

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)

**截至二零二三年六月三十日止六個月的  
中期業績**

#### **財務摘要**

- 於二零二三上半年，朗詩出品簽約銷售額約為人民幣111.6億元，對應的簽約建築面積約為56.3萬平方米。
- 於二零二三上半年，新增開發代建服務合同額約為人民幣2.6億元。
- 於二零二三上半年，新增可售貨值約為人民幣245.9億元，截至二零二三年六月三十日，朗詩出品剩餘可售貨值約為人民幣1,434.6億元。
- 截至二零二三年六月三十日，本集團一年內到期的短期負債比例約為13.8%。

朗詩綠色管理有限公司「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」）截至二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3, 4	<b>3,963,755</b>	5,751,373
銷售及服務成本		<b>(3,235,806)</b>	(4,580,540)
<b>毛利</b>		<b>727,949</b>	1,170,833
其他收益		<b>11,665</b>	10,406
銷售費用		<b>(250,319)</b>	(311,391)
行政費用		<b>(432,028)</b>	(464,317)
金融和合約資產減值收益／(虧損) 淨額		<b>35,832</b>	(175,285)
公允價值虧損		<b>(16,046)</b>	(43,199)
其他收益／(虧損)，淨額		<b>10,889</b>	(41,222)
<b>經營利潤</b>		<b>87,942</b>	145,825
財務收入	5	<b>6,089</b>	2,313
財務費用	5	<b>(99,863)</b>	(133,474)
財務費用，淨額	5	<b>(93,774)</b>	(131,161)
應佔聯營公司淨(虧損)／利潤		<b>(890)</b>	1,578
應佔合營企業淨利潤／(虧損)		<b>49,963</b>	(301,043)
<b>除所得稅前利潤／(虧損)</b>		<b>43,241</b>	(284,801)
所得稅費用	6	<b>(46,896)</b>	(105,522)
<b>本期間虧損</b>		<b>(3,655)</b>	(390,323)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
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	<u>(25,169)</u>	<u>30,471</u>
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	<u>(35,344)</u>	<u>(47,081)</u>
一 換算非控制性權益應佔海外業務產生的匯兌差額	<u>73,368</u>	<u>57,595</u>
本期間其他全面收益，扣除稅項	<u>12,855</u>	<u>40,985</u>
本期間全面利潤／(虧損)總額	<u>9,200</u>	<u>(349,338)</u>
本期間虧損歸屬於：		
一 本公司股東	<u>(35,367)</u>	<u>(507,316)</u>
一 非控制性權益	<u>31,712</u>	<u>116,993</u>
	<u>(3,655)</u>	<u>(390,323)</u>
本期間全面收益／(虧損)總額歸屬於：		
一 本公司股東	<u>(95,880)</u>	<u>(523,926)</u>
一 非控制性權益	<u>105,080</u>	<u>174,588</u>
	<u>9,200</u>	<u>(349,338)</u>
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	8 人民幣(0.008)元	人民幣(0.112)元
稀釋每股虧損	8 人民幣(0.008)元	人民幣(0.112)元

中期簡明綜合資產負債表  
於二零二三年六月三十日

		於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 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	9(b)	332,500	332,500
不動產、工廠及設備	9(a)	264,434	186,319
使用權資產		107,345	113,414
於聯營公司的權益		1,161,577	1,186,685
於合營企業的權益		2,215,364	2,194,260
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	11	34,464	34,164
遞延所得稅資產		298,270	283,051
商譽		495,970	478,041
		<u>4,909,924</u>	<u>4,808,434</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		703,792	699,332
開發中房地產	10	9,629,007	8,959,234
庫存		30,202	30,059
合約資產	3	271,446	278,697
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	11	3,790,622	3,891,475
受限制現金	12	5,788	67,505
現金及現金等價物	12	873,598	1,252,056
		<u>15,304,455</u>	<u>15,178,358</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>20,214,379</u></u>	<u><u>19,986,792</u></u>

		於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 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	339,093	338,389
按公允價值計入損益的金融負債		27,294	10,272
租賃負債		86,195	84,112
借款	14	6,173,899	5,836,754
遞延所得稅負債		202,111	191,015
		<u>6,828,592</u>	<u>6,460,542</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	13	8,270,302	8,231,904
按公允價值計入損益的金融負債		327,779	315,931
合約負債	3	240,462	201,268
租賃負債		31,435	36,659
借款	14	991,109	1,494,321
即期所得稅負債		695,889	552,809
		<u>10,556,976</u>	<u>10,832,892</u>
<b>負債總額</b>		<u>17,385,568</u>	<u>17,293,434</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		378,769	678,158
		<u>417,471</u>	<u>716,860</u>
非控制性權益		2,411,340	1,976,498
<b>權益總額</b>		<u>2,828,811</u>	<u>2,693,358</u>
<b>負債及權益總額</b>		<u>20,214,379</u>	<u>19,986,792</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。註冊辦事處及主要營業地點為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda及香港灣仔皇后大道東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 (於英屬維爾京群島成立的公司)及朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」,於中華人民共和國成立的公司)。本公司的最終控股股東為本公司董事田明先生。

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,並已由董事局於二零二三年八月二十五日批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零二三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,本公告應與截至二零二二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 持續經營基準

於二零二三年六月三十日，不包括為因流動性管理而單獨管理的Landsea Homes(本公司的上市子公司)的餘額，本集團的流動負債超過流動資產人民幣31.1205億元，本集團的流動借款為人民幣9.8446億元，而其現金及現金等價物為人民幣3.3764億元。於同日及截至簡明綜合財務報表批准日，本集團的違約本金為3,627萬美元(相當於人民幣2.6210億元)的優先票據，因未在到期日付款。

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二零二二年及二零二三年上半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。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生淨虧損人民幣366萬元，並呈報經營現金流出淨額人民幣9,858萬元。

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，並滿足啟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) 本集團已於二零二三年三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，以出售本集團子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二零二三年六月三十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二零二三年六月三十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簡明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以下各項：

- (i) 成功調整銷售和預售活動，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，並滿足啓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並及時收到收益；以及成功地從若干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簡明綜合財務報表中反映。

## 2.2 本集團採納的新訂及經修訂準則

多項新訂準則及現有準則的修改於二零二三年一月一日開始的財政年度強制生效：

- 香港財務報告準則第17號保險合約
- 會計政策的披露—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)
- 會計估計的定義—香港會計準則第8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—香港會計準則第12號(修改)
- 國際稅務改革—第二支柱示範規則—香港會計準則第12號(修改)

上文所述新訂準則及現有準則的修改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。

## 2.3 本集團尚未採納的經修訂準則及詮釋

若干經修訂準則及詮釋已頒佈，但尚未於二零二三年一月一日開始的財政年度強制生效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
香港會計準則第1號(修改)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修改)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人將載有 按要求償還條款的定期貸款 進行分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修改)	供應商融資安排	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

本集團已開始評估該等詮釋及修改的影響，其中若干詮釋及修改與本集團的業務相關。

### 3. 收入

期間確認的收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	15,085	1,013,784
— 美國	3,714,087	4,453,215
管理服務		
— 中國內地	51,089	65,908
— 美國	1,528	1,245
	<u>3,781,789</u>	<u>5,534,152</u>
於期內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 美國	19,372	—
管理服務		
— 中國內地	160,544	215,404
	<u>179,916</u>	<u>215,404</u>
租金收入		
— 辦公物業投資	2,050	1,817
	<u>3,963,755</u>	<u>5,751,373</u>

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
與以下項目有關的合約資產		
— 房地產開發及銷售	34,939	50,005
— 管理服務	270,288	265,726
減：壞賬撥備	(33,781)	(37,034)
	<u>271,446</u>	<u>278,697</u>
與以下項目有關的合約負債		
— 房地產開發及銷售	188,322	144,663
— 管理服務	52,140	56,605
	<u>240,462</u>	<u>201,268</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。

截至二零二三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：

	截至二零二三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	3,714,087	15,085	52,617	-	3,781,789
— 根據香港財務報告 準則第15號於一段 時間內確認的收入	19,372	-	160,544	-	179,916
— 租金收入	-	-	-	2,050	2,050
	<u>3,733,459</u>	<u>15,085</u>	<u>213,161</u>	<u>2,050</u>	<u>3,963,755</u>
不動產、工廠及設備折舊 (附註9(a))	(6,231)	(4,415)	(2,650)	-	(13,296)
使用權資產折舊	(16,624)	(319)	(2,342)	-	(19,285)
按公允價值計入損益的 金融負債公允價值虧損	(16,046)	-	-	-	(16,046)
應佔聯營公司淨虧損	-	(890)	-	-	(890)
應佔合營企業淨利潤	-	49,963	-	-	49,963
分部利潤	<u>19,672</u>	<u>138,470</u>	<u>11,822</u>	<u>1,694</u>	<u>171,658</u>
於二零二三年六月三十日					
分部資產	11,318,020	7,754,008	806,895	335,456	20,214,379
於聯營公司的權益	-	1,161,577	-	-	1,161,577
於合營企業的權益	293	2,215,071	-	-	2,215,364
增加/(減少)非流動資產 (不包括金融資產)	15,169	80,131	(5,325)	-	89,975
分部負債	<u>7,523,554</u>	<u>9,386,592</u>	<u>464,430</u>	<u>10,992</u>	<u>17,385,568</u>

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 (附註9(a))	(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9(b))	—	—	—	(8,508)	(8,508)
按公允價值計入損益的 金融負債的公允價值虧損	(34,418)	—	—	—	(34,418)
按公允價值計入損益的 金融資產的公允價值虧損	(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>

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 二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
中國內地	228,768	1,296,913	4,161,137	4,100,638
美國	3,734,987	4,454,460	747,783	706,504
香港(註冊地)	-	-	1,004	1,292
	<u>3,963,755</u>	<u>5,751,373</u>	<u>4,909,924</u>	<u>4,808,434</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分部利潤／(虧損)	171,658	(108,171)
財務費用，淨額(附註5)	(93,774)	(131,161)
未分配公司費用	<u>(34,643)</u>	<u>(45,469)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>43,241</u>	<u>(284,801)</u>

分部資產及負債與總資產及總負債的對賬如下：

	於二零二三年	於二零二二年
	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	20,214,379	19,986,792
未分配資產	<u>-</u>	<u>-</u>
總資產	<u>20,214,379</u>	<u>19,986,792</u>

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
分部負債	17,385,568	17,293,434
未分配負債	—	—
總負債	<u>17,385,568</u>	<u>17,293,434</u>

## 5. 財務費用，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
財務費用：		
— 銀行借款	213,661	143,492
— 來自其他金融機構的貸款	45,044	48,168
— 有擔保優先私人票據	42,214	118,118
— 來自最終控股公司的貸款	12,080	21,294
— 來自其他非融資機構的貸款	5,317	4,333
— 應付關聯方款項	4,800	7,888
— 租賃負債	3,331	2,462
— EB-5貸款	3,039	2,685
— 其他財務費用	384	421
	<u>329,870</u>	<u>348,861</u>
減：資本化利息	<u>(230,007)</u>	<u>(215,387)</u>
	99,863	133,474
財務收益		
— 銀行利息收益	<u>(6,089)</u>	<u>(2,313)</u>
	<u>93,774</u>	<u>131,161</u>

截至二零二三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6.32%（截至二零二二年六月三十日止六個月：年利率6.42%）。

## 6. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅	11,257	103,838
遞延所得稅	35,560	(22,415)
土地增值稅	79	24,099
	<u>46,896</u>	<u>105,522</u>

截至二零二三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% (截至二零二二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。

截至二零二三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% (截至二零二二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」)。

中國內地土地增值稅(「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。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26.30% (截至二零二二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。

## 7. 股息

截至二零二三年六月三十日止六個月，並無派付、宣派或建議任何股息。本公司董事決定將不就截至二零二三年六月三十日止六個月派付任何股息。

## 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截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
歸屬於本公司股東的虧損(人民幣千元)	<u>(35,367)</u>	<u>(507,316)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>4,543,867</u>	<u>4,547,712</u>
每股基本虧損(以每股人民幣列示)	<u>(0.008)</u>	<u>(0.112)</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。計算每股稀釋虧損並不包括具稀釋影響的潛在普通股的影響，原因為影響於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月為反攤薄。

## 9. 不動產、工廠及設備以及投資性物業

### (a) 不動產、工廠及設備

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	<u>186,319</u>	<u>201,044</u>
收購附屬公司	83,521	10,153
增加	10,045	13,025
折舊	(13,296)	(15,416)
出售	(3,001)	(7,353)
匯兌差額	<u>846</u>	<u>(6,113)</u>
於六月三十日	<u>264,434</u>	<u>195,340</u>

賬面值為人民幣134,461,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣137,544,000元)的不動產、工廠及設備已抵押作為本集團借款的抵押品。

(b) 投資性物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	<u>332,500</u>	<u>687,500</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	<u>-</u>	<u>(8,508)</u>
於六月三十日	<u><u>332,500</u></u>	<u><u>593,500</u></u>

於二零二三年六月三十日，賬面值為人民幣100,700,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣100,700,000元)的投資性物業已抵押作為本集團借款的抵押品。

10. 開發中房地產

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國內地	<u>2,065,716</u>	<u>1,971,621</u>
— 美國	<u>8,388,569</u>	<u>7,765,426</u>
	<u>10,454,285</u>	<u>9,737,047</u>
減：開發中房地產價值下跌撥備	<u>(825,278)</u>	<u>(777,813)</u>
	<u><u>9,629,007</u></u>	<u><u>8,959,234</u></u>
款項包括：		
— 土地付款	<u>4,430,152</u>	<u>3,935,610</u>
中國內地租賃土地	<u>1,003,181</u>	<u>992,499</u>
美國永久業權土地	<u>3,426,971</u>	<u>2,943,111</u>
— 開發支出及改進服務	<u>4,453,651</u>	<u>4,459,256</u>
— 利息資本化	<u>745,204</u>	<u>564,368</u>
	<u><u>9,629,007</u></u>	<u><u>8,959,234</u></u>

所有開發中物業均於正常經營週期內持有，故列作流動資產。預期將於超過一年後竣工的開發中物業數額為人民幣6,714,668,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣6,670,451,000元)。餘額為預期一年內完成的款項。

於二零二三年六月三十日，賬面值為人民幣1,486,954,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,456,918,000元)的開發中物業按揭作為本集團借款的抵押品。

於二零二三年六月三十日，賬面值為人民幣1,089,975,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,030,224,000元)的開發中物業按揭作為本集團自其他金融機構貸款的抵押品。

## 11. 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動資產：		
其他應收款		
一樓宇建築按金	30,000	30,000
一物業維護按金	5,580	5,580
	<u>35,580</u>	<u>35,580</u>
減：壞賬撥備	<u>(1,116)</u>	<u>(1,416)</u>
	<u>34,464</u>	<u>34,164</u>
	<u>34,464</u>	<u>34,164</u>
計入流動資產：		
應收賬款(a)		
一關聯方	182,383	186,350
一第三方	482,434	492,535
	<u>664,817</u>	<u>678,885</u>
減：壞賬撥備		
一關聯方	(36,704)	(35,612)
一第三方	(281,530)	(275,999)
	<u>(318,234)</u>	<u>(311,611)</u>
	<u>346,583</u>	<u>367,274</u>
預付款		
一購買土地的預付款項	442,513	442,513
一預付增值稅(「增值稅」)及其他附加費(b)	92,280	69,503
一預付稅項(b)	29,944	29,709
一其他預付款	232,346	200,090
	<u>797,083</u>	<u>741,815</u>

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項	<b>1,606,202</b>	1,646,813
減：壞賬撥備	<b>(725,629)</b>	(756,673)
	<b>880,573</b>	890,140
應收非控制性權益款項	<b>79,368</b>	169,012
減：壞賬撥備	<b>(5,556)</b>	(11,831)
	<b>73,812</b>	157,181
購買土地的按金(c)	<b>736,589</b>	697,074
減：壞賬撥備	<b>(22,098)</b>	(20,912)
	<b>714,491</b>	676,162
其他應收款		
— 應收託管費	<b>335,862</b>	426,649
— 向第三方借貸	<b>316,922</b>	366,462
— 保修費用及一般責任保險應收款	<b>195,885</b>	188,804
— 土地競投按金	<b>42,000</b>	42,000
— 履約保證金	<b>19,525</b>	17,381
— 應收代價(d)	<b>16,045</b>	25,249
— 住房公積金按金	<b>5,038</b>	5,930
— 公寓租金按金	<b>2,171</b>	2,942
— 其他	<b>167,359</b>	107,340
	<b>1,100,807</b>	1,182,757
減：壞賬撥備	<b>(122,727)</b>	(123,854)
	<b>978,080</b>	1,058,903
	<b>3,790,622</b>	3,891,475

- (a) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，根據發票日期的即期應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	<b>18,950</b>	48,652
— 一至兩年	<b>44,082</b>	42,856
— 兩至三年	<b>29,655</b>	24,803
— 三至四年	<b>21,206</b>	22,321
— 四至五年	<b>22,194</b>	39,824
— 超過五年	<b>46,296</b>	7,894
	<b>182,383</b>	186,350
第三方		
— 少於一年	<b>16,611</b>	40,892
— 一至兩年	<b>36,730</b>	45,513
— 兩至三年	<b>37,761</b>	35,894
— 三至四年	<b>30,650</b>	310,954
— 四至五年	<b>303,447</b>	23,087
— 超過五年	<b>57,235</b>	36,195
	<b>482,434</b>	492,535
	<b>664,817</b>	678,885

- (b) 本集團開發銷售物業的中國附屬公司須就收取客戶的墊款預付3%的增值稅。該等款項入賬為「預付款—預付增值稅及其他附加費」。

該等附屬公司亦須就預期利潤預繳企業所得稅及土地增值稅，及根據預收客戶的款項預繳土地增值稅。該等預付款入賬為「預付款—預付稅項」。

- (c) 於二零二三年六月三十日，購買土地的按金主要與收購美國的土地使用權有關。
- (d) 於二零二三年六月三十日，應收代價包括出售一間附屬公司的應收款項人民幣1,045,000元及出售一間合營企業的應收款項人民幣15,000,000元。

## 12. 受限制現金以及現金及現金等價物

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
受限制現金		
— 限制為項目發展	-	3,827
— 作為已貼現銀行承兌票據的抵押	-	500
— 作為本集團銀行借款的抵押(附註14)	-	55,417
— 其他	<u>5,788</u>	<u>7,761</u>
	<u>5,788</u>	<u>67,505</u>
手頭現金及銀行現金	<u>873,598</u>	<u>1,252,056</u>

受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值按以下貨幣列值：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	256,277	313,516
美元	621,504	1,001,884
港元	<u>1,605</u>	<u>4,161</u>
	<u>879,386</u>	<u>1,319,561</u>

### 13. 應付賬款及其他應付款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動負債：		
— 應計保修費用	334,093	324,946
— 其他應付款	5,000	5,000
— 應付關聯方款項	—	8,443
	<u>339,093</u>	<u>338,389</u>
計入流動負債：		
— 應付關聯方款項	3,172,411	3,206,819
— 應付工程物料及服務款項	1,910,777	1,806,464
— 來自第三方的借款(b)	911,873	872,116
— 已收按金	749,717	720,146
— 應付利息	417,267	431,185
— 應付非控制性權益款項(a)	278,560	278,560
— 增值稅及其他應付稅項	129,212	163,829
— 應計職工費用	127,851	162,668
— 應付股息	13,384	12,967
— 應付票據	9,372	39,560
— 應付代價(c)	4,626	4,626
— 其他應付款	545,252	532,964
	<u>8,270,302</u>	<u>8,231,904</u>

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	862,793	849,874
一至兩年	431,122	480,191
兩至三年	333,481	295,154
超過三年	283,381	181,245
	<u>1,910,777</u>	<u>1,806,464</u>

- (a) 於二零二三年六月三十日，所有應付非控制性權益款項為免息及無抵押。
- (b) 於二零二三年六月三十日，所有來自第三方的借款為免息及無抵押。
- (c) 於二零二三年六月三十日，應付代價與收購投資的應付款有關，其中人民幣4,626,000元應付武漢朗泓置業有限公司的前股東。

## 14. 借款

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	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	78,646	4,248,870	523,650	3,984,465
— 來自其他融資機構的貸款	442,988	114,815	623,700	—
有抵押借款總額	<u>521,634</u>	<u>4,363,685</u>	<u>1,147,350</u>	<u>3,984,465</u>
無抵押				
— 二零二零年有擔保優先票據	262,103	—	257,481	—
— 二零二二年有擔保優先票據	207,372	601,854	89,490	704,436
— 來自最終控股公司的貸款	—	387,112	—	356,220
— EB-5貸款及EB-5投資人出資款	—	821,248	—	791,633
無抵押借款總額	<u>469,475</u>	<u>1,810,214</u>	<u>346,971</u>	<u>1,852,289</u>
借款總額	<u>991,109</u>	<u>6,173,899</u>	<u>1,494,321</u>	<u>5,836,754</u>

借款按年利率介乎0.10%至12.30%(二零二二年十二月三十一日：0.10%至10.75%)計息。

## 主席報告

### 宏觀市場

2023年上半年，國內生產總值(「國內生產總值」)的表現好於一季度，但內外需不足問題尚待解決。2023年前七個月，中華人民共和國(「中國」)百強房企銷售額在2022年較低基數的基礎上持續下滑，2023年七月份的同比降幅更是高達34.1%，市場調整的幅度遠超行業預期。銷售不振帶來的經營性現金流的減少及融資端持續受限，對於整個中國房地產行業來說都是巨大的挑戰。2023年7月24日中央政治局會議指出，適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，但當前內外部市場環境仍然相當嚴峻。

### 經營業績

2023年上半年，「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣111.6億元，簽約建築面積約為56.3萬平方米。實現稅前利潤約人民幣4,300萬元。

### 中國地產業務

2023年初以來，中國房地產行業的深度調整仍在繼續，自2020年以來至2023年6月底，債務違約房企的數量已超65家；年內上市房企的退市潮不可避免。2022年，公司已對大部分重資產項目的減值虧損進行了計提，2023年上半年雖然簽約銷售額仍然承壓，但是公司的整體業務得以正常運營，毛利率及營業利潤率保持穩定，淨利潤基本回正；隨著降槓桿的繼續深化，總體債務規模相比去年底進一步降低2.3%，其中短債比大幅降低至13.8%，相比2022年底下降了6.6個百分點。

截至2023年6月底，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。目前，公司在國內共獲得了綠建認證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。此外我們還擁有包括BREEAM、LEED在內的國際頂尖綠建認證21個。

2023年上半年，朗詩分別於蘇州、佛山、重慶、無錫和泰州共獲取9個項目，新增可售貨值人民幣245.9億元，同比增長216%；新增可售面積112.2萬平方米。截至2023年6月30日，中國地區累計可售貨值為人民幣1,156.1億元，其中一線及新一線城市佔比約55%，長三角及大灣區佔比近八成。

多年來，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，我們希望自己不僅能夠成為一家具輕資產操盤能力的品牌服務商，也兼備一定的投資能力，以踐行「地產投行+綠色建商」的戰略定位。我們的能力在當前的市場環境下得到了很好的試煉。2023年上半年，中國地產共獲取了15個輕資產項目(含鎖定)，包括開發代建服務項目、技術輸出、諮詢服務及營銷代理等，共帶來合同額近人民幣4億元；其中9個項目已落地。截至2023年6月30日，由我們提供代建服務及進行小股操盤的項目共計99個，總可售面積547.9萬平方米，預計可售貨值達人民幣1,087.7億元，佔中國地區總累計貨值的94%。

### **美國地產業務**

2008年金融危機以後，美國房地產業便進入了持續降槓桿的周期，供給不足；而2022年以來住房貸款利率的大幅攀升，加劇了成屋業主的惜售行為，進一步低了二手房的供應量。在需求側，美國千禧一代人口大量進入房地產市場，新增家庭數量不斷上升，供求矛盾的凸顯使得美國房地產市場的反彈在短期內得以延續。

2023年上半年，Landsea Homes繼續深耕現有「微笑曲線」區域市場，並在其他高增長市場尋求併購的機會，同時，公司加快了新盤開售，以捕捉購房者強勁需求所帶來的增長機遇。截至2023年6月30日，美國地區累計可售貨值為人民幣278.5億元，其中加利福尼亞州佔比16%，亞利桑那州佔比31%；佛羅里達及德克薩斯州合計佔比49%。

## 展望

未來的房地產開發業務將主要集聚在經濟基本面好、產業基礎強、有持續人口流入的一線城市及強二線城市，高品質、改善型產品將成為此類市場的主流產品。在本輪房地產政策調控伊始，我們便強調要打好現金流保衛戰，要放棄幻想，有底線思維，一切以「活下來」為目標，至今這個目標仍未改變。另一方面，行業的出清已經持續了兩年多，不少房企正在或將在此輪調整中退出市場，行業集中度有望加速提升。2023年七月以來，中央及地方密集發聲，旨在推動房地產政策的調整優化及行業的健康平穩發展，餘下的房企未來有望在融資、項目及客戶方面獲得更多的資源。

進入2023年，公司的輕資產升級轉型已經進入了新的階段，市場形勢和業務轉型也對公司的拓展能力、操盤能力及風控能力提出了更高的要求。在行業的深度調整期，我們要摒棄心浮氣躁、患得患失的心態，要在風浪中腳踏實地的去打造創新產品、探索及落地新的商業模式，並組建適配當前戰略模型下的組織和人力資源體系。面對未來，我們唯有繼續保持戰略定力，艱苦奮鬥，堅持長期主義，方能穿越周期。

## 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。

於二零二三年上半年，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣111.6億元(二零二二年上半年：約為人民幣117.0億元)。簽約面積為562,850平方米(二零二二年上半年：640,173平方米)。

於二零二三年上半年，本集團共獲取了9個項目，均來自於境內；獲取項目均為開發銷售型物業，且均為開發代建服務項目。

於二零二三年上半年，本集團新增開發銷售型物業(全部為開發代建服務項目)可售面積為1,121,631平方米，預計可售貨值約為人民幣245.9億元。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。

截至二零二三年六月三十日，本集團擁有儲備項目總可售面積為7,440,504平方米及預計可售貨值約為人民幣1,434.6億元，權益項目可售面積為2,219,004平方米及預計可售貨值約為人民幣436.1億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,975,745平方米及預計可售貨值約為人民幣358.7億元。本集團之開發代建服務項目共73個，可售面積5,221,500平方米，預計可售貨值約為人民幣998.5億元。本集團持有出租型物業總建築面積為80,536平方米，應佔權益部分建築面積為46,752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。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團分別於蘇州、無錫、重慶、佛山、泰州等城市共獲取9個項目，均為開發代建服務項目，新增可售面積約為112萬平方米，可售貨值約為人民幣245.9億元；與此同時，新增開發代建服務合同額約為人民幣2.58億元(二零二二年上半年：約為人民幣2.47億元)，較二零二二年上半年增加約4.4%。

## 美國業務發展

本集團地產開發業務布局中美兩地，Landsea Homes先後進入大紐約地區、加利福尼亞州、亞利桑那州、得克薩斯州及佛羅里達州。

## 權益項目簽約銷售及已售未入賬物業

於二零二三年上半年，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56.2億元，簽約銷售面積為280,955平方米，均價約為每平方米人民幣19,993元。合同銷售主要是來自中國杭州、武漢、無錫、嘉興、成都、重慶、合肥等城市以及美國一、二線門戶城市的在售項目。於二零二三年六月三十日，本集團累計已售未入賬物業面積為1,366,857平方米(二零二二年六月三十日：2,303,378平方米)，金額約為人民幣214.5億元(二零二二年六月三十日：約為人民幣378.9億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入賬物業面積為638,735平方米(二零二二年六月三十日：1,110,920平方米)，金額約為人民幣100.8億元(二零二二年六月三十日：約為人民幣192.5億元)。

二零二三年上半年對外簽約

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	合肥朗詩高新麓院	49%	9,872	443	22,268
2	宜興新都府	26%	524	—	—
3	杭州玲瓏樾	30%	262,493	13,892	18,896
4	海寧綠洲璟院	20%	480,730	31,744	15,144
5	武漢熙華府	30%	255,187	13,157	19,396
6	成都熙華府	33%	1,320	—	—
7	成都朗詩萃樾	100%	9,741	529	18,428
8	成都樂府	76%	1,367	—	—
9	天津翠微瀾閣(B)	100%	2,929	—	—
10	天津翠微瀾閣(CD)	35%	43	—	—
11	中山朗詩德州尚郡	43%	100	—	—
12	常熟尚璟名築	51%	608	—	—
13	無錫熙雲里	10%	181,413	6,190	29,308
14	重慶熙樾府	100%	83,505	5,134	16,264
15	天津翡翠瀾灣	75%	1,014	—	—
16	石家莊未來街區	26%	1,780	—	—
17	Ardmore	100%	42,593	2,932	14,527
18	Bargrove	100%	83,664	6,255	13,376
19	Belle Oaks	100%	5,749	293	19,621
20	Celery Oaks	100%	25,319	1,713	14,781
21	Centerra	100%	60,224	3,782	15,924
22	Courtyards at Waterstone	100%	42,483	3,045	13,952
23	Cypress Hammock	100%	111,687	7,530	14,832
24	Davenport Estates	100%	4,853	365	13,296
25	Eastmark	100%	205,657	10,545	19,503
26	Ellis Town Country	100%	492,244	18,737	26,271
27	Estrella	100%	61,303	3,722	16,470
28	Greenfield	100%	39,482	3,326	11,871
29	Halifax Plantation-Bulow	100%	35,575	2,043	17,413
30	Hammock Reserve	100%	59,809	4,878	12,261
31	Hanover Lakes	100%	45,624	3,395	13,439
32	Heathrow Country Estate Homes	100%	4,355	233	18,691
33	Horse Creek	100%	36,265	2,885	12,570
34	Lake Lincoln	100%	42,429	3,107	13,656
35	Lavender	100%	245,241	3,251	75,436

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	Legacy Landings	100%	51,448	3,697	13,916
37	Lincoln 65 – Nolin	100%	119,313	3,244	36,780
38	North Central Phoenix (Madison Town & Country)	100%	22,021	609	36,159
39	North Copper Canyon	100%	126,758	8,966	14,138
40	Northern Farms	100%	109,832	7,014	15,659
41	Novato	100%	76,028	2,115	35,947
42	Ontario Vander Eyk	100%	242,716	8,469	28,659
43	Palm Bay	100%	3,066	248	12,363
44	Palm Coast	100%	17,278	1,249	13,833
45	Placentia Heights	100%	207,212	5,228	39,635
46	Preservation Pointe	100%	38,465	3,070	12,529
47	Preserve at Sunrise	100%	47,791	3,752	12,737
48	Ridgeview	100%	79,618	5,466	14,566
49	Saratoga Hills (Key Ranch)	100%	8,564	309	27,715
50	St. Johns Preserve	100%	85,687	5,916	14,484
51	Sunrise Ranch	100%	197,848	13,113	15,088
52	Sunset Farms	100%	110,888	7,490	14,805
53	Synagogue	100%	-21,498	-142	151,394
54	Tirado	100%	483,757	11,960	40,448
55	Trinity Lakes	100%	56,430	4,502	12,534
56	Verrado	100%	96,598	4,676	20,658
57	Vintage Oaks	100%	14,982	770	19,457
58	Wiregrass	100%	-7,041	-493	14,282
59	Bentridge	100%	47,420	3,208	14,782
60	Gardens Waterstone	100%	4,913	326	15,071
61	Parkview at the Hills	100%	66,760	4,959	13,462
62	The Junction	100%	8,306	696	11,934
63	Alameda Marina	100%	40,248	905	44,473
64	Monarch Hills	100%	340,350	16,271	20,918
65	Sarival Farm	100%	4,155	236	17,606
	合計		<u>5,617,095</u>	<u>280,955</u>	

## 項目儲備

於二零二三年六月三十日，本集團擁有的儲備項目總可售面積為7,440,504平方米，預計可售貨值約為人民幣1,434.6億元；按權益比例計算，本集團應佔項目儲備可售面積為1,975,745平方米，預計可售貨值約為人民幣358.7億元；本集團之開發代建服務項目共73個，可售面積為5,221,500平方米，預計可售貨值約為人民幣998.5億元。

## 二零二三年六月末累計土儲

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	上海	252,666	252,666	-	-	3,811,250	167,993	89,542	-
2	南京	2,329,477	1,917,592	411,885	-	38,675,761	1,402,489	9,490,086	225,155
3	杭州	381,194	219,754	161,440	-	8,103,324	195,146	1,182,803	40,550
4	成都	3,577,078	2,775,444	522,183	279,451	26,474,721	1,782,015	7,110,738	690,378
5	天津	495,926	299,184	178,809	17,933	3,180,392	220,528	2,878,493	136,859
6	西安	100,614	-	100,614	-	780,051	43,681	780,649	22,145
7	重慶	940,251	355,299	253,089	331,863	5,238,675	398,101	3,625,024	256,979
8	武漢	220,143	-	220,143	-	2,568,491	116,963	1,162,729	37,077
9	合肥	335,758	278,360	57,398	-	3,357,645	202,318	482,938	34,266
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	-	1,080,963	124,875	119,420	-
12	蘇州	3,017,158	963,235	1,263,918	790,005	17,525,720	748,410	32,500,115	1,307,074
13	無錫	1,850,481	694,828	953,543	202,110	12,397,236	631,502	18,150,284	622,782
14	常州	391,851	140,833	251,018	-	5,705,772	210,081	2,464,334	72,676
15	南通	1,056,254	191,245	143,169	721,840	4,122,503	302,968	7,522,530	494,757
16	泰州	165,920	-	-	165,920	-	-	860,770	44,180
17	金華	576,344	-	576,344	-	2,435,606	205,033	2,443,694	166,063
18	寧波	216,549	-	216,549	-	511,189	41,808	1,693,081	123,390
19	嘉興	314,288	191,213	123,075	-	2,668,310	192,360	858,936	32,261
20	台州	-	-	-	-	-	-	-	-

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)				
21	泰安	203,757	-	148,152	55,605	-	-	2,519,310	109,805
22	中山	843,701	80,156	288,836	474,709	1,945,419	194,344	7,739,417	415,190
23	惠州	139,615	-	139,615	-	-	-	1,577,480	94,754
24	佛山	114,514	-	114,514	-	-	-	1,142,620	79,299
25	開封	278,468	-	278,468	-	1,072,157	123,908	1,146,429	88,305
26	淮安	33,287	-	33,287	-	64,344	7,423	82,114	9,220
27	咸陽	418,488	-	277,128	141,360	2,216,378	210,538	1,534,374	136,694
28	漳州	103,075	-	103,075	-	-	-	1,074,830	55,772
29	鹽城	449,089	123,120	75,132	250,837	2,006,515	158,634	2,795,766	244,587
30	滁州	157,138	-	105,138	52,000	229,673	40,325	502,007	64,059
31	張家口	134,908	-	134,908	-	613,669	87,420	397,787	12,597
32	綿陽	115,409	-	115,409	-	917,649	84,057	55,440	-
33	鷹潭	92,060	-	-	92,060	-	-	751,560	58,839
34	宿遷	425,143	201,389	223,754	-	3,071,742	299,590	90,968	-
35	甘孜	113,640	-	-	113,640	-	-	781,816	85,427
36	美國	2,868,363	1,013,758	350,563	1,504,042	17,079,057	1,188,999	27,850,793	1,679,364
	合計	<u>23,145,159</u>	<u>9,778,377</u>	<u>8,099,590</u>	<u>5,267,192</u>	<u>168,889,734</u>	<u>9,544,153</u>	<u>143,462,357</u>	<u>7,440,504</u>
	其中：獲有權益項目小計	<u>9,691,714</u>	<u>5,734,446</u>	<u>2,291,634</u>	<u>1,665,634</u>	<u>88,511,802</u>	<u>5,497,008</u>	<u>43,610,496</u>	<u>2,219,004</u>
	委託開發管理項目小計	<u>13,453,445</u>	<u>4,043,931</u>	<u>5,807,956</u>	<u>3,601,558</u>	<u>80,377,932</u>	<u>4,047,145</u>	<u>99,851,861</u>	<u>5,221,500</u>

## 財務回顧

### 收入及毛利

截至二零二三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2.13億元(二零二二年上半年：約為人民幣2.83億元)、物業銷售收入約為人民幣37.5億元(二零二二年上半年：約為人民幣54.7億元)、以及租金收入約為人民幣0.02億元(二零二二年上半年：約為人民幣0.02億元)，合計共約為人民幣39.6億元(二零二二年上半年：約為人民幣57.5億元)。本集團毛利約為人民幣7.3億元(二零二二年上半年：約為人民幣11.7億元)，毛利率約為18.4%(二零二二年上半年：約為20.4%)。

### 附屬公司已確認物業銷售

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團已確認收入約為人民幣39.6億元(二零二二年上半年：約為人民幣57.5億元)。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37.5億元(二零二二年上半年：約為人民幣54.7億元)及206,547平方米，主要是來自中國地區的成都熙華天璽、西安未來街區、成都未來家和美國地區的Eastmark、Ellis Town Country、Lavender、Ontario Vander Eyk、Sunrise Ranch、Hanover Lakes、Cypress等項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣35,010元(二零二二年上半年：約為人民幣23,825元)，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣18,000元(二零二二年上半年：約為人民幣17,922元)。

### 開發代建服務收入

截至二零二三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2.13億元(二零二二年上半年：約為人民幣2.83億元)。

### 租金及管理費收入

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團確認租金及管理費收入約為人民幣0.02億元(二零二二年上半年：約為人民幣0.02億元)。

## 銷售費用

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用約為人民幣2.50億元(二零二二年上半年：約為人民幣3.11億元)。

## 行政費用

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的行政費用約為人民幣4.32億元(二零二二年上半年：約為人民幣4.64億元)。

## 金融和合約資產減值損失淨額

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的金融資產減值虧損轉回淨額約為人民幣0.36億元(二零二二年上半年：撥備約為人民幣1.75億元)。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第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

截至二零二三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0.16億元(二零二二年上半年：虧損約為人民幣0.43億元)。該虧損由認股權證(與在美國收購特殊目的收購公司相關的)之公允價值變動而產生。

## 財務成本

截至二零二三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3.30億元(二零二二年上半年：約為人民幣3.49億元)。二零二三年上半年利息費用的資本化比例約為69.7%(二零二二年上半年：約為61.7%)，截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團費用化的財務成本約為人民幣1.00億元(二零二二年上半年：約為人民幣1.33億元)。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的利息收入約為人民幣0.15億元(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0.85億元(二零二二年上半年：約為人民幣1.24億元)。截至二零二三年六月三十日止六個月，加權平均財務成本約為5.8%(二零二二年上半年：約為6.3%)。

## 應佔合營企業及聯營公司利潤

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤約為人民幣0.49億元(二零二二年上半年：應佔合營企業與聯營公司虧損約為人民幣2.99億元)。

## 稅項

所得稅支出包括企業所得稅和土地增值稅。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的稅項支出約為人民幣0.47億元(二零二二年上半年：約為人民幣1.06億元)。

## 期間虧損

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生淨虧損約為人民幣0.04億元(二零二二年上半年：淨虧損約為人民幣3.90億元)。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣8.8億元(於二零二二年十二月三十一日：約為人民幣13.2億元)。於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.4倍(於二零二二年十二月三十一日：約為1.4倍)。

### 債務

於二零二三年六月三十日，本集團債務總計約為人民幣71.7億元(於二零二二年十二月三十一日：約為人民幣73.3億元)。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。於二零二三年六月三十日，淨負債總計約為人民幣62.9億元(於二零二二年十二月三十一日：約為人民幣60.8億元)。於二零二三年六月三十日，短期債務比例約為13.8%(於二零二二年十二月三十一日：約為20.4%)，長期債務比例約為86.2%(於二零二二年十二月三十一日：約為79.6%)。本公司長期債務佔比較大，長短期債務持續保持合理結構。

## 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)二零二三年六月三十日約為35.4%(於二零二二年十二月三十一日：約為36.7%)，另外，二零二三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85.8%(於二零二二年十二月三十一日：約為86.4%)。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

於二零二三年六月三十日，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、所持銷售物業、已交付物業的租賃土地、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。

除以上披露外，本集團資產並無押記。

## 外匯及外幣風險

於二零二三年六月三十日，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賬本位幣為美元，香港附屬公司記賬本位幣為港幣，中國大陸附屬公司記賬本位幣為人民幣。於二零二三年六月三十日，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0.12億元(二零二二年上半年：匯兌收益約為人民幣0.57億元)。於二零二三年六月三十日，本集團美元資產覆蓋美元負債約為1.6倍(於二零二二年十二月三十一日：約為1.5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

於二零二三年六月三十日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約為35.1%(於二零二二年十二月三十一日：約為35.9%)。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。於二零二三年六月三十日，未了結擔保約為人民幣9.08億元(於二零二二年十二月三十一日：約為人民幣9.94億元)。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，於二零二三年六月三十日的擔保餘額約為人民幣0.85億元(於二零二二年十二月三十一日：約為人民幣1.02億元)。於二零二三年六月三十日，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，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月十二日(紐約時間)，Landsea Holdings Corporation(「**LHC**」，本公司間接全資附屬公司)、Landsea Homes Corporation(「**Landsea Homes**」，本公司非全資附屬公司)與B. Riley Securities, Inc.(「**B. Riley Securities**」)(作為承銷商代表)訂立承銷協議(「**承銷協議**」)，據此，在承銷協議條款及條件規限下，LHC同意按公開發售價7.5美元出售而B. Riley Securities及Wedbush Securities Inc.作為承銷商(「**承銷商**」)同意購買Landsea Homes普通股中合共2,956,522股股份(「**LSEA股份**」)，總代價為22,173,915美元。此外，LHC同意按公開發售價7.5美元向承銷商出售額外443,478股LSEA股份(「**配股權股份**」)，而承銷商則在承銷協議條款及條件規限下有權購買全部或部分配股權股份。承銷商可於承銷協議日期後第30日或之前隨時及不時行使配股權。

根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第14章，承銷協議項下出售事項構成本公司一項主要交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月十三日的公告及本公司日期為二零二三年七月五日的通函。

## 報告期末後事項

於報告期結束後至本公告刊發日期，並無發生任何重大事項。

## 中期股息

董事局議決不就截至二零二三年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

## 購入、出售或贖回上市證券

截至二零二三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二零二三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。

董事認為於截至二零二三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二零二三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  
高媛

香港，二零二三年八月二十五日

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，一名非執行董事顧菁女士，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。