



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

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock code 股份代號 : 1965

2022年度中期 业绩演示稿

2022.08



目录

01 公司概况

02 运营回顾

03 财务回顾

04 展望

05 附录

 朗诗绿色生活
— LANDSEA GREEN LIFE —



LAST

PART 01 公司概况

COMPANY OVERVIEW



ONE



NEXT

规模快速扩张

合约面积	3,649 万m ²	↑	30.5%
在管面积	2,763 万m ²	↑	42.1%
新增合约面积	916 万m ²	↑	599.2%
新增在管面积	882 万m ²	↑	1108.2%

第三方拓展全面发力

新增独立第三方合约面积	910 万m ²		
新增独立第三方在管面积	790 万m ²		
独立第三方在管面积占比	56.2%	↑	13.9pct.
收并购增加合约建筑面积	703 万m ²		

收入持续增长

总收入	4.18 亿元	↑	29.4%
物业管理服务	2.77 亿元	↑	20.4%
非业主增值服务	1.08 亿元	↑	52.1%
社区增值服务	0.33 亿元	↑	50.0%

盈利能力不断增强

毛利	1.05 亿元	↑	38.2%
毛利率	25.1 %	↑	1.4pct.
净利润	0.24 亿元	↑	71.4%
净利润率	5.7 %	↑	1.2pct.

注: 1. 业务规模与2021年12月31日比较, 收入和利润与2021年6月30日比较

注: 2. 净利润和净利润率未剔除上市费用

客户连接多样性的 不断升级

- ◆ 坚持客户导向，满足客户精神文化需求，诗友公社以培育业主KOL、孵化住户社团等专业方法激发并保持在地社区活力，打造熟人社区，让住户在社区更有归属感和共建力；
- ◆ 推出标准化社区文化产品和标准化对客触达链路，提升客户社区文化体验的便捷感和交互感；
- ◆ 成立11个城市级社团，连接146个社区级社团，其中新孵化27个社区跑团，社团全部由业主KOL自发运营；
- ◆ 开展品牌、城市社群及线上活动106场，其中28%由业主自主策划，传播覆盖超过17万客户，8193户业主参加过活动

数智化工具 有序推进

- ◆ 服务号覆盖全部在管项目使用；
- ◆ 企业微信基本实现家庭全覆盖；
- ◆ 对客服务小程序全面上线，与服务号、企业微信共同构建的线上服务触点及服务体验管理体系日趋完善

深化绿色可持续 发展理念

- ◆ 响应国家“双碳”目标，参与推动物管行业的“绿色发展”。探索可持续社区碳中和之道，致力于推动包括社区生活用能、生活用水、居民出行、无害废弃物等在内的居民城市生活全场景的碳减排；
- ◆ 将绿色建筑的后运维与前期咨询服务结合，提供绿色建筑物业管理咨询服务，新增合约服务面积28万平方米

持续外拓带来规模及 效率的提升

- ◆ 合并总签约建筑面积约为3,898万平方米，其中非并表签约建筑面积约为249万平方米；并表签约建筑面积约为3,649万平方米，较2021年12月31日签约建筑面积增长约30.5%；
- ◆ 合并总在管建筑面积约为2,990万平方米，其中非并表在管建筑面积约为227万平方米；并表在管建筑面积约为2,763万平方米，较2021年12月31日在管建筑面积增长约42.1%；

业绩持续增长

- ◆ 主营业务收入较上年同期增加29.4%；
- ◆ 毛利率同比增长1.4个百分点至25.1%

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

出色佳绩

截至2022年6月30日



按综合实力排名的2022中国物业服务百强企业

截至2021年12月31日



按取得两星级或以上认证的绿色建筑在管建筑面积比例计所做出的中国物业服务百强企业排名

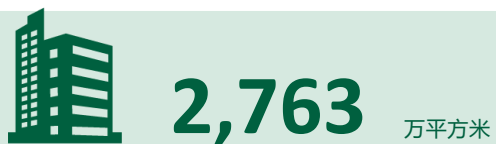
2018-2021年度



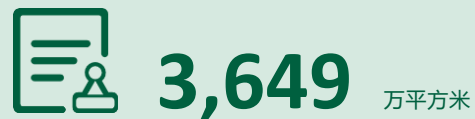
2018-2021年度



截至2022年6月30日运营情况



包括约2,625万平方米在管住宅物业、138万平方米商业及写字楼、9项城市服务（年合约收入1,813）



包括3,489万平方米住宅物业、160万平方米商业及写字楼、9项城市服务（年合约收入1,813万元）



在管物业管理服务涵盖35个城市，包括26个长江三角洲城市及9个中国其他城市



在管物业数量达到193项，包括159项住宅物业、25项商业及写字楼和9项城市服务，为超过230,000户住户提供服务

有温度的社区

主要业务模式

公司主要收入来源于三大业务条线：物业管理服务、非业主增值服务及社区增值服务。

66.3%¹

物业管理服务

为物业开发商、业主以及住宅、商业及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



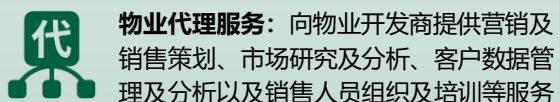
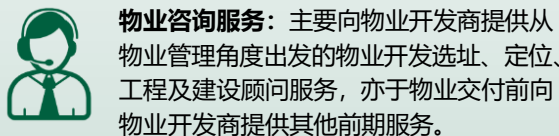
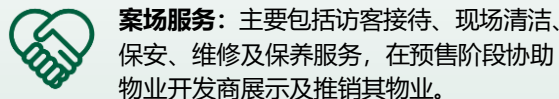
服务多样化住宅、商业及写字楼和城市服务业态



25.8%¹

非业主增值服务

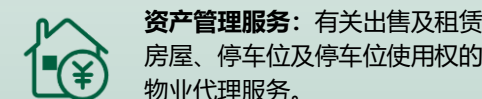
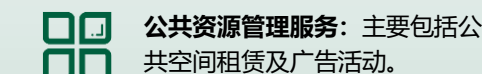
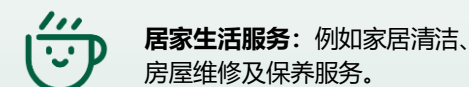
为朗诗及独立第三方提供定制化非业主增值服务



7.9%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



注：1. 2022年半年度分部收入占比

PART 02

运营回顾

OPERATION REVIEW



LAST



NEXT



TWO

政策鼓励行业发展

- 1、推进城市一刻钟便民生活圈建设的重要一环；
- 2、疫情防控加速物业管理行业融入社会基层治理；
- 3、鼓励推进智慧社区建设，提升设施设备智能化管理水平。

时间	颁布区域	政策名称	重点内容摘要
2022年1月	全国	国务院 《“十四五”城乡社区服务体系建设规划的通知》	全面推进城市一刻钟便民生活圈建设，引导市场、社会力量发展社区托育、养老等服务业态。鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零食、美容美发等生活性服务业；鼓励有条件的地方引进专业化物业服务，建立健全业主和物业服务企业双向选择机制。
2022年2月	全国	国务院 《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划的通知》	发展社区养老服务机构，支持社区养老服务机构建设和运营家庭养老床位，将服务延伸至家庭；支持物业企业发挥贴近住户的优势，与社区养老机构合作提供居家养老服务。
2022年5月	全国	住建部办公厅和国家邮政局办公室发布 《关于做好疫情防控期间寄递服务保障工作的通知》	将物业服务企业纳入当地疫情防控体系，协助解决物业服务企业在防疫工作中遇到的实际困难，指导物业服务企业做好管理区域内的疫情防控工作。
2022年5月	全国	民政部、中央政法委、网信部等九部门 《关于深入推进智慧社区建设的意见》	提出了推进智慧社区建设六个方面的重点任务：一是集约建设智慧社区平台；二是拓展智慧社区治理场景；三是构筑社区数字生活新图景；四是推进大数据在社区应用；五是精简归并社区数据录入；六是加强智慧社区基础设施建设改造。

具成熟领先的绿色建筑管理能力

受益于朗诗集团“绿色差异化战略”，我们在提供物业服务予绿色建筑方面积累丰富经验、建立深厚实力和竞争力

绿色建筑管理发展将获新机遇，住建部等部委和国家机关要求2022年新建建筑中「绿色建筑」面积占比至少达到 **70%¹**



- ◆ 截至2021年12月31日，在管绿色项目占物业总在管面积**28.9%**，远高于物业百强平均水平 **4.2%**
- ◆ **两星或以上**认证绿色建筑在管面积占在管建筑面积比例，在中国物业百强企业中排名**第三**；2021年12月31日，绿色建筑在管面积排中国物业百强**第六名**



- ◆ 2020年，获得全球首个**BREEAM In-Use V6**住宅类项目认证
- ◆ 2021年我们与英国建筑研究院（BRE）签署了战略合作协议并成为 **BREEAM In-Use** 绿色建筑运维标准（住宅）中国独家认证评估机构
- ◆ 2021年12月，获得全球BREEAM In-Use V6住宅类项目最高星级六星认证

截至2022年6月30日：

业态	绿色项目个数	签约户数	已交付建筑面积(万平米)
住宅	49	53,214	733
商业及写字楼	2	不适用	6
总计	51	53,214	739

致力于：

- ◆ 在本集团的 **100** 个住宅项目中落地BREEAM In-Use绿色建筑运维标准
- ◆ 联合培养绿色建筑认证评估人才与运维管理人才
- ◆ 联合推广绿色建筑运维理念与标准

1. 2020年7月，住建部、国家发改委、中华人民共和国教育部、中华人民共和国工业和信息化部、中国人民银行、国家机关事务管理局及中国银行保险监督管理委员会联合颁布《关于印发绿色建筑创建行动方案的通知》，要求到2022年，新建建筑中「绿色建筑」面积占比至少达到70%，并重申继续推进「绿色建筑」的快速发展的承诺

探索可持续社区碳中和之道

作为绿色低碳社区生活服务商及城市运营商，朗诗绿色生活积极构建“低碳生活社区”模式，致力于推动包括社区生活用能、生活用水、居民出行、无害废弃物等在内的居民城市社区生活全场景的碳减排。

朗诗绿色生活碳中和实现路径
Landsea Green Life's path to carbon neutrality

範圍 Area	路徑 Path
範圍一和二 Scope 1 & 2	<ul style="list-style-type: none">• 辦公空間的綠色節能改造；• 增加可再生能源電力的使用；• 推動綠色辦公和員工行為的節能減碳。 <ul style="list-style-type: none">• Green energy-saving transformation of office space;• Increase the use of renewable energy and electricity;• Promote energy conservation and carbon reduction in green office and employee behavior.
範圍三 Scope 3	<ul style="list-style-type: none">• 推動供應鏈加快綠色低碳轉型；• 宣導員工綠色出行，並通過開通企業碳積分系統進行激勵。 <ul style="list-style-type: none">• Accelerate the green and low-carbon transformation of the supply chain;• Advocate employees' green travel, and encourage them by opening the enterprise carbon score system.
範圍三+（推動社區生態減排） Scope 3+ (promoting carbon emission reduction in communities)	<ul style="list-style-type: none">• 2023年實現100個依據BREEAM In-Use綠色建築運維標準打造的朗詩社區；• 積極構建“可持續社區朗詩低碳模式”，推廣社區資源回收、節能節水等相關技術措施，及社區碳排放管理平台的開發；• 宣導社區居民的低碳生活方式，組織開展低碳公益活動，推動社區碳普惠。 <ul style="list-style-type: none">• In 2023, 100 Landsea communities in line with the BREEAM In-Use green building operation and maintenance standard will be built;• Actively build "Sustainable Community Landsea Low-carbon Model", promote community resource recovery, energy conservation and water saving and other related technical measures, and develop a community carbon emission management platform;• Advocate the low-carbon lifestyle of community residents, organize low-carbon public welfare activities, and promote community carbon inclusiveness.

绿色运营，为低碳城市筑基

- 深化八大绿色运维体系
- 营造低碳无废社区氛围
- 保护社区生物多样性

联动行业，为绿色转型增能

- 推动行业绿色转型：参与组建上海市物业管理协会、可持续发展（双碳）专业委员会

发布碳中和路线图

- 发布碳中和路线图，明确了公司的碳中和时间表及实现路径
- 把推动居民城市社区生活全场景的碳减排，作为企业未来发展的重要目标

扎根长江三角洲高吸引力区域市场

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



业务覆盖的35个城市中，有26个位于长三角

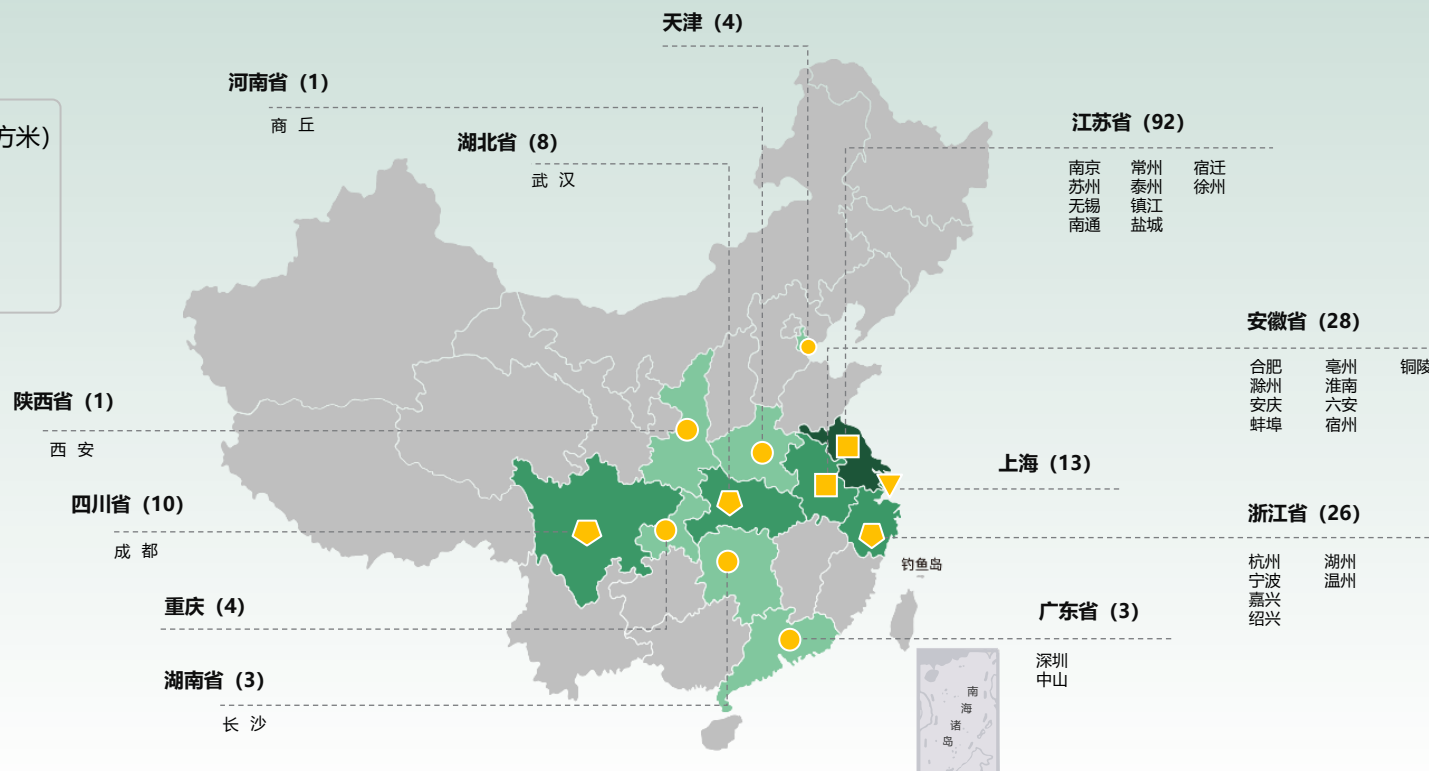
数据截至：二零二二年六月三十日

项目在管数 (个) 在管面积 (万平方米)

- | | |
|--------|-----------|
| 1 - 5 | < =50 |
| 6 - 50 | 51 - 100 |
| >= 50 | 101 - 499 |
| | >= 500 |

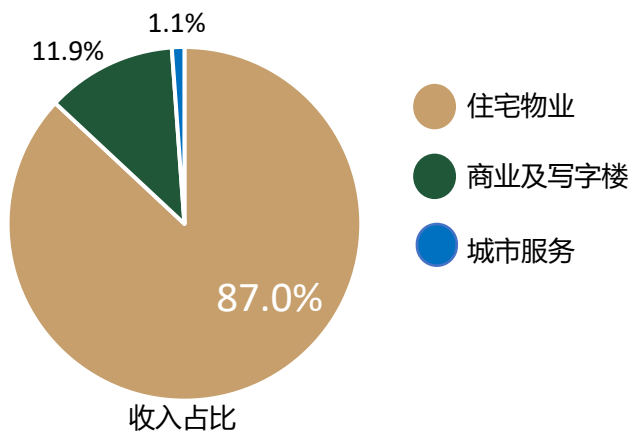


193个在管项目中，159个位于长三角，占在管面积 86%



服务专业化程度提升 业态进一步多元化

管理业态多元化，商写收入占比提升2.1个百分点



住宅物业 含绿色住宅在内的各类住宅物业

截至2022年6月30日，共管理 **159**项住宅物业，其中2022年上半年新增 **36**项；

商业及写字楼 含办公大楼、租赁性公寓、写字楼等

截至2022年6月30日，共管理 **25**项商业及写字楼，其中2022年上半年新增 **7**项；在管建筑面积约 **138**万平方米，比去年底增长约 **185.7%**

城市服务 含城市市政服务、公共设施、产业园区、银行等

截至2022年6月30日，共管理 **9**项城市服务物业，其中2022年上半年新增 **6**项

管理规模的扩大的同时,品牌知名度及服务标准化程度持续提升



21年6月, 获得
ISO:27001信息安全管
理体系认证



21年3月, 获得
ISO:50001能源管理
体系认证

2022年6月30日，集团平均物业管理费单价为2.15元，其中，住宅物业管理费单价约 **2**元；商业及写字楼物业管理费单价 **6.40**元



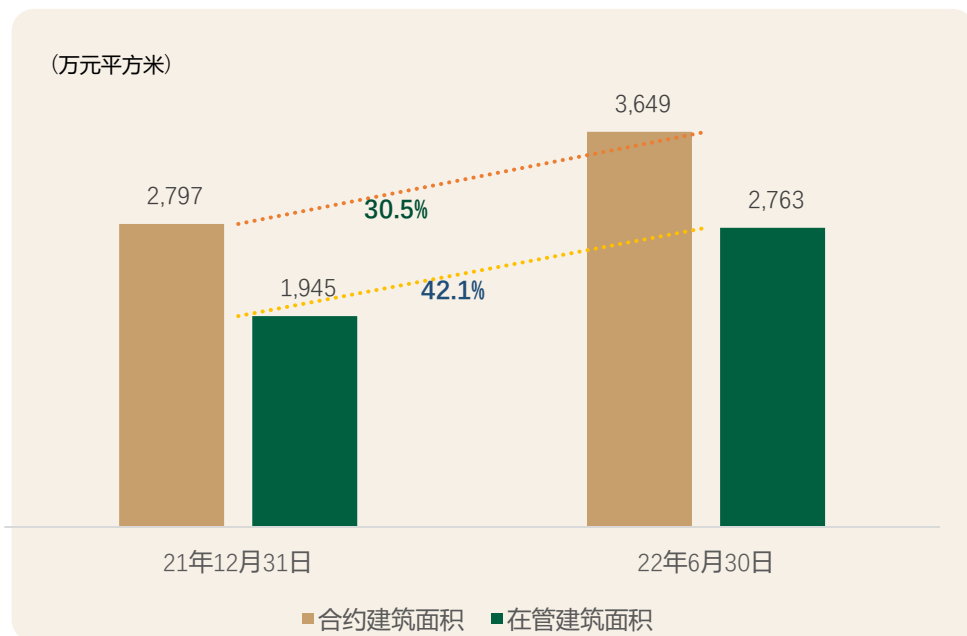
有温度的社区

管理规模持续提升，独立第三方面积占比过半

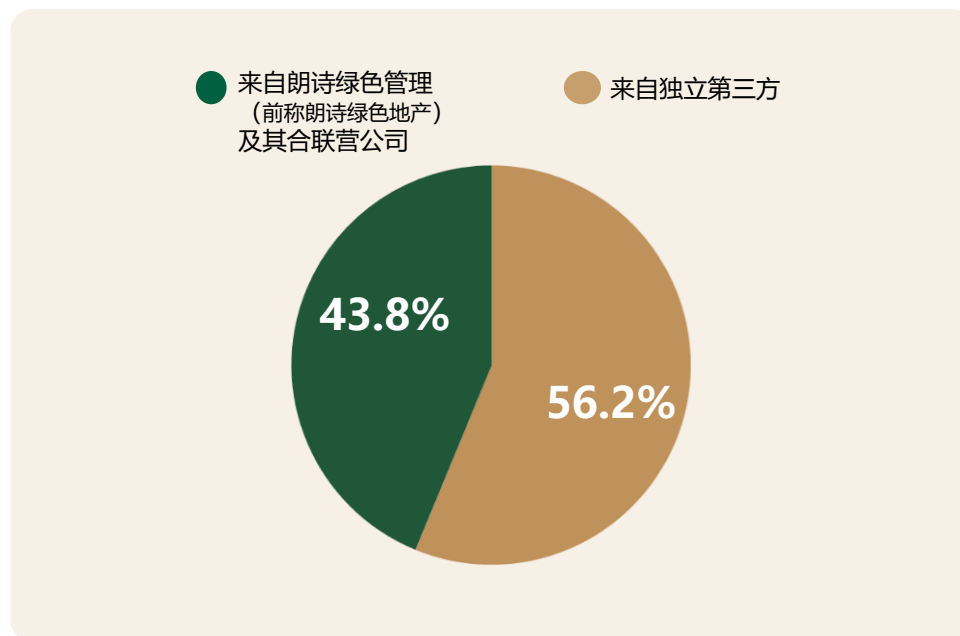
截至2022年6月底，合约建筑面积及在管建筑面积分别约为**3,649**万平方米及**2,763**万平方米

2018至2021年，来自独立第三方在管建筑面积的比重由16.6%跃升为42.3%；2022年6月底该比重已达**56.2%**

管理规模持续提升



独立第三方在管面积超过50%



继续通过合作公司加速外拓，并完成首单并购的股权交割

依托品牌影响力、优质服务、高效管理及市场化的合作态度，本集团与政府、国企、区域地产开发商等达成战略合作，成立合作公司，加速外拓进程；截至2022年6月30日的合作公司明细如下：

	公司数	项目数	合约建筑面积 (万平方米)
收入及在管面积并表	6	7	142
非并表，分享投资收益	8	18	249

2021年末，本集团购买了目标公司Dreem Seeker及其子公司新地锐意100%的股权，并于2022年5月30日完成交割，带来新增合约建筑面积约703万平米，进一步增强了朗诗绿色生活在安徽市场的影响力；

新地锐意上半年成功中标秦栏镇环卫保洁项目，合约期三年，总合约收入1,560万元，将助力本集团城市生活服务概念的塑造及业态进一步丰富。



安徽省地标建筑——新地中心
(新地锐意旗下在管项目)

非业主增值服务主要包括向物业开发商提供的：案场服务、物业咨询服务和物业代理服务

可持续社区三大维度



深化建筑领域的八大绿色运维体系



案场服务

截至2022年6月30日，本集团向朗诗绿色管理及相关合作企业、独立第三方地产公司提供售楼处案场服务累计**47**个

物业咨询服务

2022年1-6月，我们新增向重庆乐府项目、重庆未来时光项目、重庆中央公园项目、成都未来街区项目、溧水宝鼎禅寺项目提供绿色建筑物业管理咨询服务；服务面积**28**万平方米，合约额达**223**万元

物业代理服务

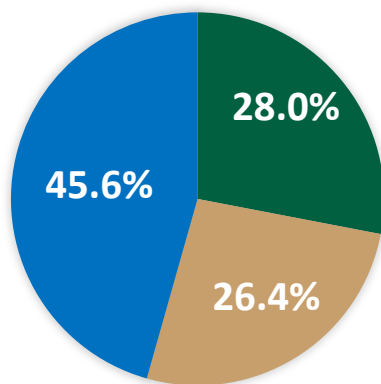
尾盘销售：期内本集团分别促成**5**项公寓交易、**19**项店铺交易、**600**项停车位交易

新盘协销：除为物业开发商提供物业代理服务外，我们还物色潜在物业买家及协助物业开发商与买家订立物业买卖协议，协助物业开发商销售新物业，从而扩展向其提供物业代理服务，

期内本集团促成**53**项住宅物业交易。

细分业务收入占比

- 物业代理服务
- 案场服务
- 物业咨询服务



社区增值服务主要包括为在管住宅物业提供的：居家生活服务、公共资源管理服务及资产管理服务

两大品牌

诗友公社

THE LANDSEA FRIENDS

以社区社团为载体，通过丰富多元的社区文化运营，形成与业主的有效互动，深度挖掘业主所长，激发业主热爱，汇聚连接相同兴趣爱好的业主，增进邻里关系；



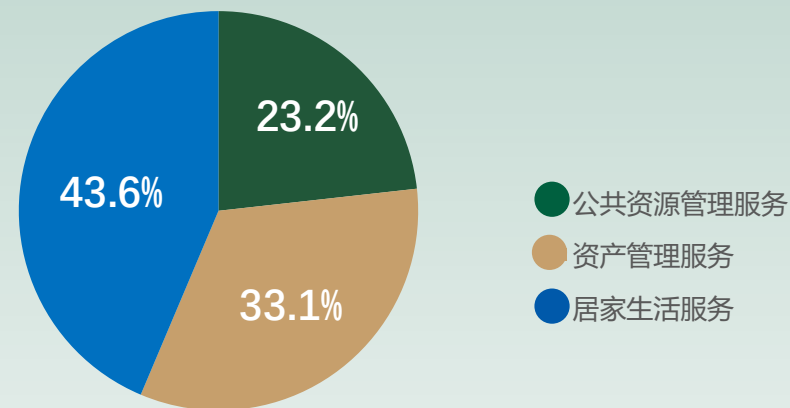
- ◆ 2022年上半年，诗友公社发布三套全闭环文化营销标准指南及一套符合朗诗绿色生活社区文化的活动工具包，以更专业、标准地开展社区活动；
- ◆ 2022年上半年，共成立了**11**个全国、城市级兴趣社团，连接**146**个社区级社团，其中新孵化27个社区跑团，打造独有的朗诗社团IP——百团溢彩；
- ◆ 期内共开展社区品牌活动、城市社群活动及线上活动**106**场，其中**30**场由业主自发策划举办，传播覆盖超过**17万**客户，**8,193**户业主参加过活动
- ◆ 2022年6月正式上线“朗诗诗友公社小程序”，线上连接住户文化生活

汇邻驿居

向物业开发商及业主提供物业代理服务



细分业务



资产管理服务-交易量及收入双增长

- ◆ 买卖 483单，租赁 927 单，交易金额 **4.06** 亿元；
- ◆ 收入增长 **108.1%**

居家生活服务

- ◆ 虽受疫情影响，但居家生活服务收入仍较上年度增加了 **47.9%**

有温度的社区

以数据驱动营运能力提升，打造以客户为中心的温度服务

通过数字化技术驱动业务运营及管理系统的升级，提升运营效率、降低成本，加强管理决策能力，优化服务体验

开发及升级内部管理系统



以数据为支撑，通过数字化
提高经营决策效率和质量

人力资源规划及管理系统

财务数据共享及管理系统

物资及服务采购管理系统

多种经营业务开展及管理系统

进一步升级数字化智能系统



以资产为中心的物业服务

以客户为中心的温度服务

持续升级“朗e云平台”及对客服务平台



升级朗e云平台：

- ◆ 建立数字化管理驾驶舱，实现对在管物业的全流程管理
- ◆ 多视角覆盖现场作业情景，提高日常运营效率，降低行政成本



构建客户运营平台：

- ◆ 多方位透析客户需求，通过数字化优化服务模式和内容，提供更具针对性的客户服务
- ◆ 完善社区服务平台，如小程序、企微、社群活动工具等，丰富社区活动

提升数据安全性，持续IoT场景探索



保护客户数据

持续维护和加强信息系统安全性，打造
安全可靠的数字资产平台

持续IoT场景探索

依靠IoT智能设备
优化数据分析 → 发掘创新业务
丰富IoT智慧生活场景

持续加强人力资源管理，提升品牌知名度及服务专业化

通过持续招聘及激励人才打造富创业精神的工作环境，透过推广、优化业务布局、加强品质管理以提升知名度

持续激励，留聘及招聘人才以加强人力资源管理



人才梯队建设

公司人才梯队建设思路为入库、在库、出库三步走策略。入库重在标准，在库重在培养，出库在于评估。通过制定有效的关键岗位继任者和后备人才甄选计划，合理地挖掘、培养后备人才队伍，建立公司的人才梯队，为公司可持续发展提供人力支持。

组织效能提升

建立了以客户为导向，关注用户体验的自动化、智能化、数字化的人力信息化平台，通过管理决策集中、规范标准统一及服务职能共享，达成公司战略性的人力资源管理体系，提升公司整体管理效能及组织绩效。

提升品牌知名度及实现服务专业化

持续提升品牌知名度及“有温度的社区”的服务理念

- ✓ 增加获“BREEAM In-Use V6”住宅类项目认证的数量，以继续增强提供绿色建筑物业管理服务的能力
- ✓ 举办及参与品牌推广活动，与研究机构、地方机关及传媒合作，推广品牌
- ✓ 从致力于推动包括社区生活用能、生活用水、居民出行、无害废弃物等在内的居民城市社区生活全场景的碳减排

成立“朗诗绿色生活研究团队”以了解客户与市场需求

- ✓ 物业管理服务行业的业务布局
- ✓ 物业管理服务的未来趋势及类型
- ✓ 探索创新增值服务、商业及写字楼和城市服务绿色建筑特色服务

进一步升级内部管理系统规格，实行更严格的品质管理

OHSAS 18001 **ISO45001**
国际职业健康安全体系认证 安全管理体系认证

ISO 50001
能源管理体系认证



LAST

PART 03

财务回顾

FINANCIAL REVIEW



THREE

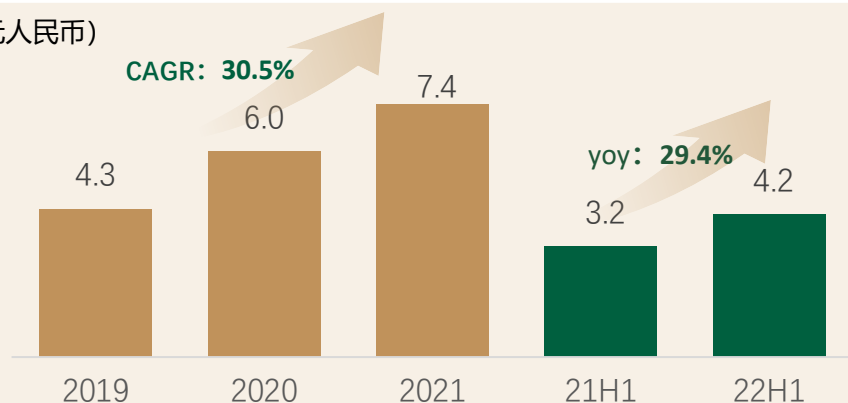


NEXT

总收入稳步增长，增值服务占比进一步提升

总收入增长

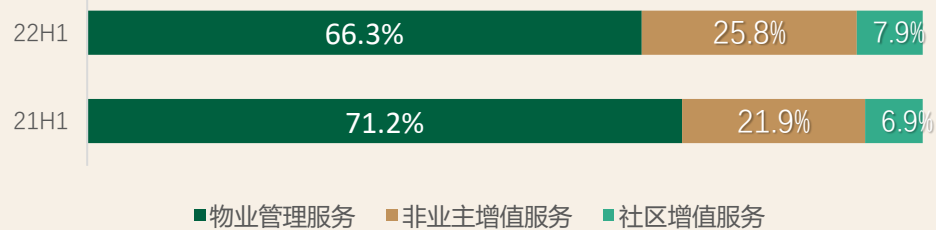
(亿元人民币)



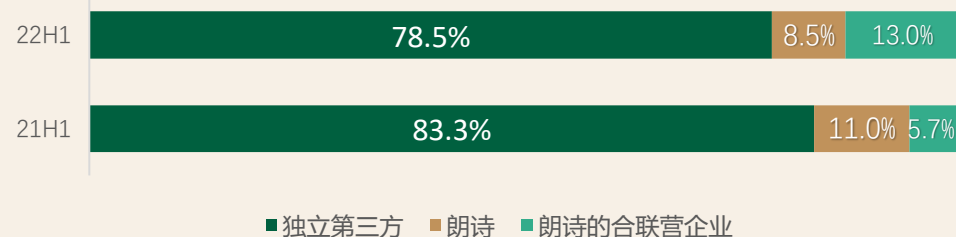
22年上半年总收入同比增速 **29.4%**，具体而言：

- ◆ 按业务类型来看，非业主增值服务及社区增值服务收入合计增速**51.5%**，收入占比同比提升了4.9个百分点至 **33.7%** 左右
- ◆ 按客户类型来看，独立第三方收入占比维持在80%左右的较高水平

收入构成 – 按业务类型划分

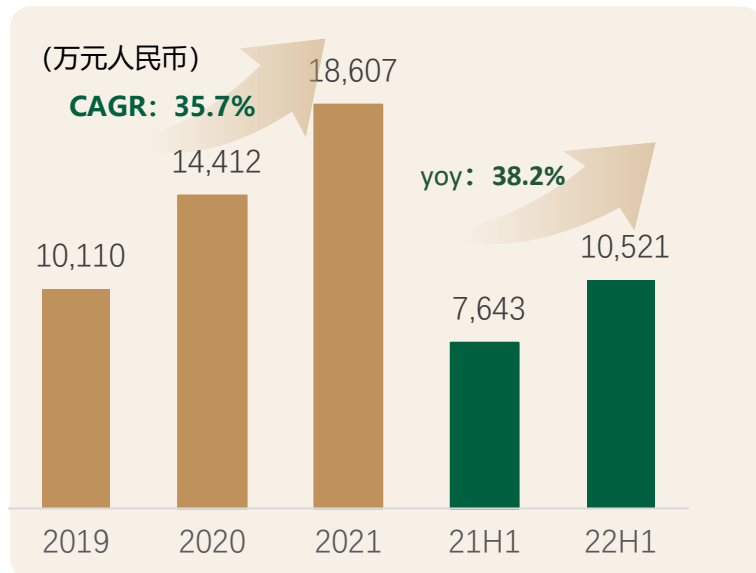


收入构成 – 按客户类型划分

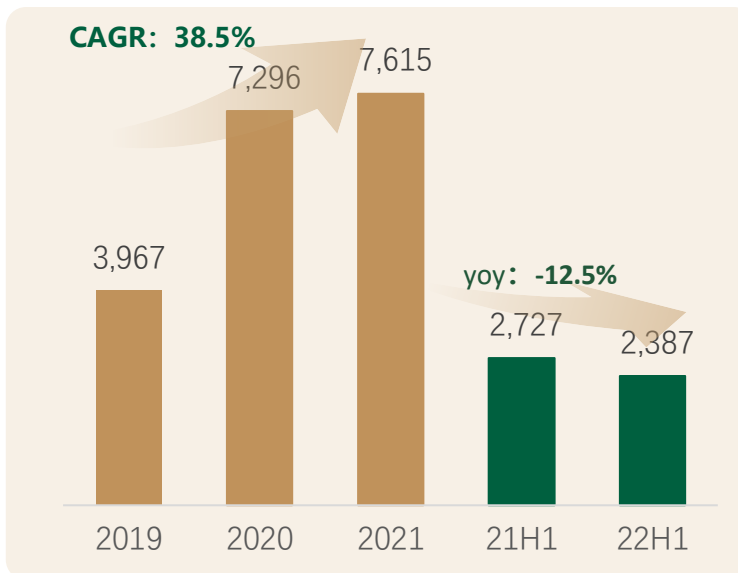


利润水平保持稳定

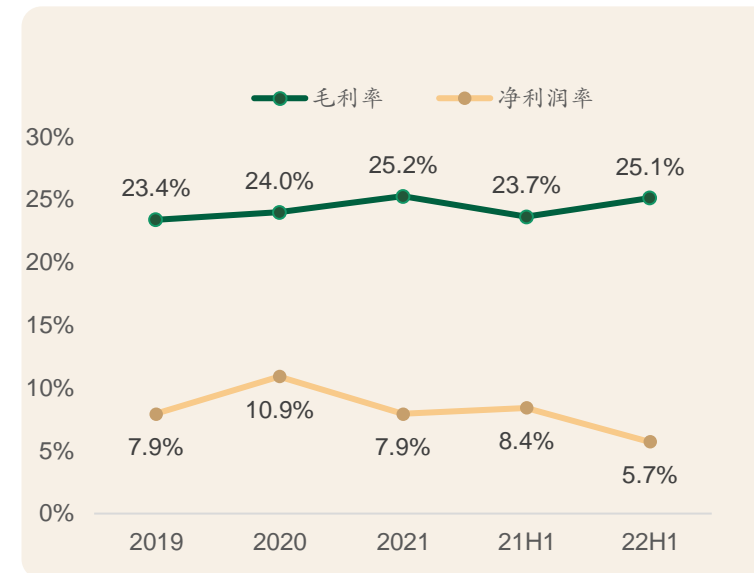
毛利¹



扣非净利润²



毛利率¹及扣非净利润率²



22年上半年毛利率同比提升了**1.4**个百分点至**25.1%**，主要是由于高毛利的业务分部收入占比提升所致

- 非业主增值服务及社区非业主增值服务及社区增值服务收入占比提升4.9个百分点至2022年上半年的33.7%

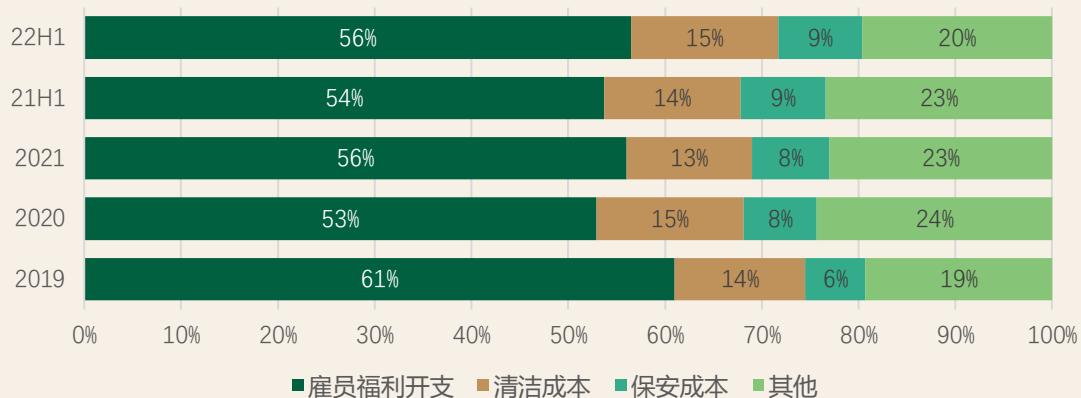
22年上半年扣非净利率同比下降了**2.7**个百分点至**5.7%**，主要是由于应收账款坏账准备计提的增加导致

1. 此处列示之2020年毛利及毛利率已剔除了疫情期间社保补贴的影响，2020年社保补贴总金额为1,661万元，报表毛利为16,073万元；

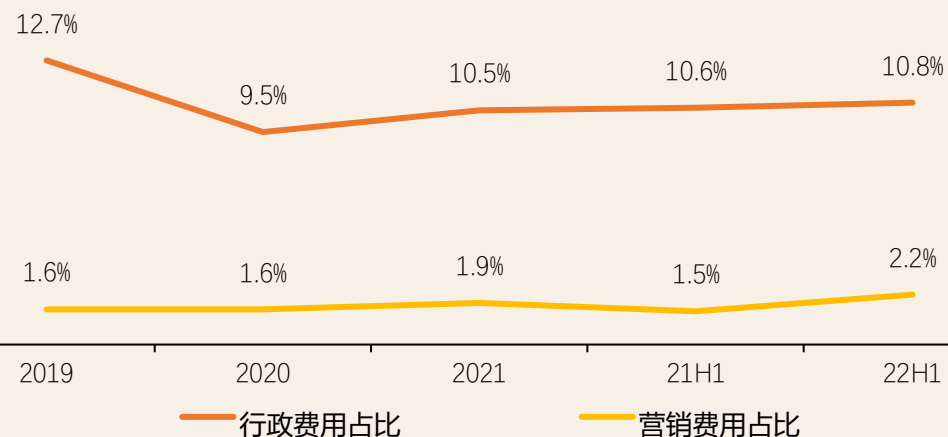
2. 此处列示之2019年、2020年、2021年及2021年上半年扣非净利润及扣非净利润率已剔除了上市费用的影响，报表净利润分别为3,431万元、6,556万元、5,834万元及1,444万元；

成本及费用结构持续优化

成本及费用结构



营销费用及行政费用¹占收入百分比



雇员福利开支、清洁成本及保洁成本构成了成本及费用的主要部分，总计占比达 **80%**

2019年至今雇员福利开支占总成本费用的比重由约 **61%** 下降至2022年上半年的 **56%** 左右

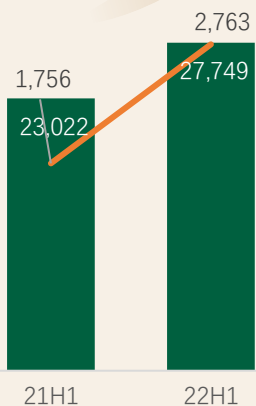
1. 此处列示之2019年、2020年、2021年及2021年上半年行政费用已剔除了上市行政费用的影响，剔除的上市行政费用分别为约人民币571万、820万、1,885万及1,387万

业务分部-物业管理服务业务

收入及在管建筑面积增长

万元人民币

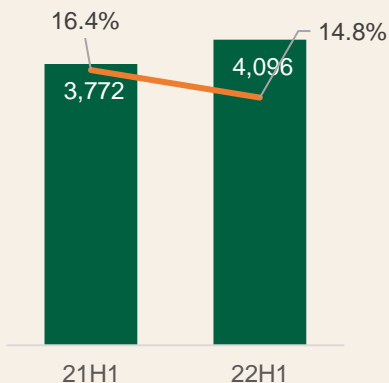
收入yoy: 20.4%



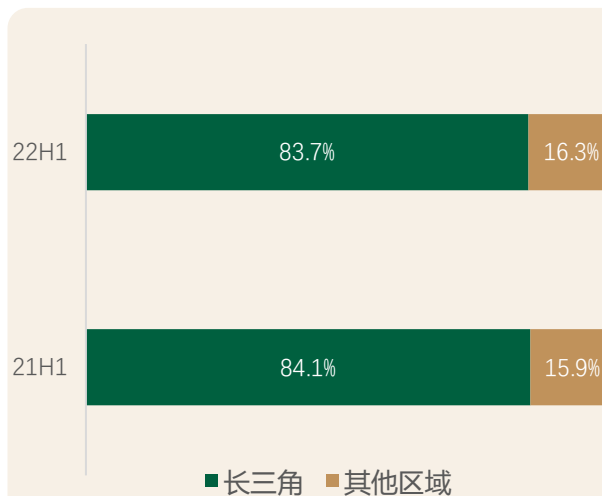
毛利及毛利率

万元人民币

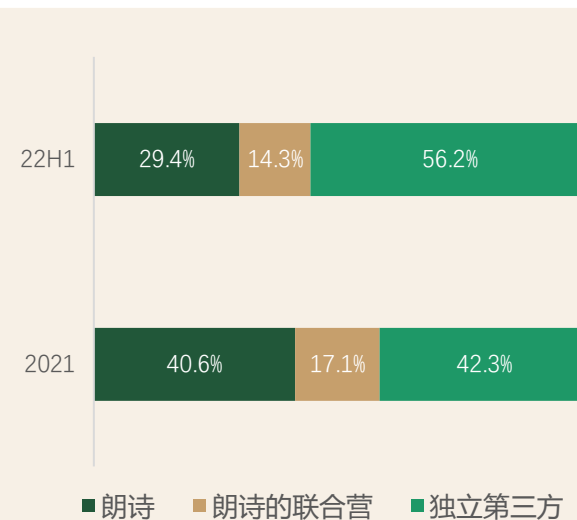
毛利yoy: 8.6%



收入按区域划分¹



在管面积按客户类型划分

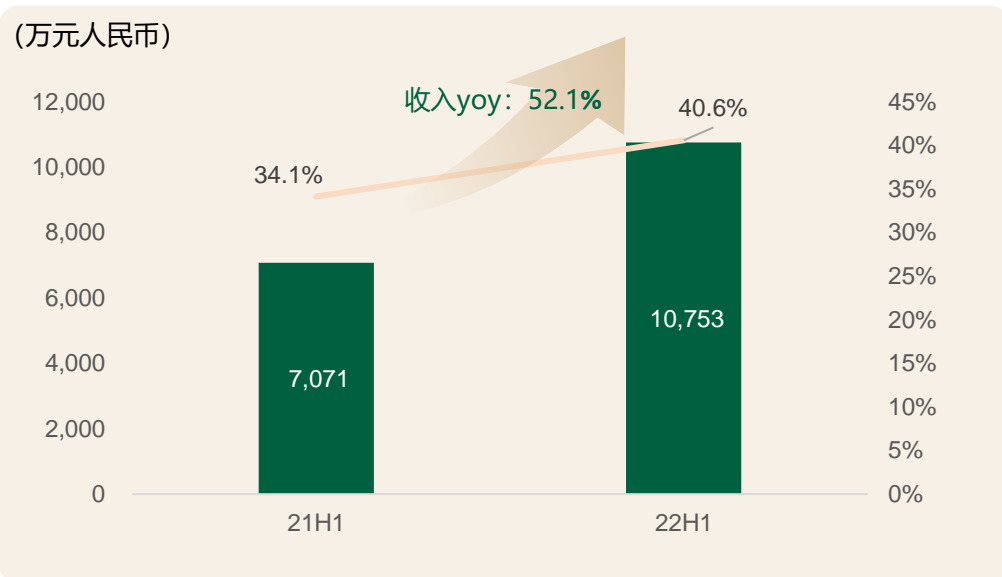


22年上半年在管建筑面积同比增长**57.3%**，收入增长**20.4%**

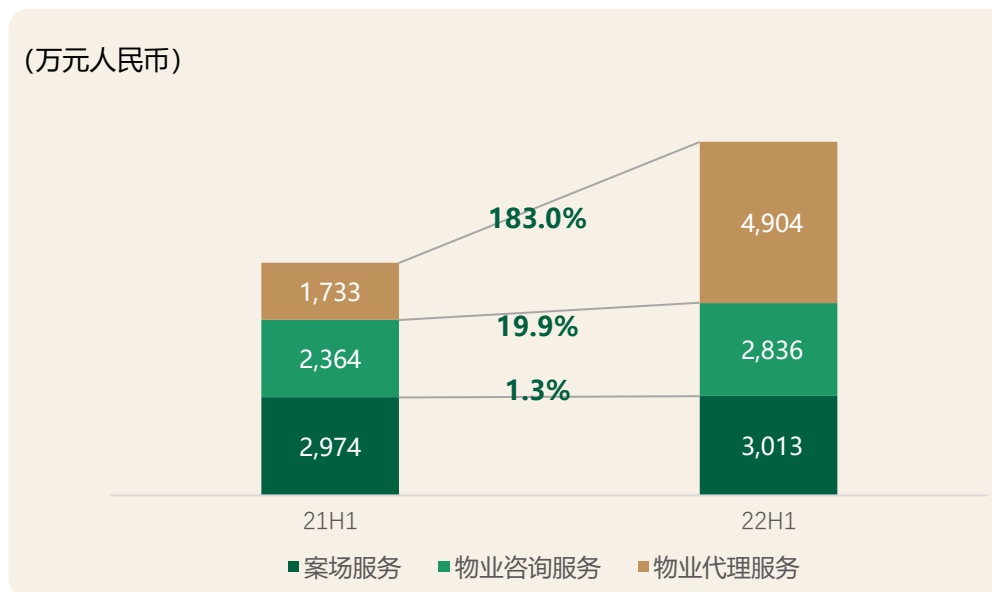
- ◆ 区域多元化：长三角仍然贡献了**八成以上**的收入，但其他地区的收入贡献从2018年的8.0%逐步提升至2022年上半年的16.3%；
- ◆ 来自独立第三方的在管面积占比**逾五成**，较去年年底提升约10个百分点；
- ◆ 22年上半年由于雇员福利开支增加，毛利率较去年同期下降1.6个百分点至14.8%。

1、长江三角地区包括江苏省、上海、浙江省及安徽省；其他地区包括湖北省、四川省、广东省、重庆、天津、陕西省、河南省及湖南省。

非业主增值服务收入及毛利率



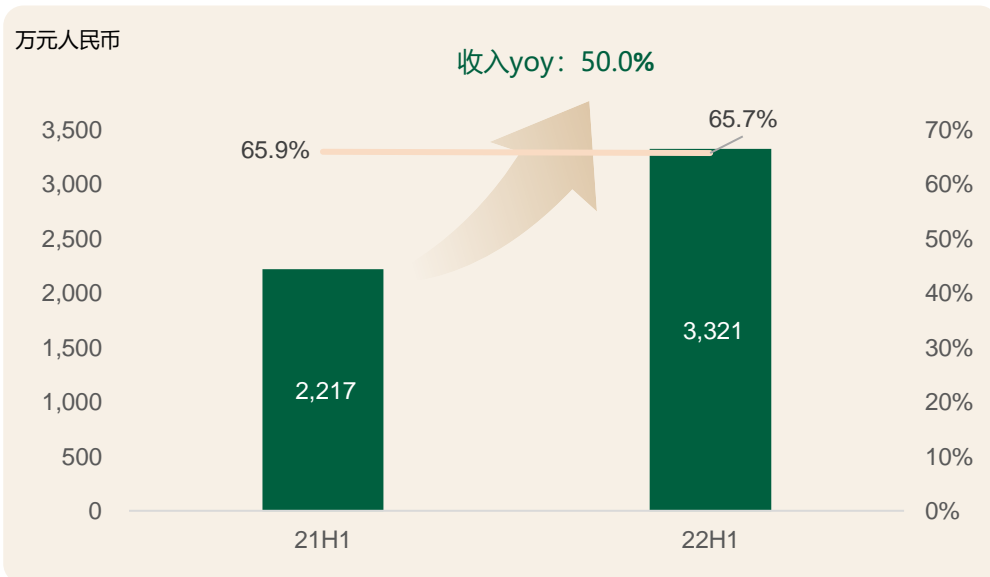
非业主增值服务收入细分



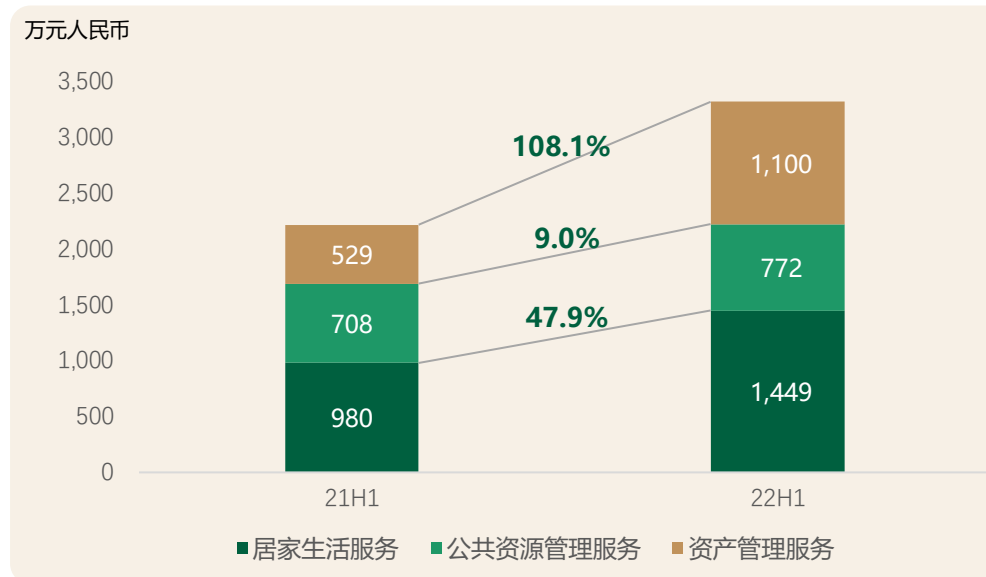
22年上半年非业主增值服务收入同比增长 52.1%，毛利率较去年同时提升6.5个百分点至40.6%

- ◆ 坚持第一印象管理，打造专业化案场服务团队，期内提供售楼处案场服务数量较同期增加**5**个；
- ◆ 与英国建筑研究院（BRE）开展战略合作，联合培养绿色建筑认证评估与运维管理人才，实现将绿色建筑的后期运维与前期咨询服务相结合。本期新增绿色建筑物业管理咨询服务之服务面积为**28**万平方米，合约额达**223**万元；
- ◆ 组建专业物业代理服务销售团队，协同社区管家，基于客户需求分析，提升服务质量。

社区增值服务收入及毛利率



社区增值服务收入细分



22年上半年社区增值服务收入同比增长50.0%；毛利率基本持平

◆ 资产管理服务收入上半年实现翻倍增长，成交单数稳步提升

	20FY	21FY	21H1	22H1
买卖 (单)	225	598	142	483
租赁 (单)	933	1627	782	927

PART 04

展望

OUTLOOK



LAST



NEXT



FOUR

01

在持续创新的基础上推进规模的高质量增长，加快推动企业由传统物业公司向生活服务平台的转型升级



02

坚持以客户为中心，持续夯实常规物业管理，提升运营管理与服务质量，保持客户满意度的行业领先地位；持续发展社区生活服务，创新商业模式，延伸服务领域，使增值服务成为企业创收和盈利的重要增长点



03

整合内外部资源大力拓展住宅、办公、城市服务领域，加快在养老、家政、资产运营、绿色能源、绿色家装改造、社区零售、邻里社群等多种生活场景的服务布局；持续加强、加快数字化建设，提升客户服务体验，优化企业运营效率，助力多元服务场景的业务发展



PART 05

附录

APPENDICES



LAST



NEXT



FIVE

财务附录-合并全面收益表

(千元人民币)	截至12月31日止年度			截至6月30日	
	2019	2020	2021	2021.1-6	2022.1-6
收益	432,789	600,906	737,218	323,100	418,228
销售及服务成本	(331,689)	(440,176)	(551,145)	(246,668)	(313,021)
毛利	101,100	160,730	186,073	76,432	105,207
其他收入	63,537	38,444	4,988	2,502	4,082
销售开支	(6,876)	(9,451)	(13,789)	(4,756)	(9,361)
行政开支	(60,748)	(65,409)	(96,226)	(48,101)	(45,360)
预期信贷亏损模式下的 减值(亏损)/收益	4,357	(4,174)	(12,238)	(4,227)	(19,807)
其他收益/(亏损)净额	(174)	(640)	5,475	(171)	(4,435)
经营利润	101,196	119,500	74,283	21,679	30,326
财务收入	51	130	2,095	165	1,512
财务成本	(53,671)	(34,372)	(48)	(9)	(25)
财务财务成本净额	(53,620)	(34,242)	2,047	156	1,487
来自联营公司的收益			231		525
除所得税前溢利	47,576	85,258	76,561	21,835	32,338
所得税开支	(13,269)	(19,698)	(18,219)	(7,394)	(8,464)
年/期内溢利	34,307	65,560	58,342	14,441	23,874
其他全面收益					
可能重新分类至损益的项目：- 换算海外业务的汇兑差额	-	66	299	(324)	(2,773)
将不会重新分类至损益的项目：- 换算海外业务的汇兑差额	-	-	(4,122)		6,211
年/期内全面收益总额	34,307	65,626	54,519	14,117	27,312
以下各方应占年/全面收益总额					
- 贵公司拥有人	34,005	65,626	54,508	14,117	25,991
- 非控股权益	302	-	11	-	1,321

财务附录-合并财务状况表

(千元人民币)	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019	2020	2021	2022.1-6
资产				
非流动资产				
投资物业	5,716	5,336	7,552	2,602
物业、厂房和设备	3,102	4,497	7,835	18,212
使用权资产	927	1,588	1,257	3,243
无形资产	1,266	3,218	4,679	49,797
于联营企业的投资	-	-	1,611	2,136
递延所得税资产	15,008	8,685	15,377	24,171
商誉	-	-	-	60,750
	26,019	23,324	38,311	160,911
流动资产				
贸易应收款项	58,343	115,611	215,426	365,374
存货	1,768	1,839	1,228	1,426
预付款项及其他应收款项	240,107	160,872	148,564	195,701
受限现金			360	
现金及现金等价物	656,290	314,265	444,093	240,391
	956,508	592,587	809,671	802,892
资产总值	982,527	615,911	847,982	963,803
负债				
非流动负债				
租赁负债	-	142	56	634
借款	376,081	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	10,771
	376,081	142	56	11,405

财务附录-合并财务状况表 (续)

(千元人民币)	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019	2020	2021	2022.1-6
流动负债				
贸易及其他应付款项	315,971	310,816	302,284	335,935
合约负债	113,133	146,663	160,280	196,938
租赁负债	608	949	871	1,799
借款	72,362	-	-	-
即期所得税负债	41,615	28,958	18,815	22,725
	543,689	487,386	482,250	557,397
负债总额	919,770	487,528	482,306	568,802
权益				
贵公司权益拥有人应占资本及储备				
股本	-	-	3,421	3,421
储备	62,757	128,383	357,994	383,985
	62,757	128,383	361,415	387,406
非控股权益	-	-	4,261	7,595
权益总额	62,757	128,383	365,676	395,001
负债及权益总额	982,527	615,911	847,982	963,803

业务发展里程碑

2005年

朗诗物业成立并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

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

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
- ◆ 就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m²或超过300%

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

2008年-2009年

- ◆ 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

2018年

获得OHSAS18001职业健康安全管理体系认证

2020年

- ◆ 获中指院评为2020中国物业服务百强企业第28名
- ◆ 获中指院认可为2020 ESG 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

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
- ◆ 5月30日，正式完成安徽新地锐意物业的股权交割，新增合约建筑面积约703万平米

奖项-排名

2017-2022年，我们连续六年被评为“中国物业服务百强企业”，2022年位列第23名

2018-2022年，我们连续五年被评为“中国物业服务百强服务质量领先企业”

2017-2021年，我们连续五年被评为“中国物业服务华东区域领先品牌企业”



2022年
中国物业服务百强企业
第23名

- 2022 中国物业服务百强服务质量领先企业
- 2022 中国物业服务百强满意度领先企业
- 2022 中国物业管理行业市场化运营领先企业
- 2022 中国特色物业服务年度社会责任感企业
- 2022 中国物业服务ESG发展优秀企业
- 2022 物业上市公司领先企业发展潜力TOP5
- 2022 物业服务力百强企业
- 第六届金港股年度颁奖盛典“最具价值物业公司”



全球发售后股权架构图

