

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2022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2022年6月30日止六個月，收益約為人民幣5,479百萬元，較截至2021年6月30日止六個月，同比增長約13%。
- 截至2022年和2021年6月30日止六個月淨利潤維持在約人民幣453百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣180百萬元，較截至2021年6月30日止六個月，同比增長約15%。
- 截至2022年6月30日止六個月，銷售及營銷開支和一般及行政開支約為人民幣210百萬元和人民幣242百萬元，較截至2021年6月30日止六個月，同比各減少約29%及15%。
- 於2022年6月30日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為59%（於2021年12月31日：64%）。
- 於2022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24%（於2021年12月31日：24%）。
- 於2022年6月30日，本集團的總現金短債比（按現金及銀行結餘除以短期銀行及其他借款計算）為3.7倍（於2021年12月31日：2.5倍）。

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2022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	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	4	5,478,713	4,858,839
銷售成本		(4,338,019)	(3,719,851)
毛利		1,140,694	1,138,988
其他收入及其他收益淨額		25,178	75,467
銷售及營銷開支		(209,510)	(296,441)
一般及行政開支		(242,305)	(284,878)
經營溢利		714,057	633,136
融資收入	5	19,929	21,614
融資成本	5	(84,148)	(148,738)
融資成本淨額	5	(64,219)	(127,124)
應佔合營企業與聯營公司業績		49,074	192,121
除所得稅前溢利		698,912	698,133
所得稅開支	6	(245,656)	(245,045)
期內溢利及全面收益總額		453,256	453,088
以下人士應佔：			
本公司擁有人		180,421	156,937
非控股權益		272,835	296,151
		453,256	453,088
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	0.11	0.10

中期簡明綜合財務狀況表

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	130,026	138,939
投資物業	183,020	183,020
採用權益法列賬的投資	1,668,958	1,619,884
遞延所得稅資產	391,512	409,496
	<u>2,373,516</u>	<u>2,351,339</u>
非流動資產總額		
	<u>2,373,516</u>	<u>2,351,339</u>
流動資產		
開發中物業	35,381,299	36,670,782
持作出售的已竣工物業	1,891,933	2,375,337
貿易及其他應收款項以及預付款項	2,343,176	1,804,477
應收聯營公司款項	133,108	129,850
應收合營企業款項	139,735	253,761
應收非控股權益款項	4,176,644	3,960,807
按公允價值計入損益的金融資產	20,828	-
可收回稅項	692,631	1,497,073
受限制現金	4,128,246	4,608,272
已抵押定期存款	3,199	71,657
現金及現金等價物	1,605,909	2,304,919
	<u>50,516,708</u>	<u>53,676,935</u>
流動資產總額		
	<u>50,516,708</u>	<u>53,676,935</u>
資產總額		
	<u>52,890,224</u>	<u>56,028,274</u>

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	14,881	14,900
儲備		<u>4,006,536</u>	<u>3,826,972</u>
		4,021,417	3,841,872
非控股權益		<u>6,990,540</u>	<u>6,435,880</u>
		11,011,957	10,277,752
權益總額			
負債			
非流動負債			
借款		6,812,011	6,736,574
租賃負債		74,980	80,188
遞延所得稅負債		<u>203,248</u>	<u>157,124</u>
		7,090,239	6,973,886
非流動負債總額			
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	9	3,606,119	5,076,982
租賃負債		16,681	16,629
合約負債		26,239,400	27,240,235
應付聯營公司款項		971,733	705,827
應付合營企業款項		686,269	804,488
應付非控股權益款項		1,365,678	1,858,586
應付稅項		348,205	315,876
借款		<u>1,553,943</u>	<u>2,758,013</u>
		34,788,028	38,776,636
流動負債總額			
		41,878,267	45,750,522
負債總額			
		52,890,224	56,028,274
權益及負債總額			

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。

本公司為投資控股公司。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，中期簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)列示。本中期簡明綜合財務資料已於2022年8月25日獲董事會批准發佈。

本截至2022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2022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的所有種類附註。因此，本報告須與截至2021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。

香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	引用概念框架
會計指引第5項(修訂) 年度改進項目	共同控制合併的合併會計法 香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

(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(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生與資產及 負債有關之遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	香港詮釋第5號(2020年)財務報表 的呈列 – 借款人對載有按要求 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 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企 業之間的資產出售或注資	待定

本集團正在評估新訂準則、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

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2022年及2021年6月30日止六個月，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2022年及2021年6月30日止六個月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中期簡明綜合財務報表一致的方式計量。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	<u>5,478,713</u>	<u>4,858,839</u>

5. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
—銀行存款利息收入	<u>(19,929)</u>	<u>(21,614)</u>
融資成本		
—銀行及其他借款	377,583	388,019
—租賃負債	3,502	3,817
—應付非控股權益款項	17,205	—
—減：資本化利息	<u>(314,142)</u>	<u>(243,098)</u>
	<u>84,148</u>	<u>148,738</u>
融資成本淨額	<u>64,219</u>	<u>127,124</u>

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	187,130	168,900
—中國土地增值稅	<u>73,363</u>	<u>98,965</u>
	<u>260,493</u>	<u>267,865</u>
遞延所得稅	<u>(14,837)</u>	<u>(22,820)</u>
	<u>245,656</u>	<u>245,045</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、詮釋及慣例對期內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。

中國預扣稅

根據於2007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。

於2020年12月21日，中國附屬公司的直接控股公司已獲得稅務局簽發的居民身份證明書，並符合中國與香港訂立的稅務條約安排的規定。因此，其後的股息分派應採用較低的5%預扣稅率。

香港利得稅

截至2022年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5%（截至2021年6月30日止六個月：16.5%）。由於截至2022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2021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	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
期內本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	180,421	156,937
已發行普通股加權平均數(千股)	1,630,011	1,630,618
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.11</u>	<u>0.10</u>

(b) 攤薄

截至2022年及2021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

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
來自第三方的貿易應收款項(附註(a))	41,916	46,984
其他應收款項	693,716	1,010,465
預付款項	<u>1,607,544</u>	<u>747,028</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>2,343,176</u>	<u>1,804,477</u>

附註：

(a) 來自第三方的貿易應收款項

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：

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	<u>41,916</u>	<u>46,984</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

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	2,575,643	4,437,831
應付票據	53,625	22,990
其他應付款項	<u>976,851</u>	<u>616,161</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>3,606,119</u>	<u>5,076,982</u>

(a) 下表載列按發票日期或合約條款劃分的貿易應付款項的賬齡分析：

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	1,980,407	3,849,597
31-60日	130,776	251,814
61-90日	131,055	294,878
90日以上	333,405	41,542
	<u>2,575,643</u>	<u>4,437,831</u>

10. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2022年1月1日及2022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2022年1月1日	1,628,541,000	14,900
註銷股份(附註(a))	<u>(2,084,000)</u>	<u>(19)</u>
於2022年6月30日	<u>1,626,457,000</u>	<u>14,881</u>

(a) 註銷股份

截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止期間，本集團於香港聯交所購回本公司的3,914,000股及247,000股股份。截至2022年6月30日止六個月，自股本及股份溢價中註銷及扣除了2,084,000股股份，金額分別為20,840港元(相等於人民幣19,000元)及8,524,000港元(相等於人民幣6,988,000元)。

11. 股息

董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派發中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

管理層討論與分析

總體概述

2022年上半年回顧

2022年上半年，受上海爆發新冠疫情、國際地緣沖突及全球通脹加劇等因素疊加影響，我國宏觀經濟下行壓力明顯加大，居民收入預期走弱，購房者觀望情緒濃郁及政府政策改變，房地產行業下行壓力巨大。但另一方面，在堅守「房住不炒」定位和「促進行業健康發展和良性循環」目標引導下，今年以來，政府頻繁釋放積極信號，全面落實因城施策，支持剛性和改善性住房需求，需求端政策不斷發力，行業政策環境進入相對寬鬆周期。

面對嚴峻形勢，雖然困難重重，但本集團堅持穩健經營和可持續發展，以務實高效的工作作風，上下一心，共克時艱，經營整體平穩有序。集團圍繞「聚焦存量、夯實內功、精益管理、穩健經營」的工作方針，通過精簡組織，優化流程，匹配業務，更為敏捷高效響應市場變化；通過以銷定產、以產定投、以投定融的經營理念，減費增效、優化挖潛，強化計劃管理；通過房產品生產過程強管控，落實標準化的管理動作、全方位檢查評估，為質量保駕護航，實現完美交付。

截至2022年6月30日止六個月期間，本集團收益為人民幣5,479百萬元，較上年同期上升13%。現金短債比為3.7倍。報告期內，本集團財務穩健，盈利保持穩定，「三道紅線」持續維持綠檔達標，資產規模平穩增長。

2022年下半年未來展望

下半年，伴隨疫情形勢好轉，各地積極推動復工復產，出台幫扶企業紓困政策，經濟趨勢向好。宏觀面繼續堅持房住不炒。在保交樓、保民生、保穩定的目標引領下，支持剛性和改善性住房需求的政策將會延續，房地產市場有望量價修復。

本集團將繼續秉持「美好生活築城者」企業願景，深耕長三角，精築大灣區，夯實內功，強化提升產品力與服務力，全力衝刺業績目標。集團精心打磨港龍「序、君、映、境、府、庭」系列產品，以客戶需求為導向不斷銳意進取；持續專注數字化升級，以數字驅動營銷、成本雙線並行；傾力打造線上客戶服務平台「龍悅會」，鞏固業主對服務的認同感和信任感，為客戶創造更多價值。

未來行業從土地為王變為現金為王，從追求規模到追求穩健和去槓桿，會是長期的主題。集團堅持向製造業學習，精益管理，開源節流，同時奉行審慎的財務策略，構築企業長期競爭力，實現可持續發展。

業務回顧

本集團的收益主要來自物業銷售。截至2022年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣5,479百萬元，同期增加約13%。

合約銷售

截至2022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7,080百萬元，以及合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約540,783平方米。截至2022年6月30日止六個月，合約銷售的平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣13,092元。

於2022年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣26,239百萬元，而於2021年12月31日，約為人民幣27,240百萬元。上述金額相對較穩定。

物業銷售

截至2022年6月30日止六個月，物業銷售收益同期增加約13%至約人民幣5,479百萬元。本集團確認總建築面積約494,445平方米，較2021年同期增加約20%。確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣11,081元，去年同期為每平方米人民幣11,782元。平均售價持續穩定。

下表載列截至2022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其建築面積：

	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)
<i>住宅、零售及商業</i>			
紹興	76,569	18,596	1,423,881
鹽城	85,975	10,213	878,070
泰州	71,678	11,555	828,217
常州	77,083	10,258	790,698
南京	32,048	16,284	521,881
湖州	48,252	10,778	520,039
盤州	57,313	4,795	274,823
其他	4,368	8,523	37,237
<i>停車場及車庫／儲存設施</i>	41,159	4,953	203,867
總計	494,445	11,081	5,478,713

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策略性地篩選及購買土地，以進一步發展本集團在該市場的影響力。於2022年6月30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8,620,790平方米，其中65個項目位於長三角地區的城市。此外，於2022年6月30日，本集團於粵港澳大灣區和中國西南部地區規劃佈局，且於廣州及成都均保留了優質項目。

下表載列於2022年6月30日本集團按省份或城市劃分的土地儲備總數的建築面積明細：

省份／城市	土地儲備 總數 ⁽¹⁾ (平方米)	佔土地儲備 總數的 百分比 (%)
江蘇	4,065,597	47%
廣東	1,755,656	20%
安徽	1,510,594	18%
浙江	573,800	7%
貴州	361,047	4%
河南	192,223	2%
四川	144,524	2%
上海	17,349	0%
總計	8,620,790	100%

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) 就附屬公司、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。

財務回顧

整體表現

截至2022年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣5,479百萬元，同期增加約13%。毛利約為人民幣1,141百萬元，和去年同期保持一致。本集團淨溢利約為人民幣453百萬元，和去年同期保持一致。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣180百萬元，同期增加15%。

收益

截至2022年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣5,479百萬元，同期增加約13%。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2022年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣4,338百萬元，去年同期為約人民幣3,720百萬元。

毛利

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣1,141百萬元，和去年同期毛利相若。毛利率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。毛利率輕微下跌主要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2022年6月30日止六個月，本集團的其他收入約為人民幣25百萬元，而截至2021年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣75百萬元。截至2022年6月30日止六個月，主要包括管理及諮詢服務收入約人民幣13百萬元及出售一間附屬公司收益約人民幣9百萬元(截至2021年6月30日止六個月：管理及諮詢服務收入約人民幣14百萬元及上市證券投資的公允價值收益約人民幣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、財務及營銷方面的服務)，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減少約29%，自截至2021年6月30日止六個月的約人民幣296百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣210百萬元。該減少主要歸因於本集團期內有效營銷及廣告成本的控制以及員工成本減少。

一般及行政開支

本集團的一般及行政開支同期減少約15%，自截至2021年6月30日止六個月的約人民幣285百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣242百萬元。一般及行政開支減少主要由於精簡架構以減費增效。

融資成本淨額

本集團的融資成本淨額同期減少約50%，自截至2021年6月30日止六個月的約人民幣127百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣64百萬元。該減少歸因於有息負債的加權平均實際利率下降以及較高效地使用有息負債為各房地產項目融資。

應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。

截至2022年和2021年6月30日止六個月分佔合營企業及聯營公司的溢利分別為約人民幣49百萬元及人民幣192百萬元。該轉變和本集團陸續於過往期內增加併表項目和參與更多集團控制及併表項目策略的方向一致。

所得稅開支

所得稅開支於截至2022年6月30日止六個月為大約人民幣246百萬元，與截至2021年6月30日止六個月相比保持穩定。截至2022年及2021年6月30日止六個月，我們的實際稅率(不包括應佔合營企業及聯營公司業績)分別為38%及48%。

期內溢利及全面收益總額

本集團的溢利及全面收益總額於截至2022年和2021年6月30日止六個月維持約人民幣453百萬元。截至2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣180百萬元，同期比較增加15%。

截至2022年6月30日止六個月，本公司每股基本及攤薄盈利為每股人民幣0.11元，同期比較增加10%。

流動資金及財務資源

本集團一貫奉行審慎的財資管理政策，積極管理流動資金狀況，並具備充足的未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2022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、信託融資、發行優先票據及其他融資撥付運營資金、資本開支及其他資金需求。

於2022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5,737百萬元，而於2021年12月31日約為人民幣6,985百萬元。本集團持有的現金水平相對充足。

截至2022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1,423百萬元，並償還銀行及信託融資安排的借款約人民幣2,557百萬元。於2022年6月30日，本集團銀行及其他借款總額約為人民幣8,366百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣9,495百萬元減少約12%。於銀行及其他借款中，約人民幣1,554百萬元(於2021年12月31日：約人民幣2,758百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣6,812百萬元(於2021年12月31日：約人民幣6,737百萬元)將於一年後償還。於2022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3.7倍(於2021年12月31日：2.5倍)。

優先票據

於2020年12月，本公司發行於2021年12月到期的本金額為150百萬美元的13.5%優先票據(「**2021年優先票據**」)，該等票據於新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)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。

於2021年11月，交換要約及同步新資金發行完成後，本公司已在同步新資金發行中發行31.3百萬美元的額外新票據及根據交換要約發行126.7百萬美元的新票據，新票據本金總額為158百萬美元(「**2022年優先票據**」)。於2021年12月，本金金額為23.3百萬美元的所有淨餘2021年優先票據已到期並由本公司悉數贖回。2022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運營資金。

主要財務比率

於2022年6月30日和2021年12月31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)維持於24%。於2022年6月30日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為59%(於2021年12月31日：64%)。於2022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3.7倍(於2021年12月31日：2.5倍)。資產負債比率有所減少，主要由於權益總額增加，增加來源為更多項目交付、非控股股東的注資以及總借款減少。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2022年6月30日和2021年12月31日，本集團維持良好財務狀況以及穩定的利潤能力與流動性，本集團維持綠檔達標，各項指標均合乎「三道紅線」。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2021年12月31日的約1.38倍增加至於2022年6月30日的約1.45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2021年12月31日的約29%減少至於2022年6月30日的約19%。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。於2022年6月30日，除以美元計值的2022年優先票據外，本集團截至2022年6月30日止六個月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2022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。於2022年6月30日，除利率固定的2022年優先票據外，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敞口的影響，以及調整本集團的債務組合以管理其利率風險。

資產抵押

截至2022年6月30日，本集團的若干銀行及其他借款由賬面總值約為人民幣19,375百萬元(2021年12月31日：人民幣18,082百萬元)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2022年6月30日，本集團財務擔保總額如下：

	2022年 6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	2021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	11,590,786	11,470,684
為合營企業借款提供的擔保	285,425	288,926
總計	<u>11,876,211</u>	<u>11,759,610</u>

截至2022年6月30日止六個月，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按其權益比例提供擔保。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。

截至2022年6月30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2022年6月30日止六個月，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。

人力資源

截至2022年6月30日，本集團共960名僱員(2021年12月31日：1,180名僱員)。截至2022年6月30日止六個月，本集團的僱員薪金福利開支總額約為人民幣196百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣228百萬元)。本集團採用基於僱員表現釐定僱員薪酬的制度。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其他相關領域的專業知識。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

截至2022年6月30日止六個月，本集團於聯交所購回合共247,000股本公司普通股(「股份」)，總計代價為1,068,470港元，詳情如下：

購回日期	已購回 股份數目	每股代價		已付總代價 港元
		最高港元	最低港元	
2022年1月13日	<u>247,000</u>	4.41	4.23	<u>1,068,470</u>
總計	<u>247,000</u>			<u>1,068,470</u>

董事會認為，股份回購乃符合本公司及其股東之最佳利益，並可提高本公司之每股資產淨值及／或每股盈利。上述所有回購股份已於期內註銷。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司任何股份或其他上市證券。

中期股息

董事不建議就截至2022年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

企業管治

本公司認識到良好企業管治對加強本公司管理及維護股東整體利益的重要性。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**」)的守則條文，作為其本身的守則以指導其企業管治常規。除董事會主席及行政總裁為同一人之偏離外，董事會認為，截至2022年6月30日止六個月內，本公司已於適用及可行範圍內遵守企業管治守則。

依據企業管治守則第C.2.1段，主席及行政總裁的職責應當分離，不得由同一人士履行。呂明先生目前擔任董事會主席及本集團行政總裁，負責本集團整體業務及運營策略性計劃及管理。呂明先生自本集團成立以來一直負責本集團整體管理。董事會認為目前架構便於快速、有效地制定及實施業務決策，促進本集團的發展與其他策略及業務方向保持一致。董事會認為，因本集團非執行董事及獨立非執行董事背景及經歷的多元化，目前安排下的權力與權限、擔責及獨立決策平衡不會被打破。此外，本公司審核委員會大部分由獨立非執行董事組成，可在認為必要時自由直接聯絡本公司外部核數師及獨立專業顧問。因此，董事認為，在有關情況下，偏離企業管治守則第C.2.1段規定應屬適當。

董事會將持續檢討及監察本公司運作，旨在維持高企業管治水平。

證券交易的標準守則

截至2022年6月30日止六個月，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**」)作為董事及本集團高級管理層進行本公司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本公司或其證券有關內部信息。截至2022年6月30日止六個月，董事及本集團高級管理層已遵守標準守則。

重大期後事項

除本公告另有披露者外，於2022年6月30日後及直至本公告日期期間，概無發生任何其他重大期後事項。

未經審核中期財務資料的審閱

審核委員會

本公司審核委員會由陳栢鴻先生、呂永南先生、郭少牧先生及鄧露娜女士組成。審核委員會已與管理層及董事會討論，並審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料和本中期業績公告。

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2022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結論。

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)及本公司網站(www.glchina.group)。本公司截至2022年6月30日止六個月的中期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
主席兼執行董事
呂明

香港，2022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郭少牧先生、鄧露娜女士及陳栢鴻先生。