

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

中 期 報 告
2021



目錄

公司資料	2
董事長報告	4
管理層討論與分析	6
企業管治及其他資料	19
獨立審閱報告	26
中期簡明綜合損益表	27
中期簡明綜合全面收益表	28
中期簡明綜合財務狀況表	29
中期簡明綜合權益變動表	31
中期簡明綜合現金流量表	33
中期簡明綜合財務資料附註	35
釋義	50



董事會

執行董事

劉玉輝先生(董事長)
羅紅萍女士

非執行董事

王濤女士
侯三利女士

獨立非執行董事

羅瑩女士
張倩女士
鄒丹女士

聯席公司秘書

羅紅萍女士
高美英女士

法定代表

劉玉輝先生
高美英女士

審核委員會

鄒丹女士(主席)
羅瑩女士
張倩女士

薪酬委員會

張倩女士(主席)
劉玉輝先生
羅瑩女士

提名委員會

劉玉輝先生(主席)
羅瑩女士
張倩女士

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公共利益實體核數師

合規顧問

智富融資有限公司

香港法律之法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行成都高新技術產業開發區分行

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

中國總部及主要營業地點

中國
四川省成都市
高新區
天府二街151號
領地環球金融中心
A座44層

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

公司資料

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

股份代號

2165

公司網站

<http://www.lingyue-service.com>

2021年，是中國共產黨建黨100周年，是「十四五」規劃開局之年，是我國物業管理行業發展40周年，對於本集團來說更是具有里程碑意義的一年，本集團於2021年7月12日在聯交所上市，進入資本市場，本集團判斷市場發展動向，迅速適應市場的變化，借助於「服務+科技+生態」的發展戰略，以及「深耕四川，聚焦西部」的佈局戰略，穩健發展，規模和業績都實現了穩步增長。

報告期內，本集團實現收入達人民幣255.0百萬元，較2020年同期增加30.7%，盈利能力也進一步增強，毛利約為人民幣79.6百萬元，同比增長25.8%。上半年實現淨利潤約為人民幣38.3百萬元，較2020年同期增長8.2%。

本集團2021年上半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」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」等榮譽。

深耕大四川，聚焦西部，管理規模穩步提升。截至2021年6月30日，本集團為中國33座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為175個，簽約建築面積約為37.6百萬平方米，其中在管建築面積約為20.8百萬平方米。

堅持高品質服務，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，以線下服務能力和品質為基礎，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，通過全方位的品質管制體系和標準化、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準。我們還通過豐富的社群文化活動，為業主打造詩意陪伴的社區。

深度佈局社區生活服務，構建多元服務生態。隨著商業模式的升級及平台運營的深化，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周期、多場景、高品質的社區生活服務品牌。我們圍繞業主的多元需求，諸如家政服務、裝修及拎包入住、社區零售服務、社區便民生活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+未來人居。互聯網時代下，數位化、智慧化是物企發展的內生需求，更是對業主需求體驗的積極回應，我們通過健康通行、周全守護、臻致服務、全屋智慧、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。我們在數位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、智慧物聯網平台、基礎設施支援平台、大資料平台、「時相悅」APP及「領悅家」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，以支援區域的進一步深耕，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援；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「強兵計劃」、「領優計劃」、「領越計劃」、「領英計劃」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「服務第一，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。我們積極回應國家宣導、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。

展望未來，在行業新的發展階段，本集團將繼續秉承「領悅先·悅於心」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，堅持為社會創造和諧幸福的生活。

領悅服務集團有限公司

董事長

劉玉輝先生

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6月30日，本集團總簽約建築面積約37.6百萬平方米，較去年同期增長10.6%。截至同日，本集團管理175個物業，在管總建築面積為約20.8百萬平方米，較去年同期增長11.2%。

下表載列我們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	
	2021年	2020年
在管物業數目 ⁽¹⁾	175	159
簽約管理物業數目 ⁽²⁾	231	226
在管建築面積(千平方米)	20,834	18,705
簽約建築面積(千平方米)	37,649	33,960
未交付建築面積(千平方米) ⁽³⁾	16,815	15,255

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6月30日，未交付項目的交付及產生收益的估計時間介乎2021年9月至2023年12月。

本集團地區覆蓋範圍

於2021年6月30日，本集團已將其地區覆蓋範圍擴展至33個城市、8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6月30日／截至該日止六個月							
	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 ⁽¹⁾	150	17,601	138,994	79.2	142	16,032	114,367	79.6
新疆維吾爾自治區 ⁽²⁾	11	1,574	14,350	8.2	8	1,365	10,984	7.6
吉林省 ⁽³⁾	3	598	11,143	6.3	3	598	10,910	7.6
廣東省 ⁽⁴⁾	8	845	8,460	4.8	6	710	7,503	5.2
貴州省 ⁽⁵⁾	1	76	713	0.4	—	—	—	—
河北省 ⁽⁶⁾	2	140	1,922	1.1	—	—	—	—
總計	175	20,834	175,582	100.0	159	18,705	143,764	100.0

附註：

- (1) 本集團向位於成都、樂山、眉山、綿陽、西昌、雅安、南充及資陽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) 本集團向位於佛山的物業提供物業管理服務。
- (5) 本集團向位於納雍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。

管理層討論及分析

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					
	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 ⁽¹⁾	187	28,713	11,112	185	26,164	10,132
新疆維吾爾族自治區 ⁽²⁾	21	4,059	2,485	18	3,115	1,750
吉林省 ⁽³⁾	3	598	—	3	598	—
廣東省 ⁽⁴⁾	8	1,182	337	8	1,182	472
貴州省 ⁽⁵⁾	3	1,471	1,395	3	1,471	1,471
河北省 ⁽⁶⁾	3	202	62	3	202	202
河南省 ⁽⁷⁾	3	829	829	3	633	633
重慶市 ⁽⁸⁾	1	86	86	1	86	86
湖北省 ⁽⁹⁾	1	396	396	1	396	396
江蘇省 ⁽¹⁰⁾	1	113	113	1	113	113
總計	231	37,649	16,815	226	33,960	15,255

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、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、汕尾及惠州的物業。
- (5) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於黔南、凱里、畢節及遵義的物業。
- (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滎陽、漯河、駐馬店及其他城市的物業。
- (8) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於重慶市的物業。
- (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開發的物業提供物業管理服務。下表載列我們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6月30日／截至該日止六個月							
	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 ⁽¹⁾	57	9,347	125,059	71.2	42	7,752	98,967	68.8
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	116	11,274	48,593	27.7	117	10,953	44,797	31.2
總計	175	20,834	175,582	100.0	159	18,705	143,764	100.0

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					
	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 ⁽¹⁾	87	18,627	9,280	81	17,182	9,430
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	11	2,686	2,473	9	2,155	2,155
非領地控股集團及非領地控 股集團的合營企業 ⁽³⁾	133	16,336	5,062	136	14,623	3,670
總計	231	37,649	16,815	226	33,960	15,255

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6月30日／截至該日止六個月							
	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	91	13,632	106,566	60.7	72	11,433	74,703	52.0
— 前期階段 ⁽¹⁾	77	11,199	90,237	51.4	56	9,622	65,913	45.8
— 業主委員會階段 ⁽²⁾	14	2,433	16,329	9.3	16	1,811	8,790	6.2
商業物業	7	888	44,069	25.1	5	753	43,423	30.2
公共及其他物業	77	6,314	24,947	14.2	82	6,519	25,638	17.8
總計	175	20,834	175,582	100.0	159	18,705	143,764	100.0

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。

管理層討論及分析

2021年上半年，非業主增值服務收益較2020年同期約人民幣45.7百萬元大幅增長46.0%至約人民幣66.7百萬元，主要是由於銷售處管理服務和前期規劃及設計諮詢服務收入增加。2021年上半年，非業主增值服務收益佔總收益的26.2%。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			
	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	3,508	5.3	1,998	4.4
銷售處管理服務	49,642	74.4	33,107	72.4
交付前服務	85	0.1	299	0.7
維修及保養服務	1,532	2.3	1,736	3.8
物業交易協助服務	189	0.3	73	0.2
保安支援服務	11,745	17.6	8,523	18.5
總計	66,701	100.0	45,736	100.0

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年上半年，社區增值服務收益較2020年同期約人民幣5.6百萬元增長126.8%至約人民幣12.7百萬元，主要是由於裝修及拎包入住服務收入增加。2021年上半年，社區增值服務收益佔總收益的5.0%。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間管理服務	3,434	27.0	2,117	37.6
裝修及拎包入住服務	5,669	44.5	1,823	32.3
便利生活服務	3,456	27.1	1,530	27.1
社區零售服務	179	1.4	171	3.0
總計	12,738	100.0	5,641	100.0

展望

作為一家享有盛譽的物業管理公司，本集團將繼續專注於發展西部業務，並進一步深入其他地區的特定城市，堅持優質服務，進一步豐富物業管理組合。

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255.0百萬元，較2020年同期人民幣195.1百萬元增加約30.7%。

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			
	2021年	收益	2020年	收益
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
	未經審核	%	未經審核	%
物業管理服務	175,582	68.8	143,764	73.7
非業主增值服務	66,701	26.2	45,736	23.4
社區增值服務	12,738	5.0	5,641	2.9
總計	255,021	100.0	195,141	100.0

管理層討論及分析

物業管理服務仍是本集團最大的收益來源。截至2021年6月30日止六個月，物業管理服務收益約為人民幣175.6百萬元，佔本集團總收益的68.8%。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和前期規劃及設計諮詢服務收益增加。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175.4百萬元，較2020年同期約人民幣131.8百萬元增加約33.1%。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2020年同期的約人民幣63.3百萬元增加約25.8%至約人民幣79.6百萬元。

於報告期間，本集團毛利率由2020年同期的32.5%下降1.3個百分點至31.2%，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，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6月30日止六個月		
	2021年 毛利率 %	2020年 毛利率 %	變動 %
物業管理服務	29.8	31.4	-1.6
非業主增值服務	45.4	46.6	-1.2
社區增值服務	32.1	33.9	-1.8
總計	31.2	32.5	-1.3

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20.3百萬元增加約66.0%至約人民幣33.7百萬元，乃主要由於上市開支及人工成本增加所致。

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6.6百萬元下降約3.0%至約人民幣6.4百萬元。所得稅開支減少主要由於本集團部分附屬公司所享受的小型微利企業所得稅優惠政策力度較往年同期更大。

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利潤及全面收益總額約人民幣35.2百萬元，較2020年同期人民幣31.4百萬元增加約12.1%。

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6月30日，本集團的貿易應收款項約為人民幣79.5百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣52.4百萬元增加約人民幣27.1百萬元或51.7%。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、按金及其他應收款項

於2021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35.6百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣30.4百萬元增加約17.1%。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2021年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣27.2百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣18.6百萬元增加約46.2%。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營運資金，主要來自經營所得。

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2021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的計息借款總額除以同一日期的總權益再乘以100%計算。於2021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2020年12月31日：零）。

資產抵押

於2021年6月30日，概無本集團資產作抵押。

或有負債

於2021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，本集團就為籌備上市進行的重組進行附屬公司收購及出售。有關詳情，請參閱招股章程。除此之外，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，本集團並無其他重大投資及資本資產之計劃。

僱員

於2021年6月30日，本集團有3,120名員工(2020年12月31日：3,205名員工)。於報告期間，員工成本總額約為人民幣113.3百萬元而2020年同期員工成本總額約人民幣103.0百萬元。

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。

企業管治及其他資料

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。

鑑於本公司於2021年7月12日在聯交所上市，企業管治守則的原則及守則條文於報告期間並不適用於本公司。自上市日期起，本公司已採納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。

自上市日期起直至本中期報告日期，就董事所知，本公司已遵守企業管治守則中載列的所有適用原則及守則條文。

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為其監察董事進行證券交易的行為守則。由於本公司於報告期間尚未上市，故標準守則於報告期間並不適用於本公司。上市規則關於董事遵守證券交易行為守則的規定自上市日期起適用於本公司。

經向全體董事作出具體詢問後，彼等確認自上市日期起彼等已遵守標準守則所載的董事進行證券交易的標準及行為守則。

董事及最高行政人員之資料變更

自招股章程刊發日期起至本中期報告日期，根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露的董事資料並無變動。

購股權計劃

本公司於2021年6月22日通過書面決議案有條件採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在肯定及嘉許合資格參與者對本集團作出或可能已作出的貢獻。董事認為購股權計劃將容許本集團獎勵為本集團作出貢獻之本集團僱員、董事及其他經甄選參與者。有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」章節。

自購股權計劃採納日期起直至本中期報告日期，並無購股權根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效，亦無購股權計劃項下尚未行使的購股權。

董事及最高行政人員之權益

於2021年6月30日，本公司尚未於聯交所上市，故證券及期貨條例第XV部第7及8分部以及證券及期貨條例第352條並不適用。

於上市日期，根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員持有本公司或其聯營公司(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(i) 於本公司股份或相關股份之權益

董事姓名	權益性質	佔本公司權益	
		股份數目 ⁽¹⁾⁽²⁾	概約比例 ⁽³⁾
劉玉輝先生 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
王濤女士 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	於受控制公司之權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
侯三利女士 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	於受控制公司之權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 字母「S」指有關人士於股份所持的淡倉。
- (3) 按於上市日期已發行280,000,000股股份之基準計算。
- (4) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括但不限於財務及經營事宜)作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司(即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital)均被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital直接持有的全部股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，劉玉輝先生、王濤女士及侯三利女士各自被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital持有的股份中擁有權益。根據借股協議，建銀國際金融有限公司已向Yuelai Holding借入10,500,000股股份，並已於2021年8月9日歸還。
- (5) Yuelai Holding由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生被視為於Yuelai Holding持有的股份中擁有權益。
- (6) Tianyue Capital由王濤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王濤女士被視為擁有Tianyue Capital所持股份的權益。
- (7) Linghui Capital由侯三利女士全資擁有。根據證券及期貨條例，侯三利女士被視為擁有Linghui Capital所持股份的權益。

(ii) 於本公司之關聯公司股份或相關股份之權益(好倉)

董事姓名	關聯公司名稱	權益性質	股份數目	持股比例
劉玉輝先生	Yuelai Holding	實益擁有人	1	100.00%
王濤女士	Tianyue Capital	實益擁有人	1	100.00%
侯三利女士	Linghui Capital	實益擁有人	1	100.00%

除上文所披露者外，於上市日期，就董事所知，根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉記錄所載，本公司董事及最高行政人員概無持有本公司或其關聯公司(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

董事及最高行政人員以外人士之權益

於2021年6月30日，本公司尚未於聯交所上市，故證券及期貨條例第XV部第2及3分部以及證券及期貨條例第336條於報告期內對本公司尚不適用。

於上市日期，根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊記錄所載，下述人士(本公司董事或最高行政人員除外)持有股份或相關股份中擁有的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	持有股份數目 ⁽¹⁾⁽²⁾	佔本公司權益 概約比例 ⁽³⁾
劉浩威先生 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
Tianyue Holding ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	實益擁有人	68,960,430 (L)	24.62% (L)
劉策先生 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	於受控制公司之權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
Linghui Holding ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	實益擁有人	68,939,640 (L)	24.62% (L)
Yuelai Holding ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	實益擁有人	68,939,640 (L)	24.62% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
龍一勤女士 ⁽⁴⁾⁽⁸⁾	於受控制公司之權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
陳驚驚女士 ⁽⁹⁾	配偶權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
蘭添女士 ⁽¹⁰⁾	配偶權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
劉玉奇先生 ⁽¹¹⁾	配偶權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
劉山先生 ⁽¹²⁾	配偶權益	207,900,000 (L)	74.25% (L)
		10,500,000 (S)	3.75% (S)
Huang Guirong ⁽¹³⁾	於受控制公司之權益	14,814,000 (L)	5.29%(L)
Alpha Wisdom International Limited ⁽¹³⁾	於受控制公司之權益	14,814,000 (L)	5.29%(L)
Green Honour Limited ⁽¹³⁾	實益擁有人	14,814,000 (L)	5.29%(L)

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 字母「S」指有關人士於股份所持的淡倉。
- (3) 按於上市日期已發行280,000,000股股份之基準計算。
- (4) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認自彼等成為本集團股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括但不限於財務及經營事宜)作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司(即Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital)均被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital直接持有的全部股份中擁有權益。根據借股協議，建銀國際金融有限公司已向Yuelai Holding借入10,500,000股股份，並已於2021年8月9日歸還。
- (5) Tianyue Holding由劉浩威先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉浩威先生被視為擁有Tianyue Holding所持股份的權益。
- (6) Linghui Holding由劉策先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉策先生被視為擁有Linghui Holding所持股份的權益。
- (7) Yuelai Holding由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生被視為擁有Yuelai Holding所持股份的權益。
- (8) Fusheng Capital由龍一勤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，龍一勤女士被視為擁有Fusheng Capital所持股份的權益。
- (9) 根據證券及期貨條例，劉浩威先生之配偶陳驚驚女士被視為擁有劉浩威先生擁有權益的所有股份的權益。
- (10) 根據證券及期貨條例，劉策先生之配偶蘭添女士被視為擁有劉策先生擁有權益的所有股份的權益。
- (11) 根據證券及期貨條例，侯三利女士之配偶劉玉奇先生被視為擁有侯三利女士擁有權益的所有股份的權益。
- (12) 根據證券及期貨條例，王濤女士之配偶劉山先生被視為擁有王濤女士擁有權益的所有股份的權益。
- (13) Green Honour Limited由Alpha Wisdom International Limited全資擁有，而Alpha Wisdom International Limited又由Huang Guirong先生全資擁有。根據證券及期貨條例，Huang Guirong先生被視為於Green Honour Limited透過Alpha Wisdom International Limited所持14,814,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於上市日期，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條本公司而備存的登記冊記錄所載，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)持有股份或相關股份中擁有的權益或淡倉。

上市所得款項淨額用途

於2021年7月12日，股份於聯交所上市。就上市而言，以每股4.19港元的價格發行70,000,000股每股面值為0.01港元的新股，扣除包銷費、佣金及相關費用前總現金代價為293,596,000港元。於2021年8月9日，本公司根據部分行使超額配股權以每股股份4.19港元的認購價進一步配發及發行5,685,000股股份。本公司收到全球發售（包括部分超額配股權獲行使）所得款項淨額（經扣除包銷佣金及相關成本及開支）約278.0百萬港元。

誠如招股章程及本公司日期為2021年8月5日的公告所述，本集團擬將所得款項淨額用作以下用途：(i)約70.0%或194.6百萬港元將用於戰略收購及投資；(ii)約20.0%或55.6百萬港元將用於升級信息系統及設備；及(iii)約10.0%或27.8百萬港元將用於營運資金及一般公司用途。截至本中期報告日期，本公司並無動用上市所得款項淨額。所得款項淨額將根據招股章程所載的用途及時間表分配及動用。

下表載列截至本中期報告日期所得款項淨額詳情：

	招股章程所述之所得款項淨額的計劃用途，計入部分行使超額配股權而獲得的所得款項淨額	概約百分比	百萬港元	自上市日期		未動用所得款項淨額預計動用時間表		
				起直至本中期報告日期	截至本中期報告日期未動用所得款項淨額	2022年	2023年	2024年
			百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
戰略收購及投資								
—收購及投資其他物業管理公司	70.0%	194.6	—	194.6	80.2	80.2	34.2	
升級信息系統及設備	20.0%	55.6	—	55.6	33.4	22.2	—	
—升級領悅服務智慧物業管理平台	10.0%	27.8	—	27.8	16.7	11.1	—	
—升級及改善在管社區的設備及設施	10.0%	27.8	—	27.8	16.7	11.1	—	
營運資金	10.0%	27.8	—	27.8	不適用	不適用	不適用	
總計	100.0%	278.0	—	278.0				

於本中期報告日期，未動用所得款項淨額已用於存放於知名及持牌商業銀行及認可金融機構的短期活期存款。所得款項用途之明細及描述的進一步詳情載於招股章程「未來計劃及所得款項用途」章節。董事並不知悉所得款項的計劃用途於本中期報告日期有任何重大變動。未動用所得款項淨額及其下列擬定動用時間將按與招股章程所述一致的方式應用。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除全球發售(包括部分超額配股權獲行使)外，截至2021年6月30日止六個月，本公司或其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。

根據上市規則須遵守的持續披露責任

本公司並無就根據上市規則第13.20、13.21及13.22條而須作出的其他披露責任。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量。此規定一般指在任何時間發行人的已發行股份總數中必須至少有25%由公眾持有。

根據本公司可獲得的公開資訊及就董事所知，於本中期報告日期，本公司已按照上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。

中期股息

董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月之任何中期股息。

結算日後事項

就上市而言，以每股4.19港元的價格發行70,000,000股每股面值為0.01港元的新股，扣除包銷費、佣金及相關開支前總現金代價為293,596,000港元。

此外，209,940,000股股份以資本化方式發行。股份於2021年7月12日開始在聯交所買賣。

於2021年8月9日，本公司根據部分行使超額配股權以每股股份4.19港元的認購價配發及發行5,685,000股股份。

除上文披露者外，本集團於2021年6月30日後直至本中期報告日期並無進行任何重大事項。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21及3.22條及企業管治守則成立審核委員會，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。

截至2021年6月30日止六個月之未經審核中期業績及本中期報告在提交董事會批准前已由本公司審核委員會與核數師審閱。

致領悅服務集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱列載於第2頁至第24頁的中期財務資料，包括領悅服務集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)於2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，有關中期財務資料報告的編製須符合當中有關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告(「**國際會計準則第34號**」)。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製並呈列本中期財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對本中期財務資料作出結論。吾等的報告乃根據協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等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」進行審閱。中期財務資料審閱包括向主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，並無任何事項引致吾等相信隨附中期財務資料於所有重大方面並無根據國際會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師
香港

2021年8月25日

中期簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	255,021	195,141
銷售成本		(175,448)	(131,803)
毛利		79,573	63,338
其他收入及收益	5	1,098	1,187
行政開支		(33,665)	(20,300)
其他開支		(99)	(526)
融資成本		(17)	(28)
金融資產減值虧損淨額		(2,243)	(1,583)
以下公司分佔損益：			
一家合營企業		65	(12)
稅前利潤	6	44,712	42,076
所得稅開支	7	(6,377)	(6,635)
期內利潤		38,335	35,441
以下人士應佔：			
母公司擁有人		35,733	32,552
非控股權益		2,602	2,889
		38,335	35,441
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
— 期內溢利	9	人民幣0.17元	人民幣0.16元

中期簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	38,335	35,441
其他全面收益	(488)	(1,152)
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	(574)	(1,355)
所得稅影響	86	203
期內全面收益總額	37,847	34,289
以下人士應佔：		
母公司擁有人	35,245	31,400
非控股權益	2,602	2,889
	37,847	34,289

中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	946	926
使用權資產		1,100	1,467
商譽		22,772	22,772
其他無形資產		17,192	18,335
於一家合營企業的投資		133	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		5,749	6,323
遞延稅項資產		3,696	3,703
非流動資產總值		51,588	53,594
流動資產			
存貨		2,155	2,155
貿易應收款項	11	79,452	52,449
應收關聯公司款項	15	58,624	84,307
預付款項及其他應收款項		35,581	30,426
現金及現金等價物		59,931	68,274
流動資產總值		235,743	237,611
流動負債			
貿易應付款項	12	27,156	18,620
其他應付款項及應計費用	13	164,449	148,523
應付關聯公司款項	15	749	510
應付稅項		5,450	6,857
租賃負債		744	713
流動負債總額		198,548	175,223
流動資產淨值		37,195	62,388
資產總值減流動負債		88,783	115,982

中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		189	775
遞延稅項負債		2,572	2,739
非流動負債總額		2,761	3,514
資產淨值		86,022	112,468
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	14	—	—
儲備		68,976	96,788
		68,976	96,788
非控股權益		17,046	15,680
權益總額		86,022	112,468

中期簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔								
	按公平值計入 其他全面收益之						總額	非控股權益	權益總額
	股本	合併儲備*	資本儲備*	金融資產		法定			
				公平值儲備*	盈餘儲備*		保留盈利*		
人民幣千元 (附註14)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年1月1日(經審核)	—	59,841	—	(3,805)	4,188	36,564	96,788	15,680	112,468
期內利潤	—	—	—	—	—	35,733	35,733	2,602	38,335
期內其他全面收益									
按公平值計入其他全面收益 的股權投資公平值變動 (稅後淨額)	—	—	—	(488)	—	—	(488)	—	(488)
期內全面收益總額	—	—	—	(488)	—	35,733	35,245	2,602	37,847
重組產生的視作分派	—	(63,057)	—	—	—	—	(63,057)	—	(63,057)
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	275	275
向非控股股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,511)	(1,511)
於2021年6月30日(未經審核)	—	(3,216)	—	(4,293)	4,188	72,297	68,976	17,046	86,022

* 該等儲備賬包括中期簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備總額人民幣68,976,000元(2020年6月30日：人民幣63,354,000元)。

中期簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔						總額	非控股權益	權益總額
	股本	合併儲備*	資本儲備*	按公平值計入 其他全面收益之 金融資產 公平值儲備*	法定 盈餘儲備*	保留盈利*			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註14)								
於2020年1月1日(經審核)	—	49,841	—	(3,423)	5,968	47,928	100,314	15,368	115,682
期內利潤	—	—	—	—	—	32,552	32,552	2,889	35,441
期內其他全面收益									
按公平值計入其他全面收益 的股權投資公平值變動 (稅後淨額)	—	—	—	(1,152)	—	—	(1,152)	—	(1,152)
期內全面收益總額	—	—	—	(1,152)	—	32,552	31,400	2,889	34,289
出售一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(1,011)	(1,011)
向當時母公司宣派股息	—	—	—	—	—	(68,360)	(68,360)	—	(68,360)
向非控股股東宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(3,722)	(3,722)
於2020年6月30日(未經審核)	—	49,841	—	(4,575)	5,968	12,120	63,354	13,524	76,878

中期簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		44,712	42,076
經調整：			
融資成本		17	28
利息收入	5	(108)	(47)
分佔一家合營企業利潤及虧損		(65)	12
出售一家附屬公司虧損		—	491
物業、廠房及設備折舊	6	305	204
使用權資產折舊	6	367	408
其他無形資產攤銷	6	1,143	1,097
貿易應收款項減值	6	2,427	1,667
存貨增加		—	(2,156)
貿易應收款項增加		(29,430)	(19,622)
預付款項及其他應收款項增加		(6,665)	(321)
貿易應付款項增加		8,537	7,495
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		15,926	(4,858)
應收關聯公司款項減少／(增加)		10,084	(8,931)
應付關聯公司款項(減少)／增加		(392)	26
經營所得現金		46,858	17,569
已收利息		108	397
已付利息		(17)	(28)
已付稅項		(7,859)	(7,342)
經營活動所得現金流量淨額		39,090	10,596
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	10	(326)	(285)
出售附屬公司		—	(2,336)
其他應收款項減少		580	—
一名第三方償還墊款		—	1,320
向關聯公司墊款		(32,038)	(26,484)
關聯公司還款		49,417	30,639
投資活動所得現金流量淨額		17,633	2,854

中期簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動所得現金流量			
附屬公司非控股股東注資		275	—
租賃付款本金部分		(555)	(543)
重組後資本分派		(63,057)	—
來自一家關聯公司的墊款		631	—
向當時股東支付股息		(2,360)	—
		<u>(65,066)</u>	<u>(543)</u>
融資活動所用現金流量淨額		<u>(65,066)</u>	<u>(543)</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
期初現金及現金等價物		68,274	31,096
		<u>59,931</u>	<u>44,003</u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		59,931	44,003
		<u>59,931</u>	<u>44,003</u>
綜合財務狀況表及現金流量表所列現金及現金等價物			
		<u>59,931</u>	<u>44,003</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

1. 公司資料

領悅服務集團有限公司(「**本公司**」)於2020年8月28日根據開曼群島公司法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。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事於中華人民共和國(「**中國**」)／中國內地為住宅及非住宅物業提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

本公司股份已於2021年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本公司董事認為，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**」)。

2. 編製基準

截至2021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，且應與載入本公司日期為2021年6月29日的招股章程附錄一所載的會計師報告的本集團匯總財務報表一併閱讀。

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2020年12月31日止年度的年度合併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9號、國際會計準則第39號、*利率基準改革 — 第二階段*

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)*

3. 會計政策變動及披露 (續)

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9號、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號修訂本解決了無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準時影響財務報告的先前修訂中未解決的問題。第二階段修訂提供了一個實務簡易方法，即在核算確定金融資產及負債的合同現金流量的基礎發生變化時，如果變化是利率基準改革的直接結果，且確定合同現金流量的新基礎與緊接變化前的前一基礎在經濟上是等價的，則允許更新實際利率而不調整金融資產及負債的賬面值。此外，修訂還允許按照利率基準改革的要求就對沖指定和對沖文件進行修改，而不中斷對沖關係。轉換時可能產生的任何收益或虧損均通過國際財務報告準則第9號的正常要求處理，以計量和確認對沖的無效性。該等修訂還暫時免除各實體在無風險利率被指定為風險成分時必須滿足可單獨識別的要求。此項寬免允許一個實體在指定對沖時，假定已滿足單獨識別的要求，惟前提是該實體合理預期在未來24個月內無風險利率之風險成分可以單獨識別。此外，修訂還要求實體披露更多資料，使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體之金融工具和風險管理策略的影響。該等修訂並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何影響。
- (b) 於2021年3月頒佈的國際財務報告準則第16號修訂本將承租人選擇不應用租賃修改會計處理因covid-19疫情的直接後果而產生的租金寬減的實際權宜方法的可用性延長12個月。因此，實際權宜方法適用於租賃付款的任何減少僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款的租金寬減，惟須達成應用實際權宜方法的其他條件。該修訂對自2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂的任何累計影響確認為對本會計期初保留利潤期初結餘的調整。且允許提早應用。該修訂並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

2021年6月30日

4. 經營分部資料

本集團主要從事物業管理業務。為進行資源配置及績效評估而向本集團主要經營決策者所報告的資料側重於本集團的整體經營業績，因本集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於本期間，由於本集團所有收益均於中國內地產生，且其所有長期資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生，本集團在單一地區經營。因此，並無進一步呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2021年6月30日止六個月，來自領地控股集團有限公司（一間關聯公司）及其附屬公司（「領地控股集團」）的銷售收益佔本集團收益的24.6%（2020年6月30日：19.9%）。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、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益		
物業管理服務	175,582	143,764
非業主增值服務	66,701	45,736
社區增值服務	12,738	5,641
	255,021	195,141

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合同收益的分拆收益資料：

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	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
商品或服務類型				
提供服務	175,582	66,701	12,738	255,021
客戶合同收益總額	175,582	66,701	12,738	255,021
地區市場				
中國內地	175,582	66,701	12,738	255,021
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	175,582	66,336	2,022	243,940
於某一時間點確認的收益	—	365	10,716	11,081
客戶合同收益總額	175,582	66,701	12,738	255,021

2021年6月30日

5. 收益、其他收入及收益 (續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	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
商品或服務類型				
提供服務	143,764	45,736	5,641	195,141
客戶合同收益總額	143,764	45,736	5,641	195,141
地區市場				
中國內地	143,764	45,736	5,641	195,141
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	143,764	45,365	1,256	190,385
於某一時間點確認的收益	—	371	4,385	4,756
客戶合同收益總額	143,764	45,736	5,641	195,141

截至6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
政府補貼	797	1,018
銀行利息收入	108	43
向一家合營企業收取管理諮詢服務費	85	85
來自一名第三方的利息收入	—	4
其他	108	37
	1,098	1,187

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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	175,448	131,803
物業、廠房及設備折舊	305	204
使用權資產折舊	367	408
其他無形資產攤銷	1,143	1,097
金融資產減值淨額：		
貿易應收款項減值淨額	2,427	1,667
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	94,497	95,868
養老金計劃供款及社會福利	18,800	7,095
	113,297	102,963

7. 所得稅

本公司於開曼群島註冊成立及於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司由於在開曼群島及英屬維爾京群島並無營業地點(註冊辦事處除外)或開展任何業務，故毋須繳納企業所得稅。

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。中國的一般企業所得稅稅率為25%。截至2020年及2021年6月30日止六個月期間，本集團若干附屬公司享有中國西部地區15%的優惠所得稅稅率待遇，而本集團部分附屬公司享有小型微利企業優惠稅率。

其他司法權區產生的所得稅按本集團公司經營所在的相關司法權區的現行稅率計算。由於本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅收入，故本集團毋須於香港繳納所得稅。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

7. 所得稅(續)

中期簡明綜合損益及其他全面收益表內的所得稅指：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國內地：		
期內支出	6,451	6,542
遞延稅項	(74)	93
期內稅項支出總額	6,377	6,635

8. 股息

董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月的任何中期股息。

本集團在完成重組前，於截至2020年6月30日止六個月向當時母公司分派人民幣68,360,000元。

本集團在完成重組前，於截至2020年6月30日止六個月向非控股股東分派人民幣3,722,000元。

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用於計算每股基本盈利的普通股數目210,000,000股(截至2020年6月30日止六個月：210,000,000股)計算。普通股數目已就有關2020年8月起至2021年1月的重組及於2021年7月的資本化發行(附註17)事宜的影響作出追溯調整，合共210,000,000股股份，猶如重組及資本化發行已於2020年1月1日完成。

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團並無已發行的潛在攤薄普通股。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本盈利金額乃根據以下各項計算：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
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	35,733	32,552
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
股份		
於2020年8月28日發行股份	10,000	—
於2021年1月21日發行股份	50,000	—
期末已發行股份	60,000	—
用以計算每股基本盈利的普通股數目	210,000,000	210,000,000

10. 物業、廠房及設備

截至2021年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣326,000元(2020年6月30日：人民幣285,000元)收購資產。

2021年6月30日

11. 貿易應收款項

於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期及扣除虧損撥備)如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	61,836	39,298
1至2年	12,222	8,776
2至3年	3,426	2,995
3年以上	1,968	1,380
	79,452	52,449

12. 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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	27,047	18,429
1年以上	109	191
	27,156	18,620

貿易應付款項為不計息及一般以90日期限結算。

由於到期日相對較短，故貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

13. 其他應付款項及應計費用

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合同負債	68,288	62,360
增值稅待轉銷項稅	4,097	3,742
應付工資及福利	20,496	24,166
已收按金	18,846	14,465
就公用事業代表客戶收款	13,496	11,640
營業稅及附加費	1,988	2,411
應付附屬公司非控股股東款項	10,587	9,988
應付附屬公司非控股股東股息	2,195	2,195
上市開支	19,321	12,918
其他	5,135	4,638
	164,449	148,523

14. 股本

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
法定：		
每股面值0.01港元的600,000,000(2020年：38,000,000)股普通股	6,000,000	380,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元的60,000(2020年：10,000)股普通股	—*	—*

* 少於1,000港元

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)。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

15. 關聯方交易及結餘

- (a) 除本財務資料其他部分詳述之交易外，本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月與關聯方進行的交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯公司墊款		
控股股東控制的公司	—	2,192
當時母公司	32,038	24,292
	32,038	26,484
關聯公司還款		
控股股東控制的公司	—	2,192
當時母公司	49,417	28,447
	49,417	30,639
來自一家關聯公司的墊款		
控股股東控制的公司	631	—
向關聯公司提供物業管理服務及增值服務的收入(i)		
控股股東控制的公司	63,439	46,674
領地控股集團的合營企業	5,141	4,896
	68,580	51,570
支付關聯公司的租金(i)		
控股股東控制的公司	367	367
管理諮詢服務收入(i)		
一家合營企業	85	85
向一家關聯公司購買停車場(i)		
控股股東控制的公司	—	2,155

(i) 該等交易根據所涉各方共同協定的條款及條件進行。

15. 關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關聯方的未償還結餘

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	55,664	67,856
領地控股集團的合營企業	2,870	1,342
一家合營企業	90	90
	58,624	69,288
應收一家關聯公司款項：		
非貿易相關		
當時母公司	—	15,019
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	118	510
應付一家關聯公司款項：		
非貿易相關		
控股股東控制的公司	631	—

(c) 本集團主要管理層人員薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	452	452
養老金計劃供款及社會福利	68	45
已付主要管理層人員的薪酬總額	520	497

主要管理層人員的薪酬乃經參考個人表現及市場趨勢釐定。

16. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融資產				
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	5,749	6,323	5,749	6,323

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應收／付關聯方款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

本集團的財務部門由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。

金融資產及負債的公平值乃計入自願交易雙方(而非強迫或清盤出售)於當前交易中可互換工具之金額內。於估計公平值時，會使用下列方式及假設：

非上市股權投資的公平值已通過採用市場法進行估計。該估值法使用相同行業若干可資比較公司之市價相對賬面值之比率(「市賬率」)，以得出非上市股本權益之指標價值。估值已計及該投資缺乏市場流動性之折讓。董事相信此估值技術產生的估計公平值(於綜合財務狀況表入賬)及相關公平值變動(於其他全面收益入賬)為合理，亦為報告期末的最恰當價值。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果討論兩次。

16. 金融工具的公平值及公平值層級 (續)

下文概述金融工具於2021年6月30日及2020年12月31日之估值所用之重大不可觀察輸入數據連同量化敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公平值對輸入數據之 敏感度
非上市股權投資	市場法	缺乏市場流動性之折讓(「缺乏市場流動性之折讓」)	25%至30%(2020年12月31日：25%至30%)	缺乏市場流動性之折讓增加／減少5%(2020年12月31日：5%)將導致公平值減少／增加人民幣396,000元(2020年12月31日：人民幣436,000元)

缺乏市場流動性之折讓指本集團釐定市場參與者於有關投資定價時考慮之溢價及折讓金額。

公平值層級

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

2021年6月30日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場 報價 (第一層級) 人民幣千元 (未經審核)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 人民幣千元 (未經審核)	重大不可 觀察輸入數據 (第三層級) 人民幣千元 (未經審核)	
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	—	—	5,749	5,749

2021年6月30日

16. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：(續)

按公平值計量的資產：(續)

2020年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場 報價 (第一層級) 人民幣千元 (經審核)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 人民幣千元 (經審核)	重大不可 觀察輸入數據 (第三層級) 人民幣千元 (經審核)	
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	—	—	6,323	6,323

於本期間，第三層級的公平值計量變動如下：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資：		
於1月1日	6,323	6,773
於其他全面收益內確認的虧損總額	(574)	(1,355)
於6月30日	5,749	5,418

17. 報告期後事項

就本公司股份於聯交所上市而言，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293,596,000港元(扣除包銷費、佣金及相關開支前含發行溢價收入)。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，本公司根據超額配股權獲部分行使以每股4.19港元的認購價配發及發行5,685,000股普通股。

18. 批准中期財務資料

中期簡明綜合財務資料已由董事會於2021年8月25日批准及授權刊發。

「一致行動契據」	指	日期為2021年1月29日且由最終控股股東簽署的一致行動契據
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	領悅服務集團有限公司(前稱領悅集團有限公司)，於2020年8月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2165)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸道疾病
「董事」	指	本公司董事
「Fusheng Capital」	指	Fusheng Capital Holding Limited，於2020年7月27日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由龍一勤女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	具有招股章程中所賦予的含義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司

釋義

「領地控股」	指	領地控股集團有限公司，於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號：6999)
「領地控股集團」	指	領地控股及其附屬公司
「Linghui Capital」	指	Linghui Capital Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由侯三利女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「Linghui Holding」	指	Linghui Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「上市」	指	股份於聯交所上市
「上市日期」	指	2021年7月12日，股份首次開始於聯交所買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「標準守則」	指	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
「超額配股權」	指	本公司授予的配發和發行與招股章程中披露的本公司全球發售相關的最多額外合共10,500,000股股份的選擇權
「招股章程」	指	本公司日期為2021年6月29日的招股章程
「報告期間」	指	截至2021年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米

「借股協議」	指	建銀國際金融有限公司與Yuelai Holding簽訂的借股協議，據此，建銀國際金融有限公司向Yuelai Holding借入10,500,000股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Tianyue Capital」	指	Tianyue Capital Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由王濤女士全資擁有，為本公司控股股東之一
「Tianyue Holding」	指	Tianyue Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「最終控股股東」	指	劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士
「Yuelai Holding」	指	Yuelai Holding Limited，於2020年7月23日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「%」	指	百分比