

专题

2019

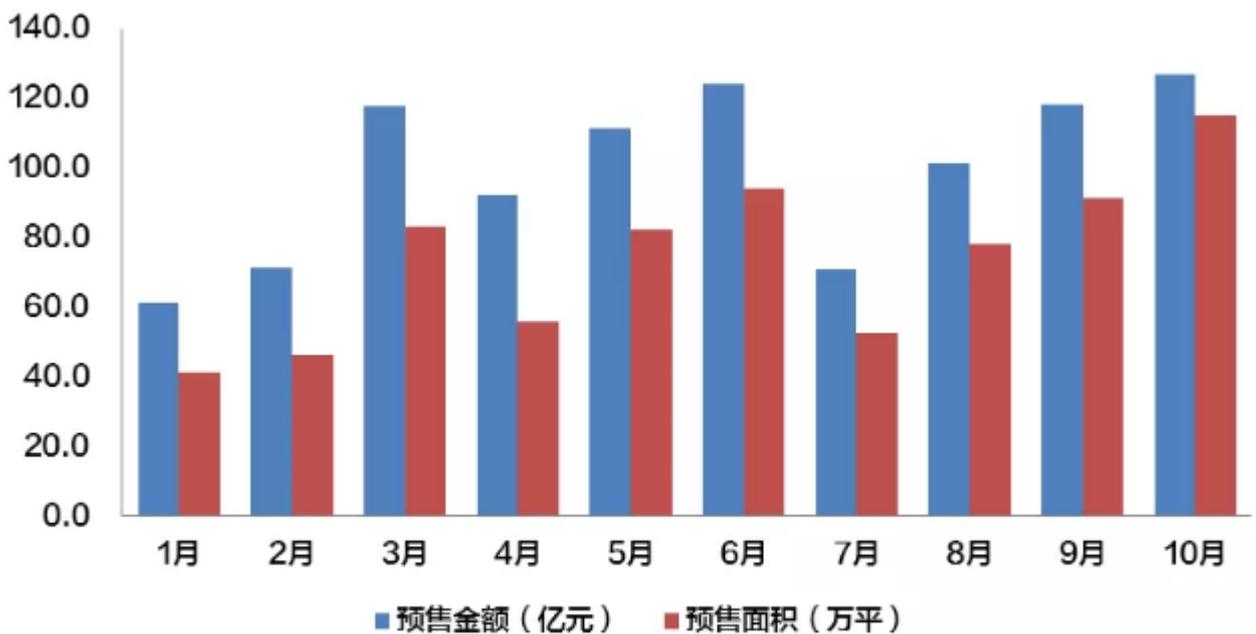
评司论企 | 雅居乐提前 2 个月销售破千亿

◎ 文/沈晓玲、查明仪

◎ 作者 / 沈晓玲、查明仪

提前两个月破千亿，完成目标近九成。2018 年全年雅居乐实现预售金额 1027 亿元，首次突破千亿大关，并且在业绩发布会上提出 2019 年销售目标为 1130 亿元。截止 2019 年 10 月，企业已实现 1003 亿元的销售金额，完成目标近九成。相比去年的业绩表现，再次达成千亿销售，且提前了近两个月。反观企业前十月的月度销售，同比增速几乎在 20% 以上，8 月和 10 月更是超出了 50%。同时，对比行业整体规模增速显著放缓的现状，表现较为强劲。

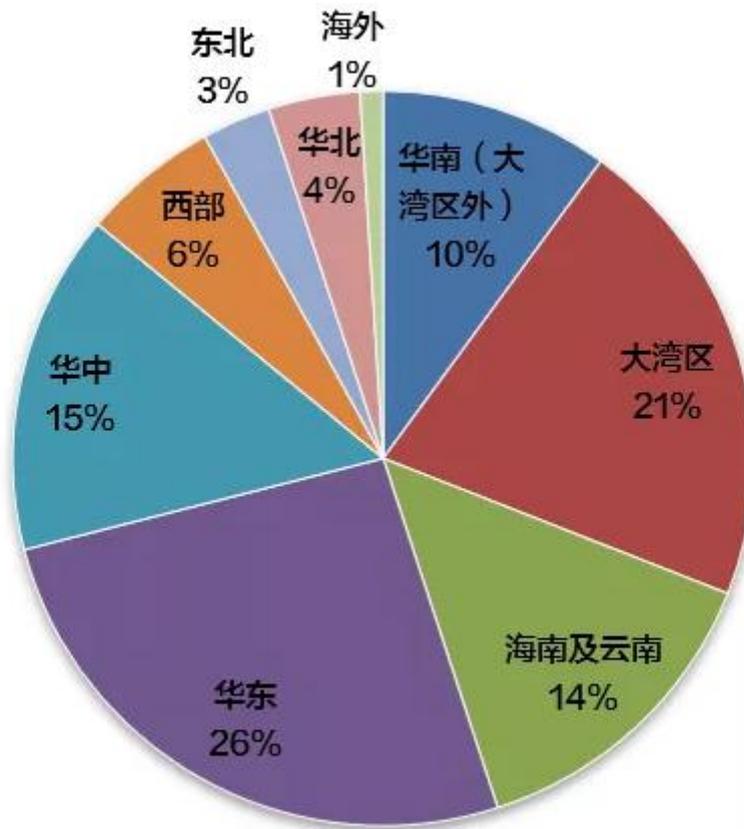
图：雅居乐 2019 年 1-10 月销售情况



数据来源：企业公告

根据雅居乐中报，企业有充裕的可售资源。2019 年企业可售项目数量达 134 个，货值超 2000 亿元，能够完全覆盖预售目标。并且这些资源遍布全国各大区域且分布均衡，能确保销售稳固和长远地增长。2019 年上半年，企业逾 55% 的销售面积来自战略深耕的华东和华南，其余则覆盖了东北、华北、中西部、海外等各大区域。

图：雅居乐 2019 年可售资源区域分布（按建筑面积）



数据来源：CRIC 整理

量入为出的投资策略夯实企业发展根基。雅居乐把“量入为出、行稳致远”的概念渗透进地产投资领域，从战略端把控产品质量。企业一方面采取积极审慎的购地策略，坚持拿好地不拿错地。截止 2019 年中，企业的平均土地成本为 3255 元每平，对比其上半年 14340 元每平的销售均价，占比只有 22.7%，利润空间较大。同时，企业仍积极开拓新市场，持续深化全国化布局。2019 年上半年新进入的城市就有北海、昆明、清远、石家庄、襄阳及柬埔寨金边，至年中土储已触及海内外 72 个城市，建面达 4994 万平方米。另一方面，积极拓展优质的产城融合项目，根据企业财报，19 年上半年超四成新增土储建面均来自于产业小镇。这不仅能提供长远的销售支撑，还能帮助树立企业形象，与政府形成良好合作关系。得益于良好表现，财务稳健，评级机构评级优异。“行稳致远”同样体现在财务状况上，2019 年中企业资产负债率为 74.5%，处于合理水平。一年内到期的短期债务为 361.12 亿元，而同期现金及银行存款总额为 415.88 亿元，足以覆盖短期债务，同时还有尚未使用的授信额度 858 亿元。更值得一提的是，由于企业综合表现较为突出，国内外多家机构均确认对雅居乐的信用评级，比如穆迪和标准普尔分别对企业给予“Ba2”和“BB”，展望均为“稳定”。同时，中国境内信贷评级机构包括中诚信证券评估、联合信用评级及东方金诚国际信用评估企业的境内信贷评级评为“AAA”，展望为“稳定”，这有利于进一步降低融资成本。千亿之后企业将持续发力。雅居乐凭借良好的投拓、营销和财务控制能力提前迈入千亿，给企业奠定了扎实的业绩基础。同时，秉持着“以地产为主，多元业务并行”的营运模式，上半年多元业务营收贡献率达 9%，其中

雅生活规模快速增长,表现尤其亮眼。未来企业将利用产业协同效应进一步提升主营业务竞争优势,持续提升企业业绩。