



聚力 蜕变 纵情 向前

永升生活服务2018年全年业绩简报

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，承诺或广告的限制，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，或以任何目的传递给他人，(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，或通过对策略、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任何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他等各自的附属成员、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 2018年业绩亮点

02 业务发展

03 财务表现

04 发展策略

05 附录





**PART
ONE**

2018年业绩亮点



成长

- 实现再造永升目标，合约面积达6555万m²，同比增长96.4%
- 收入10.76 亿元，同比增长48.3%



布局

- 初步形成全国化布局，在管城市达43个
- 重点城市深耕，东部、北部等核心城市在管面积超79%



均衡

- 收入结构进一步优化，增值服务收入占比达到38.0%，毛利占比达到55.4%
- 社区增值服务在收入中占比提升3.2个百分点，达到18.4%



提升

- 毛利率提升3.5个百分点达28.7%
- 核心净利润率提升1.2 个百分点，达11.7%



开拓

- 合约面积中来源于第三方占比达64%；
- 第三方中标率达41%
- 与苏高新等多家第三方开发商达成战略合作



创新

- 服务产品化，推出铂悦管家、悦泽商办、悦泽公众等服务产品
- 打造多类服务品牌，园区关照体系，37°C社区
- 加大智慧社区投入，智慧社区建设全面铺开



多元

- 坚持多元业态发展，涵盖住宅、办公、商业、产业园等多种业态
- 在管非住宅面积占比达到18.5%



回报

- 核心净利润1.26 亿元，同比增长65%
- 经营现金流充足达1.7亿元
- 期末账上现金充裕达11.6亿元



PART
TWO

业务发展

1) 成长：规模快速增长，重点区域深耕



提升3位

第**20**位
中国物业百强¹

增长79.2%

43座
已进驻城市

增长63.8%

380个
签约项目

增长96.4%

65.6百万 m²
合约建筑面积

增长52.0%

40.2百万 m²
在管建筑面积

增长37.9%

20万户
家庭

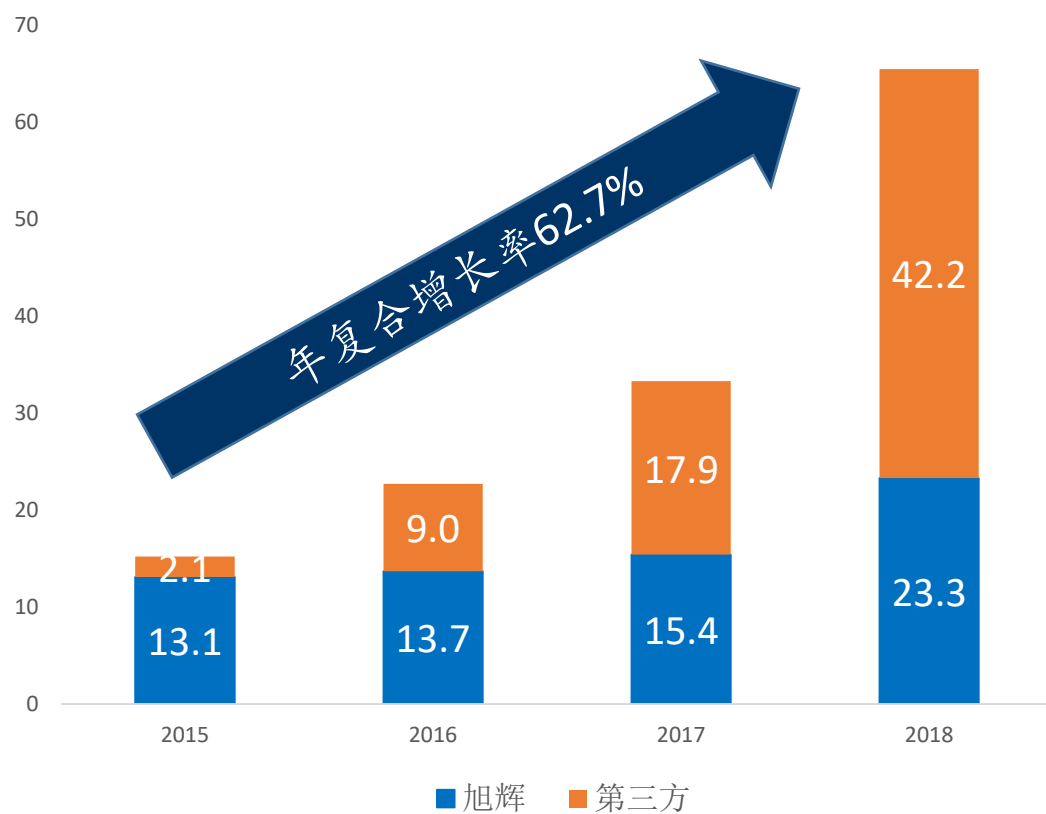
所有数据截至2018年12月31日

附注：1. 来源：中国指数研究院（“中指院”）

2) 开拓：坚持独立市场拓展，构建双轮驱动力

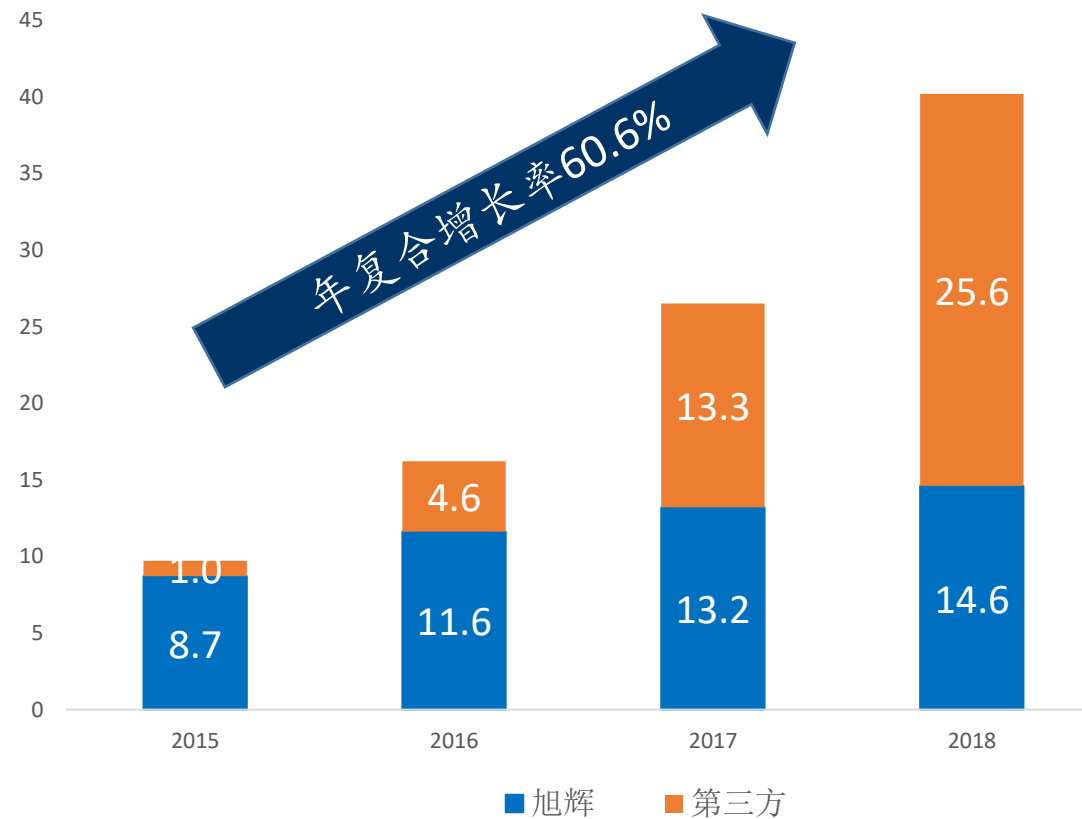
签约物业总建筑面积

(百万平方米)



在管物业总建筑面积

(百万平方米)



(1) 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）

(2) 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）。

受益于旭辉集团高速发展

□ 受益于旭辉集团广阔庞大的项目储备、品牌影响力及信誉背书



旭辉集团具有竞争力的市场地位



旭辉集团庞大的项目储备

2018年旭辉集团销售遍布于中国44个城市195个项目,截止2018年12月31日,拥有土地储备建筑面积超过5,500万平方米(其中已经确权4,100万方)



香港上市公司

于2012年11月在香港联交所主板上市



长期稳定的关系

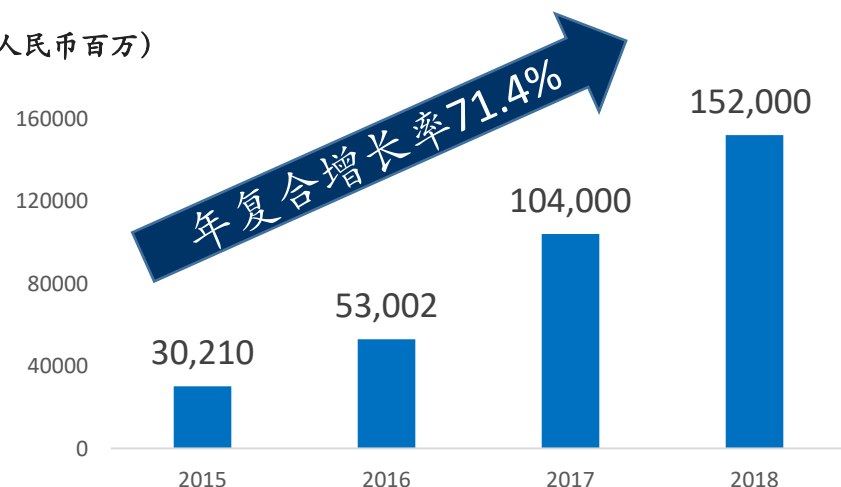
于2016年,2017年及2018年全年,旭辉集团独家开发的全部住宅社区均由我们管理,我们亦向旭辉集团提供增值服务

可预见的增长机会

旭辉集团与其他物业开发商的合作亦为我们带来并将继续为我们带来业务机会,使我们能进入新市场并扩张我们的业务

旭辉合同销售金额

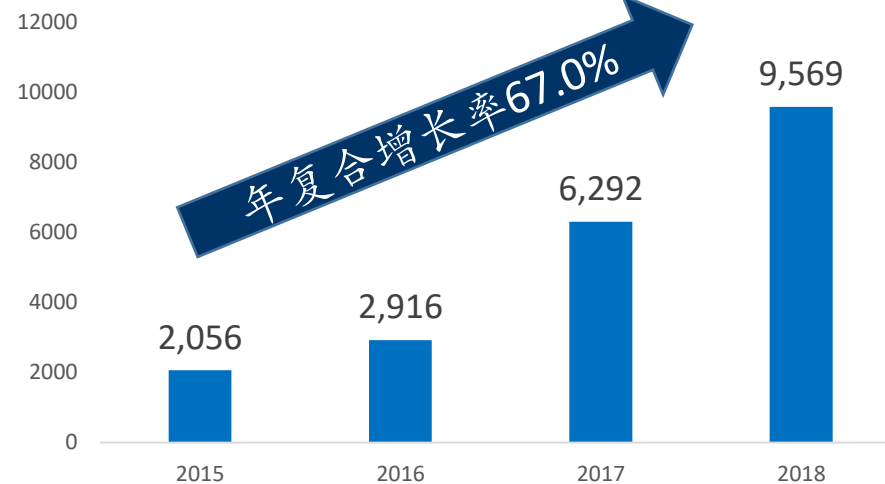
(人民币百万)



注: 以上资料源于旭辉集团官网、年报

(千平方米)

旭辉合同销售面积

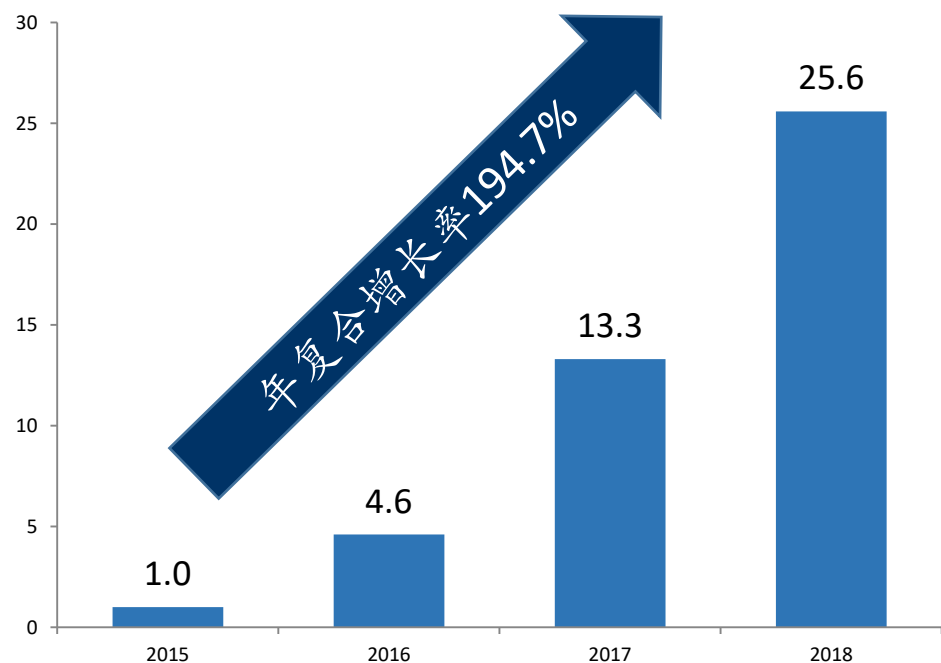


第三方独立外拓能力不断得到体现

- 良好的市场声誉、服务品质得到广泛认可：第三方中标率达到41%
- 超过百人的专业业务发展团队带来强大的拓展能力
- 第三方市场外拓能力强，来自第三方物业的收益持续大幅上升

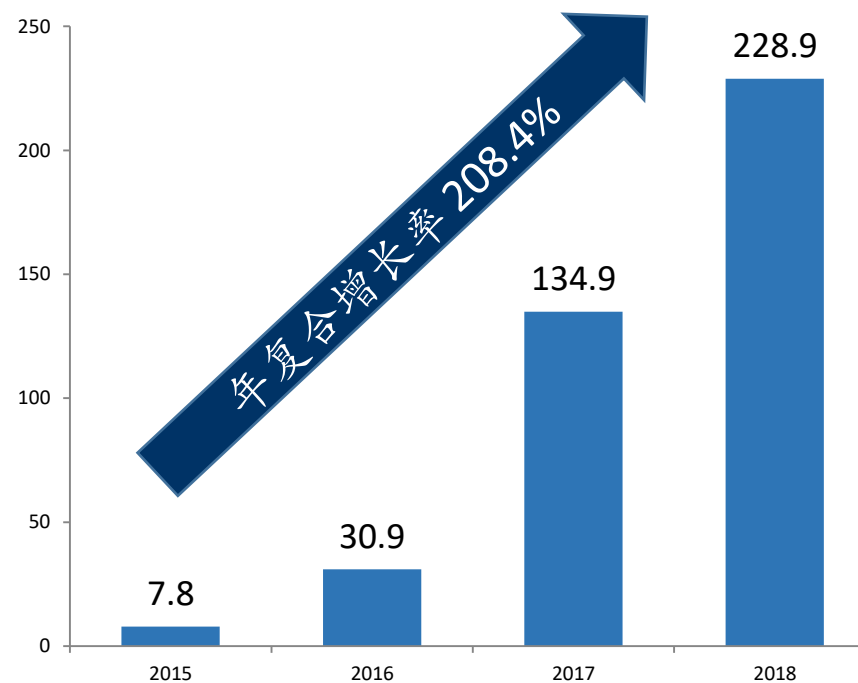
来自第三方在管物业面积

(平方米百万)



来自第三方物业收入

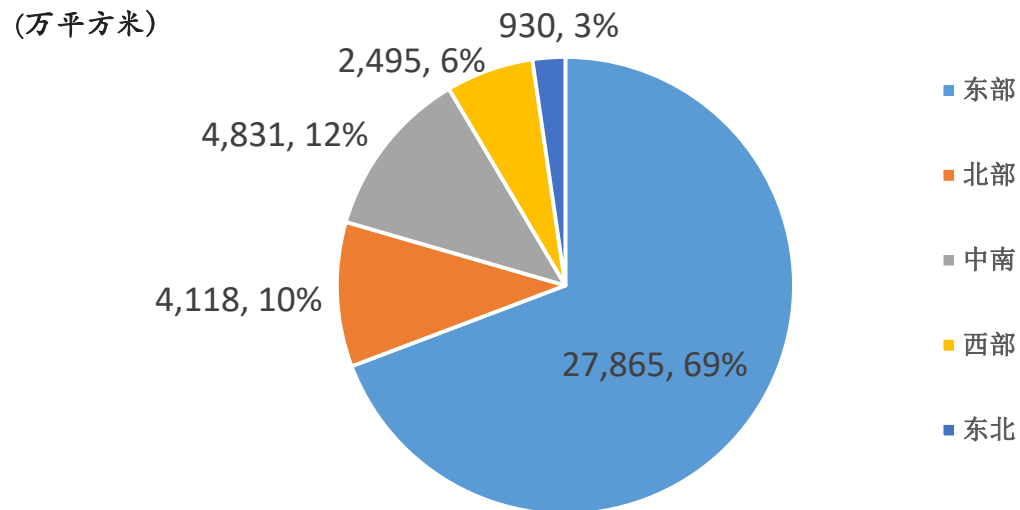
(人民币百万)



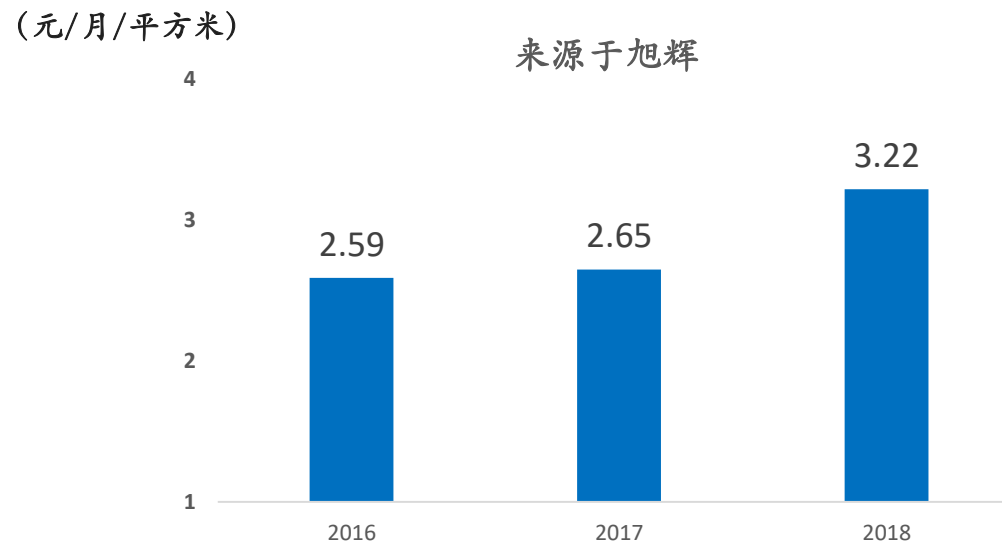
3) 布局：区域布局不断优化，项目平均单价不断提升

□ 坚持城市深耕布局，提升规模效应，同时提高增值服务订单密度

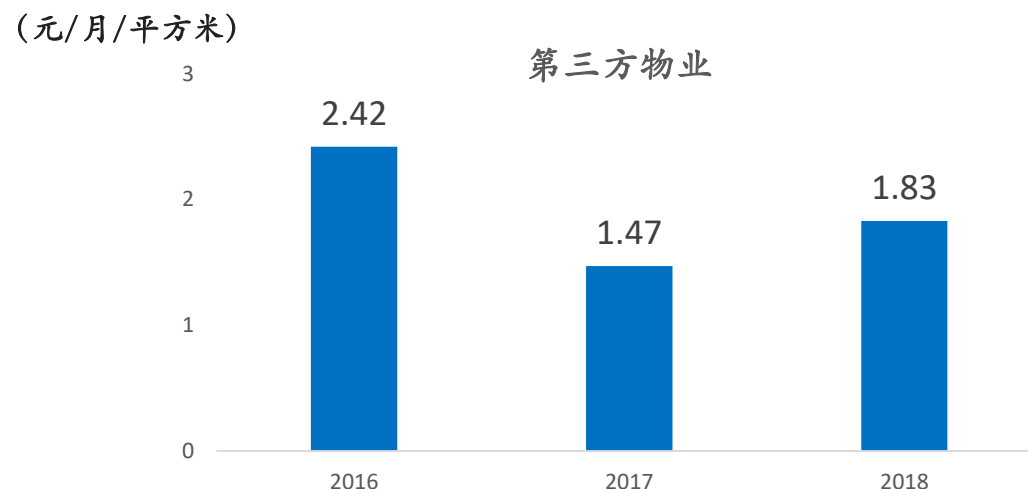
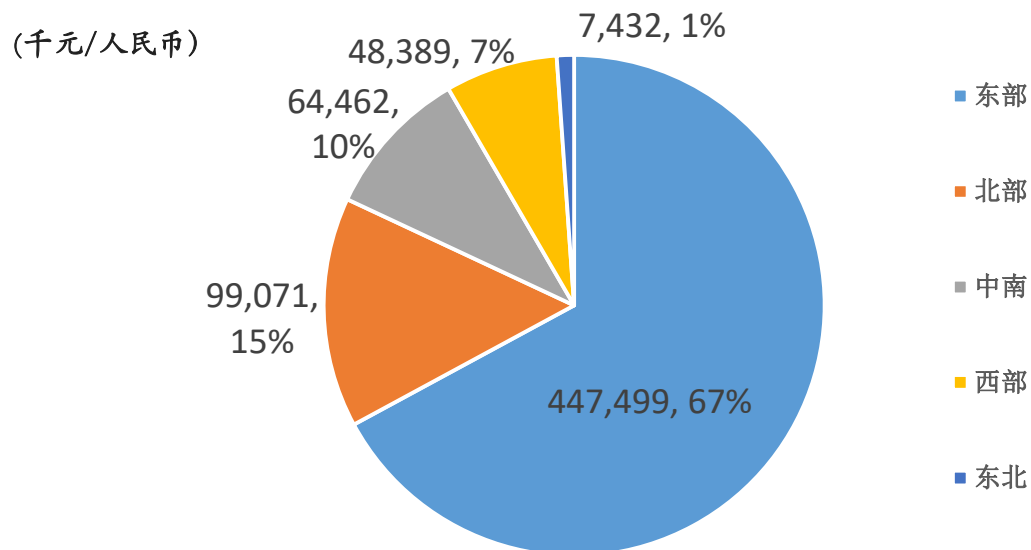
在管面积分布，79.5%位于东部与北部



定价能力不断提升，平均物业费单价持续上升

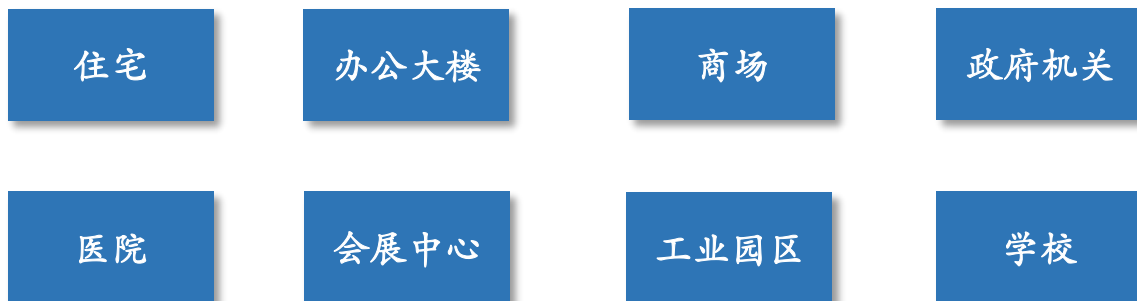


物业管理费来源，81.8%来源于东部与北部



4) 多元：丰富业态组合，非住宅占比稳步提升

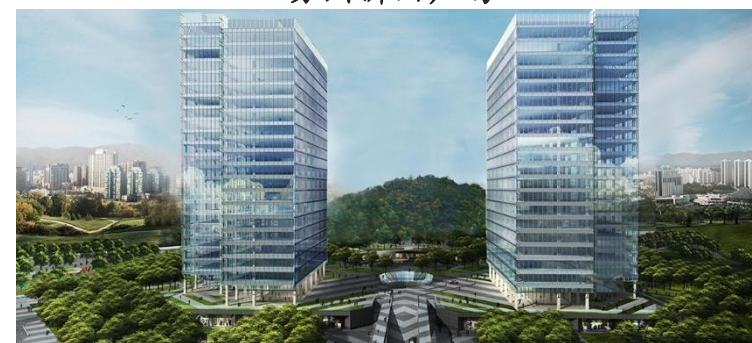
多样化的在管业态组合，非住宅物业收益快速提升



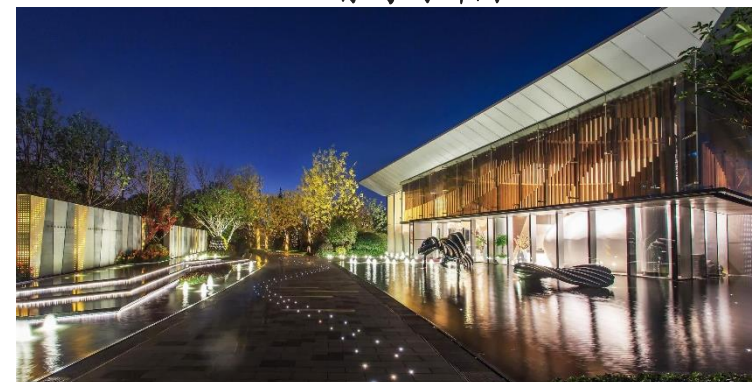
标志性服务项目展示



苏州狮山广场



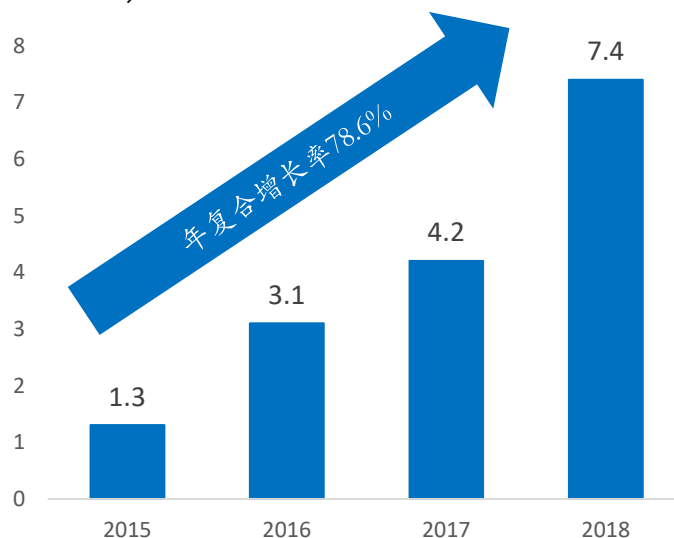
青岛创新园



南京铂悦金陵

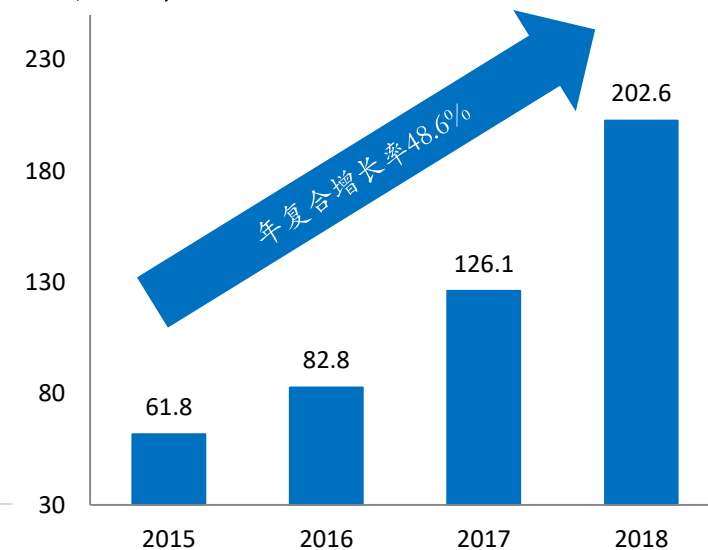
管理非住宅物业面积

(平方米 百万)



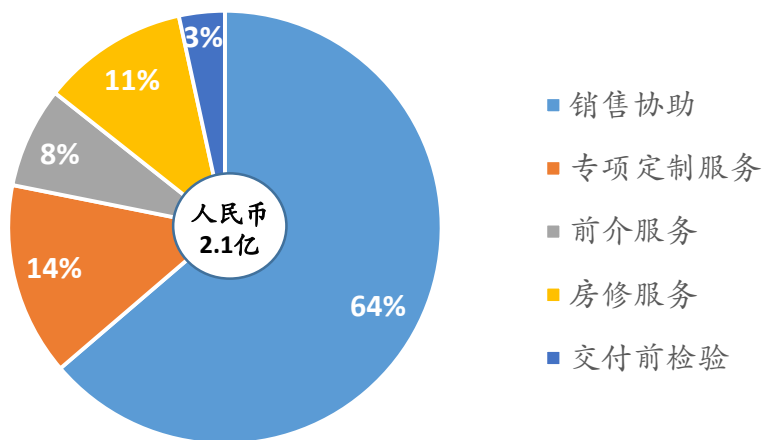
管理非住宅物业收益

(人民币 百万)



5) 均衡：社区增值服务快速增长，非业主增值服务保持平稳

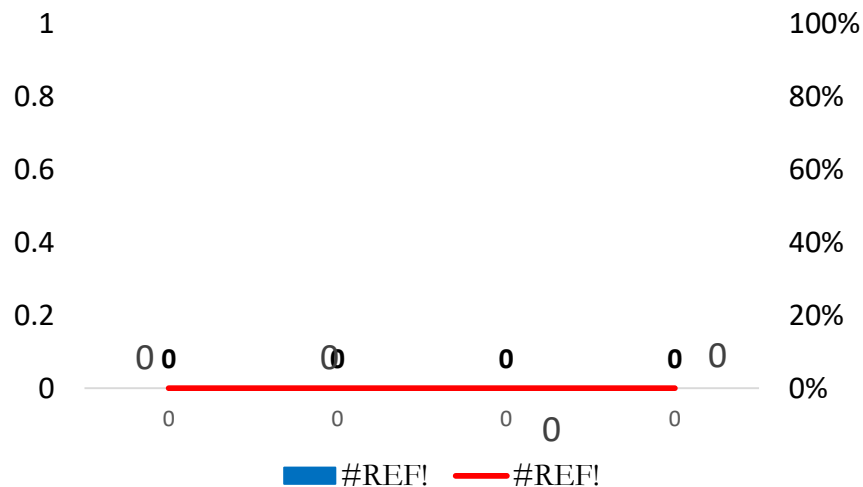
开展非业主增值服务，拓展收入来源



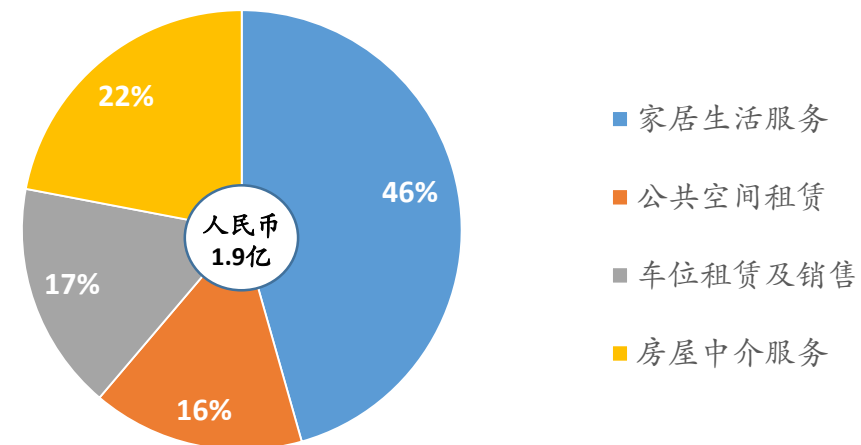
- 介入地产的前期开发，提供物业管理视角的咨询方案、服务以及案场销售协助，致力于地产开发和销售中创造价值

(人民币 百万)

非业主增值服务



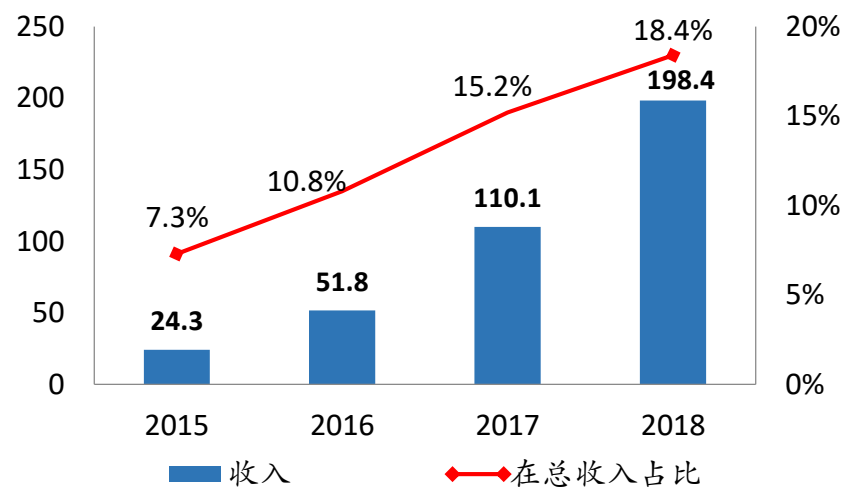
面向业主开展多样社区增值服务



- 围绕业主的家庭生活需求服务展开，与业主的高频互动和强粘性为抓手；
- 不断丰富创新的增值服务收入来源，推动永升发展进化为一家多元化收入来源的现代化社区服务公司

(人民币 百万)

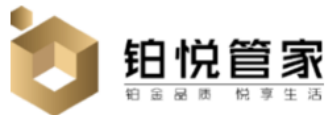
社区增值服务



6) 创新：服务产品化，打造温度社区

为多种产品线建立品牌和制定标准

高端住宅物业，关注对业主“家”的打理



悦泽商办、悦泽公众，承接非住宅物业

物业全生命周期价值链打造，通过专业打理、资源整合释放建筑生命力



全面社区关照体系，打造温度社区

以需求为启发，提供定制的、菜单式的服务

37°C社区 一个有温度的空间

- 植物学院** 传授孩子有关植物相关知识并培养彼等的环境意识
- 彩虹教室** 为在家的幼儿（彼等之父母为全职工作）提供学习空间及活动
- 温度工坊** 满足全职妈妈的日常需求并为有兴趣的人组织烘焙工作坊
- 漂流书亭** 给业主及住户建立了读书和分享书籍的机制
- 长者学堂** 为老年人提供兴趣班供彼等退休时学习

永升全能
客服方案

整合三大业务线中的各类服务，为客户提供一站式服务接口

社区增值服务：“Up 增值服务体系”



- 旭辉团** 团结大家 实惠到家
- 邻里游** 结伴同行 畅游天下
- 永升物业** 租售中心 资产代管 万事无忧
- 旭辉美家** 家居服务 拎包入住

社区及客户关照体系：
6板块关照体系



7) 团队：组建完成一流的管理层团队、制定领先激励机制

行业领先的管理层与健全的短中长期激励机制

林中先生
主席



- 于物业开发行业拥有逾21年的经验，现任旭辉集团董事长
- 负责整体战略决策，业务规划及业务运营的重大决策

周洪斌先生
总裁



- 于物业开发及物业管理行业拥有逾21年经验
- 负责整体业务经营及管理、重大决策制定及执行董事会决策

永升获得2018年度上海地区非常雇主



有效的人力资源管理系统以吸引、发展及激励人才

人才优先 = 分层分类的人才引进及发展体系 + 有竞争力的薪酬激励体系 + 广泛认同的企业文化

分层分类的人才引进和发展体系

- 永动力
 - ✓ 2018年200校招生，20%为硕士研究生；
 - ✓ 3年成为为项目经理/部门经理的职业路径
- 学莖会
 - ✓ E-learning 线上平台
 - ✓ 永升学院成立

富有竞争力的全面薪酬激励体系

- 奋斗为本，共创共享
- 分层的激励机制
- 全方位福利，人性化关怀

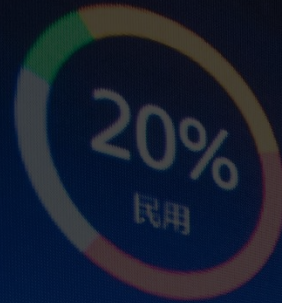
广泛认同并执行的优秀企业文化

- 员工高认同
- 文化强统领
- 行为同转变



PART
THREE

财务摘要



中部区域
698,355 m³
华东区域
586,468 m³
其他区域
368,678 m³

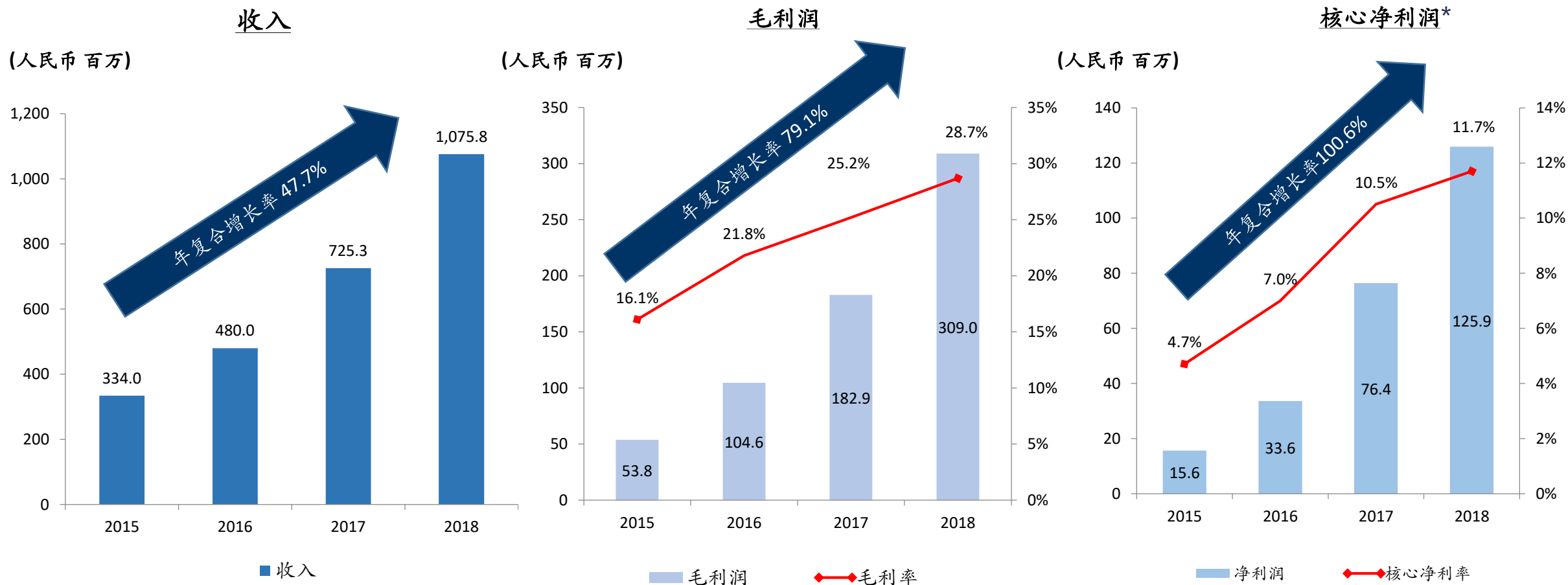
家政服务 88次
维修服务 65次
物业管理有限公司



1 行业一级资质
20 物业百强企业 (四)
34 268
4360 20000

收入与盈利随着业务扩张快速增长

我们的收入、毛利润和核心净利润在2015年至2018年快速增长，年复合增长率分别达到**47.7%**、**80.7%**和**100.6%**



*2018年核心利润为净利润+一次性上市费用开支

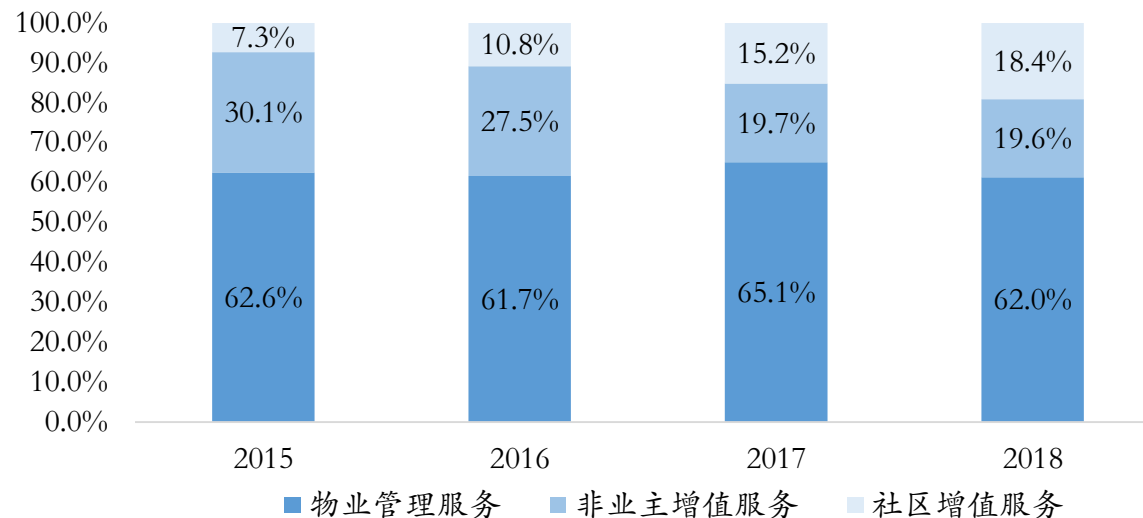
财务摘要: 收入随业务扩张快速增长

收入(按业务分类)

(人民币 百万)

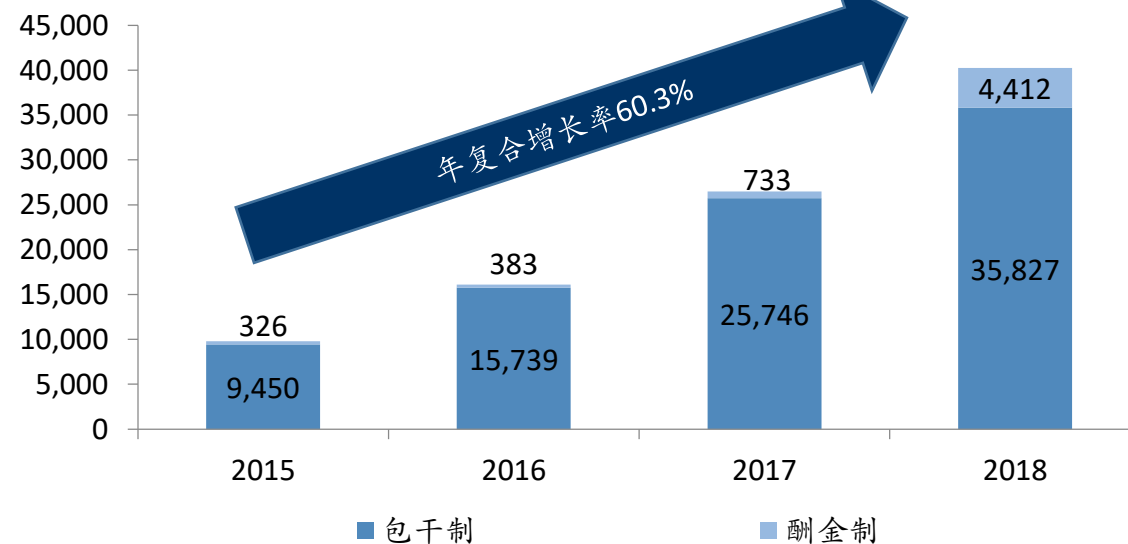


收入(按业务占比分类)



在管面积(按收费模式分类)

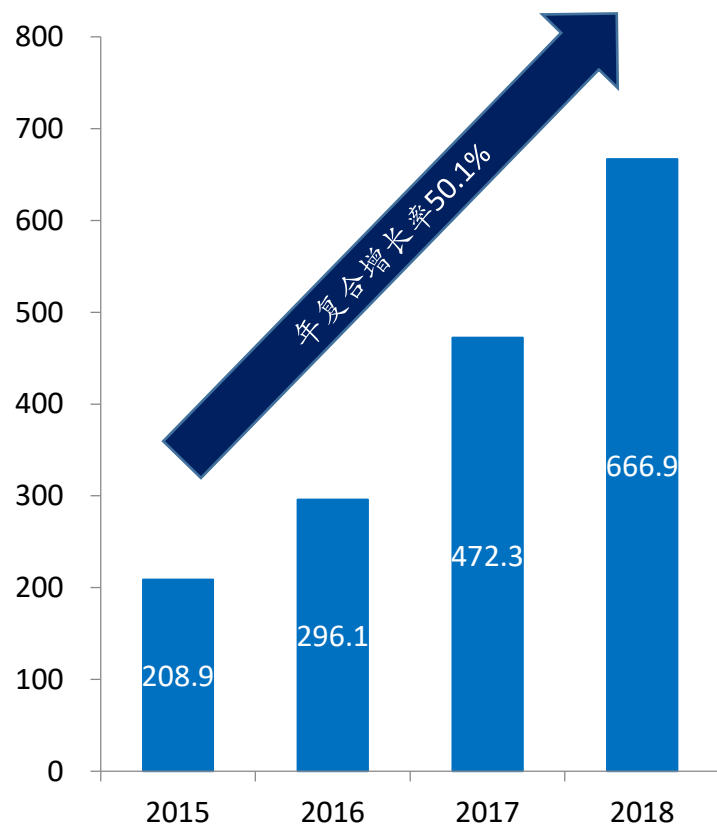
(平方米 千)



财务摘要: 收入随业务扩张快速增长

物业管理服务收入

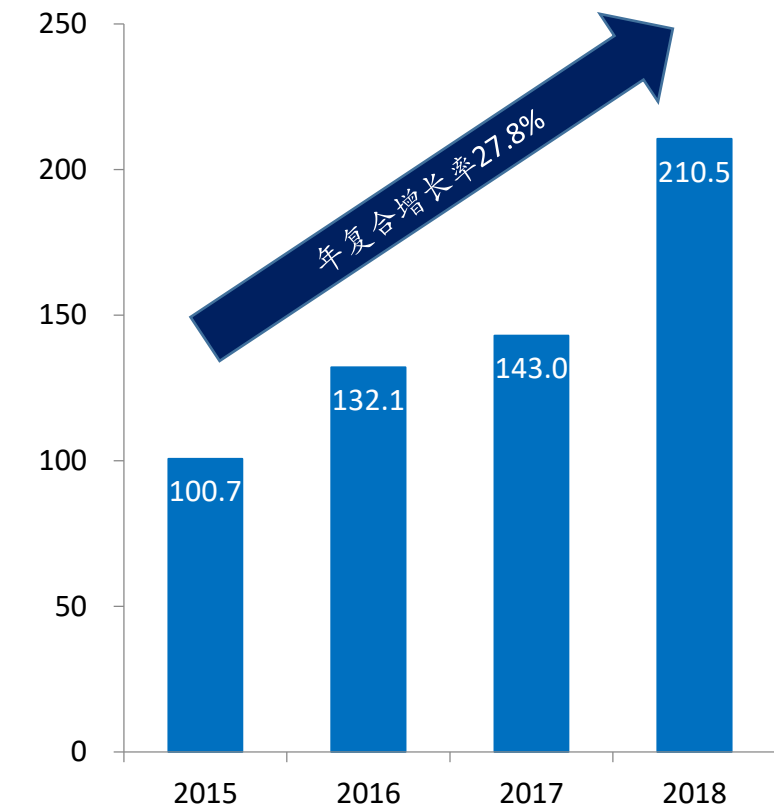
(人民币 百万)



■ 物业管理服务

非业主增值服务收入

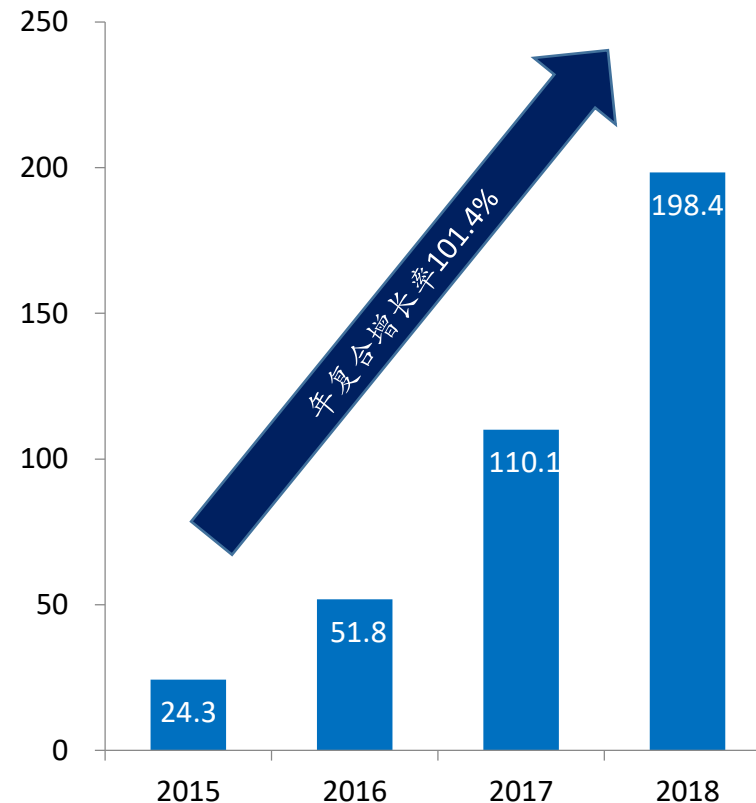
(人民币 百万)



■ 非业主增值服务

社区增值服务收入

(人民币 百万)

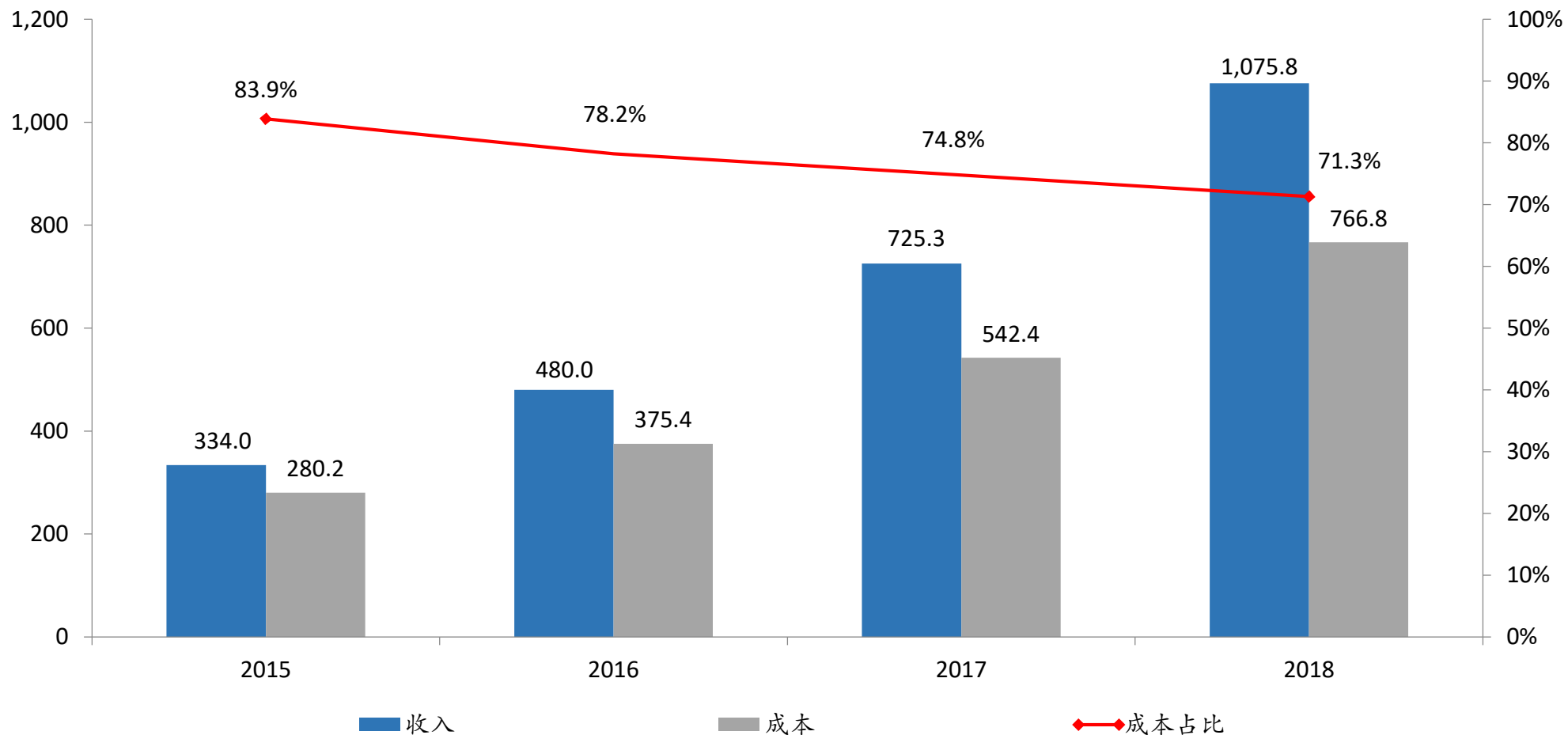


■ 社区增值服务

财务摘要: 成本占比不断下降

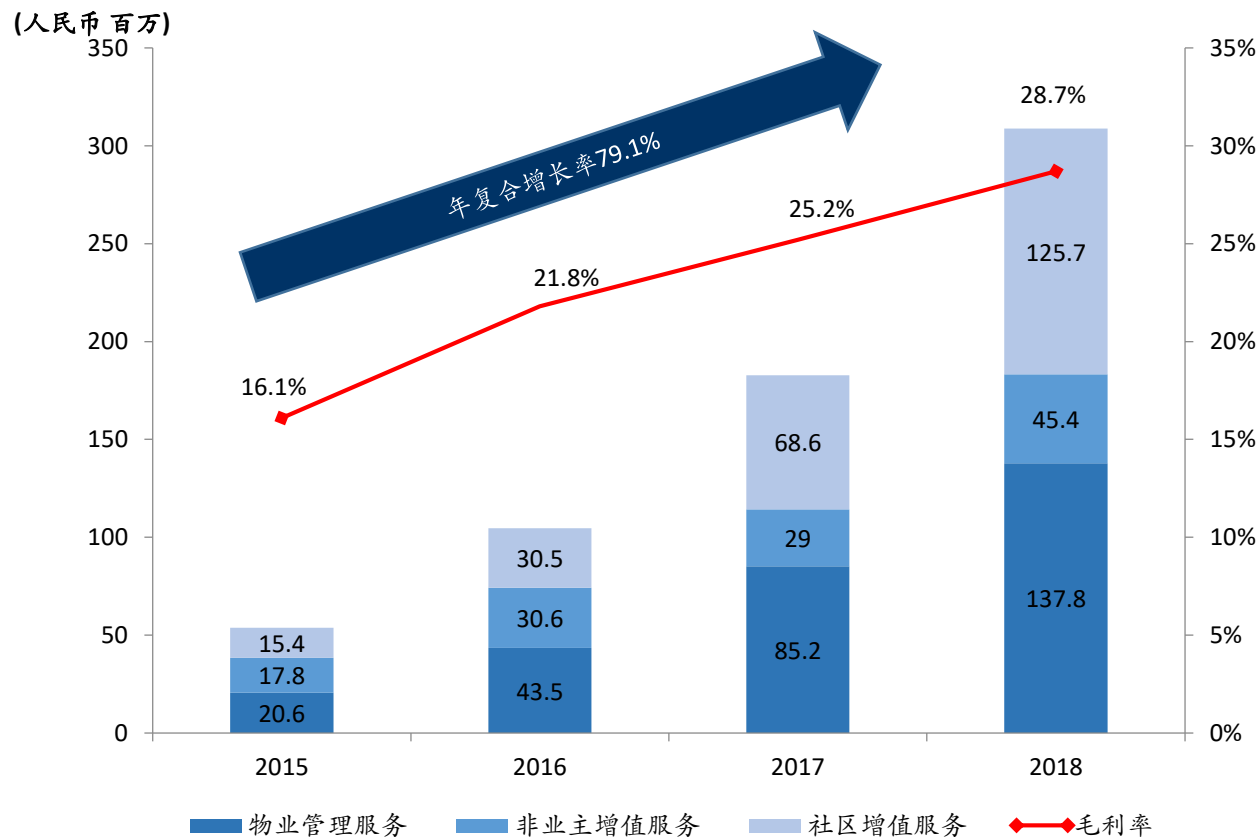
成本占比不断下降

(人民币 百万)



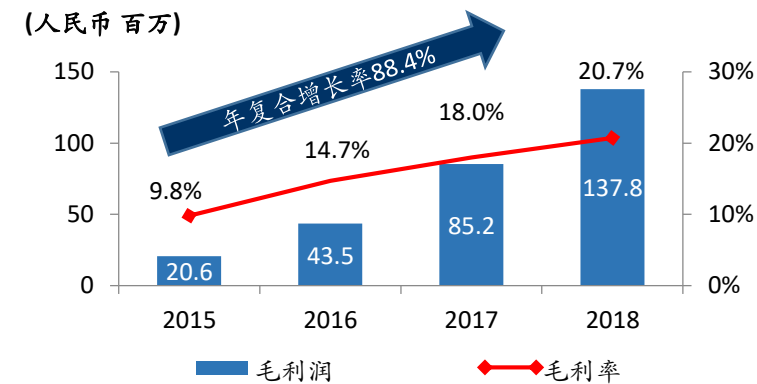
财务摘要: 毛利润与毛利率不断增长

整体毛利润与毛利率

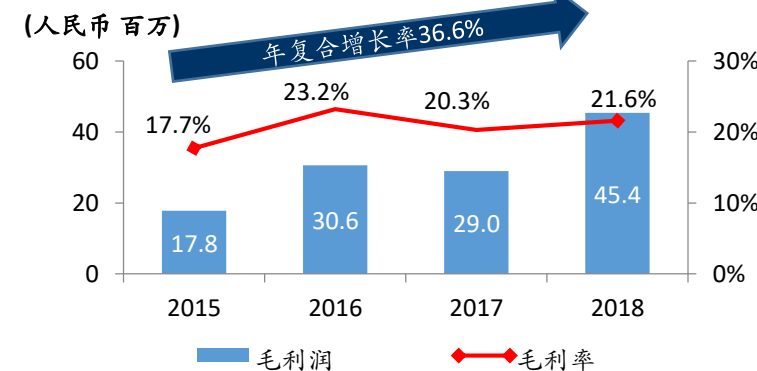


- 于业绩记录期内, 我们的毛利率呈上涨趋势, 主要反映规模经济、我们社区增值服务的增长及我们成本控制措施的成功实施。
- 我们已采取各种节约成本的措施来控制成本, 主要包括采取技术解决方案来替代人力及控制人工成本以及将各种服务相关的程序标准化。

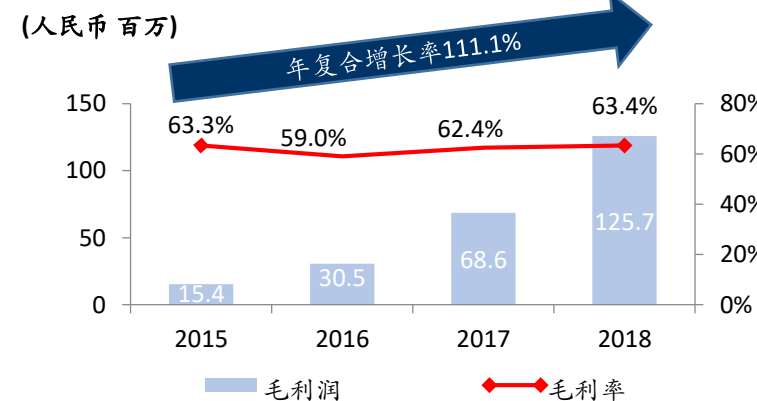
物业管理服务



非业主增值服务



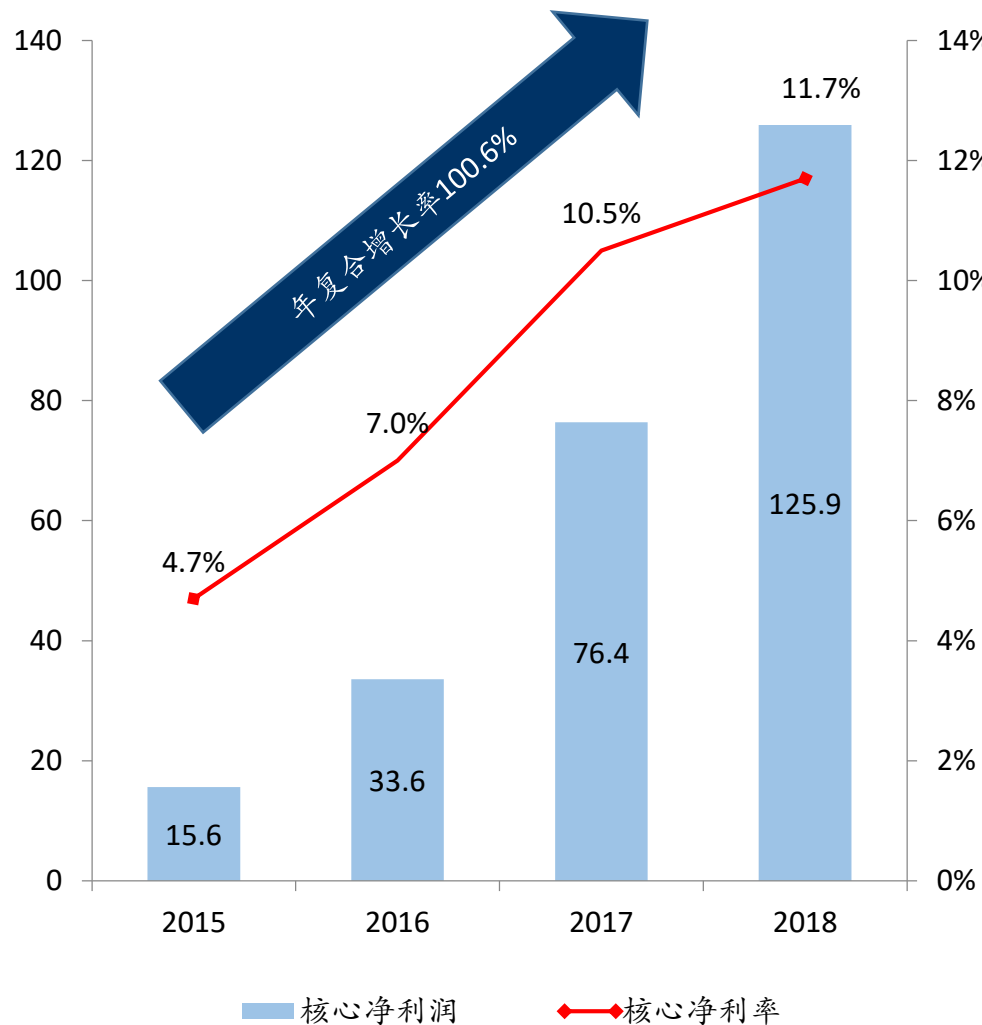
社区增值服务



财务摘要: 利润快速增长, 经营性现金流持续向好, 实现高质量盈利

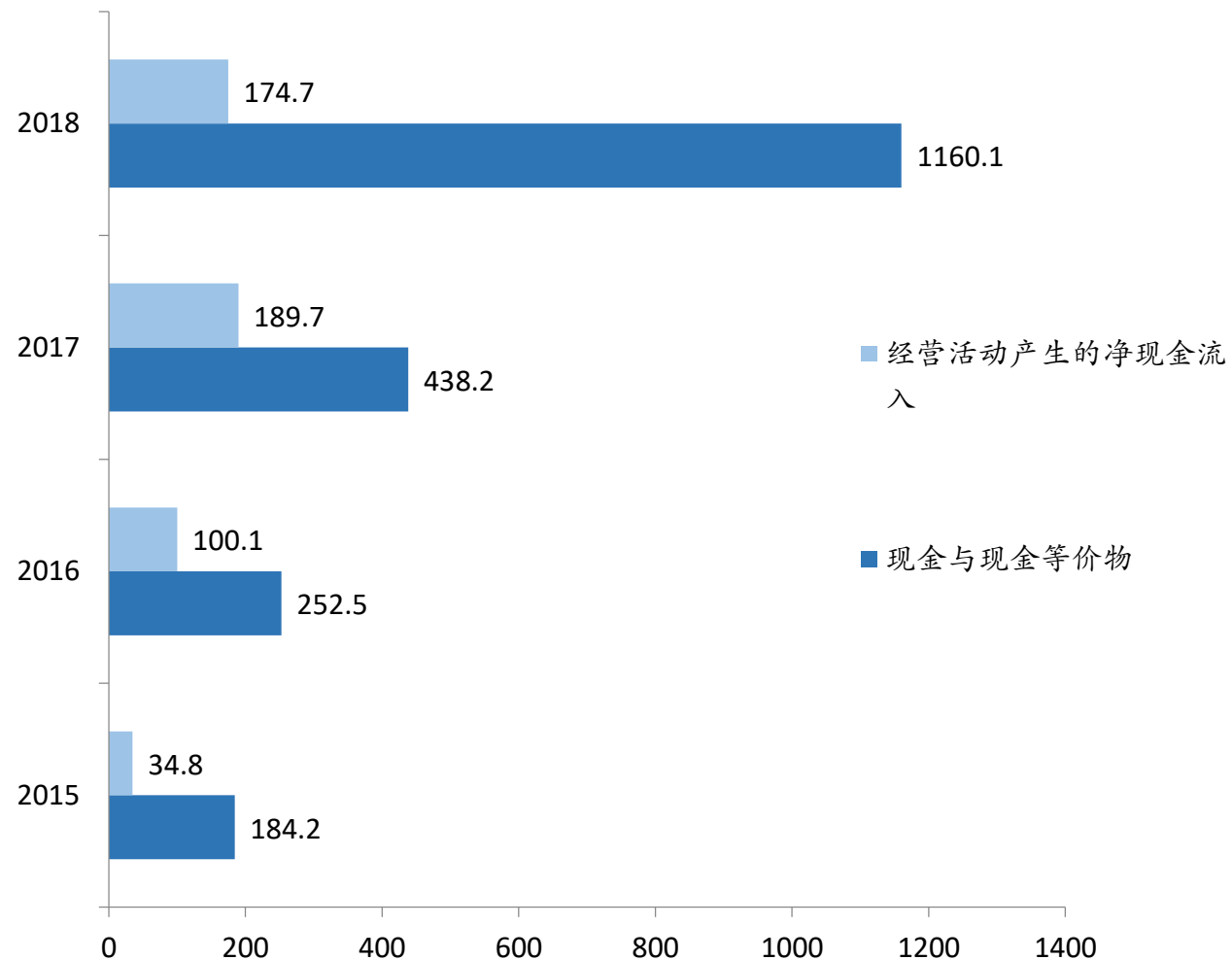
核心净利润与核心净利率

(人民币 百万)



经营现金流与现金状况

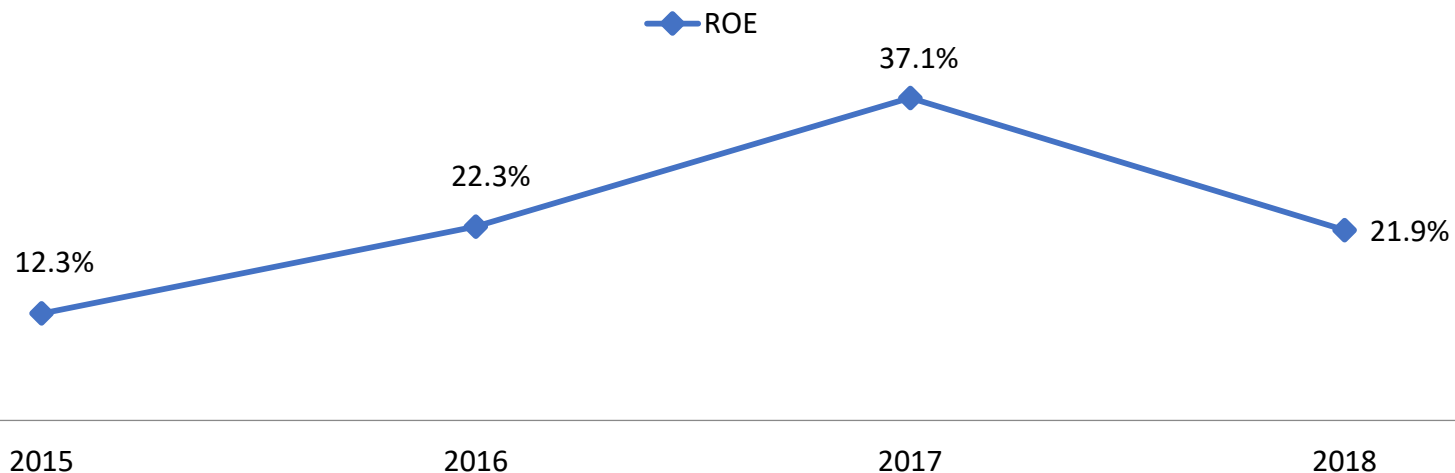
(人民币 百万)



*2018年核心利润为净利润+一次性上市费用开支

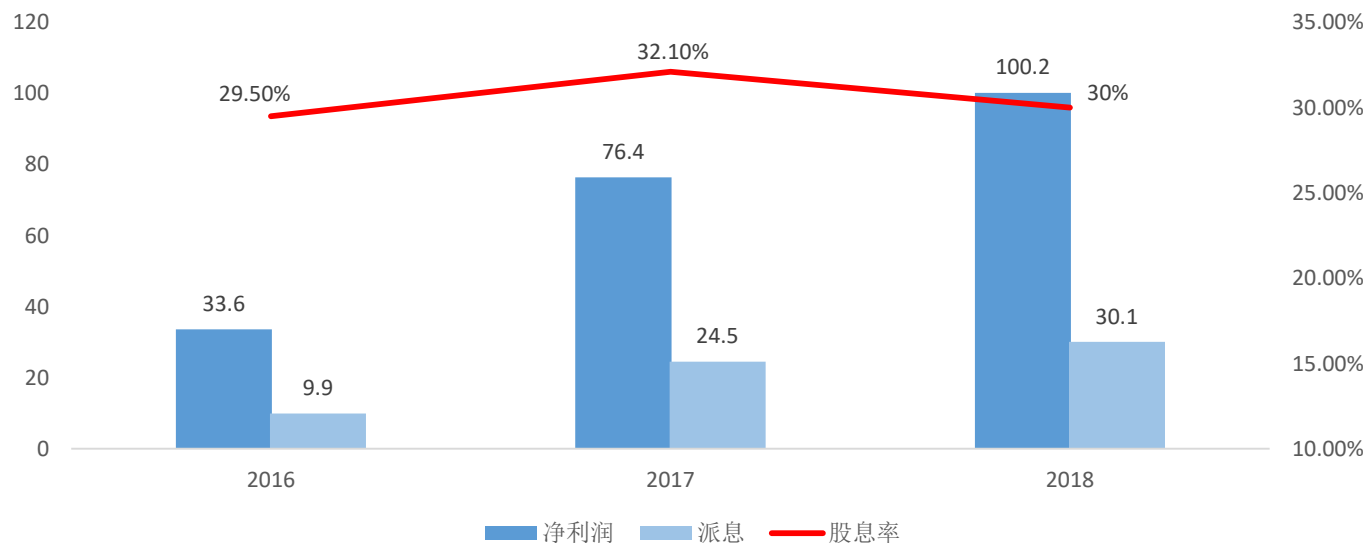
财务摘要: 股本回报率高速增长、拥有良好派息记录

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，拟派付股息人民币30.1百万元，派息率为30%

*2018ROE用核心利润计算，核心利润为净利润+一次性上市费用开支

财务摘要: 主要财务指标

人民币 百万	2018	2017	2016	2015
收入	10,758	725.3	480.0	334.0
销售成本	766.8	542.4	375.4	280.2
毛利润	309.0	182.9	104.6	53.8
核心净利润 ¹	125.9	76.4	33.6	15.6
毛利率	28.7%	25.2%	21.8%	16.1%
核心净利率*	11.7%	10.5%	7.0%	4.7%
经营现金流	174.7	189.7	100.1	34.8
核心股本回报率(ROE)*	21.9%	37.1%	22.3%	12.3%

附注:*核心利润为净利润+一次性上市费用开支, 以此计算核心净利率、核心股本回报率



**PART
FOUR**

展 望

- ✓ 资本推动，助力行业转型升级，规模集中度持续提升
- ✓ 政策日趋完善，信用评价体系逐渐成熟，行业经营更加规范
- ✓ 业主自治，服务需求多样化，品质物业被广泛认同
- ✓ 科技改变物业，劳动密集型向知识密集型转变
- ✓ 服务业态细分成为必然趋势，专业服务细分市场更成熟
- ✓ 社区价值挖掘更深入，增速加快
- ✓ 大品牌公司，趋于寡头局面，出现千亿市值公司
- ✓ 城市运营与机关服务社会化的发展机会

愿景：成为值得依赖的智慧社区生活服务商

发展战略

- ✓ 坚持“平台+生态”的总体战略，实现可持续有品质的高增长
- ✓ 战略定位：成为值得依赖的智慧社区生活服务提供商，构建业主资产打理及业主生活照料的服务体系
- ✓ 产品战略：① 70/30住宅及非住宅；② 全生命周期；③ 全生活场景；④ 全龄生活服务
- ✓ 运营战略：聚焦服务，平衡品质、规模、利润
- ✓ 市场战略：主流市场扩张、细分市场渗透；以品质促规模，以规模促利润
- ✓ 组织战略：精总部、强中台、活一线

- ✓ 精益管理、品质为先
- ✓ 四轮驱动扩规模：依托旭辉、市场外拓、对外合作、战略收购
- ✓ 增强品牌，打造铂悦管家、悦泽商办、悦泽公众，形成品牌溢价，降低资源获取成本
- ✓ 提升增值服务占比，坚持“有所为，有所不为”做深做透强相关服务，产业链上合作开发
- ✓ 坚持科技化、平台化、自动化，智慧永升让员工工作简单、业主生活更便利
- ✓ 推行分层分类的人才供应体系，通过“永动力”校招生培养永升子弟兵

经营策略

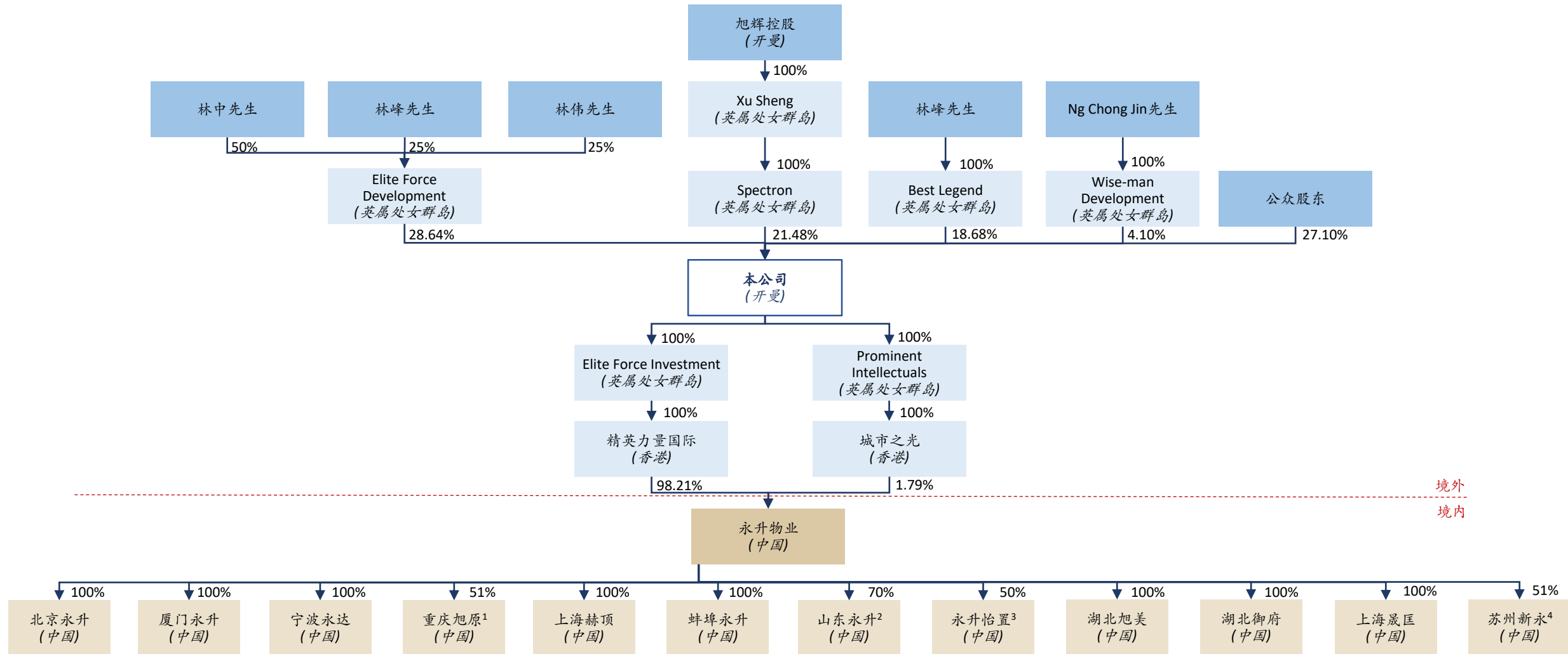
A dimly lit, modern interior scene. On the left, a woman in a grey uniform with a bow tie and a name tag that reads '014' is seated. On the right, a woman in a black dress with white floral patterns is seated, holding a book. The background features a large window with a view of greenery. A potted plant is visible on the far left.

**PART
FIVE**

附件-公司架构与财务附录

公司架构

下图为公司于全球发售及资本化发行完成后的公司及股权架构：



境外
境内

附注：

1. 余下股权由重庆物业开发商重庆东原持有。除于重庆旭原中的投资外，重庆东原为独立第三方。由于我们不能对重庆旭原进行控制，我们不能综合其财务业绩
2. 余下股权由山东金鲁班持有。除于山东永升中的投资外，山东金鲁班为独立第三方
3. 剩余股权由怡置物业持有。除了在永升怡置的投资外，怡置物业为独立第三方。由于我们不能对永升怡置进行控制，我们不能综合其财务业绩
4. 余下股权由苏州高新持有。除于苏州新永的投资外，苏州高新为独立第三方

合并损益及其他全面收益表

(人民币千元)	截至12月31日止年度			
	2015年	2016年	2017年	2018年
收益	334,002	479,963	725,317	1,075,830
销售成本	(280,240)	(375,316)	(542,392)	(766,802)
毛利	53,762	104,647	182,925	309,028
其他收入及其他净收益	9,609	6,630	10,228	16,011
行政开支	(41,735)	(64,287)	(87,937)	(191,242)
分占联营公司溢利/(亏损)	-	-	626	8,972
财务成本	-	(1,363)	-	(98)
其他开支	(416)	(435)	(931)	(884)
除所得税开支前溢利	21,220	45,192	104,911	141,787
所得税开支	(5,658)	(11,592)	(28,469)	(41,547)
年/期内 贵公司拥有人应占溢利	15,562	33,600	76,442	100,240
其他全面收益, 扣除税项	-	-	-	-
年/期内 贵公司拥有人应占溢利及全面总收入	15,562	33,600	76,442	100,240

合并财务状况表

(人民币千元)	于12月31日			
	2015年	2016年	2017年	2018年
非流动资产				
于联营、合营公司权益	-	-	2,156	11,628
物业、厂房及设备	2,921	3,428	14,582	27,007
投资物业	48,788	47,941	48,240	49,279
按公允价值计入其他全面收入之金融资产 (“按公允价值计入其他全面收入”)	-	20,000	-	-
商誉	-	-	17,230	17,230
递延税项资产	1,128	1,827	2,977	3,819
	52,837	73,196	85,185	108,963
流动资产				
存货	48,744	46,533	267	-
贸易应收款项	48,103	88,980	121,461	162,032
预付款项、按金及其他应收款项	49,079	33,912	54,932	51,323
受限制银行存款	-	-	-	9,969
应收退税款	103	687	2,291	451
现金及现金等价物	184,222	252,479	438,220	1,160,122
	330,251	422,591	617,171	1,383,897
流动负债				
贸易应付款项	11,365	20,529	36,730	71,844
应计款项及其他应付款项	162,787	196,983	264,921	286,627
合同负债	52,441	90,462	120,077	171,339
应付所得税	13,133	10,797	23,618	34,935
	239,726	318,771	445,346	574,026
流动资产净值	90,525	103,820	171,825	809,871
总资产减流动负债	143,362	177,016	257,010	918,834
非流动负债				
递延税项负债	9,182	9,236	12,340	16,234
资产净值	134,180	167,780	244,670	902,600
股本及储备				
股本	-	-	-	13,290
储备	134,180	167,780	244,670	885,641
总权益	134,180	167,780	244,670	898,931

合并现金流量表

(人民币千元)

	截至12月31日止年度			
	2015年	2016年	2017年	2018年
经营活动所得/ (所用) 现金净额	34,833	100,096	189,699	174,774
投资活动所得/ (所用) 现金净额	1,208	(18,839)	(6,242)	(5,826)
融资活动 (所用) / 所得现金净额	78,759	(13,000)	2,284	552,994
现金及现金等价物增加/ (减少) 净额	114,800	68,257	185,741	721,902
年/期初现金及现金等价物	69,422	184,222	252,479	438,220
年/期末现金及现金等价物	184,222	252,479	438,220	1,160,122



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

