

2021年全年业绩简报

2022年3月30日



01 业绩亮点

02 业绩解析

03 项目运营

04 白石洲项目更新

05 发展策略



业绩亮点



2021年度业绩亮点

“保安全 促发展”

深圳三大旧改项目鸣笛起航 开工面积历史之最

➤ 白石洲项目

- 1) 项目一期签约率100%;
- 2) 项目一期实施主体确认;
- 3) 项目一期用地批复、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证;
- 4) 基坑工程已基本完成

➤ 黎光项目

- 1) 项目签约率100%;

➤ 红树湾壹号项目

- 1) 项目签约率100%;
- 2) 项目实施主体确认
- 3) 项目用地批复、建设用地规划许可证、土地不动产权证;
- 4) 开始基坑支护及土方施工

土储充足 货值高

- 总建面超1600万平方米
- 约90%处大湾区核心城市核心地段
- 满足未来十年发展需求, 无拿地资金压力
- 核心地段土储确保高去化率

深圳NEO出租率回归 94% 佐邻出租率 维持94%

- 业态转型及多元招商策略成功推升NEO约10%出租率;
- 深圳NEO“商业焕新”引进全新客户
- 商业板块收入稳步增加

债务结构清晰简单 保障安全 行稳致远

- 债务结构清晰, 无任何表外融资
- 白石洲项目进展良好, 加强资本市场和投资者信心
- 再融资能力强, 2021年下半年成功发行两笔公募票据
- 三条红线中两条已达标, 争取2023年全部达标, 顺利归入绿档

业绩解析



年度业绩概况

截至12月31日止十二个月 (人民币百万元)	2021年	2020年	同比变化
收益	4,378	5,425	-19.3%
销售成本	(2,190)	(2,759)	-20.6%
毛利	2,188	2,666	-17.9%
毛利率	50.0%	49.1%	+0.9百分点
期内盈利	1,335	3,451	-61.3%
净盈利率	30.5%	63.6%	-33.1百分点
股东应占盈利	1,153	3,453	-66.6%
每股基本盈利 (人民币分)	22.61	68.03	-66.8%
每股摊薄盈利 (人民币分)	13.37	38.47	-65.2%

收益下降的原因:

1. 合同销售金额达到年初目标, 结转收入下降由于深圳项目结转面积减少, 与其他城市项目每平方米单价差异较大;
2. 销售中有相当大一部分在年底启动, 因此有未入账的金额。

股东应占盈利下降的原因:

1. 结转收入金额下降;
2. 去年对比数包含了白石洲项目注入时, 一次性的评估增值38.5亿人民币。

收益按业务分析

截至12月31日止12个月	2021年		2020年		收益同比变化 (%)
	人民币百万元	占比	人民币百万元	占比	
房地产开发与销售	3,392	77.5%	4,513	83.2%	-24.8%
商业物业投资与经营	643	14.7%	620	11.4%	+3.6%
综合服务	343	7.8%	292	5.4%	+17.5%
总计	4,378	100%	5,425	100%	-19.3%

毛利按业务分析

截至12月31日止12个月	2021年		2020年		毛利同比变化 (%)
	人民币百万元	毛利率	人民币百万元	毛利率	
房地产开发与销售	1,499	44.2%	2,025	44.9%	-26.0%
商业物业投资与经营	582	90.6%	566	91.3%	+2.8%
综合服务	107	31.3%	75	25.5%	+42.7%
总计	2,188	50.0%	2,666	49.1%	-17.9%

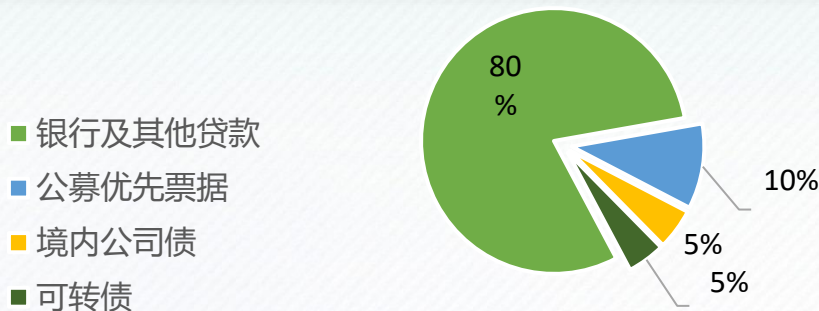
资产负债表

(人民币百万元)	2021年12月31日	2020年12月31日	同比变化
现金余额	7,287	9,410	-22.6%
- 现金及现金等价物	3,907	5,430	-28.0%
- 受限存款	3,380	3,980	-15.1%
有息负债总额	31,188	30,651	+1.8%
权益总额	29,441	27,886	+5.6%
- 归母公司权益	25,929	24,724	+4.9%
总资产	84,942	74,267	+14.4%
净负债率	81%	76%	+5.0百分点
债务分析			
有抵押	24,064	22,915	+5.0%
无抵押	7,124	7,736	-7.9%

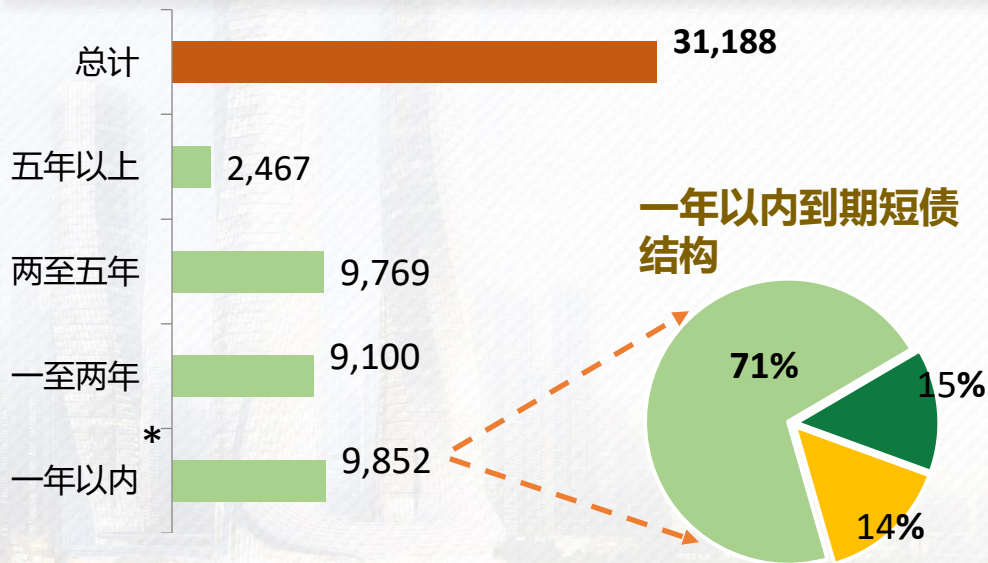
积极的财务安全管理（债务管理）

(截至2021年12月31日，人民币百万元)

债务种类分析：结构合理 有效抗风险



到期期限分析：稳字当头 保证资金安全

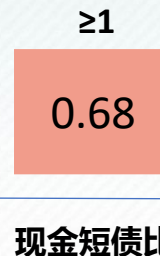


一年以内短债明细及再融资计划

- 约71%为银行及其他贷款（人民币70亿元），当中：
 - 约人民币10亿元开发贷到期需要偿还；
 - 约人民币14亿元为内保外贷；
 - 约人民币40亿元为项目贷款/经营性物业贷，到期后续贷机会极高；当中人民币8亿元（1.3亿美元）项目贷款已在2022年1月成功过会存续；
 - 约人民币5.3亿元为境外的港币债券。
- 约15%为可转债（人民币14.6亿元）
 - 三笔可转债总计人民币14.6亿元，在白石洲项目进展顺利下，预计将会在于2022年上半年完成再融资安排。
- 约14%为境内小公募（人民币14亿元）
 - 于2021年8月集团已发行人民币16亿新公募债，其中人民币14亿为一年期，2亿为两年期，一年期预计可继续存续。

积极的财务安全管理 (三条红线)

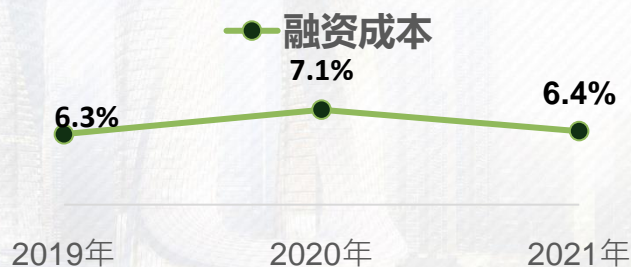
债务压力舒缓 两条红线已转绿



现金短债比:

- 预计2023年达标
- 白石洲项目带来可观收入和现金流, 其他城市更新项目逐渐落地。
- 执行积极再融资政策, 优化债务结构。

债务成本保持低位



多元化融资渠道

✓ 清晰透明的债务结构

银行及金融机构表内融资约为人民币250亿元, 且没有任何表外贷款, 年内亦没有到期美元债。

✓ 多元化融资渠道

- 1) 大股东全力扶持上市公司, 为上市公司现金流提供保障;
- 2) 年内引入知名投资者: ARTE 和 Bain Capital。

✓ 再融资能力强

2021年下半年境外共计完成再融资约人民币23.2亿, 当中包括成功发行两笔商业票据共约港币6亿; 境内完成再融资约人民币50.8亿。

✓ 优质项目获得银行贷款支持

即使面对债券市场的动荡, 凭着优质城市更新项目下半年依然完成项目新增提款约人民币24.8亿。

现有未用授信



2022年预计可售货值



自有资金



潜在融资渠道

上市公司及其大股东持有丰富的旧改资源为较强的融资能力奠定基础



上市公司:

- 白石洲及其他旧改项目估值高、LTV水平低, 融资空间充裕;

大股东层面:

- 持有丰富可融资资源, 可透过股東貸款到项目公司, 支持上市公司发展。

项目运营回顾



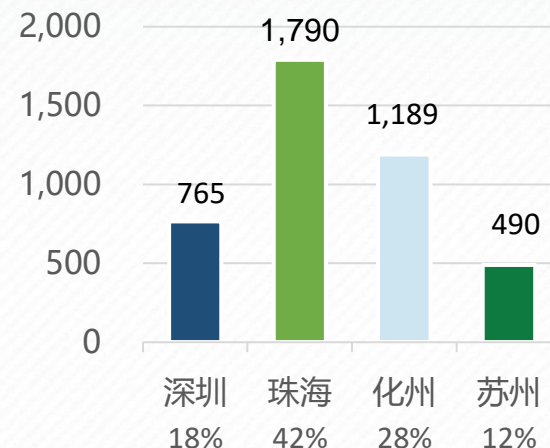
销售稳健 去化良好

- ✓ 全年认购合同销售人民币42.3亿元
- ✓ 全年认购合同销售面积19.9万平方米
- ✓ 楼盘受市场热捧，去化率高：化州国际花城去化率92%；美景广场去化率100%；珠海喜悦荟去化率97%

2021年合同销售*

项目	合约面积	合约均价	合约金额
美景广场	7,711	74,294	573
珠海喜悦荟	23,638	36,096	853
珠海玺悦湾	20,615	45,453	937
化州国际花城	130,755	9,094	1,189
绿景公馆1898	13,920	35,218	490
红树湾壹号	1,319	88,316	117
深圳尾盘	955	78,358	75

合同销售按城市分析*



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



2021年结转销售

- ✓ 全年结转销售人民币33.9亿元
- ✓ 全年销售面积20.3万平方米
- ✓ 项目受到市场热捧，为公司短期业绩提供坚实支撑

项目	结转面积	结转均价	结转金额
美景广场	13,302	68,518	911
珠海喜悦荟	14,514	61,969	899
化州国际花城	167,705	5,994	1,005
绿景公馆1898	5,197	72,526	373
红树湾壹号	2,116	88,245	187
深圳尾盘	222	57,410	13

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）

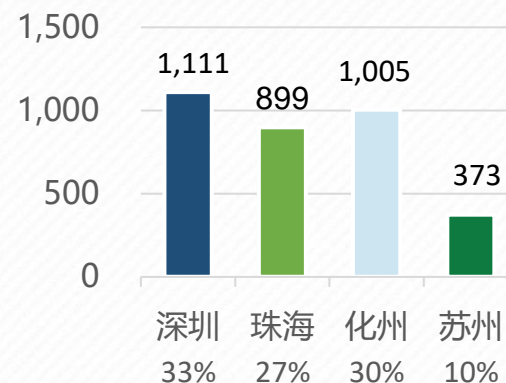


毛利率领先
行业水平



在售项目回款率
88.92%

结转销售按城市分析



可售货值充裕 销售目标有保障



2022年预计可售货值总计
人民币**120**亿元



项目可售货值明细

城市	项目状态	预计库存可售面积 (平方米)	预计库存可售金额 (万元人民币)
深圳	红树湾壹号二期	10,770	107,700
	绿景美景广场	193	1,351
珠海	珠海喜悦荟南区	63,154	130,990
	绿景玺悦湾	170,036	753,400
化州	化州国际花城 (含车位)	172,110	208,822
苏州	苏州NEO(含车位)	249	1,134
	苏州喜悦花园	101	1,616
总计		416,613	1,205,013

*只包含住宅和公寓（部分包含车位），未包括投资性物业

开工面积创纪录 有望迎来爆发式增长

- ✓ 随着白石洲项目历史性起航，其他旧改项目陆续启动，2022年预计集团开发总面积可达**338万**平方米，开工面积业务发展有望驶入发展快车道。

2021年在建及开工面积

城市	项目状态	开工建筑面积 (万平方米)
新开工面积	红树湾壹号二期	16.08
	化州项目	2.88
	白石洲一期	94.63
在建面积	在建	143.46
	总计	257.04

2022年新开工面积

城市	项目状态	开工建筑面积 (万平方米)
新开工面积	白石洲二期	30.70
	黎光项目	22.15
	化州项目	28.27
	总计	81.12

土储充裕 长期可持续发展有保障

公司**土地储备**总建面**超1600万**平方米¹，约**90%**位于**大湾区核心城市核心地段**

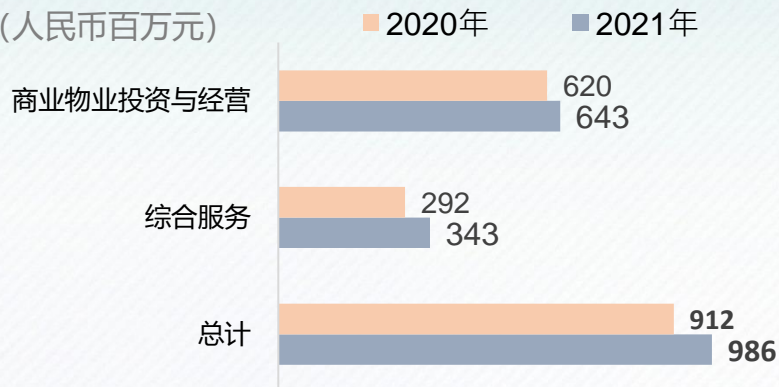
	序号	项目	地区	权益	销售/预售时间	竣工时间	总建面 (m ²)	剩余可售面积 (m ²)
在建项目	1	绿景国际花城C1、C2区	茂名化州	100%	2021年	2022年	174,414	102,530
	2	绿景国际花城D3区	茂名化州	100%	2021年	2022年	49,596	37,852
	3	绿景国际花城G1区一、二期	茂名化州	100%	2021-22年	2022-23年	305,856	213,384
	4	绿景喜悦荟北区	珠海香洲	100%	2024年	2025年	213,703	176,574
	5	珠海东桥项目一期	珠海香洲	91%	2021年	2023年	497,570	170,036
	6	红树湾壹号二期	深圳福田	100%	2023年	2024年	164,572	18,174
	7	白石洲项目一期	深圳南山	80%	2023年	2025年	946,274	337,629
						小计	2,351,983	
待开发项目	1	绿景国际花城剩余地块	茂名化州	100%	NA	NA	1,247,637	NA
	2	流浮山项目	香港流浮山	95%	2024年	2024年	23,880	23,880
	3	珠海东桥项目二期	珠海香洲	91%	2024年	2026年	267,351	138,009
	4	白石洲项目二至四期	深圳南山	80%	2024年	NA	3,860,243	1,462,371
	5	黎光旧改	深圳宝安	100%	2023年	2024年	562,689	281,399
	7	南溪项目	珠海香洲	51%	2025年	2027年	1,941,393	865,322
						小计	7,903,193	
待注入项目 ²	1	樟洋项目	东莞樟木头	NA	NA	NA	5,500,000	NA
	2	其他	深圳	NA	NA	NA	900,000	NA
						总计	16,655,176	

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 (截至12月31日止12个月)

(人民币百万元)

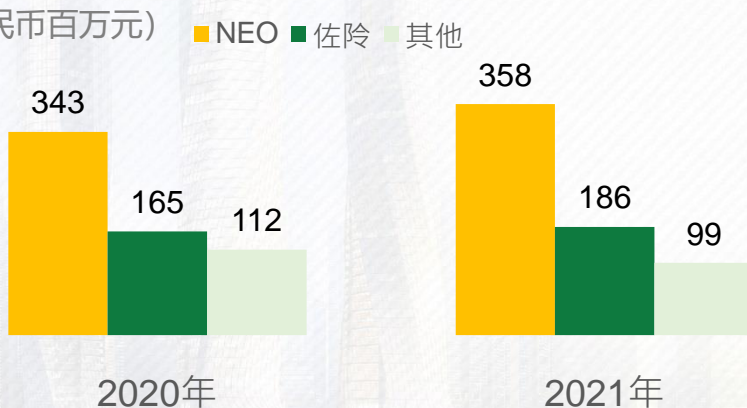


物管服务

截至2021年12月31日, 服务总面积约**307万**平方米, 在管项目**29**个。

商业物业投资与经营分析 (截至12月31日止12个月)

(人民币百万元)



NEO系列

- **深圳NEO:** “商业焕新”对原有商业进行针对性调整, 期内洽谈引进知名品牌入驻, 如高端日料品牌KIBAR, 徐记海鲜深圳旗舰店, 星巴克, FACELAB等。
- **香港NEO:** 业态转型及多元招商策略成功提升出租率, 高低区分别成功引入Technogym、香港都会大学、Farfetch等名企, 深化国际级定位。

战略合作

- **位于化州国际花城的万达广场**
 - 2021年上半年, 绿景与万达于化州国际花城G1区打造的万达广场已经全面动工, 正在进行桩基工程。
 - 预计2023年第二季度竣工, 2023年第四季度开业。
- **深圳绿景酒店**
 - 2021年酒店管理公司拓展轻资产项目2个, 奠定了酒店板块轻、重资产的齐步发展基础。
 - 2021年上半年签订国内知名酒店顾问公司作为白石洲酒店顶奢品牌洽谈引进的服务机构, 2021年共推进了7个世界顶奢酒店品牌洽谈。

佐岭系列

- 2021年4月, 绿景喜悦荟佐岭购物中心招商中心举行了揭牌仪式暨招商启动大会;
- 2022年1月佐岭红树林购物中心盛大开业。

商业物业投资与经营概况

截至12月31日止十二个月

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)	
					2020年	2021年	2020年	2021年
佐岭								
绿景佐岭香颂购物中心	深圳	购物商场和车位	2013年	36,887	93%	95%	35	35
绿景1866佐岭荟	深圳	购物商场和车位	2014年	54,361	99%	100%	50	55
绿景佐岭虹湾购物中心	深圳	购物商场和车位	2015年	85,899	96%	96%	52	60
绿景佐岭红树湾壹号购物中心	深圳	购物商场和车位	2018年	34,279	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	92%	92%	13	19
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%	81%	-	-
绿景佐邻国际花城购物中心 (D区)	化州	底商	2021年	4,494	不适用	75%	-	-
绿景佐岭国际花城购物中心 (E区)	化州	底商	2020年	7,369	85%	96%	-	-
绿景佐岭锦华购物中心	苏州	购物商场	2004年	15,504	96%	96%	9	10
绿景佐岭越溪购物中心	苏州	购物商场	2018年	12,216	90%	93%	6	7
东莞绿景佐岭购物中心	东莞	购物商场	2019年	59,056	不适用	44%	-	-
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	120,095	86%	99%	238	228
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%	42	45
香港绿景NEO	香港	写字楼、商业单位和车位	2019年	55,390	50%	60%	63	85
其他项目								
红树湾A栋公寓	深圳	公寓	2018年	25,383	不适用	100%	-	5
白石洲商业	深圳	购物商场	-	249,069	不适应	不适应	-	-
其他		工业园、街铺和公寓		242,515	不适用	不适用	112	94
				合计	1,094,130		620	643

- 截至2021年12月31日止，持有**超过25项投资性物业**，总建筑面积约**1,094,130**平方米。严峻环境下，2021年依然录得**租金收入6.4亿**元人民币。
- 出租率保持行业高水平：**佐邻94%**，**深圳NEO94%**，**香港NEO**经业态转型后提升出租率近**20%**，整体优于同级对手。
- 2020年，佐岭国际花城购物中心**B4**区如期开业；2021年4月，绿景喜悦荟佐岭购物中心招商中心举行了揭牌仪式暨招商启动大会；红树湾壹号佐岭购物中心2022年1月盛大开业，商业面积及租金收入进一步提升。

白石洲项目 进展情况



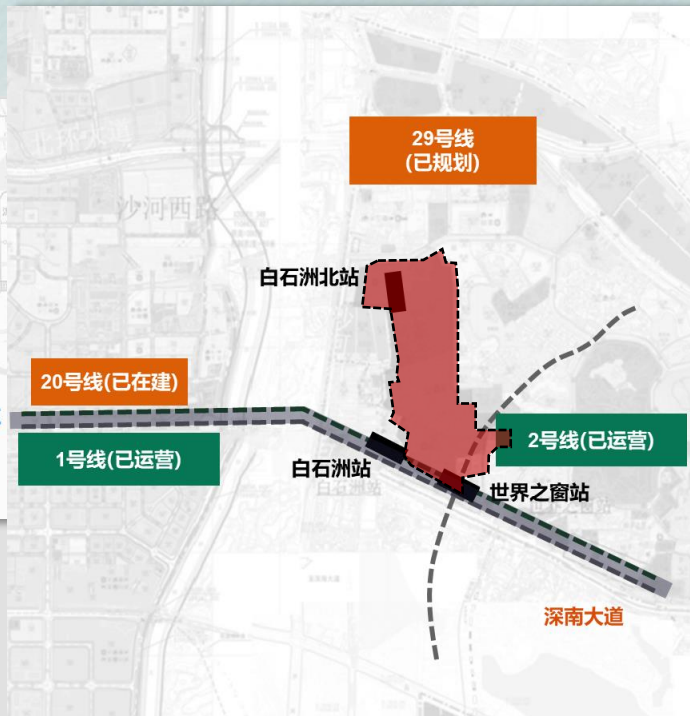
被誉为深圳市的“旧改航母”

- ✓ 项目拆除用地面积 约**45.9万**平方米
- ✓ 总建筑物面积 约**500万**平方米
- ✓ 计容建筑面积 约**358万**平方米

白石洲项目是指深圳市南山区“沙河五村城市更新单元”

是深圳**规模最大、关注度最高、最具代表**的城中村旧村改造项目

项目位置优越 价值稀缺



顶级豪宅圈

项目位于深圳第一梯队的传统豪宅区，又享受深圳市商业中心五大总部基地和自身产业配套区，坐拥城市资源与景观资源双级豪宅。

超级枢纽站

- **公共交通优势：**地铁“四线六站”的中心换乘点，公交3处首末站，24条线路。
- **道路交通优势：**位于南山区核心区，市域大动脉深南大道城市主干道沙河东路。

商业价值极高

由于区域位置优越，自然景观优美，产业配套设施完善，是深圳稀缺的大规模土地资源，商业价值极高，商品房均价在15万/m²以上。

项目位置优越 价值稀缺

大冲·华润城
12-16万/
m²

**沙河高
尔夫**

**波托菲诺纯
水岸**
14-18万/
m²

香山美墅
10-14万/m²



项目规划蓝图 贯穿未来十年发展



- 项目总规模：约358万m²
- 开发模式：滚动开发
- 开发期数：4期
- 开发周期：8-10年
- 可售面积：约180万m²

建成后，白石洲将蜕变成
国际标准的城市中心标
志性建筑群智慧型城区



主体裙楼



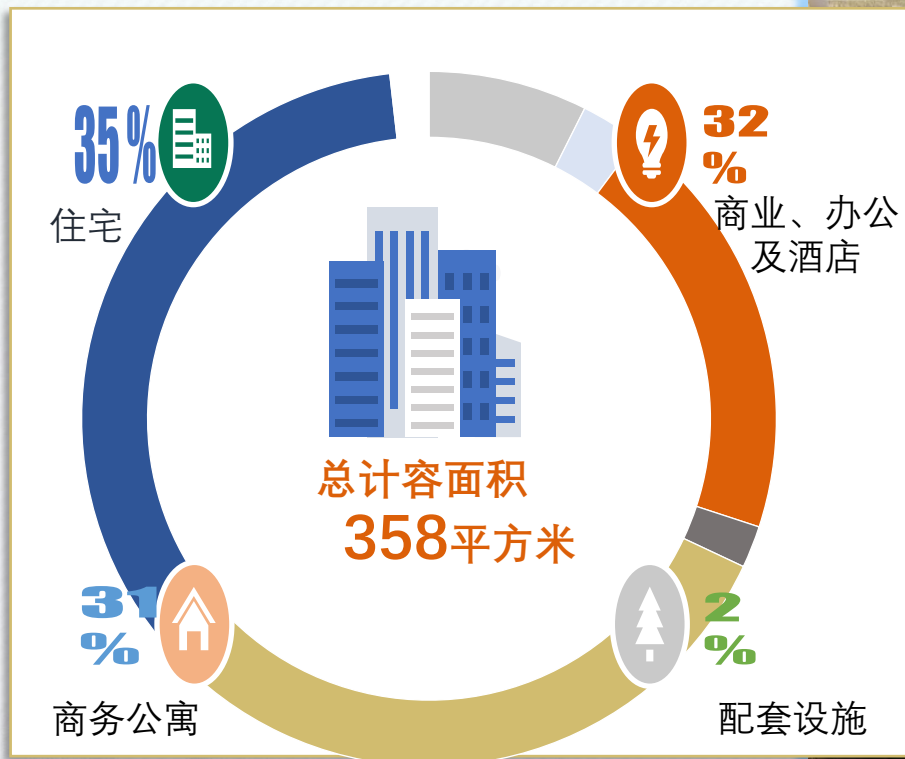
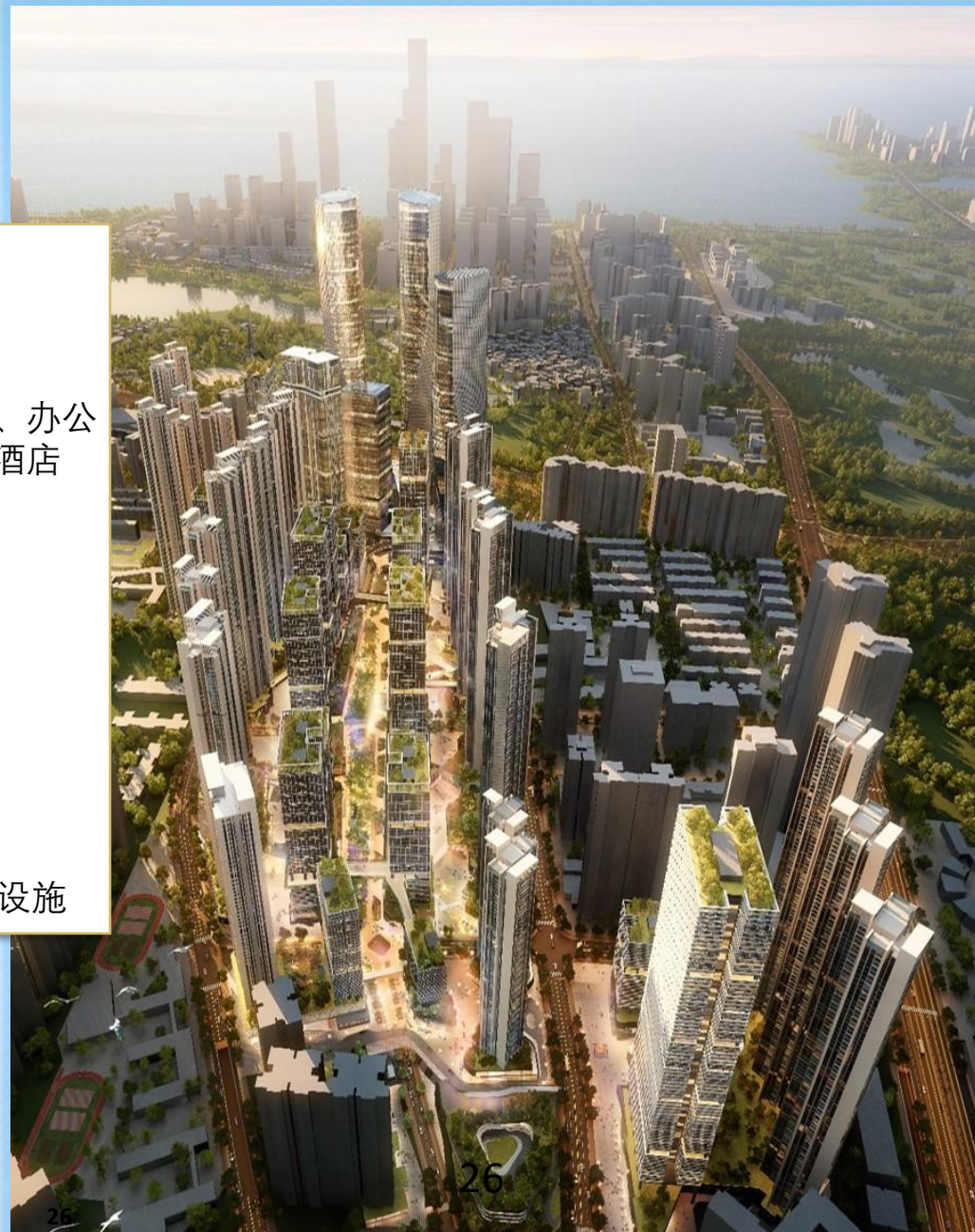
五十米连廊



四期商业

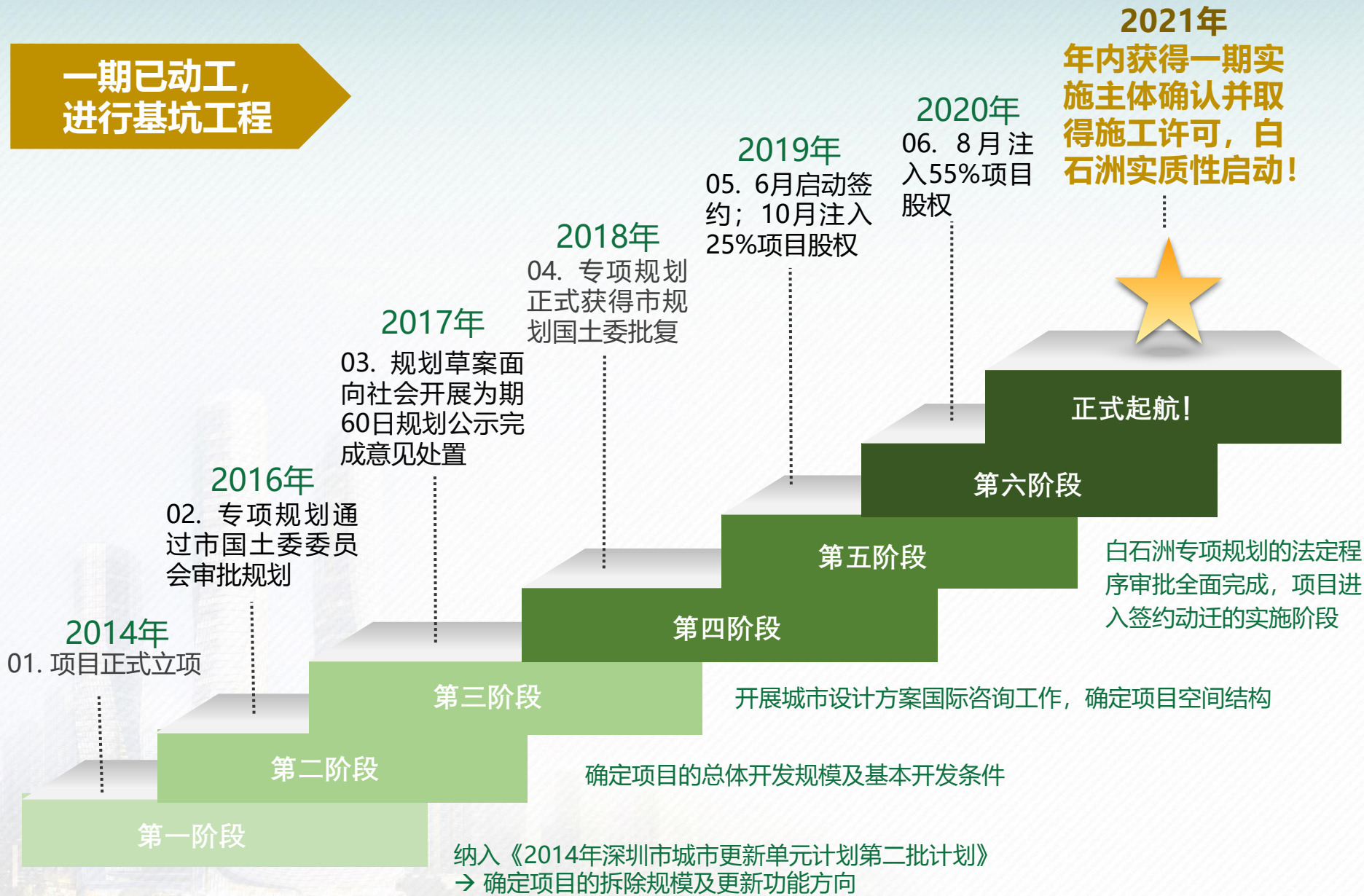


指标优越 未来可期



卧薪尝胆 白石洲项目起航

一期已动工，
进行基坑工程



重大突破 年内关键性节点确认

2021年4月确认项目一期实施主体

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

L.gem 綠景(中國)地產投資有限公司
LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(香港聯交所股份代號：95)

自願性公告

關於確認深圳市綠景天盛實業有限公司 成為白石洲城市更新項目一期實施主體

本公告乃由綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)作出自願性公告而發佈，旨在向其股東及潛在投資者提供本公司業務發展的最新情況。

茲提述本公司日期為二零二一年二月二十五日之公告(「該公告」)。除另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，本公司之附屬公司深圳市綠景天盛實業有限公司(「項目公司」)已收到深圳市南山區城市更新和土地整備局發出之《關於南山區城市更新項目實施主體確認的通知》，確認項目公司為白石洲城市更新項目一期的實施主體。

本集團已啟動並全力做好白石洲城市更新項目開工準備。白石洲城市更新項目進一步的重大進展，本集團將及時作出進一步公佈。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零二一年五月十二日

於本公告日期，本公司執行董事為黃敬舒女士(主席)、唐壽春先生(行政總裁)、葉興安先生、黃浩源先生及蕭志雄先生；本公司非執行董事為李麗紅女士；及本公司獨立非執行董事為王敬先生、胡曉英女士及莫凡先生。

2021年7月确认项目一期《建设用地规划许可证》《建筑工程施工许可证》

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

L.gem 綠景(中國)地產投資有限公司
LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(香港聯交所股份代號：95)

自願性公告

關於白石洲城市更新項目一期取得建設用地規劃許可證 及建築工程施工許可證

本公告乃由綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)作出自願性公告而發佈，旨在向其股東及潛在投資者提供本公司業務發展的最新情況。

茲提述本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年五月十二日之公告(「該等公告」)。除另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，本公司之附屬公司深圳市綠景天盛實業有限公司已取得由深圳市規劃和自然資源局發出之《建設用地規劃許可證》；及由深圳市南山區住房和建設局發出之《建築工程施工許可證(土石方、基坑支護工程)》，確認白石洲城市更新項目一期取得施工許可，並可開始進行土石方、基坑支護工程施工。

白石洲城市更新項目進一步的重大進展，本集團將及時作出進一步公佈。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零二一年八月三日

於本公告日期，本公司執行董事為黃敬舒女士(主席)、唐壽春先生(行政總裁)、葉興安先生、黃浩源先生及蕭志雄先生；本公司非執行董事為李麗紅女士；及本公司獨立非執行董事為王敬先生、胡曉英女士及莫凡先生。

建筑工程施工许可证

根據《中華人民共和國建築法》第八條規定，經審查，本建築工程符合施工條件，准予施工。

特發此證

發證機關：深圳市南山區住房和建設局

建設單位	深圳市綠景天盛實業有限公司
工程名稱	白石洲城市更新項目一期實施主體二期開發工程(1100000)土石方、基坑支護工程
建設地址	深圳市南山區白石洲
建設規模	37000 平方米 合同價格 37000 萬元
設計單位	深圳市建築集團有限公司(集團)工程設計院
施工單位	深圳市天盛實業工程建設有限公司
監理單位	深圳市天盛實業工程建設有限公司
合同開工日期	2021-08-05
合同竣工日期	2022-09-30
備註	項目名稱：白石洲 項目地址：南山區 項目代碼：440302100773 項目備案：440302100773 項目代碼：440302100773
變更登記	

注意事項：
一、本證僅限於本項目，作為准予施工的保證。
二、本證有效期為一年，有效期滿前應申請延期。
三、證件持證主體應遵守《中華人民共和國建築法》。
四、本證有效期間內，持證主體應按照《建築法》及《建築工程質量管理條例》等規定，加強工程質量管理，確保工程質量。
五、凡有發現本證持證主體有違法行為，應及時向有關部門舉報，將依法嚴懲不貸。

建筑工程施工许可证

根據《中華人民共和國建築法》第八條規定，經審查，本建築工程符合施工條件，准予施工。

特發此證

發證機關：深圳市南山區住房和建設局

建設單位	深圳市綠景天盛實業有限公司
工程名稱	白石洲城市更新項目一期實施主體二期開發工程(1100000)土石方、基坑支護工程
建設地址	深圳市南山區白石洲
建設規模	30000 平方米 合同價格 3000 萬元
設計單位	深圳市建築集團有限公司(集團)工程設計院
施工單位	深圳市天盛實業工程建設有限公司
監理單位	深圳市天盛實業工程建設有限公司
合同開工日期	2021-08-05
合同竣工日期	2022-09-30
備註	項目名稱：白石洲 項目地址：南山區 項目代碼：440302100773 項目備案：440302100773
變更登記	

注意事項：
一、本證僅限於本項目，作為准予施工的保證。
二、本證有效期為一年，有效期滿前應申請延期。
三、證件持證主體應遵守《中華人民共和國建築法》。
四、本證有效期間內，持證主體應按照《建築法》及《建築工程質量管理條例》等規定，加強工程質量管理，確保工程質量。
五、凡有發現本證持證主體有違法行為，應及時向有關部門舉報，將依法嚴懲不貸。



2021年6月举行开工典礼并正式开工

白石洲一期施工进度顺利



2021年12月15日，完成全部约2000条支护桩、工程桩施工，历时5个月，创造了行业纪录

白石洲一期施工进展顺利

拆除建筑面积：25万m²
平整场地面积：超11万m²



截至2021年12月31日，出土完成约65万方，日均出土超万方，创造了行业纪录



截至2021年12月31日，出土完成约65万方，日均出土超万方，创造了行业纪录

一期签约率:

100%

2021年2月24日签约完成

一期由08地块、10地块组成:

- **08地块:** 2021年9月28日完成50%地价缴交; **2022年3月21日完成剩余50%的地价缴交。**
- **10地块:** 2021年12月24日完成50%地价缴交



现阶段整体签约率:

92%

2022年12月底
完成签约:

100%

白石洲一期重要节点及价值前景



高确定性增长路径显现

发展摠下加速键

一期预计可售面积30万 m^2 ，预计将有大量现金回笼，销售规模与利润实现跨越式增长。

负债改善进绿档

资金回笼将促进净负债显著回落，届时三条红线全部转绿，公司将顺利进入绿档。

资本认可 市值提升

绿景以高确定性的成长路径和高增速将赢得资本市场青睐，从而提升助力市值增长。

品牌价值显现

打造标杆项目，进一步巩固公司在旧改的领导地位，打响湾区品牌名号。

发展策略



政策基调来看，中央对房地产市场调控的核心仍是“**稳字当头**”，坚定不移的贯彻落实“**房住不炒**”

房企端

三条红线政策

抑制房企投资扩张

限价令

加强商品住房价格指导

银行端

房贷集中管理政策

控制资金流入房地产

土地端

集中供地

改变房企拿地节奏

高杠杆驱动的野蛮生长模式难以维继
精耕细作、稳扎稳打的公司迎来发展机遇

快周转房企面临的挑战:

- “**拿地难**” 导致土储难撑未来发展
- 相竞拿地 **削薄项目利润**
- 快驱动 **资金链难以为继**
- 二三线的城市**发展存在不确定性**

绿景时代来临:

- 白石洲旧改项目**土储已满足未来十年发展**
- **超过90%土储位于大湾区**，中国经济最活跃的地区之一，**安全系数为高**
- 位于大湾区的更新项目，**利润率和去化率高**



白石洲项目入局 爆发式增长可期

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——稳字当头

(2021 - 2022年)

现有项目平稳增长 确保现金流稳健

- **依靠现有在建、待开发项目，稳健增长**

深圳：红树湾壹号二期、美景广场、黎光项目

珠海：喜悦荟、东桥项目

化州：国际花城

- **现金流资源充足**

上市公司：丰富现有可售资源；白石洲融资空间充裕(股和债均可考虑)；夹层融资

股东层面：持有可融资资源，可为上市注入营运资金

中期——爆发式增长

(2023 - 2030年)

白石洲项目进入收成期 积极优化债务结构

- 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**

- 随着白石洲入市，执行积极再融资政策，优化债务结构，“三条红线”归绿档

长期——稳固发展

(2031年及后)

打造旧改标杆，深化「智慧城区+城市更新」模式

- 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



商业、智慧服务 成长期增长点 (I)

深耕价值显现，随着更多大湾区旧改项目注入，升级商业板块，为公司带来长远稳定现金流



全力推进商业价值高的核心项目，助力资金快速回笼

珠海	东桥项目
深圳	白石洲项目 黎光项目



主动铺排开发计划 推动其他旧改项目走向成熟

珠海	南溪项目
东莞	樟洋项目



坚持「地产+商业」
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。

长远建立智慧新城 以科技为主导 提升服务价值及城市价值

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



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。2021年8月，绿景与华为续新战略合作协议，新加两项合作框架：全面推进全光网络；及共同探索低碳、零碳城区的建设标准，建立绿色智慧新城。



商业智慧城区新标杆 – 白石洲为行业领军者

- 2021年，围绕白石洲智慧城区建设目标，集团陆续完成白石洲智慧城区顶层设计，构建智慧全场景体系。以智慧化的“运营+管理+服务”，共同支撑白石洲一期智慧城区14项建设内容详细设计，已落位到设计图纸中。
- 着力研发智慧城区管理系统（UOP），启用系统所包含的社区数字化平台模块，已应用在公司旗下12个社区。规划2022年完成所有社区的覆盖，实现社区物业管理从业务到财务，多社区穿透式运营管理，全面覆盖资产，客服，物业，办公，提供增值服务，实现业财一体化。



THANKS

