



Landsea Green Life Service Company Limited
朗詩綠色生活服務有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock code 股份代號: 1965

2025年中期 业绩演示稿

2025.08



目录

CONTENTS

01 公司概况

02 运营回顾

03 未来展望

04 附录



LAST

PART 01

公司概况

COMPANY OVERVIEW



ONE



NEXT

一家快速增长、深耕于长江三角洲、在提供绿色建筑物业管理服务方面发展成熟的物业管理服务提供商

业内享誉与收入增长

截至2025年6月30日



第 **21** 位
综合实力排名

2025年中国物业服务百强企业（中指研究院）

截至2025年6月30日



第 **20** 位
上市物业企业排名

2025中国上市物业企业（亿瀚智库·亿翰物研）

截至2025年6月30日



最佳ESG实践奖

2025中国物业服务企业综合实力研究（中物智库）

2019-2024年度



12.8%
收入五年复合增长率

截至2025年6月30日运营情况



在管建筑面积

2,879 万平方米

包括约2,789万平方米在管住宅物业、90万平方米商业及写字楼、6项城市服务（年合约收入1,422万元）



合约建筑面积

3,306 万平方米

包括3,216万平方米住宅物业、90万平方米商业及写字楼、6项城市服务、25个10,998间轻资产运营公寓项目



34 个城市

在管物业管理服务涵盖34个城市，包括24个长江三角洲城市及10个中国其他城市



在管物业项目

180 项

公寓运营项目

25 项

在管物业数量180项，包括160项住宅物业、14项商业及写字楼和6项城市服务，以及25项轻资产运营公寓项目

有温度的社区

追求规模，
更追求质量

- ◆ 集团持续深耕长江三角洲，坚持多渠道拓展，追求可持续的规模增长；
- ◆ 增加项目管理业态，积极进入空白区域市场；
- ◆ 来自独立第三方的新增在管建筑面积占本期间总新增的比重为86.8%；
- ◆ 同时本集团高度关注经营规模增长，更关注经营规模增长的质量，本期间不再管理经营效益不达预期的住宅项目6个，退出的管理规模约47万平方米。

提升收益，
更提升经营效率

- ◆ 集团整体毛利率同比增长1.4个百分点，单位管理面积收益同比提升3.3%；
- ◆ 物业服务收入同比提升6.5%，单位管理面积收益同比提升10.6%；
- ◆ 社区增值服务毛利率增至46.7%，同比增长24.7%。

多元服务，
更是多元协同

- ◆ 社区增值服务创新推出“一站式生活服务平台”，家政焕新、商品零售等业务客户黏性显著提升，服务模式完成从“基础运维”到“生活生态”的跃迁；
- ◆ 期内，房屋焕新累计总报单量2,408单，成单量达1,210单，商品零售销售单量累计达5万单；
- ◆ 资产管理服务通过优化业务流程、加强团队建设和拓展市场渠道，准确把握及解决客户痛点，截至二零二五中期，开展买卖业务88单，租赁业务517单，交易金额达人民币约1.28亿元。

主要业务模式

公司主要收入来源于四大业务条线：物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务及公寓经营及管理服务。



物业管理服务

为物业开发商、业主以及住宅、商业写字楼和城市服务物业的住户提供物业管理服务

丰富的物业管理服务内容

保安服务

清洁服务

园艺及景观服务

停车场管理

日常维修及保养服务

商业写字楼和城市服务定制化物业服务

服务多样化住宅、商业及写字楼和城市服务业态

住宅业态

各类住宅社区

洋房等

商业及写字楼

办公大楼

租赁性公寓

城市服务

城市市政服务

公共设施

产业园区

银行网点等

非业主增值服务

为朗诗及独立第三方提供定制化非业主增值服务

案场服务：主要包括访客接待、现场清洁、保安、维修及保养服务，在预售阶段协助物业开发商展示及推销其物业。

物业咨询服务：主要向物业开发商提供从物业管理角度出发的物业开发选址、定位、工程及建设顾问服务，亦于物业交付前向物业开发商提供其他前期服务。

物业代理服务：向物业开发商提供营销及销售策划、市场研究及分析、客户数据管理及分析以及销售人员组织及培训等服务

社区增值服务

于在管住宅物业向业主和住户提供各类社区增值服务

居家生活服务：例如家居清洁、房屋维修及保养服务。

公共资源管理服务：主要包括公共空间租赁及广告活动。

资产管理服务：有关出售及租赁房屋、停车位及停车位使用权的物业代理服务。

公寓经营及管理服务

轻资产委托管理公寓



为长期公寓租赁项目提供早期咨询服务、改造工程管理服务、日常经营及管理服务、营销、计划及推广服务、商业业务推广服务、特别咨询服务等服务业务。

注: 1. 2025年6月30日分部收入占比

PART 02

运营回顾

OPERATION REVIEW



LAST



NEXT



TWO

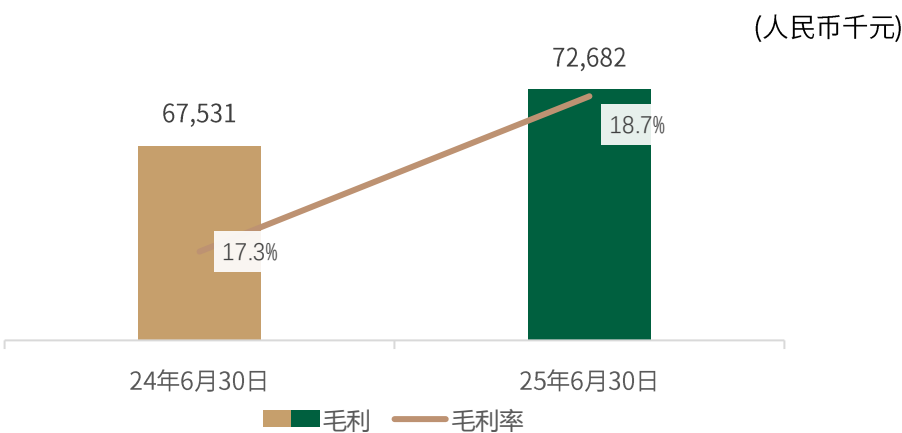
■ **政策驱动深刻变革** 2025年上半年，中国物业管理行业在政策驱动下迎来深刻变革。行业政策从全国性专项整治到地方服务质量提升行动、从城市更新到空置费探索，一系列组合拳聚焦解决各类行业沉疴，同时激活存量、拓展服务边界。政策层面持续发力，推动物业行业从传统服务向现代化社区治理角色加速转变，重塑行业生态与发展格局。

时间	相关部门	政策发布与主要内容
2025年	中央纪委国家监委	将“ 整治物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等问题 ”纳入全国集中推进的16件群众身边实事之一，全国范围内物业领域专项整治行动由此开展。各地住房和城乡建设主管部门相继印发专项文件，明确整治重点、标准要求及实施路径。
2025年4月	《人民日报》 党建版	刊发《整治物业管理乱象，靶向发力》，内容重点提到从 查到底、专项治和建机制 三个角度，聚焦物业管理领域乱象，靶向发力，查处腐败案件，健全制度机制，推动解决一系列群众急难愁盼问题。
2025年5月	中共中央办公厅、 国务院办公厅	发布《关于持续推进城市更新行动的意见》8项主要任务：1.提出加强既有建筑改造利用；2.推进城镇老旧小区整治改造；3.开展完整社区建设；4.推进老旧街区厂区城中村更新改造；5.完善城市功能；6.加强基础设施建设改造；7.修复生态系统；8.保护传承历史文化。明确到2030年的行动目标，涵盖城市结构优化、功能完善、文化保护等多方面， 在任务安排上部署要推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。
2025年6月	国务院常务会议及 《政府工作报告》	6月13日召开的国务院常务会议，听取构建房地产发展新模式和推进“好房子”建设有关情况汇报，并作出系列针对性部署：会议指出，要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。今年以来，建设“好房子”屡次被政策层面部署。“好房子”首次被写入今年的《政府工作报告》，明确要推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

精益筑基，成本优化带动毛利率显著提升

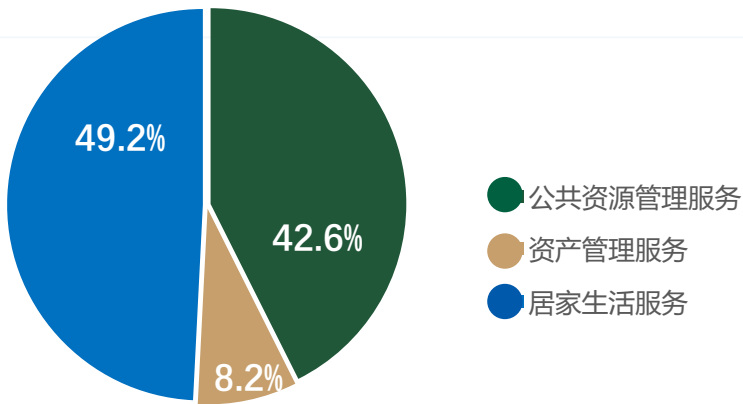
同比总体毛利及毛利率增长

- ◆ 期内，通过管理面积的精准调控，单位管理面积收益同比提升3.3%
- ◆ 其中物业服务单位管理面积收益同比提升10.6%
- ◆ 成本优化带动毛利率显著提升，整体毛利率同比增长1.4个百分点



多元服务稳步提升，社区增值服务毛利率增至46.7%

社区增值细分业务



居家生活服务

- ◆ 实现收入1575.9万元，房屋焕新累计报单量2,408单，成单量达1,210单
- ◆ 商品零售销售单量累计达5万单

资产管理服务

- ◆ 实现收入264.2万元
- ◆ 买卖88单，租赁 517单，交易金额1.28亿元

公共资产管理服务

- ◆ 实现收入1365.4万元

公寓经营及管理服务



- ◆ 以EPC+O模式轻资产模式为支点，撬动城市有机更新的无限可能
- ◆ 「物业服务+长租公寓经营」双轮驱动，助力拓展大型租赁小区业务

- ◆ 截止2025年6月30日，实现公寓经营及管理服务收入约672万元
- ◆ 期内，新获取的长租轻资产运营服务项目8个
- ◆ 业务场景覆盖大型综合社区、大型人才公寓社区、繁华地段精品店,丰富的衍生场景以及新增客群为社区增值服务创造了更多商机。



规模集约升级，管理面积精简反哺收益可持续增长

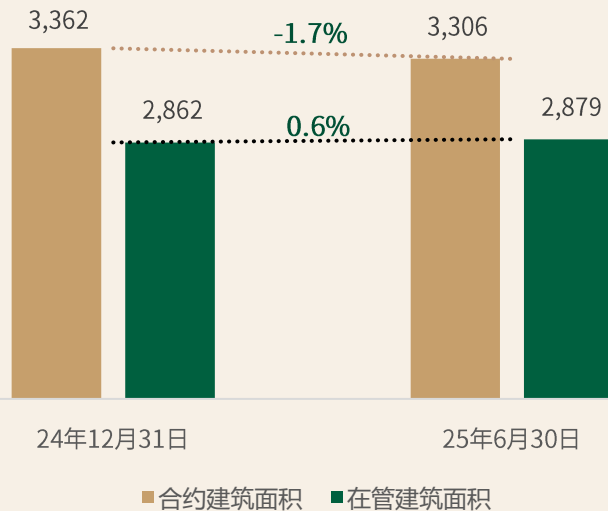
截至2025年6月30日，总合约建筑面积为3,306万平方米，在管建筑面积为2,879万方平方米

独立第三方服务规模过半，新增在管建筑面积占2025年上半年总新增的比重86.8%，其中住宅物业收入同比增长9.4%，城市服务收入同比增长29.7%

截止2025年6月30日，物业管理服务收入同比增长6.5%

追求质量发展

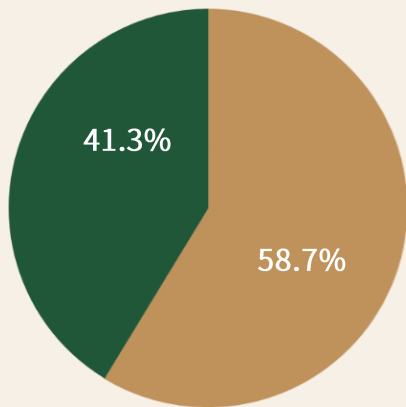
(万平方米)



独立第三方在管面积超过50%

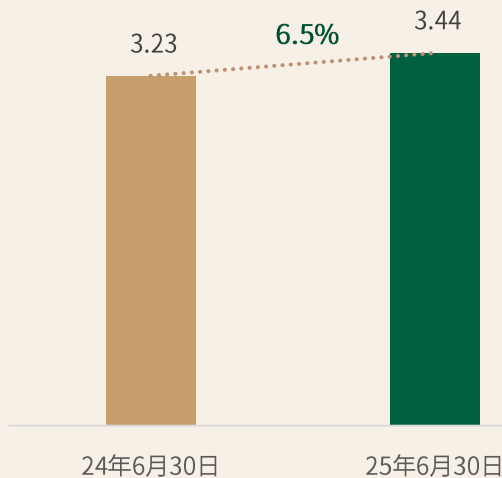
● 来自朗诗绿色管理
(前称朗诗绿色地产)
及其合联营公司

● 来自独立第三方



物业管理服务收入增长6.5%

(亿元)



朗诗绿色生活规模版图

从南京首个项目开始，我们在长江三角洲已建立广泛的品牌影响力、美誉度及较高的市场拓展能力和经营能力



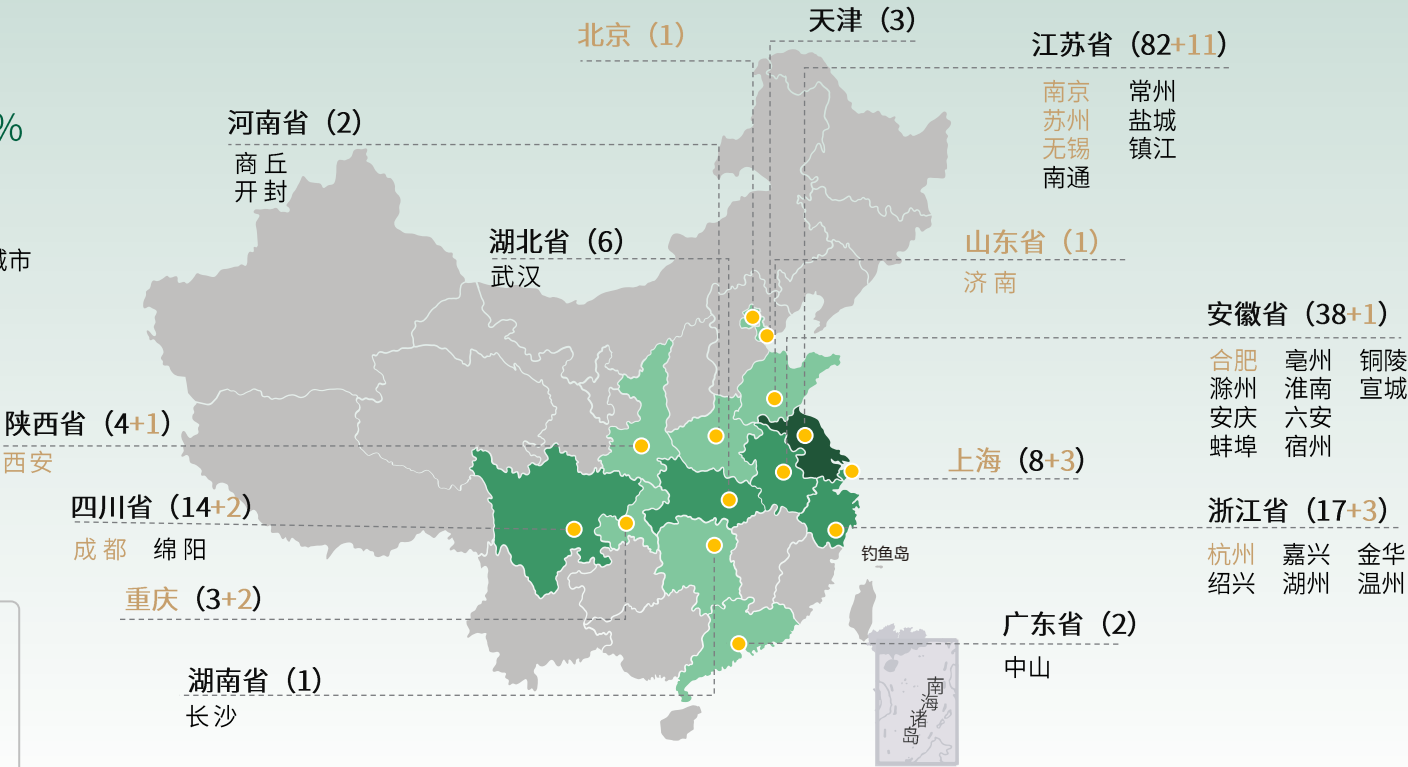
朗诗绿色生活物业管理服务覆盖的34个城市，
其中有24个位于长三角



180个朗诗绿色生活物业在管项目中，
145个位于长三角，占在管面积85.2%



25个朗诗寓运营项目覆盖11个一二线城市



项目在管数 (个)	城市颜色标记
1 - 5	南京 (棕色-含朗诗寓项目)
6 - 50	长沙 (黑色-仅朗诗绿色生活项目)
>= 50	

数据截至：二零二五年六月三十日

有温度的社区

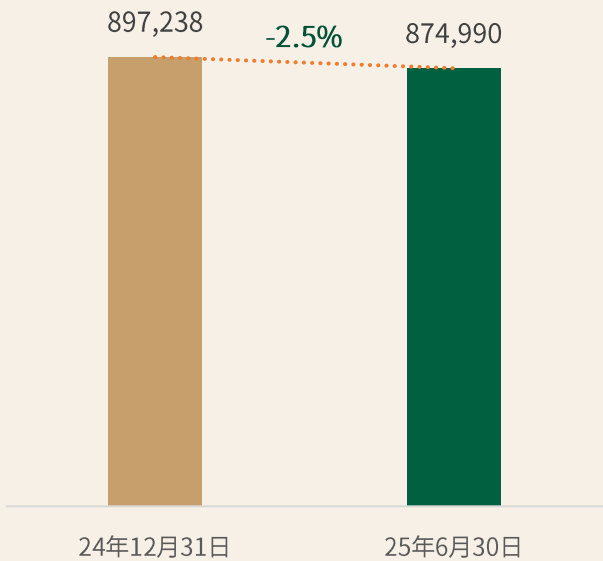
经营稳健深化，财务结构优化实现负债稳步下降与现金流改善

负债规模缩减2.5%

朗诗绿色生活将财务健康视为企业发展的压舱石；

截止2025年6月30日，集团负债降低2.5个百分点

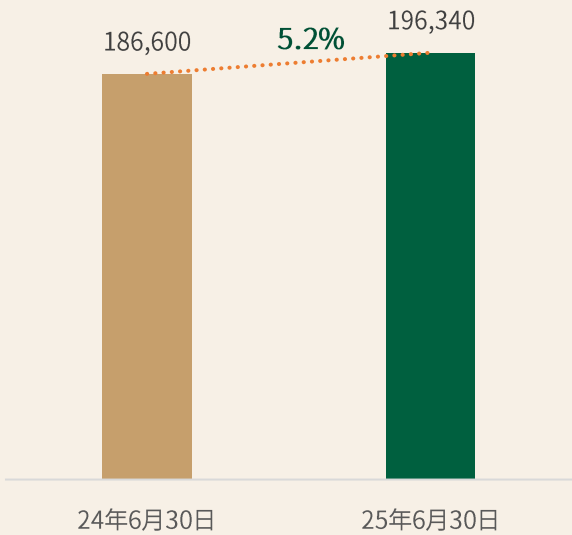
(人民币千元)



同期期末现金余额同比增加5.2%

截止2025年6月30日，集团期末现金余额同比增加5.2%

(人民币千元)



有温度社区构建，玉树公益捐赠拓展品牌外延价值

诗友公社 THE LANDSEA FRIENDS

- 围绕打造「有温度社区」核心理念，持续通过社群品牌「诗友公社」输出丰富的社区互动场景，深化客户价值，凝聚多元共建力量，推动社区文化深入，激发居民参与的内生动力。
- 截至2025年6月30日，「诗友公社」小程序注册用户已沉淀用户37,000人，累计访问量突破55万次；
- 期内累计开展660场活动，其中住户自主策划活动占比显著攀升至27.5%；社区内生共创动力势头强劲，同时社区内220个住户社团仍然日日活跃；已连续五年开展业主全家福拍摄活动，累计为住户拍摄1.3万张全家福；
- 在"总部赋能—管家落地"机制支持下，期内共组织7场员工培训，累计培训1,528人次。

社会责任 SOCIAL RESPONSIBILITY

- 我们延续朗诗集团2010年的爱心传承，持续面向青海玉树拉布乡朗诗希望小学开展精准帮扶；
- 设立“青禾成长助学金”计划，联合员工与业主认捐20位学生为其提供助学支持、同时捐赠14箱衣物和49份微心愿；
- 连续五年开展绿色环保"社区行走"活动，业主每行走1,500步可兑换1枚鸡蛋并按1:1比例定向捐赠至拉布朗诗希望小学，本年度累计行走32,438,614步，定向捐赠22,323枚鸡蛋，为学校及孩子们带去切实的关怀与温暖。



社区行走活动



社区行走活动



跑进春天活动



编织社团活动



城市攒蛋大赛



玉树鸡蛋捐赠



青禾助学金

智慧系统筑基，数字化工具集群驱动体验革新与精益运营



朗诗绿色生活小程序升级上线，覆盖率已超80%

朗诗绿色生活小程序

- ◆ 打造集服务、沟通、营销于一体的用户入口，打破传统物业服务的时空限制，提升用户满意度和忠诚度；
- ◆ 小程序将分散的服务场景整合归一，极大提升了品牌形象和客户粘性，为未来挖掘社区经济价值提供了核心平台；
- ◆ 优势：深度嫁接微信生态，无需下载，即用即走，利用微信社交链实现裂变式推广与高效触达；

小程序项目覆盖率

- ◆ 目前，已完成本集团超80%的项目小程序全面上线

上线水电分摊系统

水电分摊系统

- ◆ 通过技术手段实现线上数据可视化、历史数据可追溯、分摊逻辑可管控、资源点位不遗漏，确保能耗成本的**精准核算、公平分摊与透明化管理**。它直接堵住了管理中的“跑冒滴漏”，将能耗成本管控从“制度化”推向“智能化”；

系统覆盖率

- ◆ 期内已完成水电系统约71%的在管项目的项目覆盖

项目	楼栋	单元	户号	电表	水表	电表	水表	电表	水表
南京	10栋	1001	100101	10010101	10010101	10010101	10010101	10010101	10010101
			100102	10010201	10010201	10010201	10010201	10010201	
			100103	10010301	10010301	10010301	10010301	10010301	
			100104	10010401	10010401	10010401	10010401	10010401	
南京	10栋	1002	100201	10020101	10020101	10020101	10020101	10020101	
			100202	10020201	10020201	10020201	10020201	10020201	
			100203	10020301	10020301	10020301	10020301	10020301	
			100204	10020401	10020401	10020401	10020401	10020401	
南京	10栋	1003	100301	10030101	10030101	10030101	10030101	10030101	
			100302	10030201	10030201	10030201	10030201	10030201	
			100303	10030301	10030301	10030301	10030301	10030301	
			100304	10030401	10030401	10030401	10030401	10030401	
南京	10栋	1004	100401	10040101	10040101	10040101	10040101	10040101	
			100402	10040201	10040201	10040201	10040201	10040201	
			100403	10040301	10040301	10040301	10040301	10040301	
			100404	10040401	10040401	10040401	10040401	10040401	

有温度的社区



LAST

PART 03

展望

OUTLOOK



THREE



NEXT

展望：守正创新，砥砺前行

01

加深区域浓度，推动组织扁平
持续提升管理效能



02

推进智慧能源平台，加速落地AI物联技术应用



03

打造“物业+资产+生活”服务闭环，孵化创新业务，
升级生态化服务矩阵。



04

持续提升客户满意和服务品质



05

完善数字化风控体系，优化客户结构与服务模式，
激发组织创新活力增强抗风险能力





LAST

PART 04

附录

APPENDICES



FOUR



NEXT

财务附录-合并全面收益表

(千元人民币)	截至12月31日止年度			截至6月30日	
	2022	2023	2024	2024.1-6	2025.1-6
收益	889,454	931,275	788,610	391,512	390,200
销售及服务成本	(691,246)	(785,898)	(720,802)	(323,981)	(317,518)
毛利	198,208	145,377	67,808	67,531	72,682
其他收入	11,398	5,393	3,009	1,866	663
销售开支	(21,388)	(23,768)	(26,300)	(11,938)	(11,033)
行政开支	(102,192)	(113,097)	(89,487)	(44,483)	(39,137)
预期信贷亏损模式下的 减值亏损	(45,914)	(181,021)	(172,334)	(3,246)	(25,101)
商誉及无形资产减值亏损	-	-	(140,221)	-	-
其他收益／（亏损）净额	(1,880)	(2,428)	(6,160)	112	2,410
经营溢利／（亏损）	38,232	(169,544)	(363,685)	9,842	484
财务收入	2,213	1,488	1,201	789	521
财务成本	(76)	(117)	(74)	(30)	(39)
财务收入／（成本）净额	2,137	1,371	1,127	759	482
应占联营公司收益	766	291	(928)	1,890	170
应占合营企业收益	51	616	416	720	545
除所得税前溢利／（亏损）	41,186	(167,266)	(363,070)	13,211	1,681
所得税开支	(11,900)	32,004	43,696	(3,807)	(714)
年／期内溢利／（亏损）	29,286	(135,262)	(319,374)	9,404	967
其他全面收益／（亏损）	(19,932)	(4,246)	(5,912)	(4,167)	4,391
可能重新分类至损益的项目：— 换算海外业务的汇兑差额					
将不会重新分类至损益的项目：— 换算海外业务的汇兑差额	23,443	4,155	5,933	4,098	(3,590)
年／期内全面收益／（亏损）总额	32,797	(135,353)	(319,353)	9,335	1,768
以下各方应占年／全面收益／（亏损）总额					
- 本公司权益拥有人	31,931	(134,324)	(318,309)	11,077	2,502
- 非控股权益	866	(1,029)	(1,044)	(1,742)	(734)

有温度的社区

财务附录-合并财务状况表

	截至12月31日止年度			截至6月30日
(千元人民币)	2022	2023	2024	2025.6.30
资产				
非流动资产				
投资物业	750	365	242	208
物业、厂房和设备	16,931	14,856	12,231	8,846
使用权资产	1,291	1,415	2,288	1,941
无形资产	48,718	127,919	99,582	95,036
于联营企业的权益	2,377	1,398	5,740	5,910
于合营企业的权益	851	1,467	1,883	2,428
递延所得税资产	32,102	68,099	111,072	115,340
商誉	60,750	181,041	57,770	57,770
	163,770	396,560	290,808	287,479
流动资产				
贸易应收款项	309,095	215,188	176,495	231,541
存货	1,049	1,091	750	987
预付款项及其他应收款项	228,117	137,562	67,486	91,940
受限制现金	780	4,643	12,764	12,924
现金及现金等价物	358,166	332,783	293,739	196,340
	897,207	691,267	551,234	533,732
资产总值	1,060,977	1,087,827	842,042	821,211
负债				
非流动负债				
租赁负债	502	751	1,449	1,386
递延所得税负债	10,228	20,543	16,257	15,258
	10,730	21,294	17,706	16,644

财务附录-合并财务状况表（续）

	截至12月31日止年度			截至6月30日
(千元人民币)	2022	2023	2024	2025.6.30
流动负债				
贸易及其他应付款项	411,824	564,046	605,485	617,113
合约负债	207,293	210,873	251,556	221,117
租赁负债	570	608	568	341
即期所得税负债	31,532	25,906	21,923	19,775
	651,219	801,433	879,532	858,346
负债总额	661,949	822,727	897,238	874,990
权益				
股本	3,421	3,421	3,421	3,421
储备	388,344	255,455	(60,430)	(58,015)
	391,765	258,876	(57,009)	(54,594)
非控股权益	7,263	6,224	1,813	815
权益/（赤字）总额	399,028	265,100	(55,196)	(53,779)
负债及权益总额	1,060,977	1,087,827	842,042	821,211

业务发展里程碑

2005年

- 朗诗物业成立，开始提供物业管理服务

2007年-2010年

- 开始在长江三角洲扩展市场版图及开始于无锡市提供物业管理服务，并进一步扩展至常州市、杭州市及苏州市

2017年

- 首度获中指院评为中国物业服务百强企业、中国华东物业服务领先品牌及中国物业服务特色品牌企业

2019年

- 获中国物业管理协会认可为2019物业服务成长性领先企业
- 就独立第三方开发商所开发物业的在管总建筑面积较2018年大幅增加约500万平方米或超过300%

2021年

- 获中指院评为2021中国物业服务百强企业第24名
- 与英国建筑研究院在社区绿色运营领域开展战略合作
- 发布2020年度ESG报告，提出“可持续社区”模型
- 7月8日，成功在港交所主板挂牌上市，股票代码：1965.HK

2023年

- 获中指院评为2023中国物业服务百强企业第23名
- 发布2022年度ESG报告，以“引领绿色服务，共创美好未来”为使命，探索可持续社区碳中和之道
- 2023年3月本集团成功收购朗诗寓轻资产业务

2025年

- 成立20周年，发布年度主题“风华正茂20年”
- 获中指院评为2025中国物业服务百强企业第21名
- 发布2024年度ESG报告

2008年-2009年

- 2008年获得ISO9001质量管理体系认证
- 2009年获得ISO14001环境管理体系认证

2015年

- 获克而瑞研究中心及中国房地产测评中心共同评定 按物业管理能力计排名第16位，并按社区运营创新计排名第6位

2018年

- 获得 OHSAS18001 职业健康安全管理 体系认证

2020年

- 获中指院评为2020中国物业服务百强企业第28名
- 获中指院评为2020ESG贡献突出企业
- 管理的一项物业上海朗诗虹桥绿郡成为全球首个获得BREEAM In-Use V6 认证的住宅项目

2022年

- 获中指院评为2022中国物业服务百强企业第23名
- 发布2021年度ESG报告，提出“可持续低碳社区”理念

2024年

- 获中指院评为2024中国物业服务百强企业第22名
- 发布2023年度ESG报告，持续深耕细作“可持续低碳社区”的理念落实。

奖项-排名

2017-2025年，我们连续九年被评为“中国物业服务百强企业”，2025年位列第21名。



2025年
中国物业服务百强企业
第21名



2025年中国物业服务满意度调查100强企业

排名	公司名称	综合得分	排名	公司名称	综合得分
1	万科物业	94.78	51	上海物业	83.61
2	绿城服务	94.38	52	朗诗绿色生活	81.23
3	融信服务	94.29	53	五矿物业	81.23
4	招商积余	93.96	54	广州城服新生活	80.64
5	龙湖智慧生活	93.63	55	广州城服新生活	80.64
6	金地智慧服务	93.49	56	荣泰服务	80.12
7	保利物业	93.28	57	鲁商生活服务	79.93
8	鑫茂服务	92.89	58	兴业物联	79.77
9	雅生活服务	92.58	59	正荣物业	79.55
10	时代邻里	91.77	60	宝石花	79.32
11	新城悦服务	91.71	61	正荣服务	79.11
12	金茂服务	91.61	62	中奥到家	78.99
13	中海物业	91.57	63	华侨城物业	78.87
14	新生活	90.32	64	石榴物业	78.62
15	长城物业	90.07	65	新力服务	78.53
16	永升服务	89.96	66	祥生生活服务	78.49
17	远洋服务	89.86	67	中骏商管	77.98
18	合景悠活	89.82	68	康桥物业	77.63
19	世茂服务	88.89	69	第一服务控股	77.54
20	越秀服务	88.73	70	世纪金源服务	77.43
21	金科智慧服务	88.68	71	星河智慧生活	76.88
22	华润万象生活-H	88.67	72	正荣物业	76.65

- 2025 中国物业服务综合实力百强企业 (21)
- 2025 中国物中国物业管理行业市场化运营领先企业
- 2025 中国物业服务品牌影响力百强企业
- 2025 中国上市物企最佳ESG实践
- 2025 中国中国上市物业服务企业第20名
- 2025 中国物业服务特色物业样本标杆企业-绿色物业
- 2025 中国物业服务企业华东30强
- 2025 中国物业服务满意度调查100强企业 (52)

2025年6月30日股权架构图

