

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的有限公司)

(股份代號：6968)

**截至2023年12月31日止年度  
年度業績公告**

**財務概要**

- 截至2023年12月31日止年度，收益約為人民幣17,579百萬元，較截至2022年12月31日止年度同比增長約48%。
- 截至2023年12月31日止年度，溢利及全面收益總額約為人民幣718百萬元(2022年：人民幣581百萬元)，較截至2022年12月31日止年度同比增長約24%。
- 截至2023年12月31日止年度，銷售及營銷開支和一般及行政開支約為人民幣368百萬元及人民幣312百萬元，較截至2022年12月31日止年度同比各減少約12%及37%。
- 截至2023年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣4,824百萬元，較截至2022年12月31日同比減少約29%。
- 截至2023年12月31日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為50% (於2022年12月31日：56%)。
- 截至2023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)為26% (於2022年12月31日：24%)。

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12月31日止年度的綜合年度業績及與截至2022年12月31日止年度的比較數據如下：

**綜合全面收益表**  
**截至2023年12月31日止年度**

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	17,579,219	11,892,348
銷售成本	4	(15,190,430)	(9,914,494)
<b>毛利</b>		<b>2,388,789</b>	<b>1,977,854</b>
其他收入及其他收益淨額		27,058	45,757
銷售及營銷開支	4	(368,347)	(416,105)
一般及行政開支	4	(311,782)	(493,116)
投資物業公允價值虧損		(30,020)	–
金融資產計提減值		(56,145)	–
<b>經營溢利</b>		<b>1,649,553</b>	<b>1,114,390</b>
融資收入	5	12,738	32,421
融資成本	5	(92,125)	(150,440)
融資成本淨額	5	(79,387)	(118,019)
應佔合營企業與聯營公司業績		(24,029)	79,017
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,546,137</b>	<b>1,075,388</b>
所得稅開支	6	(827,694)	(494,233)
<b>年內溢利及全面收益總額</b>		<b>718,443</b>	<b>581,155</b>
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		147,972	121,886
非控股權益		570,471	459,269
		<b>718,443</b>	<b>581,155</b>
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)			
—基本及攤薄	7	0.09	0.07

綜合財務狀況表  
於2023年12月31日

	2023年 附註 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	70,991	105,965
投資物業	153,000	183,020
採用權益法列賬的投資	1,340,234	1,364,263
遞延所得稅資產	249,301	400,971
	<u>1,813,526</u>	<u>2,054,219</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	17,705,994	30,736,363
持作出售的已竣工物業	3,509,779	2,142,458
貿易及其他應收款項以及 預付款項	8 2,308,387	2,475,755
應收聯營公司款項	124,229	129,976
應收合營企業款項	155,181	170,957
應收非控股權益款項	3,317,373	3,740,880
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	-	3,952
可收回稅項	837,770	917,210
受限制現金	1,120,284	2,914,221
已抵押定期存款	145,711	55,116
現金及現金等價物	570,167	1,172,191
	<u>29,794,875</u>	<u>44,459,079</u>
<b>流動資產總額</b>	<u>29,794,875</u>	<u>44,459,079</u>
<b>資產總額</b>	<u>31,608,401</u>	<u>46,513,298</u>

		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	14,838	14,838
儲備		<u>4,078,846</u>	<u>3,935,734</u>
		<b>4,093,684</b>	3,950,572
非控股權益		<u>7,254,502</u>	<u>7,176,974</u>
		<b>11,348,186</b>	11,127,546
權益總額		<u><b>11,348,186</b></u>	<u>11,127,546</u>
負債			
非流動負債			
借款		2,027,230	4,024,602
遞延所得稅負債		291,945	236,650
租賃負債		<u>48,200</u>	<u>56,422</u>
		<b>2,367,375</b>	4,317,674
非流動負債總額		<u>2,367,375</u>	<u>4,317,674</u>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項	9	2,793,683	4,053,621
租賃負債		8,018	9,561
合約負債		8,694,513	21,294,053
應付聯營公司款項		736,644	653,711
應付合營企業款項		532,942	680,499
應付非控股權益款項		1,918,756	1,465,986
應付稅項		411,657	169,045
借款		<u>2,796,627</u>	<u>2,741,602</u>
		<b>17,892,840</b>	31,068,078
流動負債總額		<u>17,892,840</u>	<u>31,068,078</u>
負債總額		<u><b>20,260,215</b></u>	<u>35,385,752</u>
權益及負債總額		<u><b>31,608,401</b></u>	<u>46,513,298</u>

## 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昆路2177號虹橋國際展匯南區11號樓。本公司在香港的主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道28號太古廣場五座5樓501室。

本公司為投資控股公司。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，否則綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)列示。

綜合財務報表已於2024年3月28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會計師公會(「**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**」)以及香港公司條例(第622章)(「**香港公司條例**」)的披露要求而編製，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及以公允價值計量的投資物業而修訂者除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表時需要運用若干關鍵會計估計。於應用本集團的會計政策時，管理層亦需要作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇，或對綜合財務報表有重要假設及估計的範疇。

**(a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則**

本集團已就2023年1月1日或之後開始的財政年度首次採納以下之新訂及經修訂準則：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估算的定義
香港會計準則第12號之修訂本	單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革—支柱二規則範本
香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號之修訂本	保險合約
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

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2024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
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動及非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回中的租賃負債	2024年1月1日
香港詮釋第5號(2020)之修訂本	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	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	2024年1月1日
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性	2025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	待定

若干已頒佈的新會計準則、會計準則的修訂及解釋毋須於截至2023年12月31日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等準則、修改及解釋。預計該等準則、修訂或解釋於當前或未來報告期內不會對實體及可預見的未來交易產生重大影響。

(c) 持續經營

於2023年12月31日，本集團的借款總額為人民幣4,824百萬元(其中人民幣2,797百萬元為須在12個月內償還的即期借款)、貿易應付款項、應付票據及其他應付款項為人民幣2,794百萬元及合同負債總額為人民幣8,695百萬元，而本集團的現金及現金等價物、已抵押定期存款及受限制現金分別為人民幣570百萬元、人民幣146百萬元及人民幣1,120百萬元。

自2021年以來，中國房地產市場持續下滑，且未見復甦跡象。因此，本集團之預售表現於年內及年末後持續下滑，對本集團現金流量流造成不利影響，對本集團流動資金造成一定壓力。

上述所有事件及情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，本公司董事已於評估本集團是否將擁有足夠的財務資源以履行其財務責任並持續經營時審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其現金流量：

- (a) 本集團將繼續實施積極調整預售和銷售活動的計劃和措施，以應對市場變動及捕捉需求；
- (b) 本集團將根據銷售計劃及預計完工成本，密切關注房地產開發項目的施工進度，確保工程進度和相關款項的落實，特別是通過動用預售所得款項，確保根據預售安排銷售的相關物業按計劃如期完工並交付予客戶，從而使本集團能夠履行其他財務責任，包括但不限於償還到期的未償還借款；
- (c) 於2023年11月，本集團成功贖回於2023年11月6日到期的總金額為145百萬美元的優先票據，連同應計利息19百萬美元，合共164百萬美元(相當於人民幣1,166百萬元)，並於2023年11月6日發行將於2024年11月4日到期的相同金額的新優先票據(「2024年優先票據」)。本集團將密切監察其流動資金狀況，以履行於到期日前償還2024年優先票據，並會與貸款人磋商，在有需要時與債券持有人協商延期安排；
- (d) 本集團若干銀行及其他借款須遵守若干契諾要求，本集團將繼續監察其遵守該等契諾要求的情況。倘本集團無法遵守任何該等契諾要求，本集團管理層將與相關貸款人進行討論及磋商，並將尋求獲得貸款人對遵守有關契諾要求的豁免，或在必要時與相關貸款人達成協定以修訂有關條款及契諾要求；本集團將尋求於到期時償還借款。倘本集團無法按期還款，亦將繼續尋求延長或續借該等到期還款之借款，或尋求其他替代融資及借款，以支付現有的財務責任及未來的營運支出；及

- (e) 本集團將減少各種非必要的運營開支，繼續加強成本控制，並採取進一步措施降低銷售及營銷成本以及行政開支。

本公司董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，有關預測涵蓋自2023年12月31日起計至少十二個月的期間。本公司董事認為，經計及本集團營運及成本控制措施將產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團於自2023年12月31日起計未來十二個月內將擁有充足的營運資金以履行其財務責任。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務資表屬適當。

儘管上文所述，本集團能否實現其計劃及措施(包含對未來事件和條件的假設，而該等假設具有固有的不確定性)仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團執行下列各項的能力：

- (a) 成功實施有關計劃及措施，以加快預售及銷售活動，並加快收回相關銷售所得款項；
- (b) 成功按計劃建成物業並將其交付予客戶，從而使得指定銀行賬戶內的受限制預售所得款項得以解付以按計劃履行其他財務責任；
- (c) 成功並及時於其銀行融資授信以及其銀行及其他借款(包括項目貸款及本集團優先票據)到期時進行延期及續新以及自金融機構取得新融資，特別是與債券持有人磋商，以成功確保彼等同意延長本集團將於2024年11月到期的2024年優先票據的還款期限。本集團取得該等融資的能力取決於(1)當前及日後監管環境以及有關政策及措施可能對本集團及／或相關金融機構產生的影響；(2)現有借款的貸款人是否同意有關延期或重續的條款及條件；及(3)本集團持續遵守其銀行及其他借款(包括優先票據)相關條款及條件的能力；



- (d) 持續遵守相關借款的財務契諾要求，並在必要時與貸款人成功協商，以獲得豁免遵守契諾要求或放寬該等借款的契諾要求，從而持續遵守有關要求；
- (e) 除上文所述者外，於必要時成功取得其他額外融資來源；及
- (f) 成功實施削減非必要運營開支、降低銷售及營銷成本以及行政開支的措施。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，則將需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

### 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內地（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2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業銷售	<u>17,579,219</u>	<u>11,892,348</u>

#### 4. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022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)	14,430,210	9,784,004
開發中物業及持作出售的已竣工物業的減值撥備	670,566	71,414
其他稅費及附加費	89,654	59,076
僱員福利開支	202,188	320,598
管理及諮詢服務費	58,037	46,125
捐款	237	966
廣告及推廣開支	119,191	192,261
辦公費用	62,340	132,116
物業、廠房、設備及使用權資產折舊	26,836	35,598
業務招待開支	26,913	31,656
有關短期及低價值租賃費用	3,704	4,645
招聘費用	88	131
汽車費用	5,446	3,213
核數師薪酬		
— 審計服務	3,000	4,750
— 非審計服務	—	160
法律及專業服務費用	24,898	60,436
差旅及交通費用	6,363	8,245
銷售佣金	139,039	57,879
其他	1,849	10,442
	<u>15,870,559</u>	<u>10,823,715</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款利息收入	(12,738)	(32,421)
融資成本		
— 銀行及其他借款	535,108	689,568
— 應付聯營公司及合營企業款項	13,098	24,712
— 應付非控股權益款項	757	6,374
— 租賃負債	4,558	5,783
— 減：資本化利息	(461,396)	(575,997)
	<u>92,125</u>	<u>150,440</u>
融資成本淨額	<u>79,387</u>	<u>118,019</u>

## 6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	534,196	263,356
－中國土地增值稅	86,533	142,826
	<u>620,729</u>	<u>406,182</u>
遞延所得稅	<u>206,965</u>	<u>88,051</u>
	<u>827,694</u>	<u>494,233</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。

### 中國預扣稅

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。

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。

## 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年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	147,972	121,886
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,621,799	1,625,345
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.09</u>	<u>0.07</u>

### (b) 攤薄

截至2023年及2022年12月31日止年度本公司並無任何潛在攤薄股份流通在外。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

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項(附註(a))	42,011	65,269
其他應收款項	780,026	784,526
預付款項	<u>1,486,350</u>	<u>1,625,960</u>
	<u>2,308,387</u>	<u>2,475,755</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) 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。

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0-30日	<u>42,011</u>	<u>65,269</u>

於2023年12月31日，貿易應收款項人民幣42,011,000元(2022年：人民幣65,269,000元)已逾期但尚未減值。

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虧損率接近零。因此，該等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

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	2,581,193	3,734,166
應付票據	5,941	4,394
其他應付款項	206,549	315,061
	<u>2,793,683</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：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0-30日	1,996,901	2,906,145
31-60日	380,853	374,935
61-90日	202,113	360,487
90日以上	1,326	92,599
	<u>2,581,193</u>	<u>3,734,166</u>

## 10. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日 及2023年12月31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	<u>(6,742,000)</u>	<u>(62)</u>
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日	<u>1,621,799,000</u>	<u>14,838</u>

## 11. 股息

董事會並不建議派付截至2023年12月31日止年度的任何股息(2022年：無)。

## 管理層討論與分析

### 總體概述

港龍中國地產，是中國一間知名房地產開發商。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，是中國一家活躍房地產開發商。秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，本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。

儘管中國中央政府出台扶持政策，但本集團於2023年仍經歷了另一個艱難的年度。儘管如此，本集團於截至2023年12月31日止年度仍實現合約銷售額約人民幣12,200百萬元。

未來一年，本集團將繼續尋求機會。發展集團業務，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2023年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣17,579百萬元，同比增加約48%。

### 合約銷售

截至2023年12月31日止年度，包括該等合營企業及聯營公司之數據，本集團未經審核的合約銷售額約為人民幣12,200百萬元。銷售合約建築面積(「建築面積」)約1,109,000平方米。截至2023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11,001元。

於2023年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣8,695百萬元。

### 物業銷售

截至2023年12月31日止年度，物業銷售收益同比增加約48%至約人民幣17,579百萬元。本集團確認總建築面積約1,476,636平方米，較2022年增加約33%。已確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣11,905元，較2022年增加約11%。

下表載列截至2023年12月31日止年度按物業類型和城市所確認的銷售額及建築面積：

	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
<i>住宅、零售及商業</i>			
南通	178,364	13,959	2,489,728
淮安	208,840	10,505	2,193,921
常州	177,253	12,080	2,141,250
鹽城	119,138	15,558	1,853,501
無錫	129,640	13,313	1,725,858
成都	94,955	17,402	1,652,387
蕪湖	175,690	7,033	1,235,566
阜陽	84,182	8,992	756,930
泰州	50,800	14,422	732,660
合肥	45,825	10,819	495,788
廣州	34,182	11,924	407,586
蘇州	31,775	12,448	395,538
黃山	24,194	12,037	291,217
洛陽	43,051	6,440	277,231
貴州	64,263	3,751	241,066
惠州	14,074	12,232	172,160
紹興	410	10,068	4,128
<i>停車場及車庫／儲存設施</i>			512,704
<b>總計</b>	<b>1,476,636</b>	<b>11,905</b>	<b>17,579,219</b>

## 土地儲備

於2023年12月31日，本集團(連同其合營企業及聯營公司)擁有59個項目，土地儲備為5,079,968平方米，其中52個項目位於長三角地區的城市。

下表載列於2023年12月31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	1,857,398	36
廣東	1,653,204	33
安徽	949,322	19
貴州	267,212	5
河南	149,172	3
浙江	145,403	3
四川	41,042	1
上海	17,215	0
<b>總計</b>	<b>5,079,968</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12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣17,579百萬元，同比增加約48%。截至2023年12月31日止年度，本集團毛利及淨利潤分別約為人民幣2,389百萬元及人民幣718百萬元，同比增加分別約21%及24%。

### 收益

截至2023年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣17,579百萬元，同比增加約48%。本集團確認總建築面積約1,476,636平方米，較2022年增加約33%。該增加主要歸因於本年度內本集團推出的物業項目增加以及物業項目的平均售價較2022年上升約11%至每平方米人民幣11,905元，導致確認的物業銷售增長。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要為直接產生的物業銷售成本，包括建築成本、土地成本、資本化利息及對開發中物業及持作出售的已竣工物業計提減值。

截至2023年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣15,190百萬元(2022年：人民幣9,914百萬元)，包括對開發中物業及持作出售的已竣工物業計提減值約為人民幣671百萬元(2022年：人民幣71百萬元)。

### 毛利

截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣2,389百萬元，同比增加約21%。毛利率主要受所交付物業相關銷售價格、建築成本及土地成本影響。截至2023年12月31日止年度，本集團錄得毛利率約14%，2022年同期則約為17%。毛利率下跌主因為對開發中物業及持作出售的已竣工物業計提減值較去年增加。

## 其他收入及其他收益淨額

截至2023年12月31日止年度，本集團的其他收入約為人民幣27百萬元，而截至2022年12月31日止年度，約為人民幣46百萬元。截至2023年12月31日止年度，其主要包括租金、管理及諮詢服務收入約人民幣41百萬元，經出售一間附屬公司虧損約人民幣13百萬元所抵銷(2022年：租金、管理及諮詢服務收入約人民幣23百萬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比減少約12%，自截至2022年12月31日止年度的約人民幣416百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣368百萬元。該減少主要歸因於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比減少約37%，自截至2022年12月31日止年度的約人民幣493百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣312百萬元。一般及行政開支減少主要由於進一步精簡架構以減費增效。

## 投資物業公允價值虧損

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。截至2023年12月31日止年度，投資物業的公允價值虧損約為人民幣30百萬元(2022年：零)。

## 金融資產計提減值

截至2023年12月31日止年度，金融資產計提減值金額約為人民幣56百萬元，主要由於本集團計提其他應收款項以及與聯營公司及合營企業的往來款的減值，以上減值評估是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(2022年：零)。

## 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額同比減少約33%，自截至2022年12月31日止年度的約人民幣118百萬元減少至截至2023年12月31日止年度的約人民幣79百萬元。該減少歸因於有息負債的平均本金結餘減少以及較高效地在各房地產項目中使用有息負債。

## 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。

截至2023年及2022年12月31日止年度分佔合營企業及聯營公司的業績分別為約虧損人民幣24百萬元及溢利人民幣79百萬元。該轉變與合營企業及聯營公司的物業銷售收益減少一致。

## 所得稅開支

所得稅開支自截至2022年12月31日止年度的約人民幣494百萬元增加68%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣828百萬元，其主要歸因於(a)年內交付項目的數目增加；(b)未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損金額增加；及(c)年內交付的項目的企業所得稅開支增加之綜合影響。截至2023年及2022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)分別為53%及50%。

## 年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12月31日止年度為約人民幣718百萬元(2022年：人民幣581百萬元)。截至2023年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣148百萬元(2022年：人民幣122百萬元)。

截至2023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0.09元(2022年：每股人民幣0.07元)。

## 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以應付日常營運及未來發展的資金需求。

截至2023年12月31日止年度，我們主要透過運營所得現金(包括物業預售及銷售所得款項)為運營資金、資本開支及其他資本需求提供資金。

於2023年12月31日，本集團的現金總額(包括受限制現金、已抵押定期存款及現金及現金等價物)約為人民幣1,836百萬元(於2022年12月31日：約人民幣4,142百萬元)。

截至2023年12月31日止年度，本集團獲得新借款總額達約人民幣427百萬元以及償還借款達約人民幣2,289百萬元。截至2023年12月31日，本集團銀行及其他借款總額達約人民幣4,824百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣6,766百萬元減少約29%。於銀行及其他借款中，約人民幣2,797百萬元(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2,027百萬元(於2022年12月31日：約人民幣4,025百萬元)將於一年後償還。

## 優先票據

於2022年11月，交換要約完成後，本公司根據交換要約發行本金額為145百萬美元的新票據(「**2023年優先票據**」)。2023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2023年11月6日，全部發行在外的2023年優先票據已獲悉數贖回，而贖回價以實物支付，方式為發行本金總額為164,411,875美元的新票據(「**2024年優先票據**」)，其按固定年利率9.5%計息，每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2023年12月31日，本集團的淨資產負債比率(按借款總額減去受限制現金、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26%(於2022年12月31日：24%)。於2023年12月31日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為50%(於2022年12月31日：56%)。於2023年12月31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0.7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借款總額減少。淨資產負債比率維持穩定。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2022年12月31日的約1.43倍增加至於2023年12月31日的約1.67倍。流動比率近年來維持穩定水平。

## 外匯風險

本集團主要在中國經營業務。除以美元計值的離岸優先票據外，本集團截至2023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2023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12月31日，本集團的若干銀行及其他借款由賬面總值為約人民幣9,815百萬元(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提供擔保。

## 承諾

截至2023年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的承諾如下：

	<b>2023年</b>	2022年
	<b>12月31日</b>	12月31日
	<b>(人民幣千元)</b>	(人民幣千元)
已訂約但尚未撥備	<b><u>4,245,972</u></b>	<b><u>6,481,219</u></b>

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

截至2023年12月31日，本集團的總財務擔保如下：

	2023年 12月31日 (人民幣千元)	2022年 12月31日 (人民幣千元)
為若干購房者的按揭融資作出的擔保	7,653,612	13,687,789
為合營企業借款提供的擔保	234,170	285,425
<b>總計</b>	<b>7,887,782</b>	<b>13,973,214</b>

截至2023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

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／或外部借款籌集。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12月31日，本集團共402名僱員(2022年12月31日：744名僱員)。截至2023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202百萬元(截至2022年12月31日止年度：約人民幣321百萬元)。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其他相關領域的專業知識。

## 未來展望

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。

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。



## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份或其他上市證券。

## 股息

董事會並不建議派付截至2023年12月31日止年度的任何股息(2022年：無)。

## 股東週年大會和暫停股份過戶登記

### 為確定出席2024年股東週年大會及於會上投票的權利

本公司將定於2024年6月7日(星期五)舉行股東週年大會(「**2024年股東週年大會**」)。本公司將於2024年6月4日(星期二)至2024年6月7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2024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2024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2024年6月3日(星期一)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 優先認購權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立的司法權區)法律並無有關優先認購權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

## 公眾持股量充足

根據本公司所獲得的公開資料及就董事會所知，於本公告日期，本公司已維持《上市規則》規定的公眾持股量。

## 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C1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12月31日止年度內，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12月31日止年度，本公司已採納上市規則附錄C3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。彼等由於其職務或僱傭關係可能擁有與公司或其證券有關內部信息。經作出具體查詢後，截至2023年12月31日止年度，董事及本集團高級管理層已遵守標準守則。

## 審核意見

本集團核數師將就本集團於審核年度的綜合財務報表發出有關持續經營的重大不確定性的意見。核數師報告摘要載列於下文「核數師報告意見摘要」一節。

## 核數師報告意見摘要

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」）真實而中肯地反映 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

## 與持續經營有關的重大不確定性

我們籲請關注綜合財務報表附註2.1(c)，當中載述，於2023年12月31日，貴集團借款總額為人民幣4,824百萬元，當中須於12個月內償還的即期借款為人民幣2,797百萬元、貿易應付款項、應付票據及其他應付款項為人民幣2,794百萬元及合同負債為人民幣8,695百萬元，而 貴集團的現金及現金等價物、已抵押定期存款及受限制現金分別為人民幣570百萬元、人民幣146百萬元及人民幣1,120百萬元。如附註2.1(c)所述，該等事件或情況連同其他事項（如綜合財務報表附註2.1(c)所載），表明存在重大不確定性，其可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見未有就此事項作出修訂。

## 審閱財務報表

### 審計委員會

本公司審計委員會由陳栢鴻先生、呂永南先生、鄧露娜女士及王東源先生組成。審計委員會已與管理層及董事會討論，並審閱本集團截至2023年12月31日止年度的本年度業績公告。

### 羅兵咸永道工作範圍

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已同意有關本集團初步公告所載截至2023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，該等金額與本集團的年度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核證業務，故此羅兵咸永道並無對初步公告作出任何意見或核證結論。

## 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2023年12月31日止年度的年度報告將適時寄發予本公司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，2024年3月28日

截至本公告日期，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陳栢鴻先生、鄧露娜女士及王東源先生。