

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的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的有限公司)

(股份代號：6968)

**截至2021年6月30日止六個月  
未經審核中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至2021年6月30日止六個月合約銷售額(包括附屬公司、合營企業與聯營公司的整體合約銷售額)約為人民幣17,853百萬元，總銷售面積約1,488,418平方米，同期增長分別為58%及65%。
- 截至2021年6月30日止六個月收入約為人民幣4,859百萬元，較2020年同期增長184%。
- 截至2021年6月30日止六個月淨利潤約為人民幣453百萬元，較2020年同期增長41%。
- 於2021年6月30日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為68%(於2020年12月31日：82%)。
- 於2021年6月30日，本集團的淨資產負債比率(按借款總額減受限制現金、已抵押定期存款以及現金及現金等價物，再除以權益總額計算)為25%(於2020年12月31日：41%)。
- 於2021年6月30日，本集團的現金短債比(按現金及銀行結餘除以短期銀行和其他借款計算)為1.7倍(於2020年12月31日：1.1倍)。
- 於2021年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣24,874百萬元，於2020年12月31日則約為人民幣20,980百萬元，增加約19%。

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2021年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績及與上一年度同期的比較數字如下：

### 中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	4	4,858,839	1,713,089
銷售成本		<u>(3,719,851)</u>	<u>(1,056,671)</u>
毛利		1,138,988	656,418
其他收入及其他收益淨額		75,467	11,107
銷售及營銷開支		(296,441)	(160,838)
一般及行政開支		<u>(284,878)</u>	<u>(177,866)</u>
經營溢利		633,136	328,821
融資收入	5	21,614	8,856
融資成本	5	(148,738)	(44,043)
融資成本淨額	5	(127,124)	(35,187)
應佔合營企業與聯營公司業績		<u>192,121</u>	<u>211,744</u>
除所得稅前溢利		698,133	505,378
所得稅開支	6	<u>(245,045)</u>	<u>(184,318)</u>
期內溢利及全面收益總額		<u>453,088</u>	<u>321,060</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		156,937	472,309
非控股權益		<u>296,151</u>	<u>(151,249)</u>
		<u>453,088</u>	<u>321,060</u>
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利 (每股以人民幣列示)			
—基本及攤薄	7	<u>0.10</u>	<u>0.39</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	208,395	67,975
投資物業	180,900	180,900
採用權益法列賬的投資	1,558,515	1,468,834
遞延所得稅資產	379,323	347,836
	<u>2,327,133</u>	<u>2,065,545</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	36,185,250	32,108,351
持作出售的已竣工物業	843,243	295,960
貿易及其他應收款項及預付款項	8 1,870,686	1,128,141
應收聯營公司款項	206,516	175,789
應收合營企業款項	227,321	426,390
應收非控股權益款項	3,702,361	2,578,961
按公允價值計入損益的金融資產	82,585	-
可收回稅項	603,293	670,214
現金及銀行結餘	6,488,805	6,796,845
	<u>50,210,060</u>	<u>44,180,651</u>
<b>資產總額</b>	<u><b>52,537,193</b></u>	<u><b>46,246,196</b></u>
<b>權益</b>		
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>		
股本	10 14,919	14,919
儲備	3,544,553	3,679,095
	<u>3,559,472</u>	<u>3,694,014</u>
非控股權益	5,368,571	792,679
	<u>8,928,043</u>	<u>4,486,693</u>

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		4,828,721	2,590,967
租賃負債		150,459	18,049
遞延所得稅負債		119,069	110,402
		<u>5,098,249</u>	<u>2,719,418</u>
<b>非流動負債總額</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	9	5,805,209	5,836,270
租賃負債		21,521	12,151
合約負債		24,873,557	20,979,809
應付聯營公司款項		673,660	1,159,616
應付合營企業款項		795,276	914,191
應付非控股權益款項		1,782,237	3,761,926
應付稅項		369,198	325,482
應付股息		293,511	-
借款		3,896,732	6,050,640
		<u>38,510,901</u>	<u>39,040,085</u>
<b>流動負債總額</b>			
<b>負債總額</b>			
		<u>43,609,150</u>	<u>41,759,503</u>
<b>權益及負債總額</b>			
		<u>52,537,193</u>	<u>46,246,196</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

本公司於2018年10月8日根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產項目開發。

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

除另有說明外，本中期簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)列示。董事會於2021年8月25日批准發佈本中期簡明綜合財務資料。

本截至2021年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料尚未經過審核。

### 2. 編製基準

截至2021年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

中期報告不包括一般於年度財務報告納入所有種類的附註。因此，本報告須與截至2020年12月31日止年度的年報及本公司於中期報告期間發佈的任何公告一併閱讀。

### 3. 會計政策

除下文所載所得稅預估及採用新訂及經修訂準則外，所採用的會計政策與上一個財政年度及相應中期報告期間的會計政策一致。

#### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間。本集團毋須就採納該等準則而變更其會計政策或進行追溯調整。

		於下列日期 或之後起的 年度期間生效
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
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂	利率基準改革—第2階段	2021年1月1日

(b) 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

若干新訂會計準則及詮釋已發佈，惟於本報告期間尚未強制生效，亦未獲本集團提早採納：

		於下列日期 或之後起的 年度期間生效
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂	虧損合約—履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂	引用概念框架	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號及 香港會計準則第8號修訂	呈列財務報表、會計政策、 會計估計變動及誤差	2023年1月1日
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進		2022年1月1日

本集團現正在評估新訂準則、新詮釋以及對準則及詮釋的修訂的全面影響。

#### 4. 收益及分部資料

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，並隨後提呈予執行董事用以評估表現及分配資源。

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，未呈列分部披露資料。由於本集團的大部分資產及業務位於中國(被視為一個具有相似風險及回報的經濟環境下的地理地點)，故未呈列地理分部分析。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，與單一外部客戶的交易佔比概無超過本集團收益的10%或以上。

來自外部各方的收益源於大量外部客戶，而向執行董事呈報的收益採用與中期簡明綜合財務資料一致的方式計量。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	<u>4,858,839</u>	<u>1,713,089</u>

截至2021年及2020年6月30日止六個月確認的來自客戶合約的收益為位於中國的物業銷售(均於某一時點予以確認)。

## 5. 融資成本，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
利息收入來自		
— 銀行存款	<u>21,614</u>	<u>8,856</u>
融資成本		
利息開支		
— 租賃負債	(3,817)	(426)
— 銀行及其他借款	(388,019)	(114,406)
— 應付非控股權益款項	<u>-</u>	<u>(97,600)</u>
	(391,836)	(212,432)
加：資本化利息	<u>243,098</u>	<u>168,389</u>
	<u>(148,738)</u>	<u>(44,043)</u>
融資成本淨額	<u>(127,124)</u>	<u>(35,187)</u>

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	168,900	159,376
— 中國土地增值稅	<u>98,965</u>	<u>68,310</u>
	<u>267,865</u>	<u>227,686</u>
遞延所得稅	<u>(22,820)</u>	<u>(43,368)</u>
	<u>245,045</u>	<u>184,318</u>

## 中國企業所得稅

本集團於中國業務經營的所得稅撥備乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅率的估計確認。

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的規定，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的銷售增值不超過總可扣稅項目金額的20%，則可予豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

## 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條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣稅率。

## 香港利得稅

截至2021年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5%（截至2020年6月30日止六個月：16.5%）。由於截至2021年6月30日止六個月本集團並無任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備（截至2020年6月30日止六個月：相同）。

## 海外所得稅

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，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）的直接附屬公司根據英屬維爾京群島商業公司法於英屬維爾京群島註冊成立，並獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。



## 7. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以各期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
期內本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	156,937	472,309
已發行普通股加權平均數(千股)	1,630,618	1,200,000
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.10</u>	<u>0.39</u>

### (b) 攤薄

截至2021年及2020年6月30日止六個月內本公司沒有任何潛在攤薄股份發行在外。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2021年6月30日	2020年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
來自第三方的貿易應收款項(附註(a))	49,212	8,071
其他應收款項	1,126,268	657,699
預付款項	<u>695,206</u>	<u>462,371</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項	<u>1,870,686</u>	<u>1,128,141</u>

附註：

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要源自銷售物業。銷售物業所得款項一般根據買賣協議列明條款收取。一般而言，並無向購房者授予信貸期。

貿易應收款項於中期簡明綜合財務狀況表日期按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	43,868	8,071
31日-60日	-	-
61日-90日	-	-
90日以上	5,344	-
	<u>49,212</u>	<u>8,071</u>

就該等逾期貿易應收款項而言，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虧損率接近零。因此，該等貿易應收款項結餘的虧損撥備並不重大。

9. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註a)	4,197,124	4,665,565
應付票據(附註b)	48,214	65,659
其他應付款項	1,559,871	1,105,046
	<u>5,805,209</u>	<u>5,836,270</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：

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	4,071,294	4,279,766
31-60日	30,607	120,017
61-90日	35,613	22,810
90日以上	59,610	242,972
	<u>4,197,124</u>	<u>4,665,565</u>

(b) 本集團應付票據賬齡分析如下：

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	15,795	18,124
31-60日	13,309	16,176
61-90日	11,878	9,849
90日以上	7,232	21,510
	<u>48,214</u>	<u>65,659</u>

## 10. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2021年1月1日及2021年6月30日	<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2021年1月1日及2021年6月30日	<u>1,630,618,000</u>	<u>14,919</u>

## 11. 股息

根據本公司於2021年5月20日召開的股東週年大會決議案，本公司已宣派2020年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。有關股息已於2021年7月悉數結付。

董事會不建議就截至2021年6月30日止六個月派發中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

## 管理層討論與分析

### 總體概述

#### 2021年上半年回顧

港龍中國地產集團有限公司(「港龍中國地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)，總部位於上海，是一家全國性房地產開發企業，已先後落子江蘇、浙江、上海、河南、貴州、安徽、廣東及成都省市。

集團堅持「深耕長三角」的戰略方向，緊跟市場周期，抓住上半年投資窗口期繼續補充長三角地區優質土儲，為下半年和2022年發展做足準備。

集團秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，銳意進取，匠心精築，以客戶為導向，在住宅產品領域逐步形成自己的鮮明特色，圍繞Morepro產品價值體系，打造序、君、映、境、府、庭六大產品系，從產品設計到施工，從選材到工藝，每個環節都體現對品質的追求，在市場建立了良好的口碑及優秀的品牌形象。

集團依託長久累積的開發經營能力，建立了以「投融運銷」為特色的高效、現代化管理模式及貫穿全局的運營指標體系，保障現金流的健康平穩，並確保產品質量、提升運營效率，並最終增加股東回報。

2021年上半年市場延續2020年下半年行情後熱度，行業多數主要指標仍延續高增，銷售數據超預期，土地市場熱度不減，行業韌性強勁。集團根據不同區域不同客戶的需求，精準規劃物業類型與業態配置，力求在市場中把握機會，於2021年6月30日，本集團(連同其合營企業及聯營公司)的土地儲備約為10,757,099平方米。目前項目工程進展和銷售進度正常。截止2021年6月30日止六個月，本集團合同銷售金額約人民幣17,853百萬元，較上年同期增長58%。

## 2021年下半年未來展望

政策端，國家繼續落實「房住不炒」政策主基調，以維持「穩」。從「三道紅線」到「房貸集中度管理」，再到「供地兩集中」，政策調控從微觀各市場參與主體出發，更加精準化、定量化，但土地市場依然火爆，特別是長三角地區具備長期穩定的人口流入和強勁的經濟基礎，房地產市場仍有很大空間。此外，全面放開三胎人口新政，催生更多自住改善需求，為行業穩定發展奠定長期基礎。

集團將繼續夯實長三角深耕佈局，深入拓展粵港澳大灣區、成渝都市圈，擇機進入發展潛力大、盈利空間可期的城市。

在行業利潤承壓的大背景下，集團將著力打造「精簡高效」的組織，不斷提升組織能力並使之成為企業核心競爭力：繼續推進數字化運營管理，更好的鏈接市場端、需求端與生產端；通過優化組織結構，搭建培養平台，賦能員工成長，完善激勵機制，引進優秀人才，提高人均效能；充分發揮集採聯盟優勢，合理有效降低經營成本；奉行審慎的財務政策，開拓健康的融資渠道，採取靈活務實的融資策略，優化融資結構。全方位打造抵禦市場波動的軟硬實力，助力集團業務快速穩健發展，並帶給股東更好的回報。

## 業務回顧

本集團的收益主要來自物業銷售。截至2021年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣4,859百萬元，同期增加約184%。

## 合約銷售

截至2021年6月30日止六個月，包括該等合營企業及聯營公司的數據，本集團未經審核合約銷售額約為人民幣17,853百萬元，同期增加58%，以及銷售合約建築面積（「**建築面積**」）約1,488,418平方米，同期增加65%。

於2021年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣24,874百萬元，而於2020年12月31日，約為20,980百萬元，增長約19%。

## 物業銷售

截至2021年6月30日止六個月，物業銷售收益同期增加約184%至約人民幣4,859百萬元。截至2021年6月30日止六個月，本集團確認總建築面積約412,397平方米，較2020年同期增加約171%。確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣11,782元，同期增加約5%。

下表載列截至2021年6月30日止六個月按物業類型和城市劃分的已確認銷售額及建築面積：

	已確認 建築面積	已確認 平均售價	已確認收益
	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元 (未經審核)
住宅、零售及商業			
常州	49,196	10,672	525,009
杭州	52,543	19,246	1,011,209
湖州	177,310	8,582	1,521,732
連雲港	3,468	5,926	20,554
上海	40,945	31,893	1,305,844
泰州	34,433	8,682	298,932
鹽城	4,649	6,917	32,156
停車場及車庫／儲存設施	49,853	2,877	143,403
總計	<u>412,397</u>	<u>11,782</u>	<u>4,858,839</u>

## 土地儲備

本集團繼續在該等區域及城市的戰略有利位置策略性的篩選及收購土地，以進一步擴大本集團在該等市場的影響力。

下表載列於2021年6月30日按省份劃分本集團土地儲備總數的建築面積明細：

按省份劃分的已開發物業項目	本集團 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	6,150,380	58%
廣東	1,584,299	15%
安徽	1,392,017	13%
浙江	790,225	7%
貴州	470,634	4%
河南	192,223	2%
四川	144,519	1%
上海	32,802	0%
<b>總計</b>	<b>10,757,099</b>	<b>100%</b>

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) 就本集團全資及非全資附屬公司以及我們的合營企業或聯營公司所開發的項目而言，相關項目按其全部總建築面積列賬。

截至2021年6月30日止六個月，本集團(連同其合營企業及聯營公司)於海安、南通、靖江、泰州、儀徵、常州及阜寧收購7幅新優質地塊，就可供出售的總建築面積計算，提供918,548平方米的新土地儲備，其加權平均應佔每平方米土地成本約為人民幣4,504元。

下表載列有關該等地塊的詳情：

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)
天翠閣	海安	22%	62,747	322,502	5,140
瓏禧花園	南通	39%	81,919	383,665	4,683
駿園	靖江	34%	183,015	878,320	4,799
泰州城中項目	泰州	34%	149,307	1,363,000	9,129
揚州儀徵項目	儀徵	60%	147,588	495,000	3,354
常州武進項目	常州	50%	86,718	482,000	5,558
文瀾府	阜寧	40%	207,254	404,770	1,953
總計			<u>918,548</u>	<u>4,329,257</u>	

## 財務回顧

### 整體表現

截至2021年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣4,859百萬元，同期增加約184%。毛利約為人民幣1,139百萬元，同期增加約74%。截至2021年6月30日止六個月，本集團淨溢利同期增加41%至約人民幣453百萬元。

### 收益

截至2021年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣4,859百萬元，同期增加約184%。該增加主要歸因於本集團期內交付的物業項目增加，已確認物業銷售額出現顯著增長。

### 銷售成本

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

截至2021年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣3,720百萬元，同期增加約252%。



## 毛利

截至2021年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣1,139百萬元，同期顯著增加約74%。毛利率的變動主要受已交付物業的相關銷售價格、建築成本及土地成本所影響。毛利率下跌是由於在此期間所交付物業的土地成本相對較高。

## 其他收入及其他收益淨額

截至2021年6月30日止六個月，本集團的其他收入及其他收益淨額約為人民幣75百萬元，而截至2020年6月30日止六個月，其他收入及其他收益淨額約為人民幣11百萬元。截至2021年6月30日止六個月，主要包括管理及諮詢服務收入以及上市證券投資的公允價值收益分別約人民幣14百萬元及約人民幣33百萬元。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)，並就本集團的物業開發項目向合營企業及聯營公司獨家提供。

## 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支同期增加約84%，自截至2020年6月30日止六個月的約人民幣161百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣296百萬元。該增加主要歸因於本集團期內合約銷售額快速增長，帶動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期增加約60%，自截至2020年6月30日止六個月的約人民幣178百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣285百萬元。我們一般及行政開支增加主要由於手頭項目數目增加及業務規模上升。

## 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額同期增加約263%，自截至2020年6月30日止六個月的約人民幣35百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣127百萬元。該增加主要歸因於用於物業開發業務的計息債務(包括於2020年12月發行優先票據)增加。

## 分佔合營企業及聯營公司業績

本集團採用權益法將合營企業及聯營公司業績入賬，其主要指於與有關期間所交付項目相關的應佔溢利，有關溢利被其他合營企業及聯營公司產生的虧損所抵銷。

分佔合營企業及聯營公司的業績自截至2020年6月30日止六個月的溢利約人民幣212百萬元減少至截至2021年6月30日止六個月的溢利約人民幣192百萬元，同期減少約9%。該下跌主要歸因於本集團的合營企業及聯營公司於期內有較少項目竣工及交付，令應佔合營企業及聯營公司銷售物業收益減少。這和本集團陸續於期內增加併表項目的方向一致。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支自截至2020年6月30日止六個月的人民幣184百萬元增加33%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣245百萬元，主要由於所得稅前溢利增加。截至2021年及2020年6月30日止六個月，我們的實際稅率(不包括分佔合營企業及聯營公司業績)分別為48%及63%。

## 期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2020年6月30日止六個月的約人民幣321百萬元顯著增加約41%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣453百萬元。

## 流動資金及財務資源

本集團一直奉行審慎的庫務管理政策，積極管理流動資金狀況，並維持充足的未用銀行信貸額度以應付日常營運及未來發展的任何資金需求。

截至2021年6月30日止六個月，本集團主要透過(i)經營所得現金(包括預售及銷售物業所得款項)及(ii)銀行貸款、優先票據融資、信託融資及其他融資撥付運營資金、資本開支及其他資金需求。

於2021年6月30日，本集團的現金總額(包括受限制現金、已抵押定期存款以及現金及現金等價物)約為人民幣6,489百萬元，而於2020年12月31日約為人民幣6,797百萬元。本集團持有的現金水平相對充足。

截至2021年6月30日止六個月，本集團自銀行及其他信託融資安排獲得新借款總額約人民幣4,572百萬元，並償還銀行及其他信託融資安排的借款約人民幣3,488百萬元。於2021年6月30日，本集團銀行及其他借款總額約為人民幣8,725百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣8,642百萬元增加約1%。於銀行及其他借款中，約人民幣3,897百萬元(於2020年12月31日：約人民幣6,051百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣4,828百萬元(於2020年12月31日：約人民幣2,591百萬元)將於一年後償還。於2021年6月30日，本集團的現金短債比(按現金及銀行結餘除以短期銀行和其他借款計算)為1.7倍(於2020年12月31日：1.1倍)。

## 主要財務比率

於2021年6月30日，本集團的淨資產負債比率(按借款總額減受限制現金、已抵押定期存款以及現金及現金等價物，再除以權益總額計算)為25%，較於2020年12月31日的41%減少16個百分點。於2021年6月30日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為68%(於2020年12月31日：82%)。淨資產負債比率和資產負債比率均有所減少，主要由於權益總額增加，增加來源為更多項目交付以及非控股股東的注資。本集團積極監控及管理其現金短債比、淨資產負債比率及資產負債比率。於2021年6月30日，這些指標與於2020年12月31日的比率相比有所改善。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，包括物業項目的銷售及預售所得款項、提取銀行融資及其他借款，以及根據最新施工進度，透過協商完善對承建商的付款安排。

本集團的流動比率按流動資產總額除以於相應日期的流動負債總額計算。本集團的流動比率自於2020年12月31日的約1.13倍增加至於2021年6月30日的約1.30倍。流動比率的改善主要由於短期借款佔來自銀行及其他信託融資安排的借款總額的比例自於2020年12月31日的約70%減少至於2021年6月30日的約45%。

## 外匯風險

本集團絕大部分收益及開支以人民幣計值。除於2021年12月到期本金額為150百萬美元的優先票據(「**2021年優先票據**」)外，截至2021年6月30日止六個月，本集團概無其他重大直接外匯波動風險。於2021年6月30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

本集團面臨來自其借款的利率風險。除按固定利率計息的2021年優先票據外，本集團大部分借款以人民幣計值，其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，以及監管本集團的債務組合管理其利率風險。

## 資產抵押

於2021年6月30日，本集團的若干銀行及其他借款由賬面總值為人民幣15,227百萬元(2020年12月31日：人民幣14,880百萬元)的已抵押定期存款、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作抵押。

## 財務擔保及或有負債

於2021年6月30日，本集團財務擔保總額如下：

	2021年 6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)
為若干購房者的按揭融資作出的擔保	9,453,009	7,913,296
為合營企業及聯營公司借款提供的擔保	995,000	615,000
總計	<u>10,448,009</u>	<u>8,528,296</u>

截至2021年6月30日止六個月，本集團已為我們物業的若干購房者安排銀行融資，並為該等購房者履行償還責任提供擔保。有關擔保期自按揭授出日期起計至發生下列事件(以較早者發生為準)為止：(i)購房者獲發物業所有權證；或(ii)購房者償還按揭貸款。根據該等擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭貸款付款，銀行可要求我們償還拖欠款項的購房者所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，並重新出售有關物業，以收回本集團向銀行支付的款項。董事認為，購房者拖欠付款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及聯營公司的借款提供擔保。相關借款主要來自銀行，以為該等合營企業及聯營公司的物業開發項目提供資金，據此，除該等合營企業及聯營公司已向銀行質押其土地使用權外，我們亦就有關借款提供擔保。董事認為，合營企業及聯營公司拖欠付款的可能性極微。於2021年6月30日，合營企業及聯營公司持有應佔借款和現金及銀行結餘分別為人民幣773,500,000元和人民幣822,107,000元(2020年12月31日：人民幣516,220,000元和人民幣870,329,000元)。因此，按公允價值計量的財務擔保微乎其微，且並無確認負債。

於2021年6月30日，本集團無其他重大或有負債。

### 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，該等投資將以內部資源及外部借款撥付。除上文所披露者外，於本公告日期，本集團概無任何重大投資的未來計劃。

### 重大期後事項

除本公告所披露者外，於2021年6月30日後及直至本公告日期，概無發生任何重大事項。

### 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團共有1,827名僱員(2020年12月31日：1,465名僱員)。截至2021年6月30日止六個月，僱員福利開支約為人民幣228百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣132百萬元)。本集團採用基於僱員績效釐定僱員薪酬的政策。一般而言，本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本工資、基於績效的獎勵及年終花紅。本集團亦為本集團的當地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。

## 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」)在聯交所主板上市(「上市」)。截至2021年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 中期股息

董事不建議就截至2021年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

## 首次公開發售及發行超額配售股份所得款項淨額的用途

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1,611.7百萬港元。本公司已根據其發展策略、市場狀況以及本公司日期為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」一節所載全球發售籌集的所得款項的擬定用途悉數動用該等所得款項。

對招股章程所述所得款項淨額的計劃用途、上市日期起計至本公告日期所得款項淨額的實際動用情況及擬定用途分析如下：

招股章程所述業務目標	佔所得款項 淨額比例	所得款項 淨額擬定 用途 <sup>(附註)</sup> 千港元	於本公告 日期所得 款項淨額的 實際用途 千港元	未動用 所得款項 千港元
為潛在開發項目土地成本 提供資金	60%	967,020	967,020	-
撥付現有項目開發的建設成本	30%	483,510	483,510	-
一般營運資金	10%	161,170	161,170	-

附註：誠如招股章程所披露，經扣除本公司就其所支付的包銷費用、佣金及開支，估計上市所得款項淨額約為1,432.2百萬港元；而誠如本公司日期為2020年7月14日的配售結果公告所披露，有關金額已修訂為1,469.0百萬港元。行使超額配股權後，本公司實際收取的所得款項淨額約為1,611.7百萬港元。本公司已將約142.7百萬港元的差額按與招股章程所載原先資金的相同比例應用至各業務策略。

## 企業管治

本公司瞭解良好的企業管治對於加強本公司管理及維護股東整體利益的重要性。自上市以來，本公司已採納《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監管其企業管治常規。

截至2021年6月30日止六個月，除董事會主席與行政總裁由同一人士擔任的有關偏離情況外，董事會認為本公司已全面遵守企業管治守則的守則條文。本公司將持續檢討及改善其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則的守則條文。

## 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」)作為本公司董事及本集團高級管理層進行證券交易的行為守則，彼等可能會就其職務或僱傭關係而掌握與本公司或其證券有關的內部信息。

本公司定期提醒各董事有關彼等於標準守則項下的責任。在作出特定查詢後，所有董事均確認截至2021年6月30日止六個月，彼等一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 財務資料的審閱

### 審核委員會

本公司的審核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，彼等已與管理層討論並審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

此外，本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港審閱聘用準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」的規定，對本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料進行了獨立審閱。羅兵咸永道會計師事務所已出具無保留審閱意見。

## 刊發未經審核中期業績公告及中期報告

本中期業績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2021年6月30日止六個月的中期報告將載有上市規則附錄16規定的所有資料，並會適時寄發予本公司股東及在上述網站刊登。

承董事會命  
港龍中國地產集團有限公司  
主席兼執行董事  
呂明

香港，2021年8月25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。