

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)

## 截至二零一六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」)截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	3	4,590,162	1,210,270
銷售成本		<u>(2,294,209)</u>	<u>(574,887)</u>
毛利		2,295,953	635,383
其他收入、其他收益及虧損	4	108,448	87,336
銷售開支		(58,293)	(56,501)
行政開支		(348,696)	(239,059)
投資物業的公允價值變動		247,498	426,816
衍生金融工具的公允價值變動		15,022	-
融資成本	5	(406,500)	(262,868)
應佔合營公司業績		<u>(9)</u>	<u>(30)</u>
除稅前盈利	6	1,853,423	591,077
所得稅開支	7	<u>(1,044,757)</u>	<u>(166,492)</u>
年度盈利		<u>808,666</u>	<u>424,585</u>
以下人士應佔年度盈利：			
本公司股東		802,297	417,780
非控股權益		<u>6,369</u>	<u>6,805</u>
		<u>808,666</u>	<u>424,585</u>
		人民幣分	人民幣分
年度本公司股東應佔每股盈利	9		
— 基本		<u>17.09</u>	<u>10.55</u>
— 攤薄		<u>9.81</u>	<u>5.66</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年度盈利	<u>808,666</u>	<u>424,585</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	2,979	(19,500)
可供出售投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>163,336</u>	<u>-</u>
年度其他全面收益(開支)	<u>166,315</u>	<u>(19,500)</u>
年度全面收益總額	<u><u>974,981</u></u>	<u><u>405,085</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	967,927	401,935
非控股權益	<u>7,054</u>	<u>3,150</u>
	<u><u>974,981</u></u>	<u><u>405,085</u></u>

綜合財務狀況報表  
於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		12,227,017	11,973,452
物業、廠房及設備		294,188	333,422
商譽		231,602	231,602
於合營公司的權益		528,384	525,393
可供出售投資		561,048	343,267
遞延稅項資產		190,151	199,785
購買股權之已付按金		210,000	–
購買物業、廠房及設備之已付按金		156,776	–
		<u>14,399,166</u>	<u>13,606,921</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		3,977,425	2,109,719
待售物業		1,556,050	3,293,741
其他存貨		1,006	914
應收賬款	10	16,536	102,210
已付按金、預付款項及其他應收款項		1,234,783	1,941,469
可收回稅款		8,316	88,950
其他流動資產		200,000	80,000
受限制銀行存款		1,738,990	1,253,444
銀行結餘及現金		2,792,246	1,514,559
		<u>11,525,352</u>	<u>10,385,006</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	921,438	1,102,296
應計費用、已收按金及其他應付款項		546,538	3,944,349
稅項負債		768,146	470,507
借貸		3,580,323	1,676,275
		<u>5,816,445</u>	<u>7,193,427</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,708,907</u>	<u>3,191,579</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>20,108,073</u>	<u>16,798,500</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券		559,186	–
衍生金融工具		120,496	–
借貸		7,836,944	6,557,606
遞延稅項負債		2,393,783	2,267,724
		<u>10,910,409</u>	<u>8,825,330</u>
<b>資產淨值</b>		<u>9,197,664</u>	<u>7,973,170</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		39,115	39,115
儲備		8,925,397	7,841,962
本公司股東應佔權益		8,964,512	7,881,077
非控股權益		233,152	92,093
<b>權益總額</b>		<u>9,197,664</u>	<u>7,973,170</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。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港灣仔告士打道108號大新金融中心17樓1701-1703室。其直接控股公司為中國綠景地產控股有限公司，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。其最終控制方為黃康境先生（「黃先生」），彼乃本公司主席黃敬舒女士及本公司執行董事黃浩源先生之父親。

本公司為一間投資控股公司。

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. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂本

### 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益的會計處理
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
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
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
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
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

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的披露並無任何重大影響。

### 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎之付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號（修訂本）	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於釐定日期或以後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始的年度期間生效。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計法及金融資產之減值規定之新規定。

香港財務報告準則第9號與本集團相關之主要規定如下：

- 屬香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允價值計量。特別是，於旨在收取合約現金流之業務模式內持有，以及純粹為支付本金額及尚未償還本金之利息而擁有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之債務工具，均按透過其他全面收入按公允價值列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公允價值計量。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)之其後公允價值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 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。

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內的報告金額及所作披露上均可能構成重大影響。本集團結餘為人民幣561,048,000元的可供出售投資(按公允價值列賬)將透過損益按公允價值計量或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬(惟須符合指定條件)。此外，預期信貸虧損模式可能導致須就按攤銷成本計量的本集團金融資產尚未產生的信貸虧損提早計提撥備。然而，在本集團進行詳細檢討前，對香港財務報告準則第9號的影響作出合理估計並不切實可行。

### 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，其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的指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號有關確認履約責任、主理人與代理人之考量及授權應用指引的釐清。

本公司董事預期，未來應用香港財務報告準則第15號可能造成更多披露。然而，本公司董事並不預期香港財務報告準則第15號之應用將對相關報告期所確認之收益時間及金額帶來重大影響。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。於香港財務報告準則第16號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第17號租賃及相關詮釋之租賃指引。

香港財務報告準則第16號根據已識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租賃(資產負債表外)及融資租賃(資產負債表內)之差異自承租人之會計法中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債(即於資產負債表內之所有項目)之模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，經租賃負債之任何重新計量調整。租賃負債初步按當日尚未支付之租賃付款之現值計量。隨後，租賃負債經(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修改之影響予以調整。就現金流量之分類而言，本集團現時呈列先期預付租賃款項作為有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配至本金及利息部分，此將分別呈列為融資及經營現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就租賃土地之融資租賃安排及預付租賃款項(倘本集團為承租人)確認資產及有關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類出現潛在變動，視乎本集團是否分開呈列使用權資產或按將呈列相應有關資產(如擁有)之相同項目呈列而定。

相比承租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致上轉承香港會計準則第17號之出租人會計法規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求廣泛披露。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之不可撤銷經營租賃承擔為人民幣122,589,000元。初步評估表示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此，本集團將確認使用權資產及有關所有該等租賃之相應負債，除非其於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃的資格。此外，用作確認使用權資產及相關租賃負債的新規定預期對於本集團綜合財務報表中確認的金額造成重大影響，董事目前正在評估其潛在影響。然而，於本集團進行詳細審閱之前，提供財務影響之合理估計並不切實可行。

除上文所述外，本公司董事預期應用其他新訂準則及香港財務報告準則之修訂本將不會對綜合財務報表造成重大影響。

## 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。本集團已確定下列可呈報分類：

- 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：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業開發 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	3,956,426	430,205	203,531	4,590,162
分類間收益	—	9,483	10,013	19,496
分類收益總額	<u>3,956,426</u>	<u>439,688</u>	<u>213,544</u>	<u>4,609,658</u>
可呈報分類盈利	<u>1,859,142</u>	<u>366,566</u>	<u>70,245</u>	<u>2,295,953</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業開發 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	<u>575,881</u>	<u>422,145</u>	<u>221,752</u>	<u>1,219,778</u>
可呈報分類盈利	<u>181,123</u>	<u>352,184</u>	<u>102,076</u>	<u>635,383</u>

分類間銷售按共同協定之條款進行。

### 3. 收益及分類資料(續)

#### 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、其他收入、其他收益及虧損、折舊及攤銷、融資成本、應佔合營公司業績、衍生金融工具的公允價值變動及公司開支分配至獨立可呈報分類之損益內。

編製可呈報分類資料所採納之會計政策與本集團會計政策相同。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可呈報分類收益	4,609,658	1,219,778
對銷分類間收益	(19,496)	(9,508)
綜合收益	<u>4,590,162</u>	<u>1,210,270</u>
<b>盈利</b>		
可呈報分類盈利	2,295,953	635,383
投資物業的公允價值變動	247,498	426,816
其他收入、其他收益及虧損	108,448	87,336
折舊及攤銷	(39,934)	(52,687)
融資成本	(406,500)	(262,868)
應佔合營公司業績	(9)	(30)
衍生金融工具的公允價值變動	15,022	-
公司開支	(367,055)	(242,873)
除稅前綜合盈利	<u>1,853,423</u>	<u>591,077</u>

#### 分類資產及負債

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表現評估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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>資產</b>		
物業發展及銷售	5,758,178	5,615,955
商業物業投資與經營	12,227,872	11,973,614
綜合服務	<u>373,570</u>	<u>240,996</u>
可呈報分類資產	18,359,620	17,830,565
商譽	231,602	231,602
可供出售投資及其他流動資產	761,048	423,267
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	4,531,236	2,768,003
遞延稅項資產	190,151	199,785
於合營公司的權益	528,384	525,393
公司資產	<u>1,322,477</u>	<u>2,013,312</u>
綜合總資產	<u>25,924,518</u>	<u>23,991,927</u>

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

### 3. 收益及分類資料(續)

#### 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。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無主要客戶佔本集團銷售總額超過10%。

### 4. 其他收入、其他收益及虧損

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息收入	30,663	23,243
投資收入	1,434	12,511
股息收入	-	5,040
出售一間附屬公司的收益	18,340	-
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	1,554	(86)
出售投資物業的收益	4,968	46,230
匯兌(虧損)收益淨額	(7,859)	3,347
於上一個結算年度撥回其他應收款項撇銷	49,561	8,363
撇減其他應收款項	-	(19,627)
其他	9,787	8,315
	<b>108,448</b>	<b>87,336</b>

### 5. 融資成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	610,819	603,421
可換股債券之利息開支	13,258	-
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額*	(217,577)	(340,553)
	<b>406,500</b>	<b>262,868</b>

\* 融資成本乃按年息率介乎4.16%至8.95%(二零一五年：5.29%至8.46%)資本化。

## 6. 除稅前盈利

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前盈利乃經扣除(計入):		
售出物業的成本	2,076,778	394,758
待售物業的減值虧損	20,506	-
確認為開支的待售物業成本	2,097,284	394,758
物業、廠房及設備折舊	39,966	52,726
減:撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額	(32)	(39)
	39,934	52,687
投資物業所得租金收入總額	430,205	412,637
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	(63,639)	(60,453)
	366,566	352,184
有關土地及樓宇的經營租賃費用	21,237	25,857
應收賬款減值虧損(撥回)撥備	(39)	59
核數師酬金	3,080	2,737
員工成本		
- 董事酬金	36,286	8,146
- 薪金及其他實物利益	170,218	136,709
- 以股權結算以股份支付的款項	102,877	-
- 確認為退休福利成本開支的數額	12,548	10,161
減:撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額	(24,702)	(9,189)
	297,227	145,827

## 7. 所得稅開支

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)			
- 本年度	(a)	263,048	71,759
- 過往年度撥備不足		8,466	12,684
		271,514	84,443
中國土地增值稅(「土地增值稅」)			
- 本年度	(b)	694,855	50,400
- 過往年度超額撥備		(2,860)	-
		691,995	50,400
遞延稅項			
- 本年度		91,074	60,329
- 過往年度超額撥備		(9,826)	(28,680)
		81,248	31,649
所得稅開支總額		1,044,757	166,492

## 7. 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)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。

## 8. 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一五年末期股息－1港仙(相當於約人民幣0.8分)	40,116	—
其他	—	599,055
	<u>40,116</u>	<u>599,055</u>

報告期末後，本公司董事建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股本公司普通股5港仙(相當於約人民幣4.5分)(二零一五年：1港仙)，惟須待股東於應屆股東大會上批准。

附註：截至二零一五年十二月三十一日止年度，綠景控股有限公司及其附屬公司分別向黃先生及一間附屬公司的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。

## 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的盈利	802,297	417,780
潛在攤薄盈利對以下各項的影響		
—可換股債券	(3,013)	—
用於計算攤薄盈利的盈利	<u>799,284</u>	<u>417,780</u>
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本盈利的本公司普通股加權平均數	4,693,582,792	3,961,527,997
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
—購股權	7,142,669	—
—可換股債券	33,893,190	—
—可換股優先股	<u>3,413,473,023</u>	<u>3,413,473,023</u>
用於就計算每股攤薄盈利的本公司普通股加權平均數	<u>8,148,091,674</u>	<u>7,375,001,020</u>

## 10. 應收賬款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款	17,329	103,042
減：呆賬撥備	(793)	(832)
	<u>16,536</u>	<u>102,210</u>

應收賬款指根據相關買賣協議條款到期應付的銷售物業產生的應收賬款，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(二零一五年：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相關買賣協議相關條款分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一個月內	6,517	93,883
1至12個月	7,741	2,212
13至24個月	1,176	4,546
超過24個月	1,102	1,569
	<u>16,536</u>	<u>102,210</u>

計入本集團應收賬款結餘之款項為賬面總值為人民幣10,019,000元(二零一五年：人民幣8,327,000元)之應收款項，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77%(二零一五年：27%)於十二個月內逾期，23%(二零一五年：73%)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，故被認為並無必要就該等結餘作出減值撥備。

年內的呆賬撥備變動(包括特定及整體虧損組成部分)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	832	773
已確認減值虧損	-	59
已確認減值虧損之撥回	(39)	-
於十二月三十一日	<u>793</u>	<u>832</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，全部餘下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。

## 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進度及協定進度作出。

應付賬款的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一個月內	832,363	955,153
1至12個月	35,676	91,321
13至24個月	16,866	37,191
24個月以上	36,533	18,631
	<u>921,438</u>	<u>1,102,296</u>

## 12. 比較數據

若干比較數據已自損益表重新分類，以符合本年度之呈列方式。

## 主席報告

本人謹代表董事會向所有一直支持綠景(中國)的股東們匯報本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合業務表現。

綠景(中國)是一個特色房地產開發商和商業地產運營商。堅持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略思想，本公司的項目主要佈局於核心城市、核心地段，以保證項目的高抗風險能力、高價值和高回報。作為城市更新的先鋒之一，綠景(中國)積極參與深圳及珠三角地區的城市更新項目，成功開發了多個獲得業界認可及受消費者喜愛的地產項目，累積了豐富的經驗，建立了獨特的土地資源獲取模式。堅持「雙輪驅動」模式，本公司運用房地產開發+商業地產運營的業務組合策略。商業地產的配套可提升房地產項目的價值，並為本公司帶來穩定的租金收入、現金流及物業升值回報。本公司在二零一五年成功完成反收購暨視作新上市，正式登上了國際資本市場的重要平台。這使得本集團能更好地發揮兩地融通的融資策略優勢，充分利用境內境外兩地資本平台進行有效融資。

回顧年內，中國宏觀經濟在下行風險中進入「新常態」，房地產行業在去庫存、流動性寬鬆、土地市場傳導、專項整治行動等的影響下，也經歷了跌宕起伏的一年。面對風雲變幻的政策與市場，綠景(中國)全體員工秉持「遠見、精專、敏銳、信實」的價值理念，勇於拼搏、敢於挑戰，在困境中奮發，在逆勢中向上。我們的汗水，換來了豐碩的成果。

在房地產開發方面，我們秉持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略理念，積極開發具有潛力的優質住宅項目。在本集團長期發展的深圳地區，我們正在開發綠景虹灣花園、綠景紅樹灣壹號、黎光項目和美景項目。在長三角地區，我們正在開發蘇州綠景•NEO項目，並以此作為我們開拓長三角地區的橋頭堡。在珠三角地區，我們正在開發化州綠景國際花城(二期)。在香港，我們正在發展流浮山項目，這是本集團開拓海外項目的一大舉措。

在商業地產運營方面，本集團成功運營「NEO」和「佐隄」兩大商業地產品牌。正在運營的深圳NEO都市商務綜合體，隨著深圳七號線、九號線及十一號線的開通，正式成為四條地鐵線之交匯樞紐站，這將有助提升深圳NEO的物業價值和租金收入。本集團第三個落成的佐隄中心—虹灣佐隄中心，亦於二零一七年一月隆重開業。這是「佐隄」品牌化、規模化的又一力作。

在融資方面，本集團通過兩地融通的模式，借助境內境外資本平台，把握資金運籌的時機，於年內先後完成發行人民幣境內公司債券及美元可換股債券。這是本集團在融資上取得的一大成就。另外，本集團亦積極參與金融投資，擬參與發起一帶一路財產保險股份有限公司，並參股上海銀行。我們相信，金融投資將會與主業產生協同效應，擴大收入來源，增強本集團的盈利能力和綜合競爭力。

在項目拓展方面，本集團於二零一六年亦取得不少突破。本集團成功收購珠海的舊改項目，及競得美國洛杉磯酒店項目。另一方面，本集團的母公司亦在操作累計不少於1,200萬平方米，位於深圳及珠三角地區的優質城市更新項目。一旦條件成熟，本集團將會吸納這些優質項目，以壯大公司規模和提升盈利能力。展望未來，本集團亦將繼續物色優質的資產和項目。

我們相信，憑借團隊敏銳的市場洞察力和卓越的執行能力，以及管理層在房地產行業的豐富經驗，本集團將進一步優化物業組合、資產價值、收益基礎及財務實力，致力提升企業形象及品牌知名度，穩固本集團在深圳和珠三角地區的市場領先地位，並且嚴格執行和落實其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，致力為社會創造價值，為股東及投資者帶來理想回報。

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。本集團將秉持「專為本、和致遠」的核心價值理念，以持續提升城市價值為使命，精益求精，緊握機遇，共同與各位攜手朝著「做最受尊敬的城市價值創造者」的願景目標前進！

## 管理層討論及分析

### 行業回顧

二零一六年，國際局勢持續不穩，經濟受到下行壓力，形成複雜的局面。然而，中國房地產市場依然熾熱，全年成交規模創歷史新高，城市分化態勢延續。中國政府亦於第四季度採取一系列措施，目的是積極構建良好的房地產市場發展環境，以穩定行業的長遠健康發展。

其中，中國政府的房地產去庫存政策取得明顯成效，商品房銷售面積和金額均持續增長，待售面積則陸續減少。自二零一六年五月一日起，中國政府實施建築和房地產業營業稅改增值稅（簡稱「營改增」），完善稅制，刺激固定資產投資，擴大內需，進一步加快房地產去庫存進度。根據國家統計局數據顯示，二零一六年全國商品房銷售面積為157,349萬平方米，同比增長22.5%，商品房銷售額為人民幣117,627億元，同比增長34.8%。二零一六年末，商品房待售面積69,539萬平方米，同比降低3.2%。

另一方面，一線及熱點城市的房價持續上漲。為遏制投機需求，防範市場風險，中國各地政府先後推出新一輪調控措施，包括提高首付比例、限購、限貸等政策，藉此穩定房地產市場價格。根據國家統計局數據顯示，於二零一六年深圳新建商品住宅平均銷售價格較去年上漲超過50%，足見深圳住宅市場的巨大潛力與殷切需求。雖然調控政策或會在短期內減低房地產成交量，但一線城市正面對龐大的房屋置換性需求，相信政策將能更有效配置房屋供給，有利行業長遠發展。

現時，深圳約有二千萬居住人口，並聚集國際知名高新科技和大型金融企業，不斷吸納各行各業的專才。從四大一線城市的比較來看，深圳的人口結構最年輕。按照人口普查的數據推算，深圳25至35歲的人口佔比最多，這為深圳樓市提供著源源不斷的「剛需」和「首改」置業需求。

此外，根據二零一五年人口抽樣調查的結果，深圳的流動人口佔常住人口總數的78.0%，比二零一零年人口普查時增長4.3%，基於深圳是一個以金融及高科技產業為主要經濟結構的一線前沿城市，深圳將吸引更多高質素、高學歷和高技術水準的外來年青人口持續流入，必然帶動持續穩定增長的住宅和商業物業需求，繼續促進房地產市場活躍發展。

本集團一直在「深耕核心城市，聚焦城市核心」戰略思想引領下，房地產項目主要佈局於深圳、珠三角地區和香港等經濟發達的核心城市的核心地區，擁有巨大的發展空間和潛在機遇。同時，本集團的蘇州項目地處蘇州吳中越溪開發區的核心地段，定位為中高檔寫字樓及街區式精品商場，項目落成後將提升集團在長三角區域的品牌影響力。

## 業績

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度取得優異成績，各項主要財務指標符合管理層預期，整體業績表現令人滿意。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約為人民幣4,590.2百萬元，較二零一五年同期大幅增長約279.3%。毛利為人民幣2,296.0百萬元，較去年大幅增長約261.3%。年內毛利率維持在健康水平的50.0%。(二零一五年：52.5%)

年度盈利為人民幣808.7百萬元(二零一五年：人民幣424.6百萬元)，較去年大幅增長約90.5%。本公司股東應佔盈利為人民幣802.3百萬元(二零一五年：人民幣417.8百萬元)，較去年同期大幅增長約92.0%。每股基本盈利為人民幣17.09分(二零一五年：人民幣10.55分)，同比增長約62.0%。

董事會已建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股5港仙(相等於約人民幣4.5分)(二零一五年：1港仙及相等於約人民幣0.8分)。

以下是本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

	二零一六年 (人民幣百萬元)	二零一五年 (人民幣百萬元)	改變
收益	<b>4,590.2</b>	1,210.3	279.3%
毛利	<b>2,296.0</b>	635.4	261.3%
核心業務應佔盈利*	<b>604.4</b>	58.4	934.5%
本公司股東應佔盈利	<b>802.3</b>	417.8	92.0%
每股基本盈利(人民幣分)	<b>17.09</b>	10.55	62.0%
毛利率(%)	<b>50.0</b>	52.5	

\* 核心業務應佔盈利指本公司股東應佔盈利減投資物業及相關遞延稅項的公允價值變動、匯兌損益及衍生金融工具的公允價值變動。

	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核)	於二零一五年 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)(人民幣百萬元)	<b>4,531.2</b>	2,768.0
平均融資成本(%)	<b>6.2</b>	6.5
資產負債比率(%)	<b>64.5</b>	66.8
資本回報率(%)	<b>8.9</b>	5.3

## 業務回顧－房地產開發與銷售

多年來，本集團在珠三角地區積極投入大型優質住宅和商業發展項目，在中國房地產市場累積了豐富發展經驗，於房地產發展最迅速的城市深圳擁有享譽盛名的品牌知名度和領先地位。於二零一六年，本集團獲得深圳市房地產業協會頒發「二零一六年深圳房地產綜合實力十強」，並獲評為深圳市房地產行業13家「誠信」企業之一，反映綠景的品牌和產品已成功取得廣泛市場認可。同時，本集團旗下的綠景錦江酒店榮獲深圳市旅遊協會「最受歡迎酒店獎」。

本集團擁有與別不同的獨特營運模式，積累了二十多年舊城改造及城市更新的經驗，是城市更新的先行者之一。另外，有別於傳統全國性或地域性房地產開發商，本集團主要開發項目均佈局在核心城市的核心地區，以雙核佈局「深耕核心城市，聚焦城市核心」戰略為發展重心，項目主要佈局於深圳、珠三角地區和香港等經濟發達的核心城市的核心地段，令本集團可維持業務的高速成長性和抗風險能力。

本集團採用雙向擴張的土地獲取模式，包括公開市場競購和透過城市更新方式獲取土地。除此之外，通過與母公司的聯動，本集團通過多年的發展已成功總結出一套完善而標準化的土地獲取模式。同時通過與母公司的聯動，將持續為本集團提供充足的具有成本優勢、理想的毛利率並可持續發展的土地供應。

本集團實施精細化成本控制方法，通過事前控制、事中監控、事後審核的全過程管理，有效降低成本，令本集團未來持續維持較高的毛利率及盈利能力。

房地產開發與銷售是本集團的核心主營業務，佔本集團全年度總收益之約86.2%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣3,956.4百萬元，較二零一五年同期大幅增長約587.0%。收益大幅增長主要來源於深圳市福田區的綠景虹灣花園之部份物業銷售收入結轉所致，該項目截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售收入約為人民幣3,540.4百萬元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的總合同銷售金額約為人民幣826.8百萬元，主要為尾盤銷售。但本集團預計，隨著綠景紅樹灣壹號和綠景虹灣公寓的預售於二零一七年內展開，將為本集團未來數年帶來可觀的銷售和收益貢獻。

回顧年內，本集團繼續開發具潛力的優質項目，為未來銷售和業績提供增長動力。正在開發項目包括：綠景虹灣公寓、綠景紅樹灣壹號、黎光項目、美景項目、蘇州綠景•NEO項目、化州綠景國際花城(二期)及香港流浮山發展項目，預期總建築面積約為1,250,000平方米。

綠景虹灣項目位於深圳福田區中心商業區，包括五座高層優質住宅樓宇和兩座公寓，以及虹灣佐隄中心，佔地32,785平方米，總建築面積為367,372平方米。該項目已於二零一五年底竣工，全部單位已完工，並於二零一六年度已結轉部份收入，項目銷售收入約為人民幣3,540.4百萬元，平均銷售單價為每平方米約人民幣45,800元。綠景虹灣項目作為本集團首個提倡「零缺陷」入伙項目，順利實現了674戶小業主的入伙交付，入伙滿意度達到99.1%的高水平。

綠景紅樹灣壹號是本集團近年最具代表性的城市升級改造項目，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。項目位於深圳福田區核心中心商業區的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，及地鐵3、4、7號線，地理位置優越。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91,300平方米。預期整個項目將於二零一七年內竣工。本集團將視乎市場環境於二零一七年內計劃預售部份高級住宅，將為本集團於二零一七年帶來現金流貢獻。

美景項目為另一個城市升級改造項目，定位面向深圳白領和金領的高收入群組，屬以產業研發、產業配套為主，兼有公寓、商業、辦公的多元綜合新型產城融合示範區。項目位於深圳市北環大道以南，僑香路以北，僑香路與北環大道交口以東，僑城坊以西，佔地10,862平方米，地上規劃建築面積為97,214平方米。由於該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。已於二零一六年底開始動工，項目總收入預計超過人民幣22億元。

黎光項目位於深圳市黎光社區老村泗黎路旁，佔地271,202平方米，屬商業住宅用地。第一期建設用地42,666平方米，計容積率建築面積為156,300平方米。項目第一期專項規劃已獲批，項目預計二零一七年內完成拆遷計劃方案，計劃二零一八年動工。預計項目總收入約為人民幣36億元。

綠景國際花城位於廣東省茂名化州市，位處成熟的傳統住宅區，天然資源充裕，毗鄰橘洲公園，設有完善的公共交通網絡，距離市中心僅需約10分鐘車程。該項目投資總額將逾人民幣80億元，將帶動該地區及全市經濟的發展，提升化州城市品位，改善招商投資環境，促進全市社會和經濟發展。該項目總佔地面積為859,000平方米，項目實行分期開發及銷售。第一期為A區（分別為A1區和A2區），其中A1區佔地48,795平方米，總建築面積為38,456平方米。工程已於二零一四年十一月竣工，並於二零一五年五月交付入伙。A2區佔地55,032平方米，總建築面積為211,839平方米。A2區工程已於二零一五年十一月竣工，並於二零一五年十二月交付。截至二零一六年十二月三十一日止，綠景國際花城第一期A區已開售，可售住宅面積為170,288平方米，已累計售出約131,000平方米之銷售面積，為本集團貢獻累計合同銷售額約人民幣5.8億元；而本集團正在進行第二期B區的開發工作。B區佔地117,560平方米，總建築面積為555,969平方米，B區的修建性詳細規劃已通過市規委會審批，同時也在進行項目學校及濱湖住宅設計工作。

流浮山項目位於香港流浮山深灣路，是本集團首個境外和香港房地產發展的優質項目，標誌著「綠景」品牌邁向國際化的新里程。項目佔地82,400平方米的罕有優質地塊，擬興建116棟低密度臨海獨立豪華別墅。該項目現處規劃階段，預計總銷售額超過70億港元。

#### **商業物業投資與經營**

本集團另一重要特色是以雙輪驅動的業務組合—「房地產開發和商業地產經營」。

本集團商業地產發展類型主要為獨立商業項目及包含住宅的商住綜合體項目，其中商住綜合體項目的商業地產的配套，令房地產開發業務的單項項目較單純的住宅項目價值有進一步提升，且本集團可通過穩健和優質商業經營管理，享受物業升值的投資回報，並通過完善管理和出租優質商業物業以產生穩定的租金收入和現金流。

本集團以「NEO」和「佐隄」兩大商業品牌為代表的商業地產系列，當中包括：NEO都市商務綜合體、香頌佐隄中心、1866佐隄中心、以及其他商舖及投資物業，合共建築面積為392,829平方米。同時，綠景虹灣佐隄中心已於2017年1月份盛大開業，綠景國際花城佐隄中心及綠景紅樹灣壹號佐隄中心亦預計分別於二零一七年及二零一八年開始營運。

截至二零一六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430.2百萬元，較二零一五年同期增長約4.3%，為本集團帶來穩定的投資收益和租務回報。

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。地處地鐵1、7、9、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105,870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。於二零一六年，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為99%（二零一五年：99%）。

蘇州綠景•NEO項目位於蘇州吳中越溪開發區的核心地段，塔韻路西側，蘇街北側，越來溪東側。項目佔地面積為14,592平方米，擬建總建築面積為81,841平方米。項目的定位為中高檔寫字樓及街區式精品商場。於二零一六年年底，工程整體完成進度為60%。預計二零一七年內開始銷售，將為公司提高穩定的現金流和銷售貢獻。

佐隄中心是著名生活時尚及綜合式購物中心。本集團截至二零一六年底擁有及營運香頌佐隄中心及1866佐隄中心。於二零一六年全年度之平均出租率約為92%（二零一五年：95%）。出租率輕微下跌主要是配合「佐隄」品牌持續優化租戶組合和提升市場定位，並邀請更符合居民消費需求的優質品牌和租戶進駐。此外，綠景虹灣佐隄中心，已於二零一七年一月九日開始營運，已簽約74家商戶，將會為本集團帶來持續遞增的更穩定的租金收入。綠景國際花城佐隄中心、綠景紅樹灣壹號佐隄中心亦預計分別於二零一七及二零一八年開始營運。

### 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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務產生的收益為人民幣203.6百萬元，較二零一五年同期下降約8.2%。

本集團營運和管理位於深圳福田區中心商業區的綠景錦江酒店。酒店總建築面積為25,751平方米，酒店位置優越，設有超過330間房間、兩間多功能會議室、一間宴會廳及視像會議室等設備。截至二零一六年十二月三十一日止年度，平均入住率約為77%（二零一五年：76%）。

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，包括保安服務、物業維護、管理配套設施等綜合服務。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。

### 投融資運作及市場競購

本集團於年內充分利用境內及境外資本平台進行融資，發揮兩地融通的融資策略，先後完成發行人民幣26億元的無抵押、無擔保境內公司債券及1億美元的可換股債券，平均融資成本進一步降低至6.2%，所得款項淨額共約人民幣33億元，作為補充一般營運資金。本集團期望透過財務融資，進一步加強本集團的財政實力，以便將來繼續物色優質項目，把握更多發展良機，實現具質量的業績增長。

綠景中國之全資附屬公司—正興隆房地產(深圳)有限公司(「正興隆」)擬參與中國國際跨國公司促進會組織發起設立的一帶一路財產保險股份有限公司(暫定名)(以下簡稱「帶路保險」)。正興隆擬出資金額人民幣2.9億元，認購帶路保險10%股份，藉助服務於國家「一帶一路」建設、京津冀協同發展和長江經濟帶發展等國家戰略，以獲取發展保險市場所帶來的機遇。我們相信參與發起帶路保險能與主業產生協同效應，擴大收入來源並增強本集團的盈利能力和綜合競爭力。

本集團參與上海銀行股權投資，佔上海銀行總股本約0.4%。上海銀行在二零一六年成功在上海證券交易所掛牌上市，本集團在賬面錄得其他全面收益增加約人民幣163.3百萬元。

本集團於二零一六年十一月十一日已簽訂協議同意以人民幣21億元收購Apex Leader Limited的全部已發行股本，該公司之唯一業務為擁有珠海凱威置業有限公司全部註冊資本之權益。珠海凱威置業有限公司於珠海東大凱威科技園擁有土地及現有樓宇。此項目位於珠海，佔地面積約79,525平方米，於其上興建之現有工廠樓宇及宿舍之建築面積約為126,700平方米。於二零一六年，本集團已支付對價的10%（相等於人民幣210百萬元）。

本集團同時持續關注海外市場拓展及競購機會。於二零一六年，本集團通過市場競拍方式成功獲得美國南加州一個酒店項目，競拍價格為2,260萬美元。美國市場業務的開拓，是本集團繼取得香港流浮山項目後，邁向國際化的又一重大突破。

### 未來展望

儘管內地經濟增長及房地產市場存在不確定因素，但本集團對中國內地房地產市場前景及深圳和珠三角地區的龐大發展潛力充滿信心。本集團未來會繼續堅持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略思想，積極開發核心城市核心地段裡具有潛力的房地產項目。

同時，本集團會繼續透過城市更新為主，市場競購為輔的方式，獲得更多核心地段的低成本優質土地資源。本集團母公司的各個舊改項目按照規劃進程，預計於本年將有突破性的進展，本集團將與母公司會有更緊密的聯動，以落實母公司各個舊改項目逐步注入。

於二零一六年，本集團為保障未來的中、長期發展，已完成了集團五年業績規劃，為戰略規劃、戰略實施、業務佈局和業務計劃提供了重要支持。面對國家對房地產的政策調控及未來市場的波動，本集團將認真學習並貫徹國家政策，結合公司特點及優勢，制定出適應市場的最佳業務發展方案。

本集團財政狀況良好。於二零一六年十二月三十一日，銀行結餘及現金為（包括受限制銀行存款）人民幣4,531.2百萬，有助面對市場的挑戰外，也為本集團積極尋找優質項目提供充足的資源，通過併購進一步拓展市場，擴大在區內的市場份額及領導地位。

除了核心發展深圳及珠三角地區核心城市的房地產項目，本集團會繼續積極拓展項目版圖，把業務擴充至海外市場，以配合中、長期發展所需。在客觀條件合適下，除香港流浮山項目及美國酒店項目外，會繼續物色海外合適的地塊及項目，務求在穩健前提下為本集團尋找新的利潤增長點。

展望未來，本集團將繼續把握市場上各種機遇，提升本集團的競爭力，把本集團的企業核心價值觀，「專為本、和致遠」推廣到市場，做到城市因綠景而綻放異彩，綠景因提升城市價值而備受尊重。

## 重要收購

於二零一六年十一月十一日，本集團訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售及轉讓Apex Leader Limited之全部已發行股本，代價為人民幣2,100百萬元。於二零一六年，代價的10% (相等於人民幣210百萬元) 已支付，代價之70% (相等於人民幣1,470百萬元) 將於中國政府機關授出有關該項目重建實施主體確認文件後一個月內支付；及代價剩餘之20% (相等於約人民幣420百萬元，可予以調整) 將於該項目獲施工許可證起計一個月內支付。於本公告日期，該收購事項尚未完成。

## 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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣4,590.2百萬元(二零一五年：人民幣1,210.3百萬元)，較去年同期增加約279.3%，主要由於來自出售待售物業的收益增加所致。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
物業發展及銷售	3,956,426	575,881	3,380,545	587.0
商業物業投資與經營	430,205	412,637	17,568	4.3
綜合服務	203,531	221,752	(18,221)	(8.2)
總計	<u>4,590,162</u>	<u>1,210,270</u>	<u>3,379,892</u>	<u>279.3</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自出售待售物業的收益約為人民幣3,956.4百萬元(二零一五年：人民幣575.9百萬元)，較去年同期增加約587.0%，主要包括銷售綠景虹灣花園高層住宅樓宇和其他待售物業。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已售待售物業總樓面面積約150,000平方米(二零一五年：約84,000平方米)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自租賃投資物業的收益約為人民幣430.2百萬元(二零一五年：人民幣412.6百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段，主要以「佐齡」和「NEO」品牌營運。截至二零一六年十二月三十一日止年度投資物業的出租率為94% (二零一五年：96%)，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、酒店運營及其他。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務產生的收益為人民幣203.6百萬元(二零一五年：人民幣221.8百萬元)，較去年同期下跌約8.2%。

### **毛利及毛利率**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的綜合毛利持續維持較高水平約為人民幣2,296.0百萬元(二零一五年：人民幣635.4百萬元)，較去年增加約261.3%；截至二零一六年十二月三十一日止年度，綜合毛利率維持在較高水平為50.0%(二零一五年：52.5%)。毛利率減少主要是由於年內來自出售待售物業的收益比重增加所致。

### **銷售開支**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約人民幣58.3百萬元(二零一五年：人民幣56.5百萬元)，較二零一五年同期增加約3.2%。於二零一六年銷售開支主要包含推售虹灣項目的待售物業之銷售佣金。

### **行政開支**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約人民幣348.7百萬元(二零一五年：人民幣239.1百萬元)，較二零一五年增加約45.9%，增加主要由於本集團於年內授出購股權所致。其中，年內購股權之攤銷費用約為人民幣128.4百萬元(二零一五年：無)。

### **投資物業的公允價值變動**

於二零一六年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣247.5百萬元(二零一五年：人民幣426.8百萬元)的投資物業正公允價值變動。

### **融資成本**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣406.5百萬元(二零一五年：人民幣262.9百萬元)，較二零一五年增長約54.6%。

融資成本增加乃由於本集團有息貸款總額從二零一五年十二月三十一日的人民幣8,165.4百萬元增加至二零一六年十二月三十一日的人民幣11,940.4百萬元，其中包括債券及可換股債券。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的有息貸款平均融資成本為6.2%(二零一五年：6.5%)。有息貸款平均融資成本下降，主要由於中國政府貨幣政策令市場利率降低所致。

### **所得稅開支**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支約人民幣1,044.8百萬元(二零一五年：人民幣166.5百萬元)。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅及土地增值稅所作出的付款及撥備。年內所得稅開支增加主要因為土地增值稅增加所致。年內土地增值稅約人民幣692.0百萬元(二零一五年：人民幣50.4百萬元)，主要由於銷售綠景虹灣花園所致。

### **經營業績**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約人民幣802.3百萬元(二零一五年：人民幣417.8百萬元)，較二零一五年增加約92.0%。

### **流動資金、財務資源及資本負債比率**

於二零一六年十二月三十一日，銀行結餘及現金約人民幣4,531.2百萬元(包括受限制銀行存款)(二零一五年：人民幣2,768.0百萬元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣11,976.5百萬元(二零一五年：人民幣8,233.9百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣3,580.3百萬元(二零一五年：人民幣1,676.3百萬元)，而本集團於二零一六年十二月三十一日的資本負債比率(按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80.6%(二零一五年：67.7%)。

### **流動資產、總資產及資產淨值**

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約人民幣11,525.3百萬元(二零一五年：人民幣10,385.0百萬元)及流動負債約人民幣5,816.4百萬元(二零一五年：人民幣7,193.4百萬元)，流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日約人民幣3,191.6百萬元增加至二零一六年十二月三十一日約人民幣5,708.9百萬元。於二零一六年十二月三十一日流動資產增加，乃主要由於銀行結餘及現金和受限制銀行存款上升所致。

於二零一六年十二月三十一日，本集團錄得總資產約人民幣25,924.5百萬元(二零一五年：人民幣23,991.9百萬元)及總負債約人民幣16,726.8百萬元(二零一五年：人民幣16,018.7百萬元)，負債比率(總負債除以總資產)約為64.5%(二零一五年：66.8%)。本集團於二零一六年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣9,197.7百萬元(二零一五年：人民幣7,973.2百萬元)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團將能夠利用其內部資源及債務融資滿足土地收購的資金需求。

### **資產抵押**

於二零一六年十二月三十一日止年度，貸款人民幣約8,597.5百萬元(二零一五年：人民幣8,150.3百萬元)，分別由本集團的發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業，廠房及設備及抵押存款合共約人民幣12,705.0百萬元(二零一五年：人民幣10,813.3百萬元)作為抵押。

### **或然負債**

於二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就若干買方的按揭融資提供擔保的或然負債約人民幣2,479.5百萬元(二零一五年：人民幣2,140.3百萬元)。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擔保而遭受虧損，而本集團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的公允價值微不足道，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行貸款，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**

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱有1,494名(二零一五年：1,389名)員工，其中1,471名(二零一五年：1,370名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有23名(二零一五年：19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二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股5港仙(相當於約人民幣4.5分)，將以現金配發予於二零一七年六月三十日名列本公司股東名冊上的股東。預期股息將於二零一七年七月二十一日或前後派付，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

本公司將於二零一七年六月十六日至二零一七年六月二十一日(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最遲必須於二零一七年六月十五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二零一七年六月三十日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一七年六月二十八日至二零一七年六月三十日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，在此期間將不辦理本公司股份之轉讓手續。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最遲必須於二零一七年六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。

## 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。

截至二零一六年十二月三十一日止整個年度，本集團已遵守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，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一六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二零一六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二零一六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所載之金額核對一致。根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證聘約準則，德勤•關黃陳方會計師行就此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

於二零一六年八月二十九日，正興隆獲中國證券監督管理委員會批准於中國向合資格投資者發行人民幣26億元的非公開境內公司債券(「中國境內公司債券」)，票面固定利率為每年6.5%，期限為5年期。中國境內公司債券於深圳證券交易所上市。發行該債券的用途為補充本集團一般流動資金，為支援本集團發展提供額外的一般營運資金資源。

於二零一六年十一月六日及二零一六年十一月八日，本公司與Chance Talent Management Limited就發行1億美元的可換股債券(「可換股債券」)訂立認購協議及補充協議，可換股債券按年利率5.5%計息，並將於二零一八年到期。根據可換股債券之條款，可換股債券持有人可以每股換股價2.76港元兌換可換股債券。假設可換股債券獲悉數轉換，則可換股債券將可轉換為281,159,420股本公司新股份。於二零一六年十一月十八日已完成發行可換股債券及發行可換股債券所得款項淨額已用作本公司一般營運資金。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於年內並無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 報告期後事項

除於本公告內「管理層討論及分析」一節內所披露之事項外，於二零一六年十二月三十一日後及至本公告日期，董事會並不知悉任何已落實之重大事項須予披露。

### 刊發全年業績公告、年報及通函

本全年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二零一六年年報及載有股東週年大會通告之通函。

### 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、鄧承英女士及黃浩源先生；及獨立非執行董事祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士。

本全年業績公告所載內容摘錄自二零一六年年報，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，二零一七年三月十六日