

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



LANDSEA GREEN PROPERTIES CO., LTD.

朗詩綠色地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

截至二零一五年十二月三十一日止年度的

全年業績、

**建議削減股份溢價、
董事委員會組成變動及
高級管理人員變動**

截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年業績

董事局謹此呈報本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同比較數字。

建議削減股份溢價

董事局向股東提呈建議，擬根據百慕達法例及本公司公司細則削減股份溢價。董事局認為，建議削減股份溢價將賦予本公司更大靈活度，以便在本公司財務狀況允許及董事認為適當的情況下向股東宣派股息。

載有(其中包括)削減股份溢價進一步詳情連同股東週年大會通告的通函將盡快於可行情況下寄發予股東。

董事委員會組成變動

董事局謹此宣佈，自二零一六年三月十八日起，董事委員會組成變動以下：

1. 非執行董事鄒益民先生離任薪酬委員會成員；
2. 非執行董事周勤女士離任審核委員會成員；
3. 鄒益民先生獲委任為提名委員會成員；及
4. 周勤女士獲委任為薪酬委員會成員。

高級管理人員變動

董事局進一步宣佈，自二零一六年三月十八日起：

1. 田炯先生因欲投放更多時間於其個人業務而辭任本公司首席財務官；
2. 劉斌先生獲委任為本公司首席財務官，並免除彼之副總裁及本集團金融公司總經理職務；
3. 執行董事及聯席總裁申樂瑩女士兼任本集團金融公司總經理；
4. 孫力先生獲委任為副總裁兼本集團首席人力資源官；
5. John Ho先生獲委任為副總裁兼本集團美國公司首席執行官；及
6. 周青先生獲委任為副總裁兼本集團北京公司總經理。

截至二零一五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」)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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同比較數字。經審核綜合業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	3, 4	1,613,614	703,826
銷售及服務成本	7	<u>(901,841)</u>	<u>(229,889)</u>
毛利		711,773	473,937
其他收益	5	28,841	10,862
銷售費用	7	(71,891)	(32,856)
行政費用	7	(51,907)	(37,676)
投資性物業的公允價值利得	11	44,047	50,867
其他利得／(虧損)淨額	5	<u>68,868</u>	<u>(13,938)</u>
經營利潤		729,731	451,196
財務費用	6	(39,679)	(20,956)
應佔聯營公司虧損		(11,085)	(10,537)
應佔合營企業虧損		<u>(10,445)</u>	<u>(186)</u>
除所得稅前利潤		668,522	419,517
所得稅費用	8	<u>(193,278)</u>	<u>(119,367)</u>
年度利潤		<u>475,244</u>	<u>300,150</u>
其他全面(虧損)／收益			
其後可能不會計入損益的匯兌差額		<u>(140,704)</u>	<u>8,363</u>
年度其他全面(虧損)／收益，扣除稅項		<u>(140,704)</u>	<u>8,363</u>
年度全面收益總額		<u><u>334,540</u></u>	<u><u>308,513</u></u>

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度利潤歸屬於：			
本公司所有者		480,594	301,590
非控制性權益		(5,350)	(1,440)
		<u>475,244</u>	<u>300,150</u>
年度全面收益總額歸屬於：			
本公司所有者		339,890	309,953
非控制性權益		(5,350)	(1,440)
		<u>334,540</u>	<u>308,513</u>
歸屬於本公司所有者的年度每股收益			
(以每股人民幣列示)			
每股基本收益	9	0.158	0.100
每股稀釋收益	9	0.157	0.100

建議向本公司股東(「股東」)派付股息的詳情載於附註10。

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性物業	11	249,170	205,123
不動產、工廠及設備		10,928	3,408
於聯營公司的權益		2,218,144	304,424
於合營企業的權益		467,012	125,536
非流動按金	14	81,783	201,035
遞延稅項資產		67,451	15,548
		<u>3,094,488</u>	<u>855,074</u>
流動資產			
持作銷售物業	12	153,265	16,497
開發中房地產	13	6,157,688	5,402,233
庫存		7,123	–
購買土地的按金		729,300	618,956
應收賬款	14	43,081	–
其他應收款、預付款及訂金	14	250,043	44,197
預付稅項		140,955	43,087
受限制現金		118,488	1,414,062
現金及現金等價物		990,187	595,061
		<u>8,590,130</u>	<u>8,134,093</u>
總資產		<u><u>11,684,618</u></u>	<u><u>8,989,167</u></u>

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	16	4,444,186	3,623,002
遞延稅項負債		42,413	31,401
		<u>4,486,599</u>	<u>3,654,403</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	15	679,975	432,408
向顧客收取的預付款項		2,976,207	528,011
應付一間合營企業款項		94,057	–
應付一間聯營公司款項		317,947	–
應付非控制性權益款項		45,014	348,314
應付同系附屬公司款項		166,875	115,245
借款	16	756,117	2,456,640
應付稅項		205,152	72,901
		<u>5,241,344</u>	<u>3,953,519</u>
總負債		<u>9,727,943</u>	<u>7,607,922</u>
權益			
歸屬於本公司所有者的資本及儲備			
股本		26,665	23,939
可換股永久證券		110,054	–
儲備		1,779,746	1,311,746
		<u>1,916,465</u>	<u>1,335,685</u>
非控股權益		40,210	45,560
總權益		<u>1,956,675</u>	<u>1,381,245</u>
總負債及權益		<u>11,684,618</u>	<u>8,989,167</u>

財務報表附註

1 一般資料

朗詩綠色地產有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址及香港主要業務地點分別位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda及香港皇后大道中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。本公司及其附屬公司於本業績公告內統稱為「本集團」。本集團主要從事物業投資、物業發展及交易。

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

本綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈報，並經由董事局於二零一六年三月十八日批准刊發。

2 主要會計政策摘要

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

編製基準

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

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已採納以下於二零一五年一月一日開始的會計期間強制生效的現有準則的修訂：

香港會計準則(「香港會計準則」)第19號 (二零一一年)(修改)	界定福利計劃：僱員供款
年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期的年度改進
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期的年度改進

採納此等現有準則的修訂對本集團的經營業績及財務狀況並無重大影響。

以下為已頒佈的新訂準則及現有準則的修訂，其與本集團於二零一五年一月一日之後開始的會計期間有關並於有關期間強制生效，惟尚未獲本集團提早採納。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修改)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修改)	澄清可接受的折舊及攤銷方法	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修改)	農業：產花果植物	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號(修改)	獨立財務報表的權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修改)	投資實體：應用綜合入賬的 例外情況	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修改)	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益	二零一八年一月一日
年度改進項目	二零一二年至二零一四年 週期的年度改進	二零一六年一月一日

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

3 收入

年內確認的收入如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業發展及管理服務費收益來自：		
— 同系附屬公司	497,835	528,617
— 聯營公司及合營企業	87,268	—
— 第三方	102,400	—
銷售物業：		
— 中國	865,109	119,453
— 香港	—	31,442
裝修服務收益	34,857	—
租金及管理費收益	26,145	24,314
	1,613,614	703,826

4 分部資訊

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

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

- (i) 物業投資；及
- (ii) 物業發展

執行董事根據收入及毛利計量評估報告分部的表現。分部業績乃按來自外部客戶的分部收入抵銷分部銷售成本計算。至二零一五年十二月三十一日止年度，向執行董事提供的分部資訊如下：

	二零一五年			總計 人民幣千元
	物業投資 人民幣千元	物業發展及買賣 人民幣千元	物業發展及 管理服務 人民幣千元	
分部收入(外部)	<u>26,145</u>	<u>899,966</u>	<u>687,503</u>	<u>1,613,614</u>
報告分部利潤	<u>58,763</u>	<u>129,044</u>	<u>530,573</u>	<u>718,380</u>
不動產、工廠及設備折舊	(59)	(324)	–	(383)
投資性物業的公允價值利得	44,047	–	–	44,047
應佔聯營公司虧損	–	(11,085)	–	(11,085)
應佔合營企業虧損	–	(10,445)	–	(10,445)
財務費用	–	(39,679)	–	(39,679)
分部資產	273,251	11,108,214	164,944	11,546,409
分部負債	154,541	9,182,326	66,781	9,403,648
增加非流動資產	<u>16</u>	<u>294</u>	<u>2,805</u>	<u>3,115</u>

	二零一四年 物業發展			總計 人民幣千元
	物業投資 人民幣千元	物業發展及買賣 人民幣千元	提供物業發展及管理服務 人民幣千元	
分部收入(外部)	<u>24,314</u>	<u>150,895</u>	<u>528,617</u>	<u>703,826</u>
報告分部利潤/(虧損)	<u>65,047</u>	<u>(26,401)</u>	<u>405,694</u>	<u>444,340</u>
不動產、工廠及設備折舊	(375)	(71)	–	(446)
投資性物業的公允價值利得	50,867	–	–	50,867
應佔聯營公司虧損	–	(10,537)	–	(10,537)
應佔一間合營企業虧損	–	(186)	–	(186)
財務費用	–	(20,956)	–	(20,956)
分部資產	736,823	7,189,908	932	7,927,663
分部負債	504,804	6,462,752	32,721	7,000,277
增加非流動資產	<u>12</u>	<u>1,402</u>	<u>485</u>	<u>1,899</u>

分部利潤與除所得稅前利潤的對賬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分部利潤	718,380	444,340
銀行利息收益	12,347	8,663
出售不動產、工廠及設備的利得	(79)	–
出售附屬公司的利得	235	320
未分配公司收入	759	179
未分配公司費用	(63,120)	(33,985)
除所得稅前利潤	<u>668,522</u>	<u>419,517</u>

分部資產／負債與總資產／負債的對賬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分部資產	11,546,409	7,927,663
未分配資產	<u>138,209</u>	<u>1,061,504</u>
總資產	<u><u>11,684,618</u></u>	<u><u>8,989,167</u></u>
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分部負債	9,403,648	7,000,277
未分配負債	<u>324,295</u>	<u>607,645</u>
總負債	<u><u>9,727,943</u></u>	<u><u>7,607,922</u></u>

除向同系附屬公司提供管理服務外，本集團並無任何佔本集團收入10%以上的單一客戶。

未分配費用主要指公司費用，例如法律及專業費用以及其他合規成本。未分配收入主要指雜項收入。

未分配資產主要包括銀行現金。未分配負債主要包括供公司動用之借款、應付稅項及遞延稅項負債。

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：

	自外部客戶的收入		非流動資產	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
香港(註冊地)	-	31,726	732	533
中國內地	<u>1,613,614</u>	<u>672,100</u>	<u>341,149</u>	<u>409,033</u>
	<u><u>1,613,614</u></u>	<u><u>703,826</u></u>	<u><u>341,881</u></u>	<u><u>409,566</u></u>

以上收入資訊乃客戶所在位置而作出。以上非流動資產資訊乃按資產所在地而作出。其不包括遞延稅項資產以及於聯營公司及合營企業的權益。

5 其他收益及其他利得／(虧損)淨額

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行利息收益	12,347	8,663
應收合營企業及聯營公司款項的利息收益	8,063	-
政府補助	8,280	2,020
雜項收益	151	179
	<u>28,841</u>	<u>10,862</u>
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
匯兌利得／(虧損)淨額(附註)	68,712	(14,258)
出售附屬公司之利得	235	320
出售不動產、工廠及設備之虧損	(79)	-
	<u>68,868</u>	<u>(13,938)</u>

附註：匯兌差額主要因年末將人民幣計值之借款由外幣(即人民幣)重新換算成本公司財務狀況之功能貨幣(即港元(「港元」))而產生。其後，於編製綜合財務報表時，將功能貨幣(即港元)換算至呈列貨幣(即人民幣)類似結餘所產生之相應貨幣匯兌差額已自本集團匯兌儲備扣除或記入本集團匯兌儲備。

6 財務費用

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
借款利息費用	416,399	159,555
減：利息資本化	(382,720)	(139,674)
	<u>33,679</u>	<u>19,881</u>
其他財務費用	6,000	1,075
	<u>39,679</u>	<u>20,956</u>

7 按性質分類的費用

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
僱員福利費用		
董事薪酬		
— 袍金	982	711
— 薪金及津貼	9,324	11,400
— 退休福利計劃供款	272	293
— 限制性股份獎勵	2,342	1,078
	<u>12,920</u>	<u>13,482</u>
其他職工費用		
— 工資、薪金及津貼	119,414	89,871
— 退休福利計劃供款	10,932	3,690
— 其他職工福利	5,776	4,562
— 限制性股份獎勵	4,117	2,018
	<u>153,159</u>	<u>113,623</u>
投資性物業的支出	7,550	7,105
銷售物業費用		
— 中國	688,561	81,420
— 香港	—	17,661
其他稅項	67,880	25,161
廣告及推廣費用	40,589	24,648
法律及行政費用	7,431	7,022
印花稅	2,165	3,763
經營租賃物業最低租賃付款	2,990	2,359
核數師薪酬		
— 審核服務	943	869
— 非審核服務項目	944	498
不動產、工廠及設備折舊	843	671
裝修服務的分包費用	11,680	—
已用裝修物料	6,368	—
其他	34,536	15,621
	<u>34,536</u>	<u>15,621</u>
總計	<u>1,025,639</u>	<u>300,421</u>
指：		
銷售及服務費用	901,841	229,889
銷售費用	71,891	32,856
行政費用	51,907	37,676
	<u>1,025,639</u>	<u>300,421</u>

8 所得稅費用

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項		
— 香港利得稅		
年度稅項費用	-	1,698
過往年度超額撥備	(470)	(203)
— 中國企業所得稅		
年度稅項費用	211,794	116,910
	211,324	118,405
中國土地增值稅	22,845	470
遞延稅項	(40,891)	492
所得稅費用總額	193,278	119,367

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%(二零一四年：16.5%)作出撥備。

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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前利潤	668,522	419,517
加：應佔聯營公司虧損	11,085	10,537
應佔合營企業虧損	10,445	186
	690,052	430,240
除所得稅前利潤的稅項，按法定稅率16.5% (二零一四年：16.5%)計算	113,859	70,990
於其他司法權區經營的集團公司不同稅率的影響	58,969	40,863
毋須課稅收益的稅務影響	(15,618)	-
未動用稅項虧損的稅務影響	11,856	5,784
動用過往未確認的稅項虧損	-	(1,722)
可作扣除所得稅的土地增值稅	5,712	118
過往年度超額撥備	(470)	(203)
其他	(3,875)	3,067
企業所得稅	170,433	118,897
土地增值稅	22,845	470
所得稅費用	193,278	119,367

9 每股收益

(a) 每股基本收益

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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經調整)
歸屬於本公司所有者的利潤	480,594	301,590
可換股永久證券的應計分派	(854)	-
用作釐定每股基本收益的利潤	479,740	301,590
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,042,068	3,010,384
每股基本收益(以每股人民幣列示)	<u>0.158</u>	<u>0.100</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：可換股永久證券。假設可換股永久證券獲悉數轉換為普通股。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經調整)
歸屬於本公司所有者的利潤	480,594	301,590
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,042,068	3,010,384
經以下各項調整：		
一 假設轉換可換股永久證券(千股)	18,501	-
用作釐定每股稀釋收益的普通股加權平均數(千股)	3,060,569	3,010,384
每股稀釋收益(以每股人民幣列示)	<u>0.157</u>	<u>0.100</u>

(c) 計算截至二零一四年十二月三十一日止年度的每股基本及稀釋收益的加權平均股份數目已作出調整，以反映年度完成以低於市價的價格配售本公司新普通股的影響。

10 股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
每股普通股擬派末期股息人民幣3.3仙(相等於4港仙) (二零一四年：人民幣1仙(相等於1.26港仙))	<u>130,724</u>	<u>29,799</u>
	<u>130,724</u>	<u>29,799</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息人民幣29,799,000元已於二零一五年六月十九日悉數支付。

董事局建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣3.3仙(相等於4港仙)(二零一四年：人民幣1仙(相等於1.26港仙))，合共約人民幣130,724,000元(二零一四年：人民幣29,799,000元)。建議末期股息乃基於二零一六年三月十八日已發行股份3,917,570,961股(二零一四年：2,979,908,088股)計算。建議末期股息並不反映為於二零一五年十二月三十一日之應付股息，但將以截至二零一六年十二月三十一日止年度之分派入賬。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之建議末期股息須待本公司股東在將於二零一六年六月十日舉行的股東週年大會上宣派及通過一項特別決議案批准建議的削減股份溢價。

11 投資性物業

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有一幢位於中國深圳的商業樓宇。於綜合財務狀況表的投資性物業賬面值變動概述如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	205,123	154,256
公允價值利得	<u>44,047</u>	<u>50,867</u>
於十二月三十一日	<u>249,170</u>	<u>205,123</u>

本集團於投資性物業的權益按其賬面值分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
在香港境外持有： 10至50年期的中期租賃	<u>249,170</u>	<u>205,123</u>

投資性物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一五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。

管理層每半年審閱獨立估值師的估值以作財務報告用途。有關審閱包括核實估值的所有主要輸入數據、評估物業估值變動及與獨立估值師討論。管理層認為，目前投資性物業的用途相等於其最高及最佳用途。

投資性物業於二零一五年十二月三十一日的估值乃按重大不可觀察輸入數據以收益法釐定，並獲歸類為公允價值層級的第3層。董事及估值師認為，由於管理層將持有投資性物業以賺取長期租金收益且不會在短期出售投資性物業，故使用收益法乃屬適當。

估值的重大不可觀察輸入數據包括於復歸期間的復歸收益率6%(二零一四年：6%)、空置率6%(二零一四年：6%)及每平方米平均日租人民幣2.80元(二零一四年：人民幣2.03元)。

12 持作銷售物業

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作銷售物業		
— 在中國持有的70年期的租賃	<u>153,265</u>	<u>16,497</u>

13 開發中房地產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
土地使用權	4,118,099	4,366,409
開發支出	<u>1,593,564</u>	<u>882,617</u>
	5,711,663	5,249,026
資本化利息	<u>446,025</u>	<u>153,207</u>
	<u>6,157,688</u>	<u>5,402,233</u>

本集團的開發中房地產位於中國。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣1,940,440,000元(二零一四年：人民幣2,754,646,000元)的土地使用權(包括開發中房地產)已抵押作為本集團取得借款的抵押品。

借款資本化率為6.7%(二零一四年：6.7%)。

14 應收賬款、其他應收款、預付款及按金

應收賬款

於二零一五年十二月三十一日，應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
0至30日	42,842	—
31至60日	<u>239</u>	<u>—</u>
	<u>43,081</u>	<u>—</u>

其他應收款、預付款及按金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產		
收購一間聯營公司的已付訂金	<u>81,783</u>	<u>201,035</u>
流動資產		
預付營業稅及其他稅項	165,813	12,759
預付利息	4,305	5,931
預付專業費用	4,049	-
住房公積金按金	10,865	299
物業管理費用按金	3,470	1,085
其他應收款及預付款	<u>61,541</u>	<u>24,123</u>
	<u>250,043</u>	<u>44,197</u>

本集團於二零一五年十二月三十一日的其他應收款及預付款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
其他應收款：		
即期	<u>25,509</u>	<u>13,119</u>

15 應付賬款及應計費用

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付工程物料及服務款項	510,152	275,058
營業稅及其他稅項	62,672	18,330
應付貸款利息	42,436	73,028
已收按金	5,140	3,431
已收墊付款項	5,817	21,731
應計職工費用	42,686	39,120
其他應付款	<u>11,072</u>	<u>1,710</u>
	<u>679,975</u>	<u>432,408</u>

應付賬款及應計費用主要以人民幣列示。

16 借款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自最終控股公司的貸款(人民幣)	568,940	2,117,000
銀行借款		
— 人民幣	3,185,000	2,694,000
— 港元	194,721	186,876
信託融資安排貸款，有抵押	—	500,000
優先私募債券(美元)	1,251,642	581,766
	<u>5,200,303</u>	<u>6,079,642</u>
減：流動部分或附有按要求還款條文的貸款	(756,117)	(2,456,640)
	<u>4,444,186</u>	<u>3,623,002</u>

來自最終控股公司的貸款乃經一間位於中國的銀行以信託貸款安排形式取得。該等結餘為無抵押，並按年利率5.5%計息。

銀行借款按年利率介乎3.11%至11%計息，並以下列各項作抵押：

- (i) 賬面淨值為人民幣1,940,440,000元(二零一四年：人民幣2,754,646,000元)的土地使用權(包括開發中房地產)；
- (ii) 部分開發支出人民幣1,112,610,000元(二零一四年：人民幣354,103,000元)；
- (iii) 受限制現金人民幣零元(二零一四年：人民幣1,408,450,000元)；
- (iv) 最終控股公司所提供的擔保；及
- (v) 若干金融機構所發出的備用信用證。

優先私募票據分別按年利率介乎9.5%及9.56%計息，由若干附屬公司及一名本公司董事擔保。

借款應於下列時間償還：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	756,117	2,456,640
一至兩年	3,119,565	1,252,000
兩至五年	1,324,621	2,371,002
	<u>5,200,303</u>	<u>6,079,642</u>

主席報告

各位股東

本人欣然向各位股東提呈朗詩綠色地產有限公司(「朗詩」或「本公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度業務回顧與二零一六年展望。

二零一五年回顧

經營業績

回顧期內，本集團營業額達人民幣16.1億元，較去年同期上升1.3倍。項目開發管理服務收入約為人民幣6.9億元，該項收入中向獨立第三方或合作方收取的項目開發管理費約為人民幣1.9億元。而歸屬於本公司所有者的利潤約為人民幣4.75億元，同比增長約59.4%。本集團營業額偏低，是因為朗詩集團對本公司的收購只有2年多時間，期間新開發物業大都未到交付期。此外，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度「朗詩出品」(指品牌、技術、項目操作等均由朗詩負責，下同)之合同簽約銷售額約為人民幣140.8億元，合同簽約建築面積約為112.9萬平方米。其中本集團權益下簽約銷售額約為人民幣76.6億元，簽約建築面積約為59.5萬平方米。

發展戰略

基於中國房地產市場形勢以及朗詩自身的資源稟賦，二零一五年我們實施了「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」的發展戰略。

產品差異化：朗詩始終秉持綠色科技差異化發展理念，從二零零四年就開始專注於打造創新科技住宅產品和綠色社區生態環境，至今已歷經十餘年探索和積累。十餘年來，我們在建築節能領域不斷進行綠色進階，產品兩次升級，包括以南京朗詩國際街區為代表的1.0產品，以朗詩鐘山綠郡為代表的2.0產品，以及二零一五年年底在南京推出的以朗詩熙華府為代表的3.0產品。對產品創新的不斷追求，讓我們始終保持著綠色科技地產領跑者的位置。

朗詩在二零一五年正式向市場推出3.0產品，首先運用於南京熙華府項目，該項目在差異化產品方面有重大突破。綠色建築上，該項目提出做被動式建築，這比以往的節能建築更為先進合理高效，尤其體現在氣密性指標上。被動式建築是朗詩的一個里程碑，以後將是朗詩的建築標準。設備系統上，產品依然採用天棚輻射和地板送新風系統，在廚房增加了排風回風裝置。95%的除霾效率，芬蘭S1級甲醛控制標準，以及TVOC的控制等，都反映出「健康」已成為朗詩產品的第一價值訴求，「舒適」退居其次。溫度、濕度、PM2.5、甲醛、VOC等指標將實時顯示在屏幕上，該顯示屏還將室外氣候指標、物業信息、可視對講、智能化控制等集於一身，這是今後朗詩的產品標誌。

綠色差異化的特點使得我們的產品較周邊競品有較強的溢價能力，項目銷售去化更快，而且房屋交付後二手房的租金也大幅高於周邊競品。如南京朗詩熙華府於二零一五年年底開盤，開盤時與周邊競品相比溢價人民幣3,000–4,500元/平方米。南京朗詩鐘山綠郡於二零一一年開盤，開盤時與周邊競品相比溢價人民幣5,000元/平方米，後期逐步擴大到人民幣6,000–7,500元/平方米，現時租金兩房約人民幣9,000元每月，高出競品1倍。

資產輕型化：在市場下滑、不確定性增強的形勢下，朗詩利用自身在綠色建築領域積累的能力、經驗、品牌以及差異化產品的優勢，與資源互補的金融機構、開發商合作，大力開展合作開發、小股操盤、委托開發等不同類型的輕資產業務模式，在白銀時代下，實現風險共擔，收益共享。我們的主要合作夥伴有：平安不動產、東方資產、中信資本、皖新傳媒、四川川瑞、上海建工、北辰實業以及保利地產等等。

朗詩的輕資產業務分為以下三種類型：

合作開發：與金融機構或者開發商組成聯合體進行項目的投資開發，朗詩在該類項目與合作方股權五五持平。

小股操盤：與一到兩家以上的夥伴合作，朗詩佔30%以下的小股，負責項目的整體操盤。

委托開發：受投資商委托負責其100%持股項目的全程開發，朗詩在該類項目中不佔股份，收取開發管理費、技術服務費並可能分享項目操作的超額收益。

此外，朗詩正在城市核心地段積極探索和嘗試舊樓改造業務。朗詩於二零一五年七月在上海收購了位於長寧區的虹橋綠苑項目，這是一個已經建成並且使用了一定年限的舊樓項目。我們希望通過使用朗詩差異化的產品技術對其進行綠色改造，實現綜合品質的提升，以獲得更高的售價或租金。我們認為舊樓改造具有良好的市場前景，而且不限於住宅物業，酒店、寫字樓、醫院、養老公寓等公共建築領域同樣具有大量的市場需求。朗詩希望通過提升投融資、開發、物業、經營、可持續發展的能力，成為縱向一體化的綜合性地產公司。

市場國際化：朗詩集團進入美國並非權宜之計，而是因為看中美國穩定的環境、規範的市場和足夠大的規模。我們致力於在美國長期發展，進入美國本土主流開發商的行列。

我們選擇布局在美國一綫門戶城市，投資區域橫跨東西海岸，確定在紐約地區、波士頓地區、舊金山地區和洛杉磯地區聚焦投資，截至目前在開發項目已達到七個。本集團在美國的投資原則為：所在地交通便捷、學區優質、配套完善、有一定的華裔比例。項目類型涵蓋城市高端公寓和近郊別墅等類型，總佔地約589,000平方米，擬開發約1,830套住宅單位及相關商業配套等服務業務。

朗詩美國不僅僅做房地產業務，我們針對國內客戶提出了「四位一體」的整合服務平台，整合置業、移民、留學、安家四個方面，為客戶提供一個更加安全、便捷、周到的服務。

美國業務今年初完全注入上市公司後，將實現綠色地產開發業務的國際化、市場多元化，更有利於本公司業務的中長期發展，抵禦中國經濟增速放緩和中國房地產行業風險，防範人民幣資產受匯率波動而引發的匯兌風險。

引入戰略投資者：年內本公司還引入了平安不動產作為本公司的戰略投資者。平安不動產向本公司認購約3.27億股股份以及本金總額為1.3億港元的永久可換股證券，認購完成後，平安不動產將持有本公司發行股本的9.90%，成為本公司第二大股東。

平安不動產在成為本公司戰略投資者前，朗詩已經在項目層面與其建立長期的合作夥伴關係。平安不動產是專業的不動產投資公司，具有投資、資金和資源優勢；朗詩具有開發管理和綠色技術的優勢，彼此之間具備較強的互補性。平安不動產對於朗詩的綠色健康環保理念比較認同，朗詩對平安不動產在地產金融的結合也非常看好，雙方管理層在合作中建立了合作的信任基礎。雙方未來不僅在國內的地產項目上繼續合作投資，還將在海外業務、夾層融資等領域展開多方位的深度合作。平安不動產的加入有助於完善本公司的治理結構，助力朗詩的輕資產化戰略轉型。

注入朗詩設計院，整合裝修、物業、金融等配套業務：在對本公司收購屆滿二十四個月後，朗詩集團擇機向本公司除了注入朗詩集團旗下全資子公司朗詩美國，另外還注入朗詩設計院及戰略整合配套服務業務，包含朗詩集團的物業管理、裝飾、及房地產金融等其他綠色地產配套業務。

朗詩設計院擁有行業領先的綠建整合及落地能力，依托過往綠建運營數據和供應商資源積累，以及數十項綠建專利，為客戶提供成本可控、明顯溢價、運營穩定的綠建產品。朗詩設計院已為30餘個項目提供綠色建築技術服務，其中近20個項目獲綠色建築設計三星標識。朗詩設計院自主擁有18項綠建相關專利，且朗詩集團全資附屬公司上海朗詩建築科技有限公司持有的157項綠色建築相關專利已無償授權本公司使用。因此，本公司具備了綠色設計、綠建技術整合及落地實施的完整業務能力。

除收購朗詩設計院外，朗詩集團還將物業管理、裝飾及地產金融等其他綠色地產配套服務業務轉移至本公司，以期打造房地產開發縱向一體化的能力。

項目拓展方面：這兩年來本集團積極推動輕資產化戰略轉型，項目投資基本上不再沿用全資競拍土地的模式，而是與各類夥伴廣泛合作，大力開展合作開發、小股操盤、委托開發等輕資產業務模式。截至二零一五年十二月三十一日，由上市公司投資、開發及提供開發管理和技術服務的項目數量已達26個，項目總建築面積約462萬平方米，朗詩權益下建築面積約182.2萬平方米。其中，朗詩全資項目7個、合作開發及小股操盤項目12個、委托開發和技術服務項目7個。截至二零一五年十二月三十一日，公司還簽訂了金額約人民幣8.0億元的開發管理及技術整合服務合同。

朗詩事業合夥人：為了適配輕資產化戰略轉型，最大程度的激發團隊的積極性，二零一五年本集團出台了《項目跟投管理辦法》以及《項目超額收益管理辦法》，以完善員工激勵計劃、打造朗詩版事業合夥人。針對股權投資項目，區域總、項目總、投資負責人以及項目團隊關鍵崗位員工按照一定比例強制跟投，捆綁項目經營效益與員工收益，同股同權。如果項目操作特別成功的，還可以獲得項目操作的超額收益，體現公司與員工風險共擔、收益共享的理念。針對非股權投資項目，我們從技術服務費、開發管理費、超額收益費的收益中提取一定比例作為專項獎勵分配給項目投資團隊以及開發團隊。對公司高層以及重要骨幹人員，公司繼續實施股權激勵計劃。我們希望通過導向清晰、激勵充分的機制，將員工和公司的利益結合起來，上下同心，竭盡全力，激發員工積極性，為公司創造更多的價值。

二零一六年展望

房地產形勢預測：從二零一四年以來，供求結構轉變，市場量價調整，房地產發展野蠻時代已經結束，整個房地產業進入有質量的發展階段。二零一五年，市場在未被看好中屢創新高，但全年土地購置面積、新開工面積等先行指標持續低迷，房地產開發投資增速降至15年來新低，「去庫存，降產能」仍為房地產行業的重要任務。預計二零一六年，房地產形勢將會出現較大波動，行業累積的問題將更加嚴峻。

二零一六年的經營策略：面對當前充滿種種不確定性的房地產市場，朗詩採取「讓開大道、佔領兩廂」的策略。在項目拓展上，我們要摒棄傳統主流的土地市場公開競拍的「大道」，大力開展合作開發、小股操盤、委托開發、兼並收購等各種輕資產業務類型的「兩廂」，更靈活、更輕盈、更有技術含量。同時，利用輕資產經營模式，擺脫資金制約，實現全國佈局，新進入北京、鄭州、重慶及華南等市場。並且在傳統的住宅地產開發以外，朗詩還將積極探索和嘗試寫字樓、醫院、公建等新物業類型的開發，並且大力開拓裝修、物業、設計、地產金融、養老等新業務方向。同時，朗詩將積極嘗試出租型物業，包括公寓、寫字樓、養老物業等，進行輕資產運作。朗詩希望通過在傳統地產開發以及新業務方向的轉型和創新，打造房地產開發縱向一體化的能力，在市場競爭中贏得一席之地，實現彎道超越。

除了向市場繼續提供健康、高舒適度和節能的綠色住宅外，本集團還將進一步加強綠色建築技術在各系產品中的應用，以被動式建築為基礎，推出適合華北、華東、西南等地的新的健康綠色產品。本集團堅持做健康綠色的產品，積極研發關注室內空氣質量、舒適度、裝修污染和智能化家居等的創新產品。

此外，隨著本集團輕資產項目的不斷擴張，資金不再是制約朗詩發展的唯一因素，人力資本和團隊建設成了朗詩發展的一個制約因素。朗詩將重點培育熟悉項目開發的鐵三角團隊(項目總、工程負責人和營銷負責人)，以及精通投融資、法務、稅務、金融、綠建改造等輕資產業務的專業人才。為此本集團成立了幹部教導團，下設虎賁營和龍驤營，確保本公司快速發展下人力資源的有效供給。虎賁營主要培養具備全面經營思維和項目開發能力的項目總經理；龍驤營主要培養能夠獨當一面，具備操作輕資產項目的複合型人才。在培養核心能力的同時，朗詩將整合社會資源，梳理企業內部職能，將非核心職能外包，轉移相應的成本和風險，促進企業的高效運轉。

預計二零一六年，朗詩出品之合同簽約銷售額中，非權益下簽約銷售額將第一次超過權益下銷售額；歸屬於本公司所有者的利潤中，輕資產利潤也將第一次超過傳統開發業務的利潤。二零一六年將是朗詩輕資產化的決勝之年。我相信：今後的朗詩將不再是一家傳統的地產公司，而是一家擁有綠色環保產品技術、具有縱向一體化專業能力、輕資產化國際化的開發服務公司。

致謝

朗詩集團對本集團收購邁入第三年。過往，本集團經歷了無數的挑戰與機遇，本集團的穩健發展離不開社會各界的鼎力支持及全體員工的寶貴奉獻，我謹代表董事局向我們的全體員工、股東、投資者及合作夥伴的支持致以衷心的感謝。我們將不懈努力，持續為客戶、員工、股東及其他利益相關者創造價值。

董事局主席

田明

香港，二零一六年三月十八日

管理層討論及分析

整體表現

本集團於二零一五年提出並堅定實施了「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」的轉型升級戰略。圍繞這一戰略，本集團開展了卓有成效的工作，取得了相當不錯的成績。二零一五年，「朗詩出品」實現合約銷售人民幣14,076,712,000元，簽約建築面積約為1,129,399平方米，其中本集團聯同其合營公司和聯營公司共同實現之簽約額為人民幣7,656,841,000元，簽約建築面積為595,015平方米。本年向朗詩集團及獨立第三方提供委託開發管理及技術輸出項目之簽約銷售額約為人民幣6,419,871,000元，對應簽約建築面積約為534,383平方米。在過去一年裏，不僅實現了合約銷售的顯著增長，而且在資產輕型化戰略展開的第一年就取得了輕資產服務性合約超過人民幣800,000,000元，並實現了來自於獨立第三方項目及合作方輕資產服務利潤約為人民幣120,516,000元的豐碩成果。全年實現利潤總額約為人民幣475,244,000元。

業務發展

本集團於本年內共投資了7個合作項目，其中兩個位於南京，兩個位於成都，兩個位於杭州，一個位於上海，新增總建築面積約為1,268,988平方米，權益建築面積約為325,293平方米。至二零一五年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備的總建築面積約為3,386,272平方米，應佔權益部分建築面積約為1,822,846平方米。

於二零一五年七月二日，本集團首次參與舊樓改造項目的商業模式，在傳統拿地開發的業務模式之外進行新的嘗試。我們希望通過使用朗詩差異化的產品技術對其進行綠色改造，實現綜合品質的提升，以獲得盈利。既有建築改造在一線城市具有良好的市場前景，而且不限於住宅，酒店、寫字樓、醫院、養老公寓等公共建築領域具有大量的市場需求。憑藉差異化的技術優勢，並且通過與資本的結合，探索出一套既有建築改造的商業模式，快速大量進入舊樓改造這一前景巨大的市場。

於二零一五年十二月十六日，本集團北京地產公司正式成立，並於二零一六年一月於天津拿下兩個項目，總建築面積為287,290平方米。北京地產公司負責北京、天津、河北及山西等華北市場的業務拓展與經營，這意味著深耕長江流域的朗詩正式跨江北上，也象徵著朗詩全國化布局邁出至關重要的一步。

另外，於二零一五年十二月二日，在朗詩集團支持下，本公司獲注入美國業務板塊及建築設計公司，並對綠色地產配套業務進行戰略整合，打造以綠色開發及綠色服務為核心的縱向一體化的上市平台，為公司的銷售業績注入強大的增長動力。其中，注入美國業務後，該業務的資產配置將佔本集團的15%至20%，實現市場國際化戰略布局。

經營戰略

本集團從2014年下半年開始探索資產輕型化戰略轉型，2015年推動並實施了「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」的轉型升級戰略。新的轉型升級戰略實施以來，公司在組織架構、組織能力、業務模式、人力資源等方面面臨諸多的挑戰和轉型，公司上下統一思想、轉變思維，在2015年取得了一定的成績。

產品差異化

綠色建築產品技術是本集團有別於其他開發商的核心能力，產品差異化也是整個轉型升級戰略立足的根本。今年本集團在原有以國際街區系列為代表的1.0產品和以鐘山綠郡系列為代表的2.0產品的基礎上，加大整合研發創新，推出了以熙華府為代表的3.0產品。它按照被動式建築標準打造，在優秀的外圍護系統基礎上，更加關注門窗的氣密性；採用了全新的PM2.5過濾技術，過濾效率達到95%以上；從源頭控制室內裝修污染，室內甲醛含量按照全球最嚴苛的芬蘭國標S1級控制；整合室內空氣環境監測以及智慧家居等技術手段，可以通過設置在室內專屬顯示屏和手機移動終端即時監控家中溫度、濕度、PM2.5、甲醛、VOC含量等環境指標的變化，並且能及時提供專屬增值服務。

在成都大源項目上，本集團正在研發一款新的L版產品，它以被動式建築為基礎，結合除霾、除濕的新風系統，在不使用主動能源的情況下，室內就能夠實現比較高的舒適度，而且可以非常好的解決成都地區常年霧霾問題。被動式建築在北方具有廣闊的應用前景，本集團希望借助於被動式建築能夠進入以北京、天津為代表的北方市場以及以鄭州、太原為代表的中原市場。

朗詩差異化產品在市場上繼續保持極強的競爭力，較周邊競品具有較強的溢價能力，而且銷售速度更快。南京熙華府、南京保利朗詩蔚藍、吳江太湖綠郡、蘇州綠洲、上海里程、合肥皖新太湖綠郡、張家港國泰城，這些項目都是當地區域天花板價格，這是朗詩差異化競爭優勢的體現，也是大力推動資產輕型化的根基。

資產輕型化

資產輕型化是利用朗詩在綠色建築領域積累的能力、經驗、品牌以及差異化產品的優勢，與資源互補的金融機構、開發商合作，開展合作開發、小股操盤、委託開發等不同類型的輕資產業務模式，在白銀時代下，實現風險共擔，收益共用。

2015年是朗詩資產輕型化落地的元年，本公司在市場上積極與各類玩家進行各種合作方式的探索和嘗試，與平安不動產、民生銀行、東方資產、中信資本、鼎信長城、上海建工、四川川瑞、山西陽煤、皖新傳媒、北辰實業、保利地產等建立了合作夥伴關係。2015年實現獨立第三方項目及合作方輕資產服務利潤人民幣120,516,000元。

今年本集團在上海收購了虹橋綠苑項目，這是一個已經建成並且使用了一定年限的舊樓項目。我們希望通過使用朗詩差異化的產品技術對其進行綠色改造，實現綜合品質的提升，以獲得更高的售價。既有建築改造在一線城市具有良好的市場前景，而且不限於住宅，寫字樓、醫院、學校等公共建築領域具有大量的市場需求。憑藉差異化的技術優勢，並且通過與資本的結合，本集團希望能夠探索出一套既有建築改造的商業模式。

市場國際化

在踐行市場國際化發展戰略方面，收購朗詩集團美國事業部為關鍵一步，本公司將美國市場作為中國以外的另一個重要市場長期深耕。朗詩進入美國並非權宜之計，而是因為看中美國穩定的環境、規範的市場，致力於在美國長期發展，進入美國本土主流開發商的行列。朗詩美國將成為中國之外另一個重要的市場，中美房地產市場可以形成良好的風險對沖和平衡機制。

朗詩美國選擇佈局美國一線門戶城市，確定了在東海岸的大紐約地區、波士頓地區、西海岸的三藩市地區、洛杉磯地區聚焦投資的方式，投資區域橫跨東西海岸。目前同時在開發項目7個，涵蓋城市高端公寓和近郊別墅等類型。

經營收入及毛利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之營業收入主要來自於項目開發及管理服務收入約人民幣687,503,000元、物業銷售收入約人民幣899,966,000元、以及租金及管理費收入約人民幣26,145,000元，合共約人民幣1,613,614,000元，較二零一四年全年營業收入大幅上升約1.3倍，營業收入增加主要由於物業銷售收入大幅增加約5倍及項目開發及管理服務收入增加了30.1%，其中向朗詩集團及獨立第三方項目或合作方收取之項目開發及管理費收入分別為約人民幣497,835,000元及約人民幣189,668,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之毛利約為人民幣約711,773,000元，較二零一四年同期毛利上升約50.2%，本集團之整體毛利率約為44.1%（二零一四年：約67.3%），毛利率的下跌主要由於物業銷售的佔比較去年有所增加及其毛利率低於開發管理服務收入的毛利率所致。

歸屬本公司所有者的利潤

截至二零一五年十二月三十一日止年度，歸屬本公司所有者的利潤約人民幣約480,594,000元，較二零一四年全年上升約59.4%。利潤上升乃主要由於整體收入增加及未確認匯兌收益所致。

合同銷售及已售未入賬物業

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得含股權之項目的合同銷售總計約為人民幣7,656,841,000元，銷售面積為595,016平方米，均價為每平方米人民幣12,868元，較二零一四年的合同銷售額及銷售面積，分別增加3.3倍及2.9倍。合同銷售主要是來自上海、南京、蘇州、杭州、無錫等城市的在售項目。於二零一五年十二月三十一日，本集團累計已售未入賬物業面積為693,015平方米，金額約為人民幣8,667,160,000元。

項目	權益比例	合同銷售 金額 (人民幣千元)	合同銷售 建築面積 (平方米)	每平方米 合同銷售 平均售價 (人民幣元)
1. 南京青春街區	100%	674,569	66,835	10,093
2. 南京未來家	50.1%	486,657	59,384	8,195
3. 南京招商依雲郡	30%	551,137	53,080	10,383
4. 南京保利朗詩蔚藍	49.9%	612,820	27,039	22,664
5. 南京朗詩熙華府	12.97%	577,260	18,500	31,203
6. 上海未來街區	100%	796,119	47,312	16,827
7. 上海里程	100%	299,800	20,434	14,672
8. 蘇州太湖綠郡	55%	1,058,998	79,214	13,369
9. 蘇州朗詩綠州	20%	846,561	60,614	13,966
10. 無錫天萃	100%	96,313	7,566	12,730
11. 無錫綠卡小鎮	100%	170,224	29,624	5,746
12. 杭州花漫裏	100%	630,494	58,905	10,704
13. 杭州良渚萬科未來城	34%	855,889	66,509	12,869
合計		<u>7,656,841</u>	<u>595,016</u>	<u>12,868</u>

已確認銷售

於二零一五年，本集團已確認銷售收入為約人民幣899,966,000元(二零一四年：人民幣150,895,000元)。確認銷售總面積約為58,887平方米，主要是來自無錫天萃及上海未來街區項目，平均銷售價格為約每平方米人民幣15,283元，較二零一四年確認平均銷售價格上升5.8%。

項目開發及管理服務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之項目開發及管理服務收入約人民幣687,503,000元，其中向朗詩集團及獨立第三方項目或合作方收取之項目開發及管理費收入分別為約人民幣497,835,000元及約人民幣189,668,000元。這是本集團首年錄得對獨立第三方或合作方收取的項目開發及管理服務收入，佔營業收入約為11.8%。隨著合作開發、小股操盤和委託開發管理等輕資產業務規模進一步擴大，未來該類業務的收入佔比將不斷上升。

投資性物業

本集團的投資性物業為位於中國深圳市的曙光大廈，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認收入約人民幣26,145,000元，較二零一四年增加約7.5%。鑒於曙光大廈之位置優勝及物業管理質素良好，於年內，出租率一直維持於100%的高平，加上其有效的成本控制，保障了來自該大廈的經營淨收益。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團投資性物業的公允值利得約人民幣44,047,000元。物業公允值由合資格獨立評估師按在現時本集團對曙光大廈的業務模式及預期收入作出評估。

銷售費用

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約人民幣71,891,000元，較二零一四年上升約1.2倍，上升主要由於二零一五年在售項目數量遠多於二零一四年，因此相關銷售費用及項目前期推廣費用相應增加。

行政費用

本集團二零一五年起開始實施預算管理，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約人民幣51,907,000元，較二零一四年上升約37.8%，均在預算控制範圍內，增加主要由於本集團經營規模明顯擴大所產生之法律及專業費用所致。

財務成本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的財務成本約人民幣39,679,000元，較二零一四年增加約89.3%。由於本集團正處於高增長階段，為配合項目開發進度，年內平均整體借款及財務費用亦有所上升。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已償還部分借款，降低負債比率。

稅項

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出約人民幣193,278,000元。較二零一四年增加61.9%，其升幅主要由於本集團的業務增長，導致應課稅溢利增加所致。

每股收益

於二零一五年十二月三十一日止年度，本公司所有者應佔每股基本收益及每股稀釋收益分別為人民幣0.158元及人民幣0.157元。

土地儲備

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有的土地儲備總建築面積3,386,272平方米，按權益計算，本集團應佔土地儲備總建築面積1,822,846平方米。

項目	權益比例	總建築面積 (平方米)	已竣工物業面積 (平方米)	發展中物業面積 (平方米)	未來發展物業面積 (平方米)
1. 上海未來街區	100%	233,792	67,053	166,739	-
2. 上海里程	100%	108,294	-	108,294	-
3. 南京青春街區	100%	309,218	-	101,350	207,868
4. 南京未來家	50.1%	133,978	-	133,978	-
5. 南京招商依雲郡	30%	163,000	-	105,000	58,000
6. 南京朗詩熙華府	12.97%	207,000	-	30,000	177,000
7. 南京保利朗詩蔚藍	49.9%	199,439	-	55,327	144,112
8. 杭州花漫裏	100%	180,473	-	180,473	-
9. 杭州良渚萬科未來城	34%	192,536	-	192,536	-

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)
10. 蘇州人民路項目	51%	83,403	-	-	83,403
11. 蘇州太湖綠郡	55%	424,163	-	184,243	239,920
12. 蘇州朗詩綠州	20%	99,952	-	99,952	-
13. 無錫天萃	100%	48,994	48,994	-	-
14. 無錫綠卡小鎮	100%	139,481	-	40,497	98,984
15. 成都大源項目	25%	158,592	-	-	158,592
16. 上海虹橋綠苑項目	38.46%	15,033	-	-	15,033
17. 杭州文暉項目(一期)	49%	90,321	-	-	90,321
18. 杭州文暉項目(二期)	100%	55,468	-	-	55,468
19. 成都市百仁項目	9.9%	543,135	-	-	543,135
合計		<u>3,386,272</u>	<u>116,047</u>	<u>1,398,389</u>	<u>1,871,836</u>

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金約為人民幣1,108,675,000。於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.6倍。

於二零一五年十一月四日，本公司與平安不動產資本有限公司(前稱為平安不動產(香港)有限公司)之全資附屬公司富吉投資管理有限公司(「認購方」)訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行及認購方有條件同意認購327,002,604股新股份(「認購股份」)，每股0.6529港元，及本金總額為130,000,000港元之永久可換股證券(「證券」)(「認購事項」)。認購事項已於二零一五年十一月十八日完成。

證券持有人有權於兌換期內以初步兌換價每股0.7508港元(可予調整)(「兌換價」)將其持有之尚未兌換本金額之證券兌換為本公司股份(「兌換股份」)。假設以兌換價行使全部兌換權利，173,148,641股兌換股份將會予以發行，佔於本公告日期本公司已發行股本約4.42%。

認購股份已根據和兌換股份將根據本公司股東在二零一五年六月一日舉行的股東週年大會上授予本公司董事發行股份一般授權配發及發行。

扣除交易費、佣金及費用後，透過認購事項籌集之所得款項淨額約為3.4億港元。所得款項淨額已全數被用作中國杭州的物業發展項目(詳情請參閱本公司日期為二零一五年十一月四日及二零一五年十一月十一日之公告)。

債務

於二零一五年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣5,200,303,000元，主要是來股東貸款、有抵押銀行借款、優先債券及有抵押信托融資。債務結構持續優化，債務平均期限進一步延長。於二零一五年十二月三十一日，短期債務比例為14.5%(大部份為股東貸款及存款抵押貸款)，長期債務比例為85.5%。

於二零一五年四月二十四日，本集團作為發行人向海通國際證券有限公司發行本金額1億美元三年期私募債券，年息為9.50%。本集團認為可藉優先債券發行增加其營運資金，以支持其持續經營及進一步業務發展，不會對現有股東股權造成稀釋影響，發行符合本集團及股東之整體利益。

債務分析：

二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 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	3,753,940	72.2%	5,311,000	87.3%
以美元結算	1,251,642	24.1%	581,766	9.6%
以港元結算	194,721	3.7%	186,876	3.1%
	<u>5,200,303</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,079,642</u>	<u>100.0%</u>

總債務以到期日分析：

第一年內	756,117	14.5%	2,456,640	40.4%
第一年至兩年	3,119,565	60.0%	1,252,000	20.6%
兩年以上	1,324,621	25.5%	2,371,002	39.0%
	<u>5,200,303</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,079,642</u>	<u>100.0%</u>

負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構，於二零一五年十二月三十一日的淨負債與股本權益比率*約為209.1%，與二零一四年十二月三十一日相比下降85.6個百分點，本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一五年十二月三十一日約為44.5%，與二零一四年十二月三十一日相比下降23.1%。管理層會經常性監控本集團資本及負債結構，以減低所承受的債務風險。

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

本集團資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由以下一種或幾種組合擔保：投資物業、附屬公司股份、在開發土地及一部分開發支出、備用信用證、現金及控股股東提供的擔保。優先債券由附屬公司股份抵押，控股股東及本公司的一名董事提供擔保。以信托融資安排的借款以本集團土地及/或相關附屬公司之股權擔保。

外匯及外幣風險

由於所得之收入以及直接成本、購買設備之貨款、薪金以及應付債務大部份以人民幣、美元及港元結算，故毋須採用任何金融工具作對沖用途，而本集團之匯率變動風險亦較低。於報告期內，本集團並無參與任何對沖活動。於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物及受限制現金以人民幣、港元及美元為主要幣值。

利率風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團固定利息的應付債務佔總借款約96.3%，因此，面對利率波動風險較低。本集團將會密切監察市場利息趨向及會尋求合適的風險管理措施，以減低利率風險。

重大收購及出售事項

根據二零一五年四月十日簽訂之增資擴股協議，在增資完成後，本集團原來持有100%蘇州朗宏置業有限公司(「蘇州朗宏」)的股權下降至51%，蘇州朗宏成為本集團之合營企業(詳情請參閱本公司日期為二零一五年四月十日之公告)。

根據二零一五年十月十三日簽訂之股東協議，本集團與中信資本控股有限公司設立之特殊目的公司合作開發本集團通過其一間附屬公司持有之上海虹橋綠苑項目，根據該協議該附屬公司由中信資本控股有限公司設立之特殊目的公司持有61.54%及由本集團持有38.46% (詳情請參閱本公司日期為二零一五年十月十三日及二零一五年十月二十九日之公告)。

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

根據二零一五年十二月二十二日簽訂之合作協議，在合作協議項下之交易完成後，本集團原來持有100%南京鑫輝盛投資管理有限公司的有效股權下降至60% (詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十二日之公告)。

除上述者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並沒有參與任何重大收購或出售事項。

或然負債

本集團與多家金融機構合作，為其物業買家安排按揭貸款融資並就該等買家之還款責任提供擔保。於二零一五年十二月三十一日，未償還擔保涉及約人民幣1,341,887,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣97,347,000元)，擔保將於(i)發出房地產權證；及(ii)買家償還相關按揭貸款(以較早者為準)後解除。

於二零一五年十二月三十一日，本集團附屬公司就借款相互提供若干企業擔保。董事局認為附屬公司有足夠財務資源償付其債務。

除上述者外，於二零一五年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港及國內共聘用816名管理、行政、技術及一般員工(二零一四年十二月三十一日：647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現有購股權計劃及於二零一四年七月二日採納的股份獎勵計劃的條款，本公司可根據本集團的個別管理層成員及員工的表現，授出獎勵性股份或購股權。

末期股息

董事將於二零一六年六月十日(星期五)舉行之應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上向本公司股東建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣3.3仙(相等於4港仙)，該股息將於二零一六年七月六日(星期三)派付予於二零一六年六月二十日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

建議末期股息須待股東於股東週年大會上通過宣派及有關削減股份溢價之特別決議案以及削減股份溢價生效後，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之股東之身份，本公司之股份過戶登記將於二零一六年六月八日(星期三)至二零一六年六月十日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停，期間將不會進行股份過戶。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年六月七日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定股東獲享建議末期股息之權利，本公司之股份過戶登記將於二零一六年六月二十日(星期一)至二零一六年六月二十一日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停，期間將不會進行股份過戶。為符合資格獲享末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年六月十七日(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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，除受託人就股份獎勵計劃購入的本公司上市證券外，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

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

本公司向全體董事作出具體查詢後確認，全體董事於截至二零一五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」)項下守則條文，作為其本身的企業管治守則。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守企業管治守則項下所有守則條文。

審核委員會

審核委員會由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以及兩名非執行董事周勤女士及鄒益民先生組成。審核委員會的主要職責包括審查本公司的財務匯報程序、內部監控運作及本集團中期及全年業績。審核委員會已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。自二零一六年三月十八日起，周勤女士離任審核委員會成員。請參閱下文「董事委員會組成變動」一節。

削減股份溢價

根據本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，本公司於二零一五年十二月三十一日的股份溢價賬(「股份溢價賬」)全數進賬金額為人民幣751,108,000元。董事局向股東提呈建議，擬根據百慕達法例及本公司細則削減合共人民幣400,000,000元的股份溢價賬進賬(「削減股份溢價」)。董事局認為，建議削減股份溢價將賦予本公司更大靈活度，以便在本公司財務狀況允許及董事認為適當的情況下向股東宣派股息。

茲建議註銷合共人民幣400,000,000元的股份溢價賬進賬，而由此產生的部份進賬用作抵銷本公司於削減股份溢價生效日期（「生效日期」）所累計的全數虧損金額，而餘額將計入本公司的實繳盈餘賬。

於削減股份溢價生效時，本公司的所有累計虧損將予以對銷。

削減股份溢價的條件

削減股份溢價須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 股東於股東週年大會通過特別決議案批准削減股份溢價；
- (2) 遵守百慕達一九八一年公司法（經修訂）第46(2)條的規定，包括(a)於生效日期前不少於十五日但不超過三十日內，於百慕達一份指定報章刊登削減股份溢價的通告；及(b)董事信納於生效日期並無合理理據令人認為本公司現時或於削減股份溢價後無法償還其到期負債；及
- (3) 遵守百慕達法例相關法律程序及規定以使削減股份溢價生效。

削減股份溢價的財務影響

實施削減股份溢價並不涉及削減本公司任何法定或已發行股本，亦不涉及削減任何本公司股份（「股份」）的面值或關於股份的買賣安排。

除產生並不重大的相關費用外，實施削減股份溢價本身將不會影響本公司相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東的權益比例。除上述開支外，董事認為，削減股份溢價將不會導致本公司的股東資金產生任何損失，亦不會對本公司的財務狀況造成重大不利影響，並將便於本公司在適當情況下向股東宣布派息。

鑑於本公司目前的財務狀況，董事認為削減股份溢價符合本公司及其股東整體利益。

一般事項

本公司將盡快於可行情況下將載有（其中包括）削減股份溢價的進一步資料連同召開股東週年大會通告的通函寄發予股東。

董事委員會組成變動

董事局謹此宣佈，自二零一六年三月十八日起，董事委員會組成變動以下：

1. 非執行董事鄒益民先生離任本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員；
2. 非執行董事周勤女士離任審核委員會成員；
3. 鄒益民先生獲委任為本公司提名委員會成員；及
4. 周勤女士獲委任為薪酬委員會成員。

高級管理人員變動

董事局宣佈，自二零一六年三月十八日起：

1. 田炯先生因欲投放更多時間於其個人業務而辭任本公司首席財務官；
2. 劉斌先生(「劉先生」)獲委任為本公司首席財務官，並免除彼之副總裁及本集團金融公司總經理職務；
3. 執行董事及聯席總裁申樂瑩女士(「申女士」)兼任本集團金融公司總經理；
4. 孫力先生(「孫先生」)獲委任為副總裁兼本集團首席人力資源官；
5. John Ho先生(「何先生」)獲委任為副總裁兼本集團美國公司首席執行官；及
6. 周青先生(「周先生」)獲委任為副總裁兼本集團北京公司總經理。

劉先生、申女士、孫先生、何先生及周先生的履歷詳情如下：

劉先生，現年46歲，持有遼寧大學國際貿易學士學位及澳洲Macquarie University會計碩士學位。彼目前修讀廈門大學國際金融博士學位課程。彼亦為澳洲會計師公會成員。彼曾於悉尼的會計師行及企業(包括中興通訊股份有限公司及慧智科技(中國)有限公司)擔任會計師、財務主管及首席營運官等職位。劉先生擁有逾15年的行業工作經驗。劉先生具備融資，併購以及本地及全球銷售策略的豐富知識。

申女士，現年38歲，於二零一三年七月三十一日獲委任為執行董事及於二零一四年二月二十三日調任為本公司之聯席總裁。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。申女士目前負責監管本集團投融資業務及分管財務管理兼任青杉投資總經理。彼為上海大學媒體傳播學碩士。申女士於二零零二年至二零一一年期間任職於蓋洛普(美國)諮詢公司(Gallup Consulting)，並擔任研究諮詢總監、上海公司管理委員會委員等職務，帶領團隊為超過60家全球及大陸知名企業提供管理諮詢服務，並於二零零九年至二零一一年間為朗詩集團提供管理諮詢服務。

申女士於二零一一年加入朗詩集團，曾任朗詩集團市場行銷中心總經理、南京地產區域公司總經理、投融資／財務／法務分管副總裁等職務。申女士在管理諮詢、企業管理、市場與客戶策略、房地產開發管理、房地產投融資及財務管理等多個不同領域擁有超過十四年的工作經驗。

孫先生，現年47歲，畢業於北京交通大學，企業管理碩士。孫先生曾就職於美世諮詢、埃森哲(中國)等知名企業，歷任大中華區合夥人、大中華區總監、項目負責人等職務，在企業戰略規劃與實施、集團管控與組織變革、人力資源管理等領域，具有豐富的管理諮詢和實踐經驗。

何先生，現年34歲，畢業於美國南加州大學馬歇爾商學院工商管理學院，工商管理學士。先後就職於高力國際、仲量聯行等國際知名房地產投資管理及諮詢公司。在仲量聯行期間歷任總監、副總裁等職務，作為中國事業部負責人，負責為中國企業走出國門提供房地產收購、諮詢、租賃等全方位投資管理服務。

周先生，現年50歲，畢業於中歐國際工商學院，工商管理碩士。周先生曾任職國家建設部辦公廳部長秘書、泛華集團高管、北京泛華國金工程諮詢有限公司董事長、中化岩土工程股份有限公司獨立董事等職務。周先生目前仍擔任北京中關村百人會天使投資聯盟副理事長、中國建築節能協會區域能源專業委員會常務副主任等社會職務，熟悉房地產行業政策。

董事局謹藉此衷心感謝田炯先生在任內對本公司作出之寶貴貢獻。

承董事局命
朗詩綠色地產有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零一六年三月十八日

於本公告日期，董事局由四名執行董事田明先生、向炯先生、申樂瑩女士及謝遠建先生，兩名非執行董事周勤女士及鄒益民先生，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。