

2021年中期业绩简报

2021年8月30日





目录

01 2021中期业绩亮点

02 中期业绩解析

03 项目运营回顾

04 重点项目介绍

05 发展策略

06 附录

经营业务稳健发展

1

- 开发节点超预期
 - 珠海东桥建设进度超预期
 - 多个城市更新项目进度喜人
- 销售受市场热捧
 - 化州绿景国际花城持续成为化州地区量价标杆
 - 绿景美景和绿景喜悦荟持续受市场追捧
- 商业经营收入稳
 - 整体维持在高水平出租率
 - 深圳NEO“商业焕新”引进全新客户

白石洲项目循序推进

2

- 项目一期100%签约率
- 项目一期的实施主体确认
- 基坑工程已启动
- 取得项目一期用地批复，建设用地规划许可证，建筑工程施工许可证

土地储备丰富且优秀

3

- 总建面1,600万平方米
- 约90%处大湾区核心城市核心地段
- 不受两集中地政策影响，
足够未来十年发展需求

融资结构稳健

4

- 三条红线，两条已达标
争取2023年三条红线全达标
- 保持较低融资成本、整体债务水平健康
- 债券受到市场热捧，上半年债券价格稳定
- 创新融资，建立新融资平台
(大股东成功发行可交换债券，引入知名投资者)

智慧引领构筑绿色新城

5

- 白石洲项目一期设计启动了交通、停车、物流、环卫、5G网络5个专题的详细设计，并已落实到建筑空间中
- 绿景项目启动城区运营管理平台，实现跨业态的协同管理
- 与华为续签战略合作合同，共同探索低碳、零碳城区的建设标准

中期业绩解析



中期业绩解析

截至6月30日止六个月 (人民币百万元)	2021年	2020年	同比变化
收益	2,030	2,462	-17.5%
销售成本	(1,067)	(859)	+24.2%
毛利	963	1,603	-39.9%
毛利率	47%	65%	-18百分点
期内盈利	622	38	+1,536.8%
净盈利率	30.6%	1.5%	+29.1百分点
股东应占盈利	638	38	+1,578.9%
每股基本盈利 (人民币分)	12.52	0.74	+1,591.9%
每股摊薄盈利 (人民币分)	7.14	0.33	+2,063.6%

收益及毛利按业务分析

收益按业务分析					
截至6月30日止六个月	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	1,556.0	76.6%	2,030.7	82.5%	-23.4%
商业物业投资与经营	331.2	16.3%	317.4	12.9%	+4.3%
综合服务	143.1	7.1%	114.2	4.6%	+25.3%
总计	2,030.3		2,462.2		

毛利按业务分析					
截至6月30日止六个月	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	609.8	39.2%	1,275.6	62.8%	-52.2%
商业物业投资与经营	309.3	93.4%	304.1	95.8%	+1.7%
综合服务	44.3	31.0%	23.3	20.4%	+90.1%
总计	963.4		1,603.0		

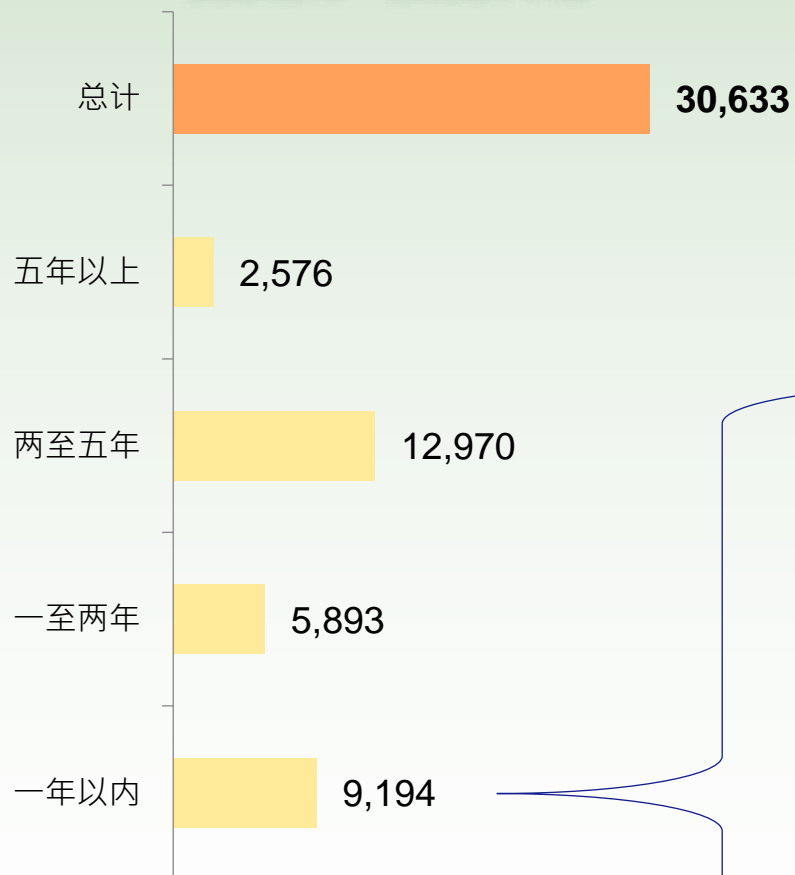
资产负债表

(人民币百万元)	2021年6月30日	2020年12月31日	同比变化
现金余额	8,339	9,410	-11.4%
- 现金及现金等价物	5,034	5,430	-7.3%
- 受限存款	3,305	3,980	-17.0%
有息负债总额	30,633	30,651	-0.1%
权益总额	28,735	27,886	+3.1%
- 归母公司权益	25,422	24,724	+2.8%
总资产	78,142	74,267	+5.2%
净负债率	78%	76%	+2百分点
债务分析			
有抵押	22,933	22,915	+0.1%
无抵押	7,700	7,736	-0.5%

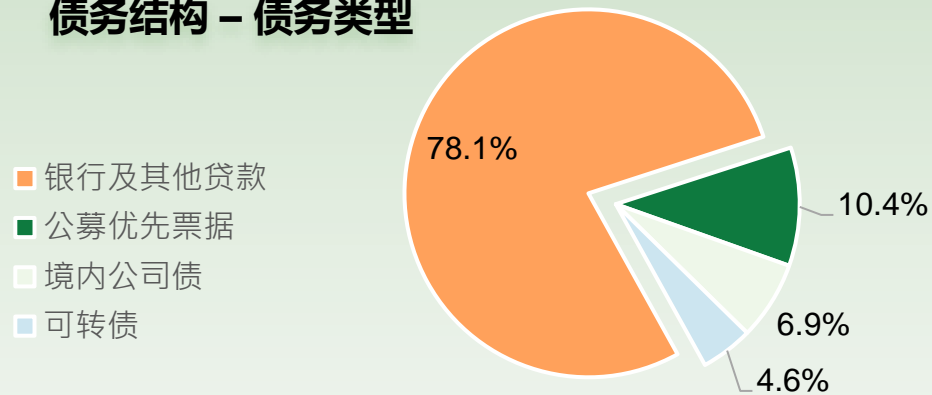
债务结构及期限

(截至2021年6月30日，人民币百万元)

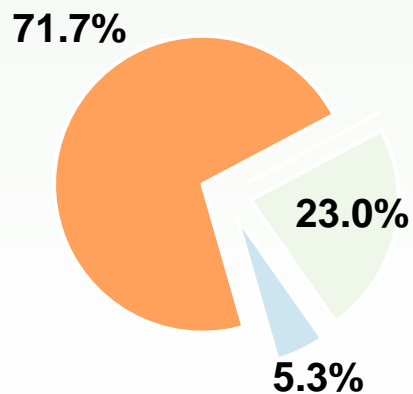
债务结构 – 按还款年期



债务结构 – 债务类型



一年以内到期短债结构与再融资计划:



1. 結構及再融资计划

- 約71.7%為銀行及其他貸款；
 - 美金2.4亿项目融资已在2021年7月成功存续；
 - 港币4亿元内保外贷已在2021年7月成功存续；
 - 港币1.75亿元商业票据已在2021年8月成功存续；
 - 当中预计除约15亿人民币开发贷到期需要偿还外，其他大部分抵押贷款均预计可以存续。
- 約23.0%為境内小公募（人民币21亿）；
 - 在2021年8月已发行16亿人民币新的公募债偿还、剩余的5亿人民币预计会在10月前发行。
- 約5.3%為可转债（7千万美金~约人民币5亿）；
 - 在白石洲项目进展顺利下，预计将会在明年上半年完成再融资安排

三条红线 - 三项指标已达标两项

剔除预收款后的
资产负债率

≤70%

62.4%

净负债率

≤100%

77.6%

现金短债比

≥1

0.81

现金短债比：

- 预计2023年达标
- 多个城市更新项目陆续落地
- 执行积极再融资政策，优化债务结构

良好债务成本管理

EBITDA / 利息费用

3.5

1.24

2

2019年上半年

2020年上半年

2021年上半年

融资成本

6.9%

6.2%

6.5%

2019年上半年

2020年上半年

2021年上半年

积极管理多元化融资渠道

- 开拓新融资渠道
- 股东成功发行可交换债券
- 大部分资金作营运资金流入上市公司
- 引入知名投资者：ARTE 和 Bain Capital
- 债券受市场追捧
- 即使面对债券市场的动荡，公司的债券二级价格仍保持稳定，体现了安全性；
- 清晰透明的融资结构；
- 严峻的资本环境下，上半年完成境外融资/再融资金额约5亿美金。

项目运营回顾

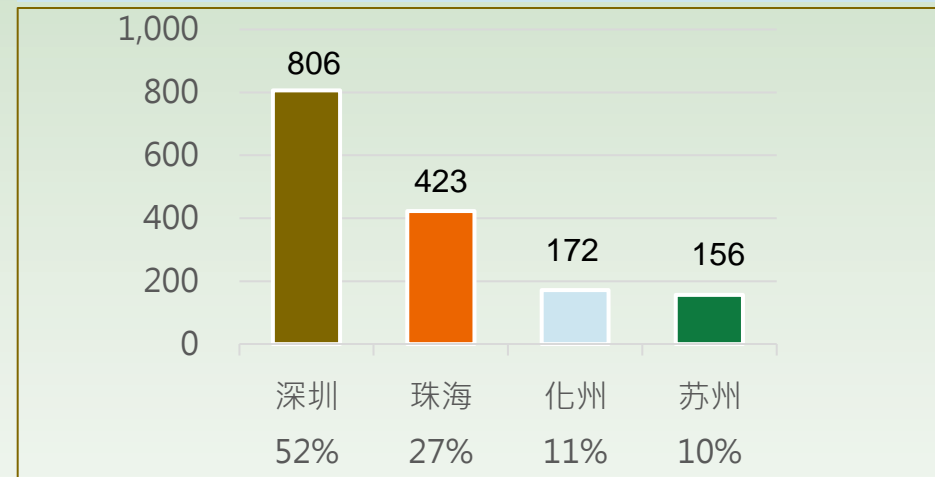


销售结构稳健

结转销售

	项目	结转面积	结转均价	结转金额
2021上半年实现结转销售 人民币15.6亿元	美景广场	9,750	67,965	663
	珠海喜悦荟	14,514	29,135	423
2021上半年结转销售面积 5.6万平方米	化州国际花城	24,179	7,103	172
	绿景公馆1898	5,197	30,000	156
	红树湾壹号	1,838	70,663	130
毛利率领先行业水平	深圳尾盘	222	57,437	13

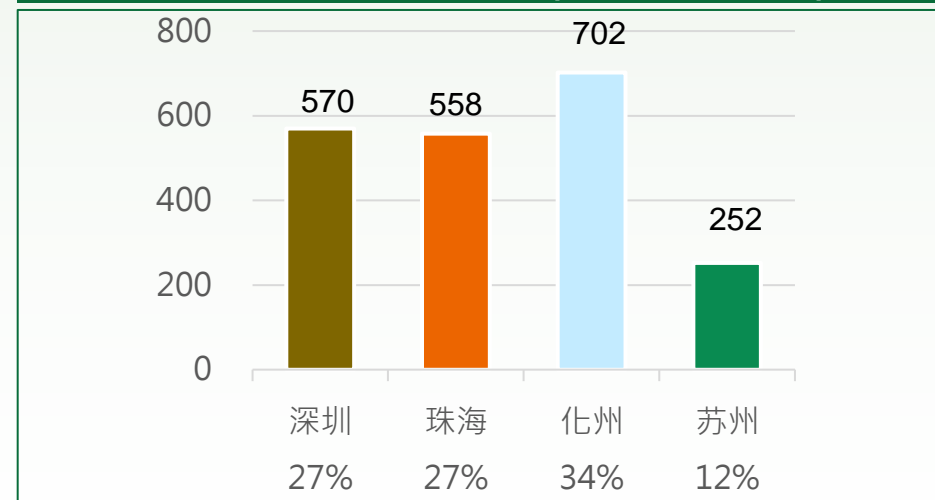
结转销售按城市分析 (人民币百万元)



合同销售*

	项目	合约面积	合约均价	合约金额
2021上半年认购合同销售 人民币20.8亿元*	美景广场	6,310	77,437	489
	珠海喜悦荟	18,171	30,722	558
2021上半年合同销售面积 11.4万平方米*	化州国际花城	81,365	8,632	702
	绿景公馆1898	7,194	34,978	252
	红树湾壹号	668	77,283	52
回款率99%	深圳尾盘	372	79,329	29

合同销售按城市分析* (人民币百万元)



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

截至2021年6月30日，库存货值合共约人民币32亿元。2021年下半年预计新增可售货值约人民币86亿元。
可销售资源充足，现楼/在建中货值合共约人民币118亿元。

库存货值（截至2021年6月30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	13,572	12
珠海	现楼	64,768	14
化州	现楼	11,795	2
	预售	20,383	2
苏州	现楼	6,725	2
	总计	117,243	32

2021年下半年预计新增可售货值

城市	项目状态	预计新增 可售面积 (平方米)	预计新增 可售金额 (亿元人民币)
化州	在建	65,410	5
珠海	在建	45,678	21
	在建*	139,434	60
	总计	250,522	86

*可达准预售条件，但视乎集团销售策略申请预售证

充足现金流支持未来两年开发

1. 现有未用授信

- 光大银行总体 授信207亿、未用授信177亿。

2. 可售货值

- 2021年下半年预计达到预售条件的货值有118亿

3. 自有资金

- 截止到2021年6月30日持有83亿现金

4. 潜在融资资源

上市公司和大股东均持有丰富旧改资源，融资能力强大

➤ 上市公司

- 白石洲项目估值高、LTV水平低，融资空间充裕 (股和债均可考量，视乎条款)

➤ 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



截至2021年6月30日，上市公司土地储备总建面超1,600万平方米¹，约90%位于大湾区核心城市核心地段

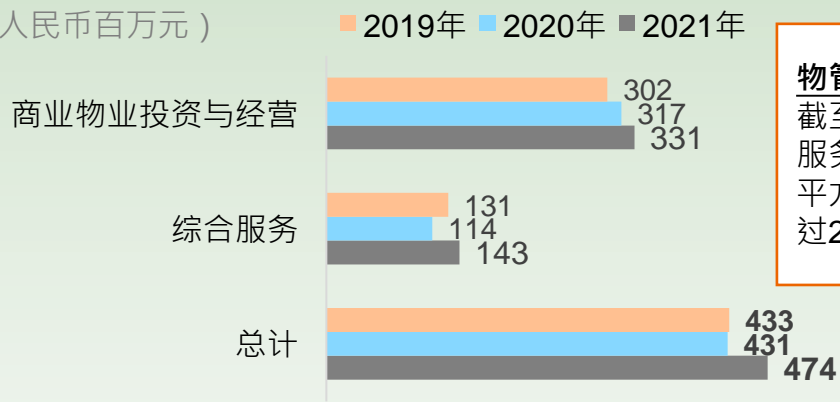
	序号	项目	地区	权益	销售/预售时间	竣工时间	总建面 (m ²)	剩余可售面积 (m ²)
在建项目	1	绿景国际花城C1、C2区	茂名化州	100%	2021年	2022年	174,413	102,530
	2	绿景国际花城D2、D3区	茂名化州	100%	2019-21年	2021-22年	226,305	165,281
	3	绿景国际花城G1区	茂名化州	100%	2021年	2022-23年	305,856	213,384
	4	绿景喜悦荟北区	珠海香洲	100%	2022年	2023年	213,703	176,574
	5	珠海东桥项目一、二期	珠海香洲	91%	2021-23年	2023-25年	764,920	327,931
	6	白石洲项目一期	深圳南山	80%	2022-23年	2025年	1,028,093	292,353
						小计	2,713,290	1,278,053
待开发项目	1	绿景国际花城剩余地块	茂名化州	100%	NA	NA	1,247,638	NA
	2	黎光项目	深圳宝安	100%	2022-23年	2024年	562,689	281,399
	3	红树湾壹号二期	深圳福田	100%	2022年	2024年	140,956	13,933
	4	流浮山项目	香港流浮山	95%	2024年	2024年	23,880	23,880
	5	白石洲项目二、三、四期	深圳南山	80%	2024年	NA	3,995,016	1,504,543
						小计	5,970,179	1,823,755
待注入项目 ²	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	16,383,469	3,101,808

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 (截至6月30日止6个月)

(人民币百万元)



物管服务

截至2021年6月30日，服务总面积约323万平方米，在管项目超过25个。

商业物业投资与经营分析 (截至6月30日止6个月)

(人民币百万元)



- **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:** 逆市中提升出租率，成功引入平安、富通保险、佳兆业等名企，底商全部出租。

NEO系列

- 2021年下半年计划：佐岭红树湾壹号购物中心。

佐岭系列

➤ 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，已完成桩基施工，现场在进行地下室结构施工
- 预计2023年第二季度竣工，2023年第四季度开业。

➤ 深圳绿景酒店

- 与ATLAS寰图签订战略合作协议；
- 定制化的改造及运营方案，通过“办公+生活”的灵活模式，增加项目空间坪效价值。

战略合作

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)	截至6月30日止6个月			
					出租率		租金收入 (百万人民币)	
					2020年	2021年	2020年	2021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	36,887	97%	95%	16	19
绿景1866佐岭荟	深圳	购物商场和车位	2014年	54,361	99%	100%	22	31
绿景佐岭虹湾购物中心	深圳	购物商场和车位	2015年	76,809	97%	96%	22	34
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	93%	92%	7	8
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%	-	-
绿景佐岭国际花城购物中心 (E区)	化州	底商	2020年	7,369	74%	96%	-	-
绿景佐岭锦华购物中心	苏州	购物商场	2004年	15,504	97%	96%	4	5
绿景佐岭越溪购物中心	苏州	购物商场	2018年	12,216	80%	93%	3	4
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	108,360	81%	99%	117	99
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	21
香港绿景NEO	香港	写字楼、商业单位和车位	2019年	55,390	~50%	~60%	28	40
其他项目								
红树湾A栋公寓	深圳	公寓	2018年	25,383	不适用	100%	-	-
其他		工业园、街铺和公寓		267,873	不适用	不适用	81	70
合计				831,326			317	331

- 截至2021年6月30日止，持有超过25项投资性物业，总建筑面积约831,326平方米。
- 严峻环境下，2021年上半年依然录得租金收入3.3亿元人民币。
- 出租率保持行业高水平：佐岭92%，深圳NEO 87%，香港NEO接近60%。
- 红树湾A栋出租给优质租客：写字楼，作产业孵化；酒店业务，运营逸扉酒店（凯悦旗下新品牌）
- 2021年4月，绿景喜悦荟招商中心举行了揭牌仪式暨招商启动大会。
- 未来红树湾壹号佐岭陆续招租开业，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

截止2021年6月30日，整体出租率约60%，评估金额超100亿港币。

截止2021年6月30日：

- ◆ **底商100%**出租及开业, 餐饮种类多元, 丰富NEO的配套
- ◆ **主力客户**: 富通保险、平安壹账通、平安海控、宾仕国际、L.L.BEAN、狮子山集团, 佳兆业, 戴德梁行
- ◆ 防疫工作严谨到位, 于第4波疫情肆虐期间, **HK NEO维持"零感染"**
- ◆ **绿色环保建筑获得专业双认证**: HK BEAM PLUS绿建环评取得"铂白级"认证; LEED platinum 铂金级认证
- ◆ 停车场成功与Aston Martin, Tesla, Google**建立合作关系**



九龙东势必成为**香港第二核心商业区**
沙中线分两段: **屯马线** (启德至红勘) 已于2021年6月27日开通;
红勘至金钟段预计在2022年第一季度开通, 届时**九龙东交通将更加便利**

香港宏观经济情况

香港特区政府政务司司长陈茂波在2021年5月表示，香港经济已初见起色，**结束了连续六季的收缩**。

根据世邦魏理仕(CBRE)2021年7月5日新闻稿：

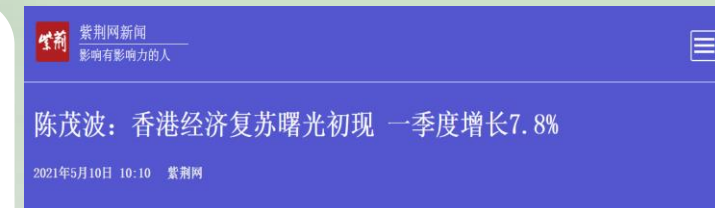
- 香港特别香港在2021年**上半年出现明显的复苏**
- 香港对新冠疫情的控制，加上**疫苗接种计划**的开展，增强了整体市场信心
- 进一步改善过去六个月主要商业房地产市场的租赁和投资气氛，令**租金见底反弹**
- 和**预期的经济复苏将继续在下半年**支持来自投资市场的需求，进一步推高物业价格



HKNEO艰难地稳步前进

严峻环境下，2021年上半年的整体**出租率约60%** (2020年底:约50%)
截至到2021年6月30日，**评估金额超100亿港币**

- 凭借**政府政策支持**，**优越的地理位置及经济复苏**
- 出租率将继续攀升
- 预期将为本集团带来**稳定租金收入**和**长远资本收益**



紫荆网5月10日香港报道：香港特区政府政务司司长陈茂波日前表示，香港经济已初见起色。

sina 新浪财经 证券 > 正文 行情 简码/代码/拼音

世邦魏理仕报告：香港经济逐步复苏支持 商业房地产市场正面展望

2021年07月05日 17:17 观点地产网 新浪财经APP A+ A ☆ 分享 评论

原标题：世邦魏理仕报告：香港经济逐步复苏支持 商业房地产市场正面展望

观点地产网讯：7月5日，香港经济在今年上半年出现明显复苏，世邦魏理仕发表报告指，香港对新冠疫情的控制，加上疫苗接种计划的开展，增强了整体市场信心，进一步改善过去六个月主要商业房地产市场的租赁和投资气氛，令租金见底反弹，和预期的经济复苏将继续在下半年支持来自投资市场的需求，进一步推高物业价格。

申购日历

日期	股票名称	申购代码	申购价格
07-09	威亨国际	605056	13.65
07-08	洪兴股份	001209	29.88
07-08	东亚帆旅	301028	5.31
07-08	立达信	605365	16.97
07-07	青达环保	688501	10.57

重点项目介绍 - 白石洲项目循序推进





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
被誉为深圳市的**“旧改航母”**

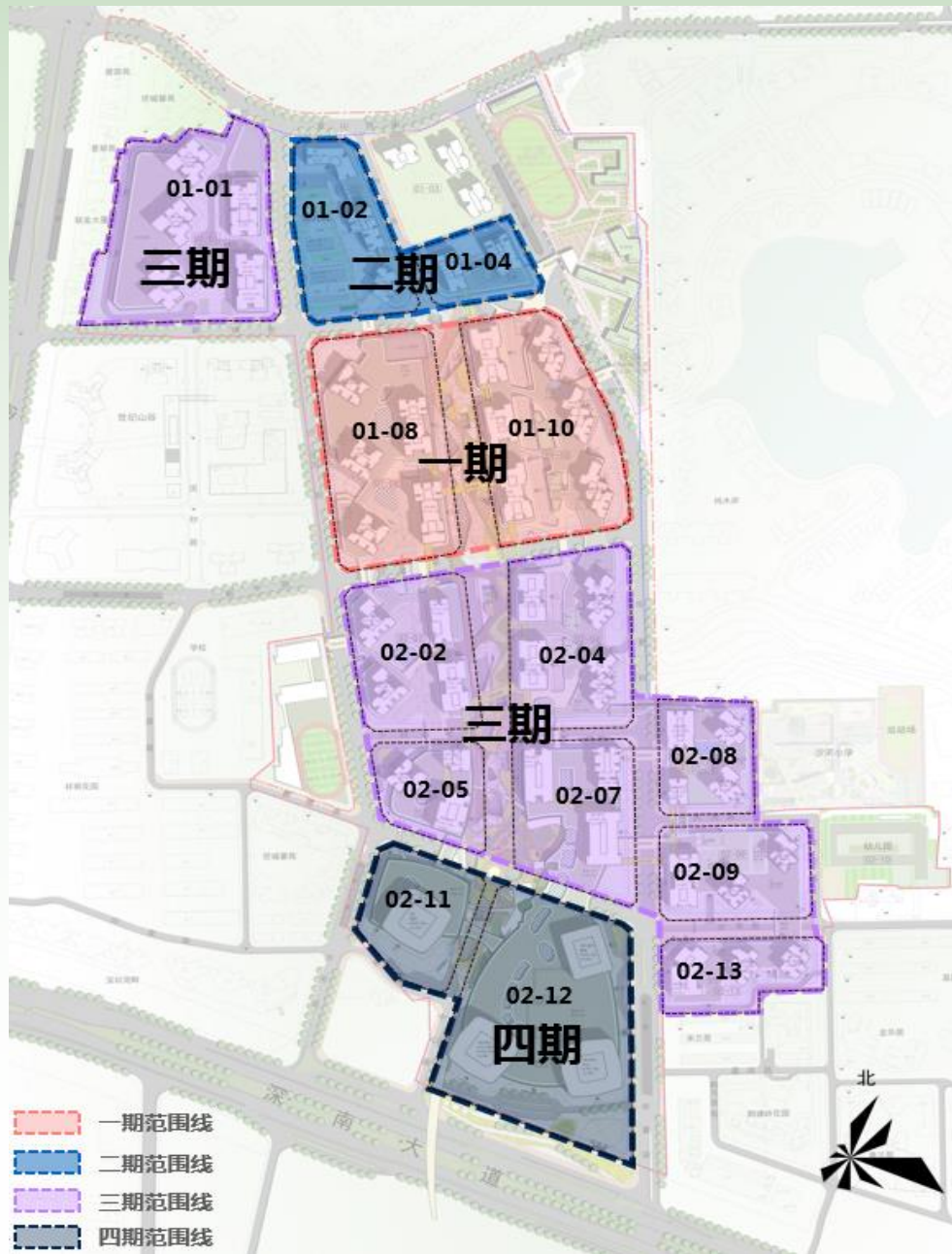
项目位置优越含极高价值

- 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
- 深圳南山区核心位置，城市黄金轴深南大道北侧
- 东连以文旅和豪宅闻名的**华侨城**，南接**深圳超级总部**和**深圳湾CBD超级总部**，西邻**高新科技园**，北临**留仙洞高新园**
- 天然拥有集高端居住、文旅、产业于一处的独特优势
- 建设**超级铁路枢纽站**
- 构建**四线六站**、无缝换乘的轨道交通体系

- 占地面积：约**48万平方米**
- 计容面积：约**358万平方米**
- 住宅、公寓与商业面积约各占1/3



项目规划蓝图



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

- 项目规模：约358万平方米
- 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180万平方米

白石洲项目稳步向前推进

一期已动工，正进行基坑工程



2021年上半年到7月关键性节点

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、胡詠英女士及莫凡先生。

2021年7月确认项目一期《建設用地規劃許可證》 《建築工程施工許可證》

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。

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、胡詠英女士及莫凡先生。



建築工程施工許可證

工程編號: 2105-440305-04-01-26967301

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。

特此公告



發證機關: 深圳市南山區住房和建設局
日期: 2021-07-21

建設單位	深圳市綠景天盛實業有限公司		
工程名稱	沙頭角鎮沙頭角村城市更新單元一期項目(01-08地塊)土石方、基坑支護工程		
建設地址	深圳市南山區沙河東路		
建設規模	27988 平方米	合同價格	19334 萬元
設計單位	深圳市勘察測繪院(集團)有限公司		
施工單位	深圳市東城工程項目管理有限公司		
監理單位	深圳市東城工程項目管理有限公司		
合同開工日期	2021-06-16	合同竣工日期	2022-03-31
備註	項目經理: 鄧啟華 編制人員: 鄧啟華 日期: 2021年7月21日	註冊證書號: 粵144020100773 註冊證書號: 06623208	
變更登記			

注意事項:
一、本證是實施工程、作為准予施工的憑證。
二、未經發證機關許可,本證的各項內容不得變更。
三、應按行政主管部門許可對本證進行查驗。
四、本證自發給之日起三個月內須予施工,逾期不辦理延期手續,不辦理延期或延期失敗,時間超過法定時間,本證自行廢止。
五、凡未取得本證擅自施工的,將按《中華人民共和國建築法》的規定予以處罰。



建築工程施工許可證

工程編號: 2105-440305-04-01-26967302

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。

特此公告



發證機關: 深圳市南山區住房和建設局
日期: 2021-07-21

建設單位	深圳市綠景天盛實業有限公司		
工程名稱	沙頭角鎮沙頭角村城市更新單元一期項目(01-10地塊)土石方、基坑支護工程		
建設地址	深圳市南山區沙河東路		
建設規模	38872.08 平方米	合同價格	18792 萬元
設計單位	深圳市勘察測繪院(集團)有限公司		
施工單位	深圳市東城工程項目管理有限公司		
監理單位	深圳市東城工程項目管理有限公司		
合同開工日期	2021-06-15	合同竣工日期	2022-03-31
備註	項目經理: 莫子謙 編制人員: 鄧啟華 日期: 2021年7月21日	註冊證書號: 粵144020100773 註冊證書號: 06623208	
變更登記			

注意事項:
一、本證是實施工程、作為准予施工的憑證。
二、未經發證機關許可,本證的各項內容不得變更。
三、應按行政主管部門許可對本證進行查驗。
四、本證自發給之日起三個月內須予施工,逾期不辦理延期手續,不辦理延期或延期失敗,時間超過法定時間,本證自行廢止。
五、凡未取得本證擅自施工的,將按《中華人民共和國建築法》的規定予以處罰。

白石洲一期当前现状



白石洲一期：如箭在弦



2021年10月补地价

建期

2023年大规模预售

- 一期可售面积：约30万平方米
- 大量现金流回笼

2020年8月，白石洲项目成功注入到上市公司成为子公司，因着会计准则的要求，公司聘请了JLL对白石洲项目进行初步的公允价值评估约人民币172亿，公允价值变动约人民币157亿。

- 立即改善了当年财务指标
- 随着项目的启动，公允价值将会进一步大幅度地提升



白石洲一期预计在2023年进行大规模的预售，将为绿景带来里程碑式的增长：

财务指标

- 2023年净负债率有所回落
- 待项目结转时财务报表上的收入，毛利，净利润和合同销售均带来亮眼的成绩

三条红线

- 顺利归入绿档

信用评级

- 丰裕的现金流及利润率为资本市场带来信心，相信公司的信用评级也会逐步上调

资本市场

- 进一步巩固了绿景在旧改领域的地位
- 加强了公司在大湾区的名声及实力
- 公司的规模会有倍数的增长，继而提升集团的市值

重点项目介绍 - 珠海东桥蓄势待发



地理位置优越处城市的中心

- 项目所在的东桥村隶属珠海市香洲区南屏镇东桥社区
 - 其面向前山河，背靠北山及黑白面将军山
 - 通过珠海大道、南湾大道等城市主要交通干道与香洲城区联通
 - 建立区域内唯一的高端综合体项目，打造珠海首席国际人文社区，定立主城区豪华大盘气质
 - 规划总用地面积：约18万平方米
 - 总建筑面积：约76万平方米
 - 项目分两期开发
 - 总可售面积：约33万平方米
- 项目正式命名为**绿景玺悦湾**



项目将在2021年第四季度面世



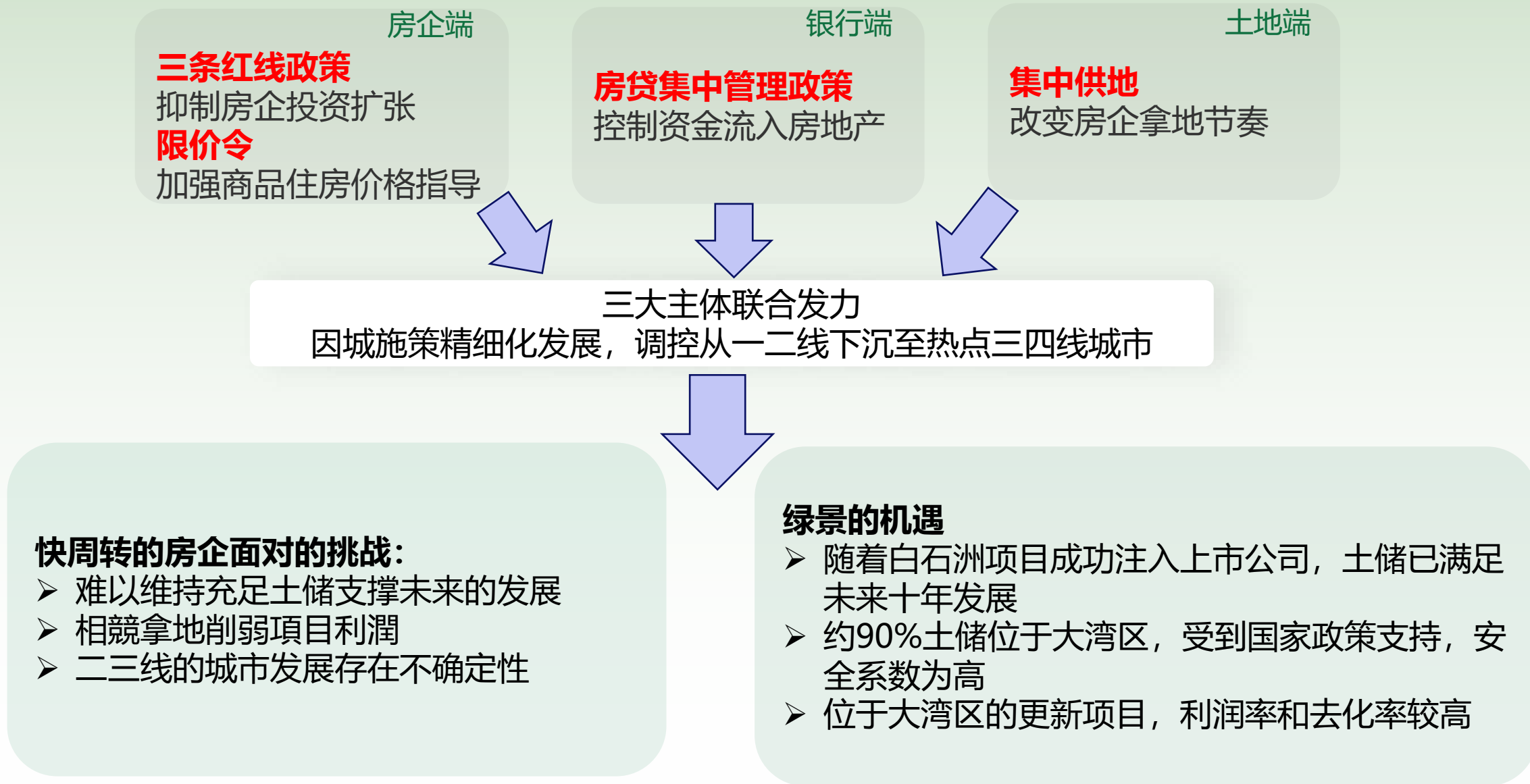
- 项目分三区：北区，南区及中区
- 一期：北区和南区；二期：中区
- 一期的可售面积：约19万平方米
- 一期预售将在2021年10月面世
- 二期预计在2022年上半年动工



发展策略



从政策总基调来看，中央对房地产市场调控的核心仍然是维稳，坚定不移的贯彻落实“房住不炒”的定位。



白石洲入市将带来爆发式增长

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-平稳 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，实现健康、持续的增长

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 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，目标“三条红线”归绿档

长期-稳固 2031年及后：深化推进旧改成功模式

- 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、智慧服务成长长期增长点 (I)

随着更多大湾区旧改项目的注入，升级整个商业板块，长远为公司带来稳定现金流



上市公司现持有重大旧改项目

珠海	东桥项目
深圳	白石洲项目 黎光项目



更多旧改项目将注入上市公司

珠海	南溪项目
东莞	樟洋项目




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




HUAWEI

+




L.gem 綠景
构筑喜悦




China
unicom 中国联通

+



L.gem 綠景
构筑喜悦

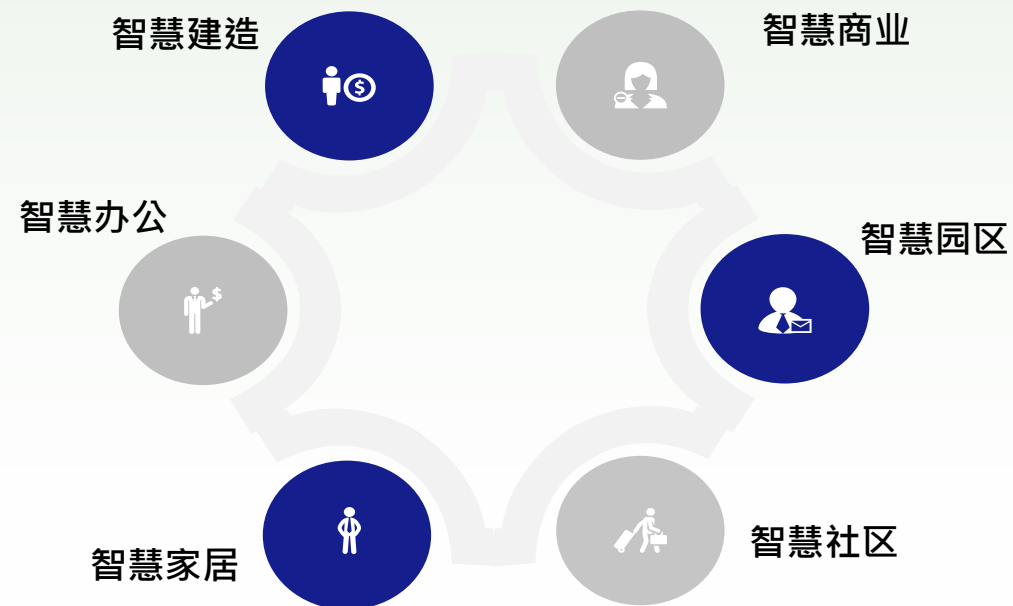
2018年07月23日、2020年3月15日，绿景分别与华为、联通正式签署战略合作协议，开创地产、科技板块联手打造城市未来生活模式的新纪元。2021年8月，绿景与华为续新战略合作协议，新加两项合作框架：全面推进全光网络；及共同探索低碳、零碳城区的建设标准，建立绿色智慧新城。



智慧城区战略合作 协议签署仪式

商业智慧城区新标杆 – 白石洲为行业领军者

- 继续秉持「聚力湾区大旧改，打造智慧新城区」战略，带领行业走在市场的前端
- 二零二零年三月十五日，与中国联通合作以深圳市南山区白石洲城市更新项目为基础建立智能城区领域战略合作
- 其中还与不同的单位合作：上海市政府院；深圳交通中心；平安智慧城市；和捷顺
- 启动了交通、停车、物流、环卫、5G网络5个专题的详细设计，已落位到建筑空间中



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
- 2019年全新战略升级为智慧新城缔造者；
- 截至2020年8月合共取得80%深圳白石洲项目股权
- 2021年4月确认为深圳白石洲项目一期实施主体
- 2021年7月取得深圳白石洲一期《建设用地规划许可证》和《建筑工程施工许可证》

- 2011-2020连续蝉联「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

截至2021年6月30日：已发行股份5,097,703,975股

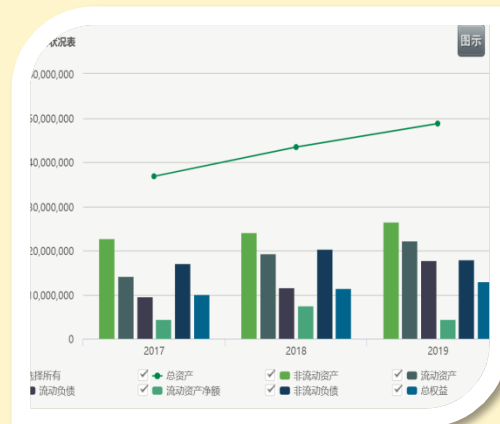
股东	流通股数量	占全部已发行股本比例	可转换优先股数量	可转债数量	期权数量
黄康境先生及其附属公司	3,596,349,094	70.55%	3,160,967,094	NA	NA
万科	300,000,000	5.89%	NA	NA	NA
Toplist Investments (平安)	300,000,000	5.89%	NA	NA	NA
建银国际	15,600,000	0.31%	93,043,478	216,846,307	NA
黄献民	NA	NA	132,564,669	NA	NA
PAG	NA	NA	NA	269,759,450	NA
华泰金控	NA	NA	NA	133,685,286	NA
董事和员工	NA	NA	NA	NA	244,340,000
其他公众股东	885,754,881	17.38%	18,000,000	NA	NA
合计	5,097,703,975	100.00%	3,404,575,241	620,291,043	244,340,000



双核战略

布局大湾区核心城市核心区域

- ✓ 顺应国家战略导向
- ✓ 聚焦深圳和香港
- ✓ 分享国家战略红利



专注城市更新

- ✓ 多年成功经验
- ✓ 专业旧改团久
- ✓ 毛利率高



双轮驱动

商住并举

- ✓ NEO、Zoll佐岭商业双品牌
- ✓ 商业面积持续增长



联动增土储

- ✓ 与控股股东深度联动
- ✓ 对价优，支付灵活
- ✓ 低成本，低风险扩展

业务板块

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**868万平方米**的高质量土地储备，且控股股东计划将现有的总面积约**770万平方米**的项目逐步注入公司。

2 商业物业投资与经营

都市综合体

社区生活及购物中心

NEO甲级写字楼

Zoll 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**Zoll 佐岭**
 - 深圳**NEO**都市商务综合体2021年6月出租率达到**87%**；**Zoll 佐岭**购物中心系列平均出租率达到**92%**。
- 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**831,326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

酒店运营

绿景物业公司

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，2021年6月与寰汇商业管理深圳分公司签订战略合作，提升服务质量。
- 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。
- 2021年与**华为**续新的战略合作协议

谢谢!

