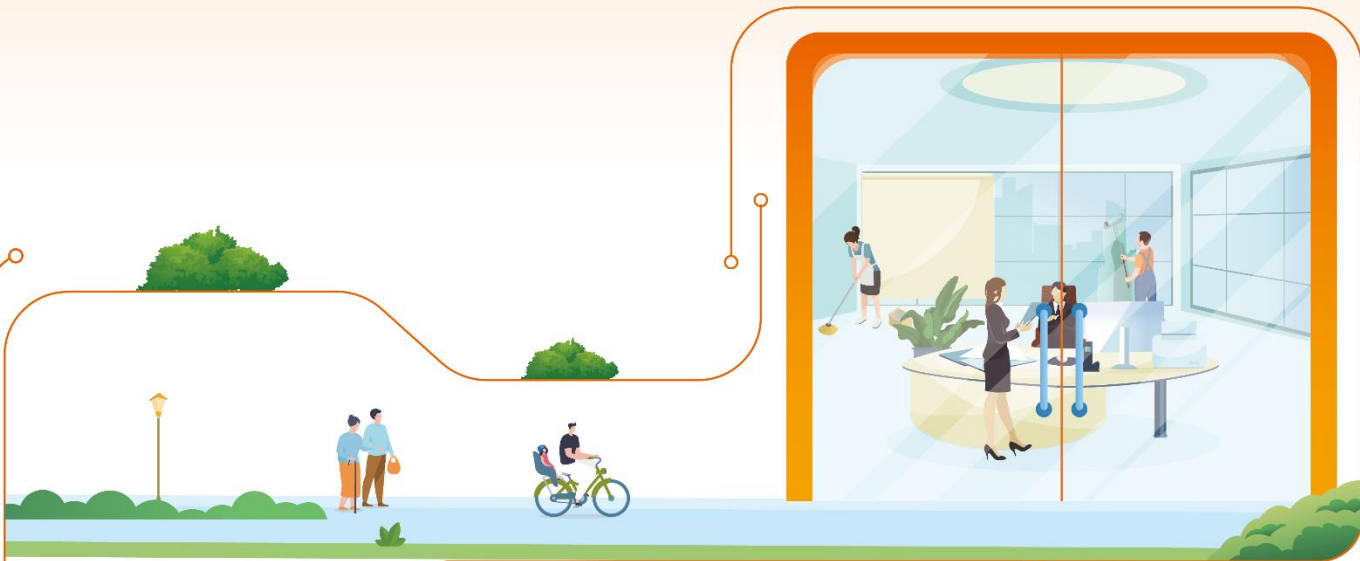


# 越秀服务 2023年 中期业绩

2023年8月22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  
**15.12**亿元  
↑ 38.7%  
股东应占盈利  
**2.48**亿元  
↑ 17.5%

## 管理规模稳步提升

合约面积  
**7,749**万平方米  
↑ 9.8%  
在管面积  
**5,876**万平方米  
↑ 13.7%

## 财务稳健现金充裕

手头现金  
**46.20**亿元  
经营性现金净流入  
**2.93**亿元

## 增值服务持续发力

新零售业务收入  
**1.53**亿元  
↑ 153.0%  
美居业务收入  
**0.80**亿元  
↑ 61.4%

## 首次派发中期股息

中期派息  
人民币**0.081**元/股  
港币**0.089**元/股  
派息比率  
**50%**

## 现金管理效率提升

利息收入  
**0.52**亿元  
↑ 64.8%

注：  
1、货币单位：人民币  
2、合约面积和在管面积的增长率是以2022年12月31日的数据为比较基准

# 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

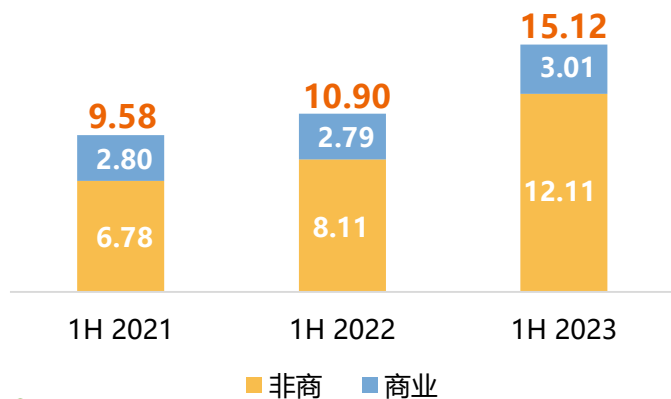
人民币亿元	1H 2023	1H 2022	变化
营业收入	15.12	10.90	+38.7%
销售成本	(10.87)	(7.45)	+46.0%
毛利率	28.1%	31.7%	-3.6个百分点
行政开支费率	8.4%	9.3%	-0.9个百分点
股东应占盈利	2.48	2.11	+17.5%
归母净利润率 <sup>1</sup>	16.4%	19.3%	-2.9个百分点
每股基本盈利 (元)	0.16	0.14	+17.5%
中期派息 (人民币/元)	0.081	-	-
中期派息 (港币/元)	0.089	-	-

## 资产负债表主要项目

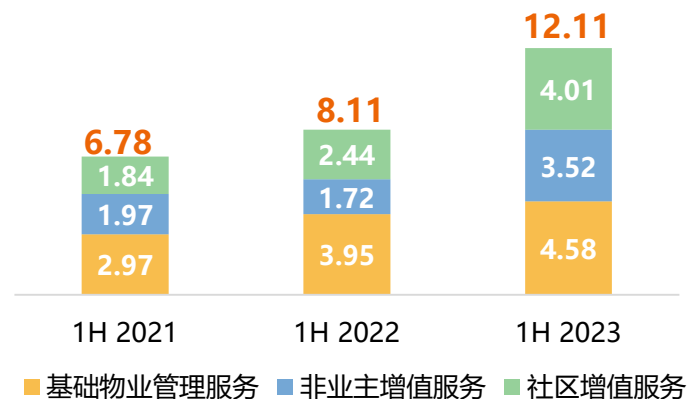
人民币亿元	2023年6月30日	2022年12月31日	变化
现金及现金等价物	46.20	43.61	+5.9%
总资产	64.38	59.48	+8.2%
股东应占权益	33.27	32.23	+3.3%

注：  
1、归母净利润率=股东应占盈利/营业收入\*100%

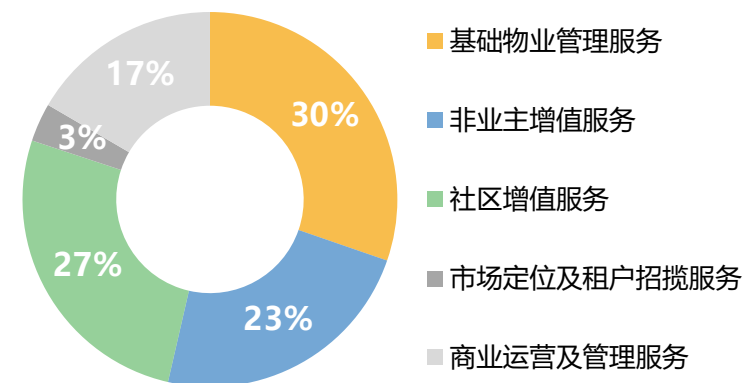
## 营业收入



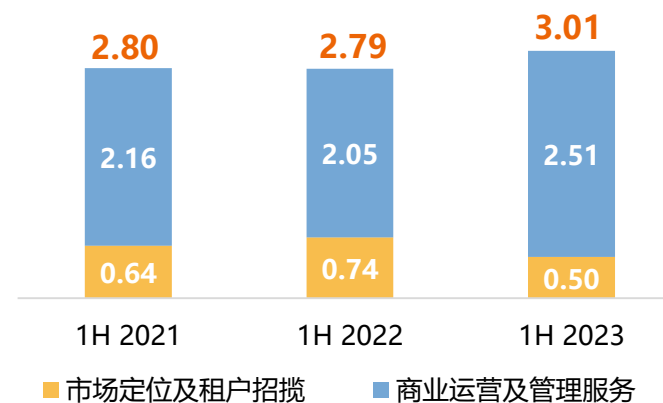
## 非商收入明细



## 营收构成

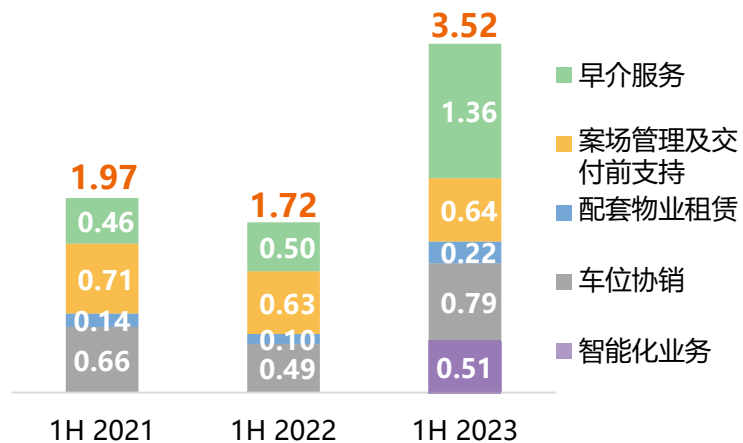


## 商业收入明细

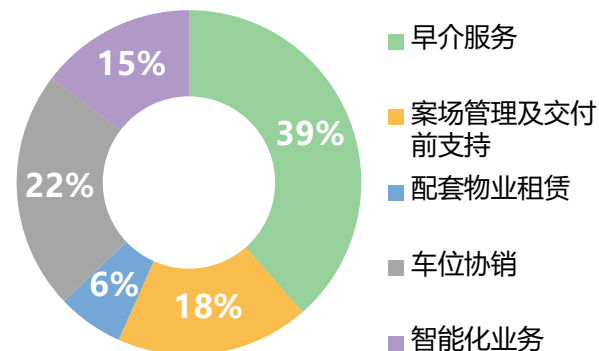


注：  
1、货币单位：人民币亿元

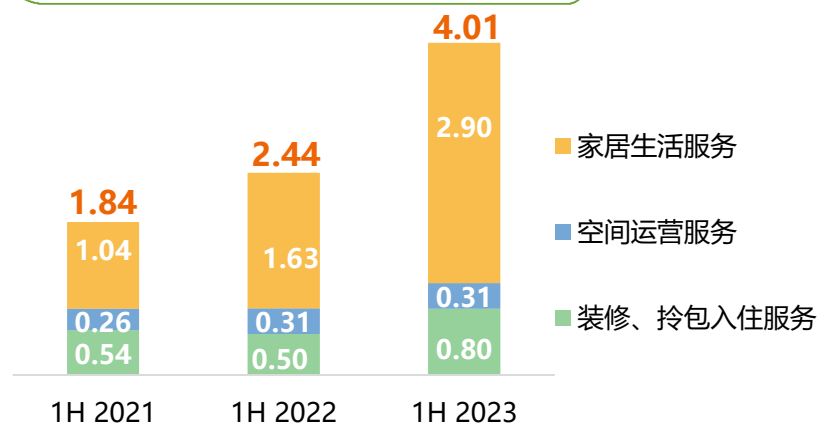
## 非业主增值服务营业收入



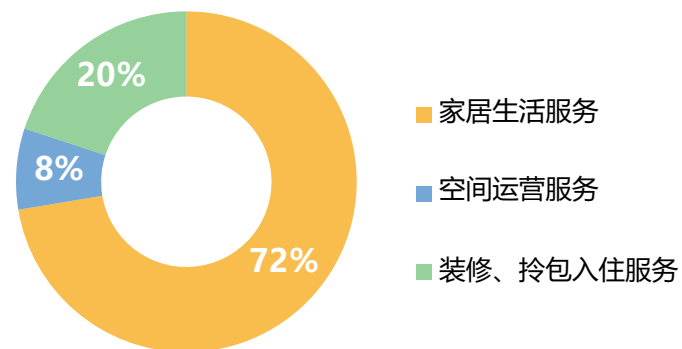
## 非业主增值服务收入构成



## 社区增值服务收入

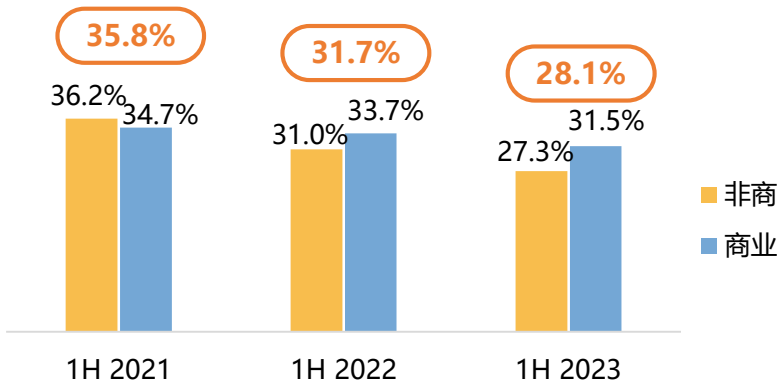


## 社区增值服务收入构成

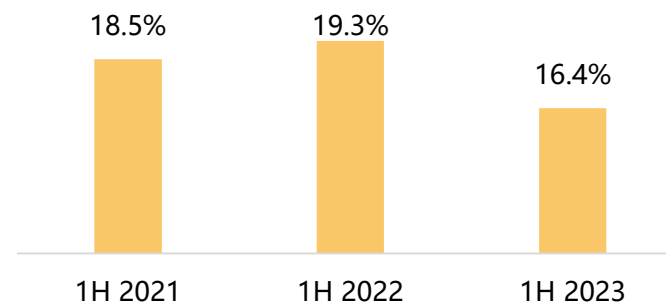


注：  
1、货币单位：人民币亿元

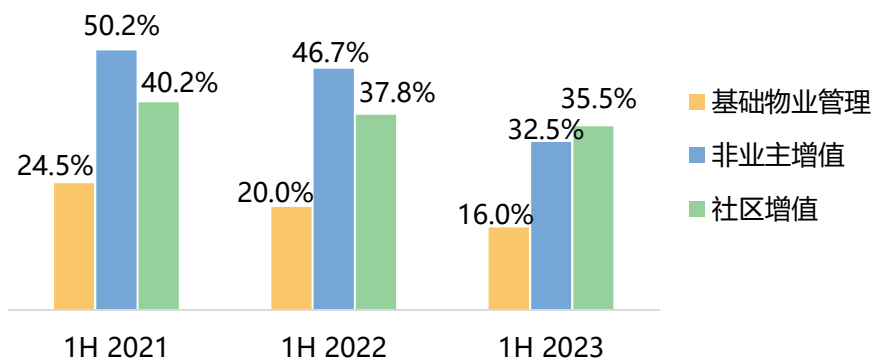
## 整体毛利率



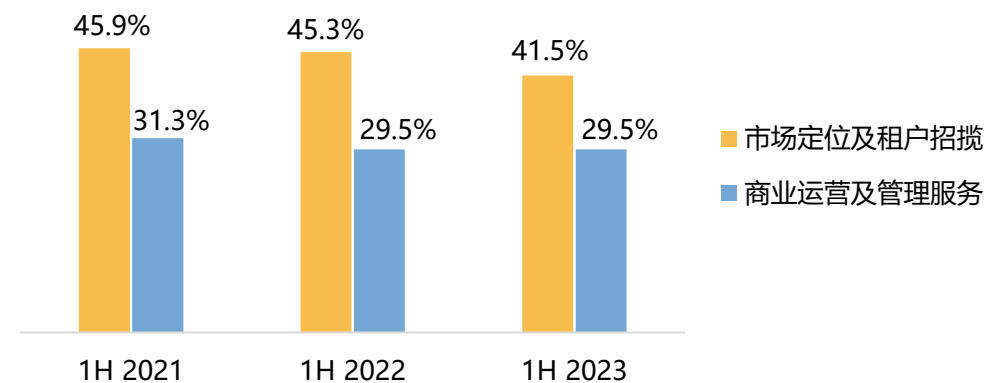
## 归母净利润率<sup>1</sup>



## 非商业毛利率



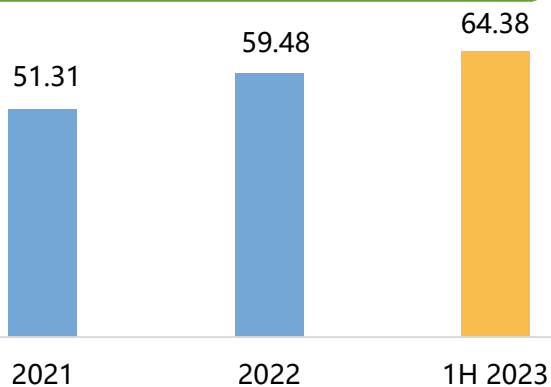
## 商业毛利率



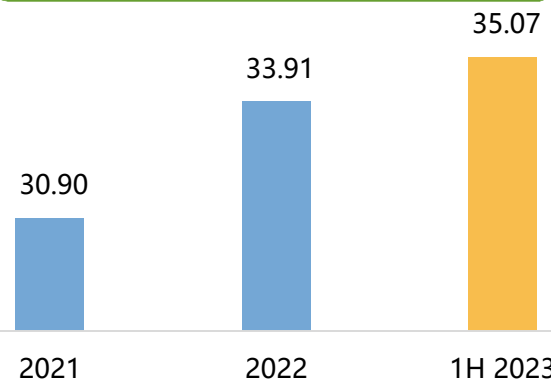
注：  
1、归母净利润率=股东应占盈利/营业收入\*100%



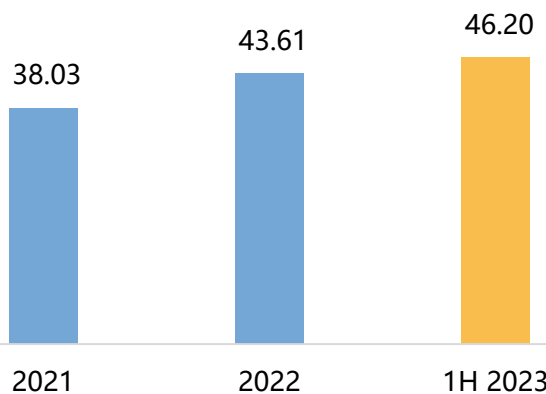
## 总资产



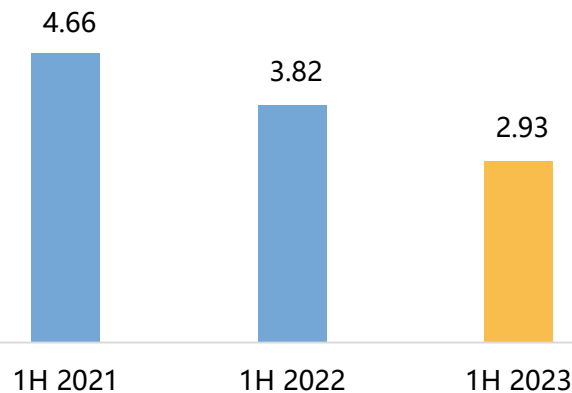
## 净资产



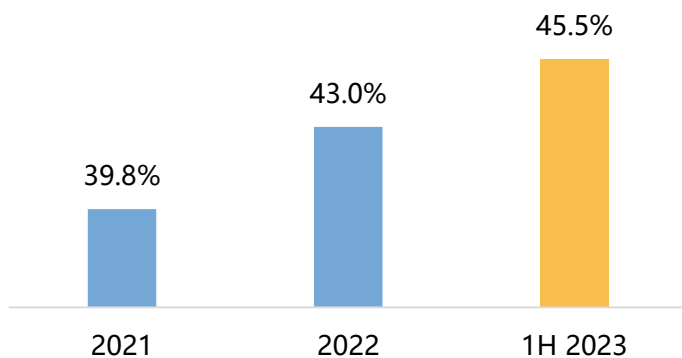
## 现金及现金等价物



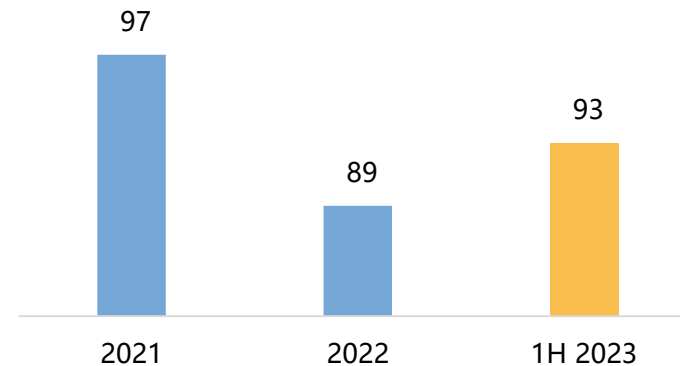
## 经营性现金净流入



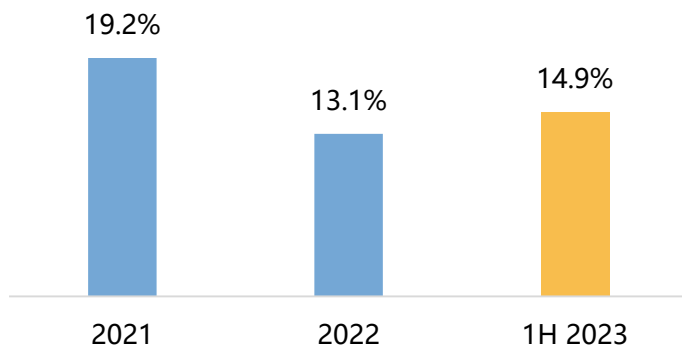
## 资产负债率<sup>1</sup>



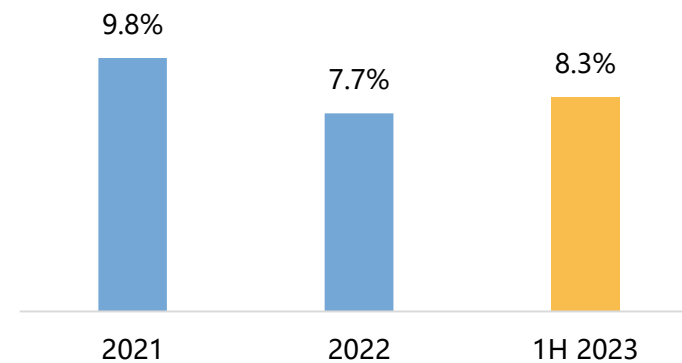
## 应收账款天数<sup>2</sup>



## ROE<sup>3</sup>



## ROA<sup>4</sup>



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、ROE=上半年盈利/( (期初总权益+期末总权益)/2) ×2×100%

4、ROA=上半年盈利/( (期初总资产+期末总资产)/2) ×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

7,749 万平方米

在管面积

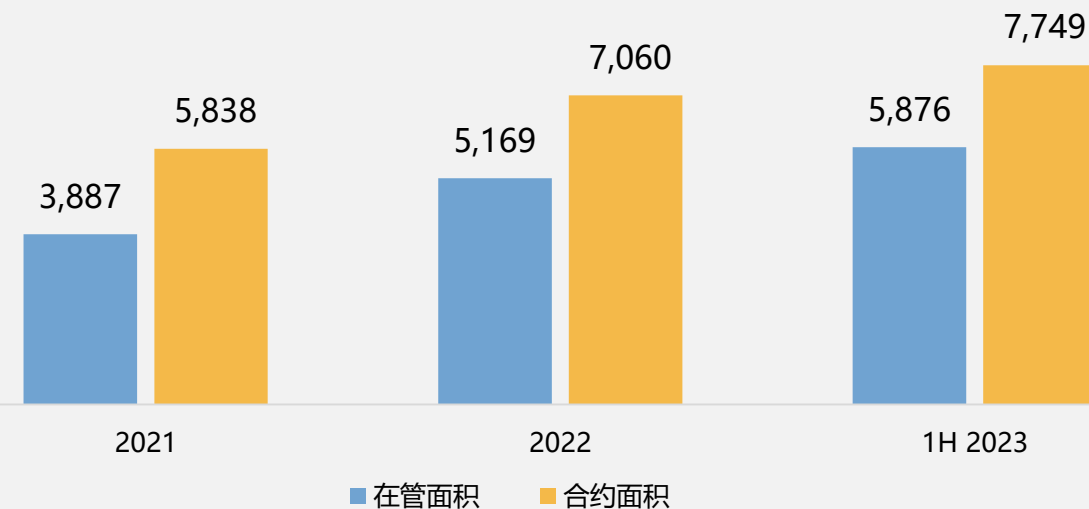
5,876 万平方米

## 在管和合约面积变化

(万平方米)	在管面积	合约面积
2022年12月31日	5,169	7,060
加: 2023年上半年新增	844	826
减: 2023年上半年终止	137	137
2023年6月30日	5,876	7,749

## 管理规模逐步提升

单位: 万平方米



合约项目

416个

在管项目

346个

服务业主

25万户

住宅业态 (64%)

3,785万平方米

TOD业态 (11%)

658万平方米

商业及产业园 (15%)

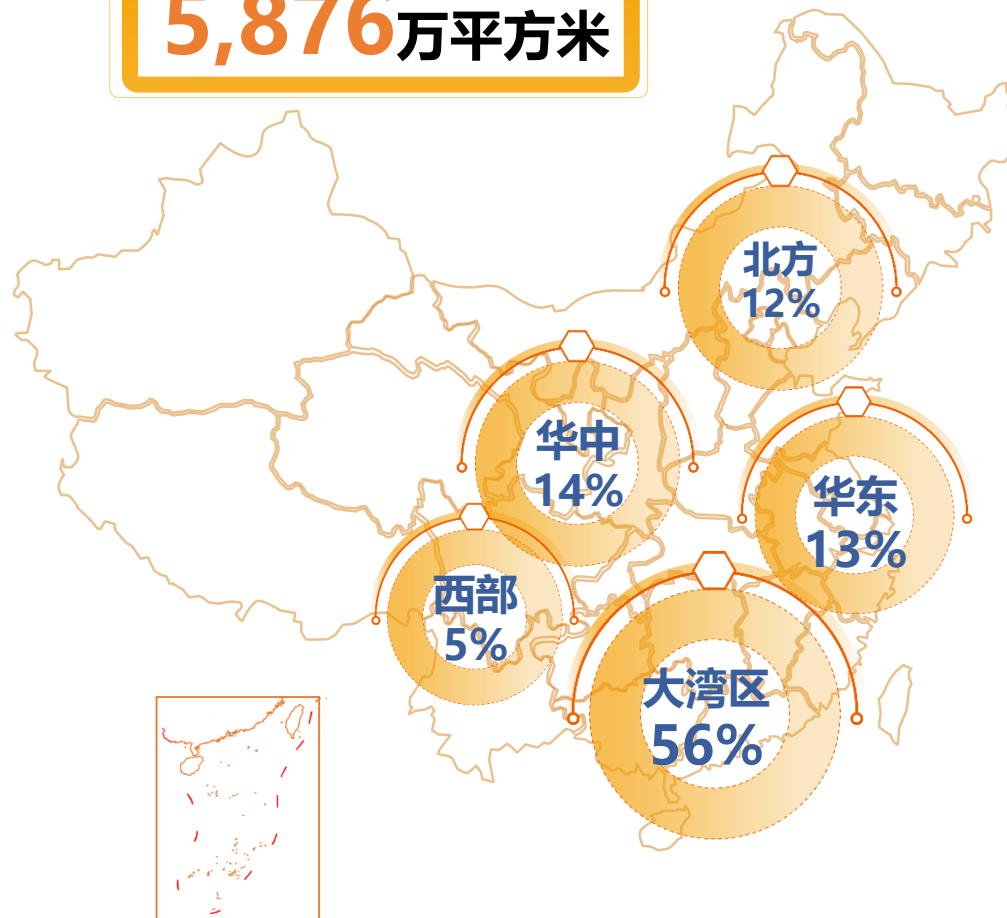
853万平方米

城市服务及公建 (10%)

580万平方米

在管面积

5,876万平方米



## 城市分布

一线城市 (48%)

2,806万平方米

新一线城市 (21%)

1,264万平方米

二线城市 (19%)

1,112万平方米

其他城市<sup>1</sup> (12%)

694万平方米

## 区域分布

大湾区 (56%)

3,296万平方米

华东地区 (13%)

778万平方米

华中地区 (14%)

808万平方米

北方地区 (12%)

709万平方米

西部地区 (5%)

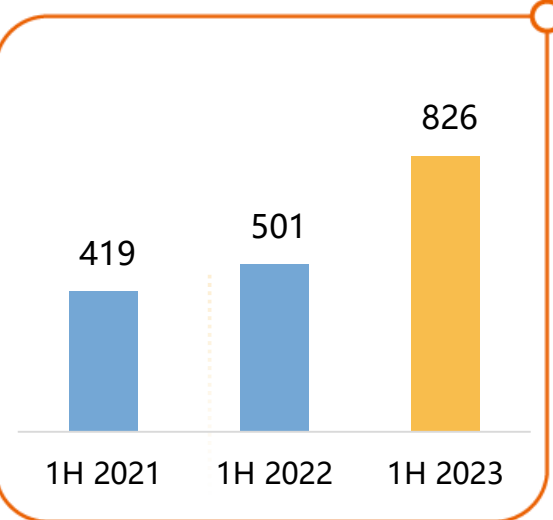
285万平方米

注：  
1、含香港

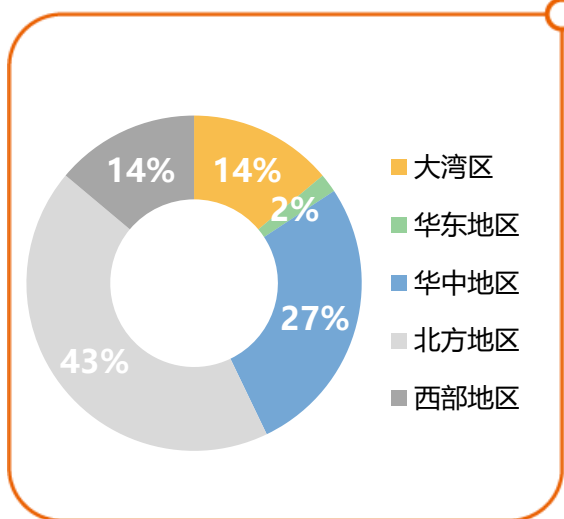
新签约项目 >> 44个

新增合约面积 >> 826万平方米

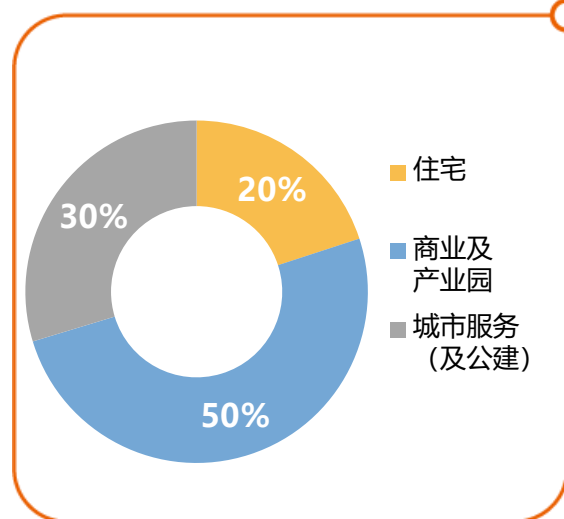
### 新增合约面积<sup>1</sup>



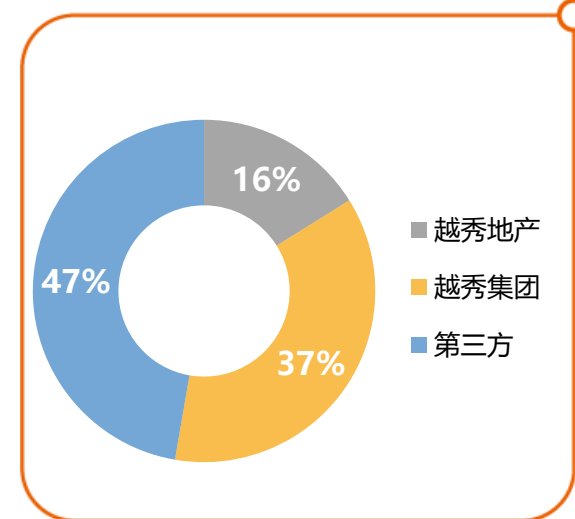
### 新增合约面积（按区域）



### 新增合约面积（按业态）

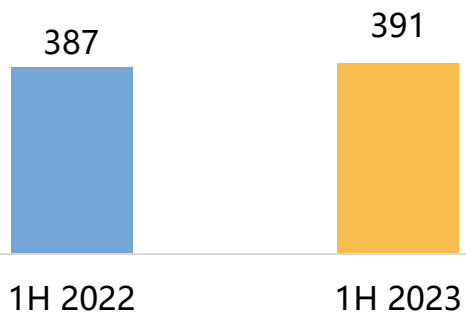


### 新增合约面积（按来源）

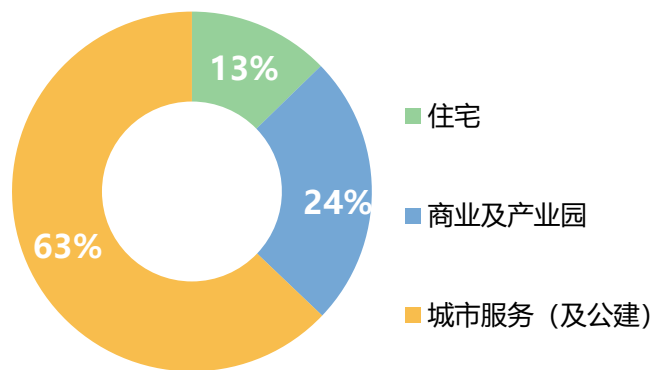


注：  
1、面积单位：万平方米

## 市场外拓面积<sup>1</sup>



## 市场外拓业态类型



## 市场外拓新增合约面积 391万平方米



巴斯夫 (广东) 一体化  
基地项目



广西移动项目



山航青岛园区项目



海南开维生态城



融青生态园项目



鄂州国际会展中心项目

## 越秀集团项目合约面积 302万平方米



辉山加工厂项目



辉山乳业  
登仕堡牧场



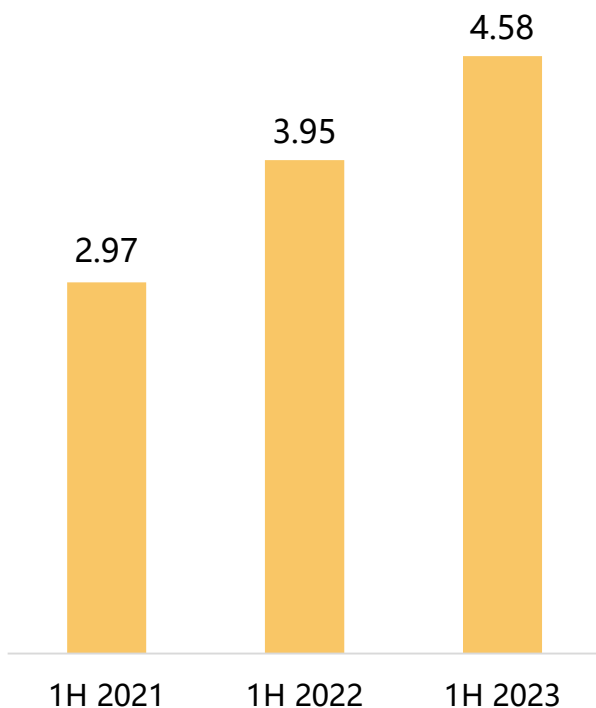
抚顺奶粉厂项目



辉山大厦项目

注：  
1、面积单位：万平方米

## 基础物管营业收入<sup>1</sup>



### 标准做精

- ◆ 落地“臻越系”及“享越系”服务产品标准体系，**打造高端标杆项目**
- ◆ 搭建公建、城市服务等其他**非住业态服务体系**

### 体验做优

- ◆ 实时**客户工单满意度 92.4%**
- ◆ 修订MOT触点服务，**增加场景设计及服务宣传**
- ◆ 聚焦客户体验短板，开展**专项品质提升行动**

### 赋能做深

- ◆ 搭建**基础业务智囊库**，专注客户研究和项目帮扶
- ◆ 发布管家资质模型，**完成145名星级管家认证**



小区园林提升



人员形象提升



客服管家星级评定

注：  
1、货币单位：人民币亿元





## 经纪业务

- 提高门店和业务覆盖率和社区渗透率，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
- 房屋托管业务持续布局，试点住宅托管新模式
- 联动在管项目的物管人员协同创收，参与租售中介和车位销售业务，助力一线员工提高收入，增加激励



存量租售



车位销售



## 新零售业务

- 户均产值大幅提升至98元/户，同比增长58%
- 落地创新业务：增加了便民奶站、周末主题集市、越秀生活馆、社区主题活动等新型社区业态
- 持续优化产品，引入家电产品；开展“一城一味”特色食品



自营奶柜



社区集市



生活馆





## 美居业务

- **优化产品力**，根据越秀地产的标准户型，进行了升级和加载的研发，为业主提供硬装包、软装包和加装升级包，更好地满足客户的需求
- **提升服务力**，构建城市展厅、社区店和小区店的业务圈层，成功落地第一个城市展厅，增加服务触点
- **提高市场力**，新增老旧小区电梯加装或换装业务，拓展业务增长点



悦美居城市展厅

悦美居城市展厅



## 社商业务

- **大力推进存量业务的精细化运营**，提高租金单价以及出租率，挖掘经营空间点位，提高收入
- **首次成功进行市场拓展**，获得广州同德商业广场及苏州苏胥坊的策划招商代理业务



同德商业广场

苏州苏胥坊



## 智能化业务

- **积极承接越秀地产智能化业务**，包括智能产品的销售和安装、视频监控软件系统开发以及相关设计和咨询等服务
- **积极拓展市场智能化业务**，成功获得多个第三方公司的智能化业务，并拓展硬件设备销售及通信工程等业务，不断增加新的业务增长点
- **探索智慧社区智能化业务**



语音控制功能

智能家居

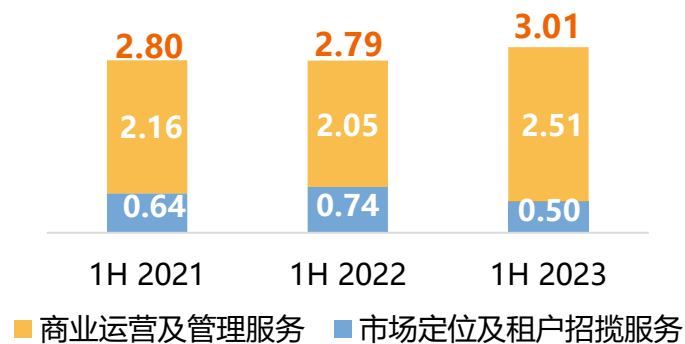
社区智能化



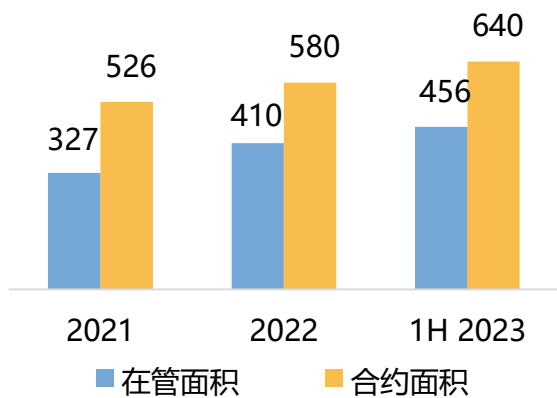
人脸识别

人行通道闸机-门口机

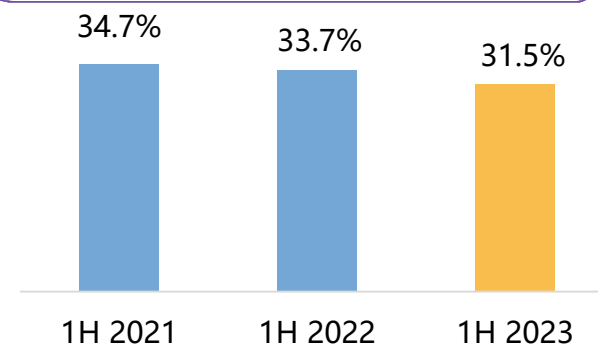
## 营业收入<sup>1</sup>



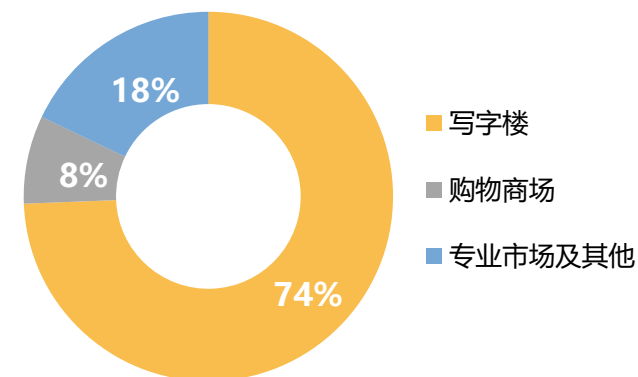
## 商业管理规模<sup>2</sup>



## 毛利率

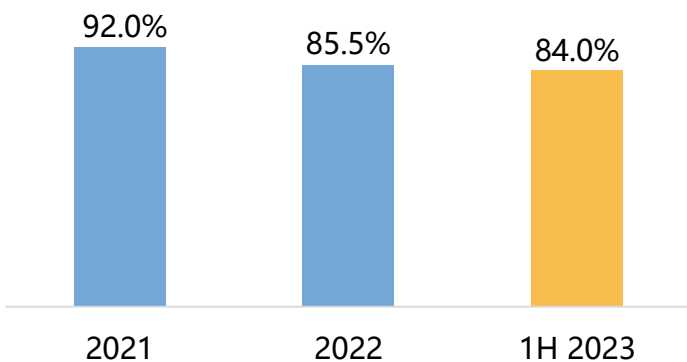


## 商业业态<sup>3</sup>

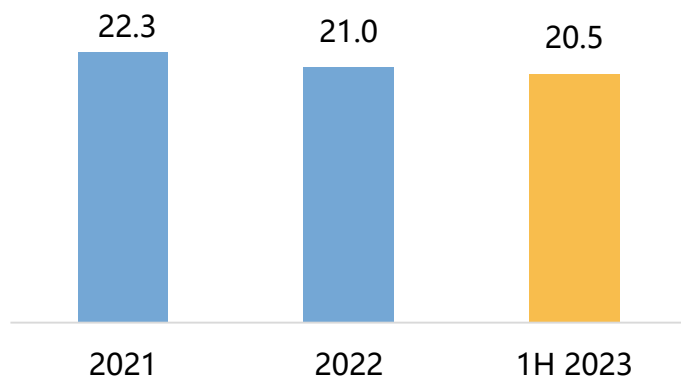


注：1、单位：人民币亿元  
2、单位：万平方米  
3、截至2023年6月30日的在管面积比重

## 写字楼平均出租率<sup>1</sup>



## 写字楼平均物管费<sup>2</sup>



### 打磨高端服务，标杆差异化服务

打造标杆：广州IFC头等舱服务

升级服务  
形象



优化物料  
配件



优化导视  
配置



入户定  
制礼盒



### FM业务品质提升

礼仪客服

会议服务

安全管理

办公文件  
管理

办公环境  
管理

物资采购

办公设备  
管理

租区设备设  
施维护保养

装修管理

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



## 以联合国可持续发展目标(SDGs)为引领，践行六大责任

### 经济责任<sup>1</sup>

营业收入  
15.12亿元 **↑38.7%**

股东应占盈利  
2.48亿元 **↑17.5%**

### 环境责任

能耗密度  
1.33百万瓦时/千方  
**↓37.2%**

耗水强度  
33.56m<sup>3</sup>/千方  
**↓22.2%**

### 员工责任

培训覆盖率  
**100%**

人均受训时长  
41小时 **↑2.5%**

### 服务责任

安全生产整改率  
**100%**

安全生产资金投入  
6,324万元

### 供应链责任

合作供应商总数  
6,870个

《廉洁协议》签署率  
**100%**

### 社会责任

社区活动/便民服务  
1,800场

员工参与公益活动  
4,352人



## 获MSCI ESG “BBB” 评级

MSCI  
ESG RATINGS

BBB

CCC B BB **BBB** A AA AAA



## 环境目标全面达成

### 排放物目标

- ✓ 降低温室气体排放密度
- ✓ 降低废气排放密度

### 能耗目标

- ✓ 强化能耗设备的能源管理，提升资源使用效益
- ✓ 推广办公区域和物业管理项目对LED节能灯具的使用

### 资源使用目标

- ✓ 降低耗水强度

### 废弃物处理目标

- ✓ 推广办公区域和物业管理项目的废弃物分类收集与循环利用

注：

1、经济责任部分数据取2023年上半年，其他数据取2022年度

# 目录

◆ 业绩亮点 01

◆ 财务回顾 02

◆ 业务回顾 03

◆ 未来展望 04



## 以满足客户需求的基础服务品质为中心

住宅

商业

大交通

城市服务（及公建）

### 4大业态

生活服务

企业服务

社区商业服务

科技服务

### 4大增值服务

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

### 5项能力

## 强服务标准

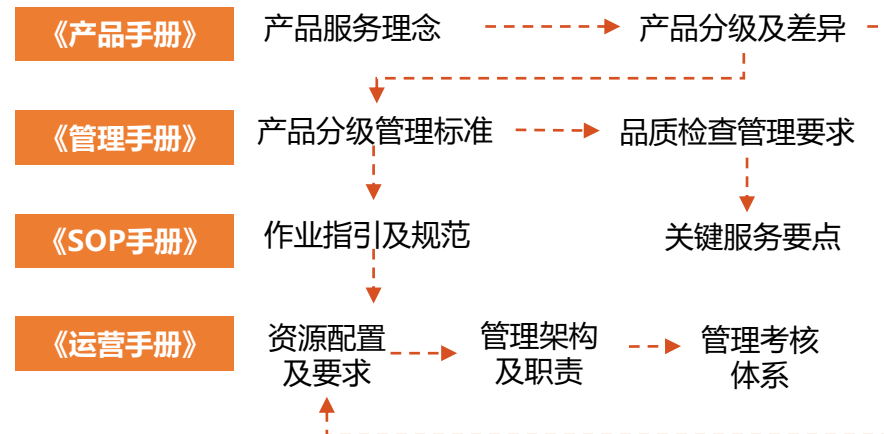
- 建立和完善住宅、商业、TOD及城市服务四大核心业态服务标准
- 探索“双管家”（越管家、悦+顾问）模式
- 400全国客户服务热线



## 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

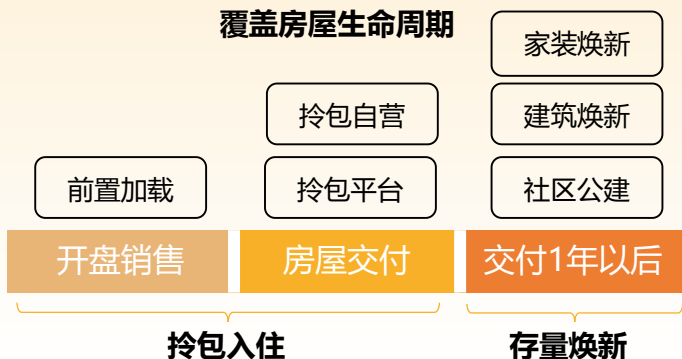
- 数字化工具与机械化作业相结合，提高效率，提升客户体验
- 推行“阿米巴”运营体系，激发管理团队和前线人员主观能动性，共创效益



## 美居业务

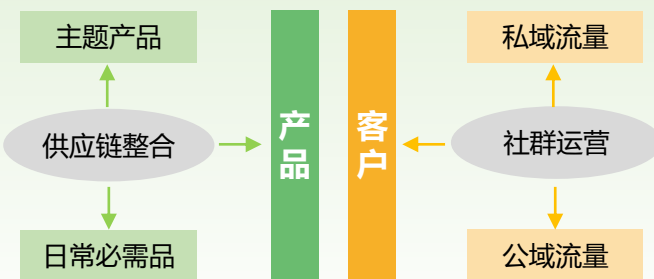
提供更好居住环境的整装服务商

覆盖房屋生命周期



## 新零售业务

挖掘客户需求，打造差异化产品服务



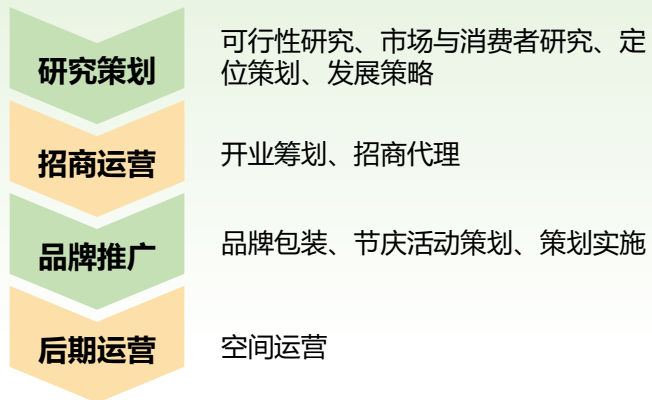
## 经纪业务

打造房地产经纪综合服务商



## 社商业务

打造“悦汇时光”品牌，提供全链条服务



## 智能化业务

以物联网为核心的智能化应用服务运营商

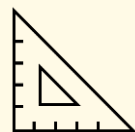


- 将可持续发展理念融入公司发展及业务运营
- 定期披露响应各利益相关方的关注
- 审视及评估可持续发展实践，不断完善内部管理制度及标准，探索可持续发展模式



## 目标 × 引领高质量发展

将可持续发展理念融入本集团业务运营及管理，致力实现高质量发展



## 实践 × 用心-成就美好生活

经济责任：稳健创造价值

供应链责任：打造可持续供应链

服务责任：为好生活提供好服务

环境责任：绿色低碳物业管理，倡导绿色生活

员工责任：鼓励成长、多元包容

社会责任：深耕湾区，勇担国企责任

## ESG战略聚焦方向



良好管治



品质服务



绿色物业



关爱员工



合作共赢



社会福祉



## 披露 × 积极响应各利益相关方

定期披露本集团可持续发展管理实践，积极响应各利益相关方的关注



## 审视 × 夯实长期发展基础

通过不断的总结回顾，探索长期发展模式，夯实发展基础

# 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。

