

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份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。



Landsea Green Life Service Company Limited

朗詩綠色生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1965)

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告

業績摘要

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團業績如下：

1. 本集團收入達約人民幣4.18億元，較二零二一年同期收入約人民幣3.23億元增加約29.4%。
2. 本集團按業務線劃分的收入如下：
 - (1) 物業管理服務實現收入約人民幣2.77億元，佔總收入約66.3%，較二零二一年同期收入約人民幣2.30億元增加約20.4%；
 - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣1.08億元，佔總收入約25.8%，較二零二一年同期收入約人民幣0.71億元增加約52.1%；及
 - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣0.33億元，佔總收入約7.9%，較二零二一年同期收入約人民幣0.22億元增加約50.0%。
3. 毛利約為人民幣1.05億元，較二零二一年同期毛利約人民幣0.76億元增加約38.2%。毛利率約為25.1%，較二零二一年同期毛利率約23.7%增加1.4個百分點。
4. 期內溢利約為人民幣0.24億元，較二零二一年同期溢利約人民幣0.14億元增加約71.4%。
5. 於二零二二年六月三十日，本集團簽約建築面積約為3,649萬平方米，其中在管建築面積共約為2,763萬平方米，較二零二一年十二月三十一日在管建築面積約1,945萬平方米增長約42.1%。

朗詩綠色生活服務有限公司(「本公司」或「朗詩綠色生活」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核的簡明綜合中期業績，連同二零二一年同期的比較數字。未經審核的簡明綜合中期業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	418,228	323,100
銷售及服務成本		<u>(313,021)</u>	<u>(246,668)</u>
毛利		105,207	76,432
其他收入		4,082	2,502
銷售開支		(9,361)	(4,756)
行政開支		(45,360)	(48,101)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		(19,807)	(4,227)
其他虧損淨額	6	<u>(4,435)</u>	<u>(171)</u>
經營溢利		30,326	21,679
財務收入		1,512	165
財務成本		<u>(25)</u>	<u>(9)</u>
財務收入淨額		1,487	156
應佔聯營公司收益		<u>525</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利		32,338	21,835
所得稅開支	7	<u>(8,464)</u>	<u>(7,394)</u>
期內溢利		<u>23,874</u>	<u>14,441</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目：		
— 換算海外業務的匯兌差額	<u>(9,282)</u>	<u>(324)</u>
將不會重新分類至損益之項目：		
— 換算海外業務的匯兌差額	<u>12,720</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u>27,312</u>	<u>14,117</u>
以下各方應佔期內溢利：		
— 本公司權益擁有人	22,553	14,441
— 非控股權益	<u>1,321</u>	<u>—</u>
	<u>23,874</u>	<u>14,441</u>
以下各方應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益擁有人	25,991	14,117
— 非控股權益	<u>1,321</u>	<u>—</u>
	<u>27,312</u>	<u>14,117</u>
本公司權益擁有人應佔每股盈利		
(以每股人民幣列示)		
每股基本及攤薄盈利	8 <u>0.06</u>	<u>0.05</u>

中期簡明綜合資產負債表
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業		2,602	7,552
物業、廠房及設備		18,212	7,835
使用權資產		3,243	1,257
無形資產	10	49,797	4,679
商譽	9	60,750	—
於聯營公司的權益		2,136	1,611
遞延所得稅資產		24,171	15,377
		<u>160,911</u>	<u>38,311</u>
流動資產			
貿易應收款項	11	365,374	215,426
存貨		1,426	1,228
預付款項及其他應收款項		195,701	148,564
受限制現金		—	360
現金及現金等價物		240,391	444,093
		<u>802,892</u>	<u>809,671</u>
資產總值		<u><u>963,803</u></u>	<u><u>847,982</u></u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		634	56
遞延所得稅負債		10,771	—
		<u>11,405</u>	<u>56</u>

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	335,935	302,284
合約負債	5	196,938	160,280
租賃負債		1,799	871
即期所得稅負債		22,725	18,815
		<u>557,397</u>	<u>482,250</u>
負債總額		<u>568,802</u>	<u>482,306</u>
權益			
本公司權益擁有人應佔資本及儲備			
股本	13	3,421	3,421
儲備		383,985	357,994
		<u>387,406</u>	<u>361,415</u>
非控股權益		<u>7,595</u>	<u>4,261</u>
權益總額		<u>395,001</u>	<u>365,676</u>
負債及權益總額		<u><u>963,803</u></u>	<u><u>847,982</u></u>

中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1 一般資料

本公司於二零二零年十二月一日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KYI-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本公司於二零二一年七月八日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司董事認為，本公司的最終控股公司及最終控股股東為Honor Limited(根據英屬處女群島法律註冊成立的公司)及田明先生。

本集團於二零二二年六月三十日之中期簡明綜合資產負債表、截至該日止六個月的相關中期簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明附註(「中期財務資料」)已於二零二二年八月十九日經董事會批准予以刊發。除非另有說明，否則中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)千元呈列。

中期財務資料未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期財務資料根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告一般包括的所有附註。因此，本公告應與截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表及本公司於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

3 主要會計政策

除下文所述者外，所採納會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間所採納者一致。所得稅開支乃根據管理層預期整個財政年度之估計年度所得稅率確認。

3.1 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於二零二二年一月一日開始的報告期間首次採用以下準則及修訂本。採納該等準則及修訂本對本集團的中期財務資料並無重大影響。

- 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項—香港會計準則第16號(修訂本)
- 虧損性合約—履行合約的成本—香港會計準則第37號(修訂本)
- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
- 概念框架之提述—香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 共同控制合併的合併會計法—會計指引第5號(修訂本)

3.2 新訂準則及現有準則的修訂本已頒佈但尚未於二零二二年一月一日開始的財政年度生效，亦未獲本集團提早採納

準則、修訂本及詮釋	於以下日期或 之後開始的 年度期間生效	
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	借款人對包含按要求償還條款的 有期貸款的分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港 財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債 有關的遞延稅項	二零二三年一月一日
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或投入	待定

本公司董事認為，上述已頒佈新訂及經修訂準則以及現有準則的修訂本及詮釋於生效時預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

4 分部資料

管理層根據經主要營運決策者(「主要營運決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者識別為本公司的董事會，負責分配資源及評估經營分部表現。

截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月，本集團主要在中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。管理層將業務的經營業績作為一個經營分部進行檢討，以便對將予分配的資源作出決策。因此，本公司的主要營運決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。

本集團的主要營運實體位於中國。因此，截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的全部非流動資產均位於中國。

5 收益

收益包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入。本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶的隨時間確認的收益		
— 物業管理服務	277,485	230,221
— 非業主增值服務	58,483	53,380
— 社區增值服務	7,717	3,725
	<u>343,685</u>	<u>287,326</u>
來自客戶的按時間點確認的收益		
— 非業主增值服務	49,047	17,332
— 社區增值服務	25,496	18,442
	<u>74,543</u>	<u>35,774</u>
	<u><u>418,228</u></u>	<u><u>323,100</u></u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
與以下各項有關的合約負債		
— 物業管理服務	189,646	154,044
— 非業主增值服務	1,413	981
— 社區增值服務	5,879	5,255
	<u>196,938</u>	<u>160,280</u>

6 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌虧損淨額	(4,350)	-
出售投資物業之虧損	(584)	-
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(26)	(20)
其他	525	(151)
	<u>(4,435)</u>	<u>(171)</u>

7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	15,098	9,042
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	(6,634)	(1,648)
	<u>8,464</u>	<u>7,394</u>

- (a) 本公司為根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

- (b) 香港利得稅乃按中期期間內估計應課稅溢利以16.5%計算。由於本集團於中期期間並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。
- (c) 本集團就中國營運作出的所得稅撥備已根據相關現行法律、詮釋及慣例，按期內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以本公司權益擁有人應佔溢利除以期內發行在外普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益擁有人應佔溢利	22,553	14,441
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	<u>386,758</u>	<u>276,002</u>
每股基本盈利(以每股人民幣列示)	<u>0.06</u>	<u>0.05</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，於該等期間每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 商譽

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計減值	<u>-</u>	<u>-</u>
收購附屬公司(附註15)	<u>60,750</u>	<u>-</u>
於六月三十日之賬面淨值	<u>60,750</u>	<u>-</u>
於六月三十日(未經審核)		
成本	60,750	-
累計減值	<u>-</u>	<u>-</u>
賬面淨值	<u>60,750</u>	<u>-</u>

根據管理層對所收購附屬公司可收回金額的評估，於二零二二年六月三十日毋須作出減值撥備。

10 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日(經審核)			
成本	4,065	–	4,065
累計攤銷	(847)	–	(847)
賬面淨值	<u>3,218</u>	<u>–</u>	<u>3,218</u>
截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)			
期初賬面淨值	3,218	–	3,218
添置	444	–	444
攤銷費用	(233)	–	(233)
期末賬面淨值	<u>3,429</u>	<u>–</u>	<u>3,429</u>
於二零二一年六月三十日(未經審核)			
成本	4,509	–	4,509
累計攤銷	(1,080)	–	(1,080)
賬面淨值	<u>3,429</u>	<u>–</u>	<u>3,429</u>
於二零二二年一月一日(經審核)			
成本	6,041	–	6,041
累計攤銷	(1,362)	–	(1,362)
賬面淨值	<u>4,679</u>	<u>–</u>	<u>4,679</u>
截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)			
期初賬面淨值	4,679	–	4,679
添置	2,331	–	2,331
收購附屬公司(a)	102	43,445	43,547
攤銷費用	(398)	(362)	(760)
期末賬面淨值	<u>6,714</u>	<u>43,083</u>	<u>49,797</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)			
成本	8,474	43,445	51,919
累計攤銷	(1,760)	(362)	(2,122)
賬面淨值	<u>6,714</u>	<u>43,083</u>	<u>49,797</u>

無形資產攤銷已於中期簡明綜合全面收益表自行政開支扣除。

(a) 獨立估值師已進行估值，以釐定本集團於二零二二年五月收購Dream Seeker Company Limited(「**Dream Seeker**」)時客戶關係的公平值。所用估值方法為收益法。

11 貿易應收款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	226,651	143,703
— 第三方	177,192	90,371
	<u>403,843</u>	<u>234,074</u>
減：壞賬撥備	<u>(38,469)</u>	<u>(18,648)</u>
	<u><u>365,374</u></u>	<u><u>215,426</u></u>

(a) 貿易應收款項主要產生自按包幹制收取的物業管理服務收入及提供予非業主的增值服務。

按發票日期的即期貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
— 少於一年	145,906	139,518
— 一至兩年	77,124	1,958
— 兩至三年	1,613	827
— 三至四年	608	1,400
— 四至五年	1,400	—
	<u>226,651</u>	<u>143,703</u>
第三方		
— 少於一年	129,456	62,968
— 一至兩年	28,245	17,447
— 兩至三年	11,646	6,316
— 三至四年	4,162	1,571
— 四至五年	1,602	608
— 五年以上	2,081	1,461
	<u>177,192</u>	<u>90,371</u>
	<u><u>403,843</u></u>	<u><u>234,074</u></u>

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

12 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	96,370	94,338
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	1,181	1,151
— 代業主收取的款項	93,129	68,033
— 已收按金	11,511	11,021
— 其他	19,719	2,713
員工成本應計費用	83,762	100,730
應付增值稅(「增值稅」)及其他稅項	30,263	24,298
	<u>335,935</u>	<u>302,284</u>

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，應付關聯方款項為無抵押、免息及應要求償還。

按已收貨品及服務的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	93,569	91,966
一至兩年	2,801	2,372
	<u>96,370</u>	<u>94,338</u>

13 股本

	普通股數目	本公司股本	
		港元	人民幣千元
每股0.01港元的普通股			
法定：			
於二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>-</u>
已發行：			
於二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	<u>410,765,000</u>	<u>4,107,650</u>	<u>3,421</u>

14 股息

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間概無派付、宣派或建議派付任何股息。本公司董事已決定不會就截至二零二二年六月三十日止六個月期間派付股息。

15 收購附屬公司

業務合併

於二零二二年五月，本集團以總代價129,976,000港元(相當於人民幣108,414,000元)收購Dream Seeker的100%股權。於收購後，Dream Seeker成為本公司的全資附屬公司。

購買代價	Dream Seeker 人民幣千元
— 現金代價	<u>108,414</u>
總代價	<u><u>108,414</u></u>

因收購事項而確認的資產及負債如下：

	Dream Seeker
	人民幣千元
物業、廠房及設備	7,080
使用權資產	1,007
無形資產(附註10)	43,547
遞延所得稅資產	2,251
貿易應收款項	17,046
存貨	7
預付款項及其他應收款項	10,017
現金及現金等價物	82,085
租賃負債	(962)
遞延稅項負債	(10,862)
貿易及其他應付款項	(61,585)
合約負債	(37,691)
即期所得稅負債	(2,361)
	<hr/>
按公平值計算之已收購可識別資產淨值總額	49,579
減：非控股權益	(1,915)
加：商譽(附註9)	60,750
	<hr/>
按公平值計算之已收購資產淨值總額	<u>108,414</u>
收購時之現金流出：	
以現金結算的總代價	108,414
所收購附屬公司的現金	(82,085)
	<hr/>
	<u>26,329</u>

主席報告

上半年回顧

二零二二年上半年，本集團堅持以客戶為中心，緊扣客戶需求進行業務創新，加速推進企業向生活服務平台的戰略轉型。依托於更加精細化的經營管理、科學化的組織變革，以及人本務實的經營理念，本集團在上半年實現了更有質量、更有效益、更可持續的發展。

業績概覽

回顧期內，本集團收入為人民幣4.18億元，較去年同期的人民幣3.23億元增長29.4%；期內毛利為人民幣1.05億元，較去年同期的人民幣0.76億元增長38.2%；期內溢利為人民幣0.24億元，較去年同期的人民幣0.14億元增長71.4%。

業務進展

今年上半年，政府出台多項政策鼓勵發展社區養老、維修、家政、零售、托育等多元生活服務，支持物業企業發揮貼近住戶的優勢，提供專業化服務。本集團在夯實高品質基礎物業服務的基礎上，積極響應國家政策，順應社會發展潮流，堅持以客戶需求為導向，持續在生活服務領域進行商業模式創新。我們聚焦客戶資產服務，開拓空間運營服務，探索社區養老服務，開展家政服務試點，推進社區新零售業務。得益於社區租售業務的有序開展以及項目數量、在管建築面積的持續擴大，上半年社區增值服務收入達人民幣0.33億元，較去年同期的人民幣0.22億元大幅增長50.0%。

本集團也重視通過社區文化建設滿足業主精神需求。上半年，詩友公社持續開展形式多樣的社區活動，並完成自身標準產品更迭，發佈了社區文化標準化及社團發展指引手冊，引領業主共創、共建和美家園。詩友公社激發在地社區活力，培育業主KOL、孵化社團，已孵化、連接11個城市社團和146個由業主KOL自發運營的社區社團。

非業主增值業務方面，本集團著力打造高質量、專業化的案場管理團隊，持續強化以綠色建築運維為核心的特色物業諮詢服務和為客戶快速去化的物業代理服務能力。回顧期內，非業主增值服務收入為人民幣1.08億元，較去年同期的人民幣0.71億元增長52.1%，增幅顯著。

市場發展方面，本集團持續通過多渠道開拓市場，穩步推進有質量的規模發展。在精耕園區、商寫物業的同時，拓展城市服務領域，逐步構建全業態服務能力。上半年，本集團與江蘇南房房產集團合資合作並達成產業園項目合作意向；進駐安徽省天長市秦欄鎮，提供環境衛生養護與治理城市服務。於二零二二年五月三十日，本集團正式完成安徽新地銳意物業的股權交割，新增合約建築面積約703萬平方米，強化了在安徽、河南及山東區域的品牌知名度和商寫市場的競爭力。截至二零二二年六月三十日，本集團物業管理服務已擴展至35個城市，在管總建築面積為2,763萬平方米，合約總建築面積為3,649萬平方米，為超過23萬戶住戶提供服務。其中，獨立第三方在管建築面積佔總在管建築面積的比例進一步提升至56.2%，表明本集團獨立市場擴張能力在持續加強。

本集團以客戶為中心，持續推進數字化建設，以不斷提升客戶服務體驗和生活服務能力，助推物業服務轉型。上半年，對客服務小程序全面上線，與服務號、企業微信共同構建的線上服務觸點及服務體驗管理體系日趨完善。智慧社區訪客及車場管理系統深入應用，在提升業主出行體驗的同時，促進了車場收入的增長。空間經營點位管理系統的優化，以及社區團購管理系統、房屋租售管理系統、快遞到家服務系統的上線，則有效幫助生活服務業務開展，並提升服務效率。此外，在項目端上線電子工牌，實現對保潔人員作業過程的線上管理；啓動採購管理系統建設，進一步推動企業運營的降本增效。

企業社會責任與可持續發展工作

本集團秉持「人本、陽光、綠色」的核心價值觀，在基層治理、環境保護、員工保障、公益活動等方面積極履行企業社會責任。

上半年，全國多地疫情反復，本集團勇於承擔社區防疫的重要責任，在各城市尤其是上海的疫情防控工作中，基層員工牢記使命，堅守於抗疫一線，堅決保障業主生命安全。此外，浙江東陽城投朗詩物業服務團隊更走出社區，進駐當地方艙，參與地方疫情防控工作。

於二零二二年四月二十八日，本集團正式發佈二零二一年度環境、社會及管治(「ESG」)報告。該報告也是本公司上市後的首份ESG報告，系統闡述了我們在助力構建可持續社區和城市、助力碳中和進程的努力與成果，並在報告中正式披露本集團ESG發展策略及目標，即聚焦「溫暖包容」、「安全健康」及「綠色低碳」三大領域，積極打造「可持續低碳社區」，推動居民城市社區生活全場景生態減排，為實現中國「30•60」雙碳目標而不斷努力。

下半年展望

展望下半年，儘管經濟形勢依然嚴峻，但物業管理行業作為重要的民生服務行業，在國家政策的積極支持下，行業發展空間依舊廣闊。物業服務企業作為社區治理的重要主體，發展多元生活服務獲得政策的持續鼓勵，「全生命週期+全生活場景」的生活服務需求巨大，業務發展潛力足，蘊含潛在價值高，且具有可持續發展的長期空間。

在此趨勢下，本集團下半年將繼續加速推動企業向生活服務平台的轉型升級。為此，我們將堅持以客戶為中心，持續夯實常規物業管理，提升運營管理與服務品質，保持客戶滿意度的行業領先地位；持續發展社區生活服務，創新商業模式，延伸服務領域，提高社區增值服務收入的佔比，使增值服務成為企業創收和盈利重要的增長點；持續在創新的基礎上推進有質量的規模增長，整合內外部資源大力拓展住宅、辦公、城市服務領域；持續加強、加快數字化建設，提升客戶服務體驗，優化企業運營效率，助力多元服務場景的業務發展。我們將懷抱理想，志存高遠，堅持長期主義，做難而正確的事，在戰略轉型的過程中，進一步推動企業的健康經營和可持續發展。

致謝

最後，我謹代表董事會向我們的全體員工、投資者、客戶及合作夥伴致以誠摯的謝意。感謝大家在朗詩綠色生活發展與轉型的道路上一直與我們攜手同行。我們將持續為客戶、股東、員工、合作方，以及其他利益相關方創造多元價值，為成就人們綠色美好生活貢獻我們的力量。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團是一家扎根長江三角洲並持續增長的生活服務提供商。我們提供多元化的物業管理服務及增值服務。根據中國指數研究院(「中指院」)的數據，按照由各自的物業管理規模、經營表現、服務質量及增長潛力等因素構成的綜合實力，我們名列「2022中國物業服務百強企業」第23名。

截至二零二二年六月三十日，我們的物業管理服務涵蓋35個城市，包括26個長江三角洲城市及9個中國其他城市。於二零二二年六月三十日，我們的在管建築面積(「建築面積」)約為2,763萬平方米，共計193項在管物業，包括159項住宅物業、25項商業及寫字樓及9項城市服務，為逾23萬戶住戶提供服務。

受益於朗詩集團「綠色差異化戰略」，我們在提供物業服務予綠色建築方面積累豐富經驗、建立深厚實力和競爭力。綠色建築管理發展將獲新機遇，住建部等部委和國家機關要求二零二二年新建建築中「綠色建築」面積佔比至少達到70%。截至二零二一年十二月三十一日，在管綠色項目佔物業總在管建築面積約28.9%，遠高於物業百強平均水平4.2%。兩星或以上認證綠色建築在管建築面積佔在管建築面積比例，在中國物業百強企業中排名第三；二零二一年十二月三十一日，綠色建築在管建築面積排中國物業百強第六名。截至二零二二年六月三十日，在管綠色項目51個，較二零二一年十二月三十一日新增5個，在管建築面積約739萬平方米，較二零二一年十二月三十一日增加約62萬平方米。

作為一家擁有「綠色」基因，深耕綠色建築管理近20年的物業管理服務企業，朗詩綠色生活聚焦可持續、健康的綠色發展，持續強化社區綠色運營的差異化競爭能力。與此同時，我們堅持以客戶為中心，圍繞客戶需求進行業務創新，積極探索「物業服務+生活服務」的新興業務模式，追求高效、高質量的規模增長，由傳統物業服務企業向綠色生活服務商轉型。

我們努力為各類客戶提供高質量、特色化的物業管理服務與增值服務，並強化市場化運營，提升品牌價值，贏得多項認可。截至二零二二年六月三十日，我們連續五年獲得中指院頒發的「2022中國物業服務百強服務質量領先企業」稱號，並獲評為「2022中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2022中國物業管理行業市場化運營領先企業」、「2022中國特色物業服務年度社會責任感企業」、「2022中國物業服務ESG發展優秀企業」，同時獲得克而瑞物管、上海易居房地產研究院頒發的「2022物業上市公司領先企業發展潛力TOP5」，智通財經、同花順財經頒發的「第六屆金港股年度頒獎盛典『最具價値物業公司』」稱號。

業務板塊

本集團向業主及住戶提供多元化的物業管理服務，主要為住宅物業提供服務，並不斷擴大非住宅物業組合。我們亦為非業主(主要是物業開發商)提供增值服務，滿足其在物業管理方面的各項需要。為了提供優質物業管理服務，我們亦向在管住宅物業的業主及住戶提供一系列的社區增值服務。社區增值服務是對物業管理服務的補充並有助於提升業主及住戶的滿意度及忠誠度。

物業管理服務

本集團向物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。我們的項目組合包括住宅物業、商業及寫字樓及城市服務項目，其中商業及寫字樓項目涵蓋辦公大樓和租賃性公寓，城市服務項目涵蓋城市市政服務、公共設施、產業園區及銀行網點的服務。

本集團持續深耕長江三角洲，堅持多渠道拓展，追求可持續的規模增長；增加項目管理業態，積極進入空白區域市場。截至二零二二年六月三十日，本集團合約建築面積約為3,649萬平方米。二零二二年上半年新增合約建築面積約為916萬平方米，其中，按客戶類型劃分，來自獨立第三方的新增合約建築面積約為910萬平方米，佔二零二二年上半年總新增的比重約為99.3%；按物業類型劃分，來自商業及寫字樓項目的新增合約建築面積約為33萬平方米，佔上半年新增的比重約為3.6%。

本集團按物業類型劃分的物業管理服務收入及在管建築面積明細如下：

	二零二二年上半年			二零二一年上半年			收入同比 增長率
	在管 建築面積 萬平方米	收入 人民幣萬元	收入佔比	在管 建築面積 萬平方米	收入 人民幣萬元	收入佔比	
住宅物業	2,625.3	24,130.0	87.0%	1,708.2	20,214.2	87.8%	19.4%
商業及寫字樓	138.0	3,301.2	11.9%	48.3	2,260.3	9.8%	46.1%
城市服務	不適用	317.3	1.1%	不適用	547.6	2.4%	-42.1%
合計	<u>2,763.3</u>	<u>27,748.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,756.5</u>	<u>23,022.1</u>	<u>100.0%</u>	20.4%

期內，本集團積極布局非住市場，聚焦公建、產業園、商寫等業態，截至二零二二年六月三十日，商業及寫字樓在管建築面積約達到138萬平方米，項目規模佔比進一步提升，收入比二零二一年同期上升約46.1%。

城市服務承載著物業行業新的突破方向，上半年我司成功中標秦欄鎮環衛保潔項目，是本集團在城市服務領域的重點突破，二零二二年上半年，總城市服務項目在管收入達約人民幣317萬元，將助力本集團城市生活服務概念的塑造及業態進一步豐富。

本集團按客戶類型劃分的物業管理服務收入及在管建築面積明細如下：

	二零二二年上半年			二零二一年上半年			收入同比 增長率
	在管 建築面積 萬平方米	收入 人民幣萬元	收入佔比	在管建 築面積 萬平方米	收入 人民幣萬元	收入佔比	
朗詩綠色管理有限公司 (前稱「朗詩綠色地產 有限公司」) (「朗詩綠色管理」)							
開發的物業	813.6	11,081.6	39.9%	788.9	10,662.6	46.3%	3.9%
朗詩綠色管理合聯營 公司開發的物業	396.4	4,622.5	16.7%	245.6	3,373.5	14.7%	37.0%
朗詩綠色管理代建的 物業	169.7	1,810.8	6.5%	145.2	1,655.9	7.2%	9.4%
獨立第三方開發的物業	1,383.6	10,233.6	36.9%	576.8	7,330.1	31.8%	39.6%
合計	<u>2,763.3</u>	<u>27,748.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,756.5</u>	<u>23,022.1</u>	<u>100.0%</u>	20.4%

本集團二零二二上半年的業績增長亦得益於堅持質量與規模兼顧的外部拓展與收購，其中通過市場投標新增項目18個，新增簽約建築面積約213萬平方米，新增在管建築面積約284萬平方米；通過收購新增項目30個，新增簽約建築面積約703萬平方米，新增在管建築面積約598萬平方米：

	新增簽約		新增在管	
	同比增長 (二零二二年 上半年新增 比二零二一年 上半年新增)		同比增長 (二零二二年 上半年新增 比二零二一年 上半年新增)	
住宅物業				
項目個數	37	增加27個	36	增加28個
建築面積(萬平方米)	883	600.8%	821	1,224.2%
戶數	69,333	884.1%	70,327	1,878.3%
商業及寫字樓				
項目個數	5	增加3個	7	增加4個
建築面積(萬平方米)	33	560.0%	61	454.5%
城市服務				
項目個數	<u>6</u>	<u>增加4個</u>	<u>6</u>	<u>增加5個</u>

本集團秉承靈活開放的市場化合作態度，與政府國企、區域地產開發商達成戰略合作，並成立合作公司，利用朗詩綠色生活成熟的服務體系、管理標準化優勢，操盤管理已有開發交付項目並將為後續開發項目提供物業服務。截至二零二二年六月三十日止本集團共成立合作公司14家。其中，本集團併表的6家，分別為(1)朗詩寶物業管理(徐州)有限公司；(2)安居朗詩物業服務(揚州)有限公司；(3)江蘇朗詩海湖物業有限公司；(4)四川朗

商物業管理有限公司；(5)西安朗澤物業管理有限公司；及(6)安徽新地智慧城市科技服務有限公司。本集團非併表但分享投資收益的8家，分別為(1)成都福朗物業服務有限公司；(2)惠州朗詩德州物業管理有限公司；(3)浙江朗恒物業管理有限公司；(4)上海朗詩第一太平戴維斯物業管理有限公司；(5)東陽市城投朗詩物業服務有限公司；(6)蘇州朗通綠色電梯服務有限公司；(7)蘇州高朗綠色生活服務有限公司；及(8)南京朗詩南房物業管理有限公司。二零二二年上半年本集團新增非併表管理項目2個，新增非併表在管建築面積約為6萬平方米；截至二零二二年六月底，非併表管理項目總數達18個，非併表在管建築面積約為227萬平方米。

二零二一年末，本集團全資附屬公司Southern Land International Company Limited (「**Southern Land**」)、Lucky Front Investments Limited (「**Lucky Front**」)、Dream Seeker 及安徽新地銳意物業服務有限公司(「**新地銳意**」)簽訂股份轉讓協議，購買目標公司Dream Seeker 100%的股權，目標公司子公司新地銳意的在管項目中，包含了安徽省的地標建築，高度為240米的超高層辦公樓新地中心，此次並購幫助本集團拓展了安徽區域市場，並與本集團現有管理區域形成有效協同，實現多層級品牌體系的構建。經過雙方半年的企業文化和管理理念的融合交流，已促進市場和品質的雙提升，進一步增強了朗詩綠色生活在安徽市場的影響力。隨著該項目於二零二二年五月三十日完成交割，本集團的合約建築面積增加約703萬平方米，在管建築面積增加約598萬平方米。

本集團在提升服務多樣化的同時堅持服務質量標準化，實現物業管理費均價穩步提升。本集團於二零二二年二月、三月先後通過了ISO50001能源管理體系、ISO27001信息安全管理體系第一年監督審核，確保了公司的能源管理、信息安全管理平穩有序運營。二零二二年七月通過了ISO90001質

量管理體系、ISO14001環境管理體系、ISO45001職業健康安全管理體系再認證的第一年監督審核，保障了公司質量、環境、職業健康安全管理有序運營。二零二二年一月及五月先後通過了GB/T31950企業誠信管理體系、SA8000企業社會責任管理體系認證，為規範企業誠信經營、擔當社會責任提供了體系支撐。隨著物業管理規模的擴展，品牌效應和品質標準化的提升，截至二零二二年六月三十日的平均物業管理費(每月每平方米)約達人民幣2.15元。其中，住宅物業整體每月平均物業管理費單價約人民幣2元；商業及寫字樓整體每月物業管理費單價約人民幣6.40元。

非業主增值服務

本集團向物業開發商提供非業主增值服務以滿足其各類物業管理需求，包括(i)案場服務，主要包括訪客接待、現場清潔、保安、維修及保養服務，在預售階段協助物業開發商展示及推銷其物業；(ii)諮詢顧問服務以及其他前期服務，例如前期階段的清潔、檢查、維修及保養服務，以及在物業交付後提供少量維修及保養服務；(iii)為銷售及租賃物業開發商提供物業代理服務。

二零二二年上半年按服務類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	二零二二年上半年		二零二一年上半年		收入同比 增長率
	收入 人民幣萬元	收入佔比	收入 人民幣萬元	收入佔比	
案場服務	3,012.8	28.0%	2,973.8	42.1%	1.3%
物業諮詢服務	2,835.5	26.4%	2,364.2	33.4%	19.9%
物業代理服務	4,904.7	45.6%	1,733.2	24.5%	183.0%
合計	<u>10,753.0</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,071.2</u>	<u>100.0%</u>	52.1%

本集團堅持第一印象管理，打造專業化案場服務團隊，截至二零二二年六月三十日，向朗詩綠色管理及其合作企業、獨立第三方地產公司提供售樓處案場服務累計47宗，案場服務收入較二零二一年同期增長約1.3%。

多年來綠色建築運維的經驗，幫助本集團獲得了更多物業顧問諮詢服務業務，收入較二零二一年同期上漲約19.9%。

我們為開發商提供物業代理服務，以促進開發商新房或尾盤的銷售，並滿足更多業主置業及購買車位需求；本集團組建專業物業代理服務團隊，協同社區管家，基於客戶需求分析，提升服務質量。在尾盤銷售方面，我們分別促成了5項住宅物業交易、19項店鋪交易及600項停車位的交易。我們還物色潛在物業買家及協助物業開發商與買家訂立物業買賣協議，上半年，我們協助物業開發商銷售了53項新物業。期內，本集團的物業代理服務收入達約人民幣0.49億元，較去年同期的約人民幣0.17億元上升約183.0%。期內，本集團創立了車位營銷拓展品牌「優家優位」，以車位銷售業務為基礎，通過搭建運營及銷售團隊，開展線上線下聯合營銷，不斷提高在車位營銷業務板塊的盈利能力，並致力於布局更廣闊的城市區域，為更多項目提供專業化車位銷售服務。

社區增值服務

本集團為在管住宅物業提供各類社區增值服務，以滿足客戶不斷變化的需求及提升生活品質。該服務主要包括(i)居家生活服務，例如家居清潔、房屋維修及保養服務；(ii)公共資源管理服務，主要包括公共空間租賃及廣告活動；及(iii)有關出售及租賃房屋、停車位及停車位使用權的物業代理服務。上半年，社區增值服務收入較二零二一年同期上漲約50.0%。

二零二二年上半年按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	二零二二年上半年		二零二一年上半年		收入同比 增長率
	收入 人民幣萬元	收入佔比	收入 人民幣萬元	收入佔比	
居家生活服務	1,449.1	43.6%	980.1	44.2%	47.9%
公共資源管理服務	771.7	23.2%	707.7	31.9%	9.0%
資產管理服務	1,100.5	33.2%	528.9	23.9%	108.1%
合計	<u>3,321.3</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,216.7</u>	<u>100.0%</u>	50.0%

居家生活服務以入戶維修、家政保潔、房屋局部改造等內容開展，我們與專業的家政服務供貨商合作，提供家政類上門服務，包括室內保潔、外牆清潔、地毯清洗消毒及鐘點家居服務等。業主和住戶可以在在線獲取我們的產品信息，例如農產品、保潔服務等，並可以向物業服務中心提交訂單。該項服務增進了我們與客戶的互動，及對其需求的深入瞭解。雖受疫情影響，該業務總收入較二零二一年同期仍提升約47.9%。

公共資源管理服務主要以廣告點位出租及社區空間租賃為主，我們代表業主向第三方出租某些公共區域作為廣告及其他用途，如電梯內外及社區公共空間的廣告位。我們在綜合考慮廣告主題、目標位置及租賃期間等因素後與承租人確定租賃價格。租賃公共區域所得收入將主要用於公共維修及維護資金，並可用於智慧社區升級。我們代表業主收取租金並將租金的一定比例作為收入。該業務總收入較二零二一年同期提升約9.0%。

資產管理業務方面，二零二二年上半年開展買賣業務483單，租賃業務927單，交易金額達人民幣約4.06億元。持續以客戶需求為中心，貼近業主生活，通過長期、優質的服務，不斷發力存量市場，持續拓寬生活服務的邊界，致力於為業主家人帶來更多美好生活體驗。該業務總收入較二零二一年同期提升約108.1%。

本集團以詩友公社為載體，通過社區文化建設促進鄰里關係，滿足客戶的精神文化需求。二零二二年上半年，詩友公社發布了三套全閉環文化營銷標準指南及一套符合朗詩綠色生活社區文化的活動工具包，包含《住宅社區文化分級標準》、《詩友公社文化產品說明書》、《社區社團發展指引手冊》和全年詩友公社文化活動、社區節日節氣活動工具包，更專業的開展社區營造操作性指導。本集團深度挖掘客戶所長，激發客戶熱愛，連接志趣相投的客戶，並培育業主KOL、孵化社區社團，引領客戶共創、共建和美家園。截至二零二二年六月三十日，詩友公社共成立了11個全國、城市級興趣社團，連接146個社區級社團，其中新孵化27個社區跑團，並打造獨有的朗詩社團IP一百團溢彩；共開展社區品牌活動、城市社群活動及線上活動106場，其中30場由客戶自發策劃舉辦，傳播覆蓋超過17萬客戶，8,193戶客戶參加過活動。二零二二年六月本集團正式上線「朗詩詩友公社小程序」，線上連接住戶文化生活。

信息化建設

本集團持續推進項目服務端和內部經營管理端的數字化建設，進一步提升客戶服務體驗和企業運營效率。截至二零二二年六月三十日企業服務號覆蓋全部在管項目，項目經理及管家企業微信號已基本實現家庭全覆蓋，對客服服務小程序也已全面上線，基本實現線上繳費、報修、投訴、公告諮詢等物業管理服務功能。

本集團內部設備設施智能巡檢覆蓋全部在管項目，實現從養護、維修到倉儲及結算的平台化管理。進一步升級智能社區訪客及車場管理系統，其中訪客管理系統實現全項目覆蓋，智能車場管理系統進一步得到推廣，覆蓋了超過80%的自有項目。與此同時，二零二二年上半年還新增智能工牌管理系統的區域性試點，實現保潔人員的作業過程在線管理，提升服務質量及更適應防疫管理需求，進一步提升項目經營效率。增值服務業務方面優化了空間經營點位管理系統並上線了社區團購管理系統、房屋租售管理系統、快遞到家服務系統，助力增值服務業務開展。本集團除持續推進人力資源共享及財務共享系統平台的建設和優化外，二零二二年上半年還啓動了客戶管理平台的建設，進一步提升管理效率，優化客戶體驗。

社會責任

二零二二年上半年，本集團發布了上市後首份ESG報告。我們對標聯合國可持續發展目標(SDGs)，參考英國建築研究院(BRE)綠色建築運營標準(BREEAMIn-Use)，制定了領先、科學的2025年ESG發展策略，聚焦「溫暖包容」、「安全健康」、「綠色低碳」三大領域。我們在原有的八大運維基礎上持續深化管理，打造差異化運維能力，並拓展至商業、公建等領域，為更多綠色建築提供可持續的管理模式，為低碳城市建設提供支持。

作為綠色低碳社區生活服務商及城市運營商，朗詩綠色生活積極構建「低碳生活社區」模式，致力於推動包括社區生活用能、生活用水、居民出行、無害廢棄物等在內的居民城市社區生活全場景的碳減排。朗詩綠色生活參與組建上海市物業管理協會、可持續發展(雙碳)專業委員會，並發布碳中和路線圖，明確了公司的碳中和時間表及實現路徑，把推動居民城市社區生活全場景的碳減排，作為企業未來發展的重要目標。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣3.23億元增加約29.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣4.18億元，乃由於(i)本集團的項目數量增加及在管建築面積擴大，令物業管理服務所得收入有所增長；(ii)隨著業務不斷發展，本集團提供的社區增值服務範圍有所擴大；及(iii)非業主增值服務規模亦有所擴大所致。

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的收益明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	277,485	66.3	230,221	71.2
非業主增值服務	107,530	25.8	70,712	21.9
社區增值服務	33,213	7.9	22,167	6.9
總計	<u>418,228</u>	<u>100</u>	<u>323,100</u>	<u>100</u>

提供物業管理服務的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣2.30億元增加約20.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣2.77億元。該增加乃主要由於本集團項目數量增加及在管建築面積擴大。

提供非業主增值服務的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣0.71億元增加約52.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1.08億元。該增加是由於(i)受益於服務案場數量的增加，致本集團案場服務收益有所提升及(ii)協銷業務有序開展。

提供社區增值服務的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣0.22億元增加約50.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.33億元。該增加乃主要由於(i)租售業務有序開展及(ii)本集團項目數量增加及在管建築面積擴大。

銷售及服務成本

本集團的銷售成本包括僱員福利開支、清潔成本、保安成本、保養成本、公用事業費用、綠化及園藝成本、折舊及其他。

本集團的銷售成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣2.47億元增加約26.7%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣3.13億元。該增加主要由於本集團業務擴展令員工人數及分包成本有所增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣0.76億元增加約38.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1.05億元。毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的約23.7%增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約25.1%，毛利率較為穩定。

其他收入

本集團的其他收入主要為政府補助、增值稅的額外抵扣以及其他收入。

本集團的其他收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣250萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣408萬元，主要由於本集團持續加大業務擴張。

銷售開支

本集團的銷售開支主要為僱員福利開支、業務發展開支、差旅開支、辦公室開支及其他。

本集團的銷售開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣476萬元增加約96.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣936萬元，主要由於本集團持續加大業務擴張。

行政開支

本集團的行政開支主要為僱員福利開支、專業費用、差旅開支、辦公室開支及其他。

本集團的行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣0.48億元減少約6.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.45億元，主要由於上市開支的減少。

財務收入淨額

本集團的財務收入淨額為各類利息支出及銀行存款利息收入。

本集團的財務收入淨額由截至二零二一年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣15.6萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣149萬元，主要由於利息收入的增加。

應佔聯營公司收益

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月應佔聯營公司收益錄得約人民幣52.5萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，可於截至二零二二年六月三十日止六個月享有10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣739萬元增加約14.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣846萬元，主要由於期內除所得稅前溢利增加。

同期溢利

由於以上所述，本集團的溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣0.14億元增長約71.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.24億元。截至二零二二年六月三十日止六個月，淨利率為約5.7%，較二零二一年同期的約4.5%增加1.2個百分點。

流動資金、儲備及資本架構

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣8.03億元，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣8.10億元變動不大。

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物(以人民幣及港元計值)約為人民幣2.40億元，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣4.44億元減少約45.9%，主要由於(i)經營活動所用現金淨支出約人民幣1.22億元較去年同期現金淨支出約人民幣0.92億元增加約32.6%；(ii)融資活動現金淨流出約人民幣186萬元；及(iii)投資活動現金淨流出約人民幣0.79億元。

於二零二二年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣3.95億元，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣3.66億元增加約7.9%。該增加是主要來自期內溢利。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就客戶提供物業管理服務及生活小區增值服務應收款項。

本集團於二零二二年六月三十日的貿易應收款項約為人民幣3.65億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣2.15億元增加約69.8%。貿易應收款項增加乃由於(i)本集團的期內收入增加所致；及(ii)應收賬款存在季節性波動的影響，客戶因付款偏好會傾向在年末而非年內結清餘額。

預付款項及其他應收款項

本集團於二零二二年六月三十日的預付款項及其他應收款項約為人民幣1.96億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣1.49億元增加約31.5%由於本集團持續加大業務擴張。

貿易及其他應付款項

本集團於二零二二年六月三十日的貿易及其他應付款約為人民幣3.36億元，較二零二一年十二月三十一的約人民幣3.02億元增加約11.3%。此乃主要由於本集團持續加大業務擴張。

合約負債

本集團按物業管理協議內規定的結算時間表收取客戶付款。部分付款款項通常根據合約(主要來自物業管理服務)履行情況預先收取。

本集團於二零二二年六月三十日的合約負債約為人民幣1.97億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣1.60億元增加約23.1%。此乃主要由於本集團持續加大業務擴張。

借款

於二零二二年六月三十日，本集團無銀行借款。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至二零二二年六月三十日止六個月本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售

於二零二一年十二月三十日，Southern Land、Lucky Front、Dream Seeker及新地銳意訂立股份轉讓協議，據此，Southern Land有條件同意收購而Lucky Front有條件同意出售100股Dream Seeker普通股(相當於Dream Seeker全部已發行股本)，最終現金代價人民幣108,414,000元，雙方於二零二二年五月三十日完成交割事宜。除本公告所披露者外，於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司並無進行任何重大收購或出售資產、附屬公司及聯屬公司。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團合計擁有4,035名僱員(於二零二一年十二月三十一日：3,568)。本集團為僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具有競爭性的薪酬待遇。本集團亦為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

資產押記

於二零二二年六月三十日，沒有任何資產押記。

未來重大投資計劃及資本資產

本集團將繼續專注當前的物業管理服務及生活小區增值服務。除本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程(「招股章程」)所披露者外，於本公告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

資本負債比率

於二零二二年六月三十日，資本負債比率約為0.91%(界定為銀行及其他借款、租賃負債及應付關聯方款項除以權益總額，再乘以100%)。

上市所得款項用途

本公司股份以全球發售的方式於二零二一年七月八日(「上市日期」)於聯交所上市，發行100,000,000股股份，於超額配股權獲部分行使後，合共發行110,765,000股股份，經扣除包銷佣金及其他相關上市開支後，共籌集所得款項淨額約288.9百萬港元。

上市日期至二零二二年六月三十日期間，所得款項淨額用途分析如下：

用途	招股章程載列				預期 時間表
	所得款項淨額與計及 超額配股權於二零二一年 七月三十日部分行使後 所得款項淨額分配的百分比 佔總金額 的百分比	百萬港元	於二零二二年 六月三十日的 所得款項淨額 實際用途 百萬港元	於二零二二年 六月三十日 尚未動用的 所得款項淨額 百萬港元	
戰略收購及投資	56.8%	164.1	130.5	33.6	2023/12/31
進一步升級本集團數字化智能系統的軟硬件、加強客戶數據安全以及設立戰略分析平台、開發與升級本集團內部管理系統以及持續升級本集團朗e雲以及信息技術工具及軟件以營運本集團微信服務號	15.3%	44.2	5.5	38.7	2023/12/31
豐富社區生活與文化活動、擴展並進一步推廣本集團的物業代理服務、豐富並推廣本集團社區增值服務、設立微信小程序	10.2%	29.5	7.4	22.1	2024/12/31
持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理	7.7%	22.2	18.4	3.8	2022/12/31
營運資金及其他一般企業用途	10.0%	28.9	0	28.9	2024/12/31

財務風險

本集團面臨其金融工具所產生的風險(如利率風險、信貸風險及流動資金風險)。

利率風險

本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，且獲得的銀行利息均以固定計息。

信貸風險

本集團按相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計量。

於二零二二年六月三十日，列入財務狀況表的現金及現金等價物、貿易應收款項、應收關聯方款項及其他應收款項的賬面值為本集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

於二零二二年六月三十日，所有現金及現金等價物均存放於信貸等級良好的金融機構，並無重大信貸風險。

外匯風險

由於本集團所有業務均於中國開展，故截至二零二二年六月三十日止六個月的收益及溢利均以人民幣計值。本集團主要的外幣來源為期內在聯交所成功上市後募集的資金，其全部為港元。於二零二二年六月三十日，本集團並無因營運而面對的重大外幣風險。本集團目前並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。本集團將密切監控其外幣風險並將考慮於需要時對沖重大外幣風險。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何未償還擔保或其他重大或然負債。

資產負債率

資產負債率按於有關期末的負債總額除以於該期末的資產總值計算。於二零二二年六月三十日，資產負債率約為59.0% (二零二一年十二月三十一日：約56.9%)。

其他資料

遵守企業管治守則

本公司已採納並應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則。董事認為於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則及規則。本公司經向全體董事作出具體查詢後，彼等已確認全體董事於截至二零二二年六月三十日止六個月，一直遵守標準守則所載的規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月，除受託人就二零二二年六月八日採納之股份獎勵計劃購入的本公司上市證券外，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其上市證券。

競爭權益

董事確認，截至二零二二年六月三十日止六個月，除於本集團業務中擁有權益以外，概無本公司董事或控股股東或其各自緊密聯系人(定義見上市規則)於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，且須根據上市規則第8.10條予以披露。

充足公眾持股量

根據本公司公開獲得的資料並據董事所知，截至二零二二年六月三十日止六個月期間及直至本公告日期止，本公司均維持上市規則所規定的最少公眾持股量。

中期股息

董事會決議不就截至二零二二年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

報告期後事項

於二零二二年六月三十日後直至本公告日期止，本公司於二零二二年七月五日宣佈根據已於二零二二年三月十八日採納的股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，向三名承授人(包括兩名董事)授出合共4,960,000股獎勵股份。另外，本公司於二零二二年七月五日，根據股份期權計劃的條款向期權承授人提呈授出合共6,476,600份股份期權，以認可及承認彼等對本集團作出的貢獻。授出該等股份期權將使期權承授人可認購合共6,476,600股新股份。

股份獎勵計劃之主要條款及條件概要及授出股份期權詳情載列於本公司日期為二零二二年七月五日之公告。於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，並無授予獎勵股份及股份期權。

Green Sailing (PTC) Limited根據股份獎勵計劃直接或間接持有未歸屬股份須按照上市規則就須經股東批准之事項放棄投票。

除上述所披露者外，於本報告期間結束後直至本公告日期概無發生重大事項。

審核委員會

本公司已於二零二一年六月十五日根據上市規則第3.21條及企業管治守則條文第C.3條(自二零二二年一月一日起重新編號為條件第D3條)成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並制定書面職權範圍。審核委員會之主要職責為就財務申報、風險管理及內部監控系統的成效提供獨立意見、監督審核程序、制訂及檢討政策以及履行董事會指派的其他職責及責任。審核委員會由三名成員組成，分別為魯梅女士、陳建文博士及Katherine Rong Xin女士，彼等均為獨立非執行董事。陳建文博士為審核委員會主席，並具備上市規則第3.10(2)條所規定的適當專業資格或會計或有關財務管理的專業知識。

審閱中期財務業績

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務業績未經審核，但已由審核委員會審閱及批准，審核委員會認為，編製有關業績已遵守適用會計準則及規定以及上市規則並已作出充分披露。審核委員會亦已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並討論有關審核、風險管理、內部監控及財務報告事項。

刊登中期業績公告及中期報告

本公告分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.landseawy.com)供瀏覽。本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告載有依據上市規則規定的所有適用資料，將於適當時候寄發予股東及刊載於上述本公司及聯交所網站。

致謝

本集團衷心感謝管理層團隊及全體同仁勤勉工作、盡忠職守及恪守誠信。本集團亦藉此機會感謝各位股東、客戶、往來銀行和其他各界的友好信任與支持。

承董事會命
朗詩綠色生活服務有限公司
非執行董事兼董事長
田明先生

香港，二零二二年八月十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周勤女士、吳旭先生及劉超先生，非執行董事田明先生(董事長)及Liu Yong先生，以及獨立非執行董事魯梅女士、陳建文博士及Katherine Rong Xin女士。