

远洋服务
2020年度业绩报告



懂心意·有新意

公司概况



储备规模大幅增长

合约建筑面积	在管建筑面积
71.1	45.5
百万 m ²	百万 m ²

外拓 新增面积	总储备建筑面积 复合增长率 ¹
9.1	61.3%
百万 m ²	

财务指标表现优异

总收入	总毛利率
2,023.3	25.3%
人民币百万元	

核心 利润率 ²	2019-2020年核心 利润增长率
12.4%	44.3%

商写业态优势凸显

商写物管 收入占比	商写合约面积复 合增长率 ³
26.9%	31.4%

商写物管业务 毛利同比增长	在管商写物业 平均物业费 ⁴
30.5%	17.6
	元/月/m ²

强大的股东资源支持



¹ 2017年-2020年复合增长率

² 除ABS利息、汇兑损益、上市费用、社保减免、投资物业公允价值变动后

³ 2017年-2020年复合增长率

⁴ 不包含太古合作系列

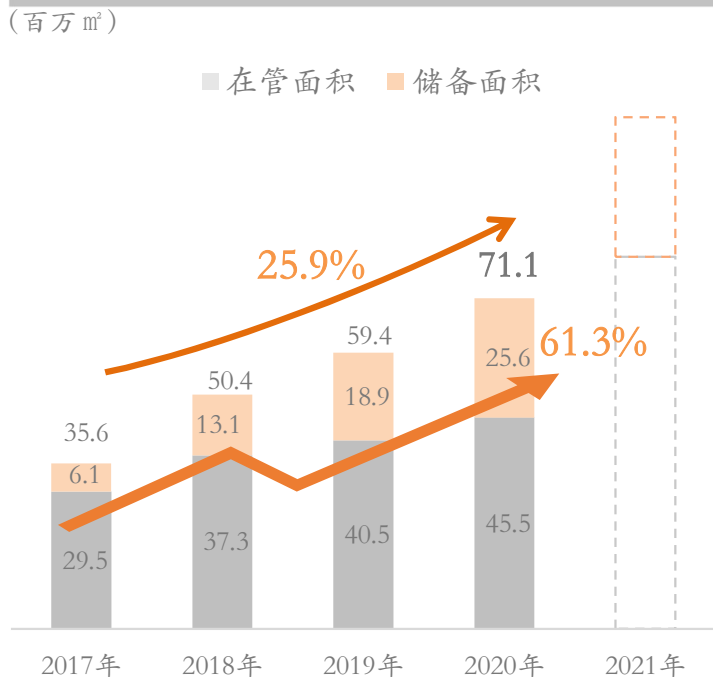


业绩亮点

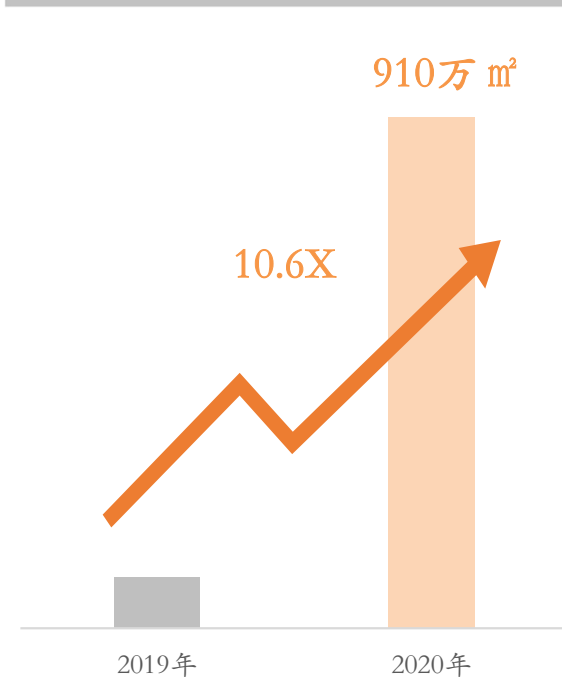
储备面积高速增长

- 2020年，合约面积7,108万 m²，在管面积4,545万 m²；储备面积逐年提升，2017-2020年年均复合增长率达61.3%
- 新增第三方外拓面积910万 m²，较去年同期增长10.6倍，第三方合约面积占比提升至33%

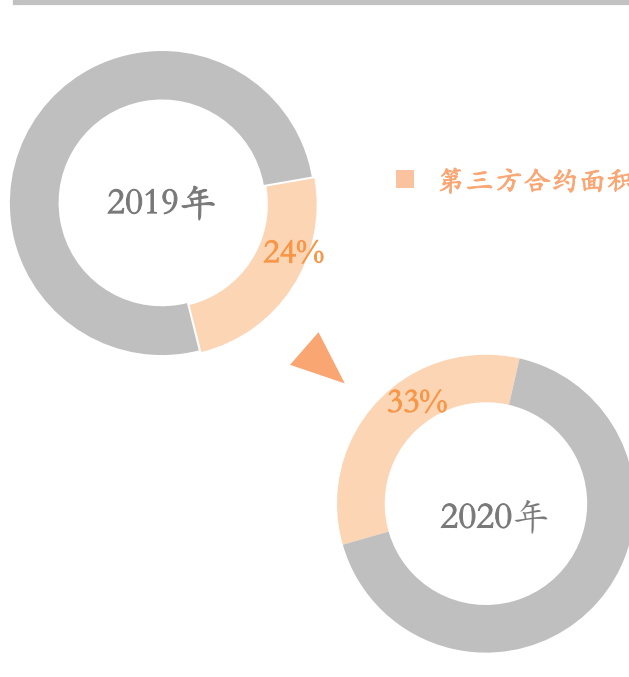
合约面积



第三方外拓

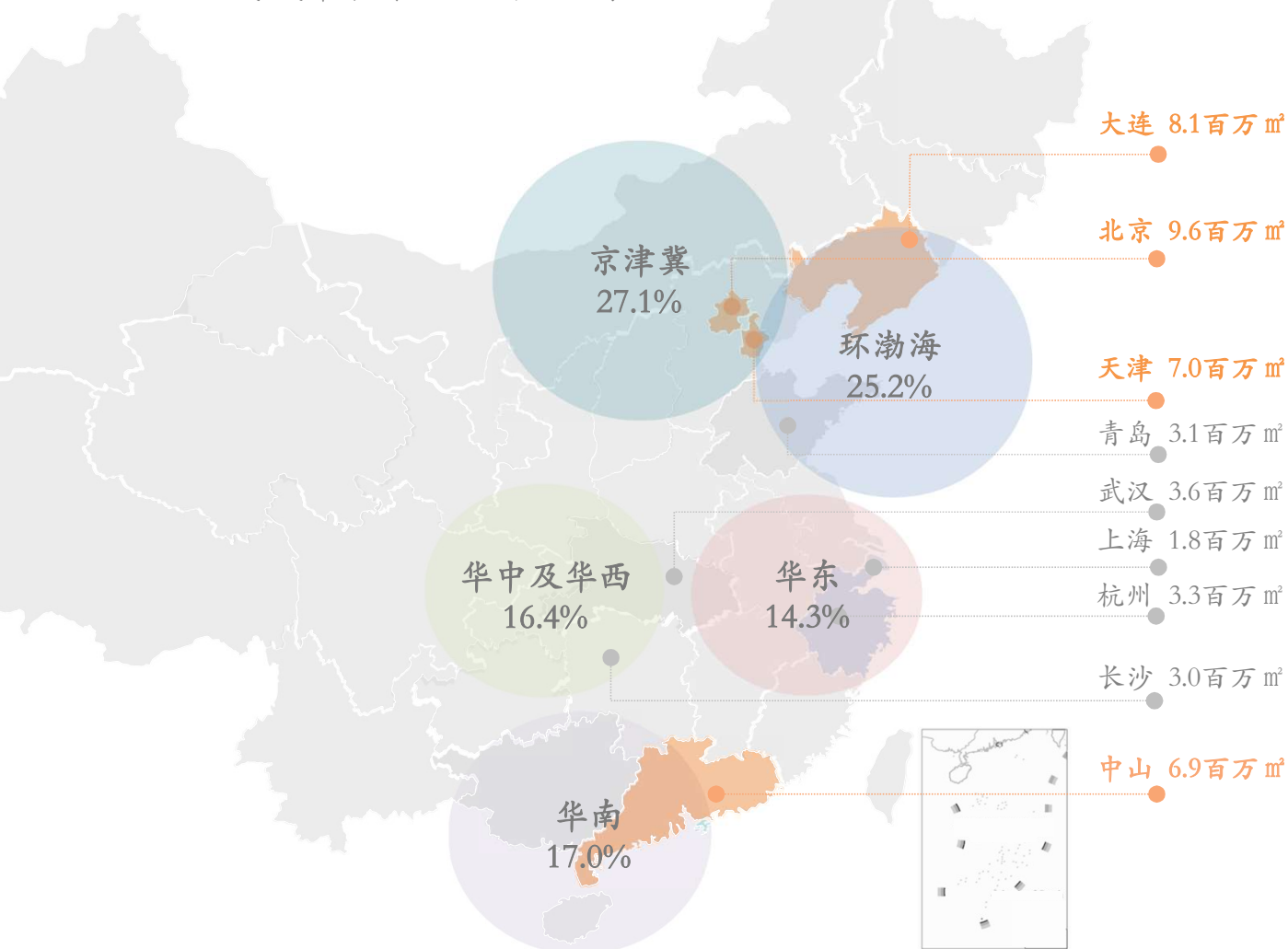


第三方占比

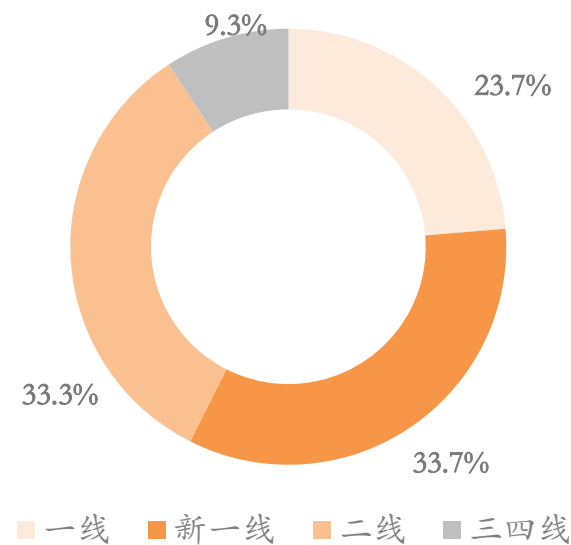


城市布局优越

- 持续加码京津冀、环渤海区域的规模优势，深耕已进入的华南、华东、华中及华西区域
- 一二线城市在管面积占比高达90.7%

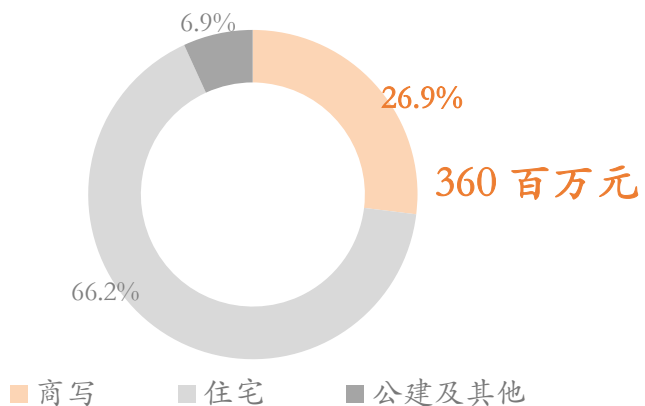


分城市类型在管面积

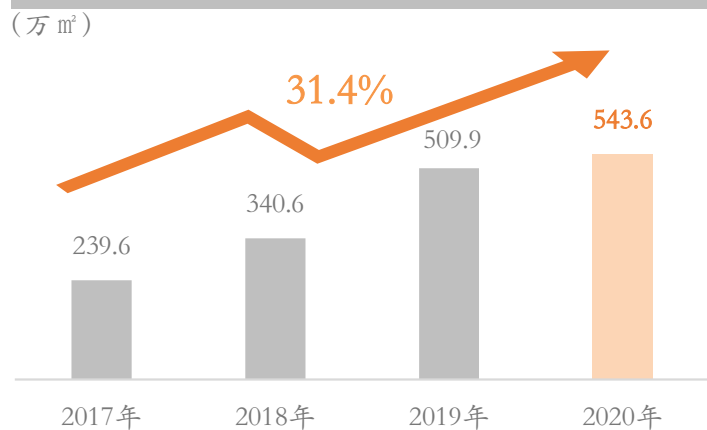


商写业态量价齐升

各业态物业管理服务收入占比

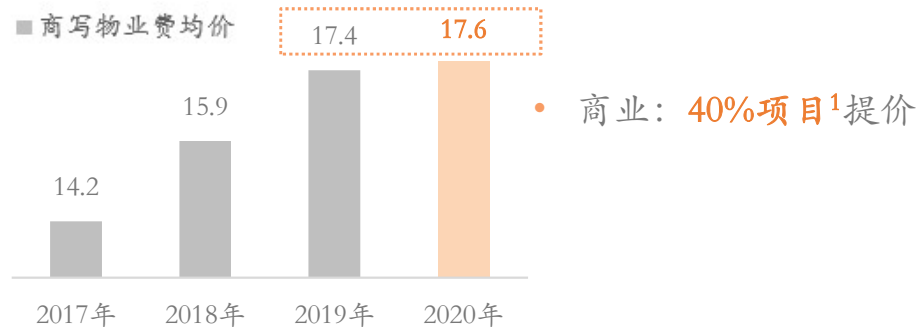


商写合约面积



¹ 不包含太古合作系列，如计算在内，则为50%商业项目实现提价

1. 提价能力



2. 项目集群化

- 业务布局集中在北京、天津、杭州、成都等一线城市及主要二线城市，项目呈现集群化
- 其中，北京区域商写板块物管费收入接近两亿

3. 优质客户

- 世界500强企业及上市公司，如大家保险、陌陌、赛尔网络、滴滴

高端商写储备充足

商业

写字楼

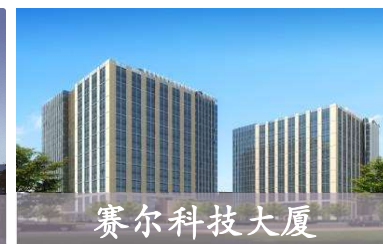
太古合作系列

综合体系列

商业配套系列

5A级写字楼

其他写字楼



管理面积：8.3万平方米

管理面积：65.1万平方米

管理面积：13.6万平方米

管理面积：11.8万平方米

管理面积：6.9万平方米

在管
23个

2个

2个

8个

4个

7个

2020年新增2个

2020年新增1个

2020年新增1个

2020年新增1个

储备
15¹个

1个

3个

8个

1个

2个

2020年新增1个

2020年新增2个

2020年新增2个

¹ 其中有3个项目为远洋集团在建项目，尚未签约

控股股东及其主要股东的强劲支持

母公司及兄弟公司



- 截至2020年6月底，总土地储备 **4,782万 m²**
- 2020年协议销售额 **1,310.4亿元**
- 在建商写 **180万 m²**
- 订立**战略合作协议**，多元业态给与支持
- 提供不少于每年**200万 m²**的商写物业、工业园、物流中心及数据中心项目等提供定制化物业管理服务

母公司大股东



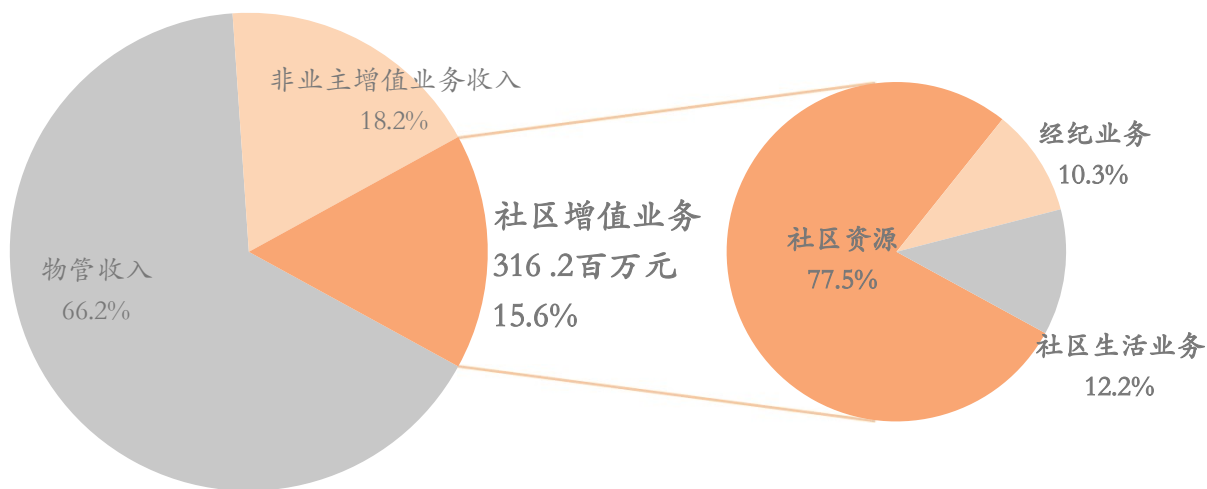
- 中国人寿与远洋集团签署**战略合作协议**，积极推进在资本纽带关系、金融产品、保险业务、不动产投资、**物业服务**、养老六大领域开展合作
- 根据协议，就物业服务方面，双方将利用各自的资源优势，共同推动双方在物业服务领域的发展合作
- 为**大家保险集团总部**、温州住宅物业、等提供物业管理服务

社区增值服务收入提升

- 2020年公司实现社区增值业务收入人民币316.2百万元，比去年同期增长33.2%（不含公区广告费），占总收入15.6%
- 该业务毛利率提升至62.4%

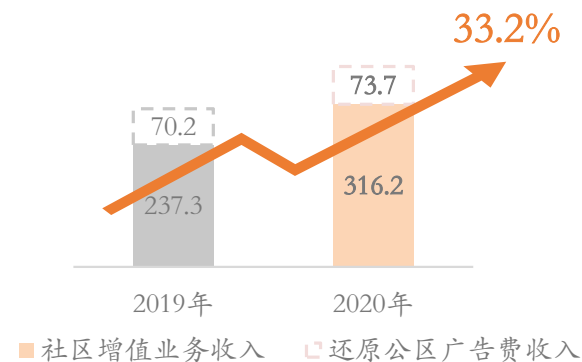
社区增值业务各项业务收入占比

(人民币百万元)

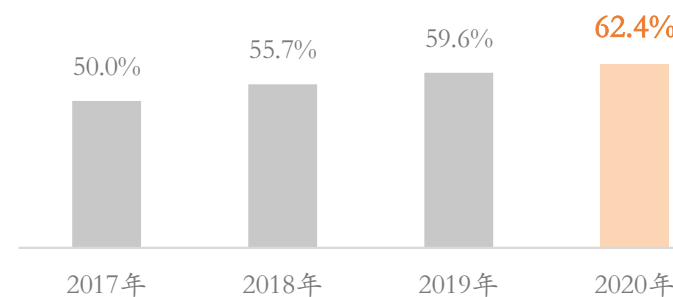


社区增值业务收入

(人民币百万元)



社区增值业务毛利率



大力发展社区增值服务

大力布局：



专业的空间资源管理系统，以技术取代人工，着力提升资源使用率，提高管理效率精度



房屋租赁、转让、托管、权证、房产贷款、新房、车位等领域提供一站式全周期资产保值增值服务



以空间美化、生活美居的理念，打造集装修、拎包入住、旧房翻新为一体的房屋美居服务平台



满足业主家庭生活所需，严选好物，推出日常/季节/时令品类爆款，形成业主专享的优选好物平台

探索方向：



入户维修、家政、保洁、洗衣、搬家、家电清洗等服务



大连的远洋未来学堂已经运营有一段时间，并实现盈利



公司为住建部指定养老业务试点，正在落地社区养老业务试点

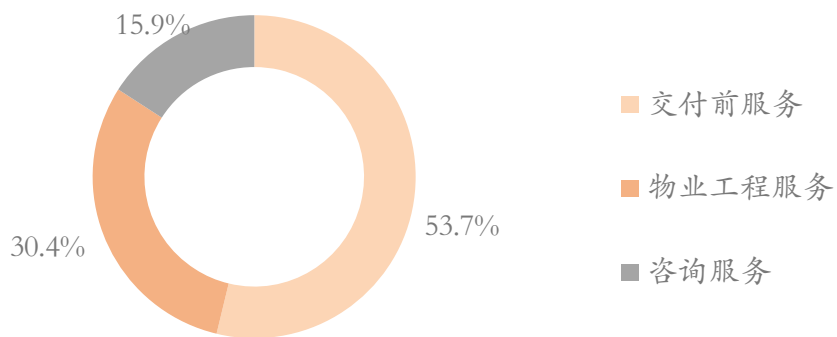


为业主提供暂时闲置或大件物品存储服务

非业主增值服务市场化

拥有亿洋楼宇和远和志尚两家专业公司，亿洋楼宇开展的工程服务收入大幅提升，半数来自第三方公司

非业主增值业务收入占比

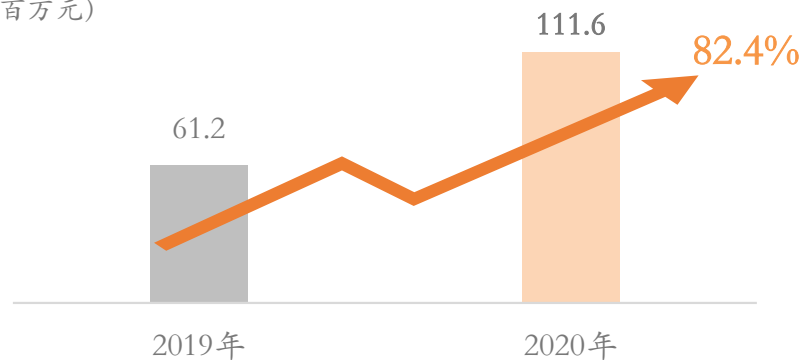


远和志尚



物业工程服务收入增长

(人民币百万元)



亿洋楼宇

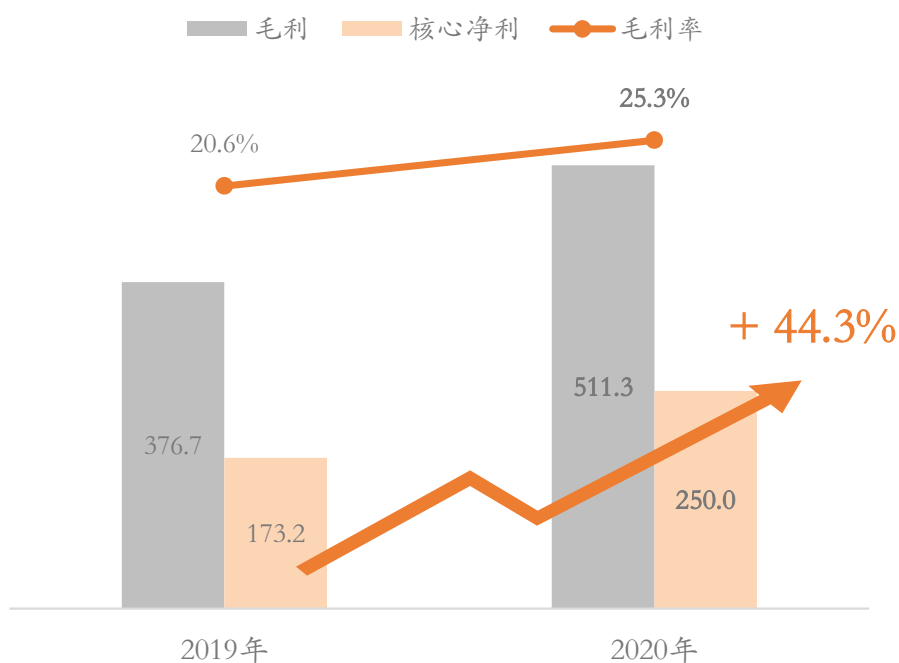


盈利能力大幅提升

- 受益于业务结构调整及精细化管理，公司毛利率提升至25.3%，提升4.7个百分点
- 核心利润达到250.0百万元，同比增长44.3%

毛利,毛利率及核心利润¹

(人民币百万元)

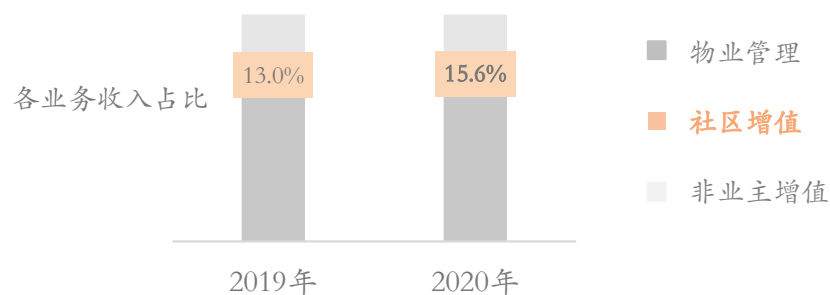


¹ 扣除ABS利息、汇兑损益、上市费用、社保减免、投资物业公允价值变动后

² 扣除上市费用

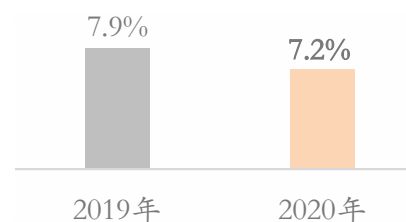
1. 调结构

- 2020年，公司关注社区生活和资产管理，经纪及美居，社区增值服务收入占比从2019年的13.0%上涨至15.6%



2. 精管理

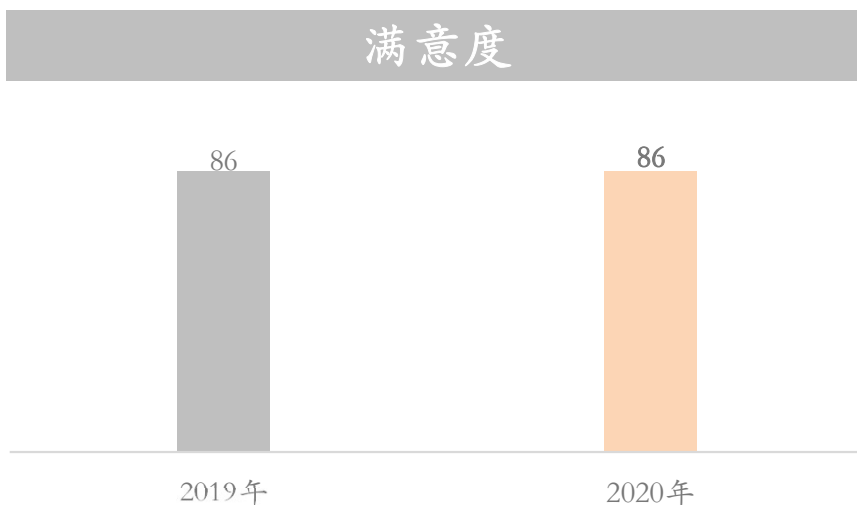
- 管理费率²同比下降0.7个百分点



持续提升客户满意度

- 满意度与物业费收缴率维持稳定
- 公司分别位列中国物业服务百强企业综合实力排名第13位、增长潜力排名第11位，2020年商业物业管理8家优秀企业之一

满意度



高度认可

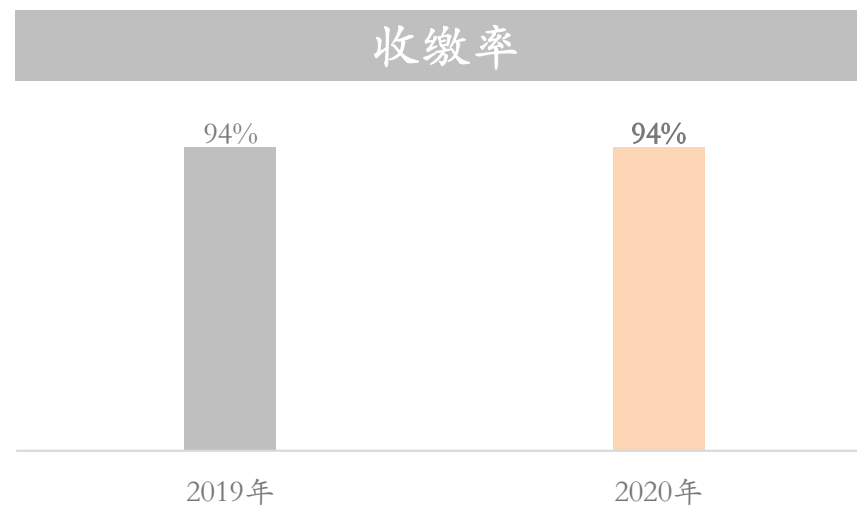


37个国家级、省级或市级示范基地、模范住宅小区或标杆项目



20项国家级物业管理奖项或认可

收缴率



行业排名



2019年中国物业服务百强企业综合实力排名第13位



2019年中国物业服务百强企业增长潜力排名第11位



2020年商业物业管理的8家优秀企业之一

财务摘要

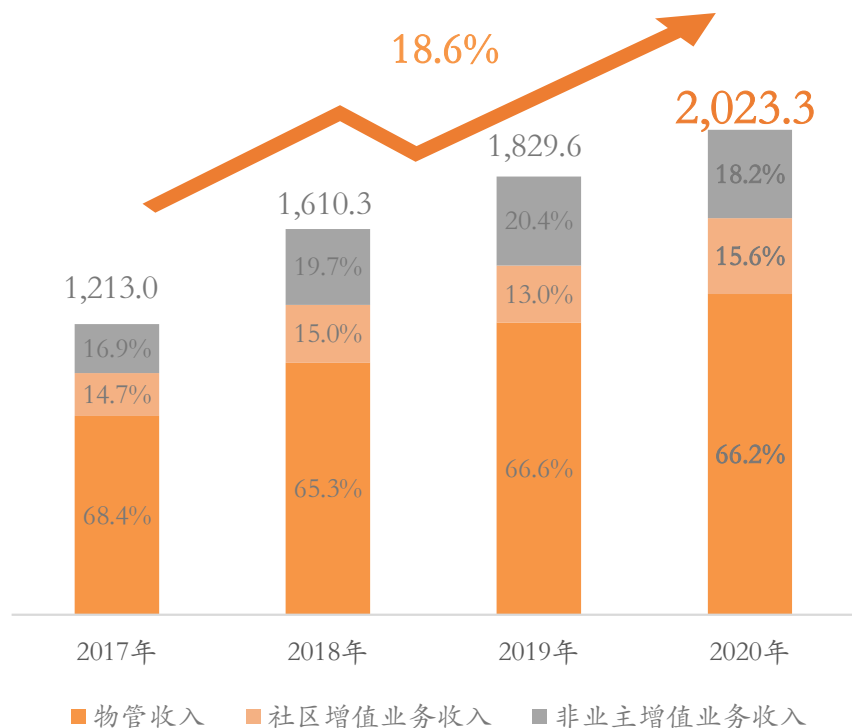


主要营收指标

- 2020年收入规模人民币2,023.3百万元，同比提升10.6%，四年年均复合增长率18.6%；物业服务收入占比66.2%、社区增值服务收入占比15.6%、非业主增值服务收入占比18.2%

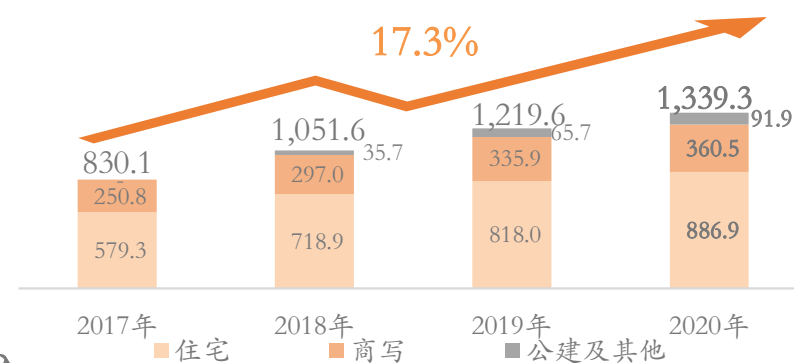
营业收入

(人民币百万元)



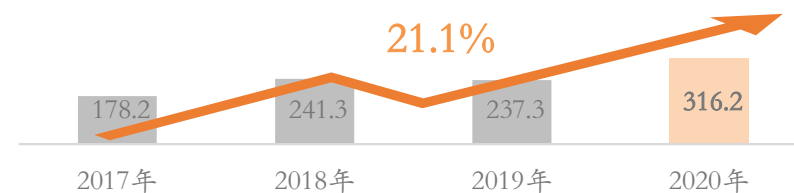
物业管理服务收入

(人民币百万元)



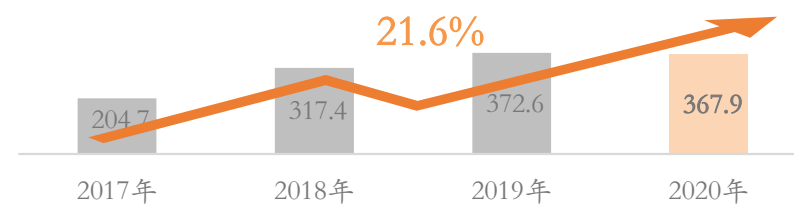
社区增值服务收入

(人民币百万元)



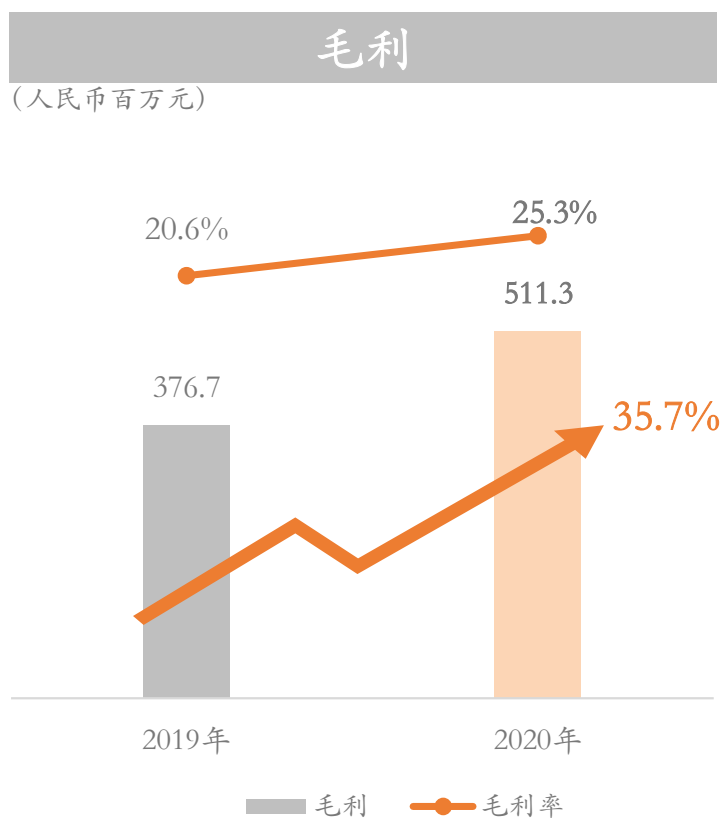
非业主增值服务收入

(人民币百万元)



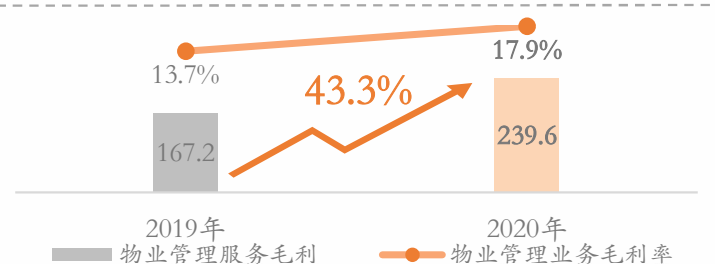
盈利能力大幅提升

- 盈利能力持续提升，整体毛利率同比提升4.7个百分点，其中物管服务毛利率同比提升4.2个百分点、社区增值服务同比提升2.8个百分点，非业主增值服务同比提升1.9个百分点



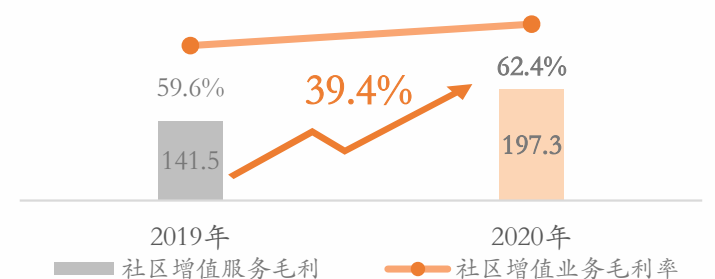
物业管理服务毛利

(人民币百万元)



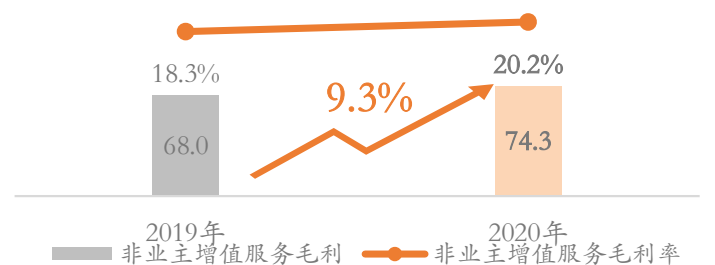
社区增值服务毛利

(人民币百万元)



非业主增值服务毛利

(人民币百万元)

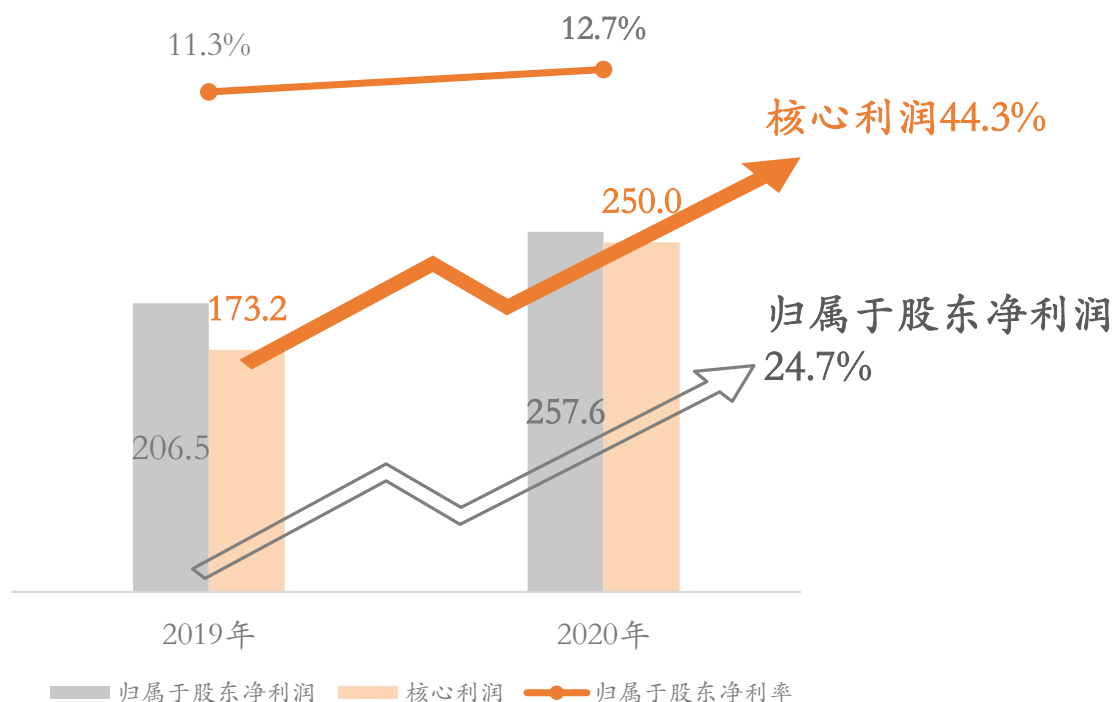


归属于股东净利润及基本每股盈利

- 归属于股东的净利润同比增长24.7%，核心利润同比增长44.3%
- 基本每股盈利为人民币0.29元，同比增长26.1%

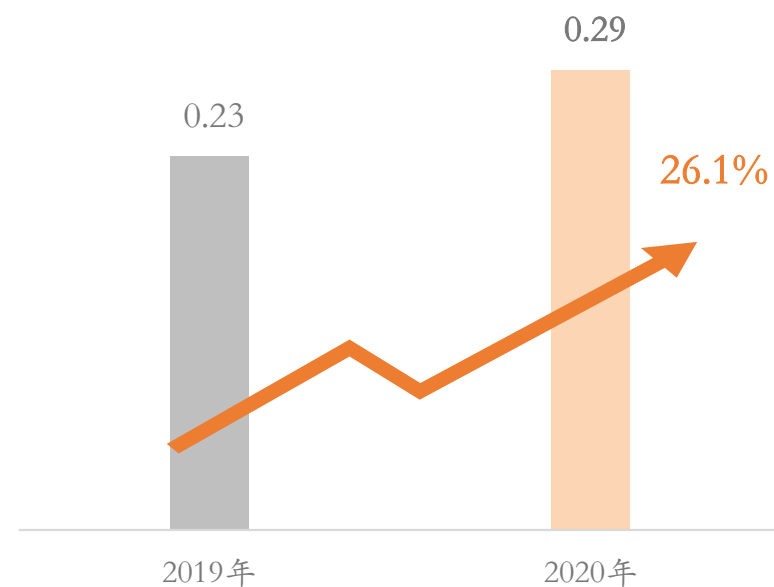
利润指标

(人民币百万元)



基本每股盈利

(人民币元)



其他财务指标

- 经营活动现金流增长强劲，在手现金充足
- 有息负债降为0，资产负债率大幅降低

经营活动现金净额

(人民币百万元)

361.4

206.6

74.9%

2019年

2020年

在手现金

(人民币百万元)

2,175.0

423.4

413.7%

2019年

2020年

资产负债率

(人民币百万元)

资产 负债 资产负债率

89.4%

33.7%

4,156.9

3,716.7

3,092.4

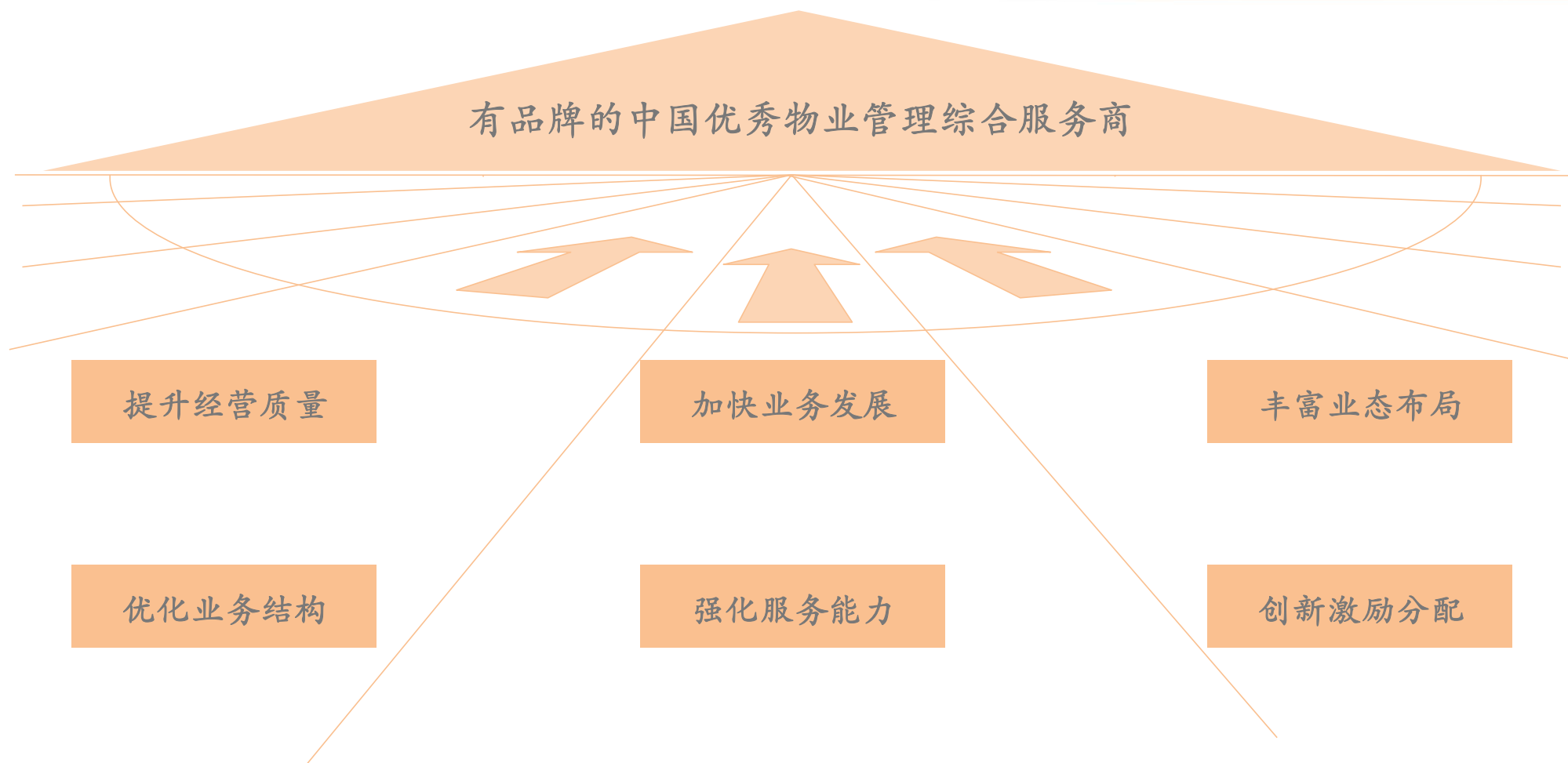
1,041.1

2019年

2020年



未来展望



加大市场拓展力度

- 组建近百人专职单盘拓展人员队伍，进一步提高市场拓展激励至行业领先水平，激发全员拓展积极性
- 充分利用中国人寿、大家保险等股东合作优势，助力管理面积持续增长，实现跨越式发展

聚焦核心区域

- 主要围绕远洋服务深耕的环渤海地区、北京地区，强化优势区域深耕，以核心高价值城市为基础，进一步深化全国管理密度，快速补充薄弱区域管理规模

加速股权收并购

- 以全国型、区域型物业公司为重点收购目标，迅速提高在管规模，战略性收购特色型物业管理公司
- 通过远洋集团、远洋资本股东资源积极寻找优质合作标的

丰富业态布局

- 坚持“一体两翼”的多元业态发展策略，聚焦住宅和商写业态进行单盘外拓及收并购，积极推进城市服务及其他业态的投资拓展

懂心意 有新意



附录

2020年综合全面收益表概览

人民币百万元	2020年	2019年	变动	变动率
营业额	2,023	1,830	194	11%
销售成本	(1,512)	(1,453)	(59)	4%
毛利	511	377	135	36%
销售及营销开支	(16)	(9)	(7)	75%
行政开支	(183)	(144)	(39)	27%
融资成本	(131)	(173)	42	-24%
投资物业公平值收益/(亏损)	1	1	(0)	-45%
分占合营企业投资溢利/(亏损)	16	0	16	4,736%
金融资产减值亏损净额	(31)	(14)	(17)	120%
其他收入/净损益	163	228	(65)	-29%
除所得税前溢利	330	266	64	24%
所得税开支	(68)	(61)	(6)	11%
年内/期内溢利	263	205	57	28%
非控股权益	5	(1)	6	-501%
本公司拥有人溢利	258	207	51	25%

附录：财务摘要

2020年现金流量表概览

人民币百万元	2020年	2019年
经营活动所得/所用现金净额	361	207
投资活动所得/所用现金净额	2,823	419
融资活动所得/所用现金净额	(1,419)	(617)
现金及现金等价物的汇兑收益	(13)	
现金及现金等价物增加/减少净额	1,752	9
期初现金及现金等价物	423	415
期末现金及现金等价物	2,175	423

2020年资产负债概览

人民币百万元	2020年	2019年	变动	变动率
流动资产	2,728	1,034	1,694	164%
其中：现金及现金等价物	2,175	423	1,752	414%
贸易应收款项及应收票据	315	364	(49)	-13%
非流动资产	364	3,123	(2,759)	-88%
其中：投资物业	85	85	0	0%
于合营企业的投资	119	22	97	441%
无形资产	107	112	(5)	-4%
应收远洋集团贷款及利息	-	2,856	(2,856)	-100%
资产合计	3,092	4,157	(1,065)	-26%
本公司拥有人应占权益	2,028	418	1,610	385%
非控股权益	23	22	1	5%
所有者权益合计	2,051	440	1,611	366%
流动负债	1,016	1,552	(536)	-35%
非流动负债	25	2,164	(2,139)	-99%
其中：ABS借款余额	-	2,142	(2,142)	NA
总负债合计	1,041	3,717	(2,676)	-72%

These materials have been prepared by Sino-Ocean Service Group Holding Limited (the “Company”) solely for informational use during its presentation to prospective and existing investors for introduction of the Company and to provide an update on the business performance and development of the Company. These material may not be taken away, reproduced, redistributed or passed on, directly or indirectly, to any other person (whether within or outside your organization/firm) or published, in whole or in part, for any purpose. By attending this presentation, you are agreeing to be bound by the foregoing restrictions.

The information contained in these materials has not been independently verified. No representation or warranty express or implied is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company’s financial or trading position or prospects. The information contained in these materials should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time and is subject to change without notice and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of the presentation. None of the Company nor any of its respective directors, officers, employees, affiliates, advisors or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss or damage howsoever arising from any use of these materials or their contents or otherwise arising in connection with these materials.

Certain statements contained in these materials constitute “forward-looking statements”. Such forward-looking statements involve risks, uncertainties and other factors that may cause the actual results, performance or achievements of the Company to be materially different from those expressed by, or implied by, the forward-looking statements in these materials. There can be no assurance that the results and events contemplated by the forward-looking statements contained in these materials will be realized.

This document does not constitute an offer or invitation to purchase or subscribe for any securities of the Company or any holding company, or any other subsidiaries, or an inducement to enter into any investment activity. No part of these materials, or the fact of its distribution or use, shall form the basis of or be a responsibility in connection with any contract, commitment or investment decision in relation thereto.



Q&A

SINO-OCEAN SERVICE
(6677.HK)

Thanks!