

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 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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之 年度業績公佈

二零一三年業績摘要

- 合約銷售額增加35.6%至人民幣13,208.1百萬元
- 營業額增加68.8%至人民幣11,119.4百萬元
- 毛利上升60.8%至人民幣4,115.7百萬元
- 年內核心溢利(即未計及投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項的年內溢利)(以下簡稱「核心溢利」)增加73.6%至人民幣2,044.9百萬元，年內核心溢利率上升0.5個百分點至18.4%
- 於二零一三年十二月三十一日，淨債項權益比率下降32.3個百分點至60.9%
- 建議派末期股息每股11港仙(相等於約人民幣433.9百萬元⁽¹⁾)，佔核心溢利(不包括非控股權益)的21.6%
- 截至二零一三年十二月三十一日土地儲備為10,995,910平方米，平均土地成本為每平方米人民幣1,045元
- 二零一三年新獲取土地總建築面積2,003,072平方米，平均土地成本為約每平方米人民幣1,909元

(1) 人民幣兌換港元匯率來自於2014年2月27日中國外匯交易中心的中間價。

年度業績

龍光地產控股有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合年度業績，載列如下：

綜合收益表

(截至二零一三年十二月三十一日止年度)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	3	11,119,424	6,587,660
直接成本		<u>(7,003,729)</u>	<u>(4,027,359)</u>
毛利		4,115,695	2,560,301
其他收益	4(a)	27,665	33,775
其他(虧損)/收入淨額	4(b)	(17,954)	522
銷售及營銷開支		(304,131)	(205,686)
行政開支		(424,655)	(280,059)
投資物業公允價值增加淨額		<u>15,185</u>	<u>836,652</u>
經營溢利		3,411,805	2,945,505
財務成本		<u>(103,140)</u>	<u>(170,218)</u>
除稅前溢利	5(a)	3,308,665	2,775,287
所得稅	6	<u>(1,252,362)</u>	<u>(958,318)</u>
年內溢利		<u>2,056,303</u>	<u>1,816,969</u>
以下各項應佔：			
—本公司權益股東		2,024,156	1,794,068
—非控股權益		<u>32,147</u>	<u>22,901</u>
年內溢利		<u>2,056,303</u>	<u>1,816,969</u>
每股基本及攤薄溢利(人民幣分)	8	<u>47.35</u>	<u>42.21</u>

綜合全面收益表

(截至二零一三年十二月三十一日)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內溢利	2,056,303	1,816,969
年內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整事項)		
換算海外實體財務報表的匯兌差額	<u>15,697</u>	<u>(67)</u>
年內全面收益	<u>2,072,000</u>	<u>1,816,902</u>
以下各項應佔：		
—本公司權益股東	2,039,853	1,794,001
—非控股權益	<u>32,147</u>	<u>22,901</u>
年內全面收益總額	<u>2,072,000</u>	<u>1,816,902</u>

綜合資產負債表

(於二零一三年十二月三十一日)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		3,793,000	3,736,000
— 其他物業、廠房及設備		97,233	94,176
		3,890,233	3,830,176
遞延稅務資產		297,174	245,514
		4,187,407	4,075,690
流動資產			
存貨		17,685,826	13,273,524
貿易賬款及其他應收款項	9	1,315,974	1,889,090
可收回稅項		116,972	59,863
有限制及已抵押存款		678,226	214,121
現金及現金等值項目		3,827,434	2,536,868
		23,624,432	17,973,466
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	9,728,560	9,961,864
銀行貸款		2,178,909	1,831,000
其他貸款		575,200	404,096
應付稅項		1,152,072	624,847
		13,634,741	12,821,807
淨流動資產		9,989,691	5,151,659
總資產減流動負債		14,177,098	9,227,349

綜合資產負債表(續)

(於二零一三年十二月三十一日)

	二零一三年 附註 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動負債		
銀行貸款	5,320,442	4,183,235
其他貸款	908,000	200,000
遞延稅項負債	598,980	693,353
	<u>6,827,422</u>	<u>5,076,588</u>
淨資產	<u>7,349,676</u>	<u>4,150,761</u>
股本及儲備		
股本	393,115	—
儲備	6,942,573	4,092,780
本公司權益股東應佔權益總額	7,335,688	4,092,780
非控股權益	13,988	57,981
權益總額	<u>7,349,676</u>	<u>4,150,761</u>

綜合財務報表附註

(截至二零一三年十二月三十一日止年度)

1 一般資料及呈列基準

本公司於二零一零年五月十四日根據開曼群島公司法(二零一一年修訂本，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本集團於二零一三年四月一日完成重組(「重組」)以優化集團架構。重組後，本公司成為本集團現時旗下各公司的控股公司。重組詳情載於本公司二零一三年十二月十日的招股章程(「招股章程」)。本公司股份於二零一三年十二月二十日(「上市日期」)在聯交所上市。

本公司的主要業務是投資控股，而其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及建設。

重組後，本集團視為共同控制持續經營實體，按合併會計基準列賬。本集團綜合財務報表乃假設現有集團架構於所呈列年度或自各集團公司註冊成立或成立日期(而非本公司根據重組成為本集團控股公司之日)起一直存在而編製。

2 編製基準及重要會計政策

該等財務報表根據所有適用的香港財務報告準則(此統稱包括所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則及香港會計師公會的詮釋)、香港普遍採納的會計原則及香港公司條例規定編製。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則的相關批露條文。

編製財務報表所用會計政策與招股章程所用者一致。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，其中有關發展與本集團的財務報表相關如下。

- 香港會計準則第1條修正案，財務報表陳述—其他綜合收益項目的陳述
- 香港會計準則第10條，合併財務報表
- 香港會計準則第12條，其他實體披露權益
- 香港會計準則第13條，公允價值計量

本集團已在以前年度採納上述香港財務報告準則。

2 編製基準及重要會計政策(續)

本集團尚未採用任何下列在本會計期間尚未生效的新準則及修訂。

- 香港會計準則第32條修正案，抵銷金融資產及金融負債
- 香港財務報告準則第9條，金融工具

3 分部資料

本集團按根據業務系列(產品及服務)組織的部門管理其業務。本集團按照符合向本集團最高級行政管理人員提供用於资源配置及評估表現的內部資料彙報的方式，呈列以下三個可申報分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列可申報分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及零售店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租辦公單位及零售店鋪賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時，本集團的投資物業組合全部位於中國。
- 建築服務：該分部為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇。目前，本集團與此有關的活動均在中國進行。

主要經營決策者會定期審閱各分部的經營業績。

(a) 分部業績

截至二零一三年十二月三十一日

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶收益	10,384,799	60,159	674,466	11,119,424
分部間收益	—	—	3,314,337	3,314,337
可申報分部收益	10,384,799	60,159	3,988,803	14,433,761
可申報分部溢利	3,432,245	59,608	61,703	3,553,556
銀行利息收入	6,687	—	2,421	9,108
財務成本	(33,249)	—	(38,472)	(71,721)
折舊	(8,009)	—	(18)	(8,027)
投資物業公允價值增加淨額	—	15,185	—	15,185

3 分部資料(續)

(a) 分部業績(續)

截至二零一二年十二月三十一日

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶收益	6,296,738	55,384	235,538	6,587,660
分部間收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,331,432</u>	<u>2,331,432</u>
可申報分部收益	<u>6,296,738</u>	<u>55,384</u>	<u>2,566,970</u>	<u>8,919,092</u>
可申報分部溢利	<u>2,114,429</u>	<u>54,165</u>	<u>10,874</u>	<u>2,179,468</u>
銀行利息收入	5,503	—	1,481	6,984
財務成本	(67,318)	—	(59,513)	(126,831)
折舊	(10,432)	—	(27)	(10,459)
投資物業公允價值增加淨額	<u>—</u>	<u>836,652</u>	<u>—</u>	<u>836,652</u>

(b) 可申報分部收益及損益的對賬

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	14,433,761	8,919,092
分部間收益抵銷	<u>(3,314,337)</u>	<u>(2,331,432)</u>
綜合營業額	<u>11,119,424</u>	<u>6,587,660</u>
溢利		
來自集團外部客戶的可申報分部溢利	3,553,556	2,179,468
其他收益及其他收入淨額	9,711	34,297
折舊	(16,039)	(15,138)
財務成本	(103,140)	(170,218)
投資物業公允價值增加淨額	15,185	836,652
未分配總部及企業開支	<u>(150,608)</u>	<u>(89,774)</u>
綜合除稅前溢利	<u>3,308,665</u>	<u>2,775,287</u>

(c) 地理資料

由於本集團的經營活動大部分在中國進行，故並無展示地理資料。

(d) 主要客戶

本集團並無與單一外部客戶進行的交易所得收益佔本集團營業額的10%或以上。

4 其他收益及其他(虧損)/收入淨額

(a) 其他收益

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行利息收入	11,608	7,557
設計費收入	4,300	9,092
政府補助	1,045	2,182
已沒收保證金	6,136	7,870
工程管理服務收入	1,739	2,861
其他	2,837	4,213
合計	<u>27,665</u>	<u>33,775</u>

(b) 其他(虧損)/收入淨額

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售固定資產的(虧損)/收益淨額	(16,561)	891
其他	(1,393)	(369)
合計	<u>(17,954)</u>	<u>522</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除/(計入)以下各項後得出：

(a) 財務成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款及其他借款的利息	503,678	394,284
須於五年後悉數償還的銀行貸款及其他借款的利息	45,046	99,747
其他借貸成本	107,838	22,595
	<u>656,562</u>	<u>516,626</u>
減：資本化款項(附註)	(553,422)	(346,408)
合計	<u>103,140</u>	<u>170,218</u>

附註：於二零一三年度，借貸成本已按介乎6.2%至11.3%(二零一二年度：4.9%至9.3%)的年利率資本化。

5 除稅前溢利(續)

(b) 員工成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	233,668	167,786
界定供款退休計劃的供款	17,404	10,317
	<u>251,072</u>	<u>178,103</u>
減：資本化款項	(6,106)	(10,272)
合計	<u>244,966</u>	<u>167,831</u>

(c) 其他項目

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
折舊	23,117	23,452
減：資本化款項	(7,078)	(8,314)
合計	<u>16,039</u>	<u>15,138</u>
投資物業的應收租金	(60,159)	(55,384)
減：直接支出	551	1,219
合計	<u>(59,608)</u>	<u>(54,165)</u>
已售物業的成本	6,422,976	3,825,570
建築成本	580,202	200,570
核數師酬金	8,402	3,550
經營租賃支出：土地及樓宇的最低租賃付款	9,077	9,702

6 所得稅

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期稅項		
年內中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	838,380	454,628
年內土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	560,015	334,116
小計	<u>1,398,395</u>	<u>788,744</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(146,033)	169,574
合計	<u>1,252,362</u>	<u>958,318</u>

- (i) 根據英屬處女群島及開曼群島的規則及法規，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團香港附屬公司年內並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

6 所得稅(續)

- (iii) 自二零零八年一月一日起，根據中國企業所得稅法，中國的法定所得稅稅率為25%。除非另有規定，否則本集團中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。
- (iv) 本集團於中國發展的待售物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據有關法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

7 股息

二零一三年 二零一二年
人民幣千元 人民幣千元

建議期末股息—每股11港仙(約等於人民幣9分)
(二零一二年：零)

433,879 -

二零一三年宣派予本公司股東的建議末期股息有待股東週年大會批准。

建議於結算日後宣派的末期股息並無於結算日確認為負債。

8 每股基本溢利

(a) 每股基本溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度的每股基本溢利金額乃按本公司股東權益應佔年內溢利人民幣2,024,156,000元(二零一二年：人民幣1,794,068,000元)及截至二零一三年十二月三十一日止年度的已發行的加權平均股數為4,274,657,534股(二零一二年：4,250,000,000股)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的加權平均股數乃基於(i)假設4,250,000,000股股份(包括招股章程刊發日前已發行的股份數1,000股及根據資本化發行的股份數4,249,999,000股)已於二零一三年一月一日完成發行，及(ii)750,000,000股股份根據全球首次公開發售(「首次公開發售」)發行。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的加權平均股數是假設4,250,000,000股股份(包括招股章程刊發日前已發行的股份數1,000股及根據資本化發行的股份數4,249,999,000股)已於二零一二年一月一日完成發行。

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
加權平均股數		
一月一日已發行股份	1	1
資本化發行的影響	4,249,999	4,249,999
根據首次公開發售發行新股的影響	24,658	-
	<u>4,274,658</u>	<u>4,250,000</u>

8 每股基本溢利(續)

(b) 每股攤薄溢利

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，股份並無存在攤薄可能，因此每股攤薄溢利與每股基本溢利相同。

9 貿易及其他應收款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	377,959	171,860
預付款項及其他應收款項	588,895	468,884
土地保證金	260,000	1,095,576
應收關聯公司款項	73,293	152,770
應收非控股股東款項	15,827	—
合計	<u>1,315,974</u>	<u>1,889,090</u>

附註：

(i) 貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)於結算日的賬齡分析(按發票日計算)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	135,356	162,076
逾期1個月至3個月	116,588	—
逾期3個月至6個月	—	—
逾期6個月至1年	105,485	—
逾期超過1年	20,530	9,784
合計	<u>377,959</u>	<u>171,860</u>

(ii) 並無逾期亦無減值的應收款項乃與並無近期違約記錄的不同類型客戶有關。已逾期但並無減值的應收款項乃與獨立客戶有關，該等客戶素來與本集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸素質並無重大變動，而且該等結餘仍被視為可全數收回，故此無須就該等結餘作出減值撥備。

(iii) 本集團已有釐定信貸政策。本集團會對分期應收銷售物業的逾期金額及應收建設合同款項進行定期檢討及跟蹤，以便管理層評估能否收回及降低信貸風險敞口。對於租賃物業的租金收入，則持有足夠租金按金以應對可能的信貸風險敞口。定期編製應收款項賬齡分析，對其密切監控，以降低該等應收款項相關的信貸風險。已對估計不可收回金額作出足夠減值虧損。

10 貿易及其他應付款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應付款項(附註)	2,703,878	1,787,644
其他應付款項及應計費用	241,106	355,078
已收客戶保證金	267,195	3,918
已收租金及其他保證金	8,367	9,864
預收款項	6,346,951	6,360,457
應付關聯方公司款項	161,063	1,388,076
應付非控股股東款項	-	56,827
	<u>9,728,560</u>	<u>9,961,864</u>

附註：

貿易應付款項於結算日的賬齡分析(按發票日計算)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
1個月內到期或應要求償還	1,432,175	813,305
1個月後但3個月內到期	308,793	154,546
3個月後但6個月內到期	303,610	199,980
6個月後但1年內到期	361,870	398,355
1年後到期	297,430	221,458
	<u>2,703,878</u>	<u>1,787,644</u>

主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈龍光地產控股有限公司(「龍光」或「本公司」)，連同其附屬公司「本集團」截至二零一三年十二月三十一日財政年度全年業績。

業績

二零一三年，對龍光來說是意義重大的一年。我們於二零一三年十二月二十日成功在香港聯合交易所有限公司主板上市，總募集資金15.75億港元，實現本集團發展新里程，亦進一步強化龍光在中國房地產行業的競爭優勢。

二零一三年，本集團銷售和利潤達到歷史最好業績，這是實施精細管控與高效運營的成效，也是集團十七年來厚積薄發、穩健變革的結果。二零一三年本集團實現合同銷售額為人民幣132.081億元，合同銷售面積1,642,183平方米，較上年顯著增長約35.6%和42.7%。已確認營業額為人民幣111.194億元，較二零一二年同期增長約68.8%；二零一三年年內溢利為人民幣20.563億元，較二零一二年增長約13.2%；二零一三年核心溢利¹為人民幣20.449億元，較二零一二年顯著上升約73.6%。

二零一三年本集團核心溢利率約為18.4%，較二零一二年增加0.5個百分點，彰顯本集團一體化開發模式及有效成本控制措施，使我們能夠繼續保持穩定的毛利潤率及較高的核心溢利率。

股息

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股11港仙。截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息總額為550,000,000港元(折合約人民幣433.9百萬元²)，派息比率約為核心溢利(不包括非控股權益)的21.6%。

¹ 核心溢利：年內溢利-投資物業公允價值變動+相關遞延稅項

² 人民幣兌換港元匯率來自於2014年2月27日中國外匯交易中心的中間價。

二零一三年回顧

市場回顧及銷售表現

二零一三年，中國政府房地產政策依然是「穩」字當頭。從年初國五條定調穩調控，到三中全會強調市場在資源配置中起決定性作用，旨在促進房地產長效機制建立。房地產市場整體向好，重點城市供需兩旺(中指院百城數據)，但房價已由「普漲時代」進入「分化時代」，推動三季度各地城市調控政策有所分化。

在本輪中國房地產市場調控下，本集團一貫堅持以首次置業及改善需求人士為主的產品定位，較好契合了政策導向與市場旺盛的剛性需求。年內通過實施「雙高均衡(高週轉與高利潤)與精細管控」的經營模式，即以產品結構均衡搭配以及全開發周期的精細化管理，保障了規模與利潤的同步增長。

本集團堅持「深耕區域、聚焦剛需」取得顯著成果，二零一三年我們在惠州、汕頭等基地城市的年度銷售額佔據當地第一，在南寧的銷售額名列前茅。二零一三年本集團的合同銷售分佈在10個城市的45個項目，其中在年內新推盤預售項目的項目有15個，主要集中在惠州、佛山、南寧，包括：惠州龍光城、佛山水悅龍灣、南寧普羅旺斯等；續推項目共30個。

物業交付和新開工項目

二零一三年，本集團總開發面積達歷史新高。全年交付的竣工物業建築面積1,239,837平方米，比上年增長約47.8%；完成交付項目5個。二零一三年新開工的項目規劃建築面積2,719,382平方米。

土地獲取

龍光堅持聚焦區域、穩健投資策略，以符合戰略導向、投資決策要求鎖定目標項目，並統一由總部負責監督貫徹執行，保障了目標的一致性及行動力。二零一三年我們分別在佛山、東莞、惠州、汕頭、中山及南寧成功購入9個新項目，規劃總建築面積合共2,003,072平方米，合同總價為人民幣38.2億元。根據合同的土地價格，二零一三年我們獲取的土地價格成本平均每平方米約為人民幣1,909元。

截至二零一三年十二月三十一日，龍光土地儲備總建築面積達1,100萬平方米，平均土地成本為每平方米人民幣1,045元。地塊特點清晰、土地成本相對較低，這將有效支持龍光未來的穩健成長。

龍光在投資中鎖定首次置業及改善型住房需求的土地項目，重點關注基地城市及目標城市符合要求的所有招拍掛及市場購買機會。我們獲取的項目側重兩類：在經濟發達或活躍的城市中心可快速周轉的短期項目，以及在城市近郊具有較高溢價空間的中長期項目，通過以上兩類項目均衡搭配以實現「高週轉、高利潤」的目標。

成本及費用控制

二零一三年，龍光在成本及費用控制方面卓有成效。本集團已有一套成熟的目標成本及全過程成本控制體系，能夠及時修正與目標建造成本的偏差率，通過一體化開發模式、產品標準化、戰略採購及集中採購，進一步降低成本。

此外，本集團對營銷費用、行政開支及財務成本實施有效的監控，以提高效率及減少浪費。年內我們的營銷費用、行政開支及財務成本佔合約銷售的百分比從二零一二年的6.7%下降至二零一三年的6.3%。

財務管理

二零一三年，龍光通過全球首次公開發售增加股本及透過強勁的物業銷售獲得充沛的現金流入。截至二零一三年十二月三十一日止，本集團持有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)為人民幣45.1億元，我們已大幅降低淨負債與權益比率(即所有借貸經扣除現金及現金等值項目以及有限制及有抵押存款後金額與權益之比率)至60.9%。我們認為現時的淨負債比率正處於合適的範圍，與我們的營運相匹配。此外，我們的貸款76.6%來自於銀行開發貸款，二零一三年的年度平均借貸成本僅為8.4%，簡潔的資金結構及較低的融資成本，是我們繼續得以保持的一大優勢。

組織及人力資源發展

龍光在組織規劃、人才招聘與培養、企業文化等方面取得持續的提升。二零一三年我們進一步完善組織架構，加大對一綫授權，以滿足扁平化及高效運營要求。全年吸引中高層管理人員達115人，並通過內部精英總經理、優才計劃及管理培訓生(面向應屆生)的全方位培養機制，構建企業發展所需的人才團隊及青年後備軍。此外，龍光倡導「務實、創新、陽光、高效」的企業精神，激發了人員的積極性和正能量。

品牌建設與客戶滿意度

龍光憑藉雄厚的實力和強勁的發展潛力，二零一一至二零一三年連續三年榮獲「中國房地產百強企業」、連續十一年被評為「廣東地產資信20強」，被評為年度最具發展潛力地產企業(《每日經濟新聞》舉辦的「二零一三中國價值地產總評榜活動」)。

龍光一直踐行「專築美好生活」，以品質鑄品牌，以優質的產品及服務贏得客戶和市場的認可。龍光建立了一套完善的客戶關係管理體系及專業團隊，得以及時審視及提升客戶滿意度。

社會責任

本集團積極履行企業公民的社會責任，積極參與社會公益活動如設立公益助學金，開展扶貧救困、捐資支持公益設施和群眾性體育設施建設、認養大型公共綠地等方式回饋社會，為建設和諧社會作出一份貢獻。

未來展望

我們認為，中國房地產市場中剛需市場仍有較大的發展空間，主要得益於經濟發展與消費升級、新型城鎮化、軌道交通發展等帶來的市場動力。二零一四年，在宏觀經濟和貨幣信貸平穩增長、房地產調控政策各地分化而整體平穩的背景下，隨著土地、財稅制度改革和住房供應體系的穩步推進，以市場為決定作用的房地產調控機制將逐步形成，這將有助於房地產行業迎來可持續的中長期發展。

因此，今年我們將堅持「深耕區域，聚焦剛需」的發展策略，加大在所有城市的市場份額。在產品定位方面，仍堅持主打剛需、改善型產品，貫徹高周轉的發展戰略，進一步強化我們的優勢及核心競爭力。新一年我們將在加大經濟高增長區域剛需項目投資的同時，將按市場要求並結合公司資金狀況，適當關注一綫城市和經濟高增長城市的核心區域的高端寫字樓項目，並擇機進入新型城鎮化、旅遊養生養老地產等相關項目的開發。

致謝

本人謹代表董事會向全體股東和員工，對過去不平凡的一年所付出的辛勤努力和攜手同行，向合作夥伴、客戶及社會各界給予的關心和支持，致以衷心的感謝和美好的祝願！

管理層討論及分析

表現摘要

	二零一三年	二零一二年	按年變動 %
合約銷售			
合約銷售金額(人民幣千元)	13,208,138	9,737,140	35.6%
合約銷售面積(平方米)	1,642,183	1,150,798	42.7%
合約銷售平均單價(元/平方米)	7,452	8,272	-9.9%
營業額(人民幣千元)	11,119,424	6,587,660	68.8%
其中：物業銷售			
—已交付物業營業額 (人民幣千元)	10,384,799	6,296,738	64.9%
—物業交付面積 ¹ (平方米)	1,239,837	838,919	47.8%
—已交付物業平均單價 (人民幣元)	8,129	7,280	11.7%
租賃營業額(人民幣千元)	60,159	55,384	8.6%
建築營業額(人民幣千元)	674,466	235,538	186.4%
毛利(人民幣千元)	4,115,695	2,560,301	60.8%
年內溢利			
—股東權益應佔(人民幣千元)	2,024,156	1,794,068	12.8%
—非控股股東權益(人民幣千元)	32,147	22,901	40.4%
核心溢利(人民幣千元)	2,044,914	1,178,136	73.6%
—股東權益應佔(人民幣千元)	2,012,767	1,155,235	74.2%
—非控股股東權益(人民幣千元)	32,147	22,901	40.4%
總資產(人民幣千元)	27,811,839	22,049,156	26.1%
現金及銀行結餘(包括現金及現金等值 項目與有限制及已抵押存款) (人民幣千元)	4,505,660	2,750,989	63.8%
銀行及其他貸款總額(人民幣千元)	8,982,551	6,618,331	35.7%
股本權益總額(人民幣千元)	7,349,676	4,150,761	77.1%
股東權益應佔股本權益(人民幣千元)	7,335,688	4,092,780	79.2%

附註1: 不包含車位

主要財務比率

毛利率 ⁽¹⁾	37.0%	38.9%
核心溢利率 ⁽²⁾	18.4%	17.9%
淨債項權益比率 ⁽³⁾	60.9%	93.2%
資產負債率 ⁽⁴⁾	73.6%	81.2%
平均借款成本 ⁽⁵⁾	8.4%	8.2%

附註：

- (1) 毛利率：毛利 ÷ 營業額 * 100%
- (2) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 營業額 * 100%
- (3) 淨債項權益比率：(銀行及其他貸款總額 - 現金及現金等值項目變有限制及已抵押存款) ÷ 權益總額 * 100%
- (4) 資產負債率：負債總額 ÷ 資產總額 * 100%
- (5) 平均借款成本：年借款成本 ÷ 平均年貸款餘額 * 100%

物業開發

合約銷售

二零一三年度，本集團實現合同銷售13,208.1百萬元人民幣，較二零一二年度9,737.2百萬元人民幣上漲約35.6%，主要由於二零一三年度合約銷售面積(不包含車位)從二零一二年的1,150,798平方米大幅增長約42.7%至1,642,183平方米。合約銷售平均單價由二零一二年的8,272元/平方米下降約9.9%至7,452元/平方米，主要是由於所售產品結構發生變化，剛需產品比重進一步加大。廣東省、廣西省及其他區域銷售金額佔比分別約為75%、21%以及4%，銷售面積佔比分別約為73%、23%以及4%。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零一三年度合約銷售		均價 ¹ (人民幣元)	
		佔比	銷售面積 (平方米)		佔比
汕頭區域	3,408.3	25.8%	231,729	14.1%	11,677
深圳區域 ²	3,679.6	27.8%	661,525	40.3%	5,557
廣佛區域	1,859.4	14.1%	173,361	10.6%	10,062
珠海區域	960.8	7.3%	140,293	8.5%	6,648
廣東小計	9,908.1	75.0%	1,206,908	73.5%	7,506
南寧區域	2,775.1	21.0%	376,513	22.9%	7,049
廣西小計	2,775.1	21.0%	376,513	22.9%	7,049
其他區域	524.9	4.0%	58,762	3.6%	8,932
合計	13,208.1	100.0%	1,642,183	100.0%	7,452

¹ 不包含車位² 含東莞、惠州

物業銷售確認收入

二零一三年度物業銷售確認收入為人民幣10,384.8百萬元，較二零一二年度物業銷售收入人民幣6,296.7百萬元大幅增長約64.9%。而確認收入的面積(不包含車位)從二零一二年度的838,919平方米增長約48%至二零一三年度的1,239,837平方米。二零一三年的物業銷售確認收入分別來自廣東和廣西兩省，佔比分別約為76%和24%。

區域	二零一三年度物業銷售確認收入				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	交付面積 (平方米)	佔比	均價 ¹ (人民幣元)
汕頭區域	4,681.3	45.1%	432,279.1	34.9%	10,634
深圳區域 ²	1,548.2	14.9%	235,416.7	19.0%	6,564
廣佛區域	1,570.3	15.1%	165,287.7	13.3%	8,879
珠海區域	105.3	1.0%	5,234.8	0.4%	15,275
廣東小計	7,905.0	76.1%	838,218.3	67.6%	9,174
南寧區域	2,479.8	23.9%	401,618.3	32.4%	5,949
廣西小計	2,479.8	23.9%	401,618.3	32.4%	5,949
合計	10,384.8	100.0%	1,239,836.6	100.0%	8,129

¹ 不包含車位

² 含東莞及惠州

新開工項目

截至二零一三年十二月三十一日，本集團共有21個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計為2,719,382平方米

竣工項目

截至二零一三年十二月三十一日，本集團有5個項目竣工，合計建築面積為1,444,708平方米。

發展中項目

二零一三年度，本集團共有29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4,870,149平方米。

土地儲備

二零一三年度，新收購項目共有9個，總建築面積為2,003,072平方米。二零一三年收購的項目平均土地成本約為1,909元人民幣／平方米。根據本公司內部記錄，估計及項目設計，於二零一三年十二月三十一日，約80%住宅物業單位是面向首次置業及首次換房人士的剛需市場。

二零一三年度新收購項目列表

序	城市	項目名稱	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	土地均價 (人民幣元/ 平方米)
1	佛山	君悅龍庭	100%	71,827	292,886	596	2,037
2	東莞	君御華府	100%	29,643	69,201	162	2,341
3	惠州	龍光城	100%	22,611	93,061	30	328
4	汕頭	龍騰嘉園	100%	133,891	669,700	976	1,457
5	中山	海悅華庭	100%	62,233	163,378	376	2,301
6	佛山	尚街大廈	100%	13,519	73,626	170	2,308
7	佛山	天湖華府	100%	19,617	88,661	601	6,778
8	中山	水悅馨園	100%	58,907	174,212	225	1,293
9	南寧	天悅華府	100%	71,451	378,345	685	1,812
		合計		<u>483,699</u>	<u>2,003,072</u>	<u>3,824</u>	<u>1,909</u>

截至二零一三年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為10,995,910平方米，主要包括發展中項目總建築面積約為4,870,149平方米以及待發展項目總建築面積約為4,483,090平方米。二零一三年十二月三十一日，本集團土地儲備成本為每平方米人民幣1,045元，其中約69%地處中國經濟最繁榮的廣東珠三角，相對優質及低成本的土地儲備為未來較高的利潤率提供了有效支持。

物業投資

租金收入

本集團二零一三年度租金收入為人民幣60.2百萬元，按年增長8.6%。增加原因由於我們與主要租戶合同約定每年租金增幅8.0%。

投資性物業

於二零一三年十二月三十一日，本集團有10項投資物業，總建築面積為116,181平方米。本集團該等投資物業組合當中，8項總建築面積為72,624平方米的投資物業已竣工，而其餘仍處於開發中。

財務回顧

(一) 營業額

本集團二零一三年營業額較二零一二年增加約人民幣4,531.8百萬元(或68.8%)，主要是由於物業銷售營業額及建築營業額較二零一二年有較大幅度的增長。二零一三年物業銷售營業額及建築營業額分別約為人民幣10,384.8百萬元及人民幣674.5百萬元(二零一二年分別約為人民幣6,296.7百萬元及人民幣235.5百萬元)。

按物業項目銷售營業額詳情如下：

項目名稱	二零一三年		二零一二年	
	面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)
汕頭 尚海陽光	410,454	4,389,447	—	—
汕頭 陽光華府	19,824	195,425	—	—
汕頭 龍騰熙園	2,001*	96,443	165,198*	755,297
惠州 龍光城	118,275	644,853	138,916	754,447
惠州 天悅龍庭	68,998	250,193	—	—
廣州 棕櫚水岸	107,841*	1,079,402	57,726	529,253
廣州 香悅山	5,317	74,085	20,702	276,081
順德 水悅雲天	52,130*	416,757	157,264*	1,089,911
珠海 海悅雲天	3,823*	86,124	62,798*	815,471
中山 海悅城邦	1,411*	19,091	20,128*	117,591
東莞 君御旗峰	47,637	636,992	—	—
深圳 天悅龍庭	276*	8,034	—*	954
深圳 世紀大廈	—	—	9,126*	718,738
深圳 君悅龍庭	232*	8,132	1,059*	21,765
南寧 普羅旺斯	227,967*	1,396,663	137,352*	818,399
南寧 水悅龍灣	173,651*	1,083,158	68,650	398,831
總計	<u>1,239,837</u>	<u>10,384,799</u>	<u>838,919</u>	<u>6,296,738</u>

* 表內的數據並無計及車位應佔的建築面積。

(二) 直接成本

本集團二零一三年直接成本較二零一二年增加約人民幣2,976.4百萬元(或73.9%)，主要是由於物業銷售直接成本隨已交付的物業面積增加及業務規模較二零一二年有所增加所致。成本的主要構成如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	按年變動 %
成本	7,003,729	4,027,359	73.9%
—物業發展成本	6,422,976	3,825,570	67.9%
—建築業務成本及租賃業務成本	580,753	201,789	187.8%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團二零一三年銷售及營銷開支約為人民幣304.1百萬元(二零一二年：約為人民幣205.7百萬元)。隨著本集團物業銷售營業額較二零一二年大幅上升64.9%，相關的銷售及營銷開支亦較二零一二年上升約47.9%。

本年本集團行政開支約為人民幣424.7百萬元(二零一二年：約為人民幣280.1百萬元)，較二零一二年上升約51.6%，主要是由於本集團業務擴張所帶來的人工開支、辦公開支等的支出增加。

(四) 經營溢利

本集團二零一三年經營溢利約為人民幣3,411.8百萬元(二零一二年：約為人民幣2,945.5百萬元)。隨著本集團營業額較二零一二年大幅上升約人民幣4,531.8百萬元，及相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一二年上升約人民幣3,219.4百萬元，及本年本集團的投資物業公允價值收益較二零一二年減少約人民幣821.5百萬元。因此，本集團的經營溢利較二零一二年上升約為人民幣466.3百萬元。

(五) 財務成本

本集團二零一三年財務成本降至約人民幣103.1百萬元(二零一二年：約為人民幣170.2百萬元)，主要是由於本年本集團更多的財務成本已計入相關的物業發展成本所致。本集團財務成本佔營業額的比例從二零一二年的2.6%降至二零一三年的0.9%。

(六) 所得稅開支

本集團二零一三年稅項包含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淨額分別約為人民幣692.3百萬元及人民幣560.0百萬元(二零一二年：分別約為人民幣624.2百萬元及人民幣334.1百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團二零一三年核心溢利為人民幣2,044.9百萬元，較二零一二年上升約人民幣866.8百萬元，主要是由於經營溢利較二零一二年有較大幅度的上漲所致。本集團二零一三年核心淨利潤率達約18.4%(二零一二年：約為17.9%)，較二零一二年增加約0.5個百分點。

(八) 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團資產總值為人民幣27,811.8百萬元(二零一二年：約為人民幣22,049.2百萬元)，其中流動資產為人民幣23,624.4百萬元(二零一二年：約為人民幣17,973.5百萬元)；負債總額為人民幣20,462.2百萬元(二零一二年：約為人民幣17,898.4百萬元)，其中非流動負債為人民幣6,827.4百萬元(二零一二年：約為人民幣5,076.6百萬元)。權益總額為人民幣7,349.7百萬元(二零一二年：約為人民幣4,150.8百萬元)，其中股東應佔股本權益為人民幣7,335.7百萬元(二零一二年：約為人民幣4,092.8百萬元)。

於二零一三年十二月三十一日本集團共有現金及銀行結餘(包括現金及現金等值項目與有限制及已抵押存款)約為人民幣4,505.7百萬元(二零一二年：約為人民幣2,751.0百萬元)，借貸總額約為人民幣8,982.6百萬元(二零一二年：約為人民幣6,618.3百萬元)。於二零一三年十二月三十一日本集團淨借貸總額為人民幣4,476.9百萬元(二零一二年：約為人民幣3,867.3百萬元)。淨債項權益比率由二零一二年的約93.2%下降至二零一三年的約60.9%。

(九) 融資活動

本集團二零一三年成功地通過公開市場招股，獲得資金淨額(扣除上市費用後)約為人民幣1,218.1百萬元，本集團的淨債項權益率由二零一二年的約93.2%降低至二零一三年的約60.9%。另外，本集團現金比率(即現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)與短期借款之比)由二零一二年的約123.1%上升至二零一三年的約163.6%。

(十) 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團用於借款的已抵押的投資物業、其他物業、存貨及抵押存款約為人民幣11,051.2百萬元。

(十一) 承諾

於二零一三年十二月三十一日，本集團已就未來建設及物業發展開支作出的投資承諾額約為人民幣22,383.1百萬元(二零一二年：約為人民幣18,349.1百萬元)。

(十二) 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團已就若干銀行向本集團的物業買家提供的按揭貸款提供約為人民幣3,372.7百萬元(二零一二年：人民幣1,564.5百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘若在房屋產權證明發出前買家拖欠支付該等銀行的按揭款，該等銀行有權從本集團的保證金存款中支取與拖欠額相等的金額，且該等銀行可就保證金存款不足部分要求本集團進行支付。

倘若發生上述風險，本集團有權取回相關物業所有權；本集團管理層亦認為相關按揭物業的市場價值是不低於本集團代為支付的拖欠款項的，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。

派付末期股息

董事會建議，獲本公司股東於股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，約於二零一四年六月向二零一四年五月二十三日(星期五)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股11港仙。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期二零一三年十二月二十日至二零一三年十二月三十一日(「呈報期間」)，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。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一四年五月十五日舉行，而股東週年大會通告將於適當時候按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式公佈及寄發。

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) 為確定有權出席二零一四年五月十五日舉行之股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一四年五月十三日(星期二)至二零一四年五月十五日(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二零一四年五月十二日(星期一)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(自二零一四年三月三十一日起將搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓)。
- (b) 為確定有資格獲派末期股息的股東，本公司將於二零一四年五月二十一日(星期三)至二零一四年五月二十三日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有過戶文件須不遲於二零一四年五月二十日(星期二)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(自二零一四年三月三十一日起將搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

遵守標準守則

本公司採用上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經作出具體查詢後，本公司確認全體董事均遵守標準守則所載的規定標準。

遵守企業管治常規守則

於整個呈報期間，本公司遵守上市規則附錄14企業管治守則所載的大部分守則條文，惟守則條文第A.1.1條(規定董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次)及第A.2.1條(規定主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任)除外。

守則條文第A.1.1條規定，董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。由於本公司股份僅自二零一三年十二月二十日起在聯交所主板上市，因此董事會於呈報期間並無召開會議。

守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。本公司主席兼行政總裁為紀海鵬先生，其為本公司創始人，擁有豐富的行業經驗。董事會認為，紀海鵬先生可在本公司發揮強大且始終如一的領導才能，亦可有效及高效地規劃和實施業務決策及策略。

董事會亦認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁的架構不會破壞本公司董事會與管理層之間的權力平衡。董事會應不時檢討該架構，確保及時採取適當行動應對不斷變化的情況。

審核委員會

董事會根據企業管治守則成立審核委員會，並制訂書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會由本公司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。

審核委員會已審閱及討論截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度業績。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本公司核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已將本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績初步公告之數據與本集團本年度之草擬財務報表所載金額進行比較，並同意兩組數據相符。畢馬威會計師事務所就此進行的工作有限，並非核數、審閱或其他核證聘用，故核數師並未對本公告作出任何保證。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告刊登於本公司網站(<http://www.loganestate.com>)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)。二零一三年年度報告載有上市規則附錄16規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東並刊登於上述網站。

承董事會命
龍光地產控股有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零一四年二月二十八日

於本公告刊發日期，執行董事為紀海鵬先生、紀建德先生、肖旭先生及賴卓斌先生；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。