



JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

Stock Code: 2231

2020年全年业绩公布

2021年3月25日



免责声明

本档所含材料乃本公司于本汇报日有关经营活动的基本背景资讯。本档仅含有摘要资讯，并不旨在提供完整资讯。本档并不包含或构成取得、购买或认购任何证券的任何邀请或要约，任何合约、承诺或投资决策亦不得基于或依赖其任何部分而订立。本档不得被用以向任何潜在投资者提供建议。

本档仅向阁下提供，并仅供阁下参考，并不属认购或销售证券的要约。本档不得复印或以任何方式复制，且若在任何司法辖区派发本档将导致违反该司法辖区的相关法规，本档则不得在该司法辖区派发。

议程

- 1 业绩亮点
- 2 疫情应对
- 3 财务回顾
- 4 业务回顾
- 5 市场展望
- 6 发展策略



业绩亮点



2020年全年业绩亮点

合约销售额及建筑面积增加

- 合约销售额约为人民币**3,523.6百万元**，按年增长**13.1%**
- 合约销售总建筑面积约为**351,000平方米**，较去年增加**38.7%**

增加土地储备 完善地域布局

- 于**云南腾冲**收购九幅地块，估计总建筑面积为**98.3万平方米**
- 成功投得**广州增城坑贝**项目，地块总建筑面积约为**13.6万平方米**
- 成功投得**广州增城区石滩镇**地块，地块总建筑面积约为**8.08万平方米**
- 成功投得**南京市六合区**项目，地块建筑面积约为**11万平方米**
- 全年在广东、云南、江苏三个热门省份竞得土地共计**12块**，增加储备开发面积约**1,141,000平方米（权益后）**
- 于2020年12月31日，集团拥有总共约**400万平方米**的土地储备

财务稳健 境内外融资顺畅 资本结构持续优化

- “**三道红线**”达标
- 3月成功发行**1.5亿美元7.5%票面利率**的优先票据
- 12月与若干金融机构签订**7.34亿港元**的贷款融资协议
- 于2020年12月31日，净负债比率由2019年12月31日的**47.1%**降至行业低水平**16.9%**

发力城市更新 目标储备**400万平方米**

- 集团正在积极研究以及介入**十多个城市更新项目**，位于广州、佛山的核心区域
- 整体规划体量约**400万平方米**，计划在未来陆续实现转化，为集团在土地储备和业绩方面带来快速增量



疫情应对



面对疫情的快速应变能力

物业开发及销售

转危为机、把握机遇

- 疫情当中抓准“生态人文地产”的产品优势，围绕**健康住宅**进行市场推广，例如广州别墅项目**景业珑泉湾**，加大力度向市场输出“健康”概念，实现单月认购额超**6000万**的销售业绩
- 因应疫情推出线上售楼部“**景房汇**”，实现线上展示、直播、选房交易等形式，促进客户成交，首三轮推售累计线上认购套数超**300套**

物业管理

守护社区、坚守防疫第一线

- 及时做好员工**返岗和培训安排**，保障疫情期间的社区防护
- 及时对社区进行**封闭管理**，出入登记、测量体温
- 每日**3次以上**对公共区域进行消毒，严防病毒
- **业主关怀**：包括为长者送应急口罩、为业主提供代买生活物资等服务

酒店营运

全面部署、贴心服务

- 及时采取应急处理，每日定时对全酒店各个区域进行**清洁消毒**，前台增设**体检点**
- 对员工进行**防疫培训及调查**，保障员工和顾客的健康，确保后勤及安全保障
- 向定点抗疫医院医护捐赠**1000间**酒店豪华房，免费预约入住

商业物业投资

全力支援、共渡难关

- 了解租户需求，**主动提供协助**
- 旗下商业项目景业悦盈新街主动为租客**免半个月租金**





财务回顾



财务摘要

(百万人民币)	截至2020年 12月31日止年度	截至2019年 12月31日止年度	变动
收益	2,347.1	2,402.8	-2.3%
毛利	912.7	1,144.2	-20.2%
毛利率	38.9%	47.6%	-8.7个百分点
*核心纯利	427.3	446.9	-4.4%
核心纯利率	18.2%	18.6%	-0.4个百分点
本公司拥有人应占溢利	485.2	501.5	-3.3%
每股基本及摊薄盈利 (人民币元)	0.29	0.41	-29.3%
每股派息(人民币分)	10.32**	9.14	+12.9%

*核心纯利指不包括投资物业公允价值变动及出售附属公司所产生除税后收益的年内溢利

**含2020年度中期股息每股人民币3.59分及建议末期股息每股人民币6.73分

财务摘要（续）

（百万人民币）	于2020年12月31日	于2019年12月31日	变动
总资产	10,886.4	9,213.1	+18.2%
总负债	6,433.4	6,393.7	+0.6%
总权益	4,453.0	2,819.4	+57.9%
现金及银行结余总额	2,361.4	1,976.1	+19.5%
净负债比率	16.9%	47.1%	-30.2个百分点

集资用途

2019年12月5日于香港联交所主板挂牌，上市募集资金所得款项总额为人民币1,201.1百万元

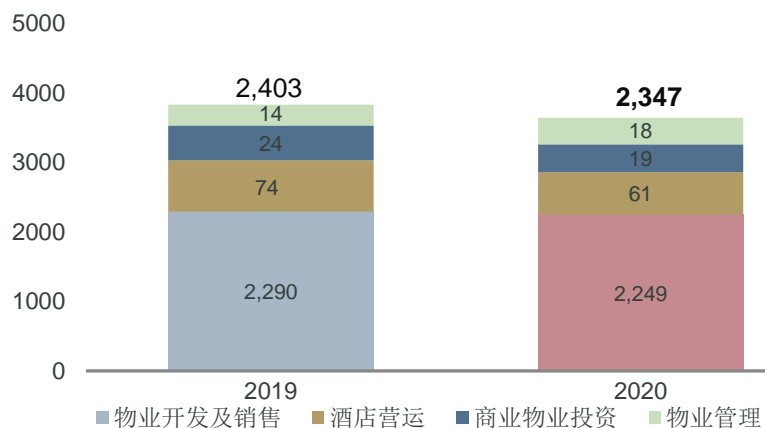
- 约60%将用于若干项目的开发成本；
- 约30%将用于收购土地；
- 约10%将用于一般营运资金

截至2020年12月31日，全部所得款项净额已根据招股章程所载的未来计划及所得款项用途而动用。

营收情况

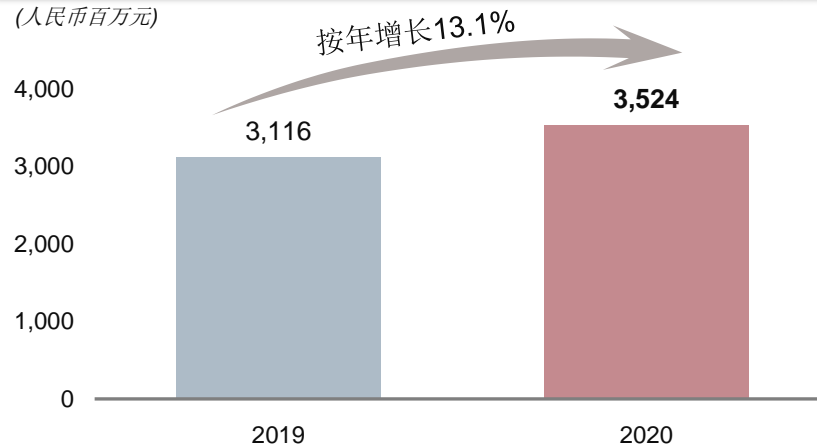
收益（按业务类型划分）

(人民币百万元)



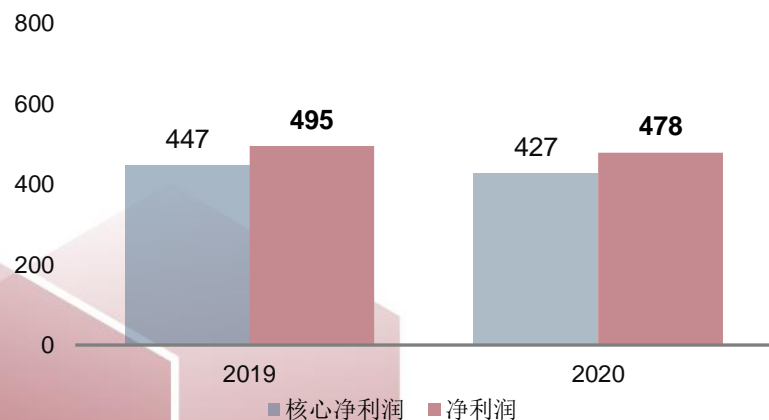
合约销售额

(人民币百万元)



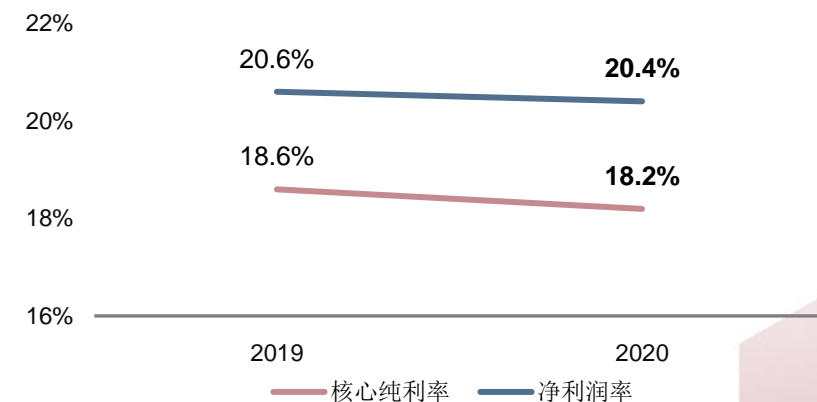
净利润及核心纯利*

(人民币百万元)



净利润率及核心纯利率

(%)

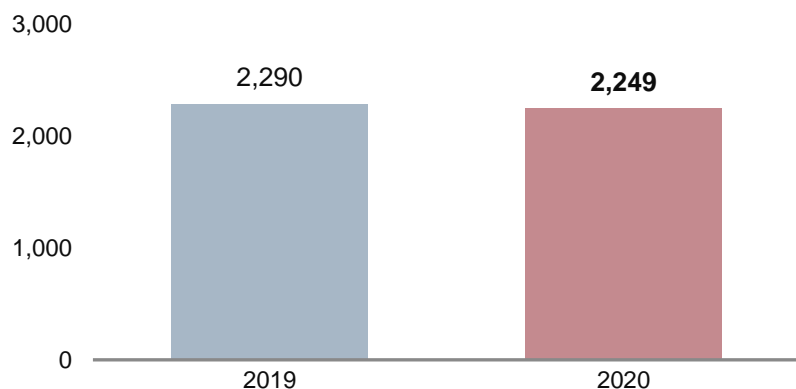


*核心纯利指不包括投资物业公允价值变动及出售附属公司所产生除税后收益的年内溢利

经营表现稳健 物业开发销售表现平稳

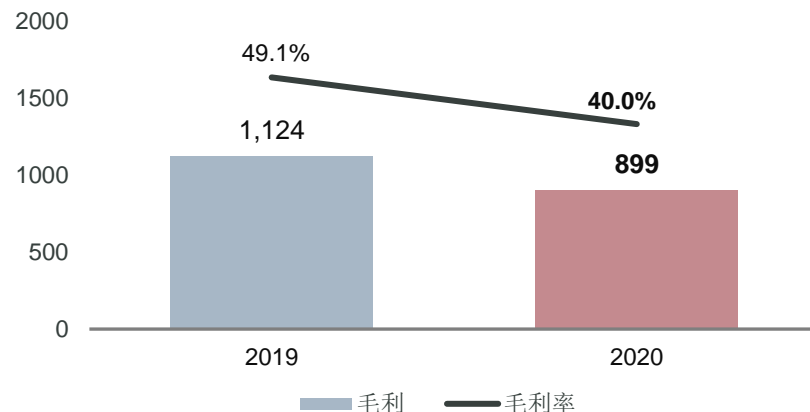
物业开发及销售收益

(人民币百万元)



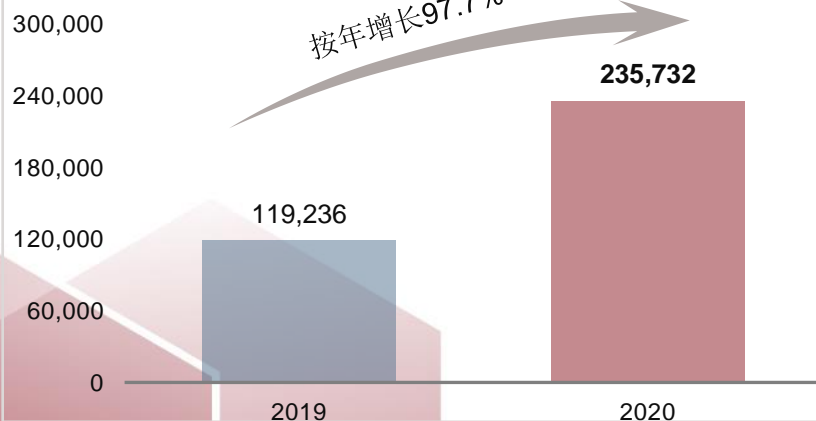
物业开发及销售毛利与毛利率

(人民币百万元)



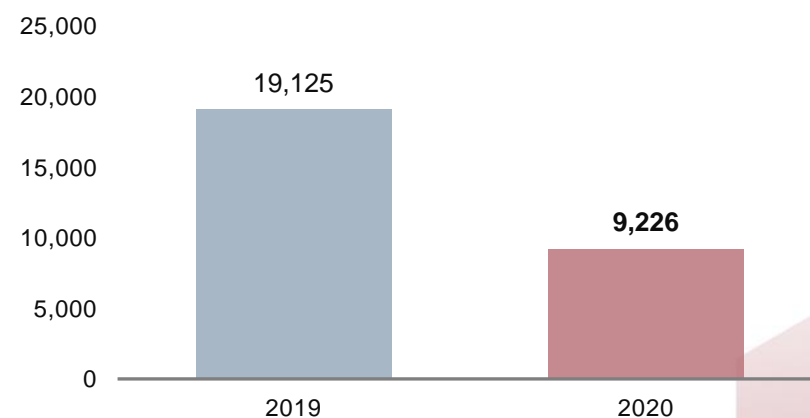
已交付建筑面积

(平方米)

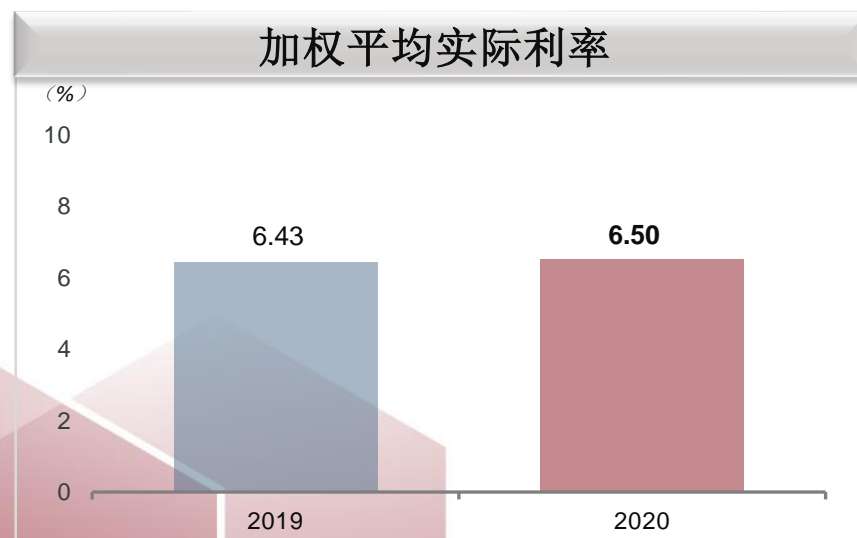
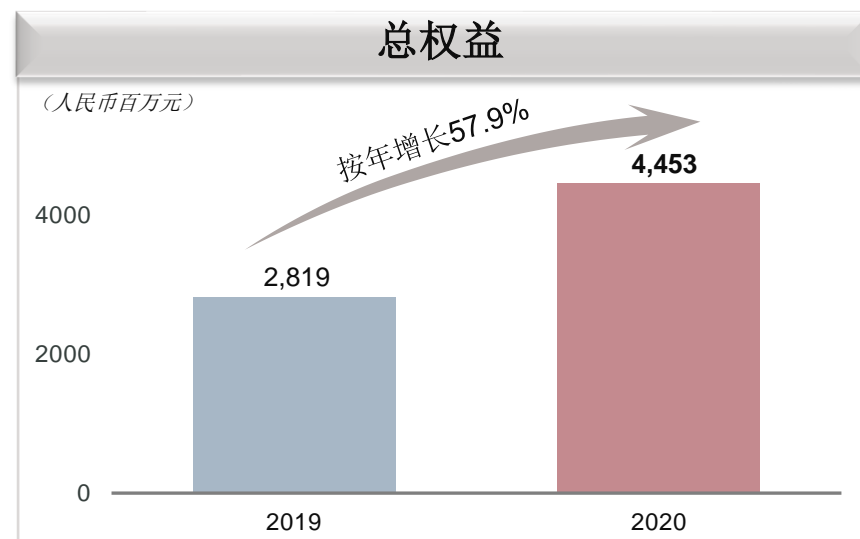
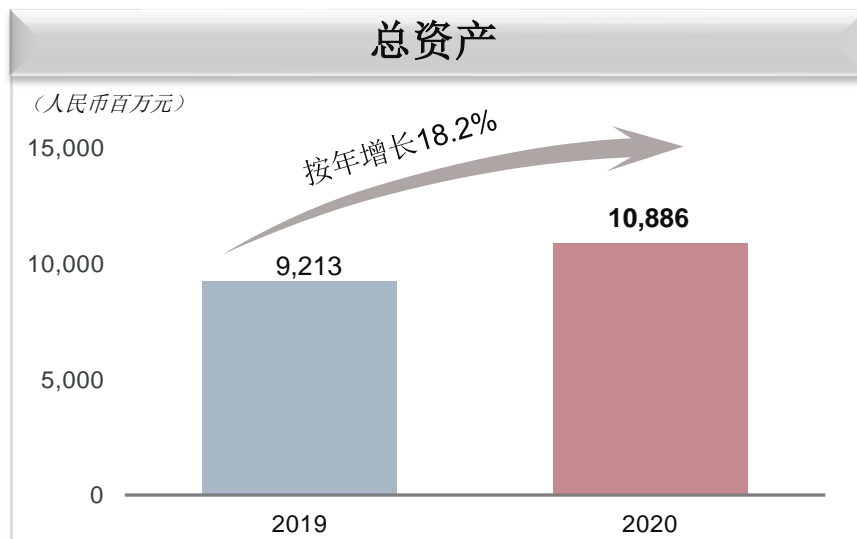


已确认物业销售平均售价

(人民币/平方米)

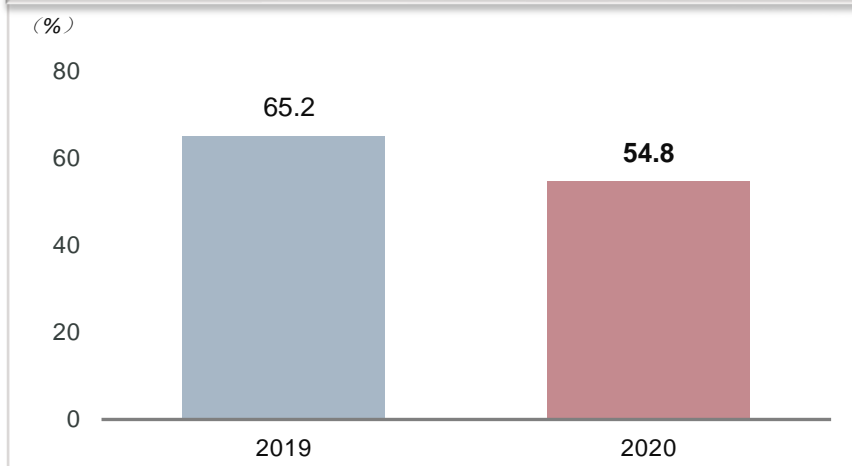


稳健的财务状况 资本结构持续优化

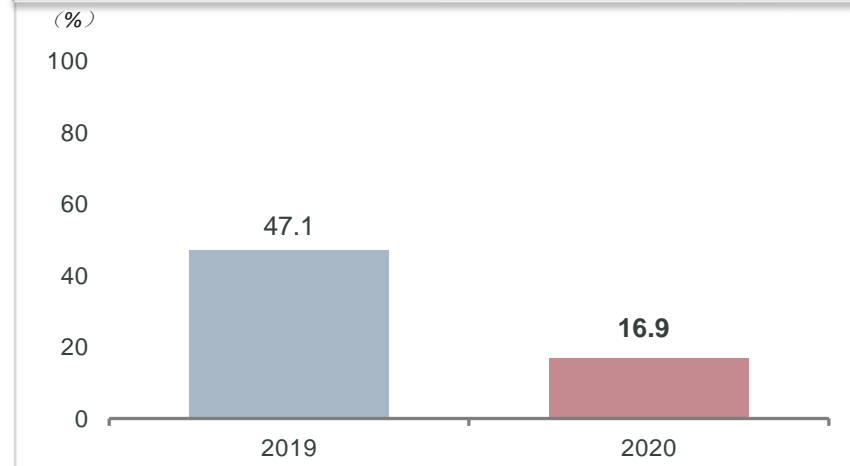


流动资金充裕 “三道红线” 达标

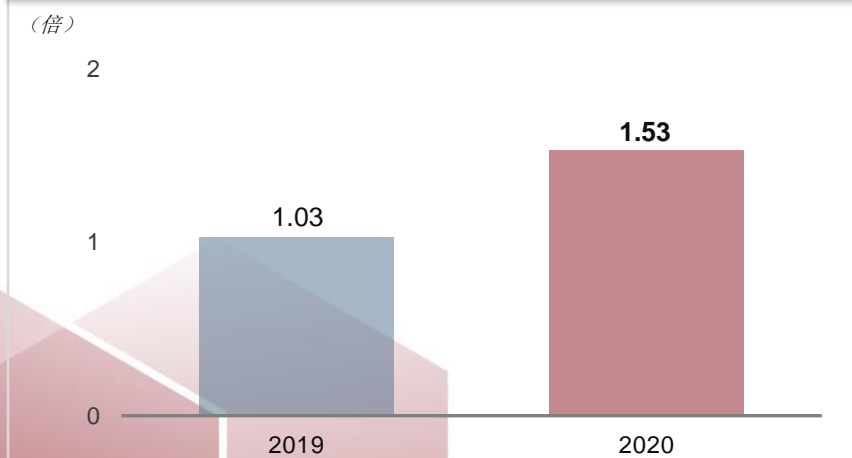
资产负债比率（不包括合约负债）



净负债比率



现金短债比率





业务回顾



业务布局多元化

四大主营业务

- 物业开发及销售是集团的主营业务，集团专注于开发优质住宅物业，提供舒适便利的生活环境
- 收益主要来自粤港澳大湾区、海南、云南、湖南的房屋销售
- 物业公司收益主要来自于一般物业管理服务，包括安保、清洁、园艺、维修及保养业务等；同时，有约30%收益来源于物业的其它延展业务，例如物业经营、空置房管理等
- 回顾期内，集团根据不同类型的物业收取每月每平方米人民币1.8元至每月每平方米人民币5.8元的费用



- 集团现有经营广州卓思道酒店及从化卓思道温泉度假酒店两家酒店
- 收入包括酒店客房租赁、自营餐厅及餐饮店收益以及温泉设施运营收益

可供租赁的商业物业包括：

- 位于中国广州市番禺区南村镇兴南大道及观景南街的广州卓思道酒店附近的七项商业物业
- 持作投资的部分广州卓思道酒店（包括三项物业）
- 亦将租用作为总部的商业物业的一部分分租予其他方
- 中山悦盈新街
- 景业荔都项目商铺
- 景业名邦大厦及景业亚运城地块



2020年度大事记

月份	事件
2020年3月	<ul style="list-style-type: none"> 成功发行1.5亿美元7.5% 2021年3月到期优先票据 发布2019年全年业绩公告，关键指标均录得高增长 拍得腾冲九幅地块，增储开发面积98.3万平方米
2020年5月	<ul style="list-style-type: none"> 获纳入MSCI明晟中国小型股指数成份股
2020年6月	<ul style="list-style-type: none"> 与羊城晚报报业集团签署战略合作协议
2020年7月	<ul style="list-style-type: none"> 联合金科地产成功投得广州市增城区中新镇坑贝村地块 入评工、农、中、建四大国有银行广东省分行举办的“广东地产资信20强”榜单
2020年8月	<ul style="list-style-type: none"> 发布2020年中期业绩报告，核心纯利增长43.9%
2020年9月	<ul style="list-style-type: none"> 增城坑贝村地块项目金科景业雍景园实现动工
2020年11月	<ul style="list-style-type: none"> 于海南临高的首个项目景业白鹭洲开售 与光大养老签订战略合作协议，引入社区康养
2020年12月	<ul style="list-style-type: none"> 投得南京市六合区地块，成功进驻南京，开启华东布局 成功投得广州增城区石滩镇住宅用地 获取银团长期贷款，首批获批贷款7.34亿港元

主要奖项及荣誉

奖项名称	奖项颁发机构
2019粤港澳大湾区上市公司社会责任榜 一年度新锐上市企业	新华社民族品牌工程办公室，联合中国社科院企业社会责任研究中心
中国房地产卓越100榜—2020中国房地产行业新晋上市表现TOP10	观点指数研究院
2020地产行业抗疫捐赠贡献榜	观点地产新媒体
第十九届广东地产资信20强	中国四大银行（中国工商银行、农业银行、中国银行、建设银行）的广东省分行及广州分行、中国地产资信强企交流会
第十五届中国品牌金象奖—2020年度卓越文化营销奖	21世纪传媒（21世纪经济报道）
景业高黎贡小镇 2020 Architizer A+ Awards 入围商业展示中心类别 及 大众评审奖	Architizer.com （一家拥有4亿多用户的世界建筑师网站）
景业高黎贡小镇 第六届CREDAWARD地产设计大奖·中国-居住类·金奖	地建师 DJSER.com
景业壹方天地 第十届艾景奖园林景观规划设计大赛 杰出设计奖	中国建筑文化研究会
景业雍景园 清远市2020年度金牌户型	腾讯广告、腾讯大粤网、清远楼市发布、英德楼市
景业帽峰小镇 2020创新中国空间设计艺术大赛—中国最佳设计作品金奖	中国建筑装饰协会
景业山湖湾 “夏迪奖”空间艺术设计邀请赛—铜奖	广东省陈设艺术协会
景业高黎贡小镇 “夏迪奖”空间艺术设计邀请赛—优秀奖	广东省陈设艺术协会
景业高黎贡小镇 第五届中国软装设计大奖龙承奖—铜奖	龙承奖组委会、中国软装定制联盟

匠心打造标杆项目



景业荔都

- 集团在中国开发的首个物业项目，位于广东省广州市从化区，由两期组成
- 总占地面积约为70,385平方米



景业珑泉湾

- 位于著名的温泉区，每栋物业均配有私人温泉泡池
- 总占地面积约为131,091平方米



景业东湖洲豪园

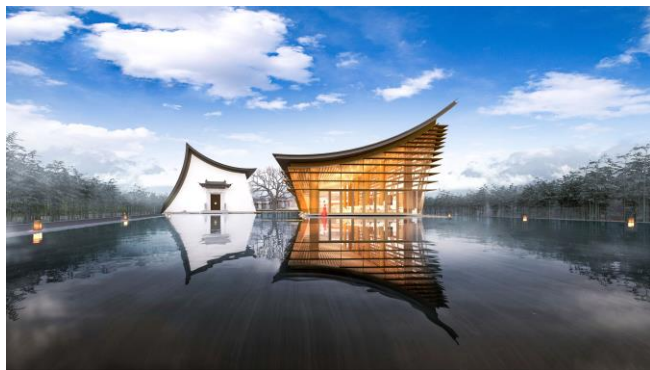
- 位于广东省广州市南沙自由贸易区的住宅物业项目，由十栋15至17层高的住宅楼宇组成。



景业清水湾

- 位于海南省陵水黎族自治县的住宅物业项目
- 分为一、二、三、六、七期

匠心打造标杆项目（续）



景业高黎贡小镇

- 位于云南保山腾冲市的物业项目
- 项目计划由三期组成，总占地面积约为252,047平方米



景业壹方天地

- 位于肇庆的物业项目深受市场欢迎
- 将岭南居住的空间哲学融入户型设计
- 总占地面积约为40,335平方米



景业雍景园

- 位于广东省清远市的住宅物业项目
- 项目计划项目由三期组成，总占地面积约为94,152平方米



景业山湖湾

- 位于湖南株洲荷塘区的住宅及商业物业项目，由四期组成

匠心打造标杆项目（续）



景业白鹭洲

- 位于海南临高县的物业项目
- 项目集旅游、休闲、居住、商业为一体
- 在建总建筑面积约为25,329平方米



景业悦盈新街

- 位于中山市南区拥有总建筑面积56,452平方米的商业物业



景业帽峰小镇

- 广州白云区开发的商业项目
- 总地盘面积约为170,216 平方米

物业项目状况

▲于2020年12月31日，在广东、海南、云南、湖南、江苏拥有**36个**物业项目，建筑面积近**400万**平方米；平均土地成本*仅约**人民币1,055元/平方米**

▲2020年收购的地块包括：3月投得**云南省腾冲**九幅地块，总开发面积约**98.3万**平方米；7月投得**广州市增城区坑贝村**地铁站上盖优质地块，总开发面积约**13.6万**平方米；12月投得**广州市增城区石滩镇**地块，计容建筑面积约**8万**平方米；12月投得**南京六合区凤凰山公园**地铁站上盖优质地块，建筑面积约**11万**平方米，引领集团进军新市场

▲集团的城市更新项目集中在村落改造，在广州的黄埔区、番禺区、南沙区、增城区，以及佛山的南海区、顺德区做好部署，总建筑面积逾**400万**平方米

未来开发项目：

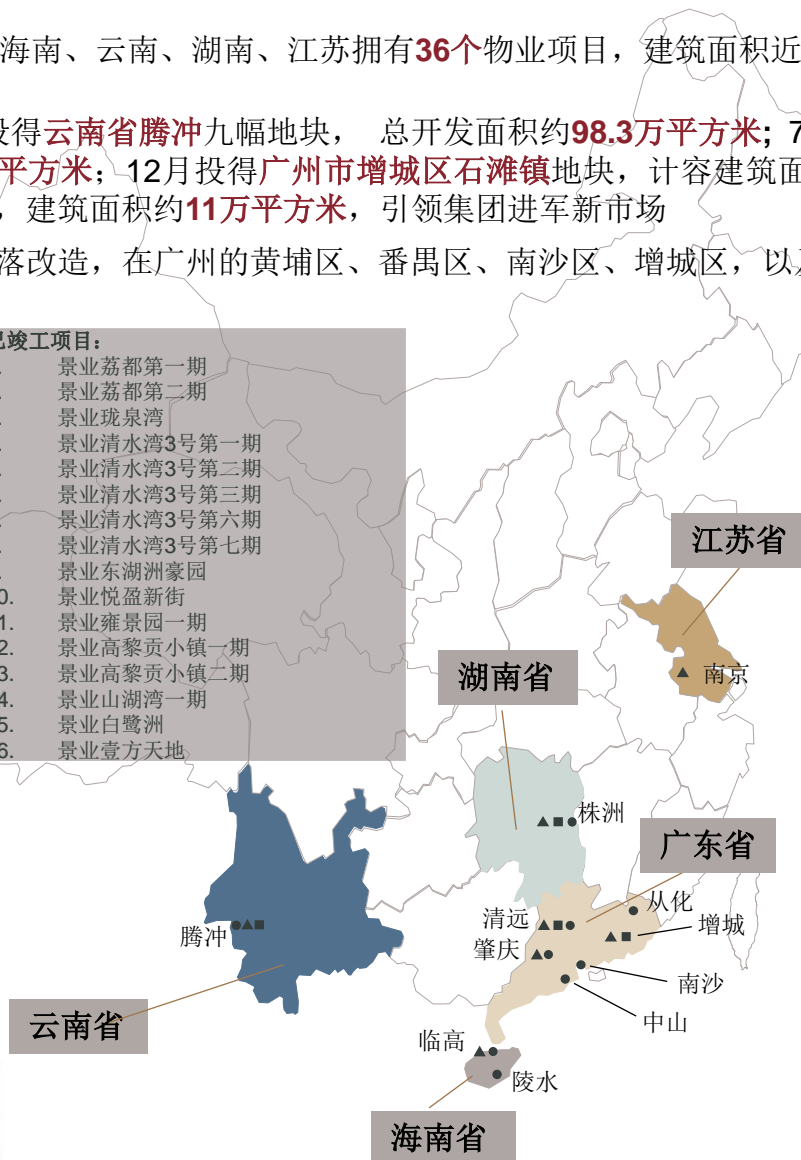
1. 景业高黎贡小镇二期
2. 景业白鹭洲
3. 景业养生谷二期
4. 景业养生谷三期
5. 景业雍景园三期
6. 景业藏龙湾项目
7. 景业雍华世家项目
8. 景业英德金雄项目
9. 景业高黎贡小镇三期
10. 景业山湖湾二期
11. 景业山湖湾项目三期
12. 景业山湖湾项目四期
13. 景业江山十里A、B、C、D区
14. 金科景业雍景园
15. 增城石滩项目
16. 南京六合项目
17. 景业云山溪谷

已竣工项目：

1. 景业荔都第一期
2. 景业荔都第二期
3. 景业珑泉湾
4. 景业清水湾3号第一期
5. 景业清水湾3号第二期
6. 景业清水湾3号第三期
7. 景业清水湾3号第六期
8. 景业清水湾3号第七期
9. 景业东湖洲豪园
10. 景业悦盈新街
11. 景业雍景园一期
12. 景业高黎贡小镇一期
13. 景业高黎贡小镇二期
14. 景业山湖湾一期
15. 景业白鹭洲
16. 景业壹方天地

开发中项目：

1. 景业雍景园一期
2. 景业雍景园二期
3. 景业藏龙湾项目
4. 景业山湖湾项目四期
5. 肇庆国际科创中心(A区)
6. 景业壹方天地
7. 景业·江山十里A区
8. 金科景业雍景园



地点		总土地储备 (平方米)	
广东省	广州	从化	46,273
		南沙	22,781
		增城	101,651
	中山	28,226	
	清远	1,318,833	
海南省	陵水	928	
	临高	157,195	
云南省	腾冲	1,234,166	
湖南省	株洲	718,095	
江苏省	南京市六合区	56,087	
总计		3,954,777	

- 已竣工或包括竣工项目分期的项目
- ▲ 持作未来开发项目
- 在建项目
- * 不包括本集团所收购已竣工待售物业中山悦盈新街



市场展望



行业利好因素及市场展望



“生态人文地产”出现市场契机

- 后疫情时代，“生态人文地产”的优势**更为突显**
- 集团坚持布局高增长型的市场定位，切合市场需求
- 专注开发**高品质、高毛利、高溢价**的生态人文地产精品，为不同人群提供优质的房屋及生活住区



房地产市场整体向好 刚需仍在

- 消费复苏下，**客观存在**的房地产市场需求将进一步释放，为销售带来增量
- 政策为**城市更新**等业务打开通道，房地产投资开发涌现新的机遇点和增长点



“房住不炒”、“三道红线”

- “房住不炒”、“三道红线”等政策实施下，房地产投资开发将一定程度上收紧
- **提升投资的精准性和资金周转率**将是企业经营的关键
- 疫情之后消费市场出现新的转折点，从关注地段、价格，到关注产品、配套、物业服务等多方面的综合体验
- 房企在产品打造之外，需要具备**综合的运营能力**



发展策略



发展策略

1

重点拓展粤港澳大湾区的优质土地和项目，关注长三角、中西部省会城市等高增长型市场

2

维持多元化的土地收购策略
发力城市更新
加快业务增量

3

深造“生态人文地产”
加强业务之间的资源联动

4

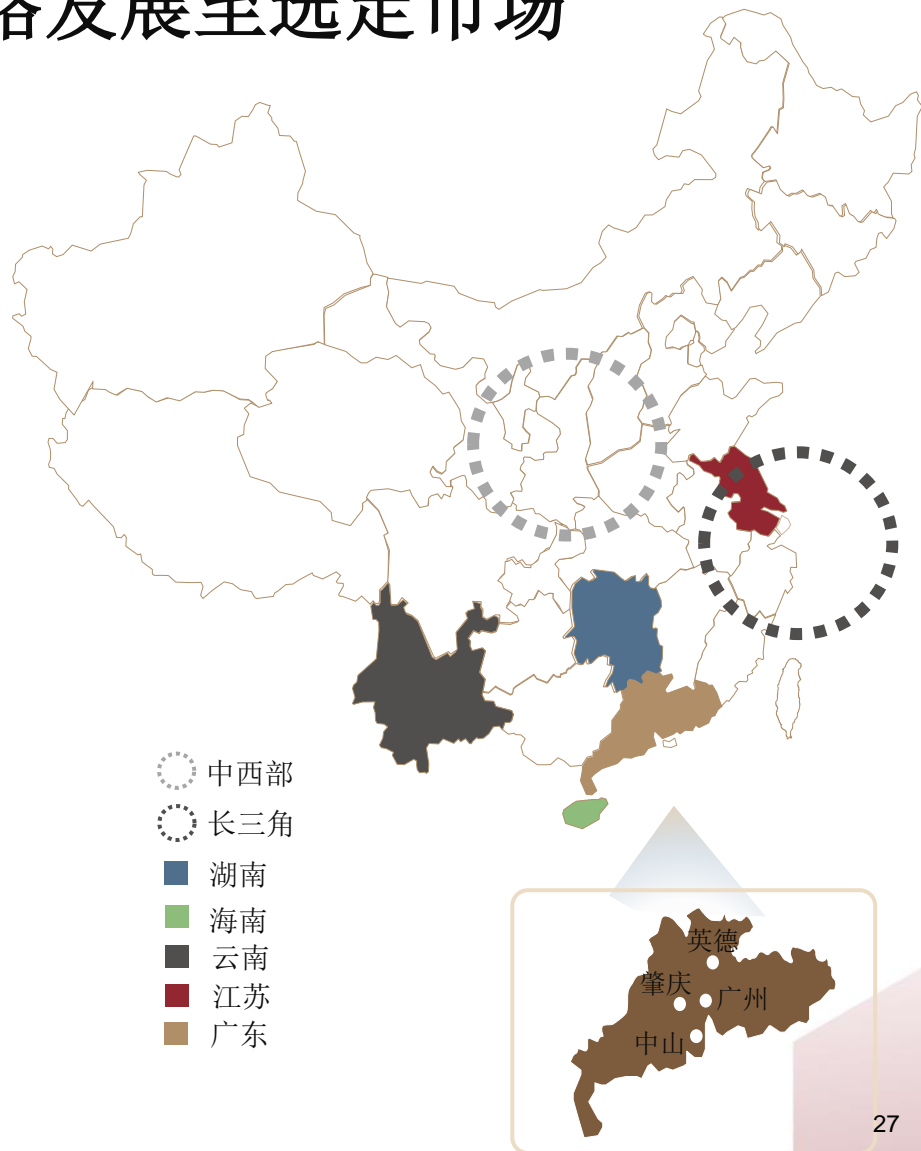
秉持审慎的财务政策及积极管理资本架构

在保持财务稳健的基础上，抓准政策风向，拓宽多元业务渠道
提升创新运营的思维，为产品和服务提升附加值，带来更好的溢价能力
在软、硬件上建立自身的综合竞争力

1

重点布局大湾区 提升市场地位及策略发展至选定市场

- 集团以**高能经济区**及**人口流入城市**为布局核心，重点拓展**粤港澳大湾区**的优质土地和项目，关注**长三角**、**中西部省会城市**等高增长型市场，并聚焦拥有**优质环境资源**、**人文资源**的土地
- 目前，景业名邦在广东、海南、云南、湖南、江苏拥有**36个**物业项目，建筑面积近**400万平方米**，储量足够供应**未来3年以上**开发需求



2

维持多元化的土地收购策略，发力城市更新

- 政策为**城市更新**业务打开通道，房地产投资开发涌现新的机遇点和增长点
- 抓住政策机遇点，跟随城市规划和城镇化进程，在具有**高转化效益**和增长潜力的区域布局城市更新业务
- 集团正在积极研究多个城市更新项目的可能性，例如位于**广州、佛山**的核心区域
- 整体规划体量约**400万平方米**，计划在未来陆续实现转化

01

收购持有有关
土地的公司股权

03

参加政府组织的土地
拍卖招标或
挂牌出让活动

05

与建设用地使用权
的拥有人订立土地
使用权出让协议

02

与原土地拥有人
共同开发土地

04

根据
“城市更新改造政策”
重建旧厂房及旧村莊

3

深造“生态人文地产”产品线 加强业务之间的资源联动

坚持“生态人文地产”

- 后疫情时代，“生态人文地产”的优势更为突显，坚持**布局高增长型**的市场定位，切合市场需求
- 专注开发**高品质、高毛利、高溢价**的生态人文地产精品，为不同人群提供优质的房屋及生活住区

深化现有产品线

- 将更多地结合**生态、美学、智慧、健康**等的市场关注点，进行产品风格、户型、空间的创新设计，形成有独特审美的产品特色，和优质的产品体验

导入多元体验配套资源

- 加强基于**公共空间和物业服务**的社区、社群构建，导入大健康等**多元体验配套资源**
- 通过打造具备独特竞争优势的产品，将进一步实现细分市场的占有率以及品牌升级，扩大公司的**品牌口碑和影响力**

加强业务之间的资源联动

- 将在多元化发展的业务策略基础上，加强地产、物业、酒店、商业等业务之间的资源联动，**最大化各业务板块的产出效能**
- 以自有产业链构建思维**串联起每一个业务板块**，令之成为集团在各业务开拓中的一个有力竞争优势

4

秉持审慎财务政策积极管理资本架构



秉持审慎的内部财务政策，并谨慎管理土地收购成本、建筑成本及经营开支



监控现金流量，例如编制预算计划及于整个物业开发过程中进行成本评估及检讨



集中采购及制定财务政策，以管理我们的行政开支，以及销售及市场推广成本



疫情对集团财务影响属短期，额外产生的防控疫情费用总体上可控



2020年3月，发行**1.5亿美元7.5%优先票据**，获得机构及个人投资者超额认购

2020年5月，获摩根士丹利资本国际纳入**MSCI中国小型股指数**认可的成份股

2020年7月，入评工、农、中、建四大国有银行广东省分行举办的“**广东地产资信20强**”榜单

2020年12月，与若干金融机构签订**7.34亿港元**的贷款融资协议



问答环节

