

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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的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2021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2021年6月30日止六個月的收益為人民幣255.0百萬元，較2020年同期增長30.7%。
- 截至2021年6月30日止六個月的毛利為人民幣79.6百萬元，較2020年同期增長25.8%。
- 截至2021年6月30日止六個月的純利為人民幣38.3百萬元，較2020年同期增長8.2%。經扣除上市開支人民幣7.9百萬元，本公司於本期間調整後淨利潤為人民幣45.0百萬元，較2020年相應期間人民幣35.4百萬元(經扣除任何上市開支)增加27.1%。
- 於2021年6月30日，本集團簽約項目231個、簽約建築面積37.6百萬平方米，在管項目175個、在管建築面積20.8百萬平方米。

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2021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2020年同期之比較數字如下：

### 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		<u>(175,448)</u>	<u>(131,803)</u>
毛利		79,573	63,338
其他收入及收益		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		<u>65</u>	<u>(12)</u>
稅前利潤	6	44,712	42,076
所得稅開支	7	<u>(6,377)</u>	<u>(6,635)</u>
期內利潤		<u><b>38,335</b></u>	<u><b>35,441</b></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		35,733	32,552
非控股權益		<u>2,602</u>	<u>2,889</u>
		<u><b>38,335</b></u>	<u><b>35,441</b></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一期內溢利	9	<u><b>人民幣0.17元</b></u>	<u><b>人民幣0.16元</b></u>

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	<u><u>38,335</u></u>	<u><u>35,441</u></u>
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	<u>86</u>	<u>203</u>
期內全面收益總額	<u><u>37,847</u></u>	<u><u>34,289</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	35,245	31,400
非控股權益	<u>2,602</u>	<u>2,889</u>
	<u><u>37,847</u></u>	<u><u>34,289</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		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		<u>51,588</u>	<u>53,594</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,155	2155
貿易應收款項	10	79,452	52,449
應收關聯公司款項		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		<u>235,743</u>	<u>237,611</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	27,156	18,620
其他應付款項及應計費用	12	164,449	148,523
應付關聯公司款項		749	510
應付稅項		5,450	6,857
租賃負債		744	713
流動負債總額		<u>198,548</u>	<u>175,223</u>
流動資產淨值		<u>37,195</u>	<u>62,388</u>
資產總值減流動負債		<u>88,783</u>	<u>115,982</u>

	2021年 6月30日 附註 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	<u>2,572</u>	<u>2,739</u>
非流動負債總額	<u>2,761</u>	<u>3,514</u>
資產淨值	<u><u>86,022</u></u>	<u><u>112,468</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	—	—
儲備	<u>68,976</u>	<u>96,788</u>
	68,976	96,788
非控股權益	<u>17,046</u>	<u>15,680</u>
權益總額	<u><u>86,022</u></u>	<u><u>112,468</u></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, PO 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主板上市。

本公司董事認為，本集團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、  
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

## 利率基準改革 — 第二階段

2021年6月30日後covid-19有關租金寬  
減(提前採納)

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號修訂本解決了替代的無風險利率(「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2期修訂提供了一個實務簡易方法，即在核算確定金融資產和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了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。

## 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

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	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
	<u>255,021</u>	<u>195,141</u>

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	<u>175,582</u>	<u>66,701</u>	<u>12,738</u>	<u>255,021</u>
地區市場 中國內地	<u>175,582</u>	<u>66,701</u>	<u>12,738</u>	<u>255,021</u>
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	<u>175,582</u>	<u>66,701</u>	<u>12,738</u>	<u>255,021</u>

**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	<u>143,764</u>	<u>45,736</u>	<u>5,641</u>	<u>195,141</u>
地區市場 中國內地	<u>143,764</u>	<u>45,736</u>	<u>5,641</u>	<u>195,141</u>
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	<u>143,764</u>	<u>45,736</u>	<u>5,641</u>	<u>195,141</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	
	2021年	2020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	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
	<u>113,297</u>	<u>102,963</u>

## 7. 所得稅

本公司於開曼群島註冊成立，而於英屬處女群島註冊成立的附屬公司由於在開曼群島及英屬處女群島並無營業地點(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。中國企業所得稅的稅率一般為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的優惠稅率。

其他司法權區產生的所得稅按本集團經營所在相關司法權區的通行稅率計算。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	2020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	6,451	6,542
遞延稅項	(74)	93
	<hr/>	<hr/>
期內稅項支出總額	<u>6,377</u>	<u>6,635</u>

## 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。

## 9. 母公司普通股權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股權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2020年8月至2021年1月的重組相關發行及2021年7月的資本化發行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。

## 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
	<u>79,452</u>	<u>52,449</u>

## 11. 貿易應付款項

於本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
	<u>27,156</u>	<u>18,620</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期限結算。

由於貿易應付款項均為較短期間到期的債務，因此其公平值與其賬面值相若。

## 12. 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
應付薪金及福利	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
	<u>164,449</u>	<u>148,523</u>

## 主席報告

2021年是中國共產黨建黨100週年，是「十四五」規劃開局之年，是我國物業管理行業發展40週年，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（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」），進入資本市場，本集團監測市場發展動向，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，同比上期增長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%。

本集團在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（「**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。

**堅持高質量服務，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，以線下服務能力和質量為基礎，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，通過全方位的質量管理體系和標準化、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平。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週期、多場景、高質量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、裝修及拎包入住服務、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，數字化、智能化是物企發展的內生需求，更是對業主需求體驗的積極響應，我們通過健康通行、周全守護、臻致服務、全屋智能、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。我們在數字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、智能物聯網平台、基礎設施支援平台、大數據平台、「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，以支持區域的進一步深耕，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持；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，以支持本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「服務為先，以人為本」的企業核心價值觀，成就本公司股東（「股東」）與客戶。

**踐行社會責任，連接美好。**我們積極響應國家倡導、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，懷揣堅持為社會創造和諧幸福生活的初心不懈奮鬥。

領悅服務集團有限公司

主席

劉玉輝先生

## 管理層討論及分析

### 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。截至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 <sup>(1)</sup>	175	159
簽約管理物業數目 <sup>(2)</sup>	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) <sup>(3)</sup>	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) 未交付建築面積按截至所示日期的簽約建築面積與在管建築面積之差計算。截至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。下表載列截至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。

	截至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 <sup>(1)</sup>	150	17,601	138,994	79.2	142	16,032	114,367	79.6
新疆維吾爾自治區 <sup>(2)</sup>	11	1,574	14,350	8.2	8	1,365	10,984	7.6
吉林省 <sup>(3)</sup>	3	598	11,143	6.3	3	598	10,910	7.6
廣東省 <sup>(4)</sup>	8	845	8,460	4.8	6	710	7,503	5.2
貴州省 <sup>(5)</sup>	1	76	713	0.4	—	—	—	—
河北省 <sup>(6)</sup>	2	140	1,922	1.1	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>175</b>	<b>20,834</b>	<b>175,582</b>	<b>100.0</b>	<b>159</b>	<b>18,705</b>	<b>143,764</b>	<b>100.0</b>

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。

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 <sup>(1)</sup>	187	28,713	11,112	185	26,164	10,132
新疆維吾爾自治區 <sup>(2)</sup>	21	4,059	2,485	18	3,115	1,750
吉林省 <sup>(3)</sup>	3	598	0	3	598	0
廣東省 <sup>(4)</sup>	8	1,182	337	8	1,182	472
貴州省 <sup>(5)</sup>	3	1,471	1,395	3	1,471	1,471
河北省 <sup>(6)</sup>	3	202	62	3	202	202
河南省 <sup>(7)</sup>	3	829	829	3	633	633
重慶市 <sup>(8)</sup>	1	86	86	1	86	86
湖北省 <sup>(9)</sup>	1	396	396	1	396	396
江蘇省 <sup>(10)</sup>	1	113	113	1	113	113
<b>總計</b>	<b>231</b>	<b>37,649</b>	<b>16,815</b>	<b>226</b>	<b>33,960</b>	<b>15,255</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、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有限公司及其附屬公司(「領地控股」，連同其附屬公司統稱「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

	截至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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	116	11,274	48,593	27.7	117	10,953	44,797	31.2
<b>總計</b>	<b>175</b>	<b>20,834</b>	<b>175,582</b>	<b>100.0</b>	<b>159</b>	<b>18,705</b>	<b>143,764</b>	<b>100.0</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					
	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 <sup>(1)</sup>	87	18,627	9,280	81	17,182	9,430
領地控股集團的合營 企業 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	133	16,336	5,062	136	14,623	3,670
<b>總計</b>	<b>231</b>	<b>37,649</b>	<b>16,815</b>	<b>226</b>	<b>33,960</b>	<b>15,255</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：

	截至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 <sup>(1)</sup>	77	11,199	90,237	51.4	56	9,622	65,913	45.8
—業主委員會階段 <sup>(2)</sup>	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
<b>總計</b>	<b>175</b>	<b>20,834</b>	<b>175,582</b>	<b>100.0</b>	<b>159</b>	<b>18,705</b>	<b>143,764</b>	<b>100.0</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。

## 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。

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，主要是由於案場服務收入及前介收入增加。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
<b>總計</b>	<b>66,701</b>	<b>100.0</b>	<b>45,736</b>	<b>100.0</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。

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
<b>總計</b>	<b>12,738</b>	<b>100.0</b>	<b>5,641</b>	<b>100.0</b>

## 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 人民幣千元 未經審核	收益 百分比 %	2020年 人民幣千元 未經審核	收益 百分比 %
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
<b>總計</b>	<b>255,021</b>	<b>100.0</b>	<b>195,141</b>	<b>100.0</b>

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案場服務收益增加。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 %	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	<u>31.2</u>	<u>32.5</u>	<u>-1.3</u>

## 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。截至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2020年12月31日的人民幣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

截至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

截至2021年6月30日，本集團的貿易應付款項約為人民幣27.2百萬元，較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。截至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。截至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（截至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

截至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

截至2021年6月30日，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，請參閱本公司於2021年6月29日的招股章程（「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，本集團並無重大投資及資本資產之計劃。

## 僱員

截至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為人民幣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，本集團會考慮類似公司支付的薪金、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

除本公司股份於2021年7月12日在聯交所上市(包括部分行使超額配售權)外，自2021年6月30日起及直至本公告日期，並無發生影響本公司的重要事件。

## 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。

鑑於本公司的股份截至2021年6月30日尚未在聯交所上市，上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**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。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，而企業管治守則自上市日期起適用於本公司。

自上市日期起直至本中期業績公告日期，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守則條文。

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納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。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。由於本公司的股份截至2021年6月30日尚未在聯交所上市，標準守則於報告期間並不適用於本公司。

經向全體董事作出詢問後，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。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

除招股章程所述本公司的全球發售（包括部分行使超額配股權）及資本化發行外，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何自2021年1月1日至本公告日期本公司上市證券。

### **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。

## 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匯報、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)條規定的適當專業資格或相關財務管理專業知識。

截至2021年6月30日止六個月之中期業績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。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績公告及中期報告

中期業績公告將分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))和本公司網站([www.lingyue-service.com](http://www.lingyue-service.com))刊發。本公司截至2021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，並可分別於聯交所及本公司網站獲取。

承董事會命  
領悅服務集團有限公司  
主席  
劉玉輝先生

香港，2021年8月25日

截至本公告日期，劉玉輝先生(主席)及羅紅萍女士為執行董事；王濤女士及侯三利女士為非執行董事；羅瑩女士、張倩女士及鄒丹女士為獨立非執行董事。