

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)

截至二零二五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」)截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二四年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,039,691	1,942,823
銷售成本		(663,395)	(1,505,091)
毛利		376,296	437,732
其他收入		18,521	35,326
其他收益及虧損淨額		(105,108)	(21,905)
就待售物業確認的減值虧損		(471,228)	—
銷售開支		(50,113)	(59,726)
行政開支		(190,934)	(206,673)
投資物業的公允價值變動		(1,070,050)	(951,714)
融資成本	4	(682,597)	(833,526)
除稅前虧損	5	(2,175,213)	(1,600,486)
所得稅抵免(開支)	6	145,428	(9,933)
期內虧損		(2,029,785)	(1,610,419)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司股東		(1,837,931)	(1,528,224)
非控股權益		(191,854)	(82,195)
		(2,029,785)	(1,610,419)
		人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核)
期內本公司股東應佔每股虧損	8		
—基本(人民幣分)		(31.25)	(29.98)
—攤薄(人民幣分)		(31.25)	(29.98)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(2,029,785)</u>	<u>(1,610,419)</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	84,520	(24,882)
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>62,438</u>	<u>55,168</u>
期內其他全面收益	<u>146,958</u>	<u>30,286</u>
期內全面開支總額	<u><u>(1,882,827)</u></u>	<u><u>(1,580,133)</u></u>
以下人士應佔全面開支總額：		
本公司股東	(1,691,096)	(1,497,373)
非控股權益	<u>(191,731)</u>	<u>(82,760)</u>
	<u><u>(1,882,827)</u></u>	<u><u>(1,580,133)</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		37,330,765	38,258,781
物業、廠房及設備		606,382	799,449
於一間合營公司的權益		6,051	6,051
應收一間合營公司款項		501,179	501,179
按公允價值計入其他全面收益之股本工具		607,554	524,303
受限制銀行存款及抵押銀行存款		169,765	259,602
遞延稅項資產		617,244	612,893
		39,838,940	40,962,258
流動資產			
發展中待售物業		51,420,109	49,071,485
待售物業		3,987,961	4,594,435
其他存貨		696	733
應收賬款	9	87,083	68,174
已付按金、預付款項及其他應收款項		5,775,562	5,637,356
預付所得稅		207,742	208,015
受限制銀行存款及抵押銀行存款		1,449,487	2,446,765
銀行結餘及現金		342,458	597,456
		63,271,098	62,624,419
流動負債			
應付賬款	10	4,922,460	4,444,260
應計費用、已收按金及其他應付款項		9,340,445	9,034,281
合同負債		10,435,246	8,926,083
租賃負債		60,141	55,951
稅項負債		2,475,431	2,475,815
借貸		29,310,883	30,633,249
境內公司債券		129,878	129,821
債券／可換股債券債務部分		151,762	142,213
可換股債券衍生工具部分		—	—
其他流動負債		3,742,504	3,599,392
		60,568,750	59,441,065
流動資產淨值		2,702,348	3,183,354
總資產減流動負債		42,541,288	44,145,612
非流動負債			
借貸		1,747,351	1,828,128
境內公司債券		845,632	845,265
租賃負債		286,161	317,414
遞延稅項負債		3,485,319	3,633,509
其他非流動負債		14,078,449	13,540,093
		20,442,912	20,164,409
資產淨值		22,098,376	23,981,203
股本及儲備			
股本		54,836	46,702
儲備		16,293,682	17,992,912
本公司股東應佔權益		16,348,518	18,039,614
非控股權益		5,749,858	5,941,589
權益總額		22,098,376	23,981,203

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(「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，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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額人民幣2,030百萬元。於二零二五年六月三十日，本集團的借貸人民幣29,593百萬元(包括銀行及其他借貸人民幣29,311百萬元、債券人民幣152百萬元及境內公司債券人民幣130百萬元)須於報告期末一年內償還，其中人民幣29,139百萬元因觸發違約或交叉違約而變為隨時可被要求償還。於同日，本集團的現金及現金等價物為人民幣342百萬元。此外，由於本公司一家附屬公司發行的若干票據及就本公司提供的票據擔保的若干財務責任違約，一名貸款人(「貸款人A」)於二零二五年二月四日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出針對本公司的清盤呈請。

鑒於上述情況，本公司董事已採取多項計劃及措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況、重組現有借貸及反對貸款人A提出的清盤呈請，包括：

- (i) 本集團正就清盤呈請向法律顧問尋求法律意見，以堅決反對清盤呈請，從而避免清盤呈請獲高等法院確認而導致清算；
- (ii) 本集團已委任財務顧問及法律顧問(統稱「該等顧問」)協助本集團重組境外銀行及其他借貸，以在實際可行情況下盡快與所有利益相關方(包括貸款人A)達成一致同意的解決方案；
- (iii) 本集團一直積極與現有貸款人磋商重續或延期償還本集團的借貸，直至本集團能夠獲取足夠資金償還為止。本公司已接獲若干銀行對延長銀行融資到期日作出之正面回應。本公司亦一直就債務重組與其他債權人進行積極磋商。截至本公告日期，本公司已就其嘗試推進重組與其中一名債權人訂立支持協議，而更多債權人正積極考慮簽署支持協議。本公司將繼續與債權人進行建設性溝通；
- (iv) 本集團將繼續通過動用已獲批貸款額度提取所需資金，並積極與若干金融機構磋商，以取得新貸款完成／展開現有／新的物業發展項目；
- (v) 本集團將繼續積極努力就其現有發展項目以當前市價實現最新的預算銷售及預售數量；
- (vi) 本集團將與主要建築商及供應商保持持續溝通，以安排向該等業務合作夥伴付款；

- (vii) 本集團將繼續尋求機會出售其資產以產生更多現金流入，從而改善其流動資金。於二零二五年三月，本集團完成出售位於美國加利福尼亞州之酒店物業(如本公司二零二五年三月三十一日之公告所提述及披露)，現金代價為20百萬美元(相當於約人民幣144百萬元)，以減少本集團之未償還債務，從而改善其財務狀況；及
- (viii) 本集團將繼續採取適當措施控制成本，包括削減若干行政及財務成本。

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會計準則之額外會計政策外，截至二零二五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二零二四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會計準則

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二零二五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會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

於本中期期間應用該等經修訂香港財務報告準則會計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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	527,497	1,389,244
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	200,367	210,871
來自客戶合約的收益	727,864	1,600,115
租金收入	311,827	342,708
	1,039,691	1,942,823
確認來自客戶合約收益的時間		
某個時間點確認	527,497	1,389,244
隨著時間確認	200,367	210,871
	727,864	1,600,115

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

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：

截至二零二五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	527,497	311,827	200,367	1,039,691
分類間收益	—	12,508	63,754	76,262
分類收益總額	<u>527,497</u>	<u>324,335</u>	<u>264,121</u>	<u>1,115,953</u>
可呈報分類盈利	<u>20,094</u>	<u>301,235</u>	<u>54,967</u>	<u>376,296</u>

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>

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、其他收益及虧損淨額、就待售物業確認的減值虧損、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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益		
可呈報分類收益	1,115,953	2,023,829
對銷分類間收益	(76,262)	(81,006)
綜合收益	1,039,691	1,942,823
損益		
可呈報分類盈利	376,296	437,732
投資物業的公允價值變動	(1,070,050)	(951,714)
其他收入	18,521	35,326
其他收益及虧損淨額	(105,108)	(21,905)
就待售物業確認的減值虧損	(471,228)	–
物業、廠房及設備折舊	(30,136)	(30,540)
融資成本	(682,597)	(833,526)
公司開支	(210,911)	(235,859)
除稅前綜合虧損	(2,175,213)	(1,600,486)
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：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	62,056,352	61,215,269
商業物業投資與經營	38,066,648	39,131,259
綜合服務	197,079	361,943
	100,320,079	100,708,471
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	607,554	524,303
銀行結餘及現金	54,881	166,407
受限制銀行存款及抵押銀行存款	256,938	705,415
遞延稅項資產	617,244	612,893
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	507,230	507,230
已付按金、預付款項及其他應收款項	16,850	17,871
應收關聯人士款項	96,325	95,780
應收非控股權益款項	10,006	10,006
公司資產	622,931	238,301
綜合總資產	103,110,038	103,586,677

為分類表現及分類間的資源分配，除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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	1,177,775	1,352,462
可換股債券	10,170	11,806
境內公司債券	42,117	41,532
租賃負債	16,272	11,625
合同負債	304,914	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(附註)	(563,737)	(583,899)
合同負債利息資本化	(304,914)	(154,712)
	<u>682,597</u>	<u>833,526</u>

附註：融資成本乃按年息率4.85%至6.62%(截至二零二四年六月三十日止六個月：4.50%至7.50%)資本化。

5. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	507,403	1,364,770
物業、廠房及設備折舊	30,136	30,579
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	—	(39)
	<u>30,136</u>	<u>30,540</u>
投資物業所得租金收入總額	(311,827)	(342,708)
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	10,592	7,762
	<u>(301,235)</u>	<u>(334,946)</u>
短期租賃相關費用	—	1,927
	<u>—</u>	<u>—</u>

6. 所得稅(抵免)開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,293	117,625
—中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)	26,625	99,386
遞延稅項	<u>(173,346)</u>	<u>(207,078)</u>
總額	<u>(145,428)</u>	<u>9,933</u>

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

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	(1,837,931)	(1,528,224)
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
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	5,882,214	5,097,704

計算截至二零二五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優先股(截至二零二四年六月三十日止六個月：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，由於截至二零二五年及二零二四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

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	52,025	38,372
—租賃應收款項	40,654	35,490
應收賬款	92,679	73,862
減：信貸虧損撥備	(5,596)	(5,688)
	87,083	68,174

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：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	17,325	24,217
1至12個月	49,665	33,501
13至24個月	20,093	10,456
	<u>87,083</u>	<u>68,174</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：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	997,984	1,903,996
1至12個月	2,585,973	1,872,320
13至24個月	1,139,048	530,660
超過24個月	199,455	137,284
	<u>4,922,460</u>	<u>4,444,260</u>

管理層討論與分析

行業回顧

二零二五年上半年，全球經濟復甦動能分化，中國經濟在多重挑戰中砥礪前行。面對國際關稅博弈反覆、國內內需下行壓力，中國政府錨定戰略方向，打出宏觀調控「組合拳」，既著力穩住經濟大盤，又深耕細作培育新質生產力。從年初「開門紅」的強勁起步，到二季度「穩中有升」的持續向好，經濟發展的韌性與活力在一系列政策舉措中不斷彰顯。擴大內需戰略縱深推進，消費市場暖意漸濃；科技創新引擎全速運轉，高新技術產業逆勢上揚；綠色轉型步伐鏗鏘，低碳發展成效斐然；改革開放向更深層次挺進，制度型開放釋放新紅利。國家統計局數據顯示，二零二五年上半年，國內生產總值按不變價格計算同比增長5.3%，內生增長動力持續增強，高質量發展的底氣愈發厚實。

回顧行業，二零二五年上半年政策定調持續釋放積極信號，從金融支持、行政鬆綁、存量消化到模式創新，多管齊下推動市場良性發展。金融層面，貨幣政策寬鬆加碼，央行5月下調5年期以上LPR至3.5%，帶動首套房貸利率繼續下探，購房者月供成本進一步降低。同時，信貸政策結構性放鬆，支持剛需與改善需求，5年以上首套公積金貸款利率降至2.6%，達至歷史最低。

行政鬆綁層面，約170省市(縣)出台超340條優化政策，主要集中在落實中央金融支持、城市更新、購房補助、庫存減負等各方面政策，尤其是5月初積極跟進公積金利率調整，以及信陽試點現房銷售，廣州擬全面取消限購、限售、限價等政策引起了業內的廣泛關注。

存量消化方面，3月《政府工作報告》明確「持續推動房地產市場止跌回穩」，從「促需求」「去庫存」「防風險」三個方面部署重要工作，提出持續推進城市更新和城鎮老舊小區改造，統籌城市低效用地再開發。4月中央政治局會議提出加力實施城市更新行動，有力有序推進城中村和危舊房改造，強調優化存量商品房收購政策。5月《關於持續推進城市更新行動的意見》提出，至2030年建立可持續更新機制目標。6月國常會明確提出「要對全國房地產已供土地和在建項目進行摸底」，存量用地加速盤活。

模式創新方面，3月《政府工作報告》、4月中央政治局會議以及6月國常會會議均提出加快構建房地產發展新模式，有序搭建相關基礎性制度。「好房子」建設是構建房地產發展新模式的重要內容之一。自建設「好房子」寫入今年《政府工作報告》後，相關配套政策不斷落位。4月，中央政治局會議強調「加大高品質住房供給」；5月1日，新版《住宅項目規範》落地實施；5月7日，金融監管總局在新聞發佈會上指出「強化對高品質住房的資金供給」；6月國常會進一步強調「要紮實有力推進『好房子』建設」，並將「好房子」納入城市更新機制加強工作統籌，表明未來老房子、舊房子也將按「好房子」標準進行改造。

在政策寬鬆的大環境下，房地產市場在低迷中尋求復甦，但整體下行壓力依然不容忽視。年初以來，市場恢復更多集中於核心城市，「好城市+好房子」表現出較強韌性，土地市場也有所恢復，但二季度以來市場邊際有所減弱。國家統計局數據顯示，二零二五年上半年，全國房地產開發投資46,658億元，同比下降11.2%（按可比口徑計算）；其中，住宅投資35770億元，下降10.4%。商品房銷售和待售情況方面，市場交易量有所改善，商品房銷售降幅同比收窄。二零二五年上半年，全國新建商品房銷售面積45,851萬平方米，同比下降3.5%，比去年同期收窄15.5個百分點，比去年全年收窄9.4個百分點；其中住宅銷售面積下降3.7%。新建商品房銷售額44,241億元，下降5.5%，比去年同期收窄了19.5個百分點，比去年全年收窄11.6個百分點；其中住宅銷售額下降5.2%。預計下半年隨著各級政府將全力推動已出台政策落地見效以及新利好政策的推出，房地產市場將在分化中尋找新平衡，在調整中孕育新動能。

作為重大國家戰略的承載地，粵港澳大灣區正以其獨特的區位優勢、雄厚的經濟實力和創新活力，成為推動中國經濟高質量發展的重要引擎。二零二五年上半年，粵港澳大灣區外貿、產業升級與區域融合亮點紛呈，展現出蓬勃的發展活力。外貿延續穩中有進態勢，大灣區內地9市進出口總值達4.38萬億元，同比增長4.3%，增速快於廣東整體0.3個百分點、快於全國1.4個百分點，佔全國進出口總值的20.1%。其中，深圳作為大灣區外貿第一極，進出口佔大灣區總量近半，高新技術產品出口表現尤為突出，無人機、「新三樣」產品（電動汽車、鋰電池、太陽能電池）出口快速增長，彰顯出科技創新驅動的強大動能。產業升級方面，深圳繼續加快建設全球領先的重要的先進製造業中心，推動產業加快向高向新向優升級，同時前瞻佈局戰略性新興產業和未來產業，滾動完善「20+8」產業集群，已經形成顯著的先發優勢，高技術產品產量持續快速增長。區域融合邁向新高度。作為區域核心增長極，深圳通過加強產業協同、基建互聯和政策創新，持續帶動東莞、惠州協同發展，形成深莞惠都市圈，並向中山、肇慶延伸拓展，推動大灣區協同發展。隨著粵港澳大灣區產業融合發展、區域產業鏈分工協作持續深化，融合疊加效應逐步實現，粵港澳大灣區有望釋放更大的發展潛力。

作為城市更新領域的專家，本集團始終專注於城市更新事業，憑藉40餘年的成功經驗，為深圳提供了眾多「城市更新解決方案」，並探索出獨具特色的「大城模式」。二零二五年上半年，面對行業持續承壓與市場結構性調整，本集團主動適應政策導向與客戶需求變化，靈活優化銷售節奏與產品結構，強化項目精細化管理與成本效率，展現出紮實的運營能力與長期發展韌性。期內，備受市場關注的「舊改航母」（「白石洲項目」）延續良好銷售態勢。白石洲項目融合前沿科技與人本理念，持續打造更美好、更高標準的人居空間，為行業樹立城市更新標桿，也進一步鞏固其在粵港澳大灣區核心市場的領先地位。

未來，本集團將積極把握國家城市更新政策機遇，堅定推進及深化以深圳為中心的大灣區城市更新佈局，聚焦白石洲項目並以此為錨點，推動白石洲項目—城市更新典範之作按照計劃落地，助力區域發展實現品質躍升與產業優化。同時，同步推進產品力、運營力與財務穩健協同發展，夯實高質量發展基礎，並以科技賦能，打造智慧科技與高端人居生活相融合的新城區，成為大灣區廣為認可的城市價值賦能者與城市更新引領者。

整體表現

二零二五年上半年，本集團在壓力中求解，在變局中前行。對於深耕舊改領域的綠景中國而言，財務階段性的進展，既是城市更新重資產、長週期模式固有特徵的自然延伸，也疊加了市場信心修復週期拉長的宏觀環境影響。不過，集團保持高度警覺與審慎態度，動態調整資源配置，積極推進債務重組，強化現金流管理，確保經營的連續性與項目的可控性，以最大誠意回應社會各界關切，保證本集團穩健發展。

業績

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團實現總收益約為人民幣1,039.7百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,942.8百萬元)，同比下調約46.5%。毛利約為人民幣376.3百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣437.7百萬元)，同比下調約14.0%。截至二零二五年六月三十日止六個月，毛利率約為36%(截至二零二四年六月三十日止六個月：23%)。

報告期內，本集團實現虧損約為人民幣2,029.8百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,610.4百萬元)，同比上漲約26.0%。本公司股東應佔虧損約為人民幣1,837.9百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,528.2百萬元)，同比上漲約20.3%。本公司每股基本虧損約為人民幣31.25分(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣29.98分)，同比上漲約4.2%。

以下是本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之主要財務指標：

	二零二五年 (人民幣百萬元) (未經審計)	二零二四年 (人民幣百萬元) (未經審計)	變動
收益	1,039.7	1,942.8	-46.5%
毛利	376.3	437.7	-14.0%
本公司股東應佔虧損	(1,837.9)	(1,528.2)	+20.3%
每股基本虧損(人民幣分)	(31.25)	(29.98)	+4.2%
毛利率(%)	36	23	+13百分點
		於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 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)		1,961.7	3,303.8
平均融資成本(%)*		7.9	8.0
資產負債比率(%)		78.6	76.9
資本回報率(%)		(11.24)	(28.67)

* 平均融資成本乃由期內總融資成本(包括債券／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(包括債券／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二零二五年六月三十日止六個月派發任何股息。

業務回顧

二零二五年上半年，中國房地產行業政策托底與市場變革交織，圍繞持續用力推動房地產市場止跌回穩，加快構建房地產發展新模式，監管持續推進供需兩端協同發力，市場情緒雖有邊際修復，但信心重建仍需時日，銷售端復蘇呈現結構性、區域性特徵。

在行業深度調整週期中，綠景中國秉持2025年度確定的發展策略：一、收縮戰線，聚焦集團資源做好五個優質項目的開發；二、強化資產經營能力和盈利能力，增強物業的市場價值，提高資產效益；三、精耕城市更新細分領域，進一步鞏固行業地位。

在房地產開發於銷售方面，本集團持續優化資源配置聚焦優質項目。在壓實項目管理、強化成本控制的同時，集團靈活調整銷售節奏，加大重點項目的推售力度，穩步提升去化效率，夯實現金流基礎，城市更新領導者地位持續鞏固。報告期內，深圳白石洲城市更新項目穩步推進，持續區域熱度，珠海東橋項目(珠海璽悅灣)延續銷售態勢，化州綠景國際花城亦實現穩健銷售，成為集團高質量發展戰略的關鍵支撐點。

白石洲項目正處於深圳黃金發展主軸深南大道自西向東發展的黃金分割點之上，連結深圳灣、留仙洞、後海金融CBD、高新園四大總部基地，緊鄰華僑城傳統豪宅片區，是城市核心地段。白石洲項目作為深圳市乃至全國最具規模的城市更新項目，被譽為深圳的「舊改航母」，將成為未來城市發展的新地標，其開發進度備受關注，被社會寄予厚望。

白石洲項目旨在通過多元化的業態佈局和高質量的配套設施，滿足現代都市人群對居住、工作、消費和娛樂的全方位需求。交通方面，與1、20、29號線無縫接駁，聯合旁邊2號線，形成四線三站兩樞紐軌交體系，可高效通達各域。商圈方面，自帶超40萬m²城市旗艦級商圈，涵蓋國際購物中心、立體生態街區、地下步行街、高端社區Mall等全業態、全場景，一條1.2公里中央綠軸串聯各業態空間，形成集購物、旅遊、文娛為一體的城市新潮打卡地。文體方面，華僑城創意文化園、深圳epc文化藝術中心、OCT當代藝術中心、華·美術館、何香凝美術館、華夏藝術中心等在此彙聚，構成深圳文化藝術地標，咫尺體驗人文藝術之美。教育方面，綠景白石洲社區將搭建4所幼稚園，2所九年一貫制學校，並引進優質教育集團南山外國語學校，以優質、完整的教育配置，打造孩子一步到位的頂尖成長圈。生態方面，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。

白石洲項目就將美學融於生活的方寸之間。誠邀全球近50家頂尖設計團隊連袂共創，前後歷經10餘年匠心研磨，重繪未來白石洲。作為深圳確定性價值的聚焦點，這座航母級綜合體，是集商業、辦公、酒店、文旅、居住於一體的無邊界共用城，全線填補華僑城片區空白的「城市封面」，將僑城生活推向更高層次的未來。十年磨一劍，白石洲大城價值正持續兌現。項目一期均已全部封頂，截至二零二五年六月三十日，項目一期幕牆施工完成率近70%，室內裝修工程完成率達到60%，整體施工順利，將按照承諾於二零二六年一月準時交付。二期項目正在籌備階段，計劃於二零二六年全面開工。

隨著白石洲項目一期的施工進度，將進一步提升市場對項目的信心，帶動觀望消費者轉變觀念，將掀起項目新一輪的銷售去化。作為本集團最重要的項目，預計其後續將持續不斷為本集團輸送現金流，進一步緩解資金壓力，持續推動項目穩健前行。

在商業物業投資與經營方面，本集團強化以「NEO」與「佐齡」兩大核心商業品牌的經營能力，聚焦資產價值管理與運營效益提升，提升競爭優勢，為集團提供穩定的租金收益與資產回報，成為集團穿越週期的壓艙石。期內，本集團聚焦資源效率與財務穩健，完成出售一座位於美國加利福尼亞州之酒店物業，有效釋放資本，優化資產結構，為現金流體系注入活力，進一步築牢財務根基。

綜合服務方面，本集團繼續以客戶為核心，持續為住宅及商業物業的客戶及租戶打造涵蓋物業管理、酒店運營及多元增值服務的全方位服務體系，以多元協同的發展策略，不斷拓展收入邊界，在服務中挖掘價值，在協同中提升競爭力。

財務方面，在行業信心恢復週期延長、預售資金監管趨嚴、流動性緊張的大環境下，本集團面對銷售回款壓力與保交樓責任，圍繞現金流管理精準施策。為緩解資金鏈壓力，本集團正積極推動特定物業的銷售，以加快資金回收。期內通過出售美國洛杉磯的酒店物業回籠2,000萬美元現金，以減少本集團的未償還債務，改善財務狀況。同時，除傳統的營銷方式外，本集團正積極推動其現有發展項目以合理市價進行物業批量銷售，以加快資金回收。面對境外債務結構性緊張，本集團一直就延長融資期限及任何其他可行解決方案與其銀行進行磋商，以改善本集團之流動資金狀況。報告期內，已接獲若干債權人對延長貸款到期日作出之正面回應。本集團亦一直就債務重組與債權人進行積極磋商。截至本公告日期，已就推進重組事宜與其中數名債權人簽署重組支持函，而更多債權人正積極考慮簽署重組相關支持檔。本集團將繼續與債權人進行建設性溝通。

集團對外積極主動與境外債權人溝通，通過延長融資還款期限，推進債務重組；對內繼續採取適當措施控制成本，包括削減若干行政及財務成本等手段。雙管齊下多方協同發力確保經營秩序有序，為集團中長期發展贏得寶貴窗口期，同時最大程度地保障投資者、債權人、購房者、回遷戶、僱員以及其他社會各方的利益。

值得關注的是，雖然因投資物業的公允價值調整，本集團在本期錄得一定賬面虧損，但這些為非現金性質的會計處理，不影響本集團實際經營現金流和資產穩健性。從長期視角來看，本集團商業資產主要集中於深圳等一線核心地段，區域價值顯著，市場回暖後具備強勁的價值修復潛力，仍是綠景重要的戰略性資產儲備。

土儲方面，集團始終堅持審慎投資策略，兼顧安全性與成長性，為未來發展蓄能。截至二零二五年六月三十日，本集團擁有土地儲備約630萬平方米，其中近八成位於深圳、香港、珠海、東莞等粵港澳大灣區核心城市核心區域，交通通達、配套成熟、發展前景廣闊，將為本集團下一階段的產品開發與價值轉化奠定堅實基礎。

在競爭激烈、信心波動的行業週期中，本集團憑藉深厚的產品力、品牌影響力與運營韌性，繼續贏得市場與行業認可。二零二五年上半年，白石洲項目榮獲「房地產業增加值十強」、「社會投資十強」，進一步彰顯了其在行業內的標杆地位與引領作用。未來，本集團將繼續以立足深圳、深耕大灣區、關注全國戰略為發展主軸，以提升城市價值為使命，堅定不移推進城市核心資產價值再造，以科技與人文融合、產品與空間創新，不斷拓寬發展邊界，提升資產品質，築牢長期競爭力，向著成為中國城市更新領域具有標誌性影響力的企業持續邁進。

房地產開發與銷售

期內，房地產開發與銷售繼續為本集團的主營業務，項目聚焦於粵港澳大灣區核心城市及核心區域，區位優勢穩固。截至二零二五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527.5百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,389.2百萬元)，同比減少約62.0%。二零二五年上半年，本集團根據商品房認購書的合同銷售金額約為人民幣1,057.6百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣5,389.7百萬元)，同比減少約80.3%，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，特別是在供需兩端波動、豪宅市場競爭加劇的背景下，白石洲專案憑藉其地段稀缺性、規劃高規格以及科技智慧化配套，持續佔據市場高點。

商業物業投資與經營

二零二五年上半年，在商業物業投資與經營領域，本集團持續深化「佐隄」和「NEO」雙品牌戰略，聚焦城市核心區域資產價值的挖掘與運營效率的提升，打造多元場景融合的商業生態，為集團帶來穩健的現金流與租金收益。報告期內，NEO都市商務綜合體與佐隄香頌購物中心、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整體經營保持良好態勢。期內，本集團持有的商業物業項目數量在30個以上，總建築面積逾160萬平方米，二零二五年上半年，來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣311.8百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣342.7百萬元)，同比減少約9.0%，但核心項目出租率維持高位，租戶結構持續優化，資產營運能力整體穩健。

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。期內，本集團以品質服務為根本，持續提升物業管理與酒店運營的專業化水準，構建綜合服務體系多元發展格局。位於深圳福田中心商務區的綠景錦江酒店延續優質接待水準，平均入住率達到68%以上。本集團旗下深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司及深圳市綠景物業管理有限公司進一步深化標準化、智慧化運營模式，為旗下住宅與商業項目提供專業、高效的全流程物業管理服務，涵蓋保安服務、物業維護、管理配套設施等多個模塊。截至二零二五年六月三十日止六個月，集團綜合服務業務收益約為人民幣200.4百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣210.9百萬元)，同比減少約5.0%，進一步鞏固了集團在非開發業務領域的經營韌性與創收能力。

未來展望

二零二五年上半年，中國各地區各部門「因城施策」出台相關措施推動房地產市場止跌回穩。從統計資料來看，相關政策措施成效明顯，上半年房地產市場雖然有所波動，但總體上還是朝著止跌回穩的方向邁進。6月13日國常會提出要「多管齊下穩定預期、啟動需求、優化供給、化解風險，更大力度推動房地產市場止跌回穩」，釋放了積極信號。預計下半年各級政府將全力推動已出台政策落地見效。預計下半年高品質項目入市有望帶動核心城市新房市場保持平穩，但居民收入房價預期以及市場整體優質供給仍偏弱，重點城市中二手房對新房「替代效應」仍明顯，預計城市之間及項目之間分化行情將延續，「好城市+好房子」具備結構性機會，而市場全面止跌回穩仍需政策進一步加力。

隨著房地產邁入存量時代，城市更新成為高品質發展核心抓手，將重塑房地產發展模式，釋放穩投資、擴內需潛力，為房企轉型服務業創造新機遇。今年以來，中央及監管部門多次發聲支持推進城市更新，並陸續落地相關政策檔，5月15日發佈的《關於持續推進城市更新行動的意見》，明確了城市更新行動的主要目標，部署了八項重點任務和六大保障支撐，成為推進城市更新行動的綱領性檔，標誌著我國城市更新的頂層設計進一步完善。5月20日發改委、財政部、金融監管總局等多部門召開發佈會針對資金支持方面提出支持政策。6月5日財政部、住建部發佈中央財政支持實施城市更新行動評選結果，擬支持北京等20城實施城市更新行動。7月時隔10年召開的中央城市工作會議，城市更新被寫入會議總體要求，加快構建房地產發展新模式、穩步推進城中村和危舊房改造等成為城市工作重點任務。在此背景下，地方政府對城市更新的重視程度將進一步強化，也有利於放大城市更新在穩投資、擴內需方面的作用，未來相關部門有望落地更多配套政策，地方政府也將深入探索適合當地發展的城市更新模式。在此過程中，政府有望完善相關舉措，鼓勵多元主體參與，政策加持將為企業參與城市更新釋放新機遇。

粵港澳大灣區作為中國最具經濟活力和創新能力的地區之一，未來一段時期內，舊城改造、工業地改居住用地等多種模式將加快落地，疊加政府對產城融合、智慧社區、低碳節能的引導，城市更新正邁入「多主體參與、多要素整合、多模式融合」的黃金發展期。

對綠景中國而言，城市更新不僅是本集團的發展基石，更是構建可持續競爭力的核心戰略。依託逾四十年的舊改實操經驗與資源積累，本集團將充分發揮「城市更新專家」優勢，圍繞深圳白石洲等核心項目，以「科技+地產」賦能開發與運營全流程，精準對接城市功能升級、居民生活提質的雙重需求，深度參與灣區新一輪城市空間重構與高品質生活供給。

二零二五年上半年，房地產市場整體去化壓力依然較大，對本集團流動性形成挑戰。然而，本集團相信，目前所面臨的財務壓力，主要源於城市更新模式的特徵，屬於可控且可轉化的暫時性困境，並不改變本集團長遠發展的本質。本集團將以更為務實與積極的姿態，聚焦以下三大經營主軸，穩中求進，為企業長遠發展築牢根基。

一是聚焦優質項目交付。本集團將全力聚焦五大重點項目建設進度，特別是全國矚目的城市更新範本—白石洲項目，確保工程節點如期落地，以實際行動貫徹「保交樓、穩民生」的政策要求，切實保障業主權益，提升社會信任度。

二是推進境外債務重組，優化融資結構。本集團正與財務顧問及法律團隊緊密協作，積極推動境外債務整體重組進程，力求通過重構債務結構、延展償還節奏、降低財務壓力，進一步夯實資金安全邊際。同時，公司將致力於建立更為穩健、長效的資本結構，為未來發展預留充足空間。

三是加快銷售去化，提升現金回籠效率。面對市場競爭與融資收緊的雙重壓力，本集團將持續強化產品力與銷售力，在保障品質的基礎上，加快項目去化節奏，提升資金回籠效率。通過更靈活的營銷策略與資源配置，實現經營性現金流的正向循環，為公司穩健運營提供有力支撐。

誠然現階段本集團面臨一定流動性挑戰，但憑藉多年深耕積累與優質資產佈局，發展根基仍然穩固。本集團在手項目資源優渥，分佈於粵港澳大灣區的核心城市與黃金地段，資產質量卓越，市場價值潛力可期。同時，本集團在城市更新領域擁有豐富的經驗與成熟的操盤能力，具備穿越週期的實操優勢。隨著政策協同效應逐步顯現，房地產市場信心正在回暖，本集團將以審慎務實的態度，鞏固資產優勢，深化經營效率，精準執行既定策略，於復甦中開拓新機，釋放資產潛力，開創可持續發展新局，為員工、業主、股東、債權人及社會各界利息相關方持續創造長遠價值。

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。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣1,039.7百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,942.8百萬元)，較去年同期減少約46.5%，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			%
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	增加／(減少) 人民幣千元	
房地產開發及銷售	527,497	1,389,244	(861,747)	-62.0%
商業物業投資與經營	311,827	342,708	(30,881)	-9.0%
綜合服務	200,367	210,871	(10,504)	-5.0%
總計	<u>1,039,691</u>	<u>1,942,823</u>	<u>(903,132)</u>	-46.5%

截至二零二五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527.5百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,389.2百萬元)，較去年同期減少約62.0%。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。截至二零二五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18,600平方米(截至二零二四年六月三十日止六個月：約28,500平方米)。

截至二零二五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311.8百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣342.7百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段。下降乃主要由於投資物業的出租率較去年同期下跌所致。有關物業主要以「佐隄」和「NEO」品牌營運。截至二零二五年六月三十日止六個月投資物業的出租率約為72%(截至二零二四年六月三十日止六個月：78%)，維持較高出租率。香港綠景NEO大廈於二零二五年六月三十日的出租率約為68%(截至二零二四年六月三十日止六個月：73%)。

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。截至二零二五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200.4百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣210.9百萬元)，較去年同期輕微下跌約5.0%。

毛利及毛利率

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利約為人民幣376.3百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣437.7百萬元)，較去年同期減少約14.0%，而截至二零二五年六月三十日止六個月之綜合毛利率則約為36%(截至二零二四年六月三十日止六個月：23%)。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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣50.1百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣59.7百萬元)，較去年同期減少約16.1%。減少乃主要由於本回顧期內來自出售待售物業的收益減少所致。

行政開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣190.9百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣206.7百萬元)，較去年同期減少約7.6%。

投資物業的公允價值變動

於二零二五年六月三十日，本集團的投資物業經由本公司董事進行估值，並因此導致截至二零二五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1,070.1百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣951.7百萬元)。

融資成本

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣682.6百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣833.5百萬元)，較去年同期減少約18.1%。

本集團截至二零二五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%(截至二零二四年六月三十日止六個月：7.9%)。

所得稅抵免(開支)

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團所得稅抵免約為人民幣145.4百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：所得稅開支人民幣9.9百萬元)。本集團所得稅抵免(開支)主要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。

經營業績

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為人民幣1,837.9百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,528.2百萬元)，較去年同期增加約20.3%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二五年六月三十日，銀行結餘及現金約為人民幣1,961.7百萬元(包括受限制銀行存款及抵押銀行存款)(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,303.8百萬元)。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。

於二零二五年六月三十日，本集團的總借貸約為人民幣32,185.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣33,578.7百萬元)。於二零二五年六月三十日，分類為流動負債的借貸約為人民幣29,592.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣30,905.3百萬元)。

總借貸明細

按計值貨幣劃分

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	22,007,418	23,289,842
以港元計值	6,404,804	6,502,835
以美元計值	3,773,284	3,785,999
	32,185,506	33,578,676

按固定或浮動利率劃分

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
固定利率	7,216,551	7,966,080
浮動利率	24,968,955	25,612,596
	32,185,506	33,578,676

本集團於二零二五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136.8%(二零二四年十二月三十一日：126.2%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二五年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣63,271.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣62,624.4百萬元)及流動負債約人民幣60,568.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣59,441.1百萬元)，流動資產淨值由二零二四年十二月三十一日約人民幣3,183.4百萬元減少至二零二五年六月三十日約人民幣2,702.3百萬元。減少乃主要由於待售物業、受限制銀行存款及抵押銀行存款的即期部分的減少以及應付賬款、合同負債、應計費用、已收按金及其他應付款項的增加所致，惟部分由發展中待售物業增加及借貸的即期部分減少所抵銷。

於二零二五年六月三十日，本集團錄得總資產約人民幣103,110.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣103,586.7百萬元)及總負債約人民幣81,011.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣79,605.5百萬元)，資產負債比率為78.6%(二零二四年十二月三十一日：76.9%)。本集團於二零二五年六月三十日的資產淨值約為人民幣22,098.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣23,981.2百萬元)。

截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月，貸款約人民幣29,634.2百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣30,893.1百萬元)分別以總額約人民幣22,601.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣23,350.3百萬元)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以及本集團附屬公司之股權作抵押。

重大收購及出售事項

於二零二五年一月十六日，LVGEM Hotel Corporation(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，LVGEM Hotel Corporation同意向買方出售其於洛杉磯若干酒店資產之全部權益，代價為20百萬美元。詳情請參閱本公司日期為二零二五年三月三十一日之公告。

除上文所述者外，截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，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6,894.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣7,007.4百萬元)。

根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還尚未償付的按揭貸款連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰金。

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

董事認為本集團於擔保期間不大可能因該等按揭擔保而遭受虧損，而本集團在違約的情況下可接管有關物業的所有權並將之出售，以收回本集團向銀行支付的任何金額。由於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

於二零二五年六月三十日，本集團僱有2,067名(二零二四年六月三十日：2,073名)員工，其中2,035名(二零二四年六月三十日：2,042名)員工長駐中國內地，於香港則僱有32名(二零二四年六月三十日：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。

於唐壽春先生退任後，黃敬舒女士獲委任為本公司行政總裁，於二零二四年三月三十一日起生效。由於黃敬舒女士同時擔任主席及行政總裁，此舉偏離上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文第C.2.1條，當中規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會認為，此架構不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡。

董事會相信，由同一人士擔任主席及行政總裁有助於執行本集團業務策略及提高營運效率。因此，董事會認為在此等情況偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條屬恰當。此外，在董事會(由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成)的監督下，董事會具備適當的權力制衡架構，可提供足夠的制約以保障本公司及股東之權益。

於胡競英女士及莫凡先生於二零二五年二月十四日辭任後，董事會由四名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。基於前述原因，本公司未能遵守(i)上市規則第3.10(1)條，該條規定董事會須包括至少三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.21條，該條規定審核委員會須由至少三名成員組成；及(iii)上市規則第3.25條，該條規定薪酬委員會須由獨立非執行董事出任主席及大部分成員須為獨立非執行董事。然而，本公司已及時物色合適人選王廷丹女士填補空缺，於二零二五年五月十三日起生效，因此，本公司自此已能夠重新遵守上述相關上市規則。

除上文所披露者外，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已遵守上市規則附錄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，彼等於截至二零二五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

本集團截至二零二五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。

購回、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

報告期後的事項

請參閱下列報告期後事項清單：

- 1) 貸款人於二零二五年二月四日向高等法院提出對本公司的清盤呈請(「該呈請」)，涉及本公司所擔保本金額約210,000美元連同應計利息的若干財務義務。於二零二五年八月四日，高等法院已將該呈請的聆訊進一步延期至二零二五年十一月三日。本公司將於適當時候根據上市規則作進一步更新。
- 2) 本集團一直就延長銀行融資期限及還款期以及任何其他可行解決方案與其銀行進行磋商，以改善本集團之流動資金狀況。本公司已接獲若干銀行對延長銀行融資到期日作出之正面回應。
- 3) 本公司亦一直就債務重組與其他債權人進行積極磋商。截至本公告日期，本公司已就其嘗試推進重組與其中一名債權人訂立支持協議，而更多債權人正積極考慮簽署支持協議。本公司將繼續與債權人進行建設性溝通。

除上文所披露者及於本公告「管理層討論與分析」一節內所披露之事項外，於二零二五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二零二五年中期報告。

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；及獨立非執行董事陳觀發先生、焦捷女士及王廷丹女士。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零二五年八月二十九日