

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)

## 截至二零一九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」)截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3	6,902,448	4,515,685
銷售成本		(2,472,093)	(1,829,515)
<b>毛利</b>		<b>4,430,355</b>	2,686,170
其他收入、其他收益及虧損	4	112,292	155,095
銷售開支		(134,059)	(132,982)
行政開支		(461,498)	(390,433)
投資物業的公允價值變動		696,378	323,461
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動		(20,170)	172,192
融資成本	5	(1,256,165)	(657,995)
應佔一間合營公司業績		(2)	(8)
<b>除稅前盈利</b>	6	<b>3,367,131</b>	2,155,500
所得稅開支	7	(1,617,168)	(925,097)
<b>年度盈利</b>		<b>1,749,963</b>	1,230,403
以下人士應佔年度盈利(虧損)：			
本公司股東		1,749,884	1,237,167
非控股權益		79	(6,764)
		<b>1,749,963</b>	1,230,403
		人民幣分	人民幣分
年內本公司股東應佔每股盈利	9		
— 基本		35.12	25.21
— 攤薄		20.73	13.60

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內盈利	<u>1,749,963</u>	<u>1,230,403</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	(31,311)	(59,930)
不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益之股本工具投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>37,732</u>	<u>34,917</u>
年度其他全面收益(開支)	<u>6,421</u>	<u>(25,013)</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,756,384</u></u>	<u><u>1,205,390</u></u>
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	1,756,905	1,211,876
非控股權益	<u>(521)</u>	<u>(6,486)</u>
	<u><u>1,756,384</u></u>	<u><u>1,205,390</u></u>

# 綜合財務狀況報表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		23,567,529	22,117,251
物業、廠房及設備		996,014	458,393
商譽		231,602	231,602
於一間合營公司的權益		6,058	6,060
於一間聯營公司的權益		-	-
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		541,125	490,816
遞延稅項資產		565,713	345,030
已付按金		29,410	-
		<b>26,459,769</b>	<b>24,171,470</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		8,165,855	7,407,278
待售物業		2,467,237	3,302,382
其他存貨		738	629
應收賬款	10	31,212	11,576
已付按金、預付款項及其他應收款項		3,230,928	890,294
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		33,562	8,048
受限制銀行存款		2,804,061	3,915,826
銀行結餘及現金		5,542,921	3,674,042
		<b>22,276,514</b>	<b>19,240,634</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	1,111,831	1,383,514
應計費用、已收按金及其他應付款項		673,358	744,814
合同負債		2,505,265	2,268,288
租賃負債		22,674	-
稅項負債		2,398,675	1,468,779
借貸		4,306,274	3,232,448
優先票據及債券		5,027,123	2,591,909
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>17,760,664</b>	<b>11,689,752</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,515,850</b>	<b>7,550,882</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>30,975,619</b>	<b>31,722,352</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		15,149,805	13,309,348
優先票據及債券		-	2,809,060
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
租賃負債		95,380	-
遞延稅項負債		2,695,601	2,585,251
		<b>17,940,786</b>	<b>20,283,409</b>
<b>資產淨值</b>		<b>13,034,833</b>	<b>11,438,943</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		42,060	41,141
儲備		12,885,799	11,290,307
本公司股東應佔權益		12,927,859	11,331,448
非控股權益		106,974	107,495
<b>權益總額</b>		<b>13,034,833</b>	<b>11,438,943</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香港主要營業地點之地址分別為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈5樓。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. 主要會計政策

### 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特點
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文所述之香港財務報告準則第16號「租賃」外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則以及一條詮釋對本集團於本年度及以往年度的財務表現及狀況以及載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

### 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響

於二零一九年一月一日，本集團通過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認租賃負債人民幣131,723,000元、相關使用權資產（歸類為投資物業）人民幣220,423,000元及額外遞延稅項負債人民幣22,175,000元。於就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於初始應用日期應用相關集團實體之增量借貸利率。本集團所應用之加權平均增量借貸利率為9.5%。本集團於二零一九年十二月三十一日確認租賃負債人民幣118,054,000元，該等金額亦計及於二零一九年一月一日之先前分類為經營租賃之租賃。

## 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售	5,962,446	3,664,328
租金收入	618,674	543,176
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	321,328	308,181
	<u>6,902,448</u>	<u>4,515,685</u>
確認客戶合約收益的時間		
某個時間點確認	5,962,446	3,664,328
隨着時間確認	321,328	308,181

### 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20,000元至人民幣2,000,000元(二零一八年：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。

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乃根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號前)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：

截至二零一九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	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>

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>

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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可呈報分類收益	6,956,345	4,571,399
對銷分類間收益	(53,897)	(55,714)
綜合收益	<b>6,902,448</b>	<b>4,515,685</b>
<b>盈利</b>		
可呈報分類盈利	4,430,355	2,686,170
投資物業的公允價值變動	696,378	323,461
其他收入、其他收益及虧損	112,292	155,095
折舊	(37,399)	(40,529)
融資成本	(1,256,165)	(657,995)
應佔一間合營公司業績	(2)	(8)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	(20,170)	172,192
公司開支	(558,158)	(482,886)
除稅前綜合盈利	<b>3,367,131</b>	<b>2,155,500</b>

#### 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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>資產</b>		
房地產開發及銷售	12,452,128	10,720,169
商業物業投資與經營	23,591,289	22,119,061
綜合服務	362,963	365,004
可呈報分類資產	<b>36,406,380</b>	<b>33,204,234</b>
商譽	231,602	231,602
按公允價值計入其他全面收益之股本工具	541,125	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
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)	8,346,982	7,589,868
遞延稅項資產	565,713	345,030
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	528,376	528,378
於一間聯營公司的權益	-	-
公司資產	2,116,105	991,617
綜合總資產	<b>48,736,283</b>	<b>43,412,104</b>

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、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、香港、美利堅合眾國(「美國」)及柬埔寨王國(「柬埔寨」)。截至二零一九年及二零一八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。本集團的非流動資產資料按資產的地理位置呈列。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國	14,309,782	13,638,238
香港	9,732,606	8,458,137
美國	213,074	203,765
柬埔寨	865,867	803,882
	<u>25,121,329</u>	<u>23,104,022</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。

截至二零一九年及二零一八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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息收入	93,570	103,905
來自其他金融資產的投資收入	418	5,816
按公允價值計入其他全面收益之股本工具所收取之股息	19,745	15,665
匯兌收益淨額	12,356	24,349
出售一間附屬公司之收益	33,300	-
提前贖回按攤銷成本列賬之金融負債之虧損	(1,099)	-
按攤銷成本列賬之金融負債之非重大變更虧損	(57,287)	-
出售物業、廠房及設備之虧損	(925)	(2)
出售投資物業之虧損	-	(3,299)
撥回以前已撇銷的其他應收款項	-	1,500
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值變動	-	(47)
政府補貼(附註)	9,743	-
其他	2,471	7,208
	<u>112,292</u>	<u>155,095</u>

附註：該金額指就地方政府為鼓勵於中國經營業務而發放的無條件補貼所收取的現金。

### 5. 融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息：		
銀行及其他借貸	1,186,817	820,891
可換股債券	172,237	131,969
優先票據及債券	411,241	410,200
租賃負債	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*	(526,059)	(705,065)
	<u>1,256,165</u>	<u>657,995</u>

\* 融資成本乃按年息率3.73%至9.41%(二零一八年：3.67%至9.00%)資本化。

## 6. 除稅前盈利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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的成本	2,177,619	1,544,621
物業、廠房及設備折舊	37,448	40,652
減:撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(49)	(123)
	37,399	40,529
投資物業所得租金收入總額	618,674	543,176
有關於年內產生租金收入之投資物業的開支(附註1)	(68,296)	(85,491)
	550,378	457,685
有關土地及樓宇的經營租賃費用	-	29,178
與短期租賃及租賃期於初始應用香港財務報告準則第16號日期起計 12個月內結束的其他租賃有關的開支(附註2)	4,886	-
應收賬款減值虧損撥回	(59)	(39)
核數師酬金	2,490	2,341
員工成本		
董事薪酬	11,851	13,722
薪金及其他實物利益	333,279	285,753
以股權結算以股份支付的款項	-	18,008
確認為退休福利成本開支的金額	27,946	22,007
減:撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的金額	(60,571)	(56,556)
	312,505	282,934

附註1:截至二零一八年十二月三十一日止年度,該金額包括就分租安排項下的物業支付的租金開支人民幣23,282,000元。

附註2:截至二零一九年十二月三十一日止年度,該等租賃的現金流出總額為人民幣4,886,000元。

## 7. 所得稅開支

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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)	765,661	467,249
– 過往年度(超額撥備)撥備不足		(19,250)	13,330
		746,411	480,579
中國土地增值稅(「土地增值稅」)			
– 本年度	(b)	1,023,621	685,180
– 過往年度超額撥備	(c)	(7,778)	(161,781)
		1,015,843	523,399
遞延稅項			
– 本年度		(147,030)	(119,326)
– 過往年度撥備不足		1,944	40,445
		(145,086)	(78,881)
所得稅開支總額		1,617,168	925,097

## 7. 所得稅開支(續)

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) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之金額包括與位於中國深圳的一項城市改造項目有關的土地增值稅超額撥備人民幣161,781,000元。本集團已根據截至二零一八年十二月三十一日止年度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。
- (d) 本集團於兩個年度並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，全面豁免柬埔寨企業所得稅。

## 8. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內確認為分派之股息：		
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	—
二零一七年末期股息－ 5港仙(相當於約人民幣4.40分)	—	201,740

報告期末後，本公司董事建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股本公司普通股6.1港仙(相當於約人民幣5.46分)(二零一八年：5.3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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的盈利	1,749,884	1,237,167
潛在攤薄盈利對以下各項的影響－可換股債券	23,891	(18,803)
用於計算攤薄盈利的盈利	1,773,775	1,218,364

## 9. 每股盈利(續)

	二零一九年	二零一八年
<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	<b>4,982,703,643</b>	4,906,539,369
潛在攤薄普通股對以下各項的影響		
— 購股權	<b>74,021,926</b>	94,740,027
— 可換股債券	<b>127,022,653</b>	431,840,962
— 可換股優先股	<b>3,374,231,808</b>	3,527,514,957
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄盈利的本公司普通股加權平均數	<b>8,557,980,030</b>	8,960,635,315
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

計算截至二零一九年十二月三十一日止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。

## 10. 應收賬款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款	<b>31,825</b>	12,248
減：信貸虧損撥備	<b>(613)</b>	(672)
	<hr/>	<hr/>
	<b>31,212</b>	11,576
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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(二零一八年：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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1個月內	<b>22,333</b>	6,853
1至12個月	<b>6,873</b>	2,079
13至24個月	<b>919</b>	1,881
超過24個月	<b>1,087</b>	763
	<hr/>	<hr/>
	<b>31,212</b>	11,576
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1個月內	513,386	1,220,394
1至12個月	436,676	109,626
13至24個月	137,934	11,029
超過24個月	23,835	42,465
	<u>1,111,831</u>	<u>1,383,514</u>

購買建築材料的平均信貸期為六個月至一年不等。

## 主席報告

本人謹代表董事會向所有股東們匯報本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合業務表現。

回顧二零一九年，環球經濟環境倍受挑戰，中美貿易爭端匍匐前行、英國脫歐漸趨明朗之下，中國持續推進供給側結構性改革，加力提效積極的財政政策，適時調整鬆緊適度的貨幣政策，推動高質量的發展。年內，中國經濟延續穩健發展的步伐，國內生產總值實現人民幣約99萬億元，按年增長6.1%。房地產作為國內經濟的重要支柱，在各項調控和鼓勵政策的靈活調用下，全面落實「因城施策」，穩地價、穩預期的長效管理機制，促進了房地產市場的平穩健康發展。

綠景(中國)深耕大灣區核心城市的核心區域逾三十餘年，以建築業作起點，到進入城市更新領域、商業辦公樓和社區購物中心版塊，積累了豐富的土地資源，培養了高效的運營團隊。發展至今，本集團已於大灣區建立了獨有的牢固優勢，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。

隨著城市化進程、大灣區建設的加快，高發展度的城市可供開發土地資源短缺，城市更新作為城市建設與現代化建設的途徑之一，其重要性與日俱增。本集團擁有近三十年的城市更新行業經驗，採用城市更新與少量市場競購的雙向擴張方式，獲取顯著優於競拍土地成本及盈利性強的高質土儲資源；同時自持及營運位於優越地理位置的商業物業，不僅為集團帶來穩定現金流入，更為集團未來發展打下雄厚的基礎。未來，本集團也將一如既往，繼續保持自身優勢並且積極探索新方向，不斷為產業賦能。

其中值得一提，本集團積極響應國家建設大灣區作為國際科技創新中心的規劃，於在建及擬建的項目中落實發展戰略「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」－與華為技術有限公司（「華為」）為代表的頂尖科技企業進行戰略合作，打造「科技+地產」的生態產業鏈條；應用物聯網、雲計算及5G技術，締造互聯共用、即時感知、高效便捷的智慧新城。二零二零年三月，本集團與國內三大電信運營商之一的中國聯通簽訂戰略合作協議，強強聯合、以5G商用技術帶來的高效行業應用，成為助力大灣區建設的智慧新城開發運營商，勇做排頭兵，實現新基建偉業。未來，本集團將繼續利用優質土地資源的優勢以及高價值的商業項目，服務大灣區發展戰略中「建設充滿活力的世界級城市群」的規劃，通過戰略升級引入「科技+地產」相融合的轉型發展模式，以科技賦能地產，在開發運營過程中進行全生命週期智慧化管理，提高建設運營效率，實現降本增效，提升居住、辦公、商業產品品質和利潤增長空間。作為企業，本集團志在打造智慧城區建設的標杆，積極支持政府主導下的智慧城市互聯，成為城市更新此細分行業的領軍者，推動綠景(中國)長期、高質的持續發展。本集團將繼續審時度勢，將「金融+地產+科技」戰略驅動發展定位，重新定義智慧新城開發運營商的價值，提升競爭力、美譽度和知名度。未來已來，智築喜悅，更新城市美好生活。

在「房地產開發與銷售」板塊，本集團項目重點布局在深圳、香港、珠海及東莞等大灣區核心城市的核心地段。年內推出的項目均獲得業界及消費者的認可與支持。二零一九年，位於深圳市福田上下沙商圈的綠景紅樹灣壹號再度開盤熱銷，當天項目整體去化約80%；位於廣東省茂名化州市的綠景國際花城待開發面積超過130萬平方米，規劃打造智慧社區，預計未來8-10年每年推出人民幣10-15億元的可售貨值；位於深圳市南山區僑香路華僑城商圈的綠景美景廣場，以及位於珠海市香洲區明珠輕軌站側的綠景喜悅薈，於二零一九年九月相繼首次開盤熱銷。隨著綠景(中國)在大灣區核心區域的城市更新項目陸續達到成熟的開發階段，預計將為本集團的合同銷售及品牌影響力帶來顯著的裨益。

「商業物業投資與經營」作為綠景(中國)雙輪驅動業務模式的其中一部分，年內繼續為本集團帶來穩定增值的租金收入和現金流。二零一九年，「NEO」商業辦公樓和「佐陞」社區購物中心此兩大商業地產品牌均取得令人滿意的擴展。深圳NEO都市商務綜合體得益於優越的區位與租客定位，在急遽變化的經濟環境中，依然保持80%以上的綜合出租率；香港綠景NEO大廈作為香港九龍東區海景甲級商業大廈，位處CBD2的核心，於二零一九年十一月八日盛大開幕，已簽約保險、金融、科創、虛擬銀行等優質企業；年內各種社會事件的影響下，依然錄得接近五成的出租率，若在滿租情況下，每年可為本集團貢獻港幣3億元的年租金收入。年內，綠景佐陞紅樹灣壹號購物中心和東莞綠景佐陞購物中心相繼竣工並開始以智慧商業招租，於二零二零年至二零二一年將於合適的時間陸續開業，為本集團帶來租金收入的增長和更穩健的現金流入。

本集團「綜合服務」致力於為住宅及商業物業的客戶及租戶提供優越的智慧物業管理服務和酒店運營服務，此業務板塊在二零一九年為集團帶來收入人民幣321.3百萬元。集團旗下綠景酒店憑藉優越的地理位置及貼心的服務，平均入住率達75%，計劃升級改造成智能化商務酒店，進一步提高市場競爭力；於二零一七年收購的美國加利福尼亞州Covina的Vanllee酒店，已於二零一九年完成翻新工作，為集團帶來穩定的酒店經營收入。

在企業管治方面，本集團致力朝著「做最受尊敬的城市價值創造者」的目標邁進，在本公司內部的系統化管理、三化建設和閉合管理上下功夫。二零一九年，為持續提升核心競爭力、品牌力，綠景(中國)形成以集團總部為管理核心，設立金融、地產、資產、更新拓展四大事業部。集團總部相繼出台管理文件52項，三化建設標準158份，授權手冊18份，並對計劃管理設立層級業務管理工作台賬。通過這一年的規範化管理，經營業績指標超額完成，地產項目順利推進，幾個城市更新項目的行政許可和動遷有序進行，達到了提質增效的目標，為本集團踏進下一個發展階段做好系統管理的準備。

踏入二零二零年，作為全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，要實現第一個百年奮鬥目標，為「十四五」發展和實現第二個百年奮鬥目標打好基礎，做好經濟工作至關重要。中國目前正處在轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的攻關期。在此期間，結構性、體制性、周期性問題相互交織，影響持續深化。在環球經濟增長持續放緩的宏觀環境下，中央經濟工作會議堅持穩中求進工作總基調。然而，受到新冠肺炎疫情的影響，中國各地一度出現程度不一的停工、停產。為了彌補疫情所造成的缺口，各省紛紛推出新一波的基建發展計劃，以執行中央要求穩經濟的方針。雖然新冠肺炎疫情造成暫時性干擾，會小幅降低經濟增長速度和其他發展指標，但相信只屬一次性衝擊現象，對生產要素供給和生產率都不會產生長期影響，更不會削弱中國經濟的潛在增長能力。中國經濟穩中向好、長期向好的基本趨勢沒有改變，有信心戰勝各種風險挑戰。

本集團亦採用積極策略應對，制定業績指標順利達標政策，如線上行銷等互聯網手段。亦借此機會，積極爭取政府側疫情過後復工復業的政策紅利，如稅收減免、用工補貼、貸款利率下浮等。本集團將繼續積極研究利用最新的智慧化殺菌、無接觸防控、尖端新風病菌過濾技術，從而提高物業的安全防護，提升辦公、商業、酒店的保租信心和復業接待能力，提升疫情過後、密閉空間下的市場消費信心。

展望未來，本集團作為特色地產舊改先鋒，將繼續鞏固自身優勢、進一步升級運營能力，以智慧新城開發運營商之姿，積極助力大灣區戰略規劃、完成全面建成小康社會的歷史任務。綠景(中國)將持續練好內功，繼續狠抓系統管理、三化建設、閉合管理，以提升團隊向心力、執行力與戰鬥力；內部管理上在四個事業部提出更高的工作要求，優化內部系統管理，打造優秀高效的運營業務模式，向高質量發展持續邁進。未來公司將繼續緊跟國家政策，結合自身獨特的優勢與市場定位，適時拓展公司的業務規模和經濟效益。綠景(中國)將憑藉多年的深耕及擁有的眾多優勢和資源，打造標杆型、實用型的智慧新城建設樣板項目，成為智慧新城的締造者、運營商及服務商，成為行業的領跑者。在「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」的戰略引領下，本集團將持續提升綜合運營能力與品牌美譽度，充分利用舊改領域的豐富經驗和先鋒地位，結合智慧新城標杆戰略，為城市建設注入新鮮活力，為業主生活帶來更多的便利與保值增值，構建「綠景」品牌形象為品質過硬、社區智慧和物業安全的行業標籤。在此，本人僅代表董事會向一直以來支持綠景(中國)的所有股東、投資者、客戶、合作夥伴及員工表示衷心感謝，集團將繼續向著「做最受尊敬的城市價值創造者」的願景目標砥礪前行，給大家帶來長期的價值回報。

## 管理層討論及分析

### 行業回顧

二零一九年，中國經濟總體保持平穩運行態勢。七月三十日政府首次提出「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，落實房地產長效管理機制，進一步加強行業發展韌性，推動行業高質量可持續發展。根據國家統計局數據顯示，二零一九年中國商品房銷售額159,725億元，同比增長6.5%。房地產開發投資132,194億元，同比增長9.9%。房屋新開工面積227,154萬平方米，增長8.5%。年內，國內外錯綜複雜的宏觀經濟環境下，整體行業規模仍錄得按年增長，顯示了中國房地產行業極強的韌性。

年內，房地產行業進入新的發展階段，行業在不同城市和項目間出現分化。受《粵港澳大灣區發展規劃綱要》、「支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見」、深圳調整非普通住宅標準等一系列利好政策的加持，深圳全年整體活躍度顯著提升，成交均價保持較為平穩的走勢。根據深圳房地產資訊網，二零一九年全年深圳新房住宅預售面積453.46萬平方米，同比增加16.6%，預售套數45,686套，同比增加17.3%。在「房住不炒」作為全國樓市的總基調下，深圳以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標，促進深圳房地產市場平穩健康地發展。展望未來，隨著大灣區、先行示範區政策逐步落地，深圳房地產價值與潛力將會逐步釋放，市場有望維持穩健發展的步伐。

二零一九年二月份，中共中央、國務院印發了《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，明確提出「建設具有全球影響力的國際科技創新中心」的首要任務。這標誌著大灣區的發展建設已成為中央決策、國家重大發展戰略規劃。七月，廣東省出台推進粵港澳大灣區建設實施意見和三年行動計劃，全文共涉及大灣區9個層面100條重點舉措，意味著粵港澳大灣區建設的「施工圖」和「任務書」正式印發。未來，大灣區增長潛力無限，有望成為中國的強大經濟引擎地區。

過往一年，綠景(中國)繼續深耕大灣區核心區域，憑藉二十多年豐富的城市更新經驗、獨特的土儲資源獲得方式以及高價值的項目區位佈局，本集團於城市更新此房地產行業的細分領域中進一步鞏固了其領先的行業地位。年內，綠景(中國)深化推進深圳、珠海、香港、東莞等地的城市更新項目，捷報頻傳。深圳的綠景紅樹灣壹號再次推盤受到市場熱捧，深圳的綠景美景廣場和珠海的綠景喜悅薈相繼開盤熱銷，深圳的白石洲城市更新項目和黎光城市更新項目邁進又一關鍵開發階段。同時，本集團在城市更新的多年成功模式上，與智慧科技運營商、電訊商建立戰略合作關係，打造智慧新城區，將「科技+地產」戰略落實到城市更新項目的規劃設計及執行層面，服務社區、提升城市價值，創造良好的社會效益、綠色效益、經濟效益。未來，本集團將繼續憑借自身的佈局優勢和資源優勢，朝著「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」的戰略方向，締造助力粵港澳大灣區建設的標杆型智慧新城開發運營商。

踏入二零二零年，環球經濟環境愈加嚴峻，但中國經濟長期向好的基本面沒有改變，全面建成小康社會目標的實現相信總體上不會延遲。春節後短暫停工停業，中國政府適時果斷的調整公共衛生政策，目前正逐步復工復產、回歸到正常的社會秩序；同時，中國各部委透過下調部分領域項目資金、貸款援助，及增加專項債在地方債中的比重等一系列刺激基建發展的計劃，進一步推動各地區城鎮化與區域均衡發展的戰略。而中國各地亦已為經濟穩健發展訂出實質性的因應對策。政策基調堅持穩字當頭，確保經濟實現量的合理增長和質的穩步提升，確保全面建成小康社會；財政政策方面大力提質增效，更加注重結構調整，做好重點領域保障；貨幣政策上則提倡靈活適度的穩健貨幣政策，降低社會融資成本，貨幣信貸、社會融資規模增長同經濟發展相適應。各項政策的支持下，中國房地產行業預計將保持穩健發展的基調。

## 業績

本集團各項業績於截至二零一九年十二月三十一日止年度均取得較為理想的成績，各項主要財務指標符合管理層預期，整體業績表現令人滿意。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約人民幣6,902.4百萬元(二零一八年：人民幣4,515.7百萬元)，同比上升約52.9%。毛利為人民幣4,430.4百萬元(二零一八年：人民幣2,686.2百萬元)，同比上升約64.9%。毛利率維持在相對較高水平的64.2%(二零一八年：59.5%)。

年內，盈利為人民幣1,750.0百萬元(二零一八年：人民幣1,230.4百萬元)，同比增長約42.2%。本公司股東應佔盈利為人民幣1,749.9百萬元(二零一八年：人民幣1,237.2百萬元)，同比增長約41.4%。每股基本盈利為人民幣35.12分(二零一八年：人民幣25.21分)，同比增長約39.3%。

董事會建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股6.1港仙(相等於約人民幣5.46分)。

以下是本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

	二零一九年 (人民幣百萬元)	二零一八年 (人民幣百萬元)	變動
收益	<b>6,902.4</b>	4,515.7	52.9%
毛利	<b>4,430.4</b>	2,686.2	64.9%
核心業務應佔盈利*	<b>1,102.6</b>	765.3	44.1%
本公司股東應佔盈利	<b>1,749.9</b>	1,237.2	41.4%
每股基本盈利(人民幣分)	<b>35.12</b>	25.21	39.3%
毛利率(%)	<b>64.2</b>	59.5	

\* 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。

銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)(人民幣百萬元)	8,347.0	7,589.9
平均融資成本(%)*	6.3	6.2
資產負債比率(%)	73.3	73.7
資本回報率(%)	13.5	10.9

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

## 業務回顧

二零一九年,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。作為深耕大灣區的智慧新城開發運營商,本集團繼續「深耕核心城市,聚焦城市核心」的「雙核戰略」,開發主要佈局在深圳、珠海和香港等大灣區核心城市的房地產項目,機遇與增長空間可期。

綠景(中國)憑藉近三十年的城市更新經驗與成熟的運營團隊,年內推售的項目續得到市場和業界的認可、再次穩固本集團在城市更新領域的行業地位。六月,本集團榮獲「2019年度大中華區港股上市公司最具成長獎」,再次受到資本市場的認可。八月,本集團連續九年蟬聯「深圳市房地產開發行業綜合實力」十強榜單,並榮獲「深圳市房地產開發行業誠信(優質)企業十強」稱號;十二月,《深圳新聞網》授予本集團「十大行業受網民歡迎品牌」、《今日頭條》給予本集團「2019城市名片:城市價值創享家」的稱號。

作為專注於城市更新領域的標桿型智慧新城開發運營商,綠景(中國)於年內踐行「雙核戰略」(核心城市-核心區域)進行項目佈局,通過城市更新與少量市場競購的雙向擴張方式鎖定低成本的高價值土地資源。由於大灣區新增土地供應有限,特別是在核心區域的土地資源尤其稀缺,本集團判斷未來城市更新已經成為大灣區優質土地獲取的主要來源。年內,本集團參與的城市更新項目包括:深圳白石洲城市更新項目、黎光城市更新項目、沙嘴二期及珠海東橋城市更新項目。其中,深圳白石洲城市更新項目被稱為「深圳舊改航母」,優越的地理位置及358萬平方米計容面積的開發規模。二零一九年十月二十八日,綠景(中國)以10,000美元的對價獲得控股股東對深圳白石洲城市更新項目的25%股權,項目剩餘股權的注入計劃出台在即,「舊改航母」的逐步注入,將為本集團帶來價值的重估。憑藉多年行業運營經驗及雄厚資金實力,本集團有信心按照既定計劃完成白石洲城市更新項目的開發,帶領綠景(中國)邁入高速增長階段。

為了消除城市更新前期的不確定性，集團主要通過與控股股東聯動方式獲取項目，同時向股東、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，等到項目比較成熟、不確定性消除後，才會被注入到上市公司。截至到二零一九年十二月三十一日，集團擁有土地儲備約450萬平方米，其中60%以上位於大灣區內，重點佈局在深圳、香港、廣州、珠海及東莞。此外，控股股東所擁有的土儲資源規模超過1,000萬平方米，包括深圳、珠海、東莞樟木頭項目，全部位於粵港澳大灣區核心位置。二零一九年，珠海市本輪城市更新的重點項目——珠海東橋城市更新項目正式花落綠景(中國)。集團豐厚的價值土地儲備，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，集團逐步開拓商業物業面積，以「住宅+商業」雙輪驅動模式，為集團帶來穩定的租金收入和資產增值。本集團商業物業主要位於核心城市的核心區域，以NEO都市商務綜合體和佐陞購物中心為代表的商業項目，年內為集團穩健的財務經營帶來穩健增長的現金流入。年內，香港綠景NEO大廈交付、盛大開幕；東莞綠景佐陞購物中心、綠景紅樹灣壹號佐陞購物中心亦相繼竣工，預計於二零二零至二零二一年交付運營。隨著城市化進程與大灣區的加速發展，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。另外，集團一直積極探索各種融資渠道，通過兩地融通平台不斷優化資本及股東結構。綠景(中國)作為深圳城市更新先鋒，將持續受惠大灣區城市更新的上升趨勢。

為提升核心競爭力，集團進一步加強統一管理，進行內部系統優化，在系統化管理、三化建設和閉合管理上下功夫，以集團總部為管理核心，設立金融、地產、資產、更新拓展四大事業部，為各自設立業務管理部門進行營運。通過規範化管理，經營業績指標於年內超額完成，地產項目順利推進，城市更新項目的行政許可和動遷有序進行。

## 房地產開發與銷售

作為核心主營業務，本集團的房地產開發與銷售項目主要佈局在大灣區內核心城市的核心區域。截至二零一九年十二月三十一日止，本集團房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣5,962.4百萬元(二零一八：人民幣3,664.3百萬元)，同比上升約62.7%。總合同銷售金額約為人民幣6,279.9百萬元(二零一八年：人民幣4,240.0百萬元)同比增長約48.1%。回顧期內，本集團的優質房地產項目再次受到市場的熱捧。四月，綠景紅樹灣壹號再次推盤熱銷，貢獻人民幣4,463.9百萬元的合約銷售。另外，年內本集團首次推出綠景國際花城博林公館D1區，綠景美景廣場和綠景喜悅薈。憑藉良好的產品實力和品牌影響力，認購反應熱烈，銷售情況良好。

年內，本集團持續開發極具潛力的項目，包括：珠海東橋城市更新項目、綠景美景廣場、綠景黎光項目、綠景紅樹灣壹號、綠景喜悅薈(原稱「凱威」項目)、綠景國際花城及香港流浮山項目。未來，集團將繼續聚力大灣區、精益求精打造稀缺的城市更新項目，以匠心質量建構更美好的精品住宅和生活社區，推動效益和規模的持續穩定增長。

綠景(中國)在深圳核心區域深耕多年，已樹立起建築品質過硬、用戶值得信賴的品牌形象。白石洲城市更新項目被深圳業界稱為「舊改航母」，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。二零一九年十月二十八日，集團直接收購白石洲城市更新項目約25%股權。該項目規劃總建築面積約440萬平方米，計容面積約358萬平方米，是深圳市核心區超大型的綜合體開發項目。項目規劃分三期開發，未來八至十年完成整體項目的開發與銷售。在土地稀缺、發展迅猛的深圳，項目價值與增長潛力不可估量。

**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十三日開賣，二零一九年四月再次開盤，截至二零一九年十二月三十一日，該項目合同銷售為人民幣4,463.9百萬元，二零一九年確認銷售收入為人民幣4,487.0百萬元。

**綠景美景廣場**為本集團於深圳市的另一個升級改造項目，定位面向白領、金領等高收入人群，該項目擁有一個以產業研發、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。該項目位於華僑城片區，具有優越的地理位置和豐富的景觀資源，項目已於二零一六年底開始動工，二零一九年進入預售。

**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，自然景觀優越。項目佔地面積85,333平方米，總建築面積382,139平方米。項目目前正按計劃進行，處於開工前的準備工作階段。項目規劃將結合社區周邊環境和居住需求，在社區南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。

**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。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。該項目取得實施主體為本集團在珠海城市更新開發運營的重要里程碑。目前，該項目拆遷及開發程序正處於快車道。東橋村是珠海市三個城市更新試點村之一，多次列入市、區年度重點工作。東橋更新項目在四年多的時間內實現開工建設，成為集團在珠海第一批開工建設的城中舊村項目。項目鄰近豪宅和商業街區，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。未來的東橋智慧城區，將打造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。

**綠景喜悅薈(原稱「凱威」項目)**所在地原為東大凱威科技園，位於珠海市香洲區，建設總建築面積為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，未來將成為集團兩年內業績主要貢獻項目之一。項目於二零一九年九月十四日開賣，截至二零一九年十二月三十一日，該項目合同銷售為人民幣345.2百萬元。

綠景國際花城位於廣東省化州市，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815,000平方米，規劃總建築面積約2,449,300平方米，投資總額將逾人民幣80億元。綠景國際花城博林公館D1區於二零一九年上半年推出市場，憑藉優越的區位、交通、生態及良好的品牌口碑、配套教育設施等優勢，該區住宅D1區和D2區實現各兩次開盤熱銷。截至二零一九年十二月三十一日，綠景國際花城的總銷售合同人民幣1,156.0百萬元，確認銷售收入約人民幣1,259.2百萬元。項目待開發面積尚餘約135.4萬平方米，未來每年項目計劃推出約人民幣10至15億元貨值。

香港流浮山項目是集團首個香港房地產發展項目。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

「開發+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26個優質的商業物業項目，總建築面積約為612,700平方米。主要以「NEO」和「佐隄」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、綠景佐隄香頌購物中心、綠景1866佐隄薈、綠景佐隄虹灣購物中心、綠景佐隄紅樹灣壹號購物中心、綠景佐隄國際花城購物中心、綠景佐隄錦華購物中心、綠景佐隄越溪購物中心、東莞綠景佐隄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。

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團來自商業物業投資與經營的收益約為人民幣618.7百萬元(二零一八年:人民幣543.2百萬元)，同比增長約13.9%。

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。截至二零一九年十二月三十一日止，NEO都市商務綜合體的綜合出租率約為83%(二零一八年:94%)。

香港綠景NEO大廈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。作為積極佈局大灣區的智慧新城運營商，本集團於二零一七年底以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、人文及場景於一體金融科技中心。二零一九年七月，香港綠景NEO大廈完成交接。項目除作為綠景(中國)香港總部外，自啟動招租以來市場反應熱烈，截至二零一九年底，項目出租率接近五成，入駐企業以保險集團、金融、創科企業、虛擬銀行為主，與項目「九龍東全海景智慧金融中心」定位相得益彰。隨著二零二零年一季度港鐵沙中線的開通，憑藉政府的政策支持、優越的地理位置及愈加便利的交通，預期資產增值的幅度將顯著增加，同時為本集團帶來穩定租金收入和長遠資本收益。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。

**佐矚購物中心**是著名生活時尚及綜合式購物中心。本集團截至二零一九年底擁有及營運綠景佐矚香頌購物中心、綠景1866佐矚薈、綠景佐矚虹灣購物中心、綠景佐矚國際花城購物中心、綠景佐矚錦華購物中心及綠景佐矚越溪購物中心。於二零一九年十二月三十一日止之綜合出租率約為97%。於二零一九年五月二十一日，本集團以總代價為人民幣 800萬元獲得一幅位於東莞市樟木頭鎮之一幅土地作商業用途，總佔地面積約 20,137平方米，總建築面積約58,928平方米之購物中心東莞綠景佐矚購物中心，待取得所需政府批准後，該項目計劃於二零二零年整體開業，預計未來將會為本集團帶來持續增長的租金收益。

## 綜合服務

本集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務，包括物業管理服務、酒店運營及其他。截至二零一九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321.3百萬元(二零一八年:人民幣308.2百萬元)，同比增長約4.3%。

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，服務的總建築面積約為242萬平方米。房地產中介業務「深圳梅林旗艦店」提供新房代理、房屋託管、房屋銀行等業務。生活服務線上平台「尋常生活」app展開空調清洗等業務，獲得業主一致好評，在二零一九年同比去年實現1.19倍增值。深圳市綠景物業管理有限公司取得物業管理服務ISO9001:2008質量體系認證和一級物業管理資質。隨著物業管理服務及增值服務的逐漸成熟，未來物業管理公司將會為集團產生持續遞增的收益。

酒店運營方面，本集團在深圳和美國營運和管理兩家酒店，包括位於深圳福田區中心商業區的綠景酒店，以及二零一七年收購的美國加利福尼亞州Covina的Vanlee酒店。綠景酒店截至二零一九年十二月三十一日平均入住率約為75% (二零一八年: 75%)。Vanlee酒店佔地22,652平方米，此酒店於二零一九年完成翻新工作。因服務水平理想，在翻新期間一直維持入住率約46%以上。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張，計劃為集團帶來穩定的酒店經營收益。

## 財務融資

背靠香港國際化資本運作平台，本集團於年內充分利用境內及境外多元化融資渠道，在備受挑戰的宏觀環境下，融資團隊積極籌備再融資方案，二零一九年綜合融資成本約6.3% (二零一八年: 6.2%)。本集團於二零一九年八月完成境內小公募的存續，在嚴峻的環球資本市場環境下，於二零二零年初把握市場窗口，審慎推出結構複雜縝密的美元債交換及新發方案，為二零二零年八月到期的4億美元公募債做好再融資的準備。

本集團期望透過境內外財務融資，進一步加強本集團的財政實力，充實集團的現金流量，提高公司的運營效率; 建立境內外融資平台，改善資金運用效益，從而進一步支持集團業務的快速開拓與發展，實現業績的穩定增長。

## 未來展望

二零二零年初，疫情下全國守望相助、政府高效採取措施，在保衛公共衛生安全的前提下，逐步推動企業復工、復產，同時公佈重大項目開工建設。中國各部委透過下調部分領域項目資金、貸款援助，及增加專項債在地方債中的比重等一系列刺激基建發展的計劃，進一步推動各地區域鎮化與區域均衡發展的戰略。粵港澳大灣區是國家發展藍圖重大戰略部署，隨著今年《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的實施、先行示範區的設立，大灣區的發展進入新的歷史發展階段。在「房住不炒」的基調下，灣區經濟健康蓬勃的發展，在規範的市場環境優勢下，大灣區有潛力成為中國城市群經濟的領航者，並肩負協調國內經濟發展、互通互聯的世界級灣區的歷史使命。

二零一九年集團全體上下奮力拚搏，取得了許多可喜可賀的成績。展望二零二零年，集團將繼續堅持全面戰略升級，以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」為戰略引領，堅定佈局大灣區核心城市核心區域。在推動灣區大城市更新方面，順應大灣區戰略規劃，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。集團將繼續緊跟國家政策，結合自身的優勢與市場定位，不斷拓展公司的業務規模及先鋒地位。集團將繼續推動土地資源的獲取，並與控股股東建立長效聯動方式，在項目注資、商業運營方面不斷優化，逐步增強公司高效運轉能力與品牌競爭力。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」。

同時，集團亦將持續優化業務結構，加強規範化管理。二零二零年繼續狠抓系統管理、三化建設、閉合管理，持續在金融、地產、資產三大事業部方面發力，以推動企業的發展。全面推動與華為公司和中國聯通在智慧科技領域合作，結合白石洲城區建設平台，傾力打造智慧城區標杆。金融事業部全力做好境內外資本運營、財務管理和投資者關係工作；房地產事業部，按照二零二零年的工作部署，規劃設計、工程管理、品牌營銷、成本管理、行政許可、財稅管理、計劃運營，七大核心部門各負其責，以推動各項工作高質、高效完成；資產事業部方面，保證按照二零二零年的預算計劃指標完成任務。

展望未來，大灣區的發展勢在必行，將成為帶動國家經濟發展的重要引擎，本集團多年來深耕粵港澳大灣區核心地域，將緊抓時代所賦予的巨大機遇，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。二零二零年，公司將邁入新的起點，以開拓創新，銳意進取的姿態，與社會各界合作夥伴一道，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。

## 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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣6,902.4百萬元(二零一八年：人民幣4,515.7百萬元)，較去年增加約52.9%，主要由於來自出售待售物業的收益增加所致。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	增加 人民幣千元	%
房地產開發及銷售	5,962,446	3,664,328	2,298,118	62.7
商業物業投資與經營	618,674	543,176	75,498	13.9
綜合服務	321,328	308,181	13,147	4.3
總計	6,902,448	4,515,685	2,386,763	52.9

截至二零一九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5,962.4百萬元(二零一八年：人民幣3,664.3百萬元)，較去年增加約62.7%，主要來自銷售高層住宅樓宇(即綠景紅樹灣壹號)。本集團於截至二零一九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271,500平方米(二零一八年：約296,300平方米)。

截至二零一九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618.7百萬元(二零一八年：人民幣543.2百萬元)，較去年增加約13.9%。增加主要由於於二零一九年開展的境外業務所致。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完工的香港綠景NEO大廈的出租率，截至二零一九年十二月三十一日止年度，其他投資物業的出租率為91%(二零一八年：95%)，維持於較高水平。於二零一九年十二月三十一日，香港綠景NEO大廈的出租率約為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。截至二零一九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321.3百萬元(二零一八年：人民幣308.2百萬元)。

### 毛利及毛利率

截至二零一九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4,430.4百萬元(二零一八年：人民幣2,686.2百萬元)，較去年增加約64.9%；而截至二零一九年十二月三十一日止年度，綜合毛利率為64.2%(二零一八年：59.5%)。毛利率的增加主要是由於截至二零一九年十二月三十一日止年度約75%的收益來自毛利率較高(超過70%)的綠景紅樹灣壹號所致。

### 銷售開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣134.1百萬元(二零一八年：人民幣133.0百萬元)。銷售開支主要包括綠景紅樹灣壹號的銷售佣金及推廣開支。

### 行政開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣461.5百萬元(二零一八年：人民幣390.4百萬元)，較去年增加約18.2%，增加主要由於向化州市政府作出的捐款所致。

### 投資物業的公允價值變動

於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此得出截至二零一九年十二月三十一日止年度人民幣696.4百萬元(二零一八年：人民幣323.5百萬元)的投資物業公允價值收益。

## 融資成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣1,256.2百萬元(二零一八年：人民幣658.0百萬元)，較去年增長約90.9%。

融資成本增加乃主要由於(i)本集團有息貸款總額從二零一八年十二月三十一日的人民幣23,324.4百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣25,976.5百萬元；及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度，於香港綠景NEO完工後不再就其進行利息資本化所致。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的有息貸款平均融資成本為6.3%(二零一八年：6.2%)。

## 所得稅開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團所得稅開支約為人民幣1,617.2百萬元(二零一八年：人民幣925.1百萬元)。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乃主要由於因銷售綠景紅樹灣壹號而增加企業所得稅和土地增值稅撥備所致。

## 經營業績

截至二零一九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1,749.9百萬元(二零一八年：人民幣1,237.2百萬元)，較去年增加約41.4%。

## 流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一九年十二月三十一日，銀行結餘及現金約為人民幣8,347.0百萬元(包括受限制銀行存款)(二零一八年：人民幣7,589.9百萬元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣25,976.5百萬元(二零一八年：人民幣23,324.4百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣10,826.7百萬元(二零一八年：人民幣5,824.4百萬元)，而本集團於二零一九年十二月三十一日的資本負債比率(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135.3%(二零一八年：137.6%)。

## 流動資產、總資產及資產淨值

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約人民幣22,276.5百萬元(二零一八年：人民幣19,240.6百萬元)及流動負債約人民幣17,760.7百萬元(二零一八年：人民幣11,689.8百萬元)，流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日約人民幣7,550.9百萬元減少至二零一九年十二月三十一日約人民幣4,515.9百萬元。於二零一九年十二月三十一日的流動資產淨值減少，乃主要由於將本金額為4億美元之美元計值優先票據(將於二零二零年八月到期)從非流動負債重新分類至流動負債所致。

於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得總資產約人民幣48,736.3百萬元(二零一八年：人民幣43,412.1百萬元)及總負債約人民幣35,701.5百萬元(二零一八年：人民幣31,973.2百萬元)，負債比率(總負債除以總資產)約為73.3%(二零一八年：73.7%)。本集團於二零一九年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣13,034.8百萬元(二零一八年：人民幣11,438.9百萬元)。

截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貸款約人民幣18,642.0百萬元(二零一八年：人民幣16,085.5百萬元)分別以總額約人民幣26,344.1百萬元(二零一八年：人民幣18,878.2百萬元)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

截至二零一九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為人民幣2,132.4百萬元(二零一八年：人民幣1,163.0百萬元)。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**

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱有1,821名(二零一八年：1,612名)員工，其中1,794名(二零一八年：1,589名)員工長駐中國內地，於香港則僱有27名(二零一八年：23名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅、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二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股6.1港仙(相當於約人民幣5.46分)，並將以現金派發予於二零二零年六月十九日名列本公司股東名冊上的股東。預期股息將於二零二零年七月三十一日或前後派付，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**

本公司將於二零二零年六月五日至二零二零年六月十日(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二零二零年六月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54樓。

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二零二零年六月十九日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零二零年六月十七日至二零二零年六月十九日(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二零二零年六月十六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。

截至二零一九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，彼等於截至二零一九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二零一九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二零一九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二零一九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103,826,087股普通股。詳情如下：

- (a) 於二零一九年四月二十四日，本公司接獲換股通知，將本公司股本中之合共50,000,000股可換股優先股兌換為本公司之50,000,000股普通股。
- (b) 於二零一九年十一月二十日及二十六日，本公司接獲兩項換股通知，將本公司股本中之合共53,826,087股可換股優先股兌換為本公司之53,826,087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4,392,000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

於二零一九年五月二十一日，本公司之間接全資附屬公司訂立股權轉讓協議，以收購東莞市綠景房地產開發有限公司(從事開發及持有位於東莞市樟木頭鎮之商業發展項目)之100%股權。收購事項之詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十一日之公告。

於二零一九年十月二十八日，本公司之直接全資附屬公司與溢明投資有限公司及黃康境先生訂立認購協議，以代價10,000美元(相當於78,000港元)認購溢明投資有限公司的9,999股股份，佔溢明投資有限公司的99.99%股權。認購事項之詳情載於本公司日期為二零一九年十月二十八日之公告。

除上文所披露者外，本集團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

於二零二零年二月二十日，本集團就本金金額400,000,000美元(相當於人民幣2,801,040,000元)的現有美元計值優先票據展開交換要約(「交換要約」)。交換要約將現有優先票據的到期日延長至二零二三年，並將票息率提高至每年12%。交換要約於二零二零年三月二日屆滿後，持有總額227,390,000美元(相當於人民幣1,942,451,000元)的票據的優先票據持有人已根據交換要約有效提交彼等的票據以進行交換。翌日，本集團公佈發行本金金額222,610,000美元(相當於人民幣1,558,849,000元)於二零二三年到期按年利率12%計息的新系列美元計值優先票據(「新發行」)，以換取同等金額的現金。交換要約及新發行於二零二零年三月十日完成。由於與交換要約有關的條款與現有美元計值優先票據有重大差異，故交換要約為一項非現金交易，並將作為就現有美元計值優先票據的債務償還入賬。有關交易的詳情請參閱本公司日期為二零二零年二月二十日、二零二零年二月二十五日、二零二零年三月三日、二零二零年三月四日及二零二零年三月十一日的公告。

於二零二零年三月十五日，本公司與中國聯合網絡通信有限公司深圳市分公司及深圳市景悅科技有限公司訂立戰略合作協議，就共同發展信息化及智慧城區建立長期戰略合作關係。有關戰略合作之詳情已於本公司日期為二零二零年三月十六日之公告中披露。

在中國爆發由新型冠狀病毒(又稱COVID-19)引致的呼吸道疾病已對各行各業造成不同程度的影響。由於本集團的所有業務分佈於內地多個地區，而各地方政府已施行不同的預防措施，並視乎最新情況發展即時或分階段實施所有該等措施，本集團服務客戶的能力在很大程度上取決於各項政府措施及可動用的人力資源而定，而人力資源可能受旅遊限制及家居隔離等規定的影響。鑒於有關新型冠狀病毒及其廣泛影響本身的不可預測性及急劇發展，本集團已採取行動與其主要分包商及僱員磋商，以確保持續及充足的人手供應。本集團將會密切監察有關狀況，並於必要時尋找替代分包商及工作人手。

鑒於該等情況不斷變化且未來發展難以預測，本公司董事認為，於本公告日期無法合理估計本集團的綜合財務報表會受到的財務影響。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日後及直至本公告日期止，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二零一九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，二零二零年三月三十日

\* 僅供識別