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2022年12月31日止年度
年度業績公告

財務概要

- 截至2022年12月31日止年度，收益約為人民幣11,892百萬元，較截至2021年12月31日止年度同比增長約15%。
- 截至2022年12月31日止年度，溢利及全面收益總額約為人民幣581百萬元(2021年：人民幣1,102百萬元)。
- 截至2022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416百萬元及人民幣493百萬元，較截至2021年12月31日止年度同比各減少約19%及21%。
- 截至2022年12月31日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為56%(於2021年12月31日：64%)。
- 截至2022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2021年12月31日：24%)。
- 截至2022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1.5倍(於2021年12月31日：2.5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2022年12月31日止年度的綜合年度業績及與截至2021年12月31日止年度的比較數據如下:

綜合全面收益表
截至2022年12月31日止年度

	附註	**2022年** **人民幣千元**	2021年 人民幣千元
收入	*3*	**11,892,348**	10,368,685
銷售成本	*4*	**(9,914,494)**	(7,968,312)
毛利		**1,977,854**	2,400,373
其他收入及其他收益淨額		**45,757**	87,289
銷售及營銷開支	*4*	**(416,105)**	(514,368)
一般及行政開支	*4*	**(493,116)**	(626,590)
投資物業公允價值收益		**–**	2,120
經營溢利		**1,114,390**	1,348,824
融資收入	*5*	**32,421**	43,575
融資成本	*5*	**(150,440)**	(281,605)
融資成本淨額	*5*	**(118,019)**	(238,030)
應佔合營企業與聯營公司業績		**79,017**	393,009
除所得稅前溢利		**1,075,388**	1,503,803
所得稅開支	*6*	**(494,233)**	(401,622)
年內溢利及全面收益總額		**581,155**	1,102,181
以下人士應佔溢利:			
本公司擁有人		**121,886**	480,936
非控股權益		**459,269**	621,245
		581,155	1,102,181
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*	**0.07**	0.30

綜合財務狀況表
於2022年12月31日

	附註	**2022年** **人民幣千元**	2021年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**105,965**	138,939
投資物業		**183,020**	183,020
採用權益法列賬的投資		**1,364,263**	1,619,884
遞延所得稅資產		**400,971**	409,496
非流動資產總額		**2,054,219**	2,351,339
流動資產			
開發中物業		**30,736,363**	36,670,782
持作出售的已竣工物業		**2,142,458**	2,375,337
貿易及其他應收款項以及預付款項	*8*	**2,475,755**	1,804,477
應收聯營公司款項		**129,976**	129,850
應收合營企業款項		**170,957**	253,761
應收非控股權益款項		**3,740,880**	3,960,807
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		**917,210**	1,497,073
受限制現金		**2,914,221**	4,608,272
已抵押定期存款		**55,116**	71,657
現金及現金等價物		**1,172,191**	2,304,919
流動資產總額		**44,459,079**	53,676,935
資產總額		**46,513,298**	56,028,274

	附註	**2022年** **人民幣千元**	2021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**	14,900
儲備		**3,935,734**	3,826,972
		3,950,572	3,841,872
非控股權益		**7,176,974**	6,435,880
權益總額		**11,127,546**	10,277,752
負債			
非流動負債			
借款		**4,024,602**	6,736,574
遞延所得稅負債		**236,650**	157,124
租賃負債		**56,422**	80,188
非流動負債總額		**4,317,674**	6,973,886
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	*9*	**4,053,621**	5,076,982
租賃負債		**9,561**	16,629
合約負債		**21,294,053**	27,240,235
應付聯營公司款項		**653,711**	705,827
應付合營企業款項		**680,499**	804,488
應付非控股權益款項		**1,465,986**	1,858,586
應付稅項		**169,045**	315,876
借款		**2,741,602**	2,758,013
流動負債總額		**31,068,078**	38,776,636
負債總額		**35,385,752**	45,750,522
權益及負債總額		**46,513,298**	56,028,274

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2023年3月31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2022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：

香港財務報告準則第3號之修訂本	參考概念框架
香港財務報告準則第16號之修訂本(2021年3月)	2021年6月30日以後的有關新型冠狀病毒相關的租金寬減
會計指引第5號之修訂本(經修訂)	共同控制的合併會計法
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
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約－履行合約之成本
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

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2023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	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	保險合約及相關修訂	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	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2022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2022年及2021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2022年及2021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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
物業銷售	**11,892,348**	10,368,685

4. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*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)	**9,784,004**	7,917,295
開發中物業及持作出售的已竣工物業的減值撥備	**71,414**	–
其他稅費及附加費	**59,076**	51,017
僱員福利開支	**320,598**	545,997
管理及諮詢服務費	**46,125**	47,197
捐款	**966**	144
廣告及推廣開支	**192,261**	188,195
辦公費用	**132,116**	126,343
物業、廠房、設備及使用權資產折舊	**35,598**	37,831
業務招待開支	**31,656**	42,811
有關短期及低值租賃費用	**4,645**	2,719
招聘費用	**131**	3,270
汽車費用	**3,213**	3,111
核數師薪酬		
－審計服務	**4,750**	4,565
－非審計服務	**160**	645
法律及專業服務費用	**60,436**	58,099
差旅及交通費用	**8,245**	15,586
銷售佣金	**57,879**	50,326
其他	**10,442**	14,119
銷售總成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支	**10,823,715**	9,109,270

5. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
融資收入		
－銀行存款利息收入	**(32,421)**	(43,575)
融資成本		
－銀行及其他借款	**689,568**	917,041
－應付聯營公司及合營企業款項	**24,712**	40,139
－應付非控股權益款項	**6,374**	30,785
－租賃負債	**5,783**	6,305
－減：資本化利息	**(575,997)**	(712,665)
	150,440	281,605
融資成本淨額	**118,019**	238,030

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	**263,356**	362,756
－中國土地增值稅	**142,826**	53,804
	406,182	416,560
遞延所得稅	**88,051**	(14,938)
	494,233	401,622

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，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	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔溢利*(人民幣千元)*	**121,886**	480,936
已發行普通股的加權平均數*(千股)*	**1,625,345**	1,630,249
每股基本盈利*(人民幣)*	**0.07**	0.30

(b) 攤薄

截至2022年及2021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	
	2022年	2021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))*	**65,269**	46,984
其他應收款項	**784,526**	1,010,465
預付款項	**1,625,960**	747,028
貿易及其他應收款項及預付款項總額	**2,475,755**	1,804,477

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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
0–30日	**65,269**	46,984

於2022年12月31日，貿易應收款項人民幣65,269,000元(2021年：人民幣46,984,000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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應付款項*(附註(a))*	**3,734,166**	4,437,831
應付票據	**4,394**	22,990
其他應付款項	**315,061**	616,161
貿易及其他應付款項總額	**4,053,621**	5,076,982

(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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*
0–30日	**2,906,145**	3,849,597
31–60日	**374,935**	251,814
61–90日	**360,487**	294,878
90日以上	**92,599**	41,542
	3,734,166	4,437,831

10. 股本

	股份數目	**股本**
		港元
法定：		
於2021年1月1日、2021年12月31日、2022年1月1日及2022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2021年1月1日	1,630,618,000	14,919
註銷股份*(附註(a))*	(2,077,000)	(19)
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,628,541,000	14,900
註銷股份*(附註(a))*	(6,742,000)	(62)
於2022年12月31日	1,621,799,000	14,838

(a) 註銷股份

截至2022年12月31日止年度，本集團於2022年1月、9月、10月及11月自聯交所購買4,905,000股本公司股份。收購該等股份支付的總金額為人民幣13,186,000元(相當於14,745,000港元)。截至2022年12月31日止年度，註銷6,742,000股股份，因此自股本及股份溢價中扣除金額分別為人民幣62,000元及人民幣19,255,000元。

11. 股息

董事會並不建議派付截至2022年12月31日止年度的任何股息(2021年：無)。

12. 期後事項

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及廣德市港興置業有限公司訂立股權置換協議(「**股權置換**」)，據此，合營企業夥伴同意向安徽港龍置業有限公司轉讓其於黃山港龍置業有限公司(「**黃山項目公司**」)的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市港興置業有限公司(「**廣德項目公司**」)100%股權。

黃山項目公司持有位於安徽省黃山市屯溪區屯光鎮北海路北側的開發中物業的全部權益。

廣德項目公司持有位於安徽省宣城市廣德市太極大道窑上地塊的開發中物業的全部權益。

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

管理層討論與分析

總體概述

港龍中國地產，是中國一家知名房地產開發商。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，集團認為持之以恒的創新、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。

房地產市場受疫情影響，隨著中央和地方政府政策的逐漸顯效，如降息、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，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2022年12月31日止年度的合同銷售金額約為人民幣13,004百萬元。

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，本集團將繼續尋求機會實現全國佈局，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2022年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣11,892百萬元，同比增加約15%。

合約銷售

截至2022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13,004百萬元。銷售合約建築面積(「**建築面積**」)約994,244平方米。截至2022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13,082元。

截至2022年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣21,294百萬元。

物業銷售

截至2022年12月31日止年度，本集團的物業銷售收益同比增加約15%至約人民幣11,892百萬元。本集團確認總建築面積約1,106,880平方米，較2021年增加約16%。確認為物業銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣10,744元。

下表載列截至2022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**
		人民幣／	
	平方米	*平方米*	*人民幣千元*
住宅、零售及商業			
紹興	174,380	15,303	2,668,495
常州	147,258	10,264	1,511,398
淮安	122,214	9,635	1,177,560
蘇州	63,051	16,123	1,016,601
鹽城	86,173	10,190	878,070
泰州	71,553	11,555	826,770
義烏	40,781	18,285	745,667
惠州	69,760	9,387	654,849
湖州	59,325	10,431	618,813
南京	32,510	16,287	529,478
蕪湖	67,135	6,166	413,933
盤州	61,548	4,898	301,450
南通	2,444	11,827	28,904
連雲港	1,653	10,160	16,795
杭州	180	19,144	3,446
停車場及車庫／儲存設施	106,915	4,678	500,119
總計	1,106,880	10,744	11,892,348

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等市場的影響力。截至2022年12月31日，本集團(連同其合營企業及聯營公司)擁有70個項目，土地儲備為7,531,063平方米，其中63個項目位於長三角地區的城市。此外，截至2022年12月31日，本集團於粵港澳大灣區和中國西南部地區規劃佈局，且於廣州及成都均獲得優質項目。

下表載列截至2022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	3,378,699	45%
廣東	1,672,855	22%
安徽	1,420,813	19%
浙江	401,423	5%
貴州	303,177	4%
河南	192,223	3%
四川	144,524	2%
上海	17,349	0%
總計	7,531,063	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。

財務回顧

整體表現

截至2022年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣11,892百萬元，同比增加約15%。本集團毛利及淨利潤分別約為人民幣1,978百萬元及人民幣581百萬元。

收益

截至2022年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣11,892百萬元，同比增加約15%。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、土地成本及資本化利息。

截至2022年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣9,914百萬元(2021年：人民幣7,968百萬元)。

毛利

截至2022年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣1,978百萬元，同比減少約18%。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2022年12月31日止年度，本集團錄得毛利率約17%，於2021年同期約為23%。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。

其他收入及其他收益淨額

截至2022年12月31日止年度，本集團的其他收入約為人民幣46百萬元，而截至2021年12月31日止年度，其他收入約為人民幣87百萬元。截至2022年12月31日止年度，主要包括管理及諮詢服務收入約人民幣18百萬元、自若干聯營公司退出所產生的收入約人民幣22百萬元及自合營企業退出所產生的收入約人民幣11百萬元。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。該減少主要歸因於2022年與2021年比較下，並無產生出售上市證券投資的一次性公允價值收益。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支同比減少約19%，自截至2021年12月31日止年度的約人民幣514百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣416百萬元。該減少主要歸因於有效控制營銷及廣告成本以及員工成本減少。

一般及行政開支

本集團的一般及行政開支同比減少約21%，自截至2021年12月31日止年度的約人民幣627百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣493百萬元。一般及行政開支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比減少約50%，自截至2021年12月31日止年度的約人民幣238百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的約人民幣118百萬元。該減少歸因於計息債務的加權平均實際利率下降、計息債務的平均本金結餘減少以及較高效地為各房地產項目提供資金匹配有息負債。

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溢利被其他合營企業及聯營公司發生的虧損所抵銷。

截至2022年及2021年12月31日止年度應佔合營企業及聯營公司的溢利分別為約人民幣79百萬元及人民幣393百萬元。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2021年12月31日止年度的約人民幣402百萬元增加23%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣494百萬元，其主要歸因於(a)年內交付項目的數目增加；及(b)年內交付的項目的土地增值稅開支增加之綜合影響。截至2022年及2021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50%及36%。

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2022年12月31日止年度為約人民幣581百萬元(2021年：人民幣1,102百萬元)。截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣122百萬元(2021年：人民幣481百萬元)。

截至2022年12月31日止年度，本公司每股基本及攤薄盈利為每股人民幣0.07元(2021年：每股人民幣0.30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未來發展的資金需求。

截至2022年12月31日止年度，我們主要透過(i)運營所得現金(包括物業預售及銷售所得款項)；及(ii)銀行貸款、信託融資、發行優先票據及其他融資為運營資金、資本開支及其他資本需求提供資金。

截至2022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4,142百萬元(於2021年12月31日：約人民幣6,985百萬元)。本集團持有的現金水平相對充足。

截至2022年12月31日止年度，本集團獲得新借款總額達約人民幣2,228百萬元以及償還借款達約人民幣4,991百萬元。截至2022年12月31日，本集團銀行及其他借款總額達約人民幣6,766百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣9,495百萬元減少約29%。於銀行及其他借款中，約人民幣2,741百萬元(於2021年12月31日：約人民幣2,758百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣4,025百萬元(於2021年12月31日：約人民幣6,737百萬元)將於一年後償還。

優先票據

於2021年11月，本公司已發行票據，其本金總額為158百萬美元(「**2022年優先票據**」)。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。

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**」)。於2022年11月，本金額為13百萬美元的所有未償2022年優先票據已到期並由本公司悉數贖回。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。

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2022年12月31日，本集團的淨負債比率(按借款總額減去限制現金、已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24%(截至2021年12月31日：24%)。截至2022年12月31日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為56%(截至2021年12月31日：64%)。截至2022年12月31日，現金總額與短期債務的比率(按現金及銀行結餘除以短期銀行及其他借款計算)為1.5倍(截至2021年12月31日：2.5倍)。淨資產負債比率和資產負債比率均有所減少，主要由於權益總額增加，增加來源為更多項目交付以及非控股股東的注資。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。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截至2021年12月31日的約1.38倍增加至截至2022年12月31日的約1.43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2022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2022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2022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19,375百萬元(2021年12月31日：人民幣18,082百萬元)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2022年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的承諾如下：

	2022年12月31日 *(人民幣千元)*	2021年12月31日 *(人民幣千元)*
已訂約但尚未撥備	**6,481,219**	8,101,524

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2022年12月31日，本集團的總財務擔保如下：

	2022年12月31日 *(人民幣千元)*	2021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	**13,687,789**	11,470,684
為合營企業借款提供的擔保	**285,425**	288,926
總計	**13,973,214**	11,759,610

截至2022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2022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2022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2022年12月31日，本集團共744名僱員(2021年12月31日：1,180名僱員)。截至2022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321百萬元(截至2021年12月31日止年度：約人民幣546百萬元)。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

2023年，中國經濟將加快復蘇步伐，積極的財政政策將加力提效，國家層面會進一步改善市場主體信心和預期。國家堅持「房住不炒」基調不變，因為是三年疫情管控放開的第一年，經濟建設將成為舉國上下重要工作，政府再次強調房地產是國民經濟支柱產業，有著重要的促進內需增長的作用，所以大有可為。不少城市在年初已出台對房地產的支持政策，房企融資鏈有望進一步暢通，企業資金面有望得到改善，「保交樓」仍然是重點，購房者預期會得到進一步好轉。經過本輪週期與風險出清，行業逐漸步入良性發展軌道。

2023年我們將繼續發揚「誠信陽光、擔當務實、簡單高效」的企業文化，全面推進產品戰略、成本戰略、行銷力戰略落地，始終堅持「提質、降本、減費、增效」，以加快銷售、確保交付、確保現金流安全為工作重心，依靠志同道合的夥伴和拼搏奮進的員工，堅持穩健可持續發展。

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4,905,000股普通股，總計代價約為14,744,505港元，詳情如下：

購回日期	已購回股份數目	每股代價		總代價
		最高港元	*最低港元*	*港元*
2022年1月13日	247,000	4.4100	4.2300	1,068,473
2022年9月2日	326,000	4.0600	3.9500	1,306,184
2022年9月5日	74,000	4.0600	3.9600	297,850
2022年9月6日	244,000	4.0700	3.9600	991,177
2022年9月7日	238,000	4.0500	4.0300	963,781
2022年9月8日	151,000	4.0400	3.9900	609,934
2022年9月9日	13,000	4.1400	4.0200	53,351
2022年9月13日	81,000	4.0600	4.0000	328,739
2022年9月14日	147,000	3.9900	3.9400	584,942
2022年9月15日	58,000	4.0300	3.9700	233,038
2022年9月16日	184,000	4.0200	4.0000	739,643
2022年9月19日	165,000	3.9900	3.9400	656,552
2022年9月20日	150,000	3.9700	3.9300	593,895
2022年9月21日	10,000	3.8900	3.6900	37,100
2022年9月22日	276,000	4.0800	3.6500	1,038,648
2022年9月23日	29,000	3.3300	3.0500	91,730
2022年9月26日	37,000	3.1800	3.0000	111,892
2022年9月27日	84,000	3.1400	2.8200	247,363
2022年9月28日	94,000	3.0400	2.6400	265,108
2022年9月29日	109,000	2.8300	2.2900	277,819
2022年10月13日	64,000	2.0500	1.9900	128,998
2022年10月14日	161,000	2.1200	1.9900	324,383
2022年10月18日	86,000	2.0400	1.9900	172,198
2022年10月19日	38,000	2.1500	2.0500	80,780
2022年10月20日	142,000	2.0700	1.9700	284,796
2022年10月21日	95,000	2.1200	2.0000	195,833
2022年10月24日	69,000	2.1300	1.9400	138,469
2022年10月25日	71,000	2.0700	1.9200	142,092
2022年10月26日	340,000	2.0500	1.9000	671,194
2022年10月27日	181,000	2.0700	1.8800	359,376
2022年10月28日	214,000	2.0200	1.9300	431,381
2022年10月31日	63,000	2.0500	1.9300	128,917
2022年11月1日	30,000	2.0100	2.0100	60,300
2022年11月2日	13,000	2.0400	2.0000	26,220
2022年11月3日	302,000	1.9800	1.9400	597,688
2022年11月4日	65,000	1.8800	1.8500	120,400
2022年11月7日	74,000	1.8700	1.7000	131,061
2022年11月8日	114,000	1.7100	1.4400	175,868
2022年11月9日	66,000	1.4700	0.8400	77,332
總計	4,905,000			14,744,505

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2022年11月10日，為利率13.5%的2022年優先票據的到期日，本公司已悉數贖回本金額合共13,000,000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

董事會並不建議派付截至2022年12月31日止年度的任何股息(2021年：無)。

股東週年大會和暫停股份過戶登記

為確定出席2023年股東週年大會及於會上投票的權利

本公司將定於2023年6月8日(星期四)舉行股東週年大會(「**2023年股東週年大會**」)。本公司將於2023年6月5日(星期一)至2023年6月8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2023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2023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2023年6月2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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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。

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2022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》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2022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2022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

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及廣德市港興置業有限公司訂立股權置換協議(「**股權置換**」),據此,合營企業夥伴同意向安徽港龍置業有限公司轉讓其於黃山港龍置業有限公司(「**黃山項目公司**」)的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市港興置業有限公司(「**廣德項目公司**」)100%股權。

黃山項目公司持有位於安徽省黃山市屯溪區屯光鎮北海路北側的開發中物業的全部權益。

廣德項目公司持有位於安徽省宣城市廣德市太極大道窑上地塊的開發中物業的全部權益。

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

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2022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2022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)及本公司網站(www.glchina.group)。本公司截至2022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，2023年3月31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。