

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及債券股份代號：40754、40642、
40527、40508、40411)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之
年度業績

業績摘要

- 權益合約銷售額為人民幣71.8億元。
- 確認收入為人民幣232.6億元。
- 年內淨虧損為人民幣66.2億元。持續虧損主要由於(i)房地產行業持續低迷，毛利率依然處於低水平；及(ii)就存貨計提減值撥備。

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」)公佈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同截至二零二三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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	5	23,264,613	47,166,787
銷售成本		<u>(28,339,884)</u>	<u>(51,676,220)</u>
毛利		(5,075,271)	(4,509,433)
其他收入及收益	5	128,454	284,524
其他費用		(76,156)	(168,839)
銷售及營銷開支		(813,178)	(1,452,599)
行政開支		(515,886)	(892,507)
投資物業公允價值淨收益		15,537	1,287,851
衍生金融工具公允價值淨收益		4,481	—
分佔聯營公司及合營公司溢利／(虧損)淨額		<u>5,462</u>	<u>(105)</u>
經營虧損		(6,326,557)	(5,451,108)
財務成本	6	<u>(1,104,841)</u>	<u>(1,620,802)</u>
除稅前虧損	7	(7,431,398)	(7,071,910)
所得稅抵免／(開支)	8	<u>812,914</u>	<u>(1,786,202)</u>
年內虧損		<u>(6,618,484)</u>	<u>(8,858,112)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(6,298,354)	(8,934,542)
非控股權益		<u>(320,130)</u>	<u>76,430</u>
		<u>(6,618,484)</u>	<u>(8,858,112)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損(人民幣分)	10		
基本		<u>(113.95)</u>	<u>(161.65)</u>
攤薄		<u>(113.95)</u>	<u>(161.65)</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損	<u>(6,618,484)</u>	<u>(8,858,112)</u>
年內其他全面虧損		
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>(947,171)</u>	<u>(303,555)</u>
年內全面虧損總額	<u>(7,565,655)</u>	<u>(9,161,667)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>(7,245,525)</u>	<u>(9,238,097)</u>
非控股權益	<u>(320,130)</u>	<u>76,430</u>
	<u>(7,565,655)</u>	<u>(9,161,667)</u>

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		39,149,624	39,291,659
其他物業、廠房及設備		260,612	297,232
遞延稅項資產		868,759	1,517,135
於聯營公司的投資		3,437,966	3,798,204
於合營公司的投資		11,142,819	10,982,752
非流動資產總值		<u>54,859,780</u>	<u>55,886,982</u>
流動資產			
存貨		121,795,178	149,905,175
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	11	24,463,237	25,567,080
可收回稅項		2,813,940	3,851,278
資產(跨境擔保安排)	12	—	—
現金及銀行結餘		8,653,773	13,171,546
流動資產總值		<u>157,726,128</u>	<u>192,495,079</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	63,383,299	63,172,411
合約負債		7,000,342	26,286,356
負債(跨境擔保安排)	12	818,896	829,074
銀行及其他貸款		49,798,737	34,068,321
優先票據		17,926,284	11,134,222
其他流動負債		16,611,845	19,409,908
應付稅項		2,221,347	8,489,362
流動負債總額		<u>157,760,750</u>	<u>163,389,654</u>
淨流動(負債)／資產		<u>(34,622)</u>	<u>29,105,425</u>
總資產減流動負債		<u>54,825,158</u>	<u>84,992,407</u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他借貸	13,476,030	28,546,307
公司債券	8,790,285	16,154,520
遞延稅項負債	7,753,672	7,558,169
	<u>30,019,987</u>	<u>52,258,996</u>
非流動負債總額		
	<u>30,019,987</u>	<u>52,258,996</u>
淨資產	24,805,171	32,733,411
	<u>24,805,171</u>	<u>32,733,411</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	450,227	450,227
永續資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	17,423,848	24,669,373
	<u>20,237,421</u>	<u>27,482,946</u>
非控股權益	4,567,750	5,250,465
	<u>4,567,750</u>	<u>5,250,465</u>
權益總額	24,805,171	32,733,411
	<u>24,805,171</u>	<u>32,733,411</u>

附註

二零二四年十二月三十一日

1. 一般資料

龍光集團有限公司(「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,本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)從事物業開發及物業經營。

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。

2. 呈列基準

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(「港元股本掛鈎證券」)的利息。此外,自二零二二年八月二十五日起及直至綜合財務報表批准日期,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300百萬美元優先票據的本金、二零一七年五月二十三日發行的二零二三年到期的450百萬美元優先票據的本金、二零一九年七月十六日發行的二零二三年到期的400百萬美元優先票據的本金、二零一九年九月九日發行的二零二四年到期的100百萬美元優先票據的本金、二零二零年一月十七日發行的二零二四年到期的180百萬美元優先票據的本金、二零二零年九月十七日發行的二零二四年到期的100百萬美元優先票據的本金及二零二一年八月五日發行的二零二四年到期的60百萬美元優先票據的本金。截至二零二四年十二月三十一日,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26,077百萬元),並在二零二五年一月六日取得重大進度,公告了有關境外債務的整體重組方案,與若干境外債權人達成一致。於二零二五年一月十日,本集團與債權人小組簽署了附有條款的整體債權人支持協議。截至二零二五年二月二十七日,持有本集團境外債務本金總額62.07億美元中超過80.8%的同意債權人已加入整體債權人支持協議。

誠如本集團日期為二零二四年二月十六日的公告所披露,於二零二四年二月十五日(開曼群島時間)及二零二四年二月十六日,開曼群島大法院及香港高等法院已分別頒令撤銷開曼清盤呈請及香港清盤呈請。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產總值為人民幣157,726百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣8,654百萬元。本集團流動負債總額為人民幣157,761百萬元。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。此外，本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁糾紛。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，本集團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。
- (d) 本集團將繼續積極落實措施以管控行政成本。

本集團已審閱管理層所編製本集團自二零二四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，本集團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(定義見本集團日期為二零二二年八月七日的公告)；
- (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，以產生充足的淨現金流入；及
- (c) 於需要時成功出售資產。

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會計準則(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(「人民幣千元」)，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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契約的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

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，有如下兩個可申報經營分部：

- (a) 物業開發分部包括(i)開發並銷售住宅及商業物業、零售店舖及辦公單位；(ii)從事建造辦公場所及住宅樓宇；(iii)為外部客戶提供裝飾服務；及(iv)為物業買家提供室內裝飾服務；及
- (b) 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。

本集團各經營分部來自外部客戶的收入載於財務報表附註4。

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變動、總部及企業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。

	物業開發 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶的收入	22,964,107	300,506	23,264,613
分部間收入	—	52,413	52,413
可申報分部收入	<u>22,964,107</u>	<u>352,919</u>	<u>23,317,026</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(6,460,075)</u>	<u>255,768</u>	<u>(6,204,307)</u>
	物業開發 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶的收入	46,781,883	384,904	47,166,787
分部間收入	—	48,056	48,056
可申報分部收入	<u>46,781,883</u>	<u>432,960</u>	<u>47,214,843</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(6,974,561)</u>	<u>345,068</u>	<u>(6,629,493)</u>

關於主要客戶的資料

截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	23,317,026	47,214,843
分部間收入抵銷	<u>(52,413)</u>	<u>(48,056)</u>
綜合收入	<u>23,264,613</u>	<u>47,166,787</u>
虧損		
可申報分部虧損	(6,204,307)	(6,629,493)
分部間虧損抵銷	<u>—</u>	<u>(8,605)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部虧損	(6,204,307)	(6,638,098)
其他收入及收益	128,454	284,524
其他費用	(76,156)	(168,839)
折舊	(36,574)	(53,502)
財務成本	(1,104,841)	(1,620,802)
分佔聯營公司及合營公司溢利／(虧損)淨額	5,462	(105)
投資物業公允價值淨收益	15,537	1,287,851
衍生金融工具公允價值淨收益	4,481	—
未分配總部及企業開支	<u>(163,454)</u>	<u>(162,939)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(7,431,398)</u>	<u>(7,071,910)</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

本集團的收入的分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (經重列)
與客戶訂約的收入		
物業開發	23,113,967	46,987,885
其他來源收入		
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)	305,684	387,124
	<u>23,419,651</u>	<u>47,375,009</u>
減：銷售相關稅項	<u>(155,038)</u>	<u>(208,222)</u>
	<u>23,264,613</u>	<u>47,166,787</u>

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益的分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行利息收入	127,848	200,216
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	2,396	168,475
已收按金沒收收入	12,135	121,436
政府補助	1,502	16,859
出售附屬公司的收益淨額	139	51,418
出售合營公司的收益淨額	—	10,155
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	—	(265,420)
其他	<u>(15,566)</u>	<u>(18,615)</u>
	<u>128,454</u>	<u>284,524</u>

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元
收入確認的時間：	
在某一時間點	22,804,329
按時間段	<u>159,778</u>
與客戶訂約的收入總額	<u><u>22,964,107</u></u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度(經重列)

	物業開發 人民幣千元
收入確認的時間：	
在某一時間點	45,699,203
按時間段	<u>1,082,680</u>
與客戶訂約的收入總額	<u><u>46,781,883</u></u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	2,856,439	3,322,565
優先票據利息	1,458,698	1,349,702
公司債券利息	<u>858,645</u>	<u>842,146</u>
	5,173,782	5,514,413
減：資本化利息	<u>(4,068,941)</u>	<u>(3,893,611)</u>
	<u><u>1,104,841</u></u>	<u><u>1,620,802</u></u>

7. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃經扣除／(計入) 以下各項後得出：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
所售物業成本	22,040,916	45,196,633
其他物業、廠房及設備折舊	39,857	59,768
減：資本化金額	<u>(3,283)</u>	<u>(6,266)</u>
	36,574	53,502
不計入租賃負債計量的租賃付款	16,708	18,816
核數師酬金	2,600	3,040
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
董事袍金	1,480	1,694
薪金及其他員工成本	420,338	727,803
以權益結算的購股權開支	—	3,959
退休計劃供款	103,865	140,000
減：資本化金額	<u>(105,116)</u>	<u>(182,343)</u>
	420,567	691,113
匯兌差額淨額	(1,383)	118,146
撇減存貨至可變現淨值*	6,280,000	6,030,000
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	213	339
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	<u>44,739</u>	<u>48,440</u>

* 此項目計入綜合損益表的「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（二零二三年：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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內即期支出：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	55,844	126,070
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	433,845	1,078,346
過往年度超額撥備淨額：		
中國企業所得稅	(1,508,890)	(264,903)
中國土地增值稅	(637,592)	—
遞延	(1,656,793)	939,513
	843,879	846,689
年內稅項（抵免）／開支總額	<u>(812,914)</u>	<u>1,786,202</u>

9. 股息

董事會不建議派發截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的股息。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股基本虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔期間虧損（根據有關永續資本證券的分派進行調整），以及期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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔期間虧損（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的期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的計算乃基於：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損	(6,298,354)	(8,934,542)
有關永續資本證券的分派	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u>(6,298,354)</u>	<u>(8,934,542)</u>

	股份數目	
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股份		
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	5,527,178	5,527,178
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
每股攤薄虧損計算所用的年內已發行普通股加權平均數	<u>5,527,178</u>	<u>5,527,178</u>

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度所呈報的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。

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開發管理服務。

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。而有關提供開發管理服務的代價則由客戶根據有關開發管理協議的條款支付。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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30日內	52,587	137,944
31至90日	140,999	142,868
91至180日	172,342	205,758
181至365日	770,550	875,114
	<u>1,136,478</u>	<u>1,361,684</u>

12. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零二四年及二零二三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%。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	—	—
分類為流動資產的部分	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>—</u>
負債(跨境擔保安排)	818,896	829,074
分類為流動負債的部分	<u>(818,896)</u>	<u>(829,074)</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>—</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30日內	6,756,602	9,367,710
31至90日	4,923,728	2,140,319
91至180日	1,962,784	2,658,302
181至365日	2,475,699	5,913,701
超過365日	7,158,378	9,715,583
	<u>23,277,191</u>	<u>29,795,615</u>

14. 比較資料

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至二零二四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會計準則真實而公允地反映 貴集團於二零二四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。附註2所述事件及情況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：

本人謹代表龍光集團有限公司董事會（「董事會」）提呈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

中國房地產業於二零二四年繼續處於調整週期，年內全國房地產開發投資同比下降10.6%至人民幣100,280億元；其中住宅投資為人民幣76,040億元，同比減少10.5%；商品房銷售面積97,385萬平方米，同比下降12.9%，其中住宅銷售面積下降14.1%；商品房銷售額人民幣96,750億元，下降17.1%，其中住宅銷售額下降17.6%。

面對困難的一年，本集團積極主動應對挑戰，及時調整經營策略，持續落實精細化管理，實施強化項目銷售及資金回籠的措施，保障項目的開發運營，全力以赴做好「穩經營、保交付」，二零二四年全年合計順利完成項目交付70個批次、約2.8萬套，兌現企業承諾，展現出責任擔當。

在境外整體債務重組方面，本集團和財務顧問一直與全體債權人積極溝通，秉持公平的原則對待所有債權人，並在二零二五年一月六日取得重大進展，公告了有關境外債務的整體重組方案，該方案旨在確保本公司能持續經營，從而維護其利益相關者的整體利益。二零二五年一月十日已就境外債務的整體重組方案與現有票據持有人組成的債權人小組達成一致並訂立了債權人支持協議（「整體CSA」），這代表著本集團整體債務重組的重要里程碑。截至二零二五年二月二十七日，持有本集團境外債務本金總額其中的62.07億美元（包括現有票據、股本掛鈎證券(ELS)、現有貸款以及結構性融資及擔保債務）中超過80.8%的同意債權人已加入整體CSA。在方案公告後的短短一個多月內本集團獲得了債權人對整體境外債務重組方案的廣泛認可和支持，反映出公司以最大誠意公平對待債權人，保護了債權人整體利益。

在境內債務重組方面，二零二四年七月十一日，本集團全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司發行的二十一筆境內公司債券及資產支持專項計劃調整本息兌付安排等議案均獲得持有人會議表決通過，這給本集團時間來制定符合行業實際的重組方案。二零二五年三月十七日本集團在境內向投資人發佈了整體境內債重組方案，結合當前市場環境及公司業務實際情況，提供了多元選項兼顧不同類型投資人需求，公司將積極與投資人溝通以獲得支持並通過整體境內債重組方案。

未來展望

中央政府在過去一年提出促進房地產市場止跌回穩的目標，不斷出台優化增量住房和消化存量住房的措施，持續放寬核心城市限購，下調首付比例和貸款利率，加快實施城中村和危舊房改造，推進收購存量商品房等支持房地產行業的政策，惟政策效果顯現需要一個過程。本集團將繼續堅持生產經營和債務管理兩手抓，一方面繼續採取積極措施「保交付，穩經營」。另一方面，本集團的境外債務整體重組方案獲得大多數債權人支持批准，將加快推進境外債務整體重組方案實施落地，也將繼續與境內債務重組的各類債權人進行溝通，盡最大努力完成境內外整體債務重組。

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謝意。同時感謝全體員工的恪盡職守，共度行業難關。

主席

紀海鵬

香港

二零二五年三月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧

物業開發

二零二四年，我國經濟發展外部壓力加大，內部困難增多，房地產整體形勢依舊複雜嚴峻，前三季度市場表現低迷。九月二十六日，中國中央政府明確提出「促進房地產市場止跌回穩」，多部門合力出台政策組合拳，年末部分重點城市銷售初現回暖跡象，但政策效果仍有待持續觀察。在此背景下，本集團二零二四年度銷售額不可避免地下降，但本集團靈活調整營銷策略、合理鋪排可售資源，竭力將不利影響降到最低。

合約銷售

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團實現權益合約銷售約人民幣71.8億元。二零二四年的合約銷售中，大灣區、長江三角洲區域、西南區域及其他區域佔比分別約為52.1%、14.9%、9.2%及23.8%。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零二四年權益合約銷售		平均售價 (人民幣元/ 平方米)
		佔比	建築面積 ¹ (平方米)	
大灣區	3,743	52.1%	172,318	23,890
長江三角洲區域	1,065	14.9%	56,838	17,863
西南區域	661	9.2%	54,446	11,623
其他區域	1,710	23.8%	215,676	7,851
合計	<u>7,179</u>	<u>100.0%</u>	<u>499,278</u>	<u>14,805</u>

1. 不包含車位

新開工項目

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團規劃總建築面積約為37萬平方米。

竣工項目

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團規劃總建築面積約為352萬平方米。

發展中項目

於二零二四年十二月三十一日，本集團規劃總建築面積約為763萬平方米。

土地儲備

截至二零二四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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的土地儲備的總建築面積約為23,614,119平方米，若以貨值計算，大灣區及長江三角洲區域佔比約為76%。

於二零二四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	11,826,955	50.1%
長江三角洲區域	1,682,768	7.1%
西南區域	5,878,423	24.9%
其他區域	4,225,973	17.9%
合計	<u>23,614,119</u>	<u>100.0%</u>

財務回顧

表現摘要

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	變動 %
收入	23,264,613	47,166,787	-50.7%
其中：物業開發	22,964,107	46,781,883	-50.9%
物業經營收入	300,506	384,904	-21.9%
毛利	(5,075,271)	(4,509,443)	12.5%
年內(虧損)/溢利			
— 權益股東應佔	(6,298,354)	(8,934,542)	-29.5%
— 非控股股東應佔	(320,130)	76,430	-518.9%
— 總計	(6,618,484)	(8,858,112)	-25.3%
總資產	212,585,908	248,382,061	-14.4%
現金及銀行結餘	8,653,773	13,171,546	-34.3%
權益總額	24,805,171	32,733,411	-24.2%
權益股東應佔權益總額	20,237,421	27,482,946	-26.4%

(一) 收入

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度總收入為人民幣23,264.6百萬元，較二零二三年減少約人民幣23,902.2百萬元(或約50.7%)。該減少主要是由於物業開發收入較二零二三年減少所致。截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業開發收入約為人民幣22,964.1百萬元，較二零二三年人民幣46,781.9百萬元減少約50.9%。二零二四年的物業開發收入分別來自長江三角洲區域、大灣區、西南區域及其他區域，佔比分別為37.5%、35.5%、14.5%及12.5%。

	二零二四年物業開發收入	
	金額 (人民幣百萬元)	佔比
長江三角洲區域	8,623	37.5%
大灣區	8,142	35.5%
西南區域	3,337	14.5%
其他區域	2,862	12.5%
合計	<u>22,964</u>	<u>100%</u>

(二) 銷售成本

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的銷售成本較二零二三年減少約人民幣23,336.3百萬元(或約45.2%)至人民幣28,339.9百萬元，主要是由於確認收入較二零二三年有所減少所致。此外，因二零二四年行業下行顯著，本集團計提了約人民幣6,280.0百萬元存貨減值撥備。成本的主要構成如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	按年變動 %
總銷售成本	28,339,884	51,676,220	-45.2%
— 物業開發	28,295,145	51,627,780	-45.2%
— 物業經營	44,739	48,440	-7.6%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的銷售及營銷開支約為人民幣813.2百萬元(二零二三年：人民幣1,452.6百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二三年減少約44.0%。

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣515.9百萬元(二零二三年：人民幣892.5百萬元)，較二零二三年下降約42.2%，主要是由於員工成本減少所致。

(四) 財務成本

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務成本淨額減少至約人民幣1,104.8百萬元(二零二三年：人民幣1,620.8百萬元)。

(五) 稅項

本集團截至二零二四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撥回人民幣609.2百萬元及撥回人民幣203.7百萬元(二零二三年：約人民幣707.9百萬元及人民幣1,078.3百萬元)。

(六) 流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣212,585.9百萬元(二零二三年：約人民幣248,382.1百萬元)，其中流動資產約為人民幣157,726.1百萬元(二零二三年：約人民幣192,495.1百萬元)。負債總額約為人民幣187,780.7百萬元(二零二三年：約人民幣215,648.7百萬元)，其中非流動負債約為人民幣30,020.0百萬元(二零二三年：約人民幣52,259.0百萬元)。權益總額約為人民幣24,805.2百萬元(二零二三年：約人民幣32,733.4百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣20,237.4百萬元(二零二三年：約人民幣27,482.9百萬元)。

於二零二四年十二月三十一日，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、投資物業及存貨作抵押。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於二零二五年六月十九日（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」）的規定刊發並向本公司股東發出。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二三年：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，本公司將於二零二五年六月十六日（星期一）至二零二五年六月十九日（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二零二五年六月十三日（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

截至二零二四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（包括出售庫存股份）。

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治常規

截至二零二四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C1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」）。經作出具體查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二四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(包括審閱二零二四年年度業績公告及截至二零二四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栢淳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。

栢淳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二零二四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，經由本公司核數師栢淳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，並包括有關本集團的意向、信念或現時對(其中包括)本集團經營業績、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。本集團謹警告閣下，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而本集團實際經營業績、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，即使本集團經營業績、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二零二四年年報，將於適當時候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，二零二五年三月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為紀海鵬先生、賴卓斌先生、黃湘玲女士、陳勇先生及周吉先生；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。