

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)

截至二零一七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」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	3	2,967,751	4,590,162
銷售成本		<u>(1,029,862)</u>	<u>(2,294,209)</u>
毛利		1,937,889	2,295,953
其他收入、其他收益及虧損	4	121,640	108,448
銷售開支		(67,694)	(58,293)
行政開支		(361,572)	(348,696)
投資物業的公允價值變動		478,423	247,498
衍生金融工具的公允價值變動		2,373	15,022
融資成本	5	(613,592)	(406,500)
應佔合營公司業績		<u>(93)</u>	<u>(9)</u>
除稅前盈利	6	1,497,374	1,853,423
所得稅開支	7	<u>(458,811)</u>	<u>(1,044,757)</u>
年度盈利		<u>1,038,563</u>	<u>808,666</u>
以下人士應佔年度盈利：			
本公司股東		1,035,392	802,297
非控股權益		<u>3,171</u>	<u>6,369</u>
		<u>1,038,563</u>	<u>808,666</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>22.06</u>	<u>17.09</u>
— 攤薄		<u>12.89</u>	<u>9.81</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度盈利	<u>1,038,563</u>	<u>808,666</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	50,415	2,979
可供出售投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>(87,592)</u>	<u>163,336</u>
年度其他全面(開支)收益	<u>(37,177)</u>	<u>166,315</u>
年度全面收益總額	<u>1,001,386</u>	<u>974,981</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,001,397	967,927
非控股權益	<u>(11)</u>	<u>7,054</u>
	<u>1,001,386</u>	<u>974,981</u>

綜合財務狀況報表
於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		19,650,677	12,227,017
物業、廠房及設備		413,871	294,188
商譽		231,602	231,602
於合營公司的權益		6,068	6,161
應收一間合營公司款項		522,323	522,223
可供出售投資		444,259	561,048
遞延稅項資產		175,201	190,151
已付按金		1,210,000	366,776
		<u>22,654,001</u>	<u>14,399,166</u>
流動資產			
發展中待售物業		5,621,635	3,977,425
待售物業		729,206	1,556,050
其他存貨		1,145	1,006
應收賬款	10	377,292	16,536
已付按金、預付款項及其他應收款項		1,138,263	1,234,783
可收回稅款		32,594	8,316
其他金融資產		150,000	200,000
受限制銀行存款		2,117,521	1,738,990
銀行結餘及現金		3,975,163	2,792,246
		<u>14,142,819</u>	<u>11,525,352</u>
流動負債			
應付賬款	11	600,037	921,438
應計費用、已收按金及其他應付款項		3,725,372	546,538
稅項負債		1,009,685	768,146
借貸		3,615,042	3,580,323
可換股債券		589,650	–
衍生金融工具		111,078	–
		<u>9,650,864</u>	<u>5,816,445</u>
流動資產淨值		<u>4,491,955</u>	<u>5,708,907</u>
總資產減流動負債		<u>27,145,956</u>	<u>20,108,073</u>
非流動負債			
借貸		9,343,235	5,250,477
優先票據及債券		5,250,854	2,586,467
可換股債券		–	559,186
衍生金融工具		–	120,496
遞延稅項負債		2,482,664	2,393,783
		<u>17,076,753</u>	<u>10,910,409</u>
資產淨值		<u>10,069,203</u>	<u>9,197,664</u>
股本及儲備			
股本		39,121	39,115
儲備		9,796,941	8,925,397
本公司股東應佔權益		9,836,062	8,964,512
非控股權益		233,141	233,152
權益總額		<u>10,069,203</u>	<u>9,197,664</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號光大中心17樓1701-1703室。其最終控制方為黃康境先生，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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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
香港財務報告準則第12號（修訂本）	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

除上述者外，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。

香港會計準則第7號（修訂本）披露計劃

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本規定實體提供可使財務報表使用者評估融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。此外，該修訂本亦規定：當金融資產之現金流量已經或其未來現金流量將計入融資活動之現金流量時，實體須披露有關金融資產之變動。

具體而言，該修訂本規定披露以下各項：(i) 融資現金流量變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii) 外幣匯率變動影響；(iv) 公允價值變動；及(v) 其他變動。

根據該修訂本之過渡條文，本集團並無披露去年之比較資料。應用該修訂本並無對本集團之綜合財務報表產生任何影響。

本集團尚未提早應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

3. 收益及分類資料

收益為來自物業發展、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。

年內本集團之收益分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售	2,114,289	3,956,426
租金收入	498,295	430,205
來自酒店運營、物業管理服務及其他的收益	355,167	203,531
	<u>2,967,751</u>	<u>4,590,162</u>

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：酒店運營、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。

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的收益及業績的分析：

截至二零一七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	2,114,289	498,295	355,167	2,967,751
分類間收益	—	9,607	9,510	19,117
分類收益總額	<u>2,114,289</u>	<u>507,902</u>	<u>364,677</u>	<u>2,986,868</u>
可呈報分類盈利	<u>1,374,457</u>	<u>429,444</u>	<u>133,988</u>	<u>1,937,889</u>

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>

分類間銷售按共同協定之條款進行。

3. 收益及分類資料(續)

可報告分類收益、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、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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
可呈報分類收益	2,986,868	4,609,658
對銷分類間收益	(19,117)	(19,496)
綜合收益	2,967,751	4,590,162
盈利		
可呈報分類盈利	1,937,889	2,295,953
投資物業的公允價值變動	478,423	247,498
其他收入、其他收益及虧損	121,640	108,448
折舊	(35,331)	(39,934)
融資成本	(613,592)	(406,500)
應佔合營公司業績	(93)	(9)
衍生金融工具的公允價值變動	2,373	15,022
公司開支	(393,935)	(367,055)
除稅前綜合盈利	1,497,374	1,853,423

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產		
物業發展及銷售	8,169,519	5,758,178
商業物業投資與經營	19,651,457	12,227,872
綜合服務	309,787	373,570
可報告分類資產	28,130,763	18,359,620
商譽	231,602	231,602
可供出售投資及其他金融資產	594,259	761,048
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)	6,092,684	4,531,236
遞延稅項資產	175,201	190,151
於合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,391	528,384
公司資產	1,043,920	1,322,477
綜合總資產	36,796,820	25,924,518

為監測分類業績及分類間的資源分配，除商譽、可供出售投資及其他金融資產、銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)、遞延稅項資產、於合營公司的權益及應收一間合營公司款項及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

3. 收益及分類資料(續)

地區資料

本集團的業務位於中華人民共和國(「中國」)、香港、美利堅合眾國(「美國」)及柬埔寨王國(「柬埔寨」)。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，所有來自外部客戶的收益均源自中國。本集團的非流動資產資料按資產的地理位置呈列。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國	14,430,979	13,035,440
香港	6,995,524	223,714
美國	146,796	157,211
柬埔寨	229,640	—
	<u>21,802,939</u>	<u>13,416,365</u>

附註：非流動資產不包括商譽、可供出售投資及遞延稅項資產。

截至二零一七年及二零一六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. 其他收入、其他收益及虧損

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
利息收入	31,022	30,663
來自其他金融資產的投資收入	5,446	1,434
股息收入	12,050	—
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	233	1,554
出售投資物業的收益	2,306	4,968
匯兌虧損淨額	(19,846)	(7,859)
撥回其他應收款項撇銷	331	49,561
撇減其他應收款項	(3,210)	—
出售中國物業發展權的收益	86,397	—
其他	6,911	9,787
	<u>121,640</u>	<u>108,448</u>

5. 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
利息：		
銀行及其他借貸	545,452	550,825
可換股債券	107,299	13,258
優先票據及債券	242,685	59,994
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額*	(281,844)	(217,577)
	613,592	406,500

* 融資成本乃按年息率3.64%至6.65% (二零一六年：4.16%至8.95%) 資本化。

6. 除稅前盈利

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前盈利乃經扣除(計入)：		
售出物業的成本	739,832	2,076,778
待售物業的減值虧損	-	20,506
確認為開支的待售物業成本	739,832	2,097,284
物業、廠房及設備折舊	35,444	39,966
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額	(113)	(32)
	35,331	39,934
投資物業所得租金收入總額	498,295	430,205
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	(68,851)	(63,639)
	429,444	366,566
有關土地及樓宇的經營租賃費用	30,761	21,237
應收賬款減值虧損撥回	(82)	(39)
核數師酬金	2,612	2,569
員工成本		
—董事酬金	23,836	36,286
—薪金及其他實物利益	212,174	170,218
—以股權結算以股份支付的款項	66,382	102,877
—確認為退休福利成本開支的數額	19,844	12,548
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額	(58,652)	(24,702)
	263,584	297,227

7. 所得稅開支

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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)	307,634	263,048
—過往年度撥備不足		14,163	8,466
		321,797	271,514
中國土地增值稅(「土地增值稅」)			
—本年度	(b)	228,502	694,855
—過往年度超額撥備	(c)	(224,516)	(2,860)
		3,986	691,995
遞延稅項			
—本年度		133,028	91,074
—過往年度超額撥備		—	(9,826)
		133,028	81,248
所得稅開支總額		458,811	1,044,757

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。

- (c) 該金額包括與位於中國深圳的一項城市改造項目有關的土地增值稅超額撥備人民幣223,922,000元。本集團已根據截至二零一七年十二月三十一日止年度內落實向原居民作出的實際搬遷補償重新計算有關土地增值稅撥備。

8. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年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	—
二零一五年末期股息－ 1港仙(相當於約人民幣0.8分)	—	40,116
	<u>211,211</u>	<u>40,116</u>

報告期末後，本公司董事建議派發截至二零一七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4.15分)(二零一六年：5港仙)，惟須待股東於應屆股東大會上批准。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的盈利	1,035,392	802,297
潛在攤薄盈利對以下各項的影響		
— 可換股債券	50,908	(3,013)
用於計算攤薄盈利的盈利	<u>1,086,300</u>	<u>799,284</u>
	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加權平均數		
潛在攤薄普通股對以下各項的影響	4,693,739,778	4,693,582,792
— 購股權		
— 可換股債券	35,099,564	7,142,669
— 可換股優先股	287,940,630	33,893,190
	<u>3,413,473,023</u>	<u>3,413,473,023</u>
就計算每股攤薄盈利的本公司普通股加權平均數	<u>8,430,252,995</u>	<u>8,148,091,674</u>

10. 應收賬款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款	378,003	17,329
減：呆賬撥備	(711)	(793)
	<u>377,292</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：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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1個月內	368,530	6,517
1至12個月	5,018	7,741
13至24個月	3,058	1,176
超過24個月	686	1,102
	<u>377,292</u>	<u>16,536</u>

計入本集團應收賬款結餘之款項為賬面總值為人民幣8,762,000元(二零一六年：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，根據買賣協議載列之還款期限，其中57%(二零一六年：77%)於十二個月內逾期，43%(二零一六年：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。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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。

呆賬撥備變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	793	832
已確認減值虧損之撥回	(82)	(39)
於十二月三十一日	<u>711</u>	<u>793</u>

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1個月內	479,144	832,363
1至12個月	75,937	35,676
13至24個月	12,742	16,866
24個月以上	32,214	36,533
	<u>600,037</u>	<u>921,438</u>

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二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業務表現。

回顧二零一七年，中國宏觀經濟整體運行平穩，其中房地產市場起到重要作用。年內，國家發佈了一系列的調控政策，不斷規範中國房地產市場，加快房地產制度的改革和長效機制的建設，以促進房地產市場的持續穩定健康發展。

在長效機制和調控政策作用下，重點城市價值繼續突顯，作為中國最具活力的創新城市之一，深圳外來人口持續流入，土地供應持續收縮，住宅資源長期供不應求，強勁的供需基本面為深圳核心區域住宅資源價格提供長期的有力支撐。另外，隨著粵港澳大灣區的發展，經濟潛力、人口增長紅利、基建的完善以及城市更新建設，都將使深圳房地產行業擁有更大機遇，資產升值空間巨大。

作為具有特色的綜合性房地產開發商，綠景(中國)秉持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略佈局理念，項目主要佈局於核心城市的核心地段，以「深圳－香港」為主軸，成功在粵港澳大灣區開發和運營一大批大型優質住宅和商業發展項目，取得了良好的社會效益、經濟效益和環境效益。作為城市更新的先行者，綠景(中國)多年來專注城市更新，成功發展多個舊改項目，以低成本優勢獲得城市優勢核心地段土地，坐享先發優勢，並通過與控股股東聯動合作，形成了低風險、高靈活性的獨特土地儲備獲取模式。本公司堅持商業和住宅業務的「雙輪驅動」模式，商業地產配套與住宅開發及銷售業務形成協同效應，帶來穩定的現金流及升值收益。

在「物業開發與銷售」板塊，本集團通過「雙核戰略」，二十餘年來積極參與珠三角地區，特別是深圳城市更新的住宅和商業開發項目。二零一七年，本集團積極推出優質房地產新項目－綠景虹灣花園及綠景化州國際花城B區。其中，綠景化州國際花城B1區、B2區、B3區分別於二零一七年五月、十月、十二月推出，認購反應熱烈，綠景虹灣花園於二零一七年七月開售，銷售情況良好。另外，本集團正在發展綠景香港流浮山項目，這是本集團首個香港房地產發展項目，標誌著「綠景」品牌邁向國際化。

在「商業物業投資與經營」板塊，本集團目前成功運營「NEO」和「佐隄」兩大商業品牌，共17個投資性物業，合計建築面積達約543,708平方米，平均出租率達98%。其中，綠景佐隄虹灣購物中心及綠景佐隄國際花城購物中心分別於二零一七年一月九日及二零一八年一月二十三日盛大開業，吸引大量優質租戶進駐。商業物業為本公司創造了穩定的現金流及租金收入，並通過「雙輪驅動」模式與公司住宅業務形成協同效應，實現資本的穩步增長。

為積極響應粵港澳大灣區戰略，把握發揮機遇，本集團更於二零一七年內以90億港元收購位於香港新核心商業區「九龍東」的全幢臨海甲級商廈8 Bay East，並命名為香港綠景NEO項目。該項目預計於二零一九年落成，這是本集團繼綠景香港流浮山項目後在香港市場的又一重大舉措，具有重要戰略意義。該項目將鞏固集團於商業物業領域的領先地位並擴大在粵港澳大灣區的市場地位及品牌影響力。憑藉優越的地理位置和巨大政策紅利，該項目預計將為綠景(中國)帶來穩定租金收入及長遠資本收益。

在「綜合服務」板塊，物業管理服務、酒店運營及其他在二零一七年為本集團帶來人民幣355百萬元收入。本集團於二零一七年新收購了位於美國加利福尼亞州Covina的Vanlee酒店，酒店佔地22,652平方米。Vanlee酒店運營是綠景(中國)的里程碑式項目，標誌著本集團的國際業務的進一步擴展。

經過二十餘年的穩健運營，綠景(中國)收穫了行業、資本市場及社會的認可。二零一七年，本集團成功發行4億美元有擔保優先票據，得到資本市場熱烈迴響，獲超額認購；與東亞銀行(中國)達成戰略合作夥伴關係，獲得授信支持；榮獲「深圳市房地產開發行業誠信(優質)企業」和「深圳市房地產開發行業綜合實力十強」。這些都顯示了資本市場對綠景(中國)發展前景的高度評價，以及社會對綠景(中國)品牌實力的認可。

本集團的穩步發展，離不開所有股東、投資者、客戶、合作夥伴及員工的信任和支持，本人謹代表董事會表示衷心致謝。未來，本集團將繼續秉持「專為本、和致遠」的核心價值觀，以「持續提升城市價值」為使命，繼續鞏固在深圳的市場領先地位，重點佈局珠三角，順應粵港澳大灣區戰略，並積極拓展長三角地區市場及境外業務，把握發展機遇，加快推進項目進度，提升價值和盈利能力，為股東、投資者和社會帶來長遠、可持續的回報，向「做最受尊敬的城市價值創造者」這一美好願景而努力邁進！

管理層討論及分析

行業回顧

二零一七年，中國經濟總體穩中有進、穩中向好。中國房地產行業亦逐步進入穩步發展的新階段。為不斷規範中國房地產行業發展，政府發佈一系列調控政策，目的是加快房地產行業長效機制的建設，營造良好的市場發展環境，以促進房地產市場的持續穩定健康發展。

根據國家統計局數據顯示，二零一七年中國商品房銷售面積和金額持續增長，全國商品房銷售面積為169,408萬平方米，同比增長7.7%，全國商品房銷售額為人民幣133,701億元，同比增長13.7%。同時，商品房待售面積繼續減少，十二月末全國商品房待售面積為58,923萬平方米，同比下降15.3%，體現了中國房地產行業漸趨穩健，去庫存政策成效明顯。

在長效機制和調控政策作用下，重點城市價值繼續突顯。深圳作為中國最具活力的創新城市之一，源源不斷地吸引外來人才持續流入。根據二零一六年末深圳市統計局最新數據顯示，深圳常住人口達1,191萬人，增長率達4.66%，增長率為國內四大一線城市最高。同時，為深化戶籍制度改革，提高戶籍人口比例及結構優化，深圳市政府陸續推出多個寬鬆落戶政策吸引高質素人才，二零一六年戶籍人口較二零一五年增加49.8萬人，較其他一線城市遙遙領先。外來人口持續流入帶動深圳住宅和商業物業需求穩定增長，土地資源的供不應求更為深圳核心區住宅資源價格提供有力支撐。

同時，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；並於二零二零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。

作為具有特色的綜合性房地產開發商，綠景(中國)定位為特色地產商及城市更新先鋒一直堅持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的「雙核」戰略佈局理念，以「深圳－香港」為主軸，項目重點佈局粵港澳大灣區主要規劃城市深圳、香港和珠三角地區等核心城市的核心地區。灣區內經濟增長、人口增長紅利、基建的完善以及城市更新建設等將為深圳房地產市場帶來巨大發展空間和潛在機遇，預期有望進一步推動集團的銷售及盈利增長。

業績

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度取得理想成績，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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約為人民幣2,967.8百萬元(二零一六年：人民幣4,590.2百萬元)，同比下降約35.3%。毛利為人民幣1,937.9百萬元(二零一六年：人民幣2,296.0百萬元)，同比下降約15.6%。毛利率維持在較高水平的65.3%(二零一六年：50.0%)。

年內，盈利為人民幣1,038.6百萬元(二零一六年：人民幣808.7百萬元)，同比增長約28.4%。本公司股東應佔盈利為人民幣1,035.4百萬元(二零一六年：人民幣802.3百萬元)，同比增長約29.1%。每股基本盈利為人民幣22.06分(二零一六年：人民幣17.09分)，同比增長約29.1%。

董事會已建議派付截至二零一七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4.15分)(二零一六年：5港仙及相等於約人民幣4.5分)。

以下是本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一六年 (人民幣百萬元)	改變
收益	2,967.8	4,590.2	(35.3)%
毛利	1,937.9	2,296.0	(15.6)%
核心業務應佔盈利*	649.8	604.4	7.5%
本公司股東應佔盈利	1,035.4	802.3	29.1%
每股基本盈利(人民幣分)	22.06	17.09	29.1%
毛利率(%)	65.3	50.0	

* 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。

	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核)	於二零一六年 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)	6,092.7	4,531.2
平均融資成本(%)	6.6	6.2
負債比率(%)	72.6	64.5
資本回報率(%)	10.5	8.9

業務回顧

多年來，本集團堅持深耕深圳核心區域，在粵港澳大灣區積極投入大型優質住宅和商業發展項目，在房地產開發領域尤其是城市更新方面擁有約二十多年的成功經驗，奠定了在深圳領先的市場地位。二零一七年，本集團再次榮獲「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，顯示了社會對綠景(中國)品牌實力的高度認可。

有別於傳統全國性房地產開發商，綠景(中國)定位為特色地產商以及城市更新的先鋒堅持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的「雙核」戰略佈局理念，精準佈局深圳、香港及珠三角地區等粵港澳大灣區核心城市的核心地區。集團過往、現在及未來主要項目均部署在大灣區區域，配合相關國家戰略規劃，未來粵港澳大灣區將成為全國最強購買力地區之一，巨大的政策紅利和經濟增長潛力為該地區的房地產需求、價格及物業租金等方面提供強有力支撐，有利於本集團重點發展的領域(如深圳、香港、珠海、東莞等)。

本集團是城市更新的先行者，累積了約二十年的城市更新成功經驗，已發展超過十多個城市更新項目。這種先發優勢使本集團可憑藉在城市更新中積累的豐富經驗，持續獲得深圳核心城區的大規模優質土地，避免招拍掛等高成本拿地模式，確保本集團獲得較高回報以及避免承受高風險。透過二十多年的城市更新經驗，本集團已有若干個成功的城市更新項目案例，建立良好品牌，也由於多年經驗，對城市更新流程已發展出一套精細化的模式建立一支專業團隊，營運能力強，能夠有效應對各種政策變更和減低經營風險。在城市更新的模式上集團也專注於從下而上的方式，通過市場化、標準化的方法完成每個項目。同時，通過與控股股東的聯動，本集團已成功總結出一套完善而標準化的土地獲取模式，持續靈活擴展上市公司的土地儲備。

物業開發與銷售

物業開發與銷售是本集團的核心主營業務。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團全年房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣2,114.3百萬元(二零一六年：人民幣3,956.4百萬元)，同比下降約46.6%。收益下降主要由於本年度交付之總建築面積下降。總合同銷售金額約為人民幣3,619.7百萬元(二零一六年：人民幣826.8百萬元)同比大幅增長約337.8%。回顧年內，本集團積極推出優質房地產項目，包括綠景虹灣花園及綠景化州國際花城B區。其中，綠景化州國際花城B1區、B2區、B3區分別於二零一七年五月、十月、十二月推出，認購反應熱烈，綠景虹灣花園於二零一七年七月開售，銷售情況良好，去化率接近100%。

同時，本集團繼續開發具潛力的項目，包括：綠景紅樹灣壹號、綠景美景項目、綠景黎光項目及綠景香港流浮山項目，為未來幾年銷售及業績提供平穩的增長動力，待控股股東手上的土地資源未來陸續注入上市公司後，效益及規模會上升到一個新台階。

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中心商業區、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。綠景紅樹灣壹號預計將於二零一八年開售。

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，本集團於二零一七年五月、十月、十二月分別推出綠景國際花城B1、B2區及B3區住宅合共1,798套，市場反應熱烈。截至二零一七年十二月三十一日，已認購1,606套，認購金額約人民幣16億元。

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，項目已於二零一六年底開始動工。

商業物業投資與經營

本集團堅持商業和住宅業務的「雙輪驅動」模式，商業地產配套與住宅開發及銷售業務形成協同效應，為集團帶來穩定的現金流及營業收入。本集團商業地產發展類型主要為獨立商業項目及包含商業的綜合體項目，其中綜合體項目中商業地產的配套，可大大提升房地產開發業務的單項項目的住宅項目綜合價值。本集團可通過優質商業物業管理，享受物業升值的投資回報，同時通過完善管理和出租優質商業物業，產生穩定的租金收入和現金流。

本集團擁有以「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、綠景佐隄虹灣購物中心、綠景佐隄香頌購物中心、綠景1866佐隄薈、綠景佐隄國際花城購物中心、香港綠景NEO以及其他商舖及投資物業，合共建築面積約為543,708平方米。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣498.3百萬元(二零一六年：人民幣430.2百萬元)，同比增長約15.8%。

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及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。截至二零一七年十二月三十一日，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為99%(二零一六年：99%)。

香港綠景NEO項目位於香港新核心商業區「九龍東」，佔地面積約4,500平方米，規劃總建築面積約55,390平方米。為積極佈局粵港澳大灣區，本集團於年內以90億港元收購的香港全幢臨海甲級商廈8 Bay East，並命名為香港綠景NEO項目。該項目對於本集團進軍香港物業市場具有戰略意義，同時將鞏固本集團於商業物業領域的領先地位以及其在粵港澳大灣區發展的市場地位及品牌影響力。項目已於二零一七年十二月二十九日完成交割，預計將於二零一九年竣工。該項目憑藉優越的地理位置預期將為本集團帶來穩定租金收入和長遠資本收益。

佐隄購物中心是著名生活時尚及綜合式購物中心。本集團截至二零一七年底擁有及營運綠景佐隄虹灣購物中心、綠景佐隄香頌購物中心及綠景1866佐隄薈。於二零一七年全年度之平均出租率約為97%，其中位於深圳市福田梅林片區的綠景佐隄虹灣購物中心於二零一七年一月九日開業，已簽約77家商戶，第一期開業部分出租率達100%。此外，綠景佐隄國際花城購物中心已於二零一八年二月九日整體開業，預計未來將會為本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，包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零一七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355.2百萬元(二零一六年：人民幣203.6百萬元)，同比增長約74.5%。

物業管理服務包括安保服務、物業設施維護和管理。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。

酒店運營方面，本集團在深圳和美國營運和管理兩家酒店，包括位於深圳福田區中心商業區的綠景錦江酒店，以及二零一七年新收購的美國加利福尼亞州Covina的Vanllee酒店。其中綠景錦江酒店總建築面積為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，截至二零一七年十二月三十一日平均入住率約為77%（二零一六年：77%）。

本集團於二零一七年新收購了位於美國加利福尼亞州Covina的Vanllee酒店，酒店佔地22,652平方米，預計將於二零一八年內部翻新完工。Vanllee酒店運營是綠景（中國）的里程碑式項目，標誌著本集團的國際業務的進一步擴展，屆時將為集團帶來穩定的酒店經營收益。

財務融資

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，鞏固集團財務資源。本公司全資附屬公司碧玺国际有限公司於二零一七年八月十五日及二零一七年十月二十五日合共發行4.0億美元於二零二零年到期的有擔保優先票據，本集團擬將票據發行所得款項淨額用於一般公司用途並為新物業項目提供資金。

年內，本集團成功獲得54億港元的香港銀團融資授信額度，為成功收購香港綠景NEO項目提供了雄厚的資金支持。本次融資為集團首次境外銀團融資，顯示了銀行業界對本集團經營狀況的充分認可及對未來發展前景的信心。

本集團期望透過境內外財務融資，進一步加強本集團的財政實力，建立境內外融資平台，以支持集團發展，把握更多發展良機，實現具質量的業績增長。

未來展望

隨著內地經濟穩步發展，以及粵港澳大灣區戰略規劃的開展，本集團對中國內地房地產市場前景，特別是大灣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，以「深圳—香港」為主軸，重點佈局粵港澳大灣區，鞏固並增強在深圳的穩固地位。

除了核心發展粵港澳大灣區核心城市的房地產項目，本集團會繼續伺機拓展海外市場，物色優質項目，以配合中、長期發展所需。

二零一八年，集團將會結合公司特點及優勢，順應國家政策，制定出適應市場的最佳業務發展規劃。住宅項目方面，綠景國際花城B4區、E區及紅樹灣壹號預計二零一八年預售。商業項目方面，綠景佐隄國際花城購物中心已於二零一八年一月二十三日開業，預計於二零一八年內將會為本集團帶來持續遞增的更穩定的租金收入。而美國Vanllee酒店項目預計將於二零一八年內部翻新完工，屆時將為集團帶來穩定的酒店經營收益。

二零一八年，集團將推動與控股股東在土地資源方面的實質性聯動，對首批成熟的舊改項目計劃在適當時候正式啟動注資工作。此外，集團也在研究在未來控股股東注入的現有產業園規劃和集中式商業群的項目，打造產城融合商業模式，即發展產業地產（產業園經營與產業投資）及經營智慧商業城，以推動集團產業創新升級，形成新的業務增長點，支持集團長期可持續發展。

展望未來，本集團將繼續秉持「專為本、和致遠」的核心價值觀，把握發展機遇，加快推進項目進度，提升價值和盈利能力，進一步鞏固集團在大灣區發展的市場地位及品牌影響力，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。

重要企業事項

於二零一七年八月十五日，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美元於二零二零年到期之8.5%有擔保優先票據(「優先票據」)。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。發行優先票據所得款項淨額已悉數收到。優先票據於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡證券交易所」)上市。

於二零一七年十月二十五日，碧玺国际有限公司發行本金總額為175,000,000美元於二零二零年到期之8.5%有擔保額外優先票據(「額外優先票據」)，與於二零一七年八月十五日發行之優先票據合併並組成單一系類。條款及條件詳情載於本公司日期為二零一七年十月十七日、二零一七年十月十八日及二零一七年十月二十六日之公告。額外優先票據於新加坡證券交易所上市。截至本公告日期，發行額外優先票據所得款項淨額約為3.96億美元並已悉數收到。

於二零一七年十月十一日，奏昇有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)與Greater Honour Limited(作為賣方)訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意透過(i)收購New Grade Investments Limited的全部已發行股本及銷售貸款；及(ii)聘請項目經理及限制Olinda付款，收購位於九龍觀塘海濱道123號物業及已竣工的發展項目，總代價為90億港元。賣方將於收購完成後繼續及完成發展項目的建築及裝修。該收購已於二零一七年十二月二十九日完成，且本集團已於年內支付5,525百萬港元。

於二零一八年一月十七日，本公司接獲Chance Talent Management Limited(「可換股債券認購人」)通知，要求兌換本金額為10,000,000美元之可換股債券。因此，本公司已於二零一八年一月十八日按每股兌換股份2.695港元之兌換價，向可換股債券認購人配發及發行28,794,063股兌換股份。

於二零一八年二月七日，本公司與銀順(BVI)投資有限公司(「銀順」)(農銀國際控股有限公司之全資附屬公司)訂立可換股優先股認購協議，據此，本公司同意配發及發行，而銀順同意認購132,564,669股新可換股優先股，可換股優先股認購價為每股可換股優先股2.938港元(「二零一八年可換股優先股認購事項」)。二零一八年可換股優先股認購事項已於二零一八年二月二十一日完成。二零一八年可換股優先股認購事項之有關詳情載於本公司日期為二零一八年二月七日及二零一八年二月十三日之公告。

於二零一八年二月七日，本公司與Leadon International Investments Real Estate Limited(「Leadon」)訂立股份認購協議，據此，本公司同意配發及發行，而Leadon同意認購132,564,669股新股份，股份認購價為每股股份2.938港元(「股份認購事項」)。股份根據於二零一七年六月二十一日舉行之股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)授予董事之一般授權配發及發行。股份認購事項已於二零一八年二月二十六日完成。股份認購事項之有關詳情載於本公司日期為二零一八年二月七日及二零一八年二月十三日之公告。

於二零一八年二月八日，本公司與中國綠景地產控股有限公司(「中國綠景」)(本公司之直接控股公司)及兩間配售代理訂立配售及認購協議，據此，(i)中國綠景同意透過配售代理以每股2.938港元之先舊後新配售價，合共配售最多80,000,000股本公司先舊後新配售股份(「先舊後新配售」)；及(ii)中國綠景同意以每股2.938港元之先舊後新認購價(相當於先舊後新配售價)認購最多80,000,000股本公司先舊後新認購股份(「先舊後新認購」)。股份根據於二零一七年股東週年大會授予董事之一般授權配發及發行。先舊後新配售及先舊後新認購已分別於二零一八年二月十三日及二零一八年二月十四日完成。合共80,000,000股本公司先舊後新配售股份已按每股2.938港元之先舊後新配售價悉數配售予不少於六名承配人；及合共80,000,000股本公司先舊後新認購股份已按每股2.938港元之先舊後新認購價配發及發行予中國綠景。先舊後新配售及先舊後新認購之有關詳情載於本公司日期為二零一八年二月八日及二零一八年二月十三日之公告。

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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣2,967.8百萬元(二零一六年：人民幣4,590.2百萬元)，較去年同期減少約35.3%，主要由於來自出售待售物業的收益減少所致。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
物業發展及銷售	2,114,289	3,956,426	(1,842,137)	(46.6)
商業物業投資與經營	498,295	430,205	68,090	15.8
綜合服務	355,167	203,531	151,636	74.5
總計	<u>2,967,751</u>	<u>4,590,162</u>	<u>(1,622,411)</u>	<u>(35.3)</u>

截至二零一七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2,114.3百萬元(二零一六年：人民幣3,956.4百萬元)，較去年同期減少約46.6%，主要包括銷售綠景虹灣花園住宅樓宇和其他待售物業。截至二零一七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55,500平方米(二零一六年：約150,000平方米)。

截至二零一七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498.3百萬元(二零一六年：人民幣430.2百萬元)。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。截至二零一七年十二月三十一日止年度投資物業的出租率為98% (二零一六年：94%)，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。截至二零一七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355.2百萬元(二零一六年：人民幣203.6百萬元)，較去年同期增長約74.5%。

毛利及毛利率

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的綜合毛利輕微下跌至約人民幣1,937.9百萬元(二零一六年：人民幣2,296.0百萬元)，較去年減少約15.6%；截至二零一七年十二月三十一日止年度，綜合毛利率增加至65.3%(二零一六年：50.0%)的較高水平。毛利率增加主要是由於年內來自物業發展的收益及銷售毛利率較高所致。

銷售開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約人民幣67.7百萬元(二零一六年：人民幣58.3百萬元)，較去年增加約16.1%。於二零一七年銷售開支主要包括綠景紅樹灣壹號及綠景國際花城的推廣開支。

行政開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約人民幣361.6百萬元(二零一六年：人民幣348.7百萬元)，較二零一六年增加約3.7%，增加主要由於年內本集團員工成本增加所致。其中，年內購股權之攤銷費用約為人民幣80.4百萬元(二零一六年：人民幣128.4百萬元)。

投資物業的公允價值變動

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值行進行估值，並因此作出截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣478.4百萬元(二零一六年：人民幣247.5百萬元)的投資物業正公允價值變動。

融資成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣613.6百萬元(二零一六年：人民幣406.5百萬元)，較二零一六年增長約50.9%。

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人民幣11,940.4百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人人民幣18,971.1百萬元。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的有息貸款平均融資成本為6.6%(二零一六年：6.2%)。

所得稅開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支約人民幣458.8百萬元(二零一六年：人民幣1,044.8百萬元)。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。年內所得稅開支減少主要由於土地增值稅撥備減少所致。年內土地增值稅約人民幣4.0百萬元(二零一六年：人民幣692.0百萬元)，主要由於銷售綠景虹灣花園所致，該稅款已扣除以往年度土地增值稅超額撥備人民幣223.9百萬元。

經營業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約人民幣1,035.4百萬元(二零一六年：人民幣802.3百萬元)，較二零一六年增加約29.1%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一七年十二月三十一日，銀行結餘及現金約人民幣6,092.7百萬元(包括受限制銀行存款)(二零一六年：人民幣4,531.2百萬元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣18,798.8百萬元(二零一六年：人民幣11,976.5百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣4,204.7百萬元(二零一六年：人民幣3,580.3百萬元)，而本集團於二零一七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127.9%(二零一六年：80.6%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約人民幣14,142.8百萬元(二零一六年：人民幣11,525.3百萬元)及流動負債約人民幣9,650.9百萬元(二零一六年：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十二月三十一日約人民幣4,492.0百萬元。於二零一七年十二月三十一日流動資產淨值減少，乃主要由於可換股債券於二零一八年年度到期，以及年內支付土地使用權按金所致。

於二零一七年十二月三十一日，本集團錄得總資產約人民幣36,796.8百萬元(二零一六年：人民幣25,924.5百萬元)及總負債約人民幣26,727.6百萬元(二零一六年：人民幣16,726.8百萬元)，負債比率(總負債除以總資產)約為72.6%(二零一六年：64.5%)。本集團於二零一七年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣10,069.2百萬元(二零一六年：人民幣9,197.7百萬元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團能夠利用其內部資源及債務融資滿足收購的資金需求。

資產抵押

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貸款人民幣約12,323.7百萬元(二零一六年：人民幣8,597.5百萬元)為有抵押；及本集團發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業、廠房及設備及抵押存款合共約人民幣17,930.0百萬元(二零一六年：人民幣13,093.6百萬元)已被抵押。

或然負債

截至二零一七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379.2百萬元(二零一六年：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

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱有1,779名(二零一六年：1,494名)員工，其中1,761名(二零一六年：1,471名)員工長駐中國內地，於香港則僱有18名(二零一六年：23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二零一七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4.15分)，將以現金配發予於二零一八年六月五日名列本公司股東名冊上的股東。預期股息將於二零一八年七月二十日或前後派付，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

本公司將於二零一八年五月二十一日至二零一八年五月二十五日(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二零一八年五月十八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。

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二零一八年六月五日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一八年六月一日至二零一八年六月五日(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二零一八年五月三十一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。

截至二零一七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，彼等於截至二零一七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二零一七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二零一七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二零一七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

於二零一七年八月十五日，碧玺国际有限公司(本公司之全資附屬公司)發行優先票據。於二零一七年十月，碧玺国际有限公司發行額外優先票據。優先票據及額外優先票據於新加坡證券交易所上市。

本公司於年內並無贖回任何上市證券，除所披露者及本公司於年內根據行使購股權而發行600,000股股份外，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，於二零一七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)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發二零一七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二零一七年年報，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，二零一八年三月二十三日