

Jinke 金科服务

美 好 你 的 生 活

股份代號 9666.HK

金科智慧服务集团股份有限公司

2020年度业绩发布会

2020 Annual Results Presentation

目录

A

业绩概览

PERFORMANCE OVERVIEW

B

业务回顾

BUSINESS REVIEW

C

发展策略

DEVELOPMENT STRATEGY

PART 1



业绩概览



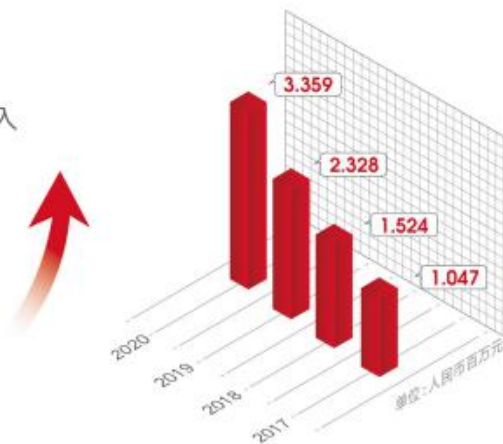
经营业绩高质效，利润同比增长68.5%

2017-2020营业收入

实现**3**倍增长

2020同比增长

44%

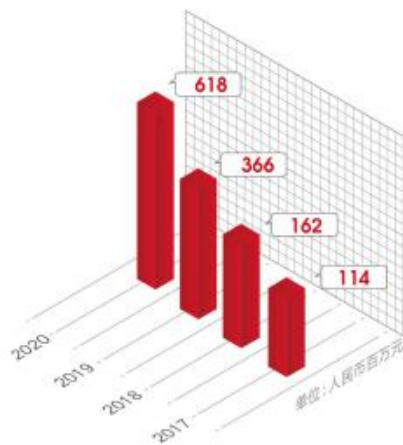


2017-2020归母净利润

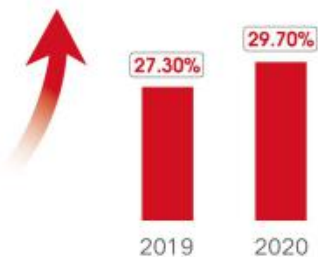
实现**5**倍增长

2020年同比

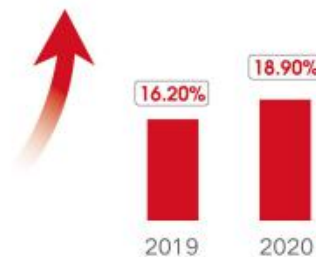
68%



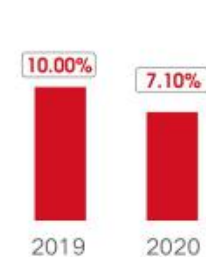
毛利率提升 **2.4** PCT



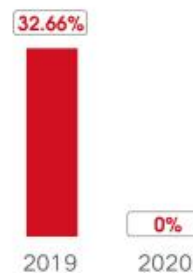
净利率提升 **2.7** PCT



费率下降 **2.9** PCT



有息负债清零



资产总额倍增



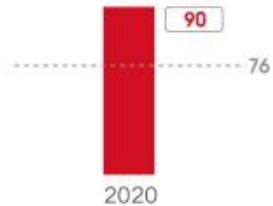
关联交易占比下降



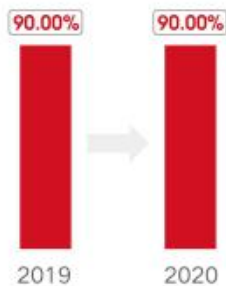
满意度保持行业领先，经营指标高位运行

满意度连续9年超

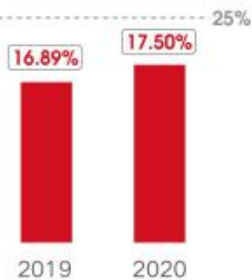
90%



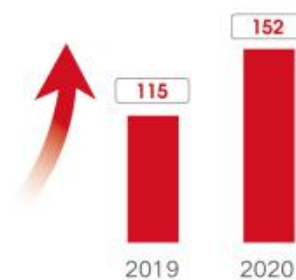
收缴率维持高位



持续享受区域
税收优惠政策



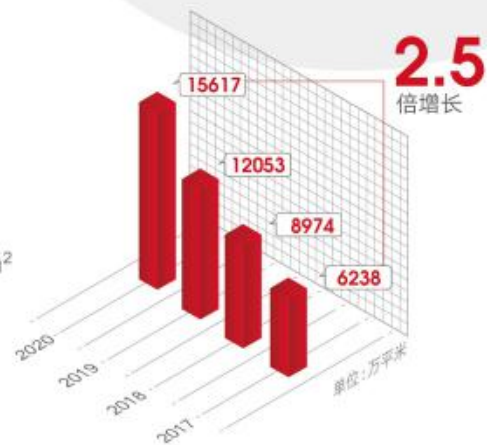
新增入驻城市37个



截止2020年底，在管面积逾

1.5亿m²

新增4569万m²，主动退场1005万m²

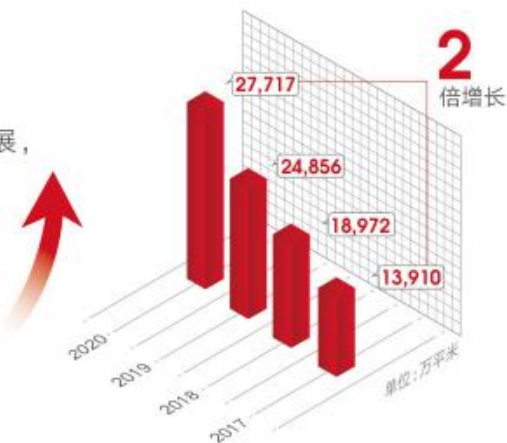


合约面积稳提升，充裕储备保发展，

合约面积保持行业领先地位达

2.7亿m²

合约在管比1.8



社区增值+科技赋能倍数增长，结构持续优化

● 基础物业服务

收入**2,024**百万元

收入同比增速**38%** 收入贡献占比**60%**

毛利率**26.3%** 毛利贡献占比**53.3%**

● 社区增值服务

收入**411**百万元

收入同比增速**72%** 收入贡献占比**12%**

毛利率**35.9%** 毛利贡献占比**15%**

● 非业主增值服务

收入**876**百万元

收入同比增速**47%** 收入贡献占比**26%**

毛利率**33.4%** 毛利贡献占比**29%**

● 智慧科技服务

收入**48**百万元

收入同比增速**78%** 收入贡献占比**1%**

毛利率**53.6%** 毛利贡献占比**3%**

PART 2

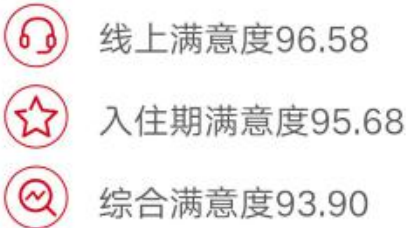


业务回顾



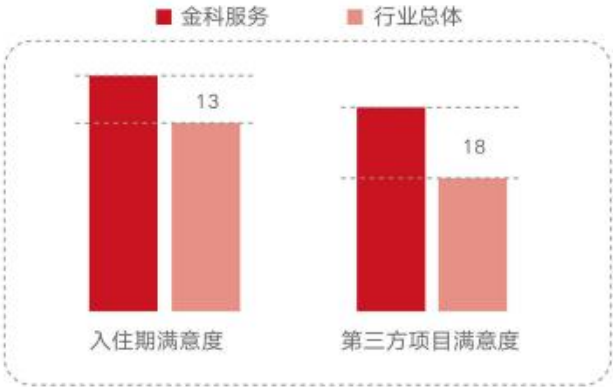
坚持以客户为中心，服务品质内外如一

客户满意再创新高



数据来源：中国指数研究院公司客户服务中心

服务品质内外如一



数据来源：赛惟咨询

护航项目保值增值



数据来源：分析师报告

单位：万元

覆盖客户全生命周期的心悦服务体系

	销售案场	交付期	稳定期	老业主期
喜悦服务	定制案场服务 悦读佳 智慧园区服务	心悅归家 乔迁服务 空置房服务	家居团购 租售服务	吾心计划 十年如新计划 六大万系活动
省心服务	礼宾、车辆、环境、悦管家 茶歇服务	基础品质服务 园区生活服务	基础品质服务 园区生活服务	基础品质服务 园区生活服务
	销售案场	交付期	稳定期	老业主期

“四部一院”专业赋能，助推满意度保持高位

推行“四部一院”客户服务赋能平台

客户体验服务部

品质管理
服务体验
粘度打造
终身价值管理

大客户服务部

大客户关系
大客户服务体系
大客户价值管理

技术支持保障部

技术赋能
新技术应用



四部一院

联合指挥部

品质管理
服务体验
粘度打造
终身价值管理

服务力研究院

客户需求研究
服务产品研究
服务设计策划
客户价值研究

持续优化以客户为导向的扁平化网格型服务架构



■ 坚持美好家园计划



重庆·金科天湖美镇 交付17年
智能物业示范小区



重庆·金科碧晓水乡 交付11年
创建卫生区先进单位



无锡·金科米兰花园 交付8年
省级宜居示范住区



重庆·金科太阳海岸 交付10年
智能物业示范小区/重庆十佳物业小区



成都·金科一城 交付11年
五星级住宅小区/社区共建“示范站”



重庆·金科九曲河 交付2年
智能物业示范项目

■ 美好生活全国复制



无锡第一国际

2015年接管 服务6年



重庆比华利豪园

2015年接管 服务6年



重庆鹏润蓝海

2018年接管 服务3年

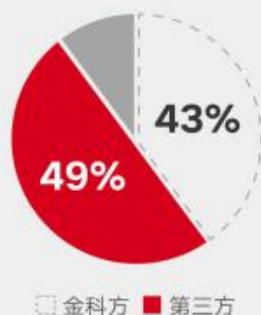


利川御水湾

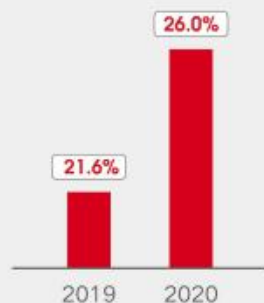
2018年接管 服务3年

拓展水平高效率，在管面积高密度

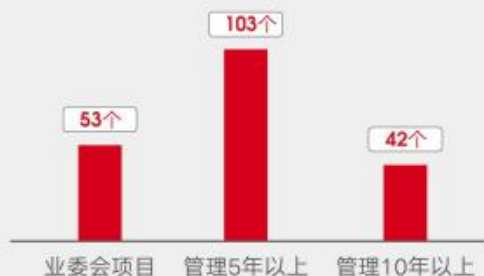
住宅业态稳增长



住宅业态毛利率



住宅业态管理经验丰富



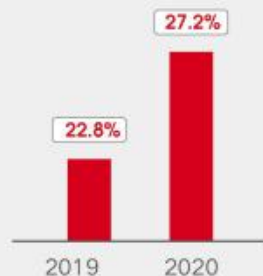
主动退场低质效项目



非住宅业态强发力



非住宅业态毛利率



非住细分业态毛利率



■ 多元业态全发力，覆盖学校、医院、商业、产业园、办公

学校



湖南工程学院
2020年新进项目



重庆社会主义学院
2020年新进项目



长沙师范学院
2020年新进项目

医院



昆明920医院
2020年新进项目



唐山中心医院
2020年新进项目



武警广东总队医院
2020年新进项目

商业



夏邑亿洲家庭茂
2020年新进项目



成都高盛金融中心
2020年新进项目

办公



重庆高级人民法院
2020年新进项目



郑州郑开保时捷
2020年新进项目

产业园



重庆大学创意产业园
2020年新进项目

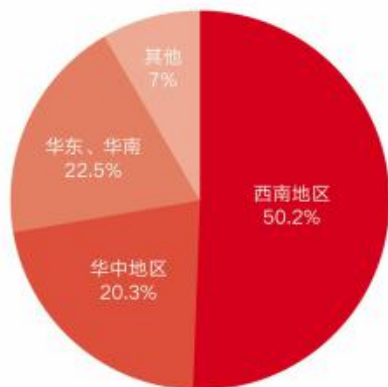


江浙7大普洛斯物流园
2020年新进项目

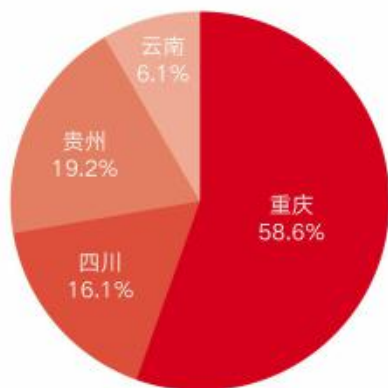
■ 坚持城市密度战略，稳居西南区域龙头地位

西南地区市占率、密度保持领先

西南区域
占合约面积
50.2%



重庆地区
占西南合约
58.6%



西南区域



新增住宅数



新增非住宅数

1386.5万平方米



新增合约面积

单体省份合约面积超过1000万方



重庆市



贵州省



河南省



江苏省



四川省



湖南省

■ 项目个数

单体城市合约面积超过500万方



重庆



郑州



遵义



长沙



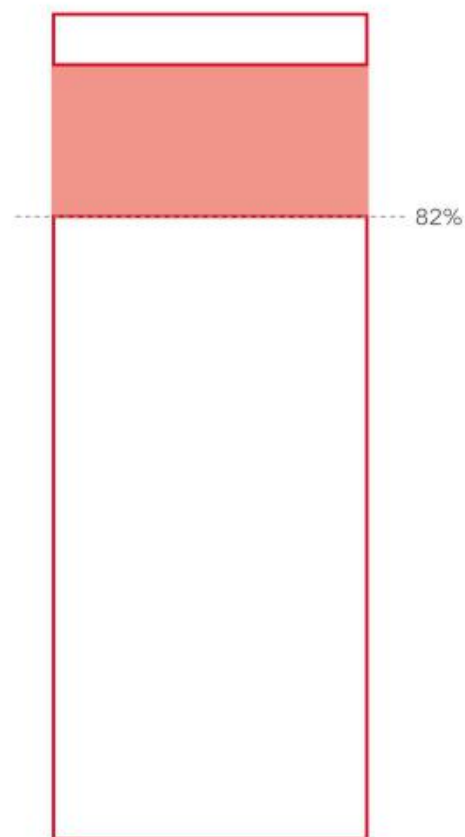
成都



无锡

■ 项目个数

“品质+专业”赋能发展，品牌高溢价能力凸显



第三方项目获取方式（按个数计）

□ 招投标 ■ 新设合资 □ 股权收购

高价中标彰显行业领先品牌力

A
项目

供应商名称	中标金额（万）
金科智慧服务	1835
其他公司1	-177
其他公司2	-44

C
项目

供应商名称	中标金额（万）
金科智慧服务	721
其他公司1	-92
其他公司2	-29

E
项目

供应商名称	中标金额（万）
金科智慧服务	843
其他公司1	-38
其他公司2	-68

B
项目

供应商名称	中标金额（万）
金科智慧服务	771
其他公司1	-23
其他公司2	-58

D
项目

供应商名称	中标金额（万）
金科智慧服务	677
其他公司1	-18
其他公司2	-52

F
项目

供应商名称	中标金额（万）
金科智慧服务	719
其他公司1	-22
其他公司2	-42

控股股东高质量发展，赋能经营目标促增长

2021-2025金科股份三五战略目标

力争中国民营企业前

跻身世界

总销售规模

地产+业务销售规模

年复合增长率

20

强

500

强

4500

亿以上

500

亿以上

15%

以上

金科股份发布2020年业绩快报 财务指标全面优化



净负债率

71.84%



剔除预收款后资产负债率

68.99%



现金短债比

1.40

四位一体·生态协同

精耕
地产主业

做强
智慧服务

做优
科技产业

做实
商旅康养

生态协同的
新战略格局

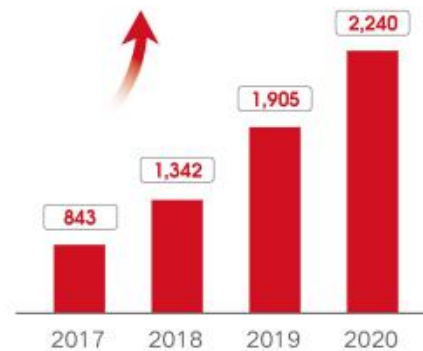
整合产业链生态圈，扩大价值提供范围
高品质、多元化的美好生活产品与服务

产业链上下游进行投资布局
实现地产与产业链的双向赋能

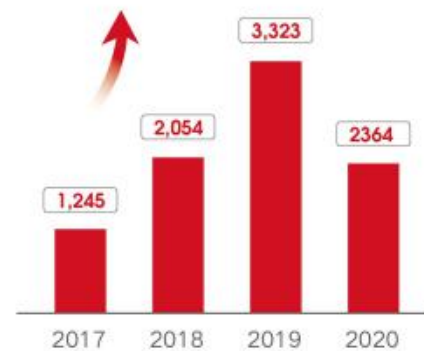
截止2020年中，累计可售资源超7400万方

销售面积

新增土地储备



单位：万平方米



单位：万平方米

13年邻里社群运营，高忠诚“金粉”赋能业务高增长

持续开展万系邻里活动，2020年全年举办5318场业主活动，累计152万人次参与，业主满意度及忠诚度显著提升



邻里万家宴



万人艺术季



万人旅游季



邻里亲情季



邻里情浓端午节



重庆敬老节

持续建设路跑、舞蹈、旅游三大社群



金科悦跑团



旅游社群



舞蹈社群

社区增值服务高品质，亮点业务实现倍增



高科技赋能，行业罕有的高新技术企业

16项国家知识产权专利

- 智能停车入场管理系统-实用新型专利
- 智能停车场管理系统-实用新型专利
- 智能家庭安防性能数据采集系统
- 一种收集数据信息的方法和系统
- 无人值守系统
- 一种社区物业集成管理系统
- 一种公共安全监控系统

19项国家级软件著作权

- 大管家系统2.0.2
- 魅力家APP iOS手机端软件V1.0
- 魅力管家系统V1.2.1
- 金科物业EBA平台系统V1.0
- 智慧解厅中控系统V1.0
- 天启大数据信息管理系统V1.0
- 大社区APP安卓手机端软件V2.0.5
- 人脸识别门禁系统V1.0
- 云控智慧管理平台软件V1.0

积极参编政府标准

- 《重庆市智慧小区评价标准》
- 全国智慧物业协会单位
- 信息安全管理体系认证



垂直场景平台

基础智能硬件

2016

智慧小区
智慧门禁
智慧道闸

标准化模块重塑场景平台

智能硬件 + 系统

2018

智慧社区
智慧园区 智慧楼宇
智慧公建 智慧产业

云城系统综合管理平台

打破产品边界

2020

天启云城系统
城市服务
全场景智慧化

系统云平台

2019

智慧社会
智慧消防 智慧能源 智慧办公
智慧停车 智慧文博 智慧零售

持续履行社会责任，积极高额回馈股东

经营带动**税收**持续贡献



经营带动**就业**持续增长



积极与**股东**价值共创成果共享



金科服务火山志愿者出征前宣誓



火山部队授予金科服务志愿团队锦旗



中国南方航空湖南分公司感谢信



重庆九龙园区管委会表彰函



苏通科技产业园管委会表扬函



中国华冶科工集团锦旗



宁波宏泰伟业锦旗

PART 3



发展策略



2016-2021提出并坚持“服务+科技、服务+生态”战略

2021-2025深化“生态+科技”双引擎，“五年十倍”增长

城市空间服务

- 围绕居民生活各类场景，聚焦住宅、商写、城市等业态
- 提供以物业管理为核心，覆盖设施设备、资产管理等的综合空间服务



智慧科技服务

围绕对内赋能与对外服务，搭建运营与管理两个维度技术支持架构，同时打造智慧案场、智慧社区、智慧城市为特色的科技服务体系

美好生活服务

围绕业主生活需求，提供资产管理、家装美居、社区团购、团餐以及旅游、教育、养老等各类增值服务

坚持满意+质效，深耕城市密度
保持全国领先，辐射中西部走向第一



美好生活服务：坚持服务+生态，由社区走向社会，打造“龙头”赛道

围绕业主高频生活需求，持续优化覆盖业主“衣食住行育游”的生活增值服务

🔧 家政维修服务

🏠 家居焕新服务

✈️ 航旅出行服务

P 车位临停服务

🎓 社区教育服务

🍽️ 团餐餐饮服务

🏡 园区经营服务

🏃 文体传媒服务

🏠 房屋经纪服务

...其他服务

...其他服务

...其他服务

协同型赛道

种子型赛道

成长型赛道



继续坚持打造邻里文化，以社区为载体，从社区走向社会

邻里社群（全龄覆盖）

邻里万家宴

邻里万人游

邻里踏青季

金科悦跑

舞蹈社

旅行团

邻里艺术节

万人运动会

金粉嘉年华

智慧科技服务：坚持服务+科技，构筑科技壁垒，树立智慧服务行业标杆



天启云城操作系统 TOS



坚持“**互联+物联，智联+生态**”科技子战略，全新升级天启云城4.0，助力未来城市数智化

1个连接器

为城市各个主体进入“数字世界”提供接口

1套工具箱（解决五大问题）

为智慧城市建设提供最完备的“数智工具箱”

2个服务商(产业服务/运维服务)

为城市建设中所有智能终端提供快速、高效、属地化的运维保障

人才保障机制：坚持长期主义、员工优先、以人为本

设置离退进合伙人机制



离 70 %
剩余 30%的权益处置
由管理委员会决定



退
收益分配权 ✓
表决权



进



共引共创事业合伙人

恒业美好员工持股平台



137名
公司核心骨干



N
名

事业部全面推行员工持股



事业部



合作伙伴

孕育高潜成长团队



全年累计培养后备干部

573人



提拔青年干部

280人



人才库储备人才

887人



储备项目经理

463人

QUESTION TIME

问答环节



免责声明

一、本材料由金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称“公司”）编制。就本通知而言，“材料”是指本文件，任何口头陈述，任何问答环节以及在路演介绍会议期间讨论或分发的任何书面或口头材料。

二、本材料中包含的信息在尽力而为的基础上编写，且尚未经过独立验证或任何司法管辖区的任何监管机构审查。公司对此类资料、意见、预测、估值和推算的公正性，准确性，完整性或正确性不作任何明示或暗示的陈述或保证。本材料中包含的信息和意见在本材料日期提供，且可能不经通知而发生实际性变更。如有更改，恕不会就本材料所载的信息进行更新或修订以反映任何于本材料日期后的任何发展，且该等信息只能被视为载述目前已知的状况。公司及其各自的关联公司、其任何董事、高级职员、员工、顾问或代表均不对任何基于本材料中提供的任何直接或间接信息或依赖于本材料作出的决定而产生的任何损失承担任何义务或责任（不论基于疏忽、虚假陈述、遗漏、侵权、合同或其他原因）。

三、您向公司及确认并声明您是一名专业投资者，拥有专业的知识，经验和能力对公司及其证券进行自己的评估，并且您将对公司及其证券进行您自己的调查，或者您将取得有关公司证券投资的独立意见。本材料中的任何内容均不应被视为构成任何法律、商业、税务或财务建议或建议。如有疑问，本材料的接收者和读者应咨询自己的财务、税务、会计、法律或其他顾问。有关投资本公司H股的任何要约、邀请或决定，应仅基于H股的最终条款和条件以及最终发行通函中包含的信息，且对这些H股的购买应仅基于其中包含的信息而非基于此处的材料。强烈建议您阅读最终发行通函，并在做出任何投资决定之前，考虑到现有的公众信息并获得专业建议。本材料的接收者如随后购买证券将被视为已收到并仔细阅读了最终发行通函，以做出其投资决定。

四、在可行的程度内，本材料中包含的行业、市场和竞争地位数据均来自官方或第三方来源。第三方行业出版物、研究和调查通常指出其中包含的数据是从被认为可靠的来源获得的，但不能保证此类数据的准确性或完整性。尽管公司认为这些出版物、研究报告和调查都是由信誉良好的来源编写的，但公司并未独立验证其中包含的数据。此外，本材料中包含的某些行业、市场和竞争地位数据来自公司自身的内部研究和估计，这些研究和估计是基于公司管理层在本集团经营的市场的知识和经验而得出的。尽管公司认为此类研究和估计是合理和可靠的，但它们以及它们基于的方法和假设尚未得到任何独立来源就其准确性或完整性的验证，且如有更改，恕不另行通知。因此，不应过分依赖本介绍中包含的任何行业、市场或竞争地位数据。

五、本材料包含的陈述反映了对所示各自日期的未来的意见和估计。除历史事实陈述外，本材料中的所有陈述均为前瞻性陈述，涉及各种风险和不确定性。这些前瞻性陈述基于对公司运营的一些假设以及无法控制的因素，并且存在重大风险和不确定性。公司及无法保证此类陈述将证明是准确的，实际结果和未来事件可能与此类陈述中预期的大不相同。公司及不承担更新任何前瞻性陈述的义务。本材料中所用的词汇和涵义未必与行业标准定义或用法完全相符，且可能包括对于有关数据统计审阅中采取的判断和估计，进而存在有关风险和不确定性。本材料不构成招股说明书或其他发行说明书的全部或部分内容，并且完全受公司可能发布的任何文件的约束和限制。

六、本材料不构成在任何司法管辖区内的任何出售或认购，招揽、邀请或对任何股份或证券的要约，或成为诱因的一部分，也不应被解释为任何投资活动，其任何部分也不构成任何承诺合约的基础或依赖，也不构成对公司证券的建议。特别是，本材料中包含的任何内容均不构成或意图构成任何在美国或其他司法管辖区要约、出售、认购、招揽或邀请的一部分。公司将发行或出售的任何证券均未进行登记，不会根据一九三三年美国证券法（经不时修订）（“美国证券法”）或美国任何州的证券法进行登记，因此除非获得相关的登记或登记豁免，或根据一项不受美国证券法或美国任何州证券法登记要求的交易，不得在美国进行要约出售或出售。公司无意根据美国证券法登记证券或在美国公开发行证券。本材料不包含任何可能导致其被视为（1）为第32章香港《公司（清盘及杂项条文）条例》（“《公司（清盘及杂项条文）条例》”）第2（1）条所指的招股说明书，或《公司（清盘及杂项条文）条例》第38B条含义下的招股说明书的广告、摘要或删节版本，或第571章香港《证券及期货条例》第103条含义下的广告、邀请或包含广告或邀请的文件，或（2）在香港未遵守香港法律或无法援引香港法律规定的任何豁免而达成向公众提出要约，并可能发生重大变化。本材料不构成在香港出售或邀请要约以收购、购买或认购任何证券或于香港经计划邀请该等要约，诱使或意图诱使购买任何证券的招股说明书、通知、通函、手册或广告。通过接受本材料或其包含的信息，您和您的任何代表（如果有的话）被公司、银行、及其股东、董事、高级职员、员工、代理人、关联公司、顾问和代表视为是根据美国证券法第S条认定的美国境外人士，以及按照香港证券及期货（专业投资者）规则（法律第571D章）所述类别内的专业投资者。

七、请注意，本材料根据您依法可以根据其所在司法辖区的法律或其他适用法律接收本材料的陈述而向您发送。本材料仅作为开展讨论而编写，其中的任何部分均不得以任何方式直接或间接地以任何方式复制、分发或传递给其他任何人，也不得全部或部分做出发布，除非经过公司及明确许可。

八、通过接受本材料，您将被视为已代表、保证并承诺：（1）您将对本材料中包含的信息保持绝对保密；（2）您已阅读并同意遵守本声明的内容；（3）未经公司及事先书面同意，阁下不会与公司或其附属公司的任何董事或雇员或任何供应商或承建商或任何政府或监管机构进行讨论或沟通。您同意赔偿公司，及其各自的关联公司、董事、高级职员、员工、顾问或代表任何因您违反本声明中规定的陈述、保证和承诺而导致的任何损失。

Jinke 金科服务

美 好 你 的 生 活

股份代號 9666.HK

金科智慧服务集团股份有限公司

2020年度业绩发布会

2020 Annual Results Presentation