

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)

截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公告

業績摘要

截至二零二一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32,310萬元，較二零二零年同期收入約人民幣25,421萬元增加約27.1%。
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23,022萬元，佔總收入約71.2%，較二零二零年同期收入約人民幣18,996萬元增加約21.2%；
 - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣7,071萬元，佔總收入約21.9%，較二零二零年同期收入約人民幣4,669萬元大幅增加約51.4%；及
 - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣2,217萬元，佔總收入約6.9%，較二零二零年同期收入約人民幣1,756萬元增加約26.3%。
3. 毛利為人民幣約7,643萬元，較二零二零年同期毛利約人民幣6,666萬元增加約14.7%。毛利率約為23.7%，較二零二零年同期毛利率約26.2%下降2.5個百分點。
4. 期內溢利約為人民幣1,444萬元，較二零二零年同期溢利約人民幣1,465萬元減少約1.4%。剔除上市費用影響後，報告期內經調整溢利約人民幣2,727萬元，較二零二零年同期人民幣1,951萬元增加約39.8%。
5. 於二零二一年六月三十日，本集團合約建築面積（「建築面積」）約為2,490萬平方米，其中在管建築面積約為1,780萬平方米，較二零二零年六月三十日在管建築面積增長約7.0%。

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」)截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核的簡明綜合中期業績，連同二零二零年同期的比較數字。

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	323,100	254,206
銷售及服務成本		(246,668)	(187,551)
毛利		76,432	66,655
其他收入		2,502	26,319
銷售開支		(4,756)	(4,101)
行政開支		(48,101)	(29,601)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		(4,227)	(10,373)
其他收益/(虧損)淨額	6	(171)	(122)
經營溢利		21,679	48,777
財務收入		165	51
財務成本		(9)	(27,842)
財務收入/(成本)淨額		156	(27,791)
除所得稅前溢利		21,835	20,986
所得稅開支	7	(7,394)	(6,335)
期內溢利		14,441	14,651
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		(324)	(6)
期內全面收益總額		14,117	14,645

	截至六月三十日止六個月	
附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
以下各方應佔期內溢利：		
— 本公司權益擁有人	14,441	14,651
— 非控股權益	—	—
	<u>14,441</u>	<u>14,651</u>
以下各方應佔期內全面收益總額：		
— 本公司權益擁有人	14,117	14,645
— 非控股權益	—	—
	<u>14,117</u>	<u>14,645</u>
本公司權益擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣分列示)		
每股基本及攤薄盈利	8 <u>0.05</u>	<u>0.05</u>

中期簡明綜合資產負債表
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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		5,143	5,336
物業、廠房及設備		5,128	4,497
使用權資產		1,138	1,588
無形資產		3,429	3,218
於合營企業的權益		18	—
遞延所得稅資產		11,380	8,685
		<u>26,236</u>	<u>23,324</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	174,750	115,611
存貨		1,103	1,839
預付款項及其他應收款項		44,929	160,872
現金及現金等價物		179,883	314,265
		<u>400,665</u>	<u>592,587</u>
資產總值		<u><u>426,901</u></u>	<u><u>615,911</u></u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		134	142
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	224,457	310,816
合約負債	5	137,911	146,663
租賃負債		465	949
即期所得稅負債		10,098	28,958
		<u>372,931</u>	<u>487,386</u>
負債總額		<u><u>373,065</u></u>	<u><u>487,528</u></u>

		二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司權益擁有人應佔資本及儲備			
股本	11	-	-
儲備		<u>49,586</u>	<u>128,383</u>
		<u>49,586</u>	<u>128,383</u>
非控股權益		<u>4,250</u>	<u>-</u>
權益總額		<u>53,836</u>	<u>128,383</u>
負債及權益總額		<u><u>426,901</u></u>	<u><u>615,911</u></u>

未經審核中期簡明綜合財務信息附註

截至二零二一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(統稱「上市業務」)。

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(「Honor」，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司)及田明先生。

本集團於二零二一年六月三十日之中期簡明綜合資產負債表以及於截至該日止六個月期間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及重大會計政策概要及其他說明附註(統稱「中期財務資料」)已於二零二一年八月二十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。

中期財務資料尚未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2 編製基準

於本公司註冊成立前，上市業務主要由南京朗詩物業管理有限公司(「朗詩物業管理」)及其中國附屬公司營運。朗詩物業管理亦從事系統營運服務，主要為安裝科技系統的住宅物業提供專業營運及保養服務。

誠如本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程附錄一所披露的會計師報告(「會計師報告」)所述，為籌備上市，本集團現時旗下公司進行集團重組(「重組」)。有關重組的詳情，請參閱會計師報告附註1.2。重組於二零二一年一月完成。

截至二零二零年六月三十日止六個月的中期簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表已編製以呈列本集團現時旗下公司之業績及現金流量，猶如於重組完成時的集團架構於截至二零二零年六月三十日止六個月期間或自該等公司各自註冊成立/成立/收購日期(倘適用)一直存在。

截至二零二一年六月三十日止六個月之中期財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。中期財務資料不包括全份財務報表所需的所有資料，並應與會計師報告所載本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的歷史財務資料(「歷史財務資料」)一併閱讀，並根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。

3 主要會計政策

所採用的會計政策與歷史財務資料所述者一致，惟採納下文所載的新訂及經修訂準則除外。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

本集團於二零二一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任何重大影響。

- Covid-19相關租金寬免—香港財務報告準則第16號(修訂本)
- 利率基準改革—第二階段—香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16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二零二一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
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的 所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履約成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進		二零二二年一月一日
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。

截至二零二一年六月三十日及二零二零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，截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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。本集團於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	230,221	189,955
—非業主增值服務	53,380	33,764
—社區增值服務	3,725	8,193
	<u>287,326</u>	<u>231,912</u>
來自客戶的按時間點確認的收益		
—非業主增值服務	17,332	12,926
—社區增值服務	18,442	9,368
	<u>35,774</u>	<u>22,294</u>
	<u>323,100</u>	<u>254,206</u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	135,137	142,453
—社區增值服務	278	314
—非業主增值服務	2,496	3,896
	<u>137,911</u>	<u>146,663</u>

6 其他收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(20)	(8)
其他	<u>(151)</u>	<u>(114)</u>
	<u>(171)</u>	<u>(122)</u>

7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
—中國企業所得稅(c)	9,042	11,132
遞延所得稅		
—中國企業所得稅(c)	<u>(1,648)</u>	<u>(4,797)</u>
	<u>7,394</u>	<u>6,335</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) 香港利得稅乃按截至二零二一年六月三十日止六個月期間內估計應課稅溢利以16.5%計算。由於本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月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，以估計年內應課稅溢利的適用稅率計算。

8 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就重組及資本化發行(於附註11所界定及詳述)的影響作出追溯調整，猶如有關重組及資本化發行已於二零二零年一月一日完成，並無計及向Green Sailing (PTC) Limited發行的23,998,345股股份(相當於完成部分行使超額配股權後本公司股份總數5.84%)，該等股份尚未授予僱員。

(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	
	二零二一年	二零二零年
	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	14,441	14,651
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	<u>276,002</u>	<u>276,002</u>
每股基本盈利(以每股人民幣分列示)	<u>0.05</u>	<u>0.05</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於截至二零二一年及二零二零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 貿易應收款項

	二零二一年	二零二零年
	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	73,566	51,842
— 第三方	<u>116,445</u>	<u>73,675</u>
	<u>190,011</u>	<u>125,517</u>
減：壞賬撥備	<u>(15,261)</u>	<u>(9,906)</u>
	<u>174,750</u>	<u>115,611</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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
— 少於一年	70,914	47,580
— 一至兩年	692	2,862
— 兩至三年	1,960	1,400
	<u>73,566</u>	<u>51,842</u>
第三方		
— 少於一年	85,779	57,007
— 一至兩年	20,899	12,062
— 兩至三年	5,689	2,289
— 三至四年	1,794	711
— 四至五年	820	438
— 五年以上	1,464	1,168
	<u>116,445</u>	<u>73,675</u>
	<u>190,011</u>	<u>125,517</u>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

10 貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	66,255	77,322
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	6,515	30,899
— 代業主收取的款項	64,381	59,540
— 已收按金	8,403	7,781
— 其他	4,525	4,212
員工成本應計費用	73,144	95,480
應付增值稅及其他稅項	1,234	35,582
	<u>224,457</u>	<u>310,816</u>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	65,601	74,806
一至兩年	654	2,516
	<u>66,255</u>	<u>77,322</u>

11 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：			
於註冊成立日期及二零二零年十二月三十一日	38,000,000	380,000	—
於二零二一年六月十五日增加(a)	<u>1,962,000,000</u>	<u>19,620,000</u>	—
於二零二一年六月三十日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	—
已發行：			
於二零二零年十二月三十一日(b)	100,000	—	—
入賬列作繳足，與重組有關(c)	—	1,000	—*
為股份獎勵計劃而持有的股份發行(d)	<u>8,695</u>	<u>87</u>	—*
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<u>108,695</u>	<u>1,087</u>	—*

* 該餘額表示金額少於人民幣1,000元。

- (a) 根據日期為二零二一年六月十五日的股東書面決議案，本公司的法定股本透過增設額外1,962,000,000股股份，由380,000港元增至20,000,000港元，分為2,000,000,000股。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本公司發行的全部股份均未繳股款。
- (c) 於二零二一年一月六日，本公司與Landsea Community Service Co., Ltd. (「**Landsea Community Service**」) 訂立股份轉讓協議，據此，Landsea Community Service向本公司轉讓Landsea Greenlive International Company Limited及Southern Land International Company Limited的全部已發行股份。作為結算，本公司將當時股東持有的上述未繳股款股份入賬列作繳足股份。

- (d) 於二零二一年一月十八日，按面值向Green Sailing (PTC)發行及配發8,695股股份，相當於本公司經擴大已發行股本約8.0%。Green Sailing (PTC)為於英屬處女群島註冊成立的私人信託公司，作為特殊目的公司由Honor全資擁有，以持有根據將於上市後最少六個月採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份。
- (e) 根據於二零二一年六月十五日通過的股東書面決議案，待本公司股份溢價賬因本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程所述根據建議股份發售發行發售股份獲得進賬後，董事獲授權將股份溢價賬中約人民幣2,497,885元(相等於2,998,913.05港元)的進賬額撥充資本，方式乃動用該款項按面值繳足合共299,891,305股股份，以按該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人當時各自於本公司的現有持股比例，向彼等配發及發行股份(「資本化發行」)。有關上市的資本化發行於二零二一年七月八日完成。

12 股息

於截至二零二一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。本公司董事議決不會就截至二零二一年六月三十日止六個月期間派付股息。

主席報告

上半年回顧

二零二一年開年以來，朗詩綠色生活一如既往堅持以客戶為中心，圍繞客戶需求與痛點開展服務優化與創新。我們堅守長期主義，不避艱難，始終選擇做正確的事。我們一如既往的聚焦於綠色低碳有溫度的社區的可持續運營，逐步夯實差異化能力優勢與鮮明的品牌標籤。我們持續發揚奮鬥者文化，秉持創業精神進行業務創新；牢記使命，砥礪前行，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。上半年，我們實現了較高質量的發展與規模增長，進一步推動了本集團由傳統物業服務企業向綠色生活服務商轉型。

業績概覽

回顧期內，本集團收入約為人民幣3.23億元，較去年同期約人民幣2.54億元增長27.1%；期內毛利約為人民幣0.76億元，較去年同期約人民幣0.67億元增長14.7%；剔除上市費用影響因素，期內淨利約為人民幣0.27億元，較去年同期約人民幣0.20億元增長39.8%。

業務進展

二零二一年上半年，本集團在努力為各類客戶提供高質量、特色化的物業管理服務的同時，大力發展各類增值服務，以滿足客戶不斷變化的需求及改善其生活質量。回顧期內，本集團非業主增值服務收入約為人民幣0.71億元，較去年同期約人民幣0.47億元增長51.4%。社區增值服務收入約為人民幣0.22億元，較去年同期約人民幣0.18億元增長26.3%；其中，與業主生活服務密切相關的居家生活服務較去年同期增長44.7%，二手房物業代理服務較去年同期增長103.7%，業績增長顯著。

本集團持續深耕長江三角洲，積極推進市場化業務拓展，追求有質量的高效規模增長。二零二一年上半年，本集團與政府國企、區域地產開發商開展戰略合作，新增4家由本集團操盤管理的合作公司，操盤已有開發交付項目及後續開發項目的物業服務，截至2021年6月30日，操盤管理面積204萬平方米，相

比2020年6月30日增長1,033.3%。回顧期內，本集團來自獨立第三方的合約建築面積新增139萬平方米。截至二零二一年六月三十日，本集團物業管理服務涵蓋23個城市，在管總建築面積為1,780萬平方米，合約總建築面積為2,490萬平方米，為超過13萬戶住戶提供服務。

本集團高度重視企業的數字化建設，持續提升以用戶為中心、以數據驅動的運營能力。二零二一年上半年，本集團對客信息化觸點日漸完備，建立起以「服務號」、「小程序」及「企業微信」三位一體的線上服務觸點及客戶綜合服務運營體系。同時，本集團也致力於內部管理工具的標準化提升，優化及升級常規物業管理系統及線上服務系統，引入智能化平台管理工具及設施設備，開發及升級內部職能管理系統，並加強數據安全建設。

展望

展望二零二一年下半年，物業管理行業仍將處於快速增長的發展周期，持續規模化發展的空間廣闊，資本市場熱度不減，行業競爭也會更加激烈。物業服務企業的發展模式將呈現兩極分化，一部分企業仍會採用傳統模式，依靠資本實現規模擴張；另一部分企業，則依賴服務的創新、優化和差異化開拓市場，實現長期穩健的發展。

本集團將堅持圍繞客戶未被滿足的需求及痛點，以發掘新的客戶價值為前提，在持續創新的基礎上推進規模的高質量增長。我們將始終秉持創新為本，以創新豐富服務內容，優化服務品質，提升客戶體驗，驅動有差異化內涵的業務增長，不斷拓寬服務邊界和業務領域。《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》明確鼓勵有條件的物業服務企業向養老、健康、家政、房屋經紀等領域延伸。我們會加速在康養、家政、資產運營、綠色家裝改造、社區零售、鄰里社群、綜合城市服務等多種生活場景的服務佈局，使本集團增值服務的能力、業績及業主體驗均快速顯著提升。同時，通過數智化為業務創新賦能，從資源整合、服務創新、服務迭代等多種形式推進，開發滿足客戶需求的增值服務產品，推動企業快速實現由傳統物業公司向生活服務平台的轉型升級。

二零二一年七月八日，朗詩綠色生活於聯交所主板成功上市。本集團的持續穩健發展離不開社會各界的大力支持及全體員工的寶貴奉獻，我謹代表董事會向我們的全體員工、投資者、客戶及合作夥伴表示衷心的感謝。

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物業管理服務提供商。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」)的資料，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「2021中國物業服務百強企業」第24名。

截至二零二一年六月三十日，我們的物業管理服務涵蓋23個城市，包括18個長江三角洲城市及5個中國其他城市。於二零二一年六月三十日，我們的在管總建築面積為1,780萬平方米，合共130項在管物業，包括109項住宅物業及21項非住宅物業，為逾130,000戶住戶提供服務。此外，於二零二一年六月三十日，我們的總合約建築面積為2,490萬平方米。

作為一家擁有「綠色」基因，深耕綠色建築管理16年的物業服務企業，朗詩綠色生活聚焦綠色發展，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」的新型業務模式，不斷拓寬服務邊界，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逐步轉型。

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。截至二零二一年六月三十日止六個月(「本期間」或「二零二一年上半年」)，我們連續第四年獲得中指院頒發的「中國物業服務百強服務質量領先企業」稱號，並獲評為「中國物業服務百強滿意度領先企業」、「中國物業管理行業市場化運營領先企業」、「中國物業服務年度社會責任感企業」，同時獲得上海易居房地產研究院頒發的「中國

物業服務品牌特色企業—有溫度的服務」、「中國物業服務華東品牌企業30強」、「中國物業服務企業品牌價值100強」稱號和億翰智庫•嘉和家業頒發的「中國物業服務企業最具發展特色十強」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及非住宅物業，後者包括(i)辦公大樓、(ii)租賃性公寓、(iii)公共設施、(iv)產業園區、(v)醫院及(vi)銀行網點。

此外，我們擅長為綠色建築提供物業管理服務。在管理綠色建築時，我們將著手全面瞭解其建築特點及環保特徵，然後設計及實施充分利用綠色建築特點及特徵的物業管理措施及程序，以減少保養及維護有關物業公共區域相關的碳排放，以及創造一個更環保、舒適及可持續的居住環境，滿足獲得及維持「綠色建築標識」或者在國際上受廣泛認可的環境及建築可持續認證體系頒發的認可所需的各項認證要求。本集團基於綠色可持續發展理念，與英國建築研究院(BRE)簽署了戰略合作協定，雙方旨在共同推動BREEAM In-Use綠色建築運維標準在本集團服務的100個項目中落地並聯合培養綠色建築認證評估人才與運維管理人才、聯合推廣綠色建築運維理念與標準。本集團亦獲得BREEAM In-Use綠色建築運維標準(住宅)在中國的獨家認證評估機構地位。

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：

	二零二一年上半年			二零二零年上半年			收入同比 增長率 %
	在管建築 面積	收入	收入佔比	在管建築 面積	收入	收入佔比	
	萬平方米	人民幣萬元	%	萬平方米	人民幣萬元	%	
住宅物業	1,708.2	20,214.2	87.8%	1,502.2	16,677.8	87.8%	21.2%
非住宅物業	71.3	2,807.9	12.2%	161.8	2,317.7	12.2%	21.2%
合計	1,779.5	23,022.1	100.0%	1,664.0	18,995.5	100.0%	21.2%

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：

	二零二一年上半年			二零二零年上半年			收入同比 增長率 %
	在管建築 面積	收入	收入佔比	在管建築 面積	收入	收入佔比	
	萬平方米	人民幣萬元	%	萬平方米	人民幣萬元	%	
朗詩綠色地產 有限公司 (「朗詩地產」)開發的 物業	788.9	10,662.6	46.3%	738.7	9,977.8	52.5%	6.9%
朗詩地產合聯營公司 開發的物業	245.6	3,373.5	14.7%	164.5	1,725.9	9.1%	95.5%
朗詩地產代建的物業	145.2	1,655.9	7.2%	97.3	1,398.2	7.4%	18.4%
獨立第三方開發的 物業	599.8	7,330.1	31.8%	663.5	5,893.6	31.0%	24.4%
合計	1,779.5	23,022.1	100.0%	1,664.0	18,995.5	100.0%	21.2%

本集團持續深耕長江三角洲，積極推進市場化規模擴張。二零二一年上半年，本集團來自獨立第三方的合約建築面積新增139萬平方米，合約收入新增人民幣4,101萬元。非住宅業務的合約建築面積新增27萬平方米，合約收入新增人民幣530萬元。

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及後續開發項目的物業服務。二零二一年上半年共成立由本集團操盤管理的合作公司4家，分別為(i)安居朗詩物業服務(揚州)有限公司；(ii)江蘇海湖物業管理有限公司；(iii)綿陽朗悅物業管理有限公司；及(iv)惠州朗詩德州物業管理有限公司。截至2021年6月30日，操盤管理面積總計204萬平方米。

二零二一年上半年新增操盤管理項目13個，新增操盤管理面積171萬平方米，而去年同期新增的操盤管理項目為1個，操盤管理面積約為18萬平方米。

本集團的業績增長亦得益於朗詩綠色地產長期穩定的開發能力，使我們持續獲得物業管理服務規模的提升。

二零二一年上半年，本集團獲得來自朗詩綠色地產(包含代建)的新增簽約及新增在管項目情況如下：

		同比增長 (二零二一年 上半年 新增比 二零二零年 上半年新增)		同比增長 (二零二一年 上半年 新增比 二零二零年 上半年新增)
	新增簽約		新增在管	
項目個數	4	減少1個	8	增加2個
面積(萬平方米)	56	65%	51	34%
戶數	3,714	114%	3,221	30%

本集團堅持服務品質標準化，提升服務多樣化，物業管理費均價穩步提升。本集團於二零二一年三月及六月先後通過了ISO:50001能源管理體系、ISO:27001信息安全管理體系認證，為規範本集團業務過程中的能源管理以及信息安全管理提供了體系支撐。截至二零二一年六月三十日止，隨著物業管理規模的擴大，品牌效應和品質標準化的提升，平均物業管理費(每月每平方米)達人民幣2.06元，較二零二零年十二月三十一日提升2.5%。其中，非住宅物業平均物業管理費較去年底提升55.3%至人民幣4.38元；住宅物業提升1.0%至人民幣1.95元。

非業主增值服務

本集團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)物業諮詢服務，主要包括前期階段的清潔、檢查、維修及保養服務，在物業開發商檢查相關物業後需要有關服務時在交付後提供少量維修及保養服務，以及綠色建築物業管理諮詢服務；(iii)為銷售及租賃物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。

二零二一年上半年按類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	二零二一年上半年		二零二零年上半年		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	2,973.8	42.1%	1,919.2	41.1%	54.9%
物業諮詢服務	2,364.2	33.4%	1,457.2	31.2%	62.2%
物業代理服務	1,733.2	24.5%	1,292.6	27.7%	34.1%
合計	7,071.2	100.0%	4,669.0	100.0%	51.4%

本集團非業主增值服務的業績增長，得益於持續為朗詩綠色地產提供開發商服務，其中包括案場服務、物業諮詢服務和物業代理服務等。

截至二零二一年六月三十日，本集團向朗詩綠色地產及其合聯營公司提供售樓處案場服務累計33個，其中，本期間新增7個。

朗詩綠色生活綠色建築的經驗，使獲得更多物業顧問諮詢服務；二零二一年五月，本集團於綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會上正式發布本集團二零二零年度環境、社會及管治(ESG)報告。我們參照全球可持續發展目標、ISO37120可持續城市與社區標準、SUC可持續城市與社區標準、ISC可持續社區標準等國際標準，提煉出更包容、更安全、更健康，作為可持續社區的三大維度。同時加快綠色建築運營管理的推廣和布局，持續提升防災韌性、健康福祉、能耗管理等八大方面的專業運維能力，助力社區品質提升、降低能耗和碳排放，為居民提供更加綠色、健康的社區生活，推動越來越多的綠色建築得到可持續管理。憑以上優勢，我們於本期間分別向宜興新都府項目、成都未來著項目、綠洲璟園項目、中山南朗項目提供綠色建築物業管理諮詢服務，服務面積83萬平方米，簽約額約達人民幣530萬元。

我們為開發商與業主提供物業代理服務，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；二零二一年上半年，本集團分別促成了21項住宅物業交易、12項店舖交易、907項停車位的交易、4項儲物間交易。除通過協助物業開發商(包括朗詩)出售停車位及店舖為彼等提供物業代理服務外，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，協助物業開發商銷售新物業，從而擴展向彼等提供的物業代理服務。本期間的物業代理服務收入達到人民幣1,733萬元，較二零二零年同期人民幣1,293萬元上升34%，主要在於完成了907項停車位的交易，較二零二零年同期的588項停車位交易上升了54%，滿足了更多業主置業及購買車位的需求。該增長主要來源於物業服務項目增加使得客戶數量提升，服務需求增加。

社區增值服務

本集團為在管住宅物業提供各種社區增值服務，以滿足客戶不斷變化的需求及改善其生活質量。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)有關出售及租賃二手房及停車位使用權的二手房物業代理服務。

二零二一年上半年按類型劃分的社區增值服務收入明細：

	二零二一年上半年		二零二零年上半年		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	980.1	44.2%	677.2	38.6%	44.7%
公共資源管理服務	707.7	31.9%	819.3	46.6%	-13.6%
二手房物業代理服務	528.9	23.9%	259.6	14.8%	103.7%
合計	2,216.7	100.0%	1,756.1	100.0%	26.3%

社區增值服務收入增加主要由於報告期內本集團管理規模擴大、服務用戶增加、服務品類多樣化及二手房租賃業務的有序開展。我們向住宅物業的住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，提高住戶於我們在管社區的便利水平、滿意度及忠誠度，為住戶創造便利舒適的生活環境。

本集團重視地產後市場的客戶價值經營，重視客戶滿意度與鄰里關係，以社群運營為載體創新構建健康社區氛圍，為客戶創造價值。自二零二零年推出社群品牌「詩友公社」以來，旨在通過為各年齡層的業主及住戶組織、提供親子活動、比賽、不同興趣小組及工作坊等各種主題活動及節目，建立業主及住戶之間的連接，挖掘有特長才藝的業主及住戶，組建以共同興趣愛好為平台的社群小組，業主及住戶自發開展業主間的社群活動。

二零二一年上半年，詩友公社共成立包含小雞吃米親子群、詩友樂跑團、樂享美好食光、漫讀朗誦藝術、悅成長書香會等5個主題共15個社群；開展「小雞吃米親子營」之春日游園會、詩友市集、社區冒險家等系列活動，「後浪Club」之跑進春天、詩友雲餐桌等系列活動，「老玩童俱樂部」之詩友朗誦課堂等系列活動，以及覆蓋全年齡段的造趣生活節、奇趣冰淇淋環游記等活動。於本期間，我們共開展社區活動、社群活動及線上活動161場，其中的21場由業主自發策劃與舉辦。二零二一年上半年，業主及住戶付費購買社區及社群活動總計7,646單。

重點完善標準化與信息化工具

本集團對客信息化觸點日漸完備，已建立起以「服務號」、「小程序」及「企業微信」三位一體的線上服務觸點體系。服務號已基本覆蓋所有在管項目使用，小程序已部分完成項目試點運行，企業微信實現覆蓋70%以上的家庭。在服務內容方面，除原已實現的基礎服務功能如在線繳費、報事報修、公告通知等之外，新增了租售業務、養老服務及健康諮詢服務等。

本集團內部管理工具標準化提升。(i)優化及升級常規物業管理系統及線上服務系統。常規物業管理平台的功能得到進一步優化，對接和完善了400客服系統和管理駕駛艙，同時新增了管家周期性作業和多經資源點位管理等功能。線上服務系統，除原來的微信服務號外，二零二一年上半年還上線了朗詩匯小程序及企業微信。(ii)在管物業引入智能化平台管理工具及設施設備。二零二一年上半年完成了物聯網平台的底層搭建，智慧車場管理的應用已實現10多個項目的落地，同時智慧安防、智能門禁也已實現試點項目的啓動。(iii)開發及升級我們內部職能管理系統。人力資源共享平台功能進一步完善，上線電子簽章功能，全面實現了員工的「入轉調離」的線上化。財務共享平台建設二期已完成，除已實現的核算共享外，所有應收應付也已實現共享平台管理。(iv)數據安全建設。在數據安全建設方面，二零二一年上半年在主動防禦(防勒索、病毒防禦，網頁防篡改)、安全防範(漏洞修復、基線檢查、態勢感知)、威脅檢測(安全告警、攻擊分析)及安全運維(堡壘機、雲監控、快照、備份)等方面都做了功能完善。

社會責任

本集團積極抗疫，保護社區安全，承擔社會責任。二零二零年，新冠疫情給社會經濟、人民生活帶來巨大衝擊。我們積極履行社會責任，牢記使命，始終奮戰於抗疫一線，為保障業主生命安全和成功抗擊疫情做出了自己的貢獻，得到社會各界的認可。繼二零二零年多個物業管理團隊及個人受到地方政府表彰之後，截止於二零二一年六月三十日，南京朗詩國際街區管理團隊被評為「2020年度新冠疫情防控先進集體」，團隊負責人被評為「抗疫先進個人」；南京紅樹林花園被評為「2020年度防疫有功小區」。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣25,421萬元增加約27.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣32,310萬元，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			
	二零二一年 人民幣萬元	%	二零二零年 人民幣萬元	%
物業管理服務	23,022.1	71.2	18,995.5	74.7
非業主增值服務	7,071.2	21.9	4,669.0	18.4
社區增值服務	2,216.7	6.9	1,756.1	6.9
總計	32,310.0	100	25,420.6	100

提供物業管理服務的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣18,996萬元增加約21.2%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣23,022萬元。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二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣4,669萬元增加約51.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣7,071萬元。該增加乃主要受益於來自朗詩綠色地產有限公司項目數量的增加，致本集團案場服務收益有所提升。

提供社區增值服務的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣1,756萬元增加約26.3%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣2,217萬元。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

本集團的銷售及服務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。

本集團的銷售及服務成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣18,755萬元增加約31.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣24,667萬元。該增加主要由於(i)本集團業務擴展令員工人數及分包成本有所增加；(ii)本集團提升品牌形象對項目進行品質提升的成本有所增加；及(iii)上年度疫情影響對員工社保減免徵收，本年度無該政策優惠。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣6,666萬元增加約14.7%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣7,643萬元。毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的約26.2%降低至截至二零二一年六月三十日止六個月的約23.7%。該減少乃主要由於(i)本集團提升品牌形象對項目進行品質提升的成本有所增加；及(ii)上年度疫情影響對員工社保減免徵收，本年度無該政策優惠。

其他收入

本集團的其他收入主要為利息收入、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二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣2,632萬元減少約90.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣250萬元，主要由於本年度概無關聯方借款導致利息收入減少。

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二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣410萬元增加約16.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣476萬元，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二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣2,960萬元增加約62.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣4,810萬元，主要由於(i)上市開支增加；及(ii)本集團持續加大業務擴張。

財務收入／成本淨額

本集團的財務收入／成本淨額為各類利息支出及銀行存款利息收入。

本集團的財務成本淨額由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣2,779萬元降低約100.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月的財務淨收入約人民幣16萬元，主要由於在本期間本集團並無外部借款。

所得稅開支

本集團的所得稅開支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。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於截至二零二一年六月三十日止六個月享有10%的優惠稅率。我們於中國的若干附屬公司位於西部地區從事鼓勵類產業的企業，依規享受15%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣634萬元增加約16.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣739萬元，主要由於期內除所得稅前溢利增加。

期內溢利

由於以上所述，本集團的溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣1,465萬元減少約1.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,444萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，淨利率為約4.5%，較二零二零年同期的約5.8%降低1.3個百分點。淨利率減少乃主要由於上市開支增加。

扣除上市費用的影響，截至二零二一年六月三十日止六個月淨利約2,727萬元，較二零二零年同期的1,951萬元增加約39.8%。截至二零二一年六月三十日止六個月淨利率為約8.4%，較二零二零年同期淨利率約7.7%增加0.7個百分點。

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。

本集團於二零二一年六月三十日的貿易應收款項約為人民幣17,475萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣11,561萬元增加約51.2%。貿易應收款項增加乃由於(i)期內本集團的收益增加所致；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中結清餘額。

預付款項及其他應收款項

本集團於二零二一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4,493萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣16,087萬元減少約72.1%。此乃主要由於二零二一年一月完成了科技系統業務的轉讓。

貿易及其他應付款項

本集團於二零二一年六月三十日的貿易及其他應付款約為人民幣22,446萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣31,082萬元減少約27.8%。此乃主要由於償還應付第三方款項。

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。

本集團於二零二一年六月三十日的合約負債為人民幣13,791萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣14,666萬元減少約6.0%。此乃主要由於集團因項目進行而正常結轉合約負債的收入。

流動資金、儲備及資本架構

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣40,067萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約人民幣59,259萬元減少約32.4%。

於二零二一年六月三十日，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17,988萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約人民幣31,427萬元減少約42.8%，主要由於經營活動所用現金淨支出約人民幣9,186萬元較去年同期現金淨支出約人民幣5,770萬元增加了約59.2%，融資活動所用現金淨支出約人民幣4,148萬元。於二零二一年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣5,384萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約人民幣12,838萬元減少約58.1%。該減少是由於二零二一年一月完成了科技系統業務的轉讓。

借款

於二零二一年六月三十日，本集團無銀行借款。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至二零二一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

於本期間，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

於二零二一年六月三十日，本集團合計擁有3,097名僱員。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

本集團於二零二一年六月三十日，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。

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。

於二零二一年六月三十日，列入財務狀況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。

於二零二一年六月三十日，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，故截至二零二一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香聯合交易所有限公司成功上市的募集資金，其全部為港元。於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何未償還擔保或其他重大或然負債。

其他資料

遵守企業管治守則

自本公司股份(「股份」)於二零二一年七月八日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市起，本公司已採納並應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則。據董事所深知，自上市日期起及直至本公告日期，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

由於股份未於二零二一年六月三十日在聯交所上市，因而於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，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」)並不適用於本公司。

自上市日期起，本公司已採納標準守則作為所有董事進行本公司證券交易的行為守則及規則。經向全體董事做出具體查詢後，彼等已確認自上市日期起及直至本公告日期，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或可贖回證券

自上市日期起及直至本公告日期，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。

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，董事確認，本公司自上市日期起及直至本公告日期均維持上市規則所規定的最少公眾持股量。

中期股息

董事會不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

報告期後事項

於上市日期，本公司按全球發售以每股股份3.18港元發行100,000,000股股份，並在聯交所主板上市。

於二零二一年七月三十日，獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)部分行使招股章程所述的超額配股權，涉及合共10,765,000股股份(「超額配發股份」，佔全球發售項下於超額配股權獲行使前初步可供認購發售股份總數約10.77%)。超額配發股份於二零二一年八月四日上午九時正開始在聯交所主板上市及買賣。

本公司間接全資附屬公司南京朗詩物業管理有限公司(「南京朗詩物業」)與獨立第三方通用電梯股份有限公司(「通用電梯」)訂立投資合作協定，據此成立一家由南京朗詩物業擁有20%權益及由通用電梯擁有80%權益的合營公司。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十六日的公告。

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條及企業管治守則第C.3段成立審核委員會(「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，分別為陳建文博士、王志榮博士及魯梅女士，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。

審閱中期財務信息

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務信息未經審核，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。

截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務信息已由本公司的核數師由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

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。本公司截至二零二一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

香港，二零二一年八月二十日

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，以及獨立非執行董事王志榮博士、魯梅女士及陳建文博士。