

眾安集團：穩健潛行者的突破騰飛之路

2020年05月14日

來源：鳳凰網港股

5月13日，“2020中國房地產上市公司研究成果發布會暨第十八屆中國房地產投融資大會”隆重召開。眾安集團憑藉清晰的產業佈局，優質的健康基因，榮膺“2020中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10”，這已是其第三次獲此殊榮。

圖：眾安集團獲獎證書

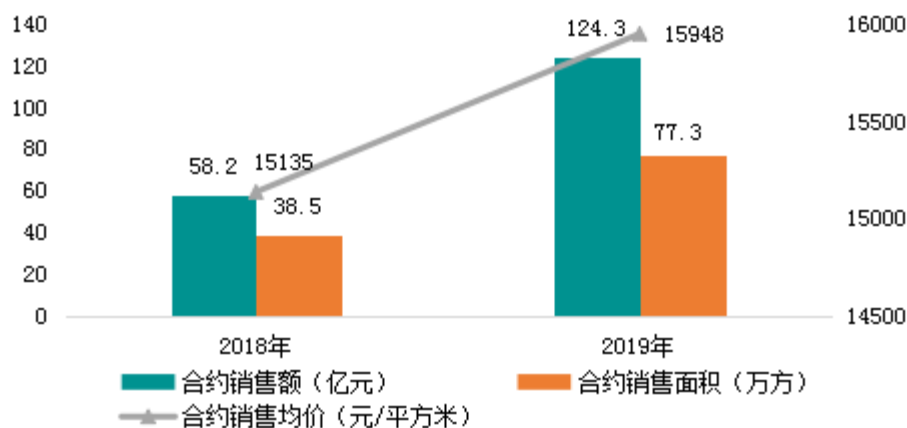


成立 20 餘載，眾安集團始終保持著穩健發展的姿態，踐行“眾享美好生活”的核心理念。2019 年，是眾安集團的騰飛和收穫之年。這一年，眾安保持穩健的財務狀況，營銷業績大幅增長，多元業務持續深化，土地佈局不斷完善。

業績表現：合同銷售額、合同銷售面積雙翻番

2019年，眾安集團合同銷售額124.3億元，合同銷售面積77.3萬方，同比分別增長113.5%和101.0%，雙雙實現翻番。同時，合同銷售均價也從15135元/平方米提升至15948元/平方米。

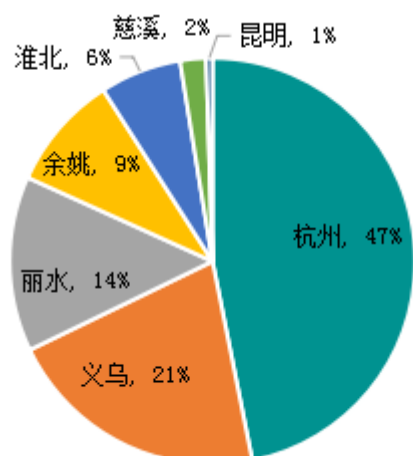
圖：2018-2019年眾安集團合同銷售額、銷售面積及銷售均價情況



數據來源：企業年報，中指研究院綜合整理

2019年的合同銷售主要來自於杭州、義烏、麗水、餘姚等城市，在鞏固大本營杭州的同時，義烏、麗水成為眾安新的業績增長區域。

圖：2019年眾安集團各城市業績貢獻佔比情況



數據來源：企業年報，中指研究院綜合整理

土地儲備：優質土儲支撐未來五年發展

眾安集團一直堅持區域深耕的發展模式，實現長三角經濟圈深耕型佈局的同時，也在積極拓展其他潛力城市。2019 年新增 5 幅優質地塊，總建築面積 65.7 萬方，除杭州大本營以外，首進青島、昆明兩地，並通過與品牌房企合作開發進入溫州，提前佈局，伺機而發。

截至 2019 年底，眾安集團的土地儲備總建築面積約為 808 萬方，分佈在長三角、雲南昆明和山東青島等十個不同的城市和地區，預計可支持未來五年的發展，樓面地價平均成本僅約 1774 元/平方米。

圖：眾安集團的區域佈局

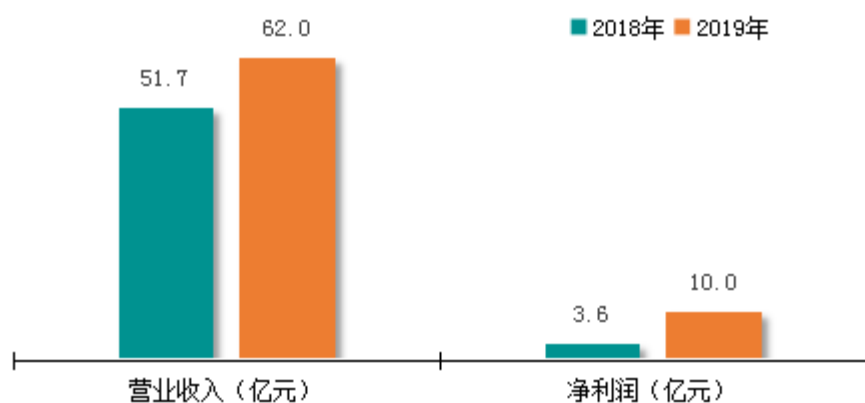


眾安集團堅持價值投資理念，踐行投資城市未來核心、低成本拓展的投資策略，不斷擴大收購、聯合開發等項目的投資比重，在保證企業擁有充裕現金流的前提下，為企業未來發展儲備優質資源。

財務表現：淨利潤提升 177%，資產負債率遠低於百強均值

營收保持較快增長，淨利潤大幅提升。眾安 2019 年實現營業收入 62 億元，淨利潤 10 億元，同比分別增長約 20.0%、176.5%。淨利潤的大幅提升主要得益於年內交付予買家的建築面積的增加、物業銷售單價的提升。

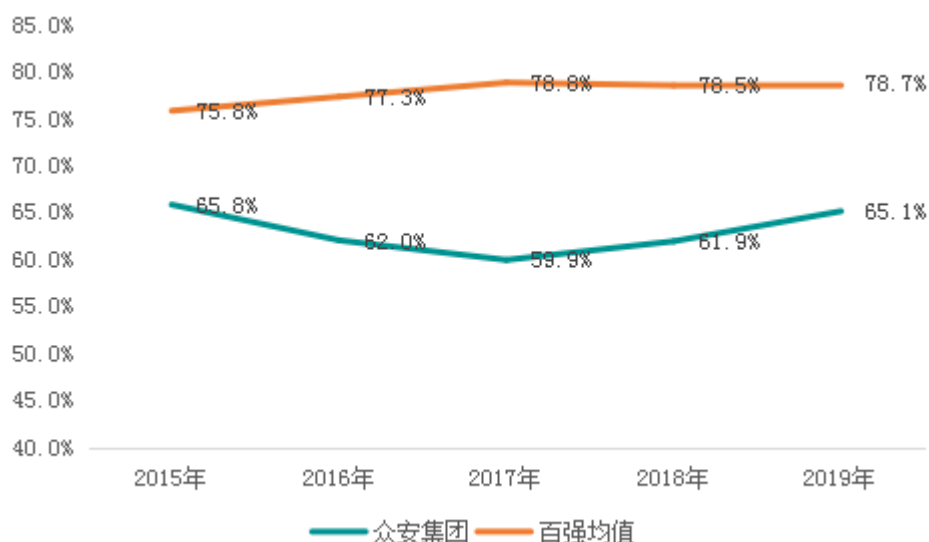
圖：2018-2019 年眾安集團營業收入和淨利潤情況



數據來源：企業年報，中指研究院綜合整理

資產負債率近年來一直保持 70% 以內，遠低於百強均值。眾安集團自 1997 年成立以來，一直堅守著穩健發展的姿態，不斷踐行可持續經營發展之道。始終將財務健康作為經營發展的基礎前提，不盲目追求規模和速度的經營理念，使其在任何時候都能夠較好地承受市場衝擊的壓力。企業淨負債率一直保持在 30% 左右，遠低於同行平均水平，簽約回款率達 87% 以上，創歷史新高。

圖：2015-2019 年眾安集團負債情況



產業佈局：圍繞美好生活佈局，多元業務開花結果

除了在主營業務上的良好收穫，2019 年眾安集團在資本運作、商業運營、酒店管理、影視產業、智慧農業、健康產業等多元產業上，也繼續保持投入和蓬勃發展，營收比重不斷攀升。

即使是在房屋銷售額增長突破 100%的 2019，眾安集團多產業佔比仍得到穩健增長。其中，酒店經營收入為 1.4 億元，同比增長 26.9%；租賃業務收入為 2.1 億元，較 2018 年增長 14.7%；物業服務收入 2.5 億元，同比增長 14.5%。

圖：眾安多元化產業佈局圖



眾安集團業務日趨多元化，為未來創造更加穩定的收益及分散投資風險提供了保障基礎。未來，將穩步推進輕資產的運營模式，逐步擴大物業服務及商業運營的範圍，包括酒店運營、商業租賃、辦公樓管理、物業服務等，同時不斷嘗試新的業務模式與類型，如推進現代農業、教育文化、影視娛樂、休閒旅遊及康養產業發展，以增加房地產上下游業務的聯動與協同發展，保持可持續發展的態勢。

結語

面對複雜多變、競爭激烈的市場環境，眾安將繼續堅持“穩健+可持續”引領方針，堅守長三角發展陣地，開拓發展全國版圖。在注重集團資源整合的同時，培育人才的可持續發展，全力以赴實現“眾享美好生活”的企業願景。

作者：中指研究院