



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年度业绩演示稿

2023.03





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 —

PART 01 公司概况

COMPANY OVERVIEW



LAST



NEXT



ONE

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2022年12月31日



第 **23** 位
综合实力排名

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



第 **3** 位
中国物业服务百强企业排名

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

2018-2022年度



30.1%
收入五年复合增长率

2018-2022年度



1.7%
净利润五年复合增长率

截至2022年12月31日运营情况



在管建筑面积

2,918 万平方米

包括约2,769万平方米在管住宅物业、149万平方米商业及写字楼、15项城市服务（年合约收入2,425万元）



合约建筑面积

3,709 万平方米

包括3,538万平方米住宅物业、171万平方米商业及写字楼、15项城市服务（年合约收入2,425万元）



36 个城市

在管物业管理服务涵盖36个城市，包括27个长江三角洲城市及9个中国其他城市



203 项

在管物业数量达到203项，包括163项住宅物业、25项商业及写字楼和15项城市服务，为超过240,000户住户提供服务

业绩亮点

规模快速扩张

合约面积	3,709 万m ²	↑	32.6%
在管面积	2,918 万m ²	↑	50.0%
新增合约面积	1,085 万m ²	↑	116.6%
新增在管面积	1,120 万m ²	↑	294.4%

独立第三方拓展全面发力

新增独立第三方合约面积	1,070 万m ²
其中：收并购增加合约建筑面积	703 万m ²
新增独立第三方在管面积	960 万m ²
独立第三方在管面积占比	57.2% ↑ 14.9pct.

收入持续增长

总收入	8.89 亿元	↑	20.6%
物业管理服务	6.22 亿元	↑	32.3%
非业主增值服务	1.87 亿元	↓	6.5%
社区增值服务	0.80 亿元	↑	19.4%

注：1. 合约面积和在管面积均不包含城市服务



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

- ◆ 注重客户满意度和邻里关系，坚持客户中心导向，诗友公社以专业方法在地激发社区KOL与社团，致力打造兼具创新多样性、温暖互助性的熟人社区。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；
- ◆ 上线“诗友公社”社区文化小程序，已有18,311名注册用户，累计访问量达199,307次
- ◆ 成立了19个全国、城市级社团，连接210个社区社团；
- ◆ 开展活动616场，其中82场由住户自主策划，传播覆盖超38万人次客户，共有4.9万户业主参加过活动

- ◆ 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

- ◆ 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

- ◆ 合并总签约建筑面积约为4,004万平方米，其中非并表签约建筑面积约为295万平方米；并表签约建筑面积约为3,709万平方米，较2021年12月31日签约建筑面积增长约32.6%；
- ◆ 合并总在管建筑面积约为3,156万平方米，其中非并表在管建筑面积约为238万平方米；并表在管建筑面积约为2,918万平方米，较2021年12月31日在管建筑面积增长约50.0%；

- ◆ 主营业务收入较上年同期增加 20.6%；

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。

70.0%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



保安服务



清洁服务



园艺及景观服务



停车场管理



日常维修
及保养服务



商业及写字楼和城市
服务物业定制化服务

服务多样化住宅、商业及写字楼和城市服务业态



各类住宅社区



洋房等



商业及写字楼



办公大楼



租赁性公寓



医院等

住宅业态



城市市政服务



公共设施



产业园区



银行网点等

城市服务

21.0%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

9.0%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。

注：1. 2022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 2022年以来，中央各部门持续出台相关政策，鼓励物业行业承担部分公共服务职能，指引物业企业参与社区养老、老旧小区改造、智慧社区建设等。

时间	颁布区域	政策名称	重点内容摘要
2022年3月	全国	国务院 《政府工作报告》	提出加大社区养老、托幼等配套设施建设力度，在规划、用地、用房等方面给予更多支持。促进家政服务业提质扩容，积极应对人口老龄化，优化城乡养老服务供给，支持社会力量提供日间照料、助餐助洁、康复护理等服务，鼓励发展农村互助式养老服务。
2022年5月	全国	民政部、中央政法委等九部门 《关于深入推进智慧社区建设的意见》	提出到2025年，基本构建起网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的智慧社区服务平台，健全完善政府指导、多方参与的智慧社区建设资金投入机制，鼓励社会力量参与“互联网+社区服务”。
2022年9月	全国	民政部、财政部 《关于做好2022年居家和社区基本养老服务提升行动项目组织实施工作的通知》	两部门共同确定在北京市西城区等42个地区实施2022年居家和社区基本养老服务提升行动项目；通过中央专项彩票公益金支持，面向经济困难的失能、部分失能老年人建设10万张家庭养老床位；鼓励在设施建设、机构培育等方面积极探索，形成可复制可推广的居家社区养老服务有效模式。
2022年10月	全国	住建部、民政部 《关于开展完整社区建设试点工作的通知》	(一) 完善社区服务设施，适应居民日常生活需求； (二) 打造宜居生活环境，结合城镇老旧小区改造、城市燃气管道老化更新改造等工作，加强小区基础设施改造工作； (三) 推进智能化服务，建设智慧物业管理服务平台。 (四) 健全社区治理机制，建立健全党组织领导的社区协商机制，引导居民全程参与完整社区建设。

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

绿色建筑管理发展屡获机遇，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2022年12月31日，在管绿色项目占物业总在管面积 **26.3%**，远高于物业百强平均水平
- ◆ 据第三方数据，截至2021年12月31日，以获**两星及以上**认证的绿色建筑在管面积占总在管建筑面积的比例排名，公司位列中国物业百强**第三名**；以绿色建筑在管面积排名，位列中国物业百强**第六名**

截至2022年12月31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	50	53,642	762
商业及写字楼	2	不适用	6
总计	52	53,642	768



- ◆ 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

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，朗诗绿色生活始终聚焦“可持续城市与社区”这一重要的全球可持续发展目标。2022年，我们以“引领绿色服务，共创美好未来”为使命，继续探索可持续社区碳中和之道，为成就人们绿色美好生活贡献朗诗力量。

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	- 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。 - 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	- 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。 - 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)	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。 - 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.

5 项发明专利 创新引领绿色发展

- 《一种智慧社区公区用电碳排放预警管理方法》
- 《一种基于大数据的社区渗漏预警方法》
- 《一种无废社区有机垃圾综合处理站及其使用方法》
- 《一种无废社区垃圾管理系统及管理方法》
- 《一种无废社区产出有机肥质量评价方法》



2 项软件著作权 数字驱动低碳运营

- 低碳社区智慧管理平台V1.0
- 社区绿色运营模拟系统V1.0



有温度的社区

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，并培育了较高的市场拓展能力和经营能力

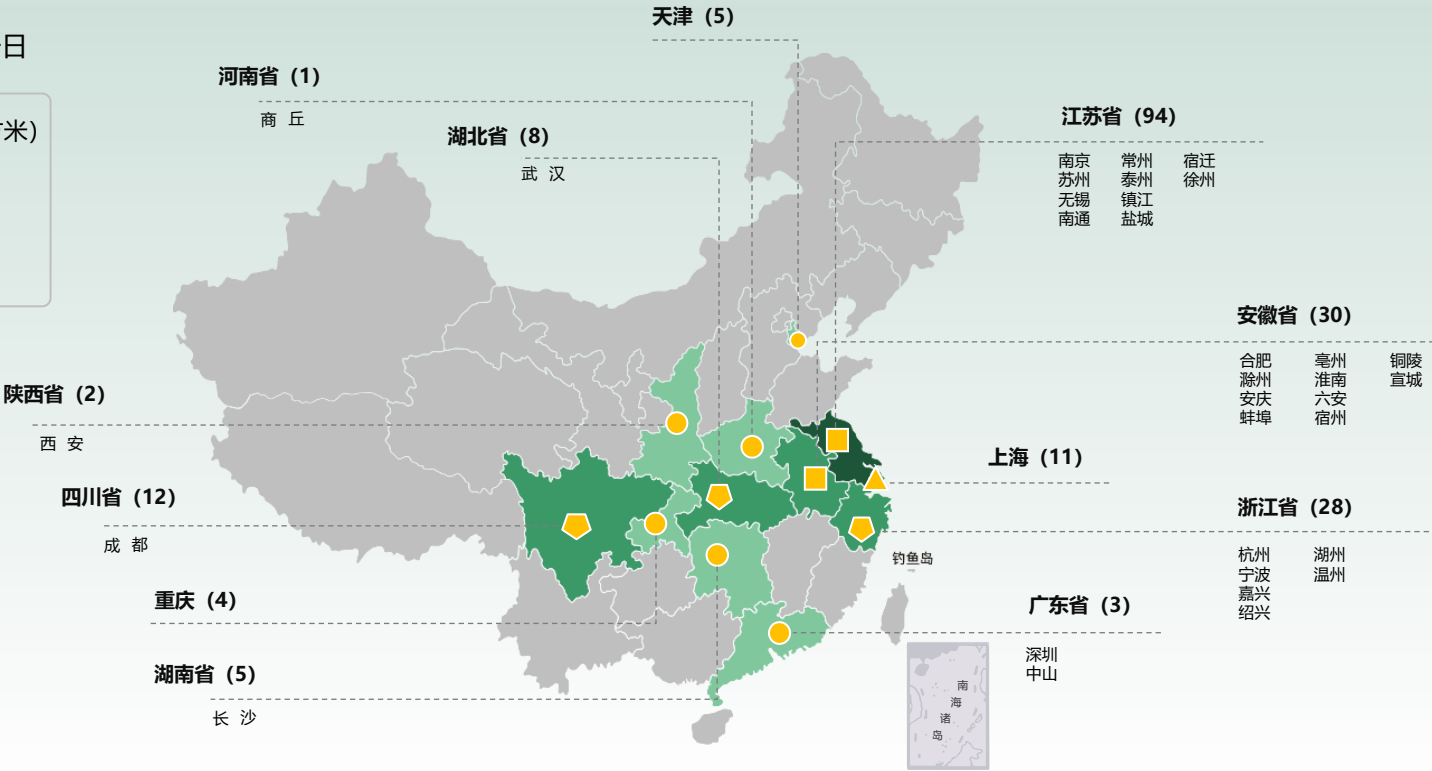


业务覆盖的36个城市中，有 27 个位于长三角



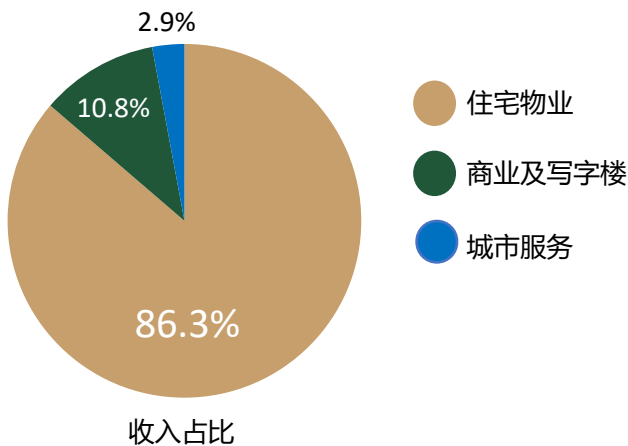
203个在管项目中，163个位于长三角，占在管面积 85%

数据截至：二零二二年十二月三十一日



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12月31日，共管理 **163**项住宅物业，其中2022年年新增 **45**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12月31日，共管理 **25**项商业及写字楼，其中2022年年新增 **9**项；
在管建筑面积约**149**万平方米，比去年底增长约**81.7%**

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12月31日，共管理 **15**项城市服务物业，其中2022年年新增 **12**项

管理规模扩大的同时,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

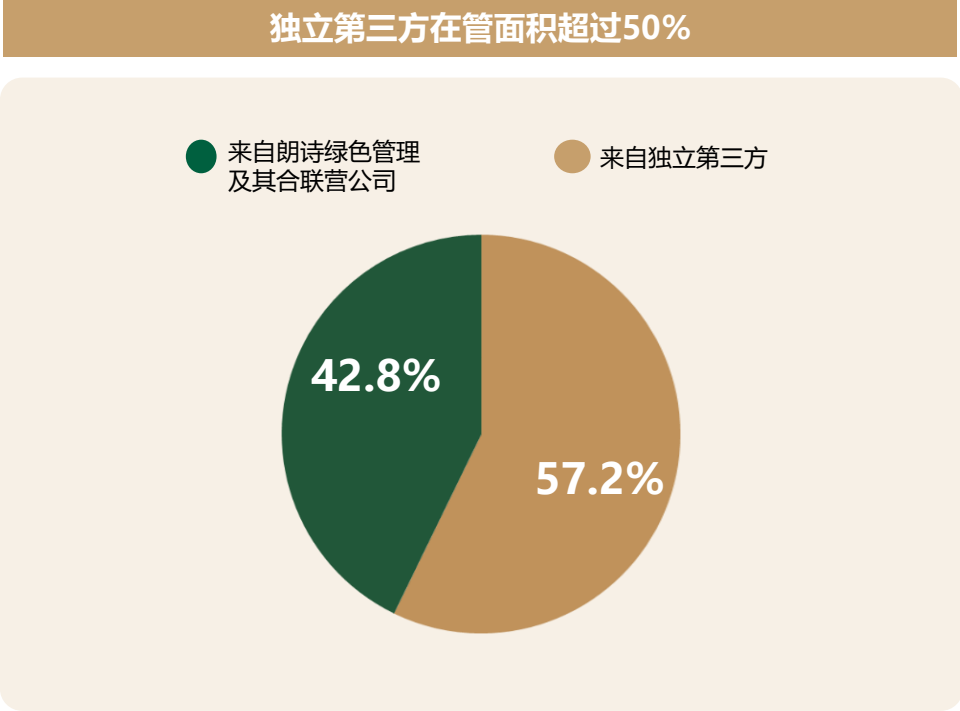
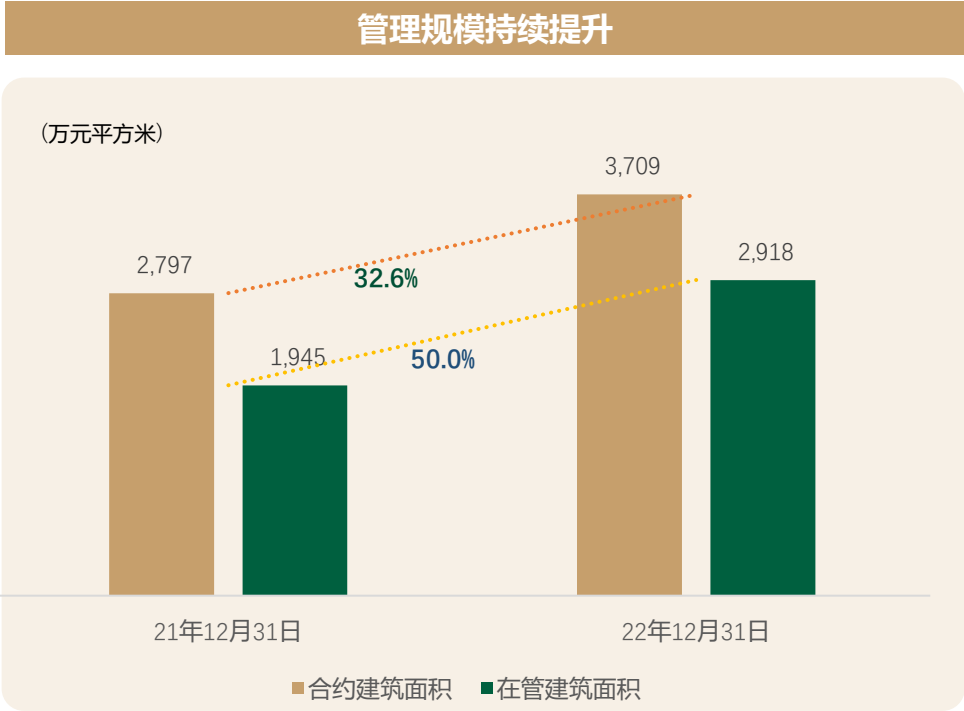
2022年12月31日，集团平均物业管理费单价为2.10元，其中，住宅物业管理费费单价约**1.86**元；商业及写字楼物业管理费单价**6.74**元



管理规模持续提升，独立第三方面积占比过半

截至2022年底, 合约建筑面积及在管建筑面积分别约为
3,709万平米及**2,918**万平米

2018至2022年, 来自独立第三方在管建筑面积的比重由16.6%跃升为**57.2%**。



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12月31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	9	23	295

2021年末，本集团购买了目标公司Dreem Seeker及其在中国物业服务百强企业排名第88名的子公司新地锐意 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

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

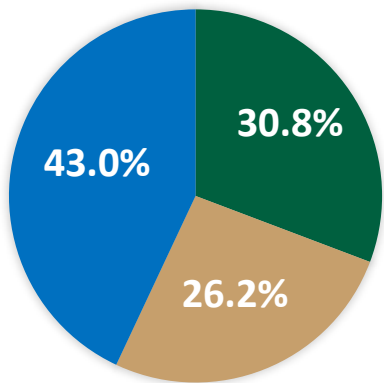


深化建筑领域的八大绿色运维体系



细分业务收入占比

- 物业代理服务
- 案场服务
- 物业咨询服务



案场服务

截至2022年12月31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, 我们新增向重庆乐府项目、重庆未来时光项目、成都未来街区项目、溧水宝鼎禅寺等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、**12** 项住宅交易、**869** 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 **188** 项住宅物业交易。

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；



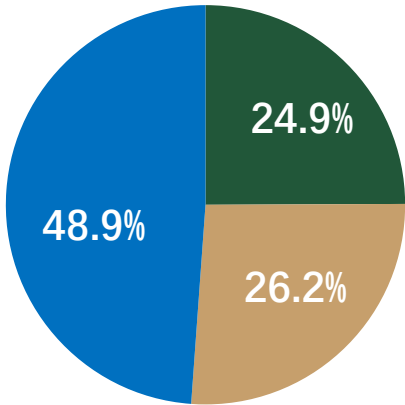
- ◆ 2022年，诗友公社发布四套全闭环文化营销标准指南及一套符合朗诗绿色生活社区文化的活动工具包，以更专业、标准地开展社区活动；
- ◆ 2022年成立了19个全国、城市级社团，连接210个社区社团；
- ◆ 开展活动616场，其中82场由住户自主策划，传播覆盖超38万人次客户，共有4.9万业主参加过活动
- ◆ 2022年6月正式上线“朗诗诗友公社小程序”，期内注册用户1.8万名，累计访问量19万+次



向开发商及业主提供物业代理服务



细分业务



- 公共资源管理服务
- 资产管理服务
- 居家生活服务

资产管理服务-交易量及收入双增长

- ◆ 买卖 747单，租赁 1,366 单，交易金额 3.99 亿元；
- ◆ 收入增长 23.3%

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 19.0%

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：

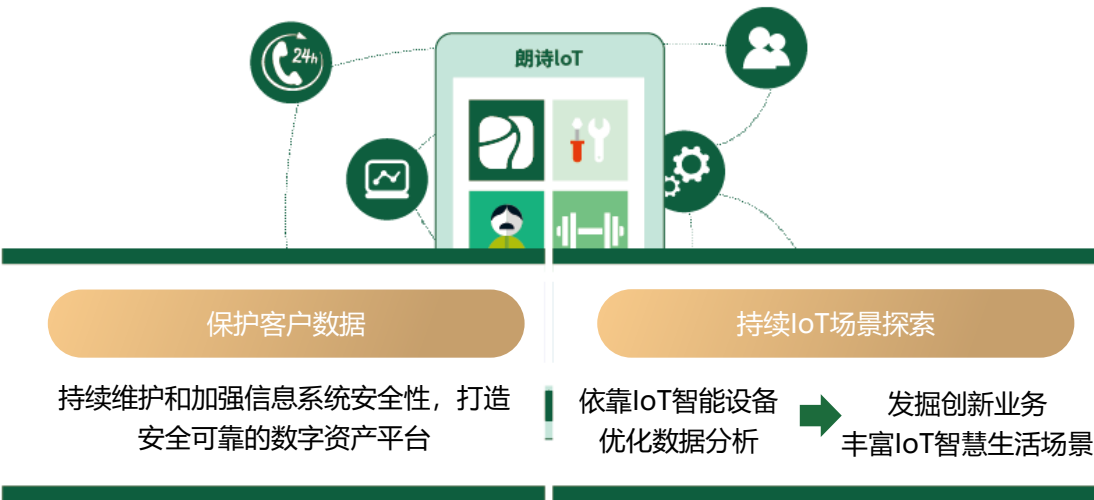
- ◆ 建立数字化管理驾驶舱，实现对在管物业的全流程管理
- ◆ 多视角覆盖现场作业情景，提高日常运营效率，降低行政成本



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



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

PART 03 财务回顾

FINANCIAL REVIEW



THREE



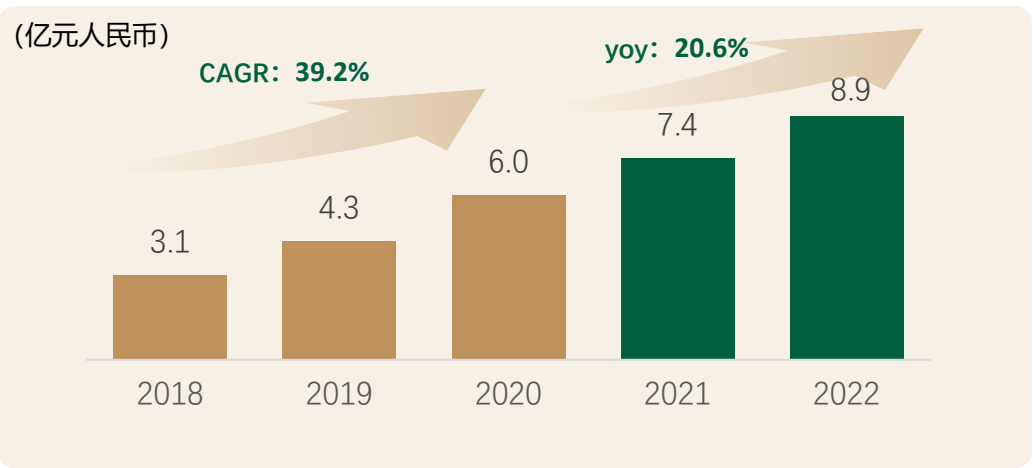
LAST



NEXT

总收入稳步增长，增值服务占比进一步提升

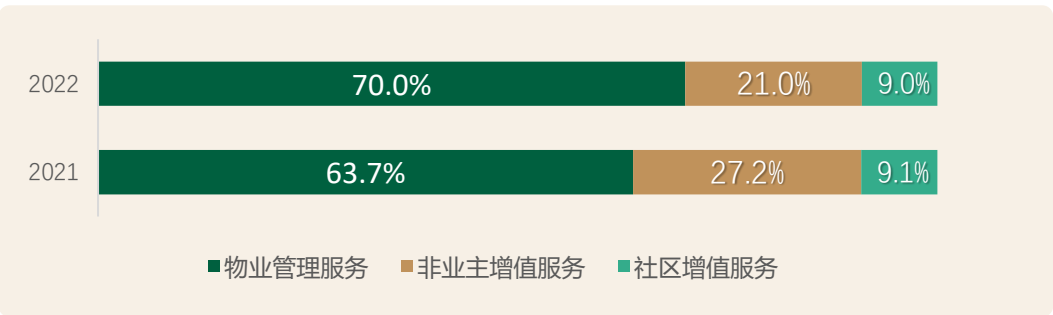
总收入增长



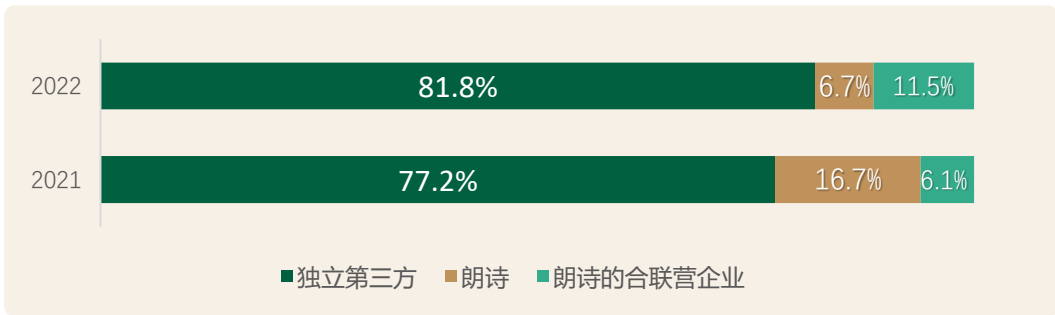
22年总收入同比增速 **20.6%**，具体而言：

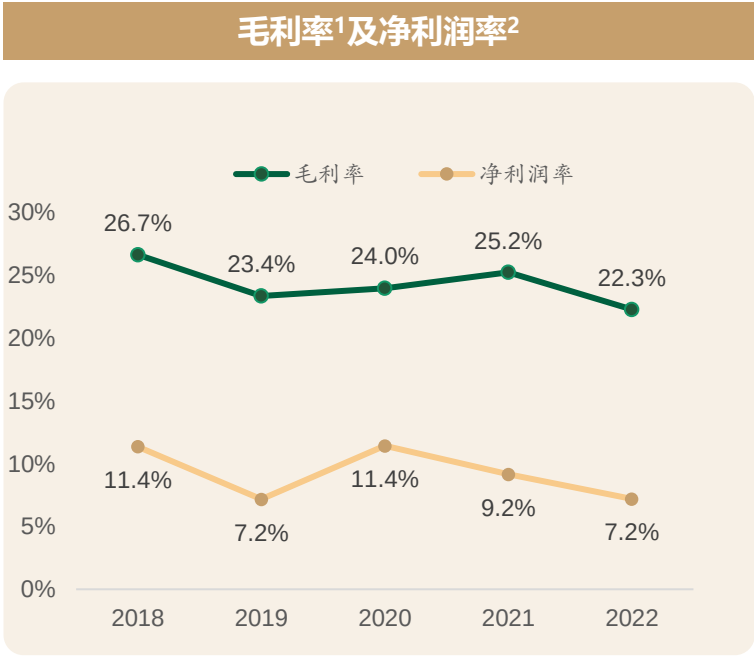
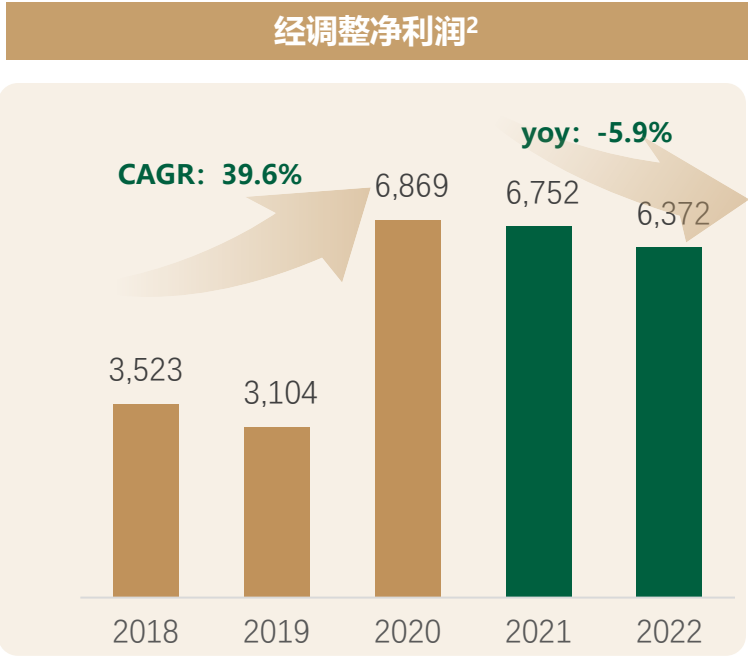
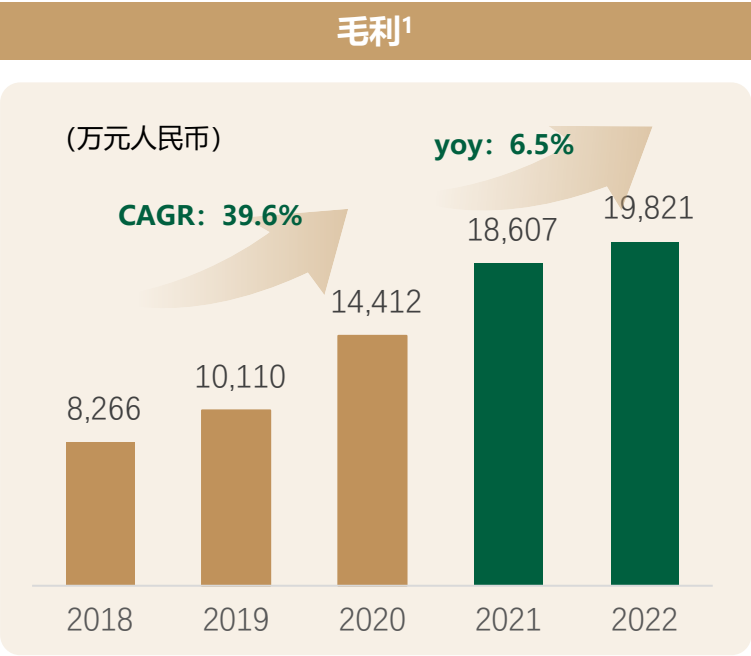
- ◆ 按业务类型来看，物业管理服务收入增速**32.3%**，社区增值服务收入增速**19.4%**
- ◆ 按客户类型来看，独立第三方收入占比维持在80%左右的较高水平

收入构成 – 按业务类型划分



收入构成 – 按客户类型划分





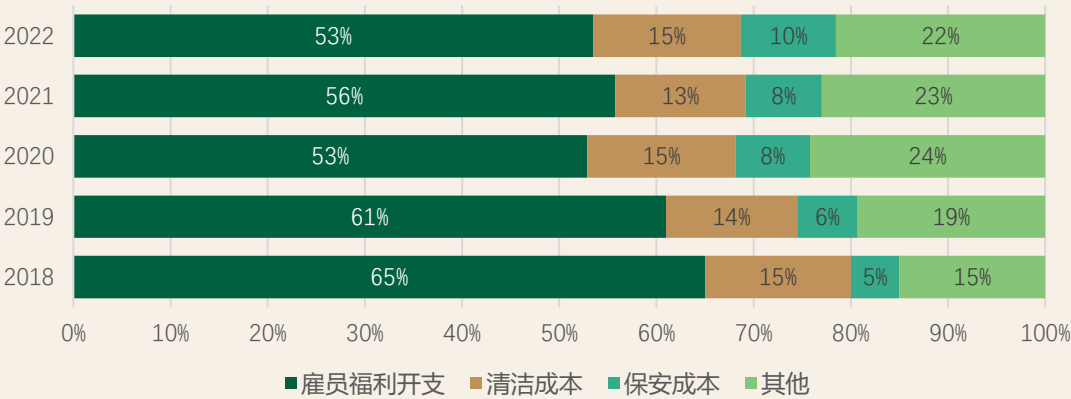
22年毛利率同比下降了2.9个百分点至22.3%，22年净利率同比下降了2个百分点至7.2%，主要是由于

- 物业管理服务人工成本上涨；
- 受房地产市场波动及疫情影响案场服务及物业咨询服务毛利率有所下降所致。

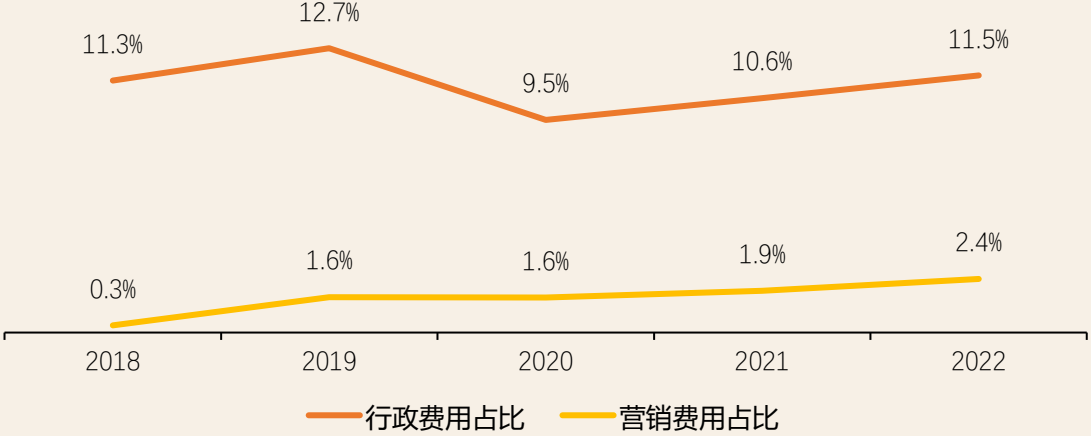
1. 此处列示之2020年毛利及毛利率已剔除了疫情期间社保补贴的影响，2020年社保补贴总金额为1,661万元，报表毛利为16,073万元
2. 此处所示2018-2022年净利润及净利润率扣除减值损失的影响，2018-2022年报表净利润为3,096万元、3,431万元、6,556万元、5,834万元及2,929万元

成本及费用结构

成本及费用结构



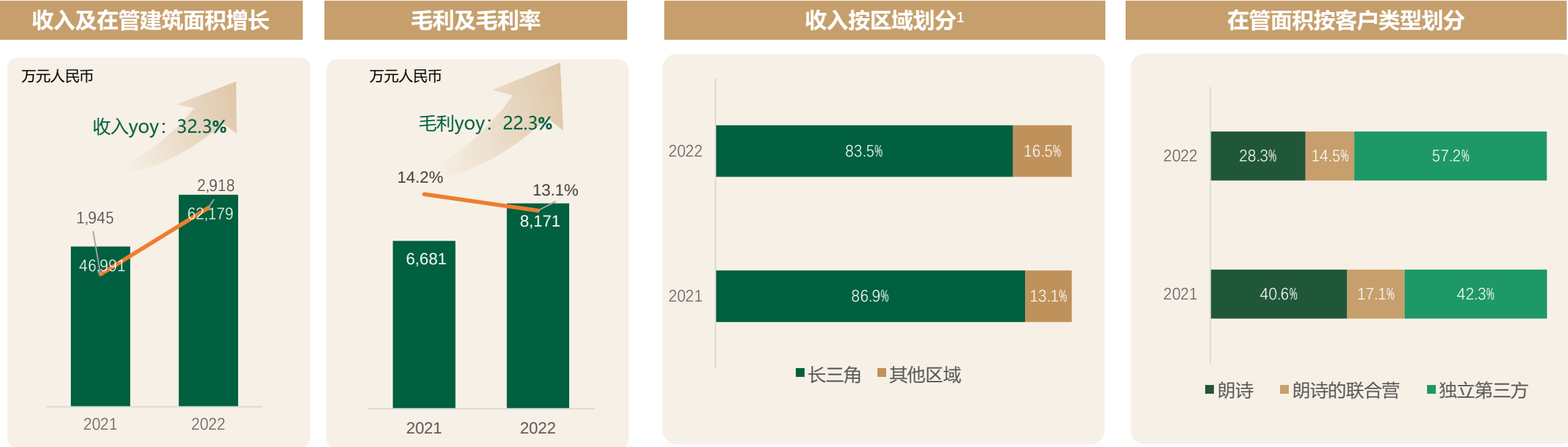
营销费用及行政费用¹占收入百分比



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%** 下降至2022年的 **53%** 左右

1. 此处列示之2019年、2020年及2021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、820万及1,885万

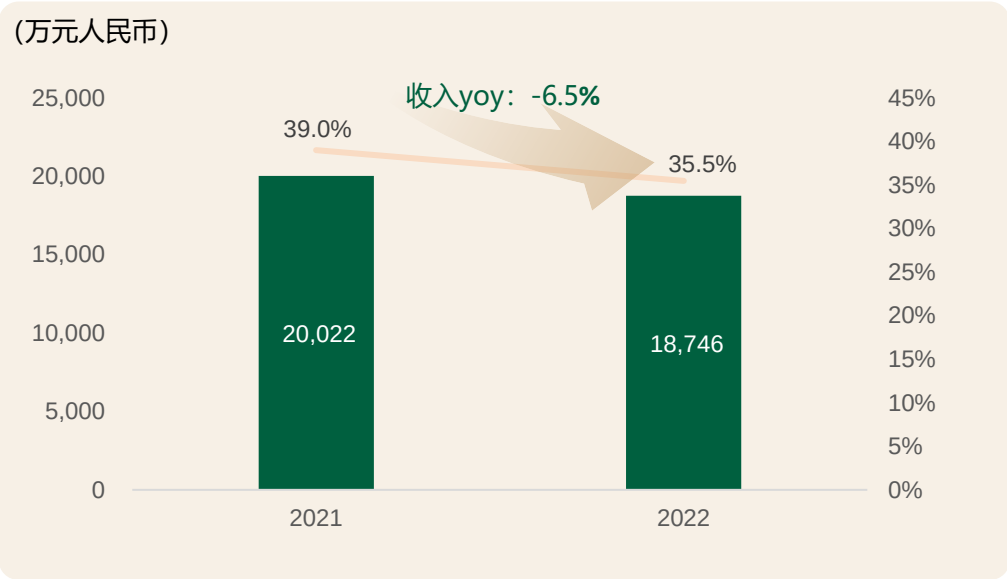


22年在管建筑面积同比增长 **50.0%**，收入增长 **32.3%**

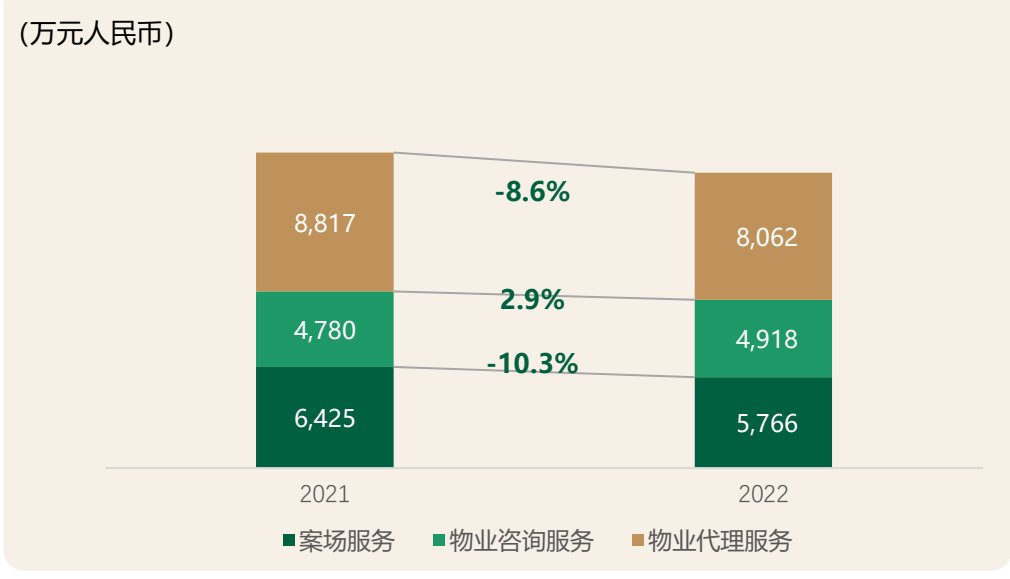
- ◆ 区域多元化：长三角仍然贡献了**八成以上**的收入，但其他地区的收入贡献从2018年的8.0%逐步提升至2022年的16.5%；
- ◆ 来自独立第三方的在管面积占比**逾五成**，较去年年底提升约15个百分点；
- ◆ 22年由于雇员福利开支增加，毛利率较去年同期下降1.1个百分点至13.1%。

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



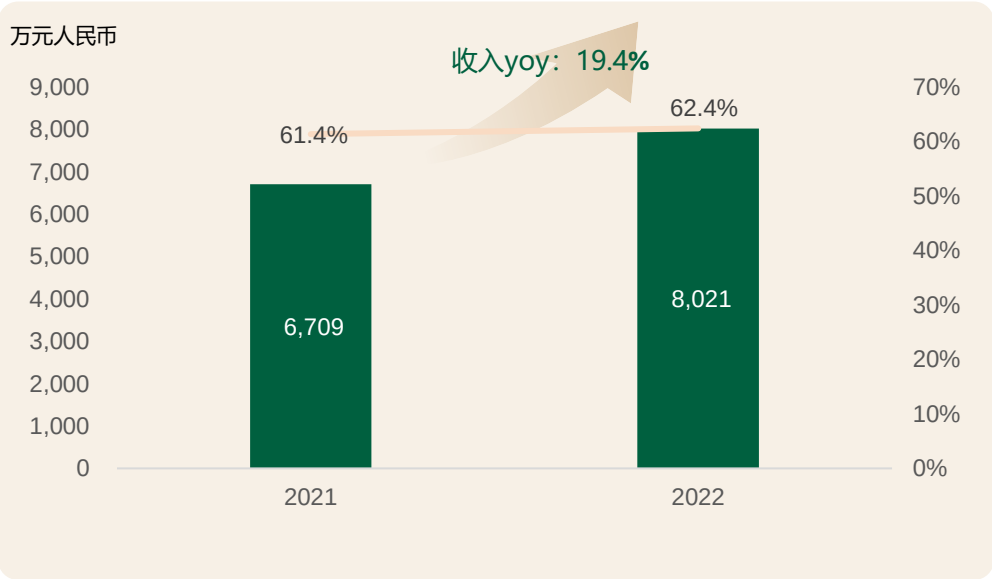
非业主增值服务收入细分



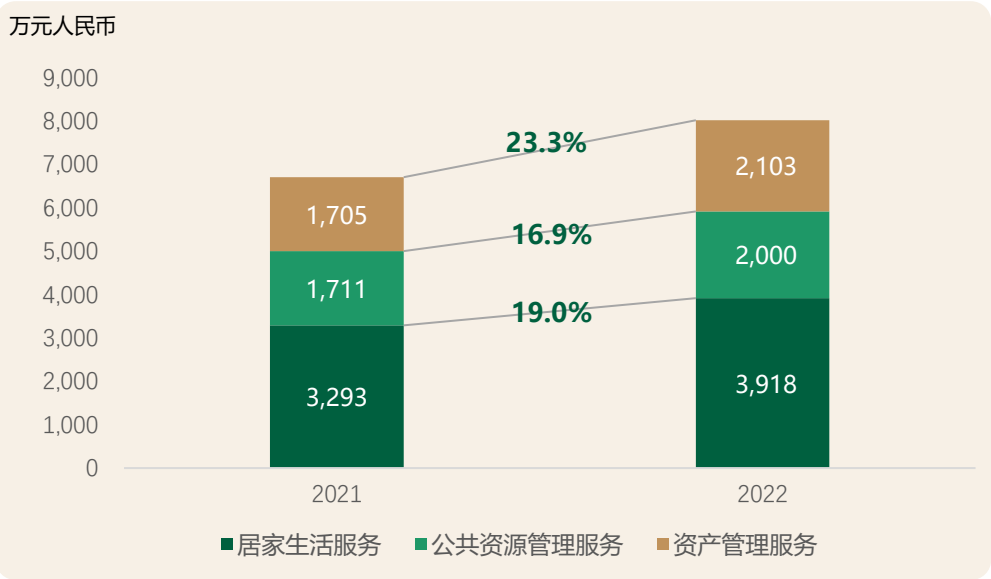
22年非业主增值服务收入同比减少 **6.5%**，毛利率较去年同期减少**3.5**个百分点至 **35.5%**

- ◆ 由于地产行业下行、新冠疫情反复及宏观经济增速放缓等因素，虽然期内提供售楼处案场服务数量较同期增加**8**个而案场服务收入同比下降 **10.3%**；
- ◆ 多元化业务布局，单项物业管理服务实现收入近**350**万元，约占总物业咨询服务总收入 **7%**；
- ◆ 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年社区增值服务收入同比增长**19.4%**；毛利率基本持平

◆ 资产管理服务收入增长23.3%，买卖成交单量稳步上升

	20FY	21FY	22FY
买卖 (单)	225	598	747
租赁 (单)	933	1627	1336

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

布局长租公寓轻资产运营业务；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



FIVE



LAST



NEXT

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				
	2018	2019	2020	2021	2022
收益	310,123	432,789	600,906	737,218	889,454
销售及服务成本	(227,460)	(331,689)	(440,176)	(551,145)	(691,246)
毛利	82,663	101,100	160,730	186,073	198,208
其他收入	22,884	63,537	38,444	4,988	11,398
销售开支	(1,015)	(6,876)	(9,451)	(13,789)	(21,388)
行政开支	(34,969)	(60,748)	(65,409)	(96,226)	(102,192)
预期信贷亏损模式下的 减值（亏损）/收益	(5,698)	4,357	(4,174)	(12,238)	(45,914)
其他收益/（亏损）净额	36	(174)	(640)	5,475	(1,880)
经营利润	63,901	101,196	119,500	74,283	38,232
财务收入	48	51	130	2,095	2,213
财务成本	(22,363)	(53,671)	(34,372)	(48)	(76)
财务财务成本净额	(22,315)	(53,620)	(34,242)	2,047	2,137
来自联营公司的收益	—	—	—	231	766
来自合营公司的收益	—	—	—	—	51
除所得税前溢利	41,586	47,576	85,258	76,561	41,186
所得税开支	(10,625)	(13,269)	(19,698)	(18,219)	(11,900)
年/期内溢利	30,961	34,307	65,560	58,342	29,286
其他全面收益	—	—	66	299	(19,932)
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	—	—	—	(4,122)	23,443
年/期内全面收益总额	30,961	34,307	65,626	54,519	32,797
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	54,508	31,931
- 非控股权益	5,696	302	—	11	866

财务附录-合并财务状况表

	截至12月31日止年度				
(千元人民币)	2018	2019	2020	2021	2022
资产					
非流动资产					
投资物业	6,085	5,716	5,336	7,552	750
物业、厂房和设备	3,221	3,102	4,497	7,835	16,931
使用权资产	1,607	927	1,588	1,257	1,291
无形资产	744	1,266	3,218	4,679	48,718
于联营企业的投资	—	—	—	1,611	2,377
于合营企业的投资	—	—	—	—	851
递延所得税资产	7,890	15,008	8,685	15,377	32,102
商誉	—	—	—	—	60,750
	19,547	26,019	23,324	38,311	163,770
流动资产					
贸易应收款项	28,527	58,343	115,611	215,426	309,095
存货	539	1,768	1,839	1,228	1,049
预付款项及其他应收款项	895,715	240,107	160,872	148,564	228,117
受限现金	—	—	—	360	780
现金及现金等价物	84,241	656,290	314,265	444,093	358,166
	1,009,022	956,508	592,587	809,671	897,207
资产总值	1,028,569	982,527	615,911	847,982	1,060,977
负债					
非流动负债					
租赁负债	408	—	142	56	502
借款	509,632	376,081	—	—	—
递延所得税负债	—	—	—	—	10,228
	510,040	376,081	142	56	10,730

财务附录—合并财务状况表（续）

	截至12月31日止年度				
(千元人民币)	2018	2019	2020	2021	2022
流动负债					
贸易及其他应付款项	149,285	315,971	310,816	302,284	411,824
合约负债	64,581	113,133	146,663	160,280	207,293
租赁负债	862	608	949	871	507
借款	136,449	72,362	—	—	—
即期所得税负债	24,709	41,615	28,958	18,815	31,532
	375,886	543,689	487,386	482,250	651,219
负债总额	885,926	919,770	487,528	482,306	661,949
权益					
贵公司权益拥有人应占资本及储备	—	—	—	—	—
汇总资本	100,000	—	—	—	—
股本	—	—	—	3,421	3,421
储备	30,846	62,757	128,383	357,994	388,344
	130,846	62,757	128,383	361,415	391,765
非控股权益	11,797	—	—	4,261	7,263
权益总额	142,643	62,757	128,383	365,676	399,028
负债及权益总额	1,028,569	982,527	615,911	847,982	1,060,977

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”



2022年12月31日股权架构图

