

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)

截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一九年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	2,462,206	3,422,084
銷售成本		(859,214)	(1,013,800)
毛利		1,602,992	2,408,284
其他收入		54,455	48,791
其他收益及虧損		(106,982)	37,633
銷售開支		(26,862)	(51,179)
行政開支		(198,573)	(161,296)
投資物業的公允價值變動		(174,081)	479,228
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動		53,849	(47,160)
融資成本	4	(686,243)	(490,069)
除稅前盈利	5	518,555	2,224,232
所得稅開支	6	(480,196)	(1,232,555)
期內盈利		38,359	991,677
以下人士應佔期內盈利(虧損)：			
本公司股東		37,556	991,860
非控股權益		803	(183)
		38,359	991,677
		人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核)
每股盈利	8		
— 基本		0.74	20.00
— 攤薄		0.33	11.79

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期內盈利	<u>38,359</u>	<u>991,677</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	(37,703)	(249)
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>(50,891)</u>	<u>21,712</u>
期內其他全面(開支)收益	<u>(88,594)</u>	<u>21,463</u>
期內全面(開支)收益總額	<u>(50,235)</u>	<u>1,013,140</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(51,032)	1,013,336
非控股權益	<u>797</u>	<u>(196)</u>
	<u>(50,235)</u>	<u>1,013,140</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		23,810,000	23,567,529
物業、廠房及設備		983,642	996,014
商譽		231,602	231,602
於一間合營公司的權益		6,058	6,058
於一間聯營公司的權益		-	-
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		473,271	541,125
遞延稅項資產		443,620	565,713
已付按金		-	29,410
		<u>26,470,511</u>	<u>26,459,769</u>
流動資產			
發展中待售物業		9,453,861	8,165,855
待售物業		2,955,757	2,467,237
其他存貨		570	738
應收賬款	9	80,532	31,212
已付按金、預付款項及其他應收款項		1,740,799	3,230,928
可收回稅款		27,792	33,562
受限制銀行存款		2,804,435	2,804,061
銀行結餘及現金		7,882,068	5,542,921
		<u>24,945,814</u>	<u>22,276,514</u>
流動負債			
應付賬款	10	824,529	1,111,831
合同負債		1,988,374	2,505,265
應計費用、已收按金及其他應付款項		736,299	673,358
租賃負債		21,627	22,674
應付股息		282,672	-
借貸		6,510,295	4,306,274
優先票據及債券		3,404,172	5,027,123
可換股債券債務部分		1,015,058	1,493,257
可換股債券衍生工具部分		31,922	222,207
稅項負債		2,616,048	2,398,675
		<u>17,430,996</u>	<u>17,760,664</u>
流動資產淨值		<u>7,514,818</u>	<u>4,515,850</u>
總資產減流動負債		<u>33,985,329</u>	<u>30,975,619</u>
非流動負債			
借貸		14,467,857	15,149,805
優先票據及債券		3,382,169	-
可換股債券債務部分		619,441	-
可換股債券衍生工具部分		52,118	-
租賃負債		88,772	95,380
遞延稅項負債		2,701,738	2,695,601
		<u>21,312,095</u>	<u>17,940,786</u>
資產淨值		<u>12,673,234</u>	<u>13,034,833</u>
股本及儲備			
股本		42,180	42,060
儲備		<u>12,559,654</u>	<u>12,885,799</u>
本公司股東應佔權益		<u>12,601,834</u>	<u>12,927,859</u>
非控股權益		71,400	106,974
權益總額		<u>12,673,234</u>	<u>13,034,833</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」)證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

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」)及應用若干與本集團相關之會計政策而導致之額外會計政策外，截至二零二零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二零一九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。

本集團新應用之會計政策

2.1 金融負債之終止確認／重大變更

僅在本集團的義務已經履行、解除或到期時，本集團才終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

本集團將與貸款人就具有重大差異條款的金融負債進行的交換，作為原金融負債清償及確認新金融負債入賬。現有金融負債條款或其任何部分的重大的修訂(不論是否歸因於本集團出現財政困難)，均作為清償原金融負債及確認新金融負債入賬。

本集團認為，倘根據新條款的現金流量經貼現現值(包括使用原實際利率貼現之任何已付費用減任何已收費用)與原金融負債剩餘現金流量經貼現現值相差至少10%，則有關條款具有重大差異。因此，有關債務工具的交換或條款的修訂作為清償入賬，而所產生的任何成本或費用被確認為清償時損益的一部分。當有關差異少於10%時，交換或修改被視為非重大變更。

當可換股工具的合約條款被修改(如延長使用期、更改相關購股權行使價)，致使經修訂條款相比原定條款出現重大變更，經計及所有相關事實及情況(包括定性因素)後，有關修訂按終止確認原金融負債及確認新金融負債入賬。終止確認的金融負債及衍生工具的賬面值與已付或應付代價(包括所承擔的任何負債及所確認的衍生工具部分)的公允價值之間的差額於損益中確認。

就可換股工具的修訂應用10%測試而言，本集團認為，倘(i)於修訂當日股份償付之公允價值；及(ii)新條款項下主合約的現金流量經貼現現值(以較高者為準)與原金融負債剩餘現金流量經貼現現值與根據原條款的衍生工具部分的公允價值之總數相差至少10%，則有關條款具有重大差異。

2.2 金融負債之非重大變更

就並無導致終止確認之金融負債非重大變更而言，相關金融負債的賬面值將按以金融負債原實際利率貼現之經修訂合約現金流量之現值計算。所產生之交易成本或費用乃調整至經修訂金融負債之賬面值，並於剩餘年期內攤銷。對金融負債賬面值之任何調整均於修訂當日於損益內確認。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已應用由香港會計師公會首次頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始之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香港財務報告準則之「概念框架指引之修訂」及經修訂香港財務報告準則。

於本中期期間應用香港財務報告準則之「概念框架指引之修訂」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之財務狀況及表現及／或在該等簡明綜合財務報表所載之披露並無任何重大影響。

此外，本集團已提早應用「香港財務報告準則第16號(修訂本)新型冠狀病毒相關租金寬免」。有關影響於本公告附註5披露。

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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	2,030,652	2,988,335
租金收入	317,355	302,279
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	114,199	131,470
總額	<u>2,462,206</u>	<u>3,422,084</u>
確認來自客戶合約的收益的時間		
某個時間點確認	2,030,652	2,988,335
隨着時間確認	<u>114,199</u>	<u>131,470</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。

3. 收益及分類資料(續)

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：

截至二零二零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	2,030,652	317,355	114,199	2,462,206
分類間收益	—	11,453	33,438	44,891
分類收益總額	<u>2,030,652</u>	<u>328,808</u>	<u>147,637</u>	<u>2,507,097</u>
可呈報分類盈利	<u>1,275,573</u>	<u>304,147</u>	<u>23,272</u>	<u>1,602,992</u>

截至二零一九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	2,988,335	302,279	131,470	3,422,084
分類間收益	—	5,096	32,784	37,880
分類收益總額	<u>2,988,335</u>	<u>307,375</u>	<u>164,254</u>	<u>3,459,964</u>
可呈報分類盈利	<u>2,088,439</u>	<u>272,621</u>	<u>47,224</u>	<u>2,408,284</u>

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。

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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
可呈報分類收益	2,507,097	3,459,964
對銷分類間收益	(44,891)	(37,880)
綜合收益	2,462,206	3,422,084
盈利		
可呈報分類盈利	1,602,992	2,408,284
投資物業的公允價值變動	(174,081)	479,228
其他收入	54,455	48,791
其他收益及虧損	(106,982)	37,633
折舊	(30,846)	(18,807)
融資成本	(686,243)	(490,069)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	53,849	(47,160)
公司開支	(194,589)	(193,668)
除稅前綜合盈利	518,555	2,224,232

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：

分類資產

	於二零二零年	於二零一九年
	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
房地產開發及銷售	12,758,349	12,452,128
商業物業投資與經營	23,879,836	23,591,289
綜合服務	353,215	362,963
可呈報分類資產	36,991,400	36,406,380
商譽	231,602	231,602
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	473,271	541,125
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)	10,686,503	8,346,982
遞延稅項資產	443,620	565,713
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,376	528,376
於一間聯營公司的權益	-	-
公司資產	2,061,553	2,116,105
綜合總資產	51,416,325	48,736,283

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及應收一間合營公司款項、於一間聯營公司的權益以及公司資產外，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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	582,976	488,925
可換股債券	147,518	78,652
優先票據及債券	263,083	208,135
租賃負債	5,457	6,126
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額*	(312,791)	(291,769)
	686,243	490,069

* 融資成本乃按年息率1.61%至12.00% (截至二零一九年六月三十日止六個月：5.08%至9.00%) 資本化。

5. 除稅前盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	755,079	899,896
物業、廠房及設備折舊	30,873	18,811
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(27)	(4)
	30,846	18,807
投資物業所得租金收入總額	317,355	302,279
有關於期內產生租金收入之投資物業的開支	(13,208)	(29,658)
	304,147	272,621
短期租賃相關費用	1,150	2,295
新型冠狀病毒相關租金寬免	935	-
	935	-

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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」)		
—本期間	54,434	528,952
—過往期間超額撥備	(8,365)	—
	<u>46,069</u>	<u>528,952</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
—本期間	288,933	947,954
—過往期間超額撥備	—	(7,778)
	<u>288,933</u>	<u>940,176</u>
遞延稅項	<u>145,194</u>	<u>(236,573)</u>
所得稅開支總額	<u>480,196</u>	<u>1,232,555</u>

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期內確認為分派之股息：		
二零一九年末期股息—6.1港仙(相當於約人民幣5.46分)	282,672	—
二零一八年末期股息—5.3港仙(相當於約人民幣4.65分)	—	232,600
	<u>282,672</u>	<u>232,600</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度確認為分派的股息其後於二零二零年七月三十一日派付。

本公司董事已建議不派發截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月之股息。

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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利的盈利	37,556	991,860
潛在攤薄盈利對以下各項的影響—可換股債券	(8,901)	—
	<u>28,655</u>	<u>991,860</u>
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<u>28,655</u>	<u>991,860</u>
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
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	5,062,873,832	4,959,644,839
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
—購股權	58,022,113	57,168,548
—可換股債券	271,328,671	—
—可換股優先股	3,297,658,924	3,396,069,708
	<u>8,689,883,540</u>	<u>8,412,883,095</u>
用於計算每股攤薄盈利的本公司普通股加權平均數	<u>8,689,883,540</u>	<u>8,412,883,095</u>

計算截至二零二零年和二零一九年六月三十日止期間的每股攤薄盈利時，並無假設本集團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。

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分析如下：

	於二零二零年	於二零一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1個月內	15,337	22,333
1至12個月	61,733	6,873
13至24個月	1,641	919
超過24個月	1,821	1,087
	<u>80,532</u>	<u>31,212</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：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	664,942	513,386
1至12個月	81,741	436,676
13至24個月	28,440	137,934
超過24個月	49,406	23,835
	824,529	1,111,831

管理層討論及分析

行業回顧

二零二零年上半年，新型冠狀病毒肆虐全球，中國經濟率先企穩，但依舊與全球復甦休戚相關，中美兩國之間緊張的地緣政治局勢也對中國出口和製造業投資構成風險。二零二零年的第二季度，中國成功控制疫情而恢復了成長，國內生產總值與去年同期相比成長3.2%，扭轉了第一季度下滑6.8%的態勢。同時，中國各大主要貿易伙伴新冠疫情復發，並重新啟用封禁措施，削弱對中國商品和服務的需求，使得國內第二季度經濟復甦趨穩但不均。二零二零年六月工業產值同比成長4.8%，但零售銷售萎縮1.8%，上半年固定資產投資下降3.1%，上半年經濟產出仍較二零一九年同期下降1.6%。隨着新冠病毒繼續在全球傳播，經濟經貿全面恢復仍然舉步維艱，仍將對國內經濟復甦構成主要的制約。

中國房地產市場於二月份經歷短暫停頓後快速回暖，上半年全國房地產開發投資按年增1.9%至6.27萬億元人民幣，成功扭轉首五個月的跌勢。銷售方面，據國家統計局，今年1至6月份，中國商品房銷售面積69,404萬平方米，同比下降8.4%，降幅比1至5月份收窄3.9個百分點。其中，住宅銷售面積下降7.6%，辦公樓銷售面積下降26.5%。商品房銷售額66,895億元，下降5.4%，降幅比1至5月份收窄5.2個百分點。其中，住宅銷售額下降2.8%，辦公樓銷售額下降28.0%。住宅銷售復蘇較快的主因是疫情爆發後被壓制的需求釋放，同時，若干地方政府為了緩衝疫情對經濟打擊，推出寬鬆的房策支持經濟，包括下放土地審批權、緩解企業購地資金壓力、完善生產要素市場化配置以及加快老舊社區改造等，以釋放房地產行業中長期發展動力。同時，中央貫徹實施「房住不炒」定位，自七月起，中國銀保監會再度發聲，嚴禁資金違規投向房地產領域，以促進房地產市場平穩運行。

其中，深圳自4月以來房地產市場交易漸趨活躍，引起廣泛關注。為了強化「房住不炒」「維持平穩」的樓市主基調，深圳升級了樓市調控政策。按照「一城一策」、「因城施策」原則，7月15日深圳推出八項措施精準調控樓市，涵蓋行政、金融、稅收等方面內容，優先滿足剛需，有效遏制投機炒房；運用金融、稅收等經濟手段，確保精準施策；強化房地產市場監管，引導市場回歸理性。對於構建房地產市場長效管理機制，保持房地產市場平穩健康發展將發揮積極作用。同時，7月20日深圳市人大常委會官網公佈《深圳經濟特區城市更新條例(徵求意見稿)》，在城市更新日漸成為商品房供應主要來源的深圳，加快老舊社區改造、推進城市更新項目進程。

綠景(中國)一直致力於深耕大灣區核心區域，長期受益於深圳的城市發展及大灣區的飛速發展。憑藉三十餘年豐富的城市更新經驗與成熟的運營團隊，集團以獨特的土儲資源獲得方式以及高價值的項目區域佈局，奠定了集團在城市更新領域的行業地位。期內，集團繼續深化推進深圳、珠海、香港及東莞等地的城市更新項目，深圳的白石洲城市更新項目、黎光城市更新項目和珠海的東橋城市更新項目均穩步向前推進。銷售中的深圳綠景美景廣場、珠海綠景喜悅薈(原稱「凱威」項目)、化州綠景國際花城也錄得理想業績。

同時，本集團在城市更新的多年成功模式上，結合智慧科技，通過與運營商、電訊商建立戰略合作關係，將「科技+地產」戰略落實到城市更新項目的規劃設計及執行層面，打造智慧新城區，服務社區、提升城市價值，創造良好的社會效益、綠色效益、經濟效益。期內，集團全面推動與華為公司和中國聯通在智慧科技領域的合作，結合白石洲城區建設應用平台，傾力打造智慧城區標杆。本集團憑藉自身的佈局優勢和資源優勢，銳意成長為助力粵港澳大灣區建設的標杆型智慧新城開發運營商。

業績

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團業績基本反映了二零二零年上半年宏觀經濟的不利因素，主要財務指標基本符合預期。

期內，本集團實現總收益約為人民幣2,462.2百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣3,422.1百萬元)，同比下跌約28.0%。毛利為人民幣1,603.0百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣2,408.3百萬元)，同比下跌約33.4%。

期內，核心盈利為人民幣261.9百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣569.0百萬元)，同比下調約53.9%。本公司股東應佔盈利為人民幣37.6百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣991.9百萬元)，同比下跌約96.2%。每股基本盈利為人民幣0.74分(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣20分)，同比下跌約96.3%。

以下是本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之主要財務指標：

	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)	變動
收益	2,462.2	3,422.1	-28.0%
毛利	1,603.0	2,408.3	-33.4%
核心業務應佔盈利*	261.9	569.0	-53.9%
本公司股東應佔盈利	37.6	991.9	-96.2%
每股基本盈利(人民幣分)	0.74	20.00	-96.3%
毛利率(%)	65.1	70.4	-5.3百分點

* 核心業務應佔盈利指本集團股東應佔盈利減投資物業及相關遞延稅項的公允價值變動、匯兌損失、可換股債券衍生工具部分的公允價值變動及若干非現金及非核心業務交易(包括可換股債券之重大變更收益及優先票據之非重大變更虧損)。

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核)	變動
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款) (人民幣百萬元)	10,687	8,347	+28.0%
平均融資成本(%)*	6.9%	6.3%	+0.6百分點
負債比率(%)	75.4%	73.3%	+2.1百分點

* 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產生的融資成本)之平均結餘總和計算。

業務回顧

二零二零年上半年,本集團繼續踐行「雙核戰略」(核心城市-核心區域)進行項目佈局,通過城市更新與少量市場競購的雙向擴張方式鎖定低成本的高價值土地資源,開發主要佈局在深圳、珠海和香港等大灣區核心城市核心區域的房地產項目。期內,本集團參與的城市更新項目包括:深圳白石洲城市更新項目、深圳黎光城市更新項目、珠海東橋城市更新項目。其中,被稱為「深圳舊改航母」的深圳白石洲城市更新項目,位處深圳南山區超級總部的中心位置,擁有卓越的區位價值及高達358萬平方米計容面積的開發規模。項目25%股權已於二零一九年十月二十八日注入集團。剩餘股權的大部份計劃將於二零二零年下半年注入,將進一步夯實集團的資產價值和增長空間。

土儲資源方面,集團主要通過與控股股東聯動方式獲取項目,消除城市更新項目前期的不確定性,更好的與股東、投資者分享收益。控股股東主要負責一級開發的工作,比如跟村民的洽談、資源的整合,等到項目比較成熟、不確定性消除後,才會被注入到上市公司。截至到二零二零年六月三十日,集團擁有土地儲備約414萬平方米,其中約65%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規模約1,039萬平方米,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。集團充足的價值土地儲備,可以滿足公司穩健擴張與長期發展的需要。

伴隨城市更新項目的推進,集團於期內以「住宅+商業」雙輪驅動模式,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,以NEO都市商務綜合體和佐陞購物中心為代表,逐步開拓商業物業面積,為集團貢獻穩定的租金收入和可觀收益。期內,集團繼續積極開拓融資渠道,主動管理到期債務,通過兩地融通平台不斷優化資本及股東結構。作為深圳城市更新先鋒,綠景(中國)將持續受惠大灣區城市更新的上行趨勢及資本優勢,隨著資產即將注入,逐步釋放長期價值增長。

房地產開發與銷售

期內,在專注城市更新項目開發運營的特殊商業模式下,集團每年銷售、結轉項目不均的週期性波動依然存在。截至二零二零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2,030.7百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣2,988.3百萬元),同比下跌約32.0%,主要由於去年同期深圳綠景紅樹灣壹號確認收入約人民幣27.5億元,基數較大;而今年推盤主要集中在下半年。總合同銷售金額約為人民幣2,463.0百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣4,087.1百萬元),主要來自深圳綠景美景廣場、珠海綠景喜悅薈、化州綠景國際花城(去年同期綠景紅樹灣壹號合約銷售人民幣33.7億元)。

期內，本集團穩步推進極具潛力的城市更新項目，包括：深圳綠景黎光項目、深圳白石洲項目、深圳綠景紅樹灣壹號二期及珠海東橋城市更新項目。未來，集團將繼續聚力大灣區、精益求精以「科技+地產」打造標杆型的智慧新城，為城市賦能、增值，以匠心質量建構更美好的精品住宅和生活社區，從而推動集團效益和規模的持續穩定增長。

集團作為深圳城市更新先鋒之一，籌措多年的**白石洲城市更新項目**被深圳業界稱為「舊改航母」，位於深圳市南山區深南大道，毗鄰科技園及華僑城片區，地理位置優越。項目計容面積約358萬平方米，是土地稀缺、發展迅猛的深圳市核心區超大型的綜合體開發項目。項目計劃分三期開發，在未來八至十年完成整體項目的開發。二零一九年十月二十八日，集團間接收購白石洲城市更新項目約25%股權，剩餘股權的大部份計劃將於二零二零年下半年注入，屆時將為集團帶來巨大的增長動力。於二零二零年三月十五日，本公司與兩間科技公司簽訂戰略合作協議，據此，訂約方同意以白石洲城市更新項目為基礎，以合作為該項目發展技術支援及服務。

綠景紅樹灣壹號是本集團近年最具代表性的城市更新項目，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。項目位於深圳市福田區中心商業區，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、地鐵3、4、7號線，地理位置優越。項目一期佔地面積為24,424平方米，規劃總建築面積為305,450平方米，其中住宅部份建築面積約為119,400平方米。項目於二零一八年十月首次開賣，二零一九年四月B棟首批現樓住宅熱銷，為二零一九年上半年帶來33.7億元人民幣的合約銷售與27.5億元人民幣的確認收入，分別佔二零一九年上半年合約銷售和收益的82.5%和92.0%。

綠景美景廣場為本集團於深圳市的又一升級改造項目，位於華僑城片區，具有優越的地理位置和豐富的景觀資源，是一個以產業研發、公寓和商業為主的多元綜合新型產城融合示範區。項目位於深圳市僑香路以北，北環大道以南，僑香路與北環大道交口以東，僑城坊以西，佔地10,862平方米，總建築面積為97,214平方米。項目於二零一九年九月首次開盤，二零二零年四月開放全新樣板房，並加推熱銷，六月首批單位入伙。項目於期內貢獻合約銷售約人民幣1,325百萬元，確認銷售約人民幣1,256百萬元。

綠景黎光項目為集團於深圳的另一城市更新項目，是一個集住宅、商業及工業於一體的綜合性高端產業園項目。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，擁有優越的自然生態環境。項目佔地約85,333平方米，總建築面積約382,139平方米。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。項目目前處於開工前準備階段。

珠海東橋城市更新項目是珠海市本輪城市更新的重點項目，也是第一批正式開工的項目。二零一九年七月十二日，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，是本集團在珠海城市更新開發運營的重要里程碑。二零二零年一月十二日，該項目在珠海東橋村內舉行了奠基開工儀式，目前該項目處於在建中，預期在二零二一年下半年入市。項目位於珠海市南灣片區，處於傳統豪宅和商業街區，地段成熟，定位為珠海首席灣區文化藝術社區，包含高端住宅、特色酒店、文化街區等多重業態。項目總佔地面積約207,550平方米，規劃總建築面積約743,767平方米，擬打造成東橋智慧城區，以IOC(綜合運營管控中心)實時掌控東橋全域動態，構建多達3級、27項工程、共計106個應用場景，為東橋項目提供多場景、多維度、安全、智慧的城區管理整體解決方案與服務。

綠景喜悅薈(原稱「凱威」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445,292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。項目於二零一九年九月首次開賣，二零二零年二月初啟動線上售樓部，四月和六月兩次加推熱銷，截至二零二零年六月三十日六個月，該項目合同銷售為人民幣3.83百萬元。

綠景國際花城位於廣東省茂名化州市，位處成熟的市中心住宅區，自然資源充裕，毗鄰橘洲公園，坐擁232畝西湖，設有完善的公共交通網絡，距離粵西國際機場僅需約20分鐘車程。該項目佔地面積約729,420平方米，規劃總建築面積約2,248,298平方米。憑藉優越的區位、生態及良好的品牌口碑、配套教育設施等優勢，綠景國際花城博林公館B4區湖景公館4期於二零二零年六月首次推出市場，而該區住宅D1區和D2區繼二零一九年開盤熱銷後、於期內再次加推熱銷。截至二零二零年六月三十日止六個月，綠景國際花城的總銷售合同人民幣467.7百萬元，確認銷售收入約人民幣90.1百萬元。項目待開發建築面積尚餘約107.5萬平方米，未來每年項目計劃推出貨值約人民幣10億元。

香港流浮山項目是集團首個香港房地產發展項目，標誌著「綠景」品牌邁向國際化的新里程。項目位於香港流浮山深灣路，佔地面積約為82,400平方米，規劃約116棟低密度臨海獨棟別墅，每間獨立屋面積約為2,000-3,000平方呎。項目擁有優越海景，眺望後海灣；毗鄰深圳之地理優勢；往返內地交通非常方便；依傍未來洪水橋發展區。

商業物業投資與經營

「住宅+商業」雙輪驅動是本集團發展模式的重要組成部分。年內，本集團持有28個優質的商業物業項目，總建築面積約為678,285平方米。主要以「NEO」和「佐隄」兩大商業品牌代表，包括：深圳NEO都市商務綜合體、香港綠景NEO大廈、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、綠景佐隄紅樹灣壹號購物中心、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、東莞綠景佐隄購物中心以及其他商舖及投資性物業。本集團商業地產發展類型主要為獨立商業項目及包含商業的綜合體項目，其中綜合體項目中商業地產的配套，可大大提升房地產開發業務的單項項目的住宅項目綜合價值。

截至二零二零年六月三十日止，本集團來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣317.4百萬元(二零一九六月三十日：人民幣302.3百萬元)，按年升5.0%。

深圳NEO都市商務綜合體被評為「深圳市十大地標建築之一」，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，是深圳市主要城市和商業地標。項目地處地鐵1、7、9及11四條地鐵線的樞紐站，交通十分便利。NEO都市商務綜合體總建築面積約為252,539平方米及總可出租面積約為121,236平方米。甲級辦公樓之優質企業租戶，包括多家財富全球500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。截至二零二零年六月三十日止，NEO都市商務綜合體的綜合出租率約為83%(截至二零一九年六月三十日：88%)。

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。作為積極佈局大灣區的智慧新城運營商，本集團於二零一七年底以90億港元收購位於觀塘海濱道123號的全幢臨海甲級商廈8 Bay East，並命名為「綠景NEO大廈」，定位為健康、綠色、人文及場景於一體金融科技中心。二零一九年七月，香港綠景NEO大廈完成交接；二零一九年十一月八日正式運營。自啟動招租以來市場反應熱烈，截至二零二零年六月三十日，物業出租率接近五成，主要入駐企業包括保險集團、金融、創科企業、虛擬銀行，與項目「九龍東全海景智慧金融中心」定位相得益彰。二零二零年一季度港鐵沙中線分段開通，在各項配套的支持下，預期資產增值的幅度將顯著增加，同時為本集團帶來穩定租金收入和長遠資本收益。該項目對於本集團進軍香港物業市場具有戰略意義，有助綠景(中國)鞏固其商業物業領域的領先地位，以及在大灣區的市場地位及品牌影響力。

佐陞購物中心是著名生活時尚及綜合式購物中心。本集團截至二零二零年六月三十日擁有及營運綠景佐陞香頌購物中心、綠景1866佐陞薈、綠景佐陞虹灣購物中心、綠景佐陞國際花城購物中心、綠景佐陞錦華購物中心、綠景佐陞越溪購物中心。於二零二零年六月三十日止之綜合出租率約為94%。下半年，綠景佐陞國際花城購物中心B4區計劃開業，東莞綠景佐陞購物中心取得所需政府批准後即將投入使用，預計將會為本集團帶來持續增長的租金收益。東莞綠景佐陞購物中心是本集團於二零一九年五月二十一日、以總代價人民幣800萬元獲得的一幅位於東莞市樟木頭鎮的商業土地，總佔地面積約20,137平方米，總建築面積約58,928平方米。

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。截至二零二零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114.2百萬元(截至二零一九年六月三十日：人民幣131.5百萬元)，同比下跌約13.1%。

本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、房屋經紀業務及生活服務線上平台等綜合服務，服務的總建築面積約為260萬平方米。房地產中介業務「深圳梅林旗艦店」提供新房代理、房屋託管、房屋銀行等業務。生活服務線上平台「尋常生活」app展開空調清洗等業務，獲得業主一致好評。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會為集團產生持續遞增的收益。

酒店運營方面，本集團在深圳和美國營運和管理兩家酒店，包括位於深圳福田區中心商業區的綠景酒店，以及二零一七年收購的美國加利福尼亞州Covina的Vanlee酒店。除去因新型冠狀病毒疫情停業的天數，綠景酒店截至二零二零年六月三十日平均入住率約為45%(截至二零一九年六月三十日：75%)。期內，在嚴峻的經濟環境下，綠景酒店積極探索營銷新方向，嘗試客房、餐飲並駕齊驅的策略，開拓新業務、拓寬銷售管道而獲取增長點，業績亦逐月上升，6月客房出租率恢復至64%。Vanlee酒店佔地22,652平方米，此酒店於二零一九年完成翻新工作。截至二零二零年六月三十日入住率約18%。

財務融資

期內，集團充分利用境內及境外多元化融資渠道，在嚴峻的資本市場環境下，把握住市場窗口、主動管理債務，順利完成中短期再融資任務。集團先後於二零二零年二月和三月推出及完成結構複雜縝密的美元債交換及新發方案，為二零二零年六月到期的5,000萬美元私募債和八月到期的4億美元公募債做好資金的準備。於二零二零年六月，集團與債券持有人已協定修訂原二零二三年到期、年利率為4.00%之有擔保可換股債券（「可換股債券」）之條款及條件，可換股債券本金保持為美金100百萬元，在參考資本市場環境因素下，訂約各方已同意延長認沽期權日期至二零二二年五月十七日或之後（原二零二零年五月十七日）。在有效積極的債務管理下，二零二零上半年綜合融資成本保持在健康水平，較二零一九年的6.3%微升0.6個百分點，至6.9%。

下半年，本集團將繼續透過境內外財務融資，進一步探索融資渠道、加強本集團的財政實力，充實集團的現金流量，提高公司的運營效率；靈活運用境內外融資平台，改善資金運用效益、從而進一步支持集團業務的快速開拓與發展，實現業績的穩定增長。

未來展望

二零二零年初至今，新型冠狀病毒肆虐全球，國家採取有力措施遏制了新冠病毒的傳播，經濟秩序逐步回歸常態。財政政策上，國家採取積極靈活的貨幣政策，調控房地產市場在保增長的同時、回到健康持續的發展軌道。同時，進一步推動《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的具體措施落地，以加快成長成為中國強大的經濟引擎。其中，特別是有關城市更新項目推進的鼓勵措施，集團作為城市更新領域的先鋒，深耕大灣區核心城市核心區域，預期將持續受惠大灣區增長紅利、實現長足的價值提升。

未來，集團將繼續審時度勢，密切關注宏觀環境的變化，調整具體業務發展策略；堅守以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」為戰略引領，堅定佈局大灣區核心城市核心區域。在推動大灣區城市更新項目方面，將繼續順應國家戰略規劃，重點推進本集團及控股股東手上的多個大型城市更新項目。集團要在做精城市更新的同時，努力打造優秀的運營業務模式，為集團創造更高的品牌價值，為居民帶來更好的生活體驗，為城市的更新與發展增添活力，為投資者帶來豐厚收益。集團也將繼續研究在未來控股股東注入的含有產業園規劃和集中式商業群的項目，打造產城融合商業模式，持續於核心城市核心區域進行優質項目佈局，發展產業地產（產業園經營與產業投資）及經營智慧商業城，以獨特的定位和全新的視角打造「特色地產、資源地產、智慧地產」。

展望未來，本集團將緊抓大灣區發展帶來的巨大機遇，努力將公司締造成為助力粵港澳大灣區建設的智慧新城開發運營商。本集團將以「持續提升城市價值」作為企業使命，朝著「做中國最受尊敬的城市價值創造者」的願景目標奮勇前進。

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。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣2,462.2百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣3,422.1百萬元)，較去年同期減少約28.0%，主要由於來自物業銷售的收益減少所致。

	截至六月三十日止六個月		增加／	%
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	(減少) 人民幣千元	
房地產開發及銷售	2,030,652	2,988,335	(957,683)	(32.0)
商業物業投資與經營	317,355	302,279	15,076	5.0
綜合服務	114,199	131,470	(17,271)	(13.1)
總計	2,462,206	3,422,084	(959,878)	(28.0)

截至二零二零年六月三十日止六個月，來自物業銷售的收益約為人民幣2,030.7百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣2,988.4百萬元)，較去年同期減少約32.0%，主要包括銷售綠景美景廣場及綠景紅樹灣壹號。截至二零二零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45,539平方米(截至二零一九年六月三十日止六個月：約64,349平方米)。

截至二零二零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317.4百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣302.3百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段，主要以「佐陞」和「NEO」品牌營運。增加乃主要由於香港綠景NEO大廈於二零一九年下半年投入營運所致。截至二零二零年六月三十日止六個月投資物業的出租率為89%(截至二零一九年六月三十日止六個月：94%)，維持較高出租率。香港綠景NEO大廈於二零二零年六月三十日的出租率約為50%。

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、裝修及其他。截至二零二零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114.2百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣131.5百萬元)，較去年同期減少約13.1%。減少乃主要由於前所未見的新型冠狀病毒疫情令來自酒店運營的收益減少所致。酒店運營於此冠狀病毒疾病受中國政府控制後逐漸恢復。

毛利及毛利率

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利減少至約人民幣1,603.0百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣2,408.3百萬元)，較去年同期減少約33.4%；而截至二零二零年六月三十日止六個月之綜合毛利率則為65%(截至二零一九年六月三十日止六個月：70%)。毛利率的波動主要是由於受不同項目組合確認之收益所致。於二零一九年，截至二零一九年六月三十日止六個月超過90%的收益主要來自綠景紅樹灣壹號(其毛利率超過70%)，而截至二零二零年六月三十日止六個月超過62%的收益來自綠景美景廣場(其毛利率約為60%)，來自綠景紅樹灣壹號的收益僅佔二零二零年上半年總收益約30%。

銷售開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣26.9百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣51.2百萬元)，較去年同期減少約47.5%。銷售開支主要包括綠景美景廣場及綠景紅樹灣壹號的銷售佣金。減少乃主要由於本中期期間的廣告活動減少所致。

行政開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣198.6百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣161.3百萬元)，較去年同期增加約23.1%。增加乃主要由於我們向中國若干慈善機構作出捐獻及就香港綠景NEO大廈新辦公室所招致的折舊開支所致。

投資物業的公允價值變動

於二零二零年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零二零年年六月三十日止六個月人民幣174.1百萬元的投資物業公允價值負變動(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣479.2百萬元的投資物業公允價值正變動)。

融資成本

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣686.2百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣490.1百萬元)，較去年同期增長約40.0%。

融資成本增加乃主要由於(i)本集團有息貸款總額從二零一九年十二月三十一日的人民幣25,976.5百萬元增加至二零二零年六月三十日的人民幣29,399.0百萬元；及(ii)去年，於香港綠景NEO大廈完工後不再就其進行利息資本化所致。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的有息貸款平均融資成本為6.9%(截至二零一九年六月三十日止六個月：6.2%)。

所得稅開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團所得稅開支約人民幣480.2百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,232.6百萬元)。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。所得稅開支減少乃主要由於本中期期間綠景美景廣場土地增值稅撥備低於去年同期所確認綠景紅樹灣壹號的土地增值稅撥備。

經營業績

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約為人民幣37.6百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣991.9百萬元)，較去年同期減少約96.2%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二零年六月三十日，銀行結餘及現金約為人民幣10,686.5百萬元(包括受限制銀行存款)(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,347.0百萬元)。

於二零二零年六月三十日，本集團的總借貸約為人民幣29,399.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,976.5百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣10,929.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,826.7百萬元)，而本集團於二零二零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)約為147.7%(二零一九年十二月三十一日：135.3%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二零年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣24,945.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣22,276.5百萬元)及流動負債約人民幣17,431.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣17,760.7百萬元)，流動資產淨值由二零一九年十二月三十一日約人民幣4,515.9百萬元增加至二零二零年六月三十日約人民幣7,514.8百萬元。於二零二零年六月三十日的流動資產淨值增加，乃主要由於若干借貸從流動負債重新分類至非流動負債所致，當中主要包括(i)於二零二零年三月十日新優先票據兌換完成後本金額為227,390,000美元的美元計值優先票據；及(ii)補充信託契據於二零二零年六月生效後本金額為100,000,000美元的美元計值可換股債券。

於二零二零年六月三十日，本集團錄得總資產約人民幣51,416.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣48,736.3百萬元)及總負債約人民幣38,743.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣35,701.5百萬元)，負債比率(總負債除以總資產)約為75.4%(二零一九年十二月三十一日：73.3%)。本集團於二零二零年六月三十日的資產淨值約為人民幣12,673.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,034.8百萬元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團能夠利用其內部資源以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

於二零二零年六月三十日，貸款約人民幣19,905.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣18,642.0百萬元)分別以總額約人民幣29,703.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣26,344.1百萬元)之本集團發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業、廠房及設備及抵押存款作抵押。

重大收購及出售事項

截至二零二零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

於二零二零年六月三十日，本集團就若干買方的按揭融資提供擔保的或然負債約為人民幣2,884.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,132.4百萬元)。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出售有關物業，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的公允價值微不足道，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。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。

於二零二零年六月三十日，本集團就授予本集團聯營公司且金額達人民幣2,333,000,000元的銀行貸款向銀行提供金額達人民幣3,200,000,000元的共同及個別責任擔保。董事認為，於首次確認時擔保合約的公允價值屬微不足道。此外，由於違約風險偏低，故於報告期末並無就擔保合約計提撥備。

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，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

於二零二零年六月三十日，本集團僱有1,856名(二零一九年六月三十日：1,566名)員工，其中1,825名(二零一九年六月三十日：1,539名)員工常駐中國內地，於香港則僱有31名(二零一九年六月三十日：27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。員工人數增加主要由於(i)物業交付；及(ii)若干舊改項目進入拆遷簽約階段所致。

遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好之企業管治常規及程序。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。

截至二零二零年六月三十日止六個月內，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操守守則。董事確認，彼等於截至二零二零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」就截至二零二零年六月三十日止六個月之中期財務報告進行獨立審閱。根據核數師審閱(不構成審核)的結果，德勤•關黃陳方會計師行已作出書面確認，彼等並無注意到任何事項令彼等相信中期財務報告在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。本集團截至二零二零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。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於二零二零年一月十四日，本公司接獲換股通知，將本公司股本中之13,636,364股可換股優先股兌換為本公司之13,636,364股普通股。

本公司於期內並無贖回任何本公司之上市證券。除於上文所披露者及本公司於期內根據本公司購股權計劃下的購股權獲行使而發行434,000股股份外，本公司及其任何附屬公司於截至二零二零年六月三十日止六個月內並無購回或出售本公司任何上市證券。

報告期後事項

除於本公告內「管理層討論及分析」一節內所披露之事項外，於二零二零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二零二零年中期報告。

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、黃浩源先生及蕭志雄先生；非執行董事李麗紅女士；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，二零二零年八月二十一日