

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6月30日止六個月的中期業績公告

中期業績摘要

- 期間收入約為人民幣1,162.1百萬元，與2020年同期相比增加65.5%。
- 期間毛利約為人民幣349.7百萬元，與2020年同期相比增加75.6%。
- 母公司擁有人應佔期間淨利潤約為人民幣153.1百萬元，與2020年同期相比增加81.8%。
- 期間每股基本和攤薄盈利為人民幣16分，與2020年同期相比增加77.8%。
- 於2021年6月30日，物業管理總合約建築面積約124.4百萬平方米，較2020年12月31日約81.6百萬平方米增加約52.5%。

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2021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2020年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,162,141	701,952
銷售成本		<u>(812,458)</u>	<u>(502,853)</u>
毛利		349,683	199,099
其他收入及收益		18,586	9,348
銷售及市場推廣成本		(19,708)	(7,242)
行政開支		(119,938)	(70,273)
金融資產減值損失		(6,155)	(1,191)
其他開支		(144)	(2,087)
融資成本	7	(2,175)	(10,128)
分佔聯營公司損益		<u>1,977</u>	<u>1,295</u>
除稅前利潤	6	222,126	118,821
所得稅開支	8	<u>(55,366)</u>	<u>(34,575)</u>
期間利潤		<u><u>166,760</u></u>	<u><u>84,246</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		153,100	84,174
非控股權益		<u>13,660</u>	<u>72</u>
		<u><u>166,760</u></u>	<u><u>84,246</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>16</u></u>	<u><u>9</u></u>

中期簡明綜合全面收入表
截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間利潤	<u>166,760</u>	<u>84,246</u>
其他全面(虧損)/收入		
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>4,244</u>	<u>(6,294)</u>
於後續期間將不會重新分類至損益的 其他全面收入：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>(14,632)</u>	<u>14,364</u>
期間其他全面(虧損)/收入	<u>(10,388)</u>	<u>8,070</u>
期間全面收入總額	<u>156,372</u>	<u>92,316</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	142,712	92,244
非控股權益	<u>13,660</u>	<u>72</u>
	<u>156,372</u>	<u>92,316</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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		96,474	51,931
使用權資產		9,103	11,621
商譽		562,909	283,957
其他無形資產		250,031	118,307
於聯營公司的投資		69,140	64,346
遞延稅項資產		23,288	20,997
預付款項、按金及其他應收款項		8,599	187,296
		<u>1,019,544</u>	<u>738,455</u>
非流動資產總額			
流動資產			
存貨		1,950	2,194
應收貿易款項	11	756,919	574,082
合同資產		10,481	12,747
預付款項、按金及其他應收款項		247,177	72,770
以公允價值計量並計入損益的金融資產		2,000	76,000
受限制銀行存款		10,134	124,964
現金及現金等價物		921,206	1,047,739
		<u>1,949,867</u>	<u>1,910,496</u>
流動資產總額			
流動負債			
應付貿易款項	12	364,433	275,467
其他應付款項及應計項目		448,542	370,121
合同負債		107,634	131,731
租賃負債		8,050	9,254
應付稅款		68,073	64,777
政府補助		200	200
		<u>996,932</u>	<u>851,550</u>
流動負債總額			
流動資產淨值		<u>952,935</u>	<u>1,058,946</u>
資產總額減流動負債		<u>1,972,479</u>	<u>1,797,401</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2021年6月30日

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債	<u>1,972,479</u>	<u>1,797,401</u>
非流動負債		
租賃負債	10,536	13,096
政府補助	7,210	156
遞延稅項負債	43,577	22,452
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債	<u>125,443</u>	-
非流動負債總額	<u>186,766</u>	<u>35,704</u>
資產淨值	<u>1,785,713</u>	<u>1,761,697</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	8,868	8,868
儲備	<u>1,661,532</u>	<u>1,711,465</u>
	<u>1,670,400</u>	<u>1,720,333</u>
非控股權益	<u>115,313</u>	<u>41,364</u>
權益總額	<u>1,785,713</u>	<u>1,761,697</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2021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2021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. 呈列基準

截至2021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2020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本集團截至2020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9號、國際會計準則第39號、*利率基準改革 – 第二階段*

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

2021年6月30日後Covid-19相關租金優惠(提前採納)

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、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18,000港元(相當於約人民幣15,000元)(2020年12月31日: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17.7%(截至2020年6月30日止六個月:23.7%)。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2021年6月30日及2020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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間轉移服務:		
物業管理服務	730,477	424,631
非業主增值服務	156,035	185,374
社區增值服務	140,653	40,056
專業服務	70,086	36,403
	<u>1,097,251</u>	<u>686,464</u>
於某一時點轉移貨品:		
非業主增值服務	13,956	—
社區增值服務	37,536	10,904
專業服務	13,398	4,584
	<u>64,890</u>	<u>15,488</u>
	<u><u>1,162,141</u></u>	<u><u>701,952</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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本*	768,774	492,356
已銷售存貨成本	43,684	10,497
物業、廠房及設備折舊	8,640	4,851
使用權資產折舊	2,919	2,794
其他無形資產攤銷	15,923	3,981
研發成本：		
當前期間支出	1,487	675
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	376,179	323,852
退休金計劃供款	36,917	14,970
以股權結算的股份獎勵開支	1,980	—
減：其他無形資產資本化金額	(4,760)	(3,476)
	<u>410,316</u>	<u>335,346</u>
金融資產減值虧損：		
— 應收貿易款項	6,155	1,191
租賃開支		
— 短期租賃	6,106	5,597
— 低價值資產租賃	293	211
	<u>6,399</u>	<u>5,808</u>
銀行利息收入	(3,063)	(3,001)
政府補助	(9,198)	(740)
外匯虧損淨額	11	26
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	(1,346)	(2,882)

* 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的合計人民幣336,721,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣302,519,000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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息開支	437	597
收入合約產生的利息開支	<u>1,738</u>	<u>9,531</u>
	<u><u>2,175</u></u>	<u><u>10,128</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，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於報告期間享有15%或20%的優惠企業所得稅率。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	58,555	33,617
遞延所得稅	<u>(3,189)</u>	<u>958</u>
期間內稅費總額	<u><u>55,366</u></u>	<u><u>34,575</u></u>

9. 股息

擬派2020年末期股息每股股份人民幣7.1分(合計人民幣69,983,000元)，已經本公司股東於2021年5月20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2021年7月派發。

期間內不建議派發中期股息(截至2020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153,100,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣84,174,000元)以及期間內已發行普通股的加權平均數982,323,000股(截至2020年6月30日止六個月：908,673,000股)計算。

本集團於截至2021年及2020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

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	429,216	388,456
第三方	345,116	197,600
	774,332	586,056
減值	(17,413)	(11,974)
	<u>756,919</u>	<u>574,082</u>

於報告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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	735,600	557,653
一至兩年	14,755	11,394
兩至三年	5,254	3,970
三至四年	1,130	922
四至五年	180	143
	<u>756,919</u>	<u>574,082</u>

12. 貿易應付款項

於報告期間末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	324,071	263,941
一年以上	40,362	11,526
	<u>364,433</u>	<u>275,467</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。2021年，時代鄰里提出「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、創造情感鏈接、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。2021年上半年，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，時代鄰里再次蟬聯中國指數研究院（「中指院」）頒發的「中國物業服務百強企業TOP12」，及依託專業化、智能化、高端化的運營管理模式，獲得中指院頒發的「2021中國互聯網社區運營領先企業」、「2021中國智慧城市服務領先企業」及「2021中國特色物業服務領先企業—多元業態綜合服務商」。其後，我們亦獲得多個業界權威機構組織頒發的如「2021中國物業服務企業品牌價值100強」、「2021中國物業服務企業上市公司TOP15」、「2021中國物業上市公司市拓能力領先企業」等多項榮譽獎項。2021年4月，時代鄰里獲納入恒生指數有限公司之恒生物業服務及管理指數成分股，獲市場充分認可。

2021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2021年上半年實現營業收入約人民幣1,162.1百萬元，同比增長約65.5%；毛利為約人民幣349.7百萬元，同比增長約75.6%；毛利率約為30.1%，同比提升1.7個百分點。本公司擁有人應佔淨利潤約為人民幣153.1百萬元，同比增長約81.8%。

截至2021年6月30日，我們的物業管理合約項目共968個，總合約建築面積約124.4百萬平方米，較截至2020年同期增長約65.3%。物業管理在管項目共814個，總在管建築面積約97.9百萬平方米。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2021年6月30日，本集團來自第三方開發項目的合約建築面積（不含城市公服項目）增加至約89.4百萬平方米。

本集團秉持長期主義和高質量增長的原則，自主外拓及收併購雙管齊下。2021年上半年，本公司進一步成功收購成都合達聯行科技有限公司（「成都合達」）31%的股本權益，從而達到共計擁有80%的股本權益。成都合達成為本公司的間接非全資附屬公司且其業績併入本集團。本集團亦在城市公服領域持續深入，與江西鷹潭市、四川成都溫江區等達成城市服務戰略合作。

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2021年6月30日止六個月，社區增值服務收入約人民幣178.2百萬元，同比增長約249.4%。

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2021年6月30日，我們在管物業管理服務已覆蓋75個城市，在管物業管理項目814個，物業管理在管建築面積約97.9百萬平方米。此外，我們共有154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26.4百萬平方米，憑藉良好的質量與市場口碑，我們已擴張至貴陽、濟南、綿陽、宜賓、雅安、株洲、岳陽、青島、商丘等城市。

於2021年上半年，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：

	2021年6月30日		2020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	81,676	68,818	49,293	38,429
新業務 ⁽¹⁾	16,916	10,457	5,303	5,482
收購 ⁽²⁾	29,231	22,101	21,969	5,747
終止 ⁽³⁾	(3,427)	(3,427)	(1,305)	(1,305)
期末	<u>124,396</u>	<u>97,949</u>	<u>75,260</u>	<u>48,353</u>

註釋：

- (1) 就我們管理的住宅社區及非住宅社區而言，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社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2021年上半年進一步收購成都合達後持有其共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2021年6月30日		於2020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	26,228	21,418	21,323	20,106
佛山	11,966	9,386	11,035	9,125
珠海	4,849	4,478	4,792	4,604
中山	4,602	4,119	4,629	4,023
東莞	3,251	2,393	2,476	2,185
肇慶	2,343	1,905	3,007	2,338
惠州	2,338	1,970	1,683	912
江門	2,670	2,280	2,554	2,055
深圳	139	139	139	139
小計	58,386	48,088	51,638	45,487
其他地區				
東北地區 ⁽¹⁾	210	210	210	210
華北地區 ⁽²⁾	1,526	1,526	1,682	1,682
華東地區 ⁽³⁾	14,373	14,018	10,117	10,025
華南地區 ⁽⁴⁾	11,505	5,242	10,203	4,966
華中地區 ⁽⁵⁾	8,591	6,677	6,149	4,860
西北地區 ⁽⁶⁾	2,780	1,758	97	97
西南地區 ⁽⁷⁾	27,024	20,430	1,580	1,492
小計	66,009	49,861	30,038	23,332
合計	124,395	97,949	81,676	68,819

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、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2021年6月30日，本集團物業管理在管項目中，其中在管面積約48.1百萬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49.1%。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。2021年上半年，本集團淨新增物業管理合約建築面積約42.7百萬平方米，其中大灣區項目合約建築面積增加約6.7百萬平方米，其他城市項目合約建築面積增加約36.0百萬平方米。

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							
	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	43,781	44.7	341,193	46.7	19,647	40.6	237,224	55.9
非住宅物業	54,168	55.3	389,284	53.3	28,706	59.4	187,407	44.1
合計	<u>97,949</u>	<u>100.0</u>	<u>730,477</u>	<u>100.0</u>	<u>48,353</u>	<u>100.0</u>	<u>424,631</u>	<u>100.0</u>

得益於我們一直致力通過自主外拓及收併購實現的外部增長，我們的住宅物業在管面積由截至2020年6月30日的約19.6百萬平方米增至截至2021年6月30日的約43.8百萬平方米。我們認為，增加住宅物業的在管面積，可為我們進一步提升增值服務收入創造更大的空間，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							
	2021年				2020年			
	在管面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %	在管面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
時代中國集團 ⁽¹⁾	22,556	23.0	270,125	37.0	19,655	40.6	226,805	53.4
第三方物業開發商 ⁽²⁾	75,393	77.0	460,352	63.0	28,698	59.4	197,826	46.6
合計	<u>97,949</u>	<u>100.0</u>	<u>730,477</u>	<u>100.0</u>	<u>48,353</u>	<u>100.0</u>	<u>424,631</u>	<u>100.0</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由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2020年6月30日的59.4%上升至截至2021年6月30日的77.0%，管理外拓的物業所產生的收入由2020年上半年的人民幣197.8百萬元增加至2021年上半年的人民幣460.4百萬元。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，2021年上半年非業主增值服務的收入較2020年同期的人民幣185.4百萬元下降8.3%至約人民幣170.0百萬元，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			
	2021年		2020年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
協銷服務	100,284	59.0	110,021	59.3
施工現場服務	17,424	10.2	19,565	10.6
開荒清潔服務	17,587	10.3	28,602	15.4
城市更新項目服務	20,740	12.2	16,500	8.9
房屋中介服務	13,956	8.3	10,686	5.8
合計	<u>169,991</u>	<u>100.0</u>	<u>185,374</u>	<u>100.0</u>

截至2021年6月30日，我們為15項城市更新項目提供物業管理與增值服務，服務內容包括清潔、安保、運營管理及租戶管理。城市更新項目不僅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。

房屋中介服務由時代鄰里傾力打造，為房地產企業提供整合營銷服務，如渠道分銷、銷售代理、整合營銷推廣等等。2021年上半年，房屋中介服務收入達至約人民幣14.0百萬元，主要由於我們為時代中國集團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。

下表載列所示期間社區增值服務的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	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	43,434	24.4	26,886	52.8
生活服務	134,755	75.6	24,074	47.2
合計	<u>178,189</u>	<u>100.0</u>	<u>50,960</u>	<u>100.0</u>

2021年上半年，社區增值服務收入較2020年同期的約人民幣51.0百萬元增加249.4%至約人民幣178.2百萬元，主要由於我們物業管理在管建築面積的規模擴大、服務用戶大幅增長及生活服務業務類型愈加多樣化所致。

2021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。開設美居線下門店，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2020年同期增加459.3%至約人民幣134.8百萬元。

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。

下表載列所示期間其他專業服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	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	37,065	44.4	12,850	31.4
電梯服務	20,354	24.4	9,354	22.8
城市公共服務	26,065	31.2	18,783	45.8
合計	83,484	100.0	40,987	100.0

2021年上半年，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12.9百萬元增加至約人民幣37.1百萬元。

2021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2021年6月30日，我們新獲取城市公共服務項目12個，新增總合約金額約人民幣91.4百萬元，年化合約金額約人民幣29.4百萬元。

行業回顧

2021年，物業管理行業繼續以擴張規模為主。行業數據顯示，今年上半年物業管理行業收併購金額已經超過去年全年，龍頭企業依靠自身強大的資金實力持續擴張，行業集中度不斷提高。此外，行業的收併購標的也不再局限於物業管理公司，而是向下游增值服務與城市服務進一步延伸。在資金方面，由於聯交所計劃提高上市門檻，小型物業企業加速推進上市進程，預計全年上市潮的態勢仍將持續。基於資本的助力以及各企業分拆獨立上市後的高效運作，預計物業管理行業競爭將愈趨激烈，企業需要明確戰略方向，保持戰略定力，適時佈局多元發展，保持長期穩健增長。

物業管理企業紛紛探索發展之餘，政策方面亦利好不斷。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、健全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。此外，「十四五」規劃中六次提及物業管理，分別涉及生活服務業品質化發展、全面推進鄉村振興、鞏固脫貧攻堅成果、提高城市治理水平、健全社區管理和服務機制以及構建綠色政策發展體系等方面，打開了物業管理行業發展的想象空間。

「十四五」開啟新格局，中國邁入新的發展階段。目前，中國的發展仍然處於重要戰略機遇期，在國際環境日益複雜，全球經濟發展不確定性明顯增加的背景下，構建新發展格局成為重中之重。物業服務企業作為基層治理的重要參與者，在維護安定和諧、提供就業崗位方面發揮了重大作用，對做好「六穩」工作、落實「六保」任務意義重大。未來，物業服務企業將積極把握時代機遇，整合優勢資源，為改善人民生活品質，實現高質量發展貢獻一份自己的力量！

未來展望

2021年是充滿機遇和挑戰的一年，是發展的黃金時期。在政治、經濟、社會和技術不斷變化的背景下，物業管理行業的格局將發生劇烈的變化。

受疫情影響，當前全球經濟復甦緩慢，通脹壓力不斷增大。在此背景下，製造業與消費行業發展受到限制，而作為基層治理重要組成部分的物業管理行業，則處於服務社會、體現價值的重要時點，物業管理行業的重要性進一步凸顯。

2021年上半年，行業利好政策不斷出台，這既是行業發展的動力之源，也賦予了行業更多的責任。「十四五」時期，中國進入新的發展階段，物業管理行業也有了新的定位—從單純的物管服務到融入基層治理，從社區到廣闊的城市空間，物業企業的角色不斷嬗變，服務內容不斷豐富，服務能力不斷提升。

同時，政府對於物業管理行業的要求也在不斷提高。近期，住房和城鄉建設部等八部委聯合發佈《關於持續整治規範房地產秩序的通知》，重點整治房地產開發、房屋買賣、房屋租賃和物業服務等領域人民群眾反映強烈、社會高度關注的問題。在此背景下，儘管市場情緒有所波動，但從長期來看物業管理行業發展得到規範，劣質公司將加速退出，有利於合規運作的上市公司進一步整合行業。回顧年初十部委聯合發文，政策明確表示支持物業服務企業兼併重組，推動物業服務規模化、品牌化經營，提升整體服務水平。因此，十部委發文與八部委發文正是一體兩面，行業整合與規範發展是大勢所趨。

整合後的物業管理行業將在城市治理中發揮更大作用。習近平總書記指出，「城市管理應該像繡花一樣精細」。近年來，物業管理企業積極佈局城市公服領域，以環衛服務為切入點，將原有的社區物業管理模式加以升級改造，延伸到城市公共空間。「十四五」規劃提出，要堅持黨建引領、重心下移、科技賦能，不斷提升城市治理科學化精細化智能化水平，推進市域社會治理現代化。在可預見的將來，物業管理企業將積極探尋融入城市治理之路，為新型城鎮化貢獻自己的一份力量。

儘管物業管理行業已經發展數十年，但其實真正的比賽才剛剛開始。伴隨著上市企業不斷增多，行業集中度也不斷提升，賽道的競爭將愈發激烈。在行業同質化的今天，如何走出差異化發展之路，拿到下一輪比賽的門票，將是物業管理企業未來的重點工作。

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。本集團收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣702.0百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,162.1百萬元，增加約人民幣460.1百萬元，增幅約為65.5%，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運營分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣 百萬元	佔比 %	人民幣 百萬元	佔比 %
物業管理服務	730.5	62.9	424.6	60.5
非業主增值服務	170.0	14.6	185.4	26.4
社區增值服務	178.2	15.3	51.0	7.3
其他專業服務	83.4	7.2	41.0	5.8
合計	<u>1,162.1</u>	<u>100.00</u>	<u>702.0</u>	<u>100.00</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於2021年6月30日，物業管理服務收入達到約人民幣730.5百萬元，佔本集團總收入的62.9%。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協銷服務和開荒清潔服務的收入有所下降導致。來自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

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2021年6月30日止六個月，本集團總銷售成本為約人民幣812.5百萬元，較2020年同期約人民幣502.9百萬元上升約人民幣309.6百萬元或約61.6%。銷售成本增長率低於收入增長率，主要因為經營成本管控與項目管理流程標準化持續進行且取得有效結果。

毛利及毛利率

基於上述原因，本集團毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣199.1百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣349.7百萬元，增加約人民幣150.6百萬元，增幅約為75.6%。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	%	%
物業管理服務	27.7	26.3
非業主增值服務	30.1	28.4
社區增值服務	44.0	52.1
其他專業服務	21.1	20.5
綜合毛利率	30.1	28.4

截至2021年6月30日止六個月，本集團毛利率同比上升1.7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1.4個百分點，主要是由於我們成功推行成本控制措施，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。

我們的非業主增值服務毛利率上升1.7個百分點，主要是房屋中介服務業務增長以及擴大城市更新服務，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8.1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，毛利率有所減少。

我們的其他專業服務毛利率上升0.6個百分點，主要是由於我們業務規模逐步擴大所致。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣9.3百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣18.6百萬元，增加約人民幣9.3百萬元，增幅約為100.0%。該增加主要歸因於銀行利息以及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6月30日止六個月，本集團行政開支總額為約人民幣119.9百萬元，較截至2020年6月30日止六個月之約人民幣70.3百萬元上升約人民幣49.6百萬元或約70.6%，該增加主要是由於業務擴張從而開支增加所致。

其他開支

本集團的其他開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元下降至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣0.1百萬元，減少約人民幣2.0百萬元，降幅約為95.2%。該開支的減少主要歸因於非經營性支出減少。

融資成本

本集團的融資成本由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣10.1百萬元，下降至截至2021年6月30日止六個月約人民幣2.2百萬元減少人民幣約7.9百萬元，降幅約78.2%。該開支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，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6月30日止六個月，本集團上半年的所得稅為約人民幣55.4百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣34.6百萬元)。該增加主要是由於應課稅收入增加。

期間利潤

截至2021年6月30日止六個月，本集團的淨利潤為約人民幣166.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月之約人民幣84.2百萬元增長約人民幣82.6百萬元或約98.1%。

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6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣96.5百萬元，較2020年12月31日的約人民幣51.9百萬元增加約人民幣44.6百萬元，主要是由於有業務擴張，通過收購公司增加了固定資產。

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2021年6月30日，本集團的應收貿易款項約人民幣756.9百萬元，較2020年12月31日的約人民幣574.1百萬元增加了約人民幣182.8百萬元或31.8%，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2020年12月31日的約人民幣260.1百萬元減少1.7%至截至2021年6月30日的約人民幣255.8百萬元。

應付貿易款項

於2021年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣364.4百萬元，較2020年12月31日止的約人民幣275.5百萬元增加了約人民幣88.9百萬元或32.3%，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370.1百萬元增加約21.2%至截至2021年6月30日的約人民幣448.5百萬元，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2021年6月30日止六個月，本集團維持優良財務狀況。

於2021年6月30日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.96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)。淨負債比率相當於計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2021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2021年6月30日，本集團概無財務擔保。

資產抵押

於2021年6月30日，本集團概無資產作抵押。

或然負債

於2021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2021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

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」)與成都合達於2021年4月16日訂立股權轉讓協議，廣州市時代物業以人民幣194,492,100元的代價收購成都合達的31%股本權益。成都合達聯行物業服務有限公司(「合達物業」)為成都合達全資子公司，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，有關收購完成後，廣州市時代物業累計持有成都合達的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2020年12月11日的公告及2021年4月16日的公告。

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2021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2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020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：

所得款項擬定用途	於2021年6月30日 所得款項實際用途 (包括預留金額)
— 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%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；
— 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；	— 合計所得款項淨額約8.5%或67,240,235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，而餘額將於2022年12月31日前繼續作擬定用途；
— 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2%或15,649,130港元已用於進一步發展一站式服務平台，而餘額將於2022年12月31日前繼續作擬定用途；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，惟將於2022年12月31日前繼續作擬定用途。

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：

	於2021年6月30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54.5%或424,501,567港元已用於潛在戰略投資及收購機會，而餘額將於2021年度繼續作擬定用途；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，惟將於2021年度繼續作擬定用途。

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)配售及認購股票所得款項淨額的餘下部份將於2021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6月30日，本集團擁有10,664名全職僱員（2020年6月30日：8,949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》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，於截至2021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2021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2021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2021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2021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。

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8月11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。