

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之  
未經審核業績

#### 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<sup>註1</sup>為人民幣99.87億元。核心利潤率為12.8%。
- 本公司擁有人應佔核心溢利為人民幣96.3億元。
- 總資產為人民幣2,859.5億元，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%。

<sup>註1</sup> 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。

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」)欣然提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核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如下：

## 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 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
收入	4	<b>78,292,624</b>	71,079,729
銷售成本		<b>(61,156,459)</b>	(49,747,857)
毛利		<b>17,136,165</b>	21,331,872
其他收入及收益	4	<b>2,484,835</b>	2,107,785
其他費用	5	<b>(183,924)</b>	(118,363)
銷售及營銷開支		<b>(2,170,731)</b>	(1,672,170)
行政開支		<b>(1,675,197)</b>	(1,867,320)
投資物業公允價值淨增加		<b>1,190,120</b>	1,597,354
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加		<b>(315,247)</b>	218,400
分佔聯營公司虧損		<b>(17,696)</b>	(28,923)
分佔合營公司虧損		<b>(335,014)</b>	(19,425)
經營溢利		<b>16,113,311</b>	21,549,210
財務成本	6	<b>(1,277,711)</b>	(2,051,424)
除稅前溢利	7	<b>14,835,600</b>	19,497,786
所得稅開支	8	<b>(4,457,473)</b>	(6,123,692)
年內溢利		<b>10,378,127</b>	13,374,094
以下應佔：			
母公司擁有人		<b>10,021,297</b>	13,016,635
非控股權益		<b>356,830</b>	357,459
		<b>10,378,127</b>	13,374,094
母公司應佔每股盈利(人民幣分)	9		
基本		<b>182.68</b>	234.13
攤薄		<b>182.11</b>	232.36

## 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 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
年內溢利	<u>10,378,127</u>	<u>13,374,094</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>479,023</u>	<u>865,243</u>
年內全面收益總額	<u>10,857,150</u>	<u>14,239,337</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	10,500,320	13,881,878
非控股權益	<u>356,830</u>	<u>357,459</u>
	<u>10,857,150</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 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	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		18,566,822	8,968,781
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		863,865	4,282,980
資產(跨境擔保安排)	11	305,000	400,000
現金及銀行結餘		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		117,068,045	106,327,001
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		56,496,277	39,194,772
可收回稅項		2,991,425	2,025,196
資產(跨境擔保安排)	11	9,710,243	4,547,191
現金及銀行結餘		37,110,530	41,039,900
流動資產總值		<u>223,376,520</u>	<u>193,134,060</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		46,926,259	40,463,391
合約負債		52,018,475	42,484,960
負債(跨境擔保安排)	11	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>68,250,721</u>	<u>72,362,724</u>
總資產減流動負債		<u>130,821,589</u>	<u>122,742,312</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
負債(跨境擔保安排)	11	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>67,814,114</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		45,126,532	39,603,161
		<u>47,940,447</u>	<u>42,403,234</u>
非控股權益		19,873,667	18,268,231
		<u>67,814,114</u>	<u>60,671,465</u>
權益總額		<u>67,814,114</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

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、持有經營、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。

### 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二零二一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9號、香港會計準則第39號及 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	<i>利率基準改革 — 第二階段</i>
香港財務報告準則第16號之修訂	<i>Covid-19相關租金減免</i>

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；
- (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) 持有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。

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	開發管理 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	持有經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二一年</b>					
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>10,180,876</u>	<u>2,803,362</u>	<u>1,741,797</u>	<u>197,873</u>	<u>14,923,908</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	持有經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二零年</b>					
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
<b>收入</b>		
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>
<b>溢利</b>		
可申報分部溢利	14,923,908	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	13,611,803	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	(1,277,711)	(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>14,835,600</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
<b>與客戶訂約的收入</b>		
物業開發*	66,677,321	54,858,387
開發管理收入	8,498,285	10,093,142
城市更新業務收入	2,904,631	6,019,115
<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)	212,387	109,085
	<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5,973,795,000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	—
議價收購附屬公司的收益淨額	—	38,146
其他	292,261	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	64,891,012	—	2,904,631	67,795,643
按時段轉讓的貨品	1,786,309	—	—	1,786,309
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>

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
與客戶訂約的收入				
外部客戶	66,677,321	8,498,285	2,904,631	78,080,237
分部間銷售	—	13,567,678	—	13,567,678
	<u>66,677,321</u>	<u>22,065,963</u>	<u>2,904,631</u>	<u>91,647,915</u>
分部間調整及抵銷	—	(13,567,678)	—	(13,567,678)
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
與客戶訂約的收入				
外部客戶	54,858,387	10,093,142	6,019,115	70,970,644
分部間銷售	—	14,677,889	—	14,677,889
	<u>54,858,387</u>	<u>24,771,031</u>	<u>6,019,115</u>	<u>85,648,533</u>
分部間調整及抵銷	—	(14,677,889)	—	(14,677,889)
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>

## 5. 其他費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
慈善捐贈	9,667	22,783
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	759	4
其他	173,498	66,890
	<u>183,924</u>	<u>118,363</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	(3,818,964)	(3,426,090)
減：資本化利息		
	<u>1,277,711</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	54,392,225	41,045,790
所提供服務成本	6,764,234	8,702,067
折舊	199,888	107,013
減：資本化金額	<u>(142,808)</u>	<u>(46,913)</u>
	<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	7,800	7,800
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	<u>(337,142)</u>	<u>(594,621)</u>
	<u>1,454,706</u>	<u>846,352</u>
匯兌差額淨額	—	28,686
利息收入：		
— 銀行現金	(567,488)	(430,051)
— 應收聯營公司及合營企業款項	(1,052,107)	(1,309,570)
出售附屬公司的虧損／(收益)	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)	—
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	759	4
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)	—
議價收購附屬公司的收益淨額	<u>—</u>	<u>(38,146)</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（二零二零年：無）。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>
遞延	<u>4,689,380</u>	<u>6,659,878</u>
	<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. 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
<b>盈利</b>		
母公司擁有人應佔溢利	10,021,297	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><u>9,863,218</u></u>	<u><u>12,849,064</u></u>

	股份數目	
	二零二一年 千股	二零二零年 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	5,399,202	5,488,099
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	16,874	41,663
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>

## 10. 投資物業

本集團的所有投資物業及在建投資物業均已於二零二一年十二月三十一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漢華評值(上海)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)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會支出的成本以反映已竣工開發項目的品質，依據是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公允價值淨增加為人民幣1,190,120,000元(二零二零年：人民幣1,597,354,000元)，添置投資物業及在建投資物業為人民幣1,921,783,000元(二零二零年：人民幣760,199,000元)，發展中物業轉作在建投資物業為人民幣2,221,887,000元(二零二零年：無)，且無其他物業、廠房及設備轉作投資物業(二零二零年：人民幣681,857,000元)。

## 11. 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)	<b>10,015,243</b>	4,947,191
分類為流動資產的部分	<b>(9,710,243)</b>	(4,547,191)
非流動部分	<b>305,000</b>	400,000
負債(跨境擔保安排)	<b>11,315,048</b>	6,077,206
分類為流動負債的部分	<b>(10,768,008)</b>	(5,376,575)
非流動部分	<b>547,040</b>	700,631

## 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。

中國地產行業處於持續調控。截至二零二一年十二月三十一日止，本集團實現合約銷售額約人民幣1,402.0億元，較去年同期增長約16.2%。年內，本集團繼續在南寧區域保持市場龍頭地位，在深圳和佛山的合約銷售額繼續保持前五名。本年度集團財務報表確認收入約為人民幣782.9億元，較去年同期增長約10.2%。毛利約為人民幣171.4億元，毛利率為21.9%。本公司擁有人應佔核心利潤約為人民幣96.3億元。

作為資產優質的開發商，公司在二零二一年內成功發行人民幣6.65億元CMBS，期限12年，票面年利率5.2%，顯示了相關監管部門和投資人對公司的充分認可。年內，集團配售1.72億股股份，通過配售引入多家國際知名長線基金，有助於降低負債比率，改善股份流動性，實現長期可持續發展。

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，銷售保持強勁增長，在深圳、佛山、惠州、南寧以及長三角區域銷售均過百億人民幣，深耕優勢持續擴大。集團可供開發的中短期土儲達到3,431萬平方米，其中一二線城市土儲面積佔比71%，保障集團未來業績。年內，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，尚景苑近1,260套單位，已經全部售罄，隨著項目在2022年交付，將實現大筆資金回籠。後港地鐵站的龍光·悅湖苑共計1,410套，目前已經去化超九成，資金回流進一步加速。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，預期將再掀銷售熱潮。

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。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。報告期末，集團城市更新業務佈局8個城市，其中92%位於粵港澳大灣區核心城市。

二零二一年是集團產品力持續提升的一年，多個項目榮獲「2021意大利A'DesignAward設計大獎」、「2021日本IDPA AWARD國際先鋒設計大獎」、「2021年TITAN Property Awards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TOP100」第15位。二零二二年初，繼龍光·天境開盤售罄之後，集團在上海打造的第二個標桿項目龍光·天曜再創銷售佳績，首批次推售的468套房源全部售罄，開盤去化率100%，顯示出集團高品質產品獲得長三角市場高度認可。

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，證明瞭集團的商業運營能力，預期未來可貢獻持續的現金流。

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。2021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「BBB」級，可持續發展能力繼續受到國際資本市場認可。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」，中國經營報「2021年度美好生活服務商」獎項。

## 未來展望

集團將持續深耕港澳大灣區和長三角都市圈，加強銷售和現金回籠，穩健經營和戰略定力，保持未來業績穩定。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

二零二二年三月三十一日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業開發

#### 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項目的深圳·前海天境和玖悅台項目，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臺號、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 <sup>1</sup> (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	<u>1,465,070</u>	<u>3,940,213</u>

截至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	<u>16,159,435</u>	<u>47.1%</u>
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	<u>7,850,675</u>	<u>22.9%</u>
合計	<u><u>34,311,963</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

## 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	<b>78,292,624</b>	71,079,729	10.1%
其中：物業開發			
— 已交付物業收入	<b>66,677,321</b>	54,858,387	21.5%
— 已交付物業建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	<b>4,151,502</b>	4,779,920	-13.1%
— 已交付物業平均售價 <sup>1</sup> (人民幣元/平方米)	<b>15,879</b>	11,229	41.4%
開發管理收入	<b>8,498,285</b>	10,093,142	-15.8%
城市更新業務收入	<b>2,904,631</b>	6,019,115	-51.7%
持有經營收入	<b>212,387</b>	109,085	94.7%
<b>毛利</b>	<b>17,136,165</b>	21,331,872	-19.7%
<b>年內溢利</b>			
— 權益股東應佔	<b>10,021,297</b>	13,016,635	-23.0%
— 非控股股東應佔	<b>356,830</b>	357,459	-0.2%
— 總計	<b>10,378,127</b>	13,374,094	-22.4%
<b>核心溢利<sup>(1)</sup></b>			
— 權益股東應佔	<b>9,630,505</b>	12,036,857	-20.0%
— 非控股股東應佔	<b>356,830</b>	357,459	-0.2%
— 總計	<b>9,987,335</b>	12,394,316	-19.4%
<b>總資產</b>	<b>285,947,388</b>	243,513,648	17.4%
現金及銀行結餘	<b>38,236,324</b>	42,869,161	-10.8%
銀行及其他借貸總額 <sup>2</sup>	<b>93,874,502</b>	80,138,483	17.1%
權益總額	<b>67,814,114</b>	60,671,465	11.8%
權益股東應佔權益總額	<b>47,940,447</b>	42,403,234	13.1%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率 <sup>(2)</sup>	<b>21.9%</b>	30.0%	
核心溢利率 <sup>(3)</sup>	<b>12.8%</b>	17.4%	
淨債項權益比率 <sup>(4)</sup>	<b>82.1%</b>	61.4%	
資產負債率 <sup>(5)</sup>	<b>71.0%</b>	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約為人民幣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 <sup>1</sup> (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>	

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> 人民幣千元	建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> 人民幣千元	建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> 人民幣千元	建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> 人民幣千元	建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> 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11,408.6百萬元(或約22.9%)至人民幣61,156.5百萬元，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	<b>61,156,459</b>	49,747,857	22.9%
— 物業開發	<b>53,248,419</b>	39,829,687	33.7%
— 開發管理	<b>6,716,701</b>	8,665,279	-22.5%
— 城市更新業務	<b>1,143,806</b>	1,216,103	-5.9%
— 持有經營	<b>47,533</b>	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為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16,113.3百萬元(二零二零年：人民幣21,549.2百萬元)，相當於減少約25.2%。本集團的經營溢利較二零二零年減少約人民幣5,435.9百萬元，主要由於本集團毛利減少人民幣4,195.7百萬元。

#### (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1,277.7百萬元(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9,987.3百萬元，較二零二零年減少約人民幣2,407.0百萬元。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12.8%(二零二零年：約為17.4%)，較二零二零年下降約4.6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285,947.4百萬元(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223,376.5百萬元(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63,007.4百萬元(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67,814.1百萬元(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為人民幣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（「深圳龍光」）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。

## 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、應用及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

## 審核委員會及審閱未經審核業績

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。本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核業績。

## 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。

## 刊發經審核業績

誠如本公司日期為二零二二年三月二十九日之公告所述，根據本公司目前所得的資料，本公司預計本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核業績將於二零二二年四月三十日或之前刊發。

本公告所載財務資料未經審核，亦未經本公司核數師同意。本公司證券持有人及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
龍光集團有限公司  
主席  
紀海鵬

香港，二零二二年三月三十一日

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、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。