2019

JUSTBON 嘉宝股份

四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司（2606.HK）

2019年全年业绩推介

2020年3月

免责声明

本简报可能含有前瞻性陈述。该等前瞻性陈述不构成对过往事实的表述。相反，该等前瞻性陈述乃基于四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司（“本公司”）的董事和管理层就本公司的业务、所处行业和市场所持有的确信、假设、预期、估计和展望。该等前瞻性陈述不对本公司未来的经营表现进行保证，可能受公司掌控之外的重大风险、不确定性和其他因素的影响，也较难予以预测。因此, 实际结果可能与该等前瞻性陈述存在重大差异。

因该等前瞻性陈述反映的是本公司董事及管理层在截止本简报提交日所持有的意见，故不宜依赖该等前瞻性陈述。本简报提交后，本公司无义务公开审查该等前瞻性表述以反映本简报提交日后出现的事实和情况更新。

本简报的数据应被视为合乎简报作出当时的情况, 未曾且不会为反映或在本简报日期后出现的重大发展之目的而进行更新。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及房地产开发行业的资料及统计。本公司乃从非官方来源获取该等资料及数据, 事前并未经独立核证。本公司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该等数据。本公司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。读者不应将本简报替代其个人做出判断。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, 有关资料并不一定准确或有效。本公司或本公司的财务顾问, 及其各自的董事、管理人员、雇员、代理或顾问概不就本简报的内容承担任何形式的责任, 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。本简报仅为信息披露目使用，不应被视为任何关于投资目标、财务状况或任何投资者的特定需求的考虑因素, 亦不构成对买卖任何本公司所发行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。本简报不得复制或者转载。

© Copyright JUSTBON 2020

目录 Contents

第一章	业绩概览	03
第二章	业务亮点与展望	05

© Copyright JUSTBON 2020

2019

第一章

业绩概览

业绩概览

业绩再创新高

- 收入：21.0 亿元 +43.4%
- 净利润：4.4 亿元 +49.6%
- 毛利润：7.6 亿元 +56.2%
- 净利润率：21.1% +0.8%
- 本公司股东应占利润：4.3 亿元 +48.5%
- 每股派息：0.97元

规模稳健增长

- 合约面积：1.2 亿平方米 +58.8%
- 在管项目数：477个
- 在管面积：0.7 亿平方米 +18.3%
- 覆盖城市数：69个
- 2019年新增 江苏常发、浙江中能 两家收并购公司
- 累计收并购公司 8家

社区经营创新 规模结构优化

- 增值服务收入：4.5亿元 +34.9%
- 经营现金流：4.2亿元 +70.3%
- 第三方在管面积：4261 万平方米 占比：59.4%
- 第三方物管费收入：5.53亿元 占比：48.5%

管理效能领先 服务品质提升

- 每平米创收：29.3元/平米
- 每平米创利：6.2元/平米
- 管理费用率：9.6%
- 客户满意度：95分

品牌价值提升 屡获权威殊荣

- 2019年中国物业服务百强企业排名 第11名
- 2019年中指院发布品牌价值 40.08亿元
- 2019中国特色物业服务领先企业
- 3项国家专利+19项软件著作权

© Copyright JUSTBON 2020

2019

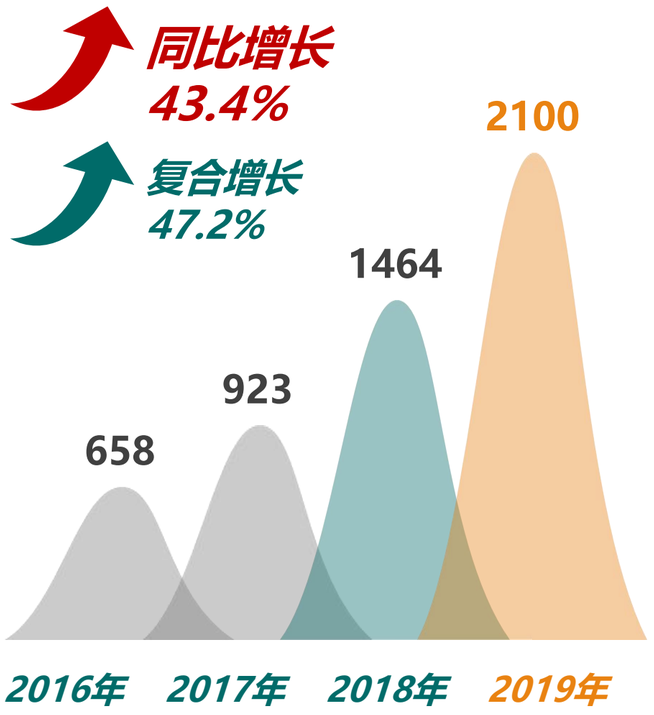
第二章

业务亮点与展望

一、收入利润高速增长，经营业绩再创新高

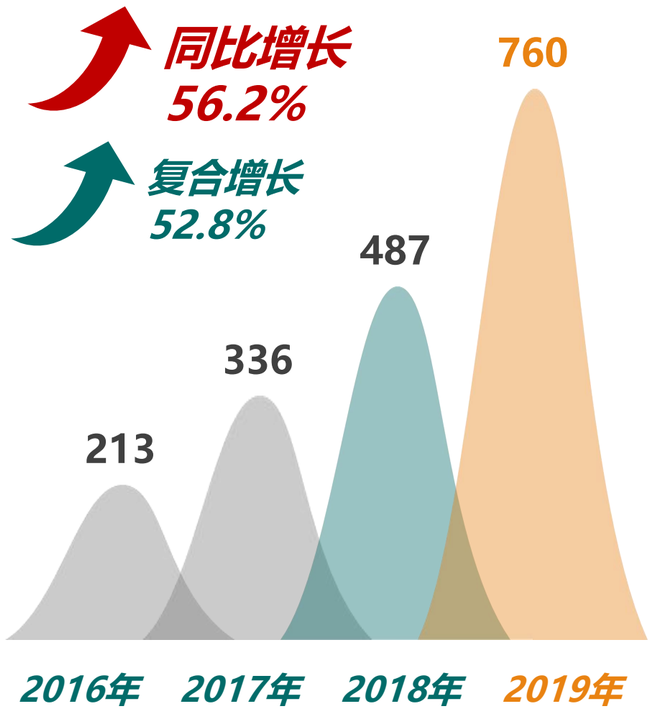
总收入大幅增长

（人民币百万元）



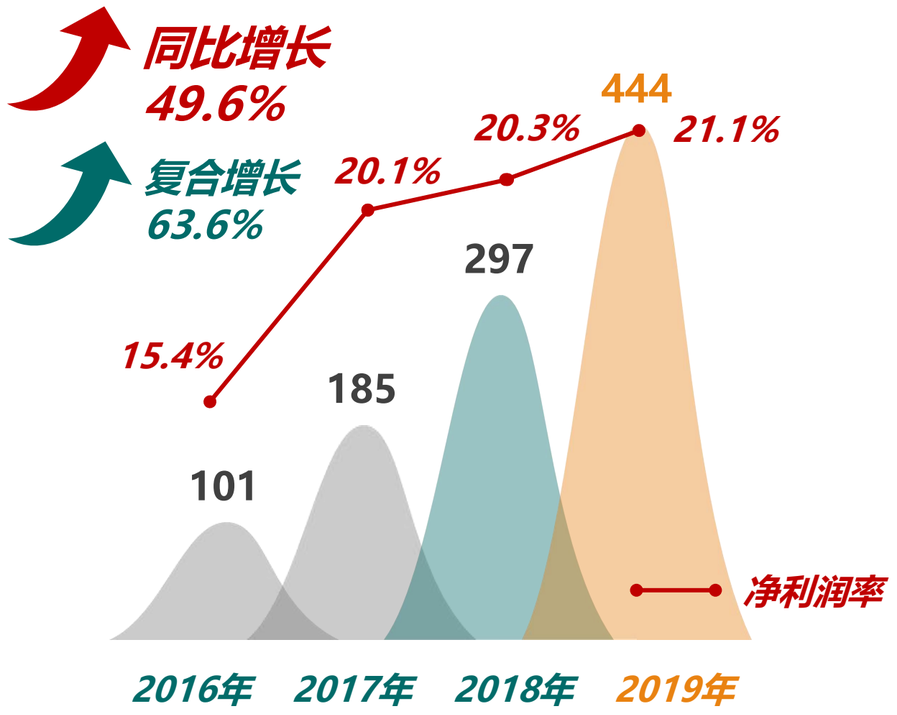
毛利润大幅提升

（人民币百万元）



净利润稳健增长
净利润率保持高位

（人民币百万元）



© Copyright JUSTBON 2020

二、人才结构升级，引入高量级精英人才，打造卓越团队，匹配未来战略

姚敏　董事长

- 负责本集团的全面统筹管理及业务决策
- 于2005年加入本集团，2009年获委任为董事，2012年获委任为总裁并于2013年获委任为董事长
- 2018年被成都市城乡房产管理局评为成都市物业管理专业人才
- 中国物业管理协会副会长、中国物业管理行业发展研究中心研究员、中国物业管理协会标准化工作委员会副主任

孙哲峰　副董事长

- 负责本集团的投资发展及品牌战略业务
- 历任昂展控股公司副总裁，阳光厚土股权投资基金执行董事，湘村高科农业公司董事，河南柳江生态牧业公司董事，中民未来控股集团总经理，扬子新材董事长

刘侠　总裁

- 负责本集团的整体运营及管理
- 2019年7月获委任为总裁，2020年3月获委任为执行董事。
- 2002年7月加入蓝光集团，曾任总裁助理、人力资源部总监及总经理。2017年11月至2019年7月任四川蓝光商业经营管理有限公司董事长，负责战略规划、运营管理及业务决策

邹昊　联席总裁、CFO、联席公司秘书

- 负责本集团会计、财务及资本管理
- 历任毕马威会计师审计师，德意志银行、中银国际分析师及经理，工银国际副总裁及执行董事，中融国际资本管理有限公司董事总经理，华宝资产管理（香港）有限公司行政总裁
- 特许金融分析师

吕良海　经营副总裁

- 聚焦本集团物业运营业务及增值服务
- 历任龙湖物业质量经理，天力物业管理有限公司总经理助理

李丽娟　高级副总裁

- 聚焦本集团投资发展业务
- 历任四川省有线广播电视网络股份有限公司乐山分公司的财务部经理，金娇房地产开发副总经理
- 中华人民共和国人力资源和社会保障部认证的高级项目经理

王璐　监事会主席

- 负责本集团监察审计、法律风险控制相关业务
- 2020年1月获委任为监事会主席
- 2012年8月加入蓝光集团，历任蓝光发展审计法务中心总经理助理、董事长办公室主任、蓝光控股集团董事长助理职务

李镒婷　助理总裁

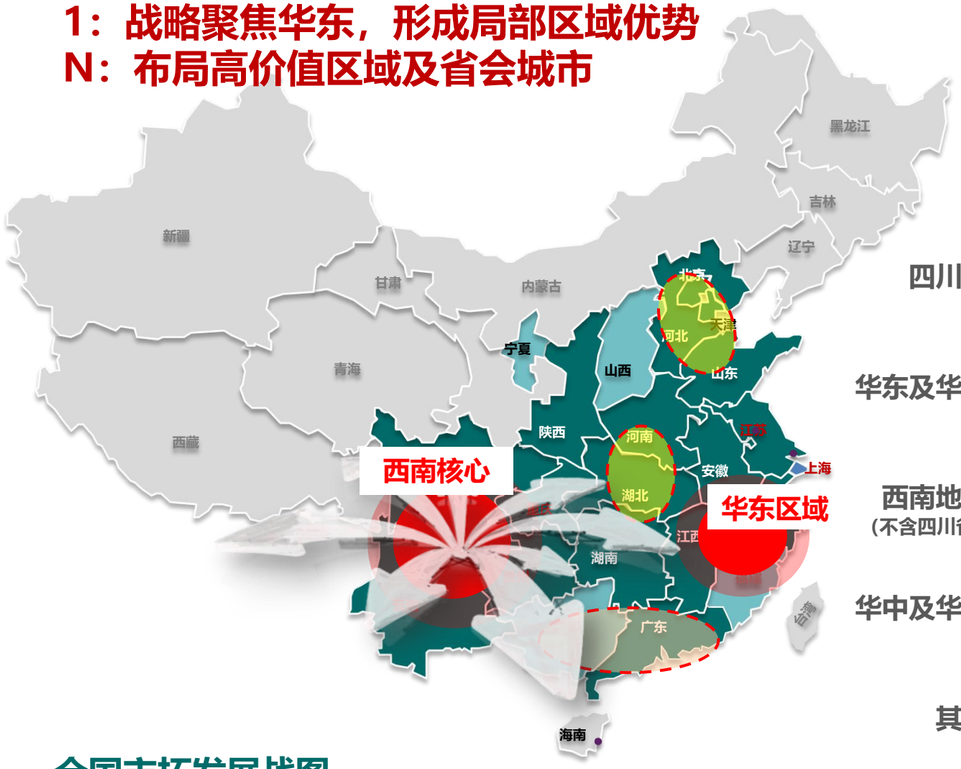
- 负责本集团组织发展、人力资源管理相关业务
- 2019年12月获委任为助理总裁
- 2009年7月加入蓝光集团，历任蓝光文旅集团人力资源总经理助理，蓝光发展集团人力资源中心副总经理、总经理职务。

© Copyright JUSTBON 2020

三、强化1+1+N战略，聚焦区域布局，规模实现新突破

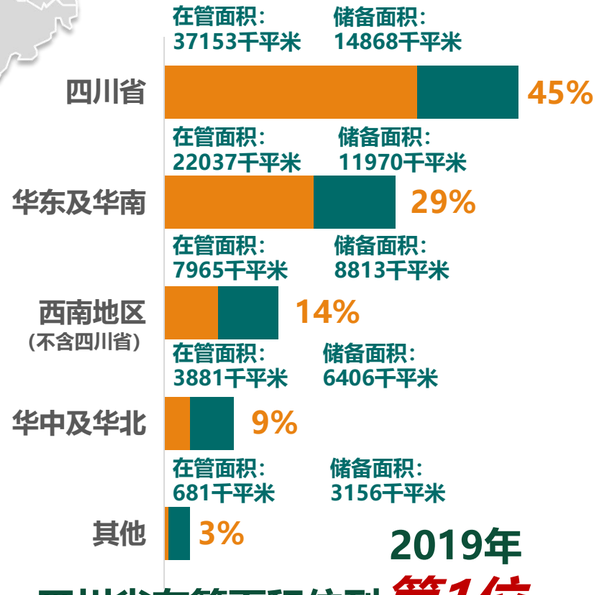
“1+1+N”

1：巩固西南优势，打赢成都战役
1：战略聚焦华东，形成局部区域优势
N：布局高价值区域及省会城市



全国市拓发展战图

全国在管/储备面积分布

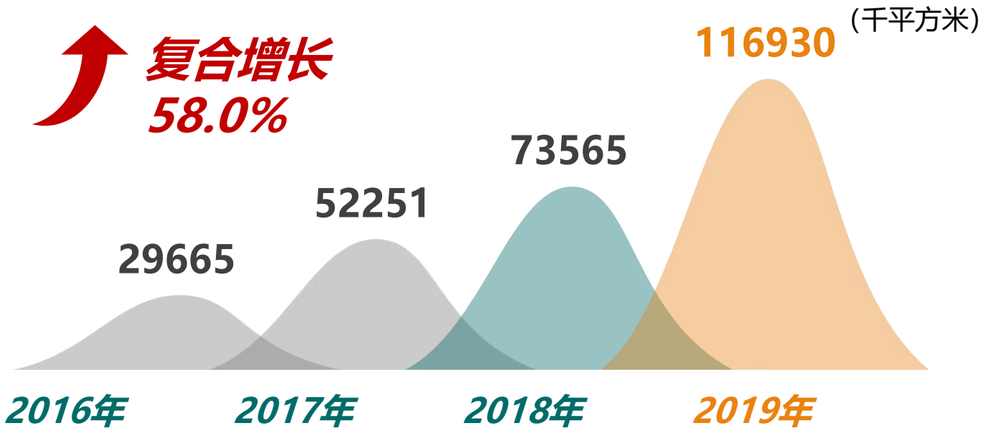


2019年

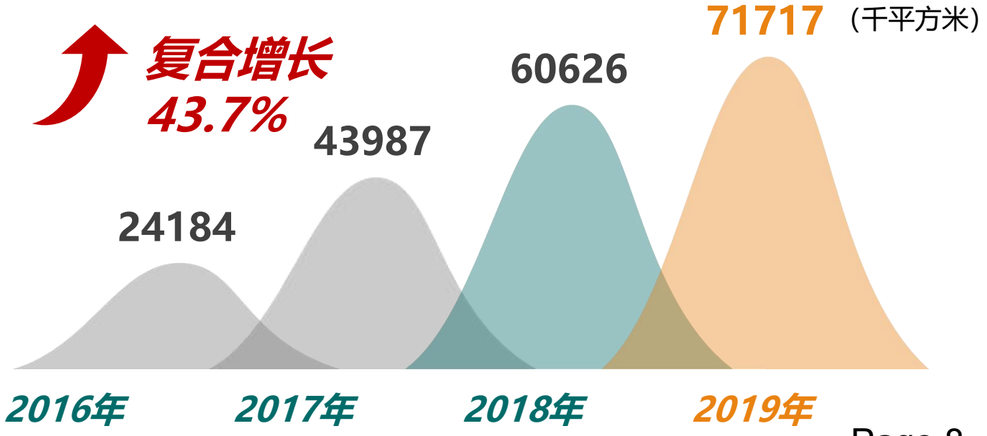
四川省在管面积位列*第1位*

注：以上排名来源于中国指数研究院

合约面积近1.2亿平方米



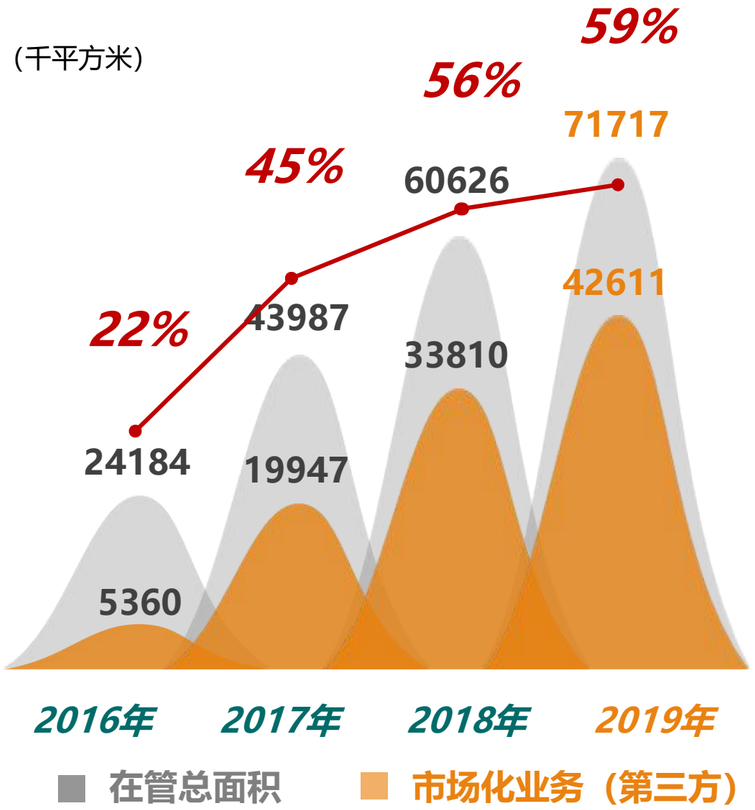
在管面积达7172万平方米



© Copyright JUSTBON 2020

四、市场化项目获取能力大幅提升，规模结构更趋合理

市场化在管面积占比近60%



多元面积供给支撑规模稳健增长

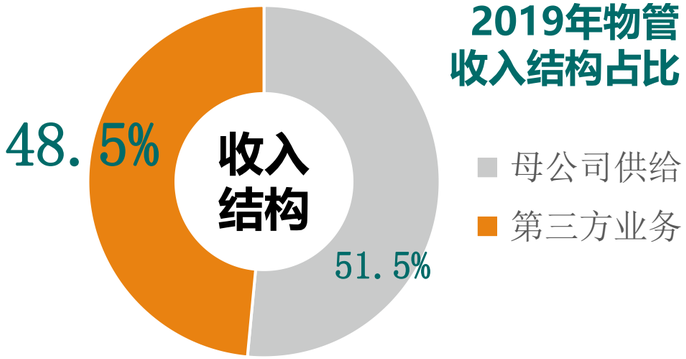
收并购业务在管面积
2695.3万㎡

母公司供给在管面积
2910.6万㎡

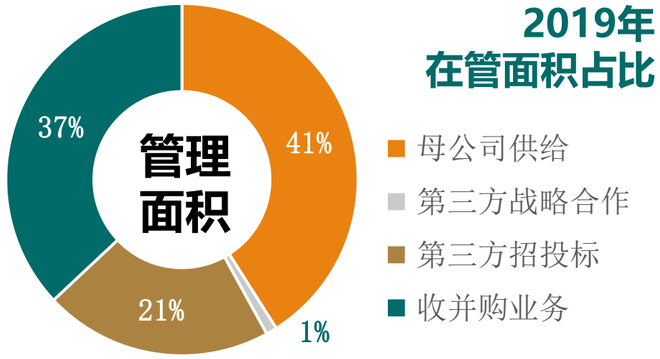
第三方招投标在管面积
1489.1万㎡

第三方战略合作在管面积
76.7万㎡

2019年物管收入结构占比



2019年在管面积占比



© Copyright JUSTBON 2020

五、收并购整合能力显著提升，投资价值凸显

植入十六大经营法宝，形成七大核心经营优势

并购整合期

团队融合、基础构建

- 财务管理体系全面导入
- 经营资源全面梳理
- 核心管理人员稳定
- 确定并购公司决策机制
- 基础信息化管理导入
- 防范经营风险

经营提升期

品质提升、经营导入

- 服务品质稳步提升
- 社区经营全面导入
- 组织优化、管理提效
- 管理规模提升
- 经营能力显著提升
- 收缴率有效提升
- 品牌互补，树立标杆

经营稳定运营期

价值提升、协同发展

- 服务品质稳定
- 客群关系良好
- 现金流管理优秀
- 实现经营价值最大化
- 高度授权，灵活决策
- 组织与团队高度整合
- 并购公司投资价值凸显

收并购投资价值超预期！

并购前后营业收入 +55.9%

并购前后净利润 +116.9%

并购前后净利润率 +4.8百分点

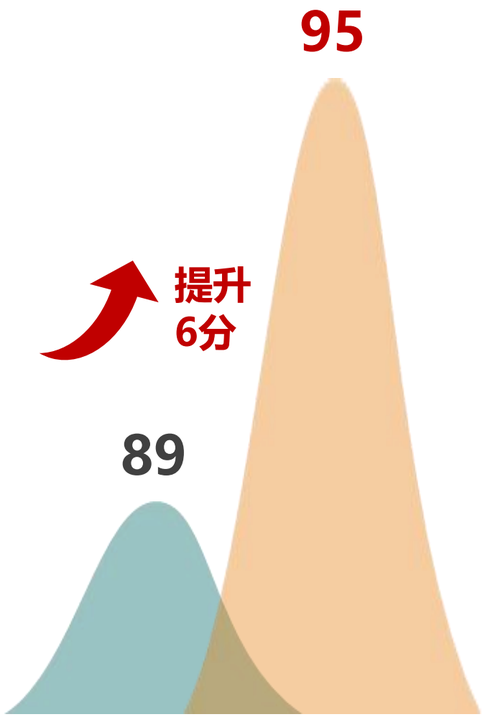
注：以上为2019年前并购六家公司经营业绩（未经审核）

时间	公司
2016年8月	国嘉物业 GUOJIA PROPERTY
2017年9月	綠宇物業 LUYU PROPERTY
2017年9月	真贤物业
2018年5月	东景物业
2018年6月	天立物业
2018年12月	全程公司
2019年11月	江苏常发
2019年12月	浙江中能
2020年1月	成都创艺 CHUYI
2020年1月	无锡东洲 ECPM East Continent Property Management 东洲物业

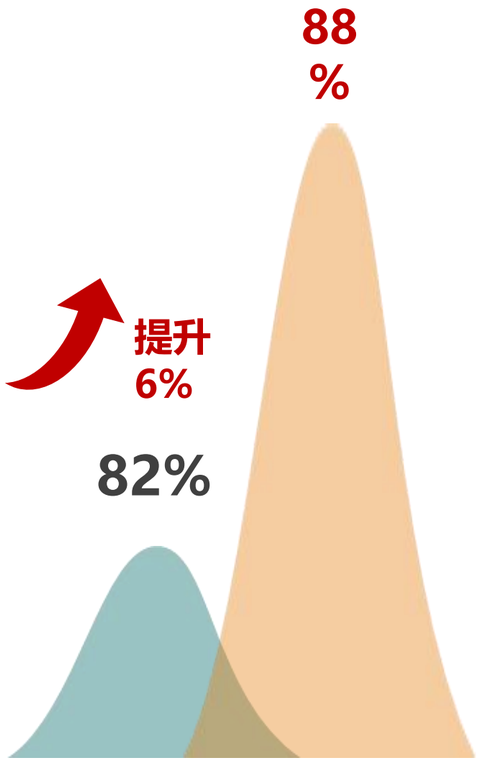
© Copyright JUSTBON 2020

六、聚焦品质服务，助力客户满意度、收缴率大幅提升

客户满意度
跃升至95分



收缴率
跃升6%



* 数据来源于第三方盖洛普(中国)咨询有限公司(Gallup Consulting)调查

差异化服务模式　多彩幸福居活动　智慧便捷生活服务

春天
去哪儿

暖冬邻里
家宴节

多元化
生活服务

幸福居文化

蓝色
运动营

业主
艺术节

升级金管家等四套服务模式

聚焦现金流管理　有效提升收缴率

业主代表访谈

预存有礼

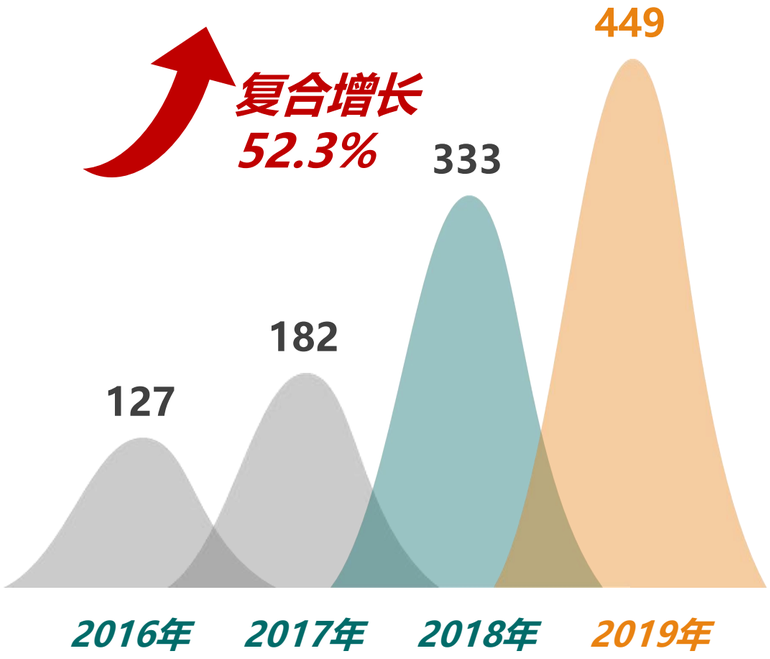
二维码/APP缴费

- 高满意带来高收缴率；
- 引导业主缴费习惯；
- 纳入管理层绩效考核；
- 每周考核，月度评议；
- 信息化升级实现动态管控；

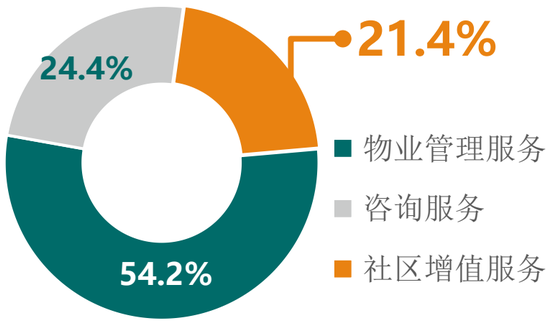
© Copyright JUSTBON 2020

七、社区增值业务高速增长

（人民币百万元） 收入增长34.9%



增值服务收入占比行业领先



嘉宝生活家 JUSTBON LIFE PRO

聚焦客户消费升级

- 150家体验中心
- 整合万余优质商家
- 79万注册用户
- 100米极速达配送
- 1000名专属经营管家

社区空间经营

- 停车场运营
- 会所经营
- 社区广告
- ……

生活家平台

- 社区新零售
- 家政服务
- 旅游出行
- ……

拎包入住

- 新房整装
- 旧房焕新
- 定制家具
- ……

房屋经纪

- 房屋交易
- 代理销售
- 租赁服务
- ……

© Copyright JUSTBON 2020

八、组织变革提效，管理模式创新，管理效能领先

扁平化组织

- 精总部、强区域

组团化管理

- 临近项目实施组团化、集约式管理

工程集中化

- 工程集中化管理
- 嘉维修

财务共享中心

- 资金管理系统
- 预算管理系统

用工模式优化

- 业务合理外包
- 灵活用工模式

集中化采购

- 构建全国战略供方
- 平台化物资采购

节能改造

- 智能电表改造
- 工程节能改造

© Copyright JUSTBON 2020

九、数字化智慧物业助力降本增效、获取数据资产价值

降低运营成本、提升经营收入、形成新的利润增长点

以需求服务为核心，打造五大核心服务系统，强化服务管理与服务品质，全面提升智慧服务能力和效能管控能力。

聚焦人、财、物，实现数据与流程双贯通，提升预算、合同、招采、资金、流程、计划管理6大管理能力，支撑企业规模化发展。

经营数字化

以物业服务为入口，升级生活家平台，满足业主物业服务与生活服务需求，充分挖掘与整合客户需求形成数字资产，实现数据资产价值转换。

数字化赋能

AI人脸识别系统

智能停车场管理系统

ECM设备状态远程监测系统

智能巡检单兵系统

云视频监控系统

财务共享中心

引入业内知名咨询及服务机构

BCG数字化战略咨询

普华永道信息化咨询

商汤科技AI能力深度合作

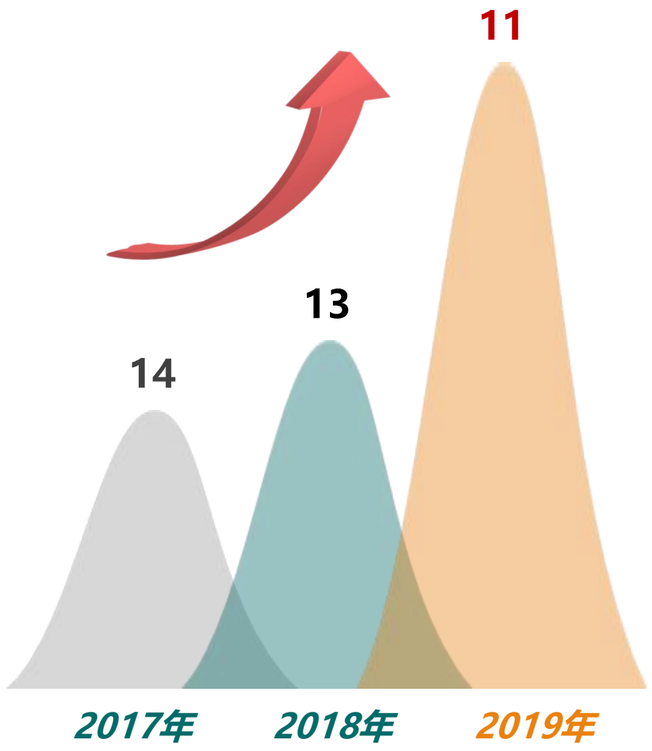
© Copyright JUSTBON 2020

十、行业排名稳步提升，品牌价值再创新高

中国百强物业企业综合实力

三年持续跃升至

TOP11



品牌价值与行业地位提升，荣获业内多项殊荣

- **2019年中国指数研究院发布品牌价值40.08亿元**
- **中国社区服务商品牌指数TOP100排行榜TOP7**
- **综合实力在四川省物业服务百强企业中位列第1名**
- **3项 国家专利**
  19项 软件著作权

© Copyright JUSTBON 2020

十一、战略人才孵化与多层次激励体系，助推公司规模化发展

分层级体系化培训

全体员工

领航班（领军人才打造）

护航班（中层骨干培养）

启航班（基层业务赋能）

蓝光嘉宝管理学院

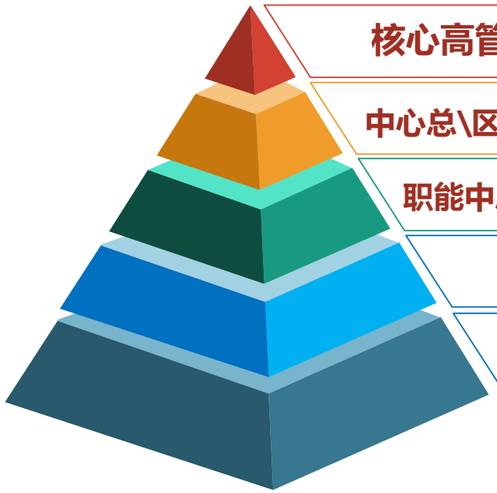
岗位认证与分层培养体系：
针对不同岗位，不同层级的员工设立差异化的培养体系，并坚持岗位认证后上岗机制。

系统培养计划：
内部培训、外部学习、学历提升、轮岗、指派、企业高端论坛、标杆企业考察

丰富的人才储备

- 储备总经理：近50人
- 储备关键职能人员：超70人
- 储备项目经理：近1000名
- 储备项目主管：近1500名

多层级激励体系



核心高管层	股权激励+年薪+激励性薪酬+项目跟投
中心总\区域公司班子	股权激励+年薪+激励性薪酬+项目跟投
职能中层干部\项目经理	保障性工资+年度绩效+奖金包/合伙人激励
提成制员工	底薪+销售提成
职员\操作层员工	保障性工资+绩效工资+微动力激励

© Copyright JUSTBON 2020

十二、丰厚分红为投资人实现稳定投资回报

0.97

每股派息0.97元人民币(含税)

40%

2019年股息派发总额达
税后归母净利润的 40%

© Copyright JUSTBON 2020

十三、未来发展可期：规模与利润并重，实现高质量增长

规模与利润并重

聚焦核心区域，
实现规模高速增长

创新社区经营业务，
实现有价值的增长，
严控现金流管理

实现高质量增长

推动科技数字化转型
助力管理效能持续提升

以人为本，
以文化凝塑团队，
持续构建多层次培训与激励机制

坚守底线，依法合规，强化公司治理

© Copyright JUSTBON 2020