

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)

**截至二零二一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」)截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二零年同期的比較數字如下：

**簡明綜合損益表**

截至二零二一年六月三十日止六個月

|                    | 附註 | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                    |    | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收益                 | 3  | <b>2,030,313</b>         | 2,462,206                |
| 銷售成本               |    | <b>(1,066,846)</b>       | (859,214)                |
| 毛利                 |    | <b>963,467</b>           | 1,602,992                |
| 其他收入               |    | <b>56,955</b>            | 54,455                   |
| 其他收益及虧損            |    | <b>(1,687)</b>           | (106,982)                |
| 銷售開支               |    | <b>(72,226)</b>          | (26,862)                 |
| 行政開支               |    | <b>(227,546)</b>         | (198,573)                |
| 投資物業的公允價值變動        |    | <b>1,249,408</b>         | (174,081)                |
| 可換股債券衍生工具部分的公允價值變動 |    | <b>55,177</b>            | 53,849                   |
| 融資成本               | 4  | <b>(833,704)</b>         | (686,243)                |
| 除稅前盈利              | 5  | <b>1,189,844</b>         | 518,555                  |
| 所得稅開支              | 6  | <b>(568,229)</b>         | (480,196)                |
| 期內盈利               |    | <b>621,615</b>           | 38,359                   |
| 以下人士應佔期內盈利(虧損)：    |    |                          |                          |
| 本公司股東              |    | <b>638,040</b>           | 37,556                   |
| 非控股權益              |    | <b>(16,425)</b>          | 803                      |
|                    |    | <b>621,615</b>           | 38,359                   |
|                    |    | 人民幣分<br>(未經審核)           | 人民幣分<br>(未經審核)           |
| 每股盈利               | 8  |                          |                          |
| — 基本               |    | <b>12.52</b>             | 0.74                     |
| — 攤薄               |    | <b>7.14</b>              | 0.33                     |

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二一年六月三十日止六個月

|                                   | 截至六月三十日止六個月           |                        |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                   | 二零二一年                 | 二零二零年                  |
|                                   | 人民幣千元                 | 人民幣千元                  |
|                                   | (未經審核)                | (未經審核)                 |
| 期內盈利                              | <u>621,615</u>        | <u>38,359</u>          |
| 其他全面收益(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                         | 47,257                | (37,703)               |
| 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>14,240</u>         | <u>(50,891)</u>        |
| 期內其他全面收益(開支)                      | <u>61,497</u>         | <u>(88,594)</u>        |
| 期內全面收益(開支)總額                      | <u><u>683,112</u></u> | <u><u>(50,235)</u></u> |
| 以下人士應佔全面收益(開支)總額：                 |                       |                        |
| 本公司股東                             | 696,994               | (51,032)               |
| 非控股權益                             | <u>(13,882)</u>       | <u>797</u>             |
|                                   | <u><u>683,112</u></u> | <u><u>(50,235)</u></u> |

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零二一年六月三十日

|                    | 附註 | 於二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二零年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------------|----|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                                    |                                     |
| 投資物業               |    | 24,967,130                         | 23,167,159                          |
| 物業、廠房及設備           |    | 888,351                            | 931,581                             |
| 商譽                 |    | 231,602                            | 231,602                             |
| 於一間合營公司的權益         |    | 6,056                              | 6,056                               |
| 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 |    | 520,247                            | 501,261                             |
| 受限制銀行存款            |    | 310,000                            | –                                   |
| 遞延稅項資產             |    | 567,445                            | 537,869                             |
|                    |    | <b>28,013,149</b>                  | <b>25,897,846</b>                   |
| <b>流動資產</b>        |    |                                    |                                     |
| 發展中待售物業            |    | 36,011,874                         | 32,132,185                          |
| 待售物業               |    | 3,516,384                          | 4,844,053                           |
| 其他存貨               |    | 776                                | 674                                 |
| 應收賬款               | 9  | 87,382                             | 68,105                              |
| 已付按金、預付款項及其他應收款項   |    | 2,440,403                          | 1,862,033                           |
| 可收回稅款              |    | 43,154                             | 52,452                              |
| 受限制銀行存款            |    | 2,994,680                          | 3,979,537                           |
| 銀行結餘及現金            |    | 5,033,922                          | 5,430,113                           |
|                    |    | <b>50,128,575</b>                  | <b>48,369,152</b>                   |
| <b>流動負債</b>        |    |                                    |                                     |
| 應付賬款               | 10 | 1,714,943                          | 1,262,086                           |
| 合同負債               |    | 1,711,405                          | 1,348,932                           |
| 應計費用、已收按金及其他應付款項   |    | 945,025                            | 762,404                             |
| 租賃負債               |    | 18,302                             | 17,239                              |
| 借貸                 |    | 6,592,661                          | 8,007,353                           |
| 優先票據及債券            |    | 2,116,696                          | 2,129,522                           |
| 可換股債券債務部分          |    | 1,421,617                          | –                                   |
| 可換股債券衍生工具部分        |    | 55,369                             | –                                   |
| 稅項負債               |    | 2,267,669                          | 2,375,586                           |
|                    |    | <b>16,843,687</b>                  | <b>15,903,122</b>                   |
| <b>流動資產淨值</b>      |    | <b>33,284,888</b>                  | <b>32,466,030</b>                   |
| <b>總資產減流動負債</b>    |    | <b>61,298,037</b>                  | <b>58,363,876</b>                   |
| <b>非流動負債</b>       |    |                                    |                                     |
| 借貸                 |    | 17,310,325                         | 15,857,136                          |
| 優先票據及債券            |    | 3,191,368                          | 3,236,529                           |
| 可換股債券債務部分          |    | –                                  | 1,419,974                           |
| 可換股債券衍生工具部分        |    | –                                  | 111,612                             |
| 租賃負債               |    | 81,637                             | 85,134                              |
| 遞延稅項負債             |    | 3,205,078                          | 2,818,217                           |
| 其他非流動負債            |    | 8,774,251                          | 6,949,651                           |
|                    |    | <b>32,562,659</b>                  | <b>30,478,253</b>                   |
| <b>資產淨值</b>        |    | <b>28,735,378</b>                  | <b>27,885,623</b>                   |
| <b>股本及儲備</b>       |    |                                    |                                     |
| 股本                 |    | 42,465                             | 42,458                              |
| 儲備                 |    | 25,379,457                         | 24,681,258                          |
| 本公司股東應佔權益          |    | 25,421,922                         | 24,723,716                          |
| 非控股權益              |    | 3,313,456                          | 3,161,907                           |
| <b>權益總額</b>        |    | <b>28,735,378</b>                  | <b>27,885,623</b>                   |

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」)之額外會計政策外，截至二零二一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二零二零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二零二一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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、  
香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本) 利率基準改革—第二階段

本集團擬就按攤銷成本計量的銀行貸款進行利率基準改革所引致的合約現金流量變動應用實際權宜方法。由於本集團概無合約於中期期間過渡至相關替代利率，故有關修訂並無對簡明綜合財務報表產生影響。應用有關修訂的影響(如有)(包括額外披露)將於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。

## 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              |                          |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 物業銷售                  | 1,555,986                | 2,030,652                |
| 來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益 | 143,148                  | 114,199                  |
| 來自客戶合約的收益             | 1,699,134                | 2,144,851                |
| 租金收入                  | 331,179                  | 317,355                  |
|                       | <b>2,030,313</b>         | <b>2,462,206</b>         |
| 確認來自客戶合約收益的時間         |                          |                          |
| 某個時間點確認               | 1,555,986                | 2,030,652                |
| 隨著時間確認                | 143,148                  | 114,199                  |

### 3. 收益及分類資料(續)

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：

截至二零二一年六月三十日止六個月

|         | 房地產<br>開發及銷售<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 商業物業<br>投資與經營<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 綜合服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>人民幣千元<br>(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  | <u>1,555,986</u>                | <u>343,728</u>                   | <u>189,898</u>          | <u>2,089,612</u>      |
| 可呈報分類盈利 | <u>609,793</u>                  | <u>309,330</u>                   | <u>44,344</u>           | <u>963,467</u>        |

截至二零二零年六月三十日止六個月

|         | 房地產<br>開發及銷售<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 商業物業<br>投資與經營<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 綜合服務<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>人民幣千元<br>(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>      |

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)

#### 可呈報分類收益、損益之對賬(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              |                          |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                    | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>收益</b>          |                          |                          |
| 可呈報分類收益            | 2,089,612                | 2,507,097                |
| 對銷分類間收益            | (59,299)                 | (44,891)                 |
| 綜合收益               | <u>2,030,313</u>         | <u>2,462,206</u>         |
| <b>盈利</b>          |                          |                          |
| 可呈報分類盈利            | 963,467                  | 1,602,992                |
| 投資物業的公允價值變動        | 1,249,408                | (174,081)                |
| 其他收入               | 56,955                   | 54,455                   |
| 其他收益及虧損            | (1,687)                  | (106,982)                |
| 折舊                 | (38,084)                 | (30,846)                 |
| 融資成本               | (833,704)                | (686,243)                |
| 可換股債券衍生工具部分的公允價值變動 | 55,177                   | 53,849                   |
| 公司開支               | (261,688)                | (194,589)                |
| 除稅前綜合盈利            | <u>1,189,844</u>         | <u>518,555</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：

#### 分類資產

|                       | 於二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二零年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                       | 房地產開發及銷售                           | 39,576,788                          |
| 商業物業投資與經營             | 25,036,850                         | 23,259,775                          |
| 綜合服務                  | <u>324,829</u>                     | <u>325,788</u>                      |
| 可呈報分類資產               | 64,938,467                         | 61,019,088                          |
| 商譽                    | 231,602                            | 231,602                             |
| 按公允價值計入其他全面收益之股本工具    | 520,247                            | 501,261                             |
| 銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)    | 8,338,602                          | 9,409,650                           |
| 遞延稅項資產                | 567,445                            | 537,869                             |
| 於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項 | 528,374                            | 528,374                             |
| 公司資產                  | <u>3,016,987</u>                   | <u>2,039,154</u>                    |
| 綜合總資產                 | <u>78,141,724</u>                  | <u>74,266,998</u>                   |

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              |                          |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                           | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 利息：                       |                          |                          |
| 銀行及其他借貸                   | 693,075                  | 582,976                  |
| 可換股債券                     | 95,118                   | 147,518                  |
| 優先票據及債券                   | 239,812                  | 263,083                  |
| 租賃負債                      | 4,792                    | 5,457                    |
| 減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額* | (199,093)                | (312,791)                |
|                           | <u>833,704</u>           | <u>686,243</u>           |

\* 融資成本乃按年息率1.30%至13.75% (截至二零二零年六月三十日止六個月：1.61%至12.00%) 資本化。

#### 5. 除稅前盈利

|                          | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                          | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(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            | 946,193                  | 755,079                  |
| 物業、廠房及設備折舊               | 38,110                   | 30,873                   |
| 減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額 | (26)                     | (27)                     |
|                          | <u>38,084</u>            | <u>30,846</u>            |
| 投資物業所得租金收入總額             | 331,179                  | 317,355                  |
| 有關於期內產生租金收入之投資物業的開支      | (21,849)                 | (13,208)                 |
|                          | <u>309,330</u>           | <u>304,147</u>           |
| 短期租賃相關費用                 | 1,871                    | 1,150                    |
| 新型冠狀病毒相關租金寬免             | -                        | 935                      |
|                          | <u>-</u>                 | <u>935</u>               |

#### 6. 所得稅開支

|                    | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                    | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(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              | 83,388                   | 54,434                   |
| — 過往期間超額撥備         | (97)                     | (8,365)                  |
|                    | <u>83,291</u>            | <u>46,069</u>            |
| 中國內地土地增值稅(「土地增值稅」) |                          |                          |
| — 本期間              | 128,270                  | 288,933                  |
| — 過往期間撥備不足         | 4,130                    | -                        |
|                    | <u>132,400</u>           | <u>288,933</u>           |
| 遞延稅項               | <u>352,538</u>           | <u>145,194</u>           |
| 所得稅開支總額            | <u>568,229</u>           | <u>480,196</u>           |

## 7. 股息

### 截至六月三十日止六個月

| 二零二一年  | 二零二零年  |
|--------|--------|
| 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| (未經審核) | (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 |
|---|---------|

本公司董事已建議不派發截至二零二一年六月三十日及二零二零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

| 二零二一年  | 二零二零年  |
|--------|--------|
| 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

638,040

潛在攤薄盈利對以下各項的影響－可換股債券

37,556

(2,863)

(8,901)

用於計算每股攤薄盈利的盈利

635,177

28,655

### 股份數目

| 二零二一年 | 二零二零年 |
|-------|-------|
|-------|-------|

### 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

5,097,407,842

5,062,873,832

潛在攤薄普通股對以下各項的影響：

－購股權

38,430,981

58,022,113

－可換股債券

350,531,593

271,328,671

－可換股優先股

3,404,575,241

3,297,658,924

用於計算每股攤薄盈利的本公司普通股加權平均數

8,890,945,657

8,689,883,540

計算截至二零二一年和二零二零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介乎30至60天。

本集團應收賬款(扣除信貸虧損撥備)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：

|         | 於二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二零年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1個月內    | 46,727                             | 27,690                              |
| 1至12個月  | 30,527                             | 30,678                              |
| 13至24個月 | 10,128                             | 9,737                               |
|         | <u>87,382</u>                      | <u>68,105</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：

|         | 於二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於二零二零年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1個月內    | 1,078,079                          | 1,097,921                           |
| 1至12個月  | 582,666                            | 55,986                              |
| 13至24個月 | 23,446                             | 63,512                              |
| 超過24個月  | 30,752                             | 44,667                              |
|         | <u>1,714,943</u>                   | <u>1,262,086</u>                    |

## 管理層討論與分析

### 行業回顧

二零二一年上半年，全球新冠肺炎防控形勢仍然嚴峻，國內雖有局部反覆，但整體可控。在全球經濟共振復甦的趨勢中，中國經濟在「六穩六保」政策的驅動下不斷恢復增長，整體表現亦有頗多亮點。二零二一年1-6月份，全國規模以上工業企業營業收入同比增長27.9%，利潤總額較二零二零年同期增長66.9%，較二零一九年同期增長45.5%；二零二一年1-6月份，全國固定資產投資(不含農戶)較二零二零年同期增長12.6%，較二零一九年同期增長9.1%。隨著新冠疫苗注射工作的全面推進及減稅降費、鼓勵創新、促進消費、金融扶持等相關政策舉措繼續落地實施，中國經濟復甦態勢將持續向好。

二零二一年上半年，中國新建商品房銷售保持較高的增長速度，其中東部地區為主要增長地區。二零二一年上半年，中國商品房銷售面積88,635萬平方米，同比增長27.7%。其中，住宅銷售面積增長29.4%，辦公樓銷售面積增長10.0%，商業營業用房銷售面積增長5.7%。商品房銷售額92,931億元，增長38.9%。其中，住宅銷售額增長41.9%，辦公樓銷售額增長10.7%，商業營業用房銷售額增長8.8%。房地產開發投資在二零二一年上半年達到72,179億元，較二零二零年同期增長15.0%，較二零一九年同期增長17.2%。二零二一年上半年，房地產政策依然保持「房住不炒、因城施策」的主基調，監管部門採取了多種措施穩定市場。土地出讓金劃轉稅務部門徵收後，地方政府槓桿率被壓降並有望被長期控制。通過嚴打經營貸、調升房貸利率，房地產市場信貸資金管控全面趨緊。同時，22城實施集中供地，也有利於控制土地供應規模，保持房地產市場保持平穩運行。

二零二零年七月十五日，深圳出台八項措施精準調控樓市。今年以來，深圳先後多次出手，強化樓市調控，堅持「房住不炒」「維持平穩」的樓市主基調。二零二一年一月十九日，深圳住建局發佈《關於明確關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的通知若干問題的函》，強化市場監管，引導市場回歸理性。二零二一年二月八日，深圳住建局發佈《關於建立二手住房成交參考價格發佈機制的通知》，旨在促進二手住房市場信息透明，理性交易。同時，《深圳經濟特區城市更新條例》於今年三月一日正式實施。該條例著眼於存量土地，改變土地利用現狀，合理高效利用存量資源，釋放並盤活存量空間，有助於推動城市更新項目進程，破解深圳住房困局。

三十多年來，本集團按照「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略規劃佈局，積極參與珠三角地區，特別是深圳和珠海的城市更新的住宅和商業發展項目。憑藉三十多年豐富的城市更新經驗，本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，確立了集團在城市更新領域的行業地位。今年上半年，本集團繼續積極推進在深圳，珠海，香港及東莞等大灣區城市的項目。報告期內，位於深圳市南山區的白石洲城市更新項目取得重大進展，本集團收到深圳市南山區城市更新和土地整備局發出之《關於南山區城市更新項目實施主體確認的通知》，確認成為白石洲城市更新項目一期的實施主體；七月，本集團已取得由深圳市規劃和自然資源局發出之《建設用地規劃許可證》；及由深圳市南山區住房和建設局發出之《建築工程施工許可證(土石方、基坑支護工程)》，確認白石洲城市更新項目一期取得施工許可，並可開始進行土石方、基坑支護工程施工。此外，深圳市福田區城市更新和土地整備局也向本集團發出的告知函確認項目公司成為綠景紅樹灣壹號二期的實施主體。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。

報告期內，本集團繼續貫徹「科技+地產」的發展戰略，以迎合行業發展趨勢。科技板塊是集團發展的「潤滑劑」，地產板塊是集團發展的「發動機」。在聚力大灣區城市更新的同時，集團先後與華為和中國聯通等公司建立長期戰略合作，將「科技+地產」戰略落實到城市更新項目中，打造智慧科技與高端人居生活相融合的新城區。期內，集團已在白石洲智慧城區建設中啟動了交通、停車、物流、環衛、5G網路5個專題的詳細設計，並已落實到建築空間中。本集團大力支持《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，在項目發展中採取節約資源和保護環境的策略，白石洲城市更新項目更以宜居環境、資源節約、健康品質作為設計目標。未來，集團將憑藉自身的佈局優勢和資源優勢，致力於成為智慧新城開發運營商，提升城市價值，創造良好的社會效益、綠色效益、經濟效益。

## 業績

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團實現總收益約為人民幣2,030.3百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣2,462.2百萬元)，同比下調約17.5%。毛利為人民幣963.5百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,603.0百萬元)，同比下跌約39.9%。截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利率為47.5%(截至二零二零年六月三十日止六個月：65.1%)。

報告期內，本集團實現盈利為人民幣621.6百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣38.4百萬元)，同比增長約1,518.8%。本公司股東應佔盈利為人民幣638.0百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣37.6百萬元)，同比增長約1,596.8%。每股基本盈利為人民幣12.52分(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣0.74分)，同比增長約1,591.9%。

以下是本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之主要財務指標：

|                            | 二零二一年          | 二零二零年                     | 變動                         |
|----------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|
| 收益(人民幣百萬元)                 | <b>2,030.3</b> | 2,462.2                   | -17.5%                     |
| 毛利(人民幣百萬元)                 | <b>963.5</b>   | 1,603.0                   | -39.9%                     |
| 本公司股東應佔盈利(人民幣百萬元)          | <b>638.0</b>   | 37.6                      | +1,596.8%                  |
| 每股基本盈利(人民幣分)               | <b>12.52</b>   | 0.74                      | +1,591.9%                  |
| 毛利率(%)                     | <b>47.5</b>    | 65.1                      | -17.6百分點                   |
|                            |                | 於二零二一年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 於二零二零年<br>十二月三十一日<br>(經審核) |
| 銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)(人民幣百萬元) |                | <b>8,338.6</b>            | 9,409.7                    |
| 平均融資成本(%)*                 |                | <b>6.5</b>                | 7.1                        |
| 資產負債比率(%)                  |                | <b>63.2</b>               | 62.5                       |
| 資本回報率(%)                   |                | <b>5.0</b>                | 14.0                       |

\* 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)除以平均有息貸款總額得出，而平均有息貸款總額則按期內有息貸款總額(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。

## 業務回顧

二零二一年上半年，房地產市場在各項調控下繼續保持穩健增長，粵港澳大灣區在中國經濟發展的戰略地位愈加重要。本集團繼續踐行「深耕核心城市，聚焦城市核心」的「雙核戰略」進行項目佈局，通過城市更新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，機遇與增長空間可期。

報告期內，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等。其中，被喻為「舊改航母」的深圳白石洲城市更新項目取得矚目進展，深圳市綠景天盛實業有限公司確認成為深圳白石洲城市更新項目一期的實施主體並且取得施工許可，並可開始進行土石方、基坑支護工程施工。項目位於深圳市南山區，總計容面積約358萬平方米，隨著這支舊改航母歷史性地「啟航」，意味著綠景中國將邁入高速增長的新階段。

本集團繼續聚焦「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」的戰略，以迎合行業未來發展趨勢。本集團先後與華為和中國聯通等公司建立長期戰略合作，以在智慧城區領域謀求更大發展，並將「科技+地產」戰略落實到城市更新項目中，打造智慧城區標桿，成為行業領軍者。具體來看，在白石洲智慧城區上，本集團今年啟動了交通、停車、物流、環衛、5G網路5個專題的詳細設計，並已落位到建築空間中，追求價值的多元平衡、構建智慧科技的未來新城。另外，綠景中國啟動了城區運營管理平台的研發工作，以城區管理場景為中心，融合「管理、運營、服務」三位一體，實現跨業態的協同管理，減少業務操作繁瑣和資料孤島的困擾，在IOT平台方面與塗鴉智慧達成了深度合作。本集團與華為在二零二一年八月續簽戰略合作協議，繼續在智慧城區領域建立長期戰略合作關係，續簽的戰略合作協議新加了兩項合作框架：全面推進全光網路在項目中的落地，助力綠景數位化的轉型；及聯合探索低碳，零碳城區的建設標準，並在後續其他項目進行複製推廣。未來，本集團將繼續憑借自身的佈局優勢和資源優勢，朝著「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」的戰略方向，締造助力粵港澳大灣區建設的標桿型智慧新城開發運營商。

在推進城市更新項目的同時，集團繼續秉持「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。隨著城市化進程與大灣區的加速發展，核心商業物業的價值增長預計將為本集團帶來長足的裨益。此外，集團於期內積極開拓融資渠道，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，隨著多個舊改的項目落地，集團將逐步釋放長期價值。

土儲資源方面，截至二零二一年六月三十日，集團擁有土地儲備約868萬平方米，其中約80%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770萬平方米，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。

項目交付方面，本集團憑藉高品質的產品及服務，深獲客戶滿意。綠景喜悅薈於二零二零年底完成交付，此次交付採用「一站式全流程陪同模式」，聚焦業主觸點，高效、定制化的專業服務贏得了業主們的一致認可。二零二一年四月二十八日，綠景喜悅薈招商盛大啟幕，伴隨著招商的正式啟動，將有更多優質資源注入到綠景喜悅薈項目當中，提升珠海城市價值。二零二一年五月二十一日，綠景蘇州喜悅花園圓滿交付，實現當天入伙交付完成率100%，業主滿意度100%。高品質的產品及服務，將會使本集團更具市場競爭力，並為本集團的長遠發展帶來源源不斷的動力。

## 房地產開發與銷售

作為核心主營業務，本集團的房地產開發與銷售項目主要佈局在大灣區內核心城市的核心區域。截至二零二一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1,556.0百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣2,030.7百萬元)，同比下調約23.4%，報告期內結轉的收益主要來自綠景美景廣場、珠海喜悅薈和綠景國際花城的項目，而今年的推盤主要集中在下半年。合同銷售金額約為人民幣2,141.4百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣2,463.0百萬元)同比下跌約13.1%。

報告期內，本集團持續開發極具潛力的城市更新項目，包括：深圳白石洲項目、深圳綠景黎光項目、珠海東橋城市更新項目、綠景國際花城項目及深圳綠景紅樹灣壹號二期項目，該等項目均取得良好進展。其中，深圳市綠景天盛實業有限公司確定成為深圳白石洲城市更新項目一期及深圳綠景紅樹灣壹號二期的實施主體；深圳綠景黎光項目簽約進度滿意；珠海東橋城市更新項目工程，正式改名為綠景靈悅灣，項目進度理想，預計今年第四季度預售；化州的綠景國際花城分別於二月推出博林公館D3區和五一黃金周推出悅湖公館C1區第三棟，受到市場的熱捧，持續成為化州地區的量價標桿。未來，集團將繼續聚力大灣區、精益求精以「科技+地產」打造標桿型的智慧新城，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。

**白石洲城市更新項目**被深圳業界喻為「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，其中一期建築面積為675,780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。項目計劃分四期開發，在未來八至十年完成項目的開發。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城市更新項目合共約80%股權。二零二一年四月十五日，集團的子公司深圳市綠景天盛實業有限公司確認成為項目一期的實施主體並在七月並且取得施工許可，並可開始進行土石方、基坑支護工程施工，本集團已啟動並全力做好項目一期的開工準備，隨著項目的啟動，勢必將為集團業績增長帶來巨大動力。

**綠景紅樹灣壹號項目**是本集團近年最具代表性的城市更新項目：綠景紅樹灣壹號一期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，是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。綠景紅樹灣壹號一期項目於二零一八年十月首次開賣，並為公司帶來巨大收益。項目於期內貢獻合約銷售約人民幣65百萬元，確認銷售約人民幣130百萬元。在二零二一年六月，本集團正式成為紅樹灣壹號二期的實施主體，二期包括5座優質海景住宅樓宇，佔地面積約2.2萬平方米，規劃總建築面積為139,666平方米。紅樹灣壹號二期項目將結合社區商業群落及多個公共配套資源，目標是打造理想人居環境。

**綠景美景廣場**為本集團於深圳市的另一個升級改造項目，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670百萬元，確認銷售約人民幣663百萬元。

**綠景黎光項目**為集住宅、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，毗鄰近觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，擁有優越的自然生態環境。項目佔地面積85,333平方米，總建築面積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。二零二零年一月，集團與黎光股份公司簽訂《深圳市龍華區觀瀾黎光土地開發項目合作協定書》，合作開發黎光舊村改造項目和黎光土地整備利益統籌項目。報告期內，該項目簽約進度滿意，項目亦處於開工前準備階段。

**珠海東橋城市更新項目**，正式改名為綠景璽悅灣，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。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764,920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。目前該項目工程進度理想，預期在二零二一年第四季度預售。

**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，年內多次加推熱銷，十二月項目南區完成集中交付。截至二零二一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506百萬元，確認銷售約人民幣423百萬元。

**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835,800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，在二零二一年二月推出博林公館D3區和五一黃金周推出悅湖公館C1區第三棟，均受到市場的熱捧，持續成為化州地區的量價標桿。截至二零二一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654百萬元，確認銷售收入約人民幣172百萬元。項目待開發建築面積尚餘約125萬平方米，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。於二零二一年六月三十日，本集團持有超過25個優質的商業物業項目，總建築面積約為831,326平方米。主要以「NEO」和「佐陞」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、綠景佐陞紅樹灣壹號購物中心、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、東莞綠景佐陞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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣331.2百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣317.4百萬元)，同比增長約4.4%。

**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。報告期內，深圳綠景NEO團隊對客戶需求進行深入的點對點溝通，對原有商業進行針對性調整，根據部分客戶回饋和訴求，團隊經過多輪洽談引入高端及知名品牌，通過商業煥新的運營軟實力發力，在市場競爭中實現突圍與破圈。

截至二零二一年六月三十日止六個月，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為87%(截至二零二零年六月三十日：83%)。

**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、人文及場景於一體的金融科技中心。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，截至二零二一年六月三十日，物業出租率接近60%，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。隨著屯馬線第一階段在二零二一年六月底通車，各項配套的支援下，預計未來項目資產增值的幅度顯著增加，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。本集團截至二零二一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。截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合出租率約為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。截至二零二一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143.1百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣114.2百萬元)，同比增長約25.3%，由於去年同期酒店行業正面臨疫情的正面打擊，期內深圳酒店的運營收益基本已經回復正常，美國酒店的業務也逐步提升。

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、管理配套設施等綜合服務，服務的總建築面積約為323萬平方米。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，以及二零一七年新收購的美國加利福尼亞州Covina的Vanllee酒店。隨著經濟的回暖，綠景酒店截至二零二一年六月三十日平均入住率約為67%（截至二零二零年六月三十日：45%）。二零二一年六月二十四日，綠景酒店與ATLAS寰圖簽訂戰略合作協議，制定定制化的改造及運營解決方案，通過「辦公+生活」的靈活模式，有效增加空間坪效價值，進行升級改造。Vanllee酒店佔地22,652平方米，此酒店於二零一九年完成翻新工作。由於美國新冠疫苗接種率的提升，經濟進一步回暖，截至二零二一年六月三十日其入住率約13%。Vanllee酒店運營是綠景(中國)的里程碑式項目，標誌著本集團的國際業務的進一步擴張，計劃為集團帶來穩定的酒店經營收益。

## 財務融資

報告期內，國內疫情防控效果顯著，新冠疫苗接種情況取得令人滿意的進度，經濟亦處於持續回暖階段，但宏觀環境仍然備受挑戰，房地產行業的調控趨嚴。集團充分利用境內及境外多元化融資渠道，積極籌備再融資方案以保障集團發展資金順暢。本集團積極改善財務結構，適應國家對房地產企業「三條紅線」監管要求，剔除預收款後的資產負債率和淨負債率分別達到62.4%和77.6%，處於達標範圍內。在有效積極的債務管理下，二零二一上半年綜合融資成本保持在健康水平，較截至二零二零年六月三十日止六個月的6.9%微跌0.4個百分點，至6.5%。

## 未來展望

二零二一年上半年，新型冠狀病毒疫情在全球出現分化，海外疫情仍較為嚴重，而國內憑藉出色的防控措施及提高新冠疫苗的接種率，使國內經濟持續穩定地恢復，房地產行業亦持續復甦。宏觀上，國家對實體經濟採取積極靈活的寬貨幣政策，但對於房地產，調控政策持續加碼，房企融資呈現收緊態勢。在強調控政策下，資本充裕且深耕於粵港澳大灣區的集團而言，是一次難得的機遇。報告期內，粵港澳大灣區建設持續推進。二零二一年二月二十日，深圳制定《深圳市推進粵港澳大灣區建設2021年工作要點》，推進粵港澳大灣區建設。集團作為城市更新領域的先鋒，且多年來一直深耕大灣區核心城市核心區域，未來亦將會持續受惠於大灣區的建設及發展。

二零二一年上半年集團全體上下奮力拚搏，即使在艱難的時刻，我們仍然迎難而上。下半年，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，特別優先把資源投放在深圳白石洲的城市更新項目上，確保項目循序推進。集團在做城市更新的同時，也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。

集團未來將繼續於核心城市核心區域進行優質項目佈局，發展產業地產及經營智慧商業城，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」。集團將全面推動與華為公司，中國聯通和塗鴉智能在智慧科技領域合作，打造智慧城區標桿。去年九月，中國設定硬指標，力爭二零三零年前二氧化碳排放達到峰值，二零六零年前實現碳中和減碳。這意味著，我國在持續為減緩氣候變化影響做貢獻的基礎上，按下了減碳的快速鍵。結合國家碳達峰碳中和戰略，集團與華為攜手共同探索低碳、零碳城區的建設標準，並在後續在其他項目進行複製推廣，注入可持續發展的概念，為人民及環境作出貢獻。同時，集團亦會加強與萬達集團的合作，聯手打造商業綜合體，提高合作項目的運營效益，加快推進創造城市價值的升級步伐。

展望未來，粵港澳大灣區將成為帶動國家經濟發展的重要引擎，本集團將緊抓大灣區建設及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。二零二一年下半年，公司將保持開拓創新、銳意進取的精神，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。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣2,030.3百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣2,462.2百萬元)，較去年同期減少約17.5%，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／              |       |
|-----------|------------------|------------------|------------------|-------|
|           | 二零二一年            | 二零二零年            | (減少)             |       |
|           | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | %     |
| 房地產開發及銷售  | <b>1,555,986</b> | 2,030,652        | (474,666)        | -23.4 |
| 商業物業投資與經營 | <b>331,179</b>   | 317,355          | 13,824           | +4.4  |
| 綜合服務      | <b>143,148</b>   | 114,199          | 28,949           | +25.3 |
| 總計        | <b>2,030,313</b> | <b>2,462,206</b> | <b>(431,893)</b> | -17.5 |

截至二零二一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1,556.0百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣2,030.7百萬元)，較去年同期減少約23.4%，主要包括銷售綠景美景廣場及綠景喜悅薈。截至二零二一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55,700平方米(截至二零二零年六月三十日止六個月：約45,539平方米)。

截至二零二一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331.2百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣317.4百萬元)。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有所上升所致。有關物業主要以「佐陞」和「NEO」品牌營運。截至二零二一年六月三十日止六個月投資物業的出租率為90% (截至二零二零年六月三十日止六個月：89%)，維持較高出租率。香港綠景NEO大廈於二零二一年六月三十日的出租率為接近60% (截至二零二零年六月三十日止六個月：約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、舊改及其他。截至二零二一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143.1百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣114.2百萬元)，較去年同期增長約25.3%。增長乃主要由於酒店運營因中國疫情大致受到中國政府控制而有所恢復所致。

### 毛利及毛利率

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利約為人民幣963.5百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,603.0百萬元)，較去年同期減少約39.9%，而截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合毛利率則為47.5% (截至二零二零年六月三十日止六個月：65.1%)。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。於二零二零年，截至二零二零年六月三十日止六個月93%的收益來自位於深圳的項目(其毛利率超過60%)，而截至二零二一年六月三十日止六個月僅有51%的收益來自位於深圳的項目。截至二零二一年六月三十日止六個月，收益的餘下部份來自其他位於珠海、蘇州及化州的項目，該等項目的利潤率較位於深圳的項目低。

### 銷售開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣72.2百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣26.9百萬元)，較去年同期增長約168.9%。增長乃主要由於就綠景喜悅薈支付的銷售佣金增加所致。

### 行政開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣227.5百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣198.6百萬元)，較去年同期增長約14.6%。增長乃主要由於本中中期期間就境內及離岸融資活動所招致的法律及專業費用所致。

### 投資物業的公允價值變動

於二零二一年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值。截至二零二一年六月三十日止六個月，錄得人民幣1,249.4百萬元的投資物業公允價值正變動(截至二零二零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)。

### 融資成本

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣833.7百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣686.2百萬元)，較去年同期增長約21.5%。

融資成本增加乃主要由於去年綠景喜悅蒼南區完工後不再就其進行利息資本化所致。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的有息貸款平均融資成本為6.5%(截至二零二零年六月三十日止六個月：6.9%)。

### 所得稅開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團所得稅開支約為人民幣568.2百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣480.2百萬元)。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中中期期間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，惟被土地增值稅撥備減少所抵銷。

### 經營業績

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約為人民幣638.0百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣37.6百萬元)，較去年同期增長約1,596.8%。

### 流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二一年六月三十日，銀行結餘及現金約為人民幣8,338.6百萬元(包括受限制銀行存款)(二零二零年十二月三十一日：人民幣9,409.7百萬元)。

於二零二一年六月三十日，本集團的有息貸款總額約為人民幣30,632.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣30,650.5百萬元)。分類為流動負債的有息貸款約為人民幣10,131.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,136.9百萬元)，而本集團於二零二一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77.6%(二零二零年十二月三十一日：76.2%)。

於二零二一年六月三十日，在有息貸款總額約人民幣30,632.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣30,650.5百萬元)中，人民幣10,131.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,136.9百萬元)將於一年內到期或須按要求償還，而人民幣20,501.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣20,513.6百萬元)將於二至二十年內到期。

### 流動資產、總資產及資產淨值

於二零二一年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣50,128.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣48,369.1百萬元)及流動負債約人民幣16,843.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,903.1百萬元)，流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日約人民幣32,466.0百萬元增長至二零二一年六月三十日約人民幣33,284.9百萬元。有關增長乃主要由於本中中期期間發展中待售物業增加所致。

於二零二一年六月三十日，本集團錄得總資產約人民幣78,141.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣74,267.0百萬元)及總負債約人民幣49,406.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣46,381.4百萬元)，資產負債率約為63.2%(二零二零年十二月三十一日：62.5%)。本集團於二零二一年六月三十日的資產淨值約為人民幣28,735.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣27,885.6百萬元)。

截至二零二一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**

截至二零二一年六月三十日止六個月，貸款約人民幣22,166.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,731.6百萬元)分別以總額約人民幣27,767.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣22,114.8百萬元)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**

截至二零二一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**

於二零二一年六月三十日，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1,301.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,128.8百萬元)。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。

於二零二一年六月三十日，本集團就授予一名獨立第三方的銀行融資向銀行發出人民幣89,100,000元的財務擔保(二零二零年十二月三十一日：人民幣89,200,000元)。

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**

於二零二一年六月三十日，本集團僱有2,286名(二零二零年六月三十日：1,856名)員工，其中2,258名(二零二零年六月三十日：1,825名)員工長駐中國內地，於香港則僱有28名(二零二零年六月三十日：31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。

截至二零二一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自身操守守則。董事確認，彼等於截至二零二一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」就截至二零二一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。本集團截至二零二一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

本公司於期內並無贖回任何本公司之上市證券。除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800,000股普通股外，本公司及其任何附屬公司於截至二零二一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

正興隆房地產(深圳)有限公司(「正興隆」)(本集團旗下全資附屬公司)獲中國證券監督管理委員會批准發行面值不超過人民幣21億元的2021年境內公司債券。於二零二一年八月十七日，正興隆完成向專業投資者公開發行本金額為人民幣16億元的第一期境內債券(「第一期境內債券」)。第一期境內債券分為2個品種，兩者均為5年期。品種一的發行規模為人民幣14億元，票面利率為8.50%；品種二的發行規模為人民幣2億元，票面利率為8.80%。第一期境內債券於深圳證券交易所上市。第一期境內債券發行所得的款項將用作償還到期或回售公司債券。

除上文所披露者外，於二零二一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](http://www.lvgem-china.com))及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。本公司將於適當時候向股東寄發二零二一年中期報告。

## 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，二零二一年八月三十日