

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。

**L.gem** **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)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度全年業績**

**業績**

綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」或「綠景(中國)」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零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**

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|                    | 附註 | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| 收益                 | 3  | 5,424,827        | 6,902,448        |
| 銷售成本               |    | (2,759,122)      | (2,472,093)      |
| <b>毛利</b>          |    | <b>2,665,705</b> | <b>4,430,355</b> |
| 其他收入               | 4  | 148,901          | 123,476          |
| 其他收益及虧損            | 5  | (111,454)        | (11,184)         |
| 視作出售一間聯營公司的收益      | 13 | 3,893,561        | -                |
| 銷售開支               |    | (127,165)        | (134,059)        |
| 行政開支               |    | (474,547)        | (461,498)        |
| 投資物業的公允價值變動        |    | (239,322)        | 696,378          |
| 可換股債券衍生工具部分的公允價值變動 |    | 93,506           | (20,170)         |
| 融資成本               | 6  | (1,533,101)      | (1,256,165)      |
| 應佔一間合營公司業績         |    | (2)              | (2)              |
| <b>除稅前盈利</b>       | 7  | <b>4,316,082</b> | <b>3,367,131</b> |
| 所得稅開支              | 8  | (865,007)        | (1,617,168)      |
| <b>年度盈利</b>        |    | <b>3,451,075</b> | <b>1,749,963</b> |
| 以下人士應佔年度盈利(虧損)：    |    |                  |                  |
| 本公司股東              |    | 3,453,380        | 1,749,884        |
| 非控股權益              |    | (2,305)          | 79               |
|                    |    | <b>3,451,075</b> | <b>1,749,963</b> |
|                    |    | 人民幣分             | 人民幣分             |
| 年內本公司股東應佔每股盈利      | 10 |                  |                  |
| — 基本               |    | <b>68.03</b>     | 35.12            |
| — 攤薄               |    | <b>38.47</b>     | 20.73            |

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|                                   | 二零二零年<br>人民幣千元          | 二零一九年<br>人民幣千元          |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 年度盈利                              | <u>3,451,075</u>        | <u>1,749,963</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                         | 169,268                 | (31,311)                |
| 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>(65,929)</u>         | <u>37,732</u>           |
| 年度其他全面收益                          | <u>103,339</u>          | <u>6,421</u>            |
| 年度全面收益總額                          | <u><u>3,554,414</u></u> | <u><u>1,756,384</u></u> |
| 以下人士應佔全面收益(開支)總額：                 |                         |                         |
| 本公司股東                             | 3,560,599               | 1,756,905               |
| 非控股權益                             | <u>(6,185)</u>          | <u>(521)</u>            |
|                                   | <u><u>3,554,414</u></u> | <u><u>1,756,384</u></u> |

# 綜合財務狀況報表

於二零二零年十二月三十一日

|                    | 附註 | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元    |
|--------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                   |                   |
| 投資物業               |    | 23,167,159        | 23,567,529        |
| 物業、廠房及設備           |    | 931,581           | 996,014           |
| 商譽                 |    | 231,602           | 231,602           |
| 於合營公司的權益           |    | 6,056             | 6,058             |
| 於聯營公司的權益           |    | -                 | -                 |
| 應收一間合營公司款項         |    | 522,318           | 522,318           |
| 按公允價值計入其他全面收益之股本工具 |    | 501,261           | 541,125           |
| 遞延稅項資產             |    | 537,869           | 565,713           |
| 已付按金               |    | -                 | 29,410            |
|                    |    | <b>25,897,846</b> | <b>26,459,769</b> |
| <b>流動資產</b>        |    |                   |                   |
| 發展中待售物業            |    | 32,132,185        | 8,165,855         |
| 待售物業               |    | 4,844,053         | 2,467,237         |
| 其他存貨               |    | 674               | 738               |
| 應收賬款               | 11 | 68,105            | 31,212            |
| 已付按金、預付款項及其他應收款項   |    | 1,862,033         | 3,230,928         |
| 可收回稅款              |    | 52,452            | 33,562            |
| 受限制銀行存款            |    | 3,979,537         | 2,804,061         |
| 銀行結餘及現金            |    | 5,430,113         | 5,542,921         |
|                    |    | <b>48,369,152</b> | <b>22,276,514</b> |
| <b>流動負債</b>        |    |                   |                   |
| 應付賬款               | 12 | 1,262,086         | 1,111,831         |
| 應計費用、已收按金及其他應付款項   |    | 762,404           | 673,358           |
| 合同負債               |    | 1,348,932         | 2,505,265         |
| 租賃負債               |    | 17,239            | 22,674            |
| 稅項負債               |    | 2,375,586         | 2,398,675         |
| 借貸                 |    | 8,007,353         | 4,306,274         |
| 優先票據及債券            |    | 2,129,522         | 5,027,123         |
| 可換股債券債務部分          |    | -                 | 1,493,257         |
| 可換股債券衍生工具部分        |    | -                 | 222,207           |
|                    |    | <b>15,903,122</b> | <b>17,760,664</b> |
| <b>流動資產淨值</b>      |    | <b>32,466,030</b> | <b>4,515,850</b>  |
| <b>總資產減流動負債</b>    |    | <b>58,363,876</b> | <b>30,975,619</b> |
| <b>非流動負債</b>       |    |                   |                   |
| 借貸                 |    | 15,857,136        | 15,149,805        |
| 優先票據及債券            |    | 3,236,529         | -                 |
| 可換股債券債務部分          |    | 1,419,974         | -                 |
| 可換股債券衍生工具部分        |    | 111,612           | -                 |
| 租賃負債               |    | 85,134            | 95,380            |
| 遞延稅項負債             |    | 2,818,217         | 2,695,601         |
| 其他非流動負債            |    | 6,949,651         | -                 |
|                    |    | <b>30,478,253</b> | <b>17,940,786</b> |
| <b>資產淨值</b>        |    | <b>27,885,623</b> | <b>13,034,833</b> |
| <b>股本及儲備</b>       |    |                   |                   |
| 股本                 |    | 42,458            | 42,060            |
| 儲備                 |    | 24,681,258        | 12,885,799        |
| 本公司股東應佔權益          |    | 24,723,716        | 12,927,859        |
| 非控股權益              |    | 3,161,907         | 106,974           |
| <b>權益總額</b>        |    | <b>27,885,623</b> | <b>13,034,833</b> |

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Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈2501室。其最終控制方為黃康境先生（「黃先生」），彼乃本公司主席黃敬舒女士及本公司執行董事黃浩源先生之父親。

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國內地」或「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經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之「香港財務報告準則」之概念框架指引之修訂及下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

|   |        |
|---|--------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）                    | 重大性之定義 |
| 香港財務報告準則第3號（修訂本）                            | 業務之定義  |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及<br>香港財務報告準則第7號（修訂本） | 利率基準改革 |

此外，本集團已提早應用「香港財務報告準則第16號（修訂本）新型冠狀病毒相關租金寬免」。

## 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：

|                       | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 物業銷售                  | 4,512,643        | 5,962,446        |
| 來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益 | 292,017          | 321,328          |
| 來自客戶合約的收益             | 4,804,660        | 6,283,774        |
| 租金收入                  | 620,167          | 618,674          |
|                       | <b>5,424,827</b> | <b>6,902,448</b> |
| <i>確認來自客戶合約收益的時間</i>  |                  |                  |
| 某個時間點確認               | 4,512,643        | 5,962,446        |
| 隨著時間確認                | 292,017          | 321,328          |

### 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，出售住宅物業和商業樓宇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10,000元至人民幣500,000元(二零一九年：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出售價有所折讓之價格，惟客戶須同意提早支付代價結餘。

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，預期完成有關履約責任的年期為一年內。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

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、公寓及停車場租賃所產生之收益(包括固定及浮動租金)乃根據香港財務報告準則第16號入賬。

#### — 酒店運營、物業管理服務及其他服務所得之收益

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劃分的收益及業績的分析：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|         | 房地產開發及銷售<br>人民幣千元 | 商業物業投資與經營<br>人民幣千元 | 綜合服務<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元      |
|---------|-------------------|--------------------|----------------|------------------|
| 收益：     |                   |                    |                |                  |
| 來自外部客戶  | 4,512,643         | 620,167            | 292,017        | 5,424,827        |
| 分類間收益   | —                 | 22,635             | 103,363        | 125,998          |
| 分類收益總額  | <u>4,512,643</u>  | <u>642,802</u>     | <u>395,380</u> | <u>5,550,825</u> |
| 可呈報分類盈利 | <u>2,025,264</u>  | <u>565,977</u>     | <u>74,464</u>  | <u>2,665,705</u> |

截至二零一九年十二月三十一日止年度

|         | 房地產開發及銷售<br>人民幣千元 | 商業物業投資與經營<br>人民幣千元 | 綜合服務<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元      |
|---------|-------------------|--------------------|----------------|------------------|
| 收益：     |                   |                    |                |                  |
| 來自外部客戶  | 5,962,446         | 618,674            | 321,328        | 6,902,448        |
| 分類間收益   | —                 | 16,212             | 37,685         | 53,897           |
| 分類收益總額  | <u>5,962,446</u>  | <u>634,886</u>     | <u>359,013</u> | <u>6,956,345</u> |
| 可呈報分類盈利 | <u>3,784,827</u>  | <u>550,378</u>     | <u>95,150</u>  | <u>4,430,355</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、視作出售一間聯營公司的收益、折舊、融資成本、應佔一間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之會計政策相同。

|                    | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|--------------------|------------------|------------------|
| <b>收益</b>          |                  |                  |
| 可呈報分類收益            | 5,550,825        | 6,956,345        |
| 對銷分類間收益            | (125,998)        | (53,897)         |
| 綜合收益               | <u>5,424,827</u> | <u>6,902,448</u> |
| <b>盈利</b>          |                  |                  |
| 可呈報分類盈利            | 2,665,705        | 4,430,355        |
| 投資物業的公允價值變動        | (239,322)        | 696,378          |
| 其他收入               | 148,901          | 123,476          |
| 其他收益及虧損            | (111,454)        | (11,184)         |
| 視作出售一間聯營公司的收益      | 3,893,561        | -                |
| 折舊                 | (66,915)         | (37,399)         |
| 融資成本               | (1,533,101)      | (1,256,165)      |
| 應佔一間合營公司業績         | (2)              | (2)              |
| 可換股債券衍生工具部分的公允價值變動 | 93,506           | (20,170)         |
| 公司開支               | (534,797)        | (558,158)        |
| 除稅前綜合盈利            | <u>4,316,082</u> | <u>3,367,131</u> |

#### 分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分的資產分析，由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報負債，因此並無呈列該等資料：

#### 分類資產

|                       | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>資產</b>             |                   |                   |
| 房地產開發及銷售              | 37,433,525        | 12,452,128        |
| 商業物業投資與經營             | 23,259,775        | 23,591,289        |
| 綜合服務                  | <u>325,788</u>    | <u>362,963</u>    |
| 可呈報分類資產               | 61,019,088        | 36,406,380        |
| 商譽                    | 231,602           | 231,602           |
| 按公允價值計入其他全面收益之股本工具    | 501,261           | 541,125           |
| 銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)    | 9,409,650         | 8,346,982         |
| 遞延稅項資產                | 537,869           | 565,713           |
| 於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項 | 528,374           | 528,376           |
| 於一間聯營公司的權益            | -                 | -                 |
| 公司資產                  | <u>2,039,154</u>  | <u>2,116,105</u>  |
| 綜合總資產                 | <u>74,266,998</u> | <u>48,736,283</u> |

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、銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)、遞延稅項資產、於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項、於一間聯營公司的權益以及公司資產外，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國內地、香港、美利堅合眾國(「美國」)及柬埔寨王國(「柬埔寨」)。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，來自外部客戶的收益主要源自中國內地。本集團的非流動資產資料按資產的地理位置呈列。

|      | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元    |
|------|-------------------|-------------------|
| 中國內地 | 14,895,956        | 14,309,782        |
| 香港   | 8,823,452         | 9,732,606         |
| 美國   | 189,304           | 213,074           |
| 柬埔寨  | 718,402           | 865,867           |
|      | <u>24,627,114</u> | <u>25,121,329</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及遞延稅項資產。

截至二零二零年及二零一九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

|      | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 利息收入 | 113,884        | 93,570         |
| 投資收入 | 22,800         | 20,163         |
| 政府補貼 | 12,217         | 9,743          |
|      | <u>148,901</u> | <u>123,476</u> |

### 5. 其他收益及虧損

|                  | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元  |
|------------------|------------------|-----------------|
| 出售一間附屬公司之收益      | -                | 33,300          |
| 應收賬款減值虧損(確認)撥回淨額 | (40,617)         | 59              |
| 匯兌收益淨額           | 71,976           | 12,356          |
| 出售物業、廠房及設備之虧損    | (9)              | (925)           |
| 提前贖回境內公司債券之虧損    | -                | (1,099)         |
| 境內公司債券之非重大變更虧損   | (1,810)          | (57,287)        |
| 可換股債券之重大變更虧損     | (20,105)         | -               |
| 優先票據之非重大變更虧損     | (129,571)        | -               |
| 其他               | 8,682            | 2,412           |
|                  | <u>(111,454)</u> | <u>(11,184)</u> |



## 6. 融資成本

|                           | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 利息：                       |                  |                  |
| 銀行及其他借貸                   | 1,263,397        | 1,186,817        |
| 可換股債券                     | 285,303          | 172,237          |
| 優先票據及債券                   | 519,199          | 411,241          |
| 租賃負債                      | 10,544           | 11,929           |
| 減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的金額* | (545,342)        | (526,059)        |
|                           | <b>1,533,101</b> | <b>1,256,165</b> |

\* 融資成本乃按年息率1.61%至13.75%(二零一九年：3.73%至9.41%)資本化。

## 7. 除稅前盈利

|                          | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>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的成本            | 2,487,379      | 2,177,619      |
| 物業、廠房及設備折舊               | 67,137         | 37,448         |
| 減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額 | (222)          | (49)           |
|                          | 66,915         | 37,399         |
| 投資物業所得租金收入總額             | 620,167        | 618,674        |
| 有關於年內產生租金收入之投資物業的開支      | (54,190)       | (68,296)       |
|                          | 565,977        | 550,378        |
| 與短期租賃有關的開支               | 2,276          | 4,886          |
| 核數師酬金                    | 3,026          | 2,490          |
| 員工成本                     |                |                |
| 董事薪酬                     | 11,099         | 11,851         |
| 薪金及其他實物利益                | 401,660        | 333,279        |
| 確認為退休福利成本開支的金額           | 7,727          | 27,946         |
| 減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的金額 | (84,826)       | (60,571)       |
|                          | <b>335,660</b> | <b>312,505</b> |

## 8. 所得稅開支

|                    | 附註  | 二零二零年<br>人民幣千元        | 二零一九年<br>人民幣千元          |
|--------------------|-----|-----------------------|-------------------------|
| 即期稅項               |     |                       |                         |
| 中國內地企業所得稅(「企業所得稅」) |     |                       |                         |
| – 本年度              | (a) | 266,957               | 765,660                 |
| – 過往年度超額撥備         |     | (11,567)              | (19,250)                |
|                    |     | <u>255,390</u>        | <u>746,410</u>          |
| 中國內地土地增值稅(「土地增值稅」) |     |                       |                         |
| – 本年度              | (b) | 385,992               | 1,023,621               |
| – 過往年度撥備不足(超額撥備)   |     | 1,419                 | (7,778)                 |
|                    |     | <u>387,411</u>        | <u>1,015,843</u>        |
| 遞延稅項               |     |                       |                         |
| – 本年度              |     | 222,561               | (147,029)               |
| – 過往年度(超額撥備)撥備不足   |     | (355)                 | 1,944                   |
|                    |     | <u>222,206</u>        | <u>(145,085)</u>        |
| 所得稅開支總額            |     | <u><u>865,007</u></u> | <u><u>1,617,168</u></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，中國內地附屬公司的稅率為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內地土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國內地的土地使用權、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。

本集團於兩個年度均無就柬埔寨企業所得稅計提撥備。根據柬埔寨稅法，本集團的一間附屬公司自二零一八年六月十四日起至二零二一年六月十三日止三個年度享有稅務優惠待遇，獲全面豁免柬埔寨企業所得稅。

## 9. 股息

|                                | 二零二零年<br>人民幣千元        | 二零一九年<br>人民幣千元        |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 年內確認為分派之股息：                    |                       |                       |
| 二零一九年末期股息－ 6.1港仙(相當於約人民幣5.46分) | 282,672               | –                     |
| 二零一八年末期股息－ 5.3港仙(相當於約人民幣4.65分) | –                     | 234,207               |
|                                | <u><u>282,672</u></u> | <u><u>234,207</u></u> |

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息。

## 10. 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：

|                        | 二零二零年<br>人民幣千元       | 二零一九年<br>人民幣千元       |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>盈利</b>              |                      |                      |
| 用於計算每股基本盈利的盈利          | 3,453,380            | 1,749,884            |
| 潛在攤薄盈利對以下各項的影響－可換股債券   | (58,376)             | 23,891               |
|                        | <u>3,395,004</u>     | <u>1,773,775</u>     |
|                        | 二零二零年                | 二零一九年                |
| <b>股份數目</b>            |                      |                      |
| 用於計算每股基本盈利的本公司普通股加權平均數 | 5,076,112,582        | 4,982,703,643        |
| 潛在攤薄普通股對以下各項的影響        |                      |                      |
| －購股權                   | 64,451,495           | 74,021,926           |
| －可換股債券                 | 264,778,879          | 127,022,653          |
| －可換股優先股                | 3,419,952,290        | 3,374,231,808        |
|                        | <u>8,825,295,246</u> | <u>8,557,980,030</u> |

計算截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的每股攤薄盈利時，並無假設本集團若干尚未行使的可換股債券獲兌換，原因為兌換將導致每股盈利增加。

## 11. 應收賬款

|              | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 來自下列各項的應收賬款： |                |                |
| －客戶合約        | 16,719         | 8,065          |
| －租賃應收款項      | 92,616         | 23,760         |
| 應收賬款         | 109,335        | 31,825         |
| 減：信貸虧損撥備     | (41,230)       | (613)          |
|              | <u>68,105</u>  | <u>31,212</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，信貸期乃須按要求支付。物業管理所得的應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一九年：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：

|         | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 1個月內    | 27,690         | 22,333         |
| 1至12個月  | 30,678         | 6,873          |
| 13至24個月 | 9,737          | 919            |
| 超過24個月  | —              | 1,087          |
|         | <u>68,105</u>  | <u>31,212</u>  |

## 12. 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：

|         | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|---------|------------------|------------------|
| 1個月內    | 1,097,921        | 513,386          |
| 1至12個月  | 55,986           | 436,676          |
| 13至24個月 | 63,512           | 137,934          |
| 超過24個月  | 44,667           | 23,835           |
|         | <u>1,262,086</u> | <u>1,111,831</u> |

購買建築材料的平均信貸期為六個月至一年不等。

## 13. 透過收購附屬公司收購資產及負債

誠如本公司日期為二零二零年八月二十五日之公告所詳述，大灣區智慧城市有限公司(「認購人」，本公司之直接全資附屬公司)與富業投資有限公司(「富業」)、眾集有限公司(「眾集」)、勝成投資有限公司(「勝成」)及黃先生訂立認購協議(「認購協議」)。

於進行交易之前，富業、勝成及眾集各自由黃先生全資擁有，並分別間接持有智慧城市發展有限公司(「智慧城市」)之25%、24%及26%股權。

根據認購協議，認購人同意按照認購協議之條款及條件認購而富業、勝成及眾集各自分別同意發行其股份。

根據認購協議，認購富業、勝成及眾集股份之代價分別為人民幣1,200,000元、人民幣1,380,000元及人民幣1,490,000元，將由認購人分別於完成時以現金支付予富業、勝成及眾集。

於交易完成後，富業分別由認購人及黃先生擁有70%及30%權益，勝成分別由認購人及黃先生擁有75%及25%權益，以及眾集分別由認購人及黃先生擁有75%及25%權益。富業、勝成及眾集各自成為本公司之非全資附屬公司。於進行交易前，智慧城市由本公司間接擁有25%權益，以及分別由富業、勝成及眾集擁有25%、24%及26%權益。於完成後，智慧城市成為本公司之附屬公司。

由於其為分階段完成的資產收購，故於智慧城市的25%股權(之前由本集團作為於一間聯營公司的權益入賬)按於收購日期(即本集團獲得控制權之日)之公允價值重新計量，並導致於本年度綜合損益表就視作出售一間當時的聯營公司確認收益人民幣3,893,561,000元。

由於本集團並無自上述交易產生任何實際現金流出，故已收購淨資產的應佔可識別公允價值(即智慧城市的額外55%股權)人民幣8,496,395,000元作為黃先生的注資計入其他儲備。

智慧城市及其附屬公司主要從事白石洲城市更新開發項目，該項目位於深圳市南山區深南大道，毗鄰科技園及華僑城片區，被視為深圳市的超大型城市更新項目。根據經相關政府機關認可的經批准項目專項發展規劃，該項目的計容面積為358萬平方米，將會分四期開發。

收購事項已於二零二零年八月二十五日完成。

### 13. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

於收購日期按公允價值確認之資產及負債：

人民幣千元

#### 資產

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 投資物業               | 16,200     |
| 物業、廠房及設備           | 427        |
| 發展中待售物業            | 22,104,534 |
| 按公允價值計入其他全面收益之股本工具 | 48,042     |
| 遞延稅項資產             | 49,767     |
| 應收賬款               | 8,079      |
| 已付按金、預付款項及其他應收款項   | 949,871    |
| 受限制銀行存款            | 923,110    |
| 銀行結餘及現金            | 114,618    |

24,214,648

#### 負債

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 應付賬款             | 115,668   |
| 應計費用、已收按金及其他應付款項 | 947,301   |
| 借貸               | 2,733,000 |
| 其他非流動負債          | 4,931,234 |

8,727,203

#### 資產淨值

15,487,445

收購事項產生的控股股東注資：

人民幣千元

#### 已轉讓代價

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| 加：於一間聯營公司的權益        | -            |
| — 先前按公允價值持有的權益      | 3,871,861    |
| — 分佔先前持有的負債淨額       | 21,700       |
| 加：按比例分佔已收購淨資產之非控股權益 | 3,097,489    |
| 減：已收購資產淨值           | (15,487,445) |

8,496,395

人民幣千元

收購事項產生的現金流入淨額以及已收購現金及現金等價物結餘

114,618

## 主席報告

本人謹代表董事會向所有股東匯報本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合業務表現。

二零二零年，新型冠狀病毒肆虐全球，給環球經濟帶來前所未有的衝擊。在各國醫學科研機構的攻堅下，疫苗陸續面世並投入使用，經濟復甦曙光漸晰。環顧全球各國，中國於二零二零年一季度率先有效控制國內疫情，二季度隨著中國全面復工復產，社會經濟生產活動逐步回歸正常，中國房地產行業的施工與銷售也迅速修復進度，呈現出強大的韌勁，整體市場保持平穩健康的增長。

「房住不炒」與「加快城市更新」是年內兩大行業政策基調。為了促進房地產市場平穩健康發展，從中國銀保監會的嚴禁資金違規投向房地產領域，到深圳市房地產調控「新八條」細則，行業回歸理性、多元化及逐步完善的保障體系，將推動行業健康的長足發展。而在城市化的時代背景下，城市更新成為了行業發展的必由之路，也得到了政府的支持和推動。對於扎根深圳三十年、專注大灣區城市更新的本公司來說，行業機遇無可限量。

綠景中國深耕大灣區核心城市核心區域逾三十餘年，以建築業為起點，以雙核佈局的戰略思想、雙向擴張的土儲資源獲得方式，以城市更新領域先行者之姿，多年來在大灣區積累了極高價值的資產優勢。在行業和科技發展下，集團提出「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」的戰略，通過在大型城市更新項目內打造智慧城區標桿，以持續推動公司長期發展，為城市創造全新價值，為投資者提供豐碩回報。

本集團三大業務之首的房地產開發與銷售業務，位於深圳、珠海等核心城市核心地段的項目開發進度與合同銷售，在本年度內均取得令人滿意的成績。二零二零年，深圳綠景美景廣場竣工交付、珠海綠景喜悅薈南區竣工交付、化州綠景國際花城D1區提前竣工交付、蘇州綠景公館1898提前驗收開盤；新開工項目包括珠海東橋項目、珠海綠景喜悅薈北區、化州綠景國際花城G1區等。銷售方面，深圳綠景美景廣場、珠海綠景喜悅薈、化州綠景國際花城均成為年度區域銷售領先項目。

城市更新項目推進方面，年內集團繼續深化推進深圳、珠海、香港及東莞等地的城市更新項目，珠海東橋城市更新項目率先動工，深圳白石洲城市更新項目、黎光城市更新項目和紅樹灣壹號二期項目均處於開工前最後簽約階段，並穩步向前推進。其中，深圳白石洲城市更新項目更是取得重大突破，包括通過控股股東注資取得項目股權至80%，一期簽約率達到100%，為快速取得實施主體，實現動工創造了條件，集團於深圳市南山區黃金地段的優質土儲即將迎來價值釋放。此外，其他大灣區核心城市核心地段的項目如期推進，也為土地儲備繼續保持優質和豐裕夯實了基礎。

集團的商業物業投資與經營業務，年內繼續秉持「住宅+商業」雙輪驅動模式，隨著城市更新項目的竣工交付，商業物業面積穩健增長。年內，集團持有超過25個以「NEO」和「佐隄」兩大商業品牌為代表的優質商業物業項目，總建築面積約為799,888平方米，出租率續高於行業水平，為本集團貢獻穩定的租金收入和資產增值。於二零二零年十二月三十一日止，集團來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣620.2百萬元，逆市按年升約0.2%。

本集團的綜合服務業務，致力於為住宅及商業物業的客戶及租戶提供優質的物業管理服務和酒店運營服務，於本年度內為集團帶來收益約人民幣292.0百萬元。集團提供的全面物業管理服務，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，服務的總建築面積約為297萬平方米。酒店運營方面，在嚴峻的經濟環境下，綠景酒店積極探索營銷新方向，定位智能化商務酒店，嘗試客房、餐飲並駕齊驅的策略，在同片區競爭酒店中位居第一，客房平均出租率約為61%。

財務融資方面，本集團於本年度內持續積極優化財務結構，適應國家對房地產企業「三條紅線」監管要求，剔除預收款後的資產負債率和淨負債率均已達標，為集團的可持續發展做好資金的準備。

展望二零二一年，預期集團將進入大發展時期，以白石洲項目為代表的深圳多個城市更新項目將進入大開發階段，在建、在售項目及物業經營活動將全面提速。隨著《粵港澳大灣區發展規劃綱要》、《關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》及深圳支持三舊改造一系列政策落地實施，預期該等利好政策將有助本集團獲得歷史性機遇。展望未來，集團將緊抓大灣區發展帶來的巨大機遇，利用利好政策及人口流入紅利，配合自身豐富土地資源儲備，打造出具有標杆意義的智慧城區，努力將公司締造成為助力粵港澳大灣區建設的智慧新城開發運營商，為居民帶來更好的生活體驗，為城市的更新與發展增添活力，為股東、投資者及社會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，集團將以「持續提升城市價值」作為企業使命，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！

## 管理層討論與分析

### 行業回顧

二零二零年，在新型冠狀病毒疫情的衝擊下，全球經濟受到沉重且深遠的影響，中國在果斷有力的疫情防控措施下，率先全面復工。國家統計局數據顯示，二零二零年中國實現國內生產總值(GDP)人民幣101.6萬億元，首次超越一百萬億大關，同比增長2.3%，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。

受疫情影響，中國房地產行業在年初一度停擺，眾多房企迅即開拓或升級線上營銷系統，隨著疫情在二季度基本受控，疫情防控進入常態化，各行各業復工復產，各項經濟生產活動重回正軌，房地產行業紛紛加快推盤節奏，銷售自二季度快速復甦。在寬貨幣政策下，房地產投資增速於二季度開始轉正。國家統計局數據顯示，二零二零年，全國房地產開發投資人民幣141,443億元，同比增長7.0%，其中，住宅投資人民幣104,446億元，同比增長7.6%。年內，商品房銷售面積和銷售金額均再創歷史新高，分別達176,086萬平方米和人民幣173,613億元，累計同比上漲2.6%和8.7%。

受疫後購房需求的釋放以及貸款資金層面的寬鬆影響，商品房銷售規模快速增長，一二線核心城市與部分三四線城市的市場分化繼續加劇；在「房住不炒」的主基調下，四季度自融資端開啓新一輪調控，穩定市場投資及銷售預期成為行業主旋律。

受《粵港澳大灣區發展規劃綱要》、《關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》政策的支持，年內深圳房地產行業保持上行態勢，並一度出現過熱現象，為遏止投機炒房現象、使房地產市場平穩健康發展，深圳市於七月十五日發佈「新八條」始陸續出臺調控細則，引導深圳房地產行業回歸理性及穩健增長態勢。同時，已經挑起深圳樓市供應大樑的城市更新，年內也有了里程碑式的更新政策支持。十二月三十日，《深圳經濟特區城市更新條例》經市六屆人大常委會第四十六次會議第二次會議表決通過，規定舊住宅區簽約面積與簽約人數雙95%後可徵收，並將自二零二一年三月一日起生效，預計對破解城市更新深層障礙、推動城市更新高品質發展，將起到極大的促進作用。

### 業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約為人民幣5,424.8百萬元(二零一九年：人民幣6,902.4百萬元)，同比下調約21.4%。毛利約為人民幣2,665.7百萬元(二零一九年：人民幣4,430.4百萬元)，同比下跌約39.8%。毛利率維持在行業高水平的49.1%(二零一九年：64.2%)。

年內，盈利約為人民幣3,451.1百萬元(二零一九年：人民幣1,750.0百萬元)，同比增長約97.2%。本公司股東應佔盈利約為人民幣3,453.4百萬元(二零一九年：人民幣1,750.0百萬元)，同比增長約97.3%。每股基本盈利為人民幣68.03分(二零一九年：人民幣35.12分)，同比增長約93.7%。

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息。



以下是本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

|              | 二零二零年<br>(人民幣百萬元) | 二零一九年<br>(人民幣百萬元) | 變動       |
|--------------|-------------------|-------------------|----------|
| 收益           | 5,424.8           | 6,902.4           | -21.4%   |
| 毛利           | 2,665.7           | 4,430.4           | -39.8%   |
| 本公司股東應佔盈利    | 3,453.4           | 1,749.9           | +97.3%   |
| 每股基本盈利(人民幣分) | 68.03             | 35.12             | +93.7%   |
| 毛利率(%)       | 49.1              | 64.2              | -15.1百分點 |

|                            | 於二零二零年十二<br>月三十一日 | 於二零一九年十二<br>月三十一日 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| 銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)(人民幣百萬元) | 9,409.7           | 8,347.0           |
| 平均融資成本(%)*                 | 7.1               | 6.3               |
| 資產負債比率(%)                  | 62.5              | 73.3              |
| 資本回報率(%)                   | 14.0              | 13.5              |

\* 平均融資成本乃由年內總融資成本(包括可換股債券但不包含租賃負債產生的融資成本)除以平均總借貸得出，而平均總借貸則按年內總借貸(包括可換股債券債務部份但不包含租賃負債)之平均結餘總和計算。

## 業務回顧

二零二零年，房地產市場在各項調控下穩健增長，大灣區在中國經濟發展的戰略地位愈加重要。本集團扎根大灣區三十餘年，以「深耕核心城市，聚焦城市核心」的「雙核戰略」以及「住宅+商業」「雙輪驅動」戰略進行業務佈局，通過城市更新方式鎖定低成本的高價值土地資源，開發主要佈局在深圳、珠海和香港等大灣區核心城市核心區域的房地產項目及商業項目。

集團在城市更新項目開發與商業物業運營方面，均獲得市場和業界的認可和嘉獎。年內，集團連續十年蟬聯「深圳市房地產開發行業綜合實力」十強榜單、「第十一屆(2020年度)深圳地產資信10強」，商業物業運營方面，集團榮獲「中購聯中國購物中心行業2020年度優秀管理團隊」，綠景酒店榮獲深圳經濟特區成立40周年最具影響力酒店「卓越獎」，連續兩年榮獲廣東省「守合同重信用企業榮譽」。

多年的城市更新行業經驗與高價值土儲資源獲得方式，為本集團於城市更新領域奠定了先行者的行業領先地位。年內，本集團繼續深化推進深圳、珠海、香港、東莞等地的城市更新項目，取得矚目進展。二零二零年一月，本集團獲得深圳市龍華區觀瀾黎光土地開發項目資格，六月啓動簽約。二零二零年八月，被稱為「深圳舊改航母」的深圳白石洲城市更新項目，繼二零一九年十月二十八日注入25%項目股權後，再次注入55%項目股權至本集團，至此，本集團擁有項目股權合共80%。此外，珠海東橋項目亦於年內動工。

本集團以高質量的土儲資源著稱，獨特的土儲獲得方式主要是通過與控股股東聯動方式獲取項目，消除城市更新項目前期的不確定性，更好地與股東、投資者分享收益。控股股東主要負責一級開發的工作，比如跟村民的洽談、資源的整合，待項目到達比較成熟、不確定性消除的階段後，才會被注入到上市公司。於二零二零年十二月三十一日，集團擁有土地儲備約648萬平方米，其中約80%位於大灣區內的深圳、香港、珠海及東莞等重點城市。此外，控股股東所擁有的土儲資源規模約680萬平方米，包括珠海南溪及東莞樟木頭項目，亦全部位於粵港澳大灣區核心位置。集團充足的高價值土地儲備，可以滿足公司穩健擴張與長期發展的需要。

在推進城市更新項目的同時，集團堅持「住宅+商業」雙輪驅動模式，以穩健充足的租金收入和資產增值，為集團的現金流和安全邊際鑄造穩固的護城河。本集團持有和經營位於大灣區核心城市核心區域的商業物業，以NEO都市商務綜合體和佐陞購物中心為代表，隨著城市更新項目的竣工交付，逐步開拓商業物業面積。隨著城市化進程與大灣區的加速融合發展，核心商業物業的價值增長預計將為本集團帶來長足的裨益。

配合城市更新行業「促進城市升級改造」的歷史使命，作為行業先鋒的本集團以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」戰略，繼續帶領行業走在市場的前端。繼二零一八年七月二十三日，本集團與華為訂立有關共同建設智慧城區戰略合作協議，年內，本集團繼續加強與第三方企業的合作，結合智慧科技，將「科技+地產」戰略落實到城市更新項目中，打造智慧城區標桿，成為行業領軍者。二零二零年三月十五日，本集團與中國聯通及深圳景悅科技以深圳市南山區白石洲城市更新項目為基礎建立智慧城區領域戰略合作。二零二零年十二月十八日，綠景喜悅薈智慧社區上線，這是珠海首個華為智慧社區。綠景喜悅薈亦在「第十一屆中國物聯網產業與智慧城市發展年會」上，經過多項綜合權重評比，依託自身強大實力，在眾多品牌項目中脫穎而出，榮獲「2020智慧社區示範項目獎」。二零二零年十二月二十八日，本集團與萬達集團在化州綠景國際花城G1區聯手打造萬達廣場。未來，本集團將繼續憑借自身的布局優勢和資源優勢，加快推進本集團打造智慧城區、創造城市價值的升級步伐。

## 房地產開發與銷售

作為本集團的核心主營業務，本集團的房地產開發與銷售項目主要布局在大灣區內核心城市的核心區域。於二零二零年十二月三十一日，本集團房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣4,512.6百萬元(二零一九年：人民幣5,962.4百萬元)，同比下調約24.3%，主要由於集團出於項目效益最大化考慮，暫不推售紅樹灣壹號A棟。年內，總合同銷售金額約為人民幣4,479.0百萬元。回顧年內，本集團的優質房地產項目再次受到市場的熱捧。憑藉良好的產品實力和品牌影響力，深圳綠景美景廣場、珠海綠景喜悅薈、化州綠景國際花城等項目認購反應熱烈，銷售情況良好。

年內，本集團持續推進極具潛力的城市更新項目，包括：深圳綠景黎光項目、深圳白石洲項目、深圳綠景紅樹灣壹號二期及珠海東橋城市更新項目。未來，集團將繼續聚力大灣區，精益求精，以「科技+地產」打造標杆型的智慧新城，為城市賦能、增值，以匠心質量建構更美好的精品住宅和生活社區，從而推動集團效益和規模的持續穩定增長。

集團作為深圳城市更新先鋒之一，籌措多年的白石洲城市更新項目被深圳業界稱為「舊改航母」。項目位於深圳市南山區深南大道，毗鄰科技園及華僑城片區，地理位置優越。項目計容面積約358萬平方米，是土地稀缺、發展迅猛的深圳市核心區超大型的綜合體開發項目。項目計劃分四期開發，在未來八至十年完成整體項目的開發。二零一九年十月二十八日及二零二零年八月二十五日，集團間接收購白石洲城市更新項目合共約80%股權。項目一期已完成100%簽約，預計將在二零二一年內完成一期實施主體的確證並動工。項目的動工與銷售將為集團帶來巨大的增長動力。

**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。項目位於深圳市福田區中心商業區，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、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119,400平方米。項目於二零一八年十月首次開賣，二零一九年多次加推熱銷，二零二零年貢獻合約銷售人民幣248百萬元，確認銷售人民幣625百萬元。

**綠景美景廣場**為本集團於深圳市的另一個升級改造項目，位於華僑城片區，具有優越的地理位置和豐富的景觀資源，是一個以產業研發、宿舍和商業為主的多元綜合新型產城融合示範區。項目位於深圳市僑香路以北，北環大道以南，僑香路與北環大道交口以東，僑城坊以西，佔地10,862平方米，總建築面積為97,214平方米。項目於二零一九年九月首次開盤，二零二零年四月開放全新樣板房，並加推熱銷，二零二零年六月首批單位入伙。項目於年內貢獻合約銷售約人民幣1,962百萬元，確認銷售約人民幣1,729百萬元。

**綠景黎光項目**為集住宅、商業及工業於一體的綜合性高端產業園項目。項目位於深圳市龍華區觀瀾鎮黎光村，毗鄰近觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，擁有優越的自然生態環境。項目佔地面積85,333平方米，總建築面積382,139平方米。項目規劃將結合社區周邊環境和居住需求，在社區西面規劃一條特色商業街，東面的大片綠地則規劃為黎光生態公園。二零二零年一月，集團與黎光股份公司簽訂《深圳市龍華區觀瀾黎光土地開發項目合作協定書》，合作開發黎光舊村改造項目和黎光土地整備利益統籌項目，項目目前處於開工前簽約階段。

**珠海東橋城市更新項目**是珠海市本輪城市更新的重點項目，也是第一批正式開工的項目。項目位於珠海市南灣片區，處於傳統豪宅和商業街區，地段成熟，定位為珠海首席灣區文化藝術社區，包含高端住宅、特色酒店、文化街區等多重業態。項目總佔地面積約207,550平方米，規劃總建築面積約764,920平方米，擬打造成東橋智慧城區，以IOC（綜合運營管控中心）實時掌控東橋全域動態，構建多達3級、27項工程、共計106個應用場景，為東橋項目提供多場景、多維度、安全、智慧的城區管理整體解決方案與服務。二零一九年七月十二日，本集團正式成為東橋城中舊村更新項目實施主體，並已取得所有必要行政批覆，是本集團在珠海城市更新開發運營的重要里程碑。二零二零年一月十二日，該項目在珠海東橋村內舉行了奠基開工儀式，目前該項目在建中，預期在二零二一年下半年入市。

**綠景喜悅薈**項目所在地原為東大凱威科技園，位於珠海市香洲區明珠北路城軌明珠站西側，建設總建築面積為445,292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。項目於二零一九年九月首次開賣，二零二零年二月初啟動線上售樓部，年內多次加推熱銷，十二月項目南區完成集中交付。截至二零二零年十二月三十一日止年度，該項目合同銷售為人民幣1,106百萬元。

**綠景國際花城**位於廣東省茂名化州市，位處成熟的市中心住宅區，自然資源充裕，毗鄰橘洲公園，坐擁232畝西湖，設有完善的公共交通網絡，距離粵西國際機場僅需約20分鐘車程。該項目佔地面積約835,800平方米，規劃總建築面積約2,248,298平方米。憑藉優越的區位、生態及良好的品牌口碑、配套教育設施等優勢，綠景國際花城博林公館B4區湖景公館4期於二零二零年六月首次推出市場，其後項目D2區10棟、12棟，B4區17棟A單元、B4區17棟B單元多次加推。截至二零二零年十二月三十一日止年度，綠景國際花城的總銷售合同人民幣1,062百萬元，確認銷售收入約人民幣885百萬元。項目待開發建築面積尚餘約107.5萬平方米，未來每年項目計劃推出貨值約人民幣10億元。

**香港流浮山**項目是集團首個香港房地產發展項目，標誌著「綠景」品牌邁向國際化的新里程。項目位於香港流浮山深灣路，佔地面積約為82,400平方米，規劃約116棟低密度臨海獨棟別墅，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；往返中國內地交通非常方便；依傍未來洪水橋發展區。

### 商業物業投資與經營

「住宅+商業」雙輪驅動是本集團發展模式的重要組成部分。年內，本集團持有超過25個優質的商業物業項目，總建築面積約為799,888平方米。主要以「NEO」和「佐聆」兩大商業品牌代表，包括：深圳NEO都市商務綜合體、香港綠景NEO大廈、綠景佐聆香頌購物中心、綠景1866佐聆薈、綠景佐聆虹灣購物中心、綠景佐聆紅樹灣壹號購物中心、綠景佐聆國際花城購物中心、綠景佐聆錦華購物中心、綠景佐聆越溪購物中心、東莞綠景佐聆購物中心以及其他商舖及投資性物業。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。

截至二零二零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620.2百萬元(二零一九年：人民幣618.7百萬元)，同比增長約0.2%。

**深圳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。項目地處地鐵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121,236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。年內，A棟裙樓完成7,200平方米業態調整，100%簽約交付。截至二零二零年十二月三十一日止年度，NEO都市商務綜合體的平均出租率約為87%(二零一九年：83%)。

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。作為積極布局大灣區的智慧新城運營商，本集團於2017年底以90億港元收購位於觀塘海濱道123號的全幢臨海甲級商廈8 Bay East，並命名為「綠景NEO大廈」，定位為健康、綠色、人文及場景於一體的金融科技中心。二零一九年七月，香港綠景NEO大廈完成交接；二零一九年十一月八日正式運營。自啟動招租以來市場反應熱烈，於二零二零年十二月三十一日，物業出租率已超過五成，主要入駐企業包括保險集團、金融、創科企業、虛擬銀行，與項目「九龍東全海景智慧金融中心」定位相得益彰。該項目對於本集團進軍香港物業市場具有戰略意義，有助綠景(中國)鞏固其商業物業領域的領先地位，以及在大灣區的市場地位及品牌影響力。

佐陞購物中心是著名生活時尚及綜合式購物中心。本集團截至二零二零年十二月三十一日擁有及營運綠景佐陞香頌購物中心、綠景1866佐陞薈、綠景佐陞虹灣購物中心、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。於二零二零年十二月三十一日止年度之綜合出租率約為93% (二零一九年：97%)。綠景佐陞國際花城購物中心B4區已按計劃於年內開業，東莞綠景佐陞購物中心正火熱招商中。

## 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。截至二零二零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292.0百萬元(二零一九年：人民幣321.3百萬元)，主要由於酒店運營收益於本年度一至三季度受疫情影響而大幅減少，至四季度已基本回復正常。

本集團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，年內服務的總建築面積約為297萬平方米(二零一九年：242萬平方米)。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酒店，以及二零一七年收購的美國加利福尼亞州Covina的Vanlee酒店。受新型冠狀病毒疫情停業及商務旅行減少的影響，綠景酒店截至二零二零年十二月三十一日平均入住率約為61%(二零一九年：75%)。

後疫情時代，在科技力量的推動下，人們的居住方式、生活方式以及城市發展都將發生翻天覆地的變化。過去二十年，是中國房地產業高速發展的時期。期間，地產建築交付形態經歷了從簡單人工管理、自動化管理到智慧化管理的變遷。如今，追求人性化服務、智慧化運營、精細化管理的智慧社區、智慧園區、智慧城區等建築形態，已然成為人工智慧、大數據、雲計算、5G通訊技術、平台架構、數位技術等先進技術應用的最佳試驗場。尤其是超大體量的城市更新項目，存在著開發週期長、技術跨度大、容量高、密度高、交通壓力大等問題。單一手段不可能解決這些痛點問題，必須「空間+技術」雙管齊下。

智慧城區以技術創新為驅動，以資訊網路為基礎，面向高品質發展要求，提供數位轉型、智慧升級、融合創新等服務，在5G通訊技術、大數據中心、人工智慧、工業互聯網、物聯網、衛星互聯網、雲計算、區塊鏈等領域為代表的資訊基礎設施，融合基礎設施和創新基礎設施三個方面存在巨大的融合空間。智慧城區發展戰略，主張利用新一代資訊技術，建立與實體城區互為鏡像的虛擬城區系統，對實體空間全面感知、類比分析和決策回饋，實現資料的互聯互通，系統能夠主動提供極致的個性化、人性化服務體驗，並通過數位化運營手段獲取增值收益。綠景智慧城區將以智慧安防系統作為鋪墊，為城區生活提供無接觸解決方案。具體來說，就是通過城區無死角數位高清攝像頭覆蓋，視頻、消防、周界巡邏、人行通道閘、高空監測、門禁等系統間的聯動整合，人臉布控、規則聯動、場景分析、人流統計、區域防範、物品遺留、人員集聚進行一體化智慧分析，最終應用人臉識別、AI技術實現入社區、入單元、入電梯、入戶全過程無接觸通行。集團將以綠景白石洲大型城市更新項目為載體，通過智慧化的科技手段實現人、車、貨場全鏈條智慧化管理，解決物業人員與車輛管理難點，創新核心城市中央地段超大城市綜合體物流運營管理新模式，為城區的住戶、商戶、辦公人員、酒店客戶、員工等群體提供更優質的物流服務。

## 財務融資

年內，在備受挑戰的宏觀環境下，集團充分利用境內及境外多元化融資渠道，積極籌備再融資方案以保障集團發展資金順暢。本集團於年內先後完成美元債和公募債的再融資工作：於二零二零年二月和三月推出及完成結構複雜縝密的美元債交換及新發方案，置換於二零二零年六月到期的5,000萬美元私募債和八月到期的4億美元公募債；及於二零二零年八月，集團完成境內小公募的存續。同時，本集團亦積極管理已發行的可換股債券的條款：於二零二零年六月，集團與二零二三年到期、本金美金100百萬元、年利率為4.00%之有擔保可換股債券的債券持有人簽署補充協議，延長其認沽期權日期至二零二二年五月十七日或之後(原二零二零年五月十七日)；於二零二零年十一月，集團與二零二零年到期、本金美金7,000萬元、年利率為5.50%之可換股債券的債券持有人訂立延長契約，進一步延長其到期日至二零二二年五月十八日；及於二零二零年十二月，集團與二零二三年到期、本金美金5,000萬元、年利率為5.00%之有擔保可換股債券的債券持有人簽署補充協議，延長其認沽期權日期至二零二二年一月三十一日或之後(原二零二零年九月二十八日)。

年內，本集團積極改善財務結構，適應國家對房地產企業「三條紅線」監管要求，剔除預收款後的資產負債率和淨負債率分別達到61.8%和76.2%，處於達標範圍內。本集團將繼續透過境內外財務融資，進一步探索融資渠道、加強本集團的財政實力，充實集團的現金流量，提高公司的運營效率；靈活運用境內外融資平台，改善資金運用效益、從而進一步支持集團業務的快速開拓與發展，實現業績的穩定增長。

## 未來展望

二零二零年，新型冠狀病毒疫情全球蔓延，全球經濟遭到重大打擊。在國家採取有力防控措施遏制了新冠病毒的傳播後，國內的經濟快速復甦並逐步回歸常態。宏觀上，國家採取積極靈活的寬貨幣政策，房地產市場迅速回暖。隨著推動《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的具體措施落地，特別是有關城市更新項目推進的鼓勵措施的出台，對於堅定佈局大灣區核心城市核心區域的集團而言，是一次巨大的歷史性機遇。集團作為城市更新領域的先鋒，多年來一直深耕大灣區核心城市核心區域，預期將持續受惠國家級戰略規劃及大灣區建設的持續推進。

二零二一年，集團將繼續審時度勢，密切關注宏觀環境的變化，調整具體業務發展策略；堅守以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」為戰略引領，堅定佈局大灣區核心城市核心區域。在推動大灣區城市更新項目方面，將繼續順應國家戰略規劃，重點推進本集團及控股股東手上的多個大型城市更新項目，實現深圳多個大型城市更新項目的動工，開啓優質土地資源的價值釋放。集團要在做精城市更新的同時，努力打造優秀的運營業務模式，為集團創造更高的品牌價值，為居民帶來更好的生活體驗，為城市的更新與發展增添活力，為投資者帶來豐厚收益。

集團也將繼續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，持續於核心城市核心區域進行優質項目佈局，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」。集團將全面推動與華為公司和中國聯通等智慧科技公司的合作，結合白石洲城區建設平台，傾力打造智慧城區標杆。

展望未來，大灣區勢必成為帶動國家經濟發展的重要引擎，本集團將緊抓大灣區發展帶來的巨大機遇，努力將公司締造成為助力粵港澳大灣區建設的智慧新城開發運營商。二零二一年，公司將保持開拓創新、銳意進取的精神，以「持續提升城市價值」作為企業使命，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。

由於在二零二零年第二季新型冠狀病毒於中國已大致受控，預期疫情將不會對我們於二零二一年的業務營運及財務表現造成重大影響。然而，由於全球大部分國家仍受疫情嚴重影響，本集團日後的財務表現或會受全球經濟環境所導致的風險所規限。

## 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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣5,424.8百萬元（二零一九年：人民幣6,902.4百萬元），較去年減少約21.4%，主要由於來自出售待售物業的收益減少所致。

|           | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 | 增加／(減少)<br>人民幣千元 | %     |
|-----------|----------------|----------------|------------------|-------|
| 房地產開發及銷售  | 4,512,643      | 5,962,446      | (1,449,803)      | -24.3 |
| 商業物業投資與經營 | 620,167        | 618,674        | 1,493            | +0.2  |
| 綜合服務      | 292,017        | 321,328        | (29,311)         | -9.1  |
| 總計        | 5,424,827      | 6,902,448      | (1,477,621)      | -21.4 |

截至二零二零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4,512.6百萬元(二零一九年：人民幣5,962.4百萬元)，較去年減少約24.3%，主要由於為利益最大化考慮而暫不推售綠景紅樹灣壹號A座所致。由於銷售計劃的變動，本年度的住宅單位的銷量有所減少。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已售的待售物業總建築面積約為231,100平方米(二零一九年：約271,500平方米)。

截至二零二零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620.2百萬元(二零一九年：人民幣618.7百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段，有關物業主要以「佐陞」和「NEO」品牌營運。倘不計及於二零一九年下半年投入營運的香港綠景NEO大廈的出租率，截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他投資物業的出租率為91%(二零一九年：91%)，維持於較高水平。於二零二零年十二月三十一日，香港綠景NEO大廈的出租率超過50%。

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。截至二零二零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292.0百萬元(二零一九年：人民幣321.3百萬元)。

#### 毛利及毛利率

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的綜合毛利約為人民幣2,665.7百萬元(二零一九年：人民幣4,430.4百萬元)，較去年減少約39.8%；而截至二零二零年十二月三十一日止年度，綜合毛利率為49.1%(二零一九年：64.2%)。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。於二零一九年，約75.3%的收益來自毛利率較高(超過70%)的綠景紅樹灣壹號，而於二零二零年僅有約13.9%的收益來自綠景紅樹灣壹號。來自出售綠景喜悅薈及綠景美景廣場的收入分別佔二零二零年的收益約26.0%及38.3%。

#### 視作出售一間聯營公司的收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，在本集團透過認購富業、勝成及眾集的新股份取得對白石洲城市更新項目的控制權時，本集團按公允價值重新評估其於白石洲城市更新項目的25%股權(於二零一九年收購)，並確認收益約人民幣3,893.6百萬元。

#### 銷售開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣127.2百萬元(二零一九年：人民幣134.1百萬元)，較去年減少約5.1%。銷售開支主要包括綠景美景廣場及綠景喜悅薈的推廣開支及銷售佣金。

#### 行政開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣474.5百萬元(二零一九年：人民幣461.5百萬元)，較去年增加約2.8%，增加主要由於就香港綠景NEO大廈新辦公室所招致的折舊開支所致。



### **投資物業的公允價值變動**

於二零二零年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此得出截至二零二零年十二月三十一日止年度投資物業公允價值虧損約人民幣239.3百萬元(二零一九年：公允價值收益約人民幣696.4百萬元)。

### **融資成本**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣1,533.1百萬元(二零一九年：人民幣1,256.2百萬元)，較去年增長約22.0%。

融資成本增加乃主要由於本集團有息貸款總額從二零一九年十二月三十一日的人民幣25,976.5百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣30,650.5百萬元所致。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的有息貸款平均融資成本為7.1%(二零一九年：6.3%)。

### **所得稅開支**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支約為人民幣865.0百萬元(二零一九年：人民幣1,617.2百萬元)。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乃主要由於因本年度銷量下降而減少土地增值稅撥備所致。

### **經營業績**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約為人民幣3,453.4百萬元(二零一九年：人民幣1,750.0百萬元)，較去年增加約97.3%。

### **流動資金、財務資源及資本負債比率**

於二零二零年十二月三十一日，銀行結餘及現金約為人民幣9,409.7百萬元(包括受限制銀行存款)(二零一九年：人民幣8,347.0百萬元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣30,650.5百萬元(二零一九年：人民幣25,976.5百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣10,136.9百萬元(二零一九年：人民幣10,826.7百萬元)，而本集團於二零二零年十二月三十一日的淨負債比率(按淨負債(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76.2%(二零一九年：135.3%)。

### **流動資產、總資產及資產淨值**

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約人民幣48,369.2百萬元(二零一九年：人民幣22,276.5百萬元)及流動負債約人民幣15,903.1百萬元(二零一九年：人民幣17,760.7百萬元)，流動資產淨值由二零一九年十二月三十一日約人民幣4,515.9百萬元增加至二零二零年十二月三十一日約人民幣32,466.1百萬元。於二零二零年十二月三十一日的流動資產淨值增加，乃主要由於(i)發展中待售物業於注入白石洲城市更新項目後有所增加；及(ii)於若干補充協議及／或補充信託契據於本年度生效後將尚未行使的可換股債券從流動負債重新分類至非流動負債所致。

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得總資產約人民幣74,267.0百萬元(二零一九年：人民幣48,736.3百萬元)及總負債約人民幣46,381.4百萬元(二零一九年：人民幣35,701.5百萬元)，資產負債比率約為62.5%(二零一九年：73.3%)。本集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣27,885.6百萬元(二零一九年：人民幣13,034.8百萬元)。

截至二零二零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**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貸款約人民幣15,731.6百萬元(二零一九年：人民幣18,642.0百萬元)分別以總額約人民幣22,114.8百萬元(二零一九年：人民幣26,344.1百萬元)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**

截至二零二零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財務擔保合約約為人民幣2,128.8百萬元(二零一九年：人民幣2,132.4百萬元)。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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團向若干銀行發出合共人民幣289,200,000元的財務擔保。

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內地進行，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**

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱有2,097名(二零一九年：1,821名)員工，其中2,065名(二零一九年：1,794名)員工長駐中國內地，於香港則僱有32名(二零一九年：27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。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於二零二一年六月二十二日至二零二一年六月二十五日(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二零二一年六月二十一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54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。

截至二零二零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，彼等於截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績。

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二零二零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

載列於本公告中本集團截至二零二零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37,636,364股普通股。有關詳情如下：

- (a) 於二零二零年一月十四日，本公司接獲換股通知，將本公司股本中之合共13,636,364股可換股優先股兌換為本公司之13,636,364股普通股；及
- (b) 於二零二零年八月四日，本公司接獲換股通知，將本公司股本中之合共24,000,000股可換股優先股兌換為本公司之24,000,000股普通股。

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購股權計劃下的購股權獲行使而發行8,808,000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。

## 重大投資、收購及出售事項

於二零二零年八月二十五日：

- (1) 本公司之直接全資附屬公司與富業投資有限公司及黃康境先生訂立認購協議，以代價人民幣1,200,000元(相當於1,364,000港元)認購富業投資有限公司的新普通股，佔富業投資有限公司經擴大已發行股本的70%；
- (2) 本公司之直接全資附屬公司與勝成投資有限公司及黃康境先生訂立認購協議，以代價人民幣1,380,000元(相當於1,568,000港元)認購勝成投資有限公司的新普通股，佔勝成投資有限公司經擴大已發行股本的75%；及
- (3) 本公司之直接全資附屬公司與眾集有限公司及黃康境先生訂立認購協議，以代價人民幣1,490,000元(相當於1,693,000港元)認購眾集有限公司的新普通股，佔眾集有限公司經擴大已發行股本的75%。

有關上述認購事項的詳情載於本公司日期為二零二零年八月二十五日的公告。

除上文所披露者外，本集團於年內概無進行任何構成上市規則第14章項下之須予披露交易之其他重大投資、收購或出售事項。

## 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，於二零二零年十二月三十一日後及直至本公告日期，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

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二零二零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、黃浩源先生及蕭志雄先生；非執行董事李麗紅女士；及獨立非執行董事王敬先生、胡競英女士及莫凡先生。

承董事會命  
綠景(中國)地產投資有限公司  
主席  
黃敬舒

香港，二零二一年三月三十日

\* 僅供識別