

Ling Yue Services Group Limited

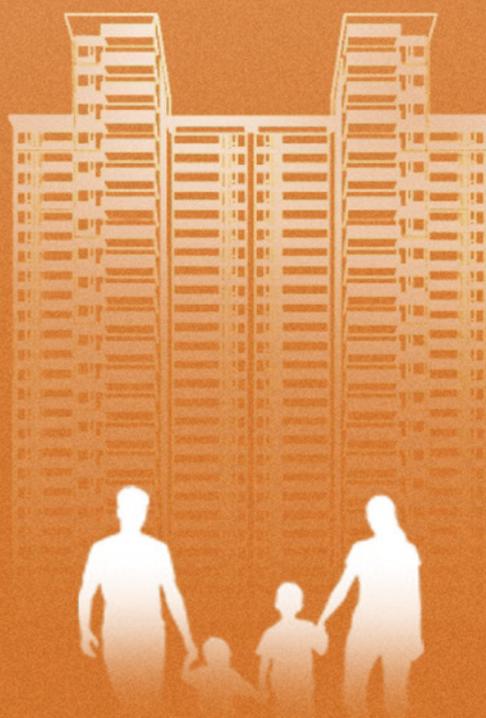
# 領悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 : 2165

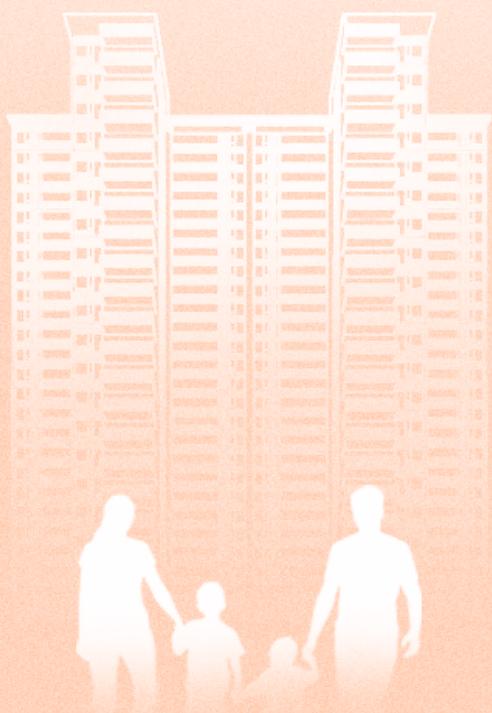
---

## 2024 中期報告



# 目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
企業管治及其他資料	17
中期簡明綜合損益表	24
中期簡明綜合全面收益表	25
中期簡明綜合財務狀況表	26
中期簡明綜合權益變動表	28
中期簡明綜合現金流量表	30
中期簡明綜合財務資料附註	32
釋義	45



## 董事會

### 執行董事

劉玉奇先生(主席)(於2024年1月12日獲委任)  
劉玉輝先生(主席)(於2024年1月12日辭任)  
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

## 公司秘書

蘇永俊先生(於2024年2月23日獲委任及  
於2024年7月30日辭任)  
羅紅萍女士(於2024年2月23日辭任)  
鄧景賢女士(於2024年2月23日辭任)  
甄凱寧女士(於2024年7月30日獲委任)

## 法定代表

劉玉奇先生(於2024年1月12日獲委任)  
蘇永俊先生(於2024年2月23日獲委任及  
於2024年7月30日辭任)  
劉玉輝先生(於2024年1月12日辭任)  
鄧景賢女士(於2024年2月23日辭任)  
甄凱寧女士(於2024年7月30日獲委任)

## 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)  
劉玉奇先生(於2024年1月12日獲委任)  
劉玉輝先生(於2024年1月12日辭任)  
羅瑩女士

## 提名委員會

劉玉奇先生(主席)(於2024年1月12日獲委任)  
劉玉輝先生(主席)(於2024年1月12日辭任)  
羅瑩女士  
張倩女士

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 香港法律之法律顧問

盛德律師事務所

## 主要往來銀行

中國農業銀行成都紫荊支行

## 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

## 公司資料

### 註冊辦事處

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

### 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>

## 業務回顧

本集團堅持「深耕西南、佈局新疆、發展全國」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，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。截至2024年6月30日，本集團為中國36座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約項目數量為272個（其中已接管項目267個）。

## 展望

2024年下半年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，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。

## 管理層討論及分析

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2024年6月30日，本集團總簽約建築面積約35.7百萬平方米，較去年同期減少7.8%。於同日，本集團管理267物業，管理的總建築面積約31.7百萬平方米，較去年同期增長21.7%。

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	
	2024年	2023年
在管物業數目 <sup>(1)</sup>	267	228
簽約管理物業數目 <sup>(2)</sup>	272	257
在管建築面積(千平方米)	31,680	26,039
簽約建築面積(千平方米)	35,665	38,689
未交付建築面積(千平方米) <sup>(3)</sup>	3,985	12,650

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2024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2024年7月至2031年8月。

**本集團地區覆蓋範圍**

於2024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							
	2024年				2023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>	228	24,686	217,001	78.7	195	21,062	199,698	79.6
新疆維吾爾自治區 <sup>(2)</sup>	14	3,243	22,161	8.0	12	1,873	15,751	6.3
廣東省 <sup>(3)</sup>	9	1,314	13,325	4.8	8	1,148	12,313	4.9
吉林省 <sup>(4)</sup>	3	598	10,312	3.7	3	598	10,980	4.4
河北省 <sup>(5)</sup>	3	200	1,221	0.4	2	148	1,447	0.6
河南省 <sup>(6)</sup>	3	446	4,310	1.6	3	286	2,886	1.2
湖北省 <sup>(7)</sup>	1	396	3,425	1.2	1	396	3,875	1.5
江蘇省 <sup>(8)</sup>	1	142	762	0.3	1	113	875	0.3
貴州省 <sup>(9)</sup>	3	467	2,330	0.8	2	329	1,617	0.6
重慶市	2	188	1,444	0.5	1	86	1,406	0.6
<b>總計</b>	<b>267</b>	<b>31,680</b>	<b>276,291</b>	<b>100</b>	<b>228</b>	<b>26,039</b>	<b>250,848</b>	<b>100</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、資陽、康定、巴塘、崇州、自貢及都江堰的物業。
- (2) 本集團向位於喀什、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、汕尾、深圳及惠州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) 本集團向位於無錫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的物業。

## 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					
	2024年			2023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>	231	26,692	2,006	214	28,922	7,860
新疆維吾爾族自治區 <sup>(2)</sup>	15	4,233	990	19	4,868	2,995
廣東省 <sup>(3)</sup>	9	1,314	—	9	1,314	167
河北省 <sup>(4)</sup>	3	200	—	3	211	63
河南省 <sup>(5)</sup>	3	818	372	3	829	542
吉林省 <sup>(6)</sup>	3	598	—	3	598	—
貴州省 <sup>(7)</sup>	3	942	475	2	1,073	744
湖北省 <sup>(8)</sup>	1	396	—	1	396	—
江蘇省 <sup>(9)</sup>	1	142	—	1	113	—
重慶市	2	188	—	1	86	—
湖南省	—	—	—	1	279	279
福建省 <sup>(10)</sup>	1	142	142	—	—	—
總計	272	35,665	3,985	257	38,689	12,650

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、資陽、康定、巴塘、崇州、自貢及都江堰的物業。
- (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凱里的物業。
- (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無錫的物業。
- (10) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於廈門的物業。

**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							
	2024年				2023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>	94	16,431	183,358	66.4	86	14,458	168,288	67.1
領地控股集團的合營企業 <sup>(2)</sup>	10	1,812	14,722	5.3	10	1,120	6,289	2.5
非領地控股集團及非領地控股 集團的合營企業 <sup>(3)</sup>	163	13,437	78,211	28.3	132	10,461	76,271	30.4
<b>總計</b>	<b>267</b>	<b>31,680</b>	<b>276,291</b>	<b>100</b>	<b>228</b>	<b>26,039</b>	<b>250,848</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					
	2024年			2023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>	97	18,169	1,738	98	20,008	5,550
領地控股集團的合營企業 <sup>(2)</sup>	10	2,028	216	16	3,390	2,270
非領地控股集團及非領地 控股集團的合營企業 <sup>(3)</sup>	165	15,468	2,031	143	15,291	4,830
<b>總計</b>	<b>272</b>	<b>35,665</b>	<b>3,985</b>	<b>257</b>	<b>38,689</b>	<b>12,650</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							
	2024年				2023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	143	24,980	206,108	74.6	132	20,467	190,798	76.1
—前期階段 <sup>(1)</sup>	122	21,021	170,479	61.7	116	17,232	165,576	66.0
—業主委員會階段 <sup>(2)</sup>	21	3,959	35,629	12.9	16	3,235	25,222	10.1
商業物業	8	1,216	38,133	13.8	6	700	31,706	12.6
公共及其他物業	116	5,484	32,050	11.6	90	4,872	28,344	11.3
<b>總計</b>	<b>267</b>	<b>31,680</b>	<b>276,291</b>	<b>100</b>	<b>228</b>	<b>26,039</b>	<b>250,848</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。

## 管理層討論及分析

### 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2023年同期約人民幣20.6百萬元下降51.9%至約人民幣9.9百萬元，主要是由於銷售處管理服務和維修及保養服務減少。於報告期間，非業主增值服務收益佔本集團總收益的3.2%。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

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
前期規劃及設計諮詢服務	2,110	21.3	113	0.5
銷售處管理服務	6,500	65.6	15,792	76.7
交付前服務	525	5.3	1,032	5.0
維修及保養服務	505	5.1	2,130	10.3
物業交易協助服務	270	2.7	1,536	7.5
<b>總計</b>	<b>9,910</b>	<b>100</b>	<b>20,603</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。

於報告期間，社區增值服務收益較2023年同期約人民幣23.2百萬元增長16.7%至約人民幣27.1百萬元，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8.6%。

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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間管理服務	3,915	14.4	3,342	14.4
裝修及拎包入住服務	16,766	61.9	13,149	56.7
便利生活服務	6,314	23.3	6,621	28.5
社區零售服務	98	0.4	95	0.4
<b>總計</b>	<b>27,093</b>	<b>100</b>	<b>23,207</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313.3百萬元，較2023年同期人民幣294.7百萬元增加約6.3%。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			
	2024年		2023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	276,291	88.2	250,848	85.1
非業主增值服務	9,910	3.2	20,603	7.0
社區增值服務	27,093	8.6	23,207	7.9
<b>總計</b>	<b>313,294</b>	<b>100</b>	<b>294,658</b>	<b>100</b>

## 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2024年6月30日止六個月，物業管理服務收益約為人民幣276.3百萬元，佔本集團總收益的88.2%。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是由於銷售處管理服務和維修及保養服務減少。社區增值服務收益增長主要是由於裝修及拎包入住服務收入增加。

### 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213.7百萬元，較2023年同期約人民幣194.3百萬元增加約10.0%。本集團銷售成本增長的主要原因是本集團在管建築面積的增加導致運營成本增加。

### 毛利及毛利率

於報告期間，本集團毛利由2023年同期的約人民幣100.4百萬元減少0.8%至約人民幣99.6百萬元。

於報告期間，本集團毛利率由2023年同期的34.1%下降2.3個百分點至31.8%，主要是由於公司運營成本增加。

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		
	2024年 毛利率 %	2023年 毛利率 %	毛利率 變動 %
物業管理服務	30.2	32.7	-2.5
非業主增值服務	33.3	35.0	-1.7
社區增值服務	46.9	48.3	-1.4
<b>總計</b>	<b>31.8</b>	<b>34.1</b>	<b>-2.3</b>

### 行政開支

於報告期間，本集團的行政開支由2023年同期的約人民幣24.5百萬元增加約12.1%至約人民幣27.5百萬元，乃主要由於人力成本增加所致。

### 所得稅開支

於報告期間，本集團的所得稅開支由2023年同期的人民幣13.2百萬元減少約14.8%至約人民幣11.2百萬元。所得稅開支減少的主要原因是利潤總額主要由適用優惠所得稅率的公司貢獻。

### 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58.0百萬元，較2023年同期人民幣53.9百萬元增加約7.6%。

### 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2024年6月30日，本集團的貿易應收款項約為人民幣154.5百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣121.0百萬元增加約人民幣33.5百萬元或27.6%。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2024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41.6百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣48.6百萬元減少約14.4%。該等減少乃由於在途資金餘額大幅下降所致。

### 貿易應付款項

於2024年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣28.6百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣31.4百萬元減少約9%。該減少乃主要由於本集團外包支出的減少。

### 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2024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2024年6月30日的資產負債比率並無意義，因為我們在同日期的計息借款為零（於2023年12月31日：零）。

### 或有負債

截至2024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，本集團於2024年6月30日並無重大投資及資本資產之計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團有6,218名員工(2023年12月31日：5,644名員工)。於報告期間，員工成本總額約為人民幣149.5百萬元，而2023年同期員工成本總額約人民幣135.0百萬元。

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。

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。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。

### 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。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。

### 董事及最高行政人員之資料變更

除已披露者外，於本中期報告日期，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。

根據購股權計劃授出的購股權獲悉數行使後可發行的股份總數不得超過股份於聯交所開始買賣之日已發行股份總數的10%，該10%的限額為28,000,000股股份，佔本中期報告日期已發行股份總數的9.80%。於2024年1月1日及2024年6月30日，根據購股權計劃可供授出之購股權為28,000,000股股份。

自購股權計劃採納日期起直至報告期末，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2024年6月30日，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	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益 概約比例 <sup>(2)</sup>
劉玉奇先生 <sup>(3)</sup>	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
王濤女士 <sup>(4)(5)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
侯三利女士 <sup>(4)(6)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 按於2024年6月30日已發行285,685,000股股份之基準計算。
- (3) 劉玉奇先生為侯三利女士的配偶。根據證券及期貨條例，劉玉奇先生被視為於侯三利女士持有的股份中擁有權益。
- (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，各最終控股股東及其各自投資控股公司均被視為於該等投資控股公司直接持有的股份總數中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，王濤女士及侯三利女士各自被視為於Tianyue Holding、Linghui Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Jin Sha Jiang持有的股份中擁有權益。
- (5) 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。
- (6) 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	所持股份 數目	持股比例
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%
劉玉奇先生	Linghui Capital	配偶權益	1	100.00%

除上文所披露者外，於2024年6月30日，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2024年6月30日，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	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益 概約比例 <sup>(2)</sup>
劉浩威先生 <sup>(3)(4)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
Tianyue Holding <sup>(3)(4)</sup>	實益擁有人	68,960,430 (L)	24.14%
劉策先生 <sup>(3)(5)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
Linghui Holding <sup>(3)(5)</sup>	實益擁有人	68,939,640 (L)	24.13%
龍一勤女士 <sup>(3)(6)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
陳驚驚女士 <sup>(8)</sup>	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
蘭添女士 <sup>(9)</sup>	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
劉玉輝先生 <sup>(3)(7)</sup>	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
Jin Sha Jiang <sup>(3)(7)</sup>	實益擁有人	74,352,640 (L)	26.03%
劉山先生 <sup>(10)</sup>	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
Hai Yue Holding Limited	實益擁有人	22,781,000 (L)	7.98%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 按於2024年6月30日已發行285,685,000股股份之基準計算。
- (3) 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，各最終控股股東及其各自投資控股公司均被視為於該等投資控股公司直接持有的股份總數中擁有權益。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) Jin Sha Jiang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Jin Sha Jiang所持股份的權益。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司股份5%或以上的權益。

## 中期股息

董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

## 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293,300,000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。截至本報告日期，本公司已動用上市所得款項淨額約34.3百萬港元。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2024年1月1日至		未動用所得款項淨額預計動用時間表		
				於2024年1月1日未動用所得款項淨額	2024年6月30日	於2024年6月30日未動用所得款項淨額	2024年	2025年
			百萬港元	百萬港元	淨額實際用途	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	193.3	—	193.3	97.3	96.0	
升級信息系統及設備								
— 升級領悅服務智慧物業管理平台	10.0%	27.8	26.5	0.9	25.6	10.2	15.4	
— 升級及改善在管社區的設備及設施	10.0%	27.8	20.2	3.4	16.8	7.7	9.1	
營運資金	10.0%	27.8	—	—	—	—	—	—
總計	100.0%	278.0	240.0	4.3	235.7			

於本報告日期，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。因應行業變化，本集團在進行有關併購的外部投資時將更為謹慎。同時，升級後的系統能夠滿足本集團現階段的管理需求。因此，本集團所得款項計劃用途的預期時間表已延後。除所披露者外，董事並不知悉所得款項的計劃用途於本報告日期有任何重大變動。未動用所得款項淨額將按與招股章程所述一致的方式動用。

### 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(包括出售庫存股份)。於2024年6月30日，本公司並無持有庫存股份。

### 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。

### 報告期後的重大的期後事項

自2024年6月30日起至本中期報告日期為止，概無影響本公司的重大事件。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21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。

## 企業管治及其他資料

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。

於本中期報告日期，審核委員會已審閱本集團截至2024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。審核委員會已就本集團截至2024年6月30日止六個月之中期業績與本公司管理層達成協議。

## 中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	313,294	294,658
銷售成本		(213,732)	(194,289)
毛利		99,562	100,369
其他收入及收益		3,273	4,204
行政開支		(27,475)	(24,511)
金融資產及商譽減值虧損淨額		(4,341)	(8,878)
其他開支		(153)	(96)
融資成本		—	(3)
分佔以下公司利潤：			
合營企業		709	774
稅前利潤	6	71,575	71,859
所得稅開支	7	(11,249)	(13,203)
期內利潤		60,326	58,656
以下人士應佔：			
母公司擁有人		58,018	53,802
非控股權益		2,308	4,854
		60,326	58,656
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		人民幣0.20元	人民幣0.19元

## 中期簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	<b>60,326</b>	58,656
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：		
指定以公平值計入其他全面收益的股權投資：		
公平值變動	<b>(18)</b>	139
所得稅影響	<b>3</b>	(21)
不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<b>(15)</b>	118
期內其他全面收益的稅後淨額	<b>(15)</b>	118
期內全面收益總額	<b>60,311</b>	58,774
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<b>58,003</b>	53,920
非控股權益	<b>2,308</b>	4,854
	<b>60,311</b>	58,774

# 中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	4,419	5,655
商譽		18,470	18,470
其他無形資產		8,433	8,767
於合營企業的投資		2,953	2,606
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		4,064	4,082
遞延稅項資產		5,976	5,698
非流動資產總值		44,315	45,278
流動資產			
存貨		1,040	1,040
貿易應收款項	11	154,456	121,032
應收關聯公司款項	14	12,900	18,710
預付款項及其他應收款項		41,625	48,632
現金及銀行結餘		640,001	602,924
流動資產總值		850,022	792,338
流動負債			
貿易應付款項	12	28,564	31,404
其他應付款項及應計費用		113,514	120,283
合約負債		134,716	132,563
應付關聯公司款項	14	361	225
應付稅項		6,176	2,314
流動負債總額		283,331	286,789
流動資產淨額		566,691	505,549
資產總值減流動負債		611,006	550,827
非流動負債			
遞延稅項負債		1,038	1,140
非流動負債總額		1,038	1,140
資產淨額		609,968	549,687

## 中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	13	2,382	2,382
儲備		<b>590,247</b>	532,244
		<b>592,629</b>	534,626
非控股權益		<b>17,339</b>	15,061
總權益		<b>609,968</b>	549,687

劉玉奇  
董事

羅紅萍  
董事

# 中期簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產公平值儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留利潤	總計	非控股權益	總權益
	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	人民幣千元
	附註13									
於2024年1月1日(經審核)	2,382	250,925	(3,216)	(5,710)	13	31,406	258,826	534,626	15,061	549,687
期內利潤	—	—	—	—	—	—	58,018	58,018	2,308	60,326
期內其他全面收益：										
以公平值計量且其變動的股權投資公平值變動稅後淨額	—	—	—	(15)	—	—	—	(15)	—	(15)
期內全面收益總額	—	—	—	(15)	—	—	58,018	58,003	2,308	60,311
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	45	45
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(75)	(75)
於2024年6月30日 (未經審核)	2,382	250,925*	(3,216)*	(5,725)*	13*	31,406*	316,844*	592,629	17,339	609,968

## 中期簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產公平值儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留利潤	總計	非控股權益	總權益
	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	人民幣千元
	附註13									
於2023年1月1日(經審核)	2,382	250,925	(3,216)	(5,226)	13	21,163	167,206	433,247	19,600	452,847
期內利潤	—	—	—	—	—	—	53,802	53,802	4,854	58,656
期內其他全面收益：										
以公平值計量且其變動的股權投資公平值變動稅後淨額	—	—	—	118	—	—	—	118	—	118
期內全面收益總額	—	—	—	118	—	—	53,802	53,920	4,854	58,774
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	245	245
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,416)	(1,416)
於2023年6月30日 (未經審核)	2,382	250,925*	(3,216)*	(5,108)*	13*	21,163*	221,008*	487,167	23,283	510,450

\* 該等儲備賬包括中期簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣590,247,000元(2023年6月30日：人民幣484,785,000元)。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		71,575	71,859
經調整：			
融資成本		—	3
分佔合營企業利潤		(709)	(774)
利息收入		(2,182)	(2,585)
物業、廠房及設備折舊	6	1,745	659
其他無形資產攤銷	6	1,038	1,397
商譽減值	6	—	4,302
貿易應收款項減值	6	4,654	3,922
應收關聯公司款項減值撥回	6	(106)	(682)
其他應收款項減值	6	(207)	1,336
		75,808	79,437
存貨減少		—	126
限制性現金減少		10	145
貿易應收款項增加		(38,078)	(21,746)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		7,209	(10,183)
貿易應付款項減少		(2,840)	(9,099)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(5,843)	6,469
合同負債增加		2,153	15,982
應收關聯公司款項減少／(增加)		5,916	(22,390)
應付關聯公司款項增加／(減少)		136	(74)
		44,471	38,667
經營所得現金		44,471	38,667
已收利息		2,187	2,585
已付利息		—	(3)
已付稅項		(7,767)	(15,231)
		38,891	26,018
經營活動所得現金流量淨額		38,891	26,018

## 中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
向合營企業收取股息		360	450
購買物業、廠房及設備項目		(512)	(675)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		2	—
購買其他無形資產		(703)	(363)
其他應收款項減少		5	343
投資活動所用現金流量淨額		<u>(848)</u>	<u>(245)</u>
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		45	245
向非控股股東支付股息		(1,001)	(490)
融資活動所用現金流量淨額		<u>(956)</u>	<u>(245)</u>
現金及現金等價物增加淨額		37,087	25,528
期初現金及現金等價物		<u>602,193</u>	<u>360,742</u>
期末現金及現金等價物		<u>639,280</u>	<u>386,270</u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		640,001	386,370
減：受限制現金		621	—
已抵押存款		<u>100</u>	<u>100</u>
中期簡明綜合財務狀況表所列現金及現金等價物		<u>639,280</u>	<u>386,270</u>
中期簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物		<u>639,280</u>	<u>386,270</u>

## 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2024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2023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2023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16號修訂本	售後回租的租賃負債
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動(「 <b>2020年修訂本</b> 」)
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「 <b>2022年修訂本</b> 」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

### 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16號(修訂本)訂明賣方-承租人用於計量售後回租交易產生的租賃負債的規定，以確保賣方-承租人不會確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號之日起並無涉及不取決於指數或利率的可變租賃付款的售後回租交易，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延清償權利的含義及報告期末必須存在遞延權利。負債的分類不受實體可能行使遞延清償權利的影響。該等修訂本亦澄清，負債可以用其自身的股權工具進行結算，僅於可轉換負債的轉換權本身作為股權工具入賬時，負債的條款方不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後12個月內須遵守未來契約的非流動負債，須對有關負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為其負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂後維持不變。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。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂澄清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在幫助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體應用該等修訂本的首個年度報告期間，毋須於其中的中期報告期間披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

## 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2024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6.8%（2023年6月30日：16.7%）。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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益		
物業管理服務	276,291	250,848
非業主增值服務	9,910	20,603
社區增值服務	27,093	23,207
總計	313,294	294,658

## 5. 收益 (續)

### 客戶合同收益的分拆收益資料

截至2024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)
<b>服務類型</b>				
提供服務	276,291	9,910	27,093	313,294
客戶合同收益總額	276,291	9,910	27,093	313,294
<b>確認收益時間</b>				
於一段時間內確認的收益	276,291	8,963	11,120	296,374
於某一時間點確認的收益	—	947	15,973	16,920
客戶合同收益總額	276,291	9,910	27,093	313,294

## 5. 收益 (續)

### 客戶合同收益的分拆收益資料 (續)

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)
<b>服務類型</b>				
提供服務	250,848	20,603	23,207	294,658
客戶合同收益總額	250,848	20,603	23,207	294,658
<b>確認收益時間</b>				
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	—	2,151	20,168	22,319
客戶合同收益總額	250,848	20,603	23,207	294,658

## 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	213,732	194,289
物業、廠房及設備折舊	1,745	659
其他無形資產攤銷	1,038	1,397
商譽減值	—	4,302
金融資產減值淨額：		
貿易應收款項減值淨額	4,654	3,922
應收關聯公司款項減值撥回淨額	(106)	(682)
計入預付款項及其他應收款項的金融資產減值淨額	(207)	1,336

## 中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

### 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2024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。本集團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項下的15%稅率及小型微利企業優惠稅率。截至2024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%的稅率繳納所得稅。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國內地：		
期內支出	11,627	14,007
遞延稅項	(378)	(804)
期內稅項開支總額	11,249	13,203

### 8. 股息

董事會議決不派付截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2023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2023年6月30日止六個月：285,685,000股)計算。

概無因攤薄而就2024年6月30日及2023年6月30日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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
母公司普通權益持有人應佔利潤用以計算每股基本盈利：		
來自持續經營業務	<b>58,018</b>	53,802
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<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	<b>285,685,000</b>	285,685,000

## 10. 物業、廠房及設備

截至2024年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣512,000元(2023年6月30日：人民幣675,000元)收購資產。

## 中期簡明綜合財務資料附註

2024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(基於收入確認日期及扣除就減值計提的虧損撥備)如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	115,753	97,070
1至2年	26,097	14,196
2至3年	8,691	7,219
超過3年	3,915	2,547
總計	154,456	121,032

### 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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	26,027	28,922
超過1年	2,537	2,482
總計	28,564	31,404

### 13. 股本 股份

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足： 每股面值0.01港元的285,685,000(2023年：285,685,000) 股普通股	2,382	2,382

## 14. 關聯方交易

(a) 除該財務報表其他部分詳述之交易外，本集團期內與關聯方進行的交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯公司提供物業管理服務及增值服務產生的收入 (i、ii)		
控股股東控制的公司	21,247	49,347
領地控股集團的合營企業	1,190	5,254
領地控股集團的聯營公司	526	662
	<b>22,963</b>	<b>55,263</b>

(i) 該等交易根據所涉訂約方共同協定的條款及條件進行。

(ii) 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章界定的持續關連交易。

## 14. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的未償還結餘：

	<b>2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>應收關聯公司款項：</b>		
<b>貿易相關</b>		
控股股東控制的公司	15,177	21,675
領地控股集團的合營企業	1,129	1,204
領地控股集團的聯營公司	308	1,067
合營企業	124	34
	<b>16,738</b>	23,980
減值	<b>(3,838)</b>	(5,270)
	<b>12,900</b>	18,710
<b>應付關聯公司款項：</b>		
<b>貿易相關</b>		
控股股東控制的公司	361	225
	<b>361</b>	225

(c) 本集團主要管理層人員薪酬：

	<b>截至6月30日止六個月</b>	
	<b>2024年 人民幣千元 (未經審核)</b>	2023年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	586	261
養老金計劃供款及社會福利	125	41
已付主要管理層人員的薪酬總額	<b>711</b>	302

## 15. 金融工具的公平值及公平值層級

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及審核委員會匯報。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。每年就中期及年度財務報告與審核委員會對估值程序及結果討論兩次。

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。

下文概述金融工具於2024年6月30日及2023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	估值倍數	缺乏市場流動性之折讓(「 <b>缺乏市場流動性之折讓</b> 」)	25%至30%(2023年12月31日：25%至30%)	缺乏市場流動性之折讓上升/下降5%(2023年12月31日：5%)將導致公平值減少/增加人民幣280,000元(2023年12月31日：人民幣281,000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。

## 15. 金融工具的公平值及公平值層級 (續)

### 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：

於2024年6月30日

	公平值計量採用以下基準			總計 人民幣千元 (未經審核)
	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	—	—	4,064	4,064

於2023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	—	—	4,082	4,082

## 15. 金融工具的公平值及公平值層級 (續)

### 公平值層級 (續)

#### 按公平值計量的資產：(續)

期內，第三層級的公平值計量變動如下：

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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 — 非上市：		
於1月1日	4,082	4,651
於其他全面收益內確認的(虧損)/收益總額	(18)	139
於6月30日	4,064	4,790

於2024年6月30日，本集團並無任何以公平值計量的金融負債(2023年12月31日：無)。

於期內，金融資產及金融負債概無於第一級及第二級之間發生公平值計量轉移，亦無轉入第三級或自第三級轉出(截至2023年6月30日止六個月：無)。

## 16. 報告期後事項

於2024年6月30日後，本公司並無進行重大其後事項。

## 17. 批准中期簡明綜合財務資料

未經審核中期簡明綜合財務資料已由本公司董事會於2024年8月30日批准及授權刊發。

## 釋義

在本報告中，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。

「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	董事會審核委員會
「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，但僅就本中報及作為地域參考而言，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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)
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則
「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	具有招股章程所賦予該詞的涵義
「本集團」或「我們」	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

「Jin Sha Jiang」	指	Jin Sha Jiang Holding Limited，於2019年6月5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
「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，其股份於聯交所主板上市(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C3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2024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

## 釋義

「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「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
「庫存股份」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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
「%」	指	百分比