

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)

截至二零二四年六月三十日止六個月的 中期業績公告

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**」）截至二零二四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，連同二零二三年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,151,455	1,221,756
銷售成本		<u>(900,459)</u>	<u>(934,182)</u>
毛利		250,996	287,574
其他收入及收益		10,411	78,217
銷售及市場推廣成本		(19,404)	(10,890)
行政開支		(108,581)	(134,894)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(74,886)	(75,176)
其他開支		(1,442)	(368,913)
融資成本	7	(181)	(284)
分佔聯營公司損益		<u>105</u>	<u>460</u>
除稅前利潤／(虧損)	6	57,018	(223,906)
所得稅開支	8	<u>(14,665)</u>	<u>(18,241)</u>
期間利潤／(虧損)		<u>42,353</u>	<u>(242,147)</u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		40,743	(243,629)
非控股權益		<u>1,610</u>	<u>1,482</u>
		<u>42,353</u>	<u>(242,147)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	10	<u>4</u>	<u>(25)</u>

中期簡明綜合全面收入表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間利潤／(虧損)	42,353	(242,147)
其他全面收入		
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>(8,590)</u>	<u>(38,591)</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>8,865</u>	<u>39,016</u>
期間其他全面收入	275	425
期間全面收入／(虧損)總額	42,628	(241,722)
下列各項應佔：		
母公司擁有人	41,018	(243,204)
非控股權益	<u>1,610</u>	<u>1,482</u>
	42,628	(241,722)

中期簡明綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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		85,521	79,605
使用權資產		4,561	5,482
商譽		123,242	123,242
其他無形資產		139,052	165,023
於聯營公司的投資		68,901	68,796
遞延稅項資產		134,423	124,891
預付款項、按金及其他應收款項		—	2,642
		<u>555,700</u>	<u>569,681</u>
流動資產			
存貨		2,156	3,121
應收貿易款項	11	830,012	823,543
預付款項、按金及其他應收款項		213,624	255,517
受限制銀行存款		17,933	22,626
現金及現金等價物		964,136	918,740
		<u>2,027,861</u>	<u>2,023,547</u>
分類為持作出售的出售組別資產		—	11,555
		<u>2,027,861</u>	<u>2,035,102</u>
流動負債			
應付貿易款項	12	519,000	550,397
其他應付款項及應計項目		360,923	358,416
合同負債		98,739	95,453
租賃負債		3,632	4,643
應付稅款		41,626	39,560
政府補助		39	786
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		52,230	52,230
		<u>1,076,189</u>	<u>1,101,485</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二四年六月三十日

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	—	10,155
流動負債總額	<u>1,076,189</u>	<u>1,111,640</u>
流動資產淨值	<u>951,672</u>	<u>923,462</u>
資產總額減流動負債	<u>1,507,372</u>	<u>1,493,143</u>
非流動負債		
租賃負債	3,403	3,995
遞延稅項負債	<u>21,543</u>	<u>25,949</u>
非流動負債總額	<u>24,946</u>	<u>29,944</u>
資產淨值	<u>1,482,426</u>	<u>1,463,199</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>1,381,687</u>	<u>1,364,325</u>
	<u>1,368,357</u>	<u>1,350,995</u>
非控股權益	<u>114,069</u>	<u>112,204</u>
權益總額	<u><u>1,482,426</u></u>	<u><u>1,463,199</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

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。於截至二零二四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

截至二零二四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，故須與本集團截至二零二三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二零二三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。

國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為即期或非即期（「二零二零年修訂」）
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債（「二零二二年修訂」）
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

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、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9,000港元(相當於約人民幣8,000元)(二零二三年十二月三十一日：12,000港元(相當於約人民幣10,000元))的若干物業、廠房及設備，以及金額為1,395,000港元(相當於約人民幣1,240,000元)(二零二三年十二月三十一日：2,086,000港元(相當於約人民幣1,738,000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

截至二零二四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	
	二零二四年	二零二三年
	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	895,689	953,439
非業主增值服務	14,617	41,271
社區增值服務	117,050	104,173
專業服務	89,640	77,694
	<u>1,116,996</u>	<u>1,176,577</u>
小計		
	<u>1,116,996</u>	<u>1,176,577</u>
於某一時間點轉移貨品：		
非業主增值服務	535	2,763
社區增值服務	18,527	31,161
專業服務	15,397	11,255
	<u>34,459</u>	<u>45,179</u>
小計		
	<u>34,459</u>	<u>45,179</u>
總計	<u>1,151,455</u>	<u>1,221,756</u>

6. 稅前利潤／(虧損)

本集團稅前利潤／(虧損)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	
	二零二四年	二零二三年
	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*	879,261	914,525
已銷售存貨成本	21,198	19,657
物業、廠房及設備折舊	10,670	9,624
使用權資產折舊	2,718	3,177
其他無形資產攤銷	26,650	26,321
研發成本：		
當前期間支出	4,519	5,463
已攤銷遞延支出	7,190	6,319
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	211,961	348,070
退休金計劃供款	31,636	44,181
以股權結算的股份獎勵開支	—	1,583
總計	<u>243,597</u>	<u>393,834</u>
商譽減值**	—	361,651
其他無形資產減值**	—	860
金融資產及合同資產減值虧損／(撥回)：		
— 應收貿易款項	59,790	20,488
— 預付款項、按金及其他應收款項	15,082	55,012
— 合同資產	14	(324)
租賃開支：		
— 短期租賃	4,325	10,350
— 低價值資產租賃	50	151
總計	<u>4,375</u>	<u>10,501</u>
銀行利息收入	(5,082)	(4,034)
政府補助	(421)	(1,037)
外匯收益淨額	—	(546)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	(735)	(1,354)
認沽期權的公允價值收益	—	(69,411)
提前終止租賃損失	—	(126)

6. 稅前利潤／(虧損)(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205,548,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣334,983,000元)。該等金額也包括在上文披露的各個開支項目中。

** 該等項目包括在中期簡明綜合損益表的「其他開支」中。

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息開支	181	284

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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	28,603	35,420
遞延所得稅	(13,938)	(17,179)
期間內稅費總額	14,665	18,241

9. 股息

擬派二零二三年末期股息每股股份人民幣2.4分(合計人民幣23,656,000元)，已經本公司股東於二零二四年五月三十日舉行的本公司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，並隨後於二零二四年七月派發。

期間內不建議派發中期股息(截至二零二三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／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年度內盈利／(虧損)及期間內已發行普通股加權平均數982,323,000股(截至二零二三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／(虧損)的計算基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
盈利		
母公司普通權益持有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>40,743</u>	<u>(243,629)</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／(虧損)		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>4</u>	<u>(25)</u>

本集團分別於截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	545,582	571,734
第三方	<u>738,184</u>	<u>647,016</u>
小計	1,283,766	1,218,750
減值	<u>(453,754)</u>	<u>(395,207)</u>
總計	<u><u>830,012</u></u>	<u><u>823,543</u></u>

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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	575,597	541,999
一至兩年	130,694	240,519
兩至三年	104,278	26,055
三至四年	18,393	14,824
四至五年	<u>1,050</u>	<u>146</u>
總計	<u><u>830,012</u></u>	<u><u>823,543</u></u>

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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	325,022	407,696
一年以上	<u>193,978</u>	<u>142,701</u>
總計	<u><u>519,000</u></u>	<u><u>550,397</u></u>

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。二零二四年，時代鄰里繼續秉承「長期主義」的發展信念，堅持有現金流的利潤增長，有品質的規模增長，有溫度的服務品質，有成本競爭力的組織結構，追求高質量發展目標，堅定不移地持續創造價值。二零二四年上半年，時代鄰里作為「現代服務創造者」，保持行業領先地位，保持綜合實力與核心優勢，榮獲北京中指信息技術研究院頒發的「2024中國物業服務百強企業TOP11」、「2024中國住宅物業服務力優秀企業」、「2024中國智慧城市服務領先企業」、「2024中國產業園區物業服務力優秀企業」、「2024中國IFM服務優秀企業」、「2024中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP7」、「2024中國物業服務ESG發展優秀企業TOP6」及「2024中國上市物業服務投資價值優秀企業TOP5」等獎項。亦憑藉強勁的綜合實力、發展潛力及領先的數字化進程，獲觀點指數研究院頒發的「卓越指數·2024物業服務企業卓越表現TOP24」及「卓越指數·2024物業服務企業數字化卓越表現十強」等獎項。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，榮獲由北京中物智匯信息科技股份有限公司頒發的「2024中國物業管理行業上市物企20強第13名」、「2024中國上市物企最佳ESG實踐」、「2024中國物業服務綜合實力百強企業TOP11」、「2024中國城市服務企業TOP10」及「2024中國高品質服務力百強企業」等獎項。

二零二四年，時代鄰里持續深耕粵港澳大灣區（「**大灣區**」）、長三角、成渝、華中四大核心城市群，聚焦項目密度和業務深度發展。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，本集團於二零二四年上半年錄得營業收入約人民幣1,151.5百萬元、毛利約人民幣251.0百萬元以及毛利率約21.8%。

截至二零二四年六月三十日，我們物業管理合約項目共936個，總合約建築面積119.1百萬平方米。物業管理在管項目(不含城市公共服務項目)共863個，總在管建築面積約111.3百萬平方米。

業務模式

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

截至二零二四年六月三十日，我們在管物業管理服務已覆蓋82個城市，在管物業管理項目(不含城市公共服務22個項目)共863個，物業管理在管建築面積約111.3百萬平方米。此外，我們共有73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7.8百萬平方米。於二零二四年上半年，我們戰略性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：

	二零二四年六月三十日		二零二三年六月三十日	
	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	117,577	110,933	134,142	118,708
新業務 ⁽¹⁾	5,230	4,106	5,814	8,750
終止 ⁽²⁾	(3,742)	(3,742)	(10,915)	(10,358)
期末	<u>119,065</u>	<u>111,297</u>	<u>129,041</u>	<u>117,100</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。
- (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：

	於二零二四年 六月三十日		於二零二三年 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)
大灣區				
廣州	16,732	16,486	16,508	16,458
佛山	13,319	13,185	12,659	12,524
珠海	4,795	4,179	4,795	4,179
中山	2,169	2,060	2,127	2,060
東莞	3,898	3,736	3,898	3,736
肇慶	2,195	1,968	2,206	1,979
惠州	3,261	3,100	2,994	2,643
江門	4,309	4,087	4,110	3,887
深圳	100	55	55	55
小計	<u>50,778</u>	<u>48,856</u>	<u>49,352</u>	<u>47,521</u>
其他地區				
東北地區 ⁽¹⁾	86	86	86	86
華北地區 ⁽²⁾	2,461	2,461	2,765	2,765
華東地區 ⁽³⁾	17,801	17,431	18,027	17,558
華南地區 ⁽⁴⁾	10,026	7,412	9,113	7,292
華中地區 ⁽⁵⁾	9,856	8,845	10,194	9,183
西北地區 ⁽⁶⁾	1,622	1,622	1,812	1,812
西南地區 ⁽⁷⁾	26,435	24,584	26,228	24,716
小計	<u>68,287</u>	<u>62,441</u>	<u>68,225</u>	<u>63,412</u>
合計	<u>119,065</u>	<u>111,297</u>	<u>117,577</u>	<u>110,933</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、海南省；
- (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。截至二零二四年六月三十日，本集團物業管理在管項目中，物業管理在管面積約48.9百萬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43.9%。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有質量的布局。

在管物業組合

我們管理多元化的物業組合，除住宅、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，並致力於豐富並均衡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：

	截至六月三十日止六個月							
	二零二四年			二零二三年				
	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	69,060	62.1	492,304	55.0	69,554	59.4	493,274	51.7
非住宅物業	42,237	37.9	403,385	45.0	47,546	40.6	460,165	48.3
合計	<u>111,297</u>	<u>100.0</u>	<u>895,689</u>	<u>100.0</u>	<u>117,100</u>	<u>100.0</u>	<u>953,439</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。截至二零二四年六月三十日，住宅業態在管面積約69.1百萬平方米，在管規模中比重約為62.1%。二零二四年上半年住宅物業的管理收入所得約人民幣492.3百萬元，佔物業管理服務收入的約55.0%。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，為未來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佔物業管理服務在管面積約69.4%。

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							
	二零二四年			二零二三年				
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⁾	34,009	30.6	398,601	44.5	32,106	27.4	368,736	38.7
第三方物業開發商 ⁽²⁾	77,288	69.4	497,088	55.5	84,994	72.6	584,703	61.3
合計	<u>111,297</u>	<u>100.0</u>	<u>895,689</u>	<u>100</u>	<u>117,100</u>	<u>100.0</u>	<u>953,439</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。

管理外拓的第三方物業所產生的收入由二零二三年上半年的約人民幣584.7百萬元下降至二零二四年上半年的約人民幣497.1百萬元，跌幅為15.0%。有關跌幅主要是由於我們戰略性調整在管物業組合以追求較佳利潤率及回款後，第三方物業的在管面積有所減少。

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			
	二零二四年		二零二三年	
	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	57,694	42.6	58,665	43.3
生活服務	77,883	57.4	76,669	56.7
合計	<u>135,577</u>	<u>100.0</u>	<u>135,334</u>	<u>100.0</u>

二零二四年上半年，社區增值服務收入較二零二三年同期的約人民幣135.3百萬元增加至約人民幣135.6百萬元，主要由於調整生活服務業務結構。

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;以及(iv)城市更新項目服務。二零二四年上半年非業主增值服務的收入較二零二三年同期的約人民幣44.0百萬元下降65.6%至約人民幣15.2百萬元。為應對中國房地產行業的週期性下行,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,使期間內整體非業主增值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:

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
協銷服務	13,472	88.9	39,330	89.3
施工現場服務	1,145	7.6	1,637	3.7
城市更新項目服務	—	—	304	0.7
房屋中介服務	535	3.5	2,763	6.3
合計	<u>15,152</u>	<u>100</u>	<u>44,034</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			
	二零二四年		二零二三年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
智聯科技服務	3,136	3.0	17,657	19.9
電梯服務	25,460	24.2	18,870	21.2
城市公共服務	76,441	72.8	52,422	58.9
合計	<u>105,037</u>	<u>100.0</u>	<u>88,949</u>	<u>100.0</u>

二零二四年上半年，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。截至二零二四年六月三十日，我們一共有城市公共服務項目22個，已簽訂總合約金額約人民幣330.2百萬元。

行業回顧

二零二四年上半年，國民經濟延續恢復向好態勢，運行總體平穩、穩中有進。二零二四年上半年國內生產總值增長5.0%，國內社會消費品零售總額增長3.7%，中國經濟仍具有巨大的發展韌性與潛力，其中現代服務業發展良好，服務消費增勢較好。

二零二四年物業服務行業繼續發揮「剛需+長周期」的消費特徵，作為房地產後端產業鏈，在服務經濟中價值突出，市場增長空間可期。物業服務覆蓋「增量+存量」市場，即使在房地產開發增速放緩情況下，預計全國物業管理規模仍將錄得增長。另一方面，物業服務行業延續科技化進程，物業服務企業積極探索踐行新質生產力，致力於科技賦能和新路線發展。政策層面方面，物業管理行業政策繼續以規範行業發展、建設行業標準為主線，鼓勵企業開展多元服務，從全國到各地均出臺各類政策，持續構建良好的政策環境，為物業管理行業可持續發展「保駕護航」。二零二四年三月中央政府發佈《政府工作報告》，提出要：「推動商品和服務品質不斷提高，更好滿足人民群眾改善生活需要；推動養老、育幼、家政等服務擴容提質，支援社會力量提供社區服務」，鼓勵更多物業服務企業開展多元化的增值服務。物業服務企業在社區內縱深推進增值服務開展將獲得更多良機與切實助力。

未來展望

展望二零二四年下半年，外部國際環境不穩定性和不確定性上升，國內經濟仍面對困難和挑戰。然而國內經濟在上半年已展示出強勁韌性，而下半年有望在多重政策逐步落地後出現增速回升，長期向好的發展態勢不會改變。中國經濟升級轉型及居民收入增長好轉而釋放的消費潛力，都意味著長期發展機遇。

二零二四年下半年，管理團隊敢於面對政策環境、行業環境、社會環境等方面的全新變化和挑戰，以堅定的信念實現企業的持續增長與長期的高品質發展。

本集團聚焦「星火計劃」拓展物業服務規模，深耕四大核心區域做高管理密度，深挖三大核心業態夯實競爭優勢。利用數據化信息和人工智能（「AI」）工具擴大完善在管區域的資料庫，以差異化競爭方案，實現高品質增長。同時，我們將繼續深化落地「紫荊花」、「鬱金香」、「金百合」、「向日葵」四級服務產品體系，加快物業服務與核心增值業務的有機融合。加強增值業務的產品協同創新，打造一站式資產管理服務。我們深刻洞察客戶消費品質升級的需求，聚焦資產服務深度發展，瞄準美居存量市場，通過業務聯動，打造業務新增長點。

我們以「長期主義」與有質量增長為發展核心，扎實提升服務與企業經營「內功」。服務品質是物業企業的基本盤，本集團將主動適應行業變化，主動擁抱政策發展趨勢，扎實提升服務品質，以質價相符的服務贏得客戶認可，堅定踐行「品質讓客戶驚喜，服務讓客戶滿意」的理念，讓服務價值成為時代鄰里的核心競爭力。

本集團將堅持數智化轉型的發展道路。我們將通過持續的服務過程在線化，服務體驗智能化工具建設，引領數智化生活方式，為客戶提供暢享未來生活的全套解決方案。同時，從「團隊、工具、能力」深入組織搭建，擁抱新技術，善用新工具，善用AI帶來的發展機遇。推動AI在大管家的應用，加快數字化、自動化進程，實現效率和效益雙提升。

隨著人們對高品質生活的追求越來越多元化，物業服務行業規模市場空間廣闊，機遇與挑戰並存，未來充滿可能。本集團唯有鍛造更有價值的服務能力，才能實現企業的「長期主義」。作為服務型企業，時代鄰里在品質服務上將持續追求卓越，並專注於打造不動產空間服務。

未來，時代鄰里也將繼續用堅定的信念，實現企業的持續增長與長期的高品質發展，為客戶創造更多價值，為股東創造更多效益，讓更多人享受美好生活。

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。本集團收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣1,221.8百萬元減少至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，減少約人民幣70.3百萬元，跌幅約為5.8%，收入減少主要歸因於本集團調整業務結構後，物業管理服務收入及非業主增值服務收入的減少。

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			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣 (百萬元)	佔比 %	人民幣 (百萬元)	佔比 %
物業管理服務	895.7	77.8	953.5	78.0
社區增值服務	135.6	11.8	135.4	11.1
非業主增值服務	15.2	1.3	44.0	3.6
其他專業服務	105.0	9.1	88.9	7.3
合計	<u>1,151.5</u>	<u>100.0</u>	<u>1,221.8</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收入來源。於截至二零二四年六月三十日止六個月，物業管理服務收入達到約人民幣895.7百萬元，佔本集團總收入的77.8%。有關收入減少主要我們戰略性調整在管物業組合以追求較佳利潤及回款表現，使在管面積有所下降。社區增值服務收入基本持平。非業主增值服務收入下降主要是為應對中國房地產行業市場的週期性下行，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所致。其他專業服務收入增加主要由於城市公共服務收入增加。

銷售成本

銷售成本主要包括(i)人工成本；及(ii)推廣成本等。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團總銷售成本為約人民幣900.5百萬元，較二零二三年同期約人民幣934.2百萬元減少約人民幣33.7百萬元或約3.6%。銷售成本減少大致與在管面積減少同步。

毛利及毛利率

基於上述原因，本集團毛利由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣287.6百萬元下降至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，減少約人民幣36.6百萬元，減幅約為12.7%。

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	
	二零二四年	二零二三年
	%	%
物業管理服務	20.8	22.9
社區增值服務	42.0	44.9
非業主增值服務	5.5	5.9
其他專業服務	6.8	7.0
綜合毛利率	21.8	23.5

截至二零二四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2.1個百分點，主要是我們加大長期項目的環境、消防及品質服務的投入以助力長期拓展戰略及高品質服務。

我們的社區增值服務毛利率下降2.9個百分點，主要是服務組合的調整及變化所致。

我們的非業主增值服務毛利率下降0.4個百分點，主要是由於受中國房地產市場的週期影響所致。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣78.2百萬元減少至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，減少約人民幣67.8百萬元，減幅為86.7%。該項減少主要是由於期間內無錄得認沽期權的公允價值收益。

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。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團行政開支總額為約人民幣108.6百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣134.9百萬元減少約人民幣26.3百萬元或約19.5%，該減少主要是由於本集團持續精細化管理及應用科技智慧設備，使員工及其他成本有所減少。

金融資產及合約資產減值損失淨額

本集團的金融資產及合約資產減值損失淨額由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣75.2百萬元減少至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，減少約人民幣0.3百萬元，沒有重大變化。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣368.9百萬元減少至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，減少約人民幣367.5百萬元或約99.6%。該其他開支的減少主要是由於期間內未計提商譽減值損失。

融資成本

本集團的融資成本由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.3百萬元，減少至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣0.2百萬元，沒有重大變化。

所得稅開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的所得稅開支為約人民幣14.7百萬元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣18.2百萬元）。所得稅開支減少主要是由於應課稅收入減少。

期間利潤／（虧損）

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得淨利潤約人民幣42.4百萬元，而截至二零二三年六月三十日止六個月則錄得淨虧損約人民幣242.1百萬元。該轉變主要是由於期間內核心業務表現穩定並且未計提商譽減值損失。

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。於二零二四年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣85.5百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣79.6百萬元增加約人民幣5.9百萬元，主要是城市公共服務所需的運輸設備增加。

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。於二零二四年六月三十日，本集團的應收貿易款項約人民幣830.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣823.5百萬元增加約人民幣6.5百萬元，主要是由於其他專業服務收入規模略為擴大。

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二零二三年十二月三十一日的約人民幣258.2百萬元下降約17.3%至截至二零二四年六月三十日的約人民幣213.6百萬元，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

於二零二四年六月三十日，本集團的應付貿易款項約人民幣519.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣550.4百萬元減少約人民幣31.4百萬元或5.7%，主要由於提升少數優質供應商的結算效率，以維護良好合作關係。

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二零二三年十二月三十一日的約人民幣358.4百萬元增加至截至二零二四年六月三十日的約人民幣360.9百萬元，沒有重大變化。

財務狀況及資本架構

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團維持優良財務狀況。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.88倍(二零二三年十二月三十一日：1.83倍)，淨負債比率為淨現金(二零二三年十二月三十一日：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。於二零二四年六月三十日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

財務擔保

於二零二四年六月三十日，本集團概無任何財務擔保。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團概無資產作抵押。

或然負債

於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，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

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

於二零二四年八月八日，本集團與廣東駿安電梯有限公司（「駿安電梯」）的非控股股東簽訂股權轉讓協議，以收購駿安電梯餘下30%股權，該公司主要從事電梯的安裝、銷售及維修業務。收購事項之最高代價為人民幣4.5百萬元，以現金形式支付。有關股權轉讓登記安排將於二零二四年完成。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二三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。

於二零二四年六月三十日，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	估所得款項 淨額總額 百分比	所得款項淨額 （包括預留金額） 港元	於二零二四年	於二零二四年	剩餘未使用的 所得款項 港元(%)	剩餘未使用的 所得款項的 預期使用時間表
			一月一日 已使用金額 港元(%)	六月三十日 已使用金額 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	101,841,187 (12.9)	103,720,948 (13.2)	14,290,679 (1.8)	於二零二五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	67,458,364 (8.6)	70,847,934 (9.0)	7,826,483 (1.0)	於二零二五年十二月三十一日或之前*
d) 營運資金及一般公司用途。	10	78,674,417	78,674,417 (10)	78,674,417 (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二零二五年十二月三十一日或之前被完全使用。

配售及認購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。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。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。

於二零二四年六月三十日，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 淨額總額 百分比 %	所得款項淨額 (包括預留金額) 港元	於二零二四年	於二零二四年	剩餘未使用的 所得款項 港元(%)	剩餘未使用的 所得款項的 預期使用時間表
			一月一日 已使用金額 港元(%)	六月三十日 已使用金額 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)	428,770,106 (55)	272,867,145 (35)	於二零二五年 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二零二五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

於二零二四年六月三十日，本集團擁有5,867名全職僱員(二零二三年十二月三十一日：6,584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，於截至二零二四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，彼等於截至二零二四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

於截至二零二四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)。截至二零二四年六月三十日，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二零二四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二零二四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。

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合共收購成都合達聯行科技有限公司(「**成都合達**」) 80%股權。

於本公告日期，由於成都合達截至二零二三年十二月三十一日止年度的利潤專項審計報告尚未由本公司最終落實，故二零二三年的溢利保證差額(如有)尚未能確定。本公司將根據上市規則及本公司對截至二零二三年十二月三十一日的相關分派金額的權利，於適當時候作出進一步公告，以通知本公司股東及潛在投資者有關成都合達截至二零二三年十二月三十一日止年度的實際表現。

雖然上海科箭及成都合達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。為確保上海科箭及成都合達的持續順利運營，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。

就上海科箭而言，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。

就成都合達而言，本公司預期在各方達成一致後，截至二零二二年十二月三十一日止年度的差額將由以下各方足夠補償：(i)成都合達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；及(ii)屬於非控股股東的股權，包括未分配利潤。本公司將在二零二三年的利潤專項審計報告刊發後，評估截至二零二三年十二月三十一日止年度的差額可回收性，並且各方已就差額達成一致。鑑於本公司是成都合達的主要股東，並對董事會的決策擁有控制權，本公司將能夠決定成都合達的利潤分配時間及金額。此外，成都合達的非控股股東對其持有的成都合達20%的股權以本集團為受益人執行股權質押。於二零二四年六月三十日，根據未經審核管理賬目，該等非控股股權的金額約為人民幣57百萬元。倘成都合達的非控股股東未能全額賠償公司所產生的差額，本公司將有權執行股權質押。因此，本公司認為股權質押應能為本公司在成都合達的溢利保證方面提供足夠的保障。

承董事會命
時代鄰里控股有限公司
主席
岑釗雄先生

香港，二零二四年八月二十七日

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。