

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)

截至二零一五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」)截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
收益	3	1,210,270	5,245,348
銷售成本		(574,887)	(2,819,151)
毛利		635,383	2,426,197
其他收入	4	60,819	23,594
銷售開支		(56,501)	(51,371)
行政開支		(258,772)	(170,809)
投資物業的公允價值變動		473,046	887,591
融資成本	5	(262,868)	(218,322)
應佔合營公司業績		(30)	(40)
除稅前盈利	6	591,077	2,896,840
所得稅開支	7	(166,492)	(1,148,266)
年度盈利		424,585	1,748,574
以下人士應佔年度盈利：			
本公司股東		417,780	1,746,606
非控股權益		6,805	1,968
		424,585	1,748,574
		人民幣分	人民幣分 (經重列)
年內本公司股東應佔每股盈利	9		
-基本		10.55	45.21
-攤薄		5.66	23.91

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
年度盈利	<u>424,585</u>	<u>1,748,574</u>
其他全面(開支)收益		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌產生的換算差額	(19,500)	510
可供出售投資之公允價值虧損	<u>-</u>	<u>(165)</u>
年度其他全面(開支)收益	<u>(19,500)</u>	<u>345</u>
年度其他全面收益總額	<u><u>405,085</u></u>	<u><u>1,748,919</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	401,935	1,746,951
非控股權益	<u>3,150</u>	<u>1,968</u>
	<u><u>405,085</u></u>	<u><u>1,748,919</u></u>

綜合財務狀況報表
於二零一五年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日		一月一日
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
投資物業		11,973,452	11,384,416	9,770,764
物業、廠房及設備		333,422	403,309	422,373
商譽		231,602	231,602	-
於合營公司的權益		525,393	521,757	505,197
可供出售投資		343,267	347,767	297,620
遞延稅項資產		199,785	222,360	137,441
		<u>13,606,921</u>	<u>13,111,211</u>	<u>11,133,395</u>
流動資產				
發展中待售物業		2,109,719	4,557,695	2,535,404
待售物業		3,293,741	802,574	2,774,857
其他存貨		914	2,011	1,578
應收賬款	10	102,210	38,720	40,161
已付按金、預付款項及其他應收款項		1,941,469	806,015	732,010
可收回稅款		88,950	35,538	163,579
其他流動資產		80,000	331,710	150,000
受限制銀行存款		1,253,444	760,546	387,898
銀行結餘及現金		1,514,559	1,414,628	652,588
		<u>10,385,006</u>	<u>8,749,437</u>	<u>7,438,075</u>
流動負債				
應付賬款	11	1,102,296	1,532,034	1,068,488
應計費用、已收按金及其他應付款項		3,944,349	1,213,922	4,744,517
稅項負債		470,507	673,134	133,015
借貸		1,676,275	1,769,737	1,029,069
		<u>7,193,427</u>	<u>5,188,827</u>	<u>6,975,089</u>
流動資產淨值		<u>3,191,579</u>	<u>3,560,610</u>	<u>462,986</u>
總資產減流動負債		<u>16,798,500</u>	<u>16,671,821</u>	<u>11,596,381</u>
非流動負債				
借貸		6,557,606	6,325,096	4,463,705
遞延稅項負債		2,267,724	2,269,077	1,881,495
		<u>8,825,330</u>	<u>8,594,173</u>	<u>6,345,200</u>
資產淨值		<u>7,973,170</u>	<u>8,077,648</u>	<u>5,251,181</u>
股本及儲備				
股本		39,115	32,336	31,863
儲備		7,841,962	7,977,082	5,193,801
本公司股東應佔權益		7,881,077	8,009,418	5,225,664
非控股權益		92,093	68,230	25,517
權益總額		<u>7,973,170</u>	<u>8,077,648</u>	<u>5,251,181</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」）就認購合共858,800,792股每股面值0.01港元之本公司股份（「認購股份」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」）（「認購事項」）。認購股份佔本公司已發行股本約64.83%，認購事項已於二零一四年五月八日（「完成日期」）完成。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。於完成日期後，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高鴻國際有限公司，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（「黃先生」），彼乃本公司主席黃敬舒小姐之父親。

於完成日期後，中國綠景於因全面收購及行使本公司購股權而收購本公司額外股份後於本公司之權益增加至81.50%，隨後於截至二零一四年十二月三十一日止年度為維持本公司之公眾持股量透過公開市場及配售處置本公司股份以及票據持有人轉換可換股票據而削減至75%。

本集團對其共同控制下涉及實體的業務合併採用合併會計原則處理。

於二零一五年六月二日，本公司全資附屬公司城隆控股有限公司（「城隆」，作為買方）與黃先生（作為賣方）訂立一份協議，據此，黃先生有條件同意出售及城隆有條件同意購買綠景控股有限公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）之全部股權，總代價為13,785,000,000港元（相當於約人民幣11,682,204,000元）（「該交易」）。為支付代價，本公司(i)已向賣方發行2,509,342,511股新普通股；(ii)按每股可換股優先股2.06港元之發行價向賣方發行3,413,473,023股可換股股份，總代價為7,031,754,000港元（相當於約人民幣5,959,114,000元）；及(iii)支付結餘1,584,000,000港元（相當於約人民幣1,342,373,000元）。該交易之詳情載於本公司日期為二零一五年十月三十日之通函。該交易已於二零一五年十一月三十日完成。該交易完成前，目標集團的若干附屬公司與由黃先生控制的若干實體訂立協議，據此，目標集團的若干附屬公司已被出售予黃先生控制的實體，總代價為人民幣682,955,000元。

由於交易之前及之後本公司及其附屬公司（於交易完成前，以下合稱「現時集團」）以及目標集團受黃先生之共同控制，黃先生對本公司擁有控制權且目標集團並非過渡性質，交易被視為目標集團共同控制下之業務合併，即被視為持續實體，並根據會計指引第5號共同控制實體合併會計法入賬。尤其是於應用合併會計法時，共同控制合併發生之年度內，乃至所披露之可資比較期間目標集團之財務報表項目計入本公司之綜合財務報表，猶如合併自目標集團首次受黃先生控制之日以來已發生。目標集團之資產淨值從控制方的角度按現有賬面值綜合入賬。此外，現時集團被視為已於完成日期當日被目標集團採用收購法收購：

- (i) 現時集團之已識別資產及負債初步按其於完成日期之公平值確認及計量；
- (ii) 現時集團之表現自完成日期起計入本公司之綜合財務報表；及
- (iii) 收購之代價被視作綠景（中國）於完成日期為獲得本公司已發行股份75%權益及對現時集團之控制權而向本公司當時之股東支付之人民幣806,292,000元之代價。

收購現時集團產生之商譽於完成日期確認。

目標集團內各實體之功能貨幣均為人民幣（「人民幣」），人民幣為目標集團內實體主要經濟環境之貨幣。如上所述，目標集團被視為應用合併會計法的持續實體，因此本公司董事認為本公司之功能貨幣應由港幣轉為人民幣，可資比較數據已作相應重列。

1. 一般資料 (續)

上述會計政策變動對過往年度業績的影響按項目列示如下：

應用會計指引第5項「共同控制合併之合併會計法」及功能貨幣轉變與呈列貨幣由港幣轉為人民幣對截至二零一四年十二月三十一日止年度利潤之影響如下：

	調整 人民幣千元
收益增加	4,825,904
銷售成本增加	(2,486,485)
其他收入增加	16,021
銷售費用增加	(40,517)
管理費用增加	(93,315)
投資物業公平值費用增加	895,403
財務成本增加	(217,000)
商譽減值虧損減少	13
出售附屬公司收益減少	(31,333)
應佔聯營公司業績減少	(5,630)
應佔合營公司業績增加	(40)
所得稅費用增加	(1,126,207)
	<u>1,736,814</u>
年內溢利變動	<u>1,736,814</u>
年內溢利變動應佔：	
本公司擁有人	1,733,544
非控股權益	3,270
	<u>1,736,814</u>

應用會計指引第5項「共同控制合併之合併會計法」及功能貨幣轉變與呈列貨幣由港幣轉為人民幣對二零一四年一月一日之資產、負債及股權之影響如下：

	於二零一四年 一月一日 (如前呈報) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一四年 一月一日 經重列 人民幣千元
投資物業	255,119	9,515,645	9,770,764
物業、廠房及設備	38,089	384,284	422,373
商譽	23,399	(23,399)	-
於聯營公司權益	110,338	(110,338)	-
於合營公司權益	-	505,197	505,197
可供出售投資	-	297,620	297,620
遞延稅項資產	138	137,303	137,441
發展中待售物業	365,668	2,169,736	2,535,404
待售物業	274,801	2,500,056	2,774,857
其他存貨	54	1,524	1,578
應收賬款	133	40,028	40,161
已付按金、預付款項及其他應收款項	38,034	693,976	732,010
可回收稅項	18,118	145,461	163,579
其他流動資產	-	150,000	150,000
受限制銀行存款	28,984	358,914	387,898
銀行結餘及現金	348,626	303,962	652,588
應付賬款	(89,743)	(978,745)	(1,068,488)
應計費用、已收按金及其他應付款項	(332,996)	(4,411,521)	(4,744,517)
稅項負債	-	(133,015)	(133,015)
可換股票據	(33,712)	33,712	-
借款	(145,302)	(5,347,472)	(5,492,774)
遞延稅項負債	(42,998)	(1,838,497)	(1,881,495)
	<u>856,750</u>	<u>4,394,431</u>	<u>5,251,181</u>
淨資產及權益總額	<u>856,750</u>	<u>4,394,431</u>	<u>5,251,181</u>

1. 一般資料 (續)

應用會計指引第5項「共同控制合併之合併會計法」及功能貨幣轉變與呈列貨幣由港幣轉為人民幣對二零一四年十二月三十一日之資產、負債及股權之影響如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 (如前呈報) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 經重列 人民幣千元
投資物業	241,390	11,143,026	11,384,416
物業、廠房及設備	7,670	395,639	403,309
商譽	–	231,602	231,602
於合營公司之權益	–	521,757	521,757
可供出售投資	–	347,767	347,767
遞延稅項資產	1,043	221,317	222,360
在建待售物業	84,372	4,473,323	4,557,695
投資物業	287,706	514,868	802,574
其他存貨	19	1,992	2,011
應收賬款	8	38,712	38,720
已付按金、預付款項及其他應收款項	19,520	786,495	806,015
可回收稅項	3,535	32,003	35,538
其他流動資產	–	331,710	331,710
收限制銀行存款	18,668	741,878	760,546
銀行結餘及現金	386,510	1,028,118	1,414,628
應付賬款	(57,331)	(1,474,703)	(1,532,034)
應計費用、應收按金及其他應付款項	(42,014)	(1,171,908)	(1,213,922)
稅項負債	(2,960)	(670,174)	(673,134)
借款	(78,801)	(8,016,032)	(8,094,833)
遞延稅項負債	(41,882)	(2,227,195)	(2,269,077)
淨資產及權益總額	<u>827,453</u>	<u>7,250,195</u>	<u>8,077,648</u>

應用會計指引第5項「共同控制合併之合併會計法」及功能貨幣轉變與呈列貨幣由港幣轉為人民幣對截至二零一四年十二月三十一日止年度之現金流之影響如下：

	調整 人民幣千元 (附註)
來自經營活動現金淨值減少	(290,188)
來自投資活動現金淨值減少	(969,065)
來自融資活動現金淨值增加	<u>1,988,534</u>
現金及現金等價物淨值增加	<u>729,281</u>

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」)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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 ²
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(修訂本)	收購共同經營業務權益的會計處理 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	釐清可接納的折舊及攤銷方法 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(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 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於釐定日期或以後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新規定。隨後於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括對金融負債分類及計量與取消確認之規定，並且於二零一三年進一步修訂以包括一般對沖會計法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公平值列賬」(透過其他全面收入按公平值列賬)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 屬香港會計準則第39號財務工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，旨在收取合約現金流之業務模式，以及純粹為支付本金額及尚未償還本金之利息而擁有之合約現金流之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，均按透過其他全面收入按公平值列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收入確認該負債信貸風險變動之影響，會產生或增加損益之會計錯配，否則，因負債之信貸風險改變而導致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收入呈列。因金融負債之信貸風險而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之全部公平值變動款額均於損益中確認。

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)

- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 香港會計準則第39號項下新訂一般對沖會計規定保留三種目前可用的對沖會計機制類別。根據香港財務報告準則第9號，規定為合資格作對沖會計處理的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計處理的非金融項目之風險成分類別。此外，追溯評核的成效測試將被清除。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

本公司董事預期，於將來應用香港財務報告準則第9號對本集團的綜合財務報表不論在報告金額或披露上皆可能構成重大影響。然而，對應用香港財務報告準則第9號，在詳細檢討完成前對該影響作出合理估計並不可行。

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。

本公司董事預期，於將來應用香港財務報告準則第15號對本集團的綜合財務報表不論在報告金額或披露上皆可能構成重大影響。然而，對應用香港財務報告準則第15號，在詳細檢討完成前對該影響作出合理估計並不可行。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 收益及分類資料

收入為來自物業發展、物業租賃及提供綜合服務的收入，並扣除營業稅及其他銷售有關稅項以及任何交易折扣。

本公司執行董事(即主要營運決策人)通常根據本集團的服務(即本集團提供的主要產品及服務)確定經營分類。本集團已確定下列呈報分類：

- 物業發展及銷售：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：酒店營運、物業管理服務及其他

由於各產品及服務需要不同的資源及營銷方式，各經營分類單獨管理。

分類收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分類的收益及業績的分析：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益：				
來自外部客戶	575,881	412,637	221,752	1,210,270
分類間收益	—	9,508	—	9,508
分類收益總額	575,881	422,145	221,752	1,219,778
可報告分類溢利	181,123	352,184	102,176	635,383

截至二零一四年十二月三十一日止年度(經重列)

	物業發展 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益：				
來自外部客戶	4,687,470	359,344	198,534	5,245,348
分類間收益	—	9,231	—	9,231
分類收益總額	4,687,470	368,575	198,534	5,254,579
可報告分類溢利	2,056,436	283,785	85,976	2,426,197

分類間銷售按共同協定之條款進行。

可呈報分部收益與損益之對賬

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將投資物業公允價值變動、其他收益、折舊及攤銷、融資成本、應佔合營公司業績及企業開支分配至獨立可呈報分部之損益內。

3. 收益及分類資料 (續)

可呈報分部收益與損益之對賬 (續)

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與本集團會計政策相同。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
收益		
可報告分類收益	1,219,778	5,254,579
對銷分類間收益	(9,508)	(9,231)
綜合收益	<u>1,210,270</u>	<u>5,245,348</u>
溢利		
可報告分類溢利	635,383	2,426,197
投資物業公允價值變動	473,046	887,591
其他收益	60,819	23,594
折舊及攤銷	(52,687)	(49,313)
融資成本	(262,868)	(218,322)
應佔合營公司業績	(30)	(40)
公司開支	(262,586)	(172,867)
除稅前綜合溢利	<u>591,077</u>	<u>2,896,840</u>

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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
資產		
物業發展及銷售	5,615,955	5,375,896
商業物業投資與經營	11,973,614	11,385,755
綜合服務	<u>240,996</u>	<u>248,391</u>
可報告分類資產	17,830,565	17,010,042
商譽	231,602	231,602
可供出售投資及其他流動資產	423,267	679,477
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)	2,768,003	2,175,174
遞延稅項資產	199,785	222,360
於合營公司權益	525,393	521,757
公司資產	<u>2,013,312</u>	<u>1,020,236</u>
綜合總資產	<u>23,991,927</u>	<u>21,860,648</u>

為監測分類業績及分類間的資源分配，除商譽、於合營公司的權益、可供出售投資及其他流動資產、銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)、遞延稅項資產及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

地區資料

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中華人民共和國(「中國」)，故並無呈列地區資料。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度並無主要客戶佔本集團總銷售額超出10%。

4 其他收益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
利息收入	23,243	12,928
投資收入	12,511	9,372
股息收入	5,040	—
出售物業、廠房及設備的收益	—	146
匯兌收益淨額	3,347	—
撥回其他應收款項及上年度撇銷 其他	8,363	—
	8,315	1,148
	60,819	23,594

5 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
銀行及其他借款利息	593,928	588,665
前期費用	9,493	3,099
減：撥作在建投資物業及待售物業開發之款額*	(340,553)	(373,442)
	262,868	218,322

* 融資成本乃按年息率5.29%至8.46%(二零一四年：5.4%至9.5%)之息率資本化。

6 除稅前盈利

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
除稅前盈利乃經扣除(計入)：		
售出物業的成本	394,758	2,629,194
待售物業的減值虧損	—	1,840
確認為開支的待售物業成本	394,758	2,631,034
物業、廠房及設備折舊	52,726	49,333
減：撥充在建投資物業及在建可供出售物業開發之款項	(39)	(20)
	52,687	49,313
投資物業租金收入總額	412,637	359,344
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	(60,453)	(75,559)
	352,184	283,785
有關土地及樓宇的經營租賃費用	25,857	25,912
應收賬款減值虧損	59	307
其他應收款項撇減	19,627	—
核數師酬金	2,737	1,520
員工成本		
—董事酬金	8,146	7,070
—薪金及其他實物利益	136,709	125,990
—確認為退休福利成本開支的數額	10,161	8,198
減：撥充在建投資物業及在建可供出售物業資本化的數額	(9,189)	(8,389)
	145,827	132,869
出售物業、廠房及設備的虧損	86	—
匯兌虧損淨額	—	582

7 所得稅開支

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項			
中國企業所得稅			
–本年度	(a)	71,759	432,697
–上年撥備不足		12,684	–
		<u>84,443</u>	<u>432,697</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	50,400	472,435
股息預扣稅			
–上年度超額撥備	(c)	(28,680)	–
		<u>106,163</u>	<u>905,132</u>
遞延稅項		60,329	243,134
		<u>166,492</u>	<u>1,148,266</u>

附註：

- (a) 根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅」)及企業所得稅法實施條例，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。
- (c) 由於稅務機關同意就已付股息(其中10%於上年度作出)按5%征收費用，股息預扣稅超額撥備。

8 股息

截至二零一五年十二月三十一日止年度(交易完成日期之前)，目標集團之若干附屬公司分別向黃先生及一名非控股股東宣派及作出股息人民幣582,695,000元及人民幣16,360,000元。

報告期末後，本公司董事會建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司末期股息每股普通股1港仙(相當於約0.8人民幣分)(二零一四年：無)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

9 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利	417,780	1,746,606
	二零一五年	二零一四年 (經重列)
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	3,961,527,997	3,863,058,529
就以下各項具潛在攤薄影響普通股的影響		
-購股權	-	6,867,344
-可換股票據	-	21,718,555
-可換股優先股	3,413,473,023	3,413,473,023
就計算每股攤薄盈利的本公司普通股加權平均數	7,375,001,020	7,305,117,451

就每個呈報期間的每股盈利而言，普通股加權平均數的釐定基於二零一五年本公司已發行普通股加權平均數1,452,185,486股(二零一四年：1,353,716,018股)及本公司於二零一五年十一月三十日就交易代價發行普通股2,509,342,511股(二零一四年：2,509,342,511股)。

10 應收賬款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
應收賬款	103,042	39,493
減：壞賬撥備	(832)	(773)
	102,210	38,720

應收賬款指銷售物業根據相關買賣協議條款到期應付的應收賬款，以及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(二零一四年十二月三十一日：30至60天)且不計息。所有應收賬款以人民幣計值。本集團應收賬款的賬齡按有關租賃收入發票日期以及物業銷售買賣協議相關條款分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
一個月內	93,883	3,065
1至12個月	2,212	5,630
12至24個月	4,546	1,533
超過24個月	1,569	28,492
	102,210	38,720

10 應收賬款 (續)

債務人計入本集團應收賬款之合共賬面值為人民幣8,327,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣35,655,000元)，已於報告期末逾期，而本集團並無就此作出減值虧損撥備，根據買賣協議載列之還款期限，其中27% (二零一四年十二月三十一日：16%)於十二個月內逾期，73% (二零一四年十二月三十一日：84%)於十二個月後逾期。由於有關信貸質素並無重大變動且有關結餘被認為仍可悉數收回，故並無必要就該等結餘作出減值撥備。

年內的呆壞賬撥備變動(包括特定及整體虧損組成部分)如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日	773	466
已確認減值虧損	59	307
於十二月三十一日	<u>832</u>	<u>773</u>

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，全部應收賬款並未逾期及減值。該等款項乃與近期並無違約記錄的多名客戶有關。

11 應付賬款

應付賬款主要指應付承包商款項。應付承包商款項參考有關建設工程及協定進度作出。

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
一個月內	955,153	1,144,663
1至12個月	91,321	336,282
12至24個月	37,191	24,738
24個月以上	18,631	26,351
	<u>1,102,296</u>	<u>1,532,034</u>

主席報告

業務回顧

宏觀經濟和市場環境

不平凡的二零一五年，中國房地產市場跌宕起伏。在全球經濟增速放緩，中國宏觀經濟總體下滑的背景下，受中央多次降息、降準、稅費改革及各地政府放鬆限購、加快去庫存等政策的影響，中國房地產市場出現了顯著分化：一線城市總體回暖，二三線城市仍然受庫存影響。但本集團相信，因城鎮化、二胎政策、國內生產總值增長對房地產高度依賴、房地產政策繼續轉暖、融資環境寬鬆等因素的正向支撐，房地產行業整體趨於回復長期健康發展的態勢。

在四個一線城市二零一五年下半年總體回暖的表現中，深圳的房地產市場尤其突出。深圳房價自二零一四年七月離開下行通道之後，至二零一五年末已連續上漲十六個月，樓價升幅居全國之首。二零一五年深圳新建住宅均價達人民幣42,591元/平方米，房價全年升幅達38.65%，遠高於其他一線城市的升幅。深圳的四大支柱產業—高新技術、金融、物流和文化產業，重點帶動深圳經濟，吸引高教育水平人口和流動人口進入深圳，創造大量剛性和改善性住房需求。

在「深耕核心城市，聚焦城市核心」戰略思想引領下，集團房地產項目主要佈局於深圳、珠海、香港、蘇州等經濟發達地區的核心城市核心區域，具有很好的發展機會。

進入國際資本市場的里程碑

本公司已完成有關新上市申請之反收購並成功引入中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)之附屬公司深圳平安大華匯通財富管理有限公司及著名行業巨頭萬科企業股份有限公司(香港聯交所股份代號：2202)作為基石投資者。此為本集團母公司地產業務登陸國際資本市場的第一步，也是借助資本市場快車道，實現集團地產主業跨越式發展的關鍵一步，具有里程碑的意義。

主要經營業績

通過雙輪驅動的業務模式，集團有效結合了房地產開發及商業地產等不同板塊的業務優勢，保障了整體業務的協同發展。二零一五年，本集團有三個在建住宅物業項目和三個在建商業物業項目，總佔地面積約11.2萬平方米，規劃總建築面積約94.2萬平方米。其中在建住宅項目包括深圳虹灣花園、紅樹華府和化州綠景國際花城，總建築面積分別為33.3萬平方米，28.4萬平方米和21.2萬平方米；在建商業項目包括虹灣佐隄中心、紅樹華府佐隄中心和蘇州NEO項目，總規劃可租面積分別約3.4萬平方米、2.1萬平方米和5.8萬平方米。二零一五年公司的人民幣經營收入約為人民幣12.10億元，同比下降76.9%，下降原因主要是交樓結轉收入減少。二零一五年合同銷售和未結轉銷售維持上升態勢，為未來業績打好基礎。

董事會已建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股1港仙(相等於約0.8人民幣分)(二零一四年：無)，並將以現金配發予於二零一六年六月十四日在本公司股東名冊上已登記的股東，並將尋求股東於本公司將於二零一六年六月二日舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准支付該末期股息。預期股息將約於二零一六年七月五日派付。

報告期內，在國家及地方政府連續出台相關刺激政策背景下，集團及時調整營銷策略，創新營銷手段，產品銷售創出佳績。全年共計實現簽約銷售金額約為人民幣31.46億元，其中虹灣項目年度內實現簽約套數490套，簽約金額約為人民幣28.70億元，簽約面積5.8萬平方米，銷售回款約人民幣26.62億元。

二零一五年集團經營中的商業物業憑著集團資產管理公司戰略發展方向以「規範管理，增創效益」為主線，獲得驕人的成績。三個經營中的商業物業，包括甲級寫字樓NEO和兩個運營中的佐隄中心，均錄得高企的出租率和租金收入。即將運營的虹灣佐隄中心招商率達到90.3%，預期於二零一六年下半年運營，而紅樹華府佐隄中心將於二零一七年開始運營。

在財務融資方面，二零一五年，集團抓住市場的有利時機，通過精研方案，制定更加有效的融資策略，在融資方面，取得了突出的業績。全年實現融資約人民幣82.34億元，並通過多種手段有效降低融資成本。

二零一五年度，集團向管理精細化、標準化持續邁進。在財務管理、戰略研究、組織管控、權責體系、技術標準化建設、團隊建設等方面做了大量的工作，取得了突出的成績，為進入國際資本市場的第一個元年打好了堅實的基礎。

業務展望

行業發展機會

根據國家總理李克強在第十二屆全國人民代表大會第四次會議上作的政府工作報告，二零一六年是中國全面建成小康社會決勝階段的開局之年，也是推進結構性改革的攻堅之年。國家秉承「創新、協調、綠色、開放、共享」的發展理念，堅持穩中求進工作基調，適應經濟發展新常態，著力加強供給側結構性改革。在房地產行業方面，國家會進一步完善支持居民住房合理消費的稅收、信貸政策，適應住房剛性需求和改善性需求，因城施策化解房地產庫存。相信二零一六年中國房地產行業仍存在健康發展機會。

深化經營業務優勢

二零一六年是國家「十三五」規劃的第一年，也是集團的「管理年」和「攻堅年」。集團根據發展戰略研究和五年業務規劃工作的思路，「深耕核心城市、聚焦城市核心」的指導思想。二零一六年，公司業務將主要佈局於深圳和珠三角區域，繼續做強做優住宅和商業開發經營業務，進一步優化物業組合、資產價值、收益基礎及財務實力等，穩固本集團在深圳和珠三角地區的市場領先地位，繼續向管理精細化、標準化的方向邁進，嚴格執行和落實行之有效的業務模式和策略，繼續發展具潛力的優質綜合性房地產及商業物業項目，擴大區內的市場份額，致力為社會創造價值，為股東及投資者帶來理想回報。

集團過去二十多年在城市更新改造方面的成功實踐為集團地產業務土地資源獲取構建了獨特的模式：併購+舊改。目前集團母公司在深圳和珠三角核心城市已參與數個舊改項目的工作，涉及開發面積預計超1,200萬平方米。一旦項目達到適合條件，資產將會注入本集團，為未來本集團土地開發資源提供強大支持。

組織管控能力提升

為了滿足上市公司規範、專業運作的要求，以及進一步提升企業的營運效率，集團在去年已基本確定集團層面的組織架構、授權體系和審批流程優化方案，研究加強風險控制，開展技術標準化研究與建設工作，並著力集團人才和團隊文化建設。這些舉措將會在今年全面實施，為綠景(中國)地產得到資本市場高度認可打下基礎。二零一六年中國房地產受到嚴峻的宏觀經濟形勢和複雜多變的經濟政策影響，但我相信憑著集團的區域佈局優勢、土地資源獲取優勢、資產結構優勢和資本平台優勢，在複雜和波動的經濟和政策下，本人對集團前景仍然充滿信心。

致謝

最後，本人謹代表董事會，向所有股東、員工、客戶及合作夥伴一如既往的信任和支持致以深切的感謝。本集團將繼續精益求精，共同與各位攜手創建更美好的明天。

管理層討論及分析

綠景(中國)是深圳公認知名的綜合性房地產開發商及商業物業運營商。在二零一二年，集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。根據中國指數研究院，就深圳百強開發商於二零一二年至二零一四年間已售出物業建築面積而言，綠景(中國)位居第九，市場份額為2.3%。

綠景(中國)主要在中國經濟繁榮和活躍之華南地區，包括深圳、珠三角及其輻射地區，以及蘇州從事物業發展及投資業務，包括(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)綜合服務。

於二零一五年十一月三十日，本集團完成反收購交易暨新股配售上市，在交易中，本集團引入萬科企業股份有限公司(聯交所股份代號：2202)及中國平安保險(集團)股份有限公司(聯交所股份代號：2318)旗下的深圳平安大華匯通財富管理有限公司為股東。

整體財務表現

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團實現總營業收入約人民幣12.10億元，同比下降77%，主要是由於交樓結轉面積減少。二零一五年底預收賬為人民幣36.27億元(二零一四年：人民幣6.97億元)。本集團於年內錄得合同銷售約人民幣31.46億元，較去年同期上升180%，主要來自本集團虹灣項目之預售。

基於同樣原因，本集團毛利、股東應佔溢利，同比下降，毛利約為人民幣6.35億元(二零一四年：人民幣24.26億元)；毛利率維持健康水平之52.5%(二零一四年：46.3%)；本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣4.18億元(二零一四年：人民幣17.47億元)。

房地產開發與銷售

經濟增長、城鎮化及中產階層崛起等因素推動了中國房地產市場的需求日漸增加。多年來，本集團遵循「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略思想，在核心城市核心區域已開發並竣工多個多元化優質組合項目，主要包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店等。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣5.76億元，佔集團總收益之47.6%，該下降主要是交樓轉結收入減少。年內，集團繼續積極開發具有潛力的優質項目，包括虹灣花園、紅樹華府、綠景國際花城A2區及蘇州NEO項目，預期總建築面積約為94.2萬平方米。預期，隨著上述開發中項目之預售和竣工，將會為本集團未來數年帶來合同銷售和收益貢獻。

本集團一直積極參與珠三角地區，特別是深圳的城市更新項目，集團更是少數擁有深圳城市更新豐富經驗的房地產開發商。至目前，集團母公司在深圳和珠三角核心城市已參與數個城市更新項目的工作，涉及開發面積預計超過1,200萬平方米。

商業物業投資與經營

本集團持有並運營多個已開發的優質商業物業，其地理位置優越，交通便捷。該等商業物業包括：NEO都市商務綜合體、佐陞中心、商舖及其他住宅投資物業。截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣4.13億元，佔集團總收益之34.1%，乃主要由於NEO都市商務綜合體、佐陞中心以及其他優質商業和住宅投資物業所帶動。

NEO綜合體座落於深圳福田區中心商業區的黃金地段，是深圳市主要商業地標和甲級辦公樓的租金指標之一。NEO綜合體由三座主樓構成，即甲級辦公摩天大樓A座，以及辦公、零售及住宅單位的B座及C座，總建築面積約為252,539平方米及總可出租面積約為105,870平方米。目前，NEO綜合體服務多類優質企業租戶，包括多家財富全球500強公司之辦事處及分支機構、銀行、電信公司及其他國營企業。截至二零一五年十二月三十一日止年度，NEO綜合體的平均出租率約為100%（二零一四年：98%）。

佐陞中心為深圳市著名的生活時尚及購物中心。本集團擁有及營運兩間佐陞中心，包括香頌佐陞中心及1866佐陞中心，分別於二零一三年五月及二零一四年五月開始營運。截至二零一五年十二月三十一日止年度，香頌佐陞中心及1866佐陞中心之可出租面積為67,016平方米，平均出租率約為95%（二零一四年：96%）。此外，集團擁有兩間在建項目，包括虹灣佐陞中心及紅樹華府佐陞中心，計劃於二零一六年及二零一七年開始營運。目前，佐陞中心與多個國際和本地知名品牌建立了長期良好的租務合作關係。

集團相信，商業物業投資與經營業務同時為其房地產開發和銷售業務建立客戶忠誠度，並提高集團整個房地產項目的定位、吸引力和整體投資價值，進而帶動房地產開發和銷售業務的增長。此外，本集團持有優質商業物業用作長期投資及資本增值之目的，並通過完善管理和出租該等物業以產生穩定的租金收入和現金流。

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。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團綜合服務產生的收益為人民幣2.21億元，佔集團總收益之18.3%，乃主要由於物業管理服務之收益增加所致。

其中，位於深圳福田區中心商業區的綠景錦江酒店位置便利，總建築面積為25,751平方米，設有超過三百三十間房間、兩間多功能會議室、一間宴會廳及視像會議室等完善設備。

土地儲備

集團主要通過(i)通過城市更新獲得核心地段優質土地資源；(ii)通過土地轉讓協議從私人實體獲取土地資源；(iii)公開招標、拍賣或掛牌出讓從政府獲取土地資源；及(iv)與其他公司(如合營企業)合作收購土地。

截至二零一五年年底，本集團土地儲備的佔地面積約為1,042,000平方米加上未來數年內母公司具備條件的城市更新項目注入所增加的土地儲備，預期足以支持本集團未來數年的發展需要。

物業管理

集團致力於向其客戶提供優質物業管理服務。其相信優質物業管理服務為其客戶體驗不可或缺的一部分，因而對維持長期客戶關係至關重要。截至二零一五年十二月三十一日止，本集團通過其全資附屬公司深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司和深圳市綠景物業管

理有限公司為其大多數房地產開發項目提供全面物業管理服務。集團所提供的服務介乎保安服務、物業維護、園藝及景觀服務以及管理配套設施。於二零一二年十二月，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，與二零一六年二月取得一級物業管理資質。集團訂立的標準物業管理協議載列將予提供服務的範疇及質量規定以及管理費安排。一般而言，集團按月收取物業管理費。該等費用一般按單位規模計算，並參考當前市價釐定。

重要企業事項

截至二零一五年十二月三十一日止，對本集團之未來發展有重大影響的事項如下：

- 二零一五年五月四日 綠景(中國)之附屬公司，興富(中國)有限公司，收購香港佳田國際貿易發展有限公司100%股權，從而獲取了深圳溢佳實業發展有限公司75%的股權。
- 二零一五年七月三十日 綠景(中國)向興勝創建控股有限公司以7.1億港元，收購香港流浮山深灣路一佔地880,000平方尺的地塊，擬興建低密度臨海獨棟別墅116棟。這是綠景(中國)首次投資香港地塊，標誌著綠景(中國)國際化邁向新里程。此交易於二零一六年三月二十二日完成。
- 二零一五年八月八日 通過設計規劃調整及政府協調與審批工作，綠景(中國)進駐蘇州的第一個項目「綠景NEO」項目正式開工，標誌著集團在長三角市場正式起步並建立橋頭堡。

財務回顧

本集團已於二零一五年十一月三十日完成收購綠景控股有限公司及其附屬公司的全部股本權益。因此將需重列二零一四年的財務資料。

收益

本集團的收益主要來自三個業務分部：物業發展及銷售、商業物業投資及營運以及綜合服務。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的經營收入約為人民幣12.10億元(二零一四年：人民幣52.45億元)。本集團收益減少主要由於交樓結轉收入減少所致。

來自物業銷售的收益由二零一四年的約人民幣46.87億元減至二零一五年的約人民幣5.76億元。有關收益減少乃由於交樓結轉收入確認的總樓面面積由二零一四年的260,000平方米減少至二零一五年的84,000平方米所致。

來自商業物業投資及營運以及來自綜合服務的收益分別由二零一四年的約人民幣3.59億元及約人民幣1.99億元增加至二零一五年的約人民幣4.13億元及約人民幣2.21億元。

經營業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為人民幣6.35億元(二零一四年：人民幣24.26億元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合毛利率為52.5%，而去年則為46.3%，綜合毛利率維持在行業較高水平。

行政開支由二零一四年的約人民幣1.71億元大幅增加至二零一五年的約人民幣2.59億元，主要由於年內綠景控股有限公司將約人民幣153億元的淨資產注入集團的反收購事項所致的專業及品牌宣傳費用增加所致。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣4.73億元(二零一四年：人民幣8.88億元)的投資物業正公允價值變動。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利為人民幣4.18億元(二零一四年：人民幣17.47億元)，每股基本盈利為10.55人民幣分(二零一四年：45.21人民幣分)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一五年十二月三十一日，銀行結餘及現金總計約為人民幣15.15億元(二零一四年：人民幣14.15億元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約為人民幣74.86億元(二零一四年：人民幣63.55億元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣16.76億元(二零一四年：人民幣17.70億元)，而本集團於二零一五年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額減銀行結餘及現金除以總權益計算)為74.9%(二零一四年：61.2%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約人民幣103.85億元(二零一四年：人民幣87.49億元)及流動負債約人民幣71.93億元(二零一四年：人民幣51.88億元)，流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日的約人民幣35.61億元減少至二零一五年十二月三十一日的約人民幣31.92億元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得總資產約人民幣239.92億元(二零一四年：人民幣218.61億元)及總負債約人民幣160.19億元(二零一四年：人民幣137.83億元)，負債比率(總負債除以總資產)為66.8%(二零一四年：63.0%)。本集團的資產淨值於二零一五年十二月三十一日為約人民幣79.73億元(二零一四年：人民幣80.78億元)。

本集團收購作發展之用的所有土地的全部土地費已悉數支付。

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應付資金需求。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，貸款人民幣約81.50億元，分別由本集團人民幣約12.96億元的發展中物業，人民幣約3.41億元的待售物業，人民幣約87.63億元的投資物業及人民幣約4.13億元的存款作為抵押。

於二零一四年，貸款人民幣約80.11億元，分別由本集團人民幣約7.83億元的發展中物業，人民幣約3.76億元的待售物業，人民幣約79.13億元的投資物業，人民幣約4.00億元的存款及人民幣約2.86億元的物業，廠房及設備作為抵押。

或然負債

本集團的或然負債涉及為若干銀行就本集團物業買方訂立的按揭貸款而授出的按揭融資提供之擔保。於二零一五年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出擔保的最高尚未償還金額為人民幣21.40億元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1.70億元)。

上述擔保指為若干銀行就本集團物業買方訂立的按揭貸款而授出的按揭融資提供之擔保。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應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權證及悉數清償按揭貸款(以較早者為準)時為止。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的主要業務位於中國，大部分交易以人民幣結算，本集團主要附屬公司主要業務位於中國，主要附屬公司的功能貨幣為人民幣。本集團的呈報貨幣為人民幣。本集團的現金及銀行存款主要以人民幣計值。倘宣派股息，將以港幣支付。董事認為，人民幣兌其他貨幣相對穩定，本集團將密切監視匯率波動，因此無需通過衍生工具對沖。

財資政策及資本結構

本集團審慎採用財資及資本政策，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

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱有1,389名(二零一四年：69名)員工，其中1,370名(二零一四年：53名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有19名(二零一四年：16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。

末期股息

董事會建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股1港仙(相等於約0.8人民幣分)，將以現金配發予於二零一六年六月十四日已登記在本公司股東名冊上的股東。預期股息將約於二零一六年七月五日派付，惟須待股東於股東週年大會上批准，方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一六年五月三十日至二零一六年六月二日(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二零一六年五月二十七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。

該建議末期股息須於股東週年大會上獲股東批准。收取建議末期股息權利之記錄日期為二零一六年六月十四日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一六年六月十日至二零一六年六月十四日，暫停辦理股份過戶登記，在此期間將不辦理本公司股份之過戶手續。為符合資格領取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一六年六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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，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。

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，彼等於截至二零一五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二零一五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二零一五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二零一五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

年內，本公司發行合共3,309,342,511股普通股及3,413,473,023股可換股優先股。詳情如下：

- (a) 於二零一五年六月二日，本集團與黃康境先生就本集團收購綠景控股有限公司的全部已發行股本訂立一份協議，代價為13,785,000,000港元，據此，本公司已發行2,509,342,511股普通股及3,413,473,023股可換股優先股，以支付收購事項的部分代價；
- (b) 於二零一五年十月十三日，本公司與Wkland Investments V Limited訂立一份認購協議，按每股2.20港元向Wkland Investments V Limited配售300,000,000股普通股；
- (c) 於二零一五年十月二十六日，本公司與深圳平安大華匯通財富管理有限公司訂立一份認購協議，按每股2.20港元向深圳平安大華匯通財富管理有限公司配售300,000,000股普通股；及
- (d) 於二零一五年十月二十九日，本公司與若干配售代理就配售新股份訂立一份配售協議，據此按每股2.20港元配售200,000,000股新股份。

除上文披露者外，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。

報告期後事項

除於本公告內「管理層討論與分析」一節內所披露外，截至二零一五年十二月三十一日後及至本公告日，董事會並不知悉任何重大事項須予披露。

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二零一五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二零一五年年報，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，二零一六年三月二十四日