

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之  
年度業績

#### 業績摘要

- 權益合約銷售額為人民幣47.8億元。
- 確認收入為人民幣63.1億元。
- 年內淨虧損為人民幣48.8億元。持續虧損主要由於(i)房地產行業持續低迷，毛利率依然處於低水平；及(ii)就存貨計提減值撥備。

## 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」)公佈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同截至二零二四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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (經重列)
收入	5	6,305,847	23,264,613
銷售成本		<u>(13,309,281)</u>	<u>(28,339,884)</u>
毛利		(7,003,434)	(5,075,271)
其他收入及收益	5	5,524,707	132,935
其他費用		(150,975)	(76,156)
銷售及營銷開支		(408,142)	(813,178)
行政開支		(530,926)	(515,886)
投資物業公允價值淨(虧損)/收益		(2,015,046)	15,537
分佔聯營公司及合營公司(虧損)/溢利淨額		<u>(326,416)</u>	<u>5,462</u>
經營虧損		(4,910,232)	(6,326,557)
財務成本	6	<u>(318,452)</u>	<u>(1,104,841)</u>
除稅前虧損	7	(5,228,684)	(7,431,398)
所得稅抵免	8	<u>343,693</u>	<u>812,914</u>
年內虧損		<u><u>(4,884,991)</u></u>	<u><u>(6,618,484)</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(4,766,819)	(6,298,354)
非控股權益		<u>(118,172)</u>	<u>(320,130)</u>
		<u><u>(4,884,991)</u></u>	<u><u>(6,618,484)</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損(人民幣分)	10		
基本		<u><u>(86.22)</u></u>	<u><u>(113.95)</u></u>
攤薄		<u><u>(86.22)</u></u>	<u><u>(113.95)</u></u>

## 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內虧損	<u>(4,884,991)</u>	<u>(6,618,484)</u>
年內其他全面(收益)/虧損		
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>1,065,034</u>	<u>(947,171)</u>
年內全面虧損總額	<u>(3,819,957)</u>	<u>(7,565,655)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(3,701,785)	(7,245,525)
非控股權益	<u>(118,172)</u>	<u>(320,130)</u>
	<u>(3,819,957)</u>	<u>(7,565,655)</u>

## 綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		29,592,472	39,149,624
其他物業、廠房及設備		243,546	260,612
遞延稅項資產		723,174	868,759
於聯營公司的投資		2,625,508	3,437,966
於合營公司的投資		10,623,251	11,142,819
非流動資產總值		<u>43,807,951</u>	<u>54,859,780</u>
流動資產			
存貨		112,251,201	121,795,178
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	11	21,538,051	24,463,237
可收回稅項		2,466,322	2,813,940
資產(跨境擔保安排)	12	—	—
現金及銀行結餘		7,974,883	8,653,773
流動資產總值		<u>144,230,457</u>	<u>157,726,128</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	57,236,809	63,383,299
合約負債		3,928,264	7,000,342
負債(跨境擔保安排)	12	798,716	818,896
銀行及其他貸款		53,279,368	49,798,737
優先票據		23,419,157	17,926,284
其他流動負債		2,143,950	16,611,845
應付稅項		3,045,703	2,221,347
流動負債總額		<u>143,851,967</u>	<u>157,760,750</u>
淨流動資產/(負債)		<u>378,490</u>	<u>(34,622)</u>
總資產減流動負債		<u>44,186,441</u>	<u>54,825,158</u>

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他借貸	8,011,483	13,476,030
公司債券	6,795,052	8,790,285
遞延稅項負債	6,913,766	7,753,672
其他非流動負債	1,865,503	—
	<u>23,585,804</u>	<u>30,019,987</u>
非流動負債總額		
	<u>23,585,804</u>	<u>30,019,987</u>
淨資產	<u>20,600,637</u>	<u>24,805,171</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	450,227	450,227
永續資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	13,637,969	17,423,848
	<u>16,451,542</u>	<u>20,237,421</u>
非控股權益	4,149,095	4,567,750
	<u>4,149,095</u>	<u>4,567,750</u>
權益總額	<u>20,600,637</u>	<u>24,805,171</u>

## 附註

二零二五年十二月三十一日

### 1. 公司及集團資料

龍光集團有限公司(「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，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)從事物業開發及物業經營。

董事認為，Junxi Investments Limited(於英屬處女群島註冊成立)為本公司的直接控股公司。

### 2. 呈列基準

自二零二二年八月七日起，本集團已暫停支付其所有境外美元優先票據(「美元優先票據」)及港元股本掛鈎證券(「港元股本掛鈎證券」)的利息。此外，自二零二二年八月二十五日起及直至綜合財務報表批准日期，本集團已暫停償還本金為2,469百萬美元的已到期優先票據。截至二零二五年十二月三十一日，美元優先票據及港元股本掛鈎證券的未償還本金為3,619百萬美元(人民幣25,440百萬元)，並在二零二五年一月六日取得重大進度，公告了有關境外債務的整體重組方案，與若干境外債權人達成一致。於二零二五年一月十日，本集團與債權人小組簽署了附有條款的整體債權人支持協議。二零二五年九月十日，本集團已與債權人小組就整體債權人支持協議簽訂修訂協議，對整體債權人支持協議項下重組條款作出特定修訂。截至二零二五年九月二十四日，持有本集團境外債務本金總額超過80%的同意債權人已加入整體債權人支持協議。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產總值為人民幣144,230百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣7,975百萬元。本集團流動負債總額為人民幣143,852百萬元。鑑於當前房地產市場持續下行，時逢資本市場融資來源有限，本集團為履行還貸責任而利用出售物業變現及／或外部融資獲取現金所需時間可能較預期長。此外，本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁糾紛。鑑於上述情況，評估本集團是否有充裕財務資源持續經營業務時，本集團已審慎考慮本集團未來流動資金、業務表現及可動用財務資源。為緩解流動資金壓力並改善本集團之財務狀況，本集團制定以下計劃及措施：

- (a) 本集團正積極與目前有業務關係的金融機構及優先票據和提供擔保的債務的持有人磋商若干借款、優先票據及提供擔保的債務的重組事宜。
- (b) 本集團會持續推行措施以加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，加快銷售回款及其他應收款項的收回。
- (c) 本集團將繼續於需要時出售資產。
- (d) 本集團將繼續積極落實措施以管控行政成本。

本集團已審閱管理層所編製本集團自二零二五年十二月三十一日起不少於十五個月期間的現金流量預測。彼等認為，鑑於上述計劃及措施，本集團將有營運資金應對其經營所需及於可預見未來整體債務管理方案達成後的到期債務。

因此，本集團認為按持續經營基準編製綜合財務報表實屬適當。儘管上文所述，本集團能否如上文所述實現其計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否保持持續經營將取決於以下條件：

- (a) 於需要時其債務(包括借款、優先票據及提供擔保的借款)成功重組，實施整體債務管理解決方案；
- (b) 成功並及時地實施計劃以加速開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快未付銷售回款及其他應收款項的收回，控制成本，以產生淨現金流入；及
- (c) 於需要時成功出售資產。

倘本集團未能實現上述計劃及措施及按持續經營基準運營，則須作出調整以將本集團的資產賬面值調整至其可收回金額，計提可能進一步產生的撥備，同時將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。該等調整的影響並無反映到綜合財務報表中。



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、投資物業的公允價值變動、總部及企業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。

	物業開發 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶的收入	6,073,066	232,781	6,305,847
分部間收入	—	11,736	11,736
可申報分部收入	<u>6,073,066</u>	<u>244,517</u>	<u>6,317,583</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(8,007,494)</u>	<u>192,754</u>	<u>(7,814,740)</u>
	物業開發 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶的收入	22,964,107	300,506	23,264,613
分部間收入	—	52,413	52,413
可申報分部收入	<u>22,964,107</u>	<u>352,919</u>	<u>23,317,026</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(6,460,075)</u>	<u>255,768</u>	<u>(6,204,307)</u>

#### 關於主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (經重列)
<b>收入</b>		
可申報分部收入	6,317,583	23,317,026
分部間收入抵銷	<u>(11,736)</u>	<u>(52,413)</u>
綜合收入	<u><b>6,305,847</b></u>	<u><b>23,264,613</b></u>
<b>虧損</b>		
可申報分部虧損	(7,814,740)	(6,204,307)
分部間虧損抵銷	<u>—</u>	<u>—</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部虧損	(7,814,740)	(6,204,307)
其他收入及收益	5,524,707	132,935
其他費用	(150,975)	(76,156)
折舊	(24,559)	(36,574)
財務成本	(318,452)	(1,104,841)
分佔聯營公司及合營公司(虧損)/溢利淨額	(326,416)	5,462
投資物業公允價值淨(虧損)/收益	(2,015,046)	15,537
未分配總部及企業開支	<u>(103,203)</u>	<u>(163,454)</u>
綜合除稅前虧損	<u><b>(5,228,684)</b></u>	<u><b>(7,431,398)</b></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

本集團的收入的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>與客戶訂約的收入</b>		
物業開發	6,123,893	23,113,967
<b>其他來源收入</b>		
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)	247,193	305,684
	<u>6,371,086</u>	<u>23,419,651</u>
減：銷售相關稅項	<u>(65,239)</u>	<u>(155,038)</u>
	<u><b>6,305,847</b></u>	<u><b>23,264,613</b></u>

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (經重列)
公司債券重組收益	5,686,043	—
銀行利息收入	106,510	127,848
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	40,215	2,396
已收按金沒收收入	10,936	12,135
政府補助	3,623	1,502
出售聯營公司及合營公司的虧損淨額	(220,746)	—
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額	(165,214)	139
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於合營公司既得權益的 虧損淨額	(13,957)	—
其他	77,297	(11,085)
	<u><b>5,524,707</b></u>	<u><b>132,935</b></u>

## 與客戶訂約的收入

### 分拆收入資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元
收入確認的時間：	
在某一時間點	5,960,630
按時間段	<u>112,436</u>
與客戶訂約的收入總額	<u><u>6,073,066</u></u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元
收入確認的時間：	
在某一時間點	22,804,329
按時間段	<u>159,778</u>
與客戶訂約的收入總額	<u><u>22,964,107</u></u>

## 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	1,910,289	2,856,439
優先票據利息	1,418,289	1,458,698
公司債券利息	<u>67,951</u>	<u>858,645</u>
	3,396,529	5,173,782
減：資本化利息	<u>(3,078,077)</u>	<u>(4,068,941)</u>
	<u><u>318,452</u></u>	<u><u>1,104,841</u></u>

## 7. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃經扣除／(計入) 以下各項後得出：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
所售物業成本	6,799,981	22,040,916
其他物業、廠房及設備折舊	27,303	39,857
減：資本化金額	<u>(2,744)</u>	<u>(3,283)</u>
	24,559	36,574
不計入租賃負債計量的租賃付款	13,336	16,708
核數師酬金	2,000	2,600
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
董事袍金	1,084	1,480
薪金及其他員工成本	336,516	420,338
退休計劃供款	67,539	103,865
減：資本化金額	<u>(38,467)</u>	<u>(105,116)</u>
	<u>366,672</u>	<u>420,567</u>
匯兌差額淨額	63,702	(1,383)
撇減存貨至可變現淨值*	6,495,441	6,280,000
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	131	213
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	<u>40,025</u>	<u>44,739</u>

\* 此項目計入綜合損益表的「銷售成本」。

## 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（二零二四年：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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內即期支出：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	84,211	55,844
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	666,741	433,845
過往年度超額撥備淨額：		
中國企業所得稅	(236,943)	(1,508,890)
中國土地增值稅	<u>(312,830)</u>	<u>(637,592)</u>
	201,179	(1,656,793)
遞延	<u>(544,872)</u>	<u>843,879</u>
年內稅項抵免總額	<u><u>(343,693)</u></u>	<u><u>(812,914)</u></u>

## 9. 股息

董事會不建議派發截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的股息。

## 10. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

截至二零二五年十二月三十一日止年度的每股基本虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔期間虧損（根據有關永續資本證券的分派進行調整），以及期內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔期間虧損（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虧損的期內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數，以及假設在所有潛在攤薄普通股視作普通股行使時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
母公司擁有人應佔虧損	(4,766,819)	(6,298,354)
有關永續資本證券的分派	—	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u><b>(4,766,819)</b></u>	<u><b>(6,298,354)</b></u>

	股份數目	
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
<b>股份</b>		
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	5,528,591	5,527,178
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
每股攤薄虧損計算所用的年內已發行普通股加權平均數	<u><b>5,528,591</b></u>	<u><b>5,527,178</b></u>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度所呈報的每股基本虧損並無作出攤薄調整，乃因本公司的購股權對所呈報每股基本虧損有反攤薄影響所致。

## 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出售物業、租賃投資物業及提供開發管理服務。

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。而有關提供開發管理服務的代價則由客戶根據有關開發管理協議的條款支付。本集團通常要求其客戶預付有關租賃投資物業的月度／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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30日內	99,433	52,587
31至90日	163,655	140,999
91至180日	196,337	172,342
181至365日	770,782	770,550
	<u>1,230,207</u>	<u>1,136,478</u>

## 12. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，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%。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	—	—
分類為流動資產的部分	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>—</u>
負債(跨境擔保安排)	798,716	818,896
分類為流動負債的部分	<u>(798,716)</u>	<u>(818,896)</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>—</u>

### 13. 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30日內	2,027,903	6,756,602
31至90日	4,378,075	4,923,728
91至180日	2,397,531	1,962,784
181至365日	1,577,393	2,475,699
超過365日	9,765,516	7,158,378
	<u>20,146,418</u>	<u>23,277,191</u>

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至二零二五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，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會計準則真實而公允地反映 貴集團於二零二五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。

### 有關持續經營的重大不確定性

吾等提請注意綜合財務報表附註2。附註2所述事件及情況顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑問。吾等的意見並無就此事作出修訂。

## 主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表龍光集團有限公司董事會（「**董事會**」）提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 業務回顧

二零二五年中國房地產業仍處於調整週期，年內全國房地產開發投資同比下降17.2%至人民幣82,788億元；其中住宅投資為人民幣63,514億元，同比下降16.3%；商品房銷售面積88,101萬平方米，同比下降8.7%，其中住宅銷售面積下降9.2%；商品房銷售額人民幣83,937億元，下降12.6%，其中住宅銷售額下降13.0%。

面對嚴峻的行業壓力和市場挑戰，本集團積極應變，主動優化經營策略，強化項目銷售及資金回籠措施，保障生產經營穩定和項目順利交付。二零二五年，本集團完成項目交付21個批次，以切實行動兌現企業承諾，展現了行業困境中的責任擔當。

在境外債務重組方面，二零二五年一月十日，本集團與債權人小組就境外債務整體重組方案簽署了整體債權人支持協議(整體CSA)。二零二五年九月十日，本集團與債權人小組就整體CSA簽訂修訂協議(經修訂整體CSA)，首創資產信託抵債的方案選項，夯實境內外資產價值，進一步保障債權人權益。截至二零二五年九月二十四日，持有本公司「境外債務」本金總額超過80%的同意債權人已加入經修訂整體CSA。本公司將加快推進境外債務整體重組方案實施落地，促使公司恢復長期可持續的資本結構，保障各利益相關方的權益。

在境內債券重組方面，報告期內本集團下屬公司深圳市龍光控股有限公司發行的二十一筆境內公司債券及資產支持專項計劃(「ABS」)重組議案已全部獲得相關債券持有人會議審議通過。截至本公告日，已經有累計債券面值人民幣136.6億元的公開債完成註銷，金額已經超過截止二零二五年七月十日的境內21筆公開債債券本金總額的62%，境內債務重組工作取得重大進展。本集團將陸續推進後續的二次現金購回、股票選項等若干選項下抵債模式的逐步落地，化解境內債風險。

## 未來展望

本集團將繼續堅持生產經營和債務管理兩手抓，一方面繼續採取積極措施「保經營穩定，保質量交付」，堅持穩經營、控風險。另一方面，本集團將盡最大努力盡快完成境內外債務重組，以修復資本結構，逐步恢復正常生產經營。

## 致謝

本人藉此機會代表董事會對集團全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心謝意。同時感謝全體員工的恪盡職守，共度行業難關。

主席

紀海鵬

香港

二零二六年三月三十日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業開發

二零二五年，我國經濟發展外部壓力加大，內部困難較多，儘管政策利好不斷，但房地產整體形勢依舊複雜嚴峻，市場表現持續低迷。在此背景下，本集團二零二五年度銷售額不可避免地下降，但本集團靈活調整營銷策略、合理鋪排可售資源，竭力將不利影響降到最低。

#### 合約銷售

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團實現權益合約銷售約人民幣47.8億元。二零二五年的合約銷售中，大灣區、長江三角洲區域、西南區域及其他區域佔比分別約為51.6%、15.3%、4.7%及28.4%。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零二五年權益合約銷售		平均售價 (人民幣元/ 平方米)
		佔比	建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	
大灣區	2,467	51.6%	144,380	28,164
長江三角洲區域	729	15.3%	64,942	16,139
西南區域	227	4.7%	20,700	10,349
其他區域	1,355	28.4%	218,462	7,263
合計	<u>4,778</u>	<u>100.0%</u>	<u>448,484</u>	<u>15,419</u>

1. 不包含車位

### 新開工項目

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團規劃總建築面積約為40萬平方米。

### 竣工項目

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團規劃總建築面積約為126萬平方米。

### 發展中項目

於二零二五年十二月三十一日，本集團規劃總建築面積約為677萬平方米。

### 土地儲備

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團未透過公開市場「招拍掛」的方式獲取任何新項目。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的土地儲備的總建築面積約為23,003,549平方米，若以貨值計算，大灣區及長江三角洲區域佔比約為76%。

於二零二五年十二月三十一日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
大灣區	11,677,130	50.8%
長江三角洲區域	1,529,622	6.6%
西南區域	5,632,469	24.5%
其他區域	4,164,328	18.1%
合計	<u>23,003,549</u>	<u>100.0%</u>

## 財務回顧

### 表現摘要

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	變動 %
收入	<b>6,305,847</b>	23,264,613	-72.9
其中：物業開發	<b>6,073,066</b>	22,964,107	-73.6
物業經營收入	<b>232,781</b>	300,506	-22.5
毛利	<b>(7,003,434)</b>	(5,075,271)	38.0
年內虧損			
— 權益股東應佔	<b>(4,766,819)</b>	(6,298,354)	-24.3
— 非控股股東應佔	<b>(118,172)</b>	(320,130)	-63.1
— 總計	<b>(4,884,991)</b>	(6,618,484)	-26.2
總資產	<b>188,038,408</b>	212,585,908	-11.5
現金及銀行結餘	<b>7,974,883</b>	8,653,773	-7.8
權益總額	<b>20,600,637</b>	24,805,171	-17.0
權益股東應佔權益總額	<b>16,451,542</b>	20,237,421	-18.7

## (一) 收入

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度總收入為人民幣6,305.8百萬元，較二零二四年減少約人民幣16,958.8百萬元(或約72.9%)。該減少主要是由於物業開發收入較二零二四年減少所致。截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業開發收入約為人民幣6,073.1百萬元，較二零二四年人民幣22,964.1百萬元減少約73.6%。二零二五年的物業開發收入分別來自大灣區、長江三角洲區域、西南區域及其他區域，佔比分別為42.7%、34.5%、14.0%及8.8%。

	二零二五年物業開發收入	
	金額 (人民幣百萬元)	佔比
大灣區	2,594	42.7%
長江三角洲區域	2,095	34.5%
西南區域	849	14.0%
其他區域	535	8.8%
合計	<u>6,073</u>	<u>100%</u>

## (二) 銷售成本

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售成本較二零二四年減少約人民幣15,030.6百萬元(或約53.0%)至人民幣13,309.3百萬元，主要是由於確認收入較二零二四年有所減少所致。此外，因二零二五年行業下行顯著，本集團計提了約人民幣6,495.4百萬元存貨減值撥備。成本的主要構成如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	按年變動 %
總銷售成本	13,309,281	28,339,884	-53.0
— 物業開發	13,269,256	28,295,145	-53.1
— 物業經營	40,025	44,739	-10.5

### (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售及營銷開支約為人民幣408.1百萬元(二零二四年：人民幣813.2百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二四年減少約49.8%。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣530.9百萬元(二零二四年：人民幣515.9百萬元)，較二零二四年上升約2.9%，主要是由於專業費用增加所致。

### (四) 財務成本

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務成本淨額減少至約人民幣318.5百萬元(二零二四年：人民幣1,104.8百萬元)。

### (五) 稅項

本集團截至二零二五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撥回人民幣697.6百萬元及計提人民幣353.9百萬元(二零二四年：約撥回人民幣609.2百萬元及撥回人民幣203.7百萬元)。

### (六) 流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣188,038.4百萬元(二零二四年：約人民幣212,585.9百萬元)，其中流動資產約為人民幣144,230.5百萬元(二零二四年：約人民幣157,726.1百萬元)。負債總額約為人民幣167,437.8百萬元(二零二四年：約人民幣187,780.7百萬元)，其中非流動負債約為人民幣23,585.8百萬元(二零二四年：約人民幣30,020.0百萬元)。權益總額約為人民幣20,600.6百萬元(二零二四年：約人民幣24,805.2百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣16,451.5百萬元(二零二四年：約人民幣20,237.4百萬元)。

於二零二五年十二月三十一日，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、投資物業及存貨作抵押。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於二零二六年六月十一日(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」)的規定刊發並向本公司股東發出。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：零)。

## 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，本公司將於二零二六年六月八日(星期一)至二零二六年六月十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。記錄日期將為二零二六年六月十一日(星期四)。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二零二六年六月五日(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

截至二零二五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(包括出售庫存股份)。

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 企業管治常規

截至二零二五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C1所載的企業管治守則。

## 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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經作出具體查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二五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。本公司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(包括審閱二零二五年年度業績公告及截至二零二五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栢淳會計師事務所有限公司對其所進行的審計工作進行充分討論。

## 栢淳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二零二五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，經由本公司核數師栢淳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，並包括有關本集團的意向、信念或現時對(其中包括)本集團經營業績、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。本集團謹警告閣下，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而本集團實際經營業績、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，即使本集團經營業績、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二零二五年年報，將於適當時候刊登於香港聯合交易所有限公司網站(<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，二零二六年三月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為紀海鵬先生、賴卓斌先生、黃湘玲女士、陳勇先生及周吉先生；及本公司獨立非執行董事為張化橋先生、廖家瑩女士、蔡穗聲先生及劉勇平博士。