

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。



LANDSEA GREEN GROUP CO., LTD.
朗詩綠色集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

**截至二零一九年六月三十日止六個月的
中期業績**

財務摘要

1. 上半年淨利潤為人民幣460.7百萬元，較上年同期增加25.0%；
2. 上半年核心淨利潤為人民幣454.4百萬元，較上年同期增加39.1%；
3. 淨利率提升至22.0%，較上年同期提升3.8個百分點；毛利率25.9%，較上年同期保持穩定，表外合聯營項目毛利率33.9%，較上年同期增加9.3個百分點；及
4. 上半年應佔合聯營公司淨利潤389.4百萬元，較上年同期增加114.5%。

朗詩綠色集團有限公司(「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」)截至二零一九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。

未經審核中期簡明綜合全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	4、5	2,091,075	2,018,351
銷售及服務成本		(1,550,178)	(1,501,647)
毛利		540,897	516,704
其他收益	6	138,637	69,235
銷售費用		(77,776)	(64,166)
行政費用		(307,823)	(191,386)
投資性物業的公允價值利得	13(b)	3,670	2,480
其他利得／(虧損)，淨額	7	34,707	191,849
經營利潤		332,312	524,716
財務收入	8	13,415	10,286
財務費用	8	(156,737)	(160,998)
財務費用，淨額	8	(143,322)	(150,712)
應佔聯營公司純利	14	398,589	140,520
應佔合營企業(虧損淨額)／純利	10、15	(9,192)	41,016
除所得稅前利潤		578,387	555,540
所得稅費用	9	(131,937)	(148,679)
持續經營業務利潤		446,450	406,861
已終止業務利潤／(虧損)	10	14,280	(38,222)
本期間利潤		460,730	368,639

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元 (未經審核)	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：

— 換算海外業務產生的匯兌差額 (4,715) (47,055)

將不會重新分類至損益的項目：

— 自不動產、工廠及設備轉移至
投資性物業的物業重估利得 - 14,515

本期間其他全面虧損，扣除稅項 (4,715) (32,540)

本期間全面收益總額 **456,015** 336,099

本期間利潤歸屬於：

— 本公司股東 **263,663** 281,784

— 非控制性權益 **197,067** 86,855

460,730 368,639

歸屬於本公司股東的本期間

利得／(虧損)來自：

— 持續經營業務 **249,383** 320,006

— 已終止業務 **14,280** (38,222)

263,663 281,784

本期間全面收益總額歸屬於：

— 本公司股東 **257,456** 248,227

— 非控制性權益 **198,559** 87,872

456,015 336,099

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
歸屬於本公司股東的本期間			
全面收益/(虧損)總額來自：			
— 持續經營業務		243,176	286,449
— 已終止業務		14,280	(38,222)
		<u>257,456</u>	<u>248,227</u>
本期間歸屬於本公司股東持續經營業務			
利潤的每股收益(以每股人民幣列示)			
基本每股收益	12	人民幣0.053元	人民幣0.079元
稀釋每股收益	12	<u>人民幣0.053元</u>	<u>人民幣0.070元</u>
本期間歸屬於本公司股東利潤的			
每股收益(以每股人民幣列示)			
基本每股收益	12	人民幣0.056元	人民幣0.070元
稀釋每股收益	12	<u>人民幣0.056元</u>	<u>人民幣0.061元</u>

未經審核中期簡明綜合資產負債表
於二零一九年六月三十日

		於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資性物業	13(b)	509,300	505,630
不動產、工廠及設備	13(a)	582,780	1,234,573
使用權資產	3.1	39,775	–
無形資產		–	2,279
於聯營公司的權益	14	1,724,543	1,315,706
於合營企業的權益	15	2,400,382	2,596,047
應收賬款及其他應收款、預付款及按金	17	1,715,210	2,168,445
遞延所得稅資產		467,693	352,469
商譽		–	9,460
		<u>7,439,683</u>	<u>8,184,609</u>
流動資產			
持作銷售物業		1,249,685	876,881
開發中房地產	16	9,585,959	8,688,579
庫存		118,972	116,561
合約資產	4	103,017	107,941
應收賬款及其他應收款、預付款及按金	17	3,472,482	2,676,639
按公允價值計入損益的金融資產		–	176,809
受限制現金	18	349,702	542,299
現金及現金等價物	18	4,611,209	5,404,956
		<u>19,491,026</u>	<u>18,590,665</u>
資產總值		<u><u>26,930,709</u></u>	<u><u>26,775,274</u></u>

		於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款	19	2,595,522	2,829,643
向客戶收取的預付款項		29,675	–
租賃負債	3.1	34,973	–
借款	20	5,416,887	6,341,015
遞延所得稅負債		141,073	122,556
		<u>8,218,130</u>	<u>9,293,214</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	19	6,069,489	6,912,769
向客戶收取的預付款項		2,969	13,869
合約負債	4	4,923,299	4,510,186
租賃負債	3.1	7,884	–
借款	20	2,130,440	683,580
即期所得稅負債		448,452	600,761
		<u>13,582,533</u>	<u>12,721,165</u>
負債總額		<u>21,800,663</u>	<u>22,014,379</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		4,415,214	4,344,853
		<u>4,453,916</u>	<u>4,383,555</u>
非控制性權益		<u>676,130</u>	<u>377,340</u>
權益總額		<u>5,130,046</u>	<u>4,760,895</u>
權益及負債總額		<u>26,930,709</u>	<u>26,775,274</u>

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 一般資料

朗詩綠色集團有限公司(「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為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda及香港皇后大道中99號中環中心51樓5103室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」或「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。

本公司最終控股公司及最終控股股東分別為朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」)及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，並已由董事局於二零一九年八月十六日批准刊發。

中期財務資料已獲審閱，惟未經審核。

2. 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月的中期財務資料乃按香港會計師公會(「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，本報告應與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表(「二零一八年財務報表」)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 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二零一九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—租賃(「香港財務報告準則第16號」)
- 香港財務報告準則第9號(修改)—具有負補償的提前還款特性
- 香港會計準則第28號(修改)—於聯營公司及合營企業的長期權益
- 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進
- 香港會計準則第19號(修改)—計劃修訂、縮減或結算；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號—具有不確定性的所得稅的處理。

本集團亦選擇提早採納以下自二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效的修改：

- 香港財務報告準則第3號(修改) — 業務的定義。

採納香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第3號(修改)的影響於附註3披露。上文所述其他準則、修改及詮釋目前與本集團無關或對本集團中期財務資料並無重大影響。

2.2. 本集團尚未採納的新訂準則、修改及詮釋

若干新訂會計準則、現有準則的修改及詮釋已頒佈，但尚未於二零一九年一月一日開始的財政年度強制生效並與本集團有關且本集團並無提前採納。

準則、修改及詮釋		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號(修改)	重大的定義	二零二零年一月一日
經修訂財務報告概念框架	概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或出資	待定

上述準則、修改及詮釋目前與本集團無關或對本集團中期財務資料並無重大影響。

3. 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第3號(修改)對本集團中期財務資料造成的影響，亦披露自二零一九年一月一日起應用的新訂會計政策。

3.1 採納香港財務報告準則第16號 — 租賃

本集團自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，惟根據準則的特定過渡性條文所允許而並無重列二零一八年報告期間的比較數字。因此，新租賃規則所產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表確認。

3.1.1 就採納香港財務報告準則第16號確認的調整

- (a) 下表顯示就各個別項目確認的調整。未受變動影響的項目則不包括在內。因此，所披露的小計及總計不得按所列數字重新計算。下文將更詳細解釋有關調整。

簡明綜合資產負債表(摘錄)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	採納香港財務 報告準則第16號 的影響 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
非流動資產			
投資性物業	505,630	5,960,000	6,465,630
不動產、工廠及設備	1,234,573	(670,430)	564,143
使用權資產	–	58,206	58,206
遞延所得稅資產	352,469	(2,605)	349,864
流動資產			
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	2,676,639	(307,937)	2,368,702
資產總值	<u>26,775,274</u>	<u>5,037,234</u>	<u>31,812,508</u>
非流動負債			
租賃負債	–	4,893,570	4,893,570
流動負債			
應付賬款及其他應付款	6,912,769	(64,284)	6,848,485
租賃負債	–	200,132	200,132
負債總額	<u>22,014,379</u>	<u>5,029,418</u>	<u>27,043,797</u>
權益			
留存收益	3,078,033	7,816	3,085,849
權益總額	<u>4,760,895</u>	<u>7,816</u>	<u>4,768,711</u>

- (b) 於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並按於二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現。於二零一九年一月一日適用於租賃負債的貼現率介乎6.0%至8.5%。

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	8,790,894
按於初始應用日期的承租人增量借款利率貼現	5,345,721
減：以直線法確認為開支的短期租賃	(194)
以直線法確認為開支的低價值租賃	(123)
已註銷合約	(251,702)
	<u>5,093,702</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>5,093,702</u>
其中為：	
流動租賃負債	200,132
非流動租賃負債	4,893,570
	<u>5,093,702</u>

使用權資產及長租公寓租賃樓宇裝修分類為投資性物業，並按公允價值入賬。其他使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並按與於二零一八年十二月三十一日資產負債表確認有關租賃的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。概無須於初始應用日期對使用權資產作出調整的繁重租賃合約。

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
投資性物業(附註13(b))	-	5,960,000
辦公室物業	38,817	57,497
傢俱、裝置及辦公設備	958	709
	<u>39,775</u>	<u>6,018,206</u>
		人民幣千元

與租賃負債對賬：

於二零一九年一月一日確認的租賃負債	5,093,702
經以下各項調整：	
一 預付租賃	307,937
一 應計應付租金	(64,284)
加：自不動產、工廠及設備重新分類至投資性物業的 租賃樓宇裝修	670,430
投資性物業的公允價值利得	10,421
	<u>6,018,206</u>
於二零一九年一月一日確認的使用權資產	<u>6,018,206</u>

(c) 對分部披露及每股收益的影響

由於會計政策變動，二零一九年六月三十日的經調整分部資產及分部負債均有所增加。受政策變動影響的分部如下：

	分部利潤 人民幣千元	分部資產 人民幣千元	分部負債 人民幣千元
房地產開發及銷售			
— 美利堅合眾國(「美國」)	(420)	25,980	26,290
房地產開發及銷售			
— 中華人民共和國(「中國」)	(515)	7,421	7,813
管理服務	149	6,360	6,248
	<u>(786)</u>	<u>39,761</u>	<u>40,351</u>

由於採納香港財務報告準則第16號，截至二零一九年六月三十日止六個月每股收益減少人民幣0.002元。

採納香港財務報告準則第16號對來自持續經營業務每股收益並無重大影響。

(d) 截至二零一九年六月三十日止六個月，租賃負債利息部分之現金付款為人民幣90,715,000元，已計入簡明綜合現金流量表中經營活動之已付利息，而租賃付款之本金部分已計入融資活動。

(e) 所採用的實際權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用獲準則許可的以下實際權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否屬繁重的評估
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃按短期租賃進行會計處理
- 在初始應用日期撤除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合約包含延長或終止租約的選擇權，則可在確定租期時使用事後分析。

本集團亦已選擇不在首次應用日期重新評估合約是否屬於或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

3.1.2 香港財務報告準則第16號 — 自二零一九年一月一日應用的會計政策

本集團租賃各類辦公室、設備及車輛。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相對獨立的價格將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團作為承租人租賃房地產而言，其已選擇不區分租賃及非租賃部分，而將該等租賃入賬作為單一租賃部分。

自二零一九年一月一日起，租賃於已租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

符合投資性物業定義的使用權資產應用公允價值模式計量公允價值。

其他使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

不符合投資性物業定義的使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法予以折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與短期設備及車輛租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。低價值資產主要包括信息技術設備。

3.2 採納香港財務報告準則第3號(修改) — 業務的定義

本集團選擇自二零一九年一月一日起採納「香港財務報告準則第3號(修改) — 業務的定義」。

業務的定義已修改。如要被視為業務，收購必須包括一項投入及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。新指引提供用於評估投入及實質性流程存在時間的框架。新模式亦引入可選擇性集中測試，倘符合有關測試，則毋須進一步評估。

集中測試

根據集中測試，本集團會考慮所收購總資產的全部公允價值是否實質集中於單一資產(或一組類似資產)。倘屬實，所收購資產將不代表一項業務，毋須進一步分析。所收購總資產不包括現金、遞延稅項資產以及因遞延稅項負債影響而產生的任何商譽。所收購總資產的公允價值通常可根據已轉移代價(另加任何非控制性權益及先前持有權益(如有)的公允價值)另加所承擔任何負債(遞延稅項負債除外)的公允價值確定。為比較類似情況，「所收購總資產」以外的任何項目亦不獲納入所收購總資產公允價值的計算中。

本集團於斷定交易所收購資產是否類似時仔細考慮具體事實及情況，包括房地產的級別及地點。倘其有明顯不同的風險特徵，則該組不動產並不類似。

業務的經修訂定義

香港財務報告準則第3號(修改)規定業務至少包括至少一項投入及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。產出定義為「投入及流程的結果適用於向客戶提供商品或服務、產生投資收益(例如股息或利息)或日常活動所產生其他收入的投入」。

倘並無產出，收購流程在以下情況被認為具實質性：

- 流程對於所收購投入轉換至投入時至關重要；
- 所收購投入包括具備執行該流程所需技能、知識及經驗的有組織工作團隊；及
- 有組織工作團隊可將所收購的其他投入開發或轉換至投入，例如知識產權、可開發創造產出的的其他經濟資源，或獲得有助創造未來產出的材料的權利。

倘出現產出，收購流程在以下任何一個情況被認為具實質性：

- 流程對於持續產生產出至關重要，而投入包括具備執行該流程所需技能、知識及經驗的有組織工作團隊；或
- 流程對繼續產生產出的能力有重大貢獻，且屬獨特或稀有或須有大量成本方能取而代。

提早採納香港財務報告準則第3號(修改)對本集團的期初留存收益並無任何影響，截至二零一九年六月三十日止六個月期間的純利亦未受影響。然而，其導致更多的收購入賬為資產收購。

4. 收入

期間確認的收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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	247,315	838,004
— 美國	1,249,846	736,053
管理服務		
— 中國	187,593	189,876
	<u>1,684,754</u>	<u>1,763,933</u>
於期內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 美國	251,968	52,739
管理服務		
— 中國	130,847	176,372
— 美國	9,040	11,553
	<u>391,855</u>	<u>240,664</u>
租金收入		
— 辦公物業投資	14,466	13,754
	<u>14,466</u>	<u>13,754</u>
	<u>2,091,075</u>	<u>2,018,351</u>

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
與房地產開發及銷售有關的合約資產	172	119,934
與管理服務有關的合約資產	104,404	—
減：壞賬撥備	(1,559)	(11,993)
	<u>103,017</u>	<u>107,941</u>
與以下項目有關的合約負債		
— 房地產開發及銷售	4,881,747	4,456,933
— 管理服務	41,552	53,253
	<u>4,923,299</u>	<u>4,510,186</u>

5. 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。由於美國房地產開發及銷售大幅增加並佔本集團的大部分收入，管理層決定於截至二零一九年六月三十日止六個月將美國房地產開發及銷售分開作為個別經營分部。因此，截至二零一八年六月三十日止六個月的相應分部資訊已按相同方式呈列。

執行董事從服務角度考慮業務，並確認以下經營分部：

- 中國房地產開發及銷售；
- 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。

分部利潤包括附屬公司純利、應佔合營企業(虧損淨額)/純利及應佔聯營公司純利。分部利潤指指各分部所賺取的利潤，惟不包括銀行存款利息收益、計入簡明綜合全面收益表的公司費用及財務費用。本集團管理層根據所報告的計量分配資源和評估表現。

截至二零一九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：

	截至二零一九年六月三十日止六個月				
	房地產開發及銷售			辦公	
	美國	中國	管理服務	物業投資	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(來自外部客戶) (附註4)					
— 根據香港財務報告 準則第15號於 某一時間點確認 的收入	1,249,846	247,315	187,593	—	1,684,754
— 根據香港財務報告 準則第15號於期內 確認的收入	251,968	—	139,887	—	391,855
— 租金收入	—	—	—	14,466	14,466
	<u>1,501,814</u>	<u>247,315</u>	<u>327,480</u>	<u>14,466</u>	<u>2,091,075</u>
不動產、工廠及設備折舊 投資性物業的公允價值 利得(附註13(b))	(2,242)	(5,154)	(5,371)	(524)	(13,291)
應佔聯營公司純利 (附註14)	—	398,589	—	—	398,589
應佔合營企業(虧損淨額)／ 純利(附註10、15)	(37,302)	28,110	—	—	(9,192)
分部利潤	<u>60,554</u>	<u>617,468</u>	<u>143,720</u>	<u>13,477</u>	<u>835,219</u>
於二零一九年六月三十日					
分部資產	6,051,126	15,657,245	4,697,766	524,572	26,930,709
於聯營公司的權益 (附註14)	—	1,724,543	—	—	1,724,543
於合營企業的權益 (附註15)	287,735	2,112,647	—	—	2,400,382
增加非流動資產 (不包括金融資產)	35,933	(5,650)	1,511	3,157	34,951
分部負債	<u>3,291,378</u>	<u>15,100,561</u>	<u>3,303,333</u>	<u>105,391</u>	<u>21,800,663</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，向執行董事提供報告分部的重列分部資訊如下：

	截至二零一八年六月三十日止六個月(重列)				總計 人民幣千元
	房地產開發及銷售 美國 人民幣千元	中國 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	
分部收入(來自外部客戶) (附註4)					
— 根據香港財務報告 準則第15號於 某一時間點確認 的收入	736,053	838,004	189,876	—	1,763,933
— 根據香港財務報告 準則第15號於期內 確認的收入	52,739	—	187,925	—	240,664
— 租金收入	—	—	—	13,754	13,754
	<u>788,792</u>	<u>838,004</u>	<u>377,801</u>	<u>13,754</u>	<u>2,018,351</u>
不動產、工廠及設備折舊	(1,257)	(1,054)	(1,064)	(6)	(3,381)
投資性物業的公允價值 利得(附註13(b))	—	—	—	2,480	2,480
應佔聯營公司純利 (附註14)	—	140,520	—	—	140,520
應佔合營企業純利 (附註15)	35,109	5,907	—	—	41,016
分部利潤	<u>101,535</u>	<u>515,737</u>	<u>144,538</u>	<u>12,883</u>	<u>774,693</u>
於二零一八年 十二月三十一日					
分部資產	6,058,371	15,569,861	3,424,012	515,642	25,567,886
於聯營公司的權益 (附註14)	—	1,315,706	—	—	1,315,706
於合營企業的權益 (附註15)	419,446	2,176,601	—	—	2,596,047
增加非流動資產 (不包括金融資產)	13,635	61,543	6,831	190,352	272,361
分部負債	<u>4,350,626</u>	<u>15,146,185</u>	<u>2,081,024</u>	<u>73,569</u>	<u>21,651,404</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：

	外界客戶收入		非流動資產	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 重列 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	580,221	1,218,006	7,069,907	7,721,296
美國	1,510,854	800,345	366,108	463,253
香港	—	—	3,668	60
	<u>2,091,075</u>	<u>2,018,351</u>	<u>7,439,683</u>	<u>8,184,609</u>

以上收入資訊乃按客戶所在位置而作出。以上非流動資產資訊乃按資產所在地而作出。

分部利潤與持續經營業務除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分部利潤	835,219	774,693
財務費用，淨額(附註8)	(143,322)	(150,712)
未分配公司費用	(113,510)	(68,441)
持續經營業務除所得稅前利潤	<u>578,387</u>	<u>555,540</u>

分部資產及負債與資產總值及負債總額的對賬如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
	分部資產	26,930,709
已終止業務	-	1,207,388
資產總值	<u>26,930,709</u>	<u>26,775,274</u>
分部負債	21,800,663	21,651,404
已終止業務	-	362,975
負債總額	<u>21,800,663</u>	<u>22,014,379</u>

6. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息收益來自：		
一應收合營企業及聯營公司款項	67,890	36,430
一應收非控制性權益款項	14,308	12,738
一應收第三方貸款及收購一間聯營公司所付按金	14,664	4,494
政府補助(a)	40,544	7,452
雜項收益	1,231	8,121
	<u>138,637</u>	<u>69,235</u>

(a) 截至二零一九年六月三十日止六個月的政府補助主要為退稅，全額為人民幣37,994,000元。

7. 其他利得／(虧損)，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
出售附屬公司的利得	24,650	119,581
於轉換至一間附屬公司時重新計量於 合營企業現有權益的利得	-	19,653
匯兌利得淨額	5,200	51,834
出售不動產、工廠及設備的利得	(2)	6
按公允價值計入損益的金融資產利得	2,708	-
其他	2,151	775
	<u>34,707</u>	<u>191,849</u>

8. 財務費用，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
財務費用：		
— 銀行借款	126,710	60,529
— 來自最終控股公司的貸款	68,098	58,527
— 優先票據	75,271	46,544
— 出售及回購安排	-	43,192
— EB-5 貸款	13,876	8,838
— 應付關聯方款項的利息費用	10,547	46,604
— 來自非控制性權益的貸款	8,577	654
— 來自其他金融機構的貸款	16,331	8,402
— 已貼現銀行承兌票據	3,017	3,499
— 客戶合約的融資部分	91,122	81,464
— 租賃負債	1,815	-
	<u>415,364</u>	<u>358,253</u>
減：資本化利息	<u>(258,627)</u>	<u>(197,255)</u>
	156,737	160,998
財務收益		
— 銀行利息收益	<u>(13,415)</u>	<u>(10,286)</u>
	<u>143,322</u>	<u>150,712</u>

截至二零一九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7.54% (截至二零一八年六月三十日止六個月：年利率6.67%)。

9. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅	222,991	171,058
遞延所得稅	(108,403)	(26,859)
土地增值稅	17,349	4,480
	<u>131,937</u>	<u>148,679</u>

截至二零一九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%(截至二零一八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。

截至二零一九年六月三十日止六個月本集團的中國附屬公司須按25%(截至二零一八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。土地增值稅於物業所有權轉移時產生。

根據美國稅務法律，有關聯邦稅及州稅的法定稅率為28.28%(截至二零一八年六月三十日止六個月：28.28%)。該稅率其後會就毋須課稅或不可扣減項目調整至實際稅率26.68%(截至二零一八年六月三十日止六個月：34.43%)。

10. 已終止業務

(a) 描述

於二零一九年六月十日，本集團宣佈其有意剝離長租公寓業務，並將其附屬公司上海朗詩寓實業發展有限公司出售予朗詩集團。出售於二零一九年六月二十六日完成。長租公寓業務於截至二零一九年六月三十日止六個月財務資料內呈報為已終止業務。

有關已終止業務於期內至出售日期的財務資料載於下文。

(b) 財務表現及現金流量資料

所呈列的財務表現及現金流量資料反映二零一九年一月一日至二零一九年六月二十六日期間的營運。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	154,158	27,343
銷售及服務成本	(36,084)	(37,610)
毛利／(損)	118,074	(10,267)
銷售費用	(21,057)	(11,282)
行政費用	(29,368)	(28,555)
投資性物業的公允價值利得	24,285	—
其他利得／(虧損) — 淨額	2,278	385
財務收入	49	27
財務費用	(201,209)	(1,205)
財務費用 — 淨額	(201,160)	(1,178)
應佔合營企業純利	18	—
除所得稅前虧損	(106,930)	(50,897)
所得稅費用	26,163	12,675
已終止業務的除所得稅後虧損	(80,767)	(38,222)
除所得稅後出售附屬公司的利得	95,047	—
已終止業務利潤／(虧損)	14,280	(38,222)
經營業務的現金流出淨額	(188,357)	(75,100)
投資活動的現金流出淨額	(147,976)	(201,967)
融資活動的現金流入淨額	304,599	288,826
附屬公司所產生現金(減少)／增加淨額	(31,734)	11,759
已終止業務的每股基本收益(以每股人民幣列示)	人民幣0.003元	人民幣(0.009)元
已終止業務的每股稀釋收益(以每股人民幣列示)	人民幣0.003元	人民幣(0.009)元

11. 股息

董事局自實繳盈餘賬作出每股普通股4.50港仙(相當於人民幣3.83分)(二零一八年:4.42港仙(相當於人民幣3.54分))的分派,總金額為人民幣180,864,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月:人民幣138,682,000元)。建議分派乃根據二零一九年三月二十二日的已發行股份4,722,307,545股釐定。自實繳盈餘作出的分派已於二零一九年五月二十七日舉行的本公司股東週年大會獲股東批准。

12. 每股收益

(a) 基本

每股基本收益乃按歸屬於本公司股東的利潤除以截至二零一九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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
歸屬於本公司股東的持續經營業務利潤	249,383	320,006
歸屬於本公司股東的已終止業務利潤／(虧損)	14,280	(38,222)
可換股永久證券的應計分派	—	(9,183)
	<u>263,663</u>	<u>272,601</u>
用作釐定每股基本收益的利潤	<u>263,663</u>	<u>272,601</u>
普通股加權平均數(千股)	<u>4,722,307</u>	<u>3,917,571</u>
每股收益—基本(以每股人民幣列示)	<u>0.056</u>	<u>0.070</u>
來自持續經營業務每股收益—基本 (以每股人民幣列示)	<u>0.053</u>	<u>0.079</u>

(b) 稀釋

稀釋每股收益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。截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司並無稀釋因子(截至二零一八年六月三十日止六個月：本公司有一類具稀釋影響的潛在普通股：可換股永久證券。假設可換股永久證券獲轉換為普通股)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
歸屬於本公司股東的持續經營業務利潤	249,383	320,006
歸屬於本公司股東的已終止業務利潤／(虧損)	14,280	(38,222)
	<u>263,663</u>	<u>281,784</u>
普通股加權平均數(千股)	<u>4,722,307</u>	<u>3,917,571</u>
調整—假設轉換可換股永久證券	—	669,909
用作釐定稀釋每股收益的普通股經調整加權平均數	<u>4,722,307</u>	<u>4,587,480</u>
每股收益—稀釋(以每股人民幣列示)	<u>0.056</u>	<u>0.061</u>
來自持續經營業務每股收益—稀釋 (以每股人民幣列示)	<u>0.053</u>	<u>0.070</u>

13. 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日，按原先呈列	1,234,573	656,245
就採納香港財務報告準則第16號作出調整， 扣除稅項(附註3.1)	(670,430)	—
於一月一日，於採納香港財務報告準則第16號後	564,143	656,245
收購附屬公司	109	—
增加	37,676	269,073
折舊	(13,398)	(6,729)
重新分類至投資性物業	—	(41,427)
出售附屬公司	(5,718)	—
出售	(37)	(110)
匯兌差額	5	106
於六月三十日	582,780	877,158

賬面值為人民幣520,569,000元(二零一八年：人民幣502,576,000元)的不動產、工廠及設備已抵押作為本集團取得借款的抵押品(附註20)。

(b) 投資性物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日，按原先呈列	505,630	319,830
就採納香港財務報告準則第16號作出調整， 扣除稅項(附註3.1)	5,960,000	—
於一月一日，於採納香港財務報告準則第16號後	6,465,630	319,830
重新分類自不動產、工廠及設備	—	60,780
增加	145,715	—
來自持續經營業務的重估的公允價值利得	3,670	2,480
來自已終止業務的重估的公允價值利得	24,285	—
出售附屬公司	(6,130,000)	—
於六月三十日	509,300	383,090

獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對於二零一九年六月三十日投資性物業的價值進行估值，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司乃香港測量師學會會員，並持有適當資格及擁有類似物業估值的近期經驗。

投資性物業於二零一九年六月三十日的估值乃根據重大不可觀察輸入數據採用收益法釐定，獲歸類為公允價值層級的第三級。

關鍵不可觀察的估值輸入數據包括介乎5.5%至6.0%(二零一八年:5.5%至6.0%)的到期續租孳息率、介乎5%至10%(二零一八年:5%至10%)的空置率及介乎1.55至4.24(二零一八年:1.45至3.47)的每平方米平均日租。

於二零一九年六月三十日，賬面值為人民幣401,240,000元(二零一八年:人民幣401,210,000元)的投資性物業已抵押作為本集團取得借款的抵押品(附註20)。

14. 於聯營公司的權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	<u>1,315,706</u>	<u>983,077</u>
增加：		
— 於一間現有聯營公司的額外投資	-	400
應佔聯營公司的純利	398,589	140,520
對銷與聯營公司的交易	10,248	(26,746)
來自聯營公司的股息	-	(20,000)
於六月三十日	<u><u>1,724,543</u></u>	<u><u>1,077,251</u></u>

15. 於合營企業的權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	<u>2,596,047</u>	<u>1,885,271</u>
增加：		
— 於現有合營企業的額外投資	123,613	355,792
— 附屬公司成為合營企業	6,000	274,655
出售：		
— 出售附屬公司的合營企業	(418)	(143,216)
— 部分出售合營企業股份	-	(1,500)
— 合營企業成為附屬公司	(149,503)	-
應佔合營企業(虧損淨額)/純利	(9,174)	41,016
對銷與合營公司的交易	(84,704)	(91,966)
收回於合營公司的投資	(33,893)	-
來自合營公司的股息	(46,745)	(3,994)
匯兌差額	(841)	-
於六月三十日	<u><u>2,400,382</u></u>	<u><u>2,316,058</u></u>

16. 開發中房地產

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中房地產位於：		
一 中國	4,958,194	4,506,998
一 美國	4,627,765	4,184,601
	<u>9,585,959</u>	<u>8,691,599</u>
減：就開發中房地產價值下跌計提撥備	-	(3,020)
	<u>9,585,959</u>	<u>8,688,579</u>
款項包括：		
一 土地付款	5,276,679	4,824,473
中國租賃土地	3,358,066	3,029,651
美國永久業權土地	1,918,613	1,794,822
一 開發支出及改進服務	3,533,681	3,071,764
一 利息資本化	775,599	795,362
	<u>9,585,959</u>	<u>8,691,599</u>

所有開發中房地產均於正常經營週期內持有，故計入流動資產。預期將於超過一年竣工的開發中房地產數額為人民幣3,185,053,000元(二零一八年：人民幣1,660,010,000元)。餘額為預期一年內完成之款項。

於二零一九年六月三十日，賬面值為人民幣2,371,063,000元(二零一八年：人民幣3,033,882,000元)的開發中房地產的租賃土地及開發支出已抵押作為本集團取得借款的抵押品(附註20)。

17. 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動資產：		
預付款		
— 收購附屬公司的預付款	—	3,539
	—	3,539
應收關聯方款項	1,069,495	1,631,495
減：壞賬撥備	(10,695)	(16,315)
	1,058,800	1,615,180
應收非控制性權益款項(a)	621,106	515,965
減：壞賬撥備	(6,211)	(5,160)
	614,895	510,805
其他應收款		
— 向第三方作出的借款(b)	30,245	27,652
— 物業維護按金	12,386	12,385
	42,631	40,037
— 減：壞賬撥備	(1,116)	(1,116)
	41,515	38,921
	1,715,210	2,168,445
計入流動資產：		
應收賬款(c)		
— 關聯方	306,193	335,294
— 第三方	215,579	185,927
	521,772	521,221
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(3,417)	(3,353)
— 第三方	(17,140)	(10,160)
	(20,557)	(13,513)
	501,215	507,708

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
預付款		
— 預付稅項(d)	193,570	177,738
— 預付增值稅及其他附加費(d)	255,339	208,947
— 預付租金費用	-	309,131
— 預付土地按金	-	89,439
— 其他預付款	42,825	139,716
	<u>491,734</u>	<u>924,971</u>
應收關聯方款項	1,496,927	745,811
減：壞賬撥備	(14,913)	(7,458)
	<u>1,482,014</u>	<u>738,353</u>
應收非控制性權益款項(a)	185,044	3,425
減：壞賬撥備	(1,850)	(34)
	<u>183,194</u>	<u>3,391</u>
購買土地的按金(e)	219,692	242,689
減：壞賬撥備	(2,346)	(2,427)
	<u>217,346</u>	<u>240,262</u>
其他應收款		
— 租金按金	1,635	85,002
— 土地競投按金	294,510	-
— 樓宇建築按金	2,923	2,284
— 住房公積金按金	17,917	16,874
— 向第三方借貸(b)	228,893	104,894
— 其他	57,568	59,505
	<u>603,446</u>	<u>268,559</u>
減：壞賬撥備	(6,467)	(6,605)
	<u>596,979</u>	<u>261,954</u>
	<u><u>3,472,482</u></u>	<u><u>2,676,639</u></u>

- (a) 於二零一八年十二月，本公司間接非全資附屬公司蘇州朗坤置業有限公司(「蘇州朗坤」)與其擁有人訂立補充協議，據此蘇州朗坤同意將貸款限期由二零一八年十二月三十一日延長至二零二一年十二月三十一日。貸款為無抵押，須於三年內償還，而蘇州朗坤須按4.35%的年利率根據支取的實際金額計息。於二零一九年六月三十日，應收蘇州朗坤非控股股東的未償還款項達人民幣621,106,000元。

於二零一八年一月，本公司間接非全資附屬公司中福頤養(天津)置業有限公司(「中福頤養」)與其擁有人簽訂協議，據此，中福頤養按擁有人各自於中福頤養的股權按比例向彼等提供貸款。貸款為無抵押，須於一年內償還，而中福頤養須按4.35%至6.50%的年利率根據支取的實際金額計息。於二零一九年六月三十日，應收中福頤養非控股股東的未償還款項達人民幣61,619,000元。

餘下款項免息及於催繳時償還。

- (b) 向第三方作出的借款結餘的利率介乎8%至14%。向第三方作出的借款總額中，人民幣197,343,000元(二零一八年：人民幣87,651,000元)由兩間於中國持有物業的公司的股權作抵押。
- (c) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，根據發票日期的目前應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	242,613	290,912
— 一至兩年	36,393	35,738
— 兩至三年	27,187	8,644
	<u>306,193</u>	<u>335,294</u>
第三方		
— 少於一年	139,707	123,315
— 一至兩年	28,304	61,664
— 兩至三年	47,568	598
— 三至四年	—	350
	<u>215,579</u>	<u>185,927</u>
	<u><u>521,772</u></u>	<u><u>521,221</u></u>

- (d) 自二零一六年五月一日起，本集團的中國附屬公司須就其物業銷售繳納增值稅。根據一般增值稅安排的適用稅率為9%(二零一九年五月一日前為10%)，而合資格舊有項目則以簡易方法徵收5%稅率。如存在借方餘額，根據一般增值稅安排的投入增值稅可予扣減並入賬為「預付款—待抵扣增值稅」。

本集團開發銷售物業的中國內地附屬公司須就收取客戶的墊款預付3%的增值稅。有關預付款項入賬為「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」。

- (e) 於二零一九年六月三十日，購買土地的按金主要有關於在土地拍賣成功競投後獲得土地使用權。

18. 受限制現金以及現金及現金等價物

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
受限制現金		
限制為項目發展	7,582	66,847
限制於託管賬戶下投資	40,000	40,000
物業買家按揭貸款的擔保存款	164,944	166,228
作為已貼現銀行承兌票據的抵押(附註20)	30,000	85,000
作為本集團銀行借款的抵押(附註20)	107,165	183,866
其他	11	358
	<u>349,702</u>	<u>542,299</u>
手頭現金及銀行現金	<u>4,611,209</u>	<u>5,404,956</u>

受限制現金及現金及現金等價物的賬面值按以下貨幣列值：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	3,950,770	5,008,955
美元	997,510	920,273
港元	12,631	18,027
	<u>4,960,911</u>	<u>5,947,255</u>

19. 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動負債：		
一應付關聯方款項	2,556,207	2,804,826
一應計保修費用	39,315	24,817
	<u>2,595,522</u>	<u>2,829,643</u>
計入流動負債：		
一應付關聯方款項	2,953,743	2,908,526
一應付工程物料及服務款項	1,592,038	1,964,956
一應付非控制性權益款項(a)	209,893	410,045
一應付利息	200,865	348,592
一租賃及工程服務已收按金	129,610	348,045
一應付合營夥伴款項(b)	567,648	320,000
一應計職工費用	112,539	252,813
一增值稅及其他應付稅項	183,856	180,823
一應付代價(c)	63,955	141,667
一應付股息	28,472	—
一其他應付款	26,870	37,302
	<u>6,069,489</u>	<u>6,912,769</u>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	1,379,317	1,808,395
一至兩年	195,078	145,160
兩至三年	17,643	11,401
	<u>1,592,038</u>	<u>1,964,956</u>

- (a) 於二零一九年六月三十日，應付非控制性權益款項的流動部分以年利率4.65%計息。
- (b) 於二零一九年六月三十日，應付合營夥伴款項包括以年利率6.00%至8.00%計息的人民幣120,000,000元。其餘結餘免息。
- (c) 於二零一九年六月三十日，應付代價主要涉及收購投資的應付款，當中人民幣6,811,000元應付成都海興冷業貿易股份有限公司(「成都海興」)的前股東、人民幣52,144,000元應付武漢朗泓置業有限公司的前股東，餘款人民幣5,000,000元應付西安朗詩銘房地產開發有限公司(「西安朗詩銘」)的前股東。

20. 借款

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	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(a)	569,632	1,994,346	266,597	1,224,335
— 出售及回購安排(f)	82,168	77,412	—	285,967
— 已貼現銀行承兌票據	60,000	—	316,983	—
— 來自其他金融機構的貸款(e)	—	423,306	—	310,306
有抵押借款總額	<u>711,800</u>	<u>2,495,064</u>	<u>583,580</u>	<u>1,820,608</u>
無抵押				
— 銀行借款(a)	30,000	—	100,000	859,772
— 二零一八年有擔保 優先票據	1,388,640	—	—	1,380,523
— 二零一九年有擔保 優先票據(c)	—	1,341,626	—	—
— 來自最終控股公司 的貸款(b)	—	917,577	—	1,665,000
— EB-5 貸款(d)	—	622,620	—	575,112
— 來自其他金融機構 的貸款(e)	—	40,000	—	40,000
無抵押借款總額	<u>1,418,640</u>	<u>2,921,823</u>	<u>100,000</u>	<u>4,520,407</u>
借款總額	<u><u>2,130,440</u></u>	<u><u>5,416,887</u></u>	<u><u>683,580</u></u>	<u><u>6,341,015</u></u>

借款按年利率介乎3.34%至13.50% (二零一八年：3.19%至13.50%) 計息。

本集團借款變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	7,024,595	5,429,415
借款所得款項	3,052,580	3,055,566
收購附屬公司	421,564	—
償還借款	(2,584,650)	(2,484,188)
出售附屬公司	(372,999)	—
有擔保優先票據攤銷	9,951	—
匯兌差額	(3,714)	59,662
於六月三十日	<u><u>7,547,327</u></u>	<u><u>6,060,455</u></u>

於各報告期末，借款的賬面值按以下貨幣列值：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	2,845,083	3,508,890
美元	4,464,725	3,169,781
港元	237,519	345,924
	<u>7,547,327</u>	<u>7,024,595</u>

(a) 銀行借款

銀行借款按年利率介乎3.34%至8.94%(二零一八年：3.34%至8.60%)計息。

(b) 來自最終控股公司的貸款

來自最終控股公司的貸款按年利率5.30%至5.65%(二零一八年：5.30%至5.65%)計息。

(c) 二零一九年有擔保優先票據

本公司發行的二零一九年有擔保優先債券於二零一九年六月二十日於新加坡證券交易所上市，並將於二零二二年六月二十日到期，年利率10.5%，自二零一九年十二月二十日起於每年六月二十日及十二月二十日支付利息。全部有擔保優先債券均受達成本公司若干債務服務財務指標的契諾所限。本公司會定期監察其遵守該等契諾的情況。於二零一九年六月三十日，並無違反該等契諾。

本公司將有權隨時選擇贖回全部(而非部分)優先票據，贖回價相等於優先票據本金額100%另加截至但不包括贖回日期的溢價以及應計及未付利息(如有)。

本公司可隨時及不時以銷售發行人若干種類股本的所得款項贖回優先票據本金總額最多35%，贖回價相等於優先票據本金額110.5%另加截至但不包括贖回日期的應計及未付利息(如有)，惟須受若干條件所規限。

(d) EB-5貸款

EB-5貸款指來自第三方的貸款，按年利率4.00%(二零一八年：4.00%)計息。結餘須於二零二零年七月二十四日至二零二三年六月二十九日償還。

(e) 來自其他金融機構的貸款

來自其他金融機構的貸款年息為8.00%至11.50%(二零一八年：8.00%至11.50%)。結餘須於二零二零年七月六日至二零二零年十二月二十七日償還。

(f) 出售及回購安排

出售及回購安排按年利率13.50%(二零一八年：13.50%)計息。結餘須於二零一九年十二月三十一日至二零二零年八月三十一日償還。

- (g) 本集團借款以下列各項作共同抵押：
- (i) 賬面值為人民幣137,165,000元(二零一八年：人民幣268,866,000元)的受限制現金(附註18)；
 - (ii) 賬面值為人民幣2,371,063,000元(二零一八年：人民幣3,033,882,000元)的開發中房地產(附註16)；
 - (iii) 賬面值為人民幣401,240,000元(二零一八年：人民幣401,210,000元)的本集團投資性物業(附註13(b))；
 - (iv) 賬面值為人民幣520,569,000元(二零一八年：人民幣502,576,000元)的不動產、工廠及設備(附註13(a))；
 - (v) 最終控股公司所提供的擔保；及
 - (vi) 本集團若干附屬公司的股權。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一九年六月三十日止半年度業務回顧與二零一九年下半年展望。

二零一九年上半年回顧

經營業績

回顧期內，本集團整體盈利能力持續提升，實現淨利潤人民幣4.6億元，比去年同期上升25%，核心淨利潤為人民幣4.5億元，比去年同期上升39%，財務杠杆亦維持在穩健健康的水平，淨負債率57.2%，低於行業均值。期內，「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣114.8億元，簽約建築面積約為69.3萬平方米。

中國地產的簽約銷售額未能達成既定目標，主要原因在於：

一、土地市場高企，拓展量不足。2018年及2019年上半年中國土地市場高企，經常出現土地價格大於房屋價格的情況，這並不是投資的好機會。2018年以及2019年上半年投資目標均沒有達成，對合約銷售產生一定的影響。但我們認為：沒有完成投資目標反而是好事，更有利於公司的長遠發展。

二、存量土地收併購合作項目探索。朗詩與合作夥伴共同投資諸多存量項目，此類項目開發週期長，開發難度大，周轉速度相對較慢。

今年是朗詩的運營效率年，我們不斷加強自身開發運營能力，做好產品標準化工作，提升組織能力。隨著市場下行、市場逐步回歸理性，朗詩將有更多的投資機會。

聚焦綠色科技地產業務

上半年，本集團調整了戰略佈局，將處於目標虧損期的長租公寓業務以及向第三方提供服務的建築設計、園林綠化景觀等非地產開發業務進行剝離，意在使本集團專注於綠色科技地產的開發和管理，成為一家業務清晰和純粹的專業化綠色地產公司。我們相信，通過本次戰略調整，本集團能夠優化資源配置，提升運營效率，憑藉在綠建領域十五年的經驗積累和能力提升，將我們的綠色差異化產品做專做精，持續提升盈利能力和股東回報。

中國地產開發業務

地產開發是本集團的核心業務。二零一九年是朗詩地產業務深化實施「產品差異化、資產輕型化、收益多樣化」的第五年，轉型升級日見成效。

「產品差異化」一直是朗詩與眾不同的重要特徵。自2004年起，朗詩即確立聚焦綠色科技地產差異化競爭戰略，十五年來一以貫之。

長期對綠色的堅持，並以市場需求為導向迭代升級，成就了今天朗詩獨特的「產品差異化」優勢。繼去年榮獲健康建築解決方案獎全球第一名的好成績後，朗詩新西郊項目於今年3月被授予中國第一批「健康建築示範基地」，成為國內外健康建築的典範項目。4月朗詩杭州樂府項目榮獲國際知名專業權威機構英國皇家特許測量師學會(RICS)授予的「年度住宅優秀獎」。

「資產輕型化」是朗詩綠色地產的另一核心競爭戰略。本集團利用差異化的綠色產品競爭優勢、良好的品牌溢價能力及豐富的項目管理經驗，與資源互補的金融機構、知名大型、中型企業大力開展不同類型的、以小股開發管理為主的資產輕型化業務。

基於差異化的產品優勢和輕型化的業務模式，朗詩在合作中獲得了多樣化的收益，包括開發服務收入、產品整合收入和超額業績分成。

今年3月，朗詩在強手林立的全國同行中，連續九年蟬聯百強，經營績效位居十強。5月，朗詩憑藉自身的商業模式和發展戰略，再次成功蟬聯「房地產上市公司發展速度五強」。

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。二零一九年上半年，本集團分別於西安、無錫、中山等城市共獲取5個項目，全部為開發銷售型物業，新增可售面積32萬平方米，預計可售貨值約為人民幣74億元。我們預計今年下半年會有更好的投資拓展機會。

今年4月，朗詩落子中山南朗項目，挺進大灣區，正式佈局華南，標誌著朗詩已經基本完成全國佈局。華南地區常年高溫高濕，朗詩「健康、舒適、環保、節能」的綠建產品，能更好地適應當地氣候條件，滿足客戶需求。朗詩將加大在大灣區的佈局，為廣大用戶提供包括住宅、公寓、寫字樓等更適合當地氣候條件的好產品。

美國地產開發業務

本集團繼續深耕紐約、洛杉磯、舊金山等門戶城市，通過本土化的運營模式，不斷擴大市場影響力；同時，積極拓展高成長性市場的發展機會，期內，於鳳凰城、錢德勒等城市共獲取8個項目，新增可售面積25萬平方米，預計可售貨值約為人民幣29億元。

截至二零一九年六月三十日止，美國項目共錄得合同銷售總計約為人民幣19.3億元，銷售面積為47,695平方米，實現物業及土地銷售收入約人民幣15億元，較去年同期上升90%，確認銷售總面積77,706平方米。

期內，朗詩美國(Landsea Homes)宣布成功獲取Pinnacle West Homes公司，全面進入亞利桑那州剛需住宅項目市場。此次獲得的優質資產，不僅能與朗詩美國原有高端產品線形成優勢互補，優化公司資產與業務結構，也將大大加強朗詩美國在亞利桑那州的市場競爭力。這是朗詩美國在亞利桑那州的又一重大里程碑，標誌著朗詩美國在本土化經營的策略指導下又邁出了堅實一步。

投融資及資產管理業務

除了傳統的房地產開發業務，本公司還專注於核心城市存量資產的投資與資產管理業務，重點打造城市更新領域的價值發現能力、投資—募資—定位—改造—運營—退出的一體化資產管理能力，並通過多個項目實踐，在項目獲取、合作模式、資產管理、資產證券化與金融創新等多方面積累了豐富經驗。本公司已與信達投資、平安不動產、陽光融匯資本、中信資本、中融信託等合作夥伴分別成立了針對不同主題的基金及聯合投資平台。截至2019年6月30日，本公司資產管理規模近人民幣100億元。

期內，本公司聯合合作夥伴，共同投資位於北京東三環的船舶大廈項目、位於上海浦東的張江嘉利大廈及上海靜安區的星星大廈項目。本公司將對各項項目進行重新定位及綠色改造，重新進行招租、運營及資產管理，獲得物業增值回報。朗詩憑藉存量資產收購方式進入北京(首次)、上海等核心區域，不僅會帶來良好的租金及物業增值收益，也對朗詩完成全國一線核心城市佈局具有重要的戰略意義。

拓寬融資渠道，優化債務結構

在金融去槓桿、強監管的背景下，本集團發揮自身優勢，優化債務結構，拓寬融資渠道、創新融資方式。得益於穩健的財務策略及有效的負債管控，本集團淨負債率維持在健康水平(57.2%)，債務結構持續穩健(現金與1年內到期債務覆蓋比例為2.3:1)，為本集團應對外部環境變化與增強風險抵禦能力提供了基礎保障。

本集團的國際信貸評級保持穩定，其中穆迪為B2展望正面，惠譽為B展望正面，標普為B展望穩定，於今年六月抓住市場窗口在境外再次成功發行總額2億美元綠色債券。本次發行的綠色債券獲得標普全球最高等級的綠色評級認證。

本集團與多家金融機構建立了長期的戰略合作夥伴關係，今年上半年，本集團與江蘇銀行、中建投信託簽訂戰略合作協議，獲得大額授信，並在經營性貸款、項目貸款、企業境內外債、綠色金融等多方面深入合作，助力集團各事業部業務發展，亦為集團下半年發展提供了充足的資金保障。

企業社會責任及可持續發展

朗詩一直在倡導並積極推動中國房地產行業綠色供應鏈行動，通過自身的採購權向上游的合作夥伴提供綠色的產品標準，堅持綠色採購，綠化上下游產業鏈條，提高環境效益和資源利用效率。截至2019年6月底，綠鏈行動已獲得99家地產企業參與，這些企業年銷售額約佔行業銷售總額的20%左右。

在今年的6•5「世界環境日」發布的《中國房地產行業綠色供應鏈行動白名單》，供應商數量已從去年的575家增至3,491家。目前綠鏈行動發布了七個綠色採購方案，探索建立了切實可行的房地產綠色標準。在此期間朗詩堅持貫徹「無綠色，不採購」的原則，從自身做起持續推動更多的地產企業、供應商加入到行動中。

二零一九年下半年展望

展望下半年，中美貿易戰、匯率貶值壓力、定向去槓桿等內外部不確定因素，將繼續影響宏觀經濟及行業發展的走勢，而國內房地產行業調控仍會持續不放鬆，因城施策的調控思路將進一步加速區域市場的分化和市場需求的切換。

7月30日，中央政治局會議明確提出「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，落實房地產長效管理機制，不將房地產作為短期刺激經濟的手段」。這與以往「當GDP下行的時候，就用房地產作為刺激經濟增長的手段和工具」相比，很高明也很重要。一方面中央意識到用房地產來作為刺激經濟增長的手段有它的弊端；另外一方面，由於現階段居民槓桿高企，在去槓桿的大背景下，用房地產來刺激經濟增長，也已不具備條件。

朗詩認為，本輪房地產行業的調整將是一個長期的態勢，而且是過往20年中國房地產高速增長的拐點。朗詩「喜歡熊市」，在行業下行中，朗詩將會迎來更好的發展機會。一方面，對於向來投資謹慎從不拿地王的朗詩來說，下行週期的土地以及存量資產的價格將趨於合理或被低估，我們將有更多獲取優質項目的機會；另一方面，「房住不炒」將弱化商品房的投資屬性，凸顯其本應具有的商品使用屬性，朗詩憑藉差異化產品的打造能力，為客戶提供舒適、健康、智慧、節能和環保的產品，因此將會有更好的銷售表現。

憑藉對政策、市場及客戶各層面的前瞻性把握，朗詩下半年將持續推進既定的戰略轉型升級計劃，保持審慎、穩健的經營策略，同時兼顧靈活具有彈性的資本結構，以抓住隨時可能出現的市場機遇。朗詩從來不是只關注一城一池的得失，而是追求長期發展，我們堅信跑得遠，比跑得快更重要。

致謝

最後，本人想藉此機會向我們的全體員工、股東及合作夥伴致以衷心謝意。感謝各位在朗詩戰略轉型升級的道路上一直攜手同行。

我們將堅持繼續為客戶、員工、股東及利益相關者創造價值，推動社會進步，引領綠色生活！

管理層討論及分析

整體表現

二零一九年上半年，本集團剝離了非地產業務，專注於綠色科技地產的開發和管理，意在成為一家業務清晰和純粹的專業化綠色地產公司。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為主的各類項目，大力輸出項目開發管理服務業務，從而實現收益多樣性。

回顧期內，本集團整體盈利能力持續提升。二零一九年上半年，本集團實現年度淨利潤約為人民幣460.7百萬元，較去年上升約25.0%，淨利潤率約22.0%（二零一八年上半年：約18.3%），核心淨利潤（不包括匯兌損益及投資性物業公允價值變動的淨利潤）約為人民幣454.4百萬元（二零一八年上半年：約為人民幣326.8百萬元），比去年顯著上升約39.1%，核心淨利潤率約21.7%（二零一八年上半年：約16.2%）。淨利潤和淨利潤率的提升主要由於合聯營公司本期交付的開發項目毛利率較高。

本集團秉持一貫的審慎穩健財務策略，以「現金流為綱」作為經營的指導原則，時刻關注負債風險和現金安全。二零一九年上半年末，本集團淨負債率57.2%（二零一八年十二月三十一日：34.0%），淨負債率在房地產行業內依然維持在較低水平，現金充裕，現金短債比2.3倍，擁有良好的流動性。

二零一九年上半年，本集團附屬公司實現半年度收入總額約為人民幣20.9億元(二零一八年上半年：約為人民幣20.2億元)，應佔合營及聯營公司權益已確認收入人民幣18.2億元(二零一八年上半年：約為人民幣879.4百萬元)，合計確認銷售收入人民幣39.1億元，較去年同期上升約35.0%(二零一八年上半年：約為人民幣29.0億元)；其中，開發管理服務收入約為人民幣327.5百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣377.8百萬元)。

二零一九年上半年，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣114.8億元(包括本集團約為人民幣104.7億元及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一八年上半年：約為人民幣163.6億元)。簽約建築面積為692,990平方米(包括本集團636,016平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一八年上半年：783,231平方米)。

業務發展

二零一九年上半年，本集團共獲取了16個項目，其中中國境內8個，美國8個，分別位於中國北京、上海、西安、無錫及美國鳳凰城、錢德勒等美國二綫城市；當中開發銷售型物業13個(其中本集團錄得權益項目11個，獨立第三方委託開發管理項目2個)及收益性物業3個。

二零一九年上半年，本集團新增開發銷售型物業可售面積為573,221平方米，預計可售貨值約為人民幣103.6億元，其中本集團錄得權益項目新增建築面積為613,538平方米，可售面積為510,803平方米，預計可售貨值約為人民幣91.3億元。本集團應佔權益部分新增建築面積為447,906平方米，可售面積為393,242平方米，預計可售貨值約為人民幣62.3億元。於本年度本集團新增委託開發管理項目建築面積為88,412平方米，可售面積為62,418平方米，預計可售貨值約為人民幣12.3億元。本集團秉持一貫穩健審慎的投資策略，土地／資產獲取成本具有顯著優勢，有助於抵禦未來市場風險。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有項目儲備可售面積為6,721,264平方米及預計可售貨值約為人民幣1,220.1億元，取得權益項目總建築面積為10,532,142平方米、可售面積為3,806,477平方米及預計可售貨值約為人民幣715.9億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,646,102平方米及預計可售貨值約為人民幣339.5億元。本集團之獨立第三方委託開發管理項目共34個，可售面積2,914,787平方米，預計可售貨值約為人民幣504.1億元。本集團持有出租型物業總建築面積為161,146平方米，應佔權益部分建築面積為102,337平方米。

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。期內，本集團分別於西安、無錫、中山等城市共獲取5個項目，新增可售面積32萬平方米，可售貨值約為人民幣74億元。4月，朗詩落子中山南朗項目，挺進大灣區，正式布局華南，標志著朗詩已經基本完成全國布局。華南地區常年高溫高濕，朗詩「健康、舒適、環保、節能」的綠建產品，能更好地適應當地氣候條件，滿足客戶需求。

本集團地產開發業務布局中美兩地，朗詩美國目前已在全美房地產建築商中位列前40。朗詩美國先後進入大紐約地區、波士頓地區、洛杉磯地區、舊金山地區和亞利桑那地區開拓中高端住宅市場，現已累計開發34個項目。截至二零一九年六月三十日，美國業務的資產配置約佔本集團22.5%。期內，美國項目錄得簽約銷售總計約為人民幣19.3億元。期內，朗詩美國收購了位於鳳凰城的Pinnacle West Home公司，開發分布於亞利桑那州四大城市區域的15個社區，總計超過1,150個地塊。通過此次收購，朗詩不僅優化了在美國市場的產品組合，進一步完善業務結構，更以強有力的姿態開拓了美國業務的版圖，一舉躋身為亞利桑那州前15的房屋建築商，為集團在美國市場的業績發展再添助力。未來，朗詩美國將繼續堅持本土化策略，深耕一綫門戶市場及擴大高成長性市場的布局，針對不同市場投放有針對性的綠色差異化產品，不斷提升朗詩自身在國際房地產市場上的競爭力。

青杉資本是本集團創新探索核心城市存量資產投資與資產管理的業務平台，截至二零一九年六月三十日，本公司管理的存量資產規模為人民幣近一百億元。目前本公司已與信達投資、平安不動產、陽光融匯、國壽資本等分別成立了不同主題的基金及聯合投資平台，聚焦核心城市存量資產領域，打造募資、收購、改造、資產管理、退出的一體化能力。業績期內，本公司分別聯合平安不動產及陽光融匯資本對位於上海市的張江嘉利大廈、靜安星星大廈以及位於北京市的船舶大廈項目完成收購，上述項目所處地段優越，獲取成本具有優勢。同時，在本業績期內，本公司的首個城市更新項目上海朗詩藏峰項目實現成功退出，為投資人創造了超預期的收益。本公司與平安不動產於2017年末聯合投資的上海森蘭項目，從投資、改造、開業、穩定運營，到2019年3月實現全國首單合作性長租公寓儲架式類REITs的成功發行，整個過程僅用時15個月，至此，本公司的募資、收購、改造、資產管理、退出的一體化能力初具雛形。

經營收入及毛利

截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團之營業收入主要來自於開發及管理服務收入約為人民幣327.5百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣377.8百萬元)、物業銷售收入約為人民幣17.5億元(二零一八年上半年：約為人民幣16.3億元)、以及租金及物業管理費收入約為人民幣14.5百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣13.8百萬元)，合計共約為人民幣20.9億元(二零一八年上半年：約為人民幣20.2億元)，較二零一八年上半年上升約3.6%。截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團應佔權益下合營及聯營公司已確認銷售收入約為人民幣18.2億元(二零一八年上半年：約為人民幣879.4百萬元)。本集團表內經營收入與表外應佔權益下合營及聯營公司銷售收入之和為39.1億元(二零一八年上半年：約為人民幣29.0億元)，較二零一八年上半年上升約為34.9%。

截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團之毛利約為人民幣540.9百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣516.7百萬元)，較二零一八年上半年上升約4.7%，本集團之整體毛利率約為25.9%(二零一八年上半年：約25.6%)，較二零一八年上半年上升0.3個百分點，基本保持穩定。合營及聯營項目毛利率約33.9%(二零一八年上半年：約24.6%)，較上半年增加9.3個百分點。

歸屬本公司股東的利潤

截至二零一九年六月三十日止半年度，歸屬本公司股東的利潤約為人民幣263.7百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣281.8百萬元)，與二零一八年上半年基本持平。扣除本半年度本集團內部附屬公司之間外幣借款與外幣往來形成的未實現匯兌收益，公允價值變動收益後，歸屬本公司股東的核心淨利潤約為人民幣257.3百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣239.9百萬元)，較二零一八年上半年上升約7.2%。

簽約銷售及已售未入帳物業

二零一九年上半年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣114.8億元(包括本集團約為人民幣104.7億元簽約銷售額及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一八年上半年：人民幣163.6億元)。簽約建築面積為692,990平方米(包括本集團636,016平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一八年上半年：783,231平方米)。其中，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69.2億元，簽約銷售面積為406,999平方米，均價為每平方米人民幣16,994元。合同銷售主要是來自中國杭州、南京、成都、蘇州等城市以及美國一綫門戶城市的在售項目。於二零一九年六月三十日，本集團累計已售未入帳物業面積為1,864,759平方米(二零一八年六月三十日：1,557,557平方米)，金額約為人民幣295.7億元(二零一八年六月三十日：人民幣332.4億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入帳物業面積為732,453平方米(二零一八年六月三十日：636,222平方米)，金額約為人民幣122.5億元(二零一八年六月三十日：人民幣138.3億元)。

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)	每平方米 合同銷售 平均售價 (人民幣元)
1 南京青春街區	100.00%	20,079	850	23,575
2 南京未來家	50.10%	64	-	-
3 南京保利朗詩蔚藍	29.94%	10,359	-	-
4 南京熙華府	19.00%	23,327	164	141,993
5 上海朗詩未來街區	100.00%	3,112	164	18,987
6 上海里程	100.00%	1,866	100	18,726
7 上海新西郊	100.00%	65,198	773	84,382
8 蘇州太湖綠郡	55.00%	150,837	9,096	16,584
9 無錫綠卡小鎮	100.00%	250	-	-
10 蘇州人民路8號	100.00%	258,433	10,158	25,441
11 宜興新都府	26.00%	646,635	70,332	9,194
12 蘇州蔚藍廣場	51.00%	246,272	16,491	14,934
13 蘇州澄園	100.00%	138,021	3,784	36,476
14 杭州花漫裡	100.00%	1,034	-	-
15 杭州熙華府	49.00%	28,996	491	59,030
16 杭州樂府	50.00%	10,108	183	55,190
17 杭州城市之光	40.00%	6,728	164	40,960
18 寧波清澄寓	40.00%	233,175	16,559	14,081
19 杭州楓蒼	50.00%	212,024	13,080	16,210
20 杭州蔚藍街區	20.00%	93,963	6,768	13,884
21 成都南門綠郡	25.00%	5,073	242	20,959
22 成都金沙城	9.91%	932,183	40,565	22,980
23 成都未來家	50.00%	825	51	16,151

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)	每平方米 合同銷售 平均售價 (人民幣元)
24 成都熙華府	33.00%	44,893	2,833	15,849
25 重慶樂府	30.00%	578,895	43,577	13,284
26 成都朗詩萃樾	50.00%	27,576	1,966	14,027
27 成都金堂未來街區	51.00%	206,737	31,929	6,475
28 天津翡翠瀾灣	75.00%	62,821	3,777	16,632
29 天津翠微瀾閣	35.00%	413,408	30,285	13,651
30 石家莊未來街區	25.50%	190,000	13,200	14,394
31 宿遷蔚藍雅苑	51.00%	56,585	5,761	9,823
32 宿遷蔚藍溪苑	51.00%	316,114	35,961	8,790
33 Avora	51.00%	295,406	5,743	51,442
34 Ironridge	100.00%	471,088	18,604	25,322
35 Lido	100.00%	319,980	3,544	90,278
36 Pierce Boston	25.00%	185,849	1,734	107,200
37 Sanctuary	100.00%	111,988	3,407	32,867
38 Siena	100.00%	71,154	1,862	38,207
39 Stoneyridge	100.00%	33,530	682	49,152
40 Vale	70.00%	352,945	7,858	44,916
41 Westerly	100.00%	88,908	4,261	20,866
本集團權益項目簽約		<u>6,916,439</u>	<u>406,999</u>	16,994

附屬公司已確認物業銷售

截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團已確認收入約為人民幣20.9億元(二零一八年上半年：約為人民幣20.2億元)，整體上升約3.6%。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17.5億元(二零一八年上半年：約為人民幣16.3億元)及38,092平方米，主要是來自中國地區的蘇州太湖綠郡、蘇州人民路、上海虹橋綠苑、杭州朗詩花漫裏項目、無錫朗詩天萃和美國地區IronRidge項目、Lido項目、Vale等項目。其中中國地區平均銷售價格為每平方米人民幣16,647元，美地區平均銷售價格為每平方米人民幣38,537元。

應佔合營及聯營公司已確認物業銷售

截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團應佔權益下合營及聯營公司已確認銷售收入約為人民幣18.2億元(二零一八年上半年：約為人民幣879.4百萬元)，整體上升約106.9%，權益銷售總面積為60,252平方米。應佔權益銷售主要來自中國地區的南京保利朗詩蔚藍、南京熙華府和美國地區Pierce Boston項目和Avora項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣28,893元，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣62,914元。

項目開發及管理服務收入

得益於「資產輕型化」經營戰略的全面實施，截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團之項目開發及管理服務收入約為人民幣327.5百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣377.8百萬元)。項目開發及管理服務毛利率維持在51.6%。

租金及管理費收入

截至二零一九年六月三十日，本集團確認租金及管理費收入人民幣14.5百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣13.8百萬元)，較二零一八年上半年增加約5.2%。

投資性物業公允價值利得

本集團的投資性物業為位於中國深圳市的朗詩大廈、南京市的華飛公寓及無錫鄰里薈。鑒於投資性物業之位置優勝及物業管理質素良好，於本期間出租率一直維持於高水平。截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團錄得投資性物業的公允價值利得約為人民幣3.7百萬元(二零一八年上半年：人民幣2.5百萬元)。物業公允價值由合資格獨立評估師按現時本集團投資物業的業務模式及預期收入作出評估。

銷售費用

截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團的銷售費用約為人民幣77.8百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣64.2百萬元)，較二零一八年上半年上升約21.2%，銷售費用的增加主要由於美國地產事業部銷售費用增加所致。

行政費用

截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團的行政費用約為人民幣307.8百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣191.4百萬元)，較二零一八年上半年上升約60.8%，行政費用的增加主要是公司規模不斷擴大，高量級的人才被吸引加入到本集團，導致行政費用增加，但同時該費用的增加均在預算控制範圍之內。

其他利得

截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團的其他利得約為人民幣34.7百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣191.8百萬元)，其他利得的減少主要是由於本年度本集團內部附屬公司之間外幣借款與外幣往來形成的未實現匯兌收益人民幣5.2百萬元(二零一八年上半年：匯兌虧損約為人民幣51.8百萬元)減少導致。

財務成本

截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團利息費用(不包括對預收賬款確認的融資費用91.1百萬元)約為人民幣324.2百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣276.8百萬元)。二零一九年上半年利息費用的資本化比例為51.7%(二零一八年上半年：41.8%)，截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團費用化的財務成本約為人民幣156.7百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣161.0百萬元)。截至二零一九年六月三十日止半年度，本集團的利息收入約為人民幣111.5百萬元，淨財務成本約為人民幣45.2百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣97.1百萬元)。截至二零一九年六月三十日，表內加權平均財務成本約為7.7%(二零一八年十二月三十一日：7.4%)；表外加權平均融資成本為7.4%(主要為項目開發貸款)(二零一八年十二月三十一日：約為6.3%)。

稅項

截至二零一九年六月三十日，本集團的稅項支出約為人民幣131.9百萬元(二零一八年上半年：約為人民幣148.7百萬元)，其減少原因主要由於本期剔除免徵企業所得稅的投資收益後的稅前利潤較上年同期減少所致。

每股收益

截至二零一九年六月三十日，本公司股東應佔每股基本收益及每股稀釋收益為人民幣0.056元及人民幣0.056元(二零一八年六月三十日：人民幣0.070元及人民幣0.061元)，每股核心基本收益為人民幣0.054元(二零一八年六月三十日：人民幣約為0.059元)。

項目儲備

於二零一九年六月三十日，本集團擁有的項目儲備總建築面積16,589,696平方米及可售面積6,721,264平方米及預計可售貨值約為人民幣1,220.1億元，按權益計算，本集團應佔項目儲備總建築面積4,867,091平方米及可售面積1,646,102平方米及預計可售貨值約為人民幣339.5億元，本集團之獨立第三方委託開發管理項目共34個，可售面積約為2,914,787平方米，預計可售貨值為人民幣504.1億元。

序號	項目	權益比例	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	上海未來街區	100.0%	233,791	233,791	-	-	2,088,407	111,057	1,047,561	38,531
2	杭州花漫裡	100.0%	180,474	180,474	-	-	1,422,122	120,849	68	-
3	上海里程	100.0%	106,622	106,622	-	-	1,315,902	79,600	41,146	1,373
4	南京青春街區	100.0%	314,894	275,284	57,610	-	2,878,295	245,414	79,252	-
5	南京未來家	50.1%	133,530	133,530	-	-	959,380	109,579	9,668	-
6	蘇州人民路8號	100.0%	85,983	85,983	-	-	1,974,817	64,359	13,772	197
7	蘇州太湖綠郡	55.0%	432,732	325,192	107,540	-	5,550,044	324,311	86,055	2,971
8	無錫天萃	100.0%	48,772	48,772	-	-	494,072	34,681	11,565	312
9	無錫綠卡小鎮	100.0%	139,689	133,919	-	5,770	691,759	93,451	23,150	5,863
10	南京保利朗詩蔚藍	29.9%	250,567	248,073	2,494	-	5,564,530	195,384	104,926	2,142
11	南京熙華府	19.0%	201,116	201,116	-	-	5,526,087	149,459	82,143	3,014
12	成都南門綠郡	25.0%	235,149	151,020	84,129	-	2,511,748	150,070	287,248	5,691
13	上海新西郊	100.0%	15,787	15,787	-	-	1,192,761	11,883	267,172	3,151
14	杭州熙華府	49.0%	139,152	-	139,152	-	4,188,235	86,580	197,486	2,180
15	杭州樂府	50.0%	80,602	-	80,602	-	2,566,419	53,522	118,061	1,316
16	成都朗詩金沙城	9.9%	685,684	-	685,684	-	3,617,467	230,926	3,525,573	126,806
17	天津翡翠瀾灣	75.0%	142,156	-	142,156	-	1,497,556	105,167	48,167	3,093
18	天津翠微瀾閣(B)	35.0%	59,332	-	59,332	-	539,373	38,559	86,581	4,073
19	天津翠微瀾閣(CD)	35.0%	82,708	-	82,708	-	359,806	27,449	697,459	41,883
20	上海長風匯銀銘尊	100.0%	18,875	18,875	-	-	889,575	16,877	67,227	1,529
21	蘇州蔚藍廣場	51.0%	91,349	-	91,349	-	246,272	16,491	640,915	47,140
22	武漢熙華府	30.0%	140,270	-	140,270	-	-	-	4,345,883	99,972
23	成都牧華路項目	4.9%	1,022,400	-	-	1,022,400	-	-	8,259,760	724,177
24	武漢朗詩悅府	5.0%	235,316	-	235,316	-	2,225,101	129,366	617,204	33,251
25	長沙麓島項目	1.0%	245,540	25,803	82,673	137,064	443,829	81,695	499,078	80,949

序號	項目	權益比例	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)
26	成都熙華府	33.0%	367,753	-	367,753	-	3,953,880	229,714	858,189	25,697
27	杭州楓蒼	50.0%	48,574	-	48,574	-	508,344	30,961	133,213	6,368
28	合肥皖新高新麓院	25.0%	129,919	-	129,919	-	-	-	2,070,491	91,024
29	杭州城市之光	40.0%	94,095	94,095	-	-	1,417,340	72,791	52,394	-
30	寧波清澄寓	40.0%	94,282	-	94,282	-	433,606	30,563	699,085	42,248
31	成都未來家	50.0%	146,733	-	146,733	-	648,472	96,765	223,402	11,057
32	成都朗詩萃樾	50.0%	30,316	-	30,316	-	50,964	3,656	145,488	7,578
33	合肥肥東翡翠莊園	10.0%	57,398	-	57,398	-	-	-	513,155	40,422
34	宜興新都府	26.0%	220,045	-	220,045	-	1,152,305	119,688	480,533	43,831
35	宿遷蔚藍溪苑	51.0%	224,621	-	224,621	-	316,114	35,961	1,345,720	124,822
36	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	200,548	-	200,548	-	434,500	43,217	1,038,640	95,590
37	重慶樂府	30.0%	400,856	-	216,981	183,875	1,111,794	82,714	3,761,870	187,223
38	杭州蔚藍街區	20.0%	108,993	-	108,993	-	453,870	34,840	119,650	7,166
39	南京溧水G06項目	20.0%	209,516	-	209,516	-	-	-	3,174,352	151,153
40	蘇州澄園	100.0%	12,485	-	12,485	-	133,935	3,729	162,287	3,446
41	杭州玲瓏樾	30.0%	153,746	-	-	153,746	-	-	1,990,000	127,214
42	成都金堂未來街區	51.0%	384,307	-	306,236	78,071	206,737	31,929	2,251,430	255,619
43	成都上林熙華府	100.0%	265,576	-	205,995	59,581	283,424	28,433	3,738,307	163,913
44	蘇州亨通項目	15.0%	129,571	-	129,571	-	-	-	2,693,000	87,604
45	昆山未來街區	51.0%	43,362	-	43,362	-	-	-	787,440	26,336
46	昆山周市項目	51.0%	43,278	-	43,278	-	-	-	797,620	27,645
47	石家莊未來街區	25.5%	162,479	-	23,984	138,495	602,970	67,160	622,870	57,715
48	南京王家灣項目	60.0%	144,677	-	-	144,677	-	-	1,873,557	72,483
49	西安未來街區	30.0%	85,111	-	85,111	-	-	-	820,308	57,089
50	無錫濱湖許舍項目	45.0%	208,429	-	63,431	144,998	-	-	3,948,800	141,400
51	西安名京項目	51.0%	71,744	-	71,744	-	-	-	983,384	57,735
52	中山南朗項目	80.0%	79,204	-	-	79,204	-	-	1,258,000	57,508
53	南京海玥名都	0.0%	278,748	278,748	-	-	9,610,126	205,953	25,465	-
54	南京朗詩金象紅樹林	0.0%	307,241	174,545	132,696	-	4,878,977	173,674	1,228,388	44,139
55	南京九龍湖C地塊	0.0%	75,425	-	38,361	37,064	-	-	1,135,350	43,921
56	南京九龍湖A/B地塊	0.0%	115,000	115,000	-	-	2,047,341	85,808	95,479	2,962
57	常州朗詩競園	0.0%	224,574	224,574	-	-	1,719,082	160,774	91,170	4,900
58	合肥皖新朗詩綠郡	0.0%	148,441	148,441	-	-	1,332,040	102,268	10,405	655
59	南京江寧上坊G22項目	0.0%	101,138	-	-	101,138	-	-	2,546,455	75,324
60	南京朗詩玲瓏郡	0.0%	134,633	-	134,633	-	279,382	10,888	2,360,278	90,167
61	無錫朗詩新郡	0.0%	348,962	243,000	105,962	-	3,442,877	144,823	26,020	-
62	無錫朗詩新郡(2A3)	0.0%	297,134	-	-	297,134	-	-	4,051,873	191,128
63	保定溪山樾項目	0.0%	14,040	-	14,040	-	141,675	5,378	263,446	8,662
64	蘇州吳中紅莊項目	0.0%	130,001	-	130,001	-	1,027,428	40,307	60,600	1,798
65	成都朗詩悅未來	0.0%	51,934	-	51,934	-	417,090	32,214	125,000	3,346

序號	項目	權益比例	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)
66	鹽城東台朗詩世紀綠郡	0.0%	200,269	-	124,933	75,336	259,221	32,158	1,319,043	122,927
67	南京G68項目	0.0%	191,800	-	191,800	-	-	-	10,500,000	150,000
68	江陰臨港項目	0.0%	131,098	-	131,098	-	422,251	56,926	372,770	49,123
69	北京康澤園項目	0.0%	45,860	-	-	45,860	-	-	1,013,000	33,998
70	徐州沛縣樊噲路項目	0.0%	433,433	-	-	433,433	-	-	2,031,528	333,498
71	馬鞍山熙華府	0.0%	330,339	-	232,484	97,855	653,110	76,605	1,474,508	166,448
72	句容萬都玲瓏樾	0.0%	192,905	99,095	93,810	-	1,109,890	68,111	682,042	47,502
73	北京張家口項目	0.0%	128,446	-	128,446	-	-	-	966,684	85,593
74	唐山玉田項目	0.0%	134,625	-	-	134,625	-	-	774,146	124,046
75	南京江寧G45項目	0.0%	142,633	-	142,633	-	-	-	2,300,000	105,000
76	泗陽智慧城	0.0%	206,398	-	-	206,398	-	-	1,470,000	206,398
77	武漢西海岸	0.0%	171,838	43,779	128,059	-	1,088,299	98,521	189,519	11,432
78	濟南章丘鑄鍛中心	0.0%	354,093	-	-	354,093	-	-	4,300,000	243,600
79	如皋朗詩金鼎名城	0.0%	287,134	-	54,536	232,598	-	-	3,322,250	250,086
80	吳江上億汽車城	0.0%	199,904	-	-	199,904	-	-	1,484,850	97,950
81	常州熙華府	0.0%	142,161	-	93,796	48,365	-	-	2,429,280	101,301
82	成都新都信田路項目	0.0%	188,641	-	188,641	-	-	-	807,550	106,727
83	成都新都三木路項目	0.0%	191,853	-	191,853	-	-	-	1,024,010	108,310
84	西安朗詩雁南棲	0.0%	68,441	-	68,441	-	-	-	701,631	41,428
85	無錫香檳街	0.0%	58,294	-	-	58,294	-	-	845,290	42,400
86	西安中譽	0.0%	30,118	-	-	30,118	-	-	385,830	20,018
87	Kingswood	100.0%	19,350	19,350	-	-	537,960	19,350	-	-
88	Avora	51.0%	31,776	25,689	6,087	-	783,218	12,085	951,864	8,001
89	The Westerly	100.0%	34,559	10,155	8,681	15,723	254,259	10,773	577,077	23,786
90	Pierce Boston	25.0%	39,202	39,202	-	-	2,741,511	34,044	-	-
91	Portola Center South (IronRidge)	100.0%	170,732	28,560	71,363	70,809	1,382,411	79,399	1,875,231	91,333
92	Stoney Ridge & Stoney Hill	100.0%	4,969	3,471	1,498	-	225,452	4,542	27,282	427
93	The Vale	70.0%	77,694	63,586	14,108	-	2,791,899	67,001	596,266	10,693
94	Sanctuary – Village II	100.0%	259,745	206,513	34,499	18,733	1,182,724	228,865	1,034,530	33,719
95	Siena	100.0%	12,079	6,782	5,297	-	337,294	8,220	168,541	3,859
96	Lido Villas	100.0%	4,404	-	4,404	-	298,529	3,162	101,801	1,242
97	Synagogue	90.0%	4,049	641	3,408	-	-	-	575,615	3,408
98	Abigail Place	100.0%	5,086	-	2,689	2,397	-	-	217,260	5,086
99	Catalina	100.0%	8,779	-	-	8,779	-	-	494,280	8,779
100	Sonora Crossing	100.0%	14,978	-	-	14,978	-	-	198,068	14,978
101	14th & 6th	95.0%	7,550	-	7,550	-	-	-	1,033,361	4,952
102	Tevelde	100.0%	110,350	-	-	110,350	-	-	1,896,237	110,350
103	Catalina II	100.0%	6,304	-	-	6,304	-	-	358,742	6,304
104	Crestley	100.0%	15,640	-	-	15,640	-	-	445,523	15,640
105	Novato	100.0%	10,628	-	-	10,628	-	-	400,701	10,628
106	Harvest Queen Creek	100.0%	19,122	-	-	19,122	-	-	230,402	19,122
107	North Central Phoenix (Madison Town & Country)	100.0%	12,075	-	-	12,075	-	-	239,447	12,075

序號	項目	權益比例	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)
108	Alamar	100.0%	13,803	-	-	13,803	-	-	160,469	13,803
109	Centerra	100.0%	45,047	-	709	44,338	-	-	479,049	45,047
110	Eastmark	100.0%	33,434	729	5,590	27,115	1,970	168	351,165	33,266
111	Encanta	100.0%	14,149	399	5,380	8,370	1,856	199	129,898	13,949
112	Estrella	100.0%	36,124	882	3,310	31,932	-	-	370,295	36,124
113	Verrado	100.0%	80,406	506	5,245	74,655	-	-	978,748	80,406
	合計		<u>16,589,696</u>	<u>3,993,983</u>	<u>7,589,866</u>	<u>5,005,847</u>	<u>99,419,684</u>	<u>5,151,066</u>	<u>122,006,017</u>	<u>6,721,264</u>
	其中：獲有權益項目小計		<u>10,532,142</u>	<u>2,666,801</u>	<u>5,211,709</u>	<u>2,653,632</u>	<u>70,990,895</u>	<u>3,856,658</u>	<u>71,592,157</u>	<u>3,806,477</u>
	委託開發管理項目小計		<u>6,057,554</u>	<u>1,327,182</u>	<u>2,378,157</u>	<u>2,352,215</u>	<u>28,428,789</u>	<u>1,294,408</u>	<u>50,413,860</u>	<u>2,914,787</u>

項目	權益比例	狀態	用途	建築面積 (平方米)
上海黃興大樓	100.0%	裝修改造	擬出租	11,427
上海森蘭公寓*	50.0%	竣工	出租中	46,296
南京華飛公寓	100.0%	竣工	出租中	5,729
深圳朗詩大廈	100.0%	竣工	出租中	23,736
廣州解放大廈*	33.3%	竣工	出租中	11,507
無錫鄰里薈	100.0%	竣工	出租中	10,667
張江嘉利大廈*	30.0%	裝修改造	擬出租	10,488
靜安星星大廈*	50.0%	裝修改造	擬出租	19,390
北京船舶大廈*	50.0%	裝修改造	擬出租	21,906
				<u>161,146</u>

* 該項目由本公司之合營公司持有

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一九年六月三十日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金約為人民幣49.6億元(於二零一八年十二月三十一日：約為人民幣59.5億元)。於二零一九年六月三十日，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(於二零一八年十二月三十一日：1.5倍)。

債務

於二零一九年六月三十日，本集團債務總計約為人民幣75.5億元(於二零一八年十二月三十一日：約為人民幣70.2億元)，上漲7.4%。本集團的債務主要包括股東貸款、有抵押銀行借款、優先債券及EB-5融資。於二零一九年六月三十日，淨負債#總計約為人民幣29.4億元(於二零一八年十二月三十一日：約為人民幣16.2億元)。於二零一九年六月三十日，短期債務比例為28.2%(於二零一八年十二月三十一日：9.7%)，長期債務比例為71.8%(於二零一八年十二月三十一日：90.3%)，長短期債務保持合理結構。

債務分析：

	二零一九年 六月三十日		二零一八年 十二月三十一日	
	人民幣千元	佔百分比	人民幣千元	佔百分比
總債務以結算貨幣分析：				
以人民幣結算	2,845,083	37.70%	3,508,890	49.95%
以美元結算	4,464,725	59.16%	3,169,781	45.12%
以港元結算	237,519	3.14%	345,924	4.93%
	<u>7,547,327</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,024,595</u>	<u>100.00%</u>
總債務以到期日分析：				
第一年內	2,130,440	28.23%	683,580	9.73%
第一年至兩年	2,421,856	32.09%	4,441,395	63.23%
兩年以上	2,995,031	39.68%	1,899,620	27.04%
	<u>7,547,327</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,024,595</u>	<u>100.00%</u>

淨負債 = 債務總額減現金及現金等價物(不含受限資金)

表外權益下數據

在資產輕型化戰略下，本集團新增項目儲備主要為權益法核算的合營及聯營公司項目，其資產負債信息未納入本集團綜合財務報表中。截至二零一九年六月三十日，本集團於合營及聯營公司按照權益比例應佔貨幣資金餘額約為人民幣16.5億元(於二零一八年十二月三十一日：約為人民幣19.1億元)，於合營及聯營公司按照權益比例應佔有息負債餘額約為人民幣24.4億元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣21.9億元)，於合營及聯營公司按照權益比例應佔淨負債餘額約為人民幣790.6百萬元(於二零一八年十二月三十一日：應佔淨負債餘額約為人民幣273.2百萬元)。

負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構，於二零一九年六月三十日的表內淨負債與股本權益比率[#]約為57.2%(於二零一八年十二月三十一日：34.0%)，與二零一八年十二月三十一日相比上升23.2個百分點。表外項目於二零一九年六月三十日的淨負債為人民幣790.6百萬元，表內和表外淨負債合計人民幣37.3億元，表內外淨負債合計值與股本權益比率約為72.7%(於二零一八年十二月三十一日：39.8%)，與二零一八年十二月三十一日相比上升32.9個百分點。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一九年六月三十日約為28.0%(於二零一八年十二月三十一日：26.2%)。另外，本集團之資產負債率於二零一九年六月三十日為81.0%(於二零一八年十二月三十一日：82.2%)，與二零一八年十二月三十一日相比略有下降。管理層會經常性監控本集團資本及負債結構，以減低所承受的債務風險。

本集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行貸款由以下一種或幾種組合擔保：投資物業、租賃土地付款、開發中房地產、持作銷售物業、受限制現金及控股股東提供的擔保。優先票據由本公司之若干附屬公司擔保。EB-5貸款由一間附屬公司擔保。

[#] 淨負債 = 債務總額減現金及現金等價物(不含受限資金)

外匯及外幣風險

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及現金等價物及受限制現金以人民幣、港元及美元為主要幣值。本集團美國附屬公司記帳本位幣為美元，香港附屬公司記帳本位幣為港幣，境內附屬公司記帳本位幣為人民幣。截至二零一九年六月三十日，本集團美國附屬公司來自最終控股股東917.6百萬元人民幣借款，是控股股東對本集團之長期資金支持，本集團香港附屬公司應付境內附屬公司之款項21.7億元人民幣，是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人民幣5.2百萬元(二零一八年上半年：匯兌收益人民幣51.8百萬元)，該匯兌收益或損失為未實現的匯兌損益。截至二零一九年六月三十日，本集團美元資產為880.2百萬美元(人民幣：60.5億元)，佔總資產的22%；美元負債為712.2百萬美元(人民幣：49.0億元)，佔總負債的22%，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

於二零一九年六月三十日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約69.0%(於二零一八年十二月三十一日：69.3%)，面對的利率波動風險較低。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。

重大投資、重大收購及出售事項

於二零一九年二月十五日，本公司之全資附屬公司西安朗詩銘房地產開發有限公司(「西安朗詩銘」)與百瑞信託有限責任公司(「百瑞信託」)訂立合作協議，據此，西安朗詩銘與百瑞信託合作開發西安名京房地產開發有限公司持有的地塊(中國西安市未央區北二環以南，文景路以東，國有土地使用權證編號為「西未國用(2013出)第161號」及「西未國用(2013出)第163號」)。於滿足約定條件的情況下，西安朗詩銘同意回購百瑞信託所收購由西安朗詩銘持有之西安朗詩意企業管理諮詢有限公司(「西安朗詩意」)49%股權以及百瑞信託對西安朗詩意和特殊項目公司以貸款、受讓債權等形式運用信託資金所取得多項貸款，最高金額上限為人民幣600,000,000元(「回購」)。根據該協議進行之回購構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章項下本公司之須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月十五日的公告。

於二零一九年二月二十一日，本公司之間接全資附屬公司南京朗銘地產集團有限公司(「**南京朗銘**」)、西安朗詩銘及西安嘉鵬房地產開發有限公司(「**西安嘉鵬**」)與南京洛德德寧房地產投資合伙企業(「**德寧基金**」)訂立合作框架協議，據此，德寧基金同意透過收購西安嘉鵬70%之股權(「**銷售股份**」)投資於西安嘉鵬持有的陝西省西安市未央區西戶鐵路以東、昆明路以北，宗地編號FD2-14-32之房地產開發項目，代價為人民幣14,000,000元。此外，德寧基金於同日同意與西安嘉鵬訂立股東貸款協議，其中，德寧基金有條件同意向西安嘉鵬提供不超過人民幣126,000,000元之股東貸款(「**德寧基金股東貸款**」)。於滿足約定條件下，西安朗詩銘回購銷售股份及德寧基金股東貸款，最高金額上限為人民幣280,000,000元。於二零一九年二月二十八日完成出售事項後，西安嘉鵬不再為本公司附屬公司，該公司將由本集團及德寧基金分別持有30%及70%權益，並列賬為本公司之合營公司。根據合作框架協議出售銷售股份不構成本公司之任何須予公佈交易。然而，根據合作框架協議進行回購構成上市規則第14章項下之須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十一日的公告。

於二零一九年四月四日，本公司之全資附屬公司南京朗銘及南京朗詩投資管理有限公司(「**南京朗詩**」)與(i)上海修宸投資管理中心(「**修宸投資**」)；(ii)上海蒼宸投資管理中心(「**蒼宸投資**」)；及(iii)蘇州朗宏置業有限公司(「**蘇州朗宏置業**」)訂立股份轉讓協議，據此，修宸投資及蒼宸投資分別有條件同意出售蘇州朗宏置業之48%及1%股權(統稱「**目標股權**」)，而南京朗銘有條件同意委派南京朗詩回購目標股權，總代價為人民幣173,090,000元。於二零一九年五月九日完成回購目標股權後，蘇州朗宏置業成為本公司之全資附屬公司。根據股份轉讓協議回購目標股權構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月四日之公告。

於二零一九年五月十日，本公司訂立多份協議以將其非地產開發相關業務(包括長租公寓、物業管理及設計)剝離至本公司控股股東朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」)。剝離之後，本集團透過精簡其業務，聚焦綠色科技地產核心主業並釋放差異化產品核心能力的溢價空間。

- a. 上海朗毓商業管理有限公司(「上海朗毓」)、南京朗銘及上海朗詩投資管理有限公司(「上海朗詩投資」)(均為本公司間接全資附屬公司)與朗詩集團(為本公司控股股東)以及上海朗詩寓實業發展有限公司(「第一目標公司」)就出售第一目標公司全部股權(「第一銷售股份」)及第一目標公司於完成時結欠上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資之未償還貸款(「第一銷售債務」)訂立協議(「第一協議」)，據此，(i)上海朗毓有條件同意出售而朗詩集團有條件同意購買第一銷售股份，代價為人民幣271,000,000元；及(ii)上海朗毓、南京朗銘及上海朗詩投資有條件同意按第一銷售債務於完成時之面值出售而朗詩集團有條件同意購買有關債務，上限為人民幣628,406,889元。於第一協議日期，第一銷售債務為人民幣628,406,889元。根據第一協議應付總代價為不多於人民幣899,406,889元。於二零一九年六月二十六日完成後，本集團不再於第一目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。
- b. 上海朗詩投資及南京朗銘(均為本公司間接全資附屬公司)與上海朗詩建築科技有限公司(「第二買方」，為朗詩集團全資附屬公司)與上海朗詩規劃建築設計有限公司(「第二目標公司」)就出售第二目標公司全部股權(「第二銷售股份」)訂立協議(「第二協議」)，據此，上海朗詩投資及南京朗銘有條件同意出售而第二買方有條件同意購買第二銷售股份，代價為人民幣26,770,000元。於二零一九年六月二十六日完成後，本集團不再於第二目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。
- c. 上海朗詩投資、南京朗詩物業管理有限公司(「第三買方」，為朗詩集團全資附屬公司)及南京朗詩深綠物業管理有限公司(「第三目標公司」)就出售第三目標公司全部股權(「第三銷售股份」)訂立協議，據此，上海朗詩投資有條件同意出售而第三買方有條件同意購買第三銷售股份，代價為人民幣42,540,000元。於二零一九年六月二十六日完成後，本集團不再於第三目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。

- d. 上海朗昆企業管理有限公司(「上海朗昆」)及南京朗銘(均為本公司間接全資附屬公司)與南京朗詩深綠電子商務有限公司(「第四買方」,為朗詩集團全資附屬公司)及上海不紙商業管理有限公司(「第四目標公司」)就出售第四目標公司全部股權訂立協議(「第四協議」),據此,(i)上海朗昆有條件同意出售而第四買方有條件同意購買第四銷售股份,代價為人民幣1元;及(ii)南京朗銘有條件同意按第四銷售債務於第四協議日期之面值(為人民幣5,730,000元)出售而第四買方有條件同意購買第四目標公司結欠南京朗銘之未償還貸款。根據第四協議應付的總代價為人民幣5,730,001元。於二零一九年六月二十六日完成後,本集團不再於第四目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。
- e. 上海朗茂投資管理有限公司(「上海朗茂」)及南京朗銘(均為本公司間接全資附屬公司)與南京朗詩生態農業有限公司(「第五買方」,為朗詩集團全資附屬公司)及南京朗詩園林景觀有限公司(「第五目標公司」)就出售第五目標公司全部股權(「第五銷售股份」)及第五目標公司結欠南京朗銘之未償還貸款(「第五銷售債務」)訂立協議(「第五協議」),據此,(i)上海朗茂有條件同意出售而第五買方有條件同意購買第五銷售股份,代價為人民幣1元;及(ii)南京朗銘有條件同意按第五銷售債務於第五協議日期之面值(為人民幣6,690,000元)出售而第五買方有條件同意購買有關債務。根據第五協議應付的總代價為人民幣6,690,001元。於二零一九年六月二十六日完成後,本集團不再於第五目標公司或其任何附屬公司擁有任何股權。

第一協議至第五協議項下擬進行之交易(按合併基準)構成上市規則第14及14A章項下本公司的主要及關連交易。有關交易已於二零一九年六月二十六日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。有關進一步詳情,請參閱本公司日期為二零一九年六月十一日之通函。

於二零一九年五月十四日,上海朗昆與(i)北京融匯嘉智投資管理中心(有限合夥)(「北京融匯」);(ii)陽光融匯資本投資管理有限公司(「陽光融匯」);及(iii)上海融懋商業管理有限公司(「上海融懋」)訂立合作協議。上海朗昆及北京融匯同意合作經營由船舶重工大廈有限公司(「船舶重工」)擁有之及北京船舶大廈項目,以發展位於中國北京市朝陽區十里河東三環南路100號之酒店物業作商業用途。北京融匯及陽光融匯各自有條件同意分別出售上海朗茂之49%股權及上海朗茂之1%股權,而上海朗昆有條件同意收購合共50%之上海朗茂股權,

總代價為人民幣2元。上海朗昆亦有條件同意向上海朗茂及／或船舶重工提供股東貸款人民幣200,000,000元，以就收購船舶重工全部股權所需轉讓價及所有其他相關開支提供資助。於二零一九年五月三十一日完成收購事項後，上海朗茂由本集團擁有50%股權，而其業績將不會合併計入本集團之財務報表。該協議項下擬進行交易構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十四日之公告。

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。於二零一九年六月三十日，未了結擔保約人民幣20.3億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣21.1億元)，擔保將於(i)發出房地產權證；及(ii)買家償還相關按揭貸款(以較早者為準)後解除。另外，本集團為LS-NJ Port Imperial LLC(本集團持有51%股權)之EB-5貸款提供擔保，於二零一九年六月三十日的金額為人民幣122.7百萬元。對LS-NJ Port Imperial LLC的保證責任將根據朗詩集團的對應賠償保證解除。

於二零一九年六月三十日，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，於二零一九年六月三十日，本集團並沒有重大或然負債。

剝離非地產開發相關業務

經全體董事一致同意，本公司已於二零一九年六月份將非地產開發相關業務剝離至控股集團，非地產開發相關業務包括長租公寓、物業管理、設計等，剝離之後，朗詩綠色集團將成為一個業務清晰的專業化綠色地產公司，聚焦綠色科技地產核心主業，釋放差異化產品核心能力的溢價空間，提升股東回報。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團於香港、美國及國內共聘用1,469名管理、行政、技術及一般員工(二零一八年十二月三十一日：2,662名)，員工人員的減少主要是由於長租公寓、物業、設計院等板塊剝離至控股集團後，相應的人員關係由上市公司轉移至控股集團所致。本集團根據員工之職責、工作表現及專業經驗釐定僱員之酬金、晉升及薪酬調整幅度。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障。根據於二零一二年四月二十五日採納的購股權計劃及於二零一四年七月二日採納的股份獎勵計劃的條款，本公司可根據本集團的個別管理層成員及員工的表現，授出購股權或獎勵性股份。

報告期後事項

於二零一九年七月十一日，本公司的間接全資附屬公司南京朗銘及南京旭博輝企業管理有限公司(「南京旭博」)與上海中城乾念投資中心(有限合伙)(「中城基金」)訂立協議，據此，中城基金將退出對合肥皖新朗詩文化投資有限公司(「合肥皖新」)的投資，並有條件同意出售中城基金所持有合肥皖新的48%股權(「標的股權」)及中城基金所持有合肥皖新本金額為人民幣629,320,000元連同利息人民幣86,070,286.03元的貸款(「標的債權」)，而南京旭博有條件同意收購標的股權及標的債權。標的股權的代價為人民幣28,248,000元，而標的債權的代價則為人民幣715,390,286.03元。總代價將為人民幣743,638,286.03元。根據上市規則第14章，其項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十一日的公告。

中期股息

董事局議決不就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

購入、出售或贖回上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，除股份獎勵計劃的受託人所購入股份外，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二零一九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」)的守則條文，作為其本身的企業管治守則。

根據企業管治守則條文第A.2.1條，董事局主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。目前，董事局主席兼執行董事田明先生兼任總裁，連同兩名聯席總裁申樂瑩女士及王磊先生，三人共同擔任總裁。董事局相信現行安排不會損害權力及職權平衡。

除上述偏離事項外，董事認為於截至二零一九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。

核數師及審核委員會審閱中期業績

本集團截至二零一九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已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

審核委員會現時由一名非執行董事鄒益民先生以及三名獨立非執行董事芮萌先生(主席)、李均雄先生及陳泰先生組成。審核委員會的主要職責包括監管本公司的財政彙報制度、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二零一九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
朗詩綠色集團有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零一九年八月十六日

於本公告日期，董事局由五名執行董事田明先生、申樂瑩女士、王磊先生、周勤女士及謝遠建先生，一名非執行董事鄒益民先生，以及四名獨立非執行董事許小年先生、李均雄先生、陳泰元先生及芮萌先生組成。