

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及債券股份代號：40527、40508)

**截至二零二六年六月三十日止六個月之
未經審核中期業績公告**

中期業績摘要

- 權益合約銷售額為人民幣24.8億元。
- 確認收入為人民幣15.0億元。
- 截至二零二六年六月三十日止六個月之淨虧損為人民幣7.7億元。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。

中期業績

龍光集團有限公司(「本公司」或「龍光集團」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月期間的未經審核中期業績連同二零二五年中期比較數字。本中期業績亦已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	1,503,506	3,401,041
銷售成本		<u>(1,717,186)</u>	<u>(4,767,682)</u>
毛損		(213,680)	(1,366,641)
其他收入及收益	4	60,922	722,378
其他開支		(43,411)	(28,378)
銷售及市場推廣開支		(216,082)	(167,452)
行政開支		(258,036)	(252,497)
投資物業公允價值虧損淨額		(10,299)	(241,055)
分佔聯營公司及合營公司之虧損淨額		<u>(33,387)</u>	<u>(30,451)</u>
經營所得虧損		(713,973)	(1,364,096)
財務成本	5	<u>(136,142)</u>	<u>(193,831)</u>
除稅前虧損	6	(850,115)	(1,557,927)
所得稅抵免／(開支)	7	<u>76,592</u>	<u>(401,755)</u>
期內虧損		<u><u>(773,523)</u></u>	<u><u>(1,959,682)</u></u>

簡明綜合損益表(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
以下各項應佔：			
— 母公司擁有人		(676,105)	(1,782,215)
— 非控股權益		<u>(97,418)</u>	<u>(177,467)</u>
		<u>(773,523)</u>	<u>(1,959,682)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損(人民幣分)			
— 基本	8	<u>(12.22)</u>	<u>(32.24)</u>
— 攤薄		<u>(12.22)</u>	<u>(32.24)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	<u>(773,523)</u>	<u>(1,959,682)</u>
其他全面收入		
期後可能重新分類至損益的其他全面收入：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>1,531,425</u>	<u>670,507</u>
期內全面收入／(開支)總額	<u>757,902</u>	<u>(1,289,175)</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	855,320	(1,111,708)
非控股權益	<u>(97,418)</u>	<u>(177,467)</u>
	<u>757,902</u>	<u>(1,289,175)</u>

簡明綜合財務狀況表

二零二六年六月三十日

		二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	9	29,583,036	29,592,472
其他物業、廠房及設備		236,744	243,546
遞延稅項資產		722,330	723,174
於聯營公司的投資		2,605,957	2,625,508
於合營公司的投資		10,303,740	10,623,251
非流動資產總額		43,451,807	43,807,951
流動資產			
存貨		111,752,450	112,251,201
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	10	19,917,613	21,538,051
可收回稅項		2,501,858	2,466,322
現金及銀行結餘		7,161,795	7,974,883
流動資產總額		141,333,716	144,230,457
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	55,497,275	57,236,809
合約負債		3,877,266	3,928,264
負債(跨境擔保安排)		768,058	798,716
銀行及其他貸款		52,787,283	53,279,368
優先票據		22,524,814	23,419,157
其他流動負債		2,063,068	2,143,950
應付稅項		3,002,035	3,045,703
流動負債總額		140,519,799	143,851,967

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二六年六月三十日

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
淨流動資產	<u>813,917</u>	<u>378,490</u>
總資產減流動負債	<u>44,265,724</u>	<u>44,186,441</u>
非流動負債		
銀行及其他貸款	7,385,791	8,011,483
公司債券	6,795,052	6,795,052
遞延稅項負債	6,857,739	6,913,766
其他非流動負債	<u>1,865,503</u>	<u>1,865,503</u>
非流動負債總額	<u>22,904,085</u>	<u>23,585,804</u>
淨資產	<u>21,361,639</u>	<u>20,600,637</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	450,227	450,227
永久資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	<u>14,496,115</u>	<u>13,637,969</u>
	17,309,688	16,451,542
非控股權益	<u>4,051,951</u>	<u>4,149,095</u>
權益總額	<u>21,361,639</u>	<u>20,600,637</u>

附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 呈列基準

在境外債務重組方面，本集團已於二零二六年七月二十四日下午八時正（香港時間）舉行了計劃債權人會議，獲得了所需的法定多數計劃債權人的支持通過整體重組方案。開曼群島法院以及香港高等法院已分別作出命令批准計劃（「批准令」）。批准令已分別於二零二六年八月七日與二零二六年八月二十一日送交開曼群島公司註冊處以及香港公司註冊處登記。重組計劃已於二零二六年八月二十一日生效。

截至二零二六年六月三十日，本集團的流動資產總值為人民幣141,334百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣7,162百萬元。本集團流動負債總額為人民幣140,520百萬元。鑑於當前房地產市場持續低迷，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比預期長。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) 本集團正積極與境內債權人磋商若干貸款的重組事宜。
- (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。

1. 呈列基準(續)

(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二零二六年六月三十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，本集團將有充足營運資金應對其經營所需及履行財務義務或於可預見未來整體債務管理解決方案達成後的到期財務義務。

因此，本集團認為按持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料實屬適當。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。本集團能否繼續持續經營將取決於以下條件：

(a) 於需要時其債務(包括與境內債權人的貸款)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，以產生充足的淨現金流入；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撇減至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並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。該等調整的影響並未於該等簡明綜合中期財務資料中反映。

2. 編製基準及會計政策變動

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料（「**中期財務資料**」）乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。中期財務資料並不包括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會計準則編製的年度財務報表規定的所有資料及披露，故本中期財務資料應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併覽閱。

中期財務資料乃按編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用的會計政策編製。

於本期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈的下列經修訂香港財務報告準則會計準則，該等準則就編製本集團的中期財務資料而言，於本集團自二零二六年一月一日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號及香港財 金融工具的分類及計量之修訂本

務報告準則第7號之修訂本

香港財務報告準則第9號及香港 涉及依賴自然能源生產電力的合約

財務報告準則第7號之修訂本

香港財務報告準則會計準則之 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷
修訂本

本集團尚未提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及香港財務報告準則會計準則之修訂本：

香港財務報告準則第18號 財務報表的呈列及披露¹

香港財務報告準則第19號 非公共受託責任附屬公司：披露¹

香港會計準則第21號之修訂本 換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣¹

香港財務報告準則第10號及香港 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資²
會計準則第28號之修訂本

¹ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

2. 編製基準及會計政策變動(續)

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，其引入新規定，有助於對類似實體進行財務表現方面的比較，並為使用者提供更多相關資訊及透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響綜合財務報表當中項目的確認或計量，但香港財務報告準則第18號對財務報表的呈列引入重大變動，重點關注損益表中呈列的財務表現資料，此舉將對本集團在財務報表中呈列及披露財務表現的方式構成影響。香港財務報告準則第18號引入的主要變動涉及(i)損益表的結構；(ii)管理層界定的表現計量(指替代或非公認會計原則表現計量)的所需披露；及(iii)加強有關資料匯總及分類的規定。

本公司董事現正評估應用香港財務報告準則第18號對綜合財務報表的呈列及披露的影響。

3. 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，其兩個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業開發分部包括(i)開發並銷售住宅及商業物業、零售店舖及辦公單位；(ii)從事建造辦公場所及住宅樓宇；(iii)為外部客戶提供裝飾服務；及(iv)為物業買家提供室內裝飾服務；及
- (b) 物業經營分部通過出租辦公單位、商業中心、零售店舖及酒店賺取租金收入，並從長遠的物業價值升值中獲利。

本集團來自各經營分部的外部客戶的收入載於下文附註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收益或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值變動以及總辦事處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普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

3. 經營分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業開發 (未經審核) 人民幣千元	物業經營 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月			
來自外部客戶收入	1,397,769	105,737	1,503,506
分部間收入	—	32,368	32,368
可申報分部收入	<u>1,397,769</u>	<u>138,105</u>	<u>1,535,874</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(717,400)</u>	<u>83,632</u>	<u>(633,768)</u>
	物業開發 (未經審核) 人民幣千元	物業經營 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月			
來自外部客戶收入	3,267,095	133,946	3,401,041
分部間收入	—	4,182	4,182
可申報分部收入	<u>3,267,095</u>	<u>138,128</u>	<u>3,405,223</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(1,847,672)</u>	<u>118,278</u>	<u>(1,729,394)</u>

3. 經營分部資料(續)

可申報分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	1,535,874	3,405,223
分部間收入抵銷	<u>(32,368)</u>	<u>(4,182)</u>
綜合收入	<u>1,503,506</u>	<u>3,401,041</u>
虧損		
可申報分部虧損	(633,768)	(1,729,394)
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	(633,768)	(1,729,394)
其他收入及收益	60,922	722,378
其他開支	(43,411)	(28,378)
折舊	(18,601)	(20,630)
財務成本	(136,142)	(193,831)
分佔聯營公司及合營公司虧損，淨額	(33,387)	(30,451)
投資物業公允價值虧損，淨額	(10,299)	(241,055)
未分配總部及企業開支	<u>(35,429)</u>	<u>(36,566)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(850,115)</u>	<u>(1,557,927)</u>

地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中華人民共和國(「中國」或「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。

4. 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	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業發展	1,414,688	3,268,487
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	<u>114,352</u>	<u>135,029</u>
	1,529,040	3,403,516
減：銷售相關稅項	<u>(25,534)</u>	<u>(2,475)</u>
	<u>1,503,506</u>	<u>3,401,041</u>

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 物業發展 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 物業發展 (未經審核) 人民幣千元
收入確認的時間：		
在某一時間點	1,397,769	3,154,997
按時間段	—	112,098
與客戶訂約的收入總額	1,397,769	3,267,095

4. 收入、其他收入及收益(續)

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	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	45,313	51,885
已收按金沒收收入	3,855	8,562
出售一間附屬公司的收益	—	84
出售一間合營企業的收益	4,274	—
豁免應付利息	—	567,148
匯兌差額淨額	7,839	86,147
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	131
其他	(359)	8,421
	<u>60,922</u>	<u>722,378</u>

5. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他借款利息	664,500	586,197
優先票據的利息	682,685	681,906
	<u>1,347,185</u>	<u>1,268,103</u>
減：資本化利息	<u>(1,211,043)</u>	<u>(1,074,272)</u>
	<u>136,142</u>	<u>193,831</u>

6. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本	1,581,505	3,897,682
其他物業、廠房及設備折舊	19,464	21,943
減：資本化金額	(863)	(1,313)
	<u>18,601</u>	<u>20,630</u>
出售其他物業、廠房及設備項目的收益	—	(131)
撇減存貨至可變現淨值*	135,681	870,000
匯兌差額淨額	<u>(7,839)</u>	<u>(86,147)</u>

* 該項目計入簡明綜合損益表「銷售成本」一項。

7. 所得稅

由於本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期(抵免)／開支：		
中國企業所得稅	(42,270)	(55,066)
中國土地增值稅	<u>(31,630)</u>	<u>401,407</u>
	<u>(73,900)</u>	<u>346,341</u>
遞延	<u>(2,692)</u>	<u>55,414</u>
期內稅項(抵免)／開支總額	<u><u>(76,592)</u></u>	<u><u>401,755</u></u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

截至二零二六年六月三十日止六個月每股基本虧損的計算基於母公司擁有人應佔期內虧損（與永續資本證券有關的分派進行調整），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。

截至二零二六年六月三十日止六個月每股攤薄虧損的計算基於母公司擁有人應佔期內虧損（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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損	(676,105)	(1,782,215)
有關永續資本證券的分派	—	—
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	<u>(676,105)</u>	<u>(1,782,215)</u>
股份數目		
截至六月三十日止六個月		
	二零二六年 (未經審核) 千股	二零二五年 (未經審核) 千股
股份		
每股基本虧損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	5,532,652	5,527,178
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	—
每股攤薄虧損計算所用的期內已發行普通股加權平均數	<u>5,532,652</u>	<u>5,527,178</u>

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月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。

9. 投資物業

本集團之竣工投資物業及開發中投資物業已於二零二六年六月三十日根據獨立專業合資格估值師進行的估值或本集團之內部評估進行重估。

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）計算，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、年單位租金收入及佔用率呈正相關，與風險調整後的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未來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減少為人民幣10,299,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：公允價值淨減少人民幣241,055,000元），投資物業及在建投資物業的添置為零（截至二零二五年六月三十日止六個月：零），以及由投資物業轉撥至待售竣工物業為零（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣350,824,000元）。

10. 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主要來自銷售物業及出租投資物業。

買方須根據相關買賣協議的條款支付出售物業的代價。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業支付每月／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。

10. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產(續)

根據發票日期，貿易應收款項(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天以內	67,653	99,433
31天至90天	125,883	163,655
91天至180天	147,634	196,337
181天至365天	615,194	770,782
	<u>956,364</u>	<u>1,230,207</u>

11. 貿易及其他應付款項

於二零二六年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣18,568,737,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣20,146,418,000元)。於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天以內	1,468,767	2,027,903
31天至90天	1,082,431	4,378,075
91天至180天	1,652,808	2,397,531
181天至365天	4,935,327	1,577,393
超過365天	9,429,404	9,765,516
	<u>18,568,737</u>	<u>20,146,418</u>

貿易應付款項不計息。

12. 股息

董事會不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

13. 比較資料

若干比較數字已重新分類以與本期間的呈列一致。

獨立審閱報告摘錄

與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹請垂註中期財務資料附註1。附註1所述的事件及狀況表明存在可能令 貴集團能否持續經營產生重大疑問之重大不明朗因素。吾等的結論並無就此事項作出修訂。

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**」）提呈本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之中期業績。

業務回顧

二零二六年上半年，中國房地產業仍處於調整期，房地產開發投資同比下降18.0%至人民幣38,074億元；其中住宅投資為人民幣29,300億元，同比下降17.8%；商品房銷售面積40,140萬平方米，同比下降11.6%，其中住宅銷售面積下降12.4%；商品房銷售額人民幣37,945億元，下降13.6%，其中住宅銷售額下降13.7%。

儘管從中央到地方的各類房地產政策利好不斷，但行業信心恢復緩慢。面對嚴酷的行業考驗，本集團積極主動應對，克服壓力困難，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。二零二六年上半年，本集團按計劃完成項目交付6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，本集團取得了重大進展及實質性成果。按照開曼群島大法院於二零二六年五月二十八日作出的命令以及香港特別行政區高等法院原訟法庭（與開曼法院合稱「**法院**」）於二零二六年六月二十六日作出的命令指示，集團已於二零二六年七月二十四日舉行了計劃債權人會議，獲得所需的法定多數計劃債權人的支持通過整體重組方案。尋求法院批准計劃的呈請已分別於二零二六年八月四日在開曼群島法院以及二零二六年八月十三日在香港高等法院進行聆訊。開曼群島法院以及香港高等法院已分別作出命令批准計劃（「**批准令**」），批准令已分別於二零二六年八月七日與二零二六年八月二十一日遞交開曼群島公司註冊處以及香港公司註冊處登記。重組計劃於二零二六年八月二十一日正式生效。

在境內債券重組方面，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」）重組繼獲得相關債券持有人會議審議通過後，繼續在按重組議案約定步驟進行具體實施工作。截至目前，已經有累計債券面值人民幣136.6億元的公開債券完成註銷，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。本集團將加快推進後續的二次現金購回、股票選項等若干選項的落地，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方案落地，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

二零二六年八月二十六日

管理層討論與分析

業務回顧

整體回顧

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣1,503.5百萬元。截至二零二六年六月三十日止六個月期間虧損人民幣773.5百萬元。

合約銷售

二零二六年上半年，本集團實現合約銷售約人民幣3,180.0百萬元。二零二六年上半年的合約銷售中，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49.4%、18.0%、2.6%及30.0%。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零二六年上半年合約銷售			
		佔比	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	1,572	49.4%	96,464	39.2%	16,076
長江三角洲區域	572	18.0%	29,776	12.1%	19,004
西南區域	84	2.6%	6,601	2.7%	11,420
其他區域	952	30.0%	113,094	46.0%	8,007
合計	<u>3,180</u>	<u>100.0%</u>	<u>245,935</u>	<u>100.0%</u>	<u>12,595</u>

附註：

1. 不包含車位

新開工項目

二零二六年上半年，本集團新開工項目規劃總建築面積約為2萬平方米。

竣工項目

二零二六年上半年，本集團竣工項目規劃總建築面積約為13萬平方米。

發展中項目

於二零二六年六月三十日，本集團發展中項目規劃總建築面積約為666萬平方米。

土地儲備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團未透過公開市場招拍掛的方式獲取新項目。

於二零二六年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為22,442,829平方米，若以貨值計算，大灣區及長江三角洲區域佔比約為75%。

於二零二六年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
大灣區	11,623,261	51.8%
長江三角洲區域	1,372,511	6.1%
西南區域	5,321,342	23.7%
其他區域	4,125,715	18.4%
合計	<u>22,442,829</u>	<u>100.0%</u>

財務回顧

表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	變動 %
收入	1,503,506	3,401,041	-55.8
其中：物業開發	1,397,769	3,267,095	-57.2
物業經營收入	105,737	133,946	-21.2
毛損	(213,680)	(1,366,641)	-84.4
期內虧損			
— 權益股東應佔	(676,105)	(1,782,215)	-62.1
— 非控股股東應佔	(97,418)	(177,467)	-45.1
— 合計	(773,523)	(1,959,682)	-60.5
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	184,785,523	188,038,408	-1.7
現金及銀行結餘	7,161,795	7,974,883	-10.2
權益總額	21,361,639	20,600,637	3.7
權益股東應佔權益總額	17,309,688	16,451,542	5.2

(一) 收入

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣1,503.5百萬元，較二零二五年同期減少約人民幣1,897.5百萬元(或約55.8%)。截至二零二六年六月三十日止六個月期間，物業開發收入約為人民幣1,397.8百萬元，較二零二五年同期人民幣3,267.0百萬元減少約57.2%。二零二六年上半年的物業開發收入分別來自長三角區域、大灣區、大西南區域及其他區域，佔比分別為43.4%、30.3%、18.6%及7.7%。

二零二六年六月三十日		
物業開發收入		
	金額	佔比
	(人民幣百萬元)	
長三角區域	606	43.4%
大灣區	424	30.3%
大西南區域	260	18.6%
其他區域	108	7.7%
合計	1,398	100.0%

(二) 銷售成本

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間的銷售成本較二零二五年同期減少約人民幣3,050.5百萬元(或約64.0%)至人民幣1,717.2百萬元，主要是由於交付面積較二零二五年同期有所減少所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日止六個月期間		變動 %
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	
成本	1,717,186	4,767,682	-64.0
— 物業開發	1,704,885	4,760,341	-64.2
— 物業經營	12,301	7,341	67.6

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣216.1百萬元(二零二五年同期約為人民幣167.5百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二五年同期增加約29.0%。

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣258.0百萬元(二零二五年同期約為人民幣252.5百萬元)，較二零二五年同期增加約2.2%，主要是由於專業費用增加所致。

(四) 財務成本

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間財務成本淨額減少至約人民幣136.1百萬元(二零二五年同期約為人民幣193.8百萬元)。

(五) 稅項

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間稅項主要包含企業所得稅(「**企業所得稅**」)和土地增值稅(「**土地增值稅**」)。經考慮相關遞延稅項變動影響後，企業所得稅及土地增值稅淨額分別撥回約為人民幣42.3百萬元及人民幣31.6百萬元(二零二五年同期為撥回約人民幣55.1百萬元及撥備約人民幣401.4百萬元)。

(六) 流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣184,785.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：約為人民幣188,038.4百萬元)，其中流動資產約為人民幣141,333.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：約為人民幣144,230.5百萬元)。負債總額約為人民幣163,423.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：約為人民幣167,437.8百萬元)，其中流動負債約為人民幣140,519.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：約為人民幣143,852.0百萬元)。權益總額約為人民幣21,361.6百萬元(二零二五年十二月三十一日：約為人民幣20,600.6百萬元)，其中權益股東應佔權益總額為人民幣17,309.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：約為人民幣16,451.5百萬元)。

於二零二六年六月三十日，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。

企業管治及員工激勵

本公司一直致力於運用現代的企業管治制度，建立專業管理團隊以提升本集團的企業管治水平，通過員工激勵機制，令管理團隊與本公司的利益達至高度一致，為本公司股東創造最大價值。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二六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(包括出售庫存股份)。

於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

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C1第二部份企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文為基礎。

本公司於截至二零二六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

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，包括審閱本集團二零二六年中期業績公告及截至二零二六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」）。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認彼等於截至二零二六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

董事會不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：零）。

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二零二六年中期報告，將於適當時候刊登於聯交所網站(<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，二零二六年八月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為紀海鵬先生、賴卓斌先生、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。