

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2025年12月31日止年度之業績公告**

**及**

**公司網址之變更**

### 年度業績摘要

- 年度收入約為人民幣2,495.9百萬元，同比增幅約4.5%。
- 年度毛利約為人民幣496.0百萬元，同比增幅約1.7%。
- 年度淨利潤約為人民幣20.8百萬元，同比增幅約80.6%；母公司擁有人年度應佔淨利潤為人民幣17.1百萬元，同比增幅約263.8%。
- 年度核心淨利潤(不包括非經常性開支)\*約為人民幣202.2百萬元，同比增幅約8.1%；母公司擁有人年度應佔核心淨利潤(不包括非經常性開支)\*約為人民幣187.7百萬元，同比增幅約7.1%。
- 截至2025年12月31日，物業管理服務總合約建築面積約為130.3百萬平方米，總在管建築面積約為124.0百萬平方米。
- 董事會建議截至2025年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣4.8分。

\* 年度淨利潤／母公司擁有人年度應佔淨利潤除去若干非經常性項目(包含金融及合同資產、商譽減值撥備以及股權上相關損益)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2025年12月31日止年度(「年度」或「報告期」)之綜合業績，連同截至2024年12月31日止年度的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	2,495,853	2,388,828
銷售成本		<u>(1,999,814)</u>	<u>(1,901,044)</u>
毛利		<u>496,039</u>	<u>487,784</u>
其他收入及收益	5	61,648	26,852
銷售及市場推廣成本		(53,873)	(45,743)
行政開支		(211,105)	(231,634)
金融及合同資產減值虧損淨額		(258,432)	(200,449)
其他開支		(8,836)	(20,644)
融資成本	7	(548)	(512)
分佔聯營公司利潤及虧損		<u>(13)</u>	<u>255</u>
除稅前利潤	6	24,880	15,909
所得稅開支	8	<u>(4,065)</u>	<u>(4,385)</u>
年度利潤		<u>20,815</u>	<u>11,524</u>
下列應佔：			
母公司擁有人		17,090	4,697
非控股權益		<u>3,725</u>	<u>6,827</u>
		<u>20,815</u>	<u>11,524</u>
母公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	10	<u>1.7</u>	<u>0.5</u>

## 綜合全面收入表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>年度利潤</b>	<b><u>20,815</u></b>	<b><u>11,524</u></b>
<b>其他全面虧損</b>		
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	(35,286)	(26,322)
於後續期間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>28,724</u>	<u>26,207</u>
<b>年度其他全面虧損</b>	<b><u>(6,562)</u></b>	<b><u>(115)</u></b>
<b>年度全面收入總額</b>	<b><u>14,253</u></b>	<b><u>11,409</u></b>
下列應佔：		
母公司擁有人	10,528	4,582
非控股權益	<u>3,725</u>	<u>6,827</u>
	<b><u>14,253</u></b>	<b><u>11,409</u></b>

# 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		68,662	78,695
使用權資產		38,356	7,609
商譽	11	107,853	107,853
其他無形資產		67,862	114,017
於聯營公司的投資		67,668	68,034
遞延稅項資產		199,606	156,313
預付款項、按金及其他應收款項		467	1,539
非流動資產總額		<u>550,474</u>	<u>534,060</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,463	1,475
應收貿易款項及票據	12	762,701	763,870
合同資產	13	—	—
預付款項、按金及其他應收款項		169,744	183,650
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		41,309	—
受限制銀行存款		33,250	37,044
現金及現金等價物		1,102,338	1,071,844
流動資產總額		<u>2,110,805</u>	<u>2,057,883</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	14	663,102	580,466
其他應付款項及應計項目		368,597	358,798
合同負債	4	105,336	90,724
租賃負債		9,182	4,408
應付稅款		48,571	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		<u>1,194,788</u>	<u>1,123,392</u>
流動資產淨值		<u>916,017</u>	<u>934,491</u>
資產總額減流動負債		<u><u>1,466,491</u></u>	<u><u>1,468,551</u></u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		29,705	5,713
遞延稅項負債		<u>16,554</u>	<u>19,354</u>
非流動負債總額		<u>46,259</u>	<u>25,067</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,420,232</u>	<u>1,443,484</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	15	8,868	8,868
持作股份獎勵計劃的股份 儲備		(22,198)	(22,198)
		<u>1,356,432</u>	<u>1,341,049</u>
		1,343,102	1,327,719
<b>非控股權益</b>		<u>77,130</u>	<u>115,765</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,420,232</u>	<u>1,443,484</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. 會計政策

### 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會計準則，包括所有國際財務報告準則(「**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工具除外。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2025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(即賦予本集團現有能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的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投資對象。附屬公司擁有權益的變動（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，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備，並確認任何獲保留投資的公允價值及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 自2025年1月1日起之年度期間生效的經修訂國際財務報告會計準則

本年度，本集團首次採用國際會計準則第21號之「缺乏可兌換性」修訂本，自2025年1月1日起於本集團之年度期間之綜合財務報表生效。

國際會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換，以及在缺乏可兌換性時應如何釐定即期匯率。此外，該修訂本亦要求實體披露額外資料，使其財務報表使用者能夠了解不可兌換為其他貨幣的貨幣如何影響或預期會如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

## 2.3 已發佈但尚未生效的國際財務報告會計準則

於本綜合財務報表獲授權之日，若干新頒佈及修訂之國際財務報告會計準則已發佈但尚未生效，且本集團並未提前採用。

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露及相關修訂本 <sup>2</sup>
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	金融工具的分類及計量修訂本 <sup>1</sup>
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	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告會計準則修訂本	國際財務報告會計準則年度改進－第11部 <sup>1</sup>
國際會計準則第21號	轉換為高通脹環境下的呈報貨幣 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

本公司董事預期，所有該等公告將於本集團首個自公告生效日期起或之後開始的會計期間，納入本集團的會計政策中。預期將對本集團會計政策產生影響之新訂及修訂國際財務報告會計準則的相關資料載於下文。其他新訂及經修訂的國際財務報告會計準則預期不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

## 國際財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

國際財務報告準則第18號取代國際會計準則第1號「財務報表呈列」。其保留了國際會計準則第1號中的許多現有要求，但作出有限改動，並且部分國際會計準則第1號要求將轉移到國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及錯誤」和國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

國際財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認和計量，但會影響這些項目的列報。其提出三項主要的新要求，包括：

- 在損益表中報告新定義的小計（即「營業利潤」和「融資和所得稅前利潤」），並根據報告實體的主要業務活動將項目分為五個新定義的類別（即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」和「已終止經營業務」）；
- 在財務報表的單獨附註中披露管理階層定義的績效指標（「MPM」）；和
- 加強財務報表中資料總和及分拆的指引。

此外，國際會計準則第7號「現金流量表」進行了小範圍的修訂，包括：

- 以「營業利潤或虧損」作為間接法列報營業現金流量的起點；和
- 將利息和股利現金流量歸類為營業活動的選項被取消。

此外，其他幾項標準也做出了相應的修訂。

國際財務報告準則第18號其他國際財務報告會計準則修訂本於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，且必須追溯應用並附帶具體的過渡條款。董事會目前正致力於釐清國際財務報告準則第18號的所有影響，特別是關於本集團綜合損益表、綜合其他全面收入表、綜合現金流量表之結構以及MPM所需的額外披露。本集團亦正評估綜合財務報表中資料的組合方式所帶來的影響，包括目前標示為「其他」的項目。

### 3. 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。董事會乃本集團的首席運營決策者（「首席運營決策者」）。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308,000港元（相當於約人民幣278,000元）（2024年12月31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3,436,000港元（相當於約人民幣3,104,000元）（2024年12月31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2025年及2024年12月31日止年度，向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售收益概無佔本集團收益10%或以上。

### 4. 收入與合同負債

#### 客戶合約收入

##### (a) 分拆收入資料

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>隨時間轉移服務：</b>		
物業管理服務	1,619,672	1,506,970
社區增值服務	203,259	217,932
其他專業服務	607,634	600,215
小計	2,430,565	2,325,117
<b>於某一時點轉移貨品：</b>		
社區增值服務	36,746	37,085
其他專業服務	28,542	26,626
小計	65,288	63,711
收入總額	2,495,853	2,388,828

## 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
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合同負債			
— 第三方	104,291	86,540	87,378
— 關聯方	1,045	4,184	8,075
合同負債總額	<u>105,336</u>	<u>90,724</u>	<u>95,453</u>

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務	<u>90,724</u>	<u>95,453</u>

### (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

物業管理服務主要包括向業主提供的物業管理服務、向非物業業提供的施工現場服務及協銷服務。

就向物業業主提供的物業管理服務而言，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，而付款通常須於發票日期起計30至90天內到期支付。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。

向非物業業主提供的施工現場服務及協銷服務合約的期限，一般設定為在交易對手通知本集團不再需要該等服務時屆滿。由於客戶於接收本集團所提供之履約利益時同時消耗該等利益，故收入於履約義務履行時按時間確認。款項一般於向客戶提供服務時到期支付。

## 社區增值服務

除向物業開發商、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。

向物業開發商提供銷售及租賃協助服務、向物業業主及住戶提供停車位及二手房屋經紀服務的經紀佣金於買方／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。

## 其他專業服務

就工業物流地產管理服務而言，本集團確認收入的金額等於開具發票的權利，該權利直接對應於本集團迄今為止履約對客戶的價值，並按月或按季計算，款項通常於開票日期起30至90日內到期。本集團已選用可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分工業物流地產服務並無固定期限。

就工業物流地產而言，於短期內（通常少於一年）提供的其他增值服務，於各期末並無未完成的履約義務。該等社區增值服務的款項通常於向客戶提供服務時到期支付。

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。

提供除以上服務外的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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
認沽期權的公允價值收益	29,200	—
銀行利息收入	12,097	9,394
已實現的出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益	10,887	6,899
政府補助	4,444	4,865
稅務優惠及增值稅免稅	1,659	3,836
未實現的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允價值收益	1,309	—
其他	2,052	1,858
合計	<u>61,648</u>	<u>26,852</u>

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

## 6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已提供服務成本*	1,973,548	1,867,071
已銷售存貨成本	26,266	33,973
物業、廠房及設備折舊	16,267	20,353
使用權資產折舊	5,439	6,451
因提前終止租約而產生的虧損	124	—
其他無形資產攤銷	48,394	54,300
研發成本：		
當前年度支出	4,198	3,185
已攤銷遞延支出**	6,791	6,683
合計	<u>10,989</u>	<u>9,868</u>
核數師薪酬	1,811	2,528
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	428,949	435,253
退休金計劃供款***	49,561	59,471
合計	<u>478,510</u>	<u>494,724</u>
商譽減值****	—	15,389
認沽期權的公允價值收益	29,200	—
已實現的出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益	10,887	6,899
未實現的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益	1,309	—
金融及合同資產已確認／(撥回)的減值虧損淨額		
— 應收貿易款項	191,317	166,641
— 合同資產	(444)	(1,009)
— 預付款項、按金及其他應收款項	67,559	34,817
合計	<u>258,432</u>	<u>200,449</u>
並無計入租賃負債計量的租賃付款	<u>7,615</u>	<u>8,733</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401,424,000元(2024年：人民幣408,097,000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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	548	512

## 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，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2025年及2024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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅	50,158	42,402
遞延所得稅	(46,093)	(38,017)
年內稅費總額	4,065	4,385

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

	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	<u>24,880</u>		<u>15,909</u>	
按法定稅率計算的稅費	6,220	25.0	3,977	25.0
地方部門頒佈的較低稅率	(22,939)	(92.2)	(14,817)	(93.1)
合資格開支稅務優惠	(244)	(1.0)	(446)	(2.8)
分佔聯營公司利潤及虧損	—	—	(14)	(0.1)
不可扣稅開支	18,242	73.3	12,171	76.5
以往期間利用的稅項虧損	(15)	(0.1)	(172)	(1.1)
未確認稅項虧損	298	1.2	756	4.8
中國附屬公司未分配利潤之稅項	2,503	10.1	1,864	11.7
未確認暫時性差異	—	—	1,066	6.7
按本集團實際稅率計算的稅費	<u>4,065</u>	<u>16.3</u>	<u>4,385</u>	<u>27.6</u>

## 9. 股息

董事會建議截至2025年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣4.8分（2024年：人民幣3.6分）。合計人民幣47,312,000元（2024年：人民幣35,484,000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。

截至2024年12月31日止年度末期股息於2025年5月29日宣派及已於2025年6月23日付款。

截至2023年12月31日止年度末期股息於2024年5月30日宣派及已於2024年7月10日付款。

## 10. 母公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司擁有人應佔年度可分配利潤以及年度內不包括股份獎勵計劃持有股份在內已發行普通股的加權平均數982,323,000股(2024年：982,323,000股)計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2025年	2024年
利潤		
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>17,090</u>	<u>4,697</u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數(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>1.7</u>	<u>0.5</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司概無任何潛在發行在外的普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 11. 商譽

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日已扣除累計減值之成本淨值	107,853	123,242
年度減值	—	(15,389)
於12月31日之成本淨值	<u>107,853</u>	<u>107,853</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五個現金產生單位(「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. 應收貿易款項及票據

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貿易款項：		
關聯方 (附註(a))	560,190	547,482
第三方 (附註(b))	941,705	776,488
	<u>1,501,895</u>	<u>1,323,970</u>
減值	(739,867)	(560,100)
小計	762,028	763,870
應收票據	673	—
賬面淨值	<u>762,701</u>	<u>763,870</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2025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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年以內	526,336	560,801
一至兩年	128,681	102,291
兩至三年	66,598	85,641
三至四年	34,197	10,330
四至五年	4,395	4,807
五年以上	1,821	—
合計	<u>762,028</u>	<u>763,870</u>

應收貿易款項減值虧損撥備的變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	560,100	395,207
已確認的減值虧損	191,317	166,641
撤銷為不可收回款項	<u>(11,550)</u>	<u>(1,748)</u>
年末	<u><u>739,867</u></u>	<u><u>560,100</u></u>

### 13. 合同資產

	12月31日		1月1日
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他專業服務產生的合同資產	8,850	9,294	10,303
減值	<u>(8,850)</u>	<u>(9,294)</u>	<u>(10,303)</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

合同資產主要與本集團於各報告期末收取已竣工而未開具賬單工程代價的權利有關。當相關權利成為無條件，合同資產方轉移至應收貿易款項。本集團與客戶的交易條款及信貸政策披露於即將公佈的本公司年度報告內之本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。

合同資產減值虧損撥備的變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	9,294	10,303
已撥回減值虧損	<u>(444)</u>	<u>(1,009)</u>
年末	<u><u>8,850</u></u>	<u><u>9,294</u></u>

## 14. 應付貿易款項

於報告期末基於發票日期的應付貿易款項賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年以內	460,046	407,393
一年以上	203,056	173,073
總計	<u>663,102</u>	<u>580,466</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6,705,000元（2024年：人民幣5,607,000元）。

## 15. 股本

	2025年	2024年
法定： 2,000,000,000股（2024年：2,000,000,000股） 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（2024年：985,672,747股） 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>

## 16. 比較數字

於綜合財務報表內的若干比較數字乃經重新分類以符合本年度的呈報方式。

## 公司報告

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團報告期的經審核年度業績。

**回首2025年，中國經濟延續高質量發展態勢，物業服務行業步入價值回歸的轉型期。**面對行業邏輯重塑、商業模式升級的多重挑戰，本公司始終將「為客戶創造價值」作為一切工作的核心。我們堅信，無論外部環境如何變化，將客戶價值作為原點，通過服務品質的持續進化與數字化能力的系統重塑，在回應業主美好生活期待的過程中實現自我超越，是企業穿越周期、行穩致遠的根本。

**過去一年，我們堅持戰略聚焦和市場深耕。**面對行業從規模擴張向價值創造的深刻轉型，我們進一步明晰佈局重心，推動資源向高價值區域集中，市場化拓展能力持續增強。在住宅領域，我們以專業立身，通過深耕服務贏得市場的廣泛認可，整體規模穩步邁上新台阶，品牌價值突破百億，為本公司邁向更高質量發展階段奠定堅實的市場基礎。

**我們以服務為本重塑價值。**圍繞客戶對美好生活的期待，我們不再滿足於基礎服務的標準執行，而是從專業根基到服務底色的全維發力，構建起以客戶體驗為中心的服務體系，品質管控從經驗走向數據，現場體驗與客戶口碑形成正向循環，服務的核心競爭力在持續進化中愈發堅實。

**我們以專業守護貫穿資產全周期。**從日常守護到資產流轉的全周期，我們持續注入專業價值，推動增值服務向更專業、更具價值的模式深度進化。每一項服務都成為資產價值的加分項，在守護社區安全、營造和諧有序環境、提供溫暖服務的過程中，逐步構建起與主業相輔相成的社區服務生態，兌現「更美好的生活」這一承諾。

展望2026年，外部環境的複雜性依然存在，但我們對行業本質的判斷始終清晰。中國經濟步入「十五五」開局之年，宏觀政策持續加力，為服務業高質量發展注入新動能。對物業行業而言，供需關係的重構仍在深化，商業模式在升級中面臨新考驗，對服務品質的堅守愈發考驗企業內功。我們同樣看到，人民群眾對美好生活的嚮往沒有改變，好服務的稀缺價值沒有改變。這些不變的需求，正是我們錨定方向、深耕價值的根本所在。

**一是深化戰略聚焦，在核心市場持續深耕。**我們將繼續深耕住宅領域，以優質服務拓展市場版圖，在規模增長的同時更加注重密度與效率的提升，以專業口碑構築穿越周期的市場根基。

**二是以卓越標準重新定義服務價值。**我們深知，真正的好服務不是達標，而是超越期待。新的一年，我們將推動服務標準從「基礎達標」邁向「精益求精」，讓「安全、整潔、有序、溫暖」成為業主可感知的日常，讓品質成為品牌最堅實的底色，更成為贏得客戶長久信任的根本所在。

**三是推動生態服務與物業服務協同並進。**我們將以「讓更多人享受更美好的生活」為使命，從單一服務向多元價值平台轉型。通過挖掘社區空間資源價值、升級資產服務能力、拓展家庭生活場景，構建覆蓋資產全周期與生活全需求的生態體系，讓社區成為價值共創的沃土。

**四是推動科技與服務深度融合。**我們將加快數智化能力從工具賦能向系統重塑邁進，讓數據成為決策的基石，讓智能成為運營的常態，讓智慧社區從藍圖變為觸手可及的現實。

未來，我們將繼續秉持長期主義，與國家高質量發展同頻共振，積極落實國家「推動服務業擴能提質」的戰略導向，深度服務人民群眾美好生活需要，在服務品質提升與核心能力構建中實現經濟效益與社會價值的統一，與員工共成長，與夥伴共贏未來。

時代鄰里行政總裁  
王萌

## 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、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。2025年，本集團就綜合實力而言獲北京中指信息技術研究院認可為2025年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、社區增值服務及其他專業服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈。截至2025年12月31日，我們的合約管理規模已達130.3百萬平方米，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98.1百萬平方米，工業物流地產板塊合約管理面積共32.2百萬平方米。

#### 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，我們致力於為多種業態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12月31日止年度							
	2025年			2024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	79,650	86.8	1,350,130	83.4	72,167	83.7	1,095,697	72.7
非住宅物業	12,099	13.2	269,542	16.6	14,071	16.3	411,273	27.3
合計	<u>91,749</u>	<u>100.0</u>	<u>1,619,672</u>	<u>100.0</u>	<u>86,238</u>	<u>100.0</u>	<u>1,506,970</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11.0百萬平方米，新簽住宅年化合同額達2.0億元。截止2025年12月31日，住宅物業的管理收入所得約人民幣1,350.1百萬元，佔物業管理服務收入的約83.4%，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2024年的411.3百萬下降至2025年的269.5百萬元，主要由於我們年內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							
	2025年			2024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 <sup>(1)</sup>	34,735	37.9	867,498	53.6	33,968	39.4	798,623	53.0
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>	57,014	62.1	752,174	46.4	52,270	60.6	708,347	47.0
合計	<u>91,749</u>	<u>100.0</u>	<u>1,619,672</u>	<u>100</u>	<u>86,238</u>	<u>100.0</u>	<u>1,506,970</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開發商的控股權益。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。

來自第三方外拓項目的物業管理收入由2024年的約人民幣708.4百萬元增長至2025年的約人民幣752.2百萬元，主要由於本年我們持續加大向獨立第三方市場進行拓展，憑借專業的服務團隊、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2025年12月31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63.8%。

## 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。

下表載列所示年度社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年(經重列)	
	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	119,220	49.7	120,356	47.2
生活服務	120,785	50.3	134,662	52.8
合計	<u>240,005</u>	<u>100.0</u>	<u>255,018</u>	<u>100.0</u>

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，本公司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。2025年，本集團社區增值服務收入約為人民幣240.0百萬元，較2024年同期減少約5.9%。其中，生活服務收入錄得人民幣120.8百萬元，較2024年同期減少約10.3%，主要由於來源於美居業務的收入下降約33.3%

## 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)。

下表載列所示年度其他專業服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年(經重列)	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
工業物流地產服務	433,475	68.1	386,253	61.6
城市公共服務	135,895	21.4	158,432	25.3
機電服務	66,806	10.5	82,155	13.1
合計	<u>636,176</u>	<u>100.0</u>	<u>626,840</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。2025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433.5百萬元，較2024年同期約人民幣386.3百萬元增長約12.2%。

城市公共服務2025年收入約為人民幣135.9百萬元，較2024年同期約人民幣158.4百萬元減少約14.2%，主要由於本公司報告期內退出了部分回款情況不佳的項目。

機電服務2025年收入約人民幣66.8百萬元，較2024年同期約人民幣82.2百萬元下降約18.7%，主要由於來自地產關聯物業開發商的智聯科技服務收入的減少。

## 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2024年的人民幣2,388.8百萬元增加至2025年的約人民幣2,495.9百萬元，增加約人民幣107.0百萬元，增幅約為4.5%，收入主要歸因於物業管理服務和其他專業服務收入增加。

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			
	2025年 (人民幣千元)	% (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	%
物業管理服務	1,619,672	64.9	1,506,970	63.1
社區增值服務	240,005	9.6	255,018	10.7
其他專業服務	636,176	25.5	626,840	26.2
合計	<u>2,495,853</u>	<u>100.0</u>	<u>2,388,828</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2025年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,619.7百萬元，佔本集團總收入約64.9%。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5.1%，使得整體物業管理服務收入增加約人民幣112.7百萬元，增幅約7.5%；同時，本集團在本年度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9.3百萬元，增幅約1.5%。

### 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2025年12月31日止年度，本集團銷售成本總額為約人民幣1,999.8百萬元，較截至2024年12月31日止年度之約人民幣1,901.0百萬元增加約人民幣98.8百萬元或約5.2%。銷售成本增加主要是報告期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。

## 毛利及毛利率

基於上述原因，本集團毛利由2024年的人民幣487.8百萬元增加至2025年的人民幣496.0百萬元，增加約人民幣8.2百萬元，增幅約為1.7%。本集團毛利率由2024年的20.4%下降至2025年的19.9%，減少0.5個百分點，該減少主要歸因於物業管理服務毛利率下降所致且服務收入組合有所變化。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 %	2024年 %
物業管理服務	20.5	21.1
社區增值服務	42.6	41.4
其他專業服務	9.8	10.3
綜合毛利率	19.9	20.4

我們的物業管理服務毛利率減少0.6個百分點，主要是我們加大了在管住宅社區的維修及保養投入，希望進一步改善在管住宅社區環境宜居性，提升服務品質及客戶滿意度，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1.2個百分點，主要是由於業務結構的變化。本年毛利率較低的美居服務收入減少、佔比下降，而毛利率較高的經紀業務收入同比增長、佔比提升，使得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減少0.5個百分點，主要由於工業物流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2024年的約人民幣26.9百萬元增加至2025年的約人民幣61.6百萬元，增加約人民幣34.7百萬元，增幅約129.0%。該項增加主要是報告期內確認了認沽權證的公允價值收益人民幣29.2百萬元。

## 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2025年12月31日止年度，本集團行政開支總額為約人民幣211.1百萬元，較截至2024年12月31日止年度之約人民幣231.6百萬元減少約人民幣20.5百萬元或約8.9%。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AI科技智慧設備，各項行政開支均有所減少。

## 金融及合同資產減值虧損淨額

本集團的金融資產及合同資產減值損失淨額由2024年的約人民幣200.4百萬元增加至2025年的約人民幣258.4百萬元，增加約人民幣58.0百萬元。報告期內減值損失增加主要由於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，儘管本集團綜合評估關聯方應收款項淨額的回收風險後對其作進一步減值，應收關聯方款項的減值損失對比去年同期仍有所減少。兩者的影響抵銷後使得金融資產及合同資產減值損失淨額增加約人民幣58.0百萬元。

## 其他開支

本集團的其他開支由2024年的約人民幣20.6百萬元下降至2025年的約人民幣8.8百萬元，減少約人民幣11.8百萬元，降幅為約57.3%。該開支的減少主要歸因於根據行業表現和個別本公司的子公司的業績表現而導致商譽減值損失減少。

## 融資成本

截至2025年12月31日止年度，本集團的融資成本約人民幣0.5百萬元，與2024年相比無重大變動。

## 所得稅開支

截至2025年12月31日止年度，本集團損益表上的所得稅為約人民幣4.1百萬元（2024年：所得稅為人民幣4.4百萬元）。所得稅開支減少主要是由於應課稅收入減少。

## 年度核心淨利潤及母公司擁有人年度應佔核心淨利潤

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2025年12月31日止年度核心淨利潤<sup>(附註)</sup>約人民幣202.2百萬元(2024年：人民幣187.0百萬元)，增幅約為8.1%；截至2025年12月31日止母公司擁有人年度應佔核心淨利潤約人民幣187.7百萬元(2024年：人民幣175.2百萬元)，增幅約為7.1%。

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。

下表列出了年度淨利潤與年度核心淨利潤的調節：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>年度淨利潤</b>	<b>20,815</b>	11,524
金融及合同資產減值虧損淨額 <sup>*<sup>(1)</sup></sup>	<b>210,559</b>	160,384
分估聯營公司利潤及虧損 <sup>(2)</sup>	<b>13</b>	(255)
認沽期權的公允價值收益 <sup>(3)</sup>	<b>(29,200)</b>	—
商譽減值	—	15,389
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>年度核心淨利潤</b>	<b><u>202,187</u></b>	<b><u>187,042</u></b>

下表列出了母公司擁有人年度應佔淨利潤與母公司擁有人年度應佔核心淨利潤的調節：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>母公司擁有人年度應佔淨利潤</b>	<b>17,090</b>	4,697
金融及合同資產減值虧損淨額 <sup>*<sup>(1)</sup></sup>	<b>199,800</b>	155,409
分估聯營公司利潤及虧損 <sup>(2)</sup>	<b>13</b>	(255)
認沽期權的公允價值收益 <sup>(3)</sup>	<b>(29,200)</b>	—
商譽減值	—	15,389
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>母公司擁有人年度應佔核心淨利潤</b>	<b><u>187,703</u></b>	<b><u>175,240</u></b>

\* 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。

## 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2025年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣68.7百萬元，較2024年底的人民幣78.7百萬元減少約人民幣10.0百萬元，主要是物業、廠房及設備折舊增加。

## 應收貿易款項及票據

應收貿易款項及票據主要產生自物業管理服務、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2025年12月31日，本集團的應收貿易款項及票據約人民幣762.7百萬元，較2024年12月31日的約人民幣763.9百萬元減少了約人民幣1.2百萬元或約0.2%，主要是因為受到國內房地產市場疲弱及國內消費信心不足影響，應收小業主物業管理費增加及應收款項回款較慢，同時我們基於謹慎性原則分別就應收第三方貿易款項和應收關聯方貿易款項充分計提相應的減值準備，導致應收貿易款項及票據餘額同比有所下降。

## 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2024年12月31日的約人民幣185.2百萬元減少約人民幣15.0百萬元或約8.1%，至截至2025年12月31日的約人民幣170.2百萬元。

## 應付貿易款項

於2025年12月31日，本集團的應付貿易款項約人民幣663.1百萬元，較2024年12月31日止的約人民幣580.5百萬元增加了約人民幣82.6百萬元或約14.2%，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2024年12月31日的約人民幣358.8百萬元增加約2.7%至截至2025年12月31日的約人民幣368.6百萬元，增加約人民幣9.8百萬元或約2.7%，主要由於業務規模擴張導致。

## 財務狀況及資本架構

截至2025年12月31日止年度，本集團維持優良財務狀況。

於2025年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.77倍(2024年12月31日：1.83倍)，淨負債比率為淨現金(2024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2025年及2024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2025年12月31日，本集團概無任何財務擔保。

## 資產抵押

於2025年12月31日，本集團概無資產作抵押。

## 或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何或然負債。

## 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2025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

### **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2025年4月24日，廣州市時代鄰里科技服務有限公司(為本公司的間接全資附屬公司，前稱廣州市時代物業管理有限公司)(「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2025年4月24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，報告期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。

## 報告期後事項

於報告期後至本公告日期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2025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：

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2025年	於本年度內 已使用金額 港元	於2025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
			1月1日的 已使用金額 (包括預留 金額) 港元(%)		12月31日 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)	沒有剩餘未使用的所得款項	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)	5,561,284	111,162,492 (14.1)	6,849,135 (0.9)	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	75,898,019 (9.6)	2,776,398	78,674,417 (10.0)	沒有剩餘未使用的所得款項	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)	沒有剩餘未使用的所得款項	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2028年12月31日或之前被完全使用。

## 配售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。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2025年12月31日，配售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 淨額總額 百分比 %	所得款項 淨額 港元	於2025年	於本年度內 已使用金額 港元	於2025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
			1月1日的 已使用金額 (包括預留 金額) 港元(%)		12月31日 已使用金額 (包括預留 金額) 港元(%)		
a) 尋求潛在戰略投資及收購機會；及	90	701,637,251	434,209,426 (55.7)	11,767,636	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)	沒有剩餘未使 用的所得款項	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2025年12月31日，本集團擁有5,116名僱員（2024年12月31日：4,673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2025年12月31日止年度的股東週年大會（「**股東週年大會**」）計劃於2026年5月28日（星期四）舉行。有關召開股東週年大會的通告將於適當時候刊發，並按需求派發予本公司股東（「**股東**」）。

## 末期股息

董事會建議截至2025年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣4.8分（2024年：人民幣3.6分），合計約人民幣47,312,000元（2024年：人民幣35,484,000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2026年7月2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2026年5月28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2026年5月21日至2026年5月28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2026年5月20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2026年6月10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2026年6月4日至2026年6月10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2026年6月3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2025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，彼等於報告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2025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。

## 審計委員會

本公司的審計委員會已審閱本公司截至2025年12月31日止年度之年度業績，及按國際財務報告會計準則編製的截至2025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2025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，已由本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)核對，與本集團年度綜合財務報表初稿所載的數字一致。致同就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、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，因此致同並無就本初步公告作出任何核證聲明。

## 刊發年度業績及年度報告

2025年年度業績公告已登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.timesneighborhood.com>)，及載有上市規則規定的所有資料的2025年年報將適時於聯交所及本公司各自的網站登載並按需求寄發予股東。

## 公司網址之變更

基於去年品牌升級，董事會謹此宣佈，本公司網站將由「[www.shidaiwuye.com](http://www.shidaiwuye.com)」變更為「[www.timesneighborhood.cn](http://www.timesneighborhood.cn)」，即時生效。本公司所提交在聯交所網站刊載的所有公告、通告或其他文件亦將於本公司的此新網站刊載。

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3月30日

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