

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)

截至二零一六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」)截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一五年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
|-------------|----|---|-----------------------------------|
| 收益 | 3 | 3,763,762 | 527,655 |
| 銷售成本 | | (2,062,650) | (220,435) |
| 毛利 | | 1,701,112 | 307,220 |
| 其他收入 | | 29,402 | 43,400 |
| 銷售開支 | | (25,606) | (14,610) |
| 行政開支 | | (170,437) | (125,926) |
| 投資物業的公允價值變動 | | 624 | 89,064 |
| 融資成本 | 4 | (150,493) | (119,999) |
| 應佔合營公司業績 | | - | (6) |
| 除稅前盈利 | 5 | 1,384,602 | 179,143 |
| 所得稅開支 | 6 | (814,525) | (109,105) |
| 期內盈利 | | 570,077 | 70,038 |
| 以下人士應佔期內盈利： | | | |
| 本公司股東 | | 564,167 | 65,277 |
| 非控股權益 | | 5,910 | 4,761 |
| | | 570,077 | 70,038 |
| | | 人民幣分 (未經審核) | 人民幣分 (未經審核) (經重列) |
| 每股盈利 | 8 | | |
| — 基本 | | 12.02 | 1.68 |
| — 攤薄 | | 6.96 | 0.89 |

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 期內盈利 | <u>570,077</u> | <u>70,038</u> |
| 其他全面開支 | | |
| 隨後或會重新分類至損益之項目： | | |
| 匯兌產生的換算差額 | <u>(7,230)</u> | <u>(1,340)</u> |
| 期內其他全面開支 | <u>(7,230)</u> | <u>(1,340)</u> |
| 期內全面收益總額 | <u>562,847</u> | <u>68,698</u> |
| 以下人士應佔全面收益總額： | | |
| 本公司股東 | <u>557,530</u> | <u>63,937</u> |
| 非控股權益 | <u>5,317</u> | <u>4,761</u> |
| | <u>562,847</u> | <u>68,698</u> |

簡明綜合財務狀況報表

於二零一六年六月三十日

| | 附註 | 於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|----|--|---|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 11,973,025 | 11,973,452 |
| 物業、廠房及設備 | | 322,636 | 333,422 |
| 商譽 | | 231,602 | 231,602 |
| 於合營公司的權益 | | 525,393 | 525,393 |
| 可供出售投資 | | 343,267 | 343,267 |
| 遞延稅項資產 | | 107,258 | 199,785 |
| | | <u>13,503,181</u> | <u>13,606,921</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中待售物業 | | 3,245,315 | 2,109,719 |
| 待售物業 | | 1,950,530 | 3,293,741 |
| 其他存貨 | | 1,010 | 914 |
| 應收賬款 | 9 | 19,107 | 102,210 |
| 已付按金、預付款項及其他應收款項 | | 1,837,476 | 1,941,469 |
| 可收回稅款 | | 17,755 | 88,950 |
| 其他流動資產 | | - | 80,000 |
| 受限制銀行存款 | | 1,990,608 | 1,253,444 |
| 銀行結餘及現金 | | 1,935,278 | 1,514,559 |
| | | <u>10,997,079</u> | <u>10,385,006</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 10 | 1,524,801 | 1,102,296 |
| 應計費用、已收按金及其他應付款項 | | 795,048 | 3,944,349 |
| 應付稅款 | | 1,001,996 | 470,507 |
| 借貸 | | 1,700,519 | 1,676,275 |
| | | <u>5,022,364</u> | <u>7,193,427</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>5,974,715</u> | <u>3,191,579</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>19,477,896</u> | <u>16,798,500</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | | 8,561,848 | 6,557,606 |
| 遞延稅項負債 | | 2,285,516 | 2,267,724 |
| | | <u>10,847,364</u> | <u>8,825,330</u> |
| 資產淨值 | | <u>8,630,532</u> | <u>7,973,170</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 39,115 | 39,115 |
| 儲備 | | 8,468,007 | 7,841,962 |
| 本公司股東應佔權益 | | 8,507,122 | 7,881,077 |
| 非控股權益 | | 123,410 | 92,093 |
| 權益總額 | | <u>8,630,532</u> | <u>7,973,170</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。

於二零一四年一月二十一日，作為獨立第三方之中國綠景地產控股有限公司（「中國綠景」）與本公司當時之股東，包括Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司（統稱「賣方」）就認購合共858,800,792股每股面值0.01港元之本公司普通股（「收購股份」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」）（「收購事項」）。收購股份佔本公司已發行股本約64.83%，且收購事項已於二零一四年五月八日（「完成日期」）完成。於完成日期前，本公司之直接控股公司為Belbroughton Limited，一家於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之公司。於完成日期後，其直接控股公司為中國綠景，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，而其最終控股公司則為高鴻國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。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小姐之父親。

於完成日期後，中國綠景於因本公司之全面收購而收購本公司額外股份後於本公司之權益增加至81.50%，隨後於截至二零一四年十二月三十一日止年度為維持本公司之公眾持股量透過公開市場及配售處置本公司股份而削減至75%。

於二零一五年六月二日，本公司全資附屬公司城隆控股有限公司（「城隆」，作為買方）與黃先生（作為賣方）訂立一份協議，據此，黃先生有條件同意出售及城隆有條件同意購買綠景控股有限公司（「綠景」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）之全部股權，總代價為13,785,000,000港元（相當於約人民幣11,682,204,000元）（「該交易」）。為支付代價，本公司(i)向賣方發行2,509,342,511股新普通股；(ii)按每股可換股優先股2.06港元之發行價向賣方發行3,413,473,023股可換股優先股，總代價為7,031,754,000港元（相當於約人民幣5,959,114,000元）；及(iii)支付現金結餘1,584,000,000港元（相當於約人民幣1,342,373,000元）。該交易之詳情載於本公司日期為二零一五年十月三十日之通函。該交易已於二零一五年十一月三十日完成。於該交易完成前，目標集團旗下的若干附屬公司與由黃先生控制之若干實體簽訂協議，據此，目標集團之若干附屬公司（「出售集團」）已被出售予黃先生控制之實體，總代價為人民幣682,955,000元（「出售事項」）。

由於在該交易之前及之後本公司及其附屬公司（於該交易完成前，以下統稱「現時集團」）以及目標集團均受黃先生之共同控制，而黃先生對現時集團及目標集團之控制權並非過渡性質，因此該交易被視為目標集團共同控制下之業務合併，而目標集團則於編製該等綜合財務報表時根據會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」被視為持續實體。尤其是於應用合併會計法時，於共同控制合併發生之當期期間，乃至所披露之可資比較期間，目標集團之財務報表項目計入本公司之綜合財務報表，猶如合併自目標集團首次受黃先生控制之日以來已發生。另外，目標集團之資產淨值從控制方的角度按現有賬面值綜合入賬。此外，現時集團被視為已於完成日期被目標集團採用收購法收購如下：

- (i) 現時集團之已識別資產及負債初步按其於完成日期之公允價值確認及計量；
- (ii) 現時集團之表現自完成日期起計入本公司之綜合財務報表；
- (iii) 收購事項之代價被視作中國綠景於完成日期為獲得本公司已發行股份之75%及對現時集團之控制權而向本公司當時之股東支付之代價，為數人民幣806,292,000元；及
- (iv) 收購現時集團產生之商譽於完成日期確認。

目標集團內各實體之功能貨幣均為人民幣（「人民幣」），人民幣為目標集團內實體主要經濟環境之貨幣。如上文所述，目標集團於應用合併會計法時被視為持續實體。本公司董事認為，本公司之功能貨幣於完成日期後應由港元（「港元」）轉為人民幣。簡明綜合損益表及其他全面收益表的可資比較數據已作相應重列。

2. 主要會計政策

除投資物業按公允價值計量（如適用）外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述外，截至二零一六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二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納的會計政策及計算方法相同。

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

| | |
|---|----------------------------|
| 香港財務報告準則第11號（修訂本） | 收購共同經營權益的會計處理 |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（修訂本） | 投資實體：應用綜合入賬的例外情況 |
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 披露計劃 |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本） | 釐清可接納的折舊及攤銷方法 |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第41號（修訂本） | 農業：生產性植物 |
| 香港會計準則第27號（修訂本） | 獨立財務報表之權益法 |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 |

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

3. 收益及分類資料

為資源分配及評估分類業績而已向本公司執行董事（即主要營運決策者）報告的資料，主要集中於在中華人民共和國（「中國」）的物業發展及物業投資。主要營運決策者識別之經營分類概無綜合計入本集團的可呈報分類。

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：

截至二零一六年六月三十日止六個月

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

截至二零一五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) (經重列) | 商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核) (經重列) | 綜合服務 人民幣千元 (未經審核) (經重列) | 綜合 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
|---------|---|---|----------------------------------|--------------------------------|
| 分類收益 | | | | |
| 外界銷售 | 220,701 | 200,554 | 106,400 | 527,655 |
| 分類間收益 | — | 4,754 | — | 4,754 |
| 分類收益總額 | <u>220,701</u> | <u>205,308</u> | <u>106,400</u> | <u>532,409</u> |
| 分類業績 | | | | |
| 可呈報分類盈利 | <u>83,904</u> | <u>169,742</u> | <u>53,574</u> | <u>307,220</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公允價值變動、其他收入、折舊及攤銷、融資成本、應佔合營公司業績及公司開支分配至獨立可呈報分類之損益內。

編製可呈報分類資料所採納之會計政策與本集團之會計政策相同。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|--|---|
| | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 收益 | | |
| 可呈報分類收益 | 3,768,929 | 532,409 |
| 對銷分類間收益 | (5,167) | (4,754) |
| 綜合收益 | <u>3,763,762</u> | <u>527,655</u> |
| 盈利 | | |
| 可呈報分類盈利 | 1,701,112 | 307,220 |
| 其他收入 | 29,402 | 43,400 |
| 折舊及攤銷 | (18,911) | (16,676) |
| 投資物業的公允價值變動 | 624 | 89,064 |
| 融資成本 | (150,493) | (119,999) |
| 應佔合營公司業績 | - | (6) |
| 公司開支 | (177,132) | (123,860) |
| 除稅前綜合盈利 | <u>1,384,602</u> | <u>179,143</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 | | |
| | 於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
| 物業發展及銷售 | 5,224,737 | 5,615,955 |
| 商業物業投資與經營 | 11,977,785 | 11,973,614 |
| 綜合服務 | <u>229,116</u> | <u>240,996</u> |
| 可呈報分類資產 | 17,431,638 | 17,830,565 |
| 商譽 | 231,602 | 231,602 |
| 可供出售投資及其他流動資產 | 343,267 | 423,267 |
| 銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款) | 3,925,886 | 2,768,003 |
| 遞延稅項資產 | 107,258 | 199,785 |
| 於合營公司的權益 | 525,393 | 525,393 |
| 公司資產 | <u>1,935,216</u> | <u>2,013,312</u> |
| 綜合總資產 | <u>24,500,260</u> | <u>23,991,927</u> |

為監測分類業績及分類間的資源分配，除商譽、於合營公司之權益、可供出售投資及其他流動資產、銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)、遞延稅項資產及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

4. 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 銀行及其他借款利息 | 282,150 | 306,610 |
| 前期費用 | 2,038 | 541 |
| 減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額* | (133,695) | (187,152) |
| | 150,493 | 119,999 |

* 融資成本乃按介乎4.35%至8.95% (截至二零一五年六月三十日止六個月：5.75%至9.50%) 之年息率資本化。

5. 除稅前盈利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 除稅前盈利乃經扣除 (計入)： | | |
| 確認為開支的待售物業的成本 | 1,969,846 | 136,797 |
| 物業、廠房及設備折舊及攤銷 | 19,675 | 16,676 |
| 減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額 | (764) | — |
| | 18,911 | 16,676 |
| 投資物業所得租金收入總額 | 209,705 | 200,554 |
| 有關於本期間產生租金收入之投資物業的開支 | (36,422) | (30,812) |
| | 173,283 | 169,742 |
| 有關土地及樓宇的經營租賃費用 | 16,192 | 15,266 |
| 撇減其他應收款項 | — | 19,627 |
| 員工成本 | | |
| — 薪金及其他實物利益 | 144,287 | 64,324 |
| — 確認為退休福利成本開支的金額 | 10,182 | 8,318 |
| 減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額 | (29,442) | (1,634) |
| | 125,027 | 71,008 |
| 出售物業、廠房及設備的虧損 (收益) | 298 | (11) |
| 匯兌收益淨額 | (6,873) | (804) |

6. 所得稅開支

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|-----|--------------------------|-----------------------------------|
| | | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 即期稅項 | | | |
| — 中國企業所得稅 (「企業所得稅」) | (a) | 83,877 | 38,332 |
| — 中國土地增值稅 (「土地增值稅」) | (b) | 620,329 | 24,621 |
| | | 704,206 | 62,953 |
| 遞延稅項 | (c) | 110,319 | 46,152 |
| 所得稅開支總額 | | 814,525 | 109,105 |

附註：

- (a) 根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。
- 由於本集團於兩個期間並無任何估計應課稅盈利，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。
- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及其相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額（即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支）以累進率計算，由30%至60%不等。
- (c) 遞延稅項乃使用負債法就各個報告期末的資產與負債賬面值及其各自的稅基之間的暫時差額，按適用稅率計算得出。

7. 股息

本公司董事已建議不派發截至二零一六年六月三十日止六個月之股息。

於截至二零一五年六月三十日止六個月（該交易完成前），目標集團之若干附屬公司分別向黃先生及一間附屬公司的非控股權益宣派及派付股息人民幣582,695,000元及人民幣16,360,000元。

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 | |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 盈利 | | |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 | <u>564,167</u> | <u>65,277</u> |
| | 股份數目 | |
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 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 | <u>4,693,582,792</u> | 3,893,582,792 |
| 潛在攤薄普通股對以下各項的影響 | | |
| － 購股權 | <u>202,487</u> | - |
| － 可換股優先股 | <u>3,413,473,023</u> | <u>3,413,473,023</u> |
| 用於計算每股攤薄盈利的本公司普通股加權平均數 | <u>8,107,258,302</u> | <u>7,307,055,815</u> |

9. 應收賬款

| | 於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|--|---|
| 應收賬款 | <u>19,939</u> | 103,042 |
| 減：呆賬撥備 | <u>(832)</u> | <u>(832)</u> |
| | <u>19,107</u> | <u>102,210</u> |

應收賬款指銷售物業根據相關買賣協議條款到期應付的應收賬款，以及租賃物業的租金收入。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。應收賬款的信貸期一般為30至60天（二零一五年十二月三十一日：30至60天）且不計息。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收入發票日期以及物業銷售買賣協議相關條款分析如下：

| | 於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------|--|---|
| 一個月內 | 6,742 | 93,883 |
| 1至12個月 | 12,159 | 2,212 |
| 13至24個月 | - | 4,546 |
| 超過24個月 | 206 | 1,569 |
| | 19,107 | 102,210 |

期內的呆賬撥備變動（包括特定及整體虧損組成部份）如下：

| | 於 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零一五年 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|-------------------------------|------------------------------|
| 於一月一日 | 832 | 773 |
| 已確認減值虧損 | - | 59 |
| 於六月三十日／十二月三十一日 | 832 | 832 |

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，全部未償還應收賬款並未逾期及減值。該等款項乃與近期並無違約記錄的多名客戶有關。

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 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------|--|---|
| 一個月內 | 1,184,958 | 955,153 |
| 1至12個月 | 252,545 | 91,321 |
| 13至24個月 | 48,624 | 37,191 |
| 超過24個月 | 38,674 | 18,631 |
| | 1,524,801 | 1,102,296 |

管理層討論與分析

宏觀經濟和市場環境

二零一六年上半年，雖然面對錯綜複雜的國際形勢和經濟下行壓力，中國經濟發展依然穩中有進。中國國家統計局公佈二零一六年上半年度國內生產總值（「GDP」）為人民幣340,637億元，同比增長6.7%。其中，中國政府繼續實施對房地產市場微調控政策，成效顯著，房地產行業整體發展趨勢健康。商品房待售面積陸續減少，房地產去庫存取得明顯進展，商品房銷售面積和金額均持續增長，呈量價齊升的態勢。二零一六年首六個月，全國商品房銷售面積超過六億平方米，同比增長超過27.9%。

銷售價格方面，儘管一線城市房價漲幅較二零一五年上半年稍為放緩，但各城市住宅銷售價格漲勢仍然持續。在四大一線城市當中，以深圳的住宅樓價增幅最為顯著，樓價升幅居全國之首。於二零一六年六月份，按照深圳市規劃和國土資源委員會公佈的數據顯示，深圳新建住宅平均銷售價格為每平方米人民幣61,756元，房價按年升幅高達101%，足見其對住宅的市場潛力與需求殷切。

隨著中國政府自二零一六年五月一日起實施建築和房地產業營業稅改增值稅（簡稱「營改增」），並且完善稅制長遠健康發展，將刺激固定資產投資，擴大內需，並加快房地產去庫存進度，有利行業持續增長。近年來，深圳已經成為國際級知名高新科技和大型金融企業之聚集城市，從城市功能、經濟總量、產業結構、科技人材等幾方面來看，深圳已具備了相當條件成為國際科研創新和金融服務中心。因此，現時擁有高達約二千萬居住人口的深圳，未來將會進一步吸引更多外來具質素、高學歷和技術水準的年青人口持續流入，拉動深圳龐大的住宅和商業物業需求，從而促進成交量和房價保持穩中有升的健康發展。

本集團在「深耕核心城市，聚焦城市核心」戰略思想引領下，其房地產項目主要佈局於深圳、珠三角地區和香港等經濟發達的核心城市的核心地區，擁有巨大的發展潛力和機遇。同時，本集團的蘇州項目地處蘇州吳中越溪開發區的核心地段，定位為中高檔寫字樓及街區式精品商場，提升集團在長三角區域的品牌影響力。

業績

二零一六年上半年本集團表現優異。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團實現總收益約為人民幣3,763.8百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣527.7百萬元），較去年同比大幅增長約613%。毛利為人民幣1,701.1百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣307.2百萬元），較去年同比大幅增長約454%。期內盈利為人民幣570.1百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣70.0百萬元），較去年同期大幅增長約714%。本公司股東應佔盈利為人民幣564.2百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣65.3百萬元），較去年同期大幅增長約764%。每股基本盈利為人民幣12.02分（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1.68分），同比增長約615%。

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

以下是本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之主要財務指標：

| | 截至六月三十日止六個月 | | 同比增長 |
|----------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| | 二零一六年 人民幣百萬元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣百萬元 (未經審核) (經重列) | |
| 收益 | 3,763.8 | 527.7 | 613% |
| 毛利 | 1,701.1 | 307.2 | 454% |
| 核心業務應佔盈利／(虧損) * | 556.8 | (2.3) | 24,309% |
| 本公司股東應佔盈利 | 564.2 | 65.3 | 764% |
| 每股基本盈利(人民幣分) | 12.02 | 1.68 | |
| 毛利率(%) | 45 | 58 | |
| | | 於二零一六年 六月三十日 (未經審核) | 於二零一五年 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) | | 3,925.9 | 2,768.0 |
| 平均融資成本(%) | | 6.2 | 6.5 |
| 資產負債比率(%) | | 64.8 | 66.8 |
| 股本回報率(%) | | 6.6 | 5.3 |

* 核心業務應佔盈利指本公司股東應佔盈利減投資物業及相關遞延稅項的公允價值變動及匯兌損益。

業務回顧

房地產開發與銷售

本集團一直積極參與珠三角地區，特別是深圳城市更新的住宅和商業發展項目。集團乃少數擁有豐富深圳城市更新經驗的房地產開發商。於二零一六年，本集團子公司深圳市綠景房地產開發有限公司榮獲由深圳市房地產業協會頒發的「二零一六年深圳房地產綜合實力十強」稱號，顯示其於中國房地產市場的地位舉足輕重，並於深圳市擁有知名的品牌和領先地位。

本集團在「深耕核心城市，聚焦城市核心」的「雙核佈局」戰略思想引領下，主要房地產開發項目均佈局在核心城市的核心地區。過往開發的項目主要在深圳的福田區，未來數年的項目也主要在深圳市的福田、南山、寶安等區域，相對於三、四線房地產市場的去庫存壓力而言，本集團未來項目的抗風險能力較高，以及業務和效益能夠保持可持續的高成長性。

本集團採用多元化的土地獲取模式包括城市更新、項目併購以及在市場上競拍土地等。同時，作為深圳市城市更新改造的先行者和領導者之一，公司過往在廣東地區已竣工的19個項目中，12個項目均為通過城市更新而獲取土地。通過與集團母公司的聯動，本集團已發展出一套相對完善而標準化的土地獲取模式，為本集團提供充足的低成本土地供應，從而使本集團的銷售毛利維持較為穩定的水平。目前本集團的母公司在深圳和珠三角核心城市已參與多個城市更新項目的前期工作，涉及開發面積預計超過1,200萬平方米。將來透過與母公司聯動的方式，繼續為本集團提供充足且具有成本優勢的土地供應。

截至二零一六年六月三十日止六個月，房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣3,445.8百萬元，較去年同期大幅增長約1,461%。收益大幅增長主要由於集團位於深圳市福田區的虹灣花園之部份物業銷售收入於上半年度結轉所致，項目銷售收入約為人民幣3,168.1百萬元。

回顧期內，房地產開發與銷售繼續為本集團的核心業務，佔集團上半年總收益之約92%。本集團繼續積極開發具潛力的優質項目，包括深圳綠景虹灣花園、綠景紅樹灣壹號、黎光項目、美景項目、蘇州綠景•NEO項目、化州綠景國際花城(二期)及香港流浮山發展項目等，預期總建築面積約為2,400,000平方米。

綠景虹灣項目位於深圳福田區中心商業區，包括五座高層優質住宅樓宇和兩座公寓，以及虹灣佐隄中心，佔地32,785平方米，總建築面積為367,372平方米。該項目已於二零一五年底竣工，全部單位已完工，並於二零一六年上半年已結轉部份交付，項目銷售收入約為人民幣3,168.1百萬元，平均銷售單價為每平方米人民幣54,500元。

綠景紅樹灣壹號是本集團於二零一六年的高端重點綜合發展項目，預計總銷售收入超過人民幣95億元。

綠景紅樹灣壹號位於深圳福田區中心商業區的沙嘴路和金地一路交匯處東南側，交通便利，臨近福田、皇崗雙口岸、京港澳高速公路，及地鐵3、4、7號線，地理位置優越。項目佔地面積為24,424平方米，規劃建築面積為305,450平方米，包括三座優質住宅樓宇及一座甲級辦公、酒店和公寓的綜合樓宇。其中，住宅部份的樓宇總建築面積約為91,300平方米。該項目於二零一四年七月開始施工，工程進度理想，並計劃於二零一六年第四季度展開預售，預期整個項目將於二零一七年內竣工。

黎光項目佔地271,202平方米，其中，第一期建設用地42,266平方米，計容積率建築面積為156,300平方米。項目位於黎光社區老邨泗黎路旁，用地性質為商業住宅用地。第一期專項規劃已獲批，項目預計二零一七年上半年完成拆遷計劃方案，預計二零一八年開工。預計項目總收入約為人民幣36億元。

美景項目為城市升級改造項目，位於北環大道以南，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，項目定位面向深圳白領和金領的高收入人群，是以產業研發、產業配套功能為主，兼有公寓、商業、辦公等功能於一體的多元混合型新型產城融合示範區。由於該項目位於華僑城片區，具有優越的地理位置，故而本項目既有豐富的景觀資源，又有充足的商業需求，預計於二零一六年底開始動工，項目總收入預計超過人民幣22億元。

綠景·NEO項目位於蘇州吳中越溪開發區，塔韻路西側，蘇街北側，越來溪東側。本項目地處蘇州吳中越溪開發區的核心地段，佔地面積為14,592平方米，擬建總建築面積為81,841平方米，其中，地上總建築面積為57,591平方米，地下總建築面積為24,250平方米。本項目市場定位為中高檔寫字樓及街區式精品商場。截至二零一六年六月三十日止，總體進度完成30%。預計二零一七年上半年開始銷售，將為公司帶來穩定的現金流。

綠景國際花城位於廣東省茂名化州市。該地塊坐落於當地成熟的傳統住宅區，自然環境良好，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。本項目是一個響應省委號召的重大惠民與反哺工程。項目投資總額將逾人民幣80億元，將帶動該地區及全市經濟的發展、提升化州城市品位，改善招商投資環境，促進全市社會和經濟發展。

該項目總佔地面積為859,000平方米，計劃分期開發及銷售。第一期為A區（分為A1區和A2區），其中A1區佔地48,795平方米，總建築面積為38,312平方米。工程已於二零一四年十一月竣工，並於二零一五年五月交付入伙。A2區佔地55,032平方米，總建築面積為211,839平方米。A2區工程已於二零一五年十一月竣工，並於二零一五年十二月交付。截至二零一六年六月三十日止，綠景國際花城A區已開售，可售住宅面積為170,070平方米，已累計售出約116,300平方米之銷售面積，為本集團貢獻累計合同銷售額約人民幣5,181百萬元。

集團目前正在推進第二期B區的開發工作。B區佔地117,560平方米，總建築面積為555,969平方米，B區的修建性詳細規劃已經通過市規委會審批，同時也在進行項目學校及濱湖住宅的設計工作。

流浮山項目位於香港流浮山深灣路。本集團於二零一六年三月完成收購流浮山項目。項目佔地82,400平方米的優質地塊，擬興建116棟低密度臨海獨棟別墅。此為本集團首個香港房地產發展項目，標誌著「綠景」品牌邁向國際化的新里程。該項目現處規劃階段，預計總銷售額超過70億港元。

截至二零一六年六月三十日止，本集團的總合同銷售金額約為人民幣395.0百萬元，主要為尾盤銷售，本集團二零一六年重點項目之一「綠景紅樹灣壹號」，預計於下半年第四季度初展開預售。本集團預期，隨著上述多個開發中項目開始預售和竣工，將為本集團未來數年帶來可觀的銷售和收益貢獻，為本集團的長遠業務發展奠定穩固的基礎。

商業物業投資與經營

本集團現時持有、營運和管理多個優質商業物業，並且主要以「NEO」和「佐聆」兩大商業品牌為代表的商業地產系列，當中包括：NEO都市商務綜合體、香頌佐聆中心、1866佐聆中心、以及其他商舖及投資物業，合共建築面積為392,829平方米。同時綠景虹灣佐聆中心已竣工，正在招商階段，預計於二零一六年第四季度開業，綠景紅樹灣壹號佐聆中心也在建設中，預計二零一七年開始營運。該等商業物業地理位置優越，交通便捷，人流暢旺。截至二零一六年六月三十日止，來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣209.7百萬元，較去年同期增長約5%，表現理想，為本集團帶來穩定的投資收益和租務回報。

「NEO都市商務綜合體」：位於深圳核心商業中心區地段的福田中心區西區之戰略位置，為深圳市主要商業地標和甲級辦公樓。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。NEO一直以優質管理和創新商務理念吸引客戶，並服務多類優質企業租戶，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。截至二零一六年六月三十日止，NEO都市商務綜合體平均出租率約為98%（二零一五年：99%）。「NEO都市商務綜合體」曾被評為深圳市十大地標建築之一，大幅提高「綠景」和「NEO」的品牌價值。

「佐聆中心」：為深圳市著名的生活時尚及購物中心。本集團目前擁有及營運兩間佐聆中心，包括香頌佐聆中心及1866佐聆中心，分別於二零一三年五月及二零一四年五月開始營運。截至二零一六年六月三十日止，香頌佐聆中心及1866佐聆中心之可出租總面積為67,016平方米，平均出租率約為90%（二零一五年：97%）。出租率下跌主要因為本集團正在不斷優化「佐聆」品牌的市場定位，對部份於回顧期內完租約的商舖洽談更合適的租戶。

此外，本集團的兩個在建項目，其中綠景虹灣佐聆中心已經竣工，綠景紅樹灣壹號佐聆中心工程進度理想。綠景虹灣佐聆中心已開始進行招商，於二零一六年六月三十日，該項目意向招商率達95%，並預計於二零一六年第四季度開業；而綠景紅樹灣壹號佐聆中心則預期於二零一七年開始營運。多年來，佐聆中心與多個國際和本地知名品牌建立了長期戰略友好的租務合作關係，並且有利「佐聆」品牌在中國中高端零售消費市場的長遠發展。

本集團相信，商業物業投資與經營業務同時為其房地產開發和銷售業務建立客戶忠誠度和品牌認受性，有助提升本集團在房地產發展項目的定位、吸引力和整體投資價值，進而帶動房地產開發和銷售業務的增長。此外，本集團持有優質商業物業用作長期投資及資本增值之目的，並通過完善管理和出租優質商業物業以產生穩定的租金收入和現金流。

綜合服務

本集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零一六年六月三十日止，集團綜合服務產生的收益為人民幣108.3百萬元，較去年同期增長2%。

其中，位於深圳福田區中心商業區的綠景錦江酒店位置優越，坐擁門前數百平方米綠化廣場，融時尚氣派與幽靜自然於一體，並設有超過三百三十間房間、兩間多功能會議室、一間宴會廳及視像會議室等完善設備。酒店總建築面積為25,751平方米，其平均入住率約為77%。

物業管理

本集團致力於向其客戶提供優質物業管理服務。其相信優質物業管理服務為其客戶體驗不可或缺的一部份，因而對維持長期客戶關係至關重要。截至二零一六年六月三十日止六個月，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。同時，透過與商業物業經營的聯動，發展出一套與智慧商城結合的服務流程，更大的發揮整個集團資源整合的作用，使物業管理與商業經營產生相互協同效應，提高本集團品牌的認受性。

土地儲備

本集團採用多元化的土地獲取政策，包括城市更新、項目併購以及市場上公開競購土地，本集團計劃透過多年來在深圳地區城市更新的豐富經驗，繼續以城市更新為主，項目收購並舉的方式獲得核心地段優質土地資源。城市更新是未來國家大中型城市發展的產業政策之一，自二零一零年以來，深圳地區新土地交易數量逐年減少，於二零一一年，通過城市更新而獲取的土地供應首次超過新土地供應，所以本集團認為城市更新將成為未來土地供應的主要來源。因而核心城市的土地供應模式，預計會慢慢從新增土地供應的增量模式逐漸轉向為城市更新土地置換模式。

於二零一六年六月三十日，已歸屬於本集團有五個待開發項目土地，主要位於深圳、香港及茂名。

另外，透過與集團母公司聯動獲取土地資源也是本集團的土地儲備主要來源之一。母公司計劃將已完成一級開發的土地逐步注入，此方式既為本集團可持續發展提供了大量土地儲備後緩，又可降低項目拓展前期的現金流壓力，因而本集團在無需大量土地儲備的前提下，也可實現穩固的增長。集團母公司在深圳和珠三角核心城市已參與數個城市更新項目，涉及開發面積預計超1,200萬平方米，足以支持本集團未來數年的發展需要。

本集團目前亦已開始發展城市更新項目的前期工作，以擴充新的項目儲備。同時也積極尋求通過併購、合作等形式而獲取土地資源。

非公開境內公司債券

正興隆房地產（深圳）有限公司（本集團旗下全資附屬公司）於二零一六年六月二十二日獲中國證券監督管理委員會批准向合格投資者分批發行最多人民幣二十六億元非公開境內公司債券，並開始向合格投資者推售首批境內債券，首批債券預計在二零一六年下半年發行，票息率將透過入標定價程序釐定，惟須視乎市況及投資者意欲而定。該債券用途為補充本集團一般流動資金，為支援集團發展提供額外的一般營運資金資源。

流動資金及債務結構

本集團堅持審慎理財原則，實行有效的財務規劃，資金運用及融資通過統一管理模式，發揮效益最大化。同時，集團加強滾動資金計劃管理及風險預警。現已初步完成短期（月度）、中期（季度滾動）、長期（年度）資金計劃體系搭建。通過滾動計劃對集團現金流良性運轉進行即時監控及風險預警，建立了與各子公司的維穩機制及應急預案。

於二零一六年六月三十日，集團之總貸款為人民幣10,262.4百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣8,233.9百萬元）。其中一年期內償還的貸款為人民幣1,700.5百萬元；一年以上但少於兩年的為人民幣4,177.4百萬元；超過兩年但少於五年的為人民幣2,202.0百萬元；五年以後的為人民幣2,208.8百萬元。

有息貸款平均融資成本為6.2%。集團未來將旨在通過不同融資管道，例如發行債券、基金等方式優化整體債務結構。

未來展望

儘管內地經濟增長存在不穩定因素，本集團對中國內地房地產市場前景及深圳的龐大發展潛力充滿信心。二零一六年下半年，集團將繼續堅持「深耕核心城市，聚焦城市核心」的戰略思想，積極開發深圳和珠三角地區的核心地段具有潛力的房地產項目；同時，本集團將繼續通過城市更新和併購的獨特土地資源獲取模式和優勢，獲得更多核心地段的優質土地資源，進一步開拓優質綜合性房地產及商業物業項目，擴大在區內的市場份額和領導地位。

房地產項目方面，綠景紅樹灣壹號住宅項目工程進度理想，預期於二零一六年第四季度初開始預售，有望成為集團下半年業務的重要亮點。該項目選址深圳市的核心地段，住宅與購物中心及寫字樓形成配套，相互支持和發展，別具優勢。管理層對二零一六年深圳地產市況樂觀看好，有信心隨著綠景紅樹灣壹號項目落成及預售，可為集團帶來可觀的收益貢獻和現金流。

除了核心發展深圳及珠三角地區核心城市的房地產項目，本集團致力拓展項目版圖，將適時把業務擴充至海外市場，以配合中、長期發展所需。香港流浮山項目為推動集團跨向更廣闊的發展領域之第一步。在客觀條件允許下，集團將考慮戰略地在適當的海外市場物色合適的地塊及項目，務求在穩健前提下為本集團尋找新的利潤增長點。

展望未來，集團將繼續把握市場上的各種機遇，致力投資於多項不同類別高質素房地產項目，以提升集團的企業價值。憑藉獨有的營運模式、強大規模效益、穩健的財務實力，以及管理層的豐富經驗和行業視野，本集團將持續鞏固其現有的業務根基及優勢，保持行業領先地位，並且把集團打造為具國際化的大型綜合城市房地產開發商，致力為社會創造價值及為股東與投資者帶來理想回報。

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。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的收益約為人民幣3,763.8百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣527.7百萬元），較去年同期增加約613%，主要由於來自出售待售物業的收益增加所致。

| | 截至六月三十日止六個月 | | | 增加／(減少) 人民幣千元 | % |
|-----------|--------------------------|-----------------------------------|-----------|------------------|---|
| | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列) | | | |
| 物業發展及銷售 | 3,445,760 | 220,701 | 3,225,059 | 1,461% | |
| 商業物業投資與經營 | 209,705 | 200,554 | 9,151 | 5% | |
| 綜合服務 | 108,297 | 106,400 | 1,897 | 2% | |
| 總計 | <u>3,763,762</u> | <u>527,655</u> | 3,236,107 | 613% | |

截至二零一六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3,445.8百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣220.7百萬元，較去年同期增加1,461%），主要包括銷售綠景虹灣花園高層住宅樓宇和其他待售物業。截至二零一六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118,153平方米（截至二零一五年六月三十日止六個月：約17,794平方米）。

截至二零一六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209.7百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣200.6百萬元）。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。截至二零一六年六月三十日止六個月投資物業的出租率為94%（截至二零一五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。截至二零一六年六月三十日止，集團綜合服務產生的收益為人民幣108.3百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣106.4百萬元），較去年同期增長2%。

毛利及毛利率

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的綜合毛利持續維持較高水平約為人民幣1,701.1百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣307.2百萬元），較去年同期增加約454%；截至二零一六年六月三十日止六個月，綜合毛利率維持在較高水平為45%（截至二零一五年六月三十日止六個月：58%）。毛利率減少主要是因為本期來自出售待售物業的收益比重增加所致。

銷售開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的銷售開支約人民幣25.6百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣14.6百萬元），較二零一五年同期增加約75%，主要由於本期間銷售開支包含推售虹灣項目的待售物業之銷售佣金所致。

行政開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約人民幣170.4百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣125.9百萬元），較二零一五年同期增加約35%，本期增加主要由於本集團於本期間授出購股權，本期攤銷費用約人民幣68.5百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）所致。

投資物業的公允價值變動

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團公允價值變動為人民幣0.6百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：公允價值變動約人民幣89.1百萬元）。本期變動主要為出售蘇州部份投資物業之收益。

融資成本

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣150.5百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣120.0百萬元），較二零一五年同期增長約25%。

融資成本增加乃由於本集團總有息貸款從二零一五年十二月三十一日的人民幣8,165.4百萬元增加至二零一六年六月三十日的人民幣10,187.7百萬元。本集團於二零一六年六月三十日的有息貸款平均融資成本為6.2%（二零一五年十二月三十一日：6.5%）。有息貸款平均融資成本下降，主要由於中國政府貨幣政策令市場利率降低所致。

所得稅開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團所得稅開支約人民幣814.5百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣109.1百萬元）。本集團所得稅開支包括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。本期所得稅開支增加主要因為土地增值稅增加所致。本期土地增值稅約人民幣620.3百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣24.6百萬元），主要由於銷售綠景虹灣花園所致。

經營業績

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約人民幣564.2百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣65.3百萬元），較二零一五年同期增加約764%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一六年六月三十日，銀行結餘及現金約人民幣3,925.9百萬元（包括受限制銀行存款）（二零一五年十二月三十一日：人民幣2,768.0百萬元）。

於二零一六年六月三十日，本集團的總借貸約為人民幣10,262.4百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣8,233.9百萬元）。分類為流動負債的借貸約為人民幣1,700.5百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣1,676.3百萬元），而本集團於二零一六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65%（二零一五年十二月三十一日：67%）。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一六年六月三十日，本集團擁有流動資產約人民幣10,997.1百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣10,385.0百萬元）及流動負債約人民幣5,022.4百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣7,193.4百萬元），流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日約人民幣3,191.6百萬元增加至二零一六年六月三十日約人民幣5,974.7百萬元。於二零一六年六月三十日流動資產增加，乃主要由於銀行結餘及現金和受限制銀行存款上升所致。

於二零一六年六月三十日，本集團錄得總資產約人民幣24,500.2百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣23,991.9百萬元）及總負債約人民幣15,869.7百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣16,018.7百萬元），負債比率（總負債除以總資產）約為65%（二零一五年十二月三十一日：67%）。本集團於二零一六年六月三十日的資產淨值約為人民幣8,630.5百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣7,973.2百萬元）。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團將能夠利用其內部資源及債務融資滿足土地收購的資金需求。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，貸款人民幣約10,121.2百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣8,150.3百萬元），分別由本集團的發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業、廠房及設備及抵押存款合共約人民幣11,955.3百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣10,813.2萬元）作為抵押。

或然負債

董事認為於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日並無重大或然負債。

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。截至二零一六年六月三十日止六個月及二零一五年度，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

於二零一六年六月三十日，本集團僱有1,363名（二零一五年六月三十日：89名）員工，其中1,346名（二零一五年六月三十日：72名）員工常駐中國內地，於香港則僱有17名（二零一五年六月三十日：17名）員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，如按照認可的計劃授出購股權。

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。

截至二零一六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文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，彼等於截至二零一六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」就二零一六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。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績，在提呈董事會批准前亦經本公司審核委員會的成員審閱。本公司審核委員會認為，該等業績的編製符合適用會計準則及規定，並已作出適當披露。

購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司於期內並無贖回本公司任何上市證券。本公司及其附屬公司於截至二零一六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)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發二零一六年中期報告。

一般資料

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃敬舒小姐（主席）、唐壽春先生（行政總裁）、葉興安先生、陳鐵身先生及鄧承英女士；及獨立非執行董事祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士。

本中期業績公告所載內容摘錄自二零一六年中期報告，僅提供當中資料及詳情的概要。

承董事會命
綠景（中國）地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零一六年八月十六日