

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

截至二零二二年十二月三十一日止年度的
全年業績

財務摘要

- 於二零二二年度，朗詩出品簽約銷售額約為人民幣223.2億元，對應的簽約可售面積為116.2萬平方米。
- 於二零二二年度，新增開發代建服務合同額約為人民幣11.9億元，相比二零二一年同期增幅約為21.2%。
- 於二零二二年度，新增可售貨值555.4億元，截止二零二二年十二月三十一日，朗詩出品剩餘可售貨值為1,311.9億元，土地儲備充裕。
- 於二零二二年度，本集團之營業收入約為人民幣140.2億元，毛利約為人民幣13.5億元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績

朗詩綠色管理有限公司(「本公司」或「朗詩」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財政年度」)經審計的綜合業績連同比較數字。綜合業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至以下日期止年度	
		二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
收入	3	14,018,521	8,076,070
銷售及服務成本		<u>(12,664,689)</u>	<u>(6,406,403)</u>
毛利		1,353,832	1,669,667
其他收益	5	28,181	103,209
銷售費用		(694,776)	(485,646)
行政費用		(893,237)	(1,283,155)
金融和合約資產減值損失淨額		(479,215)	(275,028)
公允價值虧損		(60,110)	(5,632)
其他虧損淨額		<u>(342,522)</u>	<u>(93,215)</u>
經營虧損		(1,087,847)	(369,800)
財務收入	6	4,849	18,227
財務費用	6	<u>(391,166)</u>	<u>(253,943)</u>
財務費用淨額	6	(386,317)	(235,716)
應佔聯營公司淨收益		31,507	31,482
應佔合營企業淨(虧損)/收益		<u>(303,767)</u>	<u>67,124</u>
除所得稅前虧損		(1,746,424)	(506,910)
所得稅費用	7	<u>(707,328)</u>	<u>(189,281)</u>
年度虧損		<u><u>(2,453,752)</u></u>	<u><u>(696,191)</u></u>

截至以下日期止年度
二零二二年 二零二一年
附註 十二月三十一日 十二月三十一日
人民幣千元 人民幣千元

其他全面收益

可能重新分類至損益的項目：

一 換算海外業務產生的匯兌差額 454 84,135

將不會重新分類至損益的項目：

一 歸屬於本公司的換算海外業務
 產生的匯兌差額 (93,577) 23,675

一 歸屬於非控制性權益的換算
 海外業務產生的匯兌差額 128,226 (25,889)

一 自不動產、工廠及設備轉移至
 投資性物業的物業重估利得 - 1,289

年度其他全面收益，扣除稅項 35,103 83,210

年度全面虧損總額 (2,418,649) (612,981)

年度(虧損)/利潤歸屬於：

一 本公司股東 (2,588,642) (777,504)

一 非控制性權益 134,890 81,313

(2,453,752) (696,191)

年度全面(虧損)/收益總額歸屬於：

一 本公司股東 (2,681,765) (668,405)

一 非控制性權益 263,116 55,424

(2,418,649) (612,981)

歸屬於本公司股東的年度每股
虧損(以每股人民幣列示)

每股基本虧損 8 人民幣(0.569)元 人民幣(0.169)元

每股稀釋虧損 8 人民幣(0.569)元 人民幣(0.169)元

綜合資產負債表

於二零二二年十二月三十一日

		二零二二年 十二月三十一日	二零二一年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性物業	10	332,500	687,500
不動產、工廠及設備		186,319	201,044
使用權資產		113,414	89,085
於聯營公司的權益		1,186,685	1,263,464
於合營企業的權益		2,194,260	2,538,674
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	12	34,164	280,690
遞延所得稅資產		283,051	709,043
商譽		478,041	155,928
		<u>4,808,434</u>	<u>5,925,428</u>
流動資產			
持作銷售物業		699,332	479,426
開發中房地產	11	8,959,234	11,402,110
庫存		30,059	32,320
合約資產		278,697	318,822
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	12	3,891,475	5,440,451
按公允價值計入損益的 金融資產		–	63,747
受限制現金	15	67,505	189,739
現金及現金等價物	15	1,252,056	4,031,310
		<u>15,178,358</u>	<u>21,957,925</u>
資產總值		<u><u>19,986,792</u></u>	<u><u>27,883,353</u></u>

		二零二二年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款 按公允價值計入損益的 金融負債	13	338,389	251,004
來自承租人的墊款		10,272	50,103
租賃負債		-	23,106
借款	14	84,112	56,417
遞延所得稅負債		5,836,754	4,650,617
		191,015	186,855
		<u>6,460,542</u>	<u>5,218,102</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款 按公允價值計入損益的 金融負債	13	8,231,904	8,565,304
來自承租人的墊款		315,931	-
合約負債		-	2,692
租賃負債		201,268	4,029,269
借款	14	36,659	37,555
即期所得稅負債		1,494,321	3,839,002
		552,809	610,167
		<u>10,832,892</u>	<u>17,083,989</u>
負債總額		<u>17,293,434</u>	<u>22,302,091</u>
權益			
歸屬於本公司股東的資本及儲備			
股本		38,702	38,702
儲備		678,158	3,885,805
		<u>716,860</u>	<u>3,924,507</u>
非控制性權益		1,976,498	1,656,755
權益總額		<u>2,693,358</u>	<u>5,581,262</u>
權益及負債總額		<u>19,986,792</u>	<u>27,883,353</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1 一般資料

朗詩綠色管理有限公司(前稱「朗詩綠色地產有限公司」)為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。於二零二二年八月九日,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分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda及香港皇后大道東8號406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。本公司主要附屬公司業務詳情載於綜合財務報表附註45。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」)於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(於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)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,「朗詩集團」)。本公司的最終控股股東為本公司董事田明先生(「田先生」)。

除非另有所指,否則本財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈報。

本財務報表經由董事局於二零二三年三月三十一日批准刊發。

2 主要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有說明外,此等政策已於所列報的全部年度貫徹應用。本集團的財務報表包括本公司及其附屬公司。

2.1 編製基準

- (a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及第622章香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團的綜合財務報表已按照香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

- (b) 歷史成本慣例

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

(c) 持續經營基準

於2022年12月31日，不包括為因流動性管理而單獨管理的Landsea Homes Corporation（「Landsea Homes」，公司的上市子公司）的餘額，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣36.9885億元，本集團的流動借款為約人民幣14.8890億元，而其現金及現金等價物為約人民幣3.9100億元。於同日及截至綜合財務報表批准日，本集團的違約本金為約3,697萬美元（相當於約人民幣2.5405億元）的優先票據（「違約優先票據」），因未在到期日付款。於2022年12月31日後，本公司收到一封正式信函，要求本集團清償違約優先票據本金及利息金額共約370萬美元（相當於約人民幣2,543萬元），否則可向法院提交清盤申請。

由於中國內地物業市場自二零二一年下半年起放緩，本集團的中國業務於2022年經歷物業發展業務及相關預售數量下滑以及收取預售所得款項大幅減少。截至2022年12月31日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣24.5375億元，並呈報經營現金流出淨額約人民幣4.8492億元。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑑於該等情況，董事於評估本集團是否有充足財務資源以持續經營時已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可取得的融資來源。本集團已制定若干計劃及措施以減輕流動資金的壓力及改善其現金流，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動以更好地響應市場需求，努力實現最新的銷售及預售預算數量和金額，並加強物業銷售和預售的客戶及銀行的回款進度；
- (ii) 本集團將與主要建築商及供應商保持持續溝通，以安排向該等供應商付款，並滿足啓動預售及按時完成物業開發的所有必要條件；
- (iii) 本集團正積極與違約優先票據持有人協商以達成協議。同時，本集團將密切監察並確保其他借款遵守財務契約及其他條款及條件，包括及時償還借款本金及利息。此外，本集團一直積極與部分金融機構協商，為符合條件的項目開發及時取得項目開發貸款，並通過質押部分子公司的股權取得或展期其他借款；
- (iv) 本集團已於2023年3月從其最終控股公司朗詩集團獲得約人民幣7.5億元的借款額度，期限為自首次提取之日起24個月；

(v) 本集團已與潛在買方接洽，以出售本集團附屬公司持有的若干投資性物業，以及持有投資性物業的若干合營企業及聯營企業的股權。此外，本集團將根據該等項目的預售及現金流狀況，持續向部分合營及聯營企業索取股息及墊款；及

(vi) 本集團亦將繼續加快收回貿易及其他應收款項，並繼續採取積極措施控制行政成本。

董事已審閱本集團自二零二二年十二月三十一日起計十二個月期間的現金流量預測，並認為，經計及上述計劃及措施，本集團將能夠產生充足資金以為其營運提供資金及履行其自二零二二年十二月三十一日起計十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下方式產生充足融資及經營現金流量的能力：

(i) 成功調整銷售和售前活動，以實現預算的銷售和預售量，並及時收回銷售回款；

(ii) 成功安排按時向建築商和供應商付款，並滿足啟動預售和按時完成物業開發的所有必要條件；

(iii) 成功與違約優先票據持有人達成協議並遵守財務契約和遵守其他借款方的其他條款和條件，成功及時地從金融機構獲得或延長貸款(如必要)；

(iv) 成功從最終控制公司授予的借款融資中提取必要的資金；

(v) 成功處置本集團子公司持有的部分投資性房地產以及持有投資性物業的若干合營企業及聯營企業的股權並及時收到收益；以及成功地從某些合資企業和聯營企業獲得股息和墊款；及

(vi) 通過加快貿易和其他應收賬款的回收以及控制行政成本，成功產生經營性現金流。

倘本集團未能實現上述計劃及措施的組合，則可能無法繼續持續經營，並須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於該等綜合財務報表中反映。

(d) 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：

- 共同控制合併的合併會計法—會計指引第5號(修改)
- 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)
- 提述概念框架—香港財務報告準則第3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

上文所述準則、修改及詮釋目前與本集團無關或對本集團財務資料並無重大影響。

(e) 尚未採納的新訂準則及詮釋

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

預期上述準則、修改及詮釋對本集團當前或未來報告期間及對可見將來的交易並無重大影響。

3 收入

客戶合約收入

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於某一時間點確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 中國內地	3,888,601	809,187
— 美國	9,425,714	6,511,065
管理服務(a)		
— 中國內地	95,732	215,371
— 美國	2,181	2,467
	<u>13,412,228</u>	<u>7,538,090</u>
於一段期間內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 美國	345,982	—
管理服務(a)		
— 中國內地	255,068	533,913
	<u>601,050</u>	<u>533,913</u>
租金收入		
— 辦公投資物業	5,243	4,067
	<u>14,018,521</u>	<u>8,076,070</u>

(a) 管理服務收入明細如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
開發管理服務收入	104,703	390,553
銷售管理服務收入	95,732	215,371
綠色產品整合服務收入	63,516	33,613
品牌授權服務收入	89,030	112,214
	<u>352,981</u>	<u>751,751</u>

4 分部資料

管理層根據經由執行董事審閱及用作策略決定的報告釐定經營分部。有關報告按與綜合財務報表相同的基準編製。

執行董事從服務角度考慮業務，並確認以下經營分部：

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

執行董事根據分部收入及分部利潤計量評估經營分部的表現。

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，向執行董事提供的報告分部資訊如下：

	截至二零二二年十二月三十一日止年度				
	美國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	中國內地 房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	辦公物業投資 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)	9,773,877	3,888,601	350,800	5,243	14,018,521
— 根據香港財務報告準則 第15號於某一時間點確認的 收入	9,425,714	3,888,601	97,913	-	13,412,228
— 根據香港財務報告準則 第15號於一段期間內確認 的收入	345,982	-	255,068	-	601,050
— 租金收入	-	-	-	5,243	5,243
	<u>9,771,696</u>	<u>3,888,601</u>	<u>352,981</u>	<u>5,243</u>	<u>14,018,521</u>
不動產、工廠及設備折舊	(21,507)	(6,711)	(7,296)	-	(35,514)
使用權資產折舊	(32,354)	(1,739)	(5,460)	-	(39,553)
投資性物業的公允價值虧損 按公允價值計入損益的 金融負債的公允價值收益 或虧損	-	-	-	(33,600)	(33,600)
按公允價值計入損益的金融資產 的公允價值收益或虧損	(26,227)	-	-	-	(26,227)
應佔聯營公司淨利潤	(283)	-	-	--	(283)
應佔合營企業淨虧損	-	31,507	-	-	31,507
	1,400	(305,167)	-	-	(303,767)
分部利潤/(虧損)	<u>477,755</u>	<u>(1,403,663)</u>	<u>(344,488)</u>	<u>18,148</u>	<u>(1,252,248)</u>
於二零二二年十二月三十一日					
分部資產	11,009,176	7,863,346	778,498	335,772	19,986,792
於聯營公司的權益	-	1,186,685	-	-	1,186,685
於合營企業的權益	283	2,193,977	-	-	2,194,260
增加/(減少)非流動資產(不包括 金融資產；遞延所得稅資產)	346,583	(15,627)	(13,539)	(307,100)	10,317
分部負債	<u>7,467,930</u>	<u>9,360,984</u>	<u>434,700</u>	<u>29,820</u>	<u>17,293,434</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，向執行董事提供的報告分部資訊如下：

	截至二零二一年十二月三十一日止年度				
	美國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	中國內地 房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	辦公物業 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	6,511,064	809,187	217,839	—	7,538,090
— 根據香港財務報告準則 第15號於一段期間內 確認的收入	—	—	533,913	—	533,913
— 租金收入	—	—	—	4,067	4,067
	<u>6,511,064</u>	<u>809,187</u>	<u>751,752</u>	<u>4,067</u>	<u>8,076,070</u>
不動產、工廠及設備折舊	(23,586)	(7,565)	(10,683)	—	(41,834)
使用權資產折舊	(10,259)	(1,706)	(9,024)	—	(20,989)
投資性物業的公允價值虧損 按公允價值計入損益的	—	—	—	(19,600)	(19,600)
金融負債的公允價值收益	13,968	—	—	—	13,968
應佔聯營公司淨利潤	—	31,482	—	—	31,482
應佔合營企業淨利潤	15,369	51,755	—	—	67,124
分部利潤/(虧損)	<u>28,702</u>	<u>(131,879)</u>	<u>37,788</u>	<u>(26,506)</u>	<u>(91,895)</u>
於二零二一年十二月三十一日					
分部資產	9,221,086	16,488,664	1,461,763	711,840	27,883,353
於聯營公司的權益	—	1,263,464	—	—	1,263,464
於合營企業的權益	2,603	2,536,071	—	—	2,538,674
增加/(減少)非流動資產 (不包括金融資產，遞延 所得稅資產)	55,184	(41,535)	(8,835)	32,200	37,014
分部負債	<u>6,204,013</u>	<u>15,309,711</u>	<u>730,898</u>	<u>57,469</u>	<u>22,302,091</u>

本集團並無任何佔本集團收入10%以上的單一客戶。本集團來自外部客戶的收入及非流動資產乃按以下地理區域劃分：

	外部客戶收入		非流動資產	
	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
中國內地	4,244,644	1,562,538	4,100,638	5,604,674
美國	9,773,877	6,513,532	706,504	315,858
香港(註冊地)	-	-	1,292	4,896
	<u>14,018,521</u>	<u>8,076,070</u>	<u>4,808,434</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。

分部虧損與除所得稅前虧損的對賬如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
分部虧損	(1,252,248)	(91,895)
財務費用淨額(附註6)	(386,317)	(235,716)
未分配公司費用	<u>(107,859)</u>	<u>(179,299)</u>
除所得稅前虧損	<u>(1,746,424)</u>	<u>(506,910)</u>

5 其他收益

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
利息收益來自：		
一應收合營企業及聯營公司款項	14,504	47,575
一應收非控制性權益款項	-	22,787
一向第三方貸款	2,551	1,633
政府補助	11,045	31,214
其他	<u>81</u>	<u>-</u>
	<u>28,181</u>	<u>103,209</u>

6 財務費用淨額

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
財務費用		
— 銀行借款	312,215	257,911
— 來自最終控股公司的貸款	35,576	51,473
— 優先私募票據	182,436	253,420
— EB-5 貸款	4,351	2,470
— 來自其他融資機構的借款	77,903	34,185
— 來自其他非融資機構的借款	55,216	-
— 應付關聯方款項的利息費用	39,567	11,046
— 來自非控制性權益的貸款	-	9,373
— 租賃負債	5,062	4,382
— 其他財務費用	7,918	4,403
	<u>720,244</u>	628,663
減：資本化利息	<u>(329,078)</u>	<u>(374,720)</u>
	391,166	253,943
財務收入		
— 銀行利息收入	<u>(4,849)</u>	<u>(18,227)</u>
	<u><u>386,317</u></u>	<u><u>235,716</u></u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，資本化借款費用的平均年利率約為5.81%（二零二一年：6.32%）。

7 所得稅費用

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅(a) 年度稅項費用	-	-
— 中國內地企業所得稅(b) 年度稅項費用	(13,483)	111,654
— 美國利得稅(c) 年度稅項費用	<u>214,835</u>	<u>108,607</u>
	201,352	220,261
中國內地土地增值稅(b)	71,185	54,237
遞延所得稅	<u>434,791</u>	<u>(85,217)</u>
	<u>707,328</u>	<u>189,281</u>

(a) 香港利得稅乃以本年度於香港產生的應課稅利潤按稅率16.5%(二零二一年：16.5%)作出撥備。

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的中國內地附屬公司須按25%(二零二一年：25%)的稅率繳交企業所得稅，惟一間位於中國內地西部從事鼓勵類產業的附屬公司則除外，其根據相關規例按15%的優惠稅率繳稅。

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(包括土地使用權成本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。

(c) 根據美國稅務法律，有關聯邦稅及州稅的法定稅率為27.38%(二零二一年：25.78%)。

- (d) 根據中國內地企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，中國內地居民企業就二零零八年一月一日起產生的收益向其中國內地境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅。根據中國內地與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本集團控制中國內地附屬公司的股息政策。本公司董事確定本集團中國內地附屬公司於二零二二年十二月三十一日的留存收益餘額將不會於可見未來分派予其直系控股公司。於二零二二年十二月三十一日，本集團並未就本集團中國內地附屬公司產生的其直接控股公司應佔餘下未匯出可供分配利潤金額約人民幣5,207,900,000元(二零二一年：約人民幣4,967,631,000元)確認遞延所得稅負債約人民幣520,790,000元(二零二一年：約人民幣496,763,000元)。

根據美國財政部《預扣非居民外籍人士及外國實體之稅款》的要求，美國居民企業向其於美國境外的直接控股公司分派股息須繳納30%預扣稅。若居住國與美國之間有稅收協定，則可應用減免稅率(包括免稅額)。本集團控制美國附屬公司的股息政策。本公司董事確認，本集團旗下美國附屬公司不會於可見將來向其直接控股公司分派截至二零二二年十二月三十一日的剩餘留存收益。於二零二二年十二月三十一日，本集團旗下美國附屬公司所產生歸屬於其直接控股公司的剩餘未匯出可分派利潤約人民幣269,776,000元(二零二一年：約人民幣168,950,000元)的遞延所得稅負債約人民幣72,678,000元(二零二一年：約人民幣45,515,000元)未獲確認。

- (e) 於二零二二年十二月三十一日，本集團有可用作抵銷中國內地若干實體的未來利潤的未動用稅項虧損約人民幣1,457,720,000元(二零二一年：約人民幣162,125,000元)，惟因不可預見未來利潤流而並未確認。中國內地的稅項虧損將於五年內到期。

8 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年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度
歸屬於本公司股東的虧損(人民幣千元)	<u>(2,588,642)</u>	<u>(777,504)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,545,948</u>	<u>4,590,548</u>
每股基本虧損(以每股人民幣列示)	<u>人民幣(0.569)元</u>	<u>人民幣(0.169)元</u>

(b) 每股稀釋虧損

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。計算每股稀釋虧損並不包括限制性股份獎勵計劃的影響，因為影響於截至二零二二年十二月三十一日止年度為反稀釋。

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度
歸屬於本公司股東的虧損(人民幣千元)	<u>(2,588,642)</u>	<u>(777,504)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,545,948	4,590,548
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>-</u>
用作釐定每股稀釋虧損的普通股經調整 加權平均數(千股)	<u>4,545,948</u>	<u>4,590,548</u>
每股稀釋虧損(以每股人民幣列示)	<u>人民幣(0.569)元</u>	<u>人民幣(0.169)元</u>

9 股息

董事局不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度作出分派(二零二一年：無)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，已向本公司股東派付應付未付股息人民幣200,000,000元。

10 投資性物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有位於中國內地的若干物業。於綜合資產負債表的投資性物業賬面值變動概述如下：

	截至以下日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	<u>687,500</u>	<u>674,900</u>
轉移自不動產、工廠及設備	-	32,200
公允價值虧損淨額	(33,600)	(19,600)
出售附屬公司	<u>(321,400)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u><u>332,500</u></u>	<u><u>687,500</u></u>

11 開發中房地產

	二零二二年	二零二一年
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國內地	1,971,621	5,648,120
— 美國	<u>7,765,426</u>	<u>5,753,990</u>
	<u>9,737,047</u>	<u>11,402,110</u>
減：開發中房地產價值下跌撥備	<u>(777,813)</u>	<u>-</u>
	<u><u>8,959,234</u></u>	<u><u>11,402,110</u></u>
款項包括：		
— 土地付款	3,935,610	5,886,042
中國內地租賃土地	992,499	3,325,628
美國永久業權土地	2,943,111	2,560,414
— 開發支出及改進服務	4,459,256	4,882,206
— 財務費用資本化	<u>564,368</u>	<u>633,862</u>
	<u><u>8,959,234</u></u>	<u><u>11,402,110</u></u>

12 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零二二年 十二月三十一日 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	-	(170,584)
	<u>-</u>	<u>228,226</u>
其他應收款		
— 樓宇建築按金	30,000	50,000
— 向第三方借貸	-	-
— 物業維護按金	5,580	5,580
	<u>35,580</u>	<u>55,580</u>
減：壞賬撥備	(1,416)	(3,116)
	<u>34,164</u>	<u>52,464</u>
	<u>34,164</u>	<u>280,690</u>
計入流動資產：		
應收賬款		
— 關聯方	186,350	180,176
— 第三方	492,535	501,539
	<u>678,885</u>	<u>681,715</u>
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(35,612)	(26,397)
— 第三方	(275,999)	(228,429)
	<u>(311,611)</u>	<u>(254,826)</u>
	<u>367,274</u>	<u>426,889</u>

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
預付款		
— 購買土地預付款	442,513	542,500
— 預付增值稅(「增值稅」)及其他附加費	69,503	104,090
— 預付稅項	29,709	92,789
— 其他預付款	200,090	164,495
	<u>741,815</u>	<u>903,874</u>
應收關聯方款項	1,646,813	2,722,671
減：壞賬撥備	(756,673)	(296,294)
	<u>890,140</u>	<u>2,426,377</u>
應收非控制性權益款項	169,012	847,518
減：壞賬撥備	(11,831)	(33,901)
	<u>157,181</u>	<u>813,617</u>
購買土地的按金	697,074	405,577
減：壞賬撥備	(20,912)	(4,056)
	<u>676,162</u>	<u>401,521</u>
其他應收款		
— 向第三方借貸	366,462	332,746
— 土地競投按金	42,000	42,000
— 應收託管費	426,649	31,246
— 住房公積金按金	5,930	8,860
— 樓宇建築按金	17,381	3,377
— 公寓租金按金	2,942	3,350
— 應收對價	25,249	—
— 保修保證金和保險應收款	188,804	—
— 其他	107,340	60,818
	<u>1,182,757</u>	<u>482,397</u>
減：壞賬撥備	(123,854)	(14,224)
	<u>1,058,903</u>	<u>468,173</u>
	<u>3,891,475</u>	<u>5,440,451</u>

(a) 應收賬款

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
房地產開發及銷售應收賬款	271,384	255,482
管理服務應收賬款	407,501	426,233
	<u>678,885</u>	<u>681,715</u>
減：壞賬撥備	<u>(311,611)</u>	<u>(254,826)</u>
	<u>367,274</u>	<u>426,889</u>

根據賬單日期的即期應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二二年 十二月三十一日 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	48,652	64,556
— 一至兩年	42,856	26,750
— 兩至三年	24,803	34,627
— 三至四年	22,321	46,258
— 四至五年	39,824	7,985
— 五年以上	7,894	—
	<u>186,350</u>	<u>180,176</u>
第三方		
— 少於一年	40,892	48,379
— 一至兩年	45,513	38,246
— 兩至三年	35,894	336,896
— 三至四年	310,954	39,822
— 四至五年	23,087	38,196
— 五年以上	36,195	—
	<u>492,535</u>	<u>501,539</u>
	<u>678,885</u>	<u>681,715</u>

授予客戶購買物業的信貸期一般介乎30日至60日，而本集團向客戶提供管理服務、裝飾服務及土地銷售方面授予客戶的信貸期約為一年。

於二零二二年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款、預付款及按金(扣除壞賬撥備)的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	2,552,214	5,196,774
美元	1,372,979	516,094
港元	446	8,273
	<u>3,925,639</u>	<u>5,721,141</u>

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款的公允價值與其賬面值相若。

13 應付賬款及其他應付款

	二零二二年 十二月三十一日 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	8,443	145,958
— 應付保修保證金	324,946	100,046
— 其他應付款	5,000	5,000
	<u>338,389</u>	<u>251,004</u>
計入流動負債：		
— 應付關聯方款項	3,206,819	4,412,922
— 應付工程物料及服務款項	1,806,464	1,925,063
— 租賃及工程服務已收按金	720,146	497,663
— 應付利息	431,185	319,376
— 應付非控制性權益款項	278,560	269,187
— 來自第三方資金	872,116	252,919
— 增值稅及其他應付稅項	163,829	220,111
— 應付股息	12,967	204,245
— 應計職工費用	162,668	193,923
— 應付票據	39,560	39,520
— 應付代價	4,626	4,626
— 其他應付款	532,964	225,749
	<u>8,231,904</u>	<u>8,565,304</u>

於二零二二年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

於結算日，根據發票日期的應付工程物料及服務款項的賬齡分析如下：

	二零二二年 十二月三十一日 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	849,874	1,192,113
一至兩年	480,191	436,909
兩至三年	295,154	202,174
三年以上	181,245	93,867
	<u>1,806,464</u>	<u>1,925,063</u>

於結算日，應付賬款及其他應付款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	6,412,295	7,319,858
美元	2,110,458	1,211,918
港元	47,540	284,532
	<u>8,570,293</u>	<u>8,816,308</u>

14 借款

	二零二二年		二零二一年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元
有抵押				
— 銀行借款	523,650	3,984,465	1,154,933	2,993,989
— 來自其他金融機構的貸款	623,700	—	623,700	—
有抵押借款總額	<u>1,147,350</u>	<u>3,984,465</u>	<u>1,778,633</u>	<u>2,993,989</u>
無抵押				
— 銀行借款	—	—	10,000	—
— 二零一九年優先票據	—	—	932,592	—
— 二零二零年優先票據(a)	257,481	—	1,117,777	—
— 二零二二年優先票據(a)	89,490	704,436	—	—
— 來自最終控股公司的貸款	—	356,220	—	917,577
— EB-5貸款及EB-5投資人 出資款	—	791,633	—	739,051
無抵押借款總額	<u>346,971</u>	<u>1,852,289</u>	<u>2,060,369</u>	<u>1,656,628</u>
借款總額	<u><u>1,494,321</u></u>	<u><u>5,836,754</u></u>	<u><u>3,839,002</u></u>	<u><u>4,650,617</u></u>

- (a) 本公司發行的2020年優先票據於2020年1月21日在新加坡交易所證券交易有限公司上市，並於2022年10月到期，利息為年利率10.75%，每半年支付一次。截止2022年10月，本集團已回購2020年優先票據本金總額為30,600,000美元(折合約人民幣196,753,000元)。2022年10月，本集團成功將2020年優先票據約132,216,000美元(折合約人民幣947,962,000元)交換為2024年10月20日到期的新優先票據約118,994,400美元(折合約人民幣853,166,000元) (「2022優先票據」)，交換金額為2020年優先票據本金總額的90%，現金支付13,883,000美元(折合約人民幣99,538,000元)，為2020年優先票據本金總額的10.5%。

截至2022年12月31日及截止合併財務報表批准之日，本集團因到期未付款而拖欠本金金額為3,697萬美元(折合約人民幣257,481,000元)的2020年優先票據。優先票據2022規定的違約事件劃分出任何跨違約事件以及直接或間接因2020年優先票據違約事件的違約而產生的最終判決和命令。

2022年優先票據於2022年10月21日在新加坡交易所證券交易有限公司上市，利息按每年10.75%每半年支付一次。於二零二二年十二月三十一日，二零二二年優先票據的剩餘未償還本金為113,994,400美元(相等於約人民幣793,926,000元)。

借款按年利率介乎0.10%至10.75%(二零二一年：0.10%至12.30%)計息。

於二零二二年十二月三十一日之後，人民幣2.7億元的當期銀行借款和人民幣3.85億元其他金融機構貸款延期至二零二三年十二月三十一日之後的日期。

於報告期末，借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,299,711	1,568,436
美元	6,031,364	6,921,183
	<u>7,331,075</u>	<u>8,489,619</u>

於各結算日，本集團借款應於下列時間償還：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,494,321	3,839,002
一至兩年	4,956,873	111,292
兩至五年	826,861	3,816,213
五年以上	53,020	723,112
	<u>7,331,075</u>	<u>8,489,619</u>

15. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括本公司上市附屬公司Landsea Homes持有的現金結餘123,634,000美元(相當於約人民幣861,061,000元)，有關結餘與在美國的房地產開發及銷售業務有關，且不可供本公司作一般用途。因此，本集團的現金及現金等價物(不包括為流動性管理目的而獨立管理的Landsea Homes所持有的現金)為人民幣390,995,000元。

主席報告

宏觀市場

二零二二年對中國房地產行業而言，是「谷底之年」。正如我們在去年的主席報告中提及的，整個行業進入「冰河期」，面臨長期的、深層的結構性調整。即便如此，過去一年衰退的慘烈程度仍然超出了市場的預期，各項數據跌穿底線。全國商品房銷售規模腰斬，百強房企業績降幅超四成，千億房企數量減半，房企頻現流動性危機。房地產行業正從1.0模式向2.0模式演變，過去的高槓桿、快周轉、沖規模的發展模式，將被低槓桿、專業化、品質化的新模式取代。與此同時，國際局勢複雜動盪，主要經濟體通脹高企，持續加息，紛紛進入下行期。

經營業績

過去一年，朗詩遇到了空前的挑戰，但我們的團隊仍然保持了昂揚的鬥志，沒有任何一支隊伍被打垮，我們全力拼搏取得了來之不易的成績。「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣223億元，簽約建築面積約為116萬平方米，實現表內收入約人民幣140.2億元。回顧期內，我們克服重重阻力，共獲取項目57個，其中中國24個，美國33個；年內在中國地區實現了29個項目超過16,000套房屋的平穩交付，在美國交付了2,000餘套房屋。

中國地產業務

作為一家綠色開發服務商，綠色建築的研發與建造能力是公司的立身之本。朗詩持續深耕綠色差異化能力，培育自身的綠色品牌力。截至二零二二年底，我們已在全國36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。在國內我們共獲得綠建認證104個，其中綠建三星認證56個；上海、南京、杭州、蘇州等9個城市的首個綠建三星認證項目，均由朗詩獲得。我們已獲取國家綠色建築認證的項目，佔總項目數量近70%。此外我們還擁有包括BREEAM、LEED、DGNB在內的國際頂尖綠建認證21個。

朗詩堅持構築綠色人居。我們的「自由方舟」健康住宅自二零二零年面世以來，已迅速在全國16個城市落地，截至去年底共推出超過12,000套住宅；二零二二年，首個搭載朗詩最新科技系統「健康堡壘」的項目南京環華府落地，實現了從溫度、濕度、空氣淨化等維度的全面升級，今年新獲取的不少項目也將按照健康堡壘的系統標準進行打造。

二零二二年，朗詩分別於南京、蘇州、無錫、成都、南通、西安及泰安等城市共獲取24個項目，新增可售貨值約436.5億元，新增可售面積約239.3萬平方米。截至二零二二年底，中國地區累計可售貨值約千億元，其中一線、新一線及二線城市^註佔比超過85%，長三角及大灣區佔比近八成。

多年來，朗詩一直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，可以說，二零二二年是中國房企的一塊試金石，我們的差異化發展戰略在過去一年得到了檢驗，正是一直以來的戰略定力幫助我們度過了行業最為艱險的時刻。

二零二二年，中國地產新獲取的24個項目中，有22個是開發及管理服務（「**開發代建服務**」）項目，共獲取開發代建服務合同額約人民幣11.9億元，同比增幅約21.2%；新增開發代建服務項目可售面積約229.6萬平方米，可售貨值約人民幣409.2億元，同比增幅達58.2%。截至二零二二年底，由我們提供開發代建服務及進行小股操盤的項目共計96個，總可售面積約503.8萬平方米，預計可售貨值約達人民幣931.2億元，佔中國地區總可售貨值約93%。

美國地產業務

二零二二年，Landsea Homes在銷售端與利潤端均創下歷史新高，然而在持續加息的作用下，新訂單數量自下半年開始下降，帶來了新房銷售的下滑與取消率的大幅攀升，進而對下半年的業績產生了負面影響。但是，我們美國業務應對裕如。

回顧期內，Landsea Homes於佛羅裡達州新增項目可售面積約98.5萬平方米，可售貨值約人民幣118.9億元。截至二零二二年底，美國地區累計可售貨值約為人民幣312.6億元，其中佛羅裡達州及得克薩斯州合計佔比約41%，加利福尼亞州佔比約30%，亞利桑那州佔比約22%。

展望

中國房地產行業的規模仍將維持在10萬億元上下，仍將是國民經濟的支柱產業之一，這是我們展望未來的基本判斷。同時，行業仍在轉型，市場主體仍在艱難求生存。朗詩於2014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，至今已近十年。去年公司正式更名為「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。我們要成為一家具有很強操盤能力的綠色品牌服務商，同時我們決不放棄好的市場機會，仍將保有一定的投資能力，提高公司收益水平。伴隨名稱改變的還有組織架構、人員結構與激勵機制的調整。我們不應浪費任何一次危機，2022年，我們錄得史上最大的虧損，這既是朗詩，同時也是整個行業的慘痛教訓，我們為自己的輕狂、不知敬畏付出了代價。常言道：「一遭被蛇咬，十年怕井繩」。我們將牢記教訓，保持敬畏之心，嚴格自律，穩健經營，謹守行業規律。但是，今年我們預計將走出泥潭，重新登岸。

今年公司的主題是「穿越週期」年，我們致力於穿越冰河期，我們判斷，2023年仍然處於行業的調整期，會十分困難。但是，由於房地產政策180度調整，以及防疫政策的取消，2023年會比2022年這個「低谷之年」要稍微好一些。我們要打好現金流保衛戰，謀求生存、持續發展，要有底線思維；统一思想、艱苦奮鬥、堅決作戰力爭早日走出困難，成功穿越週期。

在低槓桿、重專業細分與產品服務的房地產2.0時代，我們需要敬畏市場，正確認識市場形勢，準確捕捉市場機會，提升投資能力，堅持客戶導向及產品創新。面對未來，我們仍然擁有足夠的自信，相信在新時代能夠發揮自身獨特的優勢，找到最適合的發展道路。相信朗詩能夠實現轉型升級，迭代進化為未來市場上的成功企業。

註：城市劃分標準來源於2022年6月1日第一財經旗下城市數據研究項目新一線城市研究所發佈的《2022城市商業魅力排行榜》

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。

於二零二二年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣223.2億元（二零二一年：約為人民幣471.5億元）。簽約面積為1,162,178平方米（二零二一年：2,635,383平方米）。

於二零二二年度，本集團共獲取了57個項目，其中中國境內24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35個，開發代建服務項目22個）。

於二零二二年度，本集團新增開發銷售型物業可售面積為3,378,646平方米，預計可售貨值約為人民幣555.4億元，其中本集團錄得權益項目新增可售面積為1,082,305平方米，預計可售貨值約為人民幣146.3億元。權益項目中，本集團應佔權益部分新增可售面積為995,024平方米，預計可售貨值約為人民幣121.7億元。於回顧期間本集團新增開發代建服務項目建築面積為3,073,509平方米，可售面積為2,296,341平方米，預計可售貨值約為人民幣409.2億元。本集團秉持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。

於二零二二年度，本集團擁有儲備項目總可售面積為7,271,103平方米及預計可售貨值約為人民幣1,311.9億元，權益項目可售面積為2,565,782平方米及預計可售貨值約為人民幣483.1億元。本集團應佔權益部分可售面積為2,267,383平方米及預計可售貨值約為人民幣395.9億元。本集團之開發代建服務項目共68個，可售面積4,705,321平方米，預計可售貨值約為人民幣828.8億元。本集團持有出租型物業總建築面積為96,392平方米，應佔權益部分建築面積為51,509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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團分別於南京、蘇州、成都、無錫、西安、中山等城市共獲取24個項目，新增可售面積239萬平方米，可售貨值約為人民幣436.5億元；與此同時，新增開發代建服務合同額約為人民幣11.9億元(二零二一年：約人民幣9.81億元)，較二零二一年增加約21.2%。

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。於二零二二年度，Landsea Homes於佛羅里達州新增33個項目，新增可售面積約99萬平方米，可售貨值約人民幣118.9億元。

權益項目簽約銷售及已售未入帳物業

於二零二二年度，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90.8億元，簽約銷售面積為495,714平方米，均價為每平方米人民幣18,315元。合同銷售主要是來自中國杭州、武漢、無錫、嘉興、成都、綿陽、重慶、南京、上海等城市以及美國一、二線門戶城市的在售項目。於二零二二年十二月三十一日，本集團累計已售未入帳物業面積為1,583,075平方米(二零二一年十二月三十一日：2,497,779平方米)，金額約為人民幣243.7億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣408.6億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入帳物業面積為672,557平方米(二零二一年十二月三十一日：1,132,397平方米)，金額約為人民幣104.0億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣186.7億元)。

二零二二年對外簽約

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	未來街區	100%	10,400.00	-	
2	南京青春街區	100%	30	-	
3	南京熙華府	19%	7,030	-	
4	南京紫熙府	20%	18,511	1,150	16,097
5	宿遷蔚藍溪苑	51%	90	-	
6	合肥朗詩高新麓院	49%	1,244	-	
7	宜興新都府	26%	2,758	-	
8	蘇州澄園	100%	1,000	-	
9	無錫熙華府	40%	110,769	2,322	47,704
10	張家港樂府	50%	4,157	202	20,579
11	杭州熙華府	49%	400	-	
12	杭州樂府	50%	676	-	
13	杭州玲瓏樾	30%	668,823	30,427	21,981
14	海寧綠洲璟院	20%	396,379	28,409	13,953
15	武漢熙華府	30%	675,852	31,682	21,332
16	成都熙華府	33%	725	-	
17	重慶樂府	30%	80,013	6,404	12,494
18	成都朗詩萃樾	50%	11,292	1,207	9,355
19	成都未來著	50%	134,593	23,461	5,737
20	成都樂府	76%	1,943	-	
21	成都熙華天璽	60%	1,673	98	17,071
22	綿陽江嶼灣	60%	254,880	26,406	9,652
23	天津翡翠瀾灣	75%	1,236	-	
24	天津翠微瀾閣(B)	100%	300	-	
25	天津翠微瀾閣(CD)	35%	1,359	-	
26	西安未來街區	100%	3,895	-	
27	14th & 6th	95%	406,951	2,439	166,852
28	Ardmore	100%	259,268	18,733	13,840
29	Avora	51%	20,452	353	57,938
30	Bargrove	100%	218,551	16,999	12,857
31	Belle Oaks	100%	35,441	1,689	20,983
32	Celery Oaks	100%	138,079	9,485	14,558
33	Centerra	100%	55,963	3,327	16,821
34	Country Club Lakes Estates	100%	32,417	2,063	15,714
35	Courtyards at Waterstone	100%	79,953	6,018	13,286

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	Cypress Hammock	100%	206,781	13,954	14,819
37	Cypress Oaks	100%	11,510	897	12,832
38	Davenport Estates	100%	78,646	5,755	13,666
39	Eastmark	100%	126,355	6,431	19,648
40	EllisTownCountry	100%	675,769	23,383	28,900
41	Estrella	100%	120,372	7,041	17,096
42	Georgiana Reserve	100%	15,319	684	22,396
43	Greenfield	100%	170,112	12,808	13,282
44	Halifax Plantation-Bulow	100%	78,229	4,683	16,705
45	Hammock Reserve	100%	32,451	2,463	13,175
46	Hanover Lakes	100%	218,447	14,480	15,086
47	Harvest Queen Creek	100%	4,027	257	15,669
48	Heathrow Country Estate Homes	100%	27,789	1,439	19,311
49	Horse Creek	100%	94,574	7,272	13,005
50	Iron Ridge	100%	94,768	2,114	44,829
51	Lake Lincoln	100%	96,578	7,180	13,451
52	Lavender	100%	338,407	4,215	80,286
53	Legacy Landings	100%	61,051	4,778	12,778
54	Lincoln 65 - Nolin	100%	165,895	5,081	32,650
55	North Central Phoenix (Madison Town & Country)	100%	74,333	4,821	15,419
56	North Copper Canyon	100%	98,989	7,015	14,111
57	Northern Farms	100%	128,745	7,845	16,411
58	Novato	100%	113,952	3,413	33,388
59	Ontario Vander Eyk	100%	433,648	15,450	28,068
60	Orchid Terrace	100%	9,892	767	12,897
61	Placentia Heights	100%	102,964	2,947	34,939
62	Preservation Pointe	100%	116,340	9,178	12,676
63	Preserve at Sunrise	100%	147,578	10,790	13,677
64	Ridgeview	100%	323,335	23,831	13,568
65	Sky Lake	100%	18,844	1,295	14,551
66	South Carpenter Estates	100%	3,041	199	15,281
67	St. Johns Preserve	100%	66,636	4,879	13,658
68	Stone Creek Ranch	100%	10,136	385	26,327
69	Sunrise Ranch	100%	152,732	9,821	15,552
70	Sunrise Ridge	100%	4,949	346	14,303

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)
71	Sunset Farms	100%	72,201	4,729	15,268
72	Synagogue	90%	62,525	528	118,419
73	Tevelde	100%	314,190	13,086	24,010
74	Tirado	100%	97,534	2,296	42,480
75	Trinity Lakes	100%	141,853	10,245	13,846
76	Verrado	100%	140,389	12,785	10,981
77	Vintage Oaks	100%	97,584	4,608	21,177
78	Williams Preserve	100%	3,746	317	11,817
79	Wiregrass	100%	83,988	6,105	13,757
80	Woods of Lake Helen	100%	4,563	244	18,701
	本公司權益項目簽約		<u>9,078,870</u>	<u>495,714</u>	<u>18,315</u>

項目儲備

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有的儲備項目總可售面積為7,271,103平方米，預計可售貨值約為人民幣1,311.9億元；按權益比例計算，本集團應佔項目儲備可售面積為2,267,383平方米，預計可售貨值約為人民幣395.9億元；本集團之開發代建服務項目共68個，可售面積為4,705,321平方米，預計可售貨值約為人民幣828.8億元。

二零二二末累計土儲

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	上海	252,666	252,666	-	-	3,811,249	167,993	89,542	-
2	南京	2,329,477	1,657,582	643,377	28,518	37,272,989	1,359,450	10,752,992	273,275
3	杭州	381,194	219,754	161,440	-	7,840,831	181,255	1,445,296	54,441
4	成都	3,342,646	2,775,444	522,183	45,019	26,422,828	1,774,637	7,162,631	697,756
5	天津	495,926	299,184	178,809	17,933	3,176,407	220,528	2,882,478	136,859
6	西安	129,449	-	97,119	32,330	1,066,069	61,314	819,647	24,530
7	重慶	680,927	235,844	285,079	160,004	5,151,296	392,732	2,172,472	66,406
8	武漢	220,143	-	220,143	-	2,227,123	95,231	1,504,098	58,809
9	合肥	335,758	278,360	57,398	-	3,347,773	201,875	492,810	34,710
10	長沙	266,216	80,301	112,098	73,817	1,035,522	162,644	3,480	-
11	石家莊	166,336	-	166,336	-	1,079,183	124,875	121,200	-
12	蘇州	2,003,737	684,798	862,754	456,185	15,915,667	694,667	14,517,018	614,916
13	無錫	1,757,696	694,828	612,671	450,197	11,845,239	609,444	17,246,530	588,531
14	常州	391,851	140,833	251,018	-	4,874,556	185,970	3,295,550	96,787
15	南通	1,056,254	169,325	165,089	721,840	4,122,504	302,968	7,522,530	494,757
16	金華	576,344	-	576,344	-	2,155,746	180,916	2,723,554	190,179
17	寧波	216,549	-	216,549	-	461,543	36,072	1,742,727	129,126
18	嘉興	314,288	73,291	240,997	-	2,187,580	160,615	1,339,665	64,006
19	台州	40,624	-	40,624	-	620,906	23,799	101,024	4,116
20	泰安	203,757	-	136,112	67,645	-	-	2,519,310	109,805
21	中山	843,312	78,046	224,528	540,738	1,679,371	160,312	8,005,465	449,222
22	惠州	139,615	-	139,615	-	-	-	1,577,480	94,754
23	開封	278,468	-	278,468	-	913,912	101,488	1,304,674	110,724
24	淮安	206,653	-	206,653	-	64,344	7,423	1,123,194	153,775
25	咸陽	443,619	-	302,259	141,360	2,035,386	192,203	1,715,366	155,030
26	漳州	103,075	-	103,075	-	-	-	1,074,830	55,772
27	鹽城	450,924	103,131	78,136	269,657	1,983,232	157,872	2,819,049	245,350
28	濰州	157,138	-	105,138	52,000	127,694	22,755	603,986	81,629
29	張家口	134,908	-	134,908	-	613,669	87,420	397,787	12,597
30	綿陽	115,409	-	115,409	-	917,649	84,057	55,440	-
31	宿遷	425,143	201,389	223,754	-	3,071,741	299,590	90,968	-
32	鷹潭	92,060	-	-	92,060	-	-	751,560	58,839
33	黃石	215,418	-	-	215,418	-	-	1,173,220	173,922
34	甘孜	111,000	-	-	111,000	-	-	781,816	85,427
35	美國	2,924,608	892,537	255,138	1,776,933	12,503,173	969,555	31,259,723	1,955,053
合計：		<u>21,803,188</u>	<u>8,837,313</u>	<u>7,713,221</u>	<u>5,252,654</u>	<u>158,525,182</u>	<u>9,019,660</u>	<u>131,189,112</u>	<u>7,271,103</u>
其中：獲有權益項目小計		<u>9,746,431</u>	<u>5,266,625</u>	<u>2,381,253</u>	<u>2,098,553</u>	<u>82,643,291</u>	<u>5,206,477</u>	<u>48,312,050</u>	<u>2,565,782</u>
委託開發管理項目小計		<u>12,056,757</u>	<u>3,570,688</u>	<u>5,331,968</u>	<u>3,154,101</u>	<u>75,881,891</u>	<u>3,813,183</u>	<u>82,877,062</u>	<u>4,705,321</u>

財務回顧

收入及毛利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之營業收入主要來自於開發代建服務收入約為人民幣3.53億元(二零二一年：約為人民幣7.52億元)、物業銷售收入約為人民幣136.6億元(二零二一年：約為人民幣73.2億元)、以及租金收入約為人民幣0.05億元(二零二一年：約為人民幣0.04億元)，合計共約為人民幣140.2億元(二零二一年：約為人民幣80.8億元)。本集團毛利約為人民幣13.5億元(二零二一年：約為人民幣16.7億元)，毛利率約為9.7%(二零二一年：約為20.7%)。

附屬公司已確認物業銷售

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已確認收入約為人民幣140.2億元(二零二一年：約為人民幣80.8億元)。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136.6億元(二零二一年：約為人民幣73.2億元)及686,758平方米，主要是來自中國地區的成都熙華天璽及西安未來街區和美國地區的Ellis Town Country、14th & 6th、Tevelde、Ontario Vander Eyk、Verrado、Ardmore等項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣20,695元(二零二一年：約為人民幣23,503元)，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣18,746元(二零二一年：約為人民幣17,699元)。

開發代建服務收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之開發代建服務收入約為人民幣3.53億元(二零二一年：約為人民幣7.52億元)。

租金及管理費收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團確認租金及管理費收入約人民幣0.05億元(二零二一年：約為人民幣0.04億元)。

銷售費用

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約為人民幣6.95億元(二零二一年：約為人民幣4.86億元)。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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約為人民幣8.93億元(二零二一年：約為人民幣12.8億元)，行政費用的減少主要為二零二一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。

金融和合約資產減值損失淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的金融資產減值虧損撥備淨額約為人民幣4.79億元(二零二一年：約為人民幣2.75億元)。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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的公允價值虧損約為人民幣0.6億元(二零二一年：虧損約為人民幣0.06億元)。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帶來的認股權證的公允價值變動虧損約為人民幣0.26億元；及(ii)本期的投資性物業公允價值虧損約為人民幣0.34億元(二零二一年：虧損約為人民幣0.20億元)。本集團的投資性物業為位於中國上海市的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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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7.20億元(二零二一年：約為人民幣6.29億元)。二零二二年利息費用的資本化比例約為45.7%(二零二一年：約為59.6%)，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團費用化的財務成本約為人民幣3.91億元(二零二一年：約為人民幣2.54億元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的利息收入約為人民幣0.22億元(包括應收合營企業及聯營公司和向第三方貸款的利息收入)，淨財務成本約為人民幣3.69億元(二零二一年：約為人民幣1.64億元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，加權平均財務成本約為6.2%(二零二一年：約為7.0%)。

應佔合營企業及聯營公司淨虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司淨虧損約為人民幣2.72億元(二零二一年：應佔有合營與聯營公司盈利約為0.99億元)，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

所得稅支出包括企業所得稅和土地增值稅。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出約為人民幣7.07億元(二零二一年：約為人民幣1.89億元)，主要是基於近兩年國內房地產行業整體市場低迷，謹慎性沖回約3.73億元遞延所得稅資產導致本期所得稅費用增加。

期間虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約為人民幣24.5億元(二零二一年：淨虧損約為人民幣6.96億元)。主要為受新冠疫情持續及房地產行業整體市場下行的影響進行謹慎性原則計提減值撥備與沖回遞延所得稅資產所致。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣13.2億元(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1.4倍(於二零二一年十二月三十一日：約為1.3倍)。

債務

於二零二二年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣73.3億元(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。於二零二二年十二月三十一日，淨負債#總計約為人民幣60.8億元(於二零二一年十二月三十一日：約為人民幣44.6億元)。於二零二二年十二月三十一日，短期債務比例約為20.4%(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79.6%(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。

淨負債=債務總額減現金及現金等價物(不含受限資金)

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)於二零二二年十二月三十一日約為36.7%(於二零二一年十二月三十一日：約為30.4%)，另外，於二零二二年十二月三十一日本集團之扣除預收款項後的資產負債率約為86.4%(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

於二零二二年十二月三十一日，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本公司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

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物及受限制現金以人民幣、港元及美元為主要幣值。本集團美國附屬公司記帳本位幣為美元，香港附屬公司記帳本位幣為港幣，中國大陸附屬公司記帳本位幣為人民幣。於二零二二年十二月三十一日，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1.89億元(二零二一年：匯兌虧損約為人民幣1.20億元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團美元資產覆蓋美元負債約1.5倍(二零二一年：約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衝用途。

利率風險

於二零二二年十二月三十一日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約35.9%(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。於二零二二年十二月三十一日，未了結擔保約為人民幣9.94億元(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，於二零二二年十二月三十一日的擔保餘額約為人民幣1.02億元(於二零二一年十二月三十一日：約為人民幣1.18億元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團附屬公司就借款相互提供若干企業擔保。管理層認為附屬公司有足夠財務資源償付其債務。除上述者外，於二零二二年十二月三十一日，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2022財年，本集團進行瞭如下重大投資、重大收購及出售事項：

1. 收購Hanover Family Builders, LLC 100% 股權

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(「**Landsea Homes Florida**」)及本公司非全資附屬公司Landsea Homes Corporations與SAM Building Partners, LLC及Edge Creek Ventures, LLC等(作為賣方，「**美國賣方**」)訂立股權買賣協議，據此，Landsea Homes Florida同意購買而美國賣方同意出售於美國佛羅裡達州註冊成立之有限公司Hanover Family Builders LLC之全部已發行股權。

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Hanover Family Builders LLC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及二零二二年十一月三十的通函。

2 信貸協議

於二零二二年五月十二日(美國東岸標準時間)，Landsea Holdings Corporation，本公司之間接全資附屬公司，作為借款人(「**借款人**」)與1103849 B.C. LTD作為貸款人(「**貸款人**」)訂立信貸協議(「**信貸協議**」)，據此，貸款人有條件同意向借款人提供本金額為45,000,000美元之貸款(「**貸款**」)。倘融資終止日期已按信貸協議規定延長，而貸款人已向借款人發出書面通知，告知貸款人選擇行使貸款人證券付款選擇權(如信貸協議所界定)，則借款人須於經延遲融資終止日期以Landsea Homes的普通股股份(「**LSEA 股份**」)取代以實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。須償還貸款的未償還本金所需LSEA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借款人於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%。

倘貸款(a)並無於融資終止日期償還或(b)貸款於違約事件發生後加快償還，則貸款人可選擇向借款人發出書面通知，要求貸款人指定之全部或任何部分貸款未償還本金以LSEA股份實時償還，連同余下未償還本金結余及所有應計利息以現金支付。償還貸款的未償還本金所需LSEA股份數目應按貸款的未償還本金額除以6.00美元釐定，惟無論如何不得超過4,838,710股LSEA股份。

貸款人就LSEA股份行使貸款人證券付款選擇權由貸款人酌情決定，則根據上市規則第14.74條應被視作猶如已獲行使。因此，LSEA股份中4,838,710股股份被視作猶如已由借款人出售。

訂立信貸協議構成上市規則第14章項下本公司的一項主要交易。詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月十三日的公告及本公司日期為二零二二年八月八日的通函。

3 出售南京鑫貝盛投資管理有限公司100%股權

於二零二二年五月十七日，南京朗銘地產集團有限公司，本公司之間接全資附屬公司作為賣方(「賣方」)與南京玖富星海置業有限公司作為買方(「買方」)訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買，南京鑫貝盛投資管理有限公司之全部股權，代價為人民幣85,500,000元。出售事項尚待完成。

根據上市規則第14章，該出售事項適已構成本公司一項須予披露交易，詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月十七日的公告。

4 收購蘇州朗坤置業有限公司餘下45%股權

於二零二二年五月三十一日，上海朗毓商業管理有限公司，本公司的間接全資附屬公司作為買方(「買方」)、江蘇國泰華鼎投資有限公司作為賣方(「賣方」)及蘇州朗坤置業有限公司目標公司(「目標公司」)訂立股權轉讓協議，據此，買方同意購買而江蘇華鼎同意出售目標公司全部股權的22.5%，代價為人民幣41,377,657.50元。

買方通過上海聯合產權交易所成功競得目標公司22.5%股權。於二零二二年五月三十一日，買方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，據此，買方同意購買而江蘇紫金同意出售目標公司全部股權的22.5%，代價為人民幣41,377,657.50元。

自收購事項於二零二二年六月八日完成後，目標公司成為本公司的間接全資附屬公司。

根據上市規則第14章，該收購事項構成本公司的須予披露交易。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。

5 出售Landsea Homes 10.7% 股權

於二零二二年五月三十一日(美國東岸夏令時間)，Landsea Holdings Corporation，本公司之間接全資附屬公司作為賣方(「賣方」)與Green Investment Alpha Limited作為買方(「買方」)訂立購股協議(「購股協議」)，據此，賣方同意出售而買方同意購買Landsea Homes發行在外的普通股的大約10.7%(「銷售股份」)，售價為每股9.30美元，總代價為45,000,000美元。出售事項於二零二二年五月三十一日完成後，Landsea Homes仍然為本公司的子公司。

就購股協議而言，於二零二二年五月三十一日(美國東岸夏令時間)，買方與賣方(分別如認沽期權協議所界定)訂立認沽期權協議(「認沽期權協議」)，據此，買方應分別就首段認沽行使期間及第二段認沽行使期間(如認沽期權協議所界定)有權，但無義務，促使賣方購買全部或部分銷售股份。

根據上市規則第14章，出售事項及認沽權各自構成本公司之主要交易。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及本公司日期為二零二二年八月八日的通函。

6 Landsea Homes回購股份(「回購股份」)

於二零二二年六月一日(美國東部夏令時間)，Landsea Holdings Corporation(「LHC」)，本公司間接全資附屬公司與Landsea Homes訂立股份回購協議，據此，LHC同意出售及Landsea Homes同意回購相當於9.7%的當日Landsea Homes發行在外的普通股股份(「購回股份」)，回購價為每股6.82美元及總代價約30,000,000美元。回購股份完成及購回股份註銷後，LHC在Landsea Homes的持股比例由約61.9%減少至約57.8%。

根據上市規則第14章，該股份回購構成本公司的一項須予披露交易。詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月二日的公告。

7 出售於合營公司之50%股權

於二零二二年八月二十五日，上海朗昆企業管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司作為賣方(「賣方」)與北京融匯嘉智投資管理中心(有限合夥)(「北京融彙」)、廈門嘉晟融懋管理諮詢有限公司(「廈門嘉晟融懋」)作為聯合買方(「聯合買方」等)簽訂買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而北京融彙及廈門嘉晟融懋均有條件同意分別購買上海融懋商業管理有限公司全部股權的50%。出售事項於二零二二年八月二十五日完成後，本集團已不再於目標公司擁有任何權益。

根據上市規則第14章，該出售事項構成本公司之須予披露交易。詳情請參閱本公司日期為二零二二年八月二十五日的公告。

8 出售上海朗松實業有限公司100%股權

於二零二二年十月二十四日，上海朗緒企業管理諮詢有限公司，本公司之間接全資附屬公司作為賣方(「賣方」)、南京朗銘地產集團有限公司與上海朗青投資管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司作為賣方擔保人(「賣方擔保人」)與LAO VI CN Company VI Pte. Ltd作為買方(「買方」)訂立股權收購協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買上海朗松實業有限公司100%股權，初步代價為人民幣102,489,655.35元，可予調整。出售事項於二零二二年十月二十四日完成後，目標公司已不再是本公司的子公司。

根據上市規則第14章。該出售事項構成本公司之須予披露交易。詳情請參閱本公司日期為二零二二年十月二十四日的公告。

報告期後事項

自二零二二年十二月三十一日起至本公告日期，除綜合財務報表附註2.1(c)所提之違約優先票據的違約事宜，本公司或本集團並無進行其他重大後續事項。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無與重大投資或資本資產有關的具體計劃。

末期股息

董事局不建議就二零二二年財政年度向末期股息支付任何款項(截至二零二一年十二月三十一日止年度：無)。

暫停辦理過戶登記手續

為釐定有權出席本公司將於二零二三年六月三十日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於二零二三年六月二十七日(星期二)至二零二三年六月三十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期間不會進行股份過戶。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年六月二十六日(星期一)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二二年九月三十日，本公司對二零二二年十月二十日到期的剩餘本金為169,400,000美元的10.75厘優先票據(「二零二二年到期票據」)發起交換要約(「交換要約」)。於交換要約開始前，本公司已經回購了本金總額為30,600,000美元的二零二二年到期票據，佔二零二二年到期票據本金總額的15.3%。截至延長交換屆滿期限，總計132,216,000美元的二零二二年到期票據(佔二零二二年到期票據尚未償付本金總額約78.05%)已根據交換要約有效提交以作交換並獲接納。

根據交換要約，於二零二二年十月二十日，總計本金為132,216,000美元的二零二二年到期票據已註銷，同時，本公司已於二零二二年十月二十日發行將於二零二四年十月二十日到期的118,994,400美元的新票據，按年利率10.75厘計息。有關上述所提之交換要約的進一步詳情披露於本公司日期為二零二二年九月三十日、十月十九日及二零二二年十月二十一日日的公告。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司(於二零一四年七月二日採納的股份獎勵計劃之信託除外)於截至二零二二年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

本公司向全體董事作出具體查詢後確認，全體董事於二零二二財政年度一直遵守標準守則所載規定標準。

企業管治常規

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

董事認為本公司於二零二二財政年度一直遵守企業管治守則所有相關守則條文。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團外部核數師截至二零二二年十二月三十一日止年度之獨立核數師報告摘錄：

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定性

我們懇請閣下垂注綜合財務報表附註2.1(c)，當中指出截至二零二二年十二月三十一日，除Landsea Homes Corporation(本公司的上市子公司)的餘額之外，貴集團的流動負債超過流動資產約人民幣36.9885億元，貴集團流動借款為約人民幣14.8890億元，而貴集團的現金及現金等價物為約人民幣3.9100億元。於同日及截至本綜合財務報表批准日，因未到期償付，貴集團的違約本金為約3,697萬美元(相當於約人民幣2.5405億元)的優先票據(「違約優先票據」)。於二零二二年十二月三十一日後，貴公司收到一封正式的信函，要求集團償付本息總額約370萬美元(相當於約人民幣2,543萬元)的違約優先票據，否則，可能向法院提出清盤呈請。此外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴公司錄得淨虧損約人民幣24.5375億元及營運現金流淨流出人民幣約4.8492億元。以上事件或情況，連同本綜合財務報表附註2.1(c)所載的其他事項，表明存在重大不確定性，存在可能導致對貴集團持續經營能力產生重大疑問的情況。此事項並不影響我們發表無保留意見。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事芮萌先生(主席)、陳泰元先生及許小年先生組成。審核委員會的主要職責包括審查本公司的財務匯報程序、監控系統以及本集團中期及全年業績和審查本集團風險管理與內部控制體系。審核委員會已審閱本集團二零二二財政年度的綜合財務報表。

審閱業績公告

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本業績公告中有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的合併資產負債表、全面收入合併報表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本公告發出任何核證。

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
公司秘書
高媛

香港，二零二三年三月三十一日

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，兩名非執行董事顧菁女士及成元先生，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。