

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2023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2023年6月30日止六個月，收益及已確認交付建築面積約為人民幣7,439百萬元及668,798平方米，較截至2022年6月30日止六個月，同比增長分別約36%及35%。
- 截至2023年6月30日止六個月淨利潤約為人民幣537百萬元，較截至2022年6月30日止六個月，同比增長約19%。
- 截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣190百萬元，較截至2022年6月30日止六個月，同比增長約6%。
- 截至2023年6月30日止六個月，銷售及營銷開支和一般及行政開支合共約為人民幣411百萬元，較截至2022年6月30日止六個月，同比減少約9%。
- 於2023年6月30日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為53%（於2022年12月31日：56%）。
- 於2023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22%（於2022年12月31日：24%）。
- 於2023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1.1倍（於2022年12月31日：1.5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2023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	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	4	7,438,527	5,478,713
銷售成本		<u>(6,088,714)</u>	<u>(4,338,019)</u>
毛利		1,349,813	1,140,694
其他收入及其他收益淨額		2,603	25,178
銷售及營銷開支		(216,806)	(209,510)
一般及行政開支		<u>(193,695)</u>	<u>(242,305)</u>
經營溢利		941,915	714,057
融資收入	5	7,660	19,929
融資成本	5	(81,672)	(84,148)
融資成本淨額	5	<u>(74,012)</u>	<u>(64,219)</u>
應佔合營企業與聯營公司業績		<u>(10,631)</u>	<u>49,074</u>
除所得稅前溢利		857,272	698,912
所得稅開支	6	<u>(319,799)</u>	<u>(245,656)</u>
期內溢利及全面收益總額		<u>537,473</u>	<u>453,256</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		190,216	180,421
非控股權益		<u>347,257</u>	<u>272,835</u>
		<u>537,473</u>	<u>453,256</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>0.12</u>	<u>0.11</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

	2023年 6月30日	2022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	77,972	105,965
投資物業	183,020	183,020
採用權益法列賬的投資	1,353,632	1,364,263
遞延所得稅資產	471,464	400,971
	<u>2,086,088</u>	<u>2,054,219</u>
<b>非流動資產總額</b>		
<b>流動資產</b>		
開發中物業	24,286,804	30,736,363
持作出售的已竣工物業	4,142,005	2,142,458
貿易及其他應收款項以及預付款項	2,588,372	2,475,755
應收聯營公司款項	129,970	129,976
應收合營企業款項	163,334	170,957
應收非控股權益款項	3,617,258	3,740,880
按公允價值計入損益的金融資產	-	3,952
可收回稅項	945,031	917,210
受限制現金	2,467,617	2,914,221
已抵押定期存款	10,005	55,116
現金及現金等價物	746,765	1,172,191
	<u>39,097,161</u>	<u>44,459,079</u>
<b>流動資產總額</b>		
<b>資產總額</b>		
	<u>41,183,249</u>	<u>46,513,298</u>

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	14,838	14,838
儲備		<u>4,095,996</u>	<u>3,935,734</u>
		<b>4,110,834</b>	3,950,572
非控股權益		<u>7,031,288</u>	<u>7,176,974</u>
		<b>11,142,122</b>	11,127,546
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		2,755,406	4,024,602
遞延所得稅負債		234,205	236,650
租賃負債		<u>52,377</u>	<u>56,422</u>
		<b>3,041,988</b>	4,317,674
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	9	3,727,896	4,053,621
租賃負債		7,934	9,561
合約負債		17,265,938	21,294,053
應付聯營公司款項		798,877	653,711
應付合營企業款項		656,003	680,499
應付非控股權益款項		1,187,667	1,465,986
應付稅項		405,287	169,045
借款		<u>2,949,537</u>	<u>2,741,602</u>
		<b>26,999,139</b>	31,068,078
<b>負債總額</b>		<u><b>30,041,127</b></u>	<u>35,385,752</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>41,183,249</b></u>	<u>46,513,298</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2023年8月22日獲董事會批准發佈。

本截至2023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2023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2022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1號及香港財務  
報告準則實務報告第2號  
香港會計準則第8號  
香港會計準則第12號

香港會計準則第12號之修訂本  
香港財務報告準則第17號  
香港財務報告準則第17號  
香港財務報告準則第17號

會計政策披露(修訂本)

會計估算的定義(修訂本)  
單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅  
(修訂本)

國際稅務改革一支柱二規則範本(修訂本)  
保險合約(新準則)

香港財務報告準則第17號之修訂本  
初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務  
報告準則第9號—比較資料

(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1號	負債分類為流動及非流動 (修訂本)	2024年1月1日
香港會計準則第1號	附帶契諾的非流動負債(修訂本)	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號	售後租回中的租賃負債(修訂本)	2024年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂)	香港詮釋第5號(經修訂)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(香港詮釋第5號(經修訂))	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排(修訂本)	2024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號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營 企業之間資產出售或注資 (修訂本)	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2023年及2022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2023年及2022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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	<u>7,438,527</u>	<u>5,478,713</u>

## 5. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
—銀行存款利息收入	<u>(7,660)</u>	<u>(19,929)</u>
融資成本		
—銀行及其他借款	289,797	377,583
—租賃負債	2,381	3,502
—應付非控股權益款項	26,888	17,205
—減：資本化利息	<u>(237,394)</u>	<u>(314,142)</u>
	<u>81,672</u>	<u>84,148</u>
融資成本淨額	<u>74,012</u>	<u>64,219</u>

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	345,794	187,130
—中國土地增值稅	<u>46,655</u>	<u>73,363</u>
	<u>392,449</u>	<u>260,493</u>
遞延所得稅	<u>(72,650)</u>	<u>(14,837)</u>
	<u>319,799</u>	<u>245,656</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》，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日及2023年6月2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2023年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5% (截至2022年6月30日止六個月：16.5%)。由於截至2023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2022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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
期內本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	190,216	180,421
已發行普通股加權平均數(千股)	1,621,799	1,630,011
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.12</u>	<u>0.11</u>

### (b) 攤薄

截至2023年及2022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

	2023年6月30日	2022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))	45,491	65,269
其他應收款項	1,071,666	784,526
預付款項	<u>1,471,215</u>	<u>1,625,960</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>2,588,372</u>	<u>2,475,755</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：

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	<u>45,491</u>	<u>65,269</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

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	3,607,093	3,734,166
應付票據	24,585	4,394
其他應付款項	<u>96,218</u>	<u>315,061</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>3,727,896</u>	<u>4,053,621</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：

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	2,705,320	2,906,145
31-60日	432,851	374,935
61-90日	288,567	360,487
90日以上	<u>180,355</u>	<u>92,599</u>
	<b><u>3,607,093</u></b>	<b><u>3,734,166</u></b>

## 10. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2023年1月1日及2023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2023年1月1日及2023年6月30日	<u>1,621,799,000</u>	<u>14,838</u>

## 11. 股息

董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派發中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

## 管理層討論與分析

### 總體概述

#### 2023年上半年回顧

中國疫情放開剛過半年，經濟迴圈和居民收入、消費等已出現積極好轉，上半年GDP增長5.5%，房地產市場總體呈現企穩態勢。各地區堅持「房住不炒」、因城施策，支持剛性和改善性合理住房需求，積極做好保交樓、保民生、保穩定工作，一季度前期積壓的購房需求集中釋放，帶動房地產市場有所改善，二季度房地產市場逐步回歸常態化運行。房地產業中長期貸款增速持續上升。6月末，房地產業中長期貸款增長7.1%，增速已是連續11個月上升。

人民銀行、金融監管總局聯合發佈通知，將「金融16條」中兩項有適用期限的政策統一延長至2024年12月底，引導金融機構繼續對房企存量融資展期，加大保交樓金融支持，滿足行業合理融資需求，繼續為行業風險有序出清創造有利金融環境。

面對行業嚴峻形勢，本集團堅持「以客戶為導向，保品質、保交付」，堅持以「擔當務實、簡單高效」的企業文化為導向，上下一心，同戰共存，實現可持續發展。

上半年集團經營整體平穩，通過採取精準分類、合理定價的行銷策略，實現良好銷售，促進回款；通過品質管控、樣板先行，堅定保障工程品質；通過優化交付服務品質、不斷提高客戶滿意度，實現準時交付；通過精簡組織，優化流程，更為聚焦生產經營，快速回應市場變化；通過全面梳理尾盤項目，積極推進專案結算及合作項目清倉工作。

截至2023年6月30日止六個月期間，本集團錄得已交付項目收入人民幣7,439百萬元，報告期內，本集團錄得穩定盈利，「三道紅線」持續維持綠檔達標，資產規模穩定。

## 2023年下半年展望

房住不炒決定了樓市的總基調就是穩定，無論穩地價、穩房價，還是穩預期，都是為了房地產市場的平穩健康發展，為了老百姓住有所居。

下半年，市場可能會隨著經濟好轉而逐步向好，但房價依然是穩定的主題。隨著政策放鬆和經濟復蘇，市場逐步回暖，成交量和價格同比均有望正增長。

本集團將繼續秉持「美好生活築城者」企業願景，深耕長三角，夯實大灣區，全力衝刺年度業績目標。一是持續專注客戶需求，提升產品力，加強品質管理，以匠心兌現客戶承諾；二是優化成本管理，精細運營，一盤一策，著力降本增效；三是打造數智化新媒體行銷能力，讓好房子觸達更多客戶。四是提升業主服務能力，鞏固業主對服務的認同感和信任感，為業主創造更多價值。

房地產行業已經發生了深刻的變化，行業仍然面臨不小的挑戰。圍繞品質、專業和服務，市場都有了比以往更高的要求。我們唯有團結務實，進取拼搏，才能在新的週期下生存下來。我們將以感恩之心和開放共贏的理念，與業主、員工、投資者、供應商一起，攜手並進共創共榮。

## 業務回顧

本集團的收益主要來自物業銷售。截至2023年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣7,439百萬元，同期增加約36%。

## 合約銷售

截至2023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6,801百萬元，以及合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約570,542平方米。截至2023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11,920元。

於2023年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣17,266百萬元，而於2022年12月31日，約為人民幣21,294百萬元。

## 物業銷售

截至2023年6月30日止六個月，本集團物業銷售收益同期增加約36%至約人民幣7,439百萬元。本集團確認總建築面積約668,798平方米，較2022年同期增加約35%。確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣11,122元，2022年同期為每平方米約人民幣11,081元。

下表載列截至2023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)
住宅、零售及商業			
常州	166,514	12,104	2,015,471
南通	134,321	14,578	1,958,070
無錫	71,936	12,812	921,629
蕪湖	106,847	6,822	728,861
成都	30,566	20,860	637,630
蘇州	24,021	12,525	300,862
合肥	26,226	10,778	282,674
鹽城	27,006	7,350	198,496
貴州	50,636	3,548	179,642
其他	13,619	11,588	157,819
停車場及車庫／儲存設施	17,106	3,354	57,373
總計	<u>668,798</u>	<u>11,122</u>	<u>7,438,527</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，本集團繼續發展本集團在該等市場的影響力。於2023年6月30日，本集團(連同其合營企業及聯營公司)擁有62個項目，土地儲備為6,162,504平方米，其中55個項目位於長三角地區的城市。此外，於2023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2023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 <sup>(1)</sup> (平方米)	佔土地儲備 總數的 百分比 (%)
江蘇	2,606,043	43%
廣東	1,665,166	27%
安徽	1,052,399	17%
浙江	382,980	6%
河南	192,223	3%
貴州	187,447	3%
四川	58,897	1%
上海	17,349	0%
<b>總計</b>	<b>6,162,504</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2023年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣7,439百萬元，同期增加約36%。毛利約為人民幣1,350百萬元，同期增加約18%。本集團淨溢利約為人民幣537百萬元，較去年同期增加約19%。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣190百萬元，較去年同期增加6%。

### 收益

截至2023年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣7,439百萬元，同期增加約36%。該增加主要歸因於本集團期內交付的物業項目增加，帶動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2023年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣6,089百萬元，去年同期為約人民幣4,338百萬元。

### 毛利

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣1,350百萬元，去年同期為約人民幣1,141百萬元，該上升是由於交付物業項目增加。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。截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率約18%，於2022年同期為約21%。毛利率下跌主因為行業市場競爭激烈及房地產調控政策持續收緊所致。

## 其他收入及其他收益淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團的其他收入約為人民幣3百萬元，而截至2022年6月30日止六個月約為人民幣25百萬元。截至2023年6月30日止六個月，主要包括租金、管理及諮詢服務收入約人民幣13百萬元，被出售一間附屬公司虧損約人民幣13百萬元抵銷(截至2022年6月30日止六個月：租金、管理及諮詢服務收入約人民幣15百萬元及出售一間附屬公司收益約人民幣9百萬元)。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增加約3%，自截至2022年6月30日止六個月的約人民幣210百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣217百萬元。銷售及營銷開支維持穩定，與期內的合約銷售水平一致。

## 一般及行政開支

本集團的一般及行政開支同期減少約20%，自截至2022年6月30日止六個月的約人民幣242百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣194百萬元。該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增加約16%，自截至2022年6月30日止六個月的約人民幣64百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣74百萬元。該增加主要由於平均現金結餘總額降低產生較少利息收入。

## 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2023年及2022年6月30日止六個月應佔合營企業及聯營公司的業績分別為虧損約人民幣11百萬元及溢利人民幣49百萬元。該轉變與合營企業及聯營公司物業銷售收益的下降一致。

## 所得稅開支

所得稅開支於截至2023年及2022年6月30日止六個月分別為約人民幣320百萬元及人民幣246百萬元。截至2023年及2022年6月30日止期間，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37%及38%。

## 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2023年6月30日止六個月約人民幣537百萬元，較去年同期增加19%。截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣190百萬元，較去年同期增加6%。

截至2023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0.12元，較去年同期增加9%。

## 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2023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2023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3,224百萬元，而於2022年12月31日約為人民幣4,142百萬元。

截至2023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224百萬元，並償還銀行及信託融資安排的借款約人民幣1,335百萬元。於2023年6月30日，本集團銀行及其他借款總額約為人民幣5,705百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣6,766百萬元減少約16%。於銀行及其他借款中，約人民幣2,950百萬元(於2022年12月31日：約人民幣2,741百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣2,755百萬元(於2022年12月31日：約人民幣4,025百萬元)將於一年後償還。於2023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1.1倍(於2022年12月31日：1.5倍)。

## 優先票據

於2021年11月15日，本集團發行以票面價值計本金為158,000,000美元(相當於人民幣1,010,568,000元)的短期優先票據(「**2022年優先票據**」)，年利率為13.5%並於2022年11月到期。本公司根據2022年11月進行的交換要約註銷本金為145,000,000美元(相當於人民幣1,000,097,000元)的2022年優先票據，本公司於到期日悉數贖回13,000,000美元(相當於人民幣82,584,000元)的結餘。

於2022年11月8日，本集團發行以票面價值計本金額為145,000,000美元(相當於人民幣1,000,097,000元)的另一短期優先票據(「**2023年優先票據**」)，年利率為13.5%，到期日為2023年11月。

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2023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22%(於2022年12月31日：24%)。於2023年6月30日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為53%(於2022年12月31日：56%)。於2023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1.1倍(於2022年12月31日：1.5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2023年6月30日和2022年12月31日，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2022年12月31日的約1.43倍增加至於2023年6月30日的約1.45倍。流動比率維持相當穩健。

## 外匯風險

本集團主要在中國經營業務。於2023年6月30日，除以美元計值的2023年優先票據外，本集團截至2023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2023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。除離岸優先票據外，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

截至2023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17,684百萬元(2022年12月31日：人民幣19,375百萬元)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2023年6月30日，本集團財務擔保總額如下：

	<b>2023年 6月30日 (人民幣千元) (未經審核)</b>	<b>2022年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)</b>
為若干購房者的按揭融資作出的擔保	<b>11,357,942</b>	13,687,789
為合營企業借款提供的擔保	<b>272,116</b>	280,936
<b>總計</b>	<b><u>11,630,058</u></b>	<b><u>13,968,725</u></b>

截至2023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2023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

於2023年1月12日，江蘇正昌眾潤富投資發展有限公司(「合營企業夥伴」)、安徽港帆置業有限公司(本公司間接全資附屬公司)、安徽港龍置業有限公司(本公司間接全資附屬公司)、黃山港龍置業有限公司(「黃山項目公司」)及廣德市港興置業有限公司(「廣德項目公司」)訂立股權置換協議，據此，合營企業夥伴同意向安徽港龍置業有限公司轉讓其持有的黃山項目公司30%股權；及安徽港帆置業有限公司同意向合營企業夥伴轉讓其持有的廣德項目公司100%股權(「股權置換」)。

完成股權置換後，(i)本公司不再持有廣德項目公司任何股權，其不再為本公司的附屬公司，且廣德項目公司不再於本集團財務報表中綜合入賬；及(ii)黃山項目公司成為本集團的全資附屬公司。

於2023年4月2日，江蘇港龍華揚置業有限公司(「賣方」，本公司間接全資附屬公司)、南通久和房地產開發有限公司(「買方」)及南通久和置業有限公司(「目標公司」)等訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買賣方持有的目標公司35%股權，代價為人民幣173,000,000元(「出售事項」)。

完成出售事項後，本公司不再持有目標公司任何股權，且目標公司不再為本集團附屬公司。

除上述披露者外，截至2023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2023年6月30日，本集團共573名僱員(2022年12月31日：744名僱員)。截至2023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115百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣196百萬元)。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

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2023年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2022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2023年6月30日止六個月期間，本公司已於適用及可行範圍內遵守企業管治守則。

依據企業管治守則守則條文第C.2.1，主席及行政總裁的職責應當分離，不得由同一人士履行。呂明先生目前擔任本集團董事會主席及行政總裁，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，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1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2023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2023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2023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，審閱本集團截至2023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，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求。

## 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2023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，2023年8月22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。