

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## Ling Yue Services Group Limited

### 領悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2165)

### 年度業績公告

### 截至2021年12月31日止年度

#### 年度業績及營運概要

##### 財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度本集團的收益為人民幣541.2百萬元，較2020年同期增長26.4%。
- 本集團截至2021年12月31日止年度的純利為人民幣75.2百萬元，較2020年相應期間增長7.0%。
- 於2021年12月31日，本集團簽約項目235個、簽約建築面積37.1百萬平方米，在管項目183個、在管建築面積20.8百萬平方米。

## 報表及附註

領悅服務集團有限公司(「本公司」)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」及「我們」)截至2021年12月31日止年度(「年度」)之經審核年度綜合業績(「年度業績」)，連同2020年同期之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	541,174	428,162
銷售成本		<u>(386,100)</u>	<u>(283,373)</u>
毛利		155,074	144,789
其他收入及收益	4	4,143	3,981
行政開支		(67,207)	(61,563)
金融資產減值虧損淨額		(4,264)	(2,177)
其他開支		(304)	(783)
融資成本		(28)	(49)
以下公司分佔損益：			
一家合營企業		<u>205</u>	<u>4</u>
稅前溢利	5	87,619	84,202
所得稅開支	6	<u>(12,450)</u>	<u>(13,941)</u>
年內溢利		<u>75,169</u>	<u>70,261</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		70,613	65,216
非控股權益		<u>4,556</u>	<u>5,045</u>
		<u>75,169</u>	<u>70,261</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一年內溢利		<u>人民幣0.29元</u>	<u>人民幣0.31元</u>

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他全面收益		
不會於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益：		
指定以公平值計量且其變動計入其他的 全面收益的股權投資：		
公平值變動	(1,241)	(450)
所得稅影響	<u>186</u>	<u>68</u>
不會於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>(1,055)</u>	<u>(382)</u>
年內其他全面收益的稅後淨額	<u>(1,055)</u>	<u>(382)</u>
年內全面收益總額	<u><b>74,114</b></u>	<u><b>69,879</b></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	69,558	64,834
非控股權益	<u>4,556</u>	<u>5,045</u>
	<u><b>74,114</b></u>	<u><b>69,879</b></u>

綜合財務狀況表  
於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,217	926
使用權資產		733	1,467
商譽		22,772	22,772
其他無形資產		16,566	18,335
於一家合營企業的投資		273	68
指定以公平值計量且其變動計入其他全面 收益的股權投資		5,082	6,323
遞延稅項資產		4,503	3,703
非流動資產總額		<u>51,146</u>	<u>53,594</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,519	2,155
貿易應收款項	9	77,049	52,449
應收關聯公司款項		148,824	84,307
預付款項、其他應收款項及其他資產	10	34,016	30,426
現金及銀行結餘		275,395	68,274
流動資產總額		<u>536,803</u>	<u>237,611</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	30,670	18,620
其他應付款項及應計費用	12	94,343	86,162
合同負債		77,432	62,361
應付關聯公司款項		425	510
租賃負債		754	713
應付稅項		6,171	6,857
流動負債總額		<u>209,795</u>	<u>175,223</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>327,008</u>	<u>62,388</u>
資產總值減流動負債	<u>378,154</u>	<u>115,982</u>
非流動負債		
租賃負債	—	775
遞延稅項資產	<u>2,405</u>	<u>2,739</u>
非流動負債總額	<u>2,405</u>	<u>3,514</u>
淨資產	<u><u>375,749</u></u>	<u><u>112,468</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	2,382	—
儲備	<u>354,214</u>	<u>96,788</u>
	<b>356,596</b>	96,788
非控股權益	<u>19,153</u>	<u>15,680</u>
權益總額	<u><u>375,749</u></u>	<u><u>112,468</u></u>

## 財務報表附註

### 1. 公司和集團資料

本公司於開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。本公司及其現時組成本集團的附屬公司進行重組，且已於2021年1月21日完成。本公司股份已於2021年7月12日在香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

本公司的最終控股股東為劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士（「控股股東」）。

董事認為本公司投資控股公司為Yuelai Holding Limited, Linghui Holding Limited, Tianyue Holding Limited, Tianyue Capital Limited, Fusheng Capital Holding Limited and Linghui Capital Limited，均為英屬維爾京群島註冊成立的有限公司且由控股股東控制。

#### 2.1 編製基準

該等財務報表根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的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）以及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資除外。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，所有數值均約整至最接近千位。

## 合併基準

綜合財務報表包括本集團截至2021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)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司相同報告期間的財務報表採用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之日起合併，並繼續合併直至該控制權終止之日止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司的擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司之間的交易有關的所有集團內部資產和負債、權益、收入、費用和現金流量在合併時全部對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控制權益的賬面值及(iii)計入權益的累計折算差額；並確認(i)所收代價的公平值，(ii)保留的任何投資的公平值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益中確認的本集團應佔部分按猶如本集團直接出售有關資產或負債時被要求之相同基礎(如適用)重新分類至損益或保留盈利。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團在本年度財務報表中首次採用以下經修訂的國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、*利率基準改革 — 第二階段*  
國際會計準則第39號、  
國際財務報告準則第7號、  
國際財務報告準則第4號及  
國際財務報告準則第16號修訂本  
國際財務報告準則第16號修訂本 *2021年6月30日後Covid-19有關租金寬減*  
*(提前採納)*

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂本。該修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

## 3. 經營分部資料

管理層監控本集團業務的經營業績，包括按項目地點劃分的物業管理服務收入和增值服務收入，以就資源分配和表現評估作出決策。由於所有地點具有相似的經濟特徵且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或類別以及用於分配物業管理服務和增值服務的方法相似，所有地點合併為一個可報告的經營分部。

### 地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入僅來自其在中國內地的業務，且本集團的非流動資產並無位於中國境外，因此並無呈列地區資料。

### 有關主要客戶的資料

於2021年，來自領地控股集團有限公司及其附屬公司（「領地控股集團」）的收益分別佔本集團收益的23.5%（2020年：22.3%）。除領地控股集團的收益外，於本年度向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收益均無佔本集團收益的10%或以上。



#### 4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業管理服務	369,642	298,900
非業主增值服務	140,574	113,022
社區增值服務	30,958	16,240
	<u>541,174</u>	<u>428,162</u>

#### 客戶合同收益

##### (a) 分拆收益資料

截至2021年12月31日止年度

	物業管理 服務 人民幣千元	非業主增值 服務 人民幣千元	社區增值 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
服務類型				
提供服務	<u>369,642</u>	<u>140,574</u>	<u>30,958</u>	<u>541,174</u>
客戶合同收益總額	<u>369,642</u>	<u>140,574</u>	<u>30,958</u>	<u>541,174</u>
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	369,642	138,112	6,941	514,695
於某一時間點確認的收益	—	2,462	24,017	26,479
客戶合同收益總額	<u>369,642</u>	<u>140,574</u>	<u>30,958</u>	<u>541,174</u>

截至2020年12月31日止年度

	物業管理 服務 人民幣千元	非業主增值 服務 人民幣千元	社區增值 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>服務類型</b>				
提供服務	<u>298,900</u>	<u>113,022</u>	<u>16,240</u>	<u>428,162</u>
客戶合同收益總額	<u><u>298,900</u></u>	<u><u>113,022</u></u>	<u><u>16,240</u></u>	<u><u>428,162</u></u>
<b>確認收益時間</b>				
於一段時間內確認的收益	298,900	111,184	4,078	414,162
於某一時間點確認的收益	<u>—</u>	<u>1,838</u>	<u>12,162</u>	<u>14,000</u>
客戶合同收益總額	<u><u>298,900</u></u>	<u><u>113,022</u></u>	<u><u>16,240</u></u>	<u><u>428,162</u></u>

下表載列於本報告期間計入報告期間初合同負債的已確認收益金額及自過往年度履行履約責任確認的收益淨額：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於報告期間初計入合同負債的已確認 收益：		
物業管理服務	<u><u>58,362</u></u>	<u><u>48,935</u></u>

## **(b) 履約責任**

有關本集團的履約責任資料概述如下：

### *物業管理服務*

本集團確認金額相當於有權開具發票且與本集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應金額的收益。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。

### *非業主增值服務*

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務、銷售處管理服務、清潔、保安、綠化、維修及保養服務、保安支援服務、協銷服務、額外定製服務、房屋維修服務及交付前檢驗服務。當交易對手方通知本集團不再需要服務時，協銷服務合同的期限一般會屆滿。交付前和諮詢服務在短時間內提供，各期末不存在未履行的履約責任。

### *社區增值服務*

社區增值服務主要包括臨時停車服務、量身定製的額外定製服務、房屋維修服務、前期規劃及設計諮詢服務。該等服務在短時間內提供，各期末不存在未履行的履約責任。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
政府補貼	2,481	3,661
以公平值計量且其變動計入其他全面收 益的股權投資股息收入	334	—
銀行利息收入	233	114
來自一名第三方的利息收入	—	5
向一家合營企業收取管理諮詢服務費	85	170
其他	246	31
	<u>3,379</u>	<u>3,981</u>
<b>收益</b>		
議價購買收益	764	—
	<u>764</u>	<u>—</u>
	<u><u>4,143</u></u>	<u><u>3,981</u></u>

## 5. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除以下各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務成本	386,100	283,373
物業、廠房及設備折舊	525	409
使用權資產折舊	734	774
其他無形資產攤銷	2,286	2,230
核數師薪酬	1,810	1,190
金融資產減值淨額		
貿易應收款項減值淨額	4,388	1,917
其他應收款項(撥回)/減值淨額	(123)	259
僱員福利開支(不包括董事及最高行政 人員薪酬)：		
工資、薪金及其他津貼	209,489	194,093
養老金計劃供款及社會福利	39,731	15,638
	<u>249,220</u>	<u>209,731</u>

## 6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其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附屬公司毋須繳納所得稅。由於本集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2021年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該等公司亦毋須繳納所得稅。

本集團於中國內地經營的所有附屬公司均須根據《中華人民共和國企業所得稅法》繳稅。於報告期間內共有三種稅率，包括25%的稅率，以及西部優惠稅率政策及小型微利企業優惠稅率政策項下的15%。截至2021年12月31日止年度，領悅物業服務集團有限公司及其西部分公司須按15%的所得稅稅率繳稅，餘下分公司則須按25%的所得稅稅率繳稅，該等附屬公司享有小型微利企業的優惠稅率政策。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期 — 中國內地：		
年內支出	13,399	15,224
遞延稅項	<u>(949)</u>	<u>(1,283)</u>
年內稅項支出總額	<u><b>12,450</b></u>	<u><b>13,941</b></u>

本公司及其附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅前利潤	<u>87,619</u>	<u>84,202</u>
按法定稅率繳稅	21,905	21,051
特定省份或由地方當局頒佈的較低稅率	(9,292)	(7,242)
不可扣稅的開支	55	133
未確認稅項虧損及可扣稅暫時差額	119	16
毋須課稅收入	(165)	—
過往年度利用的稅務虧損	(167)	(16)
歸屬於一間合營企業的損益	<u>(5)</u>	<u>(1)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u><b>12,450</b></u>	<u><b>13,941</b></u>

於本年度，一間合營企業應佔的稅項支出為人民幣68,000元(2020年：人民幣1,000元)，計入綜合損益及其他全面收益表內中的「應佔合營企業的損益」。



## 9. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	88,108	59,120
減值	<u>(11,059)</u>	<u>(6,671)</u>
	<b><u>77,049</u></b>	<b><u>52,449</u></b>

貿易應收款項主要來源於物業管理服務收入。本集團與客戶的交易條款以信貸為主，但新客戶除外，一般需要預付款。本集團力求對其未償還的應收款項保持嚴格控制，並設有信貸控制部門以將信貸風險降至最低。逾期結餘由高級管理層定期審閱，而客戶的信貸額度每月審閱一次。鑑於上述情況以及本集團應收賬款涉及大量不同類型的客戶，不存在重大的信貸風險集中。貿易應收款項不計息。

於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於收入確認日期及扣除就減值計提的虧損撥備)如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	55,761	39,298
1至2年	13,967	8,776
2至3年	4,897	2,994
超過3年	<u>2,424</u>	<u>1,381</u>
	<b><u>77,049</u></b>	<b><u>52,449</u></b>



就貿易應收款項計提的減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	6,671	4,754
減值虧損淨額	<u>4,388</u>	<u>1,917</u>
年末	<u><u>11,059</u></u>	<u><u>6,671</u></u>

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的貿易應收款項賬齡釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，賬齡超過三年且不受執法活動約束的貿易應收賬款將被撇銷。

下文載列採用撥備矩陣計量的本集團貿易應收款項的信貸風險資料：

於2021年12月31日

	逾期				總計
	1年以下	1至2年	2至3年	超過3年	
預期信貸虧損率(%)	5.49	17.14	31.94	52.06	12.55%
總賬面值(人民幣千元)	59,001	16,856	7,195	5,056	88,108
預期信貸虧損 (人民幣千元)	3,240	2,889	2,298	2,632	11,059

於2020年12月31日

	逾期				總計
	1年以下	1至2年	2至3年	超過3年	
預期信貸虧損率(%)	5.38	15.88	29.14	52.87	11.28%
總賬面值(人民幣千元)	41,532	10,433	4,225	2,930	59,120
預期信貸虧損 (人民幣千元)	2,234	1,657	1,231	1,549	6,671

#### 10. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收第三方款項	8,780	9,360
代表客戶向公用事業供應商預付款項	4,115	3,327
應收一家附屬公司非控股權益款項	—	1,511
其他預付款項	6,634	8,319
僱員墊款	2,546	1,690
按金	2,504	2,542
其他可收回稅項	3,445	—
其他應收款項	6,461	4,269
	<b>34,485</b>	31,018
減值撥備	(469)	(592)
	<b>34,016</b>	<b>30,426</b>

其他應收款項為無抵押且無固定償還期限。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	592	333
減值(撥備)/虧損淨額	<u>(123)</u>	<u>259</u>
年末	<u><u>469</u></u>	<u><u>592</u></u>

本集團定期根據過往結算記錄及過往經驗對計入應收第三方款項、僱員墊款及按金的其他應收款項進行單獨可收回性評估。根據本集團的評估結果，該等其他應收款項的信貸風險於初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備，且預期信貸虧損並不重大。

至於計入代表客戶向公用事業供應商預付款項的其他應收款項及其他應收款項，本集團於考慮其性質及歷史違約率後釐定預期信貸虧損率。年內，本集團就該等其他應收款項應用5%預期信貸虧損率(2020年：5%)。

## 11. 貿易應付款項

於報告期末貿易應付款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	30,434	18,429
超過1年	<u>236</u>	<u>191</u>
	<u><u>30,670</u></u>	<u><u>18,620</u></u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期限結算。

於2021年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 12. 其他應付款項及應計費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
增值稅待轉銷項稅	4,646	3,742
應付工資及福利	28,160	24,166
已收按金	19,256	14,465
就公用事業代表客戶收款	15,779	11,640
收購一家附屬公司應付代價	2,026	—
營業稅及附加費用	1,796	2,410
應付附屬公司非控股股東款項	11,296	9,988
應付附屬公司非控股股東股息	2,195	2,195
上市開支	4,251	12,918
其他	4,938	4,638
	<u>94,343</u>	<u>86,162</u>

其他應付款項為無抵押及須按要求償還。其他應付款項於各報告日期的公平值與其相應的賬面值相若。

## 13. 股本

### 股份

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
法定：		
600,000,000股(2020年：38,000,000股)每股面值 0.01港元的普通股	<u>6,000,000</u>	<u>380,000</u>
已發行及繳足：		
285,685,000股(2020年：10,000股)每股面值0.01 港元的普通股	<u>2,382</u>	<u>—*</u>

本公司股本變動概述如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2020年1月1日	—	—
發行普通股	10,000	—*
於2020年12月31日及2021年1月1日	10,000	—*
發行普通股	50,000	—
上市後發行普通股	70,000,000	584
資本化後發行普通股	209,940,000	1,751
以超額配股權發行普通股	5,685,000	47
於2021年12月31日	<u>285,685,000</u>	<u>2,382</u>

\* 少於人民幣1,000元

於2020年8月28日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。註冊成立後，一股股份已獲配發及發行。於2020年8月28日，9,999股額外股份已獲配發及發行。

於2021年1月21日，50,000股額外股份已獲配發及發行。

根據控股股東於2021年6月22日通過的書面決議案，本公司藉增設562,000,000股額外股份將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至6,000,000港元(分為600,000,000股股份)。

就本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市而言，已按每股普通股4.19港元的價格發行70,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，總現金代價為293,300,000港元(扣除包銷費、佣金及相關開支前)。此外，209,940,000股股份以資本化方式發行。本公司股份於2021年7月12日開始在聯交所買賣。

於2021年8月9日，超額配股權已獲悉數行使且本公司以每股股份4.19港元的認購價配發及發行5,685,000股額外股份。

## 業務回顧

本集團在2021年度榮獲了中國指數研究院頒發的「2021年中國物業服務百強企業」，且排名較去年提升19位至第40位，同時我們還榮獲由億翰智庫頒發的「2021年中國物業服務企業資本關注度10強」、「2021中國物業服務企業綜合實力TOP40」、「2021中國物業服務企業客戶滿意度模範企業五十強」以及由易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發的「2021年中國物業服務企業品牌價值100強」、「2021中國商業物業服務領先企業」等榮譽。

深耕大四川，聚焦西部，管理規模穩步提升。截至2021年12月31日，本集團為中國37座城市（橫跨9個省、1個自治區及1個直轄市）提供物業管理服務及增值服務，簽約項目數量為235個（其中已接管項目183個），簽約建築面積（「**建築面積**」）約為37.1百萬平方米，較2020年12月31日增長約2.4%，其中在管建築面積約為20.8百萬平方米，較2020年12月31日增長約2.9%。

堅持高質量服務，以品質成就幸福美好生活。高品質服務是本集團長期以來的核心戰略之一，我們秉持「親善相伴感動在」的服務理念，以線下服務能力和質量為基礎，進一步細化服務的分級管理，發佈了三級服務標準、案場服務白皮書2.0以及案場精細化手冊等系列服務體系標準，通過全方位的質量管理體系和標準化、科技化的管理舉措，使本集團的服務品質及服務口碑始終保持行業領先水平。我們還通過豐富的社群文化活動，為業主打造幸福健康的社區。

以社區生活服務為核心，構建多元服務生態。隨著商業模式的升級及平台運營的迭代，我們在社區增值服務的賽道上精耕細作，挖掘社區生活服務的價值，著力打造真正覆蓋社區居民生活全週期、多場景、高質量的社區生活服務品牌。我們圍繞業主的多維度需求，諸如家政服務、裝修及拎包入住、社區零售服務、資產代理、社區便民服務等領域的全方位服務配套，為業主提供更精準、更細分、更專業、更便捷、更貼心的綜合性的服務，以服務成就業主的美好生活，為業主、為社會創造更多的價值。

推動科技升級，打造智+未來生活服務平台。互聯網時代下，數字化、智能化是物企發展的內生需求，更是對業主需求體驗的積極響應，我們通過健康通行、周全守護、臻致服務、全屋智能、慧芯管理多維度構建智慧社區，讓業主感受到社區生活的便捷與安全。我們在數字化建設上堅持內外兼修、雙核驅動的策略，積極探索和建設領悅服務智慧物業管理平台，該平台已整合業務營運平台、社區服務平台、智能物聯網平台、基礎設施支援平台、大數據平台、「時相悅」業主APP及「領悅家」移動服務APP，在提升用戶體驗的同時，進一步優化運營成本，提升管理效能。

完善員工培養體系，助推企業高速發展。我們持續深入組織架構的優化改革，以支持區域的進一步深耕，激發組織活力。我們不斷以「同路人」文化驅動建設高效協同、靈活創新的組織氛圍，為新業務的高速發展提供有力支持；實施有吸引力的激勵機制，推動團隊持續釋放及創造優異業績；通過開展「悅將計劃」、「悅辰計劃」、「登悅計劃」、「強兵計劃」等專業培訓，以支持公司長期發展的梯隊培養和人才引進，亦為人才提供廣闊的職業發展空間，與企業共同成長；我們堅持「服務為先以人為本」的企業核心價值觀，成就股東與客戶。

踐行社會責任，連接美好。我們積極響應國家倡導、行業號召，開展「城市關懷」系列公益行動，關注城市建設者，關愛奮鬥在一線的城市守護者；開展「自然保衛戰，守護大熊貓」公益行動，關愛自然；同時為農民工、本地就業人員創造更多就業及發展機會，亦積極履行納稅義務，為社會的和諧穩定貢獻一份力量。

## 展望

展望未來，在行業新的發展階段，本集團將繼續秉承「領為家·悅為己」的品牌理念，憑借持續增強的規模增長能力、物業服務能力、生活服務能力、科技應用能力、組織競爭能力深耕篤行，懷揣幸福領悅，健康生活的使命不懈奮鬥。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 本集團業務模式

本集團擁有三條業務線：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務，為客戶提供涵蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務。

- 物業管理服務。本集團為業主、住戶和物業開發商以及我們在管非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務。本集團的服務一般包括保安服務、清潔及綠化服務、維修及保養服務等。本集團管理的物業組合多元化(包括住宅物業、商業物業以及公共及其他物業)。
- 非業主增值服務。本集團向非業主提供增值服務，包括(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。
- 社區增值服務。本集團主要為業主及住戶提供社區增值服務，為其提供生活便利，例如(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

本集團提供全面的物業管理服務組合，以豐富本集團的收益來源並實現快速增長。近年，本集團一直加強社區增值服務組合。憑藉對住戶需求的深入了解，本集團致力進一步豐富社區增值服務。與其他類型的物業管理服務相比，社區增值服務通常可產生更高的利潤率，故社區增值服務一直在提升本集團的財務業績。本集團將繼續獲取更大的市場份額並擴大在中國的業務佈局。



## 物業管理服務

本集團自2002年成立以來便一直提供物業管理服務。於2021年12月31日，本集團總簽約建築面積約37.1百萬平方米，較去年同期增長2.4%。於2021年12月31日，本集團管理183個物業，管理的總建築面積約20.8百萬平方米，較去年同期增長2.9%。

下表載列本集團截至所示日期的在管物業數目及建築面積，以及簽約管理物業數目及相關簽約建築面積。

	於12月31日	
	2021年	2020年
在管物業數目 <sup>(1)</sup>	<b>183</b>	174
本集團簽約管理物業數目 <sup>(2)</sup>	<b>235</b>	234
在管建築面積(千平方米)	<b>20,804</b>	20,223
簽約建築面積(千平方米)	<b>37,101</b>	36,237
未交付建築面積(千平方米) <sup>(3)</sup>	<b>16,297</b>	16,014

附註：

- (1) 指已向本集團交付作物業管理的物業。
- (2) 指本集團已訂立相關物業管理服務協議的所有物業，可能包括在管物業以外未交付給本集團作物業管理的物業。
- (3) 未交付建築面積按於所示日期的簽約建築面積與在管建築面積之差計算。於2021年12月31日，未交付項目的交付及產生收益的估計時間介乎2022年1月至2023年12月。

## 本集團地區覆蓋範圍

於2021年12月31日，本集團已將其地區覆蓋範圍擴展至37個城市、9個省、1個自治區和1個直轄市。下表載列於所示日期按地區劃分的在管項目總數及在管建築面積明細，以及於所示期間按地區劃分的物業管理服務收益明細如下。

	於12月31日／截至該日止年度							
	2021年				2020年			
	在管項目 數量	在管建築 面積 (千平方米)	收益 人民幣千元	%	在管項目 數量	在管建築 面積 (千平方米)	收益 人民幣千元	%
四川省 <sup>(1)</sup>	152	16,686	298,141	80.7	151	17,090	238,917	80.0
新疆維吾爾自治區 <sup>(2)</sup>	14	1,968	26,293	7.1	10	1,518	23,149	7.7
廣東省 <sup>(3)</sup>	8	912	18,051	4.9	7	801	15,059	5.0
吉林省 <sup>(4)</sup>	3	598	22,262	6.0	3	598	21,486	7.2
河北省 <sup>(5)</sup>	2	140	3,513	1.0	2	140	289	0.1
河南省 <sup>(6)</sup>	1	12	132	—	—	—	—	—
湖北省 <sup>(7)</sup>	1	286	500	0.1	—	—	—	—
江蘇省 <sup>(8)</sup>	1	41	—	—	—	—	—	—
雲南省 <sup>(9)</sup>	1	161	—	—	—	—	—	—
貴州省 <sup>(10)</sup>	—	—	750	0.2	1	76	—	—
合計	<b>183</b>	<b>20,804</b>	<b>369,642</b>	<b>100.0</b>	<b>174</b>	<b>20,223</b>	<b>298,900</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 本集團向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安、南充、資陽及攀枝花的物業提供物業管理服務。
- (2) 本集團向位於昌吉、烏魯木齊及庫爾勒的物業提供物業管理服務。
- (3) 本集團向位於佛山、惠州及海豐的物業提供物業管理服務。
- (4) 本集團向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (5) 本集團向位於承德的物業提供物業管理服務。
- (6) 本集團向位於駐馬店的物業提供物業管理服務。

- (7) 本集團向位於荊州的物業提供物業管理服務。
- (8) 本集團向位於徐州的物業提供物業管理服務。
- (9) 本集團向位於邵通的物業提供物業管理服務。
- (10) 本集團向位於納雍的物業提供物業管理服務。

下表載列本集團於所示日期按地理區域劃分的簽約項目、簽約建築面積、未交付建築面積的總數之明細。

	於12月31日					
	2021年			2020年		
	簽約 項目數量	簽約 建築面積 (千平方米)	未交付 建築面積 (千平方米)	簽約 項目數量	簽約 建築面積 (千平方米)	未交付 建築面積 (千平方米)
四川省 <sup>(1)</sup>	187	27,227	10,541	191	27,784	10,693
新疆維吾爾自治區 <sup>(2)</sup>	23	4,572	2,604	20	3,293	1,775
廣東省 <sup>(3)</sup>	9	1,314	402	8	1,182	381
河北省 <sup>(4)</sup>	4	265	125	3	202	63
河南省 <sup>(5)</sup>	3	829	817	2	485	485
吉林省 <sup>(6)</sup>	3	598	—	3	598	—
貴州省 <sup>(7)</sup>	2	1,073	1,073	3	1,471	1,395
雲南省 <sup>(8)</sup>	1	628	467	1	628	628
湖北省 <sup>(9)</sup>	1	396	110	1	396	396
江蘇省 <sup>(10)</sup>	1	113	72	1	113	113
重慶市	1	86	86	1	86	86
合計	<u>235</u>	<u>37,101</u>	<u>16,297</u>	<u>234</u>	<u>36,237</u>	<u>16,014</u>

附註：

- (1) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於成都、峨眉山、廣元、樂山、瀘州、眉山、綿陽、南充、攀枝花、西昌、雅安、會理、達州、宜賓及資陽的物業。
- (2) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於昌吉、喀什、庫爾勒、塔城及烏魯木齊的物業。
- (3) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於佛山、汕尾、深圳及惠州的物業。
- (4) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於承德的物業。

- (5) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於漯河、駐馬店及滎陽的物業。
- (6) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於長春的物業。
- (7) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於黔南、凱裡、畢節及遵義的物業。
- (8) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於承德的物業。
- (9) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於荊州的物業。
- (10) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於徐州的物業。

## 在管物業來源

本集團主要向領地控股集團有限公司及其附屬公司(「領地控股」，連同其附屬公司統稱「領地控股集團」)開發的物業提供物業管理服務。下表載列本集團於所示日期或所示期間按開發商類型劃分的(i)在管項目總數及在管建築面積，以及物業管理服務收益；及(ii)簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積明細。

## 按開發商類型劃分的本集團在管項目總數、在管建築面積及物業管理服務收益明細

	於12月31日／截至該日止年度							
	2021年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	收益 人民幣千元	%	在管 項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	收益 人民幣千元	%
領地控股集團 <sup>(1)</sup>	65	10,982	251,631	68.1	51	8,941	209,002	69.9
領地控股集團的合營 企業 <sup>(2)</sup>	5	579	7,446	2.0	2	246	640	0.2
非領地控股集團及領地控 股集團的非合營企業 <sup>(3)</sup>	113	9,243	110,565	29.9	121	11,036	89,258	29.9
合計	<u>183</u>	<u>20,804</u>	<u>369,642</u>	<u>100.0</u>	<u>174</u>	<u>20,223</u>	<u>298,900</u>	<u>100.0</u>

按開發商類型劃分的本集團簽約項目總數、簽約建築面積及未交付建築面積明細

	於12月31日					
	2021年			2020年		
	簽約 項目數量	簽約 建築面積 (千平方米)	未交付 建築面積 (千平方米)	簽約 項目數量	簽約 建築面積 (千平方米)	未交付建築 面積 (千平方米)
領地控股集團 <sup>(1)</sup>	96	19,322	8,340	85	18,434	9,493
領地控股集團的 合營企業 <sup>(2)</sup>	14	3,135	2,556	11	2,405	4,362
非領地控股集團及 領地控股集團的 非合營企業 <sup>(3)</sup>	125	14,644	5,401	138	15,398	2,159
合計	<u>235</u>	<u>37,101</u>	<u>16,297</u>	<u>234</u>	<u>36,237</u>	<u>16,014</u>

附註：

- (1) 指由領地控股集團單獨開發或領地控股集團與第三方物業開發商共同開發而領地控股集團持有控股權益的物業。
- (2) 指由領地控股集團及第三方物業開發商共同開發而領地控股集團並無持有控股權益的物業。
- (3) 指由獨立於領地控股集團的第三方物業開發商單獨開發的物業。

## 在管物業類型

本集團主要管理住宅物業。本集團亦管理其他類型的物業，例如商業物業以及公共及其他物業。下表載列本集團於所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積明細，以及於所示期間按物業類型及項目階段劃分的物業管理服務收益：

	於12月31日／截至該日止年度							
	2021年				2020年			
	在管 項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	收益 人民幣千元	%	在管 項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	收益 人民幣千元	%
住宅物業	107	16,095	209,603	56.7	85	13,059	161,567	54.1
—前期階段 <sup>(1)</sup>	87	12,587	163,406	44.2	64	9,253	108,028	36.2
—業主委員會階段 <sup>(2)</sup>	20	3,508	46,197	12.5	21	3,806	53,539	17.9
商業物業	3	182	102,507	27.7	5	645	85,915	28.7
公共及其他物業	73	4,527	57,532	15.6	84	6,519	51,418	17.2
合計	<u>183</u>	<u>20,804</u>	<u>369,642</u>	<u>100.0</u>	<u>174</u>	<u>20,223</u>	<u>298,900</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指於所示日期尚未建立業主委員會的住宅物業項目。
- (2) 指於所示日期已建立業主委員會的住宅物業項目。

## 非業主增值服務

本集團向非業主提供的增值服務，包括(i)前期規劃及設計諮詢服務；(ii)銷售處管理服務；(iii)交付前服務；(iv)維修及保養服務；(v)物業交易協助服務；及(vi)保安支援服務。

2021年，非業主增值服務收益較2020年同期約人民幣113.0百萬元大幅增長24.4%至約人民幣140.6百萬元，主要是由於銷售處管理服務和保安支援服務收益增加。2021年，非業主增值服務收益佔總收益的26.0%。下表載列本集團於所示期間非業主增值服務收益。

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
前期規劃及設計諮詢服務	7,481	5.3	5,324	4.7
銷售處管理服務	101,191	72.0	84,476	74.8
交付前服務	238	0.2	834	0.7
維修及保養服務	8,178	5.8	3,697	3.3
物業交易協助服務	205	0.1	266	0.2
保安支援服務	23,281	16.6	18,425	16.3
合計	<u>140,574</u>	<u>100.0</u>	<u>113,022</u>	<u>100.0</u>

### 社區增值服務

本集團為業主及住戶提供社區增值服務，包括(i)社區空間管理服務；(ii)裝修及拎包入住服務；(iii)便利生活服務；及(iv)社區零售服務。

2021年，社區增值服務收益較2020年同期約人民幣16.2百萬元增長90.6%至約人民幣31.0百萬元，主要是由於裝修服務收入增加。2021年，社區增值服務收益佔總收益的5.7%。

下表載列本集團在所示期間的社區增值服務收益明細。

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間管理服務	<b>6,786</b>	<b>21.9</b>	4,498	27.7
裝修及拎包入住服務	<b>12,677</b>	<b>40.9</b>	5,887	36.2
便利生活服務	<b>11,006</b>	<b>35.6</b>	5,206	32.1
社區零售服務	<b>489</b>	<b>1.6</b>	649	4
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
合計	<b><u>30,958</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>16,240</u></b>	<b><u>100.0</u></b>



## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要來自三大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。於報告期間，本集團收益約人民幣541.2百萬元，較2020年同期人民幣428.2百萬元增加約26.4%。

下表載列所示期間各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	369,642	68.3	298,900	69.8
非業主增值服務	140,574	26.0	113,022	26.4
社區增值服務	30,958	5.7	16,240	3.8
合計	<u>541,174</u>	<u>100.0</u>	<u>428,162</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團最大的收益來源。截至2021年12月31日止年度，物業管理服務收益約為人民幣369.6百萬元，佔本集團總收益的68.3%。該等收益增長歸因於在管建築面積的增加。非業主增值服務產生的收益增長主要由於銷售處管理服務收益增加。社區增值服務收益增長主要由於裝修及拎包入住服務產生的收益增加。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)消耗品成本；(iv)公用事業成本；(v)辦公室開支；及(vi)維修及保養費用。

於報告期間，本集團銷售成本約為人民幣386.1百萬元，較2020年同期約人民幣283.4百萬元增加約36.3%。本集團銷售成本增長率與收益增長率基本保持一致。

## 毛利及毛利率

於報告期間，本集團毛利由2020年同期的約人民幣144.8百萬元增加約7.1%至約人民幣155.1百萬元。

於報告期間，本集團毛利率由2020年同期的33.8%下降5.1個百分點至28.7%，主要是由於2021年上半年取消了新冠肺炎疫情下員工社會保險減免繳納的政策以及分包成本因在管建築面積擴大而增加，致使銷售成本略有增加。

本集團按業務線劃分的毛利率如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 毛利率 %	2020年 毛利率 %	毛利率變動 %
物業管理服務	27.2	32.6	-5.4
非業主增值服務	29.4	35.0	-5.6
社區增值服務	42.8	47.9	-5.1
合計	<u>28.7</u>	<u>33.8</u>	<u>-5.1</u>

## 行政開支

於報告期間，本集團的行政開支由2020年同期的約人民幣61.6百萬元增加約9.2%至約人民幣67.2百萬元，乃主要由於人工成本增加所致。

## 所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支由2020年同期的人民幣13.9百萬元下降約10.7%至約人民幣12.5百萬元。所得稅開支減少主要由於2021年小微企業所得稅減半政策。

## 本公司擁有人應佔利潤

於報告期間，本公司擁有人應佔本期全面收益總額約人民幣69.6百萬元，較2020年同期人民幣64.8百萬元增加約7.3%。

## 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要與向獨立第三方提供的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所產生的收入有關。於2021年12月31日，本集團的貿易應收款項約為人民幣77.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣52.4百萬元增加約人民幣24.6百萬元或46.9%。該等增加乃由於本集團業務規模擴大，在管建築面積增加所致。

## 預付款項、其他應收款項及其他資產

於2021年12月31日，本集團的預付款項、其他應收款項及其他資產約為人民幣34.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣30.4百萬元增加約11.8%。該等增加乃由於可收回增值稅增加。

## 貿易應付款項

於2021年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣30.7百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣18.6百萬元增加約64.7%。該等增加主要由於本集團業務規模擴展導致在管建築面積增加所致。

## 流動資金、財務及資本資源

本集團針對其庫務政策採取審慎的財務管理辦法。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能夠滿足本集團於可見未來的資金需求。

於報告期間，本集團的現金的主要用途為營運資金，主要來自經營所得。

### 現金狀況

於2021年12月31日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣275.4百萬元(2020年12月31日人民幣68.3百萬元)。

### 流動比率及資產負債比率

於2021年12月31日，本集團流動比率(流動資產比流動負債)約為2.6(2020年12月31日：1.4)。於2021年及2020年12月31日，本集團並無錄得任何計息借款，因此本集團於兩個年度的資產負債比率均為零。資產負債比率按各日期計息借款之和除以同日權益總額乘以100%計算。

### 外匯風險

本集團主要在中國(「中華人民共和國」)經營業務，絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而本公司已發行股份(「股份」)上市(「上市」)所得款項淨額將以港元計值。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並努力維持本集團現金的價值。

### 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團並無任何未償還的計息借款。

## 或有負債

於2021年12月31日，本集團並無或有負債。

## 所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營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

截至2021年12月31日止年度，本集團已進行收購及出售附屬公司，已進行重組及上市籌備。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年6月29日的招股章程（「招股章程」）。

除本招股章程所披露者外，並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於2021年12月31日亦無經董事會授權之有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有4,121名僱員（2020年12月31日：3,205名僱員）。截至2021年12月31日止年度，本集團經確認為開支的員工成本為人民幣252.3百萬元（2020年12月31日：人民幣209.7百萬元）。

本集團與其僱員訂立個人僱傭合約，涵蓋工資、薪金、福利及終止條款等事宜。本集團制定的僱員薪酬方案通常包括薪金、花紅和各種津貼。本集團通常根據每位僱員的資質、職位和資歷確定僱員薪金。本集團已設計定期審查制度來評估僱員的表現，作為其加薪、花紅和晉升決定的依據。

根據中國法規的要求，本集團為中國僱員的強制性社會保障基金供款，以提供養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險和住房公積金。本集團於中國營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，沒收供款之金額可用於扣減本集團應付未來供款。

董事及高級管理人員以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，亦會聽取薪酬委員會考慮可資比較公司支付的薪酬、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

## 年度後事項

本集團自2021年12月31日至本公告日期期間並無進行重大事項。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程所述的本公司首次公開發售以及2021年8月9日由於部分行使於上市有關的超額配股權而配發和發行的5,685,000股額外股份外，自2021年7月12日(即上市日期(「上市日期」))起至2021年12月31日，本公司或任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 末期股息

董事會並無建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年12月31日：無)。

## 遵守企業管治守則

董事會致力維持良好的企業管治標準。

本公司認為在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

本公司已採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》(「企業管治守則」)所述的原則及守則條文。

董事會認為，自上市日期起至2021年12月31日為止，本公司已遵守企業管治守則所載當時適用的守則條文。

## 董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其董事及本公司有關僱員進行證券交易的行為守則。向本公司所有董事及有關僱員作出具體詢問後，他們均確認，其自從上市日期起至2021年12月31日，均已遵守標準守則所載之相關準則。

自上市起至2021年12月31日，就本公司所知，並無任何董事或有關僱員未遵守標準守則的任何事宜。

## 審核委員會公告審閱

本公司已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並書面訂明其職權範圍。審核委員會之責任為檢討及監管本公司之財務申報、風險管理及內部監控制度，協助董事會履行其審核職責。

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事羅瑩女士、張倩女士及鄒丹女士組成。鄒丹女士已獲委任為審核委員會主席，並具備上市規則第3.10(2)條規定的相應專業資格或相關財務管理專業知識。

審核委員會及本公司管理層亦已審閱本集團採納的會計原則及做法並討論風險管理、內部控制及財務申報相關事宜。審核委員會已審閱並就本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績與本公司管理層達成一致意見。

## 核數師的工作範圍

本集團核數師安永會計師事務所已就本公告所載截至2021年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本集團於該年度的綜合財務報表所載數額核對一致。安永會計師事務所在此方面進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證聘用準則的核證委聘，因此安永會計師事務所概無就本公告發表任何核證。



## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

股東週年大會(「股東週年大會」)將於2022年6月22日(星期三)召開。召開股東週年大會的通知將根據上市規則規定於適當時候登載於香港交易及結算所有有限公司網站及本公司網站，並寄發予本公司股東(「股東」)。

為確定股東出席股東大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2022年6月17日(星期五)至2022年6月22日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2022年6月16日(星期四)下午四時三十分前遞交至本公司的香港股份過戶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17M樓1712 — 1716號舖，以辦理登記手續。

## 刊發年度業績及年度報告

本年度業績公告將分別於香港交易及結算所有有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))和本公司網站([www.lingyue-service.com](http://www.lingyue-service.com))刊發。本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告將於適當時候寄發予股東，並可於上述網站獲取。

承董事會命  
領悅服務集團有限公司  
主席  
劉玉輝

香港，2022年3月30日

截至本公告日期，董事會由執行董事劉玉輝先生(主席)及羅紅萍女士；執行董事王濤女士及侯三利女士；獨立非執行董事羅瑩女士、張倩女士及鄒丹女士組成。