

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)

截至二零二六年六月三十日止六個月之中期業績公告

業績摘要

截至二零二六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3.58億元，較二零二五年同期收入約人民幣3.90億元減少約8.2%。
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90.2%，較二零二五年同期收入約人民幣3.44億元減少約6.1%；
 - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣0.03億元，佔總收入約0.8%，較二零二五年同期收入約人民幣0.07億元減少約57.1%；
 - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣0.24億元，佔總收入約6.7%，較二零二五年同期收入約人民幣0.32億元減少約25.0%；及
 - (4) 公寓經營及管理服務實現收入約人民幣0.08億元，佔總收入約2.3%，較二零二五年同期收入約人民幣0.07億元增加約14.3%。

3. 毛利為約人民幣0.52億元，較二零二五年同期毛利約人民幣0.73億元減少約28.8%。毛利率約為14.5%，較二零二五年同期毛利率約18.7%減少約4.2個百分點。
4. 期內溢利為約人民幣0.05億元，較二零二五年同期溢利約人民幣0.01億元增加約400.0%。
5. 於二零二六年六月三十日，本集團合約建築面積約為3,230萬平方米，其中在管建築面積約為2,848萬平方米，較二零二五年十二月三十一日在管建築面積減少約0.9%。

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」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「我們」或「我們的」)截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二五年同期的比較數字。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

截至二零二六年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	357,895	390,200
銷售及服務成本		(306,121)	(317,518)
毛利		51,774	72,682
其他收入		2,830	663
銷售開支		(9,676)	(11,033)
行政開支		(34,191)	(39,137)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		(2,444)	(25,101)
其他(虧損)/收益淨額	6	(943)	2,410
經營溢利		7,350	484
財務收入		308	521
財務成本		(60)	(39)
財務收入淨額		248	482
應佔聯營公司淨(虧損)/收益		(210)	170
應佔合營企業淨收益		171	545
除所得稅前溢利		7,559	1,681
所得稅開支	7	(2,273)	(714)
期內溢利		5,286	967

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
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／(虧損)			
可能重新分類至損益的項目：			
一 換算海外業務的匯兌差額		<u>9,090</u>	<u>4,391</u>
將不會重新分類至損益之項目：			
一 功能貨幣換算為呈列貨幣之匯兌差額		<u>(9,872)</u>	<u>(3,590)</u>
期內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項			
		<u>(782)</u>	<u>801</u>
期內全面收益總額		<u><u>4,504</u></u>	<u><u>1,768</u></u>
以下各方應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司權益擁有人		<u>5,618</u>	<u>1,701</u>
非控股權益		<u>(332)</u>	<u>(734)</u>
		<u><u>5,286</u></u>	<u><u>967</u></u>
以下各方應佔期內全面收益／(虧損)總額：			
本公司權益擁有人		<u>4,836</u>	<u>2,502</u>
非控股權益		<u>(332)</u>	<u>(734)</u>
		<u><u>4,504</u></u>	<u><u>1,768</u></u>
本公司權益擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣分列示)			
每股基本盈利	8	<u><u>1.47</u></u>	<u><u>0.44</u></u>
每股攤薄盈利	8	<u><u>1.47</u></u>	<u><u>0.44</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日
(以人民幣列示)

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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		12,228	12,551
物業、廠房及設備		19,773	21,684
使用權資產		1,924	2,380
無形資產	9	82,254	85,922
於聯營公司的權益	10	5,573	5,783
於合營企業的權益		2,564	2,406
商譽		57,770	57,770
遞延所得稅資產		105,480	104,712
		<u>287,566</u>	<u>293,208</u>
流動資產			
貿易應收款項	11	265,010	197,017
存貨		–	227
預付款項及其他應收款項		90,339	68,073
受限制現金		9,361	9,543
現金及現金等價物		185,424	335,256
		<u>550,134</u>	<u>610,116</u>
資產總值		<u><u>837,700</u></u>	<u><u>903,324</u></u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		1,787	1,511
遞延所得稅負債		13,263	14,281
		<u>15,050</u>	<u>15,792</u>

		二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註			
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	601,520	642,428
合約負債		222,961	251,200
銀行借款		5,000	—
租賃負債		305	1,100
即期所得稅負債		17,536	23,300
		<u>847,322</u>	<u>918,028</u>
負債總額		<u>862,372</u>	<u>933,820</u>
權益			
資本及儲備			
股本	13	3,421	3,421
儲備		<u>(29,105)</u>	<u>(35,261)</u>
本公司權益擁有人應佔權益		<u>(25,684)</u>	<u>(31,840)</u>
非控股權益		<u>1,012</u>	<u>1,344</u>
赤字總額		<u>(24,672)</u>	<u>(30,496)</u>
負債及赤字總額		<u>837,700</u>	<u>903,324</u>

中期財務資料附註

截至二零二六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 KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司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。

本公司股份於二零二一年七月八日在香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司董事認為，本公司的最終控股公司及最終控股股東分別為Tian Family Holding Pte. Ltd(於新加坡註冊成立的公司)及本公司前執行董事田明先生。

本集團截至二零二六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」)已於二零二六年八月二十八日經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。

中期財務資料已由審核委員會審閱。

2 編製基準

截至二零二六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類別附註。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二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表(「二零二五年財務報表」)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，所應用會計政策與二零二五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

本集團於二零二六年一月一日開始的報告期間首次採用以下修訂本。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量(修訂本)
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然電力的合約
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度 改進—第11冊

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董事局，負責分配資源及評估經營分部表現。

截至二零二六年六月三十日及二零二五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，截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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。本集團截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年	二零二五年
	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	323,352	344,546
— 非業主增值服務	2,923	6,879
— 社區增值服務	9,803	13,654
— 公寓租賃經營及管理服務	8,091	6,720
	<u>344,169</u>	<u>371,799</u>
來自客戶的按時間點確認的收益		
— 社區增值服務	13,726	18,401
	<u>13,726</u>	<u>18,401</u>
	<u><u>357,895</u></u>	<u><u>390,200</u></u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二六年	二零二五年
	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)
與以下各項有關的合約負債		
— 物業管理服務	210,914	241,254
— 社區增值服務	11,259	9,299
— 非業主增值服務	788	647
	<u>222,961</u>	<u>251,200</u>

6 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(7)	867
訴訟開支	(682)	(164)
出售投資物業的收益	—	34
出售一間附屬公司的收益	—	1,293
其他	(254)	380
	<u>(943)</u>	<u>2,410</u>

7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	4,059	5,995
— 土地增值稅(c)	—	49
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	(1,786)	(5,330)
	<u>2,273</u>	<u>714</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產生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，按截至二零二六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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
本公司權益擁有人應佔溢利	5,618	1,701
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	<u>382,850</u>	<u>383,141</u>
每股基本盈利(以每股人民幣分列示)	<u><u>1.47</u></u>	<u><u>0.44</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，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
於二零二五年一月一日(經審核)			
成本	17,648	129,824	147,472
累計減值	–	(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>
於二零二六年一月一日(經審核)			
成本	15,034	129,824	144,858
累計減值	–	(16,950)	(16,950)
累計攤銷	(6,836)	(35,150)	(41,986)
賬面淨值	<u>8,198</u>	<u>77,724</u>	<u>85,922</u>
截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)			
期初賬面淨值	8,198	77,724	85,922
添置	3,174	–	3,174
攤銷費用	(1,664)	(5,178)	(6,842)
期末賬面淨值	<u>9,708</u>	<u>72,546</u>	<u>82,254</u>
於二零二六年六月三十日(未經審核)			
成本	18,208	129,824	148,032
累計減值	–	(16,950)	(16,950)
累計攤銷	(8,500)	(40,328)	(48,828)
賬面淨值	<u>9,708</u>	<u>72,546</u>	<u>82,254</u>

10 於聯營公司的權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日(經審核)	<u>5,783</u>	<u>5,740</u>
應佔聯營公司淨(虧損)/收益	<u>(210)</u>	<u>170</u>
於六月三十日(未經審核)	<u><u>5,573</u></u>	<u><u>5,910</u></u>

11 貿易應收款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)		
關聯方	<u>195,276</u>	<u>202,805</u>
第三方	<u>328,687</u>	<u>251,289</u>
	<u>523,963</u>	<u>454,094</u>
減：減值撥備	<u>(258,953)</u>	<u>(257,077)</u>
	<u><u>265,010</u></u>	<u><u>197,017</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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方		
少於一年	18,446	23,614
一至兩年	11,365	54,150
兩至三年	50,719	47,372
三至四年	45,008	33,640
四至五年	29,708	42,995
五年以上	40,030	1,034
	<u>195,276</u>	<u>202,805</u>
第三方		
少於一年	174,954	149,289
一至兩年	78,336	51,413
兩至三年	32,379	26,100
三至四年	21,076	7,204
四至五年	6,237	11,493
五年以上	15,705	5,790
	<u>328,687</u>	<u>251,289</u>
	<u><u>523,963</u></u>	<u><u>454,094</u></u>

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

12 貿易及其他應付款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	298,745	319,057
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	14,631	11,995
— 代業主收取的款項	156,965	152,405
— 已收按金	20,330	23,246
— 應付代價	2,017	2,017
— 其他	12,116	14,775
員工成本應計費用	81,549	104,062
訴訟撥備	1,856	1,856
應付增值稅及其他稅項	13,311	13,015
	<u>601,520</u>	<u>642,428</u>

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	188,078	255,633
一至兩年	78,593	48,488
兩至三年	23,998	11,936
三至四年	8,076	3,000
	<u>298,745</u>	<u>319,057</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：			
於二零二六年一月一日及			
二零二六年六月三十日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>—</u>
已發行：			
於二零二六年一月一日及			
二零二六年六月三十日	<u>410,765,000</u>	<u>4,107,650</u>	<u>3,421</u>

14 股息

截至二零二六年六月三十日止六個月概無派付、宣派或建議派付任何股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

主席報告

致股東：

本人謹代表朗詩綠色生活服務有限公司董事局，欣然提呈本公司及其附屬公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期業績。

回顧二零二六年上半年，物業管理行業挑戰與機遇並存，市場競爭持續深化。在此環境下，本集團堅守發展戰略，秉持穩中求進的經營方針，持續優化在管規模，盈利實現大幅增長，經營調整成果進一步鞏固，本集團發展步入良性上升通道。

一、經營效益穩中有升，市場拓展側重非住領域

本集團經營效益穩中有升，盈利水平大幅改善。2026年上半年，本集團期內溢利約人民幣529萬元，較去年同期約人民幣97萬元顯著提升。核心物業管理服務收入約人民幣3.23億元，經營基本盤穩固。本集團持續壓降管理及各項運營成本，優化存量項目結構，盈利修復態勢明確，經營調整成效持續顯現。

市場拓展側重非住領域，業態分佈更具潛力。本集團持續強化獨立第三方市場拓展，穩步降低對關聯開發項目的業務依賴，市場拓展重心向商業與寫字樓等高價值賽道傾斜。期內非住宅業務新增合同額約人民幣1.0億元，在管建築面積增至約107萬平方米，實現收入約人民幣2,182萬元，在管面積同比提升約19.1%，對應收入同比增長約11.3%，規模與營收雙增長，充分彰顯非住宅業務的發展勢能。本集團將持續推動住宅與非住宅業態均衡佈局，不斷培育多元化專業服務能力，優化整體業務結構，有效提升收入抗週期韌性，為企業長期高質量發展築牢根基。

二、服務結構與盈利質量同步優化

本集團持續優化服務業態結構，深耕優質項目運營，穩步提高高價值業態佔比。精細化成本管控落地見效，銷售費用同比下降約12.2%，行政開支同比下降約12.6%。本集團持續統籌資源配置，推動資源向優質業態集中。在經營基本盤保持穩固的前提下，期間費用實現有效壓降，利潤空間持續拓寬，帶動本集團盈利水平與盈利質量同步改善。

三、經營基本面持續向好，盈利態勢穩步鞏固

二零二六年上半年，本集團延續穩健盈利格局，經營效益實現穩步修復。盈利水平持續改善，充分印證存量項目優化、業態結構調整以及精細化成本管控各項舉措落地見效，本集團經營基本盤進一步夯實。我們同時客觀審視當前發展現狀，邁向全面高質量均衡發展仍有較長路徑。業態佈局持續優化、區域市場深耕、存量資產效能提升等工作仍在推進當中。整體而言，本集團經營動能持續釋放，發展韌性不斷增強，但要構建業務結構均衡、盈利質量紮實的長期發展格局，仍需要我們持之以恆推進各項戰略落地。

展望下半年，我們既對行業專業化發展前景充滿信心，也清醒面對當下的挑戰與壓力。本集團將圍繞三大方向紮實推進工作：

深化精益運營，嚴控成本底線。物業屬於勞動密集型行業，降本增效是長期核心競爭力。下半年依託數字化工具優化管理流程、精簡層級，集中統籌各類運營開支，持續提升人均效能，鞏固成本管控優勢。

堅守服務為本，築牢品牌根基。在追求規模與效率的同時，我們將始終將服務品質置於首位。持續完善住宅、商辦標準化服務體系，創新分層增值服務，穩定服務口碑，提升客戶續約與外拓競爭力，打造差異化品牌壁壘。

堅持高質量增長，回饋股東信任。我們將秉持穩健經營思路，不盲目追求規模擴張，更注重增長的質量與效益。持續加大非住領域業務佈局力度，推動業態健康均衡發展，不斷改善各項財務指標，以期用穩健向好的業績，回報全體股東的長期陪伴與支持。

二零二六年上半年的征程告一段落。本人謹向董事局各位同仁的同心協力、管理團隊與全體員工的勤勉實幹致以謝意，亦由衷感謝廣大股東、客戶與合作夥伴長久以來的信賴與相伴。朗詩綠色生活將持續堅守以客戶為中心的服務初心，腳踏實地、精進運營，持續優化業務結構與盈利質量，致力於打造高品質物業服務，努力為全體股東創造長遠可持續的價值回報。

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服務規模、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「2026中國物業服務百強企業」第21名。

截至二零二六年六月三十日，我們的物業管理服務涵蓋31個城市，包括22個長江三角洲城市及9個中華人民共和國(「中國」)其他城市。於二零二六年六月三十日，我們連同聯營公司及合營企業的物業管理服務總在管建築面積約為3,319萬平方米，其中併表在管建築面積約為2,848萬平方米。併表在管建築面積中共計184項在管物業，包括161項住宅物業、19項商業及寫字樓及4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，亦為非業主提供增值服務，滿足其在物業管理服務方面的各項需要。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。豐富本集團多元化收入，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。於二零二六年六月三十日，本集團連同其聯營公司及合營企業的總合約建築面積約為3,812萬平方米，其中本公司併表合約建築面積約為3,230萬平方米，截至二零二六年六月三十日止新增併表在管建築面積約為33萬平方米，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二零二六年上半年總新增的比重約為92%。

本集團聚焦有質量的增長，高度關注項目經營質量，二零二六年上半年主動退出經營虧損的住宅項目4個，在管建築面積約56萬平方米，其中朗詩綠色管理合聯營公司開發的項目2個，在管建築面積約21萬平方米。

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：

	截至二零二六年 六月三十日止六個月			截至二零二五年 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	
住宅物業	2,740.4	29,788.8	92.2%	2,789.1	31,701.6	92.0%	-6.0%
商業及寫字樓	107.2	2,182.1	6.7%	90.0	1,961.4	5.7%	11.3%
城市服務	不適用	364.3	1.1%	不適用	791.6	2.3%	-54.0%
合計	<u>2,847.6</u>	<u>32,335.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,879.1</u>	<u>34,454.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>-6.1%</u>

本期間，本集團積極布局非住宅市場，聚焦公建、產業園、商寫等業態，於二零二六年六月三十日，我們的商業及寫字樓等非住宅業態的在管建築面積約107萬平方米，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364萬元，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：

	於二零 二六年 六月 三十日 在管建築 面積 萬平方米	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月 收入 人民幣萬元 (未經審核)	收入佔比	於二零 二五年 六月 三十日 在管建築 面積 萬平方米	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 收入 人民幣萬元 (未經審核)	收入佔比	收入同比 增長率
朗詩綠色管理有限公司 (「朗詩綠色管理」)							
開發的物業	817.6	11,305.1	35.0%	784.3	11,387.9	33.1%	-0.7%
朗詩綠色管理合聯營 公司開發的物業	354.1	4,068.3	12.6%	403.4	6,312.8	18.3%	-35.6%
朗詩綠色管理代建的 物業	239.8	2,550.8	7.9%	229.3	2,727.3	7.9%	-6.5%
獨立第三方開發的物業	1,436.1	14,411.0	44.5%	1,462.1	14,026.6	40.7%	2.7%
合計	<u>2,847.6</u>	<u>32,335.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,879.1</u>	<u>34,454.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>-6.1%</u>

本集團秉承靈活開放的市場化合作態度，與政府國企、區域地產開發商達成戰略合作，並成立合作公司，利用朗詩綠色生活成熟的服務體系、管理標準化優勢，操盤管理已有開發交付項目並將為後續開發項目提供物業管理服務。於二零二六年六月三十日，本集團共成立合作公司9家。其中，本集團併表的3家，非併表但分享投資收益的6家。於二零二六年六月三十日，非併表管理項目總數達30個，非併表合約建築面積約為582萬平方米。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。本集團於二零二五年完成了ISO50001能源管理體系、ISO27001信息安全管理體系、ISO90001質量管理體系、ISO14001環境管理體系、ISO45001職業健康安全管理體系監督審核，為本集團在能源管理、信息安全管理、物業管理服務質量、環境、職業健康安全管理等方面平穩有序運營提供了有利支持。二零二六年上半年本集團已通過了GB/T31950企業誠信管理體系、GB/T39604企業社會責任管理體系審核認證，為規範企業誠信經營、擔當社會責任提供了體系支撐。為本集團在物業管理服務、生活垃圾分類服務和售後服務的規範化管理的持續化運行提供第三方監督及認可。隨著物業管理服務規模的擴展，品牌效應和質量標準化的提升，截至二零二六年六月三十日止六個月住宅物業整體每月平均物業管理服務費單價約人民幣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服務需求，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；及(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。

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：

	截至二零二六年		截至二零二五年		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	178.5	61.1%	332.3	48.3%	−46.3%
物業諮詢服務	113.8	38.9%	355.6	51.7%	−68.0%
合計	292.3	100.0%	687.9	100.0%	−57.1%

受房地產市場持續下行影響，案場服務與物業諮詢服務業務數量大幅下滑。截至二零二六年六月三十日止六個月，案場服務累計8宗，收入較二零二五年同期下降約46.3%。

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：

	截至二零二六年 六月三十日止六個月		截至二零二五年 六月三十日止六個月		收入同比 增長率
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	人民幣萬元 (未經審核)		人民幣萬元 (未經審核)		
居家生活服務	1,091.6	46.4%	1,575.9	49.2%	-30.7%
公共資源管理服務	980.3	41.7%	1,365.4	42.6%	-28.2%
資產管理服務	281.0	11.9%	264.2	8.2%	6.4%
合計	<u>2,352.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,205.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>-25.0%</u>

本集團為業主提供豐富多元的居家生活服務，包括房屋煥新服務、入戶生活服務、線上居家商品零售服務等。如房屋煥新服務聚焦居家空間優化、功能升級改造、老舊戶型空間格局優化、功能區域重構等。截至二零二六年六月三十日止六個月，線上居家商品零售業務累計銷售單量達2.3萬單，房屋煥新服務累計報單量2,000單，累計成單量1,200單。入戶服務持續多元化開展，家電清洗維修、室內清潔消毒、老幼貼心陪護等服務。並定期為業主提供地毯深度清洗、油煙機濾網清洗等免費便民服務，贏得業主廣泛信任。居家生活服務非居民剛需，受居民購買力下降影響，收入較二零二五年同期下降約30.7%。

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公共區域作為廣告及其他用途。租賃公共區域所得收入將主要用於公共設施維修及維護，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。因空間租賃市場合作商資源整合及受市場影響單價下滑及管理面積下降等因素影響，公共資源管理服務收入較二零二五年同期下降約28.2%。

資產管理業務方面，我們通過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。截至二零二六年六月三十日止六個月，開展買賣業務111單，租賃業務496單，交易金額達約人民幣1.60億元。收入較二零二五年同期上升約6.4%，主要得益於買賣業務成交單量顯著提升，高價值訂單貢獻核心增量；同時買賣業務費率小幅上行，量價齊升共同推動租售板塊業績同比改善。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」的核心服務理念，本集團持續依託社群品牌「詩友公社」，凝聚共創力量，深化客戶價值，推動社區文化內容不斷深耕。於二零二六年六月三十日，「詩友公社」社群小程序通過文化活動在線整合，實現累計註冊用戶達42,671名，累計訪問量突破62萬次；全國220個住戶社團在小程序註冊並保持活躍，本期間開展198場社團活動。五月，第六屆「社區行走」在全國99個小區同步開展，以輕量、有趣的參與方式，將健康、環保與鄰裏互動融入日常，持續沉澱具有本集團特色社區文化IP。

公寓經營及管理服務

本集團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全周期全場景管理及經營服務，目前業務覆蓋11個一二線城市。截至二零二六年六月三十日止六個月，該服務實現收入約人民幣809萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約人民幣672萬元)。公寓業務為本集團物業管理服務持續導入新客戶資源，為社區增值服務創造了更多商機。依託工程採購施工+營運(「EPC+O」)、全委託、系統輸出等全場景靈活合作輕資產模式，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。憑藉業務在地域上的高度重疊，雙業務形成有效協同，進一步提升市場滲透率，為深耕城市、做大區域濃度奠定堅實基礎。

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持續迭代優化，有效提升了信息傳遞效率與客戶服務便捷性。於管理端，本集團持續夯實朗E雲平台建設，完成車場系統接入，深化異常數據治理，推動查漏補缺常態化、制度化。同時，本集團正加快推動數字員工、AI視頻安防監控等平台上線，助力社區服務數智化升級走深走實。上述舉措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。

未來，本集團將繼續深化數字化戰略布局，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。

社會責任

本集團積極履行環境、社會及管治責任，於本期間發布《2025年環境、社會及管治報告》。以下相關工作及成果為本公告披露內容，報告期內適逢朗詩綠色生活成立20周年，二十年來本集團始終堅持綠色發展與責任經營並行，將可持續發展理念落實到社區服務和日常運營中；並連續第九年獲評「中國物業服務百強企業」，排名提升至第21位，企業綜合實力與行業影響力進一步提升。

社會責任方面，本集團繼續加大公益投入。圍繞青海玉樹拉布鄉朗詩希望小學，開展青禾成長助學、物資捐贈及微心願認領等長期幫扶；並連續第五年開展「健康運動+綠色公益」社區行走活動，聯動全國28城102個社區，5,255名業主累計行走3,243萬步，並將步數兌換為22,323枚營養雞蛋定向捐贈於玉樹希望小學，讓社區參與轉化為持續而具體的公益支持。

綠色低碳方面，本集團持續推進綠色運營及氣候變化管理，圍繞能源、水資源、廢棄物與排放等重點領域強化精細化管控，將綠色低碳理念融入項目運營及社區生活場景，通過源頭控制、過程監測及考核等方式提升資源使用效率，持續推動綠色生活方式在社區落地。

展望未來，本集團將繼續堅守「引領生活服務，共創美好未來」的使命，以二十年積澱為新起點，持續提升環境、社會及管治表現，在服務品質、社會責任與綠色發展中不斷創造長期價值。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.90億元減少約8.2%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣3.58億元，乃由於(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；(ii)居民消費意願下降，社區增值服務降低；(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			
	二零二六年		二零二五年	
	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
物業管理服務	323,352	90.2	344,546	88.2
非業主增值服務	2,923	0.8	6,879	1.8
社區增值服務	23,529	6.7	32,055	8.2
公寓經營及管理服務	8,091	2.3	6,720	1.8
總計	<u>357,895</u>	<u>100</u>	<u>390,200</u>	<u>100</u>

提供物業管理服務的收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.44億元減少約6.1%至截至二零二六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二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.07億元減少約57.1%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣0.03億元。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、物業諮詢服務收益均大幅減少。

提供社區增值服務的收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.32億元減少約25.0%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣0.24億元。該減少主要是由於居民消費意願下降。

提供公寓經營及管理服務的收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.07億元增加約14.3%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣0.08億元。該增加是由於本期間新增公寓運營託管項目。

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二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.18億元減少約3.8%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣3.06億元。該減少主要由於本集團持續加強成本精細化管控力度，人員成本及各項經營成本得到有效控制與節約。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.73億元減少約28.8%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣0.52億元。毛利率由截至二零二五年六月三十日止六個月的約18.7%減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約14.5%。毛利率降低一方面受人力外包成本上升及存量項目維保投入增加影響，另一方面受應收賬款清欠力度加大影響，為壓降歷史欠費，本集團加大欠費催收工作，催收服務費、法務及訴訟相關成本同比增加，成本端有所抬升，壓縮板塊毛利水平。

其他收入

本集團的其他收入主要為政府補助、租金收入、投資收益以及其他。本集團的其他收入由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣66萬元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣283萬元，主要由於本期間理財產品收益及自持投資物業租金收入增加。

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二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.11億元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣0.10億元，主要由於本集團嚴格執行費用管控措施，管理效率持續改善。

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二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.39億元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣0.34億元，主要由於本集團加強費用管控，優化相關人員資源配置，相關支出有所節約。

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二零二五年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣48萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的淨收入約人民幣25萬元，主要由於本期間並無新增協定存款，而去年同期持有協定存款，導致利息收入減少。

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根據香港財務報告準則第9號，基於對其貿易應收款項及其他應收款項評估的預期信貸虧損而確認的減值撥備。

本集團的預期信貸虧損模式下的減值虧損由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.25億元，減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣0.02億元，主要是由於貿易應收款項減值撥備減少。

應佔聯營公司淨(虧損)/收益

本集團的應佔聯營公司業績由截至二零二五年六月三十日止六個月的淨收益約人民幣17萬元轉為截至二零二六年六月三十日止六個月的淨虧損約人民幣21萬元。

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5%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣71萬元增加約219.7%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣227萬元，主要由於本期間內除稅前溢利的增加。

期內溢利

由於以上所述，本集團的期內溢利由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣97萬元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣529萬元，主要為本期間預期信貸虧損模式下的減值虧損較去年同期下降。

流動資金、儲備及資本架構

於二零二六年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣5.50億元，較於二零二五年十二月三十一日的約人民幣6.10億元減少約9.8%。

於二零二六年六月三十日，本集團的現金及現金等價物(以人民幣、美元及港元計值)約為人民幣1.85億元，較於二零二五年十二月三十一日的約人民幣3.35億元減少約44.8%，主要由於經營活動淨流出所致。

本期間內，經營活動所用現金淨流出約人民幣1.53億元，較二零二五年同期現金淨流出約人民幣1.00億增加約53.0%，主要受貿易應收款項回收節奏、貿易及其他應付款項結算週期變動影響。融資活動現金淨流入約人民幣704萬元較二零二五年同期淨流入約人民幣177萬元增加約297.7%，主要由於本期間新增銀行借款人民幣500萬元；投資活動現金淨流出約人民幣289萬元，二零二五年同期淨流入約人民幣26萬元，主要是因為本期間購入固定資產及無形資產。

於二零二六年六月三十日，本集團短期銀行借款為人民幣500萬元。本集團已獲得商業銀行授予綜合授信總額人民幣1,000萬元，其中已動用500萬元，未動用授信額度人民幣500萬元。本集團持續優化債務期限結構，合理控制融資規模，降低債務集中到期風險。

於二零二六年六月三十日，本集團的赤字總額約為人民幣0.25億元，較於二零二五年十二月三十一日的赤字總額約人民幣0.30億元減少約16.7%。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。

本集團於二零二六年六月三十日的貿易應收款項約為人民幣2.65億元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣1.97億元增加約34.5%。貿易應收款項增加主要是應收賬款存在季度性波動的影響，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

本集團於二零二六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0.90億元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣0.68億元增加約32.4%，是由於預付供應商款項增加。

貿易及其他應付款項

本集團於二零二六年六月三十日的貿易及其他應付款項約為人民幣6.02億元，較二零二五年十二月三十一日約人民幣6.42億元減少6.2%，主要由於本期間內逐步加大對第三方外包服務商及供應商款項結算支付力度，本期間末尚未結算的貿易應付款項餘額有所減少。

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。

本集團於二零二六年六月三十日的合約負債約為人民幣2.23億元，較二零二五年十二月三十一日的約人民幣2.51億元減少約11.2%，主要由於客戶付款存在季節性波動，相關款項傾向於年末集中支付，上半年形成的預收款項相對較少。

借款

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行借款為人民幣0.05億元(於二零二五年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團合計擁有2,565名僱員(於二零二五年十二月三十一日：2,711)。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團產生的薪酬成本總額約為人民幣1.46億元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約為人民幣1.60億元)。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

於二零二六年六月三十日，沒有任何資產押記(於二零二五年十二月三十一日：無)。

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

於二零二六年六月三十日，資本負債比率約為-88.05%(於二零二五年十二月三十一日：約-47.9%)(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%)。

有關上市所得款項用途及股份期權計劃的補充資料

本公司股份以全球發售的方式於二零二一年七月八日於聯交所上市，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。

茲提述本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(「年報」)。董事局謹此就截至二零二五年十二月三十一日止年度根據上市規則附錄D2第11(8)(c)及11A段的上市所得款項用途，以及根據上市規則第17.07(2)條的購股權計劃於下表提供額外資料。

截至二零二六年六月三十日止六個月的所得款項淨額用途詳情亦載於下表。

用途	招股章程所述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起至二零二五年十二月三十一日止年度的所得款項淨額實際用途		於二零二五年十二月三十一日尚未動用的所得款項淨額		截至二零二六年六月三十日止六個月的所得款項淨額實際用途		於二零二六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	百萬港元	百萬港元	百萬港元			
多渠道擴大業務規模	56.8%	164.1	-	-	-	-	-	-	已完成	-	-	-	已完成
繼續提升以用戶為中心及以數據驅動的營運能力	15.3%	44.2	25.0	6.3	18.7	2.3	16.4	-	-	-	-	-	二零二八年十二月三十一日 ⁽¹⁾⁽³⁾
持續豐富增值服務	10.2%	29.5	0.9	0.9	-	-	-	-	-	-	-	-	已完成
持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理	7.7%	22.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	已完成
營運資金	10.0%	28.9	26.2	16.2	10.0	1.5	8.5	-	-	-	-	-	二零二八年十二月三十一日 ⁽²⁾⁽³⁾
一員工成本				6.54		1.5							
一清潔及保安成本				4.13		-							
一公用事業開支				5.53		-							

附註

- (1) 就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用途而言，本集團採取分階段實施及迭代開發的靈活策略，優先推出核心功能。若干非緊急、非核心的輔助功能模組根據實際營運反饋進行優化或暫緩，從而將動用該等所得款項的預期時間表延長至二零二八年十二月三十一日。
- (2) 營運資金主要用於滿足因快速有機擴張、服務範圍擴大及管理物業組合不斷增長而增加的資本需求。由於市場不確定性，物業行業正面臨挑戰，本公司已採取審慎的擴張策略，導致整體擴張放緩。為應對市場變化，本公司暫時將籌集資金保留為營運資金儲備，以增強其財務穩定性及抗風險能力。因此，將所得款項淨額用作營運資金的預期時間表已更新至二零二八年十二月三十一日。

- (3) 鑑於市場不確定性，本集團在市場拓展及資訊科技建設方面的投資更為審慎，因此預期將需要更長時間悉數動用剩餘所得款項淨額。董事局認為，延長所得款項用途的預期時間表將不會對本集團的現有業務及營運造成任何重大不利影響，且符合本集團及其股東的整體最佳利益。

就股份期權計劃而言，於二零二五年一月一日，根據購股權計劃可供授出的股份期權為35,067,200份，相當於35,067,200股股份。

上述補充資料並不影響年報所載的其他資料。除上文所披露者外，年報內所有其他資料維持不變。

財務風險

本集團面臨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

本集團概無浮動利率計息負債，租賃負債使本集團面臨公平值利率風險，本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，但如有需要，其會考慮對沖利率風險。

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。

於二零二六年六月三十日，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。

於二零二六年六月三十日，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，故截至二零二六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年內在聯交所成功上市後募集的資金，其全部為港元。於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何未償還擔保或其他重大或然負債(二零二五年十二月三十一日：無)。

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。於二零二六年六月三十日，資產負債率為103.0%(二零二五年十二月三十一日：103.4%)。

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。董事認為截至二零二六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截至二零二六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

截至二零二六年六月三十日止六個月，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)。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

競爭權益

董事確認，截至二零二六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繫人(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，截至二零二六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二零二六年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

重大投資、重大收購及出售

本集團於二零二六年六月三十日並無重大投資，且本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月並無重大收購或出售。

報告期後重大事項

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

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務業績未經審核，但已由審核委員會審閱及批准，審核委員會認為，編製有關業績已遵守適用會計準則及規定以及上市規則並已作出充分披露。審核委員會亦已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並討論有關審核、風險管理、內部監控及財務報告事項。

刊登中期業績公告及中期報告

本公告分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.landseawy.com)供瀏覽。本公司截至二零二六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
非執行董事兼董事長
劉守偉

香港，二零二六年八月二十八日

於本公告日期，董事局由執行董事吳旭先生，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。