

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)

## 截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公告

### 業績摘要

截至二零二四年六月三十日止六個月(「本期間」)，本集團業績如下：

1. 本集團收入達約人民幣3.92億元，較二零二三年同期收入約人民幣4.83億元減少約18.8%。
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3.23億元，佔總收入約82.4%，較二零二三年同期收入約人民幣3.60億元減少約10.3%；
  - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣0.16億元，佔總收入約4.1%，較二零二三年同期收入約人民幣0.70億元減少約77.1%；
  - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣0.34億元，佔總收入約8.7%，較二零二三年同期收入約人民幣0.40億元減少約15.0%；及
  - (4) 公寓經營及管理服務實現收入約人民幣0.19億元，佔總收入約4.8%，較二零二三年同期收入約人民幣0.13億元增加約46.2%。

3. 毛利約為人民幣0.68億元，較二零二三年同期毛利約人民幣0.87億元減少約21.8%。毛利率約為17.3%，較二零二三年同期毛利率約18.0%減少0.7個百分點。
4. 報告期內溢利約為人民幣0.09億元，較二零二三年同期溢利約人民幣0.14億元減少約35.7%。
5. 於二零二四年六月三十日，本集團合約建築面積約為3,584萬平方米，其中在管建築面積約為2,990萬平方米，較二零二三年十二月三十一日在管建築面積減少約0.5%。

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」、「我們」或「我們的」)截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二三年同期的比較數字。未經審核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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<b>391,512</b>	483,438
銷售及服務成本		<b>(323,981)</b>	(396,699)
<b>毛利</b>		<b>67,531</b>	86,739
其他收入	6	<b>1,866</b>	3,299
銷售開支		<b>(11,938)</b>	(9,618)
行政開支		<b>(44,483)</b>	(57,732)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		<b>(3,246)</b>	(5,089)
其他收益/(虧損)淨額		<b>112</b>	(2,400)
<b>經營溢利</b>		<b>9,842</b>	15,199
財務收入		<b>789</b>	893
財務成本		<b>(30)</b>	(61)
財務收入淨額		<b>759</b>	832
應佔聯營公司淨收益		<b>1,890</b>	1,865
應佔合營企業淨收益		<b>720</b>	516
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>13,211</b>	18,412
所得稅開支	7	<b>(3,807)</b>	(4,508)
<b>期內溢利</b>		<b>9,404</b>	13,904

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
<b>其他全面收益</b>			
可能重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務的匯兌差額		<u>(4,167)</u>	<u>(6,413)</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		<b>4,098</b>	6,232
期內其他全面虧損，扣除稅項		<u>(69)</u>	<u>(181)</u>
<b>期內全面收益總額</b>		<b><u>9,335</u></b>	<b><u>13,723</u></b>
以下各方應佔期內溢利：			
— 本公司權益擁有人		<b>11,146</b>	13,458
— 非控股權益		<u>(1,742)</u>	<u>446</u>
		<b><u>9,404</u></b>	<b><u>13,904</u></b>
以下各方應佔期內全面收益總額：			
— 本公司權益擁有人		<b>11,077</b>	13,277
— 非控股權益		<u>(1,742)</u>	<u>446</u>
		<b><u>9,335</u></b>	<b><u>13,723</u></b>
<b>本公司權益擁有人應佔每股盈利</b>			
(以每股人民幣列示)			
每股基本盈利	8	<b><u>0.03</u></b>	<b><u>0.03</u></b>
每股攤薄盈利	8	<b><u>0.03</u></b>	<b><u>0.03</u></b>

中期簡明綜合資產負債表  
於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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		2,871	365
物業、廠房及設備		13,084	14,856
使用權資產		1,895	1,415
無形資產	9	122,500	127,919
商譽	10	181,041	181,041
於聯營公司的權益	11	4,758	1,398
於合營企業的權益		2,187	1,467
遞延所得稅資產		68,670	68,099
		<u>397,006</u>	<u>396,560</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	12	287,154	215,188
存貨		948	1,091
預付款項及其他應收款項		162,868	137,562
受限制現金		10,130	4,643
現金及現金等價物		186,600	332,783
		<u>647,700</u>	<u>691,267</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>1,044,706</u></u>	<u><u>1,087,827</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		550	751
遞延所得稅負債		19,030	20,543
		<u>19,580</u>	<u>21,294</u>

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	485,065	564,046
合約負債		246,088	210,873
租賃負債		568	608
即期所得稅負債		17,919	25,906
		<u>749,640</u>	<u>801,433</u>
<b>負債總額</b>		<u>769,220</u>	<u>822,727</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		267,583	255,455
		<u>271,004</u>	<u>258,876</u>
<b>非控股權益</b>		<u>4,482</u>	<u>6,224</u>
<b>權益總額</b>		<u>275,486</u>	<u>265,100</u>
<b>負債及權益總額</b>		<u><u>1,044,706</u></u>	<u><u>1,087,827</u></u>

## 中期財務資料附註

截至二零二四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、非業主增值服務及公寓經營及管理服務。

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)及本公司執行董事田明先生。

本集團於二零二四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」)已於二零二四年八月三十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

截至二零二四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，本公告應與截至二零二三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

本集團於二零二四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。

- 負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債 — 香港會計準則第1號(修訂本)
- 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 — 香港詮釋第5號(經修訂)
- 售後租回的租賃負債 — 香港財務報告準則第16號(修訂本)
- 供應商融資安排 — 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

#### 3.2 經修訂準則及詮釋已頒佈但尚未於二零二五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21號(修訂本)	缺乏可兌換性 二零二五年一月一日

本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團當前及過往期間的財務狀況及表現及/或於該等中期簡明綜合財務報表中所載列的披露並無重大影響。

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。

截至二零二四年六月三十日及二零二三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，截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。本集團於截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶的隨時間確認的收益		
— 物業管理服務	322,712	359,861
— 非業主增值服務	14,824	32,247
— 社區增值服務	8,639	10,923
— 公寓經營及管理服務	18,745	12,843
	<u>364,920</u>	<u>415,874</u>
來自客戶的按時間點確認的收益		
— 非業主增值服務	1,106	38,152
— 社區增值服務	25,486	29,412
	<u>26,592</u>	<u>67,564</u>
	<u>391,512</u>	<u>483,438</u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	239,249	199,331
— 非業主增值服務	1,103	1,255
— 社區增值服務	5,736	10,287
	<u>246,088</u>	<u>210,873</u>

## 6 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
增值稅(「增值稅」) 折扣(a)	580	1,613
政府補助(b)	1,217	1,460
其他	69	226
	<u>1,866</u>	<u>3,299</u>

- (a) 增值稅折扣主要包括適用於本公司若干附屬公司的增值稅進項稅額的額外折扣。
- (b) 政府補助主要為地方政府給予的財政補助及稅費退還。該等補助概無未達成條件或其他或有事項。

## 7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	4,291	10,523
— 土地增值稅(c)	1,600	687
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	<u>(2,084)</u>	<u>(6,702)</u>
	<u>3,807</u>	<u>4,508</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，按截至二零二四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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益擁有人應佔溢利	11,146	13,458
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	<u>383,141</u>	<u>385,489</u>
每股基本盈利(以每股人民幣列示)	<u>0.03</u>	<u>0.03</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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	11,146	13,458
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	383,141	385,489
就以下項目調整：		
— 假設根據股份獎勵計劃分派股份(千股)	<u>-</u>	<u>226</u>
就每股攤薄盈利調整普通股加權平均數(千股)	<u>383,141</u>	<u>385,715</u>
每股攤薄盈利(以每股人民幣列示)	<u>0.03</u>	<u>0.03</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
於二零二三年一月一日(經審核)			
成本	10,117	43,445	53,562
累計攤銷	<u>(2,310)</u>	<u>(2,534)</u>	<u>(4,844)</u>
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	<u>(637)</u>	<u>(4,112)</u>	<u>(4,749)</u>
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	<u>(2,947)</u>	<u>(6,646)</u>	<u>(9,593)</u>
賬面淨值	<u>10,578</u>	<u>123,178</u>	<u>133,756</u>
於二零二四年一月一日(經審核)			
成本	14,161	129,824	143,985
累計攤銷	<u>(3,367)</u>	<u>(12,699)</u>	<u>(16,066)</u>
賬面淨值	<u>10,794</u>	<u>117,125</u>	<u>127,919</u>
截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)			
期初賬面淨值	10,794	117,125	127,919
添置	2,523	–	2,523
攤銷費用	<u>(1,890)</u>	<u>(6,025)</u>	<u>(7,942)</u>
期末賬面淨值	<u>11,427</u>	<u>111,073</u>	<u>122,500</u>
於二零二四年六月三十日(未經審核)			
成本	16,684	129,824	146,508
累計攤銷	<u>(5,257)</u>	<u>(18,751)</u>	<u>(24,008)</u>
賬面淨值	<u>11,427</u>	<u>111,073</u>	<u>122,500</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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
銷售成本	-	20
行政開支	1,890	617
銷售開支	<u>6,052</u>	<u>4,112</u>
	<u>7,942</u>	<u>4,749</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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計減值(經審核)	<u>181,041</u>	<u>60,750</u>
收購附屬公司	<u>-</u>	<u>120,291</u>
於六月三十日之賬面淨值	<u>181,041</u>	<u>181,041</u>
於六月三十日(未經審核)		
成本	181,041	181,041
累計減值	<u>-</u>	<u>-</u>
賬面淨值	<u>181,041</u>	<u>181,041</u>

根據管理層對所收購附屬公司可收回金額的評估，於二零二四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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日(經審核)	<u>1,398</u>	<u>2,377</u>
增加：		
— 於聯營公司的額外投資	1,470	200
應佔聯營公司淨收益	<u>1,890</u>	<u>1,865</u>
於六月三十日(未經審核)	<u><u>4,758</u></u>	<u><u>4,442</u></u>

## 12 貿易應收款項

	二零二四年	二零二三年
	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	194,785	198,202
— 第三方	<u>290,119</u>	<u>212,867</u>
	<u>484,904</u>	<u>411,069</u>
減：減值撥備	<u>(197,750)</u>	<u>(195,881)</u>
	<u><u>287,154</u></u>	<u><u>215,188</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業主及非業主的增值服務。

按發票日期計算的即期貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
— 少於一年	66,888	80,235
— 一至兩年	71,172	57,013
— 兩至三年	31,450	59,701
— 三至四年	24,030	1,027
— 四至五年	1,027	226
— 五年以上	218	—
	<u>194,785</u>	<u>198,202</u>
第三方		
— 少於一年	136,434	101,148
— 一至兩年	84,790	64,958
— 兩至三年	42,527	27,812
— 三至四年	18,322	12,138
— 四至五年	5,913	4,837
— 五年以上	2,133	1,974
	<u>290,119</u>	<u>212,867</u>
	<u><b>484,904</b></u>	<u><b>411,069</b></u>

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	236,678	265,418
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	2,271	1,278
— 代業主收取的款項	119,553	131,785
— 已收按金	16,702	19,283
— 應付代價	2,017	4,700
— 其他	2,078	11,080
員工成本應計費用	88,877	109,622
應付增值稅及其他稅項	16,889	20,880
	<u>485,065</u>	<u>564,046</u>

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	111,314	242,602
一至兩年	114,579	20,782
兩至三年	10,098	2,034
三至四年	687	—
	<u>236,678</u>	<u>265,418</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：			
於二零二四年一月一日及			
二零二四年六月三十日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>-</u>
已發行：			
於二零二四年一月一日及			
二零二四年六月三十日	<u>410,765,000</u>	<u>4,107,650</u>	<u>3,421</u>

## 15 股息

於截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月期間派付股息。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

2024年已經過去一半，物業服務行業這半年來處於從增量向存量轉變、回歸服務本質、提升服務價值的新週期之中，朗詩綠色生活始終貫徹以「人為本」的經營思路和「以客戶為中心」的服務理念，審慎探索、砥礪前行。本人於此向各位本公司股東提呈本集團截至二零二四年六月三十日止半年度未經審核的綜合中期業績，並分享我們對行業未來的洞察與思考。

### 精細運營 可持續發展

人是標準化建設和精細化運營的內核與驅動力。我們通過不斷發現、總結和提煉標準化作業流程，開發服務培訓課程，以針對性地提升物業管家的服務專業化、規範化，保障品質服務橫向在各項目中快速落地和複製。今年自一月初起至四月末，本集團啟動2024品質全國宣貫會，三個月時間先後在南京、武漢、蘇州、無錫、杭州、上海、成都、深圳等八個站點先後開展，聚焦項目關鍵崗位，輔以嚴格的考試測評，全方位提升人員專業素養。未來集團還將圍繞精細化服務品質管控、綠色低碳社區服務等主題，開發更多優質培訓內容。

此外，本集團進一步通過加強業財融合，拉通底層數據，優化數據管理，以提升「總部—城市—片區」的統籌經營水平。今年，我們對質量、環境、職業健康等體系進行重新認證，並在評估和檢驗中對重要制度做了更為細緻的修訂，推動服務標準化。我們亦通過上線能源信息化系統，有效管理項目能耗情況，以項目為最小單元實現節能減排。

本期間，本集團發佈《2023年朗詩綠色生活環境、社會及管治報告》，是上市以來第三份報告，詳細闡述公司為實現可持續發展，設置完備的治理架構，積極利用自身的資源稟賦、以科學高效的方式方法開展節能改造，並聯手南京大學(溧水)生態環境研究院持續探索「低碳社區朗詩模式」，致力於通過可持續的社區治理，營造環境更加友好、安全更有保障、生活更加健康的居住體驗。

## 審慎探索 剪枝式增長

企業如樹，適時剪枝才有利於結出碩果，以確保將優勢兵力投入到有限的戰場，取得最大的效果，避免捨本求末。在住宅業態經營上，本集團高度注重規模增長，更重視規模增長的質量。本期間新增在管項目數量7個，在管規模達132萬平方米，同時主動退出運營效益不達預期項目14個；在多元業態拓展上，我們積極適應國家政策、持續精耕長租公寓，以EPC+O輕資產業務模式發展未來商機，盤活存量資產；憑藉優質服務，進一步向非住業態拓展，本期間成功中標標杆銀行、數字經濟產業園物業項目。

在社區業主增值服務方面，本集團社區增值服務收入約為人民幣0.34億元，其中居家生活服務實現收入約為人民幣0.22億元，保持持續增長。

## 溫情服務 品質化生活

回顧近幾年行業的發展，大浪淘沙、浮華去盡，企業管理回歸服務本質。本期間，本集團繼續致力於滿足社區客戶對美好生活的期待，更長效地服務社區。我們從細微處著手，在環境綠化方面，進行標準化植物養護並增加栽種，豐富小區植被種類和環境生態，不斷提高綠色覆蓋率。在安全保障方面，物業團隊也從不放鬆對公共設施的定期檢查與細緻修繕，每處細節都承載著對品質的堅守。

社區不只是建築集合，也可以是情感港灣。本期間，本集團繼續投入資源、持續建設「詩友公社」客戶社區社群品牌。自品牌成立以來，我們已凝聚、運維全國各地220個客戶主題社團，多維度激發社區內生活力，總發佈開展486場活動，有162場是住戶自主策劃開展。自去年末，線上「詩友公社」小程序正式運行，已吸納3.2萬名用戶註冊，累計41.1萬餘次訪問量。通過以興趣為核心、以活動為載體，本集團志在打造「有溫度社區」，維繫溫馨和睦的鄰里關係，這也是朗詩差異化服務的具象體現。

## 以人為本 點滴至極致

本集團提倡「以人為本」的企業文化，尊重員工職業發展，激發工作潛能。通過精準培訓和嚴格考核、優化人崗匹配。同時在激勵方面，本集團也較以往更加注重對優秀員工的表彰，通過樹立標杆，鼓勵員工以入微的服務細節、用心的傾聽和及時的響應並解決問題，優化服務質量，提高客戶滿意度。在後備梯隊建設上，我們也構建了科學嚴謹的人才梯隊選拔機制，建立明確的招聘、用人標準，設置全面的職級評定和內部競聘機制，打通員工晉升路徑。

物業管理服務企業鏈接小區住戶、外部客戶、政府相關部門、服務供應商等，其中外部的人、事、物交叉，紛繁複雜、眾口難調，又難以以統一標準和制度規範之。應對之策，唯有以點滴事做到極致的態度和熱忱，橫向建立服務的規範化、標準化，縱向實現運營的體系化、精細化，此間層層遞進、相互依存。

在過程中，每一位員工的努力和每一位股東的支持都至關重要，在此感謝公司的全體員工和股東的付出。朗詩綠色生活將繼續承載大家的期望，秉承「腳踏實地，志存高遠」的企業精神，走近客戶，成為值得信賴的生活夥伴，堅定不移打造「有溫度的社區」。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本集團是一家紮根長江三角洲並持續增長的生活服務提供者。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)的資料，按照由各自的物業管理規模、經營表現、服務品質及增長潛力等因素構成的綜合實力，我們名列「2024中國物業服務百強企業」第22名。

截至二零二四年六月三十日，我們的物業管理服務涵蓋37個城市，包括24個長江三角洲城市及13個中華人民共和國(「中國」)其他城市。於二零二四年六月三十日，我們的總在管建築面積(「建築面積」)約為3,198萬平方米，其中併表在管建築面積約為2,990萬平方米。共計196項在管物業，包括169項住宅物業、20項商業及寫字樓及7項城市服務，為逾24萬戶住戶提供服務。

### 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、配套商業等產品服務。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，堅持多管道拓展，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。截至二零二四年六月三十日，本集團總合約建築面積為3,941萬平方米，其中併表合約建築面積約為3,584萬平方米。本期間新增併表合約建築面積約為31萬平方米，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佔本期間總新增的比重為100%；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16萬平方米，佔全年新增的比重約為50.8%。

本集團高度關注經營規模增長，更關注經營規模增長的品質，本期間退出經營效益不達預期的項目14個，退出的管理規模約148萬平方米。

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：

	截至二零二四年 六月三十日止六個月			截至二零二三年 六月三十日止六個月			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	2,845.3	28,971.9	89.8%	2,924.6	31,142.3	86.5%	-7.0%
商業及寫字樓	145.0	2,688.9	8.3%	138.9	3,817.4	10.6%	-29.6%
城市服務	不適用	610.4	1.9%	不適用	1,026.4	2.9%	-40.5%
合計	<u>2,990.3</u>	<u>32,271.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,063.5</u>	<u>35,986.1</u>	<u>100.0%</u>	-10.3%

本期間，本集團積極佈局非住市場，聚焦公建、產業園、商寫等業態，截至二零二四年六月三十日，我們的商業及寫字樓等非住業態的在管建築面積約達到145萬平方米，我們為政府機構、金融機構、醫療機構、互聯網零售巨頭等優質客戶提供一流的物業管理服務。

城市服務承載著物業行業新的突破方向，期內，我們的總城市服務項目在管收入約為人民幣610萬元，業務範圍涵蓋市政設施清潔管護、綠色能源行業企業園區的物業管理服務等，此類業態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：

	截至二零二四年六月三十日止六個月			截至二零二三年六月三十日止六個月			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	810.2	10,426.5	32.3%	834.0	11,414.1	31.7%	-8.7%
朗詩綠色管理合聯營公司							
開發的物業	437.1	4,631.5	14.4%	454.5	5,790.3	16.1%	-20.0%
朗詩綠色管理代建的物業	208.5	2,456.4	7.6%	192.2	2,260.5	6.3%	8.7%
獨立第三方開發的物業	1,534.5	14,756.8	45.7%	1,582.8	16,521.2	45.9%	-10.7%
	<u>2,990.3</u>	<u>32,271.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,063.5</u>	<u>35,986.1</u>	<u>100.0%</u>	-10.3%

本期間，本集團繼續堅持有品質的外部拓展，其中通過市場投標新增項目3個，新增併表合約建築面積約31萬平方米，新增併表在管建築面積約31萬平方米。在審慎的拓展策略下，集團得以更穩健的市場化發展，通過獨立第三方獲取的併表在管建築面積合計約1,743萬平方米，佔併表在管建築面積的約58.3%。

	同比增長 (二零二四年 上半年新增比 二零二三年 新增簽約 上半年新增)		同比增長 (二零二四年 上半年新增比 二零二三年 新增在管 上半年新增)	
<b>住宅物業</b>				
項目個數	2	減少7個	6	減少4個
建築面積(萬平方米)	15	-92.6%	116	-33.7%
戶數	742	-94.2%	2,451	-84.9%
<b>商業及寫字樓</b>				
項目個數	1	減少6個	1	減少5個
建築面積(萬平方米)	16	-36.0%	16	-11.1%
<b>城市服務</b>				
項目個數	-	-	-	-

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，併成立合作公司，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併將為後續開發項目提供物業服務。截至二零二四年六月三十日止本集團共成立合作公司16家。其中，本集團併表的7家，分別為(1)安居朗詩物業服務(揚州)有限公司；(2)江蘇朗詩海湖物業有限公司；(3)四川朗商物業管理有限公司；(4)西安朗澤物業管理有限公司；(5)安徽新地智慧城市科技服務有限公司；(6)蘇州朗頤居商業管理服務有限公司。及(7)朗詩寶物業管理(徐州)有限公司；本集團非併表但分享投資收益的9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

海朗詩第一太平大衛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)南京朗越物業管理有限公司；及(9)蘇州灣翎商業資產管理有限公司。截至二零二四年六月三十日止，非併表管理項目總數達21個，非併表合約建築面積約為357萬平方米。

本集團在提升服務多樣化的同時堅持服務品質標準化，實現物業管理費均價穩步提升。本集團於二零二三年二月先後通過了ISO50001能源管理體系、ISO27001資訊安全管理體系第二次監督審核，確保了公司的能源管理、資訊安全管理平穩有序運營。二零二三年五月通過了ISO90001品質管制體系、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，保障了公司品質、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，並於二零二四年五月及七月完成了年度監督審核，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，截至二零二四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2.06元。其中，住宅物業整體每月平均物業管理費單價約人民幣1.88元；商業及寫字樓整體每月物業管理費單價約人民幣6.05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。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	截至二零二四年 六月三十日止六個月		截至二零二三年 六月三十日止六個月		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	720.0	45.2%	2,430.8	34.5%	-70.4%
物業諮詢服務	762.4	47.9%	793.9	11.3%	-4.0%
物業代理服務	110.6	6.9%	3,815.2	54.2%	-97.1%
合計	<u>1,593.0</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,039.9</u>	<u>100.0%</u>	-77.1%

本集團堅持第一印象管理，打造專業化案場服務團隊，截至二零二四年六月三十日，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20宗；案場服務收入較二零二三年同期下降約70.4%。本集團將非業主增值收入佔比由截至二零二三年六月三十日止六個月的14.5%降低為本期間的4.1%，進一步提升了物業經營市場化水準，降低了對房地產業務的依賴。

### 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，例如房屋煥新、家政保潔、及商品零售等；(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)有關房屋租賃及銷售、停車位銷售及停車位使用權轉讓的資產管理服務。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至二零二四年 六月三十日止六個月		截至二零二三年 六月三十日止六個月		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	2,166.9	63.5%	2,079.3	51.5%	4.2%
公共資源管理服務	863.9	25.3%	1,092.3	27.1%	-20.9%
資產管理服務	381.7	11.2%	861.9	21.4%	-55.7%
	<u>3,412.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,033.5</u>	<u>100.0%</u>	-15.0%

居家生活服務以房屋煥新、家政保潔、線上平台商品零售等內容開展。

隨著時間的推移，房屋的裝修和設施可能會變得陳舊，影響居住的舒適度和美觀性。房屋煥新服務旨在解決這一問題，通過更新裝修和設施，使房屋煥發新的活力。業主向自己的管家傳達煥新需求，通過我們與專業的裝修公司合作，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。截至二零二四年六月三十日，房屋煥新累計總報單量1,845單，成單量達532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，二零二四年更是提出先服務後付費的模式，贏得客戶的信任和滿意，有效提高業主口碑。

隨著互聯網技術的發展，線上購物變得越來越普及。居家生活服務通過線上平台提供商品零售，滿足人們足不出戶就能購買到日常生活用品的需求。我們通過整合優質供應商資源，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。該項服務增進了我們與業主的互動，通過收集使用者購物資料，說明物業公司更好地了解業主需求和消費習慣，為服務改進和產品推薦提供依據。截至二零二四年六月三十日，商品零售銷售單量累計達3.5萬單。

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。

資產管理業務方面，我們通過組建專業的銷售團隊開展租售業務，能夠為業主處理房產的推廣、談判和交易等繁瑣流程。其次，我們的銷售團隊對當地的房產市場有深入了解，能夠為業主提供準確的市場分析和定價建議，幫助業主實現房產的最大價值。此外，物業還能提供法律諮詢和合同管理服務，確保交易的合法性和安全性。對於出租房產的業主，我們還能負責租戶的篩選和管理，降低業主的運營負擔。二零二四年截至目前開展買賣業務111單，租賃業務456單，交易金額達人民幣約2.5億元。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。

「詩友公社」客戶社區社群品牌作為本集團服務理念——「打造有溫度社區」的落地載體，堅持以多元互動，與住戶發生、建立連接。截至二零二四年六月三十日，總發佈開展486場活動，吸引約2.53萬住戶沉浸其中。有效激發客戶創造力，有162場是住戶自主策劃開展為主體，有220個住戶社團在社區以不同形式活躍。作為承載客戶美好社區共創平台的「詩友公社」小程序，上線一年已吸納約32,300名用戶註冊，累計訪問量達41.1萬次。本集團重視一線員工作為社區文化踐行者的重要性，通過7場2,496人次內部培訓，確保社區文化落地過程中有人可依、有章可循，有內容可豐足，高效總部指導——管家執行——住戶參與的「三位一體」社區營造美好生活模式。

## 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成員公司提供公寓經營及管理服務，目前業務覆蓋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1,875萬元。公寓經營及管理服務為本集團物業管理服務提供了大量的新客戶資源，為社區增值服務提供了商機，由於地域重疊也提高了本集團的市場滲透率，為做大城市濃度提供了基礎。

## 資訊化建設

本集團鍥而不捨地致力於推進項目服務端與內部經營管理端的數位化建設，旨在全方位優化客戶服務體驗並顯著提升企業運營效率。在項目服務端，朗詩綠色生活微信小程序成功投入運營，切實有效地拉近了與客戶的距離，有力確保消息的觸達更為及時、精確無誤。其所囊括的物業繳費、報事報修、詩友公社、朗詩優選等一站式服務，極大程度地增強了便捷性。在內部經營管理端，收入一體化、支出精細化、智慧車場升級等一系列項目依次落地啓用，強有力地完善了集團體系化能力，為業務板塊的數位化轉型給予了堅實有力的支撐。

展望未來，本集團將堅定不移地深化數位化建設進程。在項目服務端，持續不斷地豐富和拓展朗詩綠色生活微信小程序的服務範疇與功能，積極引入前沿創新元素，致力於為客戶營造更為卓越、優質的服務體驗。在內部經營管理端，加快推進數位化與業務的深度融合，以科技創新作為強勁驅動力，引領集團踏上高品質發展的全新征程。

## 社會責任

本集團積極推進環境、社會和管治方面的工作，並於本期間發佈《二零二三年環境、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。

於本期間，我們繼續深入研究綠色低碳社區的建設。與南京大學(溧水)生態環境研究院以南京朗詩鐘山綠郡項目為試點項目，以「社區減碳與綠色運維」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社區減碳與綠色運維新體系。同時，合作研究項目聚焦低碳社區管理平台建設及社區堆肥試點工作。二零二四年，社區堆肥將從朗詩綠色生活南京戰區走向朗詩綠色生活其他戰區公司。在碳排放管理工作中，契合公司戰略發展，以片區化形式進行資料獲取，形成公司內部片區碳排放排名，促使碳排資料的降低，從而達到碳中和目標。為社區我們始終堅持「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。現已成功申報《一種無廢社區垃圾管理系統及管理方法》《一種無廢社區有機垃圾綜合處理站及其使用方法》《一種環保型退化綠地土壤改良劑及使用方法》、《一種基於物聯網技術的居民社區水資源綜合管理與評估方法》、《一種智慧社區公區用電碳排放預警管理方法》五項發明專利，朗詩綠色生活也將不斷創新，引領綠色發展。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣4.83億元減少約18.8%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3.92億元，原因如下：(i)本集團果斷從長年虧損及與本集團服務質量不相符的項目中退場，項目在管建築面積減少，令物業管理服務所得收入有所降低；(ii)隨著項目退場，本集團提供的社區增值服務收入有所降低；及(iii)本集團進一步提升物業經營市場化水平，降低對房地產業務的依賴，非業主增值服務收入降低。

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			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	322,712	82.4	359,861	74.5
非業主增值服務	15,930	4.1	70,399	14.5
社區增值服務	34,125	8.7	40,335	8.3
公寓經營及管理服務	18,745	4.8	12,843	2.7
總計	<u>391,512</u>	<u>100.0</u>	<u>483,438</u>	<u>100.0</u>

提供物業管理服務的收益由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣3.60億元降低約10.3%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3.23億元。該減少主要由於本集團果斷從長年虧損及與本集團服務質量不相符的項目中退場，本集團項目在管建築面積減少。

提供非業主增值服務的收益由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.70億元減少約77.1%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.16億元。該減少是由於本集團進一步提升物業經營市場化水平，降低對房地產業務的依賴，案場服務收益、物業諮詢服務收益、物業代理服務收益均有所減少。

提供社區增值服務的收益由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.40億元減少約15.0%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.34億元。該減少乃主要由於本集團從長年虧損及與本集團服務質量不相符的項目中退場，項目在管建築面積減少，公共資源管理服務收入和資產管理服務減少。

截至二零二四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0.19億元，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二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣3.97億元減少約18.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3.24億元。該減少主要由於本集團果斷從長年虧損及與本集團服務質量不相符的項目中退場，人員及其他經營成本均有所減少。

### 毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.87億元減少約21.8%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.68億元。毛利率由截至二零二三年六月三十日止六個月的約18.0%減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約17.3%。毛利率降低是由於受地產行業周期性影響，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、增值稅的額外抵扣以及其他。

本集團的其他收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.03億元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.02億元，主要由於增值稅的額外抵扣優惠政策於二零二三年十二月三十一日到期，政府補助減少。

## 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二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.10億元增加約20.0%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.12億元，主要是由於收併購產生的無形資產攤銷增加所致。北海朗潤於二零二三年三月底完成收購，收購形成的無形資產於二零二四年一至六月進行攤銷，而截至二零二三年六月三十日止六個月僅攤銷四至六月。

## 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二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.58億元減少約24.1%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.44億元，主要由於人員成本的節約。

## 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二零二三年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣83萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣76萬元，主要由於利息收入的減少。

## 應佔聯營公司淨收益

本集團的應佔聯營公司淨收益由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣187萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣189萬元。

## 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，因此於本期間享有10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.05億元減少約20.0%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.04億元，主要由於本期間除稅前溢利的減少。

## 期內溢利

由於以上所述，本集團的期內溢利由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣0.14億元減少約35.7%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.09億元。

## 流動資金、儲備及資本架構

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產約為約人民幣6.48億元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣6.91億元減少約6.2%。

於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物(以人民幣、港元(「港元」)及美元計值)約為人民幣1.87億元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣3.33億元減少約43.8%，主要由於經營活動現金淨流出約人民幣1.45億元較二零二三年同期現金淨流出約人民幣0.24億元增加約504.2%，融資活動現金淨流出約人民幣82萬元，較二零二三年同期現金淨流出約人民幣188萬元減少約56.4%，投資活動現金淨流出約人民幣5萬元，較二零二三年同期現金淨流出約人民幣1.70億元減少約100%。於二零二四年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣2.75億元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣2.65億元增加約3.8%。該增加是主要來自本期間溢利。

## 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及生活小區增值服務來自客戶的應收款項。

本集團於二零二四年六月三十日的貿易應收款項約為人民幣2.87億元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣2.15億元增加約33.5%。貿易應收款項增加是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

本集團於二零二四年六月三十日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣1.63億元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣1.38億元增加約18.1%是由於本期間預付供應商款項增加。

## 貿易及其他應付款項

本集團於二零二四年六月三十日的貿易及其他應付款約為人民幣4.85億元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣5.64億元減少約14.0%，主要由於支付第三方款項。

## 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。

本集團於二零二四年六月三十日的合約負債約為人民幣2.46億元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣2.11億元增加約16.6%。此乃主要由於預收業主物業費增加。

## 借款

於二零二四年六月三十日，本集團無銀行借款。

## 持有之重大投資

截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團合計擁有3,013名僱員(於二零二三年十二月三十一日：3,346)。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

於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，資本負債比率約為1.2%(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」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(「上市」)，其中於上市時發行100,000,000股股份，並於計及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。

上市日期至二零二四年六月三十日期間，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 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		於二零二四年 六月三十日 的所得款項 淨額實際用途 百萬港元	於二零二四年 一月一日至 二零二四年 六月三十日 動用 百萬港元		於二零二四年 六月三十日 尚未動用的 所得款項淨額 百萬港元	預期時間表
	佔總金額 的百分比	百萬港元					
				百萬港元	百萬港元		
多渠道擴大業務規模 繼續提升以用戶為 中心及以數據驅動的 營運能力	56.8%	164.1	164.1	-	-	已完成	
持續豐富增值服務	15.3%	44.2	17.6	4.0	26.6	二零二四年 十二月 三十一日	
持續激勵、留聘及 招聘人才以加強 人力資源管理	10.2%	29.5	21.9	2.9	7.6	二零二四年 十二月 三十一日	
營運資金	7.7%	22.2	22.2	-	-	已完成	
	10.0%	28.9	2.7	-	26.2	二零二四年 十二月 三十一日	

## 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。

於二零二四年六月三十日，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。

於二零二四年六月三十日，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，故截至二零二四年六月三十日止六個月收益、溢利及虧損均以人民幣計值。本集團主要的外幣來源為本期間在聯交所成功上市後募集的資金，其全部為港元。於二零二四年六月三十日，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**

於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，資產負債率約為73.6%（二零二三年十二月三十一日：約75.6%）。

## 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C1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。董事認為於截至二零二四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C3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二零二四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

截至二零二四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(包括出售庫存股份)。於二零二四年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

### 競爭權益

董事確認，截至二零二四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，截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

## 重大投資、重大收購及出售

於二零二四年三月八日，南京朗詩物業管理有限公司(「南京朗詩物業」)及無錫匯鄰驛居房地產經紀有限公司(「無錫匯鄰驛居」)(均為本公司間接全資附屬公司)與(i)上海朗信房地產開發有限公司；(ii)上海朗詩投資管理有限公司蘇州分公司；(iii)上海朗銘房地產開發有限公司；(iv)上海朗敘企業管理有限公司及(v)上海昆宏實業有限公司(「上海昆宏」)(統稱「該等朗詩綠色管理集團成員公司」)訂立物業轉讓協議(「物業轉讓協議」)，據此上海昆宏同意向南京朗詩物業轉讓目標物業，以抵銷該等朗詩綠色管理集團成員公司應付南京朗詩物業及無錫匯鄰驛居的對應欠款，對價為人民幣9,071,671元(「收購事項」)。該等朗詩綠色管理集團成員公司為朗詩綠色管理的間接全資附屬公司。於收購事項時，朗詩綠色管理由田先生直接及間接持有58.52%的權益。由於朗詩綠色管理為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，物業轉讓協議及其項下擬進行交易構成本公司的一項關連交易。收購事項已於二零二四年七月二十四日完成。有關進一步資料請參閱本公司日期為二零二四年三月八日的公告。

除上文及本公告所披露者外，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月內並無重大投資、收購及出售。

## 報告期後事項

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)作為本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度核數師的任期，已於本公司於二零二四年六月十四日舉行的截至二零二三年十二月三十一日止年度股東週年大會結束時屆滿，而羅兵咸永道並未獲續聘為本公司核數師。於二零二四年七月二十四日，本公司委任天職香港會計師事務所有限公司為本公司核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年五月二十四日、二零二四年七月四日及二零二四年七月二十四日的公告及本公司日期為二零二四年七月八日的通函。

除上文及本公告所披露者外，於本期間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，分別為黎樹深先生、Katherine Rong Xin女士及魯梅女士，彼等均為獨立非執行董事。黎樹深先生為審核委員會主席，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

本集團截至二零二四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](http://www.landseawy.com))供瀏覽。本公司截至二零二四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，將於適當時候分別刊載於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  
執行董事兼董事長  
田明

香港，二零二四年八月三十日

於本公告日期，董事局由執行董事田明先生、吳旭先生及薛媛女士，非執行董事Liu Yong先生及劉燕女士，以及獨立非執行董事魯梅女士、黎樹深先生及Katherine Rong Xin女士組成。