

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及債券股份代號：40754、40527、40508、40411)

截至二零二五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39.8億元。
- 收入為人民幣34.0億元。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月之淨虧損為人民幣19.6億元。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。

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」）截至二零二五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二零二四年中期比較數字。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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	3,401,041	14,053,364
銷售成本		<u>(4,767,682)</u>	<u>(15,727,236)</u>
毛損		(1,366,641)	(1,673,872)
其他收入及收益	4	722,378	85,991
其他開支		(28,378)	(52,820)
銷售及市場推廣開支		(167,452)	(394,503)
行政開支		(252,497)	(367,662)
投資物業公允價值虧損淨額		(241,055)	(36,799)
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(虧損)/溢利，淨額		<u>(30,451)</u>	<u>94,368</u>
經營所得虧損		(1,364,096)	(2,340,832)
財務成本	5	<u>(193,831)</u>	<u>(1,126,364)</u>
除稅前虧損	6	(1,557,927)	(3,467,196)
所得稅(開支)/抵免	7	<u>(401,755)</u>	<u>1,667,081</u>
期內虧損		<u><u>(1,959,682)</u></u>	<u><u>(1,800,115)</u></u>

簡明綜合損益表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下各項應佔：		
— 母公司擁有人	(1,782,215)	(1,536,487)
— 非控股權益	<u>(177,467)</u>	<u>(263,628)</u>
	<u>(1,959,682)</u>	<u>(1,800,115)</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>(32.24)</u>	<u>(27.80)</u>
— 攤薄	<u>(32.24)</u>	<u>(27.80)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	<u>(1,959,682)</u>	<u>(1,800,115)</u>
其他全面收入／(開支)		
期後可能重新分類至損益的其他全面收入／(開支)：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>670,507</u>	<u>(196,348)</u>
期內全面開支總額	<u>(1,289,175)</u>	<u>(1,996,463)</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(1,111,708)	(1,732,835)
非控股權益	<u>(177,467)</u>	<u>(263,628)</u>
	<u>(1,289,175)</u>	<u>(1,996,463)</u>

簡明綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 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	38,557,745	39,149,624
其他物業、廠房及設備		239,452	260,612
遞延稅項資產		811,311	868,759
於聯營公司的投資		3,427,876	3,437,966
於合營公司的投資		10,950,041	11,142,819
		<u>53,986,425</u>	<u>54,859,780</u>
非流動資產總額			
		<u>53,986,425</u>	<u>54,859,780</u>
流動資產			
存貨		118,539,572	121,795,178
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	10	23,103,502	24,463,237
可收回稅項		2,633,684	2,813,940
資產(跨境擔保安排)		—	—
現金及銀行結餘		8,952,613	8,653,773
		<u>153,229,371</u>	<u>157,726,128</u>
流動資產總額			
		<u>153,229,371</u>	<u>157,726,128</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	61,951,780	63,383,299
合約負債		5,708,956	7,000,342
負債(跨境擔保安排)		806,436	818,896
銀行及其他貸款		50,444,999	49,798,737
優先票據		17,576,747	17,926,284
其他流動負債		8,283,707	16,611,845
應付稅項		2,760,139	2,221,347
		<u>147,532,764</u>	<u>157,760,750</u>
流動負債總額			
		<u>147,532,764</u>	<u>157,760,750</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
淨流動資產/(負債)	<u>5,696,607</u>	<u>(34,622)</u>
總資產減流動負債	<u>59,683,032</u>	<u>54,825,158</u>
非流動負債		
銀行及其他貸款	11,391,637	13,476,030
公司債券	17,013,442	8,790,285
遞延稅項負債	<u>7,759,229</u>	<u>7,753,672</u>
非流動負債總額	<u>36,164,308</u>	<u>30,019,987</u>
淨資產	<u>23,518,724</u>	<u>24,805,171</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>16,312,140</u>	<u>17,423,848</u>
	19,125,713	20,237,421
非控股權益	<u>4,393,011</u>	<u>4,567,750</u>
權益總額	<u>23,518,724</u>	<u>24,805,171</u>

附註

截至二零二五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、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以及二零二零年一月十四日發行的二零二五年到期300百萬美元優先票據的本金。截至二零二五年六月三十日，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25,680百萬元）。本集團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，並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。

截至二零二五年六月三十日，本集團的流動資產總值為人民幣153,229百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣8,953百萬元。本集團流動負債總額為人民幣147,533百萬元。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或重組事宜。
- (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二零二五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)成功展期或重組，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

本集團截至二零二五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編製的年度財務報表規定的所有資料及披露，故本中期財務報告應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併覽閱。

中期財務資料乃按編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用的會計政策編製，但採用了自二零二五年一月一日開始生效的香港會計準則第21號之修訂本「缺乏可兌換性」。

香港會計準則第21號之修訂本規定了實體如何評估貨幣是否可兌換，以及在缺乏可兌換性時如何確定即期匯率。此外，該修訂本還要求實體披露額外信息，以使其財務報表使用者能夠了解不可兌換為其他貨幣的貨幣如何影響或預期如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。該修訂本對中期財務資料並無重大影響。

本集團尚未提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類及計量之修訂本 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則會計準則之 年度改進 — 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂本 ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

2. 編製基準及會計政策變動(續)

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，其引入新要求，有助使類似實體的財務表現可資比較，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第18號將不會影響到財務報表內項目的確認或計量，然而，預期其將會對列報和披露產生廣泛影響，尤其是有關綜合損益表及在財務報表內提供管理層界定的表現計量者。管理層目前正在評估應用新準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。本集團預期將於二零二七年一月一日強制生效日期應用新準則。需要追溯應用，因此，將會根據香港財務報告準則第18號重列截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料。

除上述呈列及披露變動外，預期此等聲明不會對本集團的業績或財務狀況造成重大影響。

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、未分配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 (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
截至二零二五年六月三十日止六個月			
來自外部客戶收入	3,267,095	133,946	3,401,041
分部間收入	—	4,182	4,182
可申報分部收入	<u>3,267,095</u>	<u>138,128</u>	<u>3,405,223</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(1,847,672)</u>	<u>118,278</u>	<u>(1,729,394)</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>

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	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	3,405,223	14,056,546
分部間收入抵銷	<u>(4,182)</u>	<u>(3,182)</u>
綜合收入	<u>3,401,041</u>	<u>14,053,364</u>
虧損		
可申報分部虧損	(1,729,394)	(2,355,500)
分部間虧損抵銷	<u>—</u>	<u>3,522</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部虧損	(1,729,394)	(2,351,978)
其他收入及收益	722,378	85,991
其他開支	(28,378)	(52,820)
折舊	(20,630)	(24,101)
財務成本	(193,831)	(1,126,364)
分佔聯營公司及合營公司(虧損)/溢利, 淨額	(30,451)	94,368
投資物業公允價值虧損, 淨額	(241,055)	(36,799)
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>(36,566)</u>	<u>(59,958)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(1,557,927)</u>	<u>(3,467,196)</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	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業發展	3,268,487	13,982,347
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>135,029</u>	<u>181,689</u>
	3,403,516	14,164,036
減：銷售相關稅項	<u>(2,475)</u>	<u>(110,672)</u>
	<u><u>3,401,041</u></u>	<u><u>14,053,364</u></u>

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 物業發展 (未經審核)	二零二四年 物業發展 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收入確認的時間：		
在某一時間點轉讓的貨品	3,154,997	13,490,874
按時間段轉讓的貨品及服務	<u>112,098</u>	<u>384,379</u>
與客戶訂約的收入總額	<u><u>3,267,095</u></u>	<u><u>13,875,253</u></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	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	51,885	64,797
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	—	2,396
已收按金沒收收入	8,562	9,267
出售附屬公司的收益	84	—
豁免應付利息	567,148	—
匯兌差額淨額	86,147	4
出售物業、廠房及設備項目的收益	131	—
其他	8,421	9,527
	<u>722,378</u>	<u>85,991</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	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及借款利息	586,197	2,021,771
優先票據的利息	681,906	681,784
公司債券的利息	—	414,627
	<u>1,268,103</u>	<u>3,118,182</u>
減：資本化利息	<u>(1,074,272)</u>	<u>(1,991,818)</u>
	<u>193,831</u>	<u>1,126,364</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	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本	3,890,341	12,872,907
所提供服務成本	7,341	44,541
其他物業、廠房及設備折舊	21,943	26,905
減：資本化金額	<u>(1,313)</u>	<u>(2,804)</u>
	<u>20,630</u>	<u>24,101</u>
出售其他物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損	(131)	280
撇減存貨至可變現淨值*	870,000	2,809,788
匯兌差額淨額	<u>(86,147)</u>	<u>(4)</u>

* 該項目計入簡明綜合損益表「銷售成本」一項。

7. 所得稅

由於本集團於截至二零二五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	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期(抵免)／開支：		
中國企業所得稅	(55,066)	(1,692,359)
中國土地增值稅	<u>401,407</u>	<u>(320,586)</u>
	<u>346,341</u>	<u>(2,012,945)</u>
遞延	<u>55,414</u>	<u>345,864</u>
期內稅項開支／(抵免)總額	<u>401,755</u>	<u>(1,667,081)</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

截至二零二五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。

截至二零二五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	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損	(1,782,215)	(1,536,487)
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>(1,782,215)</u>	<u>(1,536,487)</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千股	二零二四年 (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>

截至二零二五年及二零二四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二零二五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、年單位租金收入及佔用率呈正相關，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241,055,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：公允價值淨減少人民幣36,799,000元），投資物業及在建投資物業的添置為零（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣74,106,000元），以及由投資物業轉撥至待售竣工物業為人民幣350,824,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣453,254,000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開發管理服務。

買方須根據相關買賣協議的條款支付出售物業的代價。提供開發管理服務的代價須由客戶根據相關開發管理協議的條款支付。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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天以內	73,262	52,587
31天至90天	146,718	140,999
91天至180天	155,748	172,342
181天至365天	740,235	770,550
	<u>1,115,963</u>	<u>1,136,478</u>

11. 貿易及其他應付款項

於二零二五年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣23,658,899,000元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣23,277,191,000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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天以內	6,985,802	6,756,602
31天至90天	4,277,335	4,923,728
91天至180天	2,864,975	1,962,784
181天至365天	2,226,734	2,475,699
超過365天	7,304,053	7,158,378
	<u>23,658,899</u>	<u>23,277,191</u>

貿易應付款項不計息。

12. 股息

董事會不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四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所述的事件及狀況表明存在可能令 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**」）提呈本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績。

業務回顧

二零二五年上半年，中國房地產業仍處於調整週期，上半年全國房地產開發投資及商品房銷售繼續下降。儘管各類政策利好不斷，但行業信心恢復緩慢。面對嚴峻的行業考驗，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。

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。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**。過去數月，本公司一直致力推進整體重組方案，包括但不限於準備整體重組方案所需的法律文件、向債權人及其顧問更新本公司項目及資產的資料及處理銀行雙邊債務和永續證券。本公司及其顧問正努力推進重組方案和文件的落實工作，本公司將適時另行刊發公告以向所有利益相關方提供有關境外整體重組方案的重大進展。

在境內債券重組方面，截至本公告日期，本集團下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(ABS)重組議案已全部獲得相關債券持有人會議審議通過，這意味著龍光境內債券重組取得關鍵性進展，對穩定集團經營和債務風險化解具有里程碑的意義。

未來展望

二零二五年三月五日，中央政府工作報告指出，要持續用力推動房地產市場止跌回穩，因城施策調減限制性措施，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。二零二五年四月二十五日，中央政治局會議也提出，要加快構建房地產發展新模式，加大高品質住房供給，優化存量商品房收購政策，持續鞏固房地產市場穩定態勢。惟政策效果顯現依然需要時間，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」，堅持保交付、控風險。另一方面，本集團將繼續與境內外債務重組的各類債權人進行溝通，盡最大努力盡快完成境內外債務重組。

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

二零二五年八月二十七日

管理層討論與分析

業務回顧

整體回顧

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣3,401.0百萬元。期內虧損人民幣1,959.7百萬元。

合約銷售

二零二五年上半年，本集團實現合約銷售約人民幣3,975.2百萬元。二零二五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53.5%、17.4%、4.2%及24.9%。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零二五年上半年合約銷售			
		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	2,125	53.5%	59,914	24.5%	34,905
長江三角洲區域	693	17.4%	41,515	17.0%	15,855
西南區域	167	4.2%	14,669	6.0%	11,214
其他區域	990	24.9%	128,818	52.5%	7,417
合計	<u>3,975</u>	<u>100.0%</u>	<u>244,916</u>	<u>100.0%</u>	<u>15,799</u>

附註：

1. 不包含車位

新開工項目

二零二五年上半年，本集團新開工項目規劃總建築面積約為32萬平方米。

竣工項目

二零二五年上半年，本集團竣工項目規劃總建築面積約為58萬平方米。

發展中項目

於二零二五年六月三十日，本集團發展中項目規劃總建築面積約為737萬平方米。

土地儲備

截至二零二五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。

於二零二五年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為23,395,607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%。

於二零二五年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
大灣區	11,785,995	50.4%
長江三角洲區域	1,590,168	6.8%
西南區域	5,831,049	24.9%
其他區域	4,188,395	17.9%
合計	<u>23,395,607</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		
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	變動 %
收入	3,401,041	14,053,364	(75.8)
其中：物業開發	3,267,095	13,875,253	(76.5)
物業經營收入	133,946	178,111	(24.8)
毛損	(1,366,641)	(1,673,872)	(18.4)
期內虧損			
— 權益股東應佔	(1,782,215)	(1,536,487)	16.0
— 非控股股東應佔	(177,467)	(263,628)	(32.7)
— 合計	(1,959,682)	(1,800,115)	8.9
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	207,215,796	212,585,908	(2.5)
現金及銀行結餘	8,952,613	8,653,773	3.5
權益總額	23,518,724	24,805,171	(5.2)
權益股東應佔權益總額	19,125,713	20,237,421	(5.5)

(一) 收入

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣3,401.0百萬元，較二零二四年同期減少約人民幣10,652.3百萬元(或約75.8%)。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，物業開發收入約為人民幣3,267.1百萬元，較二零二四年同期人民幣13,875.3百萬元減少約76.5%。二零二五年上半年的物業開發收入分別來自長三角區域、大灣區、大西南區域及其他區域，佔比分別為44.0%、23.1%、20.7%及12.2%。

	二零二五年六月三十日	
	物業開發收入	
	金額	佔比
	(人民幣百萬元)	
長三角區域	1,437	44.0%
大灣區	754	23.1%
大西南區域	677	20.7%
其他區域	399	12.2%
	<hr/>	<hr/>
合計	3,267	100%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(二) 銷售成本

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間的銷售成本較二零二四年同期減少約人民幣10,959.6百萬元(或約69.7%)至人民幣4,767.7百萬元，主要是由於交付面積較二零二四年同期有所減少所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	變動 %
總銷售成本	4,767,682	15,727,236	(69.7)
— 物業開發	4,760,341	15,688,885	(69.7)
— 物業經營	7,341	38,351	(80.9)

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣167.5百萬元(二零二四年同期約為人民幣394.5百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二四年同期減少約57.6%。

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣252.5百萬元(二零二四年同期約為人民幣367.7百萬元)，較二零二四年同期減少約31.3%，主要是由於人工成本減少所致。

(四) 財務成本

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間財務成本淨額減少至約人民幣193.8百萬元(二零二四年同期約為人民幣1,126.4百萬元)。

(五) 稅項

本集團截至二零二五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，土地增值稅淨額為人民幣401.4百萬元，而企業所得稅淨額為人民幣0.3百萬元。

(六) 流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣207,215.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣212,585.9百萬元)，其中流動資產約為人民幣153,229.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣157,726.1百萬元)。負債總額約為人民幣183,697.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣187,780.7百萬元)，其中流動負債約為人民幣147,532.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣157,760.8百萬元)。權益總額約為人民幣23,518.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣24,805.2百萬元)，其中權益股東應佔權益總額為人民幣19,125.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣20,237.4百萬元)。

於二零二五年六月三十日，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

截至二零二五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)。

於二零二五年六月三十日，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。

本公司於截至二零二五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，包括審閱本集團二零二五年中期業績公告及截至二零二五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二零二五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二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四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二零二五年中期報告，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，二零二五年八月二十七日

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。