

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

龍光地產

Logan Property Holdings Company Limited
龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3380)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度之
年度業績公告**

二零一九年業績摘要

- 本集團權益合約銷售額為人民幣91,524百萬元，較去年增長31%。
- 本公司權益股東應佔核心溢利*為人民幣10,020.2百萬元，較去年增長42.7%。
- 淨利潤為人民幣11,563.3百萬元。核心溢利為人民幣10,314.0百萬元。核心溢利率為17.9%。
- 於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行結餘為人民幣40,705.1百萬元。淨債務權益比率維持在67.4%的穩健水平。
- 建議末期股息每股45港仙，連同中期股息每股38港仙，合共為每股83港仙。股息總額佔本公司權益股東應佔核心溢利約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及分佔一間聯營公司投資物業的公允價值變動。

年度業績

龍光地產控股有限公司(「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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合業績連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	4	57,480,418	44,136,908
銷售成本		<u>(39,347,437)</u>	<u>(29,250,015)</u>
毛利		18,132,981	14,886,893
其他收入及收益	4	2,130,113	1,368,665
其他費用	5	(115,456)	(56,655)
銷售及營銷開支		(1,398,172)	(1,231,356)
行政開支		(1,409,352)	(1,133,851)
投資物業公允價值淨增加		1,622,065	1,740,726
衍生金融工具公允價值淨增加		32,683	45,970
分佔聯營公司虧損		(63,400)	(42,958)
分佔合營公司虧損		<u>(112,960)</u>	<u>(141,431)</u>
經營溢利		18,818,502	15,436,003
財務成本	6	<u>(1,366,250)</u>	<u>(1,416,943)</u>
除稅前溢利	7	17,452,252	14,019,060
所得稅開支	8	<u>(5,888,994)</u>	<u>(5,023,154)</u>
年內溢利		<u>11,563,258</u>	<u>8,995,906</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		11,269,044	8,288,398
非控股權益		<u>294,214</u>	<u>707,508</u>
		<u>11,563,258</u>	<u>8,995,906</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>202.24</u>	<u>147.95</u>
攤薄		<u>199.36</u>	<u>145.69</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	<u>11,563,258</u>	<u>8,995,906</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>23,451</u>	<u>(283,783)</u>
年內全面收益總額	<u>11,586,709</u>	<u>8,712,123</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	11,292,495	8,004,615
非控股權益	<u>294,214</u>	<u>707,508</u>
	<u>11,586,709</u>	<u>8,712,123</u>

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		26,604,198	18,338,011
其他物業、廠房及設備		891,954	176,014
遞延稅項資產		914,263	649,725
於聯營公司的投資		3,460,487	1,447,180
於合營公司的投資		13,934,196	18,042,573
資產(跨境擔保安排)		—	526,335
現金及銀行結餘		980,543	274,350
非流動資產總值		46,785,641	39,454,188
流動資產			
存貨		86,351,810	54,780,698
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	11	31,327,794	37,816,369
可收回稅項		1,254,170	773,299
資產(跨境擔保安排)	12	566,140	1,827,322
現金及銀行結餘		39,724,570	35,442,801
流動資產總值		159,224,484	130,640,489
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	56,166,909	47,449,771
合約負債		26,030,052	16,784,879
負債(跨境擔保安排)	12	921,994	2,515,233
銀行及其他貸款		9,443,571	7,826,892
優先票據		3,128,150	—
其他流動負債		17,024,670	9,402,649
應付稅項		6,381,743	4,559,087
流動負債總額		119,097,089	88,538,511
淨流動資產		40,127,395	42,101,978
總資產減流動負債		86,913,036	81,556,166

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債		
負債(跨境擔保安排)	—	526,335
銀行及其他貸款	13,503,512	11,966,970
優先票據	18,195,653	16,764,667
公司債券	8,382,000	12,980,000
遞延稅項負債	3,837,852	2,572,408
	<u>43,919,017</u>	<u>44,810,380</u>
非流動負債總額		
	<u>43,919,017</u>	<u>44,810,380</u>
淨資產	42,994,019	36,745,786
	<u>42,994,019</u>	<u>36,745,786</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	435,167	434,041
永續資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	31,395,904	26,451,419
	<u>34,194,417</u>	<u>29,248,806</u>
非控股權益	8,799,602	7,496,980
	<u>8,799,602</u>	<u>7,496,980</u>
權益總額	42,994,019	36,745,786
	<u>42,994,019</u>	<u>36,745,786</u>

附註

二零一九年十二月三十一日

1. 一般資料

龍光地產控股有限公司(「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。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)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、建築及裝飾以及一級土地開發。

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二零一九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新訂及經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第9號之修訂	<i>具有負補償的提前還款特性</i>
香港財務報告準則第16號	<i>租賃</i>
香港會計準則第19號之修訂	<i>計劃修訂、縮減或清償</i>
香港會計準則第28號之修訂	<i>於聯營公司及合營公司的長期權益</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	<i>所得稅處理之不確定性</i>
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除香港財務報告準則第9號之修訂及香港會計準則第19號之修訂, 以及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進與編製本集團財務報表無關外, 新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下:

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號確定一項安排是否包含一項租賃，香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃 — 獎勵及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估法律形式為租賃之交易實質。該準則規定了租賃確認、計量、列報和披露的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式入賬所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號大致不變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團採用修正追溯調整法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留溢利期初結餘的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋作出報告。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義已僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有物業的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）的選擇性豁免（按相關資產類別選擇）除外。本集團確認使用權資產折舊（及減值，如有）及尚未償還租賃負債之應計利息（為融資成本），而非於自二零一九年一月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，使用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現並計入計息銀行及其他借款。使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產根據香港會計準則第36號於該日就任何減值進行評估。本集團選擇於其他物業、廠房及設備呈報使用權資產。

對於先前計入投資物業及按公允價值計量的租賃土地及樓宇(持有以賺取租金收入及/或作資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其作為投資物業計入，並繼續應用香港會計準則第40號按公允價值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免

考慮租賃安排對本集團影響微乎其微，採納香港財務報告準則第16號並無對本集團的財務報表造成任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第28號的修訂澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業的權益(應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益(並無應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團於二零一九年一月一日採納修訂時，對其於聯營公司或合營企業的長期權益的業務模式作出評估，認為於聯營公司及合營企業的長期權益會繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」)，對所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納詮釋後，本集團考慮是否存在任何不確定稅務狀況。詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

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) 物業租賃分部出租辦公室單位及零售商舖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) 一級土地開發分部從事出售持作開發的土地。

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 人民幣千元	一級土地 開發 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	(259,853)	(2,099)	(36,801)	—	(298,753)
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	—	63,161	13,167,740	—	13,230,901
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>
	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 人民幣千元	一級土地 開發 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日 止年度					
來自外部客戶的總收入(附註4)	39,062,896	91,676	4,191,649	1,067,449	44,413,670
減：銷售相關稅項	(258,518)	(8,530)	(9,519)	(195)	(276,762)
來自外部客戶淨收入	38,804,378	83,146	4,182,130	1,067,254	44,136,908
分部間收入	—	37,421	10,000,602	—	10,038,023
可申報分部收入	<u>38,804,378</u>	<u>120,567</u>	<u>14,182,732</u>	<u>1,067,254</u>	<u>54,174,931</u>
可申報分部溢利	<u>11,895,962</u>	<u>93,574</u>	<u>3,500,457</u>	<u>640,574</u>	<u>16,130,567</u>

關於主要客戶的資料

截至二零一九年及二零一八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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	70,711,319	54,174,931
分部間收入抵銷	<u>(13,230,901)</u>	<u>(10,038,023)</u>
綜合收入	<u>57,480,418</u>	<u>44,136,908</u>
溢利		
可申報分部溢利	18,493,880	16,130,567
分部間溢利抵銷	<u>(2,711,710)</u>	<u>(3,201,660)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	15,782,170	12,928,907
其他收入及收益	2,130,113	1,368,665
其他費用	(115,456)	(56,655)
折舊	(60,590)	(57,295)
財務成本	(1,366,250)	(1,416,943)
分佔聯營公司虧損	(63,400)	(42,958)
分佔合營公司虧損	(112,960)	(141,431)
投資物業公允價值淨增加	1,622,065	1,740,726
衍生金融工具公允價值淨增加	32,683	45,970
未分配總部及企業開支	<u>(396,123)</u>	<u>(349,926)</u>
綜合除稅前溢利	<u>17,452,252</u>	<u>14,019,060</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業銷售*	41,180,693	39,062,896
建築及裝飾收入	11,568,862	4,191,649
一級土地開發收入	4,900,000	1,067,449
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)	129,616	91,676
	57,779,171	44,413,670
減：銷售相關稅項	(298,753)	(276,762)
	57,480,418	44,136,908

* 已向物業買方開具發票的發票金額為人民幣45,015,384,000元(二零一八年：人民幣41,771,393,000元)，包括增值稅人民幣3,834,691,000元(二零一八年：人民幣2,708,497,000元)。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	411,354	215,669
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	746,920	798,298
已收按金沒收收入	55,645	25,428
政府補助	13,797	6,760
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	89,913	188,368
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	47,384
議價收購的收益	351,316	38
匯兌差額淨額	15,939	—
其他	198,880	86,720
	2,130,113	1,368,665

5. 其他費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
慈善捐贈	12,979	42,394
提前贖回優先票據的溢價	53,328	—
匯兌差額淨額	—	14,074
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	234	3
其他	48,915	184
	<u>115,456</u>	<u>56,655</u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息以及其他借貸成本	2,122,688	1,339,967
優先票據利息	1,433,320	881,605
公司債券利息	958,700	975,814
利息開支總額	4,514,708	3,197,386
減：資本化利息	(3,148,458)	(1,780,443)
	<u>1,366,250</u>	<u>1,416,943</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
所售物業成本	30,447,999	25,413,679
所提供服務成本	8,899,438	3,836,336
折舊	73,186	62,423
減：資本化金額	<u>(12,596)</u>	<u>(5,128)</u>
	<u>60,590</u>	<u>57,295</u>
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款	—	17,339
不計入租賃負債計量的租賃付款	24,015	—
核數師酬金	7,000	6,360
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及其他員工成本	1,216,062	1,113,402
以權益結算的購股權開支	57,659	20,963
退休計劃供款	87,933	79,311
減：資本化金額	<u>(390,748)</u>	<u>(377,683)</u>
	<u>970,906</u>	<u>835,993</u>
匯兌差額淨額	(15,939)	14,074
利息收入：		
— 銀行現金	(411,354)	(215,669)
— 應收聯營公司及合營企業的款項	(746,920)	(798,298)
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	(89,913)	(188,368)
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	234	3
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)	(47,384)
議價收購的收益	<u>(351,316)</u>	<u>(38)</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（二零一八年：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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年期內即期支出：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	4,495,200	3,108,577
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	1,152,058	1,731,850
股息預扣稅	280,042	210,000
過往年度撥備不足／（超額撥備），淨額：		
中國企業所得稅	<u>52,422</u>	<u>(9,857)</u>
	5,979,722	5,040,570
遞延	<u>(90,728)</u>	<u>(17,416)</u>
年內稅項開支總額	<u><u>5,888,994</u></u>	<u><u>5,023,154</u></u>

9. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中期股息及特別股息 — 分別每股普通股38港仙及零 （二零一八年：20港仙及8港仙）	1,786,604	1,346,229
擬派末期股息及特別股息 — 分別每股普通股45港仙及零 （二零一八年：40港仙及7港仙）	<u>2,220,403</u>	<u>2,210,076</u>
	<u><u>4,007,007</u></u>	<u><u>3,556,305</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5,489,585,000股(二零一八年:5,490,496,000股)普通股加權平均數。

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,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:

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	11,269,044	8,288,398
有關永續資本證券的分派	<u>(167,153)</u>	<u>(165,434)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	<u>11,101,891</u>	<u>8,122,964</u>
	股份數目	
	二零一九年 千股	二零一八年 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	5,489,585	5,490,496
攤薄影響 — 普通股加權平均數:		
購股權	<u>79,048</u>	<u>84,912</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>5,568,633</u>	<u>5,575,408</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
當前至30天	73,726	488
31天至90天	447,875	8,190
91天至180天	20,280	1,057
181天至365天	740	8,375
超過365天	—	104
	<u>542,621</u>	<u>18,214</u>

12. 跨境擔保安排下的資產與負債

於二零一九年及二零一八年，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)已用作境外資金(即香港)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。有關安排的淨成本低於每年總墊付資金的1%。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	566,140	2,353,657
分類為流動資產的部分	<u>(566,140)</u>	<u>(1,827,322)</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>526,335</u>
負債(跨境擔保安排)	921,994	3,041,568
分類為流動負債的部分	<u>(921,994)</u>	<u>(2,515,233)</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>526,335</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
當前至30天	9,532,282	3,512,217
31至90天	5,381,636	2,719,421
91至180天	2,723,328	1,411,230
181至365天	3,084,331	2,805,100
超過365天	3,405,675	2,055,820
	<u>24,127,252</u>	<u>12,503,788</u>

貿易應付款項不計息。

14. 發行及贖回債務證券

於二零一九年一月九日，本公司發行額外本金總額50,000,000美元的優先票據，將與200,000,000美元二零二二年到期年息5.75%的優先票據合併及構成單一系列(「50,000,000美元優先票據」)。於二零一九年二月二十五日，本公司發行300,000,000美元二零二二年到期年息7.5%的優先票據(「300,000,000美元優先票據」)。於二零一九年七月十六日，本公司發行400,000,000美元二零二三年到期年息6.5%的優先票據(「400,000,000美元優先票據」)。於二零一九年九月九日，本公司發行100,000,000美元二零二四年到期年息6.9%的優先票據(「100,000,000美元優先票據」)。上述發行的50,000,000美元優先票據及100,000,000美元優先票據於香港聯合交易所有限公司上市。上述發行的300,000,000美元優先票據及400,000,000美元優先票據獲批准納入新加坡證券交易所有限公司正式牌價表。

於二零一九年八月十二日，本公司根據票據條款及條件悉數贖回二零二零年到期年息7.7%的優先票據。總贖回價相當於所有未贖回票據本金總額260,000,000美元的103%另加累計未付利息。

於二零一九年三月十九日，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第一期境內債券，本金額為人民幣1,510,000,000元，於二零二四年到期，票面年利率為5.5%。該票據於深圳證券交易所上市及交易。於二零一九年八月五日，深圳龍光向合資格投資者發行第一期及第二期非公開發行境內債券，本金額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,000,000,000元，分別於二零二四年及二零二三年到期，票面年利率為6.5%及6.2%。於二零一九年十一月十八日，深圳龍光向合資格投資者發行第一期境內債券，本金額為人民幣2,000,000,000元，於二零二四年到期，票面年利率為5.09%。該等票據於上海證券交易所上市及交易。

於二零一九年七月二十五日，深圳龍光購回部分二零二一年七月二十五日到期年息5.15%的公司債券，相當於本金總額人民幣1,028,000,000元。票面年利率由5.15%調整為6.00%。

15. 報告期後事項

- (a) 於二零二零年一月八日，深圳龍光在上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣1,000,000,000元的境內公司債券票息率為每年4.80%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整票息率，且債券持有人有權向深圳龍光售回債券。
- (b) 於二零二零一月十四日，本公司發行本金額300,000,000美元二零二五年到期的優先票據。優先票據按每年5.75%計息，且利息以半年基準支付。優先票據的到期日為二零二五年一月十四日。贖回價的詳情於相關發售備忘錄披露。
- (c) 於二零二零年一月十七日，本公司發行本金額180,000,000美元二零二四年到期的優先票據。優先票據與於二零一九年九月九日發行的二零二四年到期100,000,000美元優先票據合併並構成單一系列。優先票據按每年6.90%計息，且利息以半年基準支付。優先票據的到期日為二零二四年六月九日。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」）提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止之全年業績。

市場回顧

二零一九年，全球經濟增長有所放緩，美國發起的貿易保護主義為全球經濟局勢增添不穩定的因素。面對複雜的國際環境，中國中央政府堅持以供給側結構性改革和經濟結構優化為發展主線，持續擴大有效需求，中國經濟仍然保持穩中向好。二零一九年，國內生產總值按年增長6.1%。

二零一九年，全國房地產市場保持平穩。根據國家統計局資料，全國房地產開發投資人民幣132,194億元，比上年增長9.9%。全國商品房銷售面積達171,558萬平方米，同比下降0.1%。商品房銷售金額達到人民幣159,725億元，同比增長6.5%。

中國中央政府於年內發佈「關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見」，目標是把深圳建成具有全球影響力的創新創業創意之都，以及競爭力、創新力、影響力卓著的全球標桿城市。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在深圳及臨深區域土儲可銷售貨值約為人民幣3,775億元，目前在深圳發展的地鐵物業項目數量達到14個，先發優勢明顯，將長期受益於深圳區域的經濟增長和政策紅利，以及深圳購房需求的溢出效應。

整體表現

於二零一九年，本集團實現權益合約銷售額約人民幣915億元，較去年增長約31%，完成了二零一九年銷售目標的108%，合約銷售面積約為691.5萬平方米。本年確認收入約為人民幣57,480百萬元，較去年增長約30.2%。毛利約為人民幣18,133百萬元，毛利率為31.5%。本公司擁有人應佔核心利潤約為人民幣10,020百萬元，較去年上升約42.7%，核心利潤率達17.9%，保持行業領先地位。

回顧年內，本集團憑藉前瞻性的長期戰略和共創價值的職業經理人機制，繼續深獲行業和資本市場的高度肯定。近期本集團晉升為恒生綜合指數大型股成分股，彰顯了公司的行業領導地位和可持續發展能力。在品牌及企業榮譽方面，本集團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，排名更由二零一九年之第23位上升至二零二零年之第22位，獲評「2020中國房地產百強企業 — 盈利性TOP10」第3名。除此之外，龍光地產連續17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957位，較二零一八年大幅躍升430名，同時躋身福布斯全球2000強成長冠軍榜單。年內，龍光地產再次入選財富中國500強第202位，排名較2018年上升64名。

資本市場方面，龍光地產獲得花旗、瑞銀、中金、野村證券、華泰證券、建銀國際、交銀國際等多家國內外大行一致推薦。同時，龍光地產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。龍光地產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。國際權威評級機構標準普爾(Standard & Poor's)、惠譽(Fitch)及穆迪(Moody's)亦重申其對集團的評級，分別為「BB」、「BB」及「Ba3」評級。其中標準普爾(Standard & Poor's)及惠譽(Fitch)將龍光地產的評級由「BB-」調升為「BB」，而穆迪(Moody's)將評級展望從穩定調整為正面。國內著名評級機構中誠信證券評估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。

致謝

本人藉此機會代表董事會對公司全體股東、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。公司未來將繼續努力，遵循透明、健康、公正的發展價值觀，追求可持續、有品質的增長。

主席

紀海鵬

香港

二零二零年三月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧

整體概覽

截至二零一九年十二月三十一日止12個月，城市更新業務貢獻收入約人民幣49億元，成為集團業績增長新引擎。集團擁有城市更新專業團隊，在大灣區深耕17年，熟悉大灣區地方商圈資源和渠道，深度了解大灣區地方政策，產業和人口的城市規劃，在城市更新領域有顯著的競爭優勢。集團城市更新業務目前佈局10個城市，貨值超過人民幣4,000億元，其中95%在大灣區，貨值大，價值高，具有先發優勢。

集團在深圳、惠州、東莞、珠海等城市擁有充足城市更新項目，估計可銷售價值約為人民幣2,890億元，項目質量高，孵化週期短，有良好業績記錄，盈利可見性清晰。二零一九年孵化深圳蛇口自貿區，惠州大亞灣和深圳僑城東等3個項目，可銷售總貨值約人民幣700億元。

一直以來，集團致力於建立良好穩健的資本結構，以為未來的長期持續發展打好堅實的基礎。二零一九年，本公司成功發行8.5億美元的優先票據，平均票面利率為7.03%。本公司的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司發行境內公司債券人民幣50.1億元，發行平均票面利率5.58%。截至二零一九年十二月三十一日，集團持有現金及銀行結餘（包括有限制及已抵押存款）約為人民幣407億元，淨負債資本比率為67.4%（二零一八年十二月三十一日：63.2%），年內平均借貸成本為6.1%。未來，本集團將不斷探索多元化的融資管道，確保集團能夠持續穩健發展。

物業開發

合約銷售

二零一九年，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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣96,022.1百萬元，較二零一八年上升約33.7%。二零一九年的合約銷售中，深圳區域、大灣區其他區域、南寧區域、汕頭區域、長江三角洲區域、新加坡及其他區域佔比分別約為12.4%、43.9%、25.1%、7.4%、3.1%、6.6%及1.5%。主要合約銷售來自於大灣區及南寧區域。其中深圳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·玖鑽及位於深圳光明新區的龍光·玖龍台等項目。南寧區域的銷售貢獻則主要來自南寧·玖譽湖及南寧·玖譽城項目。於二零二零年，深圳的龍光·玖悅台及惠州的龍光城將繼續推售新一期貨源。

預計該等項目將為集團帶來理想的銷售業績，由於該等項目土地成本較低，售價符合本集團預期，因而未來將為集團帶來可觀的收入。

區域	二零一九年合約銷售				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	總建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	11,891	12.4%	221,441	3.2%	53,697
大灣區其他區域 ²	42,135	43.9%	3,115,845	45.1%	13,355
南寧區域	24,067	25.1%	2,476,615	35.8%	9,432
汕頭區域	7,071	7.4%	708,679	10.2%	9,399
長三角區域	3,033	3.1%	142,782	2.1%	18,716
新加坡	6,350	6.6%	72,500	1.0%	87,584
其他區域	1,475	1.5%	177,119	2.6%	9,796
合計	<u>96,022</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,914,981</u>	<u>100.0%</u>	<u>13,635</u>

1. 不包含車位

2. 不含深圳區域

新開工項目

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團共有66個新項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,220萬平方米。

竣工項目

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團共有29個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積合計約為610萬平方米。

發展中項目

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有98個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積合計約為2,140萬平方米。

土地儲備

截至二零一九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31個，建築面積為5,742,035平方米。

二零一九年透過公開市場「招拍掛」新收購項目列表

區域	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
深圳	32,667	148,300
佛山	198,164	511,584
珠海	173,103	405,361
中山	36,834	74,179
廣州	50,198	160,276
江門	78,358	165,876
粵港澳大灣區小計	569,324	1,465,576
大西南區域	1,018,777	3,394,792
長三角區域	252,723	670,634
其他區域	36,804	211,033
總計	<u>1,877,628</u>	<u>5,742,035</u>

截至二零一九年十二月三十一日，平均土地儲備成本為每平方米人民幣4,081元，按可銷售貨值計，粵港澳大灣區佔土地儲備約71%。

於二零一九年十二月三十一日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	1,144,603	3.1%
惠州／東莞	7,429,963	20.3%
廣州／佛山／肇慶	6,878,711	18.8%
珠海／中山	3,517,398	9.6%
香港	41,805	0.1%
河源／陽江／清遠／江門	3,344,894	9.1%
粵港澳大灣區小計	<u>22,357,374</u>	<u>61.0%</u>
大西南區域	9,141,929	24.9%
長三角區域	811,690	2.2%
新加坡	147,334	0.4%
其他區域	<u>4,215,694</u>	<u>11.5%</u>
合計	<u><u>36,674,021</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>
土地成本(人民幣元每平方米)	<u><u>4,081</u></u>	

二零二零年可售貨值

二零二零年，本集團預計將推售的權益可售貨值約為人民幣1,800億元，其中，粵港澳大灣區可售貨值約為人民幣1,080億元，佔二零二零年可售貨值金額的60%。

未來展望

中國中央政府提出，堅持因城施策，促進供求平衡，加快建立促進房地產市場平穩健康發展長效機制。預期未來中國房地產市場將維持平穩發展，商品房市場集中度將進一步提升，人口和產業將繼續向中國大都市圈集中。基於優質的土儲，標準化的產品線和強大的跨區域執行力，本集團將全國性佈局粵港澳大灣區，長三角都市圈和西南城市群。

此外，隨著房地產行業未來將進入加速整合期，行業將出現大量併購的機會。憑藉於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，多元化增加優質土地儲備，以最低的成本鎖定更多高回報項目。集團亦將加快銷售，同時繼續全面提升項目的產品力，繼續堅持質量成就品牌的理念，不斷增強市場競爭力及滲透率，成為綜合實力領先的全國性發展商。

財務回顧

表現摘要

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	按年變動 %
收入	57,480,418	44,136,908	30.2%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	40,920,840	38,804,378	5.5%
— 已交付物業建築面積 ¹ (平方米)	3,275,867	1,862,470	75.9%
— 已交付物業平均售價 ¹ (人民幣元/平方米)	13,300	21,901	-39.3%
物業租賃	127,517	83,146	53.4%
建築及裝飾收入	11,532,061	4,182,130	175.7%
一級土地開發	4,900,000	1,067,254	359.1%
毛利	18,132,981	14,886,893	21.8%
年內溢利			
— 權益股東應佔	11,269,044	8,288,398	36.0%
— 非控股股東應佔	294,214	707,508	-58.4%
— 總計	11,563,258	8,995,906	28.5%
核心溢利⁽¹⁾			
— 權益股東應佔	10,020,235	7,022,962	42.7%
— 非控股股東應佔	293,792	631,731	-53.5%
— 總計	10,314,027	7,654,693	34.7%
總資產	206,010,125	170,094,677	21.1%
現金及銀行結餘	40,705,113	35,717,151	14.0%
銀行及其他借貸總額²	69,677,556	58,941,178	18.2%
權益總額	42,994,019	36,745,786	17.0%
權益股東應佔權益總額	34,194,417	29,248,806	16.9%
主要財務比率			
毛利率 ⁽²⁾	31.5%	33.7%	
核心溢利率 ⁽³⁾	17.9%	17.3%	
淨債項權益比率 ⁽⁴⁾	67.4%	63.2%	
資產負債率 ⁽⁵⁾	79.1%	78.4%	

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以及分佔一間聯營公司投資物業的公允價值變動
- (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 ÷ 資產總額 × 100%

(一) 收入

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度總收入較二零一八年增加約人民幣13,343.5百萬元(或約30.2%)至人民幣57,480.4百萬元。截至二零一九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、建築及裝飾業務收入及一級土地開發收入分別約為人民幣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(二零一八年：分別約為人民幣38,804.4百萬元、人民幣83.1百萬元、人民幣4,182.1百萬元及人民幣1,067.3百萬元)。

物業銷售收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售收入約為人民幣40,920.8百萬元，較二零一八年物業銷售收入人民幣38,804.4百萬元增長約5.5%，佔本集團收入總額約71.2%。於二零一九年，已交付建築面積(不包括車位)比二零一八年的1,862,470平方米增加約75.9%至3,275,867平方米。

於二零一九年，本集團的物業銷售收入分別來自深圳區域、大灣區其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域，佔比分別約為33.4%、33.7%、11.6%、18.5%及2.8%。

按區域劃分的物業銷售收入詳情如下：

	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	13,760	33.4%	280,282	8.6%	52,719
大灣區其他區域	13,865	33.7%	1,230,423	37.6%	12,107
南寧區域	7,599	18.5%	1,062,954	32.4%	7,352
汕頭區域	4,785	11.6%	594,187	18.1%	8,171
其他區域	1,172	2.8%	108,021	3.3%	11,346
合計	41,181	100.0%	3,275,867	100.0%	13,300
減：銷售相關稅項	(260)				
物業銷售收入	40,921				

1. 不包括停車位

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	二零一九年		二零一八年	
	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	191,001	8,992,373	—	—
深圳玖鑽	88,329	4,728,757	331,790	18,481,679
惠州龍光城	294,330	4,266,330	10,404	183,063
防城港陽光海岸	483,658	2,731,732	129,532	702,268
柳州玖瓏府	292,767	2,253,721	—	—
惠州玖龍灣	172,075	2,032,700	—	—
中山玖龍灣	154,532	1,808,018	—	—
潮州陽光水岸	247,054	1,603,759	—	—

項目名稱	二零一九年		二零一八年	
	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)
惠州玖龍山	180,217	1,503,897	—	—
肇慶玖龍湖	155,316	1,087,453	—	—
汕頭悅景陽光禧園	123,013	1,020,055	—	—
河源玖龍府	129,699	992,042	—	—
汕頭錦繡陽光御府	126,860	974,022	—	—
成都新津玖龍府	104,801	957,622	—	—
桂林普羅旺斯	142,119	910,662	135,140	829,884
南寧玖龍府	92,503	887,264	148,130	1,050,545
佛山水悅龍灣	71,252	837,179	250,998	2,983,483
珠海玖龍灣	23,073	767,309	31,053	1,081,234
汕頭金色陽光悅府	73,542	662,838	—	—
南寧御湖陽光	43,489	608,460	265,610	2,409,830
汕頭御海禧園	18,177	431,007	—	23,566
中山玖龍府	44,644	407,013	—	—
新加坡悅湖苑	2,028	164,309	—	—
南寧龍光世紀	8,911	146,872	—	—
汕頭碧海陽光	5,211	64,405	15,147	248,841
佛山水悅龍灣	1,866	42,492	1,394	72,129
深圳玖龍璽	458	38,693	41,597	2,996,875
珠海玖龍府	1,243	28,074	145,622	2,569,306

項目名稱	二零一九年		二零一八年	
	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)
南寧水悦龍灣	—	27,510	—	16,261
佛山尚街大廈	676	27,348	—	123
成都君悦華庭	218	24,681	4,873	81,840
汕頭龍騰嘉園	—	23,404	1,936	57,542
南寧普羅旺斯	—	19,944	—	53,314
海南海雲天	975	17,706	4,353	75,707
廣州峰景華庭	322	12,770	—	6,392
佛山天湖華府	230	10,169	1,106	31,271
東莞君御旗峰	—	9,814	—	18,127
南寧君悦華庭	—	9,003	—	8,706
成都天悦龍庭	—	7,913	—	7,815
惠州水悦龍灣	—	7,167	—	65,076
佛山水悦雲天	569	7,072	—	—
佛山君悦華府	—	6,089	725	17,289
佛山君悦龍庭	—	5,834	2,328	40,796
南寧君御華府	—	3,972	—	14,906
汕頭陽光華府	330	3,905	—	—
惠州天悦龍庭	165	2,827	—	—
汕頭尚海陽光	—	1,499	1,828	38,419
中山海悦熙園	214	1,495	—	—

項目名稱	二零一九年		二零一八年	
	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)
廣州棕櫚水岸	—	758	—	5,292
中山水悅馨園	—	394	—	21,786
中山海悅華庭	—	360	245	2,429
佛山望江府	—	—	193,941	2,326,116
汕頭御海天禧花園	—	—	134,474	2,106,265
深圳玖雲著	—	—	10,115	378,355
佛山水悅熙園	—	—	—	53,326
中山水悅熙園	—	—	—	1,579
汕頭龍騰熙園	—	—	129	1,106
珠海海悅雲天	—	—	—	355
總計	<u>3,275,867</u>	<u>41,180,692</u>	<u>1,862,470</u>	<u>39,062,896</u>
減：銷售相關稅項		<u>(259,852)</u>		<u>(258,518)</u>
物業銷售收入		<u>40,920,840</u>		<u>38,804,378</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。

建築及裝飾收入

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的建築及裝飾收入約人民幣11,532.1百萬元(二零一八年：人民幣4,182.1百萬元)，相當於增長175.7%。該增加主要由於向本集團與合營公司夥伴共同控制的項目提供的建築及裝飾服務增加。

一級土地開發業務

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的一級土地開發業務收入約人民幣4,900.0百萬元(二零一八年：人民幣1,067.3百萬元)，相當於增長359.1%。該增加乃由於一個單個項目，該項目主要是位於深圳的一家工廠，其物業的指定用途已更改。

租賃收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團租賃收入為人民幣127.5百萬元(二零一八年：人民幣83.1百萬元)，同比增長約53.4%。截至二零一九年十二月三十一日，本集團有37項投資物業，總建築面積約為716,313平方米。該等投資物業組合當中，33項合計總建築面積約為485,640平方米的投資物業已竣工，而其餘四項仍在開發中。

(二) 銷售成本

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度銷售成本較二零一八年增加約人民幣10,097.4百萬元(或約34.5%)至人民幣39,347.4百萬元，主要是由於物業銷售和建築及裝飾業務的成本增加所致。成本的主要構成如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	按年變動 %
成本	39,347,437	29,250,015	34.5%
— 物業銷售	28,545,824	24,996,099	14.2%
— 建築及裝飾業務	8,875,879	3,822,667	132.2%
— 物業租賃業務	23,559	13,669	72.4%
— 一級土地開發業務	1,902,175	417,580	355.5%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度銷售及營銷開支約為人民幣1,398.2百萬元(二零一八年：人民幣1,231.4百萬元)。本集團加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零一九年充滿挑戰的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零一八年上升約13.5%。

於二零一九年，本集團行政開支約為人民幣1,409.4百萬元(二零一八年：人民幣1,133.9百萬元)，較二零一八年上升約24.3%，主要是由於人工成本增加所致。

(四) 經營溢利

本集團二零一九年經營溢利約為人民幣18,818.5百萬元(二零一八年：人民幣15,436.0百萬元)，相當於增長約21.9%。隨著本集團收入與其他收入及收益較二零一八年上升約人民幣14,105.0百萬元，相關銷售成本，銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一八年上升約人民幣10,539.7百萬元，其他支出、投資物業公允價值淨增加、衍生金融工具公允價值變動以及分佔聯營公司及合營公司淨虧損較二零一八年減少約人民幣182.8百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一八年上升約為人民幣3,382.5百萬元。

(五) 財務成本淨額

本集團二零一九年財務成本淨額減少至約人民幣1,366.3百萬元(二零一八年：人民幣1,416.9百萬元)。

(六) 稅項

本集團截至二零一九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4,736.9百萬元及人民幣1,152.1百萬元(二零一八年：約人民幣3,291.3百萬元及人民幣1,731.9百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣10,314.0百萬元，較二零一八年上升約人民幣2,659.3百萬元。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度核心溢利率約為17.9%(二零一八年：約為17.3%)，較二零一八年上升約0.6個百分點。

(八) 流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣206,010.1百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣170,094.7百萬元)，其中流動資產約為人民幣159,224.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣130,640.5百萬元)。負債總額約為人民幣163,016.1百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣133,348.9百萬元)，其中非流動負債約為人民幣43,919.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣44,810.4百萬元)。權益總額約為人民幣42,994.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣36,745.8百萬元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結餘約為人民幣40,705.1百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣35,717.2百萬元)，借貸總額約為人民幣69,677.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣58,941.2百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團淨借貸總額約為人民幣28,972.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,224.0百萬元)，淨債項權益比率為67.4%(二零一八年十二月三十一日：63.2%)。

(九) 融資活動

二零一九年，本集團成功發行四批850,000,000美元的優先票據。第一批優先票據值50,000,000美元，票面利率5.75%，到期日為二零二二年一月三日。第二批優先票據值300,000,000美元，票面利率7.5%，到期日為二零二二年八月二十五日。第三批優先票據值400,000,000美元，票面利率6.5%，到期日為二零二三年七月十六日。第四批優先票據值100,000,000美元，票面利率6.9%，到期日為二零二四年六月九日。

同時，本集團於中國的附屬公司深圳龍光於本年度已發行本金總額為人民幣50.1億元的境內公司債券。

(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維護本集團的現金價值。

(十一) 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有約3,315名僱員(二零一八年：3,219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，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。有關購股權計劃的詳情載於本公司將於二零二零年四月底或之前發佈的截至二零一九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」）計劃於二零二零年五月二十二日（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二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股45港仙（「股息」）（二零一八年：末期股息每股40港仙及特別股息每股7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，將於二零二零年七月十七日（星期五）以現金派付予於二零二零年七月八日（星期三）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，本公司將於二零二零年五月十九日（星期二）至二零二零年五月二十二日（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二零二零年五月十八日（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。
- (b) 為確定有資格獲派股息的股東，本公司將由二零二零年七月六日（星期一）至二零二零年七月八日（星期三）（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二零二零年七月三日（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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已自市場購回共計19,130,000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)
二零一九年一月三十日	15,330,000	10.40	9.50	154,684,240
二零一九年一月三十一日	3,300,000	10.68	10.46	34,941,560
二零一九年四月十八日	500,000	12.98	12.84	6,456,000

除上文及本公告其他地方所披露者外，截至二零一九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

本公司於二零一九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所載原則及所有守則條文。

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二零一九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（包括審閱二零一九年年度業績公告及截至二零一九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二零一九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，經由本集團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並且同意。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二零一九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.loganproperty.com>)。

承董事會命
龍光地產控股有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零二零年三月二十七日

於本公告日期，執行董事為紀海鵬先生、賴卓斌先生、肖旭先生及吳劍先生；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。