

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。



**港龍中國地產**  
GANGLONG CHINA PROPERTY

**Ganglong China Property Group Limited**  
**港龍中國地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6968)

**截至2020年12月31日止年度  
年度業績公告**

**財務概要**

- 截至2020年12月31日止年度，合約銷售額(包括合營企業及聯營公司的合約銷售額)約為人民幣31,318百萬元，總銷售面積約為2,427,000平方米，分別同比增長約20%及13%。
- 截至2020年12月31日止年度，收入約為人民幣4,171百萬元，較截至2019年12月31日止年度，同比增長約111%。
- 截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣961百萬元，較截至2019年12月31日止年度，同比增長約44%。
- 截至2020年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣20,980百萬元，較截至2019年12月31日的約人民幣8,416百萬元，增長約149%。
- 截至2020年12月31日，現金(包括受限制現金、質押定期存款及現金及現金等價物)約為人民幣6,797百萬元(2019年12月31日：約人民幣2,513百萬元)。
- 建議宣派截至2020年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.18元。

港龍中國地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度的綜合年度業績及與截至2019年12月31日止年度的比較數據如下：

**綜合全面收益表**  
**截至2020年12月31日止年度**

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	4,171,331	1,978,034
銷售成本	4	(2,654,238)	(1,133,507)
<b>毛利</b>		<b>1,517,093</b>	<b>844,527</b>
其他收入，淨額		26,172	77,245
銷售及營銷開支	4	(388,552)	(212,441)
一般及行政開支	4	(461,659)	(250,454)
投資物業公允價值收益		10,100	15,600
<b>經營溢利</b>		<b>703,154</b>	<b>474,477</b>
融資收入	5	38,735	8,607
融資成本	5	(121,702)	(78,623)
融資成本淨額	5	(82,967)	(70,016)
應佔合營企業與聯營公司業績		403,436	359,427
除所得稅前溢利		1,023,623	763,888
所得稅開支	6	(381,684)	(293,824)
<b>年內溢利及全面收益總額</b>		<b>641,939</b>	<b>470,064</b>
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		960,748	668,041
非控股權益		(318,809)	(197,977)
		<b>641,939</b>	<b>470,064</b>
本公司擁有人應佔每股盈利 (以人民幣列示)			
—基本及攤薄	7	0.68	0.56

綜合財務狀況表  
於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		67,975	36,004
投資物業		180,900	170,800
採用權益法列賬的投資		1,468,834	1,103,432
遞延所得稅資產		347,836	151,192
		<u>2,065,545</u>	<u>1,461,428</u>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
開發中物業		32,108,351	16,052,548
持作出售的已竣工物業		295,960	732,904
貿易及其他應收款項以及 預付款項	8	1,128,141	1,252,942
應收聯營公司款項		175,789	124,709
應收合營企業款項		426,390	350,268
應收非控股權益款項		2,578,961	198,443
可收回稅項		670,214	206,629
受限制現金		2,211,490	1,414,744
已抵押定期存款		37,727	45,920
現金及現金等價物		4,547,628	1,052,217
		<u>44,180,651</u>	<u>21,431,324</u>
<b>流動資產總額</b>			
		<u>46,246,196</u>	<u>22,892,752</u>
<b>資產總額</b>			

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	14,919	–
儲備		3,679,095	1,243,531
		<b>3,694,014</b>	1,243,531
非控股權益		792,679	409,823
		<b>4,486,693</b>	<b>1,653,354</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		2,590,967	1,709,099
租賃負債		18,049	3,782
遞延所得稅負債		110,402	94,699
		<b>2,719,418</b>	1,807,580
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項	9	5,836,270	2,463,085
租賃負債		12,151	8,188
合約負債		20,979,809	8,416,172
應付聯營公司款項		1,159,616	1,497,735
應付合營企業款項		914,191	869,944
應付控股股東款項		–	23,539
應付非控股權益款項		3,761,926	4,682,599
應付稅項		325,482	326,356
借款		6,050,640	1,144,200
		<b>39,040,085</b>	19,431,818
<b>負債總額</b>		<b>41,759,503</b>	<b>21,239,398</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>46,246,196</b>	<b>22,892,752</b>

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

本公司於2018年10月8日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)在中華人民共和國(「中國」)的主要營業地點位於中國上海市閔行區申長路1398弄1-4號上海虹橋阿里中心6樓。本公司在香港的主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場2期36樓3620-22室。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中國從事房地產項目開發。

本公司股份自2020年7月15日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除非另有說明外，否則該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示。

該等綜合財務報表已於2021年3月19日獲本公司董事會批准發佈。

## 2. 重大會計政策概要

編製綜合財務報表所採納的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則該等政策已一直適用於呈列的所有年份。

### 2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公允價值計量的投資物業而修訂者除外。

**(a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則**

以下新訂準則及其修訂本已由本集團於2020年1月1日或之後開始的財政年度首次採納：

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號之修訂本	利率基準改革—第一階段
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義
2018年度財務報告的概念框架	財務報告的經修訂概念框架

採納上述新訂及經修訂準則對綜合財務報表並無重大財務影響。

**(b) 新訂準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未於2020年1月1日起或之後的財年生效，且並無獲本集團提前採納：**

		於以下日期或 之後開始的會 計期間生效
香港財務報告準則第16號之 修訂本	有關新型冠狀病毒 相關的租金寬減	2020年6月1日
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號之修訂本	利率基準改革 —第二階段	2021年1月1日
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號 級香港會計準則第41號之 修訂本	香港財務報告準則 2018年至2020年 週期之年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則 第3號之修訂本	參考概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號之 修訂本	物業、廠房及設備： 擬定使用前的 所得款項	2022年1月1日
會計指引第5號之修訂本(經 修訂)	經修訂會計指引5之共 同控制的合併會計 法	2022年1月1日
香港會計準則第37號之 修訂本	有償合約—履行 合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號之 修訂本	負債分類為流動及 非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020)之修訂 本	香港詮釋5(2020)之財 務報表的呈列—借 款人對含有按要求 償還條款的定期貸 款的分類	2023年1月1日

香港財務報告準則第10號及 投資者與其聯營 待定  
香港會計準則第28號之 公司或合營企業之  
修訂本 間資產出售或注資

本集團正評估該等已頒佈但尚未生效之準則及現有準則之修訂的潛在影響。

### 3. 收益及分部資料

本公司執行董事(「**執行董事**」)已被確認為主要經營決策者。管理層根據本集團的內部報告釐定經營分部，之後提交予執行董事用以評估業績及分配資源。

執行董事根據除所得稅前溢利計量評估經營分部的表現，並視之為唯一的經營分部，即物業開發。因此，未列報經營分部披露資料。由於本集團的大部分資產及經營位於中國(被視為位於具有相似風險及回報的經濟環境下的地理區域)，故未列報按地區分部分析。

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無單一外部客戶的交易佔比超過本集團收益的10%或以上。

截至2020年及2019年12月31日止年度內確認與客戶簽訂的合同收益為在中國的物業銷售收入，所有該等收入均於某個時間點確認。

來自外部各方的收益乃源於大量外部客戶，且上報予執行董事的收益採用與綜合財務報表一致的方式計量。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售	<u>4,171,331</u>	<u>1,978,034</u>

#### 4. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售物業成本(包括建築成本、土地成本、 資本化利息開支)	2,623,888	1,114,726
其他稅費及附加費	30,350	18,781
僱員福利開支	406,604	208,145
管理及諮詢服務費	47,553	35,098
捐款	2,334	2,674
廣告及推廣開支	140,722	90,215
辦公費用	79,931	38,511
物業、廠房、設備及使用權資產折舊	19,669	12,400
業務招待開支	39,196	21,320
招聘費用	3,123	2,308
汽車費用	2,678	1,410
核數師薪酬		
—審計服務	4,894	—
—非審計服務	796	—
擔保費	2,143	10,826
法律及專業服務費用	27,242	8,252
上市開支	16,541	10,103
差旅及交通費用	12,683	8,797
銷售佣金	34,414	3,435
其他	9,688	9,401
	<u>3,504,449</u>	<u>1,596,402</u>
銷售總成本、銷售及營銷開支以及 一般及行政開支		

#### 5. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資收入		
—銀行存款利息收入	(38,735)	(8,607)
融資成本		
—銀行及其他借款	405,922	152,589
—應付聯營公司及合營企業款項	17,229	20,121
—應付非控股權益款項	197,787	230,016
—租賃負債	1,249	813
—減：資本化利息	(500,485)	(324,916)
	<u>121,702</u>	<u>78,623</u>
融資成本淨額	<u>82,967</u>	<u>70,016</u>



## 6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	348,677	207,356
－中國土地增值稅	213,948	184,394
	<u>562,625</u>	<u>391,750</u>
遞延所得稅	<u>(180,941)</u>	<u>(97,926)</u>
	<u><b>381,684</b></u>	<u><b>293,824</b></u>

### 中國企業所得稅

本集團就中國業務經營計提的所得稅撥備乃根據現有相關立法、詮釋及慣例對截至當年的估計應課稅利潤按適用稅率而計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」），位於中國內地的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25%

### 中國土地增值稅（「**土地增值稅**」）

根據中國土地增值稅相關規定，所有來自銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附帶設施的收入均須按增值額以由30%至60%不等之累進稅率繳付土地增值稅，惟增值不超過20%的可扣除項目總額之普通住宅物業之銷售收入可獲豁免。

本集團已根據上述累進稅率計提銷售物業的土地增值稅。

### 境外所得稅

本公司根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）的直接附屬公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立且獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。本集團的香港附屬公司須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

## 中國股息預扣所得稅

根據於2017年12月6日頒佈的企業所得稅法實施細則，中國公司於2008年1月1日後產生的溢利向其外國投資者分配之股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅，惟中國附屬公司的直接控股公司於香港註冊成立並滿足中港稅收協定安排要求時，可按5%的較低預扣所得稅率徵稅。

於2020年12月21日，中國附屬公司之直接控股公司已向稅務局取得居民身份證，符合中國與香港訂立的稅務條約安排之規定。其後的股息分派應採用較低的5%預扣稅率。

於2020年12月31日，就本公司中國附屬公司未分配溢利引致之暫時差額作出遞延稅項撥備，按適用稅率5% (2019年：10%)，計提遞延所得稅負債約人民幣80,350,000元 (2019年：人民幣70,829,000元)。

## 7. 每股盈利

### (a) 基本

於釐定截至2020年及2019年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數時，於本公司於註冊成立後發行的普通股及以換取重組時上市業務而發行的普通股(詳情載於招股章程附錄一的會計師報告附註1.2及資本化發行(附註10))均被視為於2019年1月1日發行，猶如本公司當時已成立。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司所有者利潤(人民幣千元)	960,748	668,041
發行普通股加權平均數(以千計)	1,415,823	1,200,000
基本每股收益(人民幣)	<u>0.68</u>	<u>0.56</u>

### (b) 稀釋

截至2020年及2019年12月31日止年度本公司沒有任何潛在的稀釋性股票流通在外。因此，稀釋每股收益與基本每股收益相同。

## 8. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項(附註(a))	8,071	25,970
其他應收款項	657,699	376,414
預付款項	462,371	850,558
	<u>1,128,141</u>	<u>1,252,942</u>

貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其公允價值相若，並以人民幣計值。

### (a) 第三方應收款項

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0 – 30日	8,071	22,793
31 – 60日	–	3
61 – 90日	–	866
90日以上	–	2,308
	<u>8,071</u>	<u>25,970</u>

於2020年12月31日，貿易應收款項人民幣8,071,000元(2019年：人民幣25,970,000元)已逾期但尚未減值，完全與跟本集團有良好結算記錄的若干客戶相關。

就有關逾期貿易應收款項，本集團透過考慮過往虧損經驗、現有市況及前瞻性資料評估預期信貸虧損。根據評估，貿易應收款項的預期信貸損失率接近零。因此，該等應收款項結餘的虧損撥備概不重大。

## 9. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	4,665,565	1,978,499
應付票據	65,659	77,527
其他應付款項	1,105,046	407,059
	<u>5,836,270</u>	<u>2,463,085</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>5,836,270</u>	<u>2,463,085</u>

(a) 下表載列本集團按發票日期劃分的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0–30日	4,279,766	1,780,785
31–60日	120,017	61,506
61–90日	22,810	11,690
90日以上	242,972	124,518
	<u>4,665,565</u>	<u>1,978,499</u>

## 10. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年1月1日	38,000,000	380,000
變動	9,962,000,000	99,620,000
	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
	股份數目	股本 人民幣千元
已發行：		
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年1月1日	1,000	–
根據資本化發行發行的股份(附註(a))	1,199,999,000	10,979
根據全球發售的股份(附註(b))	430,618,000	3,940
	<u>1,630,618,000</u>	<u>14,919</u>
於2020年12月31日	<u>1,630,618,000</u>	<u>14,919</u>

本公司於2018年10月8日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

根據本公司股東(「股東」)於日期為2020年6月20日作出的書面決議案，本公司的法定本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，增至由100,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，另設額外9,962,000,000股，每股面值0.01港元。

**(a) 資本化發行**

資本化發行於2020年7月15日，根據2020年6月20日的股東決議案進行。本公司以資本化發行的方式向本公司於2020年7月15日股東名冊上的股份持有人發行1,199,999,000股股份，每股面值為0.01港元，金額為11,999,990港元(相當於人民幣10,979,000元)，記入本公司股份溢價賬之進賬額。

**(b) 全球發售**

於2020年7月15日，本公司因完成全球發售，按每股3.93港元價格發行合共400,000,000股普通股。

超額配售權部分行使後，於2020年8月5日按每股3.93港元價格發行30,618,000股股份。

於完成資本化發行、全球發售及行使超額配售權後，本公司已發行股份總數增加至1,630,618,000股。

**11. 股息**

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
末期建議股息每股普通股人民幣0.18元 (2019年：無)	<b>293,511</b>	-

於2021年3月19日，本公司董事建議宣派截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣0.18元，合共約為人民幣293,511,000元。該建議股息並未反映截至2020年12月31日止年度綜合財務報表中的應付股息，但將反映截至2021年12月31日止年度的股息分配。

## 管理層討論及分析

### 整體概覽

港龍中國地產集團有限公司(「本公司」)，是一家位於長江三角洲地區的知名房地產開發商。本公司的股份已於2020年7月15日以全球發售的方式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(股份代碼：6968.HK)主板成功上市(「上市」)，其為公司發展的重要里程碑。

本集團總部位於上海，已成為活躍在長江三角洲地區(中國經濟最繁榮、最具活力的地區之一)的房地產開發商，主要聚焦於上海、杭州、南京、蘇州、南通、湖州、泰州、鹽城等，並已在該等地區實現戰略性地區覆蓋。秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，集團認為持之以恆的創新、各產品的優良品質及信譽已為我們在市場贏得良好的口碑。

2020年伊始，在2019新冠疫情的衝擊下，房地產市場亦受影響嚴重，隨著中和地方政策的逐漸顯效，如多次降息、供給兩端的政策扶持、重大規劃落地等，購房者置業信心恢復，前期積壓的市場需求積極入市，市場逐步恢復。與此同時，本集團緊抓銷售窗口期，加大推盤力度，創新營銷模式，經全集團員工努力，本集團合約銷售金額約人民幣31,318百萬元，同比增長20%。

未來一年宏觀經濟方面，對房地產市場而言，在穩健的金融環境中，房地產市場亦將有所受益，房企融資成本下降、房屋擁有成本下降等均有利於市場的恢復發展；政策方面房地產市場調控將堅持「房住不炒」定位不變。全國房地產市場規模雖存調整壓力，但短期疫情期間壓制需求、信貸環境改善帶動的投資保值需求、疫情推動的改善需求等仍有釋放空間；本集團將緊抓銷售窗口機會，實施高週轉策略，保持開工積極性；面對

疫情及經濟發展的不確定性，房地產產品與服務現狀，以及後疫情房屋需求趨勢；搶抓回款並達成銷售目標，同時加大潛力城市立足和產品創新的探索力度，更好地提升本集團產品品質、實現持續穩定、有質量的增長。

長三角房地產市場是疫情期恢復較快的區域，未來一年，本集團將以深耕多年的長三角城市為後盾，繼續積極拓展安徽、華南、中西部等區域熱點城市，實現全國佈局。充分利用聯交所上市平臺，實現多元化融資渠道，助力本集團業務發展，回饋每位股東。

## 業務回顧

本集團的收入主要來自物業銷售。截至2020年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣4,171百萬元，同比增加約111%。

## 合約銷售

截至2020年12月31日止年度，包括該等合營企業及聯營公司之數據，本集團合約銷售額約為人民幣31,318百萬元，同比增加20%，以及銷售合約建築面積（「**建築面積**」）約2,427,000平方米，同比增加13%。截至2020年12月31日止年度，合約銷售的平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣12,906元，同比增加約6%。

於2020年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣20,980百萬元，而於2019年12月31日，約為8,416百萬元，增長約149%。

## 物業銷售

截至2020年12月31日止年度，物業銷售收益同比增加約111%至約人民幣4,171百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團確認總建築面積約437,988平方米，較2019年增加約75%。被確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣9,524元，同比增加約21%。

下表載列截至2020年12月31日止年度按物業類型和城市被確認的銷售額及建築面積：

	被確認 建築面積 平方米	被確認 平均售價 人民幣／ 平方米	被確認 收益 人民幣 千元
<i>住宅、零售及商業</i>			
常州	192,304	12,759	2,453,610
常熟	66,134	9,969	659,309
連雲港	2,717	9,605	26,096
鹽城	112,679	6,667	751,218
貴州	22,057	9,269	204,442
<i>停車場及車庫／儲存設施</i>	<u>42,097</u>	<u>1,821</u>	<u>76,656</u>
總計	<u><u>437,988</u></u>	<u><u>9,524</u></u>	<u><u>4,171,331</u></u>

### 土地儲備

憑藉本集團對房地產市場的深入理解以及對其目標城市的深入研究，本集團繼續在該等區域及城市的戰略有利位置戰略性的選擇及購買土地，以進一步發展本集團在該市場的影響力。於2020年12月31日，本集團(連同其合營企業及聯營公司)擁有72個項目，土地儲備為10,809,065平方米，其中67個項目位於長三角地區的24個城市。此外，於2020年12月31日，本集團已通過其附屬公司於粵港澳大灣區和中國西南部地區規劃佈局，且於廣州及成都均獲得優質項目。



下表載列於2020年12月31日本集團按省份劃分的土地儲備總數的建築面積明細：

省份	土地儲備 總數 <sup>(1)</sup> 平方米	佔土地 儲備總數 的百分比 %
江蘇	5,815,993	54%
廣東	1,581,719	14%
安徽	1,392,297	13%
浙江	1,135,157	11%
貴州	470,375	4%
河南	192,223	2%
四川	144,519	1%
上海	76,782	1%
總計	<u>10,809,065</u>	<u>100%</u>

附註：

- (1) 土地儲備總數等於(i)已竣工物業的可供出售總建築面積或可出租總建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的總建築面積之和。
- (2) 就全資及非全資附屬公司開發，並由我們的合營企業或聯營公司持有的項目而言，其各自的項目佔總建築面積的100%。

截至2020年12月31日止年度，本集團(連同其合營企業及聯營公司)於江蘇、浙江、安徽、廣東及四川購入21個新的優質土地，提供了4,707,784平方米。以可供出售的總建築面積計算，加權平均每平方米權益土地成本約為人民幣4,113元。

有關土地詳情載列於下表：

項目名稱	城市	本集團 權益	總建築 面積 平方米	總代價 人民幣 千元	平均土 地成本 人民幣/ 平方米
泊翠瀾境	海門	26%	95,579	635,082	6,645
港龍·湖光瓏樾	宜興	100%	188,878	672,000	3,558
時代天驕	蕪湖	100%	92,513	120,000	1,297
湖山映	蕪湖	60%	300,491	510,000	1,697
燕山映	常州	35%	163,484	797,330	4,877
港龍美的雲築	阜陽	57%	559,302	1,884,602	3,370
港龍君望	黃山	50%	92,349	645,566	6,991
東望府	淮安	100%	168,635	566,453	3,359
玖悅府	義烏	60%	63,039	461,000	7,313
攬灣玖築	南京	25%	181,571	810,000	4,461
增城項目	廣州	60%	812,105	3,830,000	4,716
港龍紫譽華庭	惠州	51%	121,273	354,940	2,927
君啟花園	鹽城	51%	155,949	1,271,975	8,156
時代天驕(二期)	蕪湖	65%	175,180	222,000	1,267
港龍美的未來映	成都	55%	144,519	1,199,869	8,303
辰光雅苑	合肥	60%	172,462	707,132	4,100
時光映花園	南通	25%	180,230	682,590	3,787
棠玥府	南京	40%	83,518	380,000	4,550
君望瀾庭	海安	35%	191,910	513,146	2,674
揚州項目	揚州	25%	116,457	212,700	1,826
黃埔項目	廣州	20%	648,340	4,670,974	7,205
總計			<u>4,707,784</u>	<u>21,147,359</u>	

附註：就全資及非全資附屬公司開發，並由我們的合營企業或聯營公司持有的項目而言，其各自的項目佔總建築面積的100%。

## 財務回顧

### 整體表現

截至2020年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣4,171百萬元，同比增加約111%。毛利約為人民幣1,517百萬元，同比增加約80%。截至2020年12月31日止年度，本集團淨利潤同比增加37%至約人民幣642百萬元。截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔的利潤同比增加約44%至約人民幣961百萬元。

### 收益

截至2020年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣4,171百萬元，同比增加約111%。該增加主要歸因於本年度內本集團推出的物業項目增加，從而被確認的物業銷售顯著增長。

### 銷售成本

本集團的銷售成本為直接產生的物業銷售成本，包括建築成本、土地成本及資本化利息。

截至2020年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣2,654百萬元，同比增加約134%。

### 毛利

截至2020年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣1,517百萬元，同比顯著增加約80%。毛利率的變動主要受控制權已轉移的物業相關銷售價格、建築成本及土地成本的影響。截至2020年12月31日止年度，集團錄得毛利率約36%，於2019年同期為約43%。毛利率下跌主因為年內交付的土地成本較高，但相比同業，毛利率仍然是相對較高的。毛利率相對較高，乃由於在此期間交付的物業的土地成本相對較低，該物業乃在中國平均土地價格上漲之前獲得的土地上開發。

## 其他收入

截至2020年12月31日止年度，本集團的其他收入約為人民幣26百萬元，而截至2019年12月31日止年度，其他收入約為人民幣77百萬元。其他收入主要包括來自聯營公司、合營企業及其他第三方的利息收入、管理及諮詢服務收入以及租金收入。管理及諮詢服務主要包括指派員工及人員以支持相關項目公司的營運(包括但不限於有關管理、營運、財務及營銷方面)，並就本集團的物業發展項目獨家提供管理及諮詢服務予合營企業及聯營公司。其他收入的下落主要歸因於集團聯營公司和合營企業的權益銷售下跌，從而令管理及諮詢服務收入減少。

## 投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干零售單位，以賺取租金收入及／或資本增值。該金額代表本集團截至2020年12月31日止年度投資物業的公允價值收益相當於約人民幣10百萬元，而截至2019年12月31日止年度，此收益約人民幣16百萬元。本集團的投資物業的公允價值於截至2020年及2019年12月31日止年度均有穩定的增長。

## 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支同比增加約83%，自截至2019年12月31日止年度的約人民幣212百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣389百萬元。該增加主要歸因於本年度內本集團合約銷售及銷售人員人數快速增長，從而令營銷及廣告成本以及員工成本增加。

## 一般及行政開支

本集團的一般及行政開支同比增加約85%，自截至2019年12月31日止年度的約人民幣250百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣462百萬元。我們一般及行政開支的增加主要由於為應對業務擴張，行政人員每月平均人數增加，導致行政人員的僱員福利開支增加。

## 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額同比增加約19%，自截至2019年12月31日止年度的約人民幣70百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣83百萬元。該增加主要歸因於用於物業開發業務的計息債務增加，以及於2020年12月為再融資及一般營運資金目的的計息優先票據（「**2021 優先票據**」）的發行。

## 應佔合營企業及聯營公司業績

本集團採用權益法核算合營企業及聯營公司業績，主要指於相關期間與已交付項目相關的應佔利潤被其他合營企業及聯營公司發生的虧損所抵銷。

合營企業及聯營公司的應佔業績增加，自截至2019年12月31日止年度約人民幣359百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的利潤約人民幣403百萬元。該增加主要歸因於本集團的合營企業及聯營公司於本年度內竣工及交付更多項目，從而令合營企業及聯營公司的物業銷售收益增加。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支自截至2019年12月31日止年度的人民幣294百萬元增加30%至截至2020年12月31日止年度的人民幣382百萬元，其主要歸因於本集團截至2020年12月31日止年度確認收入增加。截至2020年及2019年12月31日止年度，實際稅率（不包括應佔合營企業及聯營公司業績）為62%及73%。

## 年內溢利及全面收益總額

由於上述原因，本集團的溢利及全面收益總額自截至2019年12月31日止年度的約人民幣470百萬元顯著增加約37%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣642百萬元。本公司擁有人應佔的溢利自截至2019年12月31日止年度的約人民幣668百萬元增加44%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣961百萬元。

截至2020年12月31日止年度，本公司的每股基本及攤薄盈利為每股人民幣0.68元，較截至2019年12月31日止年度的每股人民幣0.56元增加約21%。

## 流動資金及財務來源

本集團一直追求審慎的庫務管理政策及積極管理流動資金狀況，並有足夠的備用銀行信貸額度以應付日常營運及未來發展的資金需求。

截至2020年12月31日止年度，我們主要透過(i)上市所得款項及發行2021優先票據所得款項；(ii)運營所得現金(包括物業預售及銷售所得款項)；及(iii)銀行貸款、信託融資及來自非控股權益的款項以及其他融資為運營資金、資本開支及其他資本需求提供資金。

於2020年12月31日，本集團的現金總額(包括受限制現金，質押定期存款及現金及現金等價物)約為人民幣6,797百萬元，而於2019年12月31日約為人民幣2,513百萬元。該增加主要由於來自物業銷售所得款項增加。本集團絕大部分的現金及現金等價物均以人民幣計值。

截至2020年12月31日止年度，本集團自銀行及其他信託融資安排獲得新借款總額達約人民幣8,525百萬元，發行2021優先票據所得款項約為人民幣987百萬元，以及償還自銀行及其他信託融資安排的借款達約人民幣3,724百萬元。於2020年12月31日，本集團銀行及其他借款總額達約人民幣8,642百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣2,853百萬元增加約203%。於銀行及其他借款中，約人民幣6,051百萬元(截至2019年12月31日：約人民幣1,144百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣2,591百萬元(截至2019年12月31日：約人民幣1,709百萬元)將於一年後償還。

### 優先票據

於2020年12月，本公司發行2021優先票據於2021年12月到期的本金金額為150百萬美元的優先票據，該等票據於2020年在新加坡證券交易所有限公司上市。2021年優先票據按固定年利率13.5%計息，每半年於期末支付一次利息。

上述優先票據的發行目的用於本集團的一般營運資金。



## 主要財務比率

於2020年12月31日，本集團的淨負債比率(按借款總額減去限制現金、抵押定期存款及現金及現金等價物，再除以權益總額計算)為41%，較於2019年12月31日的21%增加20個百分點。該增加主要由於2020年12月31日，總借款餘額增加以為本集團擴張提供融資。2019新冠疫情爆發導致我們於本年度的若干房地產項目於報告期內的預售、預期竣工及交付延遲。本集團將繼續通過營運資金管理政策，有效管理營運資金，並繼續利用本集團可得財務資源，包括房地產項目的銷售及預售收入、提取銀行貸款及其他借款，並根據最新的施工進度，協商完善對承包商的付款安排。

本集團的流動比率按流動資產總額除以截至相應日期的流動負債總額計算。本集團的流動比率自於2019年12月31日的約1.10倍增加至於2020年12月31日的約1.13倍。流動比率截至2020年及2019年12月31日維持穩定。

## 外匯風險

本集團主要在中國經營業務。除以美元計值的2021優先票據外，本集團截至2020年12月31日止年度並無任何其他外匯波動的重大直接風險。董事預期人民幣匯率波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

截至2020年12月31日，本集團並無訂立任何對沖交易。本集團通過密切監察外幣匯率的變動以管理其外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 利率風險

本集團的利率風險來自借款。除利率固定的2021優先票據外，本集團大部分借款以人民幣計值，本集團借款的利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響。本集團通過密切監察利率波動趨勢及其對本集團利率風險的影響，以及監察本集團的債務組合以管理其利率風險。

## 資產抵押

於2020年12月31日，本集團的若干銀行及其他借款由賬面總值為人民幣約14,880百萬元(2019年12月31日：人民幣6,555百萬元)的抵押定期存款、集團公司的股本權益、開發中物業、持作出售的已竣工物業及投資物業提供擔保。

## 承諾

於2020年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的承諾如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備	<u>15,725,006</u>	<u>13,457,571</u>

該金額指根據當前估計預算釐定的建設合約及協定的擬開發合約的資本承諾。

## 財務擔保及或有負債

於2020年12月31日，本集團總的財務擔保如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
為若干購房者的按揭融資作出的擔保	7,913,296	3,294,002
為合營企業和聯營公司借款提供的擔保	<u>615,000</u>	<u>905,447</u>
總計	<u>8,528,296</u>	<u>4,199,449</u>

截至2020年12月31日止年度，本集團已為若干購房者安排銀行融資及提供擔保，確保其還款責任。有關擔保期自抵押貸款授予日期起計至下列事件發生者為止(以較早者為準)：(i)購房者獲發物業所有權證；或(ii)購



房者償還抵押貸款。根據擔保條款，若購房者逾期支付抵押貸款，銀行可要求我們支付違約購房者結欠銀行的貸款本金連同應計利息。在此情況下，本集團有權沒收有關購房者的按金，並轉售物業，補償本集團向銀行支付的款項。董事認為，購房者不履行付款責任的可能性極微及本集團面臨的信貸風險已大幅降低。

本集團亦不時為本集團的合營企業和聯營公司的借款提供擔保。相關借款主要來自銀行，為該等合營企業和聯營公司的物業開發項目提供資金，因此，該等合營企業和聯營公司的土地使用權亦抵押予銀行。除抵押物外，我們亦會提供擔保。董事認為，合營企業和聯營公司不履行付款責任的可能性極微，因而按公允價值計量的財務擔保微不足道，且並無確認負債。

於2020年12月31日，本集團無其他重大或有負債。

### **附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售**

截至2020年12月31日止年度，本集團概無對附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

### **重大投資的未來計劃**

本集團將酌情繼續投資其物業開發項目及收購合適地塊，該等投資將由自有資金及外部借款籌集。除上述披露者外，截至本公告日期，本集團概無任何重大投資的未來計劃。

### **僱員及薪酬政策**

截至2020年12月31日，本集團共1,465名僱員(2019年12月31日：1,012名僱員)。截至2020年12月31日止年度，本集團的僱員薪金福利開支約為人民幣407百萬元(截至2019年12月31日止年度：約人民幣208百萬元)。本集團採用基於僱員表現釐定僱員薪酬的政策。一般而言，本集團向僱員提供有競爭力的薪酬方案，包括基本工資、基於績效的獎勵及年終獎。本集團亦為本集團的僱員繳納社會保障保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其在房地產行業及相關領域的專業知識。

## 指數股成分變動

### 獲納入MSCI中國全股票小型股指數

自2020年11月30日市場收盤起，本公司獲納入MSCI中國全股票小型股指數。MSCI中國全股票小型股指數旨在衡量中國市場小型股的表現，其指數成份股一般涵蓋在中國擁有經營實體，且具良好經營業績和發展潛力的公司。這充分體現資本市場對本集團業績及價值的認可，更可提升本公司的知名度及增加本公司的交易流動性，從而實現本公司的投資價值。

## 未來展望

於2020年初2019新冠疫情爆發後，中國已經及將繼續於全國落實多項預防及監控措施。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的發展情況，並評估新冠肺炎對本集團財務狀況及營運業績的影響。

展望2021年，本集團將秉承「一體兩翼」的發展策略，聚焦核心主業，不斷提升企業運營效率。做到以客戶需求為導向持續提升產品力和品牌力等企業核心競爭力。此外，本集團將堅持理性投資、穩健佈局的理念，充分把握城市輪動的發展機遇深入推進「深耕長三角、佈局全國中心城市」戰略的落地。

為保障發展戰略的順利實施，2021年，本集團將繼續加強管理精細化，練好內功。本集團將進一步優化運營和財務管理體系，縮短決策流程，提高運營效率。此外，本集團還將繼續採取穩健的財務控制政策，通過多元化的融資渠道進一步優化資本債務結構。

## 購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司股份於2020年7月15日（「上市日期」）首次在聯交所主板上市。自上市日期至本公告日期，本公司及其附屬公司均未購買、贖回或出售過本公司的任何上市證券。

## 股息

董事會建議向於2021年5月26日(星期三)名列於本公司股東名冊的股東派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.18元(「**建議末期股息**」)，惟須待股東於將於2021年5月20日(星期四)召開的本公司應屆股東週年大會(「**2021年股東週年大會**」)上批准。預期建議末期股息將於2021年6月30日(星期三)或之前支付。建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的建議末期股息將按2021年5月20日(星期四)至2021年5月26日(星期三)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。

## 股東週年大會和暫停股份過戶登記

### (A) 為確定出席2021年股東週年大會及於會上投票的權利

本公司將定於2021年5月20日(星期四)舉行2021年股東週年大會。本公司將於2021年5月14日(星期五)至2021年5月20日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，以確定股東出席2021年股東週年大會及於會上投票的權利，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席2021年股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2021年5月13日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54層。

### (B) 釐定獲派建議末期股息權利

本公司將於2021年5月26日(星期三)暫停辦理過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，本公司未登記的股份持有人應確保所有過戶表格連同相關股票於2021年5月25日(星期二)下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54層。

## 首次公開發售及發行超額配售股份所得款項之使用

經扣除本公司所承擔的包銷費用、佣金及其他上市開支後，上市所得款項淨額為港幣1,611.7百萬元。於2020年12月31日，董事並不知悉本公司日期為2020年6月29日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載對所得款項的計劃用途有任何重大變動。本公司將根據其發展策略，市場條件以及該募集資金的用途，使用從全球發售中募集的資金。

對招股章程所述的所得款項淨額之計劃用途、從上市日期至2020年12月31日期間實際使用情況如下：

如招股章程所述之業務目標	估所得款項 金額比例	截至2020年 12月31日		未使用的	
		所得款項 淨額之 預期用途 <sup>(附註)</sup> 港幣千元	所得款項淨額 實際用途 港幣千元	所得款項 港幣千元	預期時間線
為潛在開發項目土地成本提供資金	60%	967,020	967,020	-	不適用
為現有項目開發建設提供資金	30%	483,510	440,799	42,711	在2021年1月已使用
一般營運資金	10%	161,170	161,170	-	不適用

附註：誠如招股章程所披露，估計上市所得款項淨額，經扣除本公司就此所支付的包銷費用、佣金及開支，約為港幣1,432.2百萬元；誠如本公司日期為2020年7月14日的配售結果公告所披露，其修訂為1,469.0百萬港元。行使超額配股權後，本公司實際收到的所得款項淨額約為港幣1,611.7百萬元。本公司已採用約港幣142.7百萬元差異按照以與招股章程所載原始資金之相同比例應用到各業務戰略。

## 公眾持股量充足

根據本公司可公開獲取的資料及就董事會所知，於本公告日期，本公司具備《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)規定的公眾持股量。

## 企業管治

本公司認識到良好的企業管治對於加強公司管理及維護股東整體利益的重要性。自上市日期以來，本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）所載的守則條文，作為其本身的守則以指導其企業管治常規。除董事會主席與首席執行官為同一人有偏離外，董事會認為，自上市日期至2020年12月31日，本公司已於適用及許可之範圍內遵守企業管治守則。

根據企業管治守則A.2.1段，主席與行政總裁的職責應予區分，且不應由同一人兼任。呂明先生現擔任本集團董事會主席兼首席執行官，負責本集團整體業務及運營之戰略規劃及管理。自本集團成立以來，呂明先生一直負責本集團之整體管理。董事會認為，在當前結構下，本公司能夠快速有效地作出及實施業務決策，從而推動本集團按照其他戰略及業務方向發展。董事會認為，我們現有安排下權力與授權、問責與獨立決策間之平衡將不會受到影響，此乃由於非執行董事及獨立非執行董事具有不同背景及經驗。此外，審核委員會由大多數獨立非執行董事組成，且於其認為必要時可自由及直接徵詢本公司外部核數師及獨立專業顧問之意見。因此，董事認為，於該等情況下，偏離企業管治守則第A.2.1段屬恰當。

## 證券交易標準守則

自上市日期以來，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**」）作為本公司董事及高級管理層進行證券交易的行為守則。彼等由於其職務或僱傭關係可能擁有與公司或其證券有關的內部信息。所有董事經特別查詢後確認，彼等自上市日期起至2020年12月31日期間均已遵守標準守則。此外，本公司並不知悉本集團高級管理層自上市日期起至2020年12月31日期間有任何不遵守標準守則的情況。



## 審閱財務報表

### 審計委員會

本公司審計委員會由溫浩然先生、呂永南先生、郭少牧先生及鄧露娜女士組成。審計委員會已與管理層及董事會討論，並審閱本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績。

### 核數師工作範圍

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已同意本公告有關本集團初步公告所載截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況報表、綜合全面收益表及相關附註內的數字，該等金額與本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此羅兵咸永道並無對本公告作出任何核證。

### 刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.glchina.group](http://www.glchina.group))。本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告將適時寄發予股東並刊載於上述網站。

承董事會命  
港龍中國地產集團有限公司  
主席及執行董事  
呂明

香港，2021年3月19日

於本公告日期，本公司的執行董事為呂明先生(主席)、呂進亮先生及呂志聰先生。本公司的非執行董事為呂永茂先生及呂永南先生。本公司的獨立非執行董事為溫浩然先生、郭少牧先生及鄧露娜女士。