

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，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



LANDSEA GREEN PROPERTIES Co., LTD.

朗詩綠色地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

**截至二零一六年十二月三十一日止年度的
全年業績**

財務摘要

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團(朗詩出品)實現合約銷售約人民幣283.49億元，合同銷售建築面積約1,646,470平方米，同比分別顯著增長101.4%和45.8%
- 本集團實現經營收入為人民幣48.45億元，同比增長約170.2%(經重列)，其中獨立第三方項目或合作方收取之項目開發及管理費收費為人民幣5.49億元，同比增長102.6%(經重列)
- 本集團實現年度利潤約為人民幣6.07億元，同比增長約26.5%(經重列)
- 本集團每股基本盈利為人民幣14.7分，同比增長10.5%(經重列)
- 董事局建議自實繳盈餘賬派發末期股息每股人民幣3.54分(相等於4.00港仙)

截至二零一六年十二月三十一日止年度全年業績

朗詩綠色地產有限公司(「本公司」或「朗詩」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同比較數字。經審核綜合業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
收入	3、4	4,845,008	1,792,791
銷售及服務成本	7	(4,086,294)	(1,034,158)
毛利		758,714	758,633
其他收益	5	142,681	34,410
銷售費用	7	(90,115)	(73,418)
行政費用	7	(288,754)	(109,698)
投資性物業的公允價值利得	11	41,750	44,047
其他利得淨額		392,258	81,459
經營利潤		956,534	735,433
財務費用	6	(194,085)	(49,913)
應佔聯營公司利得/(虧損)		45,088	(11,085)
應佔合營企業利得/(虧損)		24,930	(10,445)
除所得稅前利潤		832,467	663,990
所得稅費用	8	(225,631)	(184,261)
年度利潤		606,836	479,729
其他全面收益			
其後可能計入損益的匯兌差額		(122,282)	(142,446)
年度其他全面收益，扣除稅項		(122,282)	(142,446)
年度全面收益總額		484,554	337,283

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
年度利潤歸屬於：			
本公司所有者		595,439	485,079
非控制性權益		11,397	(5,350)
		<u>606,836</u>	<u>479,729</u>
年度全面收益總額歸屬於：			
本公司所有者		454,413	342,633
非控制性權益		30,141	(5,350)
		<u>484,554</u>	<u>337,283</u>
歸屬於本公司所有者的年度每股收益			
(以每股人民幣列示)			
每股基本收益	9	0.147	0.133
每股稀釋收益	9	0.131	0.118

建議向本公司股東(「股東」)派付股息的詳情載於附註10。

綜合資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資性物業	11	290,920	249,170
不動產、工廠及設備		21,070	13,919
於聯營公司的權益		744,099	2,218,144
於合營企業的權益		448,646	695,370
其他應收款、預付款及訂金	12	425,516	81,783
遞延稅項資產		153,609	86,633
商譽		9,460	9,460
		<u>2,093,320</u>	<u>3,354,479</u>
流動資產			
持作銷售物業	13	395,323	172,840
開發中房地產	14	10,379,261	7,986,633
庫存		23,501	7,123
購買土地的按金		42,000	729,300
應收賬款	15	233,270	95,404
其他應收款、預付款及訂金	12	328,934	265,059
應收關連方款項		818,271	–
應收非控制性權益款項		558,000	–
預付稅項		158,394	140,955
受限制現金		215,722	126,854
現金及現金等價物		2,761,130	1,262,269
		<u>15,913,806</u>	<u>10,786,437</u>
總資產		<u><u>18,007,126</u></u>	<u><u>14,140,916</u></u>

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
負債			
非流動負債			
借款	17	4,815,351	5,775,239
遞延稅項負債		52,850	42,413
應付關連方款項		1,787,112	–
應付非控制性權益款項		211,492	–
		<u>6,866,805</u>	<u>5,817,652</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	16	1,367,759	783,489
向客戶收取的預付款項		4,924,805	2,981,820
應付關連方款項		325,360	1,237,980
應付非控制性權益款項		–	45,014
借款	17	1,267,990	1,111,117
應付稅項		201,691	205,685
		<u>8,087,605</u>	<u>6,365,105</u>
總負債		<u>14,954,410</u>	<u>12,182,757</u>
權益			
歸屬於本公司所有者的資本及儲備			
股本		31,800	26,665
可換股永久證券		484,204	110,054
儲備		2,384,652	1,781,230
		<u>2,900,656</u>	<u>1,917,949</u>
非控制性權益		152,060	40,210
		<u>3,052,716</u>	<u>1,958,159</u>
總權益		<u>3,052,716</u>	<u>1,958,159</u>
總負債及權益		<u>18,007,126</u>	<u>14,140,916</u>

財務報表附註

1 一般資料

朗詩綠色地產有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，註冊辦事處地址及主要業務地點分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda及香港皇后大道中99號中環中心5103室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。本集團主要從事房地產投資、房地產開發及買賣。

董事認為，本公司的最終控股公司為朗詩集團股份有限公司，該公司於中華人民共和國(「中國」)成立。

本綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈報，並經由董事局於二零一七年三月二十四日批准刊發。

2 主要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策已於所列報的全部年度貫徹應用。

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表已按照香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及根據歷史成本慣例編製，並就按公允價值入賬的投資性物業的重新估值作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設及估計的範疇於綜合財務報表披露。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已採納以下於二零一六年一月一日開始的會計期間強制生效的現有準則修訂：

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第11號修改	收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修改	澄清可接受的折舊及攤銷方法
香港會計準則第27號修改 年度改進項目	獨立財務報表的權益法 二零一二年至二零一四年週期
香港會計準則第1號(修改)	披露計劃
香港會計準則第34號修改	中期財務報告

採納此等現有準則修訂對本集團的經營業績及財務狀況並無重大影響。

以下為已頒佈的新訂準則及現有準則修訂，與本集團於二零一六年一月一日之後開始的會計期間有關並於有關期間強制生效，惟尚未獲本集團提早採納。

(i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

新準則闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，並推出對沖會計處理的新規則及有關金融資產的新減值模型。

儘管本集團尚未對金融資產的分類及計量進行詳細評估，但該等資產的會計處理將無變動。

由於新規則僅影響指定為按公允價值計入損益負債的會計處理，而於二零一六年十二月三十一日本集團並無該等負債，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。其他金融負債的會計處理並無變化。終止確認的規則已由香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

新對沖會計規則把對沖工具的會計處理調整至更貼近本集團風險管理的作法。由於該準則引入更以原則為基礎的方法，作為一般規則，可能將有更多合資格作對沖會計處理的對沖關係。由於本集團並無進行任何對沖交易，本集團綜合財務報表將不受影響。

新減值模型要求基於預期信用虧損，而非香港會計準則第39號下僅基於已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他全面收益的債務工具、香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」的合約資產、應收租賃款、貸款承擔及若干財務擔保合約。儘管本集團尚未就新模型可能對其減值撥備造成的影響進行詳細評估，惟其可能導致提前確認信用虧損。

新準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等變動預期將更改本集團有關其金融工具披露的性質及程度，尤其於採納新準則的年度。

香港財務報告準則第9號須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度應用。本集團不擬在生效日期前採納香港財務報告準則第9號。

(ii) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港會計準則委員會已發佈收入確認的新準則。此將取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品和服務合約)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合約)。新準則建基的原則為收入在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。

管理層正評估應用新準則對本集團財務報表的影響，已識別以下方面可能會受影響：

- 服務收入一應用香港財務報告準則第15號或會導致識別獨立履約責任而影響收入確認的時間，及
- 履行合約產生的若干成本的會計處理一若干目前支銷的成本可能需根據香港財務報告準則第15號確認為資產。

於此階段，本集團無法估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將對未來十二個月的影響進行更詳細評估。

香港財務報告準則第15號須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制採用。於此階段，本集團不擬於其生效日前採納該準則。

(iii)

		於以下日期或 之後開始的 年度生效
香港財務報告準則第2號修改	以股份為基礎的付款交易之 分類與計量	二零一八年 一月一日
香港會計準則第12號修改	所得稅	二零一七年 一月一日
香港會計準則第7號修改	現金流量表	二零一七年 一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修改	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或 注資	待定

本集團將於上述新訂準則及現有準則修訂生效時採納該等準則及修訂。本集團已著手評估該等準則及修訂對本集團的影響，惟未能確定該等準則及修訂會否對經營業績及財務狀況造成重大影響。

3 收入

年內確認的收入如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
項目開發管理服務費收益來自(i)		
— 第三方	361,281	160,711
— 聯營公司及合營企業	187,845	110,319
— 同系附屬公司	74,045	530,528
銷售物業		
— 中國	3,834,225	865,109
— 美國	287,008	65,122
裝飾服務收益	74,141	34,857
租金及管理費收益	26,463	26,145
	<u>4,845,008</u>	<u>1,792,791</u>

(i) 項目開發管理服務收入明細如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
管理服務收入	269,056	518,764
銷售管理服務收入	229,566	208,901
綠色產品整合服務收入	83,280	65,195
品牌授權服務收入	41,269	8,698
	<u>623,171</u>	<u>801,558</u>

4 分部資訊

管理層根據由經主要營運決策者審閱及用作策略決定的報告釐定經營分部。該等報告乃根據此等綜合財務報表相同的基準編製。

主要營運決策者為本公司執行董事。執行董事從服務角度考慮業務，並確認以下經營分部：

- (i) 房地產投資；
- (ii) 房地產開發；及
- (iii) 項目開發管理服務。

執行董事根據收入及分部利潤計量評估報告分部的表現。分部利潤包括附屬公司利潤、應佔合營企業利潤及應佔聯營公司利潤。分部利潤指各分部的利潤，惟不包括出售不動產、工廠及設備的利得、銀行存款利息收入、公司費用及公司財務費用等已計入綜合全面收益表的未分配項目。本集團管理層根據所報告的計量分配資源和評估表現。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，向執行董事提供的報告分部資訊如下：

	二零一六年			總計 人民幣千元
	房地產投資 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	項目開發 管理服務 人民幣千元	
分部收入(外部)	<u>26,463</u>	<u>4,195,374</u>	<u>623,171</u>	<u>4,845,008</u>
報告分部利潤	<u>58,433</u>	<u>557,601</u>	<u>389,174</u>	<u>1,005,208</u>
不動產、工廠及設備折舊	(3)	(11,314)	(1,100)	(12,417)
投資性物業的公允價值利得	41,750	-	-	41,750
應佔聯營公司利得	-	45,088	-	45,088
應佔合營企業利得	-	24,930	-	24,930
財務費用	-	(81,823)	-	(81,823)
分部資產	309,069	15,238,363	2,459,694	18,007,126
分部負債	58,122	14,293,919	390,877	14,742,918
增加非流動資產	<u>41,760</u>	<u>683,348</u>	<u>406,903</u>	<u>1,132,011</u>
	二零一五年 (經重列)			
	房地產投資 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元 (經重列)	項目開發 管理服務 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
分部收入(外部)	<u>26,145</u>	<u>965,088</u>	<u>801,558</u>	<u>1,792,791</u>
報告分部利潤	<u>58,763</u>	<u>97,916</u>	<u>554,382</u>	<u>711,061</u>
不動產、工廠及設備折舊	(59)	(350)	(1,105)	(1,514)
投資性物業的公允價值利得	44,047	-	-	44,047
應佔聯營公司虧損	-	(11,085)	-	(11,085)
應佔合營企業虧損	-	(10,445)	-	(10,445)
財務費用	-	(30,321)	-	(30,321)
分部資產	273,251	13,614,970	252,695	14,140,916
分部負債	154,541	11,864,208	118,994	12,137,743
增加非流動資產	<u>16</u>	<u>43,238</u>	<u>5,977</u>	<u>49,231</u>

分部利潤與除所得稅前利潤的對賬如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
分部利潤	1,005,208	711,061
銀行利息收益	14,700	16,265
出售不動產、工廠及設備的利得	56	718
未分配公司收入	120	921
未分配公司費用	(187,617)	(64,975)
除所得稅前利潤	<u>832,467</u>	<u>663,990</u>

分部資產／負債與總資產／負債的對賬如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
分部資產	18,007,126	14,140,916
未分配資產	<u>-</u>	<u>-</u>
總資產	<u>18,007,126</u>	<u>14,140,916</u>
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
分部負債	14,742,918	12,137,743
未分配負債	<u>211,492</u>	<u>45,014</u>
總負債	<u>14,954,410</u>	<u>12,182,757</u>

本集團並無任何佔本集團收入10%以上的單一客戶。

未分配費用主要指公司費用，例如財務費用及行政費用。未分配收入主要指雜項收益。

未分配負債指應付非控股股東款項。

本集團來自外部客戶的收入及非流動資產乃按以下地理區域劃分：

	外部客戶收入		非流動資產	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
香港(註冊地)	-	-	135,604	291,766
中國內地	4,530,170	1,683,184	1,823,786	2,816,949
美國	314,838	109,607	133,930	245,764
	<u>4,845,008</u>	<u>1,792,791</u>	<u>2,093,320</u>	<u>3,354,479</u>

以上收入資訊乃按客戶所在位置而作出。以上非流動資產資訊乃按資產所在地而作出。

5 其他收益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
銀行利息收益	14,700	16,265
應收合營企業及聯營公司款項的利息收益	95,064	8,063
應收第三方貸款及收購聯營公司所付按金的利息收益	22,117	-
政府補助	7,785	9,690
雜項收益	3,015	392
	<u>142,681</u>	<u>34,410</u>

6 財務費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
借款利息費用	581,902	441,787
減：利息資本化	(387,817)	(397,874)
	<u>194,085</u>	<u>43,913</u>
其他財務支出	-	6,000
	<u>194,085</u>	<u>49,913</u>

7 按性質分類的費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
僱員福利費用		
董事薪酬		
— 袍金	1,028	982
— 薪金及津貼	13,171	9,324
— 退休福利計劃供款	329	272
— 限制性股份獎勵	3,745	2,474
	<u>18,273</u>	<u>13,052</u>
其他職工費用		
— 工資、薪金及津貼	205,208	177,646
— 退休福利計劃供款	17,582	17,147
— 其他職工福利	18,386	8,214
— 限制性股份獎勵	6,500	3,985
	<u>247,676</u>	<u>206,992</u>
投資性物業的支出	6,378	7,550
銷售物業成本		
— 中國	3,499,633	678,315
— 美國	291,236	61,028
其他稅項	198,766	68,639
廣告及推廣費用	42,337	41,232
法律及專業費用	17,076	9,208
印花稅	9,365	2,165
經營租賃物業最低租賃付款	15,294	2,990
核數師薪酬		
— 審核服務	985	943
— 非審核服務項目	343	944
不動產、工廠及設備折舊	12,417	1,514
裝修服務的分包費用	18,781	11,680
已用裝修物料	19,856	6,368
設計服務費用	7,043	22,484
已竣工持作銷售物業減值虧損撥備	2,157	—
應收賬款減值撥備	2,138	—
其他	55,409	82,170
	<u>4,465,163</u>	<u>1,217,274</u>
總計		
	<u>4,465,163</u>	<u>1,217,274</u>
指：		
銷售及服務費用	4,086,294	1,034,158
銷售費用	90,115	73,418
行政費用	288,754	109,698
	<u>4,465,163</u>	<u>1,217,274</u>

8 所得稅費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項		
—香港利得稅		
過往年度超額撥備	(1,832)	(470)
—中國企業所得稅		
年度稅項費用	266,544	212,849
—美國利得稅		
年度稅項費用	170	282
	<u>264,882</u>	<u>212,661</u>
中國土地增值稅	16,884	22,845
遞延稅項	<u>(56,135)</u>	<u>(51,245)</u>
所得稅費用總額	<u><u>225,631</u></u>	<u><u>184,261</u></u>

香港利得稅乃以年度於香港產生的應課稅利潤按稅率16.5%(二零一五年：16.5%)作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，中國附屬公司的稅率為25%，惟上海朗詩規劃建築設計有限公司經有關稅務部門批准享有15%的優惠所得稅稅率則除外。

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收。土地增值稅於物業所有權轉移時產生。

根據有關聯邦稅及州稅的美國法律，美國附屬公司的混合稅率為40.09%。就美國法定財務申報而言，美國利得稅按利潤的40.09%計提撥備，並就毋須課稅或不可扣減項目作出調整。

其他地區應課稅利潤的稅項基於本集團經營業務所在司法權區的現行法例、詮釋及慣例按該等司法權區的現行適用稅率計算。

除所得稅前利潤與所得稅費用的對賬如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前利潤	832,467	663,990
加：應佔聯營公司(利得)/虧損	(45,088)	11,085
應佔合營企業(利得)/虧損	(24,930)	10,445
	<u>762,449</u>	<u>685,520</u>
除所得稅前利潤的稅項，按法定稅率16.5% (二零一五年：16.5%)計算	125,804	113,111
於其他司法權區經營的集團公司不同稅率的影響	66,964	56,921
毋須課稅收益的稅務影響	(26,787)	(22,372)
不可扣減開支的稅務影響	39,832	79
未動用稅項虧損的稅務影響	7,119	11,856
可作扣除所得稅的土地增值稅	(4,221)	5,712
過往年度超額撥備	(1,832)	(470)
其他	1,868	(3,421)
	<u>208,747</u>	<u>161,416</u>
土地增值稅	16,884	22,845
	<u>225,631</u>	<u>184,261</u>

9 每股收益

(a) 每股基本收益

每股基本收益乃按歸屬於本公司所有者的利潤除以年度已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
歸屬於本公司所有者的利潤	595,439	485,079
可換股永久證券的應計分派	(18,661)	(854)
	<u>576,778</u>	<u>484,225</u>
用作釐定每股基本收益的利潤	576,778	484,225
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,917,571	3,652,727
	<u>0.147</u>	<u>0.133</u>
每股收益(以每股人民幣列示)		

(b) 每股稀釋收益

每股稀釋收益乃假設悉數轉換具稀釋影響的潛在普通股而調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類具稀釋影響的潛在普通股：可換股永久證券。假設可換股永久證券獲悉數轉換為普通股。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
歸屬於本公司所有者的利潤	595,439	485,079
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,917,571	3,652,727
經以下各項調整：		
一 假設轉換可換股永久證券(千股)	<u>611,126</u>	<u>445,230</u>
用作釐定每股稀釋收益的普通股加權平均數(千股)	4,528,697	4,097,957
每股稀釋收益(以每股人民幣列示)	<u><u>0.131</u></u>	<u><u>0.118</u></u>

- (c) 計算截至二零一五年十二月三十一日止年度的每股基本及稀釋收益的加權平均股份數目已作出調整，以反映本公司為收購Epic China發行普通股及可換股永久證券的影響。

10 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
建議自實繳盈餘賬派發末期股息每股普通股人民幣3.54分 (相當於4港仙)(二零一五年：人民幣3.3分(相當於4港仙))	<u><u>138,682</u></u>	<u><u>133,934</u></u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣133,934,000元已於二零一六年七月六日全數派發。

董事局建議自實繳盈餘賬派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股人民幣3.54分(相當於4港仙)(二零一五年：人民幣3.54分(相當於4港仙))，總金額為人民幣138,682,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度的擬派末期股息乃根據二零一七年三月二十四日的已發行股份3,917,570,961股(二零一五年：3,917,570,961股)釐定。擬派末期股息並不視為二零一六年十二月三十一日的應付股息，但將列作截至二零一七年十二月三十一日止年度作出的分派。

建議自實繳盈餘賬派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息須待股東於二零一七年五月二十六日舉行的本公司股東週年大會通過批准自實繳盈餘賬派發末期股息的普通決議案後，方可作實。

11 投資性物業

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有一幢位於中國深圳的商業樓宇。於綜合資產負債表的投資性物業賬面值變動概述如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	249,170	205,123
公允價值利得	<u>41,750</u>	<u>44,047</u>
於十二月三十一日	<u><u>290,920</u></u>	<u><u>249,170</u></u>

本集團於投資性物業的權益按其賬面值分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
在香港境外持有：		
10至50年期的中期租賃	<u><u>290,920</u></u>	<u><u>249,170</u></u>

投資性物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一六年十二月三十一日進行估值，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司乃香港測量師學會會員，並持有適當資格及擁有類似物業估值的近期經驗。

於二零一六年十二月三十一日，賬面值為人民幣290,920,000元(二零一五年：人民幣249,170,000元)的投資性物業已抵押作為本集團取得借款的抵押品(附註17)。

公允價值層級

本集團的投資性物業已由獨立專業合資格估值師進行獨立估值，以釐定投資性物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的公允價值。

因估值參考若干重大不可觀察輸入數據後得出，故於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團所有投資性物業均屬公允價值層級的第三級。年內第一、二、三級間並無轉移。

本集團的估值流程

本集團的投資性物業於二零一六年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師具有相關認可專業資格，對所估值的投資性物業所處位置和所屬類別有近期估值經驗。目前所有投資性物業均已達致最佳用途。

本集團財務部門有團隊審閱獨立估值師的估值，以便作出財務申報。財務部門及估值團隊每六個月最少舉行一次會議(與本集團的中期及年度報告日期一致)，以討論估值流程及結果。該團隊直接向執行董事及審核委員會匯報。

財務部門於每個財政年度末：

- 核實獨立估值報告的全部主要輸入數據；
- 評估物業估值相較上一年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值方法

我們已採用收益法對物業進行估值，計及自現有租約所獲取及／或於現有市場中可取得的物業租金收入淨額，並已適當考慮重訂租約的潛在收入，再將該租金收入淨額按適當的資本化比率資本化以釐定公允價值。適當情況下，我們亦已參考有關市場上可查閱的可資比較銷售交易。

年內估值方法並無變化。

有關使用重大不可觀察輸入數據進行的公允價值計量(第三級)的資料

描述	於 二零一六年 十二月 三十一日 的公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據 範圍(加權 平均概率)	不可觀察輸入數據對 公允價值的關係
曙光大廈 — 商業樓宇	290,920	年期及復歸法	年期收益率	5.0%	年期收益率越高， 公允價值越低
			復歸收益率	5.5%	復歸收益率越高， 公允價值越低
			空置率	8%	空置率越高， 公允價值越低
			每平方米日均租金	2.70	日均租金越高， 公允價值越高

描述	於 二零一五年 十二月 三十一日 的公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據 範圍(加權 平均概率)	不可觀察輸入數據對 公允價值的關係
曙光大廈 — 商業樓宇	249,170	年期及復歸法	年期收益率	5.5%	年期收益率越高， 公允價值越低
			復歸收益率	6.0%	復歸收益率越高， 公允價值越低
			空置率	6%	空置率越高， 公允價值越低
			每平方米日均租金	2.80	日均租金越高， 公允價值越高

12 其他應收款、預付款及按金

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產		
收購一間聯營公司的已付訂金	390,103	81,783
向第三方貸款	30,000	-
維護資金	5,413	-
	<u>425,516</u>	<u>81,783</u>
流動資產		
預付營業稅及其他稅項	189,940	165,813
其他應收款及預付款	100,259	67,458
住房公積金按金	17,729	10,865
預付利息	11,200	7,786
預付專業費用	8,806	9,667
物業管理費用按金	1,000	3,470
	<u>328,934</u>	<u>265,059</u>

向第三方貸款及維護資金須於年末後二至八年內償還。向第三方貸款結餘的利率介乎10%至14%。

收購一間聯營公司的已付訂金按年利率8%計息。

其他應收款、預付款及按金之公允價值載列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產		
收購一間聯營公司的已付訂金	390,103	81,783
向第三方貸款	24,929	-
維護資金	3,751	-
	<u>418,783</u>	<u>81,783</u>
流動資產		
預付營業稅及其他稅項	189,940	165,813
其他應收款及預付款	100,259	67,458
住房公積金按金	17,729	10,865
預付利息	11,200	7,786
預付專業費用	8,806	9,667
物業管理費用按金	1,000	3,470
	<u>328,934</u>	<u>265,059</u>

向第三方貸款及維護資金之公允價值按借款利率4.75%至4.9%貼現現金流計算。公允價值屬公允價值層級的第二級。

根據過往經驗，管理層相信由於信貸素質並無重大變動且結餘仍被認為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

13 持作銷售物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
持作銷售物業：		
— 在中國持有為期70年的租賃	376,457	153,202
— 在美國	18,866	19,638
	<u>395,323</u>	<u>172,840</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就已竣工持作銷售物業確認減值虧損人民幣2,157,000元(二零一五年：無)。

14 開發中房地產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
租賃土地付款	7,619,059	5,700,703
開發支出	2,100,411	1,824,751
	<u>9,719,470</u>	7,525,454
資本化利息	659,791	461,179
	<u>10,379,261</u>	<u>7,986,633</u>

本集團的開發中房地產位於中國及美國。

於二零一六年十二月三十一日，賬面淨值分別為人民幣3,843,274,000元及人民幣478,375,000元(二零一五年：人民幣1,940,440,000元及人民幣1,112,610,000元)的租賃土地及開發支出(計入開發中房地產)已抵押作為本集團取得銀行借款的抵押品(附註17)。

於二零一六年十二月三十一日，賬面淨值分別為人民幣862,321,000元及人民幣345,202,000元(二零一五年：人民幣903,429,000元及人民幣7,137,000元)的租賃土地及開發支出(計入開發中房地產)已抵押作為本集團次級私募債券的抵押品(附註17)。

借款資本化率為6.9%(二零一五年：6.7%)。

年內，本集團以代價總額人民幣1,668,150,000元(扣除收購之現金流出後為人民幣1,666,494,000元)自第三方收購寰安置業(成都)有限公司(「寰安」)、中福頤養(天津)置業有限公司(「頤養(天津)」)、中福樂齡(天津)置業有限公司(「樂齡(天津)」)、上海昆宏實業有限公司(「上海昆宏」)及中福頤樂(天津)置業有限公司(「頤樂(天津)」)以及若干股東貸款，被收購方擁有若干土地使用權及一項二手物業。由於該等土地及物業處於閒置狀態，管理層計劃開發或重新開發以作日後出售，故該等交易已入賬列作收購資產與負債，而非業務合併。

15 應收賬款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
應收賬款	235,829	95,825
減：壞賬撥備	<u>(2,559)</u>	<u>(421)</u>
	<u>233,270</u>	<u>95,404</u>

應收賬款的賬面值與其公允價值相若，並主要以人民幣計值。

應收賬款按發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
0至三十日	164,934	79,899
31至60日	4,013	3,424
61至90日	930	4,023
90日以上	<u>65,952</u>	<u>8,479</u>
	<u>235,829</u>	<u>95,825</u>

授予客戶購買物業的信貸期一般介乎三十日至60日，而本集團向客戶提供管理及開發服務方面授予客戶的信貸期為一年。

於二零一六年十二月三十一日，出售物業及提供管理和開發服務的應收賬款分別為人民幣21,930,000元及人民幣213,899,000元(二零一五年：人民幣13,490,000元及人民幣82,335,000元)。

根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變動且結餘仍被認為可悉數收回，故毋須就出售物業應收賬款作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零一六年十二月三十一日，提供管理和開發服務的應收賬款人民幣147,681,000元(二零一五年：人民幣75,583,000元)全數到賬。

於二零一六年十二月三十一日，提供管理及開發服務的應收賬款人民幣66,218,000元(二零一五年：人民幣6,752,000元)已減值。撥備為人民幣2,559,000元(二零一五年：人民幣421,000元)。

經評估，預期可收回部分應收款。該等應收款的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
一年內	65,369	6,752
一至兩年	849	-
	<u>66,218</u>	<u>6,752</u>

就應收賬款減值計提的撥備計入「行政費用」。當預期不可收回額外現金時，則撤銷於撥備賬扣除的金額。

16 應付賬款及應計費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
應付工程物料及服務款項	975,214	571,914
應付貸款利息	127,156	63,292
應計職工費用	111,917	63,354
應付營業稅及其他稅項	70,186	62,672
其他應付款	38,145	11,300
已收按金	29,932	5,140
應付關連方利息	11,049	-
已收墊付款項	4,160	5,817
	<u>1,367,759</u>	<u>783,489</u>

應付賬款及應計費用結餘主要以人民幣及美元計值。

17 借款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
銀行借款		
— 人民幣	2,852,685	3,185,000
— 美元	212,131	80,170
— 港元	208,912	194,721
來自最終控股公司的貸款(人民幣)	1,662,177	1,819,523
優先私募債券(美元)	685,457	1,251,308
次級私募債券(美元)	309,000	294,000
EB-5貸款(美元)	152,979	61,634
	<u>6,083,341</u>	<u>6,886,356</u>
總計		
	6,083,341	6,886,356
減：短期借款和長期借款的流動部分	<u>(1,267,990)</u>	<u>(1,111,117)</u>
非流動部分	<u>4,815,351</u>	<u>5,775,239</u>

銀行借款按年利率介乎2.46%至9%計息，並以下列各項作抵押：

- (i) 總賬面值為人民幣3,843,274,000元(二零一五年：人民幣1,940,440,000元)的租賃土地付款(計入開發中房地產)(附註14)；
- (ii) 部分開發支出人民幣478,375,000元(二零一五年：人民幣1,112,610,000元)(附註14)；
- (iii) 受限制現金人民幣1,325,000元(二零一五年：無)；
- (iv) 最終控股公司所提供的擔保；
- (v) 若干金融機構所發出的備用信用證；及
- (vi) 投資物業人民幣290,920,000元(二零一五年：人民幣249,170,000元)(附註11)。

來自最終控股公司的貸款乃經一間位於中國的銀行以委託貸款安排形式取得。該等結餘為無抵押，並按年利率5.3%至6.6%計息。

優先私募債券由若干附屬公司股份擔保，按年利率9.5%計息。優先私募債券結餘於二零一八年四月三十日償還。

次級私募債券分別由租賃土地及開發支出人民幣862,321,000元及人民幣345,202,000元(二零一五年：人民幣903,429,000元及人民幣7,137,000元)免息擔保。次級私募債券結餘於二零一七年十二月十五日償還(附註14)。

EB-5貸款年利率介乎4.0%至4.5%並由一間附屬公司擔保。結餘人民幣93,519,000元、人民幣32,010,000元及人民幣27,450,000元分別於二零二零年一月三日、二零二一年二月十七日及二零二一年十一月三十日償還。

借款應於下列時間償還：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
一年內	1,267,990	1,111,117
一至兩年	2,022,747	3,138,401
兩至五年	2,792,604	2,636,838
	<u>6,083,341</u>	<u>6,886,356</u>

主席報告

各位股東

本人欣然向各位股東提呈朗詩綠色地產有限公司(「朗詩」或「本公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度業績回顧與二零一七年展望。

二零一六年回顧

二零一六年年初到十月長假期間，市場異常火熱，房價攀升、地王頻出；之後中央政府持續出台重磅調控措施，下調力度也超出市場的普遍預期。在此宏觀形勢下，朗詩繼續堅定執行轉型戰略、探索2.0版商業模式，不僅經營業績達成，並且在項目拓展、產品研發、金融創新、環保公益、組織建設等方面都取得了諸多進步與突破。

經營業績

回顧期內，本集團營業額達人民幣48.45億元，較去年同期上升170.2%。項目開發管理服務收入約為人民幣6.23億元，該項收入中向獨立第三方或合作方收取的項目開發管理費約為人民幣5.49億元，本公司年度利潤約為人民幣6.07億元，同比增長約26.5%(經重列)。此外，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度「朗詩出品」(指品牌、項目操作等均由本集團負責)之合同簽約銷售額約為人民幣283.49億元，合同簽約建築面積約為164.6萬平方米。

發展戰略布局

二零一六年是朗詩新戰略全面鋪開的第二年。本集團繼續實施「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」的發展戰略，並進一步探索2.0版商業模式及項目拓展。

產品差異化

綠色建築一直是朗詩的核心能力，也是朗詩整體戰略立足的根本。朗詩通過市場及客戶需求研究，在實現建築常規價值的基礎上，打造「健康、舒適、節能、環保」的差異化產品價值，做到「好上加好」；並堅持「先上建築、再上設備」的原則，打造綠色產品。朗詩始終堅持綠色科技地產的差異化發展戰略，保持在綠色建築領域的領先地位，本集團的產品應用範圍將根據不同區域、氣候、城市、客群、及業態不斷推陳出新，借此推動輕資產化轉型。

資產輕型化

朗詩的資產輕型化是指利用朗詩在綠色建築領域積累的能力、經驗、品牌以及差異化產品的競爭優勢，與金融機構、開發商等各類型企業合作，資源互補，大力開展小股操盤，合作開發，委託開發等不同類型的業務模式，實現風險共擔，收益共享。

市場國際化

朗詩集團在二零一三年搶得先機，進入美國房地產市場。本公司於期內完成注入朗詩集團的美國事業部，增加本公司的銷售業績，踐行市場國際化戰略。朗詩進入美國並非權宜之計，而是看中美國穩定的政治商業環境，規範的房地產市場，並致力於在美國市場長期發展，進入美國本土主流開發商的行列。至今，本集團在美國一線門戶城市如大紐約地區、波士頓、舊金山和洛杉磯已有七個開發項目，涵蓋城市高端公寓和近郊別墅等類型開發，總建築面積約為31.0萬平方米。

截至二零一六年年末，美國項目投資資產已佔本集團總資產的23.9%，本集團並將持續加大在美國房地產的投資。二零一六年全年美國項目已錄得確認銷售收入約為人民幣2.87億元，確認銷售面積為10,199平方米，本集團市場國際化的戰略佈局已初見成效。

項目拓展

本集團採取「讓開大道、佔領兩廂」的策略。去年大部分市場房價和地價普遍快速上漲，朗詩避開了高風險投資，堅持不做地王，轉而在非公開市場進行存量項目的收購及併購。截至二零一六年年末，本集團一共新獲取了25個項目，由本集團投資、及開發項目數量累計已達38個，項目總建築面積約679.6萬平方米，按權益計算本集團土地儲備總建築面積為約285.4萬平方米。另外截至二零一六年年末，本公司簽訂了金額約人民幣12億的開發管理及整合服務合同，如銷售目標實現後還可能享有超額收益分成。

產品創新

朗詩在拓展新項目的同時重視產品創新、遵循天人合一、和諧共生的理念，進一步提升完善綠色建築科技。期內將被動式建築運用於北方的天津、長江流域的杭州等城市，與當地獨特的氣候特點相互結合，研發出新的產品應用設計體系。另外，繼在上海新西郊項目及南京熙華府項目，本集團期內並實現杭州熙華府等一系列項目上朗詩屏的應用。朗詩屏可將溫度、濕度、PM2.5、甲醛、VOC、CO₂等指標實時顯示在屏幕上，該顯示屏還將室外氣候指標、物業信息、可視對講、智能化控制等功能集於一身，朗詩屏今後將成為朗詩綠色建築的產品標配。

與此同時，本集團年內並完成朗詩產品氣密性保障體系的制定、編製了產品系標準化手冊、PM2.5控制體系手冊，同時繼續總結探討產品在差異化歷程中形成的產品理念和產品應用經驗，進一步結合國內外先進的綠色科技建築，實現產品升級與創新。

金融創新

本集團進行了債務結構優化與調整，降低債務的融資成本，提高了項目的盈利能力，促進了項目的規模發展。同時，本集團與諸多國內外大型金融機構建立了長期穩定的合作關係，共同打造靈活多樣的房地產金融產品，實現了雙方共贏的局面，這也為公司長期穩定的發展奠定了堅實的基礎。

在二零一五年，朗詩嘗試通過使用差異化的產品在上海核心地段進行舊有物業改造升級，實現產品價值提升，獲得更高的產品溢價收益。我們相信在中國一二線城市舊樓改造的市場前景廣闊，業態不限於住宅物業、酒店、寫字樓、醫院、養老公寓等領域，非常適合應用朗詩綠色建築。借此成功案例及市場調研，於年內，本集團與國內大型金融機構聯手簽署城市更新戰略合作協議。本集團希望通過提升投融資、開發、物業經營管理、持續發展等能力，成為縱向一體化的綜合性房地產開發服務商。

環保公益

二零一六年的世界環境日當天，朗詩聯合其他4家機構／企業發起「中國房地產行業綠色供應鏈行動」（簡稱「綠鏈行動」）。綠鏈行動組織制定的《中國房地產行業綠色供應鏈採購標準白皮書》中，規定了房地產企業修訂相關的招標、採購合同，將綠色採購標準納入供應商的招標和評估等環節，將供應商的環境表現作為篩選標準之一。

截至二零一六年十二月底，已有71家房地產企業加入該綠鏈行動，這些企業在二零一五年銷售額近人民幣1.3萬億元，約佔中國房地產行業總規模15%左右，房地產百強企業佔比30%，涉及到產業鏈的相關企業達2千家以上。

綠鏈行動的未來行動方向，將更側重行業合作，實現信息共享，建立綠色供應鏈信息平台，開發環境管理工具由第三方管理，定期披露供應商碳排放及相關環境信息，共享不達標供應商和推薦供應商信息，並定期形成和發佈綠色採購「白名單」，同時化環境風險為機遇，降低房地產商和供應商環境風險，吸引更多企業加入，實現更大規模環境效益。

二零一六年十一月，朗詩參加了在摩洛哥南部城市馬拉喀什召開的《聯合國氣候變化框架公約》第22次締約方大會。在會上，本公司做了主旨發言，強調人類為地球環境保護和可持續發展所秉承的責任和使命。

人力資源建設

員工成長是朗詩發展的前提，本公司一直秉持以人為本的價值理念，企業的行為以人為出發點和回歸點，為員工的成長和發展提供公平的機會，努力為更多優秀人才提供搭建施展才華的舞臺。通過文化引導、制度保障、機制激勵，努力使朗詩成為奮鬥者的「家園」。隨著房地產2.0版商業模式逐漸成熟，本集團輕資產項目不斷快速擴張，資金將不再是制約朗詩發展的單一因素，人力資源和團隊建設將成為促進朗詩發展的核心因素。年內，我們圍繞「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」的轉型升級戰略編制了文化戰略手冊，並在集團範圍內開展全員學習、考評。公司成立了幹部教導團，下設虎賁營、龍驤營、營銷營和魯班營，重點培養項目開發、運營服務等核心人才，確保本公司在快速發展下人力資源的有效供給。

二零一七年展望

宏觀經濟形勢

二零一七年政策面「穩」字當頭，穩增長、穩預期、穩市場將是中國經濟政策的重點。預計中國政府將防範人民幣貶值和資本外流風險，加快去產能和去庫存步伐，增加民間投資積極性，並加大力度來防止外貿出口繼二零一六年三月後持續性下滑。

樓市風險防範日益加強的背景下，預計房地產投資將相對受到一定的影響。當行業過熱時政府會及時調控，而行業遇冷影響經濟時則會加大扶持力度。因此，中國房地產市場會經常呈現短週期波動的特徵。整體而言，房地產行業風險愈益嚴重。

朗詩的應對之道

在面臨嚴峻的外部環境時，本集團將充分發揮自身的資源稟賦，並結合社會資源，促進企業的高效運轉。在繼續推行「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」發展戰略的同時，朗詩將積極探索、實施新的商業模式，與合作者共贏。二零一七年是本集團的「合作夥伴年」。朗詩需要轉型升級，但轉型不等於轉行。轉型升級是要在房地產行業裡提升專業化、金融化程度，打造2.0版商業模式。

在拓展體系建設方面，大力開展小股操盤、合作開發、委託開發、收購併購等各種業務類型，提升發現資產價值和收購併購的能力。同時，中國主要核心城市已經迎來二手房和存量房時代，朗詩在變革中積極開展新業務，找尋新的增長點。本集團成立了資產運營事業部，培養寫字樓、商業、租賃型物業的運營能力。朗詩希望通過在傳統地產開發以及新業務方向的轉型和創新，打造房地產開發縱向一體化的能力，在市場競爭中贏得一席之地，實現2.0版商業模式下的領先及超越。

在產品體系建設方面，以資源整合者的定位，整合設計師、監理單位和總包單位等外部資源，打造「質量、工期、成本、安全」四位一體的項目管理控制體系。加強操盤項目管控，項目獲取後嚴格執行項目啟動會、定位會、規草會、水平會，依據既定成功標尺對項目進行嚴格考核。

在營銷體系方面樹立「產品即營銷」的理念。同時，加強組織體系建設，成立專業的銷售代理公司。

實施「榕樹林計劃」，在地產形成投資、融資、開發、運營、可持續發展等縱向一體化組織架構的支撐，打造設計、裝飾、物業、地產金融、養老服務等子品牌體系，各項業務都力爭成為各自細分市場的領頭羊，使之形成「榕樹林」般枝繁葉茂、繁衍共生的生態格局。

致謝

朗詩集團已經度過十五周年生日，二零零一年誕生的小樹苗如今已成長成樹。朗詩致力於成為擁有綠色環保產品能力、具有縱向一體化專業能力的國際化的房地產開發服務企業，希望大家共同來見證。本集團的持續穩健發展離不開社會各界的鼎力支持及全體員工的寶貴奉獻，我謹代表董事局向我們的全體員工、股東、投資者及合作夥伴的支持致以衷心的感謝。我們將不懈努力，持續奮鬥，為客戶、員工、股東及其他利益相關者創造價值。

本集團將於六月份依照規定公開發佈環境、社會及管治(ESG)報告，敬請垂注。

田明

董事局主席

香港，二零一七年三月二十四日

管理層討論及分析

整體表現

本集團於二零一六年繼續深化「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」的轉型升級戰略，積極拓展各種類型的房地產項目，在開發與銷售等方面均取得令人滿意的業績。截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，「朗詩出品」實現合約銷售人民幣28,348.9百萬元，簽約建築面積約為1,646,470平方米，合約銷售及簽約建築面積比去年分別上升101.4%及45.8%。於本年內向朗詩集團及獨立第三方提供委託開發管理服務項目之簽約銷售額約分別約為人民幣3,984.1百萬元及人民幣9,366.3百萬元。本集團實現年度收入約為人民幣4,845.0百萬元，較去年大幅上升約170.2%（經重列），實現年度利潤約為人民幣606.8百萬元，比去年增加26.5%（經重列）。

本集團於二零一六年全面實施「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」戰略，開發管理服務業務進展順利。其中，本公司與朗詩集團在二零一四年訂立的物業開發管理服務協議，為朗詩集團提供了項目開發及管理服務，經過了兩年的時間，該等項目已基本完成開發，因此截至二零一六年十二月三十一日止十二個月提供予朗詩集團的項目開發管理服務費收入顯著減少86.0%，但同時經過兩年的培育，本集團提供開發管理服務能力得到顯著提升，與獨立第三方訂立之委託開發管理合同數量亦顯著增加，共獲取了約人民幣1,200.0百萬元的開發管理服務合約，銷售或盈利達標後還可以實現超額分成收入。同時，來自獨立第三方及合作方的開發管理服務收入亦比去年顯著上升102.6%，於二零一六年本集團實現了來自於獨立第三方項目及合作方輕資產服務利潤約為人民幣273.0百萬元的不俗成績。

本集團在朗詩集團兩年多的培育下，已從傳統重資產之地產開發商逐漸轉型升級為一家提供開發管理及地產金融服務之資產輕型化的新型企業。管理層認為本集團正處自我發展的關鍵時期，我們對目前的業務策略充滿信心。本集團於今後一段時期將繼續按照「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」轉型升級戰略，加大力度，推進地產2.0商業模式，積極拓展各種類型新項目，不會在火爆的市場中爭搶地王。憑藉合理的市場佈局和現有的在開發項目組合，本集團預計業務發展將在未來取得豐厚成果。

業務發展

本集團本年分別於南京、上海、蘇州、杭州、武漢、成都、長沙、合肥、天津及美國共獲取了25個項目，其中中國境內18個(包括本集團錄得權益項目12個，獨立第三方委託開發管理項目6個)；美國項目7個(包括二零一六年新增項目1個及因美國二零一六年一月注入本集團時已有的6個項目)。總建築面積約為3,777,420平方米，其中本集團錄得權益項目新增建築面積約為3,208,094平方米，應佔權益部分建築面積1,051,265平方米。於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備的總建築面積約為6,796,449平方米，應佔權益部分建築面積約為2,854,037平方米。

本集團二零一五年首次涉足舊樓改造業務，於上海虹橋片區獲取了新西郊項目，該項目已於二零一六年年底正式開售，市場反應理想。二零一六年三月，本集團成功於上海普陀區獲取另外一個舊樓改造項目，總建築面積約為18,406平方米。於二零一六年十二月，該項目還成為本集團旗下地產金融平台「青杉投資」與中信資本控股有限公司(「中信」)建立之城市更新物業投資管理平台之首個落地項目，青杉投資與中信聯合作為執行事務合夥人共同管理和運營該項目，並將獲得約定的超額收益，標誌著本集團在地產金融領域跨出了實質性的一步。同時，憑藉產品差異化的優勢，並且通過與資本的結合，探索既有建築改造的商業模式，迅速進入舊樓改造這一前景廣闊的市場。

另外，本集團北京地產公司於去年末正式成立，並於二零一六年一月於天津獲取了兩個項目，總建築面積約為287,489平方米。北京地產公司負責北京、天津、河北及山西等華北市場的業務拓展與經營，這意味著深耕長江流域的朗詩正式跨江北上，也標誌著朗詩的全國化佈局邁出了至關重要的一步。

另外，本集團已於本年內完成注入美國業務板塊及建築設計公司，並對綠色地產配套業務進行戰略整合，打造以綠色開發及綠色服務為核心的縱向一體化的上市平台，為公司的銷售業績注入市場全球化的增長動力。其中，注入美國業務後，該業務於二零一六年十二月三十一日的資產配置約佔本集團的23.9%。截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，美國之項目已錄得合同銷售總計約為人民幣756,127,000元，銷售面積約為16,293平方米，並且於本年確認物業銷售收入約人民幣287,008,000元，較二零一五年大幅上升約340.7%，確認銷售總面積約為10,199平方米，本集團市場國際化的戰略佈局初見成效。

經營收入及毛利

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團之營業收入主要來自於項目開發及管理服務收入約人民幣623,171,000元、物業銷售收入約人民幣4,195,374,000元、以及租金及管理費收入約人民幣26,463,000元，合共約人民幣4,845,008,000元，較二零一五年營業收入大幅上升約170.2%（經重列），營業收入增加主要由於物業銷售收入較去年大幅上升約334.7%，雖然項目開發及管理服務收入總額下跌約22.3%（經重列），但向獨立第三方項目或合作方收取之項目開發及管理費收入約為人民幣549,126,000元，同比增長102.6%。總額的下跌主要由於向朗詩集團收取之項目開發及管理費收入約為人民幣74,045,000元減少所致。由於本公司提供予朗詩集團之開發管理服務，經過了兩年多的時間，大部份項目已完成開發，因而導致該收入大幅減少86.0%（經重列）。在本集團「資產輕型化」經營戰略的全面實施下，與獨立第三方訂立之委託開發管理合同數量亦顯著增加，而確認之收入亦比去年大幅上升124.8%（經重列），可見本集團在經過朗詩集團兩年多的培育下，已逐步獲得市場的認可，成長為一家具有綠色環保，縱向一體化專業能力的國際性開發服務商。

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團之毛利約為人民幣758,714,000元，較二零一五年毛利上升約0.01%（經重列），本集團之整體毛利率約為15.7%。二零一六年物業銷售收入的佔比為86.6%，較去年同期大幅增加334.7%（經重列），開發管理服務收入的佔比為12.9%（二零一五年：約44.7%（經重列））。由於傳統房地產銷售收入的平均毛利率通常而言顯著低於開發管理服務類收入的平均毛利率，本年銷售收入結構的顯著變化導致整體毛利率下降。

歸屬本公司所有者的利潤

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，歸屬本公司所有者的利潤約為人民幣595,439,000元，較二零一五年上升約22.8%（經重列）。利潤上升乃主要由於物業銷售收入及向獨立第三方項目或合作方收取之項目開發及管理費收入增加所致。

合同銷售及已售未入賬物業

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，「朗詩出品」實現合約銷售人民幣28,348,875,000元，簽約建築面積約為1,646,470平方米，合約銷售及簽約建築面積比去年分別上升101.4%及45.8%，其中，本集團錄得權益項目的合同銷售總計約為人民幣14,998,496,000元，銷售面積約為807,920平方米，均價為每平方米人民幣18,564元，較二零一五年的合同銷售額及銷售面積，分別增加95.9%及35.8%。同時，於本年內向朗詩集團及獨立第三方提供委託開發管理服務項目之簽約銷售額約分別約為人民幣3,984,112,000元及人民幣9,366,267,000元，對應簽約建築面積約分別約為340,771平方米及497,778平方米。合同銷售主要是來自南京、上海、蘇州、無錫、杭州、成都、美國波士頓、新澤西及都柏林等城市的在售項目。於二零一六年十二月三十一日，本集團累計已售未入帳物業面積約為958,350平方米，金額約為人民幣17,927,004,000元。

項目	權益比例	合同銷售 金額 (人民幣千元)	合同銷售 建築面積 (平方米)	每平方米 合同銷售 平均售價 (人民幣元)
1. 南京青春街區	100%	1,287,962	110,880	11,616
2. 南京未來家	50.1%	250,306	26,576	9,419
3. 南京保利朗詩蔚藍	29.94%	2,722,952	100,280	27,153
4. 南京朗詩熙華府	12.97%	2,451,696	70,560	34,746
5. 上海未來街區	100%	880,070	42,938	20,496
6. 上海里程	100%	980,436	57,324	17,103
7. 上海新西郊	38.46%	51,441	458	112,317
8. 蘇州太湖綠郡	55%	1,565,134	79,265	19,746
9. 蘇州朗詩綠州	20%	269,534	12,815	21,033
10. 蘇州人民路8號	51%	596,970	16,355	36,501
11. 無錫天萃	100%	16,806	944	17,803
12. 無錫綠卡小鎮	100%	490,849	61,522	7,978
13. 杭州花漫裡	100%	417,148	33,869	12,317
14. 成都朗詩南門綠郡	25%	960,878	72,304	13,289
15. 成都朗詩金沙城	9.91%	1,300,187	105,537	12,320
16. Pierce Boston	25%	305,278	2,926	104,333
17. 奧羅拉	100%	128,667	1,946	66,119
18. 凱撒莊園	100%	322,182	11,421	28,210
合計		<u>14,998,496</u>	<u>807,920</u>	<u>18,564</u>

已確認銷售

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團已確認銷售收入約為人民幣4,195,374,000元(二零一五年：人民幣965,088,000元(經重列))。確認銷售總面積約為330,753平方米，主要是來自南京青春街區、蘇州太湖綠郡、無錫綠卡小鎮、無錫天萃、上海未來街區、上海里程、杭州花漫裡及美國凱撒莊園項目，平均銷售價格約為每平方米人民幣12,684元。

項目開發及管理服務

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團之項目開發及管理服務收入約人民幣623,171,000元(二零一五年：人民幣801,558,000元(經重列))，雖然整體減少約22.3%(經重列)，但向獨立第三方項目或合作方收取之項目開發及管理費收入約人民幣549,126,000元(二零一五年：人民幣271,030,000元(經重列))，較去年上升了102.6%，整體收入的下跌，主要由於本集團向朗詩集團收取之項目開發及管理費收入約為人民幣74,045,000元(二零一五年：人民幣530,528,000元(經重列))減少所致。本公司與朗詩集團於二零一四年訂立的項目開發管理服務協議為朗詩集團提供項目開發管理服務，經過兩年的時間，該等項目已完成開發，因此導致於截至二零一六年十二月三十日止十二個月提供予朗詩集團的項目開發管理服務費收入顯著減少86.0%(經重列)。可見，得益於「資產輕型化」經營戰略的全面實施和強化執行，本集團提供予獨立第三方項目或合作方的項目開發管理服務費收入的顯著增加。

投資性物業

本集團的投資性物業為位於中國深圳市的曙光大廈，截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團確認收入約為人民幣26,463,000元(二零一五年：人民幣26,145,000元)，較二零一五年增加約1.2%。鑒於曙光大廈之位置優勝及物業管理質素良好，於年內，出租率一直維持於100%的水平，加上其有效的成本控制，保障了來自該大廈的經營淨收益。

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團投資性物業的公允值利得約人民幣41,750,000元。物業公允值由合資格獨立評估師按現時本集團對曙光大廈的業務模式及預期收入作出評估。

銷售費用

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團的銷售費用約人民幣90,115,000元(二零一五年：人民幣73,418,000元(經重列))，較二零一五年上升約22.7%(經重列)，增加原因主要由於二零一六年在售項目數量(18個)多於二零一五年在售項目數量(13個)，因此相關銷售費用及項目前期推廣費用也相應增加。

行政費用

本集團二零一六年繼續實施預算管理，截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團的行政費用約人民幣288,754,000元(二零一五年：人民幣109,698,000元(經重列))，較二零一五上升約163.2%(經重列)，均在預算控制範圍內，增加原因主要由於本集團經營規模跟去年相比明顯擴大，員工人數顯著增加。同時，於二零一六年一月，美國業務整體注入本集團。由於美國業務處於規模的迅速擴張期，於二零一六年十二月三十一日已有7個在建項目(二零一五年平均在建項目個數3個(經重列))，人員配置完備，故行政費用相應增加。

財務成本

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團的財務成本約人民幣194,085,000元(二零一五年：人民幣49,913,000元(經重列))，較二零一五年同年大幅增加約288.8%(經重列)。在資產輕型化戰略下，本集團新增項目主要為非併表的合營及聯營公司項目，故對外支付的利息不再能資本化，全部計入本年的財務費用中，同時，本集團向合營及聯營公司收取股東借款對應的利息收入，計入本年其他收益中，故合併考慮本集團的財務成本與計入其他收益的利息收入更為合理。截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團的淨財務成本約為人民幣62,204,000元(二零一五年：人民幣25,585,000元(經重列))。由於本集團正處於高增長階段，為配合項目開發進度，年內平均借款金額及其財務費用因而有所上升。

稅項

截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團的稅項支出約人民幣225,631,000元(二零一五年：人民幣184,261,000元(經重列))，較二零一五年上升22.5%(經重列)，其增加原因主要由於本集團的應課稅溢利上升及美國較高的稅率所致。

每股收益

於二零一六年十二月三十一日止十二個月，本公司所有者應佔每股基本收益及每股稀釋收益為人民幣0.147元及人民幣0.131元(二零一五年：人民幣0.133元及人民幣0.118元(經重列))，較二零一五年分別上升約10.5%及11.0%(經重列)。

土地儲備

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備總建築面積6,796,449平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備總建築面積2,854,037平方米。

項目	權益比例	總建築 面簣 (平方米)	已端工 物業面積 (平方米)	發展中 物業面積 (平方米)	未來發展 物業面積 (平方米)
1. 上海未來街區	100%	233,791	124,068	109,723	–
2. 上海里程	100%	108,264	30,324	77,940	–
3. 南京青春街區	100%	303,941	55,577	199,319	49,045
4. 南京未來家	50.1%	133,530	44,928	88,602	–
5. 南京招商依雲郡	30%	161,925	72,693	89,232	–
6. 南京朗詩熙華府	12.97%	202,487	–	202,487	–
7. 南京保利朗詩蔚藍	29.94%	250,567	–	250,567	–
8. 杭州花漫裡	100%	180,473	180,473	–	–
9. 杭州良渚萬科未來城	34%	192,536	192,536	–	–
10. 蘇州人民路8號	51%	85,231	–	85,231	–
11. 蘇州太湖綠郡	55%	444,819	82,124	239,750	122,945
12. 蘇州朗詩綠州	20%	99,952	–	99,952	–
13. 無錫天萃	100%	48,772	48,772	–	–
14. 無錫綠卡小鎮	100%	140,468	40,495	99,973	–
15. 成都朗詩南門綠郡	25%	235,149	–	235,149	–
16. 上海新西郊	38.46%	15,787	–	15,787	–
17. 杭州朗詩熙華府	49%	90,321	–	90,321	–
18. 杭州樂府	50%	55,468	–	–	55,468
19. 成都朗詩金沙城	9.91%	684,572	–	246,473	438,099
20. 南京棲霞區華電路項目	100%	5,729	–	–	5,729
21. 天津中新生態城項目	75%	174,700	–	55,469	119,231
22. 天津活力港項目	35%	112,789	–	–	112,789
23. 上海普陀長風項目	23%	18,406	–	18,406	–
24. 蘇州高鐵新城項目	30%	68,390	–	–	68,390
25. 武漢徐東項目	20%	135,238	–	–	135,238
26. 成都牧華路項目	4.86%	1,022,400	–	–	1,022,400
27. 武漢三金潭項目	5%	486,382	–	230,000	256,382
28. 長沙聚融水溪項目	1%	266,216	19,000	19,426	227,790
29. 成都朗詩熙華府	100%	359,098	–	–	359,098
30. 杭州余杭北上環橋項目	100%	37,699	–	–	37,699
31. 合肥皖新高新區項目*	49%	131,445	–	–	131,445
32. 凱撒莊園	100%	19,350	13,486	4,788	1,076
33. 奧羅拉	100%	23,832	–	23,832	–
34. The Westerly	100%	34,678	–	–	34,678
35. Pierce Boston	25%	11,772	–	11,772	–
36. Stoney Ridge & Stoney Hill	100%	5,017	–	497	4,520
37. Portola Center South	100%	137,545	–	–	137,545
38. The Vale	70%	77,710	–	–	77,710
合計		<u>6,796,449</u>	<u>904,476</u>	<u>2,494,696</u>	<u>3,397,277</u>

* 於二零一六年十二月三十一日，交易尚在進行中。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金約為人民幣2,976,852,000元(二零一五年：人民幣1,389,123,000元(經重列))，較二零一五年上升114.3%(經重列)。於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為2.0倍(二零一五年：1.7倍(經重列))。

債務

於二零一六年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣6,083,341,000元(二零一五年：人民幣6,886,356,000元(經重列))，主要是包括股東貸款、有抵押銀行借款、優先私募債券、次級私募債券及EB5融資。於二零一六年十二月三十一日，短期債務比例為20.8%，長期債務比例為79.2%。

債務分析：

二零一六年		二零一五年	
十二月三十一日		十二月三十一日(經重列)	
人民幣千元	佔百分比	人民幣千元	佔百分比

總債務以結算貨幣分析：

以人民幣結算	4,514,862	74.2%	5,004,523	72.7%
以美元結算	1,359,567	22.4%	1,687,112	24.5%
以港元結算	208,912	3.4%	194,721	2.8%
	<u>6,083,341</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,886,356</u>	<u>100.0%</u>

總債務以到期日分析：

第一年內	1,267,990	20.8%	1,111,117	16.1%
第一年至兩年	2,022,747	33.3%	3,138,401	45.6%
兩年以上	2,792,604	45.9%	2,636,838	38.3%
	<u>6,083,341</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,886,356</u>	<u>100.0%</u>

負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構，於二零一六年十二月三十一日的淨負債與股本權益比率[#]約為101.8% (二零一五年：280.7% (經重列))，與二零一五年十二月三十一日相比大幅下降178.9個百分點，本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一六年十二月三十一日約為33.8% (二零一五年：48.7% (經重列))，與二零一五年十二月三十一日相比下降14.9個百分點。另外，本集團之資產負債率為83.0% (二零一五年：86.2% (經重列))，與二零一五年十二月三十一日相比大幅下降3.2個百分點，如扣除向客戶收取的預付款項，該比率為55.7% (二零一五年：65.1% (經重列))，與二零一五年十二月三十一日相比大幅下降9.4個百分點。管理層會經常性監控本集團資本及負債結構，以減低所承受的債務風險。

[#] 淨負債與股本比率=債務總額減現金及現金等價物及受限制現金除以股本權益總額

本集團資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由以下一種或幾種組合擔保：投資物業、在開發土地、在建工程、備用信用證、受限制現金及控股股東提供的擔保。優先私募債券由本公司之附屬公司股份擔保。

外匯及外幣風險

由於所得之收入以及直接成本、購買設備之付款、薪金以及應付債務大部份以人民幣、美元及港元結算，故毋須採用任何金融工具作對沖用途，而本集團之匯率變動風險亦較低。於報告期內，本集團並無參與任何對沖活動。於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物及受限制現金以人民幣、港元及美元為主要幣值。

利率風險

於二零一六年十二月三十一日，本集團固定利息的應付債務佔總借款約62.5%，面對的利率波動風險較低。本集團將會密切監察市場利息趨向及會尋求合適的風險管理措施，以減低利率風險。

重大收購及出售事項

於二零一五年十二月二日，本集團就收購(i) Epic China Limited之全部股權及股東貸款(「Epic China收購事項」)；及(ii)上海朗詩規劃建築設計有限公司之全部註冊資本(「朗詩設計收購事項」)訂立買賣協議。Epic China收購事項之代價為871,140,364港元，其中438,453,355港元以按每股0.7180港元發行610,659,269股代價股份之方式償付，而432,687,009港元則以發行本金總額為432,687,009港元之代價證券之方式償付，有關代價證券可按初步兌換價每股0.9334港元(可予以調整)兌換為本公司股份；朗詩設計收購事項之代價為人民幣19,500,000港元，以現金償付。Epic China收購事項及朗詩設計收購事項構成本公司之主要及關連交易，並須遵守獨立股東批准規定。於二零一六年一月二十六日舉行之本公司股東特別大會上，Epic China收購事項及朗詩設計收購事項獲獨立股東批准，而該等交易已於二零一六年一月二十九日完成。(詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月二日之公告及本公司日期為二零一五年十二月三十一日之通函)。

於二零一六年二月十八日，本公司和本公司之全資附屬公司Landsea Holdings Corporation(「朗詩美國」)與智建環球有限公司(「智建」)訂立一份協議，據此，朗詩美國與智建同意向由項目公司持有若干位於美國加利福尼亞州聖塔克拉拉郡森尼維爾市地塊的開發注資(「森尼維爾項目」)。根據該協議，森尼維爾項目將通過由雙方建立的投資公司，分別由朗詩美國和智建有效持有70%和30%。

森尼維爾項目中雙方的總資本投入將為191,028,492美元。朗詩美國將投入133,719,944美元，相當於森尼維爾項目總資本投入的70%，而智建將投入57,308,548美元，相當於森尼維爾項目總資本投入的30%。而該等交易已於二零一六年四月十三日完成。(詳情請參閱本公司日期為二零一六年二月十八日及二零一六年四月十三日之公告)。

於二零一六年三月二十九日，本公司之全資附屬公司上海朗域房地產發展有限公司(「上海朗域」)與林道傑先生及張宏偉先生(「該等賣方」)訂立股權轉讓協議，據此，上海朗域有條件同意收購及該等賣方有條件同意出售上海昆宏實業有限公司的全部股權和股東債權，總轉讓價為人民幣134,000,000元。(詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月二十九日之公告)。

於二零一六年七月十五日，本公司之全資附屬公司杭州朗瀚投資管理有限公司與上海浦樑投資管理中心(有限合夥)(「浦樑投資管理」)訂立合作協議，透過項目公司合作開發於中國杭州的物業發展項目。於完成合作協議項下之交易後，項目公司由本集團持有50%及浦樑投資管理持有50%，項目公司被視作本公司之合營企業(詳情請參閱本公司日期為二零一六年七月十五日之公告)。

於二零一六年十二月十二日，本公司之全資附屬公司杭州朗輝投資管理有限公司(「杭州朗輝」)、南京朗銘房地產發展有限公司(「南京朗銘」)、杭州朗動投資有限公司(「杭州朗動」)及上海衛贏投資管理中心(有限合夥)(「上海衛贏」)訂立股權債權轉讓協議，據此，(1)杭州朗輝有條件同意出售／轉讓及上海衛贏有條件同意收購／受讓杭州朗動的全部股權和杭州朗輝債權；及(2)南京朗銘有條件同意轉讓及上海衛贏有條件同意受讓南京朗銘債權，總轉讓價為人民幣293,293,700元。(詳情請參閱本公司日期為二零一六年十二月十二日之公告)。

於二零一六年十二月十九日，本公司之全資附屬公司上海朗智置業有限公司(「上海朗智」)、深圳朗信合投資中心(有限合夥)(「深圳朗信有限合夥」)及若干其他訂約方訂立一份協議，據此，上海朗智同意出售，及深圳朗信有限合夥同意收購本公司全資附屬公司上海朗域房地產開發有限公司(「上海朗域」)99.8%之股權及上海朗域結欠上海朗智的股東貸款，總代價為人民幣201,375,932元。(詳情請參閱本公司日期為二零一六年十二月十九日之公告)。

除上述者外，截至二零一六年十二月三十一日止十二個月，本集團並沒有參與任何重大收購或出售事項。

或然負債

本集團與多家金融機構合作，為其物業買家安排按揭貸款融資並就該等買家之還款責任提供擔保。於二零一六年十二月三十一日，未了結擔保約人民幣2,648,983,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,349,957,000元)，擔保將於(i)發出房地產權證；及(ii)買家償還相關按揭貸款(以較早者為準)後解除。另外，本集團為Fenway Ventures Point Properties LLC (LS-Boston Point LLC擁有50%權益之合營企業)之銀行借款提供擔保，於二零一六年十二月三十一日的金額為人民幣141,558,000元。該保證責任將根據朗詩集團股份有限公司的對應賠償保證解除。

於二零一六年十二月三十一日，本集團附屬公司就借款相互提供若干企業擔保。管理層認為附屬公司有足夠財務資源償付其債務。

除上述者外，於二零一六年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團於香港、美國及國內共聘用1,612名管理、行政、技術及一般員工(二零一五年十二月三十一日：1,000名(經重列))。本集團根據員工之職責、工作表現及專業經驗釐定僱員之酬金、晉升及薪酬調整幅度。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障。根據於二零一二年四月二十五日採納的現有購股權計劃及於二零一四年七月二日採納的股份獎勵計劃的條款，本公司可根據本集團的個別管理層成員及員工的表現，授出獎勵性股份或購股權。

報告期後事項

於二零一七年一月三日，本公司全資附屬公司杭州朗輝與寧波金沃房地產開發有限公司(「寧波金沃」)訂立收購協議，據此，杭州朗輝有條件同意收購及寧波金沃有條件同意出售寧波金沃商業投資有限公司的全部股權，代價為不超過人民幣270,000,000元。(詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月三日之公告)。

於二零一七年一月三日，本公司之全資附屬公司杭州朗輝及杭州紅寶電力燃料有限公司(「杭州紅寶電力燃料」)訂立收購協議，據此，杭州朗輝有條件同意收購，及杭州紅寶電力燃料有條件同意出售浙江天元房地產開發有限公司(「浙江天元」)100%之股權，以及杭州朗輝有條件同意向浙江天元提供股東貸款，總代價為人民幣286,910,039元。(詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月三日之兩份公告)。

於二零一七年二月十日，本公司之全資附屬公司成都朗輝企業管理諮詢有限公司(「成都朗輝」)與Masque Enterprises Limited(「MASQUE」)訂立股權轉讓協議，據此，成都朗輝有條件同意收購，及MASQUE有條件同意出售成都漢飛房地產開發有限公司之全部股權，代價為人民幣186,000,000元。(詳情請參閱本公司日期為二零一七年二月十日及二零一七年二月十三日之公告)。

於二零一七年二月二十四日，本公司之全資附屬公司上海朗松實業有限公司(「上海朗松」)成功經上海聯合產權交易所的公開掛牌出讓投得中國太平洋人壽保險股份有限公司(「中國太平洋人壽保險」)持有的位於中國上海市黃興路18號辦公樓(「該物業」)並訂立上海市產權交易協議，據此，上海朗松同意收購，及中國太平洋人壽保險同意出售該物業，代價為人民幣312,000,000元。(詳情請參閱本公司日期為二零一七年二月二十七日之公告)。

末期股息

董事將於二零一七年五月二十六日(星期五)舉行之應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上向本公司股東建議自實繳盈餘賬派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣3.54分(相等於4.00港仙)，該股息將於二零一七年七月三日(星期一)派付予於二零一七年六月七日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東之身份，本公司之股份過戶登記將於二零一七年五月二十二日(星期一)至二零一七年五月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停，期間將不會進行股份過戶。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一七年五月十九日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定股東獲享自實繳盈餘賬派發建議末期股息之權利，本公司之股份過戶登記將於二零一七年六月七日(星期三)至二零一七年六月八日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停，期間將不會進行股份過戶。為符合資格獲享末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一七年六月六日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，以辦理登記手續。

購入、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除受託人就股份獎勵計劃購入的本公司上市證券外，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

本公司向全體董事作出具體查詢後確認，全體董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定標準。

企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其本身的企業管治守則。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所有守則條文。

審核委員會

審核委員會由一名非執行董事鄒益民先生以及三名獨立非執行董事丁遠先生(主席)、許小年先生及李均雄先生組成。審核委員會的主要職責包括審查本公司的財務匯報程序、監控系統及本集團中期及全年業績和審查本集團風險管理與內部控制體系。審核委員會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

承董事局命
朗詩綠色地產有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零一七年三月二十四日

於本公告日期，董事局由五名執行董事田明先生、向炯先生、申樂瑩女士、謝遠建先生及周勤女士，一名非執行董事鄒益民先生，以及三名獨立非執行董事許小年先生、丁遠先生及李均雄先生組成。