

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2026年6月30日止六個月的
中期業績公告**

業績摘要

- 收入約為人民幣1,305.5百萬元，同比增幅約7.3%。
- 淨利潤約為人民幣71.6百萬元，同比增幅約17.5%。
- 核心淨利潤(不包括非經常性開支)*約為人民幣104.9百萬元，同比降幅約3.5%。
- 截至2026年6月30日，本集團總合約建築面積約為140.0百萬平方米，總在管建築面積約為133.5百萬平方米(以上數據不含城市公共服務項目)。
- 董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息。

* 淨利潤除去若干非經常性項目(包含金融資產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2026年6月30日止六個月期間（「期間」）的未經審核中期簡明綜合業績，連同2025年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,305,493	1,216,348
銷售成本		<u>(1,048,664)</u>	<u>(972,160)</u>
毛利		256,829	244,188
其他收入及收益		19,311	49,536
銷售及市場推廣成本		(40,379)	(21,860)
行政開支		(99,457)	(95,682)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(42,335)	(91,646)
其他開支		(2,390)	(2,408)
融資成本	7	(556)	(255)
分佔聯營公司損益		<u>21</u>	<u>296</u>
稅前利潤	6	91,044	82,169
所得稅開支	8	<u>(19,442)</u>	<u>(21,222)</u>
期間利潤		<u><u>71,602</u></u>	<u><u>60,947</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		65,267	63,838
非控股權益		<u>6,335</u>	<u>(2,891)</u>
		<u><u>71,602</u></u>	<u><u>60,947</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄（以每股人民幣分列示）	10	<u><u>7</u></u>	<u><u>6</u></u>

中期簡明綜合全面收入表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間利潤	<u>71,602</u>	<u>60,947</u>
其他全面虧損		
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>(76,083)</u>	<u>(19,446)</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>59,200</u>	<u>17,807</u>
期間其他全面虧損	<u>(16,883)</u>	<u>(1,639)</u>
期間全面收入總額	<u>54,719</u>	<u>59,308</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	48,384	62,199
非控股權益	<u>6,335</u>	<u>(2,891)</u>
	<u>54,719</u>	<u>59,308</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		64,438	68,662
投資性物業		5,921	—
使用權資產		41,120	38,356
商譽		107,853	107,853
其他無形資產		51,722	67,862
於聯營公司的投資		67,089	67,668
遞延稅項資產		213,356	199,606
預付款項、按金及其他應收款項		—	467
非流動資產總額		551,499	550,474
流動資產			
存貨		2,093	1,463
應收貿易款項及票據	11	870,956	762,701
合同資產		—	—
預付款項、按金及其他應收款項		167,466	169,744
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		106,861	41,309
受限制銀行存款		44,621	33,250
現金及現金等價物		962,817	1,102,338
流動資產總額		2,154,814	2,110,805
流動負債			
應付貿易款項	12	681,736	663,102
其他應付款項及應計項目		375,968	368,597
合同負債		105,394	105,336
租賃負債		11,444	9,182
應付稅款		48,528	48,571
流動負債總額		1,223,070	1,194,788
流動資產淨值		931,744	916,017
資產總額減流動負債		1,483,243	1,466,491

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2026年6月30日

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	31,680	29,705
遞延稅項負債	<u>23,924</u>	<u>16,554</u>
非流動負債總額	<u>55,604</u>	<u>46,259</u>
資產淨值	<u>1,427,639</u>	<u>1,420,232</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 儲備	(22,198)	(22,198)
	<u>1,357,504</u>	<u>1,356,432</u>
	<u>1,344,174</u>	<u>1,343,102</u>
非控股權益	<u>83,465</u>	<u>77,130</u>
權益總額	<u><u>1,427,639</u></u>	<u><u>1,420,232</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30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Suite 210, 2nd Floor, Windward III, Regatta Office Park, Grand Cayman, PO Box 500, KY1-1106, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2026年6月30日止六個月內，本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）從事提供物業管理及其他相關服務。

本公司於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（「**上市**」）。

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

2. 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料（「**中期財務資料**」）乃根據國際會計準則（「**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，故應與本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策的變動及披露

編製中期財務資料而採納的會計政策與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致，惟於當前期間的財務資料中首次採納的下列經修訂國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）除外。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本） 金融工具的分類與計量（修訂本）

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本） 依賴自然資源的電力合同

國際財務報告準則會計準則（修訂本） 國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊

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211,000港元(相當於約人民幣183,000元)(2025年12月31日：308,000港元(相當於約人民幣278,000元))的若干物業、廠房及設備，以及金額為2,351,000港元(相當於約人民幣2,042,000元)(2025年12月31日：3,436,000港元(相當於約人民幣3,104,000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2026年6月30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6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
隨時間轉移服務：		
物業管理服務	863,391	789,847
社區增值服務	88,536	107,911
其他專業服務	316,197	289,286
小計	1,268,124	1,187,044
於某一時間點轉移貨品：		
社區增值服務	25,424	18,585
其他專業服務	11,945	10,719
小計	37,369	29,304
總計	1,305,493	1,216,348

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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*	1,038,116	961,202
已銷售存貨成本	10,548	10,958
物業、廠房及設備折舊	8,177	8,994
使用權資產折舊	6,261	1,790
其他無形資產攤銷	16,140	24,882
研發成本：		
當前期間支出	1,389	1,188
已攤銷遞延支出	3,396	4,024
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	224,628	212,335
退休金計劃供款	28,887	30,200
總計	253,515	242,535
金融資產及合同資產減值虧損：		
— 應收貿易款項	39,762	37,938
— 預付款項、按金及其他應收款項	2,771	53,708
— 合同資產	(198)	—
租賃開支：		
— 短期租賃	3,935	4,879
— 低價值資產租賃	422	23
總計	4,357	4,902
銀行利息收入	(8,402)	(2,803)
政府補助	(3,062)	(4,147)
外匯收益淨額	(3,219)	(857)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	(3,402)	(6,915)
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208,353,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣205,648,000元)。該等金額亦包括在上文披露的各個開支項目中。

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債的利息開支	556	255

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利潤，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6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	25,822	27,850
遞延所得稅	(6,380)	(6,628)
期間內稅費總額	19,442	21,222

9. 股息

擬派2025年末期股息每股股份人民幣4.8分(合計人民幣47,312,000元)，已經本公司股東於2026年5月28日舉行的本公司股東週年大會上批准，並隨後於2026年7月派發。

期間內不建議派發中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本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2025年6月30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6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核)	2025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>65,267</u>	<u>63,838</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>7</u>	<u>6</u>

本集團分別於截至2026年及2025年6月30日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股。

11. 應收貿易款項及票據

	2026年 6月 30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月 31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	552,371	560,190
第三方	<u>1,091,400</u>	<u>941,705</u>
減值	<u>1,643,771</u> <u>(773,702)</u>	<u>1,501,895</u> <u>(739,867)</u>
小計	870,069	762,028
應收票據	<u>887</u>	<u>673</u>
賬面淨值	<u>870,956</u>	<u>762,701</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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	615,392	526,336
一至兩年	134,027	128,681
兩至三年	78,155	66,598
三至四年	33,603	34,197
四至五年	5,860	4,395
五年以上	3,032	1,821
總計	870,069	762,028

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	485,849	460,046
一年以上	195,887	203,056
總計	681,736	663,102

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

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、工業物流地產、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。時代鄰里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周期「科技+服務」平台，持續為客戶、為社會創造價值，致力實現「讓更多人享受更美好的生活」的企業使命。

2026年上半年，時代鄰里憑藉穩健綜合實力榮獲多項權威榮譽，其中包括由北京中指信息技術研究院頒發的「2026中國物業服務百強企業TOP11」(連續5年保持位列TOP11)和「2026中國物業科技賦能領先企業」；由克而瑞頒發的「2026中國住宅物業服務領先企業」和「2026中國品質物業服務領先企業」；以及由中物智庫頒發的「2026中國物業品牌影響力百強企業」和「2026中國物業服務企業華南30強」等獎項。

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。截至2026年6月30日，我們的合約管理規模已達140.0百萬平方米，其中物業管理板塊(住宅物業、商業物業、公共物業等)合約管理面積共104.9百萬平方米，工業物流地產板塊合約管理面積共35.1百萬平方米。

物業管理服務

我們的物業管理板塊涵蓋面向住宅、商業、寫字樓、醫院、學校等多種業態，我們致力於為不同需求的客戶提供優質的物業管理服務。

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

	截至6月30日止六個月							
	2026年				2025年(經重列)			
	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	87,053	88.4	736,429	85.3	74,389	81.3	651,421	82.5
非住宅物業	11,385	11.6	126,962	14.7	17,101	18.7	138,426	17.5
合計	<u>98,438</u>	<u>100.0</u>	<u>863,391</u>	<u>100.0</u>	<u>91,490</u>	<u>100.0</u>	<u>789,847</u>	<u>100.0</u>

得益於我們努力擴大客戶群及優化在管物業組合，以優質住宅為主、多元非住宅業態為輔，施行有效的自主拓展，本年新簽住宅項目約9.1百萬平方米，新簽住宅年化合同額達人民幣1.5億元。截至2026年6月30日，住宅物業的管理收入所得約人民幣736.4百萬元，佔物業管理服務收入的約85.3%，是物業管理服務收入增長的核心支柱。來自於非住宅項目的管理收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣138.4百萬元下降至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣127.0百萬元，主要由於我們戰略性退出了一些回款及利潤表現不佳的項目。

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，以區域深耕為戰略支點，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按物業開發商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：

	截至6月30日止六個月							
	2026年				2025年(經重列)			
	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⁾	38,527	39.1	408,915	47.4	38,065	41.6	407,347	51.6
第三方物業開發商 ⁽²⁾	59,911	60.9	454,476	52.6	53,425	58.4	382,500	48.4
合計	<u>98,438</u>	<u>100.0</u>	<u>863,391</u>	<u>100.0</u>	<u>91,490</u>	<u>100.0</u>	<u>789,847</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」)單獨開發的以及由時代中國集團與其他物業開發商共同開發的物業。
- (2) 包括由獨立於時代中國集團的第三方開發商開發的物業，及由第三方建築公司建造的由政府所有的建築及其他公共物業。

來自第三方外拓項目的物業管理收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣382.5百萬元增長至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣454.5百萬元，主要由於本年我們持續加大向獨立第三方市場進行拓展，憑藉專業的服務團隊、良好的服務品質及市場口碑，爭取了更多第三方客戶合作機會，進一步擴大我們的市場份額，但同時，我們也主動優化項目結構，退出低質和非深耕區域項目，因此抵消了部分拓展項目帶來的收入增長。截至2026年6月30日，我們通過第三方市場拓展所獲得的管理規模佔物業管理板塊總管理規模的比例達到60.9%。

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資產管理、美居家裝以及家政服務等。

下表載列所示期間社區增值服務的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年(經重列)	
	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	62,392	54.7	59,795	47.3
生活服務	51,568	45.3	66,701	52.7
合計	113,960	100.0	126,496	100.0

在國內宏觀經濟及市場景氣仍較低迷，上游房地產行業持續下行的環境下，美居家裝行業亦面臨不同程度的營收壓力及業務收縮風險，我們從長遠發展戰略角度考量，決定逐步減少對美居業務的投入。於期間內，本集團社區增值服務收入約為人民幣114.0百萬元，較2025年同期減少約9.9%。其中，生活服務收入錄得人民幣51.6百萬元，較2025年同期減少約22.7%，主要由於美居業務的收入下降約73.8%。

其他專業服務

我們向客戶提供其他專業服務，包括(i)工業物流地產服務(主要為由上海科箭物業服務有限公司(「上海科箭」)提供的面向工業物流地產的物業管理服務及其他增值服務)；(ii)城市公共服務；及(iii)機電服務(包括電梯銷售、安裝、維修及保養、智聯科技服務)。

下表載列所示期間其他專業服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年(經重列)	
	收入 (人民幣千元)	佔比 % (人民幣千元)	收入 (人民幣千元)	佔比 %
工業物流地產服務	231,298	70.5	201,464	67.2
城市公共服務	66,916	20.4	72,633	24.2
機電服務	29,928	9.1	25,908	8.6
合計	<u>328,142</u>	<u>100.0</u>	<u>300,005</u>	<u>100.0</u>

工業物流地產服務是由上海科箭為工業物流地產領域客戶提供全生命周期的物業服務解決方案，包括專業物業管理服務、FM設施管理服務及增值服務。由於其服務業態的獨特性及專業性，我們將其收入獨立出來作為一項專業服務披露。2026年上半年，得益於上海科箭持續積極的市場拓展，工業物流地產服務收入為約人民幣231.3百萬元，較2025年同期約人民幣201.5百萬元增長約14.8%。

城市公共服務於2026年上半年收入約為人民幣66.9百萬元，較2025年同期約人民幣72.6百萬元減少約7.9%，主要由於我們在報告期內退出了部分回款情況不佳的項目。

機電服務於2026年上半年收入約為人民幣29.9百萬元，較2025年同期約人民幣25.9百萬元增長約15.5%，主要由於我們深耕存量電梯售後服務市場，重點發力老舊電梯「以舊換新」業務，使得來自電梯服務的收入於本報告期內同比有所增長。

未來展望

展望2026年下半年，中國物業服務行業將在政策規範深化與市場格局重塑中邁向高質量發展。隨著《物業管理條例》修訂加快推進，各地配套政策密集落地，以質價相符為核心的制度體系日趨完善，行業規範化、透明化水平持續提升。城市更新與基層治理紅利持續釋放，存量資產運維、社區民生服務、城市公共服務等領域需求有序擴容，行業長期發展前景可期。

本集團將積極應對新變化與新挑戰，聚焦核心城市群與核心業態，堅持以品質提升為戰略重心，構建覆蓋資產全周期與生活全需求的服務生態。

品質服務仍為立身之本。我們將以「精益求精」為品質標杆，持續推動服務標準的迭代升級，著力構建差異化服務能力，以可量化的品質提升兌現對業主的長期承諾，讓品牌口碑成為穿越周期的壓艙石。生態協同正從探索走向深化。我們將加快推動物業服務與社區生活服務的有機融合，圍繞資產管理、居家生活、鄰里社交等場景，逐步形成橫向聯動、縱向深耕的生態服務格局，滿足業主多元需求的同時，拓寬公司收入結構與價值邊界。加快數智化能力從工具賦能向系統重塑升級。我們將持續深化以AI驅動的智慧服務模式，在客戶觸達、運營調度、風險預判等關鍵環節探索更高效的解決路徑；同時，以網格化管理為骨架，推動服務資源的精準配置與響應流程的標準化再造。通過人機協同與組織彈性的雙向提升，讓智慧社區從規劃藍圖轉化為客戶可感知的日常體驗，以技術與管理雙輪驅動服務價值的持續進化。

集團將秉持「讓更多人享受更美好的生活」的企業使命，持續為客戶創造價值，主動融入國家與城市發展大局，推動企業實現長期高質量發展。

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2025年6月30日止六個月的約人民幣1,216.3百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣1,305.5百萬元，增加約人民幣89.2百萬元，增幅約為7.3%。

下表載列本集團於所示期間按營運分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年 (經重列)	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣		(人民幣	
	百萬元)	%	百萬元)	%
物業管理服務	863.4	66.2	789.8	64.9
社區增值服務	114.0	8.7	126.5	10.4
其他專業服務	328.1	25.1	300.0	24.7
合計	1,305.5	100.0	1,216.3	100.0

物業管理服務板塊仍是本集團的最大收入來源。於截至2026年6月30日止六個月，本集團物業管理服務收入達到約人民幣863.4百萬元，佔本集團總收入約66.2%。有關增加主要原因綜合為以下幾點：(i)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12.1%，使得整體物業管理服務收入增加約人民幣73.6百萬元，增幅約9.3%；(ii)本集團繼續積極開展資產管理業務(主要為房屋經紀業務)，同時戰略性減少低利潤的美居業務，綜合影響使得社區增值服務收入同比減少人民幣12.5百萬元，減幅約9.9%；及(iii)本集團積極開展其他專業服務業務，其中工業物流地產服務收入獲得了良好穩定增長，使得其他專業服務收入同比增加人民幣28.1百萬元，增幅約9.4%。

銷售成本

銷售成本主要包括(i)人工成本；(ii)清潔及園藝開支；及(iii)維護成本等。截至2026年6月30日止六個月，本集團總銷售成本為約人民幣1,048.7百萬元，較2025年同期約人民幣972.2百萬元增加約人民幣76.5百萬元或約7.9%。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，提升服務質量，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2025年6月30日止六個月的約人民幣244.2百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣256.8百萬元，增加約人民幣12.6百萬元，增幅約為5.2%。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 %	2025年 %
物業管理服務	20.3	20.6
社區增值服務	45.7	41.9
其他專業服務	9.0	9.4
綜合毛利率	19.7	20.1

截至2026年6月30日止六個月，本集團毛利率錄得同比減少0.4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0.3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，希望進一步改善在管住宅社區環境宜居性，提升服務質量及客戶滿意度，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增加3.8個百分點，主要是由於業務結構的變化。本期間毛利率較低的美居服務收入有所減少，相應收入佔比下降；而毛利率較高的經紀業務收入實現同比增長，收入佔比有所提升。受該等業務結構變化影響，社區增值服務整體毛利率有所提高。

我們的其他專業服務毛利率下降0.4個百分點，主要是由於工業物業地產服務為提升服務品質而加大投入，導致該業務毛利有所下降。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣49.5百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣19.3百萬元，減少約人民幣30.2百萬元，降幅約61.0%。該項減少主要是由於2025年期間確認了認沽期權的公允價值收益約人民幣34.2百萬元，而2026年期間並未產生同類公允價值收益。

行政開支

行政開支主要包括(i)員工薪酬；(ii)辦公室開支；及(iii)折舊及攤銷等。截至2026年6月30日止六個月，本集團行政開支總額為約人民幣99.5百萬元，較截至2025年6月30日止六個月之約人民幣95.7百萬元增加約人民幣3.8百萬元或約4.0%。本期間行政開支增加主要源於本集團業務規模穩步擴張，相關辦公室開支、折舊攤銷等費用相應增加；同時，本集團進一步精簡組織架構，優化管理流程及應用AI科技智慧設備，各項性質開支增加的幅度低於收入增長幅度，使得管理費率同比下降0.3個百分點。

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2025年6月30日止六個月的約人民幣91.6百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣42.3百萬元，減少約人民幣49.3百萬元。本期間減值損失同比下降，主要是由於應收成都合達聯行科技有限公司前股東款項在2025年同期確認了大額減值準備，而本期間減值準備金額較小。

其他開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的其他開支約為人民幣2.4百萬元，較同期並無重大變動。

融資成本

本集團的融資成本由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣0.3百萬元，增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣0.6百萬元，增加約人民幣0.3百萬元，增幅約100.0%。本期間融資成本上升，主要由於本集團新增租用若干辦公室及房地產中介門店，確認相關使用權資產及租賃負債，從而本期間確認租賃負債利息費用增加。

所得稅開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為約人民幣19.4百萬元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣21.2百萬元）。所得稅開支減少主要是由於應課稅收入減少。

期間利潤

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得淨利潤約人民幣71.6百萬元，而截至2025年6月30日止六個月則錄得淨利潤約人民幣60.9百萬元，增加約人民幣10.7百萬元，增幅約17.5%。本集團本期間加大業務拓展活動，有效帶動收入及毛利實現增長，同時，本期間的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下降，綜合使得期間利潤有所上升。

期間核心淨利潤

除去期間若干非經營性及／或非經常性項目（包含金融資產及合同資產減值虧損撥備及股權相關損益）後，截至2026年6月30日止六個月期間核心淨利潤^(附註)約人民幣104.9百萬元（2025年同期：人民幣108.7百萬元），降幅約為3.5%。

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6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期間淨利潤	71,602	60,947
金融資產及合同資產減值虧損淨額 ⁽¹⁾	33,290	82,270
分佔聯營公司利潤 ⁽²⁾	(21)	(296)
認沽期權的公允價值收益 ⁽³⁾	—	(34,201)
期間核心淨利潤	<u>104,871</u>	<u>108,720</u>

* 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2026年6月30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65.3百萬元（2025年同期：約人民幣63.8百萬元），增幅約為2.2%。

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2026年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣64.4百萬元，較2025年12月31日的約人民幣68.7百萬元減少約人民幣4.3百萬元，主要是源於期間內物業、廠房及設備的折舊。

應收貿易款項及票據

應收貿易款項及票據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2026年6月30日，本集團的應收貿易款項及票據約人民幣871.0百萬元，較2025年12月31日的約人民幣762.7百萬元增加約人民幣108.3百萬元。該項增長主要是源於2025年及本期間拓展規模顯著增加，陸續接管新項目，從而導致來自第三方的應收貿易款項規模增加。

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2025年12月31日的約人民幣170.2百萬元下降約1.6%至截至2026年6月30日的約人民幣167.5百萬元，主要是由於期間內收回應收成都合達聯行科技有限公司前股東之款項，使得相關餘額有所下降。

應付貿易款項

於2026年6月30日，本集團的應付貿易款項約人民幣681.7百萬元，較2025年12月31日的約人民幣663.1百萬元增加約人民幣18.6百萬元或2.8%，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2025年12月31日的約人民幣368.6百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣376.0百萬元，沒有重大變化。

財務狀況及資本架構

截至2026年6月30日止六個月，本集團維持優良財務狀況。

於2026年6月30日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為1.76倍（2025年12月31日：1.77倍），淨負債比率為淨現金（2025年12月31日：淨現金）。淨負債比率相當於計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2026年6月30日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

財務擔保

於2026年6月30日，本集團概無任何財務擔保。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團概無資產作抵押。

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

外匯風險

本集團主要在中國營運，大部份業務以人民幣計值。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行任何貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於2026年6月30日，本集團並未進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

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

進一步認購理財產品

於2026年5月22日，廣州市時代信匯企業服務有限公司（「**時代信匯**」）（本公司之全資附屬公司，作為委託人及受益人）進一步認購國投泰康信託廣發騏驎傳世鑫享5066號法人財富管理信託（「**第一項理財產品**」或「**第三次認購事項**」），投資額為人民幣30,000,000元。除認購日期及投資金額外，第三次認購事項的主要條款與第一次認購事項的條款大致相同。信託協議（一）（關於第一項理財產品）之條款亦將適用於第三次認購事項。

此外，於2026年5月22日，時代信匯（作為委託人及受益人）與廣發證券股份有限公司（作為投資顧問）及湖南省財信信託有限責任公司（作為受託人）訂立信託協議（三），認購第三項理財產品財信信託廣發騏驎50定制2925號單一資金信託，投資額為人民幣30,000,000元。

除本公告所披露者外，期間內並無持有重大投資、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

截至2026年6月30日止六個月期間後並無發生其他重大事項。

中期股息

董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025年6月30日止六個月：無）。

上市所得款項淨額的用途

本公司股份於上市日期（即2019年12月19日）以全球發售方式在聯交所主板上市，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2026年6月30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：

所得款項擬定用途	佔所得款項 淨額總額 百分比 %	所得款項 淨額 港元	於2026年1月1日	於期間內 已使用金額 港元(%)	於2026年6月30日	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
			已使用金額 (包括預留 金額) 港元(%)		已使用金額 (包括預留 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	111,162,492 (14.1)	2,264,949 (0.3)	113,427,441 (14.4)	4,584,186 (0.6)	於2028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	78,674,417 (10)	—	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

* 於本公告日期，本公司預計未使用的所得款項淨額將在2028年12月31日或之前被完全使用。

配售股份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。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。

於2026年6月30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：

所得款項擬定用途	佔所得款項		於2026年		於2026年	剩餘	
	淨額總額	所得款項	已使用金額		已使用金額	未使用的	
	百分比	淨額	(包括預留	於期間內	(包括預留	所得款項的	
	%	港元	金額)	已使用金額	金額)	的所得款項	
			港元(%)	港元(%)	港元(%)	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	445,977,062 (57.2)	–	445,977,062 (57.2)	255,660,189 (32.8)	於2028年 12月31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

* 於本公告日期，本公司預計未使用的所得款項淨額將在2028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2026年6月30日，本集團擁有4,563名全職僱員（2025年12月31日：5,116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2026年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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2026年6月30日止六個月期間一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2026年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份）。截至2026年6月30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2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。審計委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.timesneighborhood.cn>)，及載有上市規則規定的所有資料的2026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。

有關上海科箭的經營目標之更新

茲提述本公司日期分別為2020年6月28日、2020年7月10日及2023年9月22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2022年12月31日止年度的利潤專項審計報告已經出具，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2022年12月31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控股股東，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。

承董事會命
時代鄰里控股有限公司
主席
岑釗雄先生

香港，2026年8月28日

於本公告日期，董事會由執行董事王萌女士、謝嬌女士及陳小樂女士；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。