



JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
Stock Code: 2231



2022年中期业绩公布

2022年8月31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 ——



2022年中期业绩亮点

精准市场占位实现逆势突围 集團全力保交付

- 受到不利宏观市场环境，房地產行業經營環境嚴峻及持續疫情影响，集团录得亏损为人民币305.4百万元，合约销售额同比下降49.2%至人民币1,262百万元
- 在市场恶劣情况下，**广州景业壹方天地**依然能够实现逆势突围，成为广州东片区**销售红盘**
- 上半年疫情封控严重，集团通过合理铺排施工进度，保持良好的建设资金储备，积极部署交付工作，**确保了如期在6月30日前完成3个项目英德雍景园、肇庆壹方天地、云南高黎贡小镇的交付工作**

物业管理业务实现收益及品牌雙提升 酒店品牌再添一子

- 受益于景业名邦旗下卓都物业在管物业的建筑面积增加，物业管理服务收益**同比增长19.8%**至人民币12.7百万元
- **上半年卓都物业取得了良好的品牌口碑，客户满意度创新高**，在安全服务、工程服务、环境服务等方面口碑均稳步提升
- 集团旗下**卓思道帽峰山文旅度假酒店**，在上半年取得了经营证照，顺利完成筹建落成，目前已在试运营阶段。帽峰山文旅度假酒店是广州市政府重点规划为森林康养民宿发展区及广州宜居花城的**重点生态区**，是集团探索乡村振兴的示范范本，**未来将打造为大湾区近地旅游网红度假酒店**

灵活拿地策略 增加优质土储

- 于2022年6月31日，集团拥有总共接近**4百万平方米**的土地储备
- 坚持多元化拿地策略，除了招拍挂，更加强收并购、合作开发等模式

城市更新业务 取得重大进展

- **城市更新业务珠江村旧改项目**在《广州市2022年城市更新项目实施计划》公布名单内，珠江村旧改的推动实施取得重大进展
- **城市更新**作为重要的土储渠道，获取核心城市优质地段，为未来业务增长点
- 积极**拓展粤港澳大湾区**，**强强联合具备实力和资质的合作方**，提升同领域的综合竞争力

稳健的财务状况获得资本市场认可

- 2022年1月，集团**成功发行于2023年1月到期本金总额为1.521亿美元的7.5厘优先票据**。发行2022年新票据包括现有2021年票据的交换要约1.496亿美元及完成同步新票据发行2,500,000美元

—— 疫情应对 ——



把握后疫情市场发展机遇

物业开发及销售

项目开发具前瞻性 精准市场占位

- 归功于部分项目，开发具前瞻性，精准市场占位，能够获得市场认可，实现逆势突围，拉动整体销售业绩
- 广州景業壹方天地为集团布局大湾区核心区域重点项目，交通便捷、配套完善、匠心品质，深受市场认可
- 在工程上保质保量，确保项目准时交付
- 瞄准市场时机，组合拳铺排销售策略，精准发动客户，实现业绩逆势增长，多个项目成为片区销售冠军

物业管理

优化组织架构 提升全面服务水准

- 物业系统推行资讯系统化，提升物业服务工作效率，进一步通过提升资讯处理效率，提升全面服务水准
- 调整组织架构，通过优化经营结构、人员缩减，提高工作人效比，以效率驱使稳健发展

酒店营运

提升营运综合能力

- 设施设备更新完善，拓展多元化项目，增加产品附加体验，提升入住体验和服务品质
- 加强线上营销推广，抓住重大节点，通过线上营销引流、线下体验和口碑传播的模式，增进了新老客户的入住率和复住率
- 建立客服回访制度、客户意见反馈制度、OTA平台评分提升促进方案等，让产品和服务更加贴近客户需求及市场，以体验造口碑，提升品牌的溢价能力



—— 财务回顾 ——



财务摘要

(百万人民币)	2022年上半年	2021年上半年	变动
收益	308.2	1,042.8	-70.4%
毛利	61.4	412.1	-85.1%
毛利率	19.9%	39.5%	-19.6个百分点
净(亏损)/溢利	(305.4)	168.4	-281.4%
本公司拥有人应占(亏损)/溢利	(185.8)	170.8	-208.8%
每股基本及摊薄(亏损)/盈利 (以每股人民币元列示)	(0.11)	0.10	-210.0%
每股派息(以每股人民币分列示)	-	3.63	不适用

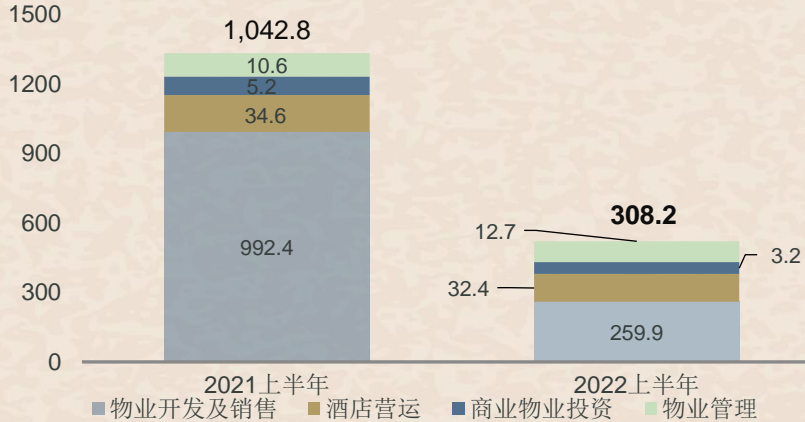
财务摘要 (续)

(百万人民币)	2022年6月30日	2021年12月31日	变动
总资产	13,600.1	13,926.4	-2.3%
总负债	9,203.7	9,147.5	+0.6%
总权益	4,396.4	4,778.9	-0.8%
现金及银行结余总额	1,497.5	2,299.8	-34.9%
净负债比率	61.6%	46.0%	+15.6个百分点

疫情及严峻市场环境影响业绩表现

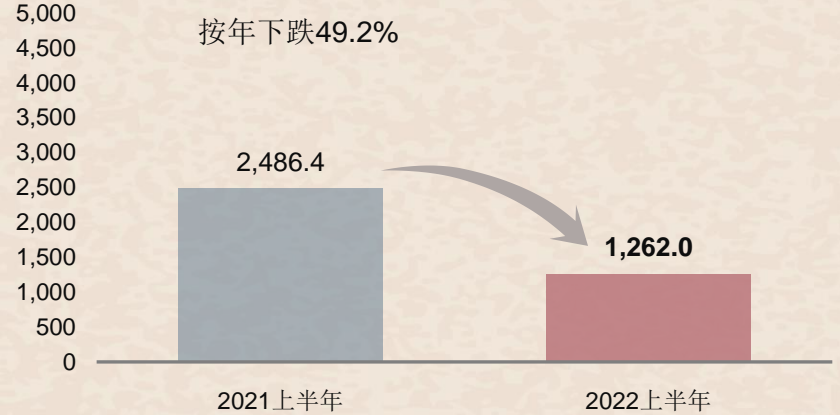
收益（按业务类型划分）

(人民币百万元)



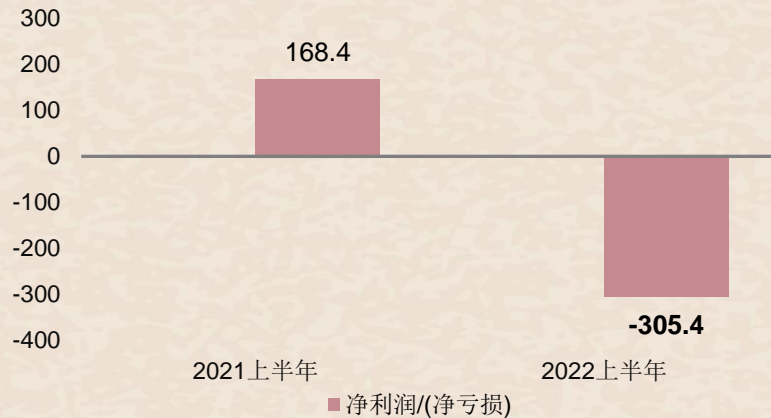
合约销售额

(人民币百万元)



净利润/(净亏损)

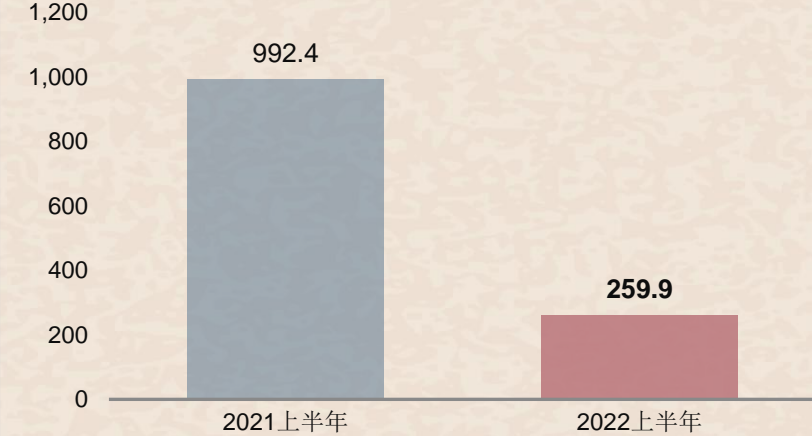
(人民币百万元)



物业开发业务表现

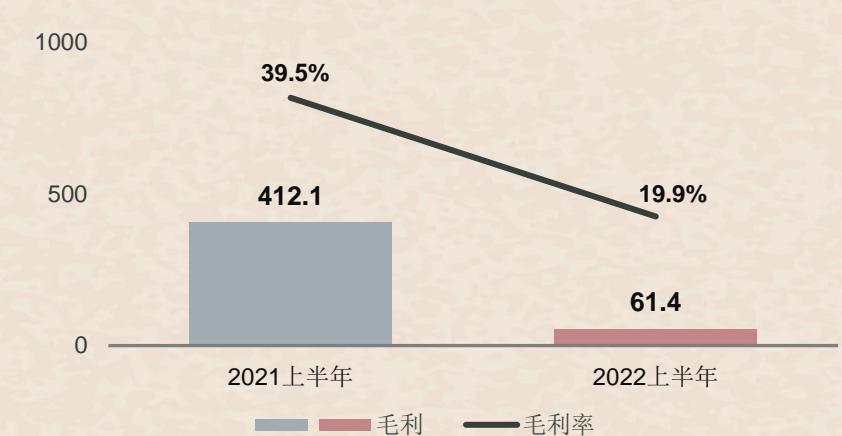
物业开发及销售收益

(人民币百万元)



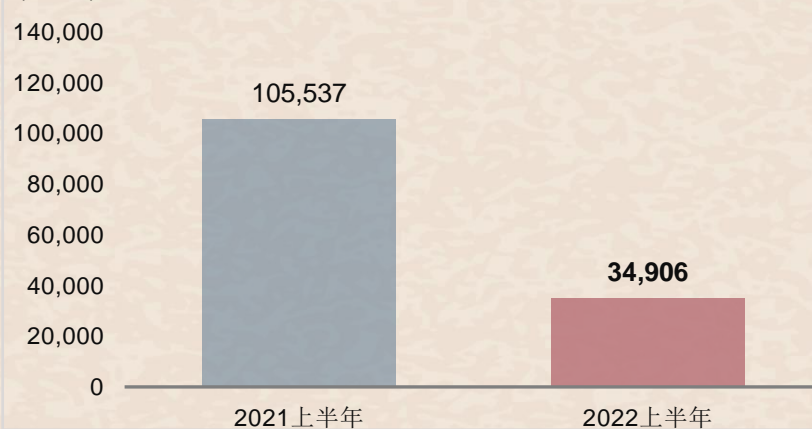
物业开发及销售毛利与毛利率

(人民币百万元)



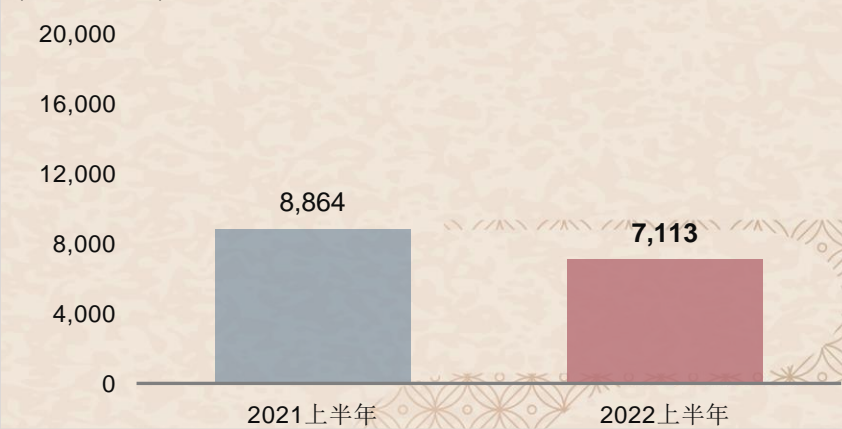
已交付建筑面积

(平方米)



已确认物业销售平均售价

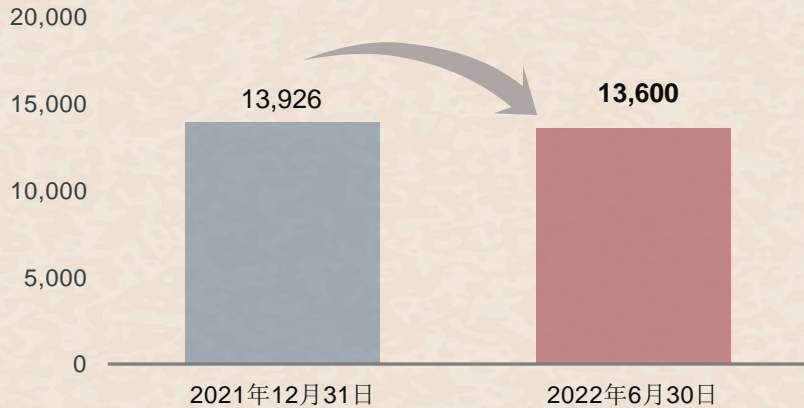
(人民币/平方米)



稳健的财务状况 资本结构持续优化

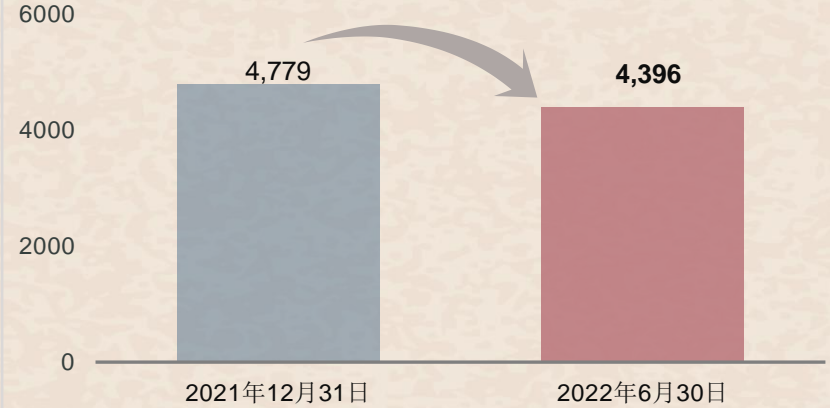
总资产

(人民币百万元)



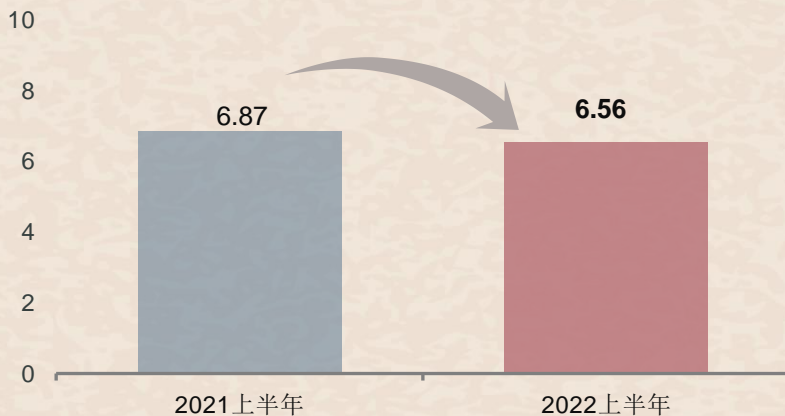
总权益

(人民币百万元)



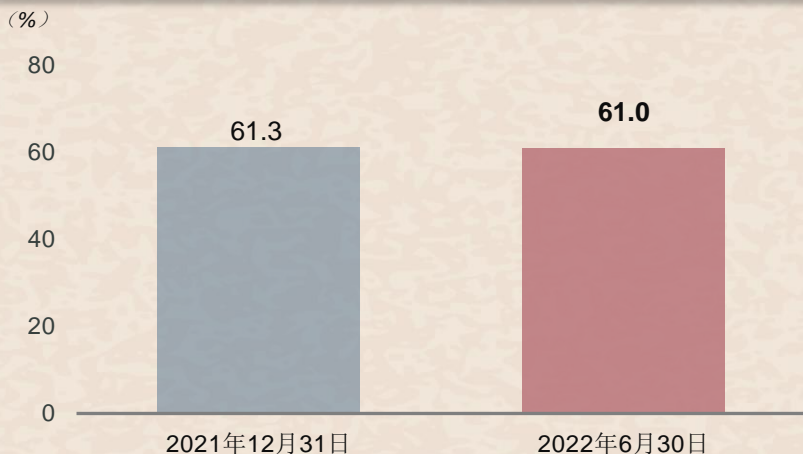
加权平均实际利率

(%)

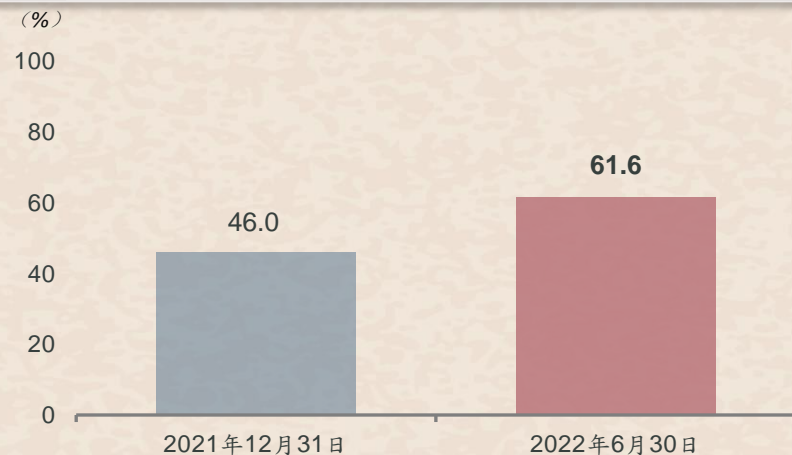


杠杆水平保持平稳，稳守现金流底线

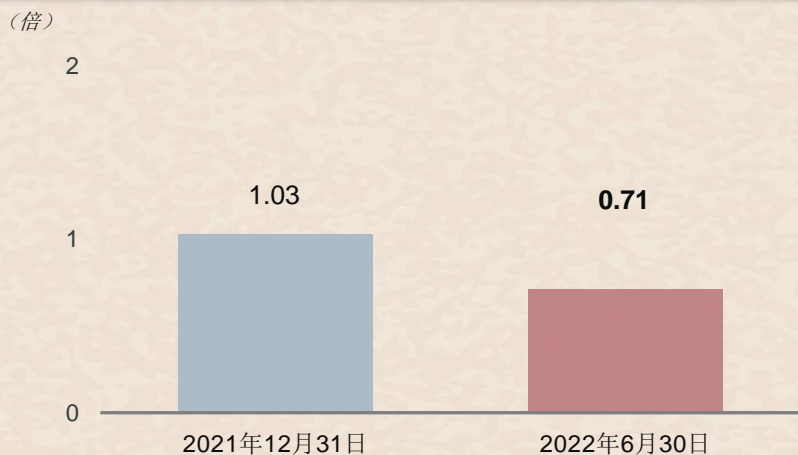
资产负债比率（不包括合约负债）



净负债比率



现金短债比率



—— 业务回顾 ——



四大主营业务

物业开发
及销售

- 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、江苏及湖南

酒店
营运

- 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
- 集团旗下卓思道帽峰山文旅度假酒店，目前已在试运营阶段
- 收入包括酒店客房租赁、自营餐厅及餐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

物业
管理

- 物业公司收益主要来自物业管理服务，包括安保、清洁、园艺、维修及保养业务等

商业物业
投资



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

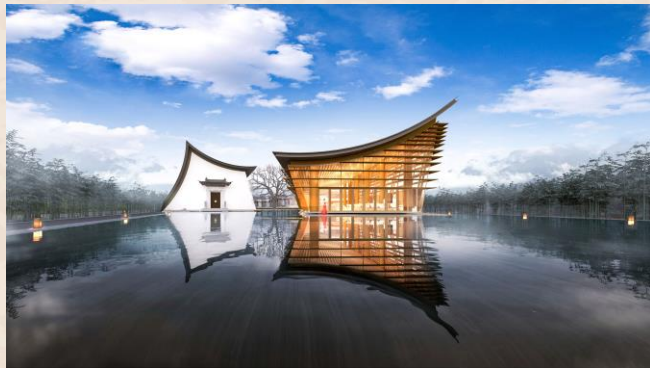
- 位于广东省广州市南沙自由贸易区的住宅物业项目，由十栋15至17层高的住宅楼宇组成
- 总建筑面积约为116,629平方米



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）



景業高黎贡小镇

- 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



景業壹方天地（肇庆）

- 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



景業雍景园

- 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



景業山湖湾

- 位于湖南株洲荷塘区的住宅及商业物业项目，由三期组成
- 总建筑面积约为642,981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

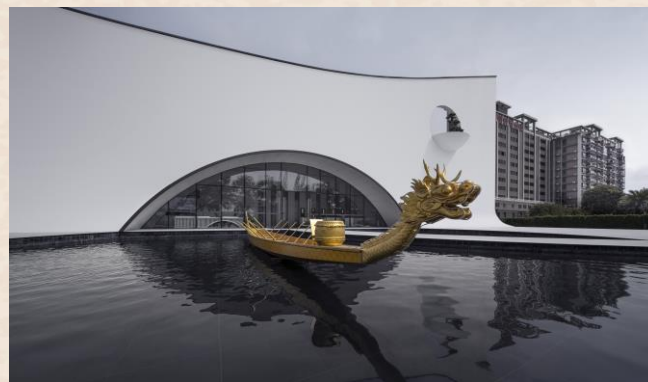
- 云南省开发的住宅项目，预计将于2022年至2025年分批完成
- 总建筑面积为706,908平方米

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140,348平方米



珠江村项目

- 位于广东省广州市黄埔区的旧村改造项目
- 融资区内总面积为218,841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

- 位于湖南省株洲荷塘区的商业项目
- 总建筑面积约为109,222平方米

匠心打造标杆项目（续）



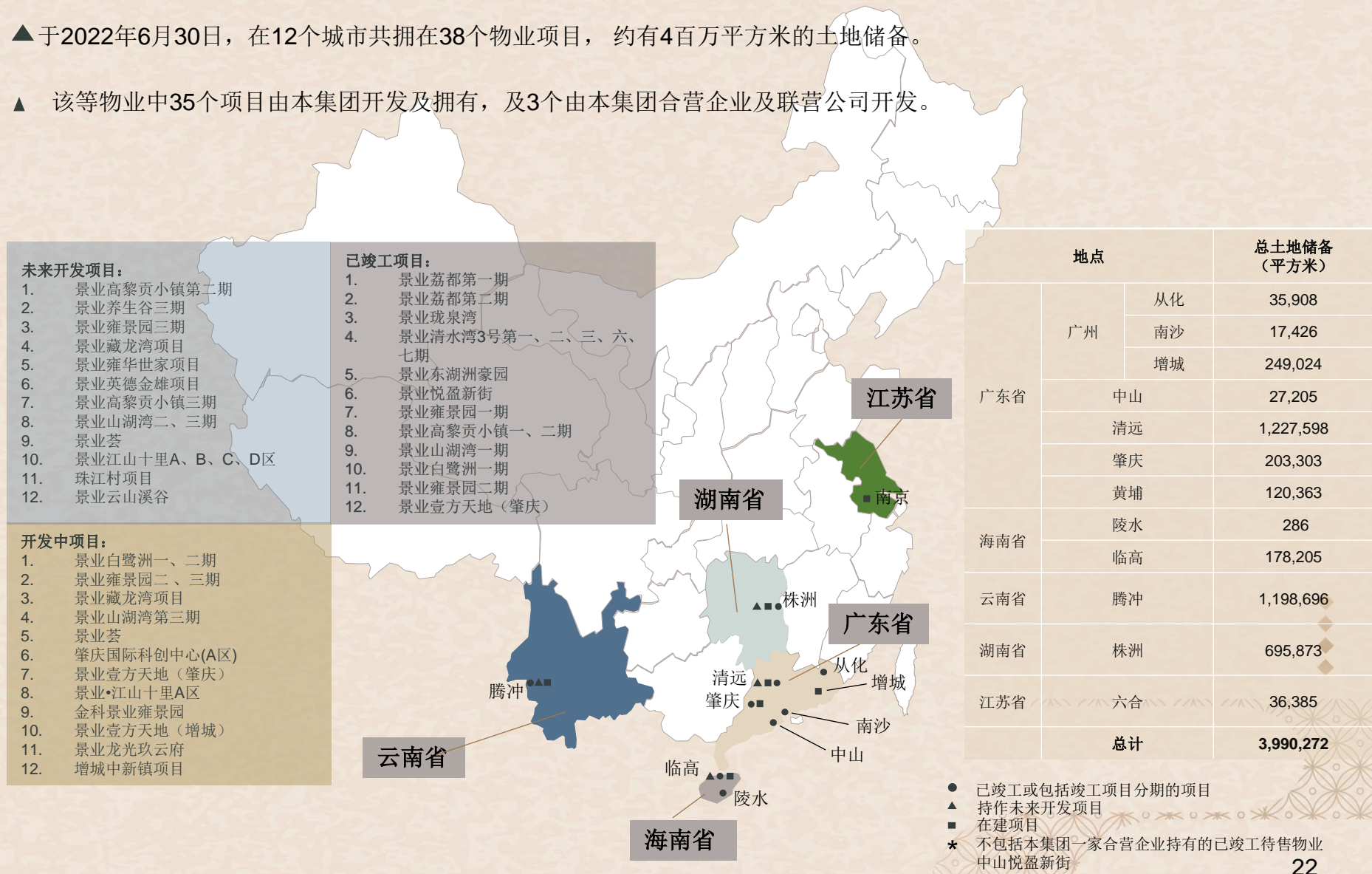
景业壹方天地（广州）

- 位于广州市增城区的物业项目
- 总建筑面积约为115,839平方米

物业项目状况

▲ 于2022年6月30日，在12个城市共拥在38个物业项目，约有4百万平方米的土地储备。

▲ 该等物业中35个项目由本集团开发及拥有，及3个由本集团合营企业及联营公司开发。



—— 市场展望 ——





大量刺激政策出台 楼市复苏有所好转

- 国内经济形势严峻，政府出台了大量政策刺激楼市，楼价趋于平稳，楼市复苏情况亦有所好转



延续稳楼市政策 信贷环境料持续改善

- “房住不炒”下，各地政府落实因城施策，支持刚性和改善性住房需求
- 政府积极推动“保交楼”，提供金融支持为房企纾困，预期信贷环境将持续改善



市场进入存量时代 精细化、差异化运营成关键

- 房地产市场进入存量时代，房企从高速增长转为注重高质量发展、高质量成长，精细化、差异化运营成为关键，财务稳健、产品力出色、运营管控能力较强的房企将获得更多的市场机遇

—— 发展策略 ——



发展策略

1

坚持「高增长」拿地标准
维持多元化拿地模式

2

围绕「重品质、强运营、优体验、提口碑」
开展业务的落脚点

3

深化公司治理、社会责任及环境三维度
推进公司健康发展

4

秉持审慎的财务政策及
积极管理资本架构

秉持谨慎稳健的发展思路

进一步优化和提升经营策略

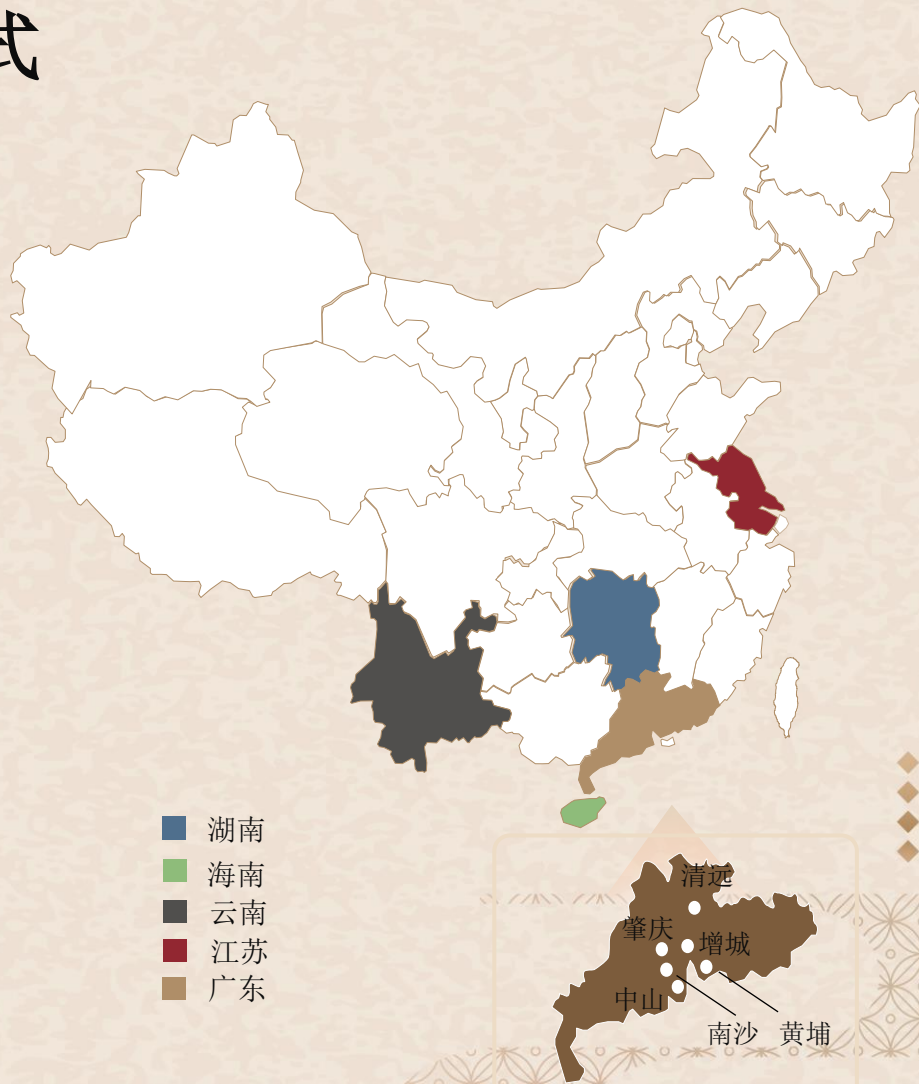
面对市场的不确定，做强风险的把控与预案

谋得长期、稳定、高质量发展

1

坚持「高增长」拿地标准， 维持多元化拿地模式

- 瞄准高能经济区及人口流入城市拿地，获取本身具备良好的溢价、盈利能力的土地
- 核心城市为未来发展重点。聚焦一、二线城市及成长型热门市场土地，在前期加强拿地的市场谈判和把控
- 通过多元化拿地模式如城市更新，强强联合等，优化成本投入，为后续经营腾出空间
- 同时，在核心城市核心地段，夯实保障优质项目的推进；集团在城市更新方面，位于金融城沿线核心地段，滨江商务区的珠江村项目将积极推动实施建设，这将是集团城市开发的优质业务增长点



2

围绕「重品质、强运营、优体验、提口碑」 开展业务的落脚点

遵循「品质先行」的原则：

- 在设计阶段，充分结合地块的生态风貌、原生文化和人群的生活习惯，考虑地区性的审美趋势和人性化的品质细节，提升设计品质
- 在工程阶段，严格落实工程质量标准化，通过10道关键工序，71道检查，165道风控，反复查验，采用一房一验方式，以最好的状态交付给了业主

持续提升消费附加值：

- 开发中更加注重客户体验和运营赋能，通过配套空间打造、资源导入和社群运营的全过程设计，为项目和产品注入多重体验价值
- 打造产品IP，推进产品和服务于城市生活的融合、升级

围绕房地产开发进行多元业务的创新探索：

- 将自身的物业、酒店、商业等业务与项目的开发和运营深度结合，形成双向的长效发展机制
- 帽峰山文旅度假酒店，是广州市政府重点规划为广州森林康养民宿发展区的重点生态区，是集团探索乡村振兴的示范范本，未来将打造为大湾区旅游网红度假酒店。
- 通过内、外资源的调动和运营，盘活资产，带来创新收益

提升品牌的市场竞争力和影响力：

- 以珠江村旧改项目为下一个发力点，研发城市的名片级产品，开发业务的良续发展
- 集团凭借自身多年来以「生态人文地产」作为发力点的产品优势，势必将珠江村项目打造成为珠江后航道，传承岭南文化、精工品质创新的滨江高端人文社区。

3

深化公司治理、社会责任及环境三维度 推进公司健康发展

01 公司治理

- 更注重公司治理，围绕风险管理、行为规范、廉政建设等建立有效的治理体系
- 通过制度保障、合规培训、法律法规、信息披露等方式，提升企业对、对外的诚信度和认可度

02 社会责任

- 更注重人本关怀，通过人才管理、员工关怀和社会责任的履行，保障企业员工和消费者的利益，创造一个良性循环的发展生态

03 环境

- 结合“双碳”要求，更好地践行自身“生态人文”的发展理念
- 关注环保、节能、绿色发展，开源节流，提效提质
- 从人、建筑、环境、社区等多个维度，深化“生态人文”的发展模式

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，做强费效管控，降低公司营运成本



做好现金流量管理，例如编制预算计划、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



- 2022年1月，集团成功发行于2023年1月到期本金总额为1.521亿美元的7.5厘优先票据（「2022年新票据」）。发行2022年新票据包括现有2021年票据的交换要约1.496亿美元及完成同步新票据发行2,500,000美元。

—— 问答环节 ——

