
【克而瑞证券】业绩稳健增长，“绿色基因”构筑差异化竞争优势——朗诗绿色生活(01965.HK)
中期业绩点评

事件：公司发布 2021 年中期业绩，上半年公司实现营业收入 3.2 亿元，同比+27.1%；实现毛利 0.8 亿元，同比+14.7%。剔除上市费用影响后，经调整溢利 2727 万元，同比+39.8%（若未剔除，则公司上半年归母净利润 1444 万元，同比-1.4%）。

点评：

业绩稳健增长，着力品质提升致短期毛利率有所下滑。公司发布上市后首份中报，上半年业绩取得稳健增长，营收同比+27.1%至 3.2 亿元，剔除上市费用影响后归母净利润同比+39.8%至 2727 万元。综合毛利率较上年微跌 2.5 个 pct 至 23.7%，主要由于企业增加部分营业成本来提升业主服务品质和品牌长期形象。从收入结构看，物业管理服务、非业主增值服务以及社区增值服务收入分别为 2.30/0.71/0.22 亿元，占比分别为 71.2%/21.9%/6.9%，较上年分别增长 21.2%/51.4%/26.3。

积极推进市场化拓展，规模稳中有进。截至期末，公司已覆盖 23 个城市，其中 18 个位于长三角，130 个在管项目，其中 108 个位于长三角。当前公司总在管面积为 1780 万平方米，同比+7.0%，合约面积约为 2490 万平方米，同比+10.7%。2021 年上半年，公司成立由本集团操盘的合作公司 4 家，新增操盘管理项目 13 个，新增操盘管理面积 171 万方。公司目标在 2024 年末之前，通过内生增长、第三方外拓、收并购等方式，实现在管面积 5500-5800 万方。

“绿色”基因带动非业主增值服务高速增长。凭借在绿色建筑运营管理领域的积累，期内公司向多个住宅项目提供绿色物业管理咨询服务，合约额达 530 万元，占非业主增值服务 33.4%。截至 2020 年末，公司在管绿色项目占比为 34.4%，远高于行业 4.3% 的平均水平。2020 年 7 月住建部等部委要求 2022 年新增建筑中，“绿色建筑”面积占比至少达到 70%，预计公司物业管理咨询服务未来将持续带动非业主增值服务收入快速增长。

投资建议：公司 2021 年中期业绩表现稳健，多板块业务齐头并进多年来公司坚持服务品质标准化，提升服务多样化，特别是在绿色建筑物业管理服务的深厚积累，未来或将成为带动公司业绩增长不可复制的竞争力。建议投资者积极关注。

风险提示：(1) 行业调控超预期；(2) 房地产销售增速下滑超预期；(3) 新冠疫情具有不确定性。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类 (证券交易)、第 4 类 (就证券提供意见) 及第 9 类 (提供资产管理) 受规管活动。