

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)

截至二零二零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

- 母公司擁有人應佔淨利潤為人民幣61.575億元，較去年同期增長20.1%。母公司擁有人應佔核心溢利*達人民幣53.344億元，較去年同期增長18.3%。
- 淨利潤為人民幣62.851億元，核心溢利為人民幣54.62億元，核心溢利率為17.6%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的權益合同銷售額較上年同期上升約12.1%至人民幣463.544億元。
- 收入為人民幣310.35億元，較去年同期增長14.9%。
- 於二零二零年六月三十日，現金及銀行結餘為人民幣419.04億元。淨債務權益比保持在68.3%的穩健水平。
- 宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的現金中期股息每股43港仙。股息總額佔母公司擁有人應佔核心溢利約40%。

* 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。

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」)截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3	31,034,969	27,021,708
銷售成本		<u>(20,100,618)</u>	<u>(17,629,310)</u>
毛利		10,934,351	9,392,398
其他收入及收益	3	1,065,720	1,367,105
其他費用		(86,364)	(1,846)
銷售及營銷開支		(664,869)	(684,898)
行政開支		(813,093)	(627,123)
投資物業公允價值淨增加	8	1,057,455	787,879
衍生金融工具公允價值淨增加		29,998	27,952
分佔聯營公司虧損		(33,498)	(35,321)
分佔合營公司虧損		<u>(296,660)</u>	<u>(42,434)</u>
經營溢利		11,193,040	10,183,712
財務成本	4	<u>(943,824)</u>	<u>(826,332)</u>
除稅前溢利	5	10,249,216	9,357,380
所得稅開支	6	<u>(3,964,165)</u>	<u>(4,067,019)</u>
期內溢利		<u>6,285,051</u>	<u>5,290,361</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		6,157,484	5,128,402
非控股權益		<u>127,567</u>	<u>161,959</u>
		<u>6,285,051</u>	<u>5,290,361</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>110.28</u>	<u>91.87</u>
攤薄		<u>109.41</u>	<u>90.45</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<u>6,285,051</u>	<u>5,290,361</u>
期內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後期間可能重新分類至損益的項目：		
換算實體財務報表的匯兌差額	<u>183,787</u>	<u>21,856</u>
期內全面收益總額	<u>6,468,838</u>	<u>5,312,217</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	<u>6,341,271</u>	<u>5,150,258</u>
非控股權益	<u>127,567</u>	<u>161,959</u>
	<u>6,468,838</u>	<u>5,312,217</u>

簡明綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 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	28,512,010	26,604,198
其他物業、廠房及設備		518,869	891,954
遞延稅項資產		1,283,816	914,263
於聯營公司的投資		3,375,276	3,460,487
於合營公司的投資		11,441,540	13,934,196
現金及銀行結餘		1,752,827	980,543
非流動資產總額		<u>46,884,338</u>	<u>46,785,641</u>
流動資產			
存貨		81,918,375	86,351,810
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	9	62,592,650	31,327,794
可收回稅項		1,471,892	1,254,170
資產(跨境擔保安排)		7,198,833	566,140
現金及銀行結餘		40,151,209	39,724,570
流動資產總額		<u>193,332,959</u>	<u>159,224,484</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	58,841,733	56,166,909
合同負債		31,694,987	26,030,052
負債(跨境擔保安排)		7,942,921	921,994
銀行及其他貸款		10,945,625	9,443,571
優先票據		8,303,824	3,128,150
其他流動負債		11,871,177	17,024,670
應付稅項		7,936,815	6,381,743
流動負債總額		<u>137,537,082</u>	<u>119,097,089</u>
淨流動資產		<u>55,795,877</u>	<u>40,127,395</u>
總資產減流動負債		<u>102,680,215</u>	<u>86,913,036</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二零年六月三十日

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他貸款	16,836,362	13,503,512
優先票據	16,202,964	18,195,653
公司債券	13,418,000	8,382,000
遞延稅項負債	3,999,505	3,837,852
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	50,456,831	43,919,017
	<hr/>	<hr/>
淨資產	52,223,384	42,994,019
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	436,677	435,167
永續資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	34,769,878	31,395,904
	<hr/>	<hr/>
	37,569,901	34,194,417
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	14,653,483	8,799,602
	<hr/>	<hr/>
權益總額	52,223,384	42,994,019
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1 編製基準及會計政策

本集團截至二零二零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，故應與截至二零一九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二零一九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二零二零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3號之修訂	<i>業務的定義</i>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號之修訂	<i>利率基準改革</i>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	<i>重大的定義</i>

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清業務的定義並提供有關額外指引。修訂澄清，就被視為業務之一組綜合活動及資產而言，必須至少包括投入及實質流程以共同為創造產出之能力作出重大貢獻。業務之存在毋須包括所有投入及為創造產出而進行之流程。修訂刪除有關市場參與者能否收購業務及繼續供應產出之評估。取而代之，重點放在所收購投入及所收購實質流程是否共同對創造產出之能力作出重大貢獻。修訂亦縮窄產出之定義，將重點放在向客戶提供之貨品或服務、投資收入或日常活動所得其他收益。此外，修訂提供指引，以評估所收購流程是否實質，並引入可選擇進行之公允價值集中測試，以便簡化評估所收購一組活動及資產是否不屬業務。

本集團已前瞻性地將修訂(包括應用可選用之公允價值集中程度測試)應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件。本集團已於本期間就收購附屬公司釐定業務時考慮香港財務報告準則第3號之修訂。

- (b) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂對本集團中期財務資料並無造成任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供了重要的新定義。新定義指出，倘資料遺漏、錯誤或模糊可合理地預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該資料屬重要。該等修訂澄清了重要性將取決於關於資料的性質或重要級別。如果可以合理地預期會影響主要使用者的決策，則資料的錯誤陳述屬重要。該等修訂對本集團中期財務資料並無造成任何重大影響。

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) 物業發展分部開發並銷售住宅物業及零售店舖；
- (b) 物業租賃分部通過出租辦公單位及零售店舖賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利；
- (c) 建築及裝飾合同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；及
- (d) 城市更新業務分部從事出售持作開發的土地。

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。

截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築及裝飾合同 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的總收入	20,735,094	71,771	4,358,326	6,000,000	31,165,191
減：銷售相關稅項	(118,251)	(3,340)	(8,631)	—	(130,222)
來自外部客戶淨收入	20,616,843	68,431	4,349,695	6,000,000	31,034,969
分部間收入	—	30,923	7,061,613	—	7,092,536
可申報分部收入	<u>20,616,843</u>	<u>99,354</u>	<u>11,411,308</u>	<u>6,000,000</u>	<u>38,127,505</u>
可申報分部溢利	<u>5,029,410</u>	<u>78,090</u>	<u>3,415,851</u>	<u>3,750,193</u>	<u>12,273,544</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築及裝飾合同 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的總收入	16,381,860	70,985	5,843,261	4,900,000	27,196,106
減：銷售相關稅項	(155,731)	(306)	(18,361)	—	(174,398)
來自外部客戶淨收入	16,226,129	70,679	5,824,900	4,900,000	27,021,708
分部間收入	—	24,372	3,961,645	—	3,986,017
可申報分部收入	<u>16,226,129</u>	<u>95,051</u>	<u>9,786,545</u>	<u>4,900,000</u>	<u>31,007,725</u>
可申報分部溢利	<u>3,707,676</u>	<u>87,913</u>	<u>2,313,929</u>	<u>2,989,605</u>	<u>9,099,123</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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	38,127,505	31,007,725
分部間收入抵銷	<u>(7,092,536)</u>	<u>(3,986,017)</u>
綜合收入	<u>31,034,969</u>	<u>27,021,708</u>
溢利		
可申報分部溢利	12,273,544	9,099,123
分部間溢利抵銷	<u>(2,612,972)</u>	<u>(827,239)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	9,660,572	8,271,884
其他收入及收益	1,065,720	1,367,105
其他開支	(86,364)	(1,846)
折舊	(31,751)	(33,546)
財務成本	(943,824)	(826,332)
分佔聯營公司虧損	(33,498)	(35,321)
分佔合營公司虧損	(296,660)	(42,434)
投資物業公允價值淨增加	1,057,455	787,879
衍生金融工具公允價值淨增加	29,998	27,952
未分配總部以及企業收入及開支	<u>(172,432)</u>	<u>(157,961)</u>
綜合除稅前溢利	<u>10,249,216</u>	<u>9,357,380</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

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業銷售*	20,735,094	16,381,860
建築及裝飾收入	4,358,326	5,843,261
城市更新業務收入	6,000,000	4,900,000
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	71,771	70,985
	<u>31,165,191</u>	<u>27,196,106</u>
減：銷售相關稅項	<u>(130,222)</u>	<u>(174,398)</u>
	<u><u>31,034,969</u></u>	<u><u>27,021,708</u></u>

* 截至二零二零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22,532,266,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣17,776,078,000元），包括增值稅人民幣1,797,172,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,394,218,000元）。

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及 裝飾收入 人民幣千元	城市更新 業務收入 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>

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及 裝飾收入 人民幣千元	城市更新 業務收入 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	16,226,129	—	4,900,000	21,126,129
按時段轉讓的服務	—	5,824,900	—	5,824,900
與客戶訂約的收入總額	<u>16,226,129</u>	<u>5,824,900</u>	<u>4,900,000</u>	<u>26,951,029</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：

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	建築及 裝飾合約 人民幣千元	城市更新 業務 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><u>20,616,843</u></u>	<u><u>4,349,695</u></u>	<u><u>6,000,000</u></u>	<u><u>30,966,538</u></u>

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	建築及 裝飾合約 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入				
外部客戶	16,226,129	5,824,900	4,900,000	26,951,029
分部間銷售	—	3,961,645	—	3,961,645
	<u>16,226,129</u>	<u>9,786,545</u>	<u>4,900,000</u>	<u>30,912,674</u>
分部間調整及抵銷	—	(3,961,645)	—	(3,961,645)
與客戶訂約的收入總額	<u><u>16,226,129</u></u>	<u><u>5,824,900</u></u>	<u><u>4,900,000</u></u>	<u><u>26,951,029</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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	223,142	256,000
應收一間聯營公司及合營公司款項的利息收入	613,354	476,525
已收按金沒收收入	28,924	30,696
於失去控制權時出售附屬公司的收益淨額	4,013	—
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	9,317	14,047
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	—	239,514
議價收購的收益	—	324,627
其他	186,970	25,696
	<u>1,065,720</u>	<u>1,367,105</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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款的利息以及其他借款費用	1,065,536	1,045,866
優先票據的利息	886,702	676,609
公司債券的利息	653,708	610,068
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,605,946	2,332,543
減：資本化利息	(1,662,122)	(1,506,211)
	<u>943,824</u>	<u>826,332</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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本	16,602,650	13,356,781
所提供服務成本	3,497,968	4,272,529
折舊	40,633	34,831
減：資本化金額	<u>(8,882)</u>	<u>(1,285)</u>
	<u>31,751</u>	<u>33,546</u>
以權益結算的購股權開支	54,027	30,000
利息收入：		
— 銀行現金	(223,142)	(256,000)
— 應收一間聯營公司及合營公司款項	(613,354)	(476,525)
於失去控制權時出售附屬公司的收益淨額	(4,013)	—
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	(9,317)	(14,047)
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	—	(239,514)
議價收購的收益	—	(324,627)
出售其他物業、廠房及設備項目的收益淨額	(27)	(715)
匯兌差額淨額	<u>8,726</u>	<u>1,281</u>

6. 所得稅

由於本集團於截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	3,217,426	2,948,028
中國土地增值稅	802,586	1,072,917
預扣稅	110,000	—
	<u>4,130,012</u>	<u>4,020,945</u>
遞延稅	(165,847)	46,074
期內稅項開支總額	<u><u>3,964,165</u></u>	<u><u>4,067,019</u></u>

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零二零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5,511,445,687股（截至二零一九年六月三十日止六個月：5,491,145,769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（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

截至二零二零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）。用於計算的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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	6,157,484	5,128,402
有關永續資本證券的分派	<u>(83,785)</u>	<u>(83,785)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	<u>6,073,699</u>	<u>5,044,617</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千股	二零一九年 (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	5,507,586	5,491,146
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>43,634</u>	<u>86,397</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>5,551,220</u>	<u>5,577,543</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二零二零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以及沃克森(北京)國際資產評估有限公司的估值進行重估。

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1,057,455,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣787,879,000元)，而投資物業及在建投資物業的添置為人民幣151,293,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣191,894,000元)、存貨轉為投資物業為零(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣26,507,000元)、透過收購附屬公司的投資物業及在建投資物業的添置為零(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣6,265,916,000元)以及其他物業、廠房及設備轉作投資物業為人民幣681,857,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

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。

根據收入確認日期及發票日期，貿易應收款項(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	1,934,790	73,726
31天至90天	46,292	447,875
91天至180天	134,431	20,280
181天至365天	4,509	740
超過365天	243	—
	<u>2,120,265</u>	<u>542,621</u>

10. 貿易及其他應付款項

於二零二零年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣24,979,057,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣24,127,252,000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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	7,033,907	9,532,282
31天至90天	4,681,523	5,381,636
91天至180天	4,470,408	2,723,328
181天至365天	5,453,882	3,084,331
超過365天	3,339,337	3,405,675
	<u>24,979,057</u>	<u>24,127,252</u>

貿易應付款項不計息。

11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
宣派中期股息 — 每股普通股43港仙 (截至二零一九年六月三十日止六個月：每股普通股38港仙)	<u>2,139,027</u>	<u>1,832,487</u>

中期股息並未於報告期末確認為負債。

12. 財務擔保

於報告期末，本集團有在中期財務資料中不計提撥備的如下財務擔保：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
關於為本集團物業若干購房者提供按揭融資的擔保 (附註(i)及(ii))	<u>36,505,615</u>	<u>36,322,302</u>
就授予合營公司及一間聯營公司的信貸融資給予銀行及其他放債人的擔保，扣除來自合營公司夥伴的反擔保	<u>6,917,591</u>	<u>7,695,074</u>
加：合營公司夥伴向本集團提供的反擔保	<u>793,870</u>	<u>1,341,370</u>
本集團就授予合營公司及一間聯營公司的信貸融資給予銀行及其他放債人的擔保 (附註(iii))	<u>7,711,461</u>	<u>9,036,444</u>
	<u><u>44,217,076</u></u>	<u><u>45,358,746</u></u>

本集團並無就擔保持有任何抵押品或其他信貸增強措施。財務擔保合同按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備與初始確認金額減已確認的累計收入金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備透過估算現金缺口計量，而這按為彌償持有人產生的信貸虧損預期支付的款項減本集團預期從債務人收到的任何金額計算。初始確認的金額指初始確認財務擔保時的公允價值。

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團物業若干購房者的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款，扣除任何拍賣銀行，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，如該等買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保於初步確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大，因為本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款。
- (iii) 於二零二零年六月三十日，本集團就授予合營公司及一間聯營公司的信貸融資提供擔保人民幣7,711,461,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣9,036,444,000元)。此外，於二零二零年六月三十日，合營公司夥伴與本集團訂立反擔保協議，據此合營公司夥伴按彼等各自於合營公司的權益比例就本集團代表合營公司夥伴向銀行及其他放債人所提供擔保向本集團提供反擔保。倘合營公司拖欠付款，本集團負責償還未償還貸款本金以及合營公司欠負的應計利息及罰款，而本集團有權根據反擔保協議從合營公司夥伴收回已支付負債的應佔部分。

董事認為，初始確認時的擔保公允價值及預期信貸虧損撥備不重大。

13. 報告期後事件

於二零二零年七月二十四日，本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光」)(為一間於中國成立的公司)在上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.69%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整票面利率，債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

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」）提呈本集團截至二零二零年六月三十日止之中期業績。

業務回顧

二零二零上半年，由於全球性的新型冠狀病毒疫情和美國發起的貿易保護主義，全球經濟處於下行週期。面對複雜的國際環境，中國中央政府堅持以供給側結構性改革和經濟結構優化為發展主線，持續擴大國內有效需求，中國經濟仍然基本保持穩定。

儘管上半年受到疫情影響，基於優質充裕的土地儲備，本集團業績繼續穿越週期，穩健增長。截至二零二零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463.5億元，較去年同期增長約12.1%，權益銷售額增長率行業領先，完成了42%的2020年銷售目標，權益合約銷售面積約為304萬平方米。根據截至二零二零年六月三十日止六個月的中期財務資料，本集團已確認收入約為人民幣310.34億元，較去年同期增長約14.9%。毛利約為人民幣109.34億元，毛利率為35.2%。母公司擁有人應佔淨利潤為人民幣61.57億元，較去年同期增長20.1%。母公司擁有人應佔核心溢利約為人民幣53.34億元，較去年同期上升約18.3%，核心溢利率達17.6%，盈利能力保持行業領先地位。每股宣派中期股息43港仙，派息持續優厚。

城市更新是本集團高價值優質土儲的主要來源。本集團擁有城市更新專業團隊，深度了解大灣區地方政策，產業和人口的城市規劃，在城市更新領域有顯著的競爭優勢。本集團城市更新業務目前佈局11個城市，貨值超過人民幣4,500億元，其中94%在大灣區，貨值大，價值高，具有顯著先發優勢。本集團可自主改造的區域內擁有城市更新項目可銷售價值約為人民幣2,903億元，項目質量高，孵化週期短，未來盈利可見性清晰。

一直以來，本集團致力於建立良好穩健的資本結構，為未來的長期持續發展打好堅實的基礎。二零二零年上半年，龍光集團成功發行4.8億美元的優先票據，平均發行利率為5.62%。本公司的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司發行境內公司債券本金總額人民幣25億元，平均票面年利率為4.73%。截至二零二零年六月三十日，本集團持有現金及銀行結餘約為人民幣419億元，淨負債率約為68.3%（二零一九年十二月三十一日：67.4%），期內新增借貸成本為5.45%，加權平均借貸成本為5.93%。未來，本集團將不斷探索多元化的融資管道，確保本集團能夠持續穩健發展。

本集團憑藉前瞻性的長期戰略和共創價值的股份獎勵計劃（長期事業合夥人機制），可持續發展能力繼續深獲行業和資本市場的高度肯定。本集團事業合夥人計劃是15年的長期機制，直接從二級市場購入公司股票，考核嚴謹，激勵價值高，有助於公司持續引入行業精英，激勵團隊為公司和投資者持續創造優於行業的業績增長。2020年7月30日，全球著名指數編製公司MSCI（明晟公司）發佈ESG（Environmental, Social and Governance，即環境、社會及管治）最新評級報告，本集團獲得「BB」評級。本集團並榮獲「2020中國房地產ESG發展優秀企業」（中國房地產TOP10研究組頒佈）。本集團有完善的ESG制度管理體系，積極推動節能減排，賦能城市綠色健康人居，目標是成為廣受客戶、員工、合作夥伴和社會各界認可的企業公民。

在品牌及企業榮譽方面，本集團憑借強勁的綜合實力榮居「2020中國房企綜合實力Top 200」排行榜第18位，獲評「2020中國房地產百強企業 — 盈利性TOP10」第3名。除此之外，龍光集團榮居「福布斯全球上市公司2000強」第773位，較二零一九年大幅躍升184名。年內，龍光集團再次入選財富中國500強，排名上升至第184位。

資本市場方面，龍光集團獲得花旗、瑞銀、中金、野村證券、海通證券、華泰證券、建銀國際、交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。龍光集團現為恒生綜合大型股指數、恒生大灣區指數、恒生高股息率指數、MSCI中國全股票指數及富時Shariah全球股票指數成份股。國際權威評級機構標準普爾(Standard & Poor's)、惠譽(Fitch)及穆迪(Moody's)亦重申其對集團的評級，分別為「BB」、「BB」及「Ba3」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信用評級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。

致謝

本人藉此機會代表董事會對公司全體股東、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。本集團的穩建持續發展，全賴公司管理層的領導，以及全體員工的貢獻。本公司未來將繼續努力，遵循透明、健康、公正的發展價值觀，追求可持續、有品質的增長。

主席

紀海鵬

香港

二零二零年八月二十一日

管理層討論與分析

業務回顧

整體回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣31,035.0百萬元，較二零一九年同期增長約14.9%。毛利為人民幣10,934.4百萬元，較二零一九年同期增長約16.4%。母公司擁有人應佔純利為人民幣6,157.5百萬元，較二零一九年同期增長約20.1%。核心溢利為人民幣5,462.0百萬元，較二零一九年同期上升約16.9%。每股基本盈利為人民幣110.28分（二零一九年同期：人民幣91.87分）。於二零二零年六月三十日，本集團的淨債項與權益比率為68.3%。

物業開發

合約銷售

二零二零年上半年，本公司繼續在粵港澳大灣區（「大灣區」）發揮其市場優勢，取得不俗的銷售業績。截至二零二零年六月三十日止期間，本集團實現權益合約銷售約人民幣46,354.4百萬元，較二零一九年同期上升了約12.1%。二零二零年上半年的合約銷售中，深圳區域、大灣區其他區域、西南城市群、長三角都市圈、新加坡及其他區域佔比分別約為8.4%、51.7%、22.3%、3.7%、3.5%及10.4%。主要合約銷售來自於大灣區及西南城市群。其中深圳區域的合約銷售主要來自位於深圳光明新區深圳地鐵6號線鳳凰城站地鐵上蓋項目的龍光·玖龍台及深圳龍華區的龍光·玖譽府。西南城市群的合約銷售貢獻則主要來源自南寧天曜及南寧天瀛項目等。於二零二零年下半年，本公司重點推出項目有深圳的龍光·玖悅台及東莞的江南大境、佛山的玖龍台、佛山的玖龍璽及珠海的玖譽灣等項目。

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可觀的收入及盈利。

區域	二零二零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	27,854.08	60.1%	1,512,547	49.7%	18,277
西南城市群	10,317.38	22.3%	931,673	30.6%	10,765
長三角都市圈	1,723.56	3.7%	98,164	3.2%	17,327
新加坡	1,620.98	3.5%	18,644	0.6%	86,943
其他區域	4,838.39	10.4%	482,386	15.9%	9,557
合計	<u>46,354.39</u>	<u>100%</u>	<u>3,043,415</u>	<u>100%</u>	<u>14,985</u>

附註：

1. 不包含車位

新開工項目

於二零二零年六月三十日，本集團共有38個項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積約為5.8百萬平方米。

竣工項目

於二零二零年六月三十日，本集團有29個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為3.0百萬平方米。

發展中項目

於二零二零年六月三十日，本集團共有118個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為24.2百萬平方米。

投資物業

於二零二零年六月三十日，本集團有38項投資物業，總建築面積約為774,591平方米。該等投資物業組合當中34項，總建築面積約為543,918平方米的投資物業已竣工，而其餘4項仍在開發中。

土地儲備

截至二零二零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17個，總建築面積為2,955,896平方米。

二零二零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)	總建築面積 (平方米)
深圳	31,745	260,976
惠州	101,054	374,687
佛山	100,075	401,305
廣州	83,194	144,020
粵港澳大灣區	316,068	1,180,988
西南城市群	386,904	1,026,495
長三角都市圈	64,746	140,277
其他區域	132,614	608,136
合計	<u>900,332</u>	<u>2,955,896</u>

於二零二零年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為39,200,198平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣4,518元，若以貨值計算，粵港澳大灣區佔比約為70%。

於二零二零年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	1,201,570	3.1%
惠州／東莞	7,447,563	19.0%
廣州／佛山／肇慶	7,511,077	19.2%
珠海／中山	3,480,789	8.9%
香港	41,805	0.1%
河源／陽江／清遠／江門	3,339,810	8.5%
粵港澳大灣區	<u>23,022,614</u>	<u>58.8%</u>
西南城市群	10,350,783	26.4%
長三角都市圈	977,939	2.5%
新加坡	131,423	0.3%
其他區域	<u>4,717,440</u>	<u>12.0%</u>
合計	<u><u>39,200,198</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>
土地成本(人民幣元每平方米)	<u><u>4,518</u></u>	

未來展望

本集團戰略定位是「城市綜合服務商」，奉行「住宅開發+城市更新+商業運營+產業運營」四大主營業務。基於優質充裕的土儲，標準化的產品線和強大的跨區域執行力，本集團將繼續完善大灣區，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，培育商業運營和產業運營成為長期收入來源，持續為投資者創造長期增長價值。

此外，隨著房地產行業進入加速整合期，中國房地產市場將出現越來越多併購機會。憑藉於中國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，同時尋求更多併購目標，多元化增加優質土地儲備，以最低的成本鎖定更多高回報項目。本集團亦將加快銷售，同時繼續全面提升不同項目的產品力，繼續堅持「品質成就品牌」的理念，不斷增強市場競爭力及滲透率，成為城市綜合服務商。

財務回顧

表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	變動 %
收入	31,034,969	27,021,708	14.9
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	20,616,843	16,226,129	27.1
— 已交付物業建築面積(平方米) ¹	1,265,658	892,623	41.8
— 已交付物業平均售價 ¹ (人民幣元/平方米)	17,137	19,655	-12.8
物業租賃	68,431	70,679	-3.2
建築及裝飾收入	4,349,695	5,824,900	-25.3
城市更新業務收入	6,000,000	4,900,000	22.4
毛利	10,934,351	9,392,398	16.4
期內溢利			
— 母公司擁有人應佔	6,157,484	5,128,402	20.1
— 非控股權益應佔	127,567	161,959	-21.2
— 合計	6,285,051	5,290,361	18.8
核心溢利⁽¹⁾			
— 母公司擁有人應佔	5,334,395	4,509,829	18.3
— 非控股權益應佔	127,567	161,672	-21.1
— 合計	5,461,962	4,671,501	16.9

	二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	240,217,297	206,010,125	16.6
現金及銀行結餘	41,904,036	40,705,113	2.9
銀行及其他借貸總額 ²	77,577,952	69,677,556	11.3
權益總額	52,223,384	42,994,019	21.5
母公司擁有人應佔權益總額	37,569,901	34,194,419	9.9

主要財務比率

毛利率 ⁽²⁾	35.2%	34.8%
核心溢利率 ⁽³⁾	17.6%	17.3%
淨債項與權益比率 ⁽⁴⁾	68.3%	67.4%
負債與資產比率 ⁽⁵⁾	78.3%	79.1%

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
- (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：負債總額 ÷ 資產總值 * 100%

物業銷售收入

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入約為人民幣20,616.8百萬元，較二零一九年同期物業銷售收入約人民幣16,226.1百萬元增長約27.1%。截至二零二零年六月三十日止六個月期間已交付面積(不包含車位)為1,265,658平方米，較二零一九年同期892,623平方米增加41.8%。二零二零年上半年的物業銷售收入(未扣除銷售相關稅項)分別來自深圳區域、大灣區其他區域²、西南城市群、長三角都市圈及新加坡，佔比分別約為22.4%、47.0%、20.8%、8.3%及1.5%。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零二零年上半年物業銷售收入		平均售價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
		佔比	總建築 面積 ¹ (平方米)	
深圳區域	4,645	22.4%	90,283	55,348
大灣區其他區域 ²	9,737	47.0%	647,899	15,754
西南城市群	4,313	20.8%	422,964	10,937
長三角都市圈	1,725	8.3%	88,602	20,573
新加坡	315	1.5%	15,911	19,798
合計	20,735	100.0%	1,265,658	15,978
減：銷售相關稅項	118			
物業銷售收入	20,617			

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積
2. 不含深圳區域

(一) 收入

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣31,035.0百萬元，較二零一九年同期增加約人民幣4,013.3百萬元(或約14.9%)，主要是由於物業銷售收入以及城市更新業務收入較二零一九年同期增加。截至二零二零年六月三十日止六個月期間物業銷售收入約為人民幣20,616.8百萬元，較二零一九年同期約人民幣16,226.1百萬元增長約27.1%。

項目劃分的物業銷售收入詳情如下：

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二零年		二零一九年	
	面積 ⁽¹⁾	金額 ⁽²⁾	面積 ⁽¹⁾	金額 ⁽²⁾
	(平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元)
深圳玖龍台	78,742	3,866,418	178,884	7,838,669
南寧玖龍台	194,322	2,109,594	—	—
珠海玖龍璽	61,299	2,071,389	—	—
惠州玖龍府	151,521	1,753,042	—	—
惠州龍光城	87,825	1,187,768	149,047	2,446,517
惠州玖龍灣	95,034	1,141,550	—	—
南寧玖譽府	98,612	907,254	—	—
東莞虎門玖龍璽	40,574	902,385	—	—
惠州天禧	84,563	728,554	—	—
成都新津玖龍府	66,630	644,655	—	—
嘉善嘉興玖譽灣	31,061	632,738	—	—
嘉善嘉興玖龍府	31,263	561,971	—	—
蘇州玖譽灣	26,278	529,973	—	—
深圳玖鑽	9,064	476,802	19,097	1,087,492
潮州陽光水岸	36,338	417,473	—	—
佛山龍光碧桂園悅府	43,717	384,412	—	—
柳州玖龍府	36,415	316,474	—	—
新加坡悅湖苑	15,911	315,209	366	28,783
深圳玖龍璽	2,477	301,640	216	14,830
佛山龍灣華府／望江府	3,282	271,796	71,252	838,090
肇慶玖龍湖	3,964	192,820	—	—
汕頭碧海陽光	5,293	179,186	4,631	54,796
中山玖龍灣	19,144	174,202	—	—
惠州玖龍山	7,789	152,573	—	—

截至六月三十日止六個月期間

項目名稱	二零二零年		二零一九年	
	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)
南寧龍光世紀	6,759	118,425	—	1,764
汕頭御海天禧花園	2,682	72,824	11,673	204,702
南寧玖雲著	7,402	64,118	—	—
防城港陽光海岸	5,551	51,038	152,904	876,877
桂林普羅旺斯	3,615	33,558	62,183	404,739
南寧玖瓏湖	2,510	30,088	—	—
珠海玖龍灣	709	25,747	16,467	531,629
汕頭陽光禧園	2,642	21,680	92,664	782,557
南寧玖龍府	891	15,574	90,269	746,758
汕頭金色陽光悅府	668	12,088	—	—
成都君悅華庭	—	11,640	135	11,663
珠海玖龍府	352	11,586	1,243	24,035
汕頭御海禧園	—	9,722	127	5,640
佛山水悅熙園	—	5,537	—	9,149
汕頭錦繡陽光御府	383	3,844	—	—
東莞君御旗峰	—	3,596	—	5,748
南寧水悅龍灣	79	3,249	—	23,307
成都天悅龍庭	—	3,067	—	3,017
汕頭龍騰嘉園	—	2,956	—	11,114
廣州峰景華庭	—	2,428	322	10,560
南寧君悅華庭	178	2,326	—	8,857
佛山君悅龍庭	—	1,846	—	2,938
南寧普羅旺斯	—	1,750	—	16,902
佛山君悅華府	—	1,684	—	2,365
佛山天湖華府	—	1,327	230	9,385
中山玖龍府	119	1,180	—	—
汕頭尚海陽光	—	999	—	654
廣州棕櫚水岸	—	663	—	—
南寧君御華府	—	308	—	3,281
海南海雲天	—	228	181	4,549
佛山水悅龍灣	—	140	383	10,245
南寧御湖陽光	—	—	33,104	288,069
中山御海陽光花園	—	—	6,196	56,539
佛山尚街大廈	—	—	676	6,707

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二零年		二零一九年	
	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)
惠州水悅龍灣	—	—	—	4,129
汕頭陽光華府	—	—	160	2,208
中山海悅熙園	—	—	213	1,495
惠州天悅龍庭	—	—	—	872
中山水悅馨園	—	—	—	229
總計	1,265,658	20,735,094	892,623	16,381,860
減：銷售相關稅項		(118,251)		(155,731)
物業銷售收入		20,616,843		16,226,129

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 計及車位銷售收入金額。

(二) 銷售成本

本集團銷售成本較二零一九年同期增加約人民幣2,471.3百萬元(或約14.0%)，主要是由於業務規模較二零一九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		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	變動 %
總銷售成本	20,100,618	17,629,310	14.0
— 物業銷售	14,817,221	11,454,606	29.4
— 建築及裝飾	3,482,728	4,266,729	-18.4
— 物業租賃	15,240	5,800	162.8
— 城市更新業務	1,785,429	1,902,175	-6.1

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣664.9百萬元(二零一九年同期約為人民幣684.9百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零一九年同期減少約2.9%。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣813.1百萬元(二零一九年同期約為人民幣627.1百萬元)，較二零一九年同期上升約29.7%，主要是由於人工成本增加所致。

(四) 經營溢利

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間經營溢利增加人民幣1,009.3百萬元至約人民幣11,193.0百萬元(二零一九年同期：約人民幣10,183.7百萬元)，主要乃因毛利增加約人民幣1,542.0百萬元及投資物業以及衍生金融工具公允價值增加約人民幣271.6百萬元，部分被行政開支增加約人民幣186.0百萬元及分佔合營公司虧損增加約人民幣254.2百萬元抵銷所致。

(五) 財務成本

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣943.8百萬元(二零一九年同期約為人民幣826.3百萬元)，主要是由於銀行及其他借貸規模增加所致。新增借貸的平均年利率為5.45%及加權平均借貸年利率為5.95%。

(六) 稅項

本集團截至二零二零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3,161.6百萬元及人民幣802.6百萬元(二零一九年同期：約為人民幣2,994.1百萬元及人民幣1,072.9百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣5,462.0百萬元，較二零一九年同期上升約人民幣790.5百萬元或16.9%。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間核心溢利率約為17.6%（二零一九年同期約為17.3%）。

(八) 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣240,217.3百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣206,010.1百萬元），其中流動資產約為人民幣193,333.3百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣159,224.5百萬元）。負債總額約為人民幣187,993.9百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣163,016.1百萬元），其中非流動負債約為人民幣50,456.8百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣43,919.0百萬元）。權益總額約為人民幣52,223.4百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣42,994.0百萬元），其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣37,569.9百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣34,194.4百萬元）。

於二零二零年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣41,904.0百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣40,705.1百萬元），銀行及其他借貸總額約人民幣77,578.0百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣69,677.6百萬元）。於二零二零年六月三十日，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

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團成功發行兩批合共金額480,000,000美元的優先票據。第一批優先票據值300,000,000美元，票面利率5.75%，到期日為二零二五年一月十四日。第二批優先票據值180,000,000美元，發行利率5.4%及票面利率6.9%，到期日為二零二四年六月九日。

此外，截至二零二零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25億元的境內公司債券，票面利率介乎4.69%至4.8%。

企業管理及員工激勵

本公司一直致力於運用現代的企業管理制度，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

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司從市場購回合共3,746,000股本公司股份（「股份」）。所有已購回股份已註銷。購回股份詳情如下：

購回日期	購回股份			總代價 (港元)
	數目	每股最高價 (港元)	每股最低價 (港元)	
二零二零年一月十四日	500,000	12.74	12.66	6,349,480
二零二零年一月十五日	500,000	13.04	12.88	6,478,100
二零二零年一月十六日	46,000	13.28	13.22	609,679
二零二零年一月二十日	1,200,000	13.60	13.34	16,135,480
二零二零年一月二十一日	500,000	12.88	12.82	6,426,680
二零二零年一月二十三日	500,000	13.08	12.94	6,515,760
二零二零年一月二十四日	500,000	13.20	12.82	6,522,840

除上文及本公告其他部分所披露者外，於截至二零二零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。

本公司於截至二零二零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，包括審閱本集團二零二零年中期業績公告及截至二零二零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二零二零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

董事會宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的現金中期股息每股43港仙（「**中期股息**」）（截至二零一九年六月三十日止六個月：每股38港仙）。

中期股息將於二零二零年十一月三十日（星期一）派付予二零二零年十一月十八日（星期三）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，本公司將由二零二零年十一月十六日(星期一)至二零二零年十一月十八日(星期三)(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二零二零年十一月十三日(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二零二零年中期報告，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，二零二零年八月二十一日

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