

碧桂園服務

2019年全年業績演示

碧桂園服務控股有限公司(6098.HK)

2020年3月18日



2019

免责声明

本简报可能载有前瞻性陈述。任何该等前瞻性陈述乃基于若干有关碧桂园服务控股有限公司(「本公司」)营运的假设及超出本公司控制范围的因素而作出，且受重大风险及不明朗因素所影响，故此，实际结果与有关前瞻性陈述或会大相径庭。本公司概无义务为出现在该等日期后的事件或情况更新有关前瞻性陈述。本简报的数据应被视为合乎作出简报当时的情况，且并未及将不会为反映或在本简报日期后出现的重大发展而更新。构成本简报一部分的投影片仅为协助口头报告有关本公司的背景资料而编制。本简报同时包含有关中国物业行业的资料及统计。本公司乃自非官方来源取得该等资料及数据，事前并未经独立核证。本公司并不能确保有关来源已符合其它行业以相同基准或相同程度的准确性或完整性得出的该等数据及数据。阁下请勿过度依赖本简报中有关行业的陈述。本公司并不就本简报所载任何数据或意见的公平性、准确性、完整性或正确性发表任何明示或默示的声明或保证，且不应依赖有关内容。读者不应视本简报为作出其个人判断的替代品。本简报所包含的数据及意见可能基于或来自本公司管理层的判断及意见。有关资料并不一定能作准或生效。本公司或本公司的财务顾问，或彼等各自的董事、行政人员、雇员、代理或顾问概不就本简报的内容，或因使用本简报所载内容或因本简报的内容而引致的任何损失承担任何形式的责任。本简报并不能视为投资目标、财务状况或任何投资者的指定需要的考虑，亦不构成买卖任何证券或相关金融工作的招揽、要约或邀约。本简报任何部分均不构成任何合约或承诺的基础。本简报不得复制或转载。

于美国或任何尚未根据任何有关司法权区的证券法例登记或合格前作出有关提呈、要约或出售则属不合法的司法权区，本公告并不构成提呈出售或提呈购买任何证券的要约。未办理登记手续或未获适用登记规定豁免前，不得在美国提呈或发售任何证券。凡在美国公开发售任何证券，均须以刊发招股章程的方式进行。该招股章程须载有提出有关发售的公司、其管理层及财务报表的详尽数据。本公司不会在美国公开发售任何证券。

©2020碧桂园服务控股有限公司。保留所有权利。

目录

1

业绩概况

2

业务分析

3

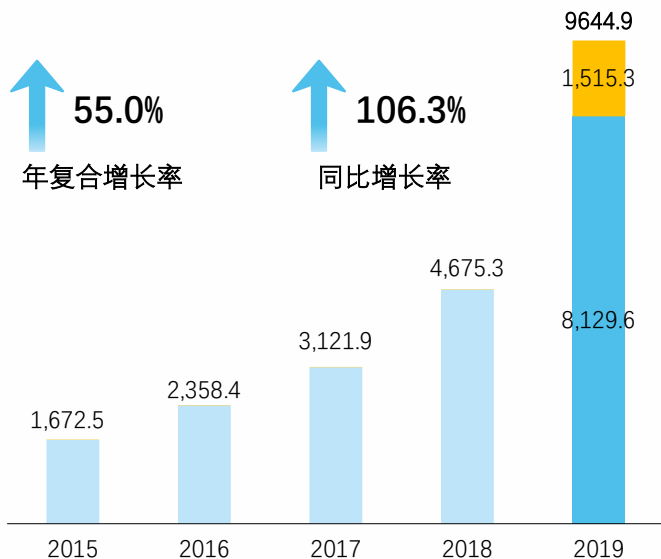
发展策略

业绩强劲，收入翻倍增长，来源拓宽、抗风险能力持续增强

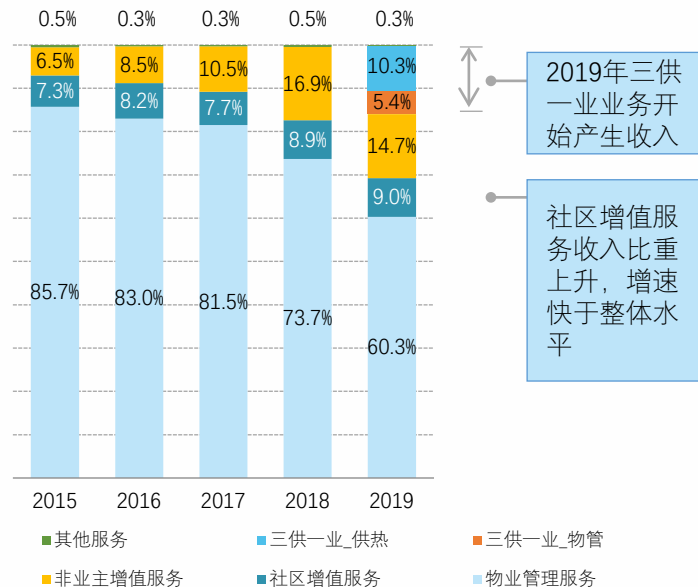
总收入增长强劲，同比增速达106.3%

(人民币百万元)

■ 三供一业业务 ■ 剔除三供一业业务

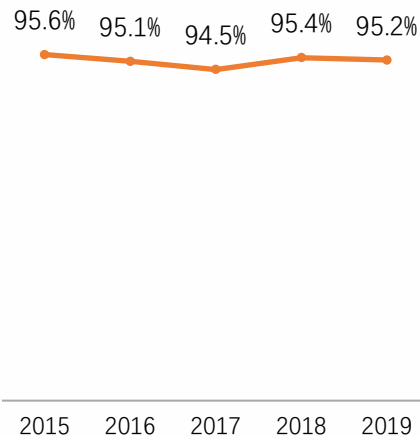


收入来源多样化，结构更加稳健



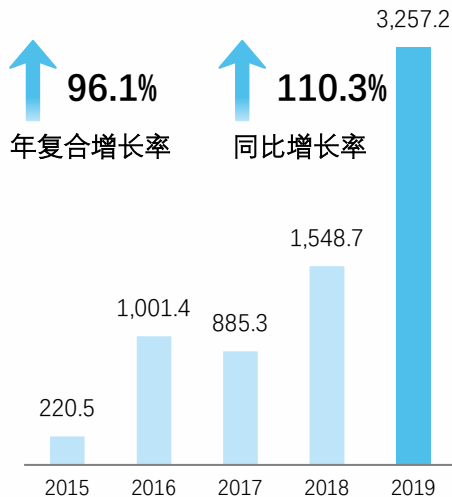
现金流强劲，有力保障业务高速发展

物管费收缴率保持较高水平



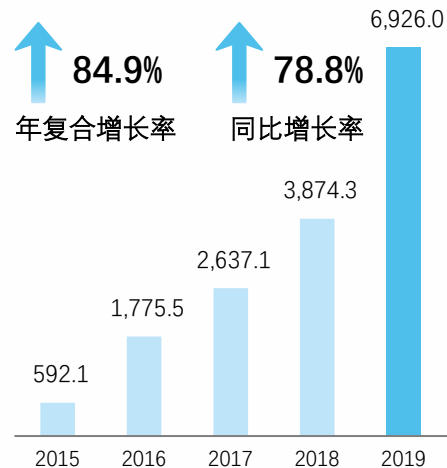
净经营性现金流持续增长

(人民币百万元)



现金¹余额充沛

(人民币百万元)



零有息负债²，资产负债表尤为稳健

注:

1) 现金及现金等价物+受限制银行存款; 2) 集团2015-2019年财年借款为零

目录

1

业绩概况

2

业务分析

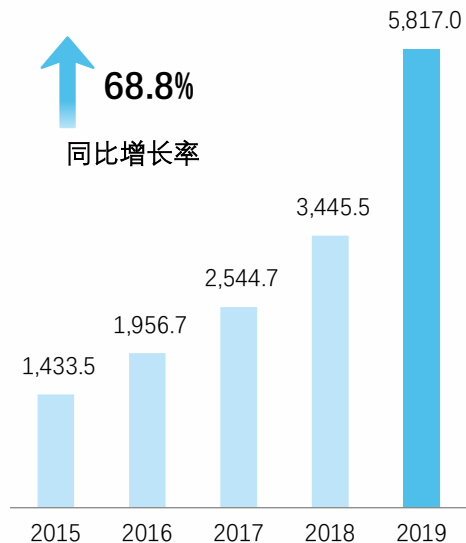
3

发展策略

一、物业管理服务：管理面积扩张迅速，驱动收入同比大幅增长

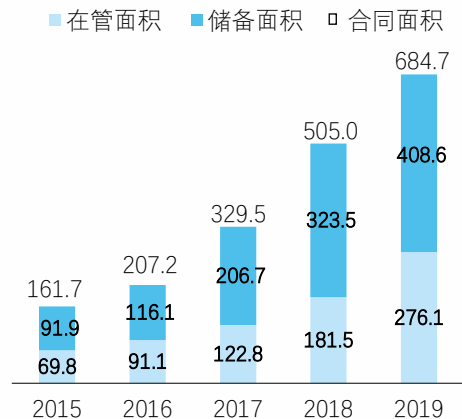
物管收入同比大幅增长

(人民币百万元)



管理面积迅速增长

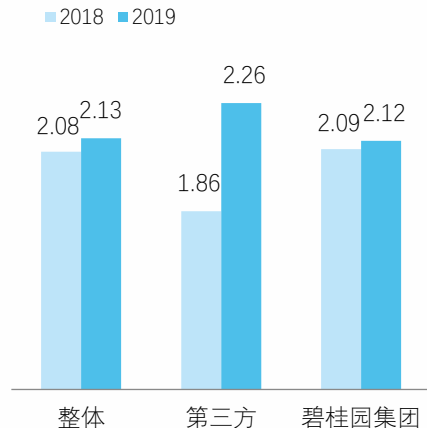
(百万平方米)



- 项目覆盖全国**31**个省/直辖市/自治区超过**350**个城市及海外地区
- 在管物业项目**1,450**项

平均物管单价稳中有升

(元/平方米/月)



- 2019年第三方单价大幅提升，主要拉升因素为2019年收并购项目单价较高

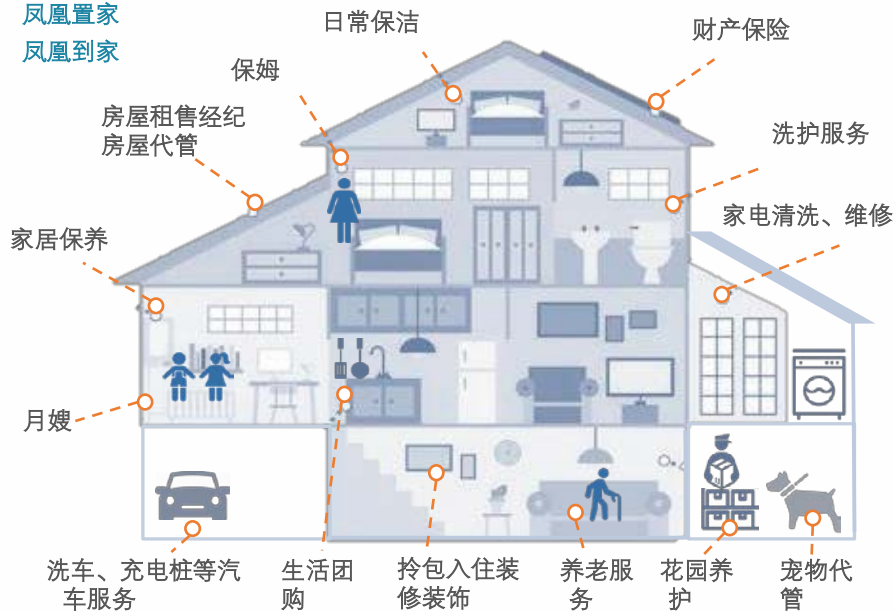
注：
本页数据不包含三供一业业务。

二、社区增值业务：聚焦社区生活全周期服务，形成利润新增长点 (1/2)

提供一站式社区生活场景全周期服务，融入业主日常生活的方方面面，形成规模化的服务体系

子品牌：

- 凤凰置家
- 凤凰到家



- 园区空间服务：场地租赁、车位服务、电信及多媒体设施等

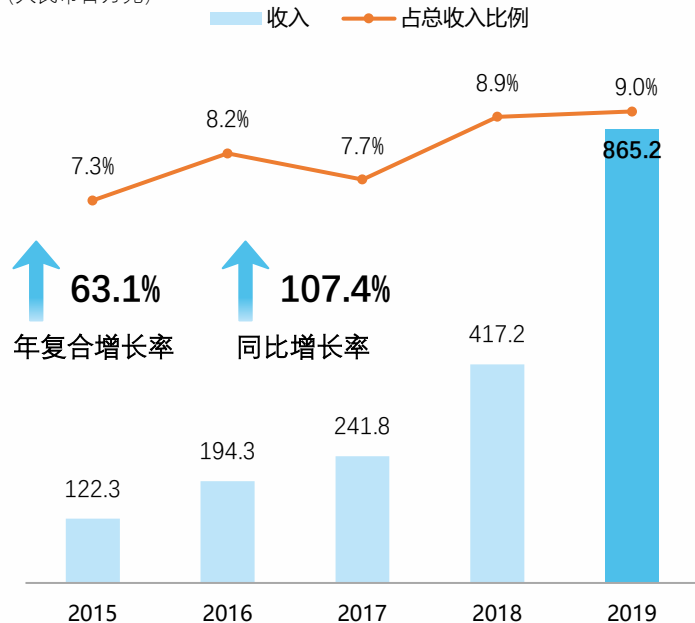
- 社区传媒服务：灯箱广告、户外大牌广告等



二、社区增值业务：收入大幅增长，占比持续提升，收入规模化形成(2/2)

收入同比大幅增长

(人民币百万元)



对存在部分佣金模式的业务进行收入还原

业务 (人民币百万元)	会计收入 ¹	还原为业务流量 收入 ¹
家政服务	274.6	604.0
拎包入住	97.8	977.8
增值创新业务	144.8	275.9

2,205.7 百万元

还原后总体收入²

9.64 元

每平方米在管面积
流量收入³

902.6 元

户均流量收入⁴

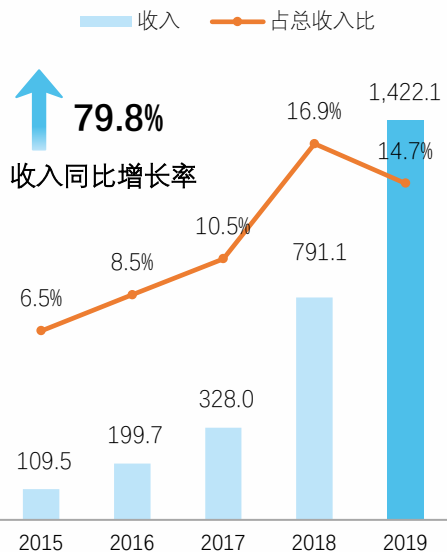
注:

1) 自营收入亦包括在内; 2) 还原后的家政服务、拎包入住、增值创新业务的流量收入与其他无还原业务的会计收入之和; 3) 还原后总体收入/((期初在管面积+期末在管面积)/2); 4) 还原后总体收入/((期初业主户数+期末业主户数)/2)

三、非业主增值服务：专业服务优势显现，业绩稳步增长

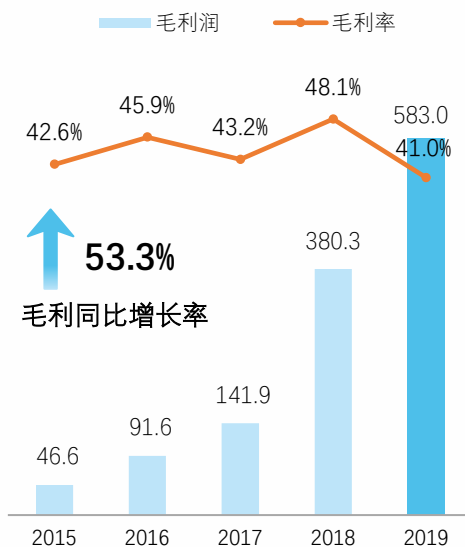
收入规模提升

(人民币百万元)

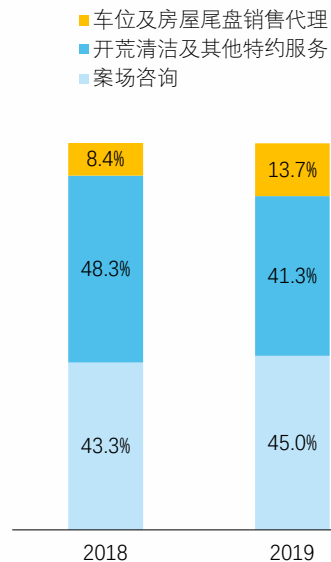


毛利稳步增长

(人民币百万元)



业务收入结构改善



四、“三供一业”：行业大规模标杆项目达成盈亏平衡，市场空间广阔

最大规模

- 2018年承接中石油“三供一业”国企改革项目，项目具有业务规模大、合作前景广的特点

接管完成

- 截至2019年底，公司已完成目标项目物业管理及供热业务的有序接管

多方共赢

- 通过植入碧桂园服务高质高效的管理体系：
 - 国有企业：降本增效
 - 业主：享受高性价比的优质服务
 - 公司：拓宽业务边界和收入来源，未来发展空间广阔

业务指标	物业管理业务	供热业务
面积 (百万m ²)	84.90	40.78
2019年收入 (百万元)	525.16	990.22
毛利率	13.4%	6.0%
净利率	5.1%	2.7%
项目数量	近1,000个	
地域分布	主要集中在华北、东北地区	

未来，公司将充分发挥此标杆项目的成功经验，继续深耕“三供一业”领域，形成碧桂园服务增长驱动之一

五、城市服务：拓展业务取得新进展，蓝海市场空间巨大

1套平台

数字化城市指挥平台

➤ 科技驱动

5大服务模式

市政公共服务一体化运营

- 环卫
- 绿化
- 垃圾分类等

城市大物业运营

- 政府办公楼服务
- 高速公路运维
- 医院后勤服务等

城市空间增值服务

- 公共空间广告经营
- 停车场管理等

数字生态增值服务

- 智慧政务
- 智慧消防云
- 智慧路灯等

产业资源协同运营

- 基于产业需求，进行资源整合及专业化运营

➤ 项目间可快速复制

• 业务模式具备可复制性，截至2019年底已开展多个项目

- 陕西省韩城市
- 广东省南粤高速
- 辽宁省开原市
- 山东高速
- 辽宁交投集团
- 北京大兴国际机场南航基地
- 另有多个已签署战略框架协议的储备项目

• 业务开展效果显著，广受政府及各界好评

- 案例：
 - 2019年碧桂园服务进驻辽宁省开原市后，开原市城市治理质量显著提升，在铁岭市环境县（市）区考评排名由第8名连续多月跃居第一名。通过信息化管控与机械化作业，碧桂园服务在提高城市治理效率与质量的同时，降低政府财政支出，受到开原市政府领导与市民赞誉。

目录

1

业绩概况

2

业务分析

3

发展策略

树立品牌，以高品质服务赢得市场

◆ 服务内容持续创新、不断提升

- 管家服务：100%具备应急救护能力
- 安全管理：社区0重大安全生产责任事故
- 绿化养护：首创社区“景观共治”模式
- 环境清洁：六色环境分类清洁体系
- 工程维修：15分钟即时响应机制

业主满意度行业领先

- 2019中国物业服务百强满意度领先企业(中国指数研究院)

◆ 获行业认可

企业经营绩效第一 (中国指数研究院)

排名	公司
1	碧桂园服务
2	万科物业
3	龙湖物业

2019中国社区服务商TOP 100_第一 (亿翰智库)

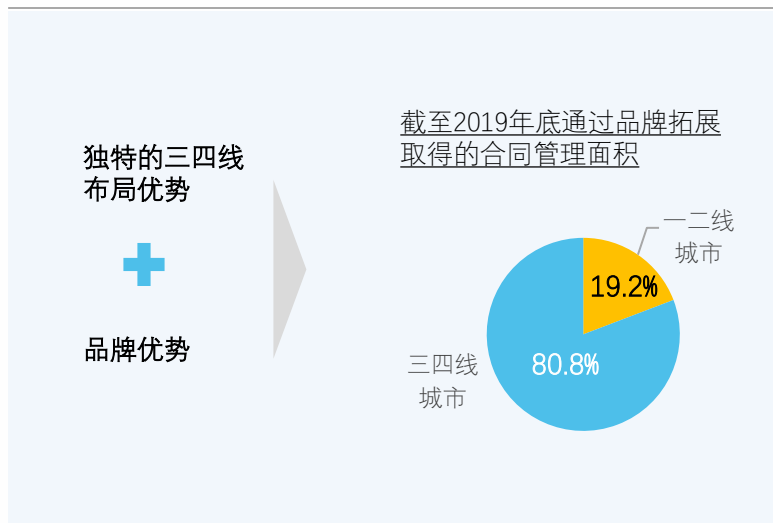
排名	公司
1	碧桂园服务
2	万科物业
3	绿城服务

企业综合实力测评TOP100 第一 (广东省物业管理行业协会)

排名	公司
1	碧桂园服务
2	保利物业
3	雅生活服务

品牌拓展与收并购齐头并进，提升市场份额

- 品牌拓展：发挥三四线城市优势

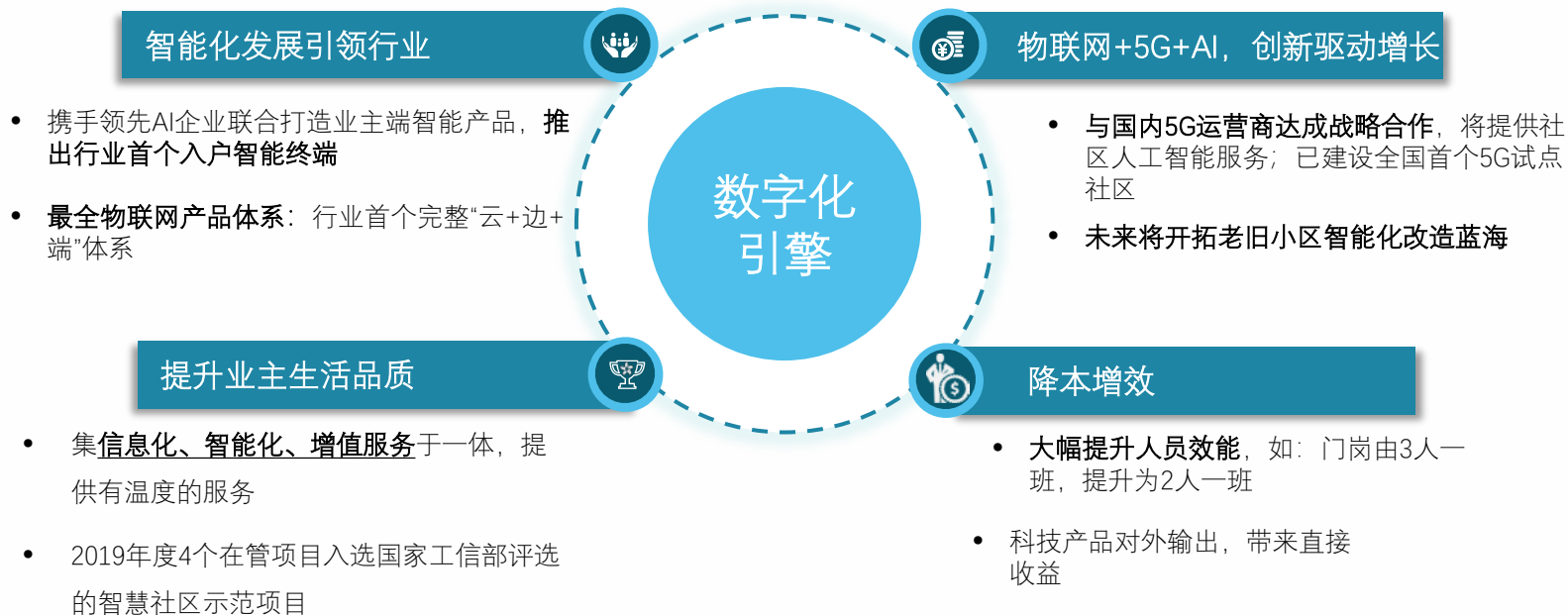


- 收并购：选取优质标的，进行业态、地域补充



注：
本页数据不包含三供一业业务。

着眼未来，持续投入科技应用研发，扩大经营效率提升空间



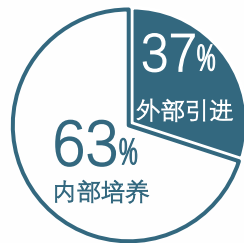
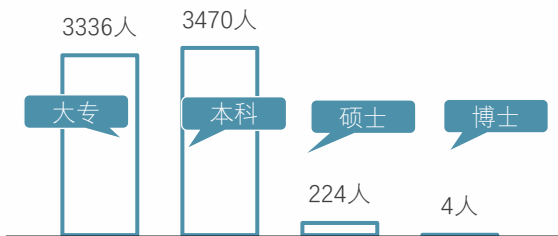
以人为本，建立科学化人才培养体系推动集团高速发展

- 打造知识型人才结构，助推业务高速发展

职能条线本科及以上学历平均比例超50%

内育外引,打通人才供应链

人才储备充足



- 总经理储备：近100人
- 项目经理储备：约500人
- 社区增值业务骨干储备：超100人
- 投资拓展总监储备：超70人

- 赋能行业客户伙伴，助力行业人才大发展

线上线下，产品协同

全面开放公开课、内训、微咨询及碧学堂线上学习平台四大产品线

外部赋能，品牌提升

组织实施15场行业培训，2019年赋能1000+行业伙伴

职能转型，创造价值

2019年5月至12月，管理学院对外升级，2019年知识产品收入突破百万级

践行企业社会责任，以服务成就更多人的美好生活

- 全力保障社区抗疫防线，提供人文关怀、社区温度

1

充分运用科技手段 防疫

- 智能安防监控
- 无人机消杀
- 电梯紫外线灯消毒
- 红外热成像设备测温，等

2

联合国强公益基金会 主动援助疫区

- 为武汉物业同行捐赠**40,000**升消毒水及其他防疫物资
- 协调扶贫农产品支援湖北省武汉市及其他多个地级市，涵盖米面、果蔬等40多款农副产品累计超**400**吨

- ✓ 央视包括《新闻联播》在内的多档节目点赞碧桂园服务防疫措施与贴心服务

- 发动社区力量，开展扶贫活动

1

消费扶贫

- 开展“社区的力量”专项活动，发动业主以买代捐，帮助贫困地区农户打开销售渠道：
 - ✓ **1,138**个社区参加
 - ✓ 推广数量以**48.11**万斤排名全国第一，其中甘肃东乡羊超**3000**只、广西田东桂七芒果超**6**万斤
 - ✓ 累计扶贫金额**603.66**万元

2

就业扶贫

- 精准帮扶9省14县贫困地区贫困户就业，2019年基层岗位累计录用**467**人，其中建档立卡卡户**105**人

- ✓ 2019年，碧桂园服务集团荣获中物协“社区的力量”消费扶贫行动奖、“消费扶贫企业贡献奖”、“2019年度扶贫贡献企业”。

企业愿景：全域覆盖，成为国际领先的科技型综合服务集团

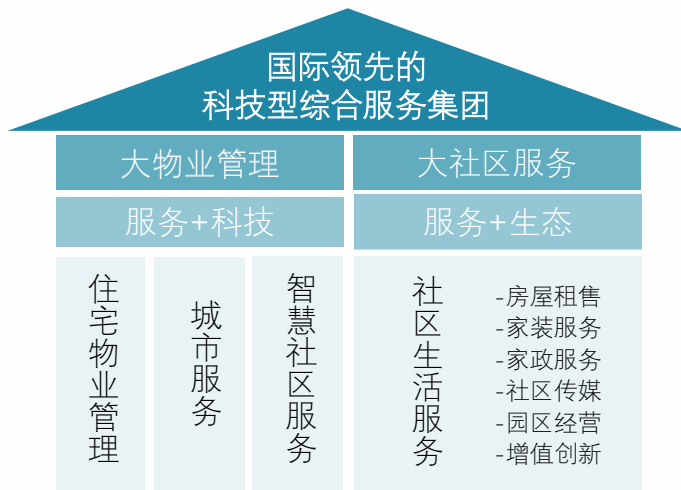
• 核心业务

- 专业设施设备管理服务
- 社区整合营销服务

• 核心能力

- 服务能力
- 科技能力
- 渠道能力
- 投资能力

推动战略落地



• 1个愿景

• 2个聚焦

• 2个发展模式

• N个支柱

感谢您对碧桂园服务的支持