

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



LANDSEA GREEN PROPERTIES CO., LTD.

朗詩綠色地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

截至二零一九年十二月三十一日止年度的
全年業績

財務摘要

- 於二零一九年度本集團之股東權益報酬率(「ROE」)為24.5%；
- 本年度核心淨利潤為人民幣14.1億元，同比增幅為11.4%；
- 本年度毛利率及淨利率分別為28.3%及17.5%；
- 於二零一九年十二月三十一日的淨負債率約為40.2%；
- 本年度每股基本收益為人民幣25分；
- 董事會建議截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股8.20港仙(二零一八年：4.50港仙)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績

朗詩綠色地產有限公司(「本公司」或「朗詩」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財政年度」)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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至以下日期止年度	
		二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日* 人民幣千元
持續經營業務			
收入	4,5	8,558,735	7,435,076
銷售及服務成本		(6,140,072)	(5,186,776)
毛利		2,418,663	2,248,300
其他收益	6	234,963	171,562
銷售費用		(248,922)	(207,335)
行政費用		(634,017)	(509,454)
預期信用損失模型下的減值 (損失)/收益		(84,625)	714
投資性物業的公允價值利得	15	3,870	7,363
其他利得淨額	7	137,100	373,874
經營利潤		1,827,032	2,085,024
財務收入	8	16,208	23,699
財務費用	8	(392,489)	(319,419)
財務費用淨額	8	(376,281)	(295,720)
應佔聯營公司淨利潤	13	651,501	408,854
應佔合營企業淨(虧損)/利潤	10,14	(20,414)	257,991
除所得稅前利潤		2,081,838	2,456,149
所得稅費用	9	(597,984)	(869,429)
持續經營業務利潤		1,483,854	1,586,720
已終止業務利潤/(虧損)	10	14,280	(146,150)
年度利潤		1,498,134	1,440,570

截至以下日期止年度
 二零一九年 二零一八年
 十二月三十一日 十二月三十一日*
 附註 人民幣千元 人民幣千元

其他全面虧損

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 (53,068) (126,796)

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 1,383 14,515

年度其他全面虧損，扣除稅項 (51,685) (112,281)

年度全面收益總額 1,446,449 1,328,289

年度利潤歸屬於：

— 本公司股東 1,171,943 1,112,774

— 非控制性權益 326,191 327,796

1,498,134 1,440,570

歸屬於本公司股東的年度利得／(虧損)

來自：

— 持續經營業務 1,157,663 1,258,924

— 已終止業務 14,280 (146,150)

1,171,943 1,112,774

年度全面收益總額歸屬於：

— 本公司股東 1,117,345 998,260

— 非控制性權益 329,104 330,029

1,446,449 1,328,289

	截至以下日期止年度	
	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日*
附註	人民幣千元	人民幣千元

歸屬於本公司股東的年度全面收益／

(虧損)總額來自：

— 持續經營業務	1,103,065	1,144,410
— 已終止業務	14,280	(146,150)

	<u>1,117,345</u>	<u>998,260</u>
--	------------------	----------------

歸屬於本公司股東的持續經營業務

利潤年度每股收益

(以每股人民幣列示)

每股基本收益	11	<u>人民幣0.249元</u>	<u>人民幣0.309元</u>
--------	----	------------------	------------------

每股稀釋收益	11	<u>人民幣0.249元</u>	<u>人民幣0.276元</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	11	<u>人民幣0.252元</u>	<u>人民幣0.272元</u>
--------	----	------------------	------------------

每股稀釋收益	11	<u>人民幣0.252元</u>	<u>人民幣0.244元</u>
--------	----	------------------	------------------

* 由於出售已終止業務，比較資料已予重列。詳情請參閱附註10。

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

		二零一九年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性物業	15	852,500	505,630
不動產、工廠及設備		254,242	1,234,573
使用權資產		57,469	-
無形資產		-	2,279
於聯營公司的權益	13	1,858,413	1,315,706
於合營企業的權益	14	2,329,032	2,596,047
應收賬款及其他應收款、預付款及 訂金	18	2,178,006	2,168,445
遞延所得稅資產		507,984	352,469
商譽		37,078	9,460
		<u>8,074,724</u>	<u>8,184,609</u>
流動資產			
持作銷售物業	16	1,167,926	876,881
開發中銷售型物業	17	6,590,927	8,688,579
庫存		55,324	116,561
合約資產	4.2	154,106	107,941
應收賬款及其他應收款、預付款及 訂金	18	5,039,037	2,676,639
按公允價值計入損益的金融資產		-	176,809
受限制現金		255,771	542,299
現金及現金等價物		4,504,393	5,404,956
		<u>17,767,484</u>	<u>18,590,665</u>
總資產		<u><u>25,842,208</u></u>	<u><u>26,775,274</u></u>

		二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款	19	1,495,431	2,829,643
來自承租人的墊款		28,393	—
租賃負債		38,860	—
借款	20	4,616,701	6,341,015
遞延所得稅負債		169,120	122,556
		<u>6,348,505</u>	<u>9,293,214</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	19	7,191,726	6,912,769
來自承租人的墊款		2,692	13,869
合約負債	4.2	3,046,969	4,510,186
租賃負債		23,520	—
借款	20	2,344,439	683,580
即期所得稅負債		780,126	600,761
		<u>13,389,472</u>	<u>12,721,165</u>
總負債		<u>19,737,977</u>	<u>22,014,379</u>
權益			
歸屬於本公司股東的資本及儲備			
股本		38,702	38,702
儲備		5,259,996	4,344,853
		<u>5,298,698</u>	<u>4,383,555</u>
非控制性權益		<u>805,533</u>	<u>377,340</u>
總權益		<u>6,104,231</u>	<u>4,760,895</u>
總負債及權益		<u>25,842,208</u>	<u>26,775,274</u>

綜合財務資料附註

1. 一般資料

朗詩綠色地產有限公司(前稱「朗詩綠色集團有限公司」)為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。於二零一九年十月八日，根據股東通過的特別決議案，本公司名稱由「Landsea Green Group Ltd. (朗詩綠色集團有限公司)」更改為「Landsea Green Properties Co., Ltd. (朗詩綠色地產有限公司)」。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物業業務。

本公司的直系控股公司及最終控股公司分別為Greensheid Corporation (於英屬處女群島(「英屬處女群島」)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)。本公司的最終控股股東為本公司董事田明。

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二零二零年三月二十七日批准刊發。

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。本集團的財務報表包括本公司及其附屬公司。

編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「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二零一九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16號—租賃(「香港財務報告準則第16號」)
- 香港財務報告準則第9號(修改)—提早還款特性及負補償
- 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
- 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進
- 香港會計準則第19號(修改)—計劃修訂、縮減或結算，及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第23號具有不確定性的所得稅處理。

本集團亦選擇提前採納下列於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的修改：

- 香港財務報告準則第3號(修改)—業務的定義。

採納香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第3號(修改)的影響於附註3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二零一九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17號	保險合約	二零二一年 一月一日 (有可能延後至 二零二二年 一月一日)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修改)	重大的定義	二零二零年 一月一日
經修訂財務報告概念框架	概念框架	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	待定

上文所述準則、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。

3 會計政策變更

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第3號(修改)對本集團綜合財務報表造成的影響。

3.1 香港財務報告準則第16號—採納的影響

誠如上文附註2所載，本集團自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃，惟於該準則的具體過渡條文所准許下未有重列二零一八年報告期間的比較數字。因此，新租賃規則所產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表確認。

(a) 所應用實際權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用該準則所准許的實際權宜方法如下：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前釐定租賃是否繁重的評估以代替進行減值評估—於二零一九年一月一日並無繁重合約；
- 將於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃；
- 於首次應用日期撤除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合約包含延長或終止租約的選擇權，則可在確定租期時使用事後分析。

本集團亦已選擇不在首次應用日期重新評估合約是否屬於或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號釐定安排是否包含租賃作出的評估。

(b) 計量租賃負債

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並按於二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現。於二零一九年一月一日適用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率介乎6.0%至8.5%。

人民幣千元

於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	8,790,894
採用於首次應用日期的承租人增量借款利率貼現	5,345,721
減：以直線法確認為開支的短期租賃	(194)
以直線法確認為開支的低價值租賃	(123)
就終止選擇權的不同處理而作出的調整	(251,702)
	<u>5,093,702</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>5,093,702</u>
其中為：	
流動租賃負債	200,132
非流動租賃負債	<u>4,893,570</u>
	<u>5,093,702</u>

(c) 計量使用權資產

使用權資產及長租公寓租賃樓宇裝修分類為投資性物業，並按公允價值入賬。其他使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並按與於二零一八年十二月三十一日資產負債表確認有關租賃的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。概無須於首次應用日期對使用權資產作出調整的繁重租賃合約。

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
投資性物業(附註15)	-	5,960,000
使用權資產		
一 辦公物業	38,817	57,497
一 傢俱、裝置及辦公設備	<u>958</u>	<u>709</u>
	<u>39,775</u>	<u>6,018,206</u>

與租賃負債對賬：

於二零一九年一月一日確認的租賃負債	5,093,702
經以下各項調整：	
一 預付租賃	307,937
一 應計應付租金	(64,284)
加：自不動產、工廠及設備重新分類至投資性物業的租賃樓宇裝修	670,430
投資性物業的公允價值利得	<u>10,421</u>
於二零一九年一月一日確認的使用權資產	<u>6,018,206</u>

(d) 截至二零一九年一月一日於資產負債表確認的調整

下表顯示就各個別項目確認的調整，惟不包括不受變動影響的項目。因此，所披露的小計及總計不得按所列數字重新計算。

綜合資產負債表(摘錄)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	採納香港財務 報告準則 第16號的影響 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
非流動資產			
投資性物業	505,630	5,960,000	6,465,630
不動產、工廠及設備	1,234,573	(670,430)	564,143
使用權資產	–	58,206	58,206
遞延所得稅資產	352,469	(2,605)	349,864
流動資產			
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	2,676,639	(307,937)	2,368,702
資產總值	<u>26,775,274</u>	<u>5,037,234</u>	<u>31,812,508</u>
非流動負債			
租賃負債	–	4,893,570	4,893,570
流動負債			
應付賬款及其他應付款	6,912,769	(64,284)	6,848,485
租賃負債	–	200,132	200,132
負債總額	<u>22,014,379</u>	<u>5,029,418</u>	<u>27,043,797</u>
權益			
儲備	3,078,033	7,816	3,085,849
權益總額	<u>4,760,895</u>	<u>7,816</u>	<u>4,768,711</u>

(e) 出租人會計處理

本集團毋須就採納香港財務報告準則第16號對經營租賃項下作為出租人持有的資產相關會計處理作出任何調整。

(f) 直至二零一八年十二月三十一日止適用的會計政策

本集團租賃若干物業。凡物業的擁有權所涉及的大部份風險及回報由本集團擁有的租賃，分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公允價值及最低租金付款的現值兩者中的較低者資本化。相應的租金責任(扣除融資費用)計入融資租賃負債。各租賃付款於負債及融資費用之間分配。融資費用於租賃期以固定利率將負債餘額自每個期間的損益表中扣除。倘未能合理確定本集團將於租期結束時取得擁有權，則根據融資租賃收購的不動產、工廠及設備於資產使用年期按資產使用年期與租期之間的較短者折舊。

凡擁有權所涉及大部分風險及回報由出租人保留的租賃，分類為經營租賃。根據經營租賃所付租金在扣除來自出租人的任何優惠後，在租期以直線法在損益扣除。

倘本集團為出租人，來自經營租賃的租賃收入於租期內按直線法確認收入。各出租資產根據其性質計入資產負債表。

3.2 採納香港財務報告準則第3號(修改) — 業務的定義

本集團選擇自二零一九年一月一日起採納「香港財務報告準則第3號(修改) — 業務的定義」。

(a) 自二零一九年一月一日起適用的業務的定義

業務的定義已修改。如要被視為業務，收購必須包括一項投入及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。新指引提供用於評估投入及實質性流程存在時間的框架。新模式亦引入選擇性集中測試，倘符合有關測試，則毋須進一步評估。

集中測試

根據集中測試，本集團會考慮所收購總資產的全部公允價值是否實質集中於單一資產(或一組類似資產)。倘屬實，所收購資產將不代表一項業務，且毋須進一步分析。所收購總資產不包括現金、遞延稅項資產以及因遞延稅項負債影響而產生的任何商譽。所收購總資產的公允價值通常可根據已轉移代價(另加任何非控制性權益及先前持有權益(如有)的公允價值)另加所承擔任何負債(遞延稅項負債除外)的公允價值確定。為比較類似情況，「所收購總資產」以外的任何項目亦不獲納入所收購總資產公允價值的計算中。

本集團於斷定交易所收購資產是否類似時仔細考慮具體事實及情況，包括房地產的級別及地點。倘其有明顯不同的風險特徵，則該組不動產並不類似。

業務的經修訂定義

香港財務報告準則第3號(修改)規定業務至少須包括一項投入及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。產出定義為「投入及流程的結果適用於向客戶提供商品或服務、產生投資收益(例如股息或利息)或日常活動所產生其他收入的投入」。

倘並無產出，收購流程在以下情況被認為具實質性：

- 流程對於所收購投入轉換至投入時至關重要；
- 所收購投入包括具備執行該流程所需技能、知識及經驗的有組織工作團隊；及
- 有組織工作團隊可將所收購的其他投入開發或轉換至投入，例如知識產權、可開發創造產出的其他經濟資源，或獲得有助創造未來產出的材料的權利。

倘出現產出，收購流程在以下任何一個情況被認為具實質性：

- 流程對於持續產生產出至關重要，而投入包括具備執行該流程所需技能、知識及經驗的有組織工作團隊；或
- 流程對繼續產生產出的能力有重大貢獻，且屬獨特或稀有或須有大量成本方能取而代之。

提前採納香港財務報告準則第3號(修改)對本集團的期初留存收益並無任何影響，而截至二零一九年十二月三十一日止年度的利潤亦未受影響。然而，其導致更多的收購入賬為資產收購。

(b) 直至二零一八年十二月三十一日止適用的業務的定義

業務為直接向投資者或其他擁有人、成員或參與者提供股息、降低成本或其他經濟利益等形式的回報而進行或管理的一整套活動及資產。

業務由投入以及應用該等投入而有能力產生產出的流程組成。儘管業務通常包含產出，惟並無規定必須有產出方符合資格構成一套業務。業務的三大要素定義如下：

- 投入：透過應用一個或多個流程而產生或有能力產生產出的任何經濟資源。例子包括非流動資產(包括無形資產或使用非流動資產的權利)、知識產權、獲取必要材料或權利的能力以及僱員。
- 流程：應用於一項或多項投入時創造或具有創造產出能力的任何系統、標準、協議、慣例或規則。例子包括戰略管理流程、營運流程及資源管理流程。有關流程通常記錄在案，惟具備遵循規則及慣例所需技能及經驗的有組織工作團隊可提供能夠應用於投入以創造產出的必要流程。記賬、開票、支薪及其他管理系統通常並非用於創造產出的流程。
- 產出：投入及應用於該等投入的流程(直接向投資者或其他擁有人、成員或參與者提供或有能力提供股息、降低成本或其他經濟利益等形式的回報)的結果。

為求能夠按界定目的進行及管理，一整套活動及資產需要兩個基本要素——投入及應用於該等投入的流程，共同用作或將用於創造產出。然而，若市場參與者有能力收購業務並繼續產生產出(例如透過將業務與其投入及流程加以整合)，則業務毋須包括賣方用於經營有關業務的所有投入或流程。

4. 收入

4.1 客戶合約收入

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 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	3,126,730	3,879,123
— 美利堅合眾國(「美國」)	3,922,561	2,323,310
管理服務(a)		
— 中國	404,104	580,273
— 美國	13,333	25,144
	<u>7,466,728</u>	<u>6,807,850</u>
於一段期間內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 美國	428,533	204,118
管理服務(a)		
— 中國	631,909	394,282
	<u>1,060,442</u>	<u>598,400</u>
租金收入		
— 辦公投資物業	31,565	28,826
	<u>8,558,735</u>	<u>7,435,076</u>

(a) 管理服務收入明細如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
開發管理服務收入	368,963	419,426
銷售管理服務收入	404,103	383,513
綠色產品整合服務收入	201,153	169,000
品牌授權服務收入	75,127	27,760
	<u>1,049,346</u>	<u>999,699</u>

4.2 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：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
與以下項目有關的合約資產		
— 房地產開發及銷售	174	119,934
— 管理服務	156,824	—
減：壞賬撥備	(2,892)	(11,993)
	<u>154,106</u>	<u>107,941</u>
與以下項目有關的合約負債		
— 房地產開發及銷售	3,007,561	4,456,933
— 管理服務	39,408	53,253
	<u>3,046,969</u>	<u>4,510,186</u>

(a) 合約資產及負債重大變動

當於開發／服務期間確認的收入(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以及中國發展管理服務的未開單款項。

本集團根據與客戶於合約中訂立的收款時間表收取付款。

(b) 就合約負債確認的收入

下表顯示於本報告期間確認與結轉合約負債有關的收入。

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
年初計入合約負債結餘的已確認收入		
— 房地產開發及銷售	2,934,598	3,084,941
— 管理服務	31,625	21,536
	<u>2,966,223</u>	<u>3,106,477</u>

(c) 將於未來確認的訂約金額

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	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		
— 房地產開發及銷售	2,077,755	1,998,099
— 管理服務	39,408	—
預期於一年後確認		
— 房地產開發及銷售	929,806	2,458,834
— 管理服務	—	—
	<u>3,046,969</u>	<u>4,456,933</u>

(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。

5. 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。由於美國房地產開發及銷售大幅增加並佔本集團的大部分收入，管理層決定於截至二零一九年十二月三十一日止年度將美國房地產開發及銷售分開作為個別經營分部。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度的相應分部資訊已按相同方式呈列。

執行董事從服務角度考慮業務，並確認以下經營分部：

- 中國房地產開發及銷售；
- 美國房地產開發及銷售；
- 管理服務；及
- 辦公物業投資。

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。

分部利潤指各分部所賺取的利潤，惟不包括計入綜合全面收益表的財務費用及公司費用。本集團管理層根據所報告的計量分配資源和評估表現。

截至二零一九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：

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				
	物業開發及銷售		管理服務	辦公物業	
	美國	中國		投資	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4)					
— 根據香港財務報告準則第15號於某一時間點確認的收入	3,922,561	3,126,730	417,437	-	7,466,728
— 根據香港財務報告準則第15號於一段期間內確認的收入	428,533	-	631,909	-	1,060,442
— 租金收入	-	-	-	31,565	31,565
	<u>4,351,094</u>	<u>3,126,730</u>	<u>1,049,346</u>	<u>31,565</u>	<u>8,558,735</u>
不動產、工廠及設備折舊	(7,109)	(7,571)	(9,633)	(1,150)	(25,463)
使用權資產折舊	(11,061)	(1,473)	(8,278)	-	(20,812)
投資性物業的公允價值利得					
(附註15)	-	-	-	3,870	3,870
應佔聯營公司淨利潤(附註13)	-	651,501	-	-	651,501
應佔合營企業淨(虧損)/利潤					
(附註14)	(71,910)	51,496	-	-	(20,414)
分部利潤	<u>251,440</u>	<u>1,905,391</u>	<u>484,732</u>	<u>25,101</u>	<u>2,666,664</u>
於二零一九年					
十二月三十一日					
分部資產	6,198,010	17,454,591	1,276,283	913,324	25,842,208
於聯營公司的權益(附註13)	-	1,858,413	-	-	1,858,413
於合營企業的權益(附註14)	282,231	2,046,801	-	-	2,329,032
增加/(減少)非流動資產					
(不包括金融資產)	91,996	(337,103)	3,546	345,946	104,385
分部負債	<u>3,278,595</u>	<u>15,624,265</u>	<u>555,464</u>	<u>279,653</u>	<u>19,737,977</u>

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				
	物業開發及銷售		管理服務	辦公物業	
	美國	中國		投資	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4)					
— 根據香港財務報告準則第15號於某一時間點確認的收入	2,323,310	3,879,123	605,417	—	6,807,850
— 根據香港財務報告準則第15號於一段期間內確認的收入	204,118	—	394,282	—	598,400
— 租金收入	—	—	—	28,826	28,826
	<u>2,527,428</u>	<u>3,879,123</u>	<u>999,699</u>	<u>28,826</u>	<u>7,435,076</u>
不動產、工廠及設備折舊	(2,796)	(5,163)	(7,677)	(13)	(15,649)
投資性物業的公允價值利得					
(附註15)	—	—	—	7,363	7,363
應佔聯營公司淨利潤(附註13)	—	408,854	—	—	408,854
應佔合營企業淨利潤(附註14)	86,287	171,704	—	—	257,991
分部利潤	<u>421,402</u>	<u>2,043,953</u>	<u>456,816</u>	<u>26,116</u>	<u>2,948,287</u>
於二零一八年十二月三十一日					
分部資產	6,058,371	15,569,861	3,424,012	515,642	25,567,886
於聯營公司的權益(附註13)	—	1,315,706	—	—	1,315,706
於合營企業的權益(附註14)	419,446	2,176,601	—	—	2,596,047
增加非流動資產					
(不包括金融資產)	13,635	61,543	6,831	190,352	272,361
分部負債	<u>4,350,626</u>	<u>15,146,185</u>	<u>2,081,024</u>	<u>73,569</u>	<u>21,651,404</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	
	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	4,194,308	4,882,504	7,631,616	7,721,296
美國	4,364,427	2,552,572	440,420	463,253
香港(註冊地)	-	-	2,688	60
	<u>8,558,735</u>	<u>7,435,076</u>	<u>8,074,724</u>	<u>8,184,609</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。

分部利潤與持續經營業務除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
分部利潤	2,666,664	2,948,287
財務費用淨額(附註8)	(376,281)	(295,720)
未分配公司費用	<u>(208,545)</u>	<u>(196,418)</u>
除所得稅前利潤	<u>2,081,838</u>	<u>2,456,149</u>

分部資產及負債與總資產及總負債的對賬如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產	25,842,208	25,567,886
已終止業務	<u>-</u>	<u>1,207,388</u>
資產總值	<u>25,842,208</u>	<u>26,775,274</u>
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
分部負債	19,737,977	21,651,404
未分配負債	<u>-</u>	<u>362,975</u>
負債總額	<u>19,737,977</u>	<u>22,014,379</u>

6. 其他收益

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 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	134,377	105,735
一應收非控制性權益款項	27,010	22,338
一向第三方貸款	7,606	8,751
政府補助(a)	65,970	34,738
	<u>234,963</u>	<u>171,562</u>

(a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的政府補助主要為退稅，金額為人民幣51,269,000元。

7. 其他利得／(虧損)淨額

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
出售附屬公司的利得	26,037	166,822
於合營企業轉換為附屬公司後重新計量現有權益的利得	43,000	19,653
出售不動產、工廠及設備的虧損	(41)	(10)
匯兌利得淨額	68,489	185,188
按公允價值計入損益的金融資產利得	2,115	2,675
其他	(2,500)	(454)
	<u>137,100</u>	<u>373,874</u>

8. 財務費用淨額

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
財務費用		
— 銀行借款	217,808	129,646
— 來自最終控股公司的貸款	72,845	95,483
— 優先私募票據	239,981	118,620
— EB-5貸款	30,011	20,327
— 來自其他融資機構的貸款	35,185	19,634
— 應付關聯方款項的利息費用	40,788	61,954
— 出售及回購安排	38,178	45,538
— 已貼現銀行承兌票據	3,017	15,529
— 來自非控制性權益的貸款	11,708	7,368
— 客戶合約的融資部分	181,907	154,509
— 租賃負債	4,665	—
— 其他財務費用	20,960	—
	<u>897,053</u>	<u>668,608</u>
減：資本化利息	<u>(504,564)</u>	<u>(349,189)</u>
	392,489	319,419
財務收益		
— 銀行利息收益	<u>(16,208)</u>	<u>(23,699)</u>
	<u>376,281</u>	<u>295,720</u>

截至二零一九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6.87%（二零一八年：6.54%）。

9. 所得稅費用

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅(a) 年度稅項費用	-	-
— 中國企業所得稅(b) 年度稅項費用	460,140	497,342
— 美國利得稅(d) 年度稅項費用	75,351	76,194
	<u>535,491</u>	<u>573,536</u>
中國土地增值稅(b)	204,363	393,938
遞延所得稅	<u>(141,870)</u>	<u>(98,045)</u>
	<u><u>597,984</u></u>	<u><u>869,429</u></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%(二零一八年:16.5%)作出撥備。

(b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團的中國附屬公司須按25%(二零一八年:25%)的稅率繳交企業所得稅。

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。

於二零一九年十二月三十一日,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74,296,000元(二零一八年:人民幣30,689,000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及美國附屬公司於二零一九年十二月三十一日的留存收益餘額將不會於可見未來分派予其直系控股公司。於二零一九年十二月三十一日,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4,389,214,000元(二零一八年:人民幣3,547,020,000元)確認遞延所得稅負債人民幣438,921,000元(二零一八年:人民幣354,702,000元)。

根據美國財政部《預扣非居民外籍人士及外國實體之稅款》的要求，美國居民企業向其於美國境外的直接控股公司分派股息須繳納30%預扣稅。若居住國與美國之間有稅收協定，則可應用減免稅率(包括免稅額)。本集團控制美國附屬公司的股息政策。本公司董事確認，本集團旗下美國附屬公司不會於可見將來向其直接控股公司分派截至二零一九年十二月三十一日的剩餘留存收益。於二零一九年十二月三十一日，本集團旗下美國附屬公司所產生歸屬於其直接控股公司的剩餘未匯出可分派利潤人民幣240,707,000元(二零一八年：人民幣101,980,000元)的遞延所得稅負債人民幣60,129,000元(二零一八年：人民幣25,475,000元)未獲確認。

- (d) 根據美國稅務法律，有關聯邦稅及州稅的法定稅率為27.95%(二零一八年：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22.26%(二零一八年：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：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,081,838	2,456,149
中國土地增值稅	(204,363)	(393,938)
	<u>1,877,475</u>	<u>2,062,211</u>
除所得稅前利潤的稅項，按稅率25% (二零一八年：25%)計算	469,369	515,553
於其他司法權區經營的本集團附屬公司 不同稅率的影響	4,848	11,247
毋須課稅收益的稅務影響(i)	(153,606)	(129,124)
不可扣減開支的稅務影響	20,547	22,235
未確認稅項虧損的稅務影響	73,787	53,804
其他(ii)	(21,324)	1,776
	<u>393,621</u>	<u>475,491</u>
中國土地增值稅	204,363	393,938
	<u>597,984</u>	<u>869,429</u>

(i) 毋須課稅收益主要為應佔聯營公司及合營企業淨利潤。

(ii) 其他主要指變現過往期間未確認暫時差額的稅務影響。

10. 已終止業務

(a) 描述

於二零一九年六月十日，本集團宣佈其有意出售長租公寓業務，並將其附屬公司上海朗詩寓實業發展有限公司出售予朗詩集團。出售於二零一九年六月二十六日完成。長租公寓業務於截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表內呈報為已終止業務。

(b) 財務表現及現金流量資訊

所呈列的財務表現及現金流量資訊反映於二零一九年一月一日至二零一九年六月二十六日期間的營運。

	自 二零一九年 一月一日至 二零一九年 六月二十六日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收入	154,158	125,450
銷售及服務成本	<u>(36,084)</u>	<u>(219,698)</u>
毛利／(損)	118,074	(94,248)
銷售費用	(21,057)	(36,655)
行政費用	(29,368)	(60,195)
投資性物業的公允價值利得	24,285	—
其他利得／(虧損)淨額	<u>2,278</u>	<u>236</u>
財務收入	49	51
財務費用	<u>(201,209)</u>	<u>(3,599)</u>
財務費用淨額	(201,160)	(3,548)
應佔合營企業淨利潤	<u>18</u>	<u>—</u>
除所得稅前虧損	(106,930)	(194,410)
所得稅費用	<u>26,163</u>	<u>48,260</u>
已終止業務的除所得稅後虧損	(80,767)	(146,150)
除所得稅後出售附屬公司的利得	<u>95,047</u>	<u>—</u>
已終止業務利潤／(虧損)	<u>14,280</u>	<u>(146,150)</u>
經營活動的現金流出淨額	(188,357)	(466,239)
投資活動的現金流出淨額	(147,976)	(335,470)
融資活動的現金流入淨額	<u>304,599</u>	<u>828,654</u>
已終止業務所產生現金(減少)／增加淨額	<u>(31,734)</u>	<u>26,945</u>
已終止業務的每股基本收益／(虧損)(以每股人民幣列示)	<u>人民幣0.003元</u>	<u>人民幣(0.037)元</u>
已終止業務的每股稀釋收益／(虧損)(以每股人民幣列示)	<u>人民幣0.003元</u>	<u>人民幣(0.032)元</u>

11. 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。

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
歸屬於本公司股東的持續經營業務利潤	1,157,663	1,258,924
歸屬於本公司股東的已終止業務利潤／(虧損)	14,280	(146,150)
可換股永久證券的應計分派	—	(29,599)
	<u>1,171,943</u>	<u>1,083,175</u>
用作釐定每股基本收益的利潤		
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,640,314</u>	<u>3,981,529</u>
每股基本收益／(虧損)(以每股人民幣列示)		
年內來自持續經營業務並歸屬於本公司股東	人民幣0.249元	人民幣0.309元
來自已終止業務	人民幣0.003元	人民幣(0.037)元
	<u>人民幣0.252元</u>	<u>人民幣0.272元</u>

(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：限制性股份獎勵計劃。限制性股份獎勵計劃項下授出的股份假設為轉讓予承授人。

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
歸屬於本公司股東的持續經營業務利潤	1,157,663	1,258,924
歸屬於本公司股東的已終止業務利潤／(虧損)	<u>14,280</u>	<u>(146,150)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,640,314	3,981,529
經以下各項調整：		
— 假設轉換可換股永久證券(千股)	—	586,646
— 假設根據限制性股份獎勵計劃分派股份(千股)	<u>5,391</u>	<u>—</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>4,645,705</u>	<u>4,568,175</u>
每股稀釋收益／(虧損)(以每股人民幣列示)		
年內來自持續經營業務並歸屬於本公司股東	人民幣0.249元	人民幣0.276元
來自已終止業務	<u>人民幣0.003元</u>	<u>人民幣(0.032)元</u>
來自已終止業務	<u>人民幣0.252元</u>	<u>人民幣0.244元</u>

12. 股息

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股 繳足股份人民幣3.83分(二零一七年：人民幣3.54分)	<u>180,864</u>	<u>138,682</u>
可換股永久證券股息	<u>-</u>	<u>29,599</u>
	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
建議自實繳盈餘賬派發末期股息每股普通股8.20港仙 (相當於人民幣7.40分)(二零一八年：4.50港仙 (相當於人民幣3.83分))	<u>351,583</u>	<u>180,864</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣180,864,000元，其中人民幣151,870,000元已於二零一九年十二月三十一日前派發。

董事局建議自實繳盈餘賬作出每股普通股8.20港仙(相當於人民幣7.40分)(二零一八年：4.50港仙(相當於人民幣3.83分))的分派，總金額為人民幣351,583,000元。建議分派乃根據二零二零年三月二十七日的已發行股份4,722,307,545股(二零一八年：4,722,307,545股)釐定。擬派末期股息並不視為二零一九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二零二零年六月十九日舉行的本公司股東週年大會通過批准派發末期股息的普通決議案後，方可作實。

13 於聯營公司的權益

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於一月一日	<u>1,315,706</u>	<u>983,077</u>
增加：		
— 於聯營公司的額外投資	10,200	400
— 附屬公司成為聯營公司	50	—
出售：		
— 一間聯營公司清算	(401)	—
應佔聯營公司淨利潤(附註5)	651,501	408,854
對銷與聯營公司的交易	(19,428)	(46,418)
應收聯營公司款項(撥回)/減值	(4,496)	2,993
來自聯營公司的股息	(94,719)	(33,200)
	<u>1,858,413</u>	<u>1,315,706</u>
於十二月三十一日	<u>1,858,413</u>	<u>1,315,706</u>

下文所載為本集團於二零一九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，而擁有權益比例與持有投票權的比例相同。

	營業地點/ 註冊成立國家	擁有權益%		計算方法	賬面值	
		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日		二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
浙江天元房地產開發 有限公司(「浙江天元」)	中國	40.00	40.00	權益法	134,457	43,627
南京學衡置業有限公司 (「南京學衡」)	中國	49.90	49.90	權益法	903,510	476,221
成都城峰企業管理諮詢 有限公司(「成都城峰」)	中國	33.00	33.00	權益法	208,275	198,784
個別非重大聯營公司(b)					<u>612,171</u>	<u>597,074</u>
於聯營公司的總權益					<u>1,858,413</u>	<u>1,315,706</u>

本集團聯營公司並無可得報價。

(a) 重大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，而非本集團所分佔有關數額。該等資料已修訂，從而反映使用權益法所作之調整，包括就採納的會計政策差異所作之公允價值調整及修改。

	浙江天元		南京學衡		成都城峰	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	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
流動資產總值	<u>581,644</u>	1,297,070	<u>2,495,071</u>	4,354,694	<u>3,788,276</u>	5,588,523
非流動資產	<u>73</u>	3,122	<u>172</u>	242	<u>123,892</u>	157,615
資產淨值	<u>321,499</u>	11,045	<u>1,810,642</u>	979,662	<u>691,826</u>	689,161
本集團應佔%	40.00%	40.00%	49.90%	49.90%	33.00%	33.00%
本集團應佔	<u>128,600</u>	4,418	<u>903,510</u>	488,851	<u>228,302</u>	227,423
調整	<u>5,857</u>	39,209	-	(12,630)	<u>(20,027)</u>	(28,639)
賬面值	<u>134,457</u>	43,627	<u>903,510</u>	476,221	<u>208,275</u>	198,784
收入	<u>1,070,793</u>	-	<u>3,247,336</u>	2,106,612	<u>1,569,503</u>	-
毛利	<u>493,976</u>	-	<u>1,413,007</u>	480,183	<u>585,448</u>	-
年度溢利/(虧損)	<u>310,454</u>	(7,210)	<u>830,980</u>	332,096	<u>182,771</u>	(24,159)
調整	<u>(31,971)</u>	-	<u>12,145</u>	4,628	<u>15,779</u>	(7,633)
本集團應佔	<u>92,211</u>	(2,884)	<u>426,804</u>	170,344	<u>76,093</u>	(15,605)

(b) 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。

	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
個別非重大聯營公司的賬面總值	<u>612,171</u>	<u>597,074</u>
	截至以下日期止年度	
	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
本集團應佔個別非重大聯營公司淨利潤總額	<u>56,393</u>	<u>256,999</u>

14 於合營企業的權益

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於一月一日	<u>2,596,047</u>	<u>1,885,271</u>
增加：		
— 於合營企業的額外投資	533,825	669,792
— 附屬公司成為合營企業	7,220	303,877
出售：		
— 出售附屬公司的合營企業	(418)	(143,216)
— 部分出售合營企業股份	(49,494)	(24,000)
— 一間合營企業清算	(333,902)	—
— 合營企業成為附屬公司	(190,522)	—
應佔合營企業淨(虧損)/利潤	(20,396)	257,991
對銷與合營企業的交易	(203,754)	(196,367)
應收合營企業款項減值	42,995	64,048
來自合營企業的股息	(58,037)	(239,724)
匯兌差額	5,468	18,375
於十二月三十一日	<u>2,329,032</u>	<u>2,596,047</u>

15. 投資性物業

於二零一九年十二月三十一日，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：

	截至以下日期止年度	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日，按原先呈列	505,630	319,830
就採納香港財務報告準則第16號作出調整，扣除稅項 (附註3.1)	<u>5,960,000</u>	<u>—</u>
於一月一日，採納香港財務報告準則第16號後	<u>6,465,630</u>	<u>319,830</u>
轉移自不動產、工廠及設備(a)	343,000	60,780
轉移自持作銷售物業(b)	—	117,657
增加	145,715	—
來自持續經營業務的公允價值利得	3,870	7,363
來自已終止業務的公允價值利得	24,285	—
出售已終止業務	(6,130,000)	—
於十二月三十一日	<u>852,500</u>	<u>505,630</u>

截至二零一九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：

	截至以下日期止年度	
	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	31,565	31,662
來自產生租金收入的物業的直接經營費用	6,145	10,977
來自不產生收入的物業的直接經營費用	-	1,471
	<u> </u>	<u> </u>

本集團於投資性物業的產權按其賬面值分析如下：

	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
在中國持有：		
40至70年期租賃	<u>852,500</u>	<u>505,630</u>

- (a) 於二零一九年七月，本集團變更其一幢位於中國上海的公寓樓宇(黃興大樓)的用途，並開始將其出租。因此，本集團將該公寓樓宇由不動產、工廠及設備重新分類至投資性物業。於轉移當日，該物業的賬面值及公允價值分別為人民幣341,156,000元及人民幣343,000,000元。於轉移日期賬面值與公允價值之間的差額已計入其他全面收益。

於二零一八年六月，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，並開始將其出租。因此，本集團將該公寓樓宇由不動產、工廠及設備重新分類至投資性物業。於轉移當日，該物業的賬面值及公允價值分別為人民幣41,427,000元及人民幣60,780,000元。於轉移日期賬面值與公允價值之間的差額已計入其他全面收益。

- (b) 於二零一八年九月，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，並開始將其出租。因此，本集團將該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，該物業的賬面值及公允價值分別為人民幣117,657,000元(附註16)及人民幣117,700,000元。於轉移日期賬面值與公允價值之間的差額已計入綜合全面收益表作為公允價值利得。
- (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二零一九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) 於二零一九年十二月三十一日，賬面值為人民幣812,240,000元(二零一八年：人民幣401,210,000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20(a)及(e))。

16. 持作銷售物業

持作銷售物業的分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
持作銷售物業：		
一中國	<u>1,195,705</u>	<u>882,923</u>
	1,195,705	882,923
減：持作銷售物業價值下跌撥備	<u>(27,779)</u>	<u>(6,042)</u>
	<u>1,167,926</u>	<u>876,881</u>

持作銷售物業的變動如下：

	截至以下日期止年度	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	882,923	851,020
轉移自開發中物業(附註17)	5,490,861	4,684,794
轉移至投資性物業(附註15)	-	(117,657)
因收購附屬公司而增加	323,358	-
房地產開發及銷售成本	<u>(5,501,437)</u>	<u>(4,535,234)</u>
於十二月三十一日	<u>1,195,705</u>	<u>882,923</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54,139,000元(二零一八年：人民幣67,083,000元。)

持作銷售物業價值下跌撥備的變動如下：

	截至以下日期止年度	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	6,042	3,189
年內撥備	<u>21,737</u>	<u>2,853</u>
於十二月三十一日	<u>27,779</u>	<u>6,042</u>

截至二零一九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21,737,000元(二零一八年：人民幣2,853,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，概無抵押持作銷售物業(二零一八年：賬面值為人民幣52,630,000元的持作銷售物業)作為本集團取得借款的抵押品。

17. 開發中物業

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業位於：		
— 中國	2,582,467	4,506,998
— 美國	4,008,460	4,184,601
	<u>6,590,927</u>	<u>8,691,599</u>
減：開發中物業價值下跌撥備	—	(3,020)
	<u>6,590,927</u>	<u>8,688,579</u>
款項包括：		
— 土地付款	3,443,112	4,824,473
中國租賃土地	1,450,011	3,029,651
美國永久業權土地	1,993,101	1,794,822
— 開發支出及改進服務	2,411,609	3,071,764
— 利息資本化	736,206	795,362
	<u>6,590,927</u>	<u>8,691,599</u>
開發中物業的變動如下：		
	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於一月一日	8,691,599	6,658,882
增加	4,009,881	4,787,294
收購附屬公司	1,316,193	2,692,768
出售附屬公司	(1,935,885)	(762,551)
轉移至持作銷售物業(附註16)	(5,490,861)	(4,684,794)
於十二月三十一日	<u>6,590,927</u>	<u>8,691,599</u>

所有開發中物業均於正常經營週期內持有，故列作流動資產。預期將於超過一年竣工的開發中物業數額為人民幣2,088,438,000元(二零一八年：人民幣1,660,010,000元)。餘額為預期一年內完成的款項。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值為人民幣4,056,083,000元(二零一八年：人民幣3,033,882,000元)的開發中物業按揭作為本集團借款的抵押品(附註20(a))。

本集團若干美國附屬公司與一名第三方訂立出售及回購協議，據此出售開發中物業而本集團有選擇權按名義價值在預訂時間表購回該開發中物業。有關開發中物業因安排的借款性質而沒有取消確認。然而，由於永久業權土地的業權已轉至該第三方，故資產須受該協議限制。於二零一九年十二月三十一日，概無物業受此限制(二零一八年：受此限制的物業價值66,254,000美元(相當於人民幣454,713,000元))(附註20)。

18. 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 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
	<u>—</u>	<u>3,539</u>
應收關聯方款項	1,469,914	1,631,495
減：壞賬撥備	(14,699)	(16,315)
	<u>1,455,215</u>	<u>1,615,180</u>
應收非控制性權益款項(e)	634,632	515,965
減：壞賬撥備	(6,346)	(5,160)
	<u>628,286</u>	<u>510,805</u>
其他應收款		
— 履約保證金	50,000	—
— 向第三方借貸(f)	33,074	27,652
— 物業維護按金(h)	12,386	12,385
	<u>95,460</u>	<u>40,037</u>
減：壞賬撥備	(955)	(1,116)
	<u>94,505</u>	<u>38,921</u>
	<u>2,178,006</u>	<u>2,168,445</u>

(續)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 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	274,028	335,294
— 第三方	670,020	185,927
	<u>944,048</u>	<u>521,221</u>
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(2,740)	(3,353)
— 第三方	(71,418)	(10,160)
	<u>(74,158)</u>	<u>(13,513)</u>
	<u>869,890</u>	<u>507,708</u>
預付款		
— 預付稅項(b)	89,124	177,738
— 預付增值稅(「增值稅」)及其他附加費(b)	112,496	208,947
— 預付租金費用(c)	—	309,131
— 預付土地競投費(d)	236,000	89,439
— 其他預付款	73,823	139,716
	<u>511,443</u>	<u>924,971</u>
應收關聯方款項	2,733,961	745,811
減：壞賬撥備	(40,457)	(7,458)
	<u>2,693,504</u>	<u>738,353</u>
應收非控制性權益款項(e)	184,936	3,425
減：壞賬撥備	(1,849)	(34)
	<u>183,087</u>	<u>3,391</u>
購買土地的按金(g)	171,831	242,689
減：壞賬撥備	(1,718)	(2,427)
	<u>170,113</u>	<u>240,262</u>
其他應收款		
— 公寓租金按金	2,102	85,002
— 土地競投按金	20,000	—
— 履約保證金	4,955	2,284
— 住房公積金按金	19,572	16,874
— 向第三方借貸(f)	471,319	104,894
— 其他	99,224	59,505
	<u>617,172</u>	<u>268,559</u>
減：壞賬撥備	(6,172)	(6,605)
	<u>611,000</u>	<u>261,954</u>
	<u>5,039,037</u>	<u>2,676,639</u>

(a) 應收賬款

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
房地產開發及銷售應收賬款	338,281	88,913
管理服務應收賬款	605,767	432,308
	<u>944,048</u>	<u>521,221</u>
減：壞賬撥備	<u>(74,158)</u>	<u>(13,513)</u>
	<u>869,890</u>	<u>507,708</u>

根據賬單日期的即期應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	130,950	290,912
— 一至兩年	125,203	35,738
— 兩至三年	17,875	8,644
	<u>274,028</u>	<u>335,294</u>
第三方		
— 少於一年	566,168	123,315
— 一至兩年	46,879	61,664
— 兩至三年	56,973	598
— 三至四年	—	350
	<u>670,020</u>	<u>185,927</u>
	<u>944,048</u>	<u>521,221</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約為一年。

- (b) 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) 於二零一九年十二月三十一日，本集團若干附屬公司成功競投位於江蘇省張家港的地塊，作價約人民幣794,310,000元。於二零一九年十二月三十一日，該交易尚未完成，而款項人民幣236,000,000元記錄為預付土地競投費。
- (e) 於二零一九年一月，本集團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。於二零一九年十二月三十一日，應收中福頤養非控股股東的未償還款項達人民幣61,511,000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二零一九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。於二零一九年十二月三十一日，應收蘇州朗坤非控股股東的未償還款項達人民幣634,632,000元。

餘下款項免息及須於催繳時償還。

- (f) 向第三方借貸的結餘包括人民幣265,808,000元(二零一八年：人民幣132,546,000元)，按年利率2.10%至14.00%計息。向第三方借貸的總額中，人民幣135,061,000元(二零一八年：人民幣66,443,000元)以兩間於中國持有物業的公司的股本證券作抵押。
- (g) 於二零一九年十二月三十一日，購買土地的按金主要涉及土地拍賣成功競投後獲得土地使用權。於二零一九年十二月三十一日，尚未獲得相關土地使用權證明書。
- (h) 物業維護按金須於年末起計兩年至八年內償還。

於二零一九年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款、預付款及按金(扣除壞賬撥備)的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	6,589,205	4,339,020
美元	613,906	492,507
港元	13,932	13,557
	<u>7,217,043</u>	<u>4,845,084</u>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款的公允價值與其賬面值相若。

19. 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 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	1,424,133	2,804,826
— 應計保修費用	60,646	24,817
— 其他應付款	10,652	—
	<u>1,495,431</u>	<u>2,829,643</u>
計入流動負債：		
— 應付關聯方款項	3,740,877	2,908,526
— 應付工程物料及服務款項	1,441,141	1,964,956
— 來自第三方資金(b)	532,600	—
— 增值稅及其他應付稅項	423,616	180,823
— 租賃及工程服務已收按金	251,642	348,045
— 應計職工費用	234,786	252,813
— 應付利息	219,137	348,592
— 應付非控制性權益款項(a)	215,611	410,045
— 應付代價(c)	57,144	141,667
— 應付票據	29,121	—
— 應付股息(附註12)	28,994	—
— 應付合營夥伴款項(d)	—	320,000
— 其他應付款	17,057	37,302
	<u>7,191,726</u>	<u>6,912,769</u>

(a) 於二零一九年十二月三十一日，應付非控制性權益款項包括以年利率4.65%計息的人民幣214,611,000元，餘下款項則免息。

於二零一八年十二月三十一日，應付非控制性權益款項包括以年利率4.65%計息的人民幣388,859,000元，餘下款項則免息。

所有應付非控制性權益款項均為無抵押。

- (b) 於二零一九年十二月三十一日，來自第三方資金的所有款項均為免息及無抵押。其後已於二零二零年一月償還人民幣400,000,000元。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，應付代價主要涉及收購投資的應付款，當中人民幣52,144,000元應付武漢朗泓置業有限公司的前股東。餘額人民幣5,000,000元應付西安嘉鵬房地產開發有限公司(「西安嘉鵬」)的前股東。
- (d) 於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。餘下款項則免息，其後已於二零一九年一月二日償還。

於二零一九年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

於結算日，根據發票日期的應付工程物料及服務款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	1,072,550	1,808,395
一至兩年	315,666	145,160
兩至三年	49,179	11,401
三年以上	3,746	-
	<u>1,441,141</u>	<u>1,964,956</u>

於結算日，應付賬款及其他應付款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	8,099,846	8,974,693
美元	571,665	734,738
港元	15,646	32,981
	<u>8,687,157</u>	<u>9,742,412</u>

20. 借款

	二零一九年		二零一八年	
	十二月三十一日		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)	656,796	1,133,948	266,597	1,224,335
— 出售及回購安排(附註17)	—	—	—	285,967
— 已貼現銀行承兌票據	—	—	316,983	—
— 來自其他金融機構的貸款(e)	231,806	289,000	—	310,306
有抵押借款總額	888,602	1,422,948	583,580	1,820,608
無抵押				
— 銀行借款(a)	—	—	100,000	859,772
— 二零一八年有擔保優先票據(c)	1,415,837	—	—	1,380,523
— 二零一九年有擔保優先票據(c)	—	1,368,212	—	—
— 來自最終控股公司的貸款(b)	—	917,577	—	1,665,000
— EB-5貸款及EB-5投資人 出資款(d)	—	907,964	—	575,112
— 來自其他金融機構的貸款(e)	40,000	—	—	40,000
無抵押借款總額	1,455,837	3,193,753	100,000	4,520,407
借款總額	2,344,439	4,616,701	683,580	6,341,015

借款按年利率介乎0.10%至11.70%(二零一八年:3.19%至13.50%)計息。

於報告期末，借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	2,239,283	3,508,890
美元	4,488,949	3,169,781
港元	232,908	345,924
	<u>6,961,140</u>	<u>7,024,595</u>

於各結算日，本集團借款應於下列時間償還：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	2,344,439	683,580
一至兩年	1,913,374	4,441,395
兩至五年	1,812,805	1,899,620
五年以上	890,522	—
	<u>6,961,140</u>	<u>7,024,595</u>

(a) 銀行借款以下列各項作共同抵押：

- (i) 賬面值為人民幣61,240,000元(二零一八年：人民幣183,866,000元)的受限制現金；
- (ii) 賬面值為人民幣3,689,987,000元(二零一八年：人民幣3,033,882,000元)的開發中物業(附註17)；
- (iii) 本集團賬面值為人民幣734,600,000元(二零一八年：人民幣323,570,000元)的投資性物業(附註15)；
- (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) 賬面值為人民幣186,234,000元(二零一八年：人民幣502,576,000元)的不動產、工廠及設備。

銀行借款按年利率3.61%至8.60%(二零一八年：3.19%至8.60%)計息。

(b) 來自最終控股公司的貸款

來自最終控股公司的貸款為無抵押，並按年利率5.65%（二零一八年：5.30%至5.65%）計息。

(c) 有擔保優先票據

本公司發行的二零一八年有擔保優先票據於二零一八年四月二十五日於新加坡證券交易所有限公司上市，並將於二零二零年四月二十五日到期，每半年按年利率9.625%支付利息。本公司發行的二零一九年有擔保優先票據於二零一九年六月二十日於新加坡證券交易所有限公司上市，並將於二零二二年六月二十日到期，每半年按年利率10.50%支付利息。全部有擔保優先票據均受達成本公司若干債務服務財務指標的契諾所限。本公司定期監察其遵守該等契諾的情況。於二零一九年十二月三十一日，並無違反該等契諾。所有有擔保優先票據均由本公司若干附屬公司作擔保。

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適用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%，贖回價相等於所贖回優先票據本金額110.5%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。

(d) EB-5貸款及EB-5投資人出資款

金額為人民幣17,442,000元的EB-5貸款指來自第三方的貸款，年利率為4.00%（二零一八年：4.00%）並由Landsea Holdings Corporation（本公司間接附屬公司）擔保。結餘須於二零二三年六月二十九日（二零一八年：二零二零年七月二十四日至二零二三年六月二十九日）償還。

EB-5投資人出資款人民幣890,522,000元入賬列作金融負債。本集團可全權酌情決定豁免還款予EB-5投資人，直至基金成立日期起計第25週年為止。金融負債按實際年利率介乎0.1%至1.0%計息。

(e) 來自其他金融機構的貸款

來自其他金融機構的貸款按年利率介乎8.00%至11.70%(二零一八年：8.00%至11.50%)計息。結餘須於二零二零年九月二十八日至二零二一年十二月十九日償還。

來自其他金融機構的貸款以下列各項作共同抵押：

- (i) 賬面值為人民幣366,096,000元(二零一八年：零)的開發中物業(附註17)；
 - (ii) 本集團賬面值為人民幣77,640,000元(二零一八年：人民幣77,640,000元)的投資性物業(附註15)；
 - (iii) 本集團若干附屬公司的股權；
 - (iv) 最終控股公司所提供的擔保；
 - (v) 本公司間接附屬公司南京朗銘地產集團有限公司(「南京朗銘」)所提供的擔保。
- (f) 借款的公允價值與賬面值並無重大差別，原因為該等借款的利息與當前市場利率相近，或借款年期短。非流動借款的賬面值及公允價值如下：

	二零一九年		二零一八年	
	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(i)	1,133,948	1,133,948	2,084,107	2,084,107
有擔保優先票據(i)	1,368,212	1,342,638	1,380,523	1,352,229
出售及回購安排(附註17)	-	-	285,967	285,967
來自最終控股股東的貸款(i)	917,577	917,577	1,665,000	1,665,000
EB-5貸款(i)	17,442	17,442	575,112	575,112
來自其他金融機構的貸款(i)	<u>289,000</u>	<u>289,000</u>	<u>350,306</u>	<u>350,306</u>

- (i) 銀行借款、來自最終控股公司的貸款、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算，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地產有限公司(「朗詩」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度業務回顧與二零二零年展望。

二零一九年回顧

經營業績

回顧期內，本集團年度利潤約為人民幣15億元，同比增長約4.0%；核心淨利潤為人民幣14.1億元，比去年同期上升11.4%；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10.5億元，實現開發服務稅後利潤約為人民幣3.6億元，與去年基本持平。此外，朗詩集團截至二零一九年十二月三十一日止年度合同簽約銷售額約為人民幣405億元，合同簽約建築面積約為234萬平方米。二零一九年，本集團共獲取33個項目，其中中國24個，美國9個。

聚焦綠色科技地產業務

上半年，本集團調整了戰略佈局，將處於目標虧損期的長租公寓業務以及非地產開發業務進行剝離，意在使本集團專注於綠色科技地產的開發和管理，成為一家業務清晰和純粹的專業化綠色地產公司。

持續轉型升級，保持戰略定力

2019年是朗詩戰略轉型的第5年，這一年朗詩迎來了18歲生日。成立18年來，朗詩經歷了市場的跌宕起伏，但始終保持戰略定力，審慎分析內外部環境，市場瘋狂時我們不追高，公司負債合理，現金充裕，沒有「地王」負擔。我們繼續堅定執行「產品差異化、資產輕型化、收益多樣化」的轉型升級戰略。2019年是公司的運營效率年，我們持續提升運營效率。我們的綠建產品研發持續升級，研發機制日趨完善，綠建產品領先優勢進一步強化。小股操盤、合作開發、委託代建等新型開發模式，操作日趨熟練。投資回報、開發服務、產品整合、品牌輸出、超業績獎勵等多種盈利方式已經體現在公司的財務報表上。

中國地產開發服務業務

客觀講，受制於內外部因素，公司在中國的地產業績出現了徘徊。2019年上半年，土地市場升溫，存量市場也隨之水漲船高，加上限價、限售、限購、限簽等各種行政調控措施，我們很難獲得好項目，拓展量不足；同時多樣化的合作項目開發周期長，開發難度大，周轉速度相對較慢，這給運營能力也帶來挑戰。但是我們認為，當市場和政策不利的時候，放慢節奏是明智之選。

儘管如此，公司依然穩步前進。2019年公司在北京、杭州、成都、重慶、武漢、西安、開封、中山、蘇州、無錫、常熟等城市，共獲取21個項目，出品貨值473億，可售面積254萬平方米。

期內朗詩深入全國化佈局，4月落子中山，正式挺進大灣區，為實現華南戰略佈局邁開堅實的步伐。9月解鎖開封，正式登陸中原地區，進一步實現中西部戰略佈局。

2019年3月，朗詩在強強林立的全國同行中，連續九年蟬聯百強，經營績效位居十強。5月，朗詩憑藉自身的商業模式和發展戰略，再次成功蟬聯「房地產上市公司發展速度五強」。

長期對綠色的堅持，並以市場需求為導向迭代升級，成就了今天朗詩獨特的「產品差異化」優勢。繼去年榮獲健康建築解決方案獎全球第一名的好成績後，朗詩新西郊項目於2019年3月被授予中國第一批「健康建築示範基地」，成為國內外健康建築的典範項目。4月朗詩杭州樂府項目榮獲國際知名專業權威機構英國皇家特許測量師學會(RICS)授予的「年度住宅優秀獎」。

此外，集團旗下的地產基金平台專注於核心城市存量資產的投資與資產管理，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、股權收併購、困境資產包等方式獲取各類型項目。截至二零一九年十二月三十一日，地產基金平台管理資產規模約為人民幣116億，有力支持了集團核心業務發展。

美國地產開發業務

朗詩自2013年進入美國市場以來，從本土市場、本土資源、本土客戶和本土團隊四個維度，始終清晰貫徹本土化戰略。先後進入大紐約地區、波士頓地區、洛杉磯地區、舊金山地區和亞利桑那地區，開拓中高端住宅市場，同時公司亦審時度勢，將目光投向增長性更好、更為穩健的剛需市場。

期內本集團收購位於鳳凰城的Pinnacle West Home公司，開發分佈於亞利桑那州四大城市區域的15個社區，總計超過1,150個地塊。通過此次收購，朗詩完成了美國五大主要都會區的戰略佈局，不僅優化了在美國市場的產品組合，更以強有力的姿態開拓了美國業務的版圖，為集團在美國市場的業績發展再添助力。

期內，公司在鳳凰城等城市共獲取9個項目，新增可售面積30.2萬平方米，預計可售貨值約為人民幣40.1億元。截至二零一九年十二月三十一日，美國實現物業及土地銷售收入約人民幣43.5億元，較去年上升72.2%，確認銷售總面積19.4萬平方米。

債務結構穩健，多元化融資方式並舉

2019年朗詩一如既往地保持戰略定力，穩健經營，積極拓展多元化的融資方式。公司於二零一九年上半年成功發行總額2億美元的綠色債券，本次綠色債券仍由標普進行綠色評級並授予E1級最高綠色評價。資產證券化融資也取得重大突破，債務結構持續優化，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，為捕捉未來發展機會奠定堅實基礎。

企業社會責任與可持續發展工作

朗詩持續關注環境、社會、公司治理三方面的平衡，積極踐行可持續發展理念。公司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。2019年是綠鏈行動三周年，三年來朗詩始終秉持高度的社會責任感，在集團內部採購的各環節及綠色採購標準的制定方面，均嚴格貫徹「無綠色，不採購」原則，有力推動房地產行業綠色轉變的同時，亦為社會的可持續發展注入強勁動力。

第十六屆精瑞人居獎頒獎典禮上，集團憑藉在綠鏈行動中的突出表現，被授予「綠鏈企業優秀獎」，並同時有5人獲得綠鏈企業優秀(個人)獎。2019年公眾環境研究中心發佈的「綠色供應鏈CITI指數」排名中，朗詩與蘋果、戴爾等國際知名企業同時進入榜單的TOP30，並連續三年位列地產企業綠鏈指數TOP1。

期內朗詩發佈了2018年度企業社會責任報告，積極倡導和踐行企業社會責任。在12月新版ESG指引發佈之前，朗詩就已經將社會責任理念落實到績效管理工作的實處。在ESG指標制定、ESG數據收集和ESG績效提升等各方面，朗詩通過建立相應的溝通和管理機制，將利益相關方關注的議題納入公司的日常經營管理中，並最終實現ESG管理的閉環。

期內公司在由香港會計師公會主辦的第20屆「最佳企業管治大獎」中，榮獲「可持續發展及企業社會責任報告獎」。此次獲獎充分印證了朗詩在可持續發展及社會責任的相關披露受到資本市場的廣泛認可。

二零二零年展望

形勢分析判斷

2019年下半年尤其是四季度，市場出現了預期的回調，我們認為這是一個長期的趨勢，中國房地產高歌猛進的增量時代將轉入平穩發展的存量時代。增量時代靠資本和膽量，存量時代靠產品和創新，我們無需擔憂存量時代的來臨，朗詩從來都喜歡熊市，喜歡充分競爭的市場，朗詩為熊市、為存量時代而生。隨著市場回歸理性，擁有差異化產品和開發模式的朗詩將會有更多更好的機會。

一直以來，朗詩不斷提升綠色差異化產品研發及創新能力，於2020年將推出以健康、舒適、綠色為核心價值，更人性化更智能，擁有自主知識產權並領先於以往產品的全新住宅產品系列，今年將在全國各地十餘個項目中進行推廣和應用，從而進一步強化產品競爭優勢。尤其是受到年初新冠肺炎疫情的影響，用戶對建築的「健康」更為關注，也提出了更高的要求。朗詩一貫堅持「好上加上」的產品理念，在把常規項做「好」的基礎上，打造差異化的「好」，為用戶提供「健康、舒適、節能、環保、智能、人文」的人居體驗。

致謝

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。

歷經18年艱苦奮鬥，今日之朗詩，已經具備成為一家偉大公司的基礎條件：文化健康、戰略清晰、產權穩固。我們有理由期待，經過21世紀第三個10年的奮鬥，朗詩將成為房地產行業裏跨太平洋兩岸、縱向一體的綠色集團公司，為成為一家受人尊敬的百年綠公司打下堅實的基礎。

朗詩是長期主義者，持續創新，穩健經營，我們的願景是成為對行業和社會有積極持久貢獻的公司。

管理層討論及分析

整體表現

二零一九年，本集團剝離了非地產業務，專注於綠色科技地產的開發和管理，意在成為一家業務清晰和純粹的專業化綠色地產公司。本集團堅持「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，進一步打造綠色地產產品差異化能力。同時，充分利用差異化的產品優勢，積極拓展以小股操盤為主的各類項目，大力輸出項目開發管理服務業務，從而實現收益多樣性。

回顧期內，本集團整體盈利能力持續提升。二零一九年，本集團實現年度核心淨利潤(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14.1億元(二零一八年：約為人民幣12.7億元)，比去年上升約11.4%，核心淨利潤率約16.5%(二零一八年：約17.1%)，權益後核心淨利率[#]為12.1%(二零一八年：約11.6%)，保持穩定。歸屬本公司股東之淨利潤11.7億元(二零一八年：約為人民幣11.1億元)，較去年上升5.3%。

本集團秉持一貫的審慎穩健財務策略，以「現金流為綱」作為經營的指導原則，時刻關注負債風險和現金安全。二零一九年末，本集團淨負債率40.2%（二零一八年十二月三十一日：34.0%），淨負債率在房地產行業內維持在較低水準。現金充裕，現金短債比2.0倍，公司已於2020年1月在境外市場成功發行了2億美元公募債用以置換4月到期的2億美元債，完成置換後，短期債務佔比下降至13.6%，現金短債比提升至5.0倍，擁有良好的流動性。

二零一九年度，本集團附屬公司實現年度收入總額約為人民幣85.6億元（二零一八年：約為人民幣74.4億元），應佔合營及聯營公司權益已確認收入人民幣30.9億元（二零一八年：約為人民幣35.4億元），合計確認銷售收入人民幣116.5億元，較去年同期上升約6.2%（二零一八年：約為人民幣109.7億元）；其中，開發管理服務收入約為人民幣10.5億元（二零一八年：約為人民幣10.0億元），比去年上升約5.0%。

二零一九年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣404.9億元（包括本集團約為人民幣381.0億元及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目）（二零一八年：約為人民幣381.5億元）。簽約建築面積為2,340,931平方米（包括本集團2,231,846平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目）（二零一八年：1,964,658平方米），較二零一八年上漲19.2%。

業務發展

於二零一九年度，本集團共獲取了33個項目，其中中國境內24個，美國9個，分別位於中國北京、杭州、成都、西安、重慶、蘇州、無錫、中山及美國鳳凰城、安大略等美國二綫城市；當中開發銷售型物業30個（其中本集團錄得權益項目17個，獨立第三方委託開發管理項目13個）及收益性物業3個。

權益後核心淨利率 = 核心淨利潤 / (並表子公司收入 + 應佔合聯營項目收入)

於二零一九年度，本集團新增開發銷售型物業可售面積為2,837,999平方米，預計可售貨值約為人民幣513.4億元，其中本集團錄得權益項目新增建築面積為1,357,492平方米，可售面積為1,077,455平方米，預計可售貨值約為人民幣213.2億元。本集團應佔權益部分新增建築面積為918,757平方米，可售面積為756,259平方米，預計可售貨值約為人民幣139.5億元。於本年度本集團新增委託開發管理項目建築面積為2,321,645平方米，可售面積為1,760,544平方米，預計可售貨值約為人民幣300.2億元。本集團秉持一貫穩健審慎的投資策略，土地及資產獲取成本具有顯著優勢，有助於抵禦未來市場風險。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有項目儲備可售面積為6,859,605平方米及預計可售貨值約為人民幣1,314.3億元，取得權益項目總建築面積為11,031,433平方米、可售面積為3,201,088平方米及預計可售貨值約為人民幣625.0億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,478,252平方米及預計可售貨值約為人民幣316.4億元。本集團之獨立第三方委託開發管理項目共41個，可售面積3,658,517平方米，預計可售貨值約為人民幣689.3億元。本集團持有出租型物業總建築面積為174,250平方米，應佔權益部分建築面積為105,747平方米。

在中國地產開發業務拓展方面，朗詩繼續保持審慎務實的風格。期內，本集團分別於北京、杭州、成都、西安、重慶、蘇州、無錫、中山等城市共獲取21個項目，新增可售面積254萬平方米，可售貨值約為人民幣473億元。與此同時，本集團簽訂來自獨立第三方的項目開發管理服務合同額約為人民幣18.0億(二零一八年：人民幣11.9億元)，比去年上升約52.2%。四月，朗詩落子中山南朗項目，挺進大灣區，正式佈局華南，標誌著朗詩已經基本完成全國佈局。華南地區常年高溫高濕，朗詩「健康、舒適、環保、節能」的綠建產品，能更好地適當地氣候條件，滿足客戶需求。

本集團地產開發業務佈局中美兩地，朗詩美國目前已在全美房地產建築商中位列前40。朗詩自2013年進入美國市場以來，從本土市場、本土資源、本土客戶和本土團隊四個維度，始終清晰貫徹本土化戰略。先後進入大紐約地區、波士頓地區、洛杉磯地區、三藩市地區和亞利桑那地區，開拓中高端住宅市場，同時公司亦審時度勢，將目光投向增長性更好、更為穩健的剛需市場。截至二零一九年十二月三十一日，美國業務的資產配置約佔本集團24.0%。期內，美國項目錄得簽約銷售總計約為人民幣40.0億元。期內，朗詩美國收購了位於鳳凰城的Pinnacle West Home公司，開發分佈於亞利桑那州四大城市區域的15個社區，總計超過1,150個地塊。通過此次收購，朗詩不僅優化了在美國市場的產

品組合，進一步完善業務結構，更以強有力的姿態開拓了美國業務的版圖，一舉躋身為亞利桑那州前15的房屋建築商，為集團在美國市場的業績發展再添助力。未來，朗詩美國將繼續堅持本土化策略，深耕一綫門戶市場及擴大高成長性市場的佈局，針對不同市場投放有針對性的綠色差異化產品，不斷提升朗詩自身在國際房地產市場上的競爭力。

經營收入及毛利

截至二零一九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10.5億元(二零一八年：約為人民幣10.0億元)、物業銷售收入約為人民幣74.8億元(二零一八年：約為人民幣64.1億元)、以及租金及物業管理費收入約為人民幣0.32億元(二零一八年：約為人民幣0.29億元)，合計共約為人民幣85.6億元(二零一八年：約為人民幣74.4億元)，較二零一八年上升約15.1%。截至二零一九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30.9億元(二零一八年：約為人民幣35.4億元)。本集團表內經營收入與表外應佔權益下合營及聯營公司銷售收入之和為人民幣116.5億元(二零一八年：約為人民幣109.7億元)，較二零一八年上升約6.2%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之毛利約為人民幣24.2億元(二零一八年：約為人民幣22.5億元)，較二零一八年上升約7.6%，本集團之整體毛利率約為28.3%(二零一八年：約30.2%)，基本保持穩定。合營及聯營項目毛利率約29.9%(二零一八年：約24.5%)，較上年增加5.4個百分點。

歸屬本公司股東的利潤

截至二零一九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11.7億元(二零一八年：約為人民幣11.1億元)，較二零一八年增加5.3%。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10.9億元(二零一八年：約為人民幣9.41億元)，較二零一八年上升約15.5%。

簽約銷售及已售未入帳物業

二零一九年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣404.9億元(包括本集團約為人民幣381.0億元簽約銷售額及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一八年：人民幣381.5億元)。簽約建築面積為2,340,931平方米(包括本集團2,231,846平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一八年：1,964,658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254.7億元，

簽約銷售面積為1,400,039平方米，均價為每平方米人民幣18,196元。合同銷售主要是來自中國杭州、南京、成都、蘇州、無錫、常州、重慶等城市以及美國一、二綫門戶城市的在售項目。於二零一九年十二月三十一日，本集團累計已售未入帳物業面積為2,402,004平方米(二零一八年十二月三十一日：1,655,467平方米)，金額約為人民幣397.8億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣296.6億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入帳物業面積為902,868平方米(二零一八年十二月三十一日：656,458平方米)，金額約為人民幣152.8億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣122.6億元)。

2019年對外簽約

序號	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)	合同銷售平均售價 (人民幣元)
1	南京青春街區	100.0%	66,604	852	78,200
2	南京未來家	50.1%	928	164	5,669
3	南京保利朗詩蔚藍	29.9%	39,376	-	
4	南京熙華府	19.0%	42,978	261	164,949
5	南京紫熙府	20.0%	134,149	8,782	15,276
6	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	405,922	37,503	10,824
7	宿遷蔚藍溪苑	51.0%	1,195,847	123,995	9,644
8	合肥皖新高新麓院	49.0%	611,929	26,219	23,339
9	合肥肥東翡翠莊園	10.0%	147,217	8,584	17,150
10	上海朗詩未來街區	100.0%	29,108	250	116,594
11	上海里程	100.0%	4,516	231	19,549
12	上海新西郊	100.0%	339,198	3,924	86,449
13	崑山未來街區	51.0%	650,963	26,336	24,717
14	崑山週市項目	51.0%	610,692	26,495	23,050
15	無錫天萃	100.0%	2,313	112	20,687
16	蘇州太湖綠郡	55.0%	244,050	11,182	21,826
17	無錫綠卡小鎮	100.0%	250	-	
18	蘇州人民路8號	100.0%	270,062	10,404	25,957
19	宜興新都府	26.0%	1,057,755	113,663	9,306
20	蘇州蔚藍廣場	51.0%	717,920	41,924	17,124
21	蘇州澄園	0.1%	251,005	6,821	36,801
22	蘇州亨通項目	15.0%	1,019,600	30,152	33,815
23	無錫熙華府	45.0%	1,907,929	68,828	27,720
24	杭州花漫裡	100.0%	1,291	-	
25	杭州熙華府	49.0%	110,650	2,222	49,793

合同銷售建築面積不包括車位面積

序號	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)	合同銷售 平均售價 (人民幣元)
26	杭州樂府	50.0%	23,221	344	67,572
27	杭州城市之光	40.0%	18,969	164	115,477
28	寧波清澄寓	40.0%	932,260	58,807	15,853
29	杭州楓蒼	50.0%	327,382	19,448	16,833
30	杭州蔚藍街區	20.0%	221,164	13,934	15,872
31	成都南門綠郡	25.0%	258,410	5,933	43,552
32	成都朗詩青羊區項目	9.9%	3,519,866	117,393	29,983
33	成都未來家	100.0%	212,236	11,107	19,107
34	成都熙華府	33.0%	291,237	3,344	87,101
35	重慶樂府	30.0%	1,731,350	117,069	14,789
36	成都朗詩萃樾	50.0%	91,378	7,186	12,717
37	成都上林熙華府	33.3%	1,308,298	79,328	16,492
38	成都金堂未來街區	51.0%	944,682	143,150	6,599
39	天津翡翠瀾灣	75.0%	90,319	5,456	16,555
40	天津翠微瀾閣	35.0%	586,061	42,137	13,908
41	石家莊未來街區	25.5%	476,954	49,654	9,606
42	西安未來街區	30.0%	581,083	45,697	12,716
43	Iron Ridge	100.0%	778,991	27,249	28,587
44	Lido Villas	100.0%	386,559	4,057	95,278
45	Westerly	100.0%	242,459	10,091	24,027
46	Abigail Place	100.0%	11,493	286	40,164
47	Sanctuary	100.0%	449,921	13,376	33,636
48	Catalina	100.0%	82,389	1,775	46,426
49	Siena	100.0%	189,018	4,594	41,142
50	Stoney Ridge	100.0%	43,418	934	46,507
51	The Vale	70.0%	814,310	16,373	49,735
52	Eastmark	100.0%	115,773	9,728	11,901
53	Encanta	100.0%	117,155	11,797	9,931
54	Estrella	100.0%	79,870	8,670	9,211
55	Verrado	100.0%	143,466	14,078	10,190
56	Avora	51.0%	381,481	6,532	58,395
57	Pierce Boston	25.0%	161,498	1,444	111,760
	HK106權益項目簽約		<u>25,474,923</u>	<u>1,400,039</u>	<u>18,196</u>

合同銷售建築面積不包括車位面積

附屬公司已確認物業銷售

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已確認收入約為人民幣85.6億元(二零一八年：約為人民幣74.4億元)上升約15.1%。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74.8億元(二零一八年：約為人民幣64.1億元)及284,450平方米，主要是來自中國地區的南京青春街區、成都朗詩未來家、蘇州人民路、蘇州吳江太湖綠郡和美國地區Vale、IronRidge、Siena等項目。其中中國地區平均銷售價格為每平方米人民幣10,663元，美地區平均銷售價格為每平方米人民幣33,470元。

應佔合營及聯營公司已確認物業銷售

截至二零一九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30.9億元(二零一八年：約為人民幣35.4億元)，權益銷售總面積為136,144平方米。應佔權益銷售主要來自中國地區的南京保利朗詩蔚藍、成都熙華府和美國地區Pierce Boston項目和Avora項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣21,605元，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣64,161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，截至二零一九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10.5億元(二零一八年：約為人民幣10.0億元)。項目開發及管理服務毛利率維持在59%。與此同時，本集團簽訂來自獨立第三方的項目開發管理服務合同額約為人民幣18.0億(二零一八年：人民幣11.9億元)，比去年上升約52.2%。

租金及管理費收入

截至二零一九年十二月三十一日，本集團確認租金及管理費收入人民幣0.32億元(二零一八年：約為人民幣0.29億元)，較二零一八年增加約9.5%。

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裡薈。鑒於投資性物業之位置優勝及物業管理質素良好，於本期間出租率一直維持於高水準。截至二零一九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3.9百萬元(二零一八年：人民幣7.4百萬元)。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。

銷售費用

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約為人民幣2.49億元(二零一八年：約為人民幣2.44億元)，與二零一八年基本持平。

行政費用

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約為人民幣6.34億元(二零一八年：約為人民幣5.69億元)，較二零一八年上升約11.4%，行政費用的增加主要是本期公司加大對綠色差異化產品的研發投入，該費用的增加均在預算控制範圍之內。

預期信用損失模型下的減值(損失)／收益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的預期信用損失模型下的減值損失約為人民幣84.6百萬元(二零一八年：預期信用損失模型下的減值收益約為人民幣0.7百萬元)。公司的預期信用損失模型下的減值(損失)／收益是基于香港財務報告準則9號金融工具準則要求，對應收賬款及其他應收款等金融資產採用預期信用虧損率計提，本期增加主要是由於公司本期擴大投資，對合聯營公司增加投入所形成的金融資產餘額增加所致。

其他利得

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的其他利得約為人民幣1.37億元(二零一八年：約為人民幣3.74億元)，其他利得的減少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0.68億元(二零一八年：匯兌收益約為人民幣1.85億元)減少導致。

財務成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團利息費用(不包括對預收賬款確認的融資費用1.82億元)約為人民幣7.15億元(二零一八年：約為人民幣5.14億元)。二零一九年利息費用的資本化比例為45.1%(二零一八年：37.9%)，截至二零一九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3.92億元(二零一八年：約為人民幣3.19億元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的利息收入約為人民幣1.85億元，淨財務成本約為人民幣2.07億元(二零一八年：約為人民幣1.59億元)。截至二零一九年十二月三十一日，表內加權平均財務成本約為7.6%(二零一八年十二月三十一日：7.4%)；表外加權平均融資成本約為7.1%(主要為項目開發貸款)(二零一八年十二月三十一日：約為6.3%)。

稅項

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的稅項支出約為人民幣5.98億元(二零一八年：約為人民幣8.69億元)，其減少原因主要由於本期剔除免徵企業所得稅的投資收益後的稅前利潤較上年同期減少所致。

每股收益

截至二零一九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0.252元及人民幣0.252元(二零一八年十二月三十一日：人民幣0.272元及人民幣0.244元)，每股核心基本收益為人民幣0.234元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣0.229元)。

項目儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有的項目儲備總建築面積18,444,953平方米及可售面積6,859,605平方米及預計可售貨值約為人民幣1,314.3億元，按權益計算，本集團應佔項目儲備總建築面積5,008,172平方米及可售面積1,478,252平方米及預計可售貨值約為人民幣316.4億元，本集團之獨立第三方委託開發管理項目共41個，可售面積約為3,658,517平方米，預計可售貨值為人民幣689.3億元。

2019年末累計土儲

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	-	-	2,114,403	111,142	1,021,565	38,445
2	上海里程	100.0%	106,622	106,622	-	-	1,318,552	79,731	38,496	1,242
3	南京青春街區	100.0%	314,894	314,894	-	-	2,924,820	245,414	32,728	-
4	南京未來家	50.1%	133,530	133,530	-	-	960,246	109,579	8,804	-
5	蘇州人民路8號	100.0%	85,983	85,983	-	-	1,986,446	64,556	2,143	-
6	蘇州太湖綠郡	55.0%	432,732	325,192	107,540	-	5,636,091	326,397	11,290	885
7	無錫天萃	100.0%	48,772	48,772	-	-	496,385	34,793	9,253	200
8	無錫綠卡小鎮	100.0%	139,689	133,919	-	5,770	691,759	93,451	23,150	5,863
9	南京保利朗詩蔚藍	29.9%	250,567	250,567	-	-	5,593,547	195,384	75,909	2,142
10	南京熙華府	19.0%	201,116	201,116	-	-	5,545,738	149,556	62,492	2,917
11	成都南門綠郡	25.0%	235,149	151,020	84,129	-	2,765,085	155,761	33,911	-
12	杭州熙華府	49.0%	139,152	-	139,152	-	4,269,889	88,311	115,832	449
13	杭州樂府	50.0%	80,602	80,602	-	-	2,579,533	53,682	104,947	1,156
14	成都朗詩青羊區項目	9.9%	685,684	-	685,684	-	5,305,150	309,773	1,837,890	47,958
15	天津翡翠瀾灣	75.0%	142,156	-	142,156	-	1,525,054	106,846	20,668	1,414
16	天津翠微瀾閣(B)	35.0%	59,332	-	59,332	-	539,373	38,559	86,581	4,073
17	天津翠微瀾閣(CD)	35.0%	82,708	-	82,708	-	532,458	39,301	524,807	30,031
18	上海長風匯銀銘尊	100.0%	18,875	18,875	-	-	889,575	16,877	67,227	1,529
19	蘇州蔚藍廣場	51.0%	91,349	-	91,349	-	717,920	41,924	169,267	21,707
20	武漢熙華府	30.0%	140,270	-	140,270	-	-	-	4,345,883	99,972
21	成都牧華路項目	4.9%	1,022,400	-	-	1,022,400	2,660,570	128,091	5,599,190	596,086

序號	項目	權益比例	總建築	已竣工	發展中	未來發展	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)
			面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
22	武漢朗詩悅府	5.0%	235,316	-	235,316	-	2,842,304	162,618	-	-
23	長沙麓島項目	1.0%	245,540	25,803	127,003	92,734	599,922	103,998	342,985	58,646
24	成都熙華府	33.0%	367,753	234,902	132,851	-	4,200,224	230,225	611,842	25,186
25	杭州楓奢	50.0%	48,574	-	48,574	-	623,702	37,330	17,854	-
26	合肥皖新高新麗院	49.0%	129,919	-	129,919	-	611,929	26,219	1,458,561	64,805
27	杭州城市之光	40.0%	94,095	94,095	-	-	1,429,581	72,791	40,153	-
28	寧波清澄寓	40.0%	94,282	-	94,282	-	1,132,692	72,810	-	-
29	成都未來家	100.0%	146,733	146,733	-	-	859,883	107,822	11,991	-
30	成都朗詩萃樾	50.0%	30,316	-	30,316	-	114,766	8,875	81,686	2,358
31	合肥肥東翡翠莊園	10.0%	57,398	-	57,398	-	147,217	8,584	365,937	31,838
32	宜興新都府	26.0%	220,045	-	220,045	-	1,563,425	163,019	69,413	500
33	宿遷蔚藍溪苑	51.0%	224,621	-	224,621	-	1,195,847	123,995	465,986	36,788
34	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	200,548	-	200,548	-	783,837	74,959	689,303	63,847
35	重慶樂府	30.0%	400,856	-	216,981	183,875	2,264,249	131,207	2,609,415	138,731
36	杭州蔚藍街區	20.0%	108,993	-	108,993	-	573,522	42,006	-	-
37	南京溧水G06項目	20.0%	209,516	-	209,516	-	134,149	8,782	3,040,203	142,371
38	蘇州澄園	0.1%	12,485	-	12,485	-	246,924	6,821	49,298	354
39	杭州玲瓏樾	30.0%	153,746	-	-	153,746	-	-	1,990,000	127,214
40	成都金堂未來街區	51.0%	384,307	-	306,236	78,071	944,682	143,150	1,513,487	144,399
41	成都上林熙華府	33.3%	265,576	-	205,995	59,581	1,591,722	107,761	2,430,009	84,585
42	蘇州亨通項目	15.0%	129,571	-	129,571	-	1,019,600	30,152	1,673,400	57,451
43	崑山未來街區	51.0%	43,362	-	43,362	-	650,963	26,336	136,477	-
44	崑山週市項目	51.0%	43,278	-	43,278	-	610,692	26,495	186,928	1,150
45	石家莊未來街區	25.5%	162,479	-	68,273	94,206	889,924	103,614	335,916	21,261
46	南京王家灣項目	60.0%	144,677	-	-	144,677	-	-	1,873,557	72,483
47	西安未來街區	30.0%	85,111	-	85,111	-	581,083	45,697	239,226	11,392
48	成都凱迪世紀項目	50.0%	213,587	-	-	213,587	-	-	2,038,460	190,510
49	無錫熙華府	45.0%	208,429	-	170,770	37,659	1,907,929	68,828	2,040,871	72,572
50	西安名京項目	100.0%	71,744	-	71,744	-	-	-	983,384	57,735
51	中山南朗項目	80.0%	79,204	-	8,503	70,701	-	-	1,258,000	57,508
52	成都二仙橋項目	51.0%	124,114	-	124,114	-	-	-	2,425,030	84,329
53	成都天府新區項目	50.0%	183,328	-	183,328	-	-	-	3,860,000	123,940
54	常熟元和項目	51.0%	48,048	-	-	48,048	-	-	874,130	32,282
55	張家港百橋路項目	80.0%	127,422	-	-	127,422	-	-	1,927,000	87,943
56	武漢東西湖金南一路項目	0.0%	595,139	-	-	595,139	-	-	9,850,000	406,260
57	重慶璧山項目	0.0%	188,899	-	-	188,899	-	-	1,250,000	125,699
58	西安朗詩雁南樓	0.0%	68,441	-	68,441	-	482,158	28,974	219,473	12,453
59	南京海玥名都	0.0%	278,748	278,748	-	-	9,610,126	205,952	25,465	-
60	南京朗詩金像紅樹林	0.0%	307,241	258,095	49,146	-	4,955,296	176,281	1,152,068	41,532
61	南京九龍湖C地塊	0.0%	75,425	-	38,361	37,064	-	-	1,135,350	40,959
62	南京九龍湖A/B地塊	0.0%	115,000	115,000	-	-	2,120,833	88,771	21,987	-
63	合肥皖新朗詩綠郡	0.0%	148,441	148,441	-	-	1,332,040	102,268	10,405	655
64	無錫朗詩新郡(1A1B2B)	0.0%	348,962	243,000	105,962	-	3,461,248	144,823	7,650	-
65	無錫朗詩新郡(2A3)	0.0%	297,134	-	-	297,134	-	-	4,051,873	191,128
66	蘇州吳中紅莊項目	0.0%	130,001	-	130,001	-	1,088,028	42,105	-	-
67	成都朗詩悅未來	0.0%	51,934	-	51,934	-	542,090	35,560	-	-
68	鹽城東台朗詩世紀綠郡	0.0%	200,269	-	177,785	22,484	564,607	57,047	1,013,657	98,039
69	南京G68項目	0.0%	191,800	-	191,800	-	-	-	10,500,000	150,000
70	江陰臨港項目	0.0%	131,098	-	131,098	-	795,020	106,049	-	-

序號	項目	權益比例	總建築	已竣工	發展中	未來發展	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)
			面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
71	北京康澤園項目	0.0%	45,860	-	-	45,860	-	-	1,013,000	33,998
72	馬鞍山熙華府	0.0%	330,339	34,814	197,670	97,855	1,389,912	166,241	737,706	76,812
73	句容萬都玲瓏樾	0.0%	192,905	99,095	93,810	-	1,303,716	84,396	488,216	31,217
74	北京張家口項目	0.0%	128,446	-	128,446	-	20,260	1,610	946,424	83,983
75	唐山玉田項目	0.0%	134,625	-	-	134,625	-	-	774,146	124,046
76	南京江寧G45項目	0.0%	142,633	-	142,633	-	-	-	2,300,000	105,000
77	武漢西海岸	0.0%	171,838	43,779	128,059	-	1,088,299	98,521	189,519	11,432
78	濟南章丘鑄鍛中心	0.0%	354,093	-	-	354,093	-	-	4,300,000	243,600
79	如皋朗詩金鼎名城	0.0%	287,134	-	186,437	100,697	342,341	26,467	2,979,909	223,619
80	吳江上億汽車城二期	0.0%	199,904	-	-	199,904	-	-	1,484,850	97,950
81	常州熙華府	0.0%	142,161	-	142,161	-	1,920,968	82,658	508,312	18,643
82	成都新都信田路項目	0.0%	188,641	-	188,641	-	-	-	807,550	106,727
83	成都新都三木路項目	0.0%	191,853	-	191,853	-	-	-	1,024,010	108,310
84	無錫香檳街	0.0%	58,294	-	-	58,294	-	-	845,290	42,400
85	西安中譽	0.0%	30,118	-	-	30,118	-	-	385,830	20,018
86	北京建國公寓項目	0.0%	22,483	-	22,483	-	-	-	1,110,000	12,885
87	北京增光路項目	0.0%	14,729	-	-	14,729	-	-	1,000,000	9,109
88	河南開封第五大街項目	0.0%	272,236	-	-	272,236	-	-	2,792,300	213,122
89	西安大明宮東城國際項目	0.0%	127,361	-	-	127,361	-	-	1,040,000	99,526
90	西安米拉公寓	0.0%	88,980	-	-	88,980	-	-	1,470,000	88,980
91	成都視高項目	0.0%	263,093	-	-	263,093	-	-	1,710,640	206,312
92	杭州文三路求智公寓項目	0.0%	12,613	-	-	12,613	-	-	540,000	8,775
93	蘇州婁葑項目	0.0%	182,695	-	-	182,695	-	-	4,465,050	130,878
94	咸陽東方明珠城項目	0.0%	465,005	-	-	465,005	-	-	3,559,822	396,580
95	南京江寧上坊G22項目	0.0%	102,316	-	102,316	-	-	-	2,546,455	75,324
96	南京朗詩玲瓏郡	0.0%	134,633	-	134,633	-	1,967,000	78,508	672,630	22,546
97	Avora	51.0%	31,776	31,776	-	-	927,941	13,963	692,170	6,123
98	Westerly	100.0%	34,559	18,017	8,681	7,861	418,159	17,313	427,775	17,247
99	Pierce Boston	25.0%	39,202	39,202	-	-	2,789,587	34,043	-	-
100	Iron Ridge	100.0%	143,457	56,794	51,368	35,295	1,798,204	92,848	1,504,054	50,610
101	Stoney Ridge	100.0%	5,035	5,035	-	-	249,643	5,035	-	-
102	The Vale	70.0%	77,694	77,694	-	-	3,394,026	77,685	-	-
103	Sanctuary	100.0%	259,655	235,036	7,473	17,146	1,554,033	239,401	541,997	20,255
104	Siena	100.0%	12,076	12,076	-	-	500,122	12,076	-	-
105	Lido Villas	100.0%	4,404	4,404	-	-	387,099	4,057	30,821	347
106	Synagogue	90.0%	4,049	641	3,408	-	-	-	593,764	3,408
107	Abigail Place	100.0%	5,086	290	3,769	1,027	11,509	286	209,094	5,086
108	Catalina	100.0%	15,203	-	4,414	10,789	82,504	1,775	792,625	13,428
109	Sonora Crossing	100.0%	14,623	-	750	13,873	-	-	214,692	14,623
110	14th & 6th	95.0%	7,550	-	7,550	-	-	-	1,085,924	4,952
111	Tevelde	100.0%	108,825	-	-	108,825	-	-	1,929,554	108,825
112	Crestley	100.0%	15,650	-	-	15,650	-	-	453,336	15,650
113	Novato	100.0%	10,628	-	-	10,628	-	-	407,721	10,628
114	Harvest Queen Creek	100.0%	19,699	-	-	19,699	-	-	238,738	19,699
115	North Central Phoenix	100.0%	10,124	-	-	10,124	-	-	243,934	10,124
116	Alamar	100.0%	13,803	-	-	13,803	-	-	170,744	13,803

序號	項目	權益比例	總建築	已竣工	發展中	未來發展	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)
			面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
117	Centerra	100.0%	44,977	-	3,541	41,436	-	-	494,004	45,047
118	Eastmark	100.0%	34,283	7,884	617	25,782	45,837	3,864	313,492	29,569
119	Encanta	100.0%	14,142	7,370	2,988	3,784	57,402	6,423	76,662	7,726
120	Estrella	100.0%	35,754	4,705	-	31,049	19,898	1,948	355,003	36,124
121	Verrado	100.0%	81,760	9,453	9,684	62,623	94,771	7,913	904,443	72,493
122	Ontario Vander Eyk	100.0%	47,073	-	-	47,073	-	-	991,285	47,074
合計			<u>18,444,953</u>	<u>4,317,765</u>	<u>7,729,366</u>	<u>6,397,822</u>	<u>121,888,069</u>	<u>6,368,083</u>	<u>131,433,954</u>	<u>6,859,605</u>
其中：擁有權益項目小計			<u>11,031,433</u>	<u>3,096,793</u>	<u>5,125,696</u>	<u>2,808,944</u>	<u>88,904,097</u>	<u>4,841,852</u>	<u>62,504,367</u>	<u>3,201,088</u>
委託開發管理項目小計			<u>7,413,520</u>	<u>1,220,972</u>	<u>2,603,670</u>	<u>3,588,878</u>	<u>32,983,972</u>	<u>1,526,231</u>	<u>68,929,587</u>	<u>3,658,517</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	部分出租中	11,427
上海森蘭公寓*	50.0%	竣工	出租中	43,543
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*	33.6%	竣工	出租中	11,507
無錫鄰里薈	100.0%	竣工	出租中	10,667
張江朗詩中心*	30.0%	裝修改造	擬出租	10,489
大寧朗詩大廈*	50.0%	裝修改造	出租中	19,390
北京朗詩大廈*	50.0%	裝修改造	擬出租	21,906
南京天隆寺項目*	30.0%	竣工	出租中	15,856
				<u>174,250</u>

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣47.6億元(於二零一八年十二月三十一日：約為人民幣59.5億元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.3倍(於二零一八年十二月三十一日：1.5倍)。

* 該項目由本公司之合營公司持有

淨負債=債務總額減現金及現金等價物(不含受限資金)

債務

於二零一九年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣69.6億元(於二零一八年十二月三十一日：約為人民幣70.2億元)。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。於二零一九年十二月三十一日，淨負債#總計約為人民幣24.6億元(於二零一八年十二月三十一日：約為人民幣16.2億元)。於二零一九年十二月三十一日，短期債務比例為33.7%(於二零一八年十二月三十一日：9.7%)，長期債務比例為66.3%(於二零一八年十二月三十一日：90.3%)，同時公司已於2020年1月在境外市場成功發行了2億美元公募債用以置換4月到期的2億美元債，完成置換後，短期債務比例進一步降低至13.6%，長短期債務持續保持合理結構。

債務分析：

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	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	2,239,283	32.17%	3,508,890	49.95%
以美元結算	4,488,949	64.49%	3,169,781	45.12%
以港元結算	232,908	3.34%	345,924	4.93%
	<u>6,961,140</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,024,595</u>	<u>100.00%</u>
總債務以到期日分析：				
第一年內	2,344,439	33.68%	683,580	9.73%
第一年至兩年	1,913,374	27.49%	4,441,395	63.23%
第二年至五年	1,812,805	26.04%	1,899,620	27.04%
五年以上	890,522	12.79%	-	-
	<u>6,961,140</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,024,595</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。截至二零一九年十二月三十一日，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14.8億元(於二零一八年十二月三十一日：約為人民幣19.1億元)，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28.7億元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣21.9億元)，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13.9億元(於二零一八年十二月三十一日：應佔淨負債餘額約為人民幣2.73億元)。

負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構，於二零一九年十二月三十一日的表內淨負債與股本權益比率[#]約為40.2%（於二零一八年十二月三十一日：34.0%），與二零一八年十二月三十一日相比上升6.2%個百分點，維持行業內較低水準；表外項目於二零一九年十二月三十一日的淨負債為人民幣13.9億元，表內和表外淨負債合計人民幣38.4億元，表內外淨負債合計值與股本權益比率約為62.9%（於二零一八年十二月三十一日：39.8%），與二零一八年十二月三十一日相比上升23.1個百分點。本集團負債資產比率（債務總額除以總資產）於二零一九年十二月三十一日約為26.9%（於二零一八年十二月三十一日：26.2%），另外，本集團之資產負債率於二零一九年十二月三十一日為76.4%（於二零一八年十二月三十一日：82.2%），與二零一八年十二月三十一日相比略有下降。管理層會經常性監控本集團資本及負債結構，控制短期負債比率，降低所承受的債務風險。

本集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，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、本集團若干附屬公司的股權及控股股東提供的擔保。優先票據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

於二零一九年十二月三十一日，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帳本位幣為美元，香港附屬公司記帳本位幣為港幣，境內附屬公司記帳本位幣為人民幣。截至二零一九年十二月三十一日，本集團美國附屬公司來自最終控股股東917.6百萬元人民幣借款，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0.68億元（二零一八年：匯兌收益人民幣1.85億元）。截至二零一九年十二月三十一日，本集團美元資產為8.89億美元（人民幣：62.0億元），佔總資產的24%；美元負債為7.10億美元（人民幣：49.5億元），佔總負債的25%，外幣資產與外幣負債相匹配。故本集團未採用任何金融工具作對沖用途。

利率風險

於二零一九年十二月三十一日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約65.1%（於二零一八年十二月三十一日：69.3%），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

於二零一九年二月十五日，本公司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同意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（「**目標地塊**」，位於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」）。西安名京成立一間公司以開發目標地塊項目，並將該公司100%股權轉讓予西安朗詩意企業管理諮詢有限公司（「**西安朗詩意**」）。於滿足約定條件的情況下，西安朗詩銘同意回購百瑞信託所收購由西安朗詩銘持有的西安朗詩意49%股權以及百瑞信託根據協定條款向西安朗詩意和特殊項目公司以貸款、受讓債權等形式運用信託資金所取得的多項貸款（「**信託貸款**」），最高金額為人民幣600,000,000元。根據合作協議進行的回購構成聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）第14章項下本公司的須予披露交易。於二零一九年十月十四日，西安朗詩銘接獲百瑞信託的通知，要求西安朗詩銘根據合作協議的約定條件以代價人民幣42,657,171.51元回購西安朗詩意49%股權及信託貸款，有關回購已於二零一九年十一月十四日完成。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月十五日及二零一九年十一月十四日的公告。

於二零一九年二月二十一日，本公司全資附屬公司南京朗銘、西安朗詩銘及西安嘉鵬與南京洛德德寧房地產投資合夥企業(「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%股權投資於西安嘉鵬所持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的房地產開發項目，代價為人民幣14,000,000元。此外，德寧基金於同日同意與西安嘉鵬訂立股東貸款協議，據此，德寧基金有條件同意向西安嘉鵬提供不超過人民幣126,000,000元的股東貸款(「德寧基金股東貸款」)。於滿足約定條件的情況下，西安朗詩銘同意回購上述70%股權及德寧基金股東貸款，最高金額為人民幣280,000,000元。於二零一九年二月二十八日完成出售事項後，西安嘉鵬不再為本公司附屬公司，並將由本集團及德寧基金分別持有30%及70%權益，故入賬列作本公司合營公司。根據合作框架協議出售股權並不構成本公司的須予公佈交易。然而，根據合作框架協議進行回購構成上市規則第14章項下的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十一日的公告。

於二零一九年四月四日，本公司全資附屬公司南京朗銘及南京朗詩投資管理有限公司(「南京朗詩」)與(i)上海修宸投資管理中心(「修宸投資」)；(ii)上海蒼宸投資管理中心(「蒼宸投資」)；及(iii)蘇州朗宏置業有限公司(「蘇州朗宏置業」)訂立股份轉讓協議，據此，修宸投資及蒼宸投資分別有條件同意出售蘇州朗宏置業的48%及1%股權，而南京朗銘有條件同意委派南京朗詩回購蘇州朗宏置業49%股權，總代價為人民幣173,090,000元。於二零一九年五月九日完成回購後，蘇州朗宏置業成為本公司全資附屬公司。回購蘇州朗宏置業49%股權構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十一日的公告。

於二零一九年五月十日，本公司訂立多份協議以將其非地產開發相關業務(包括長租公寓、物業管理及設計業務)剝離至本公司控股股東朗詩集團。

- a. 上海朗毓商業管理有限公司(「上海朗毓」)、南京朗銘及上海朗詩投資管理有限公司(「上海朗詩投資」)(均為本公司間接全資附屬公司)與朗詩集團及上海朗詩寓實業發展有限公司(「第一目標公司」)就出售第一目標公司全部股權(「第一銷售股份」)及第一目標公司於完成時結欠上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資的未償還貸款(「第一銷售債務」)訂立協議(「第一協議」)，據此，(i)上海朗毓有條件同意出售而朗詩集團有條件同意購買第一銷售股份，代價為人民幣271,000,000元；及(ii)上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資有條件同意按第一銷售債務於完成時的面值出售而朗詩集團有條件同意購買第一銷售債務，上限為人民幣628,406,889元。於第一協議日期，第一銷售債務為人民幣628,406,889元。根據第一協議應付總代價為不多於人民幣899,406,889元。於二零一九年六月二十六日完成後，本集團不再於第一目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。
- b. 上海朗詩投資及南京朗銘(均為本公司間接全資附屬公司)與上海朗詩建築科技有限公司(「第二買方」，為朗詩集團全資附屬公司)及上海朗詩規劃建築設計有限公司(「第二目標公司」)就出售第二目標公司全部股權(「第二銷售股份」)訂立協議(「第二協議」)，據此，上海朗詩投資及南京朗銘有條件同意出售而第二買方有條件同意購買第二銷售股份，代價為人民幣26,770,000元。於二零一九年六月二十六日完成後，本集團不再於第二目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。
- c. 上海朗詩投資、南京朗詩物業管理有限公司(「第三買方」，為朗詩集團全資附屬公司)及南京朗詩深綠物業管理有限公司(「第三目標公司」)就出售第三目標公司全部股權(「第三銷售股份」)訂立協議，據此，上海朗詩投資有條件同意出售而第三買方有條件同意購買第三銷售股份，代價為人民幣42,540,000元。於二零一九年六月二十六日完成後，本集團不再於第三目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。

- d. 上海朗昆企業管理有限公司(「上海朗昆」)及南京朗銘(均為本公司間接全資附屬公司)與南京朗詩深綠電子商務有限公司(「第四買方」,為朗詩集團全資附屬公司)及上海不紙商業管理有限公司(「第四目標公司」)就出售第四目標公司全部股權訂立協議(「第四協議」),據此,(i)上海朗昆有條件同意出售而第四買方有條件同意購買第四銷售股份,代價為人民幣1元;及(ii)南京朗銘有條件同意按第四目標公司於第四協議日期結欠南京朗銘的未償還貸款截至第四協議日期的面值人民幣5,730,000元出售而第四買方有條件同意購買有關貸款。根據第四協議應付的總代價為人民幣5,730,001元。於二零一九年六月二十六日完成後,本集團不再於第四目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。
- e. 上海朗茂投資管理有限公司(「上海朗茂」)及南京朗銘(均為本公司間接全資附屬公司)與南京朗詩生態農業有限公司(「第五買方」,為朗詩集團全資附屬公司)及南京朗詩園林景觀有限公司(「第五目標公司」)就出售第五目標公司全部股權(「第五銷售股份」)及第五目標公司結欠南京朗銘的未償還貸款(「第五銷售債務」)訂立協議(「第五協議」),據此,(i)上海朗茂有條件同意出售而第五買方有條件同意購買第五銷售股份,代價為人民幣1元;及(ii)南京朗銘有條件同意按第五銷售債務於第五協議日期的面值人民幣6,690,000元出售而第五買方有條件同意購買第五銷售債務。根據第五協議應付的總代價為人民幣6,690,001元。於二零一九年六月二十六日完成後,本集團不再於第五目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。

第一協議至第五協議項下擬進行交易(按合併基準)構成上市規則第14及14A章項下本公司的主要及關連交易。有關交易已於二零一九年六月二十六日舉行的本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。有關進一步詳情,請參閱本公司日期為二零一九年五月十三日的公告及本公司日期為二零一九年六月十一日的通函。

於二零一九年五月十四日，上海朗昆與(i)北京融匯嘉智投資管理中心(有限合夥)(「北京融匯」)；(ii)陽光融匯資本投資管理有限公司(「陽光融匯」)；及(iii)上海融懋商業管理有限公司(「上海融懋」)訂立合作協議。上海朗昆及北京融匯同意合作經營由船舶重工大廈有限公司(「船舶重工」)擁有的北京船舶大廈項目，以發展位於中國北京市朝陽區十里河東三環南路100號的酒店物業作商業用途。北京融匯及陽光融匯各自有條件同意分別出售上海融懋的49%股權及上海融懋的1%股權，而上海朗昆有條件同意收購上海融懋合共50%股權，總代價為人民幣2元。上海朗昆亦有條件同意向上海融懋及／或船舶重工提供股東貸款人民幣200,000,000元，以就收購船舶重工全部股權所需轉讓價及所有其他相關開支向上海融懋提供資助。於二零一九年五月三十一日完成收購事項後，上海融懋由本集團擁有50%股權，而其業績不會合併計入本集團財務報表。該協議項下擬進行交易構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十四日的公告。

於二零一九年七月十一日，南京朗銘及南京旭博輝企業管理有限公司(「南京旭博輝」)(均為本公司間接全資附屬公司)與上海中城乾念投資中心(有限合夥)(「中城基金」)訂立協議，據此，中城基金將退出對合肥皖新朗詩文化投資有限公司(「合肥皖新」)的投資，並有條件同意出售中城基金所持合肥皖新48%股權(「標的股權」)及中城基金所持合肥皖新本金額為人民幣629,320,000元連同利息人民幣86,070,286.03元的貸款(「標的貸款」)，而南京旭博輝有條件同意收購標的股權及標的貸款。收購標的股權的代價為人民幣28,248,000元，而收購標的貸款的代價則為人民幣715,390,286.03元。總代價為人民幣743,638,286.03元。完成收購標的股權後，合肥皖新分別由南京旭博輝及皖新文化產業投資(集團)有限公司擁有49%及51%股權。合肥皖新並無成為本公司附屬公司，故其業績不會合併計入本集團財務報表。該協議項下擬進行交易構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十一日的公告。

於二零一九年八月二十六日，南京朗銘與天津朗信投資管理有限公司(「天津朗信」)及信達投資有限公司(「信達投資」)訂立嘉興朗建股權投資基金合夥企業(有限合夥)合夥協議(「合夥協議」)，據此，透過由信達投資認購嘉興朗建股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「嘉興朗建」)的66.58%有限合夥權益(「標的有限合夥權益」)(「增資」)，南京朗銘有條件同意間接出售標的有限合夥權益而信達投資有條件同意收購及出資認繳標的有限合夥權益，以共同投資嘉興朗建所持成都海興冷業貿易股份有限公司並合作發展位於中國成都市成華區府青路三段12號的地塊，不動產權證書編號為「川(2018)成都市不動產權第0302087號」、「川(2018)成都市不動產權第0302094號」及「川(2018)成都市不動產權第0302082號」。增資的代價為人民幣500,000,000元。於二零一九年八月十四日，南京朗銘向嘉興朗建提供貸款人民幣1,030,000,000元(「南京朗銘貸款」)，嘉興朗建已償還南京朗銘貸款其中約人民幣700,000,000元，未償還南京朗銘貸款約人民幣330,000,000元按年利率12%計息。於二零一九年八月二十八日完成增資後，嘉興朗建將分別由南京朗銘及信達投資分別擁有33.29%及66.58%有限合夥權益，而天津朗信則擁有0.13%普通合夥權益。嘉興朗建不再為本公司附屬公司。根據合夥協議進行增資及提供南京朗銘貸款分別構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年八月二十六日的公告。

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。於二零一九年十二月三十一日，未了結擔保約人民幣13.4億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣21.1億元)，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EB-5貸款提供擔保，於二零一九年十二月三十一日的金額為人民幣0.75億元。對LS-NJ Port Imperial LLC的保證責任將根據朗詩集團的對應賠償保證解除。本集團為上海朗詩現所企業管理有限公司(本集團持有51%股權)之租金提供擔保，於二零一九年十二月三十一日的金額為人民幣3.44億元。

於二零一九年十二月三十一日，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，於二零一九年十二月三十一日，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，本公司已於二零一九年六月份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，本公司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。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港、美國及國內共聘用1,390名管理、行政、技術及一般員工(二零一八年十二月三十一日：2,662名)，員工人員的減少主要是由於長租公寓、物業管理、設計院等板塊剝離至控股集團後，相應的人員關係由上市公司轉移至控股集團所致。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

於二零二零年一月八日，Landsea Homes of Arizona, LLC(「買方」)及Landsea Homes Incorporated(「Landsea Homes」)(均為本公司全資附屬公司)與Longhorn Wyoming, LLC、ZKL, LLC及GGW Funding, LLC(統稱「賣方」)、Jacob S. Walker、Jeffrey M. Garrett及F. Michael Geddes以及GWH Holdings, LLC(「GWH」)訂立股東權益購買協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售GWH全部已發行及發行在外的股東權益。於二零二零年一月十五日完成收購後，GWH及其附屬公司成為本公司全資附屬公司。收購事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月八日的公告。

於二零二零年一月十五日，本公司根據日期為二零二零年一月十五日的購買協議發行於二零二二年到期的200,000,000美元10.75厘綠色優先票據。本公司按照其綠色債券框架將所得款項淨額用作將本公司於一年內到期的現有中長期離岸債務再融資。

分派

董事將於二零二零年六月十九日(星期五)舉行的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截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息分派每股8.20港仙(相當於人民幣7.40分)，該分派將於二零二零年七月十七日(星期五)派付予於二零二零年六月二十九日(星期一)名列本公司股東名冊的股東。

上述建議分派亦須待本公司股東於股東週年大會通過有關削減本公司股份溢價賬內進賬金額至實繳盈餘賬的特別決議案後，方可作實。

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的股東身份，本公司將於二零二零年六月十五日(星期一)至二零二零年六月十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期間不會進行股份過戶。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二零年六月十二日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的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，以辦理登記手續。

為釐定股東收取建議分派的權利，本公司將於二零二零年六月二十九日(星期一)至二零二零年六月三十日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期間不會進行股份過戶。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二零二零年六月二十六日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的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

截至二零一九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，全體董事於截至二零一九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，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事局主席兼執行董事田明先生(「田先生」)亦出任總裁(「總裁」)，聯同聯席總裁申樂瑩女士共同承擔行政總裁職務。董事局相信上述安排不會損害權力及職權平衡。然而，上述偏離企業管治守則條文第A.2.1條的情況於二零二零年三月二十七日得到修正，原因為黃征先生(「黃先生」)於當日獲委任為執行董事及總裁(自二零二零年三月二十七日起生效)而自此田先生不再擔任總裁但留任董事局主席。黃先生獲委任為總裁後，主席與行政總裁的角色有所區分，並由不同人士擔任。

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相關守則條文。

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芮萌先生(主席)、李均雄先生及陳泰元先生組成。審核委員會的主要職責包括審查本公司的財務匯報程序、監控系統以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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

承董事局命
朗詩綠色地產有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零二零年三月二十七日

於本公告日期，董事局由六名執行董事田明先生、黃征先生、申樂瑩女士、蔣超先生、周勤女士及謝遠建先生，一名非執行董事鄒益民先生，以及四名獨立非執行董事許小年先生、李均雄先生、陳泰元先生及芮萌先生組成。