

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、40385、40114、5732)

截至二零二三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190.5億元。
- 收入為人民幣471.7億元。
- 年內淨虧損為人民幣88.6億元。虧損主要由於(i)房地產行業持續低迷，項目結轉毛利率下跌；及(ii)就存貨計提減值撥備。
- 總資產為人民幣2,483.8億元，流動資產為人民幣1,925.0億元；及流動比率為1.18。

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」)公佈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
收入	5	47,166,787	41,622,653
銷售成本		<u>(51,676,220)</u>	<u>(46,405,069)</u>
毛利		(4,509,433)	(4,782,416)
其他收入及收益	5	284,524	468,745
其他費用		(168,839)	(344,388)
銷售及營銷開支		(1,452,599)	(1,755,838)
行政開支		(892,507)	(1,267,890)
投資物業公允價值淨收益		1,287,851	1,568,242
衍生金融工具公允價值淨虧損		—	(4,238)
分佔聯營公司及合營公司(虧損)/溢利淨額		<u>(105)</u>	<u>261,725</u>
經營虧損		(5,451,108)	(5,856,058)
財務成本	6	<u>(1,620,802)</u>	<u>(1,831,848)</u>
除稅前虧損	7	(7,071,910)	(7,687,906)
所得稅開支	8	<u>(1,786,202)</u>	<u>(1,181,677)</u>
年內虧損		<u><u>(8,858,112)</u></u>	<u><u>(8,869,583)</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(8,934,542)	(8,524,081)
非控股權益		<u>76,430</u>	<u>(345,502)</u>
		<u><u>(8,858,112)</u></u>	<u><u>(8,869,583)</u></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>(161.65)</u>	<u>(155.69)</u>
攤薄		<u>(161.65)</u>	<u>(155.69)</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內虧損	<u>(8,858,112)</u>	<u>(8,869,583)</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>(303,555)</u>	<u>(2,096,060)</u>
年內全面虧損總額	<u>(9,161,667)</u>	<u>(10,965,643)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>(9,238,097)</u>	<u>(10,620,141)</u>
非控股權益	<u>76,430</u>	<u>(345,502)</u>
	<u>(9,161,667)</u>	<u>(10,965,643)</u>

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		39,291,659	37,579,008
其他物業、廠房及設備		297,232	197,665
遞延稅項資產		1,517,135	2,085,963
於聯營公司的投資		3,798,204	3,779,486
於合營公司的投資		10,982,752	18,854,096
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	11	—	572,829
非流動資產總值		<u>55,886,982</u>	<u>63,069,047</u>
流動資產			
存貨		149,905,175	148,123,695
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	11	25,567,080	44,981,837
可收回稅項		3,851,278	4,405,810
資產(跨境擔保安排)	12	—	3,639,473
現金及銀行結餘		13,171,546	14,101,705
流動資產總值		<u>192,495,079</u>	<u>215,252,520</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	63,172,411	50,807,546
合約負債		26,286,356	56,844,029
負債(跨境擔保安排)	12	829,074	4,755,373
銀行及其他貸款		34,068,321	30,382,995
優先票據		11,134,222	7,976,225
其他流動負債		19,409,908	21,910,680
應付稅項		8,489,362	8,341,615
流動負債總額		<u>163,389,654</u>	<u>181,018,463</u>
淨流動資產		<u>29,105,425</u>	<u>34,234,057</u>
總資產減流動負債		<u>84,992,407</u>	<u>97,303,104</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他借貸	28,546,307	21,710,828
公司債券	16,154,520	17,694,157
遞延稅項負債	7,558,169	6,028,469
	<u>52,258,996</u>	<u>45,433,454</u>
非流動負債總額		
	<u>52,258,996</u>	<u>45,433,454</u>
淨資產	32,733,411	51,869,650
	<u>32,733,411</u>	<u>51,869,650</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	450,227	450,227
永續資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	24,669,373	33,969,155
	<u>27,482,946</u>	<u>36,782,728</u>
非控股權益	5,250,465	15,086,922
	<u>5,250,465</u>	<u>15,086,922</u>
權益總額	32,733,411	51,869,650
	<u>32,733,411</u>	<u>51,869,650</u>

附註

二零二三年十二月三十一日

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. 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本財務資料批准日期,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25,518百萬元),未支付的有關利息總額為368百萬美元(人民幣2,597.9百萬元)。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。截至本綜合財務報表批准日期,逾90%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,爭取儘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。有關的清盤呈請事項可參考本集團於二零二二年十一月七日的公告。

此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產總值為人民幣192,495百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣13,172百萬元。本集團流動負債總額為人民幣163,390百萬元。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二零二三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（「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）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17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 作業準則第2號之修訂	會計政策的披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅制改革 — 第二支柱模型規則

除如下所述外，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。

香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂作出重大性判斷提供有關如何應用會計政策披露重大性概念的非強制性指引。本集團已於綜合財務報表附註3披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團綜合財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。

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)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)向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>
	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
截至二零二二年十二月三十一日止年度 (經重列)			
來自外部客戶的收入	41,334,433	288,220	41,622,653
分部間收入	—	37,965	37,965
可申報分部收入	<u>41,334,433</u>	<u>326,185</u>	<u>41,660,618</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(7,712,925)</u>	<u>178,893</u>	<u>(7,534,032)</u>

關於主要客戶的資料

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
收入		
可申報分部收入	47,214,843	41,660,618
分部間收入抵銷	(48,056)	(37,965)
綜合收入	<u>47,166,787</u>	<u>41,622,653</u>
虧損		
可申報分部虧損	(6,629,493)	(7,534,032)
分部間虧損抵銷	(8,605)	—
來自本集團外部客戶的可申報分部虧損	(6,638,098)	(7,534,032)
其他收入及收益	284,524	468,745
其他費用	(168,839)	(344,388)
折舊	(53,502)	(40,234)
財務成本	(1,620,802)	(1,831,848)
分佔聯營公司及合營公司(虧損)/溢利淨額	(105)	261,725
投資物業公允價值收益淨額	1,287,851	1,568,242
衍生金融工具公允價值虧損淨額	—	(4,238)
未分配總部及企業開支	(162,939)	(231,878)
綜合除稅前虧損	<u>(7,071,910)</u>	<u>(7,687,906)</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業銷售*	46,437,598	38,353,128
開發管理收入	550,287	3,124,860
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)	387,124	294,138
	<u>47,375,009</u>	<u>41,772,126</u>
減：銷售相關稅項	(208,222)	(149,473)
	<u>47,166,787</u>	<u>41,622,653</u>

* 向購房者開具的發票金額為人民幣50,569,038,000元(二零二二年：人民幣41,451,990,000元)，包括增值稅人民幣4,131,440,000元(二零二二年：人民幣3,098,862,000元)。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益的分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行利息收入	200,216	171,415
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	168,475	779,560
已收按金沒收收入	121,436	66,452
政府補助	16,859	51,526
出售附屬公司的收益淨額	51,418	92,910
出售合營公司的收益／(虧損)淨額	10,155	(432,415)
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)	(336,725)
其他	(18,615)	76,022
	<u>284,524</u>	<u>468,745</u>

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

截至二零二三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：	
在某一時間點轉讓的貨品	45,699,203
按時段轉讓的貨品	532,706
按時段轉讓的服務	<u>549,974</u>
與客戶訂約的收入總額	<u><u>46,781,883</u></u>

截至二零二二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：	
在某一時間點轉讓的貨品	34,296,588
按時段轉讓的貨品	3,921,325
按時段轉讓的服務	<u>3,116,520</u>
與客戶訂約的收入總額	<u><u>41,334,433</u></u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	3,322,565	3,058,259
優先票據利息	1,349,702	1,370,985
公司債券利息	<u>842,146</u>	<u>869,434</u>
	5,514,413	5,298,678
減：資本化利息	<u>(3,893,611)</u>	<u>(3,466,830)</u>
	<u><u>1,620,802</u></u>	<u><u>1,831,848</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所售物業成本	45,196,633	34,626,892
所提供服務成本	425,437	2,508,997
其他物業、廠房及設備折舊	59,768	106,797
減：資本化金額	(6,266)	(66,563)
	53,502	40,234
不計入租賃負債計量的租賃付款	18,816	21,680
核數師酬金	3,040	3,040
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
董事袍金	1,694	1,916
薪金及其他員工成本	727,803	995,106
以權益結算的購股權開支	3,959	15,791
退休計劃供款	140,000	192,503
減：資本化金額	(182,343)	(226,449)
	691,113	978,867
匯兌差額淨額	118,146	227,497
撇減存貨至可變現淨值*	6,030,000	9,230,000
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	339	178
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	48,440	109,327

* 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(二零二二年：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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內即期支出：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	126,070	1,002,549
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,078,346	477,159
過往年度超額撥備淨額：		
中國企業所得稅	(264,903)	(149,434)
	939,513	1,330,274
遞延	846,689	(148,597)
年內稅項開支總額	<u>1,786,202</u>	<u>1,181,677</u>

9. 股息

董事會不建議派發截至二零二三年及二零二二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

截至二零二三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。

截至二零二三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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損	(8,934,542)	(8,524,081)
有關永續資本證券的分派	—	(82,228)
	<u>(8,934,542)</u>	<u>(8,606,309)</u>
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u>(8,934,542)</u>	<u>(8,606,309)</u>

	股份數目	
	二零二三年 千股	二零二二年 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	5,527,720
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	—
	<u>5,527,178</u>	<u>5,527,720</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>5,527,720</u>

截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30日內	137,944	145,021
31至90日	142,868	89,172
91至180日	205,758	353,956
181至365日	875,114	1,178,178
	<u>1,361,684</u>	<u>1,766,327</u>

12. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零二三年及二零二二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%。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	—	3,639,473
分類為流動資產的部分	<u>—</u>	<u>(3,639,473)</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>—</u>
負債(跨境擔保安排)	829,074	4,755,373
分類為流動負債的部分	<u>(829,074)</u>	<u>(4,755,373)</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30日內	9,367,710	3,381,902
31至90日	2,140,319	1,533,453
91至180日	2,658,302	3,010,307
181至365日	5,913,701	7,893,801
超過365日	9,715,583	6,877,054
	<u>29,795,615</u>	<u>22,696,517</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

以下為本集團截至二零二三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 貴集團於二零二三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：

本人謹代表龍光集團有限公司董事會（「**董事會**」）提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

中國房地產業於二零二三年仍處於調整週期，年內全國房地產開發投資同比下降9.6%至人民幣110,913億元；其中住宅投資為人民幣83,920億元，同比減少9.3%；商品房銷售面積111,735萬平方米，同比下降8.5%，其中住宅銷售面積下降8.2%；商品房銷售額人民幣116,622億元，下降6.5%，其中住宅銷售額下降6.0%。

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，持續強化精細化管理，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」，二零二三年全年合計順利完成項目交付99個批次、超過5.3萬套，兌現企業承諾，展現出責任擔當。

在回顧年內，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，多個項目取得國際及本地的設計大獎，其中包括汕頭龍光·天境海岸花園榮獲艾特獎 — 社區景觀設計全球五強、成都龍光·天瀛別墅合院勇奪2023年柏林設計獎 — 室內設計國際住宅別墅類銀獎，以及海南龍光·天境海岸獲得2023美國繆斯設計獎 — 鉑金大獎等。

在境外債務管理方案方面，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，並在今年一月取得重大的進展，本集團與若干現有美元優先票據持有人組成的債權人小組（「**AHG**」）及其顧問就有關票據重組的條款達成一致，**AHG**簽署了附有該等條款的債權人支持協議（「**CSA**」），隨後本集團亦積極邀請其他票據持有人加入，迄今持有佔美元優先票據未償還本金總額逾90%的票據持有人已簽署**CSA**。

此外，本集團在二零二三年的MSCI ESG評級中獲得「A」級，MSCI ESG評級是深受全球投資機構認可的環境、社會及管治評價體系之一。

未來展望

中央政府過去一年推出多項支持房地產行業的政策，將有助地產行業逐步恢復穩定發展，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「保經營穩定，保質量交付」，在經營上堅持穩定基本盤、降低各項成本，強化風險管控。

另一方面，本集團積極持續與境外債務重組的各類債權人進行建設性洽商，將盡最大努力、爭取儘快完成境外整體債務管理工作。有關方案旨在緩解集團償債壓力，修復資本結構，促使集團穩步回歸健康發展軌道，釋放資產潛在價值及確保集團未來的長期業務發展，保障本集團各利益相關方的利益。

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。同時感謝全體員工的恪盡職守，為集團的持續穩健發展作出貢獻。本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

二零二四年三月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

物業開發

二零二三年第一季度隨著國內疫情防控措施放開，房地產市場有所回暖，但第二季度在供應收縮、需求退潮等多重不利因素影響下市場的復蘇動能快速衰退，行業信心進一步下滑，儘管下半年政策干預力度有所加強，但也難以迅速扭轉局面。在此背景下，本公司二零二三年度銷售額不可避免地隨著行業信心下滑而下降，但本公司靈活調整營銷策略、合理鋪排可售資源，竭力將不利影響降到最低。

合約銷售

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣190.5億元。二零二三年的合約銷售中，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36.0%、23.2%、16.9%及23.9%。

區域	二零二三年合約銷售				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
大灣區	6,859	36.0%	414,359	31.0%	16,214
長江三角洲區域	4,414	23.2%	195,736	14.6%	22,452
西南區域	3,215	16.9%	245,606	18.3%	12,889
其他區域	4,558	23.9%	482,860	36.1%	9,051
合計	<u>19,046</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,338,561</u>	<u>100.0%</u>	<u>13,932</u>

1. 不包含車位

新開工項目

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團規劃總建築面積約為45萬平方米。

竣工項目

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團規劃總建築面積約為1,146萬平方米。

發展中項目

於二零二三年十二月三十一日，本集團規劃總建築面積約為1,078萬平方米。

土地儲備

截至二零二三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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的土地儲備的總建築面積約為25,614,566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%。

於二零二三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	12,332,941	48.1%
長江三角洲區域	2,005,960	7.8%
西南區域	6,217,865	24.3%
其他區域	5,057,800	19.8%
合計	<u>25,614,566*</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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	變動 %
收入	47,166,787	41,622,653	13.3%
其中：物業開發	46,781,883	41,334,433	13.2%
物業經營收入	384,904	288,220	33.5%
毛利	(4,509,443)	(4,782,416)	-5.7%
年內(虧損)/溢利			
— 權益股東應佔	(8,934,542)	(8,524,081)	4.8%
— 非控股股東應佔	76,430	(345,502)	122.1%
— 總計	(8,858,112)	(8,869,583)	-0.1%
總資產	248,382,061	278,321,567	-10.8%
現金及銀行結餘	13,171,546	14,101,705	-6.6%
權益總額	32,733,411	51,869,650	-36.9%
權益股東應佔權益總額	27,482,946	36,782,728	-25.3%

(一) 收入

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度總收入為人民幣47,166.8百萬元，較二零二二年增加約人民幣5,544.1百萬元(或約13.3%)。該增加主要是由於物業開發收入較二零二二年增加所致。截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業開發收入約為人民幣46,781.9百萬元，較二零二二年人民幣41,334.4百萬元增加約13.2%。二零二三年的物業開發收入分別來自大灣區、西南區域、長江三角洲區域及其他區域，佔比分別為71.1%、14.7%、12.4%及1.8%。

	二零二三年物業開發收入	
	金額 (人民幣百萬元)	佔比
大灣區	33,257	71.1%
西南區域	6,855	14.7%
長江三角洲區域	5,793	12.4%
其他區域	877	1.8%
合計	<u>46,782</u>	<u>100%</u>

(二) 銷售成本

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的銷售成本較二零二二年增加約人民幣5,271.2百萬元(或約11.4%)至人民幣51,676.2百萬元，主要是由於確認收入較二零二二年有所增加所致。此外，因二零二三年行業下行顯著，本集團計提了約人民幣6,030.0百萬元存貨減值撥備。成本的主要構成如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	按年變動 %
總銷售成本	51,676,220	46,405,069	11.4%
— 物業開發	51,627,780	46,365,889	11.3%
— 物業經營	48,440	39,180	23.6%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的銷售及營銷開支約為人民幣1,452.6百萬元(二零二二年：人民幣1,755.8百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二二年減少約17.3%。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣892.5百萬元(二零二二年：人民幣1,267.9百萬元)，較二零二二年下降約29.6%，主要是由於員工成本減少所致。

(四) 財務成本

本集團截至二零二三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1,620.8百萬元(二零二二年：人民幣1,831.8百萬元)，主要是由於項目資本化利息增加，費用化利息減少。

(五) 稅項

本集團截至二零二三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707.9百萬元及人民幣1,078.3百萬元(二零二二年：約人民幣704.5百萬元及人民幣477.2百萬元)。

(六) 流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣248,382.1百萬元(二零二二年：約人民幣278,321.6百萬元)，其中流動資產約為人民幣192,495.1百萬元(二零二二年：約人民幣215,252.5百萬元)。負債總額約為人民幣215,648.7百萬元(二零二二年：約人民幣226,451.9百萬元)，其中非流動負債約為人民幣52,259.0百萬元(二零二二年：約人民幣45,433.5百萬元)。權益總額約為人民幣32,733.4百萬元(二零二二年：約人民幣51,869.7百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣27,482.9百萬元(二零二二年：約人民幣36,782.7百萬元)。

於二零二三年十二月三十一日，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」）計劃於二零二四年六月十四日（星期五）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二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二二年：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，本公司將於二零二四年六月十一日（星期二）至二零二四年六月十四日（星期五）（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二零二四年六月七日（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

截至二零二三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

截至二零二三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二零二三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(包括審閱二零二三年年度業績公告及截至二零二三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二零二三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二零二三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，二零二四年三月二十八日

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。