

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2024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2024年6月30日止六個月，收益約為人民幣5,367百萬元，較截至2023年6月30日止六個月同比減少約28%。
- 截至2024年6月30日止六個月淨虧損約為人民幣154百萬元，截至2023年6月30日止六個月則為淨利潤人民幣537百萬元。
- 截至2024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160百萬元，較截至2023年6月30日止六個月同比減少約61%。
- 於2024年6月30日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣4,647百萬元，較2023年12月31日減少約4%。
- 於2024年6月30日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為58%（於2023年12月31日：50%）。
- 於2024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36%（於2023年12月31日：26%）。

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2024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	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	4	5,367,139	7,438,527
銷售成本		<u>(5,076,777)</u>	<u>(6,088,714)</u>
毛利		290,362	1,349,813
其他(開支)／收入及其他(虧損)／收益淨額		(625)	2,603
銷售及營銷開支		(89,085)	(216,806)
一般及行政開支		<u>(70,620)</u>	<u>(193,695)</u>
經營溢利		130,032	941,915
融資收入	5	2,917	7,660
融資成本	5	(43,626)	(81,672)
融資成本淨額	5	<u>(40,709)</u>	<u>(74,012)</u>
應佔合營企業與聯營公司業績		<u>(7,551)</u>	<u>(10,631)</u>
除所得稅前溢利		81,772	857,272
所得稅開支	6	<u>(235,714)</u>	<u>(319,799)</u>
期內(虧損)／溢利及全面(虧損)／收益總額		<u>(153,942)</u>	<u>537,473</u>
以下人士應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(76,419)	190,216
非控股權益		<u>(77,523)</u>	<u>347,257</u>
		<u>(153,942)</u>	<u>537,473</u>
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利之 每股(虧損)／盈利(每股以人民幣列示)			
—基本及攤薄	7	<u>(0.05)</u>	<u>0.12</u>

中期簡明綜合財務狀況表

	2024年 6月30日	2023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	69,177	70,991
投資物業	153,000	153,000
採用權益法列賬的投資	1,332,682	1,340,234
遞延所得稅資產	194,835	249,301
	<u>1,749,694</u>	<u>1,813,526</u>
非流動資產總額		
流動資產		
開發中物業	11,950,584	17,705,994
持作出售的已竣工物業	7,118,250	3,509,779
貿易及其他應收款項以及預付款項	8 2,129,369	2,308,387
應收聯營公司款項	129,970	124,229
應收合營企業款項	162,705	155,181
應收非控股權益款項	4,114,829	3,317,373
可收回稅項	35,685	837,770
受限制現金	661,335	1,120,284
已抵押定期存款	139	145,711
現金及現金等價物	386,419	570,167
	<u>26,689,285</u>	<u>29,794,875</u>
流動資產總額		
資產總額		
	<u>28,438,979</u>	<u>31,608,401</u>

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	14,838	14,838
儲備		<u>4,002,427</u>	<u>4,078,846</u>
		4,017,265	4,093,684
非控股權益		<u>6,065,804</u>	<u>7,254,502</u>
		10,083,069	11,348,186
負債			
非流動負債			
借款		1,365,053	2,027,230
遞延所得稅負債		251,604	291,945
租賃負債		<u>43,872</u>	<u>48,200</u>
		1,660,529	2,367,375
非流動負債總額			
		<u>1,660,529</u>	<u>2,367,375</u>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	9	3,849,042	2,793,683
租賃負債		8,339	8,018
合約負債		4,557,722	8,694,513
應付聯營公司款項		714,796	736,644
應付合營企業款項		552,483	532,942
應付非控股權益款項		2,998,033	1,918,756
應付稅項		732,992	411,657
借款		<u>3,281,974</u>	<u>2,796,627</u>
		16,695,381	17,892,840
流動負債總額		<u>16,695,381</u>	<u>17,892,840</u>
		18,355,910	20,260,215
負債總額		<u>18,355,910</u>	<u>20,260,215</u>
		28,438,979	31,608,401
權益及負債總額		<u>28,438,979</u>	<u>31,608,401</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2024年8月29日獲董事會批准發佈。

本截至2024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2024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2023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	負債分類為流動及非流動(修訂本)
香港會計準則第1號	附帶契諾的非流動負債(修訂本)
香港財務報告準則第16號	售後租回中的租賃負債(修訂本)
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— <i>借入人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類</i> (修訂本)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號	供應商融資安排(修訂本)

(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21號及 香港財務報告準則第1號	缺乏可兌換性(修訂本)	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號	對金融工具的分類及計量的 修訂(修訂本)	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露(新準則)	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司： 披露(修訂本)	2027年1月1日
香港詮釋第5號	香港詮釋第5號(經修訂) 財務報表的呈列— <i>借款人 對含有按要求償還條款的 定期貸款的分類</i> (修訂本)	2027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	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。

(c) 持續經營

於2024年6月30日，本集團的借款總額為人民幣4,647,027,000元(其中人民幣3,281,974,000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3,849,042,000元及合同負債總額為人民幣4,557,722,000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386,419,000元、人民幣139,000元及人民幣661,335,000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期內及期末後持續下滑，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145,000,000美元的優先票據，連同應計利息19,000,000美元，合共164,000,000美元(相當於約人民幣1,165,828,000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」)。本集團已與2024年優先票據債券持有人積極討論延期安排；
- (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。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，本集團於自報告期末日期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簡明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簡明綜合財務報表中反映。

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)，故未列報按地區部分分析。

截至2024年及2023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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	<u>5,367,139</u>	<u>7,438,527</u>

5. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
—銀行存款利息收入	<u>(2,917)</u>	<u>(7,660)</u>
融資成本		
—銀行及其他借款	203,188	289,797
—租賃負債	2,034	2,381
—應付非控股權益款項	—	26,888
—減：資本化利息	<u>(161,596)</u>	<u>(237,394)</u>
	<u>43,626</u>	<u>81,672</u>
融資成本淨額	<u>40,709</u>	<u>74,012</u>

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	188,613	345,794
—中國土地增值稅	<u>32,890</u>	<u>46,655</u>
	<u>221,503</u>	<u>392,449</u>
遞延所得稅	<u>14,211</u>	<u>(72,650)</u>
	<u>235,714</u>	<u>319,799</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2024年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5% (截至2023年6月30日止六個月：16.5%)。由於截至2024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2023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(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔(虧損)/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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
期內本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(76,419)	190,216
已發行普通股加權平均數(千股)	1,621,799	1,621,799
每股基本(虧損)/盈利(人民幣)	<u>(0.05)</u>	<u>0.12</u>

(b) 攤薄

截至2024年及2023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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

8. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2024年6月30日	2023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))	288,551	42,011
其他應收款項	915,571	780,026
預付款項	<u>925,247</u>	<u>1,486,350</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>2,129,369</u>	<u>2,308,387</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：

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	<u>288,551</u>	<u>42,011</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

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	3,423,546	2,581,193
應付票據	6,921	5,941
其他應付款項	<u>418,575</u>	<u>206,549</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>3,849,042</u>	<u>2,793,683</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：

	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	2,054,128	1,996,901
31-60日	513,531	380,853
61-90日	342,354	202,113
90日以上	<u>513,533</u>	<u>1,326</u>
	<u>3,423,546</u>	<u>2,581,193</u>

10. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2024年1月1日及2024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2024年1月1日及2024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2024年6月30日止六個月派發中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

管理層討論與分析

總體概述

2024年上半年回顧

今年以來，房地產整體下行壓力仍較大。在此背景下，4月30日政治局會議定調樓市政策方向，提出「統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施」，5月17日國務院主持的會議釋放房地產「一攬子」新政以「穩市場、去庫存」。多項政策落地後部分核心城市二手房成交率先好轉，但新房市場整體尚未明顯改善，政策見效仍需時間。

面對行業的嚴峻挑戰，集團始終堅持「美好生活築城者」的企業願景，發揚「誠信、務實、簡單、高效」的企業作風，錨定2024年目標，上下一心，團結一致，積極應對。一是夯實營銷，量價平衡。根據市場分化情況，針對性制定不同的營銷策略和手段，主動應對市場變化，加強庫存去化和回款管理，全力達成銷售目標。加強營銷體系建設，創新網絡營銷方式，同時開展外部渠道合作，拓寬線上線下客戶來源。通過營銷內部培訓，加強市場預判，促進營銷能力提升。二是費用精減，財務穩健。持續做好節支降費，成本管控。管控範圍從工程類拓展到營銷、行政等，發揮集采優勢，降低採購成本。主動優化債務結構與融資成本，確保現金流安全。三是聚焦核心，緊抓回款支撐現金流。四是匠心精築，品質交付。在工程管控上持續精進，搭建從材料質量、現場管理、工程巡檢到交付評估的全流程品控體系。2024年上半年，集團累計交付金額約為人民幣5,367百萬元，面積約為531,159平方米。

2024年下半年展望

由於居民收入預期、房價下跌預期尚未明顯改善，預計2024年下半年，全國房地產市場仍面臨調整壓力，新房市場或仍處於築底階段。

對房企而言，如何活下去仍是首要。在房地產供求關係已發生逆轉的形勢下，唯有苦練內功，提升運營能力，提高產品力，為客戶持續創造價值，才是房企能夠生存與發展的要點。

集團將立足於客戶需求，專注產品打造與客戶服務，在「保交樓」同時「保品質」。嚴控三費，量入為出，聚焦回款，「保現金流」，調整融資結構，進一步降低融資費用。持續進行人才盤點，保持組織精簡和靈活，將優秀的、有潛力的人才識別出來，強化激勵和業績導向，確保經營結果。同時積極踐行社會責任，提升品牌綜合實力。

業務回顧

本集團的收益主要來自物業銷售。截至2024年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣5,367百萬元。

合約銷售

截至2024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2,708百萬元，以及合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約266,198平方米。截至2024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10,173元。

於2024年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣4,558百萬元，而於2023年12月31日，約為人民幣8,695百萬元。

物業銷售

截至2024年6月30日止六個月，本集團確認物業銷售收益約人民幣5,367百萬元。本集團確認總建築面積約531,159平方米。確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣10,105元。

下表載列截至2024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 人民幣／ 平方米	已確認收益 人民幣千元 (未經審核)
	平方米	平方米	
住宅、零售及商業			
紹興	107,053	13,009	1,392,679
泰州	70,038	10,774	752,519
鹽城	68,299	7,859	536,786
阜陽	59,914	8,876	531,823
南京	42,284	11,414	482,628
合肥	39,601	10,630	420,938
蕪湖	55,960	7,194	402,551
蘇州	11,451	13,507	154,679
南通	18,714	12,987	243,043
其他	27,276	9,921	270,601
停車場及車庫／儲存設施	30,569	5,852	178,892
總計	<u>531,159</u>	<u>10,105</u>	<u>5,367,139</u>

土地儲備

於2024年6月30日，本集團(連同其合營企業及聯營公司)擁有57個項目，土地儲備為4,572,007平方米，其中50個項目位於長三角地區的城市。

下表載列於2024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 (%)
廣東	1,640,135	37%
江蘇	1,484,616	32%
安徽	835,927	18%
貴州	267,212	6%
浙江	155,094	3%
河南	145,320	3%
四川	26,488	1%
上海	17,215	0%
總計	4,572,007	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2024年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣5,367百萬元。毛利約為人民幣290百萬元。本集團淨虧損約為人民幣154百萬元。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣76百萬元。

收益

截至2024年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣5,367百萬元，同期減少約28%。該減少主要歸因於已售物業的合約銷售及確認減少。

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2024年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣5,077百萬元，去年同期則為約人民幣6,089百萬元，包括對開發中物業及持作出售的已竣工物業計提減值淨額約為人民幣121百萬元(截至2023年6月30日止六個月：零)。

毛利

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣290百萬元，去年同期為約人民幣1,350百萬元。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2024年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率約5%，於2023年同期為約18%。毛利率下跌主要是由於不利市場狀況及對開發中物業計提減值較去年同期增加。

其他(開支)／收入及其他(虧損)／收益淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團的其他開支約為人民幣1百萬元，而截至2023年6月30日止六個月則為收入約人民幣3百萬元。截至2024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8百萬元，被稅款延期的支出約人民幣4百萬元所抵銷(截至2023年6月30日止六個月：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13百萬元所抵銷)。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59%，自截至2023年6月30日止六個月的約人民幣217百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣89百萬元。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期減少約63%，自截至2023年6月30日止六個月的約人民幣194百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣71百萬元。該減少主要由於進一步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45%，自截至2023年6月30日止六個月的約人民幣74百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣41百萬元。該減少歸因於有息負債的平均本金結餘減少。

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。

應佔合營企業及聯營公司的業績於截至2024年及2023年6月30日止六個月分別為約虧損人民幣8百萬元及人民幣11百萬元。該虧損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2024年及2023年6月30日止六個月分別為約人民幣236百萬元及人民幣320百萬元。

期內虧損及全面虧損總額

截至2024年6月30日止六個月，本集團的虧損及全面虧損總額約為人民幣154百萬元(截至2023年6月30日止六個月：溢利及全面收益總額人民幣537百萬元)。截至2024年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣76百萬元(截至2023年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔溢利人民幣190百萬元)。

截至2024年6月30日止六個月，本公司每股基本及攤薄虧損為每股人民幣0.05元(截至2023年6月30日止六個月：盈利每股人民幣0.12元)。

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，以應付日常營運及未來發展的資金需求。

截至2024年6月30日止六個月，本集團主要透過經營所得現金(包括預售及銷售物業所得款項)撥付運營資金、資本開支及其他資金需求。

於2024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1,048百萬元，而於2023年12月31日約為人民幣1,836百萬元。

截至2024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73百萬元，並償還銀行及信託融資安排的借款約人民幣251百萬元。於2024年6月30日，本集團銀行及其他借款總額約為人民幣4,647百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣4,824百萬元減少約4%。於銀行及其他借款中，約人民幣3,282百萬元(於2023年12月31日：約人民幣2,797百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣1,365百萬元(於2023年12月31日：約人民幣2,027百萬元)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。

主要財務比率

於2024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36%(於2023年12月31日：26%)。於2024年6月30日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為58%(於2023年12月31日：50%)。於2024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0.3倍(於2023年12月31日：0.7倍)。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2023年12月31日的約1.67倍減少至於2024年6月30日的約1.60倍。流動比率於整個期間維持穩定水平。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。於2024年6月30日，除以美元計值的離岸優先票據外，本集團截至2024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2024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。除固定利率的離岸優先票據外，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2024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13,562百萬元(2023年12月31日：人民幣9,815百萬元)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2024年6月30日，本集團財務擔保總額如下：

	2024年 6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	2023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	6,489,922	7,653,612
為合營企業借款提供的擔保	234,170	234,170
總計	6,724,092	7,887,782

截至2024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2024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2024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2024年6月30日，本集團共有313名僱員(2023年12月31日：402名僱員)。截至2024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63百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣115百萬元)。本集團採用基於僱員表現釐定僱員薪酬的制度。一般而言，本集團向僱員提供具競爭力的薪酬方案，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2024年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2023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2024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

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2024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。

重大期後事項

除本公告另有披露者外，於2024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、鄧露娜女士及王東源先生組成。審核委員會已與管理層及董事會討論，審閱本集團截至2024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)及本公司網站(www.glchina.group)。本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告將適時寄發予股東(如有要求)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，2024年8月29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陳栢鴻先生、鄧露娜女士及王東源先生。