

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份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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之  
年度業績

#### 業績摘要

- 合約銷售額為人民幣441.1億元。
- 收入為人民幣416.2億元。
- 本公司歸母核心溢利<sup>註1</sup>為人民幣2.53億元。
- 年內淨虧損為人民幣88.7億元，出現虧損主要是由於(i)受新冠病毒疫情影響工程進度延誤，年內結轉體量下跌，確認收入減少；(ii)房地產行業持續低迷，銷售同比下滑；及(iii)就存貨計提減值撥備。
- 總資產為人民幣2,783.2億元，流動資產為人民幣2,152.5億元；及流動比率為1.19。

<sup>註1</sup> 核心溢利相當於淨利潤，並經調整(i)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；(ii)存貨減值撥備；(iii)出售附屬公司及合營公司所產生虧損／收益；(iv)重新計量合營公司既有權益的虧損／收益；(v)匯兌損益；(vi)股息預扣稅及(vii)以權益結算的購股權開支。

## 年度業績

龍光集團有限公司（「本公司」），連同其附屬公司（「本集團」）董事會（「董事會」）公佈本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字。年度業績已經本公司審核委員會審閱。

### 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	5	41,622,653	78,292,624
銷售成本		<u>(46,405,069)</u>	<u>(61,181,459)</u>
(毛損)／毛利		<b>(4,782,416)</b>	17,111,165
其他收入及收益	5	468,745	2,484,835
其他費用		(344,388)	(183,924)
銷售及營銷開支		(1,755,838)	(2,170,731)
行政開支		(1,267,890)	(1,675,197)
投資物業公允價值淨收益		1,568,242	1,190,120
衍生金融工具公允價值淨虧損		(4,238)	(315,247)
分佔聯營公司溢利及虧損		138,572	(17,696)
分佔合營公司溢利及虧損		<u>123,153</u>	<u>(335,014)</u>
經營(虧損)／溢利		<b>(5,856,058)</b>	16,088,311
財務成本	6	<u>(1,831,848)</u>	<u>(1,298,542)</u>
除稅前(虧損)／溢利	7	<b>(7,687,906)</b>	14,789,769
所得稅開支	8	<u>(1,181,677)</u>	<u>(4,457,473)</u>
年內(虧損)／溢利		<b><u>(8,869,583)</u></b>	<b><u>10,332,296</u></b>
以下應佔：			
母公司擁有人		<b>(8,524,081)</b>	9,975,466
非控股權益		<u>(345,502)</u>	<u>356,830</u>
		<b><u>(8,869,583)</u></b>	<b><u>10,332,296</u></b>
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)／盈利 (人民幣分)	10		
基本		<u>(155.69)</u>	<u>181.83</u>
攤薄		<u>(155.69)</u>	<u>181.26</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內(虧損)／溢利	<u>(8,869,583)</u>	<u>10,332,296</u>
年內其他全面(虧損)／收益		
可能於後續期間重新分類至損益的項目： 換算集團實體財務報表的匯兌差額	<u>(2,096,060)</u>	<u>479,023</u>
年內全面(虧損)／收益總額	<u>(10,965,643)</u>	<u>10,811,319</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(10,620,141)	10,454,489
非控股權益	<u>(345,502)</u>	<u>356,830</u>
	<u>(10,965,643)</u>	<u>10,811,319</u>

## 綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		37,579,008	35,104,201
其他物業、廠房及設備		197,665	176,476
遞延稅項資產		2,085,963	1,595,940
於聯營公司的投資		3,779,486	4,832,770
於合營公司的投資		18,854,096	18,566,822
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	11	572,829	863,865
資產(跨境擔保安排)	12	—	305,000
現金及銀行結餘		—	1,125,794
非流動資產總值		<u>63,069,047</u>	<u>62,570,868</u>
流動資產			
存貨		148,123,695	117,047,214
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	11	44,981,837	56,471,277
可收回稅項		4,405,810	2,991,425
資產(跨境擔保安排)	12	3,639,473	9,710,243
現金及銀行結餘		<u>14,101,705</u>	<u>37,110,530</u>
流動資產總值		<u>215,252,520</u>	<u>223,330,689</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	50,807,546	46,926,259
合約負債		56,844,029	52,018,475
負債(跨境擔保安排)	12	4,755,373	10,768,008
銀行及其他貸款		30,382,995	20,410,515
優先票據		7,976,225	2,345,377
其他流動負債		21,910,680	13,112,660
應付稅項		<u>8,341,615</u>	<u>9,544,505</u>
流動負債總額		<u>181,018,463</u>	<u>155,125,799</u>
淨流動資產		<u>34,234,057</u>	<u>68,204,890</u>
總資產減流動負債		<u>97,303,104</u>	<u>130,775,758</u>

		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
負債(跨境擔保安排)	12	—	547,040
銀行及其他貸款		21,710,828	29,115,607
優先票據		—	19,846,343
公司債券		17,694,157	9,044,000
遞延稅項負債		6,028,469	4,454,485
		<u>45,433,454</u>	<u>63,007,475</u>
非流動負債總額			
		<u>45,433,454</u>	<u>63,007,475</u>
淨資產		51,869,650	67,768,283
		<u>51,869,650</u>	<u>67,768,283</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		450,227	450,569
永續資本證券		2,363,346	2,363,346
儲備		33,969,155	45,080,701
		<u>36,782,728</u>	<u>47,894,616</u>
非控股權益		15,086,922	19,873,667
		<u>15,086,922</u>	<u>19,873,667</u>
權益總額		51,869,650	67,768,283
		<u>51,869,650</u>	<u>67,768,283</u>

## 附註

二零二二年十二月三十一日

### 1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

於年內，本集團主要於中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）從事物業開發、物業經營、開發管理以及城市更新業務。

董事認為，Junxi Investments Limited（於英屬處女群島註冊成立）為本公司的直接控股公司。本公司的最終控股方為紀凱婷女士，彼為本公司主要股東。

### 2. 編製基準

自二零二二年八月七日起，本集團已暫停支付其所有境外美元優先票據（「美元優先票據」）及港元股本掛鈎證券（「港元股票掛鈎證券」）的利息。此外，誠如本公司日期為二零二二年八月二十三日的公告所披露，本集團暫停償還二零一九年二月二十五日發行的二零二二年到期的7.5%優先票據的本金（「二零二二年到期的300百萬美元優先票據」）。截至二零二二年十二月三十一日，美元優先票據及港元股本掛鈎證券的未償還本金為3,619百萬美元（人民幣25,154百萬元），未支付的利息總額為101百萬美元（人民幣702百萬元）。未能支付有關美元優先票據及港元股本掛鈎證券本金及相關累計利息可能導致被本公司債權人要求加快還款。

誠如本公司日期為二零二二年十一月七日的公告所披露，本公司及本公司兩家全資附屬公司（即金泓（香港）投資有限公司及潤銘（香港）投資有限公司，合稱「相關附屬公司」）作為該票據的附屬擔保人，收到Citicorp International Limited（「呈請人」）作為相關系列票據的信託人分別向開曼群島大法院（「大法院」）（就本公司）及香港特別行政區高等法院（「高等法院」）（就相關附屬公司）提出日期為二零二二年十一月四日對本公司及兩家全資附屬公司的清盤呈請。據公司所知及所信，呈請人代表二零二五年到期的5.75%優先票據（債券股份代號：40114；ISIN: XS2099677747；通用代碼：209967774（「該票據」）的相關系列票據的少數票據持有人提交清盤呈請。

誠如本公司日期為二零二三年三月十三日的公告所披露，香港呈請的各方同意聆訊日期押後至二零二三年五月十日後法院日誌中第一個可用日期。本公司已遵守及將繼續遵守與債權人小組就有關押後香港呈請的所有條款。開曼群島呈請經同意不被列出聆訊。

管理層認為，提出上述清盤呈請的債權人明確表示其目的是為了促進與本集團儘快達成債務展期方案。事實上，過去幾個月本集團一直在與債權人小組及其財務顧問進行積極溝通和建設性對話，以儘快促進就本集團的境外債務制定一個切實可行的債務展期方案。此外，本公司已於二零二二年十二月十三日委任德安華的保國武先生為首席債務管理官，彼將引導本公司及其顧問盡快制定及推動整體債務展期方案並向其提供建議。

此外，於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產總值為人民幣215,252百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣14,102百萬元。本集團流動負債總額為人民幣181,018百萬元。鑑於當前房地產市場增長放緩，時逢資本市場融資來源有限，本集團為履行還貸責任而利用出售物業變現及／或外部融資獲取現金所需時間可能較預期長。鑑於上述情況，評估本集團是否有充裕財務資源持續經營業務時，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團未來流動資金、業務表現及可動用財務資源。為緩解流動資金壓力並改善本集團之財務狀況，本集團制定以下計劃及措施：

- (a) 本集團正積極與目前有業務關係的金融機構及優先票據和提供擔保的債務的持有人磋商若干借款、優先票據及提供擔保的債務的展期事宜。
- (b) 本集團會持續推行措施以加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，加快銷售回款及其他應收款項的收回。
- (c) 本集團將繼續於需要時出售資產或城市更新項目。
- (d) 本集團將繼續積極落實措施以管控行政成本及資本開支。

董事已審閱管理層所編製本集團自二零二二年十二月三十一日起不少於十五個月期間的現金流量預測。彼等認為，鑑於上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金應對其經營所需及支付其債務或於可預見未來整體債務管理方案達成後的到期債務。

因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表實屬適當。儘管上文所述，本集團能否如上文所述實現其計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否保持持續經營將取決於以下條件：

- (a) 於需要時其債務（包括借款、優先票據及提供擔保的借款）成功展期，實施整體債務管理解決方案（定義見本公司日期為二零二二年八月七日的公告），呈請人與本集團達成償還安排；

- (b) 成功並及時地實施計劃以加速開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快未付銷售回款及其他應收款項的收回，控制成本及控制資本支出，以產生充足的淨現金流入；及
- (c) 於需要時成功出售資產或城市更新項目。

倘本集團未能實現上述計劃及措施及按持續經營基準運營，則須作出調整以將本集團的資產賬面值調整至其可收回金額，計提可能進一步產生的負債撥備，同時將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。該等調整的影響並無反映到綜合財務報表中。

### 3. 編製基準及會計政策變動以及披露

該等財務報表是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」）（其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表按歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的投資物業和衍生金融工具除外。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，所有數值均四捨五入至最接近的千位數，惟另有說明除外。

本集團已就本年度財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：於作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	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號隨附之說明性示例及香港會計準則第41號之修訂

採納上述經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無重大財務影響。

### 4. 營運分部資料

為了管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，有如下四個可申報經營分部：

- (a) 物業發展分部：開發及銷售住宅物業及商業物業、零售商舖及辦公室單位以及出售持作開發的土地；
- (b) 開發管理分部：為外部客戶及集團公司建造寫字樓及住宅樓並提供裝飾服務，以及向置業者提供室內裝修服務；
- (c) 城市更新分部：從事出售持作城市更新的土地及物業；及



- (d) 物業經營分部：出租辦公室單位、商業中心、零售商舖及酒店以賺取租金收入並從長期物業價值升值中獲益。

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虧、總部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現行市價向第三方銷售之售價進行交易。

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二二年</b>					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	38,217,913	3,116,520	—	288,220	41,622,653
分部間收入	—	6,994,305	—	37,965	7,032,270
可申報分部收入	<u>38,217,913</u>	<u>10,110,825</u>	<u>—</u>	<u>326,185</u>	<u>48,654,923</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(8,155,414)</u>	<u>238,486</u>	<u>(1,027)</u>	<u>178,893</u>	<u>(7,739,062)</u>
	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二一年</b>					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	66,677,321	8,498,285	2,904,631	212,387	78,292,624
分部間收入	—	13,567,678	—	45,776	13,613,454
可申報分部收入	<u>66,677,321</u>	<u>22,065,963</u>	<u>2,904,631</u>	<u>258,163</u>	<u>91,906,078</u>
可申報分部溢利	<u>10,155,876</u>	<u>2,803,362</u>	<u>1,741,797</u>	<u>197,873</u>	<u>14,898,908</u>

#### 關於主要客戶的資料

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，概無與一名單一外部客戶的交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

## 可申報分部收入及損益的對賬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>收入</b>		
可申報分部收入	48,654,923	91,906,078
分部間收入抵銷	<u>(7,032,270)</u>	<u>(13,613,454)</u>
綜合收入	<u><b>41,622,653</b></u>	<u>78,292,624</u>
<b>(虧損)／溢利</b>		
可申報分部(虧損)／溢利	(7,739,062)	14,898,908
分部間虧損／(溢利)抵銷	<u>205,030</u>	<u>(1,312,105)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部(虧損)／溢利	(7,534,032)	13,586,803
其他收入及收益	468,745	2,484,835
其他費用	(344,388)	(183,924)
折舊	(40,234)	(57,080)
財務成本	(1,831,848)	(1,298,542)
分佔聯營公司溢利及虧損	138,572	(17,696)
分佔合營公司溢利及虧損	123,153	(335,014)
投資物業公允價值淨增加	1,568,242	1,190,120
衍生金融工具公允價值淨減少	(4,238)	(315,247)
未分配總部及企業開支	<u>(231,878)</u>	<u>(264,486)</u>
綜合除稅前(虧損)／溢利	<u><b>(7,687,906)</b></u>	<u>14,789,769</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該等財務報表的使用者提供額外的有用信息。

## 5. 收入、其他收入及收益淨額

本集團的收入的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>與客戶訂約的收入</b>		
物業開發*	38,353,128	66,970,095
開發管理收入	3,124,860	8,536,451
城市更新業務收入	—	2,904,631
<b>其他來源收入</b>		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
其他租賃付款(包括固定付款)	294,138	219,032
	<u>41,772,126</u>	<u>78,630,209</u>
減：銷售相關稅項	(149,473)	(337,585)
	<u>41,622,653</u>	<u>78,292,624</u>

\* 已向物業買方開具發票的發票金額為人民幣41,451,990,000元(二零二一年：人民幣72,945,395,000元)，包括增值稅人民幣3,098,862,000元(二零二一年：人民幣5,975,300,000元)。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行利息收入	171,415	567,488
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	779,560	1,052,107
已收按金沒收收入	66,452	74,983
政府補助	51,526	42,011
出售附屬公司的收益／(虧損)淨額	92,910	(4,656)
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	—	24,386
出售合營公司的(虧損)／收益淨額	(432,415)	163,100
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於合營公司既得權益的 (虧損)／收益	(336,725)	273,155
匯兌差額淨額	—	38,256
其他	76,022	254,005
	<u>468,745</u>	<u>2,484,835</u>

## 與客戶訂約的收入

### 分拆收入資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新業務 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	34,296,588	—	—	34,296,588
按時段轉讓的貨品	3,921,325	—	—	3,921,325
按時段轉讓的服務	—	3,116,520	—	3,116,520
與客戶訂約的收入總額	<u>38,217,913</u>	<u>3,116,520</u>	<u>—</u>	<u>41,334,433</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新業務 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	64,001,631	—	2,904,631	66,906,262
按時段轉讓的貨品	2,675,690	—	—	2,675,690
按時段轉讓的服務	—	8,498,285	—	8,498,285
與客戶訂約的收入總額	<u>66,677,321</u>	<u>8,498,285</u>	<u>2,904,631</u>	<u>78,080,237</u>

## 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	3,058,259	2,762,310
優先票據利息	1,370,985	1,320,391
公司債券利息	<u>869,434</u>	<u>1,013,974</u>
	5,298,678	5,096,675
減：資本化利息	<u>(3,466,830)</u>	<u>(3,798,133)</u>
	<u>1,831,848</u>	<u>1,298,542</u>

## 7. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)以下各項後得出：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
所售物業成本	34,626,892	54,417,225
所提供服務成本	2,508,997	6,764,234
其他物業、廠房及設備折舊	106,797	199,888
減：資本化金額	(66,563)	(142,808)
	<u>40,234</u>	<u>57,080</u>
不計入租賃負債計量的租賃付款	21,680	24,605
核數師酬金	3,040	8,000
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
董事袍金	1,916	3,623
薪金及其他員工成本	995,106	1,607,370
以權益結算的購股權開支	15,791	36,551
退休計劃供款	192,503	144,304
減：資本化金額	(226,449)	(337,142)
	<u>978,867</u>	<u>1,454,706</u>
匯兌差額淨額	227,497	(38,256)
存貨減值撥備*	9,230,000	—
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	178	759
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	109,327	60,290

\* 該項目計入綜合損益表「銷售成本」。

## 8. 所得稅

由於本集團年內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。中國內地應課稅溢利稅按本集團附屬公司經營所在城市的現行稅率計算。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內即期支出：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,002,549	4,104,426
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	477,159	1,249,335
過往年度超額撥備淨額：		
中國企業所得稅	<u>(149,434)</u>	<u>(664,381)</u>
	1,330,274	4,689,380
遞延	<u>(148,597)</u>	<u>(231,907)</u>
年內稅項開支總額	<u><u>1,181,677</u></u>	<u><u>4,457,473</u></u>

## 9. 股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中期股息 — 零(二零二一年：每股普通股49港仙)	<u>—</u>	<u>2,388,385</u>

董事會不建議派發截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 10. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額的計算基於母公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利(根據有關永續資本證券的分派進行調整)，以及年內已發行的5,685,558,000股(二零二一年：5,527,768,000股)普通股加權平均數根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數。

每股攤薄盈利的計算基於母公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利(根據有關永續資本證券的分派進行調整)。用於計算的普通股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。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算乃基於：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>(虧損)/盈利</b>		
母公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<b>(8,524,081)</b>	9,975,466
有關永續資本證券的分派	<b>(82,228)</b>	(158,079)
	<u><b>(8,606,309)</b></u>	<u>9,817,387</u>
		<b>股份數目</b>
<b>股份</b>		
每股基本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	<b>5,527,720</b>	5,399,202
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	16,874
	<u><b>5,527,720</b></u>	<u>5,416,076</u>

## 11. 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出售物業、租賃投資物業及提供建築及裝修服務。

有關出售物業的代價由買方根據有關買賣協議的條款支付。而有關提供建築及裝修服務的代價則由客戶根據有關建造及裝修協議的條款支付。本集團通常要求其客戶預付有關租賃投資物業的月度／季度費用。

由於本集團的貿易應收款項與為數眾多的多元化客戶有關，因此並不存在重大的信貸風險集中情況。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為免息。

基於發票日期並扣除虧損撥備，於報告期末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30日內	145,021	2,085,030
31至90日	89,172	833,356
91至180日	353,956	498,256
181至365日	1,178,178	873,335
	<u>1,766,327</u>	<u>4,289,977</u>



## 12. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，由此，本集團的一般營運資金方面，若干境內資金（即中國）及境外資金（即香港）已用作境外（即香港）及境內（即中國）墊款的抵押。

根據符合國家外匯管理局頒佈的相關規則及規例的該等安排，有關資金以本集團的中國附屬公司向相關金融機構存入若干金額的資金方式，墊付予本集團的香港附屬公司，反之亦然。有關安排的淨成本低於每年總墊付資金的1%。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	3,639,473	10,015,243
分類為流動資產的部分	<u>(3,639,473)</u>	<u>(9,710,243)</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>305,000</u>
負債(跨境擔保安排)	4,755,373	11,315,048
分類為流動負債的部分	<u>(4,755,373)</u>	<u>(10,768,008)</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>547,040</u>

## 13. 貿易及其他應付款項

基於發票日期，於報告期末貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30日內	3,381,902	4,702,809
31至90日	1,533,453	3,686,768
91至180日	3,010,307	2,724,916
181至365日	7,893,801	5,443,110
超過365日	<u>6,877,054</u>	<u>5,833,328</u>
	<u>22,696,517</u>	<u>22,390,931</u>

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄。

### 意見

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公允地反映 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 有關持續經營的重大不確定性

吾等提請注意綜合財務報表附註2。在附註2中的有關內容顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑問。吾等的意見並無就此事作出修訂。

## 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十二月三十一日止年度之全年業績。

## 業務回顧

二零二二年，全球通脹高企，經濟增長放緩，通脹壓力持續加劇並有所擴大，各國央行進一步收緊貨幣政策以抑制通脹。面對複雜多變的國際環境，中國中央政府統籌推進疫情防控和經濟社會發展，通過多方面有力措施持續擴大國內有效需求，中國全年國內生產總值穩定增長3%，證明了中國經濟韌性強、潛力大、活力足，長期向好的基本面依然不變。

二零二二年，中國地產行業仍處於下行週期，行業形勢依然嚴峻。全國房地產開發投資132,895億元，同比下降10.0%，其中，住宅投資100,646億元，下降9.5%。商品房銷售面積135,837萬平方米，同比下降24.3%，其中住宅銷售面積下降26.8%。商品房銷售額133,308億元，下降26.7%，其中住宅銷售額下降28.3%。

本集團經營穩健，團隊穩定，堅持聚焦地產主業，堅持生產經營和債務管理兩手抓，持續強化精細化管理，2022年交付6.2萬套，合約交付率100%。本集團在面臨短期流動性困難的情況下，積極推動境內外整體債務管理方案的溝通，境內公開債已經完成了21筆整體展期。本集團將持續與全體債權人積極溝通，採取多項措施，以加快境外債務展期工作，計劃在未來數月內公告境外整體債務展期方案，公平對待所有債權人。境外整體債務管理方案的通過及實施後，將能緩解集團境內外償債壓力，生產經營進行良性循環，修復資本結構，實現資產潛在價值和增強集團運營現金流，保障本集團境內外債權人及各利益相關方的利益。

二零二二年，本集團繼續聚焦差異化的優質產品，不斷提高產品的創新力，旗下項目共計摘得25項國際設計大獎。其中，深圳龍光·錦繡公園壹號摘得NDA景觀設計金獎、TITAN地產大獎景觀設計金獎、MUSE室內設計鉑金獎、倫敦設計大獎入圍獎，深圳龍光·玖龍臺摘得美國金塊獎國際住宅項目優秀獎、MUSE綜合體設計金獎，深圳前海天境花園榮獲GBE地產設計大獎，上海龍光·天曜榮獲MUSE景觀設計鉑金獎，上海藍鯨世界榮獲GBE最佳主題特色商業綜合體。此外，二零二三年首季度，本集團先後獲納入恒生綜合指數成分股，深圳及上海證券交易所「港股通」成分股。

## 未來展望

展望未來，預計中國房地產行業將逐步恢復穩定發展，本集團將繼續採取積極措施確保正常運營，以「保經營穩定，保質量交付」為重心，嚴格管控行政成本，加快銷售回籠及其他應收款，開發中物業及已竣工物業的銷售。全面保障客戶、投資者、合作夥伴的利益，履行企業公民的責任。

## 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。本集團的穩建持續發展，全賴管理層的領導，以及全體員工的貢獻。集團未來將繼續努力，遵循透明、健康、公正的發展價值觀，追求可持續發展。

主席

紀海鵬

香港

二零二三年三月三十日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業開發

二零二二年，國內疫情防控措施進一步升級，上海、廣東、湖北、河南、浙江等區域的疫情防控壓力依然很大。在疫情防控壓力下，本公司二零二二年度銷售總額受疫情控制及行業的信心下滑而有所影響，但本公司即時動態調整線上線下行銷策略，靈活鋪排所佈局城市的可售資源，將不利影響降到最低。

#### 合約銷售

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣441.1億元。二零二二年的合約銷售中，大灣區、大西南區域、長江三角洲區域、新加坡及其他區域佔比分別約為36.4%、15.9%、30.5%、3.1%及14.1%。合約銷售主要來自於大灣區、長江三角洲區域及大西南區域。大灣區的合約銷售主要來自深圳玖譽雅築、廣州天瀛和佛山天宸等項目。大西南區域的銷售貢獻主要來自南寧玖譽城和成都天瀛等項目。長江三角洲區域的銷售貢獻主要來自上海天曜和上海天境等項目。於二零二三年，本公司計劃重點推出的項目有深圳龍光·錦繡公園壹號、香港凱玥、惠州龍光城等項目。

區域	二零二二年合約銷售				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔比	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
大灣區	16,074	36.4%	863,724	31.4%	17,860
大西南區域	7,004	15.9%	666,480	24.2%	10,314
長江三角洲區域	13,441	30.5%	493,425	17.9%	27,143
新加坡	1,384	3.1%	15,537	0.6%	89,103
其他區域	6,209	14.1%	712,714	25.9%	8,251
合計	<u>44,112</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,751,880</u>	<u>100.0%</u>	<u>15,611</u>

1. 不包含車位

### 新開工項目

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團共有10個項目或項目新期動工開發，規劃總建築面積約為100萬平方米。

### 竣工項目

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團有42個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為474萬平方米。

### 發展中項目

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有135個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為2,179萬平方米。

### 土地儲備

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團未透過公開市場「招拍掛」的方式獲取任何新項目。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的土地儲備的總建築面積約為28,616,172平方米\*，若以貨值計算，大灣區及長江三角洲區域佔比約為73%。

於二零二二年十二月三十一日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
大灣區	13,550,002	47.4%
大西南區域	6,677,235	23.3%
長江三角洲區域	2,171,762	7.6%
新加坡	26,265	0.1%
其他區域	6,190,908	21.6%
合計	<u>28,616,172*</u>	<u>100.0%</u>

註：\* 為中短期可供開發土地儲備。

## 財務回顧

### 表現摘要

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	按年變動 %
收入	<b>41,622,653</b>	78,292,624	-46.8
其中：物業開發	<b>38,217,913</b>	66,677,321	-42.7
開發管理收入	<b>3,116,520</b>	8,498,285	-63.3
城市更新業務收入	—	2,904,631	-100.0
物業經營收入	<b>288,220</b>	212,387	35.7
<b>(毛損)／毛利</b>	<b>(4,782,416)</b>	17,111,166	-127.9
<b>年內(虧損)／溢利</b>			
— 權益股東應佔	<b>(8,524,081)</b>	9,975,465	-185.5
— 非控股股東應佔	<b>(345,502)</b>	356,830	-196.8
— 總計	<b>(8,869,583)</b>	10,332,296	-185.8
<b>核心溢利／(虧損)<sup>(1)</sup></b>			
— 權益股東應佔	<b>253,304</b>	9,584,673	-97.4
— 非控股股東應佔	<b>(145,312)</b>	356,830	-140.7
— 總計	<b>107,992</b>	9,941,504	-98.9
<b>總資產</b>	<b>278,321,567</b>	285,901,558	-2.7
<b>現金及銀行結餘</b>	<b>14,101,705</b>	38,236,324	-63.1
<b>權益總額</b>	<b>51,869,650</b>	67,768,283	-23.5
<b>權益股東應佔權益總額</b>	<b>36,782,728</b>	47,894,617	-23.2
<b>主要財務比率</b>			
毛利率 <sup>(2)</sup>	<b>10.7%</b>	21.9%	
資產負債率 <sup>(3)</sup>	<b>76.6%</b>	71.0%	



附註：

- (1) 核心溢利：淨利潤，並經調整(i)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；(ii)存貨減值撥備；(iii)出售附屬公司及合營公司所產生的損益；(iv)重新計量先前於合營公司既得權益的損益；(v)匯兌損益；(vi)股息預提所得稅及(vii)以權益結算的購股權開支
- (2) 毛利率：經調整存貨減值撥備的毛利 ÷ 收入 × 100%
- (3) 資產負債率：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%

#### (一) 收入

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度總收入為人民幣41,622.7百萬元，較二零二一年減少約人民幣36,670.0百萬元(或約46.8%)。該減少主要是由於物業開發收入較二零二一年減少所致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業開發收入約為人民幣38,217.9百萬元，較二零二一年人民幣66,677.3百萬元下降約42.7%。二零二二年的物業開發收入分別來自大灣區、大西南區域、長江三角洲區域、新加坡及其他區域，佔比分別為53.8%、23.7%、8.1%、10.2%及4.2%。

	二零二二年物業開發收入	
	金額	佔比
	(人民幣百萬元)	
大灣區	20,562	53.8%
大西南區域	9,041	23.7%
長江三角洲區域	3,091	8.1%
新加坡 <sup>1</sup>	3,921	10.2%
其他區域	1,603	4.2%
合計	<u>38,218</u>	<u>100%</u>

<sup>1</sup> 按時段轉讓的貨品

## (二) 銷售成本

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的銷售成本較二零二一年減少約人民幣14,776.4百萬元(或約24.2%)至人民幣46,405.1百萬元，主要是由於銷售較二零二一年有所減少所致。此外，因二零二二年下半年行業下行顯著，本集團計提了約人民幣9,230.0百萬元存貨減值撥備。成本的主要構成如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	按年變動 %
總銷售成本	<b>46,405,069</b>	61,181,459	-24.2
— 物業開發	<b>43,856,892</b>	53,273,419	-17.7
— 開發管理	<b>2,508,997</b>	6,716,701	-62.6
— 物業經營	<b>39,180</b>	47,533	-17.6
— 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十二月三十一日止年度的銷售及營銷開支約為人民幣1,755.8百萬元(二零二一年：人民幣2,170.7百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二一年減少約19.1%。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣1,267.9百萬元(二零二一年：人民幣1,675.2百萬元)，較二零二一年下降約24.3%，主要是由於員工成本減少所致。

## (四) 財務成本

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務成本淨額增加至約人民幣1,831.8百萬元(二零二一年：人民幣1,298.5百萬元)，主要是由於費用化利息開支增加所致。

## (五) 稅項

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度稅項包括企業所得稅和土地增值稅。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704.5百萬元及人民幣477.2百萬元(二零二一年：約人民幣3,208.1百萬元及人民幣1,249.3百萬元)。

## (六) 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣278,321.6百萬元(二零二一年：約人民幣285,901.6百萬元)，其中流動資產約為人民幣215,252.5百萬元(二零二一年：約人民幣223,330.7百萬元)。負債總額約為人民幣226,451.9百萬元(二零二一年：約人民幣218,133.3百萬元)，其中非流動負債約為人民幣45,433.5百萬元(二零二一年：約人民幣63,007.5百萬元)。權益總額約為人民幣51,869.7百萬元(二零二一年：約人民幣67,768.3百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣36,782.7百萬元(二零二一年：約人民幣47,894.6百萬元)。

於二零二二年十二月三十一日，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。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於二零二三年六月十五日(星期四)舉行。召開股東週年大會之通告將適時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的規定刊發並寄發予本公司股東。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：零)。

## 暫停辦理股東登記

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二三年六月十二日(星期一)至二零二三年六月十五日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零二三年六月九日(星期五)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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	5.90	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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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21,200,000美元，佔已發行票據本金總額約7.07%。已購回票據已根據其條款及契約予以註銷。

除上文所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。

## 企業管治常規

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司已採納、應用及遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則。

## 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十二月三十一日止年度內均遵守標準守則所載的規定準則。

## 審核委員會及審閱年度業績

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即廖家瑩女士、張化橋先生及蔡穗聲先生。本公司審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及常規，並商討審核、風險管理、內部控制及財務申報事宜(包括審閱二零二二年年度業績公告及截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表)，同時也與本公司核數師上會栢誠會計師事務所有限公司(前稱尤尼泰·栢淳(香港)會計師事務所有限公司)對其所進行的審計工作進行充分討論。

## 上會栢誠會計師事務所有限公司之工作範圍

本初步公告所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之數字，經由本公司核數師上會栢誠會計師事務所有限公司與本集團本年度綜合財務報表草稿所載之金額進行核對一致。本公司核數師就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則並不構成核證聘任，因此本公司核數師並未對本初步公告發表核證。

## 前瞻性聲明

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼(或其相關性質者)或在各情況下該等字眼的否定或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的所有事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關我們的意向、信念或現時對(其中包括)我們經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略及本集團所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。我們謹警告閣下，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而我們實際經營業績、財政狀況、流動資金及本集團所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使我們經營業績、財政狀況、流動資金及本集團所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

## 刊發年度報告

載有上市規則規定之所有適用資料之本公司二零二二年年報預計將於適當時寄發予本公司股東，並刊登於香港聯合交易所有限公司網站(<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，二零二三年三月三十日

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、蔡穗聲先生及劉勇平博士。