

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2024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2,388.8百萬元，同比減幅約3.3%。
- 年度毛利約為人民幣487.8百萬元，同比減幅約5.4%。
- 年度淨利潤約為人民幣11.5百萬元，母公司擁有人年度應佔淨利潤為人民幣4.7百萬元。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175.2百萬元，同比增幅約10.5%。
- 截至2024年12月31日，物業管理服務總合約建築面積約為125.8百萬平方米，總在管建築面積約為118.8百萬平方米。
- 董事會建議截至2024年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣3.6分。

* 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2024年12月31日止年度(「年度」或「報告期」)之綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數據如下：

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	2,388,828	2,471,305
銷售成本		<u>(1,901,044)</u>	<u>(1,955,600)</u>
毛利		487,784	515,705
其他收入及收益	5	26,852	95,685
銷售及市場推廣成本		(45,743)	(41,108)
行政開支		(231,634)	(276,942)
金融及合同資產減值虧損淨額		(200,449)	(96,547)
其他開支		(20,644)	(373,967)
融資成本	7	(512)	(497)
分佔聯營公司利潤及虧損		<u>255</u>	<u>1,629</u>
除稅前利潤／(虧損)	6	15,909	(176,042)
所得稅開支	8	<u>(4,385)</u>	<u>(28,428)</u>
年度利潤／(虧損)		<u>11,524</u>	<u>(204,470)</u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		4,697	(201,763)
非控股權益		<u>6,827</u>	<u>(2,707)</u>
		<u>11,524</u>	<u>(204,470)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股利潤／(虧損) 基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	10	<u>0.5</u>	<u>(20.5)</u>

綜合全面收入表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度利潤／(虧損)	<u>11,524</u>	<u>(204,470)</u>
其他全面(虧損)／收入		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	(26,322)	(17,686)
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>26,207</u>	<u>17,906</u>
年度其他全面(虧損)／收入	<u>(115)</u>	<u>220</u>
年度全面收入／(虧損)總額	<u>11,409</u>	<u>(204,250)</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	4,582	(201,543)
非控股權益	<u>6,827</u>	<u>(2,707)</u>
	<u>11,409</u>	<u>(204,250)</u>

綜合財務狀況表

2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		78,695	79,605
使用權資產		7,609	5,482
商譽	11	107,853	123,242
其他無形資產		114,017	165,023
於聯營公司的投資		68,034	68,796
遞延稅項資產		156,313	124,891
預付款項、按金及其他應收款項		1,539	2,642
非流動資產總額		<u>534,060</u>	<u>569,681</u>
流動資產			
存貨		1,475	3,121
應收貿易款項	12	763,870	823,543
預付款項、按金及其他應收款項		183,650	255,517
受限制銀行存款		37,044	22,626
現金及現金等價物		1,071,844	918,740
分類為持作出售的出售組別資產		<u>2,057,883</u>	<u>2,023,547</u>
		—	11,555
流動資產總額		<u>2,057,883</u>	<u>2,035,102</u>
流動負債			
應付貿易款項	13	580,466	550,397
其他應付款項及應計項目		358,798	358,416
合同負債		90,724	95,453
租賃負債		4,408	4,643
應付稅款		36,657	39,560
政府補助		109	786
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債		52,230	52,230
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		<u>1,123,392</u>	<u>1,101,485</u>
		—	10,155
流動負債總額		<u>1,123,392</u>	<u>1,111,640</u>
流動資產淨值		<u>934,491</u>	<u>923,462</u>
資產總額減流動負債		<u>1,468,551</u>	<u>1,493,143</u>

綜合財務狀況表(續)

2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		5,713	3,995
遞延稅項負債		<u>19,354</u>	<u>25,949</u>
非流動負債總額		<u>25,067</u>	<u>29,944</u>
資產淨值		<u>1,443,484</u>	<u>1,463,199</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 儲備		(22,198)	(22,198)
		<u>1,341,049</u>	<u>1,364,325</u>
		1,327,719	1,350,995
非控股權益		<u>115,765</u>	<u>112,204</u>
權益總額		<u>1,443,484</u>	<u>1,463,199</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2024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 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經修訂國際財務報告會計準則。

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

採納上述經修訂的國際財務報告準則對本集團的財務報表並無重大財務影響。

2.3 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告會計準則生效時予以應用(如適用)。

國際財務報告準則第18號	財務報表之呈報及披露 ³
國際財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
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 ²
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 ²
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 ⁴
國際會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性 ¹
國際財務報告準則會計準則 年度改進—第11部	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際 財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計 準則第7號 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始之年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

預期將適用於本集團的國際財務報告會計準則的進一步資料載列於下文。

國際財務報告準則第18號取代國際會計準則第1號*財務報表的呈列*。儘管國際會計準則第1號的多個部分已被繼承並作出有限變動，但國際財務報告準則第18號對損益表內的呈列方式引入新規定，包括指定總計及小計。實體須將損益表內的所有收入及開支分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。其亦規定在單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中的組合(總計及分類)及資訊位置提出更高的規定。之前包含在國際會計準則第1號的部分規定已移至國際會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*，並重新命名為國際會計準則第8號*財務報表的編製基準*。由於國際財務報告準則第18號的頒佈，國際會計準則第7號*現金流量表*、國際會計準則第33號*每股盈利*及國際會計準則第34號*中期財務報告*已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他國際財務報告會計準則亦有輕微相應修訂。國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告會計準則之相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。本集團須追溯應用。本集團現正分析新規定及評估國際財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

本集團認為其他新訂及經修訂準則不會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響，惟國際財務報告準則第18號除外。

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505,000港元(相當於約人民幣468,000元)(2023年12月31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5,606,000港元(相當於約人民幣5,192,000元)(2023年12月31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2024年及2023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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
隨時間轉移服務：		
物業管理服務	1,816,170	1,885,576
非業主增值服務	29,510	67,628
社區增值服務	268,408	248,789
專業服務	211,029	179,693
小計	<u>2,325,117</u>	<u>2,381,686</u>
於某一時點轉移貨品：		
非業主增值服務	1,873	1,930
社區增值服務	35,213	60,878
專業服務	26,625	26,811
小計	<u>63,711</u>	<u>89,619</u>
收入總額	<u><u>2,388,828</u></u>	<u><u>2,471,305</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
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合同負債			
— 第三方	86,540	87,378	72,707
— 關聯方	4,184	8,075	6,333
合同負債總額	<u>90,724</u>	<u>95,453</u>	<u>79,040</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業管理服務	<u>95,453</u>	<u>79,040</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行利息收入	9,394	9,803
認沽期權的公允價值收益	—	69,411
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	6,899	2,604
政府補助	4,865	3,917
稅務優惠	3,836	5,809
其他	1,858	4,141
	<hr/>	<hr/>
合計	26,852	95,685

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／(虧損)

本集團除稅前利潤／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已提供服務成本*		1,867,071	1,907,569
已銷售存貨成本		33,973	48,031
物業、廠房及設備折舊		20,353	19,125
使用權資產折舊		6,451	5,821
其他無形資產攤銷		54,300	56,628
研發成本：			
當前年度支出		3,185	14,044
已攤銷遞延支出**		6,683	16,128
合計		<u>9,868</u>	<u>30,172</u>
核數師薪酬		2,528	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		435,253	662,293
退休金計劃供款***		59,471	82,420
以股權結算的股份獎勵計劃開支		—	2,988
合計		<u>494,724</u>	<u>747,701</u>
商譽減值****		15,389	361,651
其他無形資產減值****		—	2,960
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		166,641	34,304
— 預付款項、按金及其他應收款項		34,817	62,810
— 合同資產		(1,009)	(567)
合計		<u>200,449</u>	<u>96,547</u>
並無計入租賃負債計量的租賃付款		<u>8,733</u>	<u>16,649</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408,097,000元(2023年：人民幣629,871,000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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	512	497

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2024年及2023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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅	42,402	49,162
遞延所得稅	(38,017)	(20,734)
年內稅費總額	4,385	28,428

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：

	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤／(虧損)	<u>15,909</u>		<u>(176,042)</u>	
按法定稅率計算的稅費	3,977	25.0	(44,011)	25.0
地方部門頒佈的較低稅率	(14,817)	(93.1)	2,093	(1.2)
合資格開支稅務優惠	(446)	(2.8)	(1,897)	1.1
分佔聯營公司利潤	(14)	(0.1)	(395)	0.2
不可扣稅開支	12,171	76.5	87,639	(49.7)
無需繳稅收入	—	—	(17,353)	9.8
未確認稅項虧損	756	4.8	25	—
以往期間利用的稅項虧損	(172)	(1.1)	(2,053)	1.2
未確認暫時性差異	1,066	6.7	3,127	(1.8)
中國附屬公司未分配利潤之稅項	<u>1,864</u>	<u>11.7</u>	<u>1,253</u>	<u>(0.7)</u>
按本集團實際稅率計算的稅款	<u>4,385</u>	<u>27.6</u>	<u>28,428</u>	<u>(16.1)</u>

9. 股息

董事會建議截至2024年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣3.6分(2023年：人民幣2.4分)。合計人民幣35,484,000元(2023年：人民幣23,656,000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利潤／(虧損)

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年度利潤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(2023年：982,323,000股)計算。

每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	2024年	2023年
利潤／(虧損)		
母公司普通權益持有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>4,697</u>	<u>(201,763)</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>
每股利潤／(虧損)		
基本及攤薄(每股人民幣分)	<u>0.5</u>	<u>(20.5)</u>

由於計及就股份獎勵計劃持有的股份的情況下，每股攤薄利潤金額有所減少，故就股份獎勵計劃持有的股份對年內每股基本利潤具有反攤薄效應，於計算每股攤薄利潤時忽略不計。

11. 商譽

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日已扣除累計減值之成本淨值	123,242	485,185
出售附屬公司	—	(292)
年度減值	<u>(15,389)</u>	<u>(361,651)</u>
於12月31日已扣除累計減值之成本淨值	<u>107,853</u>	<u>123,242</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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
關聯方 (附註(a))	547,482	571,734
第三方 (附註(b))	776,488	647,016
	<u>1,323,970</u>	<u>1,218,750</u>
減值	<u>(560,100)</u>	<u>(395,207)</u>
賬面淨值	<u>763,870</u>	<u>823,543</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2024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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	560,801	541,999
一至兩年	102,291	240,519
兩至三年	85,641	26,055
三至四年	10,330	14,824
四至五年	4,807	146
	<u>763,870</u>	<u>823,543</u>
合計	<u><u>763,870</u></u>	<u><u>823,543</u></u>

應收貿易款項減值虧損撥備的變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初	395,207	374,013
已確認的減值虧損	166,641	34,304
撇銷為不可收回款項	(1,748)	(13,110)
	<u>560,100</u>	<u>395,207</u>
年末	<u><u>560,100</u></u>	<u><u>395,207</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	407,393	407,696
一年以上	173,073	142,701
	<u>580,466</u>	<u>550,397</u>
	<u><u>580,466</u></u>	<u><u>550,397</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5,607,000元（2023年：人民幣4,176,000元）。

14. 股本

	2024年	2023年
法定： 2,000,000,000股(2023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(2023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2024年12月31日止年度的經審核年度業績。

告別一年的風雨兼程，我們又站在新的起點。全球經濟仍在區間調整，以人工智能(AI)技術為代表的科技浪潮，正在重塑各行各業的生產方式與服務模式。與此同時，國內提振房地產市場、推進消費復甦的政策東風持續吹來，物業管理行業科技化轉型加速，我們將面臨更為複雜多變的機遇與挑戰。

回顧2024，我們秉持長期主義理念，以戰略定力錨定高質量發展航道，以服務創新與數字科技雙軌進化實現內生式增長，滿足業主對美好生活的居住需求。

2024年，我們以「星火計劃」為戰略支點，依托核心城市群優勢，年內拓展住宅、產業園、博物館及學校等多元業態標杆項目，物業管理合約項目服務面積同比提升7個百分點，實現規模穩健增長。

2024年，我們通過「煥新、美顏、安心、賦能」四大行動，推動園區設施煥新與智能安防升級，構建環保低碳社區生態及全齡友好空間，依托AI技術實現服務場景綫上化與流程標準化，全面提升服務效率及科技附加值。因此，我們於全年客戶居住滿意度實現了4%增長，多個項目獲全國及省市級示範稱號。我們連續3年蟬聯「中國物業服務綜合實力百強企業TOP11」。

2024年，我們以資產保值增值為核心構建「物業-美業-美居-美家」四維協同生態體系，整合物業場景流量入口形成一站式資產綜合服務體系。依托物業服務精準觸達需求推動租售單量同比提升48%，美居業務完成全鏈條標準化升級帶動新簽合同額激增2.5倍，實現業主資產全生命周期價值持續提升。

邁入2025，我們更需要有「惟實勵新，躬耕篤行」的精神。面對時代之變，以進取者的姿態躬身入局，以「三個堅定」的信念求真務實、開拓創新。

第一，**堅定為客戶創造價值**。深入洞察客戶對美好生活的需求，以品質提升與服務創新為核心構建差異化價值體系。依托智能化工具與標準化流程將客戶的隱性需求轉化為系統性服務方案，通過數字化轉型重塑服務內核，打造「資產增值+居住體驗」雙輪驅動的生態服務網絡，完成從基礎服務商向資產運營專家的價值躍遷。

第二，**堅定實現有質量的增長**。深耕存量市場，縱深推進「星火計劃」戰略佈局，在核心城市和重點區域構建服務生態圈，依托數字平台驅動城市服務資源精準配置，形成標準化服務包與定制化解決方案並行的產品矩陣，打造高密度、高效能的項目集群與服務生態網絡。

第三，**堅定實現數智化轉型**。以「數字底座+智能中樞」驅動科技戰略升級，實施「人才×科技」複合發展戰略，通過組織效能革新與數字化轉型構建敏捷智慧企業生態。

未來，本集團將以科技重構服務邊界，以生態培育增長韌性，讓更多人享受美好生活。

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。2024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2024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、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2024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20個項目）878個，物業管理在管建築面積（「**建築面積**」）約118.8百萬平方米。此外，我們共有67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6.9百萬平方米。

於2024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			
	2024年		2023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	117,577	110,933	134,142	118,708
新業務 ⁽¹⁾	18,774	18,486	12,814	20,232
終止 ⁽²⁾	(10,592)	(10,592)	(29,379)	(28,007)
期末	125,759	118,827	117,577	110,933

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			
	2024年		2023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	16,816	16,765	16,508	16,458
佛山	14,188	14,042	12,659	12,524
珠海	4,800	4,254	4,795	4,179
中山	2,173	2,068	2,127	2,060
東莞	2,991	2,991	3,898	3,736
肇慶	1,747	1,520	2,206	1,979
惠州	3,393	3,232	2,994	2,643
江門	4,325	4,103	4,110	3,887
深圳	87	87	55	55
小計	<u>50,520</u>	<u>49,062</u>	<u>49,352</u>	<u>47,521</u>
其他地區				
東北地區 ⁽¹⁾	81	81	86	86
華北地區 ⁽²⁾	2,838	2,838	2,765	2,765
華東地區 ⁽³⁾	21,960	21,590	18,027	17,558
華南地區 ⁽⁴⁾	11,609	9,404	9,113	7,292
華中地區 ⁽⁵⁾	10,107	9,239	10,194	9,183
西北地區 ⁽⁶⁾	1,635	1,635	1,812	1,812
西南地區 ⁽⁷⁾	27,009	24,978	26,228	24,716
小計	<u>75,239</u>	<u>69,765</u>	<u>68,225</u>	<u>63,412</u>
合計	<u>125,759</u>	<u>118,827</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；
- (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。於2024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49.1百萬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41.3%。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							
	2024年				2023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	72,187	60.7	979,674	53.9	69,314	62.5	983,316	52.1
非住宅物業	46,640	39.3	836,496	46.1	41,619	37.5	902,260	47.9
合計	<u>118,827</u>	<u>100.0</u>	<u>1,816,170</u>	<u>100.0</u>	<u>110,933</u>	<u>100.0</u>	<u>1,885,576</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2024年12月31日，住宅業態在管面積約72.2百萬平方米，在管規模中比重約為60.7%。年度內住宅物業的管理收入所得約人民幣979.7百萬元，佔物業管理服務收入的約53.9%。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71.4%。

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							
	2024年			2023年				
	在管 建築面積 (千平方米)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	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⁾	33,968	28.6	808,075	33,910	30.6	767,001	40.7	
第三方物業開發商 ⁽²⁾	84,859	71.4	1,008,095	77,023	69.4	1,118,575	59.3	
合計	<u>118,827</u>	<u>100.0</u>	<u>1,816,170</u>	<u>110,933</u>	<u>100.0</u>	<u>1,885,576</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。

外拓物業的物業管理在管建築面積所佔百分比由2023年的約69.4%增長至2024年的約71.4%，管理外拓的物業所產生的收入由2023年的約人民幣1,118.6百萬元減少至2024年的約人民幣1,008.1百萬元。有關減少主要因為優化在管項目結構，退出部分利潤率較低的項目。

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			
	2024年		2023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	121,060	39.9	129,334	41.8
生活服務	182,561	60.1	180,333	58.2
合計	<u>303,621</u>	<u>100.0</u>	<u>309,667</u>	<u>100.0</u>

2024年社區增值服務收入較2023年同期的約人民幣309.7百萬元減少約2.0%至約人民幣303.6百萬元，主要由於本年退出社區團購業務，導致該項收入大幅下降。同時，我們專注於美居服務和經紀業務，相關收入顯著增長，使得社區增值服務收入總體變化不大。

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。

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			
	2024年		2023年	
	收入 (人民幣千元)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
協銷服務	28,593	91.1	64,075	92.1
施工現場服務	917	2.9	3,025	4.3
城市更新項目服務	—	—	528	0.8
房屋中介服務	1,873	6.0	1,930	2.8
合計	<u>31,383</u>	<u>100.0</u>	<u>69,558</u>	<u>100.0</u>

2024年非業主增值服務的收入較2023年同期的約人民幣69.6百萬元下降約54.9%至約人民幣31.4百萬元。為應對中國房地產市場的週期性下行，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。

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			
	2024年		2023年	
	收入 (人民幣千元)	佔比 %	收入 (人民幣千元)	佔比 %
智聯科技服務	23,971	10.1	28,663	13.9
電梯服務	58,184	24.5	49,568	24.0
城市公共服務	155,499	65.4	128,273	62.1
合計	<u>237,654</u>	<u>100.0</u>	<u>206,504</u>	<u>100.0</u>

2024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。2024年，城市公共服務收入從2023年同期約人民幣128.3百萬元增加至約人民幣155.5百萬元。於2024年12月31日，我們一共有城市公共服務項目20個，已簽訂總合約金額約人民幣366.5百萬元，年化合約金額約人民幣148.3百萬元。

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2023年的人民幣2,471.3百萬元減少至2024年的約人民幣2,388.8百萬元，減少約人民幣82.5百萬元，降幅約為3.3%，收入減少主要歸因於物業管理服務收入減少。

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			
	2024年		2023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	1,816,170	76.0	1,885,576	76.3
社區增值服務	303,621	12.7	309,667	12.5
非業主增值服務	31,383	1.3	69,558	2.8
其他專業服務	237,654	10.0	206,504	8.4
合計	<u>2,388,828</u>	<u>100.0</u>	<u>2,471,305</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。2024年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,816.2百萬元，佔本集團總收入的約76.0%。有關減少主要原因為優化在管項目結構，退出部分利潤率較低的項目。社區增值服務收入下降主要由於社區團購業務收入減少所致。非業主增值服務收入下降主要是營銷場協銷服務的收入有所下降導致。其他專業服務收入增加主要由於城市公共服務及電梯服務收入有所增加。

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2024年12月31日止年度，本集團開支總額為約人民幣1,901.0百萬元，較截至2023年12月31日止年度之約人民幣1,955.6百萬元減少約人民幣54.6百萬元或約2.8%。該減少主要因為物業管理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2023年的人民幣515.7百萬元減少至2024年的人民幣487.8百萬元，減少約人民幣27.9百萬元，減幅約為5.4%，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2023年的20.9%略為下降至2024年的20.4%，減少0.5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	
	2024年	2023年
	%	%
物業管理服務	19.2	19.4
社區增值服務	39.7	42.5
非業主增值服務	5.5	5.5
其他專業服務	6.9	6.9
綜合毛利率	20.4	20.9

我們的物業管理服務毛利率減少0.2個百分點，主要是由於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2.8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及其他專業服務毛利率維持不變。

其他收入及收益

本集團其他收入由2023年的約人民幣95.7百萬元減少至2024年的約人民幣26.9百萬元，減少約人民幣68.8百萬元，降幅約為71.9%。該減少主要歸因於本年度未錄得新增的就非控股權益簽發認沽期權的金融負債公允價值收益。

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2024年12月31日止年度，本集團行政開支總額為約人民幣231.6百萬元，較截至2023年12月31日止年度之約人民幣276.9百萬元減少約人民幣45.3百萬元或約16.4%。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，各項行政開支均有所減少。

金融及合同資產減值虧損淨額

本集團的金融及合同資產減值虧損淨額由2023年的約人民幣96.5百萬元增加至2024年的約人民幣200.4百萬元，增加約人民幣103.9百萬元，增幅約107.7%。該增加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增加。

其他開支

本集團的其他開支由2023年的約人民幣374.0百萬元下降至2024年的約人民幣20.6百萬元，減少約人民幣353.4百萬元，降幅為約94.5%。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2024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2023年相比無重大變動。

所得稅開支

截至2024年12月31日止年度，本集團損益表上的所得稅為約人民幣4.4百萬元(2023年：所得稅為人民幣28.4百萬元)。主要是由於應課稅收入減少。

母公司擁有人年度應佔淨利潤

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得母公司擁有人應佔淨利潤約為人民幣4.697百萬元（2023年：約為虧損人民幣201.76百萬元），與截至2023年12月31日的年度相比，實現了扭虧為盈。

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，2024年母公司擁有人年度應佔核心淨利潤^{附註}約人民幣175.2百萬元（2023年：人民幣158.6百萬元），增幅約為10.5%。

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。

下表列出了母公司擁有人年度應佔淨利潤／（虧損）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	
	2024	2023
	人民幣千元	人民幣千元
母公司擁有人年度應佔淨利潤／（虧損）	4,697	(201,763)
金融及合同資產減值虧損淨額*	155,409	67,529
分佔聯營公司利潤及虧損	(255)	(1,629)
認沽期權的公允價值收益	—	(69,411)
其他無形資產的減值*	—	2,220
商譽減值	15,389	361,651
	<u>175,240</u>	<u>158,597</u>
母公司擁有人年度應佔核心淨利潤	175,240	158,597

* 扣除稅項影響以及不包括對非控股權益的貢獻

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2024年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣78.7百萬元，較2023年底的人民幣79.6百萬元減少約人民幣0.9百萬元，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2024年12月31日，本集團的應收貿易款項約人民幣763.9百萬元，較2023年12月31日的約人民幣823.5百萬元減少了約人民幣59.6百萬元或約7.2%，主要是由於關聯方應收貿易賬款總額相較於2023年12月31日進一步降低。

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2023年12月31日的約人民幣258.2百萬元減少約28.3%至截至2024年12月31日的約人民幣185.2百萬元，主要是由於計提其他應收款項壞賬損失。

應付貿易款項

於2024年12月31日，本集團的應付貿易款項約人民幣580.5百萬元，較2023年12月31日止的約人民幣550.4百萬元增加了約人民幣30.1百萬元或約5.5%，主要由於電梯業務和美居服務業務規模擴大所致。

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2023年12月31日的約人民幣358.4百萬元增加約0.1%至截至2024年12月31日的約人民幣358.8百萬元，未發生重大變化。

財務狀況及資本架構

截至2024年12月31日止年度，本集團維持優良財務狀況。

於2024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(2023年12月31日：1.83倍)，淨負債比率為淨現金(2023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2024年及2023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2024年12月31日，本集團概無任何財務擔保。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團概無資產作抵押。

或然負債

於2024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2024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

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2024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2024年12月31日			
			於本年度內 已使用金額 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) 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	3,760,021	105,601,208 (13.4)	12,410,419 (1.6)	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	8,439,655	75,898,019 (9.6)	2,776,398 (0.4)	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2024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2024年12月31日					
	估	所得款項 淨額	於本年度內 已使用金額	已使用金額 (包括預留 金額)	剩餘未使用 的所得款項	剩餘未使用的 所得款項的 預期使用時間表
	所得款項 淨額總額 百分比					
百分比	淨額 港元	港元	港元(%)	港元(%)		
a) 尋求潛在戰略投資及 收購機會；及	90	701,637,251	5,439,320	434,209,426 (55.7)	267,427,825 (34.3)	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2024年12月31日，本集團擁有4,673名僱員（2023年12月31日：6,584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2024年12月31日止年度的股東週年大會（「**股東週年大會**」）計劃於2025年5月29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2024年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣3.6分（2023年：人民幣2.4分），合計約人民幣35,484,000元（2023年：人民幣23,656,000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2025年6月23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2025年5月29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2025年5月22日至2025年5月29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2025年5月21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2025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2025年6月4日至2025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2025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2024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2024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2024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2024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2024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

2024年年度業績公告已登載於聯交所網站(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2024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，2025年3月27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。