

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12月31日止年度之業績公告**

**及**

**建議修訂組織章程大綱及細則**

#### **年度業績摘要**

- 年度收入約為人民幣2,606.0百萬元，同比減幅約4.2%。
- 年度毛利約為人民幣555.9百萬元，同比減幅約25.1%。
- 年度淨虧損約為人民幣199.6百萬元。年度核心淨利潤(不包括非經常性開支)約為人民幣162.1百萬元，同比減幅約54.6%。
- 截至2022年12月31日，物業管理服務總合約建築面積約為134.1百萬平方米，較截至2021年12月31日約132.0百萬平方米增長約1.6%。
- 董事會建議截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣2.2分。

#### **建議修訂組織章程大綱及細則**

為(其中包括)使組織章程大綱及細則符合自2022年1月1日起生效的上市規則修訂的新要求，董事會建議於即將舉行的股東週年大會上向股東提呈一項特別決議案，以批准修訂現有組織章程大綱及細則，並採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則，以取代及廢除現有組織章程大綱及細則。

## 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12月31日止年度(「年度」或「報告期」)之綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數據如下：

### 綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

|   | 附註 | 2022年<br>人民幣千元          | 2021年<br>人民幣千元        |
|---|----|-------------------------|-----------------------|
| 收入  | 4  | 2,606,042               | 2,719,747             |
| 銷售成本                                      |    | <u>(2,050,148)</u>      | <u>(1,977,687)</u>    |
| 毛利  |    | 555,894                 | 742,060               |
| 其他收入及收益                                   | 5  | 28,181                  | 38,108                |
| 銷售及市場推廣成本                                 |    | (30,746)                | (20,561)              |
| 行政開支                                      |    | (341,740)               | (279,224)             |
| 金融及合同資產減值虧損淨額                             |    | (372,226)               | (10,443)              |
| 其他開支                                      |    | (82,748)                | (28,281)              |
| 融資成本                                      | 7  | (1,076)                 | (3,348)               |
| 分佔聯營公司溢利及虧損                               |    | <u>(3,885)</u>          | <u>5,482</u>          |
| 除稅前(虧損)/利潤                                | 6  | (248,346)               | 443,793               |
| 所得稅減免/(開支)                                | 8  | <u>48,751</u>           | <u>(109,656)</u>      |
| 年度(虧損)/利潤                                 |    | <u><u>(199,595)</u></u> | <u><u>334,137</u></u> |
| 下列各項應佔：                                   |    |                         |                       |
| 母公司擁有人                                    |    | (213,627)               | 308,000               |
| 非控股權益                                     |    | <u>14,032</u>           | <u>26,137</u>         |
|   |    | <u><u>(199,595)</u></u> | <u><u>334,137</u></u> |
| 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利<br>基本及攤薄(以每股人民幣分列示) | 10 | <u><u>(22)</u></u>      | <u><u>31</u></u>      |

## 綜合全面收入表

截至2022年12月31日止年度

|                             | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元  |
|-----------------------------|------------------|-----------------|
| 年度(虧損)／利潤                   | <u>(199,595)</u> | <u>334,137</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(虧損)／收入：  |                  |                 |
| 換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額           | <u>(104,345)</u> | <u>21,801</u>   |
| 於後續期間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>106,043</u>   | <u>(35,455)</u> |
| 年度其他全面收入／(虧損)               | <u>1,698</u>     | <u>(13,654)</u> |
| 年度全面(虧損)／收入總額               | <u>(197,897)</u> | <u>320,483</u>  |
| 下列各項應佔：                     |                  |                 |
| 母公司擁有人                      | (211,929)        | 294,346         |
| 非控股權益                       | <u>14,032</u>    | <u>26,137</u>   |
|                             | <u>(197,897)</u> | <u>320,483</u>  |

# 綜合財務狀況表

2022年12月31日

|                | 附註 | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元   |
|----------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                  |                  |
| 物業、廠房及設備       |    | 92,607           | 95,216           |
| 使用權資產          |    | 10,499           | 15,911           |
| 商譽             | 11 | 485,185          | 562,909          |
| 其他無形資產         |    | 221,321          | 253,693          |
| 於聯營公司的投資       |    | 68,947           | 72,522           |
| 遞延稅項資產         |    | 113,609          | 20,949           |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 5,883            | 6,939            |
| 非流動資產總額        |    | <u>998,051</u>   | <u>1,028,139</u> |
| <b>流動資產</b>    |    |                  |                  |
| 存貨             |    | 3,371            | 1,435            |
| 應收貿易款項         | 12 | 800,475          | 1,139,996        |
| 合同資產           |    | –                | 10,178           |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 303,591          | 263,334          |
| 受限制銀行存款        |    | 13,036           | 11,324           |
| 現金及現金等價物       |    | 810,359          | 814,329          |
| 流動資產總額         |    | <u>1,930,832</u> | <u>2,240,596</u> |
| <b>流動負債</b>    |    |                  |                  |
| 應付貿易款項         | 13 | 560,436          | 569,447          |
| 其他應付款項及應計項目    |    | 376,747          | 371,544          |
| 合同負債           | 4  | 79,040           | 128,025          |
| 租賃負債           |    | 6,602            | 8,790            |
| 應付稅款           |    | 51,059           | 72,903           |
| 政府補助           |    | 324              | 1,915            |
| 流動負債總額         |    | <u>1,074,208</u> | <u>1,152,624</u> |
| 流動資產淨值         |    | <u>856,624</u>   | <u>1,087,972</u> |
| 資產總額減流動負債      |    | <u>1,854,675</u> | <u>2,116,111</u> |

綜合財務狀況表(續)

2022年12月31日

|                   | 附註 | 2022年<br>人民幣千元          | 2021年<br>人民幣千元          |
|-------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 資產總額減流動負債         |    | <u>1,854,675</u>        | <u>2,116,111</u>        |
| 非流動負債             |    |                         |                         |
| 租賃負債              |    | 7,607                   | 13,537                  |
| 政府補助              |    | -                       | 6                       |
| 遞延稅項負債            |    | 35,439                  | 43,757                  |
| 就非控股權益簽發認沽期權的金融負債 |    | <u>121,641</u>          | <u>125,442</u>          |
| 非流動負債總額           |    | <u>164,687</u>          | <u>182,742</u>          |
| 資產淨值              |    | <u><u>1,689,988</u></u> | <u><u>1,933,369</u></u> |
| 權益                |    |                         |                         |
| 母公司擁有人應佔權益        |    |                         |                         |
| 股本                | 14 | 8,868                   | 8,868                   |
| 持作股份獎勵計劃的股份       |    | (22,198)                | (22,198)                |
| 儲備                |    | <u>1,583,274</u>        | <u>1,838,121</u>        |
|                   |    | <u>1,569,944</u>        | <u>1,824,791</u>        |
| 非控股權益             |    | <u>120,044</u>          | <u>108,578</u>          |
| 權益總額              |    | <u><u>1,689,988</u></u> | <u><u>1,933,369</u></u> |

## 財務報表附註

### 1. 公司及集團資料

#### 一般資料

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

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

董事認為，本公司的直接控股公司為卓源創投有限公司(其於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立)，且最終控股公司為佳名投資有限公司(「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集團截至2022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。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象過半數投票或類似權利，則本集團於評估是否對投資對象擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

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

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

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

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

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

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 國際財務報告準則第3號修訂本              | 參考概念框架   |
| 國際會計準則第16號修訂本               | 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項   |
| 國際會計準則第37號修訂本               | 繁苛合約－履行合約的成本   |
| 2018年至2020年國際財務<br>報告準則年度改進 | 國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、<br>國際財務報告準則第16號相關說明示例及<br>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等綜合財務報表產生重大財務影響。

### 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經營分部資料。因此，概無提呈經營分部資料。

#### 地理資料

本集團的外部客戶收入僅來自其於中國內地的運營。除本集團金額為16,000港元(相當於約人民幣14,000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3,051,000港元(相當於約人民幣2,676,000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

概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12月31日止年度收入的10%或以上。而截至2021年12月31日止年度，時代中國控股有限公司(「時代中國」)及其附屬公司(「時代中國集團」)的收入佔本集團收入的21.7%。

### 4. 收入、合同負債

#### 客戶合約收入

##### (a) 分拆收入資料

|            | 2022年<br>人民幣千元          | 2021年<br>人民幣千元          |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 隨時間轉移服務：   |                         |                         |
| 物業管理服務     | 1,860,337               | 1,576,671               |
| 社區增值服務     | 317,499                 | 437,639                 |
| 非業主增值服務    | 141,795                 | 367,598                 |
| 專業服務       | 140,701                 | 145,387                 |
|            | <u>2,460,332</u>        | <u>2,527,295</u>        |
| 於某一時點轉移貨品： |                         |                         |
| 社區增值服務     | 61,106                  | 109,505                 |
| 非業主增值服務    | 14,963                  | 29,318                  |
| 專業服務       | 69,641                  | 53,629                  |
|            | <u>145,710</u>          | <u>192,452</u>          |
|            | <u><u>2,606,042</u></u> | <u><u>2,719,747</u></u> |



## 合同負債

本集團確認以下與收入相關的合同負債：

|       | 12月31日        |                | 1月1日           |
|-------|---------------|----------------|----------------|
|       | 2022年         | 2021年          | 2021年          |
|       | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 合同負債  |               |                |                |
| — 第三方 | <b>72,707</b> | 126,448        | 122,620        |
| — 關聯方 | <b>6,333</b>  | 1,577          | 9,111          |
|       | <b>79,040</b> | <b>128,025</b> | <b>131,731</b> |

本集團的合同負債主要來自尚未提供相關服務的預收客戶款項。合同負債於2022年及2021年有所減少乃主要由於於年末就提供物業管理服務而自客戶收取的短期墊款有所減少所致。

下表顯示計入報告期初合同負債而於本報告期內確認的收入金額：

|        | 2022年          | 2021年          |
|--------|----------------|----------------|
|        | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 物業管理服務 | <b>106,702</b> | <b>100,142</b> |

## (b) 履約責任

下文概述有關本集團履約責任的資料：

### 物業管理服務

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

### 社區增值服務

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

停車位和二手房屋經紀佣金於買方／承租人與賣方／出租人簽立具有法律約束力的協議並履行履約責任的時間點確認。付款通常於向客戶提供服務時到期支付。

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

### 非業主增值服務

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

經紀服務方面，本集團向物業開發商提供協助銷售及租賃服務。房屋代理服務經紀佣金於買方／承租人與賣方／出租人簽立具有法律約束力的協議並履行履約責任的時間點確認。

與非業主增值服務有關的付款通常於向客戶提供服務時到期支付。

### 專業服務

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

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

## 5. 其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

|                        | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入                 | 1,848          | 3,837          |
| 出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益 | 3,069          | 5,328          |
| 政府補助                   | 4,305          | 18,707         |
| 增值稅稅務優惠及豁免             | 12,194         | 7,654          |
| 認沽期權的公允價值收益            | 3,801          | —              |
| 其他                     | 2,964          | 2,582          |
|                        | <u>28,181</u>  | <u>38,108</u>  |

本集團獲得的政府補助主要為抗疫補助及僱傭補助。概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

## 6. 除稅前(虧損)/利潤

本集團除稅前(虧損)/利潤乃經扣除/(計入)以下各項後所達致：

|                         | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| 已提供服務成本*                | 1,954,777        | 1,863,763      |
| 已銷售存貨成本                 | 95,371           | 113,924        |
| 物業、廠房及設備折舊              | 18,557           | 17,718         |
| 使用權資產折舊                 | 5,111            | 6,816          |
| 其他無形資產攤銷                | 52,121           | 41,239         |
| 研發成本：                   |                  |                |
| 當前年度支出                  | 27,595           | 4,739          |
| 已攤銷遞延支出**               | 4,102            | 2,407          |
| 核數師薪酬                   | 2,931            | 2,699          |
| 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                   | 918,264          | 804,561        |
| 退休金計劃供款***              | 109,744          | 87,005         |
| 以股權結算的股份獎勵計劃開支          | 1,793            | 3,921          |
| 減：其他無形資產資本化金額           | —                | (20,669)       |
|                         | <u>1,029,801</u> | <u>874,818</u> |

本集團除稅前(虧損)/利潤乃經扣除/(計入)以下各項後所達致：(續)

|                         | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 商譽減值****                | 80,770         | -              |
| 其他無形資產減值****            | 776            | -              |
| 金融及合同資產已確認的減值虧損淨額       |                |                |
| －應收貿易款項                 | 358,345        | 10,832         |
| －合同資產                   | 7,858          | (389)          |
| －預付款項、按金及其他應收款項         | 6,023          | -              |
|                         | <u>372,226</u> | <u>10,443</u>  |
| 租賃開支                    |                |                |
| －短期租賃                   | 17,641         | 15,298         |
| －低價值資產租賃                | 670            | 837            |
|                         | <u>18,311</u>  | <u>16,135</u>  |
| 因與業務合併有關的合約終止而支付的賠償**** | <u>-</u>       | <u>30,000</u>  |

\* 年度內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859,533,000元(2021年：人民幣716,919,000元)。該等金額也包括在上文披露的各個開支項目中。

\*\* 於行政開支內確認的已攤銷遞延支出亦計入其他無形資產攤銷。

\*\*\* 並無已沒收供款可由本集團作為僱主用以減低現有供款水平。

\*\*\*\* 此等項目包括在綜合損益表「其他開支」中。

## 7. 融資成本

|             | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 租賃負債的利息開支   | 968            | 1,252          |
| 收入合約產生的利息開支 | 108            | 2,096          |
|             | <u>1,076</u>   | <u>3,348</u>   |

## 8. 所得稅減免／(開支)

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，因其於年度內並無於香港產生任何應評稅利潤。

本集團於中國內地經營的附屬公司須就報告期按25%的中國企業所得稅(「企業所得稅」)稅率納稅。於2022年及2021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。

|             | 2022年<br>人民幣千元         | 2021年<br>人民幣千元        |
|-------------|------------------------|-----------------------|
| 即期所得稅       | 52,558                 | 110,326               |
| 遞延所得稅       | <u>(101,309)</u>       | <u>(670)</u>          |
| 年內(減免)／稅費總額 | <u><u>(48,751)</u></u> | <u><u>109,656</u></u> |

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在司法管轄區法定稅率計算的適用於除稅前(虧損)／利潤的稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

|                        | 2022年                  |                    | 2021年                 |                    |
|------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|                        | 人民幣千元                  | %                  | 人民幣千元                 | %                  |
| 除稅前(虧損)／利潤             | <u>(248,346)</u>       |                    | <u>443,793</u>        |                    |
| 按法定稅率計算的稅費             | (62,087)               | 25.0               | 110,948               | 25.0               |
| 地方部門頒佈的較低稅率            | (2,761)                | 1.1                | (10,471)              | (2.4)              |
| 合資格開支稅務優惠              | (2,020)                | 0.8                | (1,498)               | (0.3)              |
| 分佔聯營公司利潤及虧損            | 971                    | (0.4)              | (1,371)               | (0.3)              |
| 不可扣稅開支                 | 19,609                 | (7.9)              | 6,727                 | 1.5                |
| 未確認的稅項虧損               | 429                    | (0.2)              | 371                   | 0.1                |
| 中國附屬公司未分配利潤之稅項         | 1,083                  | (0.4)              | 4,950                 | 1.1                |
| 稅率降低對年初遞延稅項之影響         | <u>(3,975)</u>         | <u>1.6</u>         | <u>—</u>              | <u>—</u>           |
| 按本集團實際稅率計算的<br>(減免)／稅費 | <u><u>(48,751)</u></u> | <u><u>19.6</u></u> | <u><u>109,656</u></u> | <u><u>24.7</u></u> |

應佔聯營公司之稅項為人民幣133,000元(2021年：人民幣1,126,000元)已計入綜合損益表之「分佔聯營公司溢利及虧損」內。

## 9. 股息

董事會建議截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣2.2分(2021年：人民幣4.7分)。合計人民幣21,685,000元(2021年：人民幣46,327,000元)。

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

## 10. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年度(虧損)/利潤以及年度內不包括庫存股在內已發行普通股的加權平均數982,323,000股(2021年：982,323,000股)計算。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

|                            | 2022年            | 2021年          |
|----------------------------|------------------|----------------|
| 盈利                         |                  |                |
| 母公司普通權益持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元) | <u>(213,627)</u> | <u>308,000</u> |
| 股份                         |                  |                |
| 年內已發行普通股的加權平均數(以千計)        | <u>982,323</u>   | <u>982,323</u> |
| 每股(虧損)/盈利                  |                  |                |
| 基本及攤薄(每股人民幣分)              | <u>(22)</u>      | <u>31</u>      |

由於計及就股份獎勵計劃持有的股份的情況下，每股攤薄(虧損)/盈利金額有所減少/增加，故就股份獎勵計劃持有的股份對年內每股基本(虧損)/盈利具有反攤薄效應，於計算每股攤薄(虧損)/盈利時忽略不計。

## 11. 商譽

|                | 2022年<br>人民幣千元        | 2021年<br>人民幣千元        |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 於1月1日之成本及賬面值   | 562,909               | 283,957               |
| 收購附屬公司         | 3,046                 | 278,952               |
| 年內減值           | <u>(80,770)</u>       | <u>—</u>              |
| 於12月31日之成本及賬面值 | <u><b>485,185</b></u> | <u><b>562,909</b></u> |
| 於12月31日：       |                       |                       |
| 成本             | 565,955               | 562,909               |
| 累計減值           | <u>(80,770)</u>       | <u>—</u>              |
| 賬面淨值           | <u><b>485,185</b></u> | <u><b>562,909</b></u> |

### 商譽減值測試

本集團透過業務合併取得的商譽被分配至十個現金產生單位(「現金產生單位」)以進行減值測試。該等現金產生單位的可收回金額乃使用基於管理層編製的五年期財務預算的現金流量預測計算使用價值釐定。

## 12. 應收貿易款項

|            | 2022年<br>人民幣千元          | 2021年<br>人民幣千元          |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 關聯方(附註(a)) | 669,064                 | 761,565                 |
| 第三方(附註(b)) | <u>505,424</u>          | <u>398,085</u>          |
|            | <u><b>1,174,488</b></u> | <u><b>1,159,650</b></u> |
| 減值         | <u>(374,013)</u>        | <u>(19,654)</u>         |
|            | <u><b>800,475</b></u>   | <u><b>1,139,996</b></u> |

附註：

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

本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。本集團應收貿易款項的信貸集中風險披露於即將公佈的本公司年度報告內之本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。應收貿易款項為不計息。

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：

|      | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元   |
|------|----------------|------------------|
| 一年以內 | 699,595        | 1,013,727        |
| 一至兩年 | 67,272         | 119,164          |
| 兩至三年 | 31,241         | 5,639            |
| 三至四年 | 2,167          | 1,256            |
| 四至五年 | 200            | 210              |
|      | <u>800,475</u> | <u>1,139,996</u> |

應收貿易款項減值虧損撥備的變動如下：

|           | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 年初        | 19,654         | 11,974         |
| 已確認的減值虧損  | 358,345        | 10,832         |
| 撇銷為不可收回款項 | <u>(3,986)</u> | <u>(3,152)</u> |
| 年末        | <u>374,013</u> | <u>19,654</u>  |



### 13. 應付貿易款項

於各報告期末基於發票日期的應付貿易款項賬齡分析如下：

|      | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 一年以內 | 393,294        | 495,195        |
| 一年以上 | 167,142        | 74,252         |
|      | <u>560,436</u> | <u>569,447</u> |

應付貿易款項包括須於60日內償還的應付關聯方的應付款項人民幣4,498,000元(2021年：人民幣2,518,000元)。有關應付關聯方的應付貿易款項的進一步詳情載於本公司即將刊發之年度報告中本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表。

應付貿易款項為無抵押及不計息，且通常按60日期限結算。

### 14. 股本

|  | 2022年                | 2021年                |
|--|----------------------|----------------------|
| 法定：  |                      |                      |
| 2,000,000,000股(2021年：2,000,000,000股)<br>每股面值0.01港元的普通股 | <u>20,000,000港元</u>  | <u>20,000,000港元</u>  |
| 已發行及繳足：  |                      |                      |
| 985,672,747股(2021年：985,672,747股)<br>每股面值0.01港元的普通股     | <u>9,856,727港元</u>   | <u>9,856,727港元</u>   |
| 相當於  | <u>人民幣8,868,000元</u> | <u>人民幣8,868,000元</u> |

## 主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的經審核年度業績。

2022年於本集團而言是充滿挑戰的一年。

國內COVID-19疫情反覆爆發，奧密克戎毒株席卷上海、廣州等多個重要的區域中心城市，人流、物流嚴重阻斷，商品與服務消費萎靡，中國整體社會經濟發展受到巨大影響。與此同時，中國房地產行業在下行周期中艱難築底，房地產投資和銷售持續低迷，房企流動性危機逐步蔓延，亦給本集團帶來巨大挑戰。

報告期內，本集團營業收入約人民幣2,606.0百萬元，毛利約為人民幣555.9百萬元，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣213.6百萬元，核心淨利潤約為人民幣162.1百萬元。在宏觀經濟與行業週期雙重壓力疊加之下，時代鄰里迎難而上，堅持「長期主義」理念，選擇了兼顧規模與品質的平衡發展道路，積極調整自身業務結構，主動退出部分品質較差的項目，並暫停部分帳面利潤率高但回款狀況較差的非業主增值業務。同時，本集團多措並舉，積極向重點企業客戶加快催收力度，緊抓回款，努力實現了經營性淨現金流的改善。

### 兩大核心業務持續穩健發展

本集團以「4321」核心戰略為指導，繼續深耕於四大核心城市群，聚焦經濟高增長地區。

2022年，經過市場拓展團隊的不懈努力和運營團隊的深度審視，本集團物業管理規模實現穩步增長，項目佈局集中度進一步提升。在市場化、獨立化的道路上，我們不斷錘煉自主拓展能力，報告期內，時代鄰里第三方自主拓展合約面積約1,985萬平方米。同時，我們對項目持續汰舊換新，本集團於一二線城市的管理規模佔總在管建築面積（「**建築面積**」）的75.0%。

在業態佈局方面，我們通過整合多業態品牌資源，賦能三大核心業態，實現多點開花協同發展。於住宅業態，我們持續提升核心城市群的管理密度；於產業園業態，持續加強與大業主的合作深度，全年度新增六家大業主合作關係；於

公建業態，我們積極做寬服務廣度，在現有公建管理規模基礎上，新增廣州南沙天后宮、潮州供電局等細分業態代表項目。

依託於全生命週期「科技+服務」平台，時代鄰里進一步挖掘在管社區價值。我們結合鄰里邦APP、小程序等多矩陣進行用戶運營，完善用戶畫像，不斷升級業務發展模式，豐富服務產品矩陣。美居業務方面，我們通過開設品牌形象店，打通線下與線上消費場景，促進流量轉化。積極應對房地產市場下行環境，突破存量市場，探索自營業務，培養了首家千萬級自營整裝門店。我們積極洞察業主需求，發揮物業企業近場優勢，開展社區團購及多種有償到家服務，面對多種生活場景，針對性設計與匹配產品套餐，為業主與客戶提供豐富的品質好物與生活服務。報告期內，社區增值服務收入錄得人民幣378.6百萬元。

### 聚焦服務品質，夯實物管基礎

時代鄰里始終恪守「品質讓客戶驚喜，服務讓客戶感動」的經營理念，以品質為先，驅動服務創新。2022年，我們啟動「初心計劃2.0」，聚焦服務、環境、工程與安全四個重點模塊，全方位提升社區生活品質；打造社區品牌IP活動「樂活節」、「美好創造節」，為業主創造豐富多彩的社區活動，加強時代鄰里與業主的連接，努力「讓更多人享受美好生活」。在廣州、上海、成都等地疫情輪番來襲時，時代鄰里一線員工積極投身疫情防控工作，協助完成數萬次核酸檢測，築牢了社區生命安全防护牆。

憑藉良好的品牌聲譽與經市場檢驗的服務品質，2022年本集團綜合實力獲北京中指信息技術研究院（「中指院」）評為中國物業服務百強企業第11位，並獲其頒發「中國物業服務百強企業成長性領先企業」、「中國住宅物業服務力優秀企業」、「中國物業服務ESG發展優秀企業」等獎項。同時，本集團獲得行業多個權威機構組織頒發的多個獎項，如：「2022粵港澳大灣區物業服務力百強企業TOP8」、「2022中國產業園區物業服務領先企業」、「2022中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2022中國物業服務滿意度優秀品牌」等，體現了市場與行業對本集團專業化、服務力等多方面的充分肯定。

### 內部運營持續升級，提質增效

本集團持續開展對內改革，促進管理高效化與精細化。在管理提效方面，圍繞對內管理系統化、對外服務平台化、數據中台一體化開展信息化系統提效工作，完成106個提效功能開發，提效14萬人天。在管理精細化方面，持續推進數

據治理工作，發掘數據資產價值，推動運營管控體系不斷完善，助力公司經營診斷與高效決策。

## 堅持綠色經營，履行社會責任

時代鄰里在環境、社會及管治(「ESG」)治理方面積極做出突破，深化企業治理、社會責任與環境保護的有機融合。年度內本集團成功獲取國際評級機構標準普爾的ESG評級，亦是國內首家獲得標準普爾ESG公開評級的物業企業。本集團亦積極在社區內推行減碳行動，發佈首份社區「減碳公約」，開展智慧節能改造行動、美好回收計劃等減碳生活季活動，呼籲業主關注生活中的碳排放，共建共創綠色社區。

## 未來展望

展望未來，黨的二十大報告與中央經濟工作會議已為國家發展指明方向，防疫政策優化給社會經濟與各行業的恢復創造了寬鬆友好的環境，針對上游房地產行業的積極表態和政策變化亦給市場提振了發展信心。在此背景下，與基層民生息息相關的物業管理行業將迎來更多發展機遇，物業企業更要不斷提升自身專業化水平與服務質量，持續探索細分服務賽道。

2023年，本集團將繼續秉持「長期主義」的理念，以積極的、變革的態度砥礪前行。

我們將貫徹「四個堅持」，堅持以優質服務贏得信任，不斷增強服務能力，豐富服務內涵，用心為業主「創造服務」，實現「讓更多人享受美好生活」的企業使命；堅持有質量的增長，銳意進取搶抓市場機遇，進一步提升自主拓展能力，深化拓展質量，提高管理密度；堅持經濟效益的優質提升，聚焦增值服務縱深發展，持續挖掘及滿足客戶的真實需求，探索具備前景的細分賽道業務，打造新的增長曲線；堅持優化組織賦能業務，積極推行組織改革，打造敏於變化，能夠快速迭代、靈活創新的人才團隊，夯實企業可持續發展根基，使組織的綜合能力持續能與企業的發展步伐相匹配。

踔厲奮發，篤行不怠。我們相信，只要我們堅持正確的戰略方向，終能穿越周期，找到自我生長的結構性力量。2023年是中國經濟復甦和追趕的一年，時代鄰里必將堅守信念，再接再厲，以扎實高質的發展成果，回饋我們的業主、股東、員工及合作夥伴們！

最後，本人僅代表董事會再次向鼎力支持本集團的全體股東、合作夥伴，向辛勤奉獻的全體員工致以最衷心的謝意！向給予本集團以厚愛與信任的全體業主與客戶，致以最真誠的敬意！

主席兼非執行董事  
白錫洪

2023年3月29日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 業務概覽

本集團是中國領先且快速發展的城市綜合服務運營商，為住宅、產業園、公建以及其他城市空間等多元化業態提供高質量的社區服務、城市服務與創新服務。2022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11位。

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12月31日，我們合約物業管理服務已覆蓋88個城市，在管物業管理項目(不含城市公共服務27個項目)956個，物業管理在管建築面積約118.7百萬平方米。此外，我們共有108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15.4百萬平方米，憑藉良好的質量與市場口碑，我們的在管規模不斷增加。

於2022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：

|                    | 截至12月31日止年度    |                |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                    | 2022年          |                | 2021年          |                |
|                    | 合約             | 在管             | 合約             | 在管             |
|                    | 建築面積           | 建築面積           | 建築面積           | 建築面積           |
|                    | 千平方米           | 千平方米           | 千平方米           | 千平方米           |
| 期初                 | 132,015        | 105,513        | 81,676         | 68,818         |
| 新業務 <sup>(1)</sup> | 20,551         | 28,920         | 27,713         | 20,350         |
| 收購 <sup>(2)</sup>  | -              | -              | 29,231         | 22,101         |
| 終止 <sup>(3)</sup>  | (18,424)       | (15,725)       | (6,605)        | (5,756)        |
| 期末                 | <u>134,142</u> | <u>118,708</u> | <u>132,015</u> | <u>105,513</u> |

附註：

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

2022年新業務項目亦包括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項目。

- (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：

|                     | 截至12月31日止年度        |                    |                    |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                     | 2022年              |                    | 2021年              |                    |
|                     | 合約<br>建築面積<br>千平方米 | 在管<br>建築面積<br>千平方米 | 合約<br>建築面積<br>千平方米 | 在管<br>建築面積<br>千平方米 |
| <b>大灣區</b>          |                    |                    |                    |                    |
| 廣州                  | 21,070             | 19,057             | 25,187             | 21,473             |
| 佛山                  | 13,216             | 12,159             | 12,213             | 9,181              |
| 珠海                  | 5,006              | 4,390              | 5,023              | 4,758              |
| 中山                  | 2,141              | 2,075              | 4,602              | 4,119              |
| 東莞                  | 3,641              | 2,950              | 3,285              | 2,627              |
| 肇慶                  | 2,925              | 2,284              | 3,224              | 2,617              |
| 惠州                  | 3,450              | 2,355              | 2,727              | 1,970              |
| 江門                  | 4,065              | 3,216              | 3,285              | 2,513              |
| 深圳                  | 139                | 139                | 139                | 139                |
| 小計                  | <u>55,653</u>      | <u>48,625</u>      | <u>59,685</u>      | <u>49,397</u>      |
| <b>其他地區</b>         |                    |                    |                    |                    |
| 東北地區 <sup>(1)</sup> | 336                | 336                | 210                | 210                |
| 華北地區 <sup>(2)</sup> | 2,111              | 2,111              | 2,122              | 2,038              |
| 華東地區 <sup>(3)</sup> | 20,828             | 20,255             | 17,286             | 16,624             |
| 華南地區 <sup>(4)</sup> | 11,844             | 9,383              | 13,056             | 5,794              |
| 華中地區 <sup>(5)</sup> | 11,315             | 9,394              | 9,456              | 7,727              |
| 西北地區 <sup>(6)</sup> | 4,101              | 3,120              | 2,912              | 1,891              |
| 西南地區 <sup>(7)</sup> | 27,954             | 25,484             | 27,288             | 21,832             |
| 小計                  | <u>78,489</u>      | <u>70,083</u>      | <u>72,330</u>      | <u>56,116</u>      |
| 合計                  | <u>134,142</u>     | <u>118,708</u>     | <u>132,015</u>     | <u>105,513</u>     |



附註：

以下僅列明我們在該地區擁有物業管理項目的省、市及自治區：

- (1) 東北地區包括：遼寧省、吉林省；
- (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、甘肅省、寧夏回族自治區；及
- (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2022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48.6百萬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41.0%。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，除聚焦於住宅、產業園與公建三大業態外，我們也管理商業物業、寫字樓、城市空間等其他業態，並致力於豐富我們所提供的服務類型。

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

|       | 截至12月31日止年度          |              |                  |              |                      |              |                  |              |
|-------|----------------------|--------------|------------------|--------------|----------------------|--------------|------------------|--------------|
|       | 2022年                |              |                  |              | 2021年                |              |                  |              |
|       | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>%      | 收入<br>(人民幣千元)    | 佔比<br>%      | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>%      | 收入<br>(人民幣千元)    | 佔比<br>%      |
| 住宅物業  | 68,890               | 58.0         | 939,297          | 50.5         | 48,765               | 46.2         | 777,677          | 49.3         |
| 非住宅物業 | 49,818               | 42.0         | 921,040          | 49.5         | 56,748               | 53.8         | 798,994          | 50.7         |
| 合計    | <u>118,708</u>       | <u>100.0</u> | <u>1,860,337</u> | <u>100.0</u> | <u>105,513</u>       | <u>100.0</u> | <u>1,576,671</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，收獲均衡及多樣化的業態佈局。截至2022年12月31日，住宅業態在管面積約68.9百萬平方米，在管規模中比重約為58.0%。年內住宅物業的管理收入所得約人民幣939.3百萬元，佔物業管理服務收入的約50.5%，較2021年同期增長約20.8%。我們認為，通過管理多元化業態而積累的經驗及知名度，將令我們可進一步擴大在管物業組合及客戶群，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：

|                         | 截至12月31日止年度          |              |                  |              |                      |              |                  |              |
|-------------------------|----------------------|--------------|------------------|--------------|----------------------|--------------|------------------|--------------|
|                         | 2022年                |              |                  |              | 2021年                |              |                  |              |
|                         | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>%      | 收入<br>(人民幣千元)    | 佔比<br>%      | 在管<br>建築面積<br>(千平方米) | 佔比<br>%      | 收入<br>(人民幣千元)    | 佔比<br>%      |
| 時代中國集團 <sup>(1)</sup>   | 30,186               | 25.4         | 639,749          | 34.3         | 24,916               | 23.6         | 568,786          | 36.1         |
| 第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> | 88,522               | 74.6         | 1,220,588        | 65.7         | 80,597               | 76.4         | 1,007,885        | 63.9         |
| 合計                      | <u>118,708</u>       | <u>100.0</u> | <u>1,860,337</u> | <u>100.0</u> | <u>105,513</u>       | <u>100.0</u> | <u>1,576,671</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由時代中國集團持有控股權益的物業開發商共同開發的物業。
- (2) 包括獨立於時代中國集團的外拓的物業以及時代中國集團與其他物業開發商共同開發的物業，時代中國集團並無持有該等物業的控股權益。外拓的物業亦包括由第三方建築公司建造的政府所有建築及其他公共物業。

外拓物業的物業管理在管建築面積所佔百分比由2021年的76.4%下降至2022年的74.6%，管理外拓的物業所產生的收入由2021年的人民幣1,007.9百萬元增加至2022年的人民幣1,220.6百萬元。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。

下表載列所示年度社區增值服務的收入明細：

|              | 截至12月31日止年度    |              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|              | 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 | 111,182        | 29.4         | 103,286        | 18.9         |
| 生活服務         | 267,423        | 70.6         | 443,858        | 81.1         |
| 合計           | <u>378,605</u> | <u>100.0</u> | <u>547,144</u> | <u>100.0</u> |

2022年社區增值服務收入較2021年同期的人民幣547.1百萬元減少30.8%至約人民幣378.6百萬元，主要防疫措施妨礙居民消費使美居業務規模縮小所致。

### 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年非業主增值服務的收入較2021年同期的人民幣396.9百萬元下降60.5%至約人民幣156.8百萬元。為應對中國房地產行市場的週期性下行，本集團出於謹慎考慮及平衡回款節奏，調節非業主增值服務的規模，使本年內協銷服務、開荒清潔服務及城市更新服務的收入有所下降。

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    |              |                |              |
|----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|          | 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     | 117,221        | 74.8         | 254,675        | 64.2         |
| 施工現場服務   | 14,863         | 9.5          | 37,754         | 9.5          |
| 開荒清潔服務   | 507            | 0.3          | 37,063         | 9.3          |
| 城市更新項目服務 | 9,204          | 5.9          | 38,106         | 9.6          |
| 房屋中介服務   | 14,963         | 9.5          | 29,318         | 7.4          |
| 合計       | <u>156,758</u> | <u>100.0</u> | <u>396,916</u> | <u>100.0</u> |

#### 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    |              |                |              |
|--------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|        | 2022年          |              | 2021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 | 53,435         | 25.4         | 102,084        | 51.3         |
| 電梯服務   | 75,529         | 35.9         | 46,153         | 23.2         |
| 城市公共服務 | 81,378         | 38.7         | 50,779         | 25.5         |
| 合計     | <u>210,342</u> | <u>100.0</u> | <u>199,016</u> | <u>100.0</u> |

2022年，我們深耕電梯銷售服務板塊，提供整梯銷售及安裝、電梯日常運維及保養服務，電梯服務收入從2021年同期約人民幣46.2百萬元增加至約人民幣75.5百萬元。

2022年，我們持續拓展城市公共服務項目，為該等項目提供市政環衛、安保巡邏、施工場地綜合管理以及綜合保潔等服務。於2022年12月31日，我們一共有城市公共服務項目27個，已簽訂總合約金額約人民幣294.3百萬元，年化合約金額約人民幣140.4百萬元。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入主要來源於物業管理服務、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2021年的人民幣2,719.7百萬元減少至2022年的人民幣2,606.0百萬元，減少人民幣113.7百萬元，降幅為4.2%，收入減少主要歸因於社區增值服務收入減少。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

|         | 截至12月31日止年度      |               |                  |               |
|---------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|         | 2022年            |               | 2021年            |               |
|         | 收入               | 佔比            | 收入               | 佔比            |
|         | (人民幣千元)          | %             | (人民幣千元)          | %             |
| 物業管理服務  | 1,860,337        | 71.4          | 1,576,671        | 58.0          |
| 社區增值服務  | 378,605          | 14.5          | 547,144          | 20.1          |
| 非業主增值服務 | 156,758          | 6.0           | 396,916          | 14.6          |
| 其他專業服務  | 210,342          | 8.1           | 199,016          | 7.3           |
| 合計      | <u>2,606,042</u> | <u>100.00</u> | <u>2,719,747</u> | <u>100.00</u> |

物業管理服務板塊仍是本集團的最大收入來源。2022年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,860.3百萬元，佔本集團總收入的71.4%。有關收入增長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。社區增值服務收入下降主要由於生活服務收入減少所致。非業主增值服務收入下降主要是協銷服務、城市更新項目服務及房屋中介服務的收入有所下降導致。其他專業服務收入增加主要由城市公共服務收入增加。

## 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2022年12月31日止年度，本集團開支總額為約人民幣2,050.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度之約人民幣1,977.7百萬元上升約人民幣72.5百萬元或約3.7%。該增加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2021年的人民幣742.1百萬元下降至2022年的人民幣555.9百萬元，減少約人民幣186.2百萬元，減幅約為25.1%，該減少主要歸因於非業主增值服務及社區增值服務業務規模下降所致。本集團毛利率由2021年的27.3%下降至2022年的21.3%，下降6.0個百分點，主要是由於業務結構調整，基礎員工薪酬調整，人力成本增加，導致毛利率整體下降。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

|         | 截至12月31日止年度 |       |
|---------|-------------|-------|
|         | 2022年       | 2021年 |
|         | %           | %     |
| 物業管理服務  | 21.9        | 26.7  |
| 社區增值服務  | 32.9        | 33.9  |
| 非業主增值服務 | 6.4         | 26.0  |
| 其他專業服務  | 6.9         | 16.1  |
| 綜合毛利率   | 21.3        | 27.3  |

我們的物業管理服務毛利率下降4.8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1.0個百分點，主要是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19.6個百分點，主要是由於受中國房地產市場的週期影響使協銷業務收入及毛利率下降。

我們的其他專業服務毛利率下降9.2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**

本集團其他收入由2021年的人民幣38.1百萬元下降至2022年的人民幣28.2百萬元，減少約人民幣9.9百萬元，降幅為26.0%。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12月31日止年度，本集團行政開支總額為約人民幣341.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度之約人民幣279.2百萬元上升約人民幣62.5百萬元或約22.4%。該增加主要是業務擴充從而開支增加所致。

### **金融及合同資產減值虧損淨額**

本集團的金融及合同資產減值虧損淨額由2021年的約人民幣10.4百萬元增加至2022年的約人民幣372.2百萬元，增加約人民幣361.8百萬元，增幅約3,464.4%。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2021年的約人民幣28.3百萬元上升至2022年的約人民幣82.7百萬元，增加約人民幣54.4百萬元，增幅為約192.2%。該開支的增加主要歸因於商譽減值損失增加。



## 融資成本

本集團的融資成本由2021年的約人民幣3.3百萬元，減少至2022年的約人民幣1.1百萬元，減少約人民幣2.2百萬元，跌幅約66.7%。該減少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12月31日止年度，本集團損益表上的所得稅減免為約人民幣48.8百萬元(2021年：所得稅開支為人民幣109.7百萬元)。該減少主要是由於應課稅收入減少。

## 母公司擁有人年度應佔核心淨利潤

母公司擁有人年度應佔淨利潤，除去非經常性開支(2022年起包含金融及合同資產、商譽減值撥備)後，2022年母公司擁有人年度應佔核心淨利潤約人民幣143.3百萬元(2021年：人民幣330.5百萬元)，減幅為56.6%。

## 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12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣92.6百萬元，較2021年底的人民幣95.2百萬元減少約人民幣2.6百萬元，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2022年12月31日，本集團的應收貿易款項約人民幣800.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣1,140.0百萬元減少了約人民幣339.5百萬元或29.8%，主要是由於計提金融資產減值損失增加。

## 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項從截至2021年12月31日的人民幣270.3百萬元增加14.5%至截至2022年12月31日的人民幣309.5百萬元，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12月31日，本集團的應付貿易款項約人民幣560.4百萬元，較2021年12月31日止的約人民幣569.4百萬元減少了約人民幣9.0百萬元或1.6%，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1.4%至截至2022年12月31日的約人民幣376.7百萬元，主要是由於本公司物業管理業務規模擴大。

## 財務狀況及資本架構

截至2022年12月31日止年度，本集團維持優良財務狀況。

於2022年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.80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)。淨負債比率相當於其他計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2022年及2021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2022年12月31日，本集團概無任何財務擔保。

## 資產抵押

於2022年12月31日，本集團概無資產作抵押。

## 或然負債

於2022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

本集團主要在中國運營，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

年度內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，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

報告期後並無發生其他重大事項。

## 上市所得款項淨額的用途

本公司股份於上市日期(即2019年12月19日)「上市日期」)以全球發售(「上市」)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12月31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：

| 於2022年12月31日                    |     |             |                   |                  |                  |
|---------------------------------|-----|-------------|-------------------|------------------|------------------|
| 所得款項擬定用途                        | 佔所得 | 所得款項        | 已使用金額             | 剩餘未使用的           | 剩餘未使用的所          |
|                                 | 款項淨 |             |                   |                  |                  |
|                                 | 額總額 | 淨額          | (包括預留金額)          | 所得款項             | 用時間表             |
|                                 | 百分比 | 港元          | 港元(%)             | 港元(%)            |                  |
|                                 | %   |             |                   |                  |                  |
| 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 (65)  | -                | 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 | 91,834,559 (11.7) | 26,177,068 (3.3) | 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  | 58,127,757 (7.4)  | 20,546,660 (2.6) | 於2023年12月31日或之前* |
| d) 運營資金及一般公司用途。                 | 10  | 78,674,417  | 78,674,417 (10)   | -                | 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。

## 配售及認購股票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(「經辦人」)及賣方豐亞企業有限公司(「豐亞企業」)訂立協議(「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12月31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：

於2022年12月31日

| 所得款項擬定用途           | 佔所得 | 所得款項        | 已使用金額              | 剩餘未使用的             | 剩餘未使用的所          |
|--------------------|-----|-------------|--------------------|--------------------|------------------|
|                    | 款項淨 |             |                    |                    |                  |
|                    | 額總額 | 淨額          | (包括預留金額)           | 所得款項               | 得款項的預期使          |
|                    | 百分比 | 淨額          | (包括預留金額)           | 所得款項               | 用時間表             |
|                    | %   | 港元          | 港元(%)              | 港元(%)              |                  |
| a) 尋求潛在戰略投資及收購機會；及 | 90  | 701,637,251 | 428,770,106 (55.0) | 272,867,145 (35.0) | 於2023年12月31日或之前* |
| b) 本集團一般運營資金。      | 10  | 77,959,695  | 77,959,695 (10)    | -                  | 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12月31日，本集團擁有9,128名僱員(2021年12月31日：10,268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。本集團相關僱員為股份獎勵計劃的合資格參與者，詳情載於下列「股份獎勵計劃」一節。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2022年12月31日止年度的股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於2023年5月30日(星期二)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2022年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣2.2分(2021年：人民幣4.7分)，合計約人民幣21,685,000元(2021年：人民幣46,327,000元)。此末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，預計將於2023年7月10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2023年5月30日公佈的港元兌人民幣中間價匯率由人民幣折算為港元。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東符合出席應屆股東週年大會的資格，本公司於2023年5月23日至2023年5月30日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於2023年5月22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2023年6月8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2023年6月6日至2023年6月8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2023年6月5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》(「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12月31日止年度期間，本公司一直遵守企業管治守則第二部分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2022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

截至2022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24名選定參與者（其中包括4名執行董事）授出合共3,350,000股獎勵股份，約佔於2020年11月13日本公司已發行股份總數的0.34%。詳情載於本公司日期為2020年11月13日的公告。

於2022年12月31日，該計劃項下持有合共3,350,000股股份，並以信託方式為相關承授人的利益持有該等股份，直至該等股份根據該計劃歸屬（或註銷）。

於報告期內，除下列概要所披露者外受託人概無根據該計劃購買任何本公司股份，本公司亦無根據該計劃授出／歸屬／註銷／失效／沒收任何獎勵股份。



授出獎勵股份及其年度內變動的概要載列如下：

| 選定<br>參與者姓名          | 授出日期        | 歸屬期                        | 購買價<br>港元        | 獎勵股份數目                         |                 |                 |                 |                                |                                      |
|----------------------|-------------|----------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------|
|                      |             |                            |                  | 於2022年<br>1月1日<br>尚未行使/<br>未歸屬 | 於<br>報告期內<br>授出 | 於<br>報告期內<br>歸屬 | 於<br>報告期內<br>註銷 | 於<br>報告期內<br>失效/<br>沒收         | 於2022年<br>12月31日<br>尚未<br>行使/<br>未歸屬 |
| 王萌女士 <sup>(1)</sup>  | 2020年11月13日 | 2020年11月13日至<br>2024年3月31日 | 每股獎勵股份<br>5.15港元 | 200,000                        | -               | -               | -               | -                              | 200,000                              |
| 姚旭升先生 <sup>(1)</sup> | 2020年11月13日 | 2020年11月13日至<br>2024年3月31日 | 每股獎勵股份<br>5.15港元 | 200,000                        | -               | -               | -               | -                              | 200,000                              |
| 謝嬌女士 <sup>(1)</sup>  | 2020年11月13日 | 2020年11月13日至<br>2024年3月31日 | 每股獎勵股份<br>5.15港元 | 200,000                        | -               | -               | -               | -                              | 200,000                              |
| 周銳女士 <sup>(1)</sup>  | 2020年11月13日 | 2020年11月13日至<br>2024年3月31日 | 每股獎勵股份<br>5.15港元 | 200,000                        | -               | -               | -               | -                              | 200,000                              |
| 其他僱員<br>參與者          | 2020年11月13日 | 2020年11月13日至<br>2024年3月31日 | 每股獎勵股份<br>5.15港元 | 2,300,000 <sup>(2)</sup>       | -               | -               | -               | (400,000) <sup>(3)</sup>       | 1,900,000                            |
| 合計                   |             |                            |                  | <u>3,100,000</u>               | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>(400,000)<sup>(3)</sup></u> | <u>2,700,000</u>                     |

附註：

- (1) 根據上市規則第14A章，彼為本公司的關連人士。
- (2) 於截至2021年12月31日止年度內，共有2名其它僱員參與者不再為合資格人士且並無歸屬任何獎勵股份。根據該計劃，任何尚未歸屬的獎勵股份，即合共250,000股獎勵股份已即時被沒收。被沒收的獎勵股份將被視為已歸還股份，繼續由受託人持有並可用來滿足將來授予的獎勵。
- (3) 於報告期內，共有3名其他僱員參與者不再為合資格人士且並無歸屬任何獎勵股份。根據該計劃，任何尚未歸屬的獎勵股份，即合共400,000股獎勵股份已即時被沒收。被沒收的獎勵股份將被視為已歸還股份，繼續由受託人持有並可用來滿足將來授予的獎勵。

## 審計委員會

本公司的審計委員會已審閱本公司截至2022年12月31日止年度之年度業績，及按國際財務報告準則編製的截至2022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2022年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及其相關附註的數字，已由本集團核數師安永會計師事務所（「安永」）核對，與本集團年度綜合財務報表初稿所載的數字一致。安永就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證委聘，因此安永並無就該初步公告作出任何核證聲明。

## 刊發年度業績及年度報告

2022年年度業績公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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2022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。

## 建議修訂組織章程大綱及細則

為(i)使本公司組織章程大綱及細則（「組織章程大綱及細則」）符合自2022年1月1日起生效的上市規則修訂的新要求，(ii)讓本公司得以舉行混合及虛擬股東大會，及(iii)作出若干其他相應及內務的修訂（統稱「建議修訂」），董事會建議於即將舉行的股東週年大會上向股東提呈一項特別決議案，以批准修訂現有組織章程大綱及細則，並採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則，以取代及廢除現有組織章程大綱及細則。

董事會認為，該建議修訂符合本公司及股東的整體。該建議修訂須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上通過特別決議案，方告作實，如獲批准，將於批准後生效。在於股東週年大會上通過相關特別決議案前，現有組織章程大綱及細則維持有效。於該建議修訂生效後，經修訂及重列組織章程大綱及細則全文將登載於上述聯交所及本公司的網站。

載有(其中包括)建議修訂詳情之通函，連同召開股東週年大會通告，將於切實可行的情況下盡快寄發予本公司股東。

承董事會命  
時代鄰里控股有限公司  
主席  
白錫洪先生

香港，2023年3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；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。