

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

截至二零一八年十二月三十一日止年度的
全年業績

財務摘要

- 於二零一八年度本集團之股東權益報酬率(「ROE」)為30.3%，同比增幅為10.8個百分點；
- 本年度淨利潤為人民幣14.4億元，同比增幅為99.9%；
- 本年度核心淨利潤為人民幣12.7億元，同比增幅為36.1%；
- 本年度毛利率及淨利率分別為28.5%及19.1%；
- 本年度每股基本收益為人民幣27分，同比增幅為92.9%；
- 董事會建議截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股4.5港仙。

截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年度」)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

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	3	7,560,526	6,213,931
銷售及服務成本	7	(5,406,474)	(4,690,410)
毛利		2,154,052	1,523,521
其他收益	5	171,562	150,704
銷售費用	7	(243,990)	(119,889)
行政費用	7	(568,935)	(420,235)
投資性物業的公允價值利得	12	7,363	28,910
其他利得／(損失)淨額	6	374,110	11,991
經營利潤		1,894,162	1,175,002
財務收入	8	23,750	10,120
財務費用	8	(323,018)	(249,045)
財務費用淨額		(299,268)	(238,925)
應佔聯營公司利得		408,854	169,453
應佔合營企業利得		257,991	21,881
除所得稅前利潤		2,261,739	1,127,411
所得稅費用	9	(821,169)	(406,570)
年度利潤		1,440,570	720,841

截至十二月三十一日止年度
二零一八年 二零一七年
附註 人民幣千元 人民幣千元

其他全面收益

可能重新分類至損益的項目：

— 換算海外業務產生的匯兌差額 (126,796) 145,300

將不會重新分類至損益的項目：

— 自不動產、工廠及設備轉移至投資性物業的物業重估利得 14,515 —

本年度其他全面收益，扣除稅項 (112,281) 145,300

年度全面收益總額 1,328,289 866,141

年度利潤歸屬於：

— 本公司股東 1,112,774 580,523

— 非控制性權益 327,796 140,318

1,440,570 720,841

年度全面收益總額歸屬於：

— 本公司股東 998,260 744,968

— 非控制性權益 330,029 121,173

1,328,289 866,141

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 10 人民幣0.27元 人民幣0.14元

每股稀釋收益 10 人民幣0.24元 人民幣0.13元

綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性物業	12	505,630	319,830
不動產、工廠及設備		1,234,573	656,245
無形資產		2,279	–
於聯營公司的權益		1,315,706	983,077
於合營企業的權益		2,596,047	1,885,436
應收賬款及其他應收款、預付款及訂金	15	2,168,445	1,552,361
遞延所得稅資產		352,469	237,735
商譽		9,460	9,460
		<u>8,184,609</u>	<u>5,644,144</u>
流動資產			
持作銷售物業	13	876,881	847,831
開發中房地產	14	8,688,579	6,658,882
庫存		116,561	52,069
合約資產	3.2	107,941	–
應收賬款及其他應收款、預付款及訂金	15	2,676,639	3,493,788
按公允價值計入損益的金融資產		176,809	–
受限制現金		542,299	281,952
現金及現金等價物		5,404,956	3,341,835
		<u>18,590,665</u>	<u>14,676,357</u>
總資產		<u><u>26,775,274</u></u>	<u><u>20,320,501</u></u>

		於十二月三十一日	
		二零一八年	二零一七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款	16	2,829,643	2,731,823
借款	17	6,341,015	3,254,957
遞延所得稅負債		122,556	75,537
		<u>9,293,214</u>	<u>6,062,317</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	16	6,912,769	4,064,098
向客戶收取的預付款項		13,869	4,051,066
合約負債	3.2	4,510,186	–
借款	17	683,580	2,174,458
即期所得稅負債		600,761	270,499
		<u>12,721,165</u>	<u>10,560,121</u>
總負債		<u>22,014,379</u>	<u>16,622,438</u>
權益			
歸屬於本公司股東的資本及儲備			
股本		38,702	31,800
可換股永久證券		–	495,425
儲備		4,344,853	2,964,716
		<u>4,383,555</u>	<u>3,491,941</u>
非控制性權益		<u>377,340</u>	<u>206,122</u>
總權益		<u>4,760,895</u>	<u>3,698,063</u>
總負債及權益		<u>26,775,274</u>	<u>20,320,501</u>

綜合財務資料附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。註冊辦事處地址及主要業務地點分別為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda 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(「聯交所」)上市。

本公司為投資控股公司。本集團主要從事房地產開發與銷售、提供管理服務及出租長租公寓業務。

本公司的直系控股公司及最終控股股東分別為 Greensheid Corporation (於英屬處女群島註冊成立的公司)及朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」,於中華人民共和國(「中國」)成立的公司)。

除非另有所指,否則本財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈報。

本財務報表經由董事局於二零一九年三月二十二日批准刊發。

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

(a) 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及第622章香港公司條例的披露條文編製。

(b) 歷史成本慣例

綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製,惟若干金融資產及投資性物業按公允價值計量除外。

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。

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則

多項新訂或經修訂準則、現有準則的修改及詮釋於二零一八年一月一日開始的財政年度強制生效:

- 香港財務報告準則第9號—金融工具(「香港財務報告準則第9號」)
- 香港財務報告準則第15號—與客戶的合約收益(「香港財務報告準則第15號」)
- 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

- 香港財務報告準則第4號(修改) — 應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
- 二零一四年至二零一六年週期的年度改進
- 香港財務報告準則第40號(修改) — 轉讓投資物業；及
- 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。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響於附註2.2披露。上文所述其他準則、修改及詮釋目前與本集團無關或對本集團的財務表現及狀況並無重大影響。

(d) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干已頒佈但尚未於二零一八年一月一日開始的財政年度強制生效並與本集團有關且本集團並無提前採納的新會計準則、現有準則的修改及詮釋。

準則、修改及詮釋		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
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9號(修改)	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修改)	於聯營公司及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則的年度改進	二零一五年至二零一七年週期 (香港財務報告準則第3號、 香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號)	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第19號(修改)	計劃修訂、縮減或結算	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第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

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。

變動性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈。由於經營及融資租賃的區分被移除，其則將導致幾乎所有租賃均於承租人資產負債表中確認。根據新訂準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金的金融負債均獲確認，惟短期及低價值的租賃屬例外。

影響

本集團為若干樓宇的承租人，該等樓宇現分類為經營租賃。根據香港財務報告準則第16號內的新租賃會計規則，本集團已成立一個項目團隊審閱本公司去年的所有租賃安排。該準則將主要影響本集團有關經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣8,790,894,000元。於該等承擔中，約人民幣317,000元為短期租賃及低價值資產租賃，均將以直線法於損益內確認為費用。至於其餘的租賃承擔，本公司預期確認使用權資產及租賃負債介乎人民幣50億元至人民幣65億元。對出租長租公寓使用權資產調整公允價值前的整體資產淨值將維持不變。

本集團為長租公寓的出租人，大部分長租公寓均根據經營租賃持有。本集團會將使用權資產及長租公寓租賃樓宇裝修分類為按公允價值入賬的投資性物業。本集團已開始評估符合投資性物業定義的裝修使用權資產的公允價值。然而，未來數年將須作出更多披露。預期並不會令本集團作為出租人的會計處理作出其他重大變動。

本集團採納日期

本集團將於準則於二零一九年一月一日強制採納當日採用準則。本集團擬應用簡化過渡法且不會就首次採納前之年度重列比較數字。使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量(經任何預付或應付租賃開支調整)。至於過往入賬為經營租賃且將使用公允價值模型入賬為投資性物業的租賃，使用權資產將於初始應用日期按公允價值計量。

2.2 會計政策變更

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團綜合財務報表造成的影響。

2.2.1 對財務報表的影響

本集團已選擇分別應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號所允許的實務處理方法及經修訂追溯方法。本集團亦就採納香港財務報告準則第15號對於二零一七年十二月三十一日未完成與客戶之間的合約的影響於二零一八年一月一日的期初權益結餘進行調整，前期比較數字並無重列。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，毋須重列比較數字。因此，金融資產或負債賬面值的任何調整均於本報告期初確認，而差異則於期初保留盈利確認。

- (a) 下表顯示就各個別項目確認的調整。未受變動影響的項目則不包括在內。因此，所披露的小計及總計不得按所列數字重新計算。下文將更詳細解釋有關調整。

綜合資產負債表(摘錄)	二零一七年			二零一八年
	十二月三十一日 原定呈列 人民幣千元	香港 財務報告 準則第9號 人民幣千元	香港 財務報告 準則第15號 人民幣千元	一月一日 重列 人民幣千元
非流動資產				
應收賬款及其他應收款、 預付款及訂金	1,552,361	(14,091)	-	1,538,270
遞延所得稅資產	237,735	13,139	-	250,874
於合營企業的權益	1,885,436	-	(165)	1,885,271
流動資產				
開發中房地產	6,658,882	-	120,984	6,779,866
應收賬款及其他應收款、 預付款及訂金	3,493,788	(31,708)	(225,267)	3,236,813
合約資產	-	(6,758)	225,267	218,509
總資產	<u>20,320,501</u>	<u>(39,418)</u>	<u>120,819</u>	<u>20,401,902</u>
流動負債				
向客戶收取的預付款項	4,051,066	-	(4,051,066)	-
合約負債	-	-	4,178,144	4,178,144
總負債	<u>16,622,438</u>	<u>-</u>	<u>127,078</u>	<u>16,749,516</u>
權益				
留存收益	2,232,712	(39,418)	(5,253)	2,188,041
非控制性權益	206,122	-	(1,006)	205,116
總權益	<u>3,698,063</u>	<u>(39,418)</u>	<u>(6,259)</u>	<u>3,652,386</u>

- (b) 本年度因應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號而受影響的財務報表項目如下：

於二零一八年十二月三十一日				
綜合資產負債表(摘錄)	採納			
	香港財務 報告準則 第9號及 第15號前 所呈報的 金額 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第9號的 影響 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號的 影響 人民幣千元	所呈報的 金額 人民幣千元
非流動資產				
應收賬款及其他應收款、 預付款及訂金	2,189,920	(21,475)	-	2,168,445
遞延所得稅資產	341,106	11,363	-	352,469
流動資產				
開發中房地產	8,631,499	-	57,080	8,688,579
應收賬款及其他應收款、 預付款及訂金	2,808,556	(11,983)	(119,934)	2,676,639
合約資產	-	(11,993)	119,934	107,941
流動負債				
向客戶收取的預付款項	4,466,975	-	(4,453,106)	13,869
合約負債	-	-	4,510,186	4,510,186
權益				
留存收益	<u>3,112,121</u>	<u>(34,088)</u>	<u>-</u>	<u>3,078,033</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
綜合全面收益表(摘錄)	採納			
	香港財務 報告準則 第9號及 第15號前 所呈報的 金額 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第9號的 影響 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號的 影響 人民幣千元	所呈報的 金額 人民幣千元
收入	7,336,019	-	224,507	7,560,526
銷售及服務成本	(5,181,967)	-	(224,507)	(5,406,474)
行政費用	(576,041)	7,106	-	(568,935)
所得稅費用	(819,393)	(1,776)	-	(821,169)
年度利潤：				
— 歸屬於本公司股東 的利潤	<u>1,107,444</u>	<u>5,330</u>	<u>-</u>	<u>1,112,774</u>

3. 收入

3.1 細分的客戶合約收入

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於某一時間點確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 中國	3,879,123	4,095,031
— 美利堅合眾國(「美國」)	2,323,310	1,330,845
管理服務(a)		
— 中國	580,273	455,753
— 美國	25,144	19,997
	<u>6,807,850</u>	<u>5,901,626</u>
於期內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 美國	204,118	—
管理服務—開發管理服務(a)		
— 中國	394,282	277,475
	<u>598,400</u>	<u>277,475</u>
租金收入		
— 辦公投資物業	28,826	26,548
— 長租公寓	125,450	8,282
	<u>154,276</u>	<u>34,830</u>
	<u>7,560,526</u>	<u>6,213,931</u>

(a) 管理服務收入明細如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
開發管理服務收入	419,426	297,472
銷售管理服務收入	383,513	281,572
綠色產品整合服務收入	169,000	152,775
品牌授權服務收入	27,760	21,406
	<u>999,699</u>	<u>753,225</u>

3.2 與客戶合約有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
與房地產開發及銷售有關的合約資產	119,934	225,267
減：壞賬撥備	(11,993)	(6,758)
	<u>107,941</u>	<u>218,509</u>
與以下項目有關的合約負債：		
— 房地產開發及銷售	4,456,933	4,156,608
— 管理服務	53,253	21,536
	<u>4,510,186</u>	<u>4,178,144</u>

(a) 合約資產及負債重大變動

當於開發期間確認的收益(參照截至報告期末所產生成本佔合約完工預期總成本的百分比釐定)超過向客戶開單的金額，合約資產會包含美國房地產開發及銷售的未開單款項。

本集團根據與客戶於合約中訂立的收款時間表收取付款。付款一般於履行合約責任前預收，該等合約主要涉及於中國銷售物業。

(b) 就合約負債確認的收益

下表報告本期間內已確認收益的合約負債有關部分。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
年初計入合約負債結餘的已確認收益	
— 房地產開發及銷售	3,084,941
— 管理服務	21,536
	<u>3,106,477</u>

(c) 將於未來確認的訂約金額

(i) 房地產開發及銷售

下表列示來自房地產開發及銷售的並將於未來確認的訂約金額。

	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
預期於一年內確認	1,998,099
預期於一年後確認	<u>2,458,834</u>
	<u><u>4,456,933</u></u>

(ii) 管理服務

大部分管理服務的發票均以提供服務的時間為基礎。因香港財務報告準則第15號所允許，未達成合約金額不予披露。

(d) 合約成本

取得合約所直接產生的成本(如印花稅及銷售佣金)於產生時入賬列為支出，金額並不重大。

4. 分部資訊

管理層根據由經執行董事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。

執行董事從服務角度考慮業務，並確認以下經營分部：

- 房地產開發及銷售；
- 管理服務；
- 辦公物業投資；及
- 長租公寓。

本集團於二零一七年底設立長租公寓業務。為作出更佳表現計量，已就截至二零一八年十二月三十日止年度呈報獨立分部。

執行董事根據分部收入及分部利潤計量評估經營分部的表現。

分部利潤包括附屬公司純利、應佔合營企業及應佔聯營公司純利。分部利潤指各分部所賺取的利潤，惟不包括銀行存款利息收益、計入綜合全面收益表的公司費用及財務費用。本集團管理層根據所報告的計量分配資源和評估表現。

截至二零一八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：

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				總計
	房地產開發 及銷售	管理服務	辦公物業 投資	長租公寓	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
分部收入(來自外部客戶) (附註3)					
—根據香港財務報告準則 第15號於某一時間點 確認的收入	6,202,433	605,417	—	—	6,807,850
—根據香港財務報告準則 第15號於期內確認的收入	204,118	394,282	—	—	598,400
—租金收入	—	—	28,826	125,450	154,276
	<u>6,406,551</u>	<u>999,699</u>	<u>28,826</u>	<u>125,450</u>	<u>7,560,526</u>
分部利潤/(虧損)	<u>2,465,355</u>	<u>456,816</u>	<u>26,116</u>	<u>(190,205)</u>	<u>2,758,082</u>
不動產、工廠及設備折舊	(7,959)	(7,677)	(13)	(41,424)	(57,073)
投資性物業的公允價值利得 (附註12)	—	—	7,363	—	7,363
應佔聯營公司純利	408,854	—	—	—	408,854
應佔合營企業純利	257,991	—	—	—	257,991
於二零一八年十二月 三十一日					
分部資產	21,628,232	3,424,012	515,642	1,207,388	26,775,274
於聯營公司的權益	1,315,706	—	—	—	1,315,706
於合營企業的權益	2,596,047	—	—	—	2,596,047
增加非流動資產 (不包括金融資產)	75,178	6,831	190,352	494,046	766,407
分部負債	<u>19,496,811</u>	<u>2,081,024</u>	<u>73,569</u>	<u>362,975</u>	<u>22,014,379</u>

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				
	房地產開發 及銷售	管理服務	辦公物業 投資	長租公寓	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
分部收入(來自外部客戶) (附註3)	<u>5,425,876</u>	<u>753,225</u>	<u>26,548</u>	<u>8,282</u>	<u>6,213,931</u>
分部利潤/(虧損)	<u>1,113,465</u>	<u>410,885</u>	<u>45,511</u>	<u>(44,170)</u>	<u>1,525,691</u>
不動產、工廠及設備折舊	(9,374)	(1,739)	(3)	(142)	(11,258)
投資性物業的公允價值利得 (附註12)	-	-	28,910	-	28,910
應佔聯營公司純利	169,453	-	-	-	169,453
應佔合營企業純利	21,881	-	-	-	21,881
於二零一七年十二月 三十一日					
分部資產	17,140,908	2,526,845	349,941	302,807	20,320,501
於聯營公司的權益	983,077	-	-	-	983,077
於合營企業的權益	1,885,436	-	-	-	1,885,436
增加非流動資產 (不包括金融資產)	220,746	13,814	28,925	156,910	420,395
分部負債	<u>15,772,957</u>	<u>662,542</u>	<u>83,313</u>	<u>103,626</u>	<u>16,622,438</u>

本集團並無任何佔本集團收入10%以上的單一客戶。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止年度		於二零一八年	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	<u>5,007,954</u>	4,863,089	<u>7,239,353</u>	5,064,967
美國	<u>2,552,572</u>	1,350,842	<u>463,253</u>	578,475
香港(註冊地)	<u>-</u>	-	<u>60</u>	702
	<u>7,560,526</u>	<u>6,213,931</u>	<u>7,702,666</u>	<u>5,644,144</u>

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

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分部利潤	2,758,082	1,525,691
財務費用淨額	(299,268)	(238,925)
未分配公司費用	<u>(197,075)</u>	<u>(159,355)</u>
除所得稅前利潤	<u><u>2,261,739</u></u>	<u><u>1,127,411</u></u>

分部資產及負債與總資產及總負債的對賬如下：

	二零一八年	二零一七年
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
分部資產	26,775,274	20,320,501
未分配資產	<u>-</u>	<u>-</u>
資產總值	<u><u>26,775,274</u></u>	<u><u>20,320,501</u></u>
分部負債	22,014,379	16,622,438
未分配負債	<u>-</u>	<u>-</u>
負債總額	<u><u>22,014,379</u></u>	<u><u>16,622,438</u></u>

5. 其他收益

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收益來自：		
一應收合營企業及聯營公司款項	105,735	105,402
一非控制性權益	22,338	23,764
一應收第三方貸款及收購一間聯營公司所付按金	8,751	13,362
政府補助	34,738	5,083
雜項收益	-	3,093
	<u>171,562</u>	<u>150,704</u>

6. 其他利得／(損失)淨額

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司之利得	166,822	285,619
於合營企業轉換為附屬公司後 重新計量現有權益的收益	19,653	-
出售合營企業之利得	-	608
出售不動產、工廠及設備之虧損	(10)	(2)
匯兌利得／(虧損)淨額	185,188	(270,320)
按公允價值計入損益的金融資產的收益	2,675	-
其他	(218)	(3,914)
	<u>374,110</u>	<u>11,991</u>

7. 按性質分類的費用

	截至十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利費用		
董事薪酬		
— 袍金	900	900
— 薪金及津貼	17,350	15,324
— 退休福利計劃供款	482	355
— 限制性股份獎勵	—	—
	<u>18,732</u>	<u>16,579</u>
其他職工費用		
— 工資、薪金及津貼	345,528	218,675
— 退休福利計劃供款	41,114	18,682
— 其他職工福利	34,016	15,875
— 限制性股份獎勵	—	—
	<u>420,658</u>	<u>253,232</u>
銷售物業成本		
— 中國(a)	2,612,402	2,991,577
— 美國	2,042,662	1,183,222
管理服務成本		
— 中國	479,647	391,784
物業租賃費用	196,079	47,447
投資物業的營運費用	5,687	5,700
其他稅項	79,756	140,073
廣告及推廣費用	157,281	72,133
法律及專業費用	55,310	25,216
不動產、工廠及設備折舊	57,073	11,258
金融資產減值撥備	(714)	2,783
核數師薪酬		
— 審核服務	1,446	1,298
— 非審核服務	953	864
開發中及持作銷售物業價值下跌撥備	5,873	1,032
其他(b)	86,554	86,336
	<u>5,780,009</u>	<u>4,960,723</u>
	<u>6,219,399</u>	<u>5,230,534</u>
指：		
銷售及服務成本	5,406,474	4,690,410
行政費用	568,935	420,235
銷售費用	243,990	119,889
	<u>6,219,399</u>	<u>5,230,534</u>

(a) 房地產開發及銷售成本包括已用裝飾物料人民幣119,830,000元(二零一七年：人民幣4,788,000元)。

(b) 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4,059,000元(二零一七年：人民幣3,727,000元)。

8. 財務費用淨額

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
財務費用		
— 銀行借款	133,245	151,084
— 來自最終控股股東的貸款	95,483	126,888
— 優先私募債券	118,620	78,195
— EB-5貸款	20,327	21,626
— 其他融資機構的貸款	19,634	18,062
— 次級私募債券	—	14,942
— 應付關聯方款項的利息費用	61,954	99,275
— 出售及回購安排	45,538	9,733
— 已貼現銀行承兌票據	15,529	4,380
— 來自非控制性權益貸款	7,368	2,628
— 客戶合約的融資部分	154,509	—
— 其他財務費用	—	7,518
	<u>672,207</u>	<u>537,331</u>
減：資本化利息	<u>(349,189)</u>	<u>(285,286)</u>
	<u>323,018</u>	<u>249,045</u>
財務收益		
— 銀行利息收益	<u>(23,750)</u>	<u>(10,120)</u>
其他財務支出	<u>299,268</u>	<u>238,925</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，資本化借款費用的平均年利率約為6.54%（二零一七年：6.50%）。

9. 所得稅費用

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
— 香港利得稅(a) 年度稅項費用	—	1,770
— 中國企業所得稅(b) 年度稅項費用	497,342	383,903
— 美國利得稅(d) 年度稅項費用	76,194	—
	<u>573,536</u>	<u>385,673</u>
中國土地增值稅(b)	393,938	103,087
遞延所得稅	<u>(146,305)</u>	<u>(82,190)</u>
	<u>821,169</u>	<u>406,570</u>

- (a) 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%(二零一七年：16.5%)作出撥備。
- (b) 截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團的中國附屬公司須按25%(二零一七年：25%)的稅率繳交企業所得稅。惟上海朗詩規劃建築設計有限公司經有關稅務部門批准享有15%的優惠所得稅稅率則除外。

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權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。

於二零一八年十二月三十一日，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30,689,000元(二零一七年：人民幣31,298,000元)。稅項虧損將於五年內屆滿。

- (c) 根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，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。本集團控制中國附屬公司的股息政策。本公司董事確定本集團中國附屬公司於二零一八年十二月三十一日的留存收益將不會於可見未來分派予其直系控股公司。於二零一八年十二月三十一日，本集團並未就本集團中國附屬公司產生的其直系控股公司應佔餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣3,547,020,000元(二零一七年：人民幣2,597,218,000元)確認遞延所得稅負債人民幣354,702,000元(二零一七年：人民幣259,722,000)。
- (d) 根據美國稅務法律，有關聯邦稅及州稅的法定稅率為28.28%。該稅率其後會就毋須課稅或不可扣減項目調整至實際稅率26.68%。

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,261,739	1,127,411
中國土地增值稅	(393,938)	(103,087)
	<u>1,867,801</u>	<u>1,024,324</u>
除所得稅前利潤的稅項，按稅率25% (二零一七年：25%)計算	466,950	256,081
於其他司法權區經營的本集團附屬公司不同稅率的影響	11,247	(248)
毋須課稅收益的稅務影響(i)	(129,124)	(50,953)
不可扣減開支的稅務影響	22,235	29,175
未確認稅項虧損的稅務影響	53,804	52,900
其他(ii)	2,119	16,528
	<u>427,231</u>	<u>303,483</u>
中國土地增值稅	393,938	103,087
	<u>821,169</u>	<u>406,570</u>

(i) 毋須課稅收益主要為所分佔聯營公司及合營企業利得。

(ii) 其他主要指變現過往年度未確認暫時差額的稅務影響。

10. 每股收益

(a) 每股基本收益

每股基本收益乃按歸屬於本公司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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
歸屬於本公司股東的利潤	1,112,774	580,523
可換股永久證券的應計分派	(29,599)	(19,679)
	<u>1,083,175</u>	<u>560,844</u>
用作釐定每股基本收益的利潤		
	<u>3,981,529</u>	<u>3,917,571</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)		
	<u>人民幣0.27元</u>	<u>人民幣0.14元</u>
一每股基本收益		

(b) 每股稀釋收益

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

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
歸屬於本公司股東的利潤	<u>1,112,774</u>	<u>580,523</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,981,529	3,917,571
經以下各項調整：		
一假設轉換可換股永久證券(千股)	<u>586,646</u>	<u>660,530</u>
用作釐定每股稀釋收益的普通股經調整 加權平均數(千股)	<u>4,568,175</u>	<u>4,578,101</u>
一每股稀釋收益	<u>人民幣0.24元</u>	<u>人民幣0.13元</u>

11. 股息

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
截至二零一七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(二零一六年：人民幣3.54分)	<u>138,682</u>	<u>138,682</u>
可換股永久證券股息	<u>29,599</u>	<u>19,679</u>
	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
建議自實繳盈餘賬派發末期股息每股普通股 4.50港仙(相當於人民幣3.83分) (二零一七年：4.42港仙(相當於人民幣3.54分))	<u>180,990</u>	<u>138,682</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣138,682,000元已於二零一八年六月十五日全數派發。

董事局建議自實繳盈餘賬作出每股普通股4.50港仙(相當於人民幣3.83分)(二零一七年：4.42港仙(相當於人民幣3.54分))的分派，總金額為人民幣180,990,000元。建議分派乃根據二零一九年三月二十二日的已發行股份4,722,307,545股(二零一七年：3,917,570,961股)釐定。擬派末期股息並不視為二零一八年十二月三十一日的應付股息，但將列作截至二零一九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二零一九年五月二十七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。

12. 投資性物業

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有位於中國的若干物業。於綜合資產負債表的投資性物業賬面值變動概述如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	<u>319,830</u>	<u>290,920</u>
轉移自不動產、工廠及設備(a)	60,780	-
轉移自持作銷售物業(b) (附註13)	117,657	-
公允價值利得	<u>7,363</u>	<u>28,910</u>
於十二月三十一日	<u>505,630</u>	<u>319,830</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，租賃投資性物業產生的租金收入及經營費用如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
租金收入	31,662	26,463
來自產生租金收入的物業的直接經營費用	10,977	5,700
來自不產生租金收入的物業的直接經營費用	<u>1,471</u>	<u>-</u>

本集團於投資性物業的產權按其賬面值分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
在中國持有：		
40至70年期租賃	<u>505,630</u>	<u>319,830</u>

(a) 二零一八年六月，本集團變更其一幢位於中國江蘇省南京的公寓樓宇(南京華飛公寓)的用途，並開始出租公寓。因此，本集團將公寓由不動產、工廠及設備重新分類至投資性物業。於轉移當日，物業之賬面值與公允價值分別為人民幣41,427,000元及人民幣60,780,000元。於轉讓日期賬面值與公允價值間之差額已計入其他全面收益。

(b) 二零一八年九月，本集團變更其一幢位於中國江蘇省無錫的商業樓宇(朗詩鄰里薈)的用途，並開始出租商業樓宇。因此，本集團將商業樓宇由持作銷售物業重新分類至投資性物業。於轉移當日，物業之賬面值與公允價值分別為人民幣117,657,000元及人民幣117,700,000元。於轉讓日期賬面值與公允價值間之差額已計入綜合全面收益表內之公允價值利得(附註13)。

- (c) 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二零一八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。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日，賬面值為人民幣401,210,000元(二零一七年：人民幣319,830,000元)的投資性物業已抵押作為本集團取得借款的抵押品(附註17(a)及(g))。

(e) 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二零一八年及二零一七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，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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二零一八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。財務部門及估值師每六個月最少舉行一次會議，以討論估值流程及結果。

財務部門於每個報告期末：

- 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

對物業進行估值時，本集團採用收入法及現金流折現法。採用收入法時，本集團會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。現金流折現法牽涉使用合適貼現率將物業未來現金流量貼現至其現值，並就物業的復歸潛收入淨額作出適當撥備，使用最終資本化資進行資本化。在估值過程中，本集團假設物業可供出租。另外亦會估計當前市場狀況、收支、穩定期及物業各部分的租金增長，以反映物業在市場上的表現。有需要時亦會參考相關市場上的可比銷售交易。

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	公允價值		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
	二零一八年 十二月 三十一日 (人民幣千元)	二零一七年 十二月 三十一日 (人民幣千元)			二零一八年	二零一七年	
朗詩大廈一 商業樓宇	323,570	319,830	年期及復歸法	年期收益率	5.00%	5.50%	年期收益率越高， 公允價值越低
				復歸收益率	5.50%	4.50%	復歸收益率越高， 公允價值越低
				空置率	5.00%	6.00%	空置率越高， 公允價值越低
				每平方米 平均日租金	2.89	3.20	每平方米平均日租金越高， 公允價值越高
南京華飛公寓	64,360	不適用	現金流折現法	年期收益率	6.00%	不適用	年期收益率越高， 公允價值越低
				空置率	10.00%	不適用	空置率越高， 公允價值越低
				每平方米 平均日租金	3.47	不適用	每平方米平均日租金越高， 公允價值越高
朗詩鄰里蒼	117,700	不適用	年期及復歸法	年期收益率	5.00%	不適用	年期收益率越高， 公允價值越低
				復歸收益率	5.50%	不適用	復歸收益率越高， 公允價值越低
				空置率	5.00%	不適用	空置率越高， 公允價值越低
				每平方米 平均日租金	1.45	不適用	每平方米平均日租金越高， 公允價值越高

13. 持作銷售物業

持作銷售物業的分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作銷售物業：		
— 在中國	882,923	830,982
— 在美國	—	20,038
	<u>882,923</u>	<u>851,020</u>
減：持作銷售物業價值下跌撥備	(6,042)	(3,189)
	<u>876,881</u>	<u>847,831</u>

持作銷售物業的變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	851,020	397,490
轉移自開發中房地產(附註14)	4,684,794	4,987,120
轉移至投資性物業(附註12)	(117,657)	—
房地產開發及銷售費用	(4,535,234)	(4,533,590)
	<u>882,923</u>	<u>851,020</u>

所有持作銷售物業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數額為人民幣67,083,000元(二零一七年：人民幣31,060,000元)。

持作銷售物業的撥備變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	3,189	2,157
年內撥備	<u>2,853</u>	<u>1,032</u>
	<u>6,042</u>	<u>3,189</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就持作銷售物業確認減值虧損人民幣2,853,000元(二零一七年：人民幣1,032,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣52,630,000元(二零一七年：人民幣526,511,000元)的持作銷售物業已按揭作為本集團取得借款的抵押品(附註17)。

14. 開發中房地產

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國	4,506,998	3,277,259
— 美國	4,184,601	3,381,623
	<u>8,691,599</u>	<u>6,658,882</u>
減：開發中房地產價值下跌撥備	<u>(3,020)</u>	—
	<u>8,688,579</u>	<u>6,658,882</u>
款項包括：		
— 土地付款	4,824,473	3,849,021
中國土地使用權	3,029,651	2,179,574
美國永久業權土地	1,794,822	1,669,447
— 開發支出及改進服務	3,071,764	2,097,565
— 利息資本化	795,362	712,296
	<u>8,691,599</u>	<u>6,658,882</u>
開發中房地產的變動如下：		
	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於一月一日	6,658,882	10,379,261
增加	4,787,294	5,958,140
收購附屬公司	2,692,768	—
出售附屬公司	(762,551)	(4,691,399)
轉移至持作銷售物業(附註13)	(4,684,794)	(4,987,120)
於十二月三十一日	<u>8,691,599</u>	<u>6,658,882</u>

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1,660,010,000元(二零一七年：人民幣3,005,694,000元)。餘額為預期一年內完成之款項。

二零一八年十二月三十一日，賬面值為人民幣3,033,882,000元(二零一七年：人民幣2,138,953,000元)的開發中房地產按揭作為本集團的借款抵押品(附註17)。

於二零一七年十月十一日，本集團一間附屬公司與一名第三方簽訂協議，以代價869,586,000元出售一塊位於中國天津的土地使用權。於二零一八年十二月三十一日，已收取人民幣600,000,000元並入賬為合約負債，且賬面價值為人民幣194,379,000元的有關租賃土地已就該第三方的借款作抵押。該租賃土地出售事項於二零一八年十二月三十一日尚未完成。

有本集團美國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。有關開發中房地產因安排的借款性質而沒有取消確認。然而，由於永久業權土地已轉至該第三方，故資產須受該協議限制。於二零一八年十二月三十一日，受此限制之房地產價值66,254,000美元(相等於人民幣454,713,000元)(二零一七年：104,656,000美元(相等於人民幣683,843,000元))，及相關借款為41,667,000美元(相等於人民幣285,967,000元)(二零一七年：41,374,000美元(相等於人民幣270,345,000元))(附註17)。

15. 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動資產：		
預付款		
— 收購附屬公司的預付款	3,539	55,539
— 待抵扣增值稅(b)	—	1,000
	<u>3,539</u>	<u>56,539</u>
應收關聯方款項	1,631,495	1,370,535
減：壞賬撥備	<u>(16,315)</u>	<u>—</u>
	1,615,180	1,370,535
應收非控制性權益款項(d)	515,965	—
減：壞賬撥備	<u>(5,160)</u>	<u>—</u>
	510,805	—
其他應收款		
— 向第三方作出的借款(e)	27,652	113,460
— 物業維護按金(g)	<u>12,385</u>	<u>12,385</u>
	40,037	125,845
減：壞賬撥備	<u>(1,116)</u>	<u>(558)</u>
	<u>38,921</u>	<u>125,287</u>
	<u><u>2,168,445</u></u>	<u><u>1,552,361</u></u>

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
計入流動資產：		
應收賬款(a)		
— 關聯方	335,294	223,651
— 第三方	185,927	411,153
	<u>521,221</u>	<u>634,804</u>
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(3,353)	—
— 第三方	(10,160)	(5,342)
	<u>(13,513)</u>	<u>(5,342)</u>
	<u>507,708</u>	<u>629,462</u>
預付款		
— 預付稅項(b)	177,738	139,534
— 預付增值稅及其他附加費(b)	208,947	152,596
— 預付租金費用(c)	309,131	59,916
— 預付土地按金	89,439	—
— 其他預付款	139,716	22,616
	<u>924,971</u>	<u>374,662</u>
應收關聯方款項	745,811	1,559,826
減：壞賬撥備	(7,458)	—
	<u>738,353</u>	<u>1,559,826</u>
應收非控制性權益款項(d)	3,425	571,500
減：壞賬撥備	(34)	—
	<u>3,391</u>	<u>571,500</u>
購買土地的按金(f)	242,689	212,125
減：壞賬撥備	(2,427)	—
	<u>240,262</u>	<u>212,125</u>
其他應收款		
— 公寓租金按金	85,002	33,483
— 樓宇建築按金	2,284	20,540
— 住房公積金按金	16,874	18,712
— 向第三方借貸(e)	104,894	—
— 其他	59,505	80,356
	<u>268,559</u>	<u>153,091</u>
減：壞賬撥備	(6,605)	(6,878)
	<u>261,954</u>	<u>146,213</u>
	<u>2,676,639</u>	<u>3,493,788</u>

(a) 應收賬款

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
房地產開發及銷售應收賬款	88,913	263,339
管理服務應收賬款	432,308	371,465
	<u>521,221</u>	<u>634,804</u>
減：壞賬撥備	<u>(13,513)</u>	<u>(5,342)</u>
	<u>507,708</u>	<u>629,462</u>

根據即期發票日期的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	290,912	213,869
— 一至兩年	35,738	9,782
— 兩至三年	8,644	—
	<u>335,294</u>	<u>223,651</u>
第三方		
— 少於一年	123,315	343,735
— 一至兩年	61,664	52,720
— 兩至三年	598	14,698
— 三至四年	350	—
	<u>185,927</u>	<u>411,153</u>
	<u>521,221</u>	<u>634,804</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服務、裝飾服務及土地銷售方面授予客戶的信貸期為一年。

- (b) 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10%（二零一八年五月一日前為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「預付款—待抵扣增值稅」。

本集團開發銷售物業的中國附屬公司須就收取客戶的墊款預付3%的增值稅。該等款項入賬為「預付款—預付增值稅及其他附加費」。

該等附屬公司亦須就預期利潤及預繳企業所得稅及土地增值稅，及根據預收客戶的款項預繳土地增值稅。該等預付款入賬為「預付款－預付稅項」。

- (c) 預付租金主要涉及就待用作長租公寓支付予業主的預付租金。預付租金的年期一般少於一年。
- (d) 於二零一八年一月，本公司間接非全資附屬公司中福頤養(天津)置業有限公司(「中福頤養」)與其擁有人簽訂協議，據此，中福頤養按擁有人各自於中福頤養的股權按比例向彼等提供貸款。貸款為無抵押，須於兩年內償還，而中福頤養須按4.35%至6.50%的年利率根據支取的實際金額計息。於二零一八年十二月三十一日，應收中福頤養非控股股東的未償還款項達人民幣29,154,000元。

於二零一八年十二月，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」)與其擁有人訂立補充協議，據此蘇州朗坤同意將貸款限期由二零一八年十二月三十一日延長至二零二一年十二月三十一日。貸款為無抵押，須於三年內償還，而蘇州朗坤須按4.35%的年利率根據支取的實際金額計息。於二零一八年十二月三十一日，應收蘇州朗坤非控股股東的未償還款項達人民幣486,811,000元。

餘下款項免息及於催繳時償還。

- (e) 貸款予第三方的結餘產生年利率介乎7.75%至14.00%的利息。貸款予第三方的總額人民幣87,651,000元(二零一七年：人民幣66,443,000元)以兩家於中國持有物業的公司的股權證券抵押。
- (f) 於二零一八年十二月三十一日，購買土地的按金主要有關於在土地拍賣成功競投後獲得土地使用權。於二零一八年十二月三十一日，尚未獲得相關土地使用權證明書。
- (g) 物業維護按金於年末起計2至8年內償還。

於二零一八年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款、預付款及按金(扣除壞賬撥備)的賬面值以以下貨幣計值：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	4,339,020	4,546,667
美元	492,507	495,530
港元	13,557	3,952
	<u>4,845,084</u>	<u>5,046,149</u>

應收賬款及其他應收款、預付款及按金(扣除壞賬撥備)的公允價值如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動資產：		
預付款	3,539	56,539
應收關聯方款項	1,615,180	1,370,535
應收非控制性權益款項	510,805	-
其他應收款—物業維護按金	8,593	8,597
其他應收款—向第三方作出的借款	27,652	113,460
	<u>2,165,769</u>	<u>1,549,131</u>
計入流動資產：		
應收賬款	507,708	629,462
預付款	924,971	374,662
應收關聯方款項	738,353	1,559,826
應收非控制性權益款項	3,391	571,500
購買土地的按金	240,262	212,125
其他應收款	261,954	146,213
	<u>2,676,639</u>	<u>3,493,788</u>

物業維護按金的公允價值使用借貸利率4.75%至4.90%貼現的現金流得出。公允價值於公允價值層級的第二級。

16. 應付賬款及其他應付款

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動負債：		
—應付關聯方款項	2,804,826	2,714,606
—應計保修費用	24,817	-
—應付非控制性權益款項(a)	-	17,217
	<u>2,829,643</u>	<u>2,731,823</u>
計入流動負債：		
—應付關聯方款項	2,908,526	2,044,080
—應付工程物料及服務款項	1,964,956	1,162,081
—應付非控制性權益款項(a)	410,045	18,110
—應付利息	348,592	235,257
—租賃及工程服務已收按金	348,045	190,115
—應付合營夥伴款項(b)	320,000	-
—應計職工費用	252,813	159,949
—增值稅及其他應付稅項	180,823	126,353
—應付代價(c)	141,667	92,144
—其他應付款	37,302	36,009
	<u>6,912,769</u>	<u>4,064,098</u>

- (a) 二零一八年十二月三十一日，應付非控制性權益款項的流動部分包括以年利率4.65%計息的人民幣388,859,000元，其餘結餘免息。

二零一七年十二月三十一日，應付非控制性權益款項的非流動部分以年利率10.00%計息。應付非控制性權益款項的流動部分免息。

所有應付非控制性權益款項均無抵押。

- (b) 二零一八年十二月三十一日，應付合營夥伴款項包括以年利率6.00%至8.00%計息的人民幣120,000,000元。其餘結餘免息，且其後已於二零一九年一月二日償還。
- (c) 二零一八年十二月三十一日，應付代價主要涉及收購投資的應付款項，當中人民幣89,523,000應付成都海興冷業貿易股份有限公司(「成都海興」)的前股東。其餘金額人民幣52,144,000元應付武漢朗泓置業有限公司的前股東。

於二零一八年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

於各結算日，根據發票日期的應付工程物料及服務款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	1,808,395	1,035,053
一至兩年	145,160	30,933
兩至三年	11,401	5,865
三年以上	-	90,230
	<u>1,964,956</u>	<u>1,162,081</u>

於各結算日，應付賬款及其他應付款的賬面值按以下貨幣列值：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	8,974,693	6,096,059
美元	734,738	680,894
港元	32,981	18,968
	<u>9,742,412</u>	<u>6,795,921</u>

17. 借款

	二零一八年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日	
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元
有抵押				
— 銀行借款(a)	266,597	1,224,335	1,098,218	672,233
— 優先私募債券(c)	—	—	659,534	—
— 出售及回購安排(附註14)	—	285,967	—	270,345
— 已貼現銀行承兌票據(f)	316,983	—	—	—
— 來自其他金融機構的貸款(g)	—	310,306	—	—
有抵押借款總額	<u>583,580</u>	<u>1,820,608</u>	<u>1,757,752</u>	<u>942,578</u>
無抵押				
— 銀行借款(a)	100,000	859,772	—	126,045
— 有擔保優先債券(d)	—	1,380,523	—	—
— 來自最終控股股東的貸款(b)	—	1,665,000	—	1,665,000
— EB-5貸款(e)	—	575,112	—	521,334
— 已貼現銀行承兌票據(f)	—	—	90,000	—
— 來自其他金融機構的貸款(g)	—	40,000	326,706	—
無抵押借款總額	<u>100,000</u>	<u>4,520,407</u>	<u>416,706</u>	<u>2,312,379</u>
借款總額	<u><u>683,580</u></u>	<u><u>6,341,015</u></u>	<u><u>2,174,458</u></u>	<u><u>3,254,957</u></u>

借款按年利率介乎3.19%至13.50%(二零一七年:4.75%至8.00%)計息。

本集團借款變動分析如下:

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	5,429,415	6,083,341
借款所得款項	6,248,362	2,887,033
收購附屬公司	296,198	—
償還借款	(4,789,111)	(2,319,051)
出售附屬公司	(255,400)	(1,259,440)
匯兌差額	95,131	37,532
於十二月三十一日	<u><u>7,024,595</u></u>	<u><u>5,429,415</u></u>

於各結算日，借款的賬面值按以下貨幣列值：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	3,508,890	3,202,900
美元	3,169,781	1,995,807
港元	345,924	230,708
	<u>7,024,595</u>	<u>5,429,415</u>

於各結算日，借款應於下列時間償還：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	683,580	2,174,458
一至兩年	4,441,395	188,019
兩至五年	1,899,620	3,066,938
	<u>7,024,595</u>	<u>5,429,415</u>

(a) 銀行借款以下列各項作共同抵押：

- (i) 受限制現金，賬面值為人民幣183,866,000元(二零一七年：人民幣7,291,000元)；
- (ii) 開發中房地產，賬面值為人民幣3,033,882,000元(二零一七年：人民幣2,138,953,000元)(附註14)；
- (iii) 本集團投資物業，賬面值為人民幣323,570,000元(二零一七年：人民幣319,830,000元)(附註12)；
- (iv) 最終控股公司所提供的擔保；
- (v) 本集團若干附屬公司的股權。
- (vi) 不動產、工廠及設備，賬面值為人民幣502,576,000元(二零一七年：零)；
- (vii) 無持作銷售物業為本集團銀行借款作抵押(二零一七年：人民幣526,511,000)(附註13)。

銀行借款按年利率介乎3.19%至8.60%(二零一七年：4.75%至8.00%)計息。

(b) 來自最終控股股東的貸款

來自最終控股股東的貸款為無抵押，並按年利率5.30%至5.65%(二零一七年：5.30%至6.60%)計息。

(c) 優先私募債券

本公司優先私募債券已於二零一八年四月三十日到期及支付。

(d) 有擔保優先債券

本公司於二零一八年度發行的有擔保優先債券於二零一八年四月二十五日於新加坡證券交易所上市，並將於二零二零年四月二十五日到期，年利率9.625%，每半年後繳支付一次。全部有擔保優先債券均受達成本公司若干債務服務財務指標的契諾所限。本公司會定期監察其遵守該等契諾的情況。於二零一八年十二月三十一日，並無違反該等契諾。所有有擔保優先債券均由本公司若干附屬公司擔保。

本公司將有權隨時選擇贖回全部(而非部分)優先票據，贖回價相等於優先票據本金額100%另加截至但不包括贖回日期的溢價以及應計及未付利息(如有)。

本公司可隨時及不時以銷售發行人若干種類股本的所得款項贖回優先票據本金總額最多35%，贖回價相等於優先票據本金額109.625%另加截至但不包括贖回日期的應計及未付利息(如有)，惟須受若干條件所規限。

(e) EB-5貸款

EB-5貸款指來自第三方的貸款，年利率為4.00%(二零一七年：3.60%至4.00%)並由Landsea Holdings Corporation(本公司間接附屬公司)擔保。結餘須於二零二零年七月二十四日至二零二三年六月二十九日(二零一七年：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。

(f) 已貼現銀行承兌票據

已貼現銀行承兌票據以賬面值為人民幣85,000,000元的受限制現金抵押。

(g) 來自其他金融機構的貸款

來自其他金融機構的貸款年息為8.00%至11.50%(二零一七年：8.00%)。結餘須於二零二零年七月六日至二零二零年十二月二十七日償還。

來自其他金融機構的貸款以以下項目共同擔保：

(i) 賬面值為人民幣52,630,000元(二零一七年：零)的持作銷售物業(附註13)；

(ii) 本集團賬面值為人民幣77,640,000元(二零一七年：零)的投資性物業(附註12)；

(iii) 本公司之間接附屬公司南京朗銘地產集團有限公司(「南京朗銘」)提供的擔保。

- (h) 借貸的公允價值與賬面值並無重大分別，原因為該等借貸的利息與當前市場利率相近，或借貸年期短。非流動借貸的賬面值及公允價值如下：

	二零一八年		二零一七年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款(ii)	2,084,107	2,084,107	798,278	798,278
有擔保優先債券(i)(ii)	1,380,523	1,352,229	-	-
出售及回購安排(ii)	285,967	285,967	270,345	270,345
來自最終控股股東的貸款(ii)	1,665,000	1,665,000	1,665,000	1,665,000
EB-5貸款(ii)	575,112	575,112	521,334	521,334
來自其他金融機構的貸款(ii)	<u>350,306</u>	<u>350,306</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) 此等有擔保優先債券於新加坡交易所上市，該公允價值基於公開市場報價計算得出，並分類為公允價值層級內的第1層。
- (ii) 銀行借款、出售及回購安排、來自最終控股股東的貸款、EB-5貸款及來自其他金融機構的貸款的公允價值使用折現現金流量及流動借貸利率計息，並分類為公允價值層級內的第2層。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈朗詩綠色集團有限公司(「朗詩」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度業務回顧與二零一九年展望。

二零一八年回顧

二零一八年，中國經濟下行壓力不斷加大，房地產高開低走，呈現出明顯的結構性調整的態勢。由於市場急劇變化，公司在合約銷售額、新增項目貨值等方面未能完全達成年初計劃，但是，在淨利潤、淨負債率、現金流、差異化產品能力、管控模式和團隊建設等方面，取得不俗的成績。

經營業績

回顧期內，本集團年度利潤約為人民幣14.4億元，同比增長約99.9%；核心淨利潤為人民幣12.7億元，比去年同期上升36.1%；向獨立第三方或合作方收取的項目開發服務費收入約為人民幣10.0億元，較二零一七年同期增長約32.8%，實現開發服務稅後利潤約為人民幣3.5億元，比去年同期上升11.7%。此外，朗詩集團截至二零一八年十二月三十一日止年度合同簽約銷售額約為人民幣381.5億元，合同簽約建築面積約為196.5萬平方米。二零一八年，本集團共獲取28個項目，其中中國20個，美國8個。

差異化產品綫及其標準化

朗詩秉承「為人造房」的核心價值理念，根據「先上建築，後上設備」的產品打造原則，對建築進行電腦模式分析和設計優化，為客戶提供健康、舒適、智能、節能、環保的住宅產品。期內公司持續打造綠色差異化產品能力，有效推動「樂府」、「熙華府」、「玲瓏郡」、「未來街區」四條產品綫的標準化工作。

樂府系，是面向頂級客群，採用戶式高舒適系統的綠色新建住宅，適用於別墅及類別墅或城市核心地段的集合式住宅；

熙華府系，是面向高端客群，採用集中式高舒適建築內環境系統的新建集合式住宅；

玲瓏郡系，是面向中高端客群，採用戶式建築內環境系統的新建集合式住宅；

未來街區，是面向中端剛需客群，採用綠色理念的新建集合式住宅。

針對上述四條產品綫，公司面向全員進行系統化的產品宣貫和培訓，有效提高各經營單位的產品能力和開發服務能力。

積極探索創新業務模式

公司堅決執行「產品差異化、資產輕型化、收益多樣化」的轉型升級戰略，在創新業務上進行諸多探索。包括各種新建綠色住宅小區、被動房(華北被動房)、住宅舊改(上海朗詩新西郊)、公建舊改(中歐國際工商學院深圳校區、紐約曼哈頓猶太教堂項目)、綠色辦公改造(上海朗詩綠色中心)、社區商業(無錫朗詩鄰里薈)等。

值得一提的是，二零一八年朗詩總部入駐位於上海的朗詩綠色中心(「LGC」)，該項目對舊樓改造、綠色辦公作了深入應用，是綠色建築的集大成者，已啓動美國LEED和WELL雙鉑金認證、德國DGNB認證以及中國綠色建築三星認證工作，預計將成為全球唯一獲得四項頂級綠色認證的該類項目。

公司利用差異化產品的市場競爭優勢，在堅持既定戰略的同時分析政策變化及市場需求，積極實施以小股操盤為主的「資產輕型化」業務模式，所獲項目絕大部分為合作型項目，並且收益包括開發服務收入、產品整合收入，以及可能的超額分成。「朗詩出品」的出色品牌效應及差異化產品的核心能力，吸引眾多金融機構、知名大中型企業等與本公司開展優勢互補型的戰略合作。

審慎穩健經營

二零一八年市場急劇變化，朗詩一如既往地保持戰略定力，穩健經營。投資方面，聚焦長三角、京津冀、成渝等核心都市圈和二綫核心城市，沒有拿一塊「地王」。融資方面，積極拓展多樣的融資手段，公司於二零一八年上半年抓住市場窗口於境外成功發行總額2億美元綠色債券，且為標普全球最高等級的綠色評級認證。資產證券化融資也取得重大突破。債務結構持續優化，融資成本降低。審慎穩健的經營策略，使得公司現金流頗為充裕，負債率較低，為未來發展奠定厚實基礎。

集團旗下「青杉資本」已打通地產基金「融、投、管、退」全流程，並在此基礎上進行豐富多樣的創新與探索，採用資產、股權收並購、困境資產包等方式獲取各類型項目。截止二零一八年十二月三十一日，青杉資本管理資產規模約為人民幣87.6億，有力支持了核心業務發展。

二零一八年，美國地產在深耕東、西海岸的基礎上，拓展高成長型的鳳凰城新市場。美國地產共計16個項目，Landsea Homes品牌知名度在美國穩步提升，朗詩是中國房企進入美國落地成功的佼佼者。期內美國公司繼續實施本土化戰略，穩健經營，收入和利潤均獲顯著增長。

集團旗下長租公寓、養老服務、物業管理、設計等相關業務，在本年度內持續探索，取得長足進步。

企業文化與可持續發展工作

朗詩堅持捍衛「人本、陽光、綠色」的核心價值觀，堅決打擊商業賄賂和職務侵佔行為，對貪污腐敗零容忍。期內嚴肅處理數起涉腐事件，維護了公司利益。

朗詩持續關注環境、社會、公司治理三個方面的平衡，積極踐行可持續發展理念。朗詩持續推動和倡導國內房地產企業加入「中國房地產行業綠色供應鏈行動」，實行「無綠色，不採購」，堅持綠色採購，綠化產業鏈，提高環境效益和資源利用效率。

二零一九年展望

形勢分析判斷

中國經濟已經從高速增長轉向中速增長，房地產的拐點已經到來。發展模式的轉換，亦將帶動房地產行業進入新的發展階段。我們堅信：憑藉清晰的戰略、健康的企業文化和差異化產品的競爭優勢，朗詩將迎來更好的發展機會。

聚焦綠色地產，剝離創新業務

多年來，本集團的市值並未得到資本市場的認同。朗詩不僅有差異化的產品，有開發服務收益，有美國地產業務，而且還有物業管理、長租、養老、設計等具有價值的縱向多元的創新業務。然而，過於複雜的多元化業務，也導致資本市場對本集團的理解困難，溝通成本過高。部分處於孵化期的創新業務壓低了本集團的年度利潤額，一定程度上影響了公司的股價，這顯然不符合本公司的股東利益。為此，我們擬制定一項剝離處於投入期的非地產創新業務的計劃，將分期實施。本集團的控股股東朗詩集團股份有限公司將承擔起創新業務的培育職能，繼續推動這些業務健康發展。本公司因此將成為一個業務清晰的專業化綠色地產公司。本年度儘管存在創新業務的虧損，本公司的淨資產收益率依然超過30%，剝離這些非地產業務後，本公司的利潤率、總資產收益率、淨資產收益率，預計同比將會有進一步的提升。

希望此舉有助市場充分認識本公司的盈利能力，並理解其背後的原因：朗詩差異化產品的市場競爭優勢，以及建立其上的輕資產開發服務模式。

致謝

朗詩是一家具有人文精神和理想主義氣質的公司。我們立志成為一家偉大的公司，持續不斷創新，為客戶創造價值，堅持綠色戰略，打造百年老店。本集團的持續穩健發展離不開社會各界的鼎力支持及全體員工的寶貴奉獻，我謹代表董事局向我們的全體員工、投資者及合作夥伴致以衷心的感謝。我們將持續為客戶、員工、股東、合作方及其他利益相關者創造價值。

管理層討論及分析

整體表現

本集團繼續深化轉型升級，堅持「產品差異化、資產輕型化、收益多樣化」的發展戰略，運用自身資源稟賦，持續打造綠色產品差異化能力。同時，充分利用差異化的產品優勢，積極拓展並獲取了眾多以小股操盤為主的「資產輕型化」項目，並大力輸出項目開發管理服務業務，從而實現收益多樣性。

二零一八年，本集團股東權益報酬率持續提升至30.3%，較上年提升10.8個百分點，本公司股東應佔每股基本收益為人民幣0.27元(二零一七年：人民幣0.14元)，較二零一七年上升約90.2%，股東權益報酬率和每股收益的提升主要得益於年度淨利潤的顯著提升；與此同時，得益於本集團審慎穩健的財務策略，對負債及現金安全的有效管控，年末淨負債率34.0%(二零一七年十二月三十一日：56.5%)，現金充裕，現金短債比8.7倍，擁有良好的流動性；二零一八年度，本集團實現年度淨利潤約為人民幣14.4億元，比去年上升約99.9%，淨利潤率約19.1%(二零一七年：約11.6%)，核心淨利潤(不包括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12.7億元(二零一七年：約為人民幣932.2百萬元)，比去年顯著上升約36.1%，核心淨利潤率約16.8%(二零一七年：約15.0%)。淨利潤和淨利潤率的提升主要由於本年交付的地產開發項目毛利率顯著提升，同時高毛利率的開發管理服務業務進展順利也是助力淨利潤和核心淨利潤率顯著提升的重要因素。

二零一八年度，本集團附屬公司實現年度收入總額約為人民幣75.6億元(二零一七年：約為人民幣62.1億元)，應佔合營及聯營公司權益已確認收入人民幣35.4億元(二零一七年：約為人民幣493.3百萬元)，合計確認銷售收入人民幣111.0億元較去年上升約65.5%(二零一七年：約為人民幣67.1億元)；其中，開發管理服務收入約為人民幣999.7百萬元(二零一七年：約為人民幣752.6百萬元)，比去年上升約32.8%。二零一八年度，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456.8百萬元(二零一七年：約為人民幣410.9百萬元)，增長約11.2%。

二零一八年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣381.5億元(包括本集團約為人民幣359.5億元及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一七年：約為人民幣320.5億元)，較二零一七年上升約19.0%。簽約建築面積為1,964,658平方米(包括本集團1,846,575平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一七年：1,629,394平方米)，較二零一七年上漲20.6%。

業務發展

本集團在不利的市場環境下取得了不俗的項目拓展成績。於二零一八年度，本集團共獲取了28個項目，其中中國境內20個，美國8個，分別位於中國廣州、杭州、南京、成都、蘇州、武漢、西安等城市及美國西部和東部一線門戶城市；當中開發銷售型物業27個(其中本集團錄得權益項目18個，獨立第三方委託開發管理項目9個)及持有出租型物業1個。

於二零一八年度，本集團新增開發銷售型物業可售面積為2,456,347平方米，預計可售貨值約為人民幣387.7億元，其中本集團錄得權益項目新增建築面積為1,604,111平方米，可售面積為1,186,231平方米，預計可售貨值約為人民幣221.0億元。本集團應佔權益部分新增建築面積為976,222平方米，可售面積為734,525平方米，預計可售貨值約為人民幣146.1億元。於本年度本集團新增委託開發管理項目建築面積為1,869,189平方米，可售面積為1,270,115平方米，預計可售貨值約為人民幣166.7億元。新增項目當中約八成項目是通過收併購、委託開發及參股等形式獲取，有效避免了高價地王。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有項目儲備可售面積為6,719,580平方米及預計可售貨值約為人民幣1,219.1億元，取得權益項目總建築面積為9,886,444平方米、可售面積為3,696,217平方米及預計可售貨值約為人民幣693.1億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,463,534平方米及預計可售貨值約為人民幣319.6億元。本集團之獨立第三方委託開發管理項目共32個，可售面積3,023,363平方米，預計可售貨值約為人民幣526.0億元。本集團持有出租型物業總建築面積為109,362平方米，應佔權益部分建築面積為78,542平方米。

本集團地產開發業務布局中美兩地，其中，美國業務的資產配置約佔本集團的22.7%。於二零一八年度，美國之項目已錄得簽約銷售總計約為人民幣35.0億元。美國物業銷售收入約為人民幣23.2億元，對應確認銷售面積為57,887平方米。土地銷售收入約為人民幣204.1百萬元，對應確認銷售面積為40,191平方米，為二零一七年出售土地在本年按照完工百分比確認的收入。未來，美國地產將持續深耕東、西海岸，積極拓展高成長性的新市場，繼續傳播朗詩的綠色基因。

「青杉資本」是本集團旗下的地產基金平台。目前青杉資本已與信達投資、平安不動產等分別成立了不同主題的基金及聯合投資平台，針對於一綫和強二綫城市的存量物業以及困境資產併購，打造募資、收購、改造、資產管理、退出的綜合能力，探索和實踐投融管退一體化地產基金業務模式。截至二零一八年十二月三十一日，青杉資本管理的基金規模為人民幣87.6億元。

經營收入及毛利

截至二零一八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為人民幣999.7百萬元(二零一七年：約為人民幣753.2百萬元)、物業銷售收入約為人民幣64.1億元(二零一七年：約為人民幣54.3億元)、以及租金及物業管理費收入約為人民幣154.3百萬元(二零一七年：約為人民幣34.8百萬元)，合計共約為人民幣75.6億元(二零一七年：約為人民幣62.1億元)，較二零一七年上升約21.7%。開發及管理服務收入總額上升約32.7%，物業銷售收入總額上升約18.1%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之毛利約為人民幣21.5億元(二零一七年：約為人民幣15.2億元)，較二零一七年上升約41.4%，本集團之整體毛利率約為28.5%(二零一七年：約24.5%)，較二零一七年上升4個百分點，主要來源於毛利率較高的開發管理服務收入較上年增加約32.7%。合營及聯營項目毛利率約24.5%(二零一七年：約22.2%)。

歸屬本公司股東的利潤

截至二零一八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11.1億元(二零一七年：約為人民幣580.5百萬元)，較二零一七年顯著增長約91.7%。扣除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收益，公允價值變動收益後，歸屬本公司股東的核心淨利潤約為人民幣941.3百萬元(二零一七年：約為人民幣791.9百萬元)，較二零一七年上升約18.9%。

簽約銷售及已售未入賬物業

二零一八年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣381.5億元(包括本集團約為人民幣359.5億元簽約銷售額及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一七年：人民幣320.5億元)，較二零一七年上漲約19.0%。簽約建築面積為1,964,658平方米，較二零一七年上漲約20.6%(包括本集團1,846,575平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一七年：1,629,394平方米)。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236.2億元，簽約銷售面積為1,172,410平方米，均價為每平方米人民幣20,146元。合同銷售主要是來自中國上海、杭州、南京、成都、天津、蘇州等城市以及美國一綫門戶城市的在售項目。於二零一八年十二月三十一日，本集團累計已售未入賬物業面積為1,655,467平方米(二零一七年：1,430,000平方米)，金額約為人民幣296.6億元(二零一七年：人民幣284.6億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入賬物業面積為656,458平方米(二零一七年：440,000平方米)，金額約為人民幣122.6億元(二零一七年：人民幣91.7億元)。

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	100.0%	64,523	3,959	16,298
2. 南京未來家	50.1%	52,361	4,890	10,707
3. 南京保利朗詩蔚藍	29.9%	57,910	1,367	42,372
4. 南京熙華府	19.0%	452,500	5,188	87,213
5. 合肥肥東翡翠莊園	10.0%	370,883	19,659	18,866
6. 上海朗詩未來街區	100.0%	166,612	7,018	23,741
7. 上海里程	100.0%	1,922	117	16,479
8. 上海新西郊	100.0%	572,558	6,022	95,076

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)
9. 上海長風滙銀銘尊	23.0%	610,116	12,349	49,408
10. 無錫天萃	100.0%	29,255	2,614	11,193
11. 蘇州太湖綠郡	55.0%	2,067,080	116,378	17,762
12. 無錫綠卡小鎮	100.0%	9,535	616	15,471
13. 蘇州人民路8號	51.0%	730,931	13,635	53,608
14. 宜興新都府	26.0%	512,687	50,010	10,252
15. 杭州花漫里	100.0%	28,234	1,162	24,301
16. 杭州熙華府	49.0%	1,136,085	20,226	56,171
17. 杭州樂府	50.0%	1,448,129	31,017	46,689
18. 杭州城市之光	40.0%	1,410,611	72,627	19,423
19. 寧波清澄寓	40.0%	201,069	14,046	14,315
20. 杭州楓蒼	50.0%	306,319	18,563	16,501
21. 杭州蔚藍街區	20.0%	364,960	27,482	13,280
22. 成都南門綠郡	25.0%	147,738	2,900	50,936
23. 成都金沙城	9.9%	2,594,764	142,249	18,241
24. 成都未來家	50.0%	403,446	60,846	6,631
25. 成都熙華府	33.0%	2,799,026	161,502	17,331
26. 重慶樂府	30.0%	534,261	39,233	13,618
27. 成都朗詩萃樾	50.0%	23,388	1,690	13,839
28. 成都上林熙華府	100.0%	283,424	28,433	9,968
29. 天津翡翠瀾灣	75.0%	1,452,823	102,459	14,180
30. 天津翡微瀾閣	35.0%	487,539	35,855	13,598
31. 石家莊鹿泉項目	25.5%	412,970	53,960	7,653
32. 宿遷蔚藍雅苑	51.0%	384,678	38,114	10,093
33. Avora	51.0%	201,088	2,825	71,189
34. Brookhaven	100.0%	169,295	5,903	28,680
35. Copperleaf	100.0%	33,469	1,204	27,794
36. Echo	70.0%	810,143	15,234	53,180
37. Nexus	70.0%	692,296	13,062	53,022
38. Pierce Boston	25.0%	471,977	4,046	116,652
39. Sagebluff	100.0%	204,080	7,024	29,055
40. Siena	100.0%	332,822	8,005	41,575
41. Stoneyridge	100.0%	174,873	3,406	51,339
42. Westerly	100.0%	191,263	8,086	23,656
43. Windstone	100.0%	219,582	7,429	29,577
本集團持有權益項目合 約銷售	總計	23,619,225	1,172,410	20,146

附屬公司已確認物業銷售

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已確認收入約為人民幣75.6億元(二零一七年：約為人民幣62.1億元)，整體上升約21.7%。其中，本集團合併範圍內附屬公司確認物業銷售收入及總銷售面積分別約為人民幣64.1億元(二零一七年：約為人民幣54.3億元)及255,254平方米，主要是來自中國地區的蘇州太湖綠郡、南京青春街區、上海新西郊、上海未來街區、杭州朗詩花漫里項目、無錫綠卡小鎮、無錫朗詩天萃和美國地區The Vale項目、IronRidge項目、Westerly項目、Stoneyridge項目和Aliso Ridge項目。其中中國地區平均銷售價格為每平方米人民幣16,589元，美國地區平均銷售價格為每平方米人民幣40,102元。

應佔合營及聯營公司已確認物業銷售

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團應佔權益下合營及聯營公司已確認銷售收入約為人民幣35.4億元(二零一七年：約為人民幣493.3百萬元)，整體上升約617.4%，權益銷售總面積為114,503平方米。應佔權益銷售主要來自中國地區的南京熙華府、南京保利朗詩蔚藍、蘇州人民路、成都朗詩南門綠郡、上海長風匯銀銘尊項目，南京未來家和美國地區Pierce Boston項目和Avara項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣26,273元，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣84,929元。

項目開發及管理服務收入

得益於「資產輕型化」經營戰略的全面實施，截至二零一八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為人民幣999.7百萬元(二零一七年：約為人民幣753.2百萬元)，整體上升約32.7%。項目開發及管理服務毛利率維持在55.0%。

租金及管理費收入

截至二零一八年十二月三十一日，本集團確認租金及管理費收入人民幣154.3百萬元(二零一七年：約為人民幣34.8百萬元)，較二零一七年增加約342.9%。

投資性物業公允價值利得

本集團的投資性物業為位於中國深圳市的朗詩大廈、南京市的華飛公寓及無錫鄰里薈。鑒於投資性物業之位置優勝及物業管理質素良好，於本年度出租率一直維持於高水平。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資性物業的公允價值利得約為人民幣7.4百萬元(二零一七年：人民幣28.9百萬元)。物業公允價值由合資格獨立評估師按現時本集團投資物業的業務模式及預期收入作出評估。截至二零一八年十二月三十一日，本集團已將無錫鄰里薈開始對外出租，因此本集團將該物業從開發產品劃分至投資性物業。

銷售費用

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約為人民幣244.0百萬元(二零一七年：約為人民幣119.9百萬元)，較二零一七年上升約103.5%，銷售費用的增加主要由於本年併表項目合約銷售較上年增加80.0%，相應的項目前期推廣費和銷售佣金隨之增加。

行政費用

本集團二零一八年繼續實施嚴格的預算管理，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約為人民幣568.9百萬元(二零一七年：約為人民幣420.2百萬元)，較二零一七年上升約35.4%，均在預算控制範圍內。本集團於本年度員工人數較二零一七年增加26.2%，故行政費用相應增加。

其他利得

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的其他利得約為人民幣374.1百萬元(二零一七年：約為人民幣12.0百萬元)，較二零一七年上升約3,019.9%，其他利得的增加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收益人民幣185.2百萬元(二零一七年：匯兌虧損約為人民幣270.3百萬元)增加導致。

財務成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團利息費用約為人民幣672.2百萬元(二零一七年：約為人民幣534.3百萬元)，其中首次運用新收入準則下對預收賬款確認的融資費用約為人民幣154.5百萬元(二零一七年：零)。該部分融資費用先資本化至開發中房地產，後隨銷售結轉收入成本。扣除該影響後，本集團財務費用人民幣517.7百萬元較二零一七年人民幣534.3百萬元下降約3.1%。

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，計入到本年費用化財務成本的比重增加。二零一八年利息費用的資本化比例為37.6%（二零一七年：53.4%），截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團費用化的財務成本約為人民幣299.3百萬元（二零一七年：約為人民幣238.9百萬元）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的利息收入約為人民幣160.6百萬元。淨財務成本約為人民幣138.7百萬元（二零一七年：約為人民幣93.8百萬元）。截至二零一八年十二月三十一日，表內加權平均財務成本約為7.4%，與上年持平；表外加權平均融資成本為6.3%（主要為項目開發貸款）（二零一七年十二月三十一日：約為6.1%）。

稅項

截至二零一八年十二月三十一日，本集團的稅項支出約為人民幣821.2百萬元（二零一七年：約為人民幣406.6百萬元），其增加原因主要由於本集團於本年度的應稅利潤大幅上升99.9%所致。

每股收益

截至二零一八年十二月三十一日，本公司股東應佔每股基本收益及每股稀釋收益為人民幣0.27元及人民幣0.24元（二零一七年十二月三十一日：人民幣0.14元及人民幣0.13元），較二零一七年分別上升約90.2%和92.1%，每股核心基本收益為人民幣0.23元（二零一七年十二月三十一日：人民幣約為0.20元），較二零一七年上升約16.2%。

項目儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有的項目儲備總建築面積15,709,907平方米及可售面積6,719,580平方米及預計可售貨值約為人民幣1,219.1億元，按權益計算，本集團應佔項目儲備總建築面積4,435,863平方米及可售面積1,463,535平方米及預計可售貨值約為人民幣319.6億元，本集團之獨立第三方委託開發管理項目共32個，可售面積約為3,023,363平方米，預計可售貨值為人民幣526.0億元。

序號	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)	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	100.0%	233,791	233,791	-	-	2,085,178	110,893	1,069,756	38,662
2	杭州花漫里	100.0%	180,474	180,474	-	-	1,421,088	120,849	1,220	-
3	上海里	100.0%	106,622	106,622	-	-	1,314,401	79,500	42,983	1,477
4	南京青春街區	100.0%	314,894	257,285	57,610	-	2,858,216	244,562	63,258	852
5	南京未來家	50.1%	133,530	133,530	-	-	959,316	109,579	9,756	-
6	蘇州人民路8號	51.0%	85,983	85,983	-	-	1,729,628	54,592	317,532	9,961
7	蘇州太湖綠郡	55.0%	432,732	325,192	107,540	-	5,405,169	315,536	307,759	11,745
8	無錫天萃	100.0%	48,772	48,772	-	-	494,072	34,681	11,565	312
9	無錫綠卡小鎮	100.0%	139,689	133,919	-	5,770	691,504	93,451	103,608	5,770
10	南京保利朗詩蔚藍	29.9%	250,567	104,271	146,296	-	5,554,535	195,384	115,166	2,142
11	南京熙華府	19.0%	201,116	178,725	22,391	-	5,502,760	149,295	105,470	3,178
12	成都南門綠郡	25.0%	235,149	151,020	84,129	-	2,546,501	151,552	252,941	4,215
13	上海新西郊	100.0%	15,787	15,787	-	-	1,145,432	11,110	336,388	3,924
14	杭州熙華府	49.0%	139,152	-	139,152	-	4,203,830	86,901	181,892	1,859
15	杭州樂府	50.0%	80,602	-	80,602	-	2,565,314	53,523	119,166	1,316
16	成都金沙城	9.9%	685,684	-	685,684	-	2,685,284	190,361	4,457,756	167,371
17	天津翡翠瀾灣	75.0%	142,156	-	141,048	1,108	1,452,823	102,459	93,465	5,801
18	天津活力港項目	35.0%	97,760	-	97,760	-	-	-	1,058,122	69,491
19	天津翠微瀾閣	35.0%	59,332	-	59,332	-	487,539	35,855	119,170	6,282
20	上海長風匯銀路尊	23.0%	18,875	18,875	-	-	889,575	16,877	67,227	1,529
21	蘇州高鐵新城項目	51.0%	91,368	-	91,368	-	-	-	887,187	63,634
22	武漢徐東項目	30.0%	140,270	-	-	140,270	-	-	4,079,579	98,974
23	成都牧華路項目	4.9%	1,022,400	-	-	1,022,400	-	-	8,259,760	724,177
24	武漢朗詩悅府	5.0%	235,316	-	235,316	-	2,225,101	129,366	617,204	33,251
25	長沙麓島	1.0%	245,540	25,803	82,673	137,064	393,810	74,602	543,265	87,699
26	成都熙華府	33.0%	367,753	-	367,753	-	3,911,680	227,036	923,635	28,375
27	杭州楓香	50.0%	48,574	-	48,574	-	306,319	18,563	345,802	18,766
28	合肥皖新高新麓院	25.0%	129,919	-	49,065	80,854	-	-	2,097,981	90,370
29	杭州城市之光	40.0%	94,095	-	94,095	-	1,410,611	72,627	64,750	176
30	寧波清澄寓	100.0%	94,282	-	94,282	-	201,069	14,046	944,831	58,764
31	成都未來家	50.0%	146,733	-	146,733	-	647,647	96,714	224,431	11,108
32	成都朗詩萃樾	50.0%	30,316	-	30,316	-	23,388	1,690	175,120	9,543
33	西安禮東嘉鵬項目	100.0%	85,104	-	-	85,104	-	-	749,715	57,345
34	合肥肥東翡翠莊園	10.0%	57,398	-	57,398	-	-	-	626,546	40,422
35	宜興新都府	26.0%	221,630	-	172,755	48,874	512,687	50,010	1,097,235	112,653
36	宿遷蔚藍溪苑	51.0%	224,663	-	122,061	102,602	-	-	1,585,524	161,276
37	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	193,500	-	100,921	92,580	384,678	38,114	1,548,503	100,693
38	重慶樂府	30.0%	405,196	-	216,981	188,215	534,261	39,233	3,790,978	228,512
39	杭州蔚藍街區	20.0%	108,993	-	108,993	-	364,960	27,482	731,428	55,078
40	南京溧水G06項目	20.0%	209,516	-	209,516	-	-	-	3,174,352	151,153
41	蘇州留園	100.0%	12,485	-	12,485	-	-	-	288,000	7,311
42	杭州玲瓏樾	30.0%	153,746	-	-	153,746	-	-	2,310,000	127,214
43	成都金堂	51.0%	384,307	-	-	384,307	-	-	2,458,170	287,548
44	成都上林熙華府	100.0%	265,743	-	101,884	163,859	283,424	28,433	3,738,307	163,913
45	蘇州亨通項目	15.0%	129,571	-	58,572	70,999	-	-	2,693,000	87,604
46	昆山花橋項目	51.0%	44,102	-	-	44,102	-	-	787,440	26,248
47	昆山周市項目	51.0%	42,683	-	-	42,683	-	-	797,616	27,504
48	石家莊鹿泉項目	25.5%	162,479	-	53,960	108,519	412,970	53,960	655,036	69,083
49	南京王家灣項目	60.0%	144,677	-	-	144,677	-	-	1,873,557	72,484
50	南京海玥名都	0.0%	278,748	278,748	-	-	9,558,941	205,135	76,650	-
51	南京朗詩金象紅樹林	0.0%	307,241	-	307,241	-	4,152,467	148,462	2,156,209	69,370
52	南京九龍湖C地塊	0.0%	44,271	-	44,271	-	-	-	1,135,350	40,916
53	南京九龍湖A/B地塊	0.0%	115,000	115,000	-	-	1,902,929	80,432	238,997	8,337
54	常州朗詩競園	0.0%	224,574	224,574	-	-	1,719,082	160,774	91,170	4,900

序號	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)	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)
55	合肥皖新朗詩綠郡	0.0%	148,441	148,441	-	-	1,332,040	102,268	10,405	655
56	無錫朗詩新郡	0.0%	205,189	99,227	105,962	-	3,156,250	136,836	313,220	11,115
57	保定溪山樾項目	0.0%	14,040	-	14,040	-	141,675	5,378	263,446	8,662
58	蘇州吳中紅莊項目	0.0%	130,001	-	122,242	7,759	348,135	13,941	770,360	28,163
59	成都朗詩悅未來	0.0%	51,934	-	51,934	-	417,090	32,214	125,000	3,346
60	鹽城東台朗詩世紀綠郡	0.0%	209,251	-	72,079	137,172	259,221	32,158	1,319,043	122,927
61	南京G68項目	0.0%	191,800	-	191,800	-	-	-	10,500,000	150,000
62	無錫新郡2A3項目	0.0%	268,752	-	-	268,752	-	-	3,911,600	188,000
63	江陰臨港項目	0.0%	131,098	-	131,098	-	133,884	33,959	612,875	70,912
64	北京康澤園項目	0.0%	45,860	-	-	45,860	-	-	1,013,000	33,998
65	徐州沛縣樊噲路項目	0.0%	433,433	-	-	433,433	-	-	2,031,528	333,498
66	馬鞍山熙華府	0.0%	330,339	-	147,756	182,583	403,412	45,324	1,859,734	198,263
67	句容萬都玲瓏樾	0.0%	192,905	-	192,905	-	580,055	34,026	1,211,876	81,587
68	北京張家口項目	0.0%	128,446	-	-	128,446	-	-	966,684	75,699
69	唐山玉田項目	0.0%	134,625	-	-	134,625	-	-	774,146	124,046
70	南京江寧G45項目	0.0%	132,555	-	132,555	-	-	-	2,300,000	105,000
71	南京江寧上坊G22項目	0.0%	101,138	-	-	101,138	-	-	2,546,455	75,324
72	南京朗詩玲瓏郡	0.0%	134,633	-	134,633	-	-	-	2,608,499	101,237
73	泗陽智慧城	0.0%	206,398	-	-	206,398	-	-	1,470,000	206,398
74	武漢西海岸	0.0%	171,838	43,779	128,059	-	911,538	82,707	360,086	26,964
75	濟南章丘鑄鍛中心	0.0%	354,093	-	-	354,093	-	-	4,300,000	243,600
76	如皋朗詩金鼎名城	0.0%	350,602	-	-	350,602	-	-	3,322,250	250,086
77	吳江上億汽車城二期	0.0%	196,400	-	-	196,400	-	-	1,484,850	97,950
78	西安雁南五路項目	0.0%	68,441	-	-	68,441	-	-	759,411	44,301
79	常州中央藝術公園	0.0%	140,912	-	-	140,912	-	-	2,231,000	103,072
80	成都PAG水岸雅居	0.0%	188,652	-	188,652	-	-	-	807,550	106,727
81	成都PAG五龍山嶼府	0.0%	191,853	-	191,853	-	-	-	1,024,010	108,310
82	Avora	51.0%	31,776	16,930	14,846	-	553,721	7,612	1,184,030	12,474
83	The Westerly	100.0%	34,559	6,224	6,060	22,275	170,709	7,223	662,380	27,337
84	Pierce Boston	25.0%	39,202	39,202	-	-	2,586,545	33,264	60,681	780
85	Portola Center South (IronRidge)	100.0%	143,781	26,773	47,106	69,902	1,007,456	65,785	2,292,073	77,996
86	Stoney Ridge & Stoney Hill	100.0%	4,969	1,988	2,981	-	204,137	4,043	48,539	926
87	The Vale	70.0%	77,694	54,887	22,807	-	2,545,918	61,416	883,348	16,278
88	Sanctuary - Village II	100.0%	259,745	-	227,899	31,846	1,086,133	226,026	1,052,122	33,719
89	Siena	100.0%	12,079	-	12,079	-	310,979	7,479	196,982	4,599
90	Lido Villas	100.0%	4,350	-	4,350	-	-	-	401,255	4,350
91	Synagogue	90.0%	4,049	641	3,408	-	-	-	576,500	3,408
92	Abigail Place	100.0%	5,086	-	299	4,787	-	-	216,598	5,086
93	Catalina	100.0%	8,779	-	-	8,779	-	-	495,040	8,779
94	Sonora Crossing	100.0%	14,978	-	-	14,978	-	-	198,373	14,978
95	14th & 6th	95.0%	7,550	-	4,853	2,697	-	-	1,034,951	5,920
96	Tevelde	100.0%	110,248	-	-	110,248	-	-	1,899,154	110,248
97	Catalina II	100.0%	6,304	-	-	6,304	-	-	359,294	6,304
98	Deerlake	100.0%	15,640	-	-	15,640	-	-	446,208	15,640
99	Novato	100.0%	10,629	-	-	10,628	-	-	401,317	10,630
	合計		<u>15,709,907</u>	<u>3,056,463</u>	<u>6,581,013</u>	<u>6,072,431</u>	<u>89,087,087</u>	<u>4,555,298</u>	<u>121,907,401</u>	<u>6,719,580</u>
	其中，持有權益項目小計		<u>9,886,444</u>	<u>2,146,694</u>	<u>4,423,933</u>	<u>3,315,817</u>	<u>64,070,368</u>	<u>3,441,684</u>	<u>69,311,997</u>	<u>3,696,217</u>
	委託開發管理項目小計		<u>5,823,463</u>	<u>909,769</u>	<u>2,157,080</u>	<u>2,756,614</u>	<u>25,016,719</u>	<u>1,113,614</u>	<u>52,595,404</u>	<u>3,023,363</u>

項目	權益比例	狀態	用途	建築面積 (平方米)
上海黃興大樓	100.0%	裝修改造	擬出租	11,427
上海森蘭公寓*	50.0%	竣工	出租中	46,296
南京華飛宿舍	100.0%	竣工	出租中	5,729
深圳朗詩大廈	100.0%	竣工	出租中	23,736
廣州解放大廈*	33.3%	竣工	出租中	11,507
無錫鄰里薈	100.0%	竣工	出租中	10,667
			合計	<u>109,362</u>

* 該項目由本公司之合營公司持有

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金約為人民幣59.5億元(於二零一七年十二月三十一日：約為人民幣36.2億元)，上升64.1%。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.5倍(於二零一七年十二月三十一日：1.4倍)。

債務

於二零一八年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣70.2億元(於二零一七年十二月三十一日：約為人民幣54.3億元)，上漲29.4%。本集團的債務主要包括股東貸款、有抵押銀行借款、優先債券及EB-5融資。於二零一八年十二月三十一日，淨負債#總計約為人民幣16.2億元(於二零一七年十二月三十一日：約為人民幣20.9億元)。於二零一八年十二月三十一日，短期債務比例為9.7%(於二零一七年十二月三十一日：40.0%)，長期債務比例為90.3%(於二零一七年十二月三十一日：60.0%)，長短期債務結構得到持續優化。

淨負債=債務總額減現金及現金等價物(不含受限資金)

債務分析：

	二零一八年 十二月三十一日		二零一七年 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	3,508,890	49.95%	3,202,900	58.99%
以美元結算	3,169,781	45.12%	1,995,807	36.76%
以港元結算	345,924	4.93%	230,708	4.25%
	<u>7,024,595</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,429,415</u>	<u>100.00%</u>
總債務以到期日分析：				
第一年內	683,580	9.73%	2,174,458	40.05%
第一年至兩年	4,441,395	63.23%	188,019	3.46%
兩年以上	1,899,620	27.04%	3,066,938	56.49%
	<u>7,024,595</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,429,415</u>	<u>100.00%</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綜合財務報表中。截至二零一八年十二月三十一日，本集團於合營及聯營公司按照權益比例應佔貨幣資金餘額約為人民幣19.1億元(於二零一七年十二月三十一日：約為人民幣23.5億元)，於合營及聯營公司按照權益比例應佔有息負債餘額約為人民幣21.9億元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣18.9億元)，於合營及聯營公司按照權益比例應佔淨負債餘額約為人民幣273.2百萬元(於二零一七年十二月三十一日：應佔淨現金餘額約為人民幣456.4百萬元)。

負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構，於二零一八年十二月三十一日的表內淨負債與股本權益比率[#]約為34.0%(於二零一七年十二月三十一日：56.5%)，與二零一七年十二月三十一日相比下降22.5個百分點。表外項目於二零一八年十二月三十一日的淨負債為人民幣273.2百萬元，表內和表外淨負債合計人民幣18.9億元，表內外淨負債合計值與股本權益比率約為39.8%(於二零一七年十二月三十一日：44.1%)，與二零一七年十二月三十一日相比下降4.3個百分點。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一八年十二月三十一日約為26.2%(於二零一七年十二月三十一日：26.7%)。另外，本集團之資產負債率為82.2%(於二零一七年十二月三十一日：81.8%)，與二零一七年十二月三十一日相比基本持平。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(不含受限資金)除以股本權益總額

本集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，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。優先債券由本公司之若干附屬公司擔保。EB-5貸款由一間附屬公司擔保。

外匯及外幣風險

於二零一八年十二月三十一日，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。截至二零一八年十二月三十一日，本集團美國附屬公司來自最終控股股東16.7億元人民幣借款，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21.7億元人民幣，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收益人民幣185.2百萬元(二零一七年：匯兌虧損人民幣270.3百萬元)，該匯兌收益或損失為未實現的匯兌損益。故本公司未採用任何金融工具作對沖用途。

利率風險

於二零一八年十二月三十一日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約69.3% (於二零一七年十二月三十一日：84.2%)，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。

重大投資、重大收購及出售事項

於二零一八年二月八日，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」)完成以代價人民幣230,000,000元(可予調整)收購廣州建昭企業管理諮詢有限公司(前稱「廣州市建昭置業有限公司」)(「廣州建昭」，一間持有廣州越秀區物業之公司)全部股權，並接納以代價人民幣30,000,000元轉讓貸款。廣州建昭自此成為本公司之全資附屬公司。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月十八日之公告。於二零一八年度，新獨立投資者向廣州朗秀之控股公司—嘉興朗融投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興朗融」)注入合共人民幣88.4百萬元。注資後，嘉興朗融由投資者持有66.6%及本集團持有33.4%，嘉興朗融、廣州朗秀及廣州建昭不再為本集團的附屬公司。注資並不會構成本公司任何須予公布的交易。

於二零一八年二月七日，本公司全資附屬公司上海朗青投資管理有限公司(「上海朗青」)與南京朗銘與中信資本控股有限公司及上海平安闔鼎投資管理有限責任公司就收購上海睿開投資合夥企業(有限合夥)(「合夥企業」)全部股權訂立合夥企業財產份額轉讓協議，總代價為人民幣221.0百萬元。合夥企業持有Best Benefit Limited(「Best Benefit」)100%股權，而Best Benefit與本公司分別持有Silver Knight Global Limited(「Silver Knight」)61.54%及38.46%股權。Silver Knight為一間旨在為持有及開發位於中國上海市長寧區青溪路770弄25號之物業而註冊成立之特殊目的公司。於二零一八年二月十三日收購事項完成時，本集團持有Silver Knight全部權益。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章，其項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月七日之公告。

於二零一八年六月二十八日，本公司全資附屬公司杭州朗輝投資管理有限公司(「杭州朗輝」)與杭州朗杉有限公司(「杭州朗杉」)、杭州國俊資產管理有限公司(「杭州國俊」)及無錫萬都投資發展有限公司(「無錫萬都」)訂立合作協議，據此，杭州朗輝同意出售而杭州國俊及無錫萬都同意收購杭州朗杉40%股權(代價為人民幣2.0百萬元)及杭州朗杉結欠杭州朗輝之40%貸款(代價為人民幣110.0百萬元)。於二零一八年六月二十八日出售事項完成時，杭州朗杉分別由杭州朗輝、杭州國俊及無錫萬都持有20%、40%及40%權益。杭州朗杉持有海寧朗宏房地產開發有限公司之80%股權，該公司持有一個編號為海國用(2014)第06540號《國有土地使用證》項下土地坐落於海寧市長安鎮仰山路東側、01省道北側，地類(用途)為商業、住宅用地，土地使用權面積30,095平方米之項目。根據上市規則第14章，其項下擬進行交易構成須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十八日之公告。

於二零一八年六月二十九日，(1)本公司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」)就日期為二零一七年十二月二十七日之股權轉讓協議訂立補充協議，以修訂(其中包括)將予出售之項目公司I的股權為49%，代價為人民幣105.8百萬元，而將予提供之股東貸款為不超過人民幣17.2百萬元。及(2)南京朗慶、宿遷朗詩置業有限公司(「項目公司II」)及四川藍光就日期為二零一七年十二月二十七日之股權轉讓協議訂立補充協議，以修訂(其中包括)將予出售之項目公司II的股權為49%，代價為人民幣91.0百萬元，而將予提供之股東貸款為不超過人民幣17.2百萬元。股權轉讓協議經補充協議補充後項下擬進行之交易於二零一八年六月二十九日完成，本集團錄得出售收益約為人民幣110.9百萬元。股權轉讓協議經補充協議補充後項下之交易根據上市規則第14章構成本公司一項須予披露交易。有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十七日及二零一八年六月二十九日之公告。

於二零一八年七月十九日，本公司間接全資附屬公司杭州朗輝及寧波金沃商業投資有限公司(「標的公司」)與南京中駿達投資有限公司(「中駿達投資」)訂立投資協議(「投資協議」)，據此，杭州朗輝及中駿達投資同意合作開發由標的公司持有寧波市江北區莊橋街道謝家村濱江1#-1地塊上之物業開發項目，而杭州朗輝有條件同意出售而中駿達投資有條件同意收購標的公司之60%股權，代價為人民幣43,834,000元，中駿達投資同意向標的公司提供股東貸款不超過人民幣138,000,000元。於二零一八年八月二日完成交易後，標的公司被視作本公司合營公司，其業績不再合併至本集團財務報表。投資協議項下之交易根據上市規則第14章構成本公司一項須予披露交易。交易的詳情請參閱本公司日期為二零一八年七月十九日的公告。

擔保

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。於二零一八年十二月三十一日，未了結擔保約人民幣21.1億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣21.4億元)，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LS-NJ Port Imperial LLC(本集團持有51%股權)之借款及LS-NJ Port Imperial EB5 Borrower LLC(本集團持有51%股權之合營企業)之EB-5貸款提供擔保，於二

二零一八年十二月三十一日的金額分別為人民幣61.8百萬元和人民幣122.5百萬元。對LS-NJ Port Imperial LLC及LS-NJ Port Imperial EB5 Borrower LLC的保證責任將根據朗詩集團的對應賠償保證解除。本集團為Fenway Ventures Point Properties LLC提供之擔保已於截至二零一八年十二月三十一日止年度償還。

於二零一八年十二月三十一日，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，於二零一八年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

剝離非地產開發相關業務

經全體董事一致同意，本公司計劃於二零一九年將非地產開發相關業務剝離至控股集團，非地產開發相關業務包括長租公寓、物業管理、設計等，剝離之後，朗詩綠色集團將成為一個業務清晰的專業化綠色地產公司，聚焦綠色科技地產核心主業，釋放差異化產品核心能力的溢價空間，提升股東回報。目前尚未訂立任何具法律約束力的協議，本公司將會適時作進一步的信息披露工作。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港、美國及國內共聘用2,662名管理、行政、技術及一般員工(二零一七年十二月三十一日：2,110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

於二零一九年一月二十四日，本公司之全資附屬公司—蘇州朗敘管理諮詢有限公司與無錫新力力創房地產開發集團有限公司聯合以底價約人民幣16.6億元，競得無錫濱湖區許舍XDG-2018-39號地塊。本項目容積率為1.01，總建築面積21萬平方米，地上計容建築面積14.8萬平方米，為居住用地。

於二零一九年二月十五日，本公司之全資附屬公司西安朗詩銘房地產開發有限公司(「西安朗詩銘」)與百瑞信託有限責任公司(「百瑞信託」)訂立合作協議，據此，西安朗詩銘與百瑞信託合作開發西安名京房地產開發有限公司(「西安名京」)持有的地塊(中國西安市未央區北二環以南，文景路以東，國有土地使用權證編號為「西未國用(2013出)第161號」及「西未國用(2013出)第163號」)(「目標地塊」)。西安名京將設立目標公司以開發目標地塊項目，目標公司設立後，西安名京將向西安朗詩意企業管理諮詢有限公司(「西安朗詩意」)轉讓目標公司100%股權。百瑞信託設立信託計劃以信託資金收購西安朗詩銘持有的西安朗詩意49%股權，及進行債權融資。於滿足約定條件的情況下，西安朗詩銘同意按約定條件，對百瑞信託將收購的西安朗詩銘持有的西安朗詩意49%股權及百瑞信託將對西安朗詩意和目標公司以貸款、受讓債權等形式運用信託資金所取得的將予設立的債權進行回購，最高金額上限為人民幣600,000,000元，以開發上述地塊。交易的詳情請參閱本公司日期為二零一九年二月十五日的公告。

於二零一九年二月二十一日，本公司之間接全資附屬公司南京朗銘、西安朗詩銘及西安嘉鵬房地產開發有限公司(「西安嘉鵬」，本公司之全資附屬公司，為項目公司)與南京洛德德寧房地產投資合伙企業(「德寧基金」)訂立合作框架協議，據此，德寧基金同意透過收購西安嘉鵬70%之股權投資於西安嘉鵬持有的陝西省西安市未央區西戶鐵路以東、昆明路以北，宗地編號FD2-14-32之房地產開發項目，代價為人民幣14,000,000元，並向西安嘉鵬提供股東貸款不超過人民幣126,000,000元。交易完成後，西安嘉鵬將被視作本公司合營公司，其財務業績將不再合併至本集團財務報表。於滿足約定條件下，西安朗詩銘同意對上述60%股權及德寧基金提供的股東貸款進行回購，最高金額上限為人民幣280,000,000元。交易的詳情請參閱本公司日期為二零一九年二月二十一日的公告。

分派

董事將於二零一九年五月二十七日(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4.5港仙的截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息分派，該分派將於二零一九年六月十七日(星期一)派付予於二零一九年六月三日(星期一)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二零一九年五月二十一日(星期二)至二零一九年五月二十七日(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二零一九年五月二十日(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，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二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月五日(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二零一九年五月三十一日(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，以辦理登記手續。

購入、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八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，全體董事於截至二零一八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。

根據《企業管治守則》條文第A.2.1條，董事會主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於前執行董事兼總裁向炯先生於二零一八年十一月二十三日辭任後，董事局主席兼執行董事田明先生獲委任為總裁，連同於二零一八年十一月二十三日獲委任為執行董事兼聯席總裁的申樂瑩女士及王磊先生，三人共同擔任總裁。董事局相信現行安排不會損害權力及職權平衡。

除上述偏離事項外，董事認為年內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二零一八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，二零一九年三月二十二日

於本公告日期，董事局由五名執行董事田明先生、申樂瑩女士、王磊先生、周勤女士及謝遠建先生，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。