

目录

◆ 业绩亮点

01

◆ 财务回顾

02

◆ 业务回顾

03

◆ 未来展望

04



收入净利 稳定增长



营业收入

24.86亿元

↑ 29.6%

股东应占盈利

4.16亿元

↑ 15.7%

非商板块营收

19.41亿元

↑ 36.2%

商业板块营收

5.45亿元

↑ 10.5%

管理规模 稳步提升



合约面积

7,060万平方米

↑ 20.9%

在管面积

5,169万平方米

↑ 33.0%

新增合约面积

1,309万平方米

↑ 28.1%

新增在管面积

1,369万平方米

↑ 71.8%

外拓能力 快速提升



外拓面积²

843万平方米

↑ 138.5%

单年合同金额

3.6亿元

TOD物管
首次走出广州

福州地铁2号线

长沙地铁6号线

青岛地铁4号线

丽江地铁1号线

财务稳健 现金充裕



手头现金

43.61亿元

银行借款

无

经营性现金净流入

7.50亿元

注：
1、货币单位：人民币
2、指合约面积

目录

◆ 业绩亮点

01

◆ 财务回顾

02

◆ 业务回顾

03

◆ 未来展望

04



利润表主要项目

人民币亿元	2022年	2021年	变化
营业收入	24.86	19.18	+29.6%
销售成本	(18.07)	(12.48)	+44.8%
毛利率	27.3%	35.0%	-7.7个百分点
股东应占盈利	4.16	3.60	+15.7%
净利率 ¹	16.7%	18.7%	-2.0个百分点
每股基本盈利 ² (元)	0.27	0.27	-
末期派息 (人民币/元)	0.096	0.083	+15.7%
末期派息 (港币/元)	0.109	0.102	+6.9%

资产负债表主要项目

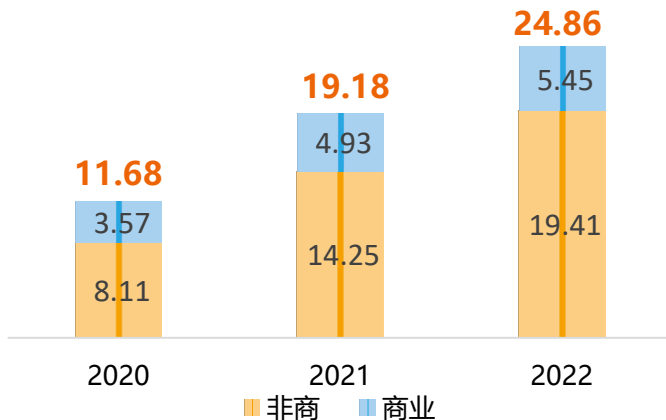
人民币亿元	2022年12月31日	2021年12月31日	变化
现金及现金等价物	43.61	38.03	+14.7%
总资产	59.48	51.31	+15.9%
股东应占权益	32.23	29.32	+9.9%

注:

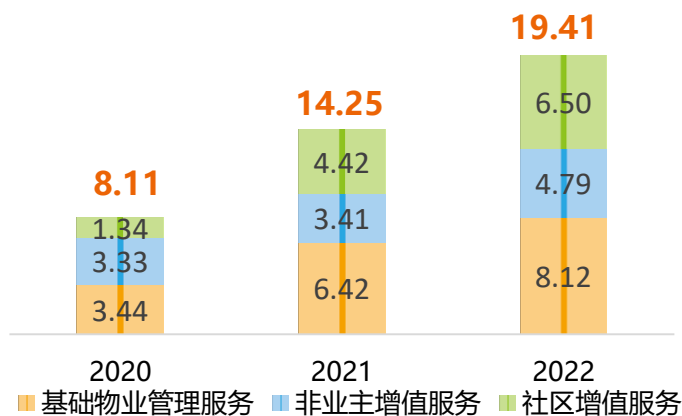
1、净利率=股东应占盈利/营业收入*100%

2、2022年和2021年普通股加权平均数分别为1,522,030,000股和1,308,445,000股

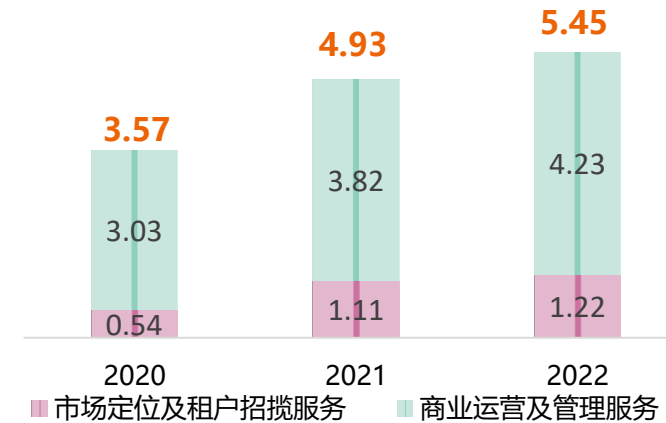
营业收入



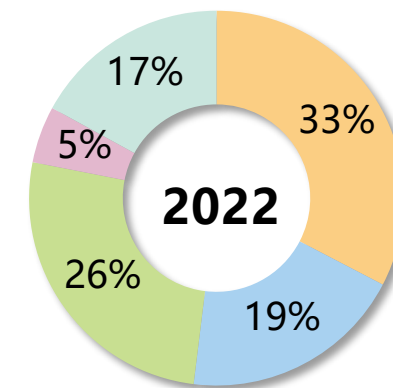
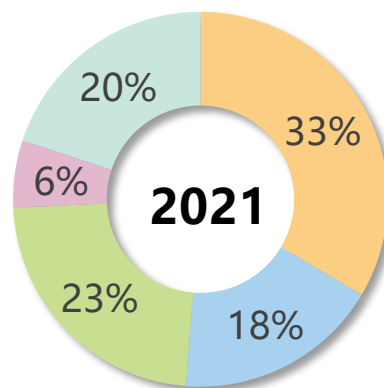
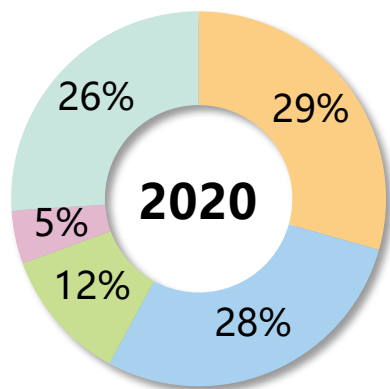
非商收入明细



商业收入明细

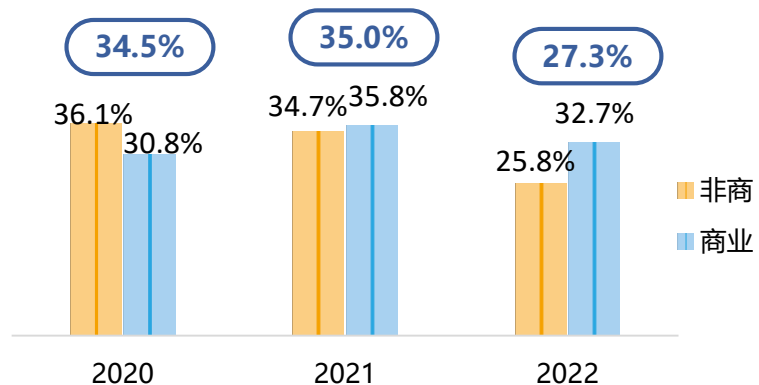


营收构成

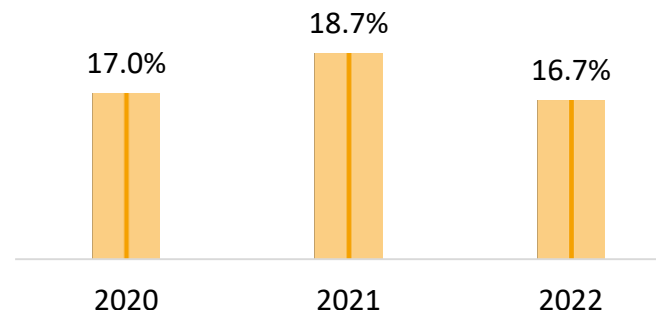


注：
1、货币单位：人民币亿元

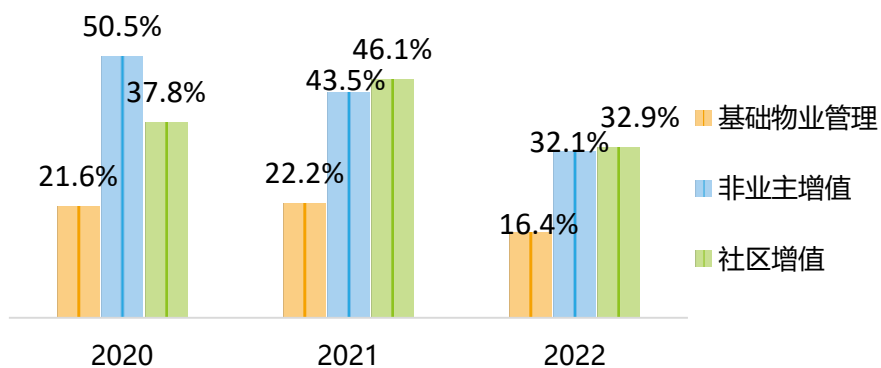
整体毛利率



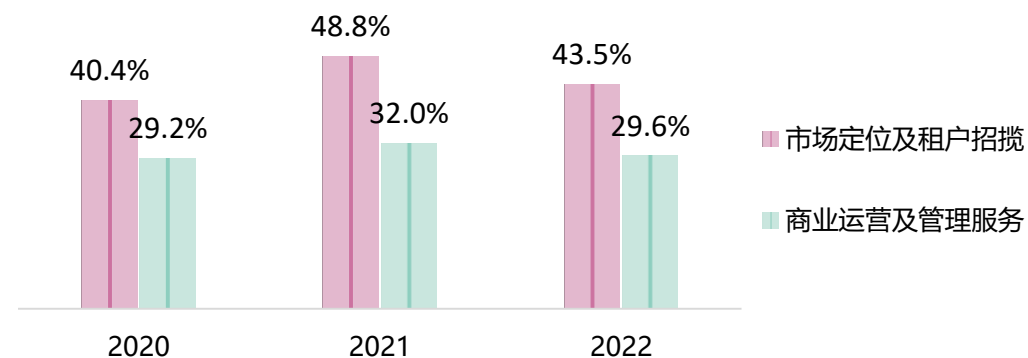
净利率¹



非商业毛利率



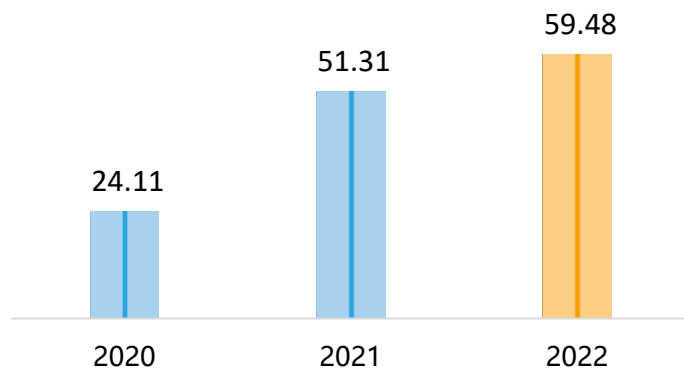
商业毛利率



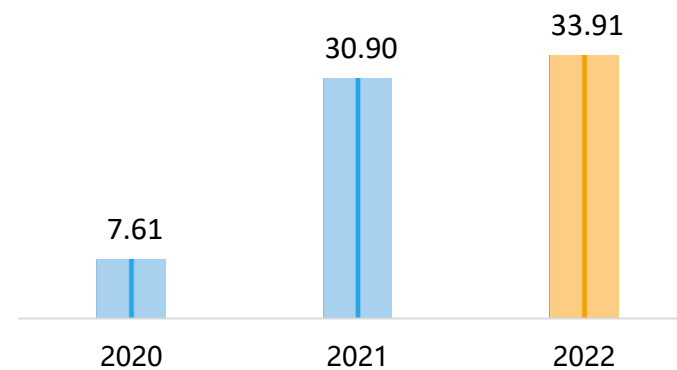
注：
1、净利率=股东应占盈利/营业收入*100%

资产负债及现金流情况

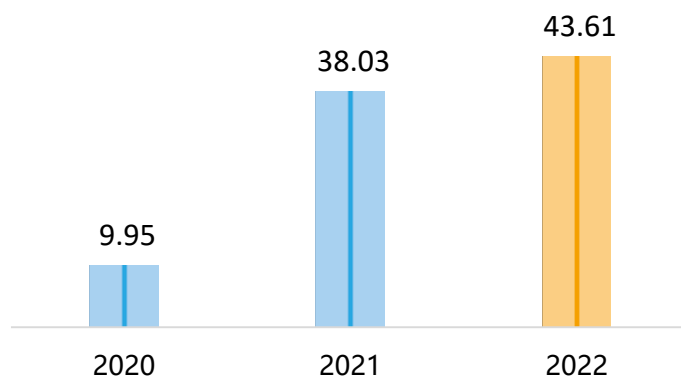
总资产



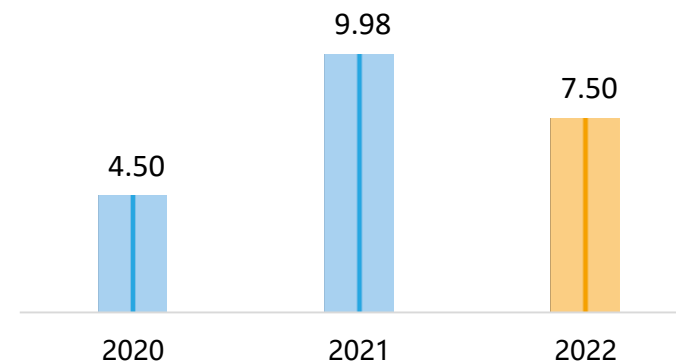
净资产



现金及现金等价物

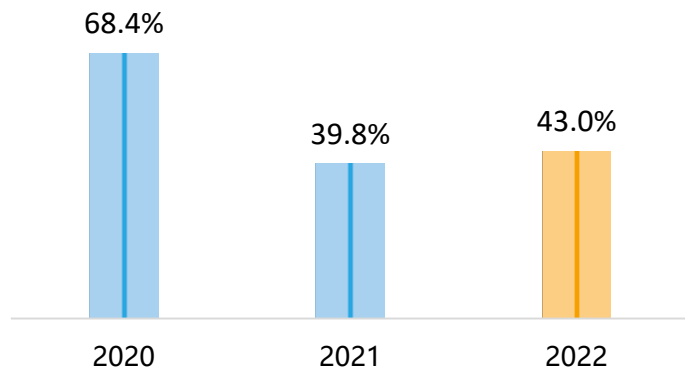


经营性现金净流入

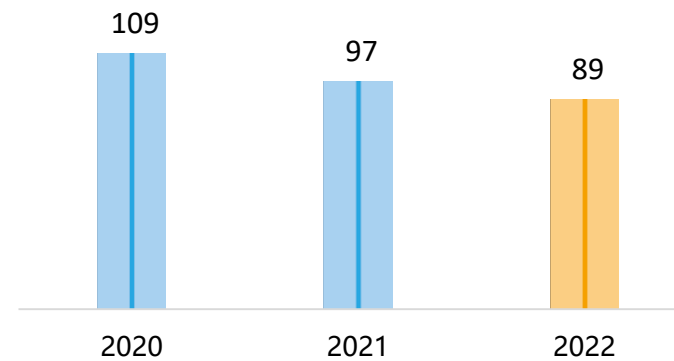


注：
1、货币单位：人民币亿元

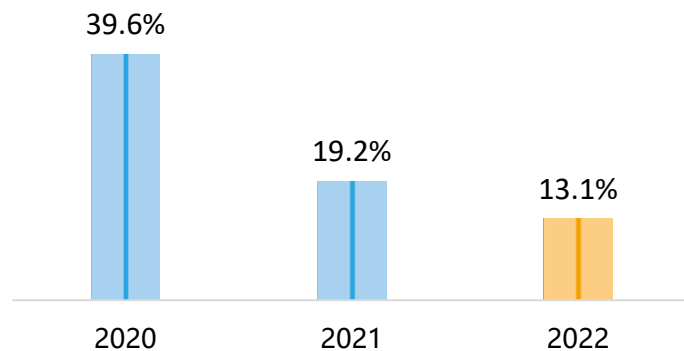
资产负债率¹



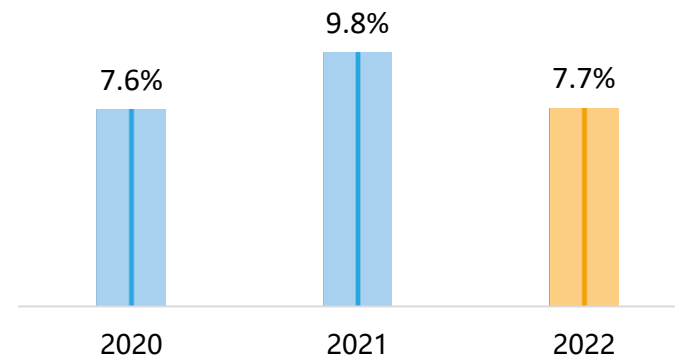
应收账款天数²



ROE



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

目录

◆ 业绩亮点

01

◆ 财务回顾

02

◆ 业务回顾

03

◆ 未来展望

04



合约面积¹

7,060 万平方米

在管面积¹

5,169 万平方米

合约项目¹

387 个

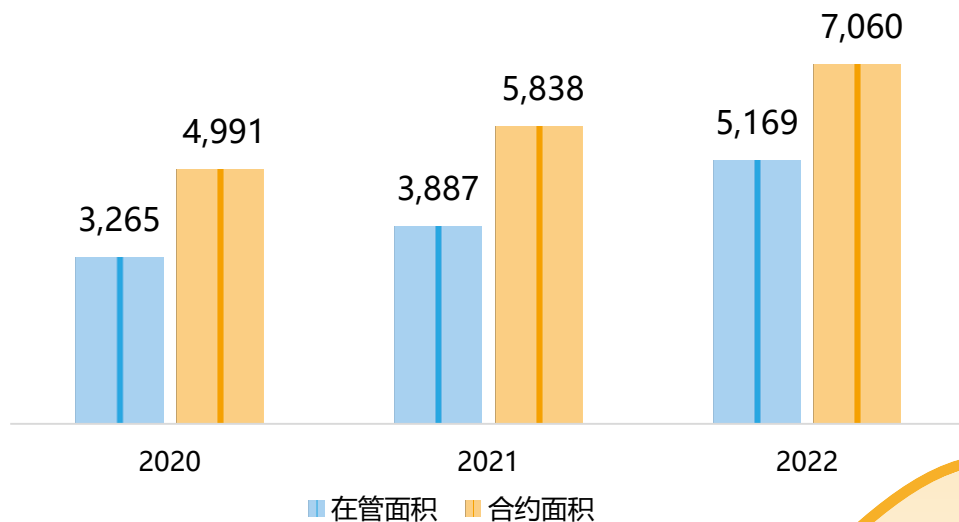
在管项目¹

323 个

服务业主¹

24 万户

管理规模逐步提升²



在管和合约面积变化

(万平方米)	在管面积	合约面积
2021年12月31日	3,887	5,838
加: 2022年新增	1,369	1,309
减: 2022年终止	87	87
2022年12月31日	5,169	7,060

注:
1、截至2022年12月31日
2、单位: 万平方米

住宅	3,589万平方米 (69%)
TOD	677万平方米 (13%)
商业	410万平方米 (8%)
城市服务 (及公建)	493万平方米 (10%)

业态分布

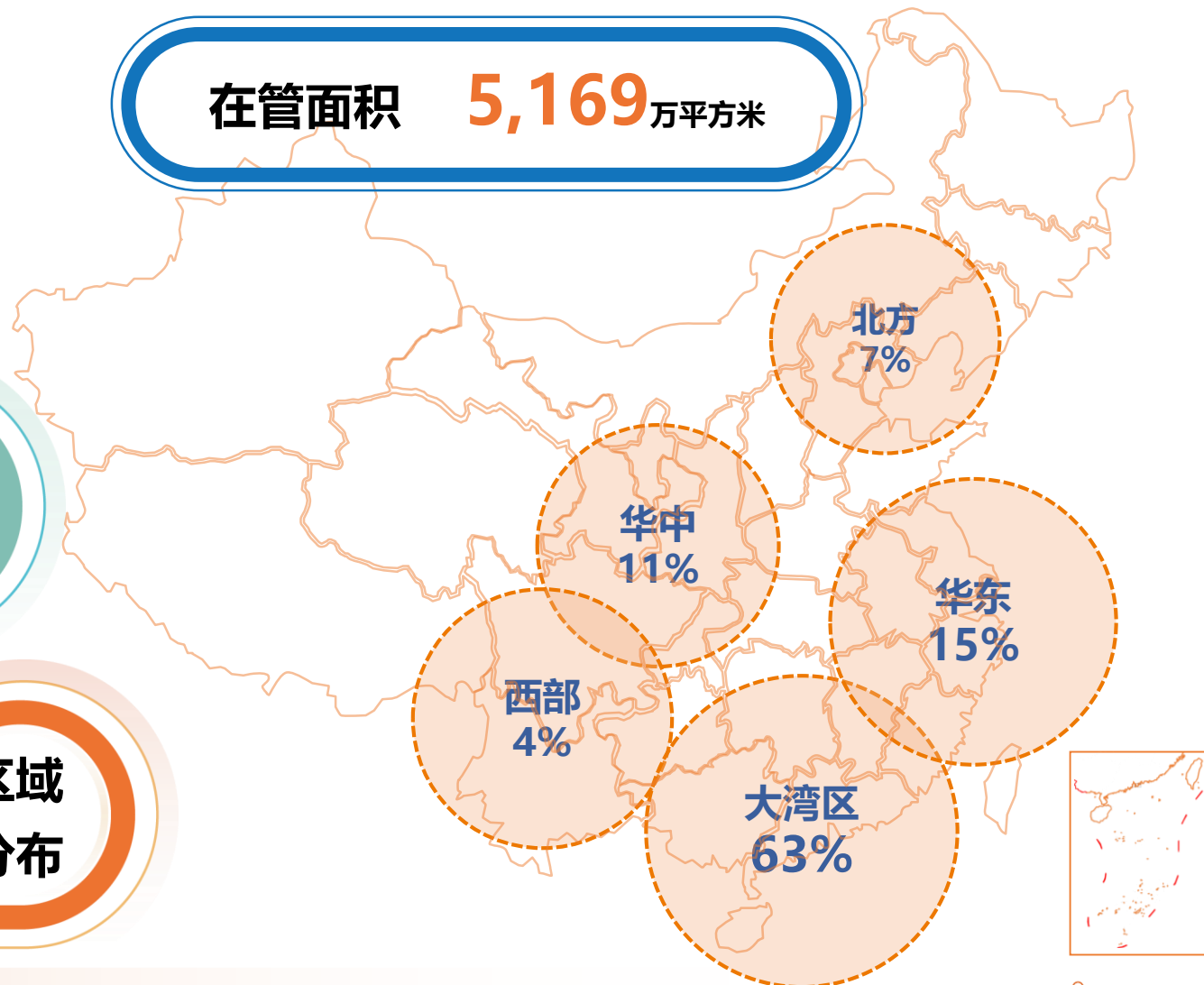
在管面积 **5,169** 万平方米

一线城市	2,742万平方米 (53%)
新一线城市	1,203万平方米 (23%)
二线城市	817万平方米 (16%)
其他城市 (含香港)	407万平方米 (8%)

城市分布

大湾区	3,232万平方米 (63%)
华东地区	785万平方米 (15%)
华中地区	559万平方米 (11%)
北方地区	378万平方米 (7%)
西部地区	215万平方米 (4%)

区域分布



注：
1、截至2022年12月31日，统计口径为在管面积



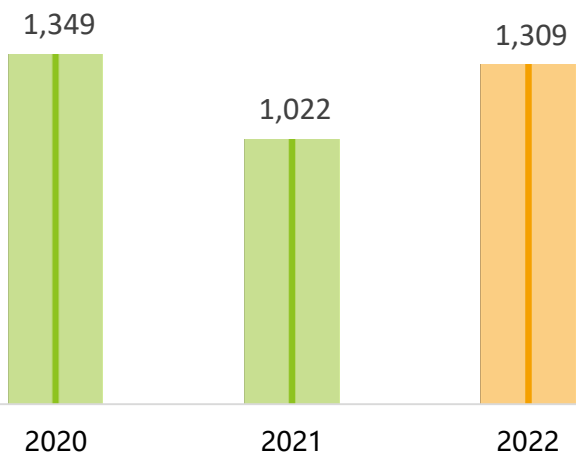
新签约项目

84个

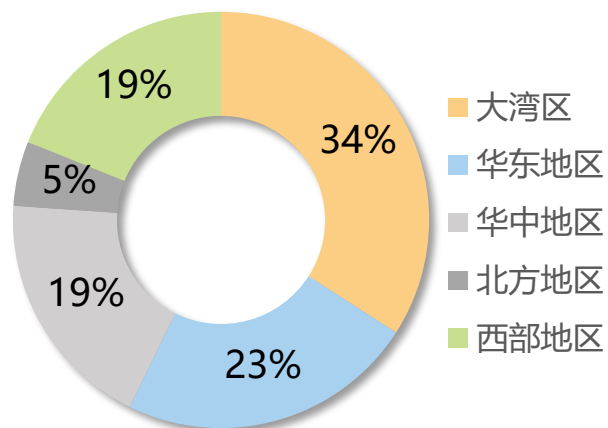


新增合约面积 1,309万平方米

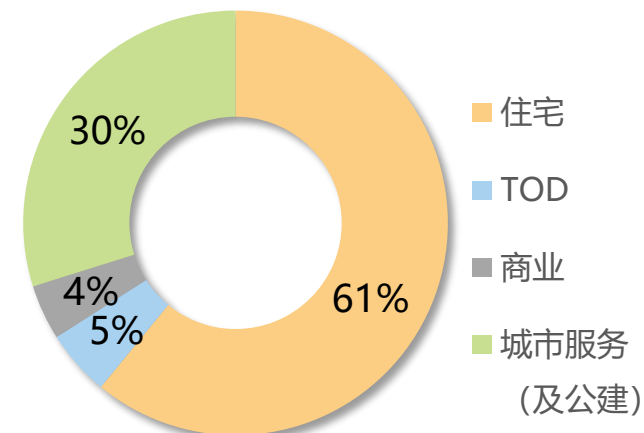
三年新增合约面积¹



新增合约面积 (按区域)

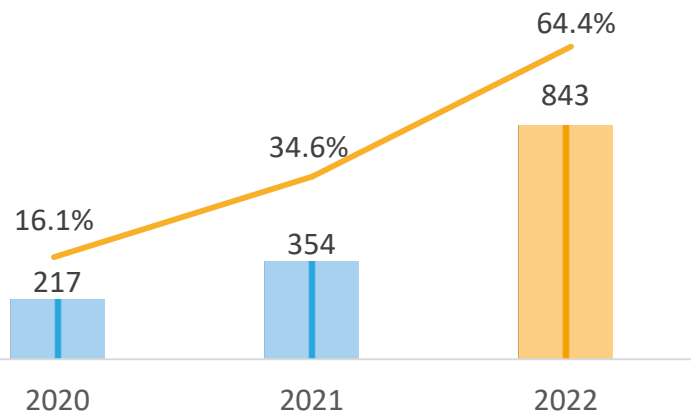


新增合约面积 (按业态)

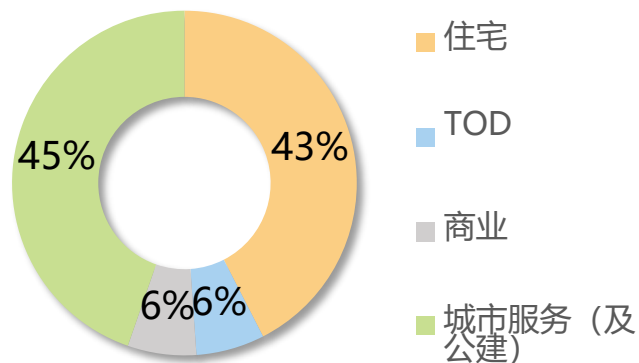


注：
1、单位：万平方米，包括通过收并购新增的合约面积

第三方拓展面积及占比¹



第三方拓展业态类型



第三方拓展
新增单年合同额²

3.6亿元

第三方拓展主要项目

公建

广州文化馆新馆



TOD服务

长沙地铁6号线



产业园

2025PARK



写字楼

中国移动商写项目



住宅

昆明草海项目

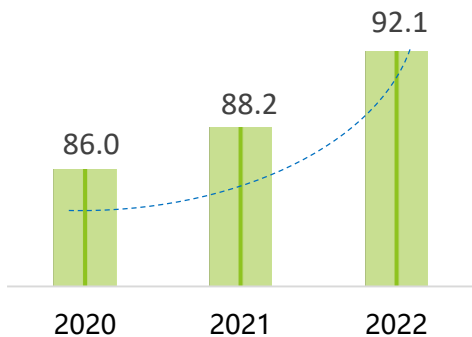


注:

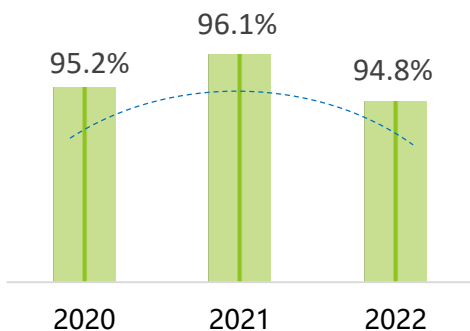
1、面积单位: 万平方米; 占比指第三方拓展面积占新增合约面积的比例

2、货币单位: 人民币

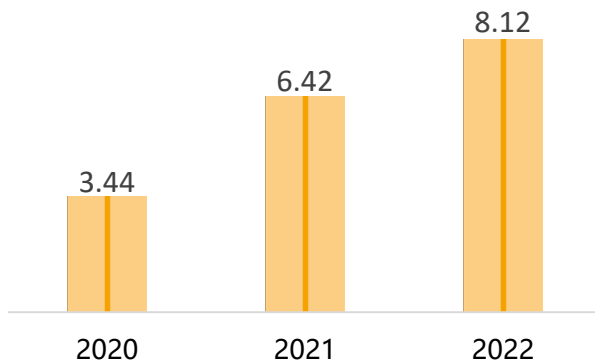
满意度²
92.1分



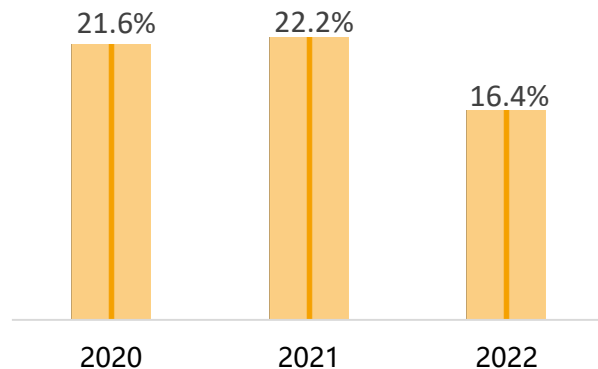
收缴率
94.8%



基础物管营业收入¹



基础物管毛利率



阿米巴经营管理模式

在大湾区和华中地区多个项目试点阿米巴模式，为阿米巴在全国推广探索经验

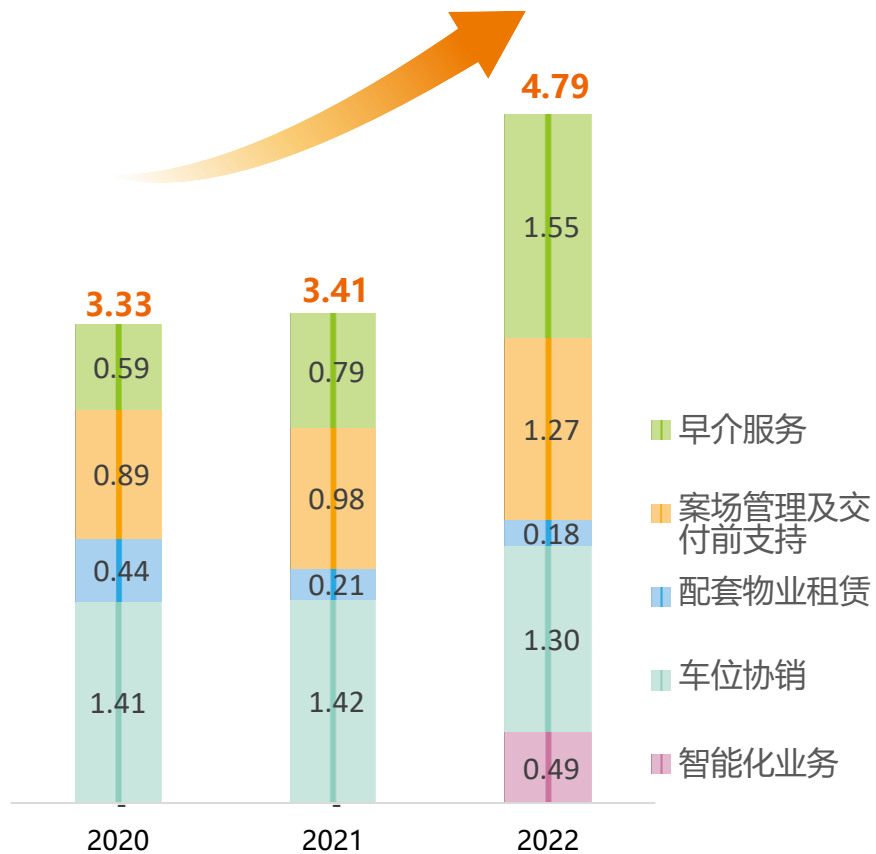
- 降本增效
- 人均管理面积增长
- 新零售业务收入创新高

三大产品体系：享越系&铂越系&臻越系



注：
1、仅指非商业板块下的基础物管服务，单位：人民币亿元
2、指住宅物管满意度，数据来源：第三方调研机构

非业主增值服务营业收入¹



交付服务

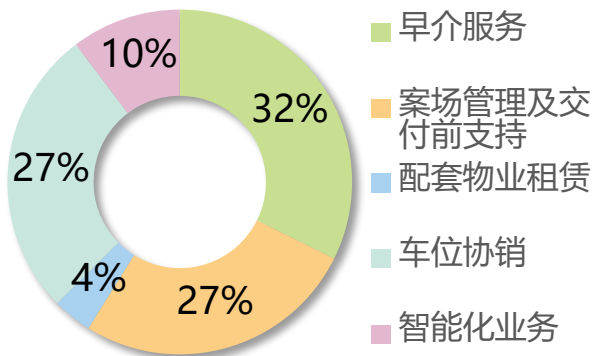
2022年全国交付户数总计**27,007套**

案场服务

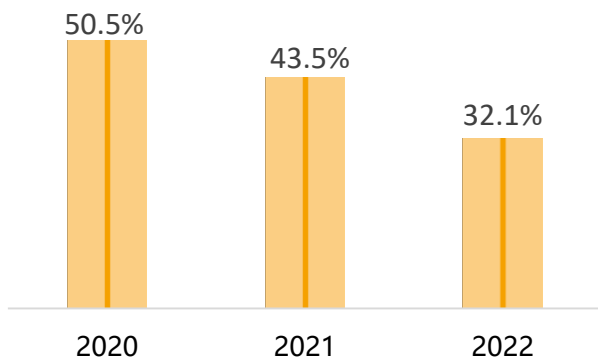
在管案场
共**81个**

神秘访客得分²
98分

2022年非业主增值服务收入构成

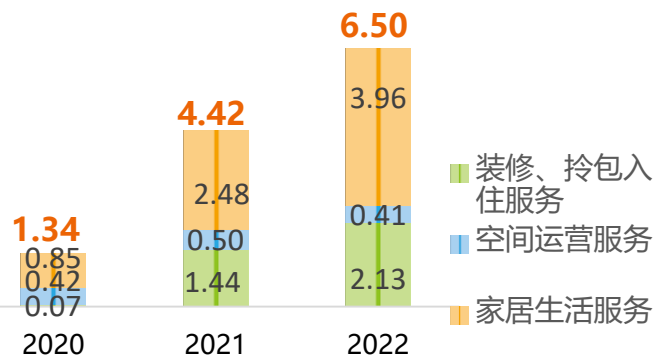


非业主增值服务毛利率

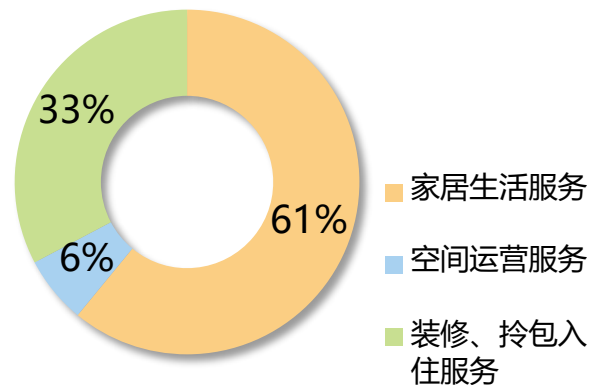


注：
1、货币单位：人民币亿元
2、数据来源：第三方调研机构

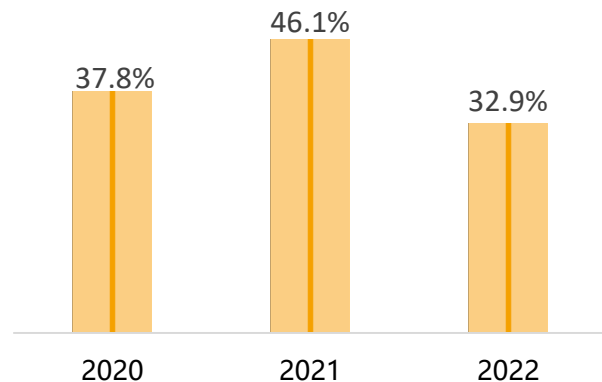
社区增值服务营业收入¹



2022年社区增值服务收入构成



社区增值服务毛利率



新零售业务：B/C端同时发力，创新产品促增长

- 打造“越福礼”及“越福到家”等自有品牌
- 搭建以悦享车、悦享游、悦享生活为主的悦产品体系
- 经营模式创新，推动社区前置仓实施



业务增长



2.91亿元
营业收入
↑ 22.5%


11.7%
占总营收比重


66万平方米
新增合约面积¹

规模提升


678万平方米
总合约面积²
↑ 10.7%


677万平方米
总在管面积²
↑ 19.7%

拓展突破

福州地铁2号线

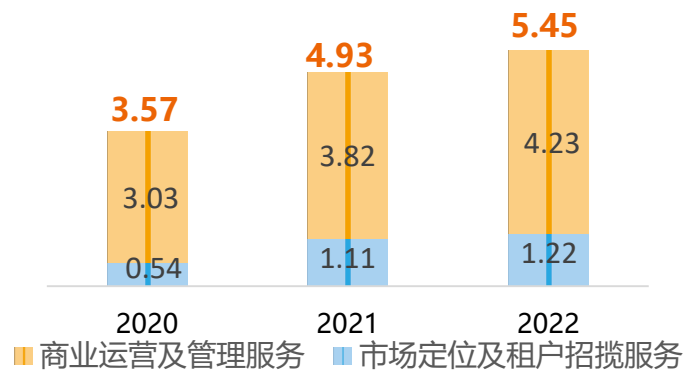
长沙地铁6号线

青岛地铁4号线

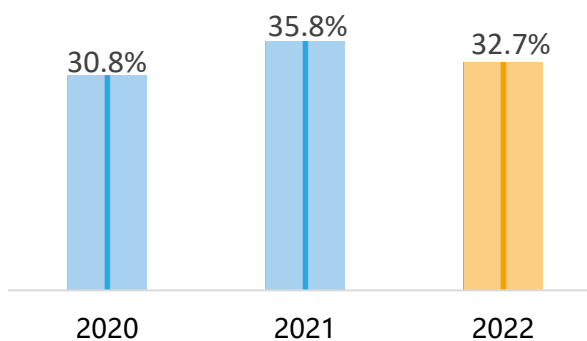
丽江地铁1号线



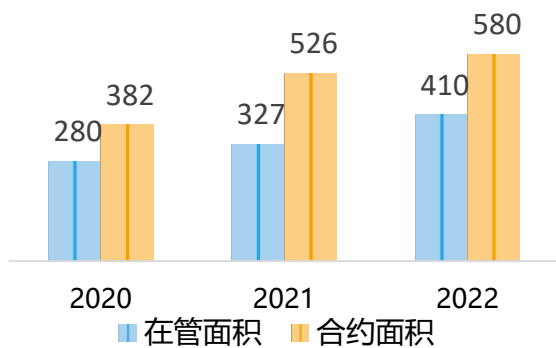
营业收入¹



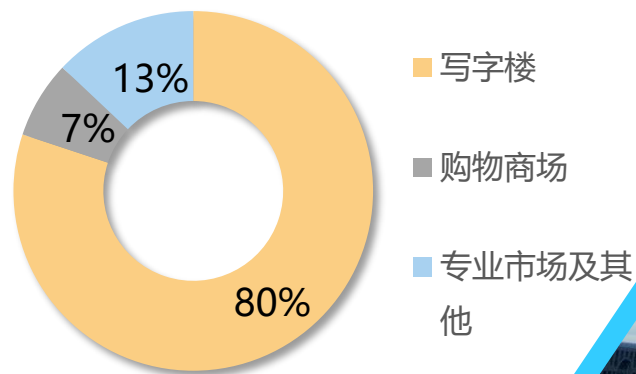
毛利率



商业管理规模²

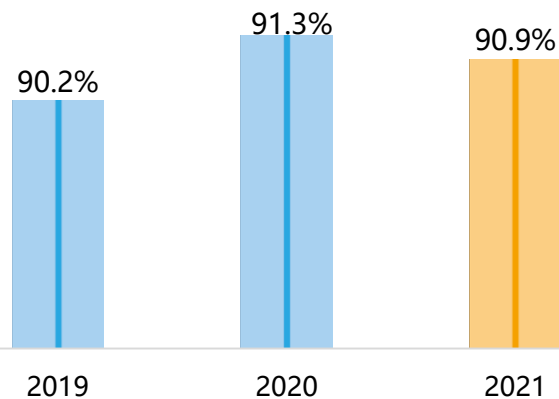


商业业态³

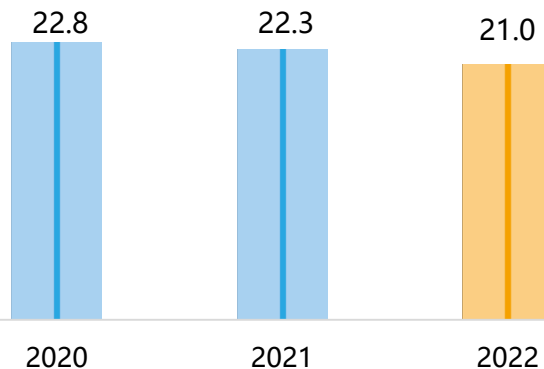


注：
 1、单位：人民币亿元
 2、单位：万平方米
 3、截至2022年12月31日的在管面积比重

写字楼平均出租率¹



写字楼平均物管费²



高端客户服务

全生命周期定制服务



以客户为中心，拓展业务



领馆级客户管理服务



去后勤化服务



客户满意度持续提升³

国金BOMA满意度情况

2021

83%

2022

94%

注:

1、仅包括越秀房托持有的写字楼

2、单位: 元/平方米/月

3、来源: BOMA (国际建筑业主与管理者协会)

股票期权计划要点

授予总数目

共**152,203,000**股

授予总量

已发行股份的**10%**

总年限

10年

股票期权首次授予方案要点

授予人数

39人

授予份额

已发行股份的**1%**

授予数目

共**15,220,300**股

行权价格

3.334港元

时间安排

在达成归属条件的情况下，分三批匀速归属，归属日期分别为授予日起计24个月、36个月和48个月后的首个交易日

行权条件

- 2023-25 年扣非归母净资产收益率不低于**12.8%**、**12.9%**和 **13.0%**且 \geq 同行业平均水平+1个百分点；
- 2023-25 年扣非归母净利润增长率相较 2021年增速分别不低于 **32%**、**52%**和 **75%**且 \geq 同行业平均水平；
- 2023-25 年应收账款周转率不低于**4.2**；
- 2023-25 年现金股息比例不低于 **30%**

践行ESG理念

- 打造“臻越、铂越、享越”三大住宅物业管理产品线，提升越秀服务产品差异化品牌影响力
- 住宅物业的客户满意度总体得分大幅提升至92分¹
- 发动45批近4000人次参与广州市抗疫，累计志愿服务时长4.8万小时
- 开展800余场社区文化活动、近1000场便民服务活动



完善信息披露

- 参考气候相关财务信息披露工作组 (TCFD) 建议，完善气候相关信息披露



- 于公司官网推出可持续发展专栏，以供持份者了解越秀服务ESG相关信息



- 于2022年度ESG报告中梳理年度ESG工作进展，并针对性披露ESG评级关注点

外部认可与认证

- 首次获得MSCI ESG “BBB” 评级



- 获北京中指信息技术研究院评为“中国物业服务ESG发展优秀企业”
- 商业板块广州公司完成 ISO 14001、50001、9001、45001、27001 五标认证
- 武汉越秀财富中心获得 LEED v4.1 O+M:EB 铂金级认证
- 广州国际金融中心获得 BOMA中国 COE 续认证、LEED V4.1 O+M 铂金级续认证

注：
1、根据第三方调研机构调查数据

目录

◆ 业绩亮点

01

◆ 财务回顾

02

◆ 业务回顾

03

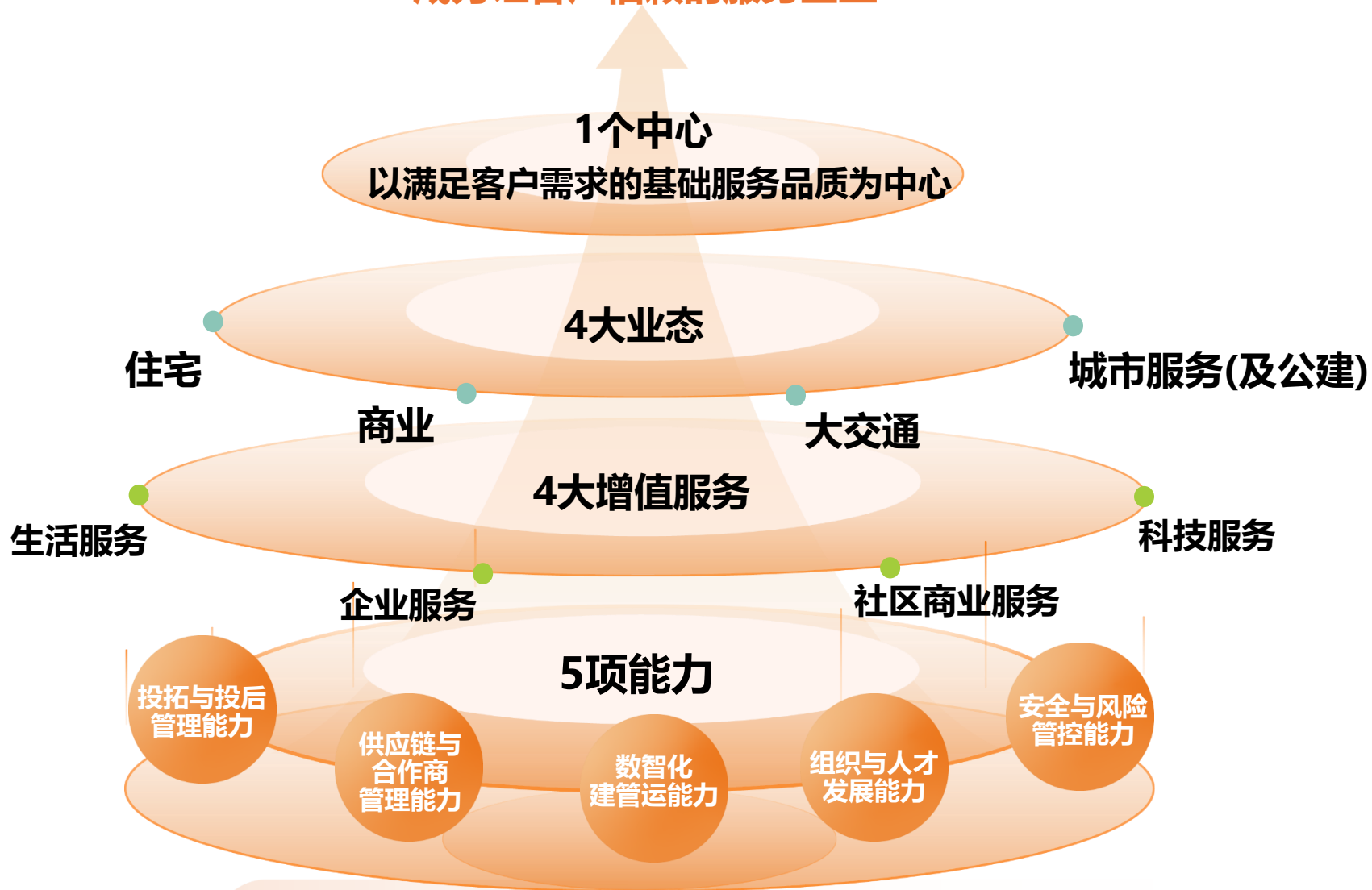
◆ 未来展望

04



总体战略：“1+4+4+5”战略

成为让客户信赖的服务企业



强服务标准

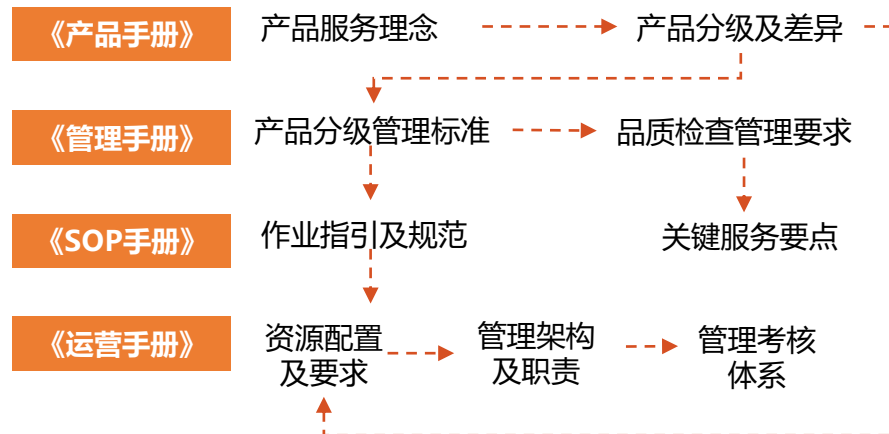
- 建立和完善住宅、商业、TOD及城市服务四大核心业态服务标准
- 探索“双管家”（越管家、悦+顾问）模式
- 400全国客户服务热线



强服务品牌

- 打造“越管家”品牌
- 打造住宅、TOD、城市服务等核心业态的标杆项目与服务品牌，提升细分业态领域的品牌知名度

强服务体系



强服务工具

- 数字化工具与机械化作业相结合，提高效率，提升客户体验
- 推行“阿米巴”运营体系，激发管理团队和前线人员主观能动性，共创效益

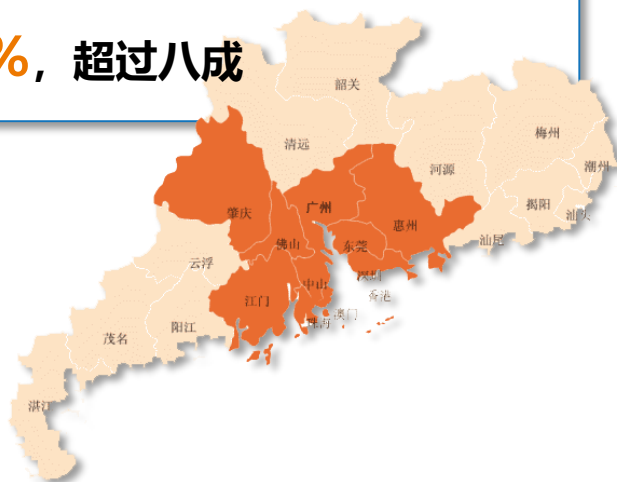
区域战略

凭借母公司越秀地产在大湾区的实力，以广州为中心深耕大湾区，同时聚焦长三角，目标成为行业领先的全能型城市运营服务商

2022年粤港澳大湾区9城GDP总额超**10.46万亿元**

同比增长**4.08%**

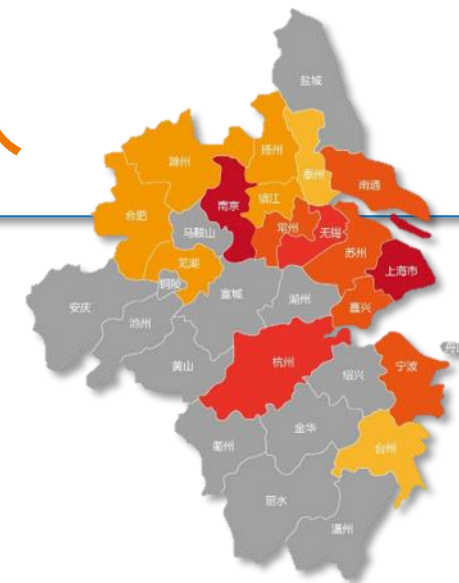
占全省GDP比重约**81.1%**，超过八成



2022年长三角三省一市GDP总额**29.03万亿元**

约为全国的**24%**

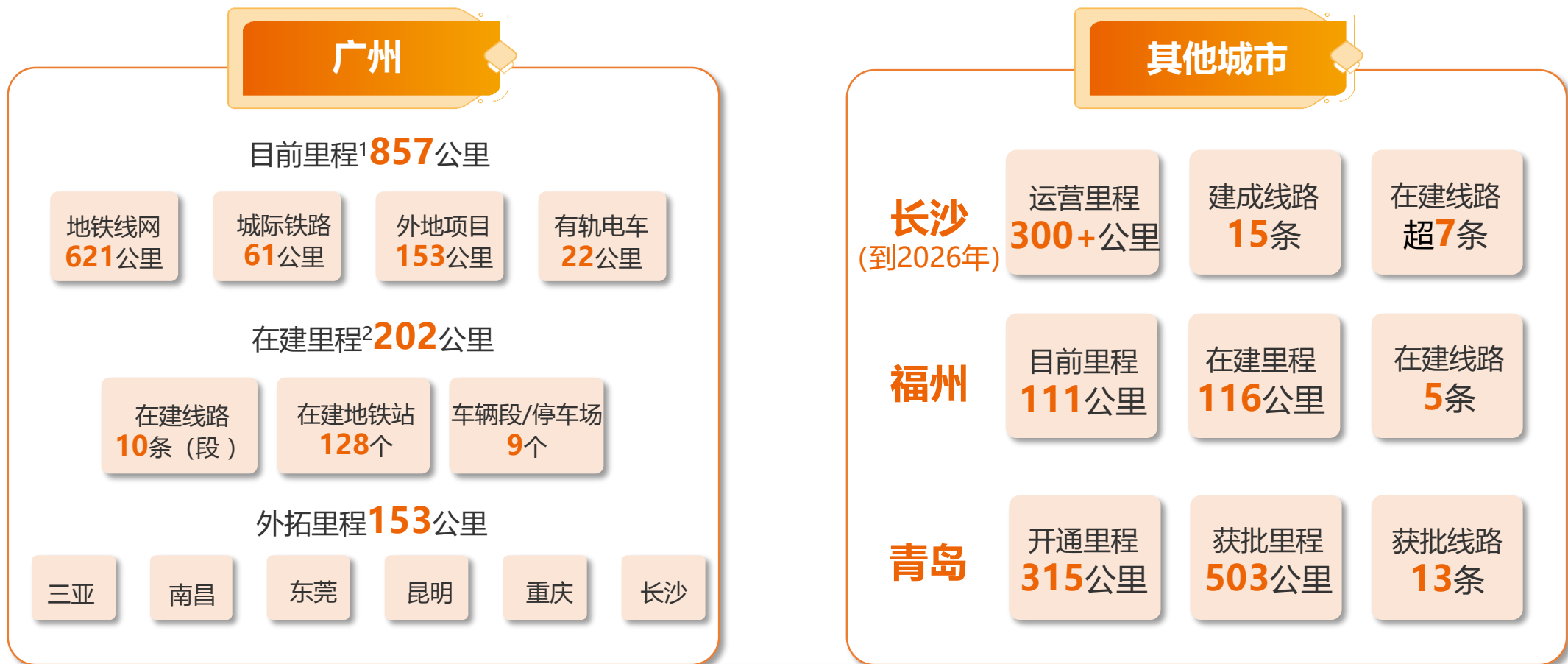
GDP超过**万亿**的城市有**8个**



全国TOD市场

国务院印发的《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》：

城市轨道交通运营里程2020年达到**6600公里**，2025年预期达到**10000公里**



注：
1、截至2022年10月11日
2、截至2023年1月底，不包括城际铁路建设公里数
3、数据来源：各城市地铁官网

物管

| 基础物业管理 | 增值服务 | 前策/筹开服务 |

持续提升楼宇价值

管理标准与国际接轨：
2009年和仲量联行强强联手共同出资组建国际一流物业服务公司

国际认证：广州IFC获得BOMA国际360认证

探索创新产品及服务

多元化产品：悦咖啡、越空间、MINI LAB等

贴心服务：去后勤化服务、装修服务、导览服务等



商管

| 市场定位服务 | 租户招揽服务 |

进一步丰富业态

以写字楼、购物商场、专业市场等商业综合体为主

拓展有商业服务需求的办公产业园等业态

利用优质的商户资源增收

租户资源优质：世界500强公司、上市公司、金融机构及领事馆

为商户提供个性化的定制服务：周年庆、大型推广活动的筹办等

愿景：成为绿色可持续的服务企业

战略目标：建设可持续城市与社区，促进良好健康与福祉，打造可持续发展核心竞争力

战略支柱



良好管治



品质服务



绿色物业



关爱员工



合作共赢



社会福祉

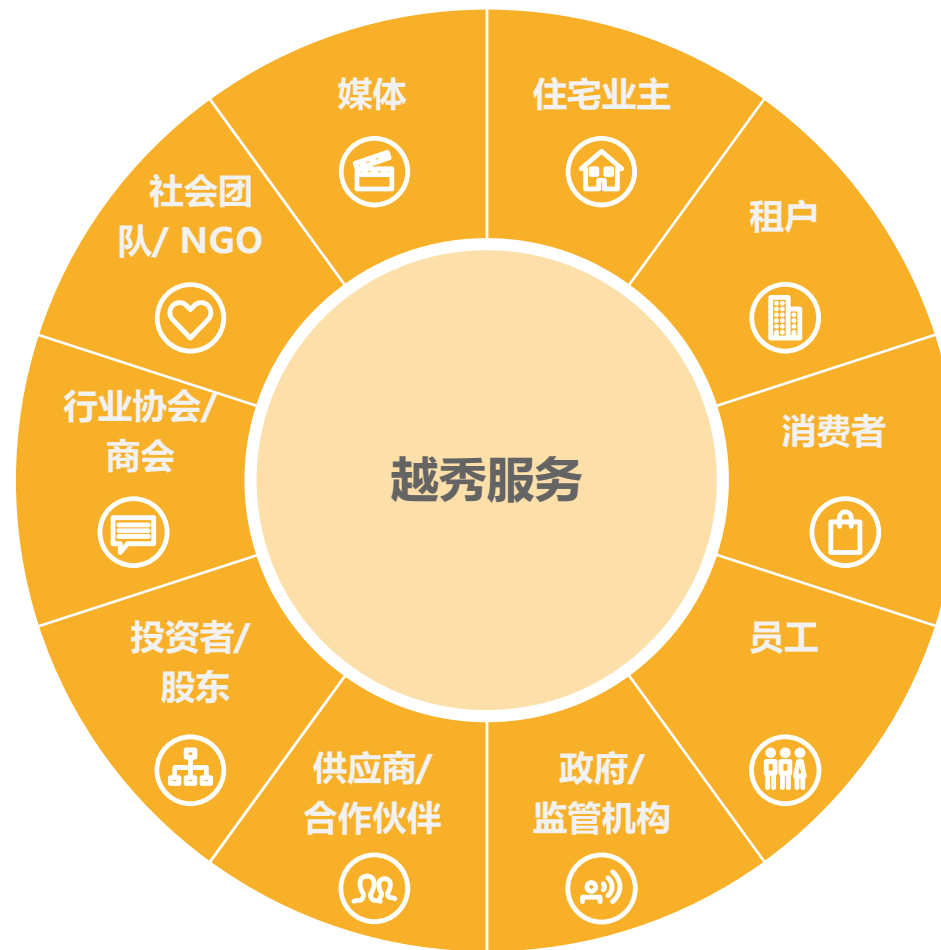
政策

目标

管理

行动

注重持份者沟通，积极回应持份者期望与诉求



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。本档不得复印或以其他方式复制，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。

