



Landsea Green Life Service Company Limited
朗詩綠色生活服務有限公司

(Stock Code 股份代號: 01965.HK)

2025 全年业绩发布

ANNUAL RESULTS PRESENTATION



目录



公司概况



运营回顾



未来展望



报告附录



公司概况

COMPANY OVERVIEW

公司概况

公司概况

运营回顾

未来展望

报告附录

一家快速增长、深耕于长江三角洲、在提供绿色建筑物业管理服务方面发展成熟的物业管理服务提供商



第 21 位

综合实力排名

2025年中国物业服务百强企业
(中指研究院)



第 20 位

上市物业企业排名

2025中国上市物业企业
(亿瀚智库·亿翰物研)



最佳ESG实践奖

2025中国物业服务企业综合实力研究
(中物智库)



在管建筑面积

2,874 万平方米

包括约2,763万平方米在管住宅物业、111万平方米商业及写字楼、4项城市服务（年合约收入1,060万元）



合约建筑面积

3,259 万平方米

包括3,148万平方米住宅物业、111万平方米商业及写字楼、4项城市服务、23个7,013间轻资产运营公寓项目



在管物业与公寓项目覆盖

34 个城市

在管物业管理服务涵盖34个城市，包括24个长江三角洲城市及10个中国其他城市



在管物业项目 公寓运营项目

184 项 + 23 项

在管物业数量184项，包括160项住宅物业、20项商业及写字楼和4项城市服务，以及23项轻资产运营公寓项目

*以上数据截至2025年12月31日

2025年 朗诗绿色生活 扭亏为盈



盈利能力趋好

基础物业收入与毛利率双增长

2.4% / 10.6%

基础物业收入同比增长 / 毛利率较上一年度增长

- 激烈市场竞争环境下，本集团依然维持较稳定的物业费收费标准
- 截止2025年12月31日，平均物业管理费（每月每平方米）约达人民币1.98元
- 其中，住宅物业整体每月单价约人民币1.90元，较2024年上升约1.1%。



规模健康发展

独立市场拓展面积与收入双提升

9.8% / 3.4%

独立第三方的拓展的在管建筑面积和收入同比提升

- 增加项目管理业态，积极进入空白区域市场；
- 来自独立第三方的新增在管建筑面积占本年总新增的比重为80.6%；
- 同时本集团高度关注经营规模增长，更关注经营规模增长的质量，本年不再管理经营效益不达预期的住宅项目13个，退出的在管建筑面积约99万平方米。



服务结构优化

营销费与管理费双降低

19.2% / 10.1%

销售费和行政开支同比分别下降

- 本集团以优化服务结构、实现质价相符为核心导向，持续提升管理效能。
- 通过精细化运营与系统性流程优化，在切实提升服务价值的同时，实现了对成本的有效管控。
- 费用管理成效显著，销售费用同比下降19.2%，行政开支同比下降10.1%。

公司主要收入来源于四大业务条线：物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务及公寓经营及管理服务。

88.2%¹

物业管理服务

为物业开发商、业主以及住宅、商业写字楼和城市服务物业的住户提供物业管理服务

丰富的物业管理服务内容



服务多样化住宅、商业及写字楼和城市服务业态

住宅业态



城市服务



1.6%¹

非业主增值服务

为朗诗及独立第三方提供定制化非业主增值服务



案场服务：主要包括访客接待、现场清洁、保安、维修及保养服务，在预售阶段协助物业开发商展示及推销其物业。



物业咨询服务：主要向物业开发商提供从物业管理角度出发的物业开发选址、定位、工程及建设顾问服务，亦于物业交付前向物业开发商提供其他前期服务。



物业代理服务：向物业开发商提供营销及销售策划、市场研究及分析、客户数据管理及分析以及销售人员组织及培训等服务

8.3%¹

社区增值服务

于在管住宅物业向业主和住户提供各类社区增值服务



居家生活服务：例如家居清洁、房屋维修及保养服务。



公共资源管理服务：主要包括公共空间租赁及广告活动。



资产管理服务：有关出售及租赁房屋、停车位及停车位使用权的物业代理服务。

1.9%¹

公寓经营及管理服务

轻资产委托管理公寓



为长期公寓租赁项目提供早期咨询服务、改造工程管理服务、日常经营及管理服务、营销、计划及推广服务、商业业务推广服务、特别咨询服务等服务业务。

注:1.2025年12月31日部分收入占比

运营回顾

OPERATION REVIEW

宏观战略升维：物业行业纳入国家规划，确立“双支柱”发展格局

2025年，国家层面首次将“**物业服务质量提升行动**”纳入国家五年规划体系，行业定位发生根本性转变；地方将“物业服务质量提升行动”列为专项工作，多个省份强调建立房屋全生命周期安全管理制度，**物业服务成为全国上下协同推进的系统性工程**。政策驱动下行业迎来深刻变革，物业行业被赋予落实“城市三分建七分管”的核心职责，深度绑定城市更新、基层治理、民生保障”等国家战略。但目前政策层面多为方向性指引或讨论性话题，仍缺乏配套细则和解决方案。

2025年人民日报针对物业发文情况概览

时间	标题	关切问题
4月27日	《整治物业管理乱象，靶向发力》	物业反腐与公开透明、物业企业信用评价、物业费收缴与使用机制等
5月6日	《国内多地小区物业费下调或打折——你所在的小区物业费调整了吗》	物业费调价情况、空置房物业降费政策、调价后物业服务
9月17日	《精细化管理，让物业服务更规范》	盘点各地精细化物业政策:银川市前期物业费政居策、青岛物业费指导价政策、佛山酬金制改革
10月10日	《办好“关键小事”，让物业服务更规范》	物业强制收费、捆绑或变相收费、服务价高质低现象
11月2日	《为何买了车位，还要收管理费？》	车位管理费及收费标准、空置车位缴费指减免、物业能否因欠费拦车

2025年物业管理行业相关中央政策概览

时间	标题	关切问题
10月	中共中央 《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》	提出推动房地产高质量发展，建设“好房子”，实施物业服务质量提升行动，建立房屋全生命周期安全管理制度，为物业行业高质量发展定调
8月	中共中央、国务院 《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》	将物业管理视为提升城市人居品质、完善基层治理、建设“好房子”和完整社区的核心环节。
7月	中共中央政治局 中央城市工作会议	我国城镇化已进入稳定发展期，城市发展阶段的根本性转变，要求工作重心从大规模增量建设转向存量提质增效;部署“一个优化、六个建设”重点任务。
3月	国务院 2025年国务院政府工作报告	“好房子”首次写入政府工作报告，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的住房。

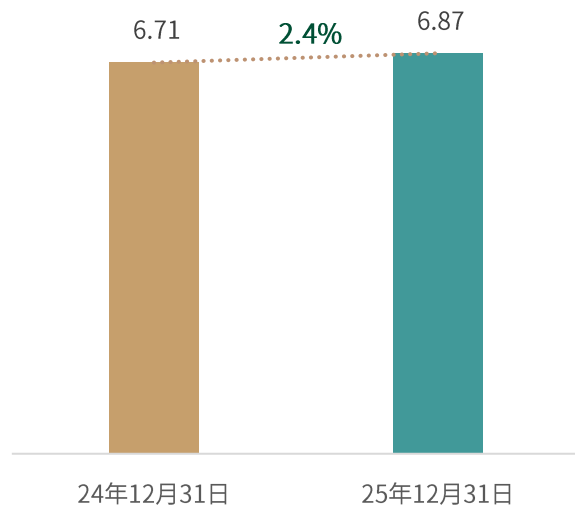
盈利能力趋好，优势业态持续发力

物业管理收入增加2.4%



截止2025年12月31日，物业管理服务收入同比增长2.4%

(亿元)

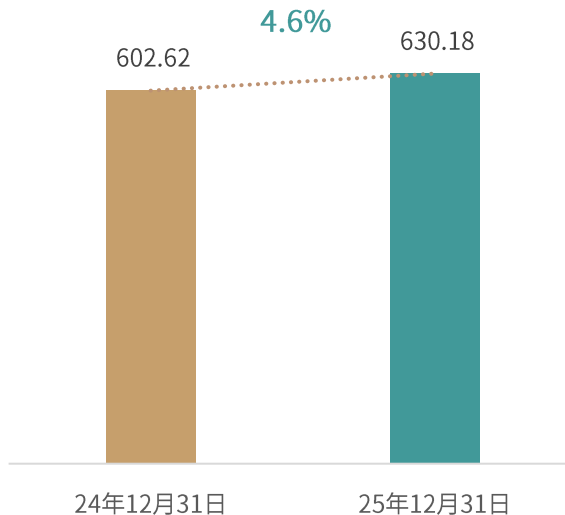


住宅物业收入增加4.6%



截止2025年12月31日，住宅物业收入增加4.6%

(百万元)

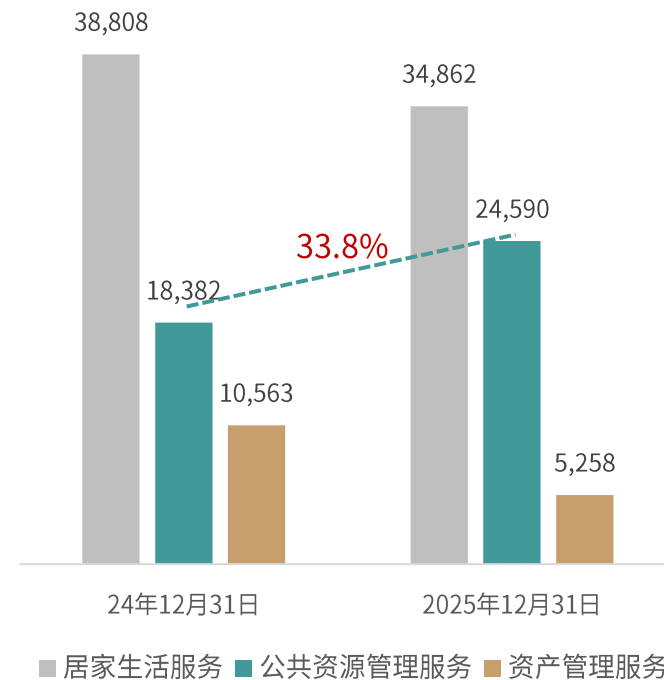


公共资源管理服务收入同比增长33.8%



截止2025年12月31日，公共资源管理服务收入同比增长33.8%

(千元)



盈利能力趋好，新兴业务具发展潜力



LANDSEA
APARTMENTS

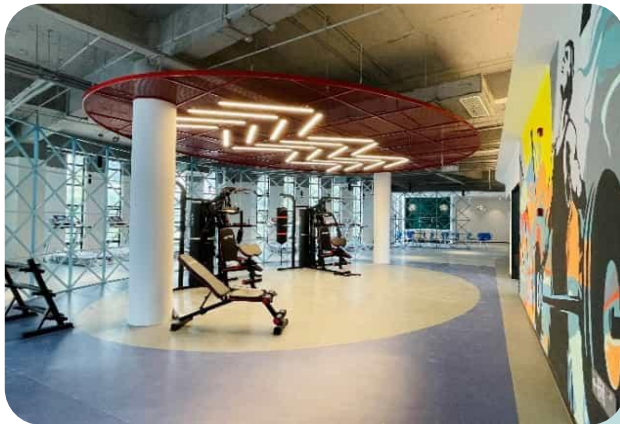
朗诗寓

公寓经营业务模式

- ◆ 以 **EPC+O模式轻资产** 模式为支点，撬动城市有机更新的无限可能
- ◆ 「**物业服务+长租公寓经营**」 双轮驱动，助力拓展大型租赁小区业务
- ◆ 地域重叠亦提高了本集团的市场渗透率，为做大城市浓度提供了基础助力拓展大型租赁小区业务

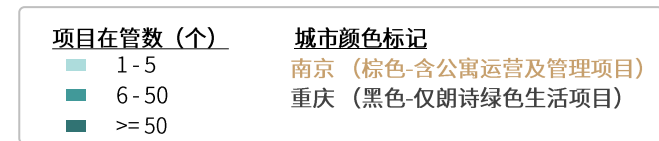
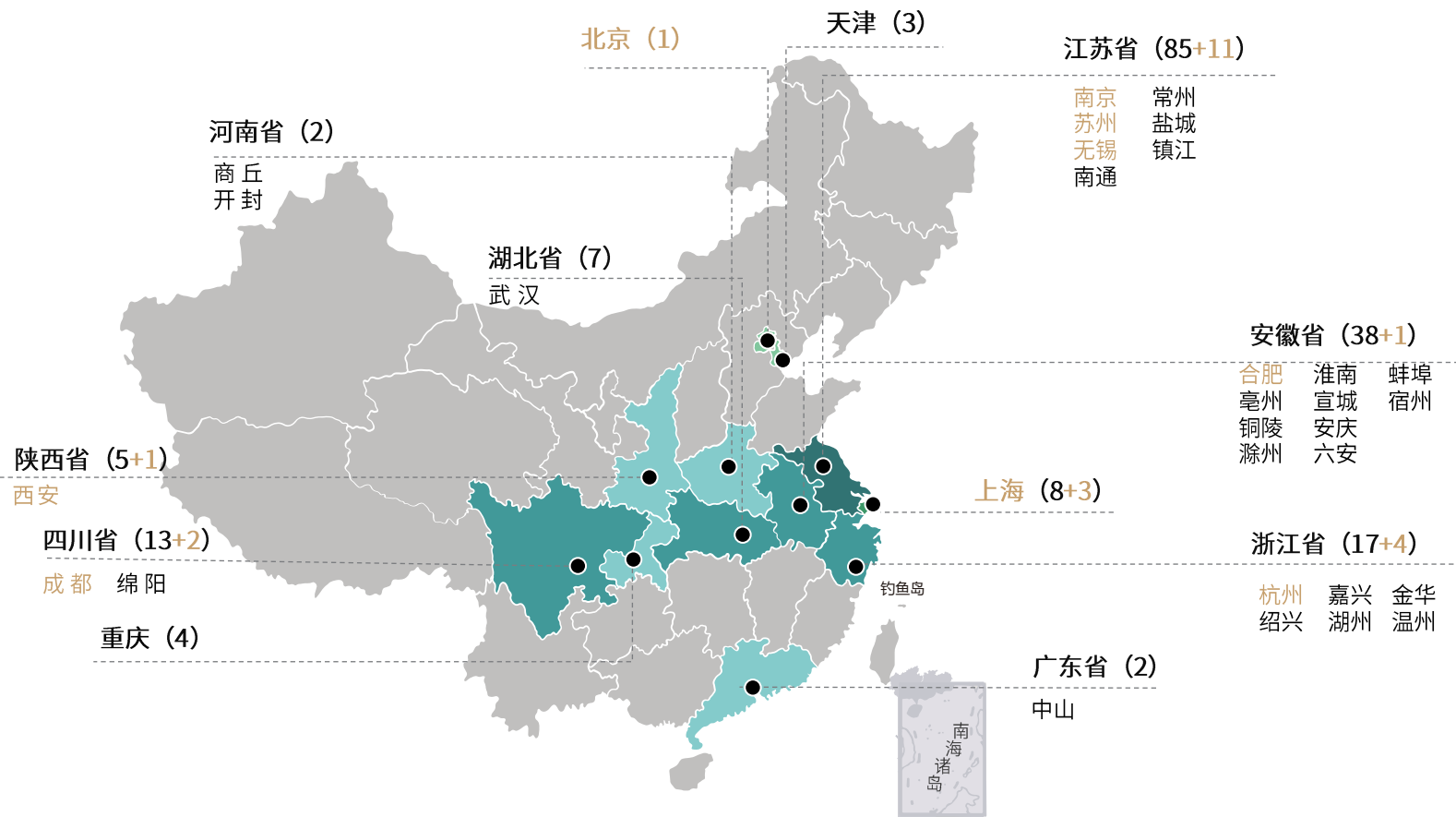
业务收入

- ◆ 截止2025年12月31日，实现公寓经营及管理服务 **收入约1,480万元**
- ◆ 期内，新获取的长租轻资产运营服务项目 **10个**
- ◆ 业务场景覆盖大型综合社区、大型人才公寓社区、繁华地段精品店,丰富的衍生场景以及新增客群为社区增值服务创造了更多商机。



规模健康发展，重点区域面积持续增长

从南京首个项目开始，我们在长江三角洲已建立广泛的品牌影响力、美誉度及较高的市场拓展能力和经营能力



朗诗绿色生活服务项目覆盖的 **34** 个城市，其中有 **24** 个位于长三角

184 个朗诗绿色生活物业在管项目中，**148** 个位于长三角，占在管面积 **85.4%**

其中，江苏省在管面积同比增长约 **2%**
安徽省在管面积同比增长超 **6%**

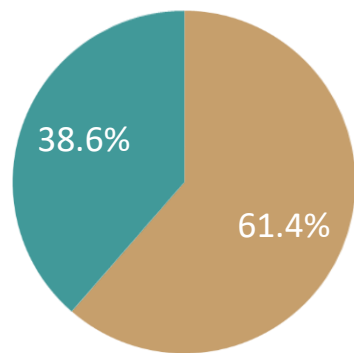
23 个朗诗寓运营项目覆盖 **9** 个一二线城市

规模健康发展，独立市场拓展与内外协同齐头并进

独立第三方在管面积占比超过60%



来自独立第三方的新增在管建筑面积占 2025年总新增的比重 80.6%，其中住宅在管面积同比增长 9.5%，收入同比增长4.6%，商业及写字楼在管面积同比增长16.2%，收入同比增长5.0%；



来自朗诗绿色管理
(前称朗诗绿色地产)
及其合联营公司

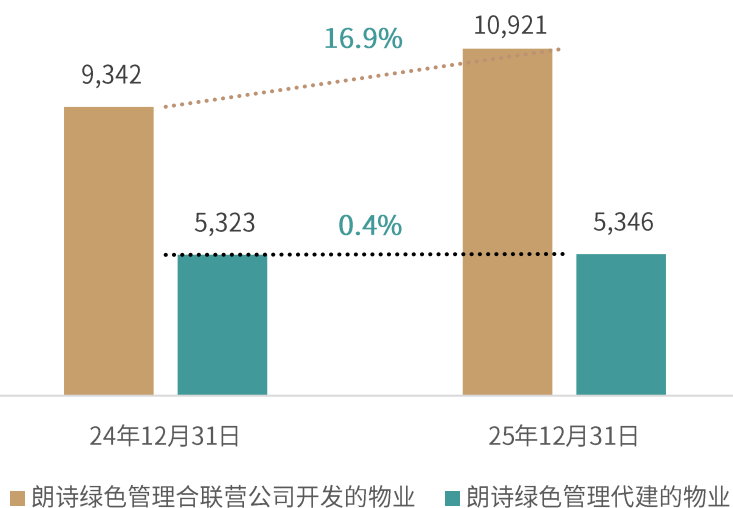
来自独立第三方

内外高效协同



内外高效协同
朗诗绿色管理合联营公司及代建开发的物业收入分别约为10921.1万元和5346.2万元，较24年同比涨幅16.9%和0.4%。

(万元)



■ 朗诗绿色管理合联营公司开发的物业 ■ 朗诗绿色管理代建的物业

追求质量发展



截至2025年12月31日，退出或不再并表管理经营效益不达预期的住宅项目13个，退出的管理规模约99万平方米。

退出或不再并表管理
经营效益不达预期的住宅项目

13↑

退出或不再并表管理
的住宅项目管理规模

99万
平方米

以质价相符为导向，提升管理效能，实现管理费营销费双降

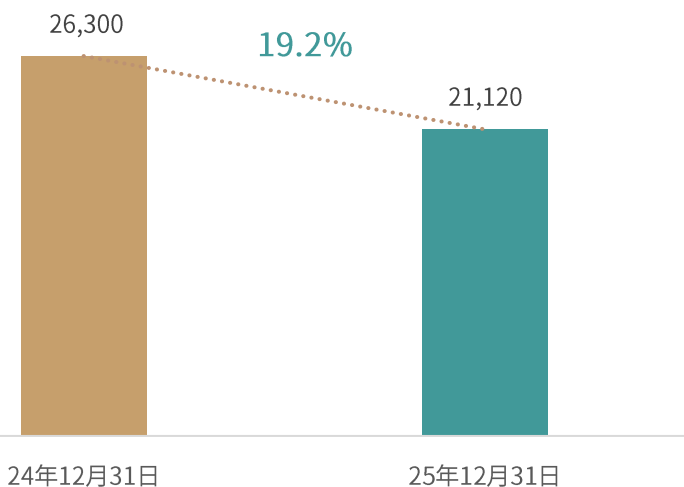
销售费用同比下降19.2%

A



截止2025年12月31日，销售费用同比**下降**
19.2%

(千元)



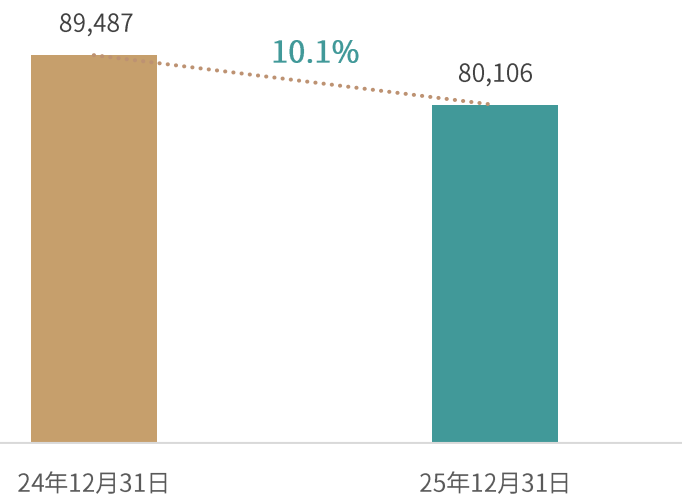
行政开支同比下降10.1%

B



截止2025年12月31日，行政开支同比**下降**
10.1%

(千元)



有温度社区构建，玉树公益捐赠拓展品牌外延价值



诗友公社 THE LANDSEA FRIENDS

- ◆ 锚定「有温度社区」核心理念，持续依托社群品牌「诗友公社」，拓展多元化社区互动场景，凝聚共创力量，深化客户价值，推动社区文化不断深耕，激发居民参与的内生动力
- ◆ 截至2025年12月31日，「诗友公社」小程序注册用户已沉淀用户**39,400人**，累计访问量突破**57万次**；
- ◆ 期内共开展活动**1,162场**，其中住户自主策划活动占比达**33.5%**；社区内**220个住户社团**保持日常活跃，社区共创活力持续增强。**连续六年**开展的业主全家福拍摄活动中，累计为住户定格**1.6万**张珍贵瞬间
- ◆ 在"总部赋能—管家落地"机制支持下，期内共组织**16场**员工培训，累计培训**2,306人**次。



社区行走活动



跑进春天活动



编织社团活动



城市攒蛋大赛



玉树鸡蛋捐赠



青禾助学金



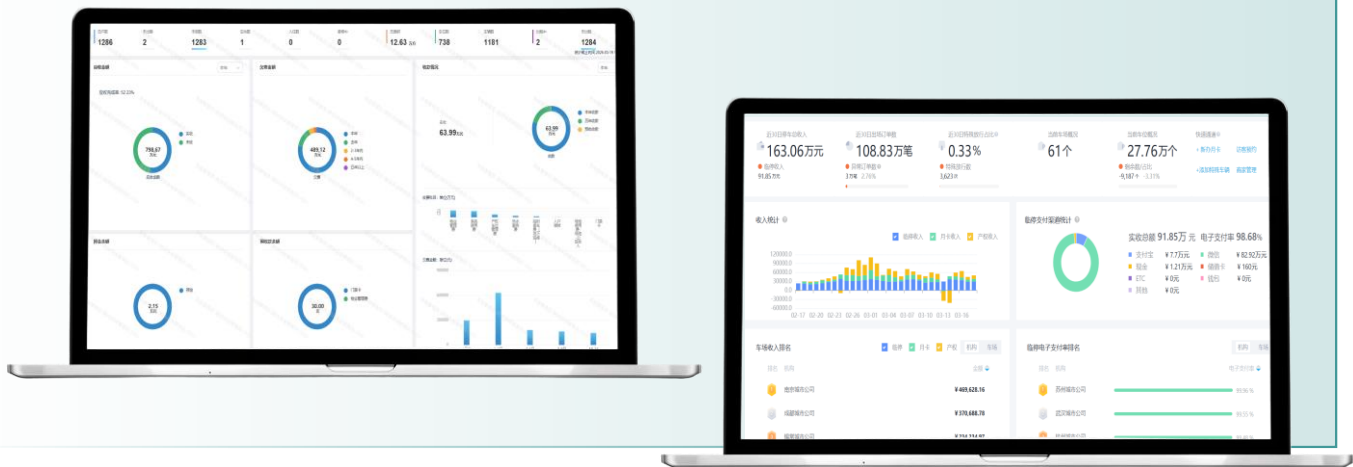
全家福拍摄

社会责任 SOCIAL RESPONSIBILITY

- ◆ 我们延续朗诗集团2010年的爱心传承，持续面向**青海玉树拉布乡朗诗希望小学**开展精准帮扶；
- ◆ 推出“**青禾成长助学金**”计划，联合员工与业主认捐**20位学生**为其提供助学支持、同时捐赠**14箱衣物**和**49份微心愿**；
- ◆ 连续五年开展绿色环保“社区行走”活动，业主每行走1,500步兑换1枚鸡蛋，本年度累计行走3,200万步，并按**1:1比例定向配捐22,323枚鸡蛋**至拉布朗诗希望小学
- ◆ 7月，携志愿者完成现场捐赠，开展“**小老师课堂**”互动，为六年级**全体学生拍摄证件照及毕业照**，并跨越4000+米海拔100+公里，**探访7户受助学生家庭**为其拍摄全家福

智慧系统筑基，数字化工具集群驱动体验革新与精益运营

朗E云升级V10系统，实现收入一体化



朗诗绿色生活小程序稳定上线，覆盖率超80%

- ◆ 打造集服务、沟通、营销于一体的用户入口，打破传统物业服务的时空限制，提升便捷性、用户满意度和忠诚度



智慧筑基，双机赋能：社区服务数智化升级全面启动

- ◆ 财务管理探索使用数字员工，业务自动化，减少人工重复操作，提升能效
- ◆ 完成保洁机器人试点落地，以智能化手段赋能现场运营



以成本一体化与智慧客服双轮驱动，开创新境

- ◆ 推进成本一体化上线
- ◆ 推进智慧客服试点应用





未来展望

FUTURE OUTLOOK

展望未来

Prospects
Future

01

深化精益运营，筑牢成本生命线

我们将持续推动组织变革，通过科技赋能和流程再造，实现总部-项目的二级管理，进一步提升管理效率

02

坚守服务初心，夯实品牌基石

通过标准化体系建设与个性化服务创新，确保基础服务稳定可靠，增值服务体验更佳，以卓越的服务口碑赢得客户长期信赖，巩固品牌护城河

03

追求有质增长，回报股东信赖

顺应时代要求，坚持稳健的经营策略，努力调整自我，站稳脚跟，小步快走

报告附录

FUTURE OUTLOOK

财务附录-合并全面收益表

公司概况

运营回顾

未来展望

报告附录

(千元人民币)	截至12月31日止年度			
	2022	2023	2024	2025
收益	889,454	931,275	788,610	778,506
销售及服务成本	(691,246)	(785,898)	(720,802)	(636,779)
毛利	198,208	145,377	67,808	141,727
其他收入	11,398	5,393	3,009	2,605
销售开支	(21,388)	(23,768)	(26,300)	(21,120)
行政开支	(102,192)	(113,097)	(89,487)	(80,106)
预期信贷亏损模式下的减值亏损	(45,914)	(181,021)	(172,334)	(9,973)
商誉及无形资产减值亏损	-	-	(140,221)	-
其他亏损净额	(1,880)	(2,428)	(6,160)	(1,955)
经营溢利/(亏损)	38,232	(169,544)	(363,685)	31,178
财务收入	2,213	1,488	1,201	801
财务成本	(76)	(117)	(74)	(56)
财务收入/(成本)净额	2,137	1,371	1,127	745
应占联营公司净收益/(亏损)	766	291	(928)	43
应占合营企业净收益	51	616	416	523
除所得税前溢利/(亏损)	41,186	(167,266)	(363,070)	32,489
所得税开支/(抵免)	(11,900)	32,004	43,696	(10,213)
年内溢利/(亏损)	29,286	(135,262)	(319,374)	22,276
其他全面收益/(亏损)	(19,932)	(4,246)	(5,912)	6,285
可能重新分类至损益的项目：—换算海外业务的汇兑差额				
将不会重新分类至损益的项目：—换算海外业务的汇兑差额	23,443	4,155	5,933	(6,841)
年内全面收益/(亏损)总额	32,797	(135,353)	(319,353)	21,720
以下各方应占全面收益/(亏损)总额				
-本公司权益拥有人	31,931	(134,324)	(318,309)	22,454
-非控股权益	866	(1,029)	(1,044)	(734)

财务附录-合并财务状况表

公司概况

运营回顾

未来展望

报告附录

(千元人民币)	截至12月31日止年度			
	2022	2023	2024	2025
资产				
非流动资产				
投资物业	750	365	242	12,551
物业、厂房和设备	16,931	14,856	12,231	21,684
使用权资产	1,291	1,415	2,288	2,380
无形资产	48,718	127,919	99,582	85,922
于联营企业的权益	2,377	1,398	5,740	5,783
于合营企业的权益	851	1,467	1,883	2,406
递延所得税资产	32,102	68,099	111,072	104,712
商誉	60,750	181,041	57,770	57,770
	163,770	396,560	290,808	293,208
流动资产				
贸易应收款项	309,095	215,188	176,495	197,017
存货	1,049	1,091	750	227
预付款项及其他应收款项	228,117	137,562	67,486	68,073
受限制现金	780	4,643	12,764	9,543
现金及现金等价物	358,166	332,783	293,739	335,256
	897,207	691,267	551,234	610,116
资产总值	1,060,977	1,087,827	842,042	903,324
负债				
非流动负债				
租赁负债	502	751	1,449	1,511
递延所得税负债	10,228	20,543	16,257	14,281
	10,730	21,294	17,706	15,792

财务附录-合并财务状况表 (续)

公司概况

运营回顾

未来展望

报告附录

(千元人民币)	截至12月31日止年度			
	2022	2023	2024	2025
流动负债				
贸易及其他应付款项	411,824	564,046	605,485	642,428
合约负债	207,293	210,873	251,556	251,200
租赁负债	570	608	568	1,100
即期所得税负债	31,532	25,906	21,923	23,300
	651,219	801,433	879,532	918,028
负债总额	661,949	822,727	897,238	933,820
权益				
股本	3,421	3,421	3,421	3,421
储备	388,344	255,455	(60,430)	(35,261)
	391,765	258,876	(57,009)	(31,840)
非控股权益	7,263	6,224	1,813	1,344
权益/ (赤字) 总额	399,028	265,100	(55,196)	(30,496)
负债及权益总额	1,060,977	1,087,827	842,042	903,324

业务发展里程碑

公司概况

运营回顾

未来展望

报告附录

2005年

朗诗物业成立
开始提供物业管理服务

2007年—2010年

开始在长江三角洲扩展市场版图及开始于无锡市提供物业管理服务，并进一步扩展至常州市、杭州市及苏州市

2008年获得ISO9001质量管理体系认证

2009年获得ISO14001环境管理体系认证

2015年

获克而瑞研究中心及中国房地产测评中心共同评定 按物业管理能力计排名第16位，并按社区运营创新计排名第6位

2017年

首度获中指院评为中国物业服务百强企业

中国华东物业服务领先品牌及中国物业服务特色品牌企业

2018年

获得 OHSAS18001职业健康安全管理体系认证

2019年

获中国物业管理协会认可为2019物业服务成长性领先企业

独立第三方开发商所开发物业的在管总建筑面积较2018年大幅增加约500万平方米或超过300%

2020年

获中指院评为2020中国物业服务百强企业第28名

获中指院评为2020ESG贡献突出企业

管理的一项物业上海朗诗虹 桥绿郡成为全球首个获得BREEAM In-Use V6 认证的住宅项目

2021年

获中指院评为2021中国物业服务百强企业第24名

与英国建筑研究院在社区绿色运营领域开展战略合作

发布2020年度ESG报告，提出“可持续社区”模型

7月8日，成功在港交所主板挂牌上市，股票代码：1965.HK

2022年

获中指院评为2022中国物业服务百强企业第23名

发布2021年度ESG报告，提出“可持续低碳社区”理念

2023年

获中指院评为2023中国物业服务百强企业第23名

发布2022年度ESG报告

2023年3月本集团成功收购朗诗寓轻资产业务

2024年

获中指院评为2024中国物业服务百强企业第22名

发布2023年度ESG报告

2025年

成立20周年，发布年度主题“风华正茂20年”

获中指院评为2025中国物业服务百强企业第21名

发布2024年度ESG报告

奖项-排名

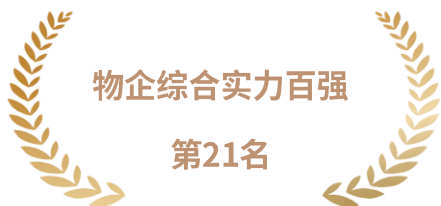
公司概况

运营回顾

未来展望

报告附录

2017-2025年，我们连续九年被评为“中国物业服务百强企业”，2025年位列第21名



排名	公司名称	综合得分	排名	公司名称	综合得分
1	万科物业	94.78	51	上坤物业	83.41
2	绿城服务	94.38	52	联坤绿色生活	81.43
3	融创服务	94.29	53	五矿物业	81.23
4	招商积余	93.96	54	广州城研新生活	80.64
5	龙湖智慧生活	93.63	55	采颐服务	80.12
6	金地智慧服务	93.49	56	鲁能生活服务	79.93
7	保利物业	93.28	57	阳光物联	79.77
8	鑫茂服务	92.89	58	正荣物业	79.55
9	雅生活服务	92.58	59	宝石花	79.32
10	新城悦服务	91.91	60	正荣服务	79.11
11	时代邻里	91.77	61	中奥到家	78.99
12	金茂服务	91.61	62	华侨城物业	78.87
13	中海物业	91.57	63	石耀物业	78.62
14	奥盛生活	90.32	64	新力服务	78.53
15	北城物业	90.07	65	祥生生活服务	78.49
16	兴开服务	89.96	66	中骏商管	77.98
17	远洋服务	89.86	67	康桥物业	77.63
18	合泰服务	89.82	68	第一服务控股	77.54
19	世茂服务	88.89	69	世茂金源服务	77.43
20	越秀服务	88.73	70	龙湖智慧生活	76.88
21	金科智慧服务	88.68	71	正荣物业	76.65
22	华润万象生活-H	88.67	72	正荣服务	76.65
23	卓越服务生活-H	89.93	73	正荣服务	76.92
24	碧桂园服务	88.98	74	碧桂园服务	76.98
25	绿城服务	88.33	75	碧桂园服务	76.98
26	绿城服务	88.30	76	碧桂园服务	76.98
27	绿城服务	88.30	77	碧桂园服务	76.98
28	绿城服务	88.30	78	碧桂园服务	76.98
29	绿城服务	88.30	79	碧桂园服务	76.98
30	绿城服务	88.30	80	碧桂园服务	76.98

截止2025年12月31日股权架构图

公司概况

运营回顾

未来展望

报告附录



朗诗绿色生活
— LANDSEA GREEN LIFE —

股票代码
1965.HK

田明先生 | 40.2%

香港新旅 | 17.42%

林波峰先生 | 7.87%

陈淮军先生 | 7.43%

其他公众股东 | 27.08%