

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2023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2023年6月30日止六個月的收益為人民幣294.7百萬元，較2022年同期增長4.0%。
- 截至2023年6月30日止六個月的毛利為人民幣100.4百萬元，較2022年同期增長18.1%。
- 截至2023年6月30日止六個月的淨利潤為人民幣58.7百萬元，較2022年同期增長19.3%。
- 於2023年6月30日，本集團簽約項目257個、簽約建築面積38.7百萬平方米，在管項目228個、在管建築面積26.0百萬平方米。

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2023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2022年同期之比較數字如下：

中期簡明綜合損益表
截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	294,658	283,348
銷售成本		<u>(194,289)</u>	<u>(198,390)</u>
毛利		100,369	84,958
其他收入及收益		4,204	2,637
行政開支		(24,511)	(28,260)
金融資產及商譽減值虧損淨額		(8,878)	(2,899)
其他開支		(96)	(146)
融資成本		(3)	(7)
分佔以下公司利潤：			
一家合營企業		<u>774</u>	<u>649</u>
稅前利潤	6	71,859	56,932
所得稅開支	7	<u>(13,203)</u>	<u>(7,763)</u>
期內利潤		<u><u>58,656</u></u>	<u><u>49,169</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		53,802	46,065
非控股權益		<u>4,854</u>	<u>3,104</u>
		<u><u>58,656</u></u>	<u><u>49,169</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0.19元</u></u>	<u><u>人民幣0.16元</u></u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2023年6月30日止六個月

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u><u>58,656</u></u>	<u><u>49,169</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	139	(1)
所得稅影響	<u>(21)</u>	<u>—*</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>118</u>	<u>(1)</u>
期內其他全面收益的稅後淨額	<u>118</u>	<u>(1)</u>
期內全面收益總額	<u><u>58,774</u></u>	<u><u>49,168</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	53,920	46,064
非控股權益	<u>4,854</u>	<u>3,104</u>
	<u><u>58,774</u></u>	<u><u>49,168</u></u>

* 少於人民幣1,000元

中期簡明綜合財務狀況表
於2023年6月30日

	2023年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2022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	3,303	3,287
商譽	18,470	22,772
其他無形資產	13,947	14,981
於一家合營企業的投資	1,449	1,125
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	4,790	4,651
遞延稅項資產	6,889	6,274
非流動資產總值	<u>48,848</u>	<u>53,090</u>
流動資產		
存貨	1,269	1,394
貿易應收款項	10 133,189	115,365
應收關聯公司款項	167,741	144,669
預付款項及其他應收款項	35,588	27,084
現金及銀行結餘	386,370	360,987
流動資產總值	<u>724,157</u>	<u>649,499</u>
流動負債		
貿易應付款項	11 39,222	48,322
其他應付款項及應計費用	97,757	90,360
合約負債	117,019	101,037
應付關聯公司款項	362	436
應付稅項	6,292	7,516
流動負債總額	<u>260,652</u>	<u>247,671</u>
流動資產淨額	<u>463,505</u>	<u>401,828</u>
資產總值減流動負債	<u>512,353</u>	<u>454,918</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2023年6月30日

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>1,903</u>	<u>2,071</u>
非流動負債總額	<u>1,903</u>	<u>2,071</u>
資產淨額	<u>510,450</u>	<u>452,847</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	2,382	2,382
儲備	<u>484,785</u>	<u>430,865</u>
	487,167	433,247
非控股權益	<u>23,283</u>	<u>19,600</u>
權益總額	<u>510,450</u>	<u>452,847</u>

中期簡明綜合財務資料附註

於2023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。本公司股份已自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、Linghui Capital Limited及Jin Sha Jiang Holding 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2023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(「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2022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2022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新訂及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17號	保險合同
國際財務報告準則第17號修訂本	保險合同
國際財務報告準則第17號修訂本	初始應用國際財務報告準則第17號 及國際財務報告準則第9號— 比較資料
國際會計準則第1號及國際財務 報告準則實務聲明第2號修訂本2	會計政策的披露
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
國際會計準則第12號修訂本	單一交易產生的資產及負債相關 遞延稅項
國際會計準則第12號修訂本	國際稅收改革—支柱二示範規則

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 國際會計準則第1號修訂本規定實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮時，可以合理地預期將影響一般用途財務報表的主要使用者按該等財務報表的基準作出的決策，則該資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號修訂本為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已自2023年1月1日起應用該等修訂本。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，惟預期將影響本集團年度綜合財務報表的會計政策披露。

- (b) 國際會計準則第8號修訂本闡明會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂本亦闡明實體使用計量技術及輸入數據制定會計估計的方式。本集團已應用於2023年1月1日或之後發生的會計政策變更及會計估計變更的修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，該等修訂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12號修訂本單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項縮小了國際會計準則第12號初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及除役義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。本集團已於2022年1月1日應用租賃相關暫時差額的修訂，任何累計影響確認為對該日保留利潤結餘或權益其他組成部分的調整(如適用)。此外，本集團已將該等修訂本前瞻性地應用於2022年1月1日或之後發生的租賃以外的交易(如有)。

於首次應用該等修訂本前，本集團應用首次確認豁免且並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用該等修訂本後，本集團於2022年1月1日確認(i)與租賃負債相關的所有可扣減暫時差額的遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)，及(ii)與使用權資產相關的所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債。

採納國際會計準則第12號修訂本對截至2023年及2022年6月30日止六個月的母公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利、其他全面收益及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

- (d) 國際會計準則第12號修訂本國際稅收改革 — 支柱二示範規則引入了一項強制性暫時例外，免除確認和披露因實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二示範規則而產生的遞延稅項。該等修訂本亦為受影響實體引入披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體所承受的支柱二所得稅風險，包括於支柱二法例生效期間分別披露與支柱二所得稅有關的即期稅項，以及於法例已頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其所承受的支柱二所得稅風險的已知或合理估計資料。實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露與其支柱二所得稅風險相關的資料，但毋須於2023年12月31日或之前結束的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團不屬於支柱二示範規則的範圍，該等修訂本對本集團並無任何影響。

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2023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16.7%（2022年6月30日：25.2%）。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	
	2023年	2022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	250,848	223,952
非業主增值服務	20,603	42,786
社區增值服務	23,207	16,610
	<u>294,658</u>	<u>283,348</u>

客戶合同收益的分拆收益資料

截至2023年6月30日止六個月

	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)
服務類型				
提供服務	<u>250,848</u>	<u>20,603</u>	<u>23,207</u>	<u>294,658</u>
客戶合同收益總額	<u>250,848</u>	<u>20,603</u>	<u>23,207</u>	<u>294,658</u>
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	250,848	18,452	3,039	272,339
於某一時間點確認的收益	<u>—</u>	<u>2,151</u>	<u>20,168</u>	<u>22,319</u>
客戶合同收益總額	<u>250,848</u>	<u>20,603</u>	<u>23,207</u>	<u>294,658</u>

截至2022年6月30日止六個月

	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)
服務類型				
提供服務	223,952	42,786	16,610	283,348
客戶合同收益總額	<u>223,952</u>	<u>42,786</u>	<u>16,610</u>	<u>283,348</u>
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	223,952	40,988	4,604	269,544
於某一時間點確認的收益	—	1,798	12,006	13,804
客戶合同收益總額	<u>223,952</u>	<u>42,786</u>	<u>16,610</u>	<u>283,348</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	194,289	198,390
物業、廠房及設備折舊	659	273
使用權資產折舊	—	367
其他無形資產攤銷	1,397	1,253
商譽減值	4,302	—
金融資產減值淨額：		
貿易應收款項減值淨額	3,922	2,871
應收關聯公司款項減值撥回淨額	(682)	—
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 減值淨額	1,336	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2023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2023年6月30日止六個月，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，若干附屬公司享有小型微利企業的優惠稅率，而餘下附屬公司及分公司則須按25%的所得稅稅率繳稅。

截至6月30日止六個月
2023年 2022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	14,007	8,002
遞延稅項	(804)	(239)
期內稅項開支總額	<u>13,203</u>	<u>7,763</u>

8. 股息

董事會議決不派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息（截至2022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2022年6月30日止六個月：285,685,000股)計算。

概無因攤薄而就截至2023年及2022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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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：		
來自持續經營業務	<u>53,802</u>	<u>46,065</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
股份		
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>285,685,000</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就減值計提的虧損撥備)如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	104,249	92,902
1至2年	18,400	14,704
2至3年	7,640	5,152
超過3年	2,900	2,607
	<u>133,189</u>	<u>115,365</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	39,107	44,837
超過1年	115	3,485
	<u>39,222</u>	<u>48,322</u>

業務回顧

於報告期間，本集團堅持「深耕西南、佈局新疆、發展全國」的發展戰略，建築面積（「**建築面積**」）的管理規模實現穩步增長，並深化佈局學校、園區、公建等業態，逐步走向綜合性多元化市場道路。

展望

面對行業快速發展時期的機遇與挑戰，我們將堅定不移地秉持「親善相伴感動在」的服務理念，於2023年下半年持續以品質立根基，以有溫度的服務為核心，夯實經營基礎，聚焦客戶價值創造，積極拓寬服務邊界，堅持以長期主義指引企業高質量發展。

管理層討論及分析

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溢利率，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2023年6月30日，本集團總簽約建築面積約38.7百萬平方米，較去年同期增長1.9%。於同日，本集團管理228個物業，在管總建築面積為約26.0百萬平方米，較去年同期增長18.2%。

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，以及本集團簽約管理物業數目及相關簽約建築面積。

	於6月30日	
	2023年	2022年
在管物業數目 ⁽¹⁾	228	202
簽約管理物業數目 ⁽²⁾	257	250
在管建築面積(千平方米)	26,039	22,022
簽約建築面積(千平方米)	38,689	37,969
未交付建築面積(千平方米) ⁽³⁾	12,650	15,947

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2023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2023年7月至2031年8月。

本集團地區覆蓋範圍

於2023年6月30日，本集團已將其地區覆蓋範圍擴展至36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6月30日／截至該日止六個月							
	2023年				2022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⁾	195	21,062	199,698	79.6	169	17,843	176,446	78.8
新疆維吾爾自治區 ⁽²⁾	12	1,873	15,751	6.3	15	2,061	18,605	8.3
廣東省 ⁽³⁾	8	1,148	12,313	4.9	8	912	10,601	4.7
吉林省 ⁽⁴⁾	3	598	10,980	4.4	3	598	10,747	4.8
河北省 ⁽⁵⁾	2	148	1,447	0.6	2	148	1,478	0.7
河南省 ⁽⁶⁾	3	286	2,886	1.2	1	12	704	0.3
湖北省 ⁽⁷⁾	1	396	3,875	1.5	1	286	3,034	1.4
江蘇省 ⁽⁸⁾	1	113	875	0.3	1	41	952	0.4
貴州省 ⁽⁹⁾	2	329	1,617	0.6	1	35	—	—
重慶市	1	86	1,406	0.6	1	86	1,385	0.6
總計	228	26,039	250,848	100	202	22,022	223,952	100

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、攀枝花及峨眉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。
- (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) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於凱里及遵義的物業。

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					
	2023年			2022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⁾	214	28,922	7,860	203	27,910	10,067
新疆維吾爾族自治區 ⁽²⁾	19	4,868	2,995	24	5,439	3,378
廣東省 ⁽³⁾	9	1,314	167	9	1,314	402
河北省 ⁽⁴⁾	3	211	63	3	211	63
河南省 ⁽⁵⁾	3	829	542	3	829	817
吉林省 ⁽⁶⁾	3	598	—	3	598	—
貴州省 ⁽⁷⁾	2	1,073	744	2	1,073	1,038
湖北省 ⁽⁸⁾	1	396	—	1	396	110
江蘇省 ⁽⁹⁾	1	113	—	1	113	72
重慶市	1	86	—	1	86	—
湖南省 ⁽¹⁰⁾	1	279	279	—	—	—
總計	257	38,689	12,650	250	37,969	15,947

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) 本集團向位於長春的物業提供物業管理服務。
- (7) 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。
- (8) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於荊州的物業。
- (9) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於徐州的物業。
- (10) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於張家界的物業。

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							
	2023年				2022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⁾	86	14,458	168,288	67.1	72	11,664	150,285	67.1
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	10	1,120	6,289	2.5	6	661	7,451	3.3
非領地控股集團及非領地 控股集團的合營企業 ⁽³⁾	132	10,461	76,271	30.4	124	9,697	66,216	29.6
總計	228	26,039	250,848	100	202	22,022	223,952	100

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					
	2023年			2022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⁾	98	20,008	5,550	96	19,322	7,658
領地控股集團的合營 企業 ⁽²⁾	16	3,390	2,270	16	3,286	2,625
非領地控股集團及非 領地控股集團的合 營企業 ⁽³⁾	143	15,291	4,830	138	15,361	5,664
總計	257	38,689	12,650	250	37,969	15,947

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							
	2023年				2022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	132	20,467	190,798	76.1	114	16,793	139,124	62.1
— 前期階段 ⁽¹⁾	116	17,232	165,576	66.0	97	13,499	115,987	51.8
— 業主委員會階段 ⁽²⁾	16	3,235	25,222	10.1	17	3,294	23,137	10.3
商業物業	6	700	31,706	12.6	8	736	44,754	20.0
公共及其他物業	90	4,872	28,344	11.3	80	4,493	40,074	17.9
總計	228	26,039	250,848	100	202	22,022	223,952	100

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。

於報告期間，非業主增值服務收益較2022年同期約人民幣42.8百萬元下降51.8%至約人民幣20.6百萬元，主要是由於主要是由於銷售處管理服務和安保服務收益減少。於報告期間，非業主增值服務收益佔本集團總收益的7.0%。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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
前期規劃及設計諮詢服務	113	0.5	1,992	4.7
銷售處管理服務	15,792	76.7	30,844	72.1
交付前服務	1,032	5.0	339	0.8
維修及保養服務	2,130	10.3	916	2.1
物業交易協助服務	1,536	7.5	664	1.5
保安支援服務	—	—	8,031	18.8
總計	<u>20,603</u>	<u>100</u>	<u>42,786</u>	<u>100</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。

於報告期間，社區增值服務收益較2022年同期約人民幣16.6百萬元增長39.7%至約人民幣23.2百萬元，主要是由於裝修及拎包入住服務收入增加。於報告期間，社區增值服務收益佔本集團總收益的7.9%。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間管理服務	3,342	14.4	3,841	23.1
裝修及拎包入住服務	13,149	56.7	9,840	59.2
便利生活服務	6,621	28.5	2,745	16.6
社區零售服務	95	0.4	184	1.1
總計	23,207	100	16,610	100

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294.7百萬元，較2022年同期人民幣283.3百萬元增加約4.0%。

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			
	2023年		2022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	250,848	85.1	223,952	79.0
非業主增值服務	20,603	7.0	42,786	15.1
社區增值服務	23,207	7.9	16,610	5.9
總計	294,658	100	283,348	100

物業管理服務仍是本集團最大的收益來源。截至2023年6月30日止六個月，物業管理服務收益約為人民幣250.8百萬元，佔本集團總收益的85.1%。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下降主要由於銷售處管理服務和安保服務收益減少。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194.3百萬元，較2022年同期約人民幣198.4百萬元減少約2.1%。本集團銷售成本下降的主要原因是外包費用支出減少。

毛利及毛利率

於報告期間，本集團毛利由2022年同期的約人民幣85.0百萬元增加18.1%至約人民幣100.4百萬元。

於報告期間，本集團毛利率由2022年同期的30.0%增長4.1個百分點至34.1%，主要是由於公司嚴格控制成本。

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		
	2023年	2022年	毛利率
	毛利率	毛利率	變動
	%	%	%
物業管理服務	32.7	28.7	4.0
非業主增值服務	35.0	31.1	3.9
社區增值服務	48.3	44.3	4.0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	34.1	30.0	4.1
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

行政開支

於報告期間，本集團的行政開支由2022年同期的約人民幣28.3百萬元減少約13.3%至約人民幣24.5百萬元，乃主要由於專業中介機構費用及人力成本減少所致。

所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支由2022年同期的人民幣7.8百萬元增長約70.1%至約人民幣13.2百萬元。所得稅開支增長的主要原因是稅前利潤大幅增加。

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53.9百萬元，較2022年同期人民幣46.1百萬元增加約17.1%。

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2023年6月30日，本集團的貿易應收款項約為人民幣133.2百萬元，較於2022年12月31日的人民幣115.4百萬元增加約人民幣17.8百萬元或15.5%。該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2023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2022年12月31日的人民幣27.1百萬元增加約31.4%。該增加乃本集團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2023年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣39.2百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣48.3百萬元減少約18.8%。該減少乃主要由於外包支出減少。

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、信息建設及營運資金，主要由本公司經營所得款項撥付。

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2023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2023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2022年12月31日：零）。

或有負債

截至2023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，於2023年6月30日，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2023年6月30日，本集團有4,731名員工(2022年12月31日：4,405名員工)。於報告期間，員工成本總額約為人民幣135.0百萬元而2022年同期員工成本總額約人民幣131.9百萬元。

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。

報告期後的重大期後事項

自2023年6月30日起至本公告日期為止，概無影響本公司的重大事件。

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2023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。

於本公告日期，審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月之未經審核中期業績。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常規，同時就風險管理、內部控制及財務報告事宜展開討論。審核委員會與本公司管理層就本集團截至2023年6月30日止六個月之中期業績達成一致。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績公告及中期報告

本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)和本公司網站(www.lingyue-service.com)刊發。本公司截至2023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
董事長
劉玉輝

香港，2023年8月30日

於本公告日期，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。