

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。



# 朗詩綠色管理

LANDSEA GREEN MANAGEMENT

## LANDSEA GREEN MANAGEMENT LIMITED

### 朗詩綠色管理有限公司

(前稱「Landsea Green Properties Co., Ltd. 朗詩綠色地產有限公司」)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

截至二零二二年六月三十日止六個月的  
中期業績

#### 財務摘要

1. 於二零二二年上半年，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣117.0億元。
2. 於二零二二年上半年，本集團新增可售貨值約為人民幣193.2億元，其中新增開發代建服務項目可售貨值約為人民幣77.8億元。
3. 於二零二二年上半年，本集團確認收入約為人民幣57.5億元，毛利率約為20.4%。

朗詩綠色管理有限公司(前稱「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」)截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>5,751,373</b>	3,536,704
銷售及服務成本		<b>(4,580,540)</b>	(2,737,755)
<b>毛利</b>		<b>1,170,833</b>	798,949
其他收益	5	<b>10,406</b>	88,848
銷售費用		<b>(311,391)</b>	(226,720)
行政費用		<b>(464,317)</b>	(800,451)
金融資產減值虧損撥備		<b>(175,285)</b>	(20,901)
公允價值虧損		<b>(43,199)</b>	(44,483)
其他虧損,淨額		<b>(41,222)</b>	(36,908)
<b>經營利潤/(虧損)</b>		<b>145,825</b>	(241,666)
財務收入	6	<b>2,313</b>	11,631
財務費用	6	<b>(133,474)</b>	(162,565)
財務費用,淨額	6	<b>(131,161)</b>	(150,934)
應佔聯營公司淨利潤		<b>1,578</b>	28,564
應佔合營企業淨(虧損)/利潤		<b>(301,043)</b>	54,844
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(284,801)</b>	(309,192)
所得稅費用	7	<b>(105,522)</b>	(132,446)
<b>本期間虧損</b>		<b>(390,323)</b>	(441,638)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>其他全面收益</b>		
可能重新分類至損益的項目：		
一 換算海外業務產生的匯兌差額	<b>30,471</b>	54,293
將不會重新分類至損益的項目：		
一 換算本公司應佔海外業務產生的匯兌差額	<b>(47,081)</b>	—
一 換算非控制性權益應佔海外業務產生的匯兌差額	<b>57,595</b>	—
本期間其他全面收益，扣除稅項	<b>40,985</b>	54,293
本期間全面虧損總額	<b>(349,338)</b>	(387,345)
本期間(虧損)/利潤歸屬於：		
一 本公司股東	<b>(507,316)</b>	(445,677)
一 非控制性權益	<b>116,993</b>	4,039
	<b>(390,323)</b>	(441,638)
本期間全面(虧損)/收益總額歸屬於：		
一 本公司股東	<b>(523,926)</b>	(380,885)
一 非控制性權益	<b>174,588</b>	(6,460)
	<b>(349,338)</b>	(387,345)
本期間歸屬於本公司股東虧損的每股虧損(以每股人民幣列示)		
基本每股虧損	9 人民幣(0.112)元	人民幣(0.097)元
稀釋每股虧損	9 人民幣(0.112)元	人民幣(0.097)元

中期簡明綜合資產負債表  
於二零二二年六月三十日

		於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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	10	593,500	687,500
不動產、工廠及設備		195,340	201,044
使用權資產		98,280	89,085
於聯營公司的權益		1,225,957	1,263,464
於合營企業的權益		2,089,082	2,538,674
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	12	52,464	280,690
遞延所得稅資產		747,490	709,043
商譽		460,662	155,928
		<u>5,462,775</u>	<u>5,925,428</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		752,563	479,426
開發中房地產	11	12,576,432	11,402,110
庫存		41,479	32,320
合約資產	3	428,734	318,822
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	12	5,378,988	5,440,451
按公允價值計入損益的金融資產		–	63,747
受限制現金		159,135	189,739
現金及現金等價物		1,348,238	4,031,310
分類為持作出售的資產		85,500	–
		<u>20,771,069</u>	<u>21,957,925</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>26,233,844</u></u>	<u><u>27,883,353</u></u>

		於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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	13	344,956	251,004
按公允價值計入損益的金融負債		23,287	50,103
來自承租人的墊款		–	23,106
租賃負債		63,890	56,417
借款	14	5,282,745	4,650,617
遞延所得稅負債		186,465	186,855
		<u>5,901,343</u>	<u>5,218,102</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	13	9,074,330	8,565,304
按公允價值計入損益的金融負債		300,486	–
來自承租人的墊款		–	2,692
合約負債	3	3,072,649	4,029,269
租賃負債		39,837	37,555
借款	14	2,539,620	3,839,002
即期所得稅負債		556,485	610,167
		<u>15,583,407</u>	<u>17,083,989</u>
<b>負債總額</b>		<u>21,484,750</u>	<u>22,302,091</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		2,827,216	3,885,805
		<u>2,865,918</u>	<u>3,924,507</u>
非控制性權益		<u>1,883,176</u>	<u>1,656,755</u>
<b>權益總額</b>		<u>4,749,094</u>	<u>5,581,262</u>
<b>負債及權益總額</b>		<u>26,233,844</u>	<u>27,883,353</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。自二零二二年七月五日起，根據本公司股東通過的特別決議案，本公司名稱已由「朗詩綠色地產有限公司」更改為「朗詩綠色管理有限公司」。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（「聯交所」）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。本公司附屬公司Landsea Homes Corporation（「Landsea Homes」）已自二零二一年一月七日在納斯達克上市。

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，並已由董事局於二零二二年八月三十一日批准刊發。

## 2. 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期財務資料按照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，本公告應與截至二零二一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二零二二年一月一日開始的財政年度強制生效：

- 不動產、工廠及設備：作擬定用途前的所得款項—香港會計準則第16號(修改)
- 繁重合約—履行合約的成本—香港會計準則第37號(修改)

- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進
- 提述概念框架 — 香港財務報告準則第3號(修改)
- 共同控制合併的合併會計法 — 會計指引第5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，但尚未於二零二二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
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
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務聲明第2號(修改)	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修改)	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修改)	與來自單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
國際會計準則第1號(修改)	負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
於某一時間點確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 中國內地	1,013,784	472,322
— 美國	4,453,215	2,657,497
管理服務		
— 中國內地	65,908	142,541
— 美國	1,245	1,232
	<u>5,534,152</u>	<u>3,273,592</u>
於期內確認的收入		
管理服務		
— 中國內地	215,404	261,004
	<u>215,404</u>	<u>261,004</u>
租金收入		
— 辦公物業投資	1,817	2,108
	<u>1,817</u>	<u>2,108</u>
	<u>5,751,373</u>	<u>3,536,704</u>

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	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	118,816	39,100
— 管理服務	346,853	295,673
減：壞賬撥備	(36,935)	(15,951)
	<u>428,734</u>	<u>318,822</u>
與以下項目有關的合約負債		
— 房地產開發及銷售	3,027,596	3,984,096
— 管理服務	45,053	45,173
	<u>3,072,649</u>	<u>4,029,269</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：

- 中國內地房地產開發及銷售；
- 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。

截至二零二二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：

	截至二零二二年六月三十日止六個月				
	房地產開發及銷售			辦公室	
	美國 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 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	4,453,215	1,013,784	67,153	—	5,534,152
— 根據香港財務報告 準則第15號於一段 時間內確認的收入	—	—	215,404	—	215,404
— 租金收入	—	—	—	1,817	1,817
	<u>4,453,215</u>	<u>1,013,784</u>	<u>282,557</u>	<u>1,817</u>	<u>5,751,373</u>
不動產、工廠及設備折舊	(8,896)	(3,347)	(3,173)	—	(15,416)
使用權資產折舊	(10,259)	(4,601)	(2,709)	—	(17,569)
投資性物業的公允價值 虧損(附註10)	—	—	—	(8,508)	(8,508)
按公允價值計入損益的 金融負債公允價值虧損	(34,418)	—	—	—	(34,418)
按公允價值計入損益的 金融資產公允價值虧損	(273)	—	—	—	(273)
應佔聯營公司淨利潤	—	1,578	—	—	1,578
應佔合營企業淨利潤/(虧損)	844	(301,887)	—	—	(301,043)
分部利潤/(虧損)	<u>304,919</u>	<u>(431,500)</u>	<u>30,297</u>	<u>(11,887)</u>	<u>(108,171)</u>
於二零二二年六月三十日					
分部資產	10,648,354	13,854,818	1,094,328	636,344	26,233,844
於聯營公司的權益	—	1,225,957	—	—	1,225,957
於合營企業的權益	(261)	2,089,343	—	—	2,089,082
增加/(減少)非流動資產 (不包括金融資產)	317,177	4,847	(13,799)	(85,492)	222,733
分部負債	<u>7,217,654</u>	<u>13,729,800</u>	<u>520,443</u>	<u>16,853</u>	<u>21,484,750</u>

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		管理服務	辦公室	
	美國	中國內地		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10)	—	—	—	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	—	28,564	—	—	28,564
應佔合營企業淨利潤	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	—	1,742,975	—	—	1,742,975
於合營企業的權益	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>

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		於二零二二年	於二零二一年
	二零二二年	二零二一年	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國內地	1,296,913	877,975	4,824,020	5,604,674
美國	4,454,460	2,658,729	635,380	315,858
香港(註冊地)	-	-	3,375	4,896
	<u>5,751,373</u>	<u>3,536,704</u>	<u>5,462,775</u>	<u>5,925,428</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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
分部虧損	(108,171)	(71,148)
財務費用，淨額(附註6)	(131,161)	(150,934)
未分配公司費用	<u>(45,469)</u>	<u>(87,110)</u>
除所得稅前虧損	<u>(284,801)</u>	<u>(309,192)</u>

## 5. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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	6,879	22,500
一應收非控制性權益款項	515	11,736
一向第三方貸款及收購一間聯營公司所付按金	-	2,958
政府補助	3,012	51,291
雜項收益	<u>-</u>	<u>363</u>
	<u>10,406</u>	<u>88,848</u>

## 6. 財務費用，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
財務費用：		
— 銀行借款	143,492	129,789
— 優先票據	118,118	151,173
— 來自其他金融機構的貸款	48,168	132
— 來自最終控股公司的貸款	21,294	25,525
— 應付關聯方款項的利息費用	7,888	7,824
— 來自其他借款的貸款	4,333	—
— EB-5 貸款	2,685	791
— 客戶合約的融資部分	—	44,981
— 租賃負債	2,462	2,165
— 其他財務費用	421	2,496
	<u>348,861</u>	<u>364,876</u>
減：資本化利息	<u>(215,387)</u>	<u>(202,311)</u>
	133,474	162,565
財務收益		
— 銀行利息收益	<u>(2,313)</u>	<u>(11,631)</u>
	<u>131,161</u>	<u>150,934</u>

截至二零二二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6.42%（截至二零二一年六月三十日止六個月：年利率6.45%）。

## 7. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期所得稅	103,838	42,714
遞延所得稅	(22,415)	67,869
土地增值稅	<u>24,099</u>	<u>21,863</u>
	<u>105,522</u>	<u>132,446</u>

截至二零二二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%（截至二零二一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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團於中國內地的附屬公司須按25%（截至二零二一年六月三十日止六個月：25%）的稅率繳交企業所得稅。

中國內地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。稅款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%（截至二零二一年六月三十日止六個月：28.00%）。該稅率其後會就毋須課稅或不可扣減項目調整。

## 8. 股息

董事局並無於二零二二年六月三十日舉行的本公司股東週年大會宣告任何分派（二零二一年：每股普通股3.00港仙（相當於人民幣2.50分），總金額為人民幣119,621,000元，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）。截至二零二二年六月三十日止六個月，已向本公司股東支付人民幣200,000,000元。

## 9. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按歸屬於本公司股東的虧損除以截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
歸屬於本公司股東的虧損	<u>(507,316)</u>	<u>(445,677)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>4,547,712</u>	<u>4,615,166</u>
每股基本虧損(以每股人民幣列示)	<u>(0.112)</u>	<u>(0.097)</u>

(b) 稀釋

每股稀釋虧損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。本公司擁有具稀釋影響的潛在普通股，其包括限制性股份獎勵計劃等。

計算每股攤薄虧損並不包括具稀釋影響的潛在普通股的影響，原因為影響於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月為反攤薄。

10. 投資性物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	<u>687,500</u>	<u>674,900</u>
轉移至分類為持作出售的資產	(85,492)	–
重估的公允價值(虧損)/利得	<u>(8,508)</u>	<u>4,500</u>
於六月三十日	<u><u>593,500</u></u>	<u><u>679,400</u></u>

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(「仲量聯行」)對於二零二二年六月三十日投資性物業進行估值，仲量聯行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。

投資性物業估值乃根據重大不可觀察輸入數據採用收益法及折現現金流量分析釐定，獲歸類為公允價值層級的第三級。

## 11. 開發中房地產

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國內地	4,628,600	5,648,120
— 美國	7,947,832	5,753,990
	<u>12,576,432</u>	<u>11,402,110</u>
減：開發中房地產價值下跌撥備	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>12,576,432</u>	<u>11,402,110</u>
款項包括：		
— 土地付款	5,897,928	5,886,042
中國內地租賃土地	2,707,646	3,325,628
美國永久業權土地	3,190,282	2,560,414
— 開發支出及改進服務	6,074,591	4,882,206
— 利息資本化	603,913	633,862
	<u>12,576,432</u>	<u>11,402,110</u>

## 12. 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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	-	398,810
減：壞賬撥備	<u>-</u>	<u>(170,584)</u>
	-	228,226
其他應收款		
— 履約保證金	50,000	50,000
— 物業維護按金	5,580	5,580
	<u>55,580</u>	<u>55,580</u>
減：壞賬撥備	<u>(3,116)</u>	<u>(3,116)</u>
	<u>52,464</u>	<u>52,464</u>
	<u>52,464</u>	<u>280,690</u>



	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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	170,098	180,176
— 第三方	<u>532,887</u>	<u>501,539</u>
	<b>702,985</b>	681,715
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(25,067)	(26,397)
— 第三方	<u>(242,204)</u>	<u>(228,429)</u>
	<u>(267,271)</u>	<u>(254,826)</u>
	<u><b>435,714</b></u>	<u>426,889</u>
預付款		
— 購買土地的預付款項	542,500	542,500
— 預付稅項	97,613	92,789
— 預付增值稅及其他附加費	88,127	104,090
— 其他預付款	<u>153,381</u>	<u>164,495</u>
	<u><b>881,621</b></u>	<u>903,874</u>
應收關聯方款項	<b>3,327,372</b>	2,722,671
減：壞賬撥備	<u>(608,501)</u>	<u>(296,294)</u>
	<u><b>2,718,871</b></u>	<u>2,426,377</u>
應收非控制性權益款項	<b>215,267</b>	847,518
減：壞賬撥備	<u>(8,611)</u>	<u>(33,901)</u>
	<u><b>206,656</b></u>	<u>813,617</u>
購買土地的按金	<b>536,733</b>	405,577
減：壞賬撥備	<u>(5,367)</u>	<u>(4,056)</u>
	<u><b>531,366</b></u>	<u>401,521</u>

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應收款		
— 向第三方借貸	360,610	332,746
— 應收託管款	175,241	31,246
— 土地競投按金	42,000	42,000
— 住房公積金按金	5,460	8,860
— 履約保證金	1,084	3,377
— 公寓租金按金	3,585	3,350
— 其他	55,215	60,818
	<u>643,195</u>	<u>482,397</u>
減：壞賬撥備	<u>(38,435)</u>	<u>(14,224)</u>
	<u>604,760</u>	<u>468,173</u>
	<u><b>5,378,988</b></u>	<u><b>5,440,451</b></u>

(a) 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，根據發票日期的目前應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	32,770	64,556
— 一至兩年	62,216	26,750
— 兩至三年	8,565	34,627
— 三至四年	32,053	46,258
— 四至五年	34,494	7,985
	<u>170,098</u>	<u>180,176</u>
第三方		
— 少於一年	121,088	48,379
— 一至兩年	11,088	38,246
— 兩至三年	236,217	336,896
— 三至四年	115,820	39,822
— 四至五年	23,289	38,196
— 超過五年	25,385	—
	<u>532,887</u>	<u>501,539</u>
	<u><b>702,985</b></u>	<u><b>681,715</b></u>

### 13. 應付賬款及其他應付款

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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	219,078	145,958
— 應計保修費用	120,878	100,046
— 其他應付款	5,000	5,000
	<u>344,956</u>	<u>251,004</u>
計入流動負債：		
— 應付關聯方款項	4,412,524	4,412,922
— 應付工程物料及服務款項	1,912,951	1,925,063
— 應付股息	12,414	204,245
— 增值稅及其他應付稅項	178,529	220,111
— 應付非控制性權益款項	269,187	269,187
— 應付利息	363,154	319,376
— 已收按金	640,865	497,663
— 來自第三方的資金	552,023	252,919
— 向其他投資者發行金融工具	274,445	—
— 應付票據	12,044	39,520
— 應計職工費用	115,415	193,923
— 應付代價	4,626	4,626
— 其他應付款	326,153	225,749
	<u>9,074,330</u>	<u>8,565,304</u>

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	1,178,238	1,192,113
一至兩年	447,864	436,909
兩至三年	144,815	202,174
超過三年	142,034	93,867
	<u>1,912,951</u>	<u>1,925,063</u>

## 14. 借款

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	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	709,096	4,075,371	1,154,933	2,993,989
— 來自其他融資機構的貸款	623,700	—	623,700	—
有抵押借款總額	<u>1,332,796</u>	<u>4,075,371</u>	<u>1,778,633</u>	<u>2,993,989</u>
無抵押				
— 銀行借款	5,000	33,557	10,000	—
— 二零一九年有擔保優先票據	—	—	932,592	—
— 二零二零年有擔保優先票據	1,185,045	—	1,117,777	—
— 來自最終控股公司的貸款	—	412,175	—	917,577
— EB-5 貸款及EB-5 投資人出資款	16,779	761,642	—	739,051
無抵押借款總額	<u>1,206,824</u>	<u>1,207,374</u>	<u>2,060,369</u>	<u>1,656,628</u>
借款總額	<u>2,539,620</u>	<u>5,282,745</u>	<u>3,839,002</u>	<u>4,650,617</u>

借款按年利率介乎0.10%至12.30% (二零二一年：0.10%至12.30%) 計息。

於各報告期末，借款的賬面值按以下貨幣列值：

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,544,537	1,568,436
美元	<u>6,277,828</u>	<u>6,921,183</u>
	<u>7,822,365</u>	<u>8,489,619</u>

## 主席報告

### 宏觀市場

上半年房地產市場整體銷售規模腰斬，調整仍在繼續，行業整體進入低收益、高風險、去金融化的新階段。各類需求端鬆綁、供給端紓困的寬鬆政策陸續推出。儘管政策持續寬鬆，疫情衝擊下收入預期不佳導致購房者信心低迷，對保交付的擔憂又進一步抑制了購房需求，市場仍在持續下行。總體看來，房地產行業進入了「冰河期」，行業將面臨長期的、深層的結構性調整。但是，我們認為，調整完成之後，房地產行業的規模仍將維持人民幣10萬億元以上，仍將是國民經濟的支柱產業之一。房地產行業正在從1.0模式向2.0模式演變，過去的高槓桿、快周轉、上規模的發展模式，將被專業化、品質化、去金融化的新模式取代。

### 經營業績

二零二二年上半年，「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣117億元，簽約建築面積約為64萬平方米。表內收入增長約62.6%，毛利增長約46.5%；實現經營利潤約人民幣1.46億元。

### 中國地產業務

今年前七個月，TOP100房企的拿地規模、融資規模及累計銷售操盤金額同比均下降了約50%。二零二一年初至二零二二年六月期間，境內外房企債券違約的數量分別達到了49支及74支，市場環境十分嚴峻。朗詩也經歷了簽約銷售額下滑，部分項目虧損及融資受阻等多重壓力。然而，憑藉綠色產品差異化及資產輕型化，公司的整體業務得以正常運行，負債規模較去年底有所下降。

綠色開發與建造能力是公司的核心能力之一。朗詩持續深耕綠色差異化市場，培育自身的綠色品牌力。期內，我們推出了新的科技住宅產品「健康堡壘」，並取得良好的市場表現。

截至二零二二年六月底，我們在全國超過35個城市打造了超過150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，公司在國內共獲得綠建認證102個，其中綠建三星認證過半數，達53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。我們還擁有包括BREEAM、LEED在內的國際頂尖綠建認證21個。

二零二二年上半年，朗詩分別於成都、無錫、南京等城市共獲取7個項目，新增可售貨值約人民幣77.8億元，新增可售面積約50.5萬平方米。截至二零二二年六月三十日，中國地區累計可售貨值約為人民幣763.6億元，其中一綫及新一綫城市佔比約55%，長三角及大灣區佔比近七成。

朗詩始終在探索從重資產的傳統內房模式向資產輕型化的轉型之路。上半年中國地產業務分部所獲取的上述7個項目全部為開發及管理服務（「開發代建服務」）項目，新增開發代建服務合同額約人民幣2.5億元，與去年上半年持平；截至二零二二年六月三十日，由我們提供代建服務及進行小股操盤的項目共計88個，總可售面積約388.4萬平方米，預計可售貨值約達人民幣695.5億元，約佔中國地區總累計貨值的91%。

### 美國地產業務

上半年，美國房地產市場同樣面臨著宏觀環境的壓力，住房抵押貸款利率從年初的3%一路上漲至六月份的5.8%，為2008年以來的最高水平。

期內，Landsea Homes完成了對於佛羅里達建商Hanover Family Builders的收購，於佛羅裏達州新增項目33個，可售面積約98.5萬平方米，可售貨值約人民幣115.5億元。截至二零二二年六月三十日，美國地區累計可售貨值約為人民幣319.3億元，其中加利福尼亞州佔比25%，亞利桑那州佔比27%；佛羅里達及德克薩斯州合計佔比46%。

## 展望

朗詩對市場始終秉持敬畏之心，我們堅持做綠色低碳建築，不追高拿地，不過度舉債，恪守財務安全紀律，並且，於二零一四年便踏上產品差異化、資產輕型化、收益多樣化的戰略轉型之路，至今已有八年之久。如今公司已更名為「朗詩綠色管理有限公司」，以更準確地體現綠色開發服務商的輕資產化戰略定位。我們計劃自己不僅能夠成為一家具有輕資產操盤能力的綠色品牌服務商，也兼備一定的投資能力，通過優質的小股操盤合資項目來提高收益水平。

中國的房地產行業終究要翻開新的一頁。我們要放棄幻想，積極應對，艱苦奮鬥。要有底綫思維，一切以「活下來」為根本目標，集中精力處理問題資產，向核心優質業務聚焦；建立與戰略轉型相匹配的組織型態，打造出一支能守能攻、戰無不勝的鐵軍，實現組織的脫胎換骨、鳳凰涅槃。在中國市場，我們由傳統重資產的房地產開發模式向輕資產服務模式的轉型已基本完成，二零二二年是朗詩完成轉型升級的決定性一年。面向未來，朗詩之前的探索和積澱，是我們繼續前行的寶貴財富，也為成功轉型奠定較好的基礎，對此我充滿期待。

## 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及開發代建服務為主的各類項目，從而實現收益多樣性。

於二零二二年上半年，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣117.0億元(二零二一年上半年：約為人民幣234.0億元)。簽約面積為640,173平方米(二零二一年上半年：1,480,359平方米)。

於二零二二年上半年，本集團共獲取了40個項目，其中中國境內7個，美國33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33個，開發代建服務項目7個)。

於二零二二年上半年，本集團新增開發銷售型物業可售面積為1,490,511平方米，預計可售貨值約為人民幣193.2億元，其中本集團錄得權益項目新增可售面積為985,328平方米，預計可售貨值約為人民幣115.5億元。權益項目中，本集團應佔權益部分新增可售面積為985,328平方米，預計可售貨值約為人民幣115.5億元。於回顧期間本集團新增開發代建服務項目建築面積為537,722平方米，可售面積為505,183平方米，預計可售貨值約為人民幣77.8億元。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。



截至二零二二年六月三十日，本集團擁有儲備項目總可售面積為6,187,951平方米及預計可售貨值約為人民幣1,082.9億元，權益項目可售面積為2,613,638平方米及預計可售貨值約為人民幣476.5億元。本集團應佔權益部分可售面積為2,354,969平方米及預計可售貨值約為人民幣405.0億元。本集團之開發代建服務項目共61個，可售面積3,574,313平方米，預計可售貨值約為人民幣606.4億元。本集團持有出租型物業總建築面積為149,115平方米，應佔權益部分建築面積為83,584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。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團分別於成都、無錫、南京、鹽城、泰安等城市共獲取7個項目，新增可售面積50.5萬平方米，可售貨值約為人民幣77.8億元，均屬於開發代建服務項目；與此同時，新增開發代建服務合同額約為人民幣2.47億元(二零二一年上半年：人民幣2.68億元)，較二零二一年上半年持平。

## 美國業務發展

本集團地產開發業務佈局中美兩地，Landsea Homes先後進入大紐約地區、加利福尼亞州、亞利桑那州、德克薩斯州及佛羅里達州。於二零二二年上半年，Landsea Homes於佛羅里達州新增33個項目，新增可售面積約98.5萬平方米，可售貨值約人民幣115.5億元。

## 權益項目簽約銷售及已售未入帳物業

於二零二二年上半年，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60.6億元，簽約銷售面積為336,068平方米，均價為每平方米人民幣18,019元。合同銷售主要是來自中國杭州、武漢、嘉興、成都、綿陽、重慶、無錫、南京、上海、蘇州及西安等城市以及美國一、二線門戶城市的在售項目。於二零二二年六月三十日，本集團累計已售未入帳物業面積為2,303,378平方米(二零二一年六月三十日：2,829,652平方米)，金額約為人民幣378.9億元(二零二一年六月三十日：約人民幣444.5億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入帳物業面積為1,110,920平方米(二零二一年六月三十日：

1,286,405平方米)，金額約為人民幣192.5億元(二零二一年六月三十日：約人民幣202.6億元)。

## 二零二二年上半年對外簽約

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 <sup>△</sup> (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元)
1	南京青春街區	100%	30	—	—
2	南京熙華府	19%	550	—	—
3	南京紫熙府	20%	18,511	1,150	16,092
4	宿遷蔚藍溪苑	51%	90	—	—
5	合肥朗詩高新麓院	49%	353	—	—
6	上海未來街區	100%	6,469	—	—
7	宜興新都府	26%	885	—	—
8	蘇州澄園	100%	300	—	—
9	無錫熙華府	40%	41,436	60	692,215
10	張家港樂府	50%	4,157	202	20,602
11	杭州樂府	50%	676	—	—
12	杭州玲瓏樾	30%	315,911	13,617	23,199
13	海寧綠洲璟院	20%	211,590	15,222	13,900
14	武漢熙華府	30%	258,092	11,061	23,334
15	成都熙華府	33%	240	—	—
16	重慶樂府	30%	80,013	6,404	12,494
17	成都朗詩萃樾	50%	8,956	961	9,315
18	成都未來著	50%	106,597	18,789	5,673
19	成都樂府	76%	496	—	—
20	綿陽江嶼灣	60%	97,696	10,157	9,618
21	天津翠微瀾閣(CD)	35%	940	—	—
22	西安未來街區	100%	3,896	—	—
23	14th & 6th	95%	233,115	1,413	164,979
24	Avora	51%	14,554	259	56,193
25	Belle Oaks	100%	24,317	1,156	21,035
26	Centerra	100%	50,550	2,955	17,107
27	Country Club Lakes Estates	100%	31,447	2,063	15,243
28	Courtyards at Waterstone	100%	60,916	4,749	12,827
29	Eastmark	100%	113,984	5,689	20,036
30	Ellis Town Country	100%	619,580	22,586	27,432
31	Estrella	100%	110,271	6,634	16,622
32	Georgiana Reserve	100%	13,808	684	20,187

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 <sup>△</sup> (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元)
33	Halifax Plantation-Bulow	100%	38,513	2,368	16,264
34	Harvest Queen Creek	100%	3,877	257	15,086
35	Heathrow Country Estate Homes	100%	30,010	1,672	17,949
36	Iron Ridge	100%	75,650	1,677	45,110
37	Lavender	100%	277,945	3,220	86,318
38	Lincoln 65 — Nolin	100%	91,358	2,791	32,733
39	North Central Phoenix (Madison Town & Country)	100%	82,261	3,257	25,257
40	North Copper Canyon (3.1 & 3.2)	100%	58,259	3,872	15,046
41	Northern Farms	100%	105,706	6,075	17,400
42	Novato	100%	92,604	2,724	33,996
43	Ontario Vander Eyk	100%	330,948	11,705	28,274
44	Palm Bay	100%	8,408	682	12,328
45	Palm Coast	100%	3,876	242	16,017
46	South Carpenter Estates	100%	2,565	199	12,889
47	St. Johns Preserve	100%	39,746	3,124	12,723
48	Stone Creek Ranch	100%	9,759	385	25,348
49	Sunrise Ranch	100%	129,018	7,689	16,780
50	Sunset Farms	100%	84,809	5,472	15,499
51	Synagogue	90%	4,812	42	114,571
52	Tevelde	100%	242,882	10,033	24,208
53	Verrado	100%	141,338	7,542	18,740
54	Vintage Oaks	100%	18,490	810	22,827
55	Ardmore	100%	152,464	11,617	13,124
56	Bargrove	100%	116,708	9,736	11,987
57	Celery Oaks	100%	110,754	8,026	13,799
58	Cypress Hammock	100%	179,455	12,585	14,259
59	Cypress Oaks	100%	11,081	897	12,353
60	Davenport Estates	100%	72,018	5,562	12,948
61	Greenfield	100%	119,983	9,422	12,734
62	Hammock Reserve	100%	30,560	2,437	12,540

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 <sup>△</sup> (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元)
63	Hanover Lakes	100%	191,623	14,223	13,473
64	Horse Creek	100%	88,246	6,988	12,628
65	Lake Lincoln	100%	58,686	4,623	12,694
66	Legacy Landings	100%	28,495	2,236	12,744
67	Orchid Terrace	100%	9,524	767	12,417
68	Preservation Pointe	100%	70,227	5,800	12,108
69	Preserve at Sunrise	100%	109,838	8,286	13,256
70	Ridgeview	100%	211,602	16,470	12,848
71	Sky Lake	100%	3,018	195	15,477
72	Sunrise Ridge	100%	4,766	346	13,775
73	Trinity Lakes	100%	99,018	7,719	12,828
74	Williams Preserve	100%	3,607	317	11,379
75	Wiregrass	100%	80,723	6,166	13,092
	HK106權益項目簽約		<u>6,055,656</u>	<u>336,068</u>	<u>18,019</u>

<sup>△</sup> 合同銷售建築面積不包括車位面積

## 項目儲備

於二零二二年六月三十日，本集團擁有的儲備項目總可售面積為6,187,951平方米，預計可售貨值約為人民幣1,082.9億元；按權益比例計算，本集團應佔項目儲備可售面積為2,354,969平方米，預計可售貨值約為人民幣405.0億元；本集團之開發代建服務項目共61個，可售面積為3,574,313平方米，預計可售貨值約為人民幣606.4億元。

## 二零二二年六月末累計土儲

序號	城市	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	北京	22,483	-	22,483	-	-	-	1,110,000	12,885
2	上海	252,666	252,666	-	-	3,807,318	167,993	76,882	-
3	南京	2,636,695	1,828,438	793,055	15,202	43,387,666	1,543,178	11,909,804	322,703
4	杭州	381,194	219,754	161,440	-	7,487,519	164,445	1,815,478	71,251
5	成都	3,315,948	1,971,007	1,326,622	18,319	26,218,688	1,748,794	6,765,052	667,965
6	天津	573,800	251,625	226,480	95,695	3,174,452	220,528	3,865,433	230,002
7	西安	299,823	-	182,230	117,593	1,660,576	107,716	2,621,732	89,632
8	重慶	680,927	235,844	285,079	160,004	5,151,296	392,732	2,172,472	66,406
9	武漢	391,981	171,838	220,143	-	2,843,492	167,691	2,165,547	96,301
10	合肥	333,080	181,836	151,244	-	3,346,882	201,876	493,701	34,710
11	長沙	266,216	80,301	112,098	73,817	1,035,522	162,644	3,480	-
12	石家莊	166,336	-	166,336	-	1,079,183	124,875	121,200	-
13	蘇州	1,680,175	636,506	822,914	220,755	15,666,717	744,863	6,853,022	255,971
14	無錫	1,341,620	368,518	786,869	186,233	10,629,346	565,451	5,430,841	358,013
15	常州	391,851	126,308	265,543	-	4,181,498	167,442	3,947,354	115,315
16	南通	378,986	73,658	260,756	44,572	3,935,141	292,482	161,014	24,357
17	金華	576,344	-	576,344	-	1,841,977	153,663	3,037,324	217,433
18	寧波	216,549	-	216,549	-	224,439	17,237	1,979,831	147,961
19	嘉興	314,288	73,291	240,997	-	2,002,791	147,429	1,524,455	77,192
20	台州	40,624	-	40,624	-	184,213	7,598	537,717	20,315
21	泰安	209,788	-	42,620	167,168	-	-	2,519,310	109,805
22	中山	777,719	78,046	224,528	475,145	1,361,325	118,849	7,189,601	448,393
23	惠州	139,615	-	139,615	-	-	-	2,179,500	94,390
24	開封	278,468	-	278,468	-	861,689	93,801	1,356,897	118,411
25	淮安	206,653	-	206,653	-	34,561	3,971	1,152,977	157,228
26	咸陽	394,474	-	223,452	171,022	1,990,889	187,932	1,122,552	92,216
27	漳州	103,075	-	103,075	-	-	-	1,074,830	55,772
28	鹽城	200,269	36,248	147,036	16,985	1,974,275	156,984	834,986	64,405
29	滁州	157,137	-	47,137	110,000	32,186	5,538	699,494	98,846
30	張家口	134,908	-	134,908	-	613,257	87,362	398,199	12,655
31	綿陽	115,409	-	115,409	-	760,466	67,808	361,712	16,278
32	宿遷	425,142	159,372	265,770	-	3,071,741	299,590	90,968	-
33	甘孜	111,000	-	-	111,000	-	-	782,000	85,427
34	美國	3,179,581	927,250	379,529	1,872,802	16,089,786	1,153,868	31,932,694	2,025,713
	合計	<u>20,694,824</u>	<u>7,672,506</u>	<u>9,166,006</u>	<u>3,856,312</u>	<u>164,648,891</u>	<u>9,274,340</u>	<u>108,288,059</u>	<u>6,187,951</u>
	其中：獲有權益項目小計	<u>10,141,370</u>	<u>4,529,004</u>	<u>3,546,425</u>	<u>2,065,941</u>	<u>91,479,795</u>	<u>5,526,205</u>	<u>47,646,621</u>	<u>2,613,638</u>
	委託開發管理項目小計	<u>10,553,454</u>	<u>3,143,502</u>	<u>5,619,581</u>	<u>1,790,371</u>	<u>73,169,096</u>	<u>3,748,135</u>	<u>60,641,438</u>	<u>3,574,313</u>

## 持有出租型物業

項目	權益比例	狀態	用途	建築面積 (平方米)
北京朗詩大廈#	50%	竣工	出租中	21,906
上海黃興大樓	100%	裝修改造	部分出租中	11,427
上海張江朗詩中心#	30%	竣工	出租中	10,489
上海大寧朗詩大廈#	50%	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%	竣工	出租中	5,729
南京王家灣大樓	60%	裝修改造	部分出租中	15,118
南京天隆寺項目#	30%	竣工	出租中	15,856
無錫鄰里蒼	100%	竣工	出租中	10,667
蘇州蔚藍廣場#	51.0%	竣工	出租中	26,026
上海IBP國際商務 花園5號樓	100.0%	竣工	出租中	1,000
				<hr/>
				<u>149,115</u>

## 財務回顧

### 收入及毛利

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團之營業收入主要來自於開發代建服務收入約為人民幣2.83億元(二零二一年上半年：約為人民幣4.05億元)、物業銷售收入約為人民幣54.7億元(二零二一年上半年：約為人民幣31.3億元)、以及租金收入約為人民幣0.02億元(二零二一年上半年：約為人民幣0.02億元)，合計共約為人民幣57.5億元(二零二一年上半年：約為人民幣35.4億元)。本集團毛利約為人民幣11.7億元(二零二一年上半年：約為人民幣8.0億元)，毛利率約為20.4%(二零二一年上半年：約為22.6%)。

# 該項目由本公司之合營公司持有

## 附屬公司已確認物業銷售

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已確認收入約為人民幣57.5億元(二零二一年上半年：約為人民幣35.4億元)。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54.7億元(二零二一年上半年：約為人民幣31.3億元)及277,553平方米，主要是來自中國地區的成都熙華天璽、蘇州澄園、上海未來街區及成都未來家和美國地區的Hanover、Tevelde、14th & 6th、Ellis Town Country、Ontario Vander Eyk、Verrado等項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣23,825元(二零二一年上半年：約為人民幣25,009元)，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣17,922元(二零二一年上半年：約為人民幣16,890元)。

## 開發代建服務收入

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團之開發代建服務收入約為人民幣2.83億元(二零二一年上半年：約為人民幣4.05億元)。開發代建服務毛利率約為31%。

## 銷售費用

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用約為人民幣3.11億元(二零二一年上半年：約為人民幣2.27億元)。銷售費用的增加主要是受疫情及市場影響，為了促進銷售，激勵政策力度加大導致。

## 行政費用

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的行政費用約為人民幣4.64億元(二零二一年上半年：約為人民幣8.00億元)，行政費用的減少主要為二零二一年上半年美國收購特殊目的收購公司(「SPAC」)間接產生上市費用(約為人民幣3.77億元)增加所致。

## 金融資產減值虧損撥備淨額

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的金融資產減值虧損撥備淨額約為人民幣1.75億元(二零二一年上半年：約為人民幣0.21億元)。本公司的金融資產減值虧損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。

## 公允價值虧損

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的公允價值虧損約為人民幣0.43億元(二零二一年上半年：虧損約為人民幣0.44億元)。公允價值虧損主要是以下因素的綜合影響：(i)期內於美國收購SPAC帶入的認股權證的公允價值變動虧損約為人民幣0.34億元；及(ii)本期的投資性物業公允價值虧損約為人民幣0.09億元(二零二一年上半年：利得約為人民幣0.05億元)。本集團的投資性物業為位於中國上海市的黃興大樓、上海IBP國際商務花園5號樓2層、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。

## 財務成本

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團剔除對預收賬款確認的融資費用後的利息費用約為人民幣3.49億元(二零二一年上半年：約為人民幣3.20億元)。二零二二年上半年利息費用的資本化比例約為61.7%(二零二一年上半年：約為49.2%)，截至二零二二年六月三十日止年度，本集團費用化的財務成本約為人民幣1.33億元(二零二一年上半年：約為人民幣1.63億元)。截至二零二二年六月三十日止年度，本集團的利息收入約為人民幣0.10億元(包括應收合營企業及聯營公司，非控制性權益和向第三方貸款的利息收入)，淨財務成本約為人民幣1.24億元(二零二一年上半年：約為人民幣1.14億元)。截至二零二二年六月三十日止年度，加權平均財務成本約為6.3%(二零二一年上半年：約為7.0%)。

## 應佔合營公司淨虧損

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團應佔合營公司淨虧損約為人民幣3.01億元，主要為合營項目預期減值導致本公司應佔合營企業淨虧損增加。

## 稅項

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的稅項支出約為人民幣1.06億元(二零二一年上半年：約為人民幣1.32億元)。

## 期間虧損

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團產生淨虧損約為人民幣3.90億元(二零二一年上半年：淨虧損約為人民幣4.42億元)。



## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣15.1億元(於二零二一年十二月三十一日：約為人民幣42.2億元)。於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.3倍(於二零二一年十二月三十一日：約為1.3倍)。

### 債務

於二零二二年六月三十日，本集團債務總計約為人民幣78.2億元(於二零二一年十二月三十一日：約為人民幣84.9億元)。本集團的債務主要包括股東貸款、銀行借款、優先債券及EB-5融資。於二零二二年六月三十日，淨負債總計約為人民幣64.7億元(於二零二一年十二月三十一日：約為人民幣44.6億元)。於二零二二年六月三十日，短期債務比例約為32.5%(於二零二一年十二月三十一日：約為45.2%)，長期債務比例約為67.5%(於二零二一年十二月三十一日：約為54.8%)。本公司長期債務佔比較大，長短期債務持續保持合理結構。

### 債務分析

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	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	1,544,537	19.75%	1,568,436	18.47%
以美元結算	6,277,828	80.25%	6,921,183	81.53%
	<u>7,822,365</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,489,619</u>	<u>100.00%</u>
總債務以到期日分析：				
第一年內	2,539,620	32.47%	3,839,002	45.22%
第一年至兩年	809,161	10.34%	111,292	1.31%
二年以上	4,473,584	57.19%	4,539,325	53.47%
	<u>7,822,365</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,489,619</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。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二二年六月三十日約為29.8%(於二零二一年十二月三十一日:約為30.4%)，另外，於二零二二年六月三十日本集團之扣除預收款項後的資產負債率約為79.5%(於二零二一年十二月三十一日:約為76.6%)。管理層會經常性監控本集團資本及負債結構，降低所承受的債務風險。

## 本集團資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行借款由以下一種或幾種組合擔保：受限制現金、不動產、工廠與設備、開發中房地產、投資性物業、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

於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，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約為人民幣0.57億元(二零二一年上半年:匯兌虧損約為人民幣0.67億元)。於二零二二年六月三十日，本集團美元資產覆蓋美元負債1.47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

於二零二二年六月三十日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約37.7%(於二零二一年十二月三十一日:約51.8%)。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。於二零二二年六月三十日，未了結擔保約為人民幣13.1億元(於二零二一年十二月三十一日：約為人民幣12.5億元)。另外，本集團為廣州朗秀企業管理諮詢有限公司之借款提供擔保，於二零二二年六月三十日的擔保餘額約為人民幣1.02億元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣1.18億元)。於二零二二年六月三十日，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，於二零二二年六月三十日，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

- (i) 於二零二二年一月十八日(美國太平洋標準時間)，本公司非全資附屬公司Landsea Homes of Florida LLC(作為買方，「**Landsea Homes Florida**」)與本公司非全資附屬公司Landsea Homes、SAM Building Partners, LLC(「**SAM Building Partners**」)及Edge Creek Ventures, LLC(作為賣方，「**美國賣方**」)、SWO Holdings Irrevocable Trust、AJO Holdings Irrevocable Trust及JMO Holdings Irrevocable Trust(SAM Building Partners股東)以及J. Matthew Orosz、Andrew Orosz及Stephen Orosz(其為經營Hanover Family Builders, LLC的主要管理人員，該公司在美國佛羅里達州註冊成立為有限公司(「**目標公司**」))訂立股東權益購買協議，據此，Landsea Homes Florida有條件同意購買而美國賣方有條件同意出售目標公司之全部已發行股權(「**收購事項**」)。

根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第14.06條，收購事項構成本公司之主要交易，並已於二零二二年一月十九日完成，而目標公司自此成為本集團之全資附屬公司。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二二年一月十九日的公告。

- (ii) 於二零二二年五月十二日(美國東岸標準時間)，Landsea Holdings Corporation (「LHC」)本公司之間接全資附屬公司)與1103849 B. C. LTD.(「貸款人」)訂立信貸協議(「信貸協議」)，據此，受信貸協議之條款及條件規限，貸款人有條件同意向LHC提供本金額為45,000,000美元之貸款(「貸款」)。根據信貸協議，(其中包括)倘信貸協議日期起計滿一週年當日(「融資終止日期」)已按LHC要求根據信貸協議規定的方式延長，而貸款人於有關融資終止日期前不少於90日前向LHC發出書面通知，告知貸款人選擇行使貸款人證券付款選擇權(即LHC須於經延遲融資終止日期以Landsea Homes的普通股(「LSEA股份」)取代以即時可動用資金償還貸款的未償還本金連同有關本金的應計利息)，有關利息應以現金支付。根據信貸協議須償還貸款的未償還本金所需LSEA股份股份數目應按貸款的未償還本金除以9.30美元釐定，惟有關LSEA股份轉讓數目不會導致LHC於LSEA股份的實益擁有權跌至低於LSEA股份已發行及發行在外股份的50%。

根據上市規則，訂立信貸協議構成本公司主要交易。其他詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月十三日的公告。

- (iii) 於二零二二年五月十七日，南京朗銘地產集團有限公司(「賣方」，本公司間接全資附屬公司)與南京玖富星海置業有限公司(「買方」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，賣方同意出售而買方同意購買於南京鑫貝盛投資管理有限公司的全部股權，代價為人民幣85,500,000元。股權轉讓協議尚未完成。

其他詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月十七日的公告。

- (iv) 於二零二二年五月三十一日(美國東部夏令時間)，LHC與Green Investment Alpha Limited(「**Green Investment Alpha**」)訂立購股協議(「**購股協議**」)，據此，根據購股協議的條款及條件，LHC同意出售而Green Investment Alpha同意購買4,838,710股LSEA股份(「**銷售股份**」)，相當於LSEA股份已發行及流通股份約10.7%)，售價為每股LSEA股份9.30美元，總代價為45,000,000美元(「**出售事項**」)。出售事項已於二零二二年五月三十一日完成。由於出售事項不會導致LHC在LSEA股份中的實益擁有權降至低於LSEA股份已發行及流通股份的50%，故Landsea Homes繼續為本公司的間接非全資附屬公司，而於出售事項完成後，其財務業績繼續綜合計入本集團的財務業績。

就購股協議而言，於二零二二年五月三十一日(美國東部夏令時間)，Green Investment Alpha與LHC訂立認沽期權協議，據此，Green Investment Alpha須在二零二三年三月一日起期間及其後的三十日以及二零二四年三月一日起期間及其後的三十日，分別有權但無義務促使LHC購買全部或部分銷售股份(「**認沽權**」)。

根據上市規則，出售事項及認沽權各自構成本公司主要交易。其他詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月三十一日的公告。

- (v) 於二零二二年五月三十一日，上海朗毓商業管理有限公司(「**上海朗毓**」，本公司間接全資附屬公司)、江蘇國泰華鼎投資有限公司(「**江蘇華鼎**」)及蘇州朗坤置業有限公司(「**蘇州朗坤**」)訂立股權轉讓協議I(「**股權轉讓協議I**」)，據此，上海朗毓同意購買而江蘇華鼎同意出售蘇州朗坤22.5%股權(「**股權I**」)，代價為人民幣41,377,657.50元。

上海朗毓通過上海聯合產權交易所成功競得蘇州朗坤22.5%股權。於二零二二年五月三十一日，上海朗毓與江蘇國泰紫金科技發展有限公司(「**江蘇紫金**」)訂立股權轉讓協議II(「**股權轉讓協議II**」)，據此，上海朗毓同意購買而江蘇紫金同意出售蘇州朗坤22.5%股權(「**股權II**」)，代價為人民幣41,377,657.50元。

於股權轉讓協議I及股權轉讓協議II日期，蘇州朗坤為本公司間接非全資附屬公司，由上海朗毓持有55%、江蘇華鼎持有22.5%以及江蘇紫金持有22.5%。上海朗毓收購股權I及股權II於二零二二年六月八日完成，上海朗毓收購股權I及股權II完成後，蘇州朗坤成為本公司的間接全資附屬公司。其他資料請參閱本公司日期為二零二二年五月三十一日的公告。

- (vi) 於二零二二年六月一日(美國東部夏令時間)，LHC與Landsea Homes訂立股份回購協議(「**股份回購協議**」)，據此，根據股份回購協議的條款及條件，LHC同意出售而Landsea Homes同意回購4,398,826股LSEA股份(「**回購股份**」)，相當於LSEA股份的已發行及流通股份約9.7%)，回購價為每股LSEA股份6.82美元，總代價約為30,000,000美元(「**股份回購**」)。假設LHC持有的LSEA股份的股份數目以及LSEA股份的已發行及流通股份數目並無其他變動，則在緊隨股份回購完成以及註銷回購股份後，LHC在Landsea Homes的持股比例由約61.9%減少至約57.8%。

股份回購已於二零二二年六月二日完成。由於股份回購不會導致LHC在LSEA股份的實益擁有權減少至低於LSEA股份已發行及流通股份的50%，故Landsea Homes繼續為本公司的間接非全資附屬公司，股份回購完成後，其財務業績將繼續綜合計入本集團的財務業績。其他資料請參閱本公司日期為二零二二年六月二日的公告。

## 報告期末後事項

於二零二二年八月二十五日，本公司間接全資附屬公司上海朗昆企業管理有限公司(「上海朗昆」)、北京融匯嘉智投資管理中心(有限合夥)(「北京融匯」)、廈門嘉晟融懋管理諮詢有限公司(「廈門嘉晟融懋」)、上海朗青投資管理有限公司及陽光融匯資本投資管理有限公司訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，上海朗昆有條件同意出售而北京融匯及廈門嘉晟融懋分別有條件同意購買上海融懋商業管理有限公司49.9%股權及0.1%股權，總代價為人民幣137,575,942.05元。買賣協議尚未完成。

其他資料請參閱本公司日期為二零二二年八月二十五日的公告。

## 中期股息

董事局議決不就截至二零二二年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 購入、出售或贖回上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月，除受託人因本公司於二零一四年七月二日採納之受限制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二零二二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」)所載守則條文，作為其本身的企業管治守則。

董事認為於截至二零二二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。

## 審核委員會審閱中期業績

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二零二二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  
朗詩綠色管理有限公司  
公司秘書  
陳婉縈

香港，二零二二年八月三十一日

於本公告日期，董事局由兩名執行董事田明先生及黃征先生，兩名非執行董事徐亮先生及劉鵬鵬先生，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。