

所属行业

房地产

发布时间

2020年8月18日

## 远洋集团 (03377.HK)

### 营收同比增长 17.6%但新战略收效甚微

#### 核心观点:

2020年初,随着行业整合与竞争加剧,远洋集团制定了第五步发展战略:坚定聚焦开发主业。为执行新的战略,远洋集团同时提出“南移西拓”的战略布局,但从2020上半年销售业绩来看,新战略收效甚微。2020年上半年实现营业收入193.74亿元,同比增长17.6%,其中物业开发行业营业收入占总营业收入83.1%,实现合约销售额418.40亿元,同比下降30.4%,销售面积同比下降23.3%。

#### 一、营业收入同比增长 17.6%,华东地区贡献最大

2020上半年,远洋集团实现总营业收入193.74亿元,较2019年同期增长了17.6%,其中物业开发占比达83.1%,实现营业收入161.1亿元,同比增长达26.4%。远洋集团此前营业收入主要依靠于京津冀地区,受疫情影响,尤其是北京区域疫情反复,营业收入出现下降态势,相比而言,华东地区营业收入同比增长719.1%,华西地区同比增长95.74%。

#### 二、销售额出现下降态势,“南移西拓”战略收效甚微

囿于集团战略转型及组织架构调整,远洋集团上半年供货较少,叠加疫情影响,远洋集团的销售业绩遭受了不同程度的下滑。2020上半年,远洋集团实现合约销售额418.40亿元,同比下降30.4%,销售面积218.57万平方米,同比下降23.3%。尽管2020上半年远洋集团加大了投资力度,但总土储面积规模依旧在下降,2020年总土储规模为3741.8万平方米,同比下降4.67%。

#### 三、净负债率下降至 65%,无短期偿债风险

远洋集团财务结构较为稳健,净负债率较2019年底下降16%至65%,主要是由于货币资金较2019年底增长30.29%所致。现金短债覆盖倍数为1.98,无短期偿债风险,现金短债比下降的主要原因是短期债务由2019年底的93亿元上升137.1%至220亿元。

#### 相关研究:

2020年7月地产月报:中央重申房住不炒,住宅和土地市场成交回归理性	20200806
月度数据点评:住宅成交连续两月正增长,土地成交创2020年新高(2020年1-6月)	20200716
2019年中期策略报告——七月流火,行情难将持续	20190702
2019年年度策略报告——刚需刚改主导行情,2019战略年再延续	20190822
2019年报综述——回归核心,内圣外王	20190508
2019半年报综述——去化率55%即可完成目标,闽系融资成本逆市改善	20190918

#### 研究员

于小雨

rain\_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

徐鹏

17601350466 (微信号)

xupeng@ehconsulting.com.cn

何志芳

18301781335 (微信号)

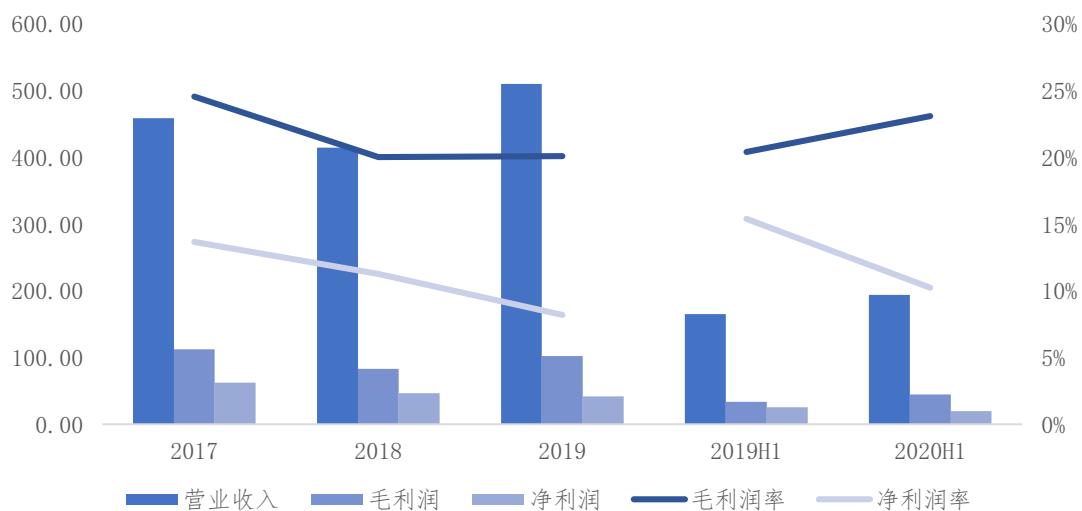
hezhihang@ehconsulting.com.cn

2020年初,随着行业整合与竞争加剧,远洋集团制定了第五步发展战略:坚定聚焦开发主业。为执行新的战略,远洋集团对开发主业的组织架构进行了调整,并提出“南移西拓”的战略布局,但从2020上半年销售业绩来看,新战略收效甚微。2020年上半年实现营业收入193.74亿元,同比增长17.6%,其中物业开发行业营业收入占总营业收入83.1%,营业收入的增长并不能掩盖销售额的下滑,2020上半年,远洋集团实现合约销售额418.40亿元,同比下降30.4%,销售面积同比下降23.3%。

### 一、营业收入同比增长17.6%，华东地区贡献最大

2020上半年,远洋集团实现总营业收入193.74亿元,较2019年同期增长了17.6%,实现毛利润44.70亿元,同比增长了33.1%,实现净利润19.79亿元,同比降低了21.9%。从2017-2019年远洋集团盈利指标变动来看,营业收入虽有所增长,但净利润率却三个报告期内呈下滑态势,财报显示,2020上半年主要是由于集团金融资产投资收入减少导致利息及其他收入降低。长期的净利润下降不利于公司的长远发展。

图表：2017-2020H1 远洋集团盈利指标变化情况（亿元）



数据来源：企业公告、亿翰智库

分行业来看营业收入,其中物业开发占比达83.1%,实现营业收入161.1亿元,同比增长长达26.4%。远洋集团此前营业收入主要依靠于京津冀地区,然而2020上半年受疫情影响,尤其是北京区域疫情反复,导致项目竣工期延长,营业收入出现下降态势,相比而言,华东地区营业收入涨幅相对乐观,由2019上半年的6.33亿元涨至2020上半年的51.85亿元,同比增长719.1%,其次华西地区也表现出上涨趋势,由2019上半年的8.93亿元涨至2020上半年的17.48亿元,同比增长95.74%。

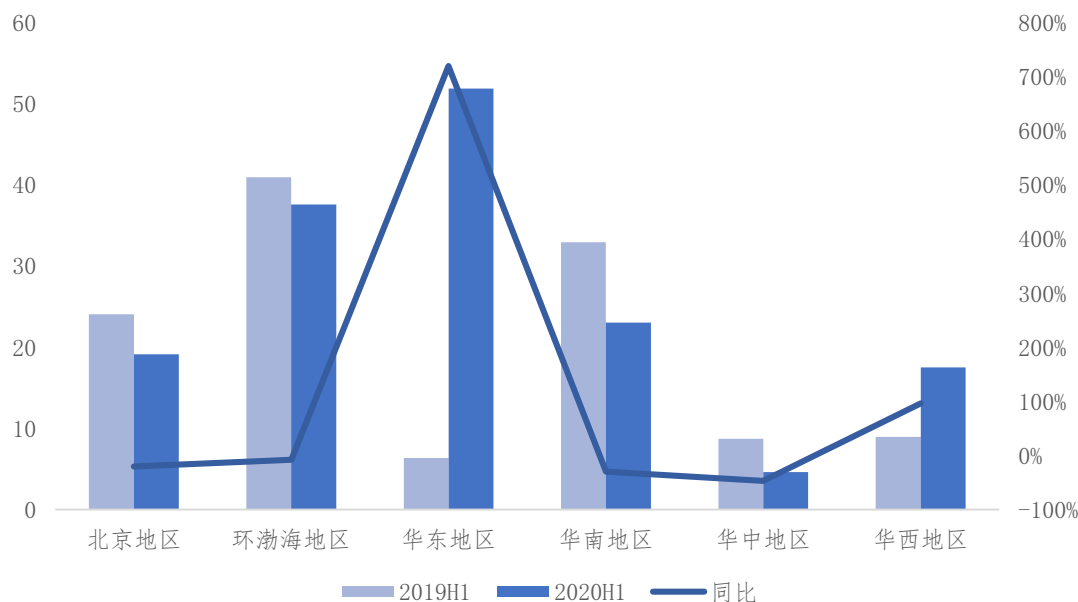
图表：2019H1、2020H1 营业收入分行业情况（亿元）

行业	2019H1	2020H1	2020H1 营业收入占比	同比增速
物业开发	127.44	161.07	83.1%	26.4%
物业投资	3.06	2.7	1.4%	-11.8%
物业管理	7.09	7.41	3.8%	4.5%

其他业务	27.15	22.56	11.6%	-16.9%
合计	164.74	193.74	100.0%	17.6%

数据来源: 公司公告、亿翰智库

图表: 2019H1、2020H1 物业开发收入分地区情况 (亿元)

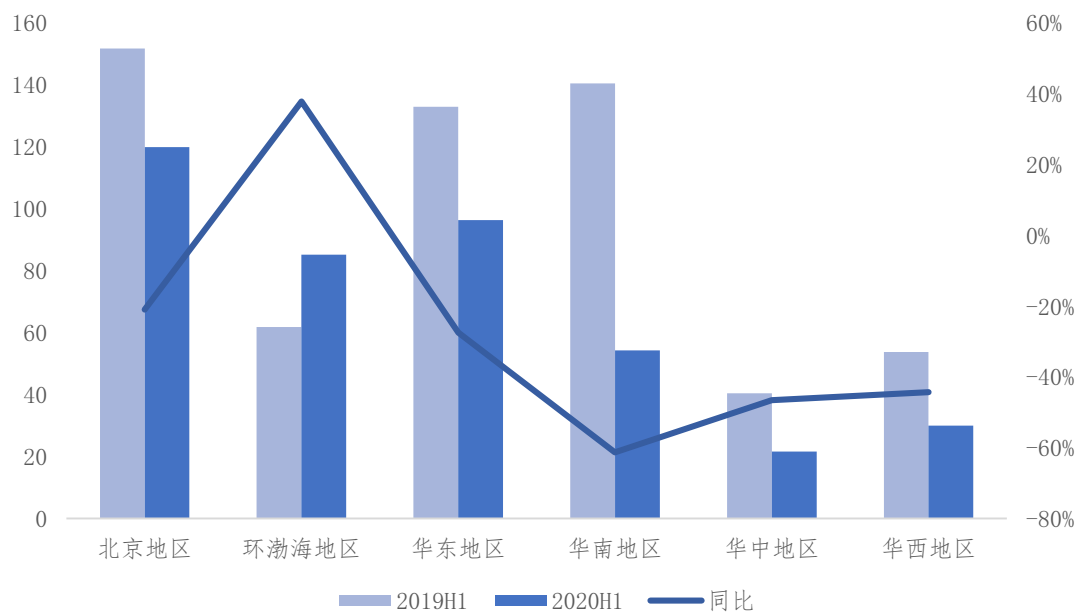


数据来源: 公司公告、亿翰智库

## 二、销售额出现下降态势，“南移西拓”战略收效甚微

囿于集团战略转型及组织架构调整, 远洋集团上半年供货较少, 叠加疫情影响, 远洋集团的销售业绩遭受了不同程度的下滑, 2020 上半年, 远洋集团实现合约销售额 418.40 亿元, 较 2019 年同期的 600.80 亿元下降了 30.4%, 实现销售面积 218.57 万平方米, 同比下降 23.3%, 平均销售单价进一步走低为 19100 元/平方米, 较 2019 年同期的 21100 下降了 9.5%。分地区来看, 仅环渤海地区销售额出现增长态势, 由 2019H1 的 61.77 亿元上涨至 2020H1 的 85.13 亿元, 同比增长 37.8%, 其余地区均出现不同幅度的下降, 其中华南地区下降幅度最大, 由 2019H1 的 140.51 亿元缩水至 2020H1 的 54.29 亿元, 同比下降达 61.4%, 从华南地区的城市销售情况来看, 降幅最为明显的是香港, 2019H1 实现合约销售额达 67.08 亿元, 但 2020H1 仅实现 0.31 亿元的合约销售额, 远洋集团在香港的销售额来源主要是与南丰集团合作开发的将军澳日出康城项目, 该项目主要于 2018、2019 年进行销售, 2020 年仅余少量资源, 值得注意的是, 2020 年 2 月 15 日, 远洋集团在香港旺角购入了一栋旧楼, 首次在香港实现独立操盘。

图表：2019H1、2020H1 远洋集团各地区合约销售情况变化



数据来源：公司公告、亿翰智库

销售额的下滑令远洋集团意识到布局单一城市区域不利于企业长期发展，集团于 2020 年提出“南移西拓”战略，希望借助该战略实现业绩的增长，加大了投资力度，2020 上半年远洋集团新增 16 幅土地及 2 个成熟项目，总楼面面积和权益建筑面积分别为 201.4 万平方米及 117.1 平方米，较 2019 年同期翻倍增长，投销比也由 2019 上半年的 0.36 上升至 2020 上半年的 0.92，新增境内土储均位于远洋集团深耕的一二线城市，如杭州、济南、郑州等，其中“南移西拓”区域建筑面积占比达 72%，企业土储布局进一步优化。

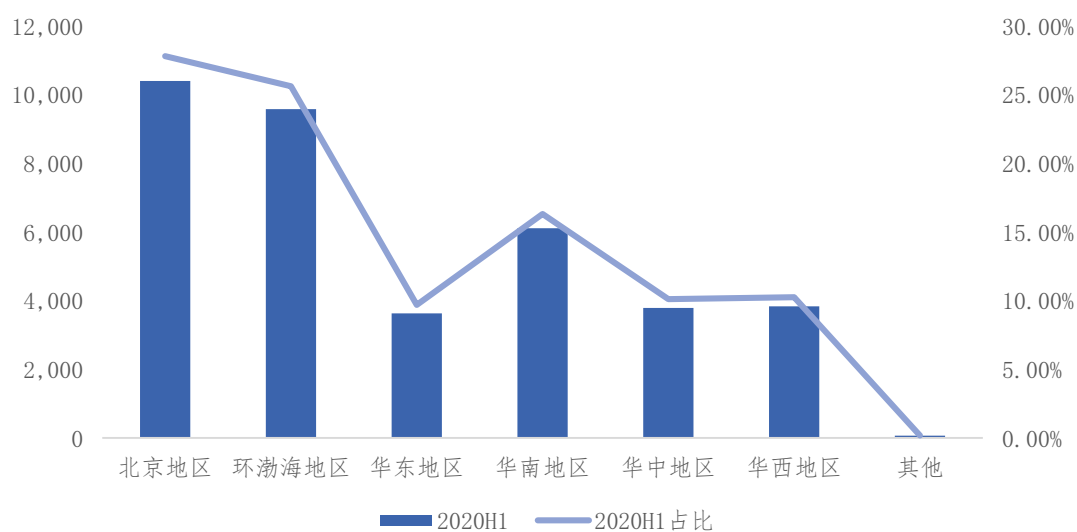
总土储方面，尽管 2020 上半年远洋集团加大了投资力度，但投销比仍不足 1，总土储面积规模依旧在下降，截止 2020 年 6 月 30 日，远洋集团总土储规模为 3741.8 万平方米，较 2019 年同期下降了 4.67%，权益占比为 53.89%。分地区来看，北京地区及环渤海地区依旧是远洋集团的重仓所在，土储面积分别为 1040.1 及 958.4 万平方米，占比 27.8%及 25.6%，但华南地区的土储占比也在逐步上升，土储面积达 610.8 万平方米，占比 16.3%，有效保障未来华南地区的销售增长，除此之外，华西地区的土储规模较 2019 年同期增长 12.0%，为 384 万平方米。目前来看，远洋集团有意均衡化土储布局，平衡区域发展，但北京区域、环渤海区域的土地资源占比过大，因此战略生效还需要一段时间。

图表：远洋集团新增土储情况

时间	新增房地产项目储备 (个)	新增总楼面建筑面积 (万平方米)	新增权益计容建筑面积 (万平方米)	投销比
2019H1	6+1	102.6	58.1	0.36
2020H1	16+2	201.4	117.1	0.92

数据来源：公司公告、亿翰智库

图表：2020H1 远洋集团土储分布情况

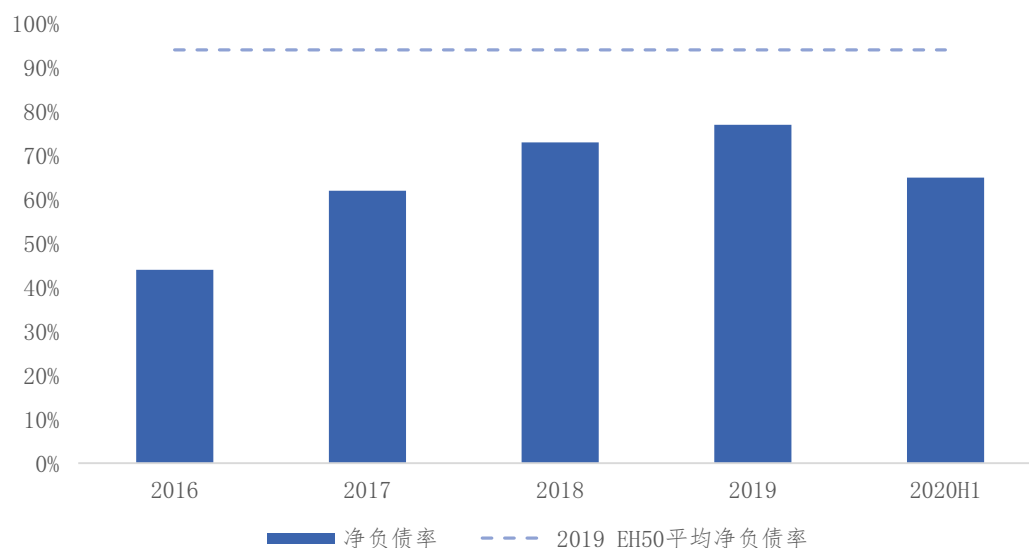


数据来源：公司公告、亿翰智库

### 三、净负债率下降至 65%，无短期偿债风险

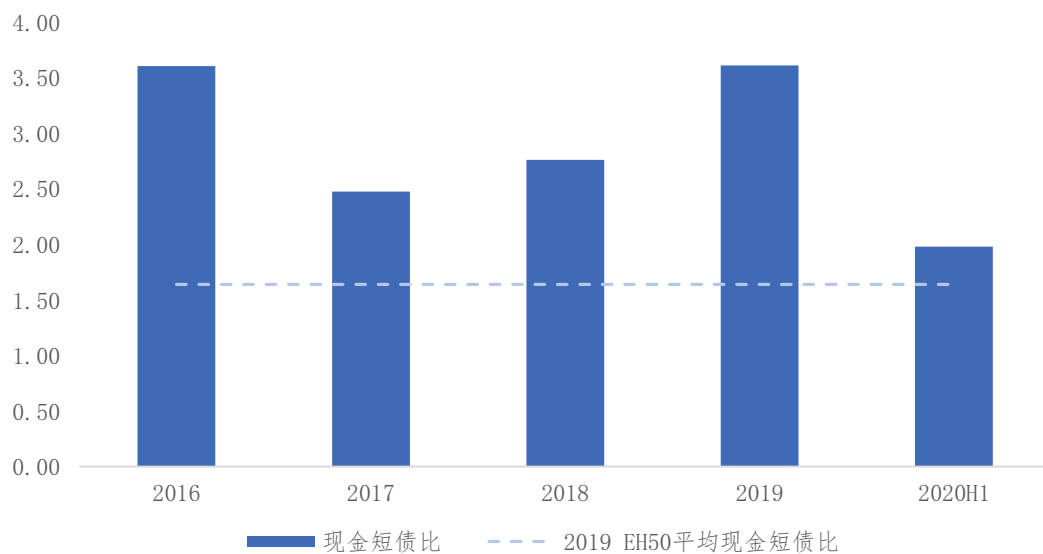
偿债方面，远洋集团严格控制财务杠杆，维持财务稳健，净负债率较 2019 年年底下降 16%至 65%，低于 2019 年 EH50 平均净负债率水平，主要是由于货币资金较 2019 年年底增长 30.29%所致。现金短债比方面，2020 上半年远洋集团的现金短债覆盖倍数为 1.98，虽较 2019 年年底下降了 45.17%，但货币资金可有效覆盖短期债务，无短期偿债风险，现金短债比下降的主要原因是短期债务由 2019 年底的 93 亿元上升 137.1%至 220 亿元。

图表：2016-2020H1 远洋集团净负债率变化情况



数据来源：企业公告、亿翰智库

图表：2016-2020H1 远洋集团现金短债比变化情况



数据来源：企业公告、亿翰智库

## 【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

## 【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码