

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度的
全年業績**

財務摘要

1. 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約為人民幣89.9億元，較去年同期增長5.1%，本集團表外應佔權益下合營及聯營公司銷售收入約為人民幣55.5億元，較去年同期增長79.4%，合計約為人民幣145.4億元，較去年同期增長24.8%。
2. 於二零二零年十二月三十一日，淨負債率約為25.9%，持續維持行業較低水平。
3. 一年內到期之有息負債比例為13.1%，現金(包括受限制現金)短債比6.1倍，資金充裕，現金流穩健。
4. 董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股3.00港仙。

截至二零二零年十二月三十一日止年度全年業績

朗詩綠色地產有限公司(「本公司」或「朗詩」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」)的綜合業績連同比較數字。綜合業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	截至以下日期止年度	
		二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
持續經營業務			
收入	3	8,991,903	8,558,735
銷售及服務成本		(7,283,701)	(6,140,072)
毛利		1,708,202	2,418,663
其他收益	5	178,806	234,963
銷售費用		(406,890)	(248,922)
行政費用		(908,853)	(634,017)
金融資產減值損失撥備淨額		(381,184)	(84,625)
投資性物業的公允價值利得	13	80,790	3,870
其他利得淨額	6	8,774	137,100
經營利潤		279,645	1,827,032
財務收入	7	27,028	16,208
財務費用	7	(480,607)	(392,489)
財務費用淨額	7	(453,579)	(376,281)
應佔聯營公司淨利潤	11	452,771	651,501
應佔合營企業淨利潤／(虧損)	12	242,902	(20,414)
除所得稅前利潤		521,739	2,081,838
所得稅費用	8	(489,148)	(597,984)
持續經營業務利潤		32,591	1,483,854
已終止業務利潤		—	14,280
年度利潤		32,591	1,498,134

截至以下日期止年度
 二零二零年 二零一九年
 十二月三十一日 十二月三十一日
 附註 人民幣千元 人民幣千元

其他全面收益／(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 129,391 (53,068)

將不會重新分類至損益的項目：

— 歸屬於非控制性權益的換算
 海外業務產生的匯兌差額 (2,373) —

— 自不動產、工廠及設備轉移至
 投資性物業的物業重估利得 — 1,383

年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項 127,018 (51,685)

年度全面收益總額 159,609 1,446,449

年度(虧損)／利潤歸屬於：

— 本公司股東 (100,572) 1,171,943

— 非控制性權益 133,163 326,191

32,591 1,498,134

歸屬於本公司股東的年度

(虧損)／利潤來自：

— 持續經營業務 (100,572) 1,157,663

— 已終止業務 — 14,280

(100,572) 1,171,943

年度全面收益總額歸屬於：

— 本公司股東 28,819 1,117,345

— 非控制性權益 130,790 329,104

159,609 1,446,449

截至以下日期止年度
 二零二零年 二零一九年
 十二月三十一日 十二月三十一日
 附註 人民幣千元 人民幣千元

歸屬於本公司股東的年度

全面收益總額來自：

— 持續經營業務

28,819 1,103,065

— 已終止業務

- 14,280

28,819 1,117,345

歸屬於本公司股東的持續經營業務

(虧損)/利潤年度每股收益

(以每股人民幣列示)

每股基本(虧損)/利潤

9 人民幣(0.022)元 人民幣0.249元

每股稀釋(虧損)/利潤

9 人民幣(0.022)元 人民幣0.249元

歸屬於本公司股東的年度每股

(虧損)/利潤(以每股人民幣列示)

每股基本(虧損)/利潤

9 人民幣(0.022)元 人民幣0.252元

每股稀釋(虧損)/利潤

9 人民幣(0.022)元 人民幣0.252元

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

		二零二零年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性物業	13	674,900	852,500
不動產、工廠及設備		251,893	254,242
使用權資產		54,253	57,469
於聯營公司的權益	11	2,141,030	1,858,413
於合營企業的權益	12	2,405,748	2,329,032
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	15	974,877	2,178,006
遞延所得稅資產		567,900	507,984
商譽		135,097	37,078
		<u>7,205,698</u>	<u>8,074,724</u>
流動資產			
持作銷售物業		1,186,481	1,167,926
開發中待售房地產	14	5,158,500	6,590,927
庫存		51,565	55,324
合約資產	3.2	179,226	154,106
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	15	5,666,240	5,039,037
受限制現金		121,407	255,771
現金及現金等價物		5,131,678	4,504,393
		<u>17,495,097</u>	<u>17,767,484</u>
資產總值		<u><u>24,700,795</u></u>	<u><u>25,842,208</u></u>

		二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款	16	1,771,862	1,495,431
來自承租人的墊款		25,794	28,393
租賃負債		38,354	38,860
借款	17	5,696,886	4,616,701
遞延所得稅負債		160,761	169,120
		<u>7,693,657</u>	<u>6,348,505</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	16	9,518,171	7,191,726
來自承租人的墊款		2,692	2,692
合約負債	3.2	304,896	3,046,969
租賃負債		19,519	23,520
借款	17	856,706	2,344,439
即期所得稅負債		810,015	780,126
		<u>11,511,999</u>	<u>13,389,472</u>
負債總額		<u>19,205,656</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		4,944,784	5,259,996
		<u>4,983,486</u>	<u>5,298,698</u>
非控制性權益		<u>511,653</u>	<u>805,533</u>
權益總額		<u>5,495,139</u>	<u>6,104,231</u>
權益及負債總額		<u>24,700,795</u>	<u>25,842,208</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1 一般資料

朗詩綠色地產有限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(於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)成立的公司)及朗詩集團股份有限公司(「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」)。

除非另有所指,否則本財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈報。

本財務報表經由董事局於二零二一年三月三十日批准刊發。

2 主要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有說明外,此等政策已於所列報的全部年度貫徹應用。本集團的財務報表包括本公司及其附屬公司。

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團的綜合財務報表已按照香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

(b) 歷史成本慣例

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

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策過程中作出判斷。

(c) 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
- 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

本集團亦選擇提前採納下列於二零二零年六月一日或之後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財務表現及狀況並無重大影響。

(d) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、現有準則的修改及詮釋已頒佈，但尚未於二零二零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39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修改)	利率基準改革 — 第二期	二零二一年 一月一日
香港會計準則第16號(修改)	不動產、工廠及設備 — 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	香港財務報告準則第9號、 第16號、第1號及香港會計準則 第41號的改進	二零二二年 一月一日
香港會計準則第1號(修改)	負債分類為流動或非流動	二零二三年 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

預期上述準則、修改及詮釋對本集團目前或未來報告期間及對可見將來的交易並無重大影響。

3 收入

3.1 客戶合約收入

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 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	3,209,379	3,126,730
— 美國	5,068,627	3,922,561
管理服務(a)		
— 中國	275,907	404,104
— 美國	—	13,333
	<u>8,553,913</u>	<u>7,466,728</u>
於一段期間內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 美國	—	428,533
管理服務(a)		
— 中國	409,973	631,909
	<u>409,973</u>	<u>1,060,442</u>
租金收入		
— 辦公投資物業	28,017	31,565
	<u>8,991,903</u>	<u>8,558,735</u>

(a) 管理服務收入明細如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
開發管理服務收入	256,948	368,963
銷售管理服務收入	275,907	404,103
綠色產品整合服務收入	57,304	201,153
品牌授權服務收入	95,721	75,127
	<u>685,880</u>	<u>1,049,346</u>

3.2 與客戶合約有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	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	-	174
— 管理服務	183,996	156,824
減：壞賬撥備	(4,770)	(2,892)
	<u>179,226</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	195,222	3,007,561
— 管理服務	109,674	39,408
	<u>304,896</u>	<u>3,046,969</u>

(a) 合約資產及負債重大變動

當於服務期間確認的收入(參照截至報告期末所產生成本佔合約完工預期總成本的百分比釐定)超過向客戶開單的金額，合約資產會包含中國開發管理服務的未開單款項。

本集團根據與客戶於合約中訂立的收款時間表收取付款。

由於本年度交付物業，合約負債減少。

(b) 就合約負債確認的收入

下表顯示於本報告期間確認與結轉合約負債有關的收入。

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
年初計入合約負債結餘的已確認收入		
— 房地產開發及銷售	2,983,159	2,934,598
— 管理服務	39,408	31,625
	<u>3,022,567</u>	<u>2,966,223</u>

(c) 將於未來確認的訂約金額

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
預期於一年內確認		
— 房地產開發及銷售	177,269	2,077,755
— 管理服務	109,674	39,408
預期於一年後確認		
— 房地產開發及銷售	17,953	929,806
	<u>304,896</u>	<u>3,046,969</u>

(d) 合約成本

取得合約所直接產生的成本(如印花稅及銷售佣金)於產生時入賬列為支出，金額並不重大。

4 分部資料

管理層根據經由執行董事審閱及用作策略決定的報告釐定經營分部。有關報告按與綜合財務報表相同的基準編製。

執行董事從服務角度考慮業務，並確認以下經營分部：

- 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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，向執行董事提供的報告分部資訊如下：

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	美國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	中國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	辦公物業 投資 人民幣千元	
分部收入(來自外部客戶)(附註3)					
— 根據香港財務報告準則第15號 於某一時間點確認的收入	5,068,627	3,209,379	275,907	—	8,553,913
— 根據香港財務報告準則第15號 於一段期間內確認的收入	—	—	409,973	—	409,973
— 租金收入	—	—	—	28,017	28,017
	<u>5,068,627</u>	<u>3,209,379</u>	<u>685,880</u>	<u>28,017</u>	<u>8,991,903</u>
不動產、工廠及設備折舊	(9,715)	(7,560)	(12,817)	(1,008)	(31,100)
使用權資產折舊	(11,518)	(1,902)	(6,071)	—	(19,491)
投資性物業的公允價值利得 (附註13)	—	—	—	80,790	80,790
應佔聯營公司淨利潤(附註11)	—	452,771	—	—	452,771
應佔合營企業淨(虧損)/利潤 (附註12)	(103,404)	346,306	—	—	242,902
分部(虧損)/利潤	<u>(279,489)</u>	<u>1,226,553</u>	<u>78,753</u>	<u>233,374</u>	<u>1,259,191</u>
於二零二零年十二月三十一日					
分部資產	6,635,732	15,808,567	1,526,950	729,546	24,700,795
於聯營公司的權益(附註11)	—	2,141,030	—	—	2,141,030
於合營企業的權益(附註12)	131,632	2,274,116	—	—	2,405,748
增加/(減少)非流動資產 (不包括金融資產)	96,529	(3,866)	2,516	(261,115)	(165,936)
分部負債	<u>4,191,847</u>	<u>14,094,023</u>	<u>864,605</u>	<u>55,181</u>	<u>19,205,656</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，向執行董事提供的報告分部資訊如下：

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	美國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	中國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	辦公物業投資 人民幣千元	
分部收入(來自外部客戶)(附註3)					
— 根據香港財務報告準則第15號 於某一時間點確認的收入	3,922,561	3,126,730	417,437	—	7,466,728
— 根據香港財務報告準則第15號 於一段期間內確認的收入	428,533	—	631,909	—	1,060,442
— 租金收入	—	—	—	31,565	31,565
	<u>4,351,094</u>	<u>3,126,730</u>	<u>1,049,346</u>	<u>31,565</u>	<u>8,558,735</u>
不動產、工廠及設備折舊	(7,109)	(7,571)	(9,633)	(1,150)	(25,463)
使用權資產折舊	(11,061)	(1,473)	(8,278)	—	(20,812)
投資性物業的公允價值利得 (附註13)	—	—	—	3,870	3,870
應佔聯營公司淨利潤(附註11)	—	651,501	—	—	651,501
應佔合營企業淨(虧損)/利潤	(71,910)	51,496	—	—	(20,414)
分部利潤	<u>251,440</u>	<u>1,905,391</u>	<u>484,732</u>	<u>25,101</u>	<u>2,666,664</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11)	—	1,858,413	—	—	1,858,413
於合營企業的權益(附註12)	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。本集團來自外部客戶的收入及非流動資產乃按以下地理區域劃分：

	外部客戶收入		非流動資產	
	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	3,923,276	4,194,308	6,758,293	7,631,616
美國	5,068,627	4,364,427	446,565	440,420
香港(註冊地)	-	-	840	2,688
	8,991,903	8,558,735	7,205,698	8,074,724

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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
分部利潤	1,259,191	2,666,664
財務費用淨額(附註7)	(453,579)	(376,281)
未分配公司費用	(283,873)	(208,545)
除所得稅前利潤	521,739	2,081,838

5 其他收益

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 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	101,855	134,377
一應收非控制性權益款項	26,293	27,010
一向第三方貸款	1,391	7,606
政府補助(a)	49,267	65,970
	178,806	234,963

(a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的政府補助主要為退稅，金額為人民幣26,620,000元(二零一九年：人民幣51,269,000元)。

6 其他利得淨額

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
出售附屬公司的利得	193,944	26,037
出售不動產、工廠及設備的虧損	(55)	(41)
匯兌(虧損)/利得淨額	(193,387)	68,489
於合營企業轉換為附屬公司後重新計量 現有權益的利得	-	43,000
按公允價值計入損益的利得	-	2,115
其他	8,272	(2,500)
	<u>8,774</u>	<u>137,100</u>

7 財務費用淨額

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
財務費用		
— 銀行借款	199,107	217,808
— 來自最終控股公司的貸款	51,614	72,845
— 優先私募票據	371,648	239,981
— EB-5貸款	1,820	30,011
— 來自其他融資機構的貸款	20,385	35,185
— 應付關聯方款項的利息費用	55,007	40,788
— 出售及回購安排	-	38,178
— 已貼現銀行承兌票據	-	3,017
— 來自非控制性權益的貸款	9,398	11,708
— 客戶合約的融資部分	156,018	181,907
— 租賃負債	3,579	4,665
— 其他財務費用	10,381	20,960
	<u>878,957</u>	<u>897,053</u>
減：資本化利息	<u>(398,350)</u>	<u>(504,564)</u>
	480,607	392,489
財務收益		
— 銀行利息收益	<u>(27,028)</u>	<u>(16,208)</u>
	<u>453,579</u>	<u>376,281</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，資本化借款費用的平均年利率約為6.37%（二零一九年：6.87%）。

8 所得稅費用

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅(a) 年度稅項費用	—	—
— 中國企業所得稅(b) 年度稅項費用	125,153	460,140
— 美國利得稅(c) 年度稅項費用	19,367	75,351
	144,520	535,491
中國土地增值稅(b)	349,936	204,363
遞延所得稅	(5,308)	(141,870)
	489,148	597,984

(a) 香港利得稅乃以年度於香港產生的應課稅利潤按稅率16.5%(二零一九年:16.5%)作出撥備。

(b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度,本集團的中國附屬公司須按25%(二零一九年:25%)的稅率繳交企業所得稅,惟一間位於中國西部從事鼓勵類產業的附屬公司則除外,其根據相關規例按15%的優惠稅率繳稅。

中國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。

- (c) 根據美國稅務法律，有關聯邦稅及州稅的法定稅率為26.51%（二零一九年：27.95%）。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14.80%（二零一九年：22.26%）。
- (d) 根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施條例，中國居民企業就二零零八年一月一日起產生的收益向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅。根據中國與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本集團控制中國附屬公司的股息政策。本公司董事確定本集團中國附屬公司於二零二零年十二月三十一日的留存收益餘額將不會於可見未來分派予其直系控股公司。於二零二零年十二月三十一日，本集團並未就本集團中國附屬公司產生的其直系控股公司應佔餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣5,041,814,000元（二零一九年：人民幣4,389,214,000元）確認遞延所得稅負債人民幣504,181,000元（二零一九年：人民幣438,921,000元）。

根據美國財政部《預扣非居民外籍人士及外國實體之稅款》的要求，美國居民企業向其於美國境外的直接控股公司分派股息須繳納30%預扣稅。若居住國與美國之間有稅收協定，則可應用減免稅率（包括免稅額）。本集團控制美國附屬公司的股息政策。本公司董事確認，本集團旗下美國附屬公司不會於可見將來向其直接控股公司分派截至二零二零年十二月三十一日的剩餘留存收益。於二零二零年十二月三十一日，本集團旗下美國附屬公司所產生歸屬於其直接控股公司的剩餘未匯出可分派利潤人民幣104,172,000元（二零一九年：人民幣240,707,000元）的遞延所得稅負債人民幣28,064,000元（二零一九年：人民幣60,129,000元）未獲確認。

- (e) 於二零二零年十二月三十一日，本集團有可用作抵銷中國若干實體的未來利潤的未動用稅項虧損人民幣74,273,000元（二零一九年：人民幣74,296,000元），惟因不可預見未來利潤流而並未確認。中國的稅項虧損將於五年內到期。

9 每股(虧損)/收益

(a) 每股基本(虧損)/收益

每股基本(虧損)/收益乃按歸屬於本公司股東的(虧損)/利潤除以年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
歸屬於本公司股東的持續經營業務(虧損)/利潤	(100,572)	1,157,663
歸屬於本公司股東的已終止業務利潤	-	14,280
用作釐定每股基本收益的(虧損)/利潤	<u>(100,572)</u>	<u>1,171,943</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,631,416</u>	<u>4,640,314</u>
每股基本(虧損)/收益(以每股人民幣列示)	人民幣(0.022)元	人民幣0.249元
年內來自持續經營業務並歸屬於本公司股東	-	人民幣0.003元
來自已終止業務	<u>人民幣(0.022)元</u>	<u>人民幣0.252元</u>

(b) 每股稀釋(虧損)/收益

每股稀釋(虧損)/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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
歸屬於本公司股東的持續經營業務(虧損)/利潤	(100,572)	1,157,663
歸屬於本公司股東的已終止業務利潤	<u>-</u>	<u>14,280</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,631,416	4,640,314
經以下各項調整：		
一 假設根據限制性股份獎勵計劃分派股份(千股)	<u>-</u>	<u>5,391</u>
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>4,631,416</u>	<u>4,645,705</u>
每股稀釋(虧損)/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	人民幣(0.022)元	人民幣0.249元
來自已終止業務	<u>-</u>	<u>人民幣0.003元</u>
	<u>人民幣(0.022)元</u>	<u>人民幣0.252元</u>

10 股息

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度 末期股息每股繳足股份人民幣7.40分 (二零一八年：人民幣3.83分)	<u>351,583</u>	<u>180,864</u>
	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
建議自實繳盈餘賬派發末期股息每股 普通股3.00港仙(相當於人民幣2.50分)(二零一九年： 每股普通股8.20港仙(相當於人民幣7.40分))	<u>119,621</u>	<u>351,583</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣351,583,000元，其中人民幣190,118,000元已於二零二零年十二月三十一日前派發。

董事局建議自實繳盈餘賬作出每股普通股3.00港仙(相當於人民幣2.50分)(二零一九年：每股普通股8.20港仙(相當於人民幣7.40分))的分派，總金額為人民幣119,621,000元。建議分派乃根據二零二一年三月三十日的已發行股份4,722,307,545股(二零一九年：4,722,307,545股)釐定。擬派末期股息並不視為二零二零年十二月三十一日的應付股息，但將列作截至二零二一年十二月三十一日止年度作出的分派。

建議自實繳盈餘賬作出的分派須待股東於二零二一年六月三十日舉行的本公司股東週年大會通過批准派發末期股息的普通決議案後，方可作實。

11 於聯營公司的權益

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於一月一日	<u>1,858,413</u>	<u>1,315,706</u>
增加：		
— 於聯營公司的額外投資	404,800	10,200
— 附屬公司成為聯營公司	—	50
出售：		
— 聯營公司削減資本	(64,600)	—
— 聯營公司成為附屬公司	(50)	—
— 一間聯營公司清算	—	(401)
應佔聯營公司淨利潤(附註4)	452,771	651,501
對銷與聯營公司的交易	(11,812)	(19,428)
應收聯營公司款項撥回	(5,113)	(4,496)
來自聯營公司的股息	(493,379)	(94,719)
於十二月三十一日	<u><u>2,141,030</u></u>	<u><u>1,858,413</u></u>

下文所載為本集團於二零二零年十二月三十一日的聯營公司，而董事局認為該等公司對本集團屬重大。下文所列實體擁有僅包含本集團直接持有普通股的股本。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，而擁有權益比例與持有投票權的比例相同。

	營業地點/ 註冊成立 國家	擁有權益%		計算方法	賬面值	
		二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日		二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
成都城峰企業管理諮詢 有限公司(「成都城峰」)	中國	33.00	33.00	權益法	330,273	208,275
杭州朗優置業有限公司 (「杭州朗優」)	中國	30.00	30.00	權益法	41,140	8,069
個別非重大聯營公司					<u>1,769,617</u>	<u>1,642,069</u>
於聯營公司的總權益					<u><u>2,141,030</u></u>	<u><u>1,858,413</u></u>

本集團聯營公司並無可得報價。

12 於合營企業的權益

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
於一月一日	<u>2,329,032</u>	<u>2,596,047</u>
增加：		
— 於合營企業的額外投資	81,360	533,825
— 附屬公司成為合營企業	37,703	7,220
出售：		
— 出售附屬公司的合營企業	—	(418)
— 合營企業資本削減	(57,825)	—
— 部分出售合營企業股份	(1,831)	(49,494)
— 一間合營企業清算	(1,044)	(333,902)
— 合營企業成為附屬公司	—	(190,522)
應佔合營企業淨利潤／(虧損)	242,902	(20,396)
對銷與合營企業的交易	(63,514)	(203,754)
應收合營企業款項(減值撥回)／減值	(51,891)	42,995
來自合營企業的股息	(97,782)	(58,037)
匯兌差額	(11,362)	5,468
於十二月三十一日	<u>2,405,748</u>	<u>2,329,032</u>

下文所載為本集團於二零二零年十二月三十一日的合營企業，而董事局認為該等公司對本集團屬重大。下文所列實體擁有僅包含本集團直接持有普通股的股本。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，而擁有權益比例與持有投票權的比例相同。

	營業地點/ 註冊成立國家	擁有權益%		計算方法	賬面值	
		二零二零年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日		二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
杭州朗平置業有限公司 (「杭州朗平」)	中國	50.00	50.00	權益法	224,269	697
蘇州宸慶實業有限公司 (「蘇州宸慶」)	中國	51.00	51.00	權益法	35,814	—
杭州朗正置業有限公司 (「杭州朗正」)	中國	50.00	50.00	權益法	22,526	41,520
個別非重大合營公司					<u>2,123,139</u>	<u>2,286,815</u>
於合營企業的總權益					<u>2,405,748</u>	<u>2,329,032</u>

本集團合營企業並無可得報價。

13. 投資性物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有位於中國的若干物業。於綜合資產負債表的投資性物業賬面值變動概述如下：

	截至以下日期止年度	
	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
於一月一日	852,500	6,465,630
轉移自不動產、工廠及設備	-	343,000
轉移自開發中待售房地產 增加	107,810 -	-
來自持續經營業務的公允價值利得(附註4)	80,790	145,715
來自已終止業務的公允價值利得	-	3,870
出售已終止業務	-	24,285
出售附屬公司	(366,200)	(6,130,000)
於十二月三十一日	674,900	852,500

14. 開發中待售房地產

	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元		二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	
	開發中待售房地產位於：			
一 中國	515,650	2,582,467		
一 美國	4,642,850	4,008,460		
	5,158,500	6,590,927		
減：開發中待售房地產價值下跌撥備	-	-		
	5,158,500	6,590,927		
款項包括：				
一 土地付款	2,792,749	3,443,112		
中國租賃土地	463,911	1,450,011		
美國永久業權土地	2,328,838	1,993,101		
一 開發支出及改進服務	2,073,910	2,411,609		
一 財務費用資本化	291,841	736,206		
	5,158,500	6,590,927		

15 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零二零年 十二月 三十一日 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	1,034,406	1,469,914
減：壞賬撥備	<u>(129,421)</u>	<u>(14,699)</u>
	<u>904,985</u>	<u>1,455,215</u>
應收非控制性權益款項(c)	-	634,632
減：壞賬撥備	<u>-</u>	<u>(6,346)</u>
	<u>-</u>	<u>628,286</u>
其他應收款		
— 履約保證金	50,000	50,000
— 向第三方借貸	16,090	33,074
— 物業維護按金(d)	<u>5,579</u>	<u>12,386</u>
	<u>71,669</u>	<u>95,460</u>
減：壞賬撥備	<u>(1,777)</u>	<u>(955)</u>
	<u>69,892</u>	<u>94,505</u>
	<u>974,877</u>	<u>2,178,006</u>
計入流動資產：		
應收賬款(a)		
— 關聯方	294,508	274,028
— 第三方	<u>564,237</u>	<u>670,020</u>
	<u>858,745</u>	<u>944,048</u>
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(16,255)	(2,740)
— 第三方	<u>(158,505)</u>	<u>(71,418)</u>
	<u>(174,760)</u>	<u>(74,158)</u>
	<u>683,985</u>	<u>869,890</u>

	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
預付款		
— 預付稅項(b)	61,823	89,124
— 預付增值稅(「增值稅」)及其他附加費(b)	56,742	112,496
— 預付土地競投費	-	236,000
— 其他預付款	80,247	73,823
	<u>198,812</u>	<u>511,443</u>
應收關聯方款項	3,542,100	2,733,961
減：壞賬撥備	(192,425)	(40,457)
	<u>3,349,675</u>	<u>2,693,504</u>
應收非控制性權益款項(c)	674,714	184,936
減：壞賬撥備	(6,747)	(1,849)
	<u>667,967</u>	<u>183,087</u>
購買土地的按金	209,011	171,831
減：壞賬撥備	(2,090)	(1,718)
	<u>206,921</u>	<u>170,113</u>
其他應收款		
— 向第三方借貸	242,448	471,319
— 應收代價(e)	171,500	-
— 應收託管費	75,806	61,639
— 住房公積金按金	11,535	19,572
— 履約保證金	3,538	4,955
— 公寓租金按金	2,368	2,102
— 土地競投按金	-	20,000
— 其他	57,618	37,585
	<u>564,813</u>	<u>617,172</u>
減：壞賬撥備	(5,933)	(6,172)
	<u>558,880</u>	<u>611,000</u>
	<u><u>5,666,240</u></u>	<u><u>5,039,037</u></u>

(a) 應收賬款

	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
房地產開發及銷售應收賬款	237,993	338,281
管理服務應收賬款	<u>620,752</u>	<u>605,767</u>
	858,745	944,048
減：壞賬撥備	<u>(174,760)</u>	<u>(74,158)</u>
	<u>683,985</u>	<u>869,890</u>

根據賬單日期的即期應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月 三十一日 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	115,212	130,950
— 一至兩年	83,025	125,203
— 兩至三年	79,489	17,875
— 三至四年	<u>16,782</u>	<u>—</u>
	294,508	274,028
第三方		
— 少於一年	92,294	566,168
— 一至兩年	392,449	46,879
— 兩至三年	41,149	56,973
— 三至四年	<u>38,345</u>	<u>—</u>
	<u>564,237</u>	<u>670,020</u>
	<u>858,745</u>	<u>944,048</u>

授予客戶購買物業的信貸期一般介乎30日至60日，而本集團向客戶提供管理服務、裝飾服務及土地銷售方面授予客戶的信貸期約為一年。

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

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

- (c) 於二零一八年十二月，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。於二零二零年十二月三十一日，應收蘇州朗坤非控股股東的未償還款項達人民幣661,537,000元。

餘下款項免息及須於催繳時償還。

- (d) 物業維護按金須於年末起計兩年至八年內償還。
- (e) 於二零二零年十二月二十九日，本集團訂立協議以出售其於曙光信息的100%股權，總代價為人民幣500,000,000元，其中人民幣300,000,000元已於二零二零年十二月三十一日收回。有關交易於二零二零年十二月二十九日完成，餘款人民幣171,500,000元已於二零二一年三月經扣除預扣稅人民幣28,500,000元後收回。

於二零二零年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款、預付款及按金（扣除壞賬撥備）的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 十二月 三十一日 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	6,281,941	6,589,205
美元	349,077	613,906
港元	10,099	13,932
	<u>6,641,117</u>	<u>7,217,043</u>

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款的公允價值與其賬面值相若。

16 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 十二月 三十一日 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	1,687,307	1,424,133
— 應計保修費用	76,533	60,646
— 其他應付款	8,022	10,652
	<u>1,771,862</u>	<u>1,495,431</u>
計入流動負債：		
— 應付關聯方款項	6,024,107	3,740,877
— 應付工程物料及服務款項	1,556,954	1,441,141
— 租賃及工程服務已收按金	454,127	251,642
— 應付利息	267,287	219,137
— 應付非控制性權益款項	259,837	215,611
— 應計職工費用	255,693	234,786
— 增值稅及其他應付稅項	247,359	423,616
— 應付股息	161,222	28,994
— 來自第三方資金	138,854	532,600
— 應付代價	27,676	57,144
— 應付票據	8,168	29,121
— 其他應付款	116,887	17,057
	<u>9,518,171</u>	<u>7,191,726</u>

於二零二零年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

於結算日，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 十二月 三十一日 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	885,351	1,072,550
一至兩年	497,393	315,666
兩至三年	153,504	49,179
三年以上	20,706	3,746
	<u>1,556,954</u>	<u>1,441,141</u>

於結算日，應付賬款及其他應付款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 十二月 三十一日 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	10,290,856	8,099,846
美元	892,796	571,665
港元	106,381	15,646
	<u>11,290,033</u>	<u>8,687,157</u>

17 借款

	二零二零年 十二月三十一日		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	720,385	1,376,770	656,796	1,133,948
— 來自其他金融機構的貸款	-	-	231,806	289,000
有抵押借款總額	<u>720,385</u>	<u>1,376,770</u>	<u>888,602</u>	<u>1,422,948</u>
無抵押				
— 銀行借款	10,000	27,833	-	-
— 二零一八年優先票據	-	-	1,415,837	-
— 二零一九年優先票據	4,141	1,287,542	-	1,368,212
— 二零二零年優先票據	62,180	1,271,611	-	-
— 來自最終控股公司的貸款	-	917,577	-	917,577
— EB-5貸款及EB-5投資人出資款	-	815,553	-	907,964
— 來自其他金融機構的貸款	60,000	-	40,000	-
無抵押借款總額	<u>136,321</u>	<u>4,320,116</u>	<u>1,455,837</u>	<u>3,193,753</u>
借款總額	<u>856,706</u>	<u>5,696,886</u>	<u>2,344,439</u>	<u>4,616,701</u>

借款按年利率介乎0.10%至10.75%（二零一九年：0.10%至11.70%）計息。

於報告期末，借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 十二月 三十一日 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	1,552,193	2,239,283
美元	5,001,399	4,488,949
港元	-	232,908
	<u>6,553,592</u>	<u>6,961,140</u>

於各結算日，本集團借款應於下列時間償還：

	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內	856,706	2,344,439
一至兩年	3,000,814	1,913,374
兩至五年	1,896,831	1,812,805
五年以上	799,241	890,522
	<u>6,553,592</u>	<u>6,961,140</u>

主席報告

主席報告書

二零二零年回顧

宏觀市場

過去一年，疫情對中國房地產市場產生一定影響，下半年市場逐步上揚，全年實現穩定發展，商品房銷售面積及銷售額都實現了單位數的增長。與此同時，「五道紅綫」的推出讓二零二零年成為了中國房地產市場審慎發展的元年，各房企在新邏輯下步入行業轉型的關鍵時期。

轉觀美國，全年GDP下滑3.5%，為一九四六年以來的最低紀錄，但第三、第四季度環比年化增長由負轉正，相較去年上半年出現了較為明顯的復蘇。美國房地產市場的情緒自二零二零年二季度開始回暖，下半年市場表現日趨強勁。

經營業績

回顧期內，「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣411.9億元，簽約建築面積約為233萬平方米，實現核心淨利潤人民幣2.5億元，同比下降82.2%。期內本集團共獲取35個項目，其中中國20個，美國15個。

期內淨利潤下滑的主要原因，首先是美國地區因受疫情的嚴重影響，工程建設和房屋交付延期，致使相當部分收入未能在二零二零年內確認；截至二零二零年末，美國地區已售未結訂單貨值約人民幣27.2億元，同比增長了346%。同時，按審慎原則，紐約地區個別項目進行了減值計提，導致美國公司核心淨利潤從二零一九年盈利人民幣1.9億元變為二零二零年虧損人民幣0.7億元。

中國輕資產業務拓展進度受疫情影響有所延誤，導致了簽約時點和收入確認時點的後移；期內，受國內房地產調控等因素的影響，部分聯營項目售價未及預期，我們根據謹慎性原則對其進行了預提減值，形成了非現金性質的賬面損失。

本集團美國業務於二零二一年一月七日通過SPAC在納斯達克上市，按香港會計準則，產生了非經常性的相關費用約人民幣1.05億元；同時，由於二零二零年度人民幣升值，產生了未實現匯兌損失人民幣1.93億元。

董事局認為儘管遭遇了新冠疫情的衝擊，本公司整體業務運行良好，投資拿地審慎穩健，中美兩地現金流都很充裕，表內淨負債率僅為25.9%，現金短債比高達6.1倍。美國業務成功在納斯達克上市，將有利於美國業務在本土市場更好地發展。我們將繼續保持審慎穩健的財務策略，並積極採取多項應變措施，以對沖國內及國際疫情的持續影響，保障今年房地產項目平穩有序的推進。

中國地產業務

二零二一年三月，朗詩憑藉穩健的經營及財務指標，第11次蟬聯地產開發企業百強。作為國內領先的綠色地產開發服務商，朗詩近二十年來創新發展，深耕不輟。截至二零二零年底，朗詩已在全國33個城市打造了132個綠色住宅項目，為50萬業主提供了優質的產品和服務。朗詩綠色項目數量佔開發項目的比例接近70%，這一比例在全國綠色地產開發商中居榜首。

二零二零年十二月，朗詩再度入選中國房地產綠色開發競爭力十強，摘得桂冠，同時，張家港朗詩·樂府項目也榮獲「二零二零年度十大綠色項目」。自二零零五年我們推出了「朗詩國際街區」以來，朗詩便在綠色科技住宅的道路上持續探索，先後經歷了從集中式住宅到戶式住宅再到複合式住宅的迭代，二零二零年四月，朗詩的新一代產品「自由方舟」綠色健康住宅面世，並迅速在中山、成都、南京、蘇州等城市首發，未來還將陸續在武漢、開封、北京、惠州等多個城市落地。這款擁有100多項專利的住宅產品，開啓了對人類居住「自由」邊界的又一次探索，差異化的產品能力為其帶來了顯著的競爭優勢，已落地項目相較周邊競品同口徑的單方溢價達到人民幣3,000至6,000元。

期內，公司在南京、蘇州、無錫、嘉興、寧波、金華、惠州、天津等城市，共獲取20個項目，新增項目可售貨值約人民幣265.6億元，可售面積161萬平方米。其中惠州、金華、綿陽等均屬首次進入的城市。二零二零年公司新增開發項目集中在一二綫城市，及少量三四綫城市核心區域，其中長三角及大灣區合計新增項目貨值佔中國新增貨值85%左右。

美國地產業務

疫情爆發所催生的對於獨立空間的渴求、千禧一代進入購房市場、房貸利率的持續下調、房屋供給不足等因素，為美國的房屋建商，尤其是深耕高增長市場的建商帶來了巨大的市場機遇。

二零二零年一月，我們收購了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個獨棟住宅小區項目(其中14個正在銷售中)，超過1700塊地塊。該次收購所獲取的項目與Landsea Homes原有業務布局形成互補，進一步優化了美國地區的產品結構，為朗詩地產在全美市場的穩健發展增添了助力。截至二零二零年底，Landsea Homes已躍居亞利桑那州建商排名第五位。至此，亞利桑那州、加州及紐約大都會區共同構成了Landsea Homes重要的收入來源地。

二零二一年一月，Landsea Homes正式登陸納斯達克，躋身全美18家上市建商之一，這是對我們在美國市場七年多以來砥礪前行、矢志奮鬥的肯定，亦是我們整裝待發、新帆啓航的開始。Landsea Homes成為獨立的上市主體，有助於進一步提升其公司治理水平、拓寬融資渠道，及與潛在投資者進行廣泛與深入的溝通，進而助力美國業務的持續增長。隨著疫情的逐步控制與住房市場的持續升溫，美國地產業務勢必迎來長足的發展。

期內，Landsea Homes在加州奧林達、亞利桑那州鳳凰城等二綫門戶城市共獲取15個項目，新增項目可售貨值約人民幣66.5億元，同比增長了66%，可售面積55萬平方米。二零二零年美國地產項目銷售簽約額達人民幣69.1億元，較去年上升了73%。

企業社會責任與可持續發展工作

朗詩始終遵循經濟、社會和環境的協調發展，負責任的開展企業運營；大力推動供應鏈的綠色發展，多年來持續引入創新技術，聯合內外部資源，形成了一條貫穿項目規劃設計、採購、施工到運營維護的全流程綠鏈管理體系。本人作為主任委員的中國房地產綠鏈行動成立四年多來，已有100家房地產企業加入其中；截至二零二零年十月，房地產上游企業共有10個品類共3,848家加入了綠鏈供應商白名單。

二零二零年底，公眾環境研究中心發布了第七期綠色供應鏈CITI指數年度評價結果，朗詩第四次蟬聯房地產領域第一名，繼續保持在綠色房地產行業的領先地位。同時，憑藉在推動供應鏈綠化和行業綠色轉型方面的突出表現，朗詩在全聯房地產商會二零二零年會上被授予「年度綠鏈企業」榮譽稱號，並獲「年度綠鏈企業優秀獎」。

期內，朗詩地產二零一九年度ESG報告榮膺香港會計師公會頒發的「可持續發展及企業社會責任報告獎」特別嘉許，這是朗詩連續兩年獲得該項榮譽。

二零二一年展望

形勢分析判斷

二零二一年三月的政府工作報告堅持了「房住不炒」的定位，同時提出了「穩地價、穩房價、穩預期」以促進房地產市場平穩健康發展；預期二零二一年宏觀政策將繼續遵循審慎原則，房地產金融降槓桿將持續深化，房價普漲大漲的時代將一去不返。

「十四五」規劃中明確指出，要制定二零三零年前碳排放達峰行動方案，二零六零年前實現碳中和；加快發展方式綠色轉型，開展近零能耗建築等重大項目示範。與此同時，中國消費市場預期將在「十四五」期間進一步擴大，而成為全球第一大市場，收入的增長將帶來消費結構的調整，促使消費向高端化、高品質、智能化方向升級。推進低碳轉型、發展綠色建築、促進住房消費健康發展已是大勢所趨。

早在二零零四年，朗詩就前瞻性的確立了聚焦綠色科技住宅的差異化競爭戰略並始終堅守，以打造高舒適度、低能耗的綠色人居為己任，用持續的研發投入和深刻的客戶洞察打磨產品，不斷迭代。與此同時，我們在資產輕型化道路上的探索也持續了多年；資產輕型化本質上是商業模式的創新與盈利模式的重構，它根植於強大的產品能力與運營能力、健康的財務狀況及資金獲取的能力。未來，差異化的產品技術與資產輕型化的商業模式作為我們的戰略選擇，將被繼續執行和不斷打磨；我們也將在思維模式上真正貫行客戶服務與可持續發展的理念，以「綠色建商+地產投行」的戰略定位指導業務發展。

致謝

伴隨著二零二零年帷幕的落下，朗詩也迎來了自己20歲的「成人禮」。破執如蓮，行穩致遠，作為一家擁有鮮明價值觀的公司，朗詩始終抱持著自身的戰略定力與長期主義的信念。成為「百年綠公司」是朗詩的願景，也是朗詩的動力源泉。本集團近20年來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。我們將持續為客戶、員工、股東、合作方及其他利益相關者創造價值。

管理層討論及分析

業務回顧

集團整體

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。

二零二零年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣411.9億元(包括本集團約為人民幣398.6億元及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一九年：約為人民幣404.9億元)。簽約建築面積為2,333,585平方米(包括本集團2,251,373平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一九年：2,340,931平方米)，較二零一九年基本持平。

於二零二零年度，本集團共獲取了35個項目，其中中國境內20個，美國15個；獲取項目均為開發銷售型物業(其中本集團錄得權益項目17個，獨立第三方委託開發管理項目18個)。

於二零二零年度，本集團新增開發銷售型物業可售面積為2,160,986平方米，預計可售貨值約為人民幣332.1億元，其中本集團錄得權益項目新增建築面積為979,388平方米，可售面積為860,089平方米，預計可售貨值約為人民幣112.7億元。本集團應佔權益部分新增建築面積為683,066平方米，可售面積為646,950平方米，預計可售貨值約為人民幣80.1億元。於本期間本集團新增委託開發管理項目建築面積為1,873,358平方米，可售面積為1,300,897平方米，預計可售貨值約為人民幣219.4億元。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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有項目儲備可售面積為5,289,758平方米及預計可售貨值約為人民幣1,043.2億元，取得權益項目可售面積為1,947,043平方米及預計可售貨值約為人民幣376.4億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,139,253平方米及預計可售貨值約為人民幣211.5億元。本集團之獨立第三方委託開發管理項目共48個，可售面積3,342,715平方米，預計可售貨值約為人民幣666.8億元。本集團持有出租型物業總建築面積為165,632平方米，應佔權益部分建築面積為91,082平方米。

中國業務發展

在中國地產開發業務拓展方面，朗詩繼續保持審慎務實的風格。期內，本集團分別於南京、蘇州、無錫、嘉興、寧波、金華、惠州、天津等城市共獲取20個項目，新增可售面積161萬平方米，可售貨值約為人民幣265.6億元；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9億(二零一九年：人民幣18億元)。此外，截至二零二零年末本集團已鎖定合同額約為人民幣11.5億元。

美國業務發展

本集團地產開發業務佈局中美兩地，Landsea Homes Incorporated (「**Landsea Homes**」)目前已在北美房地產建築商中位列前40。朗詩自二零一三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。截至二零二零年十二月三十一日，美國業務的資產配置約佔本集團26.9%。

期內，Landsea Homes於加州奧林達、亞利桑那州鳳凰城等城市共獲得15個項目，新增可售面積55萬平方米，可售貨值約人民幣66.5億元。

權益項目簽約銷售及已售未入帳物業

二零二零年度，本集團錄得物業銷售權益項目的簽約銷售總計約為人民幣256.8億元，簽約銷售面積為1,410,828平方米，均價為每平方米人民幣18,205元。合同銷售主要是來自中國上海、天津、重慶、成都、南京、蘇州、無錫、合肥、中山等城市以及美國一、二線門戶城市的在售項目。於二零二零年十二月三十一日，本集團累計已售未入帳物業面積為2,681,693平方米(二零一九年十二月三十一日：2,402,004平方米)，金額約為人民幣436.5億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣397.8億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入帳物業面積為1,080,907平方米(二零一九年十二月三十一日：902,868平方米)，金額約為人民幣174.1億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣152.8億元)。

二零二零年對外簽約

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%	2,622	-	-
2	南京未來家	50.1%	(423)	-	-
3	南京朗詩保利蔚藍	49.9%	35,218	1,295	27,187
4	南京熙華府	19.0%	5,440	-	-
5	南京紫熙府	20.0%	1,093,719	61,659	17,738
6	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	662,232	62,539	10,589
7	宿遷蔚藍溪苑	51.0%	400,198	36,788	10,878
8	合肥高新麓院	49.0%	1,088,968	56,984	19,110
9	上海未來街區	100.0%	710,433	38,445	18,479
10	昆山朗綠花園	51.0%	15,300	-	-
11	昆山朗悅花園	51.0%	72,220	1,150	62,780
12	無錫天萃	100.0%	2,712	-	-
13	蘇州太湖綠郡	55.0%	6,790	408	16,642
14	無錫綠卡小鎮	100.0%	9,528	(89)	(106,846)
15	蘇州人民路8號	100.0%	2,145	-	-
16	宜興新都府	26.0%	39,230	500	78,454
17	蘇州蔚藍廣場	51.0%	79,036	5,016	15,757
18	蘇州澄園	0.1%	23,556	178	132,048
19	蘇州吳越熙華雅苑	15.0%	1,852,127	56,908	32,546
20	無錫熙華府	45.0%	1,637,052	69,318	23,617
21	常熟尚璟名築	51.0%	532,765	21,054	25,304
22	張家港樂府	50.1%	466,314	21,464	21,726
23	杭州熙華府	49.0%	53,650	449	119,572
24	杭州樂府	50.0%	40,860	787	51,945
25	杭州城市之光	40.0%	5,028	-	-
26	寧波清澄寓	40.0%	5	-	-
27	杭州楓薈	50.0%	9,803	-	-
28	海寧綠洲璟院	20.1%	465,785	35,493	13,123
29	武漢熙華府	30.0%	61,000	1,627	37,490
30	成都南門綠郡	25.0%	27,677	-	-
31	成都朗詩青羊區項目	9.9%	985,266	47,958	20,544
32	成都未來家	100.0%	2,953	-	-
33	成都熙華府	33.0%	86,816	369	235,209
34	重慶樂府	30.0%	725,077	52,427	13,830
35	成都朗詩萃樾	50.0%	16,576	717	23,123
36	成都上林熙華府	33.3%	269,685	25,175	10,712
37	成都未來著	50.0%	1,266,049	41,417	30,569
38	成都金堂未來街區	51.0%	632,782	85,752	7,379

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)
39	成都樂府	50.6%	1,577,471	60,499	26,075
40	成都熙華天璽	50.0%	2,501,126	91,909	27,213
41	天津翡翠瀾灣	75.0%	26,802	1,718	15,605
42	天津翠微瀾閣	35.0%	413,682	26,428	15,653
43	石家莊未來街區	25.5%	189,263	21,262	8,902
44	西安未來街區	30.0%	143,253	9,646	14,850
45	中山朗詩德州尚郡	34.5%	536,080	35,072	15,285
46	Iron Ridge	100.0%	965,693	33,150	29,131
47	Tevelde	100.0%	869,112	51,557	16,857
48	Sanctuary	100.0%	759,390	20,253	37,495
49	North Copper Canyon	100.0%	563,920	63,267	8,913
50	Verrado	100.0%	448,071	36,468	12,287
51	West Pointe	100.0%	445,142	40,534	10,982
52	Westerly	100.0%	400,827	15,695	25,539
53	Catalina	100.0%	347,101	6,897	50,326
54	Park Forest	100.0%	287,428	39,346	7,305
55	Avora	51.0%	252,353	4,456	56,632
56	Sundance	100.0%	226,985	20,978	10,820
57	Centerra	100.0%	203,828	18,273	11,155
58	Sonora Crossing	100.0%	186,564	13,561	13,758
59	Crestley	100.0%	185,808	7,187	25,853
60	Abigail Place	100.0%	173,622	4,643	37,394
61	Orinda	100.0%	163,270	3,293	49,581
62	Harvest Queen Creek	100.0%	127,296	9,851	12,922
63	Grand Village	100.0%	61,944	16,805	3,686
64	Germann Country Garden Estates	100.0%	58,470	3,706	15,777
65	Alamar	100.0%	56,373	5,000	11,275
66	Mountain Views	100.0%	54,652	11,435	4,779
67	Lido Villas	100.0%	30,322	347	87,383
68	Encanta	100.0%	29,124	3,190	9,130
69	Trenton park	100.0%	6,710	5,096	1,317
70	Bethany Ranch	100.0%	4,266	3,367	1,267
71	Eastmark	100.0%	1,999	151	13,238
	HK106權益項目簽約		<u>25,684,141</u>	<u>1,410,828</u>	<u>18,205</u>

[#] 合同銷售建築面積不包括車位面積

項目儲備

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有的項目儲備可售面積約為5,289,758平方米，預計可售貨值約為人民幣1,043.2億元；按權益計算，本集團應佔項目儲備可售面積約為1,139,253平方米，預計可售貨值約為人民幣211.5億元；本集團之獨立第三方委託開發管理項目共48個，可售面積約為3,342,715平方米，預計可售貨值為人民幣666.8億元。

二零二零年末累計土儲

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	-	-	2,824,838	149,587	98,060	-
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	-	-	2,927,438	245,414	68,208	-
4	南京未來家	50.1%	133,530	133,530	-	-	959,822	109,579	14,970	-
5	蘇州太湖綠郡	55.0%	438,677	438,677	-	-	5,642,889	326,805	7,148	477
6	無錫天萃	100.0%	48,772	48,772	-	-	499,094	34,793	4,502	200
7	無錫綠卡小鎮	100.0%	139,689	133,919	-	5,770	701,287	93,362	64,681	5,952
8	蘇州綠洲	20.0%	99,790	99,790	-	-	1,129,223	73,580	1,229	93
9	南京朗詩保利蔚藍	49.9%	250,567	250,567	-	-	5,628,769	196,680	32,680	847
10	南京熙華府	19.0%	201,116	201,116	-	-	5,551,180	149,556	57,192	2,917
11	杭州熙華府	49.0%	139,152	139,152	-	-	4,323,540	88,760	62,290	-
12	杭州樂府	50.0%	80,602	80,602	-	-	2,620,391	54,469	60,325	369
13	成都朗詩青羊區項目	9.9%	685,684	-	685,684	-	6,290,416	357,731	-	-
14	天津翡翠瀾灣	75.0%	142,156	142,156	-	-	1,551,857	108,563	9,400	-
15	天津翠微瀾閣	35.0%	157,140	59,332	97,808	-	1,485,513	104,288	168,562	7,677
16	上海長風匯銀銘尊	100.0%	18,875	18,875	-	-	889,575	16,877	67,227	1,529
17	蘇州蔚藍廣場	51.0%	91,325	-	91,325	-	796,956	46,940	134,059	16,691
18	武漢熙華府	30.0%	140,553	-	140,553	-	61,000	1,627	3,436,476	98,345
19	長沙麓島項目	1.0%	266,216	80,301	112,098	73,817	950,100	148,987	85,422	13,657
20	成都熙華府	33.0%	367,753	367,753	-	-	4,287,043	230,594	517,978	24,817
21	合肥高新麓院	49.0%	129,919	-	129,919	-	1,700,898	83,203	238,065	7,821
22	杭州城市之光	40.0%	94,095	94,095	-	-	1,434,609	72,791	21,042	-
23	成都未來家	100.0%	146,733	146,733	-	-	862,840	107,822	-	-
24	成都朗詩萃樾	50.0%	30,316	30,316	-	-	131,344	9,592	42,663	1,641
25	合肥肥東翡翠莊園	10.0%	57,398	-	57,398	-	147,220	8,584	365,935	31,838
26	宜興新都府	26.0%	220,045	158,667	61,378	-	1,602,650	163,519	30,436	-
27	宿遷蔚藍溪苑	51.0%	224,621	-	224,621	-	1,596,048	160,783	65,760	-

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)				
28	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	200,522	77,829	122,693	-	1,446,067	137,498	24,046	1,309
29	重慶樂府	30.0%	332,649	62,121	228,608	41,920	2,989,326	183,634	1,805,710	86,303
30	南京紫熙府	20.0%	209,504	-	209,504	-	1,227,869	70,441	1,768,818	80,712
31	蘇州澄園	0.1%	12,450	12,450	-	-	270,480	6,999	6,512	176
32	杭州玲瓏樾	30.0%	153,746	-	-	153,746	-	-	1,990,000	127,214
33	成都金堂未來街區	51.0%	384,307	-	306,236	78,071	1,577,462	228,901	714,909	58,647
34	成都上林熙華府	33.3%	265,576	-	265,576	-	1,861,409	132,936	1,794,827	59,410
35	蘇州吳越熙華雅苑	15.0%	129,571	51,237	78,334	-	2,871,727	87,061	14,825	543
36	昆山朗綠花園	51.0%	43,362	-	43,362	-	666,260	26,336	-	-
37	昆山朗悅花園	51.0%	43,294	-	43,294	-	682,910	27,645	-	-
38	石家莊未來街區	25.5%	162,370	-	127,526	34,844	1,079,183	124,875	121,200	-
39	南京王家灣項目	60.0%	136,671	-	63,516	73,155	-	-	1,873,557	72,483
40	西安未來街區	30.0%	85,111	-	85,111	-	724,333	55,343	93,429	1,746
41	成都未來著	50.0%	216,938	-	190,318	26,620	1,266,049	41,417	1,622,049	149,094
42	無錫熙華府	45.0%	230,096	-	230,096	-	3,544,982	138,146	291,449	3,254
43	中山朗詩德州尚郡	34.5%	80,160	-	80,160	-	536,080	35,072	436,119	21,922
44	成都樂府	50.6%	124,114	-	124,114	-	1,577,471	60,499	775,454	23,507
45	成都熙華天璽	50.0%	190,204	-	190,204	-	2,501,126	91,909	1,079,470	32,432
46	常熟尚環名築	51.0%	48,292	-	48,292	-	532,765	21,054	315,665	11,193
47	張家港樂府	50.1%	123,233	-	123,233	-	466,314	21,464	1,470,440	66,117
48	海寧綠洲環院	20.1%	313,501	-	191,180	122,321	465,785	35,493	3,061,461	189,128
49	綿陽小樞項目	60.0%	114,587	-	-	114,587	-	-	1,099,025	84,167
50	重慶未來時光	0.0%	188,273	-	188,273	-	354,631	47,872	772,904	77,850
51	南京棲霞G82項目	0.0%	124,989	-	-	124,989	-	-	2,334,290	112,906
52	府青路0號地項目	0.0%	39,175	-	-	39,175	-	-	563,410	25,933
53	南京G22項目	0.0%	102,630	-	102,630	-	-	-	2,546,455	75,324
54	南京玲瓏郡	0.0%	134,633	-	134,633	-	2,639,657	101,055	-	-
55	西安朗詩雁南樓	0.0%	68,441	-	68,441	-	677,358	40,908	9,154	519
56	南京海玥名都	0.0%	278,748	278,748	-	-	9,610,126	205,953	25,465	-
57	南京朗詩金象紅樹林	0.0%	307,241	230,001	77,240	-	6,046,411	216,606	30,676	1,206
58	南京九龍熙岸	0.0%	257,054	180,538	76,516	-	3,034,249	119,033	308,637	10,697
59	合肥朗詩綠郡	0.0%	148,441	148,441	-	-	1,332,040	102,268	10,405	655
60	無錫朗詩新郡	0.0%	297,136	-	297,136	-	135,390	-	4,051,873	191,128
61	蘇州吳中紅莊項目	0.0%	122,242	-	122,242	-	1,088,029	42,105	-	-
62	鹽城東台朗詩世紀綠郡	0.0%	200,269	36,248	88,688	75,333	1,242,163	111,653	473,939	43,433
63	南京G68項目	0.0%	263,294	-	263,294	-	-	-	10,500,000	150,000
64	張家口東山逸園	0.0%	134,908	-	134,908	-	461,721	65,145	229,753	20,447
65	南京江寧G45項目	0.0%	142,633	-	142,633	-	912,489	27,837	1,690,230	77,163
66	武漢西海岸	0.0%	171,838	43,779	128,059	-	1,088,298	98,521	189,520	11,432
67	如皋熙華府	0.0%	292,587	-	292,587	-	2,211,209	158,776	1,247,158	91,310
68	蘇州吳江上億項目	0.0%	281,829	-	61,074	220,755	-	-	1,484,850	97,950
69	常州熙華府	0.0%	140,833	-	140,833	-	2,360,268	100,461	117,791	840
70	成都曜龍灣	0.0%	188,652	-	188,652	-	-	-	807,550	106,727

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)				
71	成都觀山樾	0.0%	191,853	-	191,853	-	1,097,240	106,963	71,839	1,347
72	無錫香檳街	0.0%	58,294	-	-	58,294	-	-	845,290	42,400
73	西安湖嶼棲	0.0%	28,835	-	28,835	-	325,016	20,018	-	-
74	武漢東西湖金南一路項目	0.0%	595,139	180,000	193,949	221,190	-	-	9,850,000	420,000
75	北京建國公寓項目	0.0%	22,483	-	22,483	-	-	-	1,110,000	12,885
76	北京增光路項目	0.0%	14,729	-	-	14,729	-	-	1,000,000	9,109
77	開封汴京熙華府	0.0%	278,468	-	278,468	-	-	-	2,218,586	212,212
78	西安悅中心	0.0%	126,335	-	-	126,335	-	-	-	-
79	成都天府綠郡	0.0%	276,474	-	147,923	128,551	459,498	41,398	1,163,308	101,568
80	蘇州和風熙華雅苑	0.0%	185,379	-	185,379	-	3,031,248	91,554	1,548,600	39,970
81	咸陽渭城府	0.0%	394,474	-	61,965	332,509	76,889	8,314	3,036,553	271,834
82	南京漢中公館	0.0%	12,653	-	12,653	-	297,521	8,971	134,220	3,681
83	滁州智造谷	0.0%	118,961	-	-	118,961	-	-	475,325	57,347
84	南通海映里	0.0%	86,399	-	-	86,399	-	-	637,788	66,754
85	揚州龍泊灣	0.0%	130,690	-	130,690	-	23,850	2,407	654,390	59,285
86	蘇州漕湖項目	0.0%	132,740	-	-	132,740	-	-	2,013,200	92,105
87	蘇州黃橋項目	0.0%	71,632	-	-	71,632	-	-	697,260	24,884
88	宜興官林項目	0.0%	92,508	-	-	92,508	-	-	451,830	61,620
89	江陰臨港B地塊	0.0%	79,145	-	-	79,145	-	-	908,750	77,992
90	無錫御萃里	0.0%	125,904	-	111,044	14,860	226,631	12,472	1,203,919	67,423
91	蘇州中歐項目	0.0%	91,545	-	91,545	-	48,732	2,338	416,737	16,761
92	蘇州吳江城投項目	0.0%	155,356	-	-	155,356	-	-	3,088,470	99,609
93	金華桃源里	0.0%	162,643	-	82,969	79,674	-	-	1,420,780	109,235
94	寧波杭州灣項目	0.0%	163,434	-	-	163,434	-	-	2,204,270	165,198
95	天津藍湖郡項目	0.0%	77,762	-	-	77,762	-	-	981,000	93,143
96	西安樂府	0.0%	68,284	-	-	68,284	-	-	967,240	43,681
97	惠州龍海二路	0.0%	139,537	-	-	139,537	-	-	2,187,700	97,152
98	Avora	51.0%	31,776	31,776	-	-	1,102,422	18,420	380,327	5,409
99	The Westerly	100.0%	34,559	30,279	4,280	-	770,369	33,009	20,070	1,551
100	Iron Ridge	100.0%	143,457	124,726	9,698	9,033	2,602,302	126,208	483,632	17,249
101	Sanctuary	100.0%	259,655	253,418	6,237	-	2,165,740	259,655	6,524	-
102	Synagogue	90.0%	4,552	641	3,911	-	-	-	554,813	3,412
103	Catalina	100.0%	15,249	8,827	6,422	-	405,929	8,671	381,103	6,578
104	Sonora Crossing	100.0%	14,623	6,846	5,282	2,495	176,638	13,561	26,555	1,062
105	14th & 6th	95.0%	7,550	-	7,550	-	-	-	1,014,684	4,952
106	Tevelde	100.0%	115,465	24,301	25,513	65,651	823,157	51,557	979,814	63,908
107	Crestley	100.0%	15,650	3,753	4,089	7,808	175,962	7,187	247,634	8,463
108	Novato	100.0%	10,628	-	-	10,628	-	-	380,973	10,628
109	Harvest Queen Creek	100.0%	19,699	2,134	7,050	10,515	118,239	9,671	112,879	10,028
110	North Central Phoenix (Madison Town & Country)	100.0%	10,124	-	-	10,124	-	-	225,870	10,124
111	Alamar	100.0%	15,838	450	3,599	11,789	53,385	5,000	108,318	10,838
112	Centerra	100.0%	45,047	16,001	2,342	26,704	193,177	18,373	283,211	26,674
113	Eastmark	100.0%	29,410	8,501	-	20,909	88,210	8,501	256,654	20,909
114	Estrella	100.0%	32,908	9,410	-	23,498	44,565	4,705	309,698	28,203
115	Verrado	100.0%	91,462	38,420	10,073	42,969	590,652	50,423	494,852	41,038

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)				
116	Ontario Vander Eyk	100.0%	47,074	-	-	47,074	-	-	926,256	47,074
117	Orinda	100.0%	9,081	-	1,911	7,170	154,617	3,293	274,576	5,788
118	Germann Country Garden Estates	100.0%	4,174	783	3,131	260	55,371	3,706	9,035	468
119	North Copper Canyon	100.0%	95,464	46,926	5,044	43,494	639,389	63,267	273,897	32,197
120	Grand Village	100.0%	16,805	16,805	-	-	168,038	16,805	-	-
121	Mountain Views	100.0%	11,435	11,435	-	-	119,127	11,435	-	-
122	Bethany Ranch	100.0%	3,367	3,367	-	-	33,631	3,367	-	-
123	Park Forest	100.0%	44,128	33,312	6,332	4,484	379,022	39,346	29,688	4,782
124	Trenton park	100.0%	5,096	5,096	-	-	51,776	5,096	-	-
125	Sundance	100.0%	34,324	10,004	8,275	16,045	214,955	20,978	91,184	13,345
126	West Pointe	100.0%	55,115	18,042	19,421	17,652	437,214	40,534	123,096	14,581
127	Northern Farms	100.0%	52,142	-	-	52,142	-	-	465,656	52,142
128	Sunset Farms	100.0%	28,419	-	-	28,419	-	-	256,794	28,419
129	Saunrise Ranch	100.0%	99,809	-	10,079	89,730	-	-	961,562	99,809
130	EllisTownCountry	100.0%	15,738	-	-	15,738	-	-	1,096,293	15,738
131	El Cidro	100.0%	76,204	-	-	76,204	-	-	810,271	76,204
合計			<u>17,823,818</u>	<u>5,286,305</u>	<u>8,549,975</u>	<u>3,987,538</u>	<u>134,547,246</u>	<u>7,306,336</u>	<u>104,318,801</u>	<u>5,289,758</u>
其中：獲有權益項目小計			<u>10,056,316</u>	<u>4,188,550</u>	<u>4,502,380</u>	<u>1,365,386</u>	<u>95,766,582</u>	<u>5,573,708</u>	<u>37,637,686</u>	<u>1,947,043</u>
委託開發管理項目小計			<u>7,767,502</u>	<u>1,097,755</u>	<u>4,047,595</u>	<u>2,622,152</u>	<u>38,780,664</u>	<u>1,732,628</u>	<u>66,681,115</u>	<u>3,342,715</u>

項目	權益比例	狀態	用途	建築面積 (平方米)
北京朗詩大廈*	50.0%	裝修改造	擬出租	21,906
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
上海張江朗詩中心*	30.0%	竣工	出租中	10,489
上海大寧朗詩大廈*	50.0%	竣工	出租中	19,390
廣州解放大廈*	33.6%	竣工	出租中	11,507
南京華飛宿舍	100.0%	竣工	出租中	5,729
南京王家灣大樓	60.0%	裝修改造	部分出租中	15,118
南京天隆寺項目*	30.0%	竣工	出租中	15,856
無錫鄰里薈	100.0%	竣工	出租中	10,667
				<u>165,632</u>

* 該項目由本公司之合營公司持有

財務回顧

收入及毛利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之營業收入主要來自於開發及管理服務收入約為人民幣6.9億元(二零一九年：約為人民幣10.5億元)、物業銷售收入約為人民幣82.8億元(二零一九年：約為人民幣74.8億元)、以及租金及物業管理費收入約為人民幣0.28億元(二零一九年：約為人民幣0.32億元)，合計共約為人民幣89.9億元(二零一九年：約為人民幣85.6億元)，較二零一九年上升約5.1%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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55.5億元(二零一九年：約為人民幣30.9億元)，較二零一九年上升約79.4%。本集團營業收入與本集團表外應佔權益下合營及聯營公司收入之和為人民幣145.4億元(二零一九年：約為人民幣116.5億元)，較二零一九年上升約24.8%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利約為人民幣17.1億元(二零一九年：約為人民幣24.2億元)，表外應佔權益下合營及聯營公司毛利約為人民幣13.1億元(二零一九年：約為人民幣9.3億元)，合計約為人民幣30.2億元(二零一九年：約為人民幣33.4億元)；毛利率約為19.0%(二零一九年：約為28.3%)，較二零一九年下降9.3%，本集團表外應佔權益下合營及聯營公司平均毛利率約為23.7%(二零一九年：約為29.9%)，較二零一九年下降6.2個百分點，表內與表外應佔權益下合營及聯營公司整體平均毛利率為20.8%(二零一九年：約28.7%)，較二零一九年下降7.9個百分點。

附屬公司已確認物業銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已確認收入約為人民幣89.9億元(二零一九年：約為人民幣85.6億元)上升約5.1%。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82.8億元(二零一九年：約為人民幣74.8億元)及491,995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、蘇州太湖綠郡和美國地區IronRidge、Sanctuary、North Copper Canyon、Verrado、Catalina等項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣14,179元，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣16,882元。

應佔合營及聯營公司已確認物業銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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55.5億元(二零一九年：約為人民幣30.9億元)，權益銷售總面積250,956平方米。本集團應佔權益銷售主要來自中國地區的天津翠微瀾閣、成都熙華府、成都朗詩萃樾、重慶樂府、杭州熙華府、杭州樂府、杭州楓薈、杭州城市之光、杭州蔚藍街區、宜興新都府、宿遷蔚藍雅苑和美國地區的Avora項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣21,794元，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣56,622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，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之項目開發及管理服務收入約為人民幣6.9億元(二零一九年：約為人民幣10.5億元)。項目開發及管理服務毛利率維持在39%。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9.0億元(二零一九年：人民幣18.0億元)。此外，於二零二零年末本集團已鎖定合同額約為人民幣11.5億元。

租金及管理費收入

於二零二零年十二月三十一日，本集團確認租金及管理費收入人民幣0.28億元(二零一九年：約為人民幣0.32億元)，較二零一九年減少約11.3%。

投資性物業的公允價值利得

本集團的投資性物業為位於中國南京市的華飛公寓、無錫市的鄰里薈、上海市的黃興大樓及南京市的王家灣大樓。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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資性物業的公允價值利得約為人民幣0.81億元[#](二零一九年：人民幣0.04億元)。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。

[#] 包含於二零二零年出售的深圳朗詩大廈公允價值利得

銷售費用

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約為人民幣4.07億元(二零一九年：約為人民幣2.49億元)，較去年同期增加63.5%。銷售費用的增加，一方面是銷售規模的同比增長，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約為人民幣9.09億元(二零一九年：約為人民幣6.34億元)，較二零一九年上升約43.3%，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、收購Garrett Walker Homes導致人員增加及美國分拆上市費用增加所致。

金融資產減值損失撥備淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的金融資產減值損失撥備淨額約為人民幣3.81億元(二零一九年：約為人民幣0.85億元)。公司的金融資產減值損失撥備淨額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受國內房地產市場調控等因素影響，本集團及本集團部分合聯營之中國地產開發項目售價未及預期。本集團根據謹慎性原則對其預提減值。

其他利得

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的其他利得約為人民幣0.09億元(二零一九年：約為人民幣1.37億元)。其他利得的減少是以下因素的綜合影響：(i)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損失人民幣1.93億元(二零一九年：匯兌收益約為人民幣0.68億元)增加；及(ii)本年度本集團出售附屬公司形成的利得人民幣1.94億元(二零一九年：約為人民幣0.26億元)增加。

財務成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團利息費用(不包括對預收賬款確認的融資費用1.56億元)約為人民幣7.23億元(二零一九年：約為人民幣7.15億元)。二零二零年利息費用的資本化比例為33.5%(二零一九年：45.1%)，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團費用化的財務成本約為人民幣4.81億元(二零一九年：約為人民幣3.92億元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的利息收入約為人民幣1.57億元，淨財務成本約為人民幣3.24億元(二零一九年：約為人民幣2.07億元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出約為人民幣4.89億元(二零一九年：約為人民幣5.98億元)。

期間利潤

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現核心淨利潤(不包括匯兌損益、美國分拆上市費用及投資性物業公允價值變動的淨利潤)約為人民幣2.5億元(二零一九年：約為人民幣14.1億元)，比去年同期下降約82.2%，歸屬本公司股東的核心淨利潤約為人民幣1.2億元(二零一九年：約為人民幣10.9億元)，較二零一九年下降約89.1%。期內，由於美國上市費用及匯兌虧損增加，致使本集團淨利潤下降至人民幣0.33億元(二零一九年：約為人民幣14.98億元)，較去年同期下降97.8%。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣52.5億元(於二零一九年十二月三十一日：約為人民幣47.6億元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.5倍(於二零一九年十二月三十一日：1.3倍)。

債務

於二零二零年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣65.5億元(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。於二零二零年十二月三十一日，淨負債#總計約為人民幣14.2億元(於二零一九年十二月三十一日：約為人民幣24.6億元)。於二零二零年十二月三十一日，短期債務比例為13.1%(於二零一九年十二月三十一日：33.7%)，長期債務比例為86.9%(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：

	二零二零年十二月三十一日		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	1,552,193	23.68%	2,239,283	32.17%
以美元結算	5,001,399	76.32%	4,488,949	64.49%
以港元結算	-	0.00%	232,908	3.34%
	<u>6,553,592</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	856,706	13.07%	2,344,439	33.68%
第一年至兩年	3,000,814	45.79%	1,913,374	27.49%
第二年至五年	1,896,831	28.94%	1,812,805	26.04%
五年以上	799,241	12.20%	890,522	12.79%
	<u>6,553,592</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,961,140</u>	<u>100.00%</u>

負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構。於二零二零年十二月三十一日，本集團的表內淨負債#與股本權益比率約為25.9%(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下降14.3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)於二零二零年十二月三十一日約為26.5%(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十二月三十一日為77.8%(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。

淨負債=債務總額減現金及現金等價物(不含受限資金)

本集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借款由以下一種或幾種組合擔保：開發中待售房地產、不動產、受限制現金、本集團若干附屬公司的股權、控股股東提供的擔保及本集團若干非附屬公司的股權和開發中待售房地產。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

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物及受限制現金以人民幣、港元及美元為主要幣值。本集團美國附屬公司記帳本位幣為美元，香港附屬公司記帳本位幣為港幣，中國大陸附屬公司記帳本位幣為人民幣。於二零二零年十二月三十一日，本集團美國附屬公司來自最終控股股東人民幣9.18億元借款，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人民幣21.7億元，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虧損人民幣1.93億元(二零一九年：匯兌收益人民幣0.68億元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團美元資產為10.17億美元(相當於人民幣：66.4億元)，佔總資產的27%；美元負債為8.68億美元(相當於人民幣：56.7億元)，佔總負債的29%，美元資產覆蓋美元負債1.17倍，外幣資產與外幣負債相匹配。故本集團未採用任何金融工具作對沖用途。

發行優先票據

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中長期離岸債務再融資。

利率風險

於二零二零年十二月三十一日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約56.0%(於二零一九年十二月三十一日：65.1%)。本集團將會密切監察市場利息趨向及會尋求合適的風險管理措施，以減低利率風險。就此而言，本集團認為利率風險較低。

重大投資、重大收購及出售事項

- (1) 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 (「**Landsea Arizona**」)及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，Landsea Arizona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。

- (2) 於二零二零年八月三十一日(美國時間)，Landsea Homes及Landsea Holdings Corporation(均為本公司間接全資附屬公司)與LF Capital Acquisition Corp. (「**LF Capital**」，美國特殊目的收購公司)及LFCA Merger Sub, Inc. (「**Merger Sub**」)就業務合併訂立有條件合併協議(「**合併協議**」)，涉及Merger Sub合併入Landsea Homes，而Landsea Homes於合併後仍然存續(「**合併**」)。Merger Sub為LF Capital的全資附屬公司。合併後，Landsea Homes將成為LF Capital(為特殊目的收購公司，LF普通股、公眾認股權證及單位於納斯達克上市)的全資附屬公司。合併代價343,805,119.68美元(相等於約2,681,679,933港元)將以LF Capital A類普通股的形式支付。

根據上市規則第15項應用指引(「**第15項應用指引**」)第3(f)段，上市發行人須向其現有股東提供一項有關獲得分拆實體股份的保證權利，以適當考慮現有股東的利益，方式包括以實物形式向彼等分派分拆實體的現有股份，或發售分拆實體的現有股份或新股份供彼等優先申請。基於多項因素，董事局認為提供保證權利不屬實際可行，亦不符合本公司股東整體利益。因此，需獲股東豁免放棄保證權利。

合併構成本公司的分拆，須遵守第15項應用指引的適用規定，已於二零二零年十二月十八日獲聯交所批核。合併及分拆並構成上市規則第14章項下本公司的主要交易，須遵守第15項應用指引第3(e)(1)段及上市規則第14章項下的股東批准規定。由於概無股東於合併及分拆中擁有重大權益(須就豁免保證權利的決議案放棄投票的控股股東除外)，而(i)Greensheid Corporation(「**Greensheid**」)由Landsea International Holdings Limited(「**Landsea International**」)全資擁有；(ii)Landsea International由朗詩集團股份有限公司全資擁有，而朗詩集團股份有限公司由南京鼎重投資管理顧問有限公司(由田先生全資實益擁有的公司)及田先生分別擁有34.15%及15.85%權益；及(iii)Easycorps Corporation(「**Easycorps**」)為田明先生全資實益擁有的公司。田明先生、Greensheid、Landsea International及Easycorps分別持有8,901,500股、1,997,961,187股、367,914,894股及361,493,785股本公司股份，合共相當於賦予權利出席本公司股東大會並於會上投票的本公司已發行股本約57.95%，上述人士已向本公司發出書面批准以代替舉行本公司股東大會。

本公司於二零二一年一月七日召開及舉行股東特別大會，而本公司股東(控股股東除外)已批准豁免保證權利。合併協議已於二零二一年一月七日結束及完成。

有關合併協議及其項下擬進行交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十一日的通函。

- (3) 於二零二零年十二月十八日，南京朗銘地產集團有限公司(「南京朗銘」)、西安嘉鵬房地產開發有限公司(「西安嘉鵬」)、民生加銀資產管理有限公司(「民生加銀資產管理」)及南京鑫輝盛投資管理有限公司(「南京鑫輝盛」)訂立股權轉讓協議，據此民生加銀資產管理(作為資產管理人)代民生加銀資產管理的資產管理計劃同意轉讓南京鑫輝盛全部股權，及南京朗銘及西安嘉鵬同意分別收購南京鑫輝盛74%及26%股權，總代價為人民幣531,783,806.66元，南京朗銘將支付其中人民幣393,520,016.93元。

西安嘉鵬為一間由本集團持有30%股權，及由南京洛德德寧房地產投資合夥企業(有限合伙)持有70%股權的合營企業。

南京鑫輝盛持有南京學衡置業有限公司49.9%股本權益，而南京學衡置業有限公司持有位於南京市栖霞區邁皋橋街道合班村的地塊，該地塊將發展為住宅項目連地面商業設施。

有關協議及其項下擬進行交易構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，已於二零二零年十二月二十四日完成。於完成股權轉讓後，南京鑫輝盛將由南京朗銘及西安嘉鵬分別擁有74%及26%股權。南京鑫輝盛將繼續為本集團附屬公司及其財務業績會繼續合併至本公司綜合財務報表。有關該等交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月十八日的公告。

- (4) 於二零二零年十二月二十九日，本公司全資附屬公司中國信息產業有限公司(「中國信息」，作為賣方)、南京朗銘、深圳市科發工貿集團有限公司(「深圳科發」，作為買方)及曙光信息產業(深圳)有限公司(「曙光信息」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，中國信息同意出售而深圳科發同意購入曙光信息的100%股權，初步代價為人民幣500,000,000元(可予調整)。

曙光信息擁有中國深圳南山區的朗詩大廈。

股權轉讓協議及其項下擬進行交易構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，已於二零二零年十二月二十九日完成。有關該交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十九日的公告。

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。於二零二零年十二月三十一日，未了結擔保約人民幣15.2億元(於二零一九年十二月三十一日：約人民幣13.4億元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團附屬公司就借款相互提供若干企業擔保。管理層認為附屬公司有足夠財務資源償付其債務。

除上述者外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團於香港、美國及中國共聘用1,614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)，員工人員的增加主要是由於美國之併購及中國新增房地產開發項目之業務發展而增加聘用員工人員所致。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

於二零二一年二月八日，本集團向第三方收購西安嘉鵬的70%股權，總代價為人民幣42,000,000元。完成收購後，西安嘉鵬成為本集團的全資附屬公司。

分派

董事將於二零二一年六月三十日(星期三)舉行的應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上向本公司股東建議自本公司實繳盈餘賬作出二零二零財政年度的末期股息分派每股3.00港仙(相當於人民幣2.50分)，該分派將於二零二一年七月二十六日(星期一)派付予於二零二一年七月十五日(星期四)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於二零二一年六月二十四日(星期四)至二零二一年六月三十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期間不會進行股份過戶。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年六月二十三日(星期三)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

為釐定股東收取建議分派的權利，本公司將於二零二一年七月十二日(星期一)至二零二一年七月十五日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期間不會進行股份過戶。為符合資格獲享建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年七月九日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，以辦理登記手續。

購入、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，除受託人就股份獎勵計劃購入的本公司上市證券外，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」)，作為本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

本公司向全體董事作出具體查詢後確認，全體董事於二零二零財政年度一直遵守標準守則所載規定標準。

企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其本身的企業管治守則。

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，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。黃征先生自二零二零年三月二十七日起獲委任為執行董事兼總裁後，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，董事認為本公司於二零二零財政年度一直遵守企業管治守則所有相關守則條文。

審核委員會

審核委員會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審查本公司的財務匯報程序、監控系統以及本集團中期及全年業績和審查本集團風險管理與內部控制體系。審核委員會已審閱本集團二零二零財政年度的綜合財務報表。

承董事局命
朗詩綠色地產有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，董事局由三名執行董事田明先生、黃征先生及蔣超先生，兩名非執行董事申樂瑩女士及鄒益民先生，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。