

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績公告

業績摘要

截至二零二二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8.89億元，較二零二一年同期收入約人民幣7.37億元增加約20.6%。
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6.22億元，佔總收入約70.0%，較二零二一年同期收入約人民幣4.70億元增加約32.3%；
 - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣1.87億元佔總收入約21.0%，較二零二一年同期收入約人民幣2.00億元減少約6.5%；及
 - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣0.80億元，佔總收入約9.0%，較二零二一年同期收入約人民幣0.67億元增加約19.4%。

3. 毛利為人民幣約1.98億元，較二零二一年同期毛利約人民幣1.86億元增加約6.5%。毛利率約為22.3%，較二零二一年同期毛利率約25.2%下降2.9個百分點。
4. 年內溢利約為人民幣0.29億元，剔除減值虧損的影響後，年內經調整溢利約人民幣0.64億元，較二零二一年同期約人民幣0.68億元減少約5.9%。
5. 於二零二二年十二月三十一日，本集團合約建築面積約為3,709萬平方米，其中在管建築面積約為2,918萬平方米，較二零二一年十二月三十一日在管建築面積約1,945萬平方米增長約50.0%。

截至二零二二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」)會(「董事會」)謹此呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年度」或「本期間」)的經審核綜合業績連同截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年度」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。

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至以下日期止年度	
		二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	5	889,454	737,218
銷售及服務成本		<u>(691,246)</u>	<u>(551,145)</u>
毛利		198,208	186,073
其他收入		11,398	4,988
銷售開支		(21,388)	(13,789)
行政開支		(102,192)	(96,226)
預期信貸虧損模式下的 減值虧損		(45,914)	(12,238)
其他(虧損)/收益淨額	6	<u>(1,880)</u>	<u>5,475</u>
經營溢利		38,232	74,283
財務收入		2,213	2,095
財務成本		<u>(76)</u>	<u>(48)</u>
財務收入淨額		2,137	2,047
應佔聯營公司收益		766	231
應佔合營企業收益		<u>51</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利		41,186	76,561
所得稅開支	7	<u>(11,900)</u>	<u>(18,219)</u>
年內溢利		<u><u>29,286</u></u>	<u><u>58,342</u></u>

	截至以下日期止年度		
	二零二二年	二零二一年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	
	附註	人民幣千元	人民幣千元
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>(19,932)</u>	<u>299</u>
將不會重分類至損益的項目：			
一 換算海外業務的匯兌差額		<u>23,443</u>	<u>(4,122)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)， 扣除稅項		<u>3,511</u>	<u>(3,823)</u>
年內全面收益總額		<u>32,797</u>	<u>54,519</u>
以下各方應佔年內溢利：			
一 本公司權益擁有人		<u>28,420</u>	<u>58,331</u>
一 非控股權益		<u>866</u>	<u>11</u>
		<u>29,286</u>	<u>58,342</u>
以下各方應佔年內全面收益總額：			
一 本公司權益擁有人		<u>31,931</u>	<u>54,508</u>
一 非控股權益		<u>866</u>	<u>11</u>
		<u>32,797</u>	<u>54,519</u>
本公司權益擁有人應佔			
每股盈利			
每股基本及攤薄盈利	8	<u>0.074</u>	<u>0.177</u>

綜合資產負債表

於二零二二年十二月三十一日

		二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
附註			
資產			
非流動資產			
投資物業		750	7,552
物業、廠房及設備		16,931	7,835
使用權資產		1,291	1,257
無形資產	9	48,718	4,679
於聯營公司的權益	10	2,377	1,611
於合營企業的權益		851	—
遞延所得稅資產	11	32,102	15,377
商譽	12	60,750	—
		<u>163,770</u>	<u>38,311</u>
流動資產			
貿易應收款項	13	309,095	215,426
存貨		1,049	1,228
預付款項及其他應收款項		228,117	148,564
受限制現金		780	360
現金及現金等價物		358,166	444,093
		<u>897,207</u>	<u>809,671</u>
資產總值		<u><u>1,060,977</u></u>	<u><u>847,982</u></u>

		二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		502	56
遞延所得稅負債	11	10,228	—
		<u>10,730</u>	<u>56</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	411,824	302,284
合約負債		207,293	160,280
租賃負債		570	871
即期所得稅負債		31,532	18,815
		<u>651,219</u>	<u>482,250</u>
負債總額		<u>661,949</u>	<u>482,306</u>
權益			
本公司權益擁有人應佔 資本及儲備			
股本	15	3,421	3,421
儲備		388,344	357,994
		<u>391,765</u>	<u>361,415</u>
非控股權益		<u>7,263</u>	<u>4,261</u>
權益總額		<u>399,028</u>	<u>365,676</u>
負債及權益總額		<u><u>1,060,977</u></u>	<u><u>847,982</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。

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(「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(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司)及本集團非執行董事田明先生。

除非另有說明，否則財務資料乃以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

財務報表已於二零二三年三月三十一日經董事會批准刊發。

2 編製基準

- (a) 遵守香港財務報告準則(「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財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製。

- (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3.關鍵會計估計及判斷中披露。

- (c) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於二零二二年一月一日開始之報告期間首次應用以下準則及修訂本。採納該等準則及修訂本對本集團財務表現及狀況並無任何重大影響。

- 共同控制合併的合併會計法—會計指引第5號(修訂本)

- 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 — 香港會計準則第16號(修訂本)
 - 虧損性合約 — 履行合約的成本 — 香港會計準則第37號(修訂本)
 - 概念框架之提述 — 香港財務報告準則第3號(修訂本)
 - 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
- (d) 新訂準則及現有準則修訂本已頒佈但尚未於二零二二年一月一日開始之財政年度生效，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
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
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
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

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) 呆賬撥備

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) 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，則有關差異將影響有關稅項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。

(c) 客戶關係之公平值評估及業務合併產生之商譽確認

評估已識別客戶關係公平值以及確認業務合併產生之商譽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(主要為年度收益增長率、貼現率及客戶關係之預期可使用年期)。

(d) 商譽減值

就商譽減值評估而言，管理層將各收購組別視為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(主要包括收益增長率、毛利率及貼現率)。

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。

截至二零二二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、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，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的收益分析如下：

	截至以下日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
來自客戶的隨時間確認的收益		
— 物業管理服務	621,786	469,911
— 非業主增值服務	101,769	112,055
— 社區增值服務	19,998	17,110
	<u>743,553</u>	<u>599,076</u>
來自客戶的按時間點確認的收益		
— 非業主增值服務	85,691	88,167
— 社區增值服務	60,210	49,975
	<u>145,901</u>	<u>138,142</u>
	<u>889,454</u>	<u>737,218</u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二二年	二零二一年
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
與以下各項有關的合約負債		
— 物業管理服務	201,469	154,044
— 社區增值服務	5,411	5,255
— 非業主增值服務	413	981
	<u>207,293</u>	<u>160,280</u>

(a) 合約負債重大變動

本集團的合約負債主要產生自客戶在未獲提供相關服務的情況下作出的墊款。合約負債有所增加主要由於本集團業務增長。

(b) 就合約負債確認的收益

下表顯示本報告期間確認與結轉合約負債有關的收入金額。

	截至以下日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
— 物業管理服務	154,044	142,453
— 社區增值服務	4,976	314
— 非業主增值服務	981	3,896
	<u>160,001</u>	<u>146,663</u>

(c) 未履行的履約責任

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入，有關金額與迄今為止本集團履約情況對客戶的價值直接對應。本集團已選擇實際權宜方法，以不披露該等類型合約尚未履行的履約責任。

就社區增值服務而言，其短期內提供，有關期間一般不足一年，而本集團已選擇實際權宜方法，以不披露該等類型合約尚未履行的履約責任。

6 其他(虧損)/收益淨額

	截至以下日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益淨額	(3,989)	2,290
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(35)	(23)
終止租賃收益	29	-
出售投資物業收益淨額	1,607	2,431
終止確認金融資產收益淨額	-	1,475
其他	508	(698)
	<u>(1,880)</u>	<u>5,475</u>

7 所得稅開支

	截至以下日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	24,310	23,863
— 中國土地增值稅(c)	2,698	—
遞延所得稅(附註11)		
— 中國企業所得稅(c)	<u>(15,108)</u>	<u>(5,644)</u>
	<u>11,900</u>	<u>18,219</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。由於本集團於截至二零二二年及二零二一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) 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，以估計該等年度內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。

按適用稅率計算的所得稅及綜合全面收益表呈列的溢利總額與所得稅開支的對賬載列如下：

	截至以下日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前溢利	41,186	76,561
中國土地增值稅	(2,698)	—
	<u>38,488</u>	<u>76,561</u>
按稅率25%計算的稅項	9,622	19,140
優惠稅率對本集團不同附屬公司的影響(i)	(5,279)	(5,620)
不須課稅收入的稅務影響(ii)	(204)	—
不可扣稅開支的稅務影響	585	756
未確認稅項虧損的稅務影響	3,958	6,698
其他	520	(2,755)
	<u>9,202</u>	<u>18,219</u>
中國土地增值稅	2,698	—
	<u>11,900</u>	<u>18,219</u>

(i) 根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司適用的所得稅稅率為25%。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，部分附屬公司符合小微企業資格，經當地稅務機關批准後，享有5%或10%的優惠所得稅稅率。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，若干位於中國華西地區從事鼓勵類產業的附屬公司根據法規享有15%的優惠稅率。

(ii) 不須課稅收入主要包括應佔聯營公司和合營企業的業績。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔溢利除以發行在外普通股加權平均數計算。

	截至以下日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
本公司權益擁有人應佔溢利	28,420	58,331
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	<u>386,467</u>	<u>328,762</u>
每股基本盈利(以每股人民幣元列示)	<u><u>0.074</u></u>	<u><u>0.177</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利透過調整發行在外普通股加權平均數計算，以假設所有潛在攤薄普通股均已轉換。本公司以股份支付的款項具有攤薄潛力。

	截至以下日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
用於計算每股攤薄盈利的本公司 擁有人應佔溢利	28,420	58,331
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	386,467	328,762
就以下項目調整：		
— 假設根據股份獎勵計劃分派股份(千股)	<u>36</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利調整普通股加權 平均數(千股)	<u>386,503</u>	<u>328,762</u>
每股基本盈利(以每股人民幣列示)	<u><u>0.074</u></u>	<u><u>0.177</u></u>

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
於二零二一年一月一日			
成本	4,065	–	4,065
累計攤銷	(847)	–	(847)
賬面淨值	<u>3,218</u>	<u>–</u>	<u>3,218</u>
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	3,218	–	3,218
添置	1,976	–	1,976
攤銷費用	(515)	–	(515)
年末賬面淨值	<u>4,679</u>	<u>–</u>	<u>4,679</u>
於二零二一年十二月三十一日			
成本	6,041	–	6,041
累計攤銷	(1,362)	–	(1,362)
賬面淨值	<u>4,679</u>	<u>–</u>	<u>4,679</u>
於二零二二年一月一日			
成本	6,041	–	6,041
累計攤銷	(1,362)	–	(1,362)
賬面淨值	<u>4,679</u>	<u>–</u>	<u>4,679</u>
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	4,679	–	4,679
添置	3,974	–	3,974
收購附屬公司(附註17)	102	43,445	43,547
攤銷費用	(948)	(2,534)	(3,482)
年末賬面淨值	<u>7,807</u>	<u>40,911</u>	<u>48,718</u>
於二零二二年十二月三十一日			
成本	10,117	43,445	53,562
累計攤銷	(2,310)	(2,534)	(4,844)
賬面淨值	<u>7,807</u>	<u>40,911</u>	<u>48,718</u>

10 於聯營公司的權益

	截至以下日期止年度	
	二零二二年	二零二一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	<u>1,611</u>	<u>-</u>
增加：		
— 於聯營公司的投資	-	1,380
應佔聯營公司收益	<u>766</u>	<u>231</u>
於十二月三十一日	<u><u>2,377</u></u>	<u><u>1,611</u></u>

下文載列本集團於二零二二年十二月三十一日的聯營公司。以下所列實體的股本僅由本集團直接持有的普通股組成。註冊成立或登記的國家亦為其主要營業地點，擁有權權益比例即所持有投票權比例。

	營業地點/ 註冊成立 國家	擁有權權益百分比		計量方法	賬面值	
		二零二二年	二零二一年		二零二二年	二零二一年
		十二月 三十一日	十二月 三十一日		十二月 三十一日	十二月 三十一日
					人民幣千元	人民幣千元
東陽市城投朗詩物業服務有限公司	中國內地	49.00	49.00	權益法	1,946	1,265
蘇州朗通綠色電梯服務有限公司	中國內地	20.00	20.00	權益法	-	346
成都福朗物業服務有限公司	中國內地	49.00	-	權益法	<u>431</u>	<u>-</u>
於聯營公司權益總額					<u><u>2,377</u></u>	<u><u>1,611</u></u>

(a) 有關聯營公司的承擔及或然負債

	二零二二年	二零二一年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
承擔		
— 承擔繳足認購股本	<u><u>6,010</u></u>	<u><u>5,520</u></u>

(b) 未確認應佔聯營公司淨虧損

本集團採用權益法確認其應佔聯營公司淨利或損益淨額的相關份額。本集團於聯營公司的權益減至零後，如本集團尚未產生法定或推定責任或代表聯營公司付款，則不確認應佔聯營公司虧損的額外份額。

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
未確認應佔聯營公司淨虧損總額	<u>56</u>	<u>-</u>

11 遞延所得稅

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
須於一年後結清的遞延所得稅負債	<u>10,228</u>	<u>-</u>
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月內收回	21,077	7,491
— 將於1年後收回	<u>11,025</u>	<u>7,886</u>
	<u>32,102</u>	<u>15,377</u>
遞延所得稅資產淨值	<u>21,874</u>	<u>15,377</u>

遞延所得稅資產淨值的變動如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於一月一日	<u>15,377</u>	<u>8,685</u>
計入損益	15,108	5,644
視作分派	-	1,048
收購附屬公司(附註17)	<u>(8,611)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>21,874</u>	<u>15,377</u>

遞延所得稅負債(於抵銷前)的變動如下：

	收購附屬公司後 可識別資產的 公平值變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日	-	-
於二零二二年一月一日	-	-
收購附屬公司(附註17) 計入綜合全面收益表	10,862 (634)	10,862 (634)
於二零二二年十二月三十一日	10,228	10,228

遞延所得稅資產(於抵銷前)的變動如下：

	應收呆賬 撥備 人民幣千元	應計員工 成本 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	2,919	5,766	-	8,685
視作分派 計入綜合全面收益表	-	-	1,048	1,048
於二零二一年 十二月三十一日	3,059	2,120	465	5,644
於二零二二年一月一日	5,978	7,886	1,513	15,377
收購附屬公司(附註17) 計入綜合全面收益表	1,032	912	307	2,251
於二零二二年 十二月三十一日	11,411	2,227	836	14,474
於二零二二年 十二月三十一日	18,421	11,025	2,656	32,102

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以可能通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益為限。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無就稅項虧損約人民幣10,578,000元及約人民幣6,698,000元(涉及可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損約人民幣42,312,000元及約人民幣26,791,000元)確認遞延所得稅資產。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有尚未確認遞延所得稅負債，而該等負債來自本集團於中國的附屬公司並無分派予其於香港的直接控股公司的溢利。由於本公司可控制其附屬公司分派的時間且董事預期該等溢利於可預見未來不會分派，故尚未就該等預扣稅計提撥備。就此，保留盈利約為人民幣236,158,000元(二零二一年：人民幣148,436,000元)。

12 商譽

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計減值	—	—
收購附屬公司(附註17)	60,750	—
於十二月三十一日之賬面淨值	60,750	—
於十二月三十一日 成本	60,750	—
累計減值	—	—
賬面淨值	60,750	—

13 貿易應收款項

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	181,811	143,703
— 第三方	175,671	90,371
	357,482	234,074
減：壞賬撥備	(48,387)	(18,648)
	309,095	215,426

- (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：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	107,896	139,518
— 一至兩年	72,061	1,958
— 兩至三年	1,027	827
— 三至四年	827	1,400
	<u>181,811</u>	<u>143,703</u>
第三方		
— 少於一年	122,441	62,968
— 一至兩年	30,143	17,447
— 兩至三年	13,723	6,316
— 三至四年	5,795	1,571
— 四至五年	1,357	608
— 五年以上	2,212	1,461
	<u>175,671</u>	<u>90,371</u>
	<u>357,482</u>	<u>234,074</u>

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

14 貿易及其他應付款項

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	148,201	94,338
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	1,201	1,151
— 代業主收取的款項	110,837	68,033
— 已收按金	12,662	11,021
— 其他	4,323	2,713
員工成本應計費用	103,050	100,730
應付增值稅(「增值稅」)及其他稅項	31,550	24,298
	<u>411,824</u>	<u>302,284</u>

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，應付關聯方款項為無抵押、免息及應要求償還。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，按已收貨品及服務計算的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	144,857	91,966
一至兩年	3,344	2,372
	<u>148,201</u>	<u>94,338</u>

15 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：			
於二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	2,000,000,000	20,000,000	—
已發行：			
於二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	410,765,000	4,107,650	3,421

16 股息

截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度派付股息(截至二零二一年十二月三十一日止年度：無)。

17 收購附屬公司

業務合併

於二零二二年五月，本集團以總代價129,976,000港元(相當於人民幣108,414,000元)收購Dream Seeker Company Limited (「**Dream Seeker**」)的100%股權。於收購後，Dream Seeker成為本公司的全資附屬公司。

購買代價	Dream Seeker 人民幣千元
— 現金代價	<u>108,414</u>
總代價	<u>108,414</u>

因收購事項而確認的資產及負債如下：

	Dream Seeker
	人民幣千元
物業、廠房及設備	7,080
使用權資產	1,007
無形資產(附註9)	43,547
遞延所得稅資產(附註11)	2,251
貿易應收款項	17,046
存貨	7
預付款項及其他應收款項	10,017
現金及現金等價物	82,085
租賃負債	(962)
遞延所得稅負債(附註11)	(10,862)
貿易及其他應付款項	(61,585)
合約負債	(37,691)
即期所得稅負債	(2,361)
	<hr/>
按公平值計算之已收購可識別資產淨值總額	49,579
減：非控股權益	(1,915)
加：商譽(附註12)	60,750
	<hr/>
按公平值計算之已收購資產淨值總額	<u>108,414</u>
收購時之現金流出：	
以現金結算的總代價	108,414
所收購附屬公司的現金	(82,085)
	<hr/>
	<u>26,329</u>

主席報告

二零二二年回顧

過去一年，中國物業服務行業面臨國內嚴峻的防疫形勢及政策對市場景氣度的影響，在諸多挑戰中穩步前行。國家相關政策支持和引導更為積極、力度更大，鼓勵物管企業作為「社區治理基層支柱」，提升全社會生活水平，本集團有信心物業管理行業發展前景依然廣闊。二零二二年是本集團上市後的第一個完整經營年度，我們始終堅持以客戶為中心，圍繞客戶需求推動業務創新，建設數字化體系，降本增效，加速推進由傳統物業服務企業向生活服務平台的轉型，致力於實現更高質量、更可持續的業務發展與規模增長。

業績概覽

於本期間，本集團收入約為人民幣8.89億元，較同期約人民幣7.37億元增長約20.6%；期內毛利約為人民幣1.98億元，較同期約人民幣1.86億元增長約6.5%；剔除減值虧損的影響後，期內經調整溢利約人民幣0.64億元，較同期約人民幣0.68億元減少約5.9%。

業務進展

二零二二年，本集團以客戶需求為導向，夯實服務品質，並拓寬服務邊界和業務領域。具體而言，一方面，我們堅持以高品質服務為基礎，構築可持續運營的差異化優勢和品牌特色；另一方面，我們深耕增值服務領域，聚焦住戶真實需求與痛點，探索社區養老業務模式，持續推進存量房屋租售、家裝換新等業務開展，建設有溫度的社區；同時，隨著中國進入城鎮化新階段，我們也積極拓展城市服務賽道，為推動城市智慧化建設與治理貢獻力量。

近年來，業主對社區物業人員服務水平、服務質量的要求持續提高。本集團兼顧社區服務者與物業管理者的雙重身份，堅守優質基礎服務底線，並通過建設標準化服務體系，推進社區生活秩序的規範化。期內本集團開展多次品質巡檢，並增加城市公司間互檢，完善服務質量管控體系；我們也發布了工程可視化手冊、查驗工作手冊等，完善對客服務、業務流程的標準化管理；疫情期間，本集團物業服務人員不僅堅守抗疫第一線，全力為業主提供生活保障，還積極配合相關政府部門，保障社區防疫工作開展井然有序。

規模增長方面，本集團通過市場拓展與股權合作的雙輪驅動，穩步推進有質量的規模發展；在精耕住宅、園區、商寫物業的同時，成功拓展到城市服務領域，逐步構建全業態服務能力。二零二二年，本集團與江蘇南房產集團合資合作並達成產業園項目合作意向；於二零二二年五月完成收購安徽新地銳意物業服務有限公司（「新地銳意」），強化在安徽、山東區域的知名度和競爭力；城市服務方面，進駐安徽省天長市秦欄鎮，提供環境衛生養護與城市治理服務。截至二零二二年十二月三十一日，本集團物業管理服務拓展至36個城市，在管總建築面積約為2,918萬平方米，合約總建築面積約為3,709萬平方米，為超過24萬戶住戶提供服務。本集團獨立市場拓展能力也在持續加強，獨立第三方在管建築面積（含朗詩綠色管理有限公司（「朗詩綠色管理」）代建的物業）佔總在管建築面積的比例由同期約42.3%提升近15個百分點至約57.2%。基於有質量的規模增長和服務能力的提升，物業管理服務業務收入增長約32.3%。

在社區增值服務上，本集團聚焦客戶資產服務，積極開展租售業務；針對日益增長的養老需求，探索社區居家養老服務，緩和養老問題引發的家庭與社會矛盾；同時，為滿足住戶衣食住行等生活需求，開展家裝煥新服務試點，推進社區新零售業務。回顧期內，雖受疫情管控的影響，社區增值服務收入仍較同期提升近20%至約人民幣0.80億元。此外，本集團傾力打造的詩友公社品牌活動，在年內完成自身標準產品的更迭，並通過發布社區文化標準化及社團發展指引手冊，深入推動社區精神文化層面建設，改善鄰里關係，引領業主共創、共建和美家園。二零二二年，本集團共開展社區、社群及在線活動616場，其中約82場活動由業主自主策劃。非業主增值業務方面，本集團著力提供高質量、標準化、專業化的案場管理解決方案，發展以綠色建築運維為核心競爭力的物業諮詢服務和以響應客戶需求實現快速銷售去化的物業代理服務。

數字化建設是時下激烈市場競爭的破局點，也是助推本集團向生活服務平台轉型的關鍵。在數智基礎服務和智慧社區方面，我們通過完善在線對客服務觸點及管理體系，搭建成熟穩定的基礎物業服務管理平台；通過優化訪客、車行及人行、安防等各類應用場景下的數智化服務體驗，以及實現對社區團購、房屋租售的在線管理，增強社區便利度，助力生活服務業務開展。同時，在數字化管理轉型方面，我們完善了數字化管理後台，支持人力、財務、運營等多部門賦能在管項目，並在項目端上線電子工牌，推動企業經營和項目運營的精細化管理。

企業社會責任與可持續發展

本集團秉持「人本、陽光、綠色」的核心價值觀，積極履行企業社會責任。二零二二年，全國多地疫情反覆，我們勇於擔負社區防疫重任，在上海疫情期間，400餘名物業人駐守一線，每日工作時長達16+小時，日均運送各類物資3,000+件；在管項目上海羅店醫院成為定點收治單位，122位物業工作人員不舍晝夜、嚴陣以待，陸續服務1,089位確診、危重症人員。此外，浙江東陽城投朗詩物業服務團隊走出社區，進駐當地方艙，提供從人員接待、消毒、餐飲、監控、巡邏、後勤到應急處置等系列服務。

本集團一直以來嚴格遵循經濟、社會和環境協調發展的原則，負責任地開展企業運營，致力於為企業、社區的可持續發展貢獻力量。於二零二二年四月二十八日，本集團正式發布上市後的首份環境、社會及管治(「ESG」)報告。該報告系統闡述了過去我們在構建可持續社區、助力城市碳中和進程的努力與成果，聚焦「溫暖包容」、「安全健康」及「綠色低碳」三大領域，推動社區生活全場景減排，守護人居綠色健康生活。二零二二年，圍繞物業服務中碳排放管理的難點痛點，我們繼續與南京大學(溧水)生態環境研究院聯合開展「低碳社區朗詩模式」科研項目，並陸續研發出一系列與綠色運維相關的朗詩自主知識產權、技術專利，搭建社區低碳智慧管理平台。

二零二三年展望

展望二零二三年，物業管理行業將回歸以服務品質為先的發展道路，並繼續拓展服務邊界、延伸服務業態，保持穩步發展。隨著疫情政策調整，居民消費水平和意願持續抬升，對美好生活的追求也將逐步恢復，為物管行業帶來良好的增值服務發展機遇。此外，圍繞「雙碳」目標的發展，物管企業有望作為城市治理的重要抓手，成為社會低碳轉型與可持續發展的攻堅力量。

本集團將繼續加速推動企業向生活服務平台的轉型升級。為此，我們將堅持以客戶為中心，提升運營質量；結合自身資源稟賦，加快發展社區生活服務業務；我們也將大力拓展非住、城市服務領域，推進有質量的規模增長；加強、加快數字化變革，提升客戶服務體驗和企業運營效率，助力多元服務場景落地。2022年，本集團業績受外部環境影響有所下滑，今年，我們將努力實現業績的大幅提升。在推動國家雙碳目標落地上，通過辦公空間的綠色節能改造、增加可再生能源電力的使用，推動綠色辦公與員工行為的節能減排，本集團計劃於二零二三年實現「本集團碳中和路線圖^註」範圍一的碳中和目標。

我們將懷抱理想，志存高遠，堅持長期主義，做難而正確的事。在戰略轉型的過程中，依托更精細化的經營管理、科學化的組織變革以及人本務實的經營理念，實現更有質量、更有效益、更可持續的發展。

致謝

我謹代表董事會向全體員工、投資者、客戶及合作夥伴致以衷心的謝意，感謝大家在朗詩綠色生活發展與轉型的道路上與我們攜手同行！

二零二三年，我們將繼續發揚奮鬥者文化，時刻秉持創業創新精神，也常懷敬畏之心，恪守正念、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。

註：詳情參見本集團於二零二一年十二月二十四日公告「自願性公告碳中和路線圖」

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」)的數據，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「2022中國物業服務百強企業」第23名。

截至二零二二年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋36個城市，包括27個長江三角洲城市及9個中國其他城市；我們的在管建築面積(「建築面積」)約為2,918萬平方米，共計203項在管物業，包括163項住宅物業、25項商業及寫字樓及15項城市服務，為逾24萬戶住戶提供服務。

作為一家擁有「綠色」基因，深耕綠色建築物業管理服務企業，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」的新興業務模式，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轉型。

我們致力於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。通過強化市場化運營，提升品牌價值，我們於本年度贏得多項認可。截至二零二二年十二月三十一日，我們連續六年獲得中指院頒發的「2022中國物業服務百強服務質量領先企業」稱號，並獲評為「2022中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2022中國物業管理行業市場化運營領先企業」、「2022中國物業服務年度社會責任感企業」及「2022中國物業服務ESG發展優秀企業」。同時榮膺上海易居房地產研究院頒發的「2022物業上市公司領先企業發展潛力TOP5」稱號，億翰智庫·嘉和家業頒發的「2022中國上市物業企業TOP20」、「2022中國物業企業綜合實力TOP30」「2022中國物業服務品

牌價值領先企業」、「2022中國物業服務成長性優秀企業」稱號，此外，獲得中物研協頒發的「2022中國城市物業服務領先企業」、「2022中國產業園區物業服務領先企業」榮譽。

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。截至二零二二年十二月三十一日，本集團合約建築面積約為3,709萬平方米。二零二二年新增合約建築面積約為1,085萬平方米，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約為1,070萬平方米，佔二零二二年總新增的比重約為98.6%；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44萬平方米，佔二零二二新增的比重約為4.1%。

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：

	截至二零二二年			截至二零二一年			收入同比 增長率 %
	十二月三十一日 在管建築面積 萬平方米	二零二二年 收入 人民幣萬元	收入佔比 %	十二月三十一日 在管建築面積 萬平方米	二零二一年 收入 人民幣萬元	收入佔比 %	
住宅物業	2,768.9	53,660.7	86.3%	1,862.6	41,307.9	87.9%	29.9%
商業及寫字樓	149.1	6,695.5	10.8%	82.3	4,777.9	10.2%	40.1%
城市服務	不適用	1,822.4	2.9%	不適用	905.3	1.9%	101.3%
合計	<u>2,918.0</u>	<u>62,178.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,944.9</u>	<u>46,991.1</u>	<u>100.0%</u>	32.3%

期內，本集團積極佈局非住市場，聚焦公建、產業園、商寫等業態，截至二零二二年十二月三十一日，商業及寫字樓在管建築面積約達到149萬平方米，項目規模佔比進一步提升，收入比同期上升約40.1%。

城市服務承載著物業行業新的突破方向，繼二零二一年首次進入城市服務領域以來，本集團在該領域持續發力。其中，期內獲取的秦欄鎮環衛保潔項目是本集團在城市服務領域的重點突破，城市服務項目在管收入達人民幣1,822萬元，較同期上升101.3%，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：

	截至二零二二年			截至二零二一年			收入同比 增長率 %
	十二月三十一日 在管建築面積 萬平方米	二零二二年 收入 人民幣萬元	收入佔比 %	十二月三十一日 在管建築面積 萬平方米	二零二一年 收入 人民幣萬元	收入佔比 %	
朗詩綠色管理有限公司 (前稱「朗詩綠色地產有限 公司」)(「朗詩綠色管理」)							
開發的物業	826.3	22,385.5	36.0%	790.6	21,598.4	46.0%	3.6%
朗詩綠色管理合聯營公司 開發的物業	422.4	9,330.3	15.0%	332.0	7,528.3	16.0%	23.9%
朗詩綠色管理代建的物業	189.3	3,898.9	6.3%	149.7	3,152.2	6.7%	23.7%
獨立第三方開發的物業	1,480.0	26,563.9	42.7%	672.6	14,712.2	31.3%	80.6%
合計	<u>2,918.0</u>	<u>62,178.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,944.9</u>	<u>46,991.1</u>	<u>100.0%</u>	32.3%

本集團二零二二的業績增長亦得益於堅持質量與規模兼顧的外部拓展與收購，其中通過市場投標新增項目30個，新增簽約建築面積約382萬平方米，新增在管建築面積約522萬平方米；通過收購新增項目30個，新增簽約建築面積約703萬平方米，新增在管建築面積約598萬平方米：

新增簽約	(二零二二年 新增比 二零二一年 新增)		新增在管	(二零二二年 新增比 二零二一年 新增)	
	新增簽約	新增		新增	新增
住宅物業					
項目個數	41	增加9個	45	增加20個	
面積(萬平方米)	1,041	116.6%	1,047	338.5%	
戶數	80,449	249.2%	76,122	350.8%	
商業及寫字樓					
項目個數	7	增加0個	9	增加2個	
建築面積 (萬平方米)	44	114.0%	73	61.5%	
城市服務					
項目個數	<u>12</u>	<u>增加9個</u>	<u>12</u>	<u>增加9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。截至二零二二年十二月三十一日止本集團共成立合作公司15家。其中，本集團併表的6家，分別為(1)朗詩寶物業管理(徐州)有限公司；(2)安居朗詩物業服務(揚州)有限公司；(3)江蘇朗詩海湖物業有限公司；(4)四川朗商物業管理有限公司；(5)西安朗澤物業管理有限公司；及(6)安徽新地智慧城市科技服務有限公司。本集團非併表但分享投資收益的9家，分別為(1)成都福朗物業服務有限公司；(2)惠州朗詩德州物業管理有限公司；(3)浙江朗恆物業管理有限公司；(4)上海朗詩第一太平戴維斯物業管理有

限公司；(5)東陽市城投朗詩物業服務有限公司；(6)蘇州朗通綠色電梯服務有限公司；(7)蘇州高朗綠色生活服務有限公司；(8)南京朗詩南房物業管理有限公司；及(9)南京朗越物業管理有限公司。二零二二年本集團新增非併表管理項目7個，新增非併表在管建築面積約為17萬平方米；截至二零二二年底，非併表管理項目總數達23個，非併表在管建築面積約為238萬平方米。

二零二一年末，本集團全資附屬公司Southern Land International Company Limited (本司全資附屬公司)、Lucky Front Investments Limited、Dream Seeker及新地銳意訂立股份轉讓協議，以購買Dream Seeker 100%的股權，Dream Seeker子公司新地銳意的在管項目中，包含了安徽省的地標建築，高度為240米的超高層辦公樓新地中心，此次併購幫助本集團拓展了安徽區域市場，並與本集團現有管理區域形成有效協同，實現多層級品牌體系的構建。二零二二年，隨著雙方在企業文化和管理理念上的不斷交流與融合，本集團在安徽市場的影響力也不斷增強。該項目於二零二二年五月三十日完成交割，本集團的合約建築面積相應增加約703萬平方米，在管建築面積增加約598萬平方米。

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。本集團於二零二二年二月、三月先後通過了ISO50001能源管理體系及ISO27001信息安全體系第一年的監督審核；於二零二二年七月通過了ISO90001質量管理體系、ISO14001環境管理體系及ISO45001職業健康安全體系再認證的第一年監督審核，各項管理體系平穩有序運營。同時，本集團於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，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，二零二二年的平均物業管理費(每月每平方米，下同)達約人民幣2.10元。其中，住宅物業平均物業管理費約人民幣1.86元；商業及寫字樓整體平均物業管理費約人民幣6.74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)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；(iii)為銷售及租賃物業開發商提供物業代理服務。

二零二二年全年按類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	二零二二年全年		二零二一年全年		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	5,765.9	30.8%	6,425.6	32.1%	-10.3%
物業諮詢服務	4,917.7	26.2%	4,779.9	23.9%	2.9%
物業代理服務	8,062.4	43.0%	8,816.7	44.0%	-8.6%
合計	<u>18,746.0</u>	<u>100.0%</u>	<u>20,022.2</u>	<u>100.0%</u>	-6.5%

本集團堅持第一印象管理，打造專業化案場服務團隊，截至二零二二年十二月三十一日，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47宗，期內新增8宗；受疫情影響，案場服務收入較同期下降約10.3%。

多年來綠色建築運維的經驗，幫助本集團獲得了更多物業顧問諮詢服務業務；本集團與英國建築研究院(BRE)簽署了戰略合作協議，聯合培養綠色建築認證評估人才與運維管理人才、推廣綠色建築運維理念與標準，並獲得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。二零二二年新增合約服務面積約28萬平方米，簽約額達約人民幣223萬元；物業諮詢服務收入較同期增長約2.9%。

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的需求；本集團組建專業物業代理服務銷售團隊，協同小區管家，基於客戶需求分析，提升服務質量，二零二二年內分別促成200項住宅物業交易、869項停車位的交易和5項公寓交易。除通過協助物業開發商出售停車位及店鋪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。期內，受房地產市場波動及疫情影響，本集團的物業代理服務收入達約人民幣8,062萬元，較去年同期約人民幣8,817萬元下降約8.6%

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)有關出售及租賃房屋、停車位及停車位使用權的物業代理服務。

二零二二年全年按類型劃分的社區增值服務收入明細：

	二零二二年全年		二零二一年全年		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	3,918.3	48.9%	3,292.4	49.1%	19.0%
公共資源管理服務	1,999.8	24.9%	1,711.0	25.5%	16.9%
資產管理服務	2,102.7	26.2%	1,705.1	25.4%	23.3%
合計	<u>8,020.8</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,708.5</u>	<u>100.0%</u>	19.4%

居家生活服務以入戶維修、家政保潔、房屋局部改造等內容開展，我們與專業的家政服務供貨商合作，提供家政類上門服務，包括室內保潔、外牆清潔、地毯清洗消毒及鐘點家居服務等。業主和住戶可以在在線獲取我們的產品信息，例如農產品、保潔服務等，並可以向物業服務中心提交訂單。該項服務增進了我們與客戶的互動，及對其需求的深入瞭解。雖受疫情影響，該業務總收入較二零二一年同期仍提升約19.0%。該增加主要由於本集團項目數量增加及在管建築面積擴大。

公共資源管理服務主要以廣告點位出租及社區空間租賃為主，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，如電梯內外及社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，並可用於智慧社區升級。我們代表業主收取租金並將租金的一定比例作為收入。該業務總收入較同期提升約16.9%。

資產管理業務方面，二零二二年全年開展買賣業務747單，租賃業務1,366單，交易金額達人民幣約3.99億元。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。該業務總收入同期提升約23.3%。該增加主要由於租售業務有序開展。

本集團以詩友公社為載體，通過社區文化建設促進鄰里關係，滿足客戶的精神文化需求。為將有溫度社區實現落地化，我們打磨標準化產品體系，推出《詩友公社社區文化產品全生命週期使用說明書》等4套社區文化標準化指導手冊。同時，上線朗詩社區文化活動平台—「詩友公社」社群小程序，於二零二二年十二月三十一日，該小程序已有18,311名註冊用戶，累計訪問量達199,307次，以及成立了19個全國、城市級社團，連接210個社區社團。開展活動616場，其中82場由住戶自主策劃，成功傳播覆蓋超38萬人次客戶，共有4.9萬戶住戶參加各類社區文化活動。

信息化建設

本集團持續推進項目服務端和內部經營管理端的數字化建設，進一步提升客戶服務體驗及企業運營效率。截至二零二二年十二月三十一日企業服務號覆蓋全部在管項目，項目經理及管家企業微信號已基本實現家庭全覆蓋，對客服務小程序也已全面上線，基本實現線上繳費、報修、投訴、公告諮詢等物業管理服務功能。

本集團內部設備設施智能巡檢覆蓋全部在管項目，實現從養護、維修到倉儲及結算的平台化管理並持續推進相關功能的優化。本集團升級智能社區訪客及車場管理系統，增強客戶體驗，進一步提升項目經營效率。社區公共資源管理業務上線了空間經營點位管理系統，有效降低了人力資源投入。本集團還持續進行人力資源共享及財務共享系統平台的建設，減少了機械性和重複性的工作，進一步提升管理效率，支撐組織優化。在業主增值服務方面本年新增建設上線了社區團購服務平台、到家服務平台及非機動車充電服務平台等，增強了服務體驗的同時，有效推動了增值業務的開展。同時，本年度還上線了社群活動平台，為活躍社區文化活動打造有溫度的社區提供助力。

社會責任

本集團積極推進環境、社會和管治方面的工作，並於本年度上半年發佈《二零二一年環境、社會及管治報告》。我們在2021年12月公佈了碳中和路線圖和行動計劃，致力於為通過低碳綠色的優質的產品和服務，為實現高質量的環境和社會發展做出貢獻。在「更包容、更安全、更健康」的可持續社區基礎上，進一步探索可持續低碳社區的建設，通過節能技術迭代、完善新能源車輛配套設備、社區低碳行動倡導等方面，推動可持續社區更加低碳。我們更進一步，在原有綠色管理、防災韌性、健康福祉、能耗管理等八大專業運維能力基礎上持續深化管理，打造差異化運維能力，並拓展至商業、公建等更多領域建築，為城市範圍內更多綠色建築提供可持續的管理模式，為低碳城市建設提供支持，加速「30•60」雙碳目標實現。

我們積極抗疫，保護社區安全，承擔社會責任。於二零二二年，新冠疫情給社會經濟、人民生活帶來巨大衝擊中，我們堅守崗位，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、二零二一年我們多個物業管理團隊及個人受到地方政府表彰之後，二零二二年度南通春暉花園項目被評為「抗疫“先進單位”」，南京朗詩綠色花園物業團隊被評為「抗擊疫情先進共建」，上海朗詩綠色家園被評為「最美防疫志願團隊」、無錫朗詩未來之家被評為「最美志願者團隊」，南京朗詩玲瓏嶼獲得疫情防控榮譽證書，南京保利朗詩蔚藍雅苑獲得致謝志願服務單位證書，常州朗詩競園物業團隊獲得社區疫情表彰錦旗，另有多項目多名員工疫情防控工作個人榮譽。

財務回顧

收益

本集團的收益由二零二一年度約人民幣7.37億元增加約20.6%至二零二二年度約人民幣8.89億元，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持續增長；(ii)隨著業務不斷發展，本集團提供的社區增值服務範圍逐步擴大。

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的收益明細：

	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	621,786	70.0	469,911	63.7
非業主增值服務	187,460	20.0	200,222	27.2
社區增值服務	80,208	9.0	67,085	9.1
合計	<u>889,454</u>	<u>100.0</u>	<u>737,218</u>	<u>100.0</u>

提供物業管理服務的收益由二零二一年的約人民幣4.70億元增加約32.3%至二零二二年的約人民幣6.22億元。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二零二一年的約人民幣2.00億元減少約6.5%至二零二二年的約人民幣1.87億元。該減少是由於受房地產市場波動及疫情影響，案場服務服務收益、物業代理服務收益有所減少。

提供社區增值服務的收益由二零二一年的約人民幣0.67億元增加約19.4%至二零二二年的約人民幣0.80億元。該增加乃主要由於(i)資產管理服務有序開展及(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二零二一年的約人民幣5.51億元增加約25.4%至二零二二年的約人民幣6.91億元。該增加主要由於本集團業務擴展令員工人數及分包成本有所增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由二零二一年度的約人民幣1.86億元增加約6.5%至截至二零二二年度的約人民幣1.98億元。毛利率由二零二一年度的約25.2%降低約2.9個百分點至二零二二年度的約22.3%，毛利率降低主要由於(i)物業管理服務人工成本上漲(ii)受地產行業周期性及疫情影響案場服務及物業諮詢服務毛利率有所下降。

其他收入及收益

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二零二一年的約人民幣0.05億元增加至二零二二年的約人民幣0.11億元，主要由於本集團持續加大業務擴張。

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二零二一年的約人民幣0.14億元增加約50.0%至二零二二年的約人民幣0.21億元，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二零二一年的約人民幣0.96億元增加約6.3%至二零二二年的約人民幣1.02億元，主要由於集團規模擴大。

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二零二一年的淨收入約人民幣205萬元增加至二零二二年的淨收入約人民幣214萬元，主要是由於利息收入的增加。

應佔聯營公司收益

本集團二零二二年度應佔聯營公司收益錄得約人民幣77萬元。

應佔合營公司收益

本集團二零二二年度應佔合營公司收益錄得約人民幣5萬元。

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，因此於二零二二年度享有10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由二零二一年度約人民幣0.18億元減少約33.3%至二零二二年度約0.12億人民幣，主要由於除所得稅前溢利減少。

年內溢利

本集團年內溢利約為人民幣0.29億元，剔除減值虧損的影響後，年內經調整溢利約人民幣0.64億元，較同期約人民幣0.68億元減少約5.9%。二零二二年度淨利潤率約為3.3%，較同期的約7.9%降低4.6個百分點。

流動資金、儲備及資本架構

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣8.97億元，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣8.10億元增加約10.7%。

於二零二二年十二月三十一日，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3.58億元，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣4.44億元減少約19.4%，主要因為經營活動現金淨流入約人民幣72百萬元，較去年的淨流出約人民幣1百萬元增加淨流入約人民幣73百萬元，投資活動現金淨流出約人民幣152百萬元，較去年的淨流出約人民幣97百萬元增加淨流出約人民幣55百萬，籌資活動淨流出約人民幣5百萬元，較去年的淨流入約人民幣228百萬元減少淨流入約人民幣233百萬元。

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。

本集團於二零二二年十二月三十一日的貿易應收款項約為人民幣3.09億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣2.15億元增加約43.7%。貿易應收款項增加主要由於本集團的收益增加。

預付款項及其他應收款項

本集團於二零二二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2.28億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣1.49億元增加約53.0%。此乃主要由於(i)支付收購意向金人民幣0.30億元；(ii)本年度獨家銷售代理業務保證金增加。

貿易及其他應付款項

本集團於二零二二年十二月三十一日的貿易及其他應付款約為人民幣4.12億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣3.02億元增加約36.4%。此乃主要由於本集團項目數量增加及在管建築面積擴大。

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。

本集團於二零二二年十二月三十一日的合約負債約為人民幣2.07億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣1.60億元增加約29.4%。此乃主要由於本集團項目數量增加及在管建築面積擴大。

借款

於二零二二年十二月三十一日，本集團無銀行借款。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，二零二二年度本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售

如上所述，Dream Seeker的全部股權收購於2022年5月30日完成，Dream Seeker已成為公司的全資子公司。

於二零二二年十二月十六日，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(經日期為二零二三年二月二十四日的補充協議修訂)，以人民幣201,700,000元的總對價收購北海朗潤的全部股權。於二零二二年十二月十六日，北海朗潤與上海朗詩寓實業發展有限公司訂立經營及管理框架協議，據此，北海朗潤及其附屬子公司成員公司將向上海朗詩寓實業發展有限公司成員公司提供公寓長期租賃經營及管理服務。

除本公告中披露的情況外，2022年期間，公司未進行任何重大收購或資產、子公司和附屬公司的處置。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團合計擁有3,891名僱員(於二零二一年十二月三十一日：3,568)。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

本集團於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，資本負債比率為0.57%(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%)(於二零二一年十二月三十一日：0.57%)。

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。

上市日期至二零二二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 佔總金額的 百分比	所得款項淨額 百萬港元	直至		預期時間表
			二零二二年十二月三十一日的 所得款項 淨額實際用途 百萬港元	於二零二二年十二月三十一日 尚未動用的 所得款項淨額 百萬港元	
戰略收購及投資	56.8%	164.1	164.1	-	已完成
進一步升級本集團數字化智能系統的軟硬件、加強客戶數據安全及設立戰略分析平台、開發與升級本集團內部管理系統以及持續升級本集團朗e雲以及信息技術工具及軟件以營運本集團微信服務號	15.3%	44.2	7.3	36.9	2023/12/31
豐富社區生活與文化活動、擴展及進一步推廣本集團的物業代理服務、豐富及推廣本集團社區增值服務、設立微信小程序	10.2%	29.5	10.5	19.0	2024/12/31

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 佔總金額的 百分比	百萬港元	直至	於二零二二年	預期時間表
			二零二二年十二月三十一日的 所得款項 淨額實際用途	二零二二年十二月三十一日 尚未動用的 所得款項淨額	
			百萬港元	百萬港元	
持續激勵、留聘及招聘人才以加強本集團人力資源管理	7.7%	22.2	22.2	-	已完成
營運資金及其他一般企業用途	10.0%	28.9	-	28.9	2024/12/31

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。

於二零二二年十二月三十一日，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。

於二零二二年十二月三十一日，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，故二零二二年度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聯交所成功上市後募集的資金，其全部為港元。於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，資產負債率為62.4% (二零二一年十二月三十一日：56.9%)。

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。

自上市日期起，本公司已採納並應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《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，二零二二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

自上市日期起，本公司已採納上市規則附錄十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。

末期股息

董事會不建議就二零二二年度派付任何末期股息（二零二一年度：無）。

報告期後事項

除上文「重大收購及出售」一節所披露收購北海朗潤全部股權外，自二零二二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、Katherine Rong Xin女士及魯梅女士，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。

審核委員會已審閱本集團二零二二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，羅兵咸永道會計師事務所已就本業績公告中有關本集團截至二零二二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該年度的經審計綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所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，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本公告發出任何鑒證意見。

股東週年大會

截至二零二二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」）預期將於二零二三年六月三十日（星期五）假座中國上海市長寧區臨虹路280弄5號樓朗詩綠色中心舉行。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，本公司將於二零二三年六月二十三日(星期五)至二零二三年六月三十日(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二零二三年六月二十一日(星期三)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。本公司二零二二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，二零二三年三月三十一日

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及Liu Yong先生，以及獨立非執行董事魯梅女士及陳建文博士及Katherine Rong Xin女士。