

2023

中期业绩简报

INTERIM RESULTS

2023年8月30日



聚焦湾区 蓄势待发



目录

01

业绩概览

02

业务运营回顾

03

白石洲蓄势待发

04

财资运营回顾

05

未来策略

01 业绩亮点

毛利率44%，远超行业水平，维持高位

销冠楼盘缔造者，上半年在市场淡静的情况下**合约销售额稳健增长16%**

严峻的商业环境下，**商业板块租金收入升5%**

1

2

3

4

5

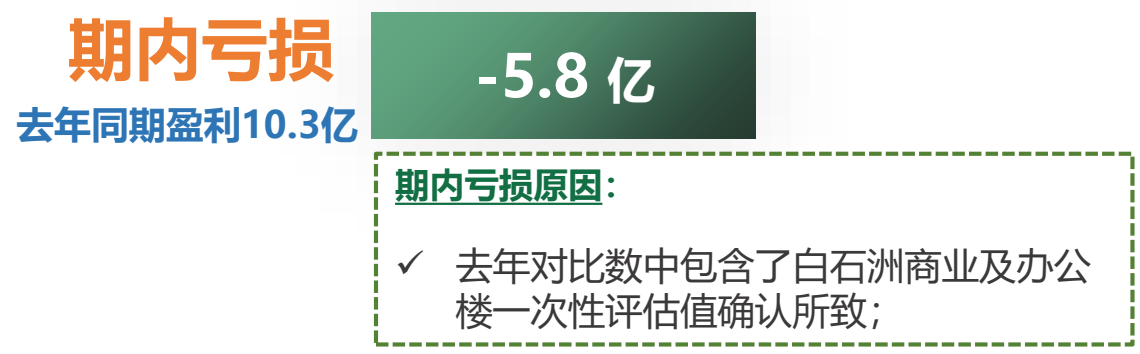
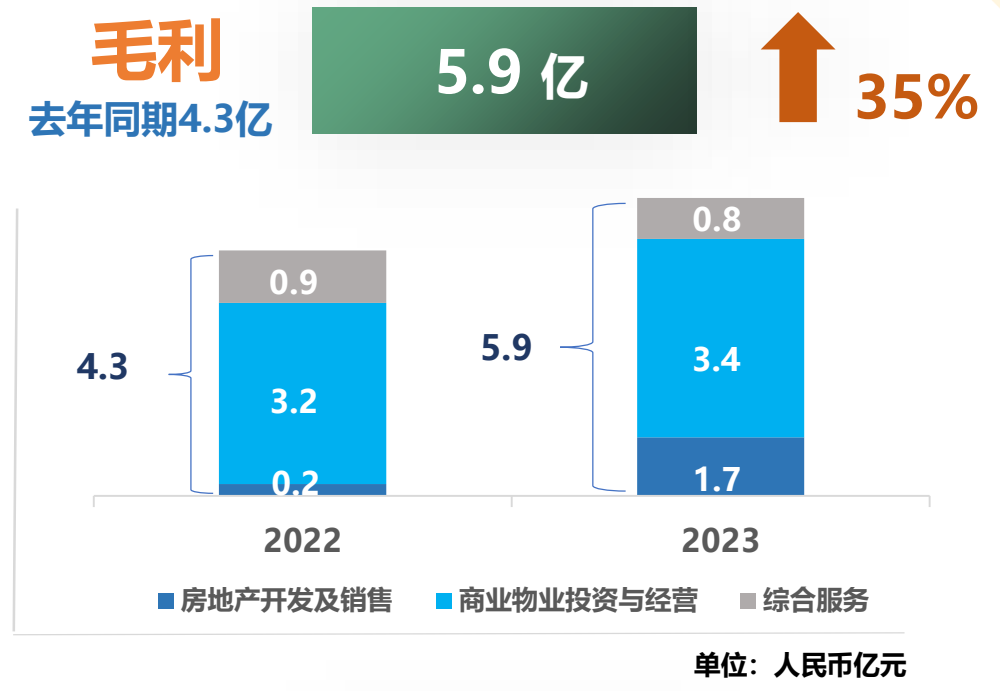
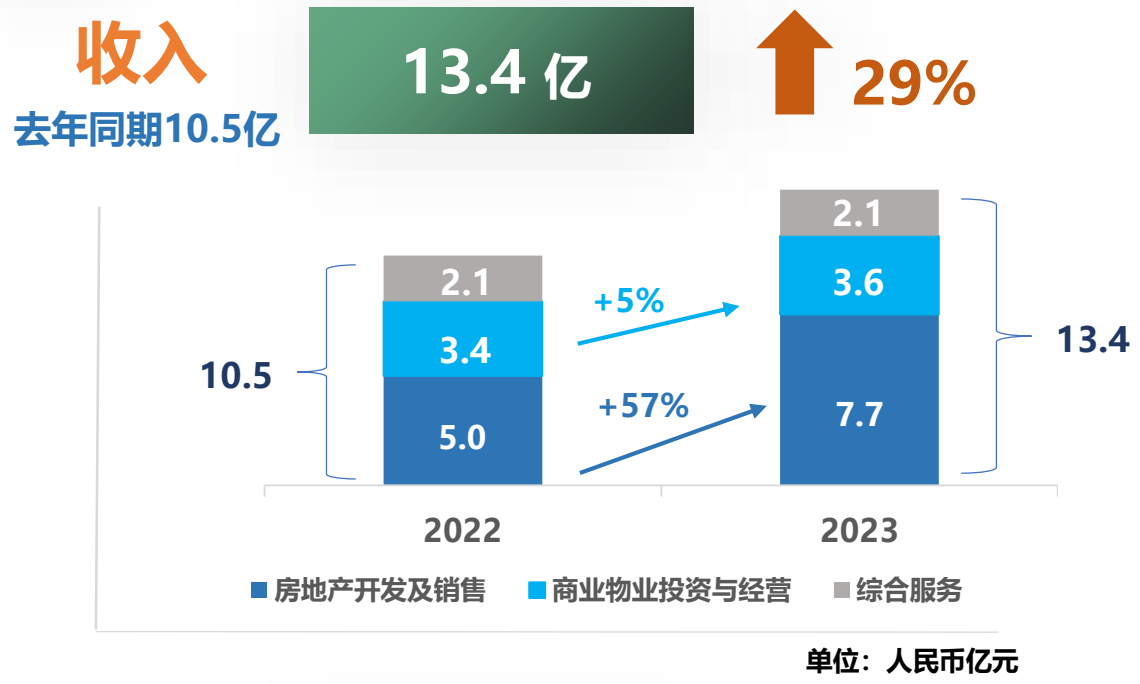
唯一美元债顺利足额兑付完成，集团已无任何美元债

白石洲一期建设进度理想，营销中心暨样板房已开放，预计9月正式开盘销售

凭借稳健的经营基本面 获得市场认可



02 业绩概览



截至6月30日止六个月 (人民币百万元)	2023年	2022年	同比变化
收益	1,345	1,045	29%
销售成本	760	611	24%
毛利	585	434	35%
毛利率(%)	44%	42%	+2ppt
期内 (亏损) /盈利	(580)	1,027	-157%
股东应占 (亏损) /盈利	(681)	631	-208%
每股基本 (亏损) /盈利 (人民币分)	(13.36)	12.37	-208%
每股摊薄 (亏损) /盈利 (人民币分)	(13.36)	7.42	-280%

资产负债表摘要

(人民币百万元)	2023年6月30日	2022年12月31日	同比变化
现金余额	3,068	3,605	-14.9%
- 现金及现金等价物	1,175	1,570	-25.1%
- 受限存款	1,893	2,035	-7.0%
有息负债总额	35,722	34,352	4.0%
权益总额	30,858	30,977	-0.4%
- 归母公司权益	24,541	24,760	-0.9%
总资产	104,546	99,705	4.9%
债务分析			
有抵押	31,606	25,150	25.7%
无抵押	4,116	9,202	-55.3%

现金余额降低的原因

- ✓ 白石洲一期加速开发拉大开支及公司经营贷款还本付息所致。

目录

01

业绩概览

02

业务运营回顾

03

白石洲蓄势待发

04

财资运营回顾

05

未来策略

01

住宅销售：销冠楼盘缔造者 1H2023合约销售额约30亿 同比增加16%

珠海·玺悦湾 (珠海东桥)



上半年珠海市楼盘销售网签销售额

第 1

化州·国际花城



上半年化州市楼盘销售网签销售额及面积

第 1

2023年上半年合约销售*

项目	合约销售面积	合约销售均价	合约销售金额
珠海喜悦荟	285	23,603	6.7
珠海玺悦湾	57,328	43,666	2,503
化州国际花城 (含车位)	51,515	n/a	442

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

◆ 荣登克而瑞2023年一季度中国房地产企业销售百强，权益销售金额排名83名；

◆ 荣登克而瑞2023年上半年中国房企销售排行TOP200，位列118位。

2023年1-6月·中国房地产企业操盘榜TOP200

排名	企业名称	操盘金额 (亿元)	排名	企业名称	操盘面积 (万平方米)
1	保利发展	2157.0	1	碧桂园	1893.1
2	万科地产	1895.2	2	保利发展	1229.2
3	中海地产	1695.5	3	万科地产	1107.5
4	华润置地	1580.1	4	中海地产	914.4
5	招商蛇口	1540.0	5	华润置地	680.2
6	碧桂园	1528.6	6	招商蛇口	655.0
7	绿城中国	1342.4	7	绿城中国	601.1
8	建发房产	950.3	8	龙湖集团	540.7
9	滨江集团	891.1	9	绿城控股	494.0
10	金地集团	890.0	10	金地集团	490.1
113	深业集团	47.3	112	世纪金源	23.5
114	天地源	46.0	114	华鸿嘉信	23.0
115	美国地产	44.6	115	成都天投	22.9
116	北京建工	44.4	116	光明地产	22.3
117	万华投资	42.9	117	东方今典	22.1
118	耀莱集团	42.7	118	上海地产	21.8
119	兴城人居	41.7	118	天安投资	21.8
120	奥建建设	41.3	120	天地源	21.7

01

住宅在建及开发：深圳项目2H2023陆续开售 其他项目开发进度理想

深圳南山·白石洲项目一期



签约率已达100%

建设进度已达预售标准

已启动取得预售证前期准备工作，预计9月开盘预售

深圳福田·红树湾壹号二期



签约率已达100%

建设进度已达预售标准

已启动取得预售证，8月27日开盘预售

其他旧改项目



深圳黎光项目

- 黎光项目签约率已达100%；
- 预计2023年内完成确权，集团将择机开工。



珠海南溪项目

- 珠海旧改项目，百万大盘；
- 处于签约阶段，签约率超过92%。

01 住宅可售: 2H2023总可售货值超300亿

化州·国际花城

可售面积 可售金额

约 3.0 万平方米 约 6 亿

珠海·东桥 (玺悦湾)

可售面积 可售金额

约 7.6 万平方米 约 38 亿



深圳·白石洲一期 (璟庭)

可售面积 可售金额

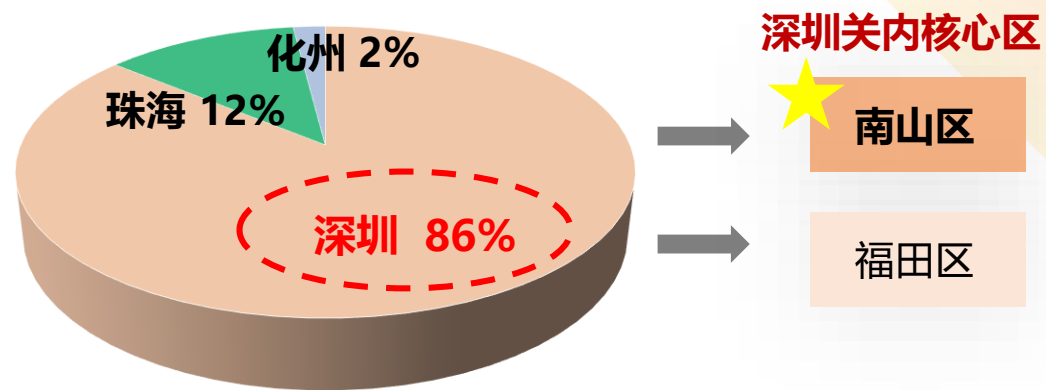
约 25.7 万平方米 约 250 亿

深圳·红树湾壹号二期 (尚悦府)

可售面积 可售金额

约 1.0 万平方米 约 10 亿

聚焦高效能城市 销售结构优越



经济优势

南山区人均GDP6.6万美元, 发达地区水平

人口优势

高新园、超总等四大总部基地, 高端人才汇聚

区域优势

粤港澳大湾区核心城市, 核心区位



粤港澳大湾区经济总量超13万亿, 中国经济最具活力的地区之一;

中国看深圳 深圳看南山

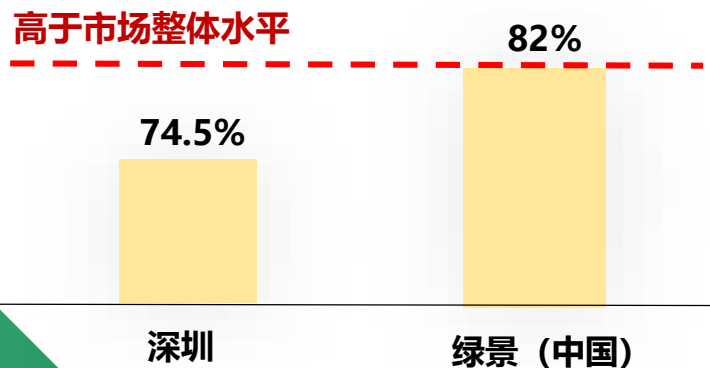
02 商业地产：核心区位优势 租金表现稳健

- ✓ 目前持有超过30项投资性物业，商业建筑面积约**90**万平方米（不含白石洲确认商业及办公面积），租金收入**3.56**亿元。
- ✓ “NEO+佐隄”（大陆地区）整体出租率**82%**，跑赢市场。
- ✓ 商业地产毛利率维持在**96%**高位



商业整体出租率

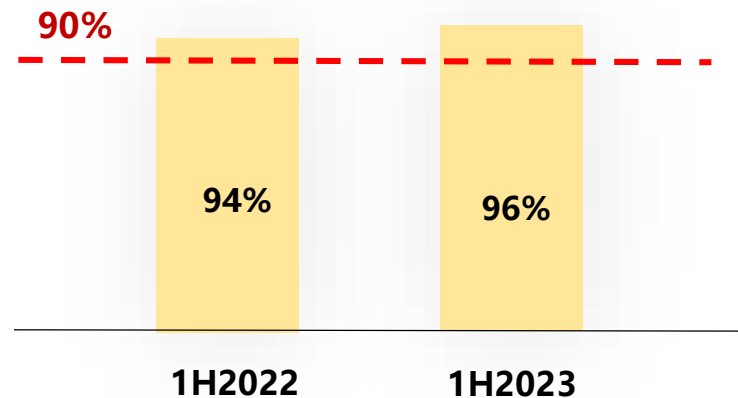
高于市场整体水平



*数据来源：戴德梁行

商业地产毛利率

90%

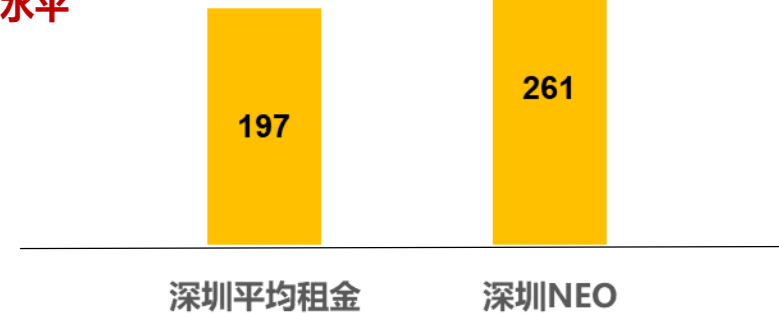


每单位平均租金

单位：人民币元

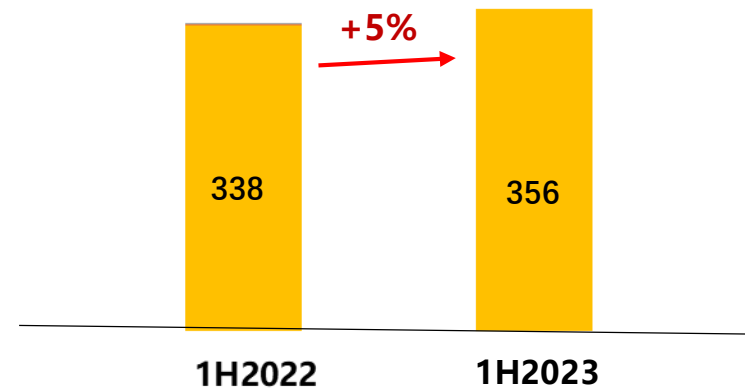
地段优越

单位高于平均水平



商业租金收入

单位：人民币百万元



02

商业地产：商业项目陆续落成 商业面积持续增长

NEO写字楼系列

- **深圳NEO**：凭借核心区位，出租率约80%，主要由于新旧客户租约衔接导致微跌；
- **香港NEO**：270度海景超甲级写字楼，截至目前，出租率75%。



深圳NEO



香港NEO

佐岭社区购物中心系列

- **化州美食街2.4万平1月已开幕**；
- **深圳佐岭新邑购物中心6月盛大开业**，迈出“轻重资产”并行的步伐；
- **化州万达广场已于8月10日盛大开业**，首日人流达30万人次，营业额超千万。



万达广场开业当日 化州市万人空巷 盛况空前

目录

01

业绩概览

02

业务运营回顾

03

白石洲蓄势待发

04

财资运营回顾

05

未来策略

项目概况及主要指标

单一项目规模化

项目总建筑面积500万平方米，计容建筑面积358万平方米，单一项目形成规模化效应。

深圳核心区位 货值高

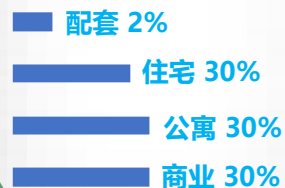
项目位于南山区，毗邻华侨城及科学园，六条地铁线环绕，位置优越，周边房价高企，**总货值超2000亿。**

满足未来8-10 年发展需求

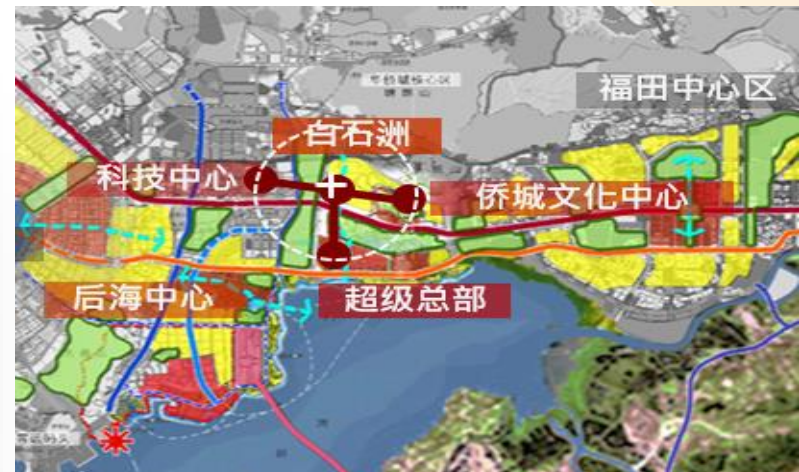
项目规模及体量空前，**集团分为1-4期滚动开发，开发周期8-10年。**

规划指标优越

项目分为住宅/公寓/商业/配套三种业态：



白石洲旧改指深圳市南山区“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



城市发展核心位置



1-4期规划蓝图

01 建设进度：白石洲一期建设进度理想



白石洲一期建设进度超预期，最快已建至30层以上，整体进度已达预售标准。



01 建设进度：白石洲一期建设进度理想

08-可售地块

08-可售地块施工进度整体已超25层，最快一栋达30层以上。



01 建设进度：白石洲一期建设进度理想

10-返迁地块

返迁地块进展同样良好，将与可售地块商品房一同交付



01 建设进度：白石洲一期建设进度理想



白石洲一期预计将于2025年底实现交付



销售准备：白石洲营销展厅如期开放



白石洲营销中心夜景

白石洲营销中心于2023年7月22日盛大开放

- 展厅约5,800平方米，是目前深圳由民营企业打造的规模最大的城市更新展馆。
- 展馆以“海上行舟”为主题，象征白石洲这艘旧改航母经过十余年的打磨已扬帆起航。
- 展馆将成为白石洲未来1-4期的营销展厅与销售中心。



02 销售准备: 数字化展厅 多维度展示白石洲生活场景

针对高容积率问题 打造六重立体城市

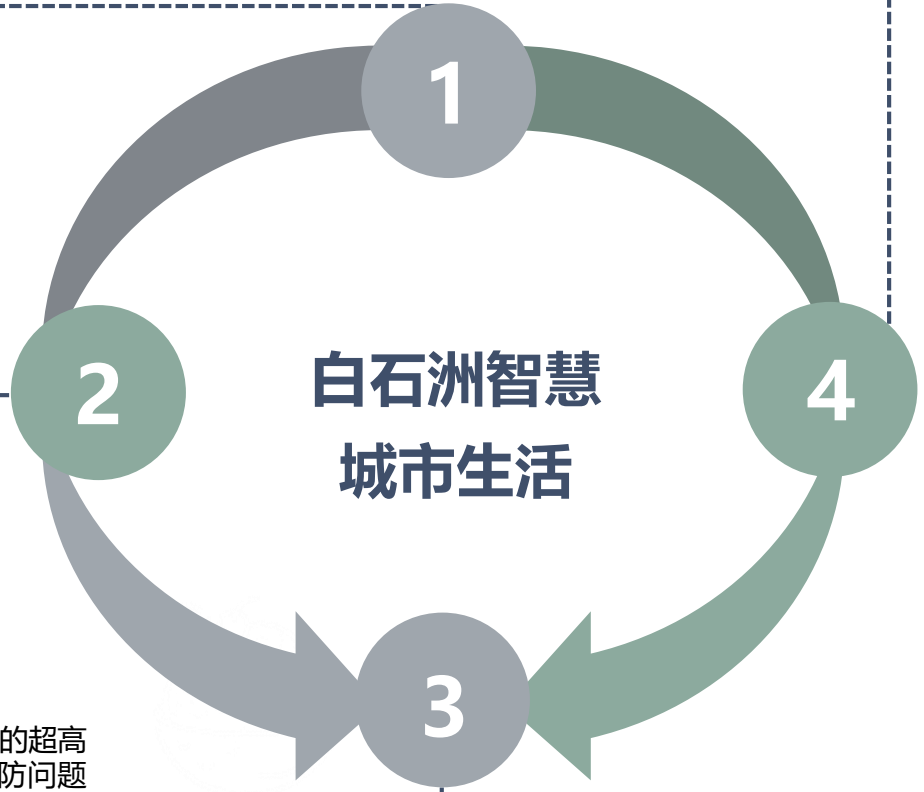


地下三层道路交通, 地上三层连廊, 疏堵人流, 带来新的居住体验。

实施监测消防安全 防患于未然



作为74层的超高建筑, 消防问题首当其冲, 集团倾力设计智慧安全平台, 实时监测火灾点, 防患于未然。



智慧运维中心 提高居住体验



通过智能平台了解小区设施的最新使用情况, 打造智慧生活。

白石洲绿色人居设计理念



项目定位“大成之城”, 地理位置优越, 集绿色、艺术、人文为一体的设计理念

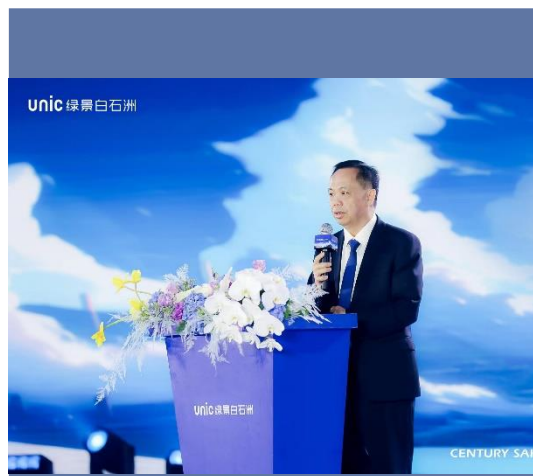
02

销售准备： 区域热盘体质 首日吸引到访客户5000余组

- 首日吸引到访客户5000组，区域热盘效应显现。
- 截至目前，诚意意向客户登记达1500批，为去化奠定基础。



02 销售准备：白石洲一期项目全球发布会盛大举行



8月12日 盛大启航

发布会定向邀约政府、合作伙伴、银行、媒体等逾五百人，针对白石洲项目从发展历程、设计理念等做了全方位介绍。



意向客户参与逾百人

产品发布会邀请了逾百位符合购房资格的诚意意向客户群体，深入了解白石洲住宅及公寓产品。

03 去化保障：核心区位 配套完善 名校资源

交通优势

四条地铁线，六个地铁站环绕，公交3处首末站，24条线路。

价值之核

地处高新园总部基地、深圳超级总部基地、留仙洞总部基地、后海总部基地四大总部基地的轴心位置。



名校网络

引入南外集团，拥有囊括4所幼儿园，3所九年一贯制学校。

潮流商圈

万象天地、益田假日广场、欢乐海岸、深圳湾万象城等百万商圈簇拥。

与华侨城豪宅区无缝衔接

项目毗邻华侨城，位于第一梯队传统豪宅区，坐拥城市与景观资源的双级豪宅

03 去化保障：户型优越 承接改善型需求

住宅主力户型为110-125平，约占可售住宅总量的95%，设计为三室两厅，满足改善型需求；

公寓分为投资及类住公寓，主力户型为45-75平。

共2,746套、总面积25.6万方

类型	面积 (平方米)	户数比
住宅	110	25.46%
	118	12.97%
	125	56.48%
	187	4.61%
	280	0.24%
	400	0.24%
公寓	45	55.64%
	60	18.10%
	75	12.42%
	125	6.95%
	180	6.88%

1,257套
(约15万方)

1,489套
(约10万方)

户型图

豪宅区中的刚需

125 m² | A户型 | 三房/两厅/两卫



125 m² | B户型 | 三房/两厅/两卫



125 m² | C户型 | 三房/两厅/两卫



110 m² | 三房/两厅/两卫



118 m² | 三房/两厅/两卫



187 m² | 四房/两厅/两卫



- 周围豪宅盘例如：波托菲诺纯水岸主力户型：202-320平；香山美墅主力户型194-254平，均为大面积户型。
- 110-125平在华侨城附近为稀缺户型，满足实用功能，“上车”更容易。

03

去化保障：下半年白石洲片区唯一入市新盘 二手房价格倒挂超过50%

华侨城周边二手房价格

波托菲诺纯水岸	15-26万/平
香山美墅	14-17万/平
天鹅湖花园2期	17-25万/平

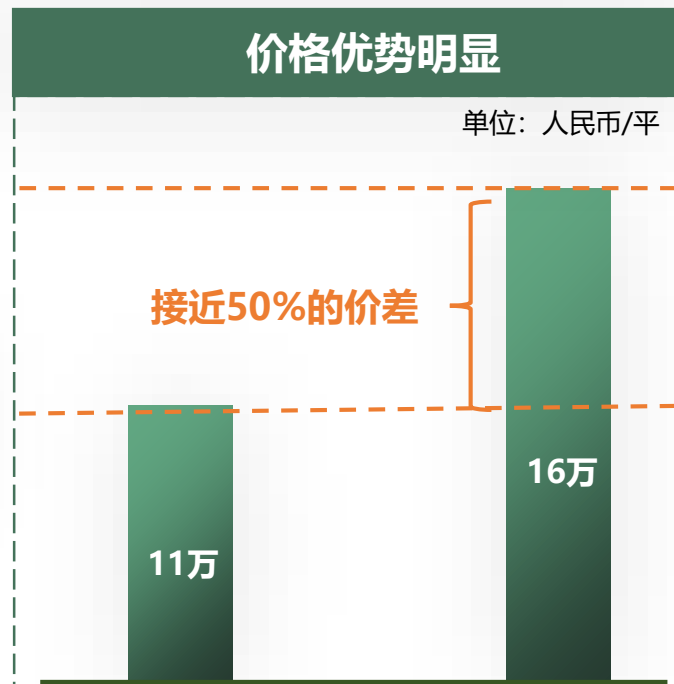
数据来自：安居客

白石洲一期璟庭首推房源8万起，均价10万左右/平方米



价格优势明显

单位：人民币/平



白石洲一期璟庭预计销售均价

周边二手房

- ✓ 新房与二手房之间仍然存在价格倒挂，且白石洲一期是所在片区唯一入市楼盘，没有竞品。

价格倒挂去化参考



2023年6月12日，海德园开盘再现“日光盘”，237套房源全部售罄。

海德园户型86-161平，均价12.6万，开盘时价格倒挂23%-55%。

03 去化保障：宏观政策有望放宽 白石洲开盘有望迎市场回暖

上半年楼市成交淡静

上半年在房地产行业整体企稳止跌的大趋势下，政策力度仍限于“托而不举”，购房需求后继乏力、房企融资难等问题仍存在。

地产市场仍然存在分化行情，主要表现为一二线城市好于三四线、改善型需求强于刚需等等。

年中政策信号放宽意图明显

7月，住建部部长在座谈会上提到：

- 落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率
- 改善性住房换购税费减免
- 个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

下半年白石洲开盘有望迎来市场回暖

市场预期，在不提“房住不炒”的情况下，**2023年下半年预期将有一系列实质性的利好政策出台：**

- 推动落实购房首套房贷款“认房不认贷”政策措施
(8月25日，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房套数认定标准的通知》)
-

资金支持：白石洲银团持续提款 万科款项已全数支付

白石洲专项银团

专项授信额度207亿

白石洲银团于2022年正式完成组建，五家银行参团，授信资金专项用于白石洲的拆迁、开发与建设。

上半年陆续提款 保障建设进度

白石洲银团授信在2023年上半年陆续实现提款，截至目前提款金额已经超过100亿，保障项目开发进度。

万科参股合作

股权投资23亿

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。

款项已全数支付 万科不参与一期分利

- 万科第二笔款项已于今年上半年支付；
- 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。

价值前景：大量现金回笼 负债改善 名扬湾区

- 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m²，可售面积约30万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。

- 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

06 白石洲2-4期： 签约及拆除工作稳步推进

95%

整体签约率

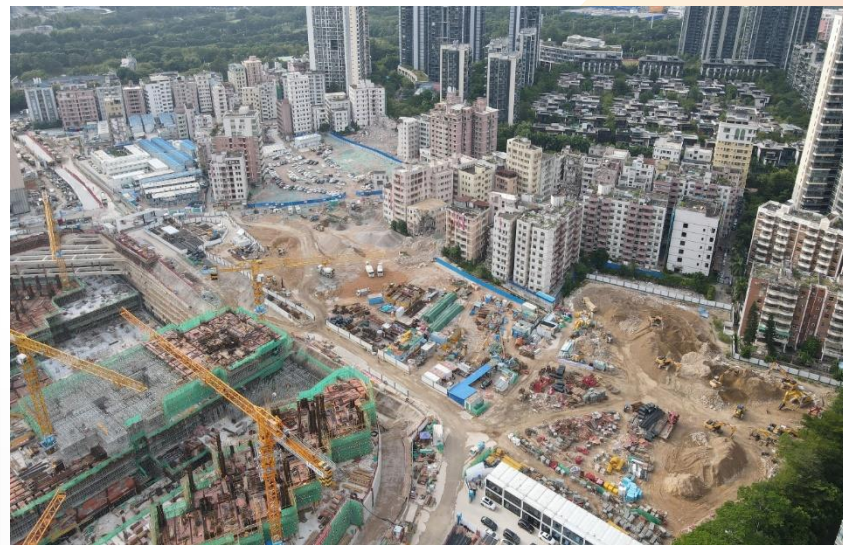
预计2023年12月31日前签约率达到100%

100%

预计2024年具备全面开工条件

签约胜利在望，拆除工作、设计工作同步推进

已陆续启动旧屋拆除工作



二期房屋拆除基本完成



三、四期村拆除完成过半

目录

01

业绩概览

02

业务运营回顾

03

白石洲蓄势待发

04

财资运营回顾

05

发展策略

01 融资流入：1H2023融资逾100亿元 保障现金流安全

多元化融资渠道

银行提款

住宅开发项目提款

上半年，深圳、化州等项目境内新增银行提款约人民币**69**亿元；

商业物业项目提款

上半年，深圳NEO经营性物业贷提款人民币**15**亿元；

股权投资

上半年，**万科**支付入股白石洲项目第二笔投资额约人民币**11**亿元；

截至6月，完成续贷

境外银行及其他借款

完成项目续贷、内保外贷约**20**亿元人民币；

可转债

建银国际**2000**万美金可转债完成存续。

美元债信用“暴雷”风险消除

按时兑付3月到期美元债

- 集团以守信负责的原则，克服融资渠道闭塞的宏观环境，全力推进与银行、金融机构等各方渠道的融资方案落地。
- 3月10日，集团成功按时足额兑付4.7亿美元债，意味着信用暴雷风险解除。**

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

有關償還於二零二三年到期的 12% 優先票據 (ISIN 編號：XS2098347821) 的資金匯款

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二零二三年二月二十七日及二零二三年三月六日之公告(「該等公告」)，內容有關部分贖回及註銷票據。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公司已安排向票據的受託人匯出所有必要資金，以償還二零二三年三月十日到期日期前的所有尚未償還本金額及應計利息。票據的資金匯款日期為二零二三年三月七日。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零二三年三月十日

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、黃浩源先生及李俞潔小姐；及本公司獨立非執行董事為王敬先生、胡麗英女士及莫凡先生。

集团已无任何一笔美元债

- 唯一一笔美元债兑付完成，集团已无美元债。**
- 年内最大单笔债务解决，为下半年白石洲一期开盘奠定了良好的基础。
- 集团进入安全期。

*绿景中国足额兑付4.7亿美金美元债公告

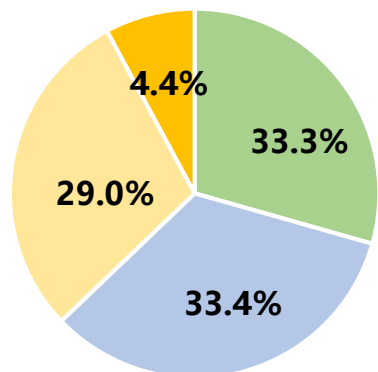
03

简单清晰的债务结构

债务结构

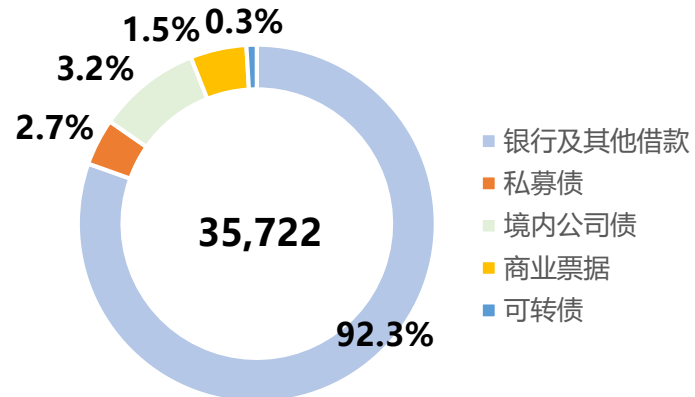
单位: 百万元

按期限划分



■ 一年内到期 ■ 一到两年到期 ■ 两到五年到期 ■ 五年到期

按种类划分

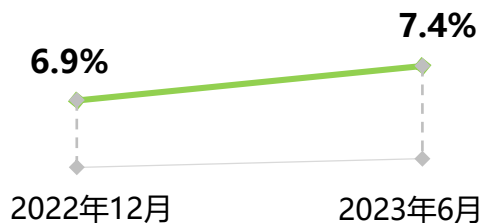


■ 银行及其他借款
■ 私募债
■ 境内公司债
■ 商业票据
■ 可转债



集团始终保持以银行及其他借款为主的简单清晰的债务结构。

融资成本



下半年 积极主动信用债管理

- 境内小公募 11亿人民币 8月到期

已兑付1.15亿元, 剩余完成存续, 存续比例达90%。

- CMBS 14亿人民币 10月到期

与多个金融机构沟通, 已启动再融资方案。

- 商业票据 6亿港币 8/12月到期

- 1) 8月到期的3亿港币商业票据, 存续2.76亿港币;
- 2) 12月到期的商业票据预计将以同样的方式完成存续。

目录

01

业绩概览

02

业务运营回顾

03

白石洲项目更新

04

财资运营回顾

05

未来策略

采用稳健的资债结构

- 集团自年初起，着力于调整资债结构达到长期稳健，偿付美元债，降低信用债比例，坚持以银行贷款为主的债务结构，保持稳健。

将现金流管理放在首位

- 经历地产板块震荡，集团营运以安全性出发，现金流管理首当其冲，现金铺排精确到“日”，动态管理，确保集团安全。

严控支出 有序的开发计划

- 集团以白石洲项目开发为核心，促使大量现金流回笼，同时陆续推动黎光项目等其他旧改项目走向成熟，补充集团可售货值；

财务策略



短期（1-2年）——现金为王

- 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；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（3-6年）——利润释放

- 白石洲项目结转后，城市更新政策带来的地价红利释放，收入及利润在报表体现，公司迎来跨越式发展的阶段；将酌情恢复派息，回报股东。

长期（7年以上）——提升资产价值

- 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；
- 集团坚持布局核心地段核心资产，适时获取大湾区其他旧改项目，扩充现有土储。

经营策略



谢谢

谢谢