

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)

截至二零二三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」或「綠景(中國)」)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」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二二年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,344,909	1,045,034
銷售成本		<u>(759,800)</u>	<u>(610,638)</u>
毛利		585,109	434,396
其他收入		49,200	66,372
其他收益及虧損		176,015	(114,745)
銷售開支		(54,934)	(56,933)
行政開支		(202,476)	(216,645)
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
投資物業的公允價值變動		(197,063)	175,535
融資成本	4	<u>(802,207)</u>	<u>(787,605)</u>
除稅前(虧損)盈利	5	(446,356)	1,811,072
所得稅開支	6	<u>(134,033)</u>	<u>(784,310)</u>
期內(虧損)盈利		<u><u>(580,389)</u></u>	<u><u>1,026,762</u></u>
以下人士應佔期內(虧損)盈利：			
本公司股東		(680,956)	630,794
非控股權益		<u>100,567</u>	<u>395,968</u>
		<u><u>(580,389)</u></u>	<u><u>1,026,762</u></u>
		人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核)
每股(虧損)盈利	8		
— 基本		<u><u>(13.36)</u></u>	<u><u>12.37</u></u>
— 攤薄		<u><u>(13.36)</u></u>	<u><u>7.42</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)盈利	<u>(580,389)</u>	<u>1,026,762</u>
其他全面開支		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌產生的換算差額	(173,277)	(191,015)
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(「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>(6,843)</u>	<u>(26,579)</u>
期內其他全面開支	<u>(180,120)</u>	<u>(217,594)</u>
期內全面(開支)收益總額	<u>(760,509)</u>	<u>809,168</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(861,610)	413,171
非控股權益	<u>101,101</u>	<u>395,997</u>
	<u>(760,509)</u>	<u>809,168</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		41,175,080	40,679,017
物業、廠房及設備		849,468	872,378
商譽		231,602	231,602
於一間合營公司的權益		6,052	6,052
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		362,839	371,963
受限制銀行存款及抵押銀行存款		56,729	363,338
遞延稅項資產		680,456	617,557
		43,884,544	43,664,225
流動資產			
發展中待售物業		49,619,058	45,274,263
待售物業		2,829,521	3,388,369
其他存貨		962	851
應收賬款	9	45,071	60,691
已付按金、預付款項及其他應收款項		5,030,887	3,985,306
可收回稅款		124,031	89,221
受限制銀行存款及抵押銀行存款		1,836,035	1,671,732
銀行結餘及現金		1,175,448	1,569,935
		60,661,013	56,040,368
流動負債			
應付賬款	10	3,981,972	5,449,855
應計費用、已收按金及其他應付款項		5,088,799	2,393,632
合同負債		4,201,302	2,887,286
租賃負債		6,326	13,269
借貸		10,628,223	8,177,876
優先票據及債券		1,135,321	3,597,768
可換股債券債務部分		115,219	993,189
可換股債券衍生工具部分		28,657	22,760
其他流動負債		1,525,742	926,179
稅項負債		2,383,645	2,310,880
		29,095,206	26,772,694
流動資產淨值		31,565,807	29,267,674
總資產減流動負債		75,450,351	72,931,899
非流動負債			
借貸		23,842,798	20,694,072
優先票據及債券		-	888,808
租賃負債		130,776	134,010
遞延稅項負債		4,328,440	4,344,172
其他非流動負債		16,289,756	15,894,325
		44,591,770	41,955,387
資產淨值		30,858,581	30,976,512
股本及儲備			
股本		42,465	42,465
儲備		24,498,533	24,717,565
本公司股東應佔權益		24,540,998	24,760,030
非控股權益		6,317,583	6,216,482
權益總額		30,858,581	30,976,512

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。

於批准簡明綜合財務報表時，本公司董事已合理預期本集團有足夠資源於可見將來繼續營運。因此，於編製簡明綜合財務報表時，彼等繼續採用持續經營會計基準。

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。

於二零二三年六月三十日，本集團擁有的借貸人民幣10,628百萬元、可換股債券債務部分人民幣115百萬元及境內公司債券人民幣1,135百萬元須於報告期末起計一年內償還。同日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,175百萬元。倘該等借貸及境內公司債券須予償還或贖回，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報告期末日期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：

- (i) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場需求，並努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額。本集團將與主要建築商及供應商保持持續溝通，以安排向該等賣方付款並符合所有必要條件以啟動預售。本集團亦將持續改善就物業銷售及預售向客戶及銀行的收款進度；
- (ii) 本集團將繼續遵守借貸的財務契諾以及其他條款及條件，當中包括及時償還借貸的本金金額及利息。此外，本集團一直積極與若干金融機構磋商，以便本集團可於需要時透過質押若干附屬公司的股權及相關項目的資產就合資格項目開發取得項目開發貸款，並透過質押本集團的其他物業取得營運資金貸款；
- (iii) 本金總額為人民幣1,135百萬元的人民幣計值境內公司債券及本金總額為人民幣1,390百萬元的若干其他借貸(附有回售選擇權)，假設公司債券持有人或貸款人將不會於報告期末起計十二個月內回售若干部分；
- (iv) 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」)往香港的資金轉移的現有內保外貸融資安排屬可行有效；及
- (v) 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二零二三年六月三十日的非貿易結餘人民幣4,050百萬元。

儘管上文所述，本公司管理層將能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的經營及融資現金流量：

- (i) 成功調整銷售及預售活動，以實現預算銷售及預售量，成功按時向建築商及供應商安排付款，並滿足啟動預售的所有必要條件，以及及時收取相關銷售所得款項；
- (ii) 持續遵守借貸的財務契諾以及其他條款及條件，成功及時向金融機構取得所需貸款；及
- (iii) 成功自己授出的借貸融資中提取所需資金，並重續現有借貸。

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。

倘本集團未能實現上述計劃及措施的組合，則可能無法繼續持續經營，並須作出調整以將本集團資產的賬面值減至其變現金額，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)。該等調整的影響並未於簡明綜合財務報表中反映。

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(如適用)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，截至二零二三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二零二二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二零二三年一月一日開始的本集團年度期間強制生效，且與編製本集團簡明綜合財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號之二零二零年十月及二零二二年二月修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生資產及負債有關的遞延稅項

於二零二三年七月，香港會計師公會發佈香港會計準則第12號修訂本《國際稅務改革—支柱二範本規則》，以增加確認及披露與為實施經濟合作暨發展組織發佈的第二支柱範本規則而頒佈或實質性頒佈的稅法有關的遞延稅項資產及負債資料的例外情況。該等修訂本要求實體須在發佈該等修訂本後立即應用。

於本中期期間應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及以往期間的財務狀況及表現及／或載於該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	777,779	496,668
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	211,030	210,096
來自客戶合約的收益	988,809	706,764
租金收入	356,100	338,270
	1,344,909	1,045,034
確認來自客戶合約收益的時間		
某個時間點確認	777,779	496,668
隨著時間確認	211,030	210,096
	988,809	706,764

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號經營分類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、公寓及停車場租賃

—綜合服務：酒店運營、物業管理服務及其他服務收益

3. 收益及分類資料(續)

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：

截至二零二三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	777,779	356,100	211,030	1,344,909
分類間收益	-	13,413	57,353	70,766
分類收益總額	<u>777,779</u>	<u>369,513</u>	<u>268,383</u>	<u>1,415,675</u>
可呈報分類盈利	<u>164,559</u>	<u>341,009</u>	<u>79,541</u>	<u>585,109</u>

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>

分類間銷售按共同協定之條款進行。

可呈報分類收益及損益之對賬

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確認、投資物業的公允價值變動、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。

3. 收益及分類資料(續)

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
可呈報分類收益	1,415,675	1,104,965
對銷分類間收益	(70,766)	(59,931)
綜合收益	1,344,909	1,045,034
損益		
可呈報分類盈利	585,109	434,396
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
投資物業的公允價值變動	(197,063)	175,535
其他收入	49,200	66,372
其他收益及虧損	176,015	(114,745)
折舊	(27,786)	(41,867)
融資成本	(802,207)	(787,605)
公司開支	(229,624)	(231,711)
除稅前綜合(虧損)盈利	(446,356)	1,811,072

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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	可呈報分類資產	
房地產開發及銷售	52,575,111	48,754,245
商業物業投資與經營	41,194,957	40,707,002
綜合服務	322,678	325,885
商譽	94,092,746	89,787,132
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	231,602	231,602
銀行結餘及現金	362,839	371,963
受限制銀行存款及抵押銀行存款	1,175,448	1,569,935
遞延稅項資產	1,892,764	2,035,070
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	680,456	617,557
已付按金、預付款項及其他應收款項	528,370	528,370
應收關聯人士款項	4,574,556	2,453,972
應收非控股權益款項	185,857	203,789
公司資產	12,881	1,148,533
綜合總資產	808,038	756,670
綜合總資產	104,545,557	99,704,593

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、受限制銀行存款及抵押銀行存款、遞延稅項資產、於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項、已付按金、預付款項及其他應收款項、應收關聯人士款項、應收非控股權益款項及公司資產外，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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	1,254,657	795,760
可換股債券	68,283	96,148
優先票據及債券	118,551	238,352
租賃負債	6,202	7,125
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額*	(645,486)	(349,780)
	802,207	787,605

* 融資成本乃按年息率4.25%至17.00%(截至二零二二年六月三十日止六個月：2.07%至13.75%)資本化。

5. 除稅前(虧損)盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)盈利乃經扣除(計入)：		
確認為開支的待售物業的成本	613,220	469,133
物業、廠房及設備折舊	27,849	41,977
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(63)	(110)
	27,786	41,867
投資物業所得租金收入總額	(356,100)	(338,270)
有關於期內產生租金收入之投資物業的開支	15,091	21,585
	(341,009)	(316,685)
短期租賃相關費用	1,892	466

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	68,354	13,127
—附屬公司分派股息的中國預扣稅	77,660	66,479
	146,014	79,606
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)		
—本期間	76,353	24,955
—過往期間超額撥備	(11,984)	—
	64,369	24,955
遞延稅項	(76,350)	679,749
總額	134,033	784,310

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(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃基於以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)盈利		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利	(680,956)	630,794
	股份數目(千股)	
	二零二三年	二零二二年
股份數目		
用於計算每股基本(虧損)盈利的本公司普通股加權平均數	5,097,704	5,097,704
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
–可換股優先股	–	3,404,575
用於計算每股攤薄(虧損)盈利的本公司普通股加權平均數	5,097,704	8,502,279

計算截至二零二三年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損時，並無假設本集團尚未行使的可換股債券及可換股優先股(截至二零二二年六月三十日止六個月：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虧損減少(截至二零二二年六月三十日止六個月：每股盈利增加)。此外，由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的本公司購股權行使價高於本公司普通股平均市價，故計算每股攤薄(虧損)盈利時並無假設該等購股權獲行使。

9. 應收賬款

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	應收賬款來自：	
–客戶合約	28,679	41,360
–租賃應收款項	162,880	165,819
應收賬款	191,559	207,179
減：信貸虧損撥備	(146,488)	(146,488)
	45,071	60,691

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。

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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	29,183	41,367
1至12個月	13,785	18,734
13至24個月	2,103	590
	<u>45,071</u>	<u>60,691</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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	2,093,239	4,233,541
1至12個月	1,664,253	1,021,957
13至24個月	112,251	122,773
超過24個月	112,229	71,584
	<u>3,981,972</u>	<u>5,449,855</u>

管理層討論與分析

行業回顧

中國經濟已走過二零二三年「上半程」，回顧期內，國際局勢依然複雜嚴峻，經濟合作與發展組織下調全球經濟增速預測至約2.7%，世界經濟強勁復甦前景依然黯淡。目光轉向國內，中國國民生產已恢復常態化，經濟發展新格局加快構建，主要指標總體改善，在中央政府穩中求進的工作總基調下，疊加前期積壓的需求釋放、政策性力量支撐和低基數效應的共同作用，中國宏觀經濟恢復性增長態勢明顯。國家統計局數據顯示，二零二三年上半年，國內生產總值達約人民幣59.3萬億元，按不變價格計算，同比增長約5.5%，體現出我國經濟大盤回升向好的動能不變。

作為國民經濟的重要支柱，房地產行業二零二三年上半年在政策層面延續去年末以來的寬鬆基調，托而不舉的政策導向明顯，「促需求、防風險、保民生、轉模式、規範化」五位一體協同發力，促進房地產行業觸底企穩。但同時，經過一季度短暫的「小陽春」之後，居民購房貸款需求走弱、房企整體融資環境艱難等情況未有顯著改善，行業增長動能減弱，房地產開發投資、新開工面積等持續承壓，行業呈現緩慢艱難的復甦爬坡期。國家統計局數據顯示，二零二三年上半年，全國房地產開發投資約人民幣5.86萬億元，同比下降約7.9%；其中住宅投資約人民幣4.44萬億元，下降約7.3%，主要指標均有所回落。商品房銷售和待售情況方面，上半年全國商品房銷售面積約5.95億平方米，下降約5.3%；商品房銷售額約人民幣6.3萬億元，增長約1.1%，其中住宅銷售額增長約3.7%，仍顯露疲軟態勢，相信在無強烈的政策刺激下，行業脈衝式調整將成為下半年的主旋律。

改革開放以來，中國經歷了世界上規模最大、速度最快的城鎮化進程，中國城市發展已經由大規模的增量建設轉為存量提質改造和增量結構調整並重的階段，這意味著積極推進城市更新、滿足人民對於城市宜居生活的期待變成時代發展的新方向。順應這一時代變革，黨的二十大報告提出，提高城市規劃、建設、治理水平，加快轉變超大特大城市發展方式，實施城市更新行動，加強城市基礎設施建設，打造宜居、韌性、智慧城市。二零二三年七月二十一日，國務院常務會議審議通過了《關於在超大特大城市積極穩步推進城中村改造的指導意見》，會議指出要充分發揮市場在資源配置中的決定性作用，更好發揮政府作用，加大對城中村改造的政策支持，積極創新改造模式，鼓勵和支持民間資本參與，努力發展各種新業態，實現可持續運營，這標誌著超大特大城市城中村改造由頂層設計推動的政策已經落地，城市更新業務迎來歷史性的發展機遇。

綠景(中國)成立於一九九五年，帶著「城市更新」的基因降生，及早以先行者之姿進入粵港澳大灣區城市更新領域，先後在深圳、珠海等灣區核心城市核心區域打造了綠景藍灣半島、綠景香頌花園、綠景公館1866等一系列極具代表性的城市精品住宅項目，建立起獨樹一幟的特色地產品牌，打響了城市更新領域知名綜合性地產開發商的良好口碑。同時，集團多年來堅持「住宅+商業」雙輪驅動的發展模式，潛心打造了「NEO」及「佐佺」兩大商業地產系列，為住宅項目營造商業配套氛圍，與現代化城市核心區協同發展，共同成長。歷經三十年的資源積累與經驗沉澱，集團在大灣區核心城市的舊改領域上構築起較高的競爭壁壘和核心競爭力，為集團發展形成深厚的護城河。綠景(中國)已逐步成長為深圳舊改先鋒、粵港澳大灣區城市更新賽道上的領頭羊，積極引領城市住宅及商業產品迭代升級，為城市內生價值持續賦能。

二零二三年上半年，集團穩抓國內經濟生產常態化的機遇，積極推進位於粵港澳大灣區核心城市、核心區域的各舊改項目，這些項目按計劃過渡重大業務節點，逐步走向成熟，特別是被譽為深圳「舊改航母」的白石洲城市更新項目（「白石洲項目」）。期內，該項目一期建設進度理想，已十分接近政府發出的預售指引標準，預計將於二零二三年下半年正式開售。十年磨一劍，白石洲項目一期正式啟航意味著將有大規模的現金實現回流，資產規模持續增量提質，這意味著綠景(中國)已站在大發展的起點上，即將迎來全速增長的嶄新階段。

未來，集團將傾力打造好白石洲項目，繼續依託「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略規劃佈局，錨定大灣區發展版圖，持續區域深耕，適時獲取大灣區其他舊改項目以擴充現有土儲，在助力珠三角核心城市向現代化蝶變的同時，實現自身可持續性的經營發展，成長為大灣區有口皆碑的城市價值創造者。

業績

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團實現總收益約為人民幣1,344.9百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,045.0百萬元)，同比上漲約28.7%。毛利約為人民幣585.1百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣434.4百萬元)，同比上漲約34.7%，截至二零二三年六月三十日止六個月，毛利率繼續維持在較高水平的約43.5%(截至二零二二年六月三十日止六個月：41.6%)。

報告期內，本集團實現虧損約為人民幣580.4百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：盈利人民幣1,026.8百萬元)，同比下調約156.5%。本公司股東應佔虧損約為人民幣681.0百萬元(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人民幣630.8百萬元)，同比下調約208.0%。本公司每股基本虧損約為人民幣13.36分(截至二零二二年六月三十日止六個月：本公司每股基本溢利人民幣12.37分)，同比下調約208.0%。

以下是本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之主要財務指標：

	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	變動
收益	1,344.9	1,045.0	28.7%
毛利	585.1	434.4	34.7%
本公司股東應佔(虧損)盈利	(681.0)	630.8	-208.0%
每股基本(虧損)盈利(人民幣分)	(13.36)	12.37	-208.0%
毛利率(%)	43.5	41.6	+1.9百分點
		於二零二三年 六月三十日	於二零二二年 十二月三十一日
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及抵押銀行存款)(人民幣百萬元)		3,068.2	3,605.0
平均融資成本(%)*		7.4	6.9
資產負債比率(%)		70.5	68.9
資本回報率(%)		(5.6)	(3.0)

* 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，而平均總借貸則按年內總借貸(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二零二三年六月三十日止六個月派發任何股息。

業務回顧

二零二三年上半年，房地產市場整體呈現「先揚後抑」的趨勢，經過一季度鬆綁政策進一步落地、購房者情緒有所修復等利好因素釋放，樓市迎來局部「小陽春」。在行業整體企穩止跌的大趨勢下，政策力度限於「托而不舉」，購房需求後繼乏力、政策支持居民信貸及房企融資效果不彰等問題顯現，復蘇動能轉弱，內部存在分化行情，主要表現為一二綫城市好於三四綫、改善型需求強於剛需等等，行業點狀復蘇跡象明顯。

期內，集團積極審視行業及政策環境變化，堅守初心，穩扎穩打，聚焦粵港澳大灣區核心城市、核心區域的高價值住宅和商業發展項目，不斷推動現有土儲項目陸續走向成熟，包括：白石洲項目、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），期內捷報頻傳。隨著深圳南山、福田兩大核心區域舊改項目下半年陸續入市，集團的銷售規模及現金流入將迎來質的飛躍，集團將正式邁入大型舊改項目的收成期。

具體來看，白石洲項目作為深圳市核心區域深南大道主幹沿綫最後一個「航母級」體量的城市更新項目，其以獨有的稀缺性、複雜性成為深圳規模最大、關注度最高、最具代表性的城中村舊村改造項目。該項目毗鄰華僑城，位於深圳第一梯隊的傳統豪宅區，又享有深圳五大總部基地和自身產業配套區的輻射優勢，是坐擁城市資源與景觀資源的雙級豪宅，商業價值極高。根據規劃，白石洲項目總用地面積約46萬平方米，總建築面積約500萬平方米，計容建築面積約為358萬平方米，以罕見的體量實現了單一項目規模化，預計將用八到十年的時間、分為四期滾動開發完成。二零二三年上半年，白石洲項目一期主體建築最快一棟已經建設到地上二十七層，整體建設進度亦已非常接近預售標準。同時，集團已啟動獲取預售證的前期準備，預計二零二三年下半年正式開盤入市。白石洲項目一期以住宅和公寓產品為主，總計2,746套，住宅主力戶型在110-125平方米之間，承接市場逐步釋放的三房至四房的改善型需求。目前，白石洲營銷中心暨樣板房已盛大開放，接待到訪客戶5,000餘組，高漲的人氣背後彰顯出購房者對於白石洲地段、配套、產品設計以及集團品牌的高度認可。

白石洲項目一到四期整體來看，簽約率已超95%，達至里程碑式的節點；二期至四期已陸續啟動舊屋拆除工作，預計二零二四年具備全面開工條件，實現項目的滾續開發與發展。大鵬一日乘風起，白石洲項目陸續開啟預售對於集團的發展具有里程碑式的意義，大型舊改項目以其航母級的規模和可觀的盈利能力為集團帶來跨越式的發展，綠景(中國)將開啟它新的歷史紀元，正式步入高速度與高質量兼備的增長階段。

白石洲項目將按專規分為住宅、公寓、商業三種業態進行開發，商業板塊包括一座購物中心及超甲級寫字樓。白石洲項目商業配套位於深圳南山區核心位置，坐擁灣區發展十字中軸，整體定位為粵港澳大灣區頂級地標式商業建築群，有望成為深圳市核心地段的核心資產，公允價值具有長遠增長潛力，有望為集團提供長期租金回報。項目一期規劃來看，商業面積5萬餘平方米，集團已陸續開啟商業運營籌備，儲蓄戰略合作品牌三百餘個。隨著未來八到十年白石洲商業的陸續落成，集團的商業面積將穩步增長進一步夯實集團商住並舉的發展模式，持續為集團資產增量提質，促進集團行穩致遠。

深圳其他舊改項目方面，深圳沙嘴二期項目(紅樹灣壹號二期)目前簽約率已達100%，建設進度滿足預售標準，該項目預計將於二零二三年下半年開盤，預售房源80餘套。此項目位於深圳市福田區沙嘴路和金地一路交匯處，屬於福田區核心CBD一級輻射範圍，四面環景，擁有一線濱海樹林景觀，價值稀缺。該項目預計二零二四年中交付，快於周圍競品樓盤。深圳黎光項目簽約率已達100%，預計二零二三年下半年完成確認施工主體，其後集團將根據現金流的鋪排擇機開工。

珠海舊改項目方面，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，自二零二一年十月開盤以來，多次登上區域熱銷排行榜。二零二三年上半年，珠海璽悅灣項目以優越的地理位置、高品質的人居設計摘得珠海市樓盤銷售(網簽銷售)額第一名，去化理想，深受市場熱捧。截至二零二三年六月三十日，珠海璽悅灣北區滿足預售條件的可售貨值(含車位及商鋪)約人民幣40億元，未來將持續為集團合約銷售收入，充實集團可用現金。

二零二三年上半年，集團堅持「住宅+商業」雙輪驅動的協同發展模式，在發展住宅物業的同時，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，為集團提供穩定的租金流入及穿越週期保駕護航。二零二三年上半年，集團商業地產佐隄系列在深圳再增重要一子-佐隄新邑購物中心盛大開幕；同時，與萬達集團合作的綠景國際花城化州萬達廣場於二零二三年八月十日盛大啟航。萬達廣場是粵西商業的重要力作，其開幕將為化州國際花城項目增添重要的區域商業配套，同時為集團品牌價值持續賦能。

二零二三年上半年，本集團繼續拓展商業版圖，商業物業數量超過30個，及商業面積(若白石洲商業全部自持)將超過160萬平方米，隨著城市化進程的持續推進以及粵港澳大灣區的加速發展，高增長潛能城市與商業綜合體互相賦能，集團核心商業物業的創收能力預期將有效提升，為集團發展帶來長足裨益，顯著提升集團核心競爭力。

財務方面，集團以優質的資產作為堅實支撐，不斷優化及拓展境內外多元化的融資渠道，將現金流管理放在首位，積極有效地管理債務，通過存續及償還並舉的方式逐步解決短期債務，確保債務水平穩定在合理區間，順利平穩過渡市場寒冬。二零二三年上半年，集團以「守信負責」的氣魄與決心，成功足額兌付4.7億美金到期美元債，集團安全性顯著增加。兌付完成後，集團已無任何其他美元債，因美元債「信用爆雷」的風險已完全消除，為白石洲項目三季度開盤奠定了良好的基礎。此外，集團繼續堅持以銀行及其他貸款為主的簡單清晰的債務結構，二零二三年上半年銀行提款逾人民幣百億元，投入城市更新項目的開發與建設。作為集團主要的融資流入方式，銀行貸款以公司項目作為底層資產，安全性高，為集團順利有序地開發及建設各舊改項目提供了堅實的基礎。

土儲方面，截至二零二三年六月三十日，本集團擁有土地儲備約704.8萬平方米，其中約79%位於大灣區內的深圳、香港、珠海及東莞等核心城市核心地段，項目十分優質。集團以推進核心舊改項目為首要目標，陸續推進其他舊改項目走向成熟，同時，集團將密切審視市場及行業環境變化，適時獲取其他舊改項目，以充實現有土地儲備，賦能集團長遠發展。

憑藉穩健的公司經營基本面及確定性的發展前景，集團再獲行業及市場的認可。二零二三年上半年，本集團獲得「2023年深圳市房地產行業綜合實力十強」、「2023年深圳市房地產開發行業社會責任標杆企業」等榮譽稱號。未來，集團將繼續秉持永續經營的理念，不斷優化自身戰略發展，實現長期價值釋放，在地產城市更新細分領域篤行致遠。

房地產開發與銷售

房地產開發與銷售是本集團的核心主營業務，項目佈局主要位於大灣區內核心城市核心區域。截至二零二三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777.8百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣496.7百萬元)，同比上漲約56.6%。二零二三年上半年，集團根據商品房認購書的合同銷售金額約為人民幣2,953.1百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣2,554.8百萬元)，同比上漲約16%，主要來自於珠海東橋項目(珠海璽悅灣)的銷售貢獻。根據權威機構克而瑞發佈的數據顯示，集團獲登二零二三年第一季度中國房地產企業銷售百強(權益銷售額排行榜第83名)及「2023年上半年中國房企銷售排行TOP200」位列118。值得一提的是，集團主力在售項目—珠海璽悅灣及化州國際花城分別獲得珠海市及化州市全城銷售金額第一名，備受市場追捧。在上半年購房需求後繼乏力的大環境下，集團合約銷售額逆水行舟，足証集團品牌的號召力及多年來匠心打磨高質量產品的良好口碑，深受市場購房者的信賴。

白石洲城市更新項目是深圳市備受矚目的重點城中村舊改項目，也是集團的核心資產所在。該項目坐落於深圳GDP首區—南山區的核心地段，佔據城市發展主軸—深南大道的黃金分割點位置，依託大沙河創新走廊和華僑城片區，該項目已經成為連接後海總部基地、深圳灣超級總部基地、留仙洞總部基地、高新園總部基地四大總部基地的超級十字軸心。中國發展看深圳，深圳發展看南山，白石洲項目扼守南山區核心區位，由四條地鐵綫、六個地鐵站環繞，交通便利，區位優越，抗跌屬性強。項目體量龐大，計劃分為四期滾動開發，目前項目一期建設進度良好，預計將於二零二三年第三季度開盤預售，成為拉動集團高速穩健增長的新引擎。

綠景紅樹灣壹號項目位於深圳市福田區，是集團另一極具代表性的城市更新項目。項目地處沙嘴路和金地一路交匯處東南側，臨近福田及皇崗口岸，三條地鐵綫環繞，交通便利，位置優越。綠景紅樹灣壹號一期項目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，項目一期住宅於二零一八年十月首次開賣，深受市場熱捧，實現接近「日光盤」的去化速度；項目二期住宅將於二零二三年下半年開盤預售，二期住宅項目為一綫永久無遮擋樹林濱海景觀，價值稀缺，主力戶型110-143平方米之間，主要針對市場日益釋放的改善型需求。二期住宅於二零二三年八月二十七日開盤，去化率約八成，彰顯市場高度認可。

綠景黎光項目位於深圳市龍華區觀瀾鎮黎光村，毗鄰觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，生態環境優越。項目佔地面積約8萬平方米，總建築面積約40萬平方米。項目規劃將結合社區周邊環境和居住需求，在社區南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。二零二三年上半年，黎光項目簽約率已達100%，目前處於確認施工主體的階段，確認施工主體後，集團將根據現金流鋪排擇機開工。

珠海東橋城市更新項目(珠海璽悅灣)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，並已取得全部必要行政批覆，為集團涉足珠海市城市更新領域樹立了重要的里程碑。該項目位於珠海市香洲區南灣片區，地處港珠澳大橋橋頭堡，又處傳統豪宅片區，扼守城市發展中軸綫，地理位置優越。該項目規劃總建築面積約76.5萬平方米，包含高端住宅、特色酒店、文化街區等多重業態，項目(北區)已於二零二一年十月開售，入市以來，備受市場認可和追捧。報告期內，貢獻合約銷售約人民幣25億元，獲得二零二三年上半年珠海市樓盤銷售網簽銷售額第一位，延續熱銷態勢。

綠景國際花城位於廣東省茂名化州市，坐落於成熟住宅區，自然環境良好，毗鄰橋洲公園，設有完善的公共交通網絡，至市中心僅需約十分鐘車程。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，綠景國際花城以標桿式的姿態進一步革新了化州人居進程。截至二零二三年六月三十日止六個月，綠景國際花城的銷售合同約人民幣4.42億元，獲得二零二三年上半年化州市樓盤銷售網簽銷售額及銷售面積雙料第一的銷售成績。同時，值得一提的是，位於綠景國際花城的萬達廣場已於二零二三年八月十日正式開幕，屆時將為綠景國際花城賦能商業配套，實現長遠增值。

香港流浮山項目是本集團首個香港房地產發展項目，標誌著「綠景」品牌走向國際化的新里程。項目位於香港流浮山深灣路，擁有優越海景，眺望後海灣，毗鄰深圳之地理優勢。該項目預計規劃建成為擁有約116棟低密度臨海獨棟別墅群。

商業物業投資與經營

期內，集團秉持「住宅+商業」雙輪驅動的發展模式，作為綜合體項目開發中的重要一環，商業地產的配套與住宅項目相輔相成，將產生「1+1>2」的增值效應，為城市發展增加內生動力。於報告期內，本集團持續運營「NEO」和「佐佺」兩大商業地產系列，持有商業物業項目超過30個，來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣356.1百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣338.3百萬元)，同比增長約5.3%。

深圳NEO都市商務綜合體是本集團進軍高端商務辦公市場的開山之作，項目位於深圳福田區車公廟核心商業中心地段，被評為「深圳市十大地標建築之一」。NEO都市商務綜合體集甲級寫字樓、高端商務公寓、商業、星級酒店於一體，配備國際化智能設備與高端的商務服務項目，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，優質租戶覆蓋財富全球500強公司之辦事處及分支機構、銀行、電信、科技等知名企業。截至二零二三年六月三十日，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為80%(截至二零二二年六月三十日止六個月：91%)，出租率下降主要由於新舊客戶租期銜接所致。

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55,390平方米。香港綠景NEO大廈於二零一九年七月完成交接並於十月八日正式運營，對於本集團進軍香港物業市場具有戰略意義，有助於擴大集團在大灣區乃至國際市場上的品牌影響力。自招租以來，憑藉保險金融公司、知名快消品牌等的陸續引入，推動該項目出租率持續攀升，截至二零二三年六月三十日，物業出租率約為71%(截至二零二二年六月三十日止六個月：約70%)。

佐隄購物中心是著名生活時尚及綜合式購物中心。本集團截至二零二三年六月三十日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、綠景佐隄越溪購物中心等購物中心。截至二零二三年六月三十日，佐隄購物中心綜合出租率約為85%（截至二零二二年六月三十日止六個月：綜合出租率約為92%）。二零二三年上半年，綠景佐隄新邑購物中心盛大開幕，作為新洲片區的新貴，綠景佐隄新邑為新洲生活增添了自然舒適的購物環境，帶來了全新的生活方式和購物體驗。值得一提的是，集團與萬達合作的化州國際花城萬達廣場已於二零二三年八月十日盛大開幕，預期將成為粵西商業的標杆項目，為集團商業版圖再落重要一子。

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。截至二零二三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211.0百萬元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣210.1百萬元），同比增長約0.4%，為集團貢獻穩定的現金流入，多元化現金來源。

未來展望

二零二三年上半年，行業政策層面延續了二零二二年底以來的寬鬆態勢。中指研究院統計，全國有超百省市（縣）在上半年出台超300條地產政策，其中包括公積金支持政策、購房補貼等各地因城施策的手段，部分城市涉及優化限購政策、降低首付比例及房貸利率、優化預售資金監管等方面。但在前期積壓的購房需求基本釋放完畢的情況下，二季度以來市場置業情緒冷卻，上半年整體呈現「先熱後冷」的局面，下半年仍需要更大力度的托底政策才能遏制住市場下行的趨勢。

縱觀中國城市化發展路徑，主要超大特大城市已經進入了深度城市化進程，房地產市場也由高速發展階段全面轉入存量提質階段，這意味著深耕核心城市、核心區域的城市更新模式迎來了新的發展機遇。接續黨的二十大報告強調的「實施城市更新行動」，二零二三年七月，住建部發佈「關於扎實有序推進城市更新工作的通知」，進一步要求城市更新要立足永續發展、啟動城市活力，從頂層設計出發扎實有序推進城市更新。

深圳作為中國特色社會主義先行示範區，經過改革開放四十年的高速發展，如今已經演變成全球高密度人口的「超大城市」之一，人口與產業的強大虹吸力使得「土地供應緊張」問題成為城市發展的隱形「天花板」。深圳於二零零九年在全國率先提出了「城市更新」的概念，出台了《深圳市城市更新辦法》；二零二一年三月，深圳又率先正式實施了全國首個城市更新地方立法《深圳經濟特區城市更新條例》，從立法層面完成了城市更新的頂層設計。深圳市政府高度重視城市更新領域且與其他地區不同的是，深圳城市更新自始便採取了市場主導的模式，充分激活和調動市場各要素，這有利於民營企業和資本有效地參與城市更新業務，助力城市向現代化蝶變。

綠景（中國）早在九十年代含著「深圳城市更新改造」的金湯匙進入房地產領域，是目前深圳城市更新專業委員會創始委員及主任單位。經過近三十年的深耕，集團在深圳乃至粵港澳大灣區城市更新領域積累了豐富的經驗，樹立了良好的口碑，堅持與國家發展大計同呼吸，和城市建設綱領共命運，百折不摧，奮勇向前，已成長為粵港澳大灣區城市更新領域的佼佼者。

展望未來，集團將繼續堅持「持續提升城市價值」的企業使命，以「雙核」佈局戰略為引領，依託自身資源及專業優勢，在核心城市核心區域打造稀缺的高價值住宅與商業項目，開拓創新，銳意進取，不斷承接粵港澳大灣區產業革新和人口流入帶來的巨大紅利，為城市賦能價值，為民生創造喜悅，為創造宜居、綠色、韌性灣區貢獻力量，做最受尊敬的城市價值創造者。

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。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣1,344.9百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,045.0百萬元)，較去年同期增加約28.7%，主要由於來自出售待售物業的收益增加所致。

	截至六月三十日止六個月			增長 人民幣千元	%
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元			
房地產開發及銷售	777,779	496,668	281,111	56.6	
商業物業投資與經營	356,100	338,270	17,830	5.3	
綜合服務	211,030	210,096	934	0.4	
總計	<u>1,344,909</u>	<u>1,045,034</u>	<u>299,875</u>	28.7	

截至二零二三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777.8百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣496.7百萬元)，較去年同期增加約56.6%。於本回顧期內，物業銷售主要來自銷售綠景國際花城。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團確認待售物業總樓面面積約120,600平方米(截至二零二二年六月三十日止六個月：約24,300平方米)。

截至二零二三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356.1百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣338.3百萬元)。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上升及港元兌人民幣升值所致。有關物業主要以「佐齡」和「NEO」品牌營運。截至二零二三年六月三十日止六個月投資物業的出租率約為82%(截至二零二二年六月三十日止六個月：91%)，維持較高出租率。香港綠景NEO大廈於二零二三年六月三十日的出租率約為71%(截至二零二二年六月三十日止六個月：超過70%)。

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。截至二零二三年六月三十日止六個月內，來自綜合服務的收益約為人民幣211.0百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣210.1百萬元)，較去年同期輕微增長約0.4%。

毛利及毛利率

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利約為人民幣585.1百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣434.4百萬元)，較去年同期增加約34.7%，而截至二零二三年六月三十日止六個月之綜合毛利率則約為44%(截至二零二二年六月三十日止六個月：42%)。毛利率的波動主要是由於不同項目組合確認之收益所致。

銷售開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣54.9百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣56.9百萬元)，較去年同期減少約3.5%。減少乃主要由於本回顧期內確認的與銷售綠景國際花城相關的銷售佣金減少所致。

行政開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣202.5百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣216.6百萬元)，較去年同期減少約6.5%。減少乃主要由於本集團於本回顧期內實施有效的成本控制所致。

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

於二零二三年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此導致截至二零二三年六月三十日止六個月之投資物業公允價值負變動約人民幣197.1百萬元(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之公允價值正變動分別為人民幣2,310.7百萬元及人民幣175.5百萬元)。

融資成本

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣802.2百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣787.6百萬元)，較去年同期增加約1.9%。

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的有息貸款平均融資成本約為7.4%(截至二零二二年六月三十日止六個月：6.5%)。

所得稅開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團所得稅開支約為人民幣134.0百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣784.3百萬元)。本集團所得稅開支主要包括於回顧期內就企業所得稅、附屬公司分派股息的中國預扣稅及土地增值稅所作出的付款及撥備以及就投資物業公允價值變動計提的遞延稅項撥備。所得稅開支下跌乃主要由於本回顧期內錄得投資物業公允價值負變動，因而導致遞延稅項撥回所致。

經營業績

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為人民幣681.0百萬元(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人民幣630.8百萬元)，較去年同期減少約208.0%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二三年六月三十日，銀行結餘及現金約為人民幣3,068.2百萬元(包括受限制銀行存款及抵押銀行存款)(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,605.0百萬元)。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。

於二零二三年六月三十日，本集團的總借貸約為人民幣35,721.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣34,351.7百萬元)。於二零二三年六月三十日，分類為流動負債的借貸約為人民幣11,878.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣12,768.8百萬元)。

總借貸明細

按計值貨幣劃分

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	23,903,357	18,492,139
以港元計值	8,173,991	8,542,239
以美元計值	3,644,213	7,317,335
	35,721,561	34,351,713

按固定或浮動利率劃分

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
固定利率	8,031,649	11,592,202
浮動利率	27,689,912	22,759,511
	35,721,561	34,351,713

本集團於二零二三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及抵押銀行存款))除以總權益計算)為105.8%(二零二二年十二月三十一日：99.3%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二三年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣60,661.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣56,040.4百萬元)及流動負債約人民幣29,095.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣26,772.7百萬元)，流動資產淨值由二零二二年十二月三十一日約人民幣29,267.7百萬元增加至二零二三年六月三十日約人民幣31,565.8百萬元。增加乃主要由於發展中待售物業產生的建築成本所致。

於二零二三年六月三十日，本集團錄得總資產約人民幣104,545.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣99,704.6百萬元)及總負債約人民幣73,687.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣68,728.1百萬元)，資產負債比率為70.5%(二零二二年十二月三十一日：68.9%)。本集團於二零二三年六月三十日的資產淨值約為人民幣30,858.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣30,976.5百萬元)。

截至二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月，貸款約人民幣29,681.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣24,235.6百萬元)分別以總額約人民幣31,684.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣33,518.5百萬元)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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團概無訂立任何有關附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

或然負債

於二零二三年六月三十日，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3,887.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,525.9百萬元)。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內地進行，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

於二零二三年六月三十日，本集團僱有2,368名(二零二二年六月三十日：2,421名)員工，其中2,340名(二零二二年六月三十日：2,395名)員工長駐中國內地，於香港則僱有28名(二零二二年六月三十日：26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。

截至二零二三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，彼等於截至二零二三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

本集團截至二零二三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董事會審核委員會的成員審閱。董事會審核委員會認為，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」就截至二零二三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二零二三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，當中說明於二零二三年六月三十日，貴集團擁有的借貸人民幣10,628百萬元、可換股債券債務部分人民幣115百萬元及境內公司債券人民幣1,135百萬元須於報告期末起計一年內償還。同日，貴集團的現金及現金等價物為人民幣1,175百萬元。倘該等借貸及境內公司債券須予償還或贖回，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意見。

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

截至二零二三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。

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，於二零二三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股東寄發二零二三年中期報告。

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，二零二三年八月三十日