

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)

## 截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公告

### 業績摘要

截至二零二三年六月三十日止中期，本集團業績如下：

1. 本集團收入達約人民幣4.83億元，較2022年同期收入約人民幣4.18億元增加約15.6%。
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3.60億元，佔總收入約74.5%，較2022年同期收入約人民幣2.77億元增加約30.0%；
  - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣0.70億元，佔總收入約14.5%，較2022年同期收入約人民幣1.08億元減少約35.2%；
  - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣0.40億元，佔總收入約8.3%，較2022年同期收入約人民幣0.33億元增加約21.2%；及
  - (4) 公寓經營及管理服務實現收入約人民幣0.13億元，佔總收入約2.7%。

3. 毛利為約人民幣0.87億元，較2022年同期毛利約人民幣1.05億元減少約17.1%。毛利率為約18.0%，較2022年同期毛利率約25.1%減少約7.1個百分點。
4. 期內溢利為約人民幣0.14億元，較2022年同期溢利約人民幣0.24億元減少約41.7%。
5. 於二零二三年六月三十日，本集團簽約建築面積約為3,869萬平方米，其中在管建築面積約為3,064萬平方米，較二零二二年十二月三十一日在管建築面積增長約5.0%。

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」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核的簡明綜合中期業績，連同二零二二年同期的比較數字。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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<b>483,438</b>	418,228
銷售及服務成本		<b>(396,699)</b>	(313,021)
<b>毛利</b>		<b>86,739</b>	105,207
其他收入		<b>3,299</b>	4,082
銷售開支		<b>(9,618)</b>	(9,361)
行政開支		<b>(57,732)</b>	(45,360)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		<b>(5,089)</b>	(19,807)
其他虧損淨額	6	<b>(2,400)</b>	(4,435)
<b>經營溢利</b>		<b>15,199</b>	30,326
財務收入		<b>893</b>	1,512
財務成本		<b>(61)</b>	(25)
財務收入淨額		<b>832</b>	1,487
應佔聯營公司收益		<b>1,865</b>	525
應佔合營企業收益		<b>516</b>	—
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>18,412</b>	32,338
所得稅開支	7	<b>(4,508)</b>	(8,464)
<b>期內溢利</b>		<b>13,904</b>	23,874

截至六月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
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 (6,413) (9,282)

將不會重新分類至損益之項目：

— 換算海外業務的匯兌差額 6,232 12,720

期內全面收益總額

13,723 27,312

以下各方應佔期內溢利：

— 本公司權益擁有人 13,458 22,553

— 非控股權益 446 1,321

13,904 23,874

以下各方應佔期內全面收益總額：

— 本公司權益擁有人 13,277 25,991

— 非控股權益 446 1,321

13,723 27,312

本公司權益擁有人應佔每股盈利

(以每股人民幣列示)

每股基本盈利 8 0.03 0.06

每股攤薄盈利 8 0.03 0.06

中期簡明綜合資產負債表  
於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		718	750
物業、廠房及設備		16,128	16,931
使用權資產		2,319	1,291
無形資產	9	133,756	48,718
商譽	10	181,041	60,750
於聯營公司的權益	11	4,442	2,377
於合營企業的權益		1,367	851
遞延所得稅資產		38,304	32,102
		<u>378,075</u>	<u>163,770</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	12	378,752	309,095
存貨		1,124	1,049
預付款項及其他應收款項		213,080	228,117
受限制現金		874	780
現金及現金等價物		162,045	358,166
		<u>755,875</u>	<u>897,207</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>1,133,950</u></u>	<u><u>1,060,977</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,003	502
遞延所得稅負債		21,667	10,228
		<u>22,670</u>	<u>10,730</u>

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	456,630	411,824
合約負債		207,836	207,293
租賃負債		1,066	570
即期所得稅負債		32,167	31,532
		<u>697,699</u>	<u>651,219</u>
<b>負債總額</b>		<u>720,369</u>	<u>661,949</u>
<b>權益</b>			
本公司權益擁有人應佔			
資本及儲備			
股本	14	3,421	3,421
儲備		402,461	388,344
		<u>405,882</u>	<u>391,765</u>
<b>非控股權益</b>		<u>7,699</u>	<u>7,263</u>
<b>權益總額</b>		<u>413,581</u>	<u>399,028</u>
<b>負債及權益總額</b>		<u><u>1,133,950</u></u>	<u><u>1,060,977</u></u>

## 中期財務資料附註

截至二零二三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(「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)及本集團非執行董事田明先生。

本集團於二零二三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(統稱「中期財務資料」)已於二零二三年八月二十五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。

中期財務資料已由審核委員會審閱。

### 2 編製基準

截至二零二三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，本公告應與截至二零二二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

本集團於二零二三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。

- 香港財務報告準則第17號保險合約
- 會計政策的披露—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)
- 會計估計的定義—香港會計準則第8號(修訂本)
- 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項—香港會計準則第12號(修訂本)
- 國際稅務改革—第二支柱示範規則—香港會計準則第12號(修訂本)

#### 3.2 經修訂準則及詮釋已頒佈但尚未於二零二三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
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人將載有按 要求償還條款的定期貸款進行分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	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

本集團已開始評估該等詮釋及修訂本的影響，其中若干詮釋及修訂本與本集團的業務相關。

## 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。

截至二零二三年六月三十日及二零二二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、社區增值服務及公寓經營及管理服務。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，截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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、社區增值服務及公寓經營及管理服務收入。本集團於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	359,861	277,485
— 非業主增值服務	32,247	58,483
— 社區增值服務	10,923	7,717
— 公寓經營及管理服務	12,843	—
	<u>415,874</u>	<u>343,685</u>
來自客戶的按時間點確認的收益		
— 非業主增值服務	38,152	49,047
— 社區增值服務	29,412	25,496
	<u>67,564</u>	<u>74,543</u>
	<u><u>483,438</u></u>	<u><u>418,228</u></u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	199,492	201,469
— 非業主增值服務	133	413
— 社區增值服務	8,211	5,411
	<u>207,836</u>	<u>207,293</u>

## 6 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
終止租賃的虧損	(64)	—
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	86	(26)
匯兌收益／(虧損)淨額	2	(4,350)
出售投資物業的虧損	—	(584)
其他	(2,424)	525
	<u>(2,400)</u>	<u>(4,435)</u>

## 7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	10,523	15,098
— 土地增值稅(c)	687	—
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	(6,702)	(6,634)
	<u>4,508</u>	<u>8,464</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，按截至二零二三年六月三十日止六個月估計應課稅溢利的適用稅率計算。

土地增值稅撥備根據相關中國稅法及法規所載規定估計。土地增值稅已按增值累進稅率範圍計提撥備，並有若干可容許作出的扣除。

## 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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益擁有人應佔溢利	13,458	22,553
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	<u>385,489</u>	<u>386,758</u>
每股基本盈利(以每股人民幣列示)	<u><u>0.03</u></u>	<u><u>0.06</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利透過調整發行在外普通股加權平均數計算，以假設所有潛在攤薄普通股均已轉換。本公司以股份支付的款項具有攤薄潛力。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
用於計算每股攤薄盈利的本公司 擁有人應佔溢利	13,458	22,553
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	385,489	386,758
就以下項目調整：		
— 假設根據股份獎勵計劃分派股份(千股)	<u>226</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利調整普通股加權平均數(千股)	<u><u>385,715</u></u>	<u><u>386,758</u></u>
每股攤薄盈利(以每股人民幣列示)	<u><u>0.03</u></u>	<u><u>0.06</u></u>

## 9 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	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>
於二零二三年一月一日(經審核)			
成本	10,117	43,445	53,562
累計攤銷	(2,310)	(2,534)	(4,844)
賬面淨值	<u>7,807</u>	<u>40,911</u>	<u>48,718</u>
截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)			
期初賬面淨值	7,807	40,911	48,718
添置	1,280	—	1,280
收購附屬公司(a)	2,128	86,379	88,507
攤銷費用	(637)	(4,112)	(4,749)
期末賬面淨值	<u>10,578</u>	<u>123,178</u>	<u>133,756</u>
於二零二三年六月三十日(未經審核)			
成本	13,525	129,824	143,349
累計攤銷	(2,947)	(6,646)	(9,593)
賬面淨值	<u>10,578</u>	<u>123,178</u>	<u>133,756</u>

攤銷費用於各期間的中期簡明綜合全面收益表按以下類別扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
銷售成本	20	—
行政開支	617	760
銷售開支	4,112	—
	<u>4,749</u>	<u>760</u>

- (a) 當本集團於二零二三年三月收購北海朗潤商業管理有限公司(「北海朗潤」)時，由獨立估值師進行估值，以釐定客戶關係的公平值。所用估值法為收益法。

## 10 商譽

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計減值	<u>60,750</u>	—
收購附屬公司(附註16)	<u>120,291</u>	60,750
於六月三十日之賬面淨值	<u>181,041</u>	<u>60,750</u>
於六月三十日(未經審核)		
成本	181,041	60,750
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>181,041</u>	<u>60,750</u>

根據管理層對所收購附屬公司可收回金額的評估，於二零二三年六月三十日毋須作出減值撥備。

## 11 於聯營公司的權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日(經審核)	<u>2,377</u>	<u>1,611</u>
增加：		
— 於聯營公司的額外投資	200	—
應佔聯營公司收益	<u>1,865</u>	<u>525</u>
於六月三十日(未經審核)	<u><u>4,442</u></u>	<u><u>2,136</u></u>

## 12 貿易應收款項

	二零二三年	二零二二年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	192,401	181,811
— 第三方	<u>245,415</u>	<u>175,671</u>
	<u>437,816</u>	<u>357,482</u>
減：壞賬撥備	<u>(59,064)</u>	<u>(48,387)</u>
	<u><u>378,752</u></u>	<u><u>309,095</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
— 少於一年	108,414	107,896
— 一至兩年	66,203	72,061
— 兩至三年	17,784	1,027
— 三至四年	—	827
	<u>192,401</u>	<u>181,811</u>
第三方		
— 少於一年	178,354	122,441
— 一至兩年	39,321	30,143
— 兩至三年	15,546	13,723
— 三至四年	7,386	5,795
— 四至五年	2,475	1,357
— 五年以上	2,333	2,212
	<u>245,415</u>	<u>175,671</u>
	<u><b>437,816</b></u>	<u><b>357,482</b></u>

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

### 13 貿易及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	188,638	148,201
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	1,151	1,201
— 代業主收取的款項	113,928	110,837
— 已收按金	17,750	12,662
— 應付代價	4,700	—
— 其他	3,525	4,323
員工成本應計費用	100,916	103,050
應付增值稅及其他稅項	26,022	31,550
	<u>456,630</u>	<u>411,824</u>

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

按已收貨品及服務的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	179,627	144,857
一至兩年	8,925	3,344
兩至三年	86	—
	<u>188,638</u>	<u>148,201</u>

## 14 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：			
於二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>—</u>
已發行：			
於二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日	<u>410,765,000</u>	<u>4,107,650</u>	<u>3,421</u>

## 15 股息

於截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月期間派付股息。

## 16 收購附屬公司

### 業務合併

於二零二三年三月，本集團以總代價人民幣201,700,000元收購北海朗潤的100%股權。於收購後，北海朗潤成為本公司的全資附屬公司。

購買代價	北海朗潤 人民幣千元
— 現金代價	<u>201,700</u>
總代價	<u><u>201,700</u></u>

因收購事項而確認的資產及負債如下：

	北海朗潤 人民幣千元
無形資產(附註9)	88,507
遞延所得稅資產	506
貿易應收款項	16,333
預付款項及其他應收款項	846
現金及現金等價物	84
遞延稅項負債	(12,243)
貿易及其他應付款項	(11,345)
合約負債	(320)
即期所得稅負債	<u>(969)</u>
按公平值計算之已收購可識別資產淨值總額	81,399
減：非控股權益	10
加：商譽(附註10)	<u>120,291</u>
按公平值計算之已收購資產淨值總額	<u><u>201,700</u></u>
收購時之現金流出：	
以現金結算的總代價	201,700
應付代價	(4,700)
所收購附屬公司的現金	<u>(84)</u>
	<u><u>196,916</u></u>

商譽歸因於北海朗潤在公寓租賃運營與管理服務方面的盈利能力以及本公司收購新附屬公司後預計產生的協同效應。預期並無商譽可用作扣稅。有關收購後商譽的變動，見上文附註10。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈朗詩綠色生活服務有限公司及其附屬公司截至二零二三年六月三十日止半年度未經審核的綜合中期業績。

### 品質為本

本集團一貫堅持客戶導向，以高質量的服務品質為發展之本。本集團關注服務結果滿意度，更關注服務交付過程的標準化建設。自2005年成立以來，銳意進取十八載，悉心總結、歸納200餘個項目多業態服務標準，嚴格制定服務標準化產品體系，推出18周年《極致案例》武器庫，以高標準、體系化、多場景凝結朗詩特色化可持續友好社區、中高剛需社區生活、商企空間和城市公共服務經典案例。以十八載積澱，贏客戶予信賴，承企業發展之路。

本集團積極響應國家「雙碳戰略」，深入研究綠色低碳社區建設，並發佈《2022年朗詩綠色生活環境、社會及管制報告》。作為一名社會公民，積極開展節能改造，持續與南京大學(溧水)生態環境研究院合作開展「低碳社區朗詩模式」的科學研究。本集團致力於將綠色運營的研究成果持續不斷的投入到社區環境治理當中，使朗詩社區的居民享受到更高質量、更健康、可持續的環境居住體驗。

### 服務為綱

根深才能葉茂，本固方可枝榮。服務好每一位客戶是本集團立足市場競爭之根。上半年，本集團在不斷完善各項服務保障質量制度的基礎之上，加強對一線員工的風險防控意識宣貫，並聯合紅十字會開展救護技能培訓。目前已有近400人持救護員資格證書上崗，以確保隨時隨地為客戶提供更加全面專業的服務。

本集團一如既往秉承「打造有溫度社區」的服務理念，持續建設「詩友公社」客戶社區社群品牌，凝聚、運維全國各地154個客戶主題社團，激發社區內生活力。通過14場內部培訓，向一線員工不斷滲透「有溫度社區」文化內核。線上「詩友公社」小程序的正式運行使得全國325場活動成功發佈，並創造27萬餘次訪問量的流量突破，「總部—管家—客戶」三位一體共建社區的線上工具價值初現。

在社區業主商業服務方面，本集團社區增值服務收入約為人民幣0.4億元，較2022上半年增幅約21.2%。除了不斷提升的運營能力，社區生活服務的種類也日漸多元，特別是線上零售業務2023年上半年銷售單量累計達52,900單，同比增長約54.3%，給客戶提供了更加便捷的服務體驗。

## 規模有質

本集團高度重視規模擴張，更重視擴張規模的質量和潛力。二零二三年三月本集團成功收購朗詩寓輕資產業務，在管一萬餘間輕資產委託管理公寓，覆蓋13個一二線城市。本次加碼長租領域，意在加速佈局物業、租售、長租公寓等一體化生活平台，深耕長三角區域，提升區域濃度。在市場拓展方面，期內成功獲取新項目數量16個，在管規模達193萬平方米，同時主動退出運營效益不達預期項目，以運營可持續為導向，積極調整策略，將戰略客戶深度合作作為長期支點，堅持全業態拓展。截至二零二三年六月三十日，本集團簽約建築面積約為3,869萬平方米，其中在管建築面積約為3,064萬平方米，較二零二二年十二月三十一日在管建築面積淨增長約5.0%，純第三方拓展規模約佔總在管面積的57.9%。值得一提的是，在經歷了長期殘酷的市場競爭之後，深刻吸取經驗，快速復盤，更新競爭策略，使得2023年在非住宅業態領域表現突出。截至二零二三年六月三十日於市場競得非住宅業態數量約佔2023年上半年市場投拓總數量的58.3%。其中公建賽道以蘇州長三角機器人與人工智能研究院、京東崑山花橋產業園(二期)等項目為標杆，開闢非住增長亮點。

## 管理有序

本集團強調精細化運營，進一步加強業財融合，拉通底層數據，以項目為最小顆粒單元統籌經營。整合數據資源，深挖數據價值，促進數據流動，提升管理效益。

本集團提倡「以人為本」的企業文化，尊重員工發展，激發員工潛能。在「總部—城市—片區」的架構基礎上，利用人員精簡、職能優化、資源整合等方式提升組織效能，輔助業務發展，降低管理成本。

此外，本集團嚴格推進剛性考核、人崗匹配、優化激勵等舉措。在人才梯隊建設方面，通過建立各類人才標準和精細化管理機制的方式，以職級評定和內部競聘為路徑，打開員工晉升發展通道。本集團尤為重視一線對客崗位的持續培養和優質儲備，特別是對一線管家的星級認證等階梯式成長制度的實施和優化，以確保一線團隊以飽滿的工作熱情和高效的工作能力服務客戶。

本集團將繼續秉承「腳踏實地，志存高遠」的企業座右銘，用心服務客戶，真誠回報社會。持續有力地打造「有溫度的社區」，做值得信賴的生活夥伴，做值得信賴的社會公民。抱樸守拙，行穩致遠。

## 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「2023中國物業服務百強企業」第23名。

截至二零二三年六月三十日，我們的物業管理服務涵蓋35個城市，包括25個長江三角洲城市及10個中國其他城市。於二零二三年六月三十日，我們的在管建築面積約為3,064萬平方米，共計205項在管物業，包括170項住宅物業、25項商業及寫字樓及10項城市服務，為逾25萬戶住戶提供服務。

### 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。我們亦提供公寓經營及管理服務，滿足客戶租賃生活全周期及衍生場景需求，主要包括白領公寓、青年公寓、輕奢服務式公寓、企業集宿、聯合辦公、配套商業、酒店民宿等產品服務。豐富集團多元化收入，亦有助於提升品牌價值和客戶滿意度。

## 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。截至二零二三年六月三十日，本集團合約建築面積約為3,869萬平方米。二零二三年上半年新增合約建築面積約為227萬平方米，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210萬平方米，佔二零二三年上半年總新增的比重約為92.5%；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25萬平方米，佔二零二三年上半年新增的比重約為11.0%。

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：

	二零二三年上半年			二零二二年上半年			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	2,924.6	31,142.3	86.5%	2,625.3	24,130.0	87.0%	29.1%
商業及寫字樓	138.9	3,817.4	10.6%	138.0	3,301.2	11.9%	15.6%
城市服務	不適用	1,026.4	2.9%	不適用	317.3	1.1%	223.5%
合計	<u>3,063.5</u>	<u>35,986.1</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,763.3</u>	<u>27,748.5</u>	<u>100.0%</u>	30.0%

期內，本集團積極佈局非住市場，聚焦公建、產業園、商業等業態，截至二零二三年六月三十日，商業及寫字樓在管建築面積約達到139萬平方米，收入比二零二二年同期上升約15.6%。

城市服務承載著物業行業新的突破方向，二零二三年上半年我司成功中標四維能源產業園項目、渦陽陽光電源產業園項目，是本集團在城市服務領域的重點突破，二零二三年上半年，總城市服務項目在管收入達約人民幣1,026萬元，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：

	二零二三年上半年			二零二二年上半年			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 (「朗詩綠色管理」)							
開發的物業	834.0	11,414.1	31.7%	813.6	11,081.6	39.9%	3.0%
朗詩綠色管理合 聯營公司開發的物業	454.5	5,790.3	16.1%	396.4	4,622.5	16.7%	25.3%
朗詩綠色管理代建的物業	192.2	2,260.5	6.3%	169.7	1,810.8	6.5%	24.8%
獨立第三方開發的物業	1,582.8	16,521.2	45.9%	1,383.6	10,233.6	36.9%	61.4%
合計	<u>3,063.5</u>	<u>35,986.1</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,763.3</u>	<u>27,748.5</u>	<u>100.0%</u>	30.0%

本集團二零二三年上半年的業績增長主要得益於堅持質量與規模兼顧的外部拓展，於二零二三年上半年期間通過市場投標新增項目16個，新增簽約建築面積約227萬平方米，新增在管建築面積約193萬平方米：

	同比增長 (二零二三年 上半年新增 比二零二二年 新增簽約 上半年新增)		同比增長 (二零二三年 上半年新增 比二零二二年 新增在管 上半年新增)	
<b>住宅物業</b>				
項目個數	9	減少28個	10	減少26個
建築面積(萬平方米)	202	-77.1%	175	-78.7%
戶數	12,700	-81.7%	16,227	-76.9%
<b>商業及寫字樓</b>				
項目個數	7	增加2個	6	減少1個
建築面積(萬平方米)	25	-24.2%	18	-70.5%
<b>城市服務</b>				
項目個數	-	減少6個	-	減少6個

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。截至二零二三年六月三十日止本集團共成立合作公司17家。其中，本集團併表的7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；(6)安徽新地智慧城市科技服務有限公司；及(7)蘇州朗頤居商業管理服務有限公司。本集團非併表但分享投資收益的10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；(8)南京朗詩南房物業管理有限公司；(9)南京朗越物業管理有限公司；及(10)蘇州灣翎商業資產管理有限公司。截至二零二三年六月底，非併表管理項目總數達23個，非併表在管建築面積約為238萬平方米。

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。本集團於二零二三年二月通過了ISO50001能源管理體系和ISO27001信息安全管理體系第二次監督審核，確保了公司的能源管理、信息安全管理平穩有序運營。二零二三年六月通過了ISO90001質量管理體系、ISO14001環境管理體系、ISO45001職業健康安全管理体系再認證的第二次監督審核，保障了公司質量、環境、職業健康安全管理体系有序運營。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，品牌效應和質量標準化的提升，截至二零二三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2.07元。其中，住宅物業整體每月平均物業管理費單價約人民幣1.85元；商業及寫字樓整體每月物業管理費單價約人民幣6.84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。

二零二三年上半年按服務類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	二零二三年上半年		二零二二年上半年		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	2,430.8	34.5%	3,012.8	28.0%	-19.3%
物業諮詢服務	793.9	11.3%	2,835.5	26.4%	-72.0%
物業代理服務	<u>3,815.2</u>	<u>54.2%</u>	<u>4,904.7</u>	<u>45.6%</u>	-22.2%
合計	<u><u>7,039.9</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>10,753.0</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	-35.2%

本集團堅持第一印象管理，打造專業化案場服務團隊，截至二零二三年六月三十日，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59宗，案場服務收入較二零二二年同期減少約19.3%。

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48項工業科研物業交易、18項住宅交易及178項停車位的交易。期內，本集團的物業代理服務收入達約人民幣0.38億元，較二零二二年同期的約人民幣0.49億元下降約22.2%。期內，通過運營組織調整及銷售團隊能力打造，線上線下開展聯合營銷，不斷提高在車位營銷業務板塊的盈利能力，並致力於佈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質量。該服務主要包括(i)居家生活服務，例如入戶維修、房屋煥新、家政保潔、及新零售等；(ii)公共資源管理服務，主要包括廣告點位出租及社區空間場地租賃；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。二零二三年上半年，社區增值服務收入較二零二二年同期上漲約21.2%。

二零二三年上半年按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	二零二三年上半年		二零二二年上半年		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	2,079.3	51.5%	1,449.1	43.6%	43.5%
公共資源管理服務	1,092.3	27.1%	771.7	23.2%	41.5%
資產管理服務	861.9	21.4%	1,100.5	33.2%	-21.7%
合計	<u>4,033.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,321.3</u>	<u>100.0%</u>	21.2%

居家生活服務以入戶維修、房屋煥新、家政保潔、新零售等內容開展。入戶維修基於我們自有的工程人員隨時為業主提供便捷的、小型的有償服務。房屋煥新基於業主有更多的需求，通過我們與專業的裝修公司合作。業主向自己的管家傳達煥新需求，我們根據管家報單為業主提供免費上門量房、出設計方案和報價服務，讓業主省時省心省力省錢。截至二零二三年六月三十日，房屋煥新累計總成單量達520單。同時我們也為業主提供家政保潔服務，包括室內保潔、外牆清潔、地毯清洗消毒及鐘點家居服務等。我們的新零售業務也在全面開展，與優質的供應商合作，線上、線下相結合為業主提供品質優越、物美價廉、種類豐富、售後有保障的產品。業主線上下單我們可送貨上門，讓業主足不出戶也可以買到稱心如意的商品。該項服務增進了我們與業主的互動，對其需求的深入瞭解及時為業主提供優質的服務。截至二零二三年六月三十日，新零售銷售單量累計達52,900單，同比2022年增長54.3%，交易金額達人民幣約330萬元。

公共資源管理服務主要以廣告點位出租及社區空間場地租賃為主，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。該業務總收入較二零二二年同期提升約41.5%。

資產管理業務方面，二零二三年上半年開展買賣業務147單，租賃業務500單，交易金額達人民幣約2.66億元。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。該業務總收入較二零二二年同期下降約21.7%。

本集團一如既往秉承「打造有溫度社區」的服務理念，持續建設「詩友公社」客戶社區社群品牌。截至二零二三年六月三十日，通過14場1500+人次內部培訓，向一線員工不斷滲透「有溫度社區」文化內核與社區營造標準體系。為更好凝聚社群力量，帶領客戶找到共同興趣目標價值觀的同行者，線上「詩友公社」小程序正式上線運行，實現27,845名用戶註冊，累計訪問量達274,106次，凝聚、運維全國各地220個客戶主題社團，激發社區內生活力，成功發佈開展325場活動，其中84場住戶自主策劃，共2.6萬戶客戶參加各類社區文化活動，傳播覆蓋近38萬人次客戶，總體實現了「總部—管家—客戶」三位一體共建社區的線上工具目標。

### 公寓經營及管理服務

於二零二二年末，本集團全資附屬公司朗鴻(南京)企業管理有限公司與南京朗郡商業管理有限公司、Huge Wealth Group Limited及北海朗潤商業管理有限公司(「北海朗潤」)簽訂股權轉讓協議收購北海朗潤的全部股權。北海朗潤及其附屬子公司提供公寓經營及管理服務，在管一萬餘間輕資產委託管理公寓，覆蓋13個一二線城市。該項目於二零二三年三月三十一日完成交割，本集團實現公寓經營及管理服務收入約人民幣1,284萬元。

### 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。截至二零二三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，對客服程序也已全面上線，目前在進一步的優化升級中，基本實現在線繳費、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90%的自有項目。與此同時，二零二三年上半年為助力增值服務業務開展，持續對空間經營點位管理系統、社區團購管理系統、房屋租售管理系統、到家服務系統及車輛充電系統等進行優化。在內部經營管理端，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，二零二三年上半年還啟動了收支管理平台、稅務管理平台等的建設，進一步提升管理效率，助力實現管理精細化。

## 社會責任

本集團積極推進環境、社會和管治方面的工作，並於本年度期內發佈《二零二二年環境、社會及管治(ESG)報告》。我們作為一家快速成長的全生命周期綠色生活服務商，始終聚焦於「可持續城市與社區這一重要的全球可持續發展目標。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(BREEAM In-Use)，我們制定了領先、科學的二零二五年ESG發展策略，聚焦「溫暖包容」、「安全健康」、「綠色低碳」三大領域。每年不斷提升公司ESG表現，為實現全球可持續發展目標做出貢獻。

二零二三上半年，我們繼續深入研究綠色低碳小區建設。與南京大學(溧水)生態環境研究院開展以「小區減碳與綠色運維」為題的合作研究，從碳排放管理、能源管理、水資源管理、廢棄物管理等維度構建小區減碳與綠色運維新體系。同期，合作研究項目聚焦低碳小區管理平台建設及小區堆肥試點工作。我們始終堅持「引領生活服務，共創美好未來」的使命，並將繼續探索可持續社區的碳中和之道，助力「30•60」雙碳目標。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣4.18億元增加約15.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣4.83億元，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)新增公寓經營及管理服務收入所致。

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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>359,861</b>	<b>74.5</b>	277,485	66.3
非業主增值服務	<b>70,399</b>	<b>14.5</b>	107,530	25.8
小區增值服務	<b>40,335</b>	<b>8.3</b>	33,213	7.9
公寓經營及管理服務	<b>12,843</b>	<b>2.7</b>	-	-
總計	<b><u>483,438</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>418,228</u></b>	<b><u>100</u></b>

提供物業管理服務的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣2.77億元增加約30.0%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣3.60億元。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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1.08億元減少約35.2%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.70億元。該減少是由於受房地產市場波動的影響，案場服務收益、物業諮詢服務收益、物業代理服務收益有所減少。

提供社區增值服務的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.33億元增加約21.2%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.40億元。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，居家生活服務和公共資源管理服務收入增加。

截至二零二三年六月三十日止六個月，提供公寓經營及管理服務的收益約人民幣0.13億元，收益來自於向長期公寓租賃項目提供的早期諮詢服務、改造工程管理服務、日常經營及管理服務、營銷、計劃及推廣服務、商業業務推廣服務、特別諮詢服務等服務業務。

### 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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣3.13億元增加約26.8%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣3.97億元。該增加主要由於本集團業務擴展令人員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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1.05億元減少約17.1%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.87億元。毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的約25.1%減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約18.0%，毛利率降低是由於(i)物業管理服務人工成本上漲(ii)受地產行業週期性影響案場服務、物業代理服務及物業諮詢服務毛利率有所下降。

### 其他收入

本集團的其他收入主要為政府補助、增值稅(「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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣408萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣330萬元，主要由於增值稅的額外抵扣比例較二零二二年同期降低5個百分點。

### **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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣936萬元增加約2.8%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣962萬元，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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.45億元增加約28.9%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.58億元，主要由於本集團持續加大業務擴張。

### **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二零二二年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣149萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣83萬元，主要由於利息收入的減少。

### **應佔聯營公司收益**

本集團的應佔聯營公司收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣52.5萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣187萬元。

## 所得稅開支

本集團的所得稅是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和按中國相關稅務法律及法規所載規定繳納的土地增值稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於本期享有10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣846萬元減少約46.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣451萬元，主要由於期內除所得稅前溢利減少。

## 期內溢利

由於以上所述，本集團的溢利由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.24億元減少約41.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.14億元。截至二零二三年六月三十日止六個月，淨利率為約2.9%，較二零二二年同期的約5.7%減少2.8個百分點。

## 流動資金、儲備及資本架構

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣7.56億元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣8.97億元減少15.7%。

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物(以人民幣、港元及美元計值)約為人民幣1.62億元較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣3.58億元減少約54.7%，主要由於(i)經營活動所用現金淨支出約人民幣0.24億元，較二零二二年同期現金淨支出約人民幣1.22億元減少淨流出約人民幣0.98億元；(ii)融資活動現金淨流出約人民幣188萬元，較二零二二年同期的淨流出約人民幣186萬元增加淨流出約人民幣2萬元；及(iii)投資活動現金淨流出約人民幣1.70億元，較二零二二年同期的淨流出約人民幣0.79億元增加淨流出約人民幣0.91億元。於二零二三年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣4.14億元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣3.99億元增加約3.8%。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社區增值服務應收款項。

本集團於二零二三年六月三十日的貿易應收款項約為人民幣3.79億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣3.09億元增加約22.7%。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

本集團於二零二三年六月三十日的預付款項及其他應收款項約為人民幣2.13億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣2.28億元減少約6.6%，變動不大。

## 貿易及其他應付款項

本集團於二零二三年六月三十日的貿易及其他應付款約為人民幣4.57億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣4.12億元增加約10.9%。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。

本集團於二零二三年六月三十日的合約負債約為人民幣2.08億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣2.07億元增加約0.5%，變動不大。

## 借款

於二零二三年六月三十日，本集團無銀行借款。

## 持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至二零二三年六月三十日止六個月本集團並無持有任何重大投資。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團合計擁有3,561名僱員(於二零二二年十二月三十一日：3,891)。本集團為僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計畫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

於二零二三年六月三十日，沒有任何資產押記。

## 未來重大投資計畫及資本資產

本集團將繼續專注當前的物業管理服務及生活社區增值服務。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畫。

## 資本負債比率

於二零二三年六月三十日，資本負債比率約為0.78%(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。

上市日期至二零二三年六月三十日期間，所得款項淨額用途分析如下：

用途	招股章程載列所得款項淨額				預期時間表
	與計及超額配股權		於二零二三年	於二零二三年	
	於二零二一年七月三十日		六月三十日	六月三十日	
	部分行使後所得款項淨額		的所得款項	尚未動用的	
	分配的百分比	淨額	實際用途	所得款項淨額	
	佔總金額的				
	百分比	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
戰略收購及投資	56.8%	164.1	164.1	-	已完成
進一步升級本集團數位化智慧系統的軟硬體、加強客戶資料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雲以及資訊技術工具及軟體以營運本集團微信服務號	15.3%	44.2	10.2	34.0	2024/12/31
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	15.6	13.9	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	22.2	-	已完成
營運資金及其他一般企業用途	10.0%	28.9	-	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。

於二零二三年六月三十日，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帳面值為本集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

於二零二三年六月三十日，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，故截至二零二三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。於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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。於二零二三年六月三十日，資產負債率約為63.5% (二零二二年十二月三十一日：約62.4%)。

## 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。董事認為於截至二零二三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二零二三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

截至二零二三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，截至二零二三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，截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 重大投資、重大收購及出售

於二零二二年十二月十六日，本公司全資附屬公司朗鴻(南京)企業管理有限公司(「買方」)、南京朗郡商業管理有限公司(「第一賣方」)及濠旺集團有限公司(統稱「賣方」)與北海朗潤商業管理有限公司(「目標公司」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權，代價為人民幣201,700,000元(「收購事項」)。

於二零二三年二月二十四日，買方、賣方及目標公司訂立股權轉讓協議的補充協議(「補充協議」)以修訂股權轉讓協議的若干條款。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%，而所有有關比率均低於25%，故根據上市規則，擬進行收購事項構成本公司的須予披露交易。田先生為本公司非執行董事兼控股股東，故為本公司關連人士。第一賣方由田先生最終擁有50%權益。因此，第一賣方為田先生的聯繫人，故為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，擬進行收購事項構成本公司的關連交易。

收購事項已於二零二三年三月三十一日完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月十六日及二零二三年二月二十四日的公告以及本公司日期為二零二三年三月三日的通函。

## 報告期後事項

於報告期結束後至本公告刊發日期，並無發生任何重大事項。

## 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D.3.3條成立審核委員會，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，分別為陳建文博士、Katherine Rong Xin女士及魯梅女士，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

本集團截至二零二三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.landseaway.com](http://www.landseaway.com))供瀏覽。本公司截至二零二三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，二零二三年八月二十五日

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。