

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)

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度之 年度業績公告

##### 二零一八年業績摘要

- 合約銷售額增加65.4%至人民幣71,803百萬元，其中權益合約銷售額為人民幣70,064百萬元。
- 收入增加59.4%至人民幣44,136.9百萬元。
- 毛利額為人民幣14,886.9百萬元，物業開發毛利額為人民幣13,808.3百萬元及物業開發毛利率為35.6%。
- 年內溢利為人民幣8,995.9百萬元。核心溢利\*為人民幣7,654.7百萬元，增加65.7%，歸屬於本公司權益持有人的核心溢利為人民幣7,023.0百萬元，增長51.7%。核心溢利率為17.3%。
- 於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行結餘(包括受限制及已抵押存款)為人民幣35,717.2百萬元。淨債務權益比率為63.2%。
- 建議末期股息每股40港仙及特別股息每股7港仙，連同總中期股息(包括特別股息)每股28港仙，合共為每股75港仙。股息總額佔本公司權益股東應佔核心溢利約50.6%。

\* 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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合業績連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	44,136,908	27,689,658
銷售成本		<u>(29,250,015)</u>	<u>(18,172,475)</u>
毛利		14,886,893	9,517,183
其他收入及收益	4	1,368,665	696,303
其他費用	5	(56,655)	(10,056)
銷售及營銷開支		(1,231,356)	(928,729)
行政開支		(1,133,851)	(748,045)
投資物業公允價值淨增加		1,740,726	2,942,276
衍生金融工具公允價值淨增加／(減少)		45,970	(113,214)
分佔聯營公司損益		(42,958)	278,497
分佔合營公司虧損		<u>(141,431)</u>	<u>(73,097)</u>
經營溢利		15,436,003	11,561,118
財務成本	6	<u>(1,416,943)</u>	<u>(672,154)</u>
除稅前溢利	7	14,019,060	10,888,964
所得稅開支	8	<u>(5,023,154)</u>	<u>(3,880,514)</u>
年內溢利		<u>8,995,906</u>	<u>7,008,450</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		8,288,398	6,527,400
非控股權益		<u>707,508</u>	<u>481,050</u>
		<u>8,995,906</u>	<u>7,008,450</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>147.95</u>	<u>117.03</u>
攤薄		<u>145.69</u>	<u>115.39</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利	8,995,906	7,008,450
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其他全面 (虧損) / 收益： 換算集團實體財務報表的匯兌差額	<u>(283,783)</u>	<u>80,000</u>
年內全面收益總額	<u>8,712,123</u>	<u>7,088,450</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	8,004,615	6,607,400
非控股權益	<u>707,508</u>	<u>481,050</u>
	<u>8,712,123</u>	<u>7,088,450</u>

## 綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		18,338,011	15,664,830
其他物業、廠房及設備		176,014	147,867
遞延稅項資產		649,725	330,206
於聯營公司的投資		1,447,180	2,653,386
於合營公司的投資		18,042,573	9,261,913
資產(跨境擔保安排)		526,335	—
有限制及已抵押存款		274,350	218,102
		<u>39,454,188</u>	<u>28,276,304</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		54,780,698	38,457,739
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	11	37,816,369	20,448,286
可收回稅項		773,299	753,256
資產(跨境擔保安排)	13	1,827,322	1,745,380
有限制及已抵押存款		6,990,339	2,311,691
現金及現金等值項目		28,452,462	19,878,192
		<u>130,640,489</u>	<u>83,594,544</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	47,449,771	37,275,788
合約負債		16,784,879	—
負債(跨境擔保安排)	13	2,515,233	1,745,380
銀行及其他貸款		9,577,092	5,597,885
優先票據		—	2,965,541
其他流動負債	14	7,652,449	7,000,000
應付稅項		4,559,087	2,709,162
		<u>88,538,511</u>	<u>57,293,756</u>
淨流動資產		<u>42,101,978</u>	<u>26,300,788</u>
總資產減流動負債		<u>81,556,166</u>	<u>54,577,092</u>

	二零一八年 附註 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
負債(跨境擔保安排)	526,335	—
銀行及其他貸款	11,966,970	14,191,435
優先票據	16,764,667	5,924,103
公司債券	14 12,980,000	5,162,449
遞延稅項負債	<u>2,572,408</u>	<u>2,135,296</u>
 非流動負債總額	 <u>44,810,380</u>	 <u>27,413,283</u>
 淨資產	 <u>36,745,786</u>	 <u>27,163,809</u>
 <b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
股本	434,041	433,828
永續資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	<u>26,451,419</u>	<u>20,509,047</u>
	29,248,806	23,306,221
非控股權益	<u>7,496,980</u>	<u>3,857,588</u>
 權益總額	 <u>36,745,786</u>	 <u>27,163,809</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 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」）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，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二零一八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2號之修訂	以股份為基礎支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合同時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶訂約的收益
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收益的澄清
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

採納新訂及經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無重大財務影響。

### 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。

#### 可申報分部資料

	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益	39,062,896	91,676	4,191,649	1,067,449	44,413,670
減：營業稅及其他銷售相關 稅項	<u>(258,518)</u>	<u>(8,530)</u>	<u>(9,519)</u>	<u>(195)</u>	<u>(276,762)</u>
來自外部客戶淨收益	38,804,378	83,146	4,182,130	1,067,254	44,136,908
分部間收益	<u>—</u>	<u>37,421</u>	<u>10,000,602</u>	<u>—</u>	<u>10,038,023</u>
可申報分部收益	<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>12,754,833</u>	<u>103,356</u>	<u>3,415,515</u>	<u>640,574</u>	<u>16,914,278</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
截至二零一七年十二月三十一日 止年度					
來自外部客戶的總收益	26,951,179	87,843	966,373	—	28,005,395
減：營業稅及其他銷售相關稅項	<u>(309,102)</u>	<u>(4,460)</u>	<u>(2,175)</u>	<u>—</u>	<u>(315,737)</u>
來自外部客戶淨收益	26,642,077	83,383	964,198	—	27,689,658
分部間收益	<u>—</u>	<u>24,241</u>	<u>4,844,974</u>	<u>—</u>	<u>4,869,215</u>
可申報分部收益	<u>26,642,077</u>	<u>107,624</u>	<u>5,809,172</u>	<u>—</u>	<u>32,558,873</u>
可申報分部溢利	<u>8,083,576</u>	<u>93,283</u>	<u>932,552</u>	<u>—</u>	<u>9,109,411</u>

#### 關於一名主要客戶的資料

截至二零一八年及二零一七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益佔本集團總收益的10%或以上。

## 可申報分部收益及損益的對賬

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>收入</b>		
可申報分部收入	54,174,931	32,558,873
分部間收入抵銷	<u>(10,038,023)</u>	<u>(4,869,215)</u>
綜合收入	<u>44,136,908</u>	<u>27,689,658</u>
<b>溢利</b>		
可申報分部溢利	16,914,278	9,109,411
分部間溢利抵銷	<u>(3,985,371)</u>	<u>(865,450)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	12,928,907	8,243,961
其他收入及收益	1,368,665	696,303
其他費用	(56,655)	(10,056)
折舊	(57,295)	(64,421)
財務成本	(1,416,943)	(672,154)
分佔聯營公司損益	(42,958)	278,497
分佔合營公司虧損	(141,431)	(73,097)
投資物業公允價值淨增加	1,740,726	2,942,276
衍生金融工具公允價值淨增加／(減少)	45,970	(113,214)
未分配總部及企業開支	<u>(349,926)</u>	<u>(339,131)</u>
綜合除稅前溢利	<u>14,019,060</u>	<u>10,888,964</u>

## 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。

#### 4. 收入、其他收入及收益

本集團的收入、其他收入及收益的分析如下：

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
<b>與客戶訂約的收入</b>		
物業銷售*	39,062,896	26,951,179
建築及裝飾收入	4,191,649	966,373
一級土地開發收入	1,067,449	—
<b>其他來源收入</b>		
總租金收入	91,676	87,843
	<b>44,413,670</b>	28,005,395
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(276,762)	(315,737)
	<b>44,136,908</b>	27,689,658
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	215,669	102,863
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	798,298	478,934
已收按金沒收收入	25,428	13,309
政府補助	6,760	8,735
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	188,368	36,128
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	47,384	—
議價收購的收益	38	—
匯兌差額淨額	—	21,374
其他	86,720	34,960
	<b>1,368,665</b>	696,303

\* 截至二零一八年十二月三十一日止年度，向購房者出具的發票金額為人民幣41,771,393,000元（二零一七年：人民幣28,503,441,000元），包括增值稅人民幣2,708,497,000元（二零一七年：人民幣1,552,262,000元）。

## 5. 其他費用

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
慈善捐贈	42,394	4,072
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	3	65
其他	184	5,919
	<u>56,655</u>	<u>10,056</u>

## 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息以及其他借貸成本	1,339,967	1,246,238
優先票據利息	881,605	680,162
公司債券利息	975,814	615,117
	<u>3,197,386</u>	<u>2,541,517</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	(1,780,443)	(1,869,363)
減：資本化利息		
	<u>1,416,943</u>	<u>672,154</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
所售物業成本	24,996,099	17,329,719
所提供服務成本	4,253,916	842,756
折舊	62,423	67,105
減：資本化金額	<u>(5,128)</u>	<u>(2,684)</u>
	<u>57,295</u>	<u>64,421</u>
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款	17,339	15,486
核數師酬金	6,360	6,800
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及其他員工成本	1,113,402	977,661
以權益結算的購股權開支	20,963	14,237
退休計劃供款	79,311	65,524
減：資本化金額	<u>(377,683)</u>	<u>(334,398)</u>
	<u>835,993</u>	<u>723,024</u>
匯兌差額淨額	14,074	(21,374)
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	(188,368)	(36,128)
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	3	65
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	(47,384)	—
議價收購的收益	<u>(38)</u>	<u>—</u>

## 8. 所得稅

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期內即期支出：		
中國企業所得稅	3,108,577	1,910,435
中國土地增值稅	1,731,850	1,454,355
股息預扣稅	210,000	—
過往年度(超額撥備)/撥備不足，淨額：		
企業所得稅	(9,857)	64,228
遞延	5,040,570 (17,416)	3,429,018 451,496
年內稅項開支總額	<u>5,023,154</u>	<u>3,880,514</u>

## 9. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中期股息及特別股息 — 分別每股普通股20港仙及8港仙 (二零一七年：19港仙及3港仙)	1,346,229	1,010,458
擬派末期股息及特別股息 — 分別每股普通股40港仙及7港仙 (二零一七年：17港仙及2港仙)	2,210,076	842,076
	<u>3,556,305</u>	<u>1,852,534</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5,490,496,000股(二零一七年：5,495,128,000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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司擁有人應佔溢利	8,288,398	6,527,400
有關永續資本證券的分派	<u>(165,434)</u>	<u>(96,503)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	<u><b>8,122,964</b></u>	<u><b>6,430,897</b></u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一八年 千股	二零一七年 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	5,490,496	5,495,128
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>84,912</u>	<u>77,848</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><b>5,575,408</b></u>	<u><b>5,572,976</b></u>

## 11. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項	(i)	18,214	486,042
預付款項及其他應收款項		8,175,454	3,929,825
土地保證金	(ii)	3,046,119	1,230,892
應收關聯公司款項	(iii)	181,658	130,751
應收非控股股東款項	(iii)	1,623,294	—
應收聯營公司款項	(iv)	5,911,652	3,606,723
應收合營公司款項	(v)	18,691,077	11,045,375
獲取合約成本	(vi)	103,353	—
衍生金融工具：			
優先票據贖回選擇權		<u>65,548</u>	<u>18,678</u>
		<u><b>37,816,369</b></u>	<u><b>20,448,286</b></u>

附註：

- (i) 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建築服務。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
當前至30天	488	317,566
31天至90天	8,190	800
91天至180天	1,057	138,454
181天至365天	8,375	27,990
超過365天	104	1,232
	<u>18,214</u>	<u>486,042</u>

- (ii) 該款項是指購買土地的保證金。
- (iii) 應收關聯公司及非控股股東款項為無抵押，免息及須按要求償還。
- (iv) 除人民幣2,490百萬元(二零一七年：無)款項為無抵押、按年利率6.88%計息及須於二零一九年償還外，其他應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (v) 除人民幣862百萬元(二零一七年：無)款項為無抵押、按年利率4.79%至5.35%計息及須於二零一九年償還外，其他應收合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (vi) 該款項指就物業銷售預付的代理費。

## 12. 貿易及其他應付款項

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	(i)	12,503,788	7,304,745
其他應付款項及應計費用	(ii)	7,117,016	2,904,694
已收客戶按金		41,630	68,421
已收租金及其他按金		112,012	86,563
預收款項	(iii)	—	19,614,745
資產支持證券所得款項	(iv)	1,594,890	1,570,128
應付非控股股東款項	(v)	10,684,550	—
應付關聯公司款項	(vi)	14,250	7,401
應付合營公司款項	(vii)	15,378,135	5,719,091
應付聯營公司款項	(viii)	3,500	—
		<u>47,449,771</u>	<u>37,275,788</u>

附註：

(i) 於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(以發票日期算)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
當前至30天	3,512,217	2,385,566
31至90天	2,719,421	757,914
91至180天	1,411,230	383,827
181至365天	2,805,100	2,435,913
超過365天	2,055,820	1,341,525
	<u>12,503,788</u>	<u>7,304,745</u>

貿易應付款項不計息。

(ii) 其他應付款項不計息，預計一年內結清。

(iii) 預收款項指就本集團預售物業而收取買方的銷售收益。結餘於採納香港財務報告準則第15號時重分類為合約負債。

(iv) 該結餘指所收中國金融機構就發行資產支持證券設立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)的所得款項(扣除若干比例前期費用)，本集團已向其轉讓收取本集團將予交付的若干物業的其餘銷售所得款項的權利。根據本集團與特殊目的實體之間的轉讓安排，於本集團收到客戶的銷售所得款項時，本集團將向資產支持證券持有人匯出代表特殊目的實體收取的任何現金流量。

- (v) 應付非控股股東款項為無抵押，免息及須按要求償還，惟於二零一八年十二月三十一日人民幣94,000,000元(二零一七年：無)按介乎5.7%至7.0%的固定利率(二零一七年：無)計息除外。
- (vi) 應付關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (vii) 應付合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟人民幣7,542,163,000元(二零一七年：無)款項須於二零一九年十二月償還除外。
- (viii) 應付聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

### 13. 跨境擔保安排下的資產與負債

於二零一八年及二零一七年，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%。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	2,353,657	1,745,380
分類為流動資產的部分	<u>(1,827,322)</u>	<u>(1,745,380)</u>
非流動部分	<u>526,335</u>	<u>—</u>
負債(跨境擔保安排)	3,041,568	1,745,380
分類為流動負債的部分	<u>(2,515,233)</u>	<u>(1,745,380)</u>
非流動部分	<u>526,335</u>	<u>—</u>

## 14. 公司債券

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
二零一九年到期的公司債券	3,252,449	3,262,449
二零二零年到期的公司債券	4,490,000	4,500,000
二零二一年到期的公司債券	4,400,000	4,400,000
二零二二年到期的公司債券	8,490,000	—
	<u>20,632,449</u>	<u>12,162,449</u>
分類為流動負債的部分	<u>(7,652,449)</u>	<u>(7,000,000)</u>
非流動負債	<u>12,980,000</u>	<u>5,162,449</u>

## 15. 報告期後事項

- (a) 於二零一九年一月九日，本公司發行於二零二二年到期的本金額50,000,000美元的優先票據。優先票據與於二零一七年一月三日發行的二零二二年到期的200百萬美元優先票據合併形成一個單獨系列。優先票據按年利率5.75%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年一月三日。
- (b) 於二零一九年二月二十五日，本公司發行於二零二二年到期的本金額300,000,000美元的優先票據。優先票據按年利率7.50%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年八月二十五日。
- (c) 於二零一九年三月十九日，深圳龍光於深圳證券交易所發行公司債券。本金額人民幣1,510,000,000元的公司債券的票息率為每年5.50%。公司債券的年限為五年。於第三年度結束時，深圳龍光將有權調整票息率，且債券持有人將有權售回債券予深圳龍光。

## 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」）提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

## 前言

二零一八年，全球經濟延續去年的增長勢頭，復甦向好態勢尚未改變，但美國發起的貿易保護主義以及全球寬鬆貨幣政策的轉向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。二零一八年，國內生產總值按年增長6.6%。

回顧二零一八年，全國房地產市場保持平穩增長。根據國家統計局數據，全國房地產開發投資人民幣120,264億元，同比增長9.5%。全國商品房銷售面積達171,654萬平方米，同比增長約1.3%。商品房銷售金額達到人民幣149,973億元，同比增長12.2%，市場集中度進一步上升。

已經出台的大灣區規劃綱要強調要把大灣區打造成國際科技創新中心，國際一流灣區和世界級城市群。粵港澳大灣區作為中國綜合實力最強、開放程度最高、經濟最具活力的區域之一，土地面積達5.6萬平方公里，常住人口超7,000萬，被視為全球經濟未來的主要增長極。龍光地產已經在大灣區深耕17年，並在香港 — 深圳，澳門 — 珠海和廣州 — 佛山等灣區核心城市群前瞻性佈局了充裕的優質土地儲備，未來將持續受惠於大灣區的經濟騰飛。

粵港澳大灣區具有3大獨特優勢。1.制度優勢：香港擁有國際商業社會所熟悉的成熟法律和知識產權保護體系，內地政府高效決策、與強大執行力。2.產業優勢：匯集世界三大灣區產業特點，在緊湊的土地面積上擁有世界級完整產業鏈（金融+創新科技+高端製造）。3.市場優勢：人口超過7,000萬，粵港澳大灣區本身是巨大的消費市場。

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》是重大的長期利好，區域經濟將有30年以上的持續快速發展。大灣區也是中國產業轉型升級的核心區域，是中國經濟的新引擎，也將成為全球最具競爭力的國際性城市群。粵港澳大灣區將成為全球人口密度最高、消費力強勁的龐大消費市場，區域內的資產價值將有巨大升值潛力。

## 整體表現

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團實現合約銷售額約人民幣71,803百萬元，較去年增長約65.4%，順利完成了二零一八年銷售目標，合約銷售面積為440萬平方米。收入為人民幣44,136.9百萬元，較去年增長約59.4%。毛利為人民幣14,886.9百萬元，毛利率為33.7%。權益股東應佔溢利為人民幣8,288.4百萬元。核心溢利約為人民幣7,654.7百萬元，較去年上升約65.7%，核心利潤率達17.3%，盈利水準繼續領先行業。

回顧期內，本集團憑藉前瞻性的粵港澳大灣區佈局，優於同業的盈利水準，以及卓越的品牌價值，繼續深獲行業和資本市場的高度肯定。期內，在品牌及企業榮譽方面，本集團連續八年入圍由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學地產研究所、中國指數研究院聯合發佈的中國房地產百強企業，排名更由二零一八年之第26位躍升至二零一九年之第23位，並獲得二零一九房地產盈利性TOP10第4位。除此之外，龍光地產連續16年榮列廣東地產資信20強，並再次入選福布斯亞洲上市公司50強及福布斯全球2000強成長冠軍榜單。期內，龍光地產再次入選財富中國500強，排名較上年度上升29位。

資本市場方面，龍光地產獲得花旗、德意志銀行、UBS、摩根士丹利、匯豐、中銀國際等多家國際大行一致作為地產行業首選給予推薦。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／中型股指數、恒生大灣區指數、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、穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)亦重申其對集團的評級，分別為「BB-」、「Ba3」及「BB-」評級。標準普爾將龍光地產的評級調整為「正面」，而穆迪(Moody's)及惠

譽(Fitch)維持「穩定展望」評級。本集團首次獲聯合國際(Lianhe Global)給予「BB+」評級，展望穩定。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給予全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司「AAA」最高信用評級。

## 業務回顧

本集團堅持區域深耕戰略，已基本實現粵港澳大灣區「9+2」城市群全覆蓋，通過多元化和逆週期的土地獲取方式，在大灣區內一二線城市擁有充裕優質低成本土儲，並聚焦於主流人群剛性需求的住宅開發業務，具有顯著的差異化競爭優勢。未來隨著大灣區經濟的持續增長和軌道交通的延伸，本集團勢必成為最大受益者，業績可望持續穩定增長。

於回顧年內，本集團於深圳地鐵沿線的項目深圳「龍光·玖鑽」、「玖龍台」和「玖龍璽」推盤後市場反應熱烈，銷售屢創佳績，成交套數和成交面積都在深圳市場市場位居第一。其中「龍光·玖鑽」榮獲全國單盤銷售金額亞軍。集團於深耕多年的汕頭市場繼續穩居第一。在南寧，龍光地產摘得權益銷售額及銷售面積雙料冠軍。此外，新加坡首個項目尚景苑獲得第八屆PropertyGuru亞洲房地產3項大獎。

本集團於二零一八年通過公開市場「招拍掛」形式成功增加土地儲備約747萬平方米，並策略性佈局環上海一小時都市生活圈，培育新的增長點。此外，城市更新類項目投入資金少而利潤率高，是本集團於大灣區內補充土儲的重要來源。期內，本集團已經成功孵化珠海玖龍匯和佛山禪城綠島湖專案，這兩個專案從拿地到成功孵化僅用了不到1年半時間。未來數年，本集團還有多個孵化中的舊改及城市更新項目可轉化為銷售，成為新的利潤增長點。

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。於年內，龍光地產分別成功發行1,400百萬美元的優先票據，以及2億新幣二零二一年到期6.125%的優先票據。截至二零一八年十二月三十一日，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35,717.2百萬元，淨債項權益率約為63.2%的水準(二零一七年十二月三十一日：67.9%)，期內平均借款成本為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。

## 未來展望

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。預期二零一九年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三大都市圈集中。

中央政府期望粵港澳大灣區成為國際科技創新中心，在區內實現創新要素，產業和人才的融合與自由流動。與紐約，三藩市和東京等3個世界級灣區比較，粵港澳大灣區的人均GDP和高附加值產業比重都有長期增長空間。目前粵港澳大灣區擁有20家世界500強企業，僅次於東京灣區，在金融和科技領域擁有多家具全球競爭力的企業，佔據了全球產業鏈上的經濟制高點。受益於大灣區GDP的持續增長，預期未來大灣區內世界500強企業的數量將不斷提升，高端人才將持續流入。隨著基礎設施和生活配套完善，粵港澳大灣區將形成1小時優質生活圈。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團土儲總貨值約為人民幣6,520億元，其中粵港澳大灣區土儲佔比約為82%，足夠保證未來銷售和利潤持續增長。基於優質低成本的土儲和強大的執行力，本集團將繼續堅持深耕大灣區，擴大區內主要城市的市場佔有率和盈利規模。

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，堅持品質成就品牌的理念，不斷增強市場競爭力及滲透率，進一步提升龍光地產的品牌形像，鞏固集團於粵港澳大灣區的領導地位。

## 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。過去一年，本集團的平穩發展，全賴公司管理層的領導，以及全體員工的貢獻。公司未來將繼續努力，為全體股東實現最大價值，帶來可觀的回報。

主席

紀海鵬

香港

二零一九年三月十九日

## 管理層討論及分析

### 表現摘要

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	按年變動 %
<b>收入</b>	<b>44,136,908</b>	27,689,658	59.4%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	<b>38,804,378</b>	26,642,077	45.7%
— 已交付物業面積 (平方米) <sup>1</sup>	<b>1,862,470</b>	2,293,611	-18.8%
— 已交付物業平均單價 <sup>1</sup> (人民幣元/平方米)	<b>21,901</b>	11,093	97.4%
物業租賃	<b>83,146</b>	83,383	-0.3%
建築及裝飾收入	<b>4,182,130</b>	964,198	333.7%
一級土地開發	<b>1,067,254</b>	—	—
<b>毛利</b>	<b>14,886,893</b>	9,517,183	56.4%
<b>年內溢利</b>			
— 權益股東應佔	<b>8,288,398</b>	6,527,400	27.0%
— 非控股股東應佔	<b>707,508</b>	481,050	47.1%
<b>核心溢利<sup>(1)</sup></b>			
— 權益股東應佔	<b>7,022,962</b>	4,628,372	51.7%
— 非控股股東應佔	<b>631,731</b>	(8,384)	—
<b>總資產</b>	<b>170,094,677</b>	111,870,848	52.0%
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)	<b>35,717,151</b>	22,407,985	59.4%
銀行及其他借貸總額 <sup>2</sup>	<b>58,941,178</b>	40,841,413	44.3%
權益總額	<b>36,745,786</b>	27,163,809	35.3%
權益股東應佔權益總額	<b>29,248,806</b>	23,306,221	25.5%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率 <sup>(1)</sup>	<b>33.7%</b>	34.4%	
核心溢利率 <sup>(2)</sup>	<b>17.3%</b>	16.7%	
淨債項權益比率 <sup>(3)</sup>	<b>63.2%</b>	67.9%	
資產負債率 <sup>(4)</sup>	<b>78.4%</b>	75.7%	

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) 毛利率：毛利 ÷ 收益 × 100%
- (2) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收益 × 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 — 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%

## 物業開發

### 合約銷售

二零一八年，公司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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣71,803百萬元，較二零一七年大幅度上升了約65.4%，二零一八年的合約銷售中，深圳區域、大灣區其他區域、南寧區域、汕頭區域、新加坡及其他區域佔比分別約為34.4%、26.0%、24.5%、7.2%、4.7%及3.2%。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、龍光·玖龍璽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源自南寧·玖龍台及南寧·玖譽湖項目。於二零一九年，深圳的龍光·玖龍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，售價符合本公司預期，因而未來將為公司帶來可觀的收入及盈利。

區域	二零一八年合約銷售				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	總建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔比	平均售價 <sup>1</sup> (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	24,696	34.4%	395,782	9.0%	62,342
大灣區其他區域 <sup>2</sup>	18,660	26.0%	1,428,305	32.5%	12,815
南寧區域	17,626	24.5%	1,921,326	43.6%	8,878
汕頭區域	5,178	7.2%	432,823	9.8%	11,177
新加坡	3,351	4.7%	35,758	0.8%	93,699
其他區域	2,292	3.2%	187,412	4.3%	11,932
	<u>71,803</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,401,406</u>	<u>100.0%</u>	<u>16,008</u>

1. 不包含車位
2. 不含深圳區域

### 物業銷售收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度物業銷售收入約為人民幣38,804.4百萬元，較二零一七年物業銷售收入人民幣26,642.1百萬元增長約45.7%，佔本集團收入總額約87.9%。於二零一八年，交付面積(不包括車位)比二零一七年的2,293,611平方米減少約18.8%至1,862,470平方米。

於二零一八年，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56.0%、24.3%、6.3%、13.0%及0.4%。

	二零一八年物業銷售收入				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔比	均價 <sup>1</sup> (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	21,857	56.0%	383,501	20.6%	59,562
大灣區其他區域	9,479	24.3%	637,815	34.2%	15,841
汕頭區域	2,476	6.3%	153,513	8.2%	16,090
南寧區域	5,086	13.0%	678,414	36.4%	7,725
其他區域	165	0.4%	9,227	0.6%	14,437
合計	39,063	100.0%	1,862,470	100.0%	21,901
減：營業稅及銷售相關稅項	(259)				
物業銷售收益	38,804				

1. 不包括停車位

### 新開工項目

截至二零一八年十二月三十一日，本集團共有58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1,004萬平方米。

## 竣工項目

截至二零一八年十二月三十一日，本集團共有16個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積合計約為272萬平方米。

## 發展中項目

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有66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1,526萬平方米。

## 土地儲備

截至二零一八年十二月三十一日止一年，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目32個，總建築面積為7,473,900平方米。

二零一八年透過公開市場「招拍掛」新收購項目列表

區域	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣 百萬元)	權益土地	
				地成本 (人民幣 百萬元)	平均土成本 (人民幣元/ 平方米)
深圳	15,324	79,100	1,170	1,170	14,791
惠州	27,990	115,830	151	50	1,302
佛山	384,177	1,961,934	11,746	11,276	5,987
肇慶	218,048	1,676,024	1,650	825	984
珠海	107,156	349,686	2,226	1,567	6,366
中山	97,423	349,444	1,693	847	4,845
東莞	63,918	246,318	1,794	763	7,284
河源	38,113	98,680	162	81	1,645
清遠	33,288	106,770	487	244	4,561
粵港澳大灣區小計	985,437	4,983,786	21,079	16,823	4,230
汕頭區域	45,301	266,059	1,105	553	4,153
南寧區域	380,987	1,885,004	4,366	2,607	2,316
長三角區域	72,763	168,315	1,083	859	6,436
其他區域	81,471	170,736	680	340	3,983
總計	1,565,959	7,473,900	28,313	21,182	3,788

截至二零一八年十二月三十一日，本集團的土地儲備的總建築面積約為36,261,286平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣3,985元，若以貨值計算，粵港澳大灣區佔比超過71%。

#### 於二零一八年十二月三十一日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	1,908,684	5.3%
惠州／東莞	6,307,451	17.4%
廣州／佛山／肇慶	6,921,805	19.1%
珠海／中山	4,118,295	11.4%
香港	70,606	0.2%
河源／陽江／清遠	3,247,007	8.9%
粵港澳大灣區小計	<u>22,573,848</u>	<u>62.3%</u>
汕頭區域	4,125,399	11.4%
南寧區域	7,855,309	21.7%
長三角區域	168,315	0.5%
新加坡	189,909	0.5%
其他區域	<u>1,348,506</u>	<u>3.6%</u>
合計	<u><u>36,261,286</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>
土地成本(人民幣元每平方米)	<u>3,985</u>	

## 物業投資

### 租賃收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團租賃收入為人民幣83.1百萬元，同比減少約0.3%。

### 投資物業

截至二零一八年十二月三十一日，本集團有31項投資物業，總建築面積約為494,397平方米。該等投資物業組合當中27項，合計總建築面積約為272,962平方米的投資物業已竣工，而其餘4項仍在開發中。

## 財務回顧

### (一) 收入<sup>1</sup>

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度收入較二零一七年增加約人民幣16,447.3百萬元(或約59.4%)至人民幣44,136.9百萬元，主要是由於物業銷售收入增長人民幣12,162.3百萬元。截至二零一八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(二零一七年：分別約為人民幣26,642.1百萬元、人民幣83.4百萬元、人民幣964.2百萬元及零)。

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	二零一八年		二零一七年	
	面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> (人民幣千元)
深圳玖鑽	331,790	18,481,679	—	—
深圳玖龍璽	41,597	2,996,875	12,546	1,057,523
佛山龍灣華府	250,998	2,983,483	—	—
珠海玖龍府	145,622	2,569,306	—	—
南寧御湖陽光	265,610	2,409,830	130,514	1,065,587
佛山望江府	193,941	2,326,116	—	—
汕頭御海天禧花園	134,474	2,106,265	131,478	2,065,052
珠海玖龍灣	31,053	1,081,234	—	—
南寧玖龍府	148,130	1,050,545	—	—

項目名稱	二零一八年		二零一七年	
	面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> (人民幣千元)
桂林普羅旺斯	135,140	829,884	66,819	366,139
防城港陽光海岸	129,532	702,268	189,713	848,787
深圳玖雲著	10,115	378,355	94,194	2,672,341
汕頭碧海陽光	15,147	248,841	56,167	590,196
惠州龍光城	10,404	183,063	481,660	6,778,817
成都君悅華庭	4,873	81,840	126,594	868,493
海南海雲天	4,353	75,707	86,170	841,279
佛山水悅龍灣	1,394	72,129	59,017	508,466
惠州水悅龍灣	—	65,076	1,590	49,191
汕頭龍騰嘉園	1,936	57,542	76,145	619,284
佛山水悅熙園	—	53,326	140,994	1,151,559
南寧普羅旺斯	—	53,314	56,439	483,809
佛山君悅龍庭	2,328	40,796	12,377	104,043
汕頭尚海陽光	1,828	38,419	36,993	548,553
佛山天湖華府	1,106	31,271	67,254	1,031,439
汕頭御海禧園	—	23,566	223,359	1,958,204
中山水悅馨園	—	21,786	148	33,821
東莞君御旗峰	—	18,127	—	14,399
佛山君悅華府	725	17,289	1,442	19,848
南寧水悅龍灣	—	16,261	614	21,536
南寧君御華府	—	14,906	2,531	53,687
南寧君悅華庭	—	8,706	—	8,122
成都天悅龍庭	—	7,815	72	18,994
廣州峰景華庭	—	6,392	—	13,162
廣州棕櫚水岸	—	5,292	1,637	39,502
中山海悅華庭	245	2,429	239	8,939
中山水悅熙園	—	1,579	—	8,471
汕頭龍騰熙園	129	1,106	—	400

項目名稱	二零一八年		二零一七年	
	面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>1</sup> (平方米)	金額 <sup>2</sup> (人民幣千元)
珠海海悅雲天	—	355	—	2,993
佛山尚街大廈	—	123	2,749	37,715
惠州天悅龍庭	—	—	948	11,971
汕頭御海陽光	—	—	233,127	3,037,060
中山海悅城邦	—	—	81	828
東莞君御華府	—	—	—	10,969
總計	<u>1,862,470</u>	<u>39,062,896</u>	<u>2,293,611</u>	<u>26,951,179</u>
減：營業稅及銷售相關稅項		<u>(258,518)</u>		<u>(309,102)</u>
物業銷售收益		<u>38,804,378</u>		<u>26,642,077</u>

1. 不包括停車位部分
2. 為未抵扣營業稅及其他銷售相關稅項的收入金額。

## (二) 銷售成本

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度銷售成本較二零一七年增加約人民幣11,077.5百萬元(或約61.0%)至人民幣29,250.0百萬元，主要是由於物業銷售的銷售成本隨業務規模有所增加所致。成本的主要構成如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	按年變動 %
成本	<b>29,250,015</b>	18,172,475	61.0%
— 物業銷售成本	<b>24,996,099</b>	17,329,719	44.2%
— 建築及裝飾業務及物業租賃業務及 一級土地開發業務成本	<u>4,253,916</u>	<u>842,756</u>	<u>404.8%</u>

### (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度銷售及營銷開支約為人民幣1,231.4百萬元(二零一七年：人民幣928.7百萬元)。本集團二零一八年加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零一八年充滿挑戰的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零一七年上升約32.6%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團行政開支約為人民幣1,133.9百萬元(二零一七年：人民幣748.0百萬元)，較二零一七年上升約為51.6%，主要是由於人工成本增加所致。

### (四) 經營溢利

本集團二零一八年經營溢利約為人民幣15,436.0百萬元(二零一七年：人民幣11,561.1百萬元)，同比上升約33.5%。隨著本集團收益與其他收入及收益較二零一七年上升約人民幣17,119.7百萬元，相關銷售成本，銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一七年上升約人民幣11,766.0百萬元，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二零一七年減少約人民幣1,478.8百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一七年上升約為人民幣3,874.9百萬元。

### (五) 財務成本淨額

本集團二零一八年財務成本淨額增至約人民幣1,416.9百萬元(二零一七年：人民幣672.2百萬元)，主要是貸款及優先票據以及公司債券規模增加。

### (六) 稅項

本集團截至二零一八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3,291.3百萬元及人民幣1,731.9百萬元(二零一七年：人民幣2,426.1百萬元及人民幣1,454.4百萬元)。

### (七) 核心溢利

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣7,654.7百萬元，較二零一七年上升約人民幣3,034.7百萬元。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度核心溢利率達17.3%(二零一七年：約為16.7%)，較二零一七年上升約0.6個百分點。

#### (八) 流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團資產總值為人民幣170,094.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣111,870.8百萬元)，其中流動資產為人民幣130,640.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣83,594.5百萬元)。負債總額約為人民幣133,348.9百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣84,707.0百萬元)，其中非流動負債約為人民幣44,810.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣27,413.3百萬元)。權益總額約為人民幣36,745.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣27,163.8百萬元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制及已抵押存款)約為人民幣35,717.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,408.0百萬元)，借貸總額約為人民幣58,941.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣40,841.4百萬元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團淨借貸總額約為人民幣23,224.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣18,433.4百萬元)，淨債項權益比率為63.2%(二零一七年十二月三十一日：67.9%)。

#### (九) 融資活動

二零一八年，本集團成功發行六批1,400,000,000美元的優先票據及一批200,000,000新元的優先票據。第一批優先票據值250,000,000美元，票面利率6.375%，到期日為二零二一年三月七日。第二批優先票據值200,000,000新元，票面利率6.125%，到期日為二零二一年四月十六日。第三批優先票據值400,000,000美元，票面利率6.875%，到期日為二零二一年四月二十四日。第四批優先票據值300,000,000美元，票面利率7.5%，到期日為二零二一年八月二十七日。第五批優先票據值80,000,000美元，票面利率6.95%，到期日為二零二零年六月五日。第六批優先票據值370,000,000美元，票面利率8.75%，到期日為二零二零年十二月十二日。

## (十) 外匯風險

本集團業務交易主要以人民幣進行。除以外幣計值的銀行存款、以美元及港元計值的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

於二零一八年十二月三十一日，本集團有約3,219名僱員(二零一七年：2,618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二零一九年四月底或之前發佈的截至二零一八年十二月三十一日止年度年報。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零一九年六月二十日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心PLAZA會議廳舉行。

## 末期股息及特別股息

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股40港仙及特別股息每股7港仙(「股息」)(二零一七年：末期股息每股17港仙及特別股息每股2港仙)，惟須待股東於本公司將於二零一九年六月二十日(星期四)舉行的應屆股東週年大會(「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，將於二零一九年七月十九日(星期五)以現金派付予於二零一九年六月二十八日(星期五)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，本公司將於二零一九年六月十四日(星期五)至二零一九年六月二十日(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二零一九年六月十三日(星期四)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (b) 為確定有資格獲派股息的股東，本公司將由二零一九年六月二十六日(星期三)至二零一九年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取股息，所有過戶文件須不遲於二零一九年六月二十五日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已自市場購回本公司共計15,086,000股股份。所有已購回股份已註銷。

本公司購回股份的詳情如下：

購回月份	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)
六月	662,000	10.36	9.58	6,565,720
七月	3,102,000	10.48	9.73	31,320,300
九月	3,410,000	8.95	8.46	29,818,420
十月	7,912,000	8.65	6.89	62,772,820

於二零一八年三月七日，本公司發行250,000,000美元於二零二一年到期的6.375%優先票據。於二零一八年四月十六日，本公司發行200,000,000新加坡元於二零二一年到期的6.125%優先票據。於二零一八年四月二十四日，本公司發行300,000,000美元於二零二一年到期的6.875%優先票據。於二零一八年五月三十日，本公司發行額外本金總額為100,000,000美元的優先票據，該票據已與原先300,000,000美元6.875%的優先票據合併構成單一系列。於二零一八年八月二十七日，本公司發行300,000,000美元於二零二一年到期的7.5%優先票據。於二零一八年十二月十二日，本公司發行370,000,000美元於二零二零年到期的8.75%優先票據。上述發行的所有新票據已獲接納於新加坡證券交易所有限公司正式上市。

於二零一八年十二月二十一日，本公司宣佈發行額外50,000,000美元的優先票據，該票據已與原先200,000,000美元於二零二二年到期票息5.75%的優先票據合併構成單一系列。該額外票據於二零一九年一月九日發行及於香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：5341)。

於二零一八年八月十九日，回售部分有關二零二零年八月十九日到期的5%公司債券予深圳市龍光控股有限公司，累計總本金額為人民幣10,000,000元。票面年利率由5%調整為7.3%。該票據於上海證券交易所上市及交易。

於二零一八年十一月二十日，深圳市龍光控股有限公司向合資格投資者發行首期境內債券，發行規模為人民幣2,490百萬元，於二零二二年到期，票面年利率為5.98%。該票據於深圳證券交易所上市及交易。

除上文所披露者外，截至二零一八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**

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直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14所載企業管治常規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**

本公司一直採用上市規則附錄10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二零一八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(包括審閱二零一八年年度業績公告及截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表)。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度載於本集團綜合財務狀況表、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而進行並不構成核證聘任，因此安永並未對本初步公告發表核證。

## 刊發年報

載有上市規則規定之所有適用資料之本公司二零一八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](http://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，二零一九年三月十九日

於本公告日期，執行董事為紀海鵬先生、紀建德先生、肖旭先生、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。