

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2023年12月31日止年度之業績公告

年度業績摘要

- 年度收入約為人民幣2,471.3百萬元，同比減幅約5.2%。
- 年度毛利約為人民幣515.7百萬元，同比減幅約7.2%。
- 年度淨虧損約為人民幣204.5百萬元。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158.6百萬元，同比增幅約10.7%。
- 截至2023年12月31日，物業管理服務總合約建築面積約為117.6百萬平方米，總在管建築面積約為110.9百萬平方米。
- 董事會建議截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣2.4分。

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2023年12月31日止年度(「年度」或「報告期」)之綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數據如下：

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	2,471,305	2,606,042
銷售成本		<u>(1,955,600)</u>	<u>(2,050,148)</u>
毛利		515,705	555,894
其他收入及收益	5	95,685	28,181
銷售及市場推廣成本		(41,108)	(30,746)
行政開支		(276,942)	(341,740)
金融及合同資產減值虧損淨額		(96,547)	(372,226)
其他開支		(373,967)	(82,748)
融資成本	7	(497)	(1,076)
分佔聯營公司利潤及虧損		<u>1,629</u>	<u>(3,885)</u>
除稅前虧損	6	(176,042)	(248,346)
所得稅(開支)／減免	8	<u>(28,428)</u>	48,751
年度虧損		<u><u>(204,470)</u></u>	<u><u>(199,595)</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		(201,763)	(213,627)
非控股權益		<u>(2,707)</u>	14,032
		<u><u>(204,470)</u></u>	<u><u>(199,595)</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損	10		
基本及攤薄(以每股人民幣分列示)		<u><u>(21)</u></u>	<u><u>(22)</u></u>

綜合全面收入表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度虧損	<u>(204,470)</u>	<u>(199,595)</u>
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	(17,686)	(104,345)
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>17,906</u>	<u>106,043</u>
年度其他全面收入	<u>220</u>	<u>1,698</u>
年度全面虧損總額	<u>(204,250)</u>	<u>(197,897)</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	(201,543)	(211,929)
非控股權益	<u>(2,707)</u>	<u>14,032</u>
	<u>(204,250)</u>	<u>(197,897)</u>

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		79,605	92,607
使用權資產		5,482	10,499
商譽	11	123,242	485,185
其他無形資產		165,023	221,321
於聯營公司的投資		68,796	68,947
遞延稅項資產		124,891	113,609
預付款項、按金及其他應收款項		2,642	5,883
非流動資產總額		<u>569,681</u>	<u>998,051</u>
流動資產			
存貨		3,121	3,371
應收貿易款項	12	823,543	800,475
預付款項、按金及其他應收款項		255,517	303,591
受限制銀行存款		22,626	13,036
現金及現金等價物		918,740	810,359
		<u>2,023,547</u>	<u>1,930,832</u>
分類為持作出售的出售組別資產		<u>11,555</u>	<u>—</u>
流動資產總額		<u>2,035,102</u>	<u>1,930,832</u>
流動負債			
應付貿易款項	13	550,397	560,436
其他應付款項及應計項目		358,416	376,747
合同負債		95,453	79,040
租賃負債		4,643	6,602
應付稅款		39,560	51,059
政府補助		786	324
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		52,230	—
		<u>1,101,485</u>	<u>1,074,208</u>

綜合財務狀況表(續)

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		<u>10,155</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>1,111,640</u>	<u>1,074,208</u>
流動資產淨值		<u>923,462</u>	<u>856,624</u>
資產總額減流動負債		<u><u>1,493,143</u></u>	<u><u>1,854,675</u></u>
非流動負債			
租賃負債		3,995	7,607
遞延稅項負債		25,949	35,439
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		<u>—</u>	<u>121,641</u>
非流動負債總額		<u>29,944</u>	<u>164,687</u>
資產淨值		<u><u>1,463,199</u></u>	<u><u>1,689,988</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	14	8,868	8,868
持作股份獎勵計劃的股份		(22,198)	(22,198)
儲備		<u>1,364,325</u>	<u>1,583,274</u>
		1,350,995	1,569,944
非控股權益		<u>112,204</u>	<u>120,044</u>
權益總額		<u><u>1,463,199</u></u>	<u><u>1,689,988</u></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準則(「**國際財務報告準則**」，包括所有國際財務報告準則、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資產除外。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2023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力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被投資方。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 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策的披露
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
國際會計準則第12號修訂本	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號修訂本	國際稅務改革—第二支柱模型規則

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際會計準則第1號修訂本要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮時，會計政策資料可合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報表準則實務報告第2號修訂本作出重要性判斷就如何將重要性的概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 國際會計準則第8號修訂本明確區分會計估計之變動及會計政策之變動。會計估計的定義為在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據得出會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (c) 國際會計準則第12號修訂本產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項收窄國際會計準則第12號的初步確認例外情況範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產（前提是有足夠應課稅利潤）及遞延稅項負債。由於本集團於首次應用該等修訂前並無應用初步確認例外情況，並就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，故該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (d) 國際會計準則第12號修訂本國際稅務改革－第二支柱模型規則對執行由經濟合作與發展組織發佈的第二支柱模型規則而產生的遞延稅項的確認和披露引進一項強制性臨時豁免。該等修訂亦對受影響的實體引進披露要求以協助財務報表的使用者更加了解實體在第二支柱所得稅的風險，包括於第二支柱立法生效期間單獨披露第二支柱所得稅相關的當前稅項，以及於立法制定或實質上制定但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱模型規則的範圍內，故該等修訂對本集團並無影響。

3. 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12,000港元(相當於約人民幣10,000元)(2022年12月31日：16,000港元(相當於約人民幣14,000元))的若干物業、廠房及設備，以及金額為2,086,000港元(相當於約人民幣1,738,000元)(2022年12月31日：3,051,000港元(相當於約人民幣2,676,000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2023年及2022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、合同負債

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
隨時間轉移服務：		
物業管理服務	1,885,576	1,860,337
社區增值服務	248,789	317,499
非業主增值服務	67,628	141,795
專業服務	179,693	140,701
小計	<u>2,381,686</u>	<u>2,460,332</u>
於某一時點轉移貨品：		
社區增值服務	60,878	61,106
非業主增值服務	1,930	14,963
專業服務	26,811	69,641
小計	<u>89,619</u>	<u>145,710</u>
總收入	<u><u>2,471,305</u></u>	<u><u>2,606,042</u></u>

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
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合同負債			
— 第三方	87,378	72,707	126,448
— 關聯方	8,075	6,333	1,577
合同負債總額	<u>95,453</u>	<u>79,040</u>	<u>128,025</u>

本集團的合同負債主要來自尚未提供相關服務的預收客戶款項。合同負債於2023年有所增加乃主要由於於年度末就提供物業管理服務而自客戶收取的短期墊款有所增加所致。

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務	<u>79,040</u>	<u>106,702</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

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，而付款通常於發票日期起計30至90日內到期支付。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。

社區增值服務

除向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。

停車位和二手房屋經紀佣金於買方／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。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向非業主提供的施工現場服務、協銷服務、開荒清潔服務、建設及安裝服務以及經紀服務。一般當交易對手通知本集團不再需要服務時，向非業主提供施工現場服務及協銷服務的合約期限即告終止。開荒清潔服務、建設及安裝服務乃於短時間內提供，且於各個期間結束時並無未履行的履約責任。由於客戶同時獲得及消耗本集團履約所提供的利益，因此收入在履行履約責任時隨時間確認。

經紀服務方面，本集團向物業開發商提供協助銷售及租賃服務。房屋代理服務經紀佣金於買方／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。

與非業主增值服務有關的付款通常於向客戶提供服務時到期支付。

專業服務

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行利息收入	9,803	1,848
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	2,604	3,069
政府補助	3,917	4,305
增值稅稅務優惠及豁免	5,809	12,194
認沽期權的公允價值收益	69,411	3,801
其他	4,141	2,964
	<hr/>	<hr/>
合計	95,685	28,181

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. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已提供服務成本*	1,907,569	1,954,777
已銷售存貨成本	48,031	95,371
物業、廠房及設備折舊	19,125	18,557
使用權資產折舊	5,821	5,111
其他無形資產攤銷	56,628	52,121
研發成本：		
當前年度支出	14,044	27,595
已攤銷遞延支出**	16,128	4,102
合計	30,172	31,697
核數師薪酬	2,931	2,931
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	662,293	918,264
退休金計劃供款***	82,420	109,744
以股權結算的股份獎勵計劃開支	2,988	1,793
合計	747,701	1,029,801
商譽減值****	361,651	80,770
其他無形資產減值****	2,960	776
金融及合同資產已確認的減值虧損淨額		
— 應收貿易款項	34,304	358,345
— 合同資產	(567)	7,858
— 預付款項、按金及其他應收款項	62,810	6,023
合計	96,547	372,226
租賃付款未計入租賃負債計量	16,649	18,311

* 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629,871,000元(2022年：人民幣859,533,000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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	497	968
收入合約產生的利息開支	—	108
合計	<u>497</u>	<u>1,076</u>

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2023年及2022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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅	49,162	52,558
遞延所得稅	<u>(20,734)</u>	<u>(101,309)</u>
年內稅費總額／(減免)	<u>28,428</u>	<u>(48,751)</u>

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在司法管轄區法定稅率計算的適用於除稅前虧損的稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前虧損	<u>(176,042)</u>		<u>(248,346)</u>	
按法定稅率計算的稅費	(44,011)	25.0	(62,087)	25.0
地方部門頒佈的較低稅率	2,093	(1.2)	(2,761)	1.1
合資格開支稅務優惠	(1,897)	1.1	(2,020)	0.8
分佔聯營公司利潤及虧損	(395)	0.2	971	(0.4)
不可扣稅開支	87,639	(49.7)	19,609	(7.9)
無需繳稅收入	(17,353)	9.8	—	—
已動用過往期間稅項虧損	(2,053)	1.2	—	—
未確認稅項虧損	25	—	429	(0.2)
未確認暫時性差異	3,127	(1.8)	—	—
中國附屬公司未分配利潤之稅項	1,253	(0.7)	1,083	(0.4)
降低對年初遞延稅項之影響	—	—	(3,975)	1.6
按本集團實際稅率計算的徵稅／(減免)	<u>28,428</u>	<u>(16.1)</u>	<u>(48,751)</u>	<u>19.6</u>

9. 股息

董事會建議截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣2.4分(2022年：人民幣2.2分)。合計人民幣23,656,000元(2022年：人民幣21,685,000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。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年度虧損以及年度內不包括庫存股在內已發行普通股的加權平均數982,323,000股(2022年：982,323,000股)計算。

每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	2023年	2022年
虧損		
母公司普通權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(201,763)</u>	<u>(213,627)</u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>982,323</u>	<u>982,323</u>
每股虧損		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>(21)</u>	<u>(22)</u>

由於計及就股份獎勵計劃持有的股份的情況下，每股攤薄虧損金額有所減少，故就股份獎勵計劃持有的股份對年內每股基本虧損具有反攤薄效應，於計算每股攤薄虧損時忽略不計。

11. 商譽

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日		
成本	565,955	562,909
累計減值	<u>(80,770)</u>	<u>—</u>
賬面淨值	485,185	562,909
於1月1日已扣除累計減值之成本淨值	485,185	562,909
收購附屬公司	—	3,046
出售附屬公司	(292)	—
年度減值	<u>(361,651)</u>	<u>(80,770)</u>
於12月31日	<u>123,242</u>	<u>485,185</u>
於12月31日：		
成本	557,453	565,955
累計減值	<u>(434,211)</u>	<u>(80,770)</u>
賬面淨值	<u>123,242</u>	<u>485,185</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十個現金產生單位（「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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
關聯方 (附註(a))	571,734	669,064
第三方 (附註(b))	<u>647,016</u>	<u>505,424</u>
小計	1,218,750	1,174,488
減值	<u>(395,207)</u>	<u>(374,013)</u>
淨賬面金額	<u><u>823,543</u></u>	<u><u>800,475</u></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2023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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年以內	541,999	699,595
一至兩年	240,519	67,272
兩至三年	26,055	31,241
三至四年	14,824	2,167
四至五年	146	200
	<u>823,543</u>	<u>800,475</u>
合計	<u><u>823,543</u></u>	<u><u>800,475</u></u>

應收貿易款項減值虧損撥備的變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	374,013	19,654
已確認的減值虧損	34,304	358,345
撇銷為不可收回款項	(13,110)	(3,986)
	<u>395,207</u>	<u>374,013</u>
年末	<u><u>395,207</u></u>	<u><u>374,013</u></u>

13. 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年以內	407,696	393,294
一年以上	142,701	167,142
	<u>550,397</u>	<u>560,436</u>
	<u><u>550,397</u></u>	<u><u>560,436</u></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4,176,000元（2022年：人民幣4,498,000元）。有關應付關聯方的應付貿易款項的進一步詳情將載於本公司即將刊發之年度報告中本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表。

14. 股本

	2023年	2022年
法定：		
2,000,000,000股 (2022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 (2022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>

主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2023年12月31日止年度的經審核年度業績。

2023年是經濟環境和行業形勢跌宕起伏的一年，這一年國際環境的複雜性、不確定性更為顯著，國內需求提振、預期轉向的阻力仍舊較大。面對內外部的雙重挑戰，中國經濟表現出良好韌性，實現了穩健增長。

在國家高質量發展目標的引領下，2023年房地產及相關行業以化解風險為主。根據國家統計局數據，全年商品房銷售面積、房地產開發投資總額、房屋新開工面積等指標均同比下降，這對緊密相關的物業管理行業持續帶來一定影響。面對本輪經濟周期，許多物業管理企業進一步加快其市場化、獨立化、規範化、專業化的轉型步伐，一方面在存量市場、非住宅市場開啓激烈的市場競爭，另一方面回歸企業經營本質，聚焦核心業務，夯實品質根基，謀求長期發展。

2023年，本集團上下一心，迎難而上，積極應對行業挑戰，及時調整業務策略，不斷提升內生發展動力和質量，實現母公司擁有人年度應佔核心淨利潤同比增長約10.7%，報告期末現金同比增長約13.4%，獲評「中國物業服務綜合實力百強企業TOP11」，堅定推動本集團高質量發展。

業務回顧

1. 深耕核心城市群，項目質量獲提升

2023年本集團合約項目管理面積約為1.2億平方米，在管項目面積約為1.1億平方米，其中分佈在粵港澳大灣區、長三角、成渝、華中四大核心城市群的項目合約面積約為9,573萬平方米，佔總合約面積比例較去年增加約2.5個百分點，分佈在一二線城市的項目合約面積約為8,853萬平方米，佔總合約面積比例較去年增加約2.4個百分點。

本集團堅持有質量的規模擴張，持續積極拓展優質項目，並主動淘汰部分綜合品質較差項目，為業務長期健康發展築牢規模基礎。2023年本集團在存量市場拓展上取得突破。在產業物流園方面，本集團獲取了包括西安菜鳥產業園、杭州阿里產業園等重點項目，保持了在產業物流園服務領域的持續領先地位。在城市公服方面，本集團獲取了海南陵水環衛一體化等標桿性項目並以優質服務助力海南陵水縣保持高品質城市環境，使其長期保持縣級環衛排名第一，重點城市公服項目的落地為本集團築就規模增長第二曲線奠定了良好的口碑基礎。

2. 服務產品迭代升級，品質築牢服務根基

為進一步順應客戶需求多元化和精細化的發展趨勢，2023年本集團持續加強服務產品打磨，完成產品迭代升級，深入為客戶創造價值。

在住宅服務方面，我們推出了以「綻放計劃」為代表的的差異化住宅解決方案，傾力打造了「紫荊花」、「鬱金香」、「金百合」、「向日葵」四大服務產品體系，實現對不同類型住宅社區客戶需求的高度契合。2023年本集團持續升級「初心計劃」行動，以深度服務提升客戶滿意度，以科技工具優化客戶體驗，以人文活動構建老人、兒童、寵物友好的客戶高黏性「三好社區」，實現年度客戶滿意度總體上升3%，贏得了業主的高度認同。

在公建與城市服務方面，我們推出了以「SHOW城計劃」為代表的精細化城市公服解決方案，為城市打造繡花級的精細服務。以先進的管理和技術手段，打造環衛一體化、城市空間運營、秩序維護等標桿，構建更具質品感和舒適感的城市環境，樹立宜居、宜業、宜游的全新城市面貌。

3. 效能為先引領變革，數智轉型初見成效

2023年本集團加強內部改革力度，持續提升管理精益化水平。對項目運營全週期、經營管控全流程進行重點優化，從總部管理成本、外包成本、水電能耗成本、垃圾清運成本等多個維度進行成本管理改革，管理效能實現進一步提升。

本集團亦不斷優化對客服務平台的便捷性和智能性，2023年實現業主線上繳費率同比提升28%，人工智能(AI) 客服等智慧技術推動全年25%的諮詢單自動化解決。同時，多業務系統沉澱的數據資產開始發揮管理效益，數據異常預警和分析助力本公司及時發現和治理一線「跑冒滴漏」問題，數據和流程的進一步自動化改造有效降低了基層員工的線下工作負荷，數智化轉型初見成效。

未來展望

隨著中國經濟加快恢復，上游房地產行業週期加速觸底，物業管理行業預計將迎來外部環境的進一步轉暖，重回增長通道。在政策層面，《2024年國務院政府工作報告》提出「大力推進現代化產業體系建設，加快發展新質生產力。」，其中明確要求「加快發展現代生產性服務業」。在政策引領下，物業管理行業有望不斷擴展發展邊界、擴充發展空間。中華人民共和國國家發展和改革委員會近期發佈的《產業結構調整指導目錄(2024年本)》將物業服務行業從「鼓勵類—其他服務業」調整至「鼓勵類—商務服務業」，並對行業內容做出更為細化的表述，進一步明確了物業行業的定位。廣大物業企業也將順應趨勢，逐步把發展重心向消費服務方向傾斜，在政策的支持下加快轉型步伐。

2024年，本集團將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。

1. 堅定實施「星火計劃」，推動規模高質量增長

在規模佈局上，本集團將堅持深耕粵港澳大灣區、長三角、成渝、華中四大核心城市群，堅定不移推進「星火計劃」，加快提升項目密度，實現區域內項目高度協同，資源最優配置，鄰近項目邊際效益最大化。對住宅類項目密度與協同性的提升，將為本集團培育消費服務業務打造更廣闊的平台和更優質的土壤。針對非住宅類項目，本集團將堅定推進「SHOW城計劃」，拓展更多標桿項目，進一步深化城市綜合服務能力。

2. 扎實提升服務品質，加快增值業務有機融合

服務品質是物業企業的基本盤，本集團將直面市場競爭，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。

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，提升產品設計的集成度，建立更系統的增值服務交付能力。針對重點大客戶量身定製資產綜合解決方案，以高效的資產運營建立更為緊密的服務關係，為客戶創造深度服務價值。

3. 數智領航業務發展，專業組織事業共繪

本集團將堅持數智化轉型的發展道路，打造萬物生長的組織平台，共同繪製事業發展的藍圖。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，以智慧城市、智慧社區、智慧園區、智慧電梯等切入點推動業務數智化發展。以運營效益為主導，完善資料結構，治理問題資料，夯實數據資產底座，充分發揮數據生產力。

本集團同步將提升組織的專業性，推行「基石計劃」，鍛造員工「一專多能」。對內推行員工合夥共創機制，發揮員工的內生驅動力，對外引入優質的合作夥伴，啟動造血新引擎，加速觸達更廣闊的市場和客戶群體。

未來，時代鄰里將堅定踐行「讓更多人享受美好生活」的企業使命，建立全生命週期的「科技+服務」平台，追求規模和經營的高質量發展目標，為實現「成為全球卓越的生活服務平台」的戰略願景而持續奮鬥。

主席兼非執行董事

岑釗雄

2024年3月26日

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、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。2023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、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2023年12月31日，我們合約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23個項目）864個，物業管理在管建築面積（「**建築面積**」）約110.9百萬平方米。此外，我們共有62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6.6百萬平方米。

於2023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。於年度內，我們主要通過內生擴展，以多樣化我們的業務範圍。

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：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	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	134,142	118,708	132,015	105,513
新業務 ⁽¹⁾	12,814	20,232	20,551	28,920
終止 ⁽²⁾	(29,379)	(28,007)	(18,424)	(15,725)
期末	117,577	110,933	134,142	118,708

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。

2022年新業務項目亦包括收購鶴山市堅美物業管理有限公司（「鶴山堅美」）100%權益而獲得的業務，共計約973,000平方米。鶴山堅美業務由本公司經投標競得，最終經協商以權益轉讓方式獲取項目經營權，不屬於主動收購並計入為新業務項目。

- (2) 該等終止包括我們自願不續約某些物業管理服務合同。我們將資源重新分配給收益更高的業務，以優化我們的物業管理服務組合。

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：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	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	16,508	16,458	21,070	19,057
佛山	12,659	12,524	13,216	12,159
珠海	4,795	4,179	5,006	4,390
中山	2,127	2,060	2,141	2,075
東莞	3,898	3,736	3,641	2,950
肇慶	2,206	1,979	2,925	2,284
惠州	2,994	2,643	3,450	2,355
江門	4,110	3,887	4,065	3,216
深圳	55	55	139	139
小計	<u>49,352</u>	<u>47,521</u>	<u>55,653</u>	<u>48,625</u>
其他地區				
東北地區 ⁽¹⁾	86	86	336	336
華北地區 ⁽²⁾	2,765	2,765	2,111	2,111
華東地區 ⁽³⁾	18,027	17,558	20,828	20,255
華南地區 ⁽⁴⁾	9,113	7,292	11,844	9,383
華中地區 ⁽⁵⁾	10,194	9,183	11,315	9,394
西北地區 ⁽⁶⁾	1,812	1,812	4,101	3,120
西南地區 ⁽⁷⁾	26,228	24,716	27,954	25,484
小計	<u>68,225</u>	<u>63,412</u>	<u>78,489</u>	<u>70,083</u>
合計	<u>117,577</u>	<u>110,933</u>	<u>134,142</u>	<u>118,708</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；
- (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。於2023年12月31日，本集團物業管理在管項目中，物業管理在管建築面積約47.5百萬平方米的項目位於大灣區，佔物業管理服務在管建築面積約42.8%。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布局。

在管物業組合

我們管理多元化的物業組合，除聚焦於住宅、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12月31日止年度							
	2023年				2022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	69,314	62.5	983,316	52.1	68,890	58.0	939,297	50.5
非住宅物業	41,619	37.5	902,260	47.9	49,818	42.0	921,040	49.5
合計	<u>110,933</u>	<u>100.0</u>	<u>1,885,576</u>	<u>100.0</u>	<u>118,708</u>	<u>100.0</u>	<u>1,860,337</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，收獲均衡及多樣化的業態佈局。截至2023年12月31日，住宅業態在管面積約69.3百萬平方米，在管規模中比重約為62.5%。年內住宅物業的管理收入所得約人民幣983.3百萬元，佔物業管理服務收入的約52.1%，較2022年同期增長約4.7%。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：

	截至12月31日止年度							
	2023年				2022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⁾	33,910	30.6	767,001	40.7	30,186	25.4	639,749	34.3
第三方物業開發商 ⁽²⁾	77,023	69.4	1,118,575	59.3	88,522	74.6	1,220,588	65.7
合計	<u>110,933</u>	<u>100.0</u>	<u>1,885,576</u>	<u>100.0</u>	<u>118,708</u>	<u>100.0</u>	<u>1,860,337</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（「時代中國集團」）單獨開發的物業以及時代中國集團與其他由時代中國集團持有控股權益的物業開發商共同開發的物業。
- (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。

外拓物業的物業管理在管建築面積所佔百分比由2022年的約74.6%下降至2023年的約69.4%，管理外拓的物業所產生的收入由2022年的約人民幣1,220.6百萬元減少至2023年的約人民幣1,118.6百萬元。有關減少主要因為我們戰略性調整在管物業組合後，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、社區團購以及家政服務等。

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			
	2023年		2022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	129,334	41.8	111,182	29.4
生活服務	180,333	58.2	267,423	70.6
合計	<u>309,667</u>	<u>100.0</u>	<u>378,605</u>	<u>100.0</u>

2023年社區增值服務收入較2022年同期的約人民幣378.6百萬元減少約18.2%至約人民幣309.7百萬元，主要由於調整生活服務業務結構後，美居業務由自營模式轉變為以聯營模式為主。轉為聯營模式後，美居業務收入確認口徑相應調整使記賬收入減少，惟全口徑的系統銷售實際上錄得增長並帶來較高毛利。

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；(iv)交付前的開荒清潔服務；以及(v)城市更新項目服務。2023年非業主增值服務的收入較2022年同期的約人民幣156.8百萬元下降約55.6%至約人民幣69.6百萬元。為應對中國房地產行市場的週期性下行，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，使年度內整體非業主增值服務的收入有所下降。

下表載列所示年度非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
協銷服務	64,075	92.1	117,221	74.8
施工現場服務	3,025	4.3	14,863	9.5
開荒清潔服務	—	—	507	0.3
城市更新項目服務	528	0.8	9,204	5.9
房屋中介服務	1,930	2.8	14,963	9.5
合計	<u>69,558</u>	<u>100.0</u>	<u>156,758</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。

下表載列所示年度其他專業服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022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	28,663	13.9	53,435	25.4
電梯服務	49,568	24.0	75,529	35.9
城市公共服務	128,273	62.1	81,378	38.7
合計	<u>206,504</u>	<u>100.0</u>	<u>210,342</u>	<u>100.0</u>

2023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。2023年，城市公共服務收入從2022年同期約人民幣81.4百萬元增加至約人民幣128.3百萬元。於2023年12月31日，我們一共有城市公共服務項目23個，已簽訂總合約金額約人民幣299.5百萬元，年化合約金額約人民幣212.0百萬元。

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2022年的人民幣2,606.0百萬元減少至2023年的約人民幣2,471.3百萬元，減少約人民幣134.7百萬元，降幅約為5.2%，收入減少主要歸因於社區增值服務及非業主增值服務收入減少。

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			
	2023年		2022年	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	% (人民幣千元)	(人民幣千元)	%
物業管理服務	1,885,576	76.3	1,860,337	71.4
社區增值服務	309,667	12.5	378,605	14.5
非業主增值服務	69,558	2.8	156,758	6.0
其他專業服務	206,504	8.4	210,342	8.1
合計	<u>2,471,305</u>	<u>100.0</u>	<u>2,606,042</u>	<u>100.00</u>

物業管理服務板塊仍是本集團的最大收入來源。2023年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,885.6百萬元，佔本集團總收入的約76.3%。有關收入增長得益於我們與時代中國集團的持續合作及戰略性調整在管物業組合。社區增值服務收入下降主要由於生活服務收入減少所致。非業主增值服務收入下降主要是整體服務的收入有所下降導致。其他專業服務收入下降主要由於智聯科技服務及電梯服務收入有所下降。

銷售成本

開支主要包括(i)人工成本；(ii)清潔及園藝開支；及(iii)維護成本等。截至2023年12月31日止年度，本集團開支總額為約人民幣1,955.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度之約人民幣2,050.1百萬元減少約人民幣94.5百萬元或約4.6%。該減少主要因為社區增值服務業務及非業主增值服務規模的減少。

毛利及毛利率

基於上述原因，本集團毛利由2022年的人民幣555.9百萬元下降至2023年的人民幣515.7百萬元，減少約人民幣40.2百萬元，減幅約為7.2%，該減少主要歸因於物業管理服務毛利率下降所致。本集團毛利率由2022年的21.3%略為下降至2023年的20.9%，下降0.4個百分點，主要是由於服務收入組合變化所致。

按業務線呈列本集團毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	%	%
物業管理服務	19.4	21.9
社區增值服務	42.5	32.9
非業主增值服務	5.5	6.4
其他專業服務	6.9	6.9
綜合毛利率	20.9	21.3

我們的物業管理服務毛利率下降2.5個百分點，主要是加大長期服務項目的環境、消防及設備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上升9.6個百分點，主要是由於服務組合的調整後高毛利業務的佔比增加，毛利率有所提升。

我們的非業主增值服務毛利率下降0.9個百分點，主要是由於受中國房地產市場的週期影響所致。

我們的其他專業服務毛利率維持不變，主要是由於我們服務業務結構穩健。

其他收入及收益

本集團其他收入由2022年的約人民幣28.2百萬元增加至2023年的約人民幣95.7百萬元，增加約人民幣67.5百萬元，增幅約為239.5%。該增加主要歸因於就非控股權益簽發認沽期權的金融負債公允價值收益增加。

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2023年12月31日止年度，本集團行政開支總額為約人民幣276.9百萬元，較截至2022年12月31日止年度之約人民幣341.7百萬元減少約人民幣64.8百萬元或約19.0%。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，員工成本有所減少。

金融及合同資產減值虧損淨額

本集團的金融及合同資產減值虧損淨額由2022年的約人民幣372.2百萬元減少至2023年的約人民幣96.5百萬元，減少約人民幣275.7百萬元，減幅約74.1%。該減少主要是由於若干客戶的信貸風險及貿易應收款變化，導致貿易應收款減值撥備減少。

其他開支

本集團的其他開支由2022年的約人民幣82.7百萬元上升至2023年的約人民幣374.0百萬元，增加約人民幣291.2百萬元，增幅為約351.9%。該開支的增加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增加。

融資成本

本集團的融資成本由2022年的約人民幣1.1百萬元，減少至2023年的約人民幣0.5百萬元，減少約人民幣0.6百萬元，跌幅約53.8%。該減少主要是由於租賃負債產生的利息開支減少。

所得稅開支

截至2023年12月31日止年度，本集團損益表上的所得稅開支為約人民幣28.4百萬元(2022年：所得稅減免為人民幣48.8百萬元)。主要是由於應課稅收入增加。

母公司擁有人年度應佔核心淨利潤

母公司擁有人年度應佔淨利潤，除去非經常性開支(2023年起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，2023年母公司擁有人年度應佔核心淨利潤約人民幣158.6百萬元(2022年：人民幣143.3百萬元)，增幅約為10.7%。

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2023年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣79.6百萬元，較2022年底的人民幣92.6百萬元減少約人民幣13.0百萬元，主要是物業、廠房及設備折舊增加。

應收貿易款項

應收貿易款項主要產生自物業管理服務、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2023年12月31日，本集團的應收貿易款項約人民幣823.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣800.5百萬元增加了約人民幣23.0百萬元或約2.9%，主要是由於物業管理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2022年12月31日的約人民幣309.5百萬元減少約16.6%至截至2023年12月31日的約人民幣258.2百萬元，主要是由於計提其他應收款項壞賬損失。

應付貿易款項

於2023年12月31日，本集團的應付貿易款項約人民幣550.4百萬元，較2022年12月31日止的約人民幣560.4百萬元減少了約人民幣10.0百萬元或約1.8%，主要由於戰略性提升少數優質供應商的結算效率，以維持良好合作關係。

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2022年12月31日的約人民幣376.7百萬元減少約4.9%至截至2023年12月31日的約人民幣358.4百萬元，未發生重大變化。

財務狀況及資本架構

截至2023年12月31日止年度，本集團維持優良財務狀況。

於2023年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為1.83倍(2022年12月31日：1.80倍)，淨負債比率為淨現金(2022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2023年及2022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2023年12月31日，本集團概無任何財務擔保。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團概無資產作抵押。

或然負債

於2023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2023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

年度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

報告期後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2023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	估 所得款項 淨額總額 百分比 %	所得款項 淨額 港元	於2023年12月31日		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(%)	剩餘未使用 的所得款項 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)	–	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)	16,170,440 (2.1)	於2025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	67,458,364 (8.6)	11,216,053 (1.4)	於2025年12月31日 或之前*
d) 營運資金及一般公司用途。	10	78,674,417	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2025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2023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	於2023年12月31日				
	估 所得款項 淨額總額 百分比 %	所得款項 淨額 港元	已使用金額 (包括預留 金額) 港元(%)	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
a) 尋求潛在戰略投資及 收購機會；及	90	701,637,251	428,770,106 (55.0)	272,867,145 (35.0)	於2025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)	–	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2025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2023年12月31日，本集團擁有6,584名僱員（2022年12月31日：9,128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。本集團相關僱員為股份獎勵計劃的合資格參與者，詳情載於下列「股份獎勵計劃」一節。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2023年12月31日止年度的股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於2024年5月30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2023年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣2.4分（2022年：人民幣2.2分），合計約人民幣23,656,000元（2022年：人民幣21,685,000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2024年7月10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2024年5月30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2024年5月23日至2024年5月30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2024年5月22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2024年6月11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2024年6月6日至2024年6月11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2024年6月5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2023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2023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2023年12月31日止年度之年度業績，及按國際財務報告準則編製的截至2023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2023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，已由本集團核數師安永會計師事務所（「安永」）核對，與本集團年度綜合財務報表初稿所載的數字一致。安永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，因此安永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

2023年年度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2023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。

承董事會命
時代鄰里控股有限公司
主席
岑釗雄先生

香港，2024年3月26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；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。