

2022

山高路远 行则将至

2022年全年业绩简报

3月30日

绿景中国：深圳城市更新的先行者

绿景集团

始创于1984年

围绕绿色人居产业链构筑企业生态系统

以**房地产**为龙头、**金融**和**科技**为两翼

发展成为产业协同发展、布局优势突出、
业务特色鲜明的多元化、国际化企业集团

设立**深圳总部**和**香港总部**

重点布局于**粤港澳大湾区**

拓展长三角和海外市场



1984-1994

01 建筑起家



1984年深圳创业
开启建筑业十年征程



1995-2005

02 转型地产



1995年进军房地产开发领域
成为深圳城市更新改造先行者
深圳城市更新专业委员会创始会员及主任单位



2006-2016

03 综合发展



2017-2027

04 开启新战略

“3211”工程





商业地产投资与经营

运营面积超 **100万m²**

年租金收入 **6-8亿元**

代表性品牌

- “NEO” (地标性甲级写字楼)
- “佐岭” (社区型购物中心)

绿景资产管理公司荣誉

- 荣登中国商业地产TOP100 (第55位)
- 荣登中购联购物中心2021年度商业管理公司卓越榜



房地产开发与销售

土地储备 **1,600 万m²**

深圳市房地产开发行业综合实力十强 (2011年起蝉联)

- 深圳地产资信十强 (2009年起蝉联)
- 化州绿景一级房地产开发资质



酒店运营与综合服务

年经营收入**上亿元**

绿景酒店

3家 高端酒店, 提供近**1000**间客房服务

- 喜获中外酒店 (16届) 白金奖中国最受欢迎商旅酒店

绿景物业

特色地产 旧改先锋



双核布局 大湾区

- ☑ 深耕核心城市，聚焦城市核心
- » 超80%的可开发建筑面积、超90%的可售货值、超90%的经营性资产位于大湾区核心城市的核心地段



双级联动 大旧改

- ☑ 一二级联动增土储
- » 超90%项目来自旧改
- » 超90%旧改项目为一级开发
- » 旧改项目毛利率超60%、净利率超30%



双轮驱动 大运营

- ☑ 地产开发+资产运营
- » 地产与商业相互促进增值
- » 短中长期收益搭配带来稳定现金流

目录

- 01 业绩概览
- 02 业务运营回顾
- 03 资本运营回顾
- 04 白石洲更新项目
- 05 发展策略



业绩概览



二零二二年全年工作亮点

业绩亮点

- ✓ **毛利率44.11%，远超头部房企，盈利能力显著；**
- ✓ 行业寒冬中，全年**合约销售额40亿，较之去年保持相对稳定**，大幅优于行业20%的下滑幅度；
- ✓ 短期净利虽有下降，但**白石洲一期开盘后集团现金流保持充足。**

项目亮点

- ✓ 白石洲项目稳步推进，**白石洲一期将于2023年下半年开盘预售**，货值高昂，盈利前景明晰；
- ✓ 沙嘴二期将于年内预售；珠海东桥持续贡献销售收入；深圳黎光等**其他旧改项目稳步推进；**
- ✓ 在寒冬中，**商业物业出租率保持稳定，租金收入逆市上扬19%。**

财务亮点

- ✓ **顺利偿还3月到期4.7亿美金美元债**，短期债务规模大幅下降，安全性持续提升；
- ✓ **白石洲专项银团年内组建完成，207亿授信额度**满足项目开发与建设的资金需求，并已陆续提款中；
- ✓ **引入龙头房企万科作为白石洲项目战略性股东**，以23亿的对价长线投资白石洲项目，实现强强联合。




▲ 图为集团获得深圳市房地产业协会颁发的奖项



▲ 图为与头部房企一获南山区社会投资十强企业

全年业绩概况

截至12月31日止十二个月 (人民币百万元)	2022年	2021年	同比变化
收益	2,341	4,378	-46.5%
销售成本	(1,308)	(2,190)	-40.3%
毛利	1,033	2,188	-52.8%
毛利率(%)	44.1% 	50.0%	-5.9ppt
期内(亏损)/盈利	(297)	1,335	-122.2%
股东应占(亏损)/盈利	(730)	1,153	-163.3%
每股基本(亏损)/盈利(人民币分)	(14.32)	22.61	-163.3%
每股摊薄(亏损)/盈利(人民币分)	(14.32)	13.37	-207.1%

期内净利下降的原因:

- ✓ 2022年行业寒冬, 疫情反复加之停工停贷潮等原因致使行业信心崩塌, 购房需求减弱, 去化放缓、收益下降成为行业共性。
- ✓ 期内, 集团结转楼盘项目数量及结转面积变少, 且结转项目主要来自于珠海、化州等非深圳地区, 结转收入单价及毛利率未及深圳地区高, 因此整体收入及毛利下跌, 净利下降。

资产负债表

(人民币百万元)	2022年12月31日	2021年12月31日	同比变化
现金余额	3,605	7,287	-50.5%
- 现金及现金等价物	1,570	3,907	-59.8%
- 受限存款	2,035	3,380	-39.8%
有息负债总额	34,352	31,188	10.1%
权益总额	30,977	29,441	5.2%
- 归母公司权益	24,760	25,929	-4.5%
总资产	99,705	84,942	17.4%
债务分析			
有抵押	25,150	24,064	+4.5%
无抵押	9,202	7,124	+29.2%

现金余额降低的原因:

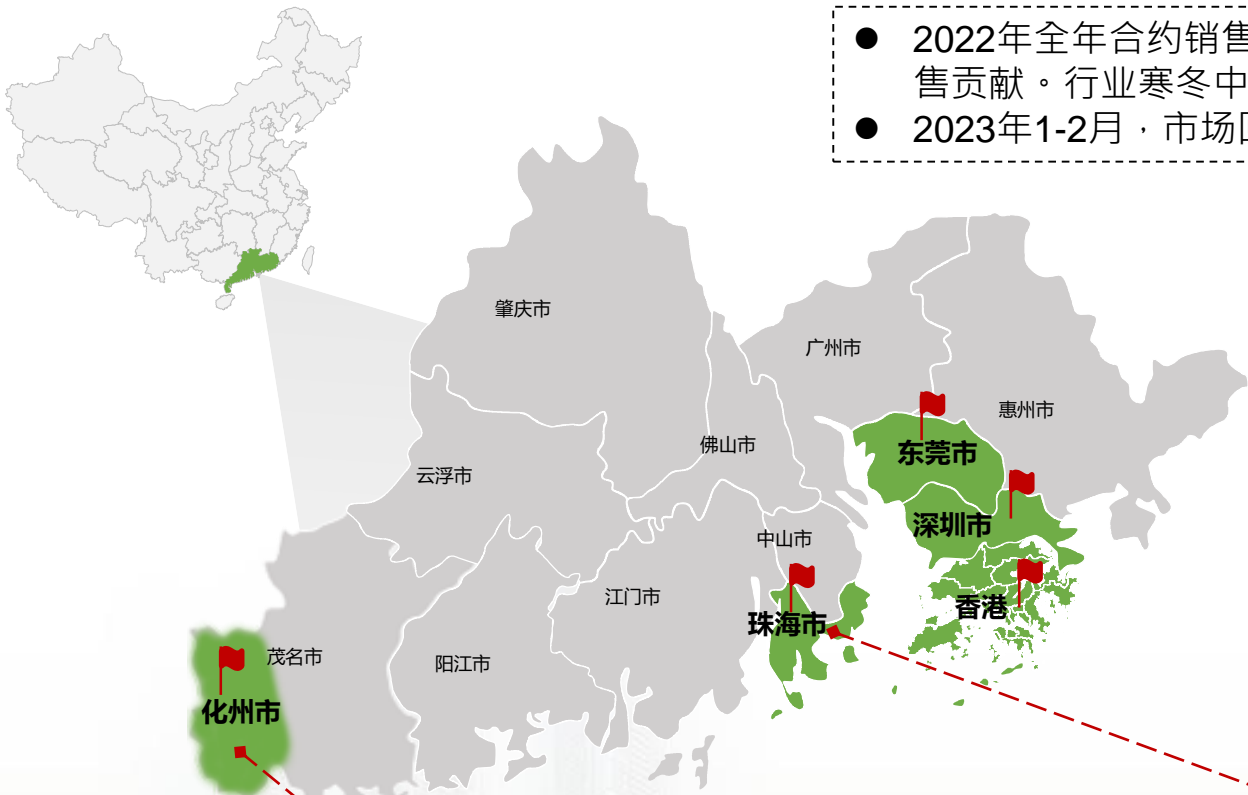
- ✓ 缴交白石洲一期项目剩余地价、白石洲一期工程提速后的投入增加、东桥发展费用、公司经营贷款还本付息。

业务营运回顾



项目销售：无惧寒冬 集团去化稳健

- 2022年全年合约销售收入为人民币40亿元，较去年微跌5.4%，主要来自于珠海玺悦湾的销售贡献。行业寒冬中去化放缓成为行业共性，集团合约销售水平大幅跑赢行业整体。
- 2023年1-2月，市场回暖，销售明显复苏，玺悦湾合约销售额约为8亿元，销售回款提速。



2022年合同销售*

项目	合约面积	合约均价	合约金额
深圳美景广场	674	87,388	5,894
珠海喜悦荟	13,816	19,035	26,299
珠海玺悦湾	66,573	39,544	263,260
化州国际花城 (含车位)	131,433	N/A	103,767
苏州喜悦花园(含车位)	805	N/A	1,258

计算单位：销售面积（平方米），销售单价（元/平方米），销售金额（人民币万元）
*认购口径

化州·国际花城



- 项目位于广东省茂名化州市，坐落于成熟住宅区，扼守城市发展中心主轴中段，交通便利，实现半小时生活通勤。
- 该项目为响应化州市省委号召的重大惠民与反哺工程。
- 总建筑面积：300万m²

珠海·玺悦湾 (珠海东桥)



- 位于珠海香洲区南湾片区，为珠海传统豪宅区，属珠海城市发展主轴；
- 珠海市三大城市更新试点村之一，多次被列入市区年度重点工作。项目位于珠海市香洲区南湾核心位置，交通便捷，为传统豪宅区。
- 总建筑面积：50万m²

项目开发：克服困难 开发进度超预期

- 白石洲项目一期建设进度良好，截至目前最快已建设到地上十层以上，预计2023Q3可开盘预售；
- 整体签约率超95%。

白石洲项目

深圳
南山



- 红树湾壹号项目二期签约率已达100%并已确认实施主体；
- 该项目已进入地上主体施工阶段，并处于正在拿预售证的阶段，预计年中开盘。

红树湾壹号二期项目

深圳
福田



- 黎光项目签约率已经达100%；
- 预计2023年9月前完成确权，集团将择机开工。

黎光项目

深圳
观澜



- 流浮山项目是集团首个香港房地产项目，标志集团的触角已经延伸至境外；
- 目前该项目处于香港地政总署洽谈地契条款的阶段。

流浮山项目

香港
流浮山



旧改项目陆续走向收成熟期，为集团贡献持续性的合约销售回款，增厚现金流入

可售货值：白石洲一期即将预售 总货值创历史之最

可售货值超400亿元 创历史之最!

*含商业面积

城市	项目名称	可售面积 (平方米)	可售金额 (元人民币)
深圳	白石洲一期 ★	337,629	超330亿
	红树湾壹号二期	17,525	超12亿
珠海	玺悦湾 (北区)	121,429	超47亿
	喜悦荟 (南区)	128,998	超13亿
化州	国际花城	170,144	超8亿

核心区位 可售货值高 毛利率有保障

深圳核心区
可售货值占比

约 **80%** ↑

白石洲项目对
标住宅均价/平

12-13万

含金量高 去化速度有保障

深圳·白石洲一期

深圳·红树湾壹号

珠海·玺悦湾

化州·国际花城

土储充足：图至远 满足未来十年发展需求

	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C2区	茂名化州	100%	NA	2024年	72,842	16,403
	2	绿景国际花城F2区	茂名化州	100%	NA	2023年	4,064	1,970
	3	绿景国际花城G1区二期	茂名化州	100%	2022年	2023年	127,280	NA
	4	绿景喜悦荟北区	珠海香洲	100%	2024年	2025年	213,703	159,828
	5	珠海东桥项目一期	珠海香洲	91%	2021年	2023年	497,570	185,112
	6	红树湾壹号二期	深圳福田	100%	2023年	2024年	164,572	10,771
	7	白石洲项目一期	深圳南山	74%	2023年	2025年	946,274	256,972
						小计	2,026,305	
待开发项目	1	绿景国际花城剩余地块	茂名化州	100%	NA	NA	1,243,574	NA
	2	流浮山项目	香港流浮山	95%	2025年	2025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	132,979
	4	白石洲项目二至四期	深圳南山	74%	2024年	NA	3,860,243	779,270
	5	黎光旧改	深圳宝安	100%	2024年	2025年	562,689	275,499
	7	南溪项目	珠海香洲	51%	2025年	2027年	1,941,393	850,332
							小计	7,899,130
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	16,325,435	

土储充足

截至2022年12月31日，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。

注： 1. 包括待注入上市公司的控股股东土地储备。

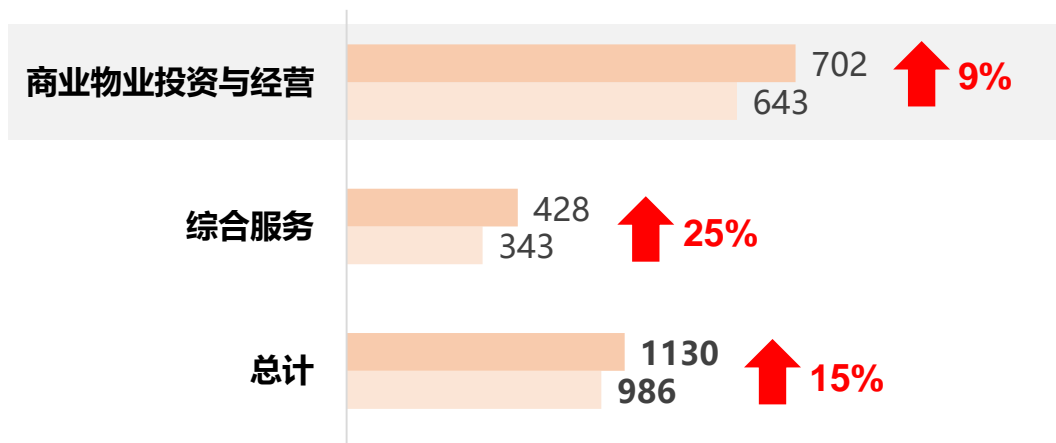
2. 待注入项目：根据开发节奏将旧改项目注入到上市公司；面积、开发时间指标规划确定中。

商业地产：版图不断拓展 收益持续攀升

商业板块全年收入整体上扬

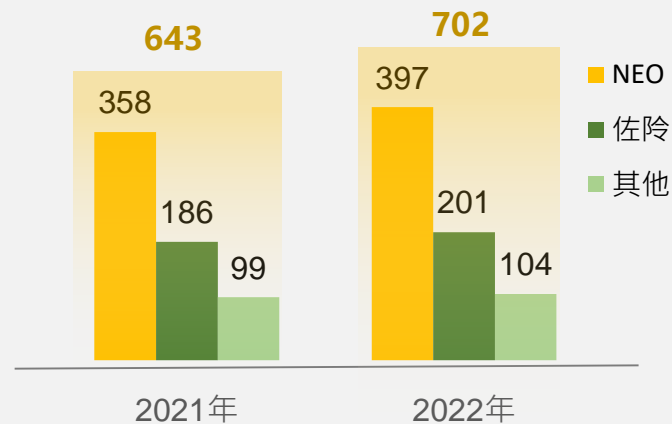
(人民币百万元)

2022年 2021年



商业物业投资与经营分析

(人民币百万元)



绿景酒店：

- 2022年，集团积极承担社会责任，绿景酒店被租赁为政府疫情流调指挥中心，流调期间处于满房状态，全年收入高达约人民币120百万元，创近年之最。



深圳NEO



NEO系列：

- 深圳NEO：凭借核心区位，引入了美团、平安人寿等大面积实力客户，NEO出租率逆市上升至92%，同期深圳写字楼空置率达23.4%。
- 香港NEO：270度海景超甲级写字楼，在未通关及经济环境严峻的情况下，出租率为71%，跑赢东九龙区整体水平。

佐岭化州商业街



佐岭系列：

- 红树林购物中心：2022年1月开业。
- 化州项目：1) 好心化州·文化美食街被纳入化州市代表性项目，现已启动招商；2) 万达广场于2022年上半年已完成封顶，将于2023年盛大开业。

商业地产：投资与经营概况表

项目名称	城市	类型	竣工	总建筑面积 (平方米)	截至12月31日止十二个月			
					出租率		租金收入 (百万人民币)	
					2021年	2022年	2021年	2022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	95%	76%	35	28
绿景1866佐岭荟	深圳	购物商场和车位	2014年	54,361	100%	99%	55	52
绿景佐岭虹湾购物中心	深圳	购物商场和车位	2015年	85,899	96%	92%	60	53
绿景佐岭红树湾壹号购物中心	深圳	购物商场和车位	2018年	37,779	不适用	80%	-	29
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	32,271	92%	91%	8	9
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	81%	85%	8	9
绿景佐岭国际花城购物中心 (D区)	化州	底商	2021年	6,192	75%	95%	1	2
绿景佐岭国际花城购物中心 (E区)	化州	底商	2020年	7,368	96%	100%	2	2
绿景佐岭锦华购物中心	苏州	购物商场	2004年	15,504	96%	97%	10	9
绿景佐岭越溪购物中心	苏州	购物商场	2018年	12,216	93%	68%	7	6
东莞绿景佐岭购物中心	东莞	购物商场	2019年	59,056	44%	87%	-	2
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	99%	92%	228	237
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%	45	46
香港绿景NEO	香港	写字楼、商业单位和车位	2019年	55,390	60%	71%	85	114
其他项目								
红树湾A栋公寓	深圳	公寓	2018年	25,383	100%	100%	5	26
其他		工业园、街铺和公寓		304,903	不适用	不适用	94	78
			合计	917,039			643	702

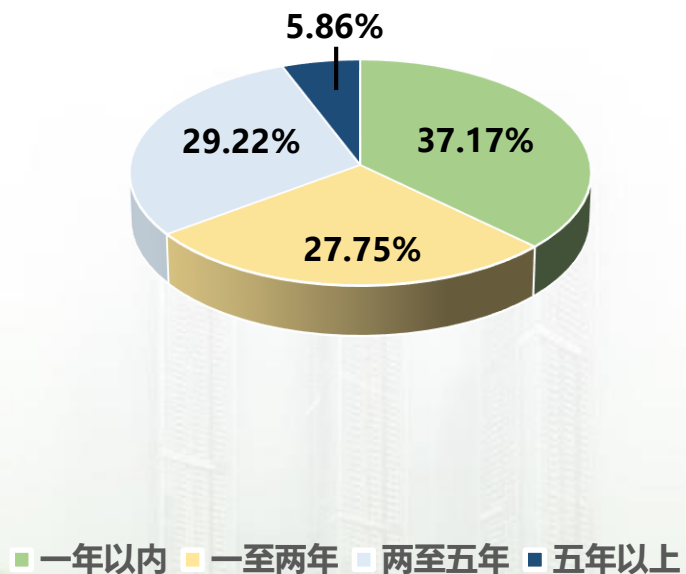
- 截至2022年12月31日止，持有超过30项投资性物业，加上未来白石洲项目商业将新增741,269平方米，集团持有总建筑面积约达1,658,308平方米。
- 严峻的宏观环境下，2022年公司依然录得租金收入7亿元人民币，为集团贡献现金流。

资本运营回顾

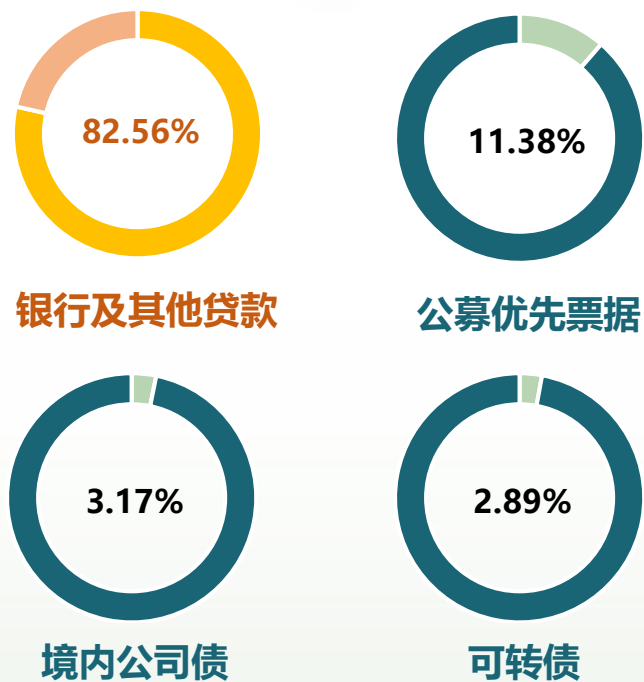


债务到期分布

单位: 人民币百万元



债务结构分布



债务成本

综合融资成本
6.90%

得益于以银行贷款为主的融资结构, 集团融合成本维持较好的水平。

全年银行提款

集团坚持以银行及其他贷款为主的高安全性债务结构，**全年新增银行提款108.1亿元。**

境内小公募

14亿回售权

于年内回售权到期的14亿境内小公募，**存续了9亿，兑付5亿，存续比例不低于64%**，彰显市场高度认可。

商业票据

约6亿港币

在2022年行业寒冬中，集团约**6亿港币票据**，**全部完成存续**，彰显资本市场对于公司的重要信心。

可转债

年内，**成功存续建银国际5000万美金可转债**，是行业寒冬中首笔存续的可转债。集团预计美元债顺利解决后，该笔可转债可继续存续。

重大财务行动——成功兑付4.7亿美元债

4.7亿

到期美元债

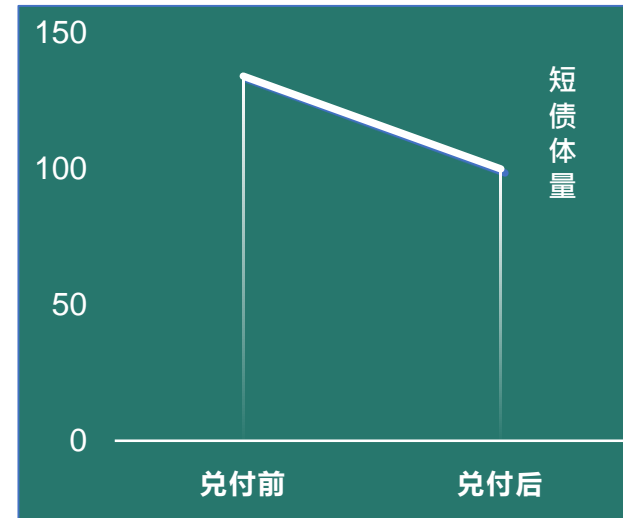
于2023年3月按时完成兑付。

守信负责 创新多元化融资渠道

- 集团全力推进与银行、金融机构等各方渠道的融资方案落地，以优质项目为基石，最终成功兑付美元债。
- 彰显资本市场对于公司旧改项目的高度认可。



*綠景中國足額兌付4.7億美金美元債公告



短债体量大幅下降，安全性增加

- 已解决年内最大一笔债务；
- 美元债兑付后，短债体量大幅下降27%，集团年内安全性显著增加；
- 为白石洲项目三季度顺利开盘奠定了良好的基础

白石洲更新項目



白石洲项目指深圳市南山区“沙河五村城市更新单元”，
是深圳目前**规模最大、关注度最高、最具代表的**城中村旧村改造项目

项目位于深圳南山核心区位，具有显著的区位优势。

城市更新：一头连着民生，一头连着发展

总建筑面积	约 <u>500万</u> 平方米
计容建筑面积	约 <u>358万</u> 平方米
规划业态	住宅、公寓、商业各占1/3
开发周期	四期滚动开发，8-10年完成
项目签约率	超95%，预计年内达100%
总可售货值	逾2000亿
毛利率	逾50%

鉴于白石洲项目广泛涉及民生，项目受到政府高度重视，**2022年被授予“深圳市重大项目”**





08-预售地块

- ◆ 建设进度目前已经修至地上十层以上;
- ◆ 根据政府预售指引, 超高层建筑建设到三分之一可满足预售条件。



10-返迁地块

- ◆ 建设进度目前已经修至地上十二层以上;

建设进度：一期转入地上主体结构建设 开发节奏如火如荼 II



阻

坚持落实颗粒化的工程管理制度
日夜兼程
风雨无



建设进度：一期转入地上主体结构建设 开发节奏如火如荼 III



白石洲一期换上新面貌，翻开新篇章



建设进度：真抓实干 上下一心 全力开发白石洲



董事长日夜视察工地 亲自指挥 亲自部署



克服期内疫情反复等宏观环境带来的困难，以高效的管理水平保障无一日停工



工程管理部周例会



成本部现场检查钢筋材料



联合巡检

销售准备：超三百亿货值 年内预售已板上钉钉

白石洲一期效果图



开盘时间

根据工程建设进度及政府预售指引，集团预计将于2023年三季度正式开盘预售。

产品介绍

- I. 白石洲一期住宅主力户型为110-125m²，占一期可售总量61%；
- II. 公寓分为投资公寓和类住公寓，主力户型45-75m²。

对标楼盘：招商玺家园及润玺二期



润玺二期

最高备案价：14.5万/平；

销售均价：13.2万/平

开盘当天去化率：88%

招商玺家园

最高备案价：16.2万/平

销售均价：12-13万/平

开盘当天去化率：100%

可售货值

- 对标楼盘均价为12-13万/平，且去化速度相当理想；
- 白石洲一期总套数2,746套，可售面积33万平方米（含商业），总货值约330亿元。

*数据来自：
第三方媒体平台

效果图：白石洲城市馆



现场图：布馆工作正在紧锣密鼓地进行当中



现场图：董事长视察展馆进度 提出指导意见



白石洲项目已启动开盘前置工作 构建「城市展厅 + 营销中心」分阶段开启蓄客期

- 设立样板区，以可视化的技术展示白石洲智慧城区的规划建设，开设智慧生活体验，使得来访者直观地感受到白石洲城区高端便捷的生活，创造需求，吸纳潜在客户；
- 拟与腾讯可视化数据中心合作，打造智能展示系统，打造交互体验；
- 营销重要时间节点，为开盘预售做充足的准备。



销售准备：制定销售策略 蓄势待发

2023.1

项目整体营销策略总纲确定，启动展示及入市筹备

2023.2

项目VI及视觉方向确定，启动重要物料制作筹备

2023.3

专项销售团队组建完成，正式入场

2023.4

启动客户拓展，开启前期蓄客工作

2023.5

启动第一阶段推广宣传

2023.6

启动第二阶段推广宣传

2023.7

产品发布会

2023.8

开盘销售

启动媒体宣传方案，拟与全国性知名地产媒体合作，建立楼盘专题介绍，宣传预热。



启动新媒体宣传方案，建立白石洲公众号及视频号，发布宣传视频及形象片，通过大流量的媒介传播。



与知名地产中介合作，建立完善销售体系。



资金保障：年内白石洲项目重大财务行动



- 白石洲银团授信额度人民币207亿元**
白石洲银团2022年正式组建，由光大牵头，五家参团行参团，**总授信额度207亿元。**
- 实现陆续提款 切实保障项目进度**
银团组建后，集团已经陆续实现提款，截至目前，银团共计提款**逾100亿元。**
- 项目安全性大幅提升**
银团可以完全满足白石洲项目拆迁与开发的建设支出，大幅提高项目安全性

万科长线投资白石洲项目

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)

有關視作出售本公司一間附屬公司之股權之主要交易

認購協議

於二零二二年六月七日(交易時段後)，智慧城市、目標公司及投資者訂立認購協議，據此，投資者有條件同意向目標公司注資約人民幣23億元(約27億港元)，其中約人民幣171.3百萬元(約201.5百萬港元)將注入目標公司之註冊資本，佔目標公司經擴大股權約8%，而結餘約人民幣21億元(約25億港元)將入賬列為目標公司之資本儲備。緊隨認購事項完成後，投資者將於目標公司經擴大股權中擁有約8%權益，而本集團於目標公司(透過智慧城市持有)之權益將由100%攤薄至92%。根據上市規則第14.29條，有關攤薄被視為本公司於一間附屬公司之權益之視作出售事項。

合作協議

作為完成認購事項之附帶先決條件，於二零二二年六月七日，智慧城市、目標公司及投資者訂立合作協議。合作協議規定股東於目標公司之各項權利以及有關目標公司及項目公司之業務及營運安排。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.29條，認購事項構成視作出售本集團於目標公司之股權，而由於就視作出售事項參考上市規則第14.06條計算之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但所有百分比率均低於75%，故視作出售事項構成上市規則項下本公司

- 万科以23亿的对价向白石洲项目注资约人民币23亿元，获取项目8%股权；
- 万科不参与项目一、二期开发、运营及分红，只参与项目三、四期部分经营及分红。
- 强强联合的双赢之举，获得资本市场广泛认可

01

白石洲一期超300亿资金将实现回笼

白石洲一期计容建筑面积68万 m^2 ，可售面积约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。

02

负债改善 资金链更安全

资金回笼将促进净负债显著回落，优化集团债务结构，为集团发展加固安全垫。

03

规模增长 价值显现 名扬湾区

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，着力提升品牌价值。



图片来自：第三方媒体平台

发展策略





2022年绿景(中国)再度荣获:

- “深圳市房地产开发企业综合实力十强”
- “深圳市房地产开发企业品牌价值企业”
- “深圳市房地产开发企业社会责任企业”

地产获奖

公司以稳健的经营基本面蝉联“深圳地产资信十强”13年；蝉联“深圳房地产开发企业综合实力”十强榜单11年。

ESG获奖

基于白石洲重大城市更新项目及再绿色建筑方面的应用，公司获金格奖上市公司“最具可持续发展奖”。

物业获奖

集团旗下绿景物业管理公司获得“深圳市物业管理行业协会优秀企业”、“广东省物业管理行业发展40周年优秀企业”等奖项。



宏观政策面

年内，中央政府发布“金融16条”，旨在以金融手段稳住房地产市场，释放积极的政策信号，从信用、债券、股权三方面打通融资渠道，市场气氛明显回暖，房企迎来曙光。

短期——现金为王

(1-2年)

- 2023年下半年，白石洲一期将进入预售，届时将有大规模现金回笼；
- 资金回流，集团不断优化债务结构，降低债务成本，安全性大幅提升。

中期——利润快速释放

(3-6年)

- 白石洲项目结转后，收入及利润快速释放，公司迎来跨越式发展的阶段；
- 公司将酌情恢复派息，回报股东。

长期——提升资产价值

(7年以上)

- 坚持“住宅+商业”双轮驱动，持续提升商业资产价值，商业地产将占据半壁江山，租金收入达数十亿元；
- 瞄准时机，适时获取大湾区其他旧改项目，扩充现有土储；
- 与华为、联通等科技巨头合作，为地产赋能，打造智慧城区，实现集团长久增值。

稳现金流

利润释放

价值释放

投資者關係联系方式:

dolores@lvgem-china.com

