

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2020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1,758.4百萬元，同比增幅約62.6%。
- 年度毛利約為人民幣531.0百萬元，同比增幅約73.9%，毛利率則增加2.0個百分點至約30.2%。
- 年度淨利潤約為人民幣236.9百萬元，同比增幅約148.6%，淨利潤率增加4.7個百分點至約13.5%。
- 本公司擁有人年度應佔核心淨利潤(不包括上市開支)約為人民幣232.6百萬元，同比增幅約93.7%，本公司擁有人應佔核心淨利潤率增加2.1個百分點至約13.2%。
- 年度每股基本和攤薄盈利為人民幣25分，同比增幅為92.3%。
- 截至2020年12月31日，總合約建築面積(包括城市公服項目)約為111.6百萬平方米，較2019年12月31日約58.0百萬平方米增長約92.4%。
- 董事會建議截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣7.1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2020年12月31日止年度(「年度」或「報告期」)之綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數據如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	1,758,427	1,081,341
銷售成本		<u>(1,227,379)</u>	<u>(776,044)</u>
毛利		531,048	305,297
其他收入及收益	5	23,546	6,078
銷售及市場推廣成本		(46,885)	(10,380)
行政開支		(180,274)	(124,945)
金融及合同資產減值虧損淨額		(2,154)	(3,473)
其他開支		(2,322)	(26,893)
融資成本淨額	7	(8,321)	(13,539)
分佔聯營公司溢利		<u>2,101</u>	<u>3,393</u>
除稅前利潤	6	316,739	135,538
所得稅開支	8	<u>(79,865)</u>	<u>(40,214)</u>
年度利潤		<u>236,874</u>	<u>95,324</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		232,606	96,313
非控股權益		<u>4,268</u>	<u>(989)</u>
		<u>236,874</u>	<u>95,324</u>
本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>25</u>	<u>13</u>

綜合全面收入表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度利潤	<u>236,874</u>	<u>95,324</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／(虧損)：		
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>26,548</u>	<u>(4,153)</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>(90,637)</u>	<u>—</u>
年度其他全面虧損	<u>(64,089)</u>	<u>(4,153)</u>
年度全面收入總額	<u>172,785</u>	<u>91,171</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	168,517	92,160
非控股權益	<u>4,268</u>	<u>(989)</u>
	<u>172,785</u>	<u>91,171</u>

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		51,931	35,463
使用權資產		11,621	8,825
商譽		283,957	68,841
其他無形資產		118,307	33,740
對一間聯營公司的投資		64,346	70,522
遞延稅項資產		20,997	21,340
預付款項、按金及其他應收款項		187,296	5,320
非流動資產總額		738,455	244,051
流動資產			
存貨		2,194	3,763
應收貿易款項	11	574,082	213,482
合同資產		12,747	16,524
預付款項、按金及其他應收款項		72,770	48,375
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		124,964	3,540
現金及現金等價物		1,047,739	971,207
流動資產總額		1,910,496	1,256,891
流動負債			
應付貿易款項	12	275,467	122,129
其他應付款項及應計款項		370,121	242,862
合同負債	4	131,731	173,614
租賃負債		9,254	5,557
應付稅款		64,777	39,824
政府補助		200	200
流動負債總額		851,550	584,186
流動資產淨值		1,058,946	672,705
資產總額減流動負債		1,797,401	916,756

綜合財務狀況表(續)

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產總額減流動負債		<u>1,797,401</u>	<u>916,756</u>
非流動負債			
租賃負債		13,096	11,900
政府補助		156	350
遞延稅項負債		<u>22,452</u>	<u>5,275</u>
非流動負債總額		<u>35,704</u>	<u>17,525</u>
資產淨值		<u>1,761,697</u>	<u>899,231</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	8,868	8,170
儲備		<u>1,711,465</u>	<u>887,822</u>
		<u>1,720,333</u>	<u>895,992</u>
非控股權益		<u>41,364</u>	<u>3,239</u>
權益總額		<u>1,761,697</u>	<u>899,231</u>

綜合財務報表附註

截至2020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。於本年度內，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豐亞企業有限公司(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(「佳名投資」，其於英屬維爾京群島註冊成立)。佳名投資由本公司及本集團的創始人岑釗雄先生(「岑先生」)全資擁有。

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2020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(即賦予本集團現有或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

本集團已於本年度財務報表內首次採納2018年財務報告概念框架以及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號修訂本	業務之定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革
國際財務報告準則第16號修訂本	Covid-19相關租金寬免 (提前採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大之定義

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2018年財務報告概念框架及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。

國際財務報告準則第16號修訂本為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就covid-19疫情直接導致的租金優惠應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接導致的租金優惠，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該等修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。

截至2020年12月31日止年度，本集團樓宇的租賃的若干月度租賃付款因疫情獲出租人寬減或豁免，且有關租賃的條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早採納該修訂本，並選擇不對截至2020年12月31日止年度由於疫情而獲出租人授予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。因此，因租金優惠人民幣806,000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2020年12月31日止年度的損益入賬為可變租賃付款。

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

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13,000港元(相當於約人民幣11,000元)(2019年：無)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2020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(「時代中國集團」)的收入貢獻佔本集團收入的24.6%(2019年：24.8%)。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2020年12月31日及2019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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
隨時間轉移服務：		
物業管理服務	1,009,483	677,811
非業主增值服務	393,700	275,478
社區增值服務	135,474	76,610
專業服務	107,259	26,917
	<u>1,645,916</u>	<u>1,056,816</u>
於某一時間點轉移商品：		
非業主增值服務	28,496	-
社區增值服務	50,679	2,542
專業服務	33,336	21,983
	<u>112,511</u>	<u>24,525</u>
	<u><u>1,758,427</u></u>	<u><u>1,081,341</u></u>

合同負債

本集團確認以下與收入相關的合同負債：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合同負債		
— 第三方	122,620	171,221
— 關聯方	9,111	2,393
	<u>131,731</u>	<u>173,614</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理服務	<u>108,292</u>	<u>38,835</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行利息收入	10,570	1,011
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	4,338	2,285
政府補助	2,632	257
增值稅稅務優惠	4,660	1,974
其他	1,346	551
	<u>23,546</u>	<u>6,078</u>

6. 除稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已提供服務成本*	1,174,524	753,649
已銷售存貨成本	52,855	22,395
物業、廠房及設備折舊	10,226	7,448
使用權資產折舊	4,983	3,897
其他無形資產攤銷	12,693	4,492
研發成本：		
當前年度支出	3,233	886
核數師薪酬	2,734	2,288
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)		
工資及薪金	618,342	502,032
退休金計劃供款	27,298	56,521
以權益結算的股份獎勵開支	530	-
減：其他無形資產資本化金額	(2,487)	(2,324)
	<u>643,683</u>	<u>556,229</u>
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	(1,247)	3,473
－合同資產	3,401	-
	<u>2,154</u>	<u>3,473</u>
租賃開支		
－短期租賃	13,578	9,582
－低價值資產租賃	703	433
	<u>14,281</u>	<u>10,015</u>
銀行利息收入	(10,570)	(1,011)
政府補助	(2,632)	(257)
外匯虧損淨額	130	68
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	(4,338)	(2,285)

* 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560,880,000元(2019年：人民幣505,020,000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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資開支：		
租賃負債的利息開支	1,071	677
收入合約產生的利息開支	7,250	12,695
其他利息開支	-	167
資產抵押證券的利息開支	-	97,951
	<u>8,321</u>	<u>111,490</u>
融資收入：		
向關聯方提供貸款的利息收入	-	(97,951)
融資成本淨額	<u><u>8,321</u></u>	<u><u>13,539</u></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。於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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅	81,351	43,240
遞延所得稅	(1,486)	(3,026)
年內稅費總額	<u><u>79,865</u></u>	<u><u>40,214</u></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：

	2020年 人民幣千元	%	2019年 人民幣千元	%
除稅前利潤	<u><u>316,739</u></u>		<u><u>135,538</u></u>	
按法定稅率計算的稅費	79,185	25.0	33,885	25.0
地方稅務局頒佈的較低稅率	(1,296)	(0.4)	(806)	(0.6)
就本集團中國附屬公司的可分派利潤 按10%計算預扣稅的影響	-	-	3,000	2.2
合資格開支稅務優惠	(2,449)	(0.8)	(256)	(0.2)
應佔一間聯營公司利潤	(525)	(0.2)	(848)	(0.6)
不可扣稅開支	4,701	1.5	5,219	3.9
未確認的稅項虧損	249	0.1	20	-
按本集團實際稅率計算的稅費	<u><u>79,865</u></u>	<u><u>25.2</u></u>	<u><u>40,214</u></u>	<u><u>29.7</u></u>

9. 股息

董事會建議截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣7.1分，合計人民幣69,983,000元(2019年：人民幣29,986,000元)。

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

每股基本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942,845,000股(2019年：752,616,000股)計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2020年	2019年
盈利		
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>232,606</u>	<u>96,313</u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>942,845</u>	<u>752,616</u>
每股盈利		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>25</u>	<u>13</u>

本集團於截至2020年及2019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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯方	388,456	112,280
第三方	<u>197,600</u>	<u>114,542</u>
	586,056	226,822
減值	<u>(11,974)</u>	<u>(13,340)</u>
	<u>574,082</u>	<u>213,482</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	557,653	194,038
一至兩年	11,394	13,948
兩至三年	3,970	3,925
三至四年	922	1,313
四至五年	143	258
	<u>574,082</u>	<u>213,482</u>
合計	<u>574,082</u>	<u>213,482</u>

應收貿易款項減值虧損撥備的變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	13,340	9,867
已(撥回)/確認的減值虧損淨額	(1,247)	3,473
因不可收回而撇銷的金額	(119)	-
	<u>11,974</u>	<u>13,340</u>
年末	<u>11,974</u>	<u>13,340</u>

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	263,941	114,913
一年以上	11,526	7,216
	<u>275,467</u>	<u>122,129</u>
	<u>275,467</u>	<u>122,129</u>

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

	2020年	2019年
法定：		
2,000,000,000股 (2019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 (2019年：908,672,747股)		
每股面值0.01港元之普通股	<u><u>9,856,727</u></u> 港元	<u><u>9,086,727</u></u> 港元
相當於	<u><u>人民幣8,868,000</u></u> 元	<u><u>人民幣8,170,000</u></u> 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)	1	-
於2019年8月2日發行股份	1	-
資本化發行	746,852,745	6,715
首次公開發售	<u><u>161,820,000</u></u>	<u><u>1,455</u></u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	908,672,747	8,170
新發行	<u><u>77,000,000</u></u>	<u><u>698</u></u>
於2020年12月31日	<u><u>985,672,747</u></u>	<u><u>8,868</u></u>

於2020年7月7日，按發行價每股10.22港元發行77,000,000股股份，總現金代價(扣除開支前)為786,940,000港元(相當於人民幣713,928,000元)。

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2020年12月31日止年度的經審核年度業績。2020年，物業行業政策利好不斷。住建部等十部委聯合發文，規範基層治理中的政企關係，從國家層面認可物業企業的服務價值和社區治理中的重要地位，為行業的高速發展奠定了政策基礎。同時，政策鼓勵物業管理費市場化，支持老舊社區改造、社區養老等新業務，鼓勵加強智慧服務能力建設，探索「物業服務+生活服務」模式，滿足人民群眾不斷增長的美好居住生活需要，為行業的高速發展指明了方向。

2020年，登陸資本市場的物業企業數量再創新高。在資本力量的推動下，行業加速整合，龍頭企業的規模不斷提升、服務範圍不斷豐富。激烈的規模競爭對物業企業的自主拓展能力提出了更高的要求，也激勵物業企業紛紛探尋差異化發展之路。

規模業績高速增長，行業認可不斷提升

2020年，時代鄰里深耕粵港澳大灣區（「大灣區」），面向全國佈局，加速多元化業務發展。憑藉領先的行業經驗與前瞻性的企業發展戰略，本集團實現營業收入約人民幣1,758.4百萬元，同比增長約62.6%；毛利為約人民幣531.0百萬元，同比增長約73.9%；毛利率約為30.2%，同比提升2.0個百分點。本公司擁有人應佔核心淨利潤約為人民幣232.6百萬元，同比增長約93.7%。

在業務擴張方面，我們的管理規模獲得了快速增長。2020年，本集團依托品牌實力及豐富經驗，聚焦核心區域，積極拓展多業態項目，同時通過投資併購等方式迅速佈局全國。截至2020年12月31日止年度，我們在管項目共527個，總合約建築面積111.6百萬平方米，較截至2019年12月31日止年度增長92.4%。總在管建築面積98.7百萬平方米，其中有518個在管物業管理服務項目，物業管理在管總建築面積逾68.8百萬平方米，9個在管建築面積約29.9百萬平方米的城市公服項目。本集團在獲取更優質的第三方開發項目方面亦取得了良好進展，截至2020年12月31日，本集團在管的第三方開發項目的合約面積（含城市公服項目）增加至約77.4百萬平方米。

2020年，本集團積極尋求並把握市場機會，成功收購了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」），收購上海科箭物業服務有限公司（「上海科箭」）51%股權，進入了電力物業管理領域和工業物流地產物業管理領域，進一步開拓和鞏固了細分市場影響力；簽訂了收購成都合達聯行科技有限公司（「成都合達」）49%的股本權益的股權轉讓協議，擴大於中國西南地區物業管理服務領域的業務規模及市場份額，為本集團在該地區擴張奠定堅實基礎。

在社區增值服務方面，我們的業績實現了跨越式的增長。2020年，我們積極創新業務模式，為客戶提供全週期的生活服務；同時引進近百家品牌合作商，形成線上線下社區經濟生態圈，使得服務廣度不斷擴張，平台生態不斷完善。截至2020年12月31日止年度，社區增值服務收入約人民幣186.2百萬元，同比增長約135.1%。

2020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，先後成功入圍「2020中國上市物業服務企業綜合實力TOP10」、「2020中國上市物業服務投資價值優秀企業TOP5」和「2020中國城市物業服務領先企業TOP5」，並獲得中指院頒發的「2020中國特色物業服務領先企業—品質特色服務」。本集團亦憑藉全面、透明的溝通及優異的資本市場表現，獲納入恒生綜合指數成份股、恒生港股通指數系列成份股、MSCI中國小型股指數成份股。

「4321」戰略引領，組織優化激勵升級

本集團仍將繼續堅持「讓更多人享受美好生活」的使命，在「4321」的核心戰略推動下，橫向做大管理規模，縱向挖掘增值服務，以組織變革與激勵制度提升組織效率，不斷增強綜合競爭力。

佈局方面，深耕四大核心城市群。區域經濟發展決定了物業管理服務的需求，我們將抓住行業整合的窗口期，加快深耕大灣區、長三角城市群、成渝城市群與華中城市群。同時，我們將加快自主拓展能力建設，積極打造雄鷹人才拓展團隊，實現持續穩健的內生增長。

業態方面，佈局三大核心業態。業態的人流量決定了服務需求，業態中的交互複雜程度決定了進入壁壘，因此在本集團也盡可能佈局社區、產業園及公建等人流量大、服務需求多、交互複雜的業態。未來本公司將持續聚焦住宅業態，發力產業和政府公建等非住宅業態，同時探索商辦業態。

業務方面，實現兩大核心增長點。增值服務的發展決定了企業成長的想像空間。本集團定位為「現代服務創造者」，為大小業主提供一站式的服務，實現物管服務與增值服務兩大核心增長點。依托本集團龐大的管理面積及享有流量入口等優勢，我們將通過打造線上平台生態圈，優化供應鏈，孵化多種面向單位客戶、個人客戶的增值業務。同時我們將持續建設專業服務能力，加大專業服務外拓力度，在實現收入增長的同時，進一步提高物業服務的滿意度。

體系方面，建立一個全生命週期的「科技+服務」核心平台。我們將對業務產品、交易流程進行數字化、標準化改造，促進客戶體驗與經營效率提升，推動企業向「智慧社區、互聯網+」轉型。同時，在智慧服務方面，我們攜手阿里巴巴、中國移動、科大訊飛成功搭建「智慧城市CIM+智慧社區BIM」模型，對項目進行三維一體化智慧管控，探索未來社區構建之道。

為了更好地推動「4321」核心戰略的落地，我們將持續優化組織結構，完善激勵制度。我們堅持「集團管總、區域主戰、中心主建」的原則，優化組織流程結構與管理方式，提升運營效率。我們也在同步建立覆蓋更多員工的全方位多層次的激勵體系，充分調動組織動力。

未來展望

展望2021年，隨著政策不斷規範，人們對服務的需求不斷提升，行業迎來向現代服務業轉型升級的新機遇，物業服務管理行業將維持穩定增長勢頭，規模紅利仍在持續。在物聯網和人工智慧催生的數字浪潮之中，物業生活服務和運營邏輯將會被重新定義，規模化、專業化、平台化、技術化、品牌化的行業態勢，讓服務生態正在發生革命性的變化。未來衡量物企估值潛力的方式也將進入新的階段。在規模基礎之下，城市深耕度、城市綜合服務、智慧服務等特色業務或將推升企業優勢乃至提升估值。

2021年是本集團第一個三年計劃的衝刺之年，本集團將會把握時代機遇，堅持「4321」核心戰略，努力「讓更多人享受美好生活」，從大灣區到全中國，以更優質、更便利、更貼心的服務回饋業主，以高質量、可持續的增長回饋全體員工及廣大股東。

主席兼非執行董事
白錫洪

2021年3月10日

業務回顧

業務概覽

本集團是中國領先且快速發展的現代服務企業，在快速提升住宅社區服務業務的基礎上，深入覆蓋城鄉公共機構與空間，不斷孵化整合更多業態。2020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2020年12月31日，我們在管物業管理服務已覆蓋53個城市，在管物業管理項目(不含城市公共服務9個項目)518個，物業管理在管建築面積約68.8百萬平方米。此外，我們共有67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12.9百萬平方米，憑藉良好的質量與市場口碑，我們已擴張至蘇州、重慶、武漢、成都、南京、鄭州、寧波、瀋陽、無錫、湖州、廊坊、南寧等城市。

於2020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			
	2020年		2019年	
	合約 總建築面積 (千平方米)	在管 總建築面積 (千平方米)	合約 總建築面積 (千平方米)	在管 總建築面積 (千平方米)
期初	49,293	38,429	27,707	18,770
新業務 ⁽¹⁾	12,682	10,526	9,325	7,398
收購 ⁽²⁾	21,969	21,875	13,864	13,864
終止 ⁽³⁾	(2,268)	(2,012)	(1,603)	(1,603)
期末	<u>81,676</u>	<u>68,818</u>	<u>49,293</u>	<u>38,429</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。
- (2) 指我們通過於2020年3月收購廣州浩晴、於2020年5月收購廣州耀城及於2020年7月收購上海科箭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，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			
	2020年		2019年	
	合約 總建築面積 (千平方米)	在管 總建築面積 (千平方米)	合約 總建築面積 (千平方米)	在管 總建築面積 (千平方米)
大灣區				
廣州	21,323	20,106	15,218	13,710
佛山	11,035	9,125	8,733	7,819
珠海	4,792	4,604	4,465	4,121
中山	4,629	4,023	2,141	1,314
東莞	2,476	2,185	1,762	1,500
肇慶	3,007	2,338	3,618	3,050
惠州	1,683	912	730	91
江門	2,554	2,055	1,140	712
深圳	139	139	139	–
小計	51,638	45,487	37,946	32,317
其他地區				
東北地區 ⁽¹⁾	210	210	–	–
華北地區 ⁽²⁾	1,682	1,682	579	579
華東地區 ⁽³⁾	10,117	10,025	–	–
華南地區 ⁽⁴⁾	10,203	4,966	6,160	2,408
華中地區 ⁽⁵⁾	6,149	4,860	4,520	3,125
西北地區 ⁽⁶⁾	97	97	–	–
西南地區 ⁽⁷⁾	1,580	1,492	88	–
小計	30,038	23,331	11,347	6,112
合計	81,676	68,818	49,293	38,429

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(除大灣區城市)、廣西壯族自治區；
- (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；
- (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2020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45.5百萬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66.1%。藉助於大灣區項目的成功管理經驗以及市場口碑，我們已實現在其他城市的快速擴張。2020年，本集團新增物業管理合約建築面積約12.7百萬平方米，其中大灣區項目合約建築面積增加約8.8百萬平方米，其他城市項目合約建築面積增加約3.9百萬平方米(均不含已終止項目)。

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12月31日止年度							
	2020年				2019年			
	建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %	建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
住宅物業	22,322	32.4	499,567	49.5	14,336	37.3	412,708	60.9
非住宅物業	46,496	67.6	509,916	50.5	24,093	62.7	265,103	39.1
合計	<u>68,818</u>	<u>100.0</u>	<u>1,009,483</u>	<u>100.0</u>	<u>38,429</u>	<u>100.0</u>	<u>677,811</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2019年12月31日的約24.1百萬平方米增至截至2020年12月31日的約46.5百萬平方米，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2019年的39.1%上升至2020年的50.5%。我們認為，通過管理多元化的非住宅物業而累積的經驗及知名度，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							
	2020年				2019年			
	建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %	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⁾	21,324	31.0	491,985	48.7	17,371	45.2	381,711	56.3
第三方物業開發商 ⁽²⁾	47,494	69.0	517,498	51.3	21,058	54.8	296,100	43.7
合計	<u>68,818</u>	<u>100.0</u>	<u>1,009,483</u>	<u>100.0</u>	<u>38,429</u>	<u>100.0</u>	<u>677,811</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2019年12月31日的54.8%上升至截至2020年12月31日的69.0%，管理外拓的物業所產生的收入由2019年的約人民幣296.1百萬元增加至2020年的約人民幣517.5百萬元。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) 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，2020年非業主增值服務的收入較2019年同期的約人民幣275.5百萬元大幅增加53.3%至約人民幣422.2百萬元，主要是由於協銷服務、城市更新項目服務和房屋中介服務收入的大幅度增長。

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			
	2020		2019	
	收入 (人民幣千元)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
協銷服務	277,895	65.8	198,900	72.2
施工現場服務	41,733	9.9	45,666	16.6
清潔開荒服務	38,927	9.2	22,990	8.3
城市更新項目服務	35,145	8.3	7,922	2.9
房屋中介服務	28,496	6.8	-	-
合計	<u>422,196</u>	<u>100.0</u>	<u>275,478</u>	<u>100.0</u>

截至2020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。

房屋中介業務由時代鄰里傾力打造，為房地產企業以及物業業主提供整合營銷服務，如渠道分銷、銷售代理、房產租售託管、整合營銷推廣等等。2020年，房屋中介服務收入達至約人民幣28.5百萬元，主要由於我們為時代中國及第三方開發商開發的多個物業項目提供銷售代理及其他市場營銷服務。

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			
	2020		2019	
	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	68,870	37.0	45,621	57.6
生活服務	117,283	63.0	33,531	42.4
合計	<u>186,153</u>	<u>100.0</u>	<u>79,152</u>	<u>100.0</u>

2020年社區增值服務收入較2019年同期的約人民幣79.2百萬元增加135.1%至約人民幣186.2百萬元，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生活服務業務類型多樣化所致。

2020年，我們通過與中國大陸百餘家知名品牌建立合作，大力發展社區線上購物平台「鄰里星選」，為業主提供高品質商品和貼心服務。我們精選優質品牌產品，覆蓋社區生活日常所需；以社區為單位整合市場優勢產品，定期發起社區團購活動，迅速獲得眾多社區業主的青睞和可觀的訂單量。購物平台產生引流作用，使業主對我們服務平台的黏性持續增強。配合我們各項多元化服務，包括美居、軟裝、房屋租售服務等，我們的生活服務收入較2019年同期增加250.2%至約人民幣117.3百萬元。

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			
	2020年		2019年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
電梯服務	49,234	35.0	29,659	60.6
智聯科技服務 (前稱「智能化工程服務」)	43,605	31.0	4,687	9.6
城市公共服務 (前稱「市政環衛服務」)	47,756	34.0	14,554	29.8
合計	<u>140,595</u>	<u>100.0</u>	<u>48,900</u>	<u>100.0</u>

2020年，我們綜合推出「FEELLINK－鄰里智聯」服務，面向家庭、社區、商企、城市服務四大板塊，提供社區服務、智能設備及系統總集成安裝調測服務、系統平台升級改造服務以及售後運維服務。智聯科技服務收入從2019年約人民幣4.7百萬元增加至2020年約人民幣43.6百萬元，主要由於物業在管建築面積增加，以及在商企和城市服務板塊的服務收入增加。

2020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2020年12月31日，我們在管9項城市公共服務項目，均位於大灣區，在管面積約29.9百萬平方米。

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2019年的約人民幣1,081.3百萬元增加至2020年的約人民幣1,758.4百萬元，增加約人民幣677.1百萬元，增幅約為62.6%，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年度按業務線劃分的收入明細：

類別	截至12月31日止年度			
	2020年 收入 (人民幣百萬元)	佔比 %	2019年 收入 (人民幣百萬元)	佔比 %
物業管理服務	1,009.5	57.4	677.8	62.7
非業主增值服務	422.2	24.0	275.5	25.5
社區增值服務	186.2	10.6	79.1	7.3
其他專業服務	140.5	8.0	48.9	4.5
合計	<u>1,758.4</u>	<u>100.0</u>	<u>1,081.3</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。2020年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,009.5百萬元，佔本集團總收入的57.4%。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和服務用戶增加及生活服務業務類型愈加多樣化所致，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

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2020年12月31日止年度，本集團開支總額為約人民幣1,227.4百萬元，較截至2019年12月31日止年度之約人民幣776.0百萬元上升約人民幣451.4百萬元或約58.2%。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2019年的約人民幣305.3百萬元增加至2020年的約人民幣531.0百萬元，增加約人民幣225.7百萬元，增幅為73.9%。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	%	%
物業管理服務	28.2	25.8
非業主增值服務	29.8	28.1
社區增值服務	51.0	55.0
其他專業服務	18.2	19.5
綜合毛利率	30.2	28.2

2020年，本集團毛利率同比上升2.0個百分點，主要是由於物業管理服務規模有所增長，以及營運流程的改進及智能科技的應用，帶動毛利率整體提高。

我們的物業管理服務毛利率上升2.4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。本集團持續推進智能小區及管理系統建設，成功降低成本並提高效率。另外，本集團因為享受了社保減免政策而減少了部分支出。

我們的非業主增值服務毛利率上升1.7個百分點，主要是由於我們提供的服務類型更加多元化，如2020年新增了房屋中介服務業務；以及擴大城市更新項目服務，這些業務類型都擁有較高毛利率。

我們的社區增值服務毛利率下降4.0個百分點。相對過往社區增值服務集中於很高毛利率的公共空間租賃及停車場管理，本公司於年內戰略性拓展生活服務並錄得以倍數計的收入增長。由於服務組合的調整及變化，毛利率於2020年有所減少，但長遠來看，生活服務將能為本公司快速地帶來收入及毛利的增長。

我們的其他專業服務毛利率下降1.3個百分點，主要是由於服務及產品組合變化所致。

其他收入及收益

本集團其他收入由2019年的約人民幣6.1百萬元增加至2020年的約人民幣23.5百萬元，增加約人民幣17.4百萬元，增幅為285.2%。該增加主要歸因於銀行利息以及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益增加。

行政開支

行政開支主要包括(i)人工成本；(ii)辦公室開支；及(iii)折舊及攤銷等。截至2020年12月31日止年度，本集團行政開支總額為約人民幣180.3百萬元，較截至2019年12月31日止年度之約人民幣124.9百萬元上升約人民幣55.4百萬元或約44.4%。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2019年的約人民幣26.9百萬元下降至2020年的約人民幣2.3百萬元，減少約人民幣24.6百萬元，減幅為91.4%。該開支的減少主要歸因於2019年的其他開支包括上市開支約人民幣23.8百萬元。

融資成本淨額

本集團的融資成本由2019年的約人民幣13.5百萬元，減少至2020年的約人民幣8.3百萬元，減少約人民幣5.2百萬元，減幅38.5%。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，該項利息開支隨着預收物業管理費用陸續到期而逐漸減少。

所得稅開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的所得稅為約人民幣79.9百萬元(2019年：人民幣40.2百萬元)。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2020年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣51.9百萬元，較2019年底的人民幣35.5百萬元增加約人民幣16.4百萬元，主要是由於業務擴張，本集團採購的辦公設備、運輸設備及在建工程支出均有所增加，以及通過收購公司增加了部分固定資產。

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2020年12月31日，本集團的應收貿易款項約人民幣574.1百萬元，較2019年12月31日的約人民幣213.5百萬元增加了約人民幣360.6百萬元或168.9%，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2019年12月31日的約人民幣53.7百萬元增加384.4%至截至2020年12月31日的約人民幣260.1百萬元，主要是由於公司業務規模擴大以及預付股權交易款所致。

應付貿易款項

於2020年12月31日，本集團的應付貿易款項約人民幣275.5百萬元，較2019年12月31日止的約人民幣122.1百萬元增加了約人民幣153.4百萬元或125.6%，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2019年12月31日的約人民幣242.9百萬元增加52.4%至截至2020年12月31日的約人民幣370.1百萬元，主要是由於公司業務規模擴大所致。

財務狀況及資本架構

截至2020年12月31日止年度，本集團維持優良財務狀況。

於2020年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為2.24倍(2019年12月31日：2.15倍)，淨負債比率為淨現金(2019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2020年及2019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2020年12月31日，本集團概無財務擔保。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團概無資產作抵押。

或然負債

於2020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2020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

收購廣州浩晴

根據惠州市惠陽區保文房地產開發經營有限公司（「**惠州市惠陽**」）作為賣方與廣州市時代鄰里企業管理有限公司（「**廣州市時代鄰里**」）（一家本公司的間接全資附屬公司）作為買方於2020年3月24日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代鄰里同意以人民幣32,722,984.80元的總代價收購廣州浩晴的全部股本權益及來自惠州市惠陽的股東貸款。廣州浩晴為一間於中國成立的物業管理及城市公共服務供應商。有關股權轉讓的商業登記及安排已於2020年4月完成。有關收購完成後，廣州浩晴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3月24日的公告。

收購徐州盟睦企業管理有限公司（「徐州盟睦」）及上海科箭

根據由廣州市時代鄰里、若干賣方及徐州盟睦於2020年6月28日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代鄰里以人民幣234,050,000元的代價收購徐州盟睦的全部股本權益，徐州盟睦持有上海科箭51%的股本權益。上海科箭為一間於中國成立的工業物流地產物業管理服務供貨商。有關股權轉讓的商業登記及安排已於2020年7月完成。有關收購完成後，徐州盟睦及上海科箭成為本集團的附屬公司。更多詳情，請參閱本公司日期分別為2020年6月28日的公告及2020年7月10日的補充公告。

根據股權轉讓協議，上海科箭於截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度須達致規定的除稅後淨溢利，且本公司有權獲得相關分派金額。根據上海科箭的經審核財務業績，上海科箭已經達成截至2020年12月31日的除稅後淨溢利的保證金額，本公司亦有權利獲派相關應佔分派金額。

簽訂協議收購成都合達49%股本權益

根據由廣州市時代物業管理有限公司（「廣州市時代物業」）、若干賣方、共同投資者及成都合達於2020年12月11日訂立的股權轉讓協議，廣州市時代物業以人民幣296,587,200元的代價收購成都合達的49%的股本權益。成都合達持有全資子公司成都合達聯行物業服務有限公司（「合達物業」），合達物業為一間於中國成立的物業管理服務供應商。於交割後，成都合達將成為本公司的聯營公司，並將入賬列作本公司對聯營公司的投資。更多詳情，請參閱本公司日期為2020年12月11日的公告。成都合達49%股本權益的商業登記已於2021年1月完成。

除本公告所披露者外，2020年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，報告期間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：

**於2020年12月31日
所得款項實際用途
(包括預留金額)**

所得款項擬定用途

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；

合計所得款項淨額約65.0%或
511,383,716港元已用於尋求
選擇性戰略投資及收購機會
以及進一步發展戰略聯盟；

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小區，
來提高客戶服務質量；

合計所得款項淨額約7.5%或
59,320,000港元已用於利用
先進技術及打造智慧小區，
來提高客戶服務質量，
而餘額將作擬定用途；

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

合計所得款項淨額約1.1%或
8,490,000港元已用於進一步
發展一站式服務平台，
而餘額將作擬定用途；及

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。

概無金額已用作營運資金及
一般公司用途，惟將作擬定用途。

配售及認購股票所得款淨額的用途

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，配售及認購乃為本公司籌集額外資金以鞏固財務狀況，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，亦可增加股份之流通性。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。

配售及認購股票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2020年12月31日 所得款項實際用途 (包括預留金額)
合計所得款項淨額約90%或 701,637,251港元用作潛 在戰略投資及收購機會；及	合計所得款項淨額約24.6%或 192,003,575港元已用於潛 在戰略投資及收購機會， 而餘額將作擬定用途；及
合計所得款項淨額約10%或 77,959,695港元用作本集團 一般營運資金。	概無金額已用作一般營運資金， 惟將作擬定用途。

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2020年12月31日，本集團擁有8,129名全職僱員(2019年12月31日：8,050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2020年12月31日止年度的股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於2021年5月20日(星期四)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2020年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣7.1分(2019年：人民幣3.3分)，合計約人民幣69,983,000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2021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2021年5月20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2021年5月14日至2021年5月20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2021年5月13日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2021年5月28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2021年5月26日至2021年5月28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2021年5月25日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，截至2020年12月31日止年度期間，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2020年12月31日止年度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

截至2020年12月31日止年度期間，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。

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日根據該計劃向共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。

截至2020年12月31日止年度期間，受託人就該計劃以總代價約25,967,000港元購入合共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）。

審計委員會

本公司的審計委員會已審閱本公司截至2020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2020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2020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

2020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2020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，2021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。