



本固枝荣，鹏程万里

永升服务2020年全年业绩报告

# 免责声明

本文件仅供参考且并不构成或被视为购买、认购或出售任何或部分证券的要约、诱使、邀请、招揽、承诺或广告，本文件的内容不应被依赖或构成与任何合同，承诺或投资决策相关的基础。此报告仅供参考，并不构成对购买、订购或出售任何证券及其任何部分的要求，诱导，邀请，承诺，承诺或广告的要求，且不得构成应构成与任何合同，承诺或投资决策相关的基础或依赖于此。此报告由永升生活服务集团有限公司（“公司”）准备，只于就公司向潜在投资者做出报告时所使用。

通过查看本报告或参与此次会议，您理解并同意(i) 本报告中包含的信息以及您与公司之间的任何相关讨论都是严格保密的，(ii) 本报告中包含的信息仅供此信息的接收者使用，不得以任何方式向任何人披露，复制或分发，或在任何报告或其他文件中被引用或使用，或以任何目的传送给他人，(iii) 本报告的任何部分或与此有关的任何其他材料，在此报告陈述后，都不可以保留或带走，(iv) 所有参与者必须在会议结束后将本次会议期间使用的报告和所有其他材料返还给公司。通过参加此次会议，您同意受上述限制的约束。不遵守这些限制有可能会构成对适用法律的违反。此报告任何信息于其它司法管辖区的分发可能受法律限制，持有此报告材料的人应使自己熟悉和遵守任何这些限制。

通过查看这个演示材料中包含的信息，信息的接收者在此确认并同意，公司或公司的任何代表均不承担任何责任或就所载信息的真实性、准确性、公平性、完整性或合理性作出任何明示或暗示的陈述或保证，及遗漏，并且公司及其任何附属公司，顾问或代表均不承担任何因此等材料中呈现或包含的任何信息引起的任何损失。您应该对公司进行自己的尽职调查，以判断此处包含的信息或意见的全面性、公正性、准确性、完整性或正确性。

本报告可能包含反映公司当前观点的预测和前瞻性陈述对未来事件和财务表现的看法，并有可能受到某些风险、不确定因素和假设的影响。在某些情况下，该等前瞻性陈述可因使用前瞻性术语而予以识别，该等前瞻性术语包括“相信”、“继续”、“估计”、“预计”、“潜在”、“计划”、“准备”、“预测”、“建议”、“期望”、“预期”、“意欲”、“可以”、“将”或“应该”等术语，或上述每一术语的否定形式或其它变形或类似的术语，或通过策略、计划、目的、目标、未来事件或意图的讨论而予以识别。该等前瞻性陈述包括非历史事实的所有事项。因前瞻性陈述涉及未来事项和情形，基于其性质，前瞻性陈述包含已知或未知的风险和不确定性。前瞻性的陈述不能保证未来的表现并涉及风险和不确定性，由于各种因素和假设，实际结果可能与前瞻性声明中的结果大不相同，其中许多因素和假设都超出了公司的控制范围。有意投资者被告诫不要依赖这些前瞻性声明。除适用法律另有规定，无论是公司或任何其附属公司，顾问，代表或承销商有任何义务，也不做任何承诺，修改或更新本报告中包含的前瞻性陈述去反映未来事件或情况。

阁下也代表阁下以及阁下代表的任何客户均为证券及期货条例附表1第1部以及根据该条例订立的任何规则所定义的“专业投资人”，包括但不限于《证券及期货（专业投资者）规则》（香港法例第571D章），并具备自行对公司及其证券进行评估的知识，经验和能力。在阁下购买公司证券的范围内，阁下将根据美国证券法规则S规定，或根据美国证券法另行豁免注册。

此处的信息为初步信息，并且会在没有通知的情况下进行更改，其准确性也无法保证。

本报告不构成1933年美国证券法(经修订) (“美国证券法”) 所界定的“招股书”。此报告材料或其副本均不能直接或间接被带到、传送到或分发到美国或向任何美国人传送或分发。本报告不包含有关本公司或其证券的所有相关信息，特别是涉及投资本公司证券的风险和特殊考虑因素。公司目前没有做出任何证券的要约，也不能接受任何证券的订单。该陈述不构成在任何司法管辖区内出售或邀请购买任何证券，商品或工具或相关衍生工具的要约，它们也不构成提供或承诺贷款、组成或安排融资、承销或购买或充当代理或顾问或以其他方式从事任何交易，或承诺资本，或参与任何交易策略。本报告不构成对您的法律、监管、估值、投资、会计或税务建议。我们建议您就本报告的内容寻求独立的第三方法律、监管、估值、投资、会计和税务建议。本报告不构成也不应被视为本公司或任何其他方的任何形式的财务意见或建议。

公司之证券并未根据美国证券法或根据美国任何州的法律进行注册。公司的证券将不会在美国境内发行或出售，除非是根据美国证券法的豁免或不受美国证券法注册要求的交易。公司将不会在美国公开发售证券。此报告中出现的任何信息或此报告材料的任何副本均不能在美国、加拿大、澳大利亚、日本、中华人民共和国、中华人民共和国香港特别行政区或任何有相关禁止性规定的其他司法管辖区直接或间接地复制或传播给任何人（无论全部或部分信息）。任何对以上限制的违反都可能构成对美国或其他司法管辖区相关法律的违反。通过审阅本报告，阁下将被视为已对公司，保荐人及其各自的附属机构，控股人员，董事，管理层，合作伙伴，员工，代理人，代表或顾问表示，阁下及阁下代表的客户在美国境外，并且根据每个适用管辖区的法律被允许在发行中购买证券。

本报告所包含的任何内容，都不能作为对公司过去或未来表现的承诺或陈述。过去的表现并不能保证或预测未来的表现。本报告不应被视为本公司运营状况的指标，也不表示公司自本报告发布之日起或本报告所包含信息被提供之日起本公司业务状况未发生变化。公司、保荐人以及任何承销商或任何其等各自的附属成员、董事、人员、雇员、顾问、代理人或代表均没有责任就该等资料和意见作出进一步变更或就任何此报告材料和此报告内的不准确或遗漏信息作出更正。此报告也不包含与公司或其证券有关的所有相关信息，尤其是涉及投资公司证券的风险和特殊考虑因素。此处包含的某些信息是来自不同来源，包括某些第三方，并没有得到公司的独立验证。

此报告材料包括不属于根据国际财务报告准则（“国际财务报告准则”）衡量财务业绩的财务业绩衡量方法，例如“息税折旧摊销前利润”，“经调整息税折旧摊销前利润”和“经调整纯利”。公司认为该等非国际财务报告准则衡量方法能有效地确定公司的财务状况以及过往公司提供投资回报的能力。“息税折旧摊销前利润”，“经调整息税折旧摊销前利润”和“经调整纯利”以及本报告材料中的其它财务业绩衡量方法不应被视为替代经营活动产生的现金流量（衡量流动性的指标）、净利润或根据国际财务报告准则衡量公司经营业绩的任何其它指标。由于“息税折旧摊销前利润”，“经调整息税折旧摊销前利润”和“经调整纯利”并非国际财务报告准则衡量方法，“息税折旧摊销前利润”，“经调整息税折旧摊销前利润”和“经调整纯利”可能与其它公司提出的类似衡量方法无法比拟。

阁下参加本次会议，即为同意对此报告材料中包含的信息绝对保密并受此报告材料中规定的限制和其它限定的约束。如阁下不接受以上规定及限制，请立即归还报告材料。未能遵守该等限制可构成违法并可导致法律或监管行动。

# 目录

## CONTENTS

01 2020年全年业绩亮点

02 业务发展

03 财务表现

04 发展策略

05 附录



A photograph of two women and a large fluffy dog on a set of stairs. The woman on the left is wearing a pink blouse and white pants, smiling and petting the dog. The woman on the right is wearing a grey vest over a white shirt with a bow tie and a name tag, also smiling and petting the dog. The dog is a large, fluffy breed, possibly a Samoyed, with its tongue out. The background shows a building with a tiled roof and some greenery.

PART  
ONE

# 2020年全年业绩亮点



## 高速前行，盈利大增74.4%

- 收入增长66.1%，达31.2亿元；
- 毛利增长76.4%，达9.8亿元；
- 归母净利润增长74.4%，达到3.9亿元。



## 高质量盈利，“六、二、二”结构向好

- 结构均衡，盈利质量高，基础物业、社区增值、非业主增值三项收入占比为56.4%、25.3%、18.3%，
- 毛利占比为45.6%、40.0%、14.4%；
- 经营性现金流净额达到7.1亿元，1.6倍覆盖净利润。



## 四轮驱动，外拓饱和收入超10亿

- 旭辉\*签约新增：1,295万方；
- 市场招投标、战略合作新增：超6000万方；
- 合作青岛银盛泰物业、香江物业，
- 21年初合作华熙五棵松项目物业。



## 经营创新，房修与美居成功BU化

- 房修与美居成长为拳头产品；
- 社区服务品类逐渐丰富，大量级服务SKU增加；
- 成功上线芯选商城，持续创新“节节高”等服务产品；
- 社区增值服务收入同比增幅达到63.8%。

\* 旭辉签约新增面积不包括旭辉合营联营企业



## 科技赋能，管理在线提效率

- 霖久科技公司全面助力提升科技赋能和服务管理；
- 永小乐，永升活APP快速覆盖使用；
- HR共享系统、应收中台、供方招采系统、新合同系统，推动线上化效率再次提升；
- 管理费用率同期下降1.3个百分点。



## 精益运营，匠心独运品质再上新台阶

- 强化服务品质行动，赛维满意度提升至90分；
- 标准化工具赋能员工成长，开发万元管家36技等课程；
- 双管家落地约100个小区；
- 创新直播运营，累计超10万业主参与线上互动。



## 城市服务推进、新增高量级城市落地

- 服务边界延展，成功开拓城市服务业务；
- 成功签约上海临港（期后）、无锡惠山、安徽界首、宿迁泗阳。



## 升级锻造团队，文化价值促成长

- 磐石计划、燃动力计划、永动力计划丰富人才梯队；
- 管理岗位内部成长率达到40%；
- 开展速说永升文化活动，一线故事传递文化价值理念；
- 员工敬业度持续提升；

PART  
TWO

业务发展

# 布局10大核心经济区，在管城市突破107个



同比增长64%

181百万 m<sup>2</sup>  
合约建筑面积

同比增长56%

102百万 m<sup>2</sup>  
在管建筑面积

同比增长62%

985个  
签约项目

同比增长58%

638个  
在管项目

同比增长37%

107座  
已进驻城市

同比增长23%

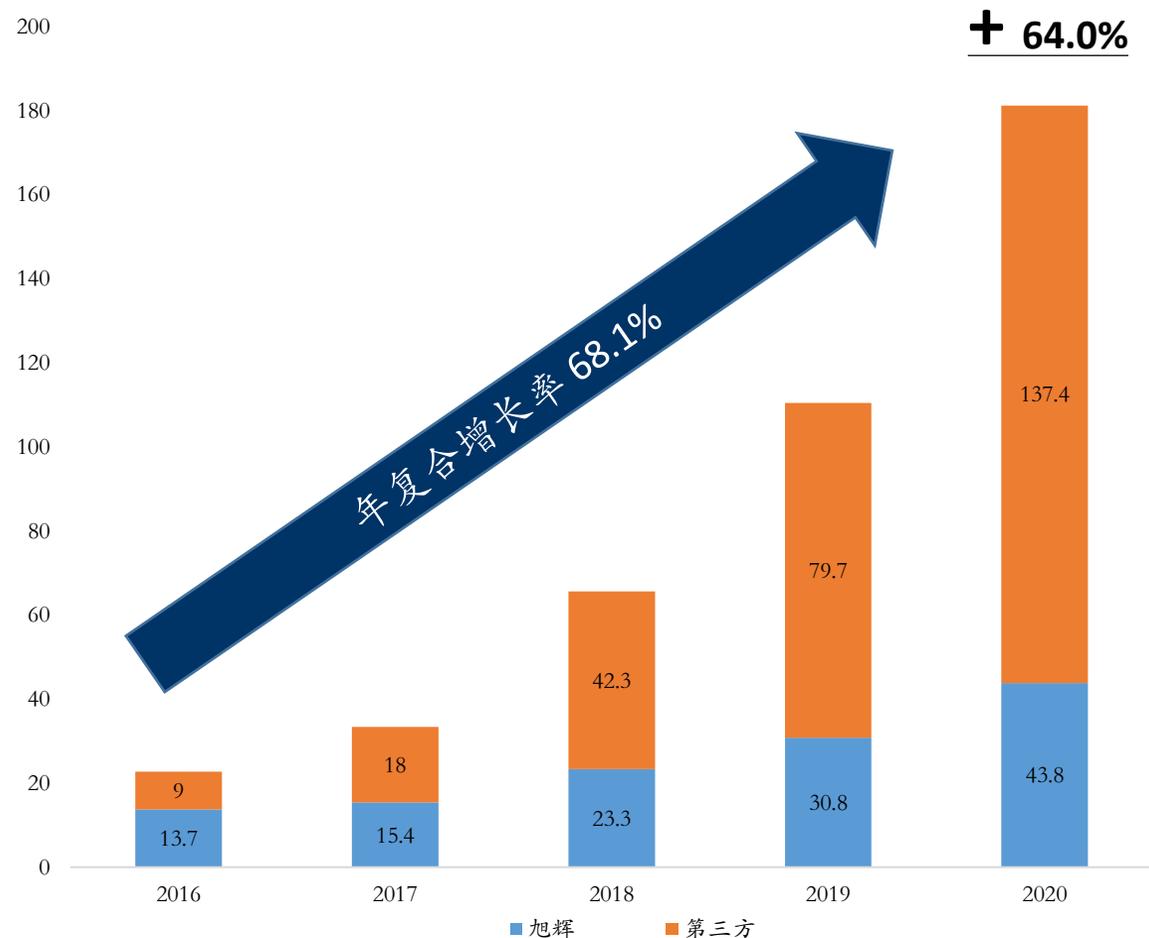
38万户  
家庭

# 保持永升快速发展态势：签约、在管分别大增 64%、56%

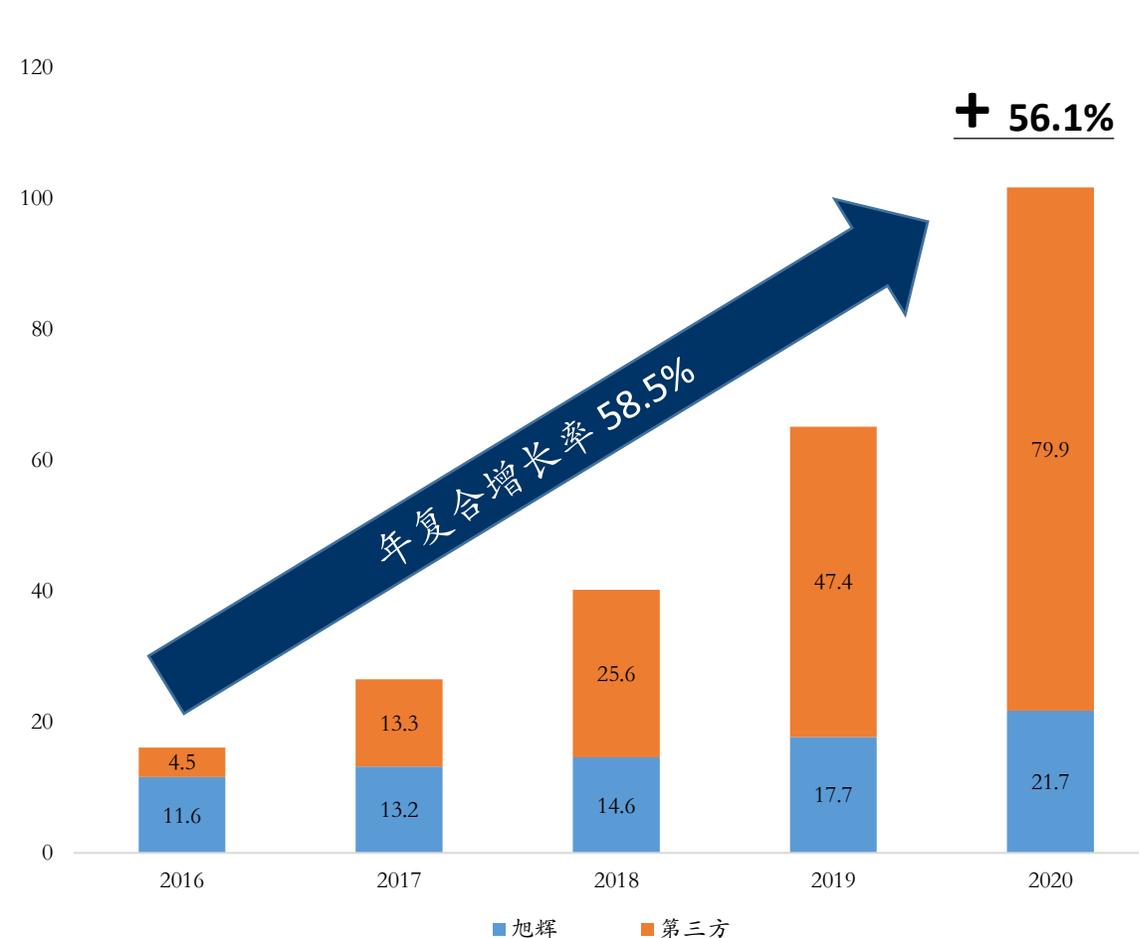
## 签约物业总建筑面积

## 在管物业总建筑面积

(百万平方米)



(百万平方米)



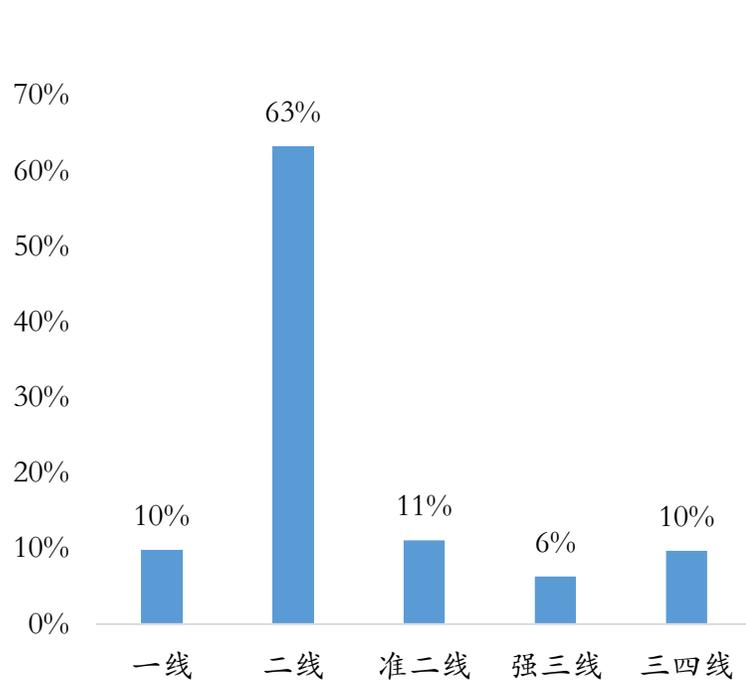
旭辉：包括由旭辉集团独家开发的物业及由旭辉集团与其他物业开发商共同开发的物业（旭辉集团于该等物业中持有控股权益）

第三方：指由独立于旭辉集团的第三方物业开发商独家开发的物业以及由旭辉集团与其他物业开发商共同开发之物业（旭辉集团于该等物业中并无持有控股权益）

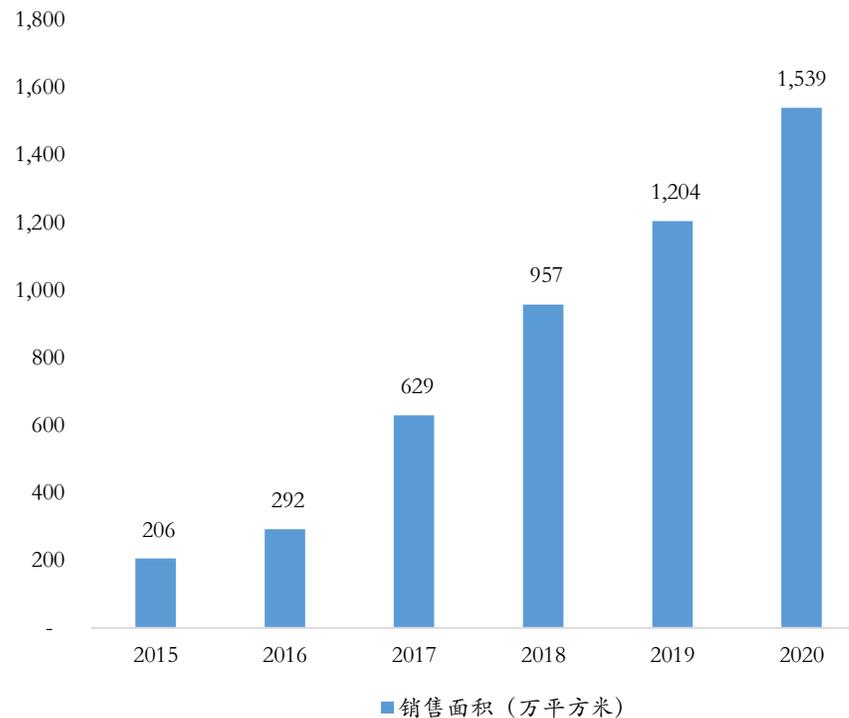
# 母公司旭辉集团长期稳健发展

- ❑ 旭辉集团为行业TOP14地产开发商，土储超过6,800万方；
- ❑ 城市布局能级高，约84%货值位于一二线和准二线城市。

## 旭辉集团货值占比 (%)



## 旭辉集团销售面积情况



## 总土地储备

总面积  
6,818万平方米\*

总货值\*\*  
超万亿

一二线及准二线占比  
84%

\*为已确权土储及已锁定待挂牌土储可售面积之和；其中已确权土储为5,654万平方米

\*\*截止2021年2月28日，总货值含已确权货值及锁定待挂牌货值

# 多维度合作，奠定永升发展的基本盘

- 得到旭辉集团大力支持，承接优质物业管理面积，2020年旭辉\*新增签约1,295万方给永升；
- 承接案场管理服务。



旭辉长安府，交付后将由永升提供服务



案场礼仪迎宾服务



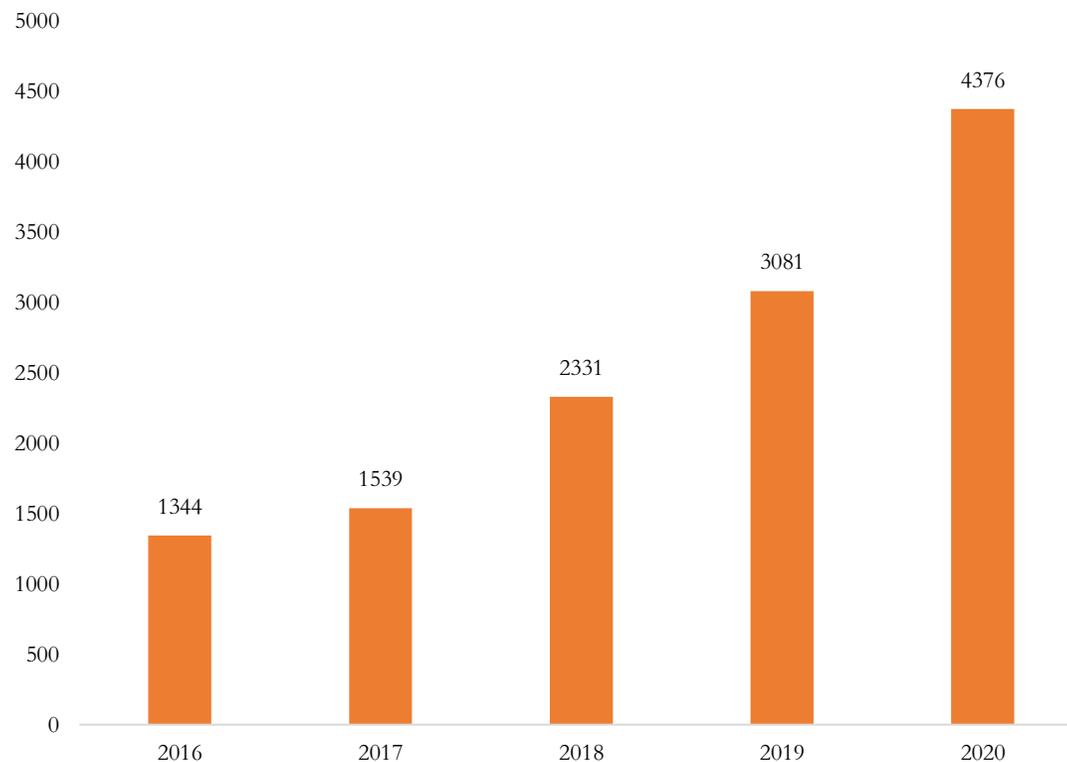
旭辉天瑞宸章，交付后将由永升提供服务



案场吧员接待服务

(万平方米)

旭辉\*累计签约永升面积



\* 旭辉签约新增面积不包括旭辉合资合营企业

# “好房子”到“好生活”的全面协同

- 2020年6月，旭辉对永升正式实现并表，开启全面协同发展；
- 全面协同发展：市场外拓、资源渠道、新业务尝试、品牌文化。



旭邻节



旭辉悦心服务·点亮行动  
是旭辉推出的  
老社区品质提升行动  
将沿社区归家动线  
进行点亮、美化和翻新  
营造回家的仪式感与幸福感  
打造更美好的社区生活



社区品质提升——点亮行动

# 面向第三方，发挥招投标核心优势，外拓饱和约10亿元

□ 依靠服务质量、品牌口碑、多元渠道等综合竞争实力赢得物业竞标合同。



湖州市中心医院



河北工业大学

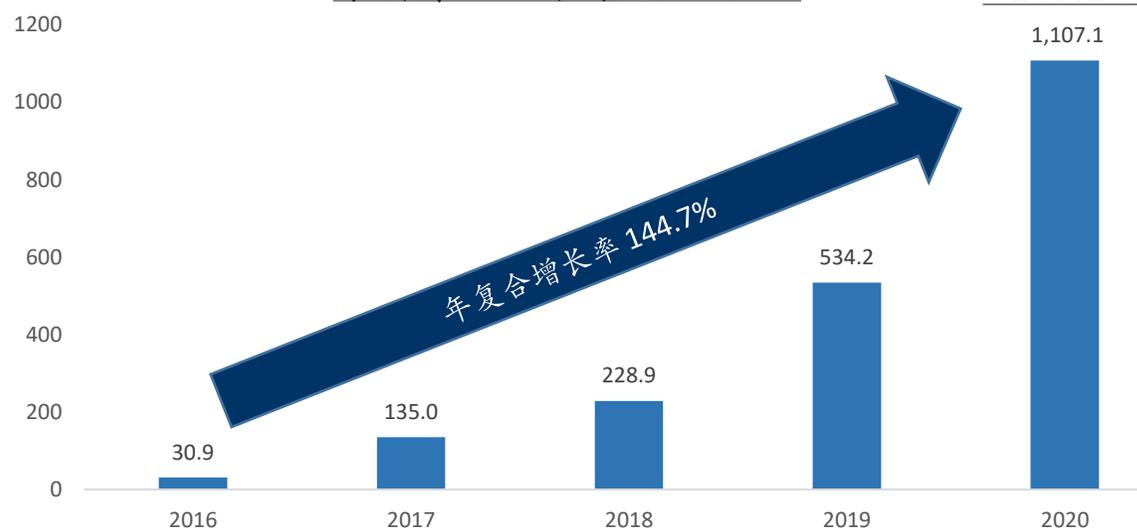
(百万/平方米)

来自第三方在管物业面积



(人民币/百万)

来自第三方在管物业收入



# 与超20家开发商建立战略合作、成立合资公司

- 与政府国企、区域地产开发商达成战略合作，永升操盘后续物业服务项目；
- 多方渠道、多业态战略合作成为核心渠道。



# 战略并购青岛银盛泰物业与江苏香江物业

- ❑ 2020年2月，以864万元人民币对价获取青岛银盛泰物业50%股权；
- ❑ 2020年4月，以4,876万元对价，收购香江物业51%股份；
- ❑ 并购战略：区域集聚、业态补强、战略协同、项目质地与经济指标优良。



青岛雅园——青岛东海路9号



银盛泰——国际商务港



香江物业——泰州市自然资源和规划局



青岛雅园——上海嘉定新地国际广场



银盛泰——德郡



香江物业——泰州市民政局

# 战略并购（期后事项）

- 2021年2月，获取华熙五棵松物业50%股份；
- 获取高端商业、写字楼、大型运动场馆等综合业态下多个标杆性项目。



华熙LIVE基本概况



国际5A甲级写字楼



集装箱式美食潮流打卡地



宜家体验中心



胡桃里音乐餐吧

# 战略发展城市服务，新增上海临港、无锡惠山区城市服务

- 与多个城市签约城市服务战略协议；
- 探索智慧城市建设，老旧小区改造、城市公建以及物业生活配套服务等多项内容。



江苏无锡惠山区落地城市服务

## 城市服务方向

- 社区综合服务：社区基础服务，社区治理，社区活动组织，公共资源经营，市场化原有服务内容；
- 城市运营服务：承接城市公共空间统筹运营管理，基础设施设备养护，城市生态基础设施管养，环境监测及保护；
- 产城运营服务：服务项目的园区及企业，前介咨询，招商代理及营销，盘活资产运营等，提升园区价值，打造产城融合社区。

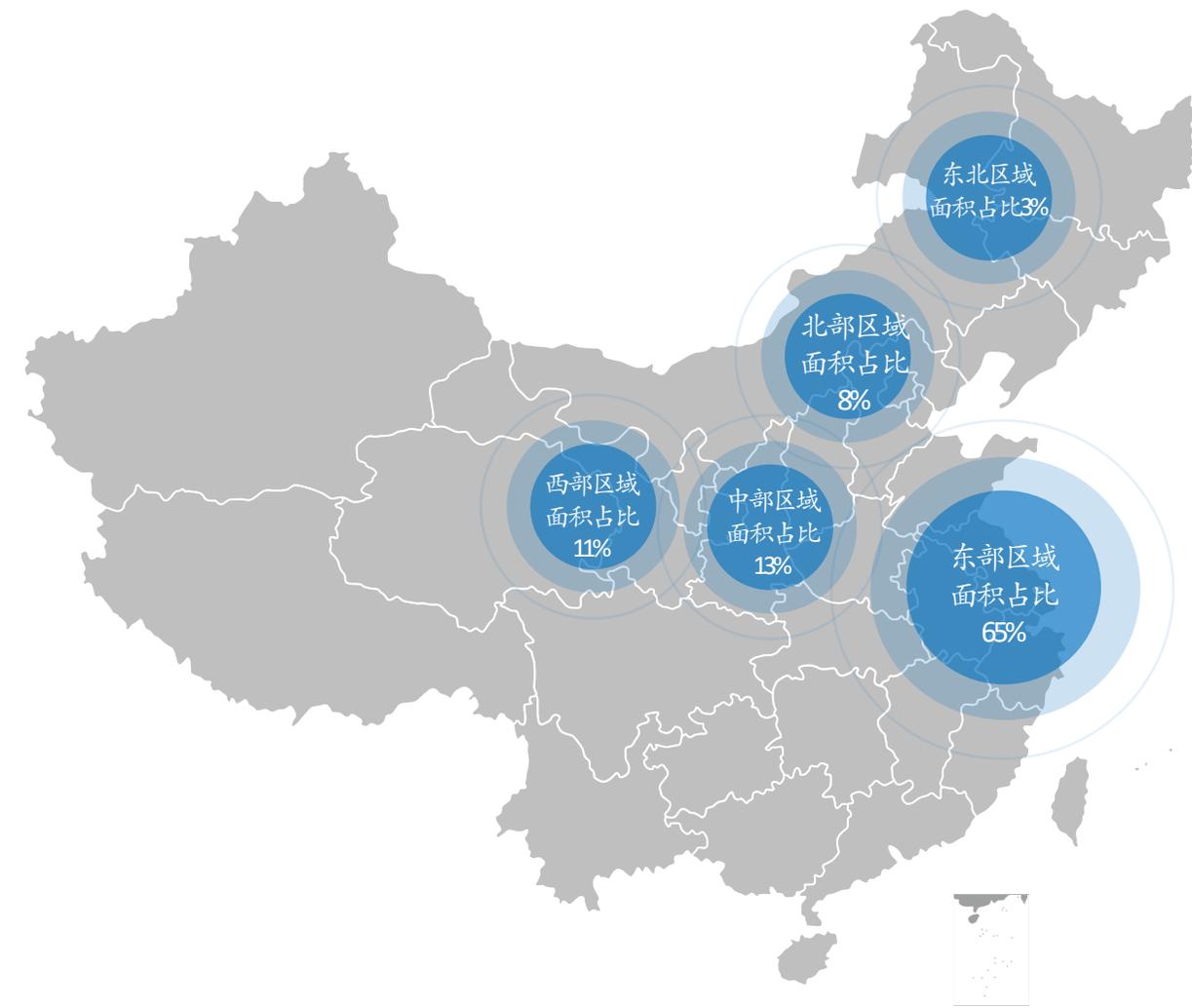


上海临港区落地城市服务

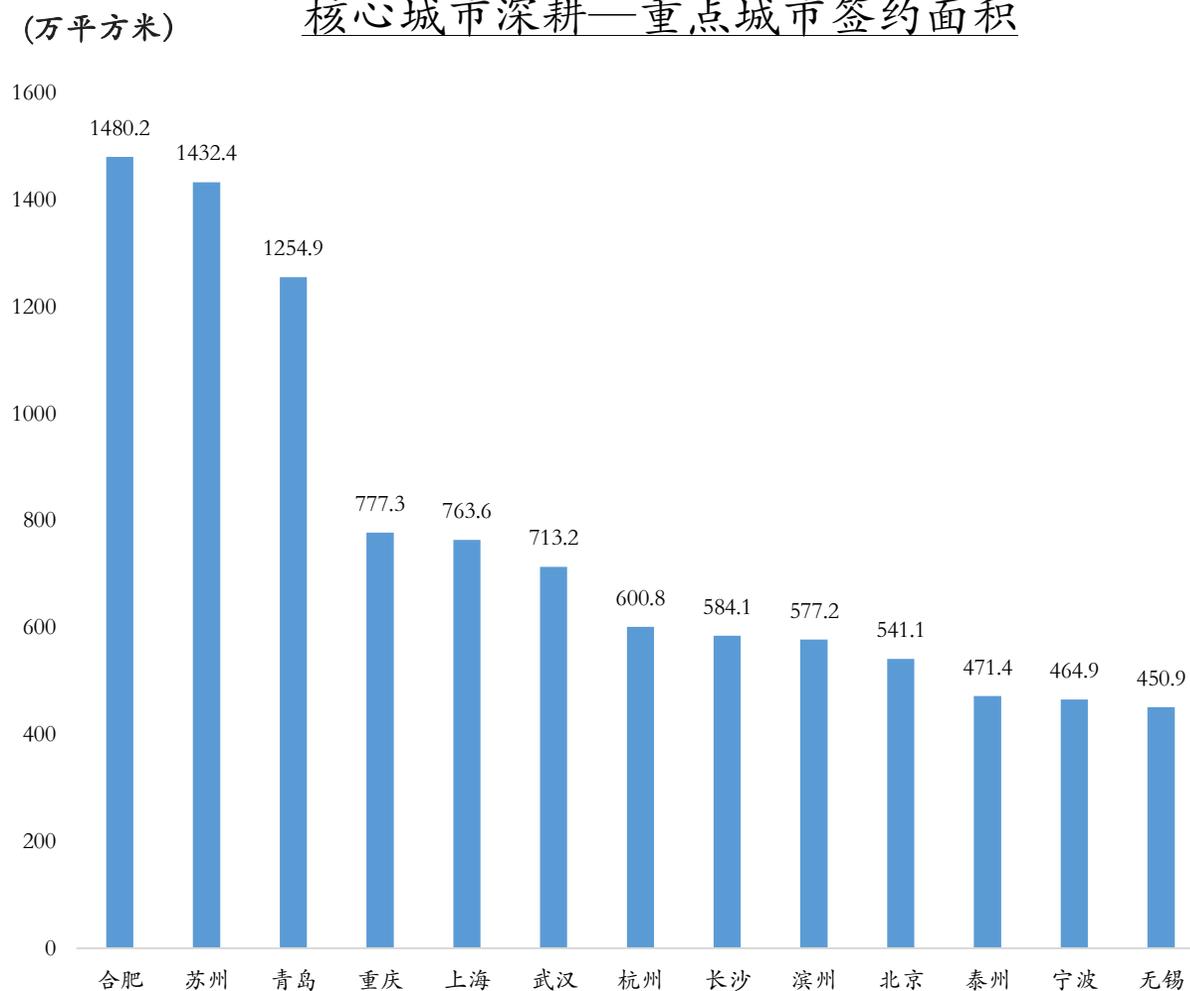
# 重点区域全布局，深耕核心城市

- 城市布局能级高，长三角为中心的东部、环渤海为中心的北部经济发达区域面积占比达73%；
- 重点城市深耕，13个城市签约面积分别超500万方，其中3个城市签约面积超1,200万方。

重点区域圈层布局（按照已经接管分）



核心城市深耕—重点城市签约面积



# 优化结构，全业态布局，进军多个细分市场

- 获取优质标杆项目，进一步打开市场外拓空间；
- 实现住宅与非住宅均衡结构发展，在管非住宅面积占比约28.6%，收入占比约41.5%。



大连——轨道交通



北京——中国传媒大学

(百万/平方米)



(百万元/人民币)



# 创新运营，系统化知识沉淀，全方位品质提升，多样手段运营社群关系

- 标杆塑造，成功经验再输出和再传播，实现组织智慧的成长；
- 双管家落地约100个小区，开发万元双管家36项必备技能；
- 与时俱进，线上互动,多样手段促成赛维满意度提升到90分。

## 【臻壹体验】 售场管理 4.0



思维、标准与执行要点

最终解释权归永升生活服务集团客户价值事业部所有

旭辉永升服务 CIFI YS-SERVICE 管家帮帮帮

郭佳宁 集团客户价值事业部

### 万元管家养成记

双管家服务模型升级

- ✓ 服务力
- ✓ 营销力
- ✓ 数字化工具

钉钉扫码加入智胜专栏

开课时间：2021.3.4 晚19:30点  
我们不见不散

旭辉永升服务

用心为你 直播有礼!

5.8万人看过 · 2567人在线

### 旭辉永升服务上市2周年 永升周岁直播

12月23日 / 12月23日 19:30

升服务微信视频号 好礼，准时开抢!

来了

沉默是金：青岛+泰馨苑+7栋1单元403

梧桐雨：上海旭辉雅苑2幢9单元602

小芳：湖北英山桃花溪小镇4期8栋504

Lisa：湘潭美江国际社区二栋一单元602

珍珠：北京旭辉26街区5号楼510

宋洁：淄博市星悦城7-11401

聊一聊

153.8万

# 经营突破，增值服务持续创新，社区工程业务与美居业务成功BU化

- 节节高研究院成立，推动“节节高”产品丰富，实现名品进社区；
- 社区工程业务BU化，达成收入1.3亿元；
- 美居业务BU化，达成收入1.9亿元。



节节高—新春换季服务



节节高—圣诞服务

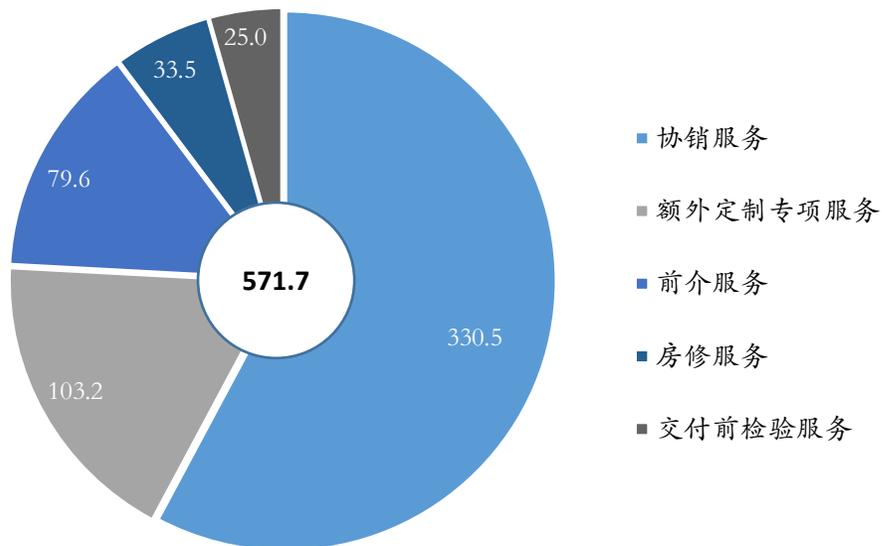


美居服务

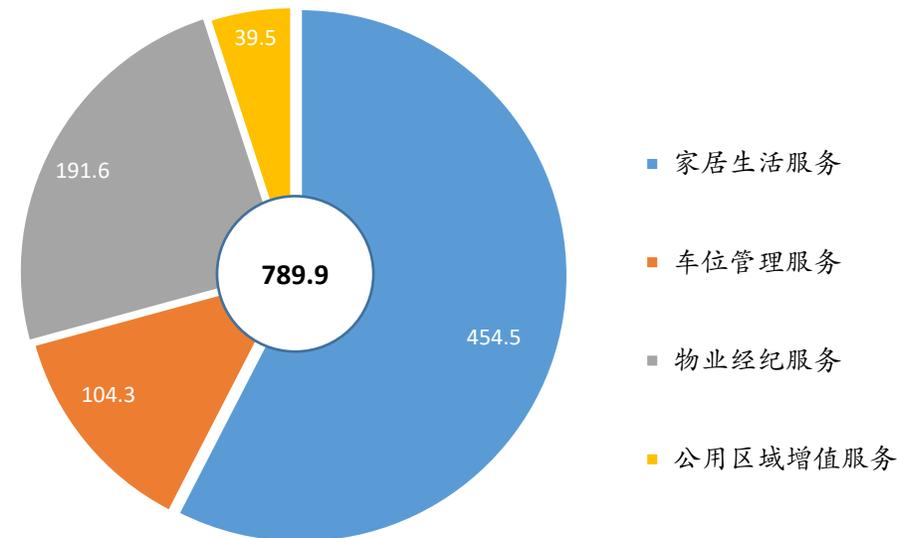


# 社区增值服务成成长主要驱动力，非业主增值服务稳步发展

开展非业主增值服务，拓展收入来源（百万/人民币）



面向业主开展多样社区增值服务（百万/人民币）



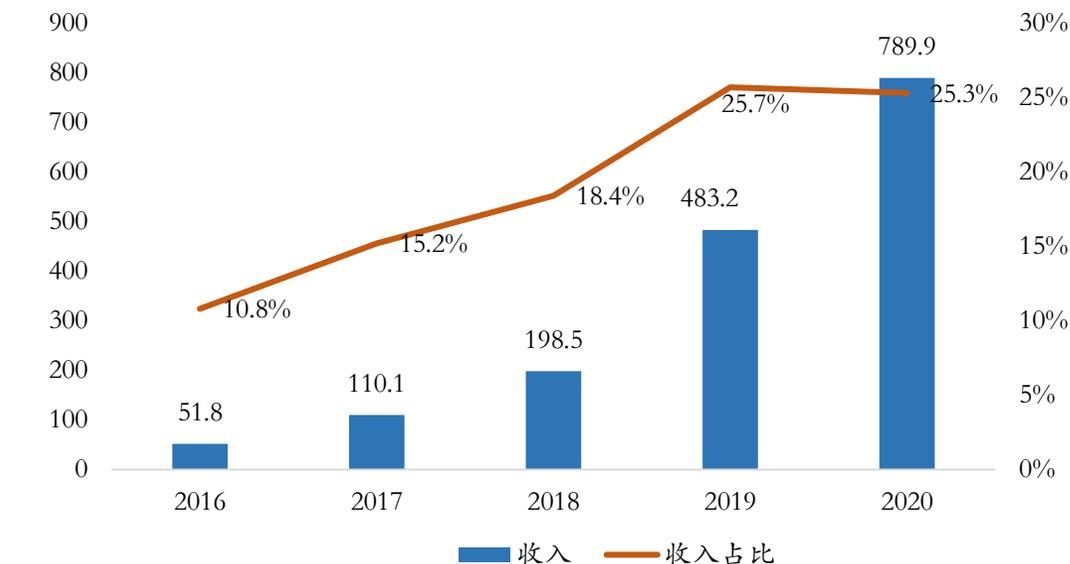
(人民币 百万)

## 非业主增值服务



(人民币 百万)

## 社区增值服务



# 信息化与物业科技建设，带来持续的效率改善

□ 战略：基于数据算法，构建开放平台，为用户带来更好的社区生活体验。

□ 管理费用率下降1.3个百分点。

□ 新合同系统：链接7大业务系统功能实现

□ 应收中台：电子化票据占比提升到98.2%

□ 线上缴费：单月突破5500万元

□ HR服务共享中心：人力服务比提升24%

□ 招采系统：供方管理100%线上化

□ 战图市拓：超1500个项目数据沉淀



# 赋能一线员工，促成组织成长

- 强基层服务能力，重塑服务模式，集成与业主的交集服务点；
- 最小级标准服务、专业化工具支持。



2020界永动力训练营



带教新入职管家训练



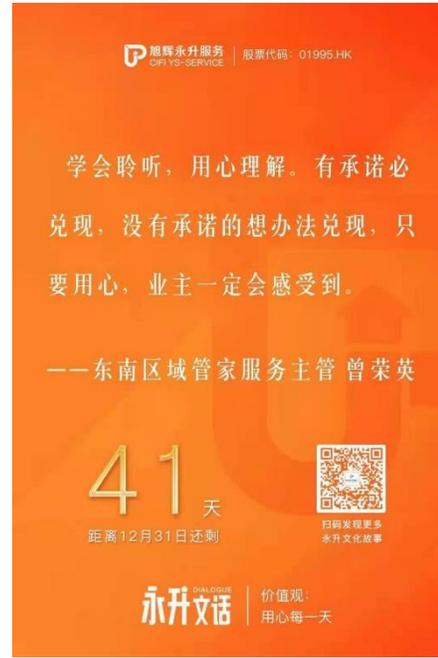
项目经理训练营



2020界永动力训练营

# 速说永升，强化文化认同，让服务有灵魂

- 全员参与速说永升，形成强文化认同和良好对外雇主形象传播；
- 在业务场景中挖掘永升人的文化金句；
- 强文化影响，形成共识，驱动业务。



最强大脑

PART  
THREE

# 财务摘要

## 财务亮点：坚持高速高质发展

66.1%

收入大幅增长，  
达到3,119.6百万元

77.8%

净利大幅增长  
达到442.6百万元

74.4%

归母净利大幅增长  
达到390.4百万元

11.8%

管理费用率同比  
下降1.3个百分点

709.1百万

经营性现金流为正，  
且大大超过净利润

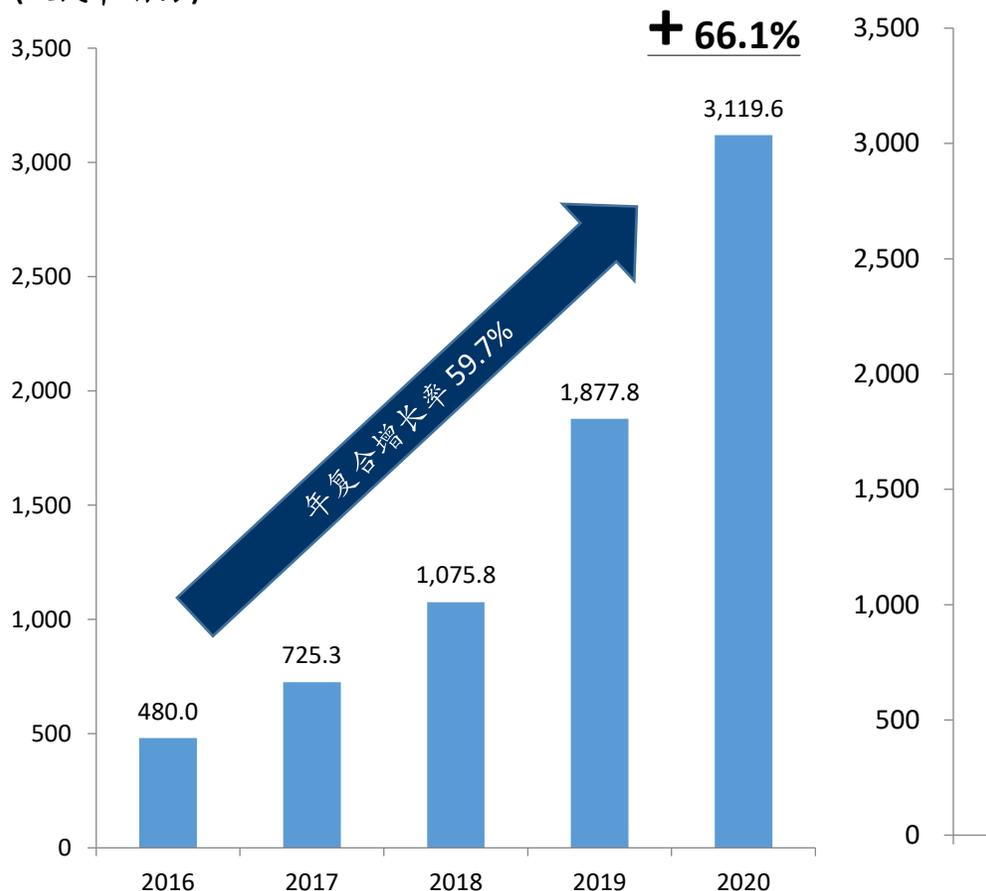
54.4%

两项增值服务毛利占比54.4%，  
其中社区增值服务毛利占比40.0%

# 总收入快速增长，维持着“六、二、二”高盈利质量格局

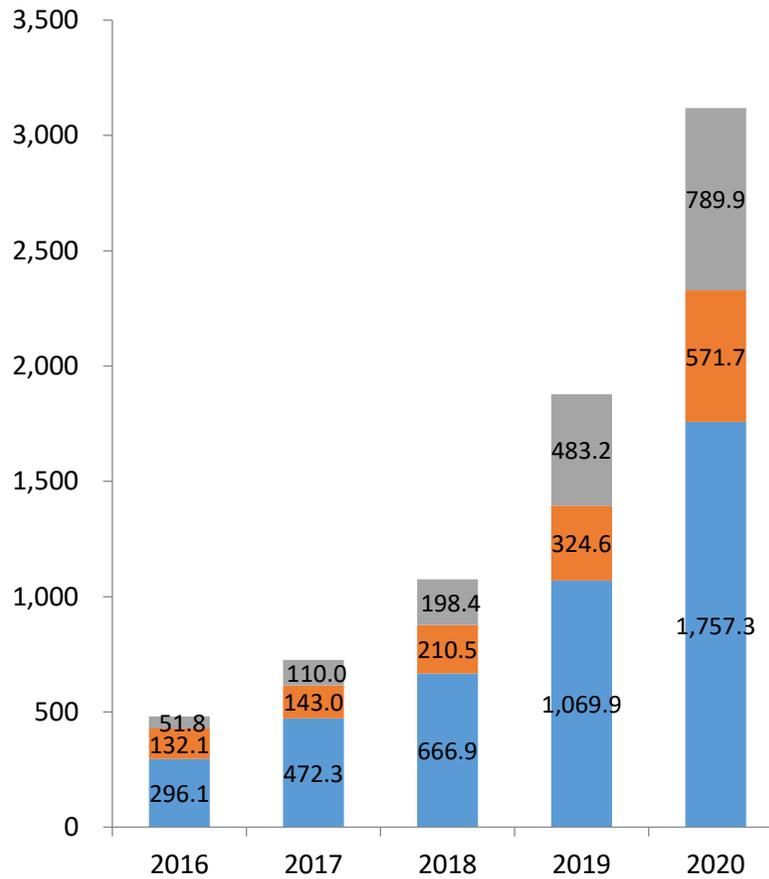
## 收入

(人民币 百万)

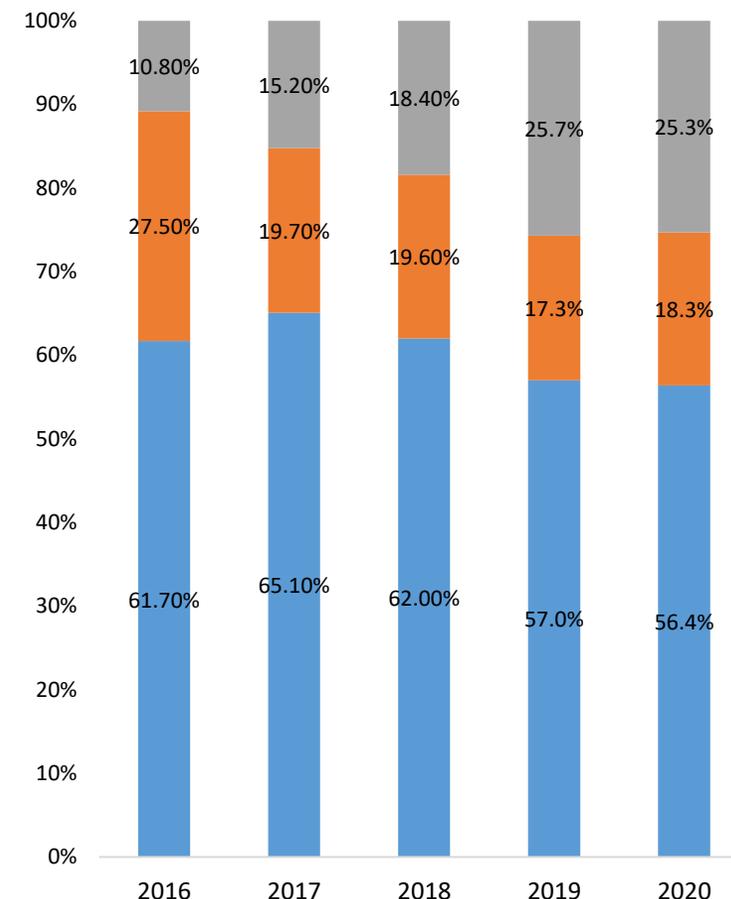


## 收入(按业务分类)

(人民币 百万)



## 收入占比(按业务分类)

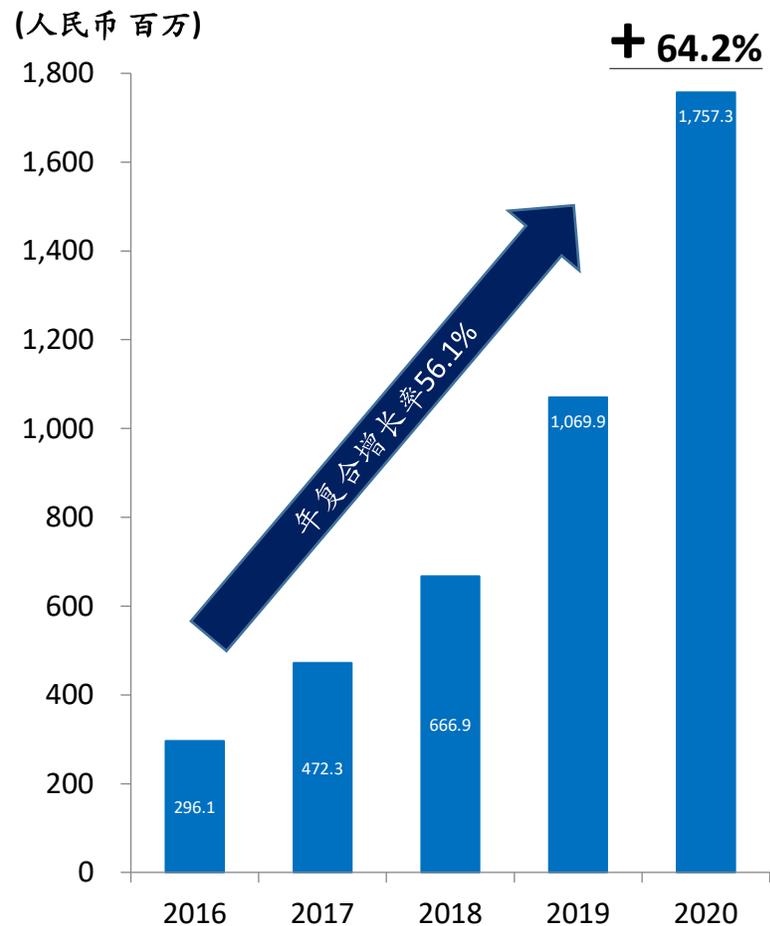


■ 物业管理服务 ■ 非业主增值服务 ■ 社区增值服务

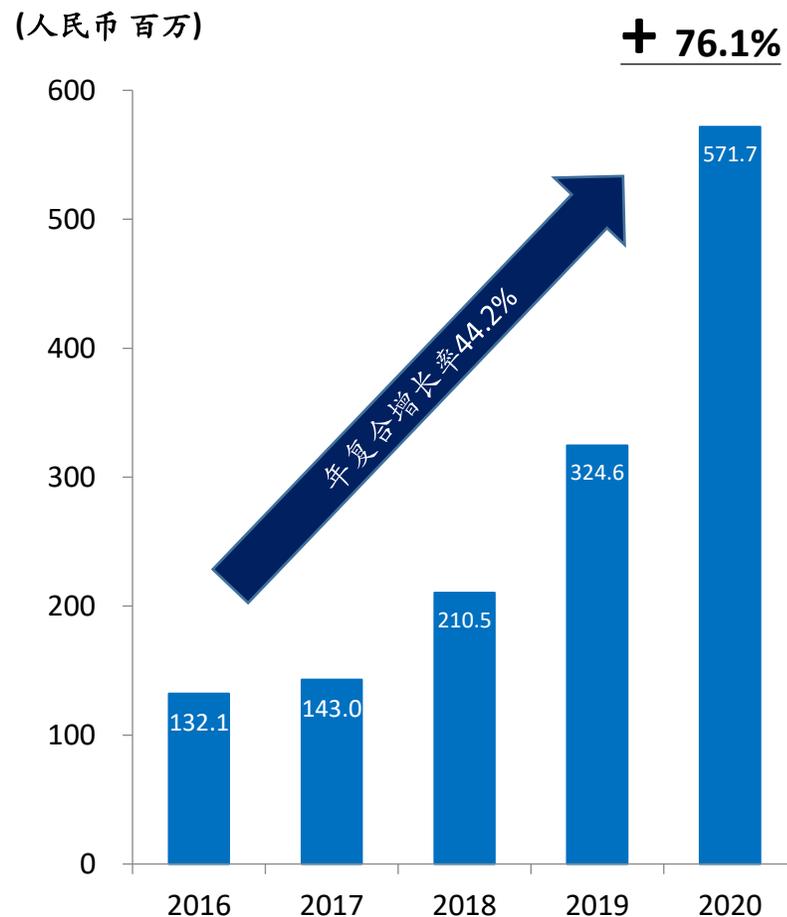
■ 物业管理服务 ■ 非业主增值服务 ■ 社区增值服务

# 三大业务齐头并进，各项收入随业务扩张快速增长

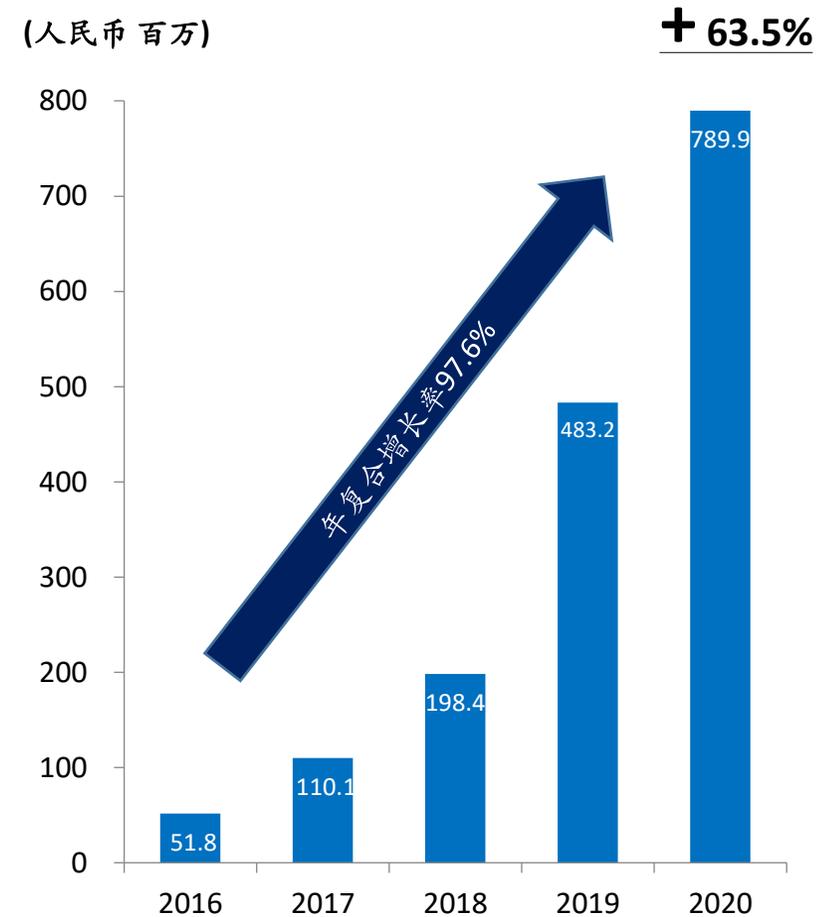
## 物业管理服务收入



## 非业主增值服务收入

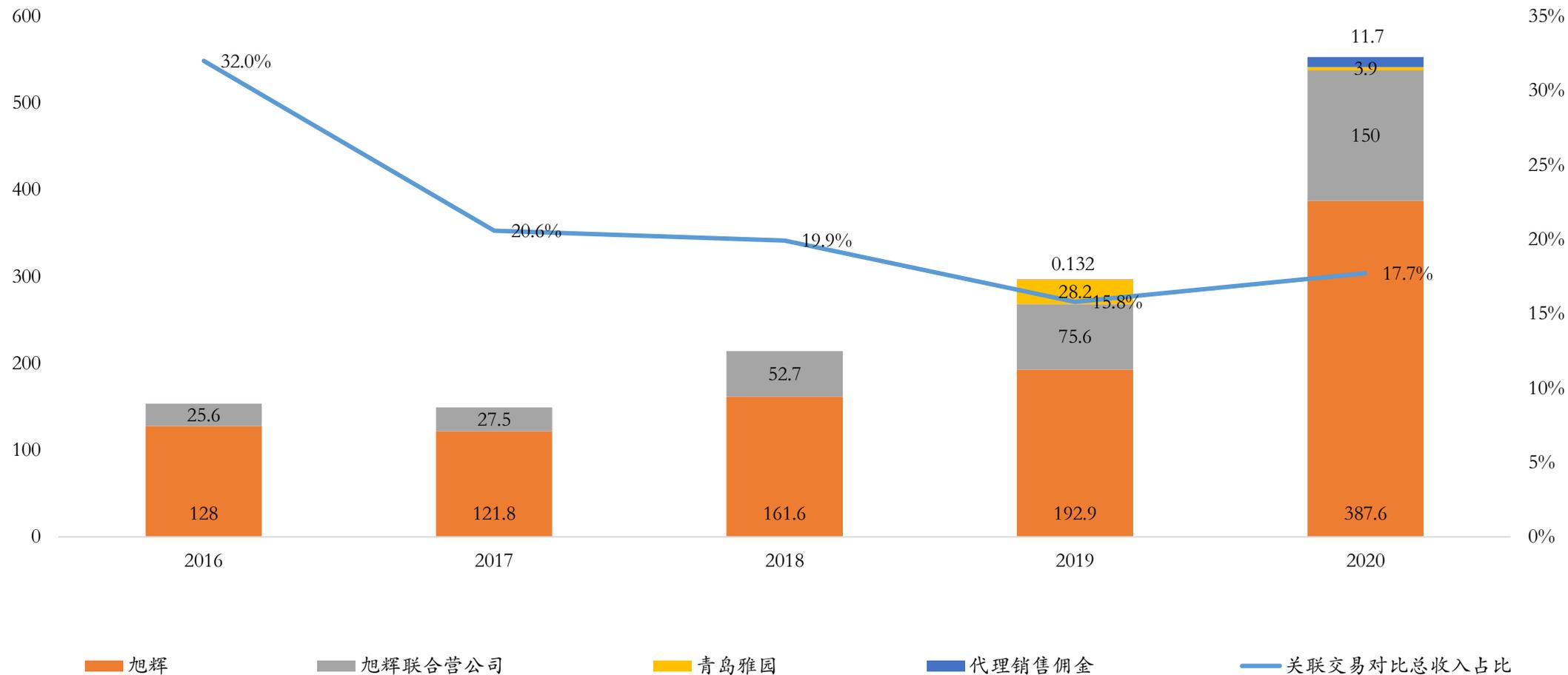


## 社区增值服务收入



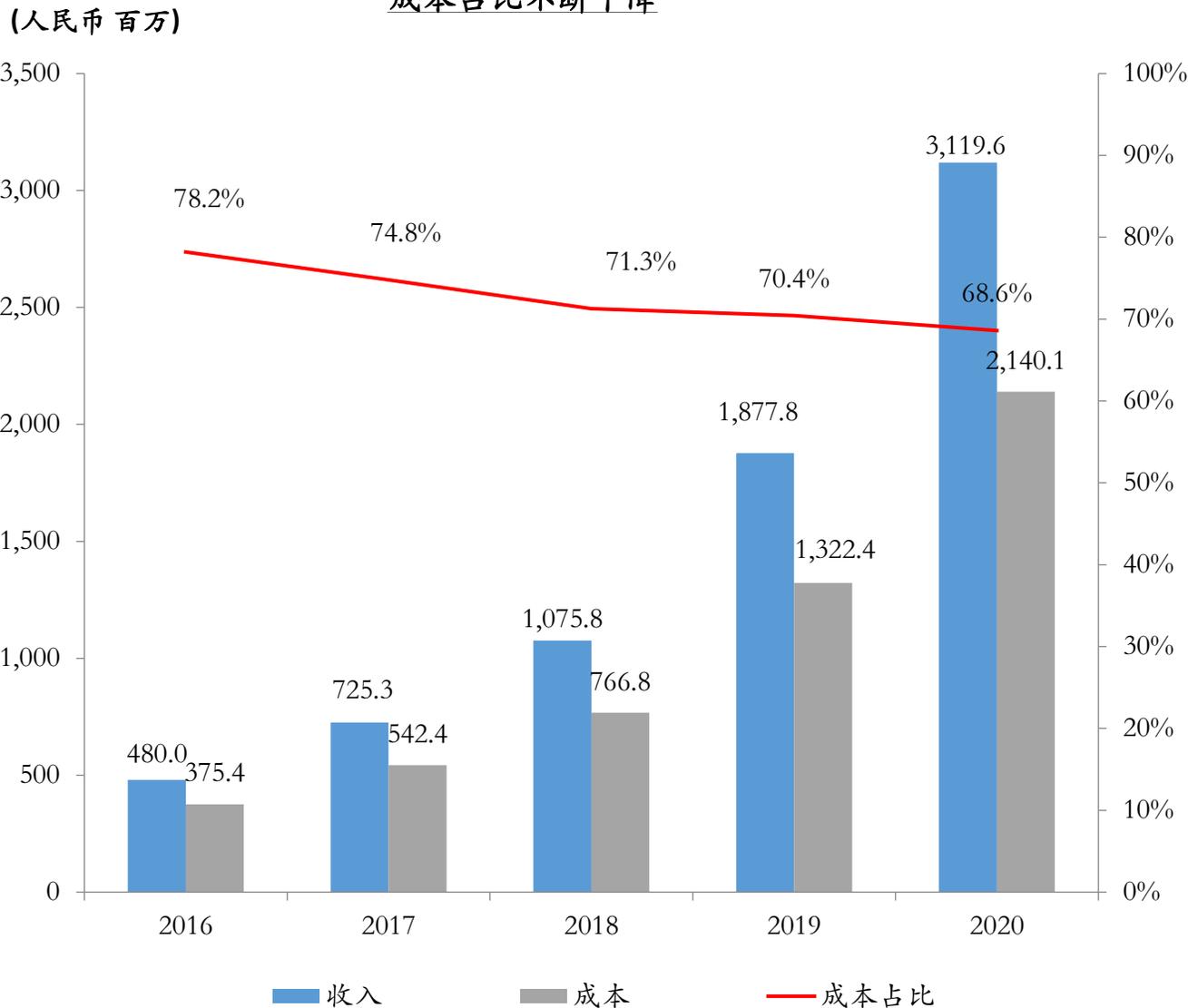
# 关联交易金额对比，依靠不依赖的直接体现

## 关联交易 (百万元)

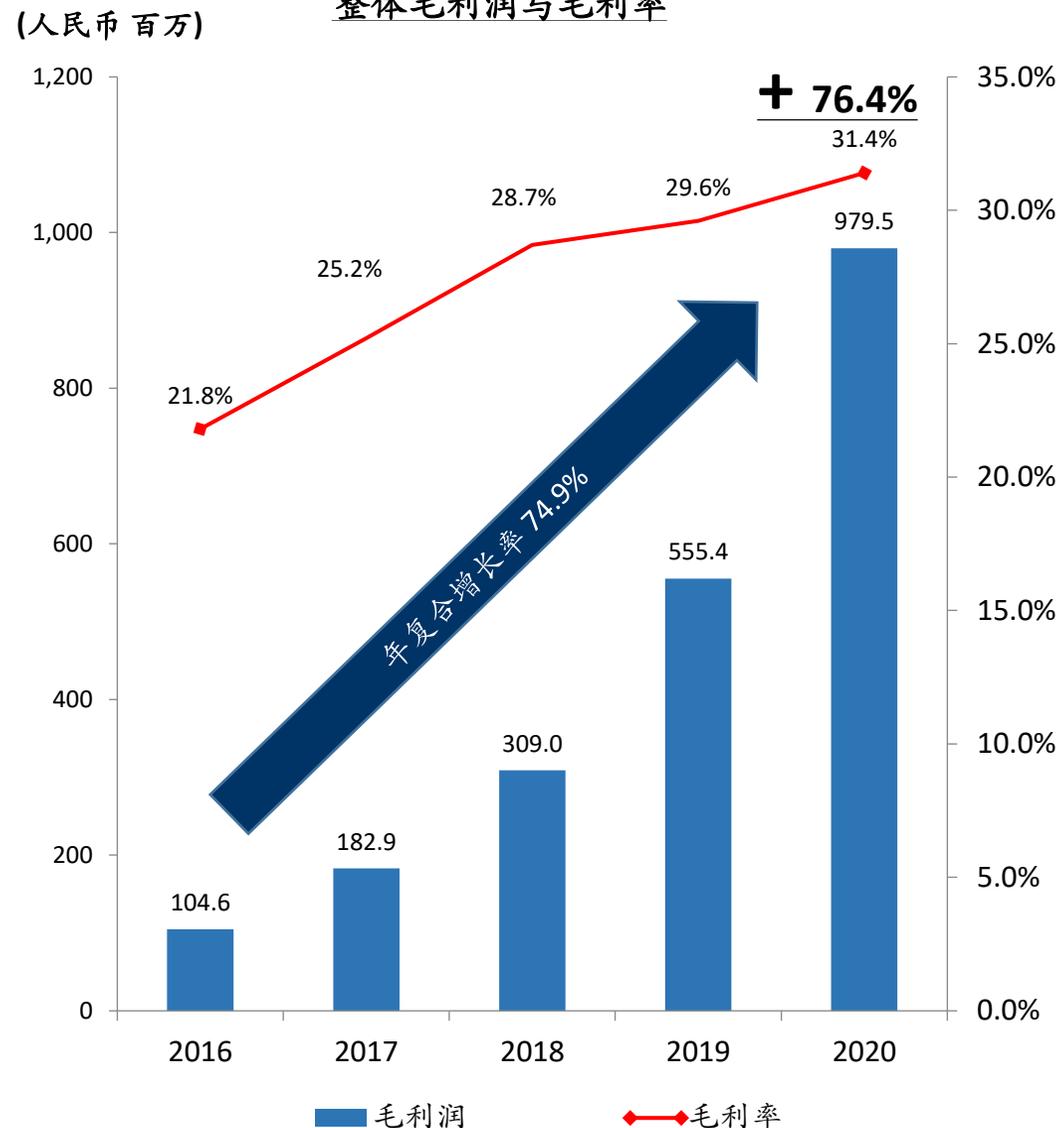


# 综合毛利率持续提升，达到31.4%的高稳定水平

### 成本占比不断下降



### 整体毛利润与毛利率

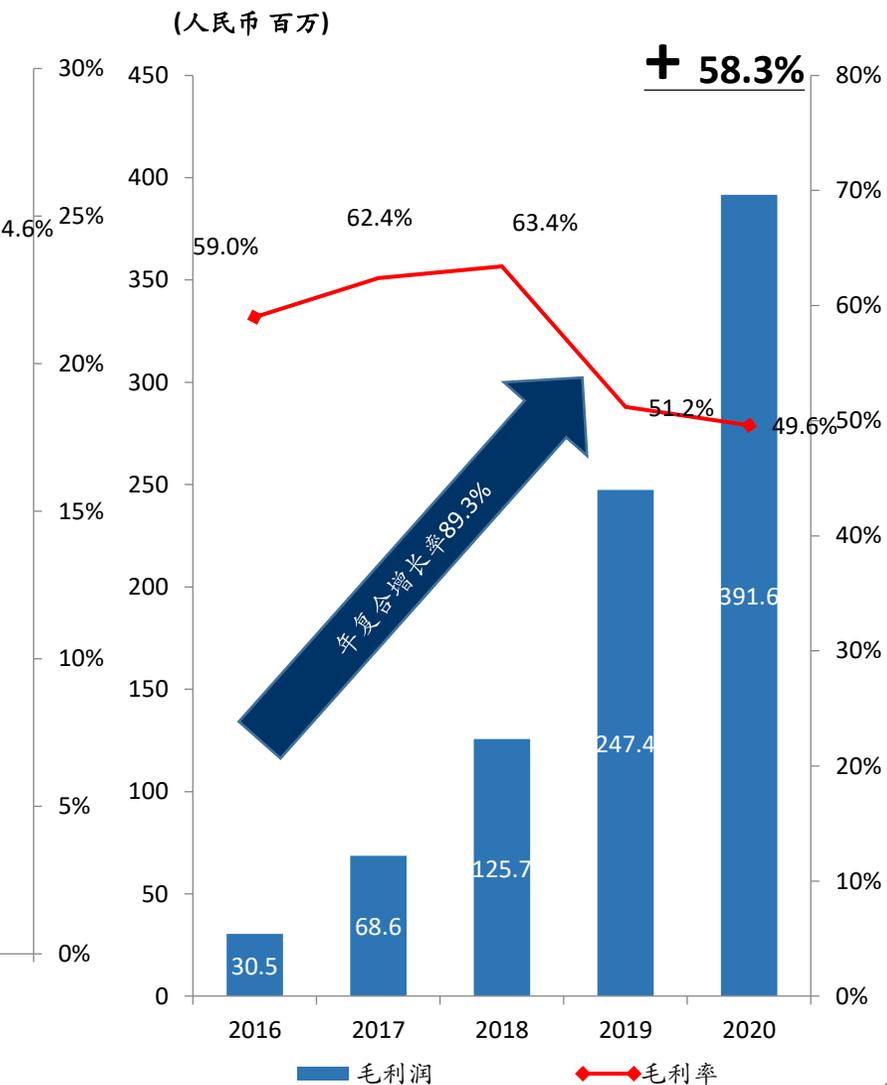
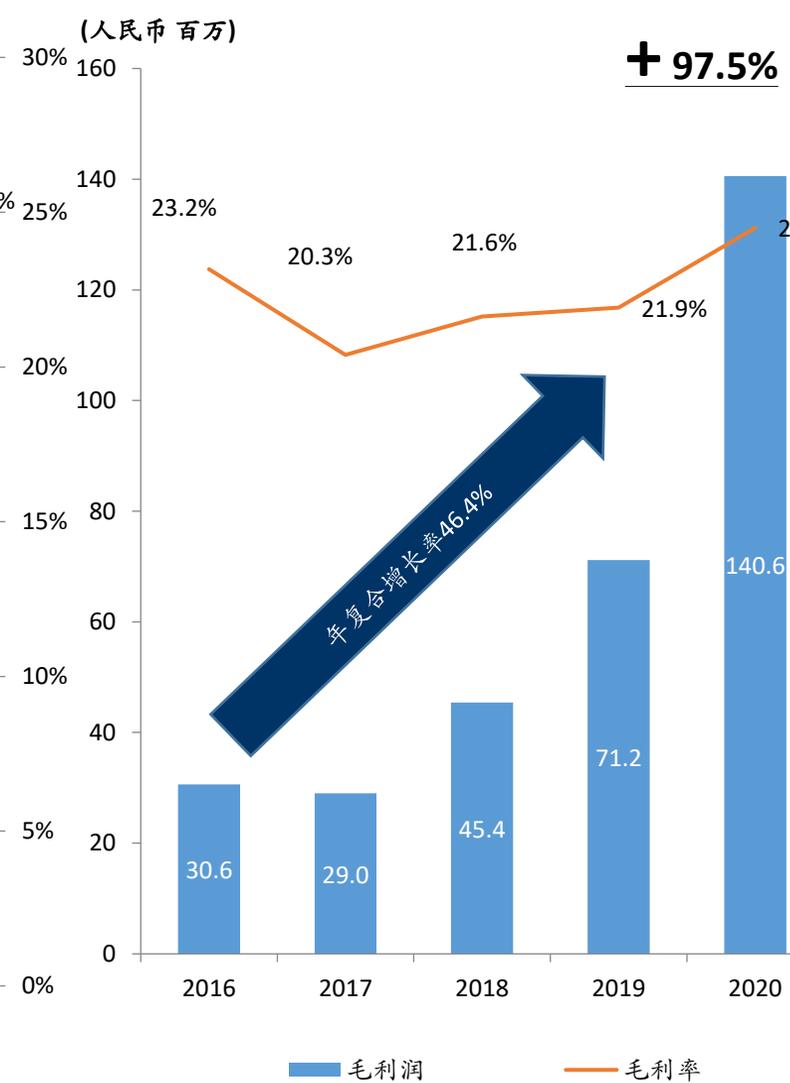
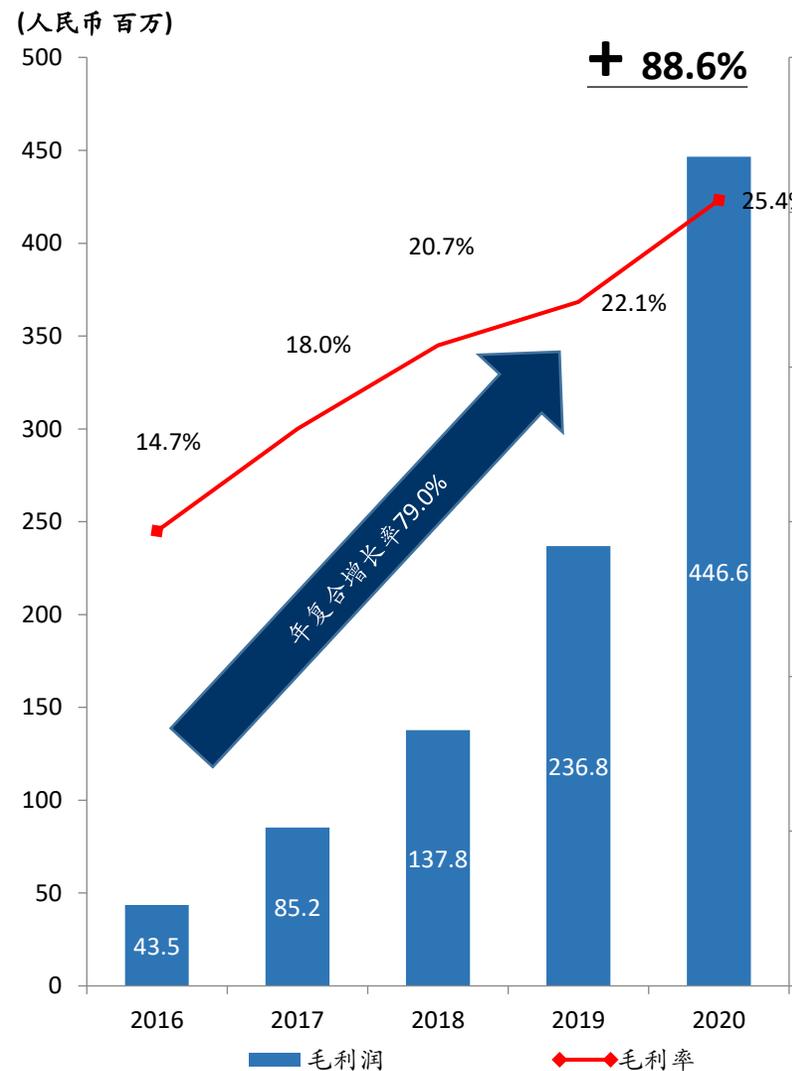


# 毛利润与毛利率不断增长

## 物业管理服务

## 非业主增值服务

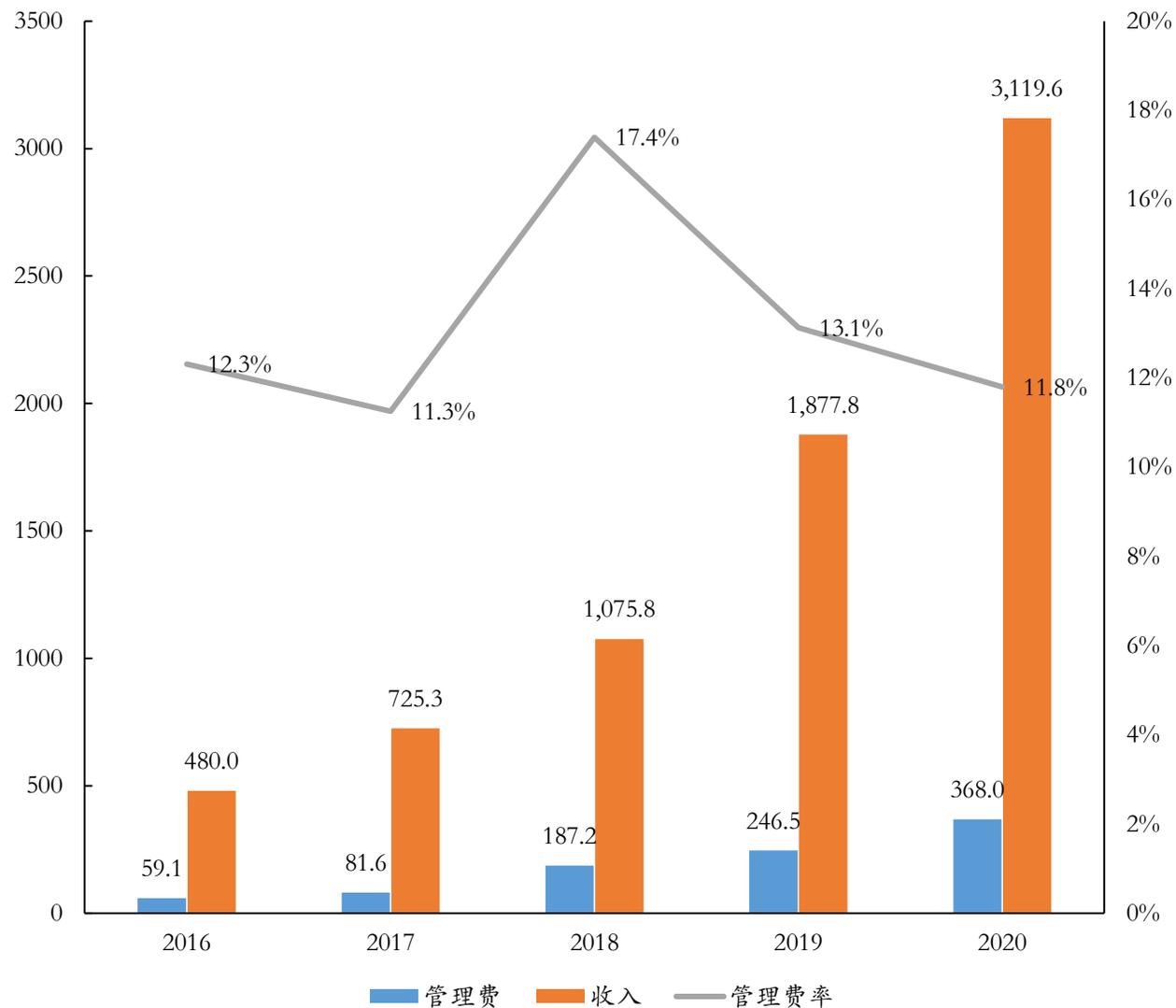
## 社区增值服务



# 管理效率逐渐提升，管理费率下降，净利润持续提升

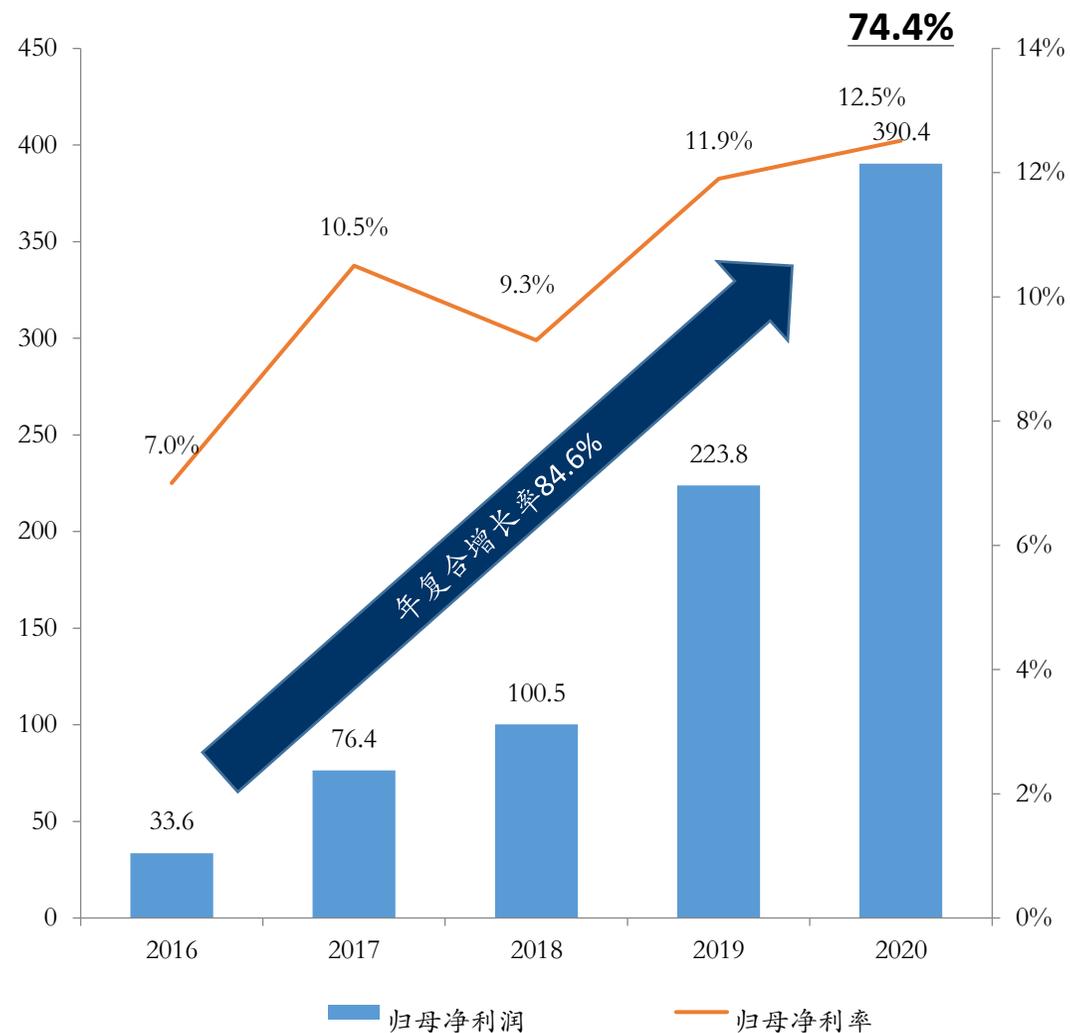
## 管理费用与管理费率

(人民币百万)



## 归母净利润与归母净利率

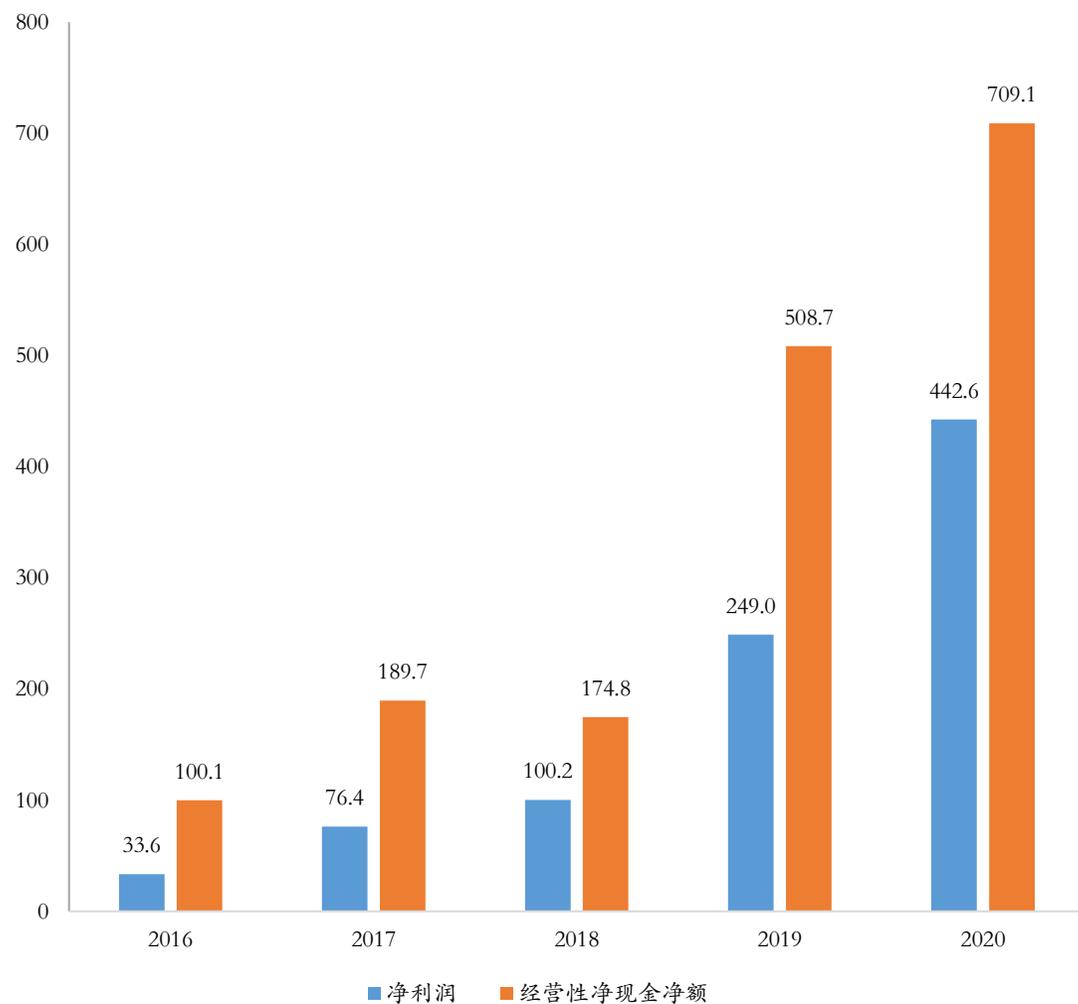
(人民币百万)



# 经营性现金流超额覆盖净利润，在手现金充足

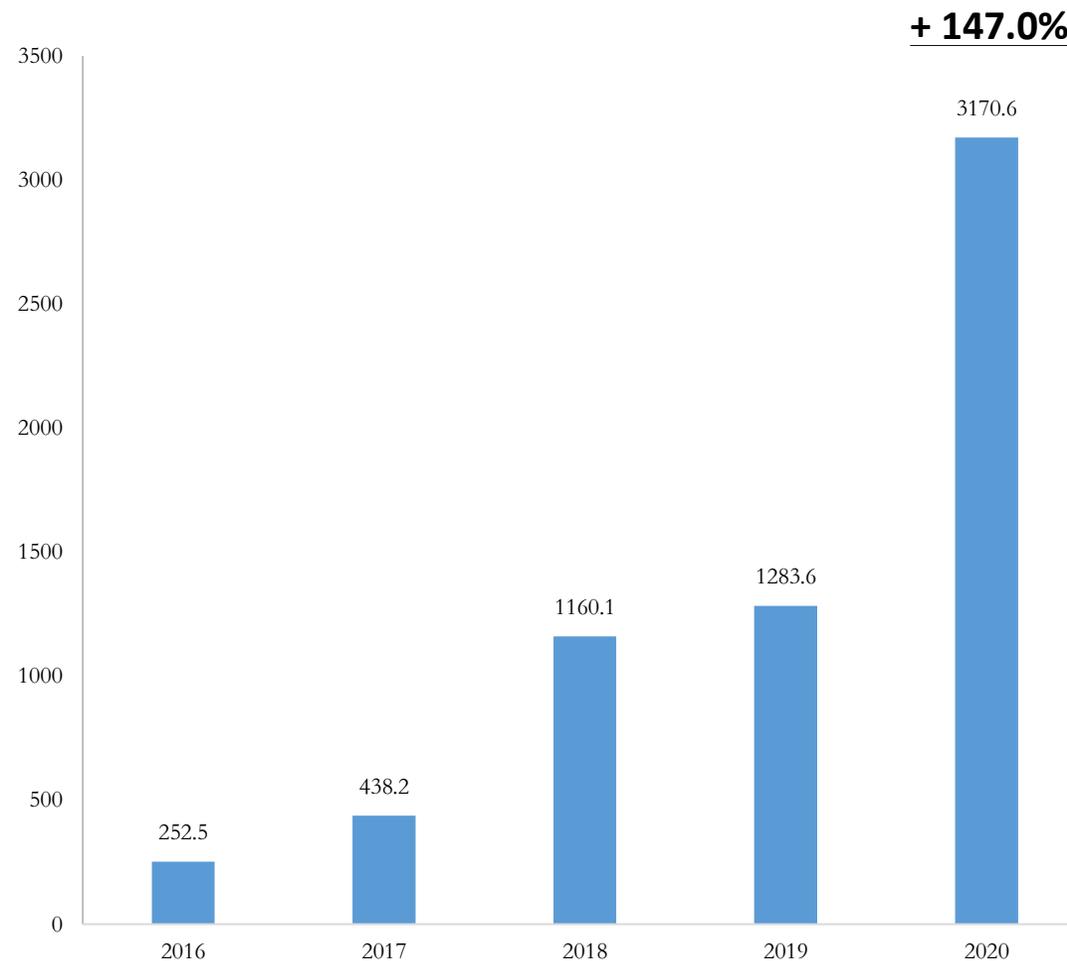
(人民币 百万)

## 净利润与经营性现金流净额



(人民币 百万)

## 现金与现金等价物



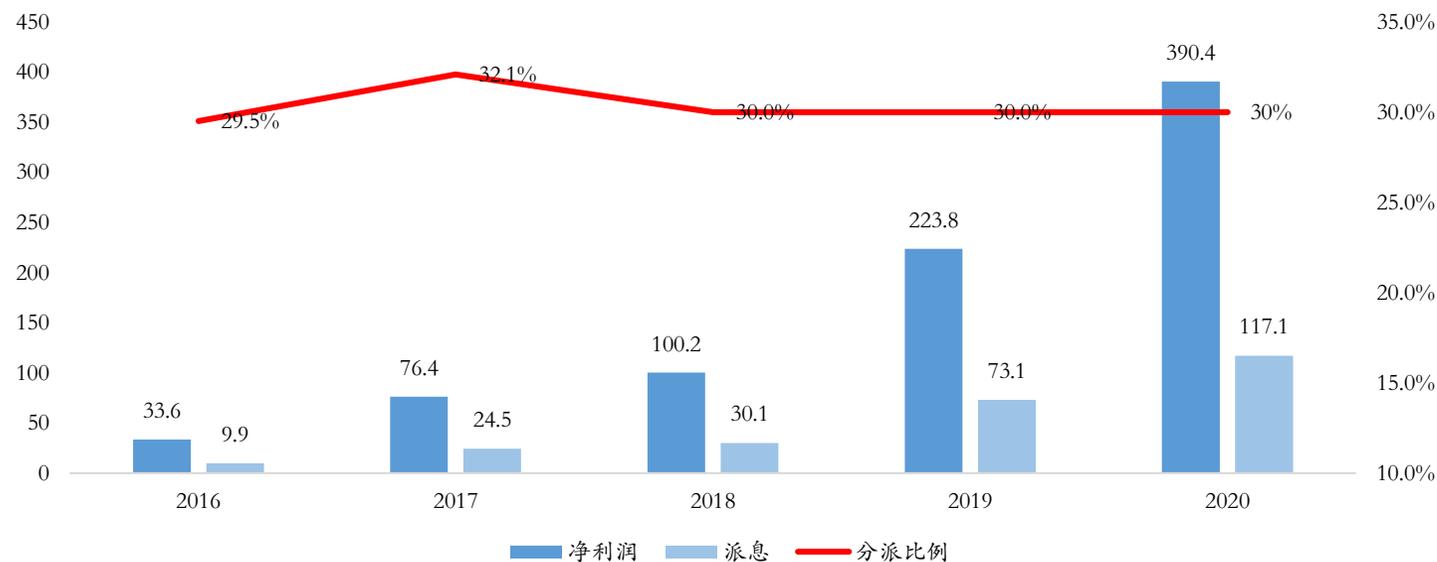
# 财务摘要: 股本回报率维持高位、拥有良好派息记录

## 股本回报率 (ROE)



## 股息派付情况

(人民币百万)



- 对2016年的利润, 派付股息人民币9.9百万元, 派息率为29.5%。
- 对2017年的利润, 派付股息人民币24.5百万元, 派息率为32.1%
- 对2018年的利润, 已派付股息人民币30.1百万元, 派息率为30%
- 对2019年利润, 已派付股息人民币73.1百万元, 股息率30%
- 对2020年利润, 建议派付人民币117.1百万元, 股息率30%

A young child in a grey and yellow jacket is holding up a drawing of a rabbit. The child is looking towards the camera with a slight smile. The drawing is on a white sheet of paper and shows a simple outline of a rabbit's head and ears. The background is slightly blurred, showing other children and a green wall. The text "PART FOUR" is overlaid on the drawing in a gold circle.

PART  
FOUR

展望

- ✓ 物业行业价值重塑，地位提升
- ✓ 物业纳入社会治理结构成为常态，社区责任愈加重大
- ✓ 疫情改变业主消费观念，物业有机会把握居家消费机遇
- ✓ 大考过后品牌加速分化，促进行业规模集中
- ✓ 科技在防疫过程中优势凸显，物业服务智慧化深入人心
- ✓ 线上线下融合成为社区生态主场景，市场空间巨大
- ✓ 资本市场坚定看好，未来同业竞争愈加激烈

- ✓ 坚持四轮驱动，强化四轮动力，多条线出成绩，促成规模扩大；
- ✓ 精细运营，升级体验，服务模式转型，服务产品化；
- ✓ 主动服务，塑造高美誉和品牌，聚焦业主、企业、政府三类对象，提升美誉度，打造永升IP，做美好生活设计师；
- ✓ 专业BU，居家、租售、美居、房修、工程等多个模块专业条线化，并逐步走向独立第三方市场；
- ✓ 升级组织，升级管理层团队、打造敏捷型组织，倡导奋斗者为本的文化下人人有激情的团队氛围；
- ✓ 智慧物业，物联网平台与模块化工具驱动数智驱动业务转型，增强业主居家体验，实现业财一体化。



# CONTACT US

投资者联系

永升生活服务集团有限公司

联系人：IR 严宪

电话：(86) 13682485622

邮箱：[yanxian@ysservice.com.cn](mailto:yanxian@ysservice.com.cn)

