



AGILE GROUP HOLDINGS LIMITED

雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383

2022年全年业绩



www.agile.com.cn

目录



- 01 业绩概要
- 02 财务总结
- 03 物业发展业务
- 04 多元化业务



01 业绩概要



(货币单位: 人民币)

去杠杆

总借贷595亿
同比下降
29.1%

收入及占比

营业额540.3亿

多元化收入占
比30.7%,
同比增加10.7
个百分点

经营性净现金流

124.1亿,
连续三年为正

销售和管理费用¹

48.3亿, 同比
下降22.4亿,
占营业额
8.9%, 同比下
降0.7个百分点

资产管理

处置非核心资产
和项目股权回笼
现金200亿

注:

1. 排除商誉减值、物业、厂房及设备减值、其他无形资产减值



财务总结



盈利表现



营业额 (人民币百万元)	2022年	2021年	变动
营业额	54,034	73,028	-26.0%
— 物业发展	37,426	58,402	-35.9%
— 物业管理及其他 ¹	16,608	14,625	13.6%

毛利润及毛利润率 (人民币百万元)	2022年	2021年	变动
毛利	1,001	19,021	-94.7%
毛利率	1.9%	26.0%	-24.2个百分点

净利润 (人民币百万元)	2022年	2021年	变动
净(亏损)/利润	(13,373)	9,098	-247.0%
股东应占净(亏损)/利润	(14,981)	6,712	-323.2%
每股基本(亏损)/盈利 (人民币元)	(3.827)	1.729	-321.3%

注:

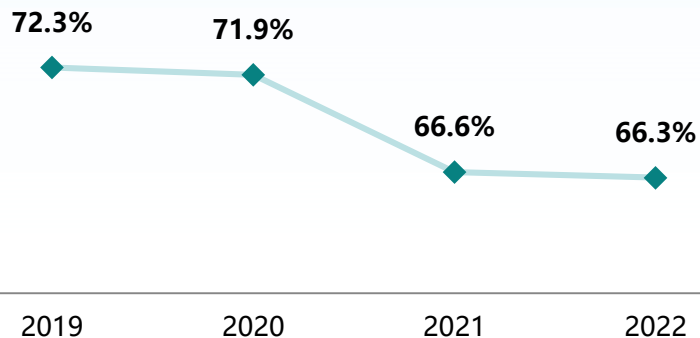
1. 包括环保和商业

资产负债情况

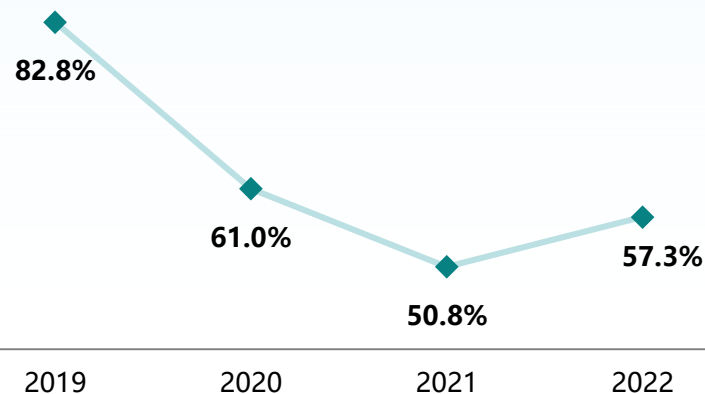


(人民币百万元)	2022.12.31	2021.12.31	变动	2022.6.30
总现金	16,091	38,420	-58.1%	25,925
总资产	273,382	316,560	-13.6%	300,946
总借贷	59,486	83,874	-29.1%	70,170
其中：短期借贷	24,027	29,580	-18.8%	22,593
总权益	75,727	89,431	-15.3%	91,781
股东权益	40,446	54,239	-25.4%	56,693
流动比率 (倍)	1.1x	1.3x	-	1.3x

资产负债率¹



净负债率²



注：

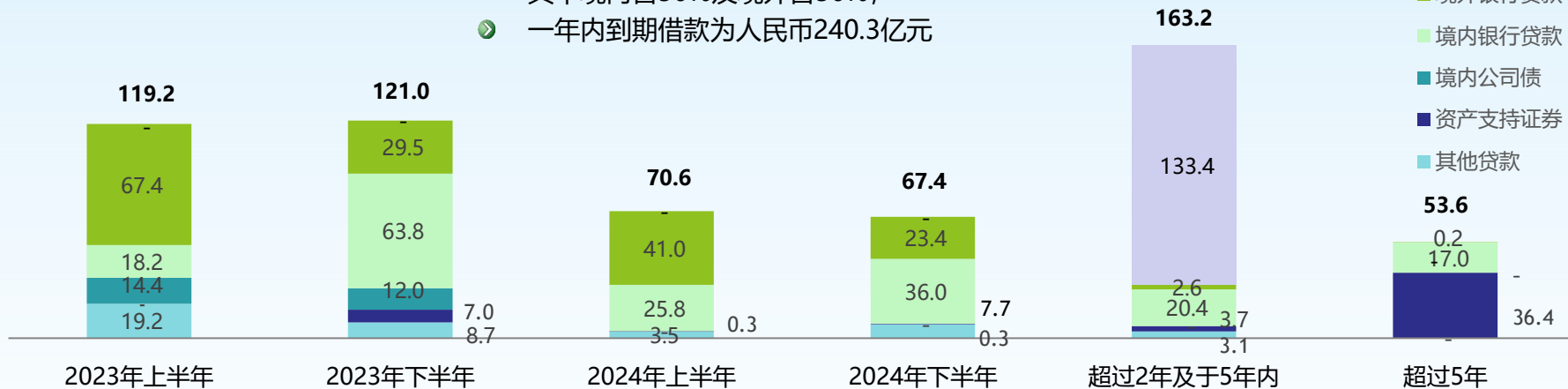
1. $(\text{总资产} - \text{总权益} - \text{预收款项}) / (\text{总资产} - \text{预收款项})$ ， $\leq 70\%$ 达标
2. $(\text{总借贷} - \text{总现金}) / \text{总权益}$ ， $\leq 100\%$ 达标

债务到期情况

(人民币亿元)

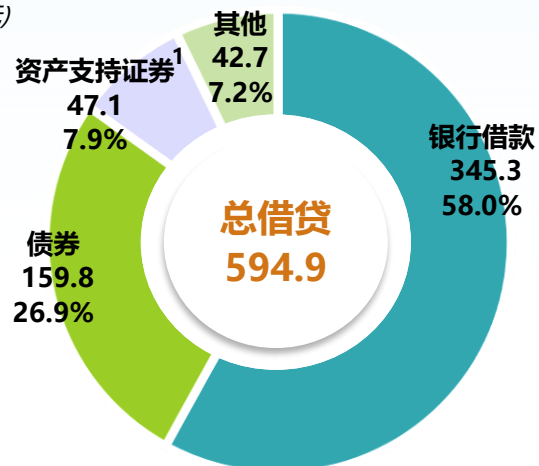
- 总借贷人民币594.9亿元，同比下降29.1%；
- 其中境内占50%及境外占50%；
- 一年内到期借款为人民币240.3亿元

- 优先票据
- 境外银行贷款
- 境内银行贷款
- 境内公司债
- 资产支持证券
- 其他贷款

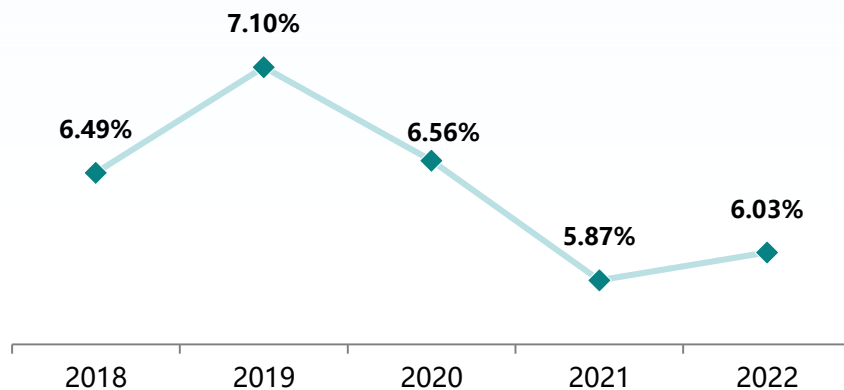


债务品种结构

(人民币亿元)



平均融资成本



注:

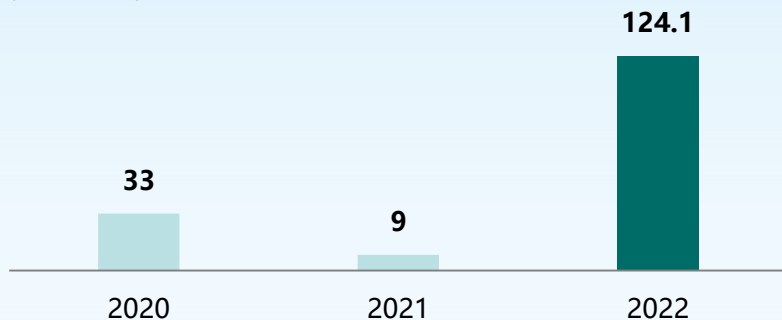
1. 资产支持证券包括ABS、CMBS形式的债务

现金流及信贷情况

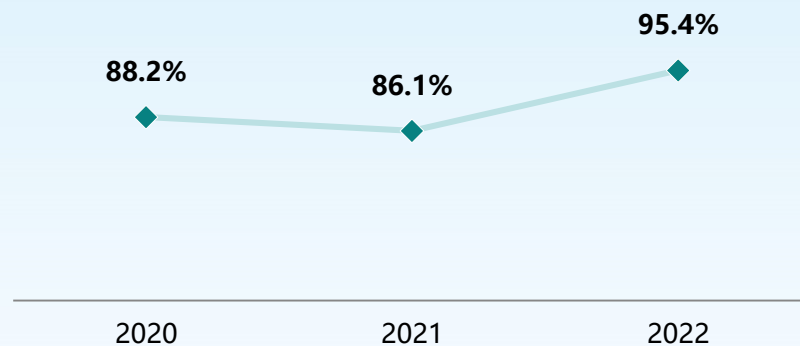


经营性净现金流

(人民币亿元)



回款率*



* 控股并表口径回款率，含物业发展及其他产业

当年主要融资提款

全年总提款约98.3亿元人民币，其中包括：

- ▶ 金融机构借款约78.2亿元
- ▶ 股票融资约20.2亿元

期后新增主要融资

- ▶ 境外：
 1. 股票融资约4.9亿元港币
 2. 银团再融资约26亿元港币
- ▶ 境内：
 1. 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2023年度第一期中期票据12亿元人民币
 2. 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2023年公开发行公司债券（第一期）7亿元人民币



物业发展业务

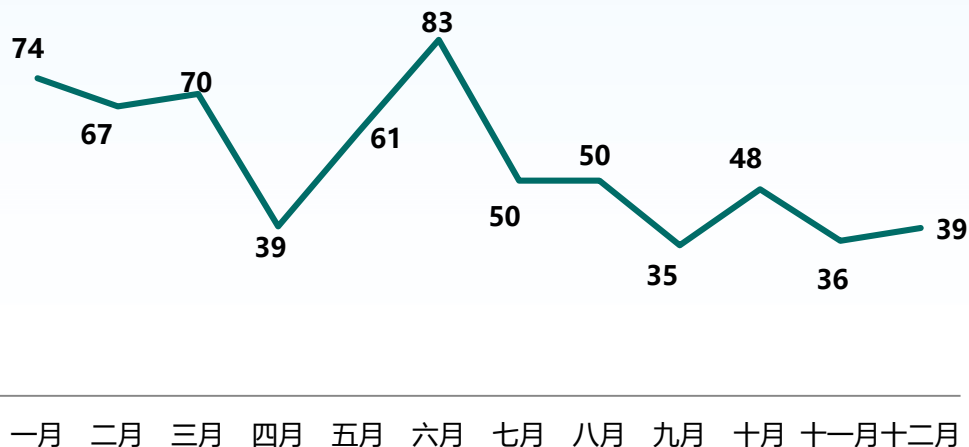


销售策略调整

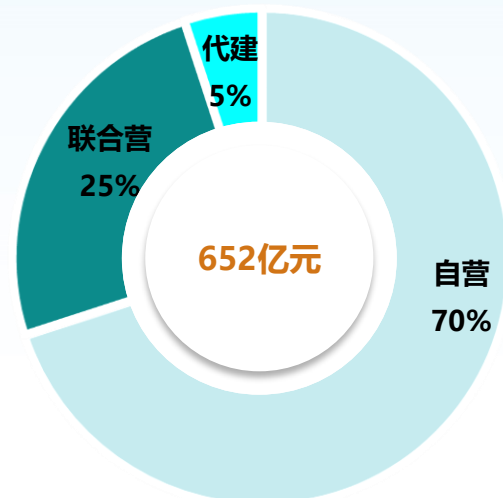
- 22年全年销售策略稳健当先。
- 随着疫情的波动，年中五月及六月的销售势头较高。五月环比涨**56%**；六月环比涨**35%**，下半年积极实行稳健经营，业绩未受疫情影响产生较大波动。
- 其中，自营项目预售价为**452亿**，占比为**70%**。

2022年全年预售价（按月度分）

(人民币亿元)



2022年全年预售价（按项目类型分）



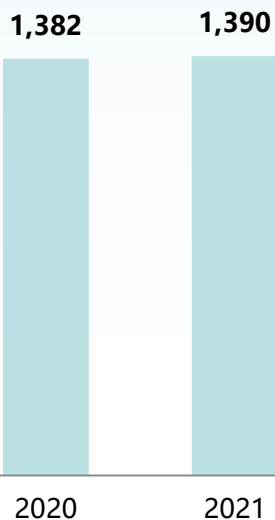
销售业绩



- 2022年预售金额：**人民币652亿元**，同比下降53%
- 预售面积：**518万平方米**，同比下降47%
- 预售均价：每平方米**人民币12,595元**，同比下降12%

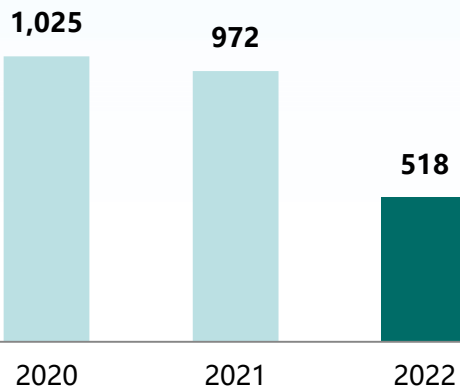
预售金额

(人民币亿元)



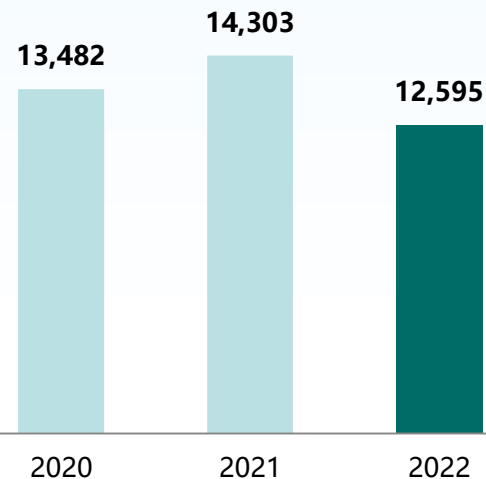
预售面积

(万平方米)



预售均价

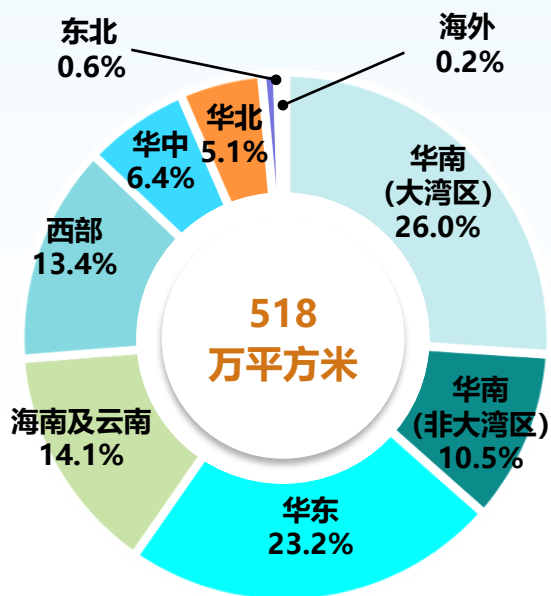
(人民币/平方米)



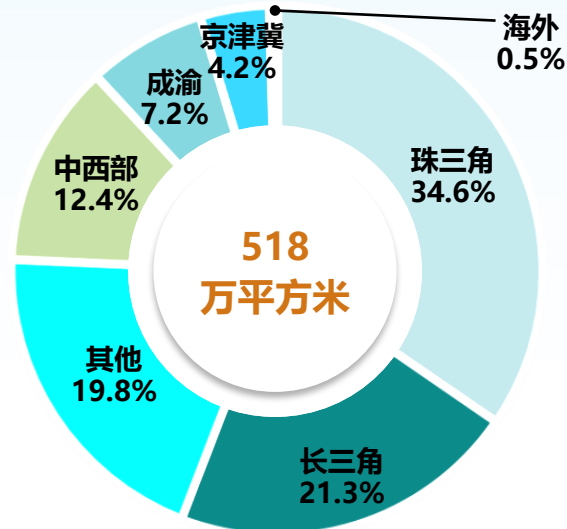
销售分布

- 2022年预售贡献来自**逾80个城市239个项目**，其中**新开售项目13个**
- 按区域分布，华南和华东占预售面积的**近60%**，海南及云南占**逾14%**
- 按城市群分布，战略深耕城市群（珠三角和长三角）占预售面积的**近56%**

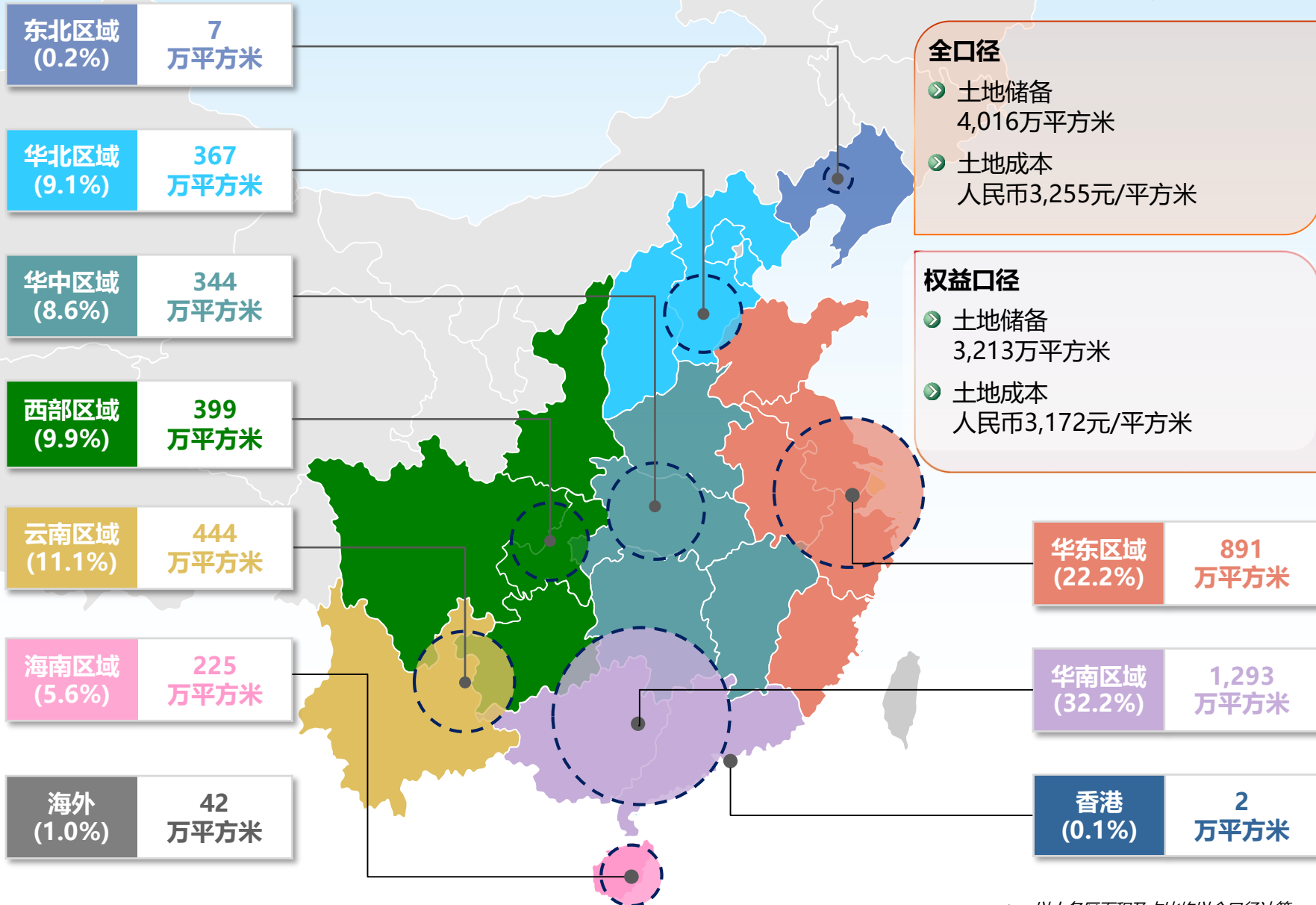
区域分布（按预售面积）



城市群分布（按预售面积）



土地储备



· 以上各区面积及占比均以全口径计算

大湾区、长三角及海南土地储备

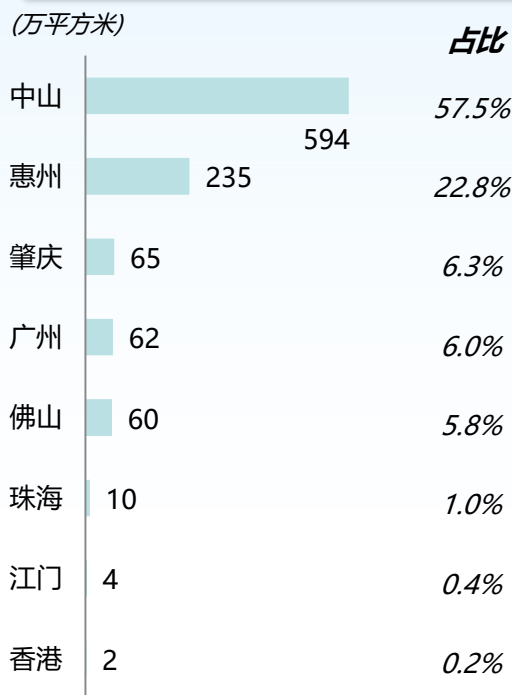


- 大湾区共有49个项目，货值近人民币1,990亿元
- 土储面积1,033万平方米，占25.7%，足够5-6年发展

- 长三角共有44个项目，货值逾人民币750亿元
- 土储面积454万平方米，占11.3%，足够3-5年发展

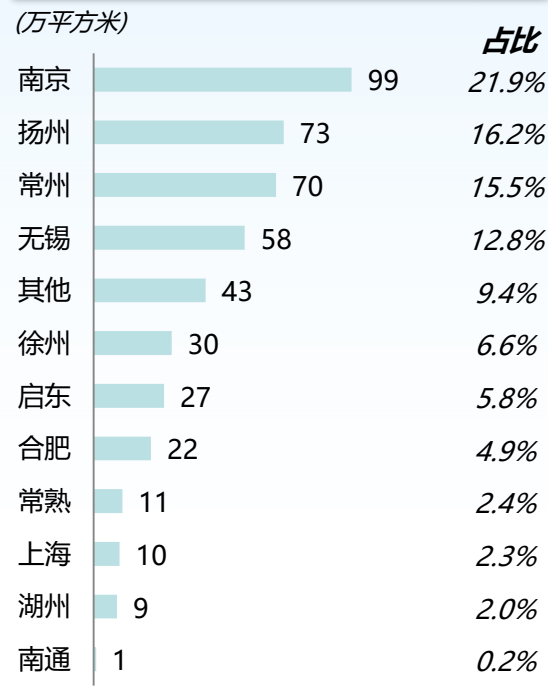
- 海南共有7个项目，货值逾人民币700亿元
- 土储面积225万平方米，占5.6%，足够3-5年发展

大湾区土地储备分布



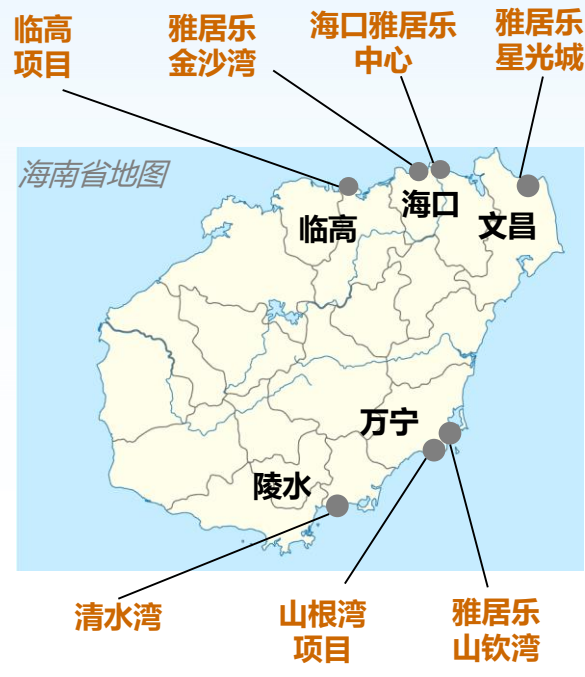
总建筑面积1,033万平方米

长三角土地储备分布



总建筑面积454万平方米

海南土地储备分布



总建筑面积225万平方米

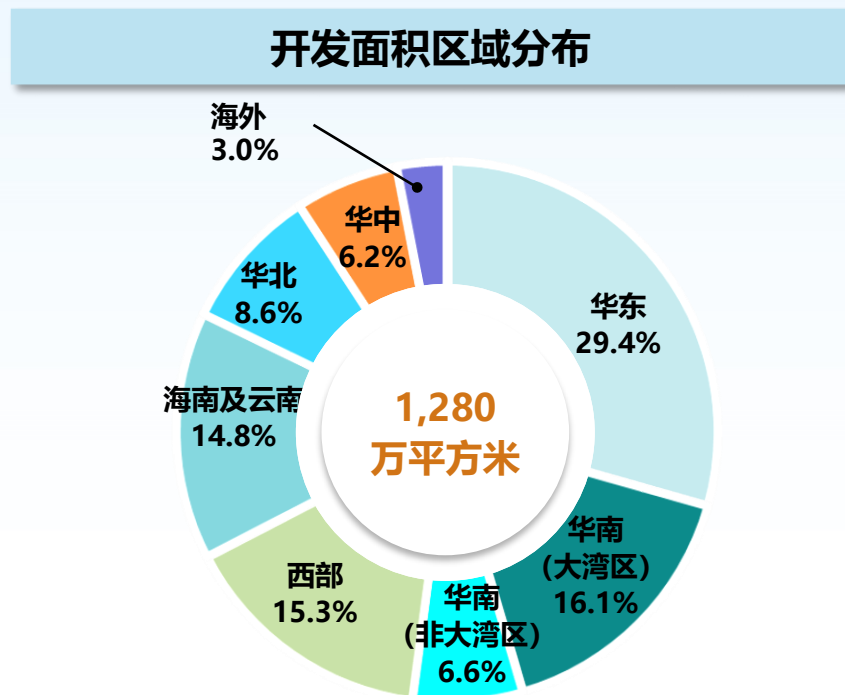
* 其他长三角城市包括苏州、嘉兴、芜湖、宜兴及昆山等

2023年开发计划



- 2023年预计开发面积**1,280万平方米**；其中，新开工面积为**202万平方米**
- 竣工面积为**710万平方米**，较去年**增长32%**

(万平方米)	2023年 预计	2022年 实际
共计开发面积*	1,280	1,614
- 年初在建面积	1,077	1,526
- 新开工	202	88
竣工*	710	537
年底在建面积*	569	1,077



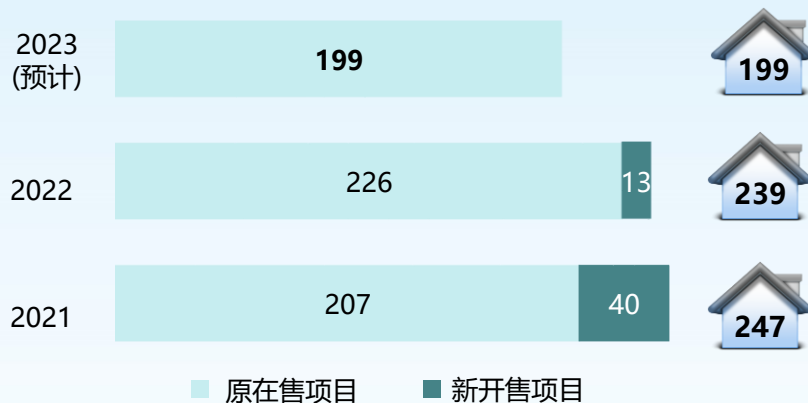
* 均为地上面积

2023年可售资源

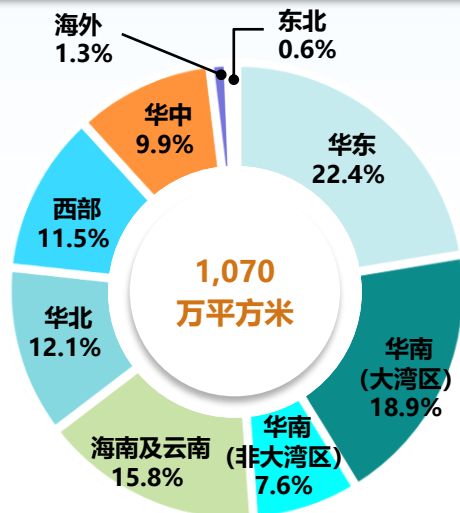


- 可售资源约人民币1,520亿元，对应面积约1,070万平方米；其中，刚需刚改类产品约925万平方米
- 可售资源布局合理

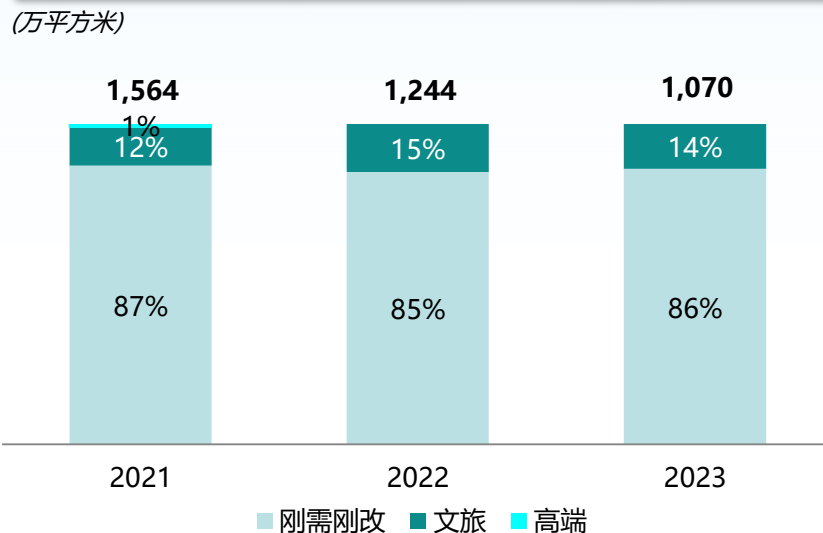
可售项目数量



可售面积区域分布 (按建筑面积)



产品组成 (按建筑面积)



2022及2023年交付概况



2022年全年工程交付情况

- 严格落实“保节点，保底线，保品质”的要求
- 2022年全年实际交付套数约**6万套**，对应面积约**520万平方米**

区域/公司	已交付 (套)	百分比	对应面积 (万平方米)	百分比
华东	19,927	33%	169.68	32%
华南	19,321	32%	148.92	29%
华北	11,925	20%	113.00	22%
西南	6,017	10%	46.28	9%
海南	2,734	5%	41.96	8%
合计	59,924	100%	519.84	100%

2023年自营操盘项目总交付计划: 约7.1万套，580万平方米

区域/公司	2023年总交付任务 (套)	百分比	对应面积 (万平方米)	百分比
华南	22,395	31%	135.2	23%
华北	18,991	27%	144.4	25%
华东	18,076	25%	159.4	28%
西南	8,630	12%	90.6	17%
海南	3,342	5%	40.0	7%
合计	71,434	100%	578.6	100%

一、线上营销深耕细作，降本增效

- ⦿ 今年整体市场环境多变，线上营销策略调整，聚焦核心重点项目，结合当地市场和项目节点灵活制定方案。线上营销业绩占比主打项目总业绩15%以上，重点项目占比达30%以上；
- ⦿ 线上直播常态化，搭建全集团直播制度体系，成立专项直播小组，实现宣拓销一体的线上直播营销全链路。

二、盘活闲置资产

- ⦿ 全面掌握闲置资产现状，针对低效、无效资产进行严格管理并积极变现，盘活闲置/大宗资产，偿还企业债务，显著改善财务状况。

三、紧抓重要营销节点

- ⦿ 于春节、五一、暑期推出多个刺激销售的营销活动；
- ⦿ 于雅居乐成立30周年之际，推出“雅居乐业主回馈计划”；
- ⦿ 用优质好房+购房惊喜激发市场消费热情、提振消费信心。

四、回款精细化闭环管理

- ⦿ 通过设置付款方式折扣管理，引导客户准签及选择利于快速回款的付款方式；
- ⦿ 通过再度压缩回款周期、建立追款责任制、按款项类别清单化管理、按节点跟踪复盘。

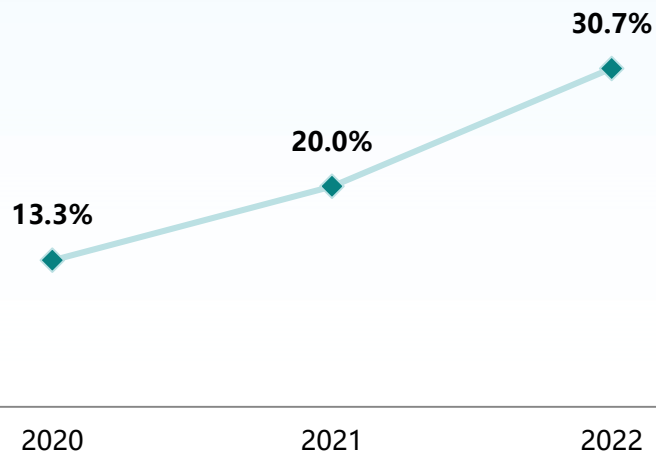


多元化业务



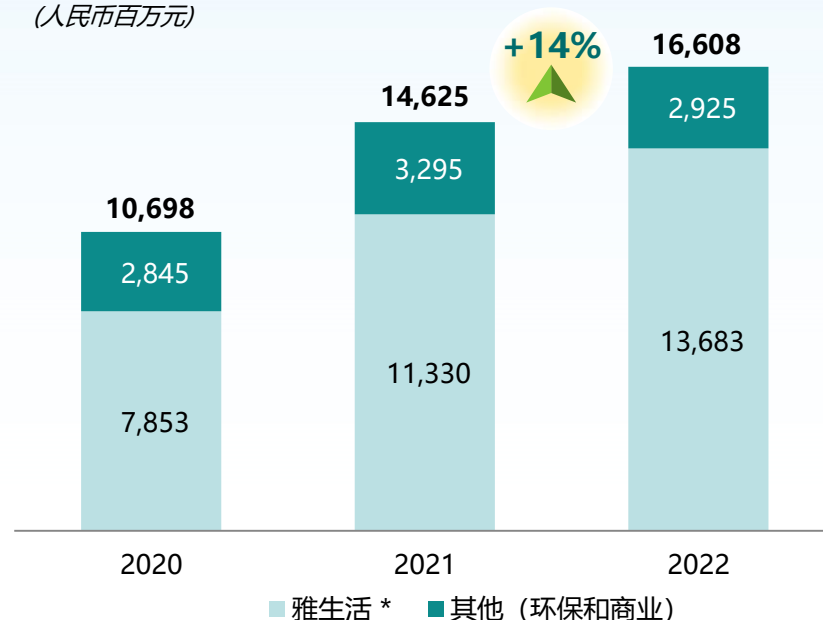
(人民币百万元)	2020	2021	2022	同比增长	同比增长百分比	复合增长率
营业额	10,698	14,625	16,608	1,983	+14%	+25%
毛利	2,906	3,749	3,023	(726)	-19%	+2%

多元化业务营业额占比



多元化业务营业额结构

(人民币百万元)

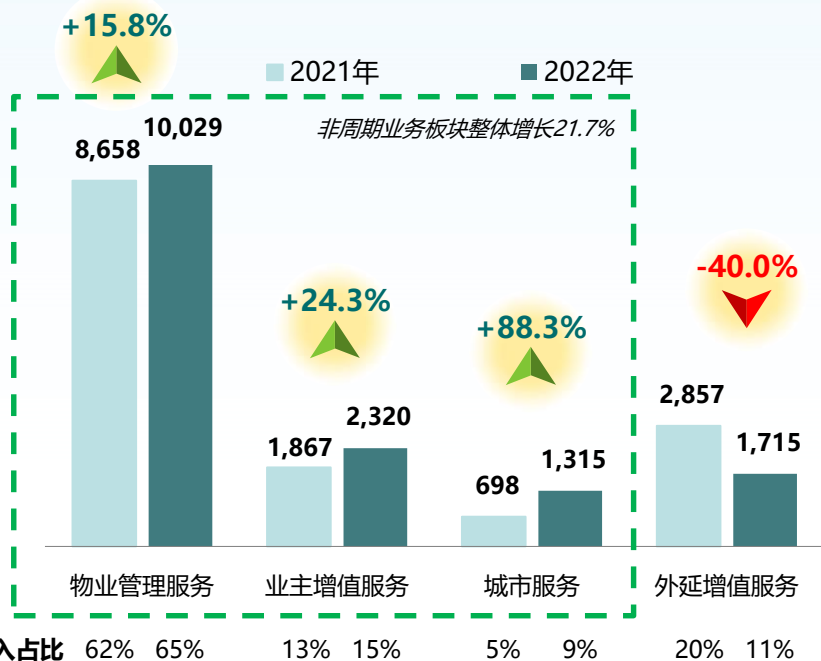


* 已剔除关联业务营业额

(人民币百万元)	2020	2021	2022	同比增长	同比增长百分比	复合增长率
营业额	10,026	14,080	15,379	1,299	+9%	+24%
毛利	2,973	3,869	3,384	(485)	-13%	+7%

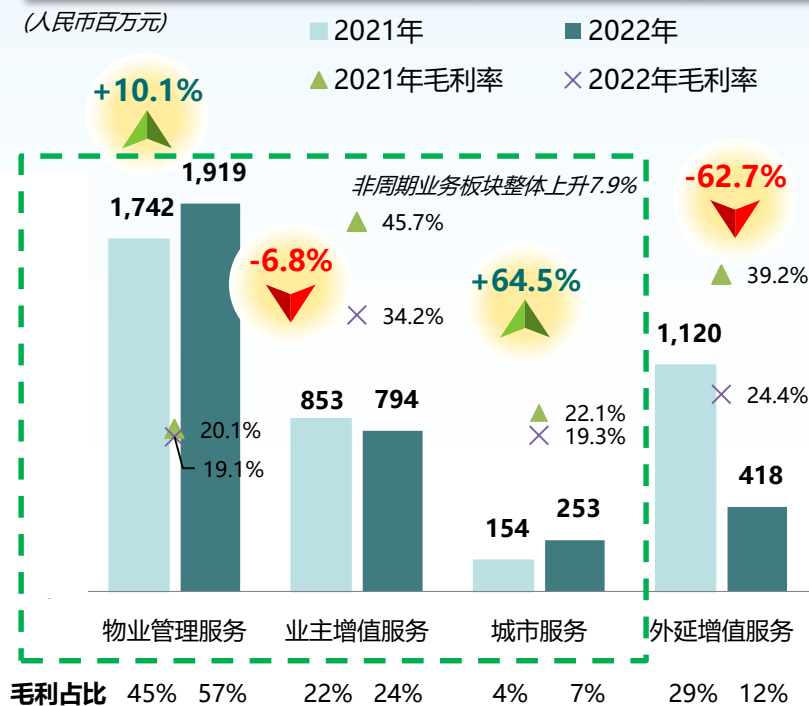
营业额及其增长率 (按业务划分)

(人民币百万元)



毛利及毛利率 (按业务划分)

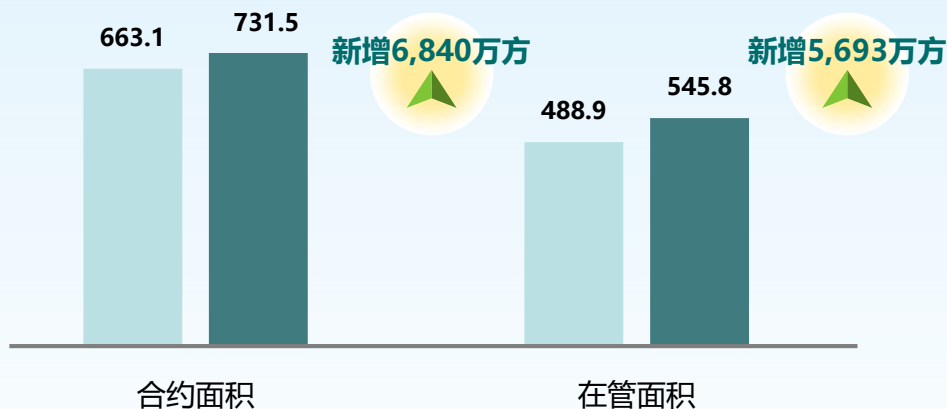
(人民币百万元)



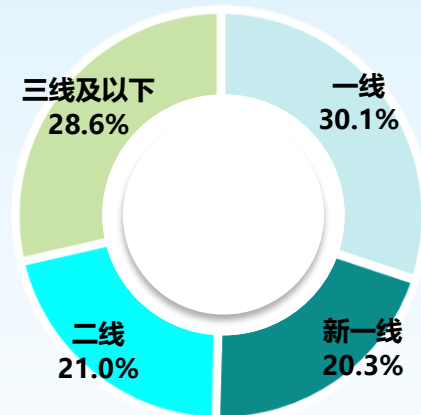
管理规模

(百万平方米)

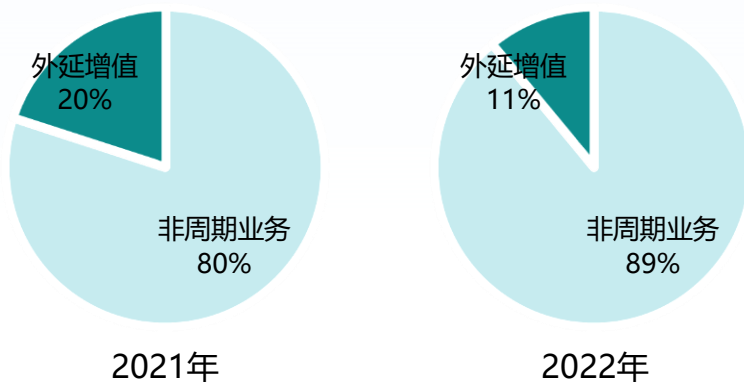
■ 2021年12月31日 ■ 2022年12月31日



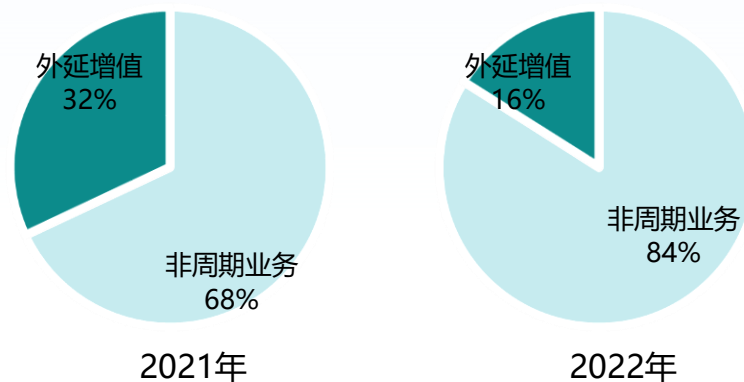
第三方拓展 – 集中在一二线城市



收入结构 – 非周期业务占比提升



净利润结构 – 非周期业务占比提升



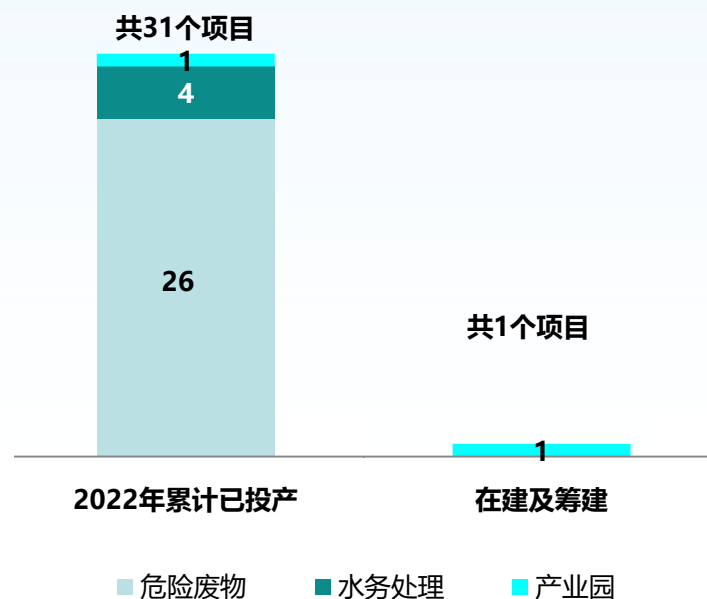
(人民币百万元)	2020	2021	2022	同比增长	同比增长百分比	复合增长率
营业额	2,289	2,767	2,550	-217	-8%	+6%
毛利	653	666	443	-223	-33%	-18%

项目类型和投产状况

- 已投产项目：**31个**，在建项目**1个**，预计全部将于2023年投产
- 2022年全年累计处置**6个**环保项目，总对价人民币**17.9亿**
- 各业务实际处理量及增长率，见下表：

业务实际处理量	2022	2021	同比增长
危险废物 (万吨)	69.6	64.5	+8%
水务处理 (万吨)	13,681	13,477	+2%

项目类型和投产状况



免责声明



本简报可能载有前瞻性陈述。任何该等前瞻性陈述乃基于若干有关雅居乐集团控股有限公司（「本公司」）营运的假设及超出本公司控制范围的因素而作出，且受重大风险及不明朗因素所影响，故此，实际结果与有关前瞻性陈述或会大相径庭。

本公司概无义务为出现在该等日期后的事件或情况更新有关前瞻性陈述。本简报的数据应被视为合乎作出简报当时的情况，且并未及将不会为反映或在本简报日期后出现的重大发展而更新。构成本简报一部分的投影片仅为协助口头报告有关本公司的背景资料而编制。本简报同时包含有关中国及房地产开发业的资料及统计。本公司乃自非官方来源取得该等数据及数据，事前并未经独立核证。本公司并不能确保有关来源已符合其他行业以相同基准或相同程度的准确性或完整性得出的该等数据及数据。阁下请勿过度依赖本简报中有关房地产开发业的陈述。本公司并不就本简报所载任何数据或意见的公平性、准确性、完整性或正确性发表任何明示或默示的声明或保证，且不应依赖有关内容。读者不应视本简报为作出其个人判断的替代品。本简报所包含的数据及意见可能基于或来自本公司管理层的判断及意见。有关资料并不一定能作准或生效。本公司或本公司的财务顾问，或彼等各自的董事、行政人员、雇员、代理或顾问概不就本简报的内容，或因使用本简报所载内容或因本简报的内容而引致的任何损失承担任何形式的责任。本简报并不能视为投资目标、财务状况或任何投资者的指定需要的考虑，亦不构成买卖任何证券或相关金融工作的招揽、要约或邀约。本简报任何部分均不构成任何合约或承诺的基础。本简报不得复制或转载。

本简报并不构成在美国或任何其他尚无根据当地证券法律登记或符合资格而作出有关要约、邀请或出售即属违法的司法权区，要约出售任何证券或邀请作出购买任何证券的要约。尚无登记或获适用豁免登记规定，证券不得在美国提呈或出售。于美国公开发售任何证券将须以招股章程形式作出。该招股章程将载有关于提呈发售的公司以及其管理及财务报表的详细数据。本公司不会于美国进行任何证券公开发售。

©2023雅居乐集团控股有限公司。保留所有权利。