

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)

截至二零二一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

- 權益合約銷售額為人民幣736.4億元，同比增長58.9%。
- 收入為人民幣351.7億元，同比增長13.3%。
- 本公司擁有人應佔核心溢利^{註1}為人民幣55.8億元，較去年同期增長4.6%。
- 淨利潤為人民幣65.0億元。核心溢利為人民幣58.6億元，核心溢利率為16.7%。
- 現金及銀行存款餘額為人民幣420.6億元，淨負債率為60.8%，資產負債比率(扣除預收賬款後)為69.0%，現金短債比為1.85倍，「三道紅線」指標保持全部綠檔。財務持續穩健，惠譽確認本公司的國際信用評級為BB，展望調升為正面。穆迪調升本公司的評級為Ba2，展望為穩定。
- 融資成本持續下降，期內新增融資成本4.6%。於二零二一年六月三十日，加權平均融資成本5.4%。
- 本集團獲納入恆生ESG50指數，可持續發展成果獲得國際資本市場認可。
- 宣派現金中期股息每股49港仙，派息比率持續穩定，股息總額佔本公司擁有人應佔核心溢利約40%。

^{註1} 核心溢利相當於淨利潤，並經調整投資物業及衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項、股息預提所得稅及以權益結算的購股權費用。

中期業績

龍光集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月期間的未經審核綜合業績，載列如下：

簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------|----|---------------------|---------------------|
| | | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | | (未經審核) | (未經審核) |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 3 | 35,165,316 | 31,034,969 |
| 銷售成本 | | <u>(25,700,116)</u> | <u>(20,100,618)</u> |
| 毛利 | | 9,465,200 | 10,934,351 |
| 其他收入及收益淨額 | 3 | 1,105,822 | 1,065,720 |
| 其他支出 | | (37,707) | (86,364) |
| 銷售及市場推廣支出 | | (840,392) | (664,869) |
| 行政支出 | | (959,497) | (813,093) |
| 投資物業公允價值淨增加 | | 1,297,258 | 1,057,455 |
| 衍生金融工具公允價值淨增加／(減少) | | (158,345) | 29,998 |
| 分佔聯營公司之虧損 | | (30,598) | (33,498) |
| 分佔合資公司之虧損 | | <u>(287,048)</u> | <u>(296,660)</u> |
| 經營所得溢利 | | 9,554,693 | 11,193,040 |
| 財務成本 | 4 | <u>(382,188)</u> | <u>(943,824)</u> |
| 除稅前溢利 | 5 | 9,172,505 | 10,249,216 |
| 所得稅支出 | 6 | <u>(2,672,077)</u> | <u>(3,964,165)</u> |
| 期內溢利 | | <u>6,500,428</u> | <u>6,285,051</u> |
| 以下各項應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 6,181,928 | 6,157,484 |
| 非控股權益 | | <u>318,500</u> | <u>127,567</u> |
| | | <u>6,500,428</u> | <u>6,285,051</u> |
| 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分) | 7 | | |
| 基本 | | <u>112.13</u> | <u>110.28</u> |
| 攤薄 | | <u>111.69</u> | <u>109.41</u> |

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 期內溢利 | 6,500,428 | 6,285,051 |
| 期內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整) | | |
| 期後可能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>324,417</u> | <u>183,787</u> |
| 期內全面收益總額 | <u>6,824,845</u> | <u>6,468,838</u> |
| 以下各項應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 6,506,345 | 6,341,271 |
| 非控股權益 | <u>318,500</u> | <u>127,567</u> |
| | <u>6,824,845</u> | <u>6,468,838</u> |

簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

| | 附註 | 二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|---------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 8 | 33,799,655 | 29,794,064 |
| 其他物業、廠房及設備 | | 164,911 | 159,893 |
| 遞延稅項資產 | | 1,658,137 | 1,455,960 |
| 於聯營公司的投資 | | 3,136,569 | 3,488,649 |
| 於合營公司的投資 | | 14,329,052 | 8,968,781 |
| 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產 | | — | 4,282,980 |
| 資產(跨境擔保安排) | | — | 400,000 |
| 現金及銀行結餘 | | 1,616,112 | 1,829,261 |
| | | <u>54,704,436</u> | <u>50,379,588</u> |
| 非流動資產總額 | | | |
| | | <u>54,704,436</u> | <u>50,379,588</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 126,152,407 | 106,327,001 |
| 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產 | 9 | 59,643,528 | 39,194,772 |
| 可收回稅項 | | 2,889,276 | 2,025,196 |
| 資產(跨境擔保安排) | | 5,962,637 | 4,547,191 |
| 現金及銀行結餘 | | 40,442,979 | 41,039,900 |
| | | <u>235,090,827</u> | <u>193,134,060</u> |
| 流動資產總值 | | | |
| | | <u>235,090,827</u> | <u>193,134,060</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 10 | 52,404,023 | 40,463,391 |
| 合約負債 | | 61,406,436 | 42,484,960 |
| 負債(跨境擔保安排) | | 6,317,160 | 5,376,575 |
| 銀行及其他貸款 | | 7,916,252 | 9,665,437 |
| 優先票據 | | 3,631,503 | 7,192,358 |
| 其他流動負債 | | 11,159,800 | 6,439,252 |
| 應付稅項 | | 9,148,694 | 9,149,363 |
| | | <u>151,983,868</u> | <u>120,771,336</u> |
| 流動負債總額 | | | |
| | | <u>151,983,868</u> | <u>120,771,336</u> |
| 淨流動資產 | | | |
| | | <u>83,106,959</u> | <u>72,362,724</u> |
| 總資產減流動負債 | | | |
| | | <u>137,811,395</u> | <u>122,742,312</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二一年六月三十日

| | 二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | 附註 | |
| 非流動負債 | | |
| 負債(跨境擔保安排) | — | 700,631 |
| 銀行及其他貸款 | 30,759,971 | 23,371,878 |
| 優先票據 | 19,822,472 | 17,933,558 |
| 公司債券 | 11,764,000 | 15,536,000 |
| 遞延稅項負債 | 4,689,339 | 4,528,780 |
| | <u>67,035,782</u> | <u>62,070,847</u> |
| 非流動負債總額 | | |
| | <u>67,035,782</u> | <u>62,070,847</u> |
| 淨資產 | <u>70,775,613</u> | <u>60,671,465</u> |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 436,809 | 436,727 |
| 永久資本證券 | 2,363,346 | 2,363,346 |
| 儲備 | 42,755,932 | 39,603,161 |
| | <u>45,556,087</u> | <u>42,403,234</u> |
| 非控股權益 | <u>25,219,526</u> | <u>18,268,231</u> |
| | <u>70,775,613</u> | <u>60,671,465</u> |
| 權益總額 | <u>70,775,613</u> | <u>60,671,465</u> |

附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1 編製基準及會計政策

本集團截至二零二一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，故應與截至二零二零年十二月三十一日止年度的本集團年度綜合財務報表一併覽閱。

本中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業及衍生金融工具按公允價值計量除外。本中期財務資料乃以人民幣（「**人民幣**」）呈報，而一切價值湊整至最接近千位，除非另行說明。

編製中期財務資料時所採納的會計政策與編製截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團年度綜合財務報表所應用者一致，但不包括本集團就本期間中期財務資料首次於二零二一年採納的下列經修訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」，包括香港會計師公會所頒佈的一切香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）：

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 | <i>利率基準改革 — 第二階段</i> |
| 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 | |
| 香港財務報告準則第16號之修訂本 | |
| 香港財務報告準則第16號之修訂 | <i>Covid-19相關租金寬免</i> |

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

當現有利率基準被可替代無風險利率（「**無風險利率**」）替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債之賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，

該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。本集團於二零二一年六月三十日持有一筆根據香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及新加坡銀行同業拆息以港元及外幣計值的計息銀行及其他借款。由於此等借款的利率於本期間並無以無風險利率替代，該項修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率取代，本集團將於滿足「經濟上等同」標準的前提下採用此實際權宜方法修改有關借貸。

香港財務報告準則第16號的修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就Covid-19疫情直接導致的租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接導致的租金減免，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃對價與緊接該變動前的租賃對價大致相同或低於有關對價；(ii)租賃付款的任何減免僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。

2. 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，其四個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業開發分部開發並銷售住宅物業及零售店舖；
- (b) 開發管理分部從事為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇以及提供裝飾服務，同時為物業買家提供室內裝飾服務；
- (c) 城市更新分部從事出售持作城市開發的土地；及
- (d) 持有經營分部通過出租辦公單位、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。

本集團來自各經營分部的外部客戶的收入載於附註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，即稅前經調整損益之計量。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虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈利、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。

關於可申報分部的資料呈列如下。

截至二零二一年六月三十日止六個月

| (未經審核) | 物業開發 人民幣千元 | 開發管理 人民幣千元 | 城市更新 人民幣千元 | 持有經營 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|----------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 來自外部客戶收入 | 27,667,193 | 4,499,570 | 2,904,631 | 93,922 | 35,165,316 |
| 分部間收入 | — | 7,421,744 | — | 19,928 | 7,441,672 |
| 可申報分部收入 | <u>27,667,193</u> | <u>11,921,314</u> | <u>2,904,631</u> | <u>113,850</u> | <u>42,606,988</u> |
| 可申報分部溢利 | <u>5,364,727</u> | <u>2,742,300</u> | <u>1,741,797</u> | <u>73,835</u> | <u>9,922,659</u> |

截至二零二零年六月三十日止六個月

| (未經審核) | 物業開發 人民幣千元 | 開發管理 人民幣千元 | 城市更新 人民幣千元 | 持有經營 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|----------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|
| 來自外部客戶收入 | 20,616,843 | 4,349,695 | 6,000,000 | 68,431 | 31,034,969 |
| 分部間收入 | — | 7,061,613 | — | 30,923 | 7,092,536 |
| 可申報分部收入 | <u>20,616,843</u> | <u>11,411,308</u> | <u>6,000,000</u> | <u>99,354</u> | <u>38,127,505</u> |
| 可申報分部溢利 | <u>5,029,410</u> | <u>3,415,851</u> | <u>3,750,193</u> | <u>78,090</u> | <u>12,273,544</u> |

可申報分部收入及損益的對賬

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 收入 | | |
| 可申報分部收入 | 42,606,988 | 38,127,505 |
| 分部間收入抵銷 | <u>(7,441,672)</u> | <u>(7,092,536)</u> |
| 綜合收入 | <u>35,165,316</u> | <u>31,034,969</u> |
| 溢利 | | |
| 可申報分部溢利 | 9,922,659 | 12,273,544 |
| 分部間溢利抵銷 | <u>(1,938,913)</u> | <u>(2,612,972)</u> |
| 來自本集團外部客戶的可申報分部溢利 | 7,983,746 | 9,660,572 |
| 其他收入及收益 | 1,105,822 | 1,065,720 |
| 其他開支 | (37,707) | (86,364) |
| 折舊 | (26,044) | (31,751) |
| 財務成本 | (382,188) | (943,824) |
| 分佔聯營公司虧損 | (30,598) | (33,498) |
| 分佔合營公司虧損 | (287,048) | (296,660) |
| 投資物業公允價值淨增加 | 1,297,258 | 1,057,455 |
| 衍生金融工具公允價值淨增加／(減少) | (158,345) | 29,998 |
| 未分配總部以及企業收入及開支 | <u>(292,391)</u> | <u>(172,432)</u> |
| 綜合除稅前溢利 | <u>9,172,505</u> | <u>10,249,216</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。

3 收入、其他收入及收益淨額

本集團的收入分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 與客戶訂約的收入 | | |
| 物業開發* | 27,667,193 | 20,616,843 |
| 開發管理收入 | 4,499,570 | 4,349,695 |
| 城市更新業務收入 | 2,904,631 | 6,000,000 |
| 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 | 93,922 | 68,431 |
| | <u>35,165,316</u> | <u>31,034,969</u> |

- * 截至二零二一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30,140,780,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣22,532,266,000元），包括增值稅人民幣2,473,587,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,797,172,000元）。

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

截至二零二一年六月三十日止六個月

| (未經審核) | 物業開發 人民幣千元 | 開發管理 人民幣千元 | 城市更新 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|-------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 收入確認的時間： | | | | |
| 在某一時間點轉讓的貨品 | 27,667,193 | — | 2,904,631 | 30,571,824 |
| 按時段轉讓的服務 | — | 4,499,570 | — | 4,499,570 |
| 與客戶訂約的收入總額 | <u>27,667,193</u> | <u>4,499,570</u> | <u>2,904,631</u> | <u>35,071,394</u> |

截至二零二零年六月三十日止六個月

| (未經審核) | 物業開發 人民幣千元 | 開發管理 人民幣千元 | 城市更新 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|-------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 收入確認的時間： | | | | |
| 在某一時間點轉讓的貨品 | 20,616,843 | — | 6,000,000 | 26,616,843 |
| 按時段轉讓的服務 | — | 4,349,695 | — | 4,349,695 |
| 與客戶訂約的收入總額 | <u>20,616,843</u> | <u>4,349,695</u> | <u>6,000,000</u> | <u>30,966,538</u> |

下文載列與客戶訂約的收入與分部資料所披露金額的對賬：

截至二零二一年六月三十日止六個月

| (未經審核) | 物業開發 人民幣千元 | 開發管理 人民幣千元 | 城市更新 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 與客戶訂約的收入 | | | | |
| 外部客戶 | 27,667,193 | 4,499,570 | 2,904,631 | 35,071,394 |
| 分部間銷售 | — | 7,421,744 | — | 7,421,744 |
| | <u>27,667,193</u> | <u>11,921,314</u> | <u>2,904,631</u> | <u>42,493,138</u> |
| 分部間調整及抵銷 | — | (7,421,744) | — | (7,421,744) |
| 與客戶訂約的收入總額 | <u>27,667,193</u> | <u>4,499,570</u> | <u>2,904,631</u> | <u>35,071,394</u> |

截至二零二零年六月三十日止六個月

| (未經審核) | 物業開發 人民幣千元 | 開發管理 人民幣千元 | 城市更新 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 與客戶訂約的收入 | | | | |
| 外部客戶 | 20,616,843 | 4,349,695 | 6,000,000 | 30,966,538 |
| 分部間銷售 | — | 7,061,613 | — | 7,061,613 |
| | <u>20,616,843</u> | <u>11,411,308</u> | <u>6,000,000</u> | <u>38,028,151</u> |
| 分部間調整及抵銷 | — | (7,061,613) | — | (7,061,613) |
| 與客戶訂約的收入總額 | <u>20,616,843</u> | <u>4,349,695</u> | <u>6,000,000</u> | <u>30,966,538</u> |

其他收入及收益淨額

本集團其他收入及收益淨額的分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 銀行利息收入 | 344,948 | 223,142 |
| 應收聯營公司及合營公司款項的利息收入 | 473,754 | 613,354 |
| 已收按金沒收收入 | 34,920 | 28,924 |
| 於失去控制權時出售附屬公司的收益淨額 | 3,592 | 4,013 |
| 失去控制權時視作出售附屬公司的(虧損)/收益淨額 | (56,809) | 9,317 |
| 直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於聯營公司及合營公司權益的收益 | 157,038 | — |
| 議價收購的收益或出售合營公司收益淨額 | 59,757 | — |
| 其他 | 88,622 | 186,970 |
| | <u>1,105,822</u> | <u>1,065,720</u> |

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 銀行及其他貸款利息以及其他借款成本 | 1,018,694 | 1,065,536 |
| 優先票據的利息 | 724,891 | 886,702 |
| 公司債券的利息 | 525,955 | 653,708 |
| | <u>2,269,540</u> | <u>2,605,946</u> |
| 並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額 | (1,887,352) | (1,662,122) |
| 減：資本化利息 | <u>382,188</u> | <u>943,824</u> |

5. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入) 以下各項後得出：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 所售物業成本 | 22,220,891 | 16,602,650 |
| 所提供服務成本 | 3,479,225 | 3,497,968 |
| 折舊 | 42,586 | 40,633 |
| 減：資本化金額 | <u>(16,542)</u> | <u>(8,882)</u> |
| | <u>26,044</u> | <u>31,751</u> |
| 以權益結算的購股權開支 | 19,230 | 54,027 |
| 利息收入： | | |
| — 銀行現金 | (344,948) | (223,142) |
| — 應收一間聯營公司及合營公司款項 | (473,754) | (613,354) |
| 於失去控制權時出售附屬公司的收益淨額 | (3,592) | (4,013) |
| 失去控制權時視作出售附屬公司的虧損／(收益) 淨額 | 56,809 | (9,317) |
| 直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於聯營公司及合營公司 權益的收益 | (157,038) | — |
| 議價收購的收益或出售合營公司收益淨額 | (59,757) | — |
| 出售其他物業、廠房及設備項目的收益淨額 | (569) | (27) |
| 匯兌差額淨額 | <u>3,235</u> | <u>8,726</u> |

6. 所得稅

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間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。中國內地應課稅利潤稅按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 期內即期開支： | | |
| 中國企業所得稅 | 1,749,206 | 3,217,426 |
| 中國土地增值稅 | 678,773 | 802,586 |
| 預扣稅 | <u>150,000</u> | <u>110,000</u> |
| | 2,577,979 | 4,130,012 |
| 遞延 | <u>94,098</u> | <u>(165,847)</u> |
| 期內稅項開支總額 | <u><u>2,672,077</u></u> | <u><u>3,964,165</u></u> |

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零二一年六月三十日止六個月每股基本盈利金額的計算基於母公司擁有人應佔期內溢利（根據與永續資本證券有關的分派進行調整），以及期內已發行的5,447,738,146股（截至二零二零年六月三十日止六個月：5,511,445,687股）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。

截至二零二一年六月三十日止六個月每股攤薄盈利的計算基於母公司擁有人應佔期內溢利（根據與永續資本證券有關的分派進行調整）。用於計算普通股的加權平均數為用於計算每股基本盈利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。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 盈利 | | |
| 母公司擁有人應佔溢利 | 6,181,928 | 6,157,484 |
| 有關永續資本證券的分派 | <u>(79,419)</u> | <u>(83,785)</u> |
| 每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利 | <u>6,102,509</u> | <u>6,073,699</u> |
| | 股份數目 | |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零二一年 (未經審核) 千股 | 二零二零年 (未經審核) 千股 |
| 股份 | | |
| 每股基本盈利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 | 5,442,228 | 5,507,586 |
| 攤薄影響 — 普通股加權平均數： | | |
| 購股權 | <u>21,501</u> | <u>43,634</u> |
| 每股攤薄盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數 | <u>5,463,729</u> | <u>5,551,220</u> |

8. 投資物業

本集團的所有投資物業及在建投資物業均已於二零二一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、漢華評值(上海)資產評估有限公司以及沃克森(北京)國際資產評估有限公司進行的估值重估。

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)；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1,297,258,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,057,455,000元)，投資物業及在建投資物業的添置為人民幣1,071,704,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣151,293,000元)、在建物業轉作在建投資物業為人民幣1,647,276,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)以及無其他物業、廠房及設備轉作投資物業(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣681,857,000元)。

9. 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、提供建築服務及裝飾服務以及銷售持作開發的土地。

買方按照有關買賣協議的條款支付銷售物業及銷售持作開發的土地的代價。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業及提供物業管理服務支付每月／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(應收聯營公司及合營公司款項除外)(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

| | 二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 當前至30天 | 1,189,221 | 737,062 |
| 31天至90天 | 118,043 | 289,126 |
| 91天至180天 | 131,753 | 5,134 |
| 181天至365天 | 518,021 | 7,621 |
| | <u>1,957,038</u> | <u>1,038,943</u> |

10. 貿易及其他應付款項

於二零二一年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣23,319,624,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣21,683,379,000元)。於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

| | 二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 當前至30天 | 4,671,812 | 5,658,896 |
| 31天至90天 | 5,653,248 | 5,891,352 |
| 91天至180天 | 4,731,762 | 2,984,200 |
| 181天至365天 | 5,155,094 | 3,862,533 |
| 超過365天 | 3,107,708 | 3,286,398 |
| | <u>23,319,624</u> | <u>21,683,379</u> |

貿易應付款項不計息。

11. 股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 宣派中期股息 — 每股普通股49港仙 (截至二零二零年六月三十日止六個月：每股普通股43港仙) | <u>2,254,350</u> | <u>2,139,027</u> |

中期股息並未於報告期末確認為負債。

12. 報告期後事件

於二零二一年七月六日，本公司發行於二零二六年到期的本金額為300,000,000美元的綠色優先票據。綠色優先票據按年利率4.7%計息，利息於每半年期末支付。優先票據到期日為二零二六年七月六日。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

於二零二一年八月二十三日，深圳市龍光控股有限公司（「深圳龍光」）於上海證券交易所公開發行境內公司債券。本金額為人民幣1,500,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.7%，境內公司債券的年期為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

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**」）提呈本集團截至二零二一年六月三十日止（「**期內**」）之中期業績。

業務回顧

二零二一年上半年，全球性新型冠狀病毒疫情（「**新冠疫情**」）繼續蔓延，但全球經濟有所回升。面對複雜的國際環境，中國中央政府統籌推進疫情防控和經濟社會發展，堅持以供給側結構性改革和經濟結構優化為主線，通過多方面有力措施持續擴大國內有效需求，中國經濟穩中向好，**GDP**同比增長12.7%。

基於優質充裕的土地儲備和強大的戰略執行力，本集團業績保持穩定，展示出穿越週期的發展能力。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團實現權益合約銷售額約人民幣736.4億元，較去年同期增長約58.9%，有信心完成二零二一年全年銷售目標。期內確認收入約為人民幣351.7億元，較去年同期增長約13.3%。毛利約為人民幣94.7億元，毛利率為26.9%。本公司擁有人應佔核心利潤約為人民幣55.8億元，盈利能力保持穩定。建議派中期股息每股49港仙，相當於本公司擁有人應佔核心利潤約40%。

一直以來，集團致力於建立良好穩健的資本結構，維持綠檔地位，為未來長期持續發展打好堅實基礎。集團國際信用評級再獲調升，惠譽確認本集團評級為**BB**，展望調升為正面。此外，穆迪調升本集團的國際信用評級為**Ba2**，彰顯出資本市場對公司發展成果的高度認可。集團平均融資成本持續下降，期內新增借貸平均成本為4.60%，期末加權平均借貸成本為5.40%，淨債項權益比率為60.8%。未來，本集團將不斷探索多元化的低成本融資渠道，確保集團能夠持續穩健發展。

期內，本集團繼續聚焦粵港澳大灣區及長三角等中國最具價值的核心都市圈，銷售保持持續增長，其中長三角區域銷售額同比增長215%。本集團總土儲面積為8,556萬平方米，主要位於粵港澳大灣區和長三角區域的一二線城市，保障集團未來保持穩定業績。

城市更新是集團優質土地儲備的重要來源，具有鮮明的差異化競爭優勢，本集團擁有城市更新專業團隊，深度瞭解粵港澳大灣區地方政策、產業和人口的城市規劃。報告期末，集團城市更新業務佈局11個城市，主要位於粵港澳大灣區核心城市。

本集團產品力持續提升。期內，深圳龍光·玖鑽、南寧龍光·錦麟玖璽斬獲國際權威的繆斯國際設計鉑金獎，嘉善龍光·玖宸佳苑摘得繆斯國際設計金獎。憑藉設計上的創新，深圳龍光·玖龍臺、深圳龍光·玖悅臺、嘉善龍光·玖宸佳苑三項目斬獲London Outstanding Property Award倫敦傑出地產大獎(OPAL)建築設計類二零二零WINNER獎項。

集團持續踐行「城市綜合服務商」定位，與城市同發展，與時代共奮進，與客戶、合作夥伴、投資者及其他利益相關者攜手推動ESG戰略，履行企業公民責任。本集團在產品質量、企業管治、綠色發展、公益投資、員工關懷等多個維度全面發力，不斷提升環境保護、社會責任和治理水平，持續完善可持續發展戰略。二零二一年七月，本集團首次成功發行300,000,000美元綠色優先票據。本集團慈善捐款總額位居2021中國慈善企業榜第9位(國家民政部指導、公益時報主辦)，所捐款項主要用於捐資助學、扶貧濟困及新冠疫情防控等領域。

在品牌及企業榮譽方面，集團榮列《福布斯》2021年度「全球上市公司2000強」第748位，排名較去年再次上升25位。集團並榮獲第十八屆(2021)藍籌年會盈利能力10強企業，以及億翰智庫頒佈的「投資價值十強」等多項殊榮。於二零二一年八月，集團獲納入恆生ESG50指數，可持續發展成果獲得國際資本市場認可。

資本市場方面，龍光集團獲得花旗、瑞銀、中金、美銀證券、星展銀行、海通國際證券、建銀國際等多家國內外大行一致推薦。同時，龍光集團穩健的財務狀況和綜合實力亦受國內外評級機構的高度認同。龍光集團現為恆生綜合大型股指數、恆生大灣區指數、恆生高股息率指數、恆生股息率智選指數，MSCI中國全股票指數及富時Shariah全球股票指數成份股。國際權威評級機構惠譽(Fitch)，標準普爾(Standard & Poor's)及穆迪(Moody's)分別給予集團BB(展望正面)，BB(展望穩定)和Ba2(展望穩定)的評級。聯合評級國際有限公司和中國誠信(亞太)信用評級有限公司給予集團「BBB-」的投資級境外評級。中誠信國際信用評級有限公司及聯合資信評估股份有限公司繼續給予本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司「AAA」最高信用評級。

未來展望

集團將持續鞏固提升「城市綜合服務商」地位，堅持區域深耕戰略，建立立足地產產業鏈的綜合商業模式，多維度滿足城市居民需求。基於優質充裕的土儲和強大的戰略執行力，本集團將繼續完善粵港澳大灣區，長三角都市圈，西南城市群和中部城市群的全國性佈局，充分發揮城市更新業務的差異化競爭優勢，並培育多元化收入來源，為投資者創造長期價值。

集團股份獎勵計劃與業績掛鉤，設立信託進行專業管理，總獎勵股份最高可達到本公司已發行股份總數的3%，有效期15年。該計劃的推出，有助於吸引、激勵、保留優秀核心人才，鞏固職業經理人共創共享價值機制，提升企業核心競爭力，推動集團長期持續發展。

隨著房地產行業加速整合，憑籍于房地產行業豐富的運營經驗，本集團未來將積極把握土地收購機遇，多渠道增加優質土地儲備，全面提升項目的產品力，不斷增強市場競爭力及滲透率，成為領先的城市綜合服務商。

致謝

本人藉此機會代表董事會對本集團全體股東、投資者、合作伙伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心的謝意。本集團的穩建持續發展，全賴管理層的領導，以及全體員工的貢獻。集團未來將繼續努力，遵循透明、健康、公正的發展價值觀，追求有質量、可持續的穩健增長。

主席

紀海鵬

香港

二零二一年八月二十六日

管理層討論與分析

業務回顧

整體回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣35,165.3百萬元，較二零二零年同期增長約13.3%。毛利為人民幣9,465.2百萬元。母公司擁有人應佔純利為人民幣6,181.9百萬元，較二零二零年同期增長約0.4%。核心溢利為人民幣5,855.1百萬元，較二零二零年同期上升約7.2%。每股基本盈利為人民幣112.13分（二零二零年同期：人民幣110.28分）。於二零二一年六月三十日，本集團的淨債項與權益比率為60.8%。

物業開發

合約銷售

二零二一年上半年，本公司繼續在大灣區及長三角地區發揮其市場優勢，取得不俗的銷售業績。截至二零二一年六月三十日止期間，本集團實現權益合約銷售約人民幣73,636.7百萬元，較二零二零年同期上升了約58.9%。二零二一年上半年的權益合約銷售中，大灣區、西南地區、長三角地區、新加坡及其他區域佔比分別約為64.3%、12.3%、7.4%、1.8%及14.2%。主要合約銷售來自於大灣區、西南地區及長三角地區。其中大灣區的合約銷售主要來自深圳前海新區地鐵5號線前海公園站地鐵上蓋項目的前海天境。於二零二一年下半年，本集團重點推出的項目有深圳龍光總部中心、惠州龍光城、上海臨港新城及上海龍光天境。

預計該等項目將為本集團帶來理想的銷售業績，由於該等項目土地成本較低，售價符合本集團預期，因而未來將為本集團帶來收入及盈利。

| 區域 | 二零二一年上半年權益合約銷售 | | | | |
|-------|--------------------|-------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| | 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 | 47,363 | 64.3% | 1,897,311 | 48.6% | 24,719 |
| 西南地區 | 9,045 | 12.3% | 647,638 | 16.6% | 13,737 |
| 長三角地區 | 5,423 | 7.4% | 256,689 | 6.6% | 20,699 |
| 新加坡 | 1,306 | 1.8% | 14,482 | 0.4% | 90,173 |
| 其他區域 | 10,500 | 14.2% | 1,088,841 | 27.8% | 9,343 |
| 合計 | <u>73,637</u> | <u>100%</u> | <u>3,904,961</u> | <u>100%</u> | <u>18,589</u> |

附註：

1. 不包含車位

新開工項目

二零二一年上半年，本集團共有33個項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積約為5.6百萬平方米。

竣工項目

二零二一年上半年，本集團有24個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為3.6百萬平方米。

發展中項目

於二零二一年六月三十日，本集團共有119個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為26.2百萬平方米。

土地儲備

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團透過公開市場招拍掛的方式新獲取項目27個，應佔權益總建築面積為3,633,354平方米。

二零二一年上半年透過公開市場招拍掛新收購項目列表

| 區域 | 地盤面積 (平方米) | 應佔權益 總建築面積 (平方米) |
|----------|---------------|------------------------|
| 深圳 | 31,552 | 428,982 |
| 惠州 | 27,646 | 57,706 |
| 佛山 | 83,176 | 264,201 |
| 珠海／中山／江門 | 94,132 | 253,879 |
| 粵港澳大灣區小計 | 236,506 | 1,004,768 |
| 長三角區域 | 721,104 | 1,435,839 |
| 西南區域 | 147,022 | 564,037 |
| 中部區域 | 117,495 | 150,161 |
| 其他區域 | 148,292 | 478,549 |
| 合計 | 1,370,419 | 3,633,354 |

於二零二一年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為85,557,351平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣5,382元，若以貨值計算，粵港澳大灣區及長三角區域佔比約為85%。

於二零二一年六月三十日的土地儲備

| | 建築面積 (平方米) | 佔比 |
|----------------|--------------------------|----------------------|
| 深圳／惠州／東莞 | 24,374,369 | 28.5% |
| 廣州／佛山／肇慶 | 18,325,312 | 21.4% |
| 珠海／中山／江門 | 16,953,643 | 19.8% |
| 香港 | 41,805 | 0.1% |
| 粵港澳大灣區小計 | <u>59,695,129</u> | <u>69.8%</u> |
| 西南區域 | 13,810,931 | 16.1% |
| 長三角區域 | 2,574,818 | 3.0% |
| 中部區域 | 150,161 | 0.2% |
| 新加坡 | 92,286 | 0.1% |
| 其他區域 | <u>9,234,026</u> | <u>10.8%</u> |
| 總計 | <u><u>85,557,351</u></u> | <u><u>100.0%</u></u> |
| 土地成本(人民幣元／平方米) | <u><u>5,382</u></u> | |

財務回顧

表現摘要

| | 截至六月三十日止六個月期間 | | |
|--|-------------------|----------------|---------|
| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 | 變動 % |
| 收入 | 35,165,316 | 31,034,969 | 13.3 |
| 其中：物業開發 | | | |
| — 已交付物業收入 | 27,667,193 | 20,616,843 | 34.2 |
| — 已交付物業建築面積(平方米) ¹ | 1,823,474 | 1,265,658 | 44.1 |
| — 已交付物業平均售價 ¹ (人民幣元/平方米) | 15,119 | 17,137 | -11.8 |
| 開發管理收入 | 4,499,570 | 4,349,695 | 3.4 |
| 城市更新業務收入 | 2,904,631 | 6,000,000 | -51.6 |
| 持有經營收入 | 93,922 | 68,431 | 37.3 |
| 毛利 | 9,465,200 | 10,934,351 | -13.4 |
| 期內溢利 | | | |
| — 母公司擁有人應佔 | 6,181,928 | 6,157,484 | 0.4 |
| — 非控股權益應佔 | 318,500 | 127,567 | 149.7 |
| — 合計 | 6,500,428 | 6,285,051 | 3.4 |
| 核心溢利⁽¹⁾ | | | |
| — 母公司擁有人應佔 | 5,581,560 | 5,334,395 | 4.6 |
| — 非控股權益應佔 | 273,500 | 127,567 | 114.4 |
| — 合計 | 5,855,060 | 5,461,962 | 7.2 |

| | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 | 變動 % |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|---------|
| 總資產 | 289,795,263 | 243,513,648 | 19.0 |
| 現金及銀行結餘 | 42,059,091 | 42,869,161 | -1.9 |
| 銀行及其他借貸總額 ² | 85,053,998 | 80,138,483 | 6.1 |
| 權益總額 | 70,775,613 | 60,671,465 | 16.7 |
| 母公司擁有人應佔權益總額 | 45,556,087 | 42,403,234 | 7.4 |

主要財務比率

| | | |
|-------------------------|-------|-------|
| 毛利率 ⁽²⁾ | 26.9% | 30.0% |
| 核心溢利率 ⁽³⁾ | 16.7% | 17.4% |
| 淨債項與權益比率 ⁽⁴⁾ | 60.8% | 61.4% |
| 負債與資產比率 ⁽⁵⁾ | 69.0% | 69.8% |

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券。
- (1) 核心溢利：淨利潤，並經調整投資物業和衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項、股息預提所得稅及以權益結算的購股權開支
- (2) 毛利率：毛利 ÷ 收入 * 100%
- (3) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收入 * 100%
- (4) 淨債項與權益比率：(銀行及其他借貸總額 — 現金及銀行結餘) ÷ 權益總額 * 100%
- (5) 負債與資產比率：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%

物業開發收入

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，物業開發收入約為人民幣27,667.2百萬元，較二零二零年同期物業開發收入約人民幣20,616.8百萬元增長約34.2%。截至二零二一年六月三十日止六個月期間已交付面積(不包含車位)為1,823,474平方米，較二零二零年同期1,265,658平方米增加44.1%。二零二一年上半年的物業開發收入分別來自大灣區、西南地區、長三角地區、新加坡及其他區域，佔比分別約為65.6%、15.3%、7.4%、4.3%及7.4%。

| 區域 | 二零二一年上半年物業開發收入 | | | | |
|-------|--------------------|-------------|------------------|-------------|------------------------|
| | 金額 (人民幣 百萬元) | 佔比 | 總建築面積 | 佔比 | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
| 大灣區 | 18,160 | 65.6% | 1,070,134 | 58.7% | 16,851 |
| 西南區域 | 4,235 | 15.3% | 416,567 | 22.8% | 10,149 |
| 長三角地區 | 2,046 | 7.4% | 131,692 | 7.2% | 15,342 |
| 新加坡 | 1,190 | 4.3% | 15,034 | 0.8% | 79,185 |
| 其他區域 | 2,036 | 7.4% | 190,047 | 10.5% | 11,031 |
| 合計 | <u>27,667</u> | <u>100%</u> | <u>1,823,474</u> | <u>100%</u> | |

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積

(一) 收入

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣35,165.3百萬元，較二零二零年同期增加約人民幣4,130.3百萬元(或約13.3%)，主要是由於物業開發收入以及城市更新業務收入較二零二零年同期增加。截至二零二一年六月三十日止六個月期間物業開發收入約為人民幣27,667.2百萬元，較二零二零年同期約人民幣20,616.8百萬元增長約34.2%。

按項目劃分的物業開發收入詳情如下：

| | 截至六月三十日止六個月期間 | | | |
|-------------|---------------|-------------|-----------|-------------|
| | 二零二一年 | | 二零二零年 | |
| | 面積 平方米 | 金額 人民幣千元 | 面積 平方米 | 金額 人民幣千元 |
| 珠海玖譽灣 | 137,059 | 3,136,258 | — | — |
| 東莞長安江南大境 | 78,762 | 2,419,270 | — | — |
| 佛山尚水華府 | 122,928 | 2,115,644 | — | — |
| 惠州龍光城 | 124,613 | 1,667,126 | 87,825 | 1,187,768 |
| 珠海玖龍璽 | 36,224 | 1,447,332 | 61,299 | 2,071,389 |
| 佛山紫尚苑 | 61,259 | 1,346,804 | — | — |
| 佛山綠璟瓏府 | 63,148 | 1,275,667 | — | — |
| 新加坡悅湖苑 | 15,034 | 1,190,466 | 15,911 | 315,209 |
| 嘉善玖悅華府 | 71,670 | 1,087,268 | — | — |
| 南寧水悅龍灣御江 | 117,238 | 1,022,872 | — | — |
| 河源龍光城 | 189,070 | 1,021,731 | — | — |
| 肇慶玖譽城 | 140,727 | 973,467 | — | — |
| 嘉善江南雅境里 | 53,213 | 840,859 | — | — |
| 眉山玖龍郡 | 80,178 | 780,045 | — | — |
| 肇慶玖龍山 | 103,176 | 752,627 | — | — |
| 成都龍光世紀中心 | 67,218 | 732,971 | — | — |
| 佛山龍光碧桂園悅府 | 63,566 | 687,624 | 43,717 | 384,412 |
| 柳州玖瓏府 | 63,842 | 489,194 | 36,415 | 316,474 |
| 珠海九龍匯國際文創中心 | 21,476 | 452,465 | — | — |
| 佛山瓏濱熙園 | 13,851 | 437,941 | — | — |
| 南寧印象愉景灣 | 63,610 | 432,716 | — | — |

截至六月三十日止六個月期間

| | 二零二一年 | | 二零二零年 | |
|---------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 面積 平方米 | 金額 人民幣千元 | 面積 平方米 | 金額 人民幣千元 |
| 佛山玖雲熙園 | 39,215 | 400,237 | — | — |
| 惠州天禧 | 39,718 | 348,637 | 84,563 | 728,554 |
| 南寧玖譽湖 | 2,318 | 311,081 | — | — |
| 深圳玖龍台 | 2,434 | 209,632 | 78,742 | 3,866,418 |
| 南寧玖譽湖林湖 | — | 164,141 | — | — |
| 南寧天曜 | 9,065 | 146,691 | — | — |
| 佛山瓏濱嘉園 | 4,329 | 130,872 | — | — |
| 深圳玖鑽 | 2,800 | 114,910 | 9,064 | 476,802 |
| 南寧龍光世紀 | 7,623 | 100,894 | 6,759 | 118,425 |
| 蘇州玖譽灣 | 5,822 | 97,906 | 26,278 | 529,973 |
| 嘉善嘉興玖譽灣 | 863 | 16,133 | 31,061 | 632,738 |
| 潮州陽光水岸 | 271 | 14,050 | 36,338 | 417,473 |
| 嘉善嘉興玖龍府 | 124 | 3,577 | 31,263 | 561,971 |
| 東莞虎門玖龍璽 | 19 | 1,310 | 40,574 | 902,385 |
| 成都新津玖龍府 | 114 | 1,282 | 66,630 | 644,655 |
| 惠州玖龍府 | 94 | 1,145 | 151,521 | 1,753,042 |
| 南寧玖瓏台 | 90 | 912 | 194,322 | 2,109,594 |
| 惠州玖龍灣 | — | — | 95,034 | 1,141,550 |
| 南寧玖譽府 | — | — | 98,612 | 907,254 |
| 其他 | 20,713 | 1,293,436 | 69,730 | 1,550,757 |
| 合計 | <u>1,823,474</u> | <u>27,667,193</u> | <u>1,265,658</u> | <u>20,616,843</u> |

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積

(二) 銷售成本

本集團銷售成本較二零二零年同期增加約人民幣5,599.5百萬元(或約27.9%)，主要是由於業務規模較二零二零年同期有所增加所致。成本的主要構成如下：

| | 截至六月三十日止六個月期間 | | |
|----------|-------------------|----------------|---------|
| | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 | 變動 % |
| 總銷售成本 | 25,700,116 | 20,100,618 | 27.9 |
| — 物業開發 | 21,077,085 | 14,817,221 | 42.2 |
| — 持有經營 | 33,788 | 15,240 | 121.7 |
| — 開發管理 | 3,445,437 | 3,482,728 | -1.1 |
| — 城市更新業務 | 1,143,806 | 1,785,429 | -35.9 |

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣840.4百萬元(二零二零年同期約為人民幣664.9百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二零年同期增加約26.4%。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣959.5百萬元(二零二零年同期約為人民幣813.1百萬元)，較二零二零年同期上升約18.0%，主要是由於人工成本增加所致。

(四) 經營溢利

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間經營溢利減少人民幣1,638.3百萬元至約人民幣9,554.7百萬元(二零二零年同期：約人民幣11,193.0百萬元)，主要是由於毛利潤減少約人民幣1,469.2百萬元，衍生金融工具之公允價值變動減少約人民幣188.3百萬元，銷售及市場推廣支出增加約人民幣175.5百萬元，以及行政支出約人民幣146.4百萬元，部分被物業投資之公允價值變動增加約人民幣239.8百萬元抵銷。

(五) 財務成本

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣382.2百萬元(二零二零年同期約為人民幣943.8百萬元)，主要是由於融資利率下降及資本比率增加所致。新增借貸的平均年利率為4.6%及期末加權平均借貸年利率為5.4%。

(六) 稅項

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間稅項包含企業所得稅(「**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企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣1,993.3百萬元及人民幣678.8百萬元(二零二零年同期：約為人民幣3,161.6百萬元及人民幣802.6百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣5,855.1百萬元，較二零二零年同期上升約人民幣393.1百萬元或7.2%。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間核心溢利率約為16.7%(二零二零年同期約為17.6%)。

(八) 流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣289,795.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣243,513.6百萬元)，其中流動資產約為人民幣235,090.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣193,134.1百萬元)。負債總額約為人民幣219,019.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣182,842.2百萬元)，其中非流動負債約為人民幣67,035.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣62,070.8百萬元)。權益總額約為人民幣70,775.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣60,671.5百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣45,556.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣42,403.2百萬元)。

於二零二一年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣42,059.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣42,869.2百萬元)，銀行及其他借貸總額約人民幣85,054.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣80,138.5百萬元)。於二零二一年六月三十日，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。

(九) 融資活動

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團成功發行兩批合共為600,000,000美元的優先票據。第一批優先票據總額為300,000,000美元，票面利率4.5%，到期日為二零二八年一月十三日。第二批優先票據總額為300,000,000美元，票面利率4.25%，到期日為二零二五年七月十二日。

此外，截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團於中國的附屬公司深圳龍光已發行本金總額為人民幣17.74億元的境內公司債券，票面利率介乎4.8%至4.9%。

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

截至二零二一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。

本公司於截至二零二一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，包括審閱本集團二零二一年中期業績公告及截至二零二一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」）。經作出具體查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二一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

董事會宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的現金中期股息每股49港仙（「中期股息」）（截至二零二零年六月三十日止六個月：每股43港仙）。

中期股息將於二零二一年十二月三日（星期五）派付予二零二一年十一月十八日（星期四）名列本公司股東名冊的本公司股東。

暫停辦理股東登記

為確定有資格獲派中期股息的股東，本公司將由二零二一年十一月十六日（星期二）至二零二一年十一月十八日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件須不遲於二零二一年十一月十五日（星期一）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以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

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二零二一年中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東並刊登於聯交所網站(<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，二零二一年八月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為紀海鵬先生、賴卓斌先生、肖旭先生及鍾輝紅先生；本公司非執行董事為紀凱婷女士；本公司獨立非執行董事為張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生。