

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)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度之
年度業績公告**

業績摘要

截至二零二三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9.31億元，較二零二二年同期收入約人民幣8.89億元增加約4.7%。
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7.03億元，佔總收入約75.5%，較二零二二年同期收入約人民幣6.22億元增加約13.0%；
 - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣1.06億元，佔總收入約11.4%，較二零二二年同期收入約人民幣1.87億元減少約43.3%；
 - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣0.86億元，佔總收入約9.2%，較二零二二年同期收入約人民幣0.80億元增加約7.5%；及
 - (4) 公寓經營及管理服務實現收入約人民幣0.36億元，佔總收入約3.9%。

3. 毛利為約人民幣1.45億元，較二零二二年同期約毛利人民幣1.98億元減少約26.8%。毛利率為15.6%，較二零二二年同期毛利率約22.3%減少約6.7個百分點。
4. 年內虧損為約人民幣1.35億元，較二零二二年同期溢利約人民幣0.29億元減少約565.5%。
5. 於二零二三年十二月三十一日，本集團簽約建築面積約為3,746萬平方米，其中在管建築面積約為3,006萬平方米，較二零二二年十二月三十一日在管建築面積增長約3.0%。

截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年度」或「本期間」)的經審核綜合業績連同截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年度」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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	截至以下日期止年度	
		二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
收益	5	931,275	889,454
銷售及服務成本		<u>(785,898)</u>	<u>(691,246)</u>
毛利		145,377	198,208
其他收入		5,393	11,398
銷售開支		(23,768)	(21,388)
行政開支		(113,097)	(102,192)
預期信貸虧損模式下的 減值虧損		(181,021)	(45,914)
其他虧損淨額	6	<u>(2,428)</u>	<u>(1,880)</u>
經營(虧損)/溢利		(169,544)	38,232
財務收入		1,488	2,213
財務成本		<u>(117)</u>	<u>(76)</u>
財務收入淨額		1,371	2,137
應佔聯營公司淨收益		291	766
應佔合營企業淨收益		<u>616</u>	<u>51</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		(167,266)	41,186
所得稅抵免/(開支)	7	<u>32,004</u>	<u>(11,900)</u>
年內(虧損)/溢利		<u><u>(135,262)</u></u>	<u><u>29,286</u></u>

		截至以下日期止年度	
		二零二三年	二零二二年
附註		十二月三十一日	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元
其他全面(虧損)/收益			
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>(4,246)</u>	<u>(19,932)</u>
將不會重新分類至損益的項目：			
一 換算海外業務的匯兌差額		<u>4,155</u>	<u>23,443</u>
本年度其他全面(虧損)/收益， 扣除稅項		<u>(91)</u>	<u>3,511</u>
年內全面(虧損)/收益總額		<u>(135,353)</u>	<u>32,797</u>
以下各方應佔年內(虧損)/溢利：			
一 本公司權益擁有人		<u>(134,233)</u>	<u>28,420</u>
一 非控股權益		<u>(1,029)</u>	<u>866</u>
		<u>(135,262)</u>	<u>29,286</u>
以下各方應佔年內全面(虧損)/ 收益總額：			
一 本公司權益擁有人		<u>(134,324)</u>	<u>31,931</u>
一 非控股權益		<u>(1,029)</u>	<u>866</u>
		<u>(135,353)</u>	<u>32,797</u>
本公司權益擁有人應佔			
每股(虧損)/盈利			
每股基本(虧損)/盈利	8	<u>(0.349)</u>	<u>0.074</u>
每股攤薄(虧損)/盈利	8	<u>(0.349)</u>	<u>0.074</u>

綜合資產負債表

於二零二三年十二月三十一日

		二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		365	750
物業、廠房及設備		14,856	16,931
使用權資產		1,415	1,291
無形資產	9	127,919	48,718
於聯營公司的權益	11	1,398	2,377
於合營企業的權益		1,467	851
遞延所得稅資產		68,099	32,102
商譽	10	181,041	60,750
		<u>396,560</u>	<u>163,770</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	215,188	309,095
存貨		1,091	1,049
預付款項及其他應收款項		137,562	228,117
受限制現金		4,643	780
現金及現金等價物		332,783	358,166
		<u>691,267</u>	<u>897,207</u>
資產總值		<u><u>1,087,827</u></u>	<u><u>1,060,977</u></u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		751	502
遞延所得稅負債		20,543	10,228
		<u>21,294</u>	<u>10,730</u>

		二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	564,046	411,824
合約負債		210,873	207,293
租賃負債		608	570
即期所得稅負債		25,906	31,532
		<u>801,433</u>	<u>651,219</u>
負債總額		<u>822,727</u>	<u>661,949</u>
權益			
本公司權益擁有人應佔			
資本及儲備			
股本	14	3,421	3,421
儲備		255,455	388,344
		<u>258,876</u>	<u>391,765</u>
非控股權益		<u>6,224</u>	<u>7,263</u>
權益總額		<u>265,100</u>	<u>399,028</u>
負債及權益總額		<u><u>1,087,827</u></u>	<u><u>1,060,977</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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為Honor Limited(根據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(「田先生」)。

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。

財務報表已於二零二四年三月二十八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。

香港財務報告準則包括下列權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 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

本集團於二零二三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。

- 香港財務報告準則第17號保險合約
- 會計估計的定義—香港會計準則第8號(修訂本)
- 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項—香港會計準則第12號(修訂本)
- 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)—會計政策的披露
- 國際稅務改革—第二支柱示範規則—香港會計準則第12號(修訂本)
- 借款人將載有按要求償還條款的定期貸款進行分類—香港詮釋第5號(二零二零年)

- (d) 新訂準則及現有準則修訂本已頒佈但尚未於二零二三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
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人將載有按 要求償還條款的定期貸款進行分類	二零二四年一月一日
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

本集團預期該等新訂準則及現有準則的修訂本對本集團於當前或未來報告期及於可見未來的交易並無重大影響。

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(主要包括年度收益增長率、毛利率及貼現率)。

(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。

(d) 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)。

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會，負責分配資源及評估經營分部表現。

截至二零二三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、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。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。本集團於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 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	703,152	621,786
— 非業主增值服務	60,191	101,769
— 社區增值服務	24,158	19,998
— 公寓經營及管理服務	35,626	—
	<u>823,127</u>	<u>743,553</u>
來自客戶的按時間點確認的收益		
— 非業主增值服務	45,991	85,691
— 社區增值服務	62,157	60,210
	<u>108,148</u>	<u>145,901</u>
	<u><u>931,275</u></u>	<u><u>889,454</u></u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二三年	二零二二年
	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	199,331	201,469
— 社區增值服務	10,287	5,411
— 非業主增值服務	1,255	413
	<u>210,873</u>	<u>207,293</u>

6 其他虧損淨額

	截至以下日期止年度	
	二零二三年	二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
匯兌收益／(虧損)淨額	48	(3,989)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(22)	(35)
終止租賃(虧損)／收益	(65)	29
出售投資物業收益淨額	61	1,607
其他	(2,450)	508
	<u>(2,428)</u>	<u>(1,880)</u>

7 所得稅抵免／(開支)

	截至以下日期止年度	
	二零二三年	二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	(5,323)	(24,310)
— 中國土地增值稅(c)	(92)	(2,698)
遞延所得稅	<u>37,419</u>	<u>15,108</u>
	<u>32,004</u>	<u>(11,900)</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。由於本集團於截至二零二三年及二零二二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。

8 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃以截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔(虧損)/溢利除以發行在外普通股加權平均數(不包括如有Green Sailing (PTC) Limited所持股份及購回的股份)計算。

	截至以下日期止年度	
	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
本公司權益擁有人應佔(虧損)/溢利	(134,233)	28,420
計算每股基本(虧損)/盈利的普通股數目(千股)	<u>384,827</u>	<u>386,467</u>
每股基本(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	<u>(0.349)</u>	<u>0.074</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/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。截至二零二三年十二月三十一日止年度本公司以股份支付的款項並無潛在攤薄影響。

	截至以下日期止年度	
	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利的本公司 擁有人應佔(虧損)/溢利	(134,233)	28,420
計算每股基本(虧損)/盈利的普通股數目(千股)	384,827	386,467
就以下項目調整：		
— 假設根據股份獎勵計劃分派股份(千股)	—	36
就每股攤薄(虧損)/盈利調整普通股加權 平均數(千股)	<u>384,827</u>	<u>386,503</u>
每股基本(虧損)/盈利(以每股人民幣列示)	<u>(0.349)</u>	<u>0.074</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	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>
於二零二三年一月一日			
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>
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	(1,057)	(10,165)	(11,222)
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	(3,367)	(12,699)	(16,066)
賬面淨值	<u>10,794</u>	<u>117,125</u>	<u>127,919</u>

攤銷開支自綜合收益表下列類別扣除：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
銷售開支	10,165	2,550
行政開支	1,057	902
銷售成本	—	30
	<u>11,222</u>	<u>3,482</u>

- (a) 當本集團於二零二三年三月收購北海朗潤商業管理有限公司(「北海朗潤」)時，由獨立估值師進行估值，以釐定客戶關係的公平值。客戶關係所用估值法為貼現現金流量法。

10 商譽

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日之成本	60,750	—
收購附屬公司(附註16)	<u>120,291</u>	<u>60,750</u>
於十二月三十一日之賬面淨值	<u>181,041</u>	<u>60,750</u>
於十二月三十一日 成本	181,041	60,750
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>181,041</u>	<u>60,750</u>

11 於聯營公司的權益

	截至下列日期止年度	
	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	<u>2,377</u>	<u>1,611</u>
添置：		
— 於聯營公司的投資	200	—
分佔聯營公司淨收益	291	766
自聯營公司收取股息	<u>(1,470)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>1,398</u>	<u>2,377</u>

12 貿易應收款項

	二零二三年	二零二二年
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	198,202	181,811
— 第三方	<u>212,867</u>	<u>175,671</u>
	<u>411,069</u>	<u>357,482</u>
減：減值撥備	<u>(195,881)</u>	<u>(48,387)</u>
	<u>215,188</u>	<u>309,095</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。

按發票日期計算的即期貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	80,235	107,896
— 一至兩年	57,013	72,061
— 兩至三年	59,701	1,027
— 三至四年	1,027	827
— 四至五年	226	—
	<u>198,202</u>	<u>181,811</u>
第三方		
— 少於一年	101,148	122,441
— 一至兩年	64,958	30,143
— 兩至三年	27,812	13,723
— 三至四年	12,138	5,795
— 四至五年	4,837	1,357
— 五年以上	1,974	2,212
	<u>212,867</u>	<u>175,671</u>
	<u>411,069</u>	<u>357,482</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

13 貿易及其他應付款項

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	265,418	148,201
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	1,278	1,201
— 代業主收取的款項	131,785	110,837
— 已收按金	19,283	12,662
— 應付對價(附註16)	4,700	—
— 其他	11,080	4,323
員工成本應計費用	109,622	103,050
應付增值稅及其他稅項	20,880	31,550
	<u>564,046</u>	<u>411,824</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應付關聯方款項為無抵押、免息及應要求償還。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，按已收貨品及服務計算的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	242,602	144,857
一至兩年	20,782	3,344
兩至三年	2,034	—
	<u>265,418</u>	<u>148,201</u>

14 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：			
於二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>—</u>
已發行：			
於二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	<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>

15 股息

截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度派付股息。

16 收購附屬公司

業務合併

於二零二三年三月，本集團以總代價人民幣201,700,000收購北海朗潤的100%股權。於收購後，北海朗潤成為本公司的全資附屬公司。

購買代價	北海朗潤 人民幣千元
— 現金代價	<u>201,700</u>
總代價	<u><u>201,700</u></u>

因收購事項而確認的資產及負債如下：

	北海朗潤 人民幣千元
無形資產	88,507
遞延所得稅資產	506
貿易應收款項	16,333
預付款項及其他應收款項	846
現金及現金等價物	84
遞延所得稅負債	(12,243)
貿易及其他應付款項	(11,345)
合約負債	(320)
即期所得稅負債	<u>(969)</u>
按公平值計算之已收購可識別資產淨值總額	81,399
減：非控股權益	10
加：商譽(附註10)	<u>120,291</u>
按公平值計算之已收購資產淨值總額	<u><u>201,700</u></u>
收購時之現金流出：	
以現金結算的總代價	201,700
應付代價(附註13)	(4,700)
所收購附屬公司的現金	<u>(84)</u>
	<u><u>196,916</u></u>

商譽歸屬於北海朗潤在公寓經營及管理服務方面的盈利能力以及公司收購新附屬公司後預計產生的協同效應。預計商譽並無可扣稅項目。有關收購後商譽的變化，請參閱上文附註10。

主席報告

尊敬的各位股東：

二零二三年是不平凡的一年，結束了三年的防疫工作，經營工作回歸至疫情前的正軌。與此同時，房地產行業也迎來了十餘年向上增長的轉折，市場環境遇冷。本集團秉承「腳踏實地，志存高遠」的企業座右銘，行而不綴把每件平凡的事做好。

強定力，秉持客戶滿意之心。

客戶滿意是企業發展的根基。提升服務質量，提高客戶滿意度是企業的首要工作。二零二三年，朗詩綠色生活守初心，重品質，堅持客戶導向，分別榮獲億瀚智庫·億翰物研2023中國物企超級服務力TOP18稱號和中國指數研究院頒發的「2023年中國物業服務百強企業TOP23」。於本期間兩次完成36.5°社區管家星級體系評定，這意味著越來越多的管家以更專業的姿態，為客戶提供更加貼心的服務。日漸成熟的星級管家認證制度激發一線員工對客戶服務的主動性，使他們越來越多地扮演起居民生活夥伴的角色。未來，企業將繼續完善組織與制度建設，為客戶傳遞更加穩定、高質有人情味的服務。

企業責任除了要服務好客戶，更要服務好社會，回饋於社會。二零二三年是朗詩綠色生活上市2周年，亦是企業18歲成人禮之年。企業對社會、對客戶，常懷感恩之心。我們於全國34個城市、156個社區、32個案場同步開啟188個365天24小時服務的愛心驛站，為包括戶外工作者在內的社會人士及客戶提供飲用水、便民藥箱、基礎急救等13項服務。用誠意傳遞企業善意。

敢作為，佈局多元服務之基

二零二三年度，企業更加注重滿足客戶對多元化生活服務產品的需求。社區資源業務整體穩步發展，商品零售及房屋裝修業務模塊在成交單量及收入上較往年均有所突破，客戶資產服務實現扭虧為盈，向更穩健的方向發展。其中，商品零售業務成交75,000餘單，目標達成率110%。朗詩綠色生活的服務產品不局限於商業生活服務，我們同樣關注社區文化產品的塑造與推廣。詩友公社作為社區文化品牌，堅持「打造有溫度社區」的核心理念，通過創新舉措促進居民友好交流，構建善意溫暖的熟人社區。於二零二三年度完成25場內部培訓，覆蓋超2,600人次，深化員工對「有溫度社區」文化的理解，使其成為員工服務準則。成功舉辦848場活動(168場活動由住戶自主策劃)，推出線上小程序，吸引30,400名住戶註冊，共同創造和享受美好社區生活。

同時，公司積極加大多元經營業務佈局，於二零二三年三月成功收購朗詩寓輕資產業務，擴大年輕客群受眾，加碼租賃市場。長遠來看，未來可期。

守底線，走實可持續發展之路

企業自二零一九年開始，正式走上了市場化規模擴張的快速路。截至二零二三年，歷經五年在市場上的摸爬滾打，於激烈競爭中提煉出一套適用於朗詩綠色生活自身的市場發展論。與此同時，我們也對自身提出了更高的要求，那就是「有質量的發展」。關注管理規模，更要守住經營底線。於是，二零二三年朗詩綠色生活堅定走高質量發展之路，積極開拓非住業態版圖。並且，堅決維護客戶與股東權益，有序清算、撤出多個長年虧損項目，保障客戶服務品質。與此同時，二零二三年企業來自於非業主增值的收入佔比總收入進一步壓縮到11%左右，以實質性加速降低房地產行業對本企業的影響，堅定走好可持續發展之路。

善統籌，提升降本經營之效

二零二三年，企業採取多項舉措以提升經營效益。在團隊建設方面，強調責任結果導向，重視經營利潤，重置激勵方法。加大項目總培養，嚴把進人關，提高梯隊質量。在財務管理方面，以更加嚴苛的財務測算方式，重視實時收繳率及現金流的分析與管理，量入為出，確保企業健康穩健運行。不舍寸功才能善作善成，多措並舉之下，二零二三年度內人力成本與實際發生銷售費用(不含收併購)皆有明顯下降。

回頭望，輕舟已過萬重山。向前行，朗詩綠色生活抱樸守拙、行穩致遠，堅信一切平凡的工作都可以創造不平凡的業績。

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「2023中國物業服務百強企業」第23名。

截至二零二三年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋37個城市，包括24個長江三角洲城市及13個中國其他城市。於二零二三年十二月三十一日，我們的在管建築面積(「建築面積」)約為3,006萬平方米，共計203項在管物業，包括171項住宅物業、24項商業及寫字樓及8項城市服務，為逾25萬戶住戶提供服務。

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(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。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、聯合辦公、配套商業、酒店民宿等產品服務。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。截至二零二三年十二月三十一日，本集團合約建築面積約為3,746萬平方米。二零二三年全年新增合約建築面積約為303萬平方米，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284萬平方米，佔二零二三年全年總新增的比重約為93.7%；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33萬平方米，佔全年新增的比重約為10.9%。本集團堅定維護客戶與股東權益，保障客戶服務品質，對於一些長年虧損、與本集團服務品質不相符的項目，採取果斷退場的經營安排，保障有質量的發展。

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：

	二零二三年			二零二二年			收入同比 增長率
	在管 建築面積	收入	收入佔比	在管 建築面積	收入	收入佔比	
	萬平方米	人民幣萬元		萬平方米	人民幣萬元		
住宅物業	2,859.8	61,410.2	87.3%	2,768.9	53,660.7	86.3%	14.4%
商業及寫字樓	146.2	6,959.2	9.9%	149.1	6,695.5	10.8%	3.9%
城市服務	不適用	1,945.8	2.8%	不適用	1,822.4	2.9%	6.8%
合計	<u>3,006.0</u>	<u>70,315.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,918.0</u>	<u>62,178.6</u>	<u>100.0%</u>	13.0%

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，截至二零二三年十二月三十一日，商業及寫字樓在管建築面積達到約146萬平方米，收入比二零二二年同期上升約3.9%。

城市服務承載著物業行業新的突破方向，二零二三年我司成功中標四維能源產業園項目、渦陽陽光電源產業園項目、合肥特警支隊項目，是本集團在城市服務領域的重點突破，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。二零二三年，總城市服務項目在管收入達約人民幣1,946萬元，較二零二二年同期上升約6.8%。

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：

	二零二三年			二零二二年			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	832.1	21,702.3	30.8%	826.3	22,385.5	36.0%	-3.1%
朗詩綠色管理合聯營公司							
開發的物業	461.3	9,964.6	14.2%	422.4	9,330.3	15.0%	6.8%
朗詩綠色管理代建的物業	198.2	3,929.3	5.6%	189.3	3,898.9	6.3%	0.8%
獨立第三方開發的物業	1,514.4	34,719.0	49.4%	1,480.0	26,563.9	42.7%	30.7%
合計	<u>3,006.0</u>	<u>70,315.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,918.0</u>	<u>62,178.6</u>	<u>100.0%</u>	13.0%

本集團二零二三年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21個。本年新增簽約建築面積約303萬平方米，新增在管建築面積約330萬平方米：

	同比增長 (二零二三年 全年新增比 二零二二年 新增簽約 全年新增)		同比增長 (二零二三年 全年新增比 二零二二年 新增在管 全年新增)	
住宅物業				
項目個數	10	減少31個	20	減少25個
建築面積(萬平方米)	270	-74.1%	297	-71.6%
戶數	15,889	-80.2%	16,595	-78.2%
商業及寫字樓				
項目個數	8	增加1個	8	減少1個
建築面積(萬平方米)	33	-25.0%	33	-54.8%
城市服務				
項目個數	<u>3</u>	<u>減少9個</u>	<u>3</u>	<u>減少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、區域地產開發商等達成戰略合作，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。截至二零二三年止本集團共成立合作公司16家。其中，本集團併表的7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；及(7)蘇州朗頤居商業管理服務有限公司。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)浙江朗恒物業管理有限公司；(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)南京朗越物業管理有限公司；及(9)蘇州灣翎商業資產管理有限公司。截至二零二三年底，非併表管理項目總數達27個，非並表在管建築面積約為319萬平方米。

本集團在提升服務多樣化的同時堅持服務質量標準化。本集團於二零二三年二月先後通過了ISO50001能源管理體系、ISO27001信息安全管理体系第二次監督審核，確保了公司的能源管理、信息安全管理体系平穩有序運營。二零二三年六月通過了ISO90001質量管理體系、ISO14001環境管理體系、ISO45001職業健康安全管理体系再認證的第二次監督審核，保障了公司質量、環境、職業健康安全管理体系有序運營。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企業社會責任管理体系認證，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，截至二零二三年的平均物業管理費(每月每平方米)達約人民幣2.06元。其中，住宅物業整體每月平均物業管理費單價約人民幣1.86元；商業及寫字樓整體每月物業管理費單價約人民幣6.38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)物業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。

二零二三年按服務類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	二零二三年		二零二二年		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	4,463.3	42.0%	5,765.9	30.8%	-22.6%
物業諮詢服務	1,555.8	14.7%	4,917.7	26.2%	-68.4%
物業代理服務	<u>4,599.1</u>	<u>43.3%</u>	<u>8,062.4</u>	<u>43.0%</u>	-43.0%
合計	<u>10,618.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>18,746.0</u>	<u>100.0%</u>	-43.3%

本集團堅持第一印象管理，打造專業化案場服務團隊，截至二零二三年十二月三十一日，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28宗；案場服務收入較同期下降約22.6%。本集團將非業主增值收入佔比由二零二二年的約21.0%降低為二零二三年的約11.4%，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。

本集團為開發商提供物業代理服務，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需求；本集團組建專業物業代理服務團隊，協同社區管家，基於客戶需求分析，提升服務質量。在尾盤銷售方面，我們分別促成了18項住宅交易、57項工業廠房物業交易及193項停車位的交易。二零二三年，本集團的物業代理服務收入達約人民幣0.46億元。於本期間內，通過運營組織調整及銷售團隊能力打造，線上線下開展聯合營銷，不斷提高在車位營銷業務板塊的盈利能力，並致力於佈局更廣闊的城市區域，為更多項目提供專業化銷售服務。

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，例如入戶維修、房屋煥新、家政保潔、及新零售等；(ii)公共資源管理服務，主要包括廣告點位出租及社區空間場地租賃；及(iii)有關出售及租賃房屋、停車位及停車位使用權的資產管理服務。

二零二三年按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	二零二三年		二零二二年		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	4,789.2	55.5%	3,918.3	48.9%	22.2%
公共資源管理服務	2,415.8	28.0%	1,999.8	24.9%	20.8%
資產管理服務	1,426.5	16.5%	2,102.7	26.2%	-32.2%
合計	<u>8,631.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,020.8</u>	<u>100.0%</u>	7.5%

居家生活服務以入戶維修、房屋煥新、家政保潔、新零售等內容開展。入戶維修基於我們自有的工程人員隨時為業主提供便捷的、小型的有償服務。房屋煥新基於業主有更多的需求，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。二零二三年，房屋煥新總報單量2,658單，成單量達897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。我們的新零售業務也在全面開展，與優質的供應商合作，線上、線下相結合為業主提供品質優越、物美價廉、種類豐富、售後有保障的產品。業主線上下單我們可送貨上門，讓業主足不出戶也可以買到稱心如意的商品。該項服務增進了我們與業主的互動，對其需求的深入瞭解及時為業主提供優質的服務。二零二三年，新零售銷售單量達86,265單，同比二零二二年增長約35.4%，交易金額達人民幣約600萬。

公共資源管理服務主要以廣告點位出租及社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，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。

資產管理業務方面，二零二三年全年開展買賣業務260單，租賃業務992單，交易金額達人民幣約4.24億元。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。

本集團始終堅守「打造有溫度社區」的服務理念，持續推進「詩友公社」客戶社區社群品牌建設。二零二三年，通過25場2600+人次內部培訓，深化員工對「有溫度社區」文化理解。為激發社區住戶交流協作，正式推出了線上「詩友公社」小程序，成功吸引30,400名用戶註冊，累計訪問量達368,222次，覆蓋220個客戶社團，讓所有住戶可通過小程序跨社區參與到社區共治的美好生活共創平台中。成功發佈並開展848場活動中有168場活動由住戶自主策劃，共有約7.2萬戶客戶參與各類社區文化活動，有效地實現了總部、管家與客戶三位一體共建社區的線上工具目標。

公寓經營及管理服務

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」)簽訂股權轉讓協議收購北海朗潤的全部股權。北海朗潤及其附屬子公司成員公司提供公寓經營及管理服務，在管約1.6萬餘間輕資產委託管理公寓，覆蓋13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，本集團實現公寓經營及管理服務收入約人民幣3,600萬元。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，為社區增值服務提供了商機，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和企業運營效率。截至二零二三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，對客服服務小程序前期已全面上線，目前在進一步的優化升級以不斷提升用戶體驗，基本實現在線繳費、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。持續推廣和升級智能社區訪客及車場管理系統，其中訪客管理系統實現全項目覆蓋，智能車場管理系統進一步得到推廣，覆蓋了超過90%的自有項目。與此同時，二零二三年為助力增值服務業務開展，持續對空間經營點位管理系統、社區團購管理系統、房屋租售管理系統、到家服務系統及車輛充電系統等進行持續優化，助力增值服務業務開展。在內部經營管理端，本集團除持續推進人力資源共享及財務共享系統平台的建設和優化外，二零二三年還啟動了收支管理平台、稅務管理平台及收費渠道等的建設或優化，目前已完成收入一體化管理平台及稅務管理平台的建設上線，並完善了公司的收費渠道，進一步提升管理效率，助力實現管理精細化。

社會責任

作為一家快速成長的全生命周期綠色生活服務商，公司積極推進環境、社會和管治方面的工作，參考英國建築研究院(BRE)綠色建築運營標準(BREEAMIn-Use)，制定兼具領先性、科學性的二零二五年ESG管治策略。同時，本公司堅信穩健有效的ESG管治將推動我們業務的健康發展，通過實現ESG戰略與業務發展戰略、運營管理目標的融合，為所有利益相關方創造價值。本公司ESG管治策略聚焦「溫暖包容」、「安全健康」、「綠色低碳」三大領域，並設定相應的量化ESG管理目標，定期調整管理戰略及措施，以實踐助力中國「30•60」雙碳目標以及全球可持續發展目標(SDGs)中「可持續城市與社區」的達成。

本年度內，公司積極開展多項ESG相關管理工作，例如定期收集、分析資源使用及碳排放數據、深入開展綠色低碳小區建設研究、持續提供滿足多場景的增值服務等，有序推進各項ESG管理目標達成。具體來說，公司利用應用信息系統，定時收集總部及分子公司能源使用、碳排放數據，以形成碳排放清單、企業碳全景等。通過定期管理ESG目標進度並針對性開展措施，減少不必要的能源消耗。同時，公司與南京大學(溧水)生態環境研究院開展以「小區減碳與綠色運維」為題的合作研究，致力從碳排放管理、能源管理、水資源管理、廢棄物管理等維度出發，構建小區減碳與綠色運維新體系。報告期內，合作研究新增3項研究成果並申請專利，具體涵蓋「一種環保型退化綠地土壤改良劑及使用方法」「一種基於物聯網技術居民小區水資源綜合管理及評估方法」及「一種智慧社區公區用電碳排放預警管理方法」。公司將如期發佈《二零二三年環境、社會及管治(ESG)報告》，披露本年度更為詳細的ESG工作績效及相關資料。

財務回顧

收益

本集團的收益由二零二二年度的約人民幣8.89億元增加約4.7%至二零二三年度的約人民幣9.31億元，乃由於(i)本集團項目在管建築面積擴大，令物業管理服務所得收入有所增長；(ii)隨著業務不斷發展，本集團提供的社區增值服務範圍有所擴大；及(iii)新增公寓經營及管理服務收入所致。

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的收益明細：

	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	703,152	75.5	621,786	70.0
非業主增值服務	106,182	11.4	187,460	21.0
社區增值服務	86,315	9.2	80,208	9.0
公寓經營及管理服務	35,626	3.9	—	—
總計	<u>931,275</u>	<u>100.0</u>	<u>889,454</u>	<u>100.0</u>

提供物業管理服務的收益由二零二二年度的約人民幣6.22億元增加約13.0%至二零二三年度的約人民幣7.03億元。該增加乃主要由於本集團項目在管建築面積擴大。

提供非業主增值服務的收益由二零二二年度的約人民幣1.87億元減少約43.3%至二零二三年度的約人民幣1.06億元。該減少是由於受房地產市場波動的影響，案場服務收益、物業諮詢服務收益、物業代理服務收益均減少。

提供社區增值服務的收益由二零二二年度的約人民幣0.80億元增加約7.5%至二零二三年度的約人民幣0.86億元。該增加乃主要由於本集團項目在管建築面積擴大，居家生活服務和公共資源管理服務收入增加。

二零二三年度，本集團加大多元業務佈局，提供公寓經營及管理服務的收益增加約人民幣0.36億元。

銷售及服務成本

本集團的銷售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。

本集團的銷售成本由二零二二年度的約人民幣6.91億元增加約13.7%至二零二三年度的約人民幣7.86億元。該增加主要由於本集團業務擴展令人員及分包成本有所增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由二零二二年度的約人民幣1.98億元減少約26.8%至二零二三年度的約人民幣1.45億元。毛利率由二零二二年度的約22.3%減少至二零二三年度的約15.6%。毛利率降低是由於(i)物業管理服務人工成本上漲；(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二零二二年度的約人民幣0.11億元減少至二零二三年度的約人民幣0.05億元，主要由於增值稅的額外抵扣比例較二零二二年降低5個百分點。

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二零二二年度的約人民幣0.21億元增加約14.3%至二零二三年度的約人民幣0.24億元，主要由於本集團持續加大業務擴張。

行政開支

本集團的銷售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二零二二年度的約人民幣1.02億元增加約10.8%至二零二三年度的約人民幣1.13億元，主要由於本集團持續加大業務擴張。

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二零二二年度的淨收入約人民幣214萬元減少至二零二三年度的淨收入約人民幣137萬元，主要由於利息收入的減少。

應佔聯營公司淨收益

本集團的應佔聯營公司淨收益由二零二二年度的約人民幣77萬元減少至截至二零二三年度的約人民幣29萬元。

所得稅抵免／(開支)

本集團的所得稅是指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅和按中國相關稅務法律及法規所載規定繳納的土地增值稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於本期享有10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由二零二二年度的約人民幣0.12億元減少約366.7%至二零二三年度的所得稅抵免約人民幣0.32億元，主要由於期內除稅前溢利的減少。

年內(虧損)／溢利

由於以上所述，本集團的二零二三年度溢利由二零二二年度的約人民幣0.29億元減少約565.5%至二零二三年度的年內虧損約人民幣1.35億元。

流動資金、儲備及資本架構

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣6.91億元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣8.97億元減少約23.0%。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物(以人民幣及港元計值)約為人民幣3.33億元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣3.58億元減少約7.0%，主要由於經營活動所用現金淨流入約人民幣1.20億元較二零二二年現金淨流入約人民幣0.54億增加約122.2%，融資活動現金淨流出約人民幣338萬元，較二零二二年現金淨流入約人民幣464萬元減少約27.2%，投資活動現金淨流出約人民幣1.42億元，較二零二二年現金淨流入約人民幣1.35億減少約增加約5.2%。於二零二三年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣2.65億元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣3.99億元減少約33.6%。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。

本集團於二零二三年十二月三十一日的貿易應收款項約為人民幣2.15億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣3.09億元減少約30.4%。貿易應收款項減少是由於受地產行業周期性影響，貿易應收款項壞賬增加。

預付款項及其他應收款項

本集團於二零二三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1.38億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣2.28億元減少約39.5%是由於二零二三年度獨家代理業務保證金減少。

貿易及其他應付款項

本集團於二零二三年十二月三十一日的貿易及其他應付款約為人民幣5.64億元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣4.12億元增加約36.9%。此乃主要由於本集團持續加大業務擴張。

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。

本集團於二零二三年十二月三十一日的合約負債約為人民幣2.11億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣2.07億元增加約1.9%。此乃主要由於本集團持續加大業務擴張。

借款

於二零二三年十二月三十一日，本集團無銀行借款。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，二零二三年度本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售

經本公司獨立股東於二零二三年三月二十日舉行的本公司股東特別大會上批准後，以下關連交易已獲批准：

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(「朗鴻南京」)與濠旺集團有限公司(「濠旺」)、北海朗潤商業管理有限公司(「北海朗潤」)及南京朗郡商業管理有限公司(「南京朗郡」)，由田先生最終擁有50%權益)訂立股權轉讓協議(「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)。南京朗郡為田先生的聯繫人，故此屬於本公司的關連人士。因此，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章，股權轉讓協議及其項下擬進行交易構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

於二零二三年二月二十四日，朗鴻南京、南京朗郡、濠旺及北海朗潤訂立補充協議，內容有關(其中包括)朗鴻南京向南京朗郡出售上海聯勝致創管理諮詢有限公司之100%股權，代價為人民幣197,000,000元(「出售事項」)。南京朗郡為田先生之聯繫人及本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

除本報告中披露的情況外，二零二三年期間，本公司未進行任何重大收購或資產、附屬公司和聯屬公司的處置。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團合計擁有3,346名僱員(於二零二二年十二月三十一日：3,891)。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

於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，資本負債比率為0.99%(界定為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。

上市日期至二零二三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 計及超額配股權 於二零二一年 七月三十日部分 項淨額分配的 百分比	所得款項淨額與 於二零二一年 行使後所得款 項淨額分配的 百分比	於	於	預期時間表
			二零二三年 十二月 三十一日 所得款項 淨額實際用途	二零二三年 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	百萬港元	
多渠道擴大業務規模	56.8%	164.1	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	13.6	30.6	2024/12/31
持續豐富增值服務	10.2%	29.5	19.0	10.5	2024/12/31
持續激勵、留聘及招聘人才以 加強人力資源管理	7.7%	22.2	22.2	-	已完成
營運資金	10.0%	28.9	2.7	26.2	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。

於二零二三年十二月三十一日，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。

於二零二三年十二月三十一日，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，故二零二三年度收益、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。於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二三年十二月三十一日，資產負債率為75.6% (二零二二年十二月三十一日：62.4%)。

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，二零二三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，彼等已確認於二零二三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

截至二零二三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。

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，本公司於二零二三年維持上市規則所規定的最少公眾持股量。

末期股息

董事會不建議就二零二三年度派付任何末期股息(二零二二年度：無)。

報告期後事項

- (a) 於二零二四年二月十九日，蘇州市綠藤健康科技有限公司(「綠藤健康科技」)(本公司之全資附屬公司，作為採購方)與南京青榆養老服務有限公司(「青榆養老服務」)(作為服務方)就養老相關服務的採購訂立服務採購協議(「服務採購協議」)。服務採購協議的合約價格為人民幣5,371,000元(含稅)。

青榆養老服務由田先生間接持有50%的權益。由於青榆養老服務為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，服務採購協議及其項下擬進行交易構成本公司的一項關連交易。

(b) 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，以抵銷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，對價為人民幣9,071,671元。

該等朗詩綠色管理集團成員公司為朗詩綠色管理的間接全資附屬公司。朗詩綠色管理由田先生直接及間接持有58.52%的權益。由於朗詩綠色管理為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，物業轉讓及其項下擬進行交易構成本公司的一項關連交易。

除上述者外，自二零二三年十二月三十一日起至本報告日期，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二零二三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二零二三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二零二三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

截至二零二三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」）預期將於二零二四年六月十四日（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，本公司將於二零二四年六月十一日（星期二）至二零二四年六月十四日（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二零二四年六月七日（星期五）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。本公司二零二三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，二零二四年三月二十八日

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。