

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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度的
全年業績**

財務摘要

- 於二零二一年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣471.5億元，較去年同期增長約14.5%。
- 於二零二一年度，毛利率約為20.7%，較去年同期增長1.7個百分點。
- 於二零二一年度，開發代建服務收入約為人民幣7.52億元，開發代建服務毛利率維持在約40%。
- 於二零二一年度，新增開發代建服務合同額約為人民幣9.81億元，較去年同期增長約9%。

截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	截至以下日期止年度	
		二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
收入	3	8,076,070	8,991,903
銷售及服務成本		(6,406,403)	(7,283,701)
毛利		1,669,667	1,708,202
其他收益	5	103,209	178,806
銷售費用		(485,646)	(406,890)
行政費用		(1,283,155)	(908,853)
金融資產減值損失撥備淨額		(275,028)	(381,184)
公允價值(虧損)/利得		(5,632)	80,790
其他(虧損)/利得淨額		(93,215)	8,774
經營(虧損)/利潤		(369,800)	279,645
財務收入	6	18,227	27,028
財務費用	6	(253,943)	(480,607)
財務費用淨額	6	(235,716)	(453,579)
應佔聯營公司淨利潤		31,482	452,771
應佔合營企業淨利潤		67,124	242,902
除所得稅前(虧損)/利潤		(506,910)	521,739
所得稅費用	7	(189,281)	(489,148)
年度(虧損)/利潤		(696,191)	32,591

截至以下日期止年度
 二零二一年 二零二零年
 附註 十二月三十一日 十二月三十一日
 人民幣千元 人民幣千元

其他全面收益

可能重新分類至損益的項目：

— 換算海外業務產生的匯兌差額 84,135 129,391

將不會重新分類至損益的項目：

— 歸屬於本公司的換算海外業務產生的匯兌差額 23,675 —

— 歸屬於非控制性權益的換算海外業務產生的匯兌差額 (25,889) (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 1,289 —

年度其他全面收益，扣除稅項 83,210 127,018

年度全面(虧損)/收益總額 (612,981) 159,609

年度(虧損)/利潤歸屬於：

— 本公司股東 (777,504) (100,572)

— 非控制性權益 81,313 133,163

(696,191) 32,591

年度全面(虧損)/收益總額歸屬於：

— 本公司股東 (668,405) 28,819

— 非控制性權益 55,424 130,790

(612,981) 159,609

歸屬於本公司股東的年度每股虧損(以每股人民幣列示)

每股基本虧損 8 人民幣(0.169)元 人民幣(0.022)元

每股稀釋虧損 8 人民幣(0.169)元 人民幣(0.022)元

綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

		二零二一年 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	人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性物業	10	687,500	674,900
不動產、工廠及設備		201,044	251,893
使用權資產		89,085	54,253
於聯營公司的權益		1,263,464	2,141,030
於合營企業的權益		2,538,674	2,405,748
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	12	280,690	974,877
遞延所得稅資產		709,043	567,900
商譽		155,928	135,097
		<u>5,925,428</u>	<u>7,205,698</u>
流動資產			
持作銷售物業		479,426	1,186,481
開發中房地產	11	11,402,110	5,158,500
庫存		32,320	51,565
合約資產		318,822	179,226
應收賬款及其他應收款、 預付款及按金	12	5,440,451	5,666,240
按公允價值計入損益的 金融資產		63,747	—
受限制現金		189,739	121,407
現金及現金等價物	15	4,031,310	5,131,678
		<u>21,957,925</u>	<u>17,495,097</u>
資產總值		<u><u>27,883,353</u></u>	<u><u>24,700,795</u></u>

	二零二一年 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	人民幣千元

負債

非流動負債

應付賬款及其他應付款	13	251,004	1,771,862
按公允價值計入損益的 金融負債		50,103	-
來自承租人的墊款		23,106	25,794
租賃負債		56,417	38,354
借款	14	4,650,617	5,696,886
遞延所得稅負債		186,855	160,761
		5,218,102	7,693,657

流動負債

應付賬款及其他應付款	13	8,565,304	9,518,171
來自承租人的墊款		2,692	2,692
合約負債		4,029,269	304,896
租賃負債		37,555	19,519
借款	14	3,839,002	856,706
即期所得稅負債		610,167	810,015
		17,083,989	11,511,999

負債總額

		22,302,091	19,205,656
--	--	-------------------	-------------------

權益

歸屬於本公司股東的資本及儲備

股本		38,702	38,702
儲備		3,885,805	4,944,784
		3,924,507	4,983,486

非控制性權益

		1,656,755	511,653
--	--	------------------	----------------

權益總額

		5,581,262	5,495,139
--	--	------------------	------------------

權益及負債總額

		27,883,353	24,700,795
--	--	-------------------	-------------------

綜合財務報表附註

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(「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。本公司附屬公司Landsea Homes Corporation(「Landsea Homes」)於二零二一年一月七日在納斯達克上市。

本公司的直系控股公司及最終控股公司分別為Greensheid Corporation(於英屬維爾京群島成立的公司)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先生(「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二零二二年三月三十一日批准刊發。

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」)及第622章香港公司條例(「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) 持續經營基準

於二零二一年十二月三十一日，本集團目前的借款(不包括本公司上市附屬公司Landsea Homes的借款)為人民幣31.6686億元。同日，本集團的現金及現金等價物(不包括本公司不可自由使用Landsea Homes及若干其他美國附屬公司所持有者)為人民幣15.1911億元，其中人民幣9.9341億元隨後於二零二二年一月償還關聯方。

由於中國內地物業市場自二零二一年下半年起放緩，導致預售量及收取預售所得款項減少，本集團的中國業務經歷物業發展及銷售業務下滑。同時，由於中國內地物業開發商的整體融資狀況收緊，本集團的中國業務較難取得融資。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑑於該等情況，董事於評估本集團是否有充足財務資源以持續經營時已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可取得的融資來源。本集團已制定若干計劃及措施以減輕流動資金的壓力及改善其現金流，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場需求，並努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額。本集團將與主要建築商及供應商保持持續溝通，以安排向該等賣方付款並符合所有必要條件以啟動預售。本集團亦將持續改善就物業銷售及預售向客戶及銀行的收款進度；
- (ii) 本集團將繼續遵守有關借款的財務契諾以及其他條款及條件，當中包括及時償還借款的本金及利息。此外，本集團一直積極與若干金融機構磋商，以便本集團可及時就合資格項目開發取得項目開發貸款，並透過質押若干附屬公司的股權取得貸款；
- (iii) 本集團已成功於二零二二年一月向其最終控股公司朗詩集團取得借款融資人民幣5億元，自提取日期起計為期24個月，已於二零二二年三月提取人民幣1.25億元；
- (iv) 本集團正與潛在投資者就出售本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的若干股權進行磋商。同時，本集團一直與潛在買家聯絡，以出售本集團若干投資物業。此外，本集團將繼續根據該等項目的預售及現金流量狀況，尋求若干合營企業及聯營公司墊款；及
- (v) 本集團亦正加大力度收回應收賬款及其他應收款，並將繼續採取積極措施控制行政成本。

董事已審閱本集團自二零二一年十二月三十一日起計12個月期間的現金現金流量預測，並認為，經計及上述計劃及措施，本集團將能夠產生充足資金以為其營運提供資金及履行其自二零二一年十二月三十一日起計十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下方式產生充足融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功調整銷售及預售活動，以實現預算銷售及預售量，成功按時向建築商及供應商安排付款，並滿足啟動預售的所有必要條件，以及及時收取相關銷售所得款項；
- (ii) 持續遵守有關借款的財務契諾以及其他條款及條件，成功及時自金融機構獲得所需貸款；
- (iii) 成功自最終控股公司授出的借款融資中提取所需資金；
- (iv) 成功完成出售於本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的股權以及出售若干投資物業；及時收取所得款項；以及成功向現有合營企業及聯營公司收取墊款；及
- (v) 透過加快收回應收賬款及其他應收款以及控制行政成本，成功產生經營現金流量。

倘本集團未能實現上述計劃及措施的組合，則可能無法繼續持續經營，並須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於該等綜合財務報表中反映。

(d) 本集團採納的新訂及經修訂準則

多項新訂或經修訂準則、現有準則的修改及詮釋於二零二一年一月一日開始的財政年度強制生效：

- Covid-19相關租金優惠—香港財務報告準則第16號(修改)
- 利率基準改革—第二階段—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)

上文所述準則、修改及詮釋目前與本集團無關或對本集團財務資料並無重大影響。

(e) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、現有準則的修改及詮釋已頒佈，但尚未於二零二一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
會計指引第5號(修改)	共同控制合併的合併會計法	二零二二年 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		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
香港詮釋第5號(二零二零年)	借款人將載有按要求償還條款的 定期貸款進行分類	二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務聲明第2號(修改)	會計政策的披露	二零二三年 一月一日
香港會計準則第8號(修改)	會計估計的定義	二零二三年 一月一日
香港會計準則第12號(修改)	與來自單一交易產生的資產及負 債相關的遞延稅項	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當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 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 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		
— 中國內地	809,187	3,209,379
— 美國(「美國」)	6,511,065	5,068,627
管理服務(a)		
— 中國內地	215,371	275,907
— 美國	2,467	-
	<u>7,538,090</u>	<u>8,553,913</u>
於一段期間內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 美國	-	-
管理服務(a)		
— 中國內地	533,913	409,973
	<u>533,913</u>	<u>409,973</u>
租金收入		
— 辦公投資物業	4,067	28,017
	<u>8,076,070</u>	<u>8,991,903</u>

(a) 管理服務收入明細如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
開發管理服務收入	390,553	256,948
銷售管理服務收入	215,371	275,907
綠色產品整合服務收入	33,613	57,304
品牌授權服務收入	112,214	95,721
	<u>751,751</u>	<u>685,880</u>

4 分部資料

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

執行董事從服務角度考慮業務，並確認以下經營分部：

- 美國房地產開發及銷售；
- 中國內地房地產開發及銷售；
- 管理服務；及
- 辦公物業投資。

執行董事根據分部收入及分部利潤計量評估經營分部的表現。

分部利潤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淨額的分配。本集團管理層根據所報告的計量分配資源和評估表現。

截至二零二一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：

	截至二零二一年十二月三十一日止年度				
	美國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	中國內地 房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	辦公物業 投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(來自外部客戶) (附註3)					
— 根據香港財務報告準則 第15號於某一時間點 確認的收入	6,511,064	809,187	217,839	-	7,538,090
— 根據香港財務報告準則 第15號於一段期間內 確認的收入	-	-	533,913	-	533,913
— 租金收入	-	-	-	4,067	4,067
	<u>6,511,064</u>	<u>809,187</u>	<u>751,752</u>	<u>4,067</u>	<u>8,076,070</u>
不動產、工廠及設備折舊	(23,586)	(7,565)	(10,683)	-	(41,834)
使用權資產折舊	(10,259)	(1,706)	(9,024)	-	(20,989)
投資性物業的公允價值虧損 (附註10)	-	-	-	(19,600)	(19,600)
按公允價值計入損益的金融 負債的公允價值收益	13,968	-	-	-	13,968
應佔聯營公司淨利潤	-	31,482	-	-	31,482
應佔合營企業淨利潤	15,369	51,755	-	-	67,124
分部利潤/(虧損)	<u>28,702</u>	<u>(131,879)</u>	<u>37,788</u>	<u>(26,506)</u>	<u>(91,895)</u>
於二零二一年十二月三十一日					
分部資產	9,221,086	16,488,664	1,461,763	711,840	27,883,353
於聯營公司的權益	-	1,263,464	-	-	1,263,464
於合營企業的權益	2,603	2,536,071	-	-	2,538,674
增加/(減少)非流動資產 (不包括金融資產， 遞延所得稅資產)	55,184	(41,535)	(8,835)	32,200	37,014
分部負債	<u>6,204,013</u>	<u>15,309,711</u>	<u>730,898</u>	<u>57,469</u>	<u>22,302,091</u>

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				
	美國 房地產開發 及銷售 人民幣千元	中國內地 房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	辦公物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(來自外部客戶)(附註3)					
— 根據香港財務報告準則					
第15號於某一時間點確認的 收入	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10)	—	—	—	80,790	80,790
應佔聯營公司淨利潤	—	452,771	—	—	452,771
應佔合營企業淨(虧損)/利潤	(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	—	2,141,030	—	—	2,141,030
於合營企業的權益	131,632	2,274,116	—	—	2,405,748
增加/(減少)非流動資產 (不包括金融資產， 遞延所得稅資產)	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>

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 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
中國內地	1,562,538	3,923,276	5,604,674	6,758,293
美國	6,513,532	5,068,627	315,858	446,565
香港(註冊地)	-	-	4,896	840
	<u>8,076,070</u>	<u>8,991,903</u>	<u>5,925,428</u>	<u>7,205,698</u>

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

分部(虧損)/利潤與持續經營業務除所得稅前(虧損)/利潤的對賬如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
分部(虧損)/利潤	(91,895)	1,259,191
財務費用淨額(附註6)	(235,716)	(453,579)
未分配公司費用	<u>(179,299)</u>	<u>(283,873)</u>
除所得稅前(虧損)/利潤	<u>(506,910)</u>	<u>521,739</u>

5 其他收益

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 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	47,575	101,855
一應收非控制性權益款項	22,787	26,293
一向第三方貸款	1,633	1,391
政府補助	<u>31,214</u>	<u>49,267</u>
	<u>103,209</u>	<u>178,806</u>

6 財務費用淨額

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
財務費用		
— 銀行借款	257,911	199,107
— 來自最終控股公司的貸款	51,473	51,614
— 優先私募票據	253,420	371,648
— EB-5 貸款	2,470	1,820
— 來自其他融資機構的貸款	34,185	20,385
— 應付關聯方款項的利息費用	11,046	55,007
— 來自非控制性權益的貸款	9,373	9,398
— 客戶合約的融資部分	-	156,018
— 租賃負債	4,382	3,579
— 其他財務費用	4,403	10,381
	<u>628,663</u>	<u>878,957</u>
減：資本化利息	<u>(374,720)</u>	<u>(398,350)</u>
	253,943	480,607
財務收入		
— 銀行利息收入	<u>(18,227)</u>	<u>(27,028)</u>
	<u><u>235,716</u></u>	<u><u>453,579</u></u>

截至二零二一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6.32%（二零二零年：6.37%）。

7 所得稅費用

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 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	—	—
— 中國內地企業所得稅(b) 年度稅項費用	111,654	125,153
— 美國利得稅(c) 年度稅項費用	108,607	19,367
	220,261	144,520
中國內地土地增值稅(b)	54,237	349,936
遞延所得稅	(85,217)	(5,308)
	189,281	489,148

(a) 香港利得稅乃以本年度於香港產生的應課稅利潤按稅率16.5%(二零二零年：16.5%)作出撥備。

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的中國內地附屬公司須按25%(二零二零年：25%)的稅率繳交企業所得稅，惟一間位於中國內地西部從事鼓勵類產業的附屬公司則除外，其根據相關規例按15%的優惠稅率繳稅。

中國內地土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收。土地增值稅於物業所有權轉移時產生。

(c) 根據美國稅務法律，有關聯邦稅及州稅的法定稅率為25.78%(二零二零年：26.51%)。

(d) 根據中國內地企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，中國內地居民企業就二零零八年一月一日起產生的收益向其中國內地境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅。根據中國內地與香港訂立的稅收協定安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。本集團控制中國內地附屬公司的股息政策。本公司董事確定本集團中國內地附屬公司於二零二一

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團並未就本集團中國內地附屬公司產生的其直接控股公司應佔餘下未匯出可供分配利潤金額人民幣4,967,631,000元(二零二零年：人民幣5,041,814,000元)確認遞延所得稅負債人民幣496,763,000元(二零二零年：人民幣504,181,000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二零二一年十二月三十一日的剩餘留存收益。於二零二一年十二月三十一日，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168,950,000元(二零二零年：人民幣104,172,000元)的遞延所得稅負債人民幣45,515,000元(二零二零年：人民幣28,064,000元)未獲確認。

- (e) 於二零二一年十二月三十一日，本集團有可用作抵銷中國內地若干實體的未來利潤的未動用稅項虧損人民幣162,125,000元(二零二零年：人民幣74,273,000元)，惟因不可預見未來利潤流而並未確認。中國內地的稅項虧損將於五年內到期。

8 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按歸屬於本公司股東的虧損除以年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
歸屬於本公司股東的虧損	<u>(777,504)</u>	<u>(100,572)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,590,548</u>	<u>4,631,416</u>
每股基本虧損(以每股人民幣列示)	<u>人民幣(0.169)元</u>	<u>人民幣(0.022)元</u>

(b) 每股稀釋虧損

每股稀釋虧損乃假設悉數轉換具稀釋影響的潛在普通股而調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類具稀釋影響的潛在普通股：限制性股份獎勵計劃。限制性股份獎勵計劃項下授出的股份假設為轉讓予承授人。計算每股稀釋虧損並不包括限制性股份獎勵計劃的影響，原因為影響於截至二零二一年十二月三十一日止年度為反稀釋。

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
歸屬於本公司股東的虧損	<u>(777,504)</u>	<u>(100,572)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,590,548	4,631,416
經以下各項調整：		
一 假設根據限制性股份獎勵計劃分派股份 (千股)	<u>-</u>	<u>-</u>
用作釐定每股稀釋虧損的普通股經調整 加權平均數(千股)	<u>4,590,548</u>	<u>4,631,416</u>
每股稀釋虧損(以每股人民幣列示)	<u>人民幣(0.169)元</u>	<u>人民幣(0.022)元</u>

9 股息

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度 末期股息每股繳足股份人民幣2.50分 (二零一九年：人民幣7.40分)	<u>119,621</u>	<u>351,583</u>
	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
建議並無自實繳盈餘賬派發末期股息(二零二零年： 每股普通股3.00港仙(相當於約人民幣2.50分))	<u>-</u>	<u>119,621</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣119,621,000元，其中人民幣68,208,000元已於二零二一年十二月三十一日結束前派發。

董事局並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度作出分派(二零二零年：每股普通股3.00港仙(相當於約人民幣2.50分))。

10 投資性物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有位於中國內地的若干物業。於綜合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	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	674,900	852,500
轉移自不動產、工廠及設備	32,200	-
轉移自開發中房地產	-	107,810
公允價值(虧損)/利得	(19,600)	80,790
出售附屬公司	-	(366,200)
於十二月三十一日	687,500	674,900

11 開發中房地產

	二零二一年	二零二零年
	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國內地	5,648,120	515,650
— 美國	5,753,990	4,642,850
	11,402,110	5,158,500
減：開發中房地產價值下跌撥備	-	-
	11,402,110	5,158,500
款項包括：		
— 土地付款	5,886,042	2,792,749
中國內地租賃土地	3,325,628	463,911
美國永久業權土地	2,560,414	2,328,838
— 開發支出及改進服務	4,882,206	2,073,910
— 財務費用資本化	633,862	291,841
	11,402,110	5,158,500

12 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 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	398,810	1,034,406
減：壞賬撥備	<u>(170,584)</u>	<u>(129,421)</u>
	<u>228,226</u>	<u>904,985</u>
其他應收款		
— 樓宇建築按金	50,000	50,000
— 向第三方借貸	—	16,090
— 物業維護按金	<u>5,580</u>	<u>5,579</u>
	<u>55,580</u>	<u>71,669</u>
減：壞賬撥備	<u>(3,116)</u>	<u>(1,777)</u>
	<u>52,464</u>	<u>69,892</u>
	<u>280,690</u>	<u>974,877</u>
計入流動資產：		
應收賬款(a)		
— 關聯方	180,176	294,508
— 第三方	<u>501,539</u>	<u>564,237</u>
	<u>681,715</u>	858,745
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(26,397)	(16,255)
— 第三方	<u>(228,429)</u>	<u>(158,505)</u>
	<u>(254,826)</u>	<u>(174,760)</u>
	<u>426,889</u>	<u>683,985</u>
預付款		
— 購買土地預付款	542,500	—
— 預付增值稅(「增值稅」)及其他附加費	104,090	56,742
— 預付稅項	92,789	61,823
— 其他預付款	<u>164,495</u>	<u>80,247</u>
	<u>903,874</u>	<u>198,812</u>

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項	2,722,671	3,542,100
減：壞賬撥備	(296,294)	(192,425)
	<u>2,426,377</u>	<u>3,349,675</u>
應收非控制性權益款項	847,518	674,714
減：壞賬撥備	(33,901)	(6,747)
	<u>813,617</u>	<u>667,967</u>
購買土地的按金	405,577	209,011
減：壞賬撥備	(4,056)	(2,090)
	<u>401,521</u>	<u>206,921</u>
其他應收款		
— 向第三方借貸	332,746	242,448
— 土地競投按金	42,000	—
— 應收託管費	31,246	75,806
— 住房公積金按金	8,860	11,535
— 樓宇建築按金	3,377	3,538
— 公寓租金按金	3,350	2,368
— 應收代價	—	171,500
— 其他	60,818	57,618
	<u>482,397</u>	<u>564,813</u>
減：壞賬撥備	(14,224)	(5,933)
	<u>468,173</u>	<u>558,880</u>
	<u>5,440,451</u>	<u>5,666,240</u>

(a) 應收賬款

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
房地產開發及銷售應收賬款	255,482	237,993
管理服務應收賬款	426,233	620,752
	<u>681,715</u>	<u>858,745</u>
減：壞賬撥備	(254,826)	(174,760)
	<u>426,889</u>	<u>683,985</u>

根據賬單日期的即期應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	64,556	115,212
— 一至兩年	26,750	83,025
— 兩至三年	34,627	79,489
— 三至四年	46,258	16,782
— 四至五年	7,985	—
	<u>180,176</u>	<u>294,508</u>
第三方		
— 少於一年	48,379	92,294
— 一至兩年	38,246	392,449
— 兩至三年	336,896	41,149
— 三至四年	39,822	38,345
— 四至五年	38,196	—
	<u>501,539</u>	<u>564,237</u>
	<u>681,715</u>	<u>858,745</u>

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

於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	5,196,774	6,281,941
美元	516,094	349,077
港元	8,273	10,099
	<u>5,721,141</u>	<u>6,641,117</u>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款的公允價值與其賬面值相若。

13 應付賬款及其他應付款

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 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	145,958	1,687,307
— 應計保修費用	100,046	76,533
— 其他應付款	5,000	8,022
	<u>251,004</u>	<u>1,771,862</u>
計入流動負債：		
— 應付關聯方款項	4,412,922	6,024,107
— 應付工程物料及服務款項	1,925,063	1,556,954
— 租賃及工程服務已收按金	497,663	454,127
— 應付利息	319,376	267,287
— 應付非控制性權益款項	269,187	259,837
— 來自第三方資金	252,919	138,854
— 增值稅及其他應付稅項	220,111	247,359
— 應付股息	204,245	161,222
— 應計職工費用	193,923	255,693
— 應付票據	39,520	8,168
— 應付代價	4,626	27,676
— 其他應付款	225,749	116,887
	<u>8,565,304</u>	<u>9,518,171</u>

於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	1,192,113	885,351
一至兩年	436,909	497,393
兩至三年	202,174	153,504
三年以上	93,867	20,706
	<u>1,925,063</u>	<u>1,556,954</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：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	7,319,858	10,290,856
美元	1,211,918	892,796
港元	284,532	106,381
	<u>8,816,308</u>	<u>11,290,033</u>

14 借款

	二零二一年 十二月三十一日		二零二零年 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	1,154,933	2,993,989	720,385	1,376,770
— 來自其他金融機構的 貸款	<u>623,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
有抵押借款總額	<u>1,778,633</u>	<u>2,993,989</u>	<u>720,385</u>	<u>1,376,770</u>
無抵押				
— 銀行借款	10,000	-	10,000	27,833
— 二零一九年優先票據	932,592	-	4,141	1,287,542
— 二零二零年優先票據	1,117,777	-	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	-	739,051	-	815,553
— 來自其他金融機構的 貸款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,000</u>	<u>-</u>
無抵押借款總額	<u>2,060,369</u>	<u>1,656,628</u>	<u>136,321</u>	<u>4,320,116</u>
借款總額	<u>3,839,002</u>	<u>4,650,617</u>	<u>856,706</u>	<u>5,696,886</u>

借款按年利率介乎 0.10% 至 12.30% (二零二零年：0.10% 至 10.75%) 計息。

於報告期末，借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,568,436	1,552,193
美元	6,921,183	5,001,399
	<u>8,489,619</u>	<u>6,553,592</u>

於各結算日，本集團借款應於下列時間償還：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,839,002	856,706
一至兩年	111,292	3,000,814
兩至五年	3,816,213	1,896,831
五年以上	723,112	799,241
	<u>8,489,619</u>	<u>6,553,592</u>

15. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括本公司上市附屬公司Landsea Homes持有的現金結餘342,810,000美元(相當於約人民幣2,185,652,000元)及若干其他美國附屬公司持有的現金結餘51,218,000美元(相當於約人民幣326,552,000元)，有關結餘與在美國的房地產開發及銷售業務有關，且不可供本公司作一般用途。因此，本集團的現金及現金等價物(不包括Landsea Homes及若干其他美國附屬公司持有而本公司不能自由動用者)為人民幣1,519,106,000元。

主席報告

宏觀市場

中國的房地產行業自二零零零年開始，在土地紅利和槓桿高企的助推下，度過了量價齊升、狂奔猛進的輝煌20年。然二零二一年以來，中國的經濟發展面臨供給衝擊、需求收縮和預期轉弱的壓力，房地產行業銷售萎靡，投資增速亦呈現快速下滑的態勢；持續的政策調控和不斷收緊的信貸環境，使得房地產企業的融資變得異常困難，整個行業邁入「冰河期」，開始結構性調整。隨著土地紅利消失及行業的去金融化，中國的房企也將轉向低利潤、低增長、低槓桿的內生式增長軌道。

經營業績

回顧二零二一年，「朗詩出品」的簽約銷售額約為人民幣471.5億元；簽約建築面積約為264萬平方米。實現表內收入約為人民幣80.8億元。回顧期內本集團共獲取59個項目，其中中國15個，美國44個。

中國地產業務

面對多年高速發展中形成的痼疾及嚴苛的政策限制，中國房地產行業在過去一年經歷了重大困難，不少公司還面臨資金鏈斷裂、債務逾期甚至破產重組的困境。自二十年前公司創立以來，朗詩對市場始終抱持敬畏之心，我們堅持做綠色低碳建築，我們不追高拿地，不過度舉債，恪守財務安全之道，並且，早在二零一四年便已踏上資產輕型化的戰略轉型之路；然泥沙俱下的嚴峻市場環境之下，我們亦非能獨善其身；受限價等政策的影響，公司的部分項目出現虧損，而堅持降負債也對現金流形成了一定壓力。所幸多年來的謹慎自律幫助我們度過了最為艱難的一年，回望來路，我們深知活下來便是成功。

作為一家綠色開發服務商，綠色建築的研發與建造能力是公司的立身之本。朗詩持續深耕綠色差異化能力，培育自身的綠色品牌力。截至二零二一年底，我們已在全國36個城市打造了超過150個綠色住宅項目，綠色住宅開發面積超過2,500萬平方米。目前，公司在國內共獲得了綠建認證98個，其中綠建三星認證過半數，達52個；上海、南京、杭州、蘇州等9個城市的首個綠建三星項目認證，均由朗詩獲得。此外我們還擁有包括BREEAM、LEED在內的國際頂尖綠建認證21個。目前，全國有超過77,000戶朗詩地產的用戶，入住我們的科技住宅。

自二零二零年朗詩的新一代產品「自由方舟」綠色健康住宅面世以來，已迅速在全國16個城市實現了落地，共推出超過8,279套住宅。

二零二一年，朗詩分別於天津、重慶、武漢、蘇州、西安及中山等城市共獲取15個項目；新增可售貨值約人民幣314.5億元，新增可售面積約177萬平方米。截至二零二一年十二月三十一日，中國地區累計可售貨值約為人民幣773.3億元，其中一線及新一線城市佔比超過六成，長三角及大灣區佔比超過七成。

多年來，朗詩始終在探索從重資產的傳統內房模式向資產輕型化的轉型之路；我們希望自己不僅能夠成為一家具輕資產操盤能力的品牌服務商，也兼備一定的投資能力，能夠通過優質的小股操盤合資項目來提高收益水平。如今，這樣的探索已初具成效。

二零二一年，中國地產新獲取12個開發及管理服務（「開發代建服務」）項目，共實現開發代建服務合同額約人民幣9.81億元，同比增幅約9%；新增開發代建服務項目可售面積約153萬平方米，可售貨值約人民幣258.6億元，同比增幅約近18%；同時，開發代建服務業務毛利率保持在約40%的較高水平。截至二零二一年十二月三十一日，由我們提供開發代建服務及進行小股操盤的項目共計83個，總可售面積約378萬平方米，預計可售貨值約達人民幣706.2億元，佔中國地區總可售貨值約91%。

美國地產業務

因疫情的持續蔓延及住房供應的極度短缺，二零二一年美國房屋銷售額達到了近15年以來的高點，平均新房售價上升了約近20%，增幅最快的是西部與南部的高增長市場。自二零二一年四月收購房屋建商Vintage Estate Homes進入佛羅里達州及德克薩斯州市場以來，連同此前已深耕的加利福尼亞州與亞利桑那州，Landsea Homes於二零二一年在這四個高增長市場共售出房屋1,640套，幫助美國公司的總收入跨越了10億美元的門檻；售價的快速上漲也抵銷了原材料價值及人工成本的上漲，帶來利潤率的明顯提升。

回顧期內，Landsea Homes於加利福尼亞州、亞利桑那州、德克薩斯州及佛羅里達州新增項目可售面積約95萬平方米，可售貨值約人民幣150.4億元，同比增長約126.3%。截至二零二一年十二月三十一日，美國地區累計可售貨值約為人民幣210.9億元，其中加利福尼亞州佔比超過35%，亞利桑那州佔比約30%；佛羅里達州及德克薩斯州合計佔比近30%。

展望

過去二十年，中國房地產雖經歷了如火如荼的發展，但由於固有的思維習慣，多數公司僅在做住宅開發業務，單純重複著買地開發、住宅散售的商業模式。然而，房地產市場擁有由住宅、公建以及新房、存量房所構成的散售、整售、自持等各種模式。不同的業務對於公司的技術能力、對客服務能力、資金實力、資源獲取等方面的要求各有側重，對於具備優秀素質的開發商而言，市場的細分與深度發展無疑具有廣闊的空間與機遇。

中國房地產經過二十多年的發展，住房短缺的問題得到根本緩解，未來將向更加健康、舒適、綠色、低碳的方向發展，將由原來的新房市場為主向存量市場為主過渡、新舊並立，將告別金融導向的快周轉模式，回歸居住、生活、品質之路。在新的時代，朗詩之前的積澱和探索，都會顯現出前瞻性，也使成功轉型具備堅實的基礎。

朗詩對於自身的定位是綠色開發服務商，亦作「地產投行+綠色建商」，前者意味著資源整合撮合的能力，後者則著眼於綠色建築科技在住宅及公建中的運用。這樣的定位改變的不僅僅是市場與客戶，同時意味著公司的組織架構、人才構成、激勵機制、財務模型等都要經歷一系列的調整。朗詩有幸成為市場多元發展探索之路的先行者，並在綠色建築及存量建築改造等領域得到了較豐富的經驗。我們將步履不停，躬耕不輟，淬煉自己在細分市場深耕的能力。

二零一四年以來，我們實行產品差異化、資產輕型化、收益多樣化的戰略轉型，二零二二年將是我們完成轉型跨越的決定性一年。行業大浪淘沙之時，我們將集中精力處理問題資產，向核心優質業務聚焦；我們還將推出針對管理層和核心團隊的期權激勵計劃，以充分激發團隊的積極性。同時，本公司已決定將公司名稱更改為「朗詩綠色管理有限公司」，以更準確的體現綠色開發服務商的戰略定位，讓自身從傳統「內房股」中移出。朗詩將保持綠色、低碳、可持續發展的初心，輕裝上陣，以嶄新的姿態步入行業發展的新階段。我對公司轉型升級及存活、發展於未來之市場，充滿信心。

管理層討論及分析

業務回顧

集團整體表現

本集團堅持「產品差異化、資產輕型化、收益多樣化」的發展戰略，運用自身資源稟賦，進一步打造綠色地產產品差異化能力。同時，充分利用差異化的產品優勢，積極拓展以小股操盤及開發代建服務為主的各類項目，從而實現收益多樣性。

本集團憑藉多年來對資產輕型化商業模式的探索和堅守，有效降低了對財務槓桿的依賴，以更加輕盈的姿態應對行業的複雜變化，在行業深度調整期凸顯自身強勁的抗風險能力。

於二零二一年度，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣471.5億元(包括本集團約為人民幣469.8億元及少量朗詩集團之尾盤項目)(二零二零年：約為人民幣411.9億元)。簽約建築面積為2,635,383平方米(包括本集團2,627,549平方米及少量朗詩集團之尾盤項目)(二零二零年：2,333,585平方米)，較二零二零年增加約12.9%。

於二零二一年度，本集團共獲取了59個項目，其中中國境內15個，美國44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47個，開發代建服務項目12個)。

於二零二一年度，本集團新增開發銷售型物業可售面積為2,719,499平方米，預計可售貨值約為人民幣464.8億元，其中本集團分別錄得權益項目新增可售面積為1,186,443平方米，預計可售貨值約為人民幣206.2億元。根據本公司於新項目應佔權益，本集團應佔權益部分新增可售面積為1,154,345平方米，預計可售貨值約為人民幣196.3億元。於回顧期間本集團新增開發代建服務項目建築面積為2,203,528平方米，可售面積為1,533,056平方米，預計可售貨值約為人民幣258.6億元。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。

於二零二一年度，本集團擁有項目儲備可售面積為5,385,054平方米及預計可售貨值約為人民幣984.3億元，取得權益項目可售面積為2,457,752平方米及預計可售貨值約為人民幣422.7億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,712,954平方米及預計可售貨值約為人民幣301.7億元。本集團之開發代建服務項目共52個，可售面積2,927,302平方米，預計可售貨值約為人民幣561.6億元。本集團持有出租型物業總建築面積為192,681平方米，應佔權益部分建築面積為105,367平方米。

中國業務發展

在中國地產開發業務拓展方面，朗詩繼續保持審慎務實的風格。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團分別於天津、重慶、武漢、蘇州、無錫、常州、中山、金華、台州及漳州等城市共獲取15個項目，新增可售面積177萬平方米，可售貨值約為人民幣314.5億元，其中來自開發代建服務項目12個，可售面積153萬平方米，可售貨值約為人民幣258.6億元；與此同時，新增開發代建服務合同額約為人民幣9.81億元(二零二零年：人民幣9.00億)，較二零二零年增加約9%。

美國業務發展

本集團地產開發業務布局中美兩地，Landsea Homes先後進入大紐約地區、加利福尼亞州、亞利桑那州，並於二零二一年順利進入德克薩斯州及佛羅里達州。於二零二一年度，Landsea Homes於加利福尼亞州、亞利桑那州、德克薩斯州及佛羅里達州新增44個項目，新增可售面積約95萬平方米，可售貨值約人民幣150.4億元。

權益項目簽約銷售及已售未入帳物業

於二零二一年度，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215.6億元，簽約銷售面積為1,246,580平方米，均價為每平方米人民幣17,296元。合同銷售主要是來自中國上海、天津、重慶、成都、南京、杭州、武漢、蘇州、無錫、合肥、嘉興及中山等城市以及美國一、二線門戶城市的在售項目。於二零二一年十二月三十一日，本集團累計已售未入帳物業面積為2,497,779平方米(二零二零年十二月三十一日：2,681,693平方米)，金額約為人民幣408.6億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣436.5億元)，其中，本集團應佔權益下的已售未入帳物業面積為1,132,397平方米(二零二零年十二月三十一日：1,080,907平方米)，金額約為人民幣186.7億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣174.1億元)。

二零二一年對外簽約

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%	2,174	-	-
2	南京朗詩保利蔚藍	50%	27,358	847	32,300
3	南京熙華府	19%	124,871	2,917	42,808
4	南京紫熙府	20%	1,207,533	79,562	15,177
5	宿遷蔚藍溪苑	51%	5,490	-	-
6	宿遷蔚藍雅苑	51%	24,046	1,309	18,370
7	合肥朗詩高新麓院	49%	166,371	7,821	21,272
8	上海未來街區	100%	19,209	-	-
9	上海里程	100%	38,492	1,242	30,992
10	上海長風匯銀銘尊	100%	67,227	1,529	43,968
11	無錫天萃	100%	4,502	200	22,510
12	蘇州太湖綠郡	55%	6,405	356	17,992
13	無錫綠卡小鎮	100%	41,487	4,166	9,958
14	蘇州綠洲溪谷雅苑	20%	1,229	93	13,215
15	宜興新都府	26%	16,581	-	-
16	蘇州蔚藍廣場	51%	179,923	16,691	10,780
17	蘇州澄園	100%	6,973	-	-
18	蘇州吳越熙華雅苑	15%	14,825	543	27,302
19	無錫熙華府	40%	112,528	3,254	34,581
20	常熟尚璟名築	11%	292,194	11,193	26,105
21	張家港樂府	50%	1,397,984	65,916	21,209
22	杭州熙華府	49%	15,850	-	-
23	杭州樂府	50%	45,095	369	122,209
24	杭州城市之光	40%	18,788	-	-
25	杭州玲瓏樾	30%	166,055	7,230	22,967
26	海寧綠洲璟院	20%	1,325,416	96,714	13,704
27	武漢熙華府	30%	1,375,859	51,504	26,714
28	長沙麓島項目	1%	85,422	13,657	6,255
29	成都牧華路項目	5%	970,143	72,361	13,407
30	成都熙華府	33%	69,152	2,900	23,846
31	重慶樂府	30%	1,092,821	76,972	14,198
32	成都朗詩萃樾	50%	19,759	1,636	12,078
33	成都上林熙華府	33%	891,498	59,410	15,006
34	成都未來著	50%	1,365,123	125,632	10,866
35	成都樂府	76%	611,604	23,507	26,018
36	成都熙華天璽	60%	944,904	32,331	29,226

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)
37	綿陽江嶼灣	60%	662,769	57,651	11,496
38	朗詩金堂未來街區	51%	508,099	58,647	8,664
39	天津翡翠瀾灣	75%	6,087	—	—
40	天津翠微瀾閣	35%	130,056	7,677	16,941
41	西安未來街區	100%	70,725	1,746	40,507
42	中山朗詩德州尚郡	43%	368,946	21,922	16,830
43	14th & 6th	95%	326,799	2,138	152,853
44	Alamar	100%	132,119	11,152	11,847
45	Avora	51%	286,881	5,047	56,842
46	Bayridge	100%	17,511	1,742	10,052
47	Belle Oaks	100%	23,399	1,338	17,488
48	Catalina	100%	325,332	6,577	49,465
49	Centerra	100%	139,922	10,171	13,757
50	Country Club Lakes Estates	100%	136,575	6,871	19,877
51	Crestley	100%	71,591	2,532	28,274
52	Eastmark	100%	16,261	960	16,939
53	Ellis Town Country	100%	709,290	29,224	24,271
54	Estrella	100%	88,315	5,726	15,424
55	Georgiana Reserve	100%	100,638	5,749	17,505
56	Germann Country Garden Estates	100%	7,318	495	14,784
57	Halifax Plantation	100%	16,317	984	16,582
58	Halifax Plantation-Bulow	100%	50,182	3,468	14,470
59	Harvest Queen Creek	100%	145,461	10,261	14,176
60	Heathrow Country Estate Homes	100%	73,023	5,466	13,359
61	Heritage Pointe	100%	4,586	235	19,515
62	Heron Creek	100%	39,050	2,237	17,456
63	Iron Ridge	100%	504,133	15,135	33,309
64	Lavender	100%	89,226	1,223	72,957
65	North Central Phoenix (Madison Town & Country)	100%	138,084	5,376	25,685
66	North Copper Canyon	100%	273,595	20,958	13,054
67	Northern Farms	100%	133,554	8,995	14,848
68	Novato	100%	38,572	1,111	34,718
69	Ontario Vander Eyk	100%	538,420	20,811	25,872
70	Orinda	100%	306,853	5,837	52,570
71	Palm Bay	100%	175,399	14,917	11,758
72	Palm Coast	100%	82,756	5,089	16,262
73	Park Forest	100%	36,175	3,237	11,175

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)
74	Poinciana	100%	3,482	292	11,925
75	Saratoga Hills	100%	23,359	1,856	12,586
76	Sonora Crossing	100%	28,412	1,979	14,357
77	South Carpenter Estates	100%	17,737	821	21,604
78	St. Johns Preserve	100%	81,541	7,575	10,764
79	Stone Creek Ranch	100%	21,532	1,482	14,529
80	Sundance	100%	112,636	9,170	12,283
81	Sunrise Ranch	100%	5,930	406	14,606
82	Sunset Farms	100%	104,525	6,941	15,059
83	Tevelde	100%	1,025,275	50,822	20,174
84	The Canyons	100%	6,856	657	10,435
85	The Westerly	100%	41,390	1,551	26,686
86	Verrado	100%	357,503	22,150	16,140
87	Vintage Oaks	100%	47,665	3,577	13,325
88	West Pointe	100%	136,809	11,486	11,911
89	Woods of Lake Helen	100%	16,797	1,248	13,459
	HK106 權益項目簽約		<u>21,560,359</u>	<u>1,246,580</u>	<u>17,296</u>

合同銷售建築面積不包括車位面積。

項目儲備

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有的項目儲備可售面積為5,385,054平方米，預計可售貨值約為人民幣984.3億元；按權益計算，本集團應佔項目儲備可售面積為1,712,954平方米，預計可售貨值約為人民幣301.7億元；本集團之開發代建服務項目共52個，可售面積為2,927,302平方米，預計可售貨值約為人民幣561.6億元。

二零二一年末累計土儲

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	-	-	2,844,047	149,587	78,851	-
2	南京青春街區	100.0%	314,894	314,894	-	-	2,929,612	245,414	66,034	-
3	南京未來家	50.1%	133,530	133,530	-	-	959,822	109,579	14,970	-
4	蘇州太湖綠郡	55.0%	438,677	438,677	-	-	5,649,294	327,161	743	120
5	無錫綠卡小鎮	100.0%	139,689	133,919	-	5,770	742,774	97,527	23,194	1,787
6	南京熙華府	19.0%	201,116	201,116	-	-	5,676,051	152,473	16,470	-
7	杭州熙華府	49.0%	139,152	139,152	-	-	4,339,390	88,760	46,440	-
8	杭州樂府	50.0%	80,602	80,602	-	-	2,665,487	54,838	14,110	-
9	天津翡翠瀾灣	75.0%	142,156	142,156	-	-	1,557,944	108,563	3,314	-
10	天津翠微瀾閣	35.0%	157,140	109,469	47,671	-	1,615,568	111,965	38,506	-
11	上海長風匯銀銘尊	100.0%	18,875	18,875	-	-	956,802	18,406	4,500	-
12	武漢熙華府	30.0%	140,553	-	140,553	-	1,436,859	53,132	1,528,359	44,839
13	成都熙華府	33.0%	367,753	367,753	-	-	4,356,195	233,494	448,826	21,917
14	合肥朗詩高新麓院	49.0%	127,241	33,395	93,846	-	1,867,269	91,024	117,714	2,217
15	成都朗詩萃樾	50.0%	30,316	30,316	-	-	151,103	11,228	111,187	11,297
16	合肥肥東翡翠莊園	10.0%	57,398	-	57,398	-	147,220	8,584	365,935	31,838
17	宜興新都府	26.0%	220,045	171,171	48,874	-	1,619,231	163,519	13,855	-
18	宿遷蔚藍溪苑	51.0%	224,621	81,544	143,077	-	1,601,538	160,783	46,381	-
19	宿遷蔚藍雅苑	51.0%	200,522	77,828	122,694	-	1,470,113	138,807	44,677	-
20	重慶樂府	30.0%	397,049	216,980	115,669	64,400	4,082,147	260,606	712,889	9,331
21	南京紫熙府	20.0%	209,504	90,685	118,819	-	2,435,402	150,003	122,000	1,150
22	蘇州澄園	100.0%	12,450	12,450	-	-	277,453	6,999	6,667	176
23	杭州玲瓏樾	30.0%	161,440	-	77,230	84,210	166,055	7,230	2,071,515	84,868
24	成都金堂未來街區	51.0%	384,307	196,017	188,290	-	2,085,561	287,548	168,750	-
25	成都上林熙華府	33.3%	265,576	-	265,576	-	2,752,907	192,347	295,880	-
26	昆山朗綠花園	51.0%	43,362	-	43,362	-	666,260	26,337	-	-
27	石家莊未來街區	25.5%	166,336	-	166,336	-	1,079,183	124,875	121,200	-
28	南京王家灣項目	60.0%	136,671	-	121,469	15,202	-	-	1,873,557	72,483
29	西安未來街區	100.0%	85,111	-	85,111	-	795,057	57,089	3,895	-
30	成都未來著	50.0%	216,938	-	190,319	26,619	2,631,172	167,049	256,926	23,461
31	無錫熙華府	40.0%	214,960	63,428	151,532	-	3,657,510	141,400	288,142	4,376
32	中山朗詩德州尚郡	43.5%	80,160	-	80,160	-	905,026	56,994	41,520	-
33	成都樂府	75.6%	124,114	-	124,114	-	2,189,075	84,006	150,181	-
34	成都熙華天璽	60.0%	190,204	58,556	131,648	-	3,446,030	124,241	168,705	140
35	常熟尚璟名築	11.0%	48,292	-	48,292	-	824,959	32,248	29,444	-
36	張家港樂府	50.1%	123,028	-	123,028	-	1,864,299	87,379	72,455	202

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)				
37	海寧綠洲環院	20.1%	314,250	73,291	240,959	-	1,791,201	132,207	1,736,044	92,414
38	綿陽江嶼灣	60.0%	115,409	-	115,409	-	662,769	57,651	459,408	26,436
39	天津樂府	100.0%	196,742	-	178,809	17,933	-	-	2,837,210	135,461
40	重慶熙樾府	100.0%	95,605	-	-	95,605	-	-	1,644,440	66,325
41	無錫工業布廠項目	10.0%	53,041	-	-	53,041	-	-	1,103,520	35,664
42	成都牧華路項目	4.9%	1,022,400	1,022,400	-	-	4,507,633	266,378	4,022,868	457,800
43	長沙麓島項目	1.0%	266,216	80,301	112,098	73,817	1,035,522	162,644	3,480	-
44	重慶未來時光	0.0%	188,273	18,863	169,410	-	989,136	125,722	113,096	235
45	南京山和九著府	0.0%	124,989	-	124,989	-	1,259,690	47,814	1,096,420	38,882
46	南京玖峰蘭庭	0.0%	102,630	20,656	81,974	-	-	-	2,546,455	75,324
47	南京玲瓏郡	0.0%	134,633	88,422	46,211	-	2,640,507	101,055	-	-
48	成都和風印悅	0.0%	39,514	-	39,514	-	489,777	25,933	73,633	-
49	溫嶺啓辰苑	0.0%	40,624	-	40,624	-	-	-	721,930	27,913
50	南京海玥名都	0.0%	278,748	278,748	-	-	9,610,126	205,953	25,465	-
51	南京朗詩金象紅樹林	0.0%	307,241	230,001	77,240	-	6,077,087	217,813	-	-
52	南京九龍熙岸C地塊	0.0%	76,516	-	76,516	-	1,283,729	40,803	19,520	569
53	南京九龍熙岸A/B地塊	0.0%	180,538	180,538	-	-	2,728,965	105,526	458,931	19,802
54	合肥皖新朗詩綠郡	0.0%	148,441	148,441	-	-	1,332,040	102,268	10,405	655
55	無錫朗詩新郡	0.0%	297,136	-	297,136	-	3,123,125	82,292	1,064,139	108,836
56	鹽城東台朗詩世紀綠郡	0.0%	200,269	36,248	88,687	75,334	1,968,829	156,984	61,332	2,181
57	南京G68項目	0.0%	263,294	102,839	160,455	-	3,966,279	60,126	6,533,721	89,874
58	張家口東山樾	0.0%	134,908	-	134,908	-	599,951	85,593	411,505	14,424
59	南京江寧G45項目	0.0%	142,633	60,000	82,633	-	2,057,325	62,881	545,394	42,120
60	武漢西海岸	0.0%	171,838	171,838	-	-	1,088,298	98,521	189,520	11,433
61	如皋熙華府	0.0%	292,587	73,658	218,929	-	3,228,260	220,997	230,107	29,089
62	蘇州飛鳥集	0.0%	281,829	-	61,073	220,756	1,133,398	96,603	351,452	1,347
63	常州熙華府	0.0%	140,833	126,308	14,525	-	2,381,002	101,301	99,360	-
64	成都曜龍灣	0.0%	188,652	-	188,652	-	428,230	61,845	379,320	44,881
65	成都觀山樾	0.0%	191,853	-	191,853	-	1,169,079	108,310	26,265	-
66	西安湖與栖	0.0%	28,835	-	28,835	-	325,016	20,018	-	-
67	北京建國公寓項目	0.0%	22,483	-	22,483	-	-	-	1,110,000	12,885
68	開封汴京熙華府	0.0%	278,468	-	278,468	-	827,859	88,241	1,390,727	123,972
69	成都天府綠郡	0.0%	276,000	-	276,000	-	1,622,161	136,850	58,600	-
70	蘇州和風熙華雅苑	0.0%	185,379	-	185,379	-	4,317,967	131,524	249,600	-
71	咸陽渭城府	0.0%	394,474	-	223,452	171,022	1,877,170	177,220	1,236,272	102,928
72	南通海映里	0.0%	86,399	-	41,827	44,572	588,450	63,872	49,338	2,882
73	蘇州尚郡	0.0%	133,529	-	133,529	-	-	-	2,013,200	92,105
74	蘇州四季雲景華庭	0.0%	72,615	-	72,615	-	100,522	3,981	596,738	20,903
75	宜興官林項目	0.0%	92,508	-	-	92,508	-	-	451,830	61,620
76	江陰臨港B地塊	0.0%	102,120	-	102,120	-	-	-	908,750	77,992
77	無錫御萃里	0.0%	125,904	-	125,904	-	1,419,698	79,914	39,780	-
78	蘇州中歐校友總部項目	0.0%	91,500	-	91,500	-	411,836	19,099	53,633	-
79	蘇州樂府	0.0%	155,409	-	155,409	-	-	-	3,088,470	99,609
80	金華桃源里	0.0%	162,643	-	162,643	-	1,068,605	87,337	352,175	21,898
81	寧波杭州灣項目	0.0%	217,847	-	21,609	196,238	15,896	1,244	2,188,374	163,954
82	天津武清藍湖郡	0.0%	77,762	-	-	77,762	-	-	981,000	93,143
83	西安樂府	0.0%	68,284	-	68,284	-	213,973	12,287	753,267	31,394
84	惠州麓園項目	0.0%	139,615	-	139,615	-	-	-	2,179,500	94,390
85	漳州長泰項目	0.0%	100,908	-	-	100,908	-	-	1,074,830	55,772
86	東陽湖畔雲邸	0.0%	414,978	-	187,634	227,344	405,703	34,886	3,052,818	226,974

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)				
87	中山新城	0.0%	697,559	-	226,256	471,303	-	-	7,604,380	510,248
88	武漢蔡甸電器廠項目	0.0%	79,590	-	79,590	-	-	-	806,480	56,069
89	蘇州熙華府	0.0%	98,296	-	98,296	-	-	-	1,690,340	67,189
90	淮安時光里	0.0%	33,287	-	33,287	-	19,449	2,189	127,009	14,454
91	常州龍宸一號	0.0%	251,018	-	251,018	-	1,215,521	48,006	4,432,969	133,450
92	西安滄灑727項目	0.0%	117,593	-	-	117,593	-	-	2,480,560	76,045
93	天長雍錦府	0.0%	157,138	-	47,138	110,000	-	-	731,680	104,384
94	漣水水岸城邦項目	0.0%	173,366	-	173,366	-	-	-	1,041,080	144,555
95	蘇州吳江盛澤項目	0.0%	39,171	-	39,171	-	-	-	456,320	30,922
96	14th & 6th	95.0%	7,550	-	7,550	-	322,307	2,138	666,126	4,952
97	Alamar	100.0%	16,151	9,397	6,566	188	183,693	16,151	-	-
98	Alameda Marina	100.0%	35,197	-	-	35,197	-	-	1,400,150	35,197
99	Anthem	100.0%	198,747	-	-	198,747	-	-	3,286,689	198,750
100	Avora	51.0%	31,776	31,776	-	-	1,360,318	23,467	19,839	362
101	Bayridge	100.0%	5,506	5,180	326	-	57,362	5,506	-	-
102	Belle Oaks	100.0%	3,326	-	665	2,661	23,076	998	19,371	2,328
103	Bentridge	100.0%	51,335	-	-	51,335	-	-	477,779	51,335
104	Centerra	100.0%	45,047	20,991	17,803	6,253	324,698	28,459	139,365	16,588
105	Citrus Park	100.0%	122,487	-	-	122,487	-	-	1,083,388	122,487
106	Country Club Estates	100.0%	13,898	-	-	13,898	-	-	167,465	13,898
107	Country Club Lakes Estates	100.0%	66,600	1,318	2,858	62,424	169,557	12,322	882,820	54,278
108	Courtyards at Waterstone	100.0%	14,953	-	-	14,953	-	-	131,150	14,953
109	Eagle Crest	100.0%	26,820	-	-	26,820	-	-	352,366	26,820
110	Eastmark	100.0%	67,833	8,501	4,316	55,016	85,928	8,501	766,251	59,332
111	Eber Cove	100.0%	1,057	1,057	-	-	13,061	1,057	-	-
112	El Cidro	100.0%	356,885	280,681	-	76,204	348,162	280,681	789,308	76,204
113	Ellis Town Country	100.0%	75,674	3,989	16,576	55,109	692,691	28,910	610,228	46,764
114	Encanta	100.0%	14,668	9,618	5,050	-	118,523	14,668	-	-
115	Estrella	100.0%	32,909	7,382	10,131	15,396	130,478	10,431	214,620	22,477
116	Gardens Waterstone	100.0%	9,757	-	-	9,757	-	-	122,464	9,757
117	Georgiana Reserve	100.0%	8,146	1,700	2,220	4,226	111,892	6,657	11,261	1,488
118	Halifax Plantation	100.0%	1,412	1,412	-	-	13,206	1,218	2,861	194
119	Halifax Plantation-Bulow	100.0%	14,000	-	1,372	12,628	49,492	3,843	167,214	10,157
120	Harvest Queen Creek	100.0%	19,932	12,014	6,913	1,005	259,506	19,932	-	-
121	Heathrow Country Estate Homes/Red Tail	100.0%	10,590	527	1,543	8,520	94,532	6,826	62,026	3,764
122	Heritage Pointe	100.0%	1,855	1,855	-	-	20,534	1,855	-	-
123	Heron Creek/Grand Lakes	100.0%	4,198	2,968	1,230	-	73,008	4,198	-	-
124	Iron Ridge	100.0%	143,457	139,706	3,333	418	3,038,914	141,056	23,432	2,401
125	Lavender	100.0%	15,738	-	3,603	12,135	88,000	1,223	979,930	14,515
126	Lincoln 65 — Nolin	100.0%	10,175	-	-	10,175	-	-	264,512	10,175
127	Marbella	100.0%	348	348	-	-	3,566	348	-	-
128	Monarch Hills	100.0%	113,194	-	-	113,194	-	-	2,247,730	113,194
129	Montecito Townhomes	100.0%	4,545	4,545	-	-	54,705	4,545	-	-
130	North Central Phoenix (Madison Town & Country)	100.0%	10,124	1,368	8,756	-	112,929	4,418	107,097	5,706
131	North Copper Canyon	100.0%	90,196	70,964	14,690	4,542	887,249	83,750	32,966	6,446
132	North Copper Canyon (3.1&3.2)	100.0%	34,645	-	-	34,645	-	-	397,398	34,645
133	North Copper Canyon (3.3)	100.0%	25,381	-	-	25,381	-	-	330,453	25,381
134	Northern Farms	100.0%	52,142	733	14,362	37,047	125,444	8,493	328,165	43,650
135	Novato	100.0%	10,628	-	3,682	6,946	38,042	1,111	333,075	9,517
136	Offsite MEL	100.0%	225	225	-	-	2,261	225	-	-

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)				
137	Offsite TX	100.0%	971	647	324	-	9,036	971	-	-
138	Ontario Vander Eyk	100.0%	47,074	14,375	17,936	14,763	521,271	20,457	381,022	26,617
139	Orinda	100.0%	9,131	7,656	1,475	-	468,201	9,131	-	-
140	Palm Bay	100.0%	31,421	3,223	5,110	23,088	208,570	24,039	79,223	7,382
141	Palm Coast	100.0%	10,837	1,548	1,742	7,547	74,557	6,795	36,480	4,042
142	Palm Garden Lakes	100.0%	1,724	1,724	-	-	19,140	1,724	-	-
143	Park Forest	100.0%	42,583	42,338	245	-	405,100	42,583	-	-
144	Placentia Heights	100.0%	15,786	-	-	15,786	-	-	523,320	15,786
145	Poinciana	100.0%	1,168	292	-	876	3,421	292	5,289	877
146	Saratoga Hills (Key Ranch)	100.0%	3,015	3,015	-	-	5,139	3,015	-	-
147	Sarival Farm	100.0%	17,361	-	-	17,361	-	-	263,641	17,361
148	South Carpenter Estates	100.0%	3,622	199	1,222	2,201	43,732	3,622	-	-
149	St. Johns Preserve	100.0%	13,819	2,554	4,457	6,808	79,311	7,011	325,743	6,808
150	Stone Creek Ranch	100.0%	2,274	-	568	1,706	16,979	650	27,585	1,625
151	Sundance	100.0%	30,148	29,380	768	-	320,628	30,148	-	-
152	Sunrise Ranch	100.0%	99,809	-	14,252	85,557	-	-	936,685	99,809
153	Sunset Farms	100.0%	28,419	-	9,760	18,659	103,035	6,941	147,115	21,478
154	Synagogue	90.0%	4,552	1,141	3,411	-	-	-	540,459	3,412
155	Tevelde	100.0%	115,465	87,501	19,804	8,160	1,803,657	101,416	180,801	14,048
156	The Canyons	100.0%	607	-	607	-	11,312	607	-	-
157	The Groves	100.0%	13,712	-	-	13,712	-	-	146,601	13,712
158	The Junction	100.0%	16,914	-	-	16,914	-	-	173,394	16,914
159	Thousand Oaks	100.0%	363	-	363	-	2,977	363	-	-
160	Tirado	100.0%	21,333	-	-	21,333	-	-	666,310	21,333
161	Verrado	100.0%	91,328	53,329	26,018	11,981	928,916	74,579	162,209	16,748
162	Vintage Oaks	100.0%	10,107	979	1,956	7,172	84,679	3,260	67,304	6,846
163	Vistancia	100.0%	557	-	-	557	-	-	7,631	557
164	West Pointe	100.0%	51,844	49,308	2,389	147	559,501	51,844	-	-
165	Woods of Lake Helen	100.0%	5,005	932	1,362	2,711	57,205	4,625	4,475	380
合計			<u>19,553,949</u>	<u>6,977,252</u>	<u>8,940,414</u>	<u>3,636,283</u>	<u>156,955,700</u>	<u>8,882,143</u>	<u>98,425,238</u>	<u>5,385,054</u>
其中：獲有權益項目小計			<u>10,751,292</u>	<u>5,440,692</u>	<u>3,579,657</u>	<u>1,730,943</u>	<u>94,971,041</u>	<u>5,867,135</u>	<u>42,267,548</u>	<u>2,457,752</u>
開發代建服務項目小計			<u>8,802,657</u>	<u>1,536,560</u>	<u>5,360,757</u>	<u>1,905,340</u>	<u>61,984,659</u>	<u>3,015,008</u>	<u>56,157,690</u>	<u>2,927,302</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%	竣工	出租中	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
上海IBP國際商務 花園5號樓2層	100.0%	竣工	出租中	1,000
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
蘇州蔚藍廣場 [△]	51.0%	竣工	出租中	26,049
				192,681

財務回顧

收入及毛利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之營業收入主要來自於開發代建服務收入約為人民幣7.52億元(二零二零年：約為人民幣6.86億元)、物業銷售收入約為人民幣73.2億元(二零二零年：約為人民幣82.8億元)、以及租金及物業管理費收入約為人民幣0.04億元(二零二零年：約為人民幣0.28億元)，合計共約為人民幣80.8億元(二零二零年：約為人民幣89.9億元)。本集團毛利約為人民幣16.7億元(二零二零年：約為人民幣17.1億元)，毛利率約為20.7%(二零二零年：約為19.0%)，較二零二零年上升1.7個百分點。

[△] 該項目由本公司之合營公司持有

附屬公司已確認物業銷售

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已確認收入約為人民幣80.8億元(二零二零年：約為人民幣89.9億元)。其中，本集團合併範圍內附屬公司確認物業銷售收入及總銷售面積分別約為人民幣73.2億元(二零二零年：約為人民幣82.8億元)及367,434平方米，主要是來自中國地區的上海未來街區及成都未來家和美國地區的Tevelde、Iron Ridge、Sanctuary、Catalina、Relevae、West Pointe、Viantage、The Westerly、North Copper Canyon等項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣23,503元(二零二零年：約為人民幣14,179元)，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣17,699元(二零二零年：約為人民幣16,882元)。

開發代建服務收入

得益於「資產輕型化」經營戰略的全面實施，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之開發代建服務收入約為人民幣7.52億元(二零二零年：約為人民幣6.86億元)。開發代建服務毛利率維持在40%。

租金及管理費收入

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認租金及管理費收入約人民幣0.04億元(二零二零年：約為人民幣0.28億元)，較二零二零年減少約85.5%，租金及管理費收入減少主要是上年末出售深圳朗詩大廈所致。

公允價值(虧損)/利得

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的公允價值虧損約為人民幣0.06億元(二零二零年：利得約為人民幣0.81億元)。公允價值虧損的增加是以下因素的綜合影響：(i)本期美國收購特殊目的收購公司(「SPAC」)帶來的認股權證的公允價值變動利得約為人民幣0.14億元；及(ii)本期的投資性物業公允價值虧損約為人民幣0.20億元(二零二零年：利得約為人民幣0.81億元)增加。本集團的投資性物業為位於中國上海市的黃興大樓、上海IBP國際商務花園5號樓2層、南京市的華飛公寓、南京市的王家灣大樓及無錫市的鄰里薈。物業公允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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的銷售費用約為人民幣4.86億元(二零二零年：約為人民幣4.07億元)。銷售費用的增加主要是受疫情及市場影響，為了促進銷售，激勵政策力度加大導致。

行政費用

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約為人民幣12.8億元(二零二零年：約為人民幣9.09億元)，行政費用的增加主要為於美國收購SPAC間接產生的上市費用增加(約為人民幣3.77億元)及收購Vintage Estate Homes等人員增加所致。

金融資產減值損失撥備淨額

截至二零二一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2.75億元(二零二零年：約為人民幣3.81億元)。本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。

財務成本

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團剔除對預收賬款確認的融資費用後的利息費用約為人民幣6.29億元(二零二零年：約為人民幣7.23億元)。二零二一年利息費用的資本化比例約為59.6%(二零二零年：約為33.5%)，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團費用化的財務成本約為人民幣2.54億元(二零二零年：約為人民幣4.81億元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的利息收入約為人民幣0.90億元(包括應收合營企業及聯營公司，非控制性權益和向第三方貸款的利息收入)，淨財務成本約為人民幣1.64億元(二零二零年：約為人民幣3.24億元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，加權平均財務成本約為7.0%(二零二零年：約為7.6%)。

稅項

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的稅項支出約為人民幣1.89億元(二零二零年：約為人民幣4.89億元)，其中美國收購SPAC而引起的稅項增加約為人民幣0.79億元。

期間(虧損)/利潤

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約為人民幣6.96億元(二零二零年：淨利潤約為人民幣0.33億元)。其中，美國收購SPAC相關上市費用，認股權證的公允值變動及稅務影響約為人民幣4.50億元(該上市費用根據香港財務報告準則評估於損益支銷，倘評估乃根據美國公認會計原則或中國公認會計原則而作出，該上市費用將入帳權益，不會對損益構成任何影響)、匯兌損失約為人民幣1.09億元，金融資產減值損失撥備淨額約為人民幣2.06億元(稅後)，剔除上述影響後，本集團經調整後的淨利潤約為人民幣0.70億元。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以及受限制資金約為人民幣42.2億元(於二零二零年十二月三十一日：約為人民幣52.5億元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.3倍(於二零二零年十二月三十一日：約為1.5倍)。

債務

於二零二一年十二月三十一日，本集團債務總計約為人民幣84.9億元(於二零二零年十二月三十一日：約為人民幣65.5億元)。本集團的債務主要包括股東貸款、銀行借款、優先債券及EB-5融資。於二零二一年十二月三十一日，淨負債#總計約為人民幣44.6億元(於二零二零年十二月三十一日：約為人民幣14.2億元)。於二零二一年十二月三十一日，短期債務比例約為45.2%(於二零二零年十二月三十一日：約為13.1%)，長期債務比例約為54.8%(於二零二零年十二月三十一日：約為86.9%)。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：

	二零二一年		二零二零年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	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	1,568,436	18.47%	1,552,193	23.68%
以美元結算	6,921,183	81.53%	5,001,399	76.32%
	<u>8,489,619</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,553,592</u>	<u>100.00%</u>

總債務以到期日分析：

第一年內	3,839,002	45.22%	856,706	13.07%
第一年至兩年	111,292	1.31%	3,000,814	45.79%
第二年至五年	3,816,213	44.95%	1,896,831	28.94%
五年以上	723,112	8.52%	799,241	12.20%
	<u>8,489,619</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,553,592</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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的表內淨負債[#]與股本權益比率約為79.9%（於二零二零年十二月三十一日：約為25.9%），維持行業內健康水平。本集團負債資產比率（債務總額除以總資產）於二零二一年十二月三十一日約為30.4%（於二零二零年十二月三十一日：約為26.5%），另外，本集團之扣除預收款項後的資產負債率於二零二一年十二月三十一日約為76.6%（於二零二零年十二月三十一日：約為77.5%），與二零二零年十二月三十一日相比有所下降。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借款由以下一種或幾種組合擔保：受限制現金、不動產、工廠與設備、開發中房地產、投資性物業、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

於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，本集團美國附屬公司來自最終控股股東約為人民幣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人民幣淨額約為15.9億元，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約為人民幣1.20億元(二零二零年：匯兌虧損約為人民幣1.93億元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團美元資產約為14.5億美元(相當於約為人民幣：92.2億元)，約佔總資產的33%；美元負債約為10.9億美元(相當於約為人民幣：69.7億元)，約佔總負債的31%，美元資產覆蓋美元負債1.32倍，外幣資產與外幣負債相匹配。故本集團未採用任何金融工具作對沖用途。

利率風險

於二零二一年十二月三十一日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約51.8%(於二零二零年十二月三十一日：約56.0%)。本集團將會密切監察市場利息趨向及會尋求合適的風險管理措施，以減低利率風險。就此而言，本集團認為利率風險較低。

擔保

本集團與多家金融機構合作，為其物業買家安排按揭貸款融資並就該等買家之還款責任提供擔保。於二零二一年十二月三十一日，未了結擔保約人民幣12.5億元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣15.2億元)。另外，本集團為廣州朗秀企業管理諮詢有限公司之借款提供擔保，於二零二一年十二月三十一日的擔保餘額為1.18億元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1.48億元)。

於二零二一年十二月三十一日，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，於二零二一年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港、美國及中國共聘用1,891名管理、行政、技術及一般員工(二零二零年十二月三十一日：1,614名)，員工人員的增加主要是由於美國之併購及在中國及美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。

重大投資、重大收購及出售事項

茲提述日期為二零一九年二月十一日的公告，內容有關由南京朗銘地產集團有限公司(「南京朗銘」)、西安朗詩銘房地產開發有限公司(「西安朗詩銘」)(該等公司為本公司全資附屬公司)、西安嘉鵬房地產開發有限公司(「項目公司」)與南京洛德德寧房地產投資合伙企業(「德寧基金」)訂立的合作

框架協議(「**合作框架協議**」)。根據合作框架協議的條款及在若干條件規限下，德寧基金同意透過收購項目公司70%股權(「**銷售權益**」)並由德寧基金向項目公司提供股東貸款(「**德寧基金股東貸款**」)，投資項目公司所持有位於陝西省西安市未央區西戶鐵路以東、昆明路以北，宗地編號FD2-14-32的房地產開發項目(「**標的項目**」)。根據合作框架協議的條款，德寧基金可在以下任一情況下(以較早者為準)要求退出標的項目，而西安朗詩銘及／或其指定第三方須同意按協定條款以最高金額人民幣280,000,000元回購投資總額不超過人民幣140,000,000元，包括提供不超過人民幣126,000,000元的德寧基金股東貸款及銷售權益的代價人民幣14,000,000元(「**德寧基金投資**」)：(i)標的項目的銷售率達到95%，並已收訖全部銷售所得款項；或(ii)自完成支付德寧基金投資起計滿二十二個月之日(「**回購**」)，最高金額為人民幣280,000,000元。

於二零二一年二月八日，回購的兩項條件經已達成。因此，上海朗毓商業管理有限公司(「**上海朗毓**」)、德寧基金及項目公司訂立股權轉讓協議，據此，德寧基金同意轉讓而上海朗毓同意以人民幣42,000,000元回購銷售權益。於回購日期，德寧基金股東貸款並無任何尚欠結餘。於二零二一年三月十日轉讓銷售權益交割完成後，項目公司此後成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績併入本公司的財務報表。行使回購的選擇權先前根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第十四章的規定於二零一九年二月二十一日公佈。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月八日的公告。

於二零二一年四月二十七日，Landsea Homes US Corporation(「**買方**」)及Landsea Homes(均為本公司的非全資附屬公司)、Keith Buescher先生、Scott Buescher先生、Susan Girard女士、Linda Swain女士及Tom Buescher先生(統稱「**該等賣方**」)及Mercedes Premier Homes, LLC(「**目標公司**」)訂立股東權益購買協議(「**該協議**」)，據此買方有條件同意收購而該等賣方有條件同意出售目標公司的全部股東權益。於二零二一年五月四日根據該協議完成收購全部股東權益後，目標公司此後成為買方的全資附屬公司，而其業績已於本集團綜合入賬。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月二十七日的公告。

報告期後事項

- (i) 於二零二二年一月四日，南京朗銘與朗詩集團就人民幣5億元的借款融資訂立協議，為期24個月，不計息。於二零二二年三月已提取人民幣1.25億元。
- (ii) 於二零二二年一月十八日(美國太平洋標準時間)，本公司非全資附屬公司Landsea Homes of Florida LLC(作為買方，「**Landsea Homes Florida**」)與本公司非全資附屬公司Landsea Homes Corporations、SAM Building Partners, LLC及Edge Creek Ventures, LLC(作為賣方，「**美國賣方**」)、SWO Holdings Irrevocable Trust、AJO Holdings Irrevocable Trust、JMO Holdings Irrevocable Trust(統稱「**賣方A股東**」)以及J. Matthew Orosz、Andrew Orosz及Stephen Orosz(統稱「**Orosz主事人**」)訂立股東權益購買協議，據此，Landsea Homes Florida有條件同意購買而美國賣方有條件同意出售於美國佛羅里達州註冊成立之有限公司Hanover Family Builders(「**目標公司**」)之全部已發行股權(「**收購事項**」)。

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之主要交易，並已於二零二二年一月十九日完成，而目標公司自此成為本集團之全資附屬公司。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二二年一月十九日及二零二二年一月二十四日的公告。

末期股息

董事局不建議就二零二一年財政年度向末期股息支付任何款項(截至二零二零年十二月三十一日止年度：每股3.00港仙)。

暫停辦理過戶登記手續

為釐定有權出席本公司將於二零二二年六月三十日(星期四)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於二零二二年六月二十四日(星期五)至二零二二年六月三十日(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。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年六月二十三日(星期四)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

購入、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，除受託人就二零一四年七月二日採納之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，全體董事於二零二一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。

董事認為本公司於二零二一財政年度一直遵守企業管治守則所有相關守則條文。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團外部核數師截至二零二一年十二月三十一日止年度之獨立核數師報告摘錄：

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定性

我們懇請閣下垂注綜合財務報表附註2.1 (c)，當中指出於二零二一年十二月三十一日，貴集團目前的借款（不包括貴公司上市附屬公司Landsea Homes Corporation的借款）為人民幣31.6686億元。同日，本集團的現

金及現金等價物(不包括本公司不可自由使用Landsea Homes Corporation及若干其他美國附屬公司所持有者)為人民幣15.1911億元，當中人民幣9.9341億元隨後於二零二二年一月償還關聯方。該等事件或情況，連同綜合財務報表附註2.1(c)所載其他事宜，均顯示存在重大不確定性，繼而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們的意見並無就此事項作出修訂。

審核委員會

審核委員會由一名非執行董事劉鵬鵬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二零二一財政年度的綜合財務報表。

審閱業績公告

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本業績公告中有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的合併資產負債表、全面收入合併報表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本公告發出任何核證。

承董事局命
朗詩綠色地產有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，董事局由兩名執行董事田明先生及黃征先生，兩名非執行董事徐亮先生及劉鵬鵬先生，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。