

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分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)

截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二三年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,942,823	1,344,909
銷售成本		(1,505,091)	(759,800)
毛利		437,732	585,109
其他收入		35,326	49,200
其他收益及虧損		(21,905)	176,015
銷售開支		(59,726)	(54,934)
行政開支		(206,673)	(202,476)
投資物業的公允價值變動		(951,714)	(197,063)
融資成本	4	(833,526)	(802,207)
除稅前虧損	5	(1,600,486)	(446,356)
所得稅開支	6	(9,933)	(134,033)
期內虧損		<u>(1,610,419)</u>	<u>(580,389)</u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司股東		(1,528,224)	(680,956)
非控股權益		(82,195)	100,567
		<u>(1,610,419)</u>	<u>(580,389)</u>
		人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核)
本公司股東應佔期內每股虧損	8		
—基本(人民幣分)		<u>(29.98)</u>	<u>(13.36)</u>
—攤薄(人民幣分)		<u>(29.98)</u>	<u>(13.36)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(1,610,419)</u>	<u>(580,389)</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	(24,882)	(173,277)
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>55,168</u>	<u>(6,843)</u>
期內其他全面收益(開支)	<u>30,286</u>	<u>(180,120)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(1,580,133)</u></u>	<u><u>(760,509)</u></u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(1,497,373)	(861,610)
非控股權益	<u>(82,760)</u>	<u>101,101</u>
	<u><u>(1,580,133)</u></u>	<u><u>(760,509)</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		39,626,822	40,827,347
物業、廠房及設備		787,630	816,941
商譽		231,602	231,602
於一間合營公司的權益		6,051	6,051
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		443,631	370,074
受限制銀行存款及抵押銀行存款		2,380,474	2,286,517
遞延稅項資產		503,466	493,963
		<u>44,501,994</u>	<u>45,554,813</u>
流動資產			
發展中待售物業		47,535,201	46,947,897
待售物業		5,292,175	4,756,369
其他存貨		898	1,231
應收賬款	9	66,924	54,537
已付按金、預付款項及其他應收款項		5,621,483	6,411,542
可收回稅款		54,231	56,048
受限制銀行存款及抵押銀行存款		1,077,647	1,243,776
銀行結餘及現金		812,350	486,345
		<u>60,460,909</u>	<u>59,957,745</u>
流動負債			
應付賬款	10	3,195,334	5,020,886
應計費用、已收按金及其他應付款項		8,493,478	8,121,633
合同負債		5,800,213	4,186,927
租賃負債		24,687	19,178
稅項負債		2,541,429	2,436,286
借貸		16,081,211	18,041,658
境內公司債券		844,913	844,575
可換股債券債務部分		126,794	119,898
可換股債券衍生工具部分		404	2,479
其他流動負債		-	585,960
		<u>37,108,463</u>	<u>39,379,480</u>
流動資產淨值		<u>23,352,446</u>	<u>20,578,265</u>
總資產減流動負債		<u>67,854,440</u>	<u>66,133,078</u>
非流動負債			
借貸		18,543,622	16,214,154
境內公司債券		129,767	129,716
租賃負債		351,866	182,265
遞延稅項負債		3,805,194	3,984,379
其他非流動負債		17,215,100	16,233,540
		<u>40,045,549</u>	<u>36,744,054</u>
資產淨值		<u>27,808,891</u>	<u>29,389,024</u>
股本及儲備			
股本		42,465	42,465
儲備		21,638,590	23,135,963
本公司股東應佔權益		21,681,055	23,178,428
非控股權益		6,127,836	6,210,596
權益總額		<u>27,808,891</u>	<u>29,389,024</u>

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D2的適用披露規定編製。

於批准簡明綜合財務報表時，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。

由於中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣)(「中國內地」或「中國」)物業市場於近年放緩，本集團的運營於物業發展業務及預售量方面下跌，導致於截至二零二四年六月三十日止六個月收取的預售所得款項低於管理層先前的預期。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額人民幣1,610百萬元。於二零二四年六月三十日，須於報告期末起計一年內償還的尚未償還借貸、可換股債券債務部分及境內公司債券總額大幅超過本集團持有的現金及現金等價物。倘該等借貸、可換股債券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，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。

鑒於有關情況，董事經過慎重考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可得融資來源，以評估本集團是否將擁有充足財務資源維持自報告期末日期起計最少12個月的持續經營，乃經考慮以下計劃及措施：

- (i) 本集團將透過採納各項債務管理措施以積極解決其階段性的流動資金壓力，其中包括：
- 本金總額為人民幣845百萬元(附有回售選擇權)的人民幣計值境內公司債券的若干部分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。於二零二四年六月三十日後及截至本簡明綜合財務報表日期，債券持有人概無行使回售選擇權；
 - 自二零二四年六月三十日至該等簡明綜合財務報表日期，本集團已成功將其總額人民幣7,730百萬元且還款期為12個月至36個月的銀團貸款及其他借貸進行再融資；
 - 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及利息。本集團一直與相關銀行、貸方及金融機構進行磋商，乃有關重續及延長具有一年內到期的既定還款日期的現有銀行及其他借貸。董事相信，鑒於本集團與相關銀行及金融機構的長期關係以及本集團資產可作為借貸的抵押品，本集團將可提取現有貸款融資，並重續或延長現有借貸；

- (ii) 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及完成剩下的建築工程以交付物業。本集團亦將持續改善就物業銷售及預售向客戶的收款進度；
- (iii) 基於過往歷史記錄，假設與銀行有關由中國內地往香港的資金轉移的現有內保外貸融資協議屬可行有效；
- (iv) 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二零二四年六月三十日的非貿易餘額人民幣6,767百萬元；
- (v) 本集團目前正在考慮由一名股權基金投資者提供的貸款融資方案，金額為不少於500百萬美元且貸款期限不少於三年，其須待滿足投資者盡職審查要求、妥為有效執行所有貸款文件以及提供投資者可能要求的文件及資料後，方為有效；及
- (vi) 本集團將考慮在有需要時出售其物業開發項目中的投資以產生更多現金流入。

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融資及經營現金流量：

- (i) 成功獲得若干境內公司債券的債券持有人或貸方同意延長各自的到期日或不行使要求即時償還及取代現有貸款的權利；
- (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；
- (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；
- (iv) 成功調整銷售及預售活動，以實現預算銷售及預售數量，成功按時向建築商及供應商安排付款，並符合所有必要條件以啟動預售及完成剩下的建築工程以交付物業，並及時取得相關銷售所得款項；
- (v) 及時收取出售其投資物業的相關銷售所得款項；及
- (vi) 成功與股權基金投資者訂立借貸融資。

倘未能達成現金流量預測，或償還借貸及境內公司債券的時間並未按計劃進行，董事將實施以下可改善其流動資金狀況的其他計劃：

- (i) 本集團正就再融資與銀行磋商，透過提高其已抵押投資物業的貸款與價值比率，並將於有需要時提取融資；及
- (ii) 本集團正與賣方磋商，並將於有需要時出售本集團若干投資物業及物業。

經計及上述所有假設及計劃，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。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該等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，截至二零二四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二零二三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二零二四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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本中期期間應用該等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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	1,389,244	777,779
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	<u>210,871</u>	<u>211,030</u>
來自客戶合約的收益	1,600,115	988,809
租金收入	<u>342,708</u>	<u>356,100</u>
	<u>1,942,823</u>	<u>1,344,909</u>
確認來自客戶合約收益的時間		
某個時間點確認	1,389,244	777,779
隨著時間確認	<u>210,871</u>	<u>211,030</u>
	<u>1,600,115</u>	<u>988,809</u>

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：

截至二零二四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	1,389,244	342,708	210,871	1,942,823
分類間收益	-	13,001	68,005	81,006
分類收益總額	<u>1,389,244</u>	<u>355,709</u>	<u>278,876</u>	<u>2,023,829</u>
可呈報分類盈利	<u>24,474</u>	<u>334,946</u>	<u>78,312</u>	<u>437,732</u>

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>348,160</u>	<u>72,390</u>	<u>585,109</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投資物業的公允價值變動、其他收入、其他收益及虧損、物業、廠房及設備折舊、融資成本及公司開支之變動確認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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
可呈報分類收益	2,023,829	1,415,675
對銷分類間收益	(81,006)	(70,766)
綜合收益	<u>1,942,823</u>	<u>1,344,909</u>
損益		
可呈報分類盈利	437,732	585,109
投資物業的公允價值變動	(951,714)	(197,063)
其他收入	35,326	49,200
其他收益及虧損	(21,905)	176,015
物業、廠房及設備折舊	(30,540)	(27,786)
融資成本	(833,526)	(802,207)
公司開支	(235,859)	(229,624)
除稅前綜合虧損	<u>(1,600,486)</u>	<u>(446,356)</u>

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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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	61,009,558	60,546,892
商業物業投資與經營	40,611,160	41,743,579
綜合服務	402,444	385,757
	<u>102,023,162</u>	<u>102,676,228</u>
商譽	231,602	231,602
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	443,631	370,074
銀行結餘及現金	202,979	129,760
受限制銀行存款及抵押銀行存款	621,566	594,447
遞延稅項資產	503,466	493,963
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,369	528,369
已付按金、預付款項及其他應收款項	22,746	27,815
應收關聯人士款項	190,810	187,804
應收非控股權益款項	12,881	12,881
公司資產	181,691	259,615
綜合總資產	<u>104,962,903</u>	<u>105,512,558</u>

為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、若干銀行結餘及現金、若干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、若干已付按金、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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	1,352,462	1,243,315
可換股債券	11,806	79,625
優先票據及債券*	41,532	118,551
租賃負債	11,625	6,202
合同負債	154,712	-
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額**	(583,899)	(645,486)
合同負債利息資本化	(154,712)	-
	<u>833,526</u>	<u>802,207</u>

* 優先票據已於截至二零二三年六月三十日止期間悉數償還。

** 融資成本乃按年息率4.50%至7.50%(截至二零二三年六月三十日止六個月：4.25%至17.00%)資本化。

5. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損乃經扣除(計入)：		
確認為開支的待售物業的成本	1,364,770	613,220
物業、廠房及設備折舊	30,579	27,849
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(39)	(63)
	<u>30,540</u>	<u>27,786</u>
投資物業所得租金收入總額	(342,708)	(356,100)
就於期內產生租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	7,762	7,940
	<u>(334,946)</u>	<u>(348,160)</u>
短期租賃相關費用	1,927	1,892
	<u>1,927</u>	<u>1,892</u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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」)	117,625	68,354
—附屬公司分派股息的中國預扣稅	-	77,660
	<u>117,625</u>	<u>146,014</u>
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)		
—本期間	99,386	76,353
—過往期間超額撥備	-	(11,984)
	<u>99,386</u>	<u>64,369</u>
遞延稅項	(207,078)	(76,350)
總額	<u>9,933</u>	<u>134,033</u>

7. 股息

中期期間並無派付、宣派或建議任何股息。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

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損的虧損	(1,528,224)	(680,956)
	股份數目(千股)	
	二零二四年	二零二三年
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損的本公司普通股加權平均數	5,097,704	5,097,704

計算截至二零二四年及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獲兌換，原因為兌換將導致每股虧損減少。此外，由於截至二零二四年及二零二三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時並無假設該等購股權獲行使。

9. 應收賬款

	於二零二四年 六月三十日	於二零二三年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收賬款來自：		
— 客戶合約	31,558	36,317
— 租賃應收款項	35,991	18,845
應收賬款	67,549	55,162
減：信貸虧損撥備	(625)	(625)
	66,924	54,537

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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	27,055	22,115
1至12個月	35,838	28,811
13至24個月	4,031	3,611
	<u>66,924</u>	<u>54,537</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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	1,407,362	2,660,639
1至12個月	1,286,671	1,761,681
13至24個月	438,641	460,595
超過24個月	62,660	137,971
	<u>3,195,334</u>	<u>5,020,886</u>

管理層討論與分析

行業回顧

二零二四年進度過半，回顧期內，國際局勢更趨複雜嚴峻，不確定性縈繞，世界銀行預測二零二四年全球經濟增長率將穩定在2.6%，將實現三年來首次穩定增長，但與近期歷史水平相比仍顯疲軟。在波濤洶湧的大海中，盡管面臨風雲詭譎的外部環境和內需疲軟的雙重挑戰，中國經濟這艘巨輪始終保持穩健航行，在宏觀政策效應持續釋放、外需有所回暖、新質生產力加速發展等因素支撐下，產業結構轉型升級有序推進，既有量的增長，更有質的提升，展現出較強的韌性、潛力和活力。國家統計局數據顯示，二零二四年上半年，中國國內生產總值達人民幣61.7萬億元，同比增長5.0%。

行業方面，二零二四年上半年，寬鬆主基調成為一以貫之的房地產政策導向，市場整體繼續呈弱復甦態勢。四月三十日政治局會議定調樓市政策方向，提出「統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施」，政策側重點逐步轉向「去庫存」；五月十七日，房地產「一攬子」新政聚焦穩市場、去庫存，居民信貸政策迎來史詩級利好；六月七日，國常會再次明確「對於存量房產、土地的消化、盤活等工作既要解放思想、拓寬思路，又要穩妥把握、紮實推進」，促進房地產行業不斷回暖。同時，得益於短期從中央到地方利好新政刺激，期內，全國新建商品房銷售延續低位回升，銷售面積、金額同比降幅持續收窄，新開工、竣工止跌企穩。國家統計局數據顯示，二零二四年上半年，全國房地產開發投資人民幣5.25萬億元，同比下降10.1%；其中住宅投資人民幣3.99萬億元，下降10.4%。商品房銷售和待售情況方面，上半年全國新建商品房銷售面積4.79億平方米，同比下降19.0%；新建商品房銷售額4.71萬億元，下降25.0%，其中住宅銷售額下降26.9%。盡管房地產市場面臨一定的調整壓力，但隨著政策的持續發力和市場機制的逐步優化，行業有望在下半年出現一定的積極變化。

城市，是人類所創造的最美妙、最高級、最複雜又最深刻的產物。而當城鎮化發展到相對成熟階段，要進一步提升城市品質，實現更高層次的發展，城市更新乃必由之路。自從二零二一年城市更新首次被寫入政府工作報告以來，實施城市更新行動便正式上升為國家戰略，其所帶來的綜合性成效也正逐步顯現。二零二四《政府工作報告》提出，穩步實施城市更新行動，推進「平急兩用」公共基礎設施建設和城中村改造，加快完善地下管網，推動解決老舊社區加裝電梯、停車等難題，加強無障礙、適老化設施建設，打造宜居、智慧、韌性城市。據住建部城市建設司披露的數據，二零二四年全國計劃新開工改造城鎮老舊社區5.4萬個。在政策的支持和推動下，二零二四年上半年，全國城市更新取得顯著進展，城市更新模式創新不斷，項目數量和投資規模持續增長，改造內容和成效日益豐富，讓工業化與城鎮化浪潮奔湧中的城市發展轉型煥發出全新的生機，展現出持久的活力。

四十年光陰流轉，城市變遷，在深圳人的看生見長中，綠景(中國)聚力智遠，始終以高度的社會責任感、強勁的城市更新實力、穩健經營的步伐前進，與深圳共生長共繁榮，踏上一條企業與城市互動共鳴的向上成長之路。基於精準的地產發展定位，本集團堅持粵港澳大灣區「雙核佈局」發展策略，長期沉澱深耕，在粵港澳大灣區的深圳、香港、珠海等核心城市核心地段開發了諸多城市精品項目。同時，本集團一直專注於城市更新，在城市更新方面擁有二十餘年的成功經驗，為深圳提供了大量的「城市更新解決方案」，探索出獨具特色的「大城模式」，全速兌現大城美好生活，打造出可持續城市更新的生動樣本，被市場美譽為「城市更新與運營專家」。

進入二零二四年，站在四十週年誕辰的關鍵節點，綠景(中國)的「大城價值」兌現精彩繼續。上半年，綠景白石洲一期公寓主體結構封頂，是一份展現綠景白石洲交付力和產品力的硬核答卷；綠景白石洲環庭高區樣板間正式對外開放，獲得客戶大力認可；綠景尚悅府實現高品質提前交付，以優秀的業績彰顯交付實力；隨著深圳地鐵29號線一期實現深超總、白石洲、西麗高鐵站三點一線，作為29號線的必經之地，深圳的舊改航母—綠景白石洲也迎來兌現，項目在地段、交通、教育等方面實現城市資源全方位的提升。

專注一件事，致敬一座城。未來，本集團將繼續懷揣「做最受尊敬的城市價值創造者」的美好願景，以城市運營商角色，持續穩健開發運營，堅持長期主義，擔負企業使命，引領城市未來空間形態、發展模式、生活方式，為市場注入韌性，為城市人居增添繽紛色彩，兌現美好生活承諾。

業績

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團實現總收益約為人民幣1,942.8百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,344.9百萬元)，同比上漲約44.5%。毛利約為人民幣437.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣585.1百萬元)，同比下調約25.2%，截至二零二四年六月三十日止六個月。毛利率約為22.5%(截至二零二三年六月三十日止六個月：43.5%)。

報告期內，本集團實現虧損約為人民幣1,610.4百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣580.4百萬元)，同比上漲約177.5%。本公司股東應佔虧損約為人民幣1,528.2百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣681.0百萬元)，同比上漲約124.4%。本公司每股基本虧損約為人民幣29.98分(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣13.36分)，同比上漲約124.4%。

以下是本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之主要財務指標：

	二零二四年 (人民幣百萬元) (未經審計)	二零二三年 (人民幣百萬元) (未經審計)	變動
收益	1,942.8	1,344.9	+44.5%
毛利	437.7	585.1	-25.2%
本公司股東應佔虧損	(1,528.2)	(681.0)	+124.4%
每股基本虧損(人民幣分)	(29.98)	(13.36)	+124.4%
毛利率(%)	22.5	43.5	-21百分點
		於二零二四年 六月三十日 (未經審計)	於二零二三年 十二月三十一日 (經審計)
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)		4,270.5	4,016.6
平均融資成本(%)*		7.9	8.2
資產負債比率(%)		73.5	72.2
資本回報率(%)		(7.1)	(9.2)

* 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及合同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分但不包含租賃負債)之平均結餘總和計算。

董事會不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派發任何股息。

業務回顧

二零二四年上半年，中國各地區各部門適應房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，因城施策，積極調整優化房地產政策，紮實做好保交房工作，支持剛性和改善性住房需求，政策效應逐漸釋放，市場活躍度有所提升。多項政策落地後，二手房市場在「以價換量」帶動下，成交保持一定規模，部分核心城市二手房成交率先好轉，但新房市場整體延續調整態勢，房地產開發投資尚未出現明顯轉暖跡象，政策見效仍需時間，房地產整體下行壓力仍較大。

期內，本集團憑藉對行業和政策的敏銳洞察力，採取了審慎而穩健的發展策略，緊密圍繞粵港澳大灣區佈局，業務涵蓋綜合性房地產開發、商業投資及運營、物業綜合服務三大板塊，擁有多元化的土地獲取途徑、優秀的項目資源、優異的客戶服務與良好的品牌形象，是中國城市更新的先鋒力量。本集團的主要項目包括：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尚悅府)等等，期內取得了一系列顯著的成就和進展。無論是三月的搶春熱銷現象，還是四月作為深圳首個試點「以舊換新」的新房項目，綠景項目的高人氣幾乎每個月均領跑深圳樓市，尤其上半年綠景白石洲項目更是頻頻登上各大媒體，受到市場高度認可。

具體來看，深圳白石洲城市更新項目(「白石洲項目」)地處南山核心華僑城片區，深南大道與大沙河科創走廊十字交匯處，是連結深圳灣、留仙洞、後海金融CBD、高新園四大總部基地的高端生活配套區，是城市核心地段，更是價值確定地段。項目坐擁華僑城片區超40萬平方米高端精華資源及旗艦商圈，近享由中央公園(規劃中)、沙河高爾夫、名商高爾夫、華僑城濕地、深圳灣等八大生態公園組成的深圳超級公園帶。在資源配套上，四線三站地鐵上蓋，五大核心尖端商圈簇擁，自帶約40萬平方米超大商業體量，配套建設九年一貫制的南山外國語集團白石洲學校，未來可期的綠景白石洲是城市核心資產，更是一座超配大城。作為深圳最核心區域的商業巨無霸，白石洲項目秉持「超鏈接」的商業理念，以「生態·科技·文化·運動」為商業內核，將用頂級的規劃呈現一個「未來生活超鏈中心」，重新書寫深圳未來生活方式可能性。

二零二四年是綠景白石洲大城價值的兌現大年，在深圳核心板塊，關於其「大城價值」兌現的故事逐步開啟。三月，綠景白石洲配套建設的南山外國語集團白石洲學校概念設計方案確定，將設置63班(小學42班、初中21班)，規劃2,940個學位；經過日夜以赴的匠心雕琢，綠景白石洲一期·環庭首批公寓單位主體結構順利完成封頂。五月一日，綠景白石洲環庭高區樣板間正式對外開放。期內，地鐵29號線亦成為綠景白石洲兌現的重要一環，這條被稱為深圳的「超級中心線」，是一條自南向北、重塑深圳中心線的高配線，其一期工程目前已實現深超總、白石洲、西麗高鐵站三點一線，沿途經過紅樹灣、大沙河公園，高新科技園近在咫尺，不僅極大地改善了深圳地鐵交通網絡，更將賦予未來綠景白石洲向外可觸達的世界廣度。位於29號線的必經之地的綠景白石洲，是這條地鐵線上所串聯的極為重要的超500萬平方米國際TOD生活大城，將乘借片區發展的東風，在地段、交通、教育等城市資源方面迎來全方位升級。

在信心比黃金更重要的行業大勢面前，對於千萬級別的購房群體來說，能兌現的，才是真正的價值。在持銷項目方面，綠景白石洲是深圳樓市一至六月成交套數、成交金額的「雙冠王」。

綠景白石洲一期商業已全面進入籌備期，全球招商正式啟動，目前已初步接洽超200家國內外品牌；商業展廳下半年開放，綠景白石洲商業藍圖將徐徐展開。南山外國語教育集團白石洲學校、綠景白石洲二期，雙雙計劃動工，學校竣工預計與一期入夥同步，為綠景白石洲兌現再添「新活力」。綠景白石洲正以超配優質教育資源，賦能僑城封面美好生活，予孩子成長一步到位的完整，予業主穩健生長。硬核兌現的同時，項目也為市場給出了落地時間表：綠景白石洲環庭工程進度穩如預期，預計二零二五年底能迎來交付。

深圳其他舊改項目方面，綠景紅樹灣壹號·尚悅府於二零二四年四月二十九日至五月五日完成交付，交付7天集中入夥939套住宅，現場交付率高達98%，單日最多交付達219套，且交付時間提前兩個月。尚悅府南面深圳灣一線無遮擋海景、紅樹林自然生態保護區，北靠車公廟商圈，東面福田CBD、河套深港科技創新合作區，西面深圳灣超級總部基地、後海總部基地，區塊價值優越，美感與品質共存。

珠海舊改項目方面，東橋項目(珠海璽悅灣)位於珠海「富豪區」的南灣，是港珠澳大橋的橋頭堡，也是主城區、橫琴粵澳深度合作區、西部中心城區的樞紐節點，地理位置可謂得天獨厚，盡享港珠澳融合發展的雙重紅利。

期內，本集團秉承「住宅+商業」雙輪驅動的協同發展策略，一方面有序推進住宅物業開發，另一方面持有並管理位於粵港澳大灣區核心城市核心區域的商業物業。這種策略不僅確保了本集團能夠實現住宅物業和商業物業的均衡增長，而且在經濟週期的波動中為本集團提供了穩定的財務支撐和戰略緩衝。

二零二四年上半年，本集團在房地產收縮週期下，在保障穩定的商業物業投資收益和租務回報基礎上，通過優質資產流入市場交易，提升商業物業資產價值的同時，回籠資金，促進集團經營與發展。截至二零二四年六月三十日，本集團商業物業數量超過30個，商業面積約為160萬平方米。伴隨粵港澳大灣區融合提速，一體化建設與開放發展進入新篇章，具有高增長潛力的城市與商業綜合體之間的相互促進作用日益增強，這將顯著提升本集團商業物業資產的價值，為本集團長期發展提供源源不斷的動力，進一步鞏固集團的市場地位。

財務方面，面對房地產行業深度調整，本集團依託紮實的業務底盤和穩健的財務底座，在瞬息萬變的市場環境中，通過合理的策略調整和創新，以及政策的支持引導，建立穩固的現金流支持機制，在挑戰中尋找機遇，實現可持續發展。具體途徑上，本集團堅持「低槓桿」運營，把握戰略主動性，積極採取加強財務管理、優化債務結構、創新融資渠道以加快銷售回款速度等措施，以多樣策略破局求存，提升流動性，最大限度地降低經營風險，憑藉自身優勢及政策支持，把握更多穿越週期、實現高質量發展的機會。

土儲方面，本集團舊改拿地邏輯不變，繼續以多樣化的拿地方式為突圍之道，不斷「攻城掠地」，擴大土儲規模，充實自身糧倉。截至二零二四年六月三十日，本集團擁有土地儲備約670萬平方米，其中約80%位於粵港澳大灣區內的深圳、香港、珠海及東莞等核心城市核心地段，項目優質性突出。期內，除了將舊改作為謀求市場站位的重要土儲戰略，不斷增強商業效能，獲得相應的資產保值和增值，本集團亦及時捕捉新的機遇，拓展項目維度，在新賽道上尋求利潤增長點。

憑藉良好的經營業績和穩健的運營實力，本集團再獲行業及市場的高度認可。二零二四年上半年，綠景集團榮獲二零二四年深圳市房地產開發企業「綜合實力十強」；深圳綠景白石洲環庭以卓越的設計理念和創新精神，榮獲日本 IDPA AWARD 國際先鋒設計大獎中的園林景觀國際先鋒設計獎，這一榮譽標誌著綠景白石洲獲全球設計領域的高度認可。未來，本集團將持續性通過技術創新和嚴格的質量控制，打造高標準、高質量的產品，以滿足客戶的需求並提升品牌價值。

房地產開發與銷售

期內，房地產開發與銷售繼續作為本集團的主營業務，項目主要集中於粵港澳大灣區的核心城市核心區域。截至二零二四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1,389.2百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣777.8百萬元)，同比增長約78.6%。二零二四年上半年，本集團根據商品房認購書的合同銷售金額約為人民幣5,389.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣2,953.1百萬元)，同比增長約82.5%，主要來自於白石洲項目一期，珠海璽悅灣及綠景國際花城的銷售貢獻。權威機構克而瑞發佈的數據顯示，本集團獲登二零二四年上半年深圳住宅預售項目銷售金額第六位。尤為值得一提的是，全國最大體量的城市更新綜合體「綠景白石洲」，在深圳豪宅銷量排行中，成交套數和成交面積均位居前列，奪下了上半年深圳持銷項目雙冠王的稱號。在上半年購房需求疲弱的大環境下，本集團能夠實現銷售額的逆勢增長，這不僅是對集團戰略執行能力的肯定，也是產品競爭力的最佳證明。

白石洲城市更新項目是本集團對標全球一線都市超高標準打造的城市更新標桿之作。該項目落子城心(南山華僑城核心處)，近後海金融總部基地、深圳灣超級總部基地、留仙洞總部基地、高新園總部基地等四大總部基地，未來週邊還將迎來眾多優質企業項目。從創新到孵化，從上市到總部，綠景白石洲週邊已經形成相對完備的產業閉環，企業、人才等也逐漸形成優勢聚集效應。綠景白石洲建築面積約500萬平方米，是集商業、辦公、酒店、文旅、居住於一體的「無邊界共享城」，也是以約400米雙子塔國際超甲寫字樓、約7萬平方米國際高奢酒店(擬引進)、輕奢酒店等超配建築，全線填補華僑城片區空白的「城市封面」。此外，從一期南山外國語集團白石洲學校設計方案的確定、商業發佈會啟幕，到學校的動工、商業運營品牌及主力業態的確認，項目的學校、商業同樣將加碼兌現。

綠景紅樹灣壹號項目是本集團的大成之作，項目位於深圳市福田區，南鄰紅樹林自然保護區，享有一線無遮擋海景資源，隔海擁攬香港濕地公園景觀；北瞰高爾夫球場、福田CBD建築群景觀；西望深圳灣15公里濱海休閒帶，景觀資源豐富。該項目分兩期開發，一期綠景紅樹灣壹號，總建築面積約31萬平方米，集商務公寓、星級酒店、超甲級辦公、3棟住宅、佐矚高端主題Mall於一體，於二零一八年十月開盤，是大金沙片區首發更新項目。二期為綠景尚悅府，總用地面積約2.4萬平方米，總建築面積約30萬平方米，於二零二四年五一前後完成為期7天的集中交付工作，提前2月盛大交付千戶雅宅，交出「品質+速度」的滿分答卷，讓業主的居住理想全景呈現。

綠景黎光項目位於深圳市龍華區觀瀾街道石園街與黎新路交匯處，緊挨觀瀾高爾夫球場，無敵景觀，是黎光村代表城市更新項目。項目拆除用地面積53,101平方米，開發建設用地面積39,584平方米(含436.9平方米零星出讓土地)，規劃容積為157,941平方米，規劃容積率為4.0。未來，該項目將無縫銜接地鐵22號線「黎光站」，軌道22號線是深圳市中部發展軸上的一條市域快線，承擔福田主中心對龍華和東莞等地區的輻射帶動作用和緩解中部走廊交通壓力的功能，實現福田主中心與觀瀾組團中心45分鐘、臨深片區60分鐘通達的規劃目標。

珠海東橋城市更新項目(珠海璽悅灣)為本集團擇址珠海主城核心板塊—南灣，重本精工傾力打造約80萬平方米灣區人文生活標桿，以健康智慧系人文社區、純粹的產品、國際精裝品質、標桿服務體系為一體的高端人居大盤項目。項目總建面約80萬平方米，分為北區、中區、南區三個地塊進行打造，地理位置優越，擁山、河、城景多重景觀資源，佔據灣區超級交通樞紐中心，集享海、陸、空、軌、橋、地鐵六大交通體系，多維度立體交通網絡，完善配套設施。

綠景國際花城位於廣東茂名化州市老城核心區的邊緣，且毗鄰全市最大的生態公園—橘洲生態公園；項目地塊內部擁有豐富的山、水及原生植被資源，東南面與西南面均為連綿起伏的自然山巒，南面的獅子嶺和西湖(規劃中)是化州市最大的生態公園，自然景觀優越。該項目總建築面積約240萬平方米，計劃建成集山水美墅、湖景洋房、高層住宅、精品酒店、風情商業街及其他生活配套於一體的原生態大型社區暨粵西超級商住航母，打造化州城市生活新居住品質。

商業物業投資與經營

期內，本集團堅持實施「住宅+商業」的雙輪驅動戰略，同時擁有「NEO」和「佐隄」兩大複合商業綜合體品牌，其中包括：NEO都市商務綜合體、佐隄香頌購物中心、佐隄紅樹林購物中心、佐隄越溪購物中心、佐隄化州購物中心、佐隄錦華購物中心、佐隄1866商業街以及其他商舖及投資物業。於報告期內，本集團持有商業物業項目超過30個，總建築面積超過160萬平方米，來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣342.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣356.1百萬元)，同比減少約3.8%。

深圳NEO都市商務綜合體於二零一一年全面落成並投入運營，為本集團首個NEO項目。項目位於深圳福田中心西區，是深南大道上極具昭示性的地標建築，總建築面積逾25萬平方米，由A、B、C三棟塔樓及裙樓商業組成，涵蓋國際甲級寫字樓、商務公寓、高端餐飲及服務型商業等多元業態，致力於為企業提供全新的商務辦公及生活體驗。憑藉出色的綜合處理問題能力以及對城市的理解，領先的運營管理和創新商務理念，本集團將NEO改造成了一個標誌性的地標項目，而且吸引了眾多全球500強及總部經濟企業入駐，顯現出了高客戶滿意度、高出租率、高品牌美譽度三大成效，為深圳的城市發展做出了重要貢獻。項目投入使用後最高實現99.8%招商率，刷新了深圳同期甲級寫字樓出租率和速度的雙記錄，商業物業投資收入近幾年穩步增長。項目還先後斬獲「廣東年度金牌商用物業」、「廣東省城市更新示範項目」等獎項。截至二零二四年六月三十日，NEO都市商務綜合體的出租率約為76%(截至二零二三年六月三十日：80%)。

香港綠景NEO大廈位於九龍東中心區域，總建築面積約5.6萬平方米，集綠色、健康、智慧及場景於一體，締造新辦公體驗，釋放商務發展新動能，成就高質量商務生活圈，是國際甲級標準寫字樓，也是本集團邁向NEO品牌國際化的重要一步。項目毗鄰「起動九龍東」辦事處，擁享九龍東千億商圈，攬永久性無遮擋維多利亞海港景觀，承接世界級經濟樞紐，享成熟基建配套、先進設施及優越服務，受益於政策支持，坐享九龍東發展紅利，以更高的姿態對話世界經濟態勢，共同建構全球最優金融生態圈，接軌時代發展機遇。作為進軍香港的首個商業項目，香港綠景NEO對於本集團進軍香港物業市場具有戰略意義，同時將鞏固集團於商業物業領域的領先地位以及其在粵港澳大灣區發展的市場地位及品牌影響力。該項目自啟動招租以來市場反應熱烈，招商成果豐碩，已落實多家跨國金融、地產和科技龍頭企業進駐，與項目「九龍東全海景智慧金融中心」定位一脈相承。截至二零二四年六月三十日，項目物業出租率約73%(截至二零二三年六月三十日：71%)。

佐隄購物中心是本集團潛心打造的首個專注社區鄰里商業的購物中心品牌，突破單一項目的運營模式，形成系列化、規模化、品牌化的戰略佈局，與NEO都市商務綜合體並稱為綠景商業地產兩大主力產品模式。佐隄系列購物中心目前有8個成員，以新興主動式「服務於社區的商業」，區別於傳統被動式的「社區內的商業」，有機融合社區功能與商業配套，以便利性、效率性、體驗性以及時尚性元素，組合成親情共用、家庭娛樂、兒童成長、社區客廳四大空間，以滿足城市居民的購物、娛樂、社交、健康與文化需求，以真正必要的方式提供生活中基本的並真正需要的產品與服務；集19項基本生活必備功能於一體，全方位打造便利、體驗、經濟、時尚的新型社區購物環境，助力城市社區居民提升生活品質。截至二零二四年六月三十日，佐隄購物中心綜合出租率約為79%（截至二零二三年六月三十日：85%）。

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，在提升客戶體驗的同時，也增強了自身的市場競爭力。截至二零二四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210.9百萬元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣211.0百萬元），同比減少約0.1%，通過多樣化的運營，帶來持續的現金流，進而為集團長期穩定發展提供支持。

未來展望

二零二四年上半年，中國房地產政策的寬鬆和刺激措施在一定程度上提振了市場情緒，供需兩側同時發力，購房需求得以釋放，房地產市場加快邁入企穩恢復期。據CRIC不完全統計，上半年全國各地共推出樓市優化政策341次，購房限制性政策持續鬆綁，財稅端購房激勵政策批量發佈。然而，市場的實際表現與政策預期之間存在差距，新房市場整體尚未明顯改善，政策效果還需一定時間顯現。據中指研究院預計，下半年，在政策託底和高基數效應減弱影響下，全國新房銷售同比降幅將逐步收窄，但投資開工表現或延續偏弱走勢，市場仍處築底階段。

期內，深圳出台一系列利好政策，增強置業者信心，隨著寬鬆政策不斷加碼助力，激發了市場活力。這些政策一方面推動前期積壓的需求加速入市，另一方面催生了新增需求，最終令成交量出現明顯增長。上半年，全市二手房共成交25,565套，同比增長30.7%，環比增長25.5%，其中二手住宅21,394套，同比增長31.8%，環比增長29.4%，創下二零二一年下半年以來的新高。

面對日益短缺的土地資源，城市更新既是深圳這個國內行政轄區面積最小的超大城市實現可持續發展的現實需要，也是響應社會發展需求，落實經濟、社會、生態各領域綜合發展目標的重要實施路徑，成為集保障產業轉型升級、保護傳承歷史文化、補齊民生短板以及推進土地節約集約利用等多維目標於一體的實施性綜合工程，涉及到深圳城市發展與治理的方方面面，其健康有序、可持續推進將對深圳創建社會主義現代化強國的城市範例具有重要支撐作用。

伴隨城市化進程的不斷加快，深圳飛速發展，城市中心區土地資源越發稀缺，本集團從一九八八年開始便進軍城市更新領域，九成以上的土地都通過介入城市更新的模式獲取，這在主流開發商中比較少見，無疑搶佔發展先機。一路走來，本集團累積了大量的舊城改造及城市更新經驗，90%的城市更新項目均位於深圳，且在區域內有一定的知名度，包括綠景藍灣半島、綠景虹灣、綠景紅樹灣壹號、綠景NEO等均稱為區域精品項目，與深圳共同生長，相互成就。作為城市更新專家，本集團一路行穩致遠，堅持數十年，以穩健貫之的發展策略，成功開發諸多單個大體量舊改項目，已經紮根大灣區核心城市核心板塊。

展望未來，本集團將堅定深耕粵港澳大灣區的戰略決心，在機遇與挑戰並存的市場環境下，緊抓粵港澳大灣區以及深港合作規劃紅利，以前瞻性的戰略眼光，開發更多更優質的精品項目，打造極致沉浸場景與深度體驗式消費，持續提高城市的人居環境和生活品質，助力城市發展。集團將以四十年來始終如一的初心、對城市更新的沉澱及對大城交付的決心，孜孜專注，品質至上，用銷量印證市場選擇，用兌現印證企業實力，推動「大城價值」兌現的步伐穩健穿越週期。

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。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣1,942.8百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,344.9百萬元)，較去年同期增加約44.5%，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			增加／(減少) %
	二零二四年 人民幣千元 (未經審計)	二零二三年 人民幣千元 (未經審計)	增加／(減少) 人民幣千元	
房地產開發及銷售	1,389,244	777,779	611,465	+78.6
商業物業投資與經營	342,708	356,100	(13,392)	-3.8
綜合服務	210,871	211,030	(159)	-0.1
總計	<u>1,942,823</u>	<u>1,344,909</u>	<u>597,914</u>	+44.5

截至二零二四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1,389.2百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣777.8百萬元)，較去年同期增加約78.6%。於本回顧期內，物業銷售主要來自銷售璽悅灣及綠景紅樹灣壹號。截至二零二四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28,500平方米(截至二零二三年六月三十日止六個月：約120,600平方米)。

截至二零二四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342.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣356.1百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段。下降乃主要由於深圳NEO都市商務綜合體的出租率較去年同期下跌所致。有關物業主要以「佐陞」和「NEO」品牌營運。截至二零二四年六月三十日止六個月投資物業的出租率約為78%(截至二零二三年六月三十日止六個月：82%)，維持較高出租率。香港綠景NEO大廈於二零二四年六月三十日的出租率約為73%(截至二零二三年六月三十日止六個月：71%)。

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。截至二零二四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210.9百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣211.0百萬元)，較去年同期輕微下跌約0.1%。

毛利及毛利率

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利約為人民幣437.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣585.1百萬元)，較去年同期減少約25.2%，而截至二零二四年六月三十日止六個月之綜合毛利率則約為23%(截至二零二三年六月三十日止六個月：44%)。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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣59.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣54.9百萬元)，較去年同期增加約8.7%。增加乃主要由於本回顧期內確認的璽悅灣及綠景紅樹灣壹號的高銷量所致。

行政開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣206.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣202.5百萬元)，較去年同期增加約2.1%。

投資物業的公允價值變動

於二零二四年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師及本公司董事進行估值，並因此導致截至二零二四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951.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣197.1百萬元)。

融資成本

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣833.5百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣802.2百萬元)，較去年同期增加約3.9%。

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的有息貸款平均融資成本約為7.9%(截至二零二三年六月三十日止六個月：7.4%)。

所得稅開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團所得稅開支約為人民幣9.9百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣134.0百萬元)。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。

經營業績

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為人民幣1,528.2百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣681.0百萬元)，較去年同期增加約124.4%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二四年六月三十日，銀行結餘及現金約為人民幣4,270.5百萬元(包括受限制銀行存款及抵押銀行存款)(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,016.6百萬元)。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。

於二零二四年六月三十日，本集團的總借貸約為人民幣35,726.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣35,350.0百萬元)。於二零二四年六月三十日，分類為流動負債的借貸約為人民幣17,052.9百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣19,006.1百萬元)。

總借貸明細

按計值貨幣劃分

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	25,411,785	24,556,203
以港元計值	6,516,679	7,367,788
以美元計值	3,797,843	3,426,010
	<u>35,726,307</u>	<u>35,350,001</u>

按固定或浮動利率劃分

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
固定利率	7,581,354	6,578,834
浮動利率	28,144,953	28,771,167
	<u>35,726,307</u>	<u>35,350,001</u>

本集團於二零二四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113.1%(二零二三年十二月三十一日：106.6%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二四年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣60,460.9百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣59,957.7百萬元)及流動負債約人民幣37,108.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣39,379.5百萬元)，流動資產淨值由二零二三年十二月三十一日約人民幣20,578.3百萬元增加至二零二四年六月三十日約人民幣23,352.4百萬元。增加乃主要由於本集團與銀行重新安排還款時間表，以及將相關銀行借貸由銀行借貸的若干即期部分重新分配至銀行借貸的非即期部分所致。

於二零二四年六月三十日，本集團錄得總資產約人民幣104,962.9百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣105,512.6百萬元)及總負債約人民幣77,154.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣76,123.5百萬元)，資產負債比率為73.5%(二零二三年十二月三十一日：72.2%)。本集團於二零二四年六月三十日的資產淨值約為人民幣27,808.9百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣29,389.0百萬元)。

截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月，貸款約人民幣30,596.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣30,524.2百萬元)分別以總額約人民幣27,539.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣26,868.7百萬元)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銀行存款作抵押。

重大收購及出售事項

本公司之間接全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司(「深圳綠景」)與深圳市福田產業投資服務有限公司(「買方」，一間根據中國法律成立之有限公司)於二零二四年三月七日訂立協議(經於二零二四年四月十六日補充)，據此，深圳綠景同意出售，而買方同意購買虹灣購物中心之若干商業單位及車位以及相關物業設施(「該等物業」)，現金代價為人民幣813.87百萬元(「出售事項」)。此外，深圳綠景與買方於二零二四年三月十三日進一步訂立租賃協議(經於二零二四年四月十六日補充)，據此，買方同意出租該等物業予深圳綠景，自移交該等物業起計為期五年，首個租賃年度之租金為每個曆月人民幣4,178,333.33元，其後四個租賃年度每年遞增1.5%。根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年六月六日的公告及本公司日期為二零二四年七月三十日的通函。

除上文所述者外，截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，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5,187.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,879.7百萬元)。

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。

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，而大部分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

於二零二四年六月三十日，本集團僱有2,073名(二零二三年六月三十日：2,368名)員工，其中2,042名(二零二三年六月三十日：2,340名)員工長駐中國內地，於香港則僱有31名(二零二三年六月三十日：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。

截至二零二四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C1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C3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，彼等於截至二零二四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

本集團截至二零二四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」就截至二零二四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二零二四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，當中說明於二零二四年六月三十日，須於報告期末起計一年內償還的尚未償還借貸、可換股債券債務部分及境內公司債券總額大幅超過 貴集團持有的現金及現金等價物。倘該等借貸、可換股債券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。董事認為，基於該等借貸、可換股債券及境內公司債券可予以重續或毋須贖回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、可換股債券及境內公司債券能否成功重續或不贖回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。我們未有就該等事宜修改結論。

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

截至二零二四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

其中一項金額為人民幣5,060百萬元且於一年內到期的借貸其後已由新借貸取代，並於二零二四年七月簽署融資協議。

除於上文及本公告「管理層討論與分析」一節內所披露之事項外，於二零二四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二零二四年中期報告。

一般資料

於本公告日期，董事會包括執行董事黃敬舒女士(主席兼行政總裁)、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，二零二四年八月三十日