

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份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)

## 截至二零一七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」)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」)截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一六年同期的比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	595,062	3,763,762
銷售成本		(251,372)	(2,062,650)
毛利		343,690	1,701,112
其他收入、其他收益及虧損		21,448	29,402
銷售開支		(14,823)	(25,606)
行政開支		(178,437)	(170,437)
投資物業的公允價值變動		175,845	624
衍生金融工具的公允價值變動		41,373	-
融資成本	4	(265,555)	(150,493)
應佔合營公司業績		(92)	-
除稅前盈利	5	123,449	1,384,602
所得稅開支	6	(76,678)	(814,525)
期內盈利		46,771	570,077
以下人士應佔期內盈利：			
本公司股東		43,172	564,167
非控股權益		3,599	5,910
		46,771	570,077
		人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核)
每股盈利			
— 基本	8	0.92	12.02
— 攤薄	8	0.36	6.96

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
期內盈利	<u>46,771</u>	<u>570,077</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	(7,258)	(7,230)
可供出售投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>40,849</u>	<u>-</u>
期內其他全面收益(開支)	<u>33,591</u>	<u>(7,230)</u>
期內全面收益總額	<u><u>80,362</u></u>	<u><u>562,847</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	78,647	557,530
非控股權益	<u>1,715</u>	<u>5,317</u>
	<u><u>80,362</u></u>	<u><u>562,847</u></u>

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		12,399,857	12,227,017
物業、廠房及設備		430,251	294,188
商譽		231,602	231,602
於合營公司的權益		528,292	528,384
可供出售投資		825,513	561,048
遞延稅項資產		194,462	190,151
收購股權之已付按金		-	210,000
收購物業、廠房及設備之已付按金		-	156,776
		<b>14,609,977</b>	<b>14,399,166</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		4,700,467	3,977,425
待售物業		1,410,400	1,556,050
其他存貨		947	1,006
應收賬款	9	16,943	16,536
已付按金、預付款項及其他應收款項		1,213,921	1,234,783
可收回稅款		1,413	8,316
其他流動資產		50,000	200,000
受限制銀行存款		2,189,734	1,738,990
銀行結餘及現金		2,989,521	2,792,246
		<b>12,573,346</b>	<b>11,525,352</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	731,962	921,438
應計費用、已收按金及其他應付款項		580,169	546,538
應付股息	7	211,211	-
應付稅款		748,338	768,146
借貸		4,614,914	3,580,323
		<b>6,886,594</b>	<b>5,816,445</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,686,752</b>	<b>5,708,907</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>20,296,729</b>	<b>20,108,073</b>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券		577,104	559,186
衍生金融工具		79,123	120,496
借貸		8,049,612	7,836,944
遞延稅項負債		2,465,899	2,393,783
		<b>11,171,738</b>	<b>10,910,409</b>
<b>資產淨值</b>		<b>9,124,991</b>	<b>9,197,664</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		39,115	39,115
儲備		8,851,009	8,925,397
本公司股東應佔權益		8,890,124	8,964,512
非控股權益		234,867	233,152
<b>權益總額</b>		<b>9,124,991</b>	<b>9,197,664</b>

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」)證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

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、可供出售投資及衍生金融工具的按公允價值計量(如適用)外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述外，截至二零一七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編製截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納的會計政策及計算方法相同。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂本，並於期內生效。

香港會計準則第7號(修訂本)

披露計劃

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

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之修訂本對該等簡明綜合財務報表呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無任何重大影響。

## 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。

### 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：

截至二零一七年六月三十日止六個月

	物業開發及銷售 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)	綜合 人民幣千元 (未經審核)
分類收益				
外界銷售	236,036	238,101	120,925	595,062
分類間收益	—	4,803	—	4,803
分類收益總額	<u>236,036</u>	<u>242,904</u>	<u>120,925</u>	<u>599,865</u>
分類業績				
可呈報分類盈利	<u>88,496</u>	<u>210,885</u>	<u>44,309</u>	<u>343,690</u>

### 3. 收益及分類資料(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	物業開發及銷售 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)	綜合 人民幣千元 (未經審核)
<b>分類收益</b>				
外界銷售	3,445,760	209,705	108,297	3,763,762
分類間收益	—	5,167	—	5,167
<b>分類收益總額</b>	<b>3,445,760</b>	<b>214,872</b>	<b>108,297</b>	<b>3,768,929</b>
<b>分類業績</b>				
可呈報分類盈利	1,475,914	173,283	51,915	1,701,112

分類間銷售按共同協定之條款進行。

#### 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作出之資源分配及表現評估而將投資物業公允價值變動、衍生金融工具的公允價值變動、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之會計政策相同。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>		
可呈報分類收益	599,865	3,768,929
對銷分類間收益	(4,803)	(5,167)
<b>綜合收益</b>	<b>595,062</b>	<b>3,763,762</b>
<b>盈利</b>		
可呈報分類盈利	343,690	1,701,112
其他收入、其他收益及虧損	21,448	29,402
折舊及攤銷	(21,664)	(18,911)
投資物業的公允價值變動	175,845	624
融資成本	(265,555)	(150,493)
應佔合營公司業績	(92)	—
衍生金融工具的公允價值變動	41,373	—
公司開支	(171,596)	(177,132)
<b>除稅前綜合盈利</b>	<b>123,449</b>	<b>1,384,602</b>

### 3. 收益及分類資料(續)

#### 分類資產及負債

以下為本集團按可報告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

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展及銷售	6,028,666	5,758,178
商業物業投資與經營	12,401,066	12,227,872
綜合服務	357,072	373,570
可報告分類資產	18,786,804	18,359,620
商譽	231,602	231,602
可供出售投資及其他流動資產	875,513	761,048
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)	5,179,255	4,531,236
遞延稅項資產	194,462	190,151
於合營公司的權益	528,292	528,384
公司資產	1,387,395	1,322,477
綜合總資產	27,183,323	25,924,518

為監測分類業績及分類間的資源分配，除商譽、於合營公司之權益、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。

### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	330,308	282,150
可換股債券之利息開支	53,872	—
前期費用	425	2,038
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額*	(119,050)	(133,695)
	265,555	150,493

\* 融資成本乃按介乎3.64%至6.50%(截至二零一六年六月三十日止六個月：4.35%至8.95%)之年息率資本化。

## 5. 除稅前盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前盈利乃經扣除(計入):		
確認為開支的待售物業的成本	147,540	1,969,846
物業、廠房及設備折舊及攤銷	21,720	19,675
減:撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(56)	(764)
	21,664	18,911
投資物業所得租金收入總額	238,101	209,705
有關於期內產生租金收入之投資物業的開支	(27,216)	(36,422)
	210,885	173,283
有關土地及樓宇的經營租賃費用	12,407	16,192
員工成本		
—董事薪酬	14,239	20,040
—薪金及其他實物利益	83,034	70,732
—以股權結算以股份支付的款項	47,593	53,515
—確認為退休福利成本開支的數額	10,504	10,182
減:撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額	(20,546)	(29,442)
	134,824	125,027
出售物業、廠房及設備的虧損	6	298
匯兌虧損(收益)淨額	533	(6,873)

## 6. 所得稅開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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」)	(a)	19,979	83,877
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	2,510	620,329
		22,489	704,206
遞延稅項		54,189	110,319
所得稅開支總額		76,678	814,525

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%。

由於本集團於兩個期間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。

## 7. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
人民幣千元 人民幣千元  
(未經審核) (未經審核)

期內確認為分派之股息：

二零一六年末期股息－ 5港仙(相當於約人民幣4.5分)

**211,211** **—**

截至二零一六年十二月三十一日止年度確認分派的股息其後於二零一七年七月二十一日派付。

本公司董事已建議不派發截至二零一六年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月之股息。

## 8. 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：

截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
人民幣千元 人民幣千元  
(未經審核) (未經審核)

### 盈利

用於計算每股基本盈利的盈利

**43,172** 564,167

潛在攤薄盈利對以下各項的影響

— 可換股債券

**(12,665)** **—**

用於計算每股攤薄盈利的盈利

**30,507** **564,167**

### 股份數目

二零一七年 二零一六年

### 股份數目

用於計算每股基本盈利的本公司普通股數目

**4,693,582,792** 4,693,582,792

潛在攤薄普通股對以下各項的影響

— 購股權

**21,056,865** 202,487

— 可換股債券

**281,159,420** **—**

— 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

**8,409,272,100** **8,107,258,302**

## 9. 應收賬款

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	17,736	17,329
減：呆賬撥備	(793)	(793)
	<u>16,943</u>	<u>16,536</u>

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。就銷售物業產生的應收款項而言，該等款項乃根據相關買賣協議條款到期應付。就租賃物業的租金收入產生的應收款項而言，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。就酒店營運產生的應收賬款而言，信貸期乃須按要求償還。物業管理所得的應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一六年十二月三十一日：30至60天)。

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分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	4,363	6,517
1至12個月	8,131	7,741
13至24個月	3,317	1,176
超過24個月	1,132	1,102
	<u>16,943</u>	<u>16,536</u>

期內的呆賬撥備變動(包括特定及整體虧損組成部分)如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日	793	832
已確認減值虧損之撥回	-	(39)
於六月三十日/十二月三十一日	<u>793</u>	<u>793</u>

計入本集團應收賬款結餘之款項為賬面總值為人民幣14,558,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣10,019,000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，根據還款期限，其中60%(二零一六年十二月三十一日：77%)於十二個月內逾期，40%(二零一六年十二月三十一日：23%)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。

## 10. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日期分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	617,647	832,363
1至12個月	67,282	35,676
13至24個月	14,512	16,866
超過24個月	32,521	36,533
	<u>731,962</u>	<u>921,438</u>

## 管理層討論與分析

### 行業回顧

回顧二零一七年上半年，全球經濟在多項不確定影響下溫和復甦。中國方面，受外在環境改善、商品價格上漲，以及房地產市場升溫等因素影響，二零一七年上半年中國經濟景氣上升，上半年國內生產總值達人民幣381,490億元，同比增長6.9%，反映出國內經濟仍然穩步上揚。

至於內地房地產方面，上半年，在中央繼續以「限購、限貸、限價、限售」作為緊縮調控措施的核心，令到內房發展商穩步推進去庫存，冀令內地房地產得以健康發展。根據國家統計局發佈，二零一七年一月至六月份全國房地產銷售數據，商品房銷售面積為74,662萬平方米，同比增長16.1%，增速比一至五月份提高1.8個百分點。此外，截至六月底，商品房待售面積64,577萬平方米，比五月末減少1,441萬平方米，可見，中國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。

深圳全市二零一六年底常住人口達1,190萬人，比去年末增加52.97萬人，增長4.7%；而深圳房地產開發項目投資達人民幣1,756.52億元，增長32.0%。這意味著未來深圳的購房需求及房地產投資需求都會持續上升。雖然調控政策在短期內減低房地產成交量，但一線城市，如深圳，配合蓬勃的市內經濟發展，以及自住及投資用的房屋龐大需求，相信政策將能更有效配置房屋供給，有利行業長遠發展。

政府積極發展粵港澳大灣區，粵港澳大灣區指的是由廣州、深圳、珠海、中山、東莞等九個城市和香港澳門地區形成的城市群。集團深耕的深圳、珠三角地區和香港等經濟發達的核心地區屬大灣區主要規劃城市，其中集團的核心項目包括：綠景虹灣花園、綠景紅樹灣壹號和香港流浮山項目等。根據《粵港澳大灣區城市群發展規劃》的發展目標，大灣區到二零二零年將形成國際一流灣區，確立世界級城市群的框架；並於二零三零年位居全球灣區榜首，成為全球先進製造業中心、全球重要創新中心、國際金融航運和貿易中心，躋身世界知名城市群前列。隨著大灣區的發展規劃陸續推行，預期區內的人口定會大幅增長，區內經濟以至房地產市場都能蓬勃發展。故此，集團坐落於大灣區的高質素房地產項目定能佔盡地理優勢，擁抱機遇，有望進一步推動集團的銷售增長。

### 業績

二零一七年上半年，本集團各項主要財務指標符合管理層預期。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團實現總收益約為人民幣595.1百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣3,763.8百萬元)，同比下降約84%。毛利為人民幣343.7百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣1,701.1百萬元)，同比下降約80%。毛利率維持在健康水平58%。(截至二零一六年六月三十日止六個月：45%)

期內，盈利為人民幣46.8百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣570.1百萬元)，較去年大幅下降約92%。本公司股東應佔盈利為人民幣43.2百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣564.2百萬元)，同比下降約92%。每股基本盈利為人民幣0.92分(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣12.02分)，同比下降約92%。

以下是本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之主要財務指標：

	截至六月三十日止六個月		改變
	二零一七年 (人民幣百萬元) (未經審核)	二零一六年 (人民幣百萬元) (未經審核)	
收益	595.1	3,763.8	(84%)
毛利	343.7	1,701.1	(80%)
核心業務應佔(虧損)/盈利*	(130.6)	556.8	(124%)
本公司股東應佔盈利	43.2	564.2	(92%)
每股基本盈利(人民幣分)	0.92	12.02	
毛利率(%)	58	45	

\* 核心業務應佔(虧損)/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。

	於二零一七年	於二零一六年	改變
	六月三十日 (未經審核)	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)	5,179.3	4,531.2	14%
平均融資成本(%)	6.1	6.2	
資產負債比率(%)	66.4	64.5	
資本回報率(%)	0.5	8.9	

#### 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，尤其專注發展深圳市的項目，擁有享譽盛名的品牌知名度和市場領先地位。於二零一七年五月，本集團再次獲深圳市房地產業協會頒發「深圳市房地產開發行業誠信(優質)企業」稱號，同時連續七年蟬聯「深圳市房地產開發行業綜合實力」十強榜單；化州市綠景房地產開發有限公司獲二零一六年茂名市扶貧濟困日活動「愛心企業」稱號、深圳市綠景物業管理有限公司獲「二零一六年度物業管理業主滿意度深圳指數(抽樣單位)領先30稱號」、深圳綠景錦江酒店榮獲二零一六年深圳本土品牌酒店20強、2016年度旅遊行業人氣榜最具人氣酒店等美譽，均反映業界對集團和綠景品牌高度認可，實力超卓。

本集團是城市更新的先行者之一，積累了二十多年舊城改造及城市更新的經驗，一直以雙核佈局「深耕核心城市，聚焦城市核心」戰略為發展重心，主要開發項目均佈局在核心城市的核心地區。現時本集團的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。隨著政府推動粵港澳大灣區的城市群發展和規劃，目標二零三零年位居全球灣區榜首，躋身成為全球GDP總量第一的灣區，因此本集團有信心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，為本集團提供充足的具有成本優勢、較高的毛利率並可持續發展的土地供應。除此之外，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。截至二零一七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236.1百萬元，較去年同期下降約93%。收益減少乃由於今年銷售安排及收入結轉主要集中於下半年，而二零一六年的銷售收入則主要於上半年內確認。

二零一七年上半年，本集團的總合同銷售金額約為人民幣529.3百萬元，主要來自廣東省茂名市化州「化州綠景國際花城」B1區住宅項目預售。該項目於五一勞動節假期期間首次開售，市場反應熱烈，是次推售之去化率接近94%。

回顧期內，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。集團現有項目包括：綠景國際花城(二期)、綠景虹灣項目、綠景紅樹灣壹號、綠景黎光項目、綠景美景項目、綠景蘇州NEO項目及香港流浮山發展項目，預期總建築面積約為2,000,000平方米。

**綠景國際花城**位於廣東省茂名市化州，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。其中，B1區住宅項目於二零一七年五一勞動節假期期間首次開售，市場反應熱烈，共推出約496套住宅單位，認購金額約人民幣3.8億元，平均銷售單價為每平方米人民幣6,150元，去化率接近94%。本集團將再接再厲，計劃於二零一七年第四季推售B2區單位。

**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式住宅，以及虹灣佐險中心，佔地32,785平方米，總建築面積為367,605平方米。該項目已於二零一五年底竣工，全部單位已完工，並分批推出市場，第一期單位已於二零一五年開售，並於二零一六年結轉收入約人民幣3,540.4百萬元。公寓式住宅於二零一七年七月份開售，預計平均銷售價格為每平方米人民幣79,500元。綠景虹灣項目作為集團首個提倡「零缺陷」入伙項目，目前第一期已順利入伙交付，入伙滿意度超過99%的高水準。

**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118,687平方米。預期整個項目將於二零一七年內竣工。本集團計劃於二零一七年第四季預售部分住宅單位。

**綠景美景項目**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人群，該項目擁有一個以產業研發、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。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，預計項目將於二零二零年底竣工。

**蘇州NEO (綠憬商務廣場)**位於蘇州市吳中區，是坐擁繁華蘇州灣的酒店式公寓，建築面積約81,851.5平方米。項目已於二零一七年七月開售，市場反應十分踴躍。

**綠景黎光項目**位於深圳市龍華新區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，項目將於二零一八年上半年完成拆遷計劃方案，並於二零一八年中動工。

**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棟低密度臨海獨棟豪華別墅。預計二零一八年開始動工。

#### 商業物業投資與經營

本集團營運「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、虹灣佐隄中心、香頌佐隄中心、1866佐隄中心以及其他商舖及投資物業，合共建築面積約為420,239平方米。二零一七年一月，綠景虹灣佐隄中心盛大開業，人流暢旺，廣受消費者和租戶歡迎。而綠景化州佐隄中心及綠景紅樹灣壹號佐隄中心則預計於二零一七年底及二零一八年開始營運。二零一七年上半年，來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣238.1百萬元，較同比增長約14%，為本集團帶來穩定的投資收益和租金回報。

**NEO都市商務綜合體**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，曾被評為深圳市十大地標建築之一，是深圳市主要城市 and 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。於二零一七年六月三十日，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為100% (二零一六年：98%)。

**蘇州NEO(綠憬商務廣場)**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，與規劃中的軌道交通4號線無縫接駁。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，定位為中高檔寫字樓及街區式精品商業，加上湖景公寓。

**佐隄中心**是著名生活時尚及綜合式購物中心。本集團現時擁有及營運香頌佐隄中心、1866佐隄中心及綠景虹灣佐隄中心。二零一七年上半年之平均出租率約為97% (二零一六年上半年：90%)。出租率持續穩定上升，成功打造品牌形象和市場定位，從而吸引多家商戶入駐並與多個知名優質品牌保持穩定關係。綠景虹灣佐隄中心於二零一七年一月開始營運，已簽約77家商戶，出租率高達99%。化州佐隄中心預計於二零一七年底開始營運。綠景紅樹灣壹號佐隄中心預計於二零一八年開始營運，屆時將為集團帶來持續遞增的更穩定的租金收入。

## 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。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團綜合服務產生的收益為人民幣120.9百萬元，較二零一六年同期增長約12%。

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。於二零一七年上半年，平均入住率約為76%（二零一六年上半年：77%）。

Vanllee酒店位於美國加州Covina，此次收購標誌著集團國際業務的擴張。酒店佔地約22,652平方米，目前處於升級過程中。酒店有約258間客房，活動場地超過9,000平方尺，預計二零一八年完工，屆時將為集團帶來穩定的酒店經營收益。

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品質體系認證和一級物業管理資質。

## 未來展望

本集團立足房地產市場二十多年，一直秉持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的發展戰略，以「精誠，持續提升城市生活」作為企業使命，業務遍及多個城市，品牌形象早已深入人心，高質項目贏得社會各界的高度認可。儘管現在內地經濟增長及房地產市場存在不確定因素，本集團對中國內地房地產市場前景及大灣區的龐大發展潛力充滿信心。

於二零一七年下半年，集團將會制定適應房地產的政策調控及未來市場的波動的業務發展規劃，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。集團的幾個項目例如綠景虹灣項目、蘇州公館及化州國際花城已分別於五月及七月進行開售，市場反應熱烈，為集團對下半年的項目銷售提供更充足的信心。位於深圳福田區的紅樹灣壹號和茂名市化州的國際花城亦預計於第四季進行銷售。各項目都是集團精心打造，地理位置優越，切合市場及客戶需求，相信市場反應定會十分雀躍；此外，集團亦對銷售很有信心，相信定能為下半年帶來充足的現金流。

除了深耕深圳地區和關注珠三角核心城市的房地產項目外，集團亦會積極擴展海外市場，物色優質項目。粵港澳大灣區是中國國家戰略規劃的一部分，而本集團的主要項目均位於大灣區內，將有利於集團重點發展的領域。

展望未來，集團將繼續把握市場上各種機遇，配合國家發展政策，不斷提升集團的競爭力，滿足市場及客戶需求，朝著「做中國最受尊敬的城市價值創造者」的願景目標奮勇前進，進一步鞏固集團在大灣區發展的市場地位及品牌影響力，建設更美好的明天。

## 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。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣595.1百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣3,763.8百萬元)，較去年同期減少約84%，主要由於來自出售待售物業的收益減少所致。

	截至六月三十日止六個月		增加／(減少) 人民幣千元	%
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)		
物業發展及銷售	<b>236,036</b>	3,445,760	(3,209,724)	(93)
商業物業投資與經營	<b>238,101</b>	209,705	28,396	14
綜合服務	<b>120,925</b>	108,297	12,628	12
總計	<b>595,062</b>	<b>3,763,762</b>	<b>(3,168,700)</b>	<b>(84)</b>

截至二零一七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236.1百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣3,445.8百萬元)，較去年同期減少約93%，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。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團已售待售物業總樓面面積約19,686平方米(截至二零一六年六月三十日止六個月：約118,153平方米)。

截至二零一七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238.1百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣209.7百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段，主要以「佐陞」和「NEO」品牌營運。截至二零一七年六月三十日止六個月，投資物業的出租率維持在98%的高水平(截至二零一六年六月三十日止六個月：94%)。

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。於二零一七年六月三十日，本集團綜合服務產生的收益約為人民幣120.9百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣108.3百萬元)，較去年同期增長約12%。

### 毛利及毛利率

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利持續維持較高水平約為人民幣343.7百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣1,701.1百萬元)，較去年同期減少約80%；截至二零一七年六月三十日止六個月，綜合毛利率維持在較高水平為58%(截至二零一六年六月三十日止六個月：45%)。毛利率增加主要是由於回顧期內來自商業物業投資及運營的收益比重增加所致。

### 銷售開支

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣14.8百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣25.6百萬元)，較二零一六年同期減少約42%，主要包括於回顧期內銷售開支中的綠景紅樹灣壹號的推廣開支。

### 行政開支

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣178.4百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣170.4百萬元)，較二零一六年同期增加約5%。行政開支主要包括於期內購股權的攤銷開支約人民幣58.2百萬元。

### **投資物業的公允價值變動**

於二零一七年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出回顧期內人民幣175.8百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣0.6百萬元)的投資物業正公允價值變動。

### **融資成本**

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣265.6百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣150.5百萬元)，較二零一六年同期增長約76%。

融資成本增加乃由於本集團有息貸款總額從二零一六年十二月三十一日的約人民幣11,940.4百萬元增加至二零一七年六月三十日的約人民幣13,269.6百萬元所致。本集團於二零一七年六月三十日的有息貸款平均融資成本約為6.1%(二零一六年十二月三十一日：6.2%)。

### **所得稅開支**

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團所得稅開支約為人民幣76.7百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣814.5百萬元)。本集團所得稅開支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。期內所得稅開支減少主要因為土地增值稅撥備減少所致。期內土地增值稅約為人民幣2.5百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣620.3百萬元)，主要由於銷售待售物業所致。

### **經營業績**

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約為人民幣43.2百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣564.2百萬元)，較二零一六年同期減少約92%。

### **流動資金、財務資源及資本負債比率**

於二零一七年六月三十日，銀行結餘及現金約為人民幣5,179.3百萬元(包括受限制銀行存款)(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,531.2百萬元)。

於二零一七年六月三十日，本集團的總借貸約為人民幣13,241.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣11,976.5百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣4,614.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,580.3百萬元)，而本集團於二零一七年六月三十日的資本負債比率(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89%(二零一六年十二月三十一日：81%)。

### **流動資產、總資產及資產淨值**

於二零一七年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣12,573.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣11,525.3百萬元)及流動負債約人民幣6,886.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,816.4百萬元)，流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日約人民幣5,708.9百萬元減少至二零一七年六月三十日約人民幣5,686.7百萬元。於二零一七年六月三十日的流動負債增加乃主要由於借貸增加所致。

於二零一七年六月三十日，本集團錄得總資產約為人民幣27,183.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣25,924.5百萬元)及總負債約為人民幣18,058.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣16,726.8百萬元)，負債比率(總負債除以總資產)約為66%(二零一六年十二月三十一日：65%)。本集團於二零一七年六月三十日的資產淨值約為人民幣9,125.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣9,197.7百萬元)。

截至二零一七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融資滿足土地收購的資金需求。

### **資產抵押**

於二零一七年六月三十日，貸款人民幣約為9,992.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣8,597.5百萬元)，分別由本集團的發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業、廠房及設備及抵押銀行存款合共約人民幣12,460.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣12,705.0百萬元)作為抵押。

### **或然負債**

於二零一七年六月三十日，本集團就若干買方的按揭融資提供擔保的或然負債約為人民幣575.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,479.5百萬元)。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。

本公司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。於回顧期內，該三種貨幣的匯率並無重大波動。截至二零一七年六月三十日止六個月及二零一六年度，本集團並無參與任何衍生工具活動，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**

於二零一七年六月三十日，本集團僱有1,638名(二零一六年六月三十日：1,363名)員工，其中1,620名(二零一六年六月三十日：1,346名)員工常駐中國內地，於香港則僱有18名(二零一六年六月三十日：17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。

### **報告期後的事項**

於二零一七年八月八日，碧玺国际有限公司(本公司之全資附屬公司)發行本金總額為225,000,000美元之優先票據(「**優先票據**」)，按年利率8.5厘計息及於二零二零年到期。條款及條件詳情載於本公司日期為二零一七年八月三日、二零一七年八月九日及二零一七年八月十七日之公告。優先票據已於二零一七年八月十六日於新加坡證券交易所有限公司上市及報價。截至本公告日期，發行優先票據所得款項淨額約為221,724,000美元並已悉數收到。

### **遵守企業管治常規守則**

本公司致力建立良好之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。

截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**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操守守則。各執行董事之服務合約條款及各獨立非執行董事之委任信件中已載有遵守上市規則之責任。經本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一七年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載的規定標準。

## 審閱中期財務資料

本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「公司獨立核數師對中期財務資料審閱」就二零一七年六月三十日止六個月之中期財務報告進行獨立審閱。根據核數師審閱(不構成審核)的結果,德勤•關黃陳方會計師行已作出書面確認,彼等並無注意到任何事項令彼等相信中期財務報告在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。本集團截至二零一七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本公司審核委員會的成員審閱。本公司審核委員會認為,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

本公司於回顧期內並無贖回本公司任何上市證券。本公司及其附屬公司於截至二零一七年六月三十日止六個月內並無買入或出售本公司任何上市證券。

## 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](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二零一七年年中期報告。

## 一般資料

於本公告日期,董事會成員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。

本中期業績公告所載內容摘錄自二零一七年年中期報告,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,二零一七年八月二十五日