

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)

## 截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公告

### 業績摘要

截至二零二五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3.90億元，較二零二四年同期收入約人民幣3.92億元減少約0.5%。
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3.44億元，佔總收入約88.2%，較二零二四年同期收入約人民幣3.23億元增加約6.5%；
  - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣0.07億元，佔總收入約1.8%，較二零二四年同期收入約人民幣0.16億元減少約56.3%；
  - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣0.32億元，佔總收入約8.2%，較二零二四年同期收入約人民幣0.34億元減少約5.9%；及
  - (4) 公寓經營及管理服務實現收入約人民幣0.07億元，佔總收入約1.8%，較二零二四年同期收入約人民幣0.19億元減少約63.2%。

3. 毛利為約人民幣0.73億元，較二零二四年同期毛利約人民幣0.68億元增加約7.4%。毛利率約為18.7%，較二零二四年同期毛利率約17.3%增加約1.4個百分點。
4. 期內溢利為約人民幣0.01億元，較二零二四年同期溢利約人民幣0.09億元減少約88.9%。
5. 於二零二五年六月三十日，本集團合約建築面積約為3,306萬平方米，其中在管建築面積約為2,879萬平方米，較二零二四年十二月三十一日在管建築面積增加約0.6%。

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」)局(「董事局」)謹此呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「我們」或「我們的」)截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二四年同期的比較數字。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。

**中期簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<b>390,200</b>	391,512
銷售及服務成本		<b>(317,518)</b>	(323,981)
<b>毛利</b>		<b>72,682</b>	67,531
其他收入		<b>663</b>	1,866
銷售開支		<b>(11,033)</b>	(11,938)
行政開支		<b>(39,137)</b>	(44,483)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		<b>(25,101)</b>	(3,246)
其他收益淨額	6	<b>2,410</b>	112
<b>經營溢利</b>		<b>484</b>	9,842
財務收入		<b>521</b>	789
財務成本		<b>(39)</b>	(30)
財務收入淨額		<b>482</b>	759
應佔聯營公司淨收益		<b>170</b>	1,890
應佔合營企業淨收益		<b>545</b>	720
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,681</b>	13,211
所得稅開支	7	<b>(714)</b>	(3,807)
<b>期內溢利</b>		<b>967</b>	9,404

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
<b>其他全面收益</b>			
可能重新分類至損益的項目：			
一 換算海外業務的匯兌差額		<b>4,391</b>	(4,167)
將不會重新分類至損益之項目：			
一 換算海外業務的匯兌差額		<b>(3,590)</b>	4,098
期內其他全面收益／(虧損)， 扣除稅項		<b>801</b>	(69)
<b>期內全面收益總額</b>		<b>1,768</b>	9,335
以下各方應佔期內溢利：			
本公司權益擁有人		<b>1,701</b>	11,146
非控股權益		<b>(734)</b>	(1,742)
		<b>967</b>	9,404
以下各方應佔期內全面收益總額：			
本公司權益擁有人		<b>2,502</b>	11,077
非控股權益		<b>(734)</b>	(1,742)
		<b>1,768</b>	9,335
本公司權益擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣分列示)			
每股基本盈利	8	<b>0.44</b>	2.91
每股攤薄盈利	8	<b>0.44</b>	2.91

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		208	242
物業、廠房及設備		8,846	12,231
使用權資產		1,941	2,288
無形資產	9	95,036	99,582
於聯營公司的權益	10	5,910	5,740
於合營企業的權益		2,428	1,883
商譽		57,770	57,770
遞延所得稅資產		115,340	111,072
		<u>287,479</u>	<u>290,808</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	11	231,541	176,495
存貨		987	750
預付款項及其他應收款項		91,940	67,486
受限制現金		12,924	12,764
現金及現金等價物		196,340	293,739
		<u>533,732</u>	<u>551,234</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>821,211</u></u>	<u><u>842,042</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,386	1,449
遞延所得稅負債		15,258	16,257
		<u>16,644</u>	<u>17,706</u>

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	12	617,113	605,485
合約負債		221,117	251,556
租賃負債		341	568
即期所得稅負債		19,775	21,923
		<u>858,346</u>	<u>879,532</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>874,990</b></u>	<u><b>897,238</b></u>
<b>權益</b>			
本公司權益擁有人應佔			
資本及儲備			
股本	13	3,421	3,421
儲備		(58,015)	(60,430)
		<u>(54,594)</u>	<u>(57,009)</u>
<b>非控股權益</b>		<u><b>815</b></u>	<u><b>1,813</b></u>
<b>赤字總額</b>		<u><b>(53,779)</b></u>	<u><b>(55,196)</b></u>
<b>負債及赤字總額</b>		<u><b>821,211</b></u>	<u><b>842,042</b></u>

## 中期財務資料附註

截至二零二五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Tian Family Holding Pte. Ltd(於新加坡註冊成立的公司)及本集團執行董事田明先生(「田先生」)。

本集團於二零二五年六月三十日之中期簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月的相關中期簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及中期簡明綜合財務報表附註(統稱「中期財務資料」)已於二零二五年八月二十九日經董事局(「董事局」)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。

中期財務資料已由本公司審核委員會審閱。

### 2 編製基準

截至二零二五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，本公告應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則所編製截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表(「二零二四年財務報表」)及本公司於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

### 3 重大會計政策

除下文所述者外，所應用會計政策與二零二四年財務報表所應用者一致。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。

#### 本集團採納的經修訂準則

本集團於二零二五年一月一日開始的報告期間首次採用以下修訂本。

- 香港會計準則第21號(修訂本) — 缺乏可兌換性

本中期期間應用香港財務報告準則會計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。

### 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局，負責分配資源及評估經營分部表現。

截至二零二五年六月三十日及二零二四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，截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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。本集團於截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	344,546	322,712
— 非業主增值服務	6,879	14,824
— 社區增值服務	13,654	8,639
— 公寓租賃經營及管理服務	6,720	18,745
	<u>371,799</u>	<u>364,920</u>
來自客戶的按時間點確認的收益		
— 非業主增值服務	—	1,106
— 社區增值服務	18,401	25,486
	<u>18,401</u>	<u>26,592</u>
	<u>390,200</u>	<u>391,512</u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	204,167	238,884
— 非業主增值服務	2,096	697
— 社區增值服務	14,854	11,975
	<u>221,117</u>	<u>251,556</u>

## 6 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	867	-
出售投資物業的收益	34	320
出售一間附屬公司的收益	1,293	-
其他	216	(208)
	<u>2,410</u>	<u>112</u>

## 7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	5,995	4,291
— 土地增值稅(c)	49	1,600
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	(5,330)	(2,084)
	<u>714</u>	<u>3,807</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，按截至二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益擁有人應佔溢利	1,701	11,146
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	<u>383,141</u>	<u>383,141</u>
每股基本盈利(以每股人民幣分列示)	<u>0.44</u>	<u>2.91</u>

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止期間的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為本公司購股權的行使價高於本公司股份於有關期間的平均市價，故購股權於有關期間對普通股並無攤薄影響。

## 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
於二零二四年一月一日(經審核)			
成本	14,161	129,824	143,985
累計攤銷	(3,367)	(12,699)	(16,066)
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	(1,890)	(6,052)	(7,942)
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	(5,257)	(18,751)	(24,008)
賬面淨值	<u>11,427</u>	<u>111,073</u>	<u>122,500</u>
於二零二五年一月一日(經審核)			
成本	17,648	129,824	147,472
累計折舊	-	(16,950)	(16,950)
累計攤銷	(6,136)	(24,804)	(30,940)
賬面淨值	<u>11,512</u>	<u>88,070</u>	<u>99,582</u>
截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)			
期初賬面淨值	11,512	88,070	99,582
添置	1,567	-	1,567
攤銷費用	(940)	(5,173)	(6,113)
期末賬面淨值	<u>12,139</u>	<u>82,897</u>	<u>95,036</u>
於二零二五年六月三十日(未經審核)			
成本	19,215	129,824	149,039
累計減值	-	(16,950)	(16,950)
累計攤銷	(7,076)	(29,977)	(37,053)
賬面淨值	<u>12,139</u>	<u>82,897</u>	<u>95,036</u>

## 10 於聯營公司的權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日(經審核)	<u>5,740</u>	<u>1,398</u>
增加：		
— 於聯營公司的額外投資	-	1,470
應佔聯營公司淨收益	<u>170</u>	<u>1,890</u>
於六月三十日(未經審核)	<u><u>5,910</u></u>	<u><u>4,758</u></u>

## 11 貿易應收款項

	二零二五年	二零二四年
	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	<u>229,716</u>	219,752
第三方	<u>309,913</u>	<u>240,084</u>
	<u>539,629</u>	<u>459,836</u>
減：減值撥備	<u>(308,088)</u>	<u>(283,341)</u>
	<u><u>231,541</u></u>	<u><u>176,495</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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
少於一年	11,913	71,634
一至兩年	69,806	59,664
兩至三年	59,600	42,372
三至四年	42,315	45,048
四至五年	45,048	1,027
五年以上	1,034	7
	<u>229,716</u>	<u>219,752</u>
第三方		
少於一年	185,748	115,000
一至兩年	47,400	60,482
兩至三年	33,484	37,052
三至四年	19,344	18,323
四至五年	14,835	7,389
五年以上	9,102	1,838
	<u>309,913</u>	<u>240,084</u>
	<u><u>539,629</u></u>	<u><u>459,836</u></u>

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	310,136	278,915
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	19,613	17,213
— 代業主收取的款項	135,352	136,899
— 已收按金	22,937	22,624
— 應付代價	2,017	2,017
— 其他	19,952	20,013
員工成本應計費用	90,362	109,436
訴訟撥備	4,394	5,505
應付增值稅及其他稅項	12,350	12,863
	<u>617,113</u>	<u>605,485</u>

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	221,217	217,429
一至兩年	63,896	55,399
兩至三年	23,785	4,767
三至四年	1,238	1,320
	<u>310,136</u>	<u>278,915</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：			
於二零二五年一月一日及			
二零二五年六月三十日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>-</u>
已發行：			
於二零二五年一月一日及			
二零二五年六月三十日	<u>410,765,000</u>	<u>4,107,650</u>	<u>3,421</u>

### 14 股息

於截至二零二五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(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

仲夏時節，萬物並秀。2025年上半年，房地產行業在深度調整中探尋新機，物業企業面臨存量競爭與服務升級的雙重考驗。朗詩綠色生活在變革中育新機，於堅守中創價值，實現了經營質量的全面提升。現將主要成果向各位股東匯報：

### 精益築基

報告期內，通過管理建築面積（「**建築面積**」）的精準調控，單位管理面積總收益同比提升3.3%，其中物業服務單位管理面積收益同比提升10.6%，實現了減量提質的蛻變。成本優化帶動毛利率顯著提升，毛利率同比增長1.4個百分點，物業管理服務同比毛利率增長29.0%，社區增值服務毛利率達到46.7%，其中居家生活服務毛利率提升至37.5%。這些數字正是我們追求經營提質的足跡。

### 財務韌性

審慎經營，穩健致遠。朗詩綠色生活將財務健康視為企業發展的壓艙石。報告期內，負債降低2.5個百分點，期末現金餘額同比增加5.2%。居安思危，我們以審慎的態度守護著企業的生命線。

### 智慧底座

多年來，我們一直在推進數字化建設。並重點打造收入一體化及成本一體化，同時深入推進精細化管理，上線了水電能耗分攤管理系統，覆蓋71%的在管項目，極大提高了能耗核算準確性及時效性，小程序矩陣打通服務閉環，業主工單服務進程透明，項目覆蓋率已超80%。這些創新為傳統物業服務注入新的活力，也讓“科技讓生活更美好”的願景照進現實。

## 溫度共同體

詩友公社小程序註冊用戶達3.7萬人，累計訪問量破55萬次，上半年舉辦活動660場。這些數字背後，是220個業主社團的歡聲笑語，是社區裏隨處可見的溫暖瞬間。我們延續朗詩集團2010年的愛心傳承，為玉樹稱多縣拉布鄉朗詩希望小學設立「青禾」助學金，聯合業主、員工為20位孩子提供助學支持。並且，朗詩綠色生活捐贈2萬餘枚雞蛋，為全體六年級畢業生拍攝一寸證件照及畢業照，以方便孩子升學，減少孩子們長途拍攝的舟車勞頓。公益這件事我們會一直做下去，讓我們的品牌更有溫度，也讓我們腳步更加堅定。

## 展望未來：守正創新，砥礪前行

站在年中時點，我們既看到成績，也清醒認識到挑戰。「刪繁就簡三秋樹，領異標新二月花」，朗詩綠色生活秉持「精益運營、溫度服務」的經營理念，下半年我們將繼續深耕長三角區域濃度，推動組織扁平，持續提升管理效能；推進智慧能源平台，加速落地物聯技術應用；在「物業+資產+生活」服務閉環中尋找突破；持續提升客戶滿意和服務品質，以如期完成全年利潤目標、回饋股東信賴為行動導向，為股東創造長期穩定的回報。

## 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)的資料，按照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「2025中國物業服務百強企業」第21名。

截至二零二五年六月三十日，我們的物業管理服務涵蓋34個城市，包括24個長江三角洲城市及10個中華人民共和國(「中國」)其他城市。於二零二五年六月三十日，我們連同聯營公司及合營企業的總在管建築面積約為3,305萬平方米，其中併表在管建築面積約為2,879萬平方米。併表在管建築面積中共計180項在管物業，包括160項住宅物業、14項商業及寫字樓及6項城市服務，為逾22萬戶住戶提供服務。

### 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

本集團向業主，住戶及物業開發商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。截至二零二五年六月三十日，本集團連同其聯營公司及合營企業的總合約建築面積為3,895萬平方米，其中本集團併表合約建築面積約為3,306萬平方米。二零二五年上半年新增併表在管建築面積約為101萬平方米，其中，按客戶類型劃分，來自獨立第三方的新增併表在管建築面積佔二零二五年上半年總新增的比重約為86.8%。

本集團高度關注經營規模增長，更關注經營規模增長的質量，二零二五年退出不再管理經營的住宅項目6個，退出的管理規模約47萬平方米。

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 二零二五年六月三十日止六個月			截至 二零二四年六月三十日止六個月			收入同比 增長率
	面積 萬平方米	收入 人民幣萬元 (未經審核)	收入佔比	面積 萬平方米	收入 人民幣萬元 (未經審核)	收入佔比	
住宅物業	2,789.1	31,701.6	92.0%	2,845.3	28,971.9	89.8%	9.4%
商業及寫字樓	90.0	1,961.4	5.7%	145.0	2,688.9	8.3%	-27.1%
城市服務	不適用	791.6	2.3%	不適用	610.4	1.9%	29.7%
合計	<u>2,879.1</u>	<u>34,454.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,990.3</u>	<u>32,271.2</u>	<u>100.0%</u>	6.5%

二零二五年，本集團積極佈局非住市場，聚焦公建、產業園、商寫等業態，截至二零二五年六月三十日，我們的商業及寫字樓等非住業態的在管建築面積約達到90萬平方米，我們繼續聚焦於長三角，為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，本期間內，我們的總城市服務項目在管收入約為人民幣792萬元，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 二零二五年六月三十日止六個月			截至 二零二四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 (未經審核)	收入佔比	在管建築 面積 萬平方米	收入 人民幣萬元 (未經審核)	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	784.3	11,387.9	33.1%	810.2	10,426.5	32.3%	9.2%
朗詩綠色管理合聯營公司開發的物業	403.4	6,312.8	18.3%	437.1	4,631.5	14.4%	36.3%
朗詩綠色管理代建的物業	229.3	2,727.3	7.9%	208.5	2,456.4	7.6%	11.0%
獨立第三方開發的物業	1,462.1	14,026.6	40.7%	1,534.5	14,756.8	45.7%	-4.9%
	<u>2,879.1</u>	<u>34,454.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,990.3</u>	<u>32,271.2</u>	<u>100.0%</u>	6.5%

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。截至二零二五年六月三十日止，本集團共成立合作公司9家。其中，本集團併表的3家，分別為(1)安居朗詩物業服務(揚州)有限公司；(2)安徽新地智慧城市科技服務有限公司；(3)蘇州朗頤居商業管理服務有限公司；以及本集團非併表但分享投資收益的6家，分別為(1)成都福朗物業服務有限公司；(2)江蘇朗詩海湖物業管理有限公司；(3)上海朗詩第一太平戴維斯物業管理有限公司；(4)東陽市城投朗詩物業服務有限公司；(5)蘇州高朗綠色生活服務有限公司；及(6)蘇州市灣翎住房租賃有限公司。截至二零二五年六月三十日止，非併表管理項目總數達32個，非併表合約建築面積約為589萬平方米。借助合作平台，本集團與合作方形成優勢互補，有效提升了在高端住宅、公園、市政廣場等細分領域的市場份額，同時擴大了品牌影響力範圍。

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。本集團分別於二零二五年二月、五月完成了ISO50001能源管理體系、ISO27001信息安全管理體系監督審核，確保了公司的能源管理、信息安全管理平穩有序運營，為公司節能降耗和信息安全管理提供了有利支持。二零二五年六月通過了ISO90001質量管理體系、ISO14001環境管理體系、ISO45001職業健康安全體系監督審核，保障了公司質量、環境、職業健康安全有序運營，為公司物業服務體系運行提供支撐。二零二五年二月、七月公司通過了GB/T31950企業誠信管理體系、SA8000企業社會責任管理體系年度監督審核，為規範企業誠信經營、擔當社會責任提供了體系支撐。二零二三年八月公司通過了售後服務(五星級)認證，並於二零二五年七月完成監督審核，對公司售後服務管理的持續化運行

提供第三方監督及認可。二零二五年三月，公司再次拓擴認證範圍，對GB/T 50337–2018環境衛生作業規範管理活動、GB 25506–2010消防控制室運行管理活動、GB/T 43426–2023/ISO41001：2018設施管理活動首次認證，用更加客觀的方式對外展示公司的各方面實力。隨著物業管理規模的擴展，品牌效應和質量標準化的提升，截至二零二五年六月三十日住宅物業整體每月平均物業管理費單價約人民幣1.89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)為銷售及租賃物業向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：

	截至二零二五年		截至二零二四年		收入同比 增長率
	六月三十日止六個月		六月三十日止六個月		
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	人民幣萬元		人民幣萬元		
	(未經審核)		(未經審核)		
案場服務	332.3	48.3%	720.0	45.2%	-53.8%
物業諮詢服務	355.6	51.7%	762.4	47.9%	-53.4%
物業代理服務	-	-	110.6	6.9%	-100.0%
合計	<u>687.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,593.0</u>	<u>100.0%</u>	-56.3%

本集團堅持第一印象管理，打造專業化案場服務團隊，截至二零二五年六月三十日，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6宗；案場服務收入較二零二四年同期下降約53.8%。本集團將非業主增值服務收入佔比由截至二零二四年六月三十日止六個月的約4.1%降低為本期間的約1.8%，進一步提升了物業經營市場化水平，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質量。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小區空間場地租賃；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：

	截至二零二五年		截至二零二四年		收入同比 增長率
	六月三十日止六個月		六月三十日止六個月		
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	人民幣萬元		人民幣萬元		
	(未經審核)		(未經審核)		
居家生活服務	1,575.9	49.2%	2,166.9	63.5%	-27.3%
公共資源管理服務	1,365.4	42.6%	863.9	25.3%	58.1%
資產管理服務	264.2	8.2%	381.7	11.2%	-30.8%
	<u>3,205.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,412.5</u>	<u>100.0%</u>	-5.9%

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。截至二零二五年六月三十日，房屋煥新累計總報單量2,408單，成單量達1,210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，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，在線購物變得越來越普及。居家生活服務通過在線平台提供商品零售，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貨商資源，為業主提供質量優越、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，通過收集用戶購物數據，說明物業公司更好地瞭解業主需求和消費習慣，為服務改進和產品推薦提供依據。截至二零二五年六月三十日，商品零售銷售單量累計達5萬單。

公共資源管理服務主要以廣告點位出租及小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，如電梯內外及小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，並可用於智慧小區升級。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瞭解，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。截至二零二五年六月三十日，開展買賣業務88單，租賃業務517單，交易金額達約人民幣1.28億元。

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。

圍繞打造「有溫度社區」核心服務理念，本集團持續通過社群品牌「詩友公社」輸出豐富的社區互動場景，深化客戶價值鏈接，凝聚多元共建力量，推動社區文化深入扎根，激發居民參與的內生動力。

截至二零二五年六月三十日，「詩友公社」小程序已有37,000名註冊用戶，累計訪問量突破55萬次。通過將所有社區文化活動統一上線小程序，為住戶提供便捷的查閱和參與渠道，構建起高頻互動、開放共創的社區參與平台。本期間內共開展660場活動，其中住戶自主策劃的活動佔比27.5%，社區內220個住戶社團保持日常活躍，展現出日益強勁的社區共創動力；已連續五年開展業主全家福拍攝活動，累計為住戶拍攝1.3萬張全家福。通過多元形式持續推動鄰里交流與連接，逐步形成富有溫度與歸屬感的社區文化生態。在「總部賦能—管家落地」機制支持下，期內共組織7場員工培訓，累計培訓1,528人次。

## 公寓經營及管理服務

本公司的全資附屬公司北海朗潤商業管理有限公司連同其附屬公司提供公寓經營及管理服務，目前業務覆蓋11個一二線城市。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月實現公寓經營及管理服務收入約人民幣672萬元。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，為社區增值服務創造了更多商機，以EPC+O模式輕資產模式為支點，撬動城市有機更新的無限可能，「物業服務+長租公寓經營」雙輪驅動，助力拓展大型租賃社區業務，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。

## 信息化建設

本集團始終聚焦服務端與管理端數字化轉型，旨在全面提升客戶服務體驗與企業運營效率。於服務端，朗詩綠色生活微信小程序已穩定上線，顯著增強信息傳遞的及時性與精準度，優化客戶服務流程，提升服務便捷性與客戶滿意度。於管理端，本集團已成功落地收入一體化、支出精細化、車場智慧化以及機器人流程自動化等關鍵數字化項目。這些項目的實施有效提升了本集團的體系化運營能力，為各業務板塊數字化轉型奠定堅實基礎。

展望未來，本集團將深化數字化戰略佈局，全方位推動數字化能力迭代升級。本集團將積極擁抱AI等前沿技術，持續拓展數字化服務邊界，挖掘服務深度，以科技創新為核心驅動力，致力於構建更加智能、便捷的客戶服務體系。通過持續提升數字化能力，集團將進一步鞏固市場領先地位，引領物業行業變革與發展，為社會創造更大價值。

## 社會責任

本集團積極投身環境、社會及管治工作，並於本期發佈《2024年環境、社會及管治報告》。作為全生命周期綠色生活服務商，我們始終秉持「引領生活服務，共創美好未來」的使命，將可持續發展理念貫穿企業運營全程，以實際行動助力國家「30•60」雙碳目標的實現，持續探索服務升級與綠色發展的新路徑。

在履行社會責任方面，本集團持續面向青海玉樹拉布鄉朗詩希望小學開展精準幫扶，推出「青禾成長助學金」計劃，聯合員工與業主認捐20位學生、捐贈14箱衣物和49份微心願。連續五年開展綠色環保「社區行走」活動，業主每行走1,500步可兌換1枚雞蛋並按1:1比例定向捐贈至拉布朗詩希望小學，本期間累計行走32,438,614步，定向捐贈22,323枚雞蛋，為學校及孩子們帶去切實的關懷與溫暖。

本集團以責任為驅動，以品質為根基，將綠色、公益與社區發展深度融合，每年開展「跑進春天」低碳出行、登山公益淨山等活動，不斷提升ESG表現，推動社會、環境與企業共同進步。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3.92億元減少約0.5%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.90億元，主要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，因此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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)		(未經審核)	
物業管理服務	<b>344,546</b>	<b>88.2</b>	322,712	82.4
非業主增值服務	<b>6,879</b>	<b>1.8</b>	15,930	4.1
社區增值服務	<b>32,055</b>	<b>8.2</b>	34,125	8.7
公寓經營及管理服務	<b>6,720</b>	<b>1.8</b>	18,745	4.8
總計	<b><u>390,200</u></b>	<b><u>100</u></b>	<u>391,512</u>	<u>100</u>

提供物業管理服務的收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3.23億元增加約6.5%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.44億元。該增加主要由於得益於本集團深化聚焦長三角發展戰略。

提供非業主增值服務的收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.16億元減少約56.3%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.07億元。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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.34億元減少約5.9%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.32億元。該減少主要由於居民消費意願下降，行業競爭加劇。

提供公寓經營及管理服務的收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.19億元減少約63.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.07億元。該減少是由於保租房和個人房源大規模入市，公寓租賃市場競爭激烈。

### 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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3.24億元減少約1.9%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.18億元。該減少主要由於僱員開支減少。

### 毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.68億元增加約7.4%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.73億元。毛利率由截至二零二四年六月三十日止六個月的約17.3%增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約18.7%。毛利率增加是由於本集團對員工成本及分包成本控制所致。

## 其他收入

本集團的其他收入主要為政府補助以及其他。本集團的其他收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣187萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣66萬元，主要由於政府補助減少。

## 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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.12億元減少約8.3%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.11億元，主要由於收購形成的無形資產攤銷的減少。

## 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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.44億元減少約11.4%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.39億元，主要由於人員成本及差旅招待等各項支出的節約。

## 預期信貸虧損模式下的減值虧損

本集團預期信貸虧損模式下的減值虧損指本集團按照香港財務報告準則第9號的預期信用損失率對貿易應收款項和其他應收款項的計提的減值撥備。

截至二零二五年六月三十日止六個月本集團預期信貸虧損模式下的減值虧損約人民幣0.25億元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.03億元，主要是由於貿易應收款項壞賬損失增加。

## 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二零二四年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣76萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣48萬元，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二零二四年六月三十日止六個月的收益約人民幣189萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的收益約人民幣17萬元，主要由於聯營公司東陽市城投朗詩物業服務有限公司的收益變動所致。

## 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5%的優惠稅率，另外若干位於中國西部地區從事鼓勵類產業的附屬公司，根據法規享有9%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣381萬元減少約81.4%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣71萬元，主要由於期內稅前溢利的減少。

## 期內溢利

由於以上所述，本集團的期內溢利由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣940萬元減少約89.7%截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣97萬元，主要為本期內預期信貸虧損模式下的減值虧損約人民幣0.25億元。

## 流動資金、儲備及資本架構

於二零二五年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣5.34億元，較於二零二四年十二月三十一日的約人民幣5.51億元減少約3.1%。

於二零二五年六月三十日，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1.96億元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣2.94億元減少約33.3%，主要由於經營活動所用現金淨流出約人民幣1.00億元，較二零二四同期現金淨流出約人民幣1.45億元減少約31.0%，融資活動現金淨流入約人民幣177萬元，較二零二四同期現金淨流出約人民幣82萬元增加約315.9%，投資活動現金淨流入約人民幣26萬元，較二零二四同期現金淨流出約人民幣5萬元增加約620.0%。於二零二五年六月三十日，本集團的赤字總額約為人民幣0.54億元，較於二零二四年十二月三十一日本集團的赤字總額約人民幣0.55億元減少約1.8%。該減少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物業管理服務及社區增值服務來自客戶的應收款項。

本集團於二零二五年六月三十日的貿易應收款項約為人民幣2.32億元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1.76億元增加約31.8%。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上半年內結清餘額。

## 預付款項及其他應收款項

本集團於二零二五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0.92億元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣0.67億元增加約37.3%，是由於本期間預付供應商款項增加。

## 貿易及其他應付款項

本集團於二零二五年六月三十日的貿易及其他應付款約為人民幣6.17億元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣6.05億元增加約2.0%，主要由於供應商賬期增加所致。

## 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。

本集團於二零二五年六月三十日的合約負債約為人民幣2.21億元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣2.52億元減少約12.3%。此乃主要由於預收業主物業費減少。

## 借款

於二零二五年六月三十日，本集團無銀行借款。

## 持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至二零二五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

除本公告所披露者外，於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司並未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

於二零二五年六月三十日，本集團合計擁有2,756名僱員(於二零二四年十二月三十一日：3,029)。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。本集團不斷努力為僱員提供足夠的培訓及發展資源，使彼等能夠緊貼市場及行業的最新發展，同時提高彼等在職位上的表現及自我實現能力。

## 資產押記

於二零二五年六月三十日，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(「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

於二零二五年六月三十日，資本負債比率約為-39.68%(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。

上市日期至二零二五年六月三十日期間，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 十二月 三十一日 尚未動用的 所得款項淨額		於二零二五年 一月一日至 二零二五年 六月三十日 期間的 所得款項 淨額實際用途		於二零二五年 六月三十日 尚未動用的 所得款項淨額		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	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	-	-	-	-	-	已完成	
持續豐富增值服務 持續激勵、留聘及 招聘人才以加強 人力資源管理	15.3%	44.2	25.0	2.2	22.8	2028/12/31 <sup>(1)(3)</sup>			
營運資金	10.2%	29.5	0.9	0.9	-	已完成			
	7.7%	22.2	-	-	-	已完成			
	10.0%	28.9	26.2	0	26.2	2028/12/31 <sup>(2)(3)</sup>			

註釋：

- (1) 關於動用繼續提升以用戶為中心及以數據驅動的營運能力的所得款項淨額，本集團採取了分步實施、迭代開發的敏捷策略，優先保障核心功能上線，部分非緊急、非核心的輔助功能模塊根據實際運營反饋進行了優化或暫緩部署，相應延長了預期時間表。
- (2) 營運資金主要用於滿足快速有機擴張並增加服務供應及在管物業組合類型情況下不斷增加的資金需求。由於市場的不確定性，物業行業面臨挑戰，本公司採取謹慎的擴張方式，整體擴張有所放緩，為了應對市場變化，公司暫時保留募集資金作為營運資金儲蓄，增強公司財務穩健性和抵禦風險的能力，因此動用所得款項淨額預期時間表更新至二零二八年十二月三十一日。
- (3) 董事局認為，延長動用所得款項的預期時間表不會對本集團的現有業務及運營產生任何重大不利影響，並且符合本集團及股東的整體最佳利益。

## 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。

於二零二五年六月三十日，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。

於二零二五年六月三十日，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，故截至二零二五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。於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，資產負債率約為106.5%（二零二四年十二月三十一日：106.6%）。

## 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。董事認為於截至二零二五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二零二五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

截至二零二五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）。於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 競爭權益

董事確認，截至二零二五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，截至二零二五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

董事局決議不就截至二零二五年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

## 重大收購及出售

謹此提述本公司日期為二零二五年五月二日及二零二五年五月三十日之公告，以及本公司日期為二零二五年五月十四日之通函（「**通函**」）。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

南京朗詩（本公司的間接全資附屬公司）擬於司法拍賣中競標該等物業，該等物業由朗詩集團擁有。該等物業於二零二五年三月三十一日之估值總額約為人民幣26,600,000元。南京朗詩願意於司法拍賣中就可能收購事項競標的最高代價為人民幣27,000,000元（相當於約29,033,100港元）（「**可能收購事項**」）。

本公司董事長、執行董事兼控股股東田明先生為本公司之關連人士；及朗詩集團由田明先生直接及間接持有50.00%的權益。朗詩集團為田明先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，可能收購事項構成本公司的一項關連交易且須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。於二零二五年五月三十日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獨立股東向董事授出有關可能收購事項的授權。

於二零二五年八月二十九日，南京朗詩於司法拍賣中以總投標價人民幣26,308,800元成功投得該等物業。於本公告日期，可能收購事項尚未完成。

除上文及本公告所披露者外，本集團於截至二零二五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

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局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

本集團截至二零二五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。本公司截至二零二五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。

承董事局命  
朗詩綠色生活服務有限公司  
執行董事兼董事長  
田明

香港，二零二五年八月二十九日

於本公告日期，董事局由執行董事田明先生及吳旭先生，非執行董事Liu Yong先生及劉守偉先生，以及獨立非執行董事魯梅女士、Katherine Rong Xin女士及黎樹深先生組成。