

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)

**截至二零二四年六月三十日止六個月的
中期業績**

財務摘要

- 截至二零二四年六月三十日止六個月(「本期間」)，朗詩出品簽約銷售額約為人民幣78.3億元，對應的簽約建築面積約為422,550平方米。
- 本期間，新增開發代建服務合同額約為人民幣1億元。
- 本期間，新增可售貨值約為人民幣175.1億元，截至二零二四年六月三十日，朗詩出品剩餘可售貨值約為人民幣1,467.8億元。
- 本期間，本集團的收入約為人民幣13.2億元，毛利約為人民幣2.15億元。

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」、「我們」或「我們的」）截至二零二四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。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二三年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 3 | 1,323,015 | 3,963,755 |
| 銷售及服務成本 | | (1,108,410) | (3,235,806) |
| 毛利 | | 214,605 | 727,949 |
| 其他收益 | 5 | 8,085 | 11,665 |
| 銷售費用 | | (100,209) | (250,319) |
| 行政費用 | | (216,625) | (432,028) |
| 金融和合約資產減值(虧損)/撥回 淨額 | | (130,303) | 35,832 |
| 公允價值收益/(虧損)淨額 | | 16,375 | (16,046) |
| 其他(虧損)/收益淨額 | 6 | (1,126,819) | 10,889 |
| 經營(虧損)/利潤 | | (1,334,891) | 87,942 |
| 財務收入 | 7 | 16,477 | 6,089 |
| 財務費用 | 7 | (102,918) | (99,863) |
| 財務費用淨額 | 7 | (86,441) | (93,774) |
| 應佔聯營公司淨利潤/(虧損) | | 761,717 | (890) |
| 應佔合營企業淨(虧損)/利潤 | | (11,533) | 49,963 |
| 除所得稅前(虧損)/利潤 | | (671,148) | 43,241 |
| 所得稅費用 | 8 | (1,558) | (46,896) |
| 本期間虧損 | | (672,706) | (3,655) |

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二三年 人民幣千元 (未經審核) |
| 本期間虧損 | | <u>(672,706)</u> | <u>(3,655)</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 | | (5,633) | (25,169) |
| 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 | | (10,167) | (35,344) |
| — 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>6,390</u> | <u>73,368</u> |
| 本期間其他全面(虧損)/收益， 扣除稅項 | | <u>(9,410)</u> | <u>12,855</u> |
| 本期間全面(虧損)/收益總額 | | <u><u>(682,116)</u></u> | <u><u>9,200</u></u> |
| 本期間(虧損)/利潤歸屬於： | | | |
| — 本公司股東 | | (675,520) | (35,367) |
| — 非控制性權益 | | <u>2,814</u> | <u>31,712</u> |
| | | <u><u>(672,706)</u></u> | <u><u>(3,655)</u></u> |
| 本期間全面(虧損)/收益總額歸屬於： | | | |
| — 本公司股東 | | (691,320) | (95,880) |
| — 非控制性權益 | | <u>9,204</u> | <u>105,080</u> |
| | | <u><u>(682,116)</u></u> | <u><u>9,200</u></u> |
| | | 人民幣 | 人民幣 |
| 本期間歸屬於本公司股東的 每股虧損 | | | |
| 每股基本虧損 | 10 | <u><u>(0.149)</u></u> | <u><u>(0.008)</u></u> |
| 每股稀釋虧損 | 10 | <u><u>(0.149)</u></u> | <u><u>(0.008)</u></u> |

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

| | | 於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------------|-------|--|---|
| 非流動資產 | | | |
| 投資性物業 | 11(b) | 207,200 | 321,600 |
| 物業、廠房及設備 | 11(a) | 105,925 | 251,898 |
| 使用權資產 | | 1,034 | 85,325 |
| 於聯營公司的權益 | | 2,383,734 | 1,074,737 |
| 於合營企業的權益 | | 2,404,894 | 2,315,077 |
| 應收賬款及其他應收款、 預付款及按金 | 13 | 27,723 | 29,603 |
| 遞延所得稅資產 | | 278,227 | 409,501 |
| 商譽 | | - | 486,148 |
| | | <u>5,408,737</u> | <u>4,973,889</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售物業 | | 924,073 | 605,541 |
| 開發中物業 | 12 | 1,363,720 | 9,095,550 |
| 庫存 | | 31,611 | 30,448 |
| 合約資產 | | 244,721 | 280,720 |
| 應收賬款及其他應收款、 預付款及按金 | 13 | 2,204,454 | 3,279,961 |
| 受限制現金 | 14 | 57,321 | 99,315 |
| 現金及現金等價物 | 14 | 180,365 | 988,161 |
| | | <u>5,006,265</u> | <u>14,379,696</u> |
| 資產總值 | | <u><u>10,415,002</u></u> | <u><u>19,353,585</u></u> |

| | | 於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|----|--|---|
| 非流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 15 | 5,000 | 351,662 |
| 按公允價值計入損益的金融負債 | | 22,870 | 39,047 |
| 租賃負債 | | 235 | 73,879 |
| 借款 | 16 | 852,521 | 5,241,915 |
| 遞延所得稅負債 | | 185,864 | 190,497 |
| | | <u>1,066,490</u> | <u>5,897,000</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 15 | 6,642,731 | 8,082,921 |
| 按公允價值計入損益的金融負債 | | - | 311,840 |
| 合約負債 | | 283,457 | 248,606 |
| 租賃負債 | | 790 | 26,646 |
| 借款 | 16 | 2,411,348 | 1,972,978 |
| 即期所得稅負債 | | 715,307 | 741,310 |
| | | <u>10,053,633</u> | <u>11,384,301</u> |
| 負債總額 | | <u>11,120,123</u> | <u>17,281,301</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 | | (691,591) | (49,729) |
| | | <u>(652,889)</u> | <u>(11,027)</u> |
| 非控制性權益 | | <u>(52,232)</u> | <u>2,083,311</u> |
| (虧絀)／權益總額 | | <u>(705,121)</u> | <u>2,072,284</u> |
| 負債及權益總額 | | <u>10,415,002</u> | <u>19,353,585</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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分別為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」)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。

朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」)出售合共944,461,509股股份，相當於本公司已發行及發行在外股份的20%。截至二零二四年六月三十日止，朗詩集團持有本公司股份比例為30.39%。

於二零二四年六月三十日，(i)朗詩集團實益持有本公司約30.39%(二零二三年十二月三十一日：50.39%)之已發行股份，為本公司之最大單一股東；及(ii)陳淮軍實益持有本公司約20.00%(二零二三年十二月三十一日：無)之已發行股份，為本公司之第二大股東。朗詩集團為在中華人民共和國註冊成立之公司，並由本公司董事田明先生最終控制。

除非另有所指，否則本中期財務資料以人民幣千元列報，並已由董事局於二零二四年八月三十日批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二四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，本公告應與截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度財務報表(「二零二三年財務報表」)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

於二零二四年六月三十日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣50.4737億元，本集團的流動借款為人民幣24.1135億元，而其現金及現金等價物為人民幣1.8037億元。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1.2843億美元(相當於人民幣9.1529億元)及利息805萬美元(相當於人民幣5,738萬元)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近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。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團產生淨虧損人民幣6.7271億元，並呈報經營現金流出淨額人民幣7.4546億元。

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公司的股權。此外，本集團將根據該等項目的預售及現金流量狀況，持續向若干合營企業及聯營公司索取股息及墊款；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二零二四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二零二四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下列各項：

- (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物業以及持有投資性物業的若干合營企業及聯營公司的股權並及時收到收益；以及成功地從若干合營企業和聯營公司獲得股息和墊款；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二零二四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16號修訂本 | 售後租回租賃負債 |
| 香港會計準則第1號修訂本 | 負債分類為流動或非流動及相關香港 詮釋第5號之修訂(二零二零年) |
| 香港會計準則第1號修訂本 | 附帶契諾的非流動負債 |
| 香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號修訂本 | 供應商融資安排 |

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，但尚未於二零二四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21號修訂本 | 缺乏可換性 | 二零二五年一月一日 |
| 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本 | 財務工具之分類及計量之修訂 | 二零二六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第18號修訂本 | 財務報表之呈列及披露 | 二零二七年一月一日 |
| 香港財務報告準則第19號修訂本 | 非公共受託責任之附屬公司：披露 | 二零二七年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號 綜合財務報表及香港會計準則 第28號修訂本 | 投資者及其聯營公司或合營企業 之間資產的出售或投入 | 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 | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 人民幣千元 | 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 | 56,284 | 15,085 |
| — 美國 | 1,076,704 | 3,714,087 |
| 管理服務 | | |
| — 中國內地 | 38,407 | 51,089 |
| — 美國 | 1,266 | 1,528 |
| | <u>1,172,661</u> | <u>3,781,789</u> |
| 於一段時間內確認的收入 | | |
| 房地產開發及銷售 | | |
| — 美國 | 5,160 | 19,372 |
| 管理服務 | | |
| — 中國內地 | 143,163 | 160,544 |
| | <u>148,323</u> | <u>179,916</u> |
| 其他來源之收入 | | |
| 租金收入 | | |
| — 辦公室投資物業 | 2,031 | 2,050 |
| | <u>2,031</u> | <u>2,050</u> |
| | <u><u>1,323,015</u></u> | <u><u>3,963,755</u></u> |

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

| | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二三年 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 | - | 42,170 |
| — 管理服務 | 304,132 | 285,584 |
| 減：虧損撥備 | (59,411) | (47,034) |
| | 244,721 | 280,720 |
| 與以下項目有關的合約負債 | | |
| — 房地產開發及銷售 | 214,553 | 196,588 |
| — 管理服務 | 68,904 | 52,018 |
| | 283,457 | 248,606 |

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。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(虧損)/利潤指各分部所產生的虧損或賺取的利潤，惟不包括計入簡明綜合損益及其他全面收益表的財務費用淨額及公司費用的分配。本集團管理層根據所報告的計量分配資源和評估表現。

截至二零二四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：

| | 截至二零二四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 | 1,076,704 | 56,284 | 39,673 | — | 1,172,661 |
| — 根據香港財務報告 準則第15號於一段 時間內確認的收入 | 5,160 | — | 143,163 | — | 148,323 |
| — 租金收入 | — | — | — | 2,031 | 2,031 |
| | <u>1,081,864</u> | <u>56,284</u> | <u>182,836</u> | <u>2,031</u> | <u>1,323,015</u> |
| 物業、廠房及設備折舊 | (5,498) | (3,915) | (2,237) | — | (11,650) |
| 使用權資產折舊 | (4,089) | (220) | (1,018) | — | (5,327) |
| 按公允價值計入損益的 金融負債公允價值收益 | 16,375 | — | — | — | 16,375 |
| 應佔聯營公司淨利潤/(虧損) | 761,737 | (20) | — | — | 761,717 |
| 應佔合營企業淨虧損 | — | (11,533) | — | — | (11,533) |
| 分部(虧損)/利潤 | <u>(551,353)</u> | <u>(26,586)</u> | <u>50,969</u> | <u>393</u> | <u>(526,577)</u> |
| 於二零二四年六月三十日 | | | | | |
| 分部資產 | 3,257,959 | 6,208,448 | 741,347 | 207,248 | 10,415,002 |
| 於聯營公司的權益 | 1,629,154 | 754,580 | — | — | 2,383,734 |
| 於合營企業的權益 | 103,665 | 2,301,229 | — | — | 2,404,894 |
| (減少)/增加非流動資產 (不包括金融資產、 遞延所得稅資產) | (519,585) | (197,128) | 3,001 | (117,100) | (830,812) |
| 分部負債 | <u>1,958,504</u> | <u>8,543,149</u> | <u>600,361</u> | <u>18,109</u> | <u>11,120,123</u> |

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> |
| 物業、廠房及設備折舊 | (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 金融負債的公允價值虧損 | (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、 遞延所得稅資產) | 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> |

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 | |
|---------|-------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 | 於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 |
| 中國內地 | 239,885 | 228,768 | 3,559,734 | 4,208,012 |
| 美國 | 1,083,130 | 3,734,987 | 1,848,769 | 765,426 |
| 香港(註冊地) | - | - | 234 | 451 |
| | <u>1,323,015</u> | <u>3,963,755</u> | <u>5,408,737</u> | <u>4,973,889</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)/利潤與除所得稅前(虧損)/利潤的對賬如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|------------------|-----------------|
| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
| 分部(虧損)/利潤 | (526,577) | 171,658 |
| 財務費用淨額 | (86,441) | (93,774) |
| 未分配公司費用 | <u>(58,130)</u> | <u>(34,643)</u> |
| 除所得稅前(虧損)/利潤 | <u>(671,148)</u> | <u>43,241</u> |

分部資產與資產及總負債的對賬如下：

| | 於二零二四年 | 於二零二三年 |
|-------|-------------------|-------------------|
| | 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 | 10,415,002 | 19,353,585 |
| 未分配資產 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 總資產 | <u>10,415,002</u> | <u>19,353,585</u> |

| | 於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------|--------------------------|----------------------------|
| 分部負債 | 11,120,123 | 17,281,301 |
| 未分配負債 | - | - |
| 總負債 | <u>11,120,123</u> | <u>17,281,301</u> |

5 其他收益

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
| 利息收益來自： | | |
| — 應收合營企業及聯營公司款項 | 3,110 | 9,141 |
| 政府補助 | <u>4,975</u> | <u>2,524</u> |
| | <u>8,085</u> | <u>11,665</u> |

6 其他(虧損)/收益淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------|--------------------|----------------|
| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
| 匯兌收益淨額 | 17,216 | 11,732 |
| 註銷存款的收益 | - | 16,925 |
| 結算保證優先票據的利得 | - | 2,807 |
| 於合營企業轉換為一間附屬公司後 重新計量現有權益的收益 | - | 1,020 |
| 於聯營公司轉換為一間附屬公司後 重新計量現有權益的虧損 | - | (155) |
| 出售物業、廠房及設備的虧損 | (37,561) | (2,946) |
| 出售合營企業虧損 | - | (9,305) |
| 部分出售聯營公司股份的虧損 | (350,063) | - |
| 出售附屬公司的虧損 | (776,679) | - |
| 其他 | <u>20,268</u> | <u>(9,189)</u> |
| | <u>(1,126,819)</u> | <u>10,889</u> |

7. 財務費用淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|------------------|------------------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 財務費用： | | |
| — 銀行借款 | 180,929 | 213,661 |
| — 來自其他金融機構的貸款 | 27,520 | 45,044 |
| — 優先私募票據 | 36,072 | 42,214 |
| — 來自最終控股公司的貸款 | 4,307 | 12,080 |
| — 來自其他非金融機構的貸款 | 175 | 5,317 |
| — 應付關聯方款項 | — | 4,800 |
| — 租賃負債 | 989 | 3,331 |
| — EB-5 貸款 | 1,762 | 3,039 |
| — 其他財務費用 | 12,095 | 384 |
| | <u>263,849</u> | <u>329,870</u> |
| 減：資本化利息 | <u>(160,931)</u> | <u>(230,007)</u> |
| | 102,918 | 99,863 |
| 財務收入 | | |
| — 銀行利息收入 | <u>(16,477)</u> | <u>(6,089)</u> |
| | <u>86,441</u> | <u>93,774</u> |

截至二零二四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6.30% (截至二零二三年六月三十日止六個月：年利率6.32%)。

8. 所得稅費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | (2,743) | 11,257 |
| 遞延所得稅 | (6,187) | 35,560 |
| 中國內地土地增值稅 | <u>10,488</u> | <u>79</u> |
| | <u>1,558</u> | <u>46,896</u> |

香港利得稅乃以本期間於香港產生的應課稅利潤按稅率16.5% (截至二零二三年六月三十日止六個月：16.5%) 作出撥備。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，由於本集團並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

截至二零二四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% (截至二零二三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。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27.30% (截至二零二三年六月三十日止六個月：26.30%)。該稅率其後會就毋須課稅或不可扣減項目調整。

9. 股息

截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月派付任何股息。

10. 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二零二四年及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(不包括本公司於股份獎勵計劃下回購的普通股)。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 歸屬於本公司股東的虧損 | <u>(675,520)</u> | <u>(35,367)</u> |
| 已發行普通股加權平均數(千股) | <u>4,547,238</u> | <u>4,543,867</u> |
| 每股基本虧損(以每股人民幣列示) | <u>(0.149)</u> | <u>(0.008)</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，原因為影響於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月為反稀釋。

11. 物業、廠房及設備以及投資性物業

(a) 物業、廠房及設備

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
| 於一月一日 | <u>251,898</u> | <u>186,319</u> |
| 收購附屬公司 | - | 83,521 |
| 增加 | 22,492 | 10,045 |
| 折舊 | (11,650) | (13,296) |
| 出售附屬公司 | (32,247) | - |
| 出售 | (124,649) | (3,001) |
| 匯兌差額 | <u>81</u> | <u>846</u> |
| 於六月三十日 | <u><u>105,925</u></u> | <u><u>264,434</u></u> |

於二零二四年六月三十日，賬面值為人民幣零元(二零二三年十二月三十一日：人民幣130,534,000元)的物業、廠房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 | |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
| 於一月一日 | 321,600 | 332,500 |
| 出售附屬公司 | (84,900) | - |
| 出售 | <u>(29,500)</u> | <u>-</u> |
| 於六月三十日 | <u><u>207,200</u></u> | <u><u>332,500</u></u> |

於二零二四年六月三十日，賬面值為人民幣68,200,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣97,700,000元)的投資性物業已抵押作為本集團借款的抵押品。

12. 開發中物業

| | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 開發中物業位於： | | |
| — 中國內地 | 2,268,345 | 2,201,764 |
| — 美國 | — | 7,831,700 |
| | <u>2,268,345</u> | <u>10,033,464</u> |
| 減：開發中物業價值下跌撥備 | <u>(904,625)</u> | <u>(937,914)</u> |
| | <u>1,363,720</u> | <u>9,095,550</u> |
| 款項包括： | | |
| — 土地付款 | | |
| — 中國內地租賃土地 | 868,615 | 1,441,295 |
| — 美國永久業權土地 | — | 3,056,661 |
| | <u>868,615</u> | <u>4,497,956</u> |
| — 開發支出及改進服務 | 269,073 | 3,780,047 |
| — 財務費用資本化 | 226,032 | 817,547 |
| | <u>1,363,720</u> | <u>9,095,550</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328,966,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣7,991,172,000元)。餘額為預期一年內完成的款項。

於二零二四年六月三十日，成本為人民幣1,039,179,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,511,472,000元)的開發中物業按揭作為本集團銀行借款的抵押品。

於二零二四年六月三十日，成本為人民幣1,196,961,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,157,411,000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。

13. 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

| | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二三年 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：虧損撥備 | <u>(7,857)</u> | <u>(5,977)</u> |
| | <u>27,723</u> | <u>29,603</u> |
| 計入流動資產： | | |
| 應收賬款(a) | | |
| 一關聯方 | 175,887 | 172,449 |
| 一第三方 | 446,831 | 471,358 |
| | <u>622,718</u> | <u>643,807</u> |
| 減：虧損撥備 | | |
| 一關聯方 | (101,738) | (102,638) |
| 一第三方 | (270,460) | (274,889) |
| | <u>(372,198)</u> | <u>(377,527)</u> |
| | <u>250,520</u> | <u>266,280</u> |

| | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 預付款 | | |
| — 購買土地預付款 | 442,513 | 442,513 |
| — 預付增值稅(「增值稅」)及其他附加費(b) | 97,323 | 102,438 |
| — 預付稅項(b) | 26,138 | 23,266 |
| — 其他預付款 | 81,517 | 157,410 |
| | <u>647,491</u> | <u>725,627</u> |
| 應收關聯方款項 | 1,242,424 | 1,325,120 |
| 減：虧損撥備 | <u>(782,394)</u> | <u>(764,538)</u> |
| | <u>460,030</u> | <u>560,582</u> |
| 應收非控制性權益款項 | 4,918 | 4,972 |
| 減：虧損撥備 | <u>(2,208)</u> | <u>(1,369)</u> |
| | <u>2,710</u> | <u>3,603</u> |
| 購買土地的按金(c) | — | 683,609 |
| 減：虧損撥備 | <u>—</u> | <u>(20,508)</u> |
| | <u>—</u> | <u>663,101</u> |
| 其他應收款 | | |
| — 應收託管費 | 71 | 357,162 |
| — 向第三方借貸 | 976,056 | 466,128 |
| — 保修費用及一般責任保險應收款 | — | 194,106 |
| — 土地競投按金 | 36,883 | 45,000 |
| — 履約保證金 | 16,100 | 16,100 |
| — 應收代價(d) | 4,000 | 1 |
| — 住房公積金按金 | 6,162 | 6,382 |
| — 公寓租金按金 | 1,936 | 2,004 |
| — 其他 | 153,133 | 201,330 |
| | <u>1,194,341</u> | <u>1,288,213</u> |
| 減：虧損撥備 | <u>(350,638)</u> | <u>(227,445)</u> |
| | <u>843,703</u> | <u>1,060,768</u> |
| | <u>2,204,454</u> | <u>3,279,961</u> |

- (a) 於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，根據賬單日期的即期應收賬款的賬齡分析如下：

| | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 關聯方 | | |
| — 少於一年 | 41,197 | 10,541 |
| — 一至兩年 | 8,926 | 44,645 |
| — 兩至三年 | 34,188 | 27,881 |
| — 三至四年 | 14,931 | 20,709 |
| — 四至五年 | 16,217 | 22,321 |
| — 五年以上 | 60,428 | 46,352 |
| | <u>175,887</u> | <u>172,449</u> |
| 第三方 | | |
| — 少於一年 | 53,401 | 39,459 |
| — 一至兩年 | 13,930 | 27,421 |
| — 兩至三年 | 17,053 | 39,095 |
| — 三至四年 | 13,082 | 11,635 |
| — 四至五年 | 4,465 | 294,466 |
| — 五年以上 | 344,900 | 59,282 |
| | <u>446,831</u> | <u>471,358</u> |
| | <u>622,718</u> | <u>643,807</u> |

- (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) 於二零二三年十二月三十一日，購買土地的按金主要與收購美國的土地使用權有關。
- (d) 於二零二四年六月三十日，應收代價包括出售三間附屬公司的應收款項人民幣4,000,000元。

14. 受限制現金以及現金及現金等價物

| | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 受限制現金 | | |
| — 限制為項目發展 | 47,110 | 87,585 |
| — 其他 | <u>10,211</u> | <u>11,730</u> |
| | <u>57,321</u> | <u>99,315</u> |
| 現金及現金等價物 | <u>180,365</u> | <u>988,161</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：

| | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----|-------------------------|---------------------------|
| 人民幣 | 84,509 | 158,171 |
| 美元 | 152,445 | 926,205 |
| 港元 | <u>732</u> | <u>3,100</u> |
| | <u>237,686</u> | <u>1,087,476</u> |

15. 應付賬款及其他應付款

| | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------|-------------------------|---------------------------|
| 計入非流動負債： | | |
| — 應付保修保證金 | - | 346,662 |
| — 其他應付款 | 5,000 | 5,000 |
| | 5,000 | 351,662 |
| 計入流動負債： | | |
| — 應付關聯方款項 | 2,722,963 | 3,097,933 |
| — 應付工程物料及服務款項 | 1,163,422 | 1,875,348 |
| — 來自第三方資金(b) | 660,114 | 515,527 |
| — 租賃及工程服務已收按金 | 456,945 | 822,790 |
| — 應付利息 | 509,870 | 458,827 |
| — 應付非控制性權益款項(a) | 280,871 | 280,871 |
| — 增值稅及其他應付稅項 | 126,433 | 122,295 |
| — 應計職工費用 | 28,405 | 233,952 |
| — 應付股息 | 13,249 | 13,155 |
| — 應付票據 | 2,513 | 2,513 |
| — 應付代價(c) | 4,626 | 4,626 |
| — 其他應付款 | 673,320 | 655,084 |
| | 6,642,731 | 8,082,921 |

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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：

| | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------|-------------------------|---------------------------|
| 少於一年 | 98,093 | 871,837 |
| 一至兩年 | 250,862 | 243,166 |
| 兩至三年 | 314,036 | 332,839 |
| 超過三年 | 500,431 | 427,506 |
| | 1,163,422 | 1,875,348 |

- (a) 於二零二四年六月三十日，所有應付非控制性權益款項為免息及無抵押。
- (b) 於二零二四年六月三十日，來自第三方資金包括按年利率4.64%計息的人民幣4,200,000元。

於二零二三年十二月三十一日，來自第三方資金包括按年利率4.64%計息的人民幣18,000,000元。

其他來自第三方資金均為免息。

- (c) 於二零二四年六月三十日，應付代價主要涉及收購投資的應付款，當中人民幣4,626,000元應付武漢朗泓置業有限公司的前股東。

16. 借款

| | 二零二四年六月三十日 | | 二零二三年十二月三十一日 | |
|---------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 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 | 730,444 | 43,215 | 258,385 | 2,766,863 |
| — 來自其他融資機構的貸款 | 437,930 | — | 437,930 | — |
| 有抵押借款總額 | <u>1,168,374</u> | <u>43,215</u> | <u>696,315</u> | <u>2,766,863</u> |
| 無抵押 | | | | |
| — 銀行借款 | — | — | — | 1,672,532 |
| — 二零二零年優先票據 | 242,099 | — | 240,599 | — |
| — 二零二二年優先票據 | 673,190 | — | 669,021 | — |
| — 來自最終控股公司的貸款 | 327,685 | — | 367,043 | — |
| — EB-5貸款及EB-5投資人出資款 | — | 809,306 | — | 802,520 |
| 無抵押借款總額 | <u>1,242,974</u> | <u>809,306</u> | <u>1,276,663</u> | <u>2,475,052</u> |
| 借款總額 | <u>2,411,348</u> | <u>852,521</u> | <u>1,972,978</u> | <u>5,241,915</u> |

借款按年利率介乎0.10%至12.30%(二零二三年十二月三十一日：0.10%至12.30%)計息。

主席報告

經營業績

本期間，房地產投資同比持續下降，終端銷售未見好轉態勢。在動盪不定的市場環境中，朗詩團隊始終以堅定的信念與鬥志，依靠專業的力量和不懈的努力引領公司渡過難關。本期間，「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣78.3億元，簽約建築面積約為42.3萬平方米，實現表內收入約人民幣13.2億元。本期間，依託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36個，其中中華人民共和國（「中國」）2個，美國34個；在中國地區實現了超過2,300套房屋的平穩交付，也在美國交付了1,200餘套房屋。

中國地產業務

作為綠色開發服務商，綠色建築研發與建造能力是朗詩提供差異化服務的核心競爭力，綠色基因深植於朗詩的血脈，也將繼續引領企業健康發展。截至二零二四年六月三十日，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。

截至二零二四年六月三十日，中國地區累計可售貨值約人民幣1,185.2億元，其中一線、新一線及二線城市¹合共佔比超九成，長三角及大灣區佔比超八成。本期間可售貨值增加約人民幣88.2億元，可售面積增加約33萬平方米。新獲取的項目全部為開發及管理服務（「開發代建服務」）項目。本期間開發代建服務項目的收入達約人民幣1.82億元，開發代建服務項目的毛利率約為32%。截至二零二四年六月三十日，由我們提供開發代建服務及進行小股操盤的項目共計103個，總可售面積約528萬平方米，預計可售貨值約達人民幣1,119億元，佔中國地區總可售貨值約94%。

多年來，朗詩堅守著綠色建築技術行業引領者的初心與使命，並深信行業將從過去的粗放式發展階段逐步過渡到產品專業化、分工精細化、風險分散化的成熟發展階段。朗詩從重資產的傳統內房模式向資產輕型化轉型，成為行業變革的先鋒，通過積極求變、勇於創新，朗詩能夠在行業變革的大潮中保持競爭力，實現可持續發展。

美國地產業務

本期間，Landsea Homes於德克薩斯州、亞利桑那州、加州及科羅拉多州總計新增項目可售面積約53.4萬平方米，可售貨值約人民幣86.9億元。截至本期間末，美國地區累計可售貨值約為人民幣283億元，其中亞利桑那州佔比約30%，佛羅裡達州佔比約25%，得克薩斯州佔比約23%，加利福尼亞州佔比約16.5%，科羅拉多州及紐約地區合計佔比約5.5%。

1 據第一財經·新一線城市研究所發佈的《新一線城市魅力排行榜》，2024年的15座新一線城市依次是：成都、杭州、重慶、蘇州、武漢、西安、南京、長沙、天津、鄭州、東莞、無錫、寧波、青島和合肥。

二零二四年三月八日，本集團透過Landsea Holdings Corporation（「LHC」，為根據美國特拉華州法律註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司）完成出售了Landsea Homes Corporation（「LSEA」或「Landsea Homes」，為根據美國特拉華州法律註冊成立的公司）的部分普通股（「LSEA股份」），其後，本集團持有的LSEA股份數目已降至50%以下，Landsea Homes及其附屬公司的財務業績已不再於本公司業績中綜合入賬。是次出售的所得款項緩解了本集團緊張的現金流狀況，同時，本集團的財務報表也變得更「輕」，更加準確的反映出本集團在中國地區輕資產運營的業務實質。出售完成後，本集團仍然是LSEA的第一大股東，仍將分享LSEA在美國地區持續發展所帶來的利潤及分紅貢獻。

展望

中國房地產行業仍在經歷深刻的調整，短期內難言復甦，只有經濟預期改善、需求持續累積，才能逐漸釋放儲能。經歷了二十年的高速增長，行業如今進入存量競爭，健康的現金流、謹慎的投資選擇、優秀的操盤水準和銷售能力，缺一不可。

慶幸的是，朗詩於很早前就找準了自己的生態位，「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。我們將繼續認準「健康可持續的綠色開發服務商」定位，兼具操盤能力與物業投資能力，面向未來、精益求精，不斷提升產品創新力及投資回報。

行業的每一段低谷都彌足珍貴，每一個成功的百年企業也都曾穿越牛熊、跨越週期。行業的深度調整能夠讓企業放下過往的榮耀，躬身自省，從而鍛煉出一支具備戰略定力、百折不撓、勇於逆流而上的隊伍。在房地產新的發展時代，朗詩團隊將以更加敏捷的新姿態，蟄伏待時，蓄勢而發。

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，從而實現收入多樣性。

本期間，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣78.3億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣111.6億元)。簽約面積為422,550平方米(二零二三年六月三十日止六個月：562,850平方米)。

本期間，本集團共獲取36個項目，其中中國境內2個，美國34個；獲取項目均為開發銷售型物業(其中本集團持有權益項目34個，開發代建服務項目2個)。

本期間，本集團在開發銷售型物業可售面積錄得增長為863,002平方米，預計可售貨值約為人民幣175.1億元，其中本集團錄得權益項目新增可售面積為534,437平方米，預計可售貨值約為人民幣86.9億元。權益項目中，本集團應佔權益部分增長可售面積為187,053平方米，預計可售貨值約為人民幣30.4億元。於回顧期間本集團新增開發代建服務項目建築面積為514,387平方米，預計可售貨值約為人民幣88.2億元。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。

於二零二四年六月三十日，本集團擁有儲備項目總可售面積為7,263,265平方米及預計可售貨值約為人民幣1,467.8億元，權益項目可售面積為2,234,733平方米及預計可售貨值約為人民幣439.6億元。本集團應佔權益部分可售面積為882,101平方米及預計可售貨值約為人民幣179.6億元。本集團亦獲得開發代建服務項目共76個，可售面積5,028,532平方米，預計可售貨值約為人民幣1,028.2億元。本集團持有出租型物業總建築面積為57,362平方米，應佔權益部分建築面積為31,220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。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團於無錫共獲取2個項目，新增可售面積33萬平方米，可售貨值約為人民幣88.2億元；與此同時，新增開發代建服務合同額約為人民幣1.0億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣2.58億元)。

美國業務發展

本集團地產開發業務遍佈中美兩地，Landsea Homes先後進入大紐約地區、加州、亞利桑那州、得克薩斯州及佛羅里達州。於二零二四年上半年，Landsea Homes新增34個項目，新增可售面積約53萬平方米，可售貨值約為人民幣86.9億元。

權益項目簽約銷售及已售未入賬物業

於二零二四年上半年，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56.3億元，簽約銷售面積為300,972平方米，均價約為每平方米人民幣18,699元。合同銷售主要是來自中國無錫、成都、重慶、海寧等城市以及美國一、二線門戶城市的在售項目。於二零二四年六月三十日，本集團累計已售未入賬物業面積為1,044,693平方米(二零二三年六月三十日：1,366,857平方米)，金額約為人民幣169.3億元(二零二三年六月三十日：約為人民幣214.5億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入賬物業面積為379,455平方米(二零二三年六月三十日：638,735平方米)，金額約為人民幣59.1億元(二零二三年六月三十日：約為人民幣100.8億元)。

本期間對外簽約

| 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% | 595 | — | — |
| 2 | 南京紫熙府 | 20% | 106 | — | — |
| 3 | 海寧綠洲璟院 | 20% | 24,515 | 1,685 | 14,549 |
| 4 | 成都熙華府 | 33% | 235 | — | — |
| 5 | 成都朗詩萃樾 | 100% | 10,751 | 706 | 15,228 |
| 6 | 成都樂府 | 76% | 2,264 | — | — |
| 7 | 天津翠微瀾閣(B) | 100% | 180 | — | — |
| 8 | 天津翠微瀾閣(CD) | 35% | 144 | — | — |
| 9 | 石家莊未來街區 | 26% | 130 | — | — |
| 10 | 張家港樂府 | 50% | 705 | — | — |
| 11 | 無錫熙雲里 | 10% | 65,629 | 2,250 | 29,168 |
| 12 | 無錫工業布廠B地塊 | 1% | 234,727 | 9,319 | 25,188 |
| 13 | 重慶熙樾府 | 100% | 30,782 | 1,943 | 15,843 |
| 14 | 14th6th | 33% | 30,648 | 168 | 182,429 |
| 15 | Abes Landing | 35% | 6,594 | 432 | 15,264 |
| 16 | Alameda Marina | 35% | 112,673 | 2,955 | 38,130 |
| 17 | Avery Centre | 35% | 50,720 | 3,054 | 16,608 |
| 18 | Baldwin Ranch | 35% | 107,553 | 5,621 | 19,134 |
| 19 | Bargrove | 35% | 93,506 | 6,079 | 15,382 |
| 20 | Belle Meadows | 35% | 14,650 | 1,022 | 14,335 |
| 21 | Bentridge | 35% | 112,669 | 7,472 | 15,079 |
| 22 | Beresford Woods | 35% | 147,161 | 11,974 | 12,290 |
| 23 | Brighton Homestead | 35% | 4,620 | 158 | 29,241 |
| 24 | Centerra | 35% | 8,852 | 552 | 16,036 |
| 25 | Chisholm Hills | 35% | 21,529 | 1,580 | 13,626 |
| 26 | Citrus Park | 35% | 183,156 | 12,093 | 15,146 |
| 27 | Country Club Lakes Estates | 35% | 68,436 | 3,894 | 17,575 |
| 28 | Courtyards at Waterstone | 35% | 20,542 | 1,457 | 14,099 |
| 29 | Coyote Crossing | 35% | 2,832 | 220 | 12,873 |
| 30 | Coyote Crossing 2 | 35% | 18,927 | 1,261 | 15,010 |
| 31 | Cypress Hammock | 35% | 113,058 | 7,433 | 15,210 |
| 32 | Eagle Crest | 35% | 69,050 | 3,300 | 20,924 |
| 33 | Eagle Tail Landings | 35% | 7,824 | 398 | 19,658 |
| 34 | Eastmark | 35% | 329,418 | 17,340 | 18,998 |

| 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) |
|----|--------------------------|------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| 35 | El Cidro | 35% | 111,532 | 7,411 | 15,050 |
| 36 | EllisTown Country | 35% | 7,465 | 314 | 23,774 |
| 37 | Estrella | 35% | 16,584 | 998 | 16,617 |
| 38 | Gardens Waterstone | 35% | 84,920 | 6,366 | 13,340 |
| 39 | Greenfield | 35% | 42,950 | 3,000 | 14,317 |
| 40 | Halifax Plantation-Bulow | 35% | 21,942 | 1,288 | 17,036 |
| 41 | Hammock Reserve | 35% | 30,958 | 2,200 | 14,072 |
| 42 | Hanover Lakes | 35% | 66,920 | 4,442 | 15,065 |
| 43 | Harrel Oaks | 35% | 13,991 | 782 | 17,891 |
| 44 | Heartland P20 RE 50s | 35% | 2,523 | 198 | 12,742 |
| 45 | Hidden Creek | 35% | 6,844 | 292 | 23,438 |
| 46 | Highlands Preserve | 35% | 24,940 | 1,188 | 20,993 |
| 47 | Horse Creek | 35% | 60,747 | 4,437 | 13,691 |
| 48 | Hulen Trails 1 | 35% | 5,330 | 364 | 14,643 |
| 49 | Hulen Trails 2 | 35% | 8,335 | 549 | 15,182 |
| 50 | Hunters Ridge | 35% | 11,056 | 771 | 14,340 |
| 51 | Inspirada | 35% | 94,664 | 4,248 | 22,284 |
| 52 | Lake Lincoln | 35% | 55,335 | 3,856 | 14,350 |
| 53 | LariatC30 | 35% | 57,377 | 3,692 | 15,541 |
| 54 | Lavender | 35% | 256,896 | 3,491 | 73,588 |
| 55 | Legacy Landings | 35% | 39,314 | 2,971 | 13,233 |
| 56 | Manor Commons | 35% | 2,734 | 207 | 13,208 |
| 57 | Marion Ridge | 35% | 40,914 | 3,481 | 11,754 |
| 58 | Marlowe | 35% | 116,304 | 6,914 | 16,822 |
| 59 | Massy Ph2 | 35% | 10,767 | 707 | 15,229 |
| 60 | Meadows | 35% | 35,715 | 1,721 | 20,752 |
| 61 | Mockingbird Hills | 35% | 15,065 | 1,133 | 13,297 |
| 62 | Monarch Hills | 35% | 533,593 | 19,579 | 27,253 |
| 63 | Neuhouse | 35% | 70,302 | 2,074 | 33,897 |
| 64 | North Copper Canyon | 35% | 179,175 | 12,505 | 14,328 |
| 65 | Northern Farms | 35% | 99,062 | 6,172 | 16,050 |
| 66 | Novato | 35% | 94,782 | 2,415 | 39,247 |
| 67 | Oak Hills P2 | 35% | 17,491 | 1,224 | 14,290 |
| 68 | Ontario Vander Eyk | 35% | 30,972 | 1,028 | 30,128 |
| 69 | Paloma Ranch | 35% | -5,704 | -320 | 17,825 |
| 70 | Parkview at the Hills | 35% | 68,002 | 4,294 | 15,837 |

| 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 | Pintail Commons | 35% | 58,327 | 2,788 | 20,921 |
| 72 | Placentia Heights | 35% | 130,976 | 2,810 | 46,611 |
| 73 | Preservation Pointe | 35% | 58,235 | 4,106 | 14,183 |
| 74 | Redden Farms | 35% | 4,791 | 259 | 18,498 |
| 75 | Redden Farms 2 | 35% | 3,270 | 191 | 17,120 |
| 76 | Ridgeview | 35% | 215,810 | 13,406 | 16,098 |
| 77 | Silo Mills 2 | 35% | 2,556 | 172 | 14,860 |
| 78 | Silo Mills 50 | 35% | 5,077 | 484 | 10,490 |
| 79 | Silo Mills 60-70 | 35% | 6,326 | 502 | 12,602 |
| 80 | Sky Lake | 35% | 54,231 | 3,974 | 13,646 |
| 81 | St. Johns Preserve | 35% | 57,310 | 3,936 | 14,560 |
| 82 | Storey Creek | 35% | 103,580 | 7,789 | 13,298 |
| 83 | Summer Crest | 35% | 2,555 | 161 | 15,870 |
| 84 | Sunrise Ranch | 35% | 240,205 | 16,038 | 14,977 |
| 85 | Sunset Farms | 35% | 3,299 | 244 | 13,520 |
| 86 | Synagogue | 35% | 15,024 | 142 | 105,803 |
| 87 | The Junction | 35% | 62,001 | 4,189 | 14,801 |
| 88 | The Highlands | 35% | 3,589 | 205 | 17,507 |
| 89 | Tirado | 35% | 132,499 | 2,908 | 45,564 |
| 90 | Trinity Lakes | 35% | 126,098 | 9,022 | 13,977 |
| 91 | Trinity Place | 35% | 17,084 | 1,062 | 16,087 |
| 92 | Verrado | 35% | 19,017 | 896 | 21,224 |
| 93 | Villages of Walnut Grove Ph1 | 35% | 10,253 | 740 | 13,855 |
| 94 | Wildera | 35% | 64,689 | 4,167 | 15,524 |
| 95 | Wiregrass | 35% | 3,111 | 196 | 15,872 |
| 96 | Woodland Springs 2 | 35% | 2,913 | 227 | 12,833 |
| | 合計 | | <u>5,627,804</u> | <u>300,972</u> | |

項目儲備

於二零二四年六月三十日，本集團擁有的儲備項目總可售面積為7,263,265平方米，預計可售貨值約為人民幣1,467.8億元；按權益比例計算，本集團應佔項目儲備可售面積為882,101平方米，預計可售貨值約為人民幣179.6億元；本集團亦獲得開發代建服務項目共76個，可售面積為5,028,532平方米，預計可售貨值約為人民幣1,028.2億元。

二零二四年六月末累計土儲

| 序號 | 城市 | 總建築面積 (平方米) | 已竣工 物業面積 (平方米) | 發展中 物業面積 (平方米) | 未來發展 物業面積 (平方米) | 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) |
|----|-----------------|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| 1 | 上海 | 252,666 | 252,666 | - | - | 3,811,250 | 167,993 | 89,542 | - |
| 2 | 南京 | 2,252,961 | 1,775,186 | 477,775 | - | 37,540,002 | 1,368,443 | 9,321,324 | 217,829 |
| 3 | 杭州 | 381,194 | 219,754 | 161,440 | - | 8,181,589 | 199,277 | 1,095,875 | 36,419 |
| 4 | 成都 | 2,581,177 | 1,947,307 | 588,851 | 45,019 | 22,274,694 | 1,544,349 | 4,207,856 | 328,717 |
| 5 | 天津 | 353,770 | 157,028 | 178,809 | 17,933 | 1,623,089 | 111,965 | 2,874,539 | 136,859 |
| 6 | 西安 | 383,051 | - | 347,061 | 35,990 | 1,287,959 | 67,709 | 3,154,959 | 191,996 |
| 7 | 重慶 | 796,790 | 464,488 | 190,555 | 141,747 | 5,463,894 | 419,227 | 3,399,806 | 235,853 |
| 8 | 武漢 | 220,143 | 45,600 | 174,543 | - | 2,652,900 | 125,105 | 1,078,320 | 28,935 |
| 9 | 合肥 | 335,758 | 278,360 | 57,398 | - | 3,359,542 | 202,318 | 481,041 | 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 | - | 1,081,523 | 124,875 | 118,860 | - |
| 12 | 蘇州 | 3,149,739 | 1,225,006 | 1,094,506 | 830,227 | 19,611,131 | 834,605 | 30,414,704 | 1,220,879 |
| 13 | 無錫 | 2,273,952 | 664,389 | 1,311,373 | 298,190 | 12,673,228 | 576,327 | 26,677,952 | 941,726 |
| 14 | 常州 | 391,851 | 140,833 | 251,018 | - | 6,195,756 | 224,827 | 1,974,350 | 57,930 |
| 15 | 南通 | 1,056,296 | 335,968 | 200,587 | 519,741 | 4,161,234 | 305,899 | 7,483,800 | 491,826 |
| 16 | 泰州 | 174,497 | - | 108,490 | 66,007 | - | - | 860,770 | 44,810 |
| 17 | 金華 | 576,344 | - | 576,344 | - | 2,735,449 | 230,573 | 2,143,852 | 140,522 |
| 18 | 寧波 | 216,549 | - | 216,549 | - | 560,456 | 47,342 | 1,643,814 | 117,856 |
| 19 | 嘉興 | 314,282 | 191,213 | 123,069 | - | 2,738,255 | 196,214 | 788,991 | 28,407 |
| 20 | 泰安 | 203,757 | - | 140,509 | 63,248 | - | - | 2,519,310 | 109,805 |
| 21 | 中山 | 843,312 | 302,574 | 242,264 | 298,474 | 2,127,835 | 213,474 | 7,557,001 | 396,060 |
| 22 | 惠州 | 139,615 | - | 139,615 | - | 53,036 | 4,189 | 1,524,444 | 90,565 |
| 23 | 佛山 | 114,514 | - | 56,119 | 58,395 | - | - | 1,142,620 | 79,299 |
| 24 | 開封 | 278,468 | 48,422 | 230,046 | - | 1,250,735 | 145,971 | 967,852 | 66,241 |
| 25 | 淮安 | 33,287 | - | 33,287 | - | 64,344 | 7,423 | 82,114 | 9,220 |
| 26 | 咸陽 | 443,619 | 61,965 | 240,294 | 141,360 | 2,333,715 | 222,578 | 1,417,037 | 124,655 |
| 27 | 漳州 | 103,075 | - | 103,075 | - | 51,914 | 2,056 | 1,022,916 | 53,716 |
| 28 | 鹽城 | 450,924 | 123,120 | 58,147 | 269,657 | 2,093,355 | 165,318 | 2,708,926 | 237,904 |
| 29 | 滁州 | 157,138 | - | 105,138 | 52,000 | 258,698 | 44,568 | 472,982 | 59,816 |
| 30 | 張家口 | 134,908 | - | 134,908 | - | 613,669 | 87,420 | 397,787 | 12,597 |
| 31 | 綿陽 | 115,409 | 115,409 | - | - | 917,649 | 84,057 | 55,440 | - |
| 32 | 鷹潭 | 96,139 | - | 96,139 | - | - | - | 751,560 | 58,839 |
| 33 | 宿遷 | 425,143 | 425,143 | - | - | 3,071,741 | 299,590 | 90,968 | - |
| 34 | 美國 | 3,065,965 | 1,050,641 | 466,190 | 1,549,134 | 20,408,706 | 1,356,247 | 28,258,006 | 1,709,718 |
| | 合計 | <u>22,748,845</u> | <u>10,028,058</u> | <u>8,259,848</u> | <u>4,460,939</u> | <u>170,232,870</u> | <u>9,542,583</u> | <u>146,782,798</u> | <u>7,263,265</u> |
| | 其中：獲有權 益項目小計 | <u>9,656,080</u> | <u>6,214,974</u> | <u>1,777,034</u> | <u>1,664,072</u> | <u>90,514,254</u> | <u>5,501,372</u> | <u>43,959,566</u> | <u>2,234,733</u> |
| | 委託開發管理 項目小計 | <u>13,092,765</u> | <u>3,813,084</u> | <u>6,482,814</u> | <u>2,796,867</u> | <u>79,718,616</u> | <u>4,041,211</u> | <u>102,823,232</u> | <u>5,028,532</u> |

財務回顧

收入及毛利

截至二零二四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1.83億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣2.13億元)、物業銷售收入約為人民幣11.4億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣37.5億元)、以及租金收入約為人民幣0.02億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣0.02億元)，合計共約為人民幣13.2億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣39.6億元)。本集團毛利約為人民幣2.15億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣7.28億元)，毛利率約為16.2%(二零二三年六月三十日止六個月：約為18.4%)。

附屬公司已確認物業銷售

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團已確認收入約為人民幣13.2億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣39.6億元)。其中，本集團合併範圍內附屬公司確認物業銷售收入約為人民幣11.4億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣37.5億元)，主要是來自中國地區的成都建設北路、蘇州留園和美國地區的Lavender，Tirador，Fontana，Sunrise，Alameda，Ellis等項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣12,514元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣35,010元)，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣19,620元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣18,000元)。

開發代建服務收入

截至二零二四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1.83億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣2.13億元)。

租金及管理費收入

截至二零二四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(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣0.02億元)。

銷售費用

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用約為人民幣1.00億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣2.50億元)。

行政費用

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的行政費用約為人民幣2.17億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣4.32億元)。

金融和合約資產減值(虧損)／撥回淨額

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的金融資產減值虧損撥備淨額約為人民幣1.30億元(二零二三年六月三十日止六個月：虧損撥回淨額約為人民幣0.36億元)。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。

公允價值收益／(虧損)

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的公允價值收益約為人民幣0.16億元(二零二三年六月三十日止六個月：虧損約為人民幣0.16億元)。該變動由認股權證(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。

財務費用

截至二零二四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2.64億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣3.30億元)。本期間利息費用的資本化比例約為61.0%(二零二三年六月三十日止六個月：約為69.7%)，截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團費用化的財務費用約為人民幣1.03億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣1.00億元)。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的利息收入約為人民幣0.20億元(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)，淨財務費用約為人民幣0.83億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣0.85億元)。

應佔合營企業及聯營公司淨利潤

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司淨盈利約為人民幣7.50億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣0.49億元)，主要為Landsea Homes由子公司變成聯營公司。

稅項

所得稅支出包括企業所得稅和土地增值稅。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的稅項支出約為人民幣0.02億元(二零二三年六月三十日止六個月：約為人民幣0.47億元)。

期間虧損

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團產生淨虧損約為人民幣6.73億元(二零二三年六月三十日止六個月：淨虧損約為人民幣0.04億元)，主要是處置Landsea Homes股權產生。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二四年六月三十日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣2.38億元(於二零二三年十二月三十一日：約為人民幣10.9億元)。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為0.5倍(於二零二三年十二月三十一日：約為1.3倍)。

債務

於二零二四年六月三十日，本集團債務總計約為人民幣32.6億元(於二零二三年十二月三十一日：約為人民幣72.1億元)。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。於二零二四年六月三十日，淨負債總計約為人民幣30.8億元(於二零二三年十二月三十一日：約為人民幣62.3億元)。於二零二四年六月三十日，短期債務比例約為73.9%(於二零二三年十二月三十一日：約為27.3%)，長期債務比例約為26.1%(於二零二三年十二月三十一日：約為72.7%)。

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)於二零二四年六月三十日約為31.3%(於二零二三年十二月三十一日：約為37.3%)，另外，於二零二四年六月三十日集團之扣除預收款項後的資產負債率約為107.0%(於二零二三年十二月三十一日：約為89.3%)。

本集團資產抵押

於二零二四年六月三十日，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、物業、廠房與設備、開發中物業、投資性物業、持作銷售物業、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

於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，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0.17億元(二零二三年六月三十日止六個月：匯兌收益約為人民幣0.12億元)。

利率風險

於二零二四年六月三十日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約35.3%(於二零二三年十二月三十一日：約53.8%)。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。

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。於二零二四年六月三十日，未了結擔保約為人民幣5.1億元(於二零二三年十二月三十一日：約為人民幣7.26億元)。於二零二四年六月三十日，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，於二零二四年六月三十日，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

- (a) 於二零二四年一月八日(紐約時間)，本公司當時的非全資附屬公司 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 LSEA 股份(如下文(c)段所述)後，Landsea Homes 不再為本公司附屬公司。鑒於上文所述，收購事項不再構成聯交所證券上市規則(「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。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年二月一日及二零二四年三月十日的公告。

- (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。於物業轉讓時，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，故其於物業轉讓時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規定。

物業轉讓於二零二四年七月二十四日完成。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年三月八日的公告。

- (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。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年二月五日、二零二四年二月二十九日及二零二四年三月十日的公告及本公司日期為二零二四年二月九日的通函。

- (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及慕容馨颯，代價為503,000美元，已於二零二四年三月八日(紐約時間)以現金支付予二零二四年包銷商(「**關連出售事項**」)。

Bruce Frank、Mollie Fadule及Tom Hartfield為Landsea Homes的董事。慕容馨颯為田先生的配偶。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。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年三月十日的公告。

- (e) 於二零二二年五月十二日，LHC與獨立第三方1103849 B.C. LTD.(「**貸款人**」)訂立信貸協議(經修訂，「**信貸協議**」)，據此，貸款人向LHC提供本金額為45,000,000美元之定期貸款。為了確保LHC履行信貸協議項下之義務，LHC已向貸款人質押合共4,838,710股LSEA股份(「**已質押LSEA股份**」)。信貸協議項下擬進行交易的詳情載於本公司日期為二零二二年五月十三日的公告及日期為二零二二年八月八日的通函。

為了解決LHC在信貸協議項下之義務(於緊接訂立付款協議之前，信貸協議項下的未償還金額為49,700,000美元(「義務」))，於二零二四年五月十日(美國東部標準時間)，LHC與貸款人訂立付款協議(「付款協議」)，以解除信貸協議項下之義務，惟須遵守付款協議之條款及條件。根據付款協議，(a)於二零二四年五月十四日(美國東部標準時間)，LHC按每股6.00美元將4,100,000股已質押LSEA股份轉讓予貸款人或其代名人(從而向貸款人償還債務24,600,000美元)，而信貸協議項下之剩餘未償還金額25,100,000美元已於付款協議簽署當日償付；及(b)於二零二四年五月十四日(美國東部標準時間)，貸款人須向LHC退還餘下738,710股已質押LSEA股份。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年五月十四日的公告。

除上文及本公告所披露者外，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月並無重大投資、收購及出售事項。

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二零二四年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

購入、出售或贖回上市證券

截至二零二四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(包括出售庫存股份)。截至二零二四年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

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二零二四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C1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。

董事認為於截至二零二四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)、陳泰元先生及謝詞龍先生組成。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二零二四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。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.landsea.hk>)登載。本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(載有上市規則規定之所有適當資料)將適時登載於本公司及聯交所各自之網站。

承董事局命
朗詩綠色管理有限公司
公司秘書
高媛

香港，二零二四年八月三十日

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陳泰元先生、芮萌先生及謝詞龍先生組成。