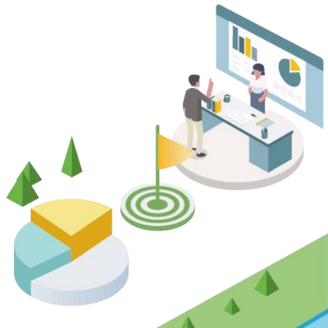
蓝光嘉宝服务 | The 20th Anniversary of JUSTBON 2000 - 2020 用心服务二十年

股票代码：2606.HK

2020年上半年业绩推介

四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司（2606.HK）

— 2020年8月 —



© Copyright JUSTBON 2020

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

.01 业务亮点及展望

.02 财务指标分析

© Copyright JUSTBON 2020

.01 one

业务亮点及展望

蓝光嘉宝服务2020年上半年业绩推介

一、战疫情，抓经营，彰显企业使命担当！

最美逆行人，
见证蓝光嘉宝服务精神！

匹配客户需求升级，开展“嘉菜园”“室内消杀”“云跑腿” 等特色经营服务，获得业主认可

武汉疫情
湖北告急

0感染 ——— *现场服务人员零感染；*

9000名 ——— *9000名物业一线员工冲锋在前；*

17万 ——— *配合政府完成17万人次信息核查；*

100万 ——— *守护100余万业主安全生活；*

400万 ——— *累计投入约400万保障资金；*

“成都抗击新冠肺炎疫情突出贡献单位” （成都市住房和城乡建设局颁发）

“抗击疫情 最美物业人” （中共常州市物业行业委员会颁发）

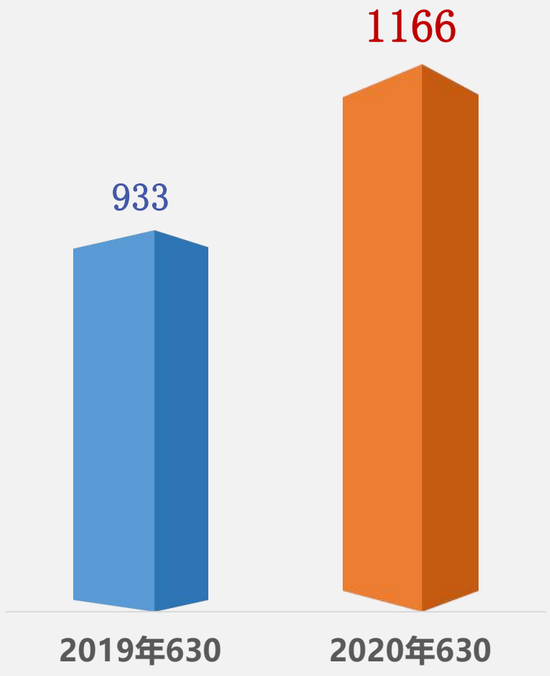
嘉宝战“疫”

© Copyright JUSTBON 2020

二、收入利润稳健增长，经营业绩再创新高

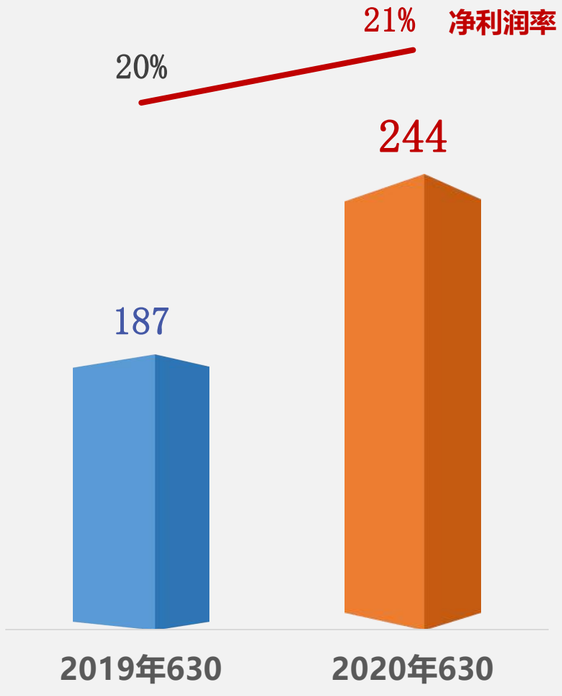
总收入：
11.7 亿元
25.0% *较去年同期*

单位：百万元



净利润：
2.4亿元
30.8% *较去年同期*

单位：百万元



净利润率：	**21%**	**+1百分点** *较去年同期*
毛利润：	**4.1 亿元**	**+28.9%** *较去年同期*
毛利润率：	**35.0%**	**+1.1百分点** *较去年同期*
股东应占利润：	**2.3亿元**	**+30.6%** *较去年同期*
净资产回报率：	**21.4%**	

© Copyright JUSTBON 2020

三、品牌价值与行业地位稳健提升，斩获业内多项殊荣

- 中指研究院：2020物业管理百强企业 **TOP11**
- 中指研究院：2020中国上市物业服务企业综合实力TOP10 **第7名**
- 亿翰智库：2020中国物业企业投资价值 **TOP4**
- 中国物协：2020物业服务企业上市公司 **十强**

© Copyright JUSTBON 2020

四、有人才有天下，升级核心管理团队

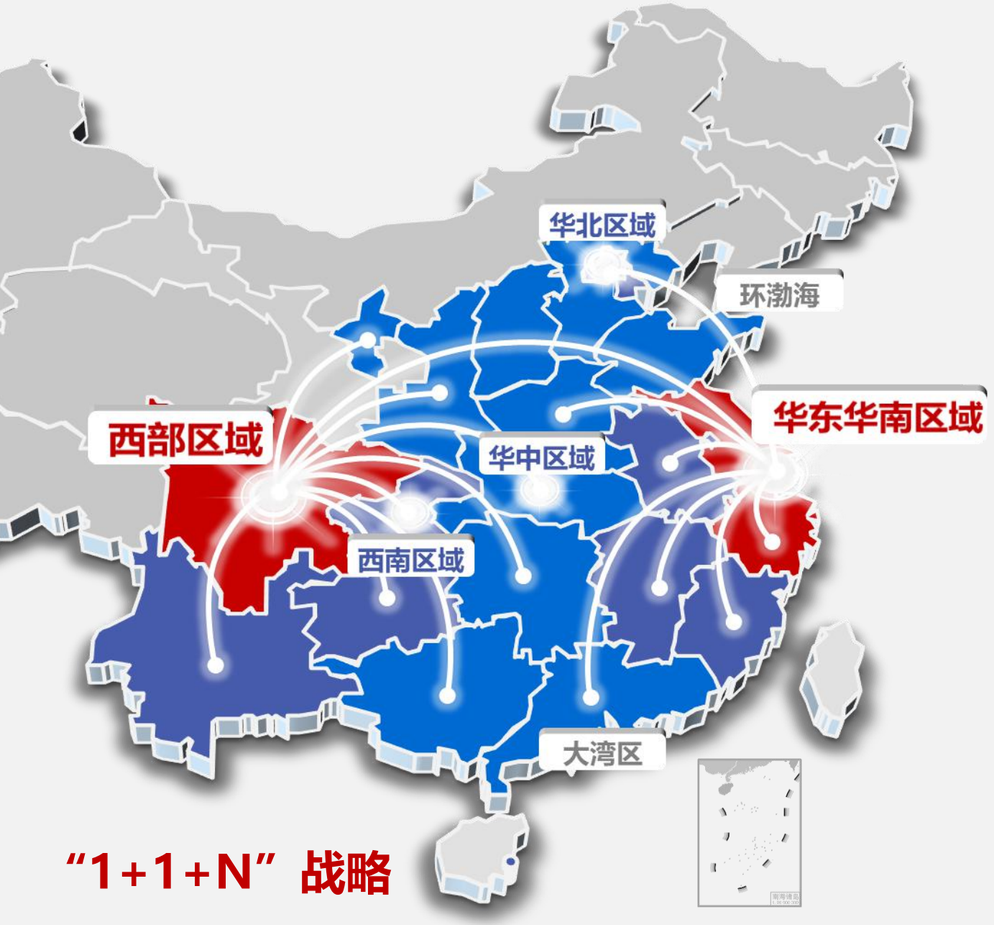
姚敏　董事长

- 战略投资体系
  -
    孙哲峰
    副董事长
  -
    李丽娟
    高级副总裁
- 经营管理体系
  -
    刘侠
    总裁
  -
    吕良海
    副总裁
- 资本及财务运作体系
  -
    邹昊
    联席总裁
    兼CFO
- 数字科技体系
  -
    张晋伟
    联席总裁
- 综合体系
  -
    李镒婷
    助理总裁
- 风控体系
  -
    王璐
    监事会主席

引入多位业内知名高管，匹配未来发展战略

© Copyright JUSTBON 2020

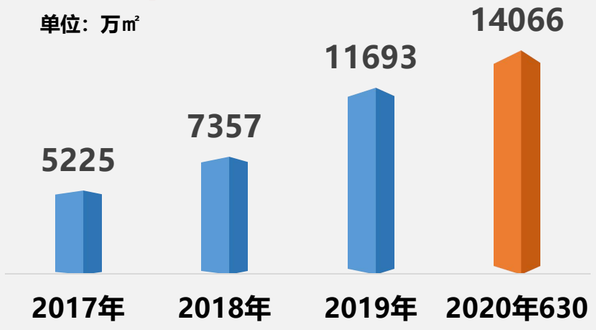
五、“1+1+N”战略布局，聚焦高价值区域，实现规模高质量增长



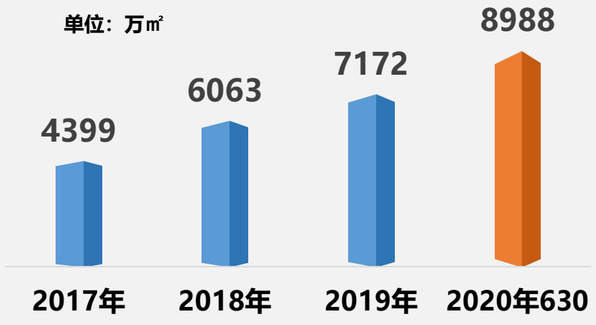
“1+1+N”战略

1：深耕四川大本营，巩固西南优势
1：战略聚焦华东及华南，持续强化区域优势
N：布局高价值区域及省会城市

合约面积：1.4 亿㎡ ↑ 20.4% 较2019年12月

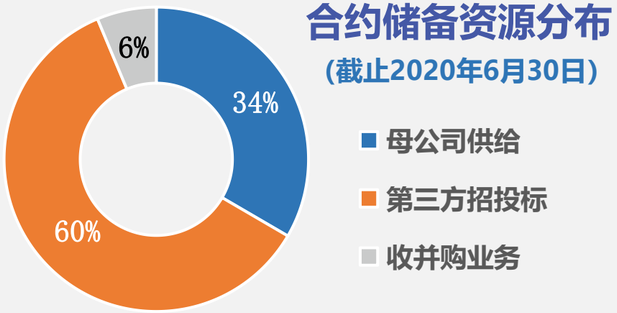


在管面积：0.9 亿㎡ ↑ 25.4% 较2019年12月

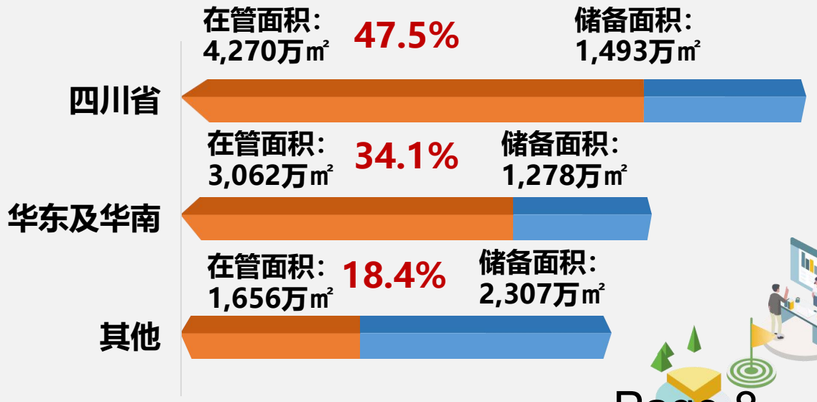


• 上半年收并购公司新增在管面积：1224万㎡

合约储备面积：5000+ 万㎡



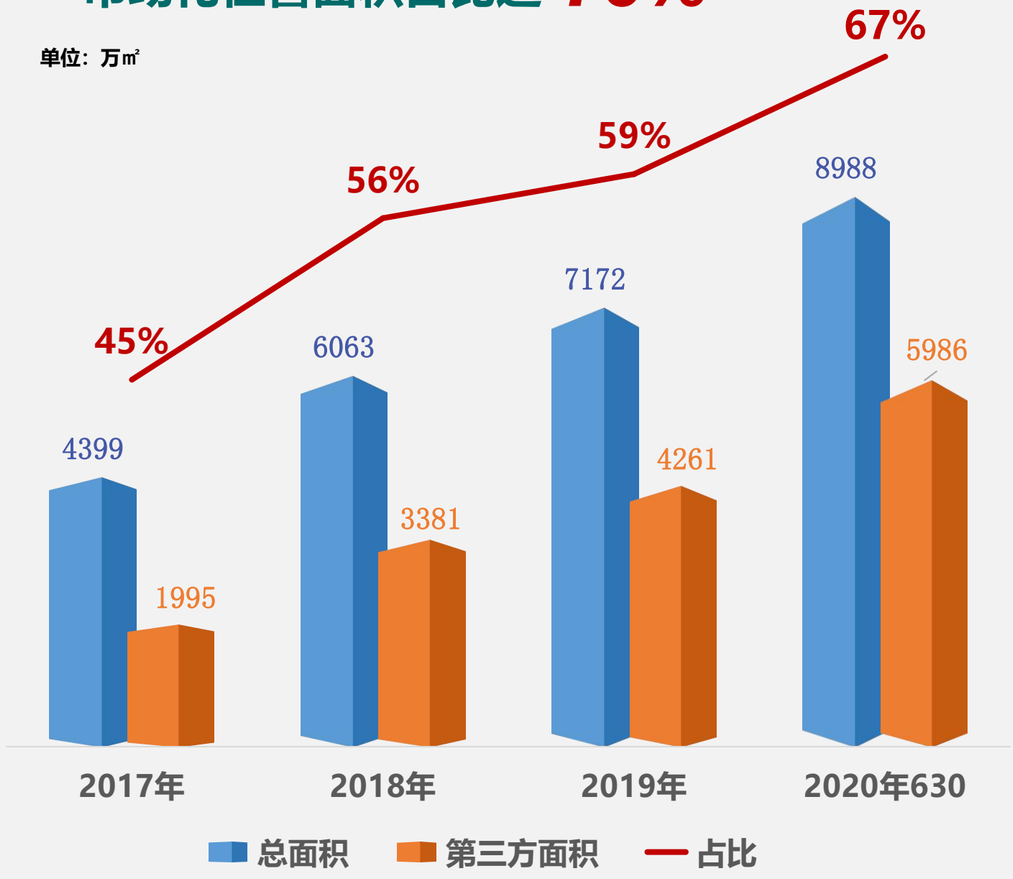
全国在管/储备面积分布（截至2020年6月30日）



© Copyright JUSTBON 2020

六、市场化占比大幅跃升，多元面积供给支撑规模增长

截至2020年6月30日 市场化在管面积占比近 70%



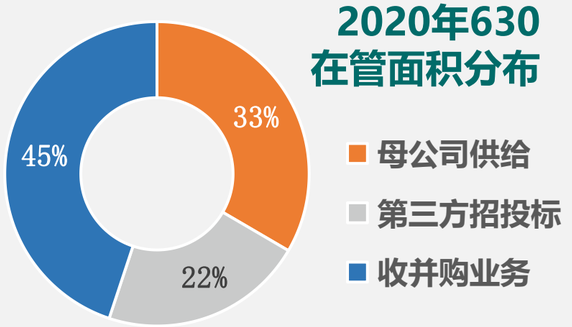
多元面积供给支撑规模稳健增长 (截止2020年6月30日)

收并购业务在管面积
4037万㎡

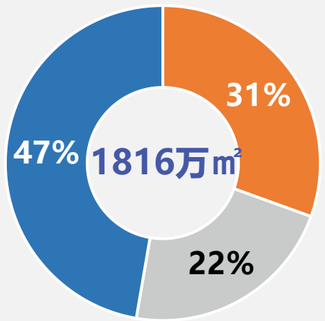
母公司供给在管面积
3002万㎡

第三方招投标在管面积
1949万㎡

2020年630 在管面积分布



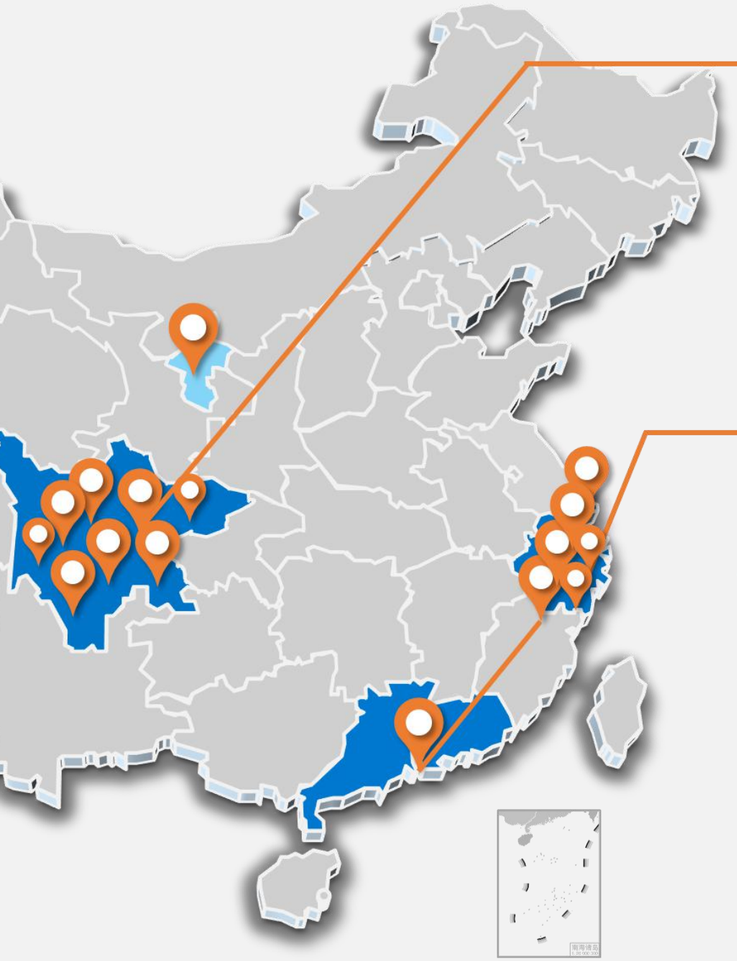
2020年630 新增在管面积分布



- 四川省 +554万㎡
- 华东华南 +859万㎡
- 其他 +403万㎡

© Copyright JUSTBON 2020

七、并购整合运营能力提升，投资价值突显



收并购业务蓄势发力！

四川区域　8家 2520.3万㎡

国嘉物业 GUOJIA PROPERTY
天立物业 TIANLI PROPERTY CO.,LTD
EAST VIEW PROPERTY 东景物业
CHUIYI 创艺物业 CHENGDU CHUANGYI PROPERTY CO.,LTD.
SAMP三朴物业
鑫天禹物业
广安万品物业
全程物业

华东华南区域 7家 1324.4万㎡

綠宇物業 LVYU PROPERTY
真贤物业
中能物业 让服务提升价值
常发物业 CHANGFA SERVICE
当代物业
CPM 东洲物业
住宅物业

其他区域　1家 192.3万㎡

宁夏安欣物业

收并购投资价值超预期！

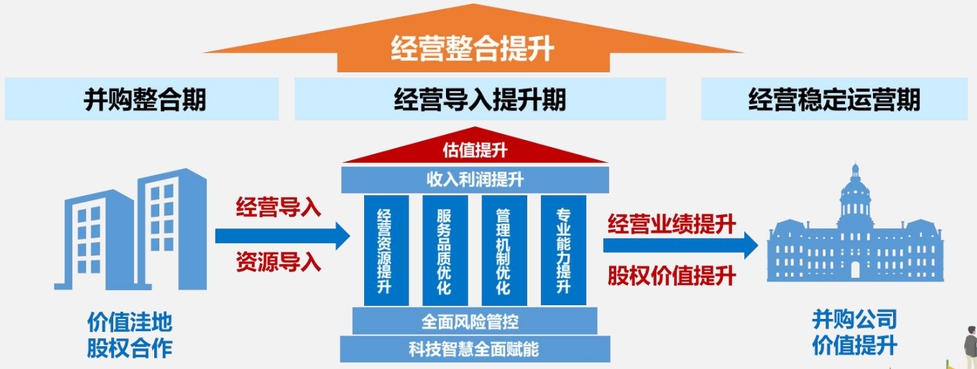
并购前后营业收入　+42.4%

并购前后净利润　+121.3%

并购前后净利润率　+6.9 百分点

注：以上为2019年12月31日前并购八家公司经营业绩（未经审计）

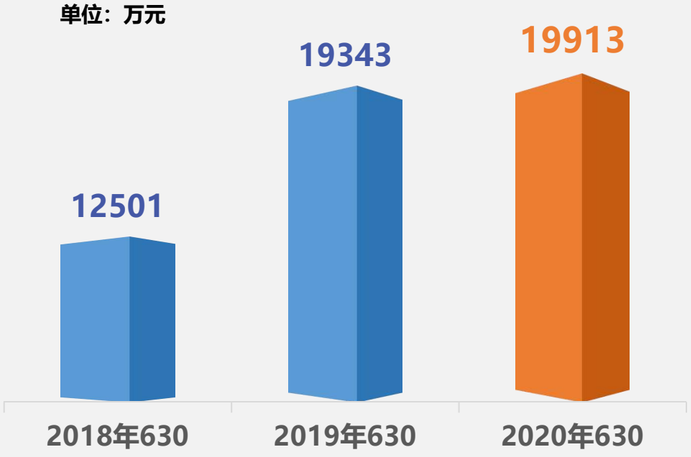
植入十六大经营法宝，形成七大核心经营优势

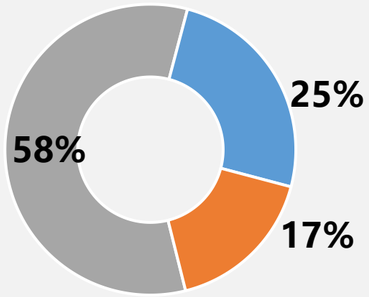


© Copyright JUSTBON 2020

八、增值服务稳中有进，重点业务高速增长

单位：万元



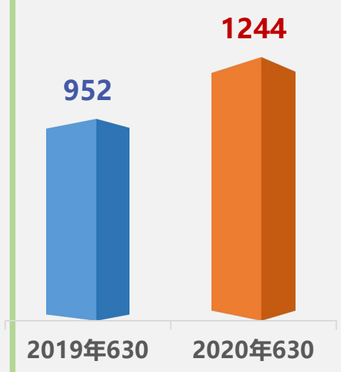


增值服务稳健发展

- 物业管理服务
- 咨询服务
- 社区增值服务

房屋经纪

单位：万元

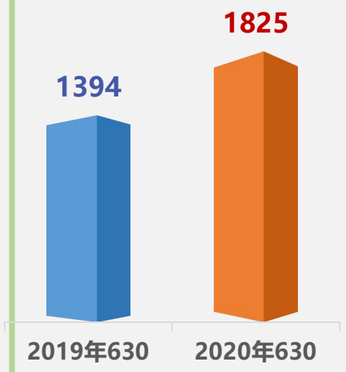


2020年630收入 **1244万元** ↑ **30.6%** *较去年同期*

- 房屋居间
- 租赁服务
- 代理销售
- ……

拎包入住

单位：万元



2020年630收入 **1825万元** ↑ **30.9%** *较去年同期*

- 新房整装
- 定制家具
- 旧房焕新
- ……

紧扣“后疫情”消费需求升级 创新社区经营服务

90万+ 生活家注册用户

1000名+ 专属经营管家

100米+ 极速达配送

10000家+ 整合万余优质商家

线上教育服务

网络直播带货

室内消毒杀菌服务

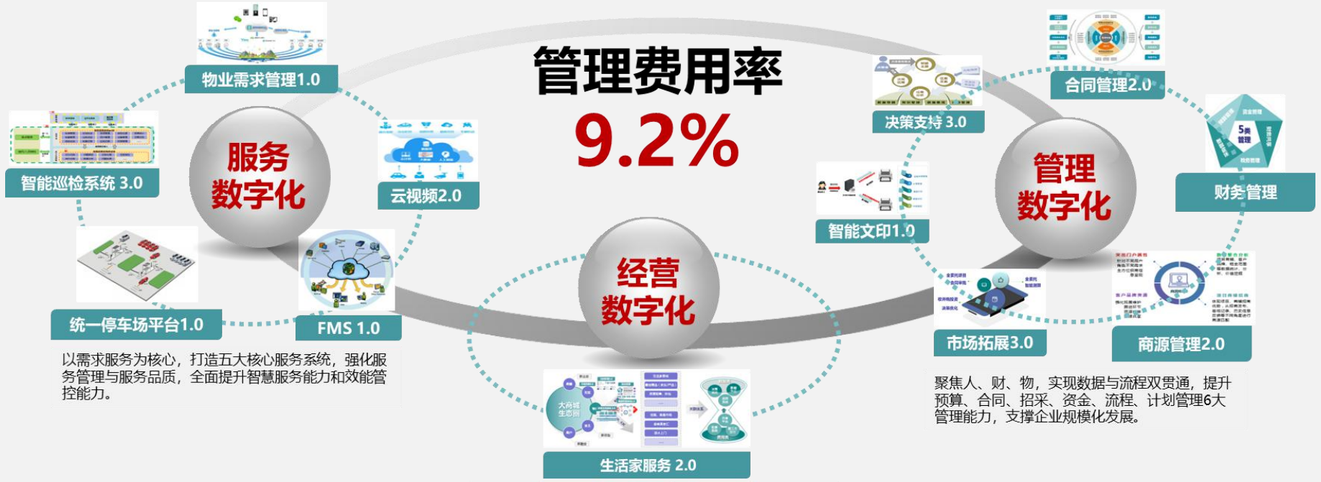
社区生鲜次日配服务

社群营销（社区合伙人）

© Copyright JUSTBON 2020

九、数字化升级助力降本增效，智慧社区建设雏形初显

客户体验度提升，管理费用率下降



2020年规划目标：建设数字化系统63个，目前已建成48个

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

2020年上半年已完成35个智慧小区标杆打造

智慧社区后台数据

智慧社区竣工案例

- 新增2项国家专利申请（已通过初审），2项软件著作权
- 累计授权3项国家专利，21项软件著作权

© Copyright JUSTBON 2020

十、全年目标达成可期，未来力争实现超越

规模增长

经营提升

科技智慧赋能

管理创新

2020全年目标达成可期！

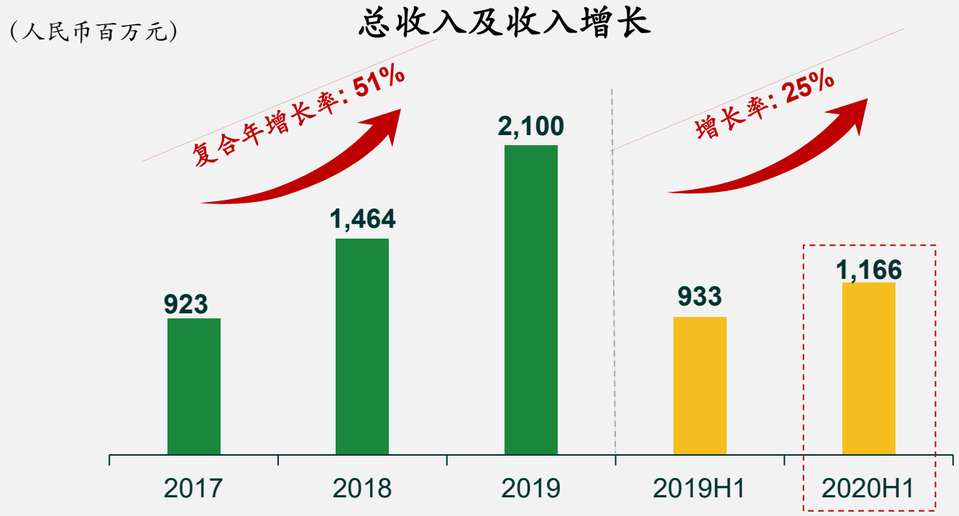
© Copyright JUSTBON 2020

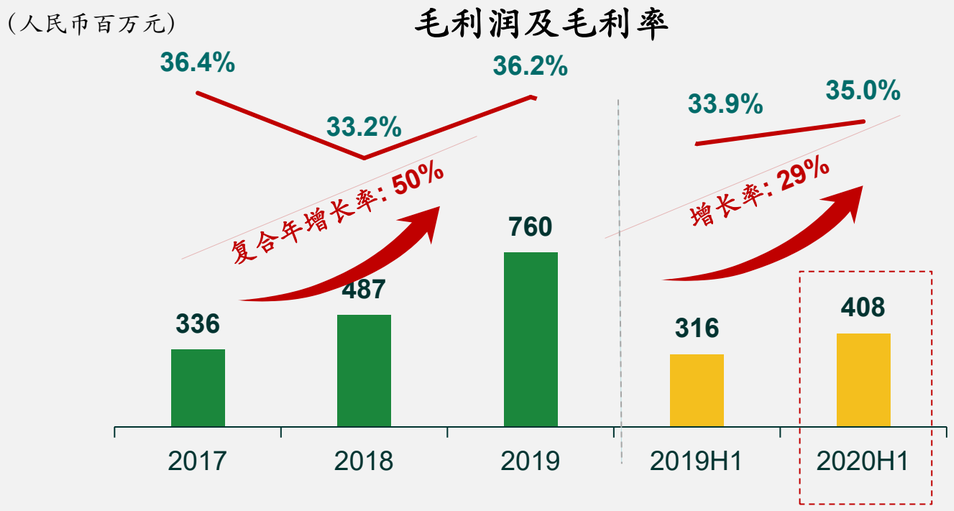
.02 two

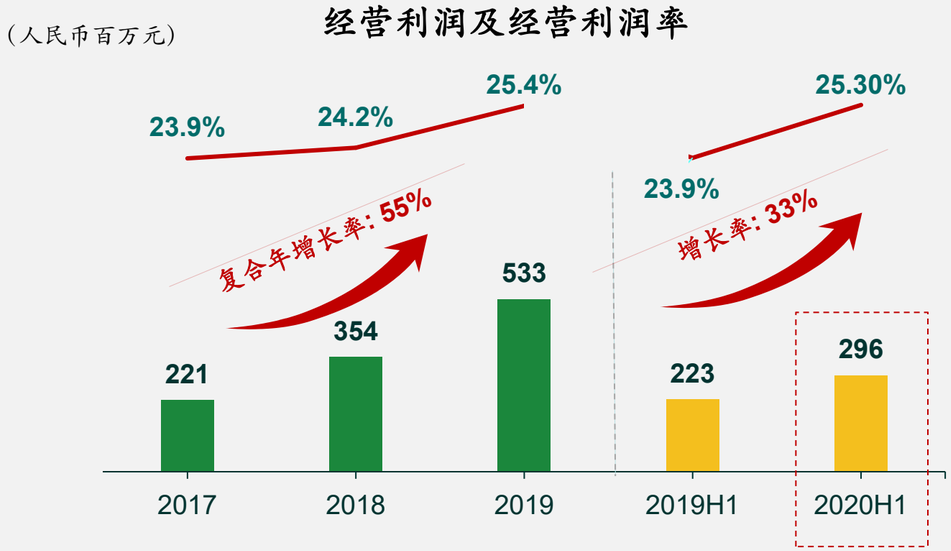
财务指标分析

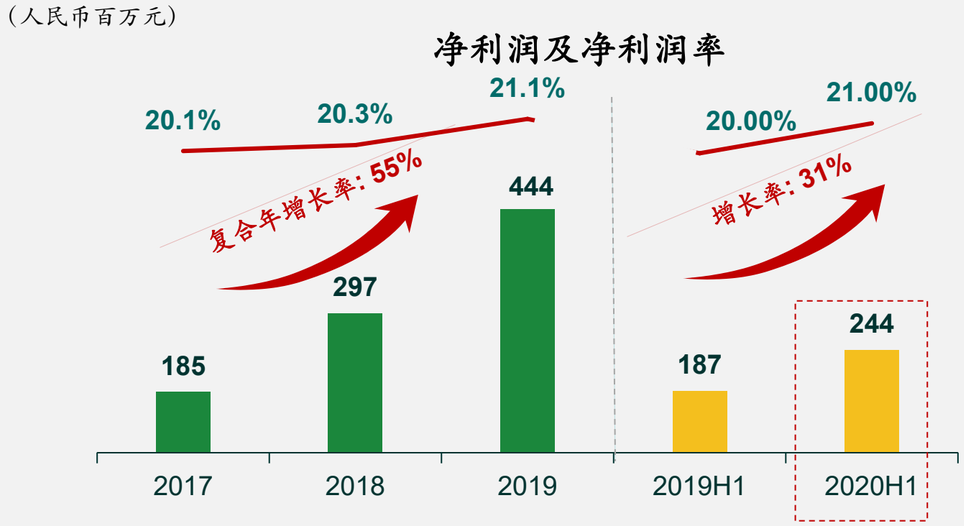
蓝光嘉宝服务2020年上半年业绩推介

1、业务规模不断扩大，财务表现整体优异





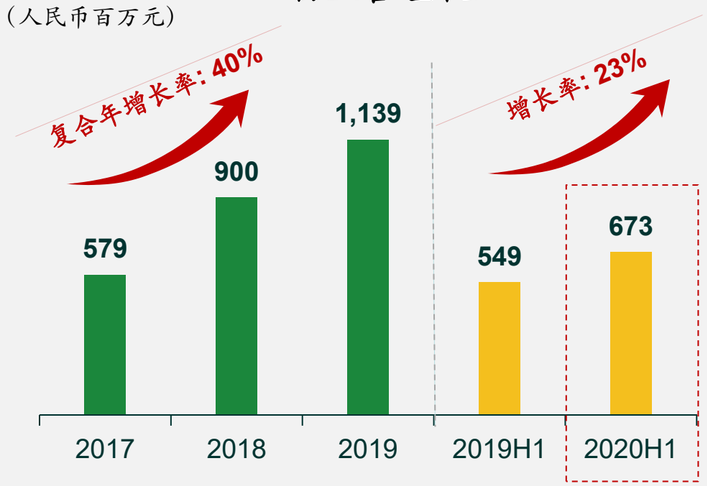




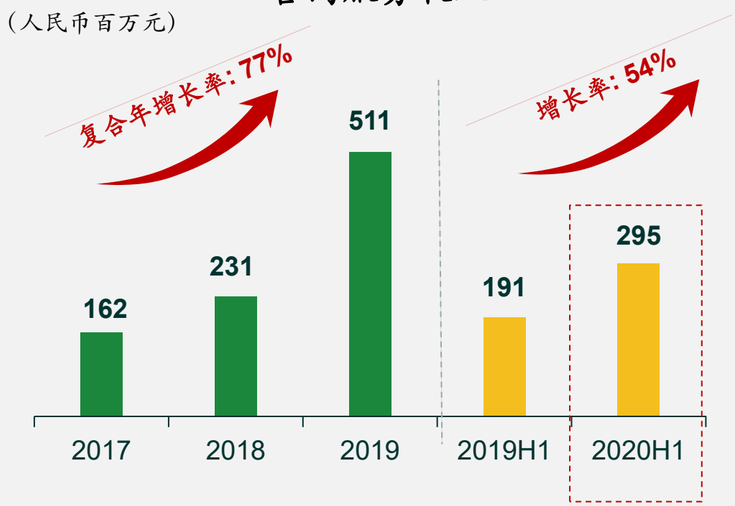
© Copyright JUSTBON 2020

2、三条业务齐头并进，高质量的收入结构更趋稳定

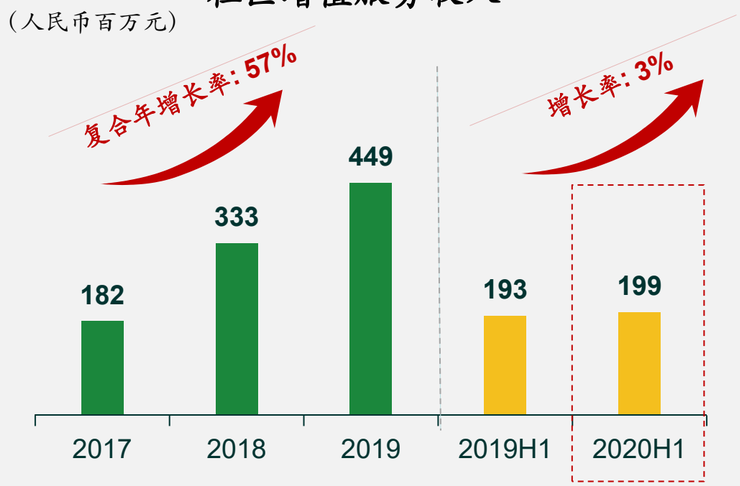
物业管理收入



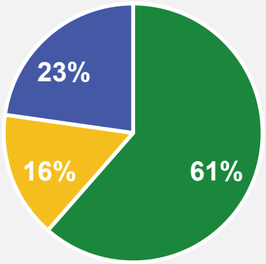
咨询服务收入



社区增值服务收入

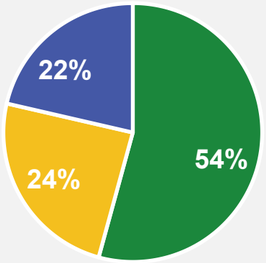


2018年收入构成



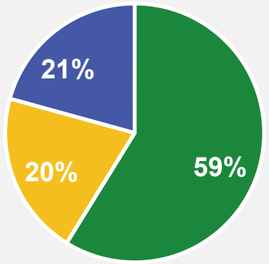
总计人民币1,464百万元

2019年收入构成



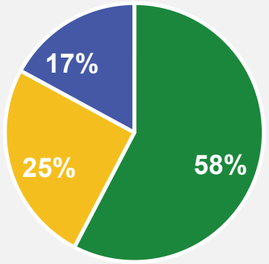
总计人民币2,100百万元

2019H1年收入构成



总计人民币933百万元

2020H1年收入构成



总计人民币1,166百万元

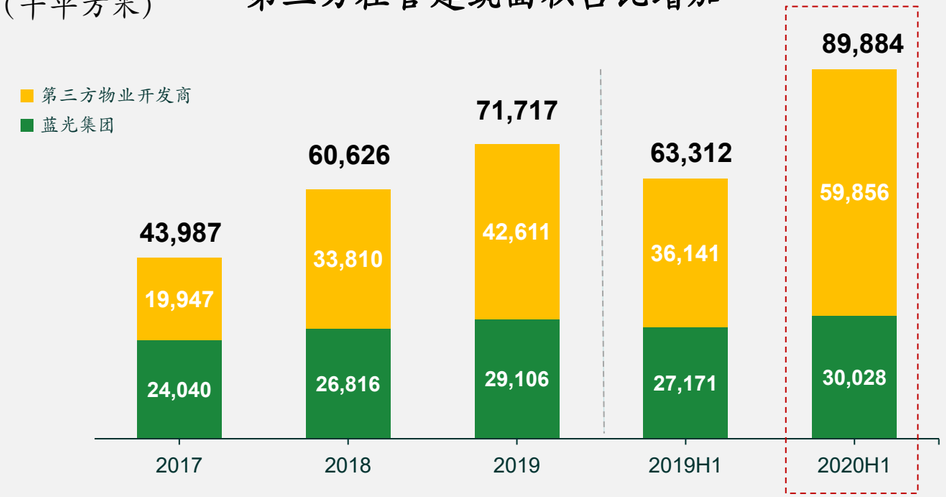
■ 物业管理服务　■ 咨询服务　■ 社区增值服务

© Copyright JUSTBON 2020

3、在管面积与物管收入构成均呈多元化趋势，全国性区域分布均衡

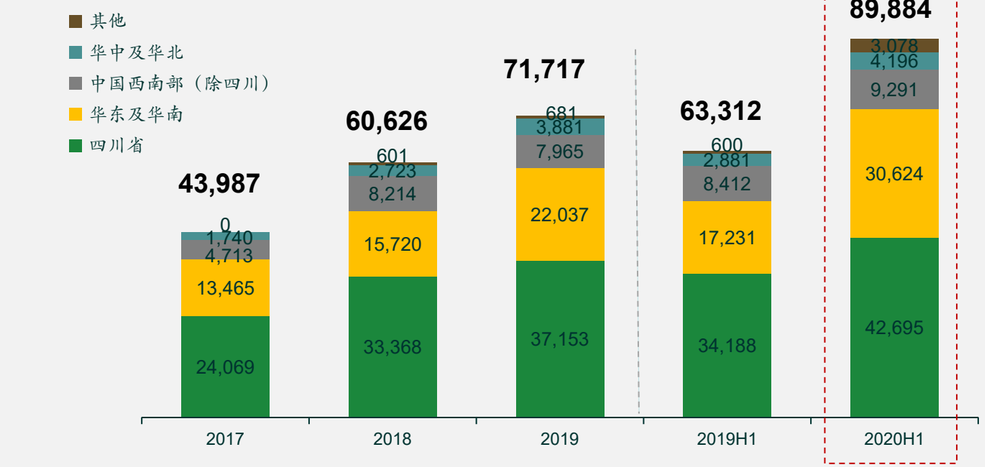
第三方在管建筑面积占比增加

（千平方米）



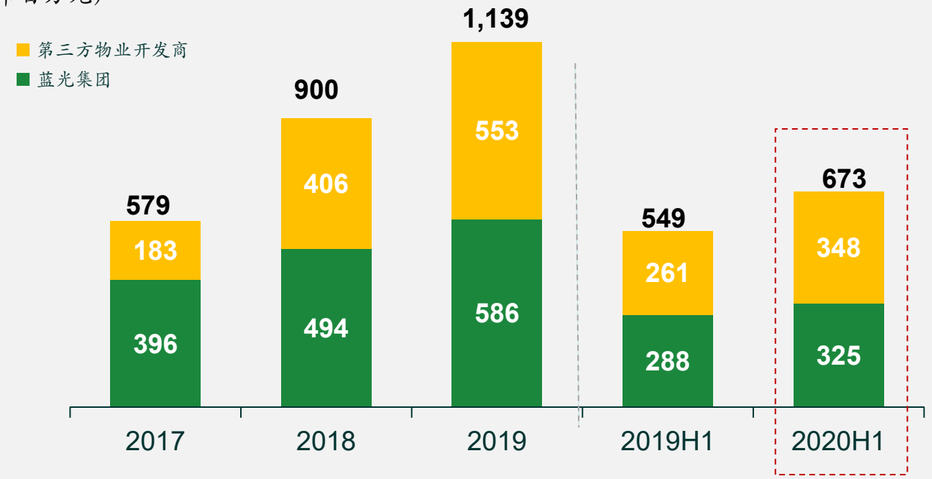
在管建筑面积地域分布更加均匀

（千平方米）



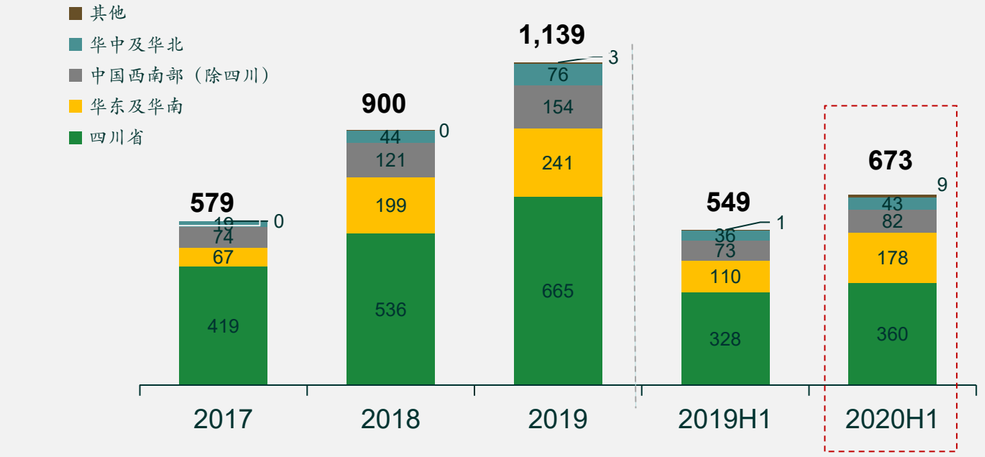
非关联方物管服务收入占比增加

（人民币百万元）



全国各地物管服务收入更加均衡

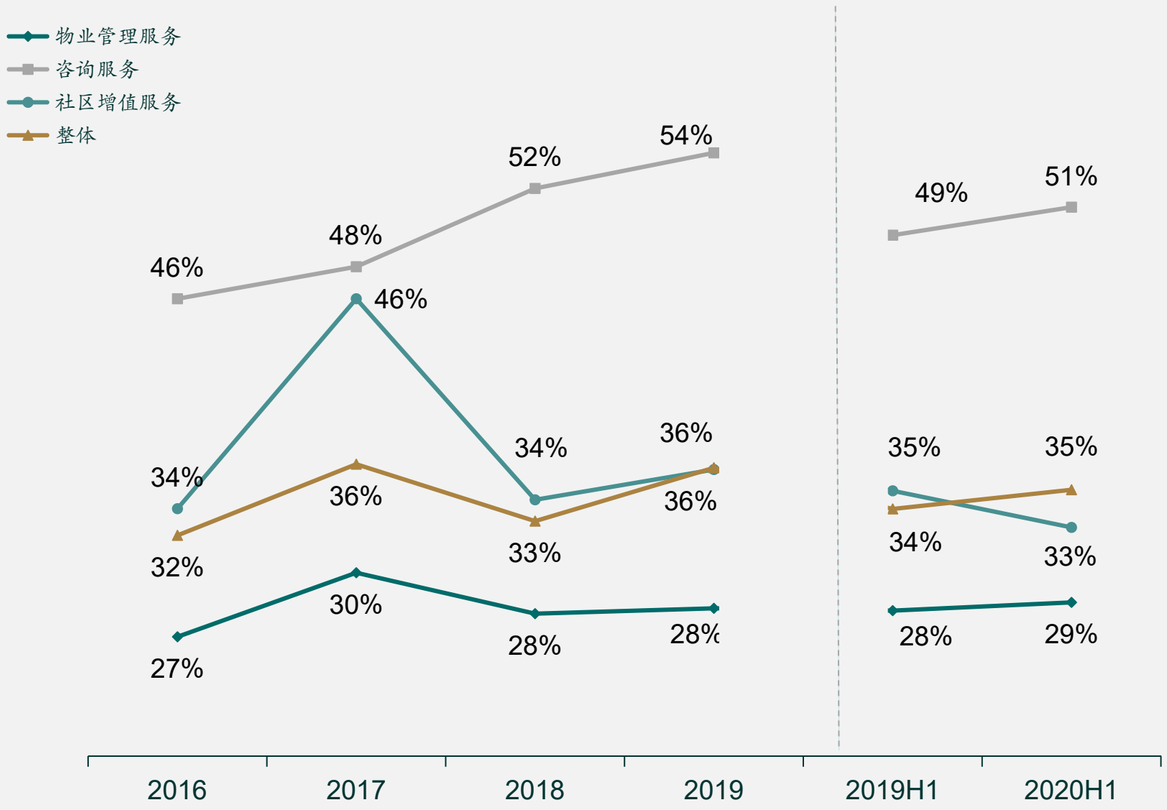
（人民币百万元）



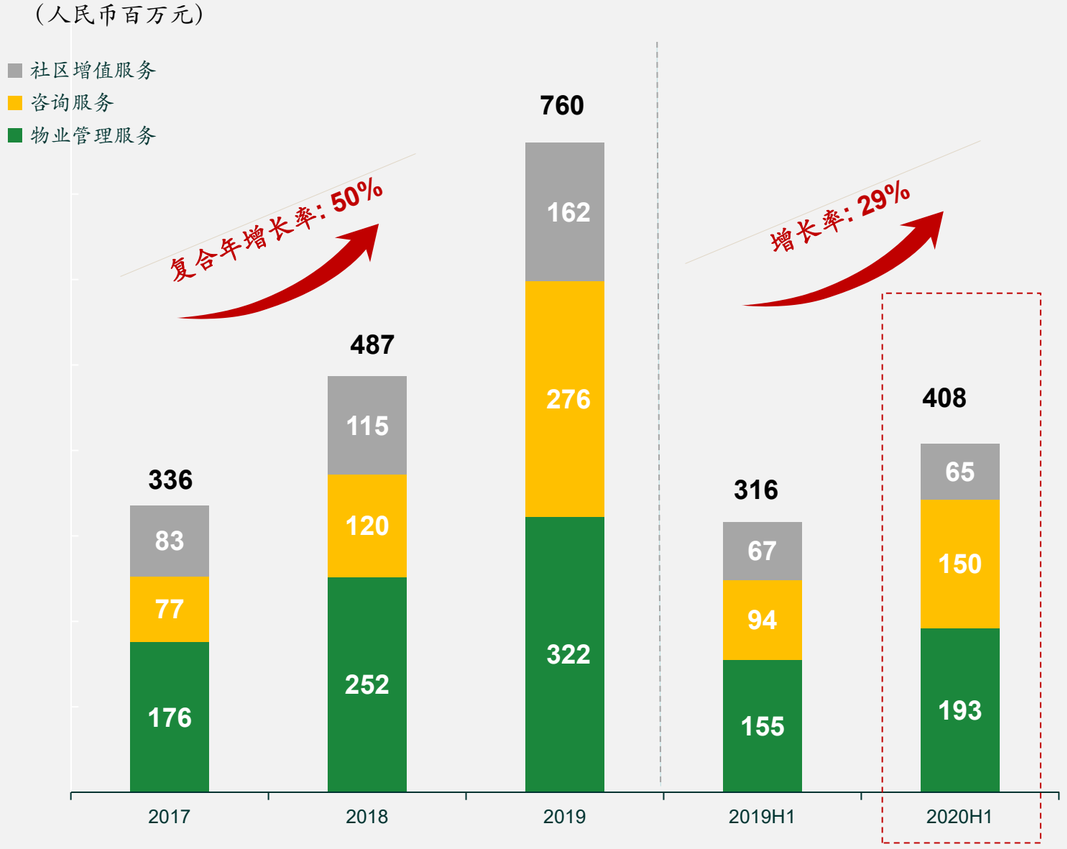
© Copyright JUSTBON 2020

4、毛利率稳中有升，保持相对高位

毛利率（按业务类型分类）



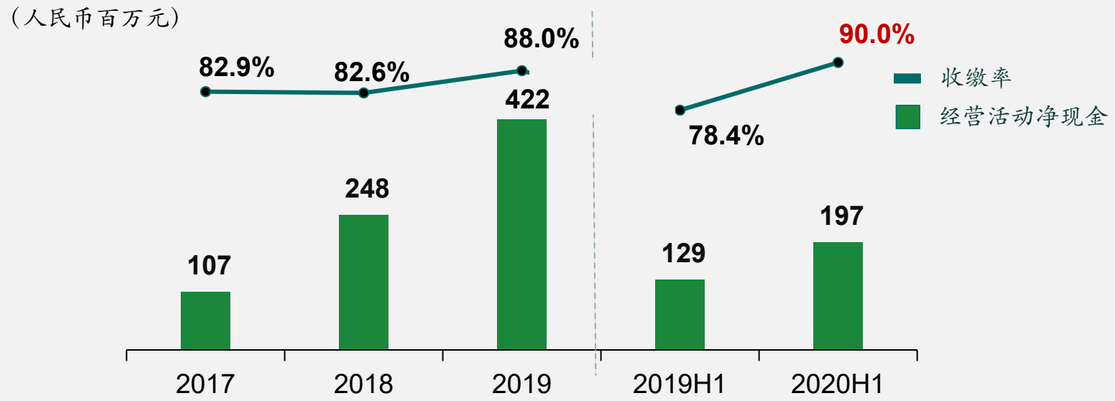
毛利占比（按业务类型分类）



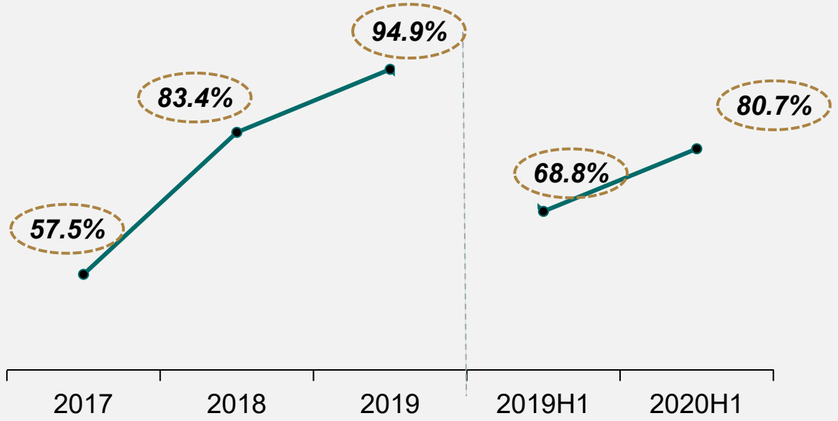
© Copyright JUSTBON 2020

5、期末现金充沛，经营现金流质量高

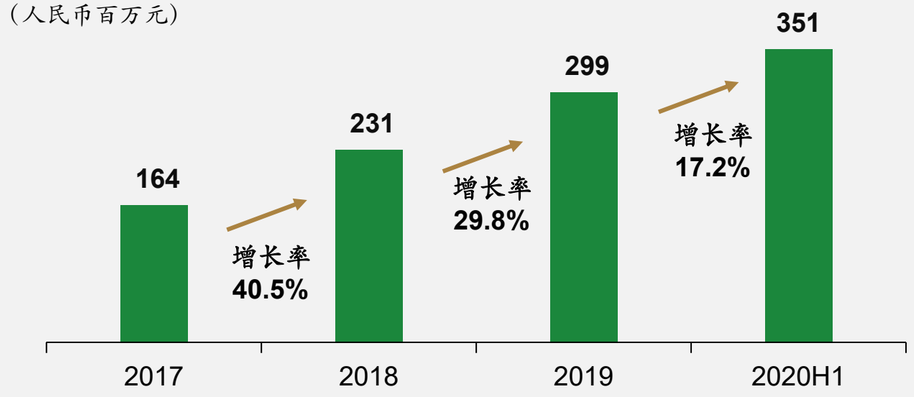
收缴率提升带动效果显著，经营活动净现金保持高速增长



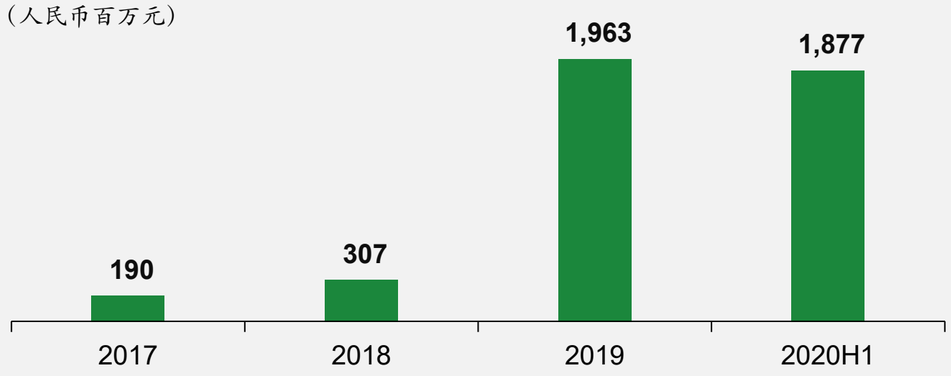
经营活动净现金占净利润比重逐步提升，现金流质量显著提高



业务规模扩大，预收账款稳定增长



期末现金水平保持充沛，为规模扩张提供充足资金保障



© Copyright JUSTBON 2020

6、主要财务比率

- **盈利能力**

	2017	2018	2019	2019年上半年	2020年上半年
毛利率	36.4%	33.2%	36.2%	33.9%	35.0%
净利率	20.1%	20.3%	21.1%	20.0%	21.0%
总资产回报率[1]	17.5%	23.4%	12.8%	29.4%	13.8%
净资产回报率[2]	42.7%	63.6%	19.8%	84.5%	21.4%

- **流动性**

	2017	2018	2019	2019年上半年	2020年上半年
流动比率	1.34x	1.17x	2.49x	1.13x	2.41x

- **偿付能力**

	2017	2018	2019	2019年上半年	2020年上半年
资产负债率[3]	59.0%	63.3%	35.4%	65.2%	35.8%
杠杆率[4]	-	-	-	-	-

注1：2020年上半年总资产回报率=年内利润及全面收益总额*2/截至2019年12月31日资产总值及截至2020年6月30日资产总值的平均值
注2：2020年上半年股本回报率=年内利润及全面收益总额*2/截至2019年12月31日权益总值及截至2020年6月30日权益总值的平均值
注3：资产负债率=（流动负债+非流动负债）/（流动资产+非流动资产）x100%
注4：杠杆率=（计息银行借款+其他借款）/股本总额x100%

© Copyright JUSTBON 2020

附表1：合并损益表

	2017年	2018年	2019年	2019年上半年	2020年上半年
（人民币千元）					
收入	**923,298**	**1,464,458**	**2,100,224**	**933,263**	**1,166,197**
销售成本	(587,437)	(977,688)	(1,339,996)	(617,026)	(758,455)
毛利	**335,861**	**486,770**	**760,228**	**316,237**	**407,742**
销售及营销开支	(4,514)	(3,760)	(5,110)	(2,104)	(2,811)
行政开支	(127,631)	(128,083)	(202,119)	(85,717)	(107,801)
金融资产之减值亏损净额	(8,752)	(16,563)	(25,822)	(8,608)	(23,755)
其他收入	2,791	5,348	14,027	3,929	13,907
其他收益-净额	22,777	10,494	(8,276)	(666)	8,304
经营利润	**220,532**	**354,206**	**532,928**	**223,071**	**295,586**
融资成本	(335)	(339)	(299)	(158)	(329)
除所得税前利润	**220,197**	**353,867**	**532,629**	**222,913**	**295,257**
所得税开支	(34,842)	(56,977)	(88,502)	(36,117)	(50,862)
年内利润及全面收益总额	**185,355**	**296,890**	**444,127**	**186,796**	**244,395**
下列各方应占利润及全面收益总额					
本公司拥有人	184,354	289,347	429,519	179,878	234,923
非控股权益	1,001	7,543	14,608	6,918	9,472
	185,355	**296,890**	**444,127**	**186,796**	**244,395**

© Copyright JUSTBON 2020

附表2：综合资产负债表

	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
（人民币千元）				
资产				
非流动资产				
物业、厂房及设备	15,787	18,548	18,224	51,153
投资物业	30,757	32,687	32,900	32,931
商誉	125,050	183,968	267,447	314,960
其他无形资产	76,877	114,845	162,722	179,597
递延所得税资产	4,873	10,565	19,209	24,538
	253,344	**360,613**	**500,502**	**603,179**
流动资产				
存货	4,919	5,985	7,220	9,371
贸易及其他应收款	375,853	596,480	1,003,772	1,122,625
按公允价值计量且其变动计入损益的金融资产	234,152	-	7,675	5,646
限制性现金				6,833
现金及现金等价物	189,881	307,136	1,962,719	1,876,595
	804,805	**909,601**	**2,981,386**	**3,021,070**
资产总值	**1,058,149**	**1,270,214**	**3,481,888**	**3,624,249**

© Copyright JUSTBON 2020

附表2：综合资产负债表（续）

	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
（人民币千元）				
权益				
本公司拥有人应占权益				
股本	88,044	128,748	178,102	178,102
其他储备	94,987	125,074	1,657,683	1,662,908
保留盈利	242,422	182,877	363,341	423,285
	425,453	436,699	2,199,126	2,264,295
非控股权益	**8,850**	**29,964**	**48,503**	**63,753**
权益总额	**434,303**	**466,663**	**2,247,629**	**2,328,048**
负债				
非流动负债				
递延所得税负债	16,457	22,462	32,343	33,132
租赁负债	5,338	4,278	2,782	7,263
流动负债				
合约负债	164,128	230,527	299,325	350,768
贸易及其他应付款项	399,047	481,055	800,291	840,644
按公允价值计量且其变动计入损益的金融负债	-	-	-	-
即期所得税负债	37,366	62,958	97,062	56,359
租赁负债	1,510	2,271	2,456	8,035
	602,051	776,811	1,199,134	1,255,806
负债总额	**623,846**	**803,551**	**1,234,259**	**1,296,201**
权益及负债总额	**1,058,149**	**1,270,214**	**3,481,888**	**3,624,249**

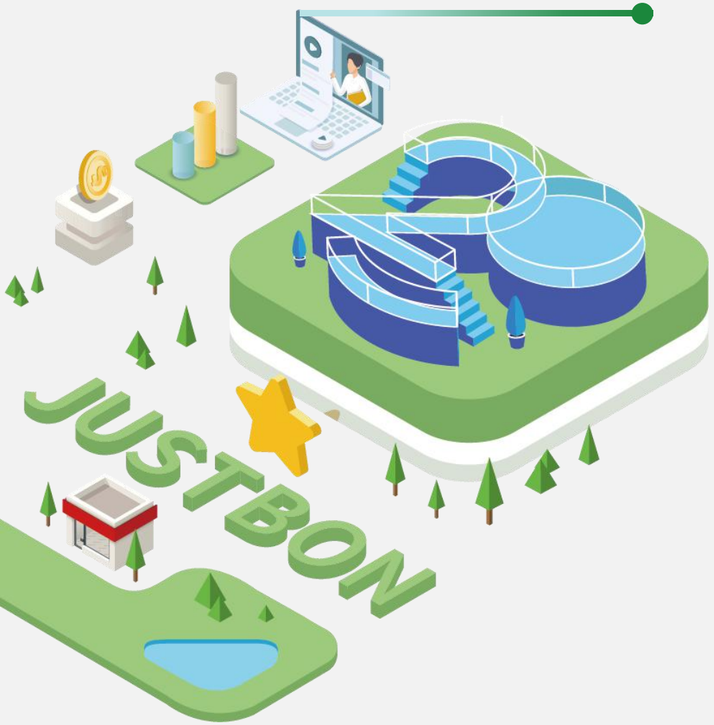
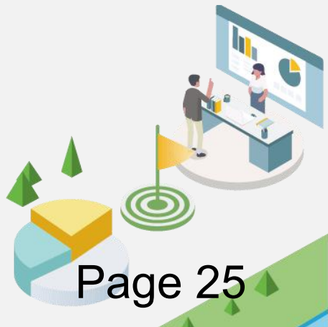
© Copyright JUSTBON 2020

附表3：现金流量表

	2017年	2018年	2019年	2019年上半年	2020年上半年
（人民币千元）					
经营活动所得现金净额	106,573	247,625	421,610	128,512	197,117
投资活动所得／（所用）现金净额	(96,479)	171,466	（85,414)	(15,164)	(170,280)
融资活动（所用）／所得现金净额	(19,737)	(301,836)	1,327,883	(231,475)	(122,580)
现金及现金等价物增加／（减少）净额	**(9,643)**	**117,255**	**1,664,079**	**(118,127)**	**(95,743)**
年初／期初现金及现金等价物	199,524	189,881	307,136	307,136	1,962,719
现金换算亏损			(8,496)	-	9,619
年末／期末现金及现金等价物	**189,881**	**307,136**	**1,962,719**	**189,009**	**1,876,595**

© Copyright JUSTBON 2020

股票代码：2606.HK

问答环节

蓝光嘉宝服务2020年上半年业绩推介