

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)

**截至二零二五年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

業績摘要

- 收入約為人民幣1,216.3百萬元，同比增幅約5.6%。
- 淨利潤約為人民幣60.9百萬元，母公司擁有人應佔淨利潤約為人民幣63.8百萬元。核心淨利潤(不包括非經常性開支)*約為人民幣108.7百萬元，同比增幅約6.3%。
- 截至二零二五年六月三十日，物業管理服務總合約建築面積約為133.2百萬平方米，總在管建築面積約為125.9百萬平方米。
- 董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息。

* 淨利潤除去若干非經營性及／或非經常性項目(包含金融及合同資產減值虧損撥備以及股權相關損益)後。

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」）截至二零二五年六月三十日止六個月期間（「期間」）的未經審核中期簡明綜合業績，連同二零二四年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
收入	5	1,216,348	1,151,455
銷售成本		(972,160)	(900,459)
毛利		244,188	250,996
其他收入及收益		49,536	10,411
銷售及市場推廣成本		(21,860)	(19,404)
行政開支		(95,682)	(108,581)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(91,646)	(74,886)
其他開支		(2,408)	(1,442)
融資成本	7	(255)	(181)
分佔聯營公司損益		296	105
除稅前利潤	6	82,169	57,018
所得稅開支	8	(21,222)	(14,665)
期間利潤		60,947	42,353
下列各項應佔：			
母公司擁有人		63,838	40,743
非控股權益		(2,891)	1,610
		60,947	42,353
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	6	4

中期簡明綜合全面收入表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間利潤	<u>60,947</u>	<u>42,353</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：		
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>(19,446)</u>	<u>(8,590)</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>17,807</u>	<u>8,865</u>
期間其他全面(虧損)/收入	<u>(1,639)</u>	<u>275</u>
期間全面收入總額	<u>59,308</u>	<u>42,628</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	62,199	41,018
非控股權益	<u>(2,891)</u>	<u>1,610</u>
	<u>59,308</u>	<u>42,628</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		74,190	78,695
使用權資產		6,354	7,609
商譽		107,853	107,853
其他無形資產		89,135	114,017
於聯營公司的投資		68,330	68,034
遞延稅項資產		162,330	156,313
預付款項、按金及其他應收款項		985	1,539
非流動資產總額		509,177	534,060
流動資產			
存貨		1,432	1,475
應收貿易款項	11	840,084	763,870
預付款項、按金及其他應收款項		169,905	183,650
受限制銀行存款		27,236	37,044
現金及現金等價物		1,051,133	1,071,844
流動資產總額		2,089,790	2,057,883
流動負債			
應付貿易款項	12	587,479	580,466
其他應付款項及應計項目		358,688	358,798
合同負債		115,043	90,724
租賃負債		3,934	4,408
應付稅款		43,535	36,657
政府補助		—	109
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		—	52,230
流動負債總額		1,108,679	1,123,392

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債總額	<u>1,108,679</u>	<u>1,123,392</u>
流動資產淨值	<u>981,111</u>	<u>934,491</u>
資產總額減流動負債	<u>1,490,288</u>	<u>1,468,551</u>
非流動負債		
租賃負債	4,573	5,713
遞延稅項負債	<u>18,742</u>	<u>19,354</u>
非流動負債總額	<u>23,315</u>	<u>25,067</u>
資產淨值	<u>1,466,973</u>	<u>1,443,484</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	8,868	8,868
持作股份獎勵計劃的股份	(22,198)	(22,198)
儲備	<u>1,411,346</u>	<u>1,341,049</u>
	<u>1,398,016</u>	<u>1,327,719</u>
非控股權益	<u>68,957</u>	<u>115,765</u>
權益總額	<u><u>1,466,973</u></u>	<u><u>1,443,484</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 一般資料

時代鄰里控股有限公司（「**本公司**」）為一家於二零一九年七月十二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。於截至二零二五年六月三十日止六個月內，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。

本公司於二零一九年十二月十九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. 編製基準

截至二零二五年六月三十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（「**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，故須與本集團截至二零二四年十二月三十一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編製本集團截至二零二四年十二月三十一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。

國際會計準則第21號修訂本

缺乏可兌換性

採納上述新訂及經修訂準則對中期財務資料並無重大財務影響。

4. 經營分部資料

本集團從事提供物業管理服務、社區增值服務及其他專業服務。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406,000港元(相當於約人民幣370,000元)(二零二四年十二月三十一日：505,000港元(相當於約人民幣468,000元))的若干物業、廠房及設備，以及金額為4,521,000港元(相當於約人民幣4,123,000元)(二零二四年十二月三十一日：5,606,000港元(相當於約人民幣5,192,000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

截至二零二五年六月三十日止六個月，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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
隨時間轉移服務：		
物業管理服務	964,294	910,306
社區增值服務	133,391	117,050
其他專業服務	89,359	89,640
小計	1,187,044	1,116,996
於某一時間點轉移貨品：		
社區增值服務	18,585	19,062
其他專業服務	10,719	15,397
小計	29,304	34,459
總計	1,216,348	1,151,455

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已提供服務成本*	961,202	879,261
已銷售存貨成本	10,958	21,198
物業、廠房及設備折舊	8,994	10,670
使用權資產折舊	1,790	2,718
其他無形資產攤銷	24,882	26,650
研發成本：		
當前期間支出	1,188	4,519
已攤銷遞延支出	4,024	7,190
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	212,335	211,961
退休金計劃供款	30,200	31,636
總計	242,535	243,597
金融資產及合同資產減值虧損：		
— 應收貿易款項	37,938	59,790
— 預付款項、按金及其他應收款項	53,708	15,082
— 合同資產	—	14
租賃開支：		
— 短期租賃	4,879	4,325
— 低價值資產租賃	23	50
總計	4,902	4,375
銀行利息收入	(2,803)	(5,082)
政府補助	(4,147)	(421)
外匯收益淨額	(857)	—
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	(6,915)	(735)
認沽期權的公允價值收益	(34,201)	—

6. 稅前利潤(續)

* 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合計人民幣205,648,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣205,548,000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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息開支	255	181

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期間內按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期間內享有15%或20%的優惠企業所得稅率。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	27,850	28,603
遞延所得稅	(6,628)	(13,938)
期間內稅費總額	21,222	14,665

9. 股息

擬派二零二四年末期股息每股股份人民幣3.6分(合計人民幣35,484,000元)，已經本公司股東於二零二五年五月二十九日舉行的本公司股東週年大會上批准，並隨後於二零二五年六月派發。

期間內不建議派發中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期間內利潤及期間內不包括期間內因股份獎勵計劃而持有的股份在內已發行普通股加權平均數982,323,000股(截至二零二四年六月三十日止六個月：982,323,000股)計算。

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
盈利		
母公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>63,838</u>	<u>40,743</u>
股份		
期間內已發行普通股加權平均數(千股)	<u>982,323</u>	<u>982,323</u>
每股盈利		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>6</u>	<u>4</u>

本集團分別於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月概無已發行潛在攤薄普通股。

11. 應收貿易款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	546,151	547,482
第三方	886,412	776,488
小計	1,432,563	1,323,970
減值	(592,479)	(560,100)
總計	840,084	763,870

於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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	618,790	560,801
一至兩年	112,658	102,291
兩至三年	66,822	85,641
三至四年	33,056	10,330
四至五年	8,758	4,807
總計	840,084	763,870

12. 應付貿易款項

於期間末基於發票日期的應付貿易款項賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	473,439	407,393
一年以上	114,040	173,073
總計	587,479	580,466

應付貿易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

時代鄰里作為中國領先及穩健發展的現代服務企業，以資產價值運營管理為核心，以數智化技術與應用賦能服務能力，打造一個卓越的全生命週期「科技+服務」平台，持續為客戶、為社會創造價值，致力實現「讓更多人享受美好生活」的企業使命。

二零二五年上半年，時代鄰里繼續以高品質服務為基石，憑藉科技發展潛力、卓越服務能力與穩健綜合實力榮獲多項權威榮譽，其中包括由北京中指資訊技術研究院頒發的「2025中國物業服務百強企業TOP11」（連續4年保持位列TOP11）、「2025中國物業服務百強服務質量領先企業TOP7」、「2025中國物業管理行業市場化運營領先企業TOP3」、「2025中國物業科技賦能領先企業」、「2025中國住宅物業服務力優秀企業TOP6」等獎項。

時代鄰里依託不斷提升的科技力和服務力，展現了品牌強勁的成長力，在克而瑞物管與中物研協主辦的「2025年中國物業服務企業品牌價值研究」測評中榮獲多個獎項，其中包括「2025中國物業服務企業品牌價值100強」（本公司品牌價值評估為人民幣98.3億）、「2025中國物業服務華南品牌企業30強TOP3」等獎項，本公司品牌價值獲得肯定。

時代鄰里憑藉其持續提升的綜合實力、優質的服務能力與獨具潛能的創造力，榮獲由中物智庫頒發的「2025中國物業服務綜合實力百強企業TOP11」、「2025中國物業品牌影響力百強企業」、「2025中國物業市場化拓展領軍企業」、「2025中國物業管理行業上市物企20強」等獎項。

本公司亦於2025中國房地產上市公司研究成果發佈會暨第二十三屆產城融合投融资大會中獲由北京中指資訊技術研究院頒發的「2025中國上市物業服務投資價值優秀企業」、「2025中國物業服務上市公司社區增值服務能力TOP9」、「2025中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP8」等獎項。

本集團未來佈局將圍繞「四大戰略核心」展開，即規模裂變、生態雙輪、價值守護和基因重塑，全方位推動企業升級與發展。

截至二零二五年六月三十日，我們物業管理合約項目共999個，總合約建築面積（「**建築面積**」）133.2百萬平方米（「**平方米**」）。物業管理在管項目共930個，總在管建築面積約125.9百萬平方米。上述合約及在管項目均不包含城市公服項目。

業務模式

我們主要業務包含物業管理服務、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

我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、清潔、綠化及維修保養服務等。期間內，物業管理服務收入約為人民幣964.3百萬元，較去年同期實現增長約5.9%，佔總收入比例進一步提升至79.3%。

截至二零二五年六月三十日，我們的物業管理服務已覆蓋84個城市，在管物業管理項目共930個，物業管理在管建築面積約125.9百萬平方米。此外，我們共有69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7.3百萬平方米。於二零二五年上半年，我們持續調整在管物業組合以追求較佳利潤及回款表現。

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：

	二零二五年六月三十日		二零二四年六月三十日	
	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	125,759	118,827	117,577	110,933
新業務 ⁽¹⁾	10,224	9,833	5,230	4,106
終止 ⁽²⁾	(2,742)	(2,742)	(3,742)	(3,742)
期末	<u>133,241</u>	<u>125,918</u>	<u>119,065</u>	<u>111,297</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住宅與非住宅小區通過取代先前物業管理服務供應商獲得的物業管理服務合同。
- (2) 該等終止包括我們自願不續訂的物業管理服務合同，原因是我們將資源重新分配給收益及回款更優質的項目，以優化我們的物業管理項目組合。

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：

	於二零二五年 六月三十日		於二零二四年 十二月三十一日	
	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)
華南地區 ⁽¹⁾	67,717	63,217	62,131	58,466
西南地區 ⁽²⁾	27,192	25,329	27,007	24,978
華東地區 ⁽³⁾	22,747	22,747	21,960	21,590
其他地區 ⁽⁴⁾	<u>15,585</u>	<u>14,625</u>	<u>14,661</u>	<u>13,793</u>
合計	<u>133,241</u>	<u>125,918</u>	<u>125,759</u>	<u>118,827</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) 華南地區包括：廣東省（包括大灣區城市）、廣西壯族自治區、海南省；
- (2) 西南地區包括：重慶市、四川省、貴州省、雲南省；
- (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；及
- (4) 其他地區包括：東北地區（遼寧省、吉林省）、華北地區（北京市、天津市、河北省）、華中地區（河南省、湖北省、湖南省）及西北地區（陝西省、甘肅省、寧夏回族自治區）。

本集團深耕華南地區逾20年，不斷提升於華南市場的項目管理密度及鞏固在該區域的競爭優勢。截至二零二五年六月三十日，本集團物業管理在管項目中約63.2百萬平方米的項目位於華南地區，佔總在管面積的50.2%。藉助於華南地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地區有質量的佈局，按在管面積看，我們有75.7%的物業位於一線城市、新一線城市及二線城市，其中54.2%為住宅項目。優質的管理規模除了為本集團持續貢獻物業管理服務收入，亦為社區增值服務提供了發展基礎及增長機會。

在管物業組合

我們堅持以住宅業態為核心，輔以產業園、公建、商業寫字樓等多元化的非住宅業態，形成豐富及均衡的服務組合。

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：

截至六月三十日止六個月								
	在管 建築面積 (千平方米)	二零二五年			在管 建築面積 (千平方米)	二零二四年		
		佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %		佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
住宅物業	74,410	59.1	652,190	67.6	69,060	62.1	607,616	66.8
非住宅物業	51,508	40.9	312,104	32.4	42,237	37.9	302,690	33.2
合計	<u>125,918</u>	<u>100.0</u>	<u>964,294</u>	<u>100.0</u>	<u>111,297</u>	<u>100.0</u>	<u>910,306</u>	<u>100.0</u>

得益於我們持續努力擴大客戶群及優化在管物業組合，施行有效的自主拓展策略，收穫均衡及多樣化的業態佈局。截至二零二五年六月三十日，住宅業態在管面積約74.4百萬平方米，在管規模中比重約為59.1%。二零二五年上半年住宅物業的管理收入所得約人民幣652.2百萬元，佔物業管理服務收入的約67.6%。

所服務開發商的性質

第三方外拓是本集團規模增長的主要推動力，我們一直致力於通過以多元化的合作方式開拓第三方市場，以「星火計劃」為戰略支點，開展積極進取的市場拓展，持續提升及建設團隊能力，不斷增加自身的市場份額，為本公司帶來穩定持續的規模增長。

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：

	截至六月三十日止六個月							
	二零二五年				二零二四年			
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
時代中國集團 ⁽¹⁾	34,057	27.0	419,148	43.5	34,009	30.6	408,639	44.9
第三方物業開發商 ⁽²⁾	91,861	73.0	545,146	56.5	77,288	69.4	501,667	55.1
合計	<u>125,918</u>	<u>100.0</u>	<u>964,294</u>	<u>100.0</u>	<u>111,297</u>	<u>100.0</u>	<u>910,306</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由時代中國控股有限公司及其附屬公司（統稱「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。

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，本集團自第三方物業開發商取得的在管面積較去年同期增長18.9%，佔總在管面積的比重提升至73.0%。管理第三方物業開發商建造的物業所產生的物業管理收入約為人民幣545.1百萬元，較去年同期增長8.7%，佔物業管理總收入的比重亦提升至56.5%，市場化發展水平逐步提升。

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、資產管理以及家政服務等。

下表載列所示期間社區增值服務的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	% (人民幣千元)	(人民幣千元)	%
公共空間租賃及停車位管理	60,104	39.5	57,694	42.4
生活服務	91,872	60.5	78,418	57.6
合計	151,976	100.0	136,112	100.0

在國內宏觀經濟及市場景氣緩慢恢復的環境下，我們持續圍繞人與資產兩個核心，著眼於客戶剛性需求設計服務產品，挖掘存量市場空間，依托物業服務場景流量入口精準觸達需求，積極開展了全屋整裝、局部改造翻新等美居家裝業務、二手房屋租售業務及家政清潔等家庭生活服務，獲得良好穩定增長。期間內，本集團社區增值服務收入約為人民幣152.0百萬元，較去年同期增長約11.7%。其中，生活服務收入錄得人民幣91.9百萬元，較去年同期增長約17.2%

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：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	% (人民幣千元)	(人民幣千元)	%
城市公共服務	74,170	74.1	76,441	72.8
電梯服務	22,971	23.0	25,460	24.2
智聯科技服務	2,937	2.9	3,136	3.0
合計	<u>100,078</u>	<u>100.0</u>	<u>105,037</u>	<u>100.0</u>

二零二五年上半年，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。截至二零二五年六月三十日，我們一共有城市公共服務項目21個，已簽訂總合約金額約人民幣480.1百萬元。

行業回顧

二零二五年上半年，中國物業服務行業在複雜形勢下穩健邁進。中國國內經濟延續恢復向好，二零二五年上半年國內生產總值同比增長5.3%。政策層面，中共中央辦公廳、國務院辦公廳印發《關於持續推進城市更新行動的意見》，老舊小區改造、完整社區建設、老舊街區與城中村更新提速，為存量社區運維打開新增空間。

物業服務行業延續「剛需+長周期」特徵，覆蓋「增量+存量」兩端，結構持續分化：基礎物業服務收入佔比穩步提升，社區增值服務加快增長，產業園與城市公服成為企業戰略佈局重心，住宅服務仍是行業基本盤與客戶價值的主要承載。

據中指研究院監測，二零二五年一至六月TOP50物業服務企業新增合約面積約3.5億平方米，單企均值701萬平方米；第三方市場拓展面積合計2.9億平方米，單企均值574萬平方米。頭部集中度繼續提升，市場資源與機會加速向優勢主體聚集，為本集團後續高質量發展提供堅實基礎。

未來展望

展望二零二五年下半年，外部環境仍存不穩定因素，IMF（國際貨幣基金組織）預計二零二五年全球增速約3.0%，復蘇韌性與下行風險並存。但中國國內「穩增長、擴內需、提信心」的政策組合將繼續發力，為物業服務行業運行夯實基礎。

政策紅利將延續行業穩健增長，根據中指研究院預計，至二零二九年，全國物業服務行業總管理面積將增至375.37億平方米，物業服務行業空間廣闊，前景可期。

二零二五年下半年，本集團管理團隊將直面政策、行業與社會環境的新變化與挑戰，以住宅服務為底盤，持續提升服務可感知度與滿意度，聚焦核心城市群與核心業態，圍繞住宅、公建、商企與產業園持續發力，以堅定信心推動企業實現長期優質發展。

本集團將堅定推進數智化轉型，以「網格化管理+數據中台」提升人效，堅持用底層數據驅動全流程運營，始終以「客戶體驗與經營質量」為工作標準，讓更多人享受美好生活的同時，持續創造穩健的經營回報。

財務回顧

收入

本集團收入主要來源於物業管理服務、社區增值服務及其他專業服務。本集團收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣1,151.5百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣1,216.3百萬元，增加約人民幣64.8百萬元，增幅約為5.6%。

下表載列本集團於所示按營運分部劃分的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
物業管理服務	964.3	79.3	910.3	79.1
社區增值服務	152.0	12.5	136.1	11.8
其他專業服務	100.0	8.2	105.1	9.1
合計	<u>1,216.3</u>	<u>100.0</u>	<u>1,151.5</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務板塊仍是本集團的最大收入來源。於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團物業管理服務收入達到約人民幣964.3百萬元，佔本集團總收入約79.3%。有關增加主要原因為本集團積極開展第三方市場的拓展，來源於第三方開發商的物業管理面積同比增長了18.9%，使得整體物業管理服務收入增加約人民幣54.0百萬元，增幅約5.9%；同時，本集團在本期間積極開展家庭生活服務業務，社區增值服務收入獲得了良好穩定增長，同比增加人民幣15.9百萬元，增幅約11.7%。

銷售成本

銷售成本主要包括(i)人工成本；及(ii)推廣成本等。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團總銷售成本為約人民幣972.2百萬元，較二零二四年同期約人民幣900.5百萬元增加約人民幣71.7百萬元或約8.0%。銷售成本增加主要是本期間內在管面積和業務規模的擴大，以及伴隨著增值服務的多元化發展，各類成本相應增加；另外，我們加大了在管項目社區的維修維護投入，希望進一步改善社區環境，提升服務品質，同時也助力長期拓展戰略的實施。

毛利及毛利率

基於上述原因，本集團毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣251.0百萬元下降至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣244.2百萬元，減少約人民幣6.8百萬元，減幅約為2.7%。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	%	%
物業管理服務	18.2	20.5
社區增值服務	40.6	41.9
其他專業服務	6.8	6.8
綜合毛利率	20.1	21.8

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團毛利率錄得同比減少1.7個百分點，主要是由於物業管理服務毛利率變化所致。

我們的物業管理服務毛利率下降2.3個百分點，主要是我們加大了在管項目的社區維修維護投入，希望進一步改善社區環境，提升服務品質，同時也助力長期拓展戰略的實施。

我們的社區增值服務毛利率下降1.3個百分點，主要是由於業務結構的變化。公共空間租賃及停車位管理收入和生活服務收入均有不同程度的增長，但生活服務收入增幅相對較大，並在本期間社區增值服務收入的佔比從57.6%上升至60.5%。同時，生活服務收入毛利率相對低一些，其收入佔比提高，使得社區增值服務整體毛利率有所下降。

我們的其他專業服務毛利率維持不變。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣10.4百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣49.5百萬元，增加約人民幣39.1百萬元，增幅約376.0%。該項增加主要是本期間確認了認沽權證的公允價值收益人民幣34.2百萬元。

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。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團行政開支總額為約人民幣95.7百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣108.6百萬元減少約人民幣12.9百萬元或約11.9%，該減少主要是由於本集團進一步精簡組織架構，優化管理流程及應用科技智慧設備，各項行政開支均有所減少。

金融資產及合同資產減值損失淨額

本集團的金融資產及合同資產減值損失淨額由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣74.9百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣91.6百萬元，增加約人民幣16.7百萬元。期間內減值損失增加主要由於應收非控股股東款項及若干應收貿易款項的信貸風險增加，從而計提的減值準備有所增加；同時，應收關聯方款項的減值損失對比去年同期減少，因本集團綜合評估關聯方應收款項淨額的回收風險後未再對其作進一步減值。兩者的影響抵消後使得金融資產及合同資產減值損失淨額增加約人民幣16.7百萬元。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣1.4百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣2.4百萬元，增加約人民幣1.0百萬元。

融資成本

本集團的融資成本由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.2百萬元，增加至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣0.3百萬元。

所得稅開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的所得稅開支為約人民幣21.2百萬元（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣14.7百萬元）。所得稅開支增加主要是由於應課稅收入增加。

期間利潤

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得淨利潤約人民幣60.9百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則錄得淨利潤約人民幣42.4百萬元。期間利潤增長主要是本期間確認了認沽期權公允價值收益以及金融資產及合同資產減值損失淨額同比增加的綜合影響。

期間核心淨利潤

除去若干非經營性及／或非經常性項目（包含金融及合同資產減值虧損撥備及股權相關損益）後，截至二零二五年六月三十日止六個月期間核心淨利潤^{（附註）}約人民幣108.7百萬元（二零二四年同期：人民幣102.3百萬元），增幅約為6.3%。

附註： 本集團相信，核心利潤的呈現作為非國際財務報告準則指標，將有助於評估本集團的財務表現，因為其排除了若干非經營性及／或非經常性項目的影響，而本集團並不認為該等項目能夠反映本集團的經營表現。此非國際財務報告準則指標，並無獲得國際財務報告準則的標準化定義，因此可能無法與其他發行者所提供的類似指標進行比較。本集團對此非國際財務報告準則指標的呈現不應被解釋為暗示本集團未來的業績將不受該等項目的影響。

下表列出了期間淨利潤與期間核心淨利潤的調節：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
期間淨利潤	60,947	42,353
金融及合同資產減值虧損淨額 ^{*(1)}	82,270	60,041
分估聯營公司利潤 ⁽²⁾	(296)	(105)
認沽期權的公允價值收益 ⁽³⁾	(34,201)	—
期間核心淨利潤	108,720	102,289

* 扣除稅項影響以及不包括對非控股權益的貢獻

附註：

- (1) 由於本項目屬非營業性質，故未列入。
- (2) 由於本公司認為本項目主要與聯營公司的表現相關，而未能反映本集團的經營表現，故未列入。
- (3) 由於本項目屬非營業及非經常性質，故未列入。

母公司擁有人期間應佔淨利潤

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得母公司擁有人應佔淨利潤約為人民幣63.8百萬元(二零二四年同期：約人民幣40.7百萬元)，增幅約為56.8%。

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。於二零二五年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣74.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣78.7百萬元減少約人民幣4.5百萬元，主要是源於期間內物業、廠房及設備的折舊。

應收貿易款項

應收貿易款項主要來自物業管理服務、社區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。於二零二五年六月三十日，本集團的應收貿易款項約人民幣840.1百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣763.9百萬元增加約人民幣76.2百萬元，主要是由於本集團業務持續擴張，應收貿易款餘額相應增加，同時受整體經濟環境的影響，回收賬期有所延長。

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二零二四年十二月三十一日的約人民幣185.2百萬元下降約7.7%至截至二零二五年六月三十日的約人民幣170.9百萬元，主要是由於期間內應收非控股股東款項餘額下降。

應付貿易款項

於二零二五年六月三十日，本集團的應付貿易款項約人民幣587.5百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣580.5百萬元增加約人民幣7.0百萬元或1.2%，主要由於業務規模擴張導致外包人員成本及設備維護成本上升所致。

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二零二四年十二月三十一日的約人民幣358.8百萬元減少至截至二零二五年六月三十日的約人民幣358.7百萬元，沒有重大變化。

財務狀況及資本架構

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團維持優良財務狀況。

於二零二五年六月三十日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為1.88倍（二零二四年十二月三十一日：1.83倍），淨負債比率為淨現金（二零二四年十二月三十一日：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。於二零二五年六月三十日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

財務擔保

於二零二五年六月三十日，本集團概無任何財務擔保。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團概無資產作抵押。

或然負債

於二零二五年六月三十日，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任何貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二五年六月三十日，本集團並未進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

收購成都合達聯行科技有限公司（「成都合達」或「目標公司」）餘下20%的股權（「該收購」）

於二零二五年四月二十四日，廣州市時代物業管理有限公司（為本公司的間接全資附屬公司）（「買方」）、成都嘉瑞通樺企業管理合夥企業（有限合夥）（「賣方」）、成都合達及若干訂約方訂立協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售於目標公司的20%股權（「二零二五年成都合達收購協議」）。於該收購之前，目標公司為本公司的非全資附屬公司，並由買方持有80%股份及由賣方持有20%股份。於二零二五年四月二十四日完成該收購。於完成註冊後，目標公司已成為本公司的全資附屬公司。

除本公告所披露者外，期間內並無持有主要投資、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。

期間後重大事項

安永會計師事務所（「安永」）已辭任本公司核數師，自二零二五年七月三日起生效，而緊隨安永辭任後致同（香港）會計師事務所有限公司已獲委任為本公司的新任核數師，自二零二五年七月三日起生效，以填補臨時空缺。除上述者外，截至本公告日期止，董事於期間後並無獲悉任何與本集團業務或財務表現有關之重大事件。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

上市所得款項淨額的用途

本公司股份於上市日期（即二零一九年十二月十九日）以全球發售方式在聯交所主板上市，募集所得款項（經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支後）總淨額約為786,744,178港元。

於二零二五年六月三十日，上市所得款項已根據及將持續按本公司日期為二零一九年十二月九日的招股章程「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		於二零二五年 一月一日			於二零二五年 六月三十日		剩餘未使用的	
		佔所得款項	已使用金額		已使用金額		剩餘	所得款項的
		淨額總額	所得款項	(包括	於期間內	(包括	未使用的	預期使用
		百分比	淨額	預留金額)	已使用金額	預留金額)	所得款項	時間表
		%	港元	港元(%)	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)	—	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	105,601,208 (13.4)	1,516,616 (0.2)	107,117,824 (13.6)	10,893,803 (1.4)	於二零二八年十二月三十一日或之前*
c)	進一步發展一站式服務平台；及	10	78,674,417	75,898,019 (9.6)	2,776,398 (0.4)	78,674,417 (10)	—	不適用
d)	營運資金及一般公司用途。	10	78,674,418	78,674,418 (10)	—	78,674,418 (10)	—	不適用

* 為確保資金被更有效利用以提升服務質量，本公司決定進一步延遲相關計劃。於本公告日期，本公司預計未使用的所得款項淨額將在二零二八年十二月三十一日或之前被完全使用。

配售股份所得款項淨額的用途

於二零二零年七月七日，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。本公司分別於二零二零年七月九日及二零二零年七月二十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。

於二零二五年六月三十日，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二零二零年七月七日及二零二零年七月二十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		估所得款項	於二零二五年		於二零二五年		剩餘	
		淨額總額 百分比 %	所得款項 淨額 港元	已使用金額		已使用金額	未使用的	
				(包括 預留金額) 港元(%)	於期間內 已使用金額 港元(%)	(包括 預留金額) 港元(%)	所得款項 所得款項 港元(%)	
								所得款項的 預期使用 時間表
a)	尋求潛在戰略投資及收購機會；及	90	701,637,251	434,209,426 (55.7)	10,777,892 (1.4)	444,987,318 (57.1)	256,649,933 (32.9)	於二零二八年 十二月三十一 日或之前*
b)	本集團一般營運資金。	10	77,959,695	77,959,695 (10)	–	77,959,695 (10)	–	不適用

* 由於本集團更加審慎選擇及把握符合本集團長遠發展需求之戰略投資及收購機會，本公司決定進一步延遲相關計劃。於本公告日期，本公司預計未使用的所得款項淨額將在二零二八年十二月三十一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

於二零二五年六月三十日，本集團擁有4,534名全職僱員（二零二四年十二月三十一日：4,673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C1第二部分所載之《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，於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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C3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，彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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（包括出售庫存股份）。截至二零二五年六月三十日，本公司並無任何庫存股份。

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二零二五年六月三十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二零二五年中期報告將適時於上述聯交所及本公司網站登載，並按要求寄發予本公司股東。

有關上海科箭及成都合達的經營目標之更新

上海科箭

茲提述本公司日期分別為二零二零年六月二十八日、二零二零年七月十日及二零二三年九月二十二日有關本集團收購上海科箭物業服務有限公司（「**上海科箭**」）51%股權的公告。

雖然上海科箭截至二零二二年十二月三十一日止年度的利潤專項審計報告已經刊發，但由於COVID-19疫情的影響及中國經濟下行導致有重大金額的信貸減值損失的確認，而該等事件在各方協定溢利保證時是始料未及的，因而各方尚未就除稅後淨利潤的金額達成一致。直至本公告日期，各方仍在努力協商就以公平合理的方式確定應付給本集團的差額的機制，尚未達成一致共識。為確保上海科箭的持續順利運營，其對本集團來說為首要優先事項，本公司將繼續盡最大努力與相關方進行談判，力求儘快就差額達成共識，同時保護其在協議下的合法權益。本公司將盡力嘗試與相關方就差額達成一致，並將根據上市規則於適當時候就任何更新作出進一步公告。

本公司預期在各方達成一致後，差額將由上海科箭非控股股東於截至二零二二年十二月三十一日止年度的可享有利潤分派足夠補償。鑒於本公司是上海科箭的主要股東，並對其董事會的決策擁有控制權，本公司將能夠決定上海科箭的利潤分配時間及金額。

成都合達

亦茲提述本公司日期分別為二零二零年十二月十一日、二零二一年四月十六日及二零二三年十二月十五日有關本集團從日照欽悅君宇企業諮詢合夥企業(有限合夥)(「**欽悅君宇**」)及日照宇奎惠祥商業管理合夥企業(有限合夥)(已註銷，其權利義務由成都道寧企業管理有限公司(「**成都道寧**」)承接)及中山德能投資有限公司合共收購成都合達80%股權的公告(「**先前的收購**」)；及日期為二零二五年四月二十四日的關於該收購之公告(統稱為「**該等公告**」)。

如該等公告及本公司二零二四年年報所披露，基於成都合達的實際業績，其未能達到先前的收購條款項下二零二一年至二零二三年度的盈利保證。根據最終確定的淨利潤金額，買方根據先前的收購條款項下的盈利保證機制有權獲得的二零二一年至二零二三年度盈利保證的差額總額為人民幣33,651,509元。

於二零二五年四月二十四日，本集團根據二零二五年成都合達收購協議向賣方進一步收購成都合達餘下之20%股權，使本集團於完成後持有成都合達之100%股權。本次收購之代價已計及賣方及前目標股東(即欽悅君宇及成都道寧)共同結欠買方及目標公司及成都合達聯行物業服務有限公司之未償還債務人民幣86,731,500元(「**未償還債務總額**」)，其中包括上述盈利保證差額。於該收購完成後，賣方及保證人於盈利保證項下之責任已履行，而買方仍有權就餘下未償還債務總額人民幣45,053,700元向欽悅君宇及成都道寧行使其權利。詳情請參閱本公司日期為二零二五年四月二十四日的公告。

承董事會命
時代鄰里控股有限公司
主席
岑釗雄先生

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，董事會由執行董事王萌女士、謝嬈女士及周銳女士；非執行董事岑釗雄先生、白錫洪先生及李強先生；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。