

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)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度之
年度業績公告**

業績摘要

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團業績如下：

1. 本集團收入達約人民幣7.89億元，較同期收入約人民幣9.31億元減少約15.3%。
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6.71億元，佔總收入約85.1%，較同期收入約人民幣7.03億元減少約4.6%；
 - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣0.24億元，佔總收入約3.0%，較同期收入約人民幣1.06億元減少約77.4%；
 - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣0.68億元，佔總收入約8.6%，較同期收入約人民幣0.86億元減少約20.9%；及
 - (4) 公寓經營及管理服務實現收入約人民幣0.26億元，佔總收入約3.3%，較同期收入約人民幣0.36億元減少約27.8%。

3. 毛利為約人民幣0.68億元，較同期約毛利人民幣1.45億元減少約53.1%。毛利率為8.6%，較同期毛利率約15.6%減少約7個百分點。
4. 年內虧損為約人民幣3.19億元，較同期虧損約人民幣1.35億元增加約136.3%。
5. 於二零二四年十二月三十一日，本集團合約建築面積約為3,362萬平方米，其中在管建築面積約為2,862萬平方米，較二零二三年十二月三十一日在管建築面積減少約4.8%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績

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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年度」或「本期間」)的經審核綜合業績連同截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年度」或「同期」)的比較數字。綜合業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	5	788,610	931,275
銷售及服務成本		<u>(720,802)</u>	<u>(785,898)</u>
毛利		67,808	145,377
其他收入		3,009	5,393
銷售開支		(26,300)	(23,768)
行政開支		(89,487)	(113,097)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		(172,334)	(181,021)
商譽及無形資產減值虧損		(140,221)	-
其他虧損淨額	6	<u>(6,160)</u>	<u>(2,428)</u>
經營虧損		(363,685)	(169,544)
財務收入		1,201	1,488
財務成本		<u>(74)</u>	<u>(117)</u>
財務收入淨額		1,127	1,371
應佔聯營公司淨(虧損)/收益		(928)	291
應佔合營企業淨收益		<u>416</u>	<u>616</u>
除所得稅前虧損		(363,070)	(167,266)
所得稅抵免	7	<u>43,696</u>	<u>32,004</u>
年內虧損		<u><u>(319,374)</u></u>	<u><u>(135,262)</u></u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他全面收益／(虧損)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務的匯兌差額		<u>(5,912)</u>	<u>(4,246)</u>
將不會重新分類至損益的項目：			
— 由功能貨幣換算為呈列貨幣 產生的匯兌差額		<u>5,933</u>	<u>4,155</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		<u>21</u>	<u>(91)</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(319,353)</u></u>	<u><u>(135,353)</u></u>
以下各方應佔年內虧損：			
— 本公司權益擁有人		<u>(318,330)</u>	<u>(134,233)</u>
— 非控股權益		<u>(1,044)</u>	<u>(1,029)</u>
		<u><u>(319,374)</u></u>	<u><u>(135,262)</u></u>
以下各方應佔年內全面虧損總額：			
— 本公司權益擁有人		<u>(318,309)</u>	<u>(134,324)</u>
— 非控股權益		<u>(1,044)</u>	<u>(1,029)</u>
		<u><u>(319,353)</u></u>	<u><u>(135,353)</u></u>
本公司權益擁有人應佔			
每股虧損			
每股基本虧損(人民幣元)	8	<u><u>(0.831)</u></u>	<u><u>(0.349)</u></u>
每股攤薄虧損(人民幣元)	8	<u><u>(0.831)</u></u>	<u><u>(0.349)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		242	365
物業、廠房及設備		12,231	14,856
使用權資產		2,288	1,415
無形資產	9	99,582	127,919
於聯營公司的權益	10	5,740	1,398
於合營企業的權益		1,883	1,467
商譽		57,770	181,041
遞延所得稅資產		111,072	68,099
		<u>290,808</u>	<u>396,560</u>
流動資產			
貿易應收款項	11	176,495	215,188
存貨		750	1,091
預付款項及其他應收款項		67,486	137,562
受限制現金		12,764	4,643
現金及現金等價物		293,739	332,783
		<u>551,234</u>	<u>691,267</u>
資產總值		<u>842,042</u>	<u>1,087,827</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		1,449	751
遞延所得稅負債		16,257	20,543
		<u>17,706</u>	<u>21,294</u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	605,485	564,046
合約負債		251,556	210,873
租賃負債		568	608
即期所得稅負債		21,923	25,906
		<u>879,532</u>	<u>801,433</u>
負債總額		<u>897,238</u>	<u>822,727</u>
權益			
本公司權益擁有人應佔			
資本及儲備			
股本	13	3,421	3,421
儲備		(60,430)	255,455
		<u>(57,009)</u>	<u>258,876</u>
非控股權益		<u>1,813</u>	<u>6,224</u>
(赤字)／權益總額		<u>(55,196)</u>	<u>265,100</u>
負債及赤字／權益總額		<u>842,042</u>	<u>1,087,827</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1 一般資料

朗詩綠色生活服務有限公司(「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。本公司及其附屬公司(統稱「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分別為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」)。

除非另有說明，否則綜合財務報表乃以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

2 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團之綜合財務報表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及香港公司條例之披露規定編製。

香港財務報告準則包括下列權威文獻：

- 香港財務報告準則會計準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會編撰的詮釋

(b) 過往成本慣例

綜合財務報表按過往成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計。其亦需要管理層於應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜水平之範疇，或假設及估計對綜合財務報表具有重大意義之範疇在附註3中披露。

(c) 持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣3.1937億元，而於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣3.2830億元，且本集團的本公司權益擁有人應佔權益赤字約為人民幣5,701萬元。該等情況可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

就評估持續經營而言，本公司董事局已編製本集團涵蓋自報告期末起計十二個月期間的現金流量預測（「現金流量預測」），並已制訂計劃及措施以紓緩流動資金壓力及改善其財務狀況。根據現金流量預測，本公司董事局認為本集團能夠持續經營，並有足夠財務資源為本集團的營運提供資金及履行其到期的財務責任。因此，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

倘本集團無法持續經營，則須對綜合財務報表作出調整，以調整本集團資產的價值至其可收回金額，為任何可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

(d) 本集團採納之香港財務報告準則修訂本

本集團於二零二四年一月一日開始之年度報告期間首次應用以下香港財務報告準則修訂本：

- 售後租回的租賃負債—香港財務報告準則第16號(修訂本)
- 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)的相關修訂—香港會計準則第1號(修訂本)
- 附帶契諾的非流動負債—香港會計準則第1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)

上列香港財務報告準則修訂本並無對於先前期間確認的金額造成任何重大影響，且預期將不會對當前或未來期間產生重大影響。

(e) 尚未採納的新訂香港財務報告準則及其修訂本

若干新訂會計準則及香港財務報告準則修訂本已頒佈但尚未於二零二四年一月一日開始的財政年度生效，亦未獲本集團提早採納。

		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
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)	二零二六年一月一日
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	二零二六年一月一日
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	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
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

除下文所述者外，本集團預期該等新訂現有準則及其修訂本對於當前或未來報告期間的綜合財務報表及於可見未來的交易並無重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」(當中載有財務報表的呈列及披露規定)將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。此項新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號的多項規定，並引入於損益表中呈列指定類別及界定小計的新規定；於財務報表附註中提供有關管理層界定的表現指標的披露，以及改善財務報表所披露資料的總計及分拆。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。預期應用新訂準則將影響未來財務報表的損益表及披露資料的呈列。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

3 關鍵會計估計及判斷

本集團對未來作出判斷、估計及假設。由此產生之會計估計甚少按定義等於相關實際結果。擁有導致資產及負債賬面值於下一個財政年度內重大調整所涉重大風險之估計及假設討論如下：

(a) 應收款項減值

本集團基於對違約風險及預期虧損率作出之假設，對應收款項計提預期信貸虧損撥備。本集團根據本集團客戶及其他債務人之過往記錄、現有市況以及各報告期末之前瞻性估計，於作出有關假設與選擇計算減值所需輸入數據時作出判斷。

倘預期與原先估計不同，則有關差異將影響有關估計變動期間之應收款項賬面值及虧損撥備。

(b) 商譽減值

就商譽減值評估而言，管理層認為各收購組別乃獨立之現金產生單位（「現金產生單位」）組別，且商譽已分配至各收購組別。管理層根據使用價值計算方法與公平值減出售成本兩者中較高者，釐定獲分配商譽現金產生單位之可收回金額，從而評估商譽減值。評估商譽減值涉及重大判斷及估計。有關重大判斷及估計包括採納適當估值方法以及在估值中使用關鍵假設（主要包括年度收益增長率、毛利率、長期增長率及貼現率）。

(c) 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額及繳付有關稅項之時間時須作出判斷。許多交易及計算方法在日常業務過程中難以確定其最終稅項釐定方法。倘有關事項之最終稅務結果與最初記錄金額不同，則有關差異將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產於管理層認為可能有未來應課稅溢利用以抵銷暫時差異或稅項虧損時予以確認。其實際使用結果可能不同。

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董事局，負責分配資源及評估經營分部表現。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團主要在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。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，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二四年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十二月三十一日止年度的收益分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
在香港財務報告準則第15號範圍內		
來自客戶合約及隨時間確認的收益		
— 物業管理服務	671,023	703,152
— 非業主增值服務	20,437	60,191
— 社區增值服務	18,382	24,158
— 公寓經營及管理服務	26,226	35,626
	<u>736,068</u>	<u>823,127</u>
在香港財務報告準則第15號範圍內		
來自客戶合約及按時間點確認的收益		
— 非業主增值服務	3,171	45,991
— 社區增值服務	49,371	62,157
	<u>52,542</u>	<u>108,148</u>
	<u>788,610</u>	<u>931,275</u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
與以下各項有關的合約負債		
— 物業管理服務	238,884	199,331
— 社區增值服務	11,975	10,287
— 非業主增值服務	697	1,255
	<u>251,556</u>	<u>210,873</u>

6 其他虧損淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益淨額	(1)	48
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(164)	(22)
終止租賃收益/(虧損)	101	(65)
出售投資物業的收益淨額	627	61
訴訟和解	(5,443)	—
預付帳款的減值損失	(2,893)	—
視作出售一間附屬公司的收益	1,554	—
其他	59	(2,450)
	<u>(6,160)</u>	<u>(2,428)</u>

7 所得稅抵免

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	1,375	5,323
— 中國土地增值稅(c)	2,188	92
遞延所得稅	(47,259)	(37,419)
	<u>(43,696)</u>	<u>(32,004)</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) 香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以16.5%計算。由於本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度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) 就中國營運作出的企業所得稅撥備已根據相關現行法律、詮釋及慣例，以該等年度內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。

- (d) 根據於二零零七年十二月六日頒佈的企業所得稅法實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其外國投資者分派的股息須繳納10%的預扣稅，倘中國附屬公司的直接控股公司於香港註冊成立，並符合中國與香港之間的稅收協定安排的規定，則適用於5%的較低預扣稅率。由於本集團並無計劃分派中國附屬公司的有關未分派盈利，故本集團並無就來自中國附屬公司的該等盈利累計任何預扣稅。

8 每股虧損

就計算每股基本及攤薄虧損而言，普通股數目已就發行予Green Sailing (PTC) Limited (「Green Sailing (PTC)」)的23,998,345股股份(佔完成部分行使超額配股權後本公司股份總數的5.84%)的影響作出調整，該等股份尚未授予僱員，且已根據股份獎勵計劃購回股份。

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃以截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔虧損除以發行在外普通股加權平均數(不包括Green Sailing (PTC)所持股份及購回的股份(如有))計算。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本公司權益擁有人應佔虧損	(318,330)	(134,233)
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	<u>382,850</u>	<u>384,827</u>
每股基本虧損(以每股人民幣元列示)	<u>(0.831)</u>	<u>(0.349)</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為由於本公司購股權的行使價高於該等年度本公司股份的平均市價，故該年度購股權對普通股並無攤薄影響。

9 無形資產

	計算機軟件 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			
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>
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	7,807	40,911	48,718
添置	1,916	–	1,916
收購附屬公司	2,128	86,379	88,507
攤銷費用	<u>(1,057)</u>	<u>(10,165)</u>	<u>(11,222)</u>
年末賬面淨值	<u>10,794</u>	<u>117,125</u>	<u>127,919</u>
於二零二三年十二月三十一日			
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>
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	10,794	117,125	127,919
添置	3,487	–	3,487
減值費用*	–	(16,950)	(16,950)
攤銷費用	<u>(2,769)</u>	<u>(12,105)</u>	<u>(14,874)</u>
年末賬面淨值	<u>11,512</u>	<u>88,070</u>	<u>99,582</u>
於二零二四年十二月一日			
成本	17,648	129,824	147,472
累計減值*	–	(16,950)	(16,950)
累計攤銷	<u>(6,136)</u>	<u>(24,804)</u>	<u>(30,940)</u>
賬面淨值	<u>11,512</u>	<u>88,070</u>	<u>99,582</u>

* 北海朗潤現金產生單位的賬面價值已透過確認商譽及唯一餘下非金融資產(即無形資產)的減值虧損減至其可收回金額。此乃計入綜合損益及其他全面收益表的「商譽及無形資產減值虧損」。

10 於聯營公司的權益

	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	<u>1,398</u>	<u>2,377</u>
添置：		
— 於聯營公司的投資	1,470	200
— 轉撥自附屬公司	3,800	—
應佔聯營公司淨(虧損)/收益	(928)	291
自聯營公司收取股息	<u>—</u>	<u>(1,470)</u>
於十二月三十一日	<u><u>5,740</u></u>	<u><u>1,398</u></u>

11 貿易應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	219,752	198,202
— 第三方	<u>240,084</u>	<u>212,867</u>
	<u>459,836</u>	<u>411,069</u>
減：減值撥備	<u>(283,341)</u>	<u>(195,881)</u>
	<u><u>176,495</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和非業主的增值服務。

物業管理服務收入按照相關服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入於發出繳款單後由住戶於到期時支付。

提供非業主增值服務的應收款項一般於發出結算文件後於到期時支付。

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 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	71,634	80,235
— 一至兩年	59,664	57,013
— 兩至三年	42,372	59,701
— 三至四年	45,048	1,027
— 四至五年	1,027	226
— 五年以上	7	—
	<u>219,752</u>	<u>198,202</u>
第三方		
— 少於一年	115,000	101,148
— 一至兩年	60,482	64,958
— 兩至三年	37,052	27,812
— 三至四年	18,323	12,138
— 四至五年	7,389	4,837
— 五年以上	1,838	1,974
	<u>240,084</u>	<u>212,867</u>
	<u><u>459,836</u></u>	<u><u>411,069</u></u>

於二零二四年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。

12 貿易及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項	278,915	265,418
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	17,213	1,278
— 代業主收取的款項	136,899	131,785
— 已收按金	22,624	19,283
— 應付代價	2,017	4,700
— 其他	20,013	11,080
員工成本應計費用	109,436	109,622
訴訟撥備	5,505	—
應付增值稅及其他稅項	12,863	20,880
	<u>605,485</u>	<u>564,046</u>

於二零二四年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。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應付關聯方款項為無抵押、免息及應要求償還。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，按已收貨品及服務計算的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
少於一年	217,429	242,602
一至兩年	55,399	20,782
兩至三年	4,767	2,034
三至四年	1,320	–
	<u>278,915</u>	<u>265,418</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：			
於二零二四年一月一日及 二零二四年十二月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>–</u>
已發行：			
於二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	<u>410,765,000</u>	<u>4,107,650</u>	<u>3,421</u>
於二零二四年一月一日及二零二四年 十二月三十一日	<u>410,765,000</u>	<u>4,107,650</u>	<u>3,421</u>

14 股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無派付、宣派或擬派股息。本公司董事確定不會就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付股息(二零二三年：無)。

主席報告

尊敬的各位股東、合作夥伴：

2024年，是中國物業管理行業直面挑戰、淬煉韌性的一年。全球經濟波動與行業深度調整交織，但我們始終堅信，唯有迎難而上，方能韌性生長。在此，我謹代表朗詩綠色生活董事局，向一路同行的股東、客戶、員工及合作夥伴致以誠摯感謝。正是你們的信任與支持，讓我們在逆風中錨定方向，於變革中穩健前行。

一、行業變局中的堅守與突破

過去一年，行業格局加速重構。頭部企業以服務創新與科技賦能構築壁壘，集中度持續提升。政策推動「雙碳」目標深化，綠色建築與低碳運營從「趨勢」變為「剛需」。客戶需求更趨多元，智慧社區、居家煥新等賽道蓬勃興起。面對競爭加劇與短期市場波動，我們選擇以長期主義應對不確定性。深耕客戶價值，圍繞品質化、個性化需求，構建「物業+生活+資產」的全周期服務生態，讓服務從「基礎運維」升維為「生活賦能」。

儘管非業主增值服務受地產波動影響顯著，但我們通過優化業務結構、強化成本管控，保持了整體業績的穩健運行。

二、2024：韌性生長的關鍵答卷

過去一年，朗詩綠色生活以「向實而行、向新而生」為指引，開啓了一場刀刃向內的戰略革新。

追求有質量發展。2024年，面對行業深度調整與市場格局重塑，在規模與質量的平衡中，我們構建了「效益優先、動態優化」的經營模型。我們果斷剝離長期虧損且長久看沒有盈利機會的項目，推動資源向高價值領域聚集。這一決策不僅是對短期經營壓力的回應，更是對「可持續發展」理念的堅定踐行——唯有聚焦核心能力，方能築牢長遠發展的護城河。並且，在安徽省等局部區域厚積薄發，通過服務網絡優化與品質升級，客戶滿意度躍居區域前茅，區域濃度成效凸顯。

多元業態協同發力。社區增值服務創新推出「一站式生活服務平台」，家政煥新、商品零售等業務客戶黏性顯著提升，服務模式完成從「基礎運維」到「生活生態」的躍遷。在多元服務中，資產管理服務。通過優化業務流程、加強團隊建設和拓展市場渠道，表現尤為突出。在長租公寓領域，我們通過運營委託管理、EPC+O等各類輕資產模式覆蓋12個核心城市，跑通「投資—運營—服務」閉環，為存量資產盤活開闢新路徑。這一模式雖處培育期，卻為未來增長埋下關鍵伏筆。

責任與增長同頻。「詩友公社」全年舉辦活動1006場，註冊用戶超3.4萬，讓社區從「居住空間」進化為「情感共同體」。2024年，我們堅持商業向善，在青海玉樹拉布朗詩希望小學及其他領域展開系統性公益行動。在玉樹希望小學長效賦能，啓動「暖冬計劃」，為拉布朗詩希望小學定制334套防寒羽絨校服，解決高寒地區學生冬季保暖難題；捐贈3000餘套學習用品；升級「一對一幫扶」機制，為49名學生滿足「微心願」眾籌。「用衣份愛造一片林」深化，回收舊衣物在西北種植防風固沙樹木，構建綠色生態屏障。

三、廿載芳華，向山而行

2025年是朗詩綠色生活成立20周年的里程碑之年。自2005年從南京紫金山啓程，我們以「攀登者」的姿態，從首個綠色科技社區到服務全國36城25萬家庭，始終秉持「永遠在路上」的奮鬥精神。廿載攀登：致敬初心，再啓新程。

規模與品質雙輪驅動。深化長三角等高潛力區域布局，目標未來三年合約面積複合增長率超行業均值，同時通過業態組合優化，提升高毛利業務佔比，實現有質量的規模擴張。

科技賦能綠色運營。擴大智慧能源平台應用，2025年前實現50%在管項目接入系統，打造「低碳社區」行業標杆；加速物聯網（「物聯網」）、人工智慧（「AI」）技術在服務場景的落地，讓科技既降本增效，更提升用戶體驗。

生態化服務矩陣升級。構建覆蓋客戶全生命周期的「物業+生活+資產」服務鏈，重點孵化居家適老化改造、社區新零售等創新業務，讓服務觸點延伸至客戶生活的每一環節。

公益升維：從責任擔當到生態共建。公益行動是朗詩綠色生活20年發展的堅持。2025年，我們將以「系統性、長效性、參與性」為原則，構建公益生態鏈。教育公益深化，持續賦能青海玉樹拉布朗詩希望小學，加快推出「青禾成長」1對1助學金上綫。

面對不確定性，我們亦未雨綢繆。強化數字化風控體系，動態優化成本結構。推動非業主增值服務模式轉型，降低單一客戶依賴。加大人才梯隊建設，鼓勵一綫團隊探索服務創新，讓組織活力成為穿越周期的底氣。

結語：以初心致匠心，以溫度創價值

2024年，是朗詩綠色生活「逆勢突圍、夯實內功」的關鍵一年。我們深知，物業服務的本質是對「人」的關懷，對「可持續」的承諾。未來，我們將繼續秉持「綠色生活服務商」的初心，以客戶為中心、以創新為引擎，在行業變革中勇立潮頭。從紫金山麓到萬家燈火，從綠色建築到低碳生活，朗詩綠色生活用二十年詮釋了「攀登者」的真諦——向上的每一步，都是為了守護更廣闊的人間烟火。

長風萬里，青山在望。我堅信，憑藉清晰的戰略定力、紮實的運營能力與團隊的共同奮鬥，我們必將與股東、客戶、員工攜手，共繪高質量發展的新篇章！

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「2024中國物業服務百強企業」第22名。

截至二零二四年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋36個城市，包括24個長江三角洲城市及12個中華人民共和國(「中國」)其他城市。於二零二四年十二月三十一日，我們的總在管建築面積(「建築面積」)約為3,168萬平方米，其中併表在管建築面積約為2,862萬平方米。併表在管建築面積中共計188項在管物業，包括164項住宅物業、16項商業及寫字樓及8項城市服務，為逾23萬戶住戶提供服務。

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。截至二零二四年十二月三十一日，本集團總合約建築面積為3,832萬平方米，其中併表合約建築面積約為3,362萬平方米。二零二四年全年新增併表合約建築面積約為35萬平方米，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二零二四年全年總新增的比重為65.9%；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45.7%。

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，二零二四年退出或不再併表管理經營效益不達預期的項目24個，退出的管理規模約275萬平方米。

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：

	二零二四年			二零二三年			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	2,743.6	60,261.9	89.9%	2,859.8	61,410.2	87.3%	-1.9%
商業及寫字樓	118.0	5,398.5	8.0%	146.2	6,959.2	9.9%	-22.4%
城市服務	不適用	1,441.9	2.1%	不適用	1,945.8	2.8%	-25.9%
合計	<u>2,861.6</u>	<u>67,102.3</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,006.0</u>	<u>70,315.2</u>	<u>100.0%</u>	-4.6%

二零二四年，本集團積極佈局非住市場，聚焦公建、產業園、商寫等業態，截至二零二四年十二月三十一日，我們的商業及寫字樓等非住業態的在管建築面積約達到118萬平方米，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，本年內，我們的總城市服務項目在管收入約為人民幣1,442萬元，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：

	二零二四年			二零二三年			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	810.3	21,670.3	32.3%	832.1	21,702.3	30.8%	-0.1%
朗詩綠色管理 合聯營公司 開發的物業	445.4	9,342.1	13.9%	461.3	9,964.6	14.2%	-6.2%
朗詩綠色管理 代建的物業 獨立第三方開發 的物業	208.5	5,322.7	7.9%	198.2	3,929.3	5.6%	35.5%
	<u>1,397.4</u>	<u>30,767.2</u>	<u>45.9%</u>	<u>1,514.4</u>	<u>34,719.0</u>	<u>49.4%</u>	-11.4%
	<u>2,861.6</u>	<u>67,102.3</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,006.0</u>	<u>70,315.2</u>	<u>100.0%</u>	-4.6%

於二零二四年度，本集團繼續堅持有質量的外部拓展，其中通過市場投標新增項目5個，新增併表合約建築面積約35萬平方米，新增併表在管建築面積約131萬平方米。在審慎的拓展策略下，集團得以更穩健的市場化發展，獨立第三方的併表在管建築面積合計約1,606萬平方米，佔併表在管建築面積的約56.1%。

	新增簽約	同比增長 (二零二四年 新增比 二零二三年 新增)	新增在管	同比增長 (二零二四年 新增比 二零二三年 新增)
住宅物業				
項目個數	3	減少7個	7	減少13個
建築面積(萬平方米)	19	-93.0%	115	-61.3%
戶數	1,112	-93.0%	3,942	-76.2%
商業及寫字樓				
項目個數	1	減少7個	1	減少7個
建築面積(萬平方米)	16	-51.5%	16	-51.5%
城市服務				
項目個數	<u>1</u>	<u>減少2個</u>	<u>1</u>	<u>減少2個</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服務。截至二零二四年止本集團共成立合作公司12家。其中，本集團併表的5家，分別為(1)安居朗詩物業服務(揚州)有限公司；(2)四川朗商物業管理有限公司；(3)安徽新地智慧城市科技服務有限公司；(4)蘇州朗頤居商業管理服務有限公司以及(5)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7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)蘇州朗通綠色電梯服務有限公司；(6)蘇州高朗綠色生活服務有限公司；及(7)蘇州市灣翎住房租賃有限公司。截至二零二四年十二月三十一日止，非併表管理項目總數達31個，非併表合約建築面積約為470萬平方米。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。本集團分別於二零二四年一月、五月完成了ISO50001能源管理體系再認證、ISO27001信息安全管理體系再認證審核，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。二零二四年六月通過了ISO90001質量管理體系、ISO14001環境管理體系、ISO45001職業健康安全管理體系再認證審核，保障了公司質量、環境、職業健康安全管理有序運營，為公司物業服務體系運行提供支撐。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，品牌效應和質量標準化的提升，截至二零二四年十二月三十一日的平均物業管理費(每月每平方米)約達人民幣2.07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6.33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		截至二零二三年		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	1,116.2	47.3%	4,463.3	42.0%	-75.0%
物業諮詢服務	927.5	39.3%	1,555.8	14.7%	-40.4%
物業代理服務	317.1	13.4%	4,599.1	43.3%	-93.1%
合計	<u>2,360.8</u>	<u>100.0%</u>	<u>10,618.2</u>	<u>100.0%</u>	-77.4%

本集團堅持第一印象管理，打造專業化案場服務團隊，截至二零二四年十二月三十一日，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17宗；案場服務收入較同期下降約75.0%。本集團將非業主增值收入佔比由二零二三年度的11.4%降低為二零二四年度的3.0%，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：

	截至二零二四年		截至二零二三年		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	3,880.8	57.3%	4,789.2	55.5%	-19.0%
公共資源管理 服務	1,838.2	27.1%	2,415.8	28.0%	-23.9%
資產管理服務	1,056.3	15.6%	1,426.5	16.5%	-26.0%
	<u>6,775.3</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,631.5</u>	<u>100.0%</u>	-20.9%

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。截至二零二四年底，房屋煥新累計總報單量4,929單，成單量達1,972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，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。截至二零二四年底，商品零售銷售單量累計達4.5萬單。

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。截至二零二四年底，開展買賣業務211單，租賃業務766單，交易金額達人民幣約4.4億元。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。

本集團持續夯實「三位一體」社區生態模式，通過社群品牌「詩友公社」為核心載體，通過深化客戶價值，彙聚多元主體的共建合力，持續激發社區內生動力，全方位實現「有溫度社區」的落地。截至二零二四年十二月三十一日，「詩友公社」小程序註冊用戶已沉澱用戶34,000人，累計訪問量突破47萬次，構築起社區參與的高頻互動平台。同時依托「總部體系化賦

能+管家場景化落地」策略，全年共開展24場員工培訓，累計培訓4,448人次，確保所有社文活動全面上線「詩友公社」小程序，便於住戶隨時查詢並參與契合自身需求的活動。全年累計開展1,006場活動，覆蓋從孩童至銀髮全齡段的8.5萬住戶深度參與，其中住戶自主策劃活動佔比顯著攀升至34.8%，社區內生共創動力勢頭強勁，與此同時，社區內220個住戶社團仍然日日活躍，以多樣化的形式豐富居民間的互動，重塑人與人之間的緊密聯結，培育出具有本集團獨特社區印記的文化生態。

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及北海朗潤商業管理有限公司(「北海朗潤」)簽訂股權轉讓協議收購北海朗潤的全部股權。北海朗潤及其附屬公司成員公司提供公寓經營及管理服務，目前業務覆蓋12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。本集團於二零二四年度實現公寓經營及管理服務收入約人民幣2,623萬元。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、社會和管治工作，於本期發佈《二零二三年環境、社會及管治(ESG)報告》。作為全生命周期綠色生活服務商，圍繞「可持續城市與小區」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)，聚焦「溫暖包容」、「安全健康」、「綠色低碳」三大領域。通過持續推進這些領域的具體行動，每年不斷提升公司在ESG方面的表現。本期，集團深入綠色低碳社區建設，與南京大學(溧水)生態環境研究院合作，以南京朗詩鐘山綠郡為試點，聚焦低碳社區管理平台及堆肥試點。碳排放管理採取片區化方式，構建排名促降碳。同時堅守使命，探索可持續社區碳中和路徑助力「30•60」雙碳目標。目前已成功申報五項相關發明專利，未來將不斷創新，引領綠色發展。

本集團積極履行社會責任，於上市三周年之際在青海玉樹拉布鄉朗詩希望小學開展精準幫扶公益活動。通過深入調研學校建設現狀及師生需求，向學校捐贈334套定制羽絨校服，為該校建校以來首次提供高標準禦寒校服，實現全校師生100%覆蓋，同步配套捐贈3,000份學習物資。此外，聯合本集團住戶為五年級49名學生實現1對1微心願認領。此次公益行動獲得學校高度認可，有效緩解了高原地區冬季學生就學保暖問題，未來本集團將對公益事業的持續關注。

財務回顧

收益

本集團的收益由二零二三年度的約人民幣9.31億元減少約15.3%至二零二四年度的約人民幣7.89億元，乃由於(i)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；(ii)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；(iii)隨著項目退場，本集團提供的社區增值服務範圍有所降低；及(iiii) 24年保租房及個人房源大規模入市，公寓租賃市場競爭激勵，公寓經營及管理服務收入相應降低。

下表載列於所示期間本集團按業務綫劃分的收益明細：

	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	671,023	85.1	703,152	75.5
非業主增值服務	23,608	3.0	106,182	11.4
社區增值服務	67,753	8.6	86,315	9.2
公寓經營及管理服務	26,226	3.3	35,626	3.9
總計	788,610	100	931,275	100

提供物業管理服務的收益由二零二三年度的約人民幣7.03億元降低約4.6%至截至二零二四年度的約人民幣6.71億元。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度的約人民幣1.06億元減少約77.4%至截至二零二四年度的約人民幣0.24億元。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度的約人民幣0.86億元減少約20.9%至截至二零二四年度的約人民幣0.68億元。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，項目在管建築面積減少，居家生活服務、公共資源管理服務收入和資產管理服務減少。

提供公寓經營及管理服務的收益由截至二零二三年度的約人民幣0.36億元減少約27.8%至截至二零二四年度的約人民幣0.26億元。該減少是由於24年保租房及個人房源大規模入市，公寓租賃市場競爭激勵，公寓經營及管理服務收入減少。

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二零二三年度的約人民幣7.86億元減少約8.3%至二零二四年度的約人民幣7.21億元。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，勞工成本等各項成本均有所減少。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由二零二三年度的約人民幣1.45億元減少約53.1%至二零二四年度的約人民幣0.68億元。毛利率由二零二三年度的約15.6%減少至二零二四年度的約8.6%。毛利率降低是由於(i)物業管理服務人工成本上漲；及(ii)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高毛利收入減少，使毛利率有所下降。

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二零二三年度的約人民幣0.05億元減少至二零二四年度的約人民幣0.03億元，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二零二三年度的約人民幣0.24億元增加約8.3%至截至二零二四年度的約人民幣0.26億元，主要由於在二零二三年三月底收購一間附屬公司(即北海朗潤)產生的無形資產攤銷增加所致。收購形成的無形資產於二零二四年一至十二月進行攤銷，而二零二三年僅攤銷四月至十二月。

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二零二三年度的約人民幣1.13億元減少約21.2%至二零二四年度的約人民幣0.89億元，主要由於人員成本的節約。

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。

二零二四年度本集團預期信貸虧損模式下的減值虧損約人民幣1.72億元(二零二三年：人民幣1.81億元)。

商譽及無形資產減值虧損

本集團每年審核商譽減值，或在事件或情況變化表明存在潛在減損跡象時，則更頻密地審核商譽減值，並對商譽所在現金產生單位賬面價值超過可收回金額的部分計提減值準備。

根據評估師一仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對商譽減值的評估結果。本集團二零二四年度發生商譽及無形資產減值虧損約人民幣1.40億元(二零二三年度：無)，其中商譽減值虧損約人民幣1.23億元(二零二三年度：無)，無形資產減值約人民幣0.17億元(二零二三年度：無)。

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二零二三年度的淨收入約人民幣137萬元減少至二零二四年度的淨收入約人民幣113萬元，主要由於利息收入的減少。

應佔聯營公司淨(虧損)/收益

本集團的應佔聯營公司淨(虧損)/收益由二零二三年度的收益約人民幣29萬元減少至二零二四年度的虧損約人民幣93萬元，主要由於聯營公司東陽市城投朗詩物業服務有限公司的虧損所致。

所得稅抵免

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。

本集團的所得稅抵免由二零二三年度的約人民幣0.32億元增加約37.5%至二零二四年度的約人民幣0.44億元，主要由於期內稅前虧損的擴大。

年內虧損

由於以上所述，本集團的年內虧損由二零二三年度的約人民幣1.35億元增加約136.3%至截二零二四年度的約人民幣3.19億元，主要為本年度預期信貸虧損模式下的減值虧損約人民幣1.72億元以及商譽及無形資產減值虧損約人民幣1.40億元。

流動資金、儲備及資本架構

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣5.51億元，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20.3%。

於二零二四年十二月三十一日，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2.94億元，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11.7%，主要由於經營活動所用現金淨流出約人民幣0.28億元，較同期現金淨流入約人民幣1.20億元減少約123.3%，融資活動現金淨流入約人民幣0.14億元，較同期現金淨流出約人民幣0.03億元增加約566.7%，投資活動現金淨流出約人民幣0.25億元，較同期現金淨流出約人民幣1.42億元減少約82.4%。於二零二四年十二月三十一日，本集團的赤字總額約為人民幣0.55億元，較於二零二三年十二月三十一日本集團的權益總額約人民幣2.65億元減少約120.8%。該減少是主要來自年內虧損。

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。

本集團於二零二四年十二月三十一日的貿易應收款項約為人民幣1.76億元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣2.15億元減少約18.1%。貿易應收款項減少主要是應收賬款減值準備增加所致。

預付款項及其他應收款項

本集團於二零二四年十二月三十一日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣0.67億元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣1.38億元減少約51.4%，是由於其他應收賬款減值準備增加所致。

貿易及其他應付款項

本集團於二零二四年十二月三十一日的貿易及其他應付款約為人民幣6.05億元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣5.64億元增加7.3%，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。

本集團於二零二四年十二月三十一日的合約負債為人民幣2.52億元，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19.4%。此乃主要由於預收業主物業費增加。

借款

於二零二四年十二月三十一日，本集團無銀行借款。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，二零二四年度本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售

1. 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(iv)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(包括位於中國上海市普陀區的由朗詩綠色管理集團開發建成的朗詩藏峰項目的2套辦公房屋及6個停車位)，以結算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，代價為人民幣9,071,671元(「物業轉讓」)。

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。

2. 於二零二二年十二月十六日，朗鴻(南京)企業管理有限公司(「朗鴻(南京)」，為本公司的全資附屬公司)、南京朗郡商業管理有限公司(「南京朗郡」)、濠旺集團有限公司(「濠旺」)及北海朗潤(其中包括)訂立股權轉讓協議(經修訂)，據此，朗鴻(南京)同意收購，而南京朗郡及濠旺同意出售北海朗潤的全部股權(「二零二二年收購事項」)。二零二二年收購事項於二零二三年三月三十一日完成。

根據香港財務報告準則，南京朗郡已向朗鴻(南京)承諾，北海朗潤於二零二三年的經審核除稅後純利(經扣除非經常性損益後)不得低於人民幣26,600,000元(「二零二三年保證溢利」)。

北海朗潤截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核除稅後純利(經扣除非經常性損益(如有)後)為人民幣29,402,430.20元，超過二零二三年保證溢利。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年七月十一日的公告。

3. 於二零二一年十二月，Southern Land International Company Limited (本公司全資附屬公司，「買方」)、Lucky Front Investments Limited (「賣方」)、Dream Seeker Company Limited (「**Dream Seeker**」) 及新地銳意物業服務有限公司 (「**新地銳意**」) 訂立股份轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售 Dream Seeker 100% 的股權 (「**二零二一年收購事項**」)。二零二一年收購事項於二零二二年五月三十日完成。

賣方向買方承諾了新地銳意於二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止三年期間 (「**業績承諾期**」) 關於收益及利潤的業績承諾。倘新地銳意在業績承諾期未能達成業績承諾，則賣方或賣方的境內指定人士須向買方或買方的境內指定人士支付按以下方式計算的金額 (「**補償金額**」)：補償金額 = 經調整代價 $\times (1 + 4\%) \times (1 - B/A)$ 。其中：A = 新地銳意根據業績承諾於業績承諾期將達致的經審核純利累計金額，按複合年增長率 15% 計算；及 B = 新地銳意實際已達成業績承諾期的經審核純利累計金額。倘根據上述公式計算的補償金額低於或相等於零，則賣方無須支付任何補償金額。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二一年十二月三十日的公告。

於業績承諾期，新地銳意的經審核純利累計金額為人民幣 3,623.83 萬元，高於新地銳意承諾於業績承諾期將達致的經審核純利累計金額人民幣 3,416.33 萬元，根據上述公式計算的補償金額低於零，賣方無須支付任何補償金額。

除本公告所披露者外，於二零二四年度，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團合計擁有3,029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。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

於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，資本負債比率為-34.84%(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。

上市日期至二零二四年十二月三十一日期間，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 二零二三年 十二月 三十一日 尚未動用的 所得款項 淨額	於 二零二四年 十二月 三十一日的 所得款項 淨額 實際用途	於 二零二四年 十二月 三十一日 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	
多渠道擴大業務規模	56.8%	164.1	-	-	-	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	30.6	5.6	25.0	2028/12/31
持續豐富增值服務	10.2%	29.5	10.5	9.6	0.9	2025/12/31
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	0	26.2	2028/12/31

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。

於二零二四年十二月三十一日，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。

於二零二四年十二月三十一日，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，故二零二四年度收益、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。於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，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。於二零二四年十二月三十一日，資產負債率為106.6% (二零二三年十二月三十一日：75.6%)。

其他資料

企業管治常規

本集團致力達致高水平的企業管治，以保障股東的整體利益。

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C1所載《企業管治守則》項下守則條文(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則。據董事所深知，二零二四年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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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，彼等已確認於二零二四年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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，除受託人就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。

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無任何庫存股份(定義見上市規則)。

充足公眾持股量

據本公司公開獲得的資料並據董事所知，董事確認，本公司於二零二四年維持上市規則所規定的最少公眾持股量。

末期股息

董事局不建議就二零二四年度派付任何末期股息(二零二三年度：無)。

報告期後事項

自二零二四年十二月三十一日起至本公告日期，本公司或本集團並無進行其他重大後續事項。

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D.3.3段成立審核委員會，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。

審核委員會已審閱本集團二零二四年度的綜合財務報表，亦曾與本集團管理層討論本集團採用的會計原則及常規以及內部監控、財務報告及其他事項。

審閱業績公告

本集團的核數師天職香港會計師事務所有限公司(「天職」)已就本業績公告中有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團二零二四年度的經審計綜合財務報表所列載數額符合一致。天職就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此天職並未對本公告發出任何鑒證意見。

股東週年大會

截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司股東週年大會(「股東週年大會」)預期將於二零二五年六月二十日(星期五)假座中國南京市秦淮區建鄴路98號鴻信大廈10樓舉行。股東週年大會通告將於適當時候登載於本公司網站(www.landseawy.com)，並按上市規則規定的方式寄發予本公司股東。

暫停辦理股東週年大會股份過戶登記

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身分，本公司將於二零二五年六月十七日(星期二)至二零二五年六月二十日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會進行股份過戶手續。所有股份轉讓文書連同相關股票必須於二零二五年六月十六日(星期一)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

發佈年度業績公告及年報

本公告分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.landseawy.com)供瀏覽。本公司二零二四年度的年報載有依據上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予股東及刊載於上述網站。

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，二零二五年三月二十八日

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。