

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2025年12月31日止年度的年度業績公告

年度業績及營運概要

財務摘要

- 本集團截至2025年12月31日止年度的收益為人民幣664.5百萬元，較2024年相應期間增長1.8%。
- 本集團截至2025年12月31日止年度的毛利為人民幣203.5百萬元，較2024年相應期間增長10.9%。
- 本集團截至2025年12月31日止年度的純利為人民幣77.9百萬元，較2024年相應期間下降9.6%。
- 於2025年12月31日，本集團簽約項目238個、簽約建築面積34.1百萬平方米，在管項目235個、在管建築面積31.6百萬平方米。
- 董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

報表及附註

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」及「我們」)截至2025年12月31日止年度(「本年度」)之年度綜合業績(「年度業績」)，連同2024年同期之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表
截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	3	664,471	652,929
銷售成本		<u>(460,928)</u>	<u>(469,397)</u>
毛利		203,543	183,532
其他收入	4	14,688	9,720
行政開支		(56,298)	(60,642)
金融資產減值虧損(已確認)/撥回			
— 貿易應收款項		(56,838)	(14,769)
— 應收關聯公司款項		2,079	(1,069)
— 其他應收款項		—	(1,062)
商譽減值虧損		(2,565)	(11,988)
其他開支		(6,925)	(406)
應佔合營企業利潤		<u>353</u>	<u>955</u>
稅前利潤	5	98,037	104,271
所得稅開支	6	<u>(20,110)</u>	<u>(18,068)</u>
年內利潤		<u><u>77,927</u></u>	<u><u>86,203</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		79,418	81,549
非控股權益		<u>(1,491)</u>	<u>4,654</u>
		<u><u>77,927</u></u>	<u><u>86,203</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄			
— 年內利潤		<u><u>人民幣0.28元</u></u>	<u><u>人民幣0.29元</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他全面收益／(開支)		
其後不會於其後期間重新分類至損益的 項目：		
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	1,347	(841)
所得稅影響	(202)	126
	<u>1,145</u>	<u>(715)</u>
年內其他全面收益／(開支)的稅後淨額	<u>1,145</u>	<u>(715)</u>
年內全面收益總額	<u>79,072</u>	<u>85,488</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	80,563	80,834
非控股權益	(1,491)	4,654
	<u>79,072</u>	<u>85,488</u>

綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,416	5,262
商譽		3,917	6,482
其他無形資產		5,399	8,520
於合營企業的投資		2,653	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		4,588	3,241
遞延稅項資產		12,176	9,088
非流動資產總值		<u>32,149</u>	<u>35,793</u>
流動資產			
存貨		6,214	2,970
貿易應收款項	9	114,351	135,609
應收關聯公司款項		28,836	29,930
預付款項及其他應收款項		43,087	52,831
現金及銀行結餘		823,786	712,885
流動資產總值		<u>1,016,274</u>	<u>934,225</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	41,824	41,087
其他應付款項及應計費用		101,866	127,845
合同負債		148,247	161,830
應付關聯公司款項		31,383	1,655
應付稅項		14,573	5,786
流動負債總額		<u>337,893</u>	<u>338,203</u>

綜合財務狀況表(續)

2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產淨額		<u>678,381</u>	<u>596,022</u>
資產總值減流動負債		<u>710,530</u>	<u>631,815</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>732</u>	<u>936</u>
資產淨值		<u>709,798</u>	<u>630,879</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		2,382	2,382
儲備		<u>693,641</u>	<u>613,078</u>
非控股權益		<u>696,023</u>	<u>615,460</u>
		<u>13,775</u>	<u>15,419</u>
總權益		<u>709,798</u>	<u>630,879</u>

財務報表附註

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, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本年度內，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Jin Sha Jiang Holding Limited、Linghui Holding Limited、Tianyue Holding Limited、Tianyue Capital Limited、Fusheng Capital Holding Limited及Linghui Capital 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

2.1 編製基準

該等綜合財務報表根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的披露規定而編製。該等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。歷史成本一般按交換貨品及服務所付出代價的公平值計算。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有數值均約整至最接近千位。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已採納以下於本集團在2025年1月1日開始的財政年度生效的國際財務報告準則會計準則修訂本：

國際會計準則第21號修訂本 *缺乏可兌換性*

於本年度應用國際財務報告準則會計準則的修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無造成重大影響。

3. 收益及分部資料

(a) 客戶合同收益分拆資料

收益按服務分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶合同收益		
物業管理服務	619,128	579,688
非業主增值服務	14,859	22,374
社區增值服務	30,484	50,867
	<u>664,471</u>	<u>652,929</u>

收益按確認收益時間分析如下：

截至2025年12月31日止年度

	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
於一段時間內確認的收益	619,128	11,741	7,118	637,987
於某一時間點確認的收益	—	3,118	23,366	26,484
客戶合同收益總額	<u>619,128</u>	<u>14,859</u>	<u>30,484</u>	<u>664,471</u>

截至2024年12月31日止年度

	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
於一段時間內確認的收益	579,688	21,033	16,014	616,735
於某一時間點確認的收益	—	1,341	34,853	36,194
客戶合同收益總額	<u>579,688</u>	<u>22,374</u>	<u>50,867</u>	<u>652,929</u>

(b) 分部資料

董事(即主要經營決策者)從整體上審閱本集團收益及利潤，該等收益及利潤乃根據本集團資源分配及表現評估的會計政策釐定。因此，本集團僅有一個經營及可報告分部，除主要客戶及地區資料外，並無呈列其他分部資料。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅來自其在中國內地的業務，且本集團的所有非流動資產均位於中國內地，因此並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於2025年，來自領地控股集團有限公司及其附屬公司(「領地控股集團」)的收益貢獻約人民幣73,427,000元(2024年：人民幣56,057,000元)，佔本集團收益的11.1%(2024年：8.6%)。除領地控股集團的收益外，於兩個年度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。

4. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補貼	2,165	1,982
銀行利息收入	10,882	7,403
出售合營企業收益	18	—
其他	1,623	335
	<u>14,688</u>	<u>9,720</u>

政府補貼收入主要包括獎勵，該等補貼並無附帶任何特定條件。

5. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除以下各項：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	2,510	1,721
其他無形資產攤銷	2,704	2,175
物業、廠房及設備撇銷	252	29
撇銷其他無形資產	2,190	—
存貨撇減	3,570	—
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	232,709	261,223
養老金計劃供款及社會福利	46,528	50,371
	<u>279,237</u>	<u>311,594</u>

6. 所得稅開支

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或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兩個年度並無目前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。

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法，本公司中國附屬公司的基本稅率為25%，惟領悅服務及其西部分公司按西部優惠稅率15%徵稅，而若干附屬公司按小型及微利企業優惠稅率5%徵稅。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期 — 中國內地		
年內支出	23,605	21,537
遞延稅項	(3,495)	(3,469)
	<u>20,110</u>	<u>18,068</u>

7. 股息

截至2025年12月31日止年度並無派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(2024年：無)。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據以下各項計算：

	2025年 人民幣千元	2024年 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	<u>79,418</u>	<u>81,549</u>
	股份數目	
	2025年	2024年
股份		
用以計算每股基本盈利的年內已發行 普通股加權平均數	<u>285,685,000</u>	<u>285,685,000</u>

由於兩年內並無已發行潛在攤薄普通股，故並無調整兩年的每股攤薄盈利。

9. 貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	192,955	180,765
減：減值撥備	<u>(78,604)</u>	<u>(45,156)</u>
	<u>114,351</u>	<u>135,609</u>

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。物業管理費一般根據協議條文按月或季度預付，貿易應收款項的信貸期根據不同類型的物業項目而有所不同，一般為30至90日。本集團力求對其未償還的應收款項保持嚴格控制，並設有信貸控制部門以將信貸風險降至最低。逾期結餘由高級管理層定期審閱，而客戶的信貸額度每月審閱一次。鑑於上述情況以及本集團

貿易應收款項涉及大量不同類型的客戶，不存在重大的信貸風險集中。貿易應收款項不計息。

於報告期末基於發票日期或催繳單日期貿易應收款項的賬齡分析(扣除減值撥備)如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	67,153	103,024
1至2年	33,124	21,790
2至3年	10,340	8,102
超過3年	3,734	2,693
	<u>114,351</u>	<u>135,609</u>

10. 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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	34,575	37,122
超過1年	7,249	3,965
	<u>41,824</u>	<u>41,087</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期限結算。

業務回顧

2025年，面對整個經濟疲軟大環境的影響，物業管理行業幾經波折，本集團積極應對複雜局面，全面系統地規劃企業發展願景，明確戰略方向，各項工作穩步推進並取得了長足進展，遞交出一份滿意的答卷。我們深信，人們嚮往美好生活的初心沒有改變。

本集團始終堅持在「務實、專業、長期」主義的指引下，持續夯實物業管理基石，重塑了標準化體系，制定領悅3.0戰略。本年度內，本集團實現收益達人民幣664.5百萬元，較2024年同期增加1.8%，毛利約為人民幣203.5百萬元，同比增加10.9%。本年度實現淨利潤約為人民幣77.9百萬元，較2024年同期下降9.6%。

這一年，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。

展望

面對行業快速發展時期的機遇與挑戰，本集團將堅定不移地秉持「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。

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內地的業務佈局。

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12月31日，本集團總簽約建築面積約34.1百萬平方米，較去年同期減少7.5%。於2025年12月31日，本集團管理235個物業，在管總建築面積約31.6百萬平方米，較去年同期增長0.2%。

下表載列本集團截至所示日期的在管物業數目及建築面積，以及簽約管理物業數目及相關簽約建築面積。

	於12月31日	
	2025年	2024年
在管物業數目 ⁽¹⁾	235	272
簽約管理物業數目 ⁽²⁾	238	280
在管建築面積(千平方米)	31,626	31,565
簽約建築面積(千平方米)	34,062	36,838
未交付建築面積(千平方米) ⁽³⁾	2,436	5,273

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12月31日，未交付項目的交付及產生收益的估計時間介乎2026年1月至2031年8月。

本集團地區覆蓋範圍

於2025年12月31日，本集團已將其地區覆蓋範圍擴展至29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，以及於所示年度按地區劃分的物業管理服務收益明細如下。

	於12月31日／截至該日止年度							
	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⁾	199	25,213	493,667	79.7	234	25,280	454,508	78.5
新疆維吾爾族自治區 ⁽²⁾	12	2,903	47,959	7.7	13	2,616	46,540	8.0
廣東省 ⁽³⁾	8	1,029	28,799	4.7	8	1,028	25,735	4.4
吉林省 ⁽⁴⁾	4	674	20,511	3.3	4	674	21,496	3.7
河北省 ⁽⁵⁾	4	258	3,134	0.5	2	114	3,841	0.7
河南省 ⁽⁶⁾	2	403	6,966	1.1	3	484	8,785	1.5
湖北省 ⁽⁷⁾	1	396	7,814	1.3	1	396	7,012	1.2
江蘇省 ⁽⁸⁾	2	226	1,645	0.3	2	255	1,948	0.3
貴州省 ⁽⁹⁾	1	381	6,161	1.0	1	348	5,271	0.9
重慶市	2	143	2,472	0.4	2	188	3,834	0.7
福建省	—	—	—	—	2	182	718	0.1
合計	235	31,626	619,128	100	272	31,565	579,688	100.0

附註：

- (1) 本集團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、資陽、都江堰、自貢及崇州的物業。
- (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) 本集團向位於無錫的物業提供物業管理服務。
- (9) 本集團向位於凱里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12月31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)
四川省 ⁽¹⁾	201	25,553	341	239	27,473	2,193
新疆維吾爾自治區 ⁽²⁾	13	3,951	1,047	15	4,529	1,913
廣東省 ⁽³⁾	8	1,181	153	8	1,181	153
吉林省 ⁽⁴⁾	4	674	—	4	674	—
河北省 ⁽⁵⁾	4	258	—	3	200	86
河南省 ⁽⁶⁾	2	738	334	3	818	334
湖北省 ⁽⁷⁾	1	396	—	1	396	—
江蘇省 ⁽⁸⁾	2	226	—	2	255	—
貴州省 ⁽⁹⁾	1	942	561	1	942	594
重慶市	2	143	—	2	188	—
福建省 ⁽¹⁰⁾	—	—	—	2	182	—
總計	238	34,062	2,436	280	36,838	5,273

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、資陽、都江堰、自貢及崇州的物業。
- (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。

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(「領地控股集團」)開發的物業提供物業管理服務。下表載列本集團於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12月31日／截至該日止年度							
	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⁾	90	18,511	516,840	83.4	88	17,110	403,707	69.7
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	6	571	12,721	2.1	4	390	7,802	1.3
非領地控股集團及領地控 股集團的非合營企業 ⁽³⁾	139	12,544	89,567	14.5	180	14,065	168,179	29.0
合計	<u>235</u>	<u>31,626</u>	<u>619,128</u>	<u>100</u>	<u>272</u>	<u>31,565</u>	<u>579,688</u>	<u>100.0</u>

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12月31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⁾	92	19,900	1,389	94	19,452	2,342
領地控股集團的合營企業 ⁽²⁾	6	571	—	4	427	37
非領地控股集團及領地控 股集團的非合營企業 ⁽³⁾	140	13,591	1,047	182	16,959	2,894
合計	<u>238</u>	<u>34,062</u>	<u>2,436</u>	<u>280</u>	<u>36,838</u>	<u>5,273</u>

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。下表載列本集團於所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積明細，以及於所示年度按物業類型及項目階段劃分的物業管理服務收益：

	於12月31日／截至該日止年度							
	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	136	26,066	480,236	77.6	134	24,159	434,101	74.9
前期階段 ⁽¹⁾	104	19,284	379,018	61.3	111	19,400	355,906	61.4
業主委員會階段 ⁽²⁾	32	6,782	101,218	16.3	23	4,759	78,195	13.5
商業物業	9	1,572	69,448	11.2	9	1,391	77,962	13.4
公共及其他物業	90	3,988	69,444	11.2	129	6,015	67,625	11.7
合計	<u>235</u>	<u>31,626</u>	<u>619,128</u>	<u>100</u>	<u>272</u>	<u>31,565</u>	<u>579,688</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指於所示日期尚未建立業主委員會的住宅物業項目。
- (2) 指於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。

於本年度，非業主增值服務收益較2024年同期約人民幣22.4百萬元減少33.6%至約人民幣14.9百萬元，主要是由於銷售處管理服務收益下降。於本年度，非業主增值服務收益佔總收益的2.2%。下表載列本集團於所示年度的非業主增值服務收益明細。

	截至12月31日止年度			
	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	3,944	26.5	4,012	17.9
銷售處管理服務	5,565	37.5	11,776	52.7
交付前服務	42	0.3	299	1.3
維修及保養服務	5,275	35.5	5,684	25.4
物業交易協助服務	33	0.2	603	2.7
總計	<u>14,859</u>	<u>100.0</u>	<u>22,374</u>	<u>100.0</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。

於本年度，社區增值服務收益較2024年同期約人民幣50.9百萬元下降40.1%至約人民幣30.5百萬元，主要由於裝修及拎包入住服務及便利生活服務收益下降。於本年度，社區增值服務收益佔總收益的4.6%。

下表載列本集團於所示年度的社區增值服務收益明細。

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間管理服務	9,366	30.7	10,861	21.4
裝修及拎包入住服務	9,710	31.8	25,374	49.8
便利生活服務	6,982	22.9	11,678	23.0
社區零售服務	4,426	14.5	2,954	5.8
總計	30,484	100.0	50,867	100.0

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。於本年度，本集團收益約人民幣664.5百萬元，較2024年同期人民幣652.9百萬元增加約1.8%。下表載列所示年度各業務線的收益貢獻：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	619,128	93.2	579,688	88.8
非業主增值服務	14,859	2.2	22,374	3.4
社區增值服務	30,484	4.6	50,867	7.8
總計	664,471	100.0	652,929	100.0

物業管理服務仍是本集團最大的收益來源。截至2025年12月31日止年度，物業管理服務收益約為人民幣619.1百萬元，佔本集團總收益的93.2%。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由於銷售處管理服務收益下降。社區增值服務收益下降主要由於裝修及拎包入住服務及便利生活服務收益下降。

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。

於本年度，本集團銷售成本約為人民幣460.9百萬元，較2024年同期約人民幣469.4百萬元下降約1.8%，保持相對穩定。

毛利及毛利率

於本年度，本集團毛利由2024年同期的約人民幣183.5百萬元上漲約10.9%至約人民幣203.5百萬元。

於本年度，本集團毛利率由2024年同期的28.1%上漲約2.5個百分點至30.6%，主要是由於本年度本公司的成本管控措施，在收益增長的同時降低了成本，使得毛利率上升。

本集團按業務線劃分的毛利率如下：

	截至12月31日止年度		毛利率 變動 %
	2025年 毛利率 %	2024年 毛利率 %	
物業管理服務	30.0	27.2	2.8
非業主增值服務	32.1	28.4	3.7
社區增值服務	42.8	38.3	4.6
總計	30.6	28.1	2.5

行政開支

於本年度，本集團的行政開支由2024年同期的約人民幣60.6百萬元下降約7.2%至約人民幣56.3百萬元，乃主要由於人工成本減少。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支由2024年同期的約人民幣18.1百萬元增加約11.3%至約人民幣20.1百萬元。該變動趨勢與本年度內本集團利潤增加趨勢一致。上升的主要原因是收益上漲及成本的節約導致營業利潤增加。

本公司擁有人應佔利潤

於本年度，本公司擁有人應佔本期全面收益總額約人民幣80.6百萬元，較2024年同期人民幣80.8百萬元減少約0.3%。

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12月31日，本集團的貿易應收款項約為人民幣114.4百萬元，較於2024年12月31日的人民幣135.6百萬元下降約人民幣21.2百萬元或15.7%。該下降乃由於本集團計提貿易應收款項壞賬所致。

預付款項及其他應收款項

於2025年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約為人民幣43.1百萬元，較於2024年12月31日的人民幣52.8百萬元下降18.4%。

貿易應付款項

於2025年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣41.8百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣41.1百萬元增加約1.8%。該增加乃主要由於本集團在管建築面積增加帶來的成本增長所致。

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。

於本年度，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2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣823.8百萬元(2024年12月31日：人民幣712.9百萬元)。

流動比率及資產負債比率

於2025年12月31日，本集團流動比率(流動資產比流動負債)約為3(2024年12月31日：2.8)。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。本集團於2025年12月31日的資產負債比率並無意義，因為本集團在同一日期的計息借款為零(於2024年12月31日：零)。

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交易的貨幣主要為人民幣。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12月31日，若干銀行結餘及現金乃以港元、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借款，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2025年12月31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)。

或有負債

於2025年12月31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

於本年度，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

於本年度，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，本集團並無重大投資及資本資產之計劃。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有4,763名員工(2024年12月31日：5,786名員工)。於截至2025年12月31日止年度，員工成本總額約為人民幣281.3百萬元(2024：約人民幣313.1百萬元)。

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。

本年度後事項

本集團於2025年12月31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

於本年度，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(包括出售聯交所證券上市規則(「上市規則」)定義下的庫存股份)。於2025年12月31日，本公司並無持有庫存股份(定義見上市規則)。

末期股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年12月31日：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」)第二部分所述的原則及適用守則條文作為本公司企業管治常規的基礎。

就董事所知，本公司於本年度已遵守企業管治守則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，彼等確認於本年度彼等已遵守標準守則所載的董事進行證券交易的標準。

於本年度，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。

審核委員會審閱年度業績

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。

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。審核委員會已審閱並就本集團截至2025年12月31日止年度之年度業績與本公司管理層達成一致意見。

核數師的工作範圍

本集團核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已就本公告所載截至2025年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本集團於本年度的綜合財務報表所載數額核對一致。信永中和(香港)會計師事務所有限公司在此方面進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證聘用準則的核證委聘，因此信永中和(香港)會計師事務所有限公司概無就本公告發表任何核證。

股東週年大會

本公司計劃於2026年6月15日(星期一)召開及舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。召開股東週年大會的通知將根據上市規則規定於適當時候登載於香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權出席股東週年大會並在股東週年大會上投票，本公司股東名冊將於2026年6月10日(星期三)至2026年6月15日(星期一)(含首尾兩天)關閉，期間不辦理股份過戶登記。為符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有過戶文件連同相關股票務須不遲於2026年6月9日(星期二)下午四時三十分前遞交至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

刊發年度業績及年度報告

本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2025年12月31日止年度的年度報告將於適當時候於上述網站刊發。

承董事會命
領悅服務集團有限公司
主席
劉玉奇

香港，2026年3月30日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉奇先生(主席)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、胡寧先生及鄒丹女士。