

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月中期業績

業績

綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二一年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,045,034	2,030,313
銷售成本		(610,638)	(1,066,846)
毛利		434,396	963,467
其他收入		66,372	56,955
其他收益及虧損		(80,160)	(1,687)
銷售開支		(56,933)	(72,226)
行政開支		(216,645)	(227,546)
轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業之公允價值變動確認		2,310,697	1,378,133
投資物業的公允價值變動		175,535	(128,725)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動		(34,585)	55,177
融資成本	4	(787,605)	(833,704)
除稅前盈利	5	1,811,072	1,189,844
所得稅開支	6	(784,310)	(568,229)
期內盈利		1,026,762	621,615
以下人士應佔期內盈利(虧損)：			
本公司股東		630,794	638,040
非控股權益		395,968	(16,425)
		1,026,762	621,615
		人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核)
每股盈利	8		
— 基本		12.37	12.52
— 攤薄		7.42	7.14

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內盈利	<u>1,026,762</u>	<u>621,615</u>
其他全面(開支)收益		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌產生的換算差額	(191,015)	47,257
不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益之股本工具投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>(26,579)</u>	<u>14,240</u>
期內其他全面(開支)收益	<u>(217,594)</u>	<u>61,497</u>
期內全面收益總額	<u><u>809,168</u></u>	<u><u>683,112</u></u>
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	413,171	696,994
非控股權益	<u>395,997</u>	<u>(13,882)</u>
	<u><u>809,168</u></u>	<u><u>683,112</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		39,688,290	29,190,354
物業、廠房及設備		827,972	856,628
商譽		231,602	231,602
於一間合營公司的權益		6,054	6,054
應收一間合營公司款項		522,318	522,318
按公允價值計入其他全面收益之股本工具		414,984	450,423
受限制銀行存款		310,000	540,000
遞延稅項資產		601,838	551,812
		42,603,058	32,349,191
流動資產			
發展中待售物業		35,317,696	40,057,708
待售物業		2,583,394	3,087,656
其他存貨		973	777
應收賬款	9	59,534	39,489
已付按金、預付款項及其他應收款項		3,075,671	2,598,909
可收回稅款		76,269	61,255
受限制銀行存款		2,678,035	2,840,020
銀行結餘及現金		2,743,907	3,907,048
		46,535,479	52,592,862
流動負債			
應付賬款	10	2,766,418	3,642,441
合同負債		2,435,131	1,358,938
應計費用、已收按金及其他應付款項		2,173,160	1,925,344
租賃負債		20,971	17,196
借貸		6,965,791	6,994,506
優先票據及債券		4,683,750	1,394,867
可換股債券債務部分		910,588	1,462,252
可換股債券衍生工具部分		50,240	26,251
稅項負債		2,348,131	2,349,916
		22,354,180	19,171,711
流動資產淨值		24,181,299	33,421,151
總資產減流動負債		66,784,357	65,770,342
非流動負債			
借貸		20,001,984	17,999,225
優先票據及債券		199,336	3,336,853
租賃負債		137,102	147,279
遞延稅項負債		4,279,467	3,558,552
其他非流動負債		11,916,511	11,287,644
		36,534,400	36,329,553
資產淨值		30,249,957	29,440,789
股本及儲備			
股本		42,465	42,465
儲備		26,299,968	25,886,797
本公司股東應佔權益		26,342,433	25,929,262
非控股權益		3,907,524	3,511,527
權益總額		30,249,957	29,440,789

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製，當中假設持續進行正常業務活動及於日常業務過程中變現資產及結算負債。管理層繼續密切監察本集團流動資金狀況，包括就不同短期及中期因素(包括已出售住宅物業及商業樓宇的數目及售價)作出銀行及現金結餘預測的敏感度分析，以確保維持充足流動資金。

本集團擁有的借貸人民幣6,966百萬元及可換股債券人民幣366百萬元即將屆滿，並於報告期末起計未來十二個月內到期償還或重續，以及其擁有於報告期末起計未來十二個月內附有提早贖回的權利的可換股債券人民幣545百萬元及境內公司債券人民幣1,396百萬元，其中由債券持有人於二零二二年八月回售人民幣509百萬元，剩餘人民幣887百萬元則附有回售選擇權。此外，本集團賬面值為人民幣3,288百萬元之公開優先票據將於二零二三年三月十日屆滿。倘該等借貸、可換股債券及公開優先票據須予償還或贖回，且下文所述的所有其他替代經營及融資計劃未能按計劃落實，則本集團可能並無充足的營運資金經營業務。上述情況反映存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮，因此，本公司董事已審閱本集團自二零二二年六月三十日起計不少於十二個月期間的現金流量預測。

現金流量預測(其中假設持續進行正常業務活動)顯示，本集團將有足夠的流動資金以應付其於報告期末日期起計至少十二個月期間的營運、現有合約債務責任及資本開支需求。有關現金流量預測包括下列假設：

- 本集團已與其外部融資機構建立正面關係，預期有關機構將於以下各個方面繼續為本集團提供有力支持：
 - 1) 於可換股債券總額約人民幣911百萬元中，原定於二零二二年五月到期的約人民幣366百萬元已根據於二零二二年五月訂立的補充協議將到期日延長至二零二三年五月，連同餘下約人民幣545百萬元(債券持有人同意不會於到期日之前行使提早贖回權)按照相應可換股債券認購及補充協議所載的計劃還款日期於二零二三年五月全部到期，並假設將於二零二三年五月的到期日或之前悉數重續；
 - 2) 本金總額為人民幣1,400百萬元之人民幣計值境內公司債券(其中由債券持有人於二零二二年八月回售人民幣509百萬元，剩餘人民幣891百萬元則附有回售選擇權)將按發行備忘錄所載的既定還款日期於報告期末起計十二個月後到期，並假設債券持有人將不會於報告期末起計十二個月內回售；
 - 3) 經考慮票息率以及以往著手發行優先票據及優先票據交換要約的經驗，假設本金總額為470百萬美元(相當於約人民幣3,288百萬元)之美元(「美元」)計值公開優先票據將於到期日或之前獲重續；
 - 4) 基於過往歷史記錄，假設與銀行有關由中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣)(「中國內地」或「中國」)往香港的資金轉移的現有內保外貸融資協議屬可行有效；及
 - 5) 本集團關聯方已同意在本集團具備財務能力償還款項之前不要求償還截至二零二二年六月三十日的非貿易款項約人民幣1,319百萬元。
- 於二零二二年六月三十日，發展中待售物業及待售物業的金額分別約為人民幣35,318百萬元及人民幣2,583百萬元，該等物業大部分位於中國內地大灣區，而透過變現該等資產可獲得穩定的現金流入來源。

1. 編製基準(續)

本公司董事亦注意到以下有關本集團持續經營的能力的考慮因素：

- 於二零二二年六月三十日，本集團持有現金及銀行結餘總額約人民幣2,744百萬元。
- 於二零二二年六月三十日，本集團與項目相關貸款有關及與剩餘銀行及其他借貸有關的可動用未提取債務融資分別為約人民幣23,612百萬元及約人民幣304百萬元。該等融資的到期日介乎二零二三年七月至二零三二年六月。

倘未能達到現金流量預測或未能按計劃落實重續借貸、可換股債券及公開優先票據，本公司董事亦已評估下列可落實以改善其流動資金狀況的其他計劃：

- 本集團目前正在考慮由兩名股權基金投資者提供的貸款融資方案，金額各為不少於人民幣3,000百萬元及500百萬美元且貸款期限不少於三年；及
- 本集團可調整其若干住宅物業及商業樓宇的原有銷售計劃至較早階段(即二零二二年下半年)，以產生不少於約人民幣1,900百萬元之額外資金。

經計及上述所有假設及計劃，本公司董事認為本集團將具備充足營運資金維持其營運及支付其於報告期末起計至少十二個月內到期的財務責任。本公司董事信納，按持續經營基準編製該等簡明綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團能否重續該等借貸、可換股債券及公開優先票據存在不確定因素，且所有其他替代經營及融資計劃亦存在不確定因素，原因為本集團仍在與外部融資機構就授予本集團的融資進行磋商，而物業銷售則取決於市況。倘本集團未能持續經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值減少至其可收回金額，為可能產生的金融負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債(如適用)。簡明綜合財務報表並無反映該等調整的影響。

簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公允價值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除因應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之額外會計政策外，截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表中所用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所呈列的會計政策及計算方法相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效，且與編製本集團簡明綜合財務報表有關之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架指引
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約之成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

於本期間應用有關修訂對簡明綜合財務報表並無重大影響。

3. 收益及分類資料

期內本集團之收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	496,668	1,555,986
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	210,096	143,148
來自客戶合約的收益	706,764	1,699,134
租金收入	338,270	331,179
	<u>1,045,034</u>	<u>2,030,313</u>
確認來自客戶合約收益的時間		
某個時間點確認	496,668	1,555,986
隨著時間確認	210,096	143,148

本公司執行董事(即主要營運決策者)通常根據本集團的服務系列(即本集團提供的主要產品及服務)確定經營分類。本集團已根據香港財務報告準則第8號確定下列可呈報分類：

- 房地產開發及銷售：物業銷售
- 商業物業投資與經營：商業物業、辦公室及停車場租賃
- 綜合服務：酒店運營、物業管理服務及其他服務收益

由於該等產品及服務系列各自需要不同的資源及營銷方式，故該等經營分類獲單獨管理。

分類收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分類劃分的收益及業績的分析：

截至二零二二年六月三十日止六個月

	房地產 開發及銷售 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核)	綜合服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收益：				
來自外部客戶	496,668	338,270	210,096	1,045,034
分類間收益	—	11,908	48,023	59,931
分類收益總額	<u>496,668</u>	<u>350,178</u>	<u>258,119</u>	<u>1,104,965</u>
可呈報分類盈利	<u>27,535</u>	<u>316,685</u>	<u>90,176</u>	<u>434,396</u>

3. 收益及分類資料(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	房地產 開發及銷售 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核)	綜合服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收益：				
來自外部客戶	1,555,986	331,179	143,148	2,030,313
分類間收益	—	12,549	46,750	59,299
分類收益總額	1,555,986	343,728	189,898	2,089,612
可呈報分類盈利	609,793	309,330	44,344	963,467

分類間銷售按共同協定之條款進行。

可呈報分類收益、損益之對賬

本集團並無就主要營運決策者作出之資源分配及表現評估而將轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業之公允價值變動、投資物業的公允價值變動、可換股債券衍生工具部分的公允價值變動、其他收入、其他收益及虧損、折舊、融資成本及公司開支分配至獨立可呈報分類之損益內，而投資物業則就呈報分類資產分配至「商業物業投資與經營」分類。

編製可呈報分類資料所採納之會計政策與本集團之會計政策相同。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
可呈報分類收益	1,104,965	2,089,612
對銷分類間收益	(59,931)	(59,299)
綜合收益	1,045,034	2,030,313
盈利		
可呈報分類盈利	434,396	963,467
轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業之公允價值變動確認	2,310,697	1,378,133
投資物業的公允價值變動	175,535	(128,725)
其他收入	66,372	56,955
其他收益及虧損	(80,160)	(1,687)
折舊	(41,867)	(38,084)
融資成本	(787,605)	(833,704)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	(34,585)	55,177
公司開支	(231,711)	(261,688)
除稅前綜合盈利	1,811,072	1,189,844

3. 收益及分類資料(續)

分類資產

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分的資產分析，由於毋須就資源分配及評估表現向主要營運決策者呈報負債，因此並無呈列該等資料：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
房地產開發及銷售	37,979,872	43,209,976
商業物業投資與經營	39,717,612	29,212,394
綜合服務	327,194	314,205
可呈報分類資產	78,024,678	72,736,575
商譽	231,602	231,602
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	414,984	450,423
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)	5,731,942	7,287,068
遞延稅項資產	601,838	551,812
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,372	528,372
公司資產	3,605,121	3,156,201
綜合總資產	89,138,537	84,942,053

為監測分類表現及分類間的資源分配，除商譽、按公允價值計入其他全面收益之股本工具、銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)、遞延稅項資產、於一間合營公司的權益、應收一間合營公司款項及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	795,760	693,075
可換股債券	96,148	95,118
優先票據及債券	238,352	239,812
租賃負債	7,125	4,792
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額*	(349,780)	(199,093)
	787,605	833,704

* 融資成本乃按年息率2.07%至13.75%(截至二零二一年六月三十日止六個月：1.30%至13.75%)資本化。

5. 除稅前盈利

截至六月三十日止六個月

二零二二年
人民幣千元
(未經審核)

二零二一年
人民幣千元
(未經審核)

除稅前盈利乃經扣除(計入):

確認為開支的待售物業的成本	469,133	946,193
物業、廠房及設備折舊	41,977	38,110
減:撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(110)	(26)
	41,867	38,084
投資物業所得租金收入總額	338,270	331,179
有關於期內產生租金收入之投資物業的開支	(21,585)	(21,849)
	316,685	309,330
短期租賃相關費用	466	1,871

6. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月

二零二二年
人民幣千元
(未經審核)

二零二一年
人民幣千元
(未經審核)

即期稅項

中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本期間	79,606	83,388
—過往期間超額撥備	—	(97)
	79,606	83,291
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)		
—本期間	24,955	128,270
—過往期間撥備不足	—	4,130
	24,955	132,400
遞延稅項	679,749	352,538
所得稅開支總額	784,310	568,229

7. 股息

中期期間並無派付、宣派或建議任何股息。本公司董事已決定將不會就本中期期間派付任何股息。

8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利的盈利	630,794	638,040
潛在攤薄盈利對以下各項的影響－可換股債券	—	(2,863)
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<u>630,794</u>	<u>635,177</u>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
股份數目		
用於計算每股基本盈利的本公司普通股加權平均數	5,097,703,975	5,097,407,842
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
－購股權	—	38,430,981
－可換股債券	—	350,531,593
－可換股優先股	<u>3,404,575,241</u>	<u>3,404,575,241</u>
用於計算每股攤薄盈利的本公司普通股加權平均數	<u>8,502,279,216</u>	<u>8,890,945,657</u>

計算截至二零二二年六月三十日止期間的每股攤薄盈利時，並無假設本集團尚未行使的可換股債券(二零二一年六月三十日：若干尚未行使的可換股債券)獲兌換，原因為兌換將導致每股盈利增加。此外，由於截至二零二二年六月三十日止期間本公司購股權的行使價高於股份平均市價，故計算每股攤薄盈利時並無假設該等購股權獲行使。

9. 應收賬款

應收賬款指銷售物業、租賃物業的租金收入及綜合服務(包括酒店營運及物業管理)的應收款項。就銷售物業產生的應收款項而言，該等款項乃根據相關買賣協議條款到期應付。就租賃物業的租金收入產生的應收款項而言，每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。就酒店營運產生的應收賬款而言，信貸期乃須按要求支付。物業管理所得的應收賬款的信貸期一般為30至60天。

本集團應收賬款的賬齡按有關租賃物業的租金收入及綜合服務發票日期以及相關物業銷售買賣協議條款並扣除信貸虧損撥備後的分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	1個月內	39,547
1至12個月	18,857	8,397
13至24個月	<u>1,130</u>	<u>3,909</u>
	<u>59,534</u>	<u>39,489</u>

10. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日期分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	1,855,997	2,680,964
1至12個月	628,951	770,407
13至24個月	214,992	113,386
超過24個月	66,478	77,684
	<u>2,766,418</u>	<u>3,642,441</u>

管理層討論與分析

行業回顧

二零二二年上半年，國際環境風雲突變，地緣政治摩擦不斷，經濟衰退席捲全球，世界站在動蕩變革的十字路口，中國在世界變局中穿雲破霧，砥礪前行；國內新冠疫情多點散發，企業生產經營困難加大，供需兩端齊頭下滑，主要經濟指標短期內深度承壓。面對內外交困的新形勢，中央政府積極決策，科學施策，在不搞「大水漫灌」的前提下推出穩經濟一攬子政策措施，果斷加碼宏觀調節力度，高效統籌疫情防控，促使國民經濟運行在二零二二年五月收跌企穩。國家統計局數據顯示，二零二二年上半年中國國內生產總值達人民幣56.26萬億元，同比增長2.5%。中國經濟韌性顯現，宏觀經濟大盤維持穩定，高質量發展態勢延續，在二零二二年上半年成為世界經濟增長的主要穩定器。

回顧期內，房地產行業凜冬雖過，市場情緒卻修復遲緩，有效需求釋放不足，市場成交低溫態勢未改，全國商品房銷售規模大幅下降，房地產開發投資累計同比首次出現負增長。面對國內經濟下行壓力和房地產行業潛在的外溢風險，中央政府強調「穩地產」對「穩經濟」的重要性，各級政府頻頻釋放回暖信號，各地全面落實因城施策，地方優化政策高達五百次，創歷史同期新高，行業政策環境進入寬鬆週期。市場信心築底重塑，二零二二年五至六月重點城市銷售面積環比轉正，市場觸底升溫，房地產行業長效機制進一步夯實，行業平穩回歸良性循環。

區域來看，粵港澳大灣區仍是中華人民共和國（「中國」）最具經濟活力的區域經濟體之一。國務院發展研究中心下屬機構發佈《中國城市群一體化報告》指出，粵港澳大灣區國民生產總值有望在二零二二年達到約14.76萬億元人民幣，超越東京灣區成為世界經濟總量第一的灣區，同時也將在國家經濟發展和對外開放中起到支撐和引領作用。期內，粵港澳大灣區實現首套房貸利率下調，深圳最低降至4.75%，二套房貸利率抵近四字頭，購房者觀望情緒減弱，主城區—南山區核心地段每平方米十萬元以上的高端住宅項目再現「日光盤」，豪宅市場率先回暖，樓市有望迎來「小陽春」。深圳市統計局數據顯示，上半年全市房地產開發投資增長10.5%，政策迎來邊際寬鬆，供求量明顯上升，房地產行業面臨著結構性機會。

本集團的區域深耕效應顯現，及早洞察粵港澳大灣區經濟發展前景，瞄準城市擴容帶來的人口紅利，以先驅者的姿態進入大灣區城市更新住宅和商業發展項目，依託「深耕核心城市，聚焦城市核心」的「雙核戰略」，提前以低成本鎖定大灣區核心城市核心區域的高價值土儲。憑藉三十年的城市更新項目經驗和資源，綠景（中國）在舊改賽道上建立了深厚的護城河，逐漸成長為大灣區核心城市特色地產開發運營商和區域領先企業。

是鳳凰，不怕火淬，面對期內嚴峻的宏觀環境，不斷縮表的金融趨勢，集團未雨綢繆，穩扎穩打，積極降低疫情帶來的負面影響，平穩有序推進在深圳、珠海、香港及東莞等大灣區重點城市的項目逐步走向成熟，以「保安全」為首要目標，「促發展」為核心任務，不斷降低債務水平，優化財務結構，擴大安全邊際，促使集團在大浪淘沙的行業變局中行穩致遠。

業績

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團實現總收益約為人民幣1,045.0百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,030.3百萬元)，同比下調約48.5%。毛利約為人民幣434.4百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣963.5百萬元)，同比下跌約54.9%。截至二零二二年六月三十日止六個月，毛利率仍續維持在較高水平的約41.6%(截至二零二一年六月三十日止六個月：47.5%)。

報告期內，本集團實現盈利約為人民幣1,026.8百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣621.6百萬元)，同比上調約65.2%。本公司股東應佔盈利約為人民幣630.8百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣638.0百萬元)，同比下調約1.1%。每股基本盈利約為人民幣12.37分(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣12.52分)，同比下調約1.2%。

以下是本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之主要財務指標：

	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (人民幣百萬元)	變動
收益	1,045.0	2,030.3	-48.5%
毛利	434.4	963.5	-54.9%
本公司股東應佔盈利	630.8	638.0	-1.1%
每股基本盈利(人民幣分)	12.37	12.52	-1.2%
毛利率(%)	41.6	47.5	-5.9百分點

	於二零二二年 六月三十日	於二零二一年 十二月三十一日
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)(人民幣百萬元)	5,731.9	7,287.1
平均融資成本(%)*	6.5	6.4
資產負債比率(%)	66.1	65.3
資本回報率(%)	4.8	4.4

* 平均融資成本乃由期內總融資成本(包括可換股債券但不包含租賃負債產生的融資成本)除以平均總借貸得出，而平均總借貸則按期內總借貸(包括可換股債券債務部份但不包含租賃負債)之平均結餘總和計算。

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派發任何股息。

業務回顧

房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，二零二二年上半年市場情緒延續低迷，供需兩端雙雙遇冷。中央及各級政府以「穩經濟、穩市場、穩就業」為核心，房地產行業政策暖風頻吹，多城市密集釋放利好信號，優化預售資金監管制度，增加房企可用資金；拉動社會購房消費意願，降低優質民營房企融資門檻等措施，進一步增強房企在面對困境時的韌性，緩衝大規模房企信用垮塌帶來的負反饋，防範行業系統性風險，重建房地產市場信心。

期內，集團積極審視宏觀環境變化，堅守初心，應時而動，深耕粵港澳大灣區核心城市核心地區的高價值住宅和商業發展項目，穩步推進包括深圳白石洲城市更新項目、深圳黎光項目、珠海東橋項目(珠海璽悅灣)、深圳沙嘴二期項目(深圳紅樹灣壹號二期)等現有城市更新項目逐步邁入收穫期。集團在確保流動性安全的同時，革固鼎新謀發展，穩坐粵港澳大灣區核心城市舊改領域龍頭。

項目層面來看，白石洲城市更新項目(「白石洲項目」)作為目前深圳市規模最大、最具代表性的城中村舊村改造項目，以航母級的體量獲得社會各界廣泛認可。期內，白石洲項目順利推進，集團於二零二二年上半年順利繳交白石洲一期08預售地塊的地價並取得土地使用權證，已滿足銀行開發貸提取條件；二零二二年上半年，白石洲一期工程建設進入主體施工階段，按照工程進度，預計將於二零二三年實現預售。白石洲項目位於深圳南山區深南大道以北，項目總體用地面積約46萬平方米，總建築面積約500萬平方米，計容面積約為358萬平方米，白石洲項目周邊樓價約為人民幣12-15萬元每平方米，核心區位優勢突顯，商業價值極高。二零二二年上半年，白石洲項目獲得深圳市發展和改革委員會頒發「重大項目證書」，足證政府及社會各界對於該項目的高度重視與支持。十年磨一劍，一朝試鋒芒，項目一期將於明年正式開盤預售，屆時將為集團帶來跨越式的收入及現金流規模，也標誌著綠景中國正式進入高速增長階段。

為將白石洲打造成為世界級的城市綜合體，集團於二零二二年上半年改變其持有的白石洲項目四期商業配套用於出租及長期投資，位於深圳南山區核心位置，整體定位為粵港澳大灣區頂級地標式商業建築群，稀缺價值顯現。為賦能城市區域價值，白石洲四期規劃建設包含超甲級寫字樓群，因卓越的中心位置，有望成為深圳核心地段核心資產，公允價值增長具有長遠潛力，為集團帶來長遠的租金回報。隨著白石洲商業落成，集團的商業投資物業總建築面積將得到跨越式的增長，屆時可貢獻穩定現金流，進一步夯實集團住宅與商業並舉的發展模式。

此外，黎光項目、沙嘴二期項目(紅樹灣壹號項目二期)簽約率已達到100%，其中紅樹灣壹號項目二期實施主體已確認，並已正式施工，預計二零二三年將達到預售條件，令集團經營性現金流有所提升；珠海東橋項目(珠海璽悅灣)作為珠海市香洲南灣核心豪宅區的高端住宅項目，稀缺價值顯現，自二零二一年十月開盤以來，去化理想，多次登上珠海香洲區熱銷榜前十，成為區域熱盤，為集團收益增長增添新引擎。截至目前，珠海璽悅灣滿足預售條件的可售貨值達人民幣59億元，未來將為集團貢獻穩定的銷售收入，充實集團可用資金。

期內，集團深謀遠慮，以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」為發展戰略，攜手信息科技巨頭共建城市新生態。集團與中國聯通、華為建立長期戰略合作關係，以深圳大型舊改項目作為重點，就項目智慧城區頂層設計、實施以及平台搭建等開展深度合作。以打造白石洲智慧城區為標桿，集團啟動交通、停車、物流、環衛、5G網絡五個專題的詳細設計，圍繞智慧化的「運營+管理+服務」理念，白石洲一期智慧城區14項建設內容詳細設計已落實，將逐步構建智慧全場景體系。集團以地產為核，以科技為翼，著力研發智慧城區管理系統(UOP)，啟用系統所包含的社區數字化平台模塊，應用於公司旗下12個社區，並預計於二零二二年完成所有社區覆蓋，實現從業務到財務，多攝取穿透式運營管理，全面覆蓋資產、客服、物業、辦公，提供增值服務，達到業財一體化的目標。同時，集團勇於承擔企業責任，積極響應國家碳中和戰略，與信息科技巨頭並肩探索低碳、零碳城區的建設標準，投身國家碳中和的宏觀長遠願景，為綠色經濟貢獻力量。

報告期內，集團堅持奉行「住宅+商業」雙輪驅動的發展模式，通過持有和經營位於大灣區核心城市核心區域的商業物業，為集團貢獻多元化的租金收益和穩定的現金流。目前，集團形成了以NEO都市商務綜合體和佐陞購物中心為代表的商業物業版圖，並不斷拓展商業物業項目數量，穩步擴張運營管理建築面積，深化高品質的商業運營能力。相信隨著大灣區經濟市場不斷擴容和核心城市群不斷發展，集團持有的核心商業物業的公允價值將出現長遠增加，為集團資產持續提質。

財務結構方面，集團二零二二年上半年積極部署各項融資計劃，有效應對外部環境帶來的負面風險，以優質的資產為基石，不斷拓展境內外多元化融資渠道，穩步解決一年內到期的各項短期債務，保障集團流動性安全。二零二二年六月七日，集團發佈公告宣佈，深圳市深全房地產開發有限公司，為萬科企業股份有限公司(「萬科」)之間接非全資附屬公司，將向白石洲項目層面公司深圳市四達實業發展有限公司(「四達實業」)注資約23億元，意味著白石洲項目引入戰略性股東，項目安全性大幅提升，集團短期流動性進一步加強，萬科則以長期價值的戰略投資目光看好集團的長遠發展，透過合適的對價獲得白石洲項目三、四期的分紅權，可謂「強強聯合」的雙贏選擇。星展銀行就此項合作稱「公司重大不確定性消除」，維持公司「買入」評級。公告發佈後首日公司股價高開高走，此項與萬科的合作獲得資本市場高度認可。通過二零二二年上半年一系列融資鋪排及再融資方案落地，集團財務結構進一步改善，債務水平維持在合理區間，為集團長期價值釋放奠定了堅實的基礎。

土儲方面，截至二零二二年六月三十日止六個月，集團擁有土地儲備約737.7萬平方米，其中約78%位於大灣區內的深圳、香港、珠海及東莞等重點城市。此外，控股股東所擁有的土儲資源包括位於深圳、珠海及東莞樟木頭項目，亦全部位於粵港澳大灣區核心位置。現有土地儲備足以支撐集團未來十年的發展，精兵糧足，為集團穩步穿越行業週期保駕護航。

二零二二年上半年，綠景(中國)穩健的經營狀況和長遠的發展前景再獲行業認可，摘得由深圳市房地產業協會頒發的二零二二年「深圳市房地產開發企業綜合實力十強」、「深圳市房地產開發企業品牌價值企業」、「深圳市房地產開發企業社會責任企業」三大殊榮。值得一提的是，集團自二零零九年起蟬聯「深圳地產資信十強」、二零一一年起蟬聯「深圳房地產開發企業綜合實力十強」榜單，區域精耕優勢顯現，相信未來也將在中國特大人口城市價值紅利持續釋放的東風中，趁勢而上，篤行致遠。

房地產開發與銷售

房地產開發與銷售乃本集團的核心主營業務，項目佈局以「雙核戰略」為前提，主要坐落在粵港澳大灣區核心城市核心區域。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣496.7百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,556.0百萬元)，同比下調約68.1%。報告期內，結轉的主要收益來自於珠海喜悅薈、化州國際花城、蘇州喜悅花園及深圳尾盤。收益下降主要由於期內結轉及銷售的樓盤以非深圳地區為主，銷售單價和利潤率相比深圳為低；加之受到房地產整體質量走低、成交淡靜的宏觀環境衝擊。據第三方機構數據統計，二零二二年上半年全國百強房企銷售均值同比腰斬，且逐月呈現持續負增長。在此情況下，集團銷售收益和合同銷售額下跌幅度尚處合理區間。今年上半年根據商品房認購書的合約銷售總金額約為人民幣2,554.8百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,083.8百萬元)，同比上調約22.6%。集團於期內持續開發極具潛力的城市更新項目，包括：深圳白石洲項目、珠海東橋二期城市更新項目(珠海璽悅灣)，深圳綠景黎光項目、深圳沙嘴二期項目(紅樹灣壹號二期)等，均取得良好進展。

白石洲城市更新項目自立項以來備受社會各界關注。該項目位於深圳市南山區深南大道以北，毗鄰科技園及華僑城片區，為目前深圳最具發展潛力的核心區域。該項目以約500萬平方米總建築面積及約358萬平方米總計容面積的量級規模，作為核心區超大型綜合體開發項目，稀缺性顯著，被行業譽為深圳市「舊改航母」。按照規劃藍圖，項目將分為四期開發，開發週期在八至十年。二零一九年十月二十八日及二零二零年八月二十五日，集團間接收購白石洲項目合共約80%股權；二零二一年，集團獲得施工主體確認並正式動工；二零二二年上半年，白石洲一期08預售地塊完成地價繳交並取得土地使用權證。集團管理層高度重視白石洲項目一期開發建設，下達「開工即趕工」的明確指示，各工程部門挑燈夜行，項目建設如火如荼，土方施工現已基本完成，累計外運約127萬方，總包塔吊完成11部，預計將於二零二三年開啟預售，預期大規模的收益與現金流將為集團的長遠發展增添強勁引擎，於集團的規模增長與穩健發展具有里程碑的意義。

綠景紅樹灣壹號項目是集團近年具代表性的城市更新項目。紅樹灣壹號一期項目位於深圳福田區中心商業區、沙嘴路和金地一路交匯處東南側，交通便利，臨近福田、皇崗雙口岸、京港澳高速公路及地鐵三、四、七號線，地理位置優越，包括三座優質住宅樓宇及一座甲級辦公室、酒店和公寓的優質綜合體。項目佔地面積約為2.4萬平方米，規劃總建築面積約為30.5萬平方米，其中住宅部份建築面積約為11.9萬平方米。紅樹灣壹號一期項目已於二零一八年十月十三日開盤，均價接近十萬每平方米，去化理想。二零二一年，紅樹灣壹號二期項目簽約率達100%，並確認集團正式成為其實施主體。二期包括五座優質海景住宅樓宇，佔地面積約2.2萬平方米，規劃總建築面積約為13.9萬平方米。目前，紅樹灣壹號二期項目已於今年年初開工，預計二零二三年可達到預售條件。

綠景美景廣場為本集團於深圳市的另一個升級改造項目，主要面向深圳高收入的新中產階級群體，該項目擁有一個以產業研發、產業配套為主，兼有公寓、商業、辦公的多元綜合新型產城融合示範區。項目位於深圳市北環大道以南，僑香路以北，僑香路與北環大道交口以東，僑城坊以西，佔地約1萬平方米，總建築面積約為9.7萬平方米。項目於二零一九年九月首次開盤後受到深圳市白領及金領階層的追捧，二零一九年六月首批單位入夥。項目於報告期內貢獻合約銷售約人民幣58.9百萬元，確認銷售約人民幣94.1百萬元。

綠景黎光項目為集住宅、商業及工業於一體的高端綜合體項目，佔地面積約8.5萬平方米，總建築面積約為38.2萬平方米。項目位於深圳龍華新區觀瀾鎮黎光村，坐落於成熟住宅區，鄰近觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，環境優美，氣候宜人。項目規劃將結合社區周邊環境和居住需求，在社區西面規劃一條特色商業街，東面的大片綠地則規劃為黎光生態公園。報告期內，項目規劃及開工前籌備進度順利，簽約率已達100%。

珠海東橋城市更新項目，是珠海市城市更新三大試點村之一，多次被列入珠海市區年度重點工作。二零一九年，本集團正式成為東橋城中舊村更新項目實施主體，並已取得所有必要行政批覆，是綠景中國涉足珠海市城市更新開發運營的重要里程碑。該項目位於珠海市南灣片區，總佔地面積約20.7萬平方米，規劃總建築面積約76.5萬平方米，配套成熟，包含高端住宅、特色酒店、文化街區等多重業態。目前該項目已於二零二一年十月開始預售，為集團貢獻收入與現金流，截至二零二二年六月三十日止六個月，項目貢獻合約銷售約人民幣1,765.8百萬元。

綠景喜悅薈項目所在地原為東大凱威科技園，位於珠海市香洲區明珠北路城軌明珠站西側，建設總建築面積為45萬平方米。項目定位為國際甲級寫字樓、公寓(酒店式辦公)、住宅、商業為一體，於二零一九年九月開盤，截至二零二二年六月三十日止六個月，項目於期內貢獻合約銷售約人民幣240.0百萬元，確認銷售約人民幣241.1百萬元。

綠景國際花城位於廣東省茂名市化州，地處成熟的傳統住宅區，毗鄰橘洲公園，設有完善的公共交通網絡。該項目佔地面積約83.6萬平方米，規劃總建築面積約224.8萬平方米。憑藉優越的地理位置，良好的生態環境以及成熟的配套教育設施等優勢，成為化州地區的標桿性地產項目。截至二零二二年六月三十日止六個月，綠景國際花城的總銷售合同約人民幣478.4百萬元，確認銷售收入約人民幣29.1百萬元。

香港流浮山項目作為集團首個香港房地產發展項目，是國際化項目延伸佈局的第一步，標誌著綠景(中國)的觸角已至境外。項目位於香港流浮山深灣路，佔地面積約為8萬平方米，規劃約116棟低密度臨海獨棟別墅，擁有優越海景，眺望後海灣；毗鄰深圳之地理優勢，往返內地交通方便；依傍未來洪水橋發展區，商業價值有望進一步提升。

商業物業投資與經營

集團堅持住宅與商業「兩條腿走路」的模式，作為綜合體項目開發路徑，商業地產的配套設施相對於單項房地產開發業務，將產生「1+1>2」的增值效應，為城市增添內生動能。經過多年戰略性佈局，集團目前已形成以「NEO」和「佐隄」為代表的兩大商業品牌系列，旗下的多個重磅商務綜合體及購物中心及其他投資性物業，進展斐然。二零二二年一月，佐隄紅樹林購物中心盛大開業，佐隄系列再落重要一子；二零二二年上半年，被納入化州市代表性項的「好心化州·文化美食街」，現已啟動招商。截至二零二二年六月三十日止，本集團持有超過30個優質的商業物業項目，總建築面積約為1,635,686平方米；來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣338.3百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣331.2百萬元)，同比增長約2.1%。

深圳NEO都市商務綜合體位於深圳核心商業中心區地段的福田中心區西區之戰略位置，被評為「深圳市十大地標建築之一」，是深圳市主要城市商業地標。NEO都市商務綜合體總建築面積約為25.3萬平方米及總可出租面積約為12.1萬平方米，地處地鐵一、七、九及十一號四條地鐵線的樞紐站，交通便利。甲級辦公樓的優質企業租戶，包括多家財富全球五百強公司之辦事處及分支機構、銀行、電信公司及其他國營企業。期內，深圳綠景NEO積極應對疫情帶來的負面衝擊，適時調整運營戰略，截至二零二二年六月三十日，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為91%(截至二零二一年六月三十日止六個月：87%)。

香港綠景NEO大廈位於香港新核心商業區「九龍東CBD 2」，佔地面積約4,500平方米，規劃總建築面積約5.5萬平方米。這是綠景中國在香港的首個寫字樓項目，標誌著集團在粵港澳大灣區的影響力進一步拓展至香港地區。香港綠景NEO大廈於二零一九年七月完成交按並於十月八日正式運營。作為超甲級的全海景寫字樓，香港綠景NEO以優越的地理位置和優美的辦公環境，有效抵抗二零一九年社會運動以及二零二零年以來疫情帶來的負面風險，出租率穩步提升，優質資產優勢顯現。截至二零二二年六月三十日，物業出租率超過70%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約60%)，包括中國平安保險(香港)、富通保險及Casetify等知名企業已入駐。集團相信，隨著香港政府東九龍區規劃建設的逐步實施，交通基建逐步完成，商業配套日趨完善，屆時香港綠景NEO大廈的未來公允價值將進一步提升，可為集團帶來穩定的租金收入和長遠的資本增益。

佐隄購物中心是集生活時尚為一體的綜合式購物中心。截至二零二二年六月三十日，集團擁有及營運綠景佐隄香頌購物中心、綠景1866佐隄薈、綠景佐隄虹灣購物中心、綠景佐隄國際花城購物中心、綠景佐隄錦華購物中心及綠景佐隄越溪購物中心等。二零二二年上半年，佐隄紅樹林購物中心盛大開幕，進一步增加區域商業價值。於二零二二年六月三十日綜合出租率約為92%。

綜合服務

本集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務，包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團綜合服務產生的收益為人民幣210.1百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣143.1百萬元)，同比增長約46.8%，報告期內，深圳集團酒店管理服務拓展至廣東省著名度假景區惠州雙月灣，向輕、重資產齊頭並發邁出堅實步伐。

酒店運營方面，本集團旗下的綠景酒店位於深圳福田區核心商業區，為配合國家常態化防疫管理，集團積極承擔企業責任，二零二二年上半年綠景酒店被征用為政府疫情流調中心，協助國家嚴控新冠疫情蔓延，為保障人民生命安全貢獻力量。流調期間，綠景酒店處於滿房狀態，確認收入人民幣51.82百萬元，優於近年水平。

同時，集團為其大多數房地產開發項目提供全面物業管理服務，包括保安服務、物業維護、管理配套設施等綜合服務，服務的總建築面積約為321萬平方米。集團旗下深圳市綠景物業管理有限公司取得物業管理服務ISO9001:2008質量體系認證和一級物業管理資質。隨著業主對高品質、精細化物業服務的追求，物業管理服務及增值服務的逐漸成熟，未來物業管理公司將為社區居民提供安全、高效、屬實、便利的居住環境，打造新型社區形態，為本集團貢獻持續遞增的收益。

財務融資

報告期內，針對房地產融資難的問題，中央聯合各部委積極表態，在遵循「房地產金融審慎管理」的主線上適度調整，依據企業實際融資需求進行邊際放寬，先後出台多項放鬆房企融資監管限制的政策。在此情況下，集團充分利用境內外多元化融資渠道，積極籌備償債及再融資方案，不斷降低負債水平，保障集團發展資金充足，流動性穩健。

二零二二年上半年，集團通過償還及存續並舉的方式，順利解決三筆可轉債，累計金額142百萬美元；可轉債按照原條款存續5000萬美元，為本年度市場上首筆成功存續的可轉債。集團保持簡單清晰的債務結構，以銀行及其他貸款為主，且沒有任何一筆表外負債，安全性為高。值得一提的是，上半年集團成功引入萬科作為戰略性投資者入股白石洲項目。萬科作為內地房地產行業龍頭企業之一，實力雄厚，加之長期為集團基石投資者，此次入股白石洲項目可謂「強強聯合」，進一步提高項目的安全性和市場認受性。如六月公告所述，根據認購協議，萬科將向白石洲項目層面公司四達實業注資約人民幣23億元，交易完成後，集團通過智慧城市持有的四達實業股權從100%攤薄至約92%，萬科持有約8%股權。期內，集團積極降低債務水平，多元化融資渠道，穩抓行業政策利好帶來的融資機遇，確保集團現金流安全。

未來展望

二零二二年上半年，新冠疫情仍在肆虐，不均衡的全球復甦加劇社會間的鴻溝，地緣政治危機顯現，環球經濟動蕩不安，世界面臨百年未有之大變局。中國在世界變局中披荊斬棘，對外積極承擔大國責任，對內「保經濟、保民生」，全力維持經濟大盤穩定，延續長期穩中向好的發展態勢。房地產行業則堅持「穩字當頭」，上半年行業政策暖風頻吹，助力國內房地產行業實現軟著陸，不斷夯實房地產行業長效發展機制。

綠景(中國)堅持「大道至簡，實幹為先」的精神，集團上下團結一心，搶時間，抓進度，多個城市更新項目穩步推進，特別是被譽為深圳市「舊改航母」的白石洲項目一期建設進度符合預期，即將邁入項目收成期。屆時集團業績有望迎來跨越式的增長，品牌價值著力提升。未來，集團將堅持以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」為戰略引領，深化推動深圳、珠海、香港及東莞等核心地區的城市更新項目走向成熟，打造智慧城區示範性標桿，將智慧科技融入高端人居生活，助力城市居民生活水平升級，用心更新城市，用愛搭建小家，為大灣區城市居民創造喜悅生活。

二零二二年是《粵港澳大灣區發展規劃綱要》出台的第三個年頭。根據規劃綱要，這一年將是大灣區形成國際一流灣區和世界級城市群基本框架的關鍵之年，中國政府將繼續支持大灣區加快產業升級，構建現代化產業體系；加快城際聯通，深化粵港澳合作，進一步形成經濟開放的新格局。集團扎根灣區三十年，見證了粵港澳大灣區從低端加工產業到科技創新之都的轉變，高質量人口不斷流入，經濟規模呈量級增長，粵港澳大灣區從偏遠割裂的嶺南城市群進入到區域經濟體騰飛期。未來，集團將穩抓大灣區市場擴容帶來的巨大發展機遇，堅守核心城市核心區域的高價值土地，以「持續提升城市價值」為使命，「做中國最受尊敬的城市價值創造者」為願景，勇於投身國家戰略發展建設，為現代化城市更新與建設注入新活力，貢獻可持續性的社會經濟效益，打造深入人心的灣區地產品牌。

展望二零二二年下半年，中國內地房地產市場監管政策逐步鬆綁，合約銷售數據企穩回升，市場回暖跡象顯現，房企資金壓力逐步緩解，相信宏觀政策的暖風將持續貫穿二零二二年全年。集團將以「聚焦核心，行穩致遠」為工作主線，及時監察宏觀環境變化，積極把握房地產市場結構性機會，堅定走「小而美」的發展路線。大浪淘沙，沉者為金。集團將繼續奉行靈活審慎的財務政策，穩步推進各城市更新項目，匠心打磨品質地產，攻堅克難，立志成長為大灣區舊改領域有口皆碑的地產運營商，為投資者帶來長期價值回報。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括來自出售待售物業、租賃投資物業及綜合服務的收益。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣1,045.0百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,030.3百萬元)，較去年同期減少約48.5%，主要由於來自出售待售物業的收益減少所致。

	截至六月三十日止六個月		增長／(減少) 人民幣千元	%
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元		
房地產開發及銷售	496,668	1,555,986	(1,059,318)	-68.1
商業物業投資與經營	338,270	331,179	7,091	2.1
綜合服務	210,096	143,148	66,948	46.8
總計	<u>1,045,034</u>	<u>2,030,313</u>	<u>(985,279)</u>	-48.5

截至二零二二年六月三十日止六個月，來自出售待售物業的收益約為人民幣496.7百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,556.0百萬元)，較去年同期減少約68.1%，主要包括銷售綠景喜悅薈、綠景美景廣場及綠景公館1898。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已售待售物業總樓面面積約24,300平方米(截至二零二一年六月三十日止六個月：約55,700平方米)。

截至二零二二年六月三十日止六個月，來自租賃投資物業的收益約為人民幣338.3百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣331.2百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段。增長乃主要由於香港綠景NEO大廈的出租率較去年同期高及佐陞紅樹林購物中心於二零二二年一月開業所致。有關物業主要以「佐陞」和「NEO」品牌營運。截至二零二二年六月三十日止六個月投資物業的出租率為91%(截至二零二一年六月三十日止六個月：90%)，維持較高出租率。香港綠景NEO大廈於二零二二年六月三十日的出租率超過70%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約60%)。

本集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營、舊改及其他。截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團綜合服務產生的收益為人民幣210.1百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣143.1百萬元)，較去年同期增長約46.8%。增長乃主要由於本集團所管理社區的服務範圍增加及綠景酒店於回顧期間被政府徵用為流行病學調查中心而產生的收益所致。

毛利及毛利率

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利約為人民幣434.4百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣963.5百萬元)，較去年同期減少約54.9%，而截至二零二二年六月三十日止六個月之綜合毛利率則為42%(截至二零二一年六月三十日止六個月：48%)。毛利率的波動主要是由於不同項目組合確認之收益所致。於二零二一年，截至二零二一年六月三十日止六個月51%的收益來自位於深圳的項目，售價較位於珠海及蘇州的項目高，而於截至二零二二年六月三十日止六個月僅有19%的收益來自位於深圳的項目。

銷售開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣56.9百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣72.2百萬元)，較去年同期減少約21.2%。減少乃主要由於本回顧期內銷售佣金的成本控制行之有效所致。

行政開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣216.6百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣227.5百萬元)，較去年同期減少約4.8%。減少乃主要由於二零二一年招致若干一次性法律及專業費用而本回顧期內並無招致該等開支所致。

轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業之公允價值變動確認及投資物業的公允價值變動

於二零二二年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此確認截至二零二二年六月三十日止六個月轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業之公允價值正變動及投資物業的公允價值正變動分別約人民幣2,310.7百萬元及約人民幣175.5百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：分別為公允價值正變動人民幣1,378.1百萬元及公允價值負變動人民幣128.7百萬元)。轉撥發展中待售物業／待售物業至投資物業之公允價值正變動主要是由於白石洲項目四期改為用於出租及長期投資的商業配套所致。

融資成本

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣787.6百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣833.7百萬元)，較去年同期減少約5.5%。

融資成本減少乃主要由於白石洲項目開始利息資本化所致。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的有息貸款平均融資成本為6.5%(截至二零二一年六月三十日止六個月：6.5%)。

所得稅開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團所得稅開支約為人民幣784.3百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣568.2百萬元)。本集團所得稅開支包括於回顧期內就企業所得稅及土地增值稅所作出的付款及撥備以及主要就投資物業公允價值變動計提的遞延稅項撥備。所得稅開支增長乃主要由於本回顧期內錄得投資物業公允價值正變動，因而導致遞延稅項撥備所致。

經營業績

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約為人民幣630.8百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣638.0百萬元)，較去年同期減少約1.1%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二二年六月三十日，銀行結餘及現金約為人民幣5,731.9百萬元(包括受限制銀行存款)(二零二一年十二月三十一日：人民幣7,287.1百萬元)。本集團的銀行結餘及現金以人民幣、港元(「港元」)及美元(「美元」)計值。

於二零二二年六月三十日，本集團的總借貸約為人民幣32,761.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣31,187.7百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣12,560.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣9,851.6百萬元)。

總借貸明細

按計值貨幣劃分

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	16,590,345	15,259,886
以港元計值	8,905,121	8,532,416
以美元計值	7,265,983	7,395,401
	32,761,449	31,187,703

按固定或浮動利率劃分

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
固定利率	11,530,739	11,511,120
浮動利率	21,230,710	19,676,583
	32,761,449	31,187,703

本集團於二零二二年六月三十日的資本負債比率(按淨負債(有息貸款總額減銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款))除以總權益計算)為89.4%(二零二一年十二月三十一日：81.2%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二二年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣46,535.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣52,592.9百萬元)及流動負債約人民幣22,354.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣19,171.7百萬元)，流動資產淨值由二零二一年十二月三十一日約人民幣33,421.2百萬元減少至二零二二年六月三十日約人民幣24,181.3百萬元。減少乃主要由於將本金總額為470,000,000美元的以美元計值的優先票據由非流動負債重新分類至流動負債及將列賬為發展中待售物業的白石洲項目若干商業部分轉撥至投資物業而導致發展中待售物業減少所致。

於二零二二年六月三十日，本集團錄得總資產約人民幣89,138.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣84,942.1百萬元)及總負債約人民幣58,888.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣55,501.3百萬元)，資產負債比率為66.1%(二零二一年十二月三十一日：65.3%)。本集團於二零二二年六月三十日的資產淨值約為人民幣30,250.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣29,440.8百萬元)。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團能夠利用其內部資源及債務及股權融資滿足房地產項目開發的資金需求。

資產抵押

截至二零二二年六月三十日止六個月，貸款約人民幣25,458.3百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣23,541.3百萬元)分別以總額約人民幣29,686.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣28,536.2百萬元)之本集團發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、按公允價值計入其他全面收益之股本工具及抵押存款作抵押。

重大收購及出售事項

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團概無任何有關附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團就若干買方的按揭融資提供擔保的財務擔保合約約為人民幣2,099.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,814.4百萬元)。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還尚未償付的按揭貸款連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰金。

本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個人房產所有權證或買家悉數清償按揭貸款(以較早者為準)時為止。

董事認為本集團於擔保期間不大可能因該等按揭擔保而遭受虧損，而本集團在違約的情況下可接管有關物業的所有權並將之出售，以收回本集團向銀行支付的任何金額。由於本公司董事認為該等擔保在初始確認時的公允價值微不足道，故本集團並無確認該等擔保。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行按揭貸款，相關物業的公允市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。董事認為，由於有關獨立第三方之信譽、財務狀況及過往還款記錄良好，故本集團於擔保期間不大可能因為該名獨立第三方作出的擔保而遭受虧損。

匯率波動風險及有關對沖

本集團幾乎全部經營活動均在中國進行，而大部份交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金結餘及貸款為港元或美元，使本集團面臨港元及美元兌人民幣而產生的外匯風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察本集團的外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納適當的外幣對沖政策。

財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

僱員

於二零二二年六月三十日，本集團僱有2,421名(二零二一年六月三十日：2,286名)員工，其中2,395名(二零二一年六月三十日：2,258名)員工長駐中國內地，於香港則僱有26名(二零二一年六月三十日：28名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅、退休計劃及長期獎勵，如獲認可計劃內的購股權。此外，本集團持續為本集團僱員提供培訓與發展課程。

遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好企業常規及程序。本公司之企業管治原則著重優秀之董事會、透明度及向本公司所有股東問責。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已遵守聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載之《企業管治守則》之所有守則條文規定。

遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)，作為其董事進行證券交易之自身操守守則。董事確認，彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載之規定標準。

審閱中期財務資料

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績，在提呈董事會批准前亦經本公司審核委員會的成員審閱。本公司審核委員會認為，該等業績的編製符合適用會計準則及規定，並已作出適當披露。

本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「公司獨立核數師對中期財務資料審閱」就截至二零二二年六月三十日止六個月之中期財務報告進行獨立審閱。

獨立核數師對中期財務資料的審閱報告摘錄

以下為獨立核數師對本集團截至二零二二年六月三十日止六個月中期財務資料的審閱報告(「**核數師報告**」)摘錄，該報告包括與持續經營相關的重大不確定性一段，但並無保留意見：

結論

根據我們的審閱，我們並無注意到任何事項令我們相信未經審核簡明中期綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

與持續經營相關的重大不確定性

務請垂注簡明綜合財務報表附註1，當中說明 貴集團擁有的借貸人民幣6,966百萬元及可換股債券人民幣366百萬元即將屆滿，並於報告期末起計未來十二個月內到期償還或重續，以及其擁有於報告期末起計未來十二個月內附有提早贖回的權利的可換股債券人民幣545百萬元及境內公司債券人民幣1,396百萬元，其中由債券持有人於二零二二年八月回售人民幣509百萬元，剩餘人民幣887百萬元則附有回售選擇權。此外， 貴集團賬面值為人民幣3,288百萬元的公開優先票據將於二零二三年三月十日屆滿。倘該等借貸、可換股債券及公開優先票據須予償還或贖回，且簡明綜合財務報表附註1所述的所有其他替代經營及融資計劃未能按計劃落實，則 貴集團可能並無充足的營運資金經營業務。 貴公司董事認為，基於該等借貸、可換股債券及公開優先票據可予以重續及成功落實該等計劃的假設， 貴集團將具備充足營運資金維持其營運及支付其於報告期末起計至少十二個月內到期的財務責任。然而，該等借貸、可換股債券及公開優先票據能否成功重續及簡明綜合財務報表附註1所載的該等計劃能否落實，反映存在重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。我們未有就此事宜修改結論。

上述核數師報告摘錄中的「簡明綜合財務報表附註1」於本公告附註1內披露。

購回、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團概無進行任何構成上市規則第14章項下之須予披露交易之其他重大投資、收購或出售事項。

報告期後的事項

除於本公告內「管理層討論與分析」一節內所披露之事項外，於二零二二年六月三十日後及直至本公告日期，董事會並不知悉任何已落實之重大事項須予披露。

刊發中期業績公告及中期報告

本業績公告的內容登載於本公司網站(www.lvgem-china.com)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向本公司股東寄發二零二二年中期報告。

一般資料

於本公告日期，董事會包括執行董事黃敬舒女士(主席)、唐壽春先生(行政總裁)、葉興安先生、黃浩源先生及李俞霏小姐；及獨立非執行董事王敬先生、胡競英女士及莫凡先生。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零二二年八月三十日