

朗诗绿色生活服务有限公司(1965.HK)

2021年中期业绩演示稿

2021年8月

目录

PART ONE

01
公司概况

PART TWO

02
运营回顾

PART THREE

03
财务回顾

PART FOUR

04
展望

PART FIVE

05
附录

客户连接多样性的 不断升级

数智化工具 有序推进

深化绿色可持续 发展理念

持续外拓带来规模及 效率的提升

业绩持续增长

- ◆ 坚持客户导向，诗友公社以在地激发的方式，深度运维客户社群，打造社群产品，实现客户价值，成全客户所爱；
- ◆ 成立5大主题15个社群，其中50%的社群主理人由业主担任；开展社区、社群及线上活动161场，其中13%的活动由业主自主策划；
- ◆ 传播覆盖13.6万客户，其中4.5万参加过活动，并有7646组客户付费购买社区及社群活动
- ◆ 服务号已基本覆盖所有在管项目使用；
- ◆ 小程序已部分完成项目试点运行；
- ◆ 企业微信实现覆盖 70% 以上的家庭
- ◆ 与英国建筑研究院（BRE）签署了战略合作协议，联合培养绿色建筑认证评估人才与运维管理人才、推广绿色建筑运维理念与标准
- ◆ 获得BREEAM In-Use绿色建筑运维标准（住宅）在中国的独家认证评估机构地位；
- ◆ 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，合约服务面积 83 万平方米
- ◆ 与政府国企、区域地产开发商达成战略合作，成立 4 家合作公司；
- ◆ 由朗诗绿色生活操盘的合资公司操盘管理面积为 204 万平方米
- ◆ 主营业务收入较上年同期增加 27.1%
- ◆ 扣除上市费用影响后的净利润增加 39.8%

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

出色往绩

截至2020年12月31日



按综合实力排名²的2021中国物业服务百强企业

截至2020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²

2018-2020年度



2018-2020年度



截至2021年6月30日运营情况



包括约1,708万平方米在管住宅物业和约72万平方米非住宅物业



总合约建筑面积为约2,490万平方米，2018-2020年三年复合增长率28.4%



物业管理服务涵盖23个城市，包括18个长江三角洲城市及5个中国其他城市



在管物业数量达到130项，包括109项住宅物业及21项非住宅物业，为超过130,000户住户提供服务

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。

71.2%¹

物业管理服务

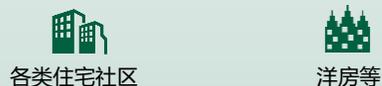
为物业开发商、业主以及住宅和非住宅物业的住户提供物业管理服务

丰富的物业管理服务内容



服务多样化住宅和非住宅业态

住宅业态



非住宅业态



21.9%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

6.9%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



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。



二手房物业代理服务：有关出售及租赁二手房及停车位使用权的二手房物业代理服务。

1. 2021年上半年分部收入占比

目录

PART ONE

01
公司概况

PART TWO

02
运营回顾

PART THREE

03
财务回顾

PART FOUR

04
展望

PART FIVE

05
附录

保持成熟领先的绿色建筑管理行业地位

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6月30日，在管绿色项目占物业总在管面积 **34.4%**，远高于物业百强平均水平 **4.3%**
- ◆ **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**；2020年，绿色建筑在管面积排中国物业百强**第七名**



- ◆ 2020年，获得全球首个**BREEAM In-Use V6**住宅类项目认证
- ◆ 今年上半年，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

截至2021年6月30日在管绿色项目：

业态	项目个数	签约户数	已交付建筑面积(万平米)
住宅	34	45,075	606
非住宅	2	2	6
总计	36	45,077	612

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」的快速发展的需要承诺

深耕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



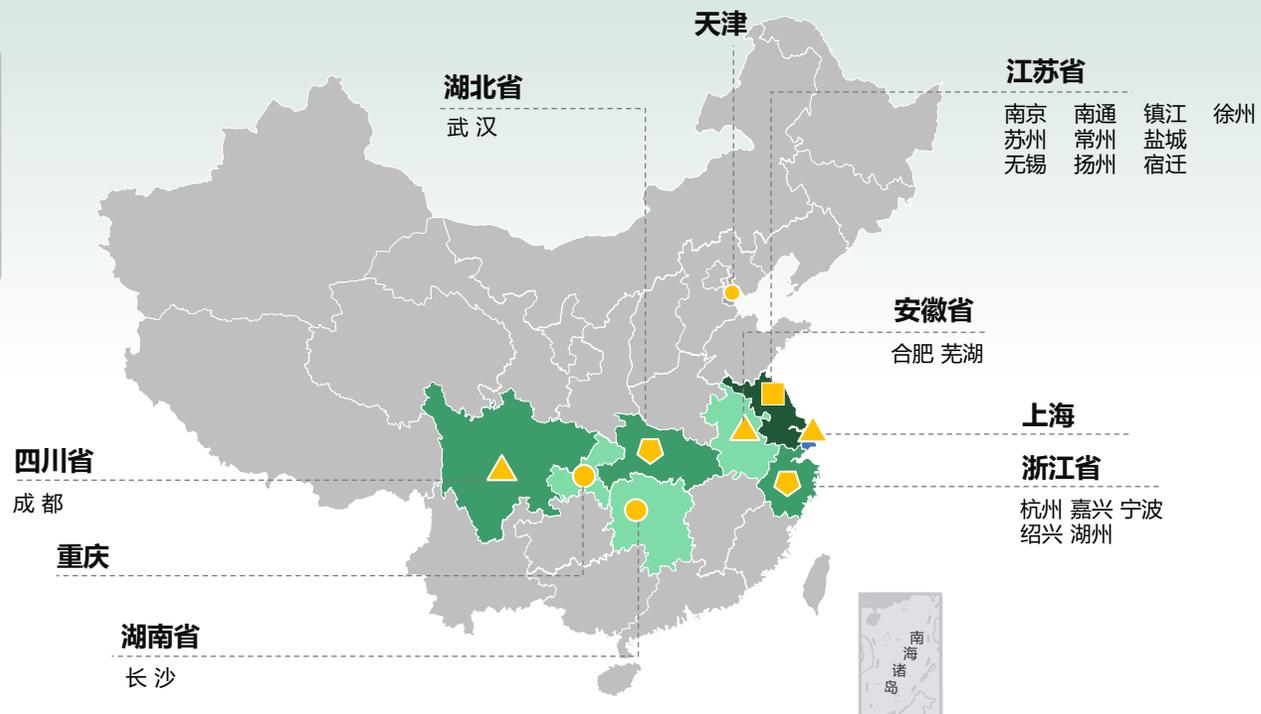
业务覆盖的23个城市中，有 **18**个位于长三角



130个在管项目中，**108**个位于长三角，占在管面积的 **85%**

数据截至：二零二一年六月三十日

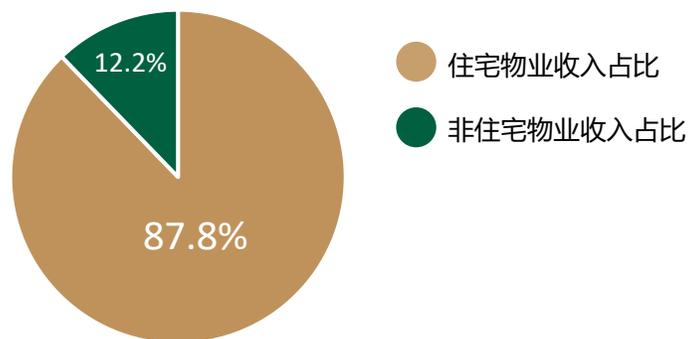
项目在管数 (个) 在管面积 (万平方米)



1.根据中指院资料

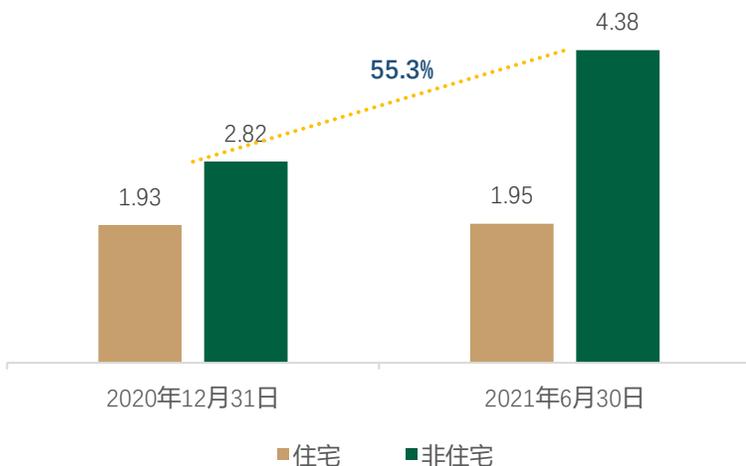
高品质专业服务带动管理规模及管理费单价的提升

2021年上半年管理规模的扩大带来收入增长 21.2%



品质提升带动物业管理费单价的提升

(每月每平方米人民币元)



住宅物业

项目类型：管理含绿色住宅在内的各类住宅物业项目

管理规模：截至2021年6月30日，共管理 **109** 项住宅物业，其中2021年上半年新增 **7** 项；

非住宅物业

项目类型：含办公大楼、租赁性公寓、公共设施、产业园区、医院及银行网点的非住宅项目

管理规模：截至2021年6月30日，共管理 **21** 项非住宅物业，其中2021年上半年新增 **4** 项

随着物业管理规模的扩大,品牌知名度及服务标准化程度的提升,单平平均物业管理费得以持续提升



21年6月, 获得
ISO:27001信息安全管
理体系认证



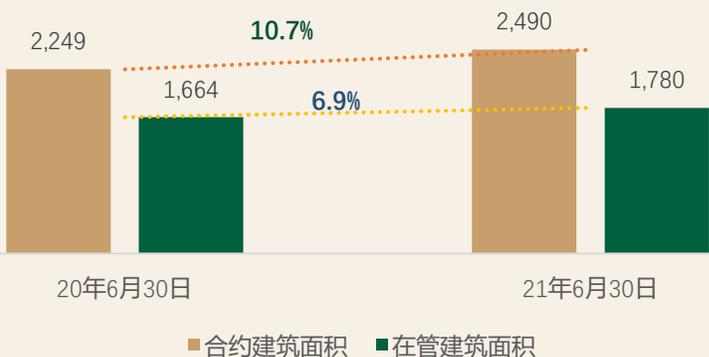
21年3月, 获得
ISO:50001能源管理
体系认证

2021年上半年, 集团平均物业管理费单价提升 2.5% 至 2.06 元, 其中, 非住宅物业管理费单价提升 55.3% 至 **4.38** 元

管理规模持续提升，独立第三方面积占比保持高位

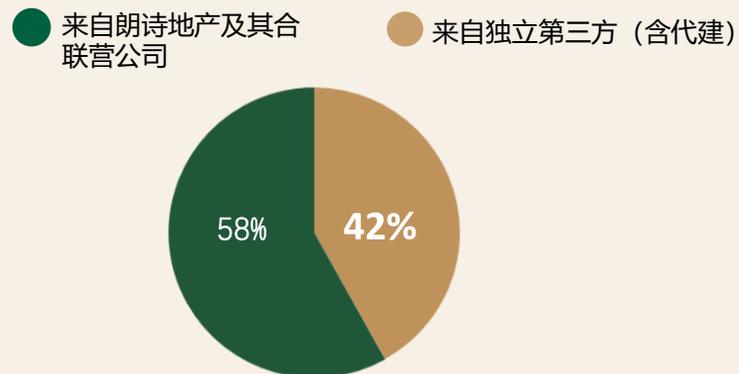
管理规模持续提升

(万平方米)



- 截至2021年6月底，合约建筑面积及在管建筑面积分别约为**2,490万平方米**及**1,780万平方米**；
- 2018至2020年，来自独立第三方（含代建）在管建筑面积的比重由**16.6%**跃升为**42.3%**；今年上半年继续保持在**40%**以上的水平；
- 依托品牌影响力、优质服务及高效管理，合作公司的新增拓展加速推进；
 - 2021年上半年，成立了由本集团操盘的合作公司共4家，其中：长三角2家，中西部1家，大湾区1家；
 - 增加操盘管理项目**13**个，新增操盘管理面积**171.1**万平方米

独立第三方（含代建）在管面积超过40%



合作公司操盘管理面积快速增长

(万平方米)



有温度的社区

非业主增值服务-三个细分板块收入均有显著提升

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



八大专业运维能力



案场服务

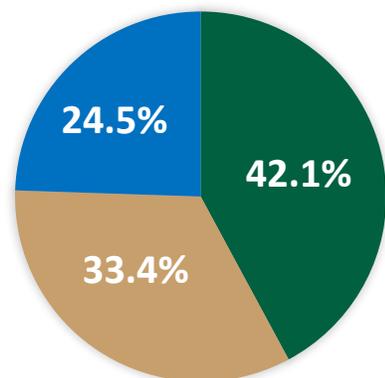
截至2021年6月30日, 本集团向朗诗绿色地产及相关合作企业提供售楼处案场服务累计 **33** 个

物业咨询服务

上半年, 我们分别向宜兴新都府项目、成都未来著项目、绿洲璟园项目、中山南朗项目提供绿色建筑物业管理咨询服务; 服务面积 **83** 万平方米, 合约额达 **530** 万元

细分业务收入占比

- 案场服务
- 物业代理服务
- 物业咨询服务



物业代理服务

尾盘销售: 期内本集团分别促成 **21** 项住宅物业交易、**12** 项店铺交易、**907** 项停车位的交易、**4** 项储物间交易

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

社区增值服务-以客户为导向，解决需求痛点

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二手房物业服务

两大品牌

诗友公社

THE LANDSEA FRIENDS

为各年龄层业主及住户设计组织社区活动，激发、挖掘客户所长，打破物理空间的限制，把具有相同兴趣爱好的客户聚集连接，成就客户所爱



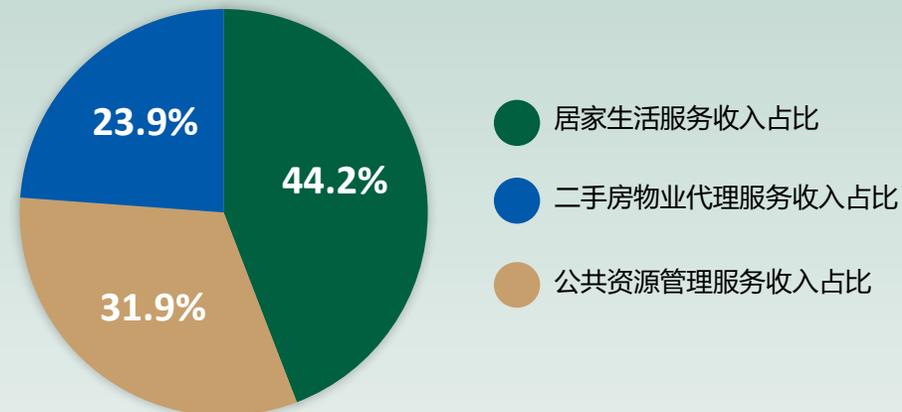
- ◆ 2021年上半年，诗友公社成立了**15**个社群，涵盖**5**大主题：亲子、乐跑、美食、朗诵、阅读，其中**7**个社群由业主担任社群主理人
- ◆ 2021年上半年，共开展社区活动、社群活动及线上活动**161**场，其中**21**场由业主自发策划举办，传播覆盖**13.6**万业主，**4.5**万业主参加过活动

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



二手房物业服务

- ◆ 买卖 **142** 单，租赁 **782** 单，交易金额 **3.47** 亿元；
- ◆ 服务收入同比增加 **103.7%**

居家生活服务

- ◆ 服务收入同比增加 **44.7%**

有温度的社区

继续提升以用户为中心及以数据驱动的经营能力

通过升级业务运营及管理系统，提升运营效率、降低成本，加强管理决策能力

开发及升级内部管理系统



运营数据线上化，以云计算及大数据升级内部管理系统

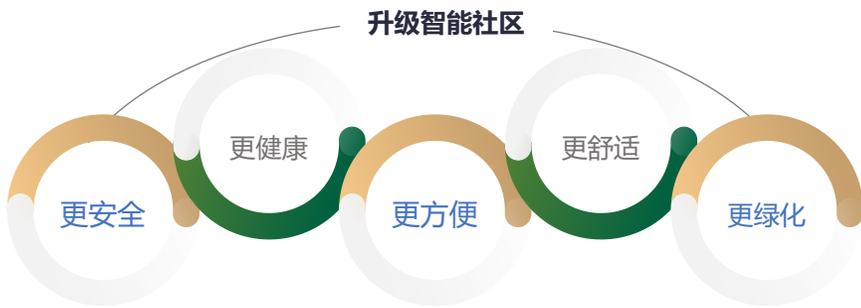
业务拓展管理系统

人力资源规划及管理系统

财务数据共享及管理系统

跨部门运营、财务数据实时共享

进一步升级数字化智能系统



提升客户满意度，增加客户黏性

持续升级“朗e云平台”及对客服务平台



升级朗e云平台：

- ◆ 进一步规范对在管物业的管理，提高日常运营效率并降低行政成本
- ◆ 丰富功能以涵盖对供应商的管理，统一服务标准

升级微信服务号，建设和推广小程序及企业微信：

- ◆ 高效收集客户数据及第一手资讯，以提供定制化服务

加强客户数据安全及设立战略分析平台

保护客户数据

持续采购并维护信息安全系统

善用客户数据

建立战略分析平台，整理、分析客户数据，以协助管理层制定战略并助力高效决策



有温度的社区

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



招聘方向

在营运管理、业务拓展、社区增值服务业务发展、信息技术系统营运及数据安全、客户关系等方面拥有丰富经验的人才

培训及企业文化建设

营造富有创业精神的工作环境，加强员工的责任感，以提升运营效率、忠诚度、工作满意度，从而强化整体业务运营能力和效率

待遇及激励

提供具有竞争力的薪酬，设立股权激励计划，使员工利益与公司的长期利益达成一致

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

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
- ✓ 探索创新增值服务及非住宅绿色建筑特色服务

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 国际职业健康和安全管理认证
ISO45001
ISO 50001 能源管理体系认证

目录

PART ONE

01
公司概况

PART TWO

02
运营回顾

PART THREE

03
财务回顾

PART FOUR

04
展望

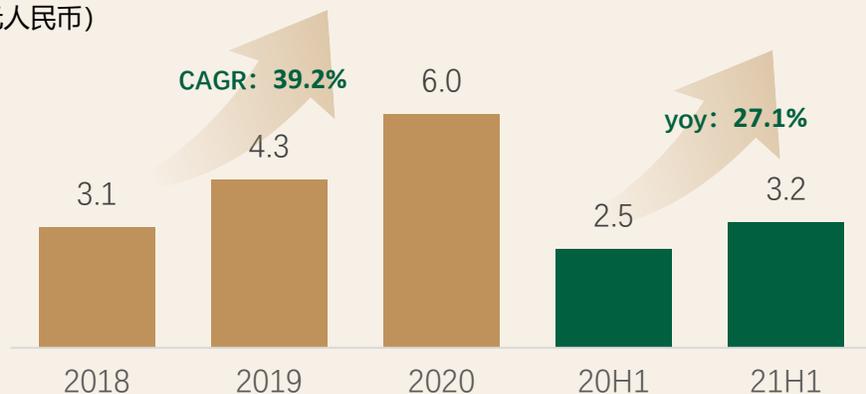
PART FIVE

05
附录

总收入稳步提升，独立第三方收入贡献超八成

总收入增长

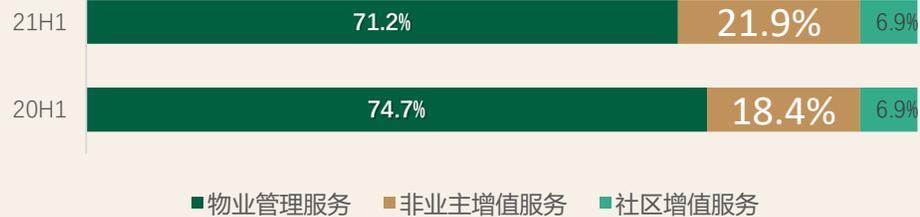
(亿元人民币)



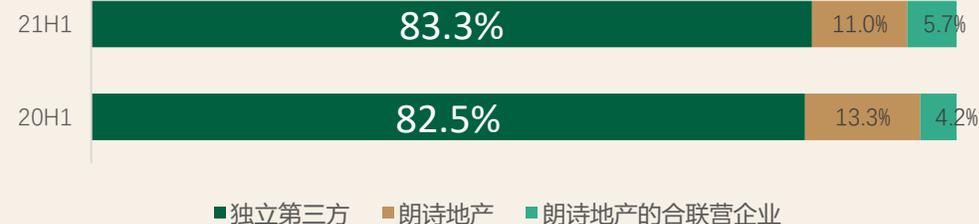
21年上半年总收入同比增速 **27.1%**，具体而言：

- ◆ 按业务类型来看，非业主增值服务增速超过 **50%**，收入占比同比提升了3.5个百分点至 **21.9%** 左右
- ◆ 按客户类型来看，独立第三方收入占比超过八成，且于今年上半年进一步提升了0.8个百分点至 **83.3%**

收入构成 – 按业务类型划分

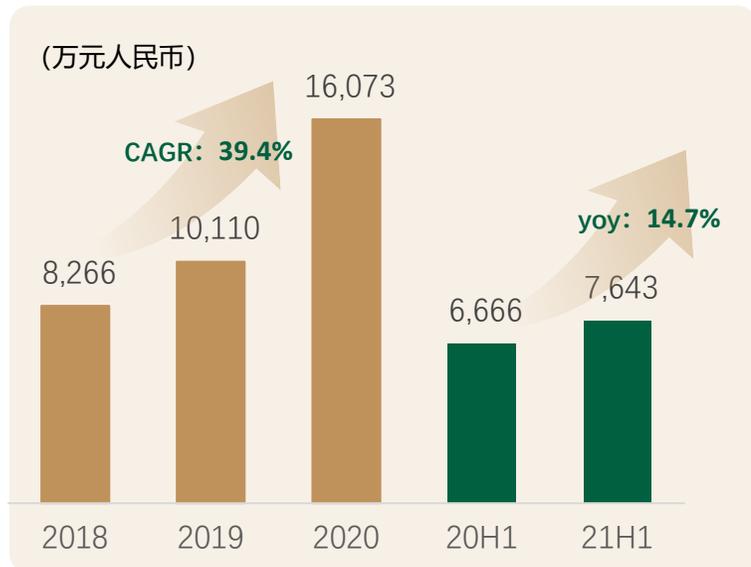


收入构成 – 按客户类型划分



利润水平保持稳定

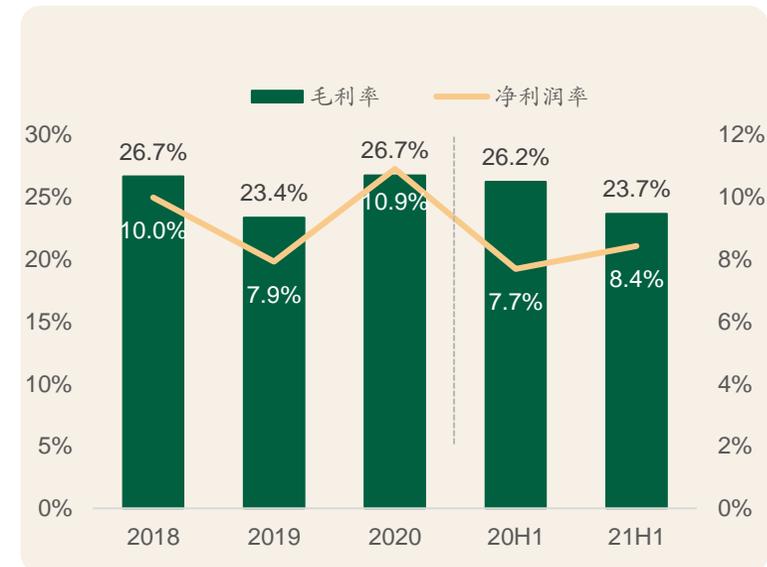
毛利增长



净利增长¹



毛利率及净利润率¹



21年上半年毛利率同比下降了 2.5 个百分点至 23.7%，主要是由于：

- ◆ 本期投放了更多成本对项目进行品质提升；
- ◆ 去年同期因疫情影响员工社保费用获减免征收

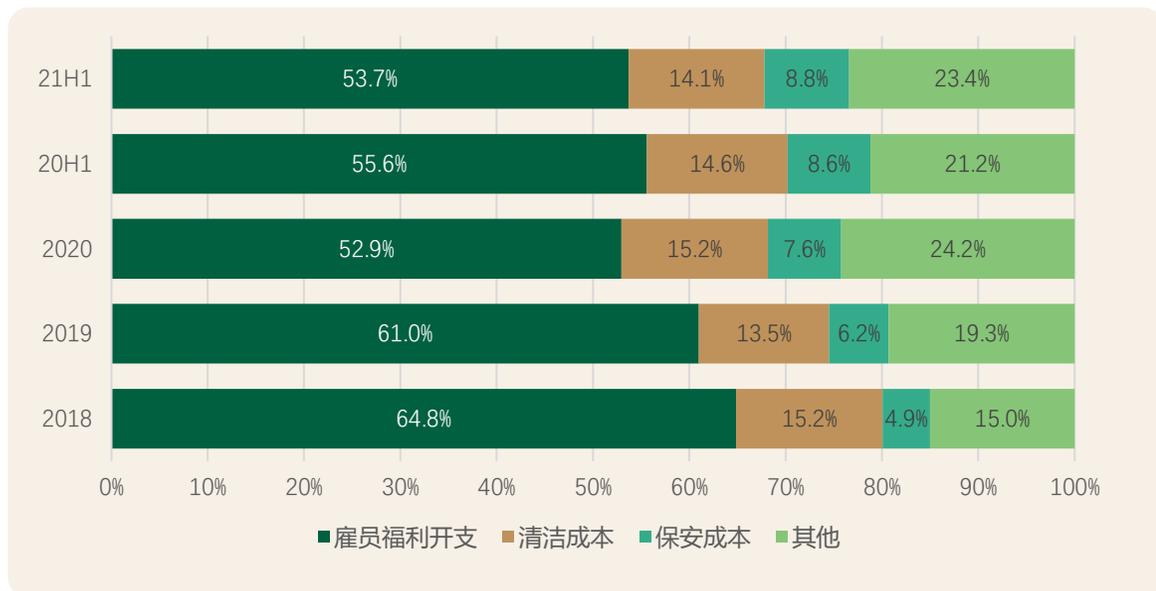
21年上半年剔除上市费用影响后的净利润率同比提升 0.7 个百分点至 8.4%，主要是由于：

- ◆ 本期无新增借款及利息支出
- ◆ 本期资产减值损失下降

1. 此处列示之2020年上半年及2021年上半年净利润及净利润率已扣除了上市费用的影响，报表净利润分别为1,465万及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、清洁成本及保安成本构成了成本及费用的主要部分，总计占比超过 **75%**

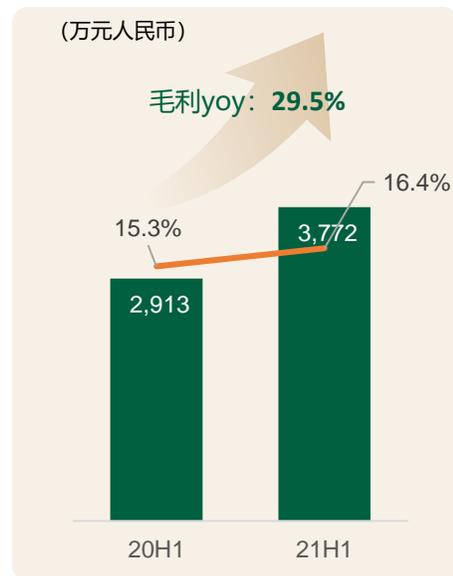
2018年至今雇员福利开支占总成本费用的比重由约 **65%** 稳步下降至2021年上半年的 **54%** 左右

1. 2019年、2020年、2020年上半年及2021年上半年行政费用如剔除一次性上市费用，分别为约人民币571万、820万、537万及1,387万

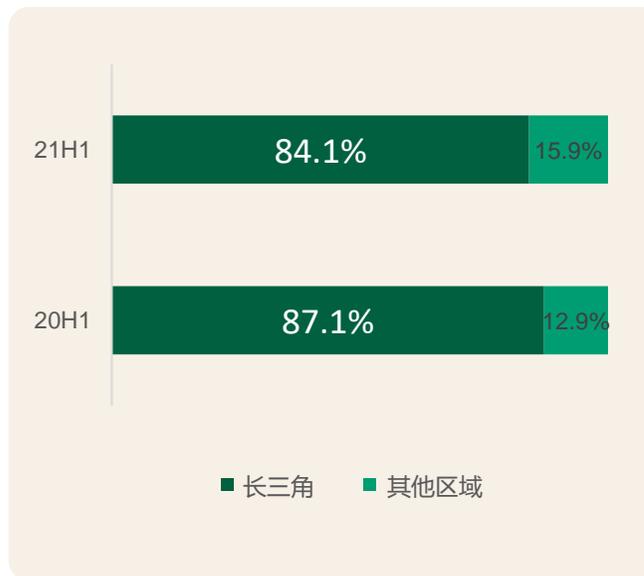
收入及在管建筑面积增长



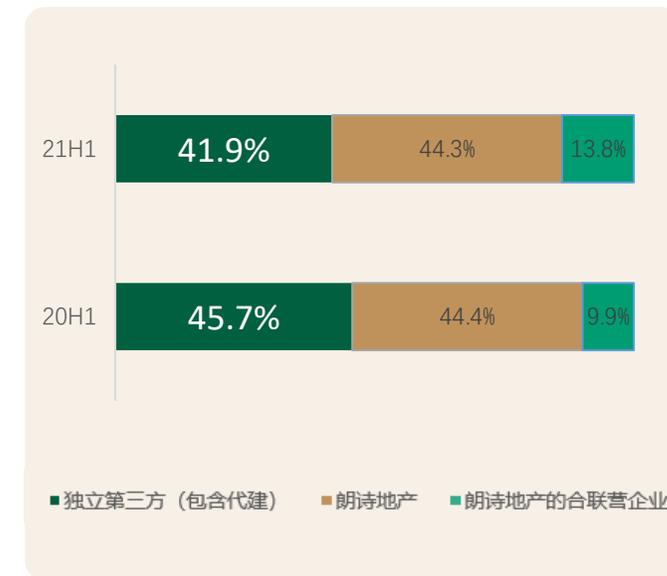
毛利增长及毛利率¹



收入按区域划分²



在管面积按客户类型划分



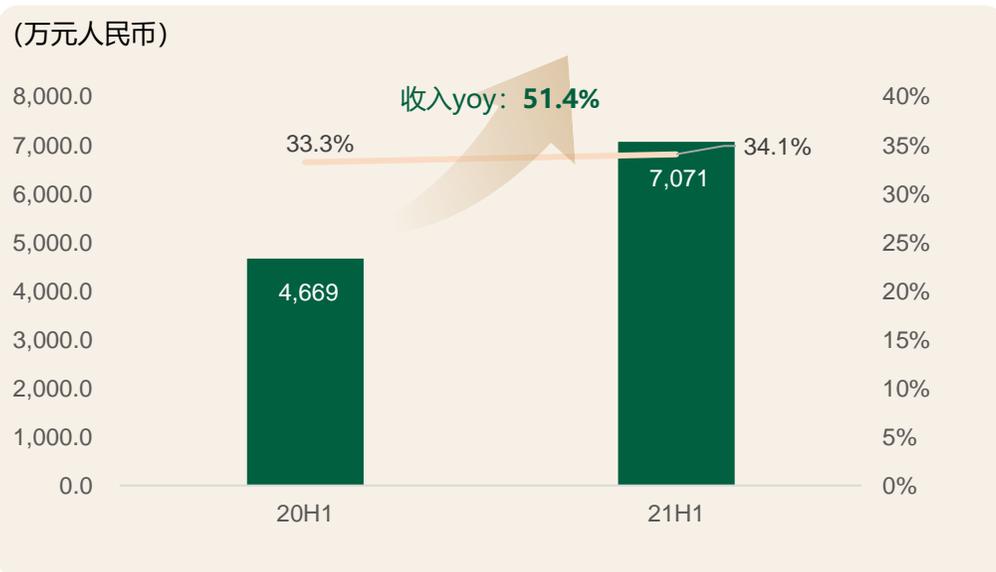
21年上半年在管建筑面积同比增长 **7.0%**，收入增长 **21.2%**

- ◆ 长三角仍然贡献了**八成以上**的收入，来自其他区域收入加速增长；
- ◆ 来自独立第三方的在管面积（含代建）占比**超过四成**；
- ◆ 扣除去年同期社保补贴的非经营性影响后，上半年物业管理服务毛利率同比提升 1.1 个百分点至 **16.4%**

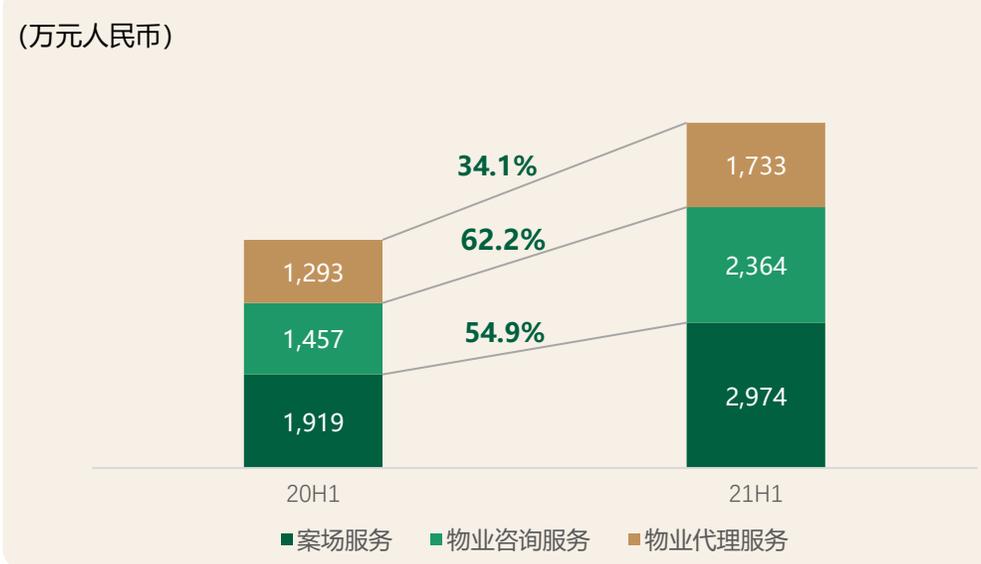
1、此处列示之2020年上半年毛利及毛利率已扣除了疫情期间社保补贴的影响

2、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



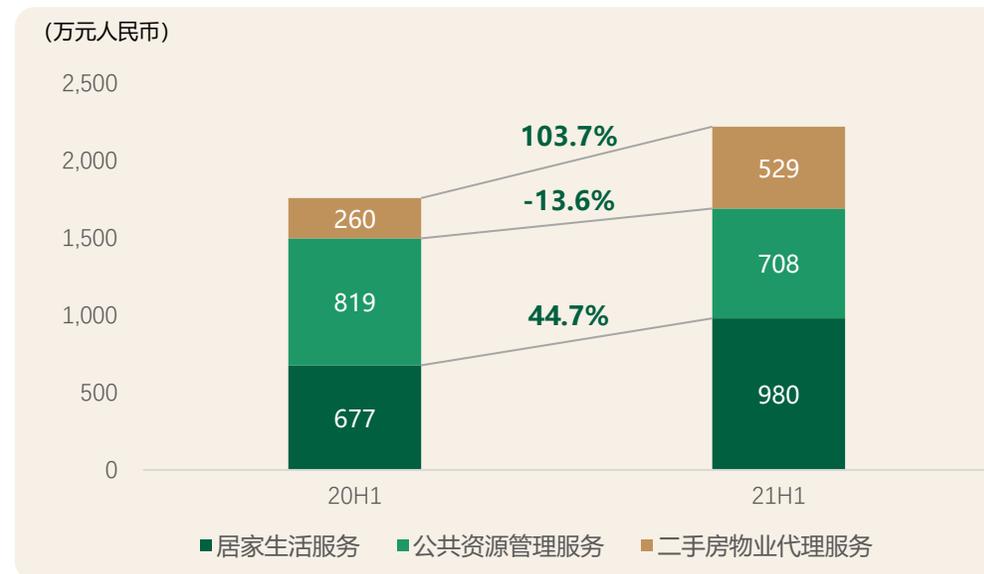
21年上半年非业主增值服务收入同比增长 51.4%

- ◆ 得益于持续为朗诗绿色地产提供开发商服务，上半年本集团向朗诗绿色地产及相关合作企业提供售楼处案场服务数量增加 7 个，总计达 33 个；
- ◆ 凭借绿色建筑的经验，获得更多物业顾问咨询服务，上半年新增绿色建筑物业管理咨询服务之服务面积为 83 万平方米，合约额达 530 万元；
- ◆ 物业服务项目增加带来了客户数量及服务需求的提升，进而带来协销服务收入的提升

社区增值服务收入及毛利率



社区增值服务收入细分



21年上半年社区增值服务收入同比增长 **26.3%**；毛利率同比下降 5.3 个百分点至 65.9%，主要是由于以下两个因素综合作用的结果：

- ◆ 高毛利的公共区域收入占社区增值服务收入的比重下降约 14.7个百分点至 31.9%
- ◆ 三个细分板块各自的毛利率均保持稳定及增长

目录

PART ONE

01
公司概况

PART TWO

02
运营回顾

PART THREE

03
财务回顾

PART FOUR

04
展望

PART FIVE

05
附录

01

在持续创新的基础上推进规模的高质量增长



02

加速在康养、家政、资产运营、绿色家装改造、社区零售、邻里社群、综合城市服务等多种生活场景的服务布局，不断拓宽服务边界和业务领域



03

通过数智化为业务创新赋能，推动企业快速实现由传统物业公司向生活服务平台的转型升级



目录

PART ONE

01
公司概况

PART TWO

02
运营回顾

PART THREE

03
财务回顾

PART FOUR

04
展望

PART FIVE

05
附录

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	
	2018	2019	2020	2020.1-6	2021.1-6
收益	310,123	432,789	600,906	254,206	323,100
销售及服务成本	(227,460)	(331,689)	(440,176)	(187,551)	(246,668)
毛利	82,663	101,100	160,730	66,655	76,432
其他收入	22,884	63,537	38,444	26,319	2,502
销售开支	(1,015)	(6,876)	(9,451)	(4,101)	(4,756)
行政开支	(34,969)	(60,748)	(65,409)	(29,601)	(48,101)
预期信贷亏损模式下的 减值(亏损)/收益	(5,698)	4,357	(4,174)	(10,373)	(4,227)
其他收益/(亏损)净额	36	(174)	(640)	(122)	(171)
经营利润	63,901	101,196	119,500	48,777	21,679
财务收入	48	51	130	51	165
财务成本	(22,363)	(53,671)	(34,372)	(27,842)	(9)
财务财务成本净额	(22,315)	(53,620)	(34,242)	(27,791)	156
除所得税前溢利	41,586	47,576	85,258	20,986	21,835
所得税开支	(10,625)	(13,269)	(19,698)	(6,335)	(7,394)
年/期内溢利	30,961	34,307	65,560	14,651	14,441
其他全面收益	-	-	66	(6)	(324)
可能重新分类至损益的项目：- 换算海外业务的汇兑差额	-	-	66	(6)	(324)
年/期内全面收益总额	30,961	34,307	65,626	14,645	14,117
以下各方应占年/全面收益总额					
- 贵公司拥有人	25,265	34,005	65,626	14,645	14,117
- 非控股权益	5,696	302	-	-	-

财务附录 – 合并资产负债表

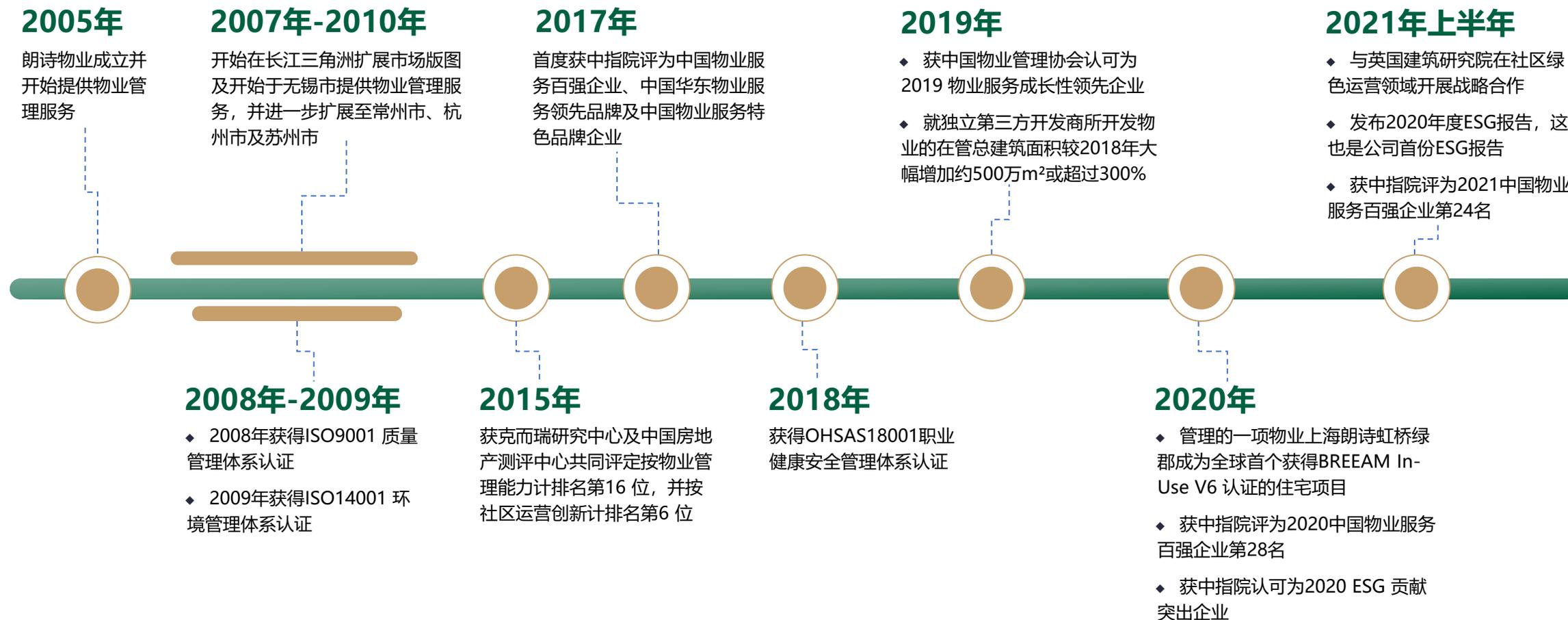
(千元人民币)	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2018	2019	2020	2021.1-6
资产				
非流动资产				
投资物业	6,085	5,716	5,336	5,143
物业、厂房和设备	3,221	3,102	4,497	5,128
使用权资产	1,607	927	1,588	1,138
无形资产	744	1,266	3,218	3,429
于合营企业的投资				18
递延所得税资产	7,890	15,008	8,685	11,380
	19,547	26,019	23,324	26,236
流动资产				
贸易应收款项	28,527	58,343	115,611	174,750
存货	539	1,768	1,839	1,103
预付款项及其他应收款项	895,715	240,107	160,872	44,929
现金及现金等价物	84,241	656,290	314,265	179,883
	1,009,022	956,508	592,587	400,665
资产总值	1,028,569	982,527	615,911	426,901
负债				
非流动负债				
租赁负债	408	–	142	134
借款	509,632	376,081	–	–
	510,040	376,081	142	134

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
	2018	2019	2020	2021.1-6
流动负债				
贸易及其他应付款项	149,285	315,971	310,816	224,457
合约负债	64,581	113,133	146,663	137,911
租赁负债	862	608	949	465
借款	136,449	72,362	-	-
即期所得税负债	24,709	41,615	28,958	10,098
	375,886	543,689	487,386	372,931
负债总额	885,926	919,770	487,528	373,065
权益				
贵公司权益拥有人应占资本及储备				
汇总资本	100,000	-	-	-
储备	30,846	62,757	128,383	49,586
	130,846	62,757	128,383	49,586
非控股权益	11,797	-	-	4,250
权益总额	142,643	62,757	128,383	53,836
负债及权益总额	1,028,569	982,527	615,911	426,901

财务附录 – 合并现金流量表节选

(千元人民币)	截至12月31日止年度			截至6月30日	
	2018	2019	2020	2020.1-6	2021.1-6
经营活动所得/ (所用) 现金净额	93,833	117,246	92,921	(57,699)	(91,856)
投资活动 (所用) / 所得现金净额	(423,564)	733,266	119,629	(236,928)	(1,071)
融资活动所得/ (所用) 现金净额	397,157	(278,463)	(554,641)	(336,244)	(41,477)
现金及现金等价物增加/ (减少) 净额	67,426	572,049	(342,091)	(630,871)	(134,404)
年初/期初的现金及现金等价物	16,815	84,241	656,290	656,290	314,265
外币汇率变动影响	-	-	66	(6)	22
年末/期末的现金及现金等价物	84,241	656,290	314,265	25,413	179,883



奖项及排名

2017-2021年，我们连续五年被评为“中国物业服务百强企业”，2021年位列第24名

2018-2021年，我们连续四年被评为“中国物业服务百强服务质量领先企业”

2018-2020年，我们连续三年被评为“中国物业服务区域品牌企业 - 华东”



2021年
中国物业服务百强企业
第24名

- 2021 中国物业服务百强满意度领先企业
- 2021 中国物业管理行业市场化运营领先企业
- 2021 中国物业服务年度社会责任感企业
- 2021 中国物业服务企业品牌价值100强
- 2021 中国物业服务华东品牌企业30强
- 2021 中国物业服务品牌特色企业-有温度的服务
- 2021 中国物业服务企业最具发展特色十强



全球发售后股权架构图

