

越秀服務 2023年全年業績

2024年3月18日



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
32.24亿元 29.7% ↑

股东应占盈利
4.87亿元 17.0% ↑

管理规模稳步提升

合约面积
8,345万平方 18.2% ↑

在管面积
6,521万平方 26.2% ↑

财务状况稳健向好

经营性现金净流入
6.95亿元

应收账款周转天数
77天 12天 ↓

增值服务持续提升

社区增值服务收入
9.32亿元 43.3% ↑

美居业务收入
3.45亿元 62.1% ↑

股东回报不断提高

末期派息
人民币0.079元/股

全年派息
人民币0.160元/股 64.9% ↑
全年派息比率
50% 15个百分点 ↑

现金管理保持提效

现金和定存
47.04亿元 7.9% ↑

利息收入
1.07亿元 42.9% ↑

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	2023年	2022年	同比
营业收入	32.24	24.86	+29.7%
销售成本	(23.67)	(18.07)	+31.0%
毛利率	26.6%	27.3%	-0.7个百分点
行政开支费率	8.7%	8.5%	+0.2个百分点
财务收入	1.07	0.75	+42.9%
股东应占盈利	4.87	4.16	+17.0%
归母净利率 ¹	15.1%	16.7%	-1.6个百分点
每股基本盈利 ² (元)	0.32	0.27	+18.5%
末期每股派息 (人民币/元)	0.079	-	-
末期每股派息 ³ (港币/元)	0.087	-	-
全年每股派息 (人民币/元)	0.160	0.097	+64.9%
全年每股派息 ³ (港币/元)	0.176	0.109	+61.5%
派息比率	50%	35%	+15个百分点

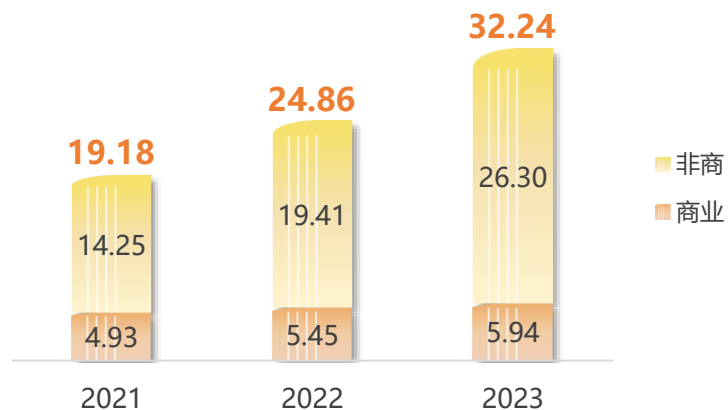
注:

1、净利率=股东应占盈利/营业收入*100%

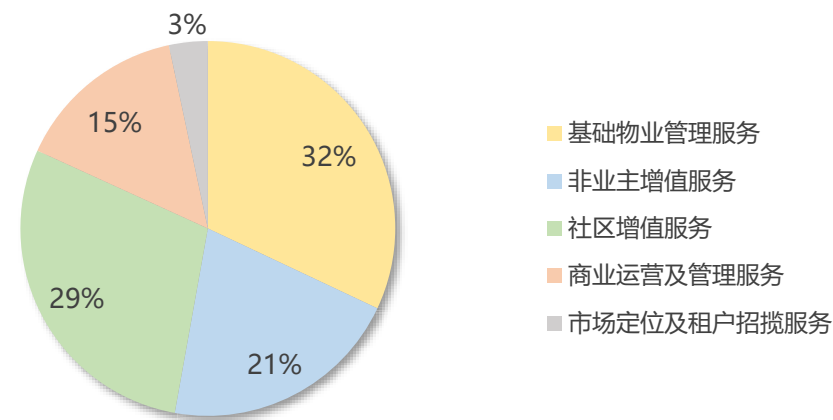
2、股数: 2023年和2022年普通股加权平均数均为1,522,030,000股

3、汇率为宣布末期派息前五个工作日中国人民银行公布的港元兑人民币汇率中间价平均值0.90723

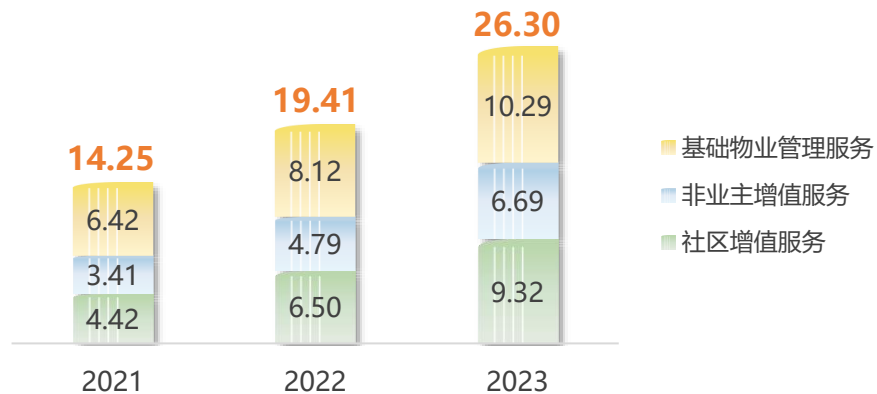
营业收入



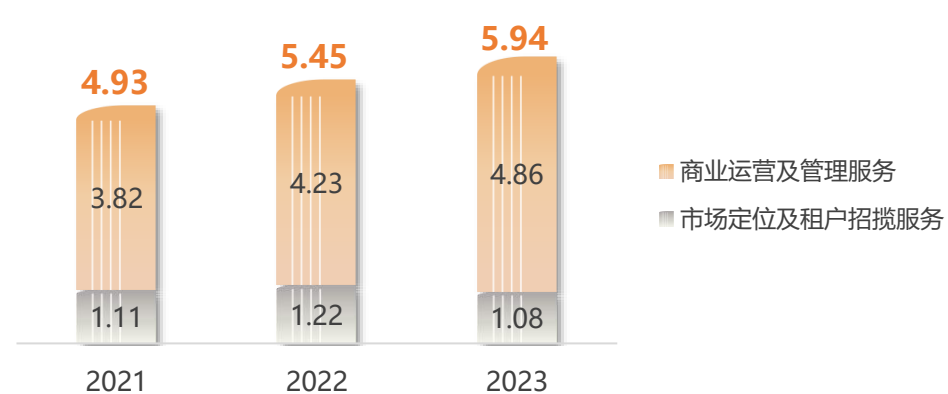
营收构成



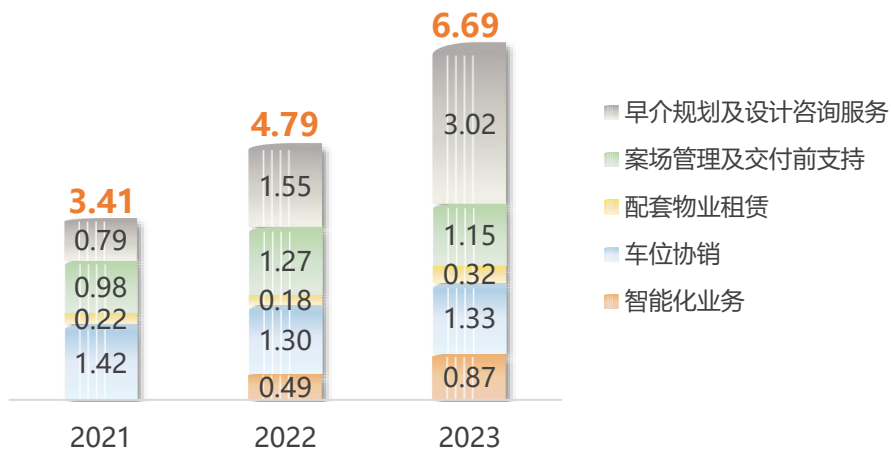
非商收入明细



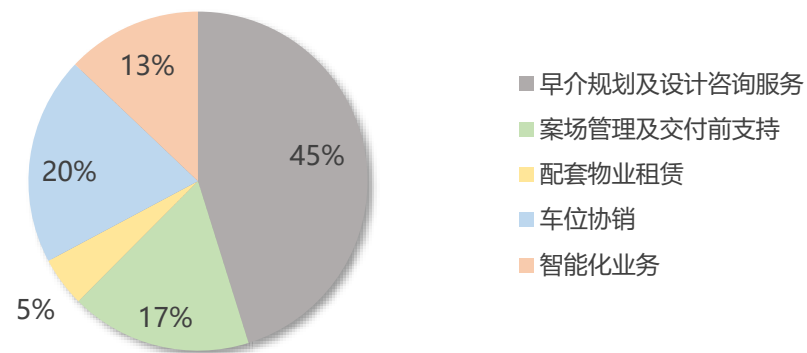
商业收入明细



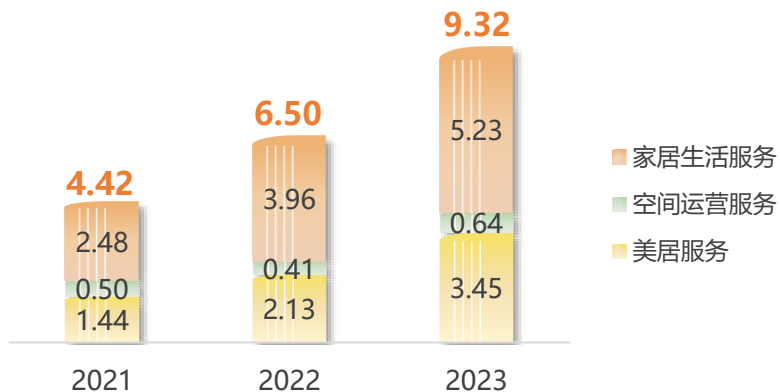
非业主增值服务收入



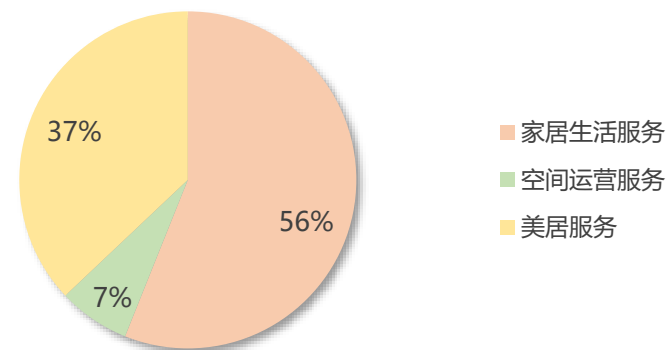
非业主增值服务收入构成



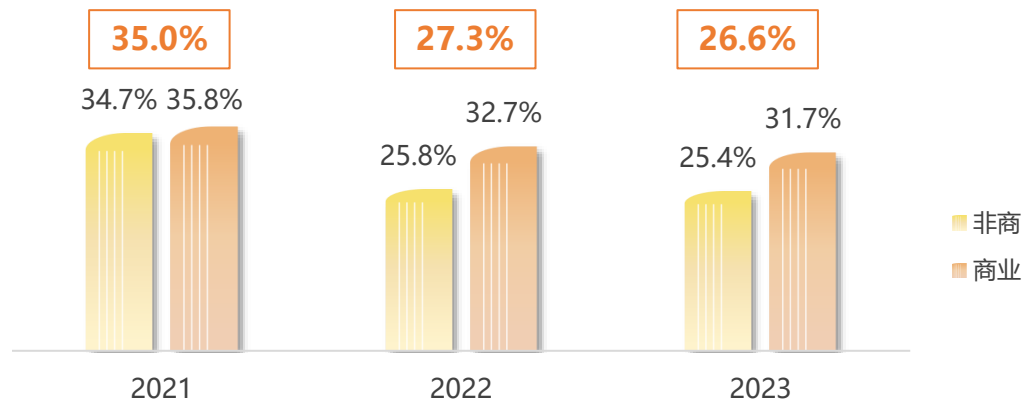
社区增值服务收入



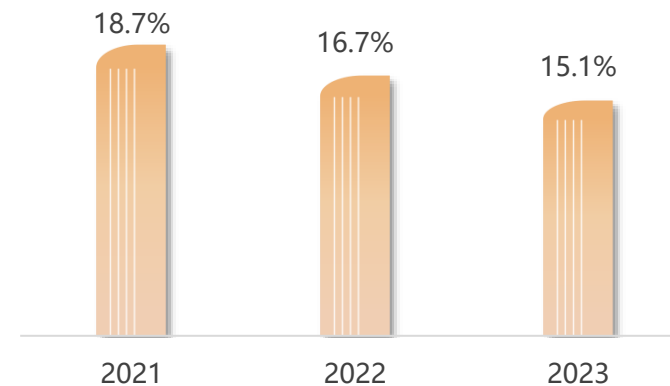
社区增值服务收入构成



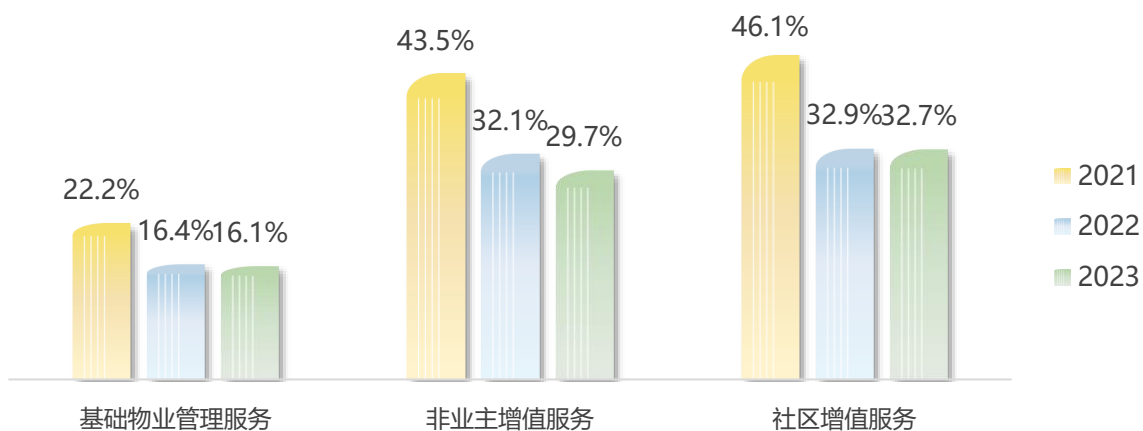
整体毛利率



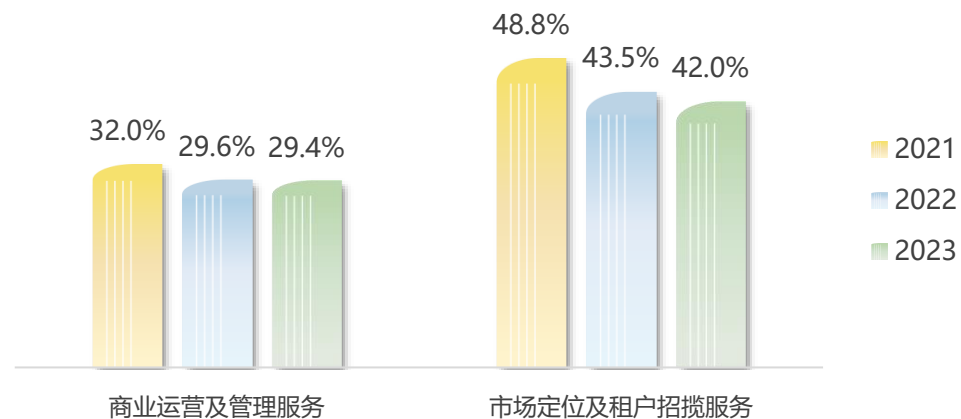
归母净利润率¹



非商毛利率

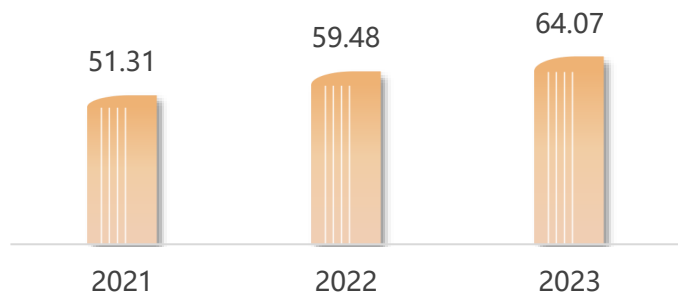


商业毛利率

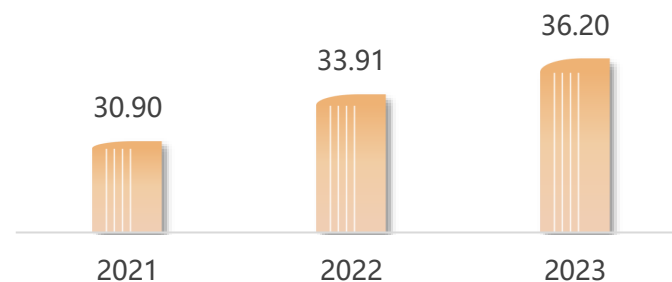


注：1、归母净利润率=股东应占盈利/营业收入*100%

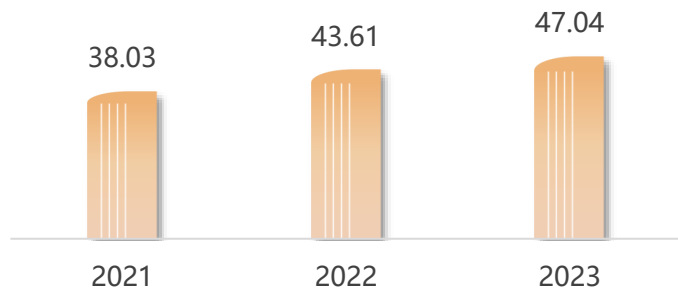
总资产



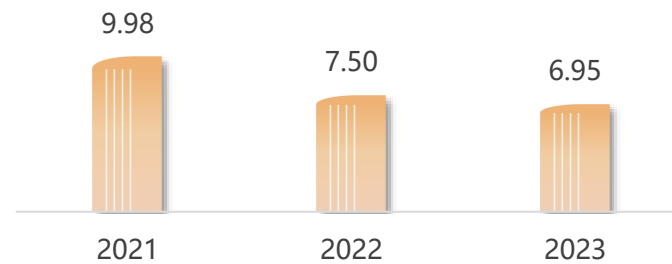
净资产



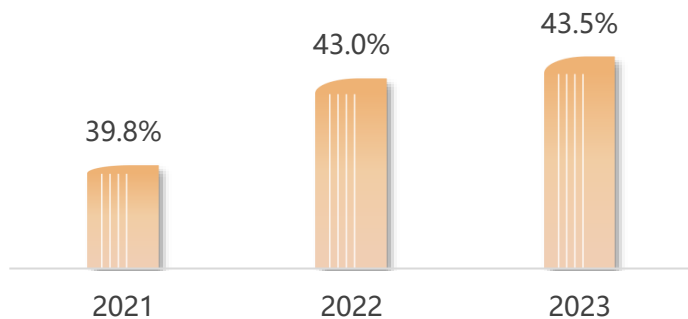
现金及定存



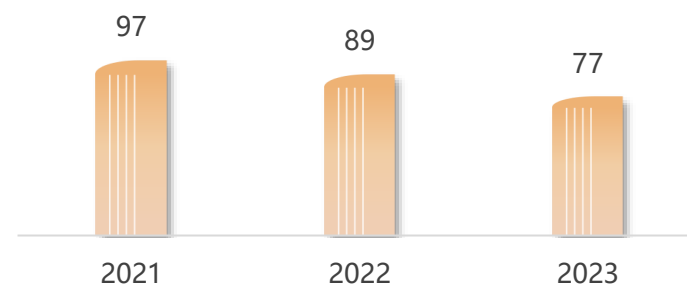
经营性现金净流入



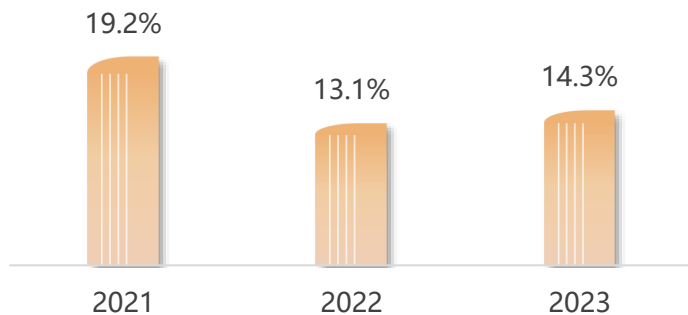
资产负债率¹



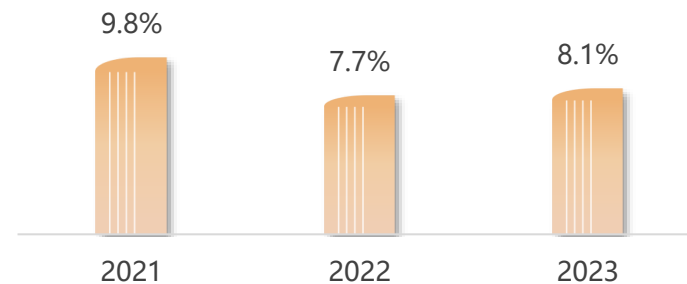
应收账款天数²



ROE³



ROA⁴



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(含合同资产)+期末应收账款(含合同资产))/2x当期天数/营收

3、ROE=全年盈利/((期初总权益+期末总权益)/2) × 100%

4、ROA=全年盈利/((期初总资产+期末总资产)/2) × 100%

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
8,345万平方米

在管面积
6,521万平方米

合约项目
476个

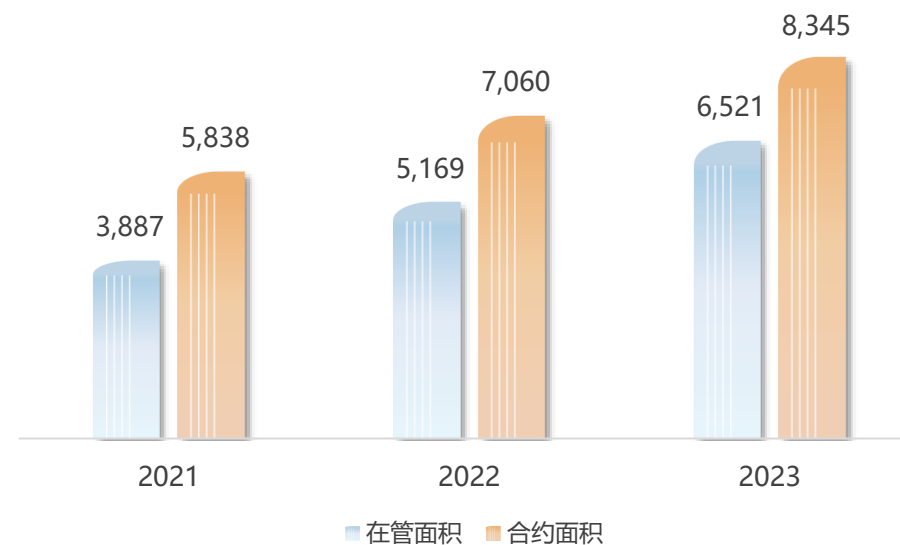
在管项目
408个

服务业主
28万户

合约/在管面积2023年变化情况

万平方米	合约面积	在管面积
2022年12月31日	7,060	5,169
加： 2023年新增	1,542	1,609
减： 2023年终止	257	257
2023年12月31日	8,345	6,521

管理规模逐步提升



业态分布

住宅业态 (63%)

4,121 万平方米

TOD业态 (11%)

704 万平方米

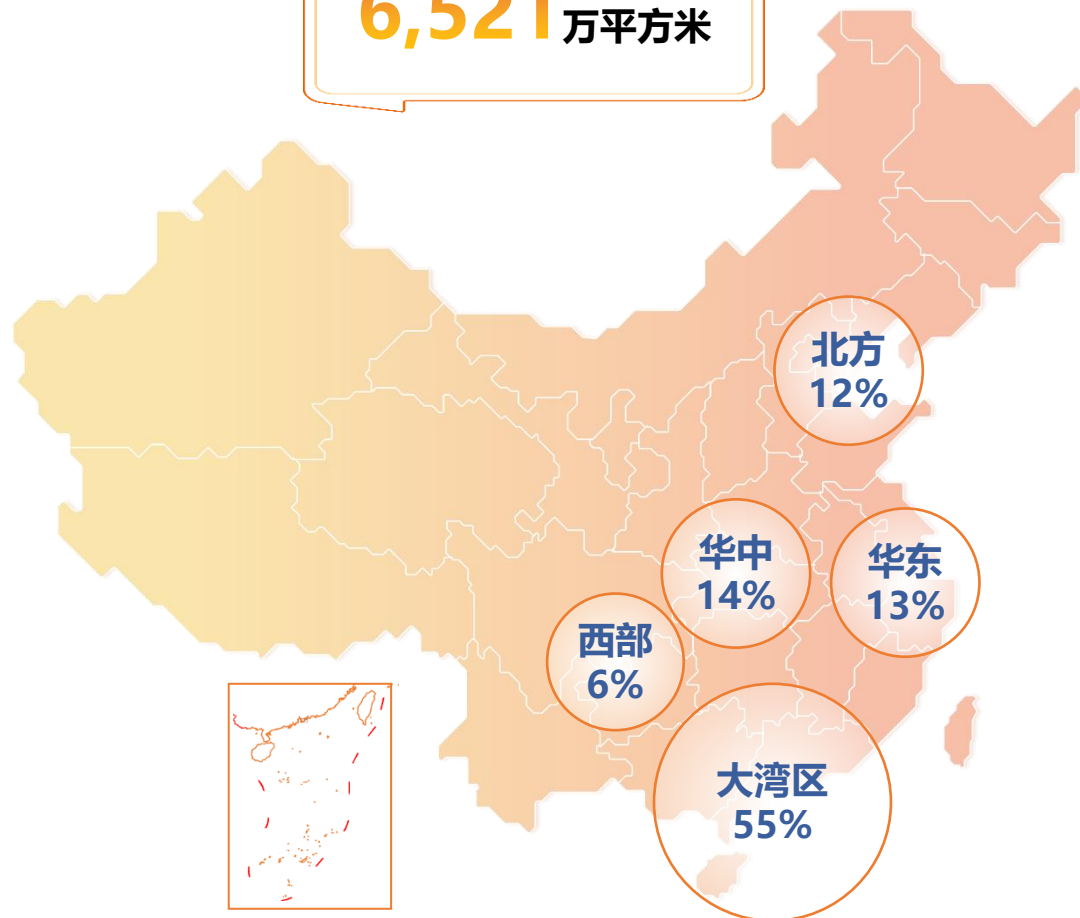
商业及产业园 (16%)

1,041 万平方米

城市服务及公建 (10%)

655 万平方米

在管面积
6,521 万平方米



城市分布

一线城市 (47%)

3,063 万平方米

新一线城市 (21%)

1,368 万平方米

二线城市 (19%)

1,242 万平方米

其他城市¹ (13%)

848 万平方米

区域分布

大湾区 (55%)

3,590 万平方米

华东地区 (13%)

839 万平方米

华中地区 (14%)

887 万平方米

北方地区 (12%)

782 万平方米

西部地区 (6%)

423 万平方米

注:

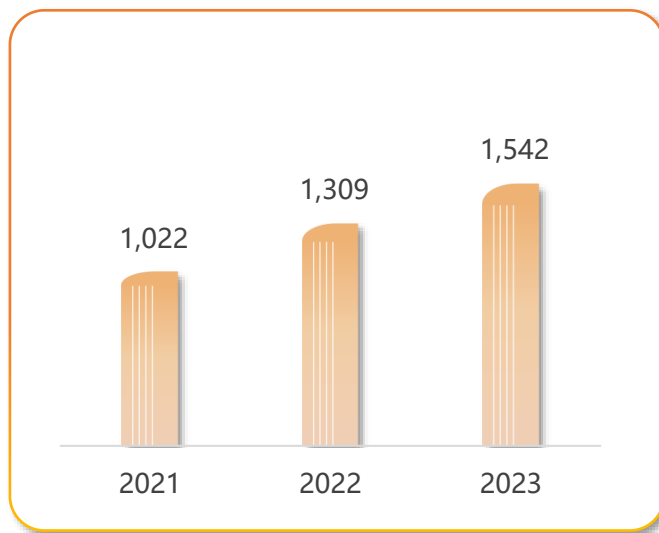
1、含香港

2、截至2023年12月31日

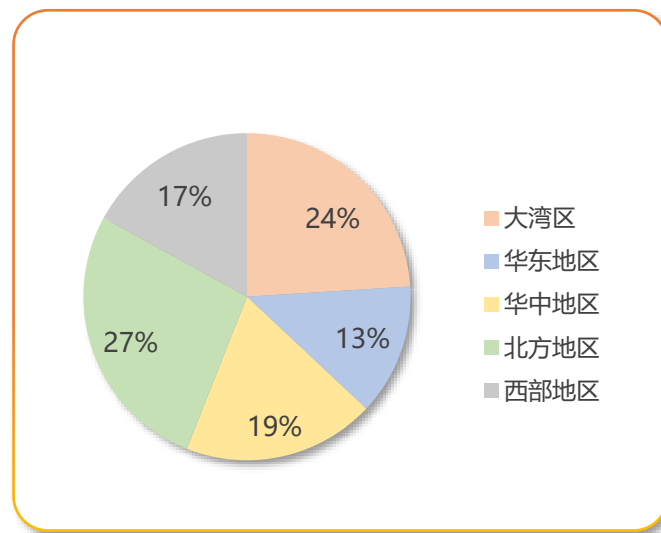
新签约项目
113个

新增合约面积
1,542万平方米

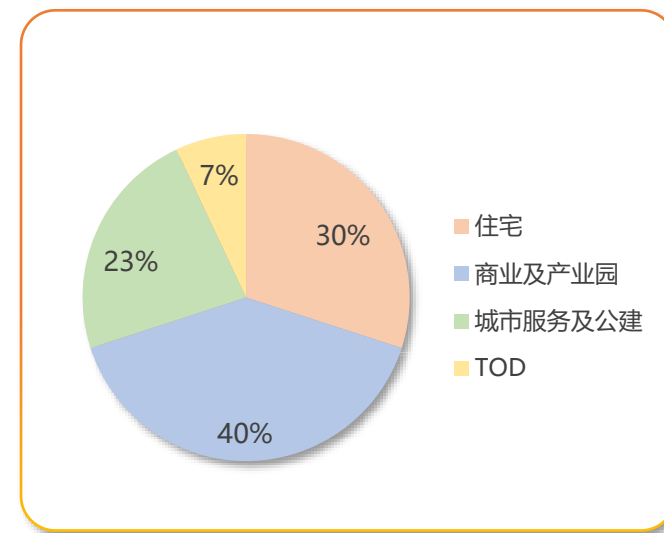
新增合约面积



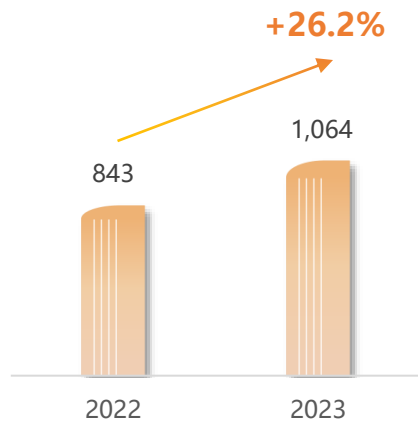
新增合约面积 (按区域)



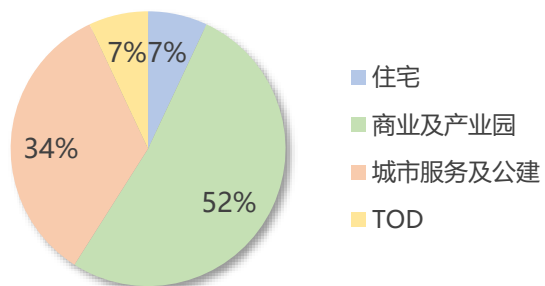
新增合约面积 (按业态)



市场拓展面积



市场拓展业态分布



市场拓展重点项目

牵手世界500强名企，
中标湛江巴斯夫一站式服务项目



TOD持续做大新增
福州4号线、郑州12号线



中标佛山广东农信数据中心，
全国金融系统首家T4级数据中心



拓展标志性公建，
中标广州孙中山大元帅府纪念馆



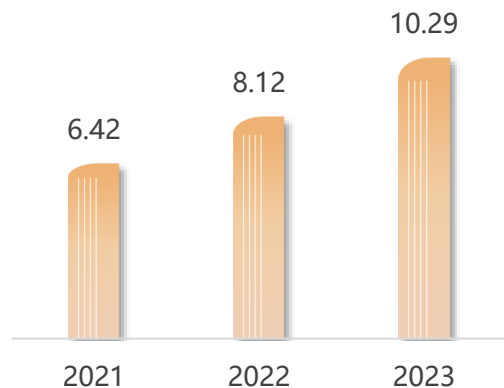
新增辉山沈阳加工厂项目，
强化内部协同



新增地标性建筑，
鄂州国际会展中心项目

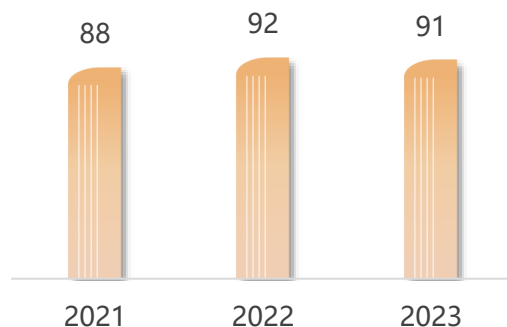


基础物管营业收入¹



客户满意度

连续2年达行业95分位



服务专业化持续提升

保洁业务专业化

试点保洁自营，提升清洁品质的同时降低保洁成本

绿化业务专业化

组建绿化自营团队，将专业性较强的修剪、补种进行整合管理

电梯维保专业化

与奥的斯电梯成立合资公司，强化电梯维修保养专业能力

首个臻越系项目落地-番禺·和樾府



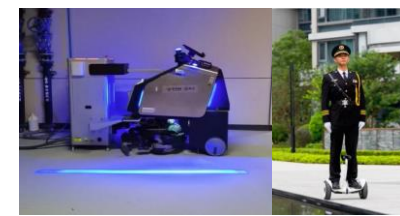
打造家门后中央公园



打造家楼下第三空间



臻管家解放家长1小时



打造智慧园区

注：1、仅指非商板块下的基础物管服务

2、单位：人民币亿元



新零售业务

- 户均销售额大幅提升至246元/户，同比增长117%
- 定制拳头品类，打造2个“500万级”和4个“百万级”明星产品
- 开拓新渠道，通过直播、业主运动会等活动，提高销售额
- 落地创新业态，增加便民奶站、周末主题集市、越秀生活馆、社区主题活动等



经纪业务

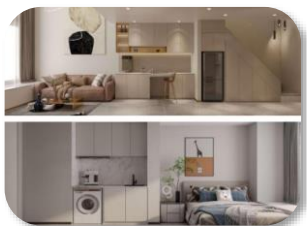
- 门店覆盖率和社区渗透率进一步提升，**强化渠道建设**
- 存量租售业务大幅提升，**市占率和运营效率持续提高**
- 推出“无忧系”产品，拓展公寓托管业务项目3个、运营房间300+间，出租率超80%





美居业务

- **前置推广**，在8个新开售项目，根据越秀地产的标准户型，进行升级研发，**打造12套实景样板房**
- **拎包自营的业务持续扩大**，在新交付项目的业务覆盖率已超过76%



天荟江湾
复式户型样板间

和樾林语
统一封窗



社商业务

- 开展会所、社群、人文活动等多元业务，**打造大社区运营模式**
- **首个高端会所落地**-天河和樾府会所，引入高端健身品牌
- **提升存量物业的经营管理水平**，存量物业在管面积、出租率和租金水平逆市提升
- **2,000+战略品牌合作资源**，如百胜中国等



天河和樾府
会所

苏州
悦汇时光



智能化业务

- **大力发展外拓业务**，外拓合同金额超1亿
- **着力提升交付和服务品质**，甲方满意度持续提升
- **标杆智慧项目多业态突破**，成功打造智慧校园、智慧医院、智慧商业综合体等

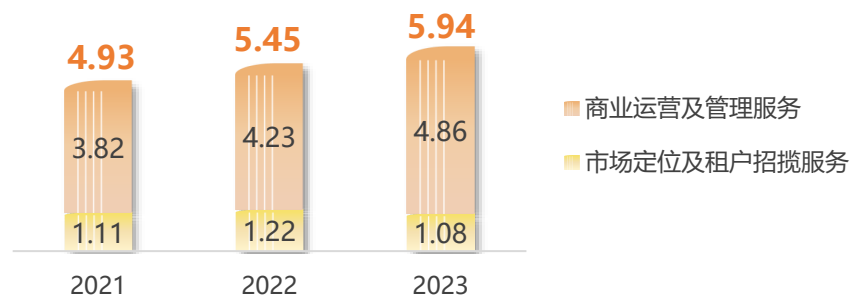


商业综合体
数据集中管控

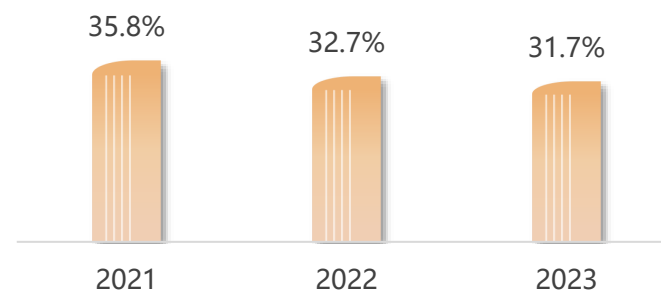
校园
多媒体电教系统



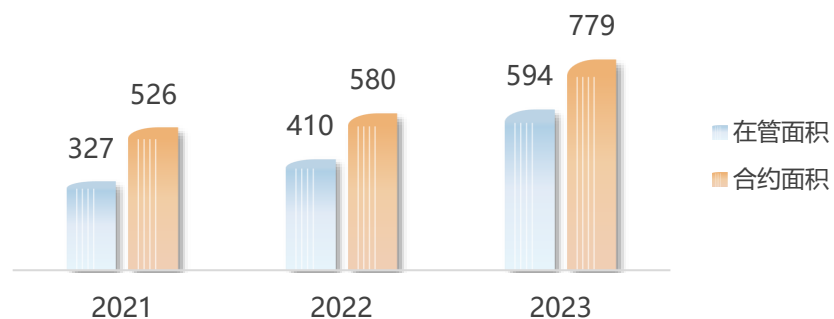
营业收入¹



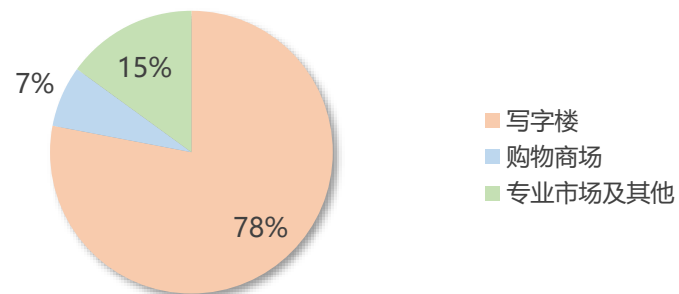
毛利率



商业管理规模²



商业业态³



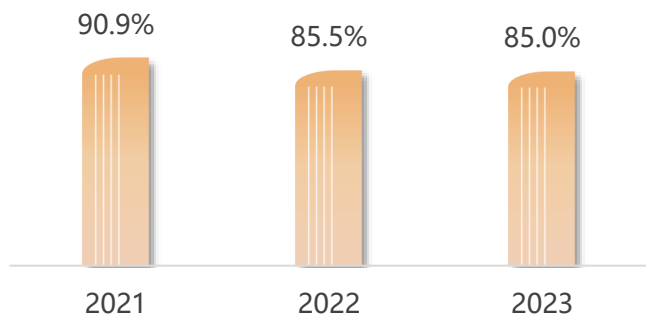
注:

1、单位: 人民币亿元

2、单位: 万平方米

3、截至2023年12月31日的在管面积比重

商业项目平均出租率¹



地标性项目国际化管理品质持续提升



广州IFC荣膺BOMA国际360
和BOMA中国COE续认证



武汉财富中心获
LEED铂金级认证

标杆性项目组合持续丰富

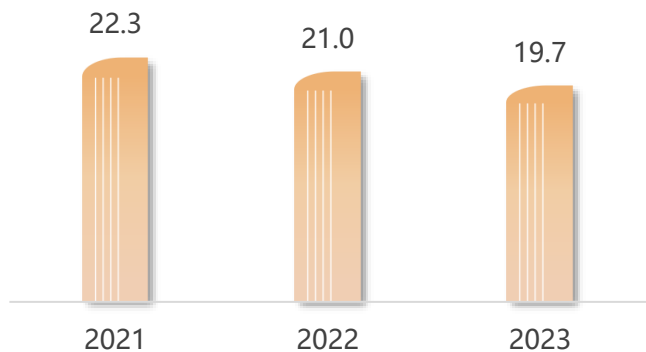


武汉国际金融中心
商写综合体

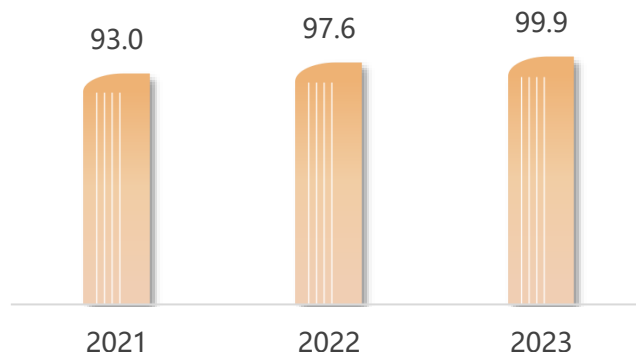


西安首例陆空TOD综合
商务旗舰--ICC环贸天地

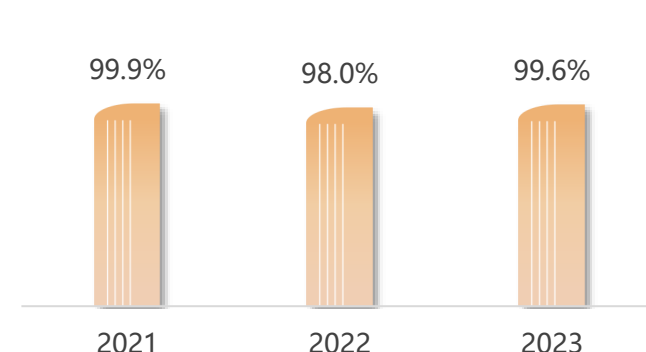
写字楼平均物管费²



客户满意度



收缴率



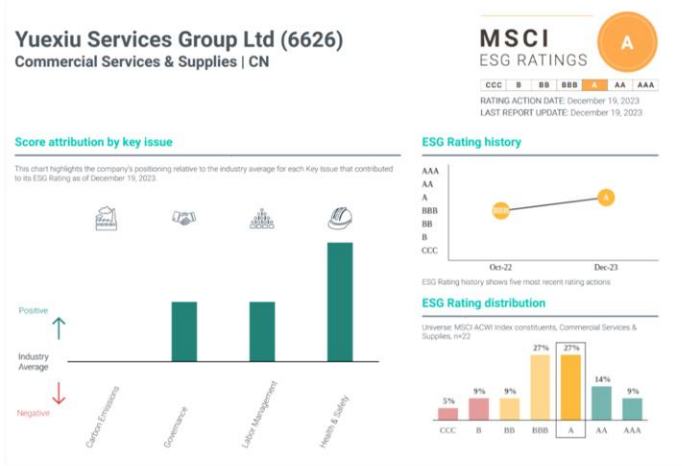
注:

1、该出租率为期末出租率, 仅包括越秀房托持有的写字楼、购物中心及专业市场

2、单位: 元/平方米/月

获MSCI ESG A评级 国内物管公司最高评级

- MSCI ESG评级从“BBB”上调至“A”
- 是目前中国内地物管公司的最高评级水平
- 在企业管治、劳工管理及健康与安全方面表现优于行业均值，体现ESG管治工作的有效开展



精细化管理 绿色低碳空间运营

节能改造和管控

- 开展节能灯改造和变压器管控，节约电量约200万度/年

提高水资源利用率

- 充分利用水资源，开展雨水和冷凝水回收再利用，节约用水

共建农场

- 建设都市农场，运用循环农业技术，建设环境友好型、可持续发展农作基地



用心用情 精益求精 助力城市焕新 关注健康与安全

助力社区焕新

- 持续聚焦业主生活的高频触点，于全国108个小区启动“春风行动”社区焕新计划
- 300多项内容改造让老旧小区“旧貌换新颜”



关注健康与安全

- 在管商业项目推广AED设备的安装，深入推广心肺复苏技术相关培训
- 在住宅社区开展电梯安全专项检查，面向社区开展“乘梯安全指南”系列知识推广



目录

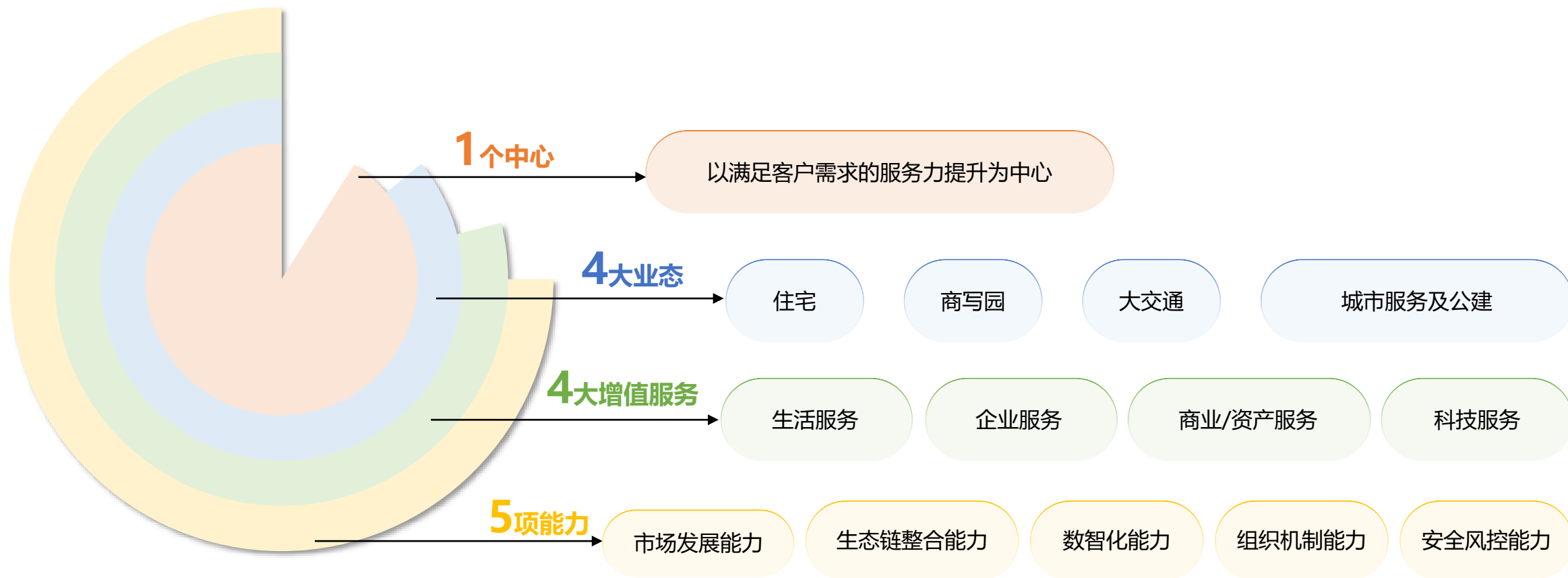
◆ 业绩亮点 01

◆ 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



打造细分业态专业物管服务

住宅物业服务

- 打造“臻越、铂越、享越”三大产品体系，为客户量身定制差异化服务
- 持续提升“产品+客户+运营”体验，为客户提供全流程且有温度的服务

商写物业服务

- 打造广州IFC头等舱服务，让客户享受标杆极致服务
- 融合“资产+服务+运营”，做好超高层物业管理领航者，为客户提供高品质服务

TOD物管服务

- 构建“盖上物业+公共空间+产业服务”的S-TOD的四维城市服务体系
- 通过MSDS、6S标准化流程管理，为项目服务品质全方位护航

城市服务及公建

- 构建“基础物管+产业服务+智慧城市（数智化服务）”的业务模式，提升公建物业、产业园物业服务能力



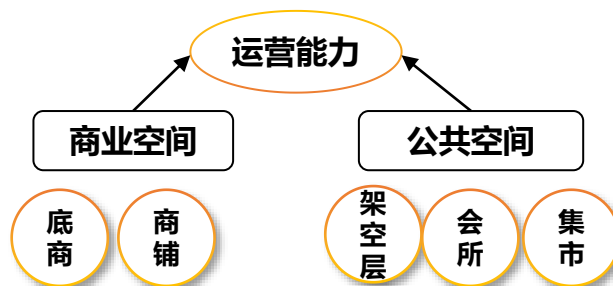
美居业务

提供更好居住环境的整装服务商



社商业务

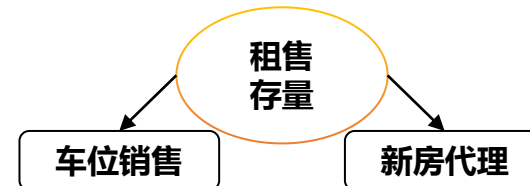
打造“悦汇时光”品牌，提供全链条服务



经纪业务

打造房地产经纪综合服务商

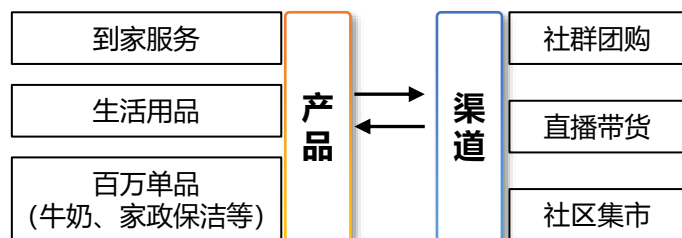
着力打造门店品牌



新零售业务

挖掘客户需求，打造差异化产品服务

聚焦客户需求



智能化业务

以物联网为核心的智能化应用服务运营商

丰富产品供应

消防 电梯 机电 新能源

提升盈利能力

产品库↑ 供应链↑ 成本↓

加快对外拓展

市场化收入占比↑

待孵化业务

聚焦发展商写园等核心业态服务能力

投资或合作

IFM管理能力 能源管理 环境治理

高端家政 宠物管理 社区旅游

打造可持续发展核心竞争力

ESG战略聚焦方向



政策

制定并披露纲领性政策以及具体管理政策

目标

制定目标并定期审视目标完成情况

管理

完善ESG管理机制，实现高效治理

行动

持续开展ESG相关的实际行动落实

ESG融入业务运营

发展光伏发电，打造低碳示范项目

发展目标

发展光伏发电等可再生能源，实现部分场景零碳排放，打造低碳小区

发展措施

- ① 光伏电与市电并网，接入小区电梯、公区照明用电，实现自发自用
- ② 增加储能设备，减少光伏电力浪费，使绿电利用最大化
- ③ 节能提升，覆盖会所、物业办公室、停车场、充电桩等用电场景

发展规划



营销中心、会所用电

阶段1 (2年)



物业办公室用电



停车场照明节能升级



充电桩

阶段2 (第3-5年)

感谢聆听!

免责声明

- ◆ 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。

