

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

2025 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	16
中期簡明綜合損益表	23
中期簡明綜合全面收益表	24
中期簡明綜合財務狀況表	25
中期簡明綜合權益變動表	27
中期簡明綜合現金流量表	29
中期簡明綜合財務資料附註	31
釋義	42



董事會

執行董事

劉玉奇先生(主席)
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
鄒丹女士
胡寧先生(於2025年2月14日獲委任)
張倩女士(於2025年2月14日辭任)

公司秘書

馬詠儀女士(於2025年6月16日獲委任)
甄凱寧女士(於2025年6月16日辭任)

法定代表

劉玉奇先生
馬詠儀女士(於2025年6月16日獲委任)
甄凱寧女士(於2025年6月16日辭任)

審核委員會

鄒丹女士(主席)
羅瑩女士
胡寧先生(於2025年2月14日獲委任)
張倩女士(於2025年2月14日辭任)

薪酬委員會

胡寧先生(主席)(於2025年2月14日獲委任)
張倩女士(主席)(於2025年2月14日辭任)
劉玉奇先生
羅瑩女士

提名委員會

劉玉奇先生(主席)
羅瑩女士
胡寧先生(於2025年2月14日獲委任)
張倩女士(於2025年2月14日辭任)

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
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

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2025年6月30日，本集團為中國34座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約項目總數為257個（其中已接管項目252個）。

展望

2025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2025年6月30日，本集團總簽約建築面積約36.0百萬平方米，較2024年同期增加1.0%。於2025年6月30日，本集團管理252個物業，在管總建築面積約31.4百萬平方米，較2024年同期下降1.0%。

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	
	2025年	2024年
在管物業數目 ⁽¹⁾	252	267
簽約管理物業數目 ⁽²⁾	257	272
在管建築面積(千平方米)	31,353	31,680
簽約建築面積(千平方米)	36,024	35,665
未交付建築面積(千平方米) ⁽³⁾	4,671	3,985

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2025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2025年8月至2031年8月。

本集團地區覆蓋範圍

於2025年6月30日，本集團已將其地區覆蓋範圍擴展至34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							
	2025年				2024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⁾	212	24,857	231,252	78.3	228	24,686	217,001	78.7
新疆維吾爾族自治區 ⁽²⁾	13	2,616	24,658	8.3	14	3,243	22,161	8.0
廣東省 ⁽³⁾	8	1,029	13,367	4.5	9	1,314	13,325	4.8
吉林省 ⁽⁴⁾	4	674	10,841	3.7	3	598	10,312	3.7
河北省 ⁽⁵⁾	3	200	1,237	0.4	3	200	1,221	0.4
河南省 ⁽⁶⁾	2	403	3,872	1.3	3	446	4,310	1.6
湖北省 ⁽⁷⁾	1	396	3,679	1.2	1	396	3,425	1.2
江蘇省 ⁽⁸⁾	3	339	998	0.3	1	142	762	0.3
貴州省 ⁽⁹⁾	1	428	2,971	1.0	3	467	2,330	0.8
重慶市	3	229	1,980	0.7	2	188	1,444	0.5
福建省 ⁽¹⁰⁾	2	182	957	0.3	—	—	—	—
總計	252	31,353	295,812	100	267	31,680	276,291	100

附註：

- (1) 本集團向位於成都、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、崇州、自貢及都江堰的物業提供物業管理服務。
- (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及駐馬店的物業。
- (7) 本集團向位於荊州的物業提供物業管理服務。
- (8) 本集團向位於無錫及南京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。
- (10) 本集團向位於廈門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、簽約建築面積及未交付建築面積的總數之明細。

	於6月30日					
	簽約項目 數量	2025年	未交付	簽約項目 數量	2024年	未交付
		簽約建築 面積 (千平方米)	建築面積 (千平方米)		簽約建築 面積 (千平方米)	建築面積 (千平方米)
四川省 ⁽¹⁾	215	26,614	1,758	231	26,692	2,006
新疆維吾爾族自治區 ⁽²⁾	15	4,529	1,913	9	4,233	990
廣東省 ⁽³⁾	8	1,181	152	15	1,314	—
吉林省 ⁽⁴⁾	4	674	—	3	200	—
河北省 ⁽⁵⁾	3	200	—	3	818	372
河南省 ⁽⁶⁾	2	738	334	3	598	—
湖北省 ⁽⁷⁾	1	396	—	3	942	475
江蘇省 ⁽⁸⁾	3	339	—	1	396	—
貴州省 ⁽⁹⁾	1	942	514	1	142	—
重慶市	3	229	—	2	188	—
湖南省	—	—	—	1	142	142
福建省 ⁽¹⁰⁾	2	182	—	—	—	—
總計	257	36,024	4,671	272	35,665	3,985

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、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、汕尾及惠州的物業。
- (4) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於長春的物業。
- (5) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於承德的物業。
- (6) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於漯河及駐馬店的物業。
- (7) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於荊州的物業。
- (8) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於南京及無錫的物業。
- (9) 本集團已簽約提供物業管理服務予位於凱里的物業。
- (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							
	2025年				2024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⁾	91	17,774	206,724	70.0	94	16,431	183,358	66.4
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	4	390	5,469	1.8	10	1,812	14,722	5.3
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	157	13,189	83,619	28.2	163	13,437	78,211	28.3
總計	252	31,353	295,812	100	267	31,680	276,291	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					
	2025年			2024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⁾	94	19,514	1,740	97	18,169	1,738
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	4	427	37	10	2,028	216
非領地控股集團及非領地控股集團的合營企業 ⁽³⁾	159	16,083	2,894	165	15,468	2,031
總計	257	36,024	4,671	272	35,665	3,985

管理層討論及分析

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							
	2025年				2024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	135	24,588	240,242	81.2	143	24,980	206,108	74.6
—前期階段 ⁽¹⁾	107	18,842	196,740	66.5	122	21,021	170,479	61.7
—業主委員會階段 ⁽²⁾	28	5,746	43,502	14.7	21	3,959	35,629	12.9
商業物業	9	1,391	27,379	9.3	8	1,216	38,133	13.8
公共及其他物業	108	5,374	28,191	9.5	116	5,484	32,050	11.6
總計	252	31,353	295,812	100	267	31,680	276,291	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2024年同期約人民幣9.9百萬元減少59.2%至約人民幣4.0百萬元，主要是由於銷售處管理服務收益減少。於報告期間，非業主增值服務收益佔本集團總收益的1.3%。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		截至6月30日止六個月	
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
前期規劃及設計諮詢服務	2,148	53.1	2,110	21.3
銷售處管理服務	1,702	42.1	6,500	65.6
交付前服務	9	0.2	525	5.3
維修及保養服務	153	3.8	505	5.1
物業交易協助服務	33	0.8	270	2.7
總計	4,045	100	9,910	100

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2024年同期約人民幣27.1百萬元下降22.1%至約人民幣21.1百萬元，主要是由於拎包入住服務收益下降。於報告期間，社區增值服務收益佔本集團總收益的6.6%。

管理層討論及分析

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間管理服務	3,164	15.0	3,915	14.4
裝修及拎包入住服務	6,397	30.3	16,766	61.9
便利生活服務	9,592	45.5	6,314	23.3
社區零售服務	1,950	9.2	98	0.4
總計	21,103	100	27,093	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321.0百萬元，較2024年同期人民幣313.3百萬元增加約2.4%。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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元 未經審核	收益百分比 %	人民幣千元 未經審核	收益百分比 %
物業管理服務	295,812	92.1	276,291	88.2
非業主增值服務	4,045	1.3	9,910	3.2
社區增值服務	21,103	6.6	27,093	8.6
總計	320,960	100	313,294	100

物業管理服務仍是本集團最大的收益來源。截至2025年6月30日止六個月，物業管理服務收益約為人民幣295.8百萬元，佔本集團總收益的92.1%。該等收益增長歸因於新交付的物業平均單價更高。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收益減少。社區增值服務收益減少主要是由於拎包入住服務收益下降。

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225.9百萬元，較2024年同期約人民幣213.7百萬元增加約5.7%。本集團銷售成本增長的主要原因是為了提升物業品質，本集團加大對基礎設施的投入，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2024年同期的約人民幣99.6百萬元減少4.5%至約人民幣95.1百萬元。

於報告期間，本集團毛利率由2024年同期的31.8%下降2.2個百分點至29.6%，主要是由於運營成本增加。

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		
	2025年 毛利率 %	2024年 毛利率 %	毛利率 變動 %
物業管理服務	29.4	30.2	-0.8
非業主增值服務	31.1	33.3	-2.2
社區增值服務	38.0	46.9	-8.9
總計	29.6	31.8	-2.2

行政開支

於報告期間，本集團的行政開支由2024年同期的約人民幣27.5百萬元增加約2.2%至約人民幣28.1百萬元，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2024年同期的人民幣11.2百萬元減少約31%至約人民幣7.8百萬元。所得稅開支減少的主要原因是應課稅利潤下降。

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49.9百萬元，較2024年同期人民幣58百萬元減少約14%。

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2025年6月30日，本集團的貿易應收款項約為人民幣141.3百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣135.6百萬元增加約人民幣5.7百萬元或4.2%。該等增加乃由於總收益增加導致。

預付款項、按金及其他應收款項

於2025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44.6百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣52.8百萬元減少約15.6%。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2025年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣37.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣41.1百萬元減少約9.6%。該減少乃主要由於本集團根據市場情況調整了付款時間表。

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2025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2025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2024年12月31日：零）。

或有負債

截至2025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，本集團於2025年6月30日並無重大投資及資本資產之計劃。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團已抵押存款為人民幣0.1百萬元（2024年12月31日：人民幣0.1百萬元）。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團有5,260名員工（2024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149.7百萬元，而2024年同期員工成本總額約人民幣149.5百萬元。

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。

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規範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。

獨立非執行董事變更

張倩女士已辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會(「**審核委員會**」)成員、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)主席及提名委員會(「**提名委員會**」)成員，自2025年2月14日起生效。胡寧先生已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員，自2025年2月14日起生效。

公司秘書、授權代表及法律程序文件代理人變更

甄凱寧女士已辭任本公司公司秘書(「**公司秘書**」)、上市規則第3.05條所述本公司授權代表(「**授權代表**」)及公司條例第16部項下本公司授權代表(「**法律程序文件代理人**」)，自2025年6月16日起生效。馬詠儀女士已獲委任為本公司之公司秘書、授權代表及法律程序文件代理人，自2025年6月16日起生效。

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，佔本報告日期已發行股份總數的9.80%。於2025年1月1日及2025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2025年6月30日，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須於本公司根據證券及期貨條例第352條備存的登記冊內登記或根據標準守則須知會本公司及聯交所之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 ⁽¹⁾	佔本公司權益 概約比例 ⁽²⁾
劉玉奇先生 ⁽³⁾	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
王濤女士 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
侯三利女士 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	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2025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
劉玉奇先生 ⁽¹⁾	Linghui Capital	配偶權益	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%

附註：

(1) 劉玉奇先生為侯三利女士的配偶。根據證券及期貨條例，劉玉奇先生被視為擁有侯三利女士所持股份中的權益。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，就董事所知，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須於本公司根據證券及期貨條例第352條備存的登記冊內登記或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事及最高行政人員以外人士之權益

於2025年6月30日，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記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益 概約比例 ⁽²⁾
劉浩威先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
Tianyue Holding ⁽³⁾⁽⁴⁾	實益擁有人	68,960,430 (L)	24.14%
劉策先生 ⁽³⁾⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
Linghui Holding ⁽³⁾⁽⁵⁾	實益擁有人	68,939,640 (L)	24.13%
龍一勤女士 ⁽³⁾⁽⁶⁾	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
陳驚驚女士 ⁽⁸⁾	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
蘭添女士 ⁽⁹⁾	配偶權益	213,313,000 (L)	74.67%
劉玉輝先生 ⁽³⁾⁽⁷⁾	於受控制公司之權益	213,313,000 (L)	74.67%
Jin Sha Jiang ⁽³⁾⁽⁷⁾	實益擁有人	74,352,640 (L)	26.03%
劉山先生 ⁽¹⁰⁾	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2025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2025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2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024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49.7百萬港元。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2025年 1月1日至 於2025年 2025年6月30日 的所得款項 淨額實際用途 百萬港元		於2025年 6月30日未動用 所得款項淨額 百萬港元		未動用所得款項淨額 預計動用時間表 百萬港元	
			於2025年 1月1日未動用 所得款項淨額 百萬港元					
							2025年	2026年
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	96.0	97.3	
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	24.1	1.2	22.9	15.4	7.5	
— 升級及改善在管社區的設備及設施	10.0%	27.8	13.4	1.3	12.1	9.1	3.0	
營運資金	10.0%	27.8	—	—	—	—	—	
總計	100.0%	278.0	230.8	2.5	228.3			

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2025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。

報告期後的重大期後事項

自2025年6月30日起至本報告日期為止，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。

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事羅瑩女士、胡寧先生及鄒丹女士組成。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。

於本報告日期，審核委員會已審閱本集團截至2025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慣例並討論風險管理、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2025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2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	320,960	313,294
銷售成本		(225,899)	(213,732)
毛利		95,061	99,562
其他收入及收益		5,168	3,273
行政開支		(28,076)	(27,475)
金融資產及商譽減值虧損淨額		(11,331)	(4,341)
其他開支		(114)	(153)
分佔以下公司利潤：			
合營企業		18	709
稅前利潤	6	60,726	71,575
所得稅開支	7	(7,766)	(11,249)
期內利潤		52,960	60,326
以下人士應佔：			
母公司擁有人		49,076	58,018
非控股權益		3,884	2,308
		52,960	60,326
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
— 期內利潤		人民幣0.17元	人民幣0.20元

中期簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	52,960	60,326
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	923	(18)
所得稅影響	(138)	3
不會於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	785	(15)
期內其他全面收益的稅後淨額	785	(15)
期內全面收益總額	53,745	60,311
以下人士應佔：		
母公司擁有人	49,861	58,003
非控股權益	3,884	2,308
	53,745	60,311

中期簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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	4,010	5,262
商譽		6,482	6,482
其他無形資產		8,261	8,520
於合營企業的投資		2,300	3,200
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		4,090	3,241
遞延稅項資產		9,022	9,088
非流動資產總值		34,165	35,793
流動資產			
存貨		7,548	2,970
貿易應收款項	11	141,311	135,609
應收關聯公司款項	14	11,963	29,930
預付款項及其他應收款項		44,594	52,831
現金及銀行結餘		737,816	712,885
流動資產總值		943,232	934,225
流動負債			
貿易應付款項	12	37,132	41,087
其他應付款項及應計費用		108,604	127,845
合約負債		140,650	161,830
應付關聯公司款項	14	2,005	1,655
應付稅項		3,698	5,786
流動負債總額		292,089	338,203
流動資產淨值		651,143	596,022
資產總值減流動負債		685,308	631,815
非流動負債			
遞延稅項負債		834	936
非流動負債總額		834	936
資產淨額		684,474	630,879

中期簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	2,382	2,382
儲備		662,938	613,078
		665,320	615,460
非控股權益		19,154	15,419
總權益		684,474	630,879

劉玉奇
董事

羅紅萍
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	以公平值計量 且其變動計入 其他全面收益的 金融資產的							總計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	合併儲備	公平值儲備	資本儲備	法定盈餘 儲備	保留利潤			
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2025年1月1日(經審核)	2,382	250,925	(3,216)	(6,425)	13	44,492	327,289	615,460	15,419	630,879
期內利潤	—	—	—	—	—	—	49,076	49,076	3,884	52,960
期內其他全面收益：										
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稅後淨額	—	—	—	2,404	—	—	—	2,404	—	2,405
期內全面收益總額	—	—	—	2,404	—	—	49,076	51,480	3,884	55,364
非控股權益注資										
保留利潤轉移	—	—	—	—	—	262	(262)	—	—	—
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(149)	(149)
於2025年6月30日 (未經審核)	2,382	250,925	(3,216)	(4,021)	13	44,754	376,103	666,940	19,154	686,094

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	以公平值計量 且其變動計入 其他全面收益的 金融資產的 公平值儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 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計										
入其他全面收益的股										
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

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		60,758	71,575
經調整：			
分佔合營企業利潤		(18)	(709)
利息收入		(4,277)	(2,182)
物業、廠房及設備折舊	6	1,711	1,745
其他無形資產攤銷	6	1,984	1,038
商譽減值	6	11,988	—
貿易應收款項減值	6	13,041	4,654
應收關聯公司款項減值撥回	6	(1,058)	(106)
其他應收款項減值	6	(652)	(207)
		83,477	75,808
存貨減少		(4,576)	—
限制性現金減少		(8)	10
貿易應收款項增加		(31,542)	(38,078)
預付款項及其他應收款項減少		7,278	7,209
貿易應付款項減少		(3,953)	(2,840)
其他應付款項及應計費用減少		(12,148)	(5,843)
合約負債(減少)增加		(22,732)	2,153
應收關聯公司款項減少		9,011	5,916
應付關聯公司款項增加		22,387	136
經營所得現金		47,194	44,471
已收利息		4,277	2,187
已付稅項		(25,077)	(7,767)
經營活動所得現金流量淨額		26,394	38,891

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024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		18	360
購買物業、廠房及設備項目		(466)	(512)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	2		
購買其他無形資產		(1,042)	(703)
其他應收款項減少		100	5
出售附屬公司		918	—
投資活動所用現金流量淨額		(472)	(848)
融資活動所得現金流量			
非控股權益資本注資		—	45
向非控股股東支付股息		(1,000)	(1,001)
融資活動所用現金流量淨額		(1,000)	(956)
現金及現金等價物增加淨額		24,922	37,087
期初現金及現金等價物		712,784	602,193
期末現金及現金等價物		737,706	639,280
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		737,816	640,001
減：受限制現金		2	621
已抵押存款		108	100
中期簡明綜合財務狀況表所列現金及現金等價物		737,706	639,280
中期簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物		737,706	639,280

中期簡明綜合財務資料附註

2025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2025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理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際會計準則(「**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2024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

簡明綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資除外。

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2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

應用國際財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈的以下國際財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本於本集團於2025年1月1日開始的財政年度生效：

國際會計準則第21號修訂本 缺乏可兌換性

於本中期期間應用國際財務報告準則會計準則的修訂本對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無造成重大影響。

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2025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13.97%（2024年6月30日：6.8%）。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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
客戶合同收益		
物業管理服務	296,356	276,291
非業主增值服務	4,045	9,910
社區增值服務	20,559	27,093
總計	320,960	313,294

5. 收益 (續)

客戶合同收益的分拆收益資料

截至2025年6月30日止六個月

分部	物業管理 服務 (未經審核) 人民幣千元	非業主增值 服務 (未經審核) 人民幣千元	社區增值 服務 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
服務類型				
提供服務	296,356	4,045	20,559	320,960
客戶合同收益總額	296,356	4,045	20,559	320,960
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	296,356	4,002	5,190	305,548
於某一時間點確認的收益	—	43	15,369	15,412
客戶合同收益總額	296,356	4,045	20,559	320,960

5. 收益 (續)

客戶合同收益的分拆收益資料 (續)

截至2024年6月30日止六個月

分部	物業管理 服務 (未經審核) 人民幣千元	非業主增值 服務 (未經審核) 人民幣千元	社區增值 服務 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
服務類型				
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
確認收益時間				
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

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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
已提供服務成本	225,899	213,732
物業、廠房及設備折舊	1,711	1,745
其他無形資產攤銷	1,984	1,038
金融資產減值淨額：		
貿易應收款項減值淨額	13,041	4,654
應收關聯公司款項減值撥回淨額	(1,058)	(106)
計入預付款項及其他應收款項的金融資產減值淨額	(652)	(207)

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當前於截至2025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2025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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
即期 — 中國內地：		
期內支出	7,868	11,627
遞延稅項	(102)	(378)
期內稅項開支總額	7,766	11,249

8. 股息

董事會議決不派付截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息（截至2024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2024年6月30日止六個月：285,685,000股）計算。

概無因攤薄而就截至2025年6月30日及2024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。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
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	49,076	58,018
	股份數目	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
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	285,685,000	285,685,000

10. 物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣466,000元(2024年6月30日：人民幣512,000元)收購資產。

11. 貿易應收款項

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

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	102,104	103,024
1至2年	29,873	21,790
2至3年	7,487	8,102
超過3年	1,847	2,693
總計	141,311	135,609

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：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	28,943	37,122
超過1年	8,189	3,965
總計	37,132	41,087

13. 股本

股份

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元的285,685,000(2024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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
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	42,795	21,247
領地控股集團的合營企業	2,252	1,190
領地控股集團的聯營公司	—	526
	45,047	22,963

(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：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	16,026	32,688
領地控股集團的合營企業	1,029	3,393
領地控股集團的聯營公司	188	188
合營企業	1	—
	17,244	36,269
減值	(5,281)	(6,339)
	11,963	29,930
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
控股股東控制的公司	2,005	1,651
合營企業	—	4
	2,005	1,655

(c) 本集團主要管理層人員薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	483	586
養老金計劃供款及社會福利	118	125
已付主要管理層人員的薪酬總額	601	711

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2025年6月30日及2024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 （「 缺乏市場流動 性之折讓 」）	25%至30% （2024年12月 31日：25%至 30%）	缺乏市場流動性之折讓上升／下降5%（2024年12月31日：5%） 將導致公平值減少／增加人民幣223,000元（2024年12月31日：人民幣223,000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2025年6月30日

	公平值計量採用以下基準			總計 (未經審核) 人民幣千元
	於活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一層級)	(第二層級)	(第三層級)	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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	—	—	4,090	4,090

於2024年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計 (經審核) 人民幣千元
	於活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一層級)	(第二層級)	(第三層級)	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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	—	—	3,241	3,241

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：

	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
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	3,241	4,082
於其他全面收益內確認的收益／(虧損)總額	849	(18)
於6月30日	4,090	4,064

於2025年6月30日，本集團並無任何以公平值計量的金融負債(2024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2024年6月30日止六個月：無)。

16. 報告期後事項

於2025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2025年8月30日批准及授權刊發。

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
「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
「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)
「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的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(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

「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2025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

「購股權計劃」	指	本公司於2021年6月22日通過書面決議案採納的購股權計劃
「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