

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2025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2025年6月30日止六個月，收益約為人民幣1,631百萬元，較截至2024年6月30日止六個月同比減少約70%。
- 截至2025年6月30日止六個月，淨虧損約為人民幣666百萬元，而截至2024年6月30日止六個月則為淨虧損人民幣154百萬元。
- 截至2025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131百萬元，較截至2024年6月30日止六個月同比減少約18%。
- 於2025年6月30日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣4,290百萬元，較2024年12月31日減少約6%。

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2025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	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	4	1,631,319	5,367,139
銷售成本		<u>(2,081,321)</u>	<u>(5,076,777)</u>
毛(損)/利		(450,002)	290,362
其他收入/(開支)及其他收益/(虧損)淨額		7,198	(625)
銷售及營銷開支		(64,101)	(89,085)
一般及行政開支		<u>(66,772)</u>	<u>(70,620)</u>
經營(虧損)/溢利		(573,677)	130,032
融資收入	5	816	2,917
融資成本	5	(30,174)	(43,626)
融資成本淨額	5	<u>(29,358)</u>	<u>(40,709)</u>
應佔合營企業與聯營公司業績		<u>(6,368)</u>	<u>(7,551)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		(609,403)	81,772
所得稅開支	6	<u>(56,670)</u>	<u>(235,714)</u>
期內虧損及全面虧損總額		<u>(666,073)</u>	<u>(153,942)</u>
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(329,717)	(76,419)
非控股權益		<u>(336,356)</u>	<u>(77,523)</u>
		<u>(666,073)</u>	<u>(153,942)</u>
本公司擁有人應佔虧損之每股虧損 (每股以人民幣列示)			
—基本及攤薄	7	<u>(0.20)</u>	<u>(0.05)</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
	附註 人民幣千元 (未經審核)	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	47,532	56,828
投資物業	138,500	138,500
採用權益法列賬的投資	1,314,870	1,321,238
遞延所得稅資產	163,338	173,504
	<u>1,664,240</u>	<u>1,690,070</u>
<b>非流動資產總額</b>		
<b>流動資產</b>		
開發中物業	9,769,502	11,082,948
持作出售的已竣工物業	2,320,739	2,794,819
貿易及其他應收款項以及預付款項	8 2,596,757	2,452,882
應收聯營公司款項	124,612	131,078
應收合營企業款項	240,408	248,624
應收非控股權益款項	3,198,548	3,827,435
可收回稅項	79,268	247,422
受限制現金	323,810	572,918
已抵押定期存款	2,483	11
現金及現金等價物	343,816	265,777
	<u>18,999,943</u>	<u>21,623,914</u>
<b>流動資產總額</b>		
<b>資產總額</b>		
	<u>20,664,183</u>	<u>23,313,984</u>

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	14,838	14,838
儲備		<u>3,090,885</u>	<u>3,420,602</u>
		<b>3,105,723</b>	3,435,440
非控股權益		<u>4,306,345</u>	<u>4,642,701</u>
		<b>7,412,068</b>	8,078,141
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		914,909	1,630,522
遞延所得稅負債		207,106	214,469
租賃負債		<u>35,226</u>	<u>39,587</u>
		<b>1,157,241</b>	1,884,578
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	9	2,630,044	3,469,824
租賃負債		8,470	8,613
合約負債		2,033,392	2,746,401
應付聯營公司款項		688,030	690,272
應付合營企業款項		555,680	554,774
應付非控股權益款項		2,544,121	2,506,995
應付稅項		259,635	452,968
借款		<u>3,375,502</u>	<u>2,921,418</u>
		<b>12,094,874</b>	13,351,265
<b>負債總額</b>		<u><b>13,252,115</b></u>	<u>15,235,843</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>20,664,183</b></u>	<u>23,313,984</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2025年8月29日獲董事會批准發佈。

本截至2025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2025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。

中期簡明綜合財務資料不包括一般於年度財務報告納入的所有種類附註。因此，本中期簡明綜合財務資料須與截至2024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) 本集團採納的經修訂準則

若干經修訂準則適用於本報告期間。本集團毋須就採納該等經修訂準則而變更其會計政策或進行追溯調整。

#### (b) 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及會計準則的修訂及詮釋已發佈，惟於本報告期間尚未強制生效，亦未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，引入新規定，有助於實現類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響綜合財務報表中項目的確認或計量，惟其對呈列及披露的影響預期將會非常廣泛，尤其是與綜合收益表以及在綜合財務報表中提供管理層界定的表現計量相關的影響。

管理層目前正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。本集團預期將自2027年1月1日強制生效日期起應用新訂準則。由於需要進行追溯應用，因此截至2026年12月31日止財政年度的比較資料將根據香港財務報告準則第18號進行重列。

除上述呈列及披露變動外，本集團現正評估採納其他新訂會計準則及會計準則的修訂及詮釋對當前或未來報告期間及可預見未來交易的影響。

### (c) 持續經營

本集團於截至2025年6月30日止六個月錄得淨虧損人民幣666,073,000元。於2025年6月30日，(i)本集團的有息銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣4,290,411,000元，其中人民幣3,375,502,000元將於未來十二個月內到期還款，而其銀行結餘及現金總額(包括受限制現金及已抵押定期存款)為人民幣670,109,000元；(ii)本金總額為人民幣373,611,000元的有息銀行及其他借款並未按其預定還款日期償還，導致若干有息銀行及其他借款人民幣832,500,000元變為須按要求償還；及(iii)2025年11月票據相關8,576,203美元的利息已於2025年5月18日到期應付，而本公司無力支付2025年11月票據的該等利息(「未支付利息」)。於2025年6月19日，本公司因未支付利息收到實益擁有2025年11月票據本金約161.9百萬美元的主要實益票據持有人的通知，該通知宣布2025年11月票據的本金、溢價(如有)及應付未付利息為立即到期應付。

上述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，董事已採取多項計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (a) 本集團已與2025年11月票據的主要票據持有人及其他3名票據持有人(合共持有該票據未償還本金總額超過98%)進行溝通，並將繼續與彼等進行溝通，以尋求相關債務的整體解決方案，以維護所有利害關係人的利益；
- (b) 本集團一直積極與本集團的現有在岸債務持有人磋商，以尋求本集團銀行及其他借款的續借或延期償還；
- (c) 本集團將繼續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及資本支出；
- (d) 本集團將繼續集中於加快銷售物業；
- (e) 本集團將繼續實施措施加快收取未收回銷售所得款項，並有效控制成本及開支；
- (f) 本集團將繼續與建設承建商及其他各方磋商，以解決任何索償及糾紛；及
- (g) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目發展公司的股權，以產生額外現金流入。

董事認為，計及以上計劃及措施，本集團於自2025年6月30日起計未來十二個月內將擁有充足的營運資金撥付其營運及履行其到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本集團截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表屬適當。

儘管上文所述，本集團管理層能否實施上述計劃及措施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透過下列各項產生足夠融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功與本集團優先票據的主要票據持有人(擁有本集團未償還優先票據89.7%權益)磋商，以尋求相關債務的整體解決方案，以維護所有利害關係人的利益；
- (ii) 成功與本集團的現有在岸債務持有人就本集團銀行及其他借款的續借或延期償還磋商；
- (iii) 於必要時成功取得額外新融資來源；
- (iv) 成功進行本集團的業務策略計劃(包括加快銷售物業)；
- (v) 成功實施措施加快收取未收回銷售所得款項，並有效控制成本及開支；
- (vi) 成功與建設承建商及其他各方解決任何索償及糾紛；及
- (vii) 適時成功出售本集團於項目發展公司的股權。

倘本集團未能持續經營，則將需要作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何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)，故未列報按地區分部分析。

截至2025年及2024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2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	<u>1,631,319</u>	<u>5,367,139</u>

## 5. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
—銀行存款利息收入	<u>(816)</u>	<u>(2,917)</u>
融資成本		
—銀行及其他借款	190,800	203,188
—租賃負債	1,554	2,034
—減：資本化利息	<u>(162,180)</u>	<u>(161,596)</u>
	<u>30,174</u>	<u>43,626</u>
融資成本淨額	<u>29,358</u>	<u>40,709</u>

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	46,504	188,613
—中國土地增值稅	<u>7,362</u>	<u>32,890</u>
	<u>53,866</u>	<u>221,503</u>
遞延所得稅	<u>2,804</u>	<u>14,211</u>
	<u>56,670</u>	<u>235,714</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2025年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5% (截至2024年6月30日止六個月：16.5%)。由於截至2025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2024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

### (a) 基本

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損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	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
期內本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(329,717)	(76,419)
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(人民幣)	<u>(0.20)</u>	<u>(0.05)</u>

### (b) 攤薄

截至2025年及2024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

	2025年6月30日	2024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))	180,805	131,309
其他應收款項	833,019	796,287
預付款項	<u>1,582,933</u>	<u>1,525,286</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>2,596,757</u>	<u>2,452,882</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：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	<u>180,805</u>	<u>131,309</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

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	2,508,064	3,210,536
應付票據	2,645	3,021
其他應付款項	<u>119,335</u>	<u>256,267</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>2,630,044</u>	<u>3,469,824</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：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	304,482	677,840
31-60日	301,003	500,004
61-90日	209,640	500,678
90日以上	<u>1,692,939</u>	<u>1,532,014</u>
	<u><b>2,508,064</b></u>	<u><b>3,210,536</b></u>

## 10. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
於2025年1月1日及2025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2025年1月1日及2025年6月30日	<u>1,621,799,000</u>	<u>14,838</u>

## 11. 購股權計劃

茲提述於2025年4月28日刊發的本公司截至2024年12月31日止財政年度的年報(「**2024年年報**」)。本公司設有一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)，其於2020年7月15日(即本公司首次公開發售日期，「**上市日期**」)生效。其進一步詳情載於2024年年報內。

截至2024年12月31日止年度，本公司概無根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效購股權，且自上市日期起至本公告日期，概無根據購股權計劃授出購股權。根據購股權計劃的條款，倘根據購股權計劃授出任何購股權，則本公司必須在要約函件送達承授人之日起計20個營業日內，收到接受該授出要約的回覆，連同承授人就接受而支付的名義代價港幣1.00元。

## 12. 股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

## 管理層討論與分析

### 2025年上半年回顧及2025年下半年展望

房地產行業整體於期內仍面臨下行壓力。截至2025年6月30日止六個月，集團累計交付金額約為人民幣1,631百萬元，面積約為177,042平方米。

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。集團錨定2025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。針對不同市場制定精準且多元營銷策略，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，拓寬線上線下潛在客戶。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，做好節支降費及成本管控的措施。管控範圍從工程類拓展到營銷、行政等，發揮集採優勢，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面品控體系。

在收入預期停滯及房價前景持續低迷的情況下，預計2025年下半年，全國房地產市場仍面臨調整壓力。對房企而言，確保財務穩定乃至關重要的考量。鑒於房地產市場已轉向買家市場，唯有苦練內功，提升運營效率，提高產品品質，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，繼續專注產品打造與客戶服務，確保準時交付及高品質服務。嚴控費用，量入為出，聚焦回款，保健康現金流，調整融資結構，進一步降低融資成本。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，強化激勵和遵從業績指標，確保有力經營結果。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2025年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣1,631百萬元。

## 合約銷售

截至2025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2,700百萬元，以及合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約221,613平方米。截至2025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12,183元。

於2025年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣2,033百萬元，而於2024年12月31日，約為人民幣2,746百萬元。

## 物業銷售

截至2025年6月30日止六個月，本集團確認物業銷售收益約人民幣1,631百萬元。本集團確認總建築面積約177,042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9,214元。

下表載列截至2025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	已確認收益
	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元 (未經審核)
<i>住宅、零售及商業</i>			
阜陽	56,543	7,984	451,443
泰州	22,428	14,782	331,536
蕪湖	17,745	9,285	164,763
合肥	11,469	11,087	127,155
鹽城	21,833	5,774	126,056
揚州	10,454	7,478	78,175
蘇州	4,633	12,851	59,539
黃山	5,690	9,895	56,300
淮安	3,950	10,569	41,749
廣州	5,081	7,825	39,758
洛陽	7,921	4,526	35,853
海安	2,916	11,656	33,990
南京	2,693	10,063	27,099
佛山	1,242	12,969	16,107
貴州	1,504	8,588	12,917
常州	940	10,844	10,193
停車場及車庫／儲存設施及 其他尾盤			18,686
<b>總計</b>	<b>177,042</b>	<b>9,214</b>	<b>1,631,319</b>

## 土地儲備

於2025年6月30日，本集團(連同其合營企業及聯營公司)擁有54個項目，土地儲備為3,795,222平方米，其中47個項目位於長三角地區的城市。

下表載列於2025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 <sup>(1)</sup> (平方米)	佔土地儲備 總數的 百分比 (%)
廣東	1,606,729	42
江蘇	1,066,735	29
安徽	559,273	15
貴州	234,152	6
浙江	154,694	4
河南	132,350	3
四川	26,504	1
上海	14,785	0
<b>總計</b>	<b>3,795,222</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2025年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣1,631百萬元。毛損約為人民幣450百萬元。本集團淨虧損約為人民幣666百萬元。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣330百萬元。

### 收益

截至2025年6月30日止六個月，本集團總收益約為人民幣1,631百萬元，同期減少約70%。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、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2025年6月30日止六個月，本集團的銷售成本約為人民幣2,081百萬元，去年同期則為約人民幣5,077百萬元，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392百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣121百萬元)。

### 毛(損)/利

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛損約為人民幣450百萬元，去年同期為毛利約人民幣290百萬元。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2025年6月30日止六個月，本集團錄得毛損率約28%，於2024年同期為毛利率約5%。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。

## 其他收入／(開支)及其他收益／(虧損)淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團的其他收入約為人民幣7百萬元，而截至2024年6月30日止六個月則為其他開支約人民幣1百萬元。

截至2025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11百萬元，被稅款延期的支出約人民幣4百萬元所抵銷(截至2024年6月30日止六個月：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)。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28%，自截至2024年6月30日止六個月的約人民幣89百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣64百萬元。該減少歸因於已售物業及銷售佣金的確認減少，有效營銷及廣告成本的控制措施以及員工成本減少。

## 一般及行政開支

本集團的一般及行政開支同期減少約6%，自截至2024年6月30日止六個月的約人民幣71百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣67百萬元。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。

## 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額同期減少約29%，自截至2024年6月30日止六個月的約人民幣41百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣29百萬元。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2025年及2024年6月30日止六個月分別為約虧損人民幣6百萬元及人民幣8百萬元。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2025年及2024年6月30日止六個月分別為約人民幣57百萬元及人民幣236百萬元。

## 期內虧損及全面虧損總額

截至2025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666百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣154百萬元)。截至2025年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣330百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣76百萬元)。

截至2025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0.20元(截至2024年6月30日止六個月：每股人民幣0.05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2025年6月30日止六個月，本集團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2025年6月30日，本集團的現金總額(包括受限制現金、已抵押定期存款及現金及現金等價物)約為人民幣670百萬元(於2024年12月31日：約人民幣839百萬元)。

截至2025年6月30日止六個月，償還借款總額約人民幣274百萬元。於2025年6月30日，本集團銀行及其他借款總額約為人民幣4,290百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣4,552百萬元減少約6%。於銀行及其他借款中，約人民幣3,375百萬元(於2024年12月31日：約人民幣2,921百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣915百萬元(於2024年12月31日：約人民幣1,631百萬元)將於一年後償還。

持續經營基準以及為改善本集團的流動資金及財務狀況的計劃及措施詳情披露於本公告中期簡明綜合財務資料附註3(c)。

## 優先票據

於2023年11月6日，本金額約為145百萬美元的全部發行在外的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，其按固定年利率9.5%計息，每年於期末支付一次利息（「**2024年優先票據**」）。

於2024年11月18日，全部發行在外的2024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180,551,641美元的新票據，其按固定年利率9.5%計息，每半年於期末支付一次利息（「**2025年11月票據**」）。

2025年11月票據相關8,576,203美元的利息已於2025年5月18日到期應付，本公司享有30天的寬限期支付該等利息。鑑於本公司面臨的流動性壓力，且為保留項目交付所需的資金，本公司無力支付該等利息，於2025年6月17日構成2025年11月票據項下違約事件（「**未支付利息**」）。

於2025年6月19日，本公司因未支付利息收到實益擁有2025年11月票據本金約161.9百萬美元的主要實益票據持有人的通知，該通知宣布2025年11月票據的本金、溢價（如有）及應付未付利息為立即到期應付。截至本公告日期，本公司正在繼續與相關票據持有人溝通，尋求相關債務的整體解決方案，以維護所有利害關係人的利益。

## 主要財務比率

於2025年6月30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49%（於2024年12月31日：46%）。於2025年6月30日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為60%（於2024年12月31日：61%）。於2025年6月30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0.2倍（於2024年12月31日：0.3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2024年12月31日的約1.62倍減少至於2025年6月30日的約1.57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2025年6月30日，除以美元計值的離岸優先票據外，本集團截至2025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2025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2025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13,027百萬元(2024年12月31日：人民幣13,060百萬元)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2025年6月30日，本集團財務擔保總額如下：

	<b>2025年 6月30日 (人民幣千元) (未經審核)</b>	<b>2024年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)</b>
為若干購房者的按揭融資作出的擔保	<b>4,548,156</b>	6,042,682
為合營企業借款提供的擔保	<b>234,170</b>	234,170
<b>總計</b>	<b><u>4,782,326</u></b>	<b><u>6,276,852</u></b>

截至2025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2025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2025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2025年6月30日，本集團共有275名僱員(2024年12月31日：299名僱員)。截至2025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40百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣63百萬元)。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2025年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2024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2025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2025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2025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張嘉裕教授、吳華女士及熊爐生先生組成。審核委員會已與管理層及董事會討論，審閱本集團截至2025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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.glchina.group](http://www.glchina.group))。本公司截至2025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，2025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張嘉裕教授、吳華女士及熊爐生先生。