

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分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)

#### 截至2022年6月30日止六個月 之中期業績公告

##### 中期業績及營運概要

##### 財務摘要

- 截至2022年6月30日止六個月的收益為人民幣283.3百萬元，較2021年同期增長11.1%。
- 截至2022年6月30日止六個月的毛利為人民幣85.0百萬元，較2021年同期增長6.8%。
- 截至2022年6月30日止六個月的淨利潤為人民幣49.2百萬元，較2021年同期增長28.3%。
- 於2022年6月30日，本集團簽約項目250個、簽約建築面積38.0百萬平方米，在管項目202個、在管建築面積22.0百萬平方米。

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」)截至2022年6月30日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期簡明綜合業績(「中期業績」)，連同2021年同期之比較數字如下：

中期簡明綜合損益表  
截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	283,348	255,021
銷售成本		<u>(198,390)</u>	<u>(175,448)</u>
毛利		84,958	79,573
其他收入及收益		2,637	1,098
行政開支		(28,260)	(33,665)
金融資產減值虧損淨額		(2,899)	(2,243)
其他開支		(146)	(99)
融資成本		(7)	(17)
以下公司分佔利潤：			
一家合營企業		<u>649</u>	<u>65</u>
稅前利潤	6	56,932	44,712
所得稅開支	7	<u>(7,763)</u>	<u>(6,377)</u>
期內利潤		<u><u>49,169</u></u>	<u><u>38,335</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		46,065	35,733
非控股權益		<u>3,104</u>	<u>2,602</u>
		<u><u>49,169</u></u>	<u><u>38,335</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
一期內利潤		<u><u>人民幣0.16元</u></u>	<u><u>人民幣0.17元</u></u>

中期簡明綜合全面收益表  
截至2022年6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u><u>49,169</u></u>	<u><u>38,335</u></u>
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全面收益的 股權投資：		
公平值變動	(1)	(574)
所得稅影響	—*	86
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)</u>	<u>(488)</u>
期內其他全面收益的稅後淨額	<u>(1)</u>	<u>(488)</u>
期內全面收益總額	<u><u>49,168</u></u>	<u><u>37,847</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	46,064	35,245
非控股權益	<u>3,104</u>	<u>2,602</u>
	<u><u>49,168</u></u>	<u><u>37,847</u></u>

\* 少於人民幣1,000元

中期簡明綜合財務狀況表  
於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,179	1,217
使用權資產		367	733
商譽		22,772	22,772
其他無形資產		15,386	16,566
於一家合營企業的投資		922	273
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		5,081	5,082
遞延稅項資產		4,575	4,503
非流動資產總值		<u>51,282</u>	<u>51,146</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,394	1,519
貿易應收款項	10	108,611	77,049
應收關聯公司款項		169,145	148,824
預付款項及其他應收款項		35,999	34,016
現金及銀行結餘		307,085	275,395
流動資產總值		<u>622,234</u>	<u>536,803</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款	11	37,024	30,670
其他應付款項及應計費用		93,766	94,343
合同負債		109,437	77,432
應付關聯公司款項		438	425
租賃負債		380	754
應付稅項		5,242	6,171
流動負債總額		<u>246,287</u>	<u>209,795</u>
流動資產淨值		<u>375,947</u>	<u>327,008</u>
資產總值減流動負債		<u>427,229</u>	<u>378,154</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2022年6月30日

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>2,238</u>	<u>2,405</u>
非流動負債總額	<u>2,238</u>	<u>2,405</u>
資產淨額	<u><b>424,991</b></u>	<u><b>375,749</b></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	2,382	2,382
儲備	<u>400,278</u>	<u>354,214</u>
	<b>402,660</b>	356,596
非控股權益	<u>22,331</u>	<u>19,153</u>
權益總額	<u><b>424,991</b></u>	<u><b>375,749</b></u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

### 1. 公司和集團資料

領悅服務集團有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

期內，本公司及其附屬公司(統稱「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，本公司的投資控股公司為Yuelai Holding Limited、Linghui Holding Limited、Tianyue Holding Limited、Tianyue Capital Limited、Fusheng Capital Holding Limited及Linghui Capital Limited，均為在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並由控股股東控制。

### 2. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表所要求的全部資料及披露，且應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟本期間財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第3號修訂本 *概念框架的提述*

訂本

國際會計準則第16號修訂本 *物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項*

國際會計準則第37號修訂本 *有償合同—履行合同的成本*

國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進 國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的示例及國際會計準則第41號修訂本

經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號修訂本以2018年3月頒佈的財務報告概念框架的提述取代先前財務報表的編製及呈列框架的提述，而其規定並無重大變動。該等修訂本於國際財務報告準則第3號加入其確認原則的例外情況，即實體提述概念框架已確定構成資產或負債的內容。該例外情況規定，對於屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號範圍內的負債及或然負債，倘彼等單獨產生而非於業務合併中承擔，則應用國際會計準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然負債並不符合收購日期的確認資格。本集團已將該等修訂本前瞻性地應用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於期內發生的業務合併之修訂本範圍內並無或然資產、負債及或然負債，故該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。

- (b) 國際會計準則第16號修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售項目所產生的任何所得款項，同時使該資產達到其能夠以管理層預期的方式運營所需的位置和條件。相反，實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已將該等修訂本追溯應用於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。由於2021年1月1日或之後物業、廠房及設備可供使用時並無銷售所生產項目並，故該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 國際會計準則第37號修訂本闡明，就評估一項合同根據國際會計準則第37號是否為有償而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如，直接勞工及材料)及與履行該合同直接相關的其他成本分配(例如，履行合同使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合同管理及監督成本分配)。一般及行政費用與合同並無直接關係，除非彼等根據合同明確向交易對方收取，否則不計入。本集團已將該等修訂本前瞻性地應用於2022年1月1日尚未履行其所有義務且概無確認虧損合約的合約。因此，該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) *國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進*載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的示例及國際會計準則第41號修訂本。適用於本集團修訂本的詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號*金融工具*：明確實體在評估新的或經修改金融負債的條款是否與原始金融負債的條款存在重大差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收的費用，包括借款人或貸款人代表對方已付或已收的費用。本集團已將該修訂本前瞻性地應用於2022年1月1日或之後修改或交換的金融負債。由於期內並無對本集團的金融負債作出修改，故該修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
  - 國際財務報告準則第16號*租賃*：刪除國際財務報告準則第16號隨附的示例13中出租人有關租賃物業裝修的付款說明。此消除了應用國際財務報告準則第16號時對租賃獎勵處理的潛在混淆。



## 4. 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

截至2022年6月30日止六個月，來自領地控股集團有限公司及其附屬公司（「領地控股集團」）的收益佔本集團收益的25.2%（2021年6月30日：24.6%）。除領地控股集團的收益外，於本期間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。

## 5. 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合同收益		
物業管理服務	223,952	175,582
非業主增值服務	42,786	66,701
社區增值服務	16,610	12,738
	<u>283,348</u>	<u>255,021</u>

## 客戶合同收益的分拆收益資料

截至2022年6月30日止六個月

服務類型	物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非業主 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	社區 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
提供服務	<u>223,952</u>	<u>42,786</u>	<u>16,610</u>	<u>283,348</u>
客戶合同收益總額	<u><u>223,952</u></u>	<u><u>42,786</u></u>	<u><u>16,610</u></u>	<u><u>283,348</u></u>
<b>確認收益時間</b>				
於一段時間內確認的收益	<u>223,952</u>	<u>40,988</u>	<u>4,604</u>	<u>269,544</u>
於某一時間點確認的收益	<u>—</u>	<u>1,798</u>	<u>12,006</u>	<u>13,804</u>
客戶合同收益總額	<u><u>223,952</u></u>	<u><u>42,786</u></u>	<u><u>16,610</u></u>	<u><u>283,348</u></u>

截至2021年6月30日止六個月

服務類型	物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非業主 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	社區 增值服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
提供服務	<u>175,582</u>	<u>66,701</u>	<u>12,738</u>	<u>255,021</u>
客戶合同收益總額	<u><u>175,582</u></u>	<u><u>66,701</u></u>	<u><u>12,738</u></u>	<u><u>255,021</u></u>
<b>確認收益時間</b>				
於一段時間內確認的收益	<u>175,582</u>	<u>66,336</u>	<u>2,022</u>	<u>243,940</u>
於某一時間點確認的收益	<u>—</u>	<u>365</u>	<u>10,716</u>	<u>11,081</u>
客戶合同收益總額	<u><u>175,582</u></u>	<u><u>66,701</u></u>	<u><u>12,738</u></u>	<u><u>255,021</u></u>

## 6. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已提供服務成本	198,390	175,448
物業、廠房及設備折舊	273	305
使用權資產折舊	367	367
其他無形資產攤銷	1,253	1,143
金融資產減值淨額：		
貿易應收款項減值淨額	2,871	2,427
預付款項及其他應收款項淨額減值	27	—

## 7. 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2022年6月30日止六個月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。於報告期間內本集團共有三類稅率，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%稅率。截至2022年6月30日止六個月，領悅物業服務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。

截至6月30日止六個月	
2022年	2021年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

即期 — 中國內地：

期內支出	8,002	6,451
遞延稅項	(239)	(74)
	<u>7,763</u>	<u>6,377</u>
期內稅項開支總額	<u>7,763</u>	<u>6,377</u>

## 8. 股息

董事會議決不派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按照母公司普通權益持有人應佔期內利潤及期內已發行普通股的加權平均數285,685,000股(截至2021年6月30日止六個月：210,000,000股)計算，已予調整以反映期內供股。

概無因攤薄而就截至2022年及2021年6月30日止六個月呈列的每股基本盈利金額作出調整，原因為本集團於該等期間並無已發行潛在攤薄普通股。

每股基本盈利乃根據以下各項計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利的母公司普通權益 持有人應佔利潤：		
來自持續經營業務	<u>46,065</u>	<u>35,733</u>

	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利的期內已發行普通股 加權平均數	<u>285,685,000</u>	<u>210,000,000</u>

## 10. 貿易應收款項

於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於收益確認日期及扣除虧損撥備)如下：

	2022年	2021年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	79,130	55,761
1至2年	20,679	13,967
2至3年	5,613	4,897
超過3年	<u>3,189</u>	<u>2,424</u>
	<u>108,611</u>	<u>77,049</u>

## 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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	36,714	30,434
超過1年	<u>310</u>	<u>236</u>
	<u><b>37,024</b></u>	<u><b>30,670</b></u>

## 業務回顧

2022年，面對行業週期波動，物業管理行業也帶來了一定的影響及挑戰，國家政府相繼發佈相關政策支持物業管理企業為居民提供更便捷、更多元的生活服務，切實提高物業管理的服務質量、智能化和標準化程度。本集團積極應對市場變化，聚焦核心業務發展，持續延伸服務場景，積極佈局全產業鏈，加快探索創新增值服務生態圈，收入及利潤結構持續優化，管理規模及品牌實力再上新台階。

本集團繼續秉承「深耕四川、聚焦西部、佈局全國」的發展戰略，推動公司形成「四川+新疆」兩個增長極，管理規模實現穩步增長。截至2022年6月30日，本集團為中國35座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約項目數量為250個（其中已接管項目202個），簽約建築面積（「**建築面積**」）約為三千八百萬平方米，較2021年6月30日增長約0.8%，其中在管建築面積約為二千二百萬平方米，較2021年6月30日增長約5.7%。

## 展望

本集團堅信服務品質是發展的基石。本集團始終秉承「親善相伴感動在」的服務理念，堅持以客戶為中心，提升對客服務能力，以至誠服務贏得客戶信任，努力實現和超越客戶期望，同時不斷提升服務標準化、智能化、精準化水平，對服務品質追求精益求精。報告期內我們啟動「橙色風暴」品質專項提升計劃，並以此構建長效品質管理機制，通過切實強化品質管控體系落地，持續擴大基礎服務優勢，將現有市場做深做透，建立服務品質護城河。面對全國各地新冠疫情零星復發，企業堅守一線，以切實行動守護業主生命及財產安全。

**本集團加快探索創新增值服務生態圈。**圍繞「物業服務+生活服務」，全面提升社區新零售的業務定位、產品策略及創新營銷，根據用戶需求結合社區特性，重點發力大快消品類戰略單品，以週年慶為契機，打造「嗨購節」，策劃線上線下主題營銷活動，有效實現流量變現以及銷售業績提升。本集團延伸生活服務產業鏈，引入優質供應商的同時，豐富服務產品組合，持續推進裝修及拎包入住、家政服務、資產代理等業務落地，打造真正覆蓋社區居民生活的全週期、多場景、高質量的社區生活服務品牌，為業主、為社會創造更多的價值。

**本集團加速智慧服務及科技升級。**報告期間，我們對在管項目多項服務場景進行智慧升級改造，切實提升運營效能及管理標準。對客戶信息管理、品質運營管控、財務管理、內控流程優化等方面，實現了全面提升。

**本集團發佈全新品牌理念和經營方針。**我們始終關注人民的幸福生活，在「堅持為社會創造幸福和諧生活」的企業願景下，本集團全新品牌理念「領為家·悅為己」以及領悅服務集團經營方針正式發佈。

**本集團重視員工培養與發展，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」、「優悅生計劃」、「登悅計劃」、「一線崗位技能提升」、「服務禮儀」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。

**本集團積極踐行社會責任。**響應國家倡導、行業號召，連續第四年開展「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；開展第二屆「自然保衛戰之守護熊孩子」公益行動，關愛自然。



## 展望未來

面對行業快速發展時期的機遇與挑戰，本集團將秉承「領為家·悅為己」的品牌理念和「堅持為社會創造幸福和諧生活」的企業願景，持續以品質立根基，圍繞服務品質、管理規模、經營效益等方面求新求變，肩負責任、呵護業主、回饋社會、創造價值，懷揣幸福領悅，健康生活的使命不懈奮鬥。

## 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2022年6月30日，本集團總簽約建築面積約38.0百萬平方米，較去年同期增長0.8%。於同日，本集團管理202個物業，管理的總建築面積約22.0百萬平方米，較去年同期增長5.7%。

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6月30日	
	2022年	2021年
在管物業數目 <sup>(1)</sup>	202	175
簽約管理物業數目 <sup>(2)</sup>	250	231
在管建築面積(千平方米)	22,022	20,834
簽約建築面積(千平方米)	37,969	37,649
未交付建築面積(千平方米) <sup>(3)</sup>	15,947	16,815

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) 未交付建築面積按截至所示日期的簽約建築面積與在管建築面積之差計算。於2022年6月30日，未交付項目的交付及產生收益的估計時間介乎2022年7月至2024年9月。

## 本集團地區覆蓋範圍

於2022年6月30日，本集團已將其地區覆蓋範圍擴展至35個城市、8個省、1個自治區和1個直轄市。下表載列截至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6月30日／截至該日止六個月							
	2022年				2021年			
在管項目	在管建築	收益		在管項目	在管建築	收益		
數量	面積	人民幣千元	%	數量	面積	人民幣千元	%	
	(千平方米)				(千平方米)			
四川省 <sup>(1)</sup>	169	17,843	176,446	78.8	150	17,601	138,994	79.2
新疆維吾爾族自治區 <sup>(2)</sup>	15	2,061	18,605	8.3	11	1,574	14,350	8.2
吉林省 <sup>(3)</sup>	3	598	10,747	4.8	3	598	11,143	6.3
廣東省 <sup>(4)</sup>	8	912	10,601	4.7	8	845	8,460	4.8
貴州省 <sup>(5)</sup>	1	35	—	—	1	76	713	0.4
河北省 <sup>(6)</sup>	2	148	1,478	0.7	2	140	1,922	1.1
河南省 <sup>(7)</sup>	1	12	704	0.3	—	—	—	—
重慶	1	86	1,385	0.6	—	—	—	—
湖北省 <sup>(8)</sup>	1	286	3,034	1.4	—	—	—	—
江蘇省 <sup>(9)</sup>	1	41	952	0.4	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>202</b>	<b>22,022</b>	<b>223,952</b>	<b>100</b>	<b>175</b>	<b>20,834</b>	<b>175,582</b>	<b>100</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、攀枝花及峨嵋山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) 本集團向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (4) 本集團向位於佛山、惠州及海豐的物業提供物業管理服務。
- (5) 本集團向位於凱里的物業提供物業管理服務。
- (6) 本集團向位於承德的物業提供物業管理服務。
- (7) 本集團向位於駐馬店的物業提供物業管理服務。
- (8) 本集團向位於荊州的物業提供物業管理服務。
- (9) 本集團向位於徐州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6月30日					
	2022年			2021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>	203	27,910	10,067	187	28,713	11,112
新疆維吾爾自治區 <sup>(2)</sup>	24	5,439	3,378	21	4,059	2,485
吉林省 <sup>(3)</sup>	3	598	—	3	598	—
廣東省 <sup>(4)</sup>	9	1,314	402	8	1,182	337
貴州省 <sup>(5)</sup>	2	1,073	1,038	3	1,471	1,395
河北省 <sup>(6)</sup>	3	211	63	3	202	62
河南省 <sup>(7)</sup>	3	829	817	3	829	829
重慶市	1	86	—	1	86	86
湖北省 <sup>(8)</sup>	1	396	110	1	396	396
江蘇省 <sup>(9)</sup>	1	113	72	1	113	113
<b>總計</b>	<b>250</b>	<b>37,969</b>	<b>15,947</b>	<b>231</b>	<b>37,649</b>	<b>16,815</b>

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、資陽及都江堰的物業。
- (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長春的物業。
- (4) 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。
- (5) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於凱里及遵義的物業。

- (6) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於承德的物業。
- (7) 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。
- (8) 本集團向位於荊州的物業提供物業管理服務。
- (9) 本集團向位於徐州的物業提供物業管理服務。

### 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。下表載列我們截至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6月30日/截至該日止六個月							
	2022年				2021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>	72	11,664	150,285	67.1	57	9,347	125,059	71.2
領地控股集團的合營 企業 <sup>(2)</sup>	6	661	7,451	3.3	2	213	1,930	1.1
非領地控股集團及非 領地控股集團的合 營企業 <sup>(3)</sup>	124	9,697	66,216	29.6	116	11,274	48,593	27.7
<b>總計</b>	<b>202</b>	<b>22,022</b>	<b>223,952</b>	<b>100</b>	<b>175</b>	<b>20,834</b>	<b>175,582</b>	<b>100</b>

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6月30日					
	2022年			2021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	7,658	87	18,627	9,280
領地控股集團的合營企業 <sup>(2)</sup>	16	3,286	2,625	11	2,686	2,473
非領地控股集團及非領地控 股集團的合營企業 <sup>(3)</sup>	138	15,361	5,664	133	16,336	5,062
<b>總計</b>	<b>250</b>	<b>37,969</b>	<b>15,947</b>	<b>231</b>	<b>37,649</b>	<b>16,815</b>

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。下表載列我們截至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6月30日／截至該日止六個月							
	2022年				2021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	114	16,793	139,124	62.1	91	13,632	106,566	60.7
—前期階段 <sup>(1)</sup>	97	13,499	115,987	51.8	77	11,199	90,237	51.4
—業主委員會階段 <sup>(2)</sup>	17	3,294	23,137	10.3	14	2,433	16,329	9.3
商業物業	8	736	44,754	20.0	7	888	44,069	25.1
公共及其他物業	80	4,493	40,074	17.9	77	6,314	24,947	14.2
<b>總計</b>	<b>202</b>	<b>22,022</b>	<b>223,952</b>	<b>100</b>	<b>175</b>	<b>20,834</b>	<b>175,582</b>	<b>100</b>

附註：

- (1) 指截至所示日期尚未建立業主委員會的住宅物業項目。
- (2) 指截至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。

於2022年上半年，非業主增值服務收益較2021年同期約人民幣66.7百萬元下降35.9%至約人民幣42.8百萬元，主要是由於銷售處管理服務及保安支援服務收益均減少。2022年上半年，非業主增值服務收益佔總收益的15.1%。下表載列我們於所示期間的非業主增值服務收益明細。

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
前期規劃及設計諮詢服務	1,992	4.7	3,508	5.3
銷售處管理服務	30,844	72.1	49,642	74.4
交付前服務	339	0.8	85	0.1
維修及保養服務	916	2.1	1,532	2.3
物業交易協助服務	664	1.5	189	0.3
保安支援服務	8,031	18.8	11,745	17.6
<b>總計</b>	<b>42,786</b>	<b>100</b>	<b>66,701</b>	<b>100</b>

### 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。

於2022年上半年，社區增值服務收益較2021年同期約人民幣12.7百萬元增長30.4%至約人民幣16.6百萬元，主要是由於裝修及拎包入住服務的增加。2022年上半年，社區增值服務收益佔總收益的5.9%。

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6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間管理服務	3,841	23.1	3,434	27.0
裝修及拎包入住服務	9,840	59.2	5,669	44.5
便利生活服務	2,745	16.6	3,456	27.1
社區零售服務	184	1.1	179	1.4
<b>總計</b>	<b>16,610</b>	<b>100</b>	<b>12,738</b>	<b>100</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283.3百萬元，較2021年同期人民幣255.0百萬元增加約11.1%。

下表載列所示期間各業務分部的收益貢獻：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	收益百分比	人民幣千元	收益百分比
	未經審核	%	未經審核	%
物業管理服務	223,952	79.0	175,582	68.8
非業主增值服務	42,786	15.1	66,701	26.2
社區增值服務	16,610	5.9	12,738	5.0
<b>總計</b>	<b>283,348</b>	<b>100</b>	<b>255,021</b>	<b>100</b>



物業管理服務仍是本集團最大的收益來源。截至2022年6月30日止六個月，物業管理服務收益約為人民幣224.0百萬元，佔本集團總收益的79.0%。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減少主要由於銷售處管理服務及保安支援服務收益均減少。社區增值服務收益增長主要由於裝修及拎包入住服務的增加。

## 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198.4百萬元，較2021年同期約人民幣175.4百萬元增加約13.1%。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2021年同期的約人民幣79.6百萬元增加約6.8%至約人民幣85.0百萬元。

於報告期間，本集團毛利率由2021年同期的31.2%下降1.2個百分點至30.0%，主要是由於收益增長率低於本集團銷售成本的增長率。

本集團按業務線劃分的毛利率如下：

	截至6月30日止六個月		
	2022年 毛利率 %	2021年 毛利率 %	毛利 率變動 %
物業管理服務	28.7	29.8	-1.1
非業主增值服務	31.1	45.4	-14.3
社區增值服務	44.3	32.1	12.2
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>總計</b>	<b>30.0</b>	<b>31.2</b>	<b>-1.2</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 行政開支

於報告期間，本集團的行政開支由2021年同期的約人民幣33.7百萬元下降約16.1%至約人民幣28.3百萬元，乃主要由於報告期內無上市開支所致。

## 所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支由2021年同期的人民幣6.4百萬元增加約21.7%至約人民幣7.8百萬元。所得稅開支增加的主要原因是收益的增加。

## 本公司擁有人應佔溢利

於報告期間，本公司擁有人應佔本期利潤及全面收益總額約人民幣46.1百萬元，較2021年同期人民幣35.2百萬元增加約30.7%。

## 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2022年6月30日，本集團的貿易應收款項約為人民幣108.6百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣77.0百萬元增加約人民幣31.6百萬元或41.0%。該增加乃由於收益的增加。

## 預付款項、按金及其他應收款項

於2022年6月30日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣36.0百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣34.0百萬元增加約5.8%。該等增加乃由於業務規模擴展導致在管建築面積增加所致。

## 貿易應付款項

於2022年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣37.0百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣30.7百萬元增加約20.7%。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。

## 流動資金及財務資源

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投資、信息化建設及運營資金，主要來自本公司上市募集資金及經營所得。

## 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團並無面臨與市場利率變動直接相關的重大風險。

## 外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及清算所有交易的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。於2022年6月30日，本集團並無以外幣計值的銀行現金。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。

## 資產負債比率

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。於2022年6月30日的資產負債比率並無意義，因為我們在同一日期的計息借款為零（於2021年12月31日：零）。

## 或有負債

截至2022年6月30日，本集團並無或有負債。

## 附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售

於報告期間，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 本集團持有之重大投資

於報告期間，本集團並無持有重大投資。

## 重大投資及資本資產之未來計劃

除本公司日期為2021年6月29日的招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節所披露者外，本集團並無重大投資及資本資產之計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團有3,909名員工(2021年12月31日：4,121名員工)。於報告期間，員工成本總額約為人民幣131.9百萬元而2021年同期員工成本總額約人民幣113.3百萬元。

本集團將利用內部和外部資源進一步加強其僱員培訓計劃。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

本集團採納與同業類似的薪酬政策。支付予員工的薪酬乃參考其職責及該地區的現行市場水平而釐定。考核後酌情發放績效獎金，以獎勵員工的貢獻。本集團遵從當地政府規定的社會保險費供款計劃或其他退休金計劃，須為員工每月繳納社保基金(涵蓋養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險)以及住房公積金，或代表其僱員定期向強制性公積金計劃供款。於釐定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇時，本集團會考慮同類公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現。

## 報告期後事項

自2022年6月30日起及直至本公告日期，並無發生影響本公司的重要事件。

## 遵守企業管治守則

本集團通過專注於誠信、問責、透明、獨立、責任及公平的原則致力於維持及加強高標準的企業管治，以維護及保障股東利益，提升企業價值及問責制度。

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第二部分所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的基礎。就董事所知，本公司於報告期間已遵守企業管治守則中載列的所有適用守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其監察董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出詢問後，彼等確認於報告期間已遵守標準守則所載的董事進行證券交易的標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 中期股息

董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月之任何中期股息。

## 審核委員會審閱未經審核的中期業績

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。

中期業績已經由審核委員會審閱。中期業績尚未經本公司核數師安永會計師事務所審核，但彼已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對其進行審閱。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績公告及中期報告

中期業績公告將分別於香港交易及結算所有限公司網站([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2022年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予股東，並可分別於上述網站獲取。

承董事會命  
領悅服務集團有限公司  
主席  
劉玉輝

香港，2022年8月31日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事劉玉輝先生及羅紅萍女士；非執行董事王濤女士及侯三利女士；以及獨立非執行董事羅瑩女士、張倩女士及鄒丹女士。