

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)

**截至二零二五年十二月三十一日止年度之
年度業績公告**

業績摘要

截至二零二五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7.79億元，較同期收入約人民幣7.89億元減少約1.3%。
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6.87億元，佔總收入約88.2%，較同期收入約人民幣6.71億元增加約2.4%；
 - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣0.12億元，佔總收入約1.6%，較同期收入約人民幣0.24億元減少約50.0%；

- (3) 社區增值服務實現收入約人民幣0.65億元，佔總收入約8.3%，較同期收入約人民幣0.68億元減少約4.4%；及
- (4) 公寓經營及管理服務實現收入約人民幣0.15億元，佔總收入約1.9%，較同期收入約人民幣0.26億元減少約42.3%。
3. 毛利為約人民幣1.42億元，較同期毛利約人民幣0.68億元增加約108.8%。毛利率為18.2%，較同期毛利率約8.6%增加約9.6個百分點。
4. 本年度公司成功實現扭虧為盈，年內溢利為約人民幣0.22億元，相較同期的虧損約人民幣3.19億元，業績改善顯著。
5. 於二零二五年十二月三十一日，本集團合約建築面積約為3,259萬平方米，其中在管建築面積約為2,874萬平方米，較二零二四年十二月三十一日在管建築面積增加約0.4%。

截至二零二五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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五年度」或「本期間」)的經審核綜合業績連同截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年度」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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	5	778,506	788,610
銷售及服務成本		(636,779)	(720,802)
毛利		141,727	67,808
其他收入		2,605	3,009
銷售開支		(21,120)	(26,300)
行政開支		(80,106)	(89,487)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		(9,973)	(172,334)
商譽及無形資產減值虧損		-	(140,221)
其他虧損淨額	6	(1,955)	(6,160)
經營溢利／(虧損)		31,178	(363,685)
財務收入		801	1,201
財務成本		(56)	(74)
財務收入淨額		745	1,127
應佔聯營公司淨收益／(虧損)		43	(928)
應佔合營企業淨收益		523	416
除所得稅前溢利／(虧損)		32,489	(363,070)
所得稅(開支)／抵免	7	(10,213)	43,696
年內溢利／(虧損)		22,276	(319,374)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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		6,285	(5,912)
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>(6,841)</u>	<u>5,933</u>
年內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項		<u>(556)</u>	<u>21</u>
年內全面收益／(虧損)總額		<u>21,720</u>	<u>(319,353)</u>
以下各方應佔年內溢利／(虧損)：			
— 本公司權益擁有人		23,010	(318,330)
— 非控股權益		<u>(734)</u>	<u>(1,044)</u>
		<u>22,276</u>	<u>(319,374)</u>
以下各方應佔年內全面收益／(虧損) 總額：			
— 本公司權益擁有人		22,454	(318,309)
— 非控股權益		<u>(734)</u>	<u>(1,044)</u>
		<u>21,720</u>	<u>(319,353)</u>
本公司權益擁有人應佔每股盈利／ (虧損)			
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	8	<u>0.060</u>	<u>(0.831)</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)	8	<u>0.060</u>	<u>(0.831)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		12,551	242
物業、廠房及設備		21,684	12,231
使用權資產		2,380	2,288
無形資產	9	85,922	99,582
於聯營公司的權益	10	5,783	5,740
於合營企業的權益		2,406	1,883
商譽		57,770	57,770
遞延所得稅資產		104,712	111,072
		<u>293,208</u>	<u>290,808</u>
流動資產			
貿易應收款項	11	197,017	176,495
存貨		227	750
預付款項及其他應收款項		68,073	67,486
受限制現金		9,543	12,764
現金及現金等價物		335,256	293,739
		<u>610,116</u>	<u>551,234</u>
資產總值		<u><u>903,324</u></u>	<u><u>842,042</u></u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		1,511	1,449
遞延所得稅負債		14,281	16,257
		<u>15,792</u>	<u>17,706</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	642,428	605,485
合約負債		251,200	251,556
租賃負債		1,100	568
即期所得稅負債		23,300	21,923
		<u>918,028</u>	<u>879,532</u>
負債總額		<u>933,820</u>	<u>897,238</u>
權益			
資本及儲備			
股本	13	3,421	3,421
儲備		(35,261)	(60,430)
本公司權益擁有人應佔權益		<u>(31,840)</u>	<u>(57,009)</u>
非控股權益		<u>1,344</u>	<u>1,813</u>
赤字總額		<u>(30,496)</u>	<u>(55,196)</u>
負債及赤字總額		<u>903,324</u>	<u>842,042</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五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分別為Tian Family Holding Pte. Ltd (於新加坡註冊成立的公司)及本集團前執行董事田明先生。

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及香港公司條例

本公司及其附屬公司(統稱「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會計準則及香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)之披露規定編製。

香港財務報告準則會計準則包括下列權威文獻：

- 香港財務報告準則；
- 香港會計準則；及
- 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會計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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣3.0791億元，且本集團的本公司權益擁有人應佔權益赤字約為人民幣3,184萬元。該等情況可能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會計準則修訂本

本集團於二零二五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會計準則修訂本：

- 缺乏可兌換性—香港會計準則第21號(修訂本)

本期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團當前及過往期間的財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表中所載列的披露並無重大影響。

(E) 尚未採納的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

若干新訂會計準則及香港財務報告準則會計準則修訂本已頒佈但尚未於二零二五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「會計政策、會計估計變動及錯誤」(該準則的標題將於香港財務報告準則第18號生效時變更為「財務報表的編製基準」)及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—終止確認的損益」。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。香港財務報告準則第18號規定須追溯應用，並設有特定的過渡條文。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

估計及判斷會以過往經驗及其他因素(包括因應當時情況認為屬對未來事件的合理預期)為基準持續評估。

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、長期增長率及稅前貼現率)。

(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(「董事局」)，負責分配資源及評估經營分部表現。

截至二零二五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，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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。本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的收益分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	687,026	671,023
— 非業主增值服務	11,970	20,437
— 社區增值服務	24,591	18,382
— 公寓經營及管理服務	14,800	26,226
	<u>738,387</u>	<u>736,068</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
— 社區增值服務	40,119	49,371
	<u>40,119</u>	<u>52,542</u>
	<u>778,506</u>	<u>788,610</u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
與以下各項有關的合約負債		
— 物業管理服務	241,254	238,884
— 社區增值服務	9,299	11,975
— 非業主增值服務	647	697
	<u>251,200</u>	<u>251,556</u>

6 其他虧損淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
出售無形資產的虧損	(2,578)	—
訴訟和解	(1,066)	(5,443)
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	876	(164)
出售／視作出售附屬公司的收益	764	1,554
出售聯營公司的收益	400	—
出售投資物業的收益	42	627
匯兌虧損淨額	(25)	(1)
預付帳款的減值損失	—	(2,893)
終止租賃的收益	—	101
其他	(368)	59
	<u>(1,955)</u>	<u>(6,160)</u>

7 所得稅開支／(抵免)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	6,471	1,375
— 中國土地增值稅(c)	4	2,188
遞延所得稅	<u>3,738</u>	<u>(47,259)</u>
	<u>10,213</u>	<u>(43,696)</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。由於本集團於截至二零二五年及二零二四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 每股盈利／(虧損)

就計算每股基本及攤薄盈利／(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) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃以截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔溢利／(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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司權益擁有人應佔溢利／(虧損)	23,010	(318,330)
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	382,850	382,850
每股基本盈利／(虧損)(以每股人民幣元列示)	<u>0.060</u>	<u>(0.831)</u>

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(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
於二零二四年一月一日			
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三十一日			
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>
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值	11,512	88,070	99,582
添置	2,020	–	2,020
出售	(2,578)	–	(2,578)
攤銷費用	<u>(2,756)</u>	<u>(10,346)</u>	<u>(13,102)</u>
年末賬面淨值	<u>8,198</u>	<u>77,724</u>	<u>85,922</u>
於二零二五年十二月三十一日			
成本	15,034	129,824	144,858
累計減值*	–	(16,950)	(16,950)
累計攤銷	<u>(6,836)</u>	<u>(35,150)</u>	<u>(41,986)</u>
賬面淨值	<u>8,198</u>	<u>77,724</u>	<u>85,922</u>

* 截至二零二四年十二月三十一日止年度，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。

10 於聯營公司的權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	<u>5,740</u>	<u>1,398</u>
添置：		
— 於聯營公司的投資	1,600	1,470
— 轉撥自附屬公司	—	3,800
出售	(1,600)	—
應佔聯營公司淨收益／(虧損)	<u>43</u>	<u>(928)</u>
於十二月三十一日	<u><u>5,783</u></u>	<u><u>5,740</u></u>

11 貿易應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	202,805	219,752
— 第三方	<u>251,289</u>	<u>240,084</u>
	<u>454,094</u>	<u>459,836</u>
減：減值撥備	<u>(257,077)</u>	<u>(283,341)</u>
	<u><u>197,017</u></u>	<u><u>176,495</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。

按發票日期計算的貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	23,614	71,634
— 一至兩年	54,150	59,664
— 兩至三年	47,372	42,372
— 三至四年	33,640	45,048
— 四至五年	42,995	1,027
— 五年以上	1,034	7
	<u>202,805</u>	<u>219,752</u>
第三方		
— 少於一年	149,289	115,000
— 一至兩年	51,413	60,482
— 兩至三年	26,100	37,052
— 三至四年	7,204	18,323
— 四至五年	11,493	7,389
— 五年以上	5,790	1,838
	<u>251,289</u>	<u>240,084</u>
	<u><u>454,094</u></u>	<u><u>459,836</u></u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，由於貿易應收款項屬短期性質，賬面值可合理視作與其公平值相若。

12 貿易及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項	319,057	278,915
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	11,995	17,213
— 代業主收取的款項	152,405	136,899
— 已收按金	23,246	22,624
— 應付代價	2,017	2,017
— 其他	14,775	20,013
員工成本應計費用	104,062	109,436
訴訟撥備	1,856	5,505
應付增值稅及其他稅項	13,015	12,863
	<u>642,428</u>	<u>605,485</u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應付關聯方款項為無抵押、免息及應要求償還。

按發票日期計算的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
少於一年	255,633	217,429
一至兩年	48,488	55,399
兩至三年	11,936	4,767
三至四年	3,000	1,320
	<u>319,057</u>	<u>278,915</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：			
於二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日	<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>
於二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日	<u>410,765,000</u>	<u>4,107,650</u>	<u>3,421</u>

14 股息

截至二零二五年及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二零二五年十二月三十一日止年度派付股息(二零二四年：無)。

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「2025中國物業服務百強企業」第21名。

截至二零二五年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋33個城市，包括24個長江三角洲城市及9個中華人民共和國(「中國」)其他城市。於截至二零二五年十二月三十一日，我們的物業服務總在管建築面積(「建築面積」)約為3,345萬平方米，其中併表在管建築面積約為2,874萬平方米。併表在管建築面積中共計184項在管物業，包括160項住宅物業、20項商業及寫字樓及4項城市服務，為逾21萬戶住戶提供服務。

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、商業街區和租賃性公寓，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，追求可持續的健康發展；增加項目管理業態，積極進入空白區域市場。截至二零二五年十二月三十一日，本集團總合約建築面積為3,841萬平方米，其中併表合約建築面積約為3,259萬平方米。二零二五年新增併表在管建築面積約為180萬平方米，其中，按客戶類型劃分，來自獨立第三方的新增併表在管建築面積佔二零二五年總新增的比重約為80.6%。

本集團高度關注經營質量，二零二五年退出或不再併表管理經營效益不達預期的住宅項目13個，退出的在管建築面積約99萬平方米。

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：

	二零二五年			二零二四年			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	2,763.1	63,017.7	91.8%	2,743.6	60,261.9	89.9%	4.6%
商業及寫字樓	110.7	4,624.5	6.7%	118.0	5,398.5	8.0%	-14.3%
城市服務	不適用	1,060.4	1.5%	不適用	1,441.9	2.1%	-26.5%
合計	<u>2,873.8</u>	<u>68,702.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,861.6</u>	<u>67,102.3</u>	<u>100.0%</u>	2.4%

二零二五年，本集團重點聚焦住宅市場，一方面強化日常管理以提高既有項目的服務質量，一方面積極開拓新的住宅項目，全年實現收入6.30億元，較二零二四年增長4.6%。同時積極佈局非住市場，包括公建、產業園、商寫等業態，截至二零二五年十二月三十一日，我們的商業及寫字樓等非住業態的在管建築面積約達到111萬平方米，我們為政府機構、金融機構、商業街區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，二零二五年度，我們的總城市服務項目在管收入約為人民幣1,060萬元，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。

本集團持續調整優化收入結構，二零二五年度朗詩綠色管理開發的物業收入較二零二四年減少5.5%，而朗詩綠色管理合聯營公司開發的物業收入約為人民幣1.09億元，同比漲幅約16.9%，獨立第三方開發的物業收入較二零二四年漲幅約為3.9%。

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：

	二零二五年			二零二四年			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	739.5	20,471.6	29.8%	810.3	21,670.3	32.3%	-5.5%
朗詩綠色管理合聯營公司 開發的物業	371.0	10,921.1	15.9%	445.4	9,342.1	13.9%	16.9%
朗詩綠色管理代建的物業	226.4	5,346.2	7.8%	208.5	5,322.7	7.9%	0.4%
獨立第三方開發的物業	1,536.9	31,963.7	46.5%	1,397.4	30,767.2	45.9%	3.9%
	<u>2,873.8</u>	<u>68,702.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,861.6</u>	<u>67,102.3</u>	<u>100.0%</u>	2.4%

本年，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11個，新增併表合約建築面積約105萬平方米，新增併表在管建築面積約180萬平方米。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1,763萬平方米，佔併表在管建築面積的約61.4%。

	新增簽約	同比增長 (二零二五年 新增比 二零二四年 新增)	新增在管	同比增長 (二零二五年 新增比 二零二四年 新增)
住宅物業				
項目個數	6	增加3個	22	增加15個
建築面積(萬平方米)	94	394.7%	169	47.0%
戶數	5,244	371.6%	19,017	382.4%
商業及寫字樓				
項目個數	5	增加4個	5	增加4個
建築面積(萬平方米)	11	-31.3%	11	-31.3%
城市服務				
項目個數	<u>-</u>	<u>減少1個</u>	<u>-</u>	<u>減少1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。截至二零二五年，本集團共成立合作公司9家。其中，本集團併表的3家，分別為(1)安居朗詩物業服務(揚州)有限公司；(2)安徽新地智慧城市科技服務有限公司；(3)蘇州朗頤居商業管理服務有限公司以及；本集團非併表但分享投資收益的6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)蘇州高朗綠色生活服務有限公司；及(6)蘇州市灣翎住房租賃有限公司。截至二零二五年十二月三十一日，非併表管理項目總數達28個，非併表合約建築面積約為582萬平方米。借助合作平台，本集團與合作方形成優勢互補，有效提升了在高端住宅、公園、市政廣場等細分領域的市場份額，同時擴大了品牌影響力範圍。

本集團在提升服務多樣化的同時堅持服務質量標準化，實現物業管理費均價穩步提升。本集團分別於二零二五年二月、五月完成了ISO50001能源管理體系、ISO27001信息安全管理體系監督審核，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。二零二五年十月通過了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監督審核，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。二零二五年二月、七月公司通過了GB/T31950企業誠信管理體系、SA8000企業社會責任管理體系年度監督審核，為規範企業誠信經營、擔當社會責任提供了體系支撐。二零二三年八月公司通過了售後服務(五星級)認證，並於二零二五年七月完成監督審核，對公司售後服務管理的持續化運行提供第三方監督及認可。二零二五年三月，公司再次拓擴認證範圍，對GB/T 50337-2018環境衛生作業規範管理活動、GB 25506-2010消防控制室運行管理活動、GB/T 43426-2023/ISO41001：2018設施管理活動首次認證，用更加客觀的方式對外展示公司的各方面實力。隨著物業管理規模的擴展，品牌效應和質量標準化的提升，於二零二五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1.98元，與二零二四年基本持平。其中，住宅物業整體每月平均物業管理費單價約人民幣1.90元，較二零二四年上升約1.1%。

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：

	二零二五年		二零二四年		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	593.5	49.6%	1,116.2	47.3%	-46.8%
物業諮詢服務	603.5	50.4%	927.5	39.3%	-34.9%
物業代理服務	-	-	317.1	13.4%	-100.0%
合計	<u>1,197.0</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,360.8</u>	<u>100.0%</u>	-50.0%

本集團堅持第一印象管理，打造專業化案場服務團隊，二零二五年，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；案場服務收入較二零二四年下降約46.8%。非業主增值收入佔比由二零二四年的3.0%降低為本年的1.6%，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；(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：

	截至二零二五年		截至二零二四年		收入同比
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	增長率
	人民幣萬元		人民幣萬元		
居家生活服務	3,486.2	53.9%	3,880.8	57.3%	-10.2%
公共資源管理服務	2,459.0	38.0%	1,838.2	27.1%	33.8%
資產管理服務	525.8	8.1%	1,056.3	15.6%	-50.2%
	<u>6,471.0</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,775.3</u>	<u>100.0%</u>	-4.4%

隨著時間推移，房屋裝修與設施難免老化，影響居住品質與美觀。為解決此痛點，我們推出房屋煥新服務：業主只需向專屬管家提出需求，我們即攜手專業裝修團隊，提供免費上門量房、設計方案及報價等一站式服務，讓業主省時、省心、省力更省錢。今年以來，房屋煥新業務累計接單4,749筆，成功成交1,747單。

此外，我們亦提供全方位家政保潔服務，涵蓋室內清潔、外牆清洗、地毯消毒及鐘點工服務等，並延續「先服務後付費」模式，以實際行動贏得客戶信賴，有效提升業主滿意度與品牌口碑。

隨著在線消費習慣持續深化，社區零售服務已成為業主日常生活的重要支撐。本年度，我們進一步優化在線平台功能，擴充商品品類，強化供應鏈管理，持續為業主提供質量可靠、價格實惠、種類豐富且售後有保障的產品，滿足足不出戶的便捷購物需求。在服務升級方面，我們深化數據運用，通過精準分析業主消費偏好，實現個性化產品推薦與庫存優化，有效提升用戶體驗與運營效率。同時，該服務持續增進與業主的互動連結，為物業服務迭代與社區運營決策提供有力的數據支撐。本年度，商品零售業務累計銷售單量達5萬單，較去年實現穩步增長。

公共資源管理服務持續以廣告點位出租及小區空間場地租賃為核心業務。本年度，我們進一步優化點位資源配置，拓展電梯內外、大堂入口、停車場及社區公共空間等多元廣告場景，並探索快閃活動、品牌體驗等創新租賃模式，提升公共區域商業價值。在運營管理方面，我們建立更精細化的定價機制，綜合評估廣告主題契合度、目標客群觸達率、點位曝光效果及租賃週期等因素，與承租人協商確定合理租賃價格。同時強化合作方審核，確保廣告內容與社區質量相符，維護業主居住環境。租賃所得收入持續反哺社區建設，主要用於公共設施維修維護、園區環境提升及智慧化改造升級。我們代表業主統籌租金收取與分配，按約定比例提取管理費用作為服務收入，實現業主權益與服務價值的雙贏。本年度，公共資源管理服務業務實現收入2,459萬元，點位利用率較去年有所提升。

資產管理業務方面，我們持續強化專業銷售團隊建設，優化租售服務全流程。本年度，我們進一步提升房產推廣、價格談判及交易過戶等環節的服務效率，為業主提供一站式資產處置解決方案。在市場服務方面，銷售團隊深入分析本地房產市場動態，結合大數據分析與實地調研，為業主提供精準的市場估值、定價策略及投放時機建議，助力業主實現資產價值最大化。同時，我們完善法律諮詢與合同管理服務體系，引入專業法務支持，嚴格把控交易風險，確保每筆交易的合規性與安全性。本年度，買賣業務達成165單，租賃業務1,076單，交易金額約人民幣2億元。我們持續以客戶需求為中心，深耕存量市場，不斷拓展服務邊界，致力於為業主創造更優質的資產管理體驗與美好生活價值。

錨定「有溫度社區」這一核心服務理念，本集團持續依託社群品牌「詩友公社」，拓展多元化社區互動場景，凝聚共創力量，深化客戶價值，推動社區文化不斷深耕，激發居民參與的內生動力。

截至二零二五年十二月三十一日，「詩友公社」小程序註冊用戶已達39,400名，累計訪問量破57萬次。通過實現文化活動線上整合，社區裡的每一場活動都可通過小程序輕鬆查閱與參與，讓互動變得更便捷，也讓鄰里連接更加順暢。期內共開展活動1,162場，其中住戶自主策劃活動佔比達33.5%；社區內220個住戶社團保持日常活躍，社區共創活力持續增強。連續六年開展的業主全家福拍攝活動中，累計為住戶定格1.6萬張珍貴瞬間。以豐富多元的活動形式拉近鄰里距離、深化鄰里情誼，不斷激活社區內生動力，推動形成溫情滿滿、歸屬感十足的社區文化氛圍。在「總部賦能一管家落地」機制支撐下，本年累計組織員工培訓16場、2,306人次，持續強化隊伍專業能力與服務水平，為社區文化工作穩定開展、高質量落地提供堅實保障。

公寓經營及管理服務

本集團的全資附屬公司北海朗潤商業管理有限公司連同其附屬公司提供公寓經營及管理服務，目前業務覆蓋9個一二線城市。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。受保障性租賃住房及個人房源入市影響，市場供需關係發生階段性調整，外部行業競爭加劇，同時內部商業模式發生調整。二零二五年公寓經營及管理服務板塊收入約人民幣1,480萬元，出現同比下滑42.3%。本集團正積極調整經營策略，在拓展傳統業務的同時，探索新的合作，以應對市場結構的深刻變革。

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，本集團已經完成朗E雲新版本迭代升級並全面落地應用收入一體化平台，進一步強化管理端數字化支撐能力。朗E雲新版本迭代著重聚焦底層架構優化與功能升級，降低運營管理成本，提升管理決策的精準度與效率，與智慧車場系統等形成協同效應，推動管理端運營向集約化、精細化轉型。我們成功將數字機器人應用於核心業務流程，實現關鍵環節自動化提效；同時順利完成保潔機器人試點落地，以智能化手段賦能現場運營，為後續規模化推廣與效率持續提升奠定堅實基礎。上述數字化項目的落地實施，有效提升了本集團的體系化運營水平與核心管理效能，為公司各業務板塊的數字化轉型工作築牢基礎、提供有力支撐，符合公司長期發展戰略規劃。

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

本集團持續完善環境、社會及管治(「ESG」)管理工作，於本期發佈《2024年ESG報告》。作為全生命週期綠色生活服務商，我們堅守「引領生活服務，共創美好未來」的企業使命，將可持續發展理念貫穿企業運營全程，以實際行動助力國家「30·60」雙碳目標實現，持續探索服務升級與綠色發展新路徑。

在社會責任履行方面，本集團長期對青海玉樹拉布鄉朗詩希望小學開展定向幫扶，形成常態化公益機制。本年度推出「青禾成長助學金」計劃，聯合員工與業主認捐20名學生，並向全校師生捐贈14箱衣物；連續五年開展綠色環保「社區行走」活動，業主每行走1,500步兌換1枚雞蛋，本年度累計行走3,200萬步，並按1：1比例定向配捐22,323枚雞蛋至全校師生，將社區參與轉化為持續穩定的公益支持；七月攜志願者完成現場捐贈，開展「小老師課堂」互動，為六年級全體學生拍攝證件照及畢業照，並探訪7戶受助學生家庭為其拍攝全家福，進一步深化情感聯結與成長關懷。

集團始終以責任為驅動、以品質為根基，將綠色理念、公益實踐與社區發展深度融合。持續開展「跑進春天」、低碳出行、登山公益淨山等行動，推動綠色生活方式在社區場景中常態化落地，不斷提升ESG綜合表現，促進社會、環境與企業的協同進步。

財務回顧

收益

本集團的收益由二零二四年度的約人民幣7.89億元減少約1.3%至二零二五年度的約人民幣7.79億元，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，非業主增值服務收入持續降低且佔比減少；(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，與此同時，憑藉優質的服務口碑，2025年成功拓展了多個優質項目，帶動在管建築面積穩步提升，得益於此，物業管理服務板塊的收入實現高質量增長；(iii)保租房及個人房源大規模入市，公寓租賃市場競爭激烈，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線劃分的收益明細：

	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	687,026	88.2	671,023	85.1
非業主增值服務	11,970	1.6	23,608	3.0
社區增值服務	64,710	8.3	67,753	8.6
公寓經營及管理服務	14,800	1.9	26,226	3.3
總計	<u>778,506</u>	<u>100</u>	<u>788,610</u>	<u>100</u>

提供物業管理服務的收益由二零二四年度的約人民幣6.71億元增加約2.4%至截至二零二五年度的約人民幣6.87億元。該增加主要由於本集團項目在管建築面積增加。

提供非業主增值服務的收益由截至二零二四年度的約人民幣0.24億元減少約50.0%至截至二零二五年度的約人民幣0.12億元。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二零二四年度的約人民幣0.68億元減少約4.4%至截至二零二五年度的約人民幣0.65億元。該減少主要由於房地產交易市場低迷，房屋經紀、房屋裝修等業務收入持續減少。

提供公寓經營及管理服務的收益由截至二零二四年度的約人民幣0.26億元減少約42.3%至截至二零二五年度的約人民幣0.15億元。受保障性租賃住房及個人房源入市影響，市場供需關係發生階段性調整，行業競爭加劇。受此衝擊，本集團公寓經營及管理服務板塊收入出現同比下滑。目前，我們正積極調整經營策略，在拓展傳統業務的同時，探索新的合作模式，以應對市場結構的深刻變革。

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二零二四年度的約人民幣7.21億元減少約11.7%至二零二五年度的約人民幣6.37億元。該減少主要由於集團持續加大成本精細化管控力度，人員成本及各項經營成本得到有效控制與節約。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由二零二四年度的約人民幣0.68億元增加約108.8%至二零二五年度的約人民幣1.42億元。毛利率由二零二四年度的約8.6%增加至二零二五年度的約18.2%。毛利率提升主要得益於集團深入推進精細化運營，通過優化人力結構，並對外包、能耗等核心成本進行持續管控，提升服務效率，實現了單位運營成本的有效下降。

其他收入

本集團的其他收入主要為政府補助以及其他。由於多地政府縮減了補貼的開支，導致本集團的其他收入由二零二四年度的約人民幣301萬元減少至二零二五年度的約人民幣261萬元。

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二零二四年度的約人民幣0.26億元減少約19.2%至截至二零二五年度的約人民幣0.21億元，主要由於(i)集團嚴格執行費用管控措施，管理效率持續改善；(ii)收併購產生的無形資產減值，攤銷額較二零二四年度有所減少所致。

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二零二四年度的約人民幣0.89億元減少約10.1%至二零二五年度的約人民幣0.80億元，主要由於集團優化管理人員結構，加強費用管控，因此相關支出均有所節約。

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

二零二五年度本集團預期信貸虧損模式下的減值虧損約人民幣9.97百萬元(二零二四年：人民幣1.72億元)。

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。

二零二五年度商譽及無形資產未發生減值(二零二四年度：商譽及無形資產減值虧損約人民幣1.40億元)。

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二零二四年度的淨收入約人民幣113萬元減少至二零二五年度的淨收入約人民幣75萬元，主要是由於全國對公協定存款利率水平大幅度降低導致本集團利息收入的減少。

應佔聯營公司淨收益／(虧損)

本集團的應佔聯營公司淨收益由二零二四年度的淨虧損約人民幣93萬元扭轉至二零二五年度的淨收益約人民幣4萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅是指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅和按中國相關稅務法律及法規所載規定繳納的土地增值稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於本期享有5%的優惠稅率。

由於年內實現盈利，因此本集團的所得稅開支由二零二四年度的所得稅抵免約人民幣0.44億元，變為二零二五年度所得稅開支約人民幣0.10億元。

年內溢利

由於以上所述，本集團的年內溢利由二零二四年度的虧損約人民幣3.19億元扭轉至二零二五年度溢利約人民幣0.22億元，主要為本年度毛利的穩步提升及兩費有效管控，且上年度預期信貸虧損模式下的減值虧損約人民幣1.72億元和商譽及無形資產減值虧損約人民幣1.40億元在本年度大幅下降。

流動資金、儲備及資本架構

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣6.10億元，較於二零二四年十二月三十一日的約人民幣5.51億元增加約10.7%。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物(以人民幣、美元及港元計值)約為人民幣3.35億元，較於二零二四年十二月三十一日的人民幣2.94億元增加約13.9%，主要由於本集團提升營運資金管理效率，貨幣流動性水平顯著提升，經營活動所用現金由二零二四年同期現金淨流出約人民幣0.28億，變為二零二五年淨流入約人民幣0.73億元，融資活動由上年度現金淨流入約人民幣0.14億元，變為本年度現金淨流出約人民幣0.06億元，二零二五年投資活動現金淨流出約人民幣0.25億元，較去年持平。於二零二五年十二月三十一日，本集團的赤字總額約為人民幣0.30億元，較於二零二四年十二月三十一日的赤字總額約人民幣0.55億元減少約45.5%，該減少是主要因為年內實現盈利。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括向業主提供物業管理服務及非業主增值服務所產生的應收款項。

本集團於二零二五年十二月三十一日的貿易應收款項約為人民幣1.97億元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1.76億元增加約11.9%。貿易應收款項增加主要是宏觀經濟環境影響，業主付款能力略有下降，餘額相應增加，對此本集團將持續加強應收賬款催收管理，優化客戶信用評估，保障資金回籠效率。

預付款項及其他應收款項

本集團於二零二五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0.68億元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣0.67億元增加約1.5%，是由於預付供應商款項有所增加。

貿易及其他應付款項

本集團於二零二五年十二月三十一日的貿易及其他應付款約為人民幣6.42億元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣6.05億元增加6.1%，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。

本集團於二零二五年十二月三十一日的合約負債為人民幣2.51億元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣2.52億元減少約0.4%，基本持平。

借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團無銀行借款。

持有之重大投資

謹此提述本公司日期為二零二五年五月二日、二零二五年五月三十日及二零二五年八月二十九日之公告，以及本公司日期為二零二五年五月十四日之通函(「**通函**」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

南京朗詩(本公司的間接全資附屬公司)擬於司法拍賣中競標該等物業，該等物業由朗詩集團擁有。該等物業於二零二五年三月三十一日之估值總額約為人民幣26,600,000元。南京朗詩願意於司法拍賣中就可能收購事項競標的最高代價為人民幣27,000,000元(相當於約29,033,100港元)(「**可能收購事項**」)。

本公司控股股東田明先生為本公司之關連人士；及朗詩集團由田明先生直接及間接持有50.00%的權益。朗詩集團為田明先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，可能收購事項構成本公司的一項關連交易且須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。於二零二五年五月三十日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獨立股東向董事授出有關可能收購事項的授權。

於二零二五年八月二十九日，南京物界科技資訊技術諮詢有限公司(本公司間接全資附屬公司)於司法拍賣中以總投標價人民幣26,308,800元成功投得該等物業，並於二零二五年十月完成收購。

除上文及本公告所披露者外，本集團於二零二五年度並無重大投資、收購及出售。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團合計擁有2,711名僱員(於二零二四年十二月三十一日：3,029)。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

於二零二五年十二月三十一日，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小區增值服務。除本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程(「招股章程」)所披露者外，於本公告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

資本負債比率

於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率為-47.9%(界定為銀行及其他借款、租賃負債及應付關聯方款項除以權益總額，再乘以100%)。

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。

上市日期至二零二五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	百萬港元	於	於	於	預期時間表
				二零二四年十二月三十一日	二零二五年十二月三十一日	二零二五年十二月三十一日	
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	25.0	6.3	18.7	2028/12/31	
持續豐富增值服務	10.2%	29.5	0.9	0.9	-	-	已完成
持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理	7.7%	22.2	-	-	-	-	已完成
營運資金	10.0%	28.9	26.2	16.2	10	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

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

信貸風險

本集團按相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計量。

於二零二五年十二月三十一日，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。

於二零二五年十二月三十一日，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，故二零二五年度收益、溢利及虧損均以人民幣計值。本集團主要的外幣來源為年內在聯交所成功上市後募集的資金，其全部為港元。於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，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。於二零二五年十二月三十一日，資產負債率為103.4%（二零二四年十二月三十一日：106.6%）。

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上市規則附錄C1第二部分所載《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，二零二五年度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，彼等已確認於二零二五年度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

截至二零二五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。

於二零二五年十二月三十一日，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，本公司於二零二五年度維持上市規則所規定的最少公眾持股量。

末期股息

董事局不建議就二零二五年度派付任何末期股息（二零二四年度：無）。

報告期後事項

自二零二五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二零二五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二零二五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二零二五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

截至二零二五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」)預期將於二零二六年六月二十六日(星期五)假座中國南京市秦淮區建鄴路108號5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

釐定股東(庫存股份持有人(如有)除外)出席股東週年大會(或其任何續會或延會)並於會上投票的資格的記錄日期為二零二六年六月二十六日(星期五)。為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身分，本公司將於二零二六年六月二十三日(星期二)至二零二六年六月二十六日(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二零二六年六月二十二日(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。本公司二零二五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
非執行董事兼董事長
劉守偉

香港，二零二六年三月二十七日

於本公告日期，董事局由執行董事吳旭先生，非執行董事Liu Yong先生及劉守偉先生，以及獨立非執行董事魯梅女士、Katherine Rong Xin女士及黎樹深先生組成。