

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朗詩

— 引領綠色生活 —

LANDSEA GREEN GROUP CO., LTD.

朗詩綠色集團有限公司

(前稱「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)

**截至二零一七年十二月三十一日止年度的
全年業績**

財務摘要

- 二零一七年度，「朗詩出品」簽約銷售額為人民幣320.53億元(包括本集團人民幣284.11億元及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)
- 本集團實現年度收入約為人民幣62.14億元，同比增長28.3%
- 來自獨立第三方及合作方的開發管理服務收入為人民幣7.53億元，同比增長37.1%
- 本集團實現年度淨利潤約為人民幣7.21億元，同比增長18.8%
- 本集團實現年度核心利潤約為人民幣9.32億元，同比增長131.9%
- 董事局建議派發末期股息人民幣3.54分(相同於4.42港仙)

截至二零一七年十二月三十一日止年度全年業績

朗詩綠色集團有限公司(「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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業績連同比較數字。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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----------------------|----|--------------------|----------------|
| | | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 收入 | 5 | 6,213,931 | 4,845,008 |
| 銷售及服務成本 | 9 | (4,690,410) | (4,086,294) |
| 毛利 | | 1,523,521 | 758,714 |
| 其他收益 | 7 | 150,704 | 142,681 |
| 銷售費用 | 9 | (119,889) | (90,115) |
| 行政費用 | 9 | (420,235) | (288,754) |
| 投資性物業的公允價值利得 | 18 | 28,910 | 41,750 |
| 其他利得淨額 | 8 | 11,991 | 392,258 |
| 經營利潤 | | 1,175,002 | 956,534 |
| 財務費用淨額 | 10 | (238,925) | (194,085) |
| 應佔聯營公司利得 | 16 | 169,453 | 45,088 |
| 應佔合營企業利得 | 17 | 21,881 | 24,930 |
| 除所得稅前利潤 | | 1,127,411 | 832,467 |
| 所得稅費用 | 11 | (406,570) | (225,631) |
| 年度利潤 | | 720,841 | 606,836 |
| 其他全面收益 | | | |
| 其後可能計入損益的匯兌差額 | | 145,300 | (122,282) |
| 年度其他全面收益，扣除稅項 | | 145,300 | (122,282) |
| 年度全面收益總額 | | 866,141 | 484,554 |

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年度利潤歸屬於： | | |
| 本公司股東 | 580,523 | 595,439 |
| 非控制性權益 | <u>140,318</u> | <u>11,397</u> |
| | <u>720,841</u> | <u>606,836</u> |
| 年度全面收益總額歸屬於： | | |
| 本公司股東 | 744,968 | 454,413 |
| 非控制性權益 | <u>121,173</u> | <u>30,141</u> |
| | <u>866,141</u> | <u>484,554</u> |
| 歸屬於本公司股東的年度每股收益 (以每股人民幣列示) | | |
| 每股基本收益 | 12 0.143 | 0.147 |
| 每股稀釋收益 | 12 <u>0.127</u> | <u>0.131</u> |

綜合資產負債表

於二零一七年十二月三十一日

| | | 於十二月三十一日 | |
|--------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資性物業 | 18 | 319,830 | 290,920 |
| 不動產、工廠及設備 | 19 | 656,245 | 21,070 |
| 於聯營公司的權益 | 16 | 983,077 | 744,099 |
| 於合營企業的權益 | 17 | 1,885,436 | 261,610 |
| 其他應收款、預付款及訂金 | 25 | 181,826 | 425,516 |
| 應收關聯方款項 | 41(a) | 1,370,535 | 187,036 |
| 遞延稅項資產 | 30 | 237,735 | 153,609 |
| 商譽 | | 9,460 | 9,460 |
| | | <u>5,644,144</u> | <u>2,093,320</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售物業 | 20 | 847,831 | 395,323 |
| 開發中房地產 | 22 | 6,658,882 | 10,379,261 |
| 庫存 | 21 | 52,069 | 23,501 |
| 購買土地的按金 | 24 | 212,125 | 42,000 |
| 應收賬款 | 23 | 629,462 | 233,270 |
| 其他應收款、預付款及訂金 | 25 | 381,341 | 328,934 |
| 應收關聯方款項 | 41(a) | 1,559,826 | 818,271 |
| 應收非控制性權益款項 | 26 | 571,500 | 558,000 |
| 預付稅項 | | 139,534 | 158,394 |
| 受限制現金 | 27 | 281,952 | 215,722 |
| 現金及現金等價物 | 27 | 3,341,835 | 2,761,130 |
| | | <u>14,676,357</u> | <u>15,913,806</u> |
| 總資產 | | <u><u>20,320,501</u></u> | <u><u>18,007,126</u></u> |

| | | 於十二月三十一日 | |
|-----------------------|-------|-------------------|-------------------|
| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | 29 | 3,254,957 | 4,815,351 |
| 遞延稅項負債 | 30 | 75,537 | 52,850 |
| 應付關聯方款項 | 41(b) | 2,714,606 | 1,787,112 |
| 應付非控制性權益款項 | 31 | 17,217 | 211,492 |
| | | <u>6,062,317</u> | <u>6,866,805</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 28 | 2,001,908 | 1,367,759 |
| 向客戶收取的預付款項 | | 4,051,066 | 4,924,805 |
| 應付關聯方款項 | 41(b) | 2,044,080 | 325,360 |
| 應付非控制性權益款項 | 31 | 18,110 | – |
| 借款 | 29 | 2,174,458 | 1,267,990 |
| 應付稅項 | | 270,499 | 201,691 |
| | | <u>10,560,121</u> | <u>8,087,605</u> |
| 總負債 | | <u>16,622,438</u> | <u>14,954,410</u> |
| 權益 | | | |
| 歸屬於本公司股東的資本及儲備 | | | |
| 股本 | 32 | 31,800 | 31,800 |
| 可換股永久證券 | 34 | 495,425 | 484,204 |
| 儲備 | 35 | 2,964,716 | 2,384,652 |
| | | <u>3,491,941</u> | <u>2,900,656</u> |
| 非控制性權益 | 36 | 206,122 | 152,060 |
| 總權益 | | <u>3,698,063</u> | <u>3,052,716</u> |
| 總負債及權益 | | <u>20,320,501</u> | <u>18,007,126</u> |

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 歸屬於本公司股東 | | | 總計 人民幣千元 | 非控制性 權益 (附註36) 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------------|-------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| | 股本 人民幣千元 | 可換股 永久證券 (附註34) 人民幣千元 | 儲備 (附註35) 人民幣千元 | | | |
| 於二零一六年一月一日 | 26,665 | 110,054 | 1,779,746 | 1,916,465 | 40,210 | 1,956,675 |
| 共同控制實體業務合併 | - | - | 1,484 | 1,484 | - | 1,484 |
| 於二零一六年一月一日(經重列) | 26,665 | 110,054 | 1,781,230 | 1,917,949 | 40,210 | 1,958,159 |
| 年度利潤 | - | - | 595,439 | 595,439 | 11,397 | 606,836 |
| 其他全面收益 | | | | | | |
| 換算海外業務產生的匯兌差額 | - | - | (141,026) | (141,026) | 18,744 | (122,282) |
| 年度全面收益總額 | - | - | 454,413 | 454,413 | 30,141 | 484,554 |
| 發行股份(附註32) | 5,135 | - | 360,943 | 366,078 | - | 366,078 |
| 股息 | - | - | (133,934) | (133,934) | - | (133,934) |
| 僱員股權報酬(附註33) | - | - | 10,245 | 10,245 | - | 10,245 |
| 就股份獎勵計劃持有的股份 | - | - | 1,846 | 1,846 | - | 1,846 |
| 發行可換股永久證券(附註34) | - | 363,847 | - | 363,847 | - | 363,847 |
| 可換股永久證券持有人應計分派 (附註34) | - | 18,661 | (18,661) | - | - | - |
| 非控制性權益注資 | - | - | 24,426 | 24,426 | 278,509 | 302,935 |
| 向非控制性權益分派 | - | - | - | - | (196,800) | (196,800) |
| 向可換股永久證券持有人分派 | - | (8,358) | - | (8,358) | - | (8,358) |
| 共同控制實體業務合併所付代價 | - | - | (95,856) | (95,856) | - | (95,856) |
| 與股東交易小計 | 5,135 | 374,150 | 149,009 | 528,294 | 81,709 | 610,003 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 31,800 | 484,204 | 2,384,652 | 2,900,656 | 152,060 | 3,052,716 |

| | 歸屬於本公司股東 | | | 總計 | 非控制性 權益 (附註36) | 總計 |
|--------------------------|----------|----------------|-----------|-----------|----------------------|-----------|
| | 股本 | 可換股 | 儲備 | | | |
| | | 永久證券 (附註34) | (附註35) | | | |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 於二零一七年一月一日 | 31,800 | 484,204 | 2,384,652 | 2,900,656 | 152,060 | 3,052,716 |
| 年度利潤 | - | - | 580,523 | 580,523 | 140,318 | 720,841 |
| 其他全面收益 | | | | | | |
| 換算海外業務產生的匯兌差額 | | | 164,445 | 164,445 | (19,145) | 145,300 |
| 年度全面收益總額 | - | - | 744,968 | 744,968 | 121,173 | 866,141 |
| 股息 | - | - | (138,682) | (138,682) | - | (138,682) |
| 就股份獎勵計劃持有的股份 | - | - | (6,543) | (6,543) | - | (6,543) |
| 可換股永久證券持有人應計分派 (附註34) | - | 19,679 | (19,679) | - | - | - |
| 非控制性權益注資(附註36) | - | - | - | - | 24,674 | 24,674 |
| 收購附屬公司(附註37) | | | | | 137,010 | 137,010 |
| 與非控制性權益的交易(附註36) | | | | | (134,044) | (134,044) |
| 向非控制性權益分派(附註36) | - | - | - | - | (61,344) | (61,344) |
| 向可換股永久證券持有人分派 | - | (8,458) | - | (8,458) | - | (8,458) |
| 視作出售附屬公司(附註38) | - | - | - | - | (33,407) | (33,407) |
| 與股東交易小計 | - | 11,221 | (164,904) | (153,683) | (67,111) | (220,794) |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 31,800 | 495,425 | 2,964,716 | 3,491,941 | 206,122 | 3,698,063 |

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------------------------|--------|---------------------------|--------------------|
| | | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 經營活動的現金流量 | | | |
| 經營所得現金淨額 | 40 | 1,448,120 | 2,411,562 |
| 已付稅項 | | (401,092) | (384,910) |
| 已付利息 | | (415,030) | (233,477) |
| | | <u>631,998</u> | <u>1,793,175</u> |
| 投資活動的現金流量 | | | |
| 收購附屬公司付款 | 25, 37 | (1,946,561) | (1,685,994) |
| 於合營企業注資 | | (1,000,444) | (124,573) |
| 於聯營公司注資 | | (12,138) | (324,681) |
| 出售合營企業所得款項 | | 24,850 | – |
| 出售不動產、工廠及設備的所得款項 | | 21 | 94 |
| 出售附屬公司所得款項，扣除現金 及現金等價物 | 38 | 776,199 | 312,559 |
| 貸款予第三方 | | (93,460) | (338,320) |
| 已收利息 | | 10,120 | 14,700 |
| 購買不動產、工廠及設備 | | (646,760) | (19,323) |
| 於聯營公司的股息 | | 72,000 | – |
| 向關聯方出資 | 41(e) | (324,319) | – |
| 收回向關聯方提供的資金 | 41(e) | 1,278,253 | 1,421,028 |
| 向非控制性權益墊款 | | (13,500) | (558,000) |
| | | <u>(1,875,739)</u> | <u>(1,302,510)</u> |
| 投資活動所用現金淨額 | | (1,875,739) | (1,302,510) |

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------------------|-------|--------------------|----------------|
| | | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 融資活動的現金流量 | | | |
| 借款所得款項 | 40(b) | 2,887,033 | 4,579,687 |
| 償還借款 | 40(b) | (2,319,051) | (4,982,988) |
| 來自關聯方的所得款項 | 41(e) | 2,080,044 | 1,533,593 |
| 應付非控制性權益預付款項減少 | | (110,651) | (286,754) |
| 向關聯方還款 | 41(e) | (453,230) | – |
| 已付利息 | | – | (231,743) |
| 非控制性權益注資 | 36 | 24,674 | 305,802 |
| 來自非控制性權益的所得款項 | | 17,813 | 453,232 |
| 已付本公司股東的股息 | | (138,682) | (133,934) |
| 非控制性權益的分派 | 36 | (61,344) | (196,800) |
| 收購一間附屬公司的額外權益 | | (81,900) | – |
| 發行普通股，扣除發行成本 | | – | (2,714) |
| 可換股永久證券持有人的分派 | | (8,458) | (8,358) |
| 受限制現金增加 | | (40,833) | (41,459) |
| | | 1,795,415 | 987,564 |
| 融資活動所得現金淨額 | | | |
| | | 551,674 | 1,478,229 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | | |
| | | 2,761,130 | 1,262,269 |
| 於一月一日的現金及現金等價物 | | 29,031 | 20,632 |
| 外幣匯率變動影響 | | | |
| | | 3,341,835 | 2,761,130 |
| 於十二月三十一日的現金及現金等價物 | 27 | | |

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1 一般資料

朗詩綠色集團有限公司(前稱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。本公司將其名稱由朗詩綠色地產有限公司更名為朗詩綠色集團有限公司,於二零一八年二月二十八日獲股東特別大會批准。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以及香港中環皇后大道中99號中環中心51樓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,主要附屬公司的業務詳情載於綜合財務報表附註43。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、房地產開發及銷售。

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,並經由董事局於二零一八年三月二十八日批准刊發。

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

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表已按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及第622章香港公司條例的披露條文編製。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表已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附註4披露。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已就二零一七年一月一日開始的年報期間首次應用以下準則及修訂：

- 就未變現虧損確認遞延稅項資產—香港會計準則第12號修改，及
- 披露計劃—香港會計準則第7號修改。

採納該等修改對過往期間確認的款額並無重大影響。大部份修改亦不會影響本期間。

香港會計準則第7號修改要求披露融資活動產生的負債變動。請參閱附註40。

(iv) 仍未採納的新準則及詮釋

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下新準則及修改，該等準則及修改與本集團的營運有關，惟仍未生效及未獲本集團提早採納：

| 準則／修改 | | 於以下日期或 之後開始的 會計期間生效 | 附註 |
|-------------------------------------|---|--|-----|
| 香港會計準則第40號 (修改) | 轉讓投資物業 | 二零一八年一月一日 | |
| 香港(國際財務報告 詮釋委員會)第22號 | 外幣交易及預付代價 | 二零一八年一月一日 | |
| 香港財務報告準則 第15號 | 與客戶的合約收益 | 二零一八年一月一日 | (a) |
| 香港財務報告準則 第9號 | 金融工具 | 二零一八年一月一日 | (b) |
| 香港財務報告準則 第4號(修改) | 與香港財務報告準則第4號 保險合約應用香港財務報告 準則第9號金融工具 | 二零一八年一月一日 或實體首次採用 香港財務報告準則 第9號時 | |
| 香港財務報告準則 第2號(修改) | 以股份為基礎的支付交易的 分類及計量 | 二零一八年一月一日 | |
| 年度改進 | 香港財務報告準則年度改進 二零一四年至二零一六年 週期 | 二零一八年一月一日 | |
| 香港財務報告準則 第10號及香港會計 準則第28號(修改) | 投資者與聯營公司或合營企業 之間的資產出售或出資 | | 待定 |
| 香港財務報告準則 第16號 | 租賃 | 二零一九年一月一日 | (c) |
| 香港(國際財務報告 詮釋委員會)第23號 | 具有不確定性的所得稅的處理 | 二零一九年一月一日 | |
| 香港財務報告準則 第17號 | 保險合約 | 二零二一年一月一日 | |
| 香港財務報告準則 第9號(修改) | 提早還款特性及負補償 | 二零一九年一月一日 | |

本集團已開始評估該等新準則或修改的影響，其中部份與本集團的營運有關。根據董事作出的初步評估，除香港財務報告準則第15號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號外，預期該等準則或修改生效後將不會對本集團的財務表現及狀況帶來重大影響。

(a) 香港財務報告準則第15號與客戶的合約收益

變動性質

香港會計師公會已頒佈收入確認之新準則。該準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約及相關文獻)。

新訂準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入之原則。

該準則允許在採納時採用全面追溯法或修改追溯法。

影響

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表之影響，且已識別將受到影響之範圍如下：

- 預售發展中物業所得之收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。倘本集團之履約並無創建一個對本集團具有替代用途之資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，發展中物業之控制權可隨時間轉移。

當物業控制權在某一時間內轉移，收入會於合約期間經參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入會在客戶獲得竣工物業之控制權時確認。

完成履約責任之進度根據所產生之物業開發成本佔分配予合約之完成履約之估計總成本之百分比計量。

若干預售物業合約之收入可能變動，並於一段期間之較早時間確認，而非根據目前會計政策於單一時點確認。

- 為取得預售物業合約所產生之若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，往後將會根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約之收入確認模式配對。
- 合約資產及負債的呈列 — 重新分類應於二零一八年一月一日作出，與香港財務報告準則第15號所採用術語一致。

根據初步評估，於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號後，該準則將對本集團的財務狀況及經營業績產生一定影響。

- (b) 香港財務報告準則第9號(二零一四年)「金融工具」將取代香港會計準則第39號整項準則。

香港財務報告準則第9號將債務工具投資分為三個金融資產類別：攤銷成本、按公允價值透過其他全面收入(「其他全面收入」)入賬及按公允價值透過損益入賬。分類由實體管理債務工具的商業模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。然而，管理層可作出不可撤銷的選擇，在其他全面收入中列報公允價值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。倘權益工具是為交易而持有，公允價值的變動列報在損益中。金融負債分為兩類：攤銷成本及按公允價值透過損益入賬。倘非衍生金融負債被指定為按公允價值透過損益入賬，由於負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他全面收入中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配則例外，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。其他全面收入內的數額其後不會再循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入一個新模型 — 預期信貸虧損模型，其對香港會計準則第39號中的虧損模型構成變化。香港財務報告準則第9號包含一種「三個階段」的方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在此三個階段內轉變，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。倘信貸風險顯著增加，則使用整個期限的預期信貸虧損(而非12個月內的預期信貸虧損)計量減值。

儘管本集團尚未進行詳細評估，但該準則將不會對本集團的金融資產及負債的分類構成重大影響，原因是本集團預期目前按攤銷成本計量的金融資產及負債將按照相關的分類及計量繼續進行。同時，本集團並無持有目前分類為可供出售的金融資產、目前透過損益按公允價值計量的金融資產或目前透過損益按公允價值計量的金融負債。

本集團預期，香港財務報告準則第9號引入的新減值模型將導致較香港會計準則第39號的現時產生虧損模型整體提早確認虧損。

- (c) 香港財務報告準則第16號「租賃」。本集團為若干樓宇的承租人，該等樓宇現分類為經營租賃。本集團目前有關該等租賃的會計政策載於附註2.32，而本集團的未來經營租賃承擔(並無反映在綜合財務狀況表)載於附註39。香港財務報告準則第16號規定有關租賃會計處理的新條文，日後將不再允許承租人在資產負債表外確認若干租賃。相反，所有非即期租賃必須以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式確認。因此，各項租賃將在本集團綜合財務狀況表中有所體現。期限短於12個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免履行申報責任。因此，新準則將導致綜合財務狀況表中的使用權資產增加及金融負債增加。因此，在損益表中，其他相同情況下的經營開支將減少，而折舊及攤銷以及利息開支將增加。

本集團認為採納新準則會對本集團的財務狀況造成若干影響，原因是於二零一九年一月一日採納新準則後將確認相關使用權資產及租賃負債。然而，對本集團的財務表現構成的影響將並不重大，因為使用權資產攤銷及相關應付款項折現解除的影響與原應根據當前準則確認的經營租賃費用並無重大差異。

本集團並不擬在各自生效日期前採納上述準則。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團承受多種財務風險，例如經營、投資及融資活動所產生的市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。根據本集團的風險管理政策，管理層應持續評估財務風險，透過考慮現行金融市況及其他相關變數以避免風險過度集中。本集團並無利用任何衍生或其他工具作對沖用途。本集團承受的最重大財務風險闡述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

外幣風險指因外幣匯率變動而導致金融工具的公允價值或未來現金流量出現波動的風險。本集團主要在香港、美國及中國經營業務及投資，當中大部分交易分別以港元、美元及人民幣計值及結算。外匯風險主要因本公司(功能貨幣為港元)及位於美國的公司(功能貨幣為美元)若干以人民幣計值的借款及其他流動負債而產生。

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元的匯率貶值/升值5%，而所有其他變數維持不變，年度除稅前利潤將增加/減少約人民幣215,142,000元(二零一六年：人民幣203,870,000元)，主要因換算以人民幣計值的借款與集團內公司間貸款而產生。

(ii) 利率風險

除銀行存款及借款外，本集團並無重大計息資產及負債。以浮動利率計息的銀行結餘與借款令本集團承受現金流量利率風險。本集團就利率變動承受的市場風險主要涉及以浮動利率計息的銀行結餘。管理層監控利率風險並定期進行敏感性分析。

於二零一七年十二月三十一日，倘銀行結餘及借款的利率上升／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團銀行利息收入及年度利潤將減少／增加約人民幣7,240,000元(二零一六年：人民幣17,157,000元)。敏感性分析乃假設結算日發生利率變動而釐定。

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對手未能根據金融工具的條款履行責任，令本集團蒙受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要因銀行結餘及存款、應收賬款及其他應收款及應收關聯方及非控制性權益款項而產生。該等結餘的賬面值即本集團就金融資產所承受的最大信貸風險。管理層已制定信貸政策並持續監控此等信貸風險。

本集團現金及現金等價物的信貸風險有限，原因為交易對手均為擁有較高信用評級的銀行。就應收賬款及其他應收款及應收關聯方款項而言，須對所有債務人進行個別信貸評估。該等評估主要針對債務人過往到期還款記錄及當前支付能力，並考慮債務人運營所在經濟環境的特定資料。本集團並無就應收款收取客戶或交易對手任何抵押品。

本集團一般為借取按揭貸款以撥資購買物業的客戶向銀行提供擔保，最高以物業總購買價的70%為限。倘買家於擔保期內拖欠償還按揭貸款，承保銀行可能要求本集團償還貸款結欠金額連同任何應計利息。於該等情況下，本集團有權沒收客戶按金並重售物業，以收回本集團應付予銀行的任何金額。就此而言，董事認為本集團的信貸風險已大大減少。有關該等擔保的詳情於附註42披露。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金及現金等價物，並透過充裕的信貸融資額度取得資金。

本集團的主要現金需求用於支付房地產開發項目及經營費用。本集團的營運資金需求主要透過內部資源及向股東及銀行借款撥付。

本集團的政策為定期監控當前及預期的流動資金需求，確保維持充足的現金結餘及充裕的信貸額度，以滿足短期及長期的流動資金需求。

下表載列根據結算日至合約到期日的剩餘期限，按照相關到期組別劃分的本集團金融負債分析。表內披露的金額為於二零一七年十二月三十一日根據本集團可被要求的最早支付日期計算的合約未折現現金流量。

| | 少於一年或 按要求償還 人民幣千元 | 一至兩年 人民幣千元 | 兩年以上 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 於二零一七年 | | | | |
| 十二月三十一日 | | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 1,715,606 | - | - | 1,715,606 |
| 應付非控制性權益款項 及有關利息 | 20,176 | 19,283 | - | 39,459 |
| 應付關聯方款項及 有關利息 | 2,120,416 | 502,153 | 2,291,850 | 4,914,419 |
| 借款及有關利息 | <u>2,495,178</u> | <u>362,004</u> | <u>3,175,999</u> | <u>6,033,181</u> |
| 於二零一六年 | | | | |
| 十二月三十一日 | | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 1,185,656 | - | - | 1,185,656 |
| 應付非控制性權益款項及 有關利息 | 23,449 | 23,449 | 227,985 | 274,883 |
| 應付關聯方款項及有關利息 | 344,326 | 361,182 | 1,431,930 | 2,137,438 |
| 借款及有關利息 | <u>1,612,466</u> | <u>2,241,241</u> | <u>3,069,142</u> | <u>6,922,849</u> |

3.2 公允價值估計

下文載列利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

1. 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
2. 除第1層所包括的報價外，就資產或負債可觀察的直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入數據(第2層)。
3. 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3層)。

本集團的投資性物業在公允價值層級內確認為第3層，有關評估細節於附註18披露。

由於本集團的流動金融資產及金融負債期限短，故賬面值與公允價值相若。

3.3 資本風險管理

本集團的資本管理目標為：

- 確保本集團持續經營的能力；及
- 為股東提供理想回報。

為維持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派付的股息金額、向股東退還資本、發行新股或取得借款。

本集團根據資產負債比率監控資本架構。該比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額以借款總額減現金及現金等價物及已就本集團借款抵押的受限制現金計算。資本總額以債務淨額加綜合資產負債表所示的總權益計算。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的資產負債比率如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|------------------|-------------|-------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 借款(附註29) | 5,429,415 | 6,083,341 |
| 減：現金及現金等價物(附註27) | (3,341,835) | (2,761,130) |
| 受限制現金(附註27) | (129,290) | (215,722) |
| 債務淨額 | 1,958,290 | 3,106,489 |
| 總權益 | 3,698,063 | 3,052,716 |
| 資本總額 | 5,656,353 | 6,159,205 |
| 資產負債比率 | 34% | 50% |

受限制現金已就本集團若干銀行借款及按揭融資作抵押，管理層認為，有關受限制現金應納入債務淨額的計算中，以反映本集團合適的資產負債比率。

4 關鍵會計估計及判斷

本集團作出有關未來情況的估計及假設，顧名思義，會計估計結果極少相等於有關實際結果。估計及假設很可能導致須對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整，詳情如下：

(I) 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

於一般業務過程中，本集團與其他發展商或機構透過與該等合作方訂立合作協議，共同開發房地產。本集團與其他方的權利及責任由各自之合作協議、項目公司之組織章程細則等訂明。鑑於該等安排之複雜性，釐定項目公司是否屬本集團之附屬公司、合營企業或聯營公司需要重大判斷。本集團乃基於該等安排之實質性及附屬公司、合營企業及聯營公司之定義作出判斷。

(II) 投資性物業的估計公允價值

本集團的投資性物業以獨立專業估值師所釐定的公允價值列賬。估值乃基於若干假設，其中涉及不確定因素，可能與實際結果相距甚遠。作出判斷時須主要根據報告日的市況對相關假設作出合理考慮。該等估計須定期與實際市場資料及實際交易情況作比較。

(III) 庫存、持作銷售物業及開發中房地產的可變現淨值

管理層採用現行市場數據(如最近期銷售交易)釐定庫存、持作銷售物業及開發中房地產的可變現淨值。評估乃基於若干假設，其中涉及不確定因素，可能與實際結果相距甚遠。作出判斷時須主要根據報告日的市況對相關假設作出合理考慮。該等估計須定期與實際市場資料及實際交易情況作比較。

(IV) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納香港、美國及中國所得稅。釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。在日常業務中有若干未能確定最終稅項的交易及計算。本集團按照額外稅項是否將會到期之估計確認預計稅務事宜之負債。倘該等事宜的最終稅務結果有別於最初記錄的數額，則有關差額會影響釐定有關數額期間的所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產於管理層認為未來有可能出現應課稅利潤可用作抵銷該等暫時差額或稅項虧損時確認。當預期金額與原定估計有差異時，則該差異將於估計改變期間影響遞延所得稅資產的確認及所得稅費用。

(V) 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各城市不同稅收管轄區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務局落實房地產開發項目土地增值稅的計算及付款方法。因此，釐定土地增值額及相關稅項時須作出重大判斷。本集團根據管理層作出的最佳估計確認該等負債。倘該等事宜的最終稅務結果有別於最初記錄的數額，則有關差額會影響釐定有關數額期間的所得稅費用及土地增值稅撥備。

(VI) 於聯營公司及合營企業的權益減值

本集團根據香港會計準則第39號的指引識別聯營公司及合營企業權益中的任何減值跡象。有關釐定須作出重大判斷。於作出判斷時，本集團會評估多項因素，其中包括該投資的公允價值低於成本的時期及程度；及投資對象的財政是否穩健及短期業務展望，包括行業及分部表現、技術變動及經營和融資現金流量等因素。

(VII) 開發管理服務費收入確認

本集團使用完成百分比法對開發管理服務合約入賬。使用完成百分比法，本集團須估計截至報告結算日止期間的合約總成本佔完成合約估計總成本的百分比。而對於浮動費用合約，除釐定完成百分比外，亦須作出有關預期銷售額的重大會計估計。所確認收入總額可能有別於最初記錄者，而差額會影響向客戶交付目標物業期間的收入。

(VIII) 出售土地改進服務的收入確認

本集團使用完成百分比法對銷售土地改進服務入賬。使用完成百分比法，本集團須估計截至報告結算日止期間的合約總成本佔完成合約估計總成本的百分比。

5 收入

年內確認的收入如下：

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|--------------|------------------|------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 銷售物業及土地 | 5,379,563 | 4,121,233 |
| — 中國 | 4,048,718 | 3,834,225 |
| — 美國 | 1,330,845 | 287,008 |
| 管理服務費收益(i) | 753,225 | 623,171 |
| 裝飾服務收益 | 46,313 | 74,141 |
| 投資物業租金及管理費收益 | 26,548 | 26,463 |
| 長租公寓收益 | 8,282 | — |
| | <u>6,213,931</u> | <u>4,845,008</u> |

(i) 項目開發管理服務收入明細如下：

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 開發管理服務收入 | 297,472 | 269,056 |
| 銷售管理服務收入 | 281,572 | 229,566 |
| 綠色產品整合服務收入 | 152,775 | 83,280 |
| 品牌授權服務收入 | 21,406 | 41,269 |
| | <u>753,225</u> | <u>623,171</u> |

6 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) 辦公物業投資；
- (ii) 房地產及土地開發及銷售；
- (iii) 管理服務；及
- (iv) 長租公寓。

本集團於二零一七年設立長租公寓業務。為作出更佳表現計量，已呈報獨立分部。

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。分部利潤指各分部所賺取利潤，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。

截至二零一七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：

| | 截至二零一七年十二月三十一日止年度 | | | | |
|------------------|---------------------|------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| | 辦公物業 投資 人民幣千元 | 房地產及 土地開發 及銷售 人民幣千元 | 管理服務 人民幣千元 | 長租公寓 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 分部收入(外部) | <u>26,548</u> | <u>5,425,876</u> | <u>753,225</u> | <u>8,282</u> | <u>6,213,931</u> |
| 報告分部利潤 | <u>45,511</u> | <u>1,113,465</u> | <u>410,885</u> | <u>(44,170)</u> | <u>1,525,691</u> |
| 不動產、工廠及設備折舊 | (3) | (9,374) | (1,739) | (142) | (11,258) |
| 投資性物業的公允價值利得 | 28,910 | - | - | - | 28,910 |
| 應佔聯營公司利得 | - | 169,453 | - | - | 169,453 |
| 應佔合營企業利得 | - | 21,881 | - | - | 21,881 |
| 分部資產 | 349,941 | 17,140,908 | 2,526,845 | 302,807 | 20,320,501 |
| 分部負債 | 83,313 | 15,772,957 | 662,542 | 103,626 | 16,622,438 |
| 於合營企業及聯營公司的權益 | - | 2,868,513 | - | - | 2,868,513 |
| 增加非流動資產(不包括金融資產) | <u>28,925</u> | <u>220,746</u> | <u>13,814</u> | <u>156,910</u> | <u>420,395</u> |

| | 截至二零一六年十二月三十一日止年度 | | | | |
|--------------|---------------------|------------------------------|----------------|---------------|------------------|
| | 辦公物業 投資 人民幣千元 | 房地產及 土地開發 及銷售 人民幣千元 | 管理服務 人民幣千元 | 長租公寓 人民幣千元 | 總計 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>-</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>-</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>-</u> | <u>1,132,011</u> |

分部利潤與除所得稅前利潤的對賬如下：

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|---------------------|-------------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 分部利潤 | 1,525,691 | 1,005,208 |
| 銀行利息收益 | 10,120 | 14,700 |
| 出售不動產、工廠及設備的利得/(虧損) | (2) | 56 |
| 未分配公司收入 | 101 | 120 |
| 未分配公司費用 | (408,499) | (187,617) |
| 除所得稅前利潤 | <u>1,127,411</u> | <u>832,467</u> |

分部資產／負債與總資產／負債的對賬如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|-------|-------------------|-------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 分部資產 | 20,320,501 | 18,007,126 |
| 未分配資產 | — | — |
| 總資產 | <u>20,320,501</u> | <u>18,007,126</u> |
| | | |
| | 於十二月三十一日 | |
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 分部負債 | 16,622,438 | 14,742,918 |
| 未分配負債 | — | 211,492 |
| 總負債 | <u>16,622,438</u> | <u>14,954,410</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，例如財務費用以及行政費用。未分配收益主要指雜項收益。

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 | |
|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 截至十二月三十一日 | | 於十二月三十一日 | |
| | 止年度 人民幣千元 | 止年度 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 中國內地 | 4,863,089 | 4,530,170 | 5,064,967 | 1,823,786 |
| 美國 | 1,350,842 | 314,838 | 578,475 | 133,930 |
| 香港(註冊地) | — | — | 702 | 135,604 |
| | <u>6,213,931</u> | <u>4,845,008</u> | <u>5,644,144</u> | <u>2,093,320</u> |

以上收入資訊乃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。

7 其他收益

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 應收合營企業及聯營公司款項的利息收益(附註41) | 105,402 | 95,064 |
| 非控制性權益的利息收益 | 23,764 | - |
| 應收第三方貸款及收購一間聯營公司所付按金的 利息收益(附註25) | 13,362 | 22,117 |
| 銀行利息收益 | - | 14,700 |
| 政府補助 | 5,083 | 7,785 |
| 金融產品的利息收益 | 2,575 | - |
| 雜項收益 | 518 | 3,015 |
| | <u>150,704</u> | <u>142,681</u> |

8 其他利得淨額

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|---------------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 出售附屬公司之利得(附註38) | 285,619 | 165,304 |
| 出售合營企業之利得 | 608 | - |
| 出售不動產、工廠及設備之利得/(虧損) | (2) | 56 |
| 匯兌(虧損)/利得淨額 | (270,320) | 226,898 |
| 其他 | (3,914) | - |
| | <u>11,991</u> | <u>392,258</u> |

9 按性質分類的費用

| | 截至十二月三十一日 | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| | 止年度 | |
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 僱員福利費用 | | |
| 董事薪酬(附註14) | | |
| — 袍金 | 900 | 1,028 |
| — 薪金及津貼 | 15,324 | 13,171 |
| — 退休福利計劃供款 | 355 | 329 |
| — 限制性股份獎勵(附註33(b)) | — | 3,745 |
| | 16,579 | 18,273 |
| 其他職工費用 | | |
| — 工資、薪金及津貼 | 218,675 | 205,208 |
| — 退休福利計劃供款 | 18,682 | 17,582 |
| — 其他職工福利 | 15,875 | 18,386 |
| — 限制性股份獎勵(附註33(b)) | — | 6,500 |
| | 253,232 | 247,676 |
| 銷售物業及土地費用 | | |
| — 中國 | 3,350,368 | 3,499,633 |
| — 美國 | 1,183,222 | 291,236 |
| 其他稅項 | 134,327 | 198,766 |
| 廣告及推廣費用 | 72,133 | 42,337 |
| 辦公樓租金費用 | 35,904 | 15,294 |
| 長租公寓租金費用 | 11,543 | — |
| 分包費用 | 28,205 | 18,781 |
| 法律費用 | 12,433 | 17,076 |
| 專業費用 | 12,783 | 7,043 |
| 不動產、工廠及設備折舊(附註19) | 11,258 | 12,417 |
| 印花稅 | 5,746 | 9,365 |
| 投資物業的營運費用 | 5,700 | 6,378 |
| 已用裝飾物料(附註21) | 4,788 | 19,856 |
| 應收賬款的減值撥備(附註23) | 2,783 | 2,138 |
| 核數師薪酬 | | |
| — 審核服務 | 1,298 | 985 |
| — 非審核服務 | 864 | 343 |
| 已竣工持作銷售物業減值虧損撥備(附註20) | 1,032 | 2,157 |
| 其他(i) | 86,336 | 55,409 |
| 總計 | 5,230,534 | 4,465,163 |
| 指： | | |
| 銷售及服務費用 | 4,690,410 | 4,086,294 |
| 行政費用 | 420,235 | 288,754 |
| 銷售費用 | 119,889 | 90,115 |
| | 5,230,534 | 4,465,163 |

(i) 其他包括附屬公司向各核數師支付的法定及非法定審核費用人民幣3,727,000元。

10 財務費用

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|---------------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 利息費用 | 526,813 | 571,684 |
| — 銀行借款 | 151,084 | 269,212 |
| — 來自最終控股公司的貸款 | 126,888 | 100,296 |
| — 優先私募債券(美元) | 78,195 | 149,743 |
| — EB-5貸款(美元) | 21,626 | 5,950 |
| — 其他融資機構的貸款(美元) | 18,062 | — |
| — 次級私募債券(美元) | 14,942 | 16,778 |
| — 應付關聯方款項的利息費用 | 99,275 | 29,705 |
| — 出售及回購安排(美元)(附註22) | 9,733 | — |
| — 已貼現銀行承兌票據(人民幣) | 4,380 | — |
| — 來自非控制性權益貸款 | 2,628 | — |
| 減：資本化利息 | (285,286) | (387,817) |
| | <u>241,527</u> | <u>183,867</u> |
| 財務收益 | | |
| 銀行利息收益 | (10,120) | — |
| 其他財務支出 | 7,518 | 10,218 |
| | <u>238,925</u> | <u>194,085</u> |

於二零一七年的利息資本化率為6.5%(二零一六年：6.9%)。

11 所得稅費用

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 即期稅項 | | |
| — 香港利得稅 | | |
| 年度稅項費用 | 1,770 | — |
| 過往年度超額撥備 | — | (1,832) |
| — 中國企業所得稅 | | |
| 年度稅項費用 | 383,903 | 266,544 |
| — 美國利得稅 | | |
| 年度稅項費用 | — | 170 |
| | <u>385,673</u> | <u>264,882</u> |
| 中國土地增值稅 | 103,087 | 16,884 |
| 遞延稅項(附註30) | (82,190) | (56,135) |
| 所得稅費用總額 | <u>406,570</u> | <u>225,631</u> |

- (i) 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% (二零一六年：16.5%) 作出撥備。
- (ii) 根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，中國附屬公司的適用稅率為25%，惟朗詩設計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(包括租賃土地成本、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。

於二零一七年十二月三十一日，由於若干中國實體的不可預見未來利潤流，故本集團並無確認可用作抵銷未來利潤的未動用稅項虧損人民幣31,298,000元(二零一六年：人民幣41,029,000元)。稅項虧損將於五年內屆滿。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就二零零八年一月一日起產生的收益向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本公司董事已確認，本集團中國附屬公司於二零一七年十二月三十一日的留存收益將不會於可見未來分派。截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無應計中國預扣所得稅。本集團控制該等附屬公司的股息政策並已確定留存收益將不會於可見未來分派。

於二零一七年十二月三十一日，本集團並未就因中國境外投資者應佔其中國附屬公司餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣2,597,218,000元(二零一六年：人民幣1,498,283,000元)而產生的中國預扣所得稅金額人民幣259,722,000元(二零一六年：人民幣149,828,000元)確認遞延所得稅負債，乃由於本公司董事局已確認將不會於可見未來分派於二零一七年十二月三十一日的留存收益。

- (iii) 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39.87%。就美國法定財務申報而言，美國利得稅按利潤的39.87%計提撥備，並就毋須課稅或不可扣減項目作出調整。(減稅及就業法案(Tax Cuts and Jobs Act)於二零一七年十二月二十二日通過，該法案將企業稅率由35%減至21%，21%的新稅率於二零一七年十二月三十一日開始的課稅年度生效。)
- (iv) 本公司於二零一七年產生虧損人民幣232,789,000元。概無就該虧損確認任何遞延稅項資產。

其他地區應課稅利潤的稅項按本集團經營業務所在司法權區的現行適用稅率計算，並根據該等司法權區的現行法例、詮釋及慣例作出。

除所得稅前利潤與所得稅費用的對賬如下：

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤 | 1,127,411 | 832,467 |
| 中國土地增值稅 | <u>(103,087)</u> | <u>(16,884)</u> |
| | <u>1,024,324</u> | <u>815,583</u> |
| 除所得稅前利潤的稅項，按法定稅率25% (二零一六年：25%)計算 | 256,081 | 203,896 |
| 於其他司法權區經營的集團公司不同稅率的影響 | (248) | 2,156 |
| 毋須課稅收益的稅務影響(a) | (50,953) | (44,292) |
| 不可扣減開支的稅務影響 | 29,175 | 39,832 |
| 未確認稅項虧損的稅務影響(b) | 52,900 | 7,119 |
| 過往年度超額撥備 | - | (1,832) |
| 其他(c) | <u>16,528</u> | <u>1,868</u> |
| 總計 | 303,483 | 208,747 |
| 中國土地增值稅 | <u>103,087</u> | <u>16,884</u> |
| 所得稅費用 | <u>406,570</u> | <u>225,631</u> |

(a) 毋須課稅收益主要為所分佔聯營公司及合營企業利得。

(b) 未確認稅項虧損主要指本公司虧損(附註11(iv))。

(c) 其他主要指變現過往年度未確認暫時差額的稅務影響。

12 每股收益

(i) 每股基本收益

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

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|--------------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 歸屬於本公司股東的利潤 | 580,523 | 595,439 |
| 可換股永久證券的應計分派(附註34) | (19,679) | (18,661) |
| 用作釐定每股基本收益的利潤 | 560,844 | 576,778 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | 3,917,571 | 3,917,571 |
| 每股收益(以每股人民幣列示) | 0.143 | 0.147 |

(ii) 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。

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 歸屬於本公司股東的利潤 | 580,523 | 595,439 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | 3,917,571 | 3,917,571 |
| 經以下各項調整： | | |
| 一 假設轉換可換股永久證券(千股) | 660,530 | 611,126 |
| 用作釐定每股稀釋收益的普通股經調整 加權平均數(千股) | 4,578,101 | 4,528,697 |
| 每股稀釋收益(以每股人民幣列示) | 0.127 | 0.131 |

13 股息

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|--|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| (i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股 繳足股份人民幣3.54分(二零一五年：人民幣3.4分) | 138,682 | 133,934 |
| (ii) 可換股永久證券股息 | 19,679 | 18,661 |

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|--|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 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4.42港仙) (二零一六年：人民幣3.54分(相當於4港仙)) | 138,682 | 138,682 |

截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣138,682,000元已於二零一七年七月三日全數派發。

董事局建議自實繳盈餘賬作出每股普通股人民幣3.54分(相當於4.42港仙)(二零一六年：人民幣3.54分(相當於4港仙))的分派，總金額為人民幣138,682,000元。建議分派乃根據二零一八年三月二十八日的已發行股份3,917,570,961股(二零一六年：3,917,570,961股)釐定。擬派末期股息並不視為二零一七年十二月三十一日的應付股息，但將列作截至二零一八年十二月三十一日止年度作出的分派。

建議自實繳盈餘賬作出的分派須待股東於二零一八年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會通過批准自本公司實繳盈餘賬作出分派的普通決議案後，方可作實。

14 董事福利及權益

(i) 董事酬金

各董事的酬金載列如下：

截至二零一七年十二月三十一日止年度：

| | 袍金 人民幣千元 | 工資、津貼 及花紅 人民幣千元 | 退休供款 及其他福利 人民幣千元 | 限制性 股份獎勵 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------|-------------|-----------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| 二零一七年 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 田明 | - | 4,504 | 69 | - | 4,573 |
| 向炯 | - | 2,994 | 75 | - | 3,069 |
| 申樂瑩 | - | 3,041 | 98 | - | 3,139 |
| 謝遠建 | - | 2,646 | 75 | - | 2,721 |
| 周勤 | - | 2,139 | 38 | - | 2,177 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 許小年 | 300 | - | - | - | 300 |
| 丁遠 | 300 | - | - | - | 300 |
| 李均雄 | 300 | - | - | - | 300 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 鄒益民 | - | - | - | - | - |
| | 900 | 15,324 | 355 | - | 16,579 |

| | 袍金 人民幣千元 | 工資、津貼 及花紅 人民幣千元 | 退休供款 及其他福利 人民幣千元 | 限制性 股份獎勵 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------|--------------|-----------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| 二零一六年 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 田明 | - | 4,028 | 15 | 988 | 5,031 |
| 向炯 | - | 2,948 | 70 | 988 | 4,006 |
| 申樂瑩 | - | 2,886 | 100 | 677 | 3,663 |
| 謝遠建 | - | 2,543 | 58 | 572 | 3,173 |
| 周勤 | 257 | 766 | 86 | 520 | 1,629 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 許小年 | 257 | - | - | - | 257 |
| 丁遠 | 257 | - | - | - | 257 |
| 李均雄 | 257 | - | - | - | 257 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 鄒益民 | - | - | - | - | - |
| | 1,028 | 13,171 | 329 | 3,745 | 18,273 |

(ii) 董事的退休福利及終止僱用福利

於本年度，概無董事已收取或將收取任何退休福利及終止僱用福利(二零一六年：相同)。

(iii) 就提供董事服務向第三方提供的代價

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司概無就提供董事服務向任何第三方支付代價(二零一六年：相同)。

(iv) 有關以董事、其受控法團或其關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

概無以董事、其受控法團或其關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易安排(二零一六年：相同)。

(v) 董事於交易、安排或合約的重大權益

本公司概無訂立與本集團業務有關，而本集團董事直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存在的重大交易、安排及合約(二零一六年：無)。

15 五名最高薪酬人士及高級管理層的薪酬

於本年度，本集團五位最高薪酬人士包括三名(二零一六年：四名)現任董事，其酬金於附註14的分析內反映。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，餘下兩名(二零一六年：一名)人士的薪酬如下：

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 基本工資、津貼及花紅 | 9,788 | 2,874 |
| 退休福利計劃供款 | 148 | 67 |
| 限制性股份獎勵 | — | 530 |
| | <u>9,936</u> | <u>3,471</u> |

其薪酬在下列組別範圍內的僱員數目：

| | 僱員數目 | |
|-----------------------------|----------|----------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| 人民幣3,000,000元至人民幣4,000,000元 | — | 1 |
| 人民幣4,000,000元至人民幣5,000,000元 | 1 | — |
| 人民幣5,000,000元至人民幣6,000,000元 | <u>1</u> | <u>—</u> |

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，高級管理層的薪酬(五名最高薪酬人士及董事除外)在下列組別範圍內：

| | 僱員數目 | |
|-----------------------------|-----------|----------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| 人民幣0元至人民幣1,000,000元 | 1 | 1 |
| 人民幣1,000,000元至人民幣2,000,000元 | 9 | 3 |
| 人民幣2,000,000元至人民幣3,000,000元 | 1 | 3 |
| 人民幣3,000,000元至人民幣4,000,000元 | - | 1 |
| | <u>11</u> | <u>8</u> |

16 於聯營公司的權益

| | 於十二月三十一日 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應佔淨資產 | <u>983,077</u> | <u>744,099</u> |

下文所載為本集團於二零一七年十二月三十一日的聯營公司，而董事局認為該等公司對本集團屬重大。下文所列實體擁有僅包含本集團直接持有普通股的股本。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，而持股比例與持有投票權的比例相同。

| | 營業地點/ 註冊 成立國家 | 持有權益% | | 計算方法 | 賬面值 | |
|--------------------------|---------------------|----------|--------|------|----------------|----------------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於十二月三十一日 | |
| | | 二零一七年 | 二零一六年 | | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | | | | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 南京學衡置業有限公司 | 中國 | 49.90 | 49.90 | 權益法 | 305,877 | 322,607 |
| 南京奧建置業有限公司 | 中國 | 12.97 | 12.97 | 權益法 | 225,123 | 232,656 |
| 成都城峰企業管理諮詢 有限公司(附註38) | 中國 | 33.00 | 100.00 | 權益法 | 214,389 | - |
| 非重大聯營公司(下文(iii)) | | | | | <u>237,688</u> | <u>188,836</u> |
| 於聯營公司的總權益 | | | | | <u>983,077</u> | <u>744,099</u> |

(I) 關於聯營公司的比例承擔及或然負債

| | 於十二月三十一日 | |
|---------|----------------|----------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 承擔—聯營公司 | | |
| —租賃承擔 | 9 | - |
| —資本承擔 | <u>135,443</u> | <u>-</u> |

(II) 聯營公司的財務資料概要

下表載列對本集團屬重大之聯營公司財務資料概要。所披露資料反映相關聯營公司的財務報表所呈列的數額，而非朗詩綠色集團有限公司所分佔有關數額。該等資料已修訂，從而反映實體使用權益法所作之調整，包括就會計政策差異所作之公允價值調整及修改。

| | 南京奧建置業 有限公司 | | 南京學衡置業 有限公司 | | 成都城峰 企業管理 諮詢 有限公司於 |
|-------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|-----------------------------|
| | 於十二月三十一日 | | 於十二月三十一日 | | 二零一七年 |
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | 十二月 三十一日 人民幣千元 |
| 流動資產 | | | | | |
| 現金及現金等價物 | 976,803 | 1,059,896 | 1,027,249 | 691,917 | 802,316 |
| 其他流動資產 | 5,360,060 | 6,040,956 | 4,808,783 | 3,082,663 | 2,577,482 |
| 流動資產總值 | 6,336,863 | 7,100,852 | 5,836,032 | 3,774,580 | 3,379,798 |
| 非流動資產 | 7,468 | 21,532 | 17,467 | 11,474 | 55,467 |
| 流動負債 | | | | | |
| 其他流動負債 | (4,378,232) | (4,403,657) | (5,205,934) | (3,020,255) | (1,652,506) |
| 流動負債總額 | (4,378,232) | (4,403,657) | (5,205,934) | (3,020,255) | (1,652,506) |
| 非流動負債 | | | | | |
| 金融負債 (不包括應付賬款) | - | (800,000) | - | (100,000) | (1,069,440) |
| 非流動負債總額 | - | (800,000) | - | (100,000) | (1,069,440) |
| 資產淨值 | 1,966,099 | 1,918,727 | 647,565 | 665,799 | 713,319 |
| 本集團應佔% | 12.97% | 12.97% | 49.90% | 49.90% | 33.00% |
| 本集團應佔 | 255,003 | 248,859 | 323,135 | 332,233 | 235,395 |
| 調整 | (29,880) | (16,203) | (17,258) | (9,626) | (21,006) |
| 賬面值 | 225,123 | 232,656 | 305,877 | 322,607 | 214,389 |
| 收入 | - | - | - | - | - |
| 所得稅費用 | 4,058 | - | 6,041 | 9,539 | 27,594 |
| 年度虧損 | (12,175) | (23,911) | (18,233) | (28,727) | (82,512) |
| 本集團應佔 | (1,579) | (3,101) | (9,098) | (14,335) | (27,229) |

(III) 個別非重大聯營公司

除上文披露的聯營公司權益外，本集團亦擁有若干個別非重大聯營公司的權益，以權益法入賬。

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 個別非重大聯營公司的賬面值總額 | <u>237,688</u> | <u>188,836</u> |
| | 截至十二月三十一日 | |
| | 止年度 | |
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 本集團應佔利潤總額 | <u>207,359</u> | <u>62,524</u> |

17 於合營企業的權益

| | 於十二月三十一日 | |
|-------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應佔淨資產 | <u>1,885,436</u> | <u>261,610</u> |

下文所載為本集團於二零一七年十二月三十一日的合營企業，而董事局認為該等實體對本集團屬重大。下文所列實體擁有僅包含本集團直接持有普通股的股本。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，而持股比例與持有投票權的比例相同。

| | 營業地點/ 註冊 成立國家 | 持有權益% | | 計算方法 | 賬面值 | |
|--------------------------------------|---------------------|----------|--------|------|------------------|----------------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於十二月三十一日 | |
| | | 二零一七年 | 二零一六年 | | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | | | | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 上海中城乾念投資中心 (有限合夥)* | 中國 | 50.00 | - | 權益法 | 335,931 | - |
| 嘉興朗達二號投資合夥企業 (有限合夥)* | 中國 | 29.98 | - | 權益法 | 513,446 | - |
| LS-NJ Port Imperial JV LLC (附註38) | 美國 | 51.00 | 100.00 | 權益法 | 363,980 | - |
| 非重大合營企業(下文(iii)) | | | | | <u>672,079</u> | <u>261,610</u> |
| 於合營企業的權益總額 | | | | | <u>1,885,436</u> | <u>261,610</u> |

* 該等公司於二零一七年期間註冊成立。

(I) 關於合營企業的比例承擔及或然負債

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------|----------|-------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 或然負債—合營企業 | | |
| —資本承擔 | 249,011 | — |
| —租賃承擔 | 1,184 | 1,153 |

(II) 合營企業的財務資料概要

| | 上海中城 乾念投資中心 (有限合夥) 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 | 嘉興朗達二號 投資合夥企業 (有限合夥) 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 | LS-NJ Port Imperial JV LLC 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------------|--|--|--|
| 流動資產 | | | |
| 現金及現金等價物 | 17,830 | 17,431 | 101,418 |
| 其他流動資產 | 629,320 | 1,600,550 | 1,123,859 |
| 流動資產總值 | 647,150 | 1,617,981 | 1,225,277 |
| 非流動資產 | 24,850 | 94,642 | 10,180 |
| 流動負債 | | | |
| 其他流動負債 | (139) | — | (127,840) |
| 流動負債總額 | (139) | — | (127,840) |
| 非流動負債 | | | |
| 金融負債(不包括應付賬款) | — | — | (409,997) |
| 其他非流動負債 | — | — | (2,078) |
| 非流動負債總額 | — | — | (412,075) |
| 資產淨值 | 671,861 | 1,712,623 | 695,542 |
| 本集團應佔% | 50.00% | 29.98% | 51.00% |
| 本集團應佔 | 335,931 | 513,444 | 354,726 |
| 調整 | — | 2 | 9,254 |
| 賬面值 | 335,931 | 513,446 | 363,980 |
| 收入 | — | — | — |
| 所得稅費用 | — | 888 | — |
| 年度虧損 | (139) | (2,663) | (4,801) |
| 本集團應佔 | (70) | (798) | (2,449) |

(III) 個別非重大合營企業

除上文披露的合營企業權益外，本集團亦擁有若干個別非重大合營企業的權益，以權益法入賬。

| | 於十二月三十一日 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 個別非重大合營企業的賬面總值 | <u>672,079</u> | <u>261,610</u> |
| | 截至十二月三十一日 | |
| | 止年度 | |
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 本集團應佔利潤總額 | <u>25,198</u> | <u>24,930</u> |

18 投資性物業

於二零一七年十二月三十一日，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：

| | 於十二月三十一日 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於一月一日 | 290,920 | 249,170 |
| 公允價值利得 | <u>28,910</u> | <u>41,750</u> |
| 於十二月三十一日 | <u>319,830</u> | <u>290,920</u> |

本集團於投資性物業的權益按其賬面值分析如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 在中國內地持有： | | |
| 50年期租賃 | <u>319,830</u> | <u>290,920</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二零一七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。

於二零一七年十二月三十一日，賬面值為人民幣319,830,000元(二零一六年：人民幣290,920,000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29)。

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二零一七年及二零一六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，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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、二及三級間並無轉移。

本集團的估值流程

本集團的投資性物業於二零一七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

本集團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，並已就租賃的復歸潛在收益作出適當撥備，再將該租金收益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)的資料如下

| 描述 | 於 二零一七年 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 (加權平均 概率) | 不可觀察輸入數據 對公允價值的關係 |
|---------------|---|--------|--------------|------------------------------|----------------------|
| 朗詩大廈一 商業樓宇 | 319,830 | 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 | 4.5% | 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 | 3.20 | 日均租金越高，公允 價值越高 |

| 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 (加權平均 概率) | 不可觀察輸入數據 對公允價值的關係 |
|---------------|---|--------|--------------|------------------------------|----------------------|
| 朗詩大廈一 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 |

19 不動產、工廠及設備

| | 租賃樓宇 裝修 人民幣千元 | 傢俱、裝置 及辦公設備 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 樓宇 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|----------------|
| 於二零一六年一月一日 | | | | | |
| 成本 | 3,748 | 15,034 | 2,722 | – | 21,504 |
| 累計折舊 | (3,043) | (3,263) | (1,279) | – | (7,585) |
| 賬面淨值 | <u>705</u> | <u>11,771</u> | <u>1,443</u> | <u>–</u> | <u>13,919</u> |
| 截至二零一六年 十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 年初賬面淨值 | 705 | 11,771 | 1,443 | – | 13,919 |
| 增加 | 10,095 | 8,933 | 334 | – | 19,362 |
| 折舊 | (8,675) | (3,274) | (468) | – | (12,417) |
| 出售 | – | (3) | (35) | – | (38) |
| 匯兌差額 | 45 | 184 | 15 | – | 244 |
| 年末賬面淨值 | <u>2,170</u> | <u>17,611</u> | <u>1,289</u> | <u>–</u> | <u>21,070</u> |
| 於二零一六年十二月三十一日 | | | | | |
| 成本 | 13,843 | 23,964 | 3,021 | – | 40,828 |
| 累計折舊 | (11,673) | (6,353) | (1,732) | – | (19,758) |
| 賬面淨值 | <u>2,170</u> | <u>17,611</u> | <u>1,289</u> | <u>–</u> | <u>21,070</u> |
| 截至二零一七年 十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 年初賬面淨值 | 2,170 | 17,611 | 1,289 | – | 21,070 |
| 增加 | 174,337 ⁽ⁱⁱ⁾ | 22,983 | 365 | 449,074 ⁽ⁱ⁾ | 646,759 |
| 折舊 | (5,213) | (5,632) | (413) | – | (11,258) |
| 出售 | – | (23) | – | – | (23) |
| 匯兌差額 | (61) | (232) | (10) | – | (303) |
| 年末賬面淨值 | <u>171,233</u> | <u>34,707</u> | <u>1,231</u> | <u>449,074</u> | <u>656,245</u> |
| 於二零一七年十二月三十一日 | | | | | |
| 成本 | 188,180 | 46,919 | 3,386 | 449,074 | 687,559 |
| 累計折舊 | (16,947) | (12,212) | (2,155) | – | (31,314) |
| 賬面淨值 | <u>171,233</u> | <u>34,707</u> | <u>1,231</u> | <u>449,074</u> | <u>656,245</u> |

(i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購兩項位於上海的自用及管理樓宇，成本分別為人民幣126,114,000元及人民幣322,960,000元。於二零一七年十二月三十一日，本集團已取得兩項樓宇之業權證明書。有關樓宇正進行裝修，於二零一七年十二月三十一日仍未供使用。

(ii) 租賃物業裝修的增加主要為租賃物業的裝飾成本，有關物業將用作長租公寓。裝飾工程已大致進行中，尚未可使用。

20 持作銷售物業

持作銷售物業及土地的分析如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 持作銷售物業及土地： | | |
| — 在中國 | 830,982 | 378,624 |
| — 在美國 | 20,038 | 18,856 |
| | <u>851,020</u> | <u>397,480</u> |
| 減：持作銷售物業及土地價值下跌撥備 | (3,189) | (2,157) |
| | <u>847,831</u> | <u>395,323</u> |

持作銷售物業及土地的變動如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 於一月一日 | 397,490 | 172,840 |
| 增加(附註22) | 4,987,120 | 4,015,509 |
| 已售物業及土地(附註9) | (4,533,590) | (3,790,869) |
| | <u>851,020</u> | <u>397,480</u> |

所有持作銷售物業及土地均於正常經營週期內持有，故列作流動資產。預期將於超過一年收回的持作銷售物業及土地數額為人民幣31,060,000元。餘額為預期一年內收回之款項。

持作銷售物業及土地的撥備變動如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 於一月一日 | (2,157) | - |
| 年內撥備 | (1,032) | (2,157) |
| | <u>(3,189)</u> | <u>(2,157)</u> |

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團就已竣工持作銷售物業及土地(附註9)確認減值虧損人民幣1,032,000元(二零一六年：人民幣2,157,000元)。

21 庫存

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

裝飾物料(附註9) 52,069 23,501

截至二零一七年十二月三十一日止年度，確認為支出以及計入銷售及服務費用的庫存費用為人民幣4,788,000元(二零一六年：人民幣19,856,000元)。

22 開發中房地產

開發中房地產的變動如下：

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

於一月一日 **10,379,261** 7,986,633
增加 **5,958,140** 6,842,304
因出售附屬公司而扣減(附註38) **(4,691,399)** (434,167)
轉撥至持作銷售物業及土地(附註20) **(4,987,120)** (4,015,509)
於十二月三十一日 **6,658,882** 10,379,261

開發中房地產的分析如下：

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

土地付款 **3,849,021** 7,619,059
— 中國租賃土地 **2,179,574** 4,819,126
— 美國永久業權土地 **1,669,447** 2,799,933
開發支出及改進服務 **2,097,565** 2,100,411
總計 **5,946,586** 9,719,470
資本化利息 **712,296** 659,791
6,658,882 10,379,261

所有開發中房地產均於正常經營週期內持有，故列作流動資產。預期將於超過一年竣工的開發中房地產數額為人民幣3,005,694,000元。餘額為預期一年內完成之款項。

本集團的開發中房地產位於中國及美國。

於二零一七年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣2,138,953,000元(二零一六年：人民幣4,321,649,000元)的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29)。

於二零一七年十月十一日，本集團與一名第三方簽訂協議，以所得款項869,586,000元出售一塊位於天津的租賃土地，賬面淨值為人民幣194,379,000元。於二零一七年十二月三十一日，已收取人民幣600,000,000元且有關租賃土地已就該第三方的借款作抵押。該出售事項於二零一七年十二月三十一日尚未完成。

有本集團附屬公司與一名第三方訂立出售及買回購安排，據此開發中房地產獲出售及本集團有選擇權按名義價值在預訂時間表購回該開發中房地產。由於永久業權土地已轉至該第三方，有關開發中房地產須受該協議限制。於二零一七年十二月三十一日，受此限制之房地產價值104,656,000美元(相等於人民幣683,843,000元)，及相關借款為41,374,000美元(相等於人民幣270,345,000元)(附註29)。

於二零一七年，借款的利息資本化率為6.5%(二零一六年：6.9%)。

23 應收賬款

| | 於十二月三十一日 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 物業銷售應收賬款 | 4,180 | 21,930 |
| 提供管理及開發服務的應收賬款 | 371,465 | 205,543 |
| 提供裝飾服務的應收賬款 | 33,892 | 8,356 |
| 土地銷售的應收賬款 | 225,267 | — |
| | <u>634,804</u> | <u>235,829</u> |
| 小計 | | |
| 減：壞賬撥備 | (5,342) | (2,559) |
| | <u>629,462</u> | <u>233,270</u> |

應收賬款的賬面值與其公允價值相若。

應收賬款按發票日期列示的賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 一年內 | 557,605 | 217,573 |
| 一至兩年 | 62,502 | 18,256 |
| 兩至三年 | 14,697 | — |
| | <u>634,804</u> | <u>235,829</u> |

授予客戶購買物業的信貸期一般介乎30日至60日，而本集團向客戶提供管理及開發服務、裝飾服務及土地銷售方面授予客戶的信貸期為一年。

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，故毋須就物業及土地銷售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。

提供管理服務及裝飾服務的應收賬款(作合併減值評估)的減值撥備變動如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|----------|---------------------|---------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 於一月一日 | 2,559 | 421 |
| 年內減值撥備 | <u>2,783</u> | <u>2,138</u> |
| 於十二月三十一日 | <u><u>5,342</u></u> | <u><u>2,559</u></u> |

於二零一七年十二月三十一日，應收賬款的賬面值按以下貨幣列值：

| | 於十二月三十一日 | |
|-----|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 人民幣 | 409,537 | 232,212 |
| 美元 | <u>225,267</u> | <u>3,617</u> |
| | <u><u>634,804</u></u> | <u><u>235,829</u></u> |

於二零一七年十二月三十一日，應收賬款人民幣27,820,000元(二零一六年：人民幣13,985,000元)為已逾期但未減值。

應收賬款的減值虧損計入「行政費用」。當預期不可收回額外現金時，則撇銷於撥備賬扣除的金額。

24. 收購土地按金

於十二月三十一日，收購土地按金指收購美國地塊所作按金。

於二零一七年十二月三十一日，收購土地按金的賬面值按以下貨幣列值：

| | 於十二月三十一日 | |
|-----|-----------------------|----------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 美元 | 212,125 | - |
| 人民幣 | <u>-</u> | <u>42,000</u> |
| | <u><u>212,125</u></u> | <u><u>42,000</u></u> |

25 其他應收款、預付款及按金

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

非流動資產

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| 收購附屬公司的預付款 | 55,539 | - |
| 貸款予第三方(i) | 113,460 | 30,000 |
| 物業維護按金 | 11,827 | 5,413 |
| 待抵扣增值稅 | 1,000 | - |
| 收購一間聯營公司的已付按金 | - | 390,103 |
| | <u>181,826</u> | <u>425,516</u> |

流動資產

| | | |
|--------------------|----------------|----------------|
| 待抵扣增值稅及其他預付稅項(iii) | 152,596 | 189,940 |
| 預付租金費用(ii) | 59,916 | - |
| 收購土地按金 | 33,483 | 1,000 |
| 住房公積金按金 | 18,712 | 17,729 |
| 預付專業費用 | - | 8,806 |
| 預付利息 | - | 11,200 |
| 其他應收款及預付款 | 116,634 | 100,259 |
| | <u>381,341</u> | <u>328,934</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6%至14%。

- (i) 貸款予第三方總額中，人民幣66,433,000元(二零一六年：人民幣30,000,000元)由兩間於中國持有物業的公司的股權作抵押。
- (ii) 預付租金費用為待用作長租公寓的租賃物業預付租金。
- (iii) 自二零一六年五月一日起，本集團的中國附屬公司須就其物業銷售繳納增值稅。根據一般增值稅安排的適用稅率為11%，而合資格舊有項目則以簡易方法徵收5%稅率。如存在借方餘額，根據一般增值稅安排的投入增值稅可予扣減並入賬為「其他應收款、還款及按金」。

於二零一七年十二月三十一日，其他應收款項、預付款及按金按以下貨幣列值：

| | 於十二月三十一日 | |
|-----|----------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 人民幣 | 501,077 | 723,107 |
| 美元 | 58,138 | 27,966 |
| 港元 | 3,952 | 3,377 |
| | <u>563,167</u> | <u>754,450</u> |

其他應收款、預付款及按金之公允價值載列如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | |
| 收購附屬公司的預付款 | 55,539 | – |
| 貸款予第三方 | 113,460 | 30,000 |
| 物業維護按金 | 8,597 | 3,751 |
| 待抵扣增值稅 | 1,000 | – |
| 收購一間聯營公司的已付訂金 | – | 390,103 |
| | <u>178,596</u> | <u>423,854</u> |
| 流動資產 | | |
| 待抵扣增值稅及其他預付稅項 | 152,596 | 189,940 |
| 預付租金費用 | 59,916 | – |
| 購買土地的按金 | 33,483 | 1,000 |
| 住房公積金按金 | 18,712 | 17,729 |
| 預付專業費用 | – | 8,806 |
| 預付利息 | – | 11,200 |
| 其他應收款及預付款 | 116,634 | 100,259 |
| | <u>381,341</u> | <u>328,934</u> |

物業維護按金的公允價值乃按基於借款率介乎4.75%至4.9%之比率貼現現金流量計算。該公允價值處於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。

26 應收非控制性權益款項

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

| | | |
|------------|----------------|----------------|
| 應收非控制性權益款項 | <u>571,500</u> | <u>558,000</u> |
|------------|----------------|----------------|

於二零一七年十二月，本公司間接非全資附屬公司蘇州朗坤置業有限公司（「蘇州朗坤」）與其其擁有人重訂貸款協議，據此蘇州朗坤按擁有人各自於蘇州朗坤的股權按比例向彼等提供貸款。貸款為無抵押，須於一年內償還，而蘇州朗坤須按4.35%的年利率根據支取的實際金額計息。於二零一七年十二月三十一日，應收蘇州朗坤非控股股東的未償還款項達人民幣571,500,000元。

27 受限制現金以及現金及現金等價物

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| 受限制現金 | | |
| — 限制為項目發展 | 82,662 | 47,795 |
| — 限制於託管賬戶下投資 | 70,000 | — |
| — 物業買家按揭貸款的擔保存款 | 67,698 | 165,897 |
| — 限制為已貼現銀行承兌票據 | 45,000 | — |
| — 作為本集團銀行借款的抵押(附註29) | 7,291 | 1,325 |
| — 其他 | 9,301 | 705 |
| | <u>281,952</u> | <u>215,722</u> |
| 手頭現金及銀行現金 | <u>3,341,835</u> | <u>2,761,130</u> |

受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

於二零一七年十二月三十一日，受限制現金、手頭現金及銀行現金的賬面值按以下貨幣列值：

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

| | | |
|-----|------------------|------------------|
| 人民幣 | 3,127,073 | 2,607,451 |
| 美元 | 492,066 | 361,342 |
| 港元 | 4,648 | 8,059 |
| | <u>3,623,787</u> | <u>2,976,852</u> |

28 應付賬款及應計費用

| | 於十二月三十一日 | |
|-------------|------------------|------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 應付工程物料及服務款項 | 1,162,081 | 975,214 |
| 應付利息 | 235,257 | 138,205 |
| 客戶按金 | 190,115 | 29,932 |
| 應計職工費用 | 159,949 | 111,917 |
| 增值稅及其他應付稅項 | 126,353 | 70,186 |
| 收購投資應付款項 | 92,144 | - |
| 已收墊付款項 | - | 4,160 |
| 其他應付款 | 36,009 | 38,145 |
| | <u>2,001,908</u> | <u>1,367,759</u> |

於二零一七年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款與其賬面值相若。

應付工程物料及服務款項之賬齡分析如下：

| | 於 二零一七年 十二月 三十一日 |
|------|---------------------------|
| 少於一年 | 1,035,053 |
| 一至兩年 | 30,933 |
| 兩至三年 | 5,865 |
| 三年以上 | 90,230 |
| | <u>1,162,081</u> |

於二零一七年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款的賬面值按以下貨幣列值：

| | 於十二月三十一日 | |
|-----|------------------|------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 人民幣 | 1,702,046 | 1,169,901 |
| 美元 | 280,894 | 192,091 |
| 港元 | 18,968 | 5,767 |
| | <u>2,001,908</u> | <u>1,367,759</u> |

29 借款

| | 於十二月三十一日 | |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 銀行借款 | | |
| — 人民幣 | 1,447,900 | 2,852,685 |
| — 美元 | 217,888 | 212,131 |
| — 港元 | 230,708 | 208,912 |
| 出售及回購安排(美元)(附註22) | 270,345 | — |
| 來自最終控股公司的貸款(人民幣) | 1,665,000 | 1,662,177 |
| 優先私募債券(美元) | 659,534 | 685,457 |
| EB-5貸款(美元) | 521,334 | 152,979 |
| 來自其他融資機構的貸款(美元) | 326,706 | — |
| 已貼現銀行承兌票據(人民幣) | 90,000 | — |
| 次級私募債券(美元) | — | 309,000 |
| 總計 | <u>5,429,415</u> | <u>6,083,341</u> |
| 減：短期借款和長期借款的流動部分 | | |
| 銀行借款 | | |
| — 人民幣 | (1,081,500) | (531,010) |
| — 美元 | — | (212,131) |
| — 港元 | (16,718) | (208,912) |
| 來自最終控股公司的貸款(人民幣) | — | (6,937) |
| 優先私募債券(美元) | (659,534) | — |
| 來自其他融資機構的貸款(美元) | (326,706) | — |
| 已貼現銀行承兌票據(人民幣) | (90,000) | — |
| 次級私募債券(美元) | — | (309,000) |
| 總計 | <u>(2,174,458)</u> | <u>(1,267,990)</u> |
| 非流動部分 | <u>3,254,957</u> | <u>4,815,351</u> |

於二零一七年十二月三十一日，借款的賬面值按以下貨幣列值：

| | 於十二月三十一日 | |
|-----|------------------|------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 人民幣 | 3,202,900 | 4,514,862 |
| 美元 | 1,995,807 | 1,359,567 |
| 港元 | 230,708 | 208,912 |
| | <u>5,429,415</u> | <u>6,083,341</u> |

銀行借款按年利率介乎4.75%至8.0%(二零一六年：2.46%至8.0%)計息，並以下列各項作抵押：

- (i) 受限制現金人民幣7,291,000元(二零一六年：人民幣1,325,000元)(附註27)；
- (ii) 由最終控股公司的兩間同系附屬公司擁有的持作銷售物業人民幣526,511,000元(二零一六年：人民幣157,941,000元)；

- (iii) 開發中房地產，賬面值為人民幣2,138,953,000元(二零一六年：人民幣4,321,649,000元)；
- (iv) 投資物業人民幣319,830,000元(二零一六年：人民幣290,920,000元)(附註18)；
- (v) 最終控股公司所提供的擔保；
- (vi) 本集團附屬公司的股權抵押。

來自最終控股公司的貸款為無抵押，並按年利率5.3%至6.6%計息。

優先私募債券由本公司附屬公司的股份擔保(附註43)，按年利率9.5%(2016：9.5%)計息。優先私募債券的結餘須於二零一八年四月三十日支付。

EB-5貸款指來自第三方的貸款，年利率介乎3.6%至4%並由一間附屬公司擔保。結餘須於二零二零年一月三日至二零二一年三月三十一日期內償還。

次級私募債券已於截至二零一七年十二月三十一日止年度償還。

來自其他融資機構的貸款由最終控股公司授出，年息為8%。結餘須於二零一八年四月二十七日償還。

借款應於下列時間償還：

| | 於十二月三十一日 | |
|------|-------------------------|------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 一年內 | 2,174,458 | 1,267,990 |
| 一至兩年 | 188,019 | 2,022,747 |
| 兩至五年 | 3,066,938 | <u>2,792,604</u> |
| | <u>5,429,415</u> | <u>6,083,341</u> |

借款的公允價值與其賬面值並無重大差異，乃由於借款利息與目前市場利率相近或借款屬短期性質。

30 遞延所得稅

當有合法可強制執行權利將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。淨值如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 將於超過一年後結算的遞延所得稅負債 | <u>75,537</u> | <u>52,850</u> |
| 遞延所得稅資產： | | |
| 一 將於一年內收回 | 108,463 | 75,232 |
| 一 將於超過一年後收回 | <u>129,272</u> | <u>78,377</u> |
| | <u>237,735</u> | <u>153,609</u> |
| 遞延稅項資產淨額 | <u>162,198</u> | <u>100,759</u> |

於二零一七年十二月三十一日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債人民幣57,911,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣105,747,000元)已獲抵銷。

遞延稅項淨值變動如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於一月一日 | 100,759 | 44,220 |
| 在損益抵免(附註11) | 82,190 | 56,135 |
| 出售附屬公司(附註38) | (19,555) | - |
| 貨幣換算差額 | <u>(1,196)</u> | <u>404</u> |
| 於十二月三十一日 | <u>162,198</u> | <u>100,759</u> |

抵銷前的遞延稅項負債變動如下：

| | 投資性 物業重估 人民幣千元 | 資本化 利息差額 人民幣千元 | 加速 稅項折舊 人民幣千元 | 未變現 匯兌利得 人民幣千元 | 出售投資 以權益法 入賬 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|----------------|
| 於二零一六年一月一日 | 42,413 | 4,794 | 214 | 5,185 | - | 52,606 |
| 在損益支銷 | 10,438 | 35,872 | 620 | 54,480 | - | 101,410 |
| 貨幣換算差額 | - | 1,859 | 41 | 2,681 | - | 4,581 |
| 於二零一六年 十二月三十一日 | <u>52,851</u> | <u>42,525</u> | <u>875</u> | <u>62,346</u> | <u>-</u> | <u>158,597</u> |
| 在損益支銷 | 7,228 | 16,369 | 235 | (58,940) | 14,747 | (20,361) |
| 貨幣換算差額 | - | (2,960) | (51) | (1,777) | - | (4,788) |
| 於二零一七年 十二月三十一日 | <u>60,079</u> | <u>55,934</u> | <u>1,059</u> | <u>1,629</u> | <u>14,747</u> | <u>133,448</u> |

抵銷前的遞延稅項資產變動如下：

| | 公司間 交易的 未變現 利潤的 暫時差額 人民幣千元 | 稅項虧損 人民幣千元 | 確認收入與 銷售費用 的暫時差額 人民幣千元 | 壞賬及應計 費用撥備 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------|---|---------------|---------------------------------|------------------------|----------------|
| 於二零一六年一月一日 | 30,244 | 25,261 | 29,811 | 11,510 | 96,826 |
| 在損益支銷 | 42,047 | 48,177 | 21,446 | 45,874 | 157,544 |
| 貨幣換算差額 | - | 2,620 | - | 2,366 | 4,986 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | <u>72,291</u> | <u>76,058</u> | <u>51,257</u> | <u>59,750</u> | <u>259,356</u> |
| 在損益支銷 | 36,045 | 14,208 | (15,665) | 27,241 | 61,829 |
| 出售附屬公司 | - | (19,442) | - | (113) | (19,555) |
| 貨幣換算差額 | - | (2,911) | - | (3,073) | (5,984) |
| 於二零一七年十二月三十一日 | <u>108,336</u> | <u>67,913</u> | <u>35,592</u> | <u>83,805</u> | <u>295,646</u> |

31 應付非控制性權益款項

| | 於十二月三十一日 | |
|----------------|----------------------|----------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | |
| 應付非控制性權益款項(i) | 17,217 | 211,492 |
| 流動負債 | | |
| 應付非控制性權益款項(ii) | <u>18,110</u> | <u>-</u> |
| | <u>35,327</u> | <u>211,492</u> |

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，應付非控制性權益款項為無抵押及按10%的年利率計息。結餘人民幣17,217,000元須於一年後償還。

於二零一六年十二月三十一日，應付非控制性權益款項為無抵押並按年利率介乎10%至12%計息。結餘人民幣96,498,000元須於二零一九年十二月償還，其餘款項並無固定還款期。

- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，應付非控制性權益款項為無抵押。結餘人民幣18,110,000元須於二零一七年起計一年內償還且不計息。

32 股本

| | 於十二月三十一日 | | | 於十二月三十一日 | | |
|-------------|------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
| | 二零一七年 | | | 二零一六年 | | |
| | 普通 | 普通 | | 普通 | 普通 | |
| 附註 | 股份數目 | 股面值 | 等額面值 | 股份數目 | 股面值 | 等額面值 |
| | 千股 | 千港元 | 人民幣千元 | 千股 | 千港元 | 人民幣千元 |
| 普通股，已發行及繳足： | | | | | | |
| 於一月一日 | 3,917,571 | 39,176 | 31,800 | 3,306,912 | 33,069 | 26,665 |
| 發行股份 | - | - | - | 610,659 | 6,107 | 5,135 |
| 於十二月三十一日 | <u>3,917,571</u> | <u>39,176</u> | <u>31,800</u> | <u>3,917,571</u> | <u>39,176</u> | <u>31,800</u> |

- (a) 於二零一六年一月二十九日，本公司完成按每股作價0.718港元向Landsea International發行610,659,269股每股面值0.01港元的普通股以收購Epic China。因此，610,659,269股每股面值0.01港元的普通股已按每股0.708港元的溢價發行，而發行股份的溢價432,347,000港元(相當於人民幣360,943,000元)在扣除發行費用後計入股份溢價賬。

33 股份期權及限制性股份獎勵計劃

(A) 股份期權

根據於二零一二年四月二十五日舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案，本公司採納目前的股份期權計劃（「該計劃」）。自採納該計劃以來，概無按舊計劃授出其他股份期權。

本公司設立該計劃，旨在嘉獎及酬謝對推動本集團業務成功的合資格參與者。該計劃的合資格參與者包括董事（包括執行及非執行董事）、其他僱員、供應商、客戶、提供研發及其他技術支援的人士或實體、投資對象實體以及本集團不時的任何專業顧問及業務顧問（董事認為對本集團發展及增長曾經或可能作出貢獻者）。該計劃於二零一二年四月三十日生效，而除非以其他方式終止，否則將自該日起10年期間內有效。

除非獲本公司股東批准，否則因行使按該計劃或本公司採納的任何其他股份期權計劃將予授出的所有股份期權而可予發行的股份總數，不得超過本公司於採納日期已發行股份的10%。

除非獲本公司股東批准，於任何十二個月期間，各參與者按該計劃或本公司採納的任何其他股份期權計劃獲授的股份期權（包括已行使及尚未行使）行使時，已發行及將予發行的本公司股份總數，於授出日期不得超過本公司已發行股份的1%。如進一步授出的股份期權涉及的股份數目超逾此上限，須在股東大會上獲股東批准。

因行使按該計劃及本公司的任何其他計劃已授出但尚未行使的所有股份期權而可予發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。如授出股份期權將導致超逾此上限，則不得根據本公司任何股份期權計劃授出股份期權。

授出股份期權的要約由提呈要約當日起計21日內可供接納，惟承授人須支付合共1港元的名義代價。於授出日期起計不超過10年內，股份期權可按該計劃的條款及授出條款行使。

因行使股份期權將予發行的本公司股份的認購價不得低於以下各項中的較高數值：(i)本公司股份於授出日期在香港聯交所發出的每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所發出的每日報價表所示的收市價平均值；及(iii)本公司股份於授出日期的面值。董事局將於向參與者提呈股份期權時釐定認購價。

根據該計劃，計劃上限為198,660,605股，相當於本公司於二零一二年四月二十五日（即該計劃獲採納日期）已發行股本的10.0%及本公司於二零一八年三月二十八日（即年報日期）已發行股本約5.1%。

該計劃

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，該計劃下並無尚未行使的股份期權。

(B) 限制性股份獎勵計劃

於二零一四年七月二日，本集團採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），作為獎勵以嘉許僱員所作出的貢獻，激勵並挽留彼等為本集團的持續經營及發展付出努力，並為本集團進一步發展吸引適合人才。

根據股份獎勵計劃，本公司所委任的受託人將購買本公司現有股份或認購新股份作為「限制性股份」，並以信託方式代相關承授人持有，直至有關股份根據股份獎勵計劃的規則歸屬於相關承授人為止。限制性股份將參考董事局不時釐定的表現、經營及財務目標以及其他標準予以授出。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，12,352,000股（二零一六年：144,000股）成本為人民幣8,578,000元（二零一六年：人民幣90,000元）的現有股份獲信託人購入。同時，信託人收到股息人民幣2,035,000元（二零一六年：人民幣1,936,000元）。

本公司所授出限制性股份的詳情如下：

| 僱員姓名 | 每股 公允價值 (港元) | 於 二零一七年 一月一日 尚未行使 | 本年度授出 | 於 二零一七年 十二月 三十一日 尚未行使 |
|------|--------------------|----------------------------|----------|-----------------------------------|
| 董事 | | | | |
| 田明 | 0.68 | 3,277,500 | — | 3,277,500 |
| 向炯 | 0.68 | 3,277,500 | — | 3,277,500 |
| 申樂瑩 | 0.68 | 2,214,500 | — | 2,214,500 |
| 謝遠建 | 0.68 | 2,037,500 | — | 2,037,500 |
| 周勤 | 0.68 | 1,505,000 | — | 1,505,000 |
| | | <u>12,312,000</u> | <u>—</u> | <u>12,312,000</u> |
| 其他僱員 | | | | |
| 總計 | 0.68 | <u>22,950,500</u> | <u>—</u> | <u>22,950,500</u> |
| | | <u>35,262,500</u> | <u>—</u> | <u>35,262,500</u> |

於二零一六年十二月三十一日，尚未行使的受限制股份已全數歸屬。

年內本集團並無額外股權報酬，故概無確認任何支出（二零一六年：人民幣10,245,000元）（附註9）。

34 可換股永久證券

可換股永久證券的變動載列如下：

| | 可換股 永久證券 人民幣千元 |
|-------------------------|-----------------------|
| 於二零一六年一月一日 | 110,054 |
| 發行可換股永久證券(a) | 363,847 |
| 應計分派 | 18,661 |
| 已付分派 | <u>(8,358)</u> |
| 於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日 | 484,204 |
| 應計分派 | 19,679 |
| 已付分派 | <u>(8,458)</u> |
| 於二零一七年十二月三十一日 | <u><u>495,425</u></u> |

- (a) 於二零一五年十一月，本公司與一名第三方（「第三方投資者」）訂立協議，據此，投資者同意認購本公司所發行本金額合共130,000,000港元（相當於人民幣109,200,000元）的可換股永久證券。

可換股永久證券並無固定到期日，第三方投資者可選擇隨時按初步兌換價每股0.7508港元（可作出若干反稀釋調整）兌換為本公司普通股。

由於本公司於二零一六年七月六日向於二零一六年六月二十日（「記錄日期1」）名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣3.3分（相當於4港仙），根據證券的條款及條件構成初步兌換價的調整事項，本公司已於二零一七年一月十三日向證券持有人發出書面通知，將初步兌換價由每股0.7508港元調整至每股0.7050港元，追溯至緊隨記錄日期1後當天生效，即二零一六年六月二十一日。同樣地，於二零一七年七月三日（「記錄日期2」）派付二零一六年每股人民幣3.54分（相等於4港仙）的股息後，本公司於二零一七年七月四日向證券持有人發出書面通知，將兌換價由每股0.7050港元調整至每股0.6600港元，追溯至緊隨記錄日期2後當天生效，即二零一七年六月八日。

除非發生若干強制分派支付事件，否則本公司可i)就稅務原因；ii)於完成日期第三週年；及iii)按協議所載的若干事件，酌情選擇遞延任何全部或局部分派及贖回或購買可換股永久證券。

須每半年以後付形式按以下分派息率向投資者作出可換股永久證券的分派：

- (i) 完成日期起至完成日期第三週年期間的年息率為7.5%；及
- (ii) 完成日期第三週年後的年息率為13.5%。

(b) 於二零一六年一月，本公司向Landsea International發行本金額合共432,687,009港元(相當於人民幣363,847,000元)的可換股永久證券，以收購Epic China。

可換股永久證券並無固定到期日，Landsea International可選擇隨時按初步兌換價每股0.9334港元(可作出若干反稀釋調整)兌換為本公司普通股。

須每半年以後付形式按3%的年派息率向Landsea International作出可換股永久證券的分派。

本公司可i)就稅務原因；ii)於收購日期第三週年或之後，酌情選擇遞延(全部或部分)分派及贖回或購買可換股永久證券。

向Landsea International發行可換股永久證券並無導致調整發行予第三方投資者的可換股永久證券之兌換價。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團擁有應計及已付分派分別為人民幣19,679,000元及人民幣8,458,000元(二零一六年：分別為人民幣18,661,000元及人民幣8,358,000元)。

35 儲備

| | 合併儲備 | 股份溢價(a) | 折算儲備 | 股權 報酬儲備 | 僱員 股份信託 | 資本 贖回儲備 | 法定儲備(b) | 其他儲備 | 實繳盈餘 | 留存收益 | 總計 |
|----------------------|----------|-----------|------------------|------------|------------|------------|----------|----------|-----------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一六年 | | | | | | | | | | | |
| 一月一日 | - | 751,108 | (141,418) | 9,555 | (30,753) | 23,185 | 38,584 | - | - | 1,129,485 | 1,779,746 |
| 共同控制實體的業務合併 | 12,460 | - | (1,706) | - | - | - | 3,271 | - | - | (12,541) | 1,484 |
| 於二零一六年一月一日(經重列) | 12,460 | 751,108 | (143,124) | 9,555 | (30,753) | 23,185 | 41,855 | - | - | 1,116,944 | 1,781,230 |
| 期間利潤 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 595,439 | 595,439 |
| 其他全面收益： | | | | | | | | | | | |
| 換算海外業務產生的匯兌差額 | - | - | (141,026) | - | - | - | - | - | - | - | (141,026) |
| 期間全面(虧損)/收益總額 | - | - | (141,026) | - | - | - | - | - | - | 595,439 | 454,413 |
| 僱員股權報酬(附註9) | - | - | - | 10,245 | - | - | - | - | - | - | 10,245 |
| 就股份獎勵計劃持有的股份 | - | - | - | - | 1,846 | - | - | - | - | - | 1,846 |
| 非控制性權益交易 | - | - | - | - | - | - | - | 24,426 | - | - | 24,426 |
| 可換股永久證券持有人 | | | | | | | | | | | |
| 應計分派(附註34) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (18,661) | (18,661) |
| 股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | (133,934) | - | (133,934) |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | - | - | - | - | 83,294 | - | - | (83,294) | - |
| 發行股份 | - | 360,943 | - | - | - | - | - | - | - | - | 360,943 |
| 削減股份溢價 | - | (400,000) | - | - | - | - | - | - | 248,645 | 151,355 | - |
| 共同控制實體的業務合併 | | | | | | | | | | | |
| 所付代價 | (95,856) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (95,856) |
| 於二零一六年 | | | | | | | | | | | |
| 十二月三十一日 | (83,396) | 712,051 | (284,150) | 19,800 | (28,907) | 23,185 | 125,149 | 24,426 | 114,711 | 1,761,783 | 2,384,652 |

| | 合併儲備 | | 折算儲備 | 股權 | | 僱員 | | 資本 | | 其他儲備 | 實繳盈餘 | 留存收益 | 總計 |
|---------------|----------|-----------|-----------|--------|----------|---------|---------|--------|---------|-----------|-----------|-----------|-------|
| | 股份溢價(a) | 報酬儲備 | | 股份信託 | 贖回儲備 | 法定儲備(b) | | | | | | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一七年一月一日 | (83,396) | 712,051 | (284,150) | 19,800 | (28,907) | 23,185 | 125,149 | 24,426 | 114,711 | 1,761,783 | 2,384,652 | | |
| 期間利潤 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 580,523 | 580,523 | | |
| 其他全面收益： | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 換算海外業務產生的匯兌差額 | - | - | 164,445 | - | - | - | - | - | - | - | - | 164,445 | |
| 期間全面收益總額 | - | - | 164,445 | - | - | - | - | - | - | - | 580,523 | 744,968 | |
| 就股份獎勵計劃持有的股份 | - | - | - | - | (6,543) | - | - | - | - | - | - | (6,543) | |
| 可換股永久證券持有人 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 應計分派(附註34) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (19,679) | (19,679) | | |
| 股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (138,682) | - | (138,682) | |
| 轉撥至法定儲備(b) | - | - | - | - | - | - | 89,915 | - | - | (89,915) | - | | |
| 削減股份溢價(a) | - | (500,000) | - | - | - | - | - | - | - | 500,000 | - | - | |
| 於二零一七年十二月三十一日 | (83,396) | 212,051 | (119,705) | 19,800 | (35,450) | 23,185 | 215,064 | 24,426 | 476,029 | 2,232,712 | 2,964,716 | | |

- (a) 根據於二零一七年六月十日舉行之股東週年大會通過的決議案，人民幣500,000,000元由股份溢價賬劃撥至實繳盈餘賬。根據百慕達一九八一年公司法，公司可在若干情況下以實繳盈餘向股東作出分派。

根據於二零一六年六月十日舉行之股東大會通過的決議案，人民幣400,000,000元由股份溢價賬分別劃撥至實繳盈餘賬和留存收益。根據百慕達一九八一年公司法，公司可在若干情況下以實繳盈餘向股東作出分派。

- (b) 根據中華人民共和國外商獨資企業法及本集團於中國註冊成立的附屬公司的組織章程細則，向投資者作出利潤分派前，須對法定儲備作出分配。該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於純利的10%，直至累計分配超過註冊資本的50%為止。

36 非控制性權益

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 152,060 | 40,210 |
| 年度利潤 | 140,318 | 11,397 |
| 收購附屬公司額外權益(i) | (134,044) | – |
| 收購附屬公司(附註37) | 137,010 | – |
| 視作出售附屬公司(附註38(b)) | (33,407) | – |
| 非控制性權益注資 | 24,674 | 278,509 |
| 向非控制性權益分派 | (61,344) | (196,800) |
| 換算海外業務產生的匯兌差額 | (19,145) | 18,744 |
| | <u>206,122</u> | <u>152,060</u> |
| 於二零一七年十二月三十一日 | | |

37 收購附屬公司(資產收購)

(i) 湖北供銷徐東民生廣場置業有限公司(「徐東」)

年內，本集團收購徐東。綜合財務狀況表確認於收購日期的相關資產及負債如下：

| | 人民幣千元 |
|-------------------|------------------|
| 開發中房地產 | 1,256,012 |
| 現金及現金等價物 | 19 |
| 應收賬款及其他應收款 | 43,213 |
| 應付賬款及其他應付款 | (17,649) |
| 小計 | 1,281,595 |
| 非控制性權益 | (132,144) |
| 已收購資產 | 1,149,451 |
| 現金代價 | 1,082,200 |
| 於聯營公司的利息 | 67,251 |
| 總計 | <u>1,149,451</u> |
| 現金代價 | 1,082,200 |
| 減： | |
| 已收購附屬公司現金及現金等價物 | (19) |
| 於收購中現金及現金等價物的流出淨額 | <u>1,082,181</u> |

(ii) 其他

除徐東外，本集團收購若干董事認為對本集團不屬重大之開發中房地產。綜合財務狀況表確認於收購日期的相關資產及負債如下：

| | 人民幣千元 |
|--------------------|-----------------------|
| 開發中房地產 | 846,244 |
| 現金及現金等價物 | 12,570 |
| 應收賬款及其他應收款 | 54,453 |
| 應付賬款及其他應付款 | <u>(16,990)</u> |
| 小計 | 896,277 |
| 非控制性權益 | <u>(4,866)</u> |
| 已收購資產 | 891,411 |
| 現金代價 | 821,411 |
| 應付收購代價 | 70,000 |
| 總計 | <u>891,411</u> |
| 現金代價 | 821,411 |
| | — |
| 減：所收購附屬公司的現金及現金等價物 | <u>(12,570)</u> |
| 收購的現金及現金等價物流出淨額 | <u><u>808,841</u></u> |

- (iii) 截至二零一六年十二月三十一日，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、中福頤養(天津)置業有限公司、中福樂齡(天津)置業有限公司、上海昆宏實業有限公司及中福頤樂(天津)置業有限公司以及若干股東貸款，被收購方擁有若干土地使用權及一處二手物業。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銷售，該等交易已入賬列作收購資產與負債，而非業務合併。

38 出售附屬公司

(i) 徐東

於二零一七年，本集團出售徐東，而其在交易後保留為合營企業。

出售之淨資產與出售利得及現金流入對賬如下：

| | 人民幣千元 |
|------------------|-------------|
| 出售淨資產包括： | |
| 開發中房地產 | 1,267,491 |
| 現金及現金等價物 | 20,110 |
| 遞延稅項資產 | 6,404 |
| 其他資產 | 106,464 |
| 應付賬款及應計費用 | (60,230) |
| 其他負債 | (62) |
| 股東貸款 | (749,248) |
| | <hr/> |
| 本集團出售淨資產 | 590,929 |
| 確認合營企業權益 | 198,766 |
| 將收取之出售代價(a) | 461,895 |
| | <hr/> |
| 總計 | 660,661 |
| | <hr/> |
| 出售附屬公司之利得 | 69,732 |
| | <hr/> <hr/> |
| 總現金代價 | 461,895 |
| 減：應收合營企業款項(附註41) | (461,895) |
| | <hr/> |
| 減：所出售實體的現金及現金等價物 | (20,110) |
| | <hr/> |
| 出售產生之淨現金流出： | (20,110) |
| | <hr/> <hr/> |

(a) 本集團向本集團一間合營企業出售徐東，因此，將收取的所得款項按應收關聯方款項入賬(附註41)。該款項已於二零一八年一月十一日收回。

(ii) 其他

除徐東外，本集團收購若干董事認為對本集團不屬重大之開發中房地產。已出售附屬公司均保留為合營企業及聯營公司。

出售之淨資產與出售利得及現金流入對賬如下：

| | 已留存權益 | |
|------------------|-----------------|-----------------|
| | 合營企業 人民幣千元 | 聯營公司 人民幣千元 |
| 出售淨資產包括： | | |
| 開發中房地產 | 1,087,499 | 1,909,720 |
| 現金及現金等價物 | 79,476 | 90,796 |
| 遞延稅項資產 | 13,151 | – |
| 應收股東款項 | – | 170,000 |
| 其他資產 | 12,748 | 23,245 |
| 應付賬款及應計費用 | (7,178) | – |
| 借款 | (100,000) | (959,440) |
| 股東貸款 | (254,000) | – |
| 其他負債 | (207,138) | (418,281) |
| | <u>624,558</u> | <u>816,040</u> |
| 本集團出售淨資產 | | |
| | <u>624,558</u> | <u>816,040</u> |
| 已留存公允價值權益 | 323,074 | 335,627 |
| 出售的現金代價 | <u>329,574</u> | <u>658,839</u> |
| | | |
| 總計 | <u>652,648</u> | <u>994,466</u> |
| | | |
| 出售附屬公司之利得 | <u>28,090</u> | <u>178,426</u> |
| | | |
| 總現金代價 | 329,574 | 658,839 |
| 減：應收款項 | <u>–</u> | <u>(1,032)</u> |
| | | |
| | 329,574 | 657,807 |
| 減：已出售實體的現金及現金等價物 | <u>(79,476)</u> | <u>(90,796)</u> |
| | | |
| 出售產生之淨現金流入： | <u>250,098</u> | <u>567,011</u> |

(iii) 視作出售附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團失去杭州朗正投資有限公司（「杭州朗正」）的控制權。根據一名新投資者於福頤樂(天津)置業有限公司及中福樂齡(天津)置業有限公司的注資及董事局成員變更，該兩間公司於控制權變更後成為兩間本集團合營企業。

視作出售導致淨利得人民幣9,371,000元及淨現金流出人民幣20,800,000元，分析如下。

| | 人民幣千元 |
|----------------|------------------------|
| 開發中房地產 | 426,689 |
| 現金及現金等價物 | 20,800 |
| 其他資產 | 141,290 |
| 應付賬款及應計費用 | (14,326) |
| 借款 | (200,000) |
| 股東貸款 | (47,822) |
| 其他負債 | (144,291) |
| 應付非控制性權益款項 | <u>(83,328)</u> |
| 本集團出售資產淨值 | 99,012 |
| 非控制性權益款項 | <u>(33,407)</u> |
| 資產淨值 | <u>65,605</u> |
| 視作出售附屬公司的利得： | |
| 保留為合營企業權益的公允價值 | <u>74,976</u> |
| 視作出售利得 | <u>9,371</u> |
| 出售產生的現金流出淨額： | <u><u>(20,800)</u></u> |

(iv) 有關摘要如下：

| | 出售附屬 公司利得 人民幣千元 | 出售附屬 公司現金 流出淨額 人民幣千元 |
|---------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 出售徐東予合營企業 | 69,732 | (20,110) |
| 出售其他附屬公司予合營企業(徐東除外) | 28,090 | 250,098 |
| 出售其他附屬公司予聯營公司 | 178,426 | 567,011 |
| 視作出售 | <u>9,371</u> | <u>(20,800)</u> |
| | <u>285,619</u> | <u>776,199</u> |

(v) 截至二零一六年十二月止年度的出售事項

(a) 出售附屬公司(無保留權益)

出售之淨資產與出售利得及現金流入對賬如下：

人民幣千元

| | |
|------------------|---------------------|
| 出售淨資產包括： | |
| 開發中房地產 | 434,167 |
| 其他應收款 | 203,441 |
| 現金及現金等價物 | 11,959 |
| 於聯營公司的權益 | 2,450 |
| 其他資產 | 544 |
| 借款 | (270,000) |
| 股東貸款 | (389,764) |
| 其他負債 | (2,050) |
| | <hr/> |
| 本集團出售淨負債 | (9,253) |
| | |
| 出售的現金代價 | <hr/> 105,005 |
| | |
| 出售一間附屬公司之利得 | <hr/> <hr/> 114,258 |
| | |
| 總現金代價 | 494,769 |
| 減：股東貸款 | (389,764) |
| 減：所出售實體的現金及現金等價物 | (11,959) |
| | <hr/> |
| 出售產生之淨現金流入： | <hr/> <hr/> 93,046 |

(b) 出售保留為合營企業之附屬公司(失去控制權)

出售之淨資產與出售利得及現金流入對賬如下：

人民幣千元

| | |
|------------------|-------------|
| 出售淨資產包括： | |
| 開發中房地產 | 1,031,045 |
| 於一間合營企業的權益 | 238,672 |
| 現金及現金等價物 | 5,101 |
| 其他資產 | 573 |
| 不動產、工廠及設備 | 43 |
| 應付賬款及應計費用 | (621,594) |
| 借款 | (250,000) |
| 其他負債 | (401) |
| 折算儲備 | 66 |
| | <hr/> |
| 本集團出售淨資產 | 403,505 |
| | |
| 確認合營企業權益 | 229,936 |
| 出售的現金代價 | 224,615 |
| | <hr/> |
| 出售一間附屬公司之利得 | 51,046 |
| | <hr/> <hr/> |
| 總現金代價 | 224,614 |
| 減：所出售實體的現金及現金等價物 | (5,101) |
| | <hr/> |
| 出售產生之淨現金流入： | 219,513 |
| | <hr/> <hr/> |

39 承擔

(A) 經營租賃安排

本集團 — 作為承租人

於報告日期，本集團根據不可撤銷經營租賃之未償未來最低租賃付款承擔如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|----------------|-------------|-------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 82,756 | 23,153 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 763,080 | 37,256 |
| 五年後 | 1,549,378 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2,395,214 | 60,409 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

本集團 — 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租期介乎一至二十年，可選擇於屆滿日期或本集團與各租戶互相協定之日期續租。此外，租賃條款一般規定租戶支付保證金及根據當時現行市況定期調整租金。

於報告日期，本集團有以下與租戶訂約之未來最低租賃付款：

| | 於十二月三十一日 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 一年內 | 34,449 | 20,513 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 66,158 | 57,105 |
| 五年後 | 18,723 | 14,992 |
| | <u>119,330</u> | <u>92,610</u> |

(B) 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資本承擔如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|------------|------------------|------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 經授權但未訂約 | | |
| — 開發支出 | 864,765 | 2,157,049 |
| 已訂約但未撥備 | | |
| — 開發支出 | 1,534,328 | 1,909,406 |
| — 購買永久業權土地 | 854,724 | — |
| — 裝修支出 | 84,527 | — |
| | <u>2,473,579</u> | <u>1,909,406</u> |

40 經營所得現金

除所得稅前利潤與經營所得現金的對賬如下：

(A) 現金流量資料

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤 | 1,127,411 | 832,467 |
| 調整： | | |
| 利息收入(附註10) | (10,120) | (14,700) |
| 不動產、工廠及設備的折舊(附註19) | 11,258 | 12,417 |
| 投資性物業的公允價值利得(附註18) | (28,910) | (41,750) |
| 利息費用(附註10) | 249,045 | 194,085 |
| 出售附屬公司的利得(附註8) | (285,619) | (165,304) |
| 出售一間合營企業的利得(附註8) | (608) | - |
| 應佔聯營公司利得 | (169,453) | (45,088) |
| 應佔合營企業利得 | (21,881) | (24,930) |
| 僱員股權報酬(附註9) | - | 10,245 |
| 出售不動產、工廠及設備的利得(附註8) | 2 | (56) |
| 撇減持作銷售物業撥備(附註20) | 1,032 | 2,157 |
| 應收賬款、其他應收款及應收關聯方款項撥備(附註9) | 2,783 | 2,138 |
| | <u>874,940</u> | <u>761,681</u> |
| 除營運資本變動前的經營利潤 | 874,940 | 761,681 |
| 持作銷售物業增加 | (453,540) | (223,254) |
| 開發中房地產減少／(增加) | 1,430,029 | (1,220,797) |
| 庫存增加 | (28,559) | (16,378) |
| 購買土地的按金(增加)／減少 | (170,125) | 687,300 |
| 應收賬款增加 | (461,784) | (140,425) |
| 其他應收款、預付款及按金增加 | (27,010) | (905,381) |
| 向客戶收取的預付所得款項(減少)／增加 | (873,739) | 1,942,985 |
| 受限制現金增加 | (25,397) | (47,409) |
| 應付賬款及應計費用增加 | 1,394,236 | 1,567,575 |
| 僱員股份信託(增加)／減少 | (6,543) | 1,846 |
| 應收關聯方款項(增加)／減少 | (1,223,788) | 3,819 |
| 應付關聯方款項增加 | 1,019,400 | - |
| | <u>1,448,120</u> | <u>2,411,562</u> |
| 經營所得現金淨額 | 1,448,120 | 2,411,562 |

(B) 融資活動所產生負債的對賬

下表載列本集團自融資活動所產生負債的變動(包括現金及非現金變動)詳情。自融資活動所產生的負債為本集團於綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的現金流量或未來現金流量。

| | 借款 人民幣千元 | 應付 非控制性 權益款項 人民幣千元 | 應付 關聯方款項 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------|------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| 於二零一七年一月一日 | 6,083,341 | 211,492 | 2,112,472 | 8,407,305 |
| 現金流量 | 567,982 | (92,837) | 2,646,214* | 3,121,359 |
| 出售附屬公司(附註38) | (1,259,440) | (83,328) | – | (1,342,768) |
| 換算海外業務所產生匯兌差額 | 24,026 | – | – | 24,026 |
| 優先私募債券攤銷 | 13,506 | – | – | 13,506 |
| 於二零一七年十二月三十一日 | <u>5,429,415</u> | <u>35,327</u> | <u>4,758,686</u> | <u>10,223,428</u> |

* 現金流量包括融資現金流入人民幣1,626,814,000元及經營現金流入人民幣1,019,400,000元。

41 關聯方結餘及交易

除該等綜合財務報表另有披露外，本集團擁有下列關聯方結餘及交易：

(A) 應收關聯方款項

| | 於十二月三十一日 | |
|--------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | |
| 應收聯營公司款項(i) | 285,364 | – |
| 應收合營企業款項(ii) | <u>1,085,171</u> | <u>187,036</u> |
| | <u>1,370,535</u> | <u>187,036</u> |
| 流動資產 | | |
| 應收聯營公司款項(i) | 768,465 | 650,919 |
| 應收合營企業款項(ii) | <u>791,361</u> | <u>167,352</u> |
| | <u>1,559,826</u> | <u>818,271</u> |

(i) 於二零一七年十二月三十一日，應收聯營公司非流動款項為無抵押。結餘人民幣204,104,000元須於一年內償還，按年利率8%計息。應收聯營公司流動款項包括人民幣204,104,000元，按14%利率計息，其餘免息。

截至二零一六年十二月三十一日，應收聯營公司流動款項按介乎8%至14%年利率計息。

- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，應收合營企業非流動款項按介乎5%至12%年利率計息。應收合營企業流動款項包括人民幣159,000,000元，按年利率5%至12%計息，其餘免息。

計入應收合營企業流動款項之人民幣461,895,000元與出售一間附屬公司(附註38)有關，有關款項其後於二零一八年一月十一日收回。

截至二零一六年十二月三十一日，應收合營企業非流動款項包括人民幣146,304,000元，按8.5%利率計息，其餘免息。應收合營企業流動款項包括人民幣100,000,000元，按8%年利率計息，餘下結餘為免息。

所有應付關聯方款項為無抵押。

應收關聯方款項的賬面值與其公允價值相若。

(B) 應付關聯方款項

| | 於十二月三十一日 | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | |
| 應付聯營公司款項(i) | 1,761,220 | 869,830 |
| 應付合營企業款項(ii) | 763,474 | 707,182 |
| 應付最終控股公司一間同系附屬公司款項(iii) | 189,912 | 210,100 |
| | <u>2,714,606</u> | <u>1,787,112</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付聯營公司款項(i) | 298,200 | 220,000 |
| 應付合營企業款項(ii) | 25,398 | 105,360 |
| 應付最終控股公司同系附屬公司款項(iii) | 8,092 | — |
| 應付最終控股公司款項(iv) | 1,712,390 | — |
| | <u>2,044,080</u> | <u>325,360</u> |

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日，應付聯營公司非流動款項為免息。應付聯營公司流動款項包括人民幣293,700,000元，按年利率8.5%計息，其餘免息。

截至二零一六年十二月三十一日，應付聯營公司非流動款項為免息。應付聯營公司流動款項按介乎5.5%至6.2%的年利率計息。

- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日，應付合營企業非流動款項包括人民幣315,230,000元，按年利率6%至7.5%計息，其餘免息。應付合營企業流動款項為免息。

截至二零一六年十二月三十一日，應付一間合營企業非流動款項包括人民幣160,000,000元按7.5%的年利率計息，餘下結餘免息。應付合營企業流動款項為免息。

(iii) 截至二零一七年十二月三十一日，應付最終控股公司一間同系附屬公司非流動款項按年利率5.5%計息。應付最終控股公司一間同系附屬公司流動款項為免息。

截至二零一六年十二月三十一日，應付最終控股公司一間同系附屬公司非流動款項按5.5%年利率計息。

(iv) 截至二零一七年十二月三十一日，應付最終控股公司流動款項為免息。

所有應付關聯方款項為無抵押。

(C) 應收賬款

| | 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|----------|-------------------------------|
| 應收合營企業賬款 | 158,065 |
| 應收聯營公司賬款 | 65,586 |
| | <u>223,651</u> |

(D) 借款

| | 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 | 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 應付最終控股公司款項(附註29) | <u>1,665,000</u> | <u>1,662,177</u> |

(E) 關聯方交易

(1) 與關聯方往來資金

| | 截至二零一七年十二月三十一日止年度 | | | |
|------|-------------------|----------------|--------------|------------------|
| | 向關聯方提供資金 | | 收回資金 | |
| | 經營 人民幣千元 | 投資 人民幣千元 | 經營 人民幣千元 | 投資 人民幣千元 |
| 聯營公司 | 570,022 | 285,364 | 2,801 | 468,849 |
| 合營企業 | 656,567 | 38,955 | - | 809,404 |
| | <u>1,226,589</u> | <u>324,319</u> | <u>2,801</u> | <u>1,278,253</u> |

| | 截至二零一七年十二月三十一日止年度 | | | |
|-------------------|-------------------|------------------|--------------|----------------|
| | 向關聯方收取資金 | | 償還資金 | |
| | 經營 人民幣千元 | 投資 人民幣千元 | 經營 人民幣千元 | 投資 人民幣千元 |
| 聯營公司 | 737,492 | 485,838 | - | 253,000 |
| 合營企業 | 290,000 | 561,734 | - | 94,870 |
| 最終控股公司的同系 附屬公司 | - | 189,912 | 8,092 | 105,360 |
| 最終控股公司 | - | 842,560 | - | - |
| | <u>1,027,492</u> | <u>2,080,044</u> | <u>8,092</u> | <u>453,230</u> |

(2) 管理服務、其他收益及融資成本

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|-----------------------------------|------------------|---------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 來自聯營公司及合營企業之項目開發 管理服務費收益 | 421,983 | 187,845 |
| 來自同系附屬公司之項目開發管理服務費收益 | 612 | 74,045 |
| 向聯營公司收利息(附註41(a)(i)) | 52,454 | 75,841 |
| 向合營企業收利息(附註41(a)(ii)) | 52,948 | 19,223 |
| 來自最終控股公司之貸款利息費用(iv) | 126,888 | 100,296 |
| 來自最終控股同系附屬公司之貸款利息費用(附註41(b)(iii)) | 58,098 | 830 |
| 來自最終控股合營企業之貸款利息費用(附註41(b)(ii)) | 29,789 | 15,817 |
| 來自聯營公司之貸款利息費用(附註41(b)(i)) | 11,388 | 13,058 |

(i) 年內，本集團向聯營公司及合營企業提供項目開發管理服務，該等服務以類似服務之現行市價為定價基準。

(ii) 根據本集團與最終控股公司訂立之項目開發管理服務協議，本集團向最終控股公司同系附屬公司提供若干項目管理、銷售管理服務。根據上市規則第14A章，該等交易屬於本集團之持續關連交易。

該等服務以本集團向獨立第三方提供類似服務之現行市價為定價基準。

(iii) 年內，最終控股公司向本集團提供計息貸款。貸款利息費用乃按現行市場利率計算，並根據上市規則第14A.90條獲豁免遵守申報及披露規定。

(D) 僱員福利費用包括涵蓋以下類別之主要管理人員補償：

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|----------|------------------|--------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 短期僱員福利 | 42,641 | 29,776 |
| 退休福利計劃供款 | 1,267 | 820 |
| 限制性股份獎勵 | - | 5,825 |

42 擔保

| | 於十二月三十一日 | |
|--------------------|------------------|------------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 就若干買家之按揭融資所提供擔保(i) | 2,140,598 | 2,648,983 |
| 就借款向合營企業提供擔保(ii) | 230,316 | 141,558 |
| | <u>2,370,914</u> | <u>2,790,541</u> |

- (i) 本集團與若干金融機構合作，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。有關擔保將於買家獲發房地產擁有權證或物業買家償還按揭貸款(以較早者為準)後由銀行解除。本公司董事認為，財務擔保合約之公允價值並不重大。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日，本集團為銀行借款向Fenway Ventures Point Properties LLC(由LS-Boston Point LLC擁有50%權益的合營企業)提供擔保。該擔保責任將根據朗詩集團股份有限公司的對應賠償保證解除。

43 主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日，本公司主要附屬公司詳情如下：

| 名稱 | 註冊 成立地點 及法律實體 類別 | 已發行股本詳情 | 母公司 直接持有 普通股比例 (%) | 本集團於 | 本集團於 | 主要業務 及經營地點 |
|---|---------------------------|---------------|-----------------------------|--|--|----------------|
| | | | | 二零一七年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | 二零一六年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | |
| 國泰集團有限公司 (附註1) | 香港 | 2股，每股1港元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 中國信息產業有限公司 (附註1) | 香港 | 2股，每股1港元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 曙光信息產業(深圳) 有限公司# | 中國 | 152,120,000港元 | - | 100 | 100 | 房地產租賃及 樓宇管理 |
| GOI Limited(附註1) | 香港 | 2股，每股1港元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 綠色未來控股有限公司 (附註1) | 香港 | 1股，每股1港元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 綠色家園有限公司(附註1) | 香港 | 1股，每股1港元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| Green Theme Limited(附註1) | 香港 | 1股，每股1港元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| New Phenomenon Technology Limited(附註1) | 英屬 維爾京群島 | 1股，每股1美元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |

| 名稱 | 註冊 成立地點 及法律實體 類別 | 已發行股本詳情 | 母 公 司 直 接 持 有 普 通 股 比 例 (%) | 本集團於 | 本集團於 | 主要業務 及經營地點 |
|---------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------------------|--|--|----------------|
| | | | | 二零一七年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | 二零一六年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | |
| 尚晴有限公司(附註1) | 香港 | 1股，每股1港元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 逸朗環球有限公司(附註1) | 香港 | 1股，每股1港元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 綠色時代有限公司(附註1) | 英屬 維爾京群島 | 50,000美元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 栢天企業有限公司(附註1) | 香港 | 1股，每股1港元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 鷹盛有限公司(附註1) | 香港 | 1股，每股1港元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 南京朗銘地產集團有限公司 | 中國 | 人民幣1,050,000,000元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 杭州朗宏置業有限公司# | 中國 | 人民幣100,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 成都朗銘置業有限公司# | 中國 | 人民幣8,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 上海朗銘房地產開發 有限公司# | 中國 | 人民幣50,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 蘇州朗坤置業有限公司# | 中國 | 人民幣100,000,000元 | - | 55 | 55 | 房地產開發 |
| 上海朗信房地產開發 有限公司# | 中國 | 人民幣50,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 無錫朗華置業有限公司# | 中國 | 人民幣50,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 南京乾嘉投資有限公司# | 中國 | 人民幣8,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 南京朗詩深綠物業管理 有限公司# | 中國 | 人民幣5,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產租賃及 樓宇管理 |
| 南京朗詩投資管理 有限公司# | 中國 | 人民幣200,000,000元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 上海朗詩投資管理 有限公司# | 中國 | 5,000,000美元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 上海朗茂投資管理 有限公司# | 中國 | 500,000美元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |

| 名稱 | 註冊 成立地點 及法律實體 類別 | 已發行股本詳情 | 母 公 司 直 接 持 有 普 通 股 比 例 (%) | 本集團於 | 本集團於 | 主要業務 及經營地點 |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|--|---------------|
| | | | | 二零一七年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | 二零一六年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | |
| 南京朗慶置業有限公司# | 中國 | 1,371,480,000港元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 南京朗詩建築裝飾 有限公司# | 中國 | 人民幣50,000,000元 | - | 100 | 100 | 裝飾及設計 |
| 浙江朗悅建築裝飾 有限公司# | 中國 | 人民幣10,000,000元 | - | 100 | 100 | 裝飾及設計 |
| 寧波金沃商業投資 有限公司# | 中國 | 人民幣30,000,000.00元 | - | 100 | - | 房地產開發 |
| 無錫明朗置業有限公司# | 中國 | 人民幣50,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 重慶朗睿股權投資基金 合夥企業(有限合夥)# | 中國 | 人民幣2,000,000,000元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 武漢朗熙股權投資基金 合夥企業(有限合夥)# | 中國 | 人民幣1,999,800,000元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 上海朗青投資管理 有限公司# | 中國 | 人民幣 17,183,252.53元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 南京鑫貝盛投資管理 有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 南京博之鑫投資管理 有限公司# | 中國 | 人民幣17,880,000元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 南京鑫輝盛投資管理 有限公司# | 中國 | 人民幣8,000,000元 | - | 60 | 60 | 投資控股 |
| 南京鑫洲盛投資管理 有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 南京鑫明盛投資管理 有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 蘇州朗銳投資管理 有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 杭州朗輝投資管理 有限公司# | 中國 | 人民幣5,000,000元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 上海朗居房地產開發 有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |

| 名稱 | 註冊 成立地點 及法律實體 類別 | 已發行股本詳情 | 母 公 司 直 接 持 有 普 通 股 比 例 (%) | 本集團於 | 本集團於 | 主要業務 及經營地點 |
|--|---------------------------|------------------------|--------------------------------------|--|--|----------------|
| | | | | 二零一七年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | 二零一六年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | |
| 北京朗詩投資管理 有限公司# | 中國 | 人民幣50,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 南京朗詩園林景觀 有限公司# | 中國 | 人民幣2,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 武漢朗銘投資有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | 100 | 房地產租賃及 樓宇管理 |
| 中福頤養(天津)置業 有限公司# | 中國 | 人民幣100,000,000元 | - | 75 | 75 | 房地產開發 |
| 上海朗詩規劃建築設計 有限公司(原上海湯正 規劃建築設計有限公司)# | 中國 | 人民幣3,000,000元 | - | 100 | 100 | 裝飾及設計 |
| 武漢朗恒實業有限公司## | 中國 | 認購 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 上海朗際企業管理諮詢 有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 上海朗杉實業有限公司# | 中國 | 人民幣10,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 杭州朗康投資有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| 西安嘉鵬房地產開發 有限公司# | 中國 | 人民幣20,000,000元 | - | 70 | - | 房地產開發 |
| 西安朗詩銘房地產開發 有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | - | 房地產開發 |
| 上海朗智置業有限公司# | 中國 | 人民幣8,000,000元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 杭州朗寓投資管理 有限公司# | 中國 | 人民幣 105,492,600.00元 | - | 100 | - | 租賃 |
| 北京朗詩寓商業管理 有限公司# | 中國 | 人民幣 12,270,000.00元 | - | 100 | - | 租賃 |
| 朗詩寓商業管理(深圳) 有限公司# | 中國 | 人民幣 2,180,000.00元 | - | 100 | - | 租賃 |
| 杭州朗榮投資有限公司# | 中國 | 人民幣 44,530,000.00元 | - | 100 | 100 | 租賃 |
| 上海朗松實業有限公司# (附註1) | 中國 | 人民幣 120,000,000.00元 | - | 100 | 100 | 租賃 |

| 名稱 | 註冊 成立地點 及法律實體 類別 | 已發行股本詳情 | 母 公 司 直 接 持 有 普 通 股 比 例 (%) | 本集團於 | 本集團於 | 主要業務 及經營地點 |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|--|----------------------|
| | | | | 二零一七年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | 二零一六年 十二月 三十一日 持有普通股 比例 (%) | |
| 南京朗詩寓商業管理 有限公司# | 中國 | 人民幣 50,000,000.00元 | - | 100 | - | 租賃 |
| 成都朗銘置業有限公司# (附註1) | 中國 | 人民幣 8,000,000.00元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| 成都朗昇企業管理諮詢 有限公司# | 中國 | 認購 | - | 100 | - | 投資控股 |
| Landsea Holdings Corporation (附註) | 美國 | 158,873,331美元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |
| SF Vale LLC (附註2) | 美國 | 9,000,000美元 | - | 5 | 5 | 投資控股 |
| LS- Jordan Ranch LLC | 美國 | 19,900,870美元 | - | 100 | 100 | 房地產開發及 銷售—美國 |
| 159 Aliso Ridge Loop LLC | 美國 | 4,004,043美元 | - | 100 | 100 | 出售持作開發 房地產— 美國 |
| LS-LA Simi LLC | 美國 | 21,786,756美元 | - | 100 | 100 | 房地產開發及 銷售—美國 |
| LS-OC Portola LLC | 美國 | 102,849,956美元 | - | 100 | 100 | 房地產開發及 銷售—美國 |
| LS-Walnut Creek LLC | 美國 | 12,945,233美元 | - | 100 | 100 | 房地產開發及 銷售—美國 |
| LS-NJ Port Imperial LLC | 美國 | 96,335,191美元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 及銷售— 新澤西 |
| LS-Sunnyvale LLC | 美國 | 133,269,944美元 | - | 71 | 71 | 房地產開發及 銷售—加州 |
| Long City Ventures Limited | 英屬 維爾京群島 | 50,000美元 | - | 100 | 100 | 房地產開發 |
| Epic China Limited | 英屬 維爾京群島 | 50,000美元 | 100 | 100 | 100 | 投資控股 |
| Landsea Equity LLC | 特拉華 | 51,900,000美元 | - | 100 | 100 | 投資控股 |

於中國註冊之有限公司

附註1：若干借款由該等公司股份擔保(附註29)。

附註2：本集團為該公司唯一管理成員。

44 聯營公司

於二零一七年十二月三十一日，本集團聯營公司的詳情如下：

| 名稱 | 成立／ 經營地點 | 擁有權 權益百分比 (%) | 主要業務 |
|---------------------|-------------|---------------------|-------|
| 杭州萬業置業有限公司# | 中國 | 34 | 房地產開發 |
| 蘇州科技城朗詩置業有限公司# | 中國 | 20 | 房地產開發 |
| 南京招商興盛房地產有限公司# | 中國 | 30 | 房地產開發 |
| 南京奧建置業有限公司#(a) | 中國 | 12.97 | 房地產開發 |
| 南京學衡置業有限公司# | 中國 | 49.9 | 房地產開發 |
| 成都辰詩置業有限公司# | 中國 | 25 | 房地產開發 |
| 杭州朗優房地產開發有限公司# | 中國 | 49 | 房地產開發 |
| 杭州朗寧投資有限公司# | 中國 | 27 | 投資控股 |
| 成都太行瑞宏房地產開發有限公司#(a) | 中國 | 9.91 | 房地產開發 |
| 成都城峰企業管理諮詢有限公司# | 中國 | 33 | 投資控股 |
| 寰安置業(成都)有限公司# | 中國 | 33 | 房地產開發 |
| 浙江天元房地產開發有限公司# | 中國 | 40 | 房地產開發 |
| 海寧朗宏房地產開發有限公司#(b) | 中國 | 80 | 房地產開發 |
| 蘇州乾道實業有限公司# | 中國 | 19 | 房地產開發 |
| 南京旭晟輝企業管理諮詢有限公司# | 中國 | 40 | 投資控股 |
| 南京頤成房地產開發有限公司# | 中國 | 20 | 房地產開發 |
| 江陰朗晟房地產開發有限公司# | 中國 | 19 | 房地產開發 |
| 朗詩榮達(北京)投資管理有限公司# | 中國 | 20 | 投資控股 |

於中國註冊之有限公司

(a) 本集團於南京奧建置業有限公司及成都太行瑞宏房地產開發有限公司分別設有一個董事局席位。

(b) 根據與一名第三方的合作協議，本集團僅於該實體擁有重大影響，其入賬為聯營公司權益。

45 合營企業

| 名稱 | 成立／ 經營地點 | 擁有權 權益百分比 (%) | 主要業務 |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| 南京朗潤房地產開發有限公司# | 中國 | 50.1 | 房地產開發 |
| 蘇州朗宏置業有限公司# | 中國 | 51.0 | 房地產開發 |
| Silver Knight Global Limited (HK) | 香港 | 38.46 | 投資控股 |
| 杭州朗平置業有限公司# | 中國 | 50 | 房地產開發 |
| 蘇州高鐵新城朗詩置業有限公司# | 中國 | 51 | 房地產開發 |
| 深圳朗信合投資中心(有限合夥)# | 中國 | 23 | 投資控股 |
| 武漢朗詩長安投資有限公司# | 中國 | 60 | 投資控股 |
| LS-Boston Point LLC | 美國 | 50 | 與平安合營— 投資Boston項目 |
| 湖北供銷徐東民生廣場置業有限公司# | 中國 | 30 | 房地產開發 |
| 中福樂齡(天津)置業有限公司# | 中國 | 35 | 房地產開發 |
| 中福頤樂(天津)置業有限公司# | 中國 | 35 | 房地產開發 |
| 成都尚高投資有限公司# | 中國 | 50 | 房地產開發 |
| 成都朗輝企業管理諮詢有限公司 | 中國 | 50 | 投資控股 |
| 成都漢飛房地產開發有限公司# | 中國 | 50 | 房地產開發 |
| 杭州朗正投資有限公司# | 中國 | 50 | 房地產開發 |
| 嘉興朗達一號投資合夥企業(有限合夥)# | 中國 | 30 | 投資控股 |

| 名稱 | 成立／ 經營地點 | 擁有權 權益百分比 (%) | 主要業務 |
|---------------------|-------------|---------------------|-------|
| 嘉興朗達二號投資合夥企業(有限合夥)# | 中國 | 30 | 投資控股 |
| 上海中城乾念投資中心(有限合夥)# | 中國 | 50 | 投資控股 |
| 天津朗信投資管理有限公司# | 中國 | 51 | 投資控股 |
| 上海著久企業管理諮詢有限公司# | 中國 | 50 | 投資控股 |
| 宜興美晟置業有限公司# | 中國 | 51 | 房地產開發 |
| 肥東皖新文化產業投資有限公司# | 中國 | 10 | 投資控股 |
| 合肥皖新朗詩文化投資有限公司# | 中國 | 25 | 投資控股 |
| 上海朗詩深綠投資企業(有限合夥)# | 中國 | 5.44 | 投資控股 |
| 重慶星德房地產開發有限公司# | 中國 | 25.5 | 房地產開發 |
| 亞太經貿聯合有限公司 | 香港 | 38.46 | 房地產開發 |
| 上海亞太國際房地產有限公司# | 中國 | 38.46 | 房地產開發 |

於中國註冊之有限公司

46. 具重大非控制性權益附屬公司的財務資料摘要

於二零一七年十二月三十一日的總非控制性權益約為人民幣206,122,000元，其中蘇州朗坤置業有限公司應佔約人民幣231,637,000元，各項目分析如下。

資產負債表摘要

| | 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| 流動 | | |
| 資產 | 2,350,624 | 2,718,592 |
| 負債 | <u>(1,816,969)</u> | <u>(2,293,163)</u> |
| 流動淨資產總值 | <u>533,655</u> | <u>425,429</u> |
| 非流動 | | |
| 資產 | 9,094 | 7,620 |
| 負債 | <u>(28,000)</u> | <u>(247,000)</u> |
| 非流動淨資產總值 | <u>(18,906)</u> | <u>(239,380)</u> |
| 資產淨值 | <u>514,749</u> | <u>186,049</u> |
| 累計非控制性權益 | <u>231,637</u> | <u>83,722</u> |

全面收益表摘要

| | 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 收入 | 1,254,315 | 785,240 |
| 除所得稅前利潤 | 428,632 | 134,747 |
| 所得稅費用 | <u>99,932</u> | <u>33,762</u> |
| 利潤總額 | <u>328,700</u> | <u>100,985</u> |
| 非控制性權益應佔全面收益總額 | <u>147,915</u> | <u>45,443</u> |
| 已付非控制性權益股息 | <u>-</u> | <u>-</u> |

現金流量摘要

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------------------|------------------|----------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 經營活動所得／(用)現金淨額 | 240,717 | (196,144) |
| 投資活動所得／(用)現金淨額 | 25,190 | (16) |
| 融資活動所(用)／得現金淨額 | <u>(313,045)</u> | <u>248,472</u> |
| 現金及現金等價物增加(減少)／增加淨額 | <u>(47,138)</u> | <u>52,312</u> |
| 年初現金及現金等價物 | <u>168,610</u> | <u>116,298</u> |
| 現金及現金等價物貨幣換算的影響 | - | - |
| 年末現金及現金等價物 | <u>121,472</u> | <u>168,610</u> |

47 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

| | 於十二月三十一日 | |
|--------------|------------------|------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | |
| 於附屬公司之投資 | 399,089 | 78,126 |
| 於合營企業之投資 | <u>129,701</u> | <u>123,755</u> |
| | <u>528,790</u> | <u>201,881</u> |
| 流動資產 | | |
| 其他應收款、預付款及按金 | 415 | 2,350 |
| 應收附屬公司款項 | 4,405,246 | 4,120,585 |
| 受限制現金 | - | 1,325 |
| 現金及現金等價物 | <u>8,823</u> | <u>13,148</u> |
| | <u>4,414,484</u> | <u>4,137,408</u> |
| 資產總值 | <u>4,943,274</u> | <u>4,339,289</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付賬款及應計費用 | 17,559 | 3,355 |
| 應付附屬公司款項 | 2,799,566 | 1,985,429 |
| 借款 | <u>1,002,958</u> | <u>292,156</u> |
| | <u>3,820,083</u> | <u>2,280,940</u> |

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

| | | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 非流動負債 | | |
| 借款 | <u>213,990</u> | <u>685,747</u> |
| 總負債 | <u>4,034,073</u> | <u>2,966,687</u> |
| 權益 | | |
| 股本 | 31,800 | 31,800 |
| 可換股永久證券 | 495,425 | 484,204 |
| 儲備 | <u>381,976</u> | <u>856,598</u> |
| 總權益 | <u>909,201</u> | <u>1,372,602</u> |
| 總負債及權益 | <u>4,943,274</u> | <u>4,339,289</u> |

附註(a)本公司可換股永久證券及儲備變動

| | 可換股 永久證券 人民幣千元 | 儲備 人民幣千元 (a) | 總計 人民幣千元 |
|--------------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 於二零一六年一月一日 | <u>110,054</u> | <u>640,212</u> | <u>750,266</u> |
| 換算海外業務所產生匯兌差額 | – | 153,219 | 153,219 |
| 年度虧損 | <u>–</u> | <u>(157,272)</u> | <u>(157,272)</u> |
| 年度全面虧損總額 | <u>–</u> | <u>(4,053)</u> | <u>(4,053)</u> |
| 發行股份 | – | 360,943 | 360,943 |
| 為限制性股份獎勵計劃而持有之股份 | – | 1,846 | 1,846 |
| 僱員股權報酬 | – | 10,245 | 10,245 |
| 發行可換股永久證券(附註34) | 363,847 | – | 363,847 |
| 可換股永久證券持有人 應計分派 | 18,661 | (18,661) | – |
| 前減股份溢價 | – | – | – |
| 可換股永久證券持有人分派 股息 | (8,358) | – | (8,358) |
| | <u>–</u> | <u>(133,934)</u> | <u>(133,934)</u> |
| 與股東交易小計 | <u>374,150</u> | <u>220,439</u> | <u>594,589</u> |
| 於二零一六年十二月三十一日 | <u>484,204</u> | <u>856,598</u> | <u>1,340,802</u> |

| | 可換股 永久證券 人民幣千元 | 儲備 人民幣千元 (b) | 總計 人民幣千元 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 於二零一七年一月一日 | <u>484,204</u> | <u>856,598</u> | <u>1,340,802</u> |
| 換算海外業務所產生匯兌差額 | - | (76,929) | (76,929) |
| 年度虧損 | <u>-</u> | <u>(232,789)</u> | <u>(232,789)</u> |
| 年度全面虧損總額 | <u>-</u> | <u>(309,718)</u> | <u>(309,718)</u> |
| 為限制性股份獎勵計劃而持有之股份 | <u>-</u> | <u>(6,543)</u> | <u>(6,543)</u> |
| 可換股永久證券持有人應計分派 | 19,679 | (19,679) | - |
| 前減股份溢價 | - | - | - |
| 可換股永久證券持有人分派 | (8,458) | - | (8,458) |
| 股息 | <u>-</u> | <u>(138,682)</u> | <u>(138,682)</u> |
| 與股東交易小計 | <u>11,221</u> | <u>(164,904)</u> | <u>(153,683)</u> |
| 於二零一七年十二月三十一日 | <u><u>495,425</u></u> | <u><u>381,976</u></u> | <u><u>877,401</u></u> |

| | 股份溢價 人民幣千元 | 折算儲備 人民幣千元 | 股權報酬 儲備 人民幣千元 | 僱員股份 信託 人民幣千元 | 資本贖回 儲備 人民幣千元 | 實繳盈餘 人民幣千元 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------|-------------|
| 於二零一六年一月一日 | 751,108 | (34,905) | 9,555 | (30,753) | 23,185 | - | (77,978) | 640,212 |
| 換算海外業務所產生 | | | | | | | | |
| 匯兌差額 | - | 153,219 | - | - | - | - | - | 153,219 |
| 年度虧損 | - | - | - | - | - | - | (157,272) | (157,272) |
| 年度全面虧損總額 | - | 153,219 | - | - | - | - | (157,272) | (4,053) |
| 發行股份 | 360,943 | - | - | - | - | - | - | 360,943 |
| 為限制性股份獎勵計劃而 持有之股份 | - | - | - | 1,846 | - | - | - | 1,846 |
| 僱員股權報酬 | - | - | 10,245 | - | - | - | - | 10,245 |
| 可換股永久證券持有人 應計分派 | - | - | - | - | - | - | (18,661) | (18,661) |
| 削減股份溢價 | (400,000) | - | - | - | - | 248,645 | 151,355 | - |
| 股息 | - | - | - | - | - | (133,934) | - | (133,934) |
| 與股東交易小計 | (39,057) | 153,219 | 10,245 | 1,846 | - | 114,711 | (24,578) | 216,386 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 712,051 | 118,314 | 19,800 | (28,907) | 23,185 | 114,711 | (102,556) | 856,598 |
| | 股份溢價 人民幣千元 | 折算儲備 人民幣千元 | 股權報酬 儲備 人民幣千元 | 僱員股份 信託 人民幣千元 | 資本贖回 儲備 人民幣千元 | 實繳盈餘 人民幣千元 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 於二零一七年一月一日 | 712,051 | 118,314 | 19,800 | (28,907) | 23,185 | 114,711 | (102,556) | 856,598 |
| 換算海外業務所產生 | | | | | | | | |
| 匯兌差額 | - | (76,929) | - | - | - | - | - | (76,929) |
| 年度虧損 | - | - | - | - | - | - | (232,789) | (232,789) |
| 年度全面虧損總額 | - | (76,929) | - | - | - | - | (232,789) | (309,718) |
| 發行股份 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 為限制性股份獎勵計劃而 持有之股份 | - | - | - | (6,543) | - | - | - | (6,543) |
| 可換股永久證券持有人 應計分派 | - | - | - | - | - | - | (19,679) | (19,679) |
| 削減股份溢價 | (500,000) | - | - | - | - | 500,000 | - | - |
| 股息 | - | - | - | - | - | (138,682) | - | (138,682) |
| 與股東交易小計 | (500,000) | - | - | (6,543) | - | 361,318 | (19,679) | (164,904) |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 212,051 | 41,385 | 19,800 | (35,450) | 23,185 | 476,029 | (355,024) | 381,976 |

管理層討論及分析

整體表現

本集團於二零一七年持續深化「產品差異化，資產輕型化，市場國際化」轉型升級戰略，始終踐行綠色環保的產品差異化道路，積極探索和嘗試地產2.0商業模式。在地產開發業務基礎上，大力輸出項目開發管理服務業務，同時，大力推進相關多元化業務的發展，並提出「榕樹林計劃」，業務模塊延伸至長租公寓、養老服務、綠色金融、設計院、物業、裝飾等，圍繞綠色環保的核心漸次展開，並取得了顯著成效。

經過朗詩集團四年的培育後，本集團地產業務的開發能力和開發管理服務能力得到顯著提升，並得到市場認可。截至二零一七年實現年度收入總額約為人民幣6,214.0百萬元(二零一六年：4,845.0百萬元)，較去年上升約28.3%，實現利潤約為人民幣720.8百萬元，比去年上升18.8%，核心淨利潤(除稅後匯兌損益及投資性物業公允價值變動的淨利潤)約為人民幣932.2百萬元(二零一六年：401.9百萬元)，比去年顯著上升1.3倍，核心淨利潤率15%(二零一六年：8.3%)。其中，開發管理服務業務進展順利，二零一七年本集團簽訂來自獨立第三方或合作方的項目開發管理服務合同額約為人民幣1,407.2百萬元(二零一六年：人民幣1,259.3百萬元)，而確認之開發管理服務收入約為人民幣752.6百萬元(二零一六年：人民幣549.1百萬元)，比去年同期上升37.1%，二零一七年度實現了來自於獨立第三方或合作方之項目開發及管理服務除所得稅前分部利潤約為人民幣410.9百萬元(二零一六年：340.2百萬元)的顯著成績。

二零一七年度，「朗詩出品」(指由朗詩負責項目全程開發管理，包括持有權益項目及委託開發項目)簽約銷售額為人民幣32,053,283,000元(包括本集團人民幣28,411,048,000元及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)，簽約建築面積約為1,629,394平方米(包括本集團1,406,466平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)。

本集團因戰略轉型升級，正積極開拓輕資產經營和各類綠色運營服務業務，已從傳統地產開發延伸至長租公寓、養老服務、綠色金融、綠色建築設計、物業服務、裝飾等業務領域，原有名稱「朗詩綠色地產有限公司」與多元化業務無法匹配，故把名稱變更為「朗詩綠色集團有限公司」，管理層認為新公司名稱更加有助於反映本公司綠色開發及綠色服務縱向一體化的新發展策略。

業務發展

在二零一七年，本集團在不利的市場環境下取得了不俗的項目拓展成績，分別於上海、南京、杭州、成都、西安、重慶及美國共獲取了34個項目，其中中國境內30個，美國4個，包括開發銷售型物業32個(其中本集團錄得權益項目19個，獨立第三方委託開發管理項目13個)及持有出租型物業2個。開發銷售型物業新增可售面積約為3,401,298平方米，預計可售貨值約為人民幣537億元，其中本集團錄得權益項目新增建築面積約為2,311,568平方米，可售面積約為1,617,087平方米，預計可售貨值約為人民幣284億元，應佔權益部分建築面積約為1,326,771平方米，可售面積約為851,984平方米，預計可售貨值約為人民幣141億元，委託開發管理項目建築面積約2,366,765平方米，可售面積約為1,784,211平方米，預計可售貨值約為人民幣253億元。九成項目是通過收並購、委託開發及參股等形式獲取，有效避免了高價地王。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有項目儲備可售面積約為6,352,998平方米及預計可售貨值約為人民幣1,179億元，取得權益項目總建築面積約為8,380,791平方米、可售面積約為3,606,959平方米及預計可售貨值約為人民幣684億元，應佔權益部分可售面積約為1,446,646平方米及預計可售貨值約為人民幣292億元，本集團之獨立第三方委託開發管理項目共26個，可售面積約為2,746,039平方米，預計可售貨值為人民幣495億元；持有出租型物業新增總建築面積約為57,723平方米，應佔權益部分建築面積約為34,575平方米。

長租公寓市場被業內認為是可持續發展的業務，除了因為政策鼓勵外，而且目前一線和二線主要城市的房地產市場進入存量房時代，比如北京、上海的二手房成交量遠超出商品房成交量。一線城市的年輕購房客群，短期內實現置業安家夢想的壓力很大，預期越來越多的人傾向以租賃解決住房問題，長租公寓市場租金未來將會逐步提升。本集團在二零一七年大力發展了「朗詩寓」的長租公寓品牌產品線分為青年公寓、白領公寓、精品公寓、服務式公寓。朗詩寓於二零一六年年底開始籌劃，於二零一七年春節後二月份開始全線啟動。目前已全面布局北京、上海、廣州、深圳、杭州、南京、蘇州、成都、西安、寧波及無錫共11個城市，共獲取項目55個，總面積達52.6萬餘平方米，拓展房間數達15,040間，未來將覆蓋其他一線和二線主要城市。截至二零一七年十二月三十一日止年度，「朗詩寓」營運房間數為2,010間，為本集團帶來約人民幣8,282,000元收入，預計長租公寓業務未來將為本集團貢獻可觀的收入。

「朗詩常青藤」是朗詩繼長租公寓之後的又一發展重點，本集團希望朗詩常青藤能成為中國最優秀的養老服務機構。朗詩集團從二零一二年提出「深綠戰略」中，其中一項是養老服務。從二零一二年起，朗詩集團開始在國內外研究項目，以南京實踐為樣本展開全國佈局。自二零一八年起，該項業務新增拓展項目由本集團為主體開展，已進入北京、上海、杭州、廣州、蘇州等一線城市，並正在考慮將截至二零一七年底朗詩集團已持有項目注入本集團業務，但尚未簽訂注入協議。

本集團西安地產公司於二零一七年五月正式成立，並於二零一七年六月於西安獲取了項目。隨著本集團進駐西安，將為西部大道板塊的地產市場帶來一股「綠色」之風。

另外，本集團已於二零一六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，於二零一七年十二月三十一日美國業務的資產配置約佔本集團的24.1%。於二零一七年，美國之項目已錄得簽約銷售總計約為人民幣3,372,634,000元。於二零一七年本集團之美國業務確認物業銷售收入約人民幣193,944,000元，確認銷售面積約為6,638平方米。同時，於二零一七年，本集團把The Vale、Ironridge及Sanctuary土地總面積共290,301平方米地塊出售，確認銷售面積約為219,255平方米。該三塊地塊總銷售價約人民幣1,730,143,000元，截止二零一七年十二月三十一日止年度，為本集團貢獻收入約人民幣1,136,901,000元，本集團市場國際化的業務佈局漸見成效。

經營收入及毛利

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之營業收入主要來自於開發及管理服務收入約人民幣753,225,000元、物業銷售收入約人民幣5,425,876,000元、以及租金及物業管理費收入約人民幣34,830,000元，合共約人民幣6,213,931,000元，較二零一六年營業收入上升約28.3%，營業收入增加主要由於物業銷售收入較去年上升約29.3%，開發及管理服務收入總額上升約20.9%。其中，向獨立第三方項目或合作方收取之開發及管理費收約為人民幣752,613,000元，比去年同期增長37.1%。由於本公司提供予朗詩集團之開發管理服務，經過了三年多的時間，大部份項目已基本完成開發。因此，截至二零一七年十二月三十一日

止年度，本集團提供予朗詩集團的開發管理服務收入約為人民幣612,000元，去年該收入約為人民幣74,045,000元。在本集團「資產輕型化」經營戰略下，與獨立第三方或合作方訂立之委託開發管理合同數量亦有所增加。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之毛利約為人民幣1,523,521,000元，較二零一六年毛利上升約100.8%，本集團之整體毛利率約為24.5%（二零一六年：約15.7%），較二零一六年上升8.8個百分點。合聯營項目毛利率22.2%（二零一六年：17.8%）。

歸屬本公司股東的利潤

截至二零一七年十二月三十一日止年度，歸屬本公司股東的利潤約為人民幣580,523,000元，較二零一六年下降約2.5%主要是由於本年度本集團內部附屬公司之間外幣借款與外幣往來形成的未實現匯兌虧損引致，剔除匯兌虧損和公允價值後，歸屬本公司股東的核心利潤約為人民幣791,888,000元，較二零一六年顯著上升約103%。

簽約銷售及已售未入賬物業

二零一七年度，「朗詩出品」簽約銷售額為為人民幣32,053,283,000元（包括本集團人民幣28,411,048,000元及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目），簽約建築面積約為1,629,394平方米（包括本集團1,406,466平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目）。其中，本集團錄得物業銷售權益項目的簽約銷售總計約為人民幣17,799,404,000元，簽約銷售面積約為665,989平方米，均價為每平方米人民幣26,726元。土地銷售項目的簽約銷售總計約為人民幣1,730,143,000元，簽約銷售面積約為290,301平方米，均價為每平方米人民幣5,960元。本集團錄得權益項目的物業及土地簽約銷售額合計為人民幣19,529,547,000元，總簽約銷售額較二零一六年上升30.2%，簽約銷售面積為956,289平方米，較二零一六年上升18.4%。合同銷售主要是來自中國南京、上海、蘇州、杭州、成都以及美國波士頓、新澤西及舊金山等城市的在售項目。於二零一七年十二月三十一日，本集團累計已售未入賬物業面積約為143萬平方米，金額約為人民幣28,460百萬元，其中，本集團應佔權益下的已售未入賬物業面積約為44萬平方米，金額約為人民幣9,170百萬元。

| 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) |
|--------------------------------|--------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 物業銷售： | | | | |
| 1. 南京青春街區 | 100% | 778,040 | 56,825 | 13,692 |
| 2. 南京未來家 | 50.10% | 83,933 | 7,871 | 10,663 |
| 3. 南京保利朗詩蔚藍 | 29.94% | 2,196,174 | 67,864 | 32,362 |
| 4. 南京朗詩熙華府 | 12.9% | 2,067,219 | 59,122 | 34,965 |
| 5. 上海未來街區 | 100% | 35,342 | 1,730 | 20,432 |
| 6. 上海里程 | 100% | 35,314 | 1,808 | 19,528 |
| 7. 上海新西郊 | 38.46% | 573,120 | 5,841 | 98,114 |
| 8. 上海普陀長風 | 23% | 329,941 | 6,273 | 52,597 |
| 9. 無錫天萃 | 100% | 2,554 | 138 | 18,487 |
| 10. 無錫綠卡小鎮 | 100% | 23,108 | 1,953 | 11,833 |
| 11. 蘇州太湖綠郡 | 55% | 862,338 | 44,855 | 19,225 |
| 12. 蘇州朗詩綠州 | 20% | 14,440 | 243 | 59,423 |
| 13. 蘇州人民路8號 | 51% | 702,836 | 26,516 | 26,506 |
| 14. 杭州花漫里 | 100% | 92,508 | 2,782 | 33,255 |
| 15. 杭州朗詩熙華府 | 49% | 3,190,843 | 70,150 | 45,486 |
| 16. 杭州樂府 | 50% | 1,243,691 | 27,018 | 46,032 |
| 17. 成都朗詩南門綠郡 | 25% | 1,458,267 | 79,016 | 18,455 |
| 18. 成都朗詩金沙城 | 9.91% | 285,107 | 17,546 | 16,249 |
| 19. 成都朗詩未來家項目 | 50% | 279,386 | 44,637 | 6,259 |
| 20. 成都朗詩熙華府 | 33% | 1,902,753 | 112,731 | 16,879 |
| 21. 凱撒莊園 | 100% | 117,751 | 4,092 | 28,776 |
| 22. Pierce Boston | 25% | 416,617 | 3,955 | 105,339 |
| 23. 奧羅拉 | 51% | 232,851 | 3,198 | 72,811 |
| 24. Stoney Ridge & Stoney Hill | 100% | 38,449 | 870 | 44,194 |
| 25. The Vale | 71% | 693,539 | 13,615 | 50,939 |
| 26. Ironridge | 100% | 143,284 | 5,340 | 26,832 |
| | | <u>17,799,404</u> | <u>665,989</u> | <u>26,726</u> |
| 土地銷售： | | | | |
| 1. The Vale | 71% | 416,890 | 21,707 | 19,206 |
| 2. IronRidge | 100% | 268,001 | 42,569 | 6,296 |
| 3. Newark | 100% | 1,045,252 | 226,025 | 4,624 |
| | | <u>1,730,143</u> | <u>290,301</u> | <u>5,960</u> |
| 總計 | | <u>19,529,547</u> | <u>956,290</u> | <u>20,422</u> |

已確認銷售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已確認銷售收入約為人民幣5,425,876,000元(二零一六年：人民幣4,195,374,000元)，整體上升約29.3%。確認物業銷售收入及總面積分別約為人民幣4,288,975,000元及303,921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、杭州花漫里及美國凱撒莊園項目，平均銷售價格約為每平方米人民幣14,112元。另外，於二零一七年四月、八月及十二月，本集團把The Vale、Ironridge及Sanctuary地塊出售，確認銷售面積約為219,255平方米。該三塊地塊總銷售價約人民幣1,730,143,000元，並於本年實現收入約人民幣1,136,901,000元。

項目開發及管理服務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之項目開發及管理服務收入約人民幣753,225,000元(二零一六年：人民幣623,171,000元)，整體上升約20.9%，其中，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752,613,000元(二零一六年：人民幣549,126,000元)，較去年上升37.1%。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。

租金及管理費

本集團的投資性物業為位於中國深圳市的朗詩大廈，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認收入約為人民幣26,548,000元(二零一六年：人民幣26,463,000元)，較二零一六年增加約0.3%，輕微上升主要由於朗詩大廈二樓單位從二零一七年二月到六月進行優化工程，故該單位二零一七年二月至六月沒有租金收入所致。鑒於朗詩大廈之位置優勝及物業管理質素良好，於年內，出租率一直維持於高水平，加上其有效的成本控制，保障了來自該大廈的經營淨收益。加上「朗詩寓」貢獻之收入約為人民幣8,282,000元(二零一六年：無)，總租金及管理費收入約為人民幣34,830,000元(二零一六年：人民幣26,463,000元)。

投資性物業

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團投資性物業的公允值利得約人民幣28,910,000元。物業公允值由合資格獨立評估師按現時本集團對深圳朗詩大廈的業務模式及預期收入作出評估。

銷售費用

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約人民幣119,889,000元(二零一六年：人民幣90,115,000元)，較二零一六年上升約33%，銷售費用主要包括項目前期推廣費用及銷售佣金。

行政費用

本集團二零一七年繼續實施預算管理，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約人民幣420,235,000元(二零一六年：人民幣288,754,000元)，較二零一六年上升約45.5%，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同期相比明顯擴大，員工人數亦增長30.9%。本集團於本年度成立了西安公司，進軍並積極拓展長租公寓等新業務板塊，同時為布局新的區域儲備了相關人力資源。同時，由於美國業務處於規模的迅速擴張期，人員配置完備，故行政費用相應增加。

財務成本

得益於本集團的借款餘額和加權平均財務成本的有效管理，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團利息費用約人民幣526,813,000元(二零一六年：人民幣571,684,000元)，較二零一六年下降約7.8%。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，故對外支付的利息可資本化的比重下降，而計入到本年費用化的財務成本中。二零一七年利息費用的資本化比例為53%(二零一六年：67%)，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團費用化的財務成本約人民幣238,925,000元(二零一六年：人民幣194,085,000元)。對於費用化的財務成本合併考慮已計入其他收益的本集團向合營及聯營公司收取的股權借款對應的利息收入作為淨財務成本更為合理。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的淨財務成本約為人民幣93,822,000元(二零一六年：淨財務成本為人民幣62,204,000元)。本年內，加權平均財務成本為7.4%(二零一六年：8.0%)。

稅項

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出約人民幣406,570,000元(二零一六年：人民幣225,631,000元)，其增加原因主要由於本集團的應課稅利潤大幅上升35.4%所致。

每股收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔每股基本收益及每股稀釋收益為人民幣0.143元及人民幣0.127元(二零一六年：人民幣0.147元及人民幣0.131元)，每股核心基本收益為人民幣0.197元(二零一六年：人民幣0.095元)，較二零一六年上升約107%。

項目儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有的項目儲備總建築面積12,865,868平方米及可售面積6,352,998平方米及預計可售貨值約為人民幣1,179億元，按權益計算，本集團應佔項目儲備總建築面積3,758,640平方米及可售面積1,446,646平方米及預計可售貨值約為人民幣292億元，本集團之獨立第三方委託開發管理項目共26個，可售面積約為2,746,039平方米，預計可售貨值為人民幣495億元。

| 項目 | 權益比例 | 已售貨值 人民幣千元 | 已售面積 平方米 | 可售貨值 人民幣千元 | 可售面積 平方米 |
|---------------|--------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| 1. 上海未來街區 | 100% | 1,934,080 | 105,117 | 1,183,800 | 43,449 |
| 2. 杭州花漫裡 | 100% | 1,395,380 | 140,980 | 25,340 | 689 |
| 3. 上海里程 | 100% | 1,312,640 | 79,499 | 43,030 | 1,479 |
| 4. 南京青春街區 | 100% | 2,804,510 | 253,421 | 165,860 | 4,153 |
| 5. 南京未來家 | 50.10% | 911,310 | 105,387 | 49,450 | 4,412 |
| 6. 南京朗詩熙華府 | 12.97% | 5,091,180 | 143,519 | 514,490 | 4,924 |
| 7. 南京保利朗詩蔚藍 | 29.94% | 5,517,080 | 194,358 | 163,880 | 3,183 |
| 8. 蘇州人民路8號 | 51% | 1,299,810 | 44,723 | 454,460 | 12,105 |
| 9. 蘇州太湖綠郡 | 55% | 3,638,250 | 229,857 | 1,849,500 | 97,472 |
| 10. 無錫天萃 | 100% | 469,780 | 34,411 | 14,120 | 582 |
| 11. 無錫綠卡小鎮 | 100% | 683,530 | 93,808 | 236,710 | 16,877 |
| 12. 成都朗詩南門綠郡 | 25% | 1,325,440 | 156,769 | 213,020 | 1,828 |
| 13. 上海新西郊 | 38.46% | 624,560 | 6,299 | 787,000 | 8,735 |
| 14. 杭州朗詩熙華府 | 49% | 3,190,840 | 70,568 | 1,076,740 | 18,863 |
| 15. 杭州樂府 | 50% | 1,243,690 | 27,514 | 1,430,720 | 27,765 |
| 16. 成都朗詩金沙城 | 9.91% | 1,597,980 | 123,897 | 5,342,960 | 218,373 |
| 17. 天津中新生態城項目 | 75% | - | - | 1,524,420 | 106,739 |
| 18. 天津活力港項目 | 35% | - | - | 1,758,260 | 109,989 |
| 19. 上海普陀長風項目 | 23% | 325,040 | 6,273 | 552,000 | 12,133 |
| 20. 蘇州高鐵新城項目 | 51% | - | - | 822,060 | 63,403 |
| 21. 武漢徐東項目 | 30% | - | - | 3,932,910 | 100,326 |
| 22. 成都牧華路項目 | 4.85% | - | - | 8,259,760 | 724,177 |
| 23. 武漢三金潭項目 | 5% | 2,225,100 | 136,767 | 695,000 | 31,233 |
| 24. 長沙聚融水溪項目 | 1% | 95,200 | 36,667 | 686,440 | 123,836 |
| 25. 成都朗詩熙華府 | 33% | 1,325,440 | 156,769 | 213,020 | 1,828 |

| 項目 | 權益比例 | 已售貨值 人民幣千元 | 已售面積 平方米 | 可售貨值 人民幣千元 | 可售面積 平方米 |
|--------------------------------|-------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| 26. 杭州余杭北上環橋項目 | 50% | - | - | 532,000 | 37,385 |
| 27. 合肥皖新高新區項目 | 25% | - | - | 2,493,050 | 93,413 |
| 28. 杭州下沙項目 | 40% | - | - | 1,401,680 | 72,627 |
| 29. 杭州寧波江北項目 | 100% | - | - | 1,179,940 | 73,262 |
| 30. 成都朗詩未來家項目 | 50% | 279,390 | 45,000 | 602,280 | 63,008 |
| 31. 成都建設北路 | 50% | - | - | 325,650 | 22,375 |
| 32. 西安嘉鵬項目 | 70% | - | - | 550,590 | 55,384 |
| 33. 合肥肥東翡翠莊園 | 10% | - | - | 757,900 | 40,333 |
| 34. 宜興紅星美凱龍項目 | 51% | - | - | 1,584,530 | 165,805 |
| 35. 江陰澄江項目C-10 | 19% | - | - | 1,551,990 | 99,997 |
| 36. 江陰澄江項目C-11 | 19% | - | - | 1,002,790 | 63,274 |
| 37. 宿遷蔚藍溪苑 | 100% | - | - | 2,176,650 | 160,038 |
| 38. 宿遷蔚藍雅苑 | 100% | - | - | 1,631,039 | 138,890 |
| 39. 重慶蔡家項目 | 25.5% | - | - | 5,264,320 | 272,043 |
| 40. 海寧大學城項目 | 80% | - | - | 1,416,650 | 82,916 |
| 41. 南京溧水項目 | 20% | - | - | 2,785,290 | 153,252 |
| 42. 奧羅拉 | 51% | 474,940 | 5,240 | 1,345,660 | 14,846 |
| 43. The Westerly | 100% | - | - | 788,550 | 34,559 |
| 44. Pierce Boston | 25% | 523,670 | 7,023 | 2,014,660 | 27,021 |
| 45. Stoney Ridge & Stoney Hill | 100% | 37,700 | 836 | 188,500 | 4,181 |
| 46. Siena | 100% | - | - | 425,430 | 12,079 |
| 47. IronRidge | 100% | 412,634 | 45,922 | 2,640,749 | 97,859 |
| 48. The Vale | 71% | 1,043,230 | 35,311 | 1,966,620 | 42,382 |
| 49. Lido Villas | 100% | - | - | 366,560 | 4,350 |
| 50. Synagogue | 90% | - | - | 537,110 | 3,408 |
| 51. Sanctuary — Village II | 100% | 1,032,130 | 226,026 | 858,240 | 33,719 |
| 52. 南京興隆大街項目 | 0% | 6,685,950 | 161,750 | 2,588,250 | 57,732 |
| 53. 南京金浦項目 | 0% | 2,599,910 | 118,846 | 3,693,021 | 124,707 |
| 54. 南京九龍湖C地塊 | 0% | - | - | 1,135,000 | 40,916 |
| 55. 南京九龍湖A/B地塊 | 0% | 1,643,960 | 70,633 | 364,230 | 14,904 |
| 56. 常州朗詩競園 | 0% | 1,389,738 | 16,784 | 98,670 | 5,453 |
| 57. 合肥皖新朗詩綠郡 | 0% | 1,309,520 | 125,069 | 119,010 | 707 |
| 58. 無錫新郡項目 | 0% | 1,396,930 | 51,659 | 1,740,529 | 76,105 |
| 59. 內江樂賢項目 | 0% | 109,263 | 30,644 | 2,155,740 | 245,904 |
| 60. 保定溪山樾項目 | 0% | 121,892 | 6,004 | 249,694 | 8,036 |
| 61. 蘇州吳中紅莊項目 | 0% | - | - | 996,100 | 42,683 |
| 62. 成都郫縣犀浦項目 | 0% | - | - | 459,854 | 35,652 |
| 63. 鹽城東台世紀廣場項目 | 0% | - | - | 1,511,510 | 159,028 |
| 64. 南京G68項目 | 0% | - | - | 9,000,000 | 150,000 |
| 65. 無錫鴻山尚院項目 | 0% | - | - | 1,154,000 | 118,567 |
| 66. 無錫新郡2A3項目 | 0% | - | - | 4,161,050 | 188,457 |
| 67. 江陰臨港項目 | 0% | - | - | 687,190 | 107,236 |
| 68. 北京康澤園項目 | 0% | - | - | 1,778,095 | 33,998 |
| 69. 徐州沛縣樊噲路項目 | 0% | - | - | 2,004,948 | 333,498 |
| 70. 馬鞍山霍里山大道 | 0% | - | - | 2,233,170 | 227,863 |

| 項目 | 權益比例 | 已售貨值 人民幣千元 | 已售面積 平方米 | 可售貨值 人民幣千元 | 可售面積 平方米 |
|-----------------|------|-------------------|------------------|--------------------|------------------|
| 71. 句容寶華項目 | 0% | 50,540 | 5,344 | 1,810,394 | 110,269 |
| 72. 北京張家口項目 | 0% | - | - | 966,674 | 75,699 |
| 73. 濟南重汽項目 | 0% | - | - | 1,826,920 | 182,692 |
| 74. 唐山玉田項目 | 0% | - | - | 774,146 | 124,046 |
| 75. 南京江寧G45項目 | 0% | - | - | 2,625,000 | 105,000 |
| 76. 南京江寧上坊G22項目 | 0% | - | - | 2,546,455 | 75,324 |
| 77. 南京江寧上坊G62項目 | 0% | - | - | 2,827,480 | 101,562 |
| 合計 | | <u>56,122,236</u> | <u>3,098,694</u> | <u>117,890,509</u> | <u>6,352,998</u> |
| 其中：獲有權益項目小計 | | <u>40,814,534</u> | <u>2,511,961</u> | <u>68,383,378</u> | <u>3,606,959</u> |
| 委托開發管理項目小計 | | <u>15,307,703</u> | <u>586,733</u> | <u>49,507,130</u> | <u>2,746,039</u> |

| 項目 | 權益比例 | 總建築 面積 (平方米) | 已竣工物業 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 | 233,791 | - | - |
| 2. 杭州花漫里 | 100% | 180,473 | 180,473 | - | - |
| 3. 上海里程 | 100% | 108,264 | 108,264 | - | - |
| 4. 南京青春街區 | 100% | 314,704 | 167,558 | 147,146 | - |
| 5. 南京未來家 | 50.10% | 133,530 | 133,530 | - | - |
| 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. 蘇州人民路8號 | 51% | 85,231 | - | 85,231 | - |
| 9. 蘇州太湖綠郡 | 55% | 432,700 | 184,200 | 248,500 | - |
| 10. 無錫天萃 | 100% | 48,772 | 48,772 | - | - |
| 11. 無錫綠卡小鎮 | 100% | 139,689 | 115,100 | 24,589 | - |
| 12. 成都朗詩南門綠郡 | 25% | 235,149 | - | 235,149 | - |
| 13. 上海新西郊 | 38.46% | 15,787 | - | 15,787 | - |
| 14. 杭州朗詩熙華府 | 49% | 139,152 | - | 139,152 | - |
| 15. 杭州樂府 | 50% | 80,602 | - | 80,602 | - |
| 16. 成都朗詩金沙城 | 9.91% | 685,684 | - | 440,759 | 244,925 |
| 17. 天津中新生態城項目 | 75% | 144,100 | - | 144,100 | - |
| 18. 天津活力港項目 | 35% | 155,136 | - | 59,332 | 95,804 |
| 19. 上海普陀長風項目 | 23% | 18,406 | - | 18,406 | - |
| 20. 蘇州高鐵新城項目 | 51% | 92,600 | - | - | 92,600 |

| 項目 | 權益比例 | 總建築 面積 (平方米) | 已竣工物業 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) |
|--------------------------------|-------|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 21. 武漢徐東項目 | 30% | 130,529 | – | – | 130,529 |
| 22. 成都牧華路項目 | 4.85% | 1,022,400 | – | – | 1,022,400 |
| 23. 武漢三金潭項目 | 5% | 235,532 | – | 235,532 | – |
| 24. 長沙聚融水溪項目 | 1% | 245,541 | – | 80,541 | 165,000 |
| 25. 成都朗詩熙華府 | 33% | 367,753 | – | 367,753 | – |
| 26. 杭州余杭北上環橋項目 | 50% | 37,699 | – | – | 37,699 |
| 27. 合肥皖新高新區項目 | 25% | 131,445 | – | 131,445 | – |
| 28. 杭州下沙項目 | 40% | 94,095 | – | 94,095 | – |
| 29. 杭州寧波江北項目 | 100% | 73,790 | – | – | 73,790 |
| 30. 成都朗詩未來家項目 | 50% | 146,733 | – | 146,733 | – |
| 31. 成都建設北路 | 50% | 30,157 | – | 30,157 | – |
| 32. 西安嘉鵬項目 | 70% | 72,196 | – | – | 72,196 |
| 33. 合肥肥東翡翠莊園 | 10% | 57,398 | – | 42,557 | 14,841 |
| 34. 宜興紅星美凱龍項目 | 51% | 220,044 | – | – | 220,044 |
| 35. 江陰澄江項目C-10 | 19% | 134,812 | – | – | 134,812 |
| 36. 江陰澄江項目C-11 | 19% | 85,820 | – | – | 85,820 |
| 37. 宿遷蔚藍溪苑 | 100% | 225,000 | – | 18,474 | 206,526 |
| 38. 宿遷蔚藍雅苑 | 100% | 193,500 | – | 6,436 | 187,064 |
| 39. 重慶蔡家項目 | 25.5% | 272,520 | – | – | 272,520 |
| 40. 海寧大學城項目 | 80% | 84,266 | – | – | 84,266 |
| 41. 南京溧水項目 | 20% | 210,485 | – | – | 210,485 |
| 42. 奧羅拉 | 51% | 31,776 | – | 31,776 | – |
| 43. The Westerly | 100% | 34,560 | 983 | 819 | 32,758 |
| 44. Pierce Boston | 25% | 39,202 | – | 39,202 | – |
| 45. Stoney Ridge & Stoney Hill | 100% | 5,017 | 334 | 1,171 | 3,512 |
| 46. Siena | 100% | 12,079 | – | – | 12,079 |
| 47. IronRidge | 100% | 143,781 | 2,634 | 48,800 | 92,347 |
| 48. The Vale | 71% | 77,694 | – | 43,787 | 33,907 |
| 49. Lido Villas | 100% | 4,350 | – | – | 4,350 |
| 50. Synagogue | 90% | 4,049 | – | 4,049 | – |
| 51. Sanctuary – Village II | 100% | 259,745 | – | 226,026 | 33,719 |
| 52. 南京興隆大街項目 | 0% | 278,684 | – | 278,684 | – |
| 53. 南京金浦項目 | 0% | 307,241 | – | 307,241 | – |
| 54. 南京九龍湖C地塊 | 0% | 44,271 | – | 44,271 | – |
| 55. 南京九龍湖A/B地塊 | 0% | 115,000 | 115,000 | – | – |
| 56. 常州朗詩競園 | 0% | 177,769 | 177,769 | – | – |
| 57. 合肥皖新朗詩綠郡 | 0% | 139,409 | 139,409 | – | – |
| 58. 無錫新郡項目 | 0% | 205,189 | 51,519 | 153,670 | – |
| 59. 內江樂賢項目 | 0% | 255,343 | – | 69,534 | 185,809 |
| 60. 保定溪山樾項目 | 0% | 11,320 | – | 11,320 | – |

| 項目 | 權益比例 | 總建築 面積 (平方米) | 已竣工物業 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) |
|-----------------|------|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 61. 蘇州吳中紅莊項目 | 0% | 131,102 | - | - | 131,102 |
| 62. 成都郫縣犀浦項目 | 0% | 51,934 | - | 51,934 | - |
| 63. 鹽城東台世紀廣場項目 | 0% | 209,251 | - | 46,740 | 162,511 |
| 64. 南京G68項目 | 0% | 191,800 | - | - | 191,800 |
| 65. 無錫鴻山尚院項目 | 0% | 177,336 | - | - | 177,336 |
| 66. 無錫新郡2A3項目 | 0% | 268,752 | - | - | 268,752 |
| 67. 江陰臨港項目 | 0% | 131,098 | - | - | 131,098 |
| 68. 北京康澤園項目 | 0% | 45,860 | - | - | 45,860 |
| 69. 徐州沛縣樊噲路項目 | 0% | 433,637 | - | - | 433,637 |
| 70. 馬鞍山霍里山大道 | 0% | 330,339 | - | 34,814 | 295,525 |
| 71. 句容寶華項目 | 0% | 192,904 | - | 24,397 | 168,507 |
| 72. 北京張家口項目 | 0% | 128,446 | - | - | 128,446 |
| 73. 濟南重汽項目 | 0% | 182,692 | - | - | 182,692 |
| 74. 唐山玉田項目 | 0% | 134,625 | - | - | 134,625 |
| 75. 南京江寧G45項目 | 0% | 105,896 | - | - | 105,896 |
| 76. 南京江寧上坊G22項目 | 0% | 101,138 | - | - | 101,138 |
| 77. 南京江寧上坊G62項目 | 0% | 134,041 | - | - | 134,041 |
| 合計 | | <u>12,865,868</u> | <u>1,659,336</u> | <u>4,663,764</u> | <u>6,542,768</u> |
| 其中：獲有權益項目小計 | | <u>8,380,791</u> | <u>1,175,639</u> | <u>3,641,160</u> | <u>3,563,992</u> |
| 委託開發管理項目小計 | | <u>4,485,077</u> | <u>483,697</u> | <u>1,022,605</u> | <u>2,978,775</u> |

| 項目 | 權益比例 | 狀態 | 用途 | 建築面積 (平方米) |
|---------|------|------|-----|----------------------|
| 上海黃興大樓 | 100% | 裝修改造 | 擬出租 | 11,427 |
| 上海森蘭公寓* | 50% | 裝修改造 | 擬出租 | 46,296 |
| 南京華飛宿舍 | 100% | 裝修改造 | 擬出租 | 5,729 |
| 深圳朗詩大廈 | 100% | 竣工 | 出租中 | <u>23,736</u> |
| 合計 | | | | <u><u>87,188</u></u> |

* 該項目為本集團合營公司

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金約為人民幣3,623,787,000元(二零一六年：人民幣2,976,852,000元)，較二零一六年十二月三十一日上升21.7%。於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.4倍(二零一六年：2.0倍)。

債務

於二零一七年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣5,429,415,000元(二零一六年：人民幣6,083,341,000元)，較二零一六年十二月三十一日下降10.7%，債務主要包括股東貸款、有抵押銀行借款、優先私募債券及EB-5融資。於二零一七年十二月三十一日，短期債務比例為40%，長期債務比例為60%。

債務分析：

| | 二零一七年 十二月三十一日 | | 二零一六年 十二月三十一日 | |
|-------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | 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 | 3,202,900 | 59.0% | 4,514,861 | 74.2% |
| 以美元結算 | 1,995,807 | 36.8% | 1,359,568 | 22.4% |
| 以港元結算 | 230,708 | 4.2% | 208,912 | 3.4% |
| | <u>5,429,415</u> | <u>100.0%</u> | <u>6,083,341</u> | <u>100.0%</u> |
| 總債務以到期日分析： | | | | |
| 第一年內 | 2,174,458 | 40.0% | 1,267,990 | 20.8% |
| 第一年至兩年 | 188,019 | 3.5% | 2,022,747 | 33.3% |
| 兩年以上 | 3,066,938 | 56.5% | 2,792,604 | 45.9% |
| | <u>5,429,415</u> | <u>100.0%</u> | <u>6,083,341</u> | <u>100.0%</u> |

表外權益下數據

在資產輕型化戰略下，本集團新增項目儲備主要為權益法核算的合營及聯營公司項目，其資產負債信息未納入本集團合併財務報表中。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於合聯營公司按照權益比例應佔貨幣資金餘額為人民幣2,345,389,000元(二零一六年：人民幣724,724,000元)，於合聯營公司按照權益比例應佔有息負債餘額人民幣1,889,027,000元(二零一六年：人民幣1,368,555,000元)，於合聯營公司按照權益比例應佔淨現金餘額人民幣456,363,000元(二零一六年：應佔淨負債餘額人民幣643,831,000元)。

負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構，於二零一七年十二月三十一日的淨負債與股本權益比率[#]約為48.8% (二零一六年：101.8%)，與二零一六年十二月三十一日相比顯著下降53個百分點，且表外項目於二零一七年末的負債與現金淨額為淨現金。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一七年十二月三十一日約為26.7% (二零一六年：33.8%)，與二零一六年十二月三十一日相比下降7.1個百分點。另外，本集團之資產負債率為81.8% (二零一六年：83.0%)，與二零一六年十二月三十一日相比輕微下降1.2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

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由以下一種或幾種組合擔保：投資物業、租賃土地付款、開發中房地產、持作銷售物業、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。EB-5貸款由一間附屬公司擔保。

外匯及外幣風險

於二零一七年十二月三十一日，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。本集團美國附屬公司記賬本位幣為美元，香港附屬公司記賬本位幣為港幣，境內附屬公司記賬本位幣為人民幣。截至二零一七年十二月三十一日，本集團美國附屬公司來自最終控股股東1,665,000,000元人民幣借款，是控股股東對本集團之長期資金支持，本集團香港附屬公司應付境內附屬公司之款項2,173,200,000元人民幣，是本集團內部資金往來，相應的匯率變動形成了本集團賬面匯兌虧損人民幣270,320,000元(二零一六年：匯兌收益人民幣226,898,000元)，該匯兌損失為未實現的匯兌損失，故毋須採用任何金融工具作對沖用途。

利率風險

於二零一七年十二月三十一日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約84.2% (二零一六年：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

於二零一七年一月三日，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」)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(於寧波持有一塊作商業用途的土地)的全部股權，代價為不超過人民幣270,000,000元。該交易已於二零一七年二月二十日完成。(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，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。浙江天元於浙江海寧市農發區持有一塊作商住用途的土地。該交易已於二零一七年一月十八日完成。(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(於成都市持有一塊作商住用途的土地)之全部股權，代價為人民幣186,000,000元。該交易已於二零一七年四月十四日完成。(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兩份公告)。

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楊浦區黃興路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。該交易已於二零一七年八月二十五日完成。(詳情請參閱本公司日期為二零一七年二月二十四日之公告)。

於二零一七年四月三日(美國時間)，本公司之全資附屬公司LS-NJ Port Imperial Member, LLC. (「LS-NJ」)與PL North America-NJ Port Imperial, Inc. (「PL North America」)訂立合作協議，據此，LS-NJ及PL North America同意合作開發由本公司當時透過由PL North America注資45,666,654美元之全資附屬公司LS-NJ Port Imperial LLC (「LS-NJ Port Imperial」)持有的Avara項目。於完成合作協議項下之交易(即於二零一七年四月五日)後，LS-NJ Port Imperial由LS-NJ擁有51%及由PL North America擁有49%。(詳情請參閱本公司日期為二零一七年四月四日及二零一七年四月十一日之兩份公告)。

於二零一七年五月二十六日，本公司之全資附屬公司南京朗銘地產集團有限公司(「南京朗銘」)與強壯先生、張濤先生及何小寧先生(統稱「該等賣方」)訂立收購協議，據此，南京朗銘同意收購，及該等賣方同意出售陝西長泰房地產開發有限公司(於陝西省持有一塊土地)全部股權，代價為人民幣150,000,000元。該交易於本公告日期尚未完成。(詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月二十六日之公告)。

於二零一七年五月二十七日，本公司之全資附屬公司南京朗銘、成都朗銘置業有限公司(「成都朗銘」)及成都朗輝與南京洛德德寧房地產投資合伙企業(有限合伙)(「南京洛德德寧」)訂立股權轉讓協議及投資協議等，據此，成都朗銘及南京洛德德寧同意合作開發由成都朗輝持有的成都朗詩未來家項目。於完成股權轉讓協議及投資協議等協議項下之交易(即於二零一七年六月一日)後，成都朗輝由成都朗銘及南京洛德德寧各自持有50%股權。(詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月二十七日之公告)。

於二零一七年八月二日，南京朗銘與無錫星海房地產開發有限公司(「無錫星海」)、安徽日報報業集團(「安徽日報」)及馬鞍山星文房地產開發有限公司(「目標公司」)訂立該協議，據此，南京朗銘有條件同意收購，及無錫星海有條件同意出售目標公司70%股權，代價為零，以及南京朗銘有條件同意向目標公司(於馬鞍山市持有一塊作房地產開發的土地)提供股東貸款人民幣280,000,000元。該交易已於二零一七年八月七日完成。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月二日之公告)。

於二零一七年八月十四日，杭州朗輝(作為賣方)及杭州弘成投資管理有限公司(「杭州弘成」)(作為買方)訂立股權轉讓暨合作開發協議，據此，杭州朗輝有條件同意出售及轉讓，及杭州弘成有條件同意收購及受讓浙江天元的60%股

權及標的公司結欠杭州朗輝的60%債權，總代價為人民幣266,364,419元(可予調整)，其中銷售股份代價為人民幣94,701,010元及銷售債權代價為人民幣171,663,409元(可予調整)。浙江天元於浙江海寧市持有一塊作商住用途的土地。於完成該交易(即二零一七年八月十八日)後，浙江天元不再為本公司的附屬公司。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月十四日之公告)。

於二零一七年八月十四日，本公司之全資附屬公司武漢朗恒實業有限公司(「武漢朗恒」)參與武漢光谷聯合產權交易所的公開掛牌轉讓，擬收購湖北供銷徐東民生廣場置業有限公司(「徐東民生公司」)合共60%股本權益及債權，總代價為人民幣1,082,200,000元。於二零一七年八月十五日，武漢朗恒收到武漢光谷聯合產權交易所發出兩份日期均為二零一七年八月十五日的意向受讓資格確認通知書，確認符合條件的要求，為合格意向受讓方受讓(1)徐東民生公司51%股本權益及債權；及(2)徐東民生公司9%股本權益。徐東民生公司持有一項位於武漢洪山區徐東村的住宅物業。該交易已於二零一七年九月十九日完成。根據於二零一七年九月十八日與武漢利好房地產開發有限公司訂立的股權轉讓協議，武漢朗恒進一步收購徐東民生公司餘下20%股權，代價為人民幣132,144,000元。該交易已於二零一七年九月二十日完成，此後，徐東民生公司成為本公司的全資附屬公司。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月十四日及十五日之兩份公告及本公司日期為二零一七年十一月二十四日之通函)。

於二零一七年十月十一日，本公司間接非全資附屬公司中福頤養(天津)置業有限公司(賣方)與天津泰禾錦川置業有限公司(買方)訂立合作協議，內容有關出售位於天津市中新天津生態城的地塊及所在建設項目，代價為人民幣849,586,000元。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十月十一日之公告及本公司日期為二零一七年十一月二十四日之通函)。

於二零一七年十一月二十九日，南京朗銘與中北盛業房地產開發有限公司(「中北盛業」)簽訂合作協議，據此，中北盛業將認購南京旭晟輝企業管理諮詢有限公司(「南京旭晟輝公司」)新增註冊資本人民幣7,500,000元及提供股東借款人民幣217,035,000元。南京旭晟輝公司擁有一間項目公司(於南京市溧水區持有一塊作商住項目發展的土地)的50%權益。完成股本增資(即於二零一七年十一月三十日)後，南京旭晟輝公司由南京朗銘持有40%及由中北盛業持有60%。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十一月二十九日之公告)。

於二零一七年十一月三十日，本公司之全資附屬公司上海朗青投資管理有限公司(「上海朗青」)與深圳恒創投資管理有限公司(「恒創投資」)及上海著久企業管理諮詢有限公司(「上海著久」)簽訂合作協議，據此，上海朗青有條件同意轉讓及恒創投資有條件同意受讓上海著久50%股權，股權轉讓價為人民幣1元，及上海朗青及恒創投資須向上海著久支付認繳但尚未實繳的出資款項各自人民幣500萬元；且雙方同意由上海著久作為特殊目的公司按上海朗青與恒創投資同意的條款受讓項目公司(持有位於上海浦東新區的項目)的全部股權，代價由上海朗青與恒創投資向上海著久提供之股東貸款支付。於完成該交易(即於二零一七年十二月十三日)後，上海著久成為本公司的合營企業。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十一月三十日之公告)。

於二零一七年十二月十八日，本公司之全資附屬公司廣州朗秀企業管理諮詢有限公司(「廣州朗秀」)與建昭有限公司(「賣方I」)及漢國置業(深圳)有限公司廣州分公司(「賣方II」)訂立收購協議，據此，(i)廣州朗秀有條件同意收購，及賣方I有條件同意出售廣州市建昭置業有限公司(於廣州越秀區持有物業)全部股權，代價為人民幣230,000,000元(須予調整)，及(ii)廣州朗秀有條件同意受讓及賣方II有條件同意轉讓該債權，代價為人民幣30,000,000元。該交易於本公告日期尚未完成。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月十八日之公告)。

於二零一七年十二月二十五日，南京朗銘及上海朗青與上海中城年代股權投資基金管理有限公司(「中城年代」)及上海中城勇逸投資中心(有限合伙)(「中城勇逸」)簽訂有限合夥協議，據此，訂約方共同向上海中城乾念投資中心(有限合伙)(「中城基金」)出資，而本集團於中城基金所持的100%權益中，有50%為人民幣336百萬元的注資。中城基金的投資目標主要為優質房地產開發及銷售項目。該交易已於二零一七年十二月二十九日完成。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十五日之公告)。

於二零一七年十二月二十五日，本公司之全資附屬公司南京朗銘與南京旭博輝企業管理有限公司(「南京旭博輝」)、合肥皖新朗詩文化投資有限公司(「合肥項目公司」)及中城基金訂立合作框架協議，據此，南京旭博輝同意出售及中城基金同意收購合肥項目公司48%之股權，代價為人民幣2,485萬元，南京旭

博輝同意轉讓及中城基金同意受讓合肥項目公司結欠南京旭博輝的貸款人民幣629.32百萬元，及中城基金同意向合肥項目公司提供不超過人民幣1,783萬元的股東貸款。該交易已於二零一七年十二月二十九日完成。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十五日之公告及本公司日期為二零一八年三月二十六日之通函)。

於二零一七年十二月二十七日本公司之間接全資附屬公司南京朗慶置業有限公司(「南京朗慶」)、宿遷朗鑫置業有限公司(「項目公司I」)及四川藍光和駿實業有限公司(「四川藍光」)訂立股權轉讓協議，據此，南京朗慶及四川藍光同意合作開發由項目公司I持有的標的中國宿遷市蘇宿工業園區05地塊上之房地產開發項目，其中(a)南京朗慶有條件同意出售，及四川藍光有條件同意收購項目公司I之60%股權，代價為人民幣129,580,124元；及(b)四川藍光有條件同意提供股東貸款人民幣7,790,880元；及南京朗慶、宿遷朗詩置業有限公司(「項目公司II」)及四川藍光訂立股權轉讓協議，據此，南京朗慶及四川藍光同意合作開發由項目公司II持有的中國宿遷市蘇宿工業園區06地塊上之房地產開發項目，其中(a)南京朗慶有條件同意出售，及四川藍光有條件同意收購項目公司II之60%股權，代價為人民幣111,400,133元；及(b)四川藍光有條件同意提供股東貸款人民幣7,206,540元。該交易於本公告日期尚未完成。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十七日之公告)。

於二零一七年十二月二十八日，南京朗銘及上海朗青與天津朗信投資管理有限公司(「朗信資本」)及信達投資有限公司(「信達投資」)簽訂有限合夥協議，據此，訂約方同意共同設立嘉興朗達合夥企業。南京朗銘及信達投資為嘉興朗達合夥企業的有限合夥人，並將分別認繳嘉興朗達合夥企業資本金30%及70%，而朗信資本為嘉興朗達合夥企業的普通合夥人，將認繳出資人民幣1,000,000元。上海朗青為嘉興朗達合夥企業的管理人；及武漢朗恒與嘉興朗達合夥企業及徐東民生公司簽訂該協議，據此，武漢朗恒同意出售及嘉興朗達合夥企業同意收購徐東民生公司的99.9%股權，代價為人民幣660,000,000元及信達投資或其關連人士同意接納轉讓本金額為人民幣680,000,000元之部份武漢朗恒股東借款；及嘉興朗達合夥企業將向徐東民生公司提供股東借款人民幣461,000,000元。徐東民生公司的主要業務為房地產開發及管理，其持有一間於武漢洪山區徐東村持有一項物業的項目公司。該交易已於二零一七年十二月二十九日完成。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十八日之公告及本公司日期為二零一八年三月二十六日之股東通函)。

除上述者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，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。於二零一七年十二月三十一日，未了結擔保約人民幣2,140,598,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣2,648,983,000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(其合營企業LS-Boston Point LLC擁有50%權益之合營企業)之銀行借款提供擔保，於二零一七年十二月三十一日的金額為人民幣230,316,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣141,558,000元)。該保證責任將根據朗詩集團的對應賠償保證解除。

於二零一七年十二月三十一日，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，於二零一七年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團於香港、美國及國內共聘用2,110名管理、行政、技術及一般員工(二零一六年十二月三十一日：1,612名)。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，授出購股權或獎勵性股份。

報告期後事項

於二零一八年二月七日，上海朗青及南京朗銘，與中信資本控股有限公司(「中信資本」)及上海平安闔鼎投資管理有限責任公司(「平安闔鼎」)訂立轉讓協議，據此，(i)中信資本有條件同意出售，上海朗青有條件同意收購上海睿開投資合夥企業(有限合伙)(「合夥企業」)的全部普通合伙人財產份額，代價為人民幣10,000元；及(ii)平安闔鼎有條件同意出售，及南京朗銘有條件同意收購合夥企

業的全部有限合伙人財產份額，代價為人民幣221,000,000元。合伙企業持有Best Benefit Limited之100%股權，而Best Benefit Limited與本公司分別持有Silver Knight Global Limited 61.54%及38.46%股權。Silver Knight Global Limited為本公司一間旨在持有及開發位於中國上海市長寧區青溪路770弄25號的該等物業(尚未銷售的40套住宅單位、停車場及公共設施)的特殊目的公司。(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年二月七日及二零一八年二月八日之兩份公告)。

本公司股東於二零一八年二月二十八舉行的本公司股東特別大會上批准一項特別決議案，以將本公司之英文名稱由「Landsea Green Properties Co., Ltd.」更改為「Landsea Green Group Co., Ltd.」，並採納「朗詩綠色集團有限公司」為本公司中文第二名稱，以取代其中文第二名稱「朗詩綠色地產有限公司」。於二零一八年三月二日，百慕達公司註冊處處長將本公司新英文名稱及中文第二名稱載入其存置之公司登記冊以取代本公司前稱。香港公司註冊處處長於二零一八年三月二十二日發出非香港公司更改法人名稱註冊證明書。

分派

董事將於二零一八年五月二十八日(星期一)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作出每股人民幣3.54分(相等於4.42港仙)的分派，該分派將於二零一八年六月二十日(星期三)派付予於二零一八年六月五日(星期二)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二零一八年五月二十一日(星期一)至二零一八年五月二十八日(星期一)(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二零一八年五月十八日(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二零一八年六月五日(星期二)至二零一八年六月六日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停，期間將不會進行股份過戶。為符合資格獲享建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一八年六月四日(星期一)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

截至二零一七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，全體董事於截至二零一七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。

截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

承董事局命
朗詩綠色集團有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零一八年三月二十八日

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。