

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)

截至二零二六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」)截至二零二六年六月三十日止六個月(本「期間」或「期內」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二五年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	9,770,588	1,039,691
銷售成本		(8,916,992)	(663,395)
毛利		853,596	376,296
其他收入		13,111	18,521
其他虧損淨額		(94,144)	(105,108)
就發展中物業及待售物業確認的減值虧損		(22,699)	(471,228)
銷售開支		(270,916)	(50,113)
行政開支		(223,703)	(190,934)
投資物業的公允價值變動		(11,035)	(1,070,050)
融資成本	4	(796,631)	(682,597)
除稅前虧損	5	(552,421)	(2,175,213)
所得稅(開支)抵免	6	(47,358)	145,428
期內虧損		<u>(599,779)</u>	<u>(2,029,785)</u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司股東		(554,460)	(1,837,931)
非控股權益		<u>(45,319)</u>	<u>(191,854)</u>
		<u>(599,779)</u>	<u>(2,029,785)</u>
		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			
— 基本(人民幣分)	8	<u>(8.71)</u>	<u>(31.25)</u>
— 攤薄(人民幣分)		<u>(8.71)</u>	<u>(31.25)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(599,779)</u>	<u>(2,029,785)</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	234,114	84,520
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>(60,727)</u>	<u>62,438</u>
期內其他全面收益	<u>173,387</u>	<u>146,958</u>
期內全面開支總額	<u><u>(426,392)</u></u>	<u><u>(1,882,827)</u></u>
以下人士應佔全面開支總額：		
本公司股東	(381,074)	(1,691,096)
非控股權益	<u>(45,318)</u>	<u>(191,731)</u>
	<u><u>(426,392)</u></u>	<u><u>(1,882,827)</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		33,304,866	33,151,799
物業、廠房及設備		567,386	603,167
於一間合營公司的權益		6,049	6,049
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		497,504	578,473
受限制銀行存款及抵押銀行存款		34,726	162,376
遞延稅項資產		722,811	717,663
		35,634,521	35,720,706
流動資產			
發展中待售物業		35,465,974	54,400,287
待售物業		17,098,362	4,279,200
其他存貨		536	617
應收賬款	9	57,788	108,764
已付按金、預付款項及其他應收款項		1,433,576	1,860,129
預付所得稅		296,068	274,059
受限制銀行存款及抵押銀行存款		450,204	494,202
銀行結餘及現金		143,814	183,195
		54,946,322	61,600,453
流動負債			
應付賬款	10	7,559,075	5,885,846
應計費用、已收按金及其他應付款項		10,672,199	10,437,117
合同負債		1,887,905	10,408,675
租賃負債		68,294	64,433
稅項負債		3,013,940	2,629,788
借貸		28,442,657	28,757,071
境內公司債券		976,415	975,953
可換股債券債務部分		136,218	140,576
其他流動負債		4,056,282	3,893,822
		56,812,985	63,193,281
流動負債淨值		(1,866,663)	(1,592,828)
總資產減流動負債		33,767,858	34,127,878
非流動負債			
借貸		1,654,130	1,863,855
租賃負債		217,569	252,716
遞延稅項負債		2,827,705	2,824,964
其他非流動負債		14,956,176	14,647,673
		19,655,580	19,589,208
資產淨值		14,112,278	14,538,670
股本及儲備			
股本		53,194	53,194
儲備		9,028,083	9,409,157
本公司股東應佔權益		9,081,277	9,462,351
非控股權益		5,031,001	5,076,319
權益總額		14,112,278	14,538,670

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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額人民幣600百萬元。於二零二六年六月三十日，本集團的借貸人民幣29,555百萬元（包括銀行及其他借貸人民幣28,443百萬元、可換股債券債務部分人民幣136百萬元及境內公司債券人民幣976百萬元）須於報告期末一年內償還，其中人民幣27,141百萬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144百萬元。

於二零二六年六月三十日，本公司已成功延長總額約人民幣729百萬元之銀行貸款。該等回應已減輕本集團之財務壓力並已改善其流動資金狀況。本公司已就其嘗試推進重組與若干債權人訂立數份支持函，且本公司已向若干債權人傳閱重組條款書。本公司將持續跟進債權人的情況，爭取其對重組的支持。

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。於二零二六年六月一日，高等法院作出命令，將呈請聆訊進一步延期至二零二六年十月五日。

鑒於上述情況，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現，以及可用的融資來源，以評估本集團是否將具備充足財務資源以持續經營。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。高等法院已於二零二六年六月一日作出命令，將清盤呈請聆訊進一步延期至二零二六年十月五日；
- (ii) 本集團已委任財務顧問及法律顧問（統稱「該等顧問」）協助其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。截至二零二六年六月三十日，本公司已成功延長總額約人民幣729百萬元之銀行貸款。該等回應已減輕本集團之財務壓力並已改善其流動資金狀況；
- (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，包括進行線上媒體推廣、邀請內容創作機構推廣物業，並安排物業代理實地參觀物業。此外，本集團正持續就出售特定物業物色買家，並及時收取出售其物業的相關銷售所得款項。於二零二六年上半年內，境內物業出售總額約達人民幣19百萬元；

- (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，包括進行線上媒體推廣、邀請內容創作機構推廣物業、安排物業代理實地參觀物業，以及加快收取出售其物業的相關銷售所得款項；
- (vi) 本集團將致力與主要建築商及供應商保持持續及正常的業務關係，與彼等協定付款安排，並按計劃完成施工進度。本集團亦將繼續採取積極措施，以控制行政成本及資本開支；及
- (vii) 本集團將繼續尋求機會按合理價格出售其物業以產生更多現金流入，從而改善其流動資金。

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，截至二零二六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二零二五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二零二六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：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量（修訂本）
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號（修訂本）

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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	9,361,731	527,497
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	182,749	200,367
來自客戶合約的收益	9,544,480	727,864
租金收入	226,108	311,827
	9,770,588	1,039,691
確認來自客戶合約收益的時間		
某個時間點確認	9,361,731	527,497
隨著時間確認	182,749	200,367
	9,544,480	727,864

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：

截至二零二六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	9,361,731	226,108	182,749	9,770,588
分類間收益	—	25,373	112,964	138,337
分類收益總額	<u>9,361,731</u>	<u>251,481</u>	<u>295,713</u>	<u>9,908,925</u>
可呈報分類盈利	<u>595,687</u>	<u>208,418</u>	<u>49,491</u>	<u>853,596</u>

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>

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、其他虧損淨額、就發展中物業及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	
	二零二六年	二零二五年
	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	9,908,925	1,115,953
對銷分類間收益	(138,337)	(76,262)
綜合收益	<u>9,770,588</u>	<u>1,039,691</u>
損益		
可呈報分類盈利	853,596	376,296
投資物業的公允價值變動	(11,035)	(1,070,050)
其他收入	13,111	18,521
其他虧損淨額	(94,144)	(105,108)
就發展中物業及待售物業確認的減值虧損	(22,699)	(471,228)
物業、廠房及設備折舊	(36,954)	(30,136)
融資成本	(796,631)	(682,597)
公司開支	(457,665)	(210,911)
除稅前綜合虧損	<u>(552,421)</u>	<u>(2,175,213)</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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
房地產開發及銷售	53,667,731	61,262,800
商業物業投資與經營	34,473,892	33,937,201
綜合服務	<u>193,987</u>	<u>199,258</u>
可呈報分類資產	88,335,610	95,399,259
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	497,504	578,473
銀行結餘及現金	35,837	51,897
受限制銀行存款及抵押銀行存款	39,804	40,006
遞延稅項資產	722,811	717,663
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	507,228	507,228
已付按金、預付款項及其他應收款項	1,402	1,461
應收關聯人士款項	3,223	7,618
應收非控股權益款項	10,006	10,006
公司資產	<u>427,418</u>	<u>7,548</u>
綜合總資產	<u>90,580,843</u>	<u>97,321,159</u>

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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行及其他借貸	1,083,299	1,177,775
可換股債券	5,528	10,170
境內公司債券	42,155	42,117
租賃負債	24,266	16,272
合同負債	—	304,914
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)	(358,617)	(563,737)
合同負債利息資本化	—	(304,914)
	796,631	682,597

附註：融資成本乃按年息率介乎3.2%至18.75% (截至二零二五年六月三十日止六個月：4.85%至6.62%) 資本化。

5. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	8,766,044	507,403
物業、廠房及設備折舊	36,961	30,136
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(7)	—
	36,954	30,136
投資物業所得租金收入總額	(226,108)	(311,827)
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	17,689	10,592
	(208,419)	(301,235)
短期租賃相關費用	1,867	—

6. 所得稅開支 (抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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」)	8,527	1,293
— 中國內地土地增值稅 (「土地增值稅」)	21,683	26,625
遞延稅項	17,148	(173,346)
總額	47,358	(145,428)

7. 股息

中期間並無派付、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	
	二零二六年	二零二五年
	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

	(554,460)	(1,837,931)
--	-----------	-------------

截至六月三十日止六個月

二零二六年	二零二五年
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

6,363,766	5,882,214
-----------	-----------

計算截至二零二六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（截至二零二五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，由於截至二零二六年及二零二五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

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
來自下列各項的應收賬款：		
— 客戶合約	45,914	69,290
— 租賃應收款項	12,358	40,107
應收賬款	58,272	109,397
減：信貸虧損撥備	(484)	(633)
	57,788	108,764

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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	20,022	61,355
1至12個月	34,674	43,363
13至24個月	3,092	4,046
	<u>57,788</u>	<u>108,764</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：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	3,258,713	2,877,159
1至12個月	2,587,677	1,602,189
13至24個月	1,498,076	1,221,281
超過24個月	214,609	185,217
	<u>7,559,075</u>	<u>5,885,846</u>

管理層討論與分析

行業回顧

二零二六年是「十五五」規劃開局之年，也是因地制宜發展新質生產力、推動高質量發展向新向優的攻堅之年。回望上半年，外部環境變亂交織，百年變局加速演進，地緣衝突外溢影響持續，全球性挑戰層出不窮；國內新老問題交織疊加，新舊動能轉換處於攻堅階段，結構調整陣痛與有效需求不足並存。面對複雜嚴峻的內外形勢，中國經濟堅持穩中求進工作總基調，錨定高質量發展主題，統籌擴大內需與優化供給，統籌科技創新和產業創新深度融合，統籌培育新動能與改造傳統動能，統籌發展和安全、防範化解重點領域風險，經濟運行延續總體平穩、向新向優態勢，韌性強、潛力大、活力足的基本面沒有改變。國家統計局數據顯示，上半年GDP 人民幣695,704億元，同比增4.7%，增量近五年同期最大，持續以自身之「穩」為世界經濟貢獻確定性。

房地產行業作為國民經濟的支柱產業，二零二六年上半年，仍處於深度調整與商業模式轉型並行的關鍵窗口期。房地產政策以化解房企債務風險、啟動合理住房消費、健全住房雙軌制為核心目標，構建了需求刺激、風險處置、存量盤活、新業態培育的發力框架，形成了「控風險、穩市場、提需求、謀長遠」統籌兼顧、短中長期目標有機銜接的立體化政策格局。

需求端，二零二六年上半年，房地產政策以落實穩地產、擴內需部署，滿足新市民、青年人剛性安家需求與居民改善置換需求為核心導向，通過調整商貸與公積金貸款門檻、優化二手房交易稅制、放開限售限購約束、配套城市更新與購房補貼等多重手段，全面啟動市場潛在住房消費需求。全國層面，通過下調全國統一首付比例、維持歷史低位房貸利率、延續居民換購住房退稅政策、解除限購政策等，構建覆蓋購房、換房全鏈條的減負政策體系，賦予地方更大調控自主空間，疏通新房、二手房市場流通機制，推動房地產市場築底修復。

供給端，政策以「控增量、盤存量、優結構」為核心，通過土地供給動態調控、存量商品房國資收儲、房企融資白名單常態化等手段，推動房地產供給體系與需求結構相匹配，補齊保障性住房供給短板，引導住房產品向剛需、改善分層適配，構建商品房與保障房並行的多層次住房供給新格局，助力市場實現結構性企穩與良性循環。二零二六年政府工作報告明確提出因城施策去庫存、收購存量商品房用作保障房、深化公積金制度改革。樓市調控邏輯迎來關鍵調整，告別單一倚重新房開發的傳統思路，落地政府收儲存量房源長效機制。公積金改革上升至國家級統籌層面，同步銜接商品房去庫存與保障房擴容，兼顧市場平穩與民生保障，為全年各地寬鬆政策劃定頂層方向。同年四月召開的中央政治局會議明確提出，要努力穩定房地產市場、紮實推進城市更新，相關政策落地有效提振房地產市場景氣度。

此外，全國多省相繼推出房票安置、國企收儲存量商品房、以舊換新購房補貼等實操政策，落地兩會存量盤活部署，以存量房源替代新建安置房消化滯銷房源。房票簡化拆遷安置手續，購房補貼減輕居民換房負擔，既能緩解房企庫存與現金流壓力，又同步兼顧拆遷民生保障與樓市去庫存雙重目標。

得益於信貸、稅費、收購存量房、保交房白名單等一攬子穩樓市政策「組合拳」落地顯效，房地產市場築底回穩態勢增強，下行斜率放緩、止跌回穩基礎待夯實，行業正處深度調整後向發展新模式平穩轉型的過渡期。國家統計局數據顯示，二零二六年一至六月，全國房地產開發投資人民幣38,074億元，同比降18.0%；其中住宅人民幣29,300億元，降17.8%。新建商品房銷售面積40,140萬平方米，降11.6%（住宅降12.4%）；銷售額人民幣37,945億元，降13.6%（住宅降13.7%），降幅較一季度收窄，政策托底效應漸顯，供需再平衡緩步推進。六月末商品房待售面積76,315萬平方米，降0.9%；其中待售3年以下56,167萬平方米，降3.5%，去庫存取得實質進展。進入下半年，隨各地因城施策優化限購、首付、利率，保障性住房與城市更新同步推進，市場預期有望逐步修復，但居民購房意願與行業信心重塑仍需時日，長期平穩健康發展基礎將在控增量、去庫存、優供給與「好房子」建設協同中持續夯實。

城市更新是推動城市高質量發展、增進民生福祉的核心發展與民生工程。二零二六年上半年國家出臺多項頂層政策，推動城市更新縱深落地。四月財政部、住建部發文，以競爭性遴選每年最多評選15個更新示範城市，實施差異化財政補助，東、中、西部單城補助上限分別為人民幣8億、人民幣10億、人民幣12億元。專項資金聚焦連片片區改造、完整社區建設與基礎設施升級，完善可持續投融資、用地保障長效機制，補齊老城配套短板。五月國務院印發城市更新“十五五”規劃，明確階段實施路徑，重點推進老舊社區、城中村、危舊房改造，統籌基建提質、歷史文化遺產保護與活化、存量土地盤活，嚴控大拆大建與粗放改造，健全土地、資金配套政策，打造宜居韌性智慧城市。可以預見，城市更新將成為各地政府核心工作任務。隨著各地城市更新項目的持續落地，將充分撬動有效投資、啟動居民消費、釋放內需潛力，同時為地產行業轉型開闢新增長賽道，重塑行業長期發展格局。

粵港澳大灣區地處我國南部沿海戰略樞紐，匯聚廣東九市與港澳資源稟賦，開放層級高、產業體系完備、發展動能充沛，是國家高水準對外開放的重大戰略佈局，承擔深化改革、區域協同、參與全球競爭合作的重要任務。二零二六年上半年，大灣區建設穩步推進，要素流動制度性障礙持續疏解。廣深港科技創新走廊建設提速，創新資源加速集聚；立體交通體系不斷完善，「一小時生活圈、經濟圈」取得階段成效；民生便利政策持續擴圍，區內人文融合不斷深化。後續，灣區將釋放體制機制紅利，推進規則對接，實現多領域深度協同，致力建設具有全球競爭力的世界級灣區。後續，大灣區將進一步釋放體制機制紅利，推動把制度差異轉化為發展比較優勢，破解發展瓶頸，推進跨域規則銜接對接，驅動產業、科技、民生領域深度協同融合，致力建設宜居宜業宜遊、擁有全球核心競爭力的世界級灣區。

深耕本源，篤行致遠。創立於一九八四年的綠景（中國），始終緊跟市場發展脈搏，紮根粵港澳大灣區沃土，與區域發展同呼吸、共榮生。本集團自建築工程業務發軔，歷經多輪行業週期更迭與市場考驗，在磨煉中迭代升級，逐步成長為大型綜合企業集團，憑藉成熟的舊城改造實操經驗，被業內譽為「城市舊改專家」。依託「住宅+商業」雙輪驅動模式，疊加紮實深厚的城市更新全鏈運營能力，匠心打磨兼具品質內涵與長期價值的城市標桿作品，持續引領粵港澳大灣區城市更新產業高質量前行。

二零二六年上半年，房地產行業迎來政策托底、築底修復的發展格局，惟行業深層結構性調整仍在推進，行業分化趨勢愈發明顯。本集團緊抓國家穩定房地產市場、大力推進城市更新系列政策帶來的發展機遇，順勢調整經營策略，迭代優化產品體系；同時深化項目全流程精細化運營，透過多元舉措加速資金周轉、提升資產運用效益，穩步加固財務安全底線，充分彰顯本集團穩健的綜合經營實力與抵禦行業週期波動的長遠發展韌性。期內，素有「舊改航母」之稱的深圳白石洲城市更新項目建設工作穩步推進，一期（綠景白石洲環庭）已於二月正式交付入夥。該項目將尖端科技賦能與人本關懷深度交融，以極致匠心營造高品質人居場域，開創城市更新領域全新高度，更持續夯實本集團於粵港澳大灣區核心腹地的競爭優勢。

立足長遠發展藍圖，本集團始終恪守「持續提升城市價值」核心使命，堅持以深圳為核心樞紐，深耕粵港澳大灣區城市更新賽道。以城市更新帶動產業迭代升級、優化人居空間，集中資源推動核心項目的開發與運營，全面提升城區居住品質。在此基礎上，本集團同步深耕產品核心競爭力鍛造、全域運營體系升級與財務安全底盤築牢，全方位夯實高質量可持續發展底層支撐；依託數字化科技貫穿地產開發、社區運營全業務鏈條，構築智慧科創與高品質人居深度融合的新型城市片區，致力成長為粵港澳大灣區備受認可的城市價值共建者、城市更新領域標杆企業。

業績

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團實現總收益約為人民幣9,770.6百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,039.7百萬元），同比增長約840%。毛利約為人民幣853.6百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣376.3百萬元），同比提升約127%。截至二零二六年六月三十日止六個月，毛利率約為9%（截至二零二五年六月三十日止六個月：36%）。

報告期內，本集團實現虧損約為人民幣599.8百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣2,029.8百萬元），虧損同比收窄約70%。本公司股東應佔虧損約為人民幣554.5百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,837.9百萬元），同比大幅減少約70%。本公司每股基本虧損約為人民幣8.71分（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣31.25分），同比減虧約72%。

以下是本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之主要財務指標：

	二零二六年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零二五年 人民幣百萬元 (未經審核)	變動
收益	9,770.6	1,039.7	+840%
毛利	853.6	376.3	+127%
本公司股東應佔虧損	(554.5)	(1,837.9)	-70%
每股基本虧損 (人民幣分)	(8.71)	(31.25)	-72%
毛利率(%)	9	36	-27百分點

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核)
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)	628.7	839.8
平均融資成本(%)*	7.2	8.0
資產負債比率(%)	84.4	85.1
資本回報率(%)	(6.1)	(93.0)

* 平均融資成本乃由期內總融資成本 (包括境內公司債券及可換股債券債務部分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 (包括境內公司債券及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二零二六年六月三十日止六個月派發任何股息。

業務回顧

二零二六年上半年，中國房地產市場延續築底調整態勢，政策「組合拳」持續加力顯效，因城施策控增量、去庫存、優供給深入推進，保交樓攻堅與出險房企債務重組提速，行業風險有序出清。中國國家統計局數據顯示，二零二六年一至六月全國新建商品房銷售面積40,140萬平方米、銷售額人民幣37,945億元，同比分別下降11.6%、13.6%，降幅較一季度收窄；開發投資人民幣38,074億元，下降18.0%。核心城市一二手住房成交總量邊際修復、房價環比趨穩，但市場整體仍處止跌回穩基礎待夯實的過渡期，存量風險化解、居民購房意願與行業信心修復尚需時日，向新發展模式轉型、實現平穩健康發展仍處培育週期。

在行業調整、築底階段，本集團不忘初心、堅守長期主義，持續迭代資源配置與產品發展戰略，以敏銳靈活的市場適應力順應行業變革浪潮。本集團一方面夯實全項目生命週期管理體系，推進精細化成本管控；另一方面根據市場走勢動態調控銷售節奏，集中資源推動核心項目入市銷售，不斷提升產品去化效率、加快資金回籠，築牢現金流安全屏障，夯實可持續經營根基。期內，深圳白石洲城市更新項目價值穩步兌現，市場人氣持續旺盛；珠海東橋項目（珠海璽悅灣）、化州綠景國際花城G2-1區（中央公館三期）銷售穩步開展，優質儲備資源的價值潛力持續得到市場廣泛認可。

深圳白石洲城市更新項目（「白石洲項目」），是深圳乃至全國規模最大、標誌性最強的舊改項目之一，被譽為深圳「舊改航母」，亦是大灣區城市更新標杆。期內，項目一期（綠景白石洲環庭）已完成相關政府驗收手續，並於二月正式交付，標誌著項目進入銷售及營運階段。同時，項目二期建設穩步推進，一座引領灣區的標杆大城正逐步呈現。

隨著白石洲項目一期（綠景白石洲環庭）的交付，收入實現結轉，有望進一步提振市場對項目的信心，項目必將迎來新一輪銷售去化勢頭。作為本集團核心重點項目，本項目將持續產生經營收益，在完成項目層面開發建設及相關義務的基礎上，為集團帶來業績貢獻，夯實集團整體資產與盈利底盤，助力本集團實現長期穩健發展。

在商業物業投資與經營方面，本集團依託「NEO」寫字樓與「佐飪」購物中心兩大商業物業品牌，專注資產全價值週期管理，不斷提升項目營運效能。本集團結合區域市場特點靈活優化商業業態佈局，聚焦場景創新與消費體驗升級，持續實現穩定租金流入與優質資產收益，成為本集團抗禦行業起伏、跨越行業週期的基石。期內，本集團商業項目整體出租率表現維持穩定，物業公允價值展現充足韌性，持續為本集團現金流提供有力保障。

綜合服務方面，本集團緊扣客戶需求核心，面向住宅及商業物業客戶與租戶，打造融合物業管理、酒店營運及多元化增值服務的全方位服務平臺。本集團透過業務協同的發展模式，持續開拓新增長曲線，在精細化服務中釋放價值潛力，在產業協同中持續提升整體競爭實力。

財務管理層面，本集團堅守「現金為王」經營準則，聚焦現金流精細化管控多措並舉：持續提速銷售回款、提高資金運用效能，保障經營資金高效回流。與此同時，本集團堅持資產優化策略，推動非核心資產出售，持續優化資產架構，為現金流帶來有力補充，進一步夯實集團整體財務基礎，提升營運穩健性。此外，受行業外部融資環境制約，集團側重於存量融資的維護與結構調整，積極推動存量債務的調本降息，致力優化存續債務相關條款，改善整體債務成本。與此同時，集團持續與各債權人保持溝通協商，有序推進債務結構調整，境外債務重組工作取得實質性進展。本集團通過系列的舉措保障日常經營有序平穩運轉，切實維護投資者、債權人、購房者、回遷居民、僱員及各利益相關方的合法權益。

值得關注的是，投資物業的公允價值結束此前階段性下跌態勢，未再出現大幅減值。本集團所持商業物業集中佈局粵港澳大灣區核心城市的黃金地段，區位稀缺價值突出，長期增值底線清晰。伴隨房地產行業持續修復、商業消費市場穩步回暖，相關資產價值修復動力充足，未來重估空間可期。

土儲方面，截至二零二六年六月三十日，本集團土地儲備總規模約630萬平方米，當中超過八成項目坐落於深圳、香港、珠海等粵港澳大灣區核心城市優質片區。相關地塊築牢本集團長期發展的土儲底盤，其價值潛力突出，將有力支撐本集團後續產品開發與資產價值兌現，助力本集團平穩健康發展。

憑藉過硬產品實力、卓越品牌影響力與高效穩健的營運能力，本集團持續收穫市場、投資者及行業各界廣泛肯定。二零二六年上半年，本集團榮膺格隆匯第四屆「金格獎」——可持續發展大獎，反映本集團在穿越行業週期過程中，獲得資本市場的認可。面向未來，本集團將始終以「持續提升城市價值」為核心使命，持續開展城市核心資產價值再造，拓展業務版圖、調優資產組合、提升資產品質，鞏固長期核心競爭優勢。同時積極緊抓粵港澳大灣區戰略發展契機，持續輸出綠景動能，助力大灣區實現高質量發展。

房地產開發與銷售

房地產開發與銷售是本集團的核心主營業務，項目主要分佈於大灣區內核心城市核心地段。截至二零二六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9,361.7百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣527.5百萬元），同比增長約1,675%，主要來自白石洲項目一期（綠景白石洲環庭）及綠景國際花城項目的銷售。二零二六年上半年，本集團根據商品房認購書的合同銷售金額約為人民幣1,463.7百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,057.6百萬元），同比增長約38%，主要來自於白石洲項目一期（綠景白石洲環庭）及綠景國際花城項目的貢獻。其中白石洲項目作為大灣區城市更新標桿樣本，依託核心片區稀缺土地價值，融合國際化頂級規劃理念、完備全維度配套體系與智慧社區營造方案，長期維持市場高度關注，亦是帶動本集團銷售業績增長的核心支柱。

商業物業投資與經營

在商業物業投資與經營領域，2026上半年，本集團堅持「NEO」「佐隄」雙品牌協同發展戰略，持續深耕核心城市優質商業賽道，聚焦核心資產價值迭代升級與精細化運營效能提升。公司立足消費趨勢與市場需求，持續構建集品質消費、場景體驗、鄰里社交於一體的多元化商業生態體系，有效夯實經營性現金流與租金收益的穩定輸出，構築起抵禦行業週期波動的核心經營壁壘，為本集團穩健可持續發展築牢根基。截至二零二六年六月三十日止，商業物業投資與經營業務實現收益約人民幣226.1百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣311.8百萬元），同比減少約27%。期內，本集團商業板塊，受市場環境及集團部分投資物業租戶結構優化調整的綜合影響，本期租金收益階段性有所回落。集團將持續強化投資物業運營管理，聚焦資產運營效益與風險抵禦能力同步提升，謀求更為穩健的中長期收益表現。

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。二零二六年上半年，本集團堅守「品質為基、服務為核」發展理念，持續升級物業管理及酒店運營的專業化、智能化能力，打造多維聯動、協同賦能的綜合服務生態體系。坐落於深圳福田中心商務區的綠景酒店，依託核心商圈區位優勢與精細化運營管理，實現穩定經營，平均入住率維持在70%以上。本集團旗下物業管理服務公司，持續深耕標準化服務體系建設，優化智慧化運營管理模式，業務範圍涵蓋安保服務、物業維修養護、配套設施運營管理等多元服務模塊。截至二零二六年六月三十日止，本集團綜合服務業務實現收益約人民幣182.7百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣200.4百萬元），同比減少約9%。期內，受市場環境及集團部分投資物業租戶結構優化調整的綜合影響，綜合服務收益階段性小幅波動，相信完成優化後，該板塊的服務質量和經營效率將進一步提升。

未來展望

2026年上半年宏觀環境承壓、樓市調控政策持續優化，國內住宅市場整體築底磨底，區域與項目修復節奏分化顯著。各地落實因城施策，透過信貸調整、放寬購屋限制、城市更新、存量商品房收儲盤活等組合舉措釋放穩樓市效能。行業告別普漲普跌週期，進入結構性修復新階段。依託「十五五」開局背景，下半年市場仍以築底修復為主，市場分化進一步加劇。後續政策圍繞穩預期、化風險、啟動合理住房需求、盤活存量資產、建設高品質住宅五大方向發力。住宅成交有望結構性修復，房價窄幅平穩運行，核心城市、改善型項目引領復甦；房企交付履約、產品力及存量長效營運能力將構築核心競爭壁壘。

地產行業由增量開發轉向存量營運，城市更新做為城市高質量發展關鍵抓手，是行業轉型核心支撐。2026年國家完善城市更新政策體系，行業邁入規範化精細發展階段。當前城市更新跳出傳統拆改建模式，統籌產業培育、生態治理、文化保護、民生配套多元任務。各地出臺專項清單，探索差異化更新路徑，引導房企、金融、社會資本共同參與，具備片區開發與資源整合能力的企業將充分受益。

粵港澳大灣區作為國家級戰略城市群，疊加制度、產業、區位、存量空間多重優勢，為全國城市更新示範高地。城市更新持續撬動有效投資，帶動產業提質、人居改善，實現存量空間高效盤活。依託存量資產、改善居住需求與完善政策，灣區城市更新潛力持續釋放，是建設世界級城市群的核心驅動力。

作為大灣區城市更新領域的先驅與領軍企業，本集團積累超四十年舊改落地實戰經驗，依託「大城模式」與深厚的灣區資源稟賦，穩居大灣區城市更新核心參與者之列。面向未來，本集團將持續釋放「城市更新專家」獨有競爭優勢，把握灣區城市更新戰略窗口期，以深圳為戰略樞紐，輻射香港、珠海等灣區重點城市，深度投身大灣區新一輪城市空間重塑與價值再造進程。與此同時，本集團持續迭代「科技+地產」發展路徑，把智慧化、綠色低碳、以人為本的開發理念貫穿項目建設與長期運營全鏈條。以「白石洲城市更新項目」旗艦標桿項目為示範載體，構建智慧城區、綠色社區、優質人居相融共生的典範，精準匹配城市功能迭代與居民生活品質提升雙重訴求，矢志成為重塑大灣區城市更新價值的核心賦能平台。

當前本集團面臨階段性財務壓力，主要源於城市更新業務重資產、長週期的屬性，疊加房地產行業調整築底、市場流動性收緊所致，並非本集團核心經營能力與底層資產品質出現實質惡化。目前本集團已建立多維度風險處置體系，依託紮實的資產底盤，穩妥應對短期經營挑戰。針對債務相關事宜，本集團持續聯同財務顧問及法律團隊，與各債權方維持緊密且坦誠的溝通與協商，境內聚焦存量債務的調本降息，境外全力推動債務重組工作並積極促成重組方案落地。二零二六年下半年，本集團將優化經營策略、穩控發展節奏，聚焦三大核心工作並持續貫徹執行：一是精細運營、提質增效，集中資源推進重點項目，整合產業鏈資源保障項目高質量如期交付，穩固市場口碑與信用底盤；二是深耕存量資產運營，激活自持商業物業價值，搭建穩定現金流體系，持續推進「開發+資產運營」雙輪驅動；三是把握政策窗口期，依託舊改經驗與「大城模式」深耕灣區市場，推動地產與科技融合，融入綠色低碳、智慧宜居理念，提升開發運營效能，契合區域城市迭代與人居升級趨勢。藉此釋放更多資源投放至核心項目建設、高質量交付及日常營運管理工作，推動集團的可持續發展，切實履行社會責任，竭力維護業主、債權人、投資者、僱員等全體利益相關方的合法權益。

本集團深耕大灣區四十餘載，積累深厚行業根基，手握核心城市核心地段優質資產儲備，兼具成熟完備的城市更新運營實力；疊加大灣區城市更新領域龐大發展空間，為本集團長遠發展築牢堅實底座。本集團相信，隨著房地產市場信心逐步修復、政策紅利持續釋放，大灣區一體化及城市更新提速，本集團資產價值與成長潛力將持續釋放。本集團將堅守戰略定位，落實務實經營舉措，持續優化產品與服務，積極突破階段性困境，推動企業穩健可持續發展，以紮實經營成果回饋員工、回遷業主、廣大股東及社會各界的信任與支持。

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣9,770.6百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,039.7百萬元），較去年同期上升約840%，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			
	二零二六年	二零二五年	增加／（減少）	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
	（未經審核）	（未經審核）		
房地產開發及銷售	9,361,731	527,497	8,834,234	+1,675%
商業物業投資與經營	226,108	311,827	(85,719)	-27%
綜合服務	182,749	200,367	(17,618)	-9%
總計	<u>9,770,588</u>	<u>1,039,691</u>	<u>8,730,897</u>	+840%

截至二零二六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9,361.7百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣527.5百萬元），較去年同期上升約1,675%。於本回顧期內，物業銷售主要來自銷售綠景白石洲環庭及綠景國際花城。截至二零二六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176,000平方米（截至二零二五年六月三十日止六個月：約18,600平方米）。

截至二零二六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226.1百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣311.8百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段。下降乃主要由於市場環境及租戶結構優化調整的綜合影響。有關物業主要以「佐隄」和「NEO」品牌營運。截至二零二六年六月三十日止六個月投資物業的出租率超過70%(截至二零二五年六月三十日止六個月：70%)，維持較高出租率。

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。截至二零二六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182.7百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣200.4百萬元)，較去年同期下跌約9%。

毛利及毛利率

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利約為人民幣853.6百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣376.3百萬元)，較去年同期上升約127%，而截至二零二六年六月三十日止六個月之綜合毛利率則約為9%(截至二零二五年六月三十日止六個月：36%)。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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣270.9百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣50.1百萬元)，較去年同期上升約441%。上升乃主要由於本回顧期內來自出售待售物業的收益上升所致。

行政開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣223.7百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣190.9百萬元)，較去年同期上升約17%。

投資物業的公允價值變動

於二零二六年六月三十日，本集團的投資物業經由本公司董事進行估值，並因此導致截至二零二六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11.0百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,070.1百萬元)。

融資成本

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣796.6百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣682.6百萬元)，較去年同期上升約17%。

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的有息貸款平均融資成本約為7.2%(截至二零二五年六月三十日止六個月：7.9%)。

所得稅(開支)抵免

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團所得稅開支約為人民幣47.4百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：所得稅抵免人民幣145.4百萬元)。本集團所得稅(開支)抵免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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為人民幣554.5百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,837.9百萬元)，較去年同期下降約70%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二六年六月三十日，銀行結餘及現金約為人民幣628.7百萬元（包括受限制銀行存款及抵押銀行存款）（二零二五年十二月三十一日：人民幣839.8百萬元）。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。

於二零二六年六月三十日，本集團的總借貸約為人民幣31,209.4百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣31,737.5百萬元）。於二零二六年六月三十日，分類為流動負債的借貸約為人民幣29,555.3百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣29,873.6百萬元）。

總借貸明細

按計值貨幣劃分

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	21,825,499	21,879,496
以港元計值	5,928,770	6,161,527
以美元計值	3,455,151	3,696,432
	31,209,420	31,737,455

按固定或浮動利率劃分

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
固定利率	5,967,941	6,124,069
浮動利率	25,241,479	25,613,386
	31,209,420	31,737,455

本集團於二零二六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216.70%（二零二五年十二月三十一日：212.5%）。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二六年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣54,946.3百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣61,600.5百萬元）及流動負債約人民幣56,813.0百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣63,193.3百萬元），流動負債淨值由二零二五年十二月三十一日約人民幣1,592.8百萬元上升至二零二六年六月三十日約人民幣1,866.7百萬元。上升乃主要由於發展中待售物業、已付按金、預付款項及其他應收款項的減少，以及應付賬款、應計費用、已收按金及其他應付款項、稅項負債及其他流動負債的增加所致，惟部分由待售物業的增加及合同負債的減少所抵銷。

於二零二六年六月三十日，本集團錄得總資產約人民幣90,580.8百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣97,321.2百萬元）及總負債約人民幣76,468.6百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣82,782.5百萬元），資產負債比率為84.4%（二零二五年十二月三十一日：85.1%）。本集團於二零二六年六月三十日的資產淨值約為人民幣14,112.3百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣14,538.7百萬元）。

截至二零二六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

截至二零二六年六月三十日止六個月，借貸約人民幣28,718.6百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣29,200.7百萬元)分別以總額約人民幣20,080.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣20,131.3百萬元)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

截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，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7,427.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣5,389.7百萬元)。

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

於二零二六年六月三十日，本集團僱有1,994名(二零二五年六月三十日：2,067名)員工，其中1,975名(二零二五年六月三十日：2,035名)員工長駐中國內地，於香港則僱有19名(二零二五年六月三十日：32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。

自二零二四年三月三十一日起，黃敬舒女士同時擔任本公司主席兼行政總裁，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，由同一人士擔任本公司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。

除上文所披露者外，截至二零二六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，彼等於截至二零二六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

本集團截至二零二六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

截至二零二六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））。於二零二六年六月三十日，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

有關於二零二五年到期之六個系列有擔保商業票據之同意徵求結果

於二零二六年六月三十日後，本公司於二零二六年七月十四日公佈就碧玺国际有限公司（又名綠璽國際有限公司*）所發行於二零二五年到期之六個系列有擔保商業票據（「票據」）有關條款及條件之若干修訂之同意徵求結果。就所有六個系列的票據的特別決議案均已獲正式通過，並已取得所需同意，且已達成同意條件（如日期為二零二六年六月十六日之同意徵求通知書所述）。

具體而言，有關四個相關系列票據的特別決議案已透過電子／非電子同意方式獲得批准，同意比率介乎未償還本金額的95.97%至100.00%。此外，本公司已於二零二六年七月十四日召開票據持有人會議，會上有關兩個相關系列票據的特別決議案獲出席票據持有人一致批准，佔該等系列票據各自當時未償還本金總額不少於75%。

同意生效日預期將於滿足或豁免同意徵求通知書所載相關條件後，在合理可行之情況下盡快生效。其後，本公司將安排交付新合併票據、發行相關股份及支付同意費。

本公司將於適當時候就同意生效日作進一步公告，以通知票據持有人及股東。

同意徵求構成本公司整體重組離岸負債，建立更為可持續的資本架構及穩定本公司業務的工作一部分。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年六月十六日及二零二六年七月十四日之公告。

* 碧玺国际有限公司為Gemstones International Limited的法團名稱，而綠璽國際有限公司為Gemstones International Limited在香港經營業務時經批准採用的名稱

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，於二零二六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二零二六年中期報告。

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，二零二六年八月二十八日