

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的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# LOGAN

## 龍光集團

### Logan Group Company Limited

### 龍光集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380)

截至二零二二年六月三十日止六個月之  
未經審核中期業績公告

#### 中期業績摘要

- 合約銷售額為人民幣303.4億元。
- 收入為人民幣126.3億元。
- 本公司歸母核心溢利<sup>註1</sup>為人民幣4,068.4萬元。
- 期內淨利潤為虧損人民幣7.11億元。盈利下滑主要由於(i)受新冠病毒疫情影響工程進度，期內結轉體量下跌，確認收入減少；(ii)房地產行業持續低迷，銷售同比下滑；及(iii)部份低毛利項目結轉導致毛利率下降。
- 總資產為人民幣2,941.4億元；流動資產為人民幣2,321.5億元；流動比率為1.35倍。

<sup>註1</sup> 核心溢利相當於淨利潤，並經調整投資物業及衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項、存貨減值撥備、資產處置損益、股息預提所得稅及以權益結算的購股權費用。

## 中期業績

龍光集團有限公司(「本公司」或「龍光集團」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月期間(「期內」)的未經審核綜合業績。本中期業績已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」進行編製並已由本公司獨立核數師尤尼泰·栢淳(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」之規定審閱。本中期業績亦已經本公司審核委員會審閱。

截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績載列如下：

### 簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	3	12,629,410	35,165,316
銷售成本		<u>(10,871,479)</u>	<u>(25,700,116)</u>
毛利		1,757,931	9,465,200
其他收入及收益	3	143,603	1,105,822
其他支出		(332,543)	(37,707)
銷售及市場推廣支出		(692,944)	(840,392)
行政支出		(680,657)	(959,497)
投資物業公允價值收益淨額		269,798	1,297,258
衍生金融工具公允價值虧損淨額		(4,082)	(158,345)
分佔聯營公司之溢利／(虧損)		137,820	(30,598)
分佔合營公司之虧損		<u>(286,361)</u>	<u>(287,048)</u>
經營所得溢利		312,565	9,554,693
財務成本	4	<u>(734,486)</u>	<u>(382,188)</u>
除稅前(虧損)／溢利	5	(421,921)	9,172,505
所得稅支出	6	<u>(289,267)</u>	<u>(2,672,077)</u>
年內(虧損)／溢利		<u><u>(711,188)</u></u>	<u><u>6,500,428</u></u>

## 簡明綜合損益表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(540,565)	6,181,928
非控股權益	<u>(170,623)</u>	<u>318,500</u>
	<u>(711,188)</u>	<u>6,500,428</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利		
(人民幣分)		
基本	7 <u>(10.90)</u>	<u>112.13</u>
攤薄	<u>(10.90)</u>	<u>111.69</u>

簡明綜合全面(開支)／收益表  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內(虧損)／溢利	<u>(711,188)</u>	<u>6,500,428</u>
期內其他全面(開支)／收益，扣除稅項		
期後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(913,633)</u>	<u>324,417</u>
年內全面(開支)／收益總額，扣除稅項	<u>(1,624,821)</u>	<u>6,824,845</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(1,454,198)	6,506,345
非控股權益	<u>(170,623)</u>	<u>318,500</u>
	<u>(1,624,821)</u>	<u>6,824,845</u>

## 簡明綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	35,788,470	35,104,201
其他物業、廠房及設備		192,326	176,476
遞延稅項資產		2,109,570	1,595,940
於聯營公司的投資		4,226,371	4,832,770
於合營公司的投資		18,469,954	18,566,822
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		902,963	863,865
資產(跨境擔保安排)		305,000	305,000
現金及銀行結餘		—	1,125,794
非流動資產總額		<u>61,994,654</u>	<u>62,570,868</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		154,788,105	117,047,214
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	9	49,272,331	56,471,277
可收回稅項		3,904,818	2,991,425
資產(跨境擔保安排)		9,830,011	9,710,243
現金及銀行結餘		14,352,272	37,110,530
流動資產總額		<u>232,147,537</u>	<u>223,330,689</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	50,909,589	46,926,259
合約負債		59,106,263	52,018,475
負債(跨境擔保安排)		10,111,890	10,768,008
銀行及其他貸款		26,999,986	20,410,515
優先票據		4,937,124	2,345,377
其他流動負債		12,394,140	13,112,660
應付稅項		8,121,057	9,544,505
流動負債總額		<u>172,580,049</u>	<u>155,125,799</u>
淨流動資產		<u>59,567,488</u>	<u>68,204,890</u>
總資產減流動負債		<u>121,562,142</u>	<u>130,775,758</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

二零二二年六月三十日

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
負債(跨境擔保安排)	572,191	547,040
銀行及其他貸款	26,032,135	29,115,607
優先票據	19,441,226	19,846,343
公司債券	6,403,834	9,044,000
遞延稅項負債	5,598,035	4,454,485
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	58,047,421	63,007,475
	<hr/>	<hr/>
<b>淨資產</b>	63,514,721	67,768,283
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	450,227	450,569
永久資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	43,476,526	45,080,701
	<hr/>	<hr/>
	46,290,099	47,894,616
非控股權益	17,224,622	19,873,667
	<hr/>	<hr/>
權益總額	63,514,721	67,768,283
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 1. 呈列基準

截至二零二二年六月三十日止期間的未經審核中期簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。根據優先票據協議的條款及條件，本集團未能支付以下優先票據的利息：二零二一年七月六日發行二零二六年到期票面利率4.7%優先票據、二零二一年四月十二日發行二零二五年到期票面利率4.25%優先票據、二零二一年一月十三日發行二零二八年到期票面利率4.5%優先票據、二零二零年一月十四日發行二零二五年到期票面利率5.75%優先票據、二零一九年七月十六日發行二零二三年到期票面利率6.5%優先票據，以及二零一九年二月二十五日發行二零二二年到期票面利率7.5%優先票據的本金，可能導致被要求加快還款。截至二零二二年六月三十日止期間，本集團擁有本金總額為人民幣24,378,350,000元的優先票據以及人民幣14,352,272,000元的現金及銀行結餘。根據本集團的現金流量預測及經計及本集團優先票據後，董事認為，本集團將擁有足夠的營運資金應對其於可預見未來到期債務或整體債務管理方案達成後的到期債務。

#### 1.1 編製基準及會計政策

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料（「**中期財務資料**」）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港會計準則（「**香港會計準則**」）第34號「中期財務報告」進行編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，故應與截至二零二一年十二月三十一日止年度的本集團年度業績公告一併覽閱。

本中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業及衍生金融工具按公允價值計量除外。本中期財務資料乃以人民幣（「**人民幣**」）呈報，而一切價值湊整至最接近千位，除非另行說明。

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈、於本集團二零二二年一月一日開始的年度期間強制生效並與編製本集團中期財務資料有關的香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第3號之修訂本	<i>概念框架的提述</i>
香港會計準則第16號之修訂本	<i>物業、廠房及設備 — 作擬定用途前的所得款項</i>
香港會計準則第37號之修訂本	<i>虧損性合同 — 履行合同的成本</i>
二零一八年至二零二零年香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂本

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團本期及過往期間之財務狀況及表現及／或中期財務資料所載之披露並無重大影響。

## 2. 經營分部資料

為便於管理，本集團乃根據其產品及服務劃分業務單元，其四個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業開發分部開發並銷售住宅及商業物業、零售店舖及辦公單位以及出售持作開發的土地；
- (b) 開發管理分部從事為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇以及提供裝飾服務，同時為物業買家提供室內裝飾服務；
- (c) 城市更新分部從事出售持作城市開發的土地及物業；及
- (d) 物業經營分部通過出租辦公單位、商業中心、零售店舖及酒店賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。

本集團來自各經營分部的外部客戶的收入載於下文附註3。

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可申報分部損益評估，即經調整除稅前損益之計量。經調整除稅前損益按與本集團除稅前損益一致的方式計量，惟折舊、其他收入及收益、其他費用、財務成本、分佔合營公司及聯營公司溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈利或虧損、總辦事處以及企業收入及開支不包括在該計量內。並無向本集團主要營運決策人定期匯報分部資產及負債。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。



## 2. 經營分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月					
(未經審核)					
來自外部客戶收入	10,498,381	2,002,655	—	128,374	12,629,410
分部間收入	—	2,957,664	—	31,825	2,989,489
可申報分部收入	<u>10,498,381</u>	<u>4,960,319</u>	<u>—</u>	<u>160,199</u>	<u>15,618,899</u>
可申報分部溢利	<u>222,523</u>	<u>508,151</u>	<u>—</u>	<u>123,563</u>	<u>854,237</u>
截至二零二一年六月三十日止六個月					
(未經審核)					
來自外部客戶收入	27,667,193	4,499,570	2,904,631	93,922	35,165,316
分部間收入	—	7,421,744	—	19,928	7,441,672
可申報分部收入	<u>27,667,193</u>	<u>11,921,314</u>	<u>2,904,631</u>	<u>113,850</u>	<u>42,606,988</u>
可申報分部溢利	<u>5,364,727</u>	<u>2,742,300</u>	<u>1,741,797</u>	<u>73,835</u>	<u>9,922,659</u>

## 2. 經營分部資料(續)

### 可申報分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收入</b>		
可申報分部溢利	15,618,899	42,606,988
分部間溢利抵銷	<u>(2,989,489)</u>	<u>(7,441,672)</u>
綜合收入	<u><b>12,629,410</b></u>	<u><b>35,165,316</b></u>
<b>(虧損)／溢利</b>		
可申報分部溢利	854,237	9,922,659
分部間溢利抵銷	<u>(309,362)</u>	<u>(1,938,913)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	544,875	7,983,746
其他收入及收益	143,603	1,105,822
其他開支	(332,543)	(37,707)
折舊	(21,464)	(26,044)
財務成本	(734,486)	(382,188)
分佔聯營公司溢利／(虧損)	137,820	(30,598)
分佔合營公司虧損	(286,361)	(287,048)
投資物業公允價值收益淨額	269,798	1,297,258
衍生金融工具公允價值虧損淨額	(4,082)	(158,345)
未分配總部以及企業開支	<u>(139,081)</u>	<u>(292,391)</u>
綜合除稅前(虧損)／溢利	<u><b>(421,921)</b></u>	<u><b>9,172,505</b></u>

### 地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中國內地，且本集團90%以上分部資產位於中國內地，故不呈列地理資料。因此，董事認為，呈列地理資料將不會為中期財務資料的使用者提供額外的有用信息。

### 3. 收入、其他收入及收益淨額

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業開發*	10,498,381	27,667,193
開發管理收入	2,002,655	4,499,570
城市更新業務收入	—	2,904,631
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃的租賃收入總額：		
其他租賃付款，包括固定付款	128,374	93,922
	<u>12,629,410</u>	<u>35,165,316</u>

\* 截至二零二二年六月三十日止六個月向購房者出具的發票金額為人民幣11,405,088,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣30,140,780,000元)，包括增值稅人民幣906,707,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,473,587,000元)。

#### 與客戶訂約的收入

##### (i) 分拆收入資料

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	8,359,128	—	—	8,359,128
按時段轉讓的貨品	2,139,253	—	—	2,139,253
按時段轉讓的服務	—	2,002,655	—	2,002,655
與客戶訂約的收入總額	<u>10,498,381</u>	<u>2,002,655</u>	<u>—</u>	<u>12,501,036</u>

### 3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	27,667,193	—	2,904,631	30,571,824
按時段轉讓的服務	—	4,499,570	—	4,499,570
與客戶訂約的收入總額	<u>27,667,193</u>	<u>4,499,570</u>	<u>2,904,631</u>	<u>35,071,394</u>

下文載列與客戶訂約的收入與分部資料所披露金額的對賬：

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入：				
外部客戶	10,498,381	2,002,655	—	12,501,036
分部間銷售	—	2,957,664	—	2,957,664
與客戶訂約的收入總額	<u>10,498,381</u>	<u>4,960,319</u>	<u>—</u>	<u>15,458,700</u>
分部間調整及抵銷	—	(2,957,664)	—	(2,957,664)
與客戶訂約的收入總額	<u>10,498,381</u>	<u>2,002,655</u>	<u>—</u>	<u>12,501,036</u>

### 3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入：				
外部客戶	27,667,193	4,499,570	2,904,631	35,071,394
分部間銷售	—	7,421,744	—	7,421,744
與客戶訂約的收入總額	27,667,193	11,921,314	2,904,631	42,493,138
分部間調整及抵銷	—	(7,421,744)	—	(7,421,744)
與客戶訂約的收入總額	<u>27,667,193</u>	<u>4,499,570</u>	<u>2,904,631</u>	<u>35,071,394</u>

#### 其他收入及收益

本集團其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	40,068	344,948
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	344,554	473,754
已收按金沒收收入	43,062	34,920
出售附屬公司的(虧損)/收益	(35,991)	3,592
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	—	(56,809)
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於合營公司權益的收益	162,790	157,038
出售或議價收購合營公司的(虧損)/收益淨額	(431,702)	59,757
其他	20,822	88,622
	<u>143,603</u>	<u>1,105,822</u>

#### 4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款利息以及其他融資成本	1,353,205	1,018,694
優先票據的利息	739,030	724,891
公司債券的利息	436,333	525,955
	<u>2,528,568</u>	<u>2,269,540</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,528,568	2,269,540
減：資本化利息	(1,794,082)	(1,887,352)
	<u>734,486</u>	<u>382,188</u>

#### 5. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本	9,133,879	22,220,891
所提供服務成本	1,737,600	3,479,225
	<u>27,791</u>	<u>42,586</u>
折舊	27,791	42,586
減：資本化金額	(6,327)	(16,542)
	<u>21,464</u>	<u>26,044</u>
以權益結算的購股權開支	11,793	19,230
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額	17	(569)
存貨減值撥備*	223,900	—
匯兌差額淨額*	32,601	3,235
	<u>32,601</u>	<u>3,235</u>

\* 該等項目計入簡明綜合損益表「其他開支」一項。

## 6. 所得稅

由於本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月期間於香港並無產生任何應課稅溢利(二零二一年：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。中國內地應課稅利潤稅按本集團附屬公司經營所在城市的現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	524,452	1,749,206
中國土地增值稅 預扣稅	258,398 —	678,773 150,000
	<u>782,850</u>	<u>2,577,979</u>
遞延	<u>(493,583)</u>	<u>94,098</u>
年內稅項開支總額	<u>289,267</u>	<u>2,672,077</u>

## 7. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

截至二零二二年六月三十日止六個月每股基本(虧損)/盈利金額的計算基於母公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整)，以及期內已發行的5,685,717,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：5,447,738,146股)普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數。

截至二零二二年六月三十日止六個月每股攤薄(虧損)/盈利的計算基於母公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整)。用於計算的普通股的加權平均數為用於計算每股基本(虧損)/盈利的年內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數，以及假設在所有潛在攤薄普通股視作普通股時無償發行的普通股加權平均數。

## 7. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利(續)

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算乃基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
<b>(虧損)/盈利</b>		
母公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(540,565)	6,181,928
有關永續資本證券的分派	<u>(79,195)</u>	<u>(79,419)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的(虧損)/溢利	<u><b>(619,760)</b></u>	<u><b>6,102,509</b></u>

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千股	二零二一年 (未經審核) 千股
<b>股份</b>		
每股基本(虧損)/盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數		
減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數	5,685,717	5,442,228
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>—</u>	<u>21,501</u>
每股攤薄(虧損)/盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數	<u><b>5,685,717</b></u>	<u><b>5,463,729</b></u>

截至二零二二年六月三十日止六個月期間每股基本虧損並無作出攤薄調整，乃因本公司的購股權對所呈報每股基本虧損有反攤薄影響所致。

## 8. 投資物業

本集團的大部分投資物業及在建投資物業均已於二零二二年六月三十日根據獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司及漢華評值(上海)資產評估有限公司進行的估值重估。

竣工投資物業的估值乃根據參照可比市場交易的直接比較法(與市場單位銷售費率呈正相關)；或根據現有租約產生的租金收入淨額的資本化收入法計算，並考慮物業的複歸租金收入潛力，這與市場租金增長率呈正相關，與風險調整貼現率及資本化率呈負相關。



## 8. 投資物業(續)

在建投資物業的估值乃根據殘值法計算，並考慮已支出建設成本及為完成開發將支出的成本以反映已竣工開發項目的品質，依據為該等物業將按本集團的最新開發計劃開發及完成。在建投資物業的估值與開發利潤呈正相關及與風險調整後的貼現率呈負相關。

期內，投資物業及在建投資物業的公允價值淨增加為人民幣269,798,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,297,258,000元)，投資物業及在建投資物業的添置為人民幣309,246,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,071,704,000元)、並無在建物業轉作在建投資物業(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,647,276,000元)、透過收購附屬公司添置的投資物業為人民幣57,400,000元，以及無其他物業、廠房及設備轉作投資物業(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

本集團的貿易應收款項來自銷售物業、出租投資物業、提供建築服務及裝飾服務以及銷售持作開發的土地。

買方按照有關買賣協議的條款支付銷售物業及銷售持作開發的土地的代價。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業及提供物業管理服務支付每月/季度費用。

由於本集團的貿易應收款項涉及大量多元化客戶，因此並無重大集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增強措施。所有貿易應收款項均不計息。

根據收入確認日期或發票日期，貿易應收款項(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
30天以內	1,277,943	2,085,030
31天至90天	488,452	833,356
91天至180天	873,345	498,256
181天至365天	459,027	873,335
	<u>3,098,767</u>	<u>4,289,977</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

於二零二二年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣20,976,537元(二零二一年十二月三十一日：人民幣22,390,931元)。於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	3,419,391	4,702,809
31天至90天	4,097,069	3,686,768
91天至180天	5,946,820	2,724,916
181天至365天	3,817,931	5,443,110
超過365天	3,695,326	5,833,328
	<u>20,976,537</u>	<u>22,390,931</u>

貿易應付款項不計息。

## 11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
宣派中期股息 — 無 (截至二零二一年六月三十日止六個月：每股普通股49港仙)	—	2,254,350

## 12. 報告期後事件

誠如本公司日期為二零二二年八月七日之公告所披露，本公司暫停支付以下優先票據利息以推進整體債務管理方案及公平對待所有債權人：二零二一年七月六日發行二零二六年到期票面利率4.7%優先票據、二零二一年四月十二日發行二零二五年到期票面利率4.25%優先票據、二零二一年一月十三日發行二零二八年到期票面利率4.5%優先票據、二零二零年一月十四日發行二零二五年到期票面利率5.75%優先票據及二零一九年七月十六日發行二零二三年到期票面利率6.5%優先票據，前述優先票據本金餘額為16億美元(相當於人民幣108.1億元)，未付利息合計41.8百萬美元(相當於人民幣282.5百萬元)。由於暫停支付上述有關優先票據利息，可能導致被要求加快還款。

誠如本公司於二零二二年八月二十三日公告披露，本公司預期不能支付於二零二二年八月二十五日到期的7.5%優先票據的本金。本公司於二零二二年八月二十五日暫停支付上述優先票據。有關未能支付將可能導致債權人要求加速還款。

## 獨立審閱報告摘錄

### 與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹請垂註中期財務資料，當中載明，貴集團未能支付(1)以下優先票據利息：二零二一年七月六日發行二零二六年到期票面利率4.7%優先票據、二零二一年四月十二日發行二零二五年到期票面利率4.25%優先票據、二零二一年一月十三日發行二零二八年到期票面利率4.5%優先票據、二零二零年一月十四日發行二零二五年到期票面利率5.75%優先票據及二零一九年七月十六日發行二零二三年到期票面利率6.5%優先票據；及(2)二零一九年二月二十五日發行二零二二年到期票面利率7.5%優先票據的本金。上述有關優先票據本金餘額於二零二二年八月二十三日約為19億美元(相當於人民幣128.7億元)，未付利息合計約53.1百萬美元(相當於人民幣359.5百萬元)。由於未能支付上述有關優先票據本金或利息(視情況而定)，可能導致被要求加快還款。於二零二二年六月三十日，貴集團擁有本金總額為人民幣24,378,350,000元的優先票據以及人民幣14,352,272,000元的現金及銀行結餘。該狀況顯示存在可能令貴集團能否持續經營產生重大疑問之重大不明朗因素。

吾等的意見並無就此事項作出修訂。

## 主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會（「**董事會**」）提呈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月（「**期內**」）之中期業績。

二零二二年上半年，全球性新型冠狀病毒疫情（「**新冠病毒疫情**」）繼續蔓延，中國地產行業處於下行週期。二零二二年一至七月份，中國商品房銷售持續下降，當前行業形勢依然嚴峻。

本集團堅持生產經營和債務管理兩手抓。一方面努力保持生產經營穩定，持續強化精細化管理，提高項目開發運營效率，今年以來各地工程建設有序推進，交付計劃全面完成。二零二二年一至七月，本集團在十多個城市的交付項目均按計劃完成，合約交付率100%，平均交房滿意度達95分。

另一方面，本集團在面臨短期流動性困難的情況下，積極有序安排境內外債務展期。截至二零二二年八月二十三日，本集團在境內完成12筆公開市場債券展期工作，境外正推動整體債務管理方案的溝通，積極與境外債權人進行友好協商，從而盡最大努力公平對待所有債權人，並保障本集團的各利益相關方的利益。

展望未來，預計房地產行業短期內仍面臨困難的經營環境，本集團將繼續採取積極措施確保正常運營，加快開發中物業及已竣工物業的銷售，加快銷售回籠及其他應收款，於需要時出售資產，並嚴格管控行政成本和資本開支。同時以「保經營穩定，保交付」為經營重心，全力保障客戶、合作夥伴、投資者的利益，履行企業公民責任。

## 致謝

本人藉此機會代表董事會對集團全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心的謝意。集團未來將繼續努力，遵循透明、健康、公正的發展價值觀，追求有品質、可持續的穩健經營。

主席  
**紀海鵬**  
香港

二零二二年八月三十一日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 整體回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣12,629.4百萬元，較二零二一年同期減少約64.1%。毛利為人民幣1,757.9百萬元。期內虧損人民幣7.11億元。本公司擁有人應佔核心溢利為人民幣4,068.4萬元。

#### 物業開發

#### 合約銷售

二零二二年上半年，本公司繼續在大灣區及長三角地區發揮其市場優勢，取得一定的銷售業績。於期內，本集團實現合約銷售約人民幣30,340.3百萬元。二零二二年上半年的合約銷售中，大灣區、長三角地區、西南地區、新加坡及其他區域佔比分別約為37.2%、29.0%、15.4%、4.0%及14.4%。主要合約銷售來自於大灣區、長三角地區及西南地區。於二零二二年下半年，本集團重點推出的項目有深圳龍光總部中心、惠州龍光城、上海龍光天曜及成都天瀛。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零二二年上半年合約銷售			
		佔比	總建築 面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔比	平均售價 <sup>1</sup> (人民幣元/ 平方米)
大灣區	11,272	37.2%	590,878	31.0%	18,159
長三角地區	8,810	29.0%	315,309	16.5%	27,841
西南地區	4,679	15.4%	468,135	24.6%	9,807
新加坡	1,224	4.0%	13,847	0.7%	88,398
其他區域	4,355	14.4%	518,354	27.2%	8,020
合計	<u>30,340</u>	<u>100%</u>	<u>1,906,523</u>	<u>100%</u>	<u>15,463</u>

附註：

1. 不包含車位

### **新開工項目**

二零二二年上半年，本集團共有10個項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積約為1.0百萬平方米。

### **竣工項目**

二零二二年上半年，本集團有28個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為1.3百萬平方米。

### **發展中項目**

於二零二二年六月三十日，本集團共有141個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為22.2百萬平方米。

### **土地儲備**

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團未透過公開市場招拍掛的方式獲取新項目。

於二零二二年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為33,260,835平方米\*，平均土地儲備成本為每平方米人民幣5,258元，若以貨值計算，粵港澳大灣區及長三角區域佔比約為74%。

於二零二二年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳／惠州／東莞	7,763,650	23.3%
廣州／佛山／肇慶	5,636,704	16.9%
珠海／中山／江門	2,701,210	8.2%
香港	41,805	0.1%
粵港澳大灣區小計	<u>16,143,369</u>	<u>48.5%</u>
西南區域	7,410,121	22.3%
長三角區域	2,322,538	7.0%
中部區域	150,161	0.5%
新加坡	47,060	0.1%
其他區域	<u>7,187,586</u>	<u>21.6%</u>
總計	<u><u>33,260,835*</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>
土地成本(人民幣元／平方米)	<u><u>5,258</u></u>	

註： \*為中短期可供開發土地儲備。

## 財務回顧

### 表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	變動 %
<b>收入</b>	<b>12,629,410</b>	35,165,316	-64.1
其中：物業開發			
— 已交付物業收入	<b>10,498,381</b>	27,667,193	-62.1
— 已交付物業建築面積(平方米) <sup>1</sup>	<b>562,741</b>	1,823,474	-69.1
— 已交付物業平均售價 <sup>1</sup> (人民幣元/平方米)	<b>14,433</b>	15,119	-4.5
開發管理收入	<b>2,002,655</b>	4,499,570	-55.5
城市更新業務收入	—	2,904,631	-100.0
持有經營收入	<b>128,374</b>	93,922	36.7
<b>毛利</b>	<b>1,757,930</b>	9,465,200	-81.4
<b>期內(虧損)/溢利</b>			
— 母公司擁有人應佔	<b>(540,565)</b>	6,181,928	-108.7
— 非控股權益應佔	<b>(170,623)</b>	318,500	-153.6
— 合計	<b>(711,188)</b>	6,500,428	-110.9
<b>核心溢利/(虧損)<sup>(1)</sup></b>			
— 母公司擁有人應佔	<b>40,684</b>	5,581,560	-99.3
— 非控股權益應佔	<b>(170,623)</b>	273,500	-162.4
— 合計	<b>(129,939)</b>	5,855,060	-102.2



	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	294,142,191	285,901,558	2.9
現金及銀行結餘	14,352,272	38,236,324	-62.5
銀行及其他借貸總額 <sup>2</sup>	96,208,445	93,874,502	2.5
權益總額	63,514,721	67,768,283	-6.3
母公司擁有人應佔權益總額	46,290,099	47,894,617	-3.4

### 主要財務比率

毛利率 <sup>(2)</sup>	13.9%	26.9%
核心溢利率 <sup>(3)</sup>	-1.0%	16.7%
淨債項與權益比率 <sup>(4)</sup>	128.9%	82.1%
負債與資產比率 <sup>(5)</sup>	73.0%	71.0%

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券。
- (1) 核心溢利：淨利潤，並經調整投資物業和衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項、存貨減值撥備、資產處置損益、股息預提所得稅及以權益結算的購股權開支
- (2) 毛利率：毛利 ÷ 收入 × 100%
- (3) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收入 × 100%
- (4) 淨債項與權益比率：(銀行及其他借貸總額 — 現金及銀行結餘) ÷ 權益總額 × 100%
- (5) 負債與資產比率：經扣除合約負債的負債總額 ÷ 經扣除合約負債的資產總值 × 100%

## 物業開發收入

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，物業開發收入約為人民幣10,498.4百萬元，較二零二一年同期物業開發收入約人民幣27,667.2百萬元減少約62.1%。截至二零二二年六月三十日止六個月期間已交付面積(不包含車位)為562,741平方米，較二零二一年同期1,823,474平方米減少69.1%。二零二二年上半年的物業開發收入分別來自大灣區、西南地區、長三角地區及其他區域，佔比分別約為57.7%、17.8%、0.3%及24.2%。

	二零二一年上半年物業開發收入				平均售價 (人民幣元/ 平方米)
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	總建築面積 <sup>1</sup>	佔比	
大灣區	5,923	56.4%	324,950	57.7%	18,227
西南區域	1,624	15.5%	100,187	17.8%	16,210
長三角地區	38	0.4%	1,932	0.3%	19,669
新加坡 <sup>2</sup>	2,140	20.4%	不適用	不適用	不適用
其他區域	773	7.3%	135,672	24.2%	5,705
合計	<u>10,498</u>	<u>100.0%</u>	<u>562,741</u>	<u>100.0%</u>	

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積
2. 按時段轉讓的貨品

(一) 收入

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣12,629.4百萬元，較二零二一年同期減少約人民幣22,535.9百萬元(或約64.1%)，主要是由於物業開發收入以及城市更新業務收入較二零二一年同期減少。截至二零二二年六月三十日止六個月期間物業開發收入約為人民幣10,498.4百萬元，較二零二一年同期約人民幣27,667.2百萬元減少約62.1%。

按項目劃分的物業開發收入詳情如下：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二二年		二零二一年	
	總建築 面積 平方米	金額 人民幣千元	總建築 面積 平方米	金額 人民幣千元
新加坡悦湖苑	不適用	2,139,725	不適用	1,190,466
佛山禪城天宸	72,614	1,527,297	0	0
佛山玖龍璽	59,330	1,465,358	0	0
惠州龍光城	49,159	708,120	124,613	1,667,126
南寧玖譽城	7,611	628,151	0	0
河源龍光城	111,341	529,073	189,070	1,021,731
南寧玖瓏華府	32,454	393,200	0	0
佛山南海天曜	1,349	264,846	61,259	1,346,804
佛山玖雲熙園	8,807	263,284	39,215	400,237
柳州蓮花悦府	20,266	209,287	0	0
惠州玖榕府	22,275	203,942	0	0
佛山尚水華府	1,210	174,928	122,928	2,115,644
廣州天璞花園	7,037	163,013	0	0
惠州玖龍臺	22,586	162,746	0	0
惠州玖雲臺	16,489	147,769	0	0
汕頭禦海尚品華府	5,629	134,602	0	0
肇慶玖譽城	3,499	126,264	140,727	973,467
眉山仁壽	11,892	117,716	0	0
中山禦海天璽花園	8,440	100,048	0	0
深圳玖龍臺	1,426	80,957	2,434	209,632
東莞長安江南大境	1,293	78,980	78,762	2,419,270
南寧印象愉景灣	98	41,715	63,610	432,716

截至六月三十日止六個月期間

	二零二二年		二零二一年	
	總建築		總建築	
	面積	金額	面積	金額
	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元
上海江南雅境里	1,602	30,977	53,213	840,859
佛山瓏濱熙園	2,879	29,635	13,851	437,941
南寧龍光世紀	1,798	25,972	7,623	100,894
佛山瓏濱嘉園	1,525	21,173	4,329	130,872
成都世紀中心	2,062	20,767	67,218	732,971
南寧天曜	591	19,023	9,065	146,691
佛山綠璟瓏府	839	18,762	63,148	1,275,667
深圳玖鑽	379	15,922	2,800	114,910
南寧玖譽湖	1,208	12,600	2,318	311,081
佛山龍馨華府	—	9,440	63,566	687,624
南寧玖譽湖林湖	121	1,358	0	164,141
南寧水悅龍灣禦江	—	480	117,238	1,022,872
珠海玖譽灣	—	—	137,059	3,136,258
珠海玖龍璽	—	—	36,224	1,447,332
嘉善玖悅華府	—	—	71,670	1,087,268
成都龍光天府玖龍郡	—	—	80,178	780,045
肇慶玖龍山	—	—	103,176	752,627
柳州玖瓏府	—	—	63,842	489,194
珠海九龍匯國際文創中心	—	—	21,476	452,465
惠州天禧花園	—	—	39,718	348,637
其他	84,932	631,251	28,111	1,429,751
合計	<u>562,741</u>	<u>10,498,381</u>	<u>1,823,474</u>	<u>27,667,193</u>

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積

## (二) 銷售成本

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間的銷售成本較二零二一年同期減少約人民幣14,828.6百萬元(或約57.7%)，主要是由於業務規模較二零二一年同期有所減少所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	變動 %
總銷售成本	<b>10,871,479</b>	25,700,116	-57.7
— 物業開發	<b>9,133,879</b>	21,077,085	-56.7
— 持有經營	<b>22,199</b>	33,788	-34.3
— 開發管理	<b>1,715,401</b>	3,445,437	-50.2
— 城市更新業務	—	1,143,806	-100.0

## (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣692.9百萬元(二零二一年同期約為人民幣840.4百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二一年同期減少約17.5%。

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣680.7百萬元(二零二一年同期約為人民幣959.5百萬元)，較二零二一年同期減少約29.1%，主要是由於人工成本減少所致。

## (四) 經營溢利

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間經營溢利減少人民幣9,242.1百萬元至約人民幣312.6百萬元(二零二一年同期：約人民幣9,554.7百萬元)，主要是由於毛利潤減少約人民幣7,707.3百萬元，投資物業之公允價值變動減少約人民幣1,027.5百萬元。

## (五) 財務成本

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣734.5百萬元(二零二一年同期約為人民幣382.2百萬元)，主要是由於不合資格撥充資本的利息開支增加所致。

## (六) 稅項

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間稅項包含企業所得稅(「**企業所得稅**」)和土地增值稅(「**土地增值稅**」)。考慮相關遞延稅項變動影響後的企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣30.9百萬元及人民幣258.4百萬元(二零二一年同期：約為人民幣1,993.3百萬元及人民幣678.8百萬元)。

## (七) 核心溢利／(虧損)

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間核心虧損約為人民幣129.9百萬元，較二零二一年同期減少約人民幣5,985.0百萬元或102.2%。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間核心溢利率約為-1.03%(二零二一年同期約為16.7%)。

## (八) 流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣294,142.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣285,901.6百萬元)，其中流動資產約為人民幣232,147.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣223,330.7百萬元)。負債總額約為人民幣230,627.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣218,133.3百萬元)，其中非流動負債約為人民幣58,047.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣63,007.5百萬元)。權益總額約為人民幣63,514.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣67,768.3百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣46,290.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣47,894.6百萬元)。

於二零二二年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣14,352.3百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣38,236.3百萬元)，銀行及其他借貸總額約人民幣96,208.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣93,874.5百萬元)。於二零二二年六月三十日，本集團若干銀行及其他貸款以本集團於若干附屬公司股權、銀行存款、土地及樓宇、投資物業、持作發展以供銷售的物業、待售發展中物業及待售竣工物業以及其他應收款項作抵押。

## 企業管治及員工激勵

本公司一直致力於運用現代的企業管治制度，建立專業管理團隊以提升本集團的企業管治水平，通過員工激勵機制，令管理團隊與本公司的利益達至高度一致，為本公司股東創造最大價值。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司已自市場購回共計4,000,000股本公司股份（「股份」）。所有已購回股份已註銷。購回股份的詳情如下：

購回日期	購回 股份數目	每股 最高價格 (港元)	每股 最低價格 (港元)	總代價 (港元)
二零二二年一月十四日	3,000,000	5.9	5.58	17,134,800
二零二二年一月十七日	1,000,000	5.86	5.47	5,514,840

於二零二二年一月十四日至二零二二年二月十五日期間，本公司合計於公開市場購回本公司發行並於新加坡證券交易所有限公司上市的於二零二二年到期的本金總額為300,000,000美元年息7.5%的優先票據達21,000,000美元，佔票據發行本金總額的7%。已購回之票據已根據其條款及契約予以註銷。有關購回詳情請參閱本公司日期分別為二零二二年一月十四日及二零二二年二月十六日的公告。

除上文所披露者外，截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守企業管治守則

董事會致力於達致高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準為本集團保障股東利益及提升企業價值建立框架至關重要。本公司的企業管治常規以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第2部份企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文為基礎。

本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月期間一直應用及遵守企業管治守則所載原則及所有適用守則條文。

### **審核委員會及審閱中期業績**

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採用的會計準則及慣例，以及討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團二零二二年中期業績公告及截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料，並無異議。

### **董事進行證券交易的標準守則**

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**」）。經作出具體查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二二年六月三十日止六個月期間均遵守標準守則所載的規定標準。

### **中期股息**

董事會不建議派發截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：每股49港仙）。

### **刊發中期報告**

載有上市規則規定的所有適用資料之本公司二零二二年中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東並刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.logangroup.com>)。

承董事會命  
龍光集團有限公司  
主席  
紀海鵬

香港，二零二二年八月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為紀海鵬先生、賴卓斌先生、肖旭先生、鍾輝紅先生及黃湘玲女士；及本公司獨立非執行董事為張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生。