

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。



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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度全年業績

業績

綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」或「綠景(中國)」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同去年的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	4	524,305	212,402
銷售成本		(415,833)	(180,693)
毛利		108,472	31,709
其他收入	5	9,466	9,101
銷售開支		(13,568)	(9,384)
行政開支		(96,867)	(39,927)
投資物業的公允價值變動		(9,765)	11,101
出售投資物業的虧損		-	(150)
出售／註銷附屬公司的收益		39,166	8,898
商譽減值虧損		(16)	(7,799)
融資成本	6	(1,653)	(1,828)
應佔聯營公司業績		7,038	19,848
除稅前盈利	7	42,273	21,569
所得稅開支	8	(27,574)	(26,230)
年度盈利(虧損)		14,699	(4,661)
以下人士應佔年度盈利(虧損)：			
本公司股東		16,326	(14,739)
非控股權益		(1,627)	10,078
		14,699	(4,661)
每股盈利(虧損)		港仙	港仙
—基本		1.21	(1.14)
—攤薄		1.18	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度盈利(虧損)	14,699	(4,661)
其他全面(開支)收益		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌境外業務產生的換算差額	(20,625)	30,543
應佔一間聯營公司的換算差額	(3,227)	4,475
出售／註銷附屬公司時重新分類匯兌儲備	(30,104)	(8,898)
隨後不會重新分類至損益之項目：		
應佔一間聯營公司酒店物業的重估盈餘	—	1,127
年度其他全面(開支)收益	(53,956)	27,247
年度全面(開支)收益總額	<u>(39,257)</u>	<u>22,586</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(33,189)	6,405
非控股權益	<u>(6,068)</u>	<u>16,181</u>
	<u>(39,257)</u>	<u>22,586</u>

綜合財務狀況報表
於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
商譽		-	29,249
物業、廠房及設備		9,588	47,611
投資物業		301,738	318,899
於聯營公司的權益		-	137,922
遞延稅項資產		1,304	173
		<u>312,630</u>	<u>533,854</u>
流動資產			
發展中物業		105,465	457,085
待售物業		359,633	343,501
其他存貨		24	67
應收賬款	11	10	166
已付按金、預付款項及其他應收款項		24,400	47,543
可收回稅款		4,419	22,648
受限制銀行存款		23,335	36,230
銀行結餘及現金		483,138	435,782
		<u>1,000,424</u>	<u>1,343,022</u>
總資產		<u>1,313,054</u>	<u>1,876,876</u>
流動負債			
應付賬款	12	71,664	112,179
應計費用、已收按金及其他應付款項		52,518	416,245
應付稅項		3,700	-
可換股票據		-	42,140
借貸		9,053	85,173
		<u>136,935</u>	<u>655,737</u>
流動資產淨值		<u>863,489</u>	<u>687,285</u>
總資產減流動負債		<u>1,176,119</u>	<u>1,221,139</u>
非流動負債			
借貸		89,448	96,455
遞延稅項負債		52,353	53,747
		<u>141,801</u>	<u>150,202</u>
總負債		<u>278,736</u>	<u>805,939</u>
資產淨值		<u>1,034,318</u>	<u>1,070,937</u>
股本及儲備			
股本		13,842	13,246
儲備		975,003	960,079
本公司股東應佔權益		<u>988,845</u>	<u>973,325</u>
非控股權益		<u>45,473</u>	<u>97,612</u>
權益總額		<u>1,034,318</u>	<u>1,070,937</u>

附註：

1. 一般資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。於二零一四年一月二十一日，作為獨立第三方之中國綠景地產控股有限公司（「中國綠景」）與本公司當時之股東，包括Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司（統稱「賣方」）就出售合共858,800,792股每股面值0.01港元之本公司股份（「出售股份」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」）。出售股份相當於本公司於二零一四年五月八日（「完成日期」）已發行股本約64.83%。於完成日期前，本公司之直接控股公司為Belbroughton Limited，其為一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司。完成後，其直接控股公司為中國綠景，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，而其最終控股公司則為Go Great International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其最終控股股東為黃康境先生，彼乃本公司主席黃敬舒小姐之父親。

綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則修訂本及一項詮釋：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則（「香港會計準則」）第27號的修訂本	投資實體
香港會計準則第32號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號的修訂本	非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號的修訂本	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號	徵費

於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂本及一項詮釋對本集團於本年度及以往年度的財務表現及狀況及／或在本財務報表所載披露並無任何重大影響。

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同經營業務權益的會計處理 ⁴
香港會計準則第1號的修訂本	自願披露 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	釐清可接納的折舊及攤銷方法 ⁴
香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期的年度改進 ⁵
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ³
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號的修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港會計準則第12號 及香港會計準則第28號的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一六年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁵ 除有限情況外，於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體須確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，金額應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時，香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

董事將評估應用香港財務報告準則第15號之影響。於此刻本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估算為不可行。

董事預期，採納其他新訂及經修訂之香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

3. 分類資料

為資源分配及評估分類業績而已向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告的資料，集中於在中華人民共和國(「中國」)的物業發展及物業投資。主要營運決策者概無識別任何經營分類須綜合計入本集團的可呈報分類。

分類收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分類的收益及業績的分析：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類收益			
外界銷售	<u>509,845</u>	<u>14,460</u>	<u>524,305</u>
分類業績			
分類盈利(虧損)	<u>54,865</u>	<u>(12,589)</u>	42,276
其他未分配收入			2,173
公司開支			(48,380)
應佔聯營公司業績			7,038
出售附屬公司的收益			<u>39,166</u>
除稅前盈利			<u>42,273</u>

3. 分類資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類收益			
外界銷售	<u>199,485</u>	<u>12,917</u>	<u>212,402</u>
分類業績			
分類盈利	<u>15,801</u>	<u>11,494</u>	27,295
其他未分配收入			1,215
公司開支			(35,687)
應佔聯營公司業績			19,848
註銷一間附屬公司的收益			<u>8,898</u>
除稅前盈利			<u>21,569</u>

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及評估業績而將其他未分配收入、公司開支、應佔聯營公司業績及出售／註銷附屬公司的收益分配至獨立可呈報分類的損益內。

編製可呈報分類資料所採納的會計政策與本集團會計政策相同。

分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類的資產分析，由於毋須就資源分配及評估業績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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業發展	684,540	1,090,503
物業投資	<u>401,848</u>	<u>405,396</u>
總分類資產	1,086,388	1,495,899
商譽	-	29,249
於聯營公司的權益	-	137,922
公司資產	<u>226,666</u>	<u>213,806</u>
總資產	<u>1,313,054</u>	<u>1,876,876</u>

為監測分類業績及分類間的資源分配，除商譽、於聯營公司的權益及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

3. 分類資料(續)

其他分類損益資料

以下扣除(計入)已包括在分類損益的計量：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
物業、廠房及設備折舊	506	725	687	1,918
投資物業的公允價值變動	-	9,765	-	9,765
待售物業的減值虧損	2,318	-	-	2,318
利息收入	(4,430)	(1,730)	(2,022)	(8,182)
融資成本	-	1,653	-	1,653

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
物業、廠房及設備折舊	472	1,123	676	2,271
投資物業的公允價值變動	-	(11,101)	-	(11,101)
待售物業的減值虧損	14,836	-	-	14,836
出售投資物業的虧損	-	150	-	150
利息收入	(3,488)	(1,656)	(365)	(5,509)
融資成本	-	1,828	-	1,828

地區資料

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無主要客戶佔本集團總銷售多於10%。

4. 收益

以下為本集團主要業務活動所得收益的分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售待售物業	509,845	199,485
投資物業租金收入	14,460	12,917
	<u>524,305</u>	<u>212,402</u>

5. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自銀行的利息收入	8,182	5,509
匯兌收益淨額	-	844
出售物業、廠房及設備的收益	184	-
其他	1,100	2,748
	<u>9,466</u>	<u>9,101</u>

6. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	2,046	3,260
其他貸款	-	6
非控股股東貸款的應計利息開支	106	1,066
	<u>2,152</u>	<u>4,332</u>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	-	420
	<u>2,152</u>	<u>4,752</u>
可換股票據的利息	<u>2,929</u>	<u>9,010</u>
總借貸成本	5,081	13,762
減：撥充發展中物業資本化的數額*	(3,428)	(11,934)
	<u>1,653</u>	<u>1,828</u>

* 融資成本已按年利率2.67%(二零一三年：3.85%)資本化。

7. 除稅前盈利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前盈利乃經扣除(計入)：		
售出物業成本	410,276	163,013
待售物業的減值虧損	2,318	14,836
確認為開支的待售物業成本	412,594	177,849
物業、廠房及設備折舊	1,927	2,621
減：撥充發展中物業資本化的數額	(9)	(350)
	1,918	2,271
有關於本年度產生租金收入之		
投資物業的開支	3,239	2,844
有關土地及樓宇的經營租賃費用	1,490	356
商譽減值虧損	16	7,799
應收一間聯營公司款項的減值虧損	19	-
其他應收款項的減值虧損	-	74
核數師酬金	1,900	1,350
員工成本		
— 董事酬金	22,210	12,868
— 薪金及其他實物利益	19,600	21,437
— 補償*	19,365	-
— 確認為退休福利成本開支的數額	2,089	1,655
減：撥充發展中物業資本化的數額	(5,648)	(11,415)
	57,616	24,545
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(184)	8
出售投資物業的虧損	-	150
匯兌虧損(收益)淨額	1,711	(844)

* 此金額指附註1所披露本集團根據買賣協議應付其於中國蘇州僱員之主要遣散費、酌情獎勵及補助費用等賠償金，作為買賣本公司股份之部份。該金額已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認為開支，並將於完成日期起一年內支付予其僱員，不論該等僱員是否已於當時辭職。

8. 所得稅開支

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項			
中國企業所得稅	(a)	21,143	15,273
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	4,417	6,062
		25,560	21,335
遞延稅項		2,014	4,895
所得稅開支總額		27,574	26,230

附註：

(a) 根據中華人民共和國企業所得稅法(「企稅法」)及企稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

由於本集團於兩個年度並無任何估計應課稅盈利，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。

(b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及其相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

9. 股息

二零一四年
千港元

二零一三年
千港元

本年度作分派而確認的股息：

就二零一二年內作分派而支付的末期股息每股普通股0.2港仙

—

2,579

董事會已建議不派發截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度末期股息。

10. 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃基於以下數據計算：

二零一四年
千港元

二零一三年
千港元

盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利的盈利(虧損)

16,326

(14,739)

二零一四年

二零一三年

股份數目

每股基本盈利(虧損)的普通股加權平均數

1,353,716,018

1,291,544,460

以下各項就潛在攤薄普通股的影響

— 購股權

6,867,344

—

— 可換股票據

21,718,555

—

每股攤薄盈利的普通股加權平均數

1,382,301,917

1,291,544,460

截至二零一三年十二月三十一日止年度並無呈列任何每股攤薄虧損，此乃由於行使購股權及轉換可換股票據將導致截至二零一三年十二月三十一日止年度的每股虧損。

11. 應收賬款

二零一四年
千港元

二零一三年
千港元

應收賬款

10

166

11. 應收賬款(續)

應收賬款指租賃物業的租金收入。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。應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一三年：30至60天)及不計息。所有應收賬款以人民幣計值。本集團應收款項的賬齡按發票日分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30天以內	10	127
31 – 60天	–	39
	<u>10</u>	<u>166</u>

應收賬款的賬面值被視為合理接近公允價值，因該項金融資產乃按攤銷成本列賬，並預期於短期內支付，因此，並無重大的資金時值影響。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的全部應收賬款並未逾期及減值。款項乃與近期並無違約記錄的多名客戶有關。

12. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30天以內		–	8
31 – 60天		–	12
365天以上		<u>894</u>	<u>1,420</u>
代業主收取的租金	(a)	894	1,440
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	<u>70,770</u>	<u>110,739</u>
		<u>71,664</u>	<u>112,179</u>

附註：

- (a) 代業主收取的租金包括向租戶收取的租金扣除外界服務供應商所收取費用後的所得淨額。
- (b) 金額指應付建築成本及其他項目相關開支，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於各個報告期末尚未到期支付。

主席報告

業績及股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為524,300,000港元(二零一三年：212,400,000港元)，本公司股東應佔盈利約為16,300,000港元(二零一三年：股東應佔虧損14,700,000港元)。每股基本盈利約為1.21港仙(二零一三年：每股基本虧損1.14港仙)。

董事會不建議就此時派發股息。因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度內並無建議派付任何股息。

業務回顧及展望

二零一四年是本集團繼往開來的重要一年，黃康境先生於年內成功收購本公司的股權，成為綠景(中國)(前稱新澤控股有限公司)的控股股東，為本集團發展掀開嶄新的一頁。綠景(中國)秉承「開創綠色夢想家園」的理念，在務實優秀的管理團隊帶領下，透過緊貼市場趨勢及敏銳分析，擬定了短中長期發展計劃。這些計劃目標旨在加快擴張速度，及對內優化企管理模式，務求為本集團創造新的增長點。

拓闊業務版圖，加快業務發展

二零一四年下半年內地大部份城市先後放寬或取消「限購令」及「限貸令」，而於二零一五年，中央繼續為樓市鬆綁，刺激市場購買力，本集團相信這對房地產行業及本集團自身發展均屬正面樂觀的訊息。本集團將繼續實現短中長期的發展計劃，從地域版圖上將業務由蘇州逐步拓展至南中國其他城市，審慎研究不同地區的項目，適時在蘇州、深圳以及其他南中國城市增加土地儲備，為本集團未來的持續發展奠定長期而穩定的基礎。

多元化發展業務，提升盈利能力

就業務類型而言，本集團將施行多元化策略，發展及／或投資住宅物業以外的其他物業類別，包括優質寫字樓、購物商場、服務式公寓及酒店項目等。在新一任管理團隊的精心部署下，本集團已於二零一四年十月簽定擬收購深圳寶安區的一塊土地及其上蓋的樓宇項目之意向書。一旦落實收購該項目，可為本集團帶來持續而穩定的現金流及可觀租金回報，並在提升本集團的盈利能力的同時；也可為本集團累積資本實力，為發展新項目鋪路。

優化企業管理，提高營運效率

為實現長遠而穩健的增長，本集團在二零一四年下半年開始優化香港及蘇州管理人員的組織構架，透過加強內部監控提升營運效益。此外，本集團亦更新了電子財務信息系統，提升管理資訊及工作效率。另一方面，集團致力加強回款管理能力，包括加強與合作銀行協作，加快銷售回款速度，以及增強集團現金流管理能力。

緊貼市場動態，尋找發展良機

在承前啟後的二零一五年，於信貸等政策放寬的環境下，中國房地產市場蘊藏了不俗的增長潛力，惟目前的挑戰與風險不容忽視。綠景(中國)將審時度勢，因時制宜，在鞏固物業發展及投資的基礎上，探討發展其他具潛力業務之可行性，尋求新突破。為此本集團正考慮研究為住宅物業引入社區O2O服務平台，向住戶提供便捷、智能化的線上線下物業管理服務，優化其生活素質，同時能有效擴闊本集團的收入來源。憑藉經驗豐富的管理團隊及清晰的發展藍圖，綠景(中國)有信心能為投資者帶來穩定且可觀的回報。

最後，本人謹此感謝董事會同寅及員工的信任與支持，寄望未來同心協力，攜手推動本集團的高速增長；同時也向商業夥伴及股東的鼓勵與信賴由衷致謝。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧年度內，本集團繼續專注在蘇州從事物業發展及投資業務。本集團亦繼續在深圳以及南中國其他城市探索商機。

物業發展

二零一四年蘇州房地產市場上半年仍受中央政府調控政策制約，但政策於下半年開始有所放鬆，包括七月中旬取消限購令及二零一四年年底人民銀行下調存款基準利率等，這些措施對市場整體來說有一定的信心提振，部分原先觀望的購房者逐漸放棄觀望。

於回顧年度內，本集團於蘇州的各項目均按計劃進行。

1. 錦澤苑，蘇州吳中區光福鎮

於回顧年度內，錦澤苑的卓越建築設計和優美典雅景觀仍優於附近的排屋項目，銷售成績亦略優於周邊聯排別墅項目。

於年內，第一期售出1間排屋，總銷售面積約300平方米，銷售收益約3,100,000港元。於二零一四年十二月末，第一期餘下4間排屋待售，總樓面面積約1,100平方米。

於年內，第二期售出5間排屋，總銷售面積約1,100平方米，銷售收益約為13,500,000港元。於二零一四年十二月末，第二期存貨19間排屋，總樓面面積約4,500平方米。

第三期建有84間低密度排屋，總樓面面積約20,000平方米，於二零一三年九月竣工。於年內，共銷售12間排屋，總銷售面積約2,800平方米，銷售收益約37,400,000港元。於二零一四年十二月末，三期存貨72間，總樓面面積約17,000平方米。

本集團將把握好放寬限購政策的機遇，於二零一五年內以合適的價格出售所有錦澤苑排屋，爭取較大的收益。

2. 錦盛苑，蘇州吳江區盛澤鎮

錦盛苑的主要目標顧客是首次置業戶，集團貫徹以客為尊的理念，將剛需房賦予美觀的建築設計、時尚實用的生活特色，加強品質管制，並融入當地文化和特色，所以該項目深受當地買家和外來人員的歡迎。前三期的住房率高企，第四期銷情理想，除得益於吳江區並沒有限購政策外，亦印證了該項目的定位準確和銷售策略得宜，該項目第四期於年內也已經竣工，買家可即時入住，為該項目增加競爭優勢。

整個錦盛苑項目的總地盤面積約為86,200平方米，總樓面面積約為152,400平方米，分為四期發展。

截至二零一四年十二月三十一日，第一期尚餘4間合共總樓面面積約為400平方米的單位待售。第二期所有單位已於二零一三年售罄。

第三期為低密度排屋設計，共建有86間排屋，總樓面面積約為19,600平方米。於年內共銷售6間排屋，總銷售面積約1,300平方米，銷售收益約16,300,000港元，剩餘13間總樓面面積共約2,900平方米的排屋待售。集團計畫按適當價格出售。

第四期是六幢住宅大樓，總樓面面積約為55,900平方米，主要為90平方米以下的實用小戶型單位。四期共銷售了558間合計總樓面面積47,800平方米，銷售收益約433,600,000港元，第四期尚餘96間總樓面面積約為8,100平方米尚未售出，計畫於二零一五年全部出售。

3. 吳中辦公室大樓，蘇州吳中

該項目位於吳中區越溪城市副中心，地理位置優越，交通便捷。越溪城市副中心集商業、金融、文化、娛樂、行政辦公和居住等功能為一體。目前，已有蘇州海關、吳中經濟技術開發區管委會、吳中區城投公司、吳中區人才市場，吳中區行政服務中心及多個政府機構入駐，形成較完善的行政辦公中心。地鐵4號線支線溪江路站緊鄰該項目，預計在二零一七年通車。

大樓佔地約14,600平方米，地上總樓面面積約58,400平方米，地下總樓面面積約20,000平方米。集團正在積極與政府溝通優化該項目的設計和使用功能，並加快推進開發進度，使之成為吳中區越溪城市副中心地標性建築。

物業投資

於回顧年度內，蘇州政府繼續積極調整經濟結構，經濟運行更趨於平穩發展。

本集團的投資物業位處蘇州市高新區最主要商業中心區，繼續受惠於高新區政府持續執行的發展戰略。

1. 錦華商業中心，蘇州市新區

錦華商業中心位於高新區最繁華的獅山路，總樓面面積約為11,000平方米。二零一四年底的出租率約94%，年內租金收入約8,100,000港元。本集團除繼續優化租戶組合外，將優化營業空間，增加營業面積，提高租金收益，同時將逐步推展商場形象提升計畫，維持顧客流量。

2. 錦麗商業中心，蘇州市新區

錦麗商業中心鄰近地鐵1號線濱河路站，總樓面面積約4,500平方米。於年內的租金收入約為3,800,000港元，二零一四年底的出租率為100%。位於該商場對面濱河路東側的工業廠房正被逐步改造為商業服務項目，群集效應漸顯，錦麗商業中心將長遠受益。

3. 蘇州錦華苑公寓，蘇州市新區

錦華苑小區受到當地中產以上家庭的喜愛，漸漸由外籍高管租住演化為當地高階人士自住，小區樓價更隨著周邊的基礎建設日臻完善和城市綜合體落成緩緩上升。本集團持有約5,500平方米(34個單位)的住宅投資物業，於二零一四年度的租金收入約為2,600,000港元。

4. 於北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)的投資

於二零一四年五月八日，本集團把Accordcity Limited(持有北京亮馬河之間接權益)出售，詳情載於下文「重要企業事項」內。

物業管理

本集團年內仍繼續其外判政策。在蘇州甄選及委任當地物業公司時，進行審慎的盡職審查，以確保該些物業管理公司執照齊備、符合資格。本集團按當地法規，與政府部門協作籌備成立業主大會或物業管理委員會。

策略夥伴

Spinnaker Capital Group

Spinnaker Capital Group一直為本集團屬下一家附屬公司的策略性非控股股東(實益持有39.2%)，即蘇州新綉地產有限公司，該公司為錦澤苑的項目發展公司。

亞洲金融集團

亞洲金融集團(「亞洲金融」)持有之本公司附屬公司綠景(蘇州)地產投資有限公司(前稱新繼發展有限公司)的9.615%權益(連同相關股東貸款)已於二零一四年五月八日由本集團全數回購。於二零一四年八月七日，亞洲金融與其全資擁有附屬公司持有之本公司本金金額總值40,000,000港元的可換股票據全數行使其兌換權利，本公司因而發行新股合共36,363,635股，詳情載於下文「重要企業事項」內披露。

重要企業事項

於二零一四年一月二十一日，作為買方之中國綠景與Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司(統稱「賣方」)就賣方向中國綠景出售(「股份出售」)本公司股本中合共858,800,792股(「出售股份」)每股面值0.01港元之本公司股份(「股份」)訂立有條件買賣協議。出售股份相當於本公司當時已發行股本約64.83%。股份出售於二零一四年五月八日完成，而中國綠景隨即成為本公司控股股東。股份出售觸發中國綠景根據香港公司收購及合併守則規則26就所有當時已發行股份及本公司其他未行使證券(中國綠景及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件全面收購要約(「收購要約」)之責任。該收購要約於二零一四年六月五日截止。

於二零一四年二月二十八日，本集團訂立了下列有條件買賣協議：

1. 本集團(作為買方)與Onsite Investment Limited(作為賣方)就買賣新繼發展有限公司股本中15股股份及於新繼發展收購協議日期新繼發展有限公司結欠Onsite Investment Limited股東貸款，訂立有條件買賣協議(「新繼發展收購協議」)，代價合共72,919,000港元(攤分銷售股份代價為46,459,000港元及股東貸款代價為26,460,000港元)。
2. 本集團(作為賣方)與Highmind Limited(作為買方)就買賣Accordcity Limited(間接持有北京亮馬河30.05%的股權)全部已發行股本及於Accordcity出售協議完成後Accordcity Limited結欠本集團股東貸款(估計為76,100,000港元)，訂立有條件買賣協議(「Accordcity出售協議」)，代價合共170,252,000港元(攤分銷售股份代價為94,152,000港元及股東貸款代價為76,100,000港元)，惟股東貸款代價須進行等額調整，股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。
3. 本集團(作為賣方)與Gavett Limited(作為買方)就買賣新澤管理有限公司全部已發行股本及於新澤管理出售協議完成後新澤管理有限公司結欠本集團股東貸款(估計為9,000,000港元)，訂立有條件買賣協議(「新澤管理出售協議」)，代價合共23,210,000港元(攤分銷售股份代價為14,210,000港元及股東貸款代價為9,000,000港元)，惟股東貸款代價須進行等額調整，股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。

新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議各自均於二零一四年五月八日完成。

於收購要約截止後，公眾人士持有249,316,063股本公司股份，佔本公司當時已發行股本總額約18.50%。因此，本公司當時未能符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第8.08(1)(a)條之最低公眾持股量的規定。因此，本公司向聯交所申請豁免，而聯交所已向本公司授出豁免於二零一四年六月五日至二零一四年九月五日（包括該日）期間嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條。

中國綠景於二零一四年七月及八月在公開市場出售合共47,716,000股股份。

於二零一四年八月一日，中國綠景與配售代理按盡力基準配售50,000,000股股份訂立配售協議。於二零一四年八月五日，配售代理已根據配售協議執行銷售，出售40,000,000股股份。

於二零一四年八月七日，本公司接獲亞洲金融集團（控股）有限公司及亞洲保險有限公司（統稱「票據持有人」）通知，要求兌換本金額分別為25,000,000港元及15,000,000港元之二零一一年可換股票據。因此，本公司於二零一四年八月七日按每股兌換股份1.10港元之兌換價，向票據持有人配發及發行合共36,363,635股兌換股份。於兌換後，概無二零一一年可換股票據尚未行使。同日，本公司已恢復公眾持股量以符合上市規則第8.08(1)(a)條之最低公眾持股量的規定。

本公司股東於二零一四年八月十五日舉行的本公司股東特別大會（「股東特別大會」）上通過了特別決議案，將本公司英文名稱由「New Heritage Holdings Ltd.」更改為「LVGEM (China) Real Estate Investment Company Limited」及採納中文名稱「綠景（中國）地產投資有限公司」（前稱「新澤控股有限公司」）作為本公司雙重外文名稱。本公司並於二零一四年九月一日及九月十七日分別取得開曼群島公司註冊處及香港公司註冊處發出之變更名稱註冊證明書及註冊非香港公司變更名稱註冊證明書。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括來自出售待售物業及租賃投資物業的收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的收益約524,300,000港元（二零一三年：212,400,000港元），較去年同期增加約147%。本集團收益增加主要由於來自出售待售物業的收益增加所致。

來自出售待售物業的收益包括銷售錦澤苑第一、二及三期合共18間低密度排屋及錦盛苑第三期6間低密度排屋及第四期558戶住宅單位以及1間錦昌苑住宅單位並分別錄得約54,000,000港元、16,300,000港元、433,600,000港元及5,900,000港元之收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已售發展物業總樓面面積約53,300平方米（二零一三年：16,100平方米）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自租賃投資物業的收益約14,500,000港元（二零一三年：12,900,000港元）。位於錦華苑及兩座零售中心的租賃投資物業所產生的收益分別約2,600,000港元（二零一三年：2,600,000港元）及約11,900,000港元（二零一三年：10,300,000港元）。

經營業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約108,500,000港元(二零一三年：31,700,000港元)。截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率約為21%，而去年則約為15%。

行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約39,900,000港元大幅增加至於回顧期內約96,900,000港元，主要由於年內中國綠景進行收購本公司控制性股權及隨後作出強制性收購要約收購本公司全部證券令本公司應付予董事以及香港及中國蘇州僱員的金額及所引致的專業費用合共約39,000,000港元，該收購要約於二零一四年六月內完成。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一四年十二月三十一日止年度約9,800,000港元的負公允價值調整(二零一三年：正公允價值調整約11,100,000港元)。

於回顧期內，沒有出售投資物業(二零一三年：出售投資物業的總代價約為7,300,000港元)。

於回顧期內，出售附屬公司的收益為約39,200,000港元，乃因出售Accordcity Limited及其附屬公司和新澤管理有限公司及其附屬公司分別錄得約27,400,000港元及11,800,000港元的收益。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司業績主要為Accordcity Limited的聯營公司北京亮馬河於截至完成出售Accordcity Limited日期期間為本集團貢獻盈利約7,000,000港元(二零一三年：19,800,000港元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約16,300,000港元(二零一三年：虧損14,700,000港元)，每股基本盈利為1.21港仙(二零一三年：每股基本虧損為1.14港仙)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一四年十二月三十一日，銀行結餘及現金約483,100,000港元(二零一三年：435,800,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約23,700,000港元(二零一三年：80,500,000港元)。分類為流動負債的借貸約9,100,000港元(二零一三年：85,200,000港元)，而本集團於二零一四年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為2%(二零一三年：8%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約1,000,400,000港元(二零一三年：1,343,000,000港元)及流動負債約136,900,000港元(二零一三年：655,700,000港元)，流動資產淨值由二零一三年十二月三十一日約687,300,000港元增加至二零一四年十二月三十一日約863,500,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團錄得總資產約1,313,100,000港元(二零一三年：1,876,800,000港元)及總負債約278,700,000港元(二零一三年：805,900,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為21%(二零一三年：43%)。本集團的資產淨值於二零一四年十二月三十一日約1,034,300,000港元(二零一三年：1,070,900,000港元)。

當有收購土地的機會出現，本集團將能夠利用其內部資源及債務融資滿足資金需求。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款約21,100,000港元，由本集團約160,500,000港元的投資物業作為抵押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款約57,000,000港元，分別由本集團約37,500,000港元的若干土地及樓宇及約167,700,000港元的投資物業作為抵押。

或然負債

董事認為於二零一四年十二月三十一日並無重大或然負債。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣、港元及美元計值。於回顧年度內，除人民幣兌美元及港元的匯率有所貶值外，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並無參與任何衍生工具活動，截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度亦沒有使用任何金融工具以對沖財務狀況報表的風險。

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

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱有69名(二零一三年：99名)員工，其中53名(二零一三年：72名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有16名(二零一三年：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、花紅及長期獎勵，如按照認可的計劃授出購股權。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一五年五月十一日至二零一五年五月十四日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及適當之過戶表格必須於二零一五年五月八日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好企業管治慣例及程序，本公司之企業管治原則著重優秀之董事局、透明度及向本公司所有股東問責。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，除下文所披露外，本集團一直遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》所載之所有守則條文規定。就守則第A.6.7項守則條文而言，因個人或工作安排，前非執行董事未克出席本公司於二零一四年五月五日舉行之股東週年大會及股東特別大會；而三位獨立非執行董事未克出席本公司於二零一四年八月十五日舉行之股東特別大會。

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。全體董事確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所規定標準。

賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績。

本綜合財務報表已經本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。無保留意見之核數師報告將隨二零一四年年報一併寄發予股東。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於初步業績公告中本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況報表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數字，已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤•關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發表任何保證。

購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司於年內並無贖回本公司任何股份，除本公司於年內分別根據行使購股權及兌換餘下部份可換股票據合共本金額40,000,000港元而發行23,270,000股及36,363,635股之股份外，本公司及其附屬公司於年內並無買入或出售本公司任何股份。

刊發全年業績公佈、年報及通函

本全年業績公佈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二零一四年年報及載有股東週年大會通告之通函。

一般資料

於本公佈日期，董事會包括執行董事黃敬舒小姐(主席)、嚴振亮先生(行政總裁)、葉興安先生、陳鐵身先生及鄧承英女士；及獨立非執行董事祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士。

本全年業績公佈所載內容摘錄自二零一四年年報，僅提供當中資料及詳情的概要。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零一五年三月十七日