

所属行业

房地产

发布时间

2022年08月31日

雅居乐集团 (03833.HK)

项目交付情况良好，去杠杆成效显著

核心观点：

2022年上半年，为顺应行业发展趋势，雅居乐积极对自身发展进行了修正及调整，短期内集团侧重于稳，一方面上半年如期交付 2.7 万套，确保企业的平稳运营；另一方面实现了负债率的进一步优化，随着 7、8 月份大量债务的偿还，企业下一笔到期的美元优先票据时间为 2025 年 1 月，短期内债务压力有所放缓。

一、销售规模凸显韧性，如期交付 75 个项目

2022 年上半年，雅居乐在行业环境严峻的背景下，通过持续优化营销策略，适度调整各地区可售资源等措施，销售表现凸显韧性，期内实现销售金额 394.5 亿元。此外公司坚持“保节点、保底线、保品质”战略，2022 年上半年如期交付 75 个项目，共计交付套数 2.7 万套，交付面积达 254 万平米。随着停贷风波的蔓延，购房者对房企的信心再次跌倒谷底，而如期保质保量的交付才能挽回购房者的信心，确保企业的平稳运营。

二、多元业务协同发展，收入占比同比提升 8.1 个百分点

2022 年上半年，雅居乐实现营业收入 316.45 亿元，毛利润 73.98 亿元，毛利润率达 23.4%。集团坚持“以地产为主，多元业务协同发展”的营运模式，多元业务收入占比为 24.9%，同比提升 8.1 个百分点，持续为集团贡献稳定的现金流。

三、财务结构持续稳健，有息负债下降 137 亿元

截至 2022 年 6 月底，集团的有息负债总额较 2021 年底下降了 137.0 亿元至 701.7 亿元，净负债率进一步下降至 48.3%。此外，公司 7、8 月完成了大量到期债务的偿还，据公开信息显示，下一笔到期的美元优先票据时间为 2025 年 1 月，短期内债务压力有所放缓。

相关研究：

政治局会议后，政策“销声匿迹”了	20220809
地产评级下调可怕吗？	20220725
消费者为什么不愿意买房了？	20220723
停贷或再砸市场深坑，地产回暖待何时？	20220720
2022 中国房地产业可持续发展白皮书 地产开发篇	20220629
地产销售边际改善，家具外销增速持续下行 地产后周期行业月报【2022 年 5 月】	20220621
首轮集中供地缩量保热度，二三轮集中供地怎么看？ 集中供地系列研究	20220620

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

姜晓刚

18516525402 (微信号)

jiangxiaogang@ehconsulting.com.cn

何志芳

18301781335 (微信号)

hezhihang@ehconsulting.com.cn

2022 年上半年，为顺应行业发展趋势，雅居乐积极对自身发展进行了修正及调整，短期内集团侧重于稳，一方面上半年如期交付 2.7 万套，确保企业的平稳运营；另一方面实现了负债率的进一步优化，随着 7、8 月份大量债务的偿还，据公开信息显示，企业下一笔到期的美元优先票据时间为 2025 年 1 月，短期内债务压力有所放缓。

一、销售规模凸显韧性，如期交付 75 个项目

2022 年上半年，雅居乐在行业环境严峻的背景下，通过持续优化营销策略，适度调整各地区可售资源等措施，销售表现凸显韧性，期内实现预售金额 394.5 亿元，销售面积 307.0 万平方米，销售规模来自 201 个在售项目，其中 13 个是 2022 年推出的新盘。

销售规模的良好表现主要得益于企业良好的区域布局以及较为优质的土地储备，截至 2022 年 6 月底，企业拥有总土地储备 4349 万平米，可以支撑未来四到五年的稳健发展。从土地储备的分布来看，雅居乐主要聚焦于大湾区及长三角两大核心城市群，其中大湾区土地储备 1055 万平米，占比 24.3%，开发项目 51 个；长三角土地储备 529 万平米，占比 12.2%，开发项目 47 个；此外，在香港亦有两个优质的房地产项目，分别为英皇道柏架山道项目及九龙塘义本道项目，合计土地储备为 2 万平米。两大核心城市群在产业发展及人口增长等方面持续释放潜力，带动购房需求的涌入，为企业提供长远而稳定的销售及营收支撑。

此外公司坚持“保节点、保底线、保品质”战略，2022 年上半年如期交付 75 个项目，共计交付套数 2.7 万套，交付面积达 254 万平米。随着停贷风波的蔓延，购房者对房企的信心再次跌倒谷底，而如期保质保量的交付才能挽回购房者的信心，确保企业的平稳运营。

二、财务结构持续稳健，有息负债下降 137 亿元

2022 年上半年，在行业融资环境整体收缩及资本市场大幅波动的背景下，雅居乐延续了稳健的财务管理策略，合理安排偿债计划，期内各项到期债务均按时偿还，展现出了企业良好的信用及偿债能力，集团的有息负债总额较 2021 年底下降了 137.0 亿元至 701.7 亿元，净负债率进一步下降至 48.3%，债务结构的持续优化使得公司的融资能力得以改善，融资成本下降至 5.59%。

此外，雅居乐于 8 月 11 日、8 月 22 日、8 月 25 日、8 月 30 日发布四份公告，累计偿债金额超过 50 亿元。也就是说公司当前的负债率较半年报中的数据更为优秀，在完成 7、8 月大量到期债务的偿还后，据公开信息显示，雅居乐下一笔到期的美元优先票据时间为 2025 年 1 月，短期内债务压力有所放缓。

同时，集团通过多渠道的融资、积极的现金流管理，进一步巩固和优化了财务的安全边际。公司于 6 月通过香港的英皇道柏架山道项目公司，获授予本金总额为 8.94 亿港元 2024 年到期的夹层融资；并签订优先融资补充协议，银团定期贷款的本金总额为 8.25 亿港元，同时延长现有银团定期贷款到期日至 2024 年。

三、多元业务协同发展，收入占比同比提升 8.1 个百分点

2022 年上半年，雅居乐实现营业收入 316.4 亿元，毛利润 74.0 亿元，毛利润率达 23.4%，净利润率达 10.6%。集团坚持“以地产为主，多元业务协同发展”的营运模式，保证地产主业稳定发展的同时多元化企业继续发挥协同效应，分业务来看，物业销售实现营业收入 237.8 亿元，占总收入比重为 75.1%；多元业务收入共计 78.7 亿元，占收入比重为 24.9%，同比提升 8.1 个百分点，持续为集团贡献稳定的现金流。

其中多元业务又可分为物业管理及其他（环保、商业）业务，集团物业管理业务表现尤为亮眼，收入同比上升 31.7%，2022 年上半年雅居乐旗下物业管理平台雅生活管理规模再创新高，在管面积及合约面积分别为 5.3 亿平米及 7.1 亿平米，同比分别上升 24.6%及 21.0%，其中第三方项目合约面积（含控股成员企业）达 5.6 亿平米，占总合约面积的 79.1%，较 2021 年底增长 8.4%，是雅生活规模增长的主要来源。

环保业务方面，截至 2022 年 6 月底，成功获取多个《危险废物经营许可证》，新增核准的处理资质涵盖焚烧、物化处理、柔性填埋及刚性填埋等多个业态，加速了产能转化，释放有效产能。与此同时，旗下产业园建设进度加快，目前三江口节能环保生态产业园建设总体进度超过 50%，已全面进入设备安装阶段。

除物业管理等多元业务之外，雅居乐还在积极开拓具有增长潜力的新赛道，中报显示集团已布局新能源汽车及调味品行业，分别成为 WM Motor Holdings Limited（威马）和广东珠江桥生物科技股份有限公司的股东，威马已于 2022 年 6 月向港交所递交上市申请书，目前，雅居乐持股 6.46%，若成功上市，将为公司带来可观的投资回报，助力企业盈利能力上升。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码