

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



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

**截至二零一八年六月三十日止六個月的
中期業績**

財務摘要

- 截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得收入為人民幣20.5億元。於本期間本集團之整體毛利率約24.8%，同比增長9百分點。
- 本集團錄得淨利潤約為人民幣368.6百萬元，同比增長184.5%；淨利率約18.0%，同比增長12.4百分點。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣281.8百萬元，同比增長304.4%。
- 本集團核心淨利潤約為人民幣326.8百萬元，同比增長60.0%。
- 本公司股東每股收益為約為人民幣7分，同比增長366.7%。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣163.6億元，同比增長47.7%。

朗詩綠色集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核中期簡明綜合業績連同比較數字。未經審核中期簡明綜合業績經由董事局審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	4, 5	2,045,694	2,314,434
銷售及服務成本		(1,539,257)	(1,948,580)
毛利		506,437	365,854
銷售費用		(75,448)	(44,056)
行政費用		(219,941)	(196,544)
其他收益	6	69,235	81,503
其他利得／(虧損)淨額	7	192,234	(51,666)
投資性物業的公允價值利得	12	2,480	26,030
經營利潤		474,997	181,121
財務收入	8	10,313	—
財務費用	8	(162,203)	(68,060)
財務費用淨額	8	(151,890)	(68,060)
應佔聯營公司純利		140,520	77,043
應佔合營企業純利／(虧損)淨額		41,016	(4,877)
除所得稅前利潤		504,643	185,227
所得稅費用	9	(136,004)	(55,645)
本期間利潤		368,639	129,582
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		(47,055)	63,851
將不會重新分類至損益的項目：			
—自不動產、工廠及設備轉移至 投資性物業的物業重估利得		14,515	—
本期間其他全面(虧損)／收益，扣除稅項		(32,540)	63,851
本期間全面收益總額		336,099	193,433

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
附註	人民幣千元	人民幣千元
本期間利潤歸屬於：		
— 本公司股東	281,784	69,675
— 非控制性權益	86,855	59,907
	<u>368,639</u>	<u>129,582</u>
本期間全面收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	248,227	150,529
— 非控制性權益	87,872	42,904
	<u>336,099</u>	<u>193,433</u>
本期間歸屬於本公司股東每股收益 (以每股人民幣列示)		
基本每股收益	11 0.070	0.015
稀釋每股收益	11 0.061	0.015

簡明綜合資產負債表

於二零一八年六月三十日一未經審核

		於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資性物業	12	383,090	319,830
不動產、工廠及設備		877,158	656,245
於聯營公司的權益	13	1,077,251	983,077
於合營企業的權益	14	2,316,058	1,885,436
應收賬款及其他應收款、預付款及按金	16	1,183,798	1,552,361
遞延所得稅資產		291,840	237,735
商譽		9,460	9,460
		6,138,655	5,644,144
流動資產			
持作銷售物業		851,518	847,831
開發中房地產	15	7,789,649	6,658,882
庫存		112,836	52,069
合約資產		221,268	–
應收賬款及其他應收款、預付款及按金	16	3,248,809	3,493,788
受限制現金		495,556	281,952
現金及現金等價物		3,835,387	3,341,835
		16,555,023	14,676,357
資產總值		22,693,678	20,320,501

		於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款	17	4,162,028	2,731,823
借款	18	5,027,255	3,254,957
遞延所得稅負債		156,044	75,537
		<u>9,345,327</u>	<u>6,062,317</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	17	3,351,478	4,064,098
向客戶收取的預付款項		–	4,051,066
合約負債		5,145,507	–
借款	18	1,033,200	2,174,458
即期所得稅負債		156,838	270,499
		<u>9,687,023</u>	<u>10,560,121</u>
負債總額		<u>19,032,350</u>	<u>16,622,438</u>
權益			
歸屬於本公司股東的資本及儲備			
股本		31,800	31,800
可換股永久證券		501,491	495,425
儲備		3,014,796	2,964,716
		<u>3,548,087</u>	<u>3,491,941</u>
非控制性權益		113,241	206,122
權益總額		<u>3,661,328</u>	<u>3,698,063</u>
權益及負債總額		<u>22,693,678</u>	<u>20,320,501</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 一般資料

朗詩綠色集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。其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、出租長租公寓及提供養老服務業務。

除另有指明者外，中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)列報，並已由董事局於二零一八年八月二十三日批准刊發。

中期財務資料已經由本公司核數師審閱，惟未經審核，以及經由本公司審核委員會審閱。

2. 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月的中期財務資料乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及第622章香港公司條例披露條文編製的截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年財務報表(「二零一七年財務報表」)一併閱讀。

3. 主要會計政策

因會計政策改變，本附註解釋採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團中期財務資料造成的影響。

3.1 對中期財務資料的影響

本集團已選擇分別應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號所允許的實務處理方法及經修訂追溯方法。本集團亦就採納香港財務報告準則第15號對於二零一七年十二月三十一日未完成與客戶之間的合約的影響於二零一八年一月一日的期初權益結餘進行調整，前期比較數字並無重列。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，毋須重列比較數字，惟對沖會計的若干方面則除外。因此，金融資產或負債賬面值的任何調整均於本報告期初確認，而差異則於期初保留盈利確認。

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

簡明綜合資產負債表(摘錄)	附註	二零一八年 一月一日 原定呈列 人民幣千元	香港 財務報告 準則第9號 人民幣千元	香港 財務報告 準則第15號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 重列 人民幣千元
非流動資產					
應收賬款及其他應收款、 預付款及訂金	16	1,552,361	(14,091)	-	1,538,270
遞延所得稅資產		237,735	13,139	-	250,874
於合營企業的權益	14	1,885,436	-	(165)	1,885,271
流動資產					
開發中房地產	15	6,658,882	-	120,984	6,779,866
應收賬款及其他應收款、 預付款及訂金	16	3,493,788	(31,708)	(225,267)	3,236,813
合約資產		-	(6,758)	225,267	218,509
總資產		<u>20,320,501</u>	<u>(39,418)</u>	<u>120,819</u>	<u>20,401,902</u>
流動負債					
向客戶收取的預付款項		4,051,066	-	(4,051,066)	-
合約負債		-	-	4,178,144	4,178,144
總負債		<u>16,622,438</u>	<u>-</u>	<u>127,078</u>	<u>16,749,516</u>
權益					
留存收益		2,232,712	(39,418)	(5,253)	2,188,041
非控制性權益		206,122	-	(1,006)	205,116
總權益		<u>3,698,063</u>	<u>(39,418)</u>	<u>(6,259)</u>	<u>3,652,386</u>

4. 收入

期間確認的收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
於某一時間點確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 中華人民共和國(「中國」)	838,004	1,555,540
— 美利堅合眾國(「美國」)	736,053	524,483
管理服務		
— 中國	189,876	118,451
— 美國	—	—
	<u>1,763,933</u>	<u>2,198,474</u>
於期內確認的收入		
房地產開發及銷售		
— 中國	—	—
— 美國	52,739	—
管理服務		
— 中國	176,372	95,264
— 美國	11,553	7,823
	<u>240,664</u>	<u>103,087</u>
租金收入		
— 投資物業	13,754	12,873
— 長租公寓	27,343	—
	<u>41,097</u>	<u>12,873</u>
	<u>2,045,694</u>	<u>2,314,434</u>

5. 分部資訊

管理層根據由經執行董事審閱及用作策略決定的報告釐定經營分部。該等報告乃根據二零一七年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：

- 房地產開發及銷售；
- 管理服務；
- 物業投資；及
- 長租公寓。

執行董事根據分部收入及分部利潤計量評估經營分部的表現。

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

截至二零一八年六月三十日止六個月，向執行董事提供的報告分部資訊如下：

	截至二零一八年六月三十日止六個月				
	房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	長租公寓 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(來自外部客戶) (附註4)					
—根據香港財務報告準則 第15號於某一時間點 確認的收入	1,574,057	189,876	—	—	1,763,933
—根據香港財務報告準則 第15號於期內確認的收入	52,739	187,925	—	—	240,664
—租金收入	—	—	13,754	27,343	41,097
	<u>1,626,796</u>	<u>377,801</u>	<u>13,754</u>	<u>27,343</u>	<u>2,045,694</u>
分部利潤／(虧損)	<u>617,272</u>	<u>144,538</u>	<u>12,883</u>	<u>(49,670)</u>	<u>725,023</u>
不動產、工廠及設備折舊 (附註12)	(2,311)	(1,064)	(6)	(3,348)	(6,729)
投資性物業的公允價值利得 (附註12)	—	—	2,480	—	2,480
應佔聯營公司純利(附註13)	140,520	—	—	—	140,520
應佔合營企業純利(附註14)	41,016	—	—	—	41,016
於二零一八年六月三十日					
分部資產	18,005,789	3,653,189	422,622	612,078	22,693,678
於聯營公司的權益(附註13)	1,077,251	—	—	—	1,077,251
於合營企業的權益(附註14)	2,316,058	—	—	—	2,316,058
增加非流動資產 (不包括金融資產)	540,564	45,444	66,475	210,591	863,074
分部負債	<u>16,217,797</u>	<u>2,590,901</u>	<u>70,871</u>	<u>152,781</u>	<u>19,032,350</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月，向執行董事提供的報告分部資訊如下：

	截至二零一七年六月三十日止六個月			
	房地產開發 及銷售 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(來自外部客戶) (附註4)	2,080,023	221,538	12,873	2,314,434
分部利潤	185,767	100,247	20,021	306,035
不動產、工廠及設備折舊 (附註12)	(2,348)	(640)	(4)	(2,992)
投資性物業的公允價值利得 (附註12)	-	-	26,030	26,030
應佔聯營公司純利(附註13)	77,043	-	-	77,043
應佔合營企業虧損(附註14)	(4,877)	-	-	(4,877)
於二零一七年六月三十日				
分部資產	15,776,019	2,301,592	635,572	18,713,183
於聯營公司的權益(附註13)	1,083,998	-	-	1,083,998
於合營企業的權益(附註14)	739,498	-	-	739,498
增加非流動資產 (不包括金融資產)	924,101	17,168	33,783	975,052
分部負債	14,494,395	895,214	118,619	15,508,228

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：

	外界客戶收入		非流動資產	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	1,245,349	1,782,128	5,472,638	5,064,967
美國	800,345	532,306	665,315	578,475
香港(註冊地)	-	-	702	702
	2,045,694	2,314,434	6,138,655	5,644,144

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。

分部利潤與除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分部利潤	725,023	306,035
銀行利息收益(附註6)	-	7,003
財務費用淨額(附註8)	(151,890)	(68,060)
未分配公司費用	(68,490)	(59,571)
	<u>504,643</u>	<u>185,227</u>
除所得稅前利潤	<u>504,643</u>	<u>185,227</u>

分部資產及負債與總資產及總負債的對賬如下：

	二零一八年	二零一七年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
分部資產	22,693,678	20,320,501
未分配資產	-	-
	<u>22,693,678</u>	<u>20,320,501</u>
資產總值	<u>22,693,678</u>	<u>20,320,501</u>
分部負債	19,032,350	16,622,438
未分配負債	-	-
	<u>19,032,350</u>	<u>16,622,438</u>
負債總額	<u>19,032,350</u>	<u>16,622,438</u>

6. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收合營企業及聯營公司款項的利息收益	36,430	47,583
非控制性權益的利息收益	12,738	12,483
應收第三方貸款的利息收益	4,494	-
政府補助	7,452	3,969
雜項收益	8,121	10,465
銀行利息收益	-	7,003
	<u>69,235</u>	<u>81,503</u>
	<u>69,235</u>	<u>81,503</u>

7. 其他利得／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售附屬公司的利得	119,581	63,192
於轉換至一間附屬公司時重新計量於 合營企業現有權益的利得	19,653	—
匯兌利得／(虧損)淨額	51,834	(114,858)
出售不動產、工廠及設備的利得	6	—
其他	1,160	—
	<u>192,234</u>	<u>(51,666)</u>

8. 財務費用淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
財務費用：		
— 銀行借款	61,734	85,655
— 來自最終控股公司的貸款	58,527	57,340
— 優先票據	46,544	33,324
— 出售及回購安排	43,192	—
— EB-5貸款	8,838	11,607
— 來自關聯方的貸款	46,604	27,367
— 來自非控制性權益的貸款	654	2,628
— 來自其他金融機構的貸款	8,402	—
— 貼現銀行承兌票據	3,499	1,814
— 客戶合約的融資部分	81,464	—
減：資本化利息	<u>(197,255)</u>	<u>(151,675)</u>
	162,203	68,060
財務收益		
— 銀行利息收益	<u>(10,313)</u>	—
	<u>151,890</u>	<u>68,060</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，資本化借款費用的平均年利率約為6.67%（二零一七年：年利率7.01%）。

9. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅	171,058	116,771
遞延所得稅	(39,534)	(61,126)
土地增值稅	4,480	—
	<u>136,004</u>	<u>55,645</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，由於本集團在香港並無估計應課稅利潤，故並無就按16.5%（二零一七年：16.5%）稅率計算的香港利得稅作出撥備。

截至二零一八年六月三十日止六個月本集團的中國附屬公司須按25%（二零一七年：25%）的稅率繳交中國企業所得稅，惟上海朗詩規劃建築設計有限公司經有關稅務部門批准享有15%的優惠所得稅稅率則除外。

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。

根據有關聯邦稅及州稅的美國法律，美國附屬公司的混合稅率為38%。就美國法定財務申報而言，美國利得稅按利潤的38%計提撥備，並就毋須課稅或不可扣減項目作出調整。（減稅及就業法案(Tax Cuts and Jobs Act)於二零一七年十二月二十二日通過，該法案將企業稅率由35%減至21%，而21%的新稅率於二零一七年十二月三十一日開始的課稅年度生效。）

10. 股息

董事局已自實繳盈餘作出每股普通股人民幣3.54分（相當於4.42港仙）（二零一七年：人民幣3.54分（相當於4.00港仙））的分派，總金額為人民幣138,682,000元（二零一七年：人民幣138,652,000元）。分派乃根據二零一八年六月五日的已發行股份3,917,570,961股（二零一七年：3,917,570,961股）釐定。自實繳盈餘作出的分派已於二零一八年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准。

11. 每股收益

(a) 基本

每股基本收益乃按歸屬於本公司股東的利潤除以截至二零一八年六月三十日六個月期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
歸屬於本公司股東的利潤	281,784	69,675
可換股永久證券的應計分派	<u>(9,183)</u>	<u>(9,978)</u>
用作釐定每股基本收益的利潤	<u>272,601</u>	<u>59,697</u>
普通股加權平均數	<u>3,917,571</u>	<u>3,917,571</u>
每股收益—基本 (以每股人民幣列示)	<u>0.070</u>	<u>0.015</u>

(b) 稀釋

稀釋每股收益乃假設悉數轉換具稀釋影響的潛在普通股而調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類具稀釋影響的潛在普通股：可換股永久證券。假設可換股永久證券獲轉換為普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
歸屬於本公司股東的利潤	<u>281,784</u>	<u>69,675</u>
普通股加權平均數	3,917,571	3,917,571
調整—假設轉換可換股永久證券	<u>669,909</u>	<u>660,530</u>
用作釐定稀釋每股收益的普通股經調整加權平均數	<u>4,587,480</u>	<u>4,578,101</u>
每股收益—稀釋(以每股人民幣列示)	<u>0.061</u>	<u>0.015</u>

12. 不動產、工廠及設備以及投資性物業

(a) 不動產、工廠及設備

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	<u>656,245</u>	<u>21,070</u>
增加	269,073	14,179
折舊(附註5)	(6,729)	(2,992)
重新分類至投資性物業(i)	(41,427)	-
出售	(110)	(9)
匯兌差額	<u>106</u>	<u>(115)</u>
於六月三十日	<u>877,158</u>	<u>32,133</u>

(b) 投資性物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	<u>319,830</u>	<u>290,920</u>
重新分類自不動產、工廠及設備(i)	60,780	-
重估的公允價值利得(ii)	<u>2,480</u>	<u>26,030</u>
於六月三十日	<u>383,090</u>	<u>316,950</u>

- (i) 在二零一八年六月，本集團完成興建一幢位於南京的公寓樓宇(南京華飛公寓)並開始出租公寓。因此，本集團將公寓由不動產、工廠及設備重新分類至投資性物業。

於轉移當日，物業之淨賬面值與公允價值分別為人民幣41,427,000元及人民幣60,780,000元。

- (ii) 投資性物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一八年六月三十日進行估值，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司乃香港測量師學會會員，並持有適當資格及擁有類似物業估值的近期經驗。

投資性物業於二零一八年六月三十日的估值乃根據重大不可觀察輸入數據採用收益法釐定，獲歸類為公允價值層級的第三級。

就朗詩大廈而言，關鍵不可觀察的估值輸入數據包括5.5%的到期續租孳息率(二零一七年六月三十日：5.5%)、6%的空置率(二零一七年六月三十日：6%)及於到期續租期間平均日租每平方米人民幣2.86元(二零一七年六月三十日：人民幣3.01元)。

就南京華飛公寓而言，關鍵不可觀察的估值輸入數據包括3.5%的到期續租孳息率、25%的空置率及於到期續租期間平均日租每平方米人民幣1.25元。

於二零一八年六月三十日，賬面值為人民幣322,310,000元(二零一七年：人民幣319,830,000元)的朗詩大廈已抵押作為本集團取得借款的抵押品(附註18)。賬面值為人民幣129,707,000元(二零一七年：無)的不動產、工廠及設備已抵押作為本集團取得借款的抵押品(附註18)。

13. 於聯營公司的權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	<u>983,077</u>	<u>744,099</u>
增加：		
— 於一間現有聯營公司的額外投資	400	264,684
應佔一間聯營公司的純利	140,520	77,043
與聯營公司交易之未實現利潤之抵銷	(26,746)	(1,828)
來自聯營公司的股息	<u>(20,000)</u>	<u>—</u>
於六月三十日	<u><u>1,077,251</u></u>	<u><u>1,083,998</u></u>

14. 於合營企業的權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日，按原先呈列	1,885,436	261,610
就採納香港財務報告準則第15號作出調整， 扣除稅項(附註3.1)	<u>(165)</u>	<u>—</u>
於一月一日，於採納香港財務報告準則第15號之後	<u><u>1,885,271</u></u>	<u><u>261,610</u></u>
增加：		
— 於一間現有合營企業的額外投資	355,792	188,028
— 附屬公司成為合營企業	274,655	317,755
出售：		
— 出售附屬公司的合營企業	(143,216)	—
— 部分出售合營企業股份	(1,500)	—
應佔合營企業純利／(虧損淨額)	41,016	(4,877)
與合營公司交易之未實現利潤之抵銷	(91,966)	(23,018)
來自合營企業的股息	<u>(3,994)</u>	<u>—</u>
於六月三十日	<u><u>2,316,058</u></u>	<u><u>739,498</u></u>

15. 開發中房地產

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中房地產位於：		
— 中國	4,079,744	3,277,259
— 美國	<u>3,709,905</u>	<u>3,381,623</u>
	<u><u>7,789,649</u></u>	<u><u>6,658,882</u></u>
款項包括：		
— 開發支出及改進服務	3,018,246	2,097,565
— 租賃土地付款	3,928,304	3,849,021
中國租賃土地	2,242,600	2,179,574
美國永久業權土地	1,685,704	1,669,447
— 利息資本化	<u>843,099</u>	<u>712,296</u>
	<u><u>7,789,649</u></u>	<u><u>6,658,882</u></u>

所有開發中房地產均於正常經營週期內持有，故計入流動資產。預期將於超過一年竣工的開發中房地產數額為人民幣2,950,522,000元(二零一七年：人民幣3,005,694,000元)。餘額為預期一年內完成之款項。

於二零一八年六月三十日，概無計入開發中房地產的租賃土地及開發支出(二零一七年：人民幣2,138,953,000元)已抵押作為本集團取得借款的抵押品。

16. 應收賬款及其他應收款、預付款及按金

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動資產：		
預付款		
— 收購附屬公司的預付款	3,538	55,539
— 待抵扣增值稅(a)	3,336	1,000
	<u>6,874</u>	<u>56,539</u>
應收關聯方款項	1,064,788	1,370,535
減：壞賬撥備	(10,648)	—
	<u>1,054,140</u>	<u>1,370,535</u>
應收非控制性權益款項(b)	18,037	—
減：壞賬撥備	(180)	—
	<u>17,857</u>	<u>—</u>
其他應收款		
— 向第三方作出的借款(c)	93,657	113,459
— 物業維護按金	12,386	12,386
— 減：壞賬撥備	(1,116)	(558)
	<u>104,927</u>	<u>125,287</u>
	<u><u>1,183,798</u></u>	<u><u>1,552,361</u></u>

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
計入流動資產：		
應收賬款		
— 關聯方(d)	386,720	223,651
— 第三方(d)	178,888	411,153
	<u>565,608</u>	<u>634,804</u>
減：壞賬撥備		
— 關聯方	(3,867)	—
— 第三方	(11,845)	(5,342)
	<u>(15,712)</u>	<u>(5,342)</u>
	<u>549,896</u>	<u>629,462</u>
預付款		
— 預付增值稅及其他附加費(a)	217,173	152,596
— 預付租金費用	98,254	59,916
— 預付稅項	220,705	139,534
— 其他預付款及按金	95,945	22,616
	<u>632,077</u>	<u>374,662</u>
應收關聯方款項	1,094,267	1,559,826
減：壞賬撥備	(10,943)	—
	<u>1,083,324</u>	<u>1,559,826</u>
應收非控制性權益款項(b)	492,781	571,500
減：壞賬撥備	(4,928)	—
	<u>487,853</u>	<u>571,500</u>
購買土地的按金(e)	268,978	212,125
減：壞賬撥備	(2,690)	—
	<u>266,288</u>	<u>212,125</u>
其他應收款		
— 公寓租金按金	64,540	33,483
— 土地競投按金	31,670	—
— 樓宇建築按金	31,564	20,540
— 住房公積金按金	18,604	18,712
— 其他	87,271	80,356
— 減：壞賬撥備	(4,278)	(6,878)
	<u>229,371</u>	<u>146,213</u>
	<u><u>3,248,809</u></u>	<u><u>3,493,788</u></u>

- (a) 自二零一六年五月一日起，本集團的中國附屬公司須就其物業銷售繳納增值稅(「增值稅」)。根據一般增值稅安排的適用稅率為11%，而合資格舊有項目則以簡易方法徵收5%稅率。如存在借方餘額，根據一般增值稅安排的投入增值稅可予扣減並入賬為「應收賬款及其他應收款、預付款及按金」。
- (b) 於二零一八年一月，本公司間接非全資附屬公司中福頤養(天津)置業有限公司(「中福頤養」)與其擁有人簽訂協議，據此，中福頤養按擁有人各自於中福頤養的股權按比例向彼等提供貸款。貸款為無抵押，須於兩年內償還，而中福頤養須按6.50%的年利率根據支取的實際金額計息。於二零一八年六月三十日，應收中福頤養非控股股東的未償還款項達人民幣18,037,000元。

於二零一七年十二月，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」)與其非控股擁有人重訂貸款協議，據此，蘇州朗坤按非控股擁有人各自於蘇州朗坤的股權按比例向彼等提供貸款。貸款為無抵押，須於一年內償還，而蘇州朗坤須按4.35%的年利率根據支取的實際金額計息。於二零一八年六月三十日，應收蘇州朗坤非控股股東的未償還款項達人民幣492,781,000元。

- (c) 向第三方作出的借款結餘的利率介乎6%至14%。向第三方作出的借款總額中，人民幣49,235,000元(二零一七年：人民幣66,443,000元)由兩間於中國持有物業的公司的股權作抵押。
- (d) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，根據發票日期的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方		
— 少於一年	277,871	213,869
— 一至兩年	100,936	9,782
— 兩至三年	7,913	—
	<u>386,720</u>	<u>223,651</u>
第三方		
— 少於一年	99,541	343,735
— 一至兩年	71,683	52,720
— 兩至三年	7,139	14,698
— 三至四年	525	—
	<u>178,888</u>	<u>411,153</u>
	<u><u>565,608</u></u>	<u><u>634,804</u></u>

- (e) 購買土地的按金主要有關於在土地拍賣成功競投後獲得土地使用權。於二零一八年六月三十日，尚未獲得相關土地使用權證明書。

17. 應付賬款及其他應付款

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 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	4,151,167	2,714,606
— 應計保修費用	10,861	—
— 應付非控制性權益款項	—	17,217
	<u>4,162,028</u>	<u>2,731,823</u>
計入流動負債：		
— 應付工程物料及服務款項	1,269,703	1,162,081
— 應付關聯方款項	1,148,352	2,044,080
— 應付利息	304,923	235,257
— 租賃及工程服務已收按金	239,184	190,115
— 應付股息	103,459	—
— 應計職工費用	90,640	159,949
— 應付合營夥伴款項	50,000	—
— 收購投資應付款	52,144	92,144
— 增值稅及其他應付稅項	33,835	126,353
— 應付非控制性權益款項	17,813	18,110
— 應計保修費用	7,705	—
— 其他應付款	33,720	36,009
	<u>3,351,478</u>	<u>4,064,098</u>

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，根據發票日期的應付工程物料及服務款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	864,355	1,035,053
一至兩年	385,196	30,933
兩至三年	20,029	5,865
超過三年	123	90,230
	<u>1,269,703</u>	<u>1,162,081</u>

18. 借款

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動負債：		
— 銀行借款(a)	1,999,322	1,896,496
— 來自最終控股公司的貸款	1,665,000	1,665,000
— 優先票據(b)	1,324,572	659,534
— 出售及回購安排	499,661	270,345
— EB-5貸款(c)	441,900	521,334
— 貼現銀行承兌票據	130,000	90,000
— 來自其他金融機構的貸款	—	326,706
減：短期借款及長期借款的流動部分	(1,033,200)	(2,174,458)
	<u>5,027,255</u>	<u>3,254,957</u>
計入短期借款及長期借款的流動部分		
— 銀行借款(a)	903,200	1,098,218
— 貼現銀行承兌票據	130,000	90,000
— 優先票據(b)	—	659,534
— 來自其他金融機構的貸款	—	326,706
	<u>1,033,200</u>	<u>2,174,458</u>
	<u>6,060,455</u>	<u>5,429,415</u>

借款按年利率介乎3.19%至13.50%(二零一七年：4.75%至8.0%)計息。

本集團借款變動分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	5,429,415	6,083,341
借款所得款項	3,055,566	1,462,599
償還借款	(2,484,188)	(2,571,955)
匯兌差額	59,662	132,129
於六月三十日	<u>6,060,455</u>	<u>5,106,114</u>

借款的賬面值按以下貨幣列值：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	2,910,300	3,202,900
美元	2,905,656	1,995,807
港元	244,499	230,708
	<u>6,060,455</u>	<u>5,429,415</u>

(a) 借款以下列各項作共同抵押：

- (i) 持作銷售物業人民幣526,511,000元(二零一七年：人民幣526,511,000元)；
- (ii) 本集團賬面總值為人民幣322,310,000元(二零一七年：人民幣319,830,000元)的投資性物業；
- (iii) 最終控股公司所提供的擔保；
- (iv) 本集團若干附屬公司的股權；
- (v) 賬面值為人民幣129,707,000元(二零一七年：無)的不動產、工廠及設備。

(b) 優先票據

所有新發行的優先票據於新加坡證券交易所有限公司新上市。

本集團所有優先票據將於二零二零年四月二十五日到期，按年利率9.625%計息並每半年支付一次。

本集團所有優先票據均須履行與本集團若干債務償還財務指標有關的契諾。本集團定期監察其遵守有關契諾的情況。於二零一八年六月三十日，概無違反任何契諾。

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

本公司可隨時及不時以銷售發行人若干種類股本的所得款項贖回優先票據本金總額最多35%，贖回價相等於優先票據本金額109.625%另加截至但不包括贖回日期的應計及未付利息(如有)，惟須受若干條件所規限。

(c) EB-5貸款

EB-5貸款指來自第三方的貸款，年利率介乎4.0%至5.5%並由一間附屬公司擔保。結餘須於二零二一年二月十八日至二零二三年六月八日期內償還。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一八年六月三十日止半年度業務回顧與二零一八年下半年展望。

二零一八年上半年回顧

經營業績

回顧期內，「朗詩出品」(指由本集團或本公司的最終控股股東朗詩集團股份有限公司(「朗詩集團」)各自負責項目全程開發經營及合權益項目)的簽約銷售額約為人民幣163.6億元，簽約建築面積約為783,231平方米，實現利潤為人民幣368.6百萬元，比去年同期上升184.5%，核心淨利潤為人民幣326.8百萬元，比去年同期顯著上升60.0%。期內本集團收入結構進一步優化，整體盈利能力持續提升，財務槓桿亦維持在相對穩健健康的水平。

積極實施縱向多元化發展戰略

過去的朗詩只提供綠色科技住宅產品，而在戰略深入轉型的背景下，很多非地產業務、新業務和新商業模式已經不屬綠色地產的範疇，「朗詩綠色地產」已無法全面反映朗詩未來發展的全景。二零一八年初本公司更名為「朗詩綠色集團有限公司」。如今的朗詩下設5大事業部：中國地產事業部、美國地產事業部、長租公寓事業部、養老服務事業部和綠色金融事業部，形成「集團總部一事業部二級管控模式」，持續打造縱向多元的專業能力。

中國地產開發事業部

地產開發是集團的核心業務。二零一八年是朗詩地產業務全面實施「產品差異化、資產輕型化、市場國際化」的第四年，轉型升級日見成效。

產品差異化一直是朗詩有別於其他開發商的重要特徵。二零一八年上半年，朗詩地產發布了首個自主研發的綠色科技住宅產品—朗詩樂府。該產品根據「先上建築，後上設備」的產品原則，以被動式建築為基礎，集成了朗詩智能高效的除霾新風系統和對流式製冷系統，為客戶提供更健康、更舒適、更節能、更

環保的人居產品，進一步凸顯本集團在產品設計理念及技術研發應用方面的領先優勢。

長期對綠色的堅持，並以市場需求為導向迭代升級，成就了今天朗詩獨特的「產品差異化」優勢。今年上半年，在德國慕尼黑舉行的「第22屆世界被動房大會」上，朗詩打造的北京延慶被動房項目獲得了德國PHI Plus金獎認證，這也是朗詩繼布魯克被動房之後，再一次締造的「中國首個」。

「資產輕型化」是朗詩地產業務的另一核心競爭戰略，本集團利用綠色建築的核心技術、良好的品牌溢價能力及豐富的項目管理經驗，積極拓展以小股操盤為主的資產輕型化業務。

在地產開發業務拓展方面，朗詩繼續保持審慎務實的風格。二零一八年上半年，本集團充分分析政策變化及未來市場需求，在不利的市場環境下取得了不俗的項目拓展成績。本集團分別於廣州、杭州、成都、蘇州、武漢、宿遷及美國共獲取9個項目，其中含中國項目6個，美國項目3個，包括開發銷售型物業8個及持有出租型物業1個；開發銷售型物業新增可售面積約為79萬平方米，預計可售貨值約為人民幣96.7億元。我們預計今年下半年會有更好的投資拓展機會。

美國地產開發事業部

本集團繼續深耕紐約、洛杉磯、舊金山等門戶城市，通過本土化的運營模式，不斷擴大市場影響力；同時，積極拓展高成長性市場的發展機會。期內，新獲取舊金山灣區Danville、Santa Clara和亞利桑那州Chandler三個項目，進一步加大美國市場的縱深布局。本集團在美國獲取項目總數達到14個。

截至二零一八年六月三十日止，美國項目共錄得合同銷售總計約為人民幣20.7億元，銷售面積為46,201平方米，期內實現物業銷售收入約人民幣788.8百萬元，較去年同期上升約50.4%，確認銷售總面積約為29,401平方米。

期內，位於舊金山灣區的Sunnyvale、Siena、StoneyRidge項目、位於洛杉磯地區的IronRidge、Westerly項目持續火爆銷售，銷售價格及去化速度均優於投資階段預測；位於波士頓的Pierce項目已竣工並陸續交付中。紐約地區的Avara高端綠色住宅項目榮獲二零一八年全美「年度最佳社區」金獎，也已進入交付階段。

長租公寓事業部

本集團旗下長租公寓業務平台朗詩寓依托朗詩在綠色住宅領域多年的積累和優勢，充分發掘自身資源稟賦，致力於為用戶打造自然、舒適、人文、富有生活氣息的品味居所，產品分為青年公寓、白領公寓、精品公寓和服務式公寓。截至二零一八年六月三十日，「朗詩寓」已在13城市獲取75個項目，確認房源22,708間，運營房間數為4,286間。已拓房源規模及質量位居行業前五，運營效率及客戶滿意度不斷提升。朗詩寓先後榮獲「住房租賃行業示範單位」、「年度最佳公寓運營商」及「第15屆精瑞科學技術獎」等殊榮。

養老服務事業部

本集團旗下養老服務業務平台「朗詩常青藤」秉持「就近養老」的商業理念，提供居家、社區、機構三位一體的一站式全齡養老服務。通過專業化的產品與服務，為長者提供高品質的晚年生活。目前「朗詩常青藤」已布局北京、上海、杭州、南京及蘇州五座城市，共獲取項目22個，拓展床位達3,279張。同時正在考慮將控股股東已持有8個項目注入本集團養老業務。

綠色金融事業部

「青杉資本」是本集團的綠色金融事業部，聚焦於綠色產業鏈的專業投融資管理平台。目前青杉資本已與中信資本、信達投資、平安不動產、中融信托等分別成立了不同主題的基金及聯合投資平台，主要針對於一線和強二線城市的存量物業以及困境資產併購，打造募資、收購、改造、資產管理、退出的綜合能力，探索和實踐投融管退一體化業務模式，整合項目和金融資源，夯實基金管理、資產管理和資本經營能力，逐步形成對內、外部市場的投融資及金融服務能力。今年五月，青杉資本榮獲「2017年度TOP10房地產股權投資基金」，其管理的兩支基金分別被評為「2017年度最具規模房地產併購基金」和「2017年度最受市場認可存量地產投資基金」。截至二零一八年六月三十日，青杉資本管理的基金規模近人民幣80億元。

拓寬融資渠道，優化債務結構

在金融去槓桿、強監管的背景下，本集團發揮自身優勢，優化債務結構，拓寬融資渠道、創新融資方式。得益於穩健的財務策略及有效的負債管控，本集團淨負債維持在健康水平(47.2%)，債務結構持續優化(現金與1年內到期債務覆蓋比例為4.2:1)，為本集團應對外部環境變化與增強風險抵禦能力提供了基礎保障。

本集團於年初首次獲得國際信貸評級其中穆迪為B2展望正面，惠譽為B展望正面，標普為B展望穩定，首次在綠色債券上發力，於今年四月抓住市場窗口在境外成功發行總額2億美元綠色債券。本次發行的綠色債券為標普全球最高等級的綠色評級認證。

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

企業社會責任及可持續發展

朗詩一直在推動並倡導其他房地產企業一起加入「中國房地產行業綠色供應鏈行動」，通過自身的採購權向上游的合作夥伴提供綠色的產品標準，堅持綠色採購，綠化上下游產業鏈條，提高環境效益和資源利用效率。截至上半年，已有97家企業正式加入綠色供應鏈行動，綠色採購總額相比去年同期亦大幅提升。

二零一八年下半年展望

隨著國家供給側改革的不斷深入，中國經濟逐漸進入了從高速增長到高質量增長的發展階段。中國經濟發展模式的轉換，亦將帶動房地產行業進入新周期。

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

憑藉對政策、市場及客戶各層面的前瞻性把握，本集團下半年將持續推進既定的戰略轉型升級計劃，保持審慎、穩健的經營策略，同時兼顧靈活具有彈性的資本結構，以抓住隨時可能出現的市場機遇。未來，本集團5個事業部均積極發展，並加強內部戰略協同，把朗詩打造成為一家與眾不同的、跨太平洋兩岸的、既有銷售型業務又有租賃型業務的綠色開發運營商和生活服務商。

致謝

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

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

管理層討論及分析

整體表現

本集團持續進行戰略轉型升級，已從一家專注於綠色地產開發的企業，發展為具有綠色環保、縱向一體化專業能力的國際性開發服務商，進而發展成為以人為本，堅持以綠色科技為核心，致力於為客戶打造覆蓋全生命週期綠色生活體系的開發運營商及生活服務商，引領綠色生活。本集團業務涵蓋五大事業部：中國地產事業部、美國地產事業部、長租公寓事業部、養老服務事業部和綠色金融事業部，形成「集團總部—事業部二級管控模式」，持續打造在各細分市場縱向多元化的專業能力。

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月，實現半年度收入總額約為人民幣20.5億元(二零一七年六月三十日：約為人民幣23.1億元)，較去年同期下降約11.3%，收入的下降主要由於資產輕型化戰略下，本公司的新增拓展項目主要採用合作開發方式，項目公司主要為合營及聯營公司，其收入也不再納入本集團合併報表。雖然收入減少，但實現淨利潤約為人民幣368.6百萬元，比去年上升約184.5%，淨利潤率約18.0%(二零一七年六月三十日：約6.0%)，核心淨利潤(除稅後匯兌損益及投資性物業公允價值變動的淨利潤)約為人民幣326.8百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣204.2百萬元)，比去年同期顯著上升約60.0%，核心淨利潤率約16.0%(二零一七年六月三十日：約8.8%)。淨利潤和淨利潤率的提升主要由於實行資產輕型化戰略以來，合營及聯營項目增加且逐漸開始交付，應佔合營及聯營公司利得較上年同期增加。同時，開發管理服務業務進展順利也是助力淨利潤和核心淨利潤率顯著提升的重要因素。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團簽訂來自獨立第三方或合作方的項目開發管理服務合同額約為人民幣358.5百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣350.0百萬元)，而確認之開發管理服務收入約為人民幣377.8百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣221.5百萬元)，比去年同期上升約70.6%，截至二零一八年六月三十日止六個月，實現了來自於獨立第三方或合作方之項目開發及管理服務除所得稅前分部利潤約為人民幣144.5百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣100.2百萬元)，增長約44.2%。

截至二零一八年六月三十日止六個月，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣163.6億元(包括本集團約為人民幣159.8億元及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)(二零一七年六月三十日：約為人民幣110.7億元)，較二零一七年同期上漲47.7%。簽約建築面積約為783,231平方米(二零一七年六月三十日：518,072平方米)，較二零一七年同期上漲51.2%(包括本集團759,001平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目)。

業務發展

本集團在不利的市場環境下取得了不俗的項目拓展成績。於二零一八年上半年，本集團分別於廣州、杭州、成都、蘇州、武漢、宿遷及美國共獲取了9個項目，其中中國境內6個，美國3個，當中開發銷售型物業8個(其中本集團錄得權益項目6個，獨立第三方委託開發管理項目2個)及持有出租型物業1個。

於二零一八年上半年，本集團新增開發銷售型物業可售面積為790,434平方米，預計可售貨值約為人民幣96.7億元，其中本集團錄得權益項目新增建築面積為580,478平方米，可售面積為471,426平方米，預計可售貨值約為人民幣68.9億元。本集團應佔權益部分新增建築面積為289,426平方米，可售面積為231,544平方米，預計可售貨值約為人民幣34.3億元。於本期間本集團新增委託開發管理項目建築面積為406,236平方米，可售面積為319,007平方米，預計可售貨值約為人民幣27.8億元。新增項目當中約八成項目是通過收併購、委託開發及參股等形式獲取，有效避免了高價地王。

於二零一八年六月三十日，本集團擁有項目儲備可售面積為6,151,365平方米及預計可售貨值約為人民幣1,095.9億元，取得權益項目總建築面積為8,929,169平方米、可售面積為3,599,962平方米及預計可售貨值約為人民幣643.1億元。本集團應佔權益部分可售面積為1,304,262平方米及預計可售貨值約為人民幣256.8億元。本集團之獨立第三方委託開發管理項目共26個，可售面積為2,551,403平方米，預計可售貨值約為人民幣452.8億元。本集團持有出租型物業總建築面積為98,695平方米，應佔權益部分建築面積為72,070平方米。

本集團旗下的長租公寓業務平台「朗詩寓」依託朗詩集團在綠色住宅領域多年的積累和優勢，充分發掘自身資源稟賦，致力於為用戶打造自然、舒適、人文、富有生活氣息的品位居所，產品分為青年公寓、白領公寓、精品公寓和服務式公寓。目前，「朗詩寓」已經進入了北京、上海、廣州、深圳、杭州、南京、成都、西安及蘇州等13個核心城市。截至二零一八年六月三十日止六個月，「朗詩寓」共獲取75個項目，已確認房源22,708間，營運房間數為4,286間，為本集團帶來約為人民幣27.3百萬元收入，預計長租公寓業務未來將為本集團貢獻可觀的收入。

本集團旗下養老服務業務平台「朗詩常青藤」秉持「就近養老」的商業理念，提供居家、社區、機構三位一體的一站式全齡養老服務，通過專業化的產品與服務，為長者提供高品質的晚年生活。截至二零一八年六月三十日止六個月，「朗詩常青藤」已布局北京、上海、杭州、南京及蘇州5個城市，共獲取項目38個，拓展床位達3,263張，同時正在考慮將朗詩集團已持有8個項目注入本集團業務，但目前尚未達成任何條款及尚未簽訂注入協議。

「青杉資本」是本集團的綠色金融事業部，聚焦於綠色產業鏈的專業投融資管理平台。目前青杉資本已與信達投資、平安不動產、中融信託、中信資本等分別成立了不同主題的基金及聯合投資平台，主要針對於一線和強二線城市的存量物業以及困境資產併購，打造募資、收購、改造、資產管理、退出的綜合能力，探索和實踐投融管退一體化業務模式，整合項目和金融資源，夯實基金管理、資產管理和資本經營能力，逐步形成對內、外部市場的投融資及金融服務能力。截至二零一八年六月三十日，青杉資本管理的基金規模近人民幣80億元。

此外，本集團已於二零一六年內完成注入美國業務板塊及建築設計公司，並對綠色地產配套業務進行戰略整合，打造以綠色開發及綠色服務為核心的縱向一體化的上市平台，為本集團的銷售業績注入市場全球化的增長動力。其中，於二零一八年六月三十日止六個月美國業務的資產配置約佔本集團的22.6%。截至二零一八年六月三十日止六個月，美國之項目已錄得簽約銷售總計約為人民幣20.7億元。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之美國業務確認物業銷售收入約為人民幣736.1百萬元，確認銷售面積為18,672平方米，土地銷售收入約為人民幣52.7百萬元，確認銷售面積為10,729平方米，為二零一七年出售土地在本期按照完工百分比確認的收入。本集團市場國際化的業務布局漸見成效。

經營收入及毛利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之營業收入主要來自於開發及管理服務收入約為人民幣377.8百萬元、物業銷售收入約為人民幣16.3億元、以及租金及物業管理費收入約為人民幣41.1百萬元，合計共約為人民幣20.5億元，較二零一七年同期營業收入下降約11.6%，營業收入下降主要由於物業銷售收入較去年同期下降約21.8%，主要由於實行資產輕型化戰略以來，本公司併表的項目較去年同期減少。開發及管理服務收入總額上升約70.5%。其中向獨立第三方或合作方收取之服務費收入約為人民幣357.1百萬元，比去年同期增長61.5%（二零一七年六月三十日：221.1百萬元）。

在本集團「資產輕型化」經營戰略下，與獨立第三方或合作方新訂立之委託開發管理合同數量亦有所增加。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之毛利約為人民幣506.4百萬元，較二零一七年同期毛利上升約38.4%，本集團之整體毛利率約為24.8%（二零一七年六月三十日：約15.8%），較二零一七年同期上升9個百分點，主要來源於毛利率較高的開發管理服務收入較上年同期增加約70.5%。合營及聯營項目毛利率約24.6%（二零一七年六月三十日：約18.0%）。

歸屬本公司股東的利潤

截至二零一八年六月三十日止六個月，歸屬本公司股東的利潤約為人民幣281.8百萬元，較二零一七年同期上漲約304.4%。扣除本年度本集團內部附屬公司之間外幣借款與外幣往來形成的未實現匯兌收益，公允價值變動收益後，歸屬本公司股東的核心淨利潤約為人民幣239.9百萬元，較二零一七年同期顯著上升約66.2%。

簽約銷售及已售未入賬物業

截至二零一八年六月三十日止六個月，「朗詩出品」簽約銷售額約為人民幣163.6億元（包括本集團約為人民幣159.8億元簽約銷售額及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目）（二零一七年六月三十日：110.7億元），較二零一七年同期上漲約47.7%。簽約建築面積為783,231平方米，較二零一七年同期上漲約51.2%（包括本集團759,001平方米及少量朗詩集團委託管理之尾盤項目）（二零一七年六

月三十日：518,072平方米)。其中，本集團錄得物業銷售權益項目的簽約銷售總計約為人民幣110.3億元，簽約銷售面積為488,563平方米，均價為每平方米人民幣22,577元。合同銷售主要是來自中國上海、杭州、南京、成都、天津、蘇州等城市以及美國一綫門戶城市的在售項目。於二零一八年六月三十日，本集團累計已售未入帳物業面積為1,557,557平方米，金額約為人民幣332.4億元，其中，本集團應佔權益下的已售未入帳物業面積為636,222平方米，金額約為人民幣138.3億元。

項目	權益比例	合同銷售金額 (人民幣千元)	合同銷售 建築面積 (平方米)	每平方米 合同銷售 平均售價 (人民幣元)
物業銷售				
1. 南京青春街區	100%	16,088	973	16,534
2. 南京未來家	50.10%	8,787	578	15,202
3. 南京保利朗詩蔚藍	29.94%	21,984	390	56,369
4. 南京朗詩熙華府	12.97%	76,040	1,500	50,693
5. 上海未來街區	100%	103,683	4,312	24,045
6. 上海新西郊	100%	226,401	2,409	93,981
7. 上海長風匯銀銘尊	23%	378,854	7,079	53,518
8. 宜興新都府	26%	325,386	29,112	11,177
9. 無錫天萃	100%	8,101	601	13,479
10. 無錫綠卡小鎮	100%	7,323	352	20,804
11. 蘇州太湖綠郡	55%	628,033	34,594	18,154
12. 蘇州人民路8號	51%	226,959	6,523	34,794
13. 杭州花漫里	100%	15,508	311	49,865
14. 杭州朗詩熙華府	49%	984,059	17,254	57,034
15. 杭州樂府	50%	1,298,284	26,343	49,284
16. 杭州城市之光	40%	1,341,040	57,964	23,136
17. 成都朗詩南門綠郡	25%	29,367	430	68,295
18. 成都朗詩金沙城	9.91%	1,321,811	96,989	13,628
19. 成都朗詩未來家	50%	337,667	51,165	6,600
20. 成都朗詩熙華府	33%	963,954	58,135	16,581
21. 天津翡翠瀾灣	75%	640,113	45,348	14,116
22. Pierce Boston	25%	64,214	454	141,441
23. 奧羅拉Avora	51%	63,250	996	63,504
24. Stoney Ridge & Stoney Hill	100%	110,726	2,297	48,205
25. The Vale	71%	1,230,759	22,181	55,487
26. IronRidge	100%	309,161	11,215	27,567
27. Siena	100%	214,468	5,442	39,410
28. The Westerly	100%	78,425	3,616	21,688
總計		<u>11,030,445</u>	<u>488,563</u>	<u>22,577</u>

已確認銷售

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已確認銷售收入約為人民幣20.5億元(二零一七年六月三十日：約為人民幣23.1億元)，整體下降約11.3%。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16.3億元及75,184平方米，主要是來自中國地區的南京青春街區、上海未來街區、蘇州太湖綠郡、無錫綠卡小鎮、杭州朗詩花漫里項目，和美國地區The Vale項目和IronRidge項目。其中中國地區平均銷售價格為每平方米人民幣12,911元，美國地區平均銷售價格為每平方米人民幣39,420元。

合營及聯營公司已確認物業銷售

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已確認應佔合營及聯營公司權益銷售收入約為人民幣879.4百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣93.4百萬元)，整體上升約841.5%，權益銷售總面積為27,621平方米。應佔權益銷售主要來自中國地區的南京保利朗詩蔚藍、南京未來家、成都朗詩南門綠郡、上海長風匯銀銘尊項目，和美國地區Pierce Boston項目和Avora項目。其中中國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣24,225元，美國地區平均銷售價格約為每平方米人民幣92,162元。

項目開發及管理服務收入

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之項目開發及管理服務收入約為人民幣377.8百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣221.5百萬元)，整體上升約70.6%。約其中向獨立第三方或合作方收取之服務費收入約為人民幣357.1百萬元，比去年同期增長約61.5%(二零一七年六月三十日：約人民幣221.1百萬元)。可見，得益於「資產輕型化」經營戰略的全面實施和強化執行，本集團提供予獨立第三方項目或合作方的項目開發管理服務費收入的顯著增加。

租金及管理費收入

本集團的投資性物業為位於中國深圳市的朗詩大廈及南京市的華飛公寓。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團確認租金收入約為人民幣13.8百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣12.9百萬元)，較二零一七年同期增加約7.0%。鑒於朗詩大廈之位置優勝及物業管理質素良好，於本期間出租率一直維持於高水平。加上其有效的成本控制，保障了來自該投資物業的經營淨收益。本集團之長租公寓業務貢獻之收入約為人民幣27.3百萬元(二零一七年六月三十日：零)，總租金及管理費收入約為人民幣41.1百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣12.9百萬元)。

投資性物業

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得投資性物業的公允值利得約為人民幣2.5百萬元。物業公允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。另外，截至二零一八年六月三十日，本集團已完成南京華飛公寓的裝修改造，開始對外出租。因此本集團將該物業從固定資產重新劃分至投資性物業，該物業的公允價值變動部分約為人民幣19.4百萬元，相應計入其他綜合收益。

銷售費用

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用約為人民幣75.4百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣44.1百萬元)，較二零一七年同期上升約71.3%，銷售費用的增加主要來源於本期合約銷售較上年同期增加62.2%，相應的項目前期推廣費和銷售佣金隨之增加。

行政費用

本集團二零一八年繼續實施嚴格的預算管理，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的行政費用約為人民幣219.9百萬元(二零一七年六月三十日：人民幣196.5百萬元)，較二零一七年同期上升約11.9%，均在預算控制範圍內。本集團於本年度積極拓展長租公寓等新業務板塊，員工人數較二零一七年同期增加39.4%，故行政費用相應增加。

財務成本

得益於本集團的借款餘額和加權平均財務成本的有效管理，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團利息費用約為人民幣359.5百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣219.7百萬元)，其中新收入準則下對預收賬款確認的融資費用約為人民幣81.5百萬元(二零一七年六月三十日：零)。該部分融資費用先資本化至開發中房地產，後隨銷售結轉收入成本。扣除該影響後，本集團財務費用較二零一七年同期上漲約27%。在資產輕型化戰略下，本集團新增項目主要為非併表的合營及聯營公司項目，故對外支付的利息可資本化的比重下降，而計入到本年費用化的財務成本中。二零一八年六月三十日利息費用的資本化比例為42%(二零一七年六月三十日：69%)，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團費用化的財務成本約為人民幣162.2百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣68.1百萬元)。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的利息收入約為人民幣64.0百萬元。淨財務成本約為人民幣98.2百萬元(二零一七年六月三十日：淨財務成本為人民幣0.99百萬元)。截至二零一八年六月三十日止六個月，加權平均財務成本為7.4%(二零一七年十二月三十一日：7.4%)。

稅項

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的稅項支出約為人民幣136.0百萬元(二零一七年六月三十日：約為人民幣55.6百萬元)，其增加原因主要由於本集團於本期間的應課稅利潤大幅上升172.4%所致。

每股收益

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司股東應佔每股基本收益及每股稀釋收益為人民幣0.070元及人民幣0.061元(二零一七年六月三十日：人民幣0.015元及人民幣0.015元)，每股核心基本收益為人民幣0.059元(二零一七年六月三十日：人民幣0.034元)，較二零一七年同期上升約73.5%。

項目儲備

於二零一八年六月三十日，本集團擁有的項目儲備總建築面積13,505,081平方米及可售面積6,151,365平方米及預計可售貨值約為人民幣1,095.9億元，按權益計算，本集團應佔項目儲備總建築面積3,835,442平方米及可售面積1,304,262平方米及預計可售貨值約為人民幣256.8億元，本集團之獨立第三方委託開發管理項目共26個，可售面積約為2,551,403平方米，預計可售貨值為人民幣452.8億元。

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%	233,791	233,791	-	-	2,037,542	109,184	1,110,044	40,364
2. 杭州花漫里	100%	180,473	180,473	-	-	1,410,721	120,166	20,857	683
3. 上海里程	100%	108,264	108,264	-	-	1,312,639	79,400	44,744	1,577
4. 南京青春街區	100%	314,704	167,558	147,146	-	2,817,147	242,150	135,460	3,263
5. 南京未來家	50.1%	133,530	133,530	-	-	920,101	105,958	43,253	3,622
6. 蘇州人民路8號	51%	85,231	-	85,231	-	1,528,783	49,407	543,134	15,144
7. 蘇州吳江太湖綠郡	55%	432,700	184,200	248,500	-	4,263,803	250,195	1,399,953	77,133
8. 無錫天萃	100%	48,772	48,772	-	-	477,876	33,281	27,710	1,711
9. 無錫綠卡小鎮	100%	140,420	134,650	-	5,770	690,085	93,274	35,897	9,980
10. 南京保利朗詩蔚藍	29.94%	250,567	72,265	178,302	-	5,523,430	194,613	148,967	2,929
11. 南京熙華府	12.97%	202,487	-	202,487	-	5,158,830	149,295	449,400	3,178
12. 成都朗詩南門綠郡	25%	235,149	152,737	82,412	-	2,443,182	149,654	324,165	6,114
13. 上海新西郊	100%	15,787	-	15,787	-	838,847	8,348	588,384	6,686
14. 杭州朗詩熙華府	49%	139,152	-	139,152	-	4,156,389	87,012	229,332	1,748
15. 杭州樂府	50%	80,602	-	80,602	-	2,536,054	53,231	148,426	1,607
16. 成都朗詩金沙城	9.91%	685,684	-	440,759	244,925	2,685,284	190,361	4,457,756	167,371
17. 天津項目翡翠瀾灣	75%	144,100	-	144,100	-	640,113	45,348	915,171	62,912
18. 天津活力港項目(CD地塊)	35%	95,804	-	-	95,804	-	-	1,007,317	66,994
19. 天津翠微瀾閣	35%	59,332	-	59,332	-	-	-	630,180	42,631
20. 上海長風匯銀銘尊	23%	18,406	-	18,406	-	708,345	13,352	186,848	5,054

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)
21. 蘇州高鐵新城項目	51%	91,348	-	-	91,348	-	-	847,560	63,634
22. 武漢徐東項目	30%	130,529	-	-	130,529	-	-	3,928,660	100,326
23. 成都天府新區項目 (牧華路項目)	4.85%	1,022,400	-	-	1,022,400	-	-	8,259,760	724,177
24. 武漢悅府項目	5%	235,532	-	235,532	-	2,225,101	129,366	558,592	33,251
25. 長沙麓島項目	1%	245,541	-	91,163	154,378	307,197	61,703	615,079	106,761
26. 成都朗詩熙華府	33%	367,753	-	367,753	-	2,866,711	170,878	2,194,452	84,533
27. 杭州余杭北土環橋項目 (臨平北)	50%	48,574	-	48,574	-	-	-	569,825	37,280
28. 合肥皖新麓院	25%	131,445	-	131,445	-	-	-	1,933,224	91,124
29. Avora	51%	31,776	4,694	27,082	-	447,612	6,484	1,396,461	13,602
30. The Westerly	100%	34,559	1,802	3,440	29,318	78,407	3,616	720,312	30,943
31. Pierce Boston	25%	39,202	34,044	5,158	-	1,029,396	9,412	1,541,652	24,632
32. IronRidge	100%	143,781	5,303	64,114	74,364	797,633	59,827	2,288,237	83,954
33. Stoney Ridge & Stoney Hill	100%	4,969	331	3,147	1,491	150,013	3,158	87,987	1,811
34. The Vale	71%	77,694	12,334	57,221	8,139	2,351,511	58,414	881,566	19,280
35. 杭州城市之光項目	40%	94,095	-	94,095	-	1,341,354	69,145	140,269	3,493
36. 杭州寧波江北項目	100%	94,282	-	94,282	-	-	-	1,119,129	72,879
37. 成都朗詩未來家項目	50%	146,733	-	146,733	-	615,978	95,631	265,873	12,191
38. 成都建設北路	50%	30,157	-	30,157	-	-	-	358,912	23,929
39. 西安嘉鵬項目	70%	72,196	-	-	72,196	-	-	550,586	55,384
40. 合肥肥東翡翠莊園	10%	57,398	-	42,557	14,841	-	-	626,546	40,422
41. 宜興新都府	26%	220,044	-	82,524	137,520	325,386	29,112	1,271,715	133,677
42. 宿遷蔚藍溪苑	51%	225,000	-	18,474	206,526	-	-	1,585,524	161,276
43. 宿遷蔚藍雅苑	51%	193,500	-	6,436	187,064	-	-	1,611,882	138,807
44. 重慶樂府	25.5%	405,554	-	62,122	343,432	-	-	5,201,230	268,640
45. 海寧大學城項目	80%	108,965	-	108,965	-	-	-	1,096,388	82,560
46. 南京溧水G06項目	20%	210,485	-	-	210,485	-	-	3,278,930	151,153
47. Sanctuary – Village II	100%	259,745	-	226,026	33,719	1,045,430	226,026	869,299	33,719
48. Siena	100%	12,079	-	7,280	4,799	214,417	5,442	253,536	6,637
49. Lido Villas	100%	4,350	-	-	4,350	-	-	372,479	4,350
50. Synagogue	90%	4,049	641	3,408	-	-	-	544,035	3,408
51. 蘇州留園	100%	12,458	-	-	12,458	-	-	288,000	7,311
52. 杭州臨安橫街村	30%	127,886	-	-	127,886	-	-	2,967,011	126,661
53. 成都金堂	51%	411,291	-	-	411,291	-	-	2,825,485	308,611
54. Abigail Place	100%	5,086	-	-	5,086	-	-	208,053	5,086
55. Catalina	100%	8,779	-	-	8,779	-	-	414,977	8,779
56. Sonora Crossing	100%	14,978	-	-	14,978	-	-	190,939	14,978
57. 南京興隆大街項目	0%	278,684	278,684	-	-	8,907,665	198,207	700,081	23,828
58. 南京金浦項目	0%	307,241	-	307,241	-	3,336,380	121,156	2,978,320	97,697
59. 南京九龍湖C地塊	0%	44,271	-	44,271	-	-	-	1,135,350	40,916
60. 南京九龍湖A/B地塊	0%	115,000	115,000	-	-	1,844,348	78,894	244,902	9,915
61. 常州朗詩競園	0%	219,675	219,675	-	-	1,719,082	160,774	91,170	4,900
62. 合肥皖新朗詩綠郡	0%	139,409	139,409	-	-	1,332,040	102,269	10,405	653
63. 無錫新郡項目	0%	205,189	51,519	153,670	-	960,290	60,290	2,293,435	87,661
64. 內江樂賢項目	0%	255,343	-	255,343	-	166,064	27,958	1,603,530	180,011
65. 保定溪山樾項目	0%	14,040	-	14,040	-	124,149	4,824	280,972	9,216
66. 蘇州吳中紅莊項目	0%	131,102	-	-	131,102	-	-	996,592	42,704
67. 成都郫縣犀浦項目	0%	51,934	-	51,934	-	417,090	32,214	125,000	3,346

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)
68. 鹽城東台世紀廣場項目	0%	209,251	-	46,740	162,511	257,555	32,014	1,374,327	127,303
69. 南京G68項目	0%	191,800	-	-	191,800	-	-	9,000,000	150,000
70. 無錫新郡2A3項目	0%	268,752	-	-	268,752	-	-	3,911,600	188,000
71. 江陰臨港項目	0%	131,098	-	-	131,098	-	-	671,323	105,716
72. 北京康澤園項目	0%	45,860	-	-	45,860	-	-	1,778,095	33,998
73. 徐州沛縣樊噲路項目	0%	433,637	-	-	433,637	-	-	2,031,528	333,498
74. 馬鞍山霍里山大道	0%	330,339	-	34,814	295,525	318,094	36,593	1,971,596	207,395
75. 句容寶華項目	0%	192,905	-	24,398	168,507	228,812	11,605	1,563,120	104,008
76. 北京張家口項目	0%	128,446	-	-	128,446	-	-	966,684	75,699
77. 唐山玉田項目	0%	134,625	-	-	134,625	-	-	774,146	124,046
78. 南京江寧G45項目	0%	105,896	-	-	105,896	-	-	2,625,000	105,000
79. 南京江寧上坊G22項目	0%	101,138	-	-	101,138	-	-	2,546,455	75,324
80. 南京江寧上坊G62項目	0%	134,041	-	-	134,041	-	-	2,827,480	101,562
81. 泗陽智慧城	0%	206,398	-	-	206,398	-	-	1,470,000	206,398
82. 武漢西海岸	0%	199,838	28,000	171,838	-	-	-	1,305,795	112,609
合計		<u>13,505,081</u>	<u>2,307,675</u>	<u>4,904,191</u>	<u>6,293,215</u>	<u>73,556,887</u>	<u>3,769,239</u>	<u>109,588,066</u>	<u>6,151,365</u>
其中：獲有權益項目小計		<u>8,929,169</u>	<u>1,475,388</u>	<u>3,799,903</u>	<u>3,653,878</u>	<u>53,945,318</u>	<u>2,902,442</u>	<u>64,311,161</u>	<u>3,599,962</u>
委託開發管理項目小計		<u>4,575,912</u>	<u>832,287</u>	<u>1,104,288</u>	<u>2,639,337</u>	<u>19,611,569</u>	<u>866,797</u>	<u>45,276,905</u>	<u>2,551,403</u>

項目	權益比例	狀態	用途	建築面積 (平方米)
上海黃興大樓	100%	裝修改造	擬出租	11,427
上海森蘭公寓*	50%	裝修改造	擬出租	46,296
南京華飛公寓	100%	竣工	出租中	5,729
深圳朗詩大廈	100%	竣工	出租中	23,736
廣州解放大廈*	62.5%	裝修改造	擬出租	<u>11,507</u>
合計				<u><u>98,695</u></u>

* 該項目由本公司之合營公司持有

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金約為人民幣43.3億元(於二零一七年十二月三十一日：約為人民幣36.2億元)，上升19.6%。於二零一八年六月三十日，本集團的流動資產比率(流動資產除以流動負債)約為1.7倍(於二零一七年十二月三十一日：1.4倍)。

債務

於二零一八年六月三十日，本集團債務總計約為人民幣60.6億元(於二零一七年十二月三十一日：約為人民幣54.3億元)，上漲11.6%。本集團的債務主要包括股東貸款、有抵押銀行借款、優先債券及EB-5融資。於二零一八年六月三十日，淨負債總計約為人民幣17.3億元(於二零一七年十二月三十一日：約為人民幣18.1億元)。於二零一八年六月三十日，短期債務比例為17.0%(於二零一七年十二月三十一日：40.0%)，長期債務比例為83.0%(於二零一七年十二月三十一日：60.0%)。

債務分析：

	二零一八年 六月三十日		二零一七年 十二月三十一日	
	人民幣千元	佔百分比	人民幣千元	佔百分比
總債務以結算貨幣分析：				
以人民幣結算	2,910,300	48.0%	3,202,900	59.0%
以美元結算	2,905,656	48.0%	1,995,807	36.8%
以港元結算	244,499	4.0%	230,708	4.2%
	<u>6,060,455</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,429,415</u>	<u>100.0%</u>
總債務以到期日分析：				
第一年內	1,033,200	17.0%	2,174,458	40.0%
第一年至兩年	3,844,507	63.4%	188,019	3.5%
兩年以上	1,182,748	19.6%	3,066,938	56.5%
	<u>6,060,455</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,429,415</u>	<u>100.0%</u>

表外權益下數據

在資產輕型化戰略下，本集團新增項目儲備主要為權益法核算的合營及聯營公司項目，其資產負債信息未納入本集團合併財務報表中。截至二零一八年六月三十日，本集團於合營及聯營公司按照權益比例應佔貨幣資金餘額約為人民幣22.1億元(於二零一七年十二月三十一日：約為人民幣23.5億元)，於合營及聯營公司按照權益比例應佔有息負債餘額約為人民幣27.0億元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣18.9億元)，於合營及聯營公司按照權益比例應佔淨負債餘額約為人民幣490.0百萬元(於二零一七年十二月三十一日：應佔淨現金餘額約為人民幣456.3百萬元)。

負債比率

本集團一直努力優化資本及負債結構，於二零一八年六月三十日的淨負債與股本權益比率[#]約為47.2%(於二零一七年十二月三十一日：48.8%)，與二零一七年十二月三十一日相比下降個1.6個百分點，且表外項目於二零一八年六月三十日的負債與現金淨額為淨現金。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一七年六月三十日約為26.7%(於二零一七年十二月三十一日：26.7%)，與二零一七年十二月三十一日相同。另外，本集團之資產負債率為83.9%(於二零一七年十二月三十一日：81.8%)，與二零一七年十二月三十一日相比輕微上漲2.1個百分點。管理層會經常性監控本集團資本及負債結構，以減低所承受的債務風險。

[#] 淨負債與股本比率=債務總額減現金及現金等價物及受限制現金除以股本權益總額

本集團資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行貸款由以下一種或幾種組合擔保：投資物業、租賃土地付款、開發中房地產、持作銷售物業、受限制現金及控股股東提供的擔保。優先債券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

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及現金等價物及受限制現金以人民幣、港元及美元為主要幣值。本集團美國附屬公司記帳本位幣為美元，香港附屬公司記帳本位幣為港幣，境內附屬公司記帳本位幣為人民幣。截至二零一八年六月三十日，本集團美國附屬公司來自最終控股股東16.7億元人民幣借款，是控股股東對本集團之長期資金支持，本集團香港附屬公司應付境內附屬公司之款項21.7億元人民幣，是本集團內部資金往來，相應的匯率變動形成了本

集團賬面匯兌收益人民幣51.8百萬元(二零一七年六月三十日：匯兌虧損人民幣114.9百萬元)，該匯兌收益或損失為未實現的匯兌損益。故本公司未採用任何金融工具作對沖用途。

利率風險

於二零一八年六月三十日，本集團固定利率的應付債務佔總借款約72.0%(於二零一七年十二月三十一日：84.2%)，面對的利率波動風險較低。本集團將會密切監察市場利息趨向及會尋求合適的風險管理措施，以減低利率風險。

重大投資、重大收購及出售事項

於二零一八年二月八日，本集團完成以代價人民幣230,000,000元(可予調整)收購廣州市建昭置業有限公司(「廣州建昭」，一間持有廣州越秀區物業之公司)全部股權，並接納以代價人民幣30,000,000元轉讓貸款。廣州建昭自此成為本公司之全資附屬公司。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月十八日之公告。

於二零一八年二月七日，本公司全資附屬公司上海朗青投資管理有限公司(「上海朗青」)與南京朗銘地產集團有限公司(「南京朗銘」)與中信資本控股有限公司及上海平安闔鼎投資管理有限責任公司就收購上海睿開投資合夥企業(有限合夥)(「合夥企業」)全部股權訂立合夥企業財產份額轉讓協議，總代價為人民幣221.0百萬元。合夥企業持有Best Benefit Limited(「Best Benefit」)100%股權，而Best Benefit與本公司分別持有Silver Knight Global Limited(「Silver Knight」)61.54%及38.46%股權。Silver Knight為一間旨在為持有及開發位於中國上海市長寧區青溪路770弄25號之物業而註冊成立之特殊目的公司。於二零一八年二月十三日收購事項完成時，本集團持有Silver Knight全部權益。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章，其項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月七日之公告。

於二零一八年六月二十八日，本公司全資附屬公司杭州朗輝投資管理有限公司(「杭州朗輝」)與杭州朗杉有限公司(「杭州朗杉」)、杭州國俊資產管理有限公司(「杭州國俊」)及無錫萬都投資發展有限公司(「無錫萬都」)訂立合作協議，據此，杭州朗輝同意出售而杭州國俊及無錫萬都同意收購杭州朗杉40%股權(代價為人民幣2.0百萬元)及杭州朗杉結欠杭州朗輝之40%貸款(代價為人民幣110.0百萬元)。於二零一八年六月二十八日出售事項完成時，杭州朗杉分別由杭州朗輝、杭州國俊及無錫萬都持有20%、40%及40%權益。杭州朗杉持有海寧朗宏房地

產開發有限公司之80%股權，該公司持有一個編號為海國用(2014)第06540號《國有土地使用證》項下土地坐落於海寧市長安鎮仰山路東側、01省道北側，地類(用途)為商業、住宅用地，土地使用權面積30,095平方米之項目。根據上市規則第14章，其項下擬進行交易構成須予披露交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十八日之公告。

於二零一八年六月二十九日，(1)本公司間接全資附屬公司南京朗慶置業有限公司(「南京朗慶」)、宿遷朗鑫置業有限公司(「項目公司I」)及四川藍光和駿實業有限公司(「四川藍光」)就日期為二零一七年十二月二十七日之股權轉讓協議訂立補充協議(「補充協議I」)，以修訂(其中包括)將予出售之項目公司I的股權為49%，代價為人民幣105.8百萬元，而將予提供之股東貸款為不超過人民幣17.2百萬元。及(2)南京朗慶、宿遷朗詩置業有限公司(「項目公司II」)及四川藍光就日期為二零一七年十二月二十七日之股權轉讓協議訂立補充協議(「補充協議II」)，以修訂(其中包括)將予出售之項目公司II的股權為49%，代價為人民幣91.0百萬元，而將予提供之股東貸款為不超過人民幣17.2百萬元。股權轉讓協議經補充協議補充後項下擬進行之交易於二零一八年六月二十九日完成，本集團錄得出售收益約為人民幣110.6百萬元。股權轉讓協議經補充協議補充後項下之交易根據上市規則第14章構成本公司一項須予披露交易。有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十七日及二零一八年六月二十九日之公告。

擔保

本集團與多家金融機構合作，為其物業買家安排按揭貸款融資並就該等買家之還款責任提供擔保。於二零一八年六月三十日，未了結擔保約人民幣20.7億元(二零一七年：約人民幣21.4億元)，擔保將於(i)發出房地產權證；及(ii)買家償還相關按揭貸款(以較早者為準)後解除。另外，本集團為Fenway Ventures

Point Properties LLC (其合營企業LS-Boston Point LLC擁有50%權益之合營企業)和合營企業LS-NJ Port Imperial JV LLC(本集團持有51%股權)之銀行借款提供擔保，於二零一八年六月三十日的金額分別為人民幣831.5百萬元和551.4百萬元。對Fenway Ventures Point Properties LLC的保證責任將根據朗詩集團的對應賠償保證解除。

於二零一八年六月三十日，本集團附屬公司就借款相互提供若干企業擔保。管理層認為附屬公司有足夠財務資源償付其債務。

除上述者外，於二零一八年六月三十日，本集團並沒有重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團於香港、美國及國內共聘用2,346名管理、行政、技術及一般員工(二零一七年：2,110名)。本集團根據員工之職責、工作表現及專業經驗釐定僱員之酬金、晉升及薪酬調整幅度。其他員工福利包括供款的公積金、保險、醫療保障。根據於二零一二年四月二十五日採納的購股權計劃及於二零一四年七月二日採納的股份獎勵計劃的條款，本公司可根據本集團的個別管理層成員及員工的表現，授出購股權或獎勵性股份。

報告期後事項

於二零一八年七月十九日，本公司間接全資附屬公司杭州朗輝及寧波金沃商業投資有限公司(「標的公司」)與南京中駿達投資有限公司(「中駿達投資」)訂立投資協議，據此，杭州朗輝及中駿達投資同意合作開發由標的公司持有寧波市江北區莊橋街道謝家村濱江1#-1地塊上之物業開發項目，而杭州朗輝有條件同意出售而中駿達投資有條件同意收購標的公司之60%股權，代價為人民幣42.0百萬元。根據上市規則第14章，其項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十九日之公告。

於二零一八年八月十五日，本公司全資附屬公司西安朗詩銘房地產開發有限公司（「西安朗詩銘」）與西安嘉益房地產開發有限公司（「目標公司」）及趙方尼先生（統稱「借款方」）訂立協議，據此，西安朗詩銘有條件同意向借款方授出不超過合共人民幣180.0百萬元。西安朗詩銘或其指定關聯方與目標公司訂立委託開發管理合同以委託西安朗詩銘或其指定關聯方對位於中國西安市曲江新區雁南五路與啟元路西南角的土地上住宅部分提供項目開發管理服務。根據上市規則第14章，其項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月十五日之公告。

中期股息

董事局議決不就截至二零一八年六月三十日止六個月派付任何中期股息（二零一七年：無）。

購入、出售或贖回上市證券

截至二零一八年六月三十日止六個月，除股份獎勵計劃的受託人所購入股份外，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。本公司經向全體董事作出具體查詢後，確認全體董事於截至二零一八年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載規定標準。

企業管治常規

本公司一直致力履行對股東應盡的責任，確保截至二零一八年六月三十日止六個月內均適當地執行及審閱本集團業務的恰當監控及管理程序，並確保已制定良好企業管治常規及程序。

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。截至二零一八年六月三十日止六個月，董事認為，本公司已遵守企業管治守則所載全部相關守則條文。

核數師及審核委員會審閱中期業績

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

審核委員會現時由一名非執行董事鄒益民先生以及三名獨立非執行董事丁遠先生(主席)、許小年先生及李均雄先生組成。審核委員會的主要職責包括監管本公司的財政彙報制度、風險管理與內部監控系統及本集團財務資料。審核委員會已審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料。

承董事局命
朗詩綠色集團有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零一八年八月二十三日

於本公告日期，董事局由五名執行董事田明先生、向炯先生、申樂瑩女士、謝遠建先生及周勤女士，一名非執行董事鄒益民先生，以及三名獨立非執行董事許小年先生、丁遠先生及李均雄先生組成。