

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

LOGAN

龍光集團

Logan Group Company Limited

龍光集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380及債券股份代號：40754、40642、
40527、40508、40411、40385、40114、5732)

- (1) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之
年度業績
(2) 達成復牌指引
及
(3) 恢復買賣

業績摘要

- 合約銷售額為人民幣1,402.0億元，同比增長16.2%。
- 收入為人民幣782.9億元，同比增長10.2%。
- 核心溢利^{註1}為人民幣99.42億元。核心溢利率為12.7%。
- 本公司擁有人應佔核心溢利為人民幣95.8億元。
- 總資產為人民幣2,859億元，同比上升17.4%。
- 於二零二一年十二月三十一日，淨債項權益比率為82.1%。

^{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、股息預扣稅及以權益結算的購股權開支。

年度業績

龍光集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)董事會(「董事會」)公佈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字。年度業績已經本公司審核委員會審閱。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	5	78,292,624	71,079,729
銷售成本		(61,181,459)	(49,747,857)
毛利		17,111,165	21,331,872
其他收入及收益	5	2,484,835	2,107,785
其他費用		(183,924)	(118,363)
銷售及營銷開支		(2,170,731)	(1,672,170)
行政開支		(1,675,197)	(1,867,320)
投資物業公允價值淨收益		1,190,120	1,597,354
衍生金融工具公允價值淨(虧損)/收益		(315,247)	218,400
分佔聯營公司虧損		(17,696)	(28,923)
分佔合營公司虧損		(335,014)	(19,425)
經營溢利		16,088,311	21,549,210
財務成本	6	(1,298,542)	(2,051,424)
除稅前溢利	7	14,789,769	19,497,786
所得稅開支	8	(4,457,473)	(6,123,692)
年內溢利		<u>10,332,296</u>	<u>13,374,094</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		9,975,466	13,016,635
非控股權益		356,830	357,459
		<u>10,332,296</u>	<u>13,374,094</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>181.83</u>	<u>234.13</u>
攤薄		<u>181.26</u>	<u>232.36</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利	<u>10,332,296</u>	<u>13,374,094</u>
年內其他全面收益		
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>479,023</u>	<u>865,243</u>
年內全面收益總額	<u>10,811,319</u>	<u>14,239,337</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	10,454,489	13,881,878
非控股權益	<u>356,830</u>	<u>357,459</u>
	<u>10,811,319</u>	<u>14,239,337</u>

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		35,104,201	29,794,064
其他物業、廠房及設備		176,476	159,893
遞延稅項資產		1,595,940	1,455,960
於聯營公司的投資		4,832,770	3,488,649
於合營公司的投資	11	18,566,822	8,968,781
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	12	863,865	4,282,980
資產(跨境擔保安排)	13	305,000	400,000
現金及銀行結餘	14	1,125,794	1,829,261
非流動資產總值		<u>62,570,868</u>	<u>50,379,588</u>
流動資產			
存貨		117,047,214	106,327,001
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	12	56,471,277	39,194,772
可收回稅項		2,991,425	2,025,196
資產(跨境擔保安排)	13	9,710,243	4,547,191
現金及銀行結餘	14	37,110,530	41,039,900
流動資產總值		<u>223,330,689</u>	<u>193,134,060</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	46,926,259	40,463,391
合約負債		52,018,475	42,484,960
負債(跨境擔保安排)	13	10,768,008	5,376,575
銀行及其他貸款		20,410,515	9,665,437
優先票據		2,345,377	7,192,358
其他流動負債		13,112,660	6,439,252
應付稅項		9,544,505	9,149,363
流動負債總額		<u>155,125,799</u>	<u>120,771,336</u>
淨流動資產		<u>68,204,890</u>	<u>72,362,724</u>
總資產減流動負債		<u>130,775,758</u>	<u>122,742,312</u>

		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
負債(跨境擔保安排)	13	547,040	700,631
銀行及其他貸款		29,115,607	23,371,878
優先票據		19,846,343	17,933,558
公司債券		9,044,000	15,536,000
遞延稅項負債		4,454,485	4,528,780
		<u>63,007,475</u>	<u>62,070,847</u>
非流動負債總額			
		<u>63,007,475</u>	<u>62,070,847</u>
淨資產		<u>67,768,283</u>	<u>60,671,465</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		450,569	436,727
永續資本證券		2,363,346	2,363,346
儲備		45,080,701	39,603,161
		<u>47,894,616</u>	<u>42,403,234</u>
非控股權益		19,873,667	18,268,231
		<u>19,873,667</u>	<u>18,268,231</u>
權益總額		<u>67,768,283</u>	<u>60,671,465</u>

附註

二零二一年十二月三十一日

1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

於年內，本集團主要於中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）從事物業開發、物業經營、開發管理以及城市更新業務。

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（已於二零二二年三月三十一日辭任）。

2. 呈列基準

於報告日期至二零二二年八月七日，本集團未能支付以下優先票據（「優先票據」）利息：二零二一年六月二十八日發行二零二六年到期票面利率4.7%優先票據、二零二一年三月三十一日發行二零二五年到期票面利率4.25%優先票據、二零二一年一月六日發行二零二八年到期票面利率4.5%優先票據、二零二零年一月七日發行二零二五年到期票面利率5.75%優先票據及二零一九年七月九日發行二零二三年到期票面利率6.5%優先票據，有關優先票據本金餘額為16億美元（人民幣108.1億元），未付利息合計4,180萬美元（人民幣282.5百萬元）。由於未能支付有關優先票據利息，可能導致被要求加快還款。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的淨流動資產為人民幣68,205百萬元，而本集團計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣35,869百萬元，其非限制性現金及現金等價物達人民幣16,992百萬元。鑑於當前房地產市場增長放緩，時逢資本市場融資來源有限，本集團為履行還貸責任而利用出售物業變現及／或外部融資獲取現金所需時間可能較預期長。

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，本公司董事（「董事」）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) 本集團正積極與當前有業務關係的金融機構、優先票據和提供擔保的債務的持有人以及公司債券投資者磋商本公司的若干借款、優先票據、提供擔保的債務及公司債券展期事宜。
- (b) 本集團會持續推行措施以加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，加快銷售回款及未付的其他應收款項。
- (c) 本集團將繼續於需要時出售資產或城市更新項目。
- (d) 本集團將繼續積極落實措施以管控行政成本及資本開支。

董事已審閱管理層所編製本集團自二零二一年十二月三十一日起不少於十二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可預見未來的到期債務或整體債務管理方案達成後的到期債務。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表實屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍有重大不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於下列因素：

- (a) 於需要時借款、優先票據、提供擔保的債務及公司債券等債務可順利展期成功，以及實施整體債務管理方案（釋義見本公司於二零二二年八月七日的公告）；
- (b) 順利適時落實各項可產生充足淨現金流入的計劃，即加快預售及銷售開發中物業及已竣工物業，加快銷售回款及未付的其他應收款項，以及管控成本及資本開支；及
- (c) 於需要時可順利出售資產或城市更新項目。

倘若本集團上述實現持續經營的計劃及措施未能湊效，則本集團須作出調整以將資產賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生任何其他負債作出撥備，將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等綜合財務報表並未反映該等調整的影響。

尤尼泰·栢淳(香港)會計師事務所有限公司(「尤尼泰」)於持續經營假設進行以下審計程序：

- (1) 審閱經本公司管理層編製的二零二二年一月至二零二三年三月期間15個月的本集團現金流量預測；
- (2) 設定不同情景評估本集團是否存在流動性問題；
- (3) 評估現金流量預測中使用的假設，例如可售房地產項目預售資金回籠的增長率；
- (4) 取得本集團銀行存款明細，核對銀行對賬單及本集團銀行存款明細中列示本公司附屬公司的重大銀行存款；
- (5) 取得出售資產及城市更新項目列表，並透過取得外部評估報告或內部評估以確定評估值；及
- (6) 取得年末後簽訂的境內銀行貸款及公司債券續簽協議及文件，並審閱境外銀行貸款展期計劃。

審核委員會同意尤尼泰對持續經營問題的意見，並認為該披露足以讓公眾評估本公司的流動資金狀況。

3. 編製基準及主要會計政策

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，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	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	COVID-19相關租金減免
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日之後COVID-19相 關租金減免（提早採納）

採納上述經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無重大財務影響。

4. 營運分部資料

為了管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，有如下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辦公室單位以及出售持作開發的土地；
- (b) 開發管理分部：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；
- (c) 城市更新分部：從事出售持作城市更新的土地及物業；及
- (d) 物業經營分部：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。

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可申報分部損益評估，即經調整除稅前損益之計量。經調整除稅前損益按與本集團除稅前損益一致的方式計量，惟折舊、其他收入及收益、其他費用、財務成本、分佔合營公司及聯營公司溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈虧、總部及企業收入及開支不包括在該計量內。並無向本集團主要營運決策人定期匯報分部資產及負債。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售之售價進行交易。

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二一年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	66,677,321	8,498,285	2,904,631	212,387	78,292,624
分部間收入	—	13,567,678	—	45,776	13,613,454
可申報分部收入	<u>66,677,321</u>	<u>22,065,963</u>	<u>2,904,631</u>	<u>258,163</u>	<u>91,906,078</u>
可申報分部溢利	<u>10,155,876</u>	<u>2,803,362</u>	<u>1,741,797</u>	<u>197,873</u>	<u>14,898,908</u>
	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二零年					
十二月三十一日止年度					
來自外部客戶的收入	54,858,387	10,093,142	6,019,115	109,085	71,079,729
分部間收入	—	14,677,889	—	65,272	14,743,161
可申報分部收入	<u>54,858,387</u>	<u>24,771,031</u>	<u>6,019,115</u>	<u>174,357</u>	<u>85,822,890</u>
可申報分部溢利	<u>11,812,363</u>	<u>5,116,915</u>	<u>4,793,051</u>	<u>126,034</u>	<u>21,848,363</u>

關於主要客戶的資料

截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	91,906,078	85,822,890
分部間收入抵銷	<u>(13,613,454)</u>	<u>(14,743,161)</u>
綜合收入	<u>78,292,624</u>	<u>71,079,729</u>
溢利		
可申報分部溢利	14,898,908	21,848,363
分部間溢利抵銷	<u>(1,312,105)</u>	<u>(3,687,578)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	13,586,803	18,160,785
其他收入及收益	2,484,835	2,107,785
其他費用	(183,924)	(118,363)
折舊	(57,081)	(60,100)
財務成本	(1,298,542)	(2,051,424)
分佔聯營公司虧損	(17,696)	(28,923)
分佔合營公司虧損	(335,014)	(19,425)
投資物業公允價值淨增加	1,190,120	1,597,354
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加	(315,247)	218,400
未分配總部及企業開支	<u>(264,485)</u>	<u>(308,303)</u>
綜合除稅前溢利	<u>14,789,769</u>	<u>19,497,786</u>

地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中國內地，且本集團90%以上分部資產位於中國內地，故不呈列地理資料。因此，董事認為，呈列地理資料將不會為該等財務報表的使用者提供額外的有用信息。

5. 收入、其他收入及收益淨額

本集團的收入的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業開發*	66,970,095	55,108,708
開發管理收入	8,536,451	10,117,866
城市更新業務收入	2,904,631	6,019,115
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)	219,032	116,119
	<u>78,630,209</u>	<u>71,361,808</u>
減：銷售相關稅項	(337,585)	(282,079)
	<u>78,292,624</u>	<u>71,079,729</u>

* 已向物業買方開具發票的發票金額為人民幣72,945,395,000元(二零二零年：人民幣60,529,087,000元)，包括增值稅人民幣5,975,300,000元(二零二零年：人民幣5,420,379,000元)。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行利息收入	567,488	430,051
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	1,052,107	1,309,570
已收按金沒收收入	74,983	42,733
政府補助	42,011	9,528
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額	(4,656)	637
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	24,386	39,848
出售合營公司的收益淨額	163,100	—
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於合營公司權益的收益	273,155	—
議價購買附屬公司的收益淨額	—	38,146
匯兌差額淨額	38,256	—
其他	254,005	237,272
	<u>2,484,835</u>	<u>2,107,785</u>

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新業務 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	64,001,631	—	2,904,631	66,906,262
按時段轉讓的貨品	2,675,690	—	—	2,675,690
按時段轉讓的服務	—	8,498,285	—	8,498,285
與客戶訂約的收入總額	<u>66,677,321</u>	<u>8,498,285</u>	<u>2,904,631</u>	<u>78,080,237</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新業務 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	54,858,387	—	6,019,115	60,877,502
按時段轉讓的服務	—	10,093,142	—	10,093,142
與客戶訂約的收入總額	<u>54,858,387</u>	<u>10,093,142</u>	<u>6,019,115</u>	<u>70,970,644</u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息以及其他借貸成本	2,762,310	2,355,189
優先票據利息	1,320,391	1,887,659
公司債券利息	1,013,974	1,234,666
	<u>5,096,675</u>	<u>5,477,514</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	5,096,675	5,477,514
減：資本化利息	(3,798,133)	(3,426,090)
	<u>1,298,542</u>	<u>2,051,424</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
所售物業成本	54,417,225	41,045,790
所提供服務成本	6,764,234	8,702,067
	<u>61,181,459</u>	<u>49,747,857</u>
折舊	199,888	107,013
減：資本化金額	(142,808)	(46,913)
	<u>57,080</u>	<u>60,100</u>
不計入租賃負債計量的租賃付款	24,605	29,947
核數師酬金	8,000	7,800
	<u>32,605</u>	<u>37,747</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
董事袍金	3,623	3,663
薪金及其他員工成本	1,607,370	1,312,089
以權益結算的購股權開支	36,551	76,637
退休計劃供款	144,304	48,584
減：資本化金額	(337,142)	(594,621)
	<u>1,454,706</u>	<u>846,352</u>
匯兌差額淨額	(38,256)	28,686

8. 所得稅

由於本集團年內於香港並無產生任何應課稅溢利(二零二零年：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。中國內地應課稅溢利稅按本集團附屬公司經營所在城市的現行稅率計算。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內即期支出：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	4,104,426	5,138,145
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,249,335	1,539,964
過往年度超額撥備淨額：		
中國企業所得稅	<u>(664,381)</u>	<u>(18,231)</u>
	4,689,380	6,659,878
遞延	<u>(231,907)</u>	<u>(536,186)</u>
年內稅項開支總額	<u><u>4,457,473</u></u>	<u><u>6,123,692</u></u>

9. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股49港仙(二零二零年：43港仙)	2,388,385	2,140,142
建議末期股息 — 每股普通股零(二零二零年：58港仙)	<u>—</u>	<u>2,693,469</u>
	<u><u>2,388,385</u></u>	<u><u>4,833,611</u></u>

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(根據有關永續資本證券的分派進行調整)，以及年內已發行的5,527,768,000股(二零二零年：5,515,607,000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。

每股攤薄盈利的計算基於母公司擁有人應佔年度溢利(根據有關永續資本證券的分派進行調整)。用於計算的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利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，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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	9,975,466	13,016,635
有關永續資本證券的分派	<u>(158,079)</u>	<u>(167,571)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	<u>9,817,387</u>	<u>12,849,064</u>
		股份數目
	二零二一年 千股	二零二零年 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	5,399,202	5,488,099
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	<u>16,874</u>	<u>41,663</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>5,416,076</u>	<u>5,529,762</u>

11. 合營企業的投資

房地產開發是龐大而複雜的交易。成立合營企業以結合不同合作夥伴的專業知識和資源開發有規模的房地產項目是中國乃至全球房地產開發的一種非常普遍的商業模式。為應對公開招標中土地溢價持續上漲，本集團自二零一六年起已與數家資源豐富的合營企業（統稱「合營夥伴」）合作獲取土地。本集團的合營企業主要在深圳、東莞、珠海及佛山從事項目開發及城市更新項目。合營夥伴在中國物業開發、物業建設及城市更新項目方面擁有豐富經驗及廣泛業務網絡。本集團在與合營夥伴合作及與彼等合營業務中受益，使本集團能夠逐步擴大市場規模。因此，本公司對附註18(iv)(2)所載問題的立場是本公司與合營夥伴之間的合作是具有商業基礎，且該合作屬真實。房地產開發在初期和整個建設過程中都需要大量資金。為保護其作為貸款人的利益，中國金融機構和銀行要求上市發行人作為合營企業的一方為合營企業的還款義務提供擔保是很常見的也是正常的行業慣例。就此，如附註16(iii)和附註19進一步詳述，本集團已為一些合營企業、聯營企業和合營夥伴的借款（如相關借款用於本集團擁有權益的合營企業的項目發展及合營夥伴與本集團訂立反擔保協議）提供擔保。

尤尼泰就合營夥伴執行以下審計程序：

- (1) 取得獨立第三方律師法律意見書，確認各合營夥伴均非本公司的關連人士；
- (2) 對合營夥伴進行背景調查（包括面談或問卷訪談），瞭解和證實其獨立性以及其在物業開發等行業的經驗；
- (3) 對核實本集團與合營夥伴之間的關係進行「工商局登記」核查，以確定本集團在其各自的股權情況，並與本集團披露及合併範圍進行比較；及
- (4) 取得及審閱本集團與合營夥伴所成立實體的公司章程等全部相關書面文件。

審核委員會已考慮上文所載本公司對合營夥伴的立場，並與尤尼泰討論了尤尼泰進行的審計工作。審核委員會認為本公司與合營夥伴合作是合理的，並同意合營夥伴均非第14A章所指的本公司關連人士。

12. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供建築及裝修服務。

有關出售物業的代價由買方根據有關買賣協議的條款支付。而有關提供建築及裝修服務的代價則由客戶根據有關建造及裝修協議的條款支付。本集團通常要求其客戶預付有關租賃投資物業的月度費用／季度費用。

由於本集團的貿易應收款項與為數眾多的多元化客戶有關，因此並不存在重大的信貸風險集中情況。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增強措施。所有貿易應收款項均為免息。

基於發票日期並扣除虧損撥備，於報告期末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30日內	2,085,030	737,062
31日至90日	833,356	289,126
91日至180日	498,256	5,134
181日至365日	873,335	7,621
	<u>4,289,977</u>	<u>1,038,943</u>

13. 跨境擔保安排下的資產與負債

於二零二一年及二零二零年，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（即香港）及境內（即中國）墊款的抵押。

根據符合國家外匯管理局頒佈的相關規則及規例的該等安排，有關資金以本集團的中國附屬公司向相關金融機構存入若干金額的資金方式，墊付予本集團的香港附屬公司，反之亦然。有關安排的淨成本低於每年總墊付資金的1%。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產（跨境擔保安排）	10,015,243	4,947,191
分類為流動資產的部分	<u>(9,710,243)</u>	<u>(4,547,191)</u>
非流動部分	<u>305,000</u>	<u>400,000</u>
負債（跨境擔保安排）	11,315,048	6,077,206
分類為流動負債的部分	<u>(10,768,008)</u>	<u>(5,376,575)</u>
非流動部分	<u>547,040</u>	<u>700,631</u>

14. 現金及銀行結餘

於二零二一年十二月三十一日，總現金及銀行結餘為人民幣38,236百萬元，其中：

- (a) 存款人民幣12,711百萬元因銀行及其他貸款而受到質押或限制；
- (b) 存款人民幣7,398百萬元存放於指定銀行賬戶，且僅能根據適用現行政策規定用於指定物業開發項目；
- (c) 存款人民幣1,135百萬元就物業開發而受到質押或限制（如物業買家獲授的按揭貸款等）；及
- (d) 非受限現金及銀行結餘為人民幣16,992百萬元。

對期初結餘審計工作，尤尼泰已

- (i) 取得本集團於二零二一年一月一日的銀行結餘詳細明細，並與本集團公佈的結餘進行核對，核查任何不一致之處；
- (ii) 檢查本集團於二零二一年一月一日至二零二一年二月二十八日止期間的重大付款憑證，核實是否存在缺少商業實質的可疑付款；
- (iii) 檢查於二零二一年一月一日至二零二一年二月二十八日止期間的銀行對賬單；及
- (iv) 對截至二零二一年一月一日的銀行餘額進行銀行確認函審計程序。

尤尼泰就年末本集團的現金及銀行結餘執行以下審計程序：

- (1) 對本集團所有重大銀行餘額進行銀行確認和查詢；上述銀行詢證程序均由尤尼泰直接寄給銀行，並由銀行直接寄回給尤尼泰收取，本公司沒有參與；及
- (2) 獲取截至年底的銀行對賬單以確定受限制和不受限制的現金和銀行結餘。

本公司對附註18(iv)(3)所載問題的立場是本集團在二零二一年末的現金及銀行存款餘額是本集團在日常業務和經營過程中產生的，並已按照香港財務報告準則披露。

為驗證本集團的現金及銀行存款餘額是來自本集團的日常業務和經營，尤尼泰已：

- (1) 檢查本集團的重大銀行結餘及從銀行收到的相關銀行對賬單；
- (2) 檢查本集團於二零二二年一月一日至二零二二年二月二十八日期間的重大付款憑證；及

(3) 檢查二零二一年十二月相關銀行賬戶的資金流入的細節。

完成上述審計工作後，尤尼泰未發現本集團現金及銀行存款餘額存在異常情況。

審核委員會已考慮本公司的立場，並與尤尼泰討論了尤尼泰進行的審計工作。審核委員會滿意對銀行存款詢證的回收率，同意本公司的立場，並對受限資金進行充分披露。

15. 貿易及其他應付款項

基於發票日期，於報告期末貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現時至30日	4,702,809	5,658,896
31日至90日	3,686,768	5,891,352
91日至180日	2,724,916	2,984,200
181日至365日	5,443,110	3,862,533
超過365日	5,833,328	3,286,398
	<u>22,390,931</u>	<u>21,683,379</u>

16. 財務擔保

於報告期末，本集團有如下財務擔保：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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))	45,121,006	38,446,624
本集團就授予合營公司、聯營公司及合營夥伴的信貸融資 給予銀行及其他債權人的擔保 (附註(iii))	17,024,502	12,041,617
就本集團各項義務所出具擔保的反保證 (附註(iv))	400,000	799,000
	<u>62,545,508</u>	<u>51,287,241</u>

財務擔保合同按預期信貸損失(「預期信貸損失」)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。預期信貸損失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損失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) 於二零二一年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團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所結欠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) 該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸損失撥備並非重大，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) (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團就授予合營夥伴控制的實體的借款提供7項擔保總額為人民幣8,583,361,000元(1,349,000,000美元)。合營夥伴是獨立第三方。借款用於合營夥伴與本集團合作的項目發展。合營夥伴與本集團訂立反擔保協議，據此合營夥伴就本集團為合營夥伴控制的實體向銀行及其他債權人所提供的擔保向本集團提供反擔保。該反擔保以物業項目作為擔保措施，而物業項目的估值足以覆蓋本集團提供的擔保金額人民幣8,583,361,000元(1,349,000,000美元)。

因此，本公司對附註18(iv)(5)所載問題的立場是提供該等擔保具有商業基礎和對該等擔保的處理符合香港財務報告準則。根據香港財務報告準則第9號「金融工具：認定與計量」的規定，當相關擔保在初始確認時的公允價值及預期信貸損失撥備並不重大。

為進一步提高本集團財務報表的透明度，本公司管理層就合營夥伴控制的實體的借款擔保作出額外披露。由於董事認為重新呈報更有意義，故重新呈列以下比較數字以符合上一年度的呈報。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團就授予合營夥伴控制的實體授信額度向銀行及其他貸方提供的擔保金額約為人民幣5,474,094,000元。

合營夥伴與本集團訂立反擔保協議，合營夥伴據此就額外擔保向本集團提供反擔保。反擔保以物業項目作抵押，其公允價值總額足以涵蓋該擔保金額。

由於重新呈報對綜合財務報表沒有任何影響，因此並無披露截至二零二一年一月一日的比較信息。

尤尼泰就為合營夥伴控制的實體的借款授予的擔保執行以下審計程序：

- (1) 取得獨立第三方律師簽署的法律意見書，確認合營夥伴並非本公司的關連人士；
- (2) 對合營夥伴進行背景調查，並審查收到的相關答覆內容，以確定其獨立性；
- (3) 向合營夥伴函證，確認擔保借款餘額；
- (4) 審閱本集團提供的重大擔保文件，並核對本集團授予的相關擔保金額；
- (5) 對本集團提供的財務擔保及相關反擔保，取得相應公允價值的估值報告，由本集團聘請的外部估值師進行；及
- (6) 已審核估值及另行聘請獨立估值專家對本集團提供的上述估值報告進行二次估值審核。

就期初結餘的審計工作而言，尤尼泰已經(i)檢查及審閱了截至二零二一年一月一日的重大擔保文件；(ii)獲得合營夥伴期初結餘擔保金額的確認；(iii)審閱本集團聘請的外部評估師對財務擔保公允價值進行的評估；及(iv)另行聘請獨立估值專家對上述估值報告進行二次估值審核。

審核委員會已考慮本公司的立場，並與尤尼泰討論了尤尼泰進行的審計工作。審核委員會同意會計處理和本公司的披露充分符合香港財務報告準則的要求。

- (b) 本公司對附註18(iv)(4)所載問題的立場是本公司在二零二零年年報和二零二一年中期報告就合營公司及聯營公司借款授予有關擔保已經按照香港財務報告準則披露，符合香港財務報告準則第9號「金融工具：認定與計量」以及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」的要求。

就本公司為合營公司及聯營公司借款授予有關擔保，尤尼泰執行了以下審計程序：

- (1) 就主要及重大的合營公司和聯營公司進行銀行函證確認借款金額；取得本公司的附屬公司的企業信用報告確認本集團授予有關擔保的金額以確保借款金額的完整性；
- (2) 取得與本集團提供的財務擔保的公允價值相關的估值報告，該估值報告由本集團聘請的外部估值師進行；及
- (3) 已審核估值及另行聘請獨立估值專家對本集團提供的上述估值報告進行二次估值審核。

就期初結餘的審計工作，尤尼泰已(i)檢查及審閱了二零二一年一月一日的重大擔保文件；(ii)審閱本集團聘請的外部估值師對財務擔保公允價值進行的評估；及(iii)另行聘請獨立估值專家對上述估值報告進行二次估值審核。

審核委員會已考慮本公司的立場，並與尤尼泰討論了尤尼泰進行的審計工作。審核委員會同意會計處理及本公司的披露充分符合香港財務報告準則的要求。

- (iv) 於二零二一年十二月三十一日，本集團向若干銀行或金融機構就本集團各項債務所提供的擔保提供反保證。

17. 未經審核與經審核綜合業績之重大差異

本公告所披露財務資料與日期為二零二二年三月三十一日的截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核業績公告(「未經審核綜合業績公告」)所披露數字之重大差異如下：

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	差異 人民幣千元
綜合損益表				
財務成本	(a)	(1,277,711)	(1,298,542)	(20,831)
銷售成本	(b)	(61,156,459)	(61,181,459)	(25,000)
綜合財務狀況表				
存貨	(a)	117,068,045	117,047,214	(20,831)
貿易及其他應收款項、預款項及其他資產	(b)	56,496,277	56,471,277	(25,000)

附註：

- (a) 中國某建設項目於二零二一年三月竣工，銀行貸款利息在項目竣工後繼續資本化。因此，額外資本化融資成本人民幣2,000萬元從存貨重新分類至融資成本。
- (b) 部分中國的項目已按照該項目截至二零二一年十二月三十一日止年度的竣工階段已經竣工。因此，相關預付建設成本人民幣2,500萬元確認為相關項目成本。

18. 報告期後事項

- i. 於二零二二年一月二十六日，本公司就發行本金額為1,950,000,000港元(折合約人民幣1,578,000,000元)的股本掛鈎證券訂立認購協議(「證券認購協議」)。證券按年息6.95%計息，利息每半年支付一次。除非按證券認購協議的條款提早贖回，否則證券的到期日為二零二六年八月四日。證券認購協議於二零二二年二月四日交割，而證券認購協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十七日的公告。
- ii. 於二零二二年三月及四月，本集團獲其本金總額為人民幣4,836,000,000元的若干公司債券的持有人批准，將到期日再延長15個月。
- iii. 於報告期末後，若干信貸評級機構發出的信貸評級已變更本集團的評級。上述變更可能造成若干銀行貸款的提前還款。
- iv. 二零二二年五月十一日，安永會計師事務所(「安永」)辭去本公司核數師職務。在這方面，它表示由於COVID-19，其工作持續被推遲，並存在一些關鍵的未完成事項和信息。截至二零二二年五月十一日，尚未完成的估值報告和外部確認主要是對投資性房地產和其他房地產評估報告、部分城市的銀行確認及供應商和第三方的其他確認。在二零二一年業績審計期間，本公司已向尤尼泰提供了所有未完成的事項和信息。

尤尼泰認為未完成事項和信息的處理依據如下：

- (a) 尤尼泰已收到截至二零二二年五月十一日尚未完成的所有評估報告；
- (b) 根據尤尼泰對不同會計項目的抽樣，已發出審計確認書；及
- (c) 尤尼泰收到本集團管理層編製的二零二二年一月一日至二零二三年三月三十一日期間的現金流量預測。

在其辭職信中，安永提到它收到了一封包含與本集團有關的疑問的未具名來源的電子郵件。這些問題、尤尼泰進行的審計工作、本公司的立場和審核委員會對各項問題的看法載於二零二一年財務報表的以下附註：

- (1) 附註2所載本公司編製合併財務報表是否具有持續經營假設的依據的問題；
- (2) 附註11所載與非上市房地產開發商的合營夥伴(定義見上文附註11)的合作是否具有商業基礎和相關合營企業的商業實質性的問題；

- (3) 附註14所載本集團年末現金及銀行存款餘額是否準確或者通過第三方於年底存放數天的存款或向銀行質押定期存款及引導第三方借款回流本集團從而被誇大以及其是否受到限制的問題；
- (4) 附註16及19所載本公司是否適當地披露了本集團為合營企業、聯營企業及據傳在20-30億美元區間的擔保金額，及有否披露於二零二一年中期業績報告及二零二零年年報的問題；及
- (5) 附註16(iii)及19所載本公司是否披露了本集團為合營夥伴借款提供據傳包括13.5億美元的擔保，及有否披露於二零二一年中期業績報告及二零二零年年報和作出該擔保是否有商業基礎的問題。
- v. 於報告日期至二零二二年八月七日，本集團未能支付以下優先票據（「優先票據」）利息：二零二一年六月二十八日發行二零二六年到期票面利率4.7%優先票據、二零二一年三月三十一日發行二零二五年到期票面利率4.25%優先票據、二零二一年一月六日發行二零二八年到期票面利率4.5%優先票據、二零二零年一月七日發行二零二五年到期票面利率5.75%優先票據及二零一九年七月九日發行二零二三年到期票面利率6.5%優先票據，有關優先票據本金餘額為16億美元（人民幣108.1億元），未付利息合計4,180萬美元（人民幣282.5百萬元）。由於未能支付有關優先票據利息，可能導致被要求加快還款。根據本公司對其境外債務的整體管理和對所有債權人的公平待遇，公司將考慮暫停支付其他境外美元優先票據。

19. 財務風險管理目標及政策

信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大信貸風險集中。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註16。

本集團其他金融資產（主要包括於短期存款、其他應收款項及應收關聯方、合營公司及聯營公司款項）的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於該等工具的賬面值。

最高風險及年末階段

本集團貿易應收款項、合約資產、其他應收款項、應收關聯方、非控股股東、合營公司及聯營公司款項、跨境擔保安排項下資產、現金及銀行結餘的信貸風險來自對手方違約，其中最大風險等於該等工具的賬面值。

除應用簡化方法計算預期信貸損失的貿易應收款項及合約資產外，以攤餘成本計量的其他金融資產的信用質量被視為「正常」，因為彼等未逾期且並無數據顯示自初始確認後金融資產的信用風險顯著增加，因此彼等全部歸入預期信貸損失計量的第1階段。按攤銷成本計量的所有金融資產及合約資產的虧損撥備於二零二一年及二零二零年十二月三十一日並不重大。

就授予聯營公司，合營公司，合營夥伴的信貸融資及就授予本集團物業的若干買方的按揭融資而向銀行及其他放債人提供的擔保合共人民幣72,279,666,000元(二零二零年：人民幣68,806,229,000元)被視為「正常」，因為並無數據顯示自初始確認後金融資產的信用風險顯著增加，因此全部歸入預期信貸損失計量的第1階段。關於尤尼泰進行的審計工作，請參閱附註16(iii)(b)(2)中的尤尼泰進行的審計工作。

附註16與附註19的調節表

	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元 附註16 (附註1)	人民幣千元 附註19	人民幣千元 附註16	人民幣千元 附註19 (附註2)
關於為本集團物業若干購房者提供按揭融資的擔保	45,121,006	45,121,006	38,446,624	38,446,624
本集團就授予合營公司、聯營公司及合營夥伴的信貸融資給予銀行及其他債權人的擔保	17,024,502	27,158,660	12,041,617	30,359,605
就本集團各項義務所出具擔保的反擔保	400,000	—	799,000	—
	<u>62,545,508</u>	<u>72,279,666</u>	<u>51,287,241</u>	<u>68,806,229</u>

附註：

- 於報告期末，本集團的財務擔保總額為人民幣625億元。該等財務擔保已於上文附註16詳細說明。有關總金額的統計乃代表就該等財務擔保所引致風險金額的量化數據，有關金額已採用預期信用減值準備計量。
- 於二零二零年年報，本公司在二零二零年年報披露的財務擔保的最大風險敞口金額為人民幣450億元，當中包括：
 - 為本集團物業的部分購買人提供抵押貸款的擔保金額人民幣384億元，以及

- (2) 就授予合營企業、聯營企業和其他合營夥伴的授信額度，向銀行和其他貸款人提供人民幣65.6億元的擔保。

二零二零年，管理層認為只有本集團在被要求收回貸款時存在風險可能性的擔保才被披露並包含在本公司二零二零年年報的最大風險敞口金額人民幣450億中。

二零二一年，鑑於房地產行業宏觀環境的變化，管理層已重新評估相關情況並按更嚴格標準呈列最大風險敞口，無論該擔保在被要求收回貸款時存在的風險大小。就此基礎上，截至二零二一年十二月三十一日，最大風險敞口為人民幣723億元。

為提供有可比性的信息，管理層亦在相同基礎上將截至二零二零年十二月三十一日的財務擔保最大風險敞口金額由人民幣450億元重新呈列為人民幣688億元。截至二零二零年十二月三十一日止年度的重新呈列金額為人民幣688億元，當中包括：

- (1) 為本集團物業的部分購買人提供抵押貸款的擔保人民幣384億元，
- (2) 為合營夥伴控制的實體向銀行和其他貸款人提供的擔保人民幣54.7億元，以及
- (3) 就授予合營企業、聯營企業和其他合營夥伴的信貸額度向銀行和貸款人提供的擔保人民幣249億元。

二零二零年年報與二零二一年業績報告關於二零二零年財務擔保的最大風險敞口數據上存在差異的主要原因，是因為二零二一年房地產市場發生重大變化，公司對二零二一年十二月三十一日財務擔保的最大風險敞口採取更嚴格標準，同時基於信息可比性對二零二零年十二月三十一日數據進行相應調整而導致。

尤尼泰已對更正後的本公司截至二零二一年十二月三十一日和二零二零年十二月三十一日提供的所有財務擔保的最大風險敞口分別是人民幣723億元和688億元進行審核。

擔保金額人民幣688億元與截至二零二零年十二月三十一日的人民幣450億元(如本公司二零二零年年報所示)的已更新差額為人民幣238億元(即人民幣688億元與人民幣450億元的差額)。差異的原因為：

- (1) 為合營夥伴控制的實體向銀行和其他貸款人提供的擔保人民幣54.7億元，以及
- (2) 就授予合營企業、聯營企業和其他合營夥伴的信貸額度向銀行和其他貸款人提供的擔保人民幣183億元。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄。

意見

吾等認為該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公允地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定性

吾等注意到綜合財務報表附註2。該附註表示，於二零二一年十二月三十一日，貴集團在計息銀行及其他借款中的流動部分達人民幣35,869百萬元，而其非限制性現金及現金等價物達人民幣16,992百萬元。於報告期結束後，部分信用評級機構下調 貴集團的評級。前述下調可能觸發導致提前償還部分銀行貸款的若干條款及條件。該情況連同附註2所述的當前情況表明存在重大不確定性，可能對 貴集團能否持續經營產生重大疑問。吾等的意見並無因此事項作出修訂。

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」）提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」）之全年業績。

業務回顧

二零二一年，全球性新型冠狀病毒疫情持續，全球經濟整體處於復蘇週期。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，通過多方面有力措施持續擴大國內有效需求，拉動中國經濟實現正增長。

二零二一年內，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，在深圳、佛山、惠州、南寧以及長三角區域都市圈銷售均過百億人民幣，深耕優勢持續擴大。同時，集團在新加坡開發的龍光·悅湖苑、龍光·尚景苑兩大標桿項目地理位置優越，銷售良好。其中，龍光·尚景苑近1,260套單位已經全部售罄，項目預計在二零二二年竣工及交付。後港地鐵站的龍光·悅湖苑共計1,410套已經銷售超過90%。展望二零二二年，集團預計將發售香港港島區大戶型臨海豪宅項目及深圳華僑城深圳錦綉公園壹號等標桿項目。

集團的城市更新項目是本集團優質土儲的重要組成部分，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，具有鮮明的差異化競爭優勢。

二零二一年是集團產品力持續提升的一年，本集團的多個項目榮獲「2021意大利A'設計大獎」、「2021日本IDPA AWARD國際先鋒設計大獎」及「2021年TITAN地產鉑金大獎」。集團並榮列億翰智庫評選的「2021年中國房企產品力TOP 100」第15位。

年內，集團商業運營業務取得突破，傾力打造的深圳光明·藍鯨世界和南寧·藍鯨世界迎來盛大開業，已經成為當地的大型交通樞紐購物中心地標，證明了集團的商業運營能力。

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。二零二一年，全球著名指數編製公司明晟(MSCI)發佈ESG(環境、社會及管治)最新評級報告，集團評級提升至「BBB」級，本集團可持續發展能力繼續受到國際資本市場認可。

在品牌建設及企業榮譽方面，集團獲評「2021中國地產年度鄉村振興樣本企業」，榮獲南方日報社「2021年度社會責任貢獻企業」、人民日報社「國際金融報」評選的「2021年度ESG先鋒企業」、和訊網「ESG領先樣本企業」、博鰲論壇「2021年度社會責任企業獎」、央廣網「2021年度城市運營標桿企業」、鳳凰網「中國地產上市公司財務穩健獎」及中國經營報「2021年度美好生活服務商」獎項。

未來展望

集團將持續深耕粵港澳大灣區和長三角都市圈，將採取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，於需要時出售資產以及管控行政成本和資本開支，從而保持經營穩定和可持續。集團將繼續提升項目的產品力，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，為投資者貢獻長期價值。

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。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、可持續的穩健經營。

主席

紀海鵬

香港

二零二二年八月二十三日

管理層討論及分析

業務回顧

物業開發

二零二一年，全球疫情防控形勢依然十分複雜，香港、上海、廣東、陝西、浙江等區域的疫情防控壓力依然較大。在常態化疫情防控壓力下，本公司二零二一年度銷售總額受抗疫限制措施及購房者的信心下滑而有所影響，但本公司即時動態調整線上線下行銷策略，靈活鋪排所佈局城市的可售資源，儘量將疫情的不利影響降到最低。年內，疫情對本公司的財務狀況及經營業績並無造成明顯的重大不利影響。

合約銷售

二零二一年，本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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣1,402.0億元，較二零二零年上升約16.2%。二零二一年的合約銷售中，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56.5%、15.7%、10.8%、1.9%及15.1%。合約銷售主要來自於大灣區及大西南區域。大灣區深圳區域的合約銷售主要來自位於深圳地鐵5號線前海公園站地鐵上蓋的深圳·前海天境和玖悅臺項目，而大灣區其他區域的合約銷售主要來自惠州龍光城和佛山·禪城天境等項目。大西南區域的銷售貢獻則主要來自南寧玖譽城和玖龍灣等項目。於二零二二年，本公司重點推出的項目有深圳錦綉公園壹號、香港項目、成都天瀛、南京玖華府等項目。

區域	二零二一年合約銷售				
	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	79,223	56.5%	3,338,150	41.9%	23,273
大西南區域	22,067	15.7%	1,800,876	22.6%	11,991
長江三角洲區域	15,117	10.8%	572,946	7.2%	26,020
新加坡	2,602	1.9%	28,791	0.4%	90,375
其他區域	21,188	15.1%	2,232,793	27.9%	9,025
合計	<u>140,197</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,973,556</u>	<u>100.0%</u>	<u>17,175</u>

1. 不包含車位

新開工項目

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團共有57個項目或項目新期動工開發，規劃總建築面積約為924萬平方米。

竣工項目

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團有42個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為610萬平方米。

發展中項目

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有142個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為2,620萬平方米。

土地儲備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式獲取29個新項目，建築面積為394萬平方米。

二零二一年透過公開市場「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	31,552	428,982
佛山	83,176	264,201
惠州	27,646	57,706
珠海	18,191	86,830
中山	13,935	53,906
江門	62,006	113,141
粵港澳大灣區小計	236,506	1,004,766
大西南區域	147,022	564,037
長三角區域	772,978	1,502,548
其他區域	308,564	868,862
總計	1,465,070	3,940,213

於二零二一年十二月三十一日，土地儲備如下：

於二零二一年十二月三十一日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	1,787,931	5.2%
惠州／東莞	5,756,990	16.8%
廣州／佛山／肇慶	5,840,153	17.0%
珠海／中山／江門	2,732,556	8.0%
香港	41,805	0.1%
粵港澳大灣區小計	16,159,435	47.1%
大西南區域	7,787,038	22.7%
長三角區域	2,440,748	7.1%
新加坡	74,067	0.2%
其他區域	7,850,675	22.9%
合計	34,311,963*	100.0%

註：* 為中短期可供開發土地儲備。

財務回顧

表現摘要

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	按年變動 %
收入	78,292,624	71,079,729	10.2%
其中：物業開發			
— 已交付物業收入	66,677,321	54,858,387	21.5%
— 已交付物業建築面積 ¹ (平方米)	4,151,502	4,779,920	-13.1%
— 已交付物業平均售價 ¹ (人民幣元/平方米)	15,879	11,229	41.4%
開發管理收入	8,498,285	10,093,142	-15.8%
城市更新業務收入	2,904,631	6,019,115	-51.7%
物業經營收入	212,387	109,085	94.7%
毛利	17,111,166	21,331,872	-19.8%
年內溢利			
— 權益股東應佔	9,975,465	13,016,635	-23.4%
— 非控股股東應佔	356,830	357,459	-0.2%
— 總計	10,332,296	13,374,094	-22.7%
核心溢利 ⁽¹⁾			
— 權益股東應佔	9,584,673	12,036,857	-20.4%
— 非控股股東應佔	356,830	357,459	-0.2%
— 總計	9,941,504	12,394,316	-19.8%
總資產	285,901,558	243,513,648	17.4%
現金及銀行結餘	38,236,324	42,869,161	-10.8%
銀行及其他借貸總額 ²	93,874,502	80,138,483	17.1%
權益總額	67,768,283	60,671,465	11.7%
權益股東應佔權益總額	47,894,617	42,403,234	13.0%
主要財務比率			
毛利率 ⁽²⁾	21.9%	30.0%	
核心溢利率 ⁽³⁾	12.7%	17.4%	
淨債項權益比率 ⁽⁴⁾	82.1%	61.4%	
資產負債率 ⁽⁵⁾	71.0%	69.8%	

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) 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

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度總收入為人民幣78,292.6百萬元，較二零二零年增加約人民幣7,212.9百萬元(或約10.2%)，主要是由於物業開發收入較二零二零年增加所致。截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業開發收入約為人民幣66,677.3百萬元，較二零二零年人民幣54,858.4百萬元增長約21.5%。二零二一年的物業開發收入分別來自大灣區、大西南區域、長三角區域及其他區域，佔比分別為66.5%、17.9%、6.3%及9.3%。

按區域劃分的物業開發收入詳情如下：

	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	44,308	66.5%	2,703,192	65.1%	16,391
大西南區域	11,991	17.9%	1,138,345	27.4%	10,534
長三角區域	4,173	6.3%	259,677	6.3%	16,070
其他區域	6,205	9.3%	50,288	1.2%	12,339
合計	<u>66,677</u>	<u>100%</u>	<u>4,151,502</u>	<u>100%</u>	

¹ 並無計及車位應佔的建築面積。

按項目劃分的物業開發收入詳情如下：

項目名稱	二零二一年		二零二零年	
	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
東莞長安江南大境	174,216	6,110,252	—	—
深圳玖悅臺	66,319	5,500,840	—	—
珠海玖譽灣	207,995	4,803,760	—	—
深圳玖龍臺	113,871	4,419,029	80,138	3,590,100
佛山尚水華府	127,122	2,222,235	28,257	511,960
惠州龍光城	133,708	2,169,696	272,935	2,060,218
嘉善玖臺花苑	124,847	2,068,142	—	—
河源龍光城	328,368	1,990,576	—	—
珠海玖龍璽	42,302	1,834,156	107,711	2,644,518
南寧龍光天瀛	101,004	1,821,189	—	—
佛山南海天曜	71,581	1,745,912	83,747	1,717,807
南寧玖譽城	186,183	1,636,030	183,241	1,327,345
佛山綠璟瓏府	69,406	1,411,036	—	—
肇慶玖譽城	231,365	1,368,523	—	—
汕頭碧海陽光	175,809	1,286,362	—	—
南寧玖瓏華府	81,193	1,176,344	—	—
南寧水悅龍灣禦江	117,238	1,093,682	—	—
嘉善玖悅華府	71,670	1,091,828	—	—

項目名稱	二零二一年		二零二零年	
	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
肇慶玖龍湖	158,158	1,085,907	180,957	318,479
惠州玖雲臺	115,671	1,078,335	—	—
肇慶玖龍山	133,734	958,453	—	—
成都世紀中心	89,264	946,941	58,841	716,865
南寧印象愉景灣	86,325	935,292	204,933	1,212,405
上海江南雅境里	55,974	885,033	—	—
成都龍光天府玖龍郡	80,178	780,085	—	—
潮州陽光禧園	127,901	764,940	—	—
惠州玖榕府	77,339	697,913	—	—
眉山玖龍府	94,473	677,893	—	—
佛山龍馨華府	63,569	661,655	67,043	616,384
柳州蓮花悅府	52,878	644,465	—	—
惠州玖龍臺	63,063	599,862	—	—
中山玖譽灣	47,472	591,512	—	—
佛山瓏濱熙園	24,586	533,833	114,502	994,966
佛山玖悅臺	23,103	521,522	—	—
柳州玖瓏府	63,842	489,194	41,457	393,294
南寧江南院子	64,324	470,017	117,262	1,201,190

項目名稱	二零二一年		二零二零年	
	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
珠海九龍匯國際文創中心	21,476	452,465	—	—
南寧陽光河畔	61,802	415,619	—	—
佛山玖雲熙園	39,215	400,661	—	—
南寧玖譽湖	3,898	328,524	434,529	3,583,580
惠州天禧花園	40,325	326,897	94,825	816,866
深圳玖鑽	5,354	226,064	15,797	782,647
佛山瓏濱嘉園	5,515	207,933	72,962	771,183
南寧天曜	11,985	195,581	61,891	962,720
南寧龍光世紀	11,691	182,914	11,987	216,692
桂林普羅旺斯	26,720	140,377	—	—
蘇州玖譽灣	6,032	101,869	43,555	746,663
中山玖龍郡	1,904	83,821	58,436	559,750
中山春江紫宸	3,311	73,905	99,613	1,589,278
深圳玖譽府	1,592	69,568	33,595	1,580,368
中山玖龍灣	5,380	64,486	114,615	687,171
防城港陽光海岸	3,534	40,349	247,673	1,385,922
東莞玖龍璽	96	19,501	55,354	1,321,078
嘉善玖龍灣	863	16,325	33,577	684,944
南寧玖譽灣	1,547	13,662	155,411	1,351,844

項目名稱	二零二一年		二零二零年	
	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
中山玖龍府	324	12,549	87,501	419,847
惠州茉莉公館	1,613	9,916	74,773	484,242
嘉善玖龍府	290	9,789	32,183	579,691
南寧玖雲著	266	3,145	68,762	596,364
惠州玖龍山	335	2,748	118,078	163,940
惠州玖龍府	94	1,145	163,938	1,892,971
南寧龍光玖瓏臺	—	—	201,581	2,220,140
惠州玖龍花園	—	—	95,579	1,142,131
南寧玖譽府	—	—	105,223	988,967
成都新津玖龍府	—	—	66,913	638,991
南寧玖譽湖林湖	—	—	82,860	595,844
南寧玖龍臺	—	—	47,020	363,815
深圳玖龍璽	—	—	2,477	301,640
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
其他	50,288	6,205,064	512,193	9,366,862
總計	<u>4,151,501</u>	<u>66,677,321</u>	<u>4,779,920</u>	<u>54,858,387</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。

(二) 銷售成本

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的銷售成本較二零二零年增加約人民幣11,433.6百萬元(或約22.9%)至人民幣61,181.5百萬元，主要是由於物業開發的銷售成本增加所致。成本的主要構成如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	按年變動 %
成本	61,181,459	49,747,857	23.0%
— 物業開發	53,273,419	39,829,687	33.8%
— 開發管理	6,716,701	8,665,279	-22.5%
— 城市更新業務	1,143,806	1,216,103	-5.9%
— 物業經營	47,533	36,788	29.2%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的銷售及營銷開支約為人民幣2,170.7百萬元(二零二零年：人民幣1,672.2百萬元)。本集團進一步加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零二一年充滿挑戰的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零二零年上升約29.8%。

於二零二一年，本集團行政開支約為人民幣1,675.2百萬元(二零二零年：人民幣1,867.3百萬元)，較二零二零年下降約10.3%，主要是由於二零二一年更好地控制成本致使整體開支減少所致。

(四) 經營溢利

本集團二零二一年經營溢利約為人民幣16,088.3百萬元(二零二零年：人民幣21,549.2百萬元)，相當於減少約25.3%。本集團的經營溢利較二零二零年減少約人民幣5,460.9百萬元，主要由於本集團毛利減少人民幣4,220.7百萬元。

(五) 財務成本淨額

本集團二零二一年財務成本淨額減少至約人民幣1,298.5百萬元(二零二零年：人民幣2,051.4百萬元)。

(六) 稅項

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度稅項包括企業所得稅和土地增值稅。考慮相關遞延稅項變動影響後的企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣3,208.1百萬元及人民幣1,249.3百萬元(二零二零年：約人民幣4,583.7百萬元及人民幣1,540.0百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣9,941.5百萬元，較二零二零年減少約人民幣2,452.8百萬元。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度核心溢利率約為12.7%(二零二零年：約為17.4%)，較二零二零年下降約4.7個百分點。

(八) 流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，淨債項權益比率、資產負債比率及現金短債比分別為82.1%、71.0%及1.07倍。

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣285,901.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣243,513.6百萬元)，其中流動資產約為人民幣223,330.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣193,134.1百萬元)。負債總額約為人民幣218,133.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣182,842.2百萬元)，其中非流動負債約為人民幣63,007.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣62,070.8百萬元)。權益總額約為人民幣67,768.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣60,671.5百萬元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結餘約人民幣38,236.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣42,869.2百萬元)，借貸總額約為人民幣93,874.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣80,138.5百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團淨借貸總額約為人民幣55,638.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣37,269.3百萬元)，本集團淨債項權益比率為82.1%(二零二零年十二月三十一日：61.4%)。

(九) 融資活動

於本年度，本集團已成功發行四批優先票據，金額為9.6億美元。

年內，本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司已成功發行三批公開國內債券，金額為人民幣32.74億元。

(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

於二零二一年十二月三十一日，本集團有約2,897名僱員(二零二零年：2,999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進一步詳情將載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於二零二二年十月十三日（星期四）舉行。召開股東週年大會之通告將適時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的規定刊發並寄發予本公司股東。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二零年：末期股息每股58港仙）。

暫停辦理股東登記

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二二年十月十日（星期一）至二零二二年十月十三日（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二零二二年十月七日（星期五）下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已自市場購回共計3,790,000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)
二零二一年九月二十一日	500,000	6.96	6.64	3,403,850
二零二一年九月二十三日	500,000	7.50	7.26	3,683,400
二零二一年九月二十四日	490,000	7.50	7.39	3,645,502
二零二一年十二月二十日	300,000	5.59	5.54	1,670,010
二零二一年十二月二十一日	500,000	5.76	5.65	2,862,000
二零二一年十二月二十二日	500,000	5.74	5.69	2,854,750
二零二一年十二月二十三日	500,000	5.85	5.78	2,909,950
二零二一年十二月二十四日	500,000	5.84	5.77	2,906,550

於二零二一年十一月三日，本公司宣佈提出以現金購買其任何及全部尚未贖回的本金總額為244,075,000美元於二零二二年到期的5.75%優先票據（「二零二二年票據」）的要約（「要約」）。要約已於二零二一年十一月十日下午四時正（倫敦時間）屆滿。本公司已接納購買於上述屆滿期限或之前有效交回的本金總額為164,236,000美元的所有二零二二年票據。要約已於二零二一年十一月十二日完成。本公司於要約前已購回本金總額為18,050,000美元的二零二二年票據。根據要約購回的二零二二年票據及本金額為18,050,000美元的已購回二零二二年票據已註銷。於註銷後，本金總額為61,789,000美元的二零二二年票據仍未贖回。有關購回詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年十一月三日、二零二一年十一月十一日及二零二一年十一月十七日的公告。

除上文所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已採納、應用及遵守上市規則附錄十四所載於二零二一年生效的企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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十二月三十一日止年度內均遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會及審閱年度業績

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即廖家瑩女士、張化橋先生及蔡穗聲先生。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（包括審閱二零二一年年度業績公告及截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表），同時也與本公司核數師尤尼泰對其所進行的審計工作進行充分討論，包括其對本集團提供的財務擔保及其現金及銀行餘額的審計工作。

尤尼泰·栢淳(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本初步公告所載本集團截至二零二一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，經由本公司核數師尤尼泰·栢淳(香港)會計師事務所有限公司與本集團本年度綜合財務報表草稿所載之金額進行核對一致。本公司核數師就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則並不構成核證聘任，因此本公司核數師並未對本初步公告發表核證。

前瞻性聲明

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼(或其相關性質者)或在各情況下該等字眼的否定或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的所有事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關我們的意向、信念或現時對(其中包括)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。

刊發年度報告

載有上市規則規定之所有適用資料之本公司二零二一年年報預計將於二零二二年九月十五日或之前寄發予本公司股東，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>)。

達成復牌指引

茲提述本公司日期為二零二二年八月十四日之公告內容有關復牌指引。本公司欣然宣佈本公司已達成所有復牌指引。

復牌指引1 — 根據上市規則之規定刊發所有尚未公佈之財務業績及處理任何審核修訂
請參閱本公告標題為「年度業績」一段。

復牌指引2 — 證明本公司遵守上市規則第13.24條

本集團經營的業務有足夠的業務運作。

- (i) 本集團主要於中國從事物業開發、物業經營、開發管理以及城市更新業務。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收入約為人民幣782.9億元及除稅前溢利約為人民幣147.9億元。
- (iii) 請參閱本公告標題為「業務回顧」及「未來展望」一段。

本集團擁有相當價值的資產支持其營運。截至二零二一年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣2,859億元。

復牌指引3 — 向市場提供所有重大信息，以便本公司股東及其他投資者評估本公司狀況

自本公司證券停牌以來，本公司持續向市場提供其業務最新進展。在本公司日期為二零二二年八月七日的公告中，本公司已向市場提供其業務最新發展，包括整體債務管理方案(定義見該公告)的下一步工作。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份於二零二二年五月十二日上午九時正起在聯交所暫停買賣，直至刊發本公告為止。本公司已提出申請本公司股份於二零二二年八月二十四日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

承董事會命
龍光集團有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零二二年八月二十三日

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、鍾輝紅先生及黃湘玲女士；及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。