

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)

截至二零二三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124.5億元。
- 收入為人民幣138.6億元。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月之淨虧損為人民幣17.60億元。虧損主要由於(i)房地產行業持續低迷，銷售同比下滑及毛利率下跌；(ii)存貨減值撥備增加；及(iii)匯率波動的影響。
- 總資產為人民幣2,693.3億元；淨資產為人民幣420.3億元。

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」）截至二零二三年六月三十日止六個月期間（「期內」）的未經審核中期業績連同二零二二年中期比較數字。本中期業績亦已經本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|----|---------------------------|-------------------------|
| | | 二零二三年 | 二零二二年 |
| | 附註 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益 | 4 | 13,859,041 | 12,629,410 |
| 銷售成本 | | <u>(14,724,554)</u> | <u>(10,871,479)</u> |
| 毛(損)／利 | | (865,513) | 1,757,931 |
| 其他收入及收益 | 4 | 339,660 | 143,603 |
| 其他支出 | | (36,858) | (332,543) |
| 銷售及市場推廣支出 | | (480,473) | (692,944) |
| 行政支出 | | (437,579) | (680,657) |
| 投資物業公允價值收益淨額 | | 52,028 | 269,798 |
| 衍生金融工具公允價值虧損淨額 | | — | (4,082) |
| 分佔聯營公司及合營公司之虧損，淨額 | | <u>(115,425)</u> | <u>(148,541)</u> |
| 經營所得(虧損)／溢利 | | (1,544,160) | 312,565 |
| 財務成本 | 5 | <u>(586,767)</u> | <u>(734,486)</u> |
| 除稅前虧損 | 6 | (2,130,927) | (421,921) |
| 所得稅抵免／(支出) | 7 | <u>371,030</u> | <u>(289,267)</u> |
| 期內虧損 | | <u><u>(1,759,897)</u></u> | <u><u>(711,188)</u></u> |

簡明綜合損益表(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------|--------------------|------------------|
| | 二零二三年 | 二零二二年 |
| 附註 | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) |
| 以下各項應佔： | | |
| — 母公司擁有人 | (1,912,641) | (540,565) |
| — 非控股權益 | <u>152,744</u> | <u>(170,623)</u> |
| | <u>(1,759,897)</u> | <u>(711,188)</u> |
| 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損(人民幣分) | 8 | |
| — 基本 | <u>(34.60)</u> | <u>(10.90)</u> |
| — 攤薄 | <u>(34.60)</u> | <u>(10.90)</u> |

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零二三年 | 二零二三年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 期內虧損 | <u>(1,759,897)</u> | <u>(711,188)</u> |
| 其他全面開支 | | |
| 期後可能重新分類至損益的其他全面開支： | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | <u>(998,204)</u> | <u>(913,633)</u> |
| 期內全面開支總額 | <u>(2,758,101)</u> | <u>(1,624,821)</u> |
| 以下各項應佔： | | |
| 母公司擁有人 | (2,910,845) | (1,454,198) |
| 非控股權益 | <u>152,744</u> | <u>(170,623)</u> |
| | <u>(2,758,101)</u> | <u>(1,624,821)</u> |

簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

| | 附註 | 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 9 | 37,852,402 | 37,579,008 |
| 其他物業、廠房及設備 | | 183,091 | 197,665 |
| 遞延稅項資產 | | 2,037,518 | 2,085,963 |
| 於聯營公司的投資 | | 3,709,292 | 3,779,486 |
| 於合營公司的投資 | | 16,690,974 | 18,854,096 |
| 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產 | | 572,829 | 572,829 |
| 非流動資產總額 | | <u>61,046,106</u> | <u>63,069,047</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 155,762,444 | 148,123,695 |
| 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產 | 10 | 31,482,074 | 44,981,837 |
| 可收回稅項 | | 4,361,178 | 4,405,810 |
| 資產(跨境擔保安排) | | 2,364,679 | 3,639,473 |
| 現金及銀行結餘 | | 14,318,287 | 14,101,705 |
| 流動資產總額 | | <u>208,288,662</u> | <u>215,252,520</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 54,731,681 | 50,807,546 |
| 合約負債 | | 55,251,962 | 56,844,029 |
| 負債(跨境擔保安排) | | 2,743,493 | 4,755,373 |
| 銀行及其他貸款 | | 30,825,846 | 30,382,995 |
| 優先票據 | | 10,248,150 | 7,976,225 |
| 其他流動負債 | | 19,968,020 | 21,910,680 |
| 應付稅項 | | 7,425,379 | 8,341,615 |
| 流動負債總額 | | <u>181,194,531</u> | <u>181,018,463</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二三年六月三十日

| | 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 淨流動資產 | <u>27,094,131</u> | <u>34,234,057</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>88,140,237</u> | <u>97,303,104</u> |
| 非流動負債 | | |
| 銀行及其他貸款 | 23,035,536 | 21,710,828 |
| 優先票據 | — | — |
| 公司債券 | 17,047,471 | 17,694,157 |
| 遞延稅項負債 | <u>6,027,505</u> | <u>6,028,469</u> |
| 非流動負債總額 | <u>46,110,512</u> | <u>45,433,454</u> |
| 淨資產 | <u>42,029,725</u> | <u>51,869,650</u> |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 450,227 | 450,227 |
| 永久資本證券 | 2,363,346 | 2,363,346 |
| 儲備 | <u>30,988,969</u> | <u>33,969,155</u> |
| | 33,802,542 | 36,782,728 |
| 非控股權益 | <u>8,227,183</u> | <u>15,086,922</u> |
| 權益總額 | <u>42,029,725</u> | <u>51,869,650</u> |

附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 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中期財務資料批准日期，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300百萬美元年息7.5%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450百萬美元年息5.25%優先票據的本金及二零一九年七月十六日發行的二零二三年到期的400百萬美元年息6.50%優先票據的本金。截至二零二三年六月三十日，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25,962百萬元），未支付的有關利息總額為203百萬美元（人民幣1,456百萬元）。未能支付有關美元優先票據及港元股本掛鈎證券的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押後香港呈請至二零二三年五月十日後法院中第一個有效日期。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所協定的所有條款。開曼群島呈請已獲同意予以押後，且尚未排期進行聆訊。

誠如本公司日期為二零二三年五月二十二日及二零二三年七月十八日的公告進一步披露，香港呈請的聆訊已延期至二零二三年九月十八日。

管理層認為，債權人提出上述清盤呈請是為了推動與本集團就全面債務展期方案進行磋商的進程。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。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儘快制定及推動整體債務展期方案並向其提供建議。

1. 呈列基準(續)

截至二零二三年六月三十日，本集團的流動資產總值為人民幣208,289百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣14,318百萬元。本集團流動負債總額為人民幣181,195百萬元。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，本公司董事（「董事」）於評估本集團是否有充裕財務資源持續經營業務時，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二零二三年六月三十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簡明綜合中期財務資料實屬適當。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，以及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撇減至其可收回金額，以就可能產生之任何其他負債作出撥備，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該等簡明綜合中期財務資料中。

2. 編製基準及會計政策

本集團截至二零二三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，故應與二零二二年年度財務報表一併覽閱。編製中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

本中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟已按公允價值計量的投資物業及衍生金融工具除外。本中期財務資料乃以人民幣（「**人民幣**」）呈報，而所有數值均湊整至最接近的千位，除非另行說明。

於本期間，本集團已就編製本集團中期財務資料首次應用以下由香港會計師公會頒佈且於本集團二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效的新訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）及其修訂本：

| | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 |
| 香港財務報告準則第17號之修訂本 | 保險合約 |
| 香港財務報告準則第17號之修訂本 | 首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料 |
| 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 |
| 香港會計準則第8號之修訂本 | 會計估計的定義 |
| 香港會計準則第12號之修訂本 | 與單項交易產生的資產及負債有關之遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號之修訂本 | 國際稅務改革 — 支柱二模式規則 |

於本期間應用新訂香港財務報告準則及其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。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則。應用該等新訂香港財務報告準則將不會對中期財務資料產生重大影響。

3. 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，其兩個可呈報經營分部如下：

- (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)出售持作開發的土地；(iii)從事建造辦公場所及住宅樓宇；(iv)為外部客戶提供裝飾服務；及(v)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，並從長遠的物業價值升值中獲利。

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。

3. 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 | 物業經營 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| 截至二零二三年六月三十日止六個月 | | | |
| (未經審核) | | | |
| 來自外部客戶收入 | 13,698,810 | 160,231 | 13,859,041 |
| 分部間收入 | — | 7,957 | 7,957 |
| 可申報分部收入 | <u>13,698,810</u> | <u>168,188</u> | <u>13,866,998</u> |
| 可申報分部(虧損)/溢利 | <u>(1,801,264)</u> | <u>132,012</u> | <u>(1,669,252)</u> |
| | 物業開發 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(經呈列) | | | |
| (未經審核) | | | |
| 來自外部客戶收入 | 12,501,036 | 128,374 | 12,629,410 |
| 分部間收入 | — | 31,825 | 31,825 |
| 可申報分部收入 | <u>12,501,036</u> | <u>160,199</u> | <u>12,661,235</u> |
| 可申報分部溢利 | <u>402,605</u> | <u>123,563</u> | <u>526,168</u> |

3. 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 | |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| | 二零二三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經呈列) |
| 收入 | | |
| 可申報分部收入 | 13,866,998 | 12,661,235 |
| 分部間收入抵銷 | <u>(7,957)</u> | <u>(31,825)</u> |
| 綜合收入 | <u>13,859,041</u> | <u>12,629,410</u> |
| 虧損 | | |
| 可申報分部(虧損)/溢利 | (1,669,252) | 526,168 |
| 分部間虧損抵銷 | <u>2,773</u> | <u>18,707</u> |
| 來自本集團外部客戶的可申報分部(虧損)/溢利 | (1,666,479) | 544,875 |
| 其他收入及收益 | 339,660 | 143,603 |
| 其他開支 | (36,858) | (332,543) |
| 折舊 | (23,140) | (21,464) |
| 財務成本 | (586,767) | (734,486) |
| 分佔聯營公司及合營公司虧損,淨額 | (115,425) | (148,541) |
| 投資物業公允價值收益淨額 | 52,028 | 269,798 |
| 衍生金融工具公允價值虧損淨額 | — | (4,082) |
| 未分配總部以及企業開支 | <u>(93,946)</u> | <u>(139,081)</u> |
| 綜合除稅前虧損 | <u>(2,130,927)</u> | <u>(421,921)</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。

4. 收入、其他收入及收益

本集團的收入分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 與客戶訂約的收入 | | |
| 物業銷售* | 13,352,499 | 10,549,914 |
| 開發管理收入 | 443,637 | 2,009,767 |
| 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 | <u>162,450</u> | <u>131,511</u> |
| | 13,958,586 | 12,691,192 |
| 減：銷售相關稅項 | <u>(99,545)</u> | <u>(61,782)</u> |
| | <u><u>13,859,041</u></u> | <u><u>12,629,410</u></u> |

* 截至二零二三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14,499,832,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣11,456,621,000元），包括增值稅人民幣1,147,333,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣906,707,000元）。

與客戶訂約的收入

(i) 分拆收入資料

截至二零二三年六月三十日止六個月

| (未經審核) | 物業開發 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|
| 收入確認的時間： | |
| 在某一時間點轉讓的貨品 | 12,652,431 |
| 按時段轉讓的貨品 | 604,350 |
| 按時段轉讓的服務 | <u>442,029</u> |
| 與客戶訂約的收入總額 | <u><u>13,698,810</u></u> |

4. 收入、其他收入及收益(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月(經呈列)

| | |
|-------------|--------------------------|
| (未經審核) | 物業開發 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 |
| 按時段轉讓的貨品 | 2,139,253 |
| 按時段轉讓的服務 | <u>2,002,655</u> |
| 與客戶訂約的收入總額 | <u><u>12,501,036</u></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 | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銀行利息收入 | 96,913 | 40,068 |
| 應收聯營公司及合營公司款項的利息收入 | 134,149 | 344,554 |
| 已收按金沒收收入 | 20,248 | 43,062 |
| 出售附屬公司的虧損 | (46,060) | (35,991) |
| 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 | (4,086) | 162,790 |
| 議價購買收益 | 28,970 | — |
| 出售合營公司的收益/(虧損)淨額 | 10,155 | (431,702) |
| 匯兌差額淨額 | 52,529 | — |
| 其他 | <u>46,842</u> | <u>20,822</u> |
| | <u><u>339,660</u></u> | <u><u>143,603</u></u> |

5. 財務成本

財務成本的分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二三年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二二年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銀行及借款利息 | 1,150,988 | 1,353,205 |
| 優先票據的利息 | 676,785 | 739,030 |
| 公司債券的利息 | 428,037 | 436,333 |
| | <u>2,255,810</u> | <u>2,528,568</u> |
| 減：資本化利息 | <u>(1,669,043)</u> | <u>(1,794,082)</u> |
| | <u>586,767</u> | <u>734,486</u> |

6. 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：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二三年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二二年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 所售物業成本 | 12,305,023 | 9,133,879 |
| 所提供服務成本 | 419,531 | 1,737,600 |
| 其他物業、廠房及設備折舊 | 27,003 | 27,791 |
| 減：資本化金額 | <u>(3,863)</u> | <u>(6,327)</u> |
| | <u>23,140</u> | <u>21,464</u> |
| 以權益結算的購股權開支 | 3,959 | 11,793 |
| 出售其他物業、廠房及設備項目的虧損 | 588 | 17 |
| 撇減存貨至可變現淨值* | 2,000,000 | 223,900 |
| 匯兌差額淨額 | <u>(52,529)</u> | <u>32,601</u> |

* 該項目計入簡明綜合損益表「銷售成本」一項。

7. 所得稅

由於本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月於香港並無產生任何應課稅溢利，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。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二三年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二二年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 期內即期(抵免)／支出： | | |
| 中國企業所得稅 | (597,861) | 524,452 |
| 中國土地增值稅 | 191,719 | 258,398 |
| | (406,142) | 782,850 |
| 遞延 | 35,112 | (493,583) |
| 期內稅項(抵免)／支出總額 | <u>(371,030)</u> | <u>289,267</u> |

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

截至二零二三年六月三十日止六個月每股基本虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔期內虧損(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。

截至二零二三年六月三十日止六個月每股攤薄虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔期內虧損(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。

9. 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52,028,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣269,798,000元)，投資物業及在建投資物業的添置為人民幣185,053,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣309,246,000元)、透過收購附屬公司添置的投資物業為零(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣57,400,000元)。

10. 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、出租投資物業及提供建築及裝飾服務。

買方須根據相關買賣協議的條款支付出售物業的代價。提供建築及裝飾服務的代價須由客戶根據相關建築及裝飾協議的條款支付。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業支付每月/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：

| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 30天以內 | 210,961 | 145,021 |
| 31天至90天 | 217,411 | 89,172 |
| 91天至180天 | 451,433 | 353,956 |
| 181天至365天 | 518,685 | 1,178,178 |
| | <u>1,398,490</u> | <u>1,766,327</u> |

11. 貿易及其他應付款項

於二零二三年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣25,203,184,000元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣22,696,517,000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：

| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 當前至30天 | 4,074,101 | 3,381,902 |
| 31天至90天 | 2,670,246 | 1,533,453 |
| 91天至180天 | 4,804,166 | 3,010,307 |
| 181天至365天 | 4,870,835 | 7,893,801 |
| 超過365天 | 8,783,836 | 6,877,054 |
| | <u>25,203,184</u> | <u>22,696,517</u> |

貿易應付款項不計息。

12. 股息

董事會不建議派發截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

13. 比較資料

若干比較數字已重新分類以與本期的呈列一致。

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附註1。附註1所述的事件及條件表明存在可能令 貴集團能否持續經營產生重大疑問之重大不明朗因素。吾等的結論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」）提呈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績。

二零二三年上半年，面對複雜多變的國際環境，中國中央政府統籌推進經濟發展，通過多方面有力措施持續擴大國內有效需求，中國國內生產總值穩定增長5.5%。中國地產行業仍處於調整週期。全國房地產開發投資人民幣58,550億元，同比下降7.9%。其中，住宅投資人民幣44,439億元，下降7.3%。商品房銷售面積59,515萬平方米，同比下降5.3%，其中住宅銷售面積下降2.8%。

國內外形勢錯綜複雜，房地產行業信心復蘇緩慢。面對行業考驗，本集團堅定戰略定力，積極主動應對，全力以赴做好穩經營、保交樓、促銷售、抓回籠及管控成本開支等工作，保持生產經營和核心團隊穩定。上半年，本集團完成項目交付超過40個批次、近2.4萬套，在行業困難挑戰中展現出企業的積極作為和責任擔當。

二零二三年上半年，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，獲得國際空間設計「奧斯卡」之稱的艾特獎三項大獎，分別是，深圳龍光·錦繡公園壹號榮獲展示空間設計 – 城市十強、汕頭龍光·天境海岸花園榮獲社區景觀設計 – 全球五強以及商業建築設計 – 城市入圍獎。

今年二月二十四日，本集團獲納入恒生綜合指數成份股，並在三月份入選港股通成份股，在市值和流動性指標方面達到了主流機構投資者的標準。

本集團境內公開市場債務整體展期已於去年十二月完成，正努力推動境內外整體債務管理方案的進程。本集團將持續與全體債權人積極溝通，公平對待所有債權人。境外整體債務管理方案通過及實施後，將能緩解集團境內外償債壓力，生產經營進入良性循環，

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。

今年七月，中央政府持續出台推動民營經濟和房地產行業平穩健康發展的政策。中央政治局會議指出，適應中國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，盤活改造各類閒置房產。國務院發佈《關於促進民營經濟發展壯大的意見》及《關於在超大特大城市積極穩步推進城中村改造的指導意見》等政策。作為一家上市民營企業，龍光將積極響應國家關於促進民營經濟發展壯大的政策號召，堅決履行企業責任使命，持續提升產品力和服務力。

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，積極應對行業新形勢、新週期。

主席

紀海鵬

香港

二零二三年八月三十日

管理層討論與分析

業務回顧

整體回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣13,859.0百萬元，較二零二二年同期增加約9.7%。期內虧損人民幣17.60億元。

物業開發

合約銷售

二零二三年上半年，本公司繼續在大灣區及長江三角洲區域發揮其市場優勢，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12,453.8百萬元。二零二三年上半年的合約銷售中，大灣區、長江三角洲區域、大西南區域、新加坡及其他區域佔比分別約為34.8%、24.9%、17.2%、0%及23.1%，主要合約銷售來自於大灣區、長江三角洲區域及大西南區域。於二零二三年下半年，本集團計劃重點推出的項目有深圳龍光·錦繡公園壹號、香港凱玥、深圳玖榕府、惠州龍光城等項目。

| 區域 | 二零二三年上半年合約銷售 | | | | |
|---------|--------------------|-------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| | 金額 (人民幣 百萬元) | 佔比 | 總建築 面積 ¹ (平方米) | 佔比 | 平均售價 ¹ (人民幣元/ 平方米) |
| 大灣區 | 4,338 | 34.8% | 237,959 | 29.2% | 17,855 |
| 長江三角洲區域 | 3,095 | 24.9% | 130,779 | 16.0% | 23,618 |
| 大西南區域 | 2,148 | 17.2% | 163,449 | 20.0% | 12,964 |
| 新加坡 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| 其他區域 | 2,873 | 23.1% | 283,277 | 34.8% | 9,753 |
| 合計 | <u>12,454</u> | <u>100%</u> | <u>815,464</u> | <u>100%</u> | <u>14,984</u> |

附註：

1. 不包含車位

新開工項目

二零二三年上半年，本集團共有5個項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積約為36萬平方米。

竣工項目

二零二三年上半年，本集團有41個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為339萬平方米。

發展中項目

於二零二三年六月三十日，本集團共有101個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為1,876萬平方米。

土地儲備

截至二零二三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。

於二零二三年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為27,068,221平方米*，若以貨值計算，大灣區及長江三角洲區域佔比約為75%。

於二零二三年六月三十日的土地儲備

| | 建築面積 (平方米) | 佔比 |
|---------|--------------------|---------------|
| 大灣區 | 13,054,907 | 48.2% |
| 大西南區域 | 6,357,957 | 23.5% |
| 長江三角洲區域 | 2,083,610 | 7.5% |
| 新加坡 | 19,321 | 0.1% |
| 其他區域 | 5,552,426 | 20.7% |
| 合計 | <u>27,068,221*</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

| | 截至六月三十日止六個月期間 | | 變動 % |
|----------------------|-------------------------|---------------------------|---------|
| | 二零二三年 人民幣千元 | 二零二二年 人民幣千元 | |
| 收入 | 13,859,041 | 12,629,410 | 9.7 |
| 其中：物業開發 | 13,698,810 | 12,501,036 | 9.6 |
| 物業經營收入 | 160,231 | 128,374 | 24.8 |
| (毛損)／毛利 | (865,513) | 1,757,931 | -149.2 |
| 年內(虧損)／溢利 | | | |
| — 權益股東應佔 | (1,912,641) | (540,565) | 253.8 |
| — 非控股股東應佔 | 152,744 | (170,623) | 189.5 |
| — 合計 | (1,759,897) | (711,188) | 147.5 |
| | 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 | 變動 % |
| 總資產 | 269,334,768 | 278,321,567 | -3.2 |
| 現金及銀行結餘 | 14,318,287 | 14,101,705 | 1.5 |
| 權益總額 | 42,029,725 | 51,869,650 | -19.0 |
| 權益股東應佔權益總額 | 33,802,542 | 36,782,728 | -8.1 |
| 主要財務比率 | | | |
| 毛利率 ⁽¹⁾ | 8.2% | 13.9% | |
| 資產負債率 ⁽²⁾ | 80.4% | 76.6% | |

附註：

(1) 毛利率：經調整存貨減值撥備的毛利 ÷ 收入 × 100%

(2) 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

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣13,859.0百萬元，較二零二二年同期增長約人民幣1,229.6百萬元(或約9.7%)，主要是由於物業開發收入較二零二二年同期增長所致。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，物業開發收入約為人民幣13,698.8百萬元，較二零二二年同期人民幣12,501.0百萬元增長約9.6%。二零二三年上半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48.8%、30.7%、13.5%、4.4%及2.6%。

| | 二零二三年六月三十日 | |
|------------------|---------------|-------------|
| | 物業開發收入 | |
| | 金額 | 佔比 |
| | (人民幣百萬元) | |
| 大灣區 | 6,686 | 48.8% |
| 大西南區域 | 4,202 | 30.7% |
| 長江三角洲區域 | 1,850 | 13.5% |
| 新加坡 ¹ | 604 | 4.4% |
| 其他區域 | 357 | 2.6% |
| | <hr/> | <hr/> |
| 合計 | <u>13,699</u> | <u>100%</u> |

¹ 按時段轉讓的貨品

(二) 銷售成本

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間的銷售成本較二零二二年同期增加約人民幣3,853.1百萬元(或約35.4%)至人民幣14,724.6百萬元，主要是由於交付面積較二零二二年同期有所增長所致。此外，因二零二三年行業持續下行，本集團計提了約人民幣2,000.0百萬元存貨減值撥備。成本的主要構成如下：

| | 截至六月三十日止六個月期間 | | |
|--------|-------------------|----------------|---------|
| | 二零二三年 人民幣千元 | 二零二二年 人民幣千元 | 變動 % |
| 總銷售成本 | 14,724,554 | 10,871,479 | 35.4% |
| — 物業開發 | 14,710,871 | 10,849,280 | 35.6% |
| — 物業經營 | 13,683 | 22,199 | -38.4% |

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣480.5百萬元(二零二二年同期約為人民幣692.9百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二二年同期減少約30.7%。

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣437.6百萬元(二零二二年同期約為人民幣680.7百萬元)，較二零二二年同期減少約35.7%，主要是由於人工成本減少所致。

(四) 財務成本

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間財務成本淨額減至約人民幣586.8百萬元(二零二二年同期約為人民幣734.5百萬元)。

(五) 稅項

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間稅項主要包含企業所得稅(「**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土地增值稅淨額約為人民幣191.7百萬元，而企業所得稅淨額為撥回人民幣597.9百萬元。

(六) 流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣269,334.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣278,321.6百萬元)，其中流動資產約為人民幣208,288.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣215,252.5百萬元)。負債總額約為人民幣227,305.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣226,451.9百萬元)，其中非流動負債約為人民幣46,110.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣45,433.5百萬元)。權益總額約為人民幣42,029.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣51,869.7百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣33,802.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣36,782.7百萬元)。

於二零二三年六月三十日，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

截至二零二三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」)附錄十四第二部份企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文為基礎。

本公司於截至二零二三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，包括審閱本集團二零二三年中期業績公告及截至二零二三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」）。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認彼等於截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：零）。

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二零二三年中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東並刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.logangroup.com)。

承董事會命
龍光集團有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零二三年八月三十日

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。