

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)

**截至二零二一年六月三十日止六個月的  
中期業績**

**財務摘要**

1. 於二零二一年上半年，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣234.0億元，較去年同期增長約81.6%。
2. 於二零二一年上半年，本集團實現收入約為人民幣35.4億元及毛利約為人民幣7.99億元，分別較去年同期增長約24.0%及約58.1%；毛利率約22.6%，較去年同期增長4.9個百分點。
3. 於二零二一年上半年，實現核心淨利潤約為人民幣1.32億元、及歸屬本公司股東的核心淨利潤約為人民幣1.14億元，分別較去年同期增長約29.5%及約103.9%。
4. 於二零二一年六月三十日，淨負債率約為52.8%，持續維持行業較低水平。
5. 一年內到期之有息負債比例約為20.3%，現金(包括受限制現金)短債比約2.7倍，資金充裕，現金流穩健。

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「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績連同比較數字。未經審核中期簡明綜合業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3, 4	<b>3,536,704</b>	2,852,686
銷售及服務成本		<b>(2,737,755)</b>	(2,347,478)
<b>毛利</b>		<b>798,949</b>	505,208
其他收益	5	<b>88,848</b>	138,406
銷售費用		<b>(226,720)</b>	(149,455)
行政費用		<b>(800,451)</b>	(326,536)
金融資產減值損失撥備		<b>(20,901)</b>	(96,731)
公允價值(虧損)/利得		<b>(44,483)</b>	44,500
其他(虧損)/利得, 淨額	6	<b>(36,908)</b>	60,819
<b>經營(虧損)/利潤</b>		<b>(241,666)</b>	176,211
財務收入	7	<b>11,631</b>	12,067
財務費用	7	<b>(162,565)</b>	(256,143)
財務費用, 淨額	7	<b>(150,934)</b>	(244,076)
應佔聯營公司淨利潤	12	<b>28,564</b>	404,265
應佔合營企業淨利潤/(虧損)	13	<b>54,844</b>	(29,401)
<b>除所得稅前(虧損)/利潤</b>		<b>(309,192)</b>	306,999
所得稅費用	8	<b>(132,446)</b>	(118,947)
<b>本期間(虧損)/利潤</b>		<b>(441,638)</b>	188,052

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收益／(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	<u>54,293</u>	<u>(45,834)</u>
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>54,293</u>	<u>(45,834)</u>
本期間全面(虧損)／收益總額	<u>(387,345)</u>	<u>142,218</u>
本期間(虧損)／利潤歸屬於：		
— 本公司股東	<u>(445,677)</u>	141,937
— 非控制性權益	<u>4,039</u>	<u>46,115</u>
	<u>(441,638)</u>	<u>188,052</u>
本期間全面(虧損)／收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	<u>(380,885)</u>	94,887
— 非控制性權益	<u>(6,460)</u>	<u>47,331</u>
	<u>(387,345)</u>	<u>142,218</u>
本期間歸屬於本公司股東利潤的 每股(虧損)／收益(以每股人民幣列示)		
基本每股(虧損)／收益	10 人民幣(0.097)元	人民幣0.031元
稀釋每股(虧損)／收益	10 人民幣(0.097)元	人民幣0.031元

中期簡明綜合資產負債表  
於二零二一年六月三十日

		於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資性物業	11	679,400	674,900
不動產、工廠及設備		251,025	251,893
使用權資產		57,067	54,253
於聯營公司的權益	12	1,742,975	2,141,030
於合營企業的權益	13	2,640,448	2,405,748
應收賬款及其他應收款、預付款及按金	15	716,577	974,877
遞延所得稅資產		586,706	567,900
商譽		158,962	135,097
		<u>6,833,160</u>	<u>7,205,698</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		790,762	1,186,481
開發中房地產	14	7,811,528	5,158,500
庫存		48,549	51,565
合約資產	3	218,255	179,226
應收賬款及其他應收款、預付款及按金	15	4,692,116	5,666,240
受限制現金		78,146	121,407
現金及現金等價物		3,860,117	5,131,678
		<u>17,499,473</u>	<u>17,495,097</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>24,332,633</u></u>	<u><u>24,700,795</u></u>

		於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	16	278,351	1,771,862
按公允價值計入損益的金融負債		113,655	–
來自承租人的墊款		24,514	25,794
租賃負債		42,391	38,354
借款	17	5,638,676	5,696,886
遞延所得稅負債		154,851	160,761
		<u>6,252,438</u>	<u>7,693,657</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	16	8,892,769	9,518,171
來自承租人的墊款		2,692	2,692
合約負債	3	1,124,006	304,896
租賃負債		19,563	19,519
借款	17	1,435,353	856,706
即期所得稅負債		514,726	810,015
		<u>11,989,109</u>	<u>11,511,999</u>
<b>負債總額</b>		<u>18,241,547</u>	<u>19,205,656</u>
<b>權益</b>			
歸屬於本公司股東的資本及儲備			
股本		38,702	38,702
儲備		4,190,218	4,944,784
		<u>4,228,920</u>	<u>4,983,486</u>
非控制性權益		<u>1,862,166</u>	<u>511,653</u>
<b>權益總額</b>		<u>6,091,086</u>	<u>5,495,139</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>24,332,633</u>	<u>24,700,795</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

朗詩綠色地產有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。註冊辦事處及主要營業地點為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下文統稱為「本集團」。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。

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。

除另有指明者外,中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)列報,並已由董事局於二零二一年八月二十七日批准刊發。

中期財務資料已獲審閱,惟未經審核。

### 2. 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的中期財務資料乃按香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料並不包括年度財務報告一般包括的所有類型附註。因此,本報告應與截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表及本公司於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

已採納會計政策與上一個財政年度及相應中期報告期間一致,惟採納下文所載新訂及經修訂準則除外。

#### 2.1 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二零二一年一月一日開始的財政年度強制生效:

- Covid-19相關租金優惠—香港財務報告準則第16號(修改)
- 利率基準改革—第二階段—香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修改)

上文所述準則、修改及詮釋目前與本集團無關或對本集團中期財務資料並無重大影響。

## 2.2. 本集團尚未採納的新訂準則、修改及詮釋

若干新訂會計準則、現有準則的修改及詮釋已頒佈，但尚未於二零二一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。

準則、修改及詮釋		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
會計指引第5號(修改)	共同控制合併的合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修改)	物業、廠房及設備—作擬定 用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修改)	繁重合約—履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修改)	提述概念框架	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年的年度改進		二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修改)	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	借款人將載有按要求償還條款 的定期貸款進行分類	二零二三年一月一日
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

上述準則、修改及詮釋目前與本集團無關或對本集團中期財務資料並無重大影響。

### 3. 收入

期間確認的收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於某一時間點確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 中國	472,322	864,032
— 美國	2,657,497	1,628,332
管理服務		
— 中國	142,541	143,519
— 美國	1,232	1,399
	<u>3,273,592</u>	<u>2,637,282</u>
於期內確認的收入		
管理服務		
— 中國	261,004	200,861
	<u>261,004</u>	<u>200,861</u>
租金收入		
— 辦公物業投資	2,108	14,543
	<u>2,108</u>	<u>14,543</u>
	<u>3,536,704</u>	<u>2,852,686</u>
本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：		
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
與以下項目有關的合約資產		
— 管理服務	225,230	183,996
減：壞賬撥備	(6,975)	(4,770)
	<u>218,255</u>	<u>179,226</u>
與以下項目有關的合約負債		
— 房地產開發及銷售	1,027,069	195,222
— 管理服務	96,937	109,674
	<u>1,124,006</u>	<u>304,896</u>



#### 4. 分部資訊

管理層根據由經執行董事審閱及用作策略決定的報告釐定經營分部。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
- 辦公室物業投資。

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，惟不包括計入中期簡明綜合全面收益表的財務費用淨額及公司費用。本集團管理層根據所報告的計量分配資源和評估表現。

截至二零二一年六月三十日止六個月，向執行董事提供報告分部的分部資訊如下：

	截至二零二一年六月三十日止六個月				
	房地產開發及銷售			辦公室	
	美國	中國	管理服務	物業投資	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3)					
—根據香港財務報告準則第15號於某一時間點確認的收入	2,657,497	472,322	143,773	—	3,273,592
—根據香港財務報告準則第15號於一段時間內確認的收入	—	—	261,004	—	261,004
—租金收入	—	—	—	2,108	2,108
	<u>2,657,497</u>	<u>472,322</u>	<u>404,777</u>	<u>2,108</u>	<u>3,536,704</u>
不動產、工廠及設備折舊	(9,890)	(3,809)	(6,092)	—	(19,791)
使用權資產折舊	(4,910)	(867)	(4,654)	—	(10,431)
投資性物業的公允價值利得(附註11)	—	—	—	4,500	4,500
認股權證負債公允價值虧損	(48,983)	—	—	—	(48,983)
應佔聯營公司淨利潤(附註12)	—	28,564	—	—	28,564
應佔合營企業淨利潤(附註13)	13,988	40,856	—	—	54,844
分部(虧損)/利潤	<u>(385,156)</u>	<u>156,649</u>	<u>155,505</u>	<u>1,854</u>	<u>(71,148)</u>
於二零二一年六月三十日					
分部資產	8,055,118	13,603,254	1,969,917	704,344	24,332,633
於聯營公司的權益(附註12)	—	1,742,975	—	—	1,742,975
於合營企業的權益(附註13)	77,152	2,563,296	—	—	2,640,448
增加/(減少)非流動資產(不包括金融資產)	32,563	(6,469)	(283)	—	25,811
分部負債	<u>5,294,812</u>	<u>12,355,810</u>	<u>534,820</u>	<u>56,105</u>	<u>18,241,547</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月，向執行董事提供報告分部的分部資訊如下：

	截至二零二零年六月三十日止六個月				
	房地產開發及銷售			辦公室	
	美國	中國	管理服務	物業投資	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3)					
—根據香港財務報告準則第15號於某一時間點確認的收入	1,628,332	864,032	144,918	—	2,637,282
—根據香港財務報告準則第15號於一段時間內確認的收入	—	—	200,861	—	200,861
—租金收入	—	—	—	14,543	14,543
	<u>1,628,332</u>	<u>864,032</u>	<u>345,779</u>	<u>14,543</u>	<u>2,852,686</u>
不動產、工廠及設備折舊	(4,876)	(1,859)	(6,492)	(504)	(13,731)
使用權資產折舊	(5,854)	(1,315)	(1,911)	—	(9,080)
投資性物業的公允價值利得(附註11)	—	—	—	44,500	44,500
應佔聯營公司淨利潤(附註12)	—	404,265	—	—	404,265
應佔合營企業(虧損淨額)/淨利潤(附註13)	(103,987)	74,586	—	—	(29,401)
分部(虧損)/利潤	<u>(185,146)</u>	<u>634,151</u>	<u>162,346</u>	<u>53,516</u>	<u>664,867</u>
於二零二零年六月三十日					
分部資產	7,099,227	16,269,574	1,365,760	963,081	25,697,642
於聯營公司的權益(附註12)	—	2,218,182	—	—	2,218,182
於合營企業的權益(附註13)	182,039	2,153,426	—	—	2,335,465
增加/(減少)非流動資產(不包括金融資產)	118,948	(2,759)	(7,673)	(499)	108,017
分部負債	<u>4,359,427</u>	<u>15,112,601</u>	<u>458,977</u>	<u>280,874</u>	<u>20,211,879</u>

本集團並無任何佔本集團收入10%以上的單一客戶。本集團的外部客戶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	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	877,975	1,222,955	6,504,145	6,758,293
美國	2,658,729	1,629,731	324,038	446,565
香港(所在地)	-	-	4,977	840
	<u>3,536,704</u>	<u>2,852,686</u>	<u>6,833,160</u>	<u>7,205,698</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部(虧損)/利潤	(71,148)	664,867
財務費用，淨額(附註7)	(150,934)	(244,076)
未分配公司費用	<u>(87,110)</u>	<u>(113,792)</u>
除所得稅前利潤	<u>(309,192)</u>	<u>306,999</u>

分部資產及負債與資產總值及負債總額的對賬如下：

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
分部資產	24,332,633	24,700,795
未分配資產	<u>-</u>	<u>-</u>
資產總值	<u>24,332,633</u>	<u>24,700,795</u>
	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
分部負債	18,241,547	19,205,656
未分配負債	<u>-</u>	<u>-</u>
負債總額	<u>18,241,547</u>	<u>19,205,656</u>

## 5. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收益來自：		
一應收合營企業及聯營公司款項	22,500	76,775
一應收非控制性權益款項	11,736	13,532
一應收第三方貸款及收購一間聯營公司所付按金	2,958	7,571
政府補助	51,291	39,662
雜項收益	363	866
	<u>88,848</u>	<u>138,406</u>

## 6. 其他(虧損)/利得，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
於合營企業轉換為附屬公司後重新計量現有權益的 利得(附註13)	18,000	-
部分出售一間合營企業的利得	7,000	-
匯兌(虧損)/利得淨額	(67,213)	61,105
出售不動產、工廠及設備的虧損	(16)	-
出售附屬公司的利得	-	666
其他	5,321	(952)
	<u>(36,908)</u>	<u>60,819</u>

## 7. 財務費用，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
財務費用：		
— 銀行借款	129,789	96,744
— 來自最終控股公司的貸款	25,525	25,666
— 優先票據	151,173	207,646
— EB-5貸款	791	1,022
— 應付關聯方款項的利息費用	7,824	17,266
— 來自非控制性權益的貸款	—	4,673
— 來自其他金融機構的貸款	132	1,622
— 客戶合約的融資部分	44,981	90,913
— 租賃負債	2,165	1,861
— 其他財務費用	2,496	4,978
	<b>364,876</b>	452,391
減：資本化利息	<b>(202,311)</b>	(196,248)
	<b>162,565</b>	256,143
財務收益		
— 銀行利息收益	<b>(11,631)</b>	(12,067)
	<b>150,934</b>	244,076

截至二零二一年六月三十日止六個月，資本化借款費用的平均年利率約為6.45%（截至二零二零年六月三十日止六個月：年利率6.29%）。

## 8. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅	42,714	58,395
遞延所得稅	67,869	51,067
土地增值稅	21,863	9,485
	<b>132,446</b>	118,947

截至二零二一年六月三十日止六個月，由於本集團在香港並無估計應課稅利潤，故並無就按16.5%（截至二零二零年六月三十日止六個月：16.5%）稅率計算的香港利得稅作出撥備。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的中國附屬公司須按25%（截至二零二零年六月三十日止六個月：25%）的稅率繳交企業所得稅（「企業所得稅」）。

中國土地增值稅（「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。

根據美國稅務法律，有關聯邦稅及州稅的法定稅率為28.00%（截至二零二零年六月三十日止六個月：26.62%）。該稅率其後會就毋須課稅或不可扣減項目調整。

## 9. 股息

董事局宣派自實繳盈餘賬作出每股普通股3.00港仙（相當於人民幣2.50分）（二零二零年：8.20港仙（相當於人民幣7.40分））的分派，總金額為人民幣119,621,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣351,583,000元）。分派乃根據二零二一年三月三十日的已發行股份4,722,307,545股釐定。自實繳盈餘賬作出的分派已於二零二一年六月三十日舉行的本公司股東週年大會獲股東批准。於二零二一年六月三十日，該分派尚未支付。

## 10. 每股（虧損）／收益

### (a) 每股基本（虧損）／收益

每股基本（虧損）／收益乃按歸屬於本公司股東的（虧損）／利潤除以截至二零二一年六月三十日止六個月期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
歸屬於本公司股東的（虧損）／利潤	<u>(445,677)</u>	<u>141,937</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>4,615,166</u>	<u>4,631,807</u>
每股基本（虧損）／收益（以每股人民幣列示）	<u>(0.097)</u>	<u>0.031</u>

(b) 稀釋

每股稀釋(虧損)/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。計算每股攤薄虧損並不包括限制性股份獎勵計劃的影響，原因為影響於截至二零二一年六月三十日止六個月為反攤薄。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
歸屬於本公司股東的(虧損)/利潤	<u>(445,677)</u>	<u>141,937</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>4,615,166</b>	4,631,807
經以下各項調整：		
一 假設根據限制性股份獎勵計劃分派股份(千股)	<u>-</u>	<u>396</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><b>4,615,166</b></u>	<u>4,632,203</u>
每股稀釋(虧損)/收益(以每股人民幣列示)	<u><b>(0.097)</b></u>	<u>0.031</u>

11. 投資性物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	<u>674,900</u>	<u>852,500</u>
重估的公允價值利得	<u>4,500</u>	<u>44,500</u>
於六月三十日	<u><b>679,400</b></u>	<u>897,000</u>



## 12. 於聯營公司的權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	<u>2,141,030</u>	<u>1,858,413</u>
增加：		
— 於一間現有聯營公司的額外投資	122,152	404,800
出售：		
— 聯營公司成為合營企業	(398,187)	—
應佔聯營公司的淨利潤	28,564	404,265
對銷與聯營公司的交易	(15,684)	(9,932)
應收聯營公司款項減值	—	4,114
來自聯營公司的股息	(134,900)	(443,478)
於六月三十日	<u><u>1,742,975</u></u>	<u><u>2,218,182</u></u>

## 13. 於合營企業的權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	<u>2,405,748</u>	<u>2,329,032</u>
增加：		
— 於現有合營企業的額外投資	9,800	65,360
— 聯營公司成為合營企業	398,187	37,703
出售：		
— 合營企業成為附屬公司	(18,000)	—
應佔合營企業淨利潤／(虧損)	54,844	(29,401)
於合營企業轉換為附屬公司後重新計量 現有權益的利得(附註6)	18,000	—
對銷與合營企業的交易	(40,809)	(76,562)
撥回已確認應佔合營企業虧損淨額	(88)	—
應收合營企業款項減值	—	15,865
收回於合營企業的投資	—	(10,325)
來自合營企業的股息	(185,954)	—
匯兌差額	(1,280)	3,793
於六月三十日	<u><u>2,640,448</u></u>	<u><u>2,335,465</u></u>

## 14. 開發中房地產

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國	1,953,657	515,650
— 美國	5,857,871	4,642,850
	<u>7,811,528</u>	<u>5,158,500</u>
減：開發中房地產價值下跌撥備	-	-
	<u>7,811,528</u>	<u>5,158,500</u>
款項包括：		
— 土地付款	4,241,462	2,792,749
中國租賃土地	1,299,182	463,911
美國永久業權土地	2,942,280	2,328,838
— 開發支出及改進服務	3,154,835	2,073,910
— 利息資本化	415,231	291,841
	<u>7,811,528</u>	<u>5,158,500</u>

## 15. 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動資產：		
應收關聯方款項	817,649	1,034,406
減：壞賬撥備	(155,036)	(129,421)
	<u>662,613</u>	<u>904,985</u>
其他應收款		
— 樓宇建築按金	50,000	50,000
— 向第三方借貸(b)	-	16,090
— 物業維護按金	5,580	5,579
	<u>55,580</u>	<u>71,669</u>
減：壞賬撥備	(1,616)	(1,777)
	<u>53,964</u>	<u>69,892</u>
	<u>716,577</u>	<u>974,877</u>

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
計入流動資產：		
應收賬款(b)		
— 關聯方	303,409	294,508
— 第三方	<u>612,431</u>	<u>564,237</u>
	915,840	858,745
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(16,407)	(16,255)
— 第三方	<u>(163,913)</u>	<u>(158,505)</u>
	<u>(180,320)</u>	<u>(174,760)</u>
	<u>735,520</u>	<u>683,985</u>
預付款		
— 預付稅項(c)	90,559	61,823
— 預付增值稅及其他附加費(c)	72,301	56,742
— 其他預付款	<u>240,096</u>	<u>80,247</u>
	<u>402,956</u>	<u>198,812</u>
應收關聯方款項	2,377,764	3,542,100
減：壞賬撥備	<u>(181,170)</u>	<u>(192,425)</u>
	<u>2,196,594</u>	<u>3,349,675</u>
應收非控制性權益款項(a)	605,654	674,714
減：壞賬撥備	<u>(6,057)</u>	<u>(6,747)</u>
	<u>599,597</u>	<u>667,967</u>
購買土地的按金(d)	356,832	209,011
減：壞賬撥備	<u>(3,568)</u>	<u>(2,090)</u>
	<u>353,264</u>	<u>206,921</u>
其他應收款		
— 向第三方借貸	268,464	242,448
— 應收託管款	69,514	75,806
— 住房公積金按金	9,091	11,535
— 樓宇建築按金	3,169	3,538
— 公寓租金按金	2,374	2,368
— 應收代價	—	171,500
— 其他	<u>55,656</u>	<u>57,618</u>
	<u>408,268</u>	<u>564,813</u>
減：壞賬撥備	<u>(4,083)</u>	<u>(5,933)</u>
	<u>404,185</u>	<u>558,880</u>
	<u>4,692,116</u>	<u>5,666,240</u>

- (a) 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。於二零二一年六月三十日，應收蘇州朗坤非控股股東的未償還款項為人民幣592,477,000元。

餘下款項免息及於催繳時償還。

- (b) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，根據發票日期的目前應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	147,946	115,212
— 一至兩年	56,770	83,025
— 兩至三年	75,164	79,489
— 三至四年	23,529	16,782
	<u>303,409</u>	<u>294,508</u>
第三方		
— 少於一年	136,578	92,294
— 一至兩年	346,324	392,449
— 兩至三年	79,711	41,149
— 三至四年	24,117	38,345
— 四至五年	25,701	—
	<u>612,431</u>	<u>564,237</u>
	<u>915,840</u>	<u>858,745</u>

- (c) 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。有關預付款項入賬為「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」。

- (d) 於二零二一年六月三十日，購買土地的按金主要有關於在土地拍賣成功競投後獲得土地使用權。截至二零二一年六月三十日，尚未取得有關土地使用權證。

## 16. 應付賬款及其他應付款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動負債：		
一應付關聯方款項	183,958	1,687,307
一應計保修費用	87,828	76,533
一其他應付款	6,565	8,022
	<u>278,351</u>	<u>1,771,862</u>
計入流動負債：		
一應付關聯方款項	5,283,964	6,024,107
一應付工程物料及服務款項	1,468,101	1,556,954
一應付股息	275,429	161,222
一增值稅及其他應付稅項	164,652	247,359
一應付非控制性權益款項	280,119	259,837
一應付利息	291,787	267,287
一租賃及工程服務已收按金	636,060	454,127
一來自第三方的資金	320,489	138,854
一應付票據	17,448	8,168
一應計職工費用	64,034	255,693
一應付代價	14,599	27,676
一其他應付款	76,087	116,887
	<u>8,892,769</u>	<u>9,518,171</u>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	834,489	885,351
一至兩年	266,557	497,393
兩至三年	272,713	153,504
超過三年	94,342	20,706
	<u>1,468,101</u>	<u>1,556,954</u>

## 17. 借款

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元
有抵押				
— 銀行借款	<u>352,472</u>	<u>2,033,486</u>	<u>720,385</u>	<u>1,376,770</u>
有抵押借款總額	<u>352,472</u>	<u>2,033,486</u>	<u>720,385</u>	<u>1,376,770</u>
無抵押				
— 銀行借款	10,000	793,704	10,000	27,833
— 二零一九年有擔保優先票據	1,012,881	—	4,141	1,287,542
— 二零二零年有擔保優先票據	—	1,121,860	62,180	1,271,611
— 來自最終控股公司的貸款	—	917,577	—	917,577
— EB-5貸款及EB-5投資人出資款	—	772,049	—	815,553
— 來自其他金融機構的貸款	<u>60,000</u>	<u>—</u>	<u>60,000</u>	<u>—</u>
無抵押借款總額	<u>1,082,881</u>	<u>3,605,190</u>	<u>136,321</u>	<u>4,320,116</u>
借款總額	<u>1,435,353</u>	<u>5,638,676</u>	<u>856,706</u>	<u>5,696,886</u>

借款按年利率介乎0.50%至10.75%(二零二零年：0.10%至10.75%)計息。

於各報告期末，借款的賬面值按以下貨幣列值：

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	1,656,457	1,552,193
美元	<u>5,417,572</u>	<u>5,001,399</u>
	<u>7,074,029</u>	<u>6,553,592</u>

## 主席報告

### 二零二一年上半年回顧

#### 宏觀市場

今年上半年，我國經濟已逐步擺脫疫情的困擾，回復到健康平穩增長的軌道。GDP總值突破人民幣50萬億元大關，同比增長約12.7%。全國房地產市場整體也保持了較快增長，銷售面積和金額均創下歷史同期新高，隨著多地強化管控，預期規模增速將持續放緩。

在經濟刺激政策的推動下，美國上半年的GDP也實現了較為快速的增長。據城市土地學會(Urban Land Institute)的預測，美國房地產市場的漲勢將延續至二零二二年；標普建商行業指數(S&P Homebuilders Select Industry index)自二零二零年三月底以來一直保持上升態勢，年初至今漲幅亦超過30%。

#### 經營業績

回顧期內，「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣234.0億元，同比增長約81.6%；簽約建築面積約為148.0萬平方米，同比增長約101.1%。實現核心淨利潤約為人民幣1.32億元，同比增長約29.5%。期內本集團共獲取17個項目，其中中國8個，美國9個。

#### 中國地產業務

朗詩綠色地產(「朗詩」或「本集團」)多年來深耕綠色差異化能力，致力於打造和提升我們的綠色品牌力。截至二零二一年六月底，朗詩已在全國36個城市打造了141個綠色住宅項目，綠色住宅開發面積超過2,500萬平方米。目前，本公司在國內共獲得了綠建認證97個，其中綠建三星認證過半數，達51個；上海、南京、杭州、蘇州等9個城市的首個綠建三星項目認證，均由朗詩獲得。此外我們還擁有包括BREEAM、LEED在內的國際頂尖綠建認證21個。目前，全國有超過75,000戶朗詩地產的用戶，在使用我們的科技住宅服務。

自二零二零年朗詩的新一代產品「自由方舟」綠色健康住宅面世以來，已迅速在南京、張家港、常熟、開封、成都和中山六個城市實現了落地，共推出了3,732套住宅，這些自由方舟屋相比周邊競品的單方溢價達每平方米人民幣3,000至每平方米人民幣6,000元。

期內，本集團分別於天津、重慶、武漢、蘇州、常州、金華等城市共獲取8個項目；新增可售貨值人民幣173.5億元，新增可售面積85.0萬平方米。截至二零二一年六月三十日，中國地區累計可售貨值約為808.8億元，其中一線及新一線城市佔比超過六成，長三角及大灣區佔比超過七成。

中國地產新獲取的8個項目中，有6個均為獨立第三方委託開發管理項目，即代建項目，實現代建服務收入約人民幣4.05億元，同比增幅17.1%；新增可售貨值及新增可售面積分別從二零一九年上半年約人民幣12.3億元及6.2萬平方米，快速增長到今年上半年約人民幣128.6億元及64.9萬平方米，三年複合增長率均超過220%；同時，代建業務毛利率保持在57%的較高水平。截至二零二一年六月三十日，由我們提供代建服務的項目共計50個，總可售面積約277.6萬平方米，預計可售貨值達約人民幣595.4億元。

## 美國地產業務

當前，美國史上極低的抵押貸款利率及居家辦公學習的需求帶來了住房需求的激增，而受疫情影響，全美住房卻因人工、材料供應的持續短缺而未能增加供應。標普凱斯一席勒20城房價綜合指數(S&P/Case-Shiller20-City Composite Home Price Index)顯示，今年三月的房價漲幅已創下二零一三年十二月以來的最快漲幅記錄，其中亞利桑那州鳳凰城的房價漲幅最大。

隨著越來越多的大企業接受遠程辦公的形式，美國市場出現了向更低房價、更低稅收的州進行人口遷移的趨勢，德克薩斯州、佛羅里達州及亞利桑那州因較低的生活成本、不斷增長的就業機會而成為人口淨流入快速增長的三個州。

緊隨今年一月份登陸美國資本市場，四月份Landsea Homes Corporation (「**Landsea Homes**」)又通過收購房屋建商Vintage Estate Homes成功進入佛羅里達州及德克薩斯州房屋市場，此次收購為Landsea Homes新增了1,815個地塊及405個房屋儲備。至此，Landsea Homes初步完成了在美國「微笑曲線帶」重要區域的佈局，即亞利桑那州鳳凰城市場、德克薩斯州的奧斯汀和聖安東尼奧市場、佛羅里達州的奧蘭多市場，加上原已深耕的北加州灣區、南加州大洛杉磯地區、以及紐約大都會區，我們離「在全美高成長型市場提供高性能住宅」的目標更進了一步。

期內，Landsea Homes在加利福尼亞州、亞利桑那州、德克薩斯州及佛羅里達州新增項目可售面積約58.8萬平方米，可售貨值約人民幣93.9億元，同比增長了129%。



## 企業社會責任與可持續發展工作

距二零一六年朗詩與阿拉善SEE、中城聯盟、全聯商會、萬科共同發起《中國房地產綠色供應鏈行動》至今已經第五個年頭，作為綠鏈行動的發起者、推動者和實踐者，朗詩始終致力於推動上游企業的可持續發展。截至今年六月綠鏈五週年大會舉辦之時，綠鏈行動的綠色採購方案已從4大品類擴展到13大品類，生產達到環保要求的「白名單」企業也擴大到3,874家。作為綠鏈行動的主任委員，我堅信中國房地產企業的綠色採購行為，無論在氣候變化應對領域，還是污染防治領域都有重要意義。

今年六月三十日，朗詩在董事局架構下正式成立了環境、社會及管治（「ESG」）委員會，以接替二零一六年便已成立的本公司可持續發展督導委員會的工作職能。在委員會的帶領下，我們已經正式發佈了五份企業社會責任報告及ESG報告。對朗詩來說，ESG報告不僅僅是合規披露的要求，更是企業文化、戰略選擇和綠色業務本質的體現，我們將ESG治理全方位的融入企業日常的經營策略、風險管控及業務決策過程，幫助各部門在業務發展及管理運營的各個環節踐行ESG理念，實現可持續發展。

二零二一年六月底，朗詩在由環境社會及企業管治基準學會(IESGB)主辦、恒生指數有限公司榮譽支持的「2020 ESG成就大獎」頒獎禮上榮獲年度傑出企業白金獎，充分印證了業界對朗詩在可持續發展領域的高度認可。

## 展望

今年七月十六日，全國碳排放權交易市場正式啟動。這是國家利用市場機制控制和減少溫室氣體排放、推進綠色低碳發展的重大制度創新，也是推動雙碳目標的重要政策工具；房地產、建築行業及其供應鏈上下游的減排更是意義重大。

資本市場逐漸意識到，ESG在方方面面影響著組織的運營表現及長期的業績表現，投資者們正逐步將ESG置於投資策略的核心位置；員工、顧客、供應商等其他的利益相關方對於企業減排表現的關注度亦逐年提高。

在全球應對氣候變化和中國「3060」碳減排目標的大背景下，綠色低碳發展已成為企業的「必選模式」，建築地產行業要實現碳中和，綠色低碳技術的創新是根本。作為一家在綠建領域深耕二十年之久、始終以打造高舒適度、低能耗的綠色人居為己任的公司，當下的政策環境，無疑將為我們帶來更好的發展機遇；多年來資產輕型化的模式探索，也夯實我們的財務基礎，打造了我們過硬的產品力及運營力。

未來，我們將繼續堅持產品差異化、資產輕型化、收益多樣化的戰略選擇，在綠色產品力打造、綠色供應鏈的建立完善及推動雙碳目標實現的道路上堅定的走下去。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 集團整體表現

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。

於二零二一年上半年，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣234.0億元(包括本集團約為人民幣232.9億元及少量朗詩集團之尾盤項目)(二零二零年上半年：約為人民幣128.9億元)。簽約建築面積為1,480,359平方米(包括本集團1,476,353平方米及少量朗詩集團之尾盤項目)(二零二零年上半年：736,077平方米)，較二零二零年上半年增加約101.1%。

於二零二一年上半年，本集團共獲取了17個項目，其中中國境內8個，美國9個；獲取項目均為開發銷售型物業(其中本集團錄得權益項目11個，獨立第三方委託開發管理項目6個)。

於二零二一年上半年，本集團新增開發銷售型物業可售面積為1,438,009平方米，預計可售貨值約為人民幣267.3億元，其中本集團分別錄得權益項目新增建築面積為851,889平方米，可售面積為789,434平方米，預計可售貨值約為人民幣138.7億元。根據本公司於新項目應佔權益，本集團應佔權益部分新增建築面積為851,889平方米，可售面積為789,434平方米，預計可售貨值約為人民幣138.7億元。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團新增委託開發管理項目建築面積為976,521平方米，可售面積為648,574平方米，預計可售貨值約為人民幣128.6億元。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。

於二零二一年六月三十日，本集團擁有項目儲備可售面積為4,988,846平方米及預計可售貨值約為人民幣996.1億元，取得權益項目可售面積為2,212,746平方米及預計可售貨值約為人民幣400.7億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,765,343平方米及預計可售貨值約為人民幣293.9億元。本集團之獨立第三方委託開發管理項目共50個，可售面積2,776,100平方米，預計可售貨值約為人民幣595.4億元。本集團持有出租型物業總建築面積為191,681平方米，應佔權益部分建築面積為104,367平方米。

## 中國業務發展

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。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團分別於天津、重慶、武漢、蘇州、常州、金華等城市共獲取8個項目，新增可售面積85.0萬平方米，可售貨值約為人民幣173.5億元；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2.68億元。

## 美國業務發展

本集團地產開發業務佈局中美兩地，Landsea Homes目前已在全美房地產建築商中位列前50。二零二一年一月，Landsea Homes成功登陸美國納斯達克，成為在美上市的第18家建築商，也是首家登陸納斯達克的中國建築商。朗詩自二零一三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、加利福尼亞州、亞利桑那州，並於二零二一年上半年順利進入德克薩斯州及佛羅里達州，將東西海岸五大主要都會區的五點連接起來，繪出一條「微笑海岸線」。截至二零二一年六月三十日，美國業務的資產配置約佔本集團33%。

截至二零二一年六月三十日止六個月，Landsea Homes於加利福尼亞州、亞利桑那州、德克薩斯州及佛羅里達州新增可售面積約58.8萬平方米，可售貨值約人民幣93.9億元。

## 權益項目簽約銷售及已售未入帳物業

於二零二一年上半年，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125.2億元，簽約銷售面積為706,907平方米，均價為每平方米人民幣17,716元。合同銷售主要是來自中國上海、天津、重慶、成都、南京、武漢、蘇州、無錫、合肥、嘉興、中山等城市以及美國一、二線門戶城市的在售項目。於二零二一年六月三十日，本集團累計已售未入帳物業面積為2,829,652平方米(二零二零年六月三十日：2,652,173平方米)，金額約為人民幣444.5億元(二零二零年六月三十日：約人民幣413.2億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入帳物業面積為1,286,405平方米(二零二零年六月三十日：1,068,980平方米)，金額約為人民幣202.6億元(二零二零年六月三十日：約人民幣162.7億元)。

## 二零二一年上半年對外簽約

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%	1,109	-	-
2	南京朗詩保利蔚藍	49.9%	13,790	325	42,431
3	南京熙華府	19.0%	104,451	2,917	35,802
4	南京紫熙府	20.0%	750,864	49,523	15,162
5	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	24,046	1,309	18,376
6	宿遷蔚藍溪苑	51.0%	5,490	-	-
7	合肥朗詩高新麓院	49.0%	166,371	7,821	21,273
8	上海未來街區	100.0%	15,409	-	-
9	上海里程	100.0%	11,703	468	25,000
10	上海長風匯銀銘尊	100.0%	67,227	1,529	43,956
11	無錫天萃	100.0%	297	-	-
12	蘇州太湖綠郡	55.0%	3,260	192	16,986
13	蘇州綠洲溪谷雅苑	20.0%	1,229	93	13,183
14	宜興新都府	26.0%	9,388	-	-
15	蘇州蔚藍廣場	51.0%	123,486	11,930	10,351
16	蘇州澄園	100.0%	1,073	-	-
17	蘇州吳越熙華雅苑	15.0%	14,825	543	27,292
18	無錫熙華府	40.0%	83,287	3,254	25,595
19	常熟尚璟名築	11.0%	292,194	11,193	26,104
20	張家港樂府	50.1%	884,602	41,459	21,337
21	杭州熙華府	49.0%	12,410	-	-
22	杭州樂府	50.0%	39,195	369	106,117
23	杭州城市之光	40.0%	18,788	-	-
24	海寧綠洲璟院	20.1%	736,450	53,553	13,752
25	武漢熙華府	30.0%	793,772	28,668	27,688
26	長沙麓島項目	1.0%	85,422	13,657	6,255
27	成都熙華府	33.0%	61,166	2,567	23,828
28	重慶樂府	30.0%	734,932	51,700	14,215
29	成都朗詩萃樾	50.0%	12,232	941	13,000
30	成都上林熙華府	33.3%	891,498	59,410	15,006
31	成都未來著	50.0%	902,882	66,285	13,621
32	成都樂府	75.6%	610,604	23,507	25,975
33	成都熙華天璽	50.0%	798,545	27,208	29,349
34	成都金堂未來街區	51.0%	508,099	58,647	8,664
35	天津翠微瀾閣	35.0%	128,690	7,677	16,764

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)
36	西安未來街區	100.0%	47,271	1,746	27,076
37	中山朗詩德州尚郡	34.5%	368,945	21,923	16,830
38	14th & 6th	95.0%	86,015	516	166,610
39	Alamar	100.0%	97,645	8,530	11,447
40	Avara	51.0%	187,168	3,227	58,004
41	Catalina	100.0%	317,302	6,427	49,371
42	Centerra	100.0%	99,635	7,506	13,274
43	Crestley	100.0%	71,822	2,532	28,370
44	Estrella	100.0%	2,996	175	17,097
45	Germann Country Garden Estates	100.0%	7,341	495	14,829
46	Harvest Queen Creek	100.0%	119,198	8,715	13,678
47	North Copper Canyon	100.0%	214,576	17,386	12,342
48	Orinda	100.0%	269,025	5,237	51,372
49	Sonora Crossing	100.0%	28,504	1,979	14,403
50	Sundance	100.0%	109,758	8,926	12,297
51	The Westerly	100.0%	41,523	1,551	26,778
52	Verrado	100.0%	241,090	16,669	14,464
53	Vintage	100.0%	115,287	8,953	12,876
54	West Pointe	100.0%	125,755	10,676	11,779
55	Park Forest	100.0%	27,891	2,602	10,718
56	Iron Ridge	100.0%	364,952	11,106	32,862
57	Tevelde	100.0%	529,790	27,615	19,184
58	OntarioVander Eyk	100.0%	141,130	5,670	24,889
	HK106權益項目簽約		<u>12,523,405</u>	<u>706,907</u>	<u>17,716</u>

# 合同銷售建築面積不包括車位面積



## 項目儲備

於二零二一年六月三十日，本集團擁有的項目儲備可售面積為4,988,846平方米，預計可售貨值約為人民幣996.1億元；按權益計算，本集團應佔項目儲備可售面積為1,765,343平方米，預計可售貨值約為人民幣293.9億元；本集團之獨立第三方委託開發管理項目共50個，可售面積為2,776,100平方米，預計可售貨值約為人民幣595.4億元。

## 二零二一年半年末累計土儲

序號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)	已竣工	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)
				物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
1	上海未來街區	100.0%	233,791	233,791	-	-	2,840,247	149,587	82,651	-
2	上海里程	100.0%	106,622	106,622	-	-	1,330,260	80,199	26,788	774
3	南京青春街區	100.0%	314,894	314,894	-	-	2,928,546	245,414	67,099	-
4	南京未來家	50.1%	133,530	133,530	-	-	959,822	109,579	14,970	-
5	蘇州太湖綠郡	55.0%	438,677	438,677	-	-	5,646,149	326,997	3,888	285
6	無錫天萃	100.0%	48,772	48,772	-	-	499,391	34,793	4,205	200
7	無錫綠卡小鎮	100.0%	139,689	133,919	-	5,770	701,287	93,362	64,681	5,952
8	南京朗詩保利蔚藍	49.9%	250,567	250,567	-	-	5,642,559	197,005	18,890	522
9	南京熙華府	19.0%	201,116	201,116	-	-	5,655,631	152,473	52,512	-
10	杭州熙華府	49.0%	139,152	139,152	-	-	4,335,950	88,760	49,880	-
11	杭州樂府	50.0%	80,602	80,602	-	-	2,659,587	54,838	20,010	-
12	成都朗詩青羊區項目	9.9%	685,684	-	685,684	-	6,290,416	357,731	-	-
13	天津翡翠瀾灣	75.0%	142,156	142,156	-	-	1,551,857	108,563	9,400	-
14	天津翠微瀾閣	35.0%	157,140	59,332	97,808	-	1,614,203	111,965	39,872	-
15	上海長風匯銀銘尊	100.0%	18,875	18,875	-	-	956,802	18,406	4,500	-
16	蘇州蔚藍廣場	51.0%	91,325	-	91,325	-	920,442	58,870	118,364	4,761
17	武漢熙華府	30.0%	140,553	-	140,553	-	854,772	30,296	2,642,706	69,679
18	長沙麓島項目	1.0%	266,216	80,301	112,098	73,817	1,035,522	162,644	3,480	-
19	成都熙華府	33.0%	367,753	367,753	-	-	4,348,209	233,161	456,813	22,250
20	合肥朗詩高新麓院	49.0%	129,919	-	129,919	-	1,867,269	91,024	117,714	2,217
21	成都朗詩萃樾	50.0%	30,316	30,316	-	-	143,576	10,533	109,472	11,992
22	合肥肥東翡翠莊園	10.0%	57,398	-	57,398	-	147,220	8,584	365,935	31,838
23	宜興新都府	26.0%	220,045	171,171	48,874	-	1,612,038	163,519	21,048	-
24	宿遷蔚藍溪苑	51.0%	224,621	81,544	143,077	-	1,601,538	160,783	46,381	-
25	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	200,522	77,828	122,694	-	1,470,113	138,807	44,677	-
26	重慶樂府	30.0%	400,855	216,984	115,662	68,209	3,724,257	235,331	1,070,778	34,603
27	南京紫熙府	20.0%	209,504	-	209,504	-	1,978,732	119,964	1,017,954	31,189
28	蘇州澄園	100.0%	12,450	12,450	-	-	271,553	6,999	6,512	176
29	杭州玲瓏樾	30.0%	161,440	-	77,230	84,210	-	-	2,237,572	92,098
30	成都金堂未來街區	51.0%	384,307	-	384,307	-	2,085,561	287,548	168,750	-
31	成都上林熙華府	33.3%	265,576	-	265,576	-	2,752,907	192,347	295,880	-
32	昆山朗綠花園	51.0%	43,362	-	43,362	-	666,260	26,336	-	-
33	昆山朗悅花園	51.0%	43,294	-	43,294	-	682,910	27,645	-	-
34	石家莊未來街區	25.5%	166,336	-	166,336	-	1,079,183	124,875	121,200	-
35	南京王家灣項目	60.0%	136,671	-	121,469	15,202	-	-	1,873,557	72,483

序號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)	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)
				物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
36	西安未來街區	100.0%	85,111	-	85,111	-	771,603	57,089	70,560	-
37	成都未來著	50.0%	216,938	-	190,319	26,619	2,168,931	107,701	719,168	82,809
38	無錫熙華府	40.0%	230,096	63,428	166,668	-	3,628,268	141,400	317,383	4,376
39	中山朗詩德州尚郡	34.5%	80,160	-	80,160	-	905,026	56,994	41,520	-
40	成都樂府	75.6%	124,114	-	124,114	-	2,188,075	84,006	151,181	-
41	成都熙華天璽	50.0%	190,204	-	190,204	-	3,299,670	119,118	280,925	5,224
42	常熟尚環名築	11.0%	48,292	-	48,292	-	824,959	32,248	29,444	-
43	張家港樂府	50.1%	123,233	-	123,233	-	1,350,917	62,922	585,838	24,659
44	海寧綠洲璟院	20.1%	314,250	-	314,250	-	1,202,235	89,046	2,325,010	135,575
45	綿陽江嶼灣	60.0%	115,409	-	115,409	-	-	-	1,161,783	84,134
46	天津津南辛莊項目	100.0%	196,771	-	-	196,771	-	-	2,837,210	135,461
47	重慶中央公園項目	100.0%	66,729	-	-	66,729	-	-	1,644,440	66,325
48	重慶未來時光	0.0%	188,273	-	188,273	-	989,136	125,722	113,096	235
49	南京G22項目	0.0%	102,630	-	102,630	-	-	-	2,546,453	75,325
50	南京玲瓏郡	0.0%	134,633	-	134,633	-	2,639,657	101,055	-	-
51	府青路0號地項目	0.0%	39,514	-	39,514	-	-	-	563,410	25,938
52	南京山和九著府	0.0%	124,989	-	124,989	-	853,105	32,290	1,481,185	80,615
53	南京海玥名都	0.0%	278,748	278,748	-	-	9,610,126	205,953	25,465	-
54	南京朗詩金象紅樹林	0.0%	307,241	230,001	77,240	-	6,077,087	217,813	-	-
55	南京九龍熙岸C地塊	0.0%	76,516	-	76,516	-	1,275,572	40,666	27,676	706
56	南京九龍熙岸A/B地塊	0.0%	180,538	180,538	-	-	2,276,465	93,316	911,431	32,013
57	合肥皖新朗詩綠郡	0.0%	148,441	148,441	-	-	1,332,040	102,268	10,405	655
58	無錫朗詩新郡	0.0%	297,136	-	297,136	-	293,721	-	3,893,542	191,128
59	蘇州新郡	0.0%	122,242	-	122,242	-	1,088,029	42,105	-	-
60	鹽城東台朗詩世紀綠郡	0.0%	200,269	36,247	88,687	75,335	1,650,573	132,808	308,588	26,355
61	南京G68項目	0.0%	263,294	-	263,294	-	-	-	10,500,000	150,000
62	張家口東山逸園	0.0%	134,908	-	134,908	-	599,951	85,593	411,505	14,424
63	南京江寧G45項目	0.0%	142,633	-	142,633	-	1,215,621	37,468	1,387,098	67,532
64	武漢西海岸	0.0%	171,838	171,838	-	-	1,088,298	98,521	189,520	11,432
65	如皋熙華府	0.0%	292,587	-	292,587	-	2,466,077	176,660	992,290	73,426
66	蘇州飛鳥集	0.0%	281,829	-	61,074	220,755	710,702	60,768	774,148	37,182
67	常州熙華府	0.0%	140,833	-	140,833	-	2,381,002	101,301	99,360	-
68	成都曜龍灣	0.0%	188,652	-	188,652	-	302,793	44,496	504,757	62,231
69	成都觀山樾	0.0%	191,853	-	191,853	-	1,169,079	108,310	26,265	-
70	無錫香檳街	0.0%	58,294	-	-	58,294	-	-	845,290	42,400
71	西安湖嶼棲	0.0%	28,835	-	28,835	-	325,016	20,018	-	-
72	北京建國公寓項目	0.0%	22,483	-	22,483	-	-	-	1,110,000	12,885
73	北京增光路項目	0.0%	14,729	-	-	14,729	-	-	1,000,000	9,109
74	開封汴京熙華府	0.0%	278,468	-	278,468	-	569,809	54,644	1,648,778	157,569
75	成都天府綠郡	0.0%	276,474	-	147,923	128,551	1,395,498	119,340	227,309	23,626
76	蘇州和風熙華雅苑	0.0%	185,379	-	185,379	-	4,317,967	131,524	249,600	-
77	咸陽渭城府	0.0%	394,474	-	107,900	286,574	1,429,711	137,713	1,683,731	142,434
78	滁州智造谷	0.0%	117,880	-	-	117,880	-	-	490,780	61,846
79	南通海映里	0.0%	86,399	-	41,827	44,572	477,989	51,763	159,799	14,990
80	蘇州尚郡	0.0%	133,529	-	-	133,529	-	-	1,681,430	76,188
81	蘇州黃橋項目	0.0%	72,615	-	-	72,615	-	-	697,260	24,900
82	宜興官林項目	0.0%	92,508	-	-	92,508	-	-	451,830	61,620
83	江陰臨港B地塊	0.0%	102,120	-	-	102,120	-	-	991,370	77,489



序號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)	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)
				物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
84	無錫禦萃里	0.0%	125,904	-	111,044	14,860	932,490	52,531	498,060	27,364
85	蘇州中歐校友總部項目	0.0%	91,500	-	91,500	-	255,981	11,819	209,489	7,280
86	蘇州熙和灣華庭	0.0%	155,409	-	-	155,409	-	-	3,088,510	99,610
87	金華桃源里	0.0%	162,643	-	162,643	-	695,906	59,123	724,874	50,112
88	寧波杭州灣項目	0.0%	217,847	-	-	217,847	-	-	2,188,190	157,779
89	天津武清藍湖郡	0.0%	77,762	-	-	77,762	-	-	981,000	93,143
90	西安樂府	0.0%	68,284	-	68,284	-	-	-	797,700	43,595
91	惠州麓園項目	0.0%	139,615	-	139,615	-	-	-	2,179,500	94,390
92	漳州長泰項目	0.0%	100,908	-	-	100,908	-	-	1,074,830	55,772
93	東陽湖畔雲邸	0.0%	414,978	-	187,634	227,344	-	-	3,527,270	269,311
94	武漢蔡甸電器廠項目	0.0%	78,033	-	-	78,033	-	-	834,280	56,485
95	常州中央藝術公園北項目	0.0%	251,018	-	-	251,018	-	-	5,648,490	181,456
96	吳江恒泰項目	0.0%	98,296	-	98,296	-	-	-	1,556,840	68,906
97	淮安北京南路項目	0.0%	33,287	-	-	33,287	-	-	223,210	16,644
98	14th & 6th	95.0%	7,550	-	7,550	-	85,913	516	918,336	4,952
99	Alamar	100.0%	15,838	1,861	13,977	-	151,426	13,530	8,614	2,308
100	Avora	51.0%	31,776	31,776	-	-	1,280,592	21,647	186,909	2,182
101	Catalina	100.0%	15,249	12,638	2,460	151	769,318	15,098	9,620	151
102	Centerra	100.0%	45,047	18,171	12,722	14,154	288,942	25,738	182,547	19,310
103	Crestley	100.0%	15,650	6,584	3,134	5,932	249,282	9,718	169,957	5,932
104	Eastmark	100.0%	67,833	8,501	-	59,332	87,303	8,501	778,512	59,332
105	El Cidro	100.0%	356,885	101,673	179,008	76,204	104,118	101,673	982,865	255,212
106	Ellis Town Country	100.0%	75,674	-	-	75,674	-	-	1,323,767	75,674
107	Estrella	100.0%	32,908	7,382	-	25,526	47,086	4,880	303,533	28,028
108	Germann Country Garden Estates	100.0%	4,201	3,626	575	-	62,216	4,201	-	-
109	Harvest Queen Creek	100.0%	20,189	5,272	14,917	-	236,957	18,386	29,240	1,803
110	Lavender	100.0%	15,738	-	-	15,738	-	-	1,085,018	15,738
111	North Central Phoenix (Madison Town & Country)	100.0%	10,124	-	961	9,163	-	-	223,547	10,124
112	Northern Farms	100.0%	52,142	-	959	51,183	-	-	460,867	52,142
113	Orinda	100.0%	9,081	-	7,933	1,148	436,613	8,530	25,777	551
114	Park Forest	100.0%	44,128	40,042	2,541	1,545	403,192	41,949	1,315	2,179
115	Sonora Crossing	100.0%	15,540	11,120	4,420	-	204,530	15,540	-	-
116	Sundance	100.0%	29,972	20,172	9,032	768	320,375	29,728	2,843	244
117	Sunrise Ranch	100.0%	99,809	-	20,958	78,851	-	-	951,673	99,809
118	Sunset Farms	100.0%	28,419	-	4,262	24,157	-	-	254,153	28,419
119	Synagogue	90.0%	4,552	641	3,911	-	-	-	549,107	3,412
120	Verrado	100.0%	91,328	44,739	23,955	22,634	829,105	67,677	273,369	23,651
121	North Copper Canyon	100.0%	90,373	61,090	23,014	6,269	848,104	80,652	96,253	9,720
122	West Pointe	100.0%	51,835	36,502	14,730	603	557,165	51,025	10,983	810
123	Iron Ridge	100.0%	143,457	131,435	10,412	1,610	2,941,570	137,314	169,623	6,143
124	Tevelde	100.0%	115,465	50,892	19,975	44,598	1,352,028	79,173	432,401	36,292
125	Novato	100.0%	10,628	-	2,681	7,947	-	-	377,055	10,628
126	Ontario Vander Eyk	100.0%	47,074	-	10,177	36,897	140,418	5,670	776,312	41,403
127	Alameda Marina	100.0%	35,197	-	-	35,197	-	-	1,422,555	35,197
128	Bentridge	100.0%	51,335	-	-	51,335	-	-	485,424	51,335
129	Citrus Park	100.0%	122,487	-	-	122,487	-	-	1,100,724	122,487
130	Lincoln 65 — Nolin	100.0%	10,175	-	-	10,175	-	-	268,745	10,175

序號	項目	權益比例	總建築面積 (平方米)	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)
				物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
131	Tirado	100.0%	21,333	-	-	21,333	-	-	676,972	21,333
132	Vintage	100.0%	184,236	15,416	36,109	132,711	1,238,485	90,632	973,245	92,863
133	Placentia Heights	100.0%	15,786	-	-	15,786	-	-	531,694	15,786
134	Monarch Hills	100.0%	113,194	-	-	113,194	-	-	2,283,697	113,194
135	North Copper Canyon (3.1 & 3.2)	100.0%	34,645	-	-	34,645	-	-	403,757	34,645
合計			<u>18,461,158</u>	<u>5,059,126</u>	<u>9,263,828</u>	<u>4,138,204</u>	<u>148,248,592</u>	<u>8,236,828</u>	<u>99,609,224</u>	<u>4,988,846</u>
其中：獲得權益項目小計			<u>10,571,890</u>	<u>4,013,313</u>	<u>4,924,303</u>	<u>1,634,274</u>	<u>99,829,191</u>	<u>5,791,240</u>	<u>40,073,610</u>	<u>2,212,746</u>
委託開發管理專案小計			<u>7,889,268</u>	<u>1,045,813</u>	<u>4,339,525</u>	<u>2,503,930</u>	<u>48,419,401</u>	<u>2,445,588</u>	<u>59,535,614</u>	<u>2,776,100</u>

項目	權益比例	狀態	用途	建築面積 (平方米)
北京朗詩大廈*	50.0%	竣工	出租中	21,906
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
上海張江朗詩中心*	30.0%	竣工	出租中	10,489
上海大寧朗詩大廈*	50.0%	竣工	出租中	19,390
廣州解放大廈*	33.6%	竣工	出租中	11,507
南京華飛宿舍	100.0%	竣工	出租中	5,729
南京王家灣大樓	60.0%	裝修改造	部分出租中	15,118
南京天隆寺項目*	30.0%	竣工	出租中	15,856
無錫鄰里薈	100.0%	竣工	出租中	10,667
蘇州蔚藍廣場*	51.0%	竣工	出租中	26,049
				<u>191,681</u>

\* 該項目由本公司之合營公司持有

## 財務回顧

### 收入及毛利

截至二零二一年六月三十日止半年度，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4.05億元(二零二零年上半年：約為人民幣3.46億元)、物業銷售收入約為人民幣31.3億元(二零二零年上半年：約為人民幣24.9億元)、以及租金及物業管理費收入約為人民幣0.02億元(二零二零年上半年：約為人民幣0.15億元)，合計共約為人民幣35.4億元(二零二零年上半年：約為人民幣28.5億元)，較二零二零年上半年上升約24.0%。截至二零二一年六月三十日止半年度，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11.1億元(二零二零年上半年：約為人民幣26.5億元)。本集團營業收入與本集團表外應佔權益下合營及聯營公司收入之和約為人民幣46.5億元(二零二零年上半年：約為人民幣55.0億元)。

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團毛利約為人民幣7.99億元(二零二零年上半年：約為人民幣5.05億元)，表外應佔權益下合營及聯營公司毛利約為人民幣2.44億元(二零二零年上半年：約為人民幣5.50億元)，合計約為人民幣10.4億元(二零二零年上半年：約為人民幣10.6億元)；毛利率約為22.6%(二零二零年上半年：約為17.7%)，較二零二零年上半年上升4.9個百分點，本集團表外應佔權益下合營及聯營公司平均毛利率約為22.0%(二零二零年上半年：約為20.7%)，較二零二零年上半年上升1.3個百分點，表內與表外應佔權益下合營及聯營公司整體平均毛利率為22.5%(二零二零年上半年：約19.2%)，較二零二零年上半年上升3.3個百分點。

### 附屬公司已確認物業銷售

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團已確認收入約為人民幣35.4億元(二零二零年上半年：約為人民幣28.5億元)，上升約24.0%。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31.3億元(二零二零年上半年：約為人民幣24.9億元)及168,535平方米，主要是來自中國地區的上海未來街區、天津翡翠瀾灣和美國地區Tevelde、Iron Ridge、Sanctuary、Catalina、West Pointe、Vintage、The Westerly、North Copper Canyon等項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣25,009元(二零二零年上半年：約為人民幣13,103元)，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣16,890元(二零二零年上半年：約為人民幣16,756元)。

## 應佔合營及聯營公司已確認物業銷售

截至二零二一年六月三十日止半年度，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11.1億元(二零二零年上半年：約為人民幣26.5億元)，權益銷售總面積為69,245平方米。本集團應佔權益銷售主要來自中國地區的無錫熙華府、蘇州吳越熙華雅苑、宿遷玲瓏郡和美國地區的Avara項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣14,936元(二零二零年上半年：約為人民幣32,786元)，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣58,289元(二零二零年上半年：約為人民幣57,154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，截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團之項目開發及管理服務收入約為人民幣4.05億元(二零二零年上半年：約為人民幣3.46億元)。項目開發及管理服務毛利率維持在57%。

## 租金及管理費收入

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團確認租金及管理費收入約人民幣0.02億元(二零二零年上半年：約為人民幣0.15億元)，較二零二零年上半年減少約85.5%，租金及管理費收入減少主要是上年末出售深圳朗詩大廈所致。

## 公允價值(虧損)／利得

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團的公允價值虧損約為人民幣0.44億元(二零二零年上半年：利得約為人民幣0.45億元)。公允價值虧損的增加是以下因素的綜合影響：(i)本期美國收購SPAC公司帶來的認股權證的公允價值變動虧損約為人民幣0.49億元；及(ii)本期的投資性物業公允價值利得約為人民幣0.05億元(二零二零年上半年：約為人民幣0.45億元)減少。本集團的投資性物業為位於中國上海市的黃興大樓、南京市的華飛公寓、南京市的王家灣大樓及無錫市的鄰里薈。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

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團的銷售費用約為人民幣2.27億元(二零二零年上半年：約為人民幣1.49億元)，較二零二零年上半年增加約51.7%。銷售費用的增加，一方面是銷售規模的同比增長，另一方面是疫情影響，為了促進銷售，激勵政策力度加大導致。

## 行政費用

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團的行政費用約為人民幣8.00億元(二零二零年上半年：約為人民幣3.27億元)，較二零二零年上半年上升約145.1%，行政費用的增加主要是美國收購SPAC公司間接產生的上市費用(約為人民幣3.77億元)增加及收購Vintage Estate Homes等導致人員增加所致。

## 金融資產減值損失撥備淨額

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團的金融資產減值損失撥備淨額約為人民幣0.21億元(二零二零年上半年：約為人民幣0.97億元)。本公司的金融資產減值損失撥備淨額是基於香港財務報告準則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。

## 其他(虧損)/利得

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團的其他虧損約為人民幣0.37億元(二零二零年上半年：利得約為人民幣0.61億元)。其他虧損的增加主要是以下因素的綜合影響：(i)本期間本集團內部附屬公司之間外幣借款與外幣往來形成的未實現匯兌虧損人民幣約0.67億元(二零二零年上半年：匯兌收益約為人民幣0.61億元)增加；及(ii)本期收購非附屬公司形成的利得約人民幣0.18億元。

## 財務成本

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團利息費用(不包括對預收賬款確認的融資費用約為人民幣0.45億元)約為人民幣3.20億元(二零二零年上半年：約為人民幣3.61億元)。二零二一年上半年利息費用的資本化比例約為49.2%(二零二零年上半年：約為29.1%)，截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團費用化的財務成本約為人民幣1.63億元(二零二零年上半年：約為人民幣2.56億元)。截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團的利息收入約為人民幣0.49億元，淨財務成本約為人民幣1.14億元(二零二零年上半年：約為人民幣1.45億元)。截至二零二一年六月三十日止半年度，加權平均財務成本約為7.0%(二零二零年十二月三十一日：約為7.6%)。

## 稅項

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團的稅項支出約為人民幣1.32億元(二零二零年上半年：約為人民幣1.19億元)，其中美國收購SPAC公司而引起的稅項增加約為人民幣0.79億元。

## 期間(虧損)/利潤

截至二零二一年六月三十日止半年度，本集團實現核心淨利潤(不包括匯兌損益、美國收購SPAC公司相關費用及公允價值變動的淨虧損)約為人民幣1.32億元(二零二零年上半年：約為人民幣1.02億元)，比去年同期上升約29.5%，歸屬本公司股東的核心淨利潤約為人民幣1.14億元(二零二零年上半年：約為人民幣0.56億元)，較二零二零年上半年上升約103.9%。期內，由於美國上市費用(該上市費用根據香港財務報告準則評估於損益支銷，倘評估乃根據美國公認會計原則或中國公認會計原則而作出，該上市費用將入賬權益，不會對損益構成任何影響)及匯兌虧損增加，致使本集團產生虧損約為人民幣4.42億元(二零二零年上半年：淨利潤約為人民幣1.88億元)。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣39.4億元(於二零二零年十二月三十一日：約為人民幣52.5億元)。於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.5倍(於二零二零年十二月三十一日：1.5倍)。

### 債務

於二零二一年六月三十日，本集團債務總計約為人民幣70.7億元(於二零二零年十二月三十一日：約為人民幣65.5億元)。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。於二零二一年六月三十日，淨負債#總計約為人民幣32.1億元(於二零二零年十二月三十一日：約為人民幣14.2億元)。於二零二一年六月三十日，短期債務比例約為20.3%(於二零二零年十二月三十一日：約為13.1%)，長期債務比例約為79.7%(於二零二零年十二月三十一日：約為86.9%)。公司長期債務佔比較大，長短期債務持續保持合理結構，流動性充裕。

# 淨負債 = 債務總額減現金及現金等價物(不含受限資金)



## 債務分析：

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	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	1,656,457	23.42%	1,552,193	23.68%
以美元結算	5,417,572	76.58%	5,001,399	76.32%
	<u>7,074,029</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,553,592</u>	<u>100.00%</u>
總債務以到期日分析：				
第一年內	1,435,353	20.29%	856,706	13.07%
第一年至兩年	1,854,019	26.21%	3,000,814	45.79%
第二年至五年	3,784,657	53.50%	1,896,831	28.94%
五年以上	-	-	799,241	12.20%
	<u>7,074,029</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,553,592</u>	<u>100.00%</u>

## 負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構。於二零二一年六月三十日，本集團的表內淨負債#與股本權益比率約為52.8%（於二零二零年十二月三十一日：約為25.9%），維持行業內較低水平。本集團負債資產比率（債務總額除以總資產）於二零二一年六月三十日約為29.1%（於二零二零年十二月三十一日：約為26.5%），另外，本集團之扣除預收款項後的資產負債率於二零二一年六月三十日約為73.8%（於二零二零年十二月三十一日：約為77.5%），與二零二零年十二月三十一日相比保持穩定。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

於二零二一年六月三十日，本集團的銀行借款由以下一種或幾種組合擔保：開發中待售房地產、投資性物業、受限制現金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

於二零二一年六月三十日，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，中國大陸附屬公司記帳本位幣為人民幣。於二零二一年六月三十日，本集團美國附屬公司來自最終控股股東約為人民幣9.18億元借款，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人民幣淨額約為14.2億元，是本集團內部資金往來，相應的匯率變動形成了本集團賬面匯兌虧損約為人民幣0.67億元(二零二零年上半年：匯兌收益約為人民幣0.61億元)。於二零二一年六月三十日，本集團美元資產約為12.5億美元(相當於人民幣：80.6億元)，約佔總資產的33%；美元負債約為9.44億美元(相當於約為人民幣：61.0億元)，約佔總負債的33%，美元資產覆蓋美元負債1.3倍，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

於二零二一年六月三十日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約54.1%(於二零二零年十二月三十一日：約56.0%)。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。就此而言，本集團認為利率風險較低。

## 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。於二零二一年六月三十日，未了結擔保約人民幣10.6億元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣15.2億元)。

於二零二一年六月三十日，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，於二零二一年六月三十日，本集團並沒有重大或然負債。



## 重大投資、重大收購及出售事項

於二零二零年八月三十一日(美國時間)，Landsea Homes Incorporated及Landsea Holdings Corporation(均為本公司當時間接全資附屬公司)與LF Capital Acquisition Corp. (「**LF Capital**」，美國特殊目的收購公司，後更名為Landsea Homes Corporation)及LFCA Merger Sub, Inc. (「**Merger Sub**」)就業務合併交易訂立有條件合併協議(「**合併協議**」)，涉及Merger Sub合併入Landsea Homes Incorporated，而Landsea Homes Incorporated於合併後仍然存續(「**合併**」)。Merger Sub為LF Capital的全資附屬公司。合併後，Landsea Homes Incorporated成為LF Capital (LF普通股、公眾認股權證及單位於納斯達克上市)的全資附屬公司。合併代價343,805,119.68美元(相等於約2,681,679,933港元)以LF Capital A類普通股的形式支付。

根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)第15項應用指引(「**第15項應用指引**」)第3(f)段，上市發行人須適當考慮現有股東的利益，向其現有股東提供一項有關獲得分拆實體股份的保證權利，方式包括以實物形式向彼等分派分拆實體的現有股份，或發售分拆實體的現有股份或新股份供彼等優先申請。基於多項因素，董事局認為提供保證權利不屬實際可行，亦不符合本公司股東整體利益。因此，需獲股東批准豁免放棄保證權利。

合併構成本公司的分拆，須遵守第15項應用指引的適用規定，已於二零二零年十二月十八日獲聯交所批核。合併及分拆亦構成上市規則第14章項下本公司的主要交易，須遵守第15項應用指引第3(e)(1)段及上市規則第14章項下的股東批准規定。由於概無本公司股東於合併及分拆中擁有重大權益(須就豁免保證權利的決議案放棄投票的本公司控股股東除外)，而(i) Greensheid Corporation (「**Greensheid**」)由Landsea International Holdings Limited (「**Landsea International**」)全資擁有；(ii) Landsea International由朗詩集團股份有限公司全資擁有，而朗詩集團股份有限公司由南京鼎重投資管理顧問有限公司(由田明先生(「**田先生**」)全資實益擁有的公司)及田先生分別擁有34.15%及15.85%權益；及(iii) Easycorps Corporation (「**Easycorps**」)為田先生全資實益擁有的公司。田先生、Greensheid、Landsea International及Easycorps分別持有8,901,500股、1,997,961,187股、367,914,894股及361,493,785股本公司股份，合共相當於賦予權利出席本公司股東大會並於會上投票的本公司當時已發行股本約57.95%，上述人士已向本公司發出書面批准以代替舉行本公司股東大會。

本公司於二零二一年一月七日召開及舉行股東特別大會，而本公司股東(控股股東除外)已批准豁免保證權利。合併協議已於二零二一年一月七日結束及完成。

有關合併協議及其項下擬進行交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十一日的通函。

茲提述日期為二零一九年二月十一日的公告，內容有關由南京朗銘地產集團有限公司(「**南京朗銘**」)、西安朗詩銘房地產開發有限公司(「**西安朗詩銘**」)、西安嘉鵬房地產開發有限公司(「**項目公司**」)與南京洛德德寧房地產投資合夥企業(「**德寧基金**」)訂立的合作框架協議(「**合作框架協議**」)。根據合作框架協議的條款及在若干條件規限下，德寧基金同意透過收購項目公司70%股權(「**銷售權益**」)並由提供德寧基金向項目公司提供股東貸款(「**德寧基金股東貸款**」)，投資項目公司所持有位於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(「**標的項目**」)。根據合作框架協議的條款，德寧基金可在以下任一情況下(以較早者為準)要求退出標的項目，而西安朗詩銘及／或其指定第三方須同意按協定條款以最高金額人民幣280,000,000元回購投資總額不超過人民幣140,000,000元，包括提供不超過人民幣126,000,000元的德寧基金股東貸款及銷售權益的代價人民幣14,000,000元(「**德寧基金投資**」)：(i)標的項目的銷售率達到95%，並已收訖全部銷售所得款項；或(ii)自完成支付德寧基金投資起計滿二十二個月之日(「**回購**」)，最高金額為人民幣280,000,000元。

於二零二一年二月八日，回購的兩項條件經已達成。因此，上海朗毓商業管理有限公司(「**上海朗毓**」)、德寧基金及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，德寧基金同意轉讓而上海朗毓同意以人民幣42,000,000元回購銷售權益。於回購日期，德寧基金股東貸款並無任何尚欠結餘。於二零二一年三月十日轉讓銷售權益交割完成後，項目公司此後成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績併入本公司的財務報表。行使回購的選擇權先前根據上市規則第十四章的規定於二零一九年二月二十一日公佈。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月八日的公告。

於二零二一年四月二十七日，Landsea Homes US Corporation（「買方」）及Landsea Homes（均為本公司的非全資附屬公司）、Keith Buescher先生、Scott Buescher先生、Susan Girard女士、Linda Swain女士及Tom Buescher先生（統稱「該等賣方」）及Mercedes Premier Homes, LLC（「目標公司」）訂立股東權益購買協議（「該協議」），據此買方有條件同意收購而該等賣方有條件同意出售目標公司的全部股東權益。於二零二一年五月四日根據該協議完成收購全部股東權益後，目標公司此後成為買方的全資附屬公司，而其業績已於本集團綜合入賬。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月二十七日的公告。

## 報告期末後事項

於報告期末後直至本公告日期止，概無發生重大事項。

## 中期股息

董事局議決不就截至二零二一年六月三十日止六個月派付任何中期股息（二零二零年：無）。

## 購入、出售或贖回上市證券

截至二零二一年六月三十日止六個月，除受託人因股份獎勵計劃而購入股份外，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」）作為董事進行證券交易的操守準則。本公司經向全體董事作出具體查詢後，確認全體董事於截至二零二一年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載規定標準。

## 企業管治常規

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

董事認為於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則所有相關守則條文。

## 核數師及審核委員會審閱中期業績

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

審核委員會現時由一名非執行董事劉鵬鵬先生以及兩名獨立非執行董事芮萌先生(主席)及陳泰元先生組成。審核委員會的主要職責包括監管本公司的財政匯報制度、風險管理與內部監控系統及本集團財務資料。審核委員會已審閱本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料。

承董事局命  
朗詩綠色地產有限公司  
公司秘書  
陳婉縈

香港，二零二一年八月二十七日

於本公告日期，董事局由三名執行董事田明先生、黃征先生及蔣超先生，兩名非執行董事申樂瑩女士及劉鵬鵬先生，以及三名獨立非執行董事許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生組成。