

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)

截至二零一八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」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	3	4,515,685	2,967,751
銷售成本		(1,829,515)	(1,029,862)
毛利		2,686,170	1,937,889
其他收入、其他收益及虧損	4	155,095	121,640
銷售開支		(132,982)	(67,694)
行政開支		(390,433)	(361,572)
投資物業的公允價值變動		323,461	478,423
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動		172,192	2,373
融資成本	5	(657,995)	(613,592)
應佔合營公司業績		(8)	(93)
除稅前盈利	6	2,155,500	1,497,374
所得稅開支	7	(925,097)	(458,811)
年度盈利		1,230,403	1,038,563
以下人士應佔年度盈利(虧損)：			
本公司股東		1,237,167	1,035,392
非控股權益		(6,764)	3,171
		1,230,403	1,038,563
		人民幣分	人民幣分
年度本公司股東應佔每股盈利	9		
— 基本		25.21	22.06
— 攤薄		13.60	12.89

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度盈利	<u>1,230,403</u>	<u>1,038,563</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	(59,930)	50,415
可供出售投資之公允價值變動(扣除稅項)	-	(87,592)
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>34,917</u>	<u>-</u>
年度其他全面開支	<u>(25,013)</u>	<u>(37,177)</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,205,390</u></u>	<u><u>1,001,386</u></u>
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	1,211,876	1,001,397
非控股權益	<u>(6,486)</u>	<u>(11)</u>
	<u><u>1,205,390</u></u>	<u><u>1,001,386</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		22,117,251	19,650,677
物業、廠房及設備		458,393	413,871
商譽		231,602	231,602
於合營公司的權益		6,060	6,068
應收一間合營公司款項		522,318	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		490,816	–
遞延稅項資產		345,030	175,201
已付按金		–	1,210,000
		24,171,470	22,654,001
流動資產			
發展中待售物業		7,407,278	5,621,635
待售物業		3,302,382	729,206
其他存貨		629	1,145
應收賬款	10	11,576	377,292
已付按金、預付款項及其他應收款項		890,294	1,138,263
按公允價值計入損益之金融資產		10,559	–
按公允價值計入其他全面收益之債務工具		20,000	–
可收回稅款		8,048	32,594
其他金融資產		–	150,000
受限制銀行存款		3,915,826	2,117,521
銀行結餘及現金		3,674,042	3,975,163
		19,240,634	14,142,819
流動負債			
應付賬款	11	1,383,514	600,037
應計費用、已收按金及其他應付款項		744,814	3,725,372
合同負債		2,268,288	–
稅項負債		1,468,779	1,009,685
借貸		3,232,448	3,615,042
優先票據及債券		2,591,909	–
可換股債券債務部分		–	589,650
可換股債券衍生工具部分		–	111,078
		11,689,752	9,650,864
流動資產淨值		7,550,882	4,491,955
總資產減流動負債		31,722,352	27,145,956
非流動負債			
借貸		13,309,348	9,343,235
優先票據及債券		2,809,060	5,250,854
可換股債券債務部分		1,381,645	–
可換股債券衍生工具部分		198,105	–
遞延稅項負債		2,585,251	2,482,664
		20,283,409	17,076,753
資產淨值		11,438,943	10,069,203
股本及儲備			
股本		41,141	39,121
儲備		11,290,307	9,796,941
本公司股東應佔權益		11,331,448	9,836,062
非控股權益		107,495	233,141
權益總額		11,438,943	10,069,203

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及其附屬公司主要在中國從事房地產開發及物業投資業務。

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新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
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

除上述者外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則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。

2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

於本年度，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。

本集團確認來自下列主要來源來自客戶合約的收益：

- 物業銷售
- 酒店運營、物業管理服務

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」)(續)

2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(續)

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。

	附註	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
流動負債				
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，先前計入應計費用、已收按金及其他應付款項主要就預售的物業向客戶預收的按金人民幣922,148,000元的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號對於二零一八年十二月三十一日本集團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。

	附註	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
流動負債				
應計費用、已收按金及其他應付款項	(a)	744,814	2,268,288	3,013,102
合同負債	(a)	2,268,288	(2,268,288)	—

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，主要就預售物業向客戶預收的按金人民幣2,268,288,000元重新分類至合同負債。

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，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號引入就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」)的新要求。

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(包括預期信貸虧損模式下的減值))，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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

初始應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要

下表闡述涉及預期信貸虧損的金融資產及其他項目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。

		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
非流動資產				
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累計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。

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，為應收賬款使用存續期預期信貸虧損。除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值之該等款項外，應收賬款已根據內部信用評級進行評估及分組作減值用途。

於二零一八年一月一日，概無信貸虧損撥備於保留溢利中確認。

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折扣。

年內本集團之收益分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售	3,664,328	2,114,289
租金收入	543,176	498,295
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	308,181	355,167
	<u>4,515,685</u>	<u>2,967,751</u>
確認來自客戶合約的收益的時間		
某個時間點確認	3,664,328	2,114,289
隨着時間確認	308,181	355,167

3. 收益及分類資料(續)

— 物業銷售

就出售物業與客戶訂立之合約而言，合約中規定之相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款之可強制執行權利。因此，出售住宅物業之收益於已竣工物業轉讓予客戶之時間點確認，即客戶獲得已竣工物業之控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價之時間點。

本集團就不同物業向客戶收取介乎人民幣20,000元至人民幣2,000,000元的物業認購預付款，有關款項將於簽訂買賣協議後作為客戶按金入賬。但是，取決於市場狀況，本集團可能向客戶提供較所列售價有所折讓之價格，惟客戶須同意提早支付代價結餘。該預先付款計劃導致於建設期確認有關合約價格全款之合約負債。

本集團認為預付款項並無重大融資成分，因此並無對代價金額作出調整。

— 租金收入

商業物業、辦公室及停車場租賃所得之收益繼續根據香港會計準則第17號「租賃」入賬。

— 酒店運營、物業管理服務及其他服務收入所得之收益

客戶於本集團履約時取得並耗用本集團履約所提供之利益時，酒店運營及物業管理服務所得收益會隨時間按已完成相關履約責任之進度而確認。

所有酒店營運服務均為期一年或以下。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，本集團並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

就物業管理服務而言，本集團選擇應用實際權宜方法，就本集團有權開具發票的金額中確認收益。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，本集團並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

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：

- 房地產開發及銷售：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的收益及業績的分析：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	房地產 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	3,664,328	543,176	308,181	4,515,685
分類間收益	—	9,895	45,819	55,714
分類收益總額	<u>3,664,328</u>	<u>553,071</u>	<u>354,000</u>	<u>4,571,399</u>
可呈報分類盈利	<u>2,119,707</u>	<u>457,685</u>	<u>108,778</u>	<u>2,686,170</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	房地產 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>

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)

可呈報分類收益、損益之對賬(續)

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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益		
可呈報分類收益	4,571,399	2,986,868
對銷分類間收益	(55,714)	(19,117)
綜合收益	<u>4,515,685</u>	<u>2,967,751</u>
盈利		
可呈報分類盈利	2,686,170	1,937,889
投資物業的公允價值變動	323,461	478,423
其他收入、其他收益及虧損	155,095	121,640
折舊	(40,529)	(35,331)
融資成本	(657,995)	(613,592)
應佔合營公司業績	(8)	(93)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	172,192	2,373
公司開支	(482,886)	(393,935)
除稅前綜合盈利	<u>2,155,500</u>	<u>1,497,374</u>

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產		
房地產開發及銷售	10,720,169	8,169,519
商業物業投資與經營	22,119,061	19,651,457
綜合服務	<u>365,004</u>	<u>309,787</u>
可報告分類資產	33,204,234	28,130,763
商譽	231,602	231,602
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	490,816	-
按公允價值計入損益之金融資產	10,559	-
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	20,000	-
其他金融資產	-	150,000
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)	7,589,868	6,092,684
遞延稅項資產	345,030	175,201
於合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,378	528,391
公司資產	<u>991,617</u>	<u>1,043,920</u>
綜合總資產	<u>43,412,104</u>	<u>36,796,820</u>

3. 收益及分類資料(續)

分類資產及負債(續)

為監測分類表現及分類間的資源分配，除商譽、按公允價值計入其他全面收益之股本工具、按公允價值計入損益之金融資產、按公允價值計入其他全面收益之債務工具、可供出售投資、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以及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

地區資料

本集團的業務位於中國、香港、美利堅合眾國(「美國」)及柬埔寨王國(「柬埔寨」)。截至二零一八年及二零一七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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國	13,638,238	14,430,979
香港	8,458,137	6,995,524
美國	203,765	146,796
柬埔寨	803,882	229,640
	<u>23,104,022</u>	<u>21,802,939</u>

附註：非流動資產不包括商譽、按公允價值計入其他全面收益之股本工具、可供出售投資及遞延稅項資產。

截至二零一八年及二零一七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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息收入	103,905	31,022
來自其他金融資產的投資收入	5,816	5,446
按公允價值計入其他全面收益之股本工具所收取之股息		
— 與報告期末持有之投資有關	15,665	—
可供出售投資所收取之股息	—	12,050
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(2)	233
出售投資物業的(虧損)收益	(3,299)	2,306
匯兌收益(虧損)淨額	24,349	(19,846)
撥回以前已撇銷的其他應收款項	1,500	331
撇減其他應收款項	—	(3,210)
出售中國物業發展項目權利的收益(附註)	—	86,397
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	(47)	—
其他	7,208	6,911
	<u>155,095</u>	<u>121,640</u>

附註：該款項指出售一項本集團物業開發項目(「該項目」)權利之收益。該項目須達成若干先決條件，包括與原居民磋商並取得該項目之獨家開發權。本集團已按現有法例達成相關要求。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已向一名獨立第三方出售有關該項目之發展權，代價約為人民幣89,623,000元，因此錄得出售收益約人民幣86,397,000元。

5. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息：		
銀行及其他借貸	820,891	545,452
可換股債券	131,969	107,299
優先票據及債券	410,200	242,685
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額*	(705,065)	(281,844)
	657,995	613,592

* 融資成本乃按年息率3.67%至9.00%(二零一七年：3.64%至6.65%)資本化。

6. 除稅前盈利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前盈利乃經扣除(計入)：		
確認為開支的待售物業成本	1,544,621	739,832
物業、廠房及設備折舊	40,652	35,444
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額	(123)	(113)
	40,529	35,331
投資物業所得租金收入總額	543,176	498,295
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	(85,491)	(68,851)
	457,685	429,444
有關土地及樓宇的經營租賃費用	29,178	30,761
應收賬款減值虧損撥回	(39)	(82)
核數師酬金	2,341	2,612
員工成本		
—董事酬金	13,722	23,836
—薪金及其他實物利益	285,753	239,447
—以股權結算以股份支付的款項	18,008	66,382
—確認為退休福利成本開支的數額	22,007	16,266
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的數額	(56,556)	(58,652)
	282,934	287,279

7. 所得稅開支

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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)	467,249	307,634
—過往年度撥備不足		13,330	14,163
		<u>480,579</u>	<u>321,797</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)			
—本年度	(b)	685,180	228,502
—過往年度超額撥備	(c)	(161,781)	(224,516)
		<u>523,399</u>	<u>3,986</u>
遞延稅項			
—本年度		(119,326)	77,047
—過往年度超額撥備		40,445	55,981
		<u>(78,881)</u>	<u>133,028</u>
所得稅開支總額		<u>925,097</u>	<u>458,811</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161,781,000元(二零一七年：人民幣223,922,000元)。本集團已分別根據截至二零一八年及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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年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4.4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>

報告期末後，本公司董事建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股本公司普通股5.3港仙(相當於約人民幣4.65分)(二零一七年：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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的盈利	1,237,167	1,035,392
潛在攤薄盈利對以下各項的影響		
— 可換股債券	<u>(18,803)</u>	<u>50,908</u>
用於計算攤薄盈利的盈利	<u>1,218,364</u>	<u>1,086,300</u>
	二零一八年	二零一七年
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	4,906,539,369	4,693,739,778
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
— 購股權	94,740,027	35,099,564
— 可換股債券	431,840,962	287,940,630
— 可換股優先股	<u>3,527,514,957</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>8,960,635,315</u>	<u>8,430,252,995</u>

10. 應收賬款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款	12,248	378,003
減：信貸虧損撥備	(672)	(711)
	<u>11,576</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(二零一七年：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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1個月內	6,853	368,530
1至12個月	2,079	5,018
13至24個月	1,881	3,058
超過24個月	763	686
	<u>11,576</u>	<u>377,292</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1個月內	1,220,394	479,144
1至12個月	109,626	75,937
13至24個月	11,029	12,742
24個月以上	42,465	32,214
	<u>1,383,514</u>	<u>600,037</u>

購買建築材料的平均信貸期為6個月至1年不等。

主席報告

本人謹代表綠景(中國)董事會向所有一直支持本集團的股東們匯報本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合業務表現。

回顧二零一八年，中國經濟平穩發展，作為中國經濟的重要支柱，房地產市場亦繁榮增長。年內，國家仍然堅持「房住不炒」政策，各項調控頻出，在抑制房價過快上漲、土地市場過熱的基礎上力求建設長效機制，促進房地產市場平穩健康發展。

在「房住不炒」的基調下，房地產市場深化調控，改善供給結構，更加注重強化市場監控，遏制投機炒房，保障合理住房需求。二零一八年，深圳市政府發佈「三價合一」政策、「7.31」新政、住房供應與保障政策等，房地產市場得到進一步規範，多元化的住房供給與保障體系正逐步完善，推動深圳乃至大灣區房地產行業健康長遠發展。規範穩定的市場環境，將更有利於本集團的持續進步與發展。

回首過往，綠景(中國)以建築業為起點，在積累豐富的土地資源和經驗後轉型房地產業，並憑藉雙核佈局的戰略思想和雙向擴張的土儲資源獲得方式，於大灣區建立了牢固的優勢，發展成為灣區核心城市的特色地產開發運營商和區域領先企業，今年隨著與華為技術有限公司(「華為」)的戰略合作，將會透過戰略升級成為智慧新城的締造者。隨著城市化進程的加快，高發展度城市可供開發土地資源逐漸減少，而城市更新作為城市建設與容貌升級的途徑之一，其重要性與日俱增。本集團亦立足於自身二十多年城市更新經驗，採用城市更新與少量市場競購的雙向擴張方式，不斷獲取優於競拍土地成本優勢，及盈利性強的優質土儲資源，同時自持及運營優越地理位置的商業物業，不僅為本集團帶來穩定現金流收益，更為本集團未來發展奠定堅實基礎。

同時，本集團憑借自身的佈局優勢和資源優勢，提出「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」的戰略，正努力將自己締造成為銳意助力粵港澳大灣區建設的標桿性智慧新城開發運營商。綠景(中國)將契合大灣區發展戰略中建設充滿活力的世界級城市群、打造國際化創新科技中心的理念，通過戰略升級引入將科技融入地產的創新發展模式，打造智慧城區標桿，成為行業領軍者，以推動公司長期可持續發展，為城市創造全新價值，為投資者提供豐碩回報。

面對頻出的調控政策與嚴格的市場監控，綠景(中國)全體員工秉承專業、創新、協同、共贏的核心價值觀，積極面對各項調整，努力提高自身競爭力，全年取得了優異的業績成果。

在「房地產開發與銷售」板塊，公司堅持於大灣區雙核佈局，本集團九成以上的項目及土儲皆在大灣區內，在該區積累了二十多年的項目開發經驗。本集團以「深圳—香港」為主軸，重點佈局在深圳、香港、廣州、珠海及東莞等珠三角核心城市的核心地區，推出的項目均獲得業界及消費者的認可。二零一八年，綠景國際花城共推盤四次，總共銷售合同11.76億人民幣，累計交易面積為166,473平方米，體現了市場對於本集團品牌和實力的認可。綠景國際花城項目可售面積尚餘超過100萬平方米，未來預計每年項目會推出約10至15億人民幣貨值。二零一八年十月，位於福田中心區的深圳綠景紅樹灣壹號開盤，當天項目整體去化約70%，備受市場關注與價值認可，亦標誌著本集團優質的品牌效應與影響力。

此外，本集團亦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，待條件成熟后，控股股東在適當的時間將項目注入到綠景(中國)，從而獲取優質的土地儲備。於二零一八年十二月二十八日，本集團與控股股東簽訂認購協議，以代價人民幣2,000萬元增持位於廣東省珠海市核心區域的香洲區城市更新項目權益，該項目總佔地面積約20.72萬平方米，目前已處於成熟期後半階段，預計發展為總建築面積79.43萬平方米的住宅及商業綜合體。該項目在設計時結合本集團智慧城區理念，加之其於大灣區珠海市核心地段的地理優勢，相信未來將為股東帶來豐富的投資回報。此次注資行動是本集團與控股股東獨特聯動的商業模式成功實踐，進一步大規模注入已經迫在眉睫，未來本集團也會參考同樣的方式引入控股股東所持有的優質城市更新項目，為本集團發展增添助力。

在「商業物業投資與經營」板塊，本集團一直以房地產開發與商業地產經營相結合的雙輪驅動業務發展模式，穩步運營旗下「NEO」和「佐隄」兩大商業地產品牌。兩大品牌綜合出租率均在95%以上，為本集團提供穩定的現金流及租金收入，實現資本穩步增長。二零一八年二月，綠景佐隄國際花城購物中心盛大開業，開業率達85%；綠景佐隄越溪購物中心於二零一八年十一月開業，出租率達93%。作為香港觀塘區域又一地標性建築的香港綠景NEO大廈於二零一八年五月榮耀封頂，並於同年十一月順利啟動招租，吸引多家跨國金融、地產和科技龍頭企業進駐。香港綠景NEO已於二零一九年二月二十六日通過香港屋宇署驗收合格，正式收到入伙紙，公司管理層有信心在年底出租率達60%以上。

本集團堅持粵港澳大灣區佈局，全面提升品牌實力及服務能力，迎合未來發展趨勢提出「打造智慧城區標桿」戰略。本集團於二零一八年七月與華為簽署智慧城區戰略合作協議，在各自領域發揮優勢，打造地產及科技的智慧城區，建立智慧生態，持續提升城市活力和生活價值，滿足城市居民日益提高的人文居住需求。本集團將智慧城區概念應用於現有城市更新項目上，以大型舊改項目為載體，努力打造可複製的智慧城區標桿，同時為控股股東將注入的城市更新項目提供科學領先的數字化技術支持，增強城市綜合運營能力，創造社會效益、綠色效益、經濟效益。

在「綜合服務」板塊，本集團致力於為住宅及商業物業的客戶及租戶提供優越的物業管理服務和酒店運營服務，二者在二零一八年為本集團帶來收入人民幣3.082億元。本集團旗下綠景錦江酒店憑藉優越的地理位置及貼心的服務，平均入住率達75%；於二零一七年收購的美國加利福尼亞州Convina的Vanlee酒店，預計將於二零一九年完成翻新工作，為本集團帶來穩定的酒店經營收入。

展望未來，本集團將鞏固自身身為特色地產舊改先鋒的基礎，順應粵港澳大灣區戰略，通過全面戰略升級將自身打造為智慧新城開發運營商。本集團在聚焦「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」的戰略引領下，未來在城市更新領域再做突破，成為行業風向的領航。本集團將努力提升品牌實力與綜合運營能力，通過發揮城市更新領域的豐富經驗，結合智慧城市標桿戰略，為社會提升城市價值和經濟氛圍，引入眾多世界級企業，打造總部經濟，為居民生活帶來便利與提升物業價值，為股東及投資者帶來長遠可持續性的回報。在此，本人僅代表董事會向一直以來支持本集團的所有股東、投資者、客戶、合作夥伴及員工表示衷心感謝，本集團將持之以恆向著「做最受尊敬的城市價值創造者」的願景目標努力奮進。

管理層討論及分析

行業回顧

二零一八年，中國經濟在錯綜複雜的下行環境中依然穩中有進，體現出不凡的韌性與穩定性。作為中國經濟支柱之一的房地產行業，在中國政府頻出的各項調控政策下，不斷向著更穩定的方向繁榮發展。在「房住不炒」的基調下，房地產市場深化調控，改善供給結構，長效機制正在穩步建設，住房需求得到合理保障，整體市場維持穩定發展。

在各項調控手段的影響下，房地產行業逐漸趨於理性化，投機炒房與房價過快上漲受到抑制。根據國家統計局數據顯示，二零一八年中國商品房銷售面積171,654萬平方米，同比小幅增長1.3%；商品房銷售額為149,973億元人民幣，同比增長12.2%，增幅較上年回落1.5個百分點；十二月末全國商品房待售面積52,414萬平方米，較去年同比下降11.0%。政府穩妥實施房地產市場長效機制，行業導向由壓轉穩，市場平穩健康發展。

二零一八年中國房地產政策在「房住不炒」基調不變的情況下，同樣更加強調因城施策，地方調控自主性明顯得到提高。作為中國最具活力城市之一的深圳，外來人才持續流入，高素質及高淨值人群數目不斷上升，為住宅及商業物業帶來持續有利的需求支撐。二零一八年，深圳新房住宅共成交29,396套，同比增長13.85%；成交面積達292.42萬平方米，同比增加12.78%。全年深圳市政府發佈「三價合一」政策、「7.31」新政、住房供應與保障政策等，進一步規範房地產交易市場，多元化的住房供給與保障體系正逐步完善，推動深圳乃至大灣區房地產行業健康長遠發展。

隨著外來人才進入及居民對生活水平需求的日益提高，未來深圳及大灣區高品質商品房需求將穩步增加，樓市成交量將保持平穩增長，市場仍會以剛需為主，同時更加青睞地段優勢明顯、配套設施完善、綜合性價比高的項目。規範穩定的市場環境與持續的優質項目需求，將有利於綠景(中國)持續的進步與發展。

二零一九年二月十八日，中共中央、國務院印發了《粵港澳大灣區發展規劃綱要》(「綱要」)，到二零二二年，國際一流灣區和世界級城市群框架基本形成，到二零三五年，宜居宜業宜遊的國際一流灣區全面建成。目前，粵港澳大灣區總面積5.6萬平方公里，截至二零一七年末總人口約7,000萬人，是中國開放程度最高，最具活力的區域之一，具有重要戰略地位。同時，規劃綱要裏確定了以香港、澳門、廣州、深圳四大中心城市作為區域發展的核心引擎：香港鞏固提升國際金融、航運、貿易中心地位。深圳發揮作為經濟特區、全國性經濟中心城市和國家創新城市的引領作用，加快建成現代化國際城市，努力成為具有世界影響力的創新創意之都。隨著《綱要》的發佈，大灣區內人口持續流入及基礎設施不斷完善，資源將進一步集中，為在大灣區內有區位優勢土地儲備的房地產公司帶來巨大利好。本集團深耕大灣區核心城市數十年，在核心城市如深圳及香港皆有眾多優質土儲，與政策規劃不謀而合，證明本集團佈局的前瞻性。

綠景(中國)憑借自身的佈局優勢和資源優勢，在「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」的戰略引領下，正努力將自己締造成為銳意助力粵港澳大灣區建設的標桿性智慧新城開發運營商。集團憑藉積累二十多年豐富的城市更新經驗，打造優質項目，於城市更新領域上處於領先地位，促進業績穩定增長，創造良好的社會經濟效益。除此之外，綠景(中國)在「打造智慧新城區標桿」戰略理念下，將科技融入地產，建立智慧生態，持續提升城市活力和生活價值，在城市居民生活水平與人文居住需求日益提高的趨勢下擁有巨大發展潛力。

業績

本集團各項業績於截至二零一八年十二月三十一日止年度均取得良好進步，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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約為人民幣4,515.7百萬元(二零一七年：人民幣2,967.8百萬元)，同比上升約52.2%。毛利為人民幣2,686.2百萬元(二零一七年：人民幣1,937.9百萬元)，同比上升約38.6%。毛利率維持在較高水平的59.5%(二零一七年：65.3%)。

年內，盈利為人民幣1,230.4百萬元(二零一七年：人民幣1,038.6百萬元)，同比增長約18.5%。本公司股東應佔盈利為人民幣1,237.2百萬元(二零一七年：人民幣1,035.4百萬元)，同比增長約19.5%。每股基本盈利為人民幣25.21分(二零一七年：人民幣22.06分)，同比增長約14.3%。

董事會已建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股5.3港仙(相等於約人民幣4.65分)。

以下是本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

	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	4,515.7	2,967.8	52.2%
毛利	2,686.2	1,937.9	38.6%
核心業務應佔盈利*	765.3	649.8	17.8%
本公司股東應佔盈利	1,237.2	1,035.4	19.5%
每股基本盈利(人民幣分)	25.21	22.06	14.3%
毛利率(%)	59.5	65.3	

* 核心業務應佔盈利指本集團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、匯兌損益及可換股債券衍生工具部分的公允價值變動。

	於二零一八年 十二月三十一日 (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)	7,589.9	6,092.7
平均融資成本(%)	6.2	6.6
資產負債比率(%)	73.7	72.6
資本回報率(%)	10.9	10.5

業務回顧

隨著房地產市場在各項調控政策的影響下發展方向更加穩定，本集團各項業務亦穩定發展，穩步增長。綠景(中國)一直堅持發展深圳及大灣區核心城市的核心區域的雙核戰略，憑藉城市更新方面積累二十多年的城市更新經驗，打造了多個備受各界好評的優質項目，於城市更新領域上處於領先地位。

二零一八年，本集團屢獲殊榮。一月，本集團榮膺中國融資「深港通最具投資價值上市公司」大獎；同月，本集團旗下綠景佐隄榮獲「中國購物中心行業2017年度卓越升級獎」。四月，本集團榮登「2017港股百強榜單」，並在營業額增長十強榜單中位居第二，獲得媒體及資本市場青睞；同月，本集團榮獲「最受機構投資者關注港股通公司」評選。八月，綠景(中國)連續八年蟬聯「深圳市房地產開發行業綜合實力」十強榜單，並同時榮獲「深圳市房地產開發行業誠信(優質)企業十強」稱號。十月，本集團榮登2018「金翼獎」港股通公司成長實力牌行榜，再次獲得資本市場肯定。

根據《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，粵港澳大灣區憑藉地理優勢、開放程度及經濟活力將成為全國重要戰略部署地域，優秀人才與資金將持續引入，在中國經濟發展及對外開放中起到支撐作用。受到政策利好及經濟發展潛力的影響，該區域商品房及商業物業發展將得到持續的需求支撐。

本集團一直重點佈局大灣區，二十多年來，本集團90%以上項目及土地儲備皆在大灣區內，以「深圳—香港」為主軸，重點佈局在深圳、香港、廣州、珠海及東莞等珠三角核心城市的核心地區，打造了一系列備受業界與消費者認可的優質項目。憑藉地段優勢與優質產品，具有較高的抗風險能力，保障了業務和效益的高成長性。同時本集團配合相關國家戰略規劃發揮自身優勢，為區域建設助力，創造持續的社會效益與經濟效益。

本集團亦立足於自身二十多年城市更新經驗，採用城市更新與少量市場競購的雙向擴張方式，不斷獲取優於競拍土地成本優勢，及盈利性強的優質土儲資源，同時自持及運營優越地理位置的商業物業，不僅為本集團帶來穩定現金流收益，更為本集團未來發展奠定堅實基礎。

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綠景(中國)，從而獲取優質土地儲備。於二零一八年十二月二十八日，綠景(中國)與控股股東簽訂認購協議，以代價人民幣2,000萬元增持珠海香洲區城市更新項目，獲得項目公司90.6%的權益。該城市更新項目位於廣東省珠海市核心區域香洲區，總佔地面積約20.72萬平方米。目前該項目已處於成熟期後半階段，預計發展為總建築面積79.44萬平方米的住宅及商業綜合體。本集團透過與控股股東聯動，以低風險、高靈活性的方式獲得城市更新項目，憑藉本集團於城市更新方面的專業能力，在項目設計時結合本集團智慧城區理念，加之其於大灣區珠海市核心地段的地理優勢，相信未來將為股東帶來豐富的投資回報。本次注資行動，是對投資者承諾1,200萬平方米控股股東項目注入的實質性進展的證明，同時也是本集團與控股股東獨特聯動的商業模式成功實踐，進一步大規模注入已經迫在眉睫，注資工作亦已有序開展。未來本集團也會參考同樣的方式引入控股股東所持有的優質城市更新項目，為本集團發展增添助力。

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，佔本集團全年度總收益之81.2%。截至二零一八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3,664.3百萬元(二零一七年：人民幣2,114.3百萬元)，同比上升約73.3%。回顧年內，本集團積極推出優質房地產新項目，包括綠景化州國際花城E區與綠景紅樹灣壹號。其中，綠景化州國際花城E1區、E2區於二零一八年四月、八月推出，認購反應熱烈，成績喜人；綠景紅樹灣壹號於二零一八年十月開售，當天項目整體去化約70%，備受市場關注與價值認可。

同時，本集團土地儲備資源豐富，持續開發高潛力高質量項目，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等。本集團將秉承「專為本，和致遠」的核心價值觀，精心規劃、匠心打造、用心經營，帶來優質精品住宅項目與智慧城區，為本集團未來發展提供穩健增長支撐。

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。二零一八年十月十三日，「綠景紅樹灣壹號」開盤，共推出首批345套83至167平方米現樓住宅，累計近500批誠意客戶參與公證搖號，當天項目推盤部份去化率約70%。截至二零一八年十二月三十一日，該項目合同銷售為23.5億人民幣，當年確認銷售收入為15.2億人民幣，尚餘76億人民幣未銷售貨值，為二零一九年以及二零二零年業績提供足夠支撐。

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，整個項目規劃總建築面積224.9萬平方米。二零一八年共推盤4次，總共銷售合同11.8億人民幣，累計交易面積為166,473平方米。項目可售面積尚餘超100萬平方米，未來預計每年項目會推出約10至15億人民幣貨值。

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。

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。

綠景流浮山項目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。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114棟低密度臨海獨棟別墅組成，每間獨立屋面積約為2,000至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，項目所在地原為珠海東大凱威科技園，位於珠海市香洲區，總建築面積為421,441平方米。項目定位為包含國際甲級寫字樓、公寓(酒店式辦公)、住宅及商業的綜合體項目，目前已經四證齊全，基礎工程已經開工，將成為本集團未來兩年業績主要貢獻項目之一。

商業物業投資與經營

在商業物業投資與經營領域，本集團一直採用房地產開發與商業地產經營相結合的運作模式，該模式亦成為本集團核心競爭力之一。通過卓越的眼光及雙向擴張的拿地模式，本集團不斷開發高品質高規格住宅項目，為集團提供了穩定的利潤增長途徑。同時，通過開發包含商業的大型綜合地產項目，以穩健的經營模式與優質的商業物業管理提升傳統房地產單項項目的綜合價值，產生穩定的租金收入和現金流，帶來物業升值投資回報。

本集團穩步運營旗下「NEO」和「佐隄」兩大商業地產品牌系列，其中包括：NEO都市商務綜合體、香港綠景NEO、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以及其他商舖及投資性物業，合共建築面積約為558,000平方米。兩大品牌綜合出租率均在95%以上，截至二零一八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543.2百萬元(二零一七年：人民幣498.3百萬元)，同比增長約9.0%，為集團提供穩定的現金流及租金收入，實現資本穩步增長。

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 and 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。截至二零一八年十二月三十一日，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為94%(二零一七年：99%)。

香港綠景NEO項目位於香港未來核心商業區「九龍東」，商廈樓高19層，佔地面積約4,500平方米，規劃總建築面積約55,390.18平方米，享有270度維多利亞港全海景緻，地理位置優越，交通便捷。本集團以90億港元收購的香港全幢臨海甲級商廈，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。香港綠景NEO定位為健康、綠色、人文及場景於一體金融科技中心，積極打造具備人文關懷的場景式辦公共享空間，項目已於二零一八年五月二十日成功封頂。於二零一九年二月二十六日，項目的建築工程已通過香港屋宇署驗收合格，正式收到入伙紙，完成竣工驗收。目前項目已在二零一八年十一月啟動招租儀式，與基石客戶的洽談進展順利，鑒於項目地理位置優越，將吸引多家跨國金融、地產和科技龍頭企業入駐，公司管理層有信心在二零一九年底出租率達60%以上。

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81,851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。以社區型購物中心為項目特色，品牌餐飲為主導，綜合配套為輔助，局部便利性零售為點綴，項目充分滿足客群基礎消費品質生活需求。

佐陞購物中心是著名生活時尚及綜合式購物中心。本集團於二零一八年十二月三十一日擁有及營運綠景佐陞虹灣購物中心、綠景香頌佐陞中心、綠景1866佐薈、綠景佐陞國際花城購物中心、綠景佐陞錦華購物中心、綠景佐陞越溪購物中心。於二零一八年十二月三十一日止之平均出租率約為96%，其中綠景佐陞國際花城購物中心已於二零一八年二月九日整體開業，出租率達85%，綠景佐陞越溪購物中心於二零一八年十一月開業，出租率達93%。

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308.2百萬元(二零一七年：人民幣355.2百萬元)，同比減少約13.2%。

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、多功能會議室、宴會廳及視像會議室等設備，截至二零一八年十二月三十一日平均入住率約為75%(二零一七年：77%)。

本集團於二零一七年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，預計將於二零一九年完成翻新工作，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，將為本集團帶來穩定的酒店經營收入。

財務融資

背靠香港國際化資本運作平台，本集團於年內充分合理利用境內及境外多元化融資渠道，發揮兩地融通的融資策略，鞏固本集團財務資源。

本集團於二零一八年二月，以每股2.938港元折讓8.19%向銀順(BVI)投資有限公司(「銀順」)等兩位合資格投資者發行132,564,669股新可換股優先股及132,564,669股普通股。於二零一八年二月八日，本集團以每股2.938港元折讓8.19%向安信證券股份有限公司及國信證券股份有限公司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，已用作集團的項目發展、利息支付及一般企業用途。

本集團於二零一八年五月十一日向PAG Assets Limited旗下管理基金公司Global Affluence Holding V Limited發行1億美元於二零二三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。

二零一八年九月十六日，本集團與華泰金融控股(香港)之全資附屬公司Pioneer Festive Limited訂立認購協議，發行5,000萬美元於二零二三年到期5.00%之有擔保可換股債券，發行所得款項淨額用作本集團項目發展、債務再融資或一般企業用途。

二零一八年十月三日，集團與Chance Talent Management Limited(「Chance Talent」)訂立延長契據，以延長於二零一八年到期5.5%之可換股債券至二零二零年。可換股債券之未贖回本金為9,000萬美元，本集團已將自發行所籌得款項淨額全部用作一般運營資金。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團綜合融資成本為6.2%。（二零一七年：6.6%），同比下降0.4個百分點。本集團充分利用境內外融資渠道，進一步加強本集團的財政實力，建立境內外融資平台，實現資金融通，以支持本集團發展，把握更多發展良機，實現具質量的業績增長。

未來戰略

粵港澳大灣區是中國開放程度最高、最具經濟活力的區域之一，在國家發展規劃中佔有重要的戰略地位，未來也將對中國經濟發展和對外貿易起到重要作用。隨著粵港澳大灣區戰略規劃的進一步明示，該區域經濟將得到進一步推動，優秀人才與資金的流入將為地區房地產市場帶來廣闊的發展空間，本集團對大灣區的發展潛力充滿信心。同時，未來房地產調控政策將會在「房住不炒」的基調下，更加注重穩步發展與因城施策。穩定的行業環境同樣將為本集團提供良好的發展環境。

展望未來，本集團將實施全面戰略升級。以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」為戰略引領，努力將自己締造成為銳意助力粵港澳大灣區建設的標桿性智慧新城開發運營商。在推動灣區大舊改方面，順應粵港澳大灣區戰略規劃，重點推進本集團及控股股東手上位於大灣區的多個大型城市更新項目。其中，由控股股東推動的位於深圳市南山區的白石洲舊改項目，已完成集體物業補償協議簽訂，更新改造範圍的全部物業面積查丈工作已經100%完成、私人物業的搬遷補償標準已經獲得白石洲股份合作公司股東代表大會表決通過。項目已於二零一八年底獲取專項規劃批覆（規劃建築面積358萬平方米，項目計劃分三期實施開發），全部私人物業確權率已達80%。接下來將按計劃啟動私人物業補償協議簽訂、項目實施主體確認及開展房屋拆除等工作。同時，控股股東希望年內確定總體注資方案有序推進向綠景（中國）分步注入工作。

隨著時代發展與科技進步，居民對人文居住需求與便利化生活體驗需求日益提高，本集團未來亦會按照「打造智慧新城區」的戰略，在大灣區發展戰略規劃提出的打造科技中心，共建人文灣區，推進生態文明戰略思想指引下，本集團聯手華為，提出「打造智慧新城區標桿」的戰略理念。於二零一八年七月，本集團與華為簽署智慧城區戰略合作協議，在智慧城區戰略合作的基礎上，華為作為智慧城區項目的技術合作夥伴，協助我司開展白石洲舊改項目前期頂層設計，後續的詳細設計、建設及運營，擬與綠景共同建設智慧城區，長足合作。藉助合作方於科技領域優勢，配合本集團於城市更新項目豐富經驗，各施所長，形成開放平台，引進優質技術，打造智慧城區，建立起便利化、科技化、可複製的智慧新城區標桿，創造社會效益、綠色效益、經濟效益，使本集團發展更進一步。

放眼未來，大灣區人口將不斷流入，為地區消費及產業升級提供人口紅利，而人口持續流入及基礎設施完善，將有助於地產公司進一步發展。綠景（中國）多年來深耕粵港澳大灣區核心地域核心地區，土地儲備資源豐富，與《粵港澳大灣區發展規劃綱要》不謀而合，體現了本集團的佈局深思與發展前瞻性。本集團將配合《綱要》給出建成智慧城市群的信號，戰略轉型，將智慧城區標桿的戰略理念應用於未來項目發展。本集團將智慧城區概念應用於現有城市更新項目上，打造樣板，為控股股東與本集團可聯動之城市更新項目儲備資源提供可複製的、領先的數字化技術支持，成為智慧城區的締造者、運營商及服務商，領跑產業，引領行業。

二零一九年，將是綠景(中國)不斷發展、不斷創新、不斷超越自我的新的一年。本集團將繼續秉承「專為本、和致遠」的核心價值觀，鞏固自身優勢，提升品牌實力，把握發展機遇，打造獨具特色的發展模式並維持穩定的業績增長能力，持之以恆向著「做中國最受尊敬的城市價值創造者」的願景目標努力奮進。

重要企業事項

於二零一八年一月十七日，本公司接獲Chance Talent通知，要求兌換由Chance Talent持有本金額為10,000,000美元之可換股債券。因此，本公司按每股2.695港元之兌換價向Chance Talent發行28,794,063股普通股。

於二零一八年二月七日，本公司與銀順(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，本公司以每股可換股優先股2.938港元向銀順發行132,564,669股新可換股優先股(「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股新普通股份，股份認購價為每股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港元之配售價，合共配售80,000,000股本公司股份；及(ii)中國綠景同意以每股2.938港元之認購價(相當於配售價)認購80,000,000股本公司新股份(「先舊後新配售」)。新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。先舊後新配售已於二零一八年二月十三日完成。先舊後新配售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。

於二零一八年五月十日，本公司與PAG Assets Limited旗下管理基金之附屬公司Global Affluence Holding V Limited就發行本金總額為100,000,000美元(相等於約785,000,000港元)之4%有擔保可換股債券訂立可換股債券認購協議。發行4%有擔保可換股債券之有關詳情載於本公司日期為二零一八年五月十日之公告。

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訂立戰略合作協議，共同在智慧城區領域建立長期戰略合作關係。有關戰略合作之有關詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十三日之公告。

於二零一八年九月十六日，本公司與華泰金融控股(香港)有限公司之全資附屬公司Pioneer Festive Limited就發行本金總額為50,000,000美元(相等於約392,500,000港元)之5%有擔保可換股債券訂立可換股債券認購協議。發行5%有擔保可換股債券之有關詳情載於本公司日期為二零一八年九月十六日之公告。

於二零一八年十月三日，本公司與Chance Talent及本公司控股股東黃康境先生(「黃先生」)訂立延長契據，以延長於二零一八年十一月十八日到期之5.5%可換股債券至二零二零年。可換股債券之未贖回本金為90,000,000美元，本集團已於二零一六年將自發行所籌得款項淨額全部用作一般運營資金。

於二零一八年十二月二十八日，本公司之直接全資附屬公司城隆控股有限公司作為認購人與作為發行人的厚益控股有限公司(「厚益」)及黃先生訂立認購協議，以代價人民幣2,000萬元(相當於約2,270萬港元)認購厚益901股股份，佔厚益的90.1%股權。認購事項之有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月二十八日及二零一九年一月四日之公告。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括來自出售物業、租賃投資物業及綜合服務的收益。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣4,515.7百萬元(二零一七年：人民幣2,967.8百萬元)，較去年同期增加約52.2%，主要由於來自出售物業的收益增加所致。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
房地產開發及銷售	3,664,328	2,114,289	1,550,039	73.3
商業物業投資與經營	543,176	498,295	44,881	9.0
綜合服務	308,181	355,167	(46,986)	(13.2)
總計	<u>4,515,685</u>	<u>2,967,751</u>	<u>1,547,934</u>	<u>52.2</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自出售物業的收益約為人民幣3,664.3百萬元(二零一七年：人民幣2,114.3百萬元)，較去年增加約73.3%，主要包括銷售綠景紅樹灣壹號高層住宅樓宇、綠景化州國際花城B1區、B2區及B3區和其他待售物業。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已售物業總樓面面積約296,300平方米(二零一七年：約55,500平方米)。

截至二零一八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543.2百萬元(二零一七年：人民幣498.3百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段，主要以「佐隄」和「NEO」品牌營運。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的出租率為95%(二零一七年：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、舊改及其他。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務產生的收益約為人民幣308.2百萬元(二零一七年：人民幣355.2百萬元)，較去年減少約13.2%。

毛利及毛利率

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的綜合毛利增加至約人民幣2,686.2百萬元(二零一七年：人民幣1,937.9百萬元)，較去年增加約38.6%；截至二零一八年十二月三十一日止年度，綜合毛利率為59.5%(二零一七年：65.3%)。毛利率的波動主要是由於受不同項目組合確認之收益所致。於二零一八年，深圳項目的毛利率仍維持在70%以上，在化洲項目的影響下，二零一八年綜合毛利率為59.5%，而二零一七年年末超過90%的收益乃自較高利潤率約為68%的綠景虹灣花園產生。

銷售開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約人民幣133.0百萬元(二零一七年：人民幣67.7百萬元)，較去年增加約96.4%。銷售開支上升主要由於二零一八年向市場推出的項目增加所致。於二零一八年銷售開支主要包括綠景紅樹灣壹號及綠景國化州國際花城的銷售佣金及推廣開支。

行政開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約人民幣390.4百萬元(二零一七年：人民幣361.6百萬元)，較二零一七年增加約8%，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22.0百萬元(二零一七年：人民幣80.4百萬元)。

投資物業的公允價值變動

於二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣323.5百萬元(二零一七年：人民幣478.4百萬元)的投資物業公允價值收益。

融資成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣658.0百萬元(二零一七年：人民幣613.6百萬元)，較二零一七年增長約7.2%。

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人民幣18,971.1百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣23,324.4百萬元。本集團截至二零一八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%(二零一七年：6.6%)。

所得稅開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支約人民幣925.1百萬元(二零一七年：人民幣458.8百萬元)。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。年內所得稅開支增加主要由於土地增值稅撥備增加所致。年內土地增值稅約人民幣523.4百萬元(二零一七年：人民幣4.0百萬元)，主要由於年內銷售綠景紅樹灣壹號所致以及二零一七年包括撥回土地增值稅超額撥備人民幣223.9百萬元。

經營業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約人民幣1,237.2百萬元(二零一七年：人民幣1,035.4百萬元)，較二零一七年增加約19.5%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一八年十二月三十一日，銀行結餘及現金約人民幣7,589.9百萬元(包括受限制銀行存款)(二零一七年：人民幣6,092.7百萬元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣23,324.4百萬元(二零一七年：人民幣18,971.1百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣5,824.4百萬元(二零一七年：人民幣4,204.7百萬元)，而本集團於二零一八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137.6%(二零一七年：127.9%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約人民幣19,240.6百萬元(二零一七年：人民幣14,142.8百萬元)及流動負債約人民幣11,689.8百萬元(二零一七年：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十二月三十一日約人民幣7,550.9百萬元。於二零一八年十二月三十一日流動資產淨值增加，乃主要由於延長5.5%的可換股債券的到期日(原於二零一八年十一月到期)至二零二零年十一月所致。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有總資產約人民幣43,412.1百萬元(二零一七年：人民幣36,796.8百萬元)及總負債約人民幣31,973.2百萬元(二零一七年：人民幣26,727.6百萬元)，負債比率(總負債除以總資產)約為73.7%(二零一七年：72.6%)。本集團於二零一八年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣11,438.9百萬元(二零一七年：人民幣10,069.2百萬元)。

截至二零一八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及股權融資滿足房地產項目開發的資金需求。

資產抵押

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貸款人民幣約16,085.5百萬元(二零一七年：人民幣12,323.7百萬元)分別以總額約人民幣18,878.2百萬元(二零一七年：人民幣17,930.0百萬元)之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作抵押。

或然負債

截至二零一八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1,163.0百萬元(二零一七年：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，而本集團在違約的情況下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按揭貸款，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱有1,612名(二零一七年：1,779名)員工，其中1,589名(二零一七年：1,761名)員工長駐中國內地，於香港則僱有23名(二零一七年：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、退休計劃及長期獎勵，如認可的計劃內的購股權。

末期股息

董事會建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股5.3港仙(相當於約人民幣4.65分)，將以現金配發予於二零一九年六月十一日名列本公司股東名冊上的股東。預期股息將於二零一九年七月三十日或前後派付，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

本公司將於二零一九年五月二十七日至二零一九年五月三十日(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二零一九年五月二十四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二零一九年六月十一日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一九年六月六日至二零一九年六月十一日(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二零一九年六月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。

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。

截至二零一八年十二月三十一日止整個年度，本集團已遵守聯交所證券上市規則(「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自身操守守則。董事確認，彼等於截至二零一八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二零一八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二零一八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二零一八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

年內，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通知，要求兌換由Chance Talent持有本金額為10,000,000美元之可換股債券。因此，本公司按每股2.695港元之兌換價向Chance Talent發行28,794,063股普通股。
- (b) 於二零一八年二月七日，本公司與農銀國際控股有限公司之全資附屬公司銀順訂立可換股優先股認購協議，據此，本公司以每股可換股優先股2.938港元向銀順發行132,564,669股可換股優先股。
- (c) 於二零一八年二月七日，本公司與Leadon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。

- (e) 於二零一八年五月十日，本公司與Global Affluence Holding V Limited就發行本金總額為100,000,000美元(相等於約785,000,000港元)之4%有擔保可換股債券訂立可換股債券認購協議。
- (f) 於二零一八年九月十六日，本公司與Pioneer Festive Limited就發行本金總額為50,000,000美元(相等於約392,500,000港元)之5%有擔保可換股債券訂立可換股債券認購協議。
- (g) 於二零一八年十月三日，本公司、黃先生及Chance Talent訂立延長契約，以延長二零一八年十一月十八日到期之90,000,000美元之可換股債券至二零二零年。發行可換股債券籌集之所得款項淨額已於二零一六年用作一般企業用途。

上文(b)、(c)、(d)、(e)及(f)段所述發行可換股優先股、配售股份及發行可換股債券所得款項淨額合共約為2,154百萬港元。截至二零一八年十二月三十一日，所得款項約1,385百萬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660百萬港元已用於結算本集團利息款項及用作一般企業用途。

本公司於年內並無贖回任何本公司之上市證券。除於上文所披露者及本公司於年內根據本公司之購股權計劃下行使購股權而發行6,700,000股股份外，本公司及其任何附屬公司於年內並無購回或出售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，於二零一八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二零一八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；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，二零一九年三月二十一日