

环境、社会及治理评估

时代邻里控股有限公司

概要

时代邻里控股有限公司（时代邻里）是一家总部位于中国广州的物业管理服务公司。公司成立于 1998 年，并于 2019 年从房地产开发商时代中国控股有限公司中分拆后于港交所上市。公司的业务所在地在中国。2021 年，时代邻里的收入达到 27 亿元人民币（约合 4.3 亿美元），其中公司核心业务物业管理服务占比 58%，社区增值服务（包括安保、家政、景观美化、停车场管理和管家服务）占比 20%。公司还提供物业售前服务（占比 15%）和其他服务（占比 7%），例如智能化工程及市政卫生服务。

时代邻里的 ESG 评估为 63 分，反映出服务行业较低的环境风险和中等社会风险特征，以及公司与同业相比对 ESG 敞口相对较少的系统性管理。例如，时代邻里通过能效提升举措将按范围 1 和范围 2 的合并单位收入碳强度保持在与同业相仿水平，但在设定长期减碳目标和追踪范围 3 排放方面仍落后于同业。类似地，虽然时代邻里在提升员工福祉和技能方面进行投资，但是公司的自愿离职率在 2020 年达到 68%，远高于同业中位数水平。时代邻里的治理水平反映了董事会适当的架构以及发展中的非财务信息披露水平。

时代邻里良好的行动计划和决策能力支撑其践行“让更多人享受美好生活”的理念。公司致力于通过区域扩张、多元化服务和技术创新应对战略波动，这对于公司保持经营效率和市场相关性至关重要。尽管公司领导层了解潜在风险，并已设定和执行一些可持续相关目标和举措，但公司尚未系统性评估和披露客户和公司经营所面临的气候相关风险。另外，较高的员工离职率或使其难以在全公司范围打造可持续性文化。

主分析师

林组懿
香港
+852 2912 3057
joyee.lam
@spglobal.com

其他联系人

Bertrand Jabouley
新加坡
+65 6239 6303
bertrand.jabouley
@spglobal.com

刘卓谦
香港
+852 2533 3568
jay.lau
@spglobal.com

胡旸瑞
香港
+852 2533 3571
harry.hu
@spglobal.com

ESG 状况构成要素 (数字经四舍五入)



公司所处主要行业/地域

公司所在行业/地域与全行业/地域的比较
















给定行业/地域可能获得的最低分与最高分。灰色线代表符合行业标准的企业的表现。

ESG 状况 63



评分越高，意味着可持续性越强劲。数字经四舍五入。

评估因素得分

环境状况			社会状况			治理状况		
行业/地域得分	47/50		行业/地域得分	38/50		行业/地域得分	22/35	
 温室气体排放	良好		 员工多样性	较弱		 架构及监管	良好	
 废弃物及污染	较弱		 安全管理	良好		 准则及价值观	良好	
 水利用	良好		 客户参与度	良好		 透明度及报告	发展中	
 土地使用及生物多样性	良好		 社区	良好		 财务及运营风险	中性	
 一般调整因素 (可选)	-3		 一般调整因素 (可选)	-3		 一般调整因素 (可选)	无	
企业得分	24/50		企业得分	24/50		企业得分	36/65	
环境状况 (30%)	71/100		社会状况 (30%)	62/100		治理状况 (40%)	58/100	

ESG 状况 (含各种调整)

63/100

准备充足性概要

时代邻里为管理战略颠覆和保持市场韧性做好了适当准备，以支持“让更多人享受美好生活”的使命。公司计划在战略合作伙伴和收购的支持下，通过地域和产品多元化以及技术创新来紧跟行业趋势。商业计划的可行性评估包括其财务影响的量化和利益相关者参与。尽管公司领导层已表现出对新风险的认识，并已采取部分可持续发展相关的目标和措施，但并未对公司客户及自身运营的气候相关风险进行系统性评估和披露。此外，员工的高流动性或使其难以在全公司范围打造可持续发展文化。

能力

风险意识	良好
评估手段	良好
行动计划	良好

纳入情况

企业文化	发展中
决策制定	良好

准备充足性意见 (评分影响)

适当 (无影响)

ESG 评估

63

注：数字经四舍五入。

环境状况

71/100

行业/地域得分 (47/50)

与广义服务业类似，物业管理行业对环境风险的直接敞口相对较低。物业管理企业一般为轻资产运营，没有太大的生产制造或工业厂房，也非资源密集型行业，从而受资源、环境物理和气候转型等风险的影响有限。

企业得分 (24/50)

注：数字经四舍五入。



温室气体排放

良好



废弃物及污染

较弱



水利用

良好



土地使用及生物多样性

良好



一般调整因素

-3

时代邻里有推进减碳和提升能效的举措，但在管理和减少范围 1 和范围 2 以外方面的投入和能力有限。在完成若干收购并增加管理的新项目后，公司的范围 1 和范围 2 总排放量在 2021 年增长 24%，不过范围 1 和范围 2 的单位收入碳强度(101 吨二氧化碳排放/百万美元)仍较行业中位数水平低三分之一。即便如此，考虑到中国以燃煤为主的发电模式，时代邻里每单位能源的碳强度（0.6 吨二氧化碳排放/兆瓦时）仍远高于全球同业水平。时代邻里的降低碳强度目标（3%）和降低能耗目标（5%）均不及同业有雄心。时代邻里制定了减碳战略，包括推行环境管理系统，升级照明装置，安装太阳能路灯，以及在 2021 年开展低碳生活方式推广活动。但是，其并未对相关效益进行定量测算。公司未追踪范围 3 排放，如废弃物排放及商务旅行。

时代邻里 2021 年的废弃物管理范围扩大，但对废弃物回收的追踪仍然有限。除公司纸张和电子废弃物外，公司加强追踪经营和物业场所的一般废弃物，2021 年时代邻里产生的废弃物总量增长 40 余倍至 643 吨。时代邻里未对 2021 年的废弃物回收活动进行定量测算，但因公司近期扩张到地区的回收激励有限，公司 2020 年的回收率由 2019 年的 37% 下降至 26%，低于行业中位数水平。为响应中国的零废弃物城市政策，时代邻里在广州的 20 个物业场所（仅占总数的 3%）设置了废弃物回收点。公司未追踪废弃物回收总量，这也落后于同业的表現。

时代邻里的景观美化业务用水量巨大。通过雨水回收、管道检查和智能喷洒系统，公司 2021 年的单位收入水强度降低近 40% 至 8,652 立方米，但仍远高于同业中位数水平。公司仅利用市政水，至今尚未遇到过供水问题。但是时代邻里及其同业均未进行过水资源压力测试。随着公司规模扩大，此类风险或随时间上升。

时代邻里的生物多样性风险敞口较低。公司在景观美化中采用本地秧苗，从而既能够为市政绿化做贡献，又能减少杀虫剂的使用。与之类似的还有公司的无纸化办公政策（该政策也推广至承包商），这也降低了公司对木材的依赖程度。年度评估能确保供应商遵守适用的环境法规。但是，公司未专门采购可持续产品，或追踪价值链的生物多样性影响。

社会状况

62/100

行业/地域得分 (38/50)

物业管理行业面临着中等社会风险，涉及员工多样性、安全管理、信息隐私和客户偏好转变。时代邻里的业务位于中国，社会标准处于发展中水平。

企业得分 (24/50)

注：数字经四舍五入。



员工多样性

较弱



安全管理

良好



客户参与度

良好



社区

良好



一般调整因素

-3

时代邻里的人力资源措施似乎不足以留住人才。公司 2020 年的自愿离职率由 2019 年的 59% 上升至 68%，远高于 45% 的同业中位数水平。时代邻里设定的 20% 的自愿离职率目标仅适用于管理层岗位（占比不足劳动力的 4%），且公司未披露实现该目标的计划及针对其他员工的指标，如性别收入差距。女性在总员工（41%）和管理岗位（30%）中的占比与行业水平基本相当。公司提升人才技能的工具包括新型线上学习平台（时代学堂），凭借该系统 2020 年公司每位员工的平均培训小时数提升一倍至 60 小时，为行业中位数的三倍。即便如此，截至目前该系统并未能帮助公司控制员工离职率。

时代邻里对于工作场所的安全管理水平与同业相当。公司制定了健康和安全管理政策并提供相关培训，涵盖员工的身体和精神健康状况。公司还定期举办台风和火灾演习及设备检查。时代邻里在 2019 和 2020 年均录得一宗死亡事件，2021 年为零。与国际同业相比，时代邻里未追踪职业安全和健康管理局的安全指标，如员工和分包商的百万工时伤害率。公司也未设定任何安全目标。

为响应市场趋势和客户偏好提升数字化水平。时代邻里的数字服务平台、人工智能和云端物业监督控制系统提升了经营效率和客户体验。尽管公司定期进行质量检查，并在 2021 年获得 89% 的客户满意度，但其缺乏对客户忠诚度（如客户留存率和净推荐值）的系统性追踪。时代邻里每年进行网络安全漏洞分析以检测 IT 系统（包括个人数据保护）的安全稳定性。过去两年内，未发现违反数据隐私的重大事件。

公司的时代基金会通过减贫、教育和社区医健活动，主动保持与当地社区的积极关系。公司 2021 年的慈善支出占收入的 0.03%，高于同业中位数水平（0.01%）。公司面向自身和供应商开展有关童工和强制劳动情况的尽职调查，过去两年间未发现违规事件。

除历史数据记录较短外，看似良好的社区状况与较差的员工留存管理（2020 年）之间也存在不一致性。2021 年工伤事故数量增长逾 1 倍；也很难与同业的安全数据进行对比。

治理状况

58/100

行业/地域得分(22/35)

时代邻里的总部和业务位于中国，显示出正在改善的法治和降低的腐败风险。中国的上市公司治理标准与巴西和印度等多数主要新兴经济体一致。

企业得分(36/65)

注：数据四舍五入。



架构及监管

良好



准则及价值观

良好



透明度及报告

发展中



财务及运营风险

中性



一般调整因素

无

时代邻里董事会展现出驾驭公司的必要专业知识和有限的独立性，反映出了公司的股权情况。董事的职业背景包括工程、物业管理、监管和法务、人力资源和风险管理。2021年11月，公司成立了董事会层面的 ESG 委员会以增强对可持续发展的承诺和理解，目前为止董事会还缺少相关专业人士。由于公司战略聚焦中国，因而九位董事均为中国籍。董事长和 CEO 的角色不同，这是一个正面特点。九位董事中三位为独立董事，与香港上市实体要求相符，但人数低于中国内地要求的中位数（40%）。这种相对低的独立性反映了公司集中的所有权，时代中国创始家族持股超 45%。但独立董事负责主持审计和薪酬委员会，这与提名委员会的情况不同。董事会和委员会会议的出席率均较高，接近 100%。尽管公司并未在性别多样性方面制定具体目标，但三分之一的董事为女性，为中国内地中位数的三倍。

时代邻里的行为准则适用于全体员工，涵盖治理与诚信、环境、健康和安​​全等主题。过去两年公司虽无重大违规，但相关记录无疑较短。公司董事长领导董事会层面的 ESG 委员会，确保对相关主题进行系统监督。董事会接受有关监管变化发展的定期培训和更新。公司年报包括董事长和执行高管的固定和可变薪酬的汇总细目，但未涉及业绩或目标的细节信息。公司未将 ESG 指标纳入薪酬结构。

时代邻里的非财务信息披露符合港交所的上市要求，但不及当地的优良做法。公司自 2019 年成立以来就在披露非财务信息。非财务信息披露目前缺乏颗粒度，且外部保证有限。其不参考国际标准，如全球报告倡议（Global Reporting Initiative）。公司正寻求到 2024 年与气候相关财务信息披露工作组（TCFD）的建议保持一致，以遵循强制性要求，但其时间表仅是象征性的。

尽管公司运营与目前陷入困境的中国房地产市场相关，尤其是姊妹公司时代中国（占收入的 36%），但目前尚无证据表明客户或姊妹公司的财务或运营风险蔓延至时代邻里。

准备充足性评估

适当
(无影响)

准备充足性

较低

起步

适当

强劲

最佳

时代邻里为管理战略颠覆和保持市场韧性做好了适当准备，以支持“让更多人享受美好生活”的使命。公司计划在战略合作伙伴和收购的支持下，通过地域和产品多元化以及技术创新来紧跟行业趋势。商业计划的可行性评估包括其财务影响的量化和利益相关者参与。尽管公司领导层已表现出对新风险的认识，并已采取部分可持续发展相关的目标和措施，但并未对公司客户及自身运营的气候相关风险进行系统性评估和披露。此外，员工的高流动性或使其难以在全公司范围打造可持续发展文化。

公司董事会认识到了中国房地产市场的战略波动和物业管理行业的相关增长机遇。考虑到公司的快速扩张和高营业额，除了市场竞争和监管，时代邻里还将企业文化定为重要事项。常规股东的参与使公司了解行业及公司运营所面临的重大问题，比如在服务质量和客户满意度方面。战略风险之外，公司董事会将台风和强制披露定为重大物理和转型风险。但公司对气候风险敞口的认识缺乏颗粒度。

时代邻里通过年度重要性评估对公司面临的问题优先排序，由专项 ESG 领导小组维护此项评估。情景和数据分析有助评估和量化潜在的战略业务决策，如收购、区域扩张和产品多元化。公司正在探索在 2024 年将其报告向全球 TCFD 建议看齐的可能性，以遵守港交所的上市规则，但此事的时间表仍然仅是象征性的。

该公司计划周全、决策及时，以实现战略目标并保持竞争力。成立以来，时代邻里在面临来自同类公司（从房地产开发商分拆而来）日益激烈竞争的情况下保持住了市场地位，此前中国出台“三条红线”政策对房地产开发商的年度新增贷款规模加以限制。中国的“十四五”规划料将加强城市治理和科技赋能，时代邻里相应实施了三年计划，通过向华中地区扩张，并通过收购以及与其它公司建立战略合作伙伴关系来实现多元化的服务，从而把握增长机遇。第三方房地产开发商的收入占比在提升，表明时代邻里对母公司—时代中国的依赖在减少。在大范围疫情封控期间，公司部署一线员工协助疫情防控，对不断变化的政府政策作出了迅速有效的反应。时代邻里加强其对可持续发展的承诺，包括设立董事会层面的 ESG 委员会，并实施能源、水利和离职率目标。但公司并未制定响应国家碳中和目标的温室气体减排目标。

时代邻里恐难以在运营当中真正嵌入可持续发展文化。在缺乏显著财务激励的情况下，收购和普遍高流动性的低技能员工恐难支持创新和自下而上的沟通。

附录

行业及地域风险（略）

相关研究

- “Environmental, Social, And Governance Evaluation: Analytical Approach,” 2020 年 12 月 15 日
- “The ESG Risk Atlas: Sector And Regional Rationales And Scores,” 2020 年 7 月 22 日
- “Our Updated ESG Risk Atlas And Key Sustainability Factors: A Companion Guide,” 2020 年 7 月 22 日
- “How We Apply Our ESG Evaluation Analytical Approach: Part 2,” 2020 年 6 月 17 日

本报告不构成评级行动。

（注：中文版本系根据英文版本翻译，若与原英文版本有任何分歧，概以英文版本为准。）

<https://www.capitaliq.com/CIODotNet/CreditResearch/pdf.aspx?ResearchDocumentId=51925794&isPDA=Y>

Standard & Poor's Financial Services LLC 或其附属公司（以下统称“标普”）提供标普全球评级 ESG 评估产品，包括本报告（以下简称“产品”），并收取相应费用。标普还可能为该产品下的企业提供评级并收取费用，或为该产品下的企业的相关交易和/或所发行证券提供评级并收取费用。

该产品并非信用评级，既不表明被评估企业的任何信用评级或未来的信用评级，也与之无关。该产品在被评估企业未来能否成功经营的问题上提供跨行业的比较分析，探讨 ESG 因素可能会如何影响到各利益相关方，并可能如何对该企业产生重大的直接或间接财务影响。ESG 因素通常评估企业对自然和社会环境的影响以及其治理质量。该产品不是研究性报告，也不以此作为使用目的。

标普的信用评级、观点、分析、评级认定决定，以及该产品中反映的任何观点及其相关结论均非投资意见或者信用决策建议，不是购买、持有、出售任何证券或进行任何投资决策的建议，也不是购买或出售任何证券的要约或对购买或出售任何证券的要约的招揽，亦非针对任何证券适宜性的背书、针对该产品所提供的任何数据或结论准确性的背书，或者对信用评级过程中所依赖的任何信息的独立验证。该产品及其任何相关演示文稿并未考虑任何用户的财务目标、财务状况、需求或投资方式，用户不应依赖该产品及其任何相关演示文稿做出任何投资决策。该产品的相关结论不能取代用户的独立判断和专业意见。该产品的结论不是专业的财务、税务或法律意见，用户应根据自身需要获得独立的专业意见。

尽管标普从其认为可靠的来源获得信息，但不会对取得的任何信息进行审查和承担任何尽职调查或独立验证的义务。

标普及任何第三方供应商及其董事、管理人员、股东、雇员或代理（以下统称“标普方”）并未保证该产品的准确性、完整性、及时性或可用性。标普方不对任何错误或遗漏（疏忽或其他），无论其原因如何，对该产品所提供信息的使用依赖，通过互联网传输的任何信息的安全性或维护，或该产品所提供信息的准确性负责。内容以“概不保证”为基础提供。标普方不作任何明示或默示的陈述或保证，包括但不限于对该产品在任何特定用途下的准确性、结果、及时性、完整性、适销性或适用性的任何陈述或保证、亦不作出对访问该产品的网站的安全性的陈述或保证。标普方不对该产品的维护或更新、或提供相应修正、更新或发布负责。标普方不对该产品的传送的准确性、及时性、可靠性、表现、持续可用性、完整性或延迟、遗漏或中断负责。

在法律允许的范围内，在任何情况下，标普方不对任何一方使用该产品而遭受的任何直接、间接、偶然性、惩戒性、补偿性、惩罚性、特定或事后损害、费用、开销、律师费或损失（包括但不限于收入损失或利润损失和机会成本或疏忽、数据丢失、替代产品成本、资本成本或任何第三方的索赔所造成的损失）负责，即使被告知此类损害的可能性。

标普在商业与分析业务间设有防火墙。标普将旗下各业务部门的活动进行分隔，从而保证各部门活动的独立性和客观性。因此，标普的某个业务部门可能会掌握其他业务部门未获得的信息。标普已制定政策和流程以确保在每个分析过程中获取的非公开信息的保密性。版权 © 2022 Standard & Poor's Financial Services LLC。版权所有。