

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)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度的
全年業績**

財務摘要

- 於二零二三年度，朗詩出品簽約銷售額約為人民幣183.9億元，對應的簽約面積約為96.7萬平方米。
- 於二零二三年度，新增開發代建服務合同額約為人民幣4.6億元。
- 於二零二三年度，新增可售貨值約為292.9億元，截至二零二三年十二月三十一日，朗詩出品剩餘可售貨值約為1,413.2億元。
- 於二零二三年度，本集團之營業收入約為人民幣90.4億元，毛利約為人民幣11.1億元。

截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財政年度」)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。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	3	9,039,797	14,018,521
銷售及服務成本		(7,929,178)	(12,664,689)
毛利		1,110,619	1,353,832
其他收益	5	18,685	28,181
銷售費用		(547,287)	(694,776)
行政費用		(972,727)	(893,237)
金融和合約資產減值損失淨額		(194,315)	(479,215)
公允價值虧損淨額		(29,979)	(60,110)
其他虧損淨額		(53,416)	(342,522)
經營虧損		(668,420)	(1,087,847)
財務收入	6	18,997	4,849
財務費用	6	(232,099)	(391,166)
財務費用淨額	6	(213,102)	(386,317)
應佔聯營公司淨(虧損)/盈利		(94,087)	31,507
應佔合營企業淨盈利/(虧損)		152,291	(303,767)
除所得稅前虧損		(823,318)	(1,746,424)
所得稅費用	7	(40,001)	(707,328)
年度虧損		(863,319)	(2,453,752)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度虧損		<u>(863,319)</u>	<u>(2,453,752)</u>
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務產生的匯兌差額		(8,353)	454
將不會重新分類至損益的項目：			
— 歸屬於本公司的換算功能性 貨幣與披露貨幣的匯兌差額		(16,491)	(93,577)
— 歸屬於非控制性權益的換算 功能性貨幣與披露貨幣的 匯兌差額		<u>24,948</u>	<u>128,226</u>
年度其他全面收益，扣除稅項		<u>104</u>	<u>35,103</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(863,215)</u></u>	<u><u>(2,418,649)</u></u>
年度(虧損)/利潤歸屬於：			
— 本公司股東		(860,793)	(2,588,642)
— 非控制性權益		<u>(2,526)</u>	<u>134,890</u>
		<u><u>(863,319)</u></u>	<u><u>(2,453,752)</u></u>
年度全面(虧損)/利潤總額歸屬於：			
— 本公司股東		(885,637)	(2,681,765)
— 非控制性權益		<u>22,422</u>	<u>263,116</u>
		<u><u>(863,215)</u></u>	<u><u>(2,418,649)</u></u>
		人民幣	人民幣
歸屬於本公司股東的年度每股 虧損			
每股基本虧損	8	<u><u>(0.189)</u></u>	<u><u>(0.569)</u></u>
每股稀釋虧損	8	<u><u>(0.189)</u></u>	<u><u>(0.569)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性物業	10	321,600	332,500
物業、廠房及設備		251,898	186,319
使用權資產		85,325	113,414
於聯營公司的權益		1,074,737	1,186,685
於合營企業的權益		2,315,077	2,194,260
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	12	29,603	34,164
遞延所得稅資產		409,501	283,051
商譽		486,148	478,041
		<u>4,973,889</u>	<u>4,808,434</u>
流動資產			
持作銷售物業		605,541	699,332
開發中房地產	11	9,095,550	8,959,234
庫存		30,448	30,059
合同資產		280,720	278,697
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	12	3,279,961	3,891,475
受限制現金	15	99,315	67,505
現金及現金等價物	15	988,161	1,252,056
		<u>14,379,696</u>	<u>15,178,358</u>
資產總值		<u><u>19,353,585</u></u>	<u><u>19,986,792</u></u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	351,662	338,389
租賃負債		39,047	10,272
借款	14	73,879	84,112
遞延所得稅負債		5,241,915	5,836,754
		190,497	191,015
		<u>5,897,000</u>	<u>6,460,542</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	8,082,921	8,231,904
合同負債		311,840	315,931
租賃負債		248,606	201,268
借款	14	26,646	36,659
即期所得稅負債		1,972,978	1,494,321
		741,310	552,809
		<u>11,384,301</u>	<u>10,832,892</u>
負債總額		<u>17,281,301</u>	<u>17,293,434</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		(49,729)	678,158
		<u>(11,027)</u>	<u>716,860</u>
非控制性權益		<u>2,083,311</u>	<u>1,976,498</u>
權益總額		<u>2,072,284</u>	<u>2,693,358</u>
權益及負債總額		<u>19,353,585</u>	<u>19,986,792</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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(「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分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, 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」)主板上市。

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」)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，否則本綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈報。

本綜合財務報表經由董事局於二零二四年三月二十八日批准刊發。

2 編製基準及重大會計政策資料

除另有說明外，編製本綜合財務報表所應用的主要會計政策已於所列報的全部年度貫徹應用。本集團的綜合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」)、香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)及聯交所證券上市規則(「上市規則」)

本集團的綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)刊行的香港財務報告準則及香港公司條例及上市規則的披露規定編製。

香港財務報告準則包括下列權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會編製的詮釋

(b) 歷史成本慣例

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

(c) 持續經營基準

於二零二三年十二月三十一日，不包括為因流動性管理而單獨管理的Landsea Homes Corporation(「Landsea Homes」，本公司的上市附屬公司)的餘額，本集團的流動負債超過流動資產人民幣52.87億元，本集團的流動借款為人民幣19.73億元，而其現金及現金等價物為人民幣1.41億元。於同日及截至綜合財務報表批准日，本集團的違約本金為3,400萬美元(相當於人民幣2.41億元)利息為約人民幣1百萬美元(相當於約人民幣7百萬元)的優先票據(「**違約優先票據**」)，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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損人民幣8.63億元。

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，並通過質押部分附屬公司的股權取得或延期其他借款；

- (iv) 本集團已與潛在買家接觸，以出售本集團附屬公司持有的若干投資物業及持有投資物業的若干合營企業及聯營公司的股權。此外，本集團將繼續根據該等項目的預售及現金流量狀況，尋求若干合營企業及聯營公司股息及墊款；及
- (v) 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二零二三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下列各項：

- (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) 成功處置本集團附屬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
- (v) 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
香港會計準則第8號(修改)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修改)	國際稅務改革—第二支柱規則範本
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
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

除了以下準則，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。

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)

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號的修訂要求企業披露重要的會計政策資訊，並就會計政策披露的重要性概念的應用提供了指導。集團重新審視了一直以來披露的會計政策資訊，認為這些資訊符合修訂內容。

(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，但尚未於二零二三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
香港詮釋第5號(經修訂) 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
香港會計準則第21號(修改) 缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
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售	待定

除了以下準則，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。

香港會計準則第1號(修改)、香港詮釋第5號(經修訂)及香港會計準則第1號(修改)

二零二零年八月，香港會計師公會頒佈香港會計準則第1號修訂(「二零二零年香港會計準則第1號修訂」)，闡明釐定負債為流動或非流動負債的規定，特別是釐定實體是否有權將清償負債的時間推遲至報告期間後至少12個月。這些修訂

- 明確規定企業推遲清償的權利必須在報告期末存在；
- 明確分類不受管理層對實體是否行使其推遲清償權的意圖或預期的影響；
- 明確貸款條件如何影響分類；以及
- 澄清將或可能通過發行實體自身權益工具結算的負債的分類。

二零二二年十二月，香港會計師公會公佈了《香港會計準則第1號》的進一步修訂(「二零二二年《香港會計準則第1號》修訂」)，以澄清當實體推遲清償的權利受制于遵守契約時，實體如何確定負債的流動／非流動分類。

香港會計準則第1號的二零二零及二零二二年修訂本將於二零二四年一月一日後開始的年度報告期間以追溯基準一併應用。本集團現正評估該等修訂的影響，根據初步評估，預期該等修訂不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

3 收入

客戶合約收入及其他來源之收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶合約收入		
於某一時間點確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 中國內地	57,799	3,888,601
— 美國	8,385,216	9,425,714
管理服務(a)		
— 中國內地	92,366	95,732
— 美國	2,443	2,181
	<u>8,537,824</u>	<u>13,412,228</u>
於一段期間內確認的收入		
房地房開發及銷售		
— 美國	173,565	345,982
管理服務(a)		
— 中國內地	325,680	255,068
	<u>499,245</u>	<u>601,050</u>
其他來源之收入		
租金收入		
— 辦公投資物業	2,728	5,243
	<u>9,039,797</u>	<u>14,018,521</u>

(a) 管理服務收入明細如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
開發管理服務收入	248,422	104,703
銷售管理服務收入	92,366	95,732
綠色產品整合服務收入	49,398	63,516
品牌授權服務收入	30,303	89,030
	<u>420,489</u>	<u>352,981</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／(虧損)指各分部所賺取的利潤或產生之虧損，惟不包括計入綜合損益及其他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。

截至二零二三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：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度				
	美國	中國內地			
	房地產開發 及銷售 人民幣千元	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	8,385,216	57,799	94,809	-	8,537,824
— 根據香港財務報告準則					
第15號於一段期間內確認 的收入	173,565	-	325,680	-	499,245
— 租金收入	-	-	-	2,728	2,728
	<u>8,558,781</u>	<u>57,799</u>	<u>420,489</u>	<u>2,728</u>	<u>9,039,797</u>
物業、廠房及設備折舊	(30,677)	(9,254)	(5,984)	-	(45,915)
使用權資產折舊	(32,067)	(855)	(2,651)	-	(35,573)
投資性物業的公允價值虧損 按公允價值計入損益的	-	-	-	(10,900)	(10,900)
金融負債的公允價值虧損	(19,079)	-	-	-	(19,079)
應佔聯營公司淨虧損	-	(94,087)	-	-	(94,087)
應佔合營企業淨(虧損)/利潤	(150)	152,441	-	-	152,291
分部利潤/(虧損)	<u>162,641</u>	<u>(582,246)</u>	<u>(104,493)</u>	<u>(17,870)</u>	<u>(541,968)</u>
於二零二三年十二月三十一日					
分部資產	11,701,003	6,092,024	1,236,248	324,310	19,353,585
於聯營公司的權益	-	1,074,737	-	-	1,074,737
於合營企業的權益	137	2,314,940	-	-	2,315,077
增加/(減少)非流動資產(不包括 金融資產、遞延所得稅資產)	(14,139)	63,926	(5,190)	1,000	45,597
分部負債	<u>7,759,413</u>	<u>8,480,813</u>	<u>981,835</u>	<u>59,240</u>	<u>17,281,301</u>

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)					
— 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>
物業、廠房及設備折舊	(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	—	—	—	(33,600)	(33,600)
金融負債的公允價值虧損 按公允價值計入損益的	(26,227)	—	—	—	(26,227)
金融資產的公允價值虧損	(283)	—	—	—	(283)
應佔聯營公司淨利潤	—	31,507	—	—	31,507
應佔合營企業淨利潤/(虧損)	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>

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國內地	478,573	4,244,644	4,208,012	4,100,638
美國	8,561,224	9,773,877	765,426	706,504
香港(註冊地)	-	-	451	1,292
	<u>9,039,797</u>	<u>14,018,521</u>	<u>4,973,889</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或營運所在地而作出。

分部虧損與除所得稅前虧損的對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分部虧損	(541,968)	(1,252,248)
財務費用淨額(附註6)	(213,102)	(386,317)
未分配公司費用	<u>(68,248)</u>	<u>(107,859)</u>
除所得稅前虧損	<u>(823,318)</u>	<u>(1,746,424)</u>

5 其他收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息收益來自：		
— 應收合營企業及聯營公司款項	13,231	14,504
— 向第三方貸款	14	2,551
政府補助(a)	5,440	11,045
其他	<u>-</u>	<u>81</u>
	<u>18,685</u>	<u>28,181</u>

(a) 政府補助包括退稅人民幣2,430,000元(二零二二年：人民幣8,961,000元)。

6 財務費用淨額

	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	459,030	312,215
— 來自最終控股公司的貸款	16,815	35,576
— 優先私募票據	80,173	182,436
— EB-5 貸款	5,414	4,351
— 來自其他融資機構的借款	68,051	77,903
— 來自其他非融資機構的借款	19,035	55,216
— 應付關聯方款項	16,870	39,567
— 來自非控制性權益的貸款	46,169	—
— 租賃負債	6,275	5,062
— 其他財務費用	35,813	7,918
	<u>753,645</u>	<u>720,244</u>
減：資本化利息	<u>(521,546)</u>	<u>(329,078)</u>
	232,099	391,166
財務收入		
— 銀行利息收入	<u>(18,997)</u>	<u>(4,849)</u>
	<u>213,102</u>	<u>386,317</u>

截至二零二三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6.06%（二零二二年：5.81%）。

7 所得稅費用

	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		
— 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／(抵免)	1,708	(13,483)
— 美國利得稅(c)		
年度稅項費用	118,645	214,835
	120,353	201,352
中國內地土地增值稅(b)	8,654	71,185
遞延所得稅	(89,006)	434,791
	40,001	707,328

(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%(二零二二年：16.5%)作出撥備。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，由於並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

(b) 截至二零二三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%(二零二二年：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27.30%(二零二二年：27.38%)。

- (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二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，本集團並未就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人民幣1,853,643,000元(二零二二年：人民幣5,207,900,000元)確認遞延所得稅負債人民幣185,364,000元(二零二二年：人民幣520,790,000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二零二三年十二月三十一日的剩餘留存收益。於二零二三年十二月三十一日，本集團並未就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人民幣294,891,000元(二零二二年：人民幣269,776,000元)確認遞延所得稅負債人民幣79,444,000元(二零二二年：人民幣72,678,000元)。

- (e) 於二零二三年十二月三十一日，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人民幣1,716,950,000元(二零二二年：人民幣1,457,720,000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。

其他地區應課稅利潤根據本集團經營所在司法權區現行法例、詮釋及慣例按現行適用稅率徵稅。

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(不包括本公司於股份獎勵計劃下回購的普通股)。

	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>(860,793)</u>	<u>(2,588,642)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,543,175</u>	<u>4,545,948</u>
每股基本虧損(以每股人民幣列示)	<u>(0.189)</u>	<u>(0.569)</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(不包括本公司於股份獎勵計劃下回購的普通股)。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，原因為影響於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度為反稀釋。

	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>(860,793)</u>	<u>(2,588,642)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,543,175</u>	<u>4,545,948</u>
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>
用作釐定每股稀釋盈利的普通股經調整 加權平均數(千股)	<u>4,543,175</u>	<u>4,545,948</u>
每股稀釋虧損(以每股人民幣列示)	<u>(0.189)</u>	<u>(0.569)</u>

9 股息

董事局並無於二零二四年三月二十八日舉行的本公司大會宣告任何分派(二零二二年：無)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，沒有向本公司股東支付任何應付股息(二零二二年：已向本公司股東支付應付股息人民幣200,000,000元)。

10 投資性物業

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有位於中國內地的若干物業。於綜合財務狀況表的投資性物業賬面值變動概述如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	<u>332,500</u>	<u>687,500</u>
公允價值虧損淨額	(10,900)	(33,600)
出售附屬公司	<u>-</u>	<u>(321,400)</u>
於十二月三十一日	<u>321,600</u>	<u>332,500</u>

11 開發中房地產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國內地	2,201,764	1,971,621
— 美國	<u>7,831,700</u>	<u>7,765,426</u>
	<u>10,033,464</u>	<u>9,737,047</u>
減：開發中房地產價值下跌撥備	<u>(937,914)</u>	<u>(777,813)</u>
	<u>9,095,550</u>	<u>8,959,234</u>
款項包括：		
— 土地付款		
中國內地租賃土地	1,441,295	992,499
美國永久業權土地	<u>3,056,661</u>	<u>2,943,111</u>
	<u>4,497,956</u>	<u>3,935,610</u>
— 開發支出及改進服務	3,780,047	4,459,256
— 財務費用資本化	<u>817,547</u>	<u>564,368</u>
	<u>9,095,550</u>	<u>8,959,234</u>

12 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入非流動資產：		
其他應收款		
— 樓宇建築按金	30,000	30,000
— 物業維護按金	5,580	5,580
	<u>35,580</u>	<u>35,580</u>
減：虧損撥備	<u>(5,977)</u>	<u>(1,416)</u>
	<u>29,603</u>	<u>34,164</u>
計入流動資產：		
應收賬款(a)		
— 關聯方	172,449	186,350
— 第三方	471,358	492,535
	<u>643,807</u>	<u>678,885</u>
減：虧損撥備		
— 關聯方	(102,638)	(35,612)
— 第三方	(274,889)	(275,999)
	<u>(377,527)</u>	<u>(311,611)</u>
	<u>266,280</u>	<u>367,274</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預付款		
— 購買土地預付款	442,513	442,513
— 預付增值稅(「增值稅」)及其他附加費	102,438	69,503
— 預付稅項	23,266	29,709
— 其他預付款	157,410	200,090
	<u>725,627</u>	<u>741,815</u>
應收關聯方款項	1,325,120	1,646,813
減：虧損撥備	(764,538)	(756,673)
	<u>560,582</u>	<u>890,140</u>
應收非控制性權益款項	4,972	169,012
減：虧損撥備	(1,369)	(11,831)
	<u>3,603</u>	<u>157,181</u>
購買土地的按金	683,609	697,074
減：虧損撥備	(20,508)	(20,912)
	<u>663,101</u>	<u>676,162</u>
其他應收款		
— 向第三方借貸	466,128	366,462
— 土地競投按金	45,000	42,000
— 應收託管費	357,162	426,649
— 住房公積金按金	6,382	5,930
— 樓宇建築按金	16,100	17,381
— 公寓租金按金	2,004	2,942
— 應收對價	1	25,249
— 保修費用及一般責任保險應收款	194,106	188,804
— 其他	201,330	107,340
	<u>1,288,213</u>	<u>1,182,757</u>
減：虧損撥備	(227,445)	(123,854)
	<u>1,060,768</u>	<u>1,058,903</u>
	<u><u>3,279,961</u></u>	<u><u>3,891,475</u></u>

(a) 應收賬款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
房地產開發及銷售應收賬款	271,319	271,384
管理服務應收賬款	372,488	407,501
	<u>643,807</u>	<u>678,885</u>
減：虧損撥備	(377,527)	(311,611)
	<u>266,280</u>	<u>367,274</u>

根據賬單日期的即期應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	10,541	48,652
— 一至兩年	44,645	42,856
— 兩至三年	27,881	24,803
— 三至四年	20,709	22,321
— 四至五年	22,321	39,824
— 五年以上	46,352	7,894
	<u>172,449</u>	<u>186,350</u>
第三方		
— 少於一年	39,459	40,892
— 一至兩年	27,421	45,513
— 兩至三年	39,095	35,894
— 三至四年	11,635	310,954
— 四至五年	294,466	23,087
— 五年以上	59,282	36,195
	<u>471,358</u>	<u>492,535</u>
	<u>643,807</u>	<u>678,885</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。

於二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
人民幣	1,783,273	2,552,214
美元	1,525,841	1,372,979
港元	450	446
	<u>3,309,564</u>	<u>3,925,639</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入非流動負債：		
— 應付關聯方款項	-	8,443
— 應付保修保證金	346,662	324,946
— 其他應付款	5,000	5,000
	<u>351,662</u>	<u>338,389</u>
計入流動負債：		
— 應付關聯方款項	3,097,933	3,206,819
— 應付工程物料及服務款項	1,875,348	1,806,464
— 租賃及工程服務已收按金	822,790	720,146
— 應付利息	458,827	431,185
— 應付非控制性權益款項	280,871	278,560
— 來自第三方資金	515,527	872,116
— 增值稅及其他應付稅項	122,295	163,829
— 應付股息	13,155	12,967
— 應計職工費用	233,952	162,668
— 應付票據	2,513	39,560
— 應付代價	4,626	4,626
— 其他應付款	655,084	532,964
	<u>8,082,921</u>	<u>8,231,904</u>

於二零二三年及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。

於財務狀況表日期，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 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
少於一年	871,837	849,874
一至兩年	243,166	480,191
兩至三年	332,839	295,154
三年以上	427,506	181,245
	<u>1,875,348</u>	<u>1,806,464</u>

於財務狀況表日期，應付賬款及其他應付款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
人民幣	6,429,133	6,412,295
美元	1,957,085	2,110,458
港元	48,365	47,540
	<u>8,434,583</u>	<u>8,570,293</u>

14 借款

	二零二三年		二零二二年	
	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	258,385	2,766,863	523,650	3,984,465
— 來自其他金融機構的貸款	437,930	—	623,700	—
有抵押借款總額	<u>696,315</u>	<u>2,766,863</u>	<u>1,147,350</u>	<u>3,984,465</u>
無抵押				
— 銀行借款	—	1,672,532	—	—
— 二零二零年優先票據(a)	240,599	—	257,481	—
— 二零二二年優先票據(b)	669,021	—	89,490	704,436
— 來自最終控股公司的貸款	367,043	—	—	356,220
— EB-5貸款及EB-5投資人 出資款	—	802,520	—	791,633
無抵押借款總額	<u>1,276,663</u>	<u>2,475,052</u>	<u>346,971</u>	<u>1,852,289</u>
借款總額	<u>1,972,978</u>	<u>5,241,915</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：0.10%至10.75%)計息。

(a) 優先票據

本公司發行的二零二零年優先票據於二零二零年一月二十一日在新加坡交易所證券交易有限公司上市，並於二零二二年十月到期，利息為年利率10.75%，每半年支付一次。截至二零二二年十月，本集團已回購二零二零年優先票據本金總額為30,600,000美元(折合人民幣196,753,000元)。二零二二年十月，本集團成功將二零二零年優先票據132,216,000美元(折合人民幣947,962,000元)交換為二零二四年十月二十日(「到期日」)到期的新優先票據118,994,400美元(折合人民幣853,166,000元)(「二零二二年優先票據」)，交換金額為二零二二年優先票據本金總額的90%，現金支付13,883,000美元(折合人民幣約99,538,000元)，為二零二零年優先票據本金總額的10.5%(「交換」)。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團因到期未付款而拖欠本金金額為33,970,000美元(折合人民幣240,599,000元)及利息金額為1百萬美元(折合人民幣7百萬)的二零二零年優先票據。二零二二年優先票據項下違約條款事項排除因二零二零年優先票據違約事件的違約而直接或間接產生的任何交叉違約事項及最終判決及頒令。

- (b) 二零二二年優先票據於二零二二年十月二十一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。二零二二年優先票據以本公司若干附屬公司作擔保。本公司須於二零二四年四月二十日按相等於二零二二年優先票據本金額100%的贖回價贖回至少30%本金額連同應計未付利息。本公司須於到期日償付二零二二年優先票據所有剩餘未付本金額連同應計未付利息。

截至二零二三年十二月三十一日，二零二二年優先票據剩餘未付本金額為94,458,000美元(折合人民幣669,021,000元)。

於報告期末，借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
人民幣	1,368,493	1,299,711
美元	5,846,400	6,031,364
	7,214,893	7,331,075

於各財務狀況表日期，本集團借款應於下列時間償還：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	1,972,978	1,494,321
一至兩年	2,234,251	4,956,873
兩至五年	2,960,144	826,861
五年以上	47,520	53,020
	7,214,893	7,331,075

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119,554,960美元(相當於約人民幣846,772,000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(不包括為本公司不能自由使用的Landsea Homes所持有的現金)為人民幣141,390,000元。

主席報告

宏觀市場

二零二三年，中國房地產銷售額創下八年新低，70城大中城市房價全面下調，政府採取了一系列支持措施，包括一線城市在內的主要城市開始逐步放鬆限購，以期提振持續低迷的市場需求。當前，房地產行業的供求關係已發生了重大逆轉，行業仍然在經歷艱難且漫長的深度調整。

經營業績

面對持續而空前的挑戰，朗詩全體員工仍保持定力與鬥志，相信攻堅克難的勇氣及專業的力量會引領公司穿越陰霾。2023年，「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣183.9億元，簽約建築面積約為96.7萬平方米，實現表內收入約人民幣90.4億元。回顧期內，依托綠色科技住宅建設能力和專業化代建能力，公司共獲取新項目18個，其中中國12個，美國6個；並在中國地區實現了24個在建項目超過12,000套房屋的平穩交付，也在美國交付了2,100餘套房屋。

中國地產業務

作為一家綠色開發服務商，綠色差異化戰略流淌在朗詩的基因和血液中，經過日積月累的投入，綠色建築的研發與建造能力成為公司在市場搏擊的立身之本。截至二零二三年底，我們已在全國打造了超過200個綠色住宅項目，綠色住宅開發面積超過3,300萬平方米。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。

截至二零二三年底，中國地區累計可售貨值約人民幣1,168.3億元，其中一線、新一線及二線城市¹佔比約90%，長三角及大灣區佔比近八成。全年，朗詩分別於蘇州、無錫、成都、重慶、西安及佛山等城市共獲取12個項目，新增可售貨值約人民幣281億元，新增可售面積約133萬平方米。新獲取的項目全部為開發及管理服務（「開發代建服務」）項目。二零二三年，開發代建服務項目的收入達約人民幣4.2億元，同比提升19.1%，開發代建服務項目的毛利率為27%。截至二零二三年底，由我們提供開發代建服務及進行小股操盤的項目共計102個，總可售面積約560萬平方米，預計可售貨值約達人民幣1,101億元，佔中國地區總可售貨值約94%。

多年來，朗詩一直秉承和踐行行業變革者的信念，堅信行業終將向更加專業化、分工更加細化、風險分散化的形態演進，我們用實際行動探索並不斷落實從重資產的傳統內房模式向資產輕型化的轉型，也得益於這種十數年如一日的戰略定力讓我們在面對行業逆風、銷售疲軟之時，多了一份從容。在行業變革期，固守城池終將畫地為牢，積極變革、守正出奇才能煥發新生。

美國地產業務

二零二三年是美國地產業務創立以來的第十年。十年間，美國公司倚靠果決的執行能力與卓越的併購整合能力，在美國房地產行業拿下一席之地。公司業績穩步成長，二零一八年以來的收入複合增長率超過28%。美國持續的加息周期尚未結束，30年固定房貸利率仍然高達6.8%，高利率抑制了房主的換房需求。而二手房供給的降低致使新房供給佔總體待售房源的比例不斷提升，新房房價也因此維持在了較高的水平。

回顧期內，Landsea Homes於加州、佛州、德州及科羅拉多州總計新增項目可售面積約8萬平方米，可售貨值約人民幣12.2億元。截至二零二三年底，美國地區累計可售貨值約為人民幣245億元，其中佛羅里達州及得克薩斯州合計佔比約48%，加利福尼亞州佔比約20%，亞利桑那州佔比約30%。

¹ 第一財經旗下新一線城市研究所發佈的《2023城市商業魅力排行榜》：15座新一線城市依次是成都、重慶、杭州、武漢、蘇州、西安、南京、長沙、天津、鄭州、東莞、青島、昆明、寧波、合肥。

展望

儘管處於持續的深度調整期，中國房地產行業仍是國民經濟的支柱產業之一，行業規模預計維持在10萬億元人民幣左右。行業從高速增長進入存量競爭與生態優化的階段，優勝劣汰適者生存。在這樣一個危與機並存的時代，朗詩的競爭優勢更加凸顯。回首來路，「產品差異化、資產輕型化、收益多樣化」的轉型戰略已貫徹十年有餘，這讓我們更加明確和精準地找到了新發展階段中的生態位：健康可持續的綠色開發服務商，即兼具強操盤能力與不動產投資能力的綠色品牌服務商。

行業的深度調整也讓團隊學會在挫折中前行、在泥濘中尋出路。面對宏觀經濟、行業內外多重的挑戰，我們身處沒有硝煙卻危機四伏的戰場，唯有戰鬥到最後方能成為贏家。

往日不可追，來日猶可為。在房地產新的發展時代，我們將不斷增進對市場的理解認識，保持敬畏之心，通過提升產品創新力及投資能力，在更加專業細分的市場中捕捉機會。借助自身獨特的優勢和資源稟賦，轉型升級成為新發展階段中的成功企業。

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。

於二零二三年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣183.9億元(二零二二年：約為人民幣223.2億元)。簽約面積為967,241平方米(二零二二年：1,162,178平方米)。

於二零二三年度，本集團共獲取18個項目，其中中國境內12個，美國6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6個，開發代建服務項目12個)。

於二零二三年度，本集團新增開發銷售型物業可售面積為1,410,517平方米，預計可售貨值約為人民幣292.9億元，其中本集團錄得權益項目新增可售面積為80,784平方米，預計可售貨值約為人民幣12.2億元。權益項目中，本集團應佔權益部分新增可售面積為80,784平方米，預計可售貨值約為人民幣12.2億元。於回顧期間本集團新增開發代建服務項目建築面積為1,835,078平方米，可售面積為1,329,733平方米，預計可售貨值約為人民幣280.8億元。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。

於二零二三年度，本集團擁有儲備項目總可售面積為7,454,558平方米及預計可售貨值約為人民幣1,413.2億元，權益項目可售面積為2,100,689平方米及預計可售貨值約為人民幣399.1億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,863,863平方米及預計可售貨值約為人民幣323.4億元。本集團之開發代建服務項目共76個，可售面積5,353,869平方米，預計可售貨值約為人民幣1,014.0億元。本集團持有出租型物業總建築面積為69,029平方米，應佔權益部分建築面積為42,887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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團分別於成都、重慶、蘇州、無錫、西安、佛山、泰州等城市共獲取12個項目，新增可售面積133萬平方米，可售貨值約為人民幣280.8億元；與此同時，新增開發代建服務合同額約為人民幣4.6億元(二零二二年：約人民幣11.9億元)。

美國業務發展

本集團地產開發業務佈局中美兩地，Landsea Homes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。於二零二三年度，Landsea Homes新增6個項目，新增可售面積約8萬平方米，可售貨值約人民幣12.2億元。

權益項目簽約銷售及已售未入賬物業

於二零二三年度，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94.8億元，簽約銷售面積為484,766平方米，均價為每平方米人民幣19,561元。合同銷售主要是來自中國杭州、無錫、武漢、嘉興、成都、重慶等城市以及美國一、二線門戶城市的在售項目。於二零二三年十二月三十一日，本集團累計已售未入賬物業面積為1,012,870平方米(二零二二年十二月三十一日：1,583,075平方米)，金額約為人民幣164.2億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣243.7億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入賬物業面積為450,238平方米(二零二二年十二月三十一日：672,557平方米)，金額約為人民幣73.3億元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣104.0億元)。

二零二三年對外簽約

序號	2023年對外簽約項目	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%	11,174	443.00	25,223
2	宜興新都府	26%	524	-	-
3	蘇州澄園	100%	200	-	-
4	無錫熙華府	40%	13,414	552	24,301
5	杭州樂府	50%	1,800	-	-
6	杭州玲瓏樾	30%	338,957	18,022	18,808
7	海寧綠洲璟院	20%	526,159	33,913	15,515
8	武漢熙華府	30%	255,187	13,157	19,396
9	成都熙華府	33%	1,320	-	-
10	成都朗詩萃樾	100%	14,384	1,182	12,169
11	成都樂府	76%	4,672	-	-
12	重慶熙樾府	100%	192,901	12,026	16,040
13	天津翡翠瀾灣	75%	1,084	-	-
14	天津翠微瀾閣(B)	100%	2,984	-	-
15	天津翠微瀾閣(CD)	35%	2,734	-	-
16	石家莊未來街區	26%	2,210	-	-
17	中山朗詩德州尚郡	43%	100	-	-
18	常熟尚璟名築	51%	608	-	-
19	無錫熙雲里	10%	241,814	7,831	30,879
20	Centerra	100%	107,121	6,671	16,058

序號	2023年對外簽約項目	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)
21	EllisTownCountry	100%	706,103	26,518	26,627
22	Lincoln 65 — Nolin	100%	194,296	5,291	36,722
23	Placentia Heights	100%	270,815	6,541	41,403
24	Synagogue	100%	-49,257	-332	148,364
25	Tirado	100%	662,482	16,071	41,222
26	Trinity Lakes	100%	155,114	11,571	13,405
27	Eastmark	100%	356,276	18,116	19,666
28	Estrella	100%	88,433	5,307	16,663
29	North Central Phoenix (Madison Town & Country)	100%	43,743	1,489	29,377
30	Northern Farms	100%	182,512	11,326	16,114
31	Sunrise Ranch	100%	327,949	21,564	15,208
32	Sunset Farms	100%	145,170	9,769	14,860
33	Verrado	100%	149,173	7,228	20,638
34	Ardmore	100%	54,251	3,637	14,916
35	Bargrove	100%	186,592	13,901	13,423
36	Celery Oaks	100%	35,175	2,349	14,974
37	Courtyards at Waterstone	100%	117,844	8,280	14,232
38	Cypress Hammock	100%	179,351	11,780	15,225
39	Davenport Estates	100%	4,914	365	13,463
40	Greenfield	100%	74,989	5,856	12,805
41	Halifax Plantation-Bulow	100%	90,870	5,133	17,703
42	Hammock Reserve	100%	111,989	8,709	12,859
43	Hanover Lakes	100%	104,841	7,542	13,901
44	Lake Lincoln	100%	77,368	5,558	13,920
45	Legacy Landings	100%	83,361	6,137	13,583
46	Palm Bay	100%	3,105	248	12,520
47	Palm Coast	100%	17,494	1,249	14,006
48	Preservation Pointe	100%	70,345	5,489	12,816
49	Ridgeview	100%	241,484	17,197	14,042
50	St. Johns Preserve	100%	118,609	8,106	14,632
51	Lavender	100%	445,392	5,990	74,356
52	Novato	100%	136,155	3,762	36,192
53	Ontario Vander Eyk	100%	336,370	11,423	29,447
54	Belle Oaks	100%	5,821	293	19,867
55	Saratoga Hills (Key Ranch)	100%	8,672	309	28,065
56	North Copper Canyon	100%	250,094	17,530	14,267
57	Horse Creek	100%	82,915	6,401	12,953

序號	2023年對外簽約項目	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)
58	Parkview at the Hills	100%	202,478	13,677	14,804
59	Preserve at Sunrise	100%	45,635	3,412	13,375
60	Heathrow Country Estate Homes	100%	4,410	233	18,927
61	Wiregrass	100%	-3,319	-196	16,934
62	Vintage Oaks	100%	15,170	770	19,701
63	Monarch Hills	100%	771,922	33,545	23,012
64	Bentridge	100%	151,452	10,438	14,510
65	Marlowe	100%	38,434	2,328	16,509
66	Gardens Waterstone	100%	25,581	1,711	14,951
67	Alameda Marina	100%	128,639	2,886	44,573
68	The Junction	100%	72,706	5,294	13,734
69	Beresford Woods	100%	102,154	8,914	11,460
70	Sky Lake	100%	57,624	4,087	14,099
71	Citrus Park	100%	26,662	1,828	14,585
72	Woods of Lake Helen	100%	11,974	2,254	5,312
73	Country Club Lakes Estates	100%	17,770	1,023	17,370
74	El Cidro	100%	6,635	360	18,431
75	Eagle Crest	100%	5,137	255	20,145
76	BrightonHomestead	100%	11,045	447	24,709
	合計		<u>9,482,266</u>	<u>484,766</u>	<u>19,561</u>

項目儲備

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有的儲備項目總可售面積為7,454,558平方米，預計可售貨值約為人民幣1,413.2億元；按權益比例計算，本集團應佔項目儲備可售面積為1,863,863平方米，預計可售貨值約為人民幣323.4億元；本集團之開發代建服務項目共76個，可售面積為5,353,869平方米，預計可售貨值約為人民幣1,014.0億元。

二零二三末累計土儲

序號	2023年12月末累計土儲城市	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	2,252,961	1,775,186	477,775	-	37,480,921	1,365,674	9,380,405	220,598
3	杭州	381,194	219,754	161,440	-	8,181,589	199,277	1,095,875	36,419
4	成都	3,373,022	2,913,644	410,204	49,174	26,995,389	1,827,659	8,402,323	816,212
5	天津	495,926	299,184	178,809	17,933	3,183,209	220,528	2,874,763	136,859
6	西安	171,706	-	68,284	103,422	1,144,182	57,863	1,314,936	59,307
7	重慶	796,789	446,236	208,806	141,747	5,380,259	409,761	3,483,440	245,319
8	武漢	220,143	45,600	174,543	-	2,614,595	121,365	1,116,625	32,675
9	合肥	335,758	278,360	57,398	-	3,358,947	202,319	481,636	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	122,685	43,651	-	1,081,393	124,875	118,990	-
12	蘇州	3,149,739	1,225,006	1,094,506	830,227	18,639,958	793,141	33,585,877	1,371,842
13	無錫	1,848,641	798,308	894,074	156,259	12,639,887	640,567	17,907,631	613,717
14	常州	391,851	140,833	251,018	-	6,045,628	220,639	2,124,478	62,118
15	南通	763,709	33,950	9,431	720,328	618,298	66,754	7,522,530	494,757
16	金華	576,344	-	576,344	-	2,657,014	224,418	2,222,287	146,678
17	寧波	216,549	-	216,549	-	560,456	47,342	1,643,814	117,856
18	嘉興	314,282	191,213	123,069	-	2,713,740	194,529	813,506	30,092
19	台州	40,624	-	40,624	-	725,431	27,915	-	-
20	泰安	203,757	-	136,112	67,645	-	-	2,519,310	109,805
21	泰州	174,497	-	-	174,497	-	-	860,770	44,810
22	中山	843,312	302,574	66,029	474,709	2,009,334	201,684	7,675,502	407,850
23	佛山	114,514	-	56,119	58,395	-	-	1,142,620	79,299
24	惠州	139,615	-	139,615	-	-	-	1,577,480	94,754
25	開封	278,468	48,422	230,046	-	1,180,366	137,649	1,038,220	74,563
26	淮安	33,287	-	33,287	-	64,344	7,423	82,114	9,220
27	咸陽	443,619	61,965	240,294	141,360	2,302,807	219,356	1,447,945	127,877
28	漳州	103,075	-	103,075	-	51,914	2,057	1,022,916	53,716
29	鹽城	450,924	123,120	58,147	269,657	2,071,552	163,637	2,730,729	239,584
30	濰州	157,138	-	105,138	52,000	255,260	43,968	476,420	60,416
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	宿遷	425,143	425,143	-	-	3,071,741	299,590	90,968	-
34	鷹潭	96,139	-	96,139	-	-	-	751,560	58,839
35	甘孜	111,000	-	-	111,000	-	-	781,816	85,427
36	美國	2,929,705	1,200,300	336,488	1,392,917	20,002,478	1,352,619	24,481,334	1,577,086
	合計	<u>22,768,966</u>	<u>10,984,450</u>	<u>6,949,429</u>	<u>4,835,087</u>	<u>171,408,781</u>	<u>9,674,723</u>	<u>141,315,069</u>	<u>7,454,558</u>
	其中：獲有權益項目小計	<u>9,752,224</u>	<u>6,450,984</u>	<u>1,793,385</u>	<u>1,507,855</u>	<u>91,754,823</u>	<u>5,676,666</u>	<u>39,911,858</u>	<u>2,100,689</u>
	委託開發管理項目小計	<u>13,016,742</u>	<u>4,533,466</u>	<u>5,156,044</u>	<u>3,327,232</u>	<u>79,653,958</u>	<u>3,998,057</u>	<u>101,403,211</u>	<u>5,353,869</u>

財務回顧

收入及毛利

截至二零二三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4.20億元(二零二二年：約為人民幣3.53億元)、物業銷售收入約為人民幣86.2億元(二零二二年：約為人民幣136.6億元)、以及租金收入約為人民幣0.03億元(二零二二年：約為人民幣0.05億元)，合計共約為人民幣90.4億元(二零二二年：約為人民幣140.2億元)。本集團毛利約為人民幣11.1億元(二零二二年：約為人民幣13.5億元)，毛利率約為12.3%(二零二二年：約為9.7%)。

附屬公司已確認物業銷售

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已確認收入約為人民幣90.4億元(二零二二年：約為人民幣140.2億元)。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86.2億元(二零二二年：約為人民幣136.6億元)及442,906平方米，主要是來自中國地區的文暉F地塊(熙華府)、蘇州留園和美國地區的Tirado、Ridgeview、Lavender、EllisTownCountry、Eastmark等項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣20,366元(二零二二年：約為人民幣20,695元)，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣18,828元(二零二二年：約為人民幣18,746元)。

開發代建服務收入

截至二零二三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4.20億元(二零二二年：約為人民幣3.53億元)。

租金及管理費收入

截至二零二三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0.03億元(二零二二年：約為人民幣0.05億元)。

銷售費用

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約為人民幣5.47億元(二零二二年：約為人民幣6.95億元)。

行政費用

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約為人民幣9.73億元(二零二二年：約為人民幣8.93億元)。

金融和合約資產減值損失淨額

截至二零二三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1.94億元(二零二二年：約為人民幣4.79億元)。本集團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0.3億元(二零二二年：虧損約為人民幣0.6億元)。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0.28億元；(ii)本期與信貸協議相關的贖回負債的公允價值收益約人民幣0.09億元；及(iii)本期的投資性物業公允價值虧損約為人民幣0.11億元(二零二二年：虧損約為人民幣0.34億元)。本集團的投資性物業為位於中國上海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

截至二零二三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7.54億元(二零二二年：約為人民幣7.20億元)。二零二三年利息費用的資本化比例約為69.2%(二零二二年：約為45.7%)，截至二零二三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2.32億元(二零二二年：約為人民幣3.91億元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的利息收入約為人民幣0.32億元(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2.00億元(二零二二年：約為人民幣3.69億元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，加權平均財務成本約為6.7%(二零二二年：約為6.2%)。

應佔合營企業及聯營公司淨盈利

截至二零二三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盈利約為人民幣0.58億元(二零二二年：應佔合營企業與聯營公司淨虧損約為2.72億元)，主要為二零二二年預期合營項目減值導致上期應佔合營企業淨虧損較大。

稅項

所得稅支出包括企業所得稅和土地增值稅。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出約為人民幣0.40億元(二零二二年：約為人民幣7.07億元)，主要是二零二二年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上期所得稅費用較大。

期間虧損

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約為人民幣8.63億元(二零二二年：淨虧損約為人民幣24.5億元)。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣10.9億元(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1.3倍(於二零二二年十二月三十一日：約為1.4倍)。

債務

於二零二三年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣72.1億元(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。於二零二三年十二月三十一日，淨負債#總計約為人民幣62.3億元(於二零二二年十二月三十一日：約為人民幣60.8億元)。於二零二三年十二月三十一日，短期債務比例約為27.3%(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72.7%(於二零二二年十二月三十一日：約為79.6%)。本集團長期債務佔比較大，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)於二零二三年十二月三十一日約為37.3%(於二零二二年十二月三十一日：約為36.7%)，另外，於二零二三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89.3%(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、物業、廠房與設備、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虧損約為人民幣0.49億元(二零二二年：匯兌收益約為人民幣1.89億元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團美元資產覆蓋美元負債約1.5倍(二零二二年：約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

於二零二三年十二月三十一日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約53.8%(於二零二二年十二月三十一日：約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。於二零二三年十二月三十一日，未了結擔保約為人民幣7.26億元(於二零二二年十二月三十一日：約為人民幣9.94億元)。於二零二三年十二月三十一日，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，於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三財政年度，本集團進行了如下重大投資、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**」)(根據美國特拉華州法律註冊成立的公司及本公司間接全資附屬公司)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**」)同意購買合共2,956,522股Landsea Homes Corporation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(「**二零二三年出售事項**」)。受限於承銷協議條款，承銷商同意出售，而Landsea Homes同意購回合共443,478股LSEA股份(相當於已發行及發行在外LSEA股份約1.11%)(「**股份購回**」)。

由於有關二零二三年出售事項(連同股份購回)的一項或多項適用百分比率為25%或以上，而該等比率均低於75%，故此根據上市規則第14章，二零二三年出售事項(連同股份購回)構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。出售2,513,044股LSEA股份及股份購回於二零二三年六月十五日完成。出售配股權股份於二零二三年六月二十一日完成。已向公眾出售443,478股LSEA股份。

報告期後事項

- (a) 於二零二四年一月八日(紐約時間)，Landsea Homes、Tommy McAden、Lisa McAden及McAden Enterprises, Inc.(統稱「**賣方**」)及Antares Acquisition, LLC(「**目標公司**」)訂立股東權益購買協議，據此Landsea Homes有條件同意購買，而賣方有條件同意出售目標公司的所有已發行股本權益(「**收購事項**」)。收購事項基礎購買價為185,000,000美元。

於LHC於二零二四年三月八日完成出售2,434,783股Landsea Homes普通股後，Landsea Homes不再為本公司附屬公司。鑒於上文所述，收購事項不再構成上市規則第14章項下本公司的非常重大收購事項，故此不再需要遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

- (b) 於二零二四年三月八日，本公司間接全資附屬公司上海朗信房地產開發有限公司、上海朗詩投資管理有限公司蘇州分公司、上海朗銘房地產開發有限公司、上海朗敘企業管理有限公司及上海昆宏實業有限公司(統稱「本集團成員公司」)與南京朗詩物業管理有限公司(「南京朗詩物業」)及無錫匯鄰驛居房地產經紀有限公司(「無錫匯鄰驛居」)(統稱「朗詩綠色生活集團成員公司」)訂立物業轉讓協議，據此本集團成員公司同意向朗詩綠色生活集團成員公司轉讓目標物業(「物業轉讓」)，以抵銷本集團成員公司應付朗詩綠色生活集團成員公司的對應欠款，對價為人民幣9,071,671元。

南京朗詩物業及無錫匯鄰驛居均為朗詩綠色生活服務有限公司(「朗詩綠色生活」)的間接全資附屬公司。朗詩綠色生活由田先生間接持有40.20%的權益。由於朗詩綠色生活為田先生之聯繫人，故屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，物業轉讓構成本公司的一項關連交易。由於有關物業轉讓的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故物業轉讓須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，但獲豁免通函及獨立股東批准要求。

- (c) 於二零二四年三月八日(紐約時間)，LHC透過B.Riley Securities Inc.及BofA Securities, Inc.(彼等各自為其自身及代表其他包銷商行事，統稱「二零二四年包銷商」)作為聯席賬簿管理人以包銷發售方式完成出售2,434,783股LSEA股份，相當於二零二四年三月四日已發行及發行在外LSEA股份總數約6.76%，公開發售價為每股LSEA股份11.6美元(「二零二四年出售事項」)。

有關二零二四年出售事項之最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)將超過75%，故二零二四年出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

- (d) 就二零二四年出售事項而言，LHC向二零二四年包銷商授出為期30日的購股權，以購買最多365,217股額外LSEA股份（「二零二四年購股權股份」），公開發售價為每股二零二四年購股權股份11.6美元。於二零二四年三月八日（紐約時間），金額為503,000美元的43,362股二零二四年購股權股份（相當於二零二四年三月四日已發行及發行在外LSEA股份總數約0.12%）已由二零二四年包銷商出售予Bruce Frank、Mollie Fadule、Tom Hartfield及慕容馨飆（「**關連出售事項**」）。

Bruce Frank、Mollie Fadule、Tom Hartfield為Landsea Homes的董事。慕容馨飆為田先生的配偶。根據上市規則第14A章，關連出售事項構成本公司的關連交易。由於有關在公開發售中的關連出售事項的所有適用百分比率（定義見上市規則）均低於5%，故關連出售事項構成關連交易，須遵守上市規則第14A.76條項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

除上文所述者外，自二零二三年十二月三十一日起至本公告日期，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

於二零二三年十二月三十一日，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

董事局不建議就二零二三財政年度派付任何末期股息（截至二零二二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二零二四年六月十四日（星期五）舉行的股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於二零二四年六月十一日（星期二）至二零二四年六月十四日（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二零二四年六月七日（星期五）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

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的信託除外)於二零二三財政年度內概無購買、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C3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，全體董事於二零二三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C1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。

董事認為本公司於二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度之獨立核數師報告摘錄：

無法發表意見

我們無法對 貴集團綜合財務報表發表意見。基於本報告無法發表意見的基礎一節所述不確定因素之間潛在互相影響及可能累計影響，我們不可能對綜合財務報表發表意見。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按香港公司條例的披露要求妥為編製。

無法發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所述，於二零二三年十二月三十一日，不包括Landsea Homes Corporation（「**Landsea Homes**」，貴公司的上市附屬公司）的餘額，貴集團的流動負債超過流動資產人民幣52.87億元，貴集團的流動借款為約人民幣19.73億元，而其現金及現金等價物為人民幣1.41億元。於同日及截至綜合財務報表批准日，本集團的違約本金為3,400萬美元（相當於人民幣2.41億元）利息為1百萬美元（相當於人民幣7百萬）的優先票據（「**違約優先票據**」），因未在到期日付款。此外，貴集團產生淨虧損人民幣8.63億元。

上述事件或情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所述其他事宜顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

貴公司董事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，載於綜合財務報表附註2.1(c)。綜合財務報表按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的成果，當中存在多項不確定因素包括貴集團是否能夠(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)成功處置貴集團附屬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(v)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。

基於該等多項不確定因素、該等不確定因素之間潛在互相影響及可能累計影響，我們未能就按持續經營基準編製財務報表是否合適達成意見。

倘 貴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 貴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。

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二零二三財政年度的綜合財務報表。

審閱業績公告

本集團的核數師天職香港會計師事務所有限公司已就本業績公告中有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益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。天職香港會計師事務所有限公司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，因此天職香港會計師事務所有限公司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，二零二四年三月二十八日

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。