

L.gem 綠景(中國)地產投資有限公司
LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED

股份代號：00095.HK

二零二零年中期業績

2020年8月21日

目录

- 1 业绩回顾 3 - 9页
- 2 运营回顾 10 - 18页
- 3 发展策略 19 - 22页
- 4 附录 23 - 33页

高于同行的毛利率

- 2020上半年毛利率**65%**
- 项目结转毛利率
- 红树湾壹号76%
- 美景58%

稳健的租金收入

- **出租率稳定**
- 深圳NEO 83%
- 佐岭94%
- **租金收入3.2亿元人民币**，按年升5.0%

优质的土地储备

- 总土储1,450万平方米*，**80+%**位处大湾区核心城市核心地段
- 可售货值充足：2020下半年至2022年推盘货值约160亿元人民币

积极的债务管理

- 4.5亿美元债再融资
- PAG可转债续期
- 私募债回售
- 商业票据新发

充足的现金余额

2020年6月30日，现金余额约107亿元人民币
(2019年12月31日约83亿元人民币)

*注：包括待注入上市公司的控股股东土地储备。

1. 业绩回顾

2020中期业绩概况

(人民币百万元)	截至6月30日止六个月			同比变化
	2018年 (未经审核)	2019年 (未经审核)	2020年 (未经审核)	
收益	767	3,422	2,462	-28%
销售成本	(327)	(1,014)	(859)	-15%
毛利	441	2,408	1,603	-33%
毛利率	57%	70%	65%	-5百分点
核心盈利 ¹	79	569	262	-54%
股东应占盈利	192	992	38	-96%
每股基本盈利 (人民币分)	3.94	20.00	0.74	-96%
每股摊薄盈利 (人民币分)	2.37	11.79	0.33	-97%

- 收益按年下跌的主要原因：
 - 集团专注城市更新项目开发运营的特殊商业模式下，每年销售、结转项目不均的周期性波动依然存在；
 - 去年同期收益逾80%来自红树湾壹号，约27.5亿元人民币，基数较大。
- 核心盈利下跌的主要原因：
 - 财务费用总额支出按年上升约40%，主要由于香港NEO于2019年下半年竣工而利息费用化。
- 股东应占盈利下跌的原因：
 - 除上述核心盈利减少的原因外，投资物业公允价值减值约1.7亿人民币，比去年同期（公允价值增加人民币4.8亿）相差约6.5亿人民币，主要是因为2019冠状病毒全球爆发对境内外经济及市场带来不利影响，导致账面上出现暂时性的减值。

注：

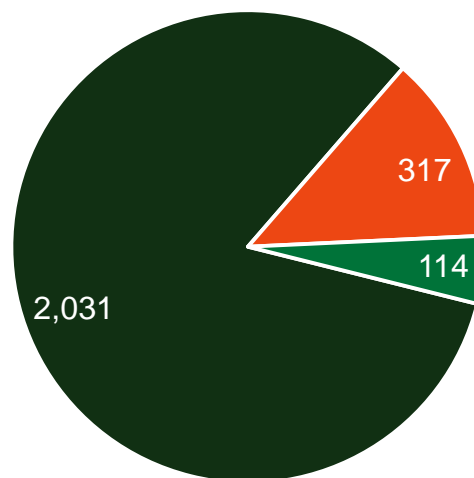
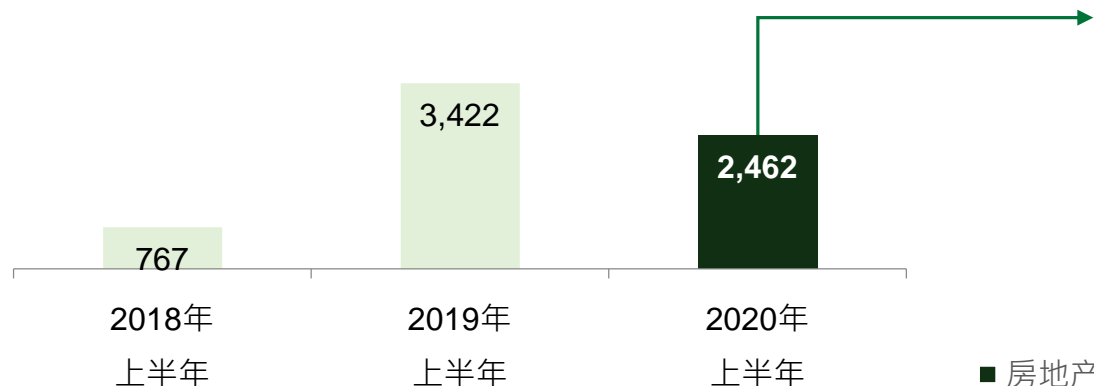
1. 核心盈利指本公司股东应占盈利减投资物业的公允价值变动及相关递延税项、汇兑损益、可换股债券衍生工具部分的公允价值变动及非现金非核心业务的交易。

收益按业务分析

截至6月30日止六个月	2018年		2019年		2020年		同比变化
	人民币百万元	占收入比	人民币百万元	占收入比	人民币百万元	占收入比	
房地产开发与销售	309.7	40.4%	2,988.3	87.3%	2,030.7	82.5%	-32.0%
商业物业投资与经营	273.4	35.6%	302.3	8.8%	317.4	12.9%	+5.0%
综合服务	184.2	24.0%	131.5	3.9%	114.2	4.6%	-13.2%
总收益	767.3		3,422.1		2,462.2		-28.0%

收益

(人民币百万元)



- 房地产开发与销售
- 商业物业投资与经营
- 综合服务

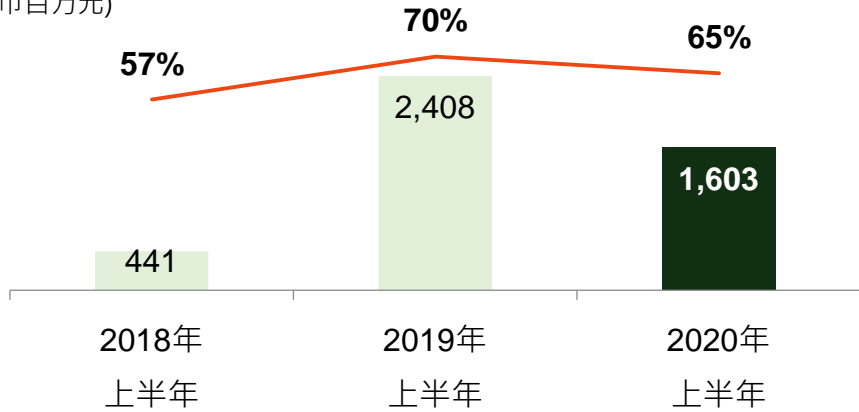
2020上半年主要结转项目

红树湾壹号	6.0亿元人民币
美景广场	12.6亿元人民币
国际花城	9,011万元人民币
绿憬商务广场	5,556万元人民币

盈利能力稳健

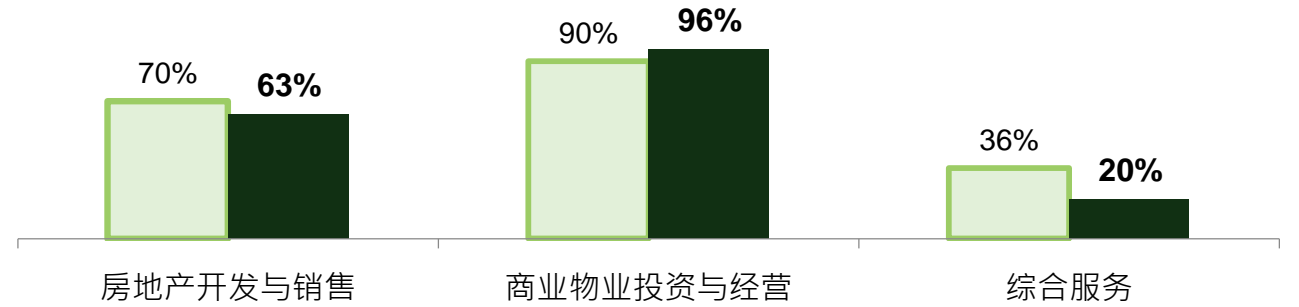
毛利及毛利率

(人民币百万元)



毛利率按业务分析

■ 2019年上半年 ■ 2020年上半年



核心盈利

(人民币百万元)



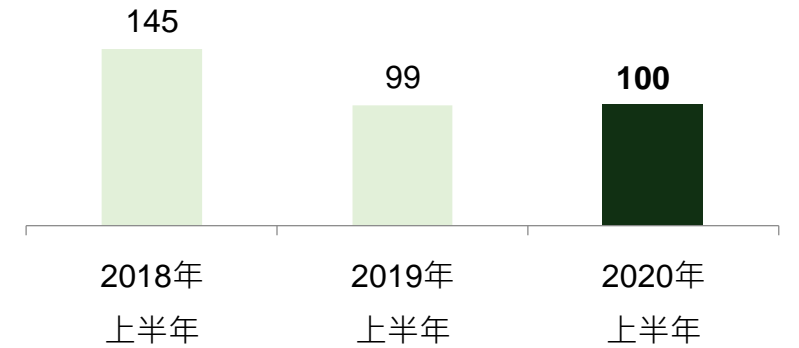
EBITDA

(人民币百万元)



回款率

(%)



稳健的资产负债表

(人民币百万元)	2019年6月30日	2019年12月31日	2020年6月30日	变化
现金余额	9,096	8,347	10,687	+28.0%
- 现金及现金等价物	5,835	5,543	7,882	+42.2%
- 受限存款	3,258	2,804	2,804	+0.0%
有息负债总额	23,993	25,976	29,399	+13.2%
权益总额	12,286	13,035	12,674	-2.8%
- 非控股权益	107	107	71	-33.3%
总资产	46,955	48,736	51,301	+5.3%
融资成本 ¹	6.2%	6.3%	6.9%	+0.6百分点
资产负债率	73.8%	73.3%	75.4%	+2.1百分点
净负债率 ²	121.3%	135.3%	147.7%	+12.4百分点
现金对短期债务比率	130.6%	77.1%	97.8%	+20.7百分点

- 现金余额充裕，较2019年底增加约28%。
- 融资成本稳定在7%以内，处于健康水平。
- 净负债率较高的原因，主要由于
 - 有息负债中计入香港NEO的银团贷款，该笔贷款约为69亿元港币。
 - 资产负债表中，只计入旧改项目的历史成本，没有反映这些旧改项目的潜在价值。

注：

1. 融资成本 = 年内总融资成本 / 平均总借贷 (包括可换股债券但不包含租赁负债产生的融资成本)

2. 净负债率 = (有息负债 - 现金余额) / 权益总额

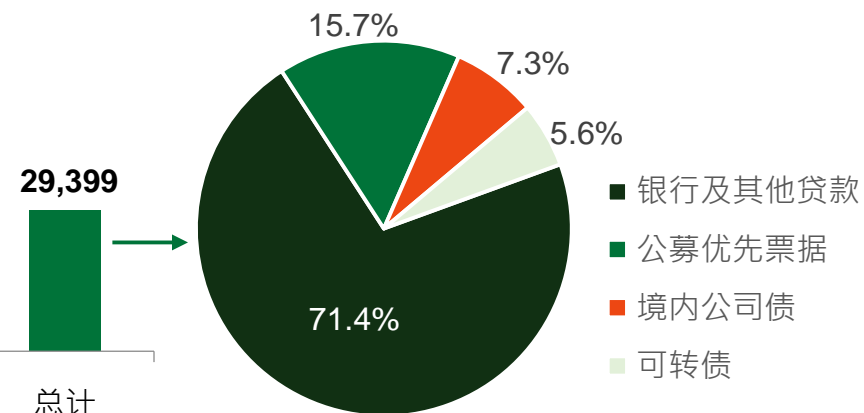
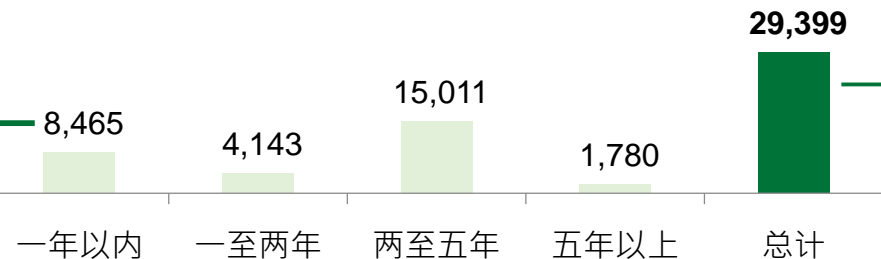
债务结构分析

主动管理债务，显著降低短期再融资需求

- 一年内到期债务中：
 - ① 没有参与替换要约的1.7亿美元公募债
 - ② 1.4亿美元可转债
 - ③ 21亿人民币境内小公募
- 2020上半年完成再融资项目：
 - ① 没有参与替换要约的1.7亿美元公募债
 - ② 1亿美元可转债续期

债务按到期分析

(人民币百万元)



利息覆盖

(倍)

EBITDA / 利息费用



流动比率和速动比率

(倍)

流动比率 速动比率



净借贷比率

(%)

净负债率



2. 运营回顾

聚焦大湾区核心城市核心地段：已售及可售货值分析

确认销售

2020上半年实现结转销售人民币20.31亿元

2020上半年年结转销售面积4.6万平方米

毛利率维持高水平

合约销售

2020上半年实现合约销售人民币24.63亿元

2020上半年年合约销售面积11.4万平方米

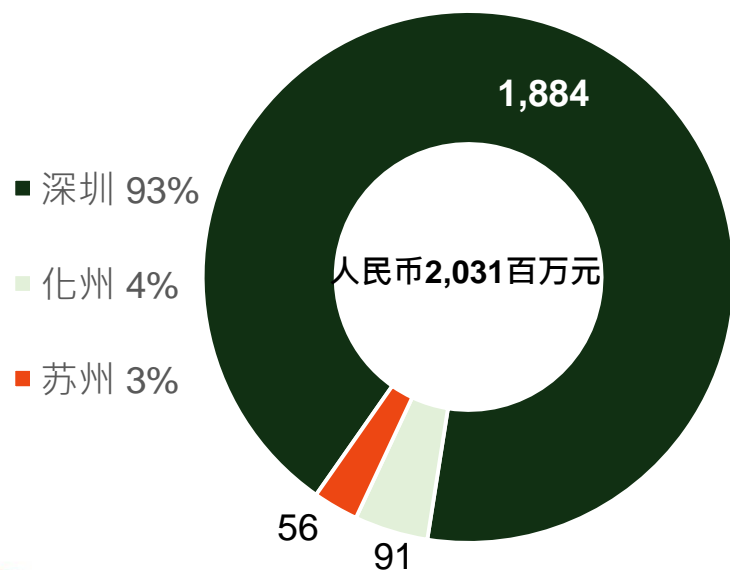
去化率、回款率维持高水平

2020下半年-2022年上半年推盘货值*

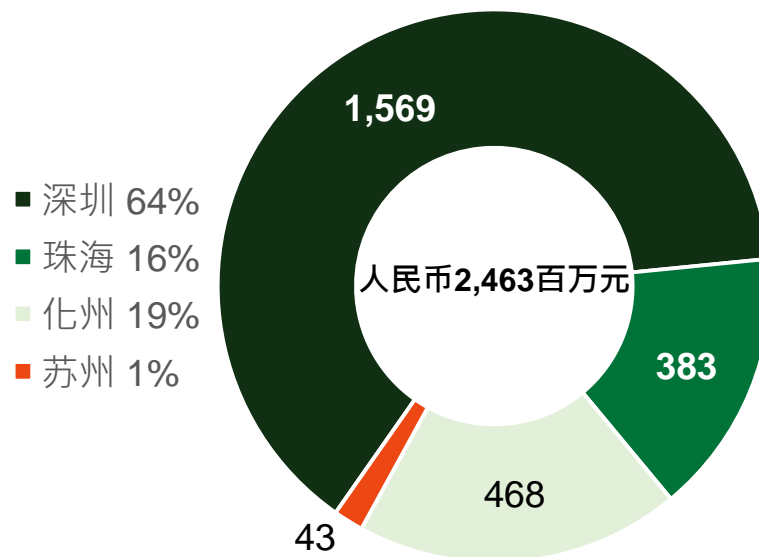
深圳	红树湾壹号尾盘
	美景广场
	黎光项目
化州	国际花城
珠海	喜悦荟
	东桥
苏州	绿憬商务广场
	绿景公馆1898

约160亿元
人民币

确认销售按城市分析



合约销售按城市分析



注*：推盘货值将按公司现金流水平及市场情况实时调整。



深圳

绿景红树湾壹号



地区：深圳福田区中心商业区·沙嘴路和金地一路交汇处东南侧

绿景红树湾壹号一期

- 组成：包括三座优质住宅楼宇名为「绿景红树湾壹号」及一座甲级办公楼·酒店和公寓的综合楼宇
- 占地面积：24,424平方米
- 规划总建筑面积：305,450平方米

绿景红树湾壹号二期

- 占地面积：17,589平方米
- 规划总建筑面积：139,331平方米



绿景美景广场



- 地区：深圳南山区侨香路4088号·坐落于成熟区域·公共交通设施完善·且步行即可到达地铁1号线及2号线
- 占地面积：10,862平方米
- 总建筑面积：97,214平方米
- 定位：计划改建成为以「美景广场」命名的产业中心



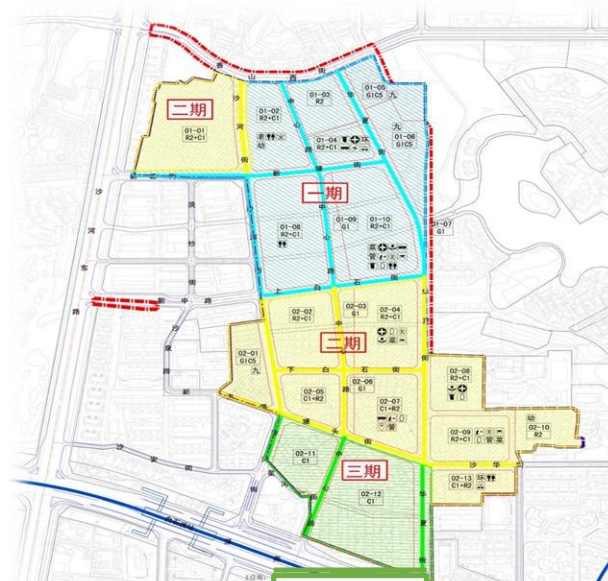
深圳

綠景黎光項目



- 地区：深圳龙华区观澜镇黎光村，坐落成熟住宅区，邻近观澜湖高尔夫球会黎光会所，自然环境优越
- 占地面积：85,333平方米
- 总建筑面积：382,139平方米
- 定位：计划开发成为集住宅，商业及工业于一体的综合性高端产业园

綠景白石洲項目



- 地区：广东省深圳市南山区深南大道
- 计容面积：358万平方米
开发周期：约8-10年；整体项目采用滚动开发模式，分三期开发
- 已落实巨额专项银行授信；未来销售维持稳定增长，可带来持续现金流。

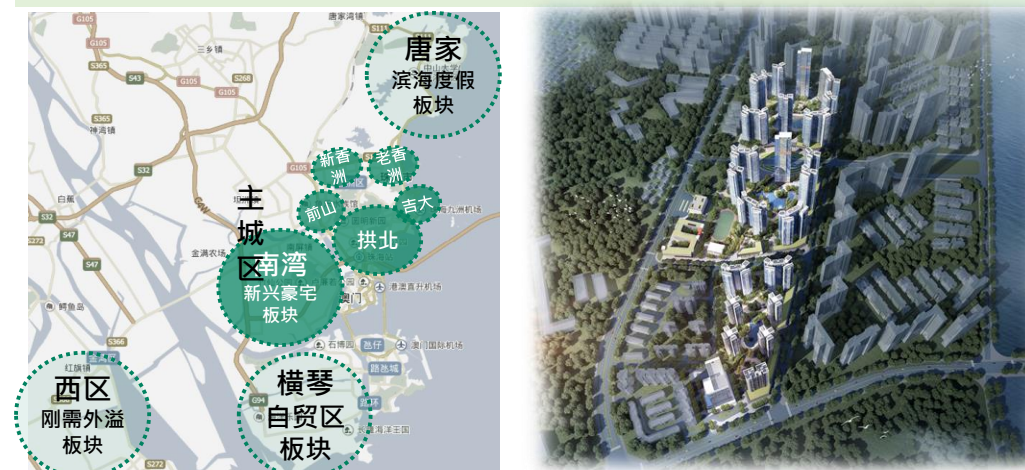
珠海

绿景喜悦荟



- 地区：位于珠海市香洲区上冲片区，东侧紧靠**广珠轻轨明珠站**及明珠北路，南侧紧靠上冲长途汽车客运站，北侧为棕榈假日
- 占地面积：62,457平方米
- 总建筑面积：445,492平方米
- 首次预售时间：2019年10月底
- 定位：是以办公物业为主要驱动的大型商综合体，业态多样，涵盖办公、住宅、商业等

绿景东桥项目



- 2020年1月，珠海东桥智慧城区更新项目奠基开工仪式盛大举行
- 占地面积20.8万平方米，总建筑面积74.4万平方米，可售面积约29.8万平方米；分两期开发，预计第一期预售在2021年下半年
- 地区：位于珠海南湾片区，属珠海城市发展的主轴。项目定位为珠海首席湾区文化艺术小区，包含高端住宅、星级特色酒店、艺术商业街区等多重业态。
- 未来的东桥智慧城区，将打造成构建IOC（综合运营管控中心），实时掌控东桥全局动态。可构建多达3级、27项工程、共计106个应用场景为东桥项目提供多场景、多维度、安全、智慧的城区管理整体解决方案与服务。

化州

綠景国际花城



- 地区：坐落于成熟住宅区，自然环境良好，毗邻橘洲公园，设有完善的公共交通网络，至市中心仅需约10分钟车程
- 占地面积：约为729,420平方米
- 已开发建筑面积：760,492平方米
- 开发中建筑面积：412,430平方米
- 待开发建筑面积：1,075,376平方米

苏州

綠景商务广场



- 地区：苏州吴中越溪开发区核心地段
- 占地面积：14,592 平方米
- 总建筑面积：81,841平方米
- 定位：集商业、办公、SOHO公寓于一体的高层项目。位于越溪城市副中心，集商业、金融、文化、娱乐、行政办公和居住等功能为一体。地铁4号线支线溪江路站紧邻该项目，已于2017年通车。

綠景公馆1898



- 地区：位于位于苏州市姑苏区西环路西、酒厂路北
- 占地面积：10,044平方米
- 总建筑面积：22,296平方米
- 计划销售时间：2020年
- 定位：高质量住宅小区

聚焦大湾区核心城市核心区域：优质土储价值逐步释放

截至2020年6月30日，土地储备总建面约1,450万平方米¹，80+%集中于大湾区；可售货值²超过4,000亿元人民币。

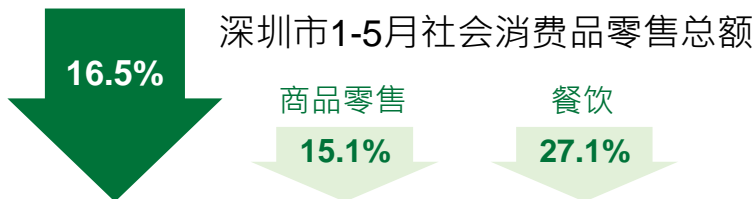
	项目	地区	权益	销售/预售时间	竣工时间	总建面 (m ²)	剩余可售面积 (m ²)
在建项目	绿景国际花城	茂名化州	100%	2017-2019年	2019-2022年	412,430	284,247
	绿景喜悦荟	珠海香洲	100%	2019年	2021年	445,492	322,928
	绿景公馆1898	苏州姑苏	100%	2020年	2020年	22,296	17,547
	小计					880,218	624,722
待开发项目	绿景国际花城剩余地块	茂名化州	100%	NA	NA	1,075,376	NA
	珠海东桥项目一、二期	珠海香洲	95%	2021/22年	2022/23年	743,767	289,128
	流浮山项目	香港	95%	2021年	2021年	23,880	22,686
	白石洲项目	深圳南山	25%	2022年	NA	895,000	450,000
	黎光项目	深圳宝安	100%	2022年	2023年	382,139	225,125
	红树湾壹号二期	深圳福田	100%	2021年	2022年	139,331	7,177
	小计					3,259,493	853,157
待注入项目	白石洲项目	深圳南山	75%	NA	NA	2,685,000	1,350,000
	樟洋项目	东莞樟木头	NA	NA	NA	5,500,000	NA
	南溪项目	珠海香洲	NA	NA	NA	1,300,000	NA
	其他	NA	NA	NA	NA	900,000	NA
	小计					10,385,000	
	总计					14,524,711	

- 注
1. 包括待注入上市公司的控股股东土地储备。
 2. 可售货值按各项目预计销售均价*剩余可售面积计算，未明确可售面积的项目按照总建筑面积的50%计算(实际销售均价以当期批核备案价为准)。
 3. 待注入项目：2017年，控股股东提供意向函，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。

「住宅+商业」双轮驱动：严峻环境下凸显运营韧劲

- 2020年初疫情爆发，猛烈冲击宏观经济，需求和生产骤降，投资、消费、出口均受明显冲击
- 2020年两会政府工作报告首次没有提出全年经济增速具体目标，经济形势严峻

购物中心系列

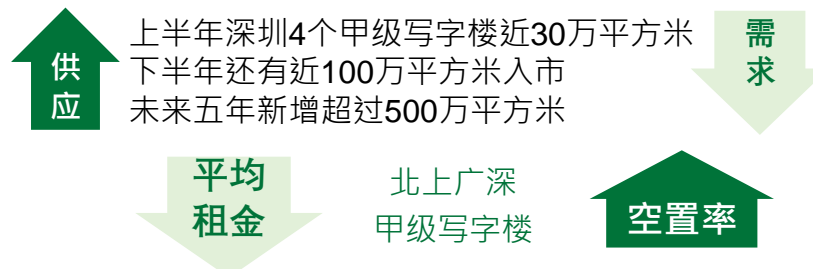


上半年深圳商圈租金环比全线下跌，短期来看，国内经济仍在复苏，实体商业仍面临较多挑战，商铺租金下行压力大。

- 妥善处理租户减租免租，共渡难关
- 分三阶段制订疫情降租免租应对方案，精准扶持
- 共减免租金1,600万元人民币，占年度总经营收入的2%，快速稳住大部分租户
- 6月底除影院外全部租户复工复产

佐隄系列

甲级写字楼系列



深圳
甲级写字楼

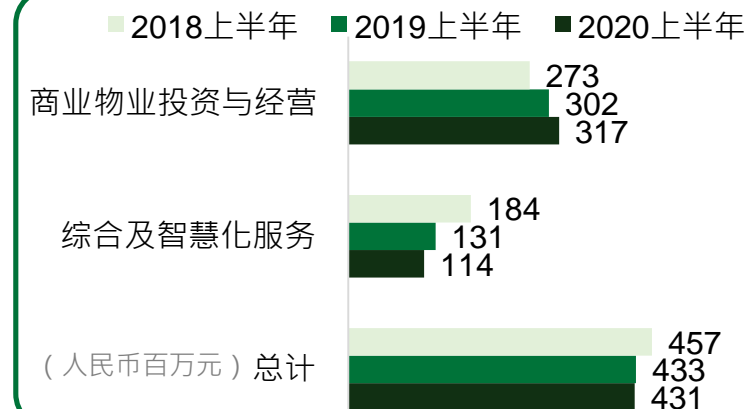
跌幅最大
-13.6%

空置率最高
25.4% | +9百分点

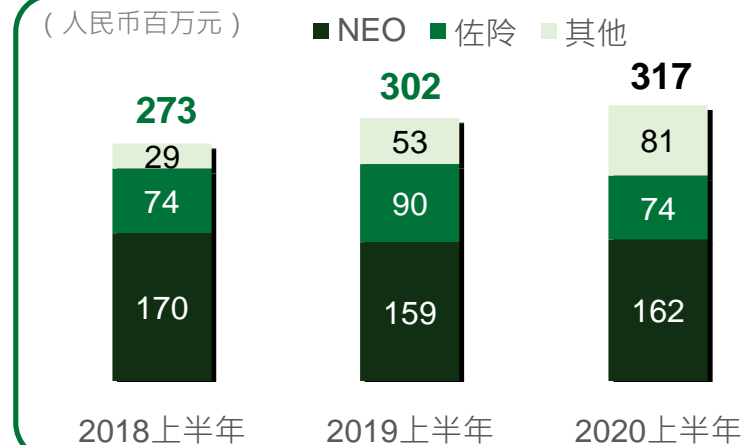
- 续租率：88%，比2019年同期续约率67%大幅增长21百分点。
- 新签面积：9,565平方米，比2019年同期增长58%。
- 深圳NEO品质提升：A栋裙楼业态调整，引进优质商家，提升项目服务配套及项目形象。

NEO系列

经常性收入分析



商业物业投资与经营分析



「住宅+商业」双轮驱动：经常收入带来稳健的现金流

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上半年	2020上半年	2019上半年	2020上半年
zoll 佐岭								
绿景佐岭香颂购物中心	深圳	购物商场和车位	2013年	37,215	100%	97%	22	16
绿景1866佐岭荟	深圳	购物商场和车位	2014年	54,361	100%	99%	27	22
绿景佐岭虹湾购物中心	深圳	购物商场和车位	2015年	52,878	100%	97%	27	22
绿景佐岭红树湾壹号购物中心	深圳	购物商场和车位	2018年	20,773	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	22,878	93%	93%	5	7
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	74%	-	-
绿景佐岭锦华购物中心	苏州	购物商场	2004年	15,504	100%	97%	6	4
绿景佐岭越溪购物中心	苏州	购物商场	2018年	12,216	88%	80%	3	3
东莞绿景佐岭购物中心	东莞	购物商场	2019年	58,928	不适用	不适用	-	-
NEO								
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	87%	81%	142	117
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%	17	17
香港绿景NEO	香港	写字楼、商业单位和车位	2019年	55,390	不适用	~50%	-	28
其他项目		工业园、街铺和公寓		168,678	不适用	不适用	53	81
合计				678,285			302	317

- 截至2020年6月30日止，绿景持有28项投资性物业，总建筑面积约678,285平方米。
- 严峻环境下，2020上半年依然录得租金收入3.17亿元人民币；
- 出租率表现出强韧的防守性：佐岭94%，深圳NEO 83%，香港NEO接近50%
- 2020下半年，佐岭国际花城购物中心B4区计划开业、东莞佐岭计划投入使用。

3. 发展策略

清晰可持续的分阶段发展策略

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">□ 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">➢ 深圳：红树湾壹号、美景广场、黎光项目➢ 珠海：喜悦荟、东桥项目➢ 化州：国际花城➢ 香港：流浮山项目
中期	2023 – 2030年：白石洲项目进入收成期
爆发	<ul style="list-style-type: none">□ 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
长期	2031年及后：深化推进旧改成功模式
稳固	<ul style="list-style-type: none">□ 更多旧改项目注入上市公司□ 升级「双轮驱动」，商业项目或占至半壁江山□ 智慧科技成为新的增长点，更好服务社区、城市运营



聚力湾区大旧改，打造智慧新城区

长期深化推进旧改成功模式

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

深圳 白石洲项目剩余大部分股权
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 綠景
构筑喜悦



L.gem 綠景
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，努力建设智能城区、推动产业创新升级、强化核心竞争力
形成新的业务增长点

白石洲项目注入和启动开发将使集团规模和盈利跨越式提升

项目进展顺利

按计划推进以下的后续工作：

加快完成私人物业补偿协议签订

启动拆迁工作

项目实施主体确认

根据每宗土地证陆续补地价

全面启动施工

注入在即

白石洲项目剩余股权的大部分，计划在**2020年下半年**注入。

绿景（中国）通过目标公司持有沙河五村城市更新单元项目（白石洲城市更新项目）约**25%**权益。

2019年10月28日绿景（中国）全资子公司与集团控股股东订立认购协议代价**10,000**美元认购目标公司股份。

注入特点

三赢：项目股东、大股东及上市公司股东

不影响上市公司现金流

不会对现有股东进行股权摊薄



4. 附录

建筑商

第1个十年

(1984-1993)

筑梦崛起

- 以建筑起家，依托建筑业，实现资源和经验的初步积累，在深圳建筑行业取得良好影响和地位，为实现从建筑商向地产开发商的转型奠定了基础

特色地产商

第2个十年

(1994-2003)

构筑时代

- 进入房地产开发领域，在深圳房地产行业取得突出的地位，成为城市更新改造的先行者
- 绿景控股 (Green View) 成立于1995年，黄康境先生在1997年取得控股权
- 1998年开发首个房地产开发项目——绿景山庄

智慧新城缔造者

第3个十年

(2004-2013)

匠心深耕

- 绿景开启集团化、多元化、品牌化发展之路，实现了地产开发、商业运营领域的布局
- 通过城市更新，在深圳完成绿景山庄、蓝湾半岛、中城天邑等多个深受市场欢迎的高端住宅项目
- 开发NEO都市商务综合体；开发Zoll 佐岭社区型购物中心，并成功于深圳各区复制商业模式；开始运营绿景酒店
- 2011年首次跻身深圳房地产综合实力十强

第4个十年

(2014-至今)

布局未来

- 黄康境先生于2014年5月收购新泽控股 (股票代码：0095) 并更名为绿景 (中国) 地产
- 2015完成反向收购，向上市公司注入优质住宅和商业地产项目，开启产业经营与资本经营协同并进的格局
- 2017年成功并购首个香港商业项目——香港绿景NEO。2019年7月，香港绿景NEO投入运营，持续招租中
- 2019年全新战略升级为智慧新城缔造者
- 2019年10月注入约25%绿景白石洲项目股权



- 2011-2018年连续八年蝉联「深圳房地产综合实力十强」
- 深圳市房地产协会城市更新专业委员会「主任单位」
- 深港通成分股、MSCI中国小型指数成分股
- 2019年大中华港股上市公司最具成长奖项
- 评级 (债) : B / 稳定 (惠誉) · BB- / 稳定 (联合国际)
- 研究覆盖 (股) : 共9家境内外机构给予「买入」评级

股权结构

截至2020年6月30日：已发行股份5,064,529,975股

股东	流通股数量	占全部已发行股本比例	可转换优先股数量	可转债数量	期权数量
黄康境先生其附属公司及关联人士	3,575,613,094	70.60%	3,148,010,572	NA	NA
万科	300,000,000	5.92%	NA	NA	NA
Toplist Investments (平安)	300,000,000	5.92%	NA	NA	NA
建银国际	17,826,087	0.36%	130,000,000	271,328,671	NA
农银国际	NA	NA	132,564,669	NA	NA
PAG	NA	NA	NA	261,666,666	NA
华泰金控	NA	NA	NA	130,053,015	NA
董事和员工	NA	NA	NA	NA	253,514,000
其他公众股东	871,090,794	17.20%	18,000,000	NA	NA
合计	5,064,529,975	100.00%	3,428,575,241	663,048,352	253,514,000

1 房地产开发与销售

城市精品住宅

绿景虹湾花园

绿景红树湾壹号



深圳市地产开发行业双十强

- 核心项目主要位于深圳、珠三角及粤港澳大湾区的核心地段，定位以城市精品住宅为主
- 经典项目包括绿景虹湾花园和绿景红树湾壹号等
- 公司拥有总面积约**414**万平方米的高质量土地储备，且控股股东计划将现有的总面积约**1,040**万平方米的项目逐步注入公司

2 商业物业投资与经营

都市综合体

NEO甲级写字楼



社区生活及购物中心

ZoII 佐岭购物中心



中购联中国购物中心行业奖

- 核心品牌包括**NEO**和**ZoII 佐岭**
 - 深圳**NEO**都市商务综合体2020年上半年出租率达到83%；ZoII 佐岭购物中心系列平均出租率达到94%
- 成功的商业物业运营带来稳定的现金流和租金收入。总建筑面积达**678,285**平方米
- 2017年成功并购首个香港商业项目，九龙观塘香港绿景**NEO**项目，于**2019**年投入运营

3 综合及智慧化服务

物业管理服务

绿景物业公司



酒店运营

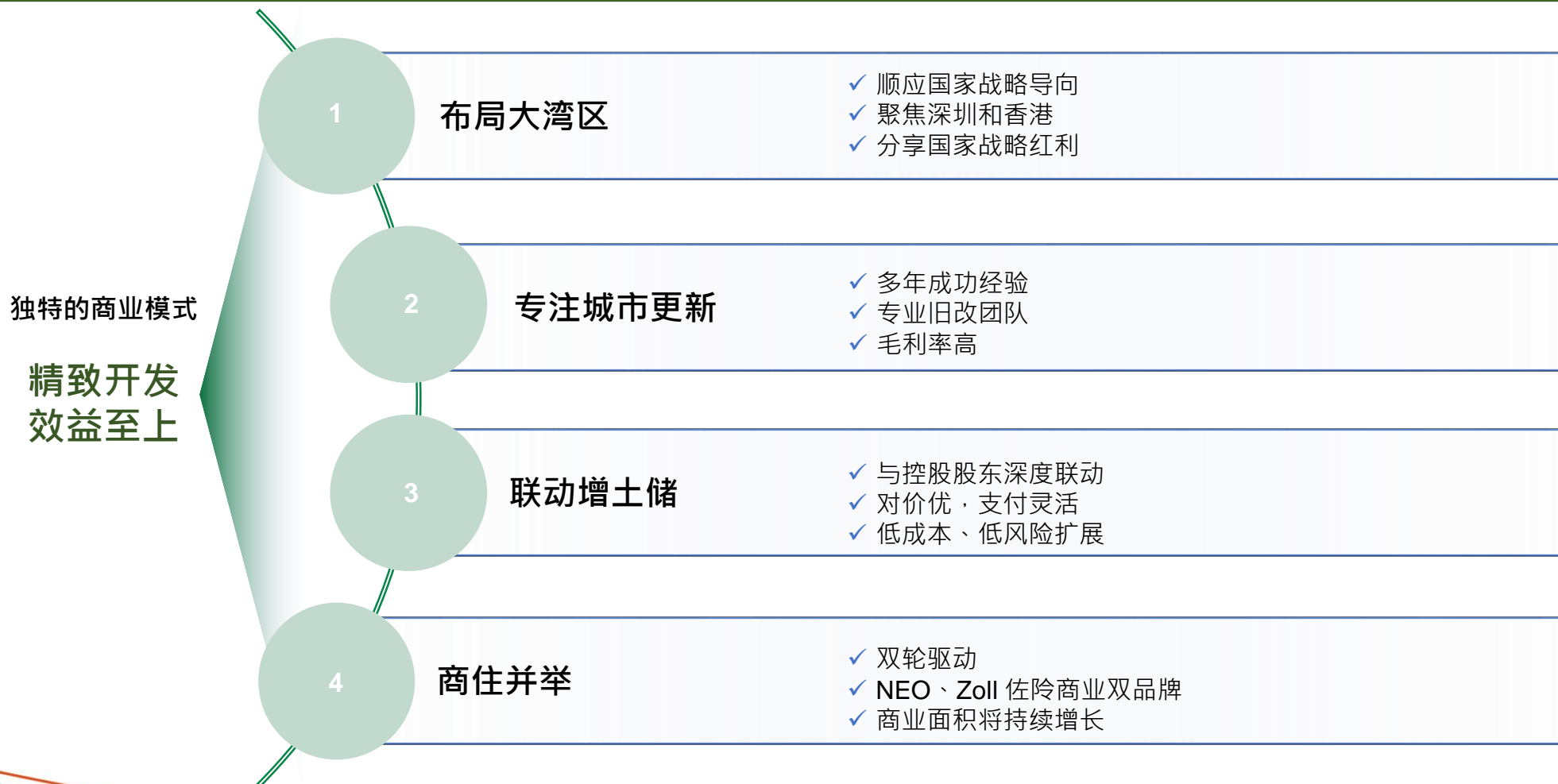
绿景酒店



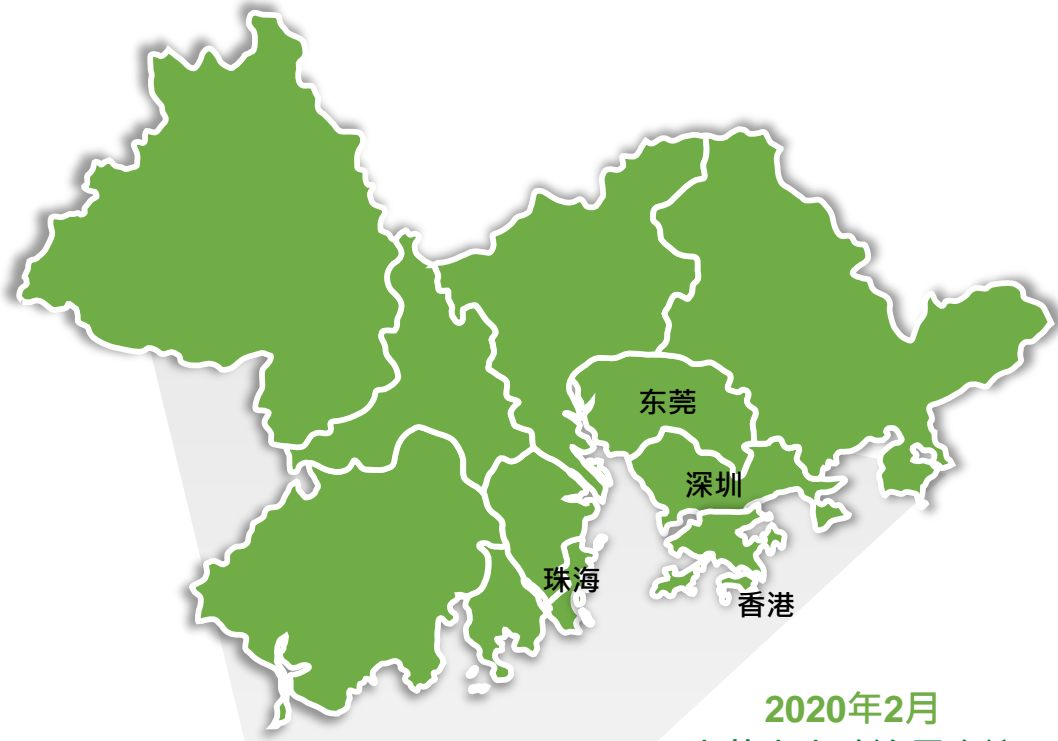
深圳市物业管理协会优秀会员

- 物业管理方面，深圳市绿景物业管理是深圳市物业管理协会的会员单位，具有全国一级物业管理资质
- 酒店运营：位于福田中心商务区的**绿景酒店**：获得深圳市旅游协会颁发的「最受欢迎酒店」称号，以及「2018年度深圳品牌酒店16强」。
 - 2018年与华为共同打造**智慧城区服务**
 - 2019年与**联通**在**信息化和智慧城区**领域订立战略合作协议

- 区别于快周转模式的开发商，公司走的是「**精致开发，效益至上**」路线
- 公司以**城市更新**的方式在大湾区核心城市核心地段获取优质土地，通过优化设计、精益施工、优质管理、品牌提升，把项目打造成城市需要，客户喜欢的精品，使公司在取得良好社会效益的同时，实现经济效益最大化和股东收益最大化



聚焦大湾区核心城市 – 受惠国家级战略规划



2020年2月 中共中央政治局会议 40万亿「新基建」稳经济

- 3月8日，各个省市区陆续发布了2020年重点项目投资计划清单，投资计划超过40万亿元；
- 强调5G、物联网、人工智能、工业互联网等信息化技术，赋予传统交通和城市等基础设施科技内涵的信息化建设，兼具科技与基建的双重属性。

2019年2月18日

中央国务院

《粤港澳大湾区发展规划纲要》

中央、国务院确定以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎，明确建成智慧城市群信号，加强粤港澳智慧城市合作。

8月18日

中央国务院

支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区

未来五年提供 > 5千亿人民币加持

11月

央行

下调MLF利率、一年期LPR礼篮4.2%、五年期4.85%

财政部

提前下达2020年部分新增专项债务限额1万亿

区域政策

深圳取消豪宅税

- 港人购房享受大湾区居民同等待遇；
- 深圳取消豪宅税：建筑面积144平方米以下，小区容积率高于1.0的住宅，满两年免征增值税。



城市更新业务优势

- **单一项目建筑面积大**，可达10万至400万平方米
- **位于城市核心地带**，具有地理位置优势
- **拿地成本低，毛利率高**，回避依赖招拍挂等竞争激烈的高价拿地模式，公司2017-2019年度毛利率水平分别为67.42%、59.77% 和65.09%；净利率水平分别为37.28%、20.85%和23.91%



公司核心优势

- **起步早**：公司累积了约20年的成功经验，已形成大量成功的旧改项目案例，坐享先发优势
- **业务专**：经过多年来的成功经验，公司拥有了专业的旧改项目团队及方法，对城市更新各种流程非常熟悉，运营能力强
- **模式优**：绿景专注一手旧改，自下而上



公司行业地位

- **区域性行业认可度高**：深圳市房地产业协会城市更新专业委员会2017年8月11日成立，公司任**深圳市房地产业协会城市更新专业委员会「主任单位」**，与华润、万科、佳兆业等副主任单位一同致力于有效地推进城市更新，保持更新区域的活力和吸引力，为政府提供决策参考，共同推动深圳城市更新健康有序发展

1 如何联动

- 由**控股股东负责整合资源进行项目孵化及一级开发**。待条件成熟后，控股股东将在适当的时间将项目注入到公司
- 控股股东的约**1,000万平方米**核心地段的城市更新项目也会在可见的未来注入公司。项目主要位于**深圳、珠海、东莞**等大湾区核心城市

2 注入对价及支付方式

- 按联交所针对关联交易的要求对标的项目进行独立评估，再用优于市场对价注入
- 支付方式节奏灵活，包括但不限于现金或实物等延迟支付方式，减低公司的资金压力

3 联动的优势

- 无需为土地储备积压大量资金，降低公司财务成本和现金流压力
- 在公司层面规避了城市更新项目的前期不确定性风险
- 透过与控股股东的联动，回避了通过招拍挂模式下的高土地成本，确保项目的高盈利性

深圳NEO大厦



- **地区:** 位于深圳核心商业中心区地段的福田中心区西区之战略位置，是深圳市主要城市和商业地标，评为深圳市十大地标建筑之一。NEO都市商务综合体包括3座建筑，A座为甲级写字楼（深圳最高的摩天大楼之一），B座及C座提供办公室及商铺空间。四条地铁线之中转站，核心位置
- **占地面积:** 19,295平方米
- **总建筑面积:** 约252,539 平方米
- **总可出租面积:** 约105,870平方米

「住宅+商业」双轮驱动：香港绿景NEO

2017年10月，绿景斥资90亿港元收购项目，命名「香港绿景NEO」，成为集团香港的总部中心。



- 地区：九龙观塘海滨道123号
- 占地面积：约48,438 平方呎 (约4,500平方米)
- 规划总建筑面积：约596,200 平方呎 (约55,390平方米)
- 项目特色：商厦楼高19层，享有270度维多利亚港全海景致
- 盛大开幕：2019年11月
- 出租率：近50%
- 租户：包括保险集团、金融、创科企业、虚拟银行等
- 预计租金收入：每年约3亿港元 (满租情况)
- 截止2020年6月30日，该项目评估值约106亿港元

位处 CBD2 核心位置



- 九龙东将会是香港未来大力发展的第二核心商业区
- 沙中线预计将于2020第一季开始分段开通，九龙东的交通将更加便利
- ➔ 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

目前已有多个大型金融机构及跨国企业陆续进驻九龙东



citibank



中国工商银行



恒生銀行



佐隄香頌购物中心



- 地址：深圳市龙华新区布龙路与民治大道交汇处
- 开业日期：2013年5月1日
- 出租面积：2.28万平方米（套内面积）
- 平均出租率：97%
- 项目特色：社区型一站式购物中心
（众多主力租户入驻，包括优衣库、华润万家、大地影院、莫莉幻想儿童娱乐、蓝旗游泳馆、星巴克、汉堡王、乐凯撒等知名品牌）

佐隄虹湾购物中心



- 地址：深圳市福田区梅林片区，地铁9号线梅景地铁站
- 开业日期：2017年1月9日
- 出租面积：1.5万平方米（套内面积）
- 平均出租率：99%
- 项目特色：社区型一站式购物中心
（众多主力租户入驻，包括MJStyle、华润乐购、深影国际、九游世界、星巴克、麦当劳、禾绿寿司、探鱼等知名品牌）

1866佐隄荟



- 地址：深圳市龙华新区梅龙路与天湖路交汇处
- 开业日期：2014年5月1日
- 出租面积：4.0万平方米（套内面积）
- 平均出租率：98%
- 项目特色：文化特色休闲街区购物广场
（众多主力租户入驻，包括迪卡侬、华润万家、杨梅红艺术、埃克斯咖啡、必胜客、必胜客、禾绿寿司、面点王等知名品牌）

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绿景(中国)地产投资有限公司(「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。本简报同时包括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资料及数据,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它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。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制定需要的考虑,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。

于美国或任何尚未根据任何有关司法权区的证券法例登记或合格前作出有关提呈、要约或出售则属不合法的司法权区,本公告并不构成提呈出售或提呈购买任何证券的要约。未办理登记手续或未获使用登记规定豁免前,不得在美国提呈或发售任何证券。凡在美国公开发售任何证券,均须以刊发招股章程的方式进行。该招股章程须载有提出有关发售的公司、其管理层及财务报表的详尽数据。本公司不会在美国公开发售任何证券。

@2020绿景(中国)地产投资有限公司。保留所有权利。

L.gem



Thanks