



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年度業績演示稿

2023.03





01 公司概覽

02 運營回顧

03 財務回顧

04 展望

05 附錄

 朗诗绿色生活
— LANDSEA GREEN LIFE —

PART 01

公司概况

COMPANY OVERVIEW



LAST



NEXT



ONE

一家快速增長、深耕於長江三角洲、在提供綠色建築物業管理服務方面發展成熟的物業管理服務提供者

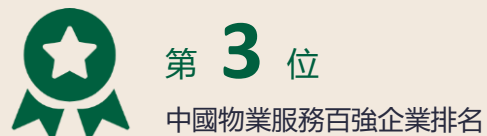
出色往績

截至2022年12月31日



按綜合實力排名的2022中國物業服務百強企業

截至2021年12月31日

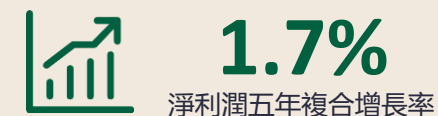


按取得兩星級或以上認證的綠色建築在管建築面積比例計所做出的中國物業服務百強企業排名

2018-2022年度



2018-2022年度



截至2022年12月31日運營情況



包括約2,769萬平方米在管住宅物業、149萬平方米商業及寫字樓、15項城市服務（年合約收入2,425萬元）



包括3,538萬平方米住宅物業、171萬平方米商業及寫字樓、15項城市服務（年合約收入2,425萬元）



在管物業管理服務涵蓋36個城市，包括27個長江三角洲城市及9個中國其他城市



在管物業數量達到203項，包括163項住宅物業、25項商業及寫字樓和15項城市服務，為超過240,000戶住戶提供服務

有温度的社区

規模快速擴張

合約面積	3,709 萬m ²	↑	32.6%
在管面積	2,918 萬m ²	↑	50.0%
新增合約面積	1,085 萬m ²	↑	116.6%
新增在管面積	1,120 萬m ²	↑	294.4%

獨立協力廠商拓展全面發力

新增獨立協力廠商合約面積	1,070 萬m ²
其中：收並購增加合約建築面積	703 萬m ²
新增獨立協力廠商在管面積	960 萬m ²
獨立協力廠商在管面積占比	57.2% ↑ 14.9pct.

收入持續增長

總收入	8.89 億元	↑	20.6%
物業管理服務	6.22 億元	↑	32.3%
非業主增值服務	1.87 億元	↓	6.5%
社區增值服務	0.80 億元	↑	19.4%

注：1.合約面積和在管面積均不包含城市服務



客戶連接多樣性的 不斷升級

數智化工具 有序推進

深化綠色可持續 發展理念

持續外拓帶來規模及 效率的提升

業績持續增長

- ◆ 注重客戶滿意度和鄰里關係，堅持客戶中心導向，詩友公社以專業方法在地激發社區KOL與社團，致力打造兼具創新多樣性、溫暖互助性的熟人社區。推出標準化社區文化產品和標準化對客觸達鏈路，提升客戶社區文化體驗的便捷感和交互感；
- ◆ 上線“詩友公社”社區文化小程序，已有**18,311**名註冊用戶，累計訪問量達**199,307**次
- ◆ 成立了**19**個全國、城市級社團，連接**210**個社區社團；
- ◆ 開展活動**616**場，其中**82**場由住戶自主策劃，傳播覆蓋超**38萬**人次客戶，共有**4.9萬**戶業主參加過活動
- ◆ 服務號覆蓋全部在管專案使用；
- ◆ 企業微信基本實現家庭全覆蓋；
- ◆ 對客服務小程序全面上線，與服務號、企業微信共同構建的線上服務觸點及服務體驗管理體系日趨完善
- ◆ 回應國家“雙碳”目標，參與推動物管行業的“綠色發展”。探索可持續社區碳中和之道，致力於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生活全場景的碳減排；
- ◆ 將綠色建築的後期運維與前期諮詢服務結合，提供綠色建築物業管理諮詢服務，新增合約服務面積 **28萬**平方米
- ◆ 合併總簽約建築面積約為**4,004**萬平方米，其中非並表簽約建築面積約為**295**萬平方米；並表簽約建築面積約為**3,709**萬平方米，較2021年12月31日簽約建築面積增長約**32.6%**；
- ◆ 合併總在管建築面積約為**3,156**萬平方米，其中非並表在管建築面積約為**238**萬平方米；並表在管建築面積約為**2,918**萬平方米，較2021年12月31日在管建築面積增長約**50.0%**；
- ◆ 主營業務收入較上年同期增加 **20.6%**；

主要業務模式

公司主要收入來源於三大業務條線：物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

70.0%¹

物業管理服務

為物業開發商、業主以及住宅、商業及寫字樓和城市服務物業的住戶提供物業管理服務

豐富的物業管理服務內容



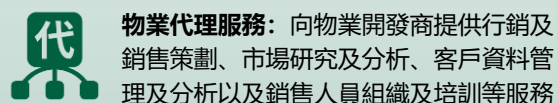
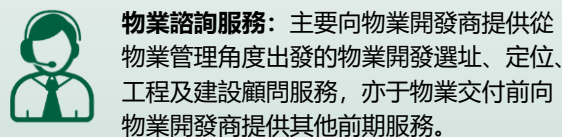
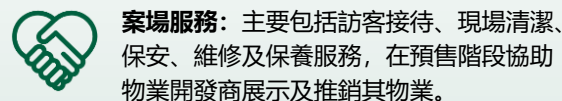
服務多樣化住宅、商業及寫字樓和城市服務業態



21.0%¹

非業主增值服務

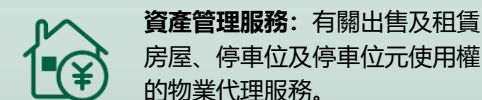
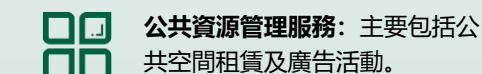
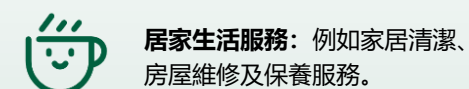
為朗詩及獨立協力廠商提供定制化非業主增值服務



9.0%¹

社區增值服務

于在管住宅物業向業主和住戶提供各類社區增值服務



注：1. 2022年度分部收入占比

PART 02

運營回顧

OPERATION REVIEW



LAST



NEXT



TWO

■ **政策鼓勵行業發展** 2022年以來，中央各部門持續出臺相關政策，鼓勵物業行業承擔部分公共服務職能，指引物業企業參與社區養老、老舊社區改造、智慧社區建設等。

時間	頒佈區域	政策名稱	重點內容摘要
2022年3月	全國	國務院 《政府工作報告》	提出加大社區養老、托幼等配套設施建設力度，在規劃、用地、用房等方面給予更多支持。促進家政服務業提質擴容，積極應對人口老齡化，優化城鄉養老服務供給，支援社會力量提供日間照料、助餐助潔、康復護理等服務，鼓勵發展農村互助式養老服務。
2022年5月	全國	民政部、中央政法委等九部門 《關於深入推進智慧社區建設的意見》	提出到2025年，基本構建起網格化管理、精細化服務、資訊化支撐、開放共用的智慧社區服務平臺，健全完善政府指導、多方參與的智慧社區建設資金投入機制，鼓勵社會力量參與“互聯網+社區服務”。
2022年9月	全國	民政部、財政部 《關於做好2022年居家和社區基本養老服務提升行動專案組織實施工作的通知》	兩部門共同確定在北京市西城區等42個地區實施2022年居家和社區基本養老服務提升行動專案；通過中央專項彩票公益金支持，面向經濟困難的失能、部分失能老年人建設10萬張家庭養老床位；鼓勵在設施建設、機構培育等方面積極探索，形成可複製可推廣的居家社區養老服務有效模式。
2022年 10月	全國	住建部、民政部 《關於開展完整社區建設試點工作的通知》	(一) 完善社區服務設施，適應居民日常生活需求； (二) 打造官居生活環境，結合城鎮老舊社區改造、城市燃氣管道老化更新改造等工作，加強社區基礎設施改造工作； (三) 推進智慧化服務，建設智慧物業管理服務平臺。 (四) 健全社區治理機制，建立健全黨組織領導的社區協商機制，引導居民全程參與完整社區建設。

具成熟領先的綠色建築管理能力

受益於朗詩集團“綠色差異化戰略”，我們在提供物業服務予綠色建築方面積累豐富經驗、建立深厚實力和競爭力

綠色建築管理發展屢獲機遇，住建部等部委和國家機關要求2022年新建建築中「綠色建築」面積占比至少達到**70%**¹



- ◆ 截至2022年12月31日，在管綠色項目占物業總在管面積**26.3%**，遠高於物業百強平均水準
- ◆ 據第三方數據，截至2021年12月31日，以獲**兩星及以上**認證的綠色建築在管面積占總在管建築面積的比例排名，公司位列中國物業百強**第三名**；以綠色建築在管面積排名，位列中國物業百強**第六名**



- ◆ 2020年，獲得全球首個**BREEAM In-Use V6**住宅類專案認證
- ◆ 2021年我們與英國建築研究院（BRE）簽署了戰略合作協定並成為**BREEAM In-Use**綠色建築運維標準（住宅）中國獨家認證評估機構
- ◆ 2021年12月，獲得全球**BREEAM In-Use V6**住宅類專案最高星級六星認證

截至2022年12月31日：

業態	綠色項目個數	簽約戶數	已交付建築面積(萬平米)
住宅	50	53,642	762
商業及寫字樓	2	不適用	6
總計	52	53,642	768

致力於：

- ◆ 在本集團的**100**個住宅項目中落地BREEAM In-Use綠色建築運維標準
- ◆ 聯合培養綠色建築認證評估人才與運維管理人才
- ◆ 聯合推廣綠色建築運維理念與標準

1. 2020年7月，住建部、國家發改委、中華人民共和國教育部、中華人民共和國工業和資訊部、中國人民銀行、國家機關事務管理局及中國銀行保險監督管理委員會聯合頒佈《關於印發綠色建築創建行動方案的通知》，要求到2022年，新建建築中「綠色建築」面積占比至少達到70%，並重申繼續推進「綠色建築」的快速發展的承諾

探索可持續社區碳中和之道

作為綠色低碳社區生活服務商及城市運營商，朗詩綠色生活始終聚焦“可持續城市與社區”這一重要的全球可持續發展目標。2022年，我們以“引領綠色服務，共創美好未來”為使命，繼續探索可持續社區碳中和之道，為成就人們綠色美好生活貢獻朗詩力量。

朗詩綠色生活碳中和實現路徑
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。 <p>Green energy-saving transformation of office space;</p> <p>Increase the use of renewable energy and electricity;</p> <p>Promote energy conservation and carbon reduction in green office and employee behavior.</p>
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。 <p>Accelerate the green and low-carbon transformation of the supply chain;</p> <p>Advocate employees' green travel, and encourage them by opening the enterprise carbon score system.</p>
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。 <p>In 2023, 100 Landsea communities in line with the BREEAM In-Use green building operation and maintenance standard will be built;</p> <p>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;</p> <p>Advocate the low-carbon lifestyle of community residents, organize low-carbon public welfare activities, and promote community carbon inclusiveness.</p>

5 項發明專利 創新引領綠色發展

- 《一種智慧社區公區用電碳排放預警管理方法》
- 《一種基於大資料的社區滲漏預警方法》
- 《一種無廢社區有機垃圾綜合處理站及其使用方法》
- 《一種無廢社區垃圾管理系統及管理方法》
- 《一種無廢社區產出有機肥品質評價方法》



2 項軟體著作權 數字驅動低碳運營

- 低碳社區智慧管理平臺V1.0
- 社區綠色運營類比系統V1.0



紮根長江三角洲高吸引力區域市場

從南京首個專案開始，我們在長江三角洲已建立廣泛的品牌影響力、美譽度，並培育了較高的市場拓展能力和經營能力



業務覆蓋的36個城市中，有 27 個位於長三角

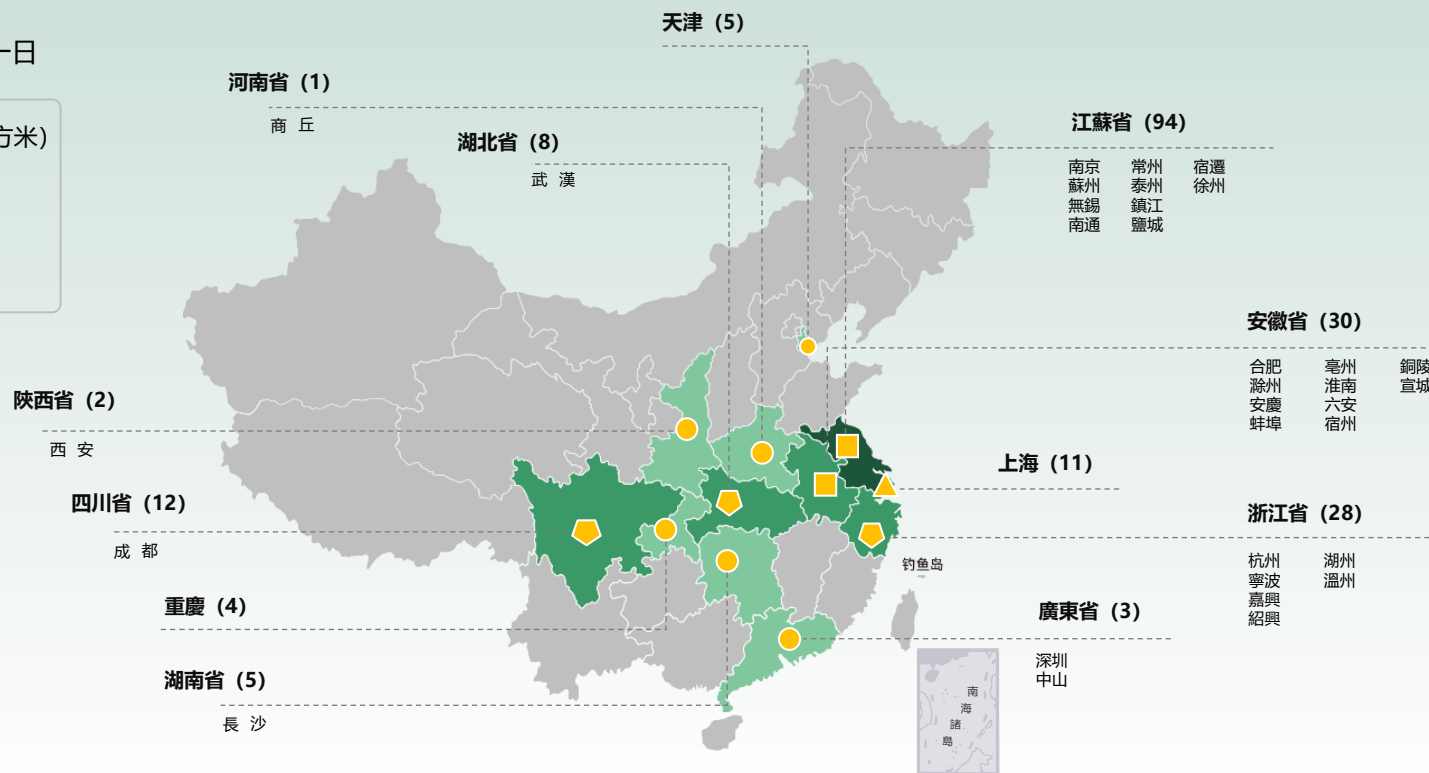
資料截至：二零二二年十二月三十一日

項目在管數 (個) 在管面積 (萬平方米)

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

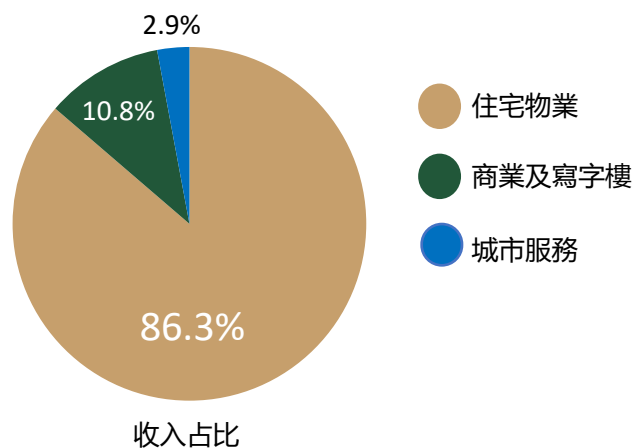


203個在管項目中，163個位於長三角，占在管面積 85%



服務專業化程度提升 業態進一步多元化

管理業態多元化，商寫收入占比提升1個百分點



住宅物業 含綠色住宅在內各類住宅物業

截至2022年12月31日，共管理 **163**項住宅物業，其中2022年年新增 **45**項；

商業及寫字樓 含辦公大樓、租賃性公寓、寫字樓等

截至2022年12月31日，共管理 **25**項商業及寫字樓，其中2022年年新增 **9**項；
在管建築面積約 **149**萬平方米，比去年底增長約 **81.7%**

城市服務 含城市市政服務、公共設施、產業園區、銀行等

截至2022年12月31日，共管理 **15**項城市服務物業，其中2022年年新增 **12**項

管理規模擴大的同時，品牌知名度及服務標準化程度持續提升



21年6月，獲得
ISO:27001資訊安全管
理體系認證



21年3月，獲得
ISO:50001能源管理
體系認證

2022年12月31日，集團平均物業管理費單價為2.10元，其中，住宅物業管理費單價
約**1.86**元；商業及寫字樓物業管理費單價**6.74**元



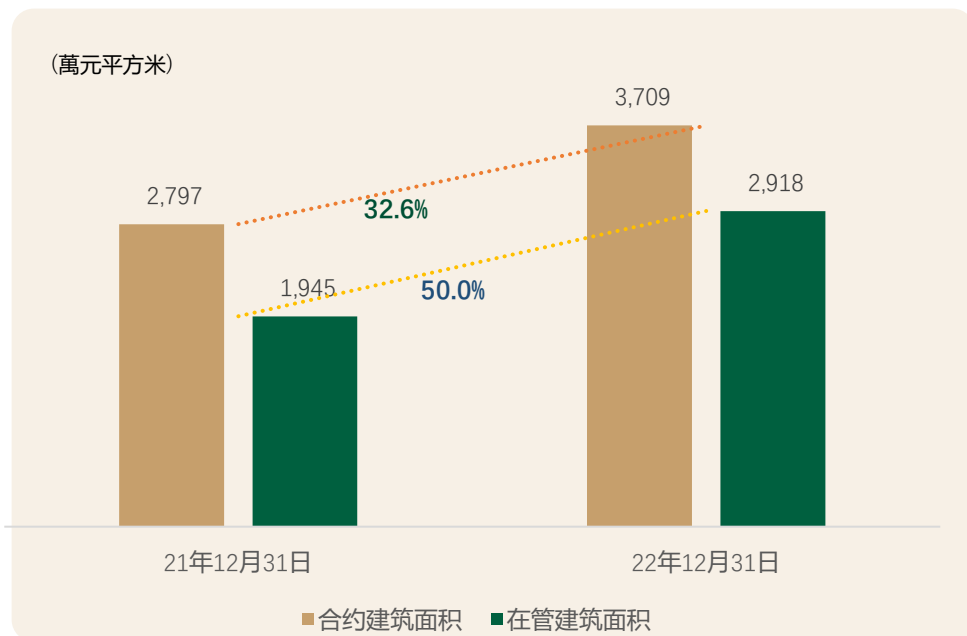
有温度的社区

管理規模持續提升，獨立協力廠商面積占比過半

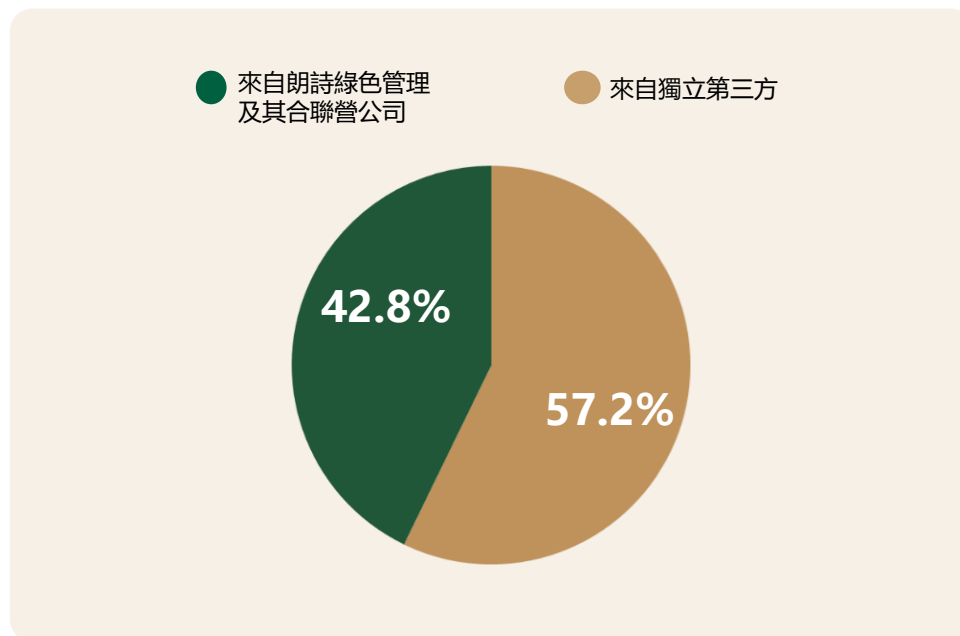
截至2022年底，合約建築面積及在管建築面積分別約為**3,709**萬平方米及**2,918**萬平方米

2018至2022年，來自獨立協力廠商在管建築面積的比重由16.6%躍升為**57.2%**。

管理規模持續提升



獨立協力廠商在管面積超過50%



繼續通過合作公司加速外拓，並完成首單並購的股權交割

依託品牌影響力、優質服務、高效管理及市場化的合作態度，本集團與政府、國企、區域地產開發商等達成戰略合作，成立合作公司，加速外拓進程；截至2022年12月31日的合作公司明細如下：

	公司數	項目數	合約建築面積 (萬平方米)
收入及在管面積並表	6	7	142
非並表，分享投資收益	9	23	295

2021年末，本集團購買了目標公司Dreem Seeker及其在中國物業服務百強企業排名第88名的子公司新地銳意 100%的股權，並於2022年5月30日完成交割，帶來新增合約建築面積約703萬平米，進一步增強了朗詩綠色生活在安徽市場的影響力；

新地銳意上半年成功中標秦欄鎮環衛保潔項目，合約期三年，總合約收入1,560萬元，將助力本集團城市生活服務概念的塑造及業態進一步豐富。



安徽省地標建築——新地中心
(新地銳意旗下在管項目)

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的：案場服務、物業諮詢服務和物業代理服務

可持續社區三大維度

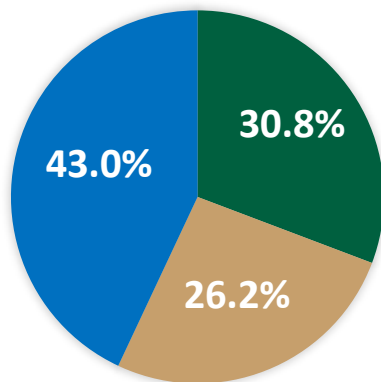


深化建築領域的八大綠色運維體系



細分業務收入占比

- 物業代理服務
- 案場服務
- 物業諮詢服務



案場服務

截至2022年12月31日，本集團向朗詩綠色管理及相關合作企業、獨立協力廠商地產公司提供售樓處案場服務累計 **47** 個

物業諮詢服務

2022年，我們新增向重慶樂府項目、重慶未來時光項目、成都未來街區項目、溧水寶鼎禪寺等項目提供綠色建築物業管理諮詢服務；服務面積 **28** 萬平方米，合約額達 **223** 萬元

物業代理服務

尾盤銷售：期內本集團分別促成 **5** 項公寓交易、**12** 項住宅交易、**869** 項停車位元交易

新盤協銷：除為物業開發商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，從而擴展向其提供物業代理服務，

期內本集團促成 **188** 項住宅物業交易。

社區增值服務主要包括為在管住宅物業提供的：居家生活服務、公共資源管理服務及資產管理服務

兩大品牌

詩友公社 THE LANDSEA FRIENDS

以社區社團為載體，通過豐富多元的社區文化運營，形成與業主的有效互動，深度挖掘業主所長，激發業主熱愛，彙聚連接相同興趣愛好的業主，增進鄰里關係；



- ◆ 2022年，詩友公社發佈四套全閉環文化行銷標準指南及一套符合朗詩綠色生活社區文化的活動工具包，以更專業、標準地開展社區活動；
- ◆ 2022年成立了19個全國、城市級社團，連接210個社區社團；
- ◆ 開展活動616場，其中82場由住戶自主策劃，傳播覆蓋超38萬人次客戶，共有4.9萬業主參加過活動
- ◆ 2022年6月正式上線“朗詩詩友公社小程序”，期內註冊使用者1.8萬名，累計訪問量19萬+次

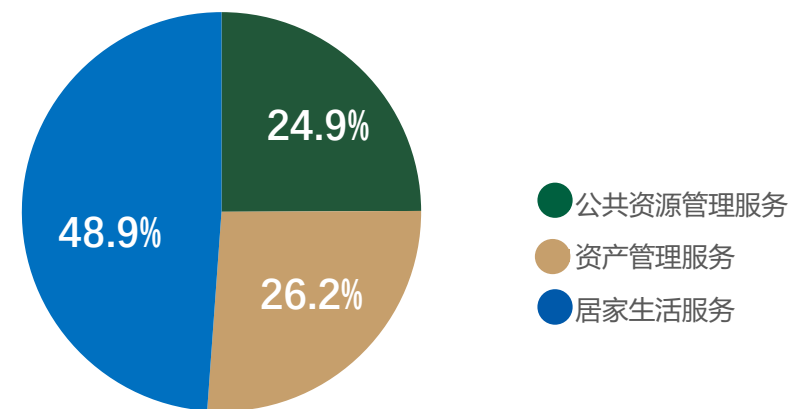


匯鄰驛居

向開發商及業主提供物業代理服務



細分業務



資產管理服務-交易量及收入雙增長

- ◆ 買賣 747單，租賃 1,366 單，交易金額 3.99 億元；
- ◆ 收入增長 23.3%

居家生活服務

- ◆ 雖受疫情影響，但居家生活服務收入仍較上年度增加了 19.0%

以資料驅動營運能力提升，打造以客戶為中心的溫度服務

通過數位化技術驅動業務運營及管理系統的升級，提升運營效率、降低成本，加強管理決策能力，優化服務體驗

開發及升級內部管理系統



以資料為支撐，通過數位化
提高經營決策效率和品質

人力資源規劃及管理系統

財務資料共用及管理系統

物資及服務採購管理系統

多種經營業務開展及管理系統

進一步升級數位化智慧系統



以資產為中心的物業服務

以客戶為中心的溫度服務

持續升級“朗e雲平臺”及對客服務平臺



升級朗e雲平臺：

- ◆ 建立數位化管理駕駛艙，實現對在管物業的全流程管理
- ◆ 多視角覆蓋現場作業情景，提高日常運營效率，降低行政成本



構建客戶運營平臺：

- ◆ 多方位透析客戶需求，通過數位化優化服務模式和內容，提供更具針對性的客戶服務
- ◆ 完善社區服務平臺，如小程序、企微、社群活動工具等，豐富社區活動

提升資料安全性，持續IoT場景探索



保護客戶資料

持續維護和加強資訊系統安全性，打造
安全可靠的數位資產平臺

持續IoT場景探索

依靠IoT智慧設備
優化資料分析 → 發掘創新業務
豐富IoT智慧生活場景

持續加強人力資源管理，提升品牌知名度及服務專業化

通過持續招聘及激勵人才打造富創業精神的工作環境，透過推廣、優化業務佈局、加強品質管理以提升知名度

持續激勵，留聘及招聘人才以加強人力資源管理



人才梯隊建設

公司人才梯隊建設思路為入庫、在庫、出庫三步走策略。入庫重在標準，在庫重在培養，出庫在於評估。通過制定有效的關鍵崗位繼任者和後備人才甄選計畫，合理地挖掘、培養後備人才隊伍，建立公司的人才梯隊，為公司可持續發展提供人力支援。

組織效能提升

建立了以客戶為導向，關注使用者體驗的自動化、智慧化、數位化的人力資訊化平臺，通過管理決策集中、規範標準統一及服務職能共用，達成公司戰略性的人力資源管理體系，提升公司整體管理效能及組織績效。

提升品牌知名度及實現服務專業化

持續提升品牌知名度及“有溫度的社區”的服務理念

- ✓ 增加獲“BREEAM In-Use V6”住宅類專案認證的數量，以繼續增強提供綠色建築物業管理服務的能力
- ✓ 舉辦及參與品牌推廣活動，與研究機構、地方機關及傳媒合作，推廣品牌
- ✓ 從致力於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

成立“朗詩綠色生活研究團隊”以瞭解客戶與市場需求

- ✓ 物業管理服務行業的業務佈局
- ✓ 物業管理服務的未來趨勢及類型
- ✓ 探索創新增值服務、商業及寫字樓和城市服務綠色建築特色服務

進一步升級內部管理系統規格，實行更嚴格的品質管理

OHSAS 18001 ISO45001
國際職業健康體系認證 安全管理體系認證

ISO 50001
能源管理體系認證



LAST

PART 03 財務回顧

FINANCIAL REVIEW



THREE

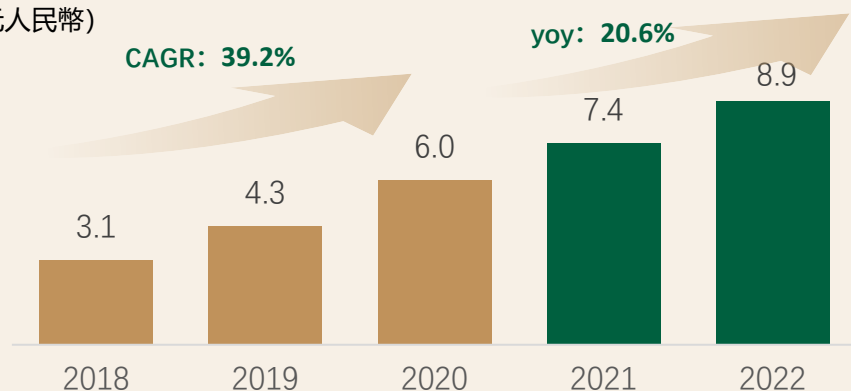


NEXT

總收入穩步增長，增值服務占比進一步提升

總收入增長

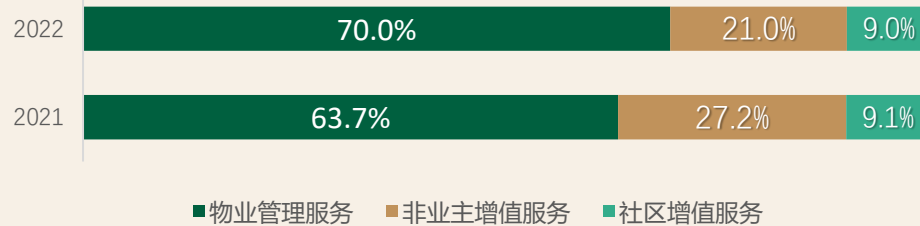
(億元人民幣)



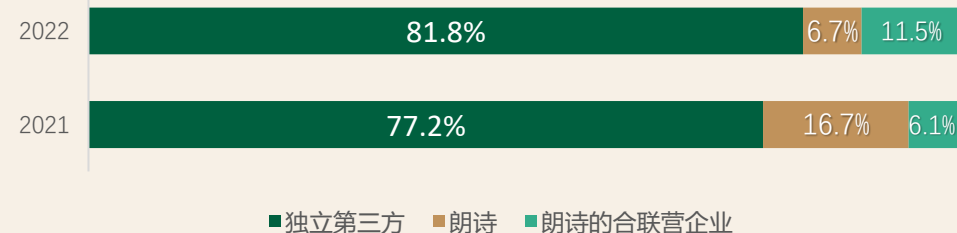
22年總收入同比增速 **20.6%**，具體而言：

- ◆ 按業務類型來看，物業管理服務收入增速**32.3%**，社區增值服務收入增速**19.4%**
- ◆ 按客戶類型來看，獨立協力廠商收入占比維持在80%左右的較高水準

收入構成 – 按業務類型劃分

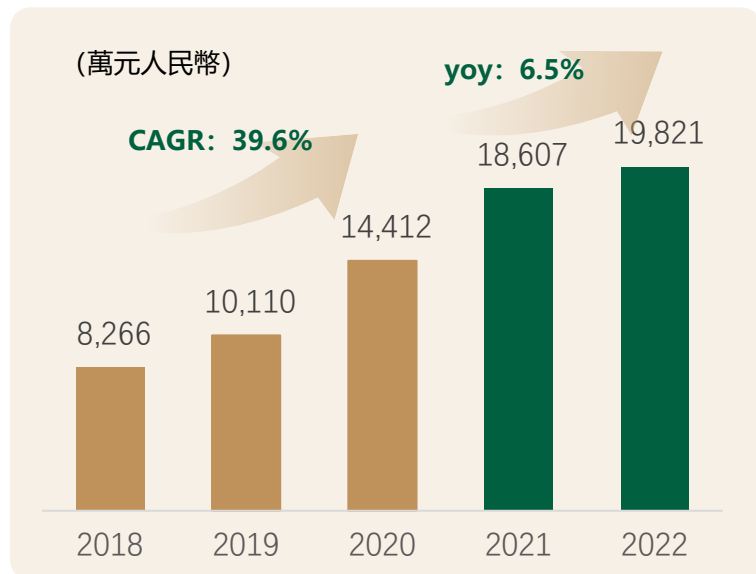


收入構成 – 按客戶類型劃分

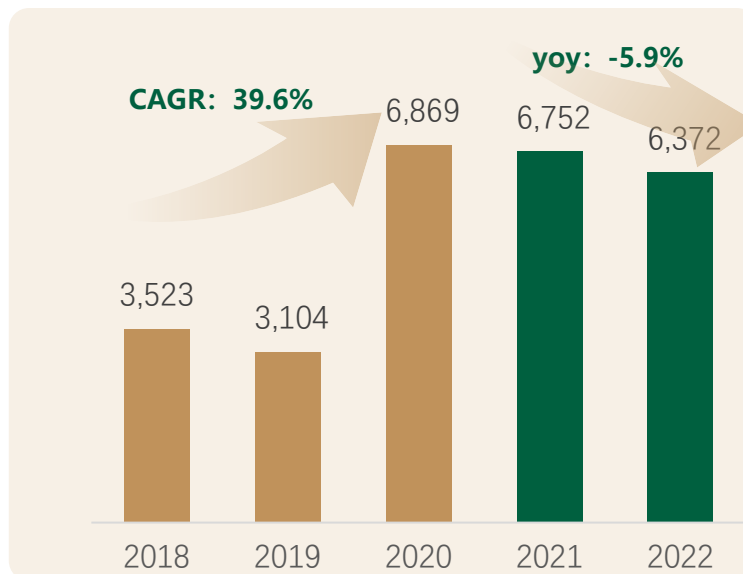


有温度的社区

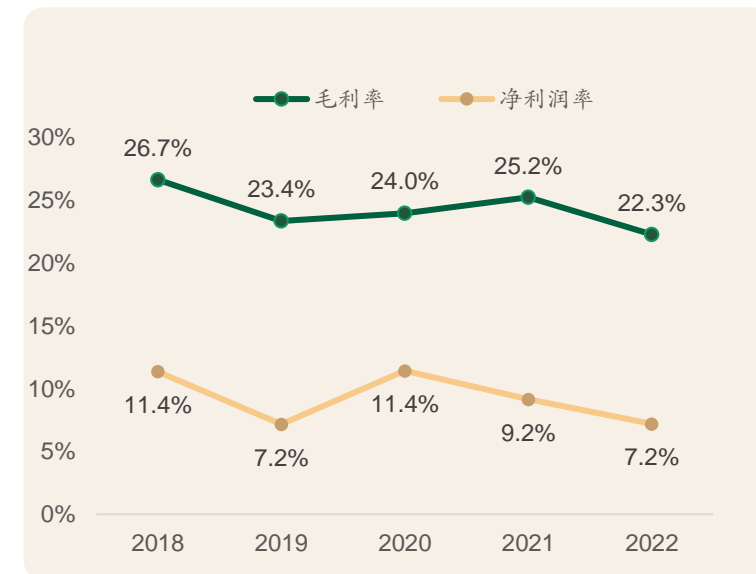
毛利¹



經調整淨利潤²



毛利率¹及淨利潤率²



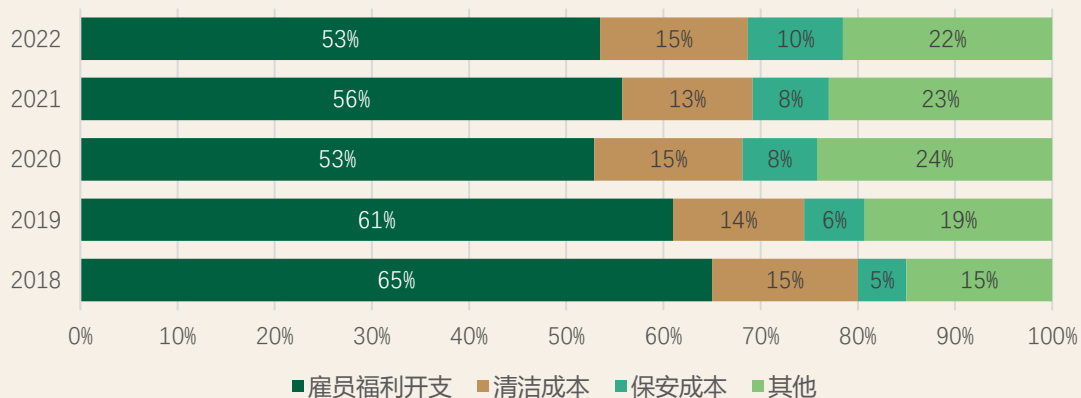
22年毛利率同比下降了2.9個百分點至22.3%，22年淨利率同比下降了2個百分點至7.2%，主要是由於

- 物業管理服務人工成本上漲；
- 受房地產市場波動及疫情影響案場服務及物業諮詢服務毛利率有所下降所致。

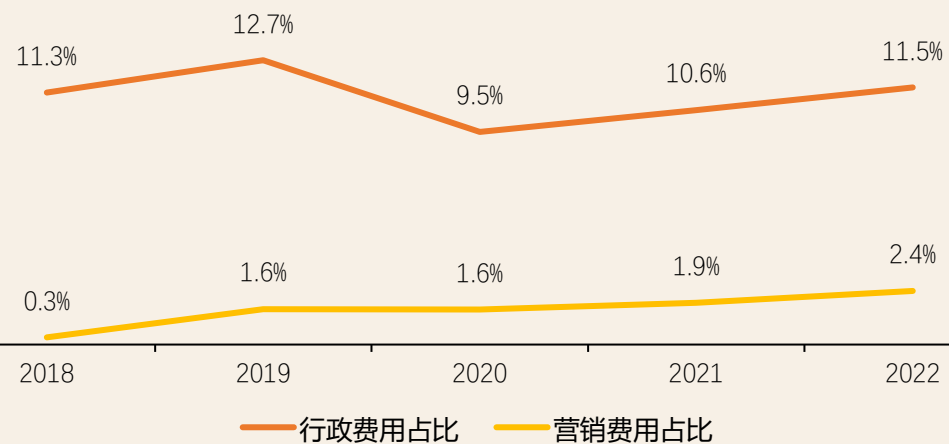
1. 此處列示之2020年毛利及毛利率已剔除了疫情期間社保補貼的影響，2020年社保補貼總金額為1,661萬元，報表毛利為16,073萬元
2. 此處所示2018-2022年淨利潤及淨利潤率扣除減值損失的影響，2018-2022年報表淨利潤為3,096萬元、3,431萬元、6,556萬元、5,834萬元及2,929萬元

成本及費用結構

成本及費用結構



行銷費用及行政費用¹占收入百分比



雇員福利開支、清潔成本及保潔成本構成了成本及費用的主要部分，總計超過 **75%**

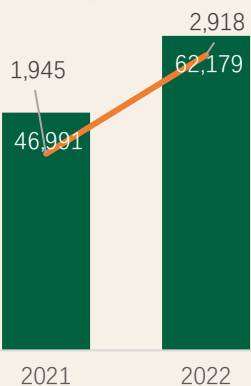
2018年至今雇員福利開支占總成本費用的比重由約 **65%** 下降至2022年的 **53%** 左右

1. 此處列示之2019年、2020年及2021年行政費用已剔除了上市行政費用的影響，剔除的上市行政費用分別為約人民幣571萬、820萬及1,885萬

收入及在管建築面積增長

萬元人民幣

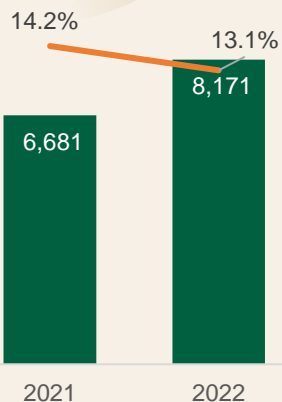
收入yoy: 32.3%



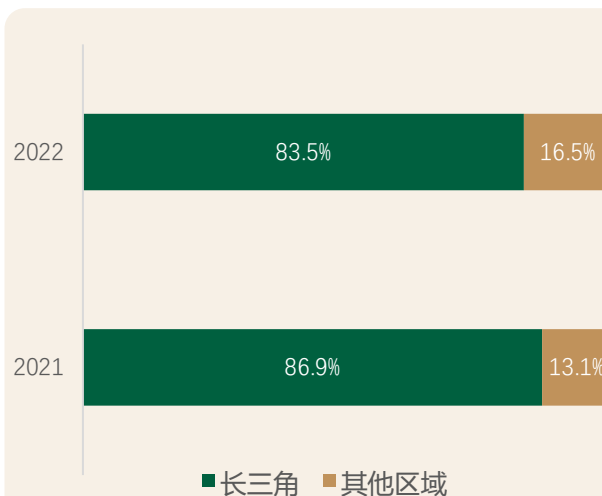
毛利及毛利率

萬元人民幣

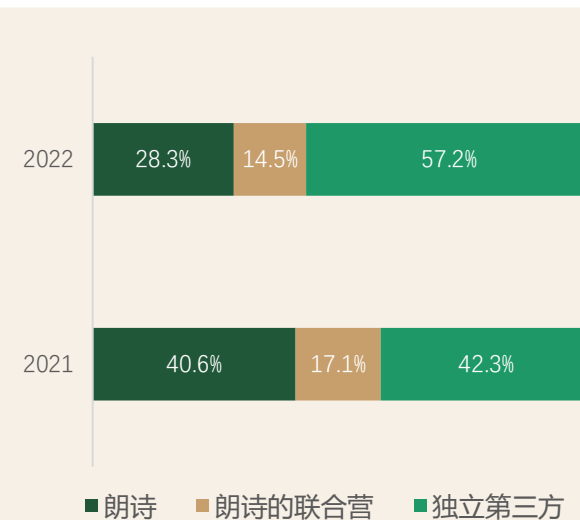
毛利yoy: 22.3%



收入按區域劃分¹



在管面積按客戶類型劃分



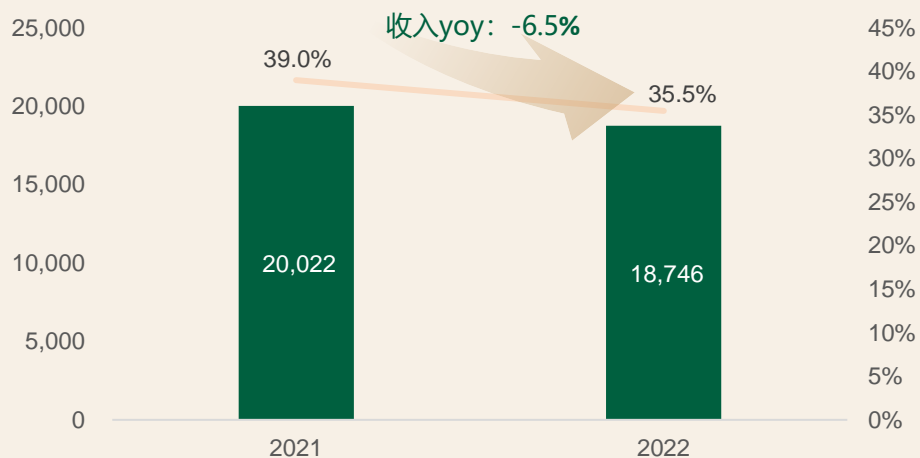
22年在管建築面積同比增長 **50.0%**，收入增長 **32.3%**

- ◆ 區域多元化：長三角仍然貢獻了八成以上的收入，但其他地區的收入貢獻從2018年的8.0%逐步提升至2022年的16.5%；
- ◆ 來自獨立協力廠商的在管面積占比**逾五成**，較去年年底提升約15個百分點；
- ◆ 22年由於僱員福利開支增加，毛利率較去年同期下降1.1個百分點至13.1%。

1、長江三角地區包括江蘇省、上海、浙江省及安徽省；其他地區包括湖北省、四川省、廣東省、重慶、天津、陝西省、河南省及湖南省。

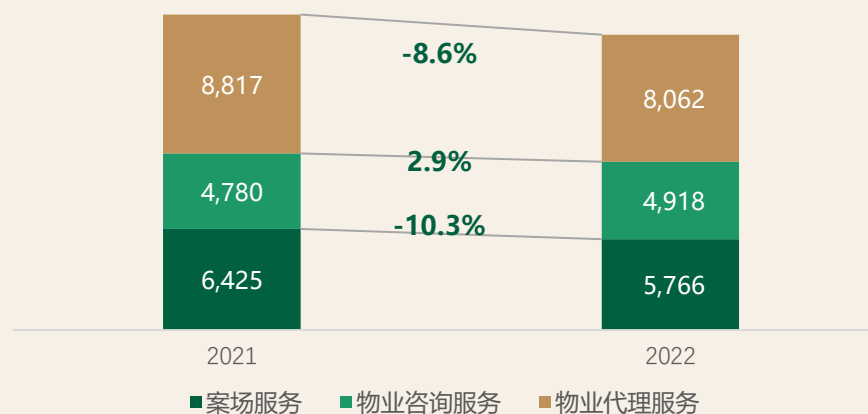
非業主增值服務收入及毛利率

(萬元人民幣)



非業主增值服務收入細分

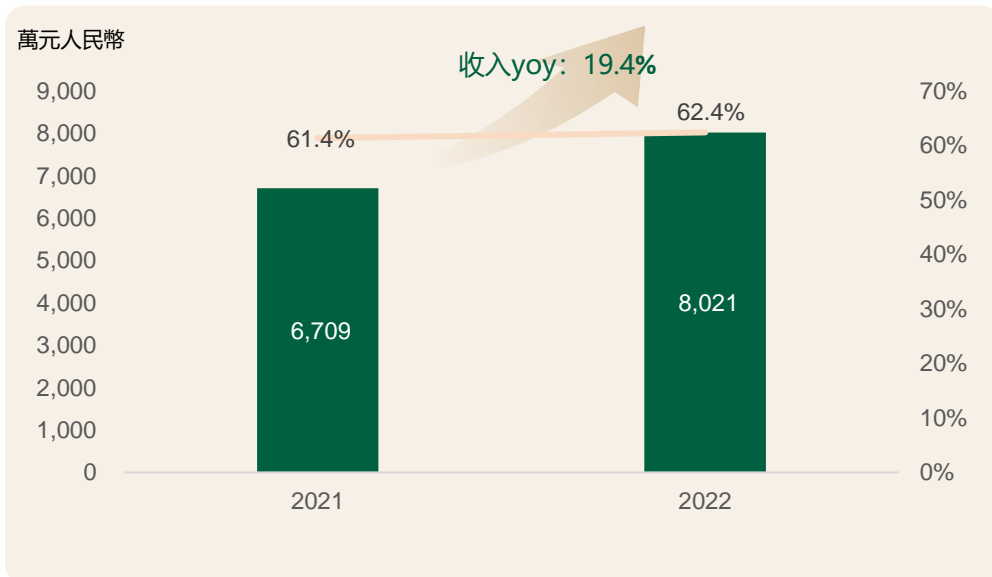
(萬元人民幣)



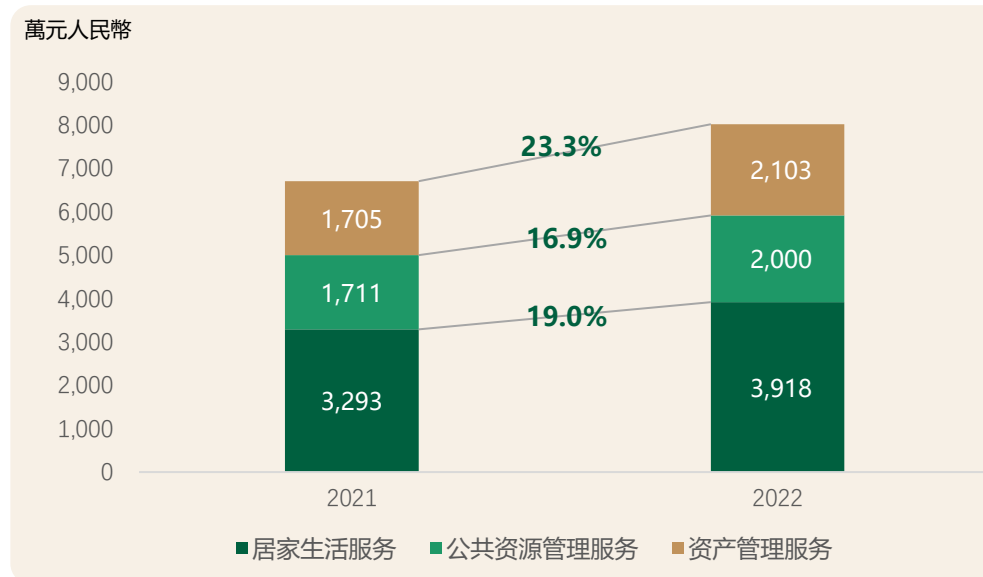
22年非業主增值服務收入同比減少 6.5%，毛利率較去年同期減少3.5個百分點至 35.5%

- ◆ 由於地產行業下行、新冠疫情反復及宏觀經濟增速放緩等因素，雖然期內提供售樓處案場服務數量較同期增加8個而案場服務收入同比下降 10.3%；
- ◆ 多元化業務佈局，單項物業管理服務實現收入近350萬元，約占總物業諮詢服務總收入 7%；
- ◆ 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，提升服務品質。

社區增值服務收入及毛利率



社區增值服務收入細分



22年社區增值服務收入同比增長19.4%；毛利率基本持平

- ◆ 資產管理服務收入增長23.3%，買賣成交單量穩步上升

	20FY	21FY	22FY
買賣 (單)	225	598	747
租賃 (單)	933	1627	1336

PART 04

展望

OUTLOOK



LAST



NEXT



FOUR

01

在持續創新的基礎上推進規模的高品質增長，加快推動企業由傳統物業公司向生活服務平臺的轉型升級



02

堅持以客戶為中心，持續夯實常規物業管理，提升運營管理與服務品質，保持客戶滿意度的行業領先地位；持續發展社區生活服務，創新商業模式，延伸服務領域，使增值服務成為企業創收和盈利的重要增長點



03

佈局長租公寓輕資產運營業務；整合內外部資源大力拓展住宅、辦公、城市服務領域，加快在養老、家政、資產運營、綠色能源、綠色家裝改造、社區零售、鄰里社群等多種生活場景的服務佈局；持續加強、加快數位化建設，提升客戶服務體驗，優化企業運營效率，助力多元服務場景的業務發展



PART 05

附錄

APPENDICES



LAST



NEXT



FIVE

財務附錄—合併全面收益表

(千元人民幣)	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
銷售及服務成本	(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
銷售開支	(1,015)	(6,876)	(9,451)	(13,789)	(21,388)
行政開支	(34,969)	(60,748)	(65,409)	(96,226)	(102,192)
預期信貸虧損模式下的 減值(虧損)/收益	(5,698)	4,357	(4,174)	(12,238)	(45,914)
其他收益/(虧損)淨額	36	(174)	(640)	5,475	(1,880)
經營利潤	63,901	101,196	119,500	74,283	38,232
財務收入	48	51	130	2,095	2,213
財務成本	(22,363)	(53,671)	(34,372)	(48)	(76)
財務財務成本淨額	(22,315)	(53,620)	(34,242)	2,047	2,137
來自聯營公司的收益	-	-	-	231	766
來自合營公司的收益	-	-	-	-	51
除所得稅前溢利	41,586	47,576	85,258	76,561	41,186
所得稅開支	(10,625)	(13,269)	(19,698)	(18,219)	(11,900)
年/期內溢利	30,961	34,307	65,560	58,342	29,286
其他全面收益	-	-	66	299	(19,932)
可能重新分類至損益的專案：- 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-
將不會重新分類至損益的專案：- 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(4,122)	23,443
年/期內全面收益總額	30,961	34,307	65,626	54,519	32,797
以下各方應占年/全面收益總額					
- 貴公司擁有人	25,265	34,005	65,626	54,508	31,931
- 非控股權益	5,696	302	-	11	866

財務附錄—合併財務狀況表

(千元人民幣)	截至12月31日止年度				
	2018	2019	2020	2021	2022
資產					
非流動資產					
投資物業	6,085	5,716	5,336	7,552	750
物業、廠房和設備	3,221	3,102	4,497	7,835	16,931
使用權資產	1,607	927	1,588	1,257	1,291
無形資產	744	1,266	3,218	4,679	48,718
於聯營企業的投資	—	—	—	1,611	2,377
於合營企業的投資	—	—	—	—	851
遞延所得稅資產	7,890	15,008	8,685	15,377	32,102
商譽	—	—	—	—	60,750
	19,547	26,019	23,324	38,311	163,770
流動資產					
貿易應收款項	28,527	58,343	115,611	215,426	309,095
存貨	539	1,768	1,839	1,228	1,049
預付款項及其他應收款項	895,715	240,107	160,872	148,564	228,117
受限現金	—	—	—	360	780
現金及現金等價物	84,241	656,290	314,265	444,093	358,166
	1,009,022	956,508	592,587	809,671	897,207
資產總值	1,028,569	982,527	615,911	847,982	1,060,977
負債					
非流動負債					
租賃負債	408	—	142	56	502
借款	509,632	376,081	—	—	—
遞延所得稅負債	—	—	—	—	10,228
	510,040	376,081	142	56	10,730

財務附錄—合併財務狀況表 (續)

(千元人民幣)	截至12月31日止年度				
	2018	2019	2020	2021	2022
流動負債					
貿易及其他應付款項	149,285	315,971	310,816	302,284	411,824
合約負債	64,581	113,133	146,663	160,280	207,293
租賃負債	862	608	949	871	507
借款	136,449	72,362	—	—	—
即期所得稅負債	24,709	41,615	28,958	18,815	31,532
	375,886	543,689	487,386	482,250	651,219
負債總額	885,926	919,770	487,528	482,306	661,949
權益					
貴公司權益擁有人應占資本及儲備	—	—	—	—	—
匯總資本	100,000	—	—	—	—
股本	—	—	—	3,421	3,421
儲備	30,846	62,757	128,383	357,994	388,344
	130,846	62,757	128,383	361,415	391,765
非控股權益	11,797	—	—	4,261	7,263
權益總額	142,643	62,757	128,383	365,676	399,028
負債及權益總額	1,028,569	982,527	615,911	847,982	1,060,977

業務發展里程碑

2005年

朗詩物業成立並開始提供物業管理服務

2007年-2010年

開始在長江三角洲擴展市場版圖及開始於無錫市提供物業管理服務，並進一步擴展至常州市、杭州市及蘇州市

2017年

首度獲中指院評為中國物業服務百強企業、中國華東物業服務領先品牌及中國物業服務特色品牌企業

2019年

- ◆ 獲中國物業管理協會認可為2019 物業服務成長性領先企業
- ◆ 就獨立協力廠商開發商所開發物業的在管總建築面積較2018年大幅增加約500萬m²或超過300%

2021年

- ◆ 獲中指院評為2021中國物業服務百強企業第24名
- ◆ 與英國建築研究院在社區綠色運營領域開展戰略合作
- ◆ 發佈2020年度ESG報告，提出“可持續社區”模型
- ◆ 7月8日，成功在港交所主機板掛牌上市，股票代碼：1965.HK

2008年-2009年

- ◆ 2008年獲得ISO9001 品質管制體系認證
- ◆ 2009年獲得ISO14001 環境管理體系認證

2015年

獲克而瑞研究中心及中國房地產測評中心共同評定按物業管理能力計排名第16位，並按社區運營創新計排名第6位

2018年

獲得OHSAS18001職業健康安全管理体系認證

2020年

- ◆ 獲中指院評為2020中國物業服務百強企業第28名
- ◆ 獲中指院認可為2020 ESG 貢獻突出企業
- ◆ 管理的一項物業上海朗詩虹橋綠郡成為全球首個獲得BREEAM In-Use V6 認證的住宅專案

2022年

- ◆ 獲中指院評為2022中國物業服務百強企業第23名
- ◆ 發佈2021年度ESG報告，提出“可持續低碳社區”理念
- ◆ 5月30日，正式完成安徽新地銳意物業的股權交割，新增合約建築面積約703萬平米

獎項-排名

2017-2022年，我們連續六年被評為“中國物業服務百強企業”，2022年位列第23名

2018-2022年，我們連續五年被評為“中國物業服務百強服務品質領先企業”

2017-2021年，我們連續五年被評為“中國物業服務華東區域領先品牌企業”



2022年
中國物業服務百強企業
第23名

- 2022 中國物業服務百強服務品質領先企業
- 2022 中國物業服務百強滿意度領先企業
- 2022 中國物業管理行業市場化運營領先企業
- 2022 中國特色物業服務年度社會責任感企業
- 2022 中國物業服務ESG發展優秀企業
- 2022 物業上市公司領先企業發展潛力TOP5
- 2022 物業服務力百強企業
- 第六屆金港股年度頒獎盛典“最具價値物業公司”



2022年12月31日股權架構圖

