

2022年中期业绩简报

Interim Results Presentation

聚焦核心，行稳致远

8月30日



2022年深圳市房地产开发行业盛会暨《2022深圳市房地产开发企业社会责任》重磅发布。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”



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**

- 
- 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



聚焦核心 行稳致远

2022年中期业绩亮点



短期债务稳妥解决 坚守集团安全底线

- 上半年陆续完成短期债务再安排，债务压力持续舒缓；
- 债务结构简单清晰，无任何一笔表外信托融资及融资性理财产品。



白石洲项目引入战投 实现历史性突破

- 万科以人民币23亿元对价战略性入股白石洲项目，实现优势互补，合作共赢；
- 项目安全性极大提升，增强市场对于集团顺利开发白石洲项目的重要信心。



白石洲银团组建 接近完成

- 白石洲银团组建顺利推进，6-7家有实力的国有银行及股份制银行参团；
- 白石洲银团组建接近完成，届时将为白石洲项目加固资金安全垫。



白石洲项目施工与签约 顺利推进

- 项目一期工程进度理想，正在进行正负零施工；
- 集团上下团结一心抢工期，全力开发白石洲项目，一期明年达到预售；
- 整体签约率近95%，预计年底二、四期达到100%。



商业面积历史之最 商业收入历年最优

- 2022年上半年佐岭红树林购物中心开业；集团投资性物业总建筑面积达164万平方米，商业板块稳步扩张；
- 受益于商业面积增加和良好的管理水平，集团租金收入持续增长。

业绩解析



中期业绩概况

截至6月30日止六个月 (人民币百万元)	2022年	2021年	同比变化
收益	1,045	2,030	-48.5%
销售成本	611	1,067	-42.8%
毛利	434	964	-54.9%
毛利率(%)	42%	48%	-6ppt
期内盈利	1,027	622	65.2%
股东应占盈利	631	638	-1.1%
每股基本盈利 (人民币分)	12.37	12.52	-1.2%
每股摊薄盈利 (人民币分)	7.42	7.14	+3.9%

收益及毛利下降的原因:

- ✓ 本期结转收入主要来自珠海、苏州等地, 结转面积下降加之项目单价较深圳地区为低, 导致整体收入下降;
- ✓ 去年同期深圳结转收入占比约 51%, 故单价及毛利均比珠海和化州地区高数倍。

期内盈利增加的原因:

- ✓ 主要是由于白石洲第四期写字楼转入投资性物业公允价值增加。

资产负债表

(人民币百万元)	2022年6月30日	2021年12月31日	同比变化
现金余额	5,732	7,287	-21.3%
- 现金及现金等价物	2,744	3,907	-29.8%
- 受限存款	2,988	3,380	-11.6%
有息负债总额	32,761	31,188	5.0%
权益总额	30,250	29,441	2.7%
- 归母公司权益	26,342	25,929	1.6%
总资产	89,139	84,942	4.9%
净负债率	89%	81%	+8ppt
债务分析			
有抵押	26,331	24,064	9.4%
无抵押	6,431	7,123	-9.7%

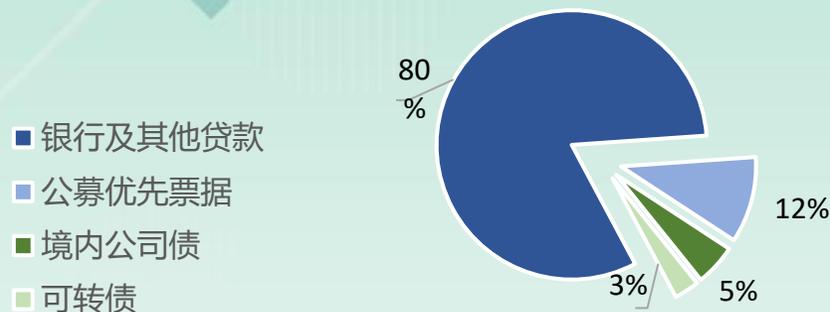
现金余额降低的原因:

- ✓ 上半年缴交白石洲、喜悦荟等项目地价、和项目过渡性租金。

短期债务稳步解决 融资计划顺利推进

(截至2022年6月30日, 人民币百万元)

债务结构简单清晰 融资成本保持合理区间



综合融资成本: 6.5%

短期债务逐步解决, 守住集团安全线

- 2022年1-8月, 集团通过偿还与存续并举的方式, 已完成2022年初起一年内到期短债总体量84%的债务再安排:

2022/1/1 一年内短债: 98.5亿

2022/6/30 已完成: 82.8亿再安排

2022年下半年逐步完成

- 2022年1-6月, 以集团优质的资产为基石, 银行提款顺利进行, 截至6月30日止, 累计提款人民币34.1亿元;

2022年下半年债务及明年美元债再安排

- 2022年8月到期的14亿境内小公募目前已处理完毕;

9亿完成存续

5亿完成兑付

人民币14亿元

- 2022年到期的6亿港元票据中, 8月到期的3亿港元已处理完毕, 剩余部分将于12月到期;

3亿完成存续

3亿12月到期

港币6亿元

- 2023年3月到期美元债4.7亿美金, 集团应对方案:

- ◆ 集团尚有79亿可售货值, 可加推楼盘, 充实自有资金;
- ◆ 境内出租物业再融资, 融资规模预计增加15-20亿元;
- ◆ 旧改项目境外股权做再融资, 规模预计3-5亿美金;
- ◆ 白石洲项目工程进展顺利, 届时预售在望, 高确定性显现, 美元债投资者希望继续持有集团债券。

集团始终保持清晰简单的债务结构, 以银行及其他贷款为主, 且没有任何一笔表外信托及以融资为目的发行的理财产品。

万科战略性入股白石洲项目 提供现金流支持

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：951)

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

万科入股白石洲

- 2022年6月7日，集团旗下智慧城市发展有限公司、深圳市四达实业发展有限公司与万科旗下深圳市深全房地产开发有限公司订立认购协议。**根据协议，万科将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。**

强强联合之举

- 万科作为中国房地产企业龙头，实力雄厚，引入万科将加固白石洲项目开发及集团安全性；
- 借助实力房企在开发运营、资信上的优势，提高项目建设及运营质量、效率和安全性，为项目锦上添花；
- 提供较大的现金流支持，加固流动性安全垫。

大行评级

- 星展银行就此项合作发布研报称公司重大不确定性消除，认为万科的适时进入可在短期内为公司提供现金流，以强大的背书给绿景中国在协商债券存续和再融资方面提供更大的话语权，**认为该项融资对绿景有利，维持“买入”评级，予目标价1.89港元。**

白石洲银团方案

- ◆ 银团总规模207亿元，贷款期限60个月，光大银行担任牵头行以及代理行，参贷金额为100亿元；

白石洲银团进度

- ◆ 参团行组成：由光大银行牵头，参团行为6-7家，均为实力雄厚的国有大行及股份制银行，已批出额度约200亿元；
- ◆ 集团高度重视，成立专项工作小组推进银团组成，预计1-2月内完成组建并提款；

资金用途与意义

- ◆ 资金为白石洲专项授信，用于白石洲项目的开发与建设。组建银团将有效降低单一银行贷款带来的风险，确保集团能够按时提款，保障白石洲项目开发与建设的资金安全；
- ◆ 白石洲项目专项授信可以满足项目开发和建设开支，增强市场对于集团有能力开发白石洲的重要信心。



项目运营回顾

市场环境严峻 核心区域项目抗风险能力显现

- ✓ 2022年上半年认购合同销售人民币25.5亿元，较之去年同期增长22.6%；认购合同销售面积11.4万平方米，较去年同期持平。
- ✓ 2022年上半年市场环境严峻，全国百强销售合约均值出现腰斩。在行业整体合约销售下滑的情况下，集团销售额保持在稳健水平。

2022年合约销售*

项目	合约面积	合约均价	合约金额
深圳美景广场	674	87,387	58
珠海喜悦荟	13,171	18,223	240
珠海玺悦湾	42,332	41,714	1,765
化州国际花城	58,006	8,247	478
苏州喜悦花园	287	34,528	10

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



珠海·玺悦湾



珠海·喜悦荟

市场成交淡静，绿景玺悦湾成交逆市上升



序号	项目名称	成交金额 (亿元)	均价 (元/平)
1	华发广场	44.60	50000-55000
2	华发琴澳新城	20.10	31000-34000
3	中海寰宇天下	13.99	45000
4	华发又一城	8.39	13500
5	格力海岸	8.22	35000
6	九洲保利·天和	8.04	25000
7	国维中央广场	6.46	40000
8	万科红树东岸	6.40	31000
9	万科海上城市	6.20	29000
10	绿景玺悦湾	6.07	44000

说明：本榜单统计范围为城市在售热点新盘项目，综合企业年报、政府数据、机构数据、调研数据及公开数据加权汇总得出，统计周期为1月1日—6月30日，最终解释权归绿景新媒体。

- 截至2022年6月30日止，珠海市上半年住宅房网签共计11,475套，**比去年同期的28,357套下跌59%**，购房者观望情绪浓厚，楼市冷清。
- 乐居财经发布《2022上半年珠海楼市销售金额排行榜》（*网签口径），**绿景玺悦湾以核心的区位优势和高品质的住宅设计，无惧市场成交惨淡，位于珠海市上半年销售金额第十位，榜上有名。**

珠海·玺悦湾（珠海东桥）



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
- 可售面积：141,146m²
- 合约均价：41,714 元/m²
- 可售货值：588,776万元

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
- 可售面积：114,104m²
- 合约均价：8,247/m²
- 可售货值：94,102万元

其他项目

城市	项目状态	预计库存可售面积 (平方米)	合约均价 (元人民币)	预计库存可售金额 (万元人民币)
深圳	绿景美景广场	530	87,387	4,631
珠海	珠海喜悦荟南区	54,076	18,223	98,543
苏州	苏州尾盘（含车位）	3,196	N/A	2,669

2022年下半年，预计库存可售总面积313,052平方米，预计库存可售总金额788,721万元人民币

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

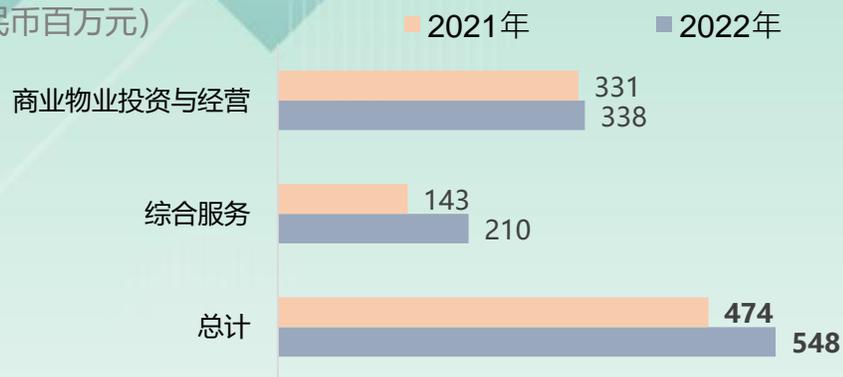
	序号	项目	地区	权益	销售/预售时间	竣工时间	总建面 (m ²)	剩余可售面积 (m ²)
在建项目	1	绿景国际花城C1、C2区	茂名化州	100%	2021年	2022年	174,414	78,592
	2	绿景国际花城D3区	茂名化州	100%	2021年	2022年	49,596	37,455
	3	绿景国际花城G1区一、二期	茂名化州	100%	2021-23年	2022-24年	305,856	121,365
	4	绿景喜悦荟北区	珠海香洲	100%	2024年	2025年	213,703	159,828
	5	珠海东桥项目一期	珠海香洲	91%	2021年	2023年	497,570	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	80%	2023年	2026年	946,274	256,972
						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	132,979
	4	白石洲项目二至四期	深圳南山	80%	2024年	NA	3,860,243	779,270
	5	黎光旧改	深圳宝安	100%	2023年	2024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	7,903,193	
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6月30日止六个月)

(人民币百万元)



物管服务

截至2022年6月30日，服务总面积约**321万**平方米，在管项目**30个**



綠景酒店

战略合作

➤ 綠景(深圳)酒店管理有限公司

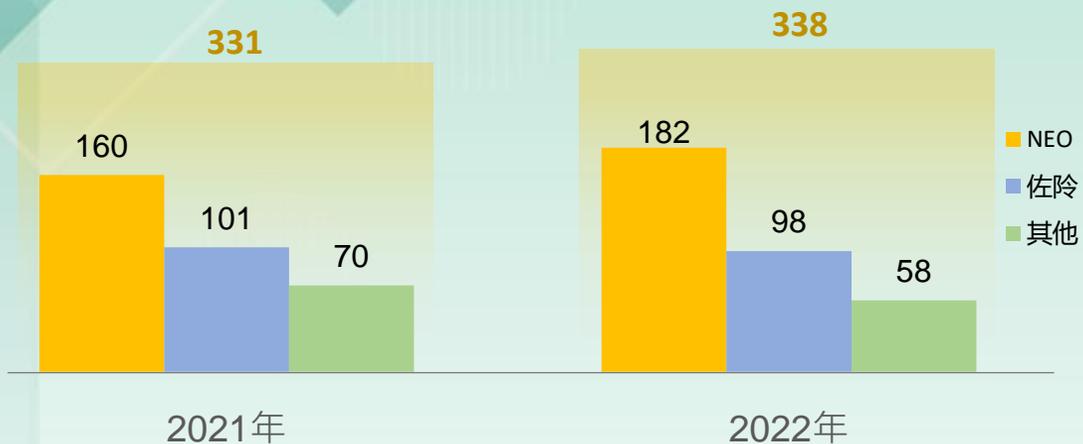
- 2022年上半年，綠景酒店被征用为政府疫情流调指挥中心，**流调期间处于满房状态，上半年綠景酒店收入高达人民币5,182万元，创近年之最；**
- 成功拓展第三家轻资产项目——惠州市双月湾景里酒店，**第二家轻资产酒店惠州市大亚湾景里酒店正式投入运营，酒店管理轻、重资产齐步发展迈出夯实一步；**
- 2022年上半年，积极推动海外酒店项目资产处置工作，并已签订投资意向书。

➤ 千商会 (綠景资产战略合作商户)

- 与新长福、汤崎、细嗅、哈姆雷斯达成战略合作，**新签42个战略品牌，累计完成225个。**

商业物业投资与经营分析 (截至6月30日止六个月)

(人民币百万元)



NEO系列

深圳NEO:

1) 疫情影响下业绩突出, **出租率91%**, **新浪、360数科等知名企业进驻**;

2) “践行循环经济, 绿色生态发展”, 凭借节水方面的突出业绩, 荣获“**深圳市节水型企业**”荣誉称号。



佐隄化州商业街



佐隄系列

- **佐隄红树林购物中心**: 2022年1月盛大开业。
- **佐隄化州项目**: 1) 好心化州·文化美食街被纳入化州市代表性项目, 与政府通力合作, 重点打造具有茂名历史人文风情及休闲体验于一体的美食文化街区, 现已启动招商;
2) **万达广场**于2022年上半年已完成封顶, 预计最快明年上半年开业。

项目名称	城市	类型	竣工	总建筑面积 (平方米)	截至6月30日止六个月				
					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%	96%	19	14	
绿景1866佐岭荟	深圳	购物商场和车位	2014年	54,361	100%	96%	31	24	
绿景佐岭虹湾购物中心	深圳	购物商场和车位	2015年	85,899	96%	90%	34	27	
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	80%	-	13	
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%	4	5	
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%	89%	3	4	
绿景佐岭国际花城购物中心 (D区)	化州	底商	2021年	4,494	75%	95%	-	1	
绿景佐岭国际花城购物中心 (E区)	化州	底商	2020年	7,369	96%	99%	1	1	
绿景佐岭锦华购物中心	苏州	购物商场	2004年	15,504	96%	95%	5	4	
绿景佐岭越溪购物中心	苏州	购物商场	2018年	12,216	93%	73%	4	4	
东莞绿景佐岭购物中心	东莞	购物商场	2019年	59,056	44%	92%	-	1	
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%	90%	99	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%	21	19	
香港绿景NEO	香港	写字楼、商业单位和车位	2019年	55,390	60%	71%	40	46	
其他项目									
红树湾A栋公寓	深圳	公寓	2018年	25,383	100%	100%	-	13	
白石洲商业	深圳	购物商场和写字楼	-	741,269	不适应	不适应	-	-	
其他									
				工业园、街铺和公寓	291,871	不适用	不适用	70	45
				合计	1,635,686			331	338

截至2022年6月30日止，持有**超过30项投资性物业**，**总建筑面积约1,635,686平方米**。严峻环境下，2022年上半年**依然录得租金收入3.4亿元人民币**，为集团贡献现金流。

积极有效管理宏观风险, 整体出租率稳步提升至约**71%↑**



出租率逆市突破 运营稳健

- ◆ **实力企业首选, 租金收入稳定:** 在疫情和宏观环境风险持续的情况下, 香港NEO积极引进实力企业, 保持租金收入稳定, 主力客户有富通保险、平安集团、Casetify、香港都会大学等, **2022年上半年收益为5,310万港币, 同比增加12%。**
- ◆ **因时制宜, 业态转型, 出租率不断提高:** 高区引入全球最大的手机配件企业, 并为本港其中的一间标杆型初创公司 – Casetify 等; 底区经转型规划后, 除运动类租户Technogym、高等教育类的香港都会大学业已落实扩充租用楼面。
- ◆ **营运质素的信心保证:** 100%的续租率反映客户的高满意度, 包括富通及平安等已相继落实续租协议, 反映对NEO品牌营运素质投下信心的一票。

多元配套成熟 长远价值显现

- ◆ 启动九龙东—**香港第二核心商业区中的发展核心位置**
- ◆ 邻近环境优化完成, 交通基建逐步落成, **提升项目长远价值**



香港都會大學
HONG KONG
METROPOLITAN
UNIVERSITY

CASETiFY擴充 租觀塘NEO大廈5萬呎

大手租務

個別品牌進行擴充, 手機配件 CASETiFY 租用觀塘綠景 NEO 大廈 5 萬呎樓面, 呎租約 30 元。該品牌原租用同區工廈, 是次大幅擴充。

市場消息指, 觀塘綠景 NEO 大廈錄得大手租務, 涉及中層兩層樓面, 合共近 5 萬平方呎, 成交呎租約 30 元。

涉中層兩層 呎租約30元

據了解, 新租客為手機配件連鎖店 CASETiFY, 該品牌原租用同區工廈天星中

心, 涉及約 1 萬平方呎, 如今大幅擴充至約 5 萬平方呎, 屬近期罕有擴充個案。

該品牌近年在港積極擴充, 主力於商場開設分店, 包括中環置地廣場、尖沙咀 K11 Musea、沙田新城市廣場等; 另於荃灣、觀塘等亦設門市。近日更趁舖租低, 租銅鑼灣地帶商場地下舖位, 面積約 2,000 平方呎, 月租約 30 萬元。

觀塘綠景 NEO 大廈為區內質素較新甲廈, 租金水平較高, 本年初物業低層約 31,500 平方呎, 以每呎約 30 元租出, 新租客為香港都會大學, 作後勤部門之用

另消息指, 銅鑼灣時代廣場第二座高層 08 至 11 室, 面積約 4,062 平方呎, 以每平方呎 60 元租出。

▶ 觀塘綠景 NEO 大廈為區內較新甲廈, 租金水平較高。(資料圖片)



白石洲項目進展更新

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
- ✓ 待拆除建筑物 约 **1500** 余栋
- ✓ 总建筑物面积 约 **500万** 平方米
- ✓ 计容建筑面积 约 **358万** 平方米
- ✓ 原居住人口 约 **8万** 人

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

项目规划蓝图 贯穿未来十年发展

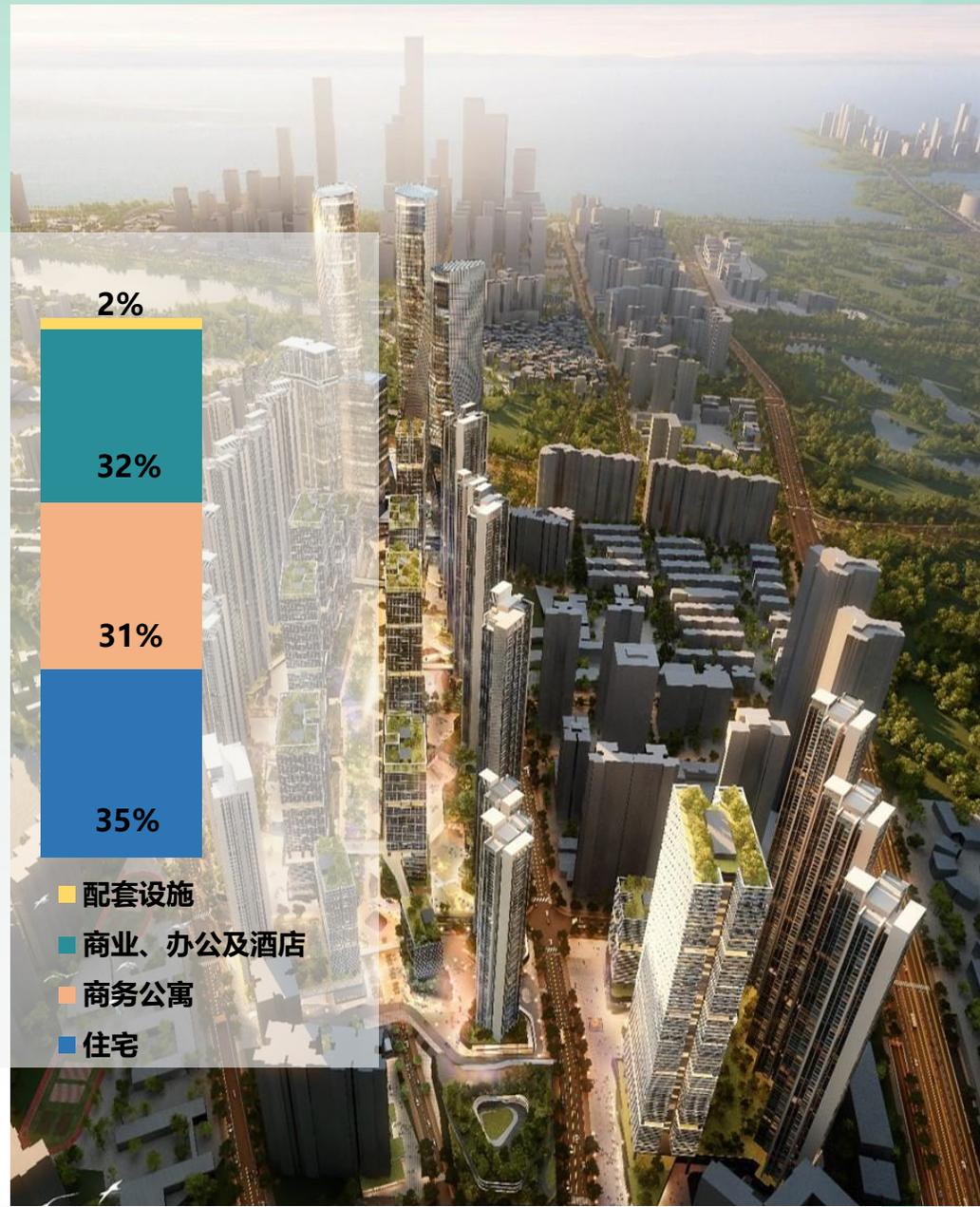
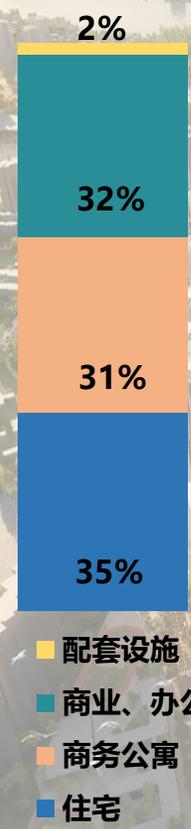


- **地理位置:** 位于深圳市南山区深南大道, 毗邻科技园及华侨城片区, 地理位置优越;
- **项目总规模:** 约358万m²
- **可售面积:** 约180万m²
- **开发模式及期数:** 滚动开发四期
- **开发周期:** 8-10年

业态分布



**总建筑面积
358万平方米**



核心区位 周边楼盘价格参考



建成前，白石洲：
深圳人口密集、街道杂乱的城中村



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，助力城市向现代化蝶变



白石洲一期建设顺利 良好管理水平保障施工进度

白石洲最新现场施工图



优越的管理制度

人脸识别系统



核酸码检查



得益于良好的管理水平，白石洲项目自疫情以来**无一日停工**，保障施工进度。

白石洲一期01-08 (可售地块)



白石洲一期建设进展

白石洲一期01-08 (可售地块)



白石洲一期建设进展

白石洲一期01-08 (可售地块)



白石洲一期01-10 (回迁地块)



白石洲一期01-10 (回迁地块)



白石洲一期01-10 (回迁地块)



集团上下全力开发白石洲 工程建设如火如荼

董事长亲自督战 力保明年预售



日间施工巡查



夜间施工巡查

集团上下团结一心 奋勇拼搏



挑灯夜战保工期



一期签约率:

100%

2021年2月24日签约完成



截至目前,

一至四期整体签约率:

近 95% ↑

核心区域穿越周期 集团迎来质的飞跃



深圳市南山核心区域 抗风险能力强

- 2022年上半年, 经济承压, 市场交投惨淡的情况下, **南山区成交量逆势上涨, 抗风险能力显现:**



*数据来自: 第一数据

- 中原地产数据显示, **南山区成交价1000万以上的房源占比53.5%, 超过一半。白石洲一期明年首阶段将推出13.5万方住宅面积, 相信届时宏观环境进一步转好, 市场消化力将更为理想。**

白石洲项目一期预售——里程碑式的飞跃

- ◆ **发展摁下加速键:** 一期预计可售面积33万m², 预计将有大量现金回笼, 销售规模与利润实现跨越式增长。
- ◆ **负债持续改善:** 资金回笼将促进净负债显著回落, 公司流动性进一步宽松, 安全性大幅提升。
- ◆ **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

- 中央坚持“房住不炒”的总基调，坚持“三稳”为主，加强预期引导，积极探索新的发展模式。上半年利好政策频出，暖风频吹，地方积极因城施策，松绑托市；
- 房地产行业以万亿的体量，目前仍是国民经济支柱性产业之一，相信未来很长一段时间仍是稳民生、稳经济的重要行业。集团相信政策已经见底，市场信心将逐步修复。

政策暖风频吹

- 短期内货币政策重点在房地产
- 中央密集表态稳地产，房地产税年内暂不扩大试点
- 房企融资，预售资金监管适度松绑
- 居民按揭政策边际改善，涉及降首付、降利率、放宽公积金
- 全国十三城财税托市刺激购房消费，相信政策利好很快将延续到集团业务层面

大浪淘沙 行业重塑

01

房地产行业坚持平稳去杠杆，以高杠杆、快周转撬动高收益的房企已经陷入流动性紧张、拿地困难的境地；

02

大肆扩张的房企在全国布局，二三线及以下城市存在重大不确定性，去化率低，资金链紧张；

03

竞相拿地，削薄项目利润，出现增收不增利的发展瓶颈。

綠景(中國)

坚持区域深耕：深耕粤港澳大湾区，高瞻远瞩地提前布局核心城市核心区域，以低成本锁定了高价值土储，满足未来十年的发展；

大湾区旧改领域领头羊：高杠杆驱动的快周转模式已经难以为继，城市更新领域作为沧海遗珠，开始迎来结构性机会。

深耕湾区旧改领域，
将单一项目做大做精

- 1) 全力推进高价值项目，促使资金快速回笼，保障集团运营安全；
- 2) 铺排开发计划，推动其他旧改项目走向成熟，为集团长远发展增添新动力。

- | | | |
|----|----|---------------|
| 1) | 珠海 | 东桥项目 |
| | 深圳 | 白石洲项目
黎光项目 |



- | | | |
|----|----|------|
| 2) | 珠海 | 南溪项目 |
| | 东莞 | 樟洋项目 |



深化“住宅+商业”双轮驱动
模式，坚持“两条腿”走路

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的商业面积将稳步扩张，预计8-10年达到200万平方米，收益将撑起业绩半壁江山。



深化“地产+科技”布局，
打造智慧新城区

集团与华为、联通等科技巨头联手，致力于以科技为地产赋能，在探索绿色智慧新城上精诚合作。集团着力研发智慧城区管理系统（UOP）预计于2022年覆盖所有社区，成为智慧管理领军者。





THANKS