

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之 年度業績公告

業績亮點

- 權益合約銷售額為人民幣1,206.9億元，同比增長31.9%，超額完成年度銷售目標。二零二一年權益合約銷售額增長目標為20%。
- 收入約為人民幣710.8億元，同比增長約23.7%。
- 本公司擁有人應佔核心溢利*為人民幣120.4億元，較二零一九年增長20.1%，盈利能力保持行業領先。
- 淨利潤為人民幣133.7億元，淨利率為18.8%。核心溢利為人民幣123.9億元，核心溢利率為17.4%。
- 現金及銀行存款餘額為人民幣428.7億元，淨負債率為61.4%，資產負債比率(扣除預收賬款後)為69.8%，現金短債比為1.84倍，「三道紅線」指標全部綠檔達標。財務持續穩健，穆迪調升本公司的國際信用評級至Ba2。
- 融資成本持續下降，全年新增融資成本5.45%，同比下降約10%。
- 獲MSCI上調ESG評級至「BB」，可持續發展能力受到國際資本市場認可。
- 建議末期股息每股58港仙，連同中期股息每股43港仙，合共為每股101港仙。二零二零全年股息合計約相當於本公司擁有人應佔核心溢利的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、股息預提所得稅及以權益結算的購股權費用。

年度業績

龍光集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合業績連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	4	71,079,729	57,480,418
銷售成本		<u>(49,747,857)</u>	<u>(39,347,437)</u>
毛利		21,331,872	18,132,981
其他收入及收益	4	2,107,785	2,130,113
其他費用	5	(118,363)	(115,456)
銷售及營銷開支		(1,672,170)	(1,398,172)
行政開支		(1,867,320)	(1,409,352)
投資物業公允價值淨增加		1,597,354	1,622,065
衍生金融工具公允價值淨增加		218,400	32,683
分佔聯營公司虧損		(28,923)	(63,400)
分佔合營公司虧損		<u>(19,425)</u>	<u>(112,960)</u>
經營溢利		21,549,210	18,818,502
財務成本	6	<u>(2,051,424)</u>	<u>(1,366,250)</u>
除稅前溢利	7	19,497,786	17,452,252
所得稅開支	8	<u>(6,123,692)</u>	<u>(5,888,994)</u>
年內溢利		<u>13,374,094</u>	<u>11,563,258</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		13,016,635	11,269,044
非控股權益		<u>357,459</u>	<u>294,214</u>
		<u>13,374,094</u>	<u>11,563,258</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)	10		
基本		<u>234.13</u>	<u>202.24</u>
攤薄		<u>232.36</u>	<u>199.36</u>

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利	<u>13,374,094</u>	<u>11,563,258</u>
年內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
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>865,243</u>	<u>23,451</u>
年內全面收益總額	<u>14,239,337</u>	<u>11,586,709</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	13,881,878	11,292,495
非控股權益	<u>357,459</u>	<u>294,214</u>
	<u>14,239,337</u>	<u>11,586,709</u>

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		29,794,064	26,604,198
其他物業、廠房及設備		159,893	891,954
遞延稅項資產		1,455,960	914,263
於聯營公司的投資		3,488,649	3,460,487
於合營公司的投資		8,968,781	13,934,196
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)	12	400,000	—
現金及銀行結餘		1,829,261	980,543
非流動資產總值		<u>50,379,588</u>	<u>46,785,641</u>
流動資產			
存貨		106,327,001	86,351,810
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	11	39,194,772	31,327,794
可收回稅項		2,025,196	1,254,170
資產(跨境擔保安排)	12	4,547,191	566,140
現金及銀行結餘		41,039,900	39,724,570
流動資產總值		<u>193,134,060</u>	<u>159,224,484</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	40,463,391	56,166,909
合約負債		42,484,960	26,030,052
負債(跨境擔保安排)	12	5,376,575	921,994
銀行及其他貸款		9,665,437	9,443,571
優先票據		7,192,358	3,128,150
其他流動負債		6,439,252	17,024,670
應付稅項		9,149,363	6,381,743
流動負債總額		<u>120,771,336</u>	<u>119,097,089</u>
淨流動資產		<u>72,362,724</u>	<u>40,127,395</u>
總資產減流動負債		<u>122,742,312</u>	<u>86,913,036</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
負債(跨境擔保安排)	12	700,631	—
銀行及其他貸款		23,371,878	13,503,512
優先票據		17,933,558	18,195,653
公司債券		15,536,000	8,382,000
遞延稅項負債		4,528,780	3,837,852
		<u>62,070,847</u>	<u>43,919,017</u>
非流動負債總額			
		<u>62,070,847</u>	<u>43,919,017</u>
淨資產		<u>60,671,465</u>	<u>42,994,019</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		436,727	435,167
永續資本證券		2,363,346	2,363,346
儲備		39,603,161	31,395,904
		<u>42,403,234</u>	<u>34,194,417</u>
非控股權益		18,268,231	8,799,602
		<u>18,268,231</u>	<u>8,799,602</u>
權益總額		<u>60,671,465</u>	<u>42,994,019</u>

附註

二零二零年十二月三十一日

1. 一般資料

龍光集團有限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。

本公司及其附屬公司於年內主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)從事物業開發、物業投資、建築及裝飾及其他以及城市更新業務。

董事認為，Junxi Investments Limited為本公司的直接控股公司，本公司的最終控股方為紀凱婷女士，彼為本公司的非執行董事。

2. 編製基準及主要會計政策

本公告所載的綜合業績並不構成本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

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)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂 *業務的定義*

香港會計準則第1號及香港會計 *重大的定義*

準則第8號之修訂

香港財務報告準則第9號、香港 *利率基準改革*

會計準則第39號及香港財務

報告準則第7號之修訂

採納上述經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

3. 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，有如下四個可申報經營分部：

- (a) 物業發展分部開發及銷售住宅物業及零售商舖，及銷售持作發展的土地；
- (b) 物業租賃分部出租辦公室單位、零售商舖及酒店以賺取租金收入並從長期物業價值升值中獲益；
- (c) 建築及裝飾合同及其他分部為外部客戶及集團公司建造寫字樓及住宅樓並提供裝飾服務，以及向置業者提供室內裝修服務；及
- (d) 城市更新業務分部從事出售持作城市更新的土地。

本集團來自各經營分部的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溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈虧、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。

	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 及其他 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二零年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的總收入 (附註4)	55,108,708	116,119	10,117,866	6,019,115	71,361,808
減：銷售相關稅項	<u>(250,321)</u>	<u>(7,034)</u>	<u>(24,724)</u>	—	<u>(282,079)</u>
來自外部客戶淨收入	54,858,387	109,085	10,093,142	6,019,115	71,079,729
分部間收入	—	<u>65,272</u>	<u>14,677,889</u>	—	<u>14,743,161</u>
可申報分部收入	<u>54,858,387</u>	<u>174,357</u>	<u>24,771,031</u>	<u>6,019,115</u>	<u>85,822,890</u>
可申報分部溢利	<u>11,812,363</u>	<u>126,034</u>	<u>5,116,915</u>	<u>4,793,051</u>	<u>21,848,363</u>
	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 及其他 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一九年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的總收入 (附註4)	41,180,693	129,616	11,568,862	4,900,000	57,779,171
減：銷售相關稅項	<u>(259,853)</u>	<u>(2,099)</u>	<u>(36,801)</u>	—	<u>(298,753)</u>
來自外部客戶淨收入	40,920,840	127,517	11,532,061	4,900,000	57,480,418
分部間收入	—	<u>63,161</u>	<u>13,167,740</u>	—	<u>13,230,901</u>
可申報分部收入	<u>40,920,840</u>	<u>190,678</u>	<u>24,699,801</u>	<u>4,900,000</u>	<u>70,711,319</u>
可申報分部溢利	<u>10,203,386</u>	<u>152,824</u>	<u>5,225,809</u>	<u>2,911,861</u>	<u>18,493,880</u>

關於主要客戶的資料

截至二零二零年及二零一九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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	85,822,890	70,711,319
分部間收入抵銷	<u>(14,743,161)</u>	<u>(13,230,901)</u>
綜合收入	<u>71,079,729</u>	<u>57,480,418</u>
溢利		
可申報分部溢利	21,848,363	18,493,880
分部間溢利抵銷	<u>(3,687,578)</u>	<u>(2,711,710)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	18,160,785	15,782,170
其他收入及收益	2,107,785	2,130,113
其他費用	(118,363)	(115,456)
折舊	(60,100)	(60,590)
財務成本	(2,051,424)	(1,366,250)
分佔聯營公司虧損	(28,923)	(63,400)
分佔合營公司虧損	(19,425)	(112,960)
投資物業公允價值淨增加	1,597,354	1,622,065
衍生金融工具公允價值淨增加	218,400	32,683
未分配總部及企業開支	<u>(308,303)</u>	<u>(396,123)</u>
綜合除稅前溢利	<u>19,497,786</u>	<u>17,452,252</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財務報表的使用者提供額外的有用信息。

4. 收入、其他收入及收益

本集團的收入的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業銷售*	55,108,708	41,180,693
建築及裝飾及其他收入	10,117,866	11,568,862
城市更新業務收入	6,019,115	4,900,000
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)	116,119	129,616
	<u>71,361,808</u>	<u>57,779,171</u>
減：銷售相關稅項	(282,079)	(298,753)
	<u>71,079,729</u>	<u>57,480,418</u>

* 已向物業買方開具發票的發票金額為人民幣60,529,087,000元(二零一九年：人民幣45,015,384,000元)，包括增值稅人民幣5,420,379,000元(二零一九年：人民幣3,834,691,000元)。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入	430,051	411,354
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	1,309,570	746,920
已收按金沒收收入	42,733	55,645
政府補助	9,528	13,797
出售附屬公司的收益	637	—
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	39,848	89,913
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於合營公司及一間聯營公司權益的收益	—	246,349
議價收購的收益	38,146	351,316
匯兌差額淨額	—	15,939
其他	237,272	198,880
	<u>2,107,785</u>	<u>2,130,113</u>

5. 其他費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
慈善捐贈	22,783	12,979
提前贖回優先票據的溢價	—	53,328
匯兌差額淨額	28,686	—
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	4	234
其他	66,890	48,915
	<u>118,363</u>	<u>115,456</u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息以及其他借貸成本	2,355,189	2,122,688
優先票據利息	1,887,659	1,433,320
公司債券利息	1,234,666	958,700
	<u>5,477,514</u>	<u>4,514,708</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額		
減：資本化利息	(3,426,090)	(3,148,458)
	<u>2,051,424</u>	<u>1,366,250</u>

7. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所售物業成本	41,045,790	30,447,999
所提供服務成本	8,702,067	8,899,438
折舊	107,013	73,186
減：資本化金額	<u>(46,913)</u>	<u>(12,596)</u>
	<u>60,100</u>	<u>60,590</u>
不計入租賃負債計量的租賃付款	29,947	24,015
核數師酬金	7,800	7,000
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
董事袍金	3,663	3,803
薪金及其他員工成本	1,312,089	1,212,259
以權益結算的購股權開支	76,637	57,659
退休計劃供款	48,584	87,933
減：資本化金額	<u>(594,621)</u>	<u>(390,748)</u>
	<u>846,352</u>	<u>970,906</u>
匯兌差額淨額	28,686	(15,939)
利息收入：		
— 銀行現金	(430,051)	(411,354)
— 應收聯營公司及合營企業的款項	(1,309,570)	(746,920)
出售附屬公司的收益	(637)	—
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	(39,848)	(89,913)
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	4	234
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於合營公司及 一間聯營公司權益的收益	—	(246,349)
議價收購的收益	<u>(38,146)</u>	<u>(351,316)</u>

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，故並無就香港利得稅作出撥備（二零一九年：無）。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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年期內即期支出：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	4,778,145	4,495,200
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	1,539,964	1,152,058
股息預扣稅	360,000	280,042
過往年度（超額撥備）／撥備不足，淨額：		
中國企業所得稅	<u>(18,231)</u>	<u>52,422</u>
	6,659,878	5,979,722
遞延	<u>(536,186)</u>	<u>(90,728)</u>
年內稅項開支總額	<u><u>6,123,692</u></u>	<u><u>5,888,994</u></u>

9. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股43港仙 （二零一九年：38港仙）	2,140,142	1,786,604
擬派末期股息 — 每股普通股58港仙 （二零一九年：45港仙）	<u>2,693,469</u>	<u>2,220,403</u>
	<u><u>4,833,611</u></u>	<u><u>4,007,007</u></u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算基於母公司擁有人應佔年度溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整),以及年內已發行的5,515,607,000股(二零一九年:5,489,585,000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(二零一九年:無)。

每股攤薄盈利的計算基於母公司擁有人應佔年度溢利(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年內已發行加權平均普通股數目減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數(二零一九年:無),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:

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	13,016,635	11,269,044
有關永續資本證券的分派	<u>(167,571)</u>	<u>(167,153)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	<u>12,849,064</u>	<u>11,101,891</u>
		股份數目
	二零二零年 千股	二零一九年 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	5,488,099	5,489,585
攤薄影響 — 普通股加權平均數: 購股權	<u>41,663</u>	<u>79,048</u>
每股攤薄盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數	<u>5,529,762</u>	<u>5,568,633</u>

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銷售物業、出租投資物業及提供建築及裝修服務。

買方按照有關買賣協議的條款支付物業代價。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與若干個客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就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(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
當前至30天	737,062	73,726
31天至90天	289,126	447,875
91天至180天	5,134	20,280
181天至365天	7,621	740
	<u>1,038,943</u>	<u>542,621</u>

12. 跨境擔保安排下的資產與負債

於二零二零年及二零一九年，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)已用作境外資金(即香港)及境內資金(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%。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	4,947,191	566,140
分類為流動資產的部分	<u>(4,547,191)</u>	<u>(566,140)</u>
非流動部分	<u>400,000</u>	<u>—</u>
負債(跨境擔保安排)	6,077,206	921,994
分類為流動負債的部分	<u>(5,376,575)</u>	<u>(921,994)</u>
非流動部分	<u>700,631</u>	<u>—</u>

13. 貿易及其他應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
當前至30天	5,658,896	9,532,282
31至90天	5,891,352	5,381,636
91至180天	2,984,200	2,723,328
181至365天	3,862,533	3,084,331
超過365天	<u>3,286,398</u>	<u>3,405,675</u>
	<u>21,683,379</u>	<u>24,127,252</u>

貿易應付款項不計息。

14. 報告期後事項

於二零二一年一月十三日，本公司發行本金額300,000,000美元二零二八年到期的優先票據。優先票據按每年4.5%計息，且利息以半年基準支付。優先票據的到期日為二零二八年一月十三日。贖回價的詳情於相關發售備忘錄披露。

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十二月三十一日止年度（「本年度」）之全年業績。

業務回顧

二零二零年，由於全球性新型冠狀病毒疫情的迅速蔓延和貿易保護主義的持續影響，全球經濟整體處於下行週期。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，使得中國經濟逆勢實現了正增長。

儘管受到不利環境影響，基於優質充裕的土地儲備和強大的戰略執行力，本集團業績穩健增長，展示出穿越週期的發展能力。截至二零二零年十二月三十一日止，本集團實現權益合約銷售額約人民幣1,206.9億元，較去年同期增長約31.9%，增長率行業領先，超額完成了2020年銷售目標。本年度財務報表確認收入約為人民幣710.8億元，較去年同期增長約23.7%。毛利約為人民幣213.3億元，毛利率為30.0%。本公司擁有人應佔核心利潤約為人民幣120.4億元，較去年同期上升約20.1%，盈利能力保持行業領先地位。每股建議派末期股息58港仙，2020全年股息合計為每股101港仙，相當於本公司擁有人應佔核心利潤的40%，於此公告日的股息收益率超8%。

一直以來，集團致力於建立良好穩健的資本結構，為未來長期持續發展打好堅實基礎。年末，集團「三道紅線」全面達標，進入綠檔，強化了集團的行業競爭優勢。集團國際信用評級再獲調升，穆迪調升評級至Ba2，國際權威評級機構標準普爾(Standard & Poor's)及惠譽(Fitch)對集團的評級，分別為「BB」及「BB」評級。集團平均融資成本持續下降，

年內新增借貸平均成本為5.45%，年末加權平均借貸成本為5.60%，年末淨債項權益比率為61.4%。未來，本集團將不斷探索多元化的低成本融資管道，確保集團能夠持續穩健發展。

二零二零年內，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，銷售保持強勁增長，在深圳、佛山、珠海、南寧、汕頭以及長三角區域銷售均過百億人民幣，深耕優勢持續擴大。集團總土儲面積達到7,200萬平方米，其中粵港澳大灣區和長三角土儲佔比85%，一二線城市土儲面積佔比93%，保障集團未來銷售持續增長。集團首進上海、寧波、南京、溫州，持續加倉蘇州、嘉興等城市，圍繞長三角都市圈深化戰略佈局。

集團的城市更新是優質土儲的重要組成部分，具有鮮明的差異化競爭優勢，呈現價值高，增長快，轉化效率高等特徵。集團擁有城市更新專業團隊，深度瞭解粵港澳大灣區地政策、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，貨值超過人民幣7,100億元，其中95%位於粵港澳大灣區核心城市。2018至2020年，集團已孵化的城市更新貨值超人民幣900億元，未來三年預計可孵化貨值約為人民幣1,500億元，轉化效率進一步提速。

二零二零年是集團產品力持續提升的一年，創新推出了「現代系」全新高端產品系，產品體系持續升級。在素有「地產奧斯卡」獎的金盤獎評選上，龍光集團15個參選項目斬獲了21個獎項。其中，深圳龍光·玖龍台更摘得全國綜合類「年度最佳住宅獎」第一名，充分體現了集團在產品力打造及設計創新上的水準及優勢。

集團致力於成為廣受客戶、員工、合作夥伴和社會各界認可的企業公民。2020年，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、社會及公司治理)最新評級報告，集團評級提升至「BB」級，可持續發展能力備

受國際資本市場認可。集團並榮獲香港上市公司商會頒發的「香港公司管治卓越獎」。集團有完善的ESG制度管理體系，注重社會責任，積極推動節能減排，賦能城市綠色健康人居，協同推進城市可持續發展。

在品牌及企業榮譽方面，集團再次入選財富中國500強第184位，排名較二零二零年上升18名。在《財富》中國500強淨資產收益率(ROE)榜單中，集團在所有上榜企業中排名第3位，在房地產企業中更是名列前茅。集團榮獲億翰智庫頒佈的「2020中國房企綜合實力TOP18」大獎，並連續十年入圍由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合發佈的中國房地產百強企業，獲評「2020中國房地產百強企業—盈利性TOP10」第3名。除此之外，龍光集團連續18年榮列「廣東地產資信20強」，並於「福布斯全球上市公司2000強」榮列第773位，較二零一九年大幅躍升184名。

資本市場方面，龍光集團獲得花旗、瑞銀、中金、野村證券、美銀證券、星展銀行、海通國際證券、華泰證券、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。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。

未來展望

集團致力於持續鞏固提升「城市綜合服務商」地位，踐行「住宅開發+城市更新+商業運營+產業運營」四輪驅動戰略，建立立足地產產業鏈多元化和標準化的商業模式，從房屋資產、空間服務，生活平台等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，培育商業運營和產業運營成為持續性收入來源，為投資者創造長期價值。

集團股份獎勵計劃設定了高於行業平均水平的業績增長指標，設立信託進行專業管理，總獎勵股份最高可達到集團已發行股份總數的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用價值機制，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，同時尋求更多併購目標，多渠道增加優質土地儲備，以最低的成本鎖定更多高回報項目。集團亦將加快銷售，全面提升項目的產品力，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，成為領先的城市綜合服務商。

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。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，追求有品質、可持續的穩健增長。

主席

紀海鵬

香港

二零二一年三月二十六日

管理層討論及分析

業務回顧

物業開發

合約銷售

二零二零年，集團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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣1,206.9億元，較二零一九年上升約31.9%。二零二零年的合約銷售中，大灣區、大西南區域、長江三角洲區域、新加坡及其他區域佔比分別約為59.3%、17.4%、8.4%、3.0%及11.9%。合約銷售主要來自於大灣區及大西南區域。大灣區區域的銷售主要來自位於深圳地鐵4號線紅山站地鐵上蓋項目龍光·玖悅臺及位於深圳光明新區的龍光·玖龍臺等項目。大西南區域的銷售貢獻則主要來自南寧·天瀛及南寧·印象愉景灣項目。於二零二一年，深圳的龍光·天境及惠州的龍光城將繼續推售新一期貨源。

區域	二零二零年合約銷售				
	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	71,538	59.3%	3,443,260	46.2%	20,254
大西南區域	21,055	17.4%	1,830,001	24.6%	11,004
長江三角洲區域	10,122	8.4%	524,418	7.0%	18,281
新加坡	3,561	3.0%	39,245	0.5%	90,734
其他區域	14,418	11.9%	1,615,182	21.7%	8,359
合計	<u>120,694</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,452,106</u>	<u>100.0%</u>	<u>15,637</u>

1. 不包含車位

新開工項目

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團共有68個新項目或項目新期動工開發，規劃總建築面積約為1,150萬平方米。

竣工項目

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團有61個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為860萬平方米。

發展中項目

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有116個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為2,430萬平方米。

土地儲備

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目37個，建築面積為4,842,133平方米。

二零二零年透過公開市場「招拍掛」新獲取項目列表

區域	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
深圳	45,031	347,919
佛山	126,469	520,961
惠州	186,448	404,265
廣州	83,194	144,020
粵港澳大灣區小計	441,142	1,417,165
大西南區域	560,085	1,521,065
長三角區域	259,420	460,690
其他區域	328,040	1,443,213
總計	<u>1,588,687</u>	<u>4,842,133</u>

截至二零二零年十二月三十一日，土地儲備如下：

於二零二零年十二月三十一日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	4,072,325	5.7%
惠州／東莞	17,510,334	24.5%
廣州／佛山／肇慶	15,898,258	22.3%
珠海／中山／江門	12,083,860	17.0%
香港	41,805	0.1%
粵港澳大灣區小計	49,606,582	69.6%
大西南區域	11,610,932	16.3%
長三角區域	1,273,883	1.8%
新加坡	107,320	0.2%
其他區域	8,652,215	12.1%
合計	71,250,932	100.0%

二零二一年可售貨值及銷售目標

二零二一年，本集團預計將推售的權益可售貨值約為人民幣2,400億元。二零二一年，權益合約銷售目標為增長20.0%。

財務回顧

表現摘要

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	按年變動 %
收入	71,079,729	57,480,418	23.7%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	54,858,387	40,920,840	34.1%
— 已交付物業建築面積 ¹ (平方米)	4,779,920	3,275,867	45.9%
— 已交付物業平均售價 ¹ (人民幣元/平方米)	11,229	13,300	-15.6%
物業租賃	109,085	127,517	-14.5%
建築、裝飾及其他業務收入	10,093,142	11,532,061	-12.5%
城市更新業務收入	6,019,115	4,900,000	22.8%
毛利	21,331,872	18,132,981	17.6%
年內溢利			
— 權益股東應佔	13,016,635	11,269,044	15.5%
— 非控股股東應佔	357,459	294,214	21.5%
— 總計	13,374,094	11,563,258	15.7%
核心溢利⁽¹⁾			
— 權益股東應佔	12,036,857	10,020,235	20.1%
— 非控股股東應佔	357,459	293,792	21.7%
— 總計	12,394,316	10,314,027	20.2%
總資產	243,513,648	206,010,125	18.2%
現金及銀行結餘	42,869,161	40,705,113	5.3%
銀行及其他借貸總額²	80,138,483	69,677,556	15.0%
權益總額	60,671,465	42,994,019	41.1%
權益股東應佔權益總額	42,403,234	34,194,417	24.0%
主要財務比率			
毛利率 ⁽²⁾	30.0%	31.5%	
核心溢利率 ⁽³⁾	17.4%	17.9%	
淨債項權益比率 ⁽⁴⁾	61.4%	67.4%	
資產負債率 ⁽⁵⁾	69.8%	76.1%	

附註： 1. 不包含車位
2. 包含銀行及其他貸款、優先票據及公司債券

- (1) 核心溢利：淨利潤，不包括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、股息預扣稅及以權益結算購股權開支
- (2) 毛利率：毛利 ÷ 收入 × 100%
- (3) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收入 × 100%
- (4) 淨債項權益比率：(銀行及其他貸款總額 — 現金及銀行結餘) ÷ 權益總額 × 100%
- (5) 資產負債率：負債總額(扣除合約負債) ÷ 資產總額(扣除合約負債) × 100%

(一) 收入

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度總收入較二零一九年增加約人民幣13,599.3百萬元(或約23.7%)至人民幣71,079.7百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度物業銷售收入、物業租賃業務收入、建築及裝飾業務及其他的收入以及城市更新業務收入分別約為人民幣54,858.4百萬元、人民幣109.1百萬元、人民幣10,093.1百萬元及人民幣6,019.1百萬元(二零一九年：分別約為人民幣40,920.8百萬元、人民幣127.5百萬元、人民幣11,532.1百萬元及人民幣4,900.0百萬元)。

物業銷售收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售收入約為人民幣54,858.4百萬元，較二零一九年物業銷售收入人民幣40,920.8百萬元增長約34.1%，佔本集團收入總額約77.2%。於二零二零年，已交付建築面積(不包括車位)比二零一九年的3,275,867平方米增加約45.9%至4,779,920平方米。

於二零二零年，本集團的物業銷售收入分別來自大灣區、長三角區域、大西南區域及其他區域，佔比分別約為46.7%、3.6%、32.3%及17.5%。

按區域劃分的物業銷售收入詳情如下：

區域	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)
大灣區區域	25,724	46.7%	2,068,828	43.3%	12,434
大西南區域	17,756	32.2%	2,089,584	43.7%	8,497
長三角區域	2,011	3.6%	109,315	2.3%	18,396
其他區域	9,617	7.5%	512,193	10.7%	18,776
合計	55,108	100.0%	4,779,920	100.0%	
減：銷售相關稅項	250				
物業銷售收入	54,858				

1. 不包括停車位

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	二零二零年		二零一九年	
	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
深圳玖龍臺	80,138	3,590,100	191,001	8,992,373
珠海玖龍璽	107,711	2,644,518	—	—
惠州龍光城	272,935	2,457,962	294,330	4,266,330
惠州玖龍府	163,938	1,892,971	—	—
佛山南海天曜	83,747	1,717,807	—	—
中山春江紫宸	99,613	1,589,278	—	—
深圳玖譽府	33,595	1,580,368	—	—
東莞玖龍璽	55,354	1,321,078	—	—

項目名稱	二零二零年		二零一九年	
	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
惠州玖龍花園	95,579	1,142,131	—	—
佛山瓏濱熙園	114,502	994,966	—	—
惠州天禧花園	94,825	816,866	—	—
深圳玖鑽	15,797	782,647	88,329	4,728,757
佛山瓏濱嘉園	72,962	771,183	—	—
中山玖龍灣	114,615	687,171	154,532	1,808,018
佛山龍馨華府	67,043	616,384	—	—
中山玖龍郡	58,436	559,750	—	—
佛山尚水華府	28,257	511,960	—	—
惠州茉莉公館	74,773	484,242	—	—
中山玖龍府	87,501	419,847	44,644	407,013
肇慶玖龍湖	180,957	318,479	155,316	1,087,453
深圳玖龍璽	2,477	301,640	458	38,693
佛山望江府	7,330	272,714	—	—
佛山龍灣華府	190	246,678	—	—
中山禦海天璽花園	38,475	237,314	—	—
惠州玖龍山	118,078	163,940	180,217	1,503,897
南寧玖譽湖	434,529	3,583,580	—	—

項目名稱	二零二零年		二零一九年	
	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
南寧龍光玖瓏臺	201,581	2,220,140	—	—
防城港陽光海岸	247,673	1,385,922	483,658	2,731,732
南寧玖譽灣	155,411	1,351,844	—	—
南寧玖譽城	183,241	1,327,345	—	—
南寧印象愉景灣	204,933	1,212,405	—	—
南寧江南院子	117,262	1,201,190	—	—
南寧玖譽府	105,223	988,967	—	—
南寧天曜	61,891	962,720	—	—
成都世紀中心	58,841	716,865	—	—
成都新津玖龍府	66,913	638,991	104,801	957,622
南寧玖雲著	68,762	596,364	—	—
南寧玖譽湖林湖	82,860	595,844	—	—
柳州玖瓏府	41,457	393,294	292,767	2,253,721
南寧玖龍臺	47,020	363,815	—	—
南寧龍光世紀中心	11,987	196,030	8,911	146,872
蘇州玖譽灣	43,555	746,663	—	—
嘉善玖龍灣	33,577	684,944	—	—

項目名稱	二零二零年		二零一九年	
	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	建築面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
嘉善玖龍府	32,183	579,691	—	—
其他	512,193	9,617,183	1,276,903	12,258,211
總計	<u>4,779,920</u>	<u>55,108,708</u>	<u>3,275,867</u>	41,180,692
減：銷售相關稅項		<u>250,321</u>		<u>259,852</u>
物業銷售收入		<u>54,858,387</u>		<u>40,920,840</u>

- 附註：
1. 不包括停車位。
 2. 包括車位銷售收入，但未扣除銷售相關稅項。

建築及裝飾及其他收入

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的建築及裝飾及其他收入約人民幣10,093.1百萬元(二零一九年：人民幣11,532.1百萬元)，相當於減少12.5%。該減少主要由於向本集團與合營公司夥伴共同營運的項目提供的建築及裝飾服務減少。

城市更新業務收入

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的城市更新業務收入約人民幣6,019.1百萬元(二零一九年：人民幣4,900.0百萬元)，相當於增長22.8%。城市更新業務預期將成為本集團具有強勁增長力之核心業務。

物業租賃收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團租賃收入為人民幣109.1百萬元(二零一九年：人民幣127.5百萬元)，同比減少約14.5%，主要乃因COVID-19傳播對租賃市場的影響，一些租戶決定於屆滿時不再續簽租賃所致。於二零二零年十二月三十一日，本集團有33項投資物業，總建築面積約為803,816平方米。

(二) 銷售成本

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度銷售成本較二零一九年增加約人民幣10,400.4百萬元(或約26.4%)至人民幣49,747.9百萬元，主要是由於物業銷售和建築及裝飾業務及其他的成本增加所致。成本的主要構成如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	按年變動 %
成本	49,747,857	39,347,437	26.4%
— 物業銷售	39,829,687	28,545,824	39.5%
— 建築及裝飾業務及其他收入	8,665,279	8,875,879	-2.4%
— 物業租賃業務	36,788	23,559	56.2%
— 城市更新業務	1,216,103	1,902,175	-36.1%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度銷售及營銷開支約為人民幣1,672.2百萬元(二零一九年：人民幣1,398.2百萬元)。本集團加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零二零年充滿挑戰的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零一九年上升約19.6%。

於二零二零年，本集團行政開支約為人民幣1,867.3百萬元(二零一九年：人民幣1,409.4百萬元)，較二零一九年上升約32.5%，主要是由於勞工成本增加所致。

(四) 經營溢利

本集團二零二零年經營溢利約為人民幣21,549.2百萬元(二零一九年：人民幣18,818.5百萬元)，相當於增長約14.5%。隨著本集團毛利較二零一九年上升約人民幣3,198.9百萬元，最後由銷售及營銷開支和行政開支較二零一九年增長約人民幣732.0百萬元所抵銷。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一九年上升約人民幣2,730.7百萬元。

(五) 財務成本淨額

本集團二零二零年財務成本淨額增加至約人民幣2,051.4百萬元(二零一九年：人民幣1,366.3百萬元)。

(六) 稅項

本集團截至二零二零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，考慮相關遞延所得稅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4,583.7百萬元及人民幣1,540.0百萬元(二零一九年：約人民幣4,736.9百萬元及人民幣1,152.1百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣12,394.3百萬元，較二零一九年上升約人民幣2,080.3百萬元。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度核心溢利率約為17.4%(二零一九年：約為17.9%)，較二零一九年下降約0.5個百分點。

(八) 流動資金及財務資源

由於本集團致力加快銷售及回收現金，降低整體槓桿效應，因此「三道紅線」指標均處於綠檔狀態。於二零二零年十二月三十一日，淨債項權益比率、資產負債比率及現金短負債比分別為61.4%、69.8%及1.84倍。

穆迪於二零二一年二月將本公司評級上調至Ba2，展望穩定。評級上調再度反映國際評級機構充分認可我們資本結構穩健，財務指標穩定以及表現強勁。

於二零二零年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣243,513.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣206,010.1百萬元)，其中流動資產約為人民幣193,134.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣159,224.5百萬元)。負債總額約為人民幣182,842.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣163,016.1百萬元)，其中非流動負債約為人民幣62,070.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣43,919.0百萬元)。權益總額約為人民幣60,671.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣42,994.0百萬元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結餘約為人民幣42,869.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣40,705.1百萬元)，借貸總額約為人民幣80,138.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣69,677.6百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團淨借貸總額約為人民幣37,269.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣28,972.4百萬元)，本集團淨債項權益比率為61.4%(二零一九年十二月三十一日：67.4%)。

(九) 融資活動

於本年度，本集團已成功發行五批優先票據，總額11.8億美元，平均發行利率為5.2%。

於二零二零年一月十四日，本公司發行300,000,000美元於二零二五年到期年息5.75%的優先票據。於二零二零年一月十七日，本公司發行本金總額180,000,000美元的額外優先票據，與於二零二四年到期的年息6.9%的100,000,000美元優先票據合併形成一個單獨系列。於二零二零年九月十七日，本公司發行100,000,000美元於二零二四年到期的年息4.25%優先票據。於二零二零年十月十九日，本公司發行300,000,000美元於二零二五年到期的年息5.25%優先票據。於二零二零年十二月十四日，本公司發行300,000,000美元於二零二六年到期的年息4.85%優先票據。上述發行的優先票據於香港聯合交易所有限公司上市。

於二零二零年六月五日，本公司已根據票據的條款及條件悉數贖回於二零二零年到期的年息6.95%優先票據。總贖回價為所有未償還票據本金總額80,000,000美元的100%，另加應計及未付利息。於二零二零年十二月十二日，本公司已根據票據的條款及條件悉數贖回於二零二零年到期的年息8.75%優先票據。總贖回價為所有未償還票據本金總額370,000,000美元的100%，另加應計及未付利息。

於二零二零年一月八日，本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光」)向合資格投資者發行國內公開債券，其本金額為人民幣10億元，票面年利率為4.8%，於二零二五年到期。債券於深圳證券交易所上市及交易。於二零二零年四月十五日，深圳龍光向合資格投資者發行國內非公開債券，其本金額為人民幣15億元，票面年利率為4.69%，於二零二四年到期。於二零二零年七月二十四日，深圳龍光向合資格投資者發行國內公開債券，其本金額為人民幣20億元，票面年利率為4.69%，於二零二五年到期。債券於上海證券交易所上市及交易。於二零二零年九月十四日，深圳龍光向合資格投資者發行國內公開債券，其本金額為人民幣20億元，票面年利率為4.80%，於二零二五年到期。債券於上海證券交易所上市及交易。

於二零二零年八月十九日，餘下本金人民幣3,990,000,000元的公司債券已到期並悉數償付。

(十) 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸及優先票據外，本集團並無直接面對外匯波動的任何重大風險。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約以對沖外匯風險。本集團將繼續監控外匯變動以盡最大努力降低外匯風險。

(十一) 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有約2,999名僱員(二零一九年：3,315名)。僱員薪酬包括基本薪金、不定薪金、獎金及其他僱員福利。本集團薪酬政策旨在提供薪酬待遇，包括基本工資、短期獎金及長期獎勵(例如期權)以吸引及挽留頂尖的合資格人員。本公司薪酬委員會每年或必要時檢討該等待遇。

本公司亦採納購股權計劃及股份獎勵計劃，旨在為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵。有關購股權計劃及股份獎勵計劃的詳情載於本公司將於二零二一年四月底或之前發佈的截至二零二零年十二月三十一日止年度年報。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於二零二一年六月十八日(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

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股58港仙(「股息」)(二零一九年：末期股息每股45港仙)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。倘股息獲本公司股東於股東週年大會上批准，將於二零二一年七月十六日(星期五)以現金派付予於二零二一年七月八日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於以下期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二一年六月十五日(星期二)至二零二一年六月十八日(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二零二一年六月十一日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (b) 為確定有資格獲派股息的股東，本公司將由二零二一年七月六日(星期二)至二零二一年七月八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取股息，所有過戶文件須不遲於二零二一年七月五日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已自市場購回共計3,746,000股本公司股份(「股份」)。所有已購回股份已註銷。購回股份的詳情如下：

購回日期	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	總代價 (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地方所披露者外，截至二零二零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

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載原則及適用守則條文，惟守則條文第 E.1.2條除外。

企業管治守則守則條文第E.1.2條規定，上市發行人的主席應出席發行人的股東週年大會。儘管本公司主席紀海鵬先生由於其他事務而未能出席於二零二零年五月二十二日舉行的本公司股東週年大會(「**二零二零年股東週年大會**」)，其他董事(包括審核委員會、薪酬委員會與提名委員會主席及成員)均有出席二零二零年股東週年大會。本公司認為，彼等之出席能夠於二零二零年股東週年大會上解答本公司股東之所有提問並與該等股東進行有效溝通。

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

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。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(包括審閱二零二零年年度業績公告及截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表)。

安永會計師事務所之工作範圍

本初步公告所載本集團截至二零二零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，經由本公司核數師安永會計師事務所(「**安永**」)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。安永就此進行之工作，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，因此安永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，並包括有關我們的意向、信念或現時對我們經營業績、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。我們謹警告閣下，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而我們實際經營業績、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，即使我們經營業績、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。

刊發年報

載有上市規則規定之所有適用資料之本公司二零二零年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並刊登於香港聯合交易所有限公司網站(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，二零二一年三月二十六日

於本公告日期，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；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。