

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2026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

- 截至2026年6月30日止六個月的收益為人民幣295.4百萬元，較2025年同期減少8.0%。
- 截至2026年6月30日止六個月的毛利為人民幣67.9百萬元，較2025年同期減少28.6%。
- 截至2026年6月30日止六個月的淨利潤為人民幣34.3百萬元，較2025年同期減少35.3%。
- 於2026年6月30日，本集團簽約項目218個、簽約建築面積32.9百萬平方米，在管項目217個、在管建築面積31.2百萬平方米。

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2026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2025年同期之比較數字如下：

中期簡明綜合損益表
截至2026年6月30日止六個月

	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	295,433	320,960
銷售成本		<u>(227,550)</u>	<u>(225,899)</u>
毛利		67,883	95,061
其他收入及收益		8,844	5,168
行政開支		(28,752)	(28,076)
金融資產減值虧損淨額		(7,194)	(11,331)
其他開支		(75)	(114)
分佔以下公司損益：			
合營企業		248	18
聯營公司		<u>(592)</u>	<u>—</u>
稅前利潤	4	40,362	60,726
所得稅開支	5	<u>(6,089)</u>	<u>(7,766)</u>
期內利潤		<u><u>34,273</u></u>	<u><u>52,960</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		35,166	49,076
非控股權益		<u>(893)</u>	<u>3,884</u>
		<u><u>34,273</u></u>	<u><u>52,960</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	7		
基本及攤薄			
一期內利潤		<u><u>人民幣0.12元</u></u>	<u><u>人民幣0.17元</u></u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2026年6月30日止六個月

	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		<u>34,273</u>	<u>52,960</u>
其他全面(開支)／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		(608)	923
所得稅影響		<u>91</u>	<u>(138)</u>
不會於其後期間重新分類至損益的其他全 面(開支)／收益淨額		<u>(517)</u>	<u>785</u>
期內其他全面(開支)／收益的稅後淨額		<u>(517)</u>	<u>785</u>
期內全面收益總額		<u>33,756</u>	<u>53,745</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		34,649	49,861
非控股權益		<u>(893)</u>	<u>3,884</u>
		<u>33,756</u>	<u>53,745</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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		2,571	3,416
商譽		3,917	3,917
其他無形資產		4,374	5,399
於合營企業的投資		2,631	2,653
於聯營公司的投資		3,408	—
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		3,979	4,588
遞延稅項資產		12,425	12,176
非流動資產總值		33,305	32,149
流動資產			
存貨		11,357	6,214
貿易應收款項	8	124,104	114,351
應收關聯公司款項		76,809	28,836
預付款項及其他應收款項		64,446	43,087
現金及銀行結餘		750,453	823,786
流動資產總值		1,027,169	1,016,274
流動負債			
貿易應付款項	9	42,737	41,824
其他應付款項及應計費用		99,713	101,866
合同負債		134,945	148,247
應付關聯公司款項		34,666	31,383
應付稅項		3,350	14,573
流動負債總額		315,411	337,893
流動資產淨額		711,758	678,381
資產總值減流動負債		745,063	710,530

中期簡明綜合財務狀況表
截至2026年6月30日止六個月

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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>629</u>	<u>732</u>
資產淨值		<u>744,434</u>	<u>709,798</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		2,382	2,382
儲備		<u>728,289</u>	<u>693,641</u>
		730,671	696,023
非控股權益		<u>13,763</u>	<u>13,775</u>
總權益		<u>744,434</u>	<u>709,798</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2026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ZENI Holding Group 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. 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。

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2026年1月1日開始的財政年度生效：

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量的修訂
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合同
國際財務報告準則會計準則 修訂本	國際財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷

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。

3. 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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	270,206	295,812
非業主增值服務	6,152	4,045
社區增值服務	19,075	21,103
總計	<u>295,433</u>	<u>320,960</u>

客戶合同收益的分拆收益資料

截至2026年6月30日止六個月

分部	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>270,206</u>	<u>6,152</u>	<u>19,075</u>	<u>295,433</u>
客戶合同收益總額	<u>270,206</u>	<u>6,152</u>	<u>19,075</u>	<u>295,433</u>
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	270,206	4,695	417	275,318
於某一時間點確認的收益	<u>—</u>	<u>1,457</u>	<u>18,658</u>	<u>20,115</u>
客戶合同收益總額	<u>270,206</u>	<u>6,152</u>	<u>19,075</u>	<u>295,433</u>

截至2025年6月30日止六個月

分部	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>295,812</u>	<u>4,045</u>	<u>21,103</u>	<u>320,960</u>
客戶合同收益總額	<u><u>295,812</u></u>	<u><u>4,045</u></u>	<u><u>21,103</u></u>	<u><u>320,960</u></u>
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益	295,812	4,002	5,734	305,548
於某一時間點確認的收益	<u>—</u>	<u>43</u>	<u>15,369</u>	<u>15,412</u>
客戶合同收益總額	<u><u>295,812</u></u>	<u><u>4,045</u></u>	<u><u>21,103</u></u>	<u><u>320,960</u></u>

4. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除／抵免)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已提供服務成本	227,550	225,899
物業、廠房及設備折舊	1,218	1,711
其他無形資產攤銷	1,336	1,984
金融資產減值淨額：		
貿易應收款項減值淨額	4,002	13,041
應收關聯公司款項減值／(減值撥回)淨額	1,208	(1,058)
計入預付款項及其他應收款項的金融資產減值淨額	<u><u>1,984</u></u>	<u><u>(652)</u></u>

5. 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任何所得稅。由於本集團於香港註冊成立的附屬公司當前於截至2026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政策。截至2026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	
	2026年	2025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	6,349	7,868
遞延稅項	(260)	(102)
期內稅項開支總額	<u>6,089</u>	<u>7,766</u>

6. 股息

董事會議決不派付截至2026年6月30日止六個月的任何中期股息（截至2025年6月30日止六個月：無）。

7. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

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	
	2026年	2025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>35,166</u>	<u>49,076</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審核)	(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	<u>285,685,000</u>	<u>285,685,000</u>

8. 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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	72,542	67,153
1至2年	36,705	33,124
2至3年	11,015	10,340
超過3年	3,842	3,734
總計	<u>124,104</u>	<u>114,351</u>

9. 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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	35,475	34,575
超過1年	7,262	7,249
總計	<u>42,737</u>	<u>41,824</u>

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，推動本公司形成「四川＋新疆」兩個增長極，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2026年6月30日，本集團在中國31座城市提供物業管理服務及增值服務，簽約項目總數為218個（其中已接管項目217個）。

展望

2026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本集團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。本集團將繼續提升其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2026年6月30日，本集團總簽約建築面積(「**建築面積**」)約32.9百萬平方米(「**平方米**」)，較2025年同期減少8.8%。於2026年6月30日，本集團管理217個物業，在管總建築面積約31.2百萬平方米，較2025年同期減少0.5%。

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	
	2026年	2025年
在管物業數目 ⁽¹⁾	217	252
簽約管理物業數目 ⁽²⁾	218	257
在管建築面積(千平方米)	31,194	31,353
簽約建築面積(千平方米)	32,861	36,024
未交付建築面積(千平方米) ⁽³⁾	1,667	4,671

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2026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2026年9月至2031年8月。

本集團地區覆蓋範圍

於2026年6月30日，本集團已將其地區覆蓋範圍擴展至31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，以及於以下所示期間按地區劃分的物業管理服務收益。

	於6月30日／截至該日止六個月							
	2026年				2025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⁾	181	24,453	206,720	76.6	212	24,857	231,252	78.3
新疆維吾爾自治區 ⁽²⁾	13	3,483	27,556	10.2	13	2,616	24,658	8.3
廣東省 ⁽³⁾	8	1,029	11,935	4.4	8	1,029	13,367	4.5
吉林省 ⁽⁴⁾	4	674	13,746	5.1	4	674	10,841	3.7
河北省 ⁽⁵⁾	4	258	1,283	0.5	3	200	1,237	0.4
河南省 ⁽⁶⁾	1	152	744	0.3	2	403	3,872	1.3
湖北省 ⁽⁷⁾	1	396	3,725	1.4	1	396	3,679	1.2
江蘇省 ⁽⁸⁾	2	226	445	0.2	3	339	998	0.3
貴州省 ⁽⁹⁾	1	380	3,121	1.2	1	428	2,971	1.0
重慶市	2	143	923	0.3	3	229	1,980	0.7
福建省 ⁽¹⁰⁾	—	—	—	—	2	182	957	0.3
總計	<u>217</u>	<u>31,194</u>	<u>270,206</u>	<u>100</u>	<u>252</u>	<u>31,353</u>	<u>295,812</u>	<u>100</u>

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。
- (10) 本集團向位於廈門的物業提供物業管理服務。

下表載列本集團於所示日期按地區劃分的簽約項目、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	2026年 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	2025年 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⁾	182	24,753	300	215	26,614	1,758
新疆維吾爾 自治區 ⁽²⁾	13	3,951	468	15	4,529	1,913
廣東省 ⁽³⁾	8	1,181	152	8	1,181	152
吉林省 ⁽⁴⁾	4	674	—	4	674	—
河北省 ⁽⁵⁾	4	258	—	3	200	—
河南省 ⁽⁶⁾	1	337	185	2	738	334
湖北省 ⁽⁷⁾	1	396	—	1	396	—
江蘇省 ⁽⁸⁾	2	226	—	3	339	—
貴州省 ⁽⁹⁾	1	942	562	1	942	514
重慶市	2	143	—	3	229	—
福建省 ⁽¹⁰⁾	—	—	—	2	182	—
總計	<u>218</u>	<u>32,861</u>	<u>1,667</u>	<u>257</u>	<u>36,024</u>	<u>4,671</u>

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。下表載列本集團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							
	2026年				2025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⁾	88	18,190	177,242	65.6	91	17,774	206,724	70.0
領地控股集團的 合營企業 ⁽²⁾	4	364	7,356	2.7	4	390	5,469	1.8
非領地控股集團及 非領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	125	12,640	85,608	31.7	157	13,189	83,619	28.2
總計	217	31,194	270,206	100	252	31,353	295,812	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					
	2026年			2025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⁾	88	19,210	1,020	94	19,514	1,740
領地控股集團的 合營企業 ⁽²⁾	4	364	—	4	427	37
非領地控股集團及 非領地控股集團的 合營企業 ⁽³⁾	126	13,287	647	159	16,083	2,894
總計	218	32,861	1,667	257	36,024	4,671

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							
	2026年				2025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	137	26,336	204,399	75.7	135	24,588	240,242	81.2
— 前期階段 ⁽¹⁾	100	18,278	143,239	53.1	107	18,842	196,740	66.5
— 業主委員會階段 ⁽²⁾	37	8,058	61,160	22.6	28	5,746	43,502	14.7
商業物業	9	1,572	38,491	14.2	9	1,391	27,379	9.3
公共及其他物業	71	3,286	27,316	10.1	108	5,374	28,191	9.5
總計	<u>217</u>	<u>31,194</u>	<u>270,206</u>	<u>100</u>	<u>252</u>	<u>31,353</u>	<u>295,812</u>	<u>100</u>

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。

於報告期間，非業主增值服務收益較2025年同期約人民幣4.0百萬元增加52.1%至約人民幣6.2百萬元，主要是由於銷售處管理服務收益增加。於報告期間，非業主增值服務收益佔本集團總收益的2.1%。下表載列本集團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			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
前期規劃及設計諮詢服務	137	2.2	2,148	53.1
銷售處管理服務	3,793	61.8	1,702	42.1
交付前服務	1,439	23.4	9	0.2
維修及保養服務	783	12.7	153	3.8
物業交易協助服務	—	—	33	0.8
總計	<u>6,152</u>	<u>100</u>	<u>4,045</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2025年同期約人民幣21.1百萬元減少9.6%至約人民幣19.1百萬元，主要是由於便利生活服務收益減少。於報告期間，社區增值服務收益佔本集團總收益的6.5%。

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			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間管理服務	6,758	35.4	3,164	15.0
裝修及拎包入住服務	4,548	23.9	6,397	30.3
便利生活服務	6,144	32.2	9,592	45.5
社區零售服務	1,625	8.5	1,950	9.2
總計	<u>19,075</u>	<u>100</u>	<u>21,103</u>	<u>100</u>

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295.4百萬元，較2025年同期人民幣321.0百萬元減少約8.0%。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			
	2026年		2025年	
	收益百分比		收益百分比	
	人民幣千元 未經審核	%	人民幣千元 未經審核	%
物業管理服務	270,206	91.4	295,812	92.1
非業主增值服務	6,152	2.1	4,045	1.3
社區增值服務	19,075	6.5	21,103	6.6
總計	<u>295,433</u>	<u>100</u>	<u>320,960</u>	<u>100</u>

物業管理服務仍是本集團最大的收益來源。截至2026年6月30日止六個月，物業管理服務收益約為人民幣270.2百萬元，佔本集團總收益的91.4%。該等收益增長歸因於在管建築面積的減少。非業主增值服務產生的收益增加主要由於銷售處管理服務收益增加。社區增值服務收益減少主要由於便利生活服務收益減少。

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227.5百萬元，較2025年同期約人民幣225.9百萬元增加約0.7%。本集團銷售成本增加的主要原因是人力成本的增加。

毛利及毛利率

於報告期間，本集團毛利由2025年同期的約人民幣95.1百萬元減少28.6%至約人民幣67.9百萬元。

於報告期間，本集團毛利率由2025年同期的29.6%下降6.6個百分點至23%，主要是由於在管建築面積減少導致收益的下降。

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		
	2026年 毛利率 %	2025年 毛利率 %	毛利率 變動 %
物業管理服務	21.6	29.4	-7.8
非業主增值服務	25.8	31.1	-5.3
社區增值服務	41.6	38.0	3.6
總計	<u>23.0</u>	<u>29.6</u>	<u>-6.6</u>

行政開支

於報告期間，本集團的行政開支由2025年同期的約人民幣28.1百萬元增加約2.4%至約人民幣28.8百萬元，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2025年同期的人民幣7.8百萬元減少約21.6%至約人民幣6.1百萬元。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34.6百萬元，較2025年同期人民幣49.9百萬元減少約30.5%。

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2026年6月30日，本集團的貿易應收款項約為人民幣124.1百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣114.4百萬元增加約人民幣9.7百萬元或8.5%。該增加乃由於應收賬款回款週期變長所致。

預付款項、按金及其他應收款項

於2026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64.4百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣43.1百萬元增加約49.4%。該增加乃由於在途資金餘額增加所致。

貿易應付款項

於2026年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣42.7百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣41.8百萬元增加約2.2%。該增加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。

現金狀況

於2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣750.5百萬元(2025年12月31日：人民幣823.8百萬元)。

流動比率及資產負債比率

於2026年6月30日，本集團流動比率(流動資產與流動負債的比率)約為3(2025年12月31日：3)。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2026年6月30日的資產負債比率並無意義，因為本集團於同一日期的計息借款為零(於2025年12月31日：零)。

外匯風險

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)經營業務。本集團用以計值及結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本公司的股東(「股東」)任何股息的價值產生不利影響。於2026年6月30日，若干銀行結餘及現金以港元、美元及澳元計值。由於預期將不會有重大外匯風險，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。

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。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團已抵押存款為人民幣0.1百萬元(2025年12月31日：人民幣0.1百萬元)。

或有負債

截至2026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或出售附屬公司、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2026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2026年6月30日，本集團有4,087名員工(2025年12月31日：4,763名員工)。於報告期間，員工成本總額約為人民幣144.8百萬元，而2025年同期則約為人民幣149.7百萬元。

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，以增強其專業知識及技能集。

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。考核後或會酌情發放績效獎金，以獎勵員工的貢獻。本集團參與由相關地方政府規定的社會保險費供款計劃及其他退休金計劃。其須每月代表其僱員向社保基金(涵蓋養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險)以及住房公積金供款；或定期向強制性公積金計劃供款(如適用)。於釐定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇時，本集團會考慮同類公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現。

報告期後事項

本集團於2026年6月30日後直至本公告日期並無進行任何重大事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司或其附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售或轉讓聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)定義下的任何庫存股份)。於2026年6月30日，本公司並無持有庫存股份(定義見上市規則)。

中期股息

董事會決議不宣派截至2026年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

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，提升企業價值及強化問責制度。

本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)第二部分的原則及守則條文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第二部分中載列的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其規範董事進行證券交易的行為守則。

經向全體董事作出具體詢問後，本公司確認，於報告期間，全體董事已遵守標準守則所載的規定標準。

於報告期間，本公司並不知悉任何董事或相關僱員違反標準守則的任何事件。

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C1所載的企業管治守則成立本公司審核委員會(「**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、胡寧先生及張光虎先生組成。張先生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2026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2026年6月30日止六個月之中期業績與本公司管理層達成一致意見。

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2026年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候提供予股東，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
劉玉奇

香港，2026年8月28日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉奇先生及羅紅萍女士；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、胡寧先生及張光虎先生。