

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2021年12月31日止年度
年度業績公告**

財務概要

- 截至2021年12月31日止年度，收益約為人民幣10,369百萬元，較截至2020年12月31日止年度，同比增長約149%。
- 截至2021年12月31日止年度淨利潤約為人民幣1,102百萬元，較2020年同期增長72%。
- 截至2021年12月31日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為64%(於2020年12月31日：82%)。
- 截至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)為24%(於2020年12月31日：41%)。
- 截至2021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2.5倍(於2020年12月31日：1.1倍)。
- 截至2021年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣27,240百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣20,980百萬元，增長約30%。

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2021年12月31日止年度的綜合年度業績及與截至2020年12月31日止年度的比較數據如下：

綜合全面收益表
截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	10,368,685	4,171,331
銷售成本	4	(7,968,312)	(2,654,238)
毛利		2,400,373	1,517,093
其他收入及其他收益淨額		87,289	26,172
銷售及營銷開支	4	(514,368)	(388,552)
一般及行政開支	4	(626,590)	(461,659)
投資物業公允價值收益		2,120	10,100
經營溢利		1,348,824	703,154
融資收入	5	43,575	38,735
融資成本	5	(281,605)	(121,702)
融資成本淨額	5	(238,030)	(82,967)
應佔合營企業與聯營公司業績		393,009	403,436
除所得稅前溢利		1,503,803	1,023,623
所得稅開支	6	(401,622)	(381,684)
年內溢利及全面收益總額		1,102,181	641,939
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		480,936	960,748
非控股權益		621,245	(318,809)
		1,102,181	641,939
本公司擁有人應佔每股盈利 (以人民幣列示)			
—基本及攤薄	7	0.30	0.68

綜合財務狀況表
於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		138,939	67,975
投資物業		183,020	180,900
採用權益法列賬的投資		1,619,884	1,468,834
遞延所得稅資產		409,496	347,836
		<u>2,351,339</u>	<u>2,065,545</u>
非流動資產總額			
流動資產			
開發中物業		36,670,782	32,108,351
持作出售的已竣工物業		2,375,337	295,960
貿易及其他應收款項以及 預付款項	8	1,804,477	1,128,141
應收聯營公司款項		129,850	175,789
應收合營企業款項		253,761	426,390
應收非控股權益款項		3,960,807	2,578,961
可收回稅項		1,497,073	670,214
受限制現金		4,608,272	2,211,490
已抵押定期存款		71,657	37,727
現金及現金等價物		2,304,919	4,547,628
		<u>53,676,935</u>	<u>44,180,651</u>
流動資產總額			
資產總額			
		<u>56,028,274</u>	<u>46,246,196</u>

		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	14,900	14,919
儲備		<u>3,826,972</u>	<u>3,679,095</u>
		3,841,872	3,694,014
非控股權益		<u>6,435,880</u>	<u>792,679</u>
		10,277,752	4,486,693
權益總額		<u>10,277,752</u>	<u>4,486,693</u>
負債			
非流動負債			
借款		6,736,574	2,590,967
租賃負債		157,124	18,049
遞延所得稅負債		<u>80,188</u>	<u>110,402</u>
		6,973,886	2,719,418
非流動負債總額		<u>6,973,886</u>	<u>2,719,418</u>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項	9	5,076,982	5,836,270
租賃負債		16,629	12,151
合約負債		27,240,235	20,979,809
應付聯營公司款項		705,827	1,159,616
應付合營企業款項		804,488	914,191
應付非控股權益款項		1,858,586	3,761,926
應付稅項		315,876	325,482
借款		<u>2,758,013</u>	<u>6,050,640</u>
		38,776,636	39,040,085
流動負債總額		<u>38,776,636</u>	<u>39,040,085</u>
負債總額		<u>45,750,522</u>	<u>41,759,503</u>
權益及負債總額		<u>56,028,274</u>	<u>46,246,196</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金鐘道88號太古廣場2期36樓3620-22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2022年3月25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

以下新訂準則及其修訂本已由本集團於2021年1月1日或之後開始的財政年度首次採納：

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
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革—第二階段

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2022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3號之修訂本	參考概念框架	2022年1月1日
項目之年度改進	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
會計指引第5項(修訂) 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	共同控制的合併會計法 會計政策披露	2022年1月1日 2023年1月1日
香港會計準則第12號之修訂本	單一交易產生的資產和 負債相關的遞延所得稅	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂本	會計估算的定義	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
香港詮釋第5號(2020)	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	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號 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	保險合約 投資者與其聯營 公司或合營企業之 間資產出售或注資	2023年1月1日 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2021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。

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2021年及2020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2021年及2020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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	<u>10,368,685</u>	<u>4,171,331</u>

4. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020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)	7,917,295	2,623,888
其他稅費及附加費	51,017	30,350
僱員福利開支	545,997	406,604
管理及諮詢服務費	47,197	47,553
捐款	144	2,334
廣告及推廣開支	188,195	140,722
辦公費用	126,343	79,931
物業、廠房、設備及使用權資產折舊	37,831	19,669
業務招待開支	42,811	39,196
招聘費用	3,270	3,123
汽車費用	3,111	2,678
核數師薪酬		
— 審計服務	4,565	4,894
— 非審計服務	645	796
擔保費	—	2,143
法律及專業服務費用	58,099	27,242
上市開支	—	16,541
差旅及交通費用	15,586	12,683
銷售佣金	50,326	34,414
其他	16,838	9,688
	<u>9,109,270</u>	<u>3,504,449</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款利息收入	(43,575)	(38,735)
融資成本		
— 銀行及其他借款	917,041	405,922
— 應付聯營公司及合營企業款項	40,139	17,229
— 應付非控股權益款項	30,785	197,787
— 租賃負債	6,305	1,249
— 減：資本化利息	(712,665)	(500,485)
	<u>281,605</u>	<u>121,702</u>
融資成本淨額	<u>238,030</u>	<u>82,967</u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	362,756	348,677
－中國土地增值稅	53,804	213,948
	<u>416,560</u>	<u>562,625</u>
遞延所得稅	<u>(14,938)</u>	<u>(180,941)</u>
	<u>401,622</u>	<u>381,684</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。

香港利得稅

截至2021年12月31日止年度的適用香港利得稅稅率為16.5%（截至2020年12月31日止年度：16.5%）。由於截至2021年12月31日止年度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2020年12月31日止年度：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	
	2021年	2020年
本公司所有者利潤(人民幣千元)	480,936	960,748
發行普通股加權平均數(以千計)	1,630,249	1,415,823
基本每股收益(人民幣)	<u>0.30</u>	<u>0.68</u>

(b) 稀釋

截至2021年及2020年12月31日止年度本公司並無任何潛在的稀釋性股票流通在外。因此，稀釋每股盈利與基本每股盈利相同。

8. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項(附註(a))	46,984	8,071
其他應收款項	1,010,465	657,699
預付款項	<u>747,028</u>	<u>462,371</u>
貿易及其他應收款項及預付款項總額	<u>1,804,477</u>	<u>1,128,141</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) 第三方應收款項

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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
0-30日	<u>46,984</u>	<u>8,071</u>

於2021年12月31日，貿易應收款項人民幣46,984,000元(2020年：人民幣8,071,000元)已逾期但尚未減值，完全與跟本集團有良好結算紀錄的若干客戶相關。

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，貿易應收款項的預期信貸損失率接近零。因此，該等應收款項結餘的虧損撥備概不重大。

9. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	4,437,831	4,665,565
應付票據	22,990	65,659
其他應付款項	616,161	1,105,046
	<u>5,076,982</u>	<u>5,836,270</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：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0-30日	3,849,597	4,279,766
31-60日	251,814	120,017
61-90日	294,878	22,810
90日以上	41,542	242,972
	<u>4,437,831</u>	<u>4,665,565</u>

10. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2020年1月1日、2020年12月31日、2021年1月1日 及2021年12月31日	10,000,000,000	100,000,000
	股份數目	股本 人民幣千元
已發行：		
於2020年1月1日	1,000	-
根據資本化發行發行的股份(附註(a))	1,199,999,000	10,979
根據全球發售的股份(附註(b))	430,618,000	3,940
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,630,618,000	14,919
註銷股份(附註(c))	(2,077,000)	(19)
於2021年12月31日	1,628,541,000	14,900

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。

(a) 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(相當於人民幣10,979,000元)，記入本公司股份溢價賬之進賬額。

(b) 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。

(c) 註銷股份

截至2021年12月31日止年度，本集團於2021年11月及12月自香港證券交易所購得3,914,000股本公司股份。收購股份所支付的總金額為人民幣13,147,000元(相當於16,032,000港元)。截至2021年12月31日止年度，自股本及股份溢價中註銷及扣除2,077,000股股份，金額分別為人民幣19,000元及人民幣6,997,000元。

11. 股息

截至12月31日止年度	
2021年	2020年
人民幣千元	人民幣千元

截至2020年12月31日止年度每股普通股
人民幣0.18元的末期股息

-	293,511
---	---------

董事會並不建議派付截至2021年12月31日止年度的任何股息(2020年：每股普通股人民幣0.18元)。

12. 期後事項

於2022年初爆發2019年新冠病毒病(「COVID-19疫情」)後，各地區已經並將繼續實施一系列預防及控制措施。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本業績公告日期，本集團並不知悉COVID-19疫情對財務報表有任何重大不利影響。

管理層討論與分析

總體概述

港龍中國地產，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(「上市日期」)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，是一間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、南通、湖州、泰州、鹽城和大灣區等城市，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。

2021年伊始，在2019新冠疫情的衝擊下，房地產市場受影響嚴重，隨著中央和地方政府政策的逐漸顯效，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，本集團截至2021年12月31日止年度的合同銷售金額約為人民幣30,041百萬元。

未來一年宏觀經濟方面，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、疫情推動的改善住房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，房地產產品與服務現狀，以及後疫情房屋需求趨勢；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。

未來一年，本集團將以深耕多年的長三角城市為後盾，繼續於安徽、華南、中西部等區域熱點城市尋求機會，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2021年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣10,369百萬元，同比增加約149%。

合約銷售

截至2021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30,041百萬元。銷售合約建築面積(「**建築面積**」)約2,504,000平方米。截至2021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11,997元。

截至2021年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣27,240百萬元，而截至2020年12月31日，約為20,980百萬元，增長約30%。

物業銷售

截至2021年12月31日止年度，本集團的物業銷售收益同比增加約149%至約人民幣10,369百萬元。本集團確認總建築面積約953,264平方米，較2020年增加約118%。確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣10,877元，同比增加約14%。

下表載列截至2021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>			
湖州	186,215	8,986	1,673,410
海安	146,022	11,266	1,645,042
南通	134,244	12,097	1,623,925
上海	40,945	31,893	1,305,844
杭州	52,543	19,394	1,019,006
鹽城	97,890	9,955	974,495
淮安	101,501	8,813	894,484
常州	60,973	9,613	586,125
泰興	54,901	7,493	411,350
連雲港	4,417	6,358	28,085
盤州	1,859	9,722	18,077
停車場及車庫／儲存設施	71,754	2,632	188,842
總計	953,264	10,877	10,368,685

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。截至2021年12月31日，本集團(連同其合營企業及聯營公司)擁有77個項目，土地儲備為9,846,448平方米，其中70個項目位於長三角地區的28個城市。此外，截至2021年12月31日，本集團已通過其附屬公司於粵港澳大灣區和中國西南部地區規劃佈局，且於廣州及成都均獲得優質項目。

下表載列截至2021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	土地儲備 總數 ⁽¹⁾ (平方米)	佔土地儲備 總數的百分比 (%)
江蘇	4,978,470	51%
廣東	1,756,075	18%
安徽	1,509,928	15%
浙江	761,797	8%
貴州	470,634	5%
河南	192,223	2%
四川	144,519	1%
上海	32,802	0%
總計	9,846,448	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) 就附屬公司以及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。

截至2021年12月31日止年度，本集團(連同其合營企業及聯營公司)於海安、南通、靖江、泰州、儀徵、常州、阜寧、廣德及順德購入9個新的優質土地，提供了1,208,236平方米新的土地儲備。以總建築面積計，加權平均每平方米權益土地成本約為人民幣4,901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)
天翠閣	海安	24%	62,747	322,502	5,140
瓏禧花園	南通	40%	81,919	383,665	4,683
駿園雅居	靖江	34%	183,015	878,320	4,799
上河風華園	泰州	34%	149,307	1,363,000	9,129
翰園	儀徵	60%	147,588	495,000	3,354
沁湖春秋花園	常州	50%	86,718	482,000	5,558
文瀾府	阜寧	40%	207,254	404,770	1,953
港龍星河映花園	廣德	100%	117,911	306,212	2,597
佛山順德項目	佛山	100%	171,777	1,261,456	7,344
總計			<u>1,208,236</u>	<u>5,896,925</u>	

附註：就附屬公司以及合營企業或聯營公司所開發的項目而言，其各自的項目將佔總建築面積的100%。

財務回顧

整體表現

截至2021年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣10,369百萬元，同比增加約149%。毛利約為人民幣2,400百萬元，同比增加約58%。截至2021年12月31日止年度，本集團淨利潤同比增加72%至約人民幣1,102百萬元。

收益

截至2021年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣10,369百萬元，同比增加約149%。該增加主要歸因於本年度內本集團交付的物業項目增加，從而令所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2021年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣7,968百萬元，同比增加約200%。

毛利

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣2,400百萬元，同期顯著增加約58%。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2021年12月31日止年度，本集團錄得毛利率約23%，於2020年同期約為36%。毛利率下跌主因為年內交付的土地成本較高。

其他收入及其他收益淨額

截至2021年12月31日止年度，本集團的其他收入約為人民幣87百萬元，而截至2020年12月31日止年度，其他收入約為人民幣26百萬元。截至2021年12月31日止年度，主要包括管理及諮詢服務收入以及出售上市證券投資的公允價值收益，分別為人民幣20百萬元及約人民幣44百萬元。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)，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。

投資物業公允價值收益

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。該金額代表本集團截至2021年12月31日止年度投資物業的公允價值收益約人民幣2百萬元，而截至2020年12月31日止年度，此收益約人民幣10百萬元。本集團的投資物業的公允價值於截至2021年及2020年12月31日止年度均有穩定的增長。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支同比增加約32%，自截至2020年12月31日止年度的約人民幣389百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣514百萬元。該增加主要歸因於本年度內本集團附屬公司持有所開發的物業項目上升，從而令營銷及廣告成本以及員工成本增加。

一般及行政開支

本集團的一般及行政開支同比增加約36%，自截至2020年12月31日止年度的約人民幣462百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣627百萬元。我們一般及行政開支的增加主要由於附屬公司持有所開發的物業項目數目增加及業務規模上升。

融資成本淨額

本集團的融資成本淨額同比增加約187%，自截至2020年12月31日止年度的約人民幣83百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣238百萬元。該增加主要歸因於用於物業開發業務的計息債務增加，以及為再融資及一般營運資金目的而發行計息優先票據所產生的全年利息效應。

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，自截至2020年12月31日止年度的約人民幣403百萬元輕微減少至截至2021年12月31日止年度的約人民幣393百萬元。該等減少主要由於合營企業及聯營公司的物業銷售收益減少，此與本集團近幾年持續增加合併項目相符合。

所得稅開支

所得稅開支自截至2020年12月31日止年度的人民幣382百萬元增加5%至截至2021年12月31日止年度的人民幣402百萬元，其主要歸因於(a)年內交付項目的數目增加；及(b)年內交付的項目的毛利率減少令土地增值稅開支減少之綜合影響。截至2021年及2020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36%及62%。

年內溢利及全面收益總額

由於本集團年內交付的物業項目大幅增加，本集團的溢利及全面收益總額自截至2020年12月31日止年度的約人民幣642百萬元顯著增加約72%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,102百萬元。截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔的溢利約為人民幣481百萬元。

截至2021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0.30元，較截至2020年12月31日止年度的每股人民幣0.68元減少約56%。

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未來發展的資金需求。

截至2021年12月31日止年度，我們主要透過(i)發行優先票據所得款項(誠如下文所述)；(ii)運營所得現金(包括物業預售及銷售所得款項)；及(iii)銀行貸款、信託融資及來自非控股權益的款項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。

截至2021年12月31日，本集團的現金總額(包括受限制現金，質押定期存款以及現金及現金等價物)約為人民幣6,985百萬元，而截至2020年12月31日約為人民幣6,797百萬元。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2021年12月31日止年度，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7,331百萬元，發行優先票據獲得所得款項淨額約人民幣51百萬元，以及償還自銀行及其他信託融資安排的借款達約人民幣6,529百萬元。截至2021年12月31日，本集團銀行及其他借款總額達約人民幣9,495百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣8,642百萬元增加約10%。於銀行及其他借款中，約人民幣2,758百萬元(於2020年12月31日：約人民幣6,051百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣6,737百萬元(於2020年12月31日：約人民幣2,591百萬元)將於一年後償還。

優先票據

於2020年12月，本公司發行於2021年12月到期的本金金額為150百萬美元的2021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

截至2021年12月31日，本集團的淨負債比率(按借款總額減去限制性現金、抵押定期存款、現金及現金等價物除以權益總額)為24%，與截至2020年12月31日的41%相比下降17個百分點。截至2021年12月31日，扣除合約負債後，本集團的負債與資產比率約為64%(於2020年12月31日：82%)。截至2021年12月31日，總現金與短期債務比率(按現金及銀行結餘除以短期銀行及其他借款)為2.5倍(於2020年12月31日：1.1倍)。淨負債率及負債與資產比率的下降主要是由於更多項目的交付和非控股權益的出資令總權益增加。本集團積極監控和管理其現金與短期債務比率、淨負債比率及負債與資產比率。截至2021年12月31日，與截至2020年12月31日的比率相比，該等指標有所改善。本集團將繼續透過營運資本管理政策有效管理其營運資本，並繼續利用本集團的可用財務資源(包括房地產項目的銷售及預售的所得款項，以及銀行融資及其他借款的提取)並根據最新情況透過協商優化向承包商付款的時間表。

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截至2020年12月31日的約1.13倍增加至截至2021年12月31日的約1.38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2020年12月31日的約70%減少至於2021年12月31日的約29%。

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2021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2021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2021年12月31日，本集團的若干銀行及其他借款由賬面總值為人民幣約18,082百萬元(2020年12月31日：人民幣14,880百萬元)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。

承諾

截至2021年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的承諾如下：

	2021年 12月31日 (人民幣千元)	2020年 12月31日 (人民幣千元)
已訂約但尚未撥備	<u>8,101,524</u>	<u>15,725,006</u>

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2021年12月31日，本集團的總財務擔保如下：

	2021年 12月31日 (人民幣千元)	2020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	11,452,840	7,913,296
為合營企業借款提供的擔保	<u>288,926</u>	<u>615,000</u>
總計	<u>11,741,766</u>	<u>8,528,296</u>

截至2021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2021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

截至2021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2021年12月31日，本集團共1,180名僱員(2020年12月31日：1,465名僱員)。截至2021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546百萬元(截至2020年12月31日止年度：約人民幣407百萬元)。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相關領域的專業知識。

未來展望

於2020年初2019新冠疫情爆發後，中國已經及將繼續於全國落實多項預防及監控措施。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的發展情況，並評估新冠肺炎對本集團財務狀況及營運業績的影響。

展望2022年，本集團將秉承「一體兩翼」的發展策略，聚焦核心主業，不斷提升企業運營效率。做到以客戶需求為導向持續提升產品力和品牌力等企業核心競爭力。此外，本集團將堅持理性投資、穩健佈局的理念，充分把握城市輪動的發展機遇深入推進「深耕長三角、佈局全國中心城市」戰略的落地。

為保障發展戰略的順利實施，2022年，本集團將繼續加強管理精細化，練好內功。本集團將進一步優化運營和財務管理體系，縮短決策流程，提高運營效率。此外，本集團還將繼續採取穩健的財務控制政策，通過多元化的融資渠道進一步優化資本債務結構。

購買，贖回或出售本公司的上市證券

於年內，本集團於聯交所購回合共3,914,000股普通股，總計代價約為16,032,225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	
2021年11月5日	803,000	4.2700	4.1300	3,366,390
2021年11月8日	110,000	4.0900	4.0900	449,900
2021年11月9日	120,000	4.1800	4.1100	499,704
2021年11月15日	90,000	4.1600	4.1600	374,400
2021年11月18日	809,000	4.0800	4.0000	3,268,117
2021年11月22日	45,000	4.0900	4.0900	184,050
2021年11月23日	50,000	4.1100	4.1100	205,500
2021年12月1日	50,000	4.1500	4.1500	207,500
2021年12月9日	391,000	4.1000	4.0500	1,595,436
2021年12月10日	421,000	4.0600	4.0400	1,705,008
2021年12月13日	200,000	4.1200	4.1200	824,000
2021年12月15日	511,000	4.0600	4.0600	2,074,660
2021年12月17日	300,000	4.0700	4.0700	1,221,000
2021年12月20日	14,000	4.0400	4.0400	56,560
總計	<u>3,914,000</u>			<u>16,032,225</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。上述回購股份已於年內全部註銷。

於2021年12月1日，為利率13.5%的2021年優先票據的到期日，本公司已悉數贖回本金額合共23,300,000美元連同至到期日的應計利息。相關票據亦已註銷及不再在新交所上市。

除上文所披露者外，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

年內，已向本公司股東宣派及支付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.18元，為數約人民幣293百萬元。

董事會並不建議派付截至2021年12月31日止年度的任何股息。

股東週年大會和暫停股份過戶登記

為確定出席2022年股東週年大會及於會上投票的權利

本公司將定於2022年5月26日(星期四)舉行2022年股東週年大會(「**2022年股東週年大會**」)。本公司將於2022年5月23日(星期一)至2022年5月26日(星期四)(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2022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2022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2022年5月20日(星期五)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54層。

優先認購權

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。

全球發售及發行超額配售股份所得款項淨額的用途

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。本公司已根據其發展策略、市場狀況以及本公司日期為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」一節所載所得款項的擬定用途悉數動用全球發售籌集的所得款項。

對招股章程所述所得款項淨額的計劃用途、上市日期起計至本公告日期所得款項淨額的實際動用情況的分析如下：

招股章程所述業務目標	佔所得款項 淨額比例	所得款項淨額 擬定用途 千港元	於本公告日期 所得款項淨額 的實際用途 千港元	未動用 所得款項 千港元
為潛在開發項目土地成本 提供資金	60%	967,020	967,020	-
撥付現有項目開發的 建設成本	30%	483,510	483,510	-
一般營運資金	10%	161,170	161,170	-

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。除董事會主席及首席執行官為同一人之偏離外，董事會認為，截至2021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》第A.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、有效地製定及實施業務決策，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，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A.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2021年12月31日止年度，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。截至2021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。

結算日後事項

除本公告另有披露者外，於2021年12月31日及直至本公告日期期間，並無其他重大期後事項。

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、郭少牧先生及鄧露娜女士組成。審計委員會已與管理層及董事會討論，並審閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績。

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」)已同意本公告有關本集團初步公告所載截至2021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，該等金額與本集團截至2021年12月31日止年度的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根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此羅兵咸永道並無對本公告作出任何核證。

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)及本公司網站(www.glchina.group)。本公司截至2021年12月31日止年度的年度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
主席及執行董事
呂明

香港，2022年3月25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、郭少牧先生及鄧露娜女士。