負債

於2019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2019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

收購廣州東康

根據本集團與廣州東康的股東於2019年2月1日訂立的股權轉讓協議，本集團以人民幣45,364,000元的現金對價收購廣州東康的全部股本權益。廣州東康為一間於中國成立的物業管理及市政環衛服務供應商(有限責任制)。股權轉讓登記安排已於2019年3月完成。自此，廣州東康成為本集團的附屬公司。

更多詳情請見招股章程。

除本公告所披露者外，概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。

報告期後事項

本集團無重大期後事項。

上市所得款項淨額的用途

本公司股份於上市日期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。

誠如招股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約65%，或約511.4百萬港元(相當於約人民幣459.8百萬元)將用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約15%，或約118.0百萬港元(相當於約人民幣106.1百萬元)將投入以先進的物聯網、互聯網及AI技術打造智慧社區，以提高工作效率、客戶服務質量及降低人工成本；(iii)約10%，或約78.7百萬港元(相當於約人民幣70.7百萬元)將用於開發一站式服務社區平台及我們的「鄰里邦」在線服務平台；及(iv)約10%，或約78.7百萬港元(相當於約人民幣70.7百萬元)將用作我們的一般企業用途及營運資金。

該等款項將按照招股章程所載之用途分配使用，且於2019年12月31日尚未動用。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團擁有8,050名僱員(2018年12月31日：4,924名僱員)。

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2019年12月31日止年度的股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於2020年5月15日(星期五)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2019年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣3.3分(2018年：無)，合計人民幣29,986,000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2020年7月2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2020年5月15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2020年5月12日(星期二)至2020年5月15日(星期五)(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2020年5月11日(星期一)下午四時三十分前提交予本公司的香港證券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2020年5月25日(星期一)。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2020年5月21日(星期四)至2020年5月25日(星期一)(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2020年5月20日(星期三)下午四時三十分前交回本公司的香港證券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，由上市日期至2019年12月31日止期間，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，彼等於由上市日期至2019年12月31日止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

由上市日期至2019年12月31日止期間，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審閱本公司截至2019年12月31日止之年度業績，及按國際財務報告準則編製的截至2019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2019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，與本集團本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

2019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2019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，2020年3月10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。