

# 2020年全年业绩简报

2021年3月30日

# 目 录

01 2020年业绩亮点

02 全年业绩简析

03 业务运营回顾

04 白石洲项目

05 发展策略



## 1

### 经营业务亮点纷呈

- 开发节点胜预期
  - 喜悦荟南区、美景提前竣工交付
  - 多个旧改项目到达关键节点
- 销售逆势创佳绩
  - 美景销售速度领先工改市场
  - 喜悦荟成为区域产品销冠
- 商业经营收入稳
  - 出租率保持行业高水平
  - 租金收入逆市上升

## 2

### 白石洲取得重大突破

- 完成**80%**项目股权注入
- 一期签约率达**100%**

## 3

### 土地储备优质充裕

- 总建面超**1,400**万平方米
- 超**90%**处大湾区核心城市核心地段
- 可满足未来十年发展所需

## 4

### 财务结构显著改善

- 剔除预收款后的资产负债率 **61.8%**，按年下降**10.0**个百分点，第一条「红线」达标
- 净负债率 **76.2%**，按年降约 **59.1**个百分点，第二条「红线」达标

## 5

### 商业合作开启新模式

- 与万达战略合作，于国际花城规划建设万达广场
- 商业模式提升



注：

1. 剔除预收房款后资产负债率 = (总资产 - 预收房款) / (总负债 - 预收房款)

2. 净负债率 = (有息负债 - 现金余额) / 权益总额

# 全年业绩简析



# 全年业绩概况

截至12月31日止十二个月 (人民币'000)	2020年	2019年	同比变化
收益	5,424,827	6,902,448	-21.4%
销售成本	(2,759,122)	(2,472,093)	+11.6%
毛利	2,665,705	4,430,355	-39.8%
毛利率	49.1%	64.2%	-15.1百分点
期内盈利	3,451,075	1,749,963	+97.2%
净盈利率	63.6%	25.4%	+38.2百分点
股东应占盈利	3,453,380	1,749,884	+97.3%
每股基本盈利 (人民币分)	68.03	35.12	+93.7%
每股摊薄盈利 (人民币分)	38.47	20.73	+85.6%

# 收益及毛利按业务分析

## 收益按业务分析

截至12月31日止十二个月	2020年		2019年		收益同比变化 (%)
	人民币'000	占比	人民币'000	占比	
房地产开发与销售	4,512,643	83.2%	5,962,446	86.4%	-24.3
商业物业投资与经营	620,167	11.4%	618,674	9.0%	+0.2
综合服务	292,017	5.4%	321,328	4.6%	-9.1
总计	<b>5,424,827</b>	<b>100%</b>	<b>6,902,448</b>	<b>100.0%</b>	-21.4

## 毛利按业务分析

截至12月31日止十二个月	2020年		2019年		毛利同比变化 (%)
	人民币'000	毛利率	人民币'000	毛利率	
房地产开发与销售	2,025,264	44.9%	3,784,827	63.5%	-46.5
商业物业投资与经营	565,977	91.3%	550,378	89.0%	+2.8
综合服务	74,464	25.5%	95,150	29.6%	-21.7
总计	<b>2,665,705</b>	<b>49.1%</b>	<b>4,430,355</b>	<b>64.2%</b>	-39.8

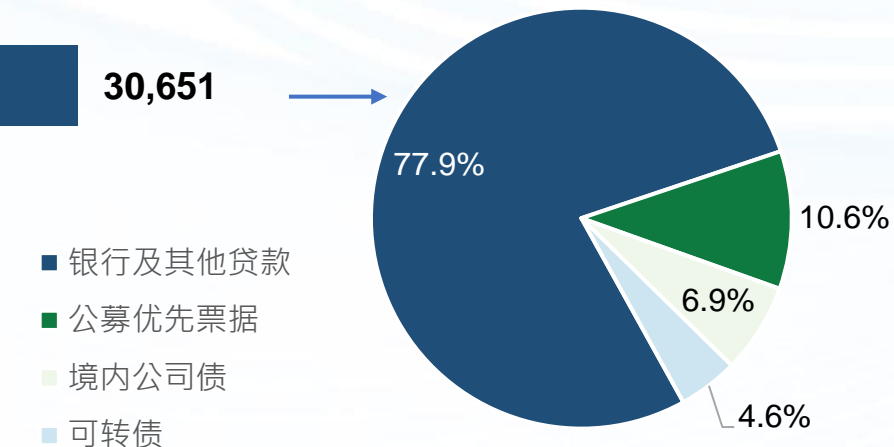
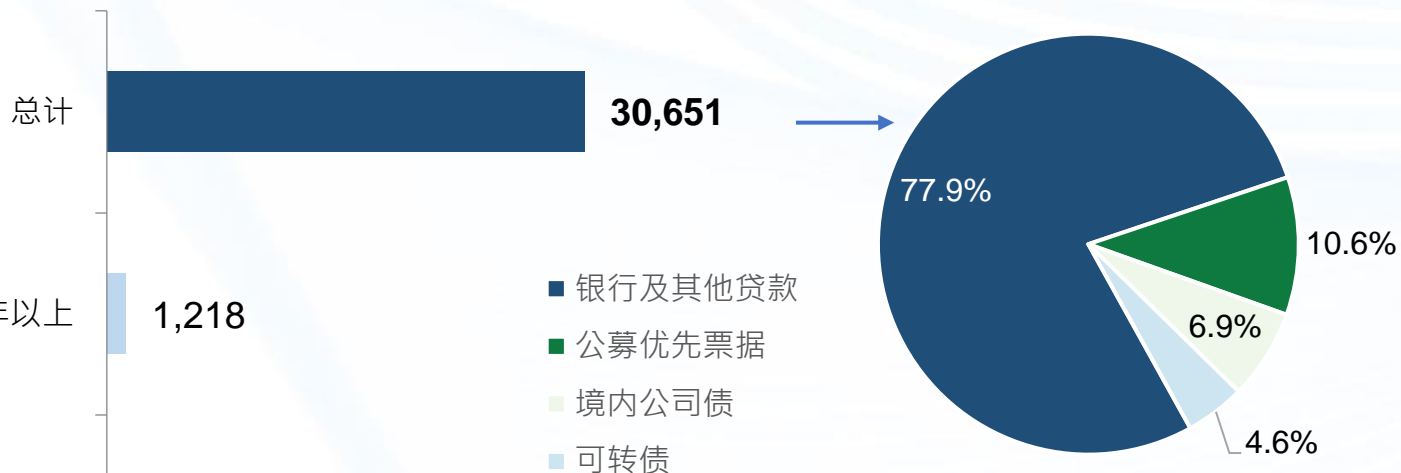
# 稳健的资产负债表

(人民币百万元)	2020年12月31日	2019年12月31日	同比变化
现金余额	9,410	8,347	+12.7%
- 现金及现金等价物	5,430	5,543	-2.0%
- 受限存款	3,980	2,804	+41.9%
有息负债总额	30,651	25,976	+18.0%
权益总额	27,886	13,035	+113.9%
- 归母公司权益	24,724	12,928	+91.2%
总资产	74,267	48,736	+52.4%
净负债率	76%	135%	-59百分点
债务分析			
有抵押	22,915	18,777	+22.1%
无抵押	7,736	7,199	+7.2%

# 偿债能力持续提升

## 债务结构分析

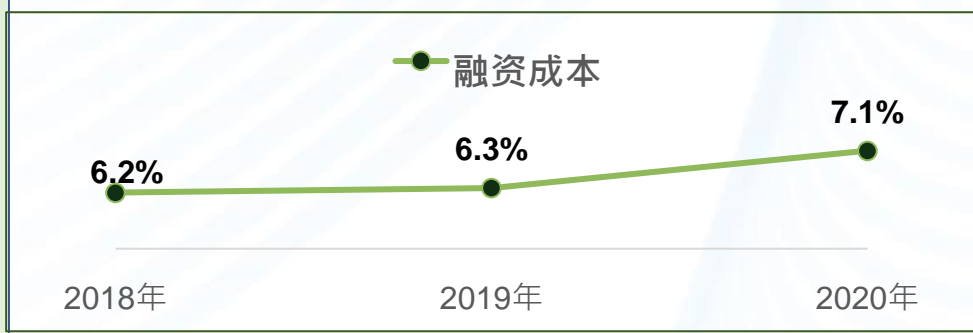
(截至2020年12月31日·人民币百万元)



**一年以内到期短债约101.4亿人民币**

1. 结构：  
 • 约79%为银行及其他贷款；  
 • 约21%为境内公司债

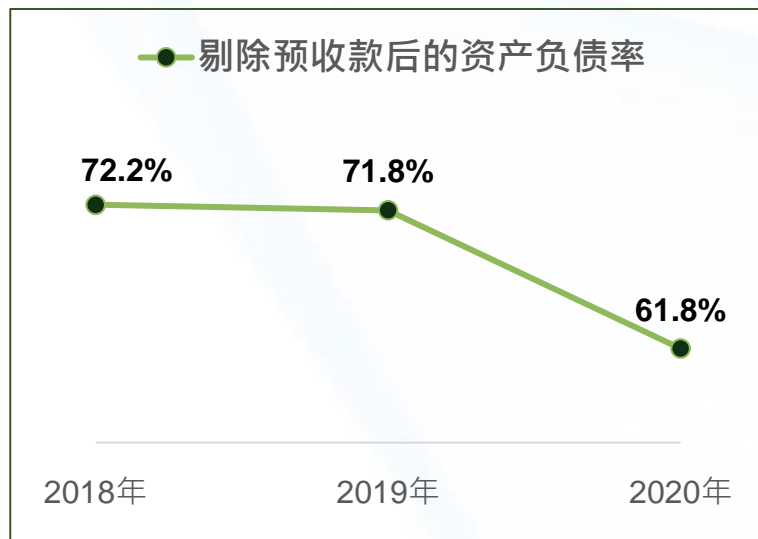
2. 再融资计划：  
 • 当中预计除约25亿人民币开发贷到期需要偿还外，其他大部分抵押贷款均可以存续。





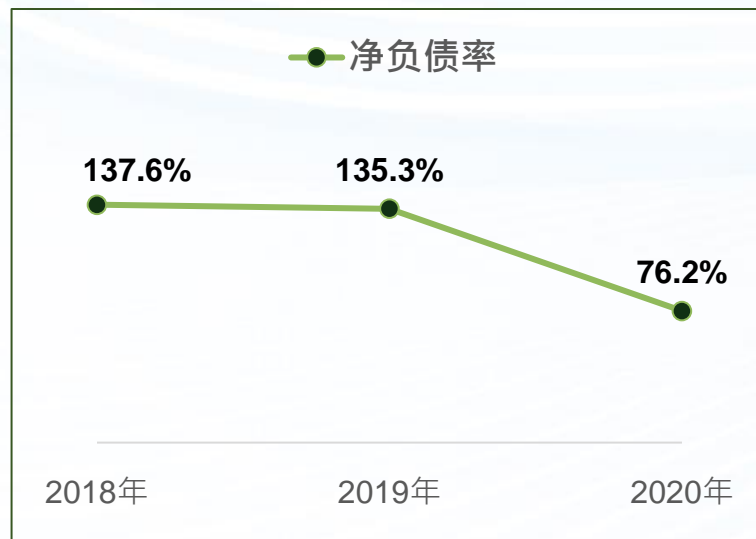
# 「三条红线」工作计划

剔除预收款后的资产负债率 $\leq 70\%$



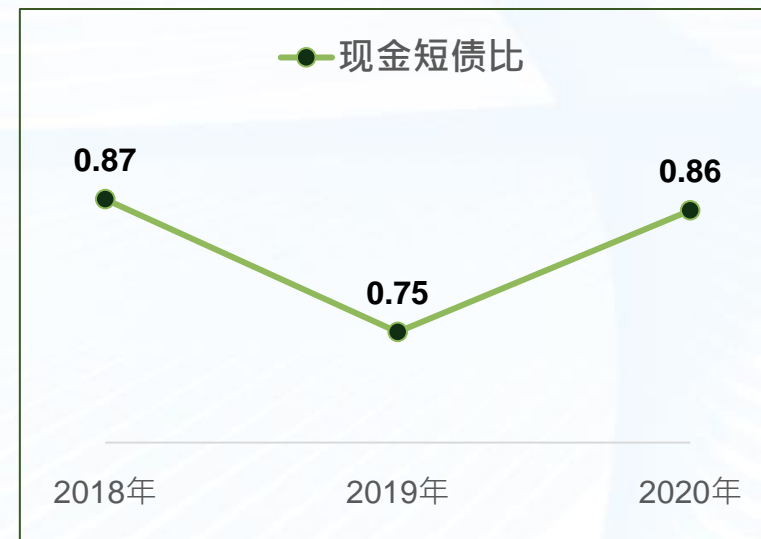
第一条红线已到绿档要求

净负债率 $\leq 100\%$



第二条红线已到绿档要求

现金短债比 $\geq 1$



工作计划：

- 加快推进项目销售；
- 多元化创新融资渠道，优化债务结构，执行积极再融资政策。

# 业务运营回顾



## 销售结构稳健

- 结转销售
  - 2020年结转销售面积23.1万平方米
  - 毛利率领先行业水平
- 合同销售
  - 2020年认购合同销售人民币51.4亿元
  - 回款率99%

## 丰富可售资源

- 可销售资源充足
- 现楼/在建中货值合共约人民币97亿元

## 未来十年可期

- 总建面超1,400万平方米
- 超90%处大湾区核心城市核心地段
- 可满足未来十年发展所需



## 稳健现金流入

- 服务总面积约297万平方米
- 在管项目超过25个

## 旧改项目重大突破

- 白石洲项目一期搬迁补偿协议签署达 100%
- 正走政府流程确认实施主体
- 预计2021年动工

# 销售结构稳健

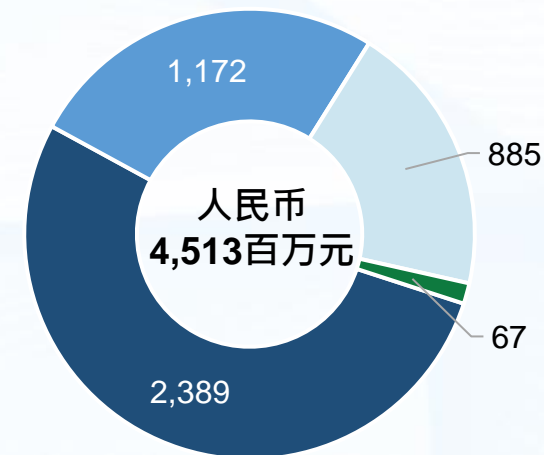
## 结转销售

	项目	结转面积	结转均价	结转金额
2020年实现结转销售人民币45.1亿元	红树湾壹号	8,994	69,510	625
	美景广场	27,225	63,518	1,729
2020年结转销售面积23.1万平方米	深圳尾盘	813	38,402	35
	喜悦荟	43,411	26,984	1,172
	国际花城	144,154	6,140	885
毛利率领先行业水平	绿憬商务广场	6,458	10,387	67

## 结转销售按城市分析

(人民币百万元)

- 深圳 53%
- 珠海 26%
- 化州 20%
- 苏州 1%



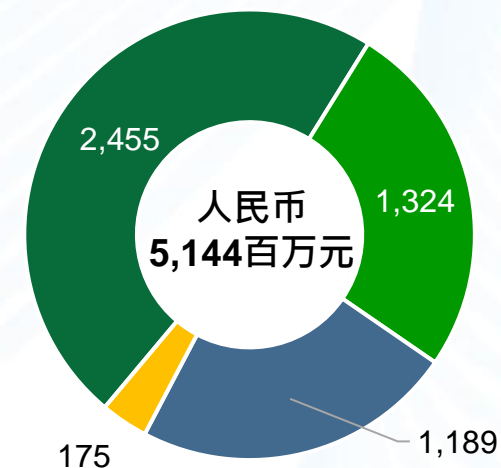
## 合同销售\*

	项目	合约面积	合约均价	合约金额
2020年合同销售人民币51.4亿元*	红树湾壹号	1,210	92,893	112
	美景广场	32,349	72,114	2,333
2020年合同销售面积23.3万平方米*	深圳尾盘	188	53,324	10
	喜悦荟	37,734	35,096	1,324
	国际花城	153,639	8,432	1,189
回款率99%	绿憬商务广场	4,138	11,240	47
	绿景公馆1898	3,649	35,340	129

## 合同销售按城市分析\*

(人民币百万元)

- 深圳 48%
- 珠海 26%
- 化州 23%
- 苏州 3%



计算单位：销售面积（平方米）·销售单价（元/平方米）·销售金额（人民币百万元）

\* 认购口径

# 丰富可售资源

截至2020年12月31日，库存货值合共约人民币68亿元。2021年预计新增可推售货值约人民币26亿元  
可销售资源充足，现楼/在建中货值合共约人民币97亿元

## 库存货值（截至2020年12月31日）

城市	项目状态	库存可售面积 (平方米)	库存可售金额 (亿元人民币)
深圳	现楼	46,932	37
珠海	准现楼	96,273	23
化州	现楼	32,895	3
	预售	41,897	4
苏州	预售	13,613	4
	总计	<b>231,610</b>	<b>71</b>

## 2021年预计新增可推售货值

城市	项目状态	预计新增 可推售面积 (平方米)	预计新增 可推售金额 (亿元人民币)
珠海	在建	45,678	19
化州	在建	102,872	7
	总计	<b>148,550</b>	<b>26</b>

# 未来十年可期-充足土地储备足够未来十年开发

截至2020年12月31日，上市公司土地储备总建面超1,400万平方米<sup>1</sup>，超90%位于大湾区核心城市核心地段，项目权益近100%

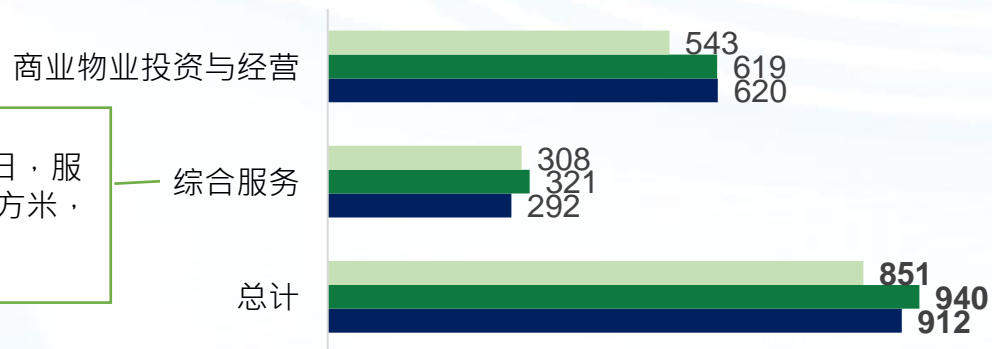
	序号	项目	地区	权益	销售/预售时间	竣工时间	总建面 (m <sup>2</sup> )	剩余可售面积 (m <sup>2</sup> )
在建项目	1	绿景国际花城D2、C1区	茂名化州	100%	2019-20年	2021-22年	278,282	200,303
	2	绿景喜悦荟北区	珠海香洲	100%	2019年	2021年	213,703	176,574
	3	绿景公馆1898	苏州姑苏	100%	2020年	2020年	22,296	21,341
	4	珠海东桥项目一、二期	珠海香洲	91%	2021-22年	2022-23年	764,920	329,125
						小计	<b>1,279,201</b>	<b>727,343</b>
待开发项目	1	绿景国际花城剩余地块	茂名化州	100%	NA	NA	1,075,376	NA
	2	白石洲项目	深圳南山	80%	2023年	NA	3,580,000	1,757,878
	3	黎光项目	深圳宝安	100%	2022年	2024年	382,139	274,999
	4	红树湾壹号二期	深圳福田	100%	2022年	2024年	139,666	13,951
	5	流浮山项目	香港流浮山	95%	2023年	2023年	23,880	23,880
						小计	<b>5,201,061</b>	<b>2,070,708</b>
待注入项目 <sup>2</sup>	1	樟洋项目	东莞樟木头	NA	NA	NA	5,500,000	NA
	2	南溪项目	珠海香洲	NA	NA	NA	1,300,000	NA
	3	其他	深圳	NA	NA	NA	900,000	NA
						总计	<b>14,180,262</b>	

注：  
1. 包括待注入上市公司的控股股东土地储备。  
2. 待注入项目：根据开发节奏将旧改项目注入到上市公司；面积、开发时间指标规划确定中。

## 经常性收入分析

(人民币百万元)

■ 2018年 ■ 2019年 ■ 2020年



截至2020年12月31日，服务总面积约297万平方米，在管项目超过25个。

- 深圳NEO品质提升：A栋裙楼业态调整，引进优质商家，提升项目服务配套及项目形象。
- 香港NEO逆市成功引入万科、平安、富通保险等名企，底商全部出租。

### NEO系列

## 商业物业投资与经营分析

(人民币百万元)

■ NEO ■ 佐岭 ■ 其他



- 2020年8月，绿景化州佐岭国际花城购物中心B4区家居城顺利开业。
- 2020年12月，绿景与万达于化州国际花城G1区签订打造万达广场协议。
- 2021年计划：佐岭红树湾壹号购物中心、珠海喜悦荟底商开业。

### 佐岭系列

# 商业物业投资与经营概况

项目名称	城市	类型	竣工	总建筑面积 (平方米)	出租率		租金收入 (百万人民币)	
					2019年	2020年	2019年	2020年
<b>zol 佐岭</b>								
绿景佐岭香颂购物中心	深圳	购物商场和车位	2013年	36,887	99%	93%	41.3	34.1
绿景1866佐岭荟	深圳	购物商场和车位	2014年	54,361	99%	99%	50.0	49.7
绿景佐岭虹湾购物中心	深圳	购物商场和车位	2015年	76,809	99%	96%	51.7	52.3
绿景佐岭红树湾壹号购物中心	深圳	购物商场和车位	2018年	20,505	不适用	不适用	-	-
绿景佐岭国际花城购物中心 (A区)	化州	购物商场和底商	2015年	27,878	94%	92%	10.9	13.3
绿景佐岭国际花城购物中心 (B区)	化州	购物商场和底商	2018年	37,638	100%	100%	-	-
绿景佐岭国际花城购物中心 (E区)	化州	底商	2020年	7,369	不适用	85%	-	-
绿景佐岭锦华购物中心	苏州	购物商场	2004年	15,504	98%	96%	10.1	8.4
绿景佐岭越溪购物中心	苏州	购物商场	2018年	12,216	86%	90%	5.3	6.4
东莞绿景佐岭购物中心	东莞	购物商场	2019年	59,056	不适用	不适用	-	-
<b>NEO</b>								
深圳NEO都市商务综合体A座	深圳	写字楼、商业单位和车位	2011年	108,360	81%	86%	280.0	215.1
深圳NEO都市商务综合体B和C座	深圳	商业单位和车位	2011年	26,097	100%	100%	36.9	43.2
香港绿景NEO	香港	写字楼、商业单位和车位	2019年	55,390	~50%	50%	21.2	63.0
<b>其他项目</b>								
其他		工业园、街铺和公寓		261,818	不适用	不适用	111.3	134.7
				<b>合计</b>	<b>799,888</b>		<b>618.7</b>	<b>620.2</b>

- 截至2020年12月31日止，持有超过25项投资性物业，总建筑面积约799,888平方米。
- 严峻环境下，2020依然录得租金收入6.2亿元人民币；
- 出租率保持行业高水平：佐岭93%，深圳NEO 87%，香港NEO超过50%
- 2020年，佐岭国际花城购物中心B4区如期开业。
- 未来红树湾壹号佐岭、珠海喜悦荟底商等陆续招租开业，商业面积及租金收入进一步提升。



# 香港NEO：CBD2全海景超甲级写字楼

截至2020年12月31日，总体出租率超50%，底商100%出租，评估金额超100亿港币，命名「香港绿景NEO」，成为上市公司总部



LEED Platinum 铂金级认证，HK BEAM PLUS 铂金级认证

主力客户：富通保险、平安壹账通、平安海控、宾士国际、L.L.BEAN、狮子山集团

停车场成功与Aston Martin, Tesla, Google建立合作关系

已有多间大型金融机构及跨国企业陆续进驻九龙东



- 九龙东将会是香港未来大力发展的第二核心商业区
  - 沙中线（启德至红磡）预计于2021第三季分段开通，九龙东交通更加便利
- ➔ 凭借政府政策支持及优越的地理位置，预期将为本集团带来稳定租金收入和长远资本收益

# 旧改项目重大突破 - 白石洲项目



# 白石洲项目进度超预期

项目已完成前期关键节点、一期开发如箭在弦：

已获得项目专项规划指标

已通过拆赔方案

一期搬迁补偿协议签署达 100%

一期实施主体确认公示已结束，目前正在走相关政府部门流程

确认实施主体

动工、基坑工程

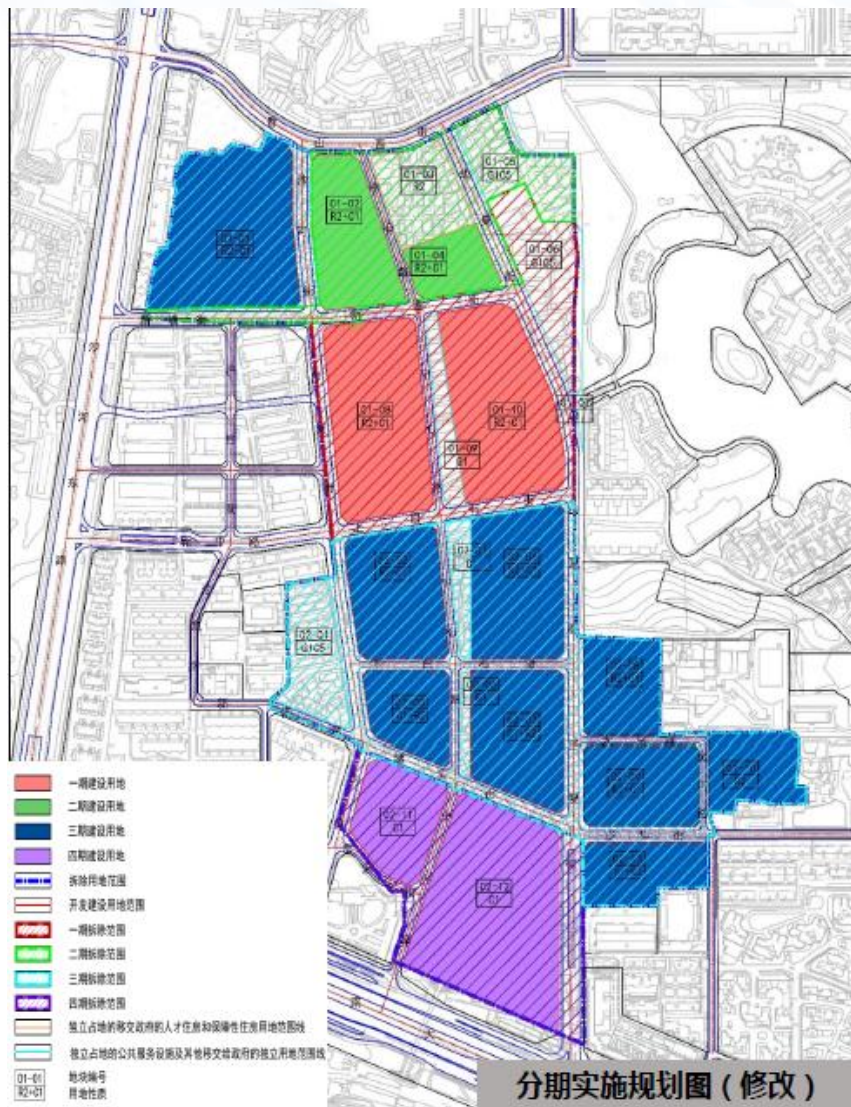
项目地理位置优越、项目价值极高

- 计容面积：约358万平方米，住宅、公寓与商业面积约各占1/3
- 位于深南大道以北，含新塘村、上白石村、下白石村、塘头村及周边区域



# 项目四期规划方案

为加速项目更新，分四期推进，原规划一期修改为两期进行建设，以尽快推动项目实施主体确认工作



原规划	一期	二期	三期
计容面积 (平方米)	862,050	1,767,500	850,000

↓

新规划	一期	二期	三期	四期
计容面积 (平方米)	675,780	186,270	1,767,500	850,000



主体裙楼



50米连廊



四期商业

股权结构确保项目稳步向前、资金安排保障项目开发如期（银行授信、自有资金、可售货值）、滚动开发模式确保现金流及可持续发展

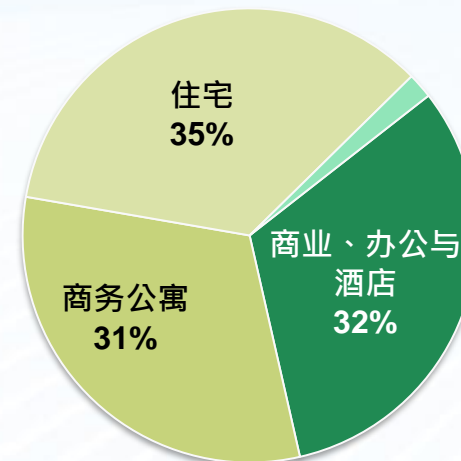
## 资金安排

## 滚动开发

### 资金准备

一期、二期	三、四期
1. 光大银行207亿授信	1. 银行授信
2. 现金余额94亿	2. 一、二期销售回款
3. 两年销售回款	3. 其他项目销售回款

- 项目规模大：总计容开发规模 358万平方米
- 开发模式：滚动开发，分四期，8-10年完成开发



# 打造智慧城区新标杆

响应高新科技创新中心、华侨城文化创意中心、超级总部基地、南山后海中心的需求  
以居住、商务功能为主导的城市综合配套区 → 助力大湾区、巩固南山区发展格局转型提升关键地区



# 发展策略



# 白石洲入市带来爆发式增长

以「最受尊敬的城市价值创造者」为使命，落实短、中、长期的可持续发展计划  
以城市更新为本，结合智慧社区技术，提升项目价值、城市价值，成为大湾区领先的智慧新城开发运营商

短期	2020 – 2022年：现有项目平稳增长
平稳	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 依靠现有在建、待开发项目，实现健康、持续的增长<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 深圳：红树湾壹号、美景广场、黎光项目</li><li>➢ 珠海：喜悦荟、东桥项目</li><li>➢ 化州：国际花城</li></ul></li></ul>
中期	2023 – 2030年：白石洲项目进入收成期
爆发	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 白石洲项目进入销售/现金回笼阶段，营收及利润的双贡献为集团带来净资产的里程碑式增长</li></ul>
长期	2031年及后：深化推进旧改成功模式
稳固	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 更多旧改项目注入上市公司</li><li>□ 升级「双轮驱动」，商业项目或占至半壁江山</li><li>□ 智慧科技成为新的增长点，更好服务社区、城市运营</li></ul>



聚力湾区大旧改，打造智慧新城区



# 商业、智慧服务成长长期增长点

随着更多旧改项目的注入，升级商业项目，以智慧科技提升服务价值、城市价值



## 更多旧改项目注入上市公司

珠海 南溪项目  
东莞 樟洋项目



1

## 升级「双轮驱动」

升级商业项目，  
营收比例上升至半壁江山

随着控股股东资产注入，大规模旧改项目启动，在核心城市核心地段将留下更多商业面积，预计8-10年达到200万平方米，租金收入达数十亿元人民币，为公司带来高额的现金流和业务收入。

2

与华为、联通共建，以白石洲、东桥项目为样板，打造智慧城区标杆



L.gem 绿景  
构筑喜悦



L.gem 绿景  
构筑喜悦

- 2018年07月23日、2020年3月15日，绿景分别与华为、联通正式签署战略合作协议，开创地产、科技板块联手打造城市未来生活模式的新纪元。

3



积极探索大型旧改项目开发经营新模式，建设智慧城区、推动产业创新升级、强化核心竞争力 → 形成新的业务增长点

谢谢

