

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)

截至二零二四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53.2億元。
- 收入為人民幣140.5億元。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月之淨虧損為人民幣18.0億元。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。
- 總資產為人民幣2,264.9億元，流動資產為人民幣1,716.2億元及流動比率為1.08。

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」)截至二零二四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二零二三年中期比較數字。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

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	14,053,364	13,859,041
銷售成本		<u>(15,727,236)</u>	<u>(14,724,554)</u>
毛損		(1,673,872)	(865,513)
其他收入及收益	4	85,991	339,660
其他支出		(52,820)	(36,858)
銷售及市場推廣支出		(394,503)	(480,473)
行政支出		(367,662)	(437,579)
投資物業公允價值(虧損)收益淨額		(36,799)	52,028
衍生金融工具公允價值收益		4,465	—
分佔聯營公司及合營公司之溢利(虧損)，淨額		<u>94,368</u>	<u>(115,425)</u>
經營所得虧損		(2,340,832)	(1,544,160)
財務成本	5	<u>(1,126,364)</u>	<u>(586,767)</u>
除稅前虧損	6	(3,467,196)	(2,130,927)
所得稅抵免	7	<u>1,667,081</u>	<u>371,030</u>
期內虧損		<u><u>(1,800,115)</u></u>	<u><u>(1,759,897)</u></u>

簡明綜合損益表(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
以下各項應佔：		
— 母公司擁有人	(1,536,487)	(1,912,641)
— 非控股權益	<u>(263,628)</u>	<u>152,744</u>
	<u>(1,800,115)</u>	<u>(1,759,897)</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>(27.80)</u>	<u>(34.60)</u>
— 攤薄	<u>(27.80)</u>	<u>(34.60)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	<u>(1,800,115)</u>	<u>(1,759,897)</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>(196,348)</u>	<u>(998,204)</u>
期內全面開支總額	<u>(1,996,463)</u>	<u>(2,758,101)</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(1,732,835)	(2,910,845)
非控股權益	<u>(263,628)</u>	<u>152,744</u>
	<u>(1,996,463)</u>	<u>(2,758,101)</u>

簡明綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	38,878,928	39,291,659
其他物業、廠房及設備		259,695	297,232
遞延稅項資產		1,113,611	1,517,135
於聯營公司的投資		3,306,259	3,798,204
於合營公司的投資		11,310,828	10,982,752
		<u>54,869,321</u>	<u>55,886,982</u>
非流動資產總額			
		<u>54,869,321</u>	<u>55,886,982</u>
流動資產			
存貨		133,703,066	149,905,175
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	10	24,794,486	25,567,080
可收回稅項		3,621,438	3,851,278
資產(跨境擔保安排)		—	—
現金及銀行結餘		9,500,074	13,171,546
		<u>171,619,064</u>	<u>192,495,079</u>
流動資產總額			
		<u>171,619,064</u>	<u>192,495,079</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	64,199,338	63,172,411
合約負債		14,405,148	26,286,356
負債(跨境擔保安排)		834,984	829,074
銀行及其他貸款		46,905,157	34,068,321
優先票據		13,350,493	11,134,222
其他流動負債		17,985,040	19,409,908
應付稅項		1,716,579	8,489,362
		<u>159,396,739</u>	<u>163,389,654</u>
流動負債總額			
		<u>159,396,739</u>	<u>163,389,654</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二四年六月三十日

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
淨流動資產	<u>12,222,325</u>	<u>29,105,425</u>
總資產減流動負債	<u>67,091,646</u>	<u>84,992,407</u>
非流動負債		
銀行及其他貸款	15,992,356	28,546,307
公司債券	13,085,814	16,154,520
遞延稅項負債	<u>7,500,509</u>	<u>7,558,169</u>
非流動負債總額	<u>36,578,679</u>	<u>52,258,996</u>
淨資產	<u>30,512,967</u>	<u>32,733,411</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	450,227	450,227
永久資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	<u>22,936,538</u>	<u>24,669,373</u>
	25,750,111	27,482,946
非控股權益	<u>4,762,856</u>	<u>5,250,465</u>
權益總額	<u>30,512,967</u>	<u>32,733,411</u>

附註

截至二零二四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及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。截至二零二四年六月三十日，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25,700百萬元），未支付的有關利息總額為377百萬美元（人民幣2,680百萬元）。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本集團債權人要求加快還款。誠如本集團日期為二零二四年一月十二日的公告所披露，本集團與若干以美元計值的境外優先票據持有人組成的債權人小組（「債權人小組」）及其顧問協商已取得重大進展，就現有票據重組條款最終達成協議（原則上惟須待合約簽訂後方可作實）。於二零二四年一月十二日，本集團與債權人小組簽署了附有條款的債權人支持協議。截至該等簡明綜合中期財務資料批准日期，逾92%的優先票據持有人已加入債權人支持協議，同時，本集團也與美元優先票據投資人以外的其他境外債權人持續進行建設性洽商，爭取盡快完成境外整體債務管理工作。

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。

截至二零二四年六月三十日，本集團的流動資產總值為人民幣171,619百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣9,500百萬元。本集團流動負債總額為人民幣159,397百萬元。鑑於當前房地產市場持續低迷，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。

1. 呈列基準(續)

- (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解決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，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、控制成本以及控制資本開支，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撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。該等調整的影響並未於該等簡明綜合中期財務資料中反映。

2. 編製基準及會計政策變動

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料（「**中期財務資料**」）乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號**中期財務報告**及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。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，故應與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併覽閱。

編製中期財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟就本期間財務資料首次採用以下經修訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）除外：

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

於本期間採用經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或中期財務資料所載的披露並無重大影響。

本集團並無採用已頒佈但尚未生效的新香港財務報告準則。採用該等新香港財務報告準則不會對中期財務資料造成重大影響。

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)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收益或虧損、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。

3. 經營分部資料(續)

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。

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業開發 (未經審核) 人民幣千元	物業經營 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二四年六月三十日止六個月			
來自外部客戶收入	13,875,253	178,111	14,053,364
分部間收入	—	3,182	3,182
可申報分部收入	<u>13,875,253</u>	<u>181,293</u>	<u>14,056,546</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(2,478,911)</u>	<u>123,411</u>	<u>(2,355,500)</u>
	物業開發 (未經審核) 人民幣千元	物業經營 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二三年六月三十日止六個月			
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>

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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	14,056,546	13,866,998
分部間收入抵銷	<u>(3,182)</u>	<u>(7,957)</u>
綜合收入	<u>14,053,364</u>	<u>13,859,041</u>
虧損		
可申報分部虧損	(2,355,500)	(1,669,252)
分部間虧損抵銷	<u>3,522</u>	<u>2,773</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部虧損	(2,351,978)	(1,666,479)
其他收入及收益	85,991	339,660
其他開支	(52,820)	(36,858)
折舊	(24,101)	(23,140)
財務成本	(1,126,364)	(586,767)
分佔聯營公司及合營公司溢利(虧損)，淨額	94,368	(115,425)
投資物業公允價值(虧損)收益，淨額	(36,799)	52,028
衍生金融工具公允價值收益	4,465	—
未分配總部以及企業開支	<u>(59,958)</u>	<u>(93,946)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(3,467,196)</u>	<u>(2,130,927)</u>

地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中華人民共和國(「中國」或「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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業銷售	13,831,793	13,352,499
開發管理收入	150,554	443,637
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>181,689</u>	<u>162,450</u>
	14,164,036	13,958,586
減：銷售相關稅項	<u>(110,672)</u>	<u>(99,545)</u>
	<u>14,053,364</u>	<u>13,859,041</u>

與客戶訂約的收入

(i) 分拆收入資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 物業發展 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 物業發展 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
收入確認的時間：		
在某一時間點轉讓的貨品	13,490,874	12,652,431
按時間段轉讓的貨品及服務	<u>384,379</u>	<u>1,046,379</u>
與客戶訂約的收入總額	<u>13,875,253</u>	<u>13,698,810</u>

4. 收入、其他收入及收益(續)

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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	64,797	96,913
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	2,396	134,149
已收按金沒收收入	9,267	20,248
出售附屬公司的虧損	—	(46,060)
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	—	(4,086)
議價購買收益	—	28,970
出售合營公司的收益淨額	—	10,155
匯兌差額淨額	4	52,529
其他	9,527	46,842
	<u>85,991</u>	<u>339,660</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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及借款利息	2,021,771	1,150,988
優先票據的利息	63,341	676,785
公司債券的利息	414,627	428,037
	<u>2,499,739</u>	<u>2,255,810</u>
減：資本化利息	<u>(1,373,375)</u>	<u>(1,669,043)</u>
	<u>1,126,364</u>	<u>586,767</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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本	12,872,907	12,305,023
所提供服務成本	44,541	419,531
其他物業、廠房及設備折舊	26,905	27,003
減：資本化金額	<u>(2,804)</u>	<u>(3,863)</u>
	<u>24,101</u>	<u>23,140</u>
以權益結算的購股權開支	—	3,959
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損	280	588
撇減存貨至可變現淨值*	2,809,788	2,000,000
匯兌差額淨額	<u>(4)</u>	<u>(52,529)</u>

* 該項目計入簡明綜合損益表「銷售成本」一項。

7. 所得稅

由於本集團於截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期(抵免)／支出：		
中國企業所得稅	(1,692,359)	(597,861)
中國土地增值稅	<u>(320,586)</u>	<u>191,719</u>
	<u>(2,012,945)</u>	<u>(406,142)</u>
遞延	<u>345,864</u>	<u>35,112</u>
期內稅項抵免總額	<u>(1,667,081)</u>	<u>(371,030)</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

截至二零二四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。

截至二零二四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。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損	(1,536,487)	(1,912,641)
有關永續資本證券的分派	—	—
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u>(1,536,487)</u>	<u>(1,912,641)</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核) 千股	二零二三年 (未經審核) 千股
股份		
每股基本虧損計算所用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	5,527,178	5,527,178
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	—
每股攤薄虧損計算所用的期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六月三十日止六個月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。

9. 投資物業

本集團的投資物業及在建投資物業均已於二零二四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、滌鋒評估有限公司及美高行有限公司進行的估值或本集團的內部評估重估。

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）計算，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，與風險調整後的貼現率及資本化率呈負相關。

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未來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減少為人民幣36,799,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：公允價值淨增加人民幣52,028,000元），投資物業及在建投資物業的添置為人民幣74,106,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣185,053,000元），以及由投資物業轉撥至待售竣工物業為人民幣453,254,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

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。

10. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產(續)

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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天以內	196,590	137,944
31天至90天	178,507	142,868
91天至180天	279,839	205,758
181天至365天	485,456	875,114
	<u>1,140,392</u>	<u>1,361,684</u>

11. 貿易及其他應付款項

於二零二四年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣23,169,561,000元(截至二零二三年十二月三十一日止年度：人民幣29,795,615,000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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天以內	6,185,720	9,367,710
31天至90天	1,651,301	2,140,319
91天至180天	3,705,166	2,658,302
181天至365天	2,782,002	5,913,701
超過365天	8,845,372	9,715,583
	<u>23,169,561</u>	<u>29,795,615</u>

貿易應付款項不計息。

12. 股息

董事會不建議派發截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三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間的呈列一致。

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」）提呈本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績。

業務回顧

二零二四年上半年，中國房地產行業仍處於深度調整週期，上半年全國房地產開發投資同比下降10.1%至人民幣52,529億元；其中住宅投資為人民幣39,883億元，同比下降10.4%；商品房銷售面積47,916萬平方米，同比下降19.0%，其中住宅銷售面積下降21.9%；商品房銷售額人民幣47,133億元，下降25.0%，其中住宅銷售額下降26.9%。

儘管各類政策利好不斷，但行業信心恢復緩慢。面對行業考驗，本集團積極主動應對，克服壓力困難，強化項目銷售及資金回籠措施，保障生產經營穩定和項目順利交付。二零二四年上半年，本集團完成項目交付45個批次、近1.7萬套，以切實行動兌現企業承諾，展現了行業困境中的責任擔當。

在境外債務重組方面，本集團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，今年以來取得了一定的階段性成果。迄今持有美元優先票據未償還本金總額超過92%的現有票據持有人已簽署債權人支持協議。二零二四年八月十五日，本集團擁有50%權益的項目公司麒灣(香港)投資有限公司獲得再融資貸款，以償還該項目公司旗下凱玥項目的銀團貸款，凱玥項目為本集團重要的境外資產，能獲得再融資對本集團境外債務重組至關重要。本集團正積極與包括現有美元優先票據持有人在內的境外債權人磋商，力求達成境外債務的整體重組。

在境內債務展期方面，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在寬限期內均獲得持有人會議表決通過，這將給本集團時間來制定符合行業實際的展期方案。

未來展望

今年上半年，中央政府強調統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施，之後進一步放寬限購措施，下調首付比例和貸款利率，延續了支持房地產行業的政策措施，這將有助地產行業逐步恢復平穩發展。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，保質量，穩經營」。另一方面，本集團將繼續與境外債務重組的各類債權人進行溝通，盡最大努力完成境外整體債務重組，以緩解集團償債壓力，修復資本結構，促使集團穩步回歸到健康經營軌道。

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

二零二四年八月二十九日

管理層討論與分析

業務回顧

整體回顧

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣14,053.4百萬元，較二零二三年同期增加約1.4%。期內虧損人民幣1,800.1百萬元。

物業開發

合約銷售

二零二四年上半年，本集團實現合約銷售約人民幣5,317.6百萬元。二零二四年上半年的合約銷售中，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50.9%、17.2%、7.6%及24.3%。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零二四年上半年合約銷售			
		佔比	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	2,705	50.9%	104,546	31.4%	25,085
長江三角洲區域	916	17.2%	45,329	13.6%	19,797
西南區域	403	7.6%	34,155	10.3%	11,219
其他區域	1,294	24.3%	149,078	44.7%	8,242
合計	<u>5,318</u>	<u>100.0%</u>	<u>333,108</u>	<u>100.0%</u>	<u>15,406</u>

附註：

1. 不包含車位

新開工項目

二零二四年上半年，本集團新開工項目規劃總建築面積約為27萬平方米。

竣工項目

二零二四年上半年，本集團竣工項目規劃總建築面積約為228萬平方米。

發展中項目

於二零二四年六月三十日，本集團發展中項目規劃總建築面積約為877萬平方米。

土地儲備

截至二零二四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。

於二零二四年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為24,121,574平方米，若以貨值計算，大灣區及長江三角洲區域佔比約為77%。

於二零二四年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
大灣區	12,012,075	49.8%
長江三角洲區域	1,724,498	7.2%
西南區域	6,056,022	25.1%
其他區域	4,328,979	17.9%
合計	<u>24,121,574</u>	<u>100.0%</u>

財務回顧

表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	變動 %
收入	14,053,364	13,859,041	1.4
其中：物業開發	13,875,253	13,698,810	1.3
物業經營收入	178,111	160,231	11.2
毛損	(1,673,872)	(865,513)	93.4
年內虧損			
— 權益股東應佔	(1,536,487)	(1,912,641)	-19.7
— 非控股股東應佔	(263,628)	152,744	-272.6
— 合計	(1,800,115)	(1,759,897)	2.3
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	226,488,385	248,382,061	-8.8
現金及銀行結餘	9,500,074	13,171,546	-27.9
權益總額	30,512,967	32,733,411	-6.8
權益股東應佔權益總額	25,750,111	27,482,946	-6.3

(一) 收入

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣14,053.4百萬元，較二零二三年同期增長約人民幣194.3百萬元(或約1.4%)，主要是由於物業開發收入較二零二三年同期增長所致。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，物業開發收入約為人民幣13,875.3百萬元，較二零二三年同期人民幣13,698.8百萬元增長約1.3%。二零二四年上半年的物業開發收入分別來自大灣區、長江三角洲區域、西南區域及其他區域，佔比分別為42.1%、49.5%、6.4%及2.0%。

	於二零二四年六月三十日	
	物業開發收入	
	金額	佔比
	(人民幣百萬元)	
大灣區	5,847	42.1%
長江三角洲區域	6,872	49.5%
西南區域	881	6.4%
其他區域	275	2.0%
	<hr/>	<hr/>
合計	<u>13,875</u>	<u>100.0%</u>

(二) 銷售成本

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間的銷售成本較二零二三年同期增加約人民幣1,002.7百萬元(或約6.8%)至人民幣15,727.2百萬元，主要是由於結算單價較二零二三年同期有所增長所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	變動 %
總銷售成本	15,727,236	14,724,554	6.8%
— 物業開發	15,688,885	14,710,871	6.6%
— 物業經營	38,351	13,683	180.3%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣394.5百萬元(二零二三年同期約為人民幣480.5百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二三年同期減少約17.9%。

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣367.7百萬元(二零二三年同期約為人民幣437.6百萬元)，較二零二三年同期減少約16.0%，主要是由於人工成本減少所致。

(四) 財務成本

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣1,126.4百萬元(二零二三年同期約為人民幣586.8百萬元)。

(五) 稅項

本集團截至二零二四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**」)。經考慮相關遞延稅項變動影響後，土地增值稅淨額為撥回人民幣320.6百萬元，而企業所得稅淨額為撥回人民幣1,346.5百萬元。

(六) 流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣226,488.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣248,382.1百萬元)，其中流動資產約為人民幣171,619.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣192,495.1百萬元)。負債總額約為人民幣195,975.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣215,648.7百萬元)，其中非流動負債約為人民幣36,578.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣52,259.0百萬元)。權益總額約為人民幣30,513.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣32,733.4百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣25,750.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣27,483.0百萬元)。

於二零二四年六月三十日，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

截至二零二四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(包括出售庫存股份)。

於二零二四年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

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C1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。

本公司於截至二零二四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，包括審閱本集團二零二四年中期業績公告及截至二零二四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二零二四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二零二四年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二三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二零二四年中期報告，將於適當時候刊登於聯交所網站(<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，二零二四年八月二十九日

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。