



JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

Stock Code: 2231

2021年中期业绩公布

2021年8月19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



 **景業名邦**
JY GRANDMARK

2021年中期业绩亮点

已确认收益持续增长

- 已确认收益为人民币**1,042.8百万元**，较2020年同期**增加12.8%**
- 毛利为人民币**412.1百万元**，较2020年同期**增加1.9%**
- 核心纯利*为人民币**167.5百万元**，较2020年同期减少13.6%
- 股东应占溢利为人民币**170.8百万元**，较2020年同期减少13.3%

合约销售额及 合约销售建筑面积 大幅增加

- 合约销售额约为人民币**2,486.4百万元**，较去年同期大幅增长**128.2%**
- 合约销售总建筑面积约为**197,000平方米**，较去年同期大幅增加**97.0%**
- **广州增城区的金科景业雍景园和南京六合区的景业龙光玖云府首期产品入市均获得市场的热烈反响，拉动整体销售业绩**

新增土地储备 完善地域布局

- 于广东省广州市增城区中新镇收购一幅地块，估计总建筑物面积为**123,000平方米**。
- 于2021年6月30日，集团拥有总共接近**4.1百万平方米**的土地储备

成功实施城市更新战略 业务新增长点

- 集团获选为**广东省广州市黄埔区珠江村旧改项目**的合格合作企业，整体改造范围内总建筑面积为**785,800平方米**
- 该项目**占据广州城市发展东轴线的核心位置**，将为集团带来较大规模的业绩增长

资本结构持续优化 负债比率稳定

- 于2021年2月8日，成功发行**1.55亿美元7.5厘**优先票据，并完成交换要约现有票据金额约**1.375亿美元**
- 净负债比率**为**20.3%**，维持行业低水平

*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期内溢利

**净负债比率指净债务（即借款总额减现金及现金等价物以及受限制现金）除以报告期末的总权益的比率。

疫情应对



面对疫情的快速应变能力

物业开发及销售

把握后疫情时代的机遇

- 持续发挥在改善置业、度假地产领域及细分市场的长期优势
- 以内固外拓的策略，带动项目走出去，进一步打开了目标市场;并深入研读住户需求，以社群文化打造等创新思路，增加社区体验及产品附加价值，推动广东、海南、云南等地区的改善、度假项目销售
- 肇庆项目景业壹方天地、云南项目景业高黎贡小镇等，在销售及品牌口碑上实现提升，为集团带来品牌效应

物业管理

守护社区、坚守防疫第一线

- 及时做好物业关怀
- 多次参与政府组织的社区防控工作，尽社会责任，提升了服务品质和团队口碑

酒店营运

开拓线上服务、提供多元化选择

- 重点开拓线上渠道，推出更多符合主流消费市场需求的套餐
- 紧抓上半年旅游业复苏的时机，完善酒店设施设备，拓宽营销渠道、优化渠道合作和促销等营销策略



财务回顾



财务摘要

(百万人民币)	2021年上半年	2020年上半年	变动
收益	1,042.8	924.7	+ 12.8%
毛利	412.1	404.5	+ 1.9%
毛利率	39.5%	43.7%	- 4.2个百分点
*核心纯利	167.5	193.8	- 13.6%
核心纯利率	16.1%	21.0%	- 4.9个百分点
本公司拥有人应占溢利	170.8	196.9	- 13.3%
每股基本及摊薄盈利 (人民币元)	0.10	0.12	- 16.7%
每股派息 (人民币分)	3.63	3.59	+ 1.1%

*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期内溢利

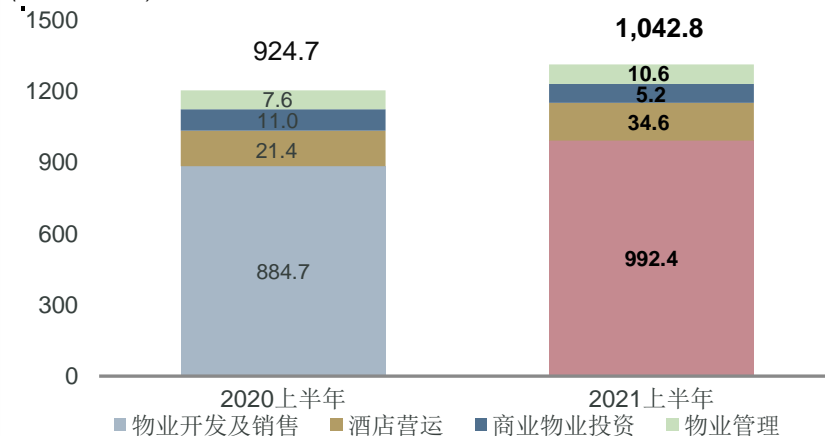
财务摘要（续）

（百万人民币）	2021年6月30日	2020年12月31日	变动
总资产	11,835.3	10,886.4	+ 8.7%
总负债	7,276.2	6,433.4	+ 13.1%
总权益	4,559.1	4,453.0	+ 2.4%
现金及银行结余总额	2,245.1	2,361.4	- 4.9%
净负债比率	20.3%	16.9%	+ 3.4个百分点

营收情况

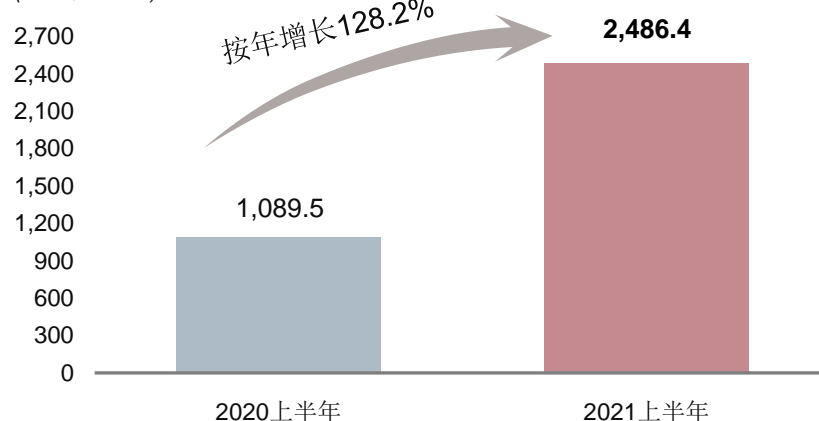
收益（按业务类型划分）

(人民币百万元)



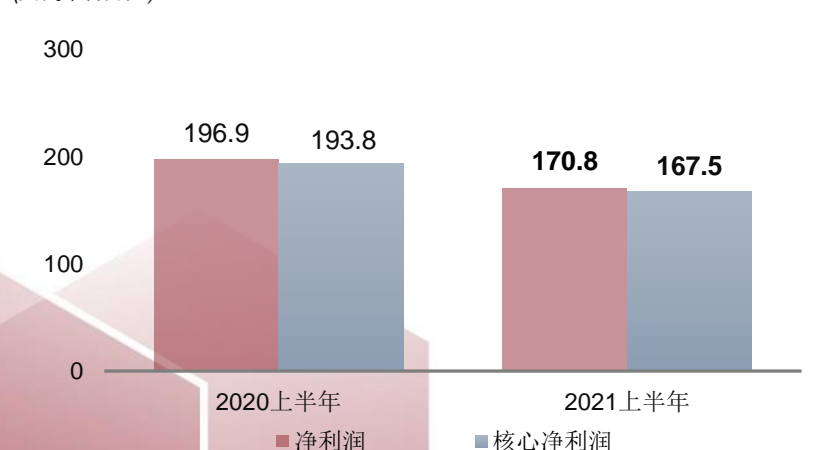
合约销售额

(人民币百万元)



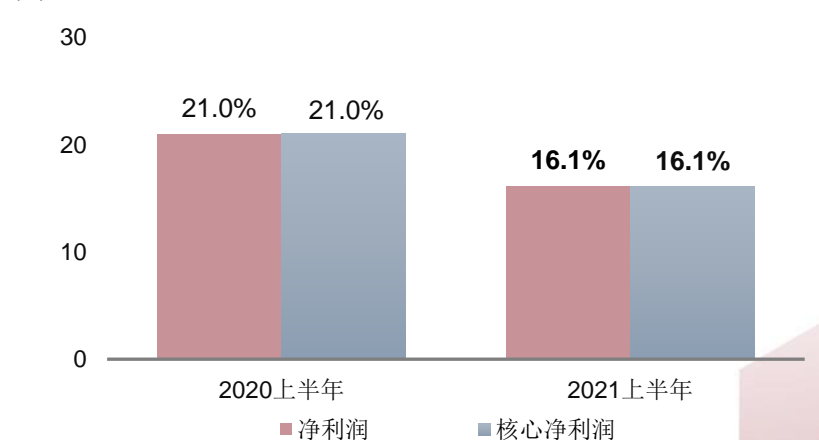
净利润及核心纯利

(人民币百万元)



净利润率及核心纯利率

(%)

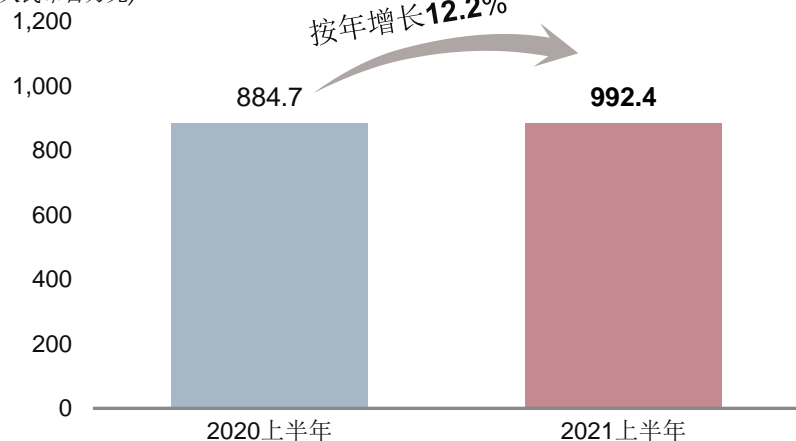


*核心纯利指不包括投资物业公允价值变动及出售附属公司所产生除税后收益的期内溢利

经营表现稳健 物业开发销售保持增长

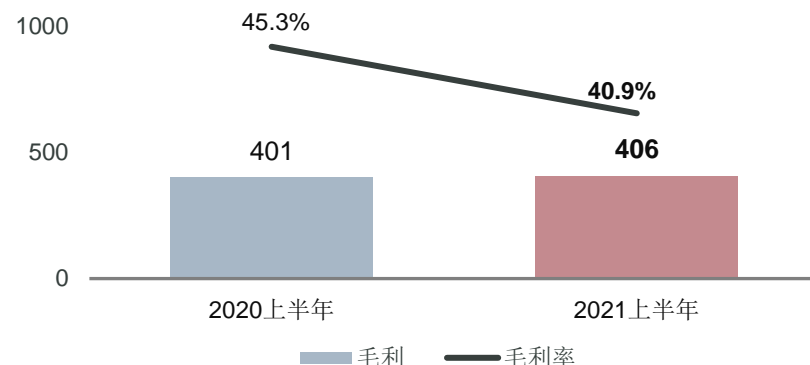
物业开发及销售收益

(人民币百万元)



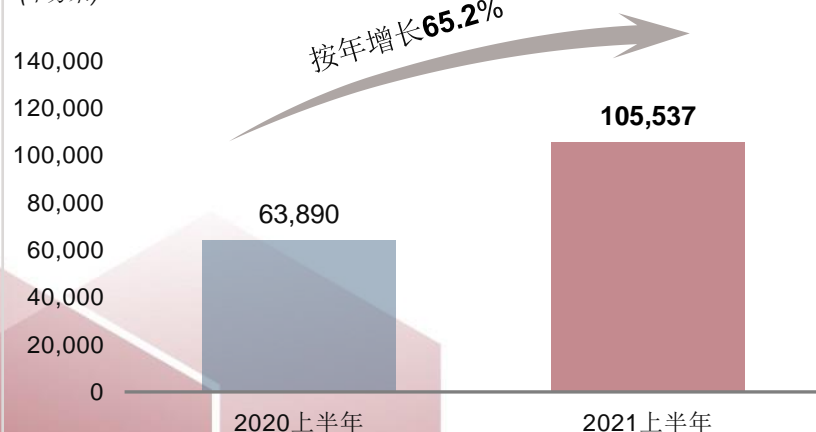
物业开发及销售毛利与毛利率

(人民币百万元)



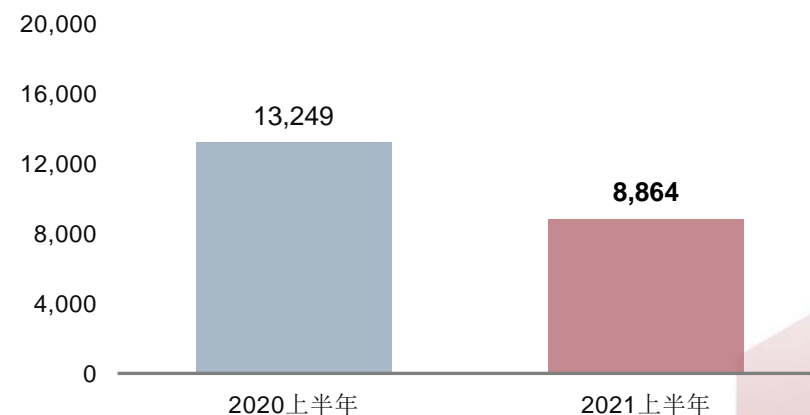
已交付建筑面积

(平方米)

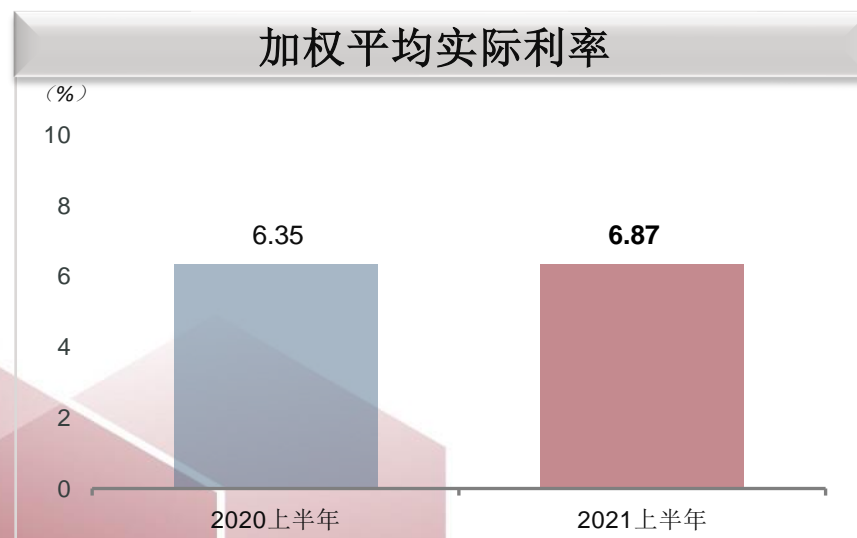
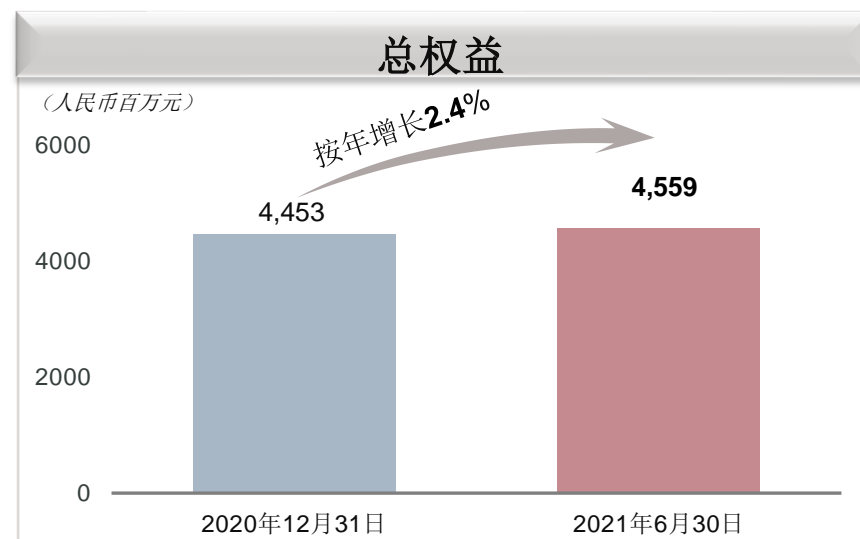
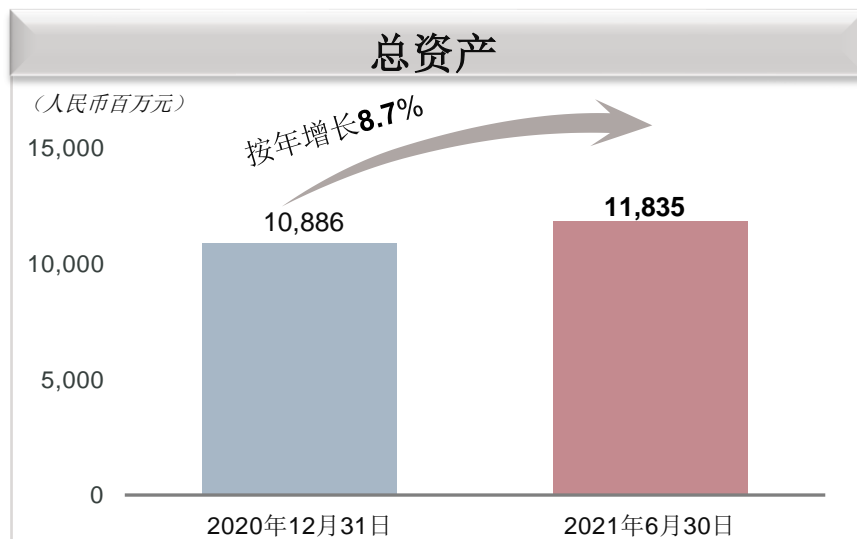


已确认物业销售平均售价

(人民币/平方米)

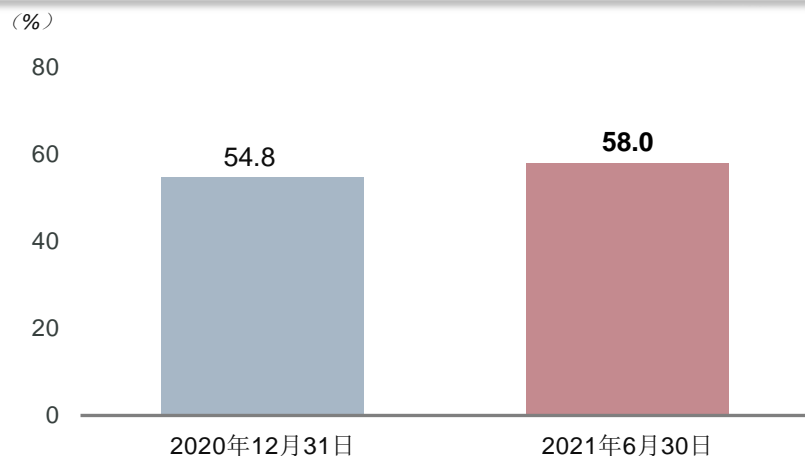


稳健的财务状况 资本结构持续优化

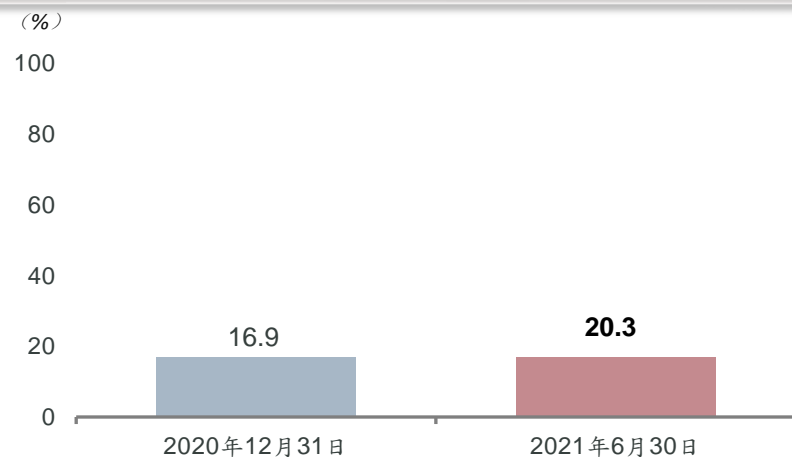


流动资金充裕 “三道红线” 达标

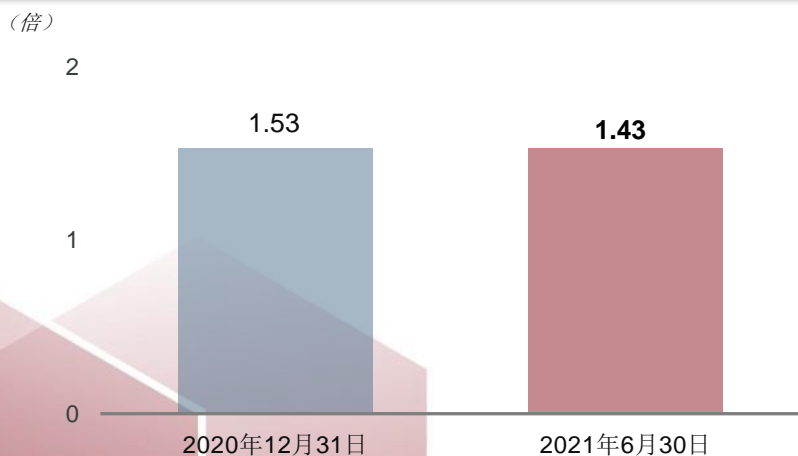
剔除预收款后的资产负债率



净负债比率



现金短债比



业务回顾

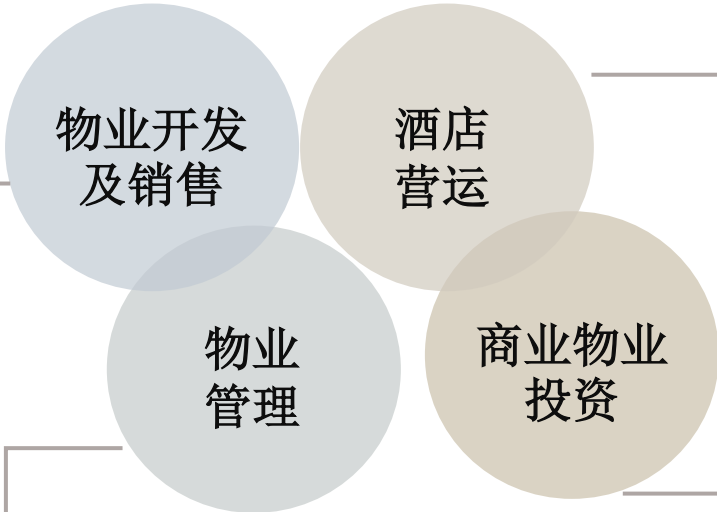


业务布局多元化

四大主营业务

- 物业开发及销售是集团的主营业务，集团在「生态人文地产」的开发理念基础上，加大布局核心区域及城市项目，丰富产品库，为市场带来更多元化的选择
- 回顾期内，集团共有2个全新项目入市，首期产品入市均获得市场热烈反响，拉动整体销售业绩。
- 2021年4月，集团参与的首个城市更新项目—广州黄埔区珠江村旧改项目正式摘牌

- 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。
- 回顾期内，集团在营业收入、服务提升、品牌口碑等方面取得良好的成绩。更通过了ISO质量、环境和职业健康三标一体体系年审



- 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

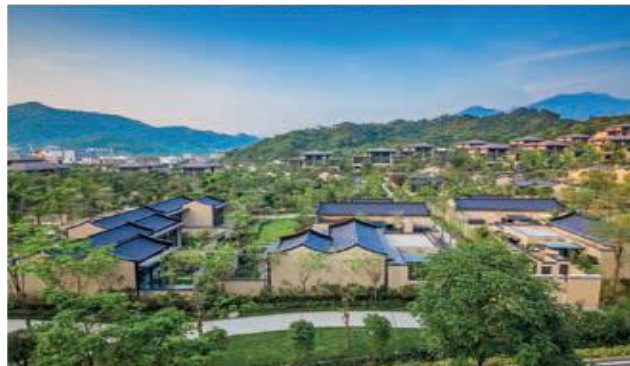


匠心打造标杆项目



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
- 总建筑面积约为226,903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
- 总建筑面积约为44,521平方米



景业东湖洲豪园

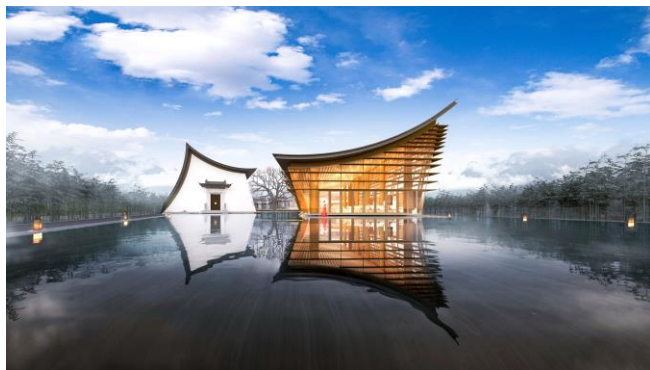
- 位于广东省广州市南沙自由贸易区的住宅物业项目，由十栋15至17层高的住宅楼宇组成
- 总建筑面积约为116,629平方米



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
- 总建筑面积约为209,190平方米

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
- 总建筑面积约为335,286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
- 总建筑面积约为149,632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
- 总建筑面积约为593,924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
- 总建筑面积约为752,203平方米

匠心打造标杆项目（续）



景業白鷺洲

- 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
- 总建筑面积约为199,768平方米



景業悦盈新街

- 位于中山市南区的商业物业项目
- 总建筑面积约为60,686平方米



景業帽峰小镇

- 广州白云区开发的商业项目
- 总建筑面积约为137,661平方米



景業江山十里

- 云南省开发的住宅项目，预计将于2022年至2025年分批完成
- 总建筑面积为706,908平方米

匠心打造标杆项目（续）



金科景业雍景园

- 位于广东省广州市增城区的住宅项目
- 总建筑面积约为136,171平方米



景业珠江村

- 位于广东省广州市黄埔区的旧村改造项目
- 整体改造范围内总面积为785,800平方米



景业龙光玖云府

- 江苏省南京市开发的住宅项目
- 总建筑面积约为139,888平方米



景业荟

- 位于湖南省的商业项目
- 总建筑面积约为109,222平方米

物业项目状况

▲于2021年6月30日，在广东、海南、云南、江苏、湖南拥有**38**个物业项目，开发建筑面积近**4.1**百万平方米。

▲ 2021上半年于广东省广州市增城区收购一幅地块，估计总建筑面积为**123,000**平方米。

▲ 回顾期间，集团获选为广东省广州市黄埔区珠江村旧改项目的合格合作企业，估计总建筑面积为**785,800**平方米。该项目标志着集团城市更新发展战略的成功实施，并成为新的增长点。

未来开发项目：

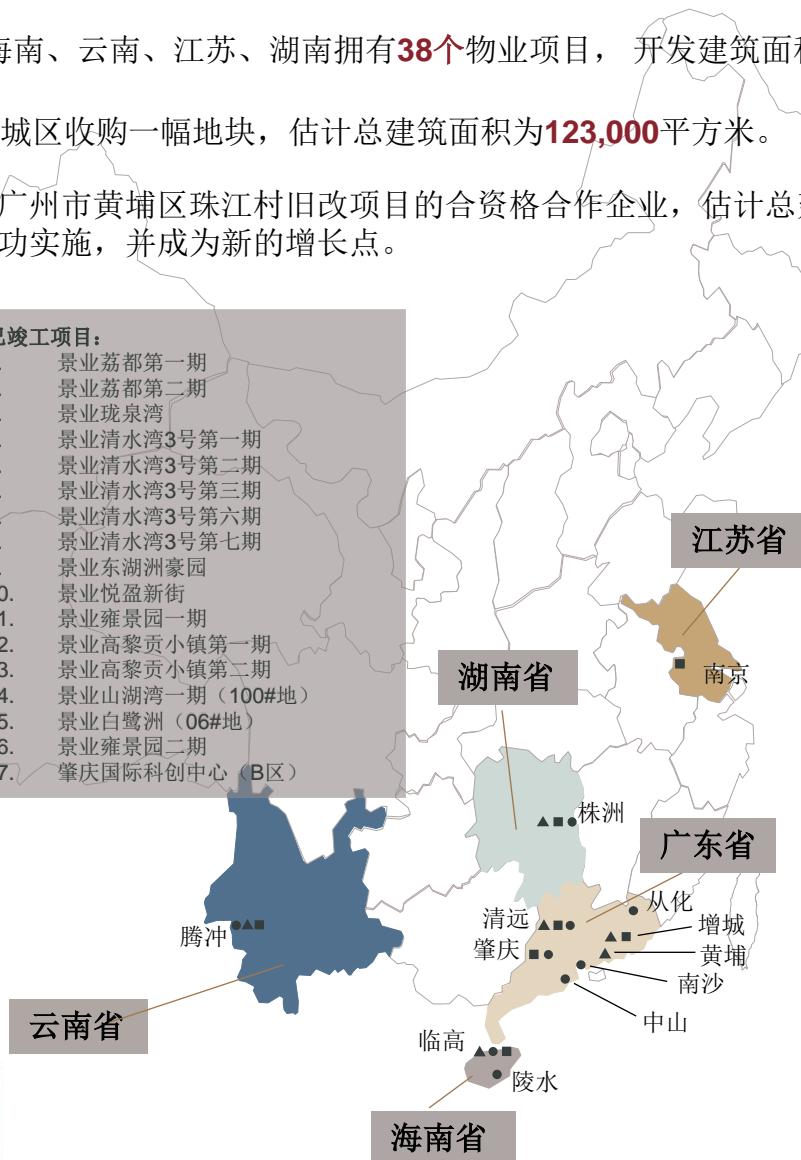
1. 景业养生谷三期 (04#地)
2. 景业雍景园三期
3. 景业藏龙湾项目
4. 景业雍华世家项目
5. 景业英德金雄项目
6. 景业高黎贡小镇三期
7. 景业山湖湾二期 (100#地)
8. 景业山湖湾项目三期 (111#地)
9. 景业江山十里A、B、C、D区
10. 金科景业雍景园
11. 增城石滩项目
12. 增城中新镇项目
13. 景业云山溪谷
14. 景业高黎贡小镇第二期
15. 景业白鹭洲 (07#地)
16. 景业荟
17. 珠江村项目

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. 景业高黎贡小镇第一期
13. 景业高黎贡小镇第二期
14. 景业山湖湾一期 (100#地)
15. 景业白鹭洲 (06#地)
16. 景业雍景园二期
17. 肇庆国际科创中心 (B区)

开发中项目：

1. 景业白鹭洲 (07#地)
2. 景业雍景园二期
3. 景业藏龙湾项目
4. 肇庆国际科创中心(A区)
5. 景业·江山十里A区
6. 金科景业雍景园
7. 景业白鹭洲 (06#地)
8. 景业雍景园三期
9. 景业荟
10. 肇庆国际科创中心 (B区)
11. 增城石滩项目
12. 景业龙光玖云府



地点		总土地储备 (权益后) (平方米)	
广东省	广州	从化	39,094
		南沙	20,993
		增城	197,999
		黄埔	149,559
	中山	27,908	
	清远	1,263,776	
	肇庆	270,151	
海南省	陵水	286	
	临高	151,510	
云南省	腾冲	1,207,209	
湖南省	株洲	707,668	
江苏省	南京市六合区	36,385	
总计		4,072,538	

- 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景业悦盈新街

—— 市场展望 ——



 **景業名邦**
JY GRANDMARK

行业利好因素及市场展望



"城市更新业务"出现市场契机

- 基于城市规划改造的城市更新业务都将处于红利期
- 集团亦将城市更新作为重要的土储和业务增长点
- 以粤港澳大湾区为核心，积极研究介入优质的城市更新项目



房地产市场活跃 上升趋势显著

- 房地产市场的供、需、销仍较为活跃，整体的上升趋势显著，市场仍有可为。
- 房地产投资开发依然呈增长态势。全国商品房销售面积同比增长**27.7%**，创历史新高。量价上扬，体现市场具备良好的基本面



“集中供地”、“三道红线”、“两集中”

- “集中供地”、“三道红线”等政策实施下，房地产融资、开发、资金状况提出了更高的要求，加速行业优胜劣汰
- “两集中”政策影响下，2021年上半年全国土地供应规模下降，出现地区性冷热不一，热门市场土地竞争激烈，房企拿地需更审慎

发展策略



发展策略

1

坚持「高增长」拿地标准
维持多元化的土地收购策略

2

多元化业务策略
强强联合拓展拿地机会

3

秉持「生态人文」
开发理念
提供高品质多样化的
产品

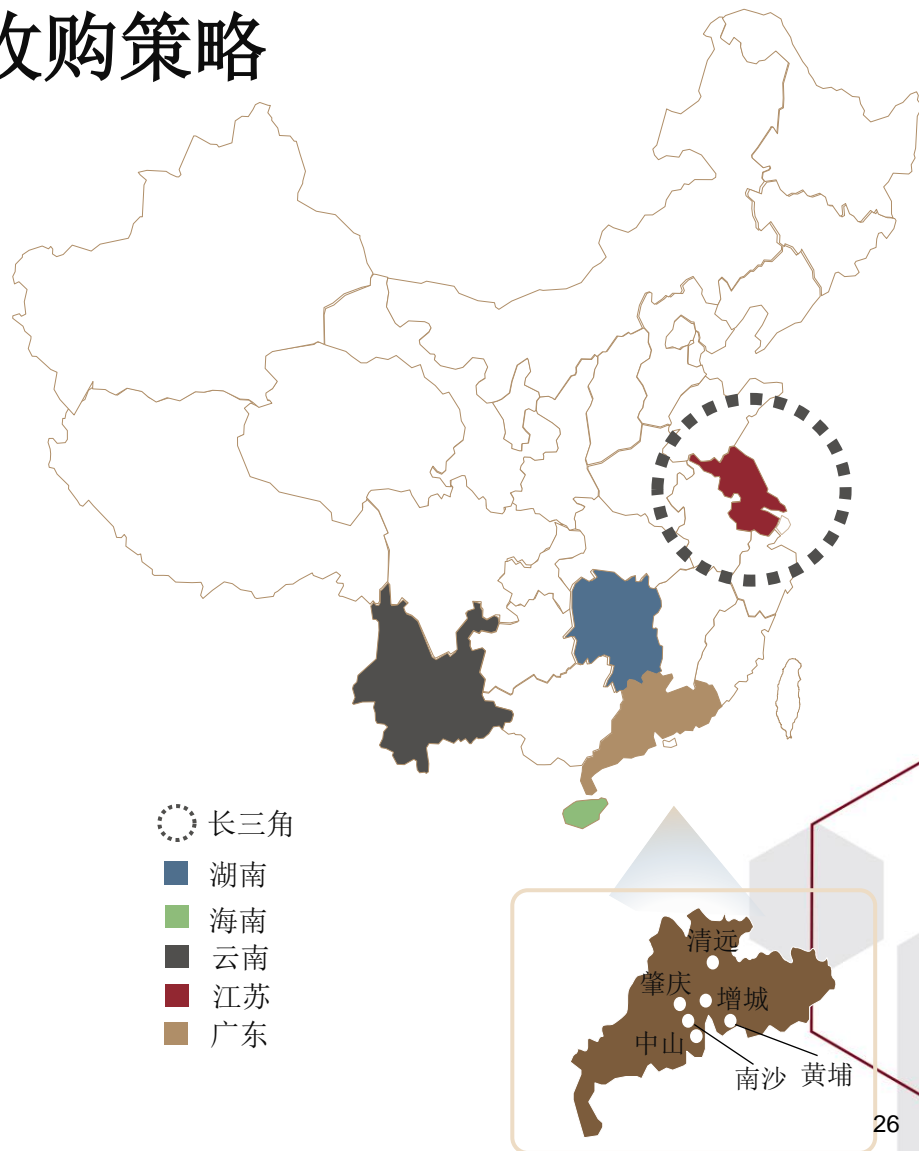
4

秉持审慎的财务政策及
积极管理资本架构

在保持符合「三道红线」政策下，提升发展速度
在新的房地产长效机制下，审慎投资，精准拿地，增加优质土储，
加快资金周转效率，实现规模化与高质量发展之间的平衡

1 坚持「高增长」拿地标准， 维持多元化的土地收购策略

- 瞄准高能经济区及人口流入城市拿地，粤港澳大湾区为集团战略布局重心。目前，景业名邦在广州「东进」战略的黄浦区、增城区获得一定规模的土储
- 景业名邦亦看好华东热门市场，已成功进驻江苏南京，也将大力开拓更多城市版图
- 在「两集中」的政策实施下，集团也将通过招拍挂、收并购、城市更新等多元化的渠道获取土地，以均衡土地获取的成本配比，及收储更多高回报的优质项目



2

多元化业务策略 强强联合拓展拿地机会

01

多元化业务组合
形成自身整合优势

- 在地产开发的基础上，景业名邦实行物业管理、酒店营运、商业物业投资等并行发展，并与房地产开发相结合，增加产品附加价值，打造多元化客户体验，形成自身整合优势。

- 在房地产开发上，本集团已与数家「百强房企」合作，在「集中供地」的实施下，拓展获取更多核心地段的土地及优质项目的机会
- 通过合作的形式降低经营杠杆，促进项目高效转化，提升本集团的品牌知名度
- 亦与不同领域的品牌企业进行资金、平台、品牌、渠道等方面的合作，提升集团的综合竞争力

02

强强联合的业务策略
提升综合竞争力

3

秉持「生态人文」开发理念 提供高品质多样化的产品

依托在高端文旅地产、住假地产领域的打造经验和营运优势，延续已形成市场口碑的产品线，并开发、扩充新的产品类型。

- 在云南腾冲，继景业高黎贡小镇后，将陆续推出景业江山十里等全新项目，以区别于景业高黎贡小镇的设计风格、户型配置，为住假人群提供**多元化选择**。

融入「生态人文」理念，目标打造适宜城市精英人群居住的产品。

- 在珠江村旧改项目的融资地块上，邀约国际名师操刀设计，将打造集团首个城市豪宅代表作。

关注市场需求的变化趋势，**研发更契合市场需求的产品户型**，如结合养老需求，研究适老户型；结合「三孩」政策，设计适宜家庭不同成长阶段使用的百变户型等。

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



2021年2月，发行**1.55亿美元7.5厘优先票据**，并完成交换要约现有票据金额约1.375亿美元

问答环节

