

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之有限公司)

(股份代號：6968)

## 截至2020年6月30日止六個月未經審核之中期業績報告

### 財務回顧

- 截至2020年6月30日止六個月合同銷售額(包括合營企業與聯營公司的合同銷售額)約為人民幣7,811百萬元，總銷售面積約655,000平方米，同比增長分別為132%及130%。
- 截至2020年6月30日止六個月收入約為人民幣1,713百萬元，較2019年同期增長190%。
- 截至2020年6月30日止六個月毛利潤約為人民幣656百萬元，較2019年同期增長159%。
- 截至2020年6月30日止六個月淨利潤約為人民幣321百萬元，較2019年同期增長361%。
- 於2020年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣13,993百萬元，於2019年12月31日則約為人民幣8,416百萬元，增加約66%。
- 於2020年6月30日，本集團尚未履行的物業銷售約為人民幣17,218百萬元，於2019年12月31日則約為人民幣11,619百萬元，增加約48%。
- 於2020年6月30日現金(包括受限制現金、已抵押定期存款以及現金和現金等價物)約為人民幣5,400百萬元(2019年12月31日：人民幣2,513百萬元)。

港龍中國地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)特此公佈截至2020年6月30日止六個月本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)未經審核的中期業績與上一年同期比較結果如下：

## 中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	<b>1,713,089</b>	590,520
銷售成本		<b>(1,056,671)</b>	(336,929)
毛利		<b>656,418</b>	253,591
其他收入		<b>11,107</b>	32,593
銷售及營銷開支		<b>(160,838)</b>	(51,128)
一般及行政開支		<b>(177,866)</b>	(71,248)
投資物業公允價值收益		-	9,700
經營溢利		<b>328,821</b>	173,508
融資收入		<b>8,856</b>	4,357
融資成本		<b>(44,043)</b>	(19,866)
融資成本淨額	5	<b>(35,187)</b>	(15,509)
應佔合營企業與聯營公司業績		<b>211,744</b>	(5,100)
除所得稅前溢利		<b>505,378</b>	152,899
所得稅開支	6	<b>(184,318)</b>	(83,240)
期內溢利及全面收益總額		<b>321,060</b>	69,659
以下人士應佔：			
本公司擁有人		<b>472,309</b>	94,057
非控股權益		<b>(151,249)</b>	(24,398)
		<b>321,060</b>	69,659
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	<b>0.39</b>	0.08

## 中期簡明綜合財務狀況表

		2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 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		36,372	36,004
投資物業		170,800	170,800
採用權益法核算的投資		1,315,176	1,103,432
遞延所得稅資產		236,358	151,192
		<u>1,758,706</u>	<u>1,461,428</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		20,519,941	16,052,548
持作出售的已竣工物業		412,663	732,904
貿易及其他應收款項及預付款	8	1,851,791	1,252,942
應收聯營公司款項		128,389	124,709
應收合營企業款項		292,735	350,268
應收非控股權益款項		685,812	198,443
可收回稅項		135,061	206,629
受限制現金		2,428,302	1,414,744
已抵押定期存款		101,273	45,920
現金及現金等價物		2,870,456	1,052,217
		<u>29,426,423</u>	<u>21,431,324</u>
<b>流動資產總額</b>		<u>29,426,423</u>	<u>21,431,324</u>
<b>資產總額</b>		<u>31,185,129</u>	<u>22,892,752</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	10	-	-
儲備		1,715,840	1,243,531
		<u>1,715,840</u>	<u>1,243,531</u>
非控股權益		519,380	409,823
		<u>2,235,220</u>	<u>1,653,354</u>
<b>權益總額</b>		<u>2,235,220</u>	<u>1,653,354</u>

		2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款		4,883,705	1,709,099
租賃負債		2,229	3,782
遞延所得稅負債		136,497	94,699
		<u>5,022,431</u>	<u>1,807,580</u>
非流動負債總額		<u>5,022,431</u>	<u>1,807,580</u>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他			
應付款項	9	3,098,244	2,463,085
租賃負債		8,740	8,188
合約負債		13,992,561	8,416,172
應付聯營公司款項		1,387,598	1,497,735
應付合營企業款項		894,836	869,944
應付控股股東款項		-	23,539
應付非控股權益款項		2,338,321	4,682,599
應付稅項		155,038	326,356
借款		2,052,140	1,144,200
		<u>23,927,478</u>	<u>19,431,818</u>
流動負債總額		<u>23,927,478</u>	<u>19,431,818</u>
負債總額		<u>28,949,909</u>	<u>21,239,398</u>
權益及負債總額		<u>31,185,129</u>	<u>22,892,752</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2020年8月28日批准發佈此中期簡明綜合財務資料。

本中期簡明綜合財務資料尚未經過審核。

### 2. 編製基準

截至2020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。

此中期簡明綜合財務資料並不包括一般載於年度財務報告的所有類型附註。因此,本報告須連同本公司日期為2020年6月29日的招股章程(「招股章程」)附錄一所載的會計師報告及公司於中期期間作出的任何公告一併閱讀。

### 3. 會計政策

所採用的會計政策與招股章程附錄一所載會計師報告中所述的會計政策一致(估算所得稅及採用以下新及經修訂準則除外)。於2020年1月1日財政年度開始生效的香港財務報告準則之修訂本預期不會對本集團產生重大影響。

#### (a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

截至2020年6月30日期間，本集團已採納以下經修訂的準則，這些修訂自2020年1月1日起的會計期間強制生效：

香港財務報告準則第3號之修訂本      業務的定義

香港財務報告準則第9號、  
香港會計準則第39號及  
香港財務報告準則第7號之修訂本      對沖會計

香港會計準則第1號及  
香港會計準則第8號之修訂本      重大的定義

2018年財務報告的概念框架      財務報告的經修訂概念框架

採納上述香港財務報告準則對中期簡明綜合財務資料並無重大財務影響。

(b) 新訂準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未於2020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1號、香港財 務報告準則第9號及香港財務報 告準則第16號，以及香港會計準 則第41號之修訂本	香港財務報告準則2018年至 2020年週期之年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂本	參考概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定使用前 的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約 履行合約之成本	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號之修訂本	負債分類為流動及非流動	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

本集團已對該新訂及經修訂準則進行評估，預期不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### 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，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2020年及2019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。

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資料一致的方式計量。

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	<b>1,713,089</b>	590,520

截至2020年及2019年6月30日止六個月內，確認來自客戶合約收益為在中國的物業銷售，所有收益均在某一時間點確認。



## 5. 融資成本，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資收入		
利息收入自		
- 銀行存款	<u>8,856</u>	<u>4,357</u>
融資成本		
利息開支		
- 租賃負債	(426)	(387)
- 銀行及其他借款	(114,406)	(46,662)
- 應付非控股權益款項	<u>(97,600)</u>	<u>(60,727)</u>
	(212,432)	(107,776)
加：資本化利息	<u>168,389</u>	<u>87,910</u>
	(44,043)	(19,866)
融資成本淨額	<u><u>(35,187)</u></u>	<u><u>(15,509)</u></u>

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅：		
- 中國企業所得稅	<u>159,376</u>	<u>54,256</u>
- 中國土地增值稅	<u>68,310</u>	<u>37,484</u>
	227,686	91,740
遞延所得稅	<u>(43,368)</u>	<u>(8,500)</u>
	<u><u>184,318</u></u>	<u><u>83,240</u></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實際年均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的適用企業所得稅稅率為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細則, 中國公司於2008年1月1日後產生的溢利向其外國投資者分配之股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅, 惟中國附屬公司的直接控股公司於香港註冊成立並滿足中港稅收協定安排要求時, 可按5%的較低預扣所得稅率徵稅。

## 7. 每股收益

### (a) 基本

於釐定截至2020年及2019年6月30日止六個月期間已發行普通股的加權平均數時，於本公司於註冊成立後發行的普通股及以換取重組時上市業務而發行的普通股(詳情載於招股章程附錄一的會計師報告附註1.2及資本化發行(附註10))均被視為於2019年1月1日發行，猶如本公司當時已成立。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
期年內公司所有者利潤(人民幣千元)	472,309	94,057
發行普通股加權平均數(以千計)	1,200,000	1,200,000
基本每股收益(人民幣)	<u>0.39</u>	<u>0.08</u>

### (b) 稀釋

截至2020年及2019年6月30日止六個月內本公司沒有任何潛在的稀釋性股票流通在外。因此，稀釋每股收益與基本每股收益相同。

## 8. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2020年	2019年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	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))	5,254	25,970
其他應收款項	943,796	376,414
預付款項	<u>902,741</u>	<u>850,558</u>
	<u>1,851,791</u>	<u>1,252,942</u>

附註：

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要源自物業銷售。物業銷售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：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	3,690	22,793
31-60日	-	3
61-90日	-	866
91日以上	1,564	2,308
	<u>5,254</u>	<u>25,970</u>

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易應收款項人民幣5,254,000元及人民幣25,970,000元已逾期但尚未減值，完全與跟本集團有良好結算記錄的若干客戶相關。

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，預期貿易應收款項的信貸虧損率接近零。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

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	2,620,285	1,978,499
應付票據(附註(b))	68,321	77,527
其他應付款項	409,638	407,059
	<u>3,098,244</u>	<u>2,463,085</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：

	<b>2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	<b>2,239,455</b>	1,780,785
31-60日	<b>53,041</b>	61,506
61-90日	<b>151,689</b>	11,690
91日以上	<b>176,100</b>	124,518
	<b><u>2,620,285</u></b>	<b><u>1,978,499</u></b>

(b) 本集團應付票據賬齡分析如下：

	<b>2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	<b>68,321</b>	21,400
31-60日	-	19,100
6-90日	-	4,400
91日以上	-	32,627
	<b><u>68,321</u></b>	<b><u>77,527</u></b>

## 10. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2019年12月31日	38,000,000	380,000
變動	<u>9,962,000,000</u>	<u>99,620,000</u>
於2020年6月30日	<b><u>10,000,000,000</u></b>	<b><u>100,000,000</u></b>
	股份數目	股本 人民幣
已發行：		
於2019年12月31日及2020年6月30日	<u>1,000</u>	<u>9</u>

本公司於2018年10月8日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

根據本公司股東於日期為2020年6月20日作出的書面決議案，本公司的法定股本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，增至由100,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，另設額外9,962,000,000股，每股面值0.01港元。

**(i) 資本化發行**

資本化發行於2020年7月15日，根據2020年6月20日的股東決議案進行。本公司以資本化發行的方式向本公司於2020年7月15日股東名冊上的股份持有人發行1,199,999,000股股份，每股面值為0.01港元，金額為11,999,990港元，記入本公司股份溢價賬之進賬額。

**(ii) 全球發售**

於2020年7月15日，本公司因完成全球發售，按每股3.93港元價格發行合共400,000,000股普通股。

超額配售權部分行使後，於2020年8月5日按每股3.93港元價格發行30,618,000股股份。

於完成資本化發行、全球發售及行使超額配售權後，本公司已發行股份總數增加至1,630,618,000股。

## **11. 股息**

截至2020年6月30日止六個月，本公司概無支付或宣派股息(截至2019年6月30日止六個月：零)。

## 管理層討論與分析

### 總體概述

#### 2020上半年回顧

本集團是一家位於長江三角洲地區的知名房地產開發商。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」)(股份代號：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，已成為活躍在長江三角洲地區(中國經濟最繁榮、最具活力的地區之一)的房地產開發商，主要聚焦於上海、杭州、南京、蘇州、寧波、南通、湖州、泰州、鹽城等地，並已在該等地區實現戰略性地區覆蓋。秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，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。截至2020年6月30日止六個月，本集團合同銷售金額為人民幣7,811百萬元，較上年同期增長132%。

2020年伊始，在新冠疫情的衝擊下，房地產市場亦受影響嚴重，隨着中央和地方政策的逐漸顯效，如多次降息、供給兩端的政策扶持、重大規劃落地等，購房者置業情緒好轉，前期積壓的市場需求積極入市，市場逐步恢復。與此同時，本集團緊抓銷售窗口期，加大推盤力度，創新營銷模式，經全集團員工努力，2020年第二季度合同銷售金額為人民幣5,490百萬元，較2020年第一季度環比增長137%。

#### 2020年下半年未來展望

下半年宏觀經濟方面，對房地產市場而言，在穩健的金融環境中，房地產市場亦將有所受益，房企融資成本下降、房屋擁有成本下降等均有利於市場的恢復發展；政策方面房地產市場調控將堅持「房住不炒」定位不變。全國房地產市場規模雖存調整壓力，但短期疫情期間壓制需求、信貸環境改善帶動的投資保值需求、疫情推動的改善需求等仍有釋放空間；本集團將緊抓銷售窗

口機會，實施高週轉策略，保持開工積極性；面對疫情及經濟發展的不確定性，基於國家健康2030政策、房地產產品與服務現狀，以及後疫情時代住房需求趨勢；圍繞銷售目標搶抓回款並達成銷售目標，同時加大潛力城市立足和產品創新的探索力度，更好地提升本集團產品品質、實現持續穩定、有質量的增長。

長三角房地產市場是疫情期恢復較快的區域，2020年下半年，本集團將以深耕多年的長三角城市為後盾，繼續積極拓展安徽、華南、中西部等區域熱點城市，實現全國佈局。充分利用聯交所上市平台，實現多元化融資渠道，助力本集團業務發展，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2020年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣1,713百萬元，同期增加約190%。

### 合約銷售

截至2020年6月30日止六個月，包括該等合營企業及聯營公司之數據，本集團未經審核合約銷售額約為人民幣7,811百萬元，同期增加132%，以及銷售合約建築面積(「建築面積」)約655,000平方米，同期增加130%。截至2020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11,918元，同期增加約1%。

於2020年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣13,993百萬元，於2019年12月31日則約為人民幣8,416百萬元，增加約66%。

於2020年6月30日，本集團未履行的物業銷售約為人民幣17,218百萬元，於2019年12月31日則約為人民幣11,619百萬元，增加約48%。

### 物業銷售

截至2020年6月30日止六個月，物業銷售收益同期增加190%至約人民幣1,713百萬元。截至2020年6月30日止六個月，本集團確認總建築面積約152,309平方米，較2019年同期增加約134%。被確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣11,247元，同期增加約24%。



下表載列截至2020年6月30日止六個月按物業類型和城市被確認的銷售額及建築面積：

	被確認 建築面積 平方米	被確認 平均售價 人民幣 平方米	被確認 收益 人民幣千元 (未經審核)
<b>住宅、零售及商業</b>			
常州	91,550	13,037	1,193,559
常熟	52,349	9,402	492,209
連雲港	1,455	9,476	13,788
鹽城	179	12,911	2,311
停車場及車庫 儲存設施	6,776	1,656	11,222
<b>總計</b>	<b>152,309</b>	<b>11,247</b>	<b>1,713,089</b>

#### 土地儲備

本集團繼續在該等區域及城市的戰略有利位置戰略性的選擇及購買土地，以進一步發展本集團在該市場的影響力。

下表載列於2020年6月30日按省份劃分歸屬於本集團土地儲備總數的建築面積明細：

各省開發的物業項目 <sup>(2)</sup>	歸屬於 本集團的 土地儲備 總數 <sup>(1)</sup> (平方米)	土地儲備 總數的 百分比 (%)
江蘇	3,680,736	68%
浙江	1,126,107	21%
河南	192,223	4%
安徽	184,793	3%
貴州	141,653	3%
上海	78,095	1%
<b>總計</b>	<b>5,403,607</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) 就全資及非全資附屬公司開發的項目而言，其各自的項目將佔總建築面積的100%，由於相關項目由本集團附屬公司管理，而該等全資及非全資附屬公司於本集團的財務報表綜合入賬。關於合營企業或聯營公司持有的項目，建築面積按照我們在各項目中的股權進行調整。

截至2020年6月30日止六個月，本集團(連同其合營企業及聯營公司)於海門、宜興、蕪湖及常州購入五塊新的優質土地，提供了847,812平方米的新土地儲備的可供出售的總建築面積，平均每平方米土地成本約為人民幣3,225元。

有關土地詳情載列於下表：

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)
泊翠瀾境	海門	26%	95,580	635,082	6,645
港龍·湖光龍樾	宜興	100%	188,878	672,000	3,558
時代天驕	蕪湖	100%	93,353	120,000	1,285
湖山映	蕪湖	30%	304,801	510,000	1,673
燕山映	常州	35%	165,200	797,330	4,826
總計			<u>847,812</u>	<u>2,734,412</u>	<u>3,225</u>

## 財務回顧

### 整體表現

截至2020年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣1,713百萬元，同期增加約190%。毛利約為人民幣656百萬元，同期增加約159%。截至2020年6月30日止六個月，本集團淨利潤同期增加約361%至約人民幣321百萬元。截至2020年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔的利潤同期增加約402%至約人民幣472百萬元。

### 收益

截至2020年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣1,713百萬元，同期增加約190%。該增加主要歸因於期內本集團推出的物業項目增加，從而被確認的物業銷售顯著增長。

### 銷售成本

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

截至2020年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣1,057百萬元，同期增加約214%。

## 毛利

截至2020年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣656百萬元，同期顯著增加約159%。毛利率的變動主要受控制權已轉移的物業相關銷售價格、建築成本及土地成本的影響。毛利率相對較高，乃由於在此期間交付的物業的土地成本相對較低，該等物業乃在中國平均土地價格上漲前獲得的土地上開發。

## 其他收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團的其他收入約為人民幣11百萬元，而截至2019年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣33百萬元。其他收入主要包括來自聯營公司、合營企業及其他第三方的利息收入、管理及諮詢服務收入以及租金收入。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)，並就本集團的物業發展項目獨家提供管理及諮詢服務予合營企業及聯營公司。

## 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支同期增加約215%，自截至2019年6月30日止六個月的約人民幣51百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣161百萬元。該增加主要歸因於期內本集團合約銷售及銷售人員人數快速增長，從而令營銷及廣告成本以及員工成本增加。

## 行政開支

本集團的行政開支同期增加約150%，自截至2019年6月30日止六個月的約人民幣71百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣178百萬元。我們一般及行政開支的增加主要由於(i)為應對業務擴張，行政人員每月平均人數增加，導致行政人員的僱員福利開支增加；及(ii)截至2020年及2019年6月30日止六個月分別確認之上市開支。

## 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額同期增加約127%，自截至2019年6月30日止六個月的約人民幣16百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣35百萬元。該增加主要歸因於用於土地收購及物業開發業務的計息債務增加。

## 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。

合營企業及聯營公司的應佔業績顯著增加，自截至2019年6月30日止六個月的虧損約人民幣5百萬元顯著增加至截至2020年6月30日止六個月的利潤約人民幣212百萬元。該增加主要歸因於本集團的合營企業及聯營公司於期間內竣工及交付更多項目，從而令合營企業及聯營公司的物業銷售收益增加。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支自截至2019年6月30日止六個月的人民幣83百萬元增加121%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣184百萬元，主要由於所得稅前溢利增加。截至2020年及2019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63%及53%。

## 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自截至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣70百萬元顯著增加361%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣321百萬元。本公司擁有人應佔的溢利自截至2019年6月30日止六個月的約人民幣94百萬元增加402%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣472百萬元。

## 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，並有足夠的備用銀行信貸額度以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。

截至2020年6月30日止六個月，我們主要透過(i)運營所得現金(包括預售及銷售物業所得款項);及(ii)銀行貸款、信託融資及非控股權益以及其他融資為運營資金、資本開支及其他資本需求提供資金。

於2020年6月30日，本集團的現金(包括受限制現金、已抵押定期存款以及現金和現金等價物)總額約為人民幣5,400百萬元，而於2019年12月31日約為人民幣2,513百萬元。該增加主要由於來自物業銷售所得款項增加。本集團絕大部分的現金及現金等價物均以人民幣計值。

截至2020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達約人民幣5,403百萬元，以及償還自銀行及其他信託融資安排的借款達約人民幣1,320百萬元。於2020年6月30日，本集團銀行及其他借款總額達約人民幣6,936百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣2,853百萬元增加約143%。於銀行及其他借款中，約人民幣2,052百萬元(截至2019年12月31日：約人民幣1,144百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣4,884百萬元(截至2019年12月31日：約人民幣1,709百萬元)將於一年後償還。

## 主要財務比率

於2020年6月30日，本集團的淨負債比率(按借款總額減去限制現金、抵押定期存款及現金及現金等價物，再除以權益總額計算)為69%，較於2019年12月31日的21%增加48個百分點。該增加主要由於於2019年6月30日，總借款餘額增加以為本集團運營提供融資。COVID-19爆發導致我們於審閱期間的若干房地產項目在回顧期內的預售、預期竣工及交付延遲。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，包括房地產項目的銷售及預售收入、提取銀行貸款及其他借款，並根據最新的施工進度，協商完善對承包商的付款安排。

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2019年12月31日的約1.10倍增加至於2020年6月30日的約1.23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2019年12月31日的約40%減少至於2020年6月30日的約30%。

## 外匯風險

本集團絕大多數的收益及開支均以人民幣計值。截至2020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。由於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

於2020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10,439,919,000元(2019年12月31日：人民幣6,554,801,000元)的抵押定期存款、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。

## 財務擔保及或有負債

於2020年6月30日，本集團總的財務擔保如下：

	2020年 6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	2019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	5,495,357	3,294,002
為合營企業和聯營公司借款提供的擔保	226,012	905,447
總計	<u>5,721,369</u>	<u>4,199,449</u>

截至2020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2020年6月30日，本集團無其他重大或有負債。

## 重大收購及出售

截至2020年6月30日止期間，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

## 重大投資未來計劃

本集團將酌情繼續投資其物業開發項目及收購合適地塊。該等投資資金將由自有資金及外部借款籌集。除上所披露述者外，本集團於截至本公告日期概無任何未來重大投資計劃。

## 重大期後事項

- (1) 就2020年7月15日上市而言，本公司以每股股份3.93港元的價格已發行400,000,000股新股，經扣除包銷費、佣金及相關開支前，總現金代價為1,572百萬港元。
- (2) 超額配售權於2020年7月31日獲部分行使，本公司於2020年8月5日以每股股份3.93港元的價格發行30,618,000股額外股份。

## 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團共1,421名僱員(2019年12月31日：1,012名僱員)。截至2020年6月30日止六個月，僱員福利開支為約人民幣132百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣56百萬元)。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。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司股份於2020年7月15日(「上市日期」)首次在聯交所主板上市。自上市日期至本公告日期，本公司及其附屬公司均未購買、贖回或出售過本公司的任何上市證券。

## 中期股息

董事不建議派發截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019年6月30日止六個月：零)。

## 首次公開發售及發行超額配售股份所得款項淨額之使用

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。於本公告日期，董事並不知悉本公司日期為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」一節所載對所得款項的計劃用途有任何重大變動。本公司將根據其發展策略，市場條件以及該募集資金的用途，使用從全球發售中募集的資金。

對如招股章程所述的所得款項淨額之計劃用途、從上市日至本公告日期所得款項淨額之實際使用情況及預期用途分析如下：

如招股章程所述之業務目標	佔所得款項金額比例	所得款項淨額之預期用途 <sup>(附註)</sup> 千港元	截至本公告日期所得款項淨額實際用途 千港元	未使用的所得款項 千港元	預期時間線
為潛在開發項目土地成本提供資金	60%	967,020	347,252	619,768	預計在2020年12月前使用
為現有項目開發建設提供資金	30%	483,510	43,365	440,145	預計在2020年12月前使用
一般營運資金	10%	161,170	-	161,170	預計在2020年12月前使用

附註：誠如招股章程所披露，估計上市所得款項淨額，經扣除本公司就此所支付的包銷費用、佣金及開支，約為1,432.2百萬港元；誠如本公司日期為2020年7月14日的配售結果公告所披露，其修訂為1,469.0百萬港元。行使超額配股權後，本公司實際收到的所得款項淨額約為1,611.7百萬港元。本公司擬就該約142.7百萬港元差異按照以與招股章程所載原始資金之業務戰略以相同比例調整。

## 企業管治常規

本公司認識到良好的企業管治對於加強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指導其企業管治常規。

由於本公司於2020年7月15日上市，因此在此期間本公司無須遵守企業管治守則。



## 證券交易的標準守則

自上市以來，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的內部信息。

由於本公司於2020年7月15日上市，因此在此期間董事及本集團高級管理層無需遵守標準守則。

## 財務資料回顧

### 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了本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

本公司獨立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，由香港會計師公會發佈「公司獨立核數師審閱中期財務資料」的規定審閱截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

## 刊發未經審核的中期業績公告及中期報告

本中期業績公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.glchina.group)上發佈。本公司截至2020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，並在前述網站刊登。

承董事會命  
港龍中國地產集團有限公司  
呂永懷  
主席兼執行董事

香港，2020年8月28日

於本公告日期，本公司的執行董事為呂永懷先生(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。