

2021年 中期业绩



2021年8月12日

目录

业绩亮点

1

财务回顾

2

业务回顾

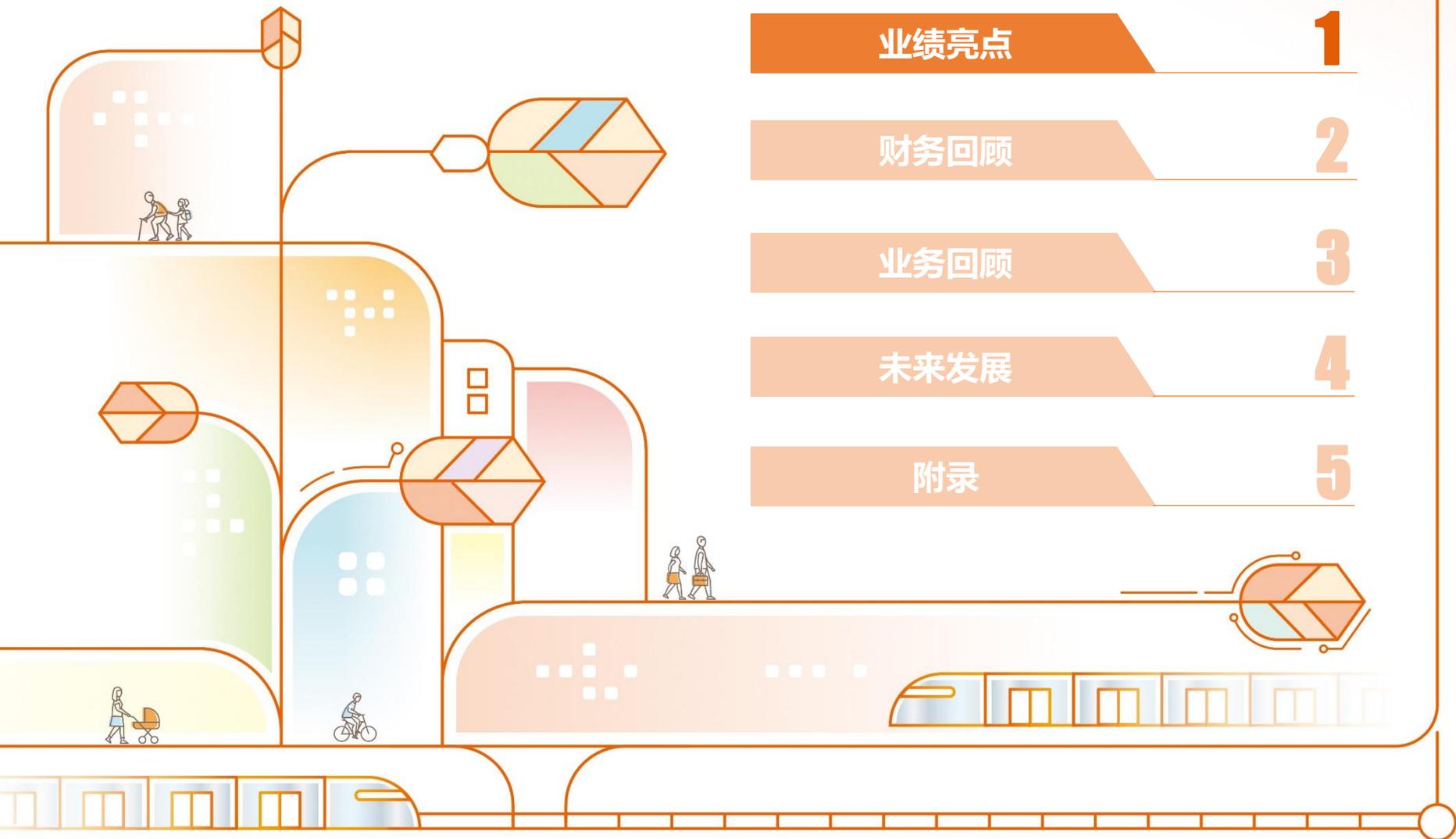
3

未来发展

4

附录

5



业绩亮点

盈利大增

同比增长134.0%

- 营收**9.58**亿元 **+108.2%**
- 毛利率**35.8%** **+3.6**个百分点
- 股东应占盈利**1.78**亿元 **+134.0%**
- 净利率²**18.5%** **+2.0**个百分点

商业运管快速增长

营收同比上升97.1%

- 商业运管营收**2.80**亿元，占总营收的29.2%，同比增长**97.1%**
- 商业运管毛利率**34.7%**
- 上半年新增商业合约面积**83**万平方米，同比大幅增长**268.1%**

规模提升

新增合约面积419万方

- 在管面积**3,504**万平方米
- 上半年新增在管面积**376**万平方米，同比增长**63.0%**
- 合约面积**5,273**万平方米
- 上半年新增合约面积**419**万平方米，同比增长**41.4%**

社区增值占比提升

占总营收的19.3%

- 社区增值服务营收**1.84**亿元，同比大幅增长**210.0%**
- 积极开展美居业务，实现营收**0.5**亿元

独特TOD物管模式

营收1.17亿元

- TOD营收**1.17**亿元，占总营收的12.2%，毛利率**27.9%**，净利率**17.3%**
- 上半年新增TOD合约面积约**93**万平方米
- TOD合约面积约**612**万平方米

探索“全域服务”

拓展社区升级业务

- 成功整合“物管+社商+智能化+X”多方资源，推进“全域服务”，实现拓展无锡扬名花园社区升级业务
- 社区升级业务新增在管面积**60**万平方米

注：

1、货币单位：人民币

2、净利率=股东应占盈利/营业收入*100%

目录

业绩亮点

1

财务回顾

2

业务回顾

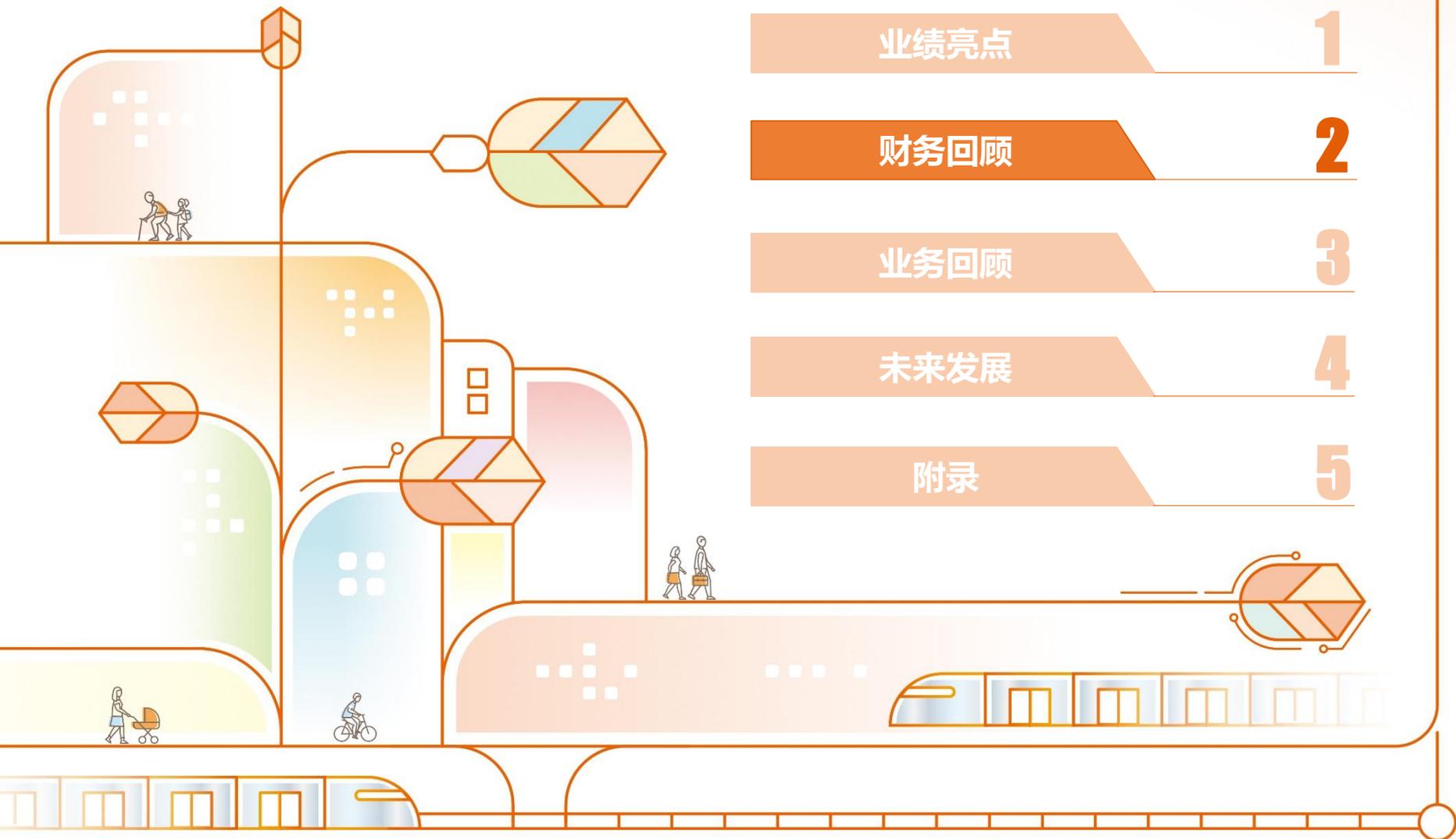
3

未来发展

4

附录

5



业绩总览

利润表主要项目

人民币亿元	2021年中期	2020年中期	变化
营业收入	9.58	4.60	+108.2%
销售成本	(6.16)	(3.12)	+97.3%
毛利	3.43	1.48	+131.1%
毛利率	35.8%	32.2%	+3.6个百分点
行政开支	(0.88)	(0.49)	+78.9%
股东应占盈利	1.78	0.76	+134.0%
净利率 ¹	18.5%	16.5%	+2.0个百分点
每股基本盈利 ² (元)	0.16	0.07	+128.6%

资产负债表主要项目

人民币亿元	2021年6月30日	2020年12月31日	变化
现金及现金等价物	31.91	9.95	+220.9%
总资产	44.36	24.11	+84.0%
股东应占权益	25.75	6.15	+319.0%

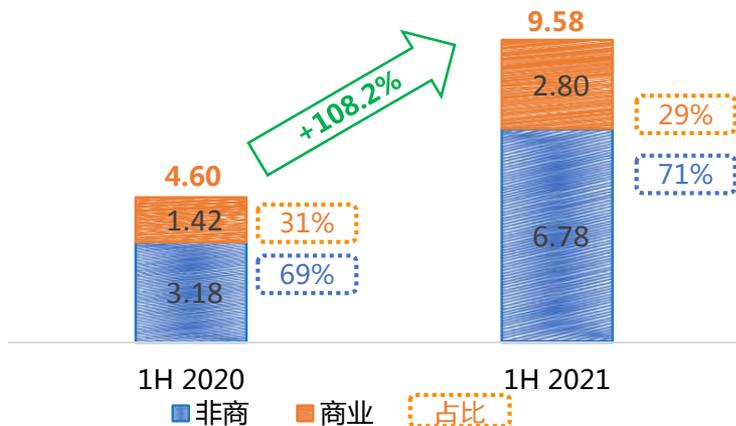
注：

1、净利率=股东应占盈利/营业收入*100%

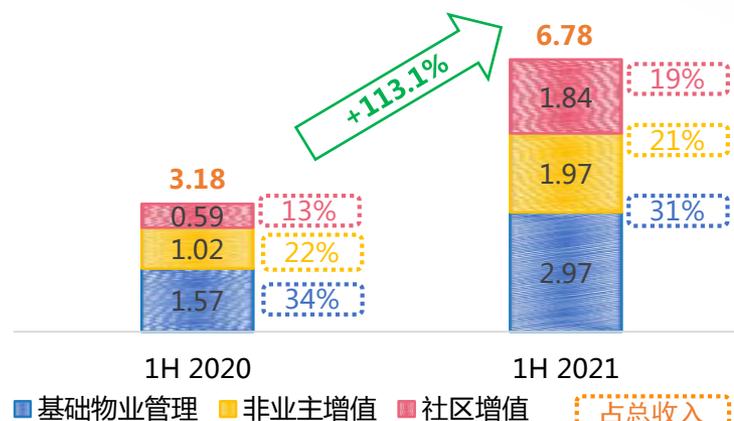
2、2021年上半年和2020年上半年加权平均普通股股数分别为1,096,547,000股和1,018,600,000股

营业收入

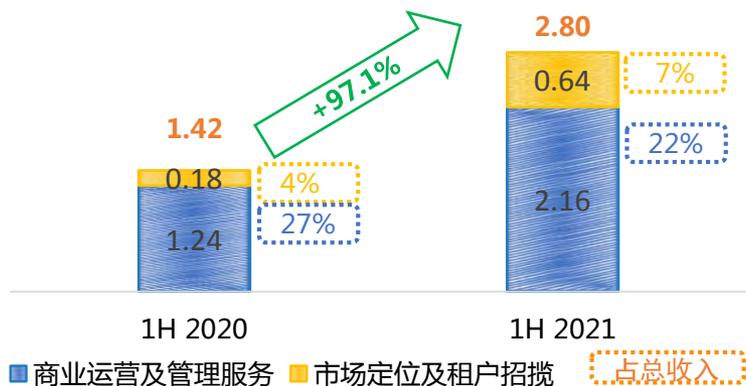
营业收入



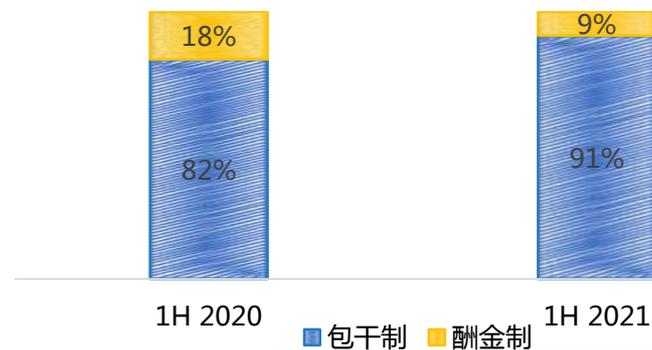
非商收入明细



商业收入明细



包干制和酬金制²

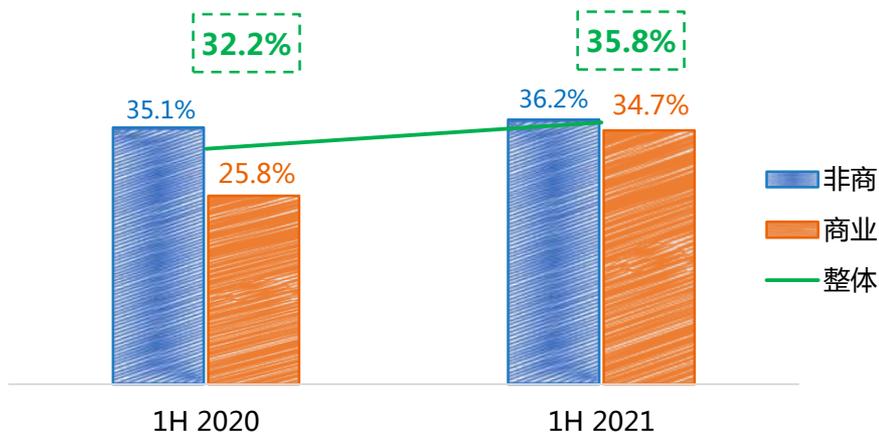


注:

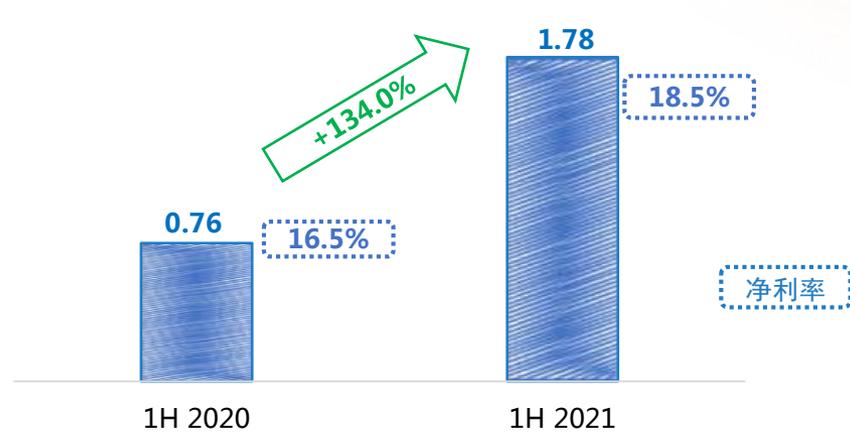
- 1、货币单位: 人民币亿元
- 2、按基础物业管理收入计算

毛利率及净利率

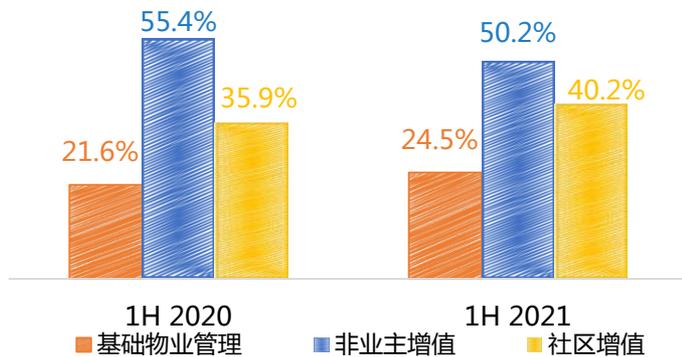
整体毛利率



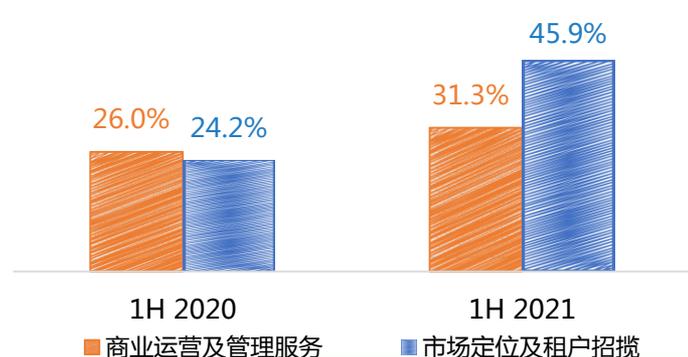
股东应占盈利及净利率²



非商毛利率



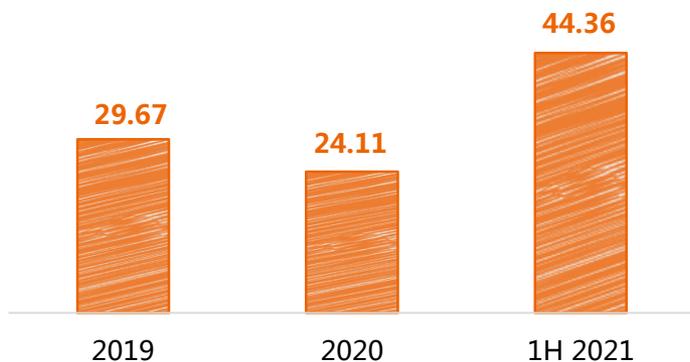
商业毛利率



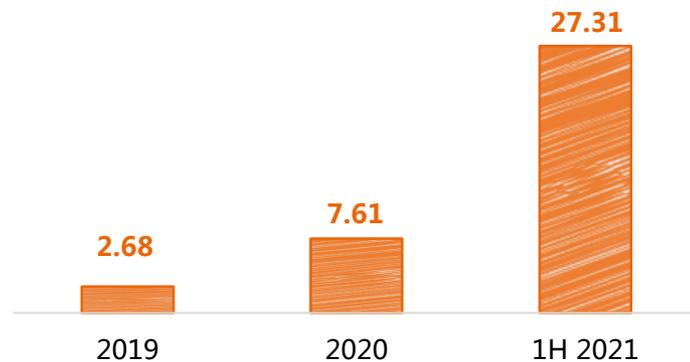
注：
 1、货币单位：人民币亿元
 2、净利率=股东应占盈利/营业收入*100%

资产负债情况

总资产



净资产



现金及现金等价物



银行借款²



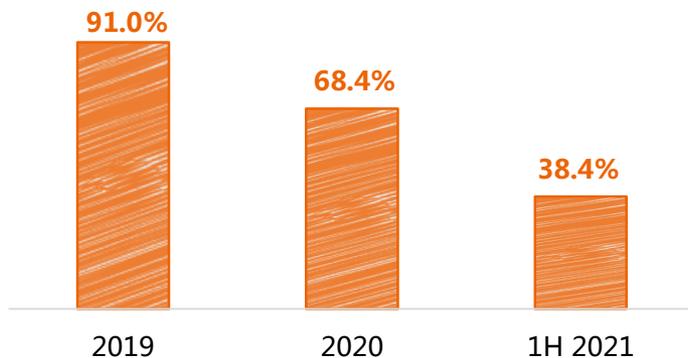
注：

1、货币单位：人民币亿元

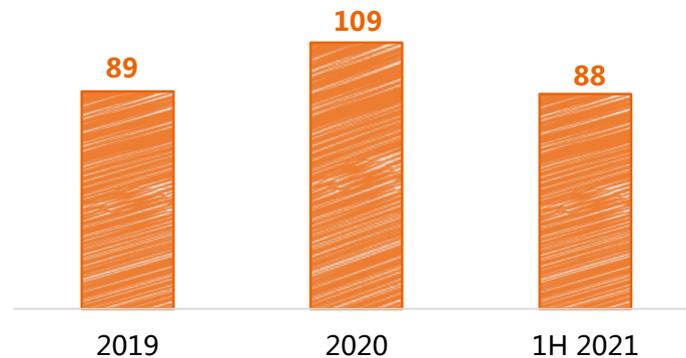
2、截至2020年12月31日和截至2021年6月30日，公司没有任何银行借贷

主要财务指标

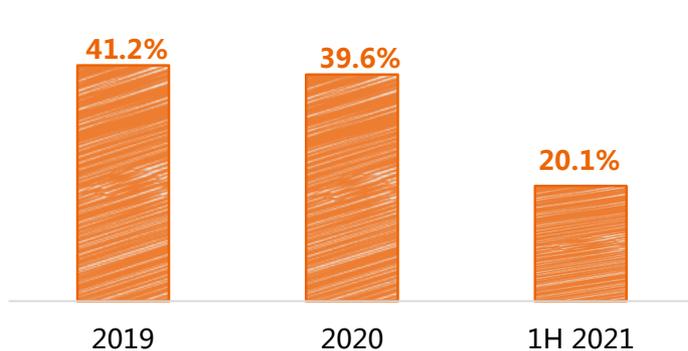
资产负债率¹



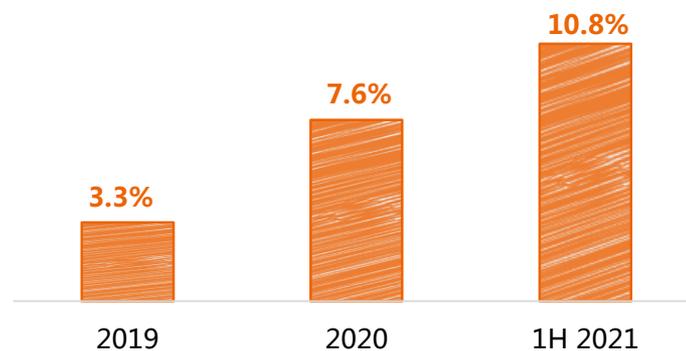
应收账款天数²



ROE³



ROA



注：

1、资产负债率=总负债/总资产

2、应收账款天数=(期初应收账款+期末应收账款)/2×当期天数/营收

3、2021年上半年ROE为年化ROE

目录

业绩亮点

1

财务回顾

2

业务回顾

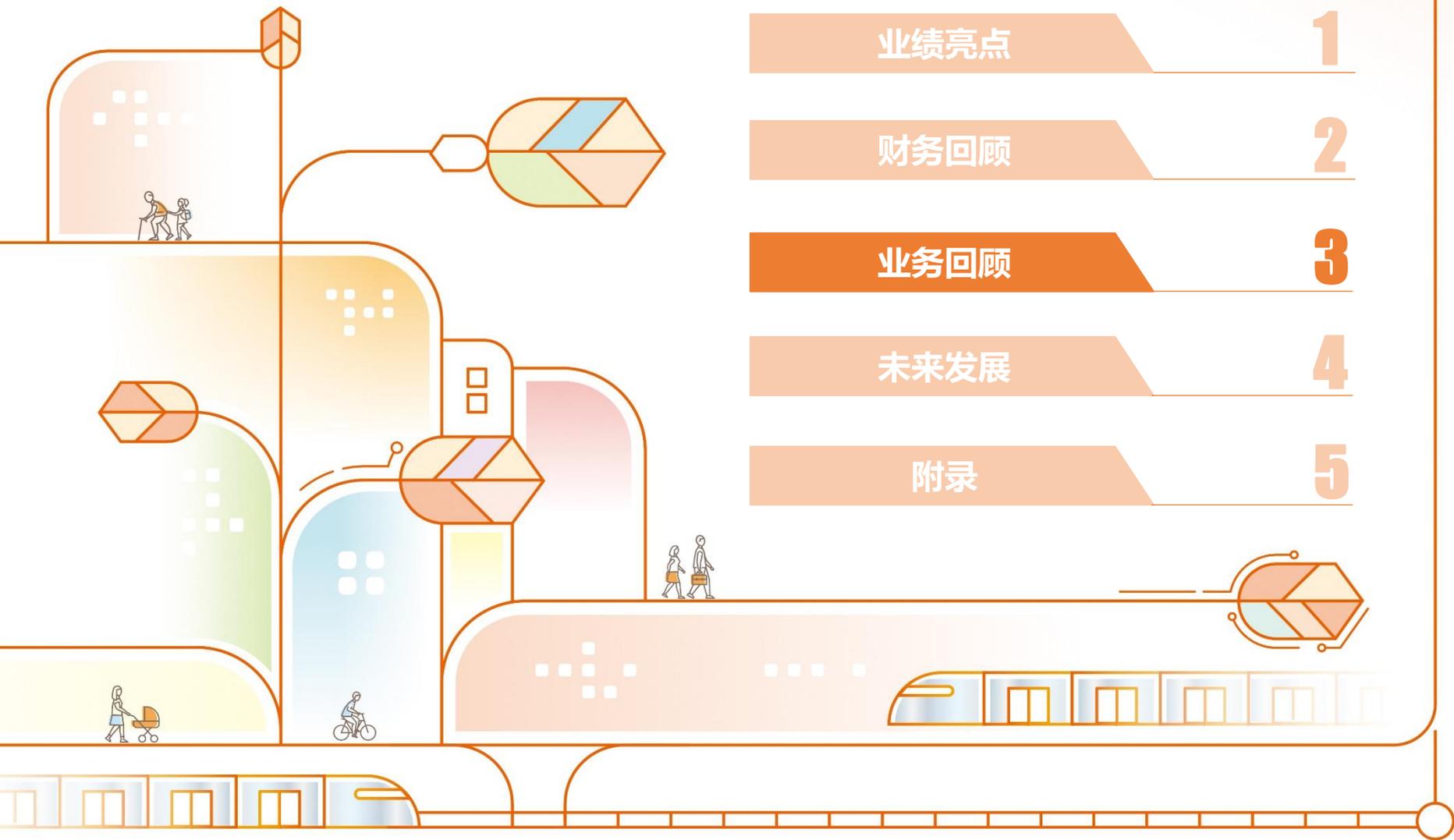
3

未来发展

4

附录

5



全能型城市运营服务商



住宅

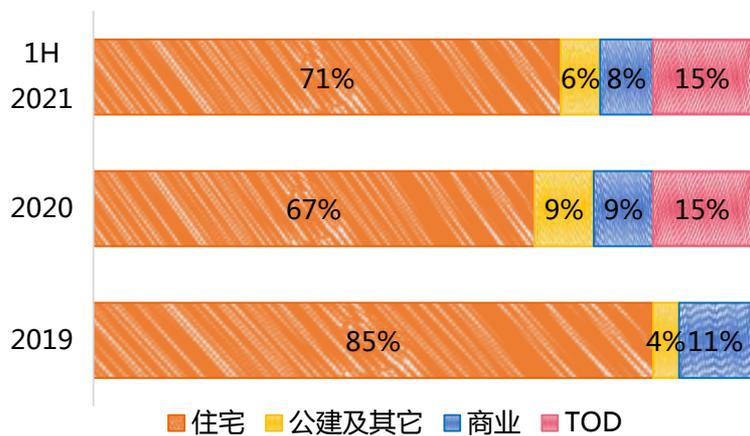


TOD

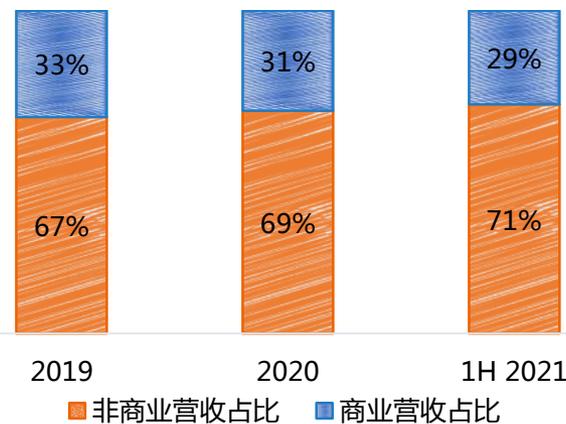


商业

业态结构均衡¹



非商和商业占比合理



注：
1、按在管面积计算

管理规模稳步提升

在管面积¹

3,504
万平方米

在管项目¹

226
个

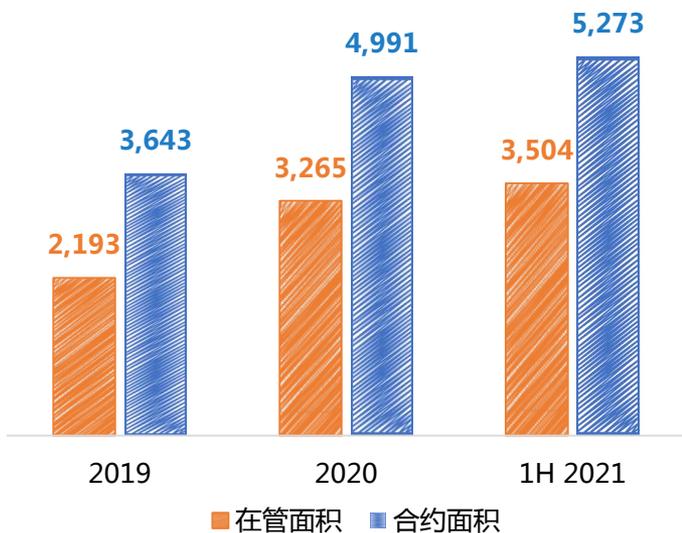
合约面积¹

5,273
万平方米

合约项目¹

276
个

管理规模逐步提升²



注：

1、截至2021年6月30日

2、万平方米

在管和合约面积变化

(万平方米)	在管面积	合约面积
2020年12月31日	3,265	4,991
加： 2021年上半年新增	376	419
减： 2021年上半年终止	137	137
2021年6月30日	3,504	5,273

市场化拓展加速突破

通过招投标
新签约项目¹

24个

合约总金额¹

3.6亿

合约面积¹

419万
平方米

市场招投标竞争优势

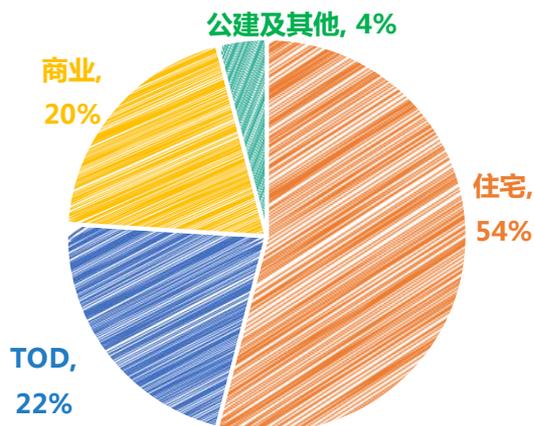
◆ 专业化市场拓展团队

- 70人投拓团队
- 总部区域强联动
- 市场化激励方案

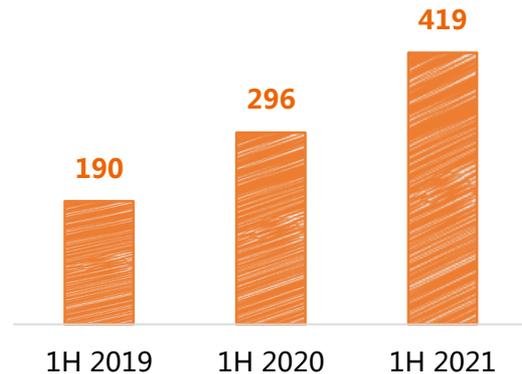
◆ 国企背景优势

- 地方国企办公场所
- 地方性街区物业
- 地方性党校、团校等学校物业

新增合约项目业态结构²



新增合约面积³



注：

1、截至2021年6月30日止六个月，货币单位：人民币

2、按2021年上半年新增合约面积计算

3、单位：万平方米

全国“1+4”区域布局优化

在管面积¹：

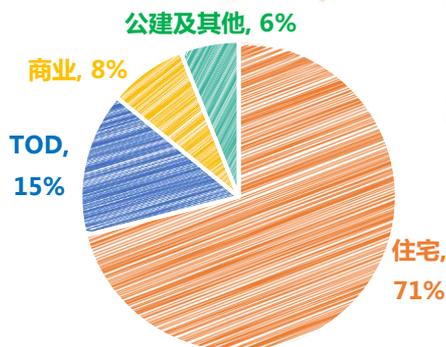
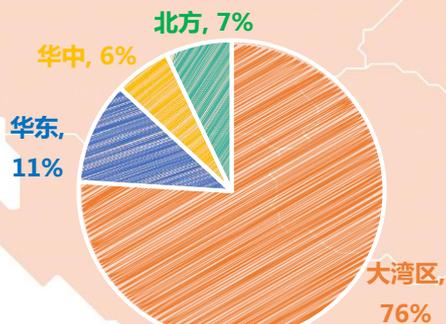
3,504万平方米

在管面积(区域)

- 大湾区：2,647万平方米
- 华东：393万平方米
- 华中：227万平方米
- 北方：237万平方米
- 西南²：-

在管面积(业态)

- 住宅：2,492万平方米
- TOD：510万平方米
- 商业：296万平方米
- 公建及其他：205万平方米



注：

1、截至2021年6月30日

2、西南地区目前只是合约面积，还没有交付管理

TOD物管业务独特优势显著



盖下物业管理

- 地铁站点
- 地铁车辆段



盖上物业管理

- 越秀地产开发的TOD住宅项目
- 越秀服务合约面积达**400万**平方米

增长性¹

- 为广州地铁的71个地铁站和25个车辆段和停车场提供物管服务
- 在管面积**510**万平方米，合约面积**612**万平方米
- 2021年上半年新增合约面积**93**万平方米

盈利性²

- TOD业务上半年营收**1.17**亿元，占总营收**12.2%**
- 毛利率**27.9%**，同比上升1.9个百分点
- 净利率**17.3%**，同比上升5.7个百分点

独特性

- 目前为广州地铁车辆段唯一的物业管理服务提供商
- 独家负责地铁列车等特种设备清洗
- 拥有特种设备保洁清洁领域的技术壁垒

注：

- 1、截至2021年6月30日，不含越秀地产开发的TOD住宅面积
- 2、截至2021年6月30日止六个月，不含越秀地产开发的TOD住宅业务
- 3、货币单位：人民币

商业物管业务稳健增长

外拓能力逐步提升¹

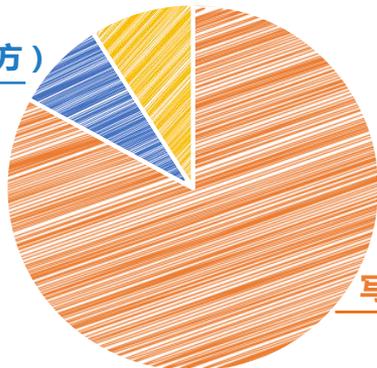
编号	项目名称	合约面积 (万平方米)
1	广州创维科学城总部大楼	5.3
2	广州粤传媒大厦	8.1
3	广州云享经济生态园	10.1
4	无锡扬名科技创业中心	7.2
5	沧州任丘万达商业街	7.5

商业物管规模不断扩大²



专业市场及其他, 9% (26万方)

购物商场, 8% (23万方)



超甲级写字楼³：

- 广州国际金融中心(33元/月/方)
- 越秀金融大厦(33元/月/方)
- 广州环贸中心(35元/月/方)

甲级写字楼³：

- 武汉财富中心(30元/月/方)
- 上海越秀大厦(32元/月/方)



写字楼, 83% (247万方)

注：
1、新增商业合约项目
2、万平方米
3、写字楼的物管单价

社区增值和社商业同步发力

美居业务

- 美居业务全面提速，上半年营收0.5亿元
- 全力推进“硬装+软装+一步到家+焕新改造”四大业务



租售中介

- 加速租售中介业务开展，铺开全国门店，目前新开业门店超过70间
- 深耕社区，以服务业主为核心，实现资源共享
- 打造经纪品牌，拓展项目周边市场



社区商业

社商面积
> 20万方



运营经验
> 10年



商户资源
> 500家

社商管理
全链条服务

时光胶囊

智能零售
智能服务
运动休闲
儿童玩乐

悦健康

健身康体
美容美发
理疗康养
药房诊所

悦成长

早教托育
K12教育
兴趣培训
职业成长

悦鲜生

肉菜市场
生鲜超市
便利小店
到家团购

悦美味

中式茶楼
特色餐饮
轻餐茶饮
烘焙早点

全域服务创新突破

改造咨询业务

2021-2022年无锡扬名街道内10个小区的改造计划，持续推进咨询改造工程业务

物业管理业务

与无锡扬名花园和扬名科创中心签订物业管理服务合约，新增在管面积60万平方米

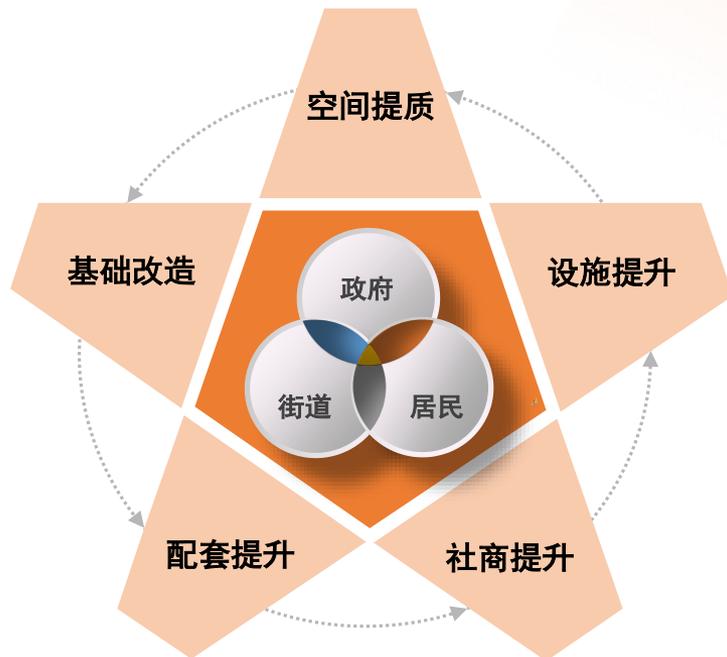
智能化业务

持续推进扬名花园、扬名科创中心、扬名发展中心等项目智能化改造或智能化升级服务

商业资产管理

对扬名社区内商业项目进行升级改造及招商运营，提升其资产价值

全域服务治理模式



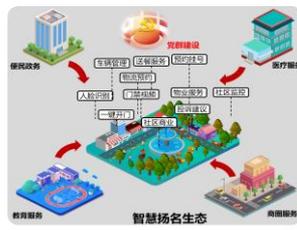
咨询统筹



物业管理



数智运营5.5



社商运营



目录

业绩亮点

1

财务回顾

2

业务回顾

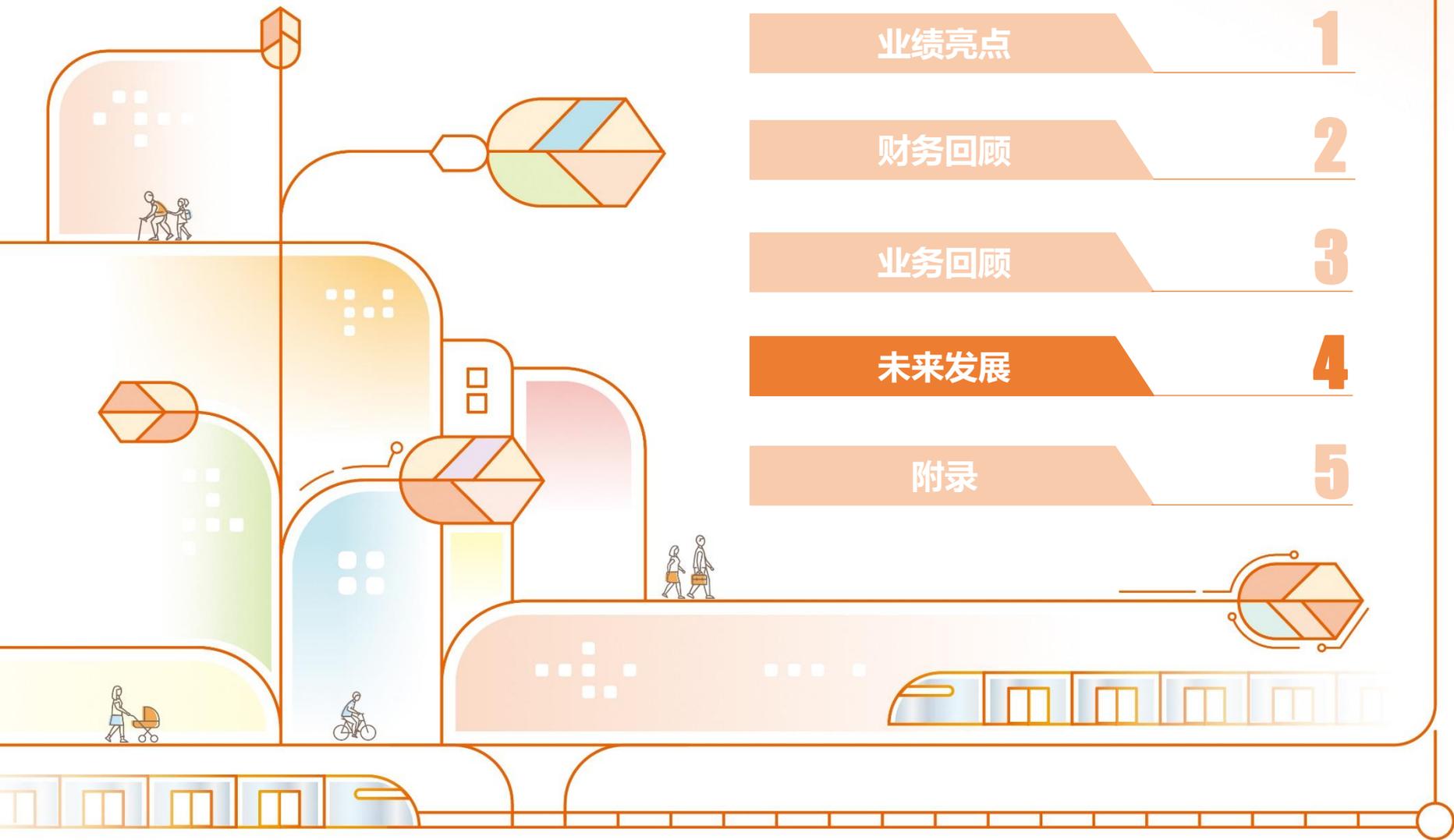
3

未来发展

4

附录

5



公司战略

1

立足 **“1”** 个中心：坚守服务基础，做强越秀好服务

持续提升基础物业管理质量，推动服务专业化、标准化、智能化、系列化，筑牢物业成长的基础平台

+

3

发展 **“3”** 项核心业态



住宅社区

- 住宅
- 社区升级
- ...



交通枢纽

- 地铁
- 高铁
- 机场
- ...



商业物业

- 写字楼
- 购物中心
- 专业市场
- ...

+

5

强化 **“5”** 大核心能力



投资
拓展



供应链
管理



数智化



组织
管理



风险
管控



推进多元化规模化发展

全能型 城市运营 服务商

布局：“1+4”全国化布局

- 区域：以大湾区为核心，同时拓展华东、华中、北方和西南地区
- 城市：一线、新一线及二级城市为主

方式：“内生+外拓+收并购”多轮驱动

- 内生：越秀地产和广州地铁的发展带来稳定的业务增量
- 外拓：组建拥有强大资源和渠道的投拓团队，快速进行全国化拓展
- 收并购：凭借国企背景优势，整合广州市国资系统的物管资源，拓展广州市以外市国资系统的“朋友圈”资源

业态：“住宅 + TOD + 商业”多业态发展

- 住宅：住宅、社区升级等
- 交通枢纽：地铁、高铁、机场等
- 商业：写字楼、购物中心、专业市场等

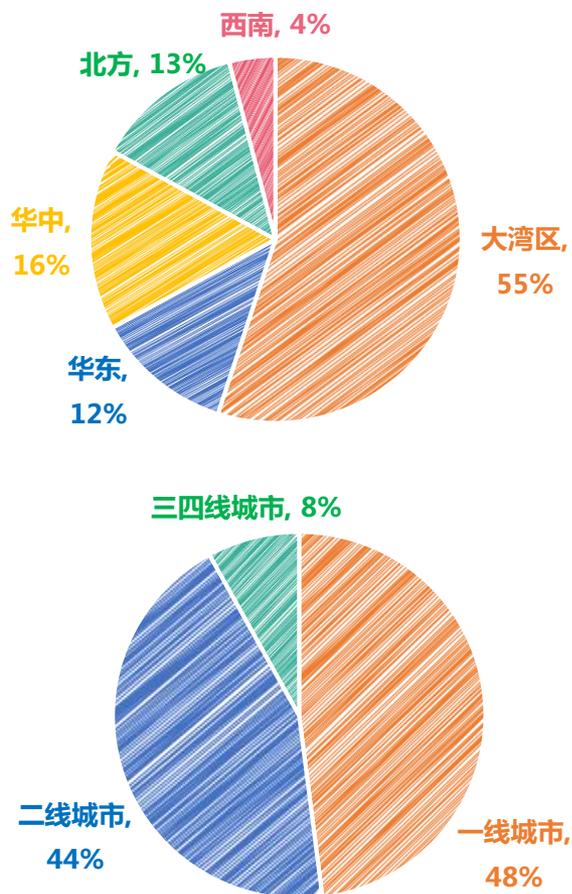
业务：“1+3”业务全面铺开

- 1大基本业务：基础物业管理
- 3大拓展业务：非业主增值、社区增值、商业运营管理

大股东支持带来优质稳定的增长

越秀地产土地储备¹

2020年：2,454万平方米



广州地铁在建地铁线路²

编号	地铁线路	里程 (公里)	地铁站 数量	停车场或 车辆段数量
1	18号线	61.3	9	2
2	22号线	30.8	8	1
3	7号线西延段	13.45	8	1
4	11号线	44.2	32	1
5	13号线二期	33.5	23	2
6	3号线东延段	9.55	4	1
7	5号线东延段	9.8	6	1
8	7号线二期	21.9	11	1
9	10号线	19.15	14	1
10	12号线	37.6	25	2
11	14号线二期	11.9	8	0
合计		293.15	148	13

注：

1、数据来源：越秀地产年报，单位：万平方米

2、数据来源：广州地铁集团官网

坚持智能化和数字化战略提能增效

基础物业管理

社区增值服务

客户端

悦秀会
APP
悦享会
小程序

在线缴费 房屋报修 管家服务 预存缴费
智能梯控 一键开门 访客邀请 智能家居

美居服务 租售服务 到家服务 车位共享
社区电商 教育托管 养老护理 金融服务

服务端

悦管家
APP

设备管理 设施管理 工程管理 收费管理
工单收发 巡查管理 服务品质 客户服务

利用平台对社区增值服务进行推广
处理及跟进社区增值服务订单

经营平台

收入中台

支付中台

合同中台

资源运营

客户服务

业务平台

人力管理

财务管理

供应链管理

投资拓展

资产管理

智能平台

人行车行

智能安防

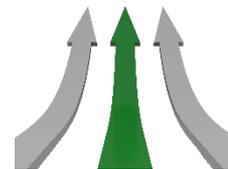
设备监控

空间服务

智能家居



用户界面



管理赋能



企业赋能



智能运营



数据共享互通



集成算法引擎



统一接入认证



数据集成与应用



越秀服务集团有限公司
YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

目录

业绩亮点

1

财务回顾

2

业务回顾

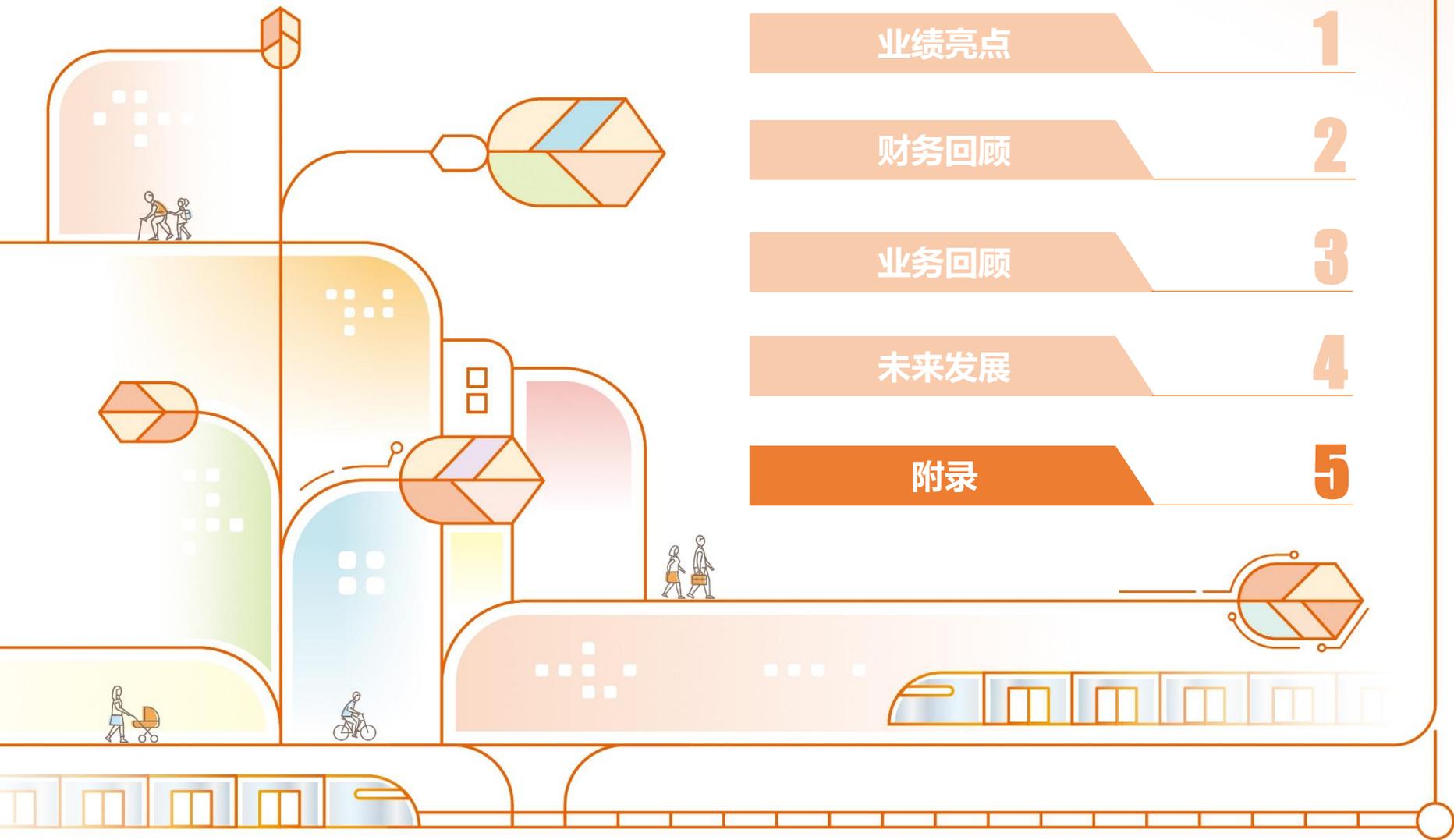
3

未来发展

4

附录

5



合并利润表

	2018	2019	2020	2020.1-6	2021.1-6
营业收入	762,802	896,332	1,168,048	460,311	958,185
销售成本	-565,288	-652,915	-764,757	-312,088	-615,603
毛利	197,514	243,417	403,291	148,223	342,582
行政开支	-110,136	-116,804	-143,919	-49,379	-88,323
金融资产减值损失净额	-9,063	-4,844	-2,563	-692	-482
其他收入	39,371	68,558	45,166	32,310	6,629
其他-损失/收益净额	-726	604	488	127	282
经营盈利	116,960	190,931	302,463	130,589	260,688
财务收入	1,760	2,140	6,973	1,637	6,803
财务费用	-52,848	-64,763	-29,225	-26,918	-2,309
财务费用净额	-51,088	-62,623	-22,252	-25,281	4,494
按权益法核算的在合营企业净利润中的份额	-	-	-	-	270
除所得税前盈利	65,872	128,308	280,211	105,308	265,452
所得税开支	-18,558	-35,101	-76,501	-28,086	-80,946
年/期内盈利	47,314	93,207	203,710	77,222	184,506
下列各方应占盈利					
贵公司拥有人	45,458	91,327	199,131	75,924	177,691
非控股权益	1,856	1,880	4,579	1,298	6,815
其他全面收入/-损失	1,695	1,004	-1,749	2,555	-743
其后可能重新分类至损益的项目 - 境外业务换算差额					
不会重新分类至损益的项目					
- 以公允价值计量且其变动计入其他全面	803	4,388	-662	-694	-2129
收入的权益投资的公允价值变动-除税后					
年/期内其他全面收入/-亏损-除税后	2,498	5,392	-2,411	1,861	-2,872
年/期内全面收入总额	49,812	98,599	201,299	79,083	181,634
下列各方应占全面收入总额：					
本公司拥有人	47,956	96,719	196,720	77,785	174,819
非控股权益	1,856	1,880	4,579	1,298	6,815

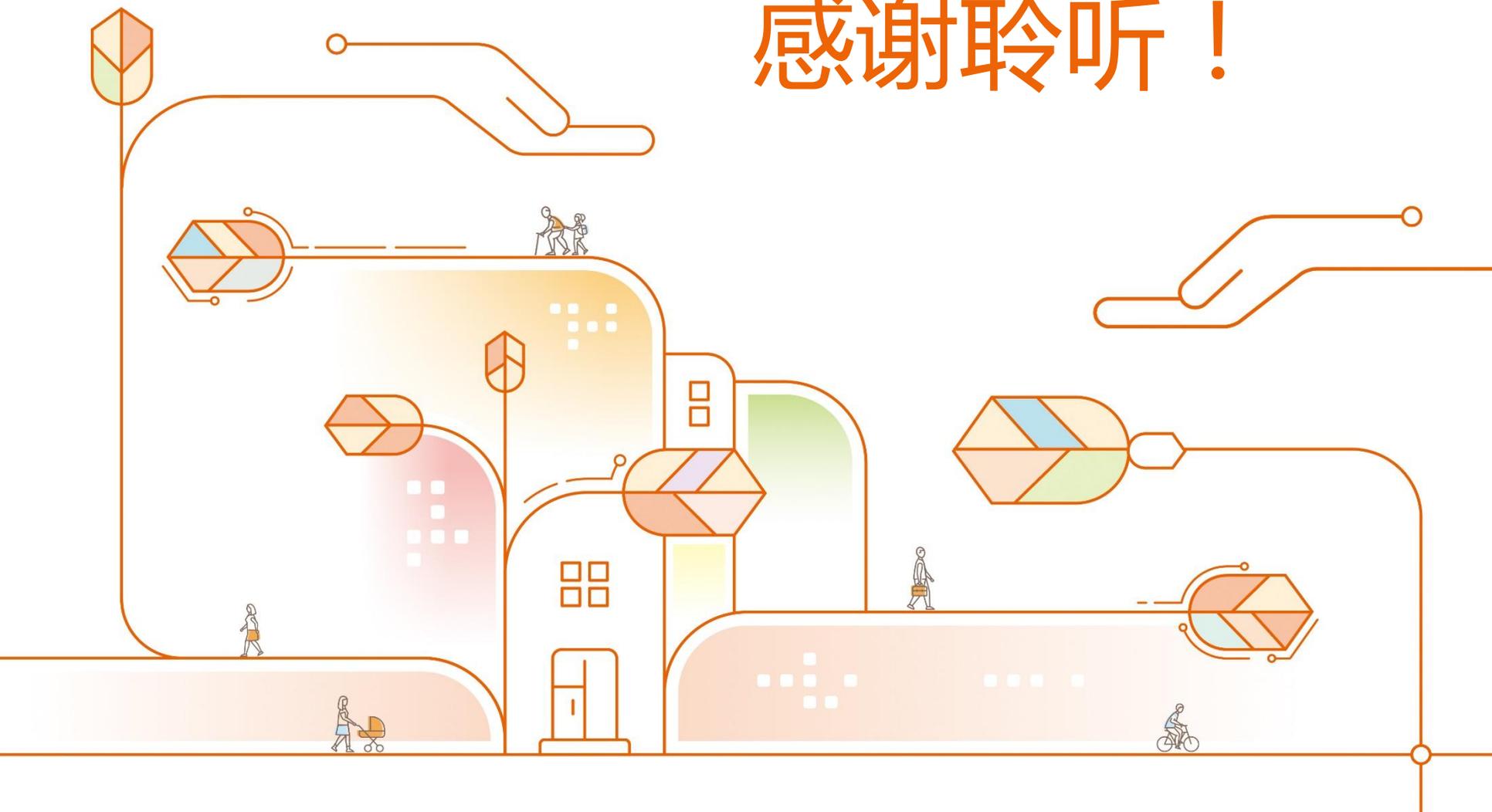
合并资产负债表

	2018	2019	2020	2021.6.30
资产				
非流动资产				
物业、厂房及设备	21,996	35,113	41,084	43,924
使用权资产	155,332	128,243	100,017	81,083
无形资产	2,901	4,420	343,908	341,916
在合营企业中的权益	-	-	-	884
以公允价值计量且其变动计入其他全面收入的金融资产	30,189	35,558	34,784	31,993
递延税项资产	6,460	7,349	8,635	9,562
受限制现金	6,745	625	6,536	8,558
	223,623	211,308	534,964	517,920
流动资产				
存货	578	686	899	1,080
贸易及其他应收款项以及预付款项	1,872,382	1,960,825	861,963	703,291
预付所得税	6,155	14,777	11,191	21,773
现金及现金等价物	598,137	773,689	994,629	3,191,315
受限制现金	-	6,120	7,061	1,025
	2,477,252	2,756,097	1,875,743	3,918,484
总资产	2,700,875	2,967,405	2,410,707	4,436,404
权益				
贵公司拥有人应占权益				
汇总股本	-	-	581,017	2,367,005
其他储备	-3,170	359	-366,346	-369,218
保留盈利	174,149	258,547	399,953	577,644
	170,979	258,906	614,624	2,575,431
非控股权益	12,684	9,389	146,056	155,881
总权益	183,663	268,295	760,680	2,731,312

合并资产负债表 (续)

	2018	2019	2020	2021.6.30
负债				
非流动负债				
借贷	981,000	875,000	-	-
递延所得税负债	7,162	11,685	35,765	44,016
租赁负债	97,670	70,550	52,323	30,774
其他应付款项	-	15,497	6,144	-
	1,085,832	972,732	94,232	74,790
流动负债				
贸易及其他应付款项	1,141,462	1,422,922	1,272,335	1,298,033
合同负债	105,606	93,035	163,183	222,645
借贷	99,000	106,000	-	-
租赁负债	63,090	66,946	56,929	57,287
流动所得税负债	22,222	37,475	63,348	52,337
	1,431,380	1,726,378	1,555,795	1,630,302
总负债	2,517,212	2,699,110	1,650,027	1,705,092
总权益及负债	2,700,875	2,967,405	2,410,707	4,436,404

感谢聆听！



免責聲明

- ◆ 本档所含材料乃本公司于本汇报日有关经营活动的基本背景信息。本文件仅含有摘要信息，并不旨在提供完整信息。本档并不包含或构成取得、购买或认购任何证券的任何邀请或要约，任何合约、承诺或投资决策亦不得基于或依赖其任何部分而订立。本档不得被用以向任何潜在投资者提供建议。
- ◆ 本档仅向阁下提供，并仅供阁下参考，并不属认购或销售证券的要约。本档不得复印或以任何方式复制，且若在任何司法辖区派发本档将导致违反该司法辖区的相关法规，本档则不得在该司法辖区派发。

