

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績公告

業績摘要

截至二零二一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73,720萬元，較二零二零年同期收入約人民幣60,090萬元增加約22.7%。
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46,990萬元，佔總收入約63.7%，較二零二零年同期收入約人民幣40,980萬元增加約14.7%；
 - (2) 非業主增值服務實現收入約人民幣20,020萬元，佔總收入約27.2%，較二零二零年同期收入約人民幣14,090萬元增加約42.1%；及
 - (3) 社區增值服務實現收入約人民幣6,710萬元，佔總收入約9.1%，較二零二零年同期收入約人民幣5,020萬元增加約33.7%。

3. 毛利為人民幣約18,610萬元，較二零二零年同期毛利約人民幣16,070萬元增加約15.8%。毛利率約為25.2%，較二零二零年同期毛利率約26.7%下降1.5個百分點。
4. 年內溢利約為人民幣5,830萬元，較二零二零年同期溢利約人民幣6,560萬元減少約11.0%。剔除一次性上市費用影響後，年內經調整溢利約人民幣7,620萬元，較二零二零年同期約人民幣7,300萬元增加約4.4%。
5. 於二零二一年十二月三十一日，本集團合約建築面積約為3,197萬平方米，其中在管建築面積約為2,345萬平方米，較二零二零年十二月三十一日在管建築面積約1,735萬平方米增長約35.2%。

截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年度」或「本期間」)的綜合業績連同二零二零年同期的比較數字。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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	截至以下日期止年度	
		二零二一年	二零二零年
		十二月三十一日	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元
收益	5	737,218	600,906
銷售及服務成本		<u>(551,145)</u>	<u>(440,176)</u>
毛利		186,073	160,730
其他收入		4,988	38,444
銷售開支		(13,789)	(9,451)
行政開支		(96,226)	(65,409)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		(12,238)	(4,174)
其他收益／(虧損)淨額	6	<u>5,475</u>	<u>(640)</u>
經營溢利		74,283	119,500
財務收入		2,095	130
財務成本		<u>(48)</u>	<u>(34,372)</u>
財務收入／(成本)淨額		2,047	(34,242)
應佔聯營公司收益		231	–
除所得稅前溢利		76,561	85,258
所得稅開支	7	<u>(18,219)</u>	<u>(19,698)</u>
年內溢利		<u><u>58,342</u></u>	<u><u>65,560</u></u>

截至以下日期止年度
 二零二一年 二零二零年
 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：

— 換算海外業務的匯兌差額

299 66

將不會重分類至損益的項目：

— 換算海外業務的匯兌差額

(4,122) —

本年度其他全面(虧損)/收益，
扣除稅項

(3,823) 66

年內全面收益總額

54,519 65,626

以下各方應佔年內溢利：

— 本公司權益擁有人

58,331 65,560

— 非控股權益

11 —

58,342 65,560

以下各方應佔年內全面收益總額：

— 本公司權益擁有人

54,508 65,626

— 非控股權益

11 —

54,519 65,626

本公司權益擁有人應佔

每股盈利

每股基本及攤薄盈利

8

0.177 0.238

綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

		二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 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		7,552	5,336
物業、廠房及設備		7,835	4,497
使用權資產		1,257	1,588
無形資產		4,679	3,218
於聯營公司的權益	9	1,611	–
遞延所得稅資產		15,377	8,685
		<u>38,311</u>	<u>23,324</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	215,426	115,611
存貨		1,228	1,839
預付款項及其他應收款項		148,564	160,872
受限制現金		360	–
現金及現金等價物		444,093	314,265
		<u>809,671</u>	<u>592,587</u>
資產總值		<u><u>847,982</u></u>	<u><u>615,911</u></u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		56	142
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	302,284	310,816
合約負債		160,280	146,663
租賃負債		871	949
即期所得稅負債		18,815	28,958
		<u>482,250</u>	<u>487,386</u>
負債總額		<u><u>482,306</u></u>	<u><u>487,528</u></u>

		二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
本公司權益擁有人應佔			
資本及儲備			
股本	12	3,421	-
儲備		<u>357,994</u>	<u>128,383</u>
		<u>361,415</u>	<u>128,383</u>
非控股權益		<u>4,261</u>	<u>-</u>
權益總額		<u>365,676</u>	<u>128,383</u>
負債及權益總額		<u><u>847,982</u></u>	<u><u>615,911</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二一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法律註冊成立的公司)及田明先生。

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。

財務報表已於二零二二年三月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.主要會計判斷及估計中披露。

(c) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於二零二一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。

- Covid-19相關租金寬免—香港財務報告準則第16號(修訂本)
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)—利率基準改革

(d) 新訂準則及現有準則修訂本已頒佈但尚未於二零二一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、修訂本及註釋		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的 所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履約成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進		二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	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
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. 主要會計判斷及估計

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。

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董事局，負責分配資源及評估經營分部表現。

截至二零二一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，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均源自中國。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。本集團於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 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	469,911	409,829
— 非業主增值服務	112,055	81,179
— 社區增值服務	17,110	15,579
	<u>599,076</u>	<u>506,587</u>
來自客戶的按時間點確認的收益		
— 非業主增值服務	88,167	59,731
— 社區增值服務	49,975	34,588
	<u>138,142</u>	<u>94,319</u>
	<u>737,218</u>	<u>600,906</u>

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二一年	二零二零年
	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	154,044	142,453
— 社區增值服務	5,255	314
— 非業主增值服務	981	3,896
	<u>160,280</u>	<u>146,663</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所致。

(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	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 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	142,453	112,768
— 社區增值服務	314	365
— 非業主增值服務	3,896	—
	<u>146,663</u>	<u>113,133</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. 其他收益／(虧損)淨額

	截至以下日期止年度	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
出售投資物業收益淨額	2,431	—
匯兌收益淨額	2,290	—
終止確認金融資產收益淨額	1,475	—
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(23)	(39)
其他	(698)	(601)
	<u>5,475</u>	<u>(640)</u>

7. 所得稅開支

	截至以下日期止年度	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 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)	23,863	13,375
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(c)	(5,644)	6,323
	<u>18,219</u>	<u>19,698</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。由於本集團於截至二零二一年及二零二零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。
- (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	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>76,561</u>	<u>85,258</u>
按稅率25%計算的稅項	19,140	21,315
優惠稅率對本集團不同附屬公司的影響(i)	(5,620)	(2,439)
不可扣稅開支的稅務影響	756	1,194
未確認稅務虧損的稅務影響	6,698	(263)
其他	<u>(2,755)</u>	<u>(109)</u>
	<u>18,219</u>	<u>19,698</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，截至二零二一年及二零二零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%。截至二零二一年及二零二零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。截至二零二一年及二零二零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。

8. 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就重組及資本化發行(於附註12所界定及詳述)的影響作出追溯調整，猶如重組及資本化發行已於二零二零年一月一日完成，並無計及向Green Sailing (PTC) Limited (「Green Sailing (PTC)」)發行的23,998,345股股份(相當於完成部分行使超額配股權後本公司股份總數5.84%)，該等股份尚未授予僱員。

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
本公司權益擁有人應佔溢利	58,331	65,560
計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	<u>328,762</u>	<u>276,002</u>
每股基本盈利(以每股人民幣分列示)	<u>0.177</u>	<u>0.238</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

9. 於聯營公司的權益

	截至以下日期止年度	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	<u>-</u>	<u>-</u>
增加：		
— 於聯營公司的額外投資	1,380	-
應佔聯營公司收益	<u>231</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>1,611</u>	<u>-</u>

本集團聯營公司概無可供查閱之報價。

10. 貿易應收款項

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	143,703	51,842
— 第三方	<u>90,371</u>	<u>73,675</u>
	<u>234,074</u>	<u>125,517</u>
減：壞賬撥備	<u>(18,648)</u>	<u>(9,906)</u>
	<u><u>215,426</u></u>	<u><u>115,611</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：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	139,518	47,580
— 一至兩年	1,958	2,862
— 兩至三年	827	1,400
— 三至四年	1,400	—
	<u>143,703</u>	<u>51,842</u>
第三方		
— 少於一年	62,968	57,007
— 一至兩年	17,447	12,062
— 兩至三年	6,316	2,289
— 三至四年	1,571	711
— 四至五年	608	438
— 五年以上	1,461	1,168
	<u>90,371</u>	<u>73,675</u>
	<u>234,074</u>	<u>125,517</u>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

11. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	94,338	77,322
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	1,151	30,899
— 代業主收取的款項	68,033	59,540
— 已收按金	11,021	7,781
— 其他	2,713	4,212
員工成本應計費用	100,730	95,480
應付增值稅(「增值稅」)及其他稅項	24,298	35,582
	<u>302,284</u>	<u>310,816</u>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應付關聯方款項為無抵押、免息及應要求償還。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，按已收貨品及服務計算的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	91,966	74,806
一至兩年	2,372	2,516
	<u>94,338</u>	<u>77,322</u>

12. 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：			
於註冊成立日期及二零二零年十二月三十一日	38,000,000	380,000	-
於二零二一年六月十五日增加(a)	1,962,000,000	19,620,000	-
於二零二一年十二月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>-</u>
已發行：			
於二零二零年十二月三十一日(b)	100,000	-	-
入賬列作繳足，與重組有關(c)	-	1,000	-*
為股份獎勵計劃而持有的股份發行(d)	8,695	87	-*
就資本化發行發行股份(e)	299,891,305	2,998,913	2,498
就上市發行股份(f)	100,000,000	1,000,000	833
就超額配股權發行股份(g)	10,765,000	107,650	90
於二零二一年十二月三十一日(未經審核)	<u>410,765,000</u>	<u>4,107,650</u>	<u>3,421</u>

* 該餘額表示金額少於人民幣1,000元。

(a) 根據日期為二零二一年六月十五日的股東書面決議案，本公司的法定股本透過增設額外1,962,000,000股股份，由380,000港元增至20,000,000港元，分為2,000,000,000股。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本公司發行的全部股份均未繳股款。
- (c) 於二零二一年一月六日，本公司與Landsea Community Service Co., Ltd. (「**Landsea Community Service**」) 訂立股份轉讓協議，據此，Landsea Community Service向本公司轉讓Landsea Greenlive International Company Limited及Southern Land International Company Limited的全部已發行股份。作為結算，本公司將當時股東持有的上述未繳股款股份入賬列作繳足股份。
- (d) 於二零二一年一月十八日，按面值向Green Sailing (PTC)發行及配發8,695股股份，相當於本公司經擴大已發行股本約8.0%。Green Sailing (PTC)為於英屬處女群島註冊成立的私人信託公司，作為特殊目的公司由Honor全資擁有，以持有根據將於上市後最少六個月採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份。
- (e) 根據於二零二一年六月十五日通過的股東書面決議案，待本公司股份溢價賬因本公司日期為二零二一年六月二十五日的招股章程所述根據建議股份發售發行發售股份獲得進賬後，董事獲授權將股份溢價賬中約港幣3.00百萬元(相等於人民幣2.50百萬元)的進賬額撥充資本，方式乃動用該款項按面值繳足合共299,891,305股股份，以按該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人當時各自於本公司的現有持股比例，向彼等配發及發行股份(「**資本化發行**」)。有關上市的資本化發行於二零二一年七月八日完成。
- (f) 於二零二一年七月八日，本公司就上市按每股3.18港元發行100,000,000股每股面值0.01港元的新普通股，籌集所得款項總額約318百萬港元(相當於人民幣264.32百萬元)。超出面值317百萬港元(相當於人民幣263.49百萬元)的部分(扣除交易成本約人民幣19.68百萬元)計入其他儲備賬，金額為人民幣243.81百萬元。
- (g) 於二零二一年八月四日，超額配股權獲部分行使，據此本公司按每股3.18港元發行10,765,000股每股面值0.01港元的新普通股，籌集所得款項總額約34.23百萬港元(相當於人民幣28.45百萬元)。超出面值34.12百萬港元(相當於人民幣28.36百萬元)的部分(扣除交易成本約人民幣1.65百萬元)計入股份溢價賬，金額為人民幣26.71百萬元。

13. 股息

截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度派付股息。

主席報告

二零二一年回顧

過去一年，中國物業服務行業持續快速發展。在國家政策的引導和鼓勵之下，基於社區和家庭場景的社區增值服務發展的探索如火如荼，物管行業服務的外延不斷擴大。朗詩綠色生活堅持以客戶為中心，圍繞客戶的需求與痛點，推動服務的持續優化與創新。一方面，堅持以品質服務為基礎，通過綠色低碳有溫度社區的可持續運營打造差异化優勢和品牌特色；另一方面，深耕增值服務領域，探索商業新模式，同時積極拓展城市服務賽道，推動數字化建設，加速推動本集團由傳統物業服務企業向綠色生活服務商轉型，實現了較高質量的業務發展與規模增長。

業績概覽

回顧期內，本集團收入為人民幣7.37億元，較去年同期的人民幣6.01億元增長22.7%；期內毛利為人民幣1.86億元，較去年同期的人民幣1.61億元增長15.8%；剔除上市費用影響因素，期內淨利為人民幣0.76億元，較去年同期的人民幣0.73億元增長4.4%。

業務進展

二零二一年初，住建部等十部委通知明確鼓勵物業服務企業探索「物業服務+生活服務」模式，滿足居民多樣化多層次居住需求。本集團堅持以客戶需求為導向，聚焦客戶資產服務和居家生活服務，不斷拓寬服務邊界和業務領域。回顧期內，社區增值服務收入為人民幣0.67億元，較去年同期的人民幣0.50億元增長33.7%。此外，通過詩友公社持續推動社區文

化建設，打造有溫度社區場景，全年開展社區、社群及線上活動559場，其中25%的活動由業主自主策劃。非業主增值業務方面，本集團持續夯實業務能力，大力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。回顧期內，非業主增值服務收入為人民幣2.00億元，較去年同期的人民幣1.41億元增長42.1%。

市場發展方面，本集團追求可持續的規模增長，堅持多渠道區域拓展，豐富項目管理業態，積極進入空白區域市場。二零二一年，本集團整合市場優勢資源，新成立合作合資公司9家，獲得合約面積221萬平方米；積極布局非住宅市場及城市服務領域，期內新增非住宅管理面積63萬平方米及新增城市服務管理面積367萬平方米。二零二一年十二月三十日，本集團與安徽新地銳意物業簽署了股份轉讓協議，強化了本集團於安徽、河南及山東物業管理服務市場的品牌知名度與競爭力；隨著股權交割的完成，將為本集團新增合約面積約700萬平米。截至二零二一年十二月三十一日，本集團物業管理服務涵蓋26個城市，在管總建築面積（「建築面積」）為2,345萬平方米，合約總建築面積為3,197萬平方米，為超過15萬戶住戶提供服務。有質量的規模增長，促進本集團二零二一年平均物業費單價提升6%至人民幣2.13元/平米，物業管理服務業務收入增長14.7%。

本集團高度重視數字化建設，以助力物業服務轉型，實現「人本服務、智慧管理以及智能社區」的目標。數智社區建設方面，通過搭建成熟穩定的基礎物業服務管理平台，保障基礎物業服務品質；通過不斷完善生活服務平台，助力生活服務業務開展；通過搭建智慧物聯平台，落地智慧車行、智慧人行、智慧安防等應用，增強客戶在數智社區的生活體驗。智慧管理轉型方面，圍繞「人財物事拓」，逐步完善企業數字化管理後台，人力資源及財務共享中心已基本搭建完成，運營管理的數字化轉型初見成效。

企業社會責任與可持續發展工作

本集團秉持「人本、陽光、綠色」的核心價值觀，立志於成為優秀的企業公民。在積極推動物業服務工作融入基層社會治理，為居民提供高品質、多樣化的服務的同時，積極參與社區疫情的聯防聯控，堅守疫情防控的第一道防線，為業主的健康安全保駕護航。此外，積極開展防汛抗災工作，全力保障業主生活的正常秩序。

本集團嚴格遵循經濟、社會和環境協調發展的原則，負責任地開展企業運營，致力於為環境和社會的可持續發展貢獻力量。五月十九日，本集團發佈二零二零年度ESG報告，旗幟鮮明地提出以有溫度的社區服務、專業的綠色運維能力，打造更包容、更安全、更健康的可持續社區，實現和守護更多人的綠色健康生活。十二月二十四日，本集團正式發佈碳中和路線圖，明確本集團的碳中和時間表及實現路徑，把推動包括社區生活用能、生活用水、居民出行、無害廢棄物等在內的居民城市社區生活全場景的碳減排，作為企業未來發展的重要目標。

二零二二年展望

展望二零二二年，物業管理行業仍將處於快速增長的黃金發展週期，發展空間廣闊，服務邊界不斷擴大。居民對美好生活的追求，既將持續推升業主對物業服務質量的預期，推動物業管理行業進入「高質量」發展階段；也將持續催生增值服務需求，推動居民生活、工作服務場景的多元化，為物業服務企業帶來新的增值服務發展機遇。此外，在「雙碳」目標下，物業管理行業的低碳轉型與可持續發展，也將日益受到社會關注。

本集團始終認為，做好常規服務工作，既是對物業服務的本質要求，也是獲得客戶信任、打開商業局面、挖掘金礦價值的前提條件。作為一家綠色生活服務提供商，我們將堅持以客戶為中心，緊扣客戶需求進行業務創新，持續構建綠色、低碳、有溫度的多種生活服務能力；我們將結合自身資源稟賦，加快在養老、家政、資產運營、綠色家裝改造、社區零售、鄰里社群、綜合城市服務等多種生活場景的服務佈局；我們將持續推進服務標準化建設，並通過數字化建設提升業主的響應速度和解決效率，不斷提升服務的專業水平和品質；我們將懷抱理想，志存高遠，堅持長期主義，做難而正確的事，在持續創新的基礎上推進規模的高質量增長，加快推動企業由傳統物業公司向生活服務平台的轉型升級。

二零二一年我們已完成上市，二零二二年將是上市後的第一個完整經營年度，我們有決心也有信心加速推進公司向生活服務平台的轉型升級與增值服務方面的產品創新，依託於更加精細化的經營管理、科學化的組織變革以及人本務實的經營理念，努力在二零二二年實現更有質量、更有效益、更可持續的發展。

致謝

二零二一年，是本集團發展歷史的里程碑之年。朗詩綠色生活於二零二一年七月八日在香港聯交所主板成功上市，離不開社會各界的鼎力支持和全體員工的共同努力，我謹代表董事會向我們的全體員工、投資者、客戶及合作夥伴致以衷心的感謝。

新起點，再出發。二零二二年，我們將持續發揚奮鬥者文化，秉持創業精神推動業務創新，牢記使命，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。

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「2021中國物業服務百強企業」第24名。

截至二零二一年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋26個城市，包括19個長江三角洲城市及7個中國其他城市。於二零二一年十二月三十一日，我們的在管總建築面積約為2,345萬平方米，合共151項在管物業，包括125項住宅物業及26項非住宅物業，為逾150,000戶住戶提供服務。此外，於二零二一年十二月三十一日，我們的總合約建築面積約為3,197萬平方米。

作為一家擁有「綠色」基因，深耕綠色建築管理17年的物業管理服務企業，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。

我們努力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，並強化市場化運營，提升品牌價值，贏得多項認可。截至二零二一年十二月三十一日，我們連續四年獲得中指院頒發的「2021中國物業服務百強服務質量領先企業」稱號，並獲評為「2021中國物業服務百強滿意度領先企業」「2021中國物業管理行業市場化運營領先企業」「2021中國物業服務年度社會責任感企業」「2021中國物業服務特色品牌企業—有溫度的社區」，同時獲得上海易居房地產研究院頒發的「2021中國物業服務華東品牌企業30強」「2020-2021中國物業企業數字力TOP30」稱號，億翰智庫·嘉和家業頒發的「2021

中國物業服務企業社群運營標杆企業」稱號和香港大公文匯傳媒集團頒發的「最佳ESG實踐上市公司」稱號，所管理項目南京朗詩鐘山綠郡獲得全球首個BREEAM In-Use V6住宅項目6星認證。

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、非住宅物業及城市服務項目，其中非住宅物業包括(i)辦公大樓、(ii)租賃性公寓、(iii)公共設施、(iv)產業園區、(v)醫院及(vi)銀行網點。

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。截至二零二一年十二月三十一日，本集團總合約建築面積約為3,197萬平方米。二零二一年新增合約面積約為885.0萬平方米，其中，按客戶類型劃分，來自獨立第三方的新增面積約為772.6萬平方米，佔截至二零二一年十二月三十一日止年度新增的比重約為87.3%；按物業類型劃分，來自非住宅業務的新增面積約為404.4萬平方米，佔當年新增的比重約為45.7%。

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 二零二一年 十二月 三十一日			截至 二零二零年 十二月 三十一日			收入同比 增長率 %
	二零二一年 在管建築 面積 萬平方米	二零二一年 收入 人民幣萬元	二零二一年 收入佔比 %	二零二零年 在管建築 面積 萬平方米	二零二零年 收入 人民幣萬元	二零二零年 收入佔比 %	
住宅物業	1,862.6	41,307.9	87.9%	1,645.8	35,881.9	87.6%	15.1%
非住宅物業及 城市服務項目	482.0	5,683.2	12.1%	88.8	5,101.0	12.4%	11.4%
合計	<u>2,344.6</u>	<u>46,991.1</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,734.6</u>	<u>40,982.9</u>	<u>100.0%</u>	14.7%

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，二零二一年新增非住在管面積約為63萬平方米，非住項目規模佔比進一步提升；同時，本集團還首次進入城市服務領域，二零二一年新增城市服務在管面積約為367萬平方米。

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 二零二一年 十二月 三十一日			截至 二零二零年 十二月 三十一日			收入同比 增長率 %
	二零二一年 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 %	二零二零年 在管建築 面積 萬平方米	二零二零年 收入 人民幣萬元	收入佔比 %	
朗詩綠色地產 有限公司 (「朗詩綠色地產」)							
開發的物業	790.6	21,598.4	46.0%	783.5	21,174.3	51.7%	2.0%
朗詩綠色地產合 聯營公司開發 的物業	332.0	7,528.3	16.0%	217.6	4,151.9	10.1%	81.3%
朗詩綠色地產代建 的物業	149.7	3,152.2	6.7%	112.5	2,475.9	6.0%	27.3%
獨立第三方開發 的物業	<u>1,072.3</u>	<u>14,712.2</u>	<u>31.3%</u>	<u>621.0</u>	<u>13,180.8</u>	<u>32.2%</u>	11.6%
合計	<u><u>2,344.6</u></u>	<u><u>46,991.1</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>1,734.6</u></u>	<u><u>40,982.9</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	14.7%

本集團的業績增長亦得益於朗詩綠色地產長期穩定的開發能力，使我們持續獲得物業管理服務規模的提升。朗詩綠色地產(包括代建)的開發及交付項目二零二一年帶來新增簽約面積約為166萬平方米，新增在管面積約為219萬平方米，明細如下：

	同比增長 (二零二一年 新增比 二零二零年 新增)		同比增長 (二零二一年 新增比 二零二零年 新增)	
	新增簽約		新增在管	
項目個數	13	減少2個	18	增加4個
面積(萬平方米)	166	-8%	219	140%
戶數	9,241	-25%	10,890	59%

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。截至二零二一年十二月三十一日止共成立合作公司11家。其中，本集團併表的5家，分別為(i)朗詩寶物業管理(徐州)有限公司；(ii)安居朗詩物業服務(揚州)有限公司；(iii)江蘇朗詩海湖物業有限公司；(iv)四川朗商物業管理有限公司；(v)西安朗澤物業管理有限公司；本集團不併表僅分享投資收益的6家，分別為(i)成都福朗物業服務有限公司；(ii)惠州朗詩德州物業管理有限公司；(iii)浙江朗恒物業管理有限公司；(iv)上海朗詩第一太平戴維斯物業管理有限公司(v)東陽市城投朗詩物業服務有限公司；(vi)蘇州朗通綠色電梯服務有限公司。

二零二一年全年新增表外管理項目15個，新增表外在管面積約為221萬平方米。

二零二一年十二月三十日，本集團與(其中包括)安徽新地銳意物業服務有限公司(「新地銳意」)簽訂股份轉讓協議，購買新地銳意100%的股權，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，此次併購提升了本集團於安徽省市場的佔有率。交割完成後，本集團的合約面積將增加約700萬平方米。

本集團堅持服務品質標準化，提升服務多樣化，物業管理費均價穩步提升。本集團於二零二一年三、六月先後通過了ISO50001能源管理體系、ISO27001信息安全管理體系認證，為規範本集團業務過程中的能源管理以及信息安全管理提供了體系支撐。隨著物業管理規模的擴大，品牌效應和品質標準化的提升，二零二一年的平均物業管理費(每月每平方米)達人民幣2.13元，較二零二零年同期提升約6%。其中，住宅物業平均物業管理費提升約2.1%至人民幣1.97元；非住宅物業大幅提升約72%至人民幣4.85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。

二零二一年全年按類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	二零二一年全年		二零二零年全年		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	6,425.6	32.1%	4,826.4	34.3%	33.1%
物業諮詢服務	4,779.9	23.9%	3,202.4	22.7%	49.3%
物業代理服務	8,816.7	44.0%	6,062.2	43.0%	45.4%
合計	<u>20,022.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,091.0</u>	<u>100.0%</u>	42.1%

本集團堅持第一印象管理，打造專業化案場服務團隊，截至二零二一年十二月三十一日，向朗詩綠色地產及其合聯營公司提供售樓處案場服務累計47宗，本期間新增11宗；案場服務收入較二零二零年同期增長33.1%。

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)簽署了戰略合作協定，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。二零二一年新增合約服務面積約158萬平方米，簽約額達約人民幣1,079萬元；物業諮詢服務收入較二零二零年同期增長約49.3%。

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需求；本集團組建專業物業代理服務銷售團隊，協同社區管家，基於客戶需求分析，提升服務質量，二零二一年內分別促成107項住宅物業交易、119項店舖交易、2,782項停車位的交易和4項儲物間交易。除通過協助物業開發商出售停車位及店舖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，本集團的物業代理服務收入達約人民幣8,817萬元，較去年同期的人民幣6,062萬元上升約45.4%。

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。

二零二一年全年按類型劃分的社區增值服務收入明細：

	二零二一年全年		二零二零年全年		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	3,292.4	49.1%	2,518.0	50.2%	30.8%
公共資源管理服務	1,711.0	25.5%	1,557.9	31.1%	9.8%
資產管理服務	1,705.1	25.4%	940.8	18.7%	81.2%
合計	<u>6,708.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,016.7</u>	<u>100.0%</u>	33.7%

社區增值服務收入由居家生活服務、公共資源管理服務和資產管理服務構成，收入較二零二零年同期增長約33.7%。我們向住宅物業的住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，為住戶創造便利舒適的生活環境，以提升住戶的滿意度及忠誠度。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，雖受疫情管控影響，該業務總收入較二零二零年同期仍提升約30.8%。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，二零二一年本集團上綫空間點位管理系統，將社區可供經營的空間點位實現綫上管理，充分考慮對社區環境影響和客戶接受度，並嚴格按照相關法規進行業權分成，堅持可持續發展。資產管理業務方面，二零二一年全年開展買賣業務361單，租賃業務1,627單，交易金額達人民幣約6.50億元。資產管理服務總收入較同期增長約81.2%。

本集團重視地產後市場的客戶價值經營，重視客戶滿意度與鄰里關係，以社群運營為載體創新構建健康社區氛圍，為客戶創造價值。堅持客戶導向打造社區文化產品，詩友公社以在地激發的方式，深度運維客戶社群，打造社群產品，實現客戶價值，成全客戶所愛。二零二一年全年，成立5大主題25個社群，其中約32%的社群主理人由業主擔任。開展社區、社群及線上活動559場，其中約25%的活動由業主自主策劃。傳播覆蓋超過71萬客戶，其中11.7萬人參加過活動，並有7,646組客戶付費購買社區及社群活動。

信息化建設

本集團加快數字化建設，提升運營效率。截至二零二一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覆蓋約60%的家庭，基本實現綫上繳費、報修、投訴等物業管理服務的對客觸達領域。

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。升級智慧社區訪客及車場管理系統，增強客戶體驗及更適應防疫管理需求，進一步提升項目經營效率。社區公共資源管理業務上綫了空間經營點位管理系統，有效降低了人力資源投入。本集團還完成了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。僱員福利開支佔總成本費用的比重由二零一八年的約65%穩步下降至二零二一年的約56%。

社會責任

二零二一年上半年，本集團發布了首份年度環境、社會及管治(ESG)報告。我們參照全球可持續發展目標、ISO37120可持續城市與社區標準、SUC可持續城市與社區標準、ISC可持續社區標準等國際標準，提煉出更包容、更安全、更健康，作為可持續社區的三大維度。同時加快綠色建築運營管理的推廣和佈局，持續提升防災韌性、健康福祉、能耗管理等八大方面的專業運維能力，助力社區品質提升、降低能耗和碳排放，為居民提供更加綠色、健康的社區生活，推動越來越多的綠色建築得到可持續管理。

積極抗疫，保護社區安全，承擔社會責任。二零二一年，新冠疫情給社會經濟、人民生活帶來巨大衝擊。我們積極履行社會責任，牢記使命，始終奮戰於抗疫一綫，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。繼二零二零年多個物業管理團隊及個人受到地方政府表彰之後，二零二一年，南京朗詩國際街區管理團隊被評為「2021年度新冠疫情防控先進集體」，南京紅樹林花園被評為「2020年度防疫有功小區」，無錫朗詩未來之家物業服務團隊被評為「最美志願者團隊」，南京

朗詩玲瓏嶼、南京朗詩青春街區、宜興新都府獲得疫情防控榮譽證書，成都朗詩南門綠郡、成都朗詩熙華府獲得疫情防控工作「先進單位」，另有多名員工獲得疫情防控工作個人榮譽。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣600.9百萬元增加約22.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣737.2百萬元，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；及(iii)非業主增值服務規模亦有所擴大所致。

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年 人民幣千元	%	二零二零年 人民幣千元	%
物業管理服務	469,911	63.7	409,829	68.2
非業主增值服務	200,222	27.2	140,910	23.4
社區增值服務	67,085	9.1	50,167	8.4
總計	<u>737,218</u>	<u>100.0</u>	<u>600,906</u>	<u>100</u>

提供物業管理服務的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣409.8百萬元增加約14.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣469.9百萬元。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二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣140.9百萬元增加約42.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣200.2百萬元。該增加是由於(i)受益於朗詩綠色地產項目數量的增加，至本集團案場服務收益有所提升；(ii)協銷業務有序開展。

提供社區增值服務的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣50.2百萬元增加約33.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣67.1百萬元。該增加乃主要由於(i)資產管理服務業務有序開展；(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

本集團的銷售成本包括雇員福利開支、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截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣440.2百萬元增加約25.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣551.1百萬元。該增加主要由於(i)本集團業務擴展令員工人數及分包成本有所增加；(ii)本集團提升品牌形象對項目進行品質提升的成本有所增加；及(iii)上年度疫情影響對員工社保減免徵收，本年度無該政策優惠。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣160.7百萬元增加約15.8%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣186.1百萬元。毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約26.7%降低至截至二零二一年十二月三十一日止年度約25.2%。該減少乃主要由於(i)本集團提升品牌形象對項目進行品質提升的成本有所增加；及(ii)上年度疫情影響對員工社保減免徵收，本年度無該政策優惠。

其他收入及收益

本集團的其他收入主要為利息收入、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截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣38.4百萬元減少約87.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣5.0百萬元，主要由於本年度概無關聯方借款導致利息收入減少。

銷售開支

本集團的銷售開支主要為雇員福利開支、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截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣9.5百萬元增加約45.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣13.8百萬元，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截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣65.4百萬元增加約47.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣96.2百萬元，主要由於(i)上市開支增加；(ii)本集團持續加大業務擴張。

財務收入／(成本)淨額

本集團的財務收入／(成本)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／(成本)淨額由截至二零二零年十二月三十一日止年度約財務淨成本人民幣34.2百萬元轉變約105.8%至截至二零二一年十二月三十一日止年度財務淨收入約人民幣2.0百萬元，主要由於二零二一年度本集團並無外部借款。

應佔聯營公司溢利

本集團二零二一年十二月三十一日止年度應佔聯營公司溢利錄得約人民幣0.2百萬元。

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。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於截至二零二一年十二月三十一日止年度享有10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣19.7百萬元減少約7.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣18.2百萬元，變動較小。

年內溢利

由於以上所述，本集團的溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣65.6百萬元減少約11.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣58.3百萬元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣58.3百萬元，較二零二零年同期減少約11.0%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，淨利率為約7.9%，較2020年同期的約10.9%降低3.0個百分點。

扣除上市費用，截至二零二一年十二月三十一日止年度經調整溢利約人民幣76.2百萬元，較二零二零年度的約人民幣73.0百萬元增加約4.4%。截至二零二一年十二月三十一日止年度扣除上市費用後淨利率為約10.3%，較二零二零年度扣除上市費用後淨利率約12.1%減少1.8個百分點。

流動資金、儲備及資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣809.7百萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約人民幣592.6百萬元增加約36.6%。

於二零二一年十二月三十一日，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444.1百萬元，較於二零二零年十二月三十一日的人民幣314.3百萬元增加約41.3%，主要是因為籌資活動現金淨流入人民幣228.1百萬元，較去年的淨流出人民幣554.6百萬元增加淨流入人民幣782.7百萬，投資活動淨流出人民幣96.6百萬元，較去年的淨流入人民幣119.6百萬元減少淨流入人民幣216.2百萬元。

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生活社區增值服務來自客戶的應收款項。

本集團於二零二一年十二月三十一日的貿易應收款項約為人民幣215.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣115.6百萬元增加約86.3%。貿易應收款項增加乃由於本集團的收益增加所致。

預付款項及其他應收款項

本集團於二零二一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148.6百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣160.9百萬元減少約7.6%。此乃主要由於(i)二零二一年一月完成了科技系統業務的轉讓帶來預付款項及其他應收款項減少人民幣131.7百萬元；(ii)本年度支付獨家銷售代理業務保證金人民幣93.6百萬元；(iii)支付收購意向金人民幣20.0百萬元。

貿易及其他應付款項

本集團於二零二一年十二月三十一日的貿易及其他應付款約為人民幣302.3百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣310.8百萬元減少2.7%。此乃主要由於償還應付關聯方款項。

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。

本集團於二零二一年十二月三十一日的合約負債為人民幣160.3百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣146.7百萬元增加約9.3%。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團無銀行借款。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，二零二一年度本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售

於二零二一年十二月三十日，本公司全資附屬公司Southern Land International Company Limited (「**Southern Land**」)、Lucky Front Investments Limited (「**Lucky Front**」)、Dream Seeker International Limited (「**Dream Seeker**」)及新地銳意訂立股份轉讓協議，據此，Southern Land有條件同意收購而Lucky Front有條件同意出售100股Dream Seeker普通股(相當於Dream Seeker全部已發行股本)，初始現金代價人民幣106,937,500元，可按上述股份轉讓協議規定進行調整。除本公告所披露者外，於二零二一年度，本公司並無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

於二零二一年十二月三十一日，本集團合計擁有3,568名僱員(於二零二零年十二月三十一日：2,866)。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

本集團於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，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%)。

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。

上市日期至二零二一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		直至 二零二一年 十二月 三十一日 的所得款項 淨額實際 用途	於 二零二一年 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	
戰略收購及投資	56.8%	164.1	20.0	144.1	2023/12/31
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	1.5	42.7	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	4.2	25.3	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		直至 二零二一年 十二月 三十一日	於 二零二一年 十二月 三十一日	預期 時間表
	百分比	百萬港元	的所得款項 淨額實際 用途	尚未動用的 所得款項 淨額	
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	9.2	13.0	2022/12/31
營運資金及其他一般企業用途	10.0%	28.9	0	28.9	2024/12/31

所得款項明細及說明的進一步詳情載於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。於本公告日期，董事並不知悉所得款項計劃用途有任何重大變動。目前預期尚未動用的所得款項淨額將按照招股章程所述用途、分配及時間表加以應用。

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。

於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，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，故二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，資產負債率為56.9% (二零二零年十二月三十一日：79.2%)。

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，上市日期至二零二一年十二月三十一日整段期間，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

董事會不建議就二零二一年度派付任何末期股息(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)。

報告期後事項

自二零二一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C.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、王志榮博士及魯梅女士，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二零二一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二零二一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

截至二零二一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」)預期將於二零二二年六月三十日(星期四)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，本公司將於二零二二年六月二十四日(星期五)至二零二二年六月三十日(星期四)(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二零二二年六月二十三日(星期四)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。本公司二零二一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，二零二二年三月十八日

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，以及獨立非執行董事王志榮博士、魯梅女士及陳建文博士。