

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)

## 截至二零一八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」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一七年同期的比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	767,275	595,062
銷售成本		(326,617)	(251,372)
毛利		440,658	343,690
其他收入、其他收益及虧損		106,410	21,448
銷售開支		(51,196)	(14,823)
行政開支		(167,894)	(178,437)
投資物業相關的公允價值變動		91,389	175,845
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動		38,443	41,373
融資成本	4	(285,318)	(265,555)
應佔合營公司業績		(1)	(92)
除稅前盈利	5	172,491	123,449
所得稅抵免(開支)	6	15,046	(76,678)
期內盈利		187,537	46,771
以下人士應佔期內盈利：			
本公司股東		191,930	43,172
非控股權益		(4,393)	3,599
		187,537	46,771
		人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核)
每股盈利	8		
— 基本		3.94	0.92
— 攤薄		2.37	0.36

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期內盈利	<u>187,537</u>	<u>46,771</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	(4,522)	(7,258)
可供出售投資之公允價值變動(扣除稅項)	-	40,849
隨後不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益之股本工具投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>37,127</u>	<u>-</u>
期內其他全面收益	<u>32,605</u>	<u>33,591</u>
期內全面收益總額	<u><u>220,142</u></u>	<u><u>80,362</u></u>
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	224,257	78,647
非控股權益	<u>(4,115)</u>	<u>1,715</u>
	<u><u>220,142</u></u>	<u><u>80,362</u></u>

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 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		20,514,653	19,650,677
物業、廠房及設備		394,490	413,871
商譽		231,602	231,602
於合營公司的權益		6,067	6,068
應收一間合營公司款項		522,323	522,323
可供出售投資		–	444,259
按公允價值計入其他全面收益之股本工具		493,761	–
遞延稅項資產		135,059	175,201
其他非流動資產		2,620,000	1,210,000
		<u>24,917,955</u>	<u>22,654,001</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		6,875,173	5,621,635
待售物業		543,214	729,206
其他存貨		814	1,145
應收賬款	9	64,853	377,292
已付按金、預付款項及其他應收款項		1,090,735	1,138,263
可收回稅款		67,787	32,594
其他金融資產		–	150,000
受限制銀行存款		2,490,200	2,117,521
銀行結餘及現金		2,865,005	3,975,163
		<u>13,997,781</u>	<u>14,142,819</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	479,462	600,037
合同負債		1,683,829	–
應計費用、已收按金及其他應付款項		1,916,070	3,725,372
稅項負債		592,416	1,009,685
應付股息		208,059	–
借貸		3,999,049	3,615,042
可換股債券債務部分		565,459	589,650
可換股債券衍生工具部分		56,904	111,078
		<u>9,501,248</u>	<u>9,650,864</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,496,533</u>	<u>4,491,955</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>29,414,488</u>	<u>27,145,956</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		9,961,384	9,343,235
優先票據及債券		5,292,085	5,250,854
可換股債券債務部分		437,437	–
可換股債券衍生工具部分		221,968	–
遞延稅項負債		2,533,323	2,482,664
		<u>18,446,197</u>	<u>17,076,753</u>
<b>資產淨值</b>		<u>10,968,291</u>	<u>10,069,203</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		41,083	39,121
儲備		10,694,507	9,796,941
本公司股東應佔權益		10,735,590	9,836,062
非控股權益		232,701	233,141
<b>權益總額</b>		<u>10,968,291</u>	<u>10,069,203</u>

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、按公允價值計入其他全面收益之股本工具及可換股債券衍生工具部分按公允價值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除因應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而導致的會計政策變動外，截至二零一八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二零一七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。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及一條詮釋

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈，與編製本集團簡明綜合財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則及一條詮釋，其於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間強制生效。

香港財務報告準則第9號	金融工具
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
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
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」
香港會計準則第28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一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業

新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋已根據各自準則之過渡性條文予以應用；會計政策變動的影響及金額如下文所述。

### 2.1 於應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」之影響及會計政策變動

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留溢利確認(或其他權益組成部分，如適用)，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於於二零一八年一月一日尚未完成的合約。因若干比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋編製，所以若干比較資料無法比較。

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致之會計政策重大變動

香港財務報告準則第15號引入五個確認收益之步驟：

- － 第一步：識別與客戶所訂立之合約
- － 第二步：識別合約之履約責任
- － 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(或隨著)實體完成履約責任時確認收益

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 於應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」之影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致之會計政策重大變動(續)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於(或隨著)完成履約責任，即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予顧客時確認收益。

履約責任指明確的貨品及服務(或一組貨品或服務)或本質上相同的一系列不同的貨品或服務。

另外，於客戶取得明確貨品及服務的控制權時確認收益。

合同負債指本集團有義務向本集團已從客戶收取的代價(或到期的代價金額)涉及的客戶轉移貨品或服務。

本集團確認來自下列主要來源的收益：

- 物業銷售
- 商業物業、辦公室及停車場租賃
- 酒店運營、物業管理服務

來自物業銷售的收益於竣工物業轉移至客戶時(即該客戶獲得竣工物業的控制權時)確認，且本集團現時很有可能擁有權支付及收集代價。

來自商業物業、辦公室及停車場租賃的收益繼續根據香港會計準則第17號「租賃」入賬。

來自酒店運營及物業管理服務的收益參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認，因為本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。

#### 存在重大融資成份

於釐定銷售物業的成交價時，倘若向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

#### 取得合約之增量成本

取得合約之增量成本指集團為取得與客戶之合約所承擔之該等成本(未取得合約時將不會產生)。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將該等成本(如銷售佣金)確認為資產。此確認之資產其後按與轉移該等資產有關的貨品或服務有系統地於損益內攤銷。該資產須進行減值審閱。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則應用簡易處理方法將所有增量成本支銷。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 於應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」之影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.2 初始應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

以下調整乃對於二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表確認的款項作出。尚未計入不受變動影響的項目。

		於二零一七年 十二月三十一日 先前呈報的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 香港財務報告 準則第15號 項下的賬面值 人民幣千元
<b>流動負債</b>				
應計費用、已收按金及其他應付款項	(a)	3,725,372	(922,148)	2,803,224
合同負債	(a)	-	922,148	922,148

附註：

- (a) 於二零一八年一月一日，就先前預售的物業向客戶預收的按金人民幣922,148,000元計入應計費用、已收按金及其他應付款項，重新分類至合同負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對於二零一八年六月三十日本集團簡明綜合財務狀況表各項目的影響。尚未計入不受變動影響的項目。

		如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的款項 人民幣千元
<b>流動負債</b>				
應計費用、已收按金及其他應付款項	(a)	1,916,070	1,683,829	3,599,899
合同負債	(a)	1,683,829	(1,683,829)	-

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日，就預售物業向客戶預收的按金人民幣1,683,829,000元重新分類至合同負債。

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則的相應修訂。香港財務報告準則第9號就1) 金融資產及金融負債的分類及計量及2) 金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文，向於二零一八年一月一日(初始應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用香港財務報告準則第9號(即應用分類及計量規定(包括減值))，而並無應用該等規定至於二零一八年一月一日已終止確認的工具。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及其他權益部分確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料或許不能用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策變動(續)

#### 2.2.1 因應用香港財務報告準則第9號導致之會計政策主要變動

##### 金融資產的分類及計量

來自與客戶訂立合約的貿易應收款項初始按香港財務報告準則第15號計量。計入應收賬款之應收租金收入初始按香港會計準則第17號計量。

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按攤銷成本或公允價值計量。

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流的業務模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款引述於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

符合以下條件的債務工具其後按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)之方式計量：

- 目的為收取合約現金流和出售金融資產的業務模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款引述於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

所有其他金融資產其後按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量，倘該股權投資並非持作買賣或收購方應用香港財務報告準則第3號「業務合併」於業務合併中確認或然代價，於金融資產初始應用／初始確認日期本集團可作不可撤回之選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)內呈列股權投資其後的公允價值變動除外。

##### 指定為按公允價值計入其他全面收益之股本工具

於首次應用／初始確認日期，本集團可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，指定股本工具之投資為按公允價值計入其他全面收益類別。

按公允價值計入其他全面收益之股本工具投資(包括可供出售投資)乃初步按公允價值加交易成本計量。其後，股本工具投資按公允價值計量，其公允價值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備內累計；而毋須作減值評估。累計收益或虧損將不重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至保留溢利。

當本集團根據香港財務報告準則第9號收取股息的權利獲確立時，該等股本工具投資的股息於損益內確認，除非股息明確表示收回部分投資。股息計入損益內「其他收入、其他收益及虧損」項目中。

本公司董事於二零一八年一月一日按照於該日存在的事實及情況審閱及評估本集團的金融資產。本集團金融資產之分類及計量之變動以及其影響詳述於附註2.2.2。



## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策變動(續)

#### 2.2.1 因應用香港財務報告準則第9號導致之會計政策主要變動(續)

##### 金融資產的分類及計量(續)

##### 預期信貸虧損模式下的減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號項下減值的金融資產(包括應收賬款、其他應收款項、已付按金、受限制銀行存款及銀行結餘)確認預期信貸虧損的虧損撥備。應用香港財務報告準則第9號對該等簡明綜合財務報表內金融資產的分類和計量並無重大影響。預期信貸虧損金額於各報告日期予以更新,以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分有效期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行,並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前情況及預測未來情況的評估作出調整。

本集團就並無重大融資組成部分的應收賬款確認存續期預期信貸虧損。本集團就該等資產之預期信貸虧損使用撥備矩陣配合適當分組作集體評估。

對於所有其他工具,本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備,除非信貸風險自初始確認以來顯著上升,本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損的依據,是自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

##### 信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時,本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時,本集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料,包括過往經驗及可以合理成本及精力獲取的前瞻性資料。

具體而言,評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料:

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化;
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化,例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升;
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動,預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降;
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化;
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動,導致債務人履行債務責任的能力顯著下降。

不論上述評估結果如何,本集團均假設合約付款逾期超過30日後信貸風險自初始確認以來顯著上升,除非本集團有合理及具支持性的資料說明其他情況。

儘管存在上述情況,倘債務工具於報告日期展示為具有低信貸風險,本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低,ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任,及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動,惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力,則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義),則本集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

本集團認為,當工具已逾期超過90日,則已經發生違約,除非本集團具有合理及可支持資料展示更為滯後的違約準則更為合適。



## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策變動(續)

#### 2.2.1 因應用香港財務報告準則第9號導致之會計政策主要變動(續)

##### 金融資產的分類及計量(續)

##### 預期信貸虧損模式下的減值(續)

##### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約可能性、違約損失率(即出現違約時的損失幅度)及違約風險的函數。違約可能性及違約損失率的評估乃按照歷史數據進行，並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約到期支付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差異，並按於初始確認時釐定的實際利率折現。就該等應收租金收入(包含在應收賬款)而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港會計準則第17號「租賃」計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非金融資產錄得信貸減值則除外，而在該情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

於二零一八年一月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用在並無繁重成本或工作下可得的合理及可支持資料檢討並評估本集團現有金融資產的減值。於二零一八年一月一日，由於信貸質素並無重大變動，故此就該等結餘作出的減值撥備被視為並不重大。

#### 2.2.2 初始應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要

下表闡述金融資產根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號於初步應用日期(二零一八年一月一日)之分類及計量(包括減值)。

		於二零一七年 十二月三十一日 先前呈報的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	於二零一八年一月一日 香港財務報告準則 第9號項下的賬面值 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
可供出售投資	(a)	444,259	(444,259)	-
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	(a)	-	444,259	444,259

附註：

- (a) 本集團選擇於其他全面收益呈列先前分類為可供出售投資的股本投資公允價值變動，其中約人民幣444,259,000元與於先前根據香港會計準則第39號按公允價值計量的中國若干上市股本證券的股權有關。該等投資不會持作買賣，且預期於可預見未來不會出售。於初始應用香港財務報告準則第9號的日期，人民幣444,259,000元由可供出售投資重新分類至按公允價值計入其他全面收益之股本工具。與先前按公允價值列賬的該等投資有關的公允價值收益約人民幣75,744,000元繼續於投資重估儲備內累計。

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.3 應用香港會計準則第40號「轉讓投資物業」(修訂本)之會計政策影響及變動

該修訂本澄清，轉讓至投資物業或由投資物業轉讓時需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生使用變更。該修訂本進一步澄清，除香港會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業也有可能改變使用情況(即使用變動不限於已竣工物業)。

於初始應用日期，本集團根據該日期已存在的狀況評估若干物業的分類。此對於二零一八年一月一日之分類並無影響。

除上述者外，於本中期間應用香港財務報告準則的其他修訂及詮釋對本簡明綜合財務報表所載的呈報金額及／或披露概無重大影響。

## 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。

期內本集團之收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	309,677	236,036
租金收入	273,415	238,101
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務收益	184,183	120,925
	<u>767,275</u>	<u>595,062</u>
<b>確認收益的時間</b>		
某個時間點確認	309,677	236,036
隨着時間確認	184,183	120,925

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。本集團已根據香港財務報告準則第8號確定下列呈報分類：

- 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：酒店運營、物業管理服務及其他服務收益

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劃分的收益及業績的分析：

截至二零一八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)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收益：				
來自外部客戶	309,677	273,415	184,183	767,275
分類間收益	—	4,947	12,453	17,400
分類收益總額	<u>309,677</u>	<u>278,362</u>	<u>196,636</u>	<u>784,675</u>
可呈報分類盈利	<u>145,106</u>	<u>234,897</u>	<u>60,655</u>	<u>440,658</u>

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)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收益：				
來自外部客戶	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>
可呈報分類盈利	<u>88,496</u>	<u>210,885</u>	<u>44,309</u>	<u>343,690</u>

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相關的公允價值變動、可換股債券衍生工具部分的公允價值變動、其他收入、其他收益及虧損、折舊、融資成本、應佔合營公司業績及公司開支分配至獨立可呈報分類之損益內，而投資物業則就呈報分類資產分配至「商業物業投資與經營」分類。

### 3. 收益及分類資料(續)

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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>		
可呈報分類收益	784,675	599,865
對銷分類間收益	(17,400)	(4,803)
綜合收益	<u>767,275</u>	<u>595,062</u>
<b>盈利</b>		
可呈報分類盈利	440,658	343,690
其他收入、其他收益及虧損	106,410	21,448
折舊	(25,232)	(21,664)
投資物業相關的公允價值變動	91,389	175,845
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	38,443	41,373
融資成本	(285,318)	(265,555)
應佔合營公司業績	(1)	(92)
公司開支	(193,858)	(171,596)
除稅前綜合盈利	<u>172,491</u>	<u>123,449</u>

#### 分類資產

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

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	物業發展及銷售	10,154,480
商業物業投資與經營	20,519,955	19,651,457
綜合服務	<u>304,128</u>	<u>309,787</u>
可報告分類資產	30,978,563	28,130,763
商譽	231,602	231,602
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	493,761	-
可供出售投資及其他金融資產	-	594,259
受限制銀行存款	2,490,200	2,117,521
銀行結餘及現金	2,865,005	3,975,163
遞延稅項資產	135,059	175,201
於合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,390	528,391
公司資產	<u>1,193,156</u>	<u>1,043,920</u>
綜合總資產	<u>38,915,736</u>	<u>36,796,820</u>

為監測分類業績及分類間的資源分配，除商譽、於合營公司的權益及應收一間合營公司款項、按公允價值計入其他全面收益之股本工具、可供出售投資及其他金融資產、銀行結餘及現金、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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
利息:		
銀行及其他借貸	367,897	244,937
可換股債券	52,024	53,872
優先票據及債券	200,522	85,796
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額*	(335,125)	(119,050)
	<b>285,318</b>	<b>265,555</b>

\* 融資成本乃按介乎3.56%至8.50% (截至二零一七年六月三十日止六個月：3.64%至6.50%)之年息率資本化。

#### 5. 除稅前盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	164,571	147,540
物業、廠房及設備折舊	25,393	21,720
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(161)	(56)
	25,232	21,664
投資物業所得租金收入總額	273,415	238,101
有關於期內產生租金收入之投資物業的開支	(38,518)	(27,216)
	234,897	210,885
有關土地及樓宇的經營租賃費用	14,008	12,407
員工成本		
董事酬金	7,739	14,239
其他員工成本		
—薪金及其他實物利益	152,115	113,573
—以股權結算以股份支付的款項	17,763	47,593
—確認為退休福利成本開支的金額	8,592	10,504
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的金額	(40,261)	(20,546)
	145,948	165,363
投資物業的公允價值變動	1,062	174,430
由存貨物業轉為投資物業產生的公允價值變動	90,327	1,415
投資物業相關的公允價值變動	91,389	175,845
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(4)	6
匯兌(收益)虧損淨額	(6,027)	533

## 6. 所得稅抵免(開支)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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」)			
— 即期	(a)	(39,290)	(19,979)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)			
— 即期	(b)	(29,315)	(3,104)
— 過往期間超額撥備	(c)	162,077	594
		<u>132,762</u>	<u>(2,510)</u>
遞延稅項		<u>(78,426)</u>	<u>(54,189)</u>
所得稅抵免(開支)總額		<u>15,046</u>	<u>(76,678)</u>

### 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均無香港估計應課稅盈利，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)以累進稅率計算，稅率介乎30%至60%不等。
- (c) 截至二零一八年六月三十日止期間之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161,781,000元。本集團已根據截至二零一八年六月三十日止期間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。

## 7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期內確認為分派之股息：		
二零一七年末期股息－5港仙(相當於約人民幣4.15分)	201,740	—
二零一六年末期股息－5港仙(相當於約人民幣4.5分)	—	211,211
	<u>201,740</u>	<u>211,211</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度確認分派的股息其後於二零一八年七月二十日派付。

本公司董事已建議不派發截至二零一八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

本公司股東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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的盈利	191,930	43,172
潛在攤薄盈利對以下各項的影響－可換股債券	<u>16,864</u>	<u>(12,665)</u>
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<u><b>208,794</b></u>	<u>30,507</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一八年	二零一七年
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利的本公司普通股加權平均數	4,872,534,196	4,693,582,792
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
－購股權	114,925,942	21,056,865
－可換股債券	304,949,261	281,159,420
－可換股優先股	<u>3,508,685,216</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><b>8,801,094,615</b></u>	<u>8,409,272,100</u>

## 9. 應收賬款

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	應收賬款	65,564
減：呆賬撥備	<u>(711)</u>	<u>(711)</u>
	<u><b>64,853</b></u>	<u>377,292</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天範圍內(二零一七年十二月三十一日：30至60天)。



## 9. 應收賬款(續)

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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	38,549	368,530
1至12個月	22,636	5,018
13至24個月	250	3,058
超過24個月	3,418	686
	<u>64,853</u>	<u>377,292</u>

呆賬撥備變動如下：

	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
於一月一日	711	793
已確認減值虧損之撥回	-	(82)
於六月三十日／十二月三十一日	<u>711</u>	<u>711</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，該方法使用存續期預期信貸虧損，應收賬款已基於共擔信貸風險特徵及歷史觀察違約率分組，並經前瞻性估計調整。於二零一八年六月三十日，本公司董事認為應收款項的違約風險極低，且於二零一八年六月三十日的存續期預期信貸虧損不大。

## 10. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日期分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	250,098	479,144
1至12個月	155,845	75,937
13至24個月	36,180	12,742
超過24個月	37,339	32,214
	<u>479,462</u>	<u>600,037</u>

## 管理層討論與分析

### 行業回顧

二零一八年上半年，中國國民經濟總體延續穩中向好的發展態勢，結構調整深入推進，經濟邁向高品質發展起步良好。中國房地產行業亦進入轉型和升級的新常態。政府不斷推出對樓市的宏觀調控政策並對房地產開發貸款加強監管，意在抑制槓桿和房地產泡沫，以進一步促進房地產行業的良性發展。

根據國家統計局數據顯示，二零一八上半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77,143萬平方米，同比增長3.3%，全國商品房銷售額為66,945億元，同比增長13.2%。同時，商品房待售面積繼續減少，六月末全國商品房待售面積為55,083萬平方米，同比下降14.7%，樓市調控政策有效，去庫存和抑過熱將並行。

深圳作為中國的「創業型城市」之一，正不停的快速發展創新經濟。城市快速發展意味著有更多外來人才持續流入，為社會注入源源不斷的活力和生氣。二零一七年末深圳市統計局最新數據顯示，深圳常住人口約達1,252.83萬人，增長率達4.6%，較上年增加了近62萬人，淨增量創本世紀新高。

隨著深圳人才培育引進力度的持續加大，品質型人口紅利的比較優勢正逐步確立。二零一七年戶籍人口較上年增加29.92萬人，人口增量領跑各大一線城市。深圳政府積極吸納人才，簡化深圳戶口申請程序，有利於吸引年輕、高素質、高才智的外來人口持續流入。這對推動深圳城市發展、深圳住宅和商業物業的需求提供了有力支撐。

粵港澳三地已簽署了《深化粵港澳合作推進大灣區建設框架協議》，標誌著《粵港澳大灣區城市群發展規劃》已取得重要階段性成果。該規劃方案的出台，表明粵港澳大灣區建設已正式上升為中央決策、國家規劃，這也為廣東新時代深化改革開放發展、加強粵港澳合作提供了重要平台載體。預期到二零二零年，粵港澳大灣區將發展成國際一流灣區，確立世界級城市群的框架；到二零三零年登上全球灣區榜首，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，預期區內的發展及人口定會大幅增長。

**獨特優勢特色地產**作為具有特色的綜合性房地產開發商，本集團定位為專注於粵港澳大灣區的地產開發商及城市更新的先鋒。本集團秉承「特色地產，舊改先鋒」的戰略定位，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，重點佈局在深圳、香港和珠三角地區等核心城市的核心地區。在未來開發項目中，本集團在大灣區項目佔比達75%以上。隨著粵港澳大灣區國家發展戰略的推進，灣區內經濟及外來人口不斷增長，基礎建設以及城市更新建設等進一步加強，使本集團在大灣區核心城市的項目資產價值顯著提高，風險顯著降低。尤其是使深圳房地產市場獲得巨大發展空間和潛在機遇，進一步推動集團的銷售及盈利增長。

本集團採用城市更新的模式獲取土地，項目均位於城市核心地段且單一項目建築面積可達數十萬至百萬平方米。具有優於競拍土地的成本優勢，盈利性強。大灣區內核心城市(如深圳)新增土地供應量有限，城市更新已逐漸成為土地供應的主要來源。本集團在深圳累積數十年成功經驗，已有大量城市更新案例，坐享先發優勢。

另外，通過與控股股東的獨特聯動，由控股股東負責整合資源進行項目孵化及一級開發，待條件成熟後，控股股東在適當的時間將項目注入到上市公司，這種獨特模式減少了前期土儲壓力及現金壓力，有效降低了融資成本，規避了城市更新的前期不確定風險。

### **資源地產**

本集團現有核心城市的優質土儲400萬平方米，大部分位於粵港澳大灣區，資產價值高。加上目前控股股東有1200萬平方米城市更新項目，該項目均位於深圳、珠海及東莞等大灣區核心城市，確保本集團未來10年的土地資源供應及發展需求。

未來8-10年，集團將逐步累積開發超過百萬平方米商業物業面積，並持有經營核心城市的商業物業，為集團帶來穩定現金流和可觀收益。

本集團一直積極探索各種融資管道，通過兩地通融平台不斷優化資本及股東結構。目前境外融資平台已搭建完善，年內融資工作理想，為本集團提供更多融資渠道，支持項目開發拓展。

### **智慧地產**

集團積極探索產城融合商業模式，努力建設智慧城區，推動集團產業創新升級，強化核心競爭力，形成新的業務增長點。於二零一八年七月二十三日，本公司已與華為技術有限公司簽署智慧城區戰略合作協議。未來雙方將充分發揮各自業務領域的技術、經營和管理優勢及互補性，在房地產開發與管理運營數字化轉型的行業背景下，以深圳大型舊改項目作為重點，在智慧城區領域進行充分深度合作，同時為控股股東將注入的1,200萬平方米城市更項目提供科學領先的數字化技術支持。

### **業績**

本集團於截至二零一八年上半年取得理想成績，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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團實現總收益約為人民幣767.3百萬元(二零一七年六月三十日止六個月：人民幣595.1百萬元)，同比上升約28.9%。毛利為人民幣440.7百萬元(二零一七年六月三十日止六個月：人民幣343.7百萬元)，同比上升約28.2%。毛利率維持在較高水平的57%(二零一七年六月三十日止六個月：58%)。

期內，盈利為人民幣187.5百萬元(二零一七年六月三十日止六個月：人民幣46.8百萬元)，同比增長約301.0%。本公司股東應佔盈利為人民幣191.9百萬元(二零一七年六月三十日止六個月：人民幣43.2百萬元)，同比增長約344.6%。每股基本盈利為人民幣3.94分(二零一七年六月三十日止六個月：人民幣0.92分)，同比增長約328.3%。

以下是本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之主要財務指標：

	二零一八年 (人民幣百萬元)	二零一七年 (人民幣百萬元)	改變
收益	<b>767.3</b>	595.1	28.9(%)
毛利	<b>440.7</b>	343.7	28.2(%)
核心業務應佔盈利／(虧損)*	<b>78.7</b>	(130.6)	(160.7)(%)
本公司股東應佔盈利	<b>191.9</b>	43.2	344.6(%)
每股基本盈利(人民幣分)	<b>3.94</b>	0.92	328.3(%)
毛利率(%)	<b>57</b>	58	

\* 核心業務應佔盈利／(虧損)指本公司股東應佔盈利減投資物業相關的公允價值變動及相關遞延稅項、匯兌損益及可換股債券衍生工具部分的公允價值變動。

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核)	於二零一七年 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>5,355.2</b>	6,092.7
平均融資成本(%)	<b>6.4</b>	6.6
資產負債比率(%)	<b>71.8</b>	72.6

#### 業務回顧

本集團堅持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的「雙核」戰略佈局理念，在深圳、香港及珠三角地區等粵港澳大灣區核心城市的核心地區佈局優質住宅和商業發展項目。二零一八年上半年，集團運營穩健，取得了令人矚目的業績，進一步穩固了自身的市場地位。二零一八年上半年集團在資本市場榮獲了眾多獎項，包括：在2017年中國融資大獎中榮膺「深港通最具投資價值上市公司」；在2017港股百強評選中榮登「港股百強」並在營業額增長十強榜單中位居榜單第二位；在首屆最受機構投資者關注港股通公司評選中榮獲「最受機構投資者關注港股通公司」；在二零一八年皇家特許測量師協會RICS香港年度大獎中榮膺「最佳成交大獎」。這些獎項彰顯了集團的市場地位，表明集團業務發展及業績表現得到市場的廣泛認可。

#### 房地產開發與銷售

房地產開發與銷售是本集團的核心主營業務，集團一直積極佈局粵港澳大灣區的核心區域。截至二零一八年六月三十日止，本集團房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣309.7百萬元(截止二零一七年六月三十日止：人民幣236.1百萬元)，同比上升約31.2%，主要由於綠景虹灣花園交付所致。總合同銷售金額約為人民幣996.1百萬元(二零一七年六月三十日止：人民幣529.3百萬元)同比增長約88.2%。回顧期內，本集團積極推出優質房地產新項目，綠景國際花城翰林公館盛大開盤，認購反應熱烈，銷售情況良好，累計認購面積為43,717平方米，累計認購金額人民幣319.4百萬元。

同時，本集團繼續開發具潛力的項目，包括：綠景紅樹灣壹號、綠景國際花城、綠景美景項目、綠景黎光項目、綠景香港流浮山項目及綠景凱威項目。集團將堅持精益求精，以匠心質量建構更美好的精品住宅和生活社區，推動效益和規模的持續穩定增長。

**綠景紅樹灣壹號**是本集團近年最具代表性的城市更新項目，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。目前，綠景紅樹灣壹號已完成規劃驗收及竣工備案，正在進行現樓銷售的準備中。

**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。該項目佔地面積72.9萬平方米，規劃總建築面積224.9萬平方米，投資總額將逾人民幣80億元。截止二零一八年六月三十日止，本集團共推出綠景國際花城E區住宅合共369套，市場反應熱烈，已認購338套，認購金額約人民幣3.19億元。

**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。

**綠景黎光項目**定位為集住宅、商業及工業於一體的綜合性高端產業園項目。項目位於深圳寶安區觀瀾鎮黎光村，坐落於成熟住宅區，鄰近觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，自然環境良好。佔地面積271,202平方米，總建築面積949,200平方米。項目目前正在按計劃進行開工前的準備工作中。

**綠景流浮山項目**是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。項目位於香港流浮山深灣路，佔地面積約為82,400平方米，由約116棟低密度臨海獨棟別墅組成，每間獨立屋面積約為2,000-3,000平方呎。項目擁有優越海景，眺望後海灣；毗鄰深圳之地理優勢；往返內地交通非常方便；依傍未來洪水橋發展區。

**綠景凱威項目**為另一個城市更新項目，項目所在地原為東大凱威科技園，位於珠海市香洲區建設總建築面積為421,441平方米。項目定位為國際甲級寫字樓、公寓(酒店式辦公)、住宅、商業，未來將成為集團兩年內業績主要貢獻項目之一。

#### **商業物業投資與經營**

本集團的特色之一是堅持房地產開發和商業地產經營的「雙輪驅動」模式，二者形成協同效應，為集團帶來穩定的現金流及營業收入。本集團目前持有、運營並管理多個優質的商業物業項目，主要以「NEO」和「佐陞」兩大商業品牌代表，包括：NEO都市商務綜合體、綠景佐陞虹灣購物中心、綠景佐陞香頌購物中心、綠景1866佐陞薈、綠景佐陞國際花城購物中心、香港綠景NEO以及其他商舖及投資性物業，合共建築面積約為549,321平方米。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。

截至二零一八年六月三十日止，本集團來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣273.4百萬元(截止二零一七年六月三十日止：人民幣238.1百萬元)，同比增長約14.8%。



**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。截至二零一八年六月三十日止，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為99%（截止二零一七年六月三十日：100%）。

**香港綠景NEO項目**位於香港新核心商業區「九龍東CBD 2」，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，本集團於去年以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，並於二零一八年五月二十一日成功封頂，預計將於二零一九年竣工。香港綠景NEO項目將於2018年第四季度正式開展項目推廣及預租工作，基石客戶將以金融及科技等國際知名企業為主。香港綠景NEO定位為集健康、綠色、人文及場景於一體的金融科技中心，積極打造具備人文關懷的場景式辦公共享空間。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佐隄虹灣購物中心、香頌佐隄中心、1866佐隄中心和佐隄國際花城中心。於二零一八年六月三十日止之平均出租率約為96%，其中化州國際花城佐隄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租金收益。

### 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。截至二零一八年六月三十日止年度，本集團綜合服務產生的收益為人民幣184.2百萬元（二零一七年六月三十日：人民幣120.9百萬元），同比增長約52.3%。

物業管理服務包括安保服務、物業設施維護、管理、房屋經紀業務、生活服務線上平台商城等。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、房屋經紀業務及生活服務線上平台等綜合服務。二零一八年三月，房地產中介業務「深圳梅林旗艦店」正式開業，啟動新房代理、房屋託管、房屋銀行等業務。生活服務線上平台「尋常生活」應用程序展開空調清洗等業務，獲得業主一致好評，在二零一八年同比去年實現2.5倍增值。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。隨著物業管理服務及增值服務的逐漸成熟，未來物業管理公司將會為集團產生持續遞增的收益。

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Vanlee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，截至二零一八年六月三十日平均入住率約為73%（二零一七年六月三十日：76%）。

本集團位於美國加利福尼亞州Covina的Vanllee酒店佔地22,652平方米，此酒店現正分階段進行內部翻新，目前已翻新約50%，預計將於二零一九年翻新完工。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

本集團於期內充分利用多種方式進行融資，發揮兩地融通的融資策略，鞏固集團財務資源。於二零一八年二月，集團以每股2.938港元折讓8.19%向銀順投資等兩位合資格投資者各發行1.32億股新可換股優先股及普通股。於二零一八年二月八日，集團以每股2.938港元折讓8.19%向安信及國信之中國合格境內機構投資者基金發行8,000萬股普通股。以上股權融資所得款項淨額合約10億港元，用作集團的項目發展、利息支付及一般企業用途。

集團於二零一八年五月十日向PAG Assets Limited旗下管理基金之附屬公司Global Affluence Holding V Limited發行1億美元於2023年到期之可換股債券，年息4厘。發行可換股債券之所得款項擬用作項目發展、債務再融資或一般企業用途。

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，改善資金運用效益從而進一步支持集團業務的平穩發展，實現具質量的業績增長。

### 未來展望

粵港澳大灣區是國家發展藍圖重大戰略部署，憑藉各個城市在不同領域的優勢，大灣區將有潛力成為全球最多元化的城市群，同時成為一個協調發展、互通互聯的世界級灣區。本集團未來亦會緊跟國家發展戰略步伐，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，堅定佈局粵港澳大灣區，深耕核心城市核心地段；竭力做深做精城市更新業務，強化核心競爭力；持續深化開發與運營雙輪驅動業務模式，鞏固並增強市場地位，努力為居民構建喜悅生活，為城市創造全新價值，為投資者提供豐碩回報。

除了核心發展粵港澳大灣區核心城市的房地產項目，本集團會繼續發掘優質項目，擴大業務規模，適時拓展海外市場，以配合中、長期發展所需。綠景國際花城B4區及綠景紅樹灣壹號項目預計二零一八年第四季度銷售。商業項目方面，香港綠景NEO項目預計於2019年年中竣工，將於2018年第四季度正式開展項目推廣及預租工作，基石客戶將以金融及科技等知名企業為主，預計屆時將為集團帶來穩定的租金收益。

二零一八年，集團繼續緊貼、認真貫徹國家政策，結合自身制定適應市場的最佳業務發展方案，不斷拓展集團的市場份額及領導地位。集團繼續推動與控股股東在土地資源方面的聯動，目前，首批成熟的項目已經有了實際性的進展，集團亦已設立專項小組正式啟動注資前期工作。

與此同時，集團也在研究在未來控股股東注入的含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，發展產業地產(產業園經營與產業投資)及經營智慧商業城，以獨特的定位和全新的視角打造「特色地產、資源地產、智慧地產」，以「為居民構建喜悅生活，為城市創造全新價值，為投資者提供豐碩回報」為企業目標而努力。



展望未來，新的征程承載新的夢想，本集團將秉承「特色地產，舊改先鋒」的戰略定位及「專為本、和致遠」的核心價值觀，鞏固和擴大資源優勢、品牌優勢和商業模式優勢。以新模式、新思維挺進新時代，把握發展機遇，加快推進項目進度，提升價值和盈利能力，維持業務的持續增長，不斷提升自身的抗風險能力，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。

## 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。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣767.3百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣595.1百萬元)，較去年同期增加約28.9%，物業發展及銷售、商業物業投資與經營及綜合服務版塊之收益分別錄得人民幣73.6百萬元，人民幣35.3百萬元及人民幣63.3百萬元增長。

	截至六月三十日止六個月			增加 人民幣千元	%
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元			
物業發展及銷售	309,677	236,036	73,641	31.2	
商業物業投資與經營	273,415	238,101	35,314	14.8	
綜合服務	184,183	120,925	63,258	52.3	
總計	767,275	595,062	172,213	28.9	

截至二零一八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309.7百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣236.1百萬元)，較去年同期增加約31.2%，主要包括銷售綠景虹灣花園高層住宅樓宇及其他待售物業。截至二零一八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10,300平方米(截至二零一七年六月三十日止六個月：約19,700平方米)。

截至二零一八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273.4百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣238.1萬元)，較去年同期增加約14.8%。增加主要由於該期間物業續約重訂租金持續上調及全面運營綠景佐陞虹灣購物中心所致。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。截至二零一八年六月三十日止六個月投資物業的出租率為98%(截至二零一七年六月三十日止六個月：98%)，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。截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團綜合服務產生的收益約為人民幣184.2百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣120.9百萬元)，較去年同期增長約52.3%。增加主要由於在綠景佐陞虹灣購物中心開始營運後為其提供物業管理服務及交付綠景虹灣花園住宅樓宇所致。

### 毛利及毛利率

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利錄得約人民幣440.7百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣343.7百萬元)，較去年同期增長約28.2%；截至二零一八年六月三十日止六個月，綜合毛利率維持於57%的較高水平(截至二零一七年六月三十日止六個月：58%)。

### **銷售開支**

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣51.2百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣14.8百萬元)，較二零一七年同期增加約245.4%。回顧期間內，銷售開支主要包括綠景紅樹灣壹號、綠景虹灣花園及綠景國際花城之推廣開支及佣金。

### **行政開支**

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣167.9百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣178.4百萬元)，較二零一七年同期輕微減少約5.9%，減幅主要由於購股權之攤銷費用減少所致。該期間行政開支包括購股權攤銷費用約為人民幣22.0百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣58.2百萬元)。

### **投資物業相關的公允價值變動**

於二零一八年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出回顧期錄得人民幣91.4百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣175.8百萬元)的投資物業相關的正公允價值變動。

### **融資成本**

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣285.3百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣265.6百萬元)，較二零一七年同期增長約7.4%。

融資成本增加乃由於本集團有息貸款總額從二零一七年十二月三十一日的約人民幣18,971.1百萬元增加至二零一八年六月三十日的約人民幣20,255.4百萬元。本集團截至二零一八年六月三十日的有息貸款平均融資成本為約6.4%(二零一七年十二月三十一日：6.6%)。

### **所得稅抵免(開支)**

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團所得稅抵免約人民幣15.0百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：開支人民幣76.7百萬元)。本集團所得稅抵免／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。期內所得稅抵免主要由於本期間土地增值稅抵免約人民幣132.8百萬元所致(截至二零一七年六月三十日止六個月：開支人民幣2.5百萬元)，主要由於以往年度土地增值稅超額撥備撥回所致。

### **經營業績**

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約為人民幣191.9百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣43.2百萬元)，較二零一七年同期增加約344.6%。

### **流動資金、財務資源及資本負債比率**

於二零一八年六月三十日，銀行結餘及現金約為人民幣5,355.2百萬元(包括受限制銀行存款)(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,092.7百萬元)。

於二零一八年六月三十日，本集團的總借貸約為人民幣20,255.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣18,798.8百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣4,564.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣4,204.7百萬元)，而本集團於二零一八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137.3%(二零一七年十二月三十一日：127.9%)。

### **流動資產、總資產及資產淨值**

於二零一八年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣13,997.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣14,142.8百萬元)及流動負債約人民幣9,501.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣9,650.9百萬元)，流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日約人民幣4,492.0百萬元增加至二零一八年六月三十日約人民幣4,496.6百萬元。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的流動資產淨值保持穩定。

於二零一八年六月三十日，本集團錄得總資產約為人民幣38,915.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣36,796.8百萬元)及總負債約為人民幣27,947.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣26,727.6百萬元)，負債比率(總負債除以總資產)約為71.8% (二零一七年十二月三十一日：72.6%)。本集團於二零一八年六月三十日的資產淨值約為人民幣10,968.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣10,069.2百萬元)。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團能夠利用其內部資源、債務融資及股權配售滿足收購及營運的資金需求。

#### **資產抵押**

於二零一八年六月三十日，貸款約人民幣13,521.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣12,323.7百萬元)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20,833.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,930.0百萬元)作為抵押。

#### **或然負債**

於二零一八年六月三十日，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588.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣379.2百萬元)。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，有關各方違約的可能性較小，而該等財務擔保合約的公允價值在初步確認時並不重大，因此於報告期末並未就財務擔保合約作出撥備。

#### **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。截至二零一八年六月三十日止六個月及二零一七年度，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**

於二零一八年六月三十日，本集團僱有1,677名(二零一七年六月三十日：1,638名)員工，其中1,655名(二零一七年六月三十日：1,620名)員工常駐中國內地，於香港則僱有22名(二零一七年六月三十日：18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**

於二零一八年七月二十三日，本公司與全球領先的信息與通信解決方案供應商華為技術有限公司訂立有關共同建設智慧城區戰略合作協議，共同在智慧城區領域建立長期戰略合作關係。有關戰略合作之詳情已於本公司日期為二零一八年七月二十三日之公告中披露。

## 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。

截至二零一八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》所載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非執行董事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，彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所規定的標準。

## 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」就二零一八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。本集團截至二零一八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

期內，本公司發行合共241,358,732股普通股及132,564,669股可換股優先股。詳情如下：

- (a) 於二零一八年一月十七日，本公司接獲Chance Talent Management Limited通知，要求兌換本金額為10,000,000美元之可換股債券。因此，本公司按轉換價每股2.695港元發行28,794,063股普通股。
- (b) 於二零一八年二月七日，本公司與銀順(BVI)投資有限公司訂立可換股優先股認購協議，據此，本公司發行132,564,669股新可換股優先股，每股可換股優先股2.938港元。
- (c) 於二零一八年二月七日，本公司與Leadon International Investments Real Estate Limited訂立股份認購協議，以每股2.938港元認購132,564,669股普通股。
- (d) 於二零一八年二月八日，本公司進行先舊後新配售，據此，按每股2.938港元之先舊後新認購價向中國綠景地產控股有限公司（「中國綠景」）發行80,000,000股新股份，該配售相當於中國綠景根據先舊後新配售向兩名配售代理配售80,000,000股股份。

上文(b)、(c)及(d)段所述發行可換股優先股及配售股份所得款項淨額合共約為1,001百萬港元。截至二零一八年六月三十日，所得款項約700百萬港元已用於支付本公司物業發展項目之收購及開發成本及所得款項約235百萬港元已用於結算本集團利息款項及一般企業用途。

本公司於回顧期內並無贖回本公司任何上市證券。除上文所披露者外，本公司及其附屬公司於截至二零一八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二零一八年中期報告。

### 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；非執行董事李麗紅女士；及獨立非執行董事祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士。

承董事會命  
綠景(中國)地產投資有限公司  
主席  
黃敬舒

香港，二零一八年八月二十四日