



越秀服務集團有限公司
YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

2021年 全年业绩

用心·成就

美好生活



2022年1月27

2022年3月3日

目录

业绩亮点

1

财务回顾

2

业务回顾

3

未来展望

4

盈利快速增长

- 营收**19.18**亿元 **+64.2%** ▲
- 毛利率 **35.0%**
- 股东应占盈利**3.60**亿元 **+80.6%** ▲
- 扣除上市费用和汇兑损失后的股东应占盈利**3.95**亿元

规模稳步提升

- 在管面积 **3,887**万平方米 **+19.1%** ▲
- 全年新增在管面积 **796**万平方米
- 合约面积 **5,838**万平方米 **+17.0%** ▲
- 全年新增合约面积 **1,021**万平方米

TOD物管新突破

- TOD营收**2.38**亿元，占总营收的**12.4%**
- 全年新增TOD合约面积约**114**万平方米
- 首次走出广州，拓展**福州**地铁2号线

商业运管持续发展

- 商业运管营收**4.93**亿元，占总营收的**25.7%** **+38.2%** ▲
- 商业运管毛利率**35.8%**
- 全年新增商业合约面积 **166**万平方米 **+183.2%** ▲

社区增值大幅提升

- 社区增值服务营收**4.42**亿元 **+228.8%** ▲
- 占总营收**23.0%** **+11.5个百分点** ▲
- 积极开展美居业务，实现营收**1.39**亿元

目录

业绩亮点

1

财务回顾

2

业务回顾

3

未来展望

4

利润表和资产负债表



利润表主要项目

人民币亿元	2021年	2020年	变化
营业收入	19.18	11.68	+64.2%
销售成本	(12.48)	(7.65)	+63.1%
毛利	6.71	4.03	+66.3%
毛利率	35.0%	34.5%	+0.5个百分点
股东应占盈利 ¹	3.60	1.99	+80.6%
净利率 ²	18.7%	17.0%	+1.7个百分点
每股基本盈利 ³ (元)	0.27	0.20	+35.0%
末期派息 (人民币/元)	0.083	-	-
末期派息 (港币/元)	0.102	-	-

资产负债表主要项目

人民币亿元	2021年12月31日	2020年12月31日	变化
现金及现金等价物	38.03	9.95	+282.4%
总资产	51.31	24.11	+112.9%
股东应占权益	29.32	6.15	+377.0%

注:

1、扣除上市费用和汇兑损失后的股东应占盈利为3.95亿元

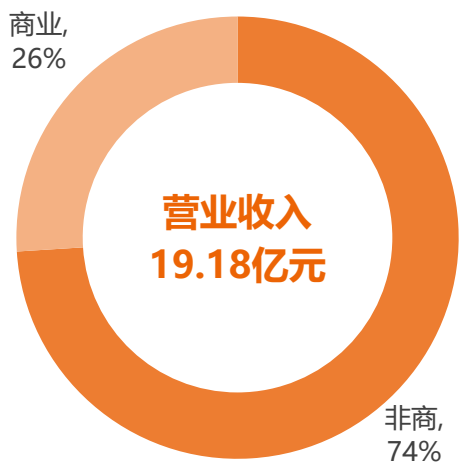
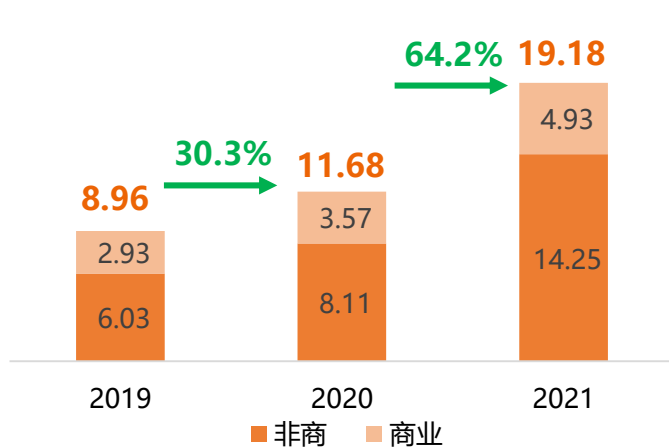
2、净利率=股东应占盈利/营业收入*100%

3、2021年和2020年加权平均普通股股数分别为1,308,445,000股和1,018,600,000股

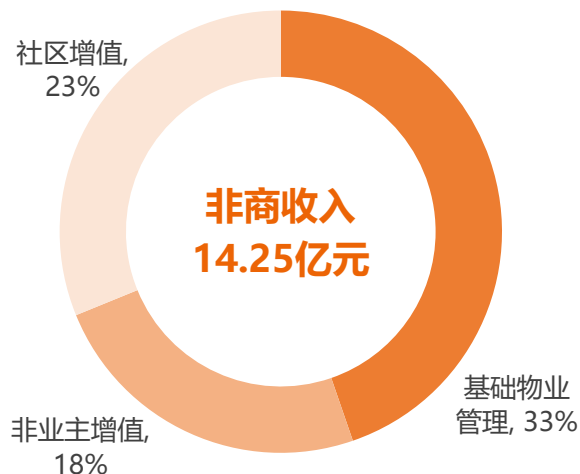
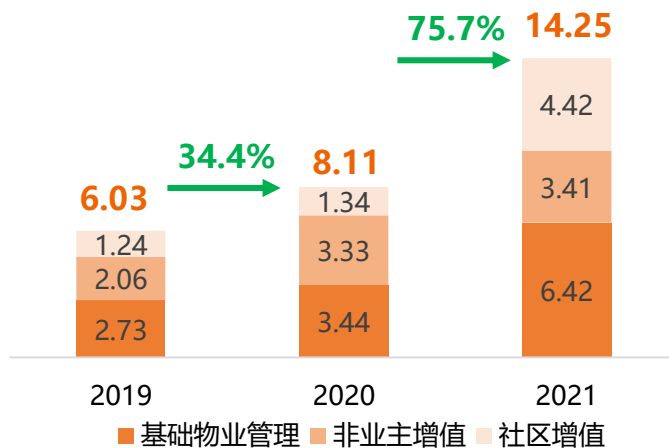
营业收入分析



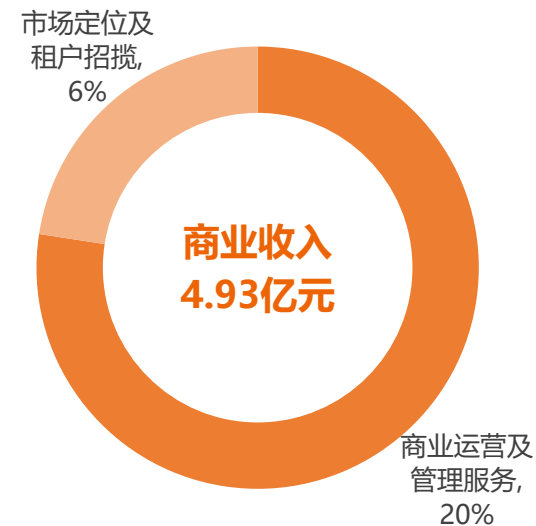
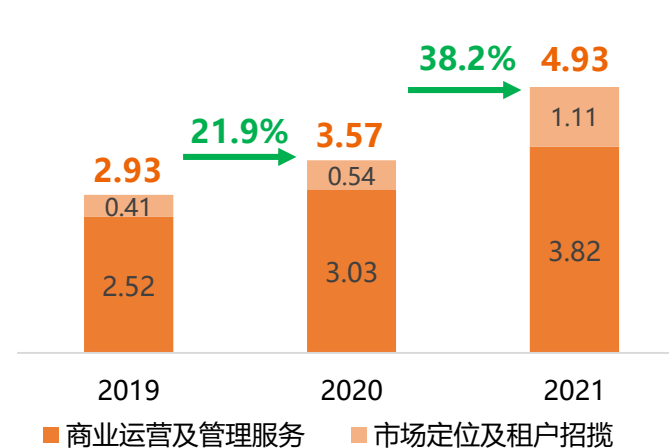
营业收入



非商收入明细



商业收入明细

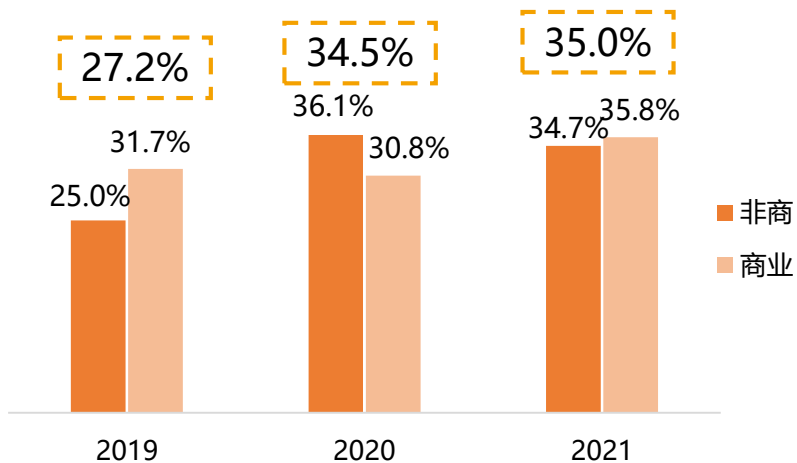


注：
1、货币单位：人民币亿元

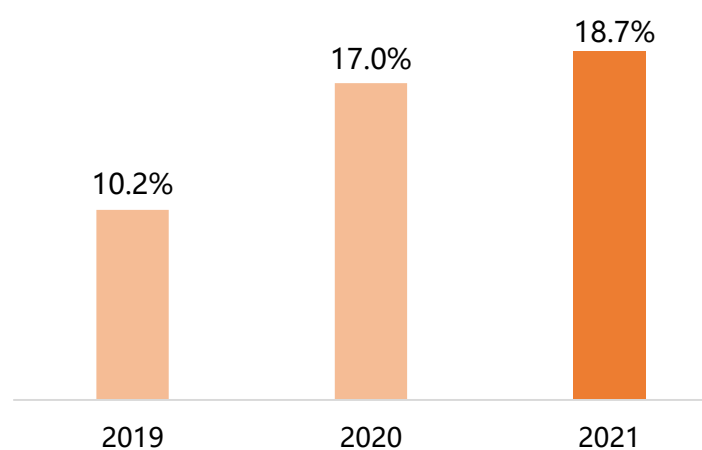
毛利率及净利率



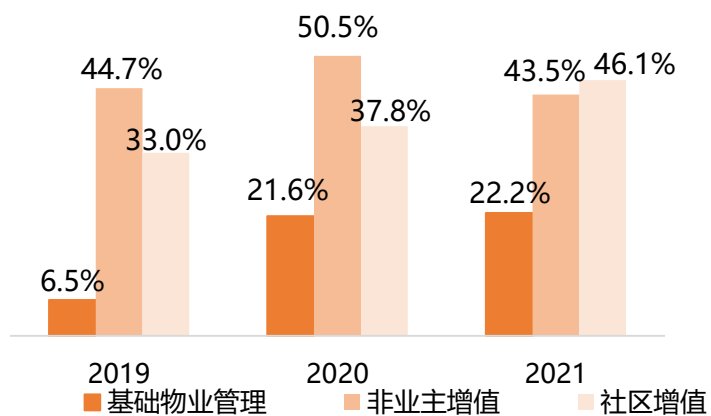
整体毛利率



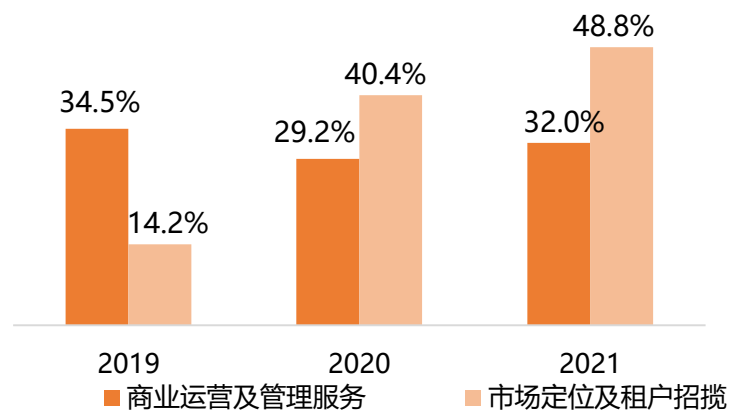
净利率¹



非商业分部毛利率



商业分部毛利率

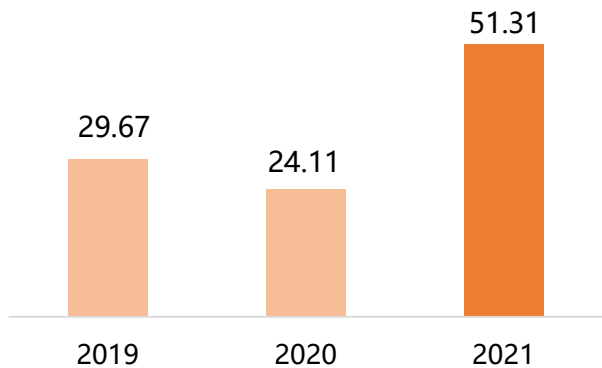


注：
1、净利率=股东应占盈利/营业收入*100%

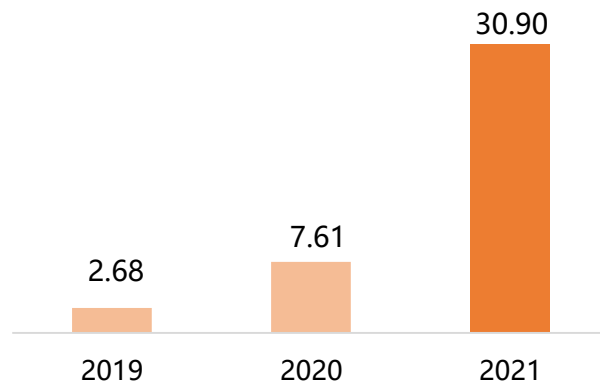
资产负债及现金流情况



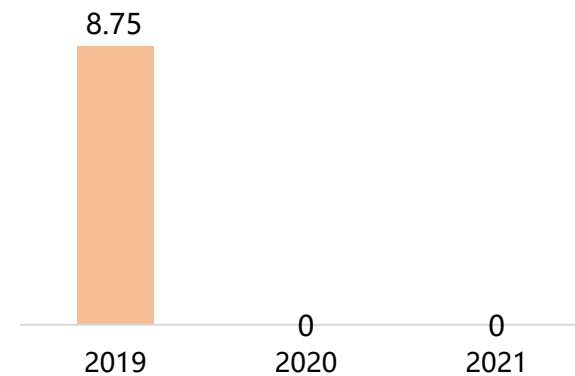
总资产



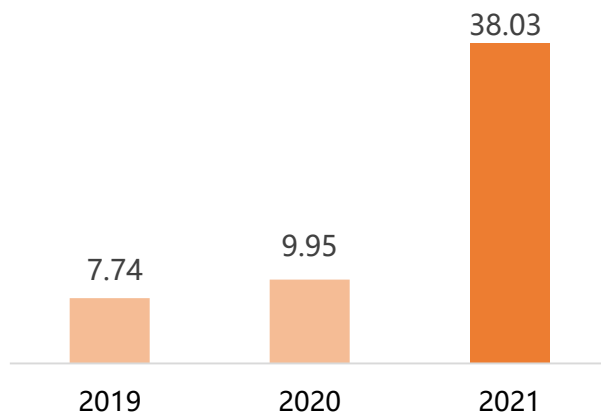
净资产



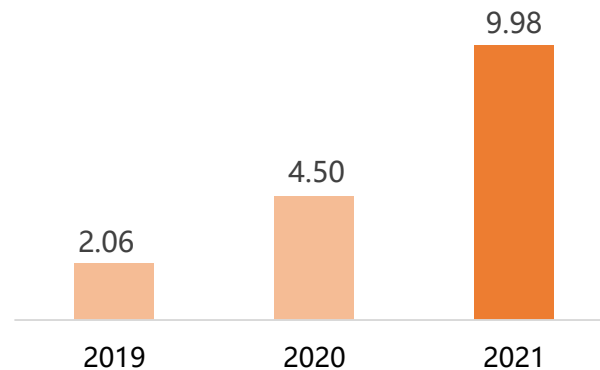
银行借款²



现金及现金等价物



经营性现金流



注:

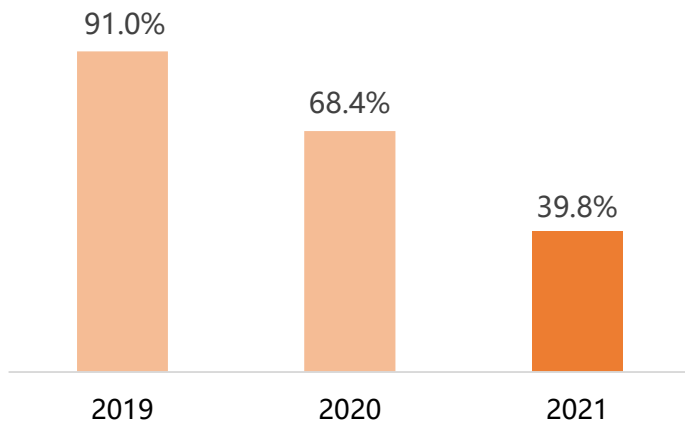
1、货币单位: 人民币亿元

2、截至2020年和2021年12月31日, 公司没有任何银行借款

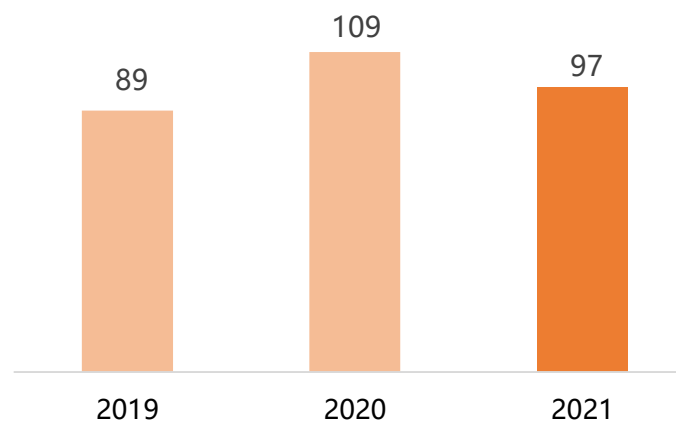
主要财务指标



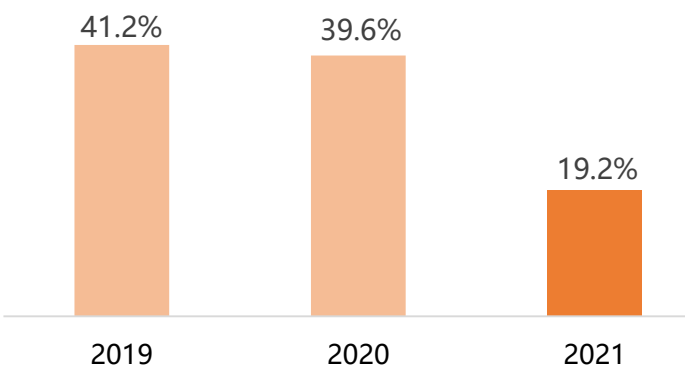
资产负债率¹



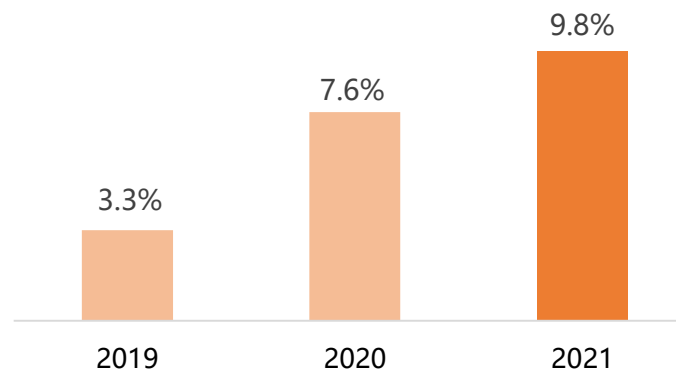
应收账款天数²



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

1

财务回顾

2

业务回顾

3

未来展望

4

管理规模稳步提升



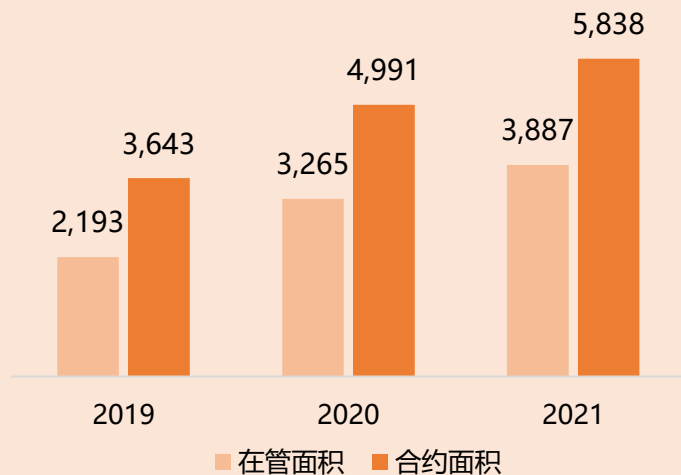
在管面积¹
3,887 万方

在管项目¹
251 个

合约面积¹
5,838 万方

合约项目¹
315 个

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
2020年12月31日	3,265	4,991
加: 2021年新增	796	1,021
减: 2021年终止	174	174
2021年12月31日	3,887	5,838

注:
1、截至2021年12月31日
2、单位: 万平方米

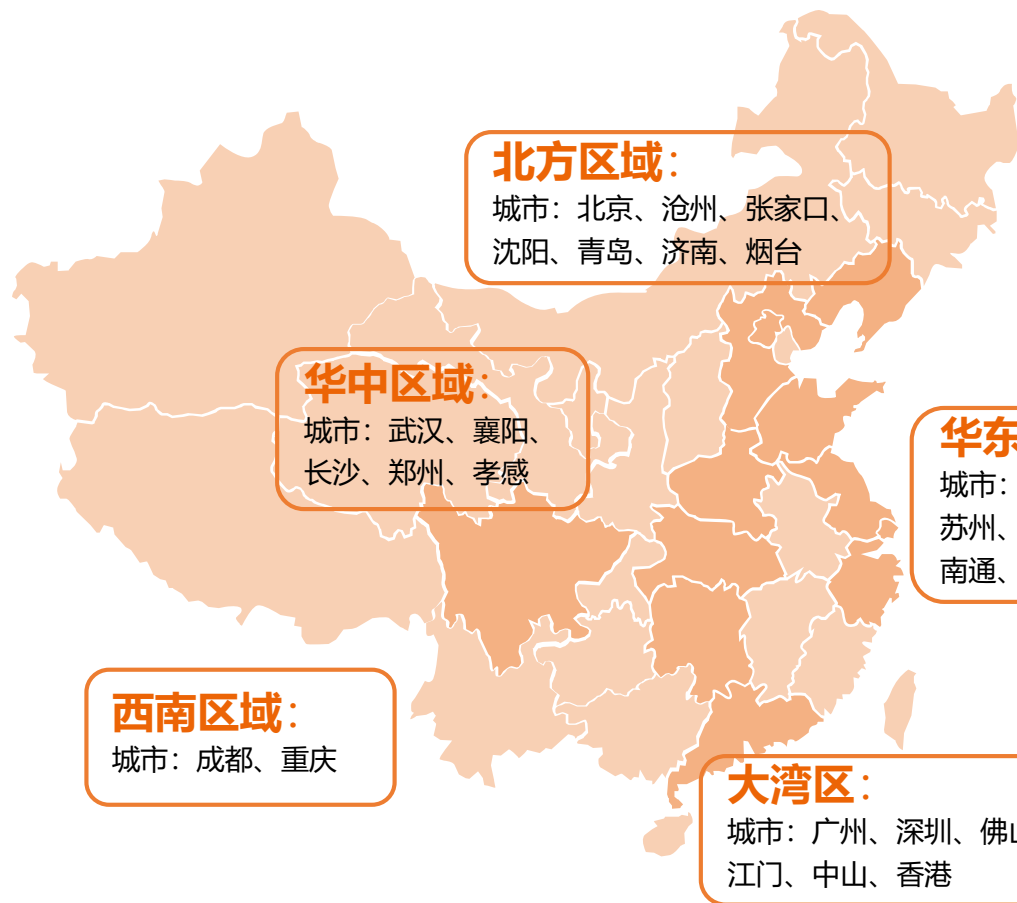
全国“1+4”区域布局持续优化



合约面积¹:

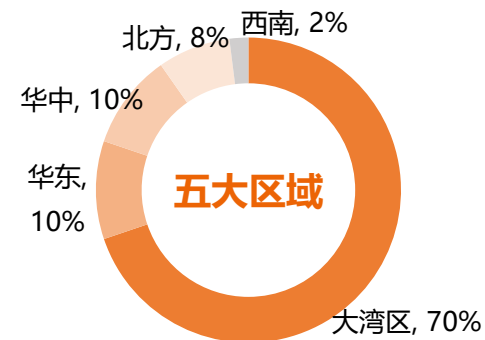
5,838万平方米

26个城市及香港



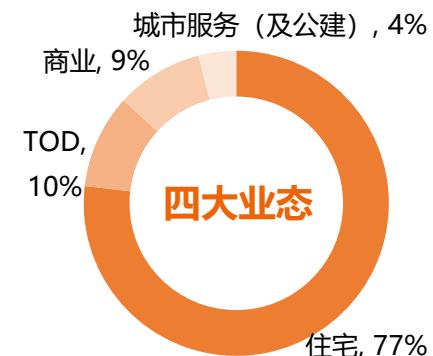
合约面积 (区域)

- 大湾区: 4,096万平方米
- 华东: 612万平方米
- 华中: 576万平方米
- 北方: 461万平方米
- 西南: 93万平方米



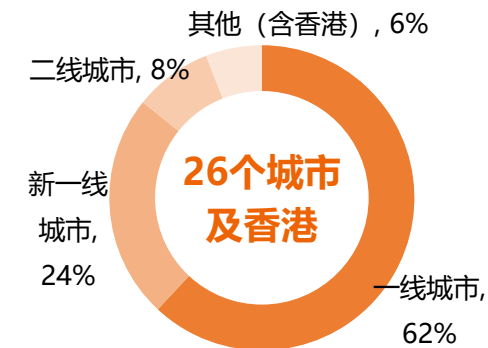
合约面积 (业态)

- 住宅: 4,487万平方米
- TOD: 612万平方米
- 商业: 526万平方米
- 城市服务 (及公建): 213万平方米



合约面积 (城市)

- 一线: 3,593万平方米
- 新一线: 1,400万平方米
- 二线: 476万平方米
- 其他: 358万平方米
- 香港: 11万平方米

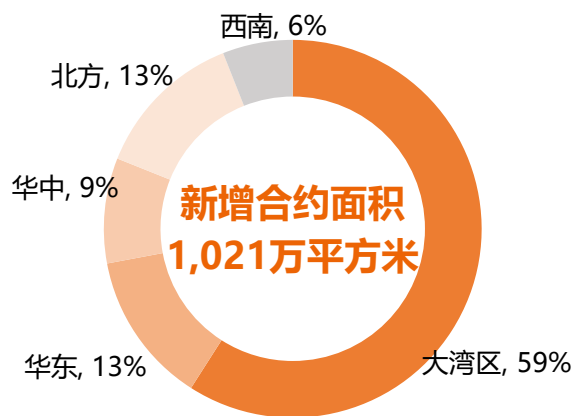


注:
1、截至2021年12月31日

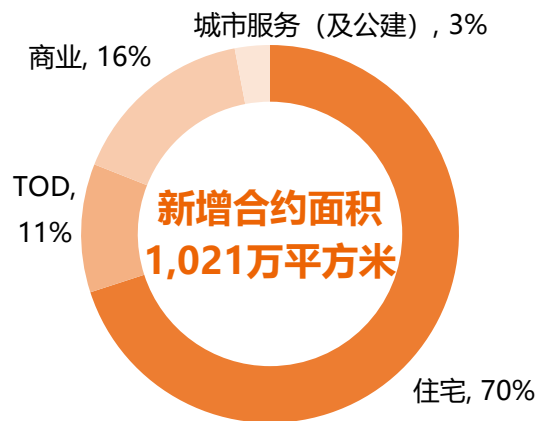
新签约项目 **71个**

新增合约面积 **1,021万平方米**

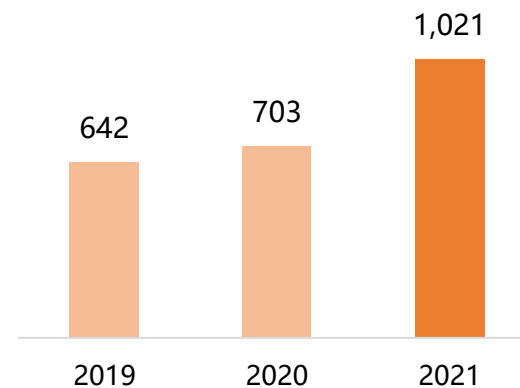
新增合约面积（按区域）



新增合约面积（按业态）



三年新增合约面积¹



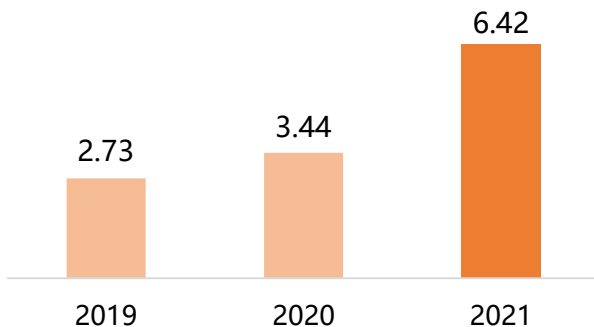
注：

1、单位：万平方米，不包括通过收购新增的合约面积

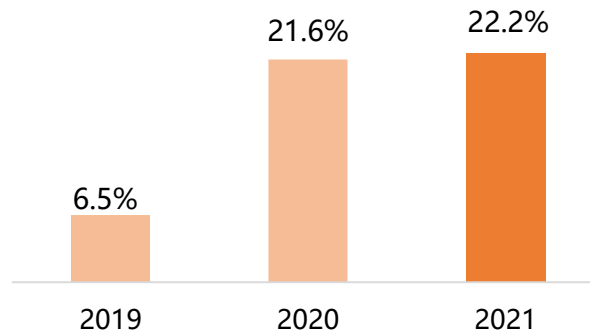
基础物管服务能力持续提升



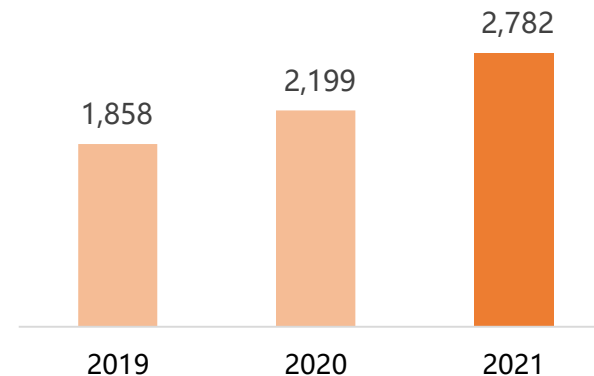
基础物管营业收入¹



基础物管毛利率



住宅在管面积²



主要指标

平均物管费	2.8元/平方米/月
收缴率	96.1%
满意度 ³	88.2分



注:

1、仅指非商业板块下的基础物管服务, 单位: 人民币亿元

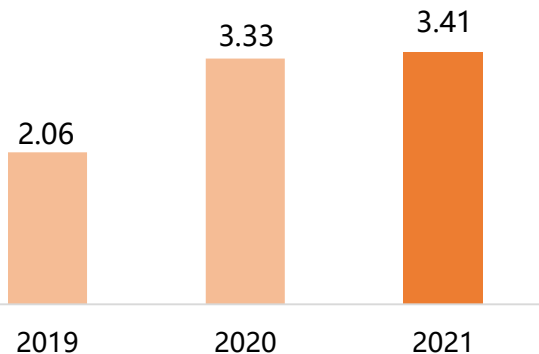
2、单位: 万平方米

3、数据来源: 第三方调研机构

非业主增值服务稳定增长



非业主增值服务营业收入¹



早介服务

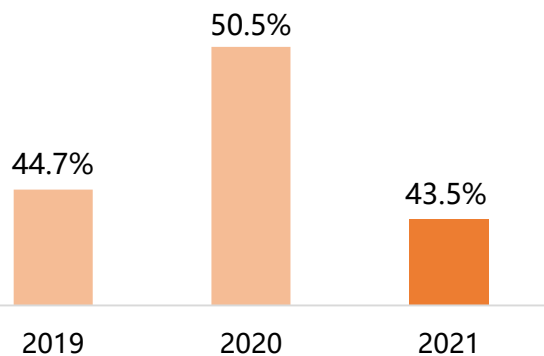
构建开发商、物业与业主沟通的桥梁

为项目开发提供**全生命周期咨询服务**

聚焦“**设计、施工、竣工交付**”

助力产品提升与服务优化

非业主增值服务毛利率



交付服务

配合开展联合交付验收，**提前**导入物业服务
输出交付验收结果报告，**督促**项目落实整改
全年**近三万套**交付



案场服务

销售案场
共**73个**

广州和樾府
金钥匙联盟认证

神秘访客得分²
98分



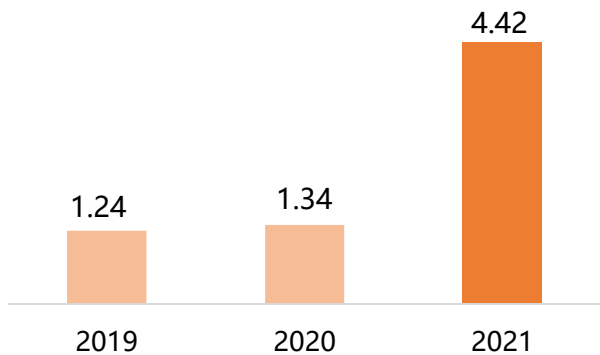
注:

- 1、货币单位: 人民币亿元
- 2、数据来源: 第三方调研机构

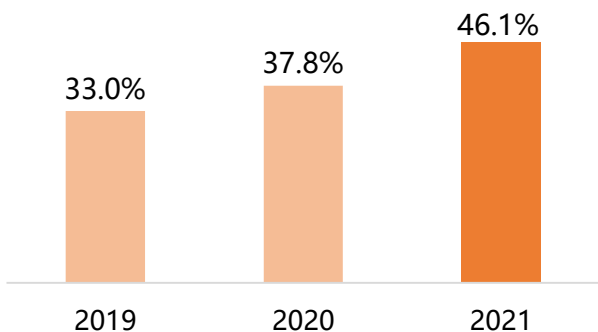
社区增值服务优化提升



社区增值服务营业收入¹



社区增值服务毛利率



社区增值服务
提供优质线下体验



线上线
下联动

商住
联动

悦秀会平台
优化线上流量入口

新零售业务

联动各方资源，开发自营产品



美居业务

2021年收入1.39亿元
全力推进“硬装+软装+一步到家+焕新改造”业务



注：
1、货币单位：人民币亿元

社区商业服务提质增效



打造社区商业专业运营平台，拥有10年商业经营管理经验，聚焦招商运营，着力打造社商全链条服务体系及战略品牌资源库，培育“越秀·悦汇时光”社区商业品牌

战略品牌
200+

战略商家
500+

社商面积
> 20万方

社商管理
全链条服务



策划



招商



推广



经营

研策阶段

1

- 市场调研报告
- 竞品项目分析
- 项目综合报告

筹开阶段

2

- 项目顾问咨询
- 前置商铺引入
- 市场推广咨询及执行
- 示范区包装咨询及执行

经营阶段

3

- 招商代理
- 经营代理

越秀·悦汇时光
LIVING FUN



悦服务
Service



悦鲜生
Freshness



悦展示
Display



悦健康
Wellness



悦成长
Education



悦美味
Delicacy

TOD物管业务独特优势显著



规模增长

612万平方米¹

总合约面积

565万平方米¹

总在管面积

114万平方米²

新增合约面积

98个¹

地铁站

24个¹

车辆段/停车场

盈利稳定

2.38亿元营收²

占总营收12.4%

23.4%²

毛利率

拓展突破

2022年成功中标

福州地铁2号线

与6个城市的地铁公司建立业务联系

重庆、长沙、昆明、福州、南宁、青岛

注:

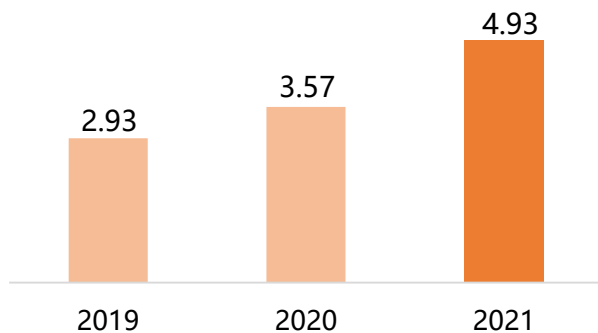
1、截至2021年12月31日

2、2021年全年

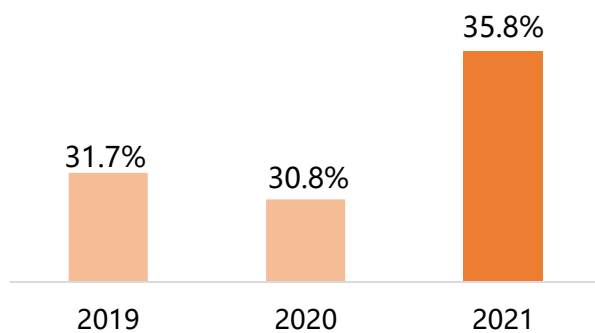
商业运管业务稳健增长



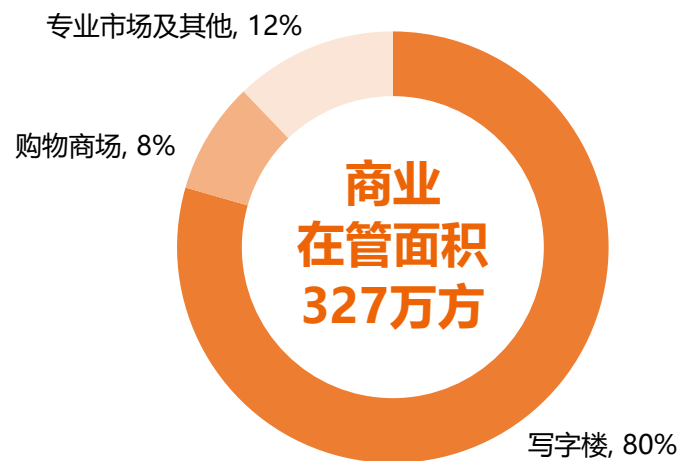
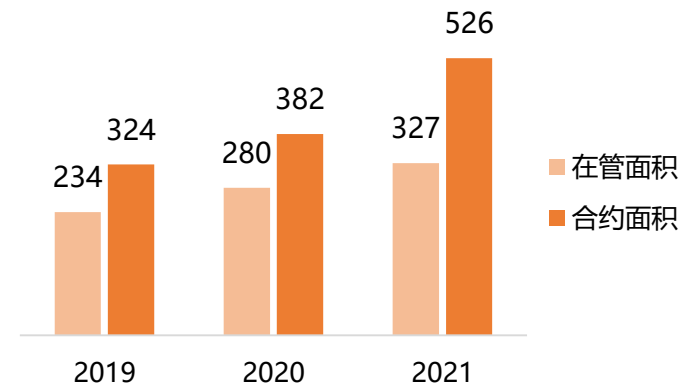
营业收入¹



毛利率



商业管理规模²



注:

1、货币单位: 人民币亿元

2、截至2021年12月31日, 单位: 万平方米



- **写字楼管理规模**: 在管写字楼项目**逾30个**，在管面积为**261万**平方米¹，分布于广州、上海、武汉、杭州等核心城市
- **管理多个超高层地标项目**: 广州国际金融中心-432米，广州越秀金融大厦-310米、越秀财富中心-330米

高端写字楼物管费¹

超甲级写字楼:

广州国际金融中心: 33元/平方米/月

越秀金融大厦: 33元/平方米/月

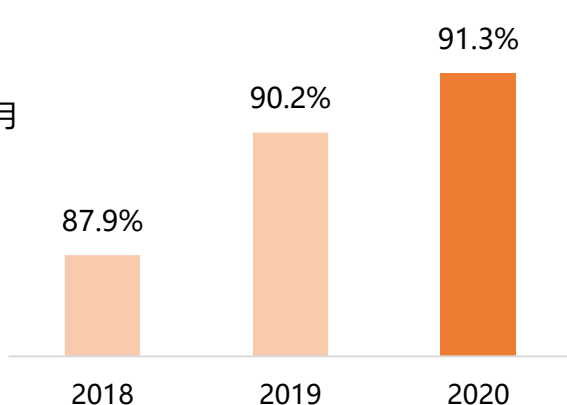
广州环贸中心: 35元/平方米/月

甲级写字楼:

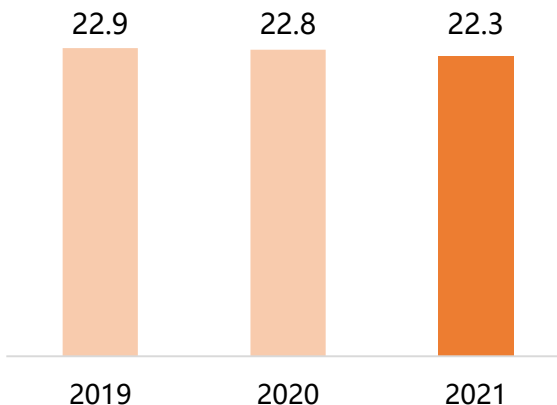
武汉财富中心: 30元/平方米/月

上海越秀大厦: 32元/平方米/月

写字楼平均出租率²



写字楼平均物管费³



高端写字楼代表



广州IFC

广州国际金融中心作为广州城市地标和广州经济发展一脉相承，成为广州辐射华南、亚太地区，联结世界的窗口

奖项荣誉



世界超高层建筑十年奖



BOMA 国际360 认证



2020年度可持续发展成就奖

注:

1、截至2021年12月31日

2、仅包括越秀房托持有的写字楼

3、单位: 元/平方米/月

目录

业绩亮点

1

财务回顾

2

业务回顾

3

未来展望

4

总体战略：“1+4+5+5”战略



中国领先的城市综合服务运营商

1个中心

以满足客户需求的
基础服务品质为中心

4大业态

住宅

商业

大交通

城市服务(及公建)

5大增值服务

C端增值服务

围绕资产和生活需求
提供资产管理和生活服务

美居服务

围绕居住需求
提供软硬装服务

社区商业管理

围绕社区配套商业
提供招商和运营服务

科技服务

围绕智慧城市
落地智慧社区和智能家居

商业咨询与运营

围绕机构和企业需求
提供空间管理和后勤外包服务

5项核心能力

投拓与投后管理能力

供应链与合作商管理能力

数智化建管运能力

组织与人才发展能力

安全与风险管控能力

大湾区战略

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，进一步巩固和完善“1+4”区域布局
目标成为行业领先的全能型城市运营服务商



大湾区2021全年GDP预计达**12.54万亿**，增长**8.1%**

2021年大湾区**万亿GDP**城市达到**5个**

预计**2022年**全年大湾区经济增速为**5.0%**

大湾区成为**全中国人口增速最快**的地区之一



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

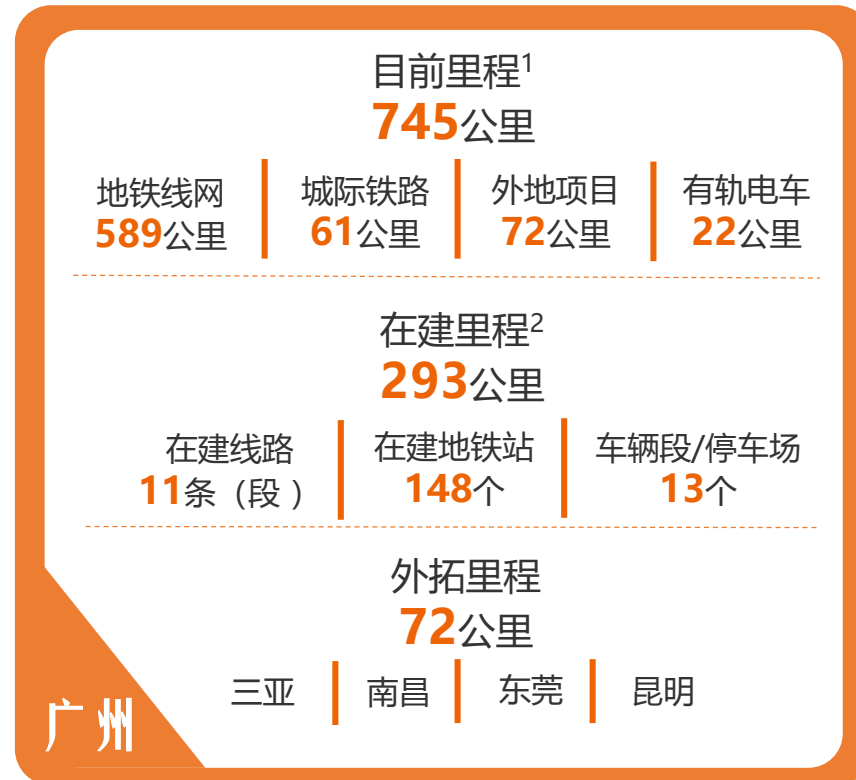
2020年

达到**6600公里**

2025年

预期达到**10000公里**

主要城市TOD市场



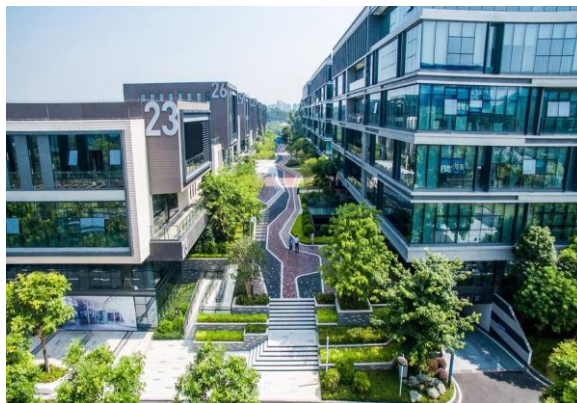
注：
1、截至2021年10月28日
2、截至2022年2月16日
3、数据来源：各城市地铁官网

商业战略

围绕非居业态（商写及商业、综合体、办公产业园等）地标性项目，开展覆盖运营、管理与增值服务的全链条服务，成为领先的资产管理服务商

甲级写字楼

继续拓展超甲级、甲级写字楼项目，复制标杆写字楼物业管理成功模式



商业项目

市场对购物商场招商运营管理需求迫切，把握机遇输出购物商场的管理经验、客户资源、管理体系，拓展商业项目



办公产业园项目

抓住国家大力鼓励发展高新技术产业机会，开拓办公产业商业项目，即产业园及配套的商业、公寓的综合型项目，助力长远发展



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。