

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 PROPERTIES CO., LTD.

朗詩綠色地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

**截至二零二零年六月三十日止六個月的
中期業績**

財務摘要

1. 二零二零年上半年實現收入人民幣28.5億元，較去年同期增長36%，實現淨利潤人民幣1.88億元。
2. 於二零二零年六月三十日的淨負債率約為65.4%，持續維持行業較低水平。
3. 債務結構不斷優化，短債比例為16.4%，現金短債比提升至3.2倍，資金流動性充足。

朗詩綠色地產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績連同比較數字。未經審核中期簡明綜合業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	4, 5	2,852,686	2,091,075
銷售及服務成本		(2,347,478)	(1,550,178)
毛利		505,208	540,897
其他收益	6	138,406	138,637
銷售費用		(149,455)	(77,776)
行政費用		(326,536)	(306,730)
金融資產減值損失撥備		(96,731)	(1,093)
投資性物業的公允價值利得	12(b)	44,500	3,670
其他利得，淨額	7	60,819	34,707
經營利潤		176,211	332,312
財務收入	8	12,067	13,415
財務費用	8	(256,143)	(156,737)
財務費用，淨額	8	(244,076)	(143,322)
應佔聯營公司純利	13	404,265	398,589
應佔合營企業虧損淨額	14	(29,401)	(9,192)
除所得稅前利潤		306,999	578,387
所得稅費用	9	(118,947)	(131,937)
持續經營業務利潤		188,052	446,450
已終止業務利潤		—	14,280
本期間利潤		188,052	460,730

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
附註		
其他全面虧損		
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	<u>(45,834)</u>	<u>(4,715)</u>
本期間其他全面虧損，扣除稅項	<u>(45,834)</u>	<u>(4,715)</u>
本期間全面收益總額	<u>142,218</u>	<u>456,015</u>
本期間利潤歸屬於：		
— 本公司股東	141,937	263,663
— 非控制性權益	<u>46,115</u>	<u>197,067</u>
	<u>188,052</u>	<u>460,730</u>
歸屬於本公司股東的本期間利得來自：		
— 持續經營業務	141,937	249,383
— 已終止業務	<u>-</u>	<u>14,280</u>
	<u>141,937</u>	<u>263,663</u>
本期間全面收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	94,887	257,456
— 非控制性權益	<u>47,331</u>	<u>198,559</u>
	<u>142,218</u>	<u>456,015</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
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		
全面收益總額來自：		
— 持續經營業務	94,887	243,176
— 已終止業務	—	14,280
	<u>94,887</u>	<u>257,456</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	11 人民幣0.031元	人民幣0.053元
稀釋每股收益	11 <u>人民幣0.031元</u>	<u>人民幣0.053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	11 人民幣0.031元	人民幣0.056元
稀釋每股收益	11 <u>人民幣0.031元</u>	<u>人民幣0.056元</u>

中期簡明綜合資產負債表
於二零二零年六月三十日

	附註	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 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	12(b)	897,000	852,500
不動產、工廠及設備	12(a)	258,249	254,242
使用權資產		51,964	57,469
於聯營公司的權益	13	2,218,182	1,858,413
於合營企業的權益	14	2,335,465	2,329,032
應收賬款及其他應收款、預付款及按金	17	1,945,019	2,178,006
遞延所得稅資產		489,226	507,984
商譽	16	146,593	37,078
		<u>8,341,698</u>	<u>8,074,724</u>
流動資產			
持作銷售物業		1,136,925	1,167,926
開發中房地產	15	7,413,205	6,590,927
庫存		52,134	55,324
合約資產		313,360	154,106
應收賬款及其他應收款、預付款及按金	17	4,540,264	5,039,037
受限制現金		91,631	255,771
現金及現金等價物		3,808,425	4,504,393
		<u>17,355,944</u>	<u>17,767,484</u>
資產總值		<u><u>25,697,642</u></u>	<u><u>25,842,208</u></u>

	附註	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 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	18	2,212,894	1,495,431
來自承租人的墊款		27,112	28,393
租賃負債		38,102	38,860
借款	19	6,185,632	4,616,701
遞延所得稅負債		205,928	169,120
		<u>8,669,668</u>	<u>6,348,505</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	18	7,401,698	7,191,726
來自承租人的墊款		2,692	2,692
合約負債		2,351,629	3,046,969
租賃負債		18,581	23,520
借款	19	1,212,867	2,344,439
即期所得稅負債		554,744	780,126
		<u>11,542,211</u>	<u>13,389,472</u>
負債總額		<u>20,211,879</u>	<u>19,737,977</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		4,995,074	5,259,996
		<u>5,033,776</u>	<u>5,298,698</u>
非控制性權益		<u>451,987</u>	<u>805,533</u>
權益總額		<u>5,485,763</u>	<u>6,104,231</u>
權益及負債總額		<u>25,697,642</u>	<u>25,842,208</u>

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 一般資料

朗詩綠色地產有限公司(「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」)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。

本公司的直系控股公司及最終控股公司分別為Greensheid Corporation (於英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立的公司)及朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」, 於中華人民共和國(「中國」)成立的公司)。本公司的最終控股股東為本公司董事田明(「田先生」)。

除另有指明者外, 中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)列報, 並已由董事局於二零二零年八月二十八日批准刊發。

中期財務資料已獲審閱, 惟未經審核。

2. 編製基準

截至二零二零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, 本報告應與截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表(「二零一九年財務報表」)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二零二零年一月一日開始的財政年度強制生效:

- 經修訂財務報告概念框架—概念框架
- 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
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修改)—利率基準改革

本集團亦選擇提早採納以下自二零二零年六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16號(修改) — Covid-19相關租金優惠

上文所述準則、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。

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，但尚未於二零二零年一月一日開始的財政年度強制生效並與本集團有關且本集團並無提前採納。

準則、修改及詮釋		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號(修改)	負債分類為流動或非流動	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修改)	物業、廠房及設備—作擬定 用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修改)	繁重合約—履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修改)	提述概念框架	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年的年度改進		二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第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. 判斷及估計

編製中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，可能影響會計政策應用以及資產及負債、收益及開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

除下文披露者外，編製本中期財務資料時，管理層應用本會計政策時所作出重大判斷及估計的不確定性主要來源與應用至二零一九年財務報表者相同。

本集團每年及於有跡象顯示商譽獲分配的現金產生單位(「現金產生單位」)可能出現減值時進行商譽減值評估。有關評估需估計商譽獲分配的現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的估計未來現金流量，亦需選擇合適貼現率以計算該等現金流量的現值。於二零二零年六月三十日的商譽賬面值為人民幣146,593,000元。進一步詳情載於附註16。

4. 收入

期間確認的收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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	864,032	247,315
— 美利堅合眾國(「美國」)	1,628,332	1,249,846
管理服務		
— 中國	143,519	187,593
— 美國	1,399	—
	<u>2,637,282</u>	<u>1,684,754</u>
於期內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 美國	—	251,968
管理服務		
— 中國	200,861	130,847
— 美國	—	9,040
	<u>200,861</u>	<u>391,855</u>
租金收入		
— 辦公物業投資	14,543	14,466
	<u>14,543</u>	<u>14,466</u>
	<u>2,852,686</u>	<u>2,091,075</u>

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一九年 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	177	174
— 管理服務	320,005	156,824
減：壞賬撥備	(6,822)	(2,892)
	<u>313,360</u>	<u>154,106</u>
與以下項目有關的合約負債		
— 房地產開發及銷售	2,293,799	3,007,561
— 管理服務	57,830	39,408
	<u>2,351,629</u>	<u>3,046,969</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。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。

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

截至二零二零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：

	截至二零二零年六月三十日止六個月				
	房地產開發及銷售			辦公室	
	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	1,628,332	864,032	144,918	—	2,637,282
—根據香港財務報告 準則第15號於一段 時間內確認的收入	—	—	200,861	—	200,861
—租金收入	—	—	—	14,543	14,543
	<u>1,628,332</u>	<u>864,032</u>	<u>345,779</u>	<u>14,543</u>	<u>2,852,686</u>
不動產、工廠及設備折舊 (附註12(a))	(4,876)	(1,859)	(6,492)	(504)	(13,731)
使用權資產折舊	(5,854)	(1,315)	(1,911)	—	(9,080)
投資性物業的公允價值 利得(附註12(b))	—	—	—	44,500	44,500
應佔聯營公司純利 (附註13)	—	404,265	—	—	404,265
應佔合營企業(虧損淨額)／ 純利(附註14)	(103,987)	74,586	—	—	(29,401)
分部(虧損)／利潤	<u>(185,146)</u>	<u>634,151</u>	<u>162,346</u>	<u>53,516</u>	<u>664,867</u>
於二零二零年六月三十日					
分部資產	7,099,227	16,269,574	1,365,760	963,081	25,697,642
於聯營公司的權益 (附註13)	—	2,218,182	—	—	2,218,182
於合營企業的權益 (附註14)	182,039	2,153,426	—	—	2,335,465
增加／(減少)非流動資產 (不包括金融資產)	118,948	(2,759)	(7,673)	(499)	108,107
分部負債	<u>4,359,427</u>	<u>15,112,601</u>	<u>458,977</u>	<u>280,874</u>	<u>20,211,879</u>

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重列分部資訊如下：

	截至二零一九年六月三十日止六個月				
	房地產開發及銷售			辦公室	
	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號於一段時間內確認的收入	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	(2,242)	(5,154)	(5,371)	(524)	(13,291)
使用權資產折舊	(4,595)	(1,655)	(3,676)	—	(9,926)
投資性物業的公允價值利得(附註12(b))	—	—	—	3,670	3,670
應佔聯營公司純利(附註13)	—	398,589	—	—	398,589
應佔合營企業(虧損淨額)/純利	(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>
於二零一九年十二月三十一日					
分部資產	6,198,010	17,454,591	1,276,283	913,324	25,842,208
於聯營公司的權益(附註13)	—	1,858,413	—	—	1,858,413
於合營企業的權益(附註14)	282,231	2,046,801	—	—	2,329,032
增加/(減少)非流動資產(不包括金融資產)	91,996	(337,103)	3,546	345,946	104,385
分部負債	<u>3,278,595</u>	<u>15,624,265</u>	<u>555,464</u>	<u>279,653</u>	<u>19,737,977</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 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	1,222,955	580,221	7,848,654	7,631,616
美國	1,629,731	1,510,854	491,201	440,420
香港(所在地)	-	-	1,843	2,688
	<u>2,852,686</u>	<u>2,091,075</u>	<u>8,341,698</u>	<u>8,074,724</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分部利潤	664,867	835,219
財務費用，淨額(附註8)	(244,076)	(143,322)
未分配公司費用	<u>(113,792)</u>	<u>(113,510)</u>
除所得稅前利潤	<u>306,999</u>	<u>578,387</u>

分部資產及負債與資產總值及負債總額的對賬如下：

	二零二零年	二零一九年
	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	25,697,642	25,842,208
未分配資產	<u>-</u>	<u>-</u>
資產總值	<u>25,697,642</u>	<u>25,842,208</u>

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
分部負債	20,211,879	19,737,977
未分配負債	-	-
負債總額	<u>20,211,879</u>	<u>19,737,977</u>

6. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	76,775	67,890
一應收非控制性權益款項	13,532	14,308
一應收第三方貸款及收購一間聯營公司所付按金	7,571	14,664
政府補助	39,662	40,544
雜項收益	866	1,231
	<u>138,406</u>	<u>138,637</u>

7. 其他利得，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售附屬公司的利得	666	24,650
匯兌利得淨額	61,105	5,200
出售不動產、工廠及設備的虧損	-	(2)
按公允價值計入損益的金融資產利得	-	2,708
其他	(952)	2,151
	<u>60,819</u>	<u>34,707</u>

8. 財務費用，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
財務費用：		
— 銀行借款	96,744	126,710
— 來自最終控股公司的貸款	25,666	68,098
— 優先票據	207,646	75,271
— EB-5 貸款	1,022	13,876
— 應付關聯方款項的利息費用	17,266	10,547
— 來自非控制性權益的貸款	4,673	8,577
— 來自其他金融機構的貸款	1,622	16,331
— 已貼現銀行承兌票據	—	3,017
— 客戶合約的融資部分	90,913	91,122
— 租賃負債	1,861	1,815
— 其他財務費用	4,978	—
	452,391	415,364
減：資本化利息	(196,248)	(258,627)
	256,143	156,737
財務收益		
— 銀行利息收益	(12,067)	(13,415)
	244,076	143,322

截至二零二零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6.29% (截至二零一九年六月三十日止六個月：年利率7.54%)。

9. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅	58,395	222,991
遞延所得稅	51,067	(108,403)
土地增值稅	9,485	17,349
	<u>118,947</u>	<u>131,937</u>

截至二零二零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%(截至二零一九年六月三十日止六個月：16.5%)稅率計算的香港利得稅作出撥備。

截至二零二零年六月三十日止六個月本集團的中國附屬公司須按25%(截至二零一九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26.62%(截至二零一九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26.18%(截至二零一九年六月三十日止六個月：26.68%)。

10. 股息

董事局宣派自實繳盈餘賬作出每股普通股8.20港仙(相當於人民幣7.40分)(二零一九年：4.50港仙(相當於人民幣3.83分))的分派，總金額為人民幣351,583,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣180,864,000元)。建議分派乃根據二零二零年三月二十七日的已發行股份4,722,307,545股釐定。自實繳盈餘作出的分派已於二零二零年六月十九日舉行的本公司股東週年大會獲股東批准。於二零二零年六月三十日，該分派尚未支付。

11. 每股收益

(a) 每股基本收益

每股基本收益乃按歸屬於本公司股東的利潤除以截至二零二零年六月三十日止六個月期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
歸屬於本公司股東的持續經營業務利潤	141,937	249,383
歸屬於本公司股東的已終止業務利潤	—	14,280
	<u>141,937</u>	<u>263,663</u>
用作釐定每股基本收益的利潤	<u>141,937</u>	<u>263,663</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>4,631,807</u>	<u>4,722,307</u>
每股基本收益(以每股人民幣列示)		
年內來自持續經營業務並歸屬於本公司股東	0.031	0.053
來自已終止業務	—	0.003
	<u>0.031</u>	<u>0.056</u>

(b) 稀釋

每股稀釋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。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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
歸屬於本公司股東的持續經營業務利潤	141,937	249,383
歸屬於本公司股東的已終止業務利潤	—	14,280
	<u>141,937</u>	<u>263,663</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	4,631,807	4,722,307
經以下各項調整：		
— 假設根據限制性股份獎勵計劃分派股份(千股)	396	—
用作釐定每股稀釋收益的普通股經調整 加權平均數(千股)	<u>4,632,203</u>	<u>4,722,307</u>
每股稀釋收益(以每股人民幣列示)		
年內來自持續經營業務並歸屬於本公司股東	0.031	0.053
來自已終止業務	—	0.003
	<u>0.031</u>	<u>0.056</u>

12. 不動產、工廠及設備以及投資性物業

(a) 不動產、工廠及設備

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	<u>254,242</u>	<u>564,143</u>
收購附屬公司	211	109
增加	17,078	37,676
折舊	(13,731)	(13,398)
出售附屬公司	-	(5,718)
出售	-	(37)
匯兌差額	449	5
於六月三十日	<u>258,249</u>	<u>582,780</u>

賬面值為人民幣189,189,000元(二零一九年：人民幣186,234,000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19)。

(b) 投資性物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	<u>852,500</u>	<u>6,465,630</u>
增加	-	145,715
來自持續經營業務的重估的公允價值利得	44,500	3,670
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	<u>897,000</u>	<u>509,300</u>

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二零二零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。

投資性物業於二零二零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及折現現金流量分析釐定，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4.5%至6.0%(二零一九年：4.5%至6.0%)的到期續租孳息率、介乎5%至15%(二零一九年：5%至13%)的空置率、介乎1.92至3.87(二零一九年：1.80至3.75)的每平方米平均日租，介乎22,000至50,000(二零一九年：31,848至50,000)的預期處置日的每平方米平均銷售價格。

於二零二零年六月三十日，賬面值為人民幣490,540,000元(二零一九年：人民幣812,240,000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19)。

13. 於聯營公司的權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	<u>1,858,413</u>	<u>1,315,706</u>
增加：		
— 於一間現有聯營公司的額外投資	404,800	—
應佔聯營公司的純利	404,265	398,589
對銷與聯營公司的交易	(9,932)	9,367
應收聯營公司款項減值	4,114	881
來自聯營公司的股息	<u>(443,478)</u>	<u>—</u>
於六月三十日	<u><u>2,218,182</u></u>	<u><u>1,724,543</u></u>

14. 於合營企業的權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	<u>2,329,032</u>	<u>2,596,047</u>
增加：		
— 於現有合營企業的額外投資	65,360	123,613
— 附屬公司成為合營企業	37,703	6,000
出售：		
— 出售附屬公司的合營企業	—	(418)
— 合營企業成為附屬公司	—	(149,503)
應佔合營企業虧損淨額	(29,401)	(9,174)
對銷與合營公司的交易	(76,562)	(99,320)
應收合營企業款項減值	15,865	14,616
收回於合營公司的投資	(10,325)	(33,893)
來自合營公司的股息	—	(46,745)
匯兌差額	<u>3,793</u>	<u>(841)</u>
於六月三十日	<u><u>2,335,465</u></u>	<u><u>2,400,382</u></u>

15. 開發中房地產

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國	2,037,053	2,582,467
— 美國	5,376,152	4,008,460
	<u>7,413,205</u>	<u>6,590,927</u>
款項包括：		
— 土地付款	3,924,976	3,443,112
中國租賃土地	1,258,083	1,450,011
美國永久業權土地	2,666,893	1,993,101
— 開發支出及改進服務	2,637,628	2,411,609
— 利息資本化	850,601	736,206
	<u>7,413,205</u>	<u>6,590,927</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2,122,857,000元(二零一九年：人民幣2,088,438,000元)。餘額為預期一年內完成之款項。

於二零二零年六月三十日，賬面值為人民幣4,873,148,000元(二零一九年：人民幣4,056,083,000元)的開發中房地產已抵押作為本集團取得借款的抵押品(附註19)。

16. 商譽

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的成本，扣除累計減值	<u>37,078</u>	<u>9,460</u>
收購附屬公司	106,013	—
出售附屬公司	—	(9,460)
匯兌差額	3,502	—
於六月三十日的賬面淨值	<u>146,593</u>	<u>—</u>
於六月三十日：		
成本	146,593	—
累計減值	—	—
賬面淨值	<u>146,593</u>	<u>—</u>

(a) 分配商譽

於二零二零年六月三十日，商譽賬面值已分配至以下各現金產生單位：

	PWH 人民幣千元	Garrett Walker Homes (「GWH」) 人民幣千元	總計 人民幣千元
商譽賬面值	<u>37,627</u>	<u>108,966</u>	<u>146,593</u>

於二零一九年十二月三十一日，商譽賬面值已分配至以下各現金產生單位：

	PWH 人民幣千元
商譽賬面值	<u>37,078</u>

基於二零二零年六月三十日所評估可收回金額，本公司董事釐定截至二零二零年六月三十日止六個月並無任何商譽減值撥備。

17. 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動資產：		
應收關聯方款項	1,295,828	1,469,914
減：壞賬撥備	<u>(82,948)</u>	<u>(14,699)</u>
	1,212,880	1,455,215
應收非控制性權益款項(a)	648,011	634,632
減：壞賬撥備	<u>(6,480)</u>	<u>(6,346)</u>
	641,531	628,286
其他應收款		
—樓宇建築按金	50,000	50,000
—向第三方作出的借款(b)	35,943	33,074
—物業維護按金	<u>5,580</u>	<u>12,386</u>
	91,523	95,460
減：壞賬撥備	<u>(915)</u>	<u>(955)</u>
	90,608	94,505
	<u>1,945,019</u>	<u>2,178,006</u>

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
計入流動資產：		
應收賬款(c)		
— 關聯方	178,197	274,028
— 第三方	629,688	670,020
	<u>807,885</u>	<u>944,048</u>
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(6,727)	(2,740)
— 第三方	(85,958)	(71,418)
	<u>(92,685)</u>	<u>(74,158)</u>
	<u>715,200</u>	<u>869,890</u>
預付款		
— 預付稅項(d)	60,804	89,124
— 預付增值稅及其他附加費(d)	40,071	112,496
— 預付土地按金	—	236,000
— 其他預付款	92,766	73,823
	<u>193,641</u>	<u>511,443</u>
應收關聯方款項	2,997,605	2,733,961
減：壞賬撥備	(36,617)	(40,457)
	<u>2,960,988</u>	<u>2,693,504</u>
應收非控制性權益款項(a)	16,377	184,936
減：壞賬撥備	(164)	(1,849)
	<u>16,213</u>	<u>183,087</u>
購買土地的按金(e)	164,085	171,831
減：壞賬撥備	(1,641)	(1,718)
	<u>162,444</u>	<u>170,113</u>
其他應收款		
— 向第三方借貸(b)	349,135	471,319
— 應收託管款	57,877	61,639
— 住房公積金按金	11,574	19,572
— 樓宇建築按金	3,734	4,955
— 公寓租金按金	2,363	2,102
— 土地競投按金	—	20,000
— 其他	72,294	37,585
	<u>496,977</u>	<u>617,172</u>
減：壞賬撥備	(5,199)	(6,172)
	<u>491,778</u>	<u>611,000</u>
	<u>4,540,264</u>	<u>5,039,037</u>

- (a) 於二零一九年一月，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，須按要求償還，而中福頤養須按4.35%的年利率根據支取的實際金額計息。於二零二零年六月三十日，應收中福頤養非控股股東的未償還款項達人民幣11,952,000元。

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二零一九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。於二零二零年六月三十日，應收蘇州朗坤非控股股東的未償還款項達人民幣648,011,000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包括人民幣167,478,000元(二零一九年：人民幣265,808,000元)，按年利率介乎2.10%至14.00%計息。向第三方作出的借款總額中，人民幣35,943,000元(二零一九年：人民幣135,061,000元)由於中國持有物業的第三方的股權作抵押。
- (c) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，根據發票日期的目前應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	78,542	130,950
— 一至兩年	67,281	125,203
— 兩至三年	30,244	17,875
— 三至四年	2,130	—
	<u>178,197</u>	274,028
第三方		
— 少於一年	229,153	566,168
— 一至兩年	320,901	46,879
— 兩至三年	53,929	56,973
— 三至四年	25,705	—
	<u>629,688</u>	670,020
	<u><u>807,885</u></u>	<u><u>944,048</u></u>

- (d) 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。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) 於二零二零年六月三十日，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。截至二零二零年六月三十日，尚未取得有關土地使用權證。

18. 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動負債：		
— 應付關聯方款項	2,132,261	1,424,133
— 應計保修費用	69,980	60,646
— 其他應付款	10,653	10,652
	<u>2,212,894</u>	<u>1,495,431</u>
計入流動負債：		
— 應付關聯方款項	3,853,826	3,740,877
— 應付工程物料及服務款項	1,599,113	1,441,141
— 應付股息	382,370	28,994
— 增值稅及其他應付稅項	302,058	423,616
— 應付非控制性權益款項(a)	255,090	215,611
— 應付利息	240,678	219,137
— 租賃及工程服務已收按金	201,198	251,642
— 來自第三方的資金(b)	185,600	532,600
— 應付票據	109,514	29,121
— 應付合營夥伴款項(c)	100,000	—
— 應計職工費用	89,142	234,786
— 應付代價(d)	66,303	57,144
— 其他應付款	16,806	17,057
	<u>7,401,698</u>	<u>7,191,726</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	1,494,016	1,072,550
一至兩年	81,580	315,666
兩至三年	19,637	49,179
超過三年	3,880	3,746
	<u>1,599,113</u>	<u>1,441,141</u>

- (a) 於二零二零年六月三十日，應付非控制性權益款項的流動部分以年利率4.72%計息。
- (b) 於二零二零年六月三十日，所有來自第三方的資金均為免息及無抵押。
- (c) 於二零二零年六月三十日，應付合營夥伴款項均為免息及無抵押。其後已於二零二零年七月償還。
- (d) 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52,144,000元應付武漢朗泓置業有限公司的前股東，剩餘金額人民幣14,159,000為應付Garrett Walker Homes前股東款項。

19. 借款

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	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)	909,676	1,067,987	656,796	1,133,948
— 來自其他金融機構的貸款(e)	181,806	-	231,806	289,000
有抵押借款總額	<u>1,091,482</u>	<u>1,067,987</u>	<u>888,602</u>	<u>1,422,948</u>
無抵押				
— 銀行借款(a)	10,000	537,557	-	-
— 二零一八年有擔保優先票據	-	-	1,415,837	-
— 二零一九年有擔保優先票據(c)	4,062	1,390,488	-	1,368,212
— 二零二零年有擔保優先票據(c)	67,323	1,369,532	-	-
— 來自最終控股公司的貸款(b)	-	917,577	-	917,577
— EB-5貸款及EB-5投資人出資款(d)	-	902,491	-	907,964
— 來自其他金融機構的貸款(e)	40,000	-	40,000	-
無抵押借款總額	<u>121,385</u>	<u>5,117,645</u>	<u>1,455,837</u>	<u>3,193,753</u>
借款總額	<u>1,212,867</u>	<u>6,185,632</u>	<u>2,344,439</u>	<u>4,616,701</u>

借款按年利率介乎0.10%至11.50%(二零一九年：0.10%至11.70%)計息。

於各報告期末，借款的賬面值按以下貨幣列值：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,896,515	2,239,283
美元	5,501,984	4,488,949
港元	-	232,908
	<u>7,398,499</u>	<u>6,961,140</u>

(a) 銀行借款

銀行借款按年利率介乎3.61%至8.60%（二零一九年：3.61%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為無抵押及按年利率5.65%（二零一九年：5.65%）計息。

(c) 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，每半年按年利率10.50%支付利息。本公司發行的二零二零年有擔保優先票據於二零二零年一月二十一日於新加坡證券交易所有限公司上市，並將於二零二二年十月二十一日到期，每半年按年利率10.75%支付利息。全部有擔保優先票據均受達成本公司若干債務服務財務指標的契諾所限。本公司定期監察其遵守該等契諾的情況。於二零二零年六月三十日，並無違反該等契諾。所有有擔保優先票據均由本公司若干附屬公司作擔保。

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適用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貸款及EB-5投資人出資款

EB-5貸款指來自第三方的貸款，按年利率4.00%（二零一九年：4.00%）計息並由Landsea Holdings Corporation（本公司間接附屬公司）擔保。結餘須於二零二三年六月二十九日（二零一九年：二零二三年六月二十九日）償還。

EB-5投資人出資款人民幣884,792,000元入賬列作金融負債。本集團可全權酌情決定豁免還款予EB-5投資人，直至基金成立日期起計第25週年為止。金融負債按實際年利率介乎0.1%至1.0%計息。

(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%(二零一九年：8.00%至11.70%)。結餘須於二零二零年九月二十八日至二零二零年十二月二十七日償還。

(f) 本集團借款以下列各項作共同抵押：

- (i) 賬面值為人民幣零元(二零一九年：人民幣61,240,000元)的受限制現金；
- (ii) 賬面值為人民幣4,873,148,000元(二零一九年：人民幣4,056,083,000元)的開發中房地產(附註15)；
- (iii) 賬面值為人民幣490,540,000元(二零一九年：人民幣812,240,000元)的本集團投資性物業(附註12(b))；
- (iv) 賬面值為人民幣189,189,000元(二零一九年：人民幣186,234,000元)的不動產、工廠及設備(附註12(a))；及
- (v) 本集團若干附屬公司的股權。

(g) 本集團賬面值為人民幣11,232,000元的借款亦由最終控股公司提供擔保支持。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈朗詩綠色地產有限公司(「朗詩」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止半年度業務回顧與二零二零年下半年展望。

二零二零年上半年回顧

年初新冠肺炎疫情席捲全球，各國迅速反應，經濟有所好轉，但恢復基礎仍不紮實。中國今年一季度GDP出現自改革開放以來的首次負增長，財政與貨幣政策齊發力對沖疫情。國內經濟持續恢復，房地產行業增速明顯快於實體行業，房住不炒、脫虛入實仍是政策主基調。美國疫情嚴重，二季度GDP年化下滑32.9%，目前仍未有效控制。

經營業績

回顧期內，「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣128.9億元，簽約建築面積約為73.6萬平方米，實現淨利潤人民幣1.88億元，同比下降59.2%，歸屬本公司股東淨利潤人民幣1.4億元，同比下降46.2%。向獨立第三方或合作方收取的項目開發服務費收入約為人民幣3.5億元，實現開發服務稅後利潤約為人民幣1.2億元，同比上升19.8%。期內本集團共獲取21個項目，其中中國8個，美國13個。

期內利潤下降的主要原因在於：2019新冠肺炎疫情對全球經濟和金融市場造成強烈衝擊，本集團美國房地產業務運營亦受一定程度的影響，主要體現在工程建設及房屋交付延期，進而影響本期收入及利潤的確認，此外疫情導致美國個別地產項目發生存貨減值亦對本集團二零二零年中期業績造成負面影響，產生了虧損。董事局認為，疫情是階段性的，本公司整體業務運行良好，中美兩地現金流穩健。本公司將繼續保持審慎穩健財務策略，並積極採取多項應變措施，克服國內及國際疫情持續影響，保障全年房地產項目平穩有序推進。

中國地產開發服務業務

朗詩自2004年確定綠色差異化競爭戰略，多年來一直秉承「為人造房」的使命。在以人為本和因地制宜的基礎上，朗詩的綠建產品不斷推陳出新：2005年南京朗詩國際街區為代表的1.0產品，為業主營造了恆溫恆濕恆氧的健康舒適新體驗；2010年推出以朗詩鐘山綠郡為代表的2.0產品，更健康，更綠色，更環保；2015年以朗詩熙華府為代表的3.0產品，首次融入了被動式建築的理念和技術，產品更環保、更人性化、更健康。除了集中式能源系統，從2013年的南京玲瓏嶼，到2017年杭州樂府，我們在戶式化產品方面也在不斷創新，十幾年間，朗詩專注於對綠色住宅產品的打磨和升級。尤其是受到年初新冠肺炎疫情的影響，用戶對建築的「健康」更為關注，也提出了更高的要求。朗詩今年再次推出新一代的綠色科技產品「自由方舟」，其不僅在住宅舒適度和健康度上更進一步，更以100多項專利實現與人居需求相匹配的功能，在人居體驗和自由度方面均完成了產品的一次全面升級迭代，從綠色、健康、舒適、節能、智慧、人文等維度滿足人們對美好生活的需求。

自由方舟健康住宅，完全由朗詩自主研發，擁有完整的知識產權，開啓了朗詩產品打造的自由之路。今年將在全國各地十餘個項目中推廣應用，進一步強化朗詩的產品競爭優勢。朗詩差異化產品的市場售價均顯著高於周邊競品項目，即便在地方政府限價的背景下，越來越多的項目售價並未觸及「限價」價位。集團已加大營銷工作力度，將在市場營銷上進一步增強朗詩差異化產品的溢價和銷售速率。

期內朗詩奏響大灣區綠色生活第二篇章，與合作方聯合開發惠州大亞灣項目。這是公司繼2019年4月成功獲取中山南朗項目後的再次發力，標誌著公司為深化粵港澳大灣區的布局邁出更紮實的一步。

值得一提的是，朗詩「自由方舟」產品全國首次發布的項目正是去年獲取的中山南朗項目(朗詩德洲·尚郡)，同時也是朗詩首度落地粵港澳大灣區的項目。

期內公司在南京、蘇州、無錫、惠州等城市，共獲取8個項目，出品貨值110.8億，可售面積71.8萬平方米。

期內上海朗詩綠色中心(Landsea Green Center, LGC)榮獲綠建三星評價標識，成為《綠色建築評價標準》GB/T50378-2019這一綠建新國標實施後的首個也是唯一一個改造類辦公建築領域的綠建三星評價標識。此次綠建新國標「三星級綠色建築標識證書」的獲得，不僅提升了「朗詩出品」的綜合品質，也為集團後續既有建築改造項目的綠色設計開發提供了實際的參考實例。

美國地產開發業務

朗詩自2013年進入美國市場以來，從本土市場、本土資源、本土客戶和本土團隊四個維度，始終清晰貫徹本土化戰略。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，同時公司亦審時度勢，將目光投向增長性更好、更為穩健的剛需市場。

期內本集團收購位於亞利桑那州鳳凰城的住宅建築商Garrett Walker Homes，並獲取其旗下18個獨棟住宅社區項目(其中14個正在銷售中)，超過1,700塊地塊。此次項目布局與朗詩旗下Landsea Homes現有布局形成優勢互補，有助於公司進一步優化產品組合及業務結構，大大增強Landsea Homes在亞利桑那州市場的影響力，助推其躋身亞利桑那州一流住宅建築商，並為朗詩集團在全美市場的穩健擴張和發展提供有效助力。未來，Landsea Homes將最大化發揮綠色差異化戰略優勢，以強大的資源整合和成熟高效的運營管理能力，持續打造向美國本土及全球客戶提供高品質住宅的綜合能力，從而提升朗詩在國際市場上的競爭力和影響力。

期內，公司在亞利桑那州等區域共獲取13個項目，新增可售面積36.7萬平方米，預計可售貨值約為人民幣41.0億元。

債務結構穩健，多元化融資方式並舉

2020年上半年集團始終保持穩健經營，堅守戰略布局，保持多元化的融資結構和長期戰略合作的授信渠道。公司於2020年1月成功發行總額2億美元的綠色債券，本次綠色債券仍由標普進行綠色評級並授予E1級最高綠色評價。公司債務結構持續優化，審慎穩健的經營策略使得公司現金流保持充裕，負債率低於行業平均水平，為公司長期戰略發展提供堅實的基礎。

企業社會責任與可持續發展工作

朗詩持續關注環境、社會、公司治理三方面的平衡，積極踐行可持續發展理念。公司持續推動和倡導國內房地產企業加入「中國房地產行業綠色供應鏈行動」，實行「無綠色，不採購」，堅持綠色採購，綠化產業鏈，提高環境效益和資源利用效率。6.5世界環境日之際，朗詩發布了2019年度ESG報告。這是公司連續第4年發布ESG報告。秉承「志存高遠、腳踏實地、百折不撓」的司訓，朗詩為客戶、員工、社會創造價值，以綠色可持續發展為導向，推動各項工作持續精進。

二零二零年下半年展望

形勢分析判斷

當前全球化進程受阻，全球範圍難以尋找支持經濟持續增長的動力，國際關係從合作走向對抗，國內外經濟形勢不容樂觀。房地產行業高速增長、遍地是機會的時代已經過去，未來將是高風險、高投入、低回報、低容錯的時代。我們認為這是一個長期的趨勢，中國房地產高歌猛進的增量時代將轉入平穩發展的存量時代。在新冠疫情和房地產行業加速洗牌的雙重衝擊下，行業和市場對於綠色健康住宅產品的關注顯著提升，改善將成為剛需。我們相信，房地產下行的「熊市」下，因為擁有差異化的產品和差異化的商業模式，本集團將會獲得更好的發展機會。

致謝

本集團的持續穩健發展離不開社會各界的鼎力支持及全體員工的寶貴奉獻，我謹代表董事局向我們的全體員工、投資者及合作夥伴致以衷心的感謝。我們將持續堅持為客戶、員工、股東、合作方及其他利益相關者創造價值。

綠色和可持續發展，是朗詩一貫倡導的理念，也是朗詩的競爭力所在。未來，朗詩仍將不斷強化自身綠色差異化核心優勢，增強應對行業波動風險的能力，迎接房地產行業發展的更多機遇。

管理層討論及分析

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。

二零二零年上半年，本集團實現年度核心淨利潤(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1.0億元(二零一九年上半年：約為人民幣4.5億元)，比去年同期下降約77.5%，核心淨利潤率約3.6%(二零一九年上半年：約21.7%)。歸屬本公司股東之淨利潤1.4億元(二零一九年上半年：約為人民幣2.6億元)，較去年同期下降46.2%。期內利潤下降，主要由於美國業務受疫情影響所致。

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。二零二零年上半年末，本集團淨負債率65.4%(二零一九年十二月三十一日：40.2%)，淨負債率在房地產行業內維持在較低水準。現金充裕，現金短債比3.2倍，擁有良好的流動性。

二零二零年上半年，本集團附屬公司實現收入總額約為人民幣28.5億元(二零一九年上半年：約為人民幣20.9億元)，應佔合營及聯營公司權益已確認收入人民幣26.5億元(二零一九年上半年：約為人民幣18.2億元)，合計確認銷售收入人民幣55.0億元，較去年同期上升約40.7%(二零一九年上半年：約為人民幣39.1億元)；其中，開發管理服務收入約為人民幣3.5億元(二零一九年上半年：約為人民幣3.3億元)，比去年同期上升約5.6%。

二零二零年上半年，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣128.9億元(包括本集團約為人民幣122.7億元及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一九年上半年：約為人民幣114.8億元)。簽約建築面積為736,077平方米(包括本集團700,283平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一九年上半年：692,990平方米)，較二零一九年上半年上漲6.2%。

業務發展

於二零二零年上半年，本集團共獲取了21個項目，其中中國境內8個，美國13個，分別位於中國蘇州、南京、無錫、惠州及美國奧林達、亞利桑那州等美國二綫城市；當中開發銷售型物業21個(其中本集團錄得權益項目14個，獨立第三方委託開發管理項目7個)。

於二零二零年上半年，本集團新增開發銷售型物業可售面積為1,085,176平方米，預計可售貨值約為人民幣151.7億元，其中本集團錄得權益項目新增建築面積為680,716平方米，可售面積為591,846平方米，預計可售貨值約為人民幣76.8億元。本集團應佔權益部分新增建築面積為430,229平方米，可售面積為412,366平方米，預計可售貨值約為人民幣48.2億元。於本期間本集團新增委託開發管理項目建築面積為700,973平方米，可售面積為493,330平方米，預計可售貨值約為人民幣74.9億元。本集團秉持一貫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。

於二零二零年六月三十日，本集團擁有項目儲備可售面積為5,998,555平方米及預計可售貨值約為人民幣1,194.9億元，取得權益項目總建築面積為10,625,256平方米、可售面積為2,552,101平方米及預計可售貨值約為人民幣538.8億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,348,861平方米及預計可售貨值約為人民幣279.6億元。本集團之獨立第三方委託開發管理項目共41個，可售面積3,446,454平方米，預計可售貨值約為人民幣656.1億元。本集團持有出租型物業總建築面積為174,250平方米，應佔權益部分建築面積為105,747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，本集團分別於蘇州、南京、無錫、惠州等城市共獲取8個項目，新增可售面積72萬平方米，可售貨值約為人民幣111億元。與此同時，本集團簽訂來自獨立第三方的項目開發管理服務合同額約為人民幣4.5億(二零一九年上半年：人民幣1.9億元)，比去年同期上升約130.9%。

本集團地產開發業務佈局中美兩地，朗詩美國目前已在全美房地產建築商中位列前40。朗詩自2013年進入美國市場以來，從本土市場、本土資源、本土客戶和本土團隊四個維度，始終清晰貫徹本土化戰略。先後進入大紐約地區、波士頓地區、洛杉磯地區、三藩市地區和亞利桑那地區，開拓中高端住宅市場，同時公司亦審時度勢，將目光投向增長性更好、更為穩健的剛需市場。截至二零二零年六月三十日，美國業務的資產配置約佔本集團27.6%。期內，美國項目錄得簽約銷售總計約為人民幣32.8億元。期內本集團收購位於亞利桑那州鳳凰城的住宅建築商Garrett Walker Homes，並獲取其旗下18個獨棟住宅社區項目(其中14個正在銷售中)，超過1700塊地塊。此次項目佈局與朗詩旗下Landsea Homes現有佈局形成優勢互補，有助於公司進一步優化產品組合及業務結構，大大增強Landsea Homes在亞利桑那州市場的影響力，助推其躋身亞利桑那州一流住宅建築商，並為朗詩集團在全美市場的穩健擴張和發展提供有效助力。未來，Landsea Homes將最大化發揮綠色差異化戰略優勢，以強大的資源整合和成熟高效的運營管理能力，持續打造向美國本土及全球客戶提供高品質住宅的綜合能力，從而提升朗詩在國際市場上的競爭力和影響力。

經營收入及毛利

截至二零二零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3.5億元(二零一九年上半年：約為人民幣3.3億元)、物業銷售收入約為人民幣24.9億元(二零一九年上半年：約為人民幣17.5億元)、以及租金及物業管理費收入約為人民幣0.15億元(二零一九年上半年：約為人民幣0.14億元)，合計共約為人民幣28.5億元(二零一九年上半年：約為人民幣20.9億元)，較二零一九年上半年上升約36.4%。截至二零二零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26.5億元(二零一九年上半年：約為人民幣18.2億元)。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人民幣55.0億元(二零一九年上半年：約為人民幣39.1億元)，較二零一九年上半年上升約40.7%。

截至二零二零年六月三十日止半年度，本集團之毛利約為人民幣5.1億元(二零一九年上半年：約為人民幣5.4億元)，較二零一九年上半年下降約6.6%，本集團之整體毛利率約為17.7%(二零一九年上半年：約25.9%)。合營及聯營項目毛利率約20.7%(二零一九年上半年：約33.9%)，較上年同期下降13.2個百分點。

歸屬本公司股東的利潤

截至二零二零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1.4億元(二零一九年上半年：約為人民幣2.6億元)，較二零一九年上半年下降46.2%。扣除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，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0.56億元(二零一九年上半年：約為人民幣2.57億元)，較二零一九年上半年下降約78.3%。

簽約銷售及已售未入帳物業

二零二零年上半年，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣128.9億元(包括本集團約為人民幣122.7億元簽約銷售額及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一九年上半年：人民幣114.8億元)。簽約建築面積為736,077平方米(包括本集團700,283平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一九年上半年：692,990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99.9億元，簽約銷售面積為552,846平方米，均價為每平方米人民幣18,065元。合同銷售主要是來自中國上海、南京、成都、重慶、天津、蘇州、無錫等城市以及美國一、二綫門戶城市的在售項目。於二零二零年六月三十日，本集團累計已售未入帳物業面積為2,652,173平方米(二零一九年上半年：1,864,759平方米)，金額約為人民幣413.2億元(二零一九年上半年：約人民幣295.7億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入帳物業面積為1,068,980平方米(二零一九年上半年：732,453平方米)，金額約為人民幣162.7億元(二零一九年上半年：約人民幣122.5億元)。

2020半年對外簽約

序號	項目	權益比例	合同銷售金額 (人民幣千元)	合同銷售 建築面積# (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元)
1	南京青春街區	100.0%	1,240	-	-
2	南京保利朗詩蔚藍	29.9%	19,536	1,008	19,376
3	南京熙華府	19.0%	5,440	-	-
4	南京紫熙府	20.0%	213,014	14,055	15,156
5	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	283,820	27,390	10,362
6	宿遷玲瓏郡	51.0%	310,490	29,872	10,394
7	合肥皖新高新麓院	49.0%	279,825	15,593	17,946
8	上海朗詩未來街區	100.0%	691,696	38,445	17,992
9	昆山朗綠花園	51.0%	13,190	-	-
10	昆山朗悅花園	51.0%	24,183	1,051	23,000

合同銷售建築面積不包括車位面積

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)
11	無錫天萃	100.0%	2,610	-	-
12	蘇州太湖綠郡	55.0%	10,001	885	11,300
13	無錫綠卡小鎮	100.0%	10,180	-	-
14	蘇州人民路8號	100.0%	160	-	-
15	宜興新都府	26.0%	13,141	500	26,298
16	蘇州蔚藍廣場	51.0%	36,827	2,444	15,069
17	蘇州澄園	0.1%	2,900	-	-
18	蘇州吳越熙華雅苑	15.0%	1,412,356	41,783	33,802
19	無錫熙華府	45.0%	892,894	39,274	22,735
20	杭州熙華府	49.0%	37,372	449	83,291
21	杭州樂府	50.0%	36,520	787	46,427
22	杭州城市之光	40.0%	3,275	-	-
23	杭州楓蒼	50.0%	5,472	-	-
24	成都南門綠郡	25.0%	436	-	-
25	成都朗詩青羊區項目	9.9%	397,920	16,807	23,676
26	成都未來家	100.0%	2,689	-	-
27	成都熙華府	33.0%	48,285	267	180,599
28	重慶樂府	30.0%	292,940	21,578	13,576
29	成都朗詩萃樾	50.0%	74,473	3,172	23,478
30	成都熙華天璽	50.0%	769,426	29,512	26,072
31	成都上林熙華府	33.3%	155,532	14,367	10,826
32	成都金堂未來街區	51.0%	151,513	21,067	7,192
33	天津翡翠瀾灣	75.0%	4,366	261	16,745
34	天津翠微瀾閣	35.0%	243,108	17,033	14,273
35	石家莊未來街區	25.5%	126,130	13,680	9,220
36	西安未來街區	30.0%	135,582	9,376	14,459
37	Germann Country Garden Estates	100.0%	15,783	1,022	15,444
38	North Copper Canyon	100.0%	384,071	35,995	10,670
39	Grand Village	100.0%	61,783	5,486	11,262
40	Mountain Views	100.0%	55,863	5,040	11,083
41	Bethany Ranch	100.0%	4,358	457	9,543
42	Park Forest	100.0%	192,725	18,412	10,468
43	Trenton park	100.0%	4,897	561	8,732
44	Sundance	100.0%	93,407	8,727	10,703
45	West Pointe	100.0%	185,563	16,654	11,142
46	Iron Ridge	100.0%	472,291	16,234	29,094
47	Sanctuary	100.0%	321,027	8,748	36,696
48	Westerly	100.0%	244,417	9,788	24,970
49	Verrado	100.0%	241,088	20,167	11,954

合同銷售建築面積不包括車位面積

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)
50	Catalina	100.0%	227,407	4,114	55,271
51	Tevelde	100.0%	199,650	12,262	16,283
52	Abigail Place	100.0%	177,357	4,643	38,199
53	Centerra	100.0%	130,106	11,955	10,883
54	Avora	51.0%	98,051	1,725	56,834
55	Sonora Crossing	100.0%	71,867	5,239	13,719
56	Crestley	100.0%	34,084	1,274	26,752
57	Lido Villas	100.0%	30,974	347	89,146
58	Encanta	100.0%	29,750	3,190	9,327
59	Eastmark	100.0%	2,041	150	13,485
HK106權益項目簽約			<u>9,987,102</u>	<u>552,846</u>	<u>18,065</u>

附屬公司已確認物業銷售

截至二零二零年六月三十日止半年度，本集團已確認收入約為人民幣28.5億元(二零一九年上半年：約為人民幣20.9億元)上升約36.4%。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24.9億元(二零一九年上半年：約為人民幣17.5億元)及153,555平方米，主要是來自中國地區的上海未來街區、天津翡翠瀾灣、蘇州吳江太湖綠郡和美國地區IronRidge、Sanctuary等項目。其中中國地區平均銷售價格為每平方米人民幣13,103元，美地區平均銷售價格為每平方米人民幣16,756元。

應佔合營及聯營公司已確認物業銷售

截至二零二零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26.5億元(二零一九年上半年：約為人民幣18.2億元)，權益銷售總面積為79,984平方米。應佔權益銷售主要來自中國地區的杭州熙华府、杭州樂府、海寧大學城和美國地區Westerly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32,786元，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣57,154元。

合同銷售建築面積不包括車位面積

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，截至二零二零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3.5億元(二零一九年上半年：約為人民幣3.3億元)。項目開發及管理服務毛利率維持在57%。與此同時，本集團簽訂來自獨立第三方的項目開發管理服務合同額約為人民幣4.5億(二零一九年上半年：人民幣1.9億元)，比去年同期上升約130.9%。

租金及管理費收入

截至二零二零年六月三十日，本集團確認租金及管理費收入人民幣0.15億元(二零一九年上半年：約為人民幣0.14億元)，同去年同期持平。

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準。截至二零二零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44.5百萬元(二零一九年上半年：人民幣3.7百萬元)。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

截至二零二零年六月三十日止半年度，本集團的銷售費用約為人民幣1.49億元(二零一九年上半年：約為人民幣0.78億元)，較去年同期增加92.2%。銷售費用的增加，一方面是銷售規模增長同比增長，另一方面是疫情影響，為了促進銷售，激勵政策力度加大導致。

行政費用

截至二零二零年六月三十日止半年度，本集團的行政費用約為人民幣3.27億元(二零一九年上半年：約為人民幣3.07億元)，較二零一九年上半年上升約6.5%，行政費用的增加主要是本期公司加大對綠色差異化產品的研發投入，該費用的增加均在預算控制範圍之內。

金融資產減值損失撥備

截至二零二零年六月三十日止半年度，本集團的金融資產減值損失撥備約為人民幣96.7百萬元(二零一九年上半年：約為人民幣1.1百萬元)。公司的金融資產減值損失撥備是基於香港財務報告準則9號金融工具準則要求，對應收賬款及其他應收款等金融資產採用預期信用虧損率計提，本期增加主要是由於公司本期擴大投資，對合聯營公司增加投入所形成的金融資產餘額增加所致。

其他利得

截至二零二零年六月三十日止半年度，本集團的其他利得約為人民幣60.8百萬元(二零一九年上半年：約為人民幣34.7百萬元)，其他利得的增加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61.1百萬元(二零一九年上半年：匯兌收益約為人民幣5.2百萬元)增加導致。

財務成本

截至二零二零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0.91億元)約為人民幣3.61億元(二零一九年上半年：約為人民幣3.24億元)。二零二零年上半年利息費用的資本化比例為29.1%(二零一九年上半年：51.7%)，截至二零二零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2.56億元(二零一九年上半年：約為人民幣1.57億元)。截至二零二零年六月三十日止半年度，本集團的利息收入約為人民幣1.11億元，淨財務成本約為人民幣1.45億元(二零一九年上半年：約為人民幣0.45億元)。截至二零二零年上半年六月三十日，表內加權平均財務成本約為7.6%(二零一九年十二月三十一日：7.6%)。

稅項

截至二零二零年六月三十日，本集團的稅項支出約為人民幣1.19億元(二零一九年上半年：約為人民幣1.32億元)。

每股收益

截至二零二零年六月三十日止半年度，本公司股東應佔每股基本收益及每股稀釋收益為人民幣0.031元及人民幣0.031元(二零一九年上半年：人民幣0.056元及人民幣0.056元)，每股核心基本收益為人民幣0.012元(二零一九年上半年：約為人民幣0.054元)。

項目儲備

於二零二零年六月三十日，本集團擁有的項目儲備總建築面積17,765,912平方米及可售面積5,998,555平方米及預計可售貨值約為人民幣1,194.9億元，按權益計算，本集團應佔項目儲備總建築面積5,141,612平方米及可售面積1,348,861平方米及預計可售貨值約為人民幣279.6億元，本集團之獨立第三方委託開發管理項目共41個，可售面積約為3,446,454平方米，預計可售貨值為人民幣656.1億元。

2020半年末累計土儲

序號	項目	權益比例	總建築	已竣工	發展中	未來發展	已售貨值 (人民幣 千元)	已售面積 (平方米)	可售貨值 (人民幣 千元)	可售面積 (平方米)
			面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
1	上海未來街區	100.0%	233,791	233,791	-	-	2,806,100	149,587	117,420	-
2	上海里程	100.0%	106,622	106,622	-	-	1,318,557	79,731	38,492	1,242
3	南京青春街區	100.0%	314,894	314,894	-	-	2,926,056	245,414	31,492	-
4	南京未來家	50.1%	133,530	133,530	-	-	960,246	109,579	8,802	-
5	蘇州人民路8號	100.0%	85,983	85,983	-	-	1,986,604	64,556	1,985	-
6	蘇州太湖綠郡	55.0%	438,677	329,461	109,216	-	5,646,100	327,282	-	-
7	無錫天萃	100.0%	48,772	48,772	-	-	498,992	34,793	6,645	200
8	無錫綠卡小鎮	100.0%	139,689	133,919	-	5,770	701,939	93,451	12,970	-
9	蘇州綠洲	20.0%	99,790	99,790	-	-	1,129,223	73,580	1,229	93
10	南京保利朗詩蔚藍	29.9%	250,567	250,567	-	-	5,613,087	196,393	56,369	1,134
11	南京熙華府	19.0%	201,116	201,116	-	-	5,551,180	149,556	57,055	-
12	成都南門綠郡	25.0%	235,149	151,020	84,129	-	2,765,521	155,761	33,485	-
13	杭州熙華府	49.0%	139,152	139,152	-	-	4,307,261	88,760	78,570	-
14	杭州樂府	50.0%	80,602	80,602	-	-	2,616,051	54,469	68,429	369
15	成都朗詩青羊區項目	9.9%	685,684	-	685,684	-	5,703,070	326,580	1,439,970	31,151
16	天津翡翠瀾灣	75.0%	142,156	73,609	68,547	-	1,529,421	107,107	31,822	1,154
17	天津翠微瀾閣(B)	35.0%	59,332	-	59,332	-	567,155	40,429	58,799	2,203
18	天津翠微瀾閣(CD)	35.0%	97,808	-	97,808	-	747,784	54,464	309,481	14,869
19	上海長風匯銀銘尊	100.0%	18,875	18,875	-	-	889,575	16,877	67,227	1,529
20	蘇州蔚藍廣場	51.0%	91,349	-	91,349	-	754,747	44,368	132,440	19,263
21	武漢熙華府	30.0%	140,553	-	140,553	-	-	-	4,345,883	99,972
22	武漢朗詩悅府	5.0%	235,316	-	235,316	-	2,842,301	162,618	617,200	33,251
23	長沙麓島項目	1.0%	245,540	25,803	127,003	92,734	685,680	115,869	257,227	46,774
24	成都熙華府	33.0%	367,753	234,902	132,851	-	4,248,512	230,492	563,557	24,919
25	杭州楓蒼	50.0%	48,574	48,574	-	-	629,172	37,330	2,065	-

序號	項目	權益比例	總建築	已竣工	發展中	未來發展	已售貨值 (人民幣 千元)	已售面積 (平方米)	可售貨值 (人民幣 千元)	可售面積 (平方米)
			面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
26	合肥皖新高新麓院	49.0%	129,919	-	129,919	-	891,755	41,812	1,178,736	49,212
27	杭州城市之光	40.0%	94,095	94,095	-	-	1,432,856	72,791	36,878	-
28	寧波清澄寓	40.0%	94,282	-	94,282	-	1,132,692	72,810	-	-
29	成都朗詩萃樾	50.0%	30,316	30,316	-	-	189,241	12,047	7,211	90
30	合肥肥東翡翠莊園	10.0%	57,398	-	57,398	-	147,220	8,584	365,935	31,838
31	宜興新都府	26.0%	220,045	-	220,045	-	1,576,561	163,519	56,277	-
32	宿遷玲瓏郡	51.0%	224,621	-	224,621	-	1,506,340	153,867	155,493	6,916
33	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	200,522	-	200,522	-	1,067,655	102,350	405,485	36,457
34	重慶樂府	30.0%	400,856	-	272,541	128,315	2,557,189	152,784	2,316,475	117,153
35	杭州蔚藍街區	20.0%	108,993	108,993	-	-	573,520	42,006	11,970	666
36	南京紫熙府	20.0%	209,504	-	209,504	-	347,164	22,836	2,827,188	128,317
37	蘇州澄園	0.1%	12,450	-	12,450	-	249,824	6,821	43,498	354
38	杭州玲瓏樾	30.0%	153,746	-	-	153,746	-	-	1,990,000	127,214
39	成都金堂未來街區	51.0%	384,307	-	384,307	-	1,096,193	164,217	1,361,974	123,332
40	成都上林熙華府	33.3%	265,576	-	265,576	-	1,747,256	122,128	2,274,475	70,218
41	蘇州吳越熙華雅苑	15.0%	129,571	-	129,571	-	2,431,956	71,936	261,044	15,668
42	昆山朗綠花園	51.0%	43,362	-	43,362	-	664,150	26,336	20,880	-
43	昆山朗悅花園	51.0%	43,294	-	43,294	-	634,873	27,546	41,158	99
44	石家莊未來街區	25.5%	162,370	-	127,526	34,844	1,016,050	117,294	209,790	7,581
45	南京王家灣項目	60.0%	144,677	-	-	144,677	-	-	1,873,557	72,483
46	西安未來街區	30.0%	85,111	-	85,111	-	716,663	55,074	103,646	2,015
47	成都未來著	50.0%	216,938	-	-	216,938	-	-	2,038,460	190,510
48	無錫熙華府	45.0%	230,033	-	230,033	-	2,800,824	108,102	1,147,976	33,298
49	中山德州尚郡	34.5%	80,160	-	80,160	-	-	-	1,258,000	57,508
50	成都樂府	50.6%	124,114	-	124,114	-	-	-	2,425,030	84,329
51	成都熙華天璽	50.0%	190,204	-	190,204	-	769,426	29,512	3,025,133	94,869
52	常熟元和項目	51.0%	48,292	-	48,292	-	-	-	875,460	32,282
53	張家港百橋項目	50.1%	123,233	-	123,233	-	-	-	1,926,900	88,052
54	海寧綠洲璟院	20.1%	313,501	-	73,252	240,249	-	-	3,581,500	224,631
55	武漢東西湖金南一路項目	0.0%	595,139	-	-	595,139	-	-	9,850,000	420,000
56	重慶未來時光	0.0%	188,273	-	188,273	-	113,546	15,516	1,136,453	110,364
57	西安朗詩雁南棲	0.0%	68,441	-	68,441	-	631,420	38,064	70,210	3,364
58	南京海玥名都	0.0%	278,748	278,748	-	-	9,610,126	205,953	25,464	-
59	南京朗詩金象紅樹林	0.0%	307,241	230,001	77,240	-	5,034,399	178,918	1,072,966	38,895

序號	項目	權益比例	總建築	已竣工	發展中	未來發展	已售貨值 (人民幣 千元)	已售面積 (平方米)	可售貨值 (人民幣 千元)	可售面積 (平方米)
			面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
60	南京九龍熙岸C地塊	0.0%	76,516	-	76,516	-	409,177	13,445	726,173	27,514
61	南京九龍熙岸A/B地塊	0.0%	115,000	115,000	-	-	2,121,601	88,771	12,107	-
62	合肥皖新朗詩綠郡	0.0%	148,441	148,441	-	-	1,332,040	102,268	10,405	655
63	無錫朗詩新郡	0.0%	647,506	244,410	403,096	-	3,461,248	144,823	4,059,527	191,128
64	蘇州吳中紅莊項目	0.0%	130,001	-	130,001	-	1,088,029	42,105	-	-
65	鹽城東台朗詩世紀綠郡	0.0%	200,269	-	124,933	75,336	867,403	80,577	710,861	74,509
66	南京G68項目	0.0%	263,294	-	263,294	-	-	-	10,500,000	150,000
67	江陰臨港項目	0.0%	137,730	-	137,730	-	795,025	106,049	-	-
68	句容玲瓏樾	0.0%	192,905	99,095	93,810	-	1,499,918	98,464	292,014	17,149
69	張家口東山逸園	0.0%	134,908	-	134,908	-	54,569	6,858	912,114	78,735
70	南京江寧G45項目	0.0%	142,633	-	142,633	-	-	-	2,300,000	105,000
71	武漢西海岸	0.0%	171,838	43,779	128,059	-	1,088,298	98,520	189,520	11,432
72	如皋熙華府	0.0%	287,134	-	170,062	117,072	829,062	62,625	2,493,188	187,460
73	蘇州吳江上億項目	0.0%	281,825	-	-	281,825	-	-	1,484,850	97,950
74	常州熙華府	0.0%	140,083	-	140,083	-	2,360,268	101,301	99,362	-
75	成都龍橋項目	0.0%	188,641	-	188,641	-	-	-	807,550	106,727
76	成都觀山樾	0.0%	191,853	-	191,853	-	-	-	1,024,010	108,310
77	無錫香檳街	0.0%	58,294	-	-	58,294	-	-	845,290	42,400
78	西安湖嶼棲	0.0%	28,835	-	28,835	-	-	-	385,830	20,018
79	北京建國公寓項目	0.0%	22,483	-	22,483	-	-	-	1,110,000	12,885
80	北京增光路項目	0.0%	14,729	-	-	14,729	-	-	1,000,000	9,109
81	開封汴京熙華府	0.0%	277,070	-	-	277,070	-	-	2,792,300	213,122
82	西安悅中心	0.0%	127,361	-	-	127,361	-	-	1,040,000	99,526
83	成都天府綠郡	0.0%	276,474	-	-	276,474	-	-	1,710,640	206,312
84	杭州文三路求智公寓項目	0.0%	12,613	-	-	12,613	-	-	540,000	8,775

序號	項目	權益比例	總建築	已竣工	發展中	未來發展	已售貨值 (人民幣 千元)	已售面積 (平方米)	可售貨值 (人民幣 千元)	可售面積 (平方米)
			面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
85	蘇州和風熙華雅苑	0.0%	185,379	-	185,379	-	-	-	4,465,050	130,878
86	咸陽杜家堡	0.0%	311,077	-	-	311,077	-	-	3,559,822	396,580
87	惠州龍海二路	0.0%	126,242	-	-	126,242	-	-	1,876,817	95,052
88	蘇州漕湖項目	0.0%	124,842	-	-	124,842	-	-	1,996,648	92,288
89	南京漢中公館	0.0%	12,653	-	12,653	-	-	-	442,863	12,653
90	滁州指南針項目	0.0%	141,858	-	-	141,858	-	-	568,693	56,936
91	江陰臨港B地塊	0.0%	79,145	-	-	79,145	-	-	863,049	78,759
92	宜興官林項目	0.0%	92,508	-	-	92,508	-	-	451,831	73,519
93	無錫惠山洋溪綠園項目	0.0%	123,725	-	-	123,725	-	-	1,293,701	84,123
94	南京G22項目	0.0%	102,316	-	102,316	-	-	-	2,546,455	75,324
95	南京朗詩玲瓏郡	0.0%	134,633	-	134,633	-	2,292,867	92,050	346,794	9,003
96	Avora	51.0%	31,776	31,776	-	-	1,034,332	15,609	573,240	4,477
97	Westerly	100.0%	34,559	22,603	7,534	4,422	650,187	26,351	206,793	8,208
98	Pierce Boston	25.0%	39,202	39,202	-	-	2,826,013	34,044	-	-
99	Iron Ridge	100.0%	143,457	65,810	59,708	17,939	2,287,325	108,781	1,059,124	34,676
100	Stoney Ridge	100.0%	5,035	5,035	-	-	253,364	5,035	-	-
101	The Vale	70.0%	77,686	77,686	-	-	3,438,345	77,686	-	-
102	Sanctuary	100.0%	259,654	241,283	12,455	5,916	1,861,766	247,247	428,741	12,408
103	Siena	100.0%	12,076	12,076	-	-	506,652	12,076	-	-
104	Lido Villas	100.0%	4,404	4,404	-	-	423,286	4,405	-	-
105	Synagogue	90.0%	4,552	641	3,911	-	-	-	601,519	3,412
106	Abigail Place	100.0%	5,086	4,059	1,027	-	189,646	4,929	-	-
107	Catalina	100.0%	15,203	2,951	5,903	6,349	311,846	5,889	541,441	9,314
108	Sonora Crossing	100.0%	14,623	268	4,832	9,523	-	-	220,298	14,623
109	14th & 6th	95.0%	7,550	-	7,550	-	-	-	1,296,104	6,020
110	Tevelde	100.0%	108,825	6,965	6,169	95,691	169,795	10,493	1,784,956	98,332
111	Crestley	100.0%	15,650	1,254	1,567	12,829	34,258	1,274	424,998	14,376
112	Novato	100.0%	10,628	-	-	10,628	-	-	413,045	10,628
113	Harvest Queen Creek	100.0%	19,699	-	549	19,150	-	-	250,574	19,699
114	North Central Phoenix	100.0%	10,124	-	-	10,124	-	-	244,884	10,124
115	Alamar	100.0%	15,838	-	-	15,838	-	-	175,316	15,838
116	Centerra	100.0%	45,047	1,349	4,517	39,181	130,783	11,955	385,708	33,093
117	Eastmark	100.0%	29,410	8,501	-	20,909	48,488	4,016	325,477	25,394
118	Encanta	100.0%	14,742	12,470	2,272	-	88,075	9,612	45,110	5,130
119	Estrella	100.0%	32,777	4,574	-	28,203	20,158	1,948	363,927	30,829
120	Verrado	100.0%	90,601	15,013	24,234	51,354	326,401	27,110	854,651	63,490
121	Ontario Vander Eyk	100.0%	47,074	-	-	47,074	-	-	1,004,232	47,074
122	Orinda	100.0%	9,081	-	-	9,081	-	-	465,324	9,081
123	Germann Country Garden Estates	100.0%	4,173	-	1,043	3,130	17,457	1,043	52,371	3,130
124	North Copper Canyon	100.0%	9,665	9,665	-	-	78,960	9,079	4,268	586

序號	項目	權益比例	總建築	已竣工	發展中	未來發展	已售貨值 (人民幣 千元)	已售面積 (平方米)	可售貨值 (人民幣 千元)	可售面積 (平方米)
			面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)	物業面積 (平方米)				
125	Grand Village	100.0%	20,068	14,858	5,210	-	191,424	20,068	-	-
126	Mountain Views	100.0%	14,395	10,596	3,199	600	131,722	13,795	5,727	600
127	Bethany Ranch	100.0%	3,462	3,462	-	-	35,149	3,462	-	-
128	Park Forest	100.0%	44,128	14,295	14,917	14,916	320,376	31,905	122,741	12,223
129	Trenton park	100.0%	5,156	5,156	-	-	57,202	5,156	-	-
130	Sundance	100.0%	34,323	-	9,379	24,944	102,275	10,575	229,636	23,747
131	West Pointe	100.0%	55,115	475	15,089	39,551	219,490	20,009	387,988	35,105
132	North Copper Canyon	100.0%	87,087	6,510	23,792	56,785	420,744	40,380	471,887	46,706
133	Northern Farms	100.0%	52,142	-	-	52,142	-	-	504,856	52,143
134	Sunset Farms	100.0%	28,419	-	-	28,419	-	-	278,411	28,420
合計			<u>17,765,912</u>	<u>4,726,797</u>	<u>8,561,834</u>	<u>4,477,281</u>	<u>130,738,257</u>	<u>6,773,657</u>	<u>119,494,647</u>	<u>5,998,555</u>
其中：獲有權益項目小計			<u>10,625,256</u>	<u>3,567,323</u>	<u>5,415,962</u>	<u>1,641,971</u>	<u>97,149,261</u>	<u>5,297,350</u>	<u>53,882,090</u>	<u>2,552,101</u>
委託開發管理項目小計			<u>7,140,656</u>	<u>1,159,474</u>	<u>3,145,872</u>	<u>2,835,310</u>	<u>33,588,996</u>	<u>1,476,307</u>	<u>65,612,557</u>	<u>3,446,454</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	部分出租中	11,427
上海森蘭公寓*	50.0%	竣工	出租中	43,543
南京華飛宿舍	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*	33.6%	竣工	出租中	11,507
無錫鄰里薈	100.0%	竣工	出租中	10,667
張江朗詩中心*	30.0%	裝修改造	擬出租	10,489
大寧朗詩大廈*	50.0%	裝修改造	出租中	19,390
北京朗詩大廈*	50.0%	裝修改造	擬出租	21,906
南京天隆寺項目*	30.0%	竣工	出租中	15,856
				<u>174,250</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

於二零二零年六月三十日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣39.0億元(於二零一九年十二月三十一日：約為人民幣47.6億元)。於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.5倍(於二零一九年十二月三十一日：1.3倍)。

債務

於二零二零年六月三十日，本集團債務總計約為人民幣74.0億元(於二零一九年十二月三十一日：約為人民幣69.6億元)。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。於二零二零年六月三十日，淨負債#總計約為人民幣35.9億元(於二零一九年十二月三十一日：約為人民幣24.6億元)。於二零二零年六月三十日，短期債務比例為16.4%(於二零一九年十二月三十一日：33.7%)，長期債務比例為83.6%(於二零一九年十二月三十一日：66.3%)。公司長期債務佔比較大，長短期債務持續保持合理結構，流動性充裕。

債務分析：

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	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	1,896,515	25.63%	2,239,283	32.17%
以美元結算	5,501,984	74.37%	4,488,949	64.49%
以港元結算	-	0.00%	232,908	3.34%
	<u>7,398,499</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,961,140</u>	<u>100.00%</u>
總債務以到期日分析：				
第一年內	1,212,867	16.39%	2,344,439	33.68%
第一年至兩年	2,013,527	27.22%	1,913,374	27.49%
第二年至五年	3,287,313	44.43%	1,812,805	26.04%
五年以上	884,792	11.96%	890,522	12.79%
	<u>7,398,499</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,961,140</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)

負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構，於二零二零年六月三十日的表內淨負債與股本權益比率[#]約為65.4%（於二零一九年十二月三十一日：40.2%），與二零一九年十二月三十一日相比上升25.2個百分點，仍然維持行業內較低水準。本集團負債資產比率（債務總額除以總資產）於二零二零年六月三十日約為28.8%（於二零一九年十二月三十一日：26.9%），另外，本集團之資產負債率於二零二零年六月三十日為78.7%（於二零一九年十二月三十一日：76.4%），與二零一九年十二月三十一日相比保持穩定。管理層會經常性監控本集團資本及負債結構，控制短期負債比率，降低所承受的債務風險。

本集團資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行貸款由以下一種或幾種組合擔保：投資物業、開發中房地產、受限制現金、本集團若干附屬公司的股權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。

外匯及外幣風險

於二零二零年六月三十日，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。截至二零二零年六月三十日，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61.1百萬元（二零一九年上半年：匯兌收益人民幣5.2百萬元）。截至二零二零年六月三十日，本集團美元資產為10.03億美元（人民幣：71.0億元），佔總資產的28%；美元負債為8.54億美元（人民幣：60.4億元），佔總負債的30%，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。

[#] 淨負債=債務總額減現金及現金等價物（不含受限資金）

利率風險

於二零二零年六月三十日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約57.5%（於二零一九年十二月三十一日：65.1%），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。

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。於二零二零年六月三十日，未了結擔保約人民幣13.3億元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣13.4億元），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，於二零二零年六月三十日的金額為人民幣0.25億元。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。本集團為上海朗詩現所企業管理有限公司（本集團持有51%股權）之租金提供擔保，於二零二零年六月三十日的金額為人民幣3.37億元。

於二零二零年六月三十日，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，於二零二零年六月三十日，本集團並沒有重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團於香港、美國及國內共聘用1,458名管理、行政、技術及一般員工（二零一九年十二月三十一日：1,390名）。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。期內，經董事會批准，共有44名管理成員及員工獲本集團授予權利以承受合計9,460萬股本公司股份，進一步強化長效激勵機制。

重大投資、重大收購及出售事項

於二零二零年一月八日，本公司的全資附屬公司Landsea Homes of Arizona, LLC(「買方」)及Landsea Homes Incorporated(「Landsea Homes」)與Longhorn Wyoming, LLC、ZKL, LLC及GGW Funding, LLC(統稱「該等賣方」、Jacob S. Walker、Jeffrey M. Garrett及F. Michael Geddes以及GWH Holdings, LLC(「GWH」)訂立股東權益購買協議，據此，買方有條件同意購買及該等賣方有條件同意出售GWH所有已發行及發行在外的股東權益。於二零二零年一月十五日收購事項交割後，GWH及其附屬公司成為本公司的全資附屬公司。收購事項構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章所規定本公司的須予披露交易。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年一月八日的公告。

於二零二零年一月十五日，本公司根據日期為二零二零年一月十五日的購買協議發行於二零二二年到期的200,000,000美元10.75厘綠色優先票據，而本公司已按照其綠色債券框架將所得款項淨額用作將本公司於一年內到期的現有中長期離岸債務再融資。

中期股息

董事局議決不就截至二零二零年六月三十日止六個月派付任何中期股息(二零一九年：無)。

購入、出售或贖回上市證券

截至二零二零年六月三十日止六個月，除為了股份獎勵計劃由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二零二零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。於黃征先生自二零二零年三月二十七日起獲委任為總裁之前，董事局主席兼執行董事田明先生兼任總裁。董事局相信上述安排不會損害權力及職權平衡。上述偏離企業管治守則條文第A.2.1條的情況於二零二零年三月二十七日黃征先生獲委任為執行董事兼總裁後得到糾正，而田明先生同時離任總裁職務，但留任董事局主席。自此，主席及總裁的角色由不同人士各司其職。

除上述偏離事項外，董事認為於截至二零二零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

本集團截至二零二零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兩名獨立非執行董事芮萌先生(主席)及陳泰元先生組成。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二零二零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
朗詩綠色地產有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零二零年八月二十八日

於本公告日期，董事局由四名執行董事田明先生、黃征先生、申樂瑩女士及蔣超先生，一名非執行董事鄒益民先生，以及三名獨立非執行董事許小年先生、陳泰元先生及芮萌先生組成。