

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度之 年度業績公佈

二零一四年業績摘要

- 合約銷售額增加約1.1%至人民幣13,349.7百萬元。
- 營業額增加約12.4%至人民幣12,497.9百萬元。
- 毛利為人民幣3,804.4百萬元，毛利率為30.4%。
- 年內核心溢利(即未計及投資物業及衍生工具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」)為人民幣1,760.1百萬元，核心溢利率為14.1%。
- 年內溢利為人民幣2,420.5百萬元，同比增長約17.7%。
- 於2014年，本集團分別獲得國際信用評級機構穆迪、惠譽的Ba3、BB-信用評級。年內兩度成功發行優先票據合共美元550百萬元，並首次訂立境外銀行貸款美元105百萬元。
- 截至二零一四年十二月三十一日，本集團淨借貸比率為65.7%。
- 董事會建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股11港仙(派息總額相等於約人民幣435.5百萬元⁽¹⁾)。派息總額佔核心溢利的約25%。

⁽¹⁾ 人民幣兌換港元匯率來自於2015年3月29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」)董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2014年12月31日止年度的綜合年度業績。

綜合收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額	3	12,497,937	11,119,424
直接成本		<u>(8,693,572)</u>	<u>(7,003,729)</u>
毛利		3,804,365	4,115,695
其他收益	4(a)	85,497	27,665
其他虧損淨額	4(b)	(14,148)	(17,954)
銷售及營銷開支		(413,167)	(304,131)
行政開支		(527,120)	(424,655)
投資物業公允價值淨增加		861,854	15,185
衍生金融工具公允價值淨增加		<u>13,995</u>	<u>-</u>
經營溢利		3,811,276	3,411,805
財務成本	5(a)	<u>(93,601)</u>	<u>(103,140)</u>
除稅前溢利		3,717,675	3,308,665
所得稅	6	<u>(1,297,169)</u>	<u>(1,252,362)</u>
年內溢利		<u>2,420,506</u>	<u>2,056,303</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		2,347,630	2,024,156
非控股權益		<u>72,876</u>	<u>32,147</u>
年內溢利		<u>2,420,506</u>	<u>2,056,303</u>
每股盈利(人民幣分)：			
基本及攤薄	8	<u>46.95</u>	<u>47.35</u>

綜合其他全面收益表
截至2014年12月31日止年度

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年內溢利	<u>2,420,506</u>	<u>2,056,303</u>
年內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外實體財務報表的匯兌差額	<u>6,465</u>	<u>15,697</u>
年內全面收益總額	<u>2,426,971</u>	<u>2,072,000</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	2,354,095	2,039,853
非控股權益	<u>72,876</u>	<u>32,147</u>
年內全面收益總額	<u>2,426,971</u>	<u>2,072,000</u>

綜合財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產			
—投資物業		4,684,500	3,793,000
—其他物業、廠房及設備		122,041	97,233
		<u>4,806,541</u>	<u>3,890,233</u>
遞延稅項資產		366,488	297,174
資產(跨境擔保安排)	11	436,600	—
		<u>5,609,629</u>	<u>4,187,407</u>
流動資產			
資產(跨境擔保安排)	11	1,167,000	—
存貨		27,875,440	17,685,826
貿易及其他應收款項	9	2,502,385	1,315,974
可收回稅項		166,836	116,972
有限制及已抵押存款		1,938,106	678,226
現金及現金等值項目		5,576,357	3,827,434
		<u>39,226,124</u>	<u>23,624,432</u>
流動負債			
負債(跨境擔保安排)	11	1,167,000	—
貿易及其他應付款項	10	11,842,586	9,728,560
銀行及其他貸款		3,824,474	2,754,109
應付稅項		993,262	1,152,072
		<u>17,827,322</u>	<u>13,634,741</u>
淨流動資產		<u>21,398,802</u>	<u>9,989,691</u>
總資產減流動負債		<u>27,008,431</u>	<u>14,177,098</u>

綜合財務狀況表(續)

2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他貸款		9,057,042	6,228,442
優先票據		3,383,846	–
遞延稅項負債		813,925	598,980
負債(跨境擔保安排)	11	436,600	–
		<u>13,691,413</u>	<u>6,827,422</u>
淨資產		<u>13,317,018</u>	<u>7,349,676</u>
資本及儲備			
股本		393,115	393,115
儲備		10,816,771	6,942,573
本公司權益股東應佔權益總額		11,209,886	7,335,688
非控股權益		2,107,132	13,988
權益總額		<u>13,317,018</u>	<u>7,349,676</u>

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

1 一般資料及呈列基準

龍光地產控股有限公司(「本公司」)於2010年5月14日根據開曼群島公司法(2011年修訂本，經合併及修訂)(「開曼群島公司法」)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免的有限責任公司。

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，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)理順集團架構，於2013年4月1日完成重組(「重組」)，而本公司根據重組成為本集團現時旗下公司的控股公司。重組詳情載於本公司2013年12月10日刊發的招股章程(「招股章程」)。本公司股份已於2013年12月20日在聯交所上市。

本公司的主要業務為投資控股，而附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資及建築。

本集團被視為經重組而成為受共同控制的持續經營實體，已按合併會計入賬處理。編製本集團綜合財務報表時，乃假設現有集團架構於所列年度或自集團公司各自的註冊成立或設立日期起已存在，而非本公司根據重組成為本集團控股公司之日。

2 編制基準及主要會計政策

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的所有相關規定編製，集合條款包括所有個別適用的香港財務報告準則、香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計準則及香港公司條例規定。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則相關披露規定。

編製財務報表所用會計政策與以往年度所用者一致。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團及本公司本會計期間首次生效或供提前採納之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。其中，以下新訂或修訂的準則與本集團之財務報表有關：

- 香港會計準則第32條修正案，*抵銷金融資產及金融負債*
- 香港會計準則第36條修正案，*非金融資產可收回金額之披露*

香港會計準則第32條修正案，*抵銷金融資產及金融負債*

香港會計準則第32條修正案澄清香港會計準則第32條的抵銷標準。由於修正案與本集團早先採納的政策一致，故對該等財務報表無影響。

香港會計準則第36條修正案，非金融資產可收回金額之披露

香港會計準則第36條修正案修改已減值非金融資產之披露規定。其中，修正案擴大可收回金額按公允價值減出售成本計算之已減值資產或現金產生單位(「現金產生單位」)之披露規定。

本集團並無於本會計期間應用任何尚未生效之新訂準則或詮釋。

3 營業額及分部資料

(a) 營業額

營業額指年內賺取的物業銷售收入、租賃收入及建築收入(未扣除營業稅及其他銷售相關稅項及所允許的折扣)，分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售收入	12,953,104	11,033,179
租賃收入	56,453	63,702
建築收入	236,690	695,530
	<u>13,246,247</u>	<u>11,792,411</u>
營業稅及其他銷售相關稅項	(748,310)	(672,987)
	<u>12,497,937</u>	<u>11,119,424</u>

(b) 分部資料

本集團按根據業務系列(產品及服務)組織的分部管理其業務。本集團按照符合向本集團最高級行政管理人員提供用於資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。
- 建築合同：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。

本集團的高級行政管理人員審閱各可申報分部應佔的業績。

(i) 分部業績

截至2014年12月31日止年度

	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	合計 人民幣千元
來自外部客戶總收益	12,953,104	56,453	236,690	13,246,247
營業稅及其他銷售 相關稅項	<u>(738,140)</u>	<u>(1,920)</u>	<u>(8,250)</u>	<u>(748,310)</u>
來自外部客戶淨收益	12,214,964	54,533	228,440	12,497,937
分部間收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,692,195</u>	<u>3,692,195</u>
可申報分部收益	<u>12,214,964</u>	<u>54,533</u>	<u>3,920,635</u>	<u>16,190,132</u>
可申報分部溢利	<u>3,205,416</u>	<u>54,533</u>	<u>1,556</u>	<u>3,261,505</u>
銀行利息收入	11,236	-	19,829	31,065
財務成本	(39,896)	-	(30,054)	(69,950)
折舊	(9,233)	-	(14)	(9,247)
投資物業公允價值淨 增加	<u>-</u>	<u>861,854</u>	<u>-</u>	<u>861,854</u>

截至2013年12月31日止年度

	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	合計 人民幣千元
來自外部客戶總收益	11,033,179	63,702	695,530	11,792,411
營業稅及其他銷售 相關稅項	<u>(648,380)</u>	<u>(3,543)</u>	<u>(21,064)</u>	<u>(672,987)</u>
來自外部客戶淨收益	10,384,799	60,159	674,466	11,119,424
分部間收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,314,337</u>	<u>3,314,337</u>
可申報分部收益	<u>10,384,799</u>	<u>60,159</u>	<u>3,988,803</u>	<u>14,433,761</u>
可申報分部溢利	<u>3,432,245</u>	<u>59,608</u>	<u>61,703</u>	<u>3,553,556</u>
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)
投資物業公允價值淨 增加	<u>-</u>	<u>15,185</u>	<u>-</u>	<u>15,185</u>

(ii) 可申報分部收益及損益的對賬

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	16,190,132	14,433,761
分部間收益抵銷	(3,692,195)	(3,314,337)
綜合營業額	<u>12,497,937</u>	<u>11,119,424</u>
溢利		
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	3,261,505	3,553,556
其他收益及其他虧損淨額	71,349	9,711
折舊	(19,425)	(16,039)
財務成本	(93,601)	(103,140)
投資物業公允價值淨增加	861,854	15,185
衍生金融工具公允價值淨增加	13,995	–
未分配總部及企業開支	(378,002)	(150,608)
綜合除稅前溢利	<u>3,717,675</u>	<u>3,308,665</u>

(iii) 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。

(iv) 主要客戶

本集團並無與單一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淨額

(a) 其他收益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行利息收入	57,258	11,608
設計費收入	3,158	4,300
政府補助	3,728	1,045
已沒收保證金	7,492	6,136
工程管理服務收入	–	1,739
收購收益	5,058	–
其他	8,803	2,837
	<u>85,497</u>	<u>27,665</u>

(b) 其他虧損淨額

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售固定資產的收益／(虧損)淨額	304	(16,561)
匯兌虧損	(14,352)	(1,283)
其他	(100)	(110)
	<u>(14,148)</u>	<u>(17,954)</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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款的利息及其他借貸成本	1,055,511	611,506
須於五年後悉數償還的銀行及其他貸款的利息及其他借貸成本	51,933	45,046
	<u>1,107,444</u>	<u>656,562</u>
減：資本化款項(附註)	(1,013,843)	(553,422)
	<u>93,601</u>	<u>103,140</u>

附註：年內，借貸成本已按介乎4.7%至11.25%(2013年：6.2%至11.3%)的年利率資本化。

(b) 員工成本

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	283,331	233,668
界定供款退休計劃的供款	20,094	17,404
以權益結算以股份為基礎的付款開支	46,890	—
	<u>350,315</u>	<u>251,072</u>
減：資本化款項	(4,705)	(6,106)
	<u>345,610</u>	<u>244,966</u>

(c) 其他項目

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
折舊	29,715	23,117
減：資本化款項	(10,290)	(7,078)
	<u>19,425</u>	<u>16,039</u>
投資物業的應收租金	(54,533)	(60,159)
減：直接支出	—	551
	<u>(54,533)</u>	<u>(59,608)</u>
已售物業的成本	8,466,674	6,422,976
建築成本	226,898	580,202
核數師酬金	2,333	8,402
經營租賃支出：土地及樓宇的最低租賃付款	8,190	9,077

6 所得稅

	2014年 人民幣千元	2013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	711,210	838,380
年內土地增值稅撥備	<u>440,328</u>	<u>560,015</u>
	1,151,538	1,398,395
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>145,631</u>	<u>(146,033)</u>
	<u>1,297,169</u>	<u>1,252,362</u>

- (i) 根據英屬處女群島(「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) 由於本集團於年內並無於香港賺取或源自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國的法定所得稅稅率為25%。除另有規定外，本集團的中國附屬公司須按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根據土地價值增幅按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
建議末期股息—每股11港仙(約等於人民幣9分) (2013: 每股11港仙)	<u>435,490</u>	<u>433,879</u>

2014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。建議於結算後宣派的末期股息並無於結算日確認為負債。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2014年12月31日止年度，每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利人民幣2,347,630,000元(2013年：人民幣2,024,156,000元)除以截至2014年12月31日止年度已發行股份的加權平均數5,000,000,000股(2013年：4,274,657,534股)計算。

截至2013年12月31日止年度已發行股份的加權平均數基於(i)假設本公司已發行4,250,000,000股股份(包括1,000股招股章程刊發前已發行股份及根據資本化發行而發行的4,249,999,000股股份，猶如該等股份於2013年1月1日已發行流通)與(ii)根據首次公開發售而發行的750,000,000股股份計得。

	2014年 千股	2013年 千股
股份加權平均數		
於1月1日的已發行股份	5,000,000	1
資本化發行的影響	–	4,249,999
根據首次公開發售發行新股的影響	–	24,658
	<u>5,000,000</u>	<u>4,274,658</u>
普通股加權平均數	<u>5,000,000</u>	<u>4,274,658</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2013年及2014年12月31日止年度，無稀釋性潛在普通股存在。本公司於2014年12月31日之股權激勵計劃(2013年12月31日：無)並未對每股盈利有任何攤薄作用。

每股攤薄盈利乃基於本公司權益股東應佔溢利人民幣2,347,630,000元(2013年：人民幣2,024,156,000元)及普通股的加權平均數5,000,000,000股(2013年：調整2013年的資本化發行後為4,274,657,534股)計算如下：

	2014年 千股	2013年 千股
普通股加權平均數(攤薄)		
12月31日普通股加權平均數	5,000,000	4,274,658
以代價2.34港元視作根據本公司購股權計劃 發行股份的影響		
12月31日普通股加權平均數(攤薄)	<u>5,000,000</u>	<u>4,274,658</u>

9 貿易及其他應收款項

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	140,767	377,959
預付款項及其他應收款項	921,887	588,895
衍生金融工具：		
－提前贖回優先票據權利	27,814	－
土地保證金(附註(v))	953,808	260,000
應收關聯公司款項(附註(vi))	458,109	73,293
應收非控股股東款項(附註(vi))	－	15,827
	<u>2,502,385</u>	<u>1,315,974</u>

附註：

(i) 於報告期末，貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡(以發票日算)如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期或少於1個月	116,311	135,356
1個月以上至3個月	－	116,588
6個月以上至1年	14,672	105,485
1年以上	9,784	20,530
	<u>140,767</u>	<u>377,959</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質素並無重大變動，且該等結餘仍視為可全數收回，故毋須就該等結餘計提減值撥備。

(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。

(iv) 預期所有貿易及其他應收款項於一年內收回。

(v) 截至2013年12月31日止年度，本集團就收購中國的土地訂立一份土地出讓合同，截至2013年12月31日已付總額人民幣260,000,000元，並確認為收購該幅土地的保證金。截至2014年12月31日止年度，本集團已完成該幅土地的收購並已取得相關土地使用權證。

截至2014年12月31日止年度，本集團就收購中國的土地訂立三份土地出讓合同，截至2014年12月31日已付總額人民幣953,808,000元，並確認為收購該三幅土地的保證金。

(vi) 應收關聯公司及非控股股東款項免息、無抵押及須於要求時償還。

10 貿易及其他應付款項

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i))	<u>3,242,460</u>	<u>2,703,878</u>
其他應付款項及應計費用	278,743	241,106
應付普通股股息	368,811	-
已收客戶按金	36,523	267,195
已收租金及其他按金	7,789	8,367
預收款項	6,390,599	6,346,951
對金融機構的無息應付款	1,293,801	-
應付關聯公司款項(附註(ii))	<u>223,860</u>	<u>161,063</u>
	<u>11,842,586</u>	<u>9,728,560</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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1個月內或按要求償還	1,851,483	1,432,175
1個月後但3個月內	211,616	308,793
3個月後但6個月內	227,260	303,610
6個月後但1年內	662,222	361,870
1年後	<u>289,879</u>	<u>297,430</u>
	<u>3,242,460</u>	<u>2,703,878</u>

(ii) 應付關聯公司款項免息、無抵押及須於要求時償還。

11 跨境擔保安排下的資產與負債

年內，本集團與一些金融機構訂立若干跨境擔保安排，讓主要來自發行高級美元債券的境外資金(即香港)抵押境內墊款(即中國)，作房地產開發用途。

根據這些安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定和監管要求)，本集團香港的子公司存款至相關金融機構，從而通過其在中國的關聯公司或業務夥伴對本集團在中國的子公司作出墊款。這些安排的淨成本為每年1.7%至2.5%。在這些金融機構抵押了的香港存款將於歸還有關的墊款後解除。

主席報告書

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(「龍光地產」或「本公司」)，連同其附屬公司「本集團」截至二零一四年十二月三十一日止之財政年度的全年業績。

業績與評價

二零一四年，本集團實現合約銷售為人民幣133.5億元，合約銷售面積181.7萬平方米⁽¹⁾，較去年增長約1.1%和10.7%。已確認營業額約為人民幣125.0億元，較二零一三年同期增長約12.4%；二零一四年年內溢利約為人民幣24.2億元，較2013年增長約17.7%；二零一四年核心溢利約為人民幣17.6億元，核心溢利率達14.1%。

本集團自二零一三年於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，其良好的業績表現和綜合實力以及穩健的管理和運營獲各方包括投資界及資本市場的認可。二零一四年五月本集團獲納入為摩根士丹利資本國際(Morgan Stanley Capital International)中國小型企業指數成份股；同年九月，本集團獲納入恒生綜合大型股／中型股指數成份股。同時，憑藉著恒生綜合大型股／中型股指數成份股的身份，本集團符合標準成為滬港通合資格港股通股票，榮登為港股通可投資標的。回顧年內，本集團獲國際權威評級機構穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)的評級，其中穆迪給予Ba3評級，惠譽給予BB-評級。

二零一四年本集團亦獲得各獨立機構頒發的多個獎項，包括北京貝塔諮詢中心與《證券市場周刊》聯合推出的財務安全性排名中位列前五；香港財經雜誌《經濟一週》頒發的「香港傑出企業」的榮譽稱號；國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院頒發的「二零一四中國房地產百強企業-盈利性Top10」稱號；以及和訊網頒發的「最具發展潛力房地產企業獎」等。

市場回顧及銷售表現

二零一四年，伴隨中國經濟已經步入「新常態」，從高速增長轉向中高速增長，在中央政府「穩增長、調結構」的策略下，二零一四年全年GDP增速達到7.4%的平穩增長目標。在此經濟環境下，作為中國經濟支柱產業之一的房地產市場於去年正式步入調整期，房地產開發和銷售數據比去年有所回落，整體趨勢持續疲弱。然而，自二零一四年第四季度開始，中央及地方政府頻頻推出定向調

⁽¹⁾ 不包含車位面積

控樓市的舉措。中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會共同推出信貸新政，提出對於首套房「認房不認貸」的標準，並重申最低利率優惠；住建部、財政部和央行推出政策降低公積金貸款購房門檻以及央行宣佈減息等，在資金層面上以微刺激保障自住購房信貸需求。同時，在中國多數城市已經鬆綁或取消「限購」的基礎上，各地陸續發佈了多項利好房地產業的產業和區域發展政策。上述的利好政策推出後，經營環境得到改善，中國房地產市場逐漸呈現回暖勢頭，樓價跌幅收窄，銷售開始回升。面對市場化、差異化的行業調整期，本集團惟有繼續踏踏實實做好產品與服務，進一步提升成本控制能力，準確把握投資決策，建立更完善的有效激勵機制，才能使本集團在如今地產行業的「新常態」下持續發展。

與此同時，隨著新型城鎮化的推進，首次置業的剛性需求愈加龐大，同時也有相當數量的城市居民期待改善住房條件，本集團預期政府將支持房地產市場平穩健康發展。本集團堅持以首次置業及改善需求人士為主的產品定位，更好契合了剛需的市場導向。二零一四年全年合約銷售中，售出單位面積中120平方米以下佔比80%，售出單位金額中人民幣100萬元以下佔比91%，售出單位支付方式中，按揭貸款佔比70%。回顧年內，本集團合約銷售主要分佈在11個不同城市32個項目，我們在惠州、汕頭、南寧的銷售額繼續位居市場領先的位置。其中在年內首次推盤預售項目有8個，主要集中在南寧、汕頭和中山等城市。在市場調整期中，本集團把握市場走勢，及時調整銷售策略，訂立務實的銷售目標，以確保穩定的盈利能力及健康的銷售收入為前提，進一步實施精細化的專業管理，於回顧年內保障了收入與利潤的平穩增長，實現集團提出「高盈利、高周轉」的經營理念。

土地獲取

面對不斷變化的市場環境，土地獲取的策略尤為關鍵。本集團堅持「深耕區域、聚焦剛需」的策略，在妥善控制財務風險之下，繼續堅持在公開市場以「招拍掛」的方式，把握時機及時補充優質地塊。二零一四年本集團分別在深圳、汕頭等地透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取7個項目，總建築面積共計2,554,448平方米。回顧年內，本集團亦以股權收購的方式獲取1個新項目，總建築面積為1,941,523平方米。

其中，本集團在二零一四年十月成功投得深圳龍華新區的地皮，土地面積為46,647平方米，建築面積186,500平方米，不僅為本集團增添了高價值、低風險的可銷售資源，亦對其加強現有區域一綫城市的區域佈局起到積極作用。本集團將按照快周轉原則對該項目的規劃設計及開發建設，旨在將項目發展成為針對在深圳中央商務區域工作的高級白領剛性需求的樓盤。截至二零一四年十二月三十一日，本集團擁有的總土地儲備約為1,368萬平方米，其中除1個項目是通過股權收購獲取以外，其餘全部透過公開市場的「招拍掛」獲取，預期足夠滿足集團未來五至六年的開發需求，本集團總土地儲備中的53%地處中國經濟最繁榮的珠三角地區，有助於集團未來把握市場整合的契機，達致穩健發展。

境外融資

二零一四年，本集團成功把握市場機會，通過先後兩次發行美元優先票據、一次銀團貸款，進一步加強了自身財務實力，其中：於二零一四年五月，本集團發行金額為三億美元五年期優先票據，票據年利率為11.25%。票據發行後收到來自香港、新加坡和歐洲等約150名投資者的認購簿記12.5億美元，超額認購逾四倍，創下了近年來新上市中國房地產公司首次發行的極佳成績。於二零一四年十月，本集團成功訂立三年期1.05億美元銀團貸款，年利率為4.5%加倫敦銀行同業拆息。同年十二月，發行二零一七年到期的2.5億美元的優先票據，票據年利率為9.75%，並獲超額認購逾四倍。以上三筆債權融資的成功發行，本集團不僅獲得了資本市場對其卓越的營運模式、領先的盈利能力、穩健的資本構架和良好的信用水平的認同，也成功打通了多種境外融資的渠道，為以後更進一步優化債務結構，降低融資成本鋪平了道路，為本集團未來的穩健發展提供了有力的資金支持，有利於為股東創造更佳的業績回報。

財務管理

截至二零一四年十二月三十一日止，本集團持有現金及結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣7,514.5百萬元，淨負債比例維持在65.7%的水平，年度平均借款成本為8.8%。

客戶滿意度

本集團一向十分重視客戶滿意程度及忠誠度，每年均會聘請行業權威的第三方市場調查機構針對客戶對公司的滿意度進行調查。根據相關第三方機構報告顯示，相比去年，本公司產品指標方面，房屋設計水平保持穩定，園林綠化和房屋質量有明顯提升，尤其是園林綠化超過行業平均水平11個百分點；本集團服務指標方面，交付服務提升11個百分點。本集團將以樹立龍光品牌、謀求長遠發展為戰略，繼續堅持以客戶為導向，始終將實現客戶價值、滿足客戶需求放在首要位置。

組織及人力資源發展

截至二零一四年十二月三十一日，本集團擁有員工1,233人，其中年齡在26歲到35歲區間的佔總員工人數約65%。本集團認為員工是公司發展的生力軍，是公司最有價值的資本。本集團根據龍光的公司發展戰略，業務要求及各類員工工作評估結果等制定人才培養計劃。二零一四年面對全員，本集團分別開展了針對高層管理人員的「精英研修班」，中層員工的「高級經理研修班」及基層員工的「光之子管培生」三大系列培訓班，組織培訓共計50餘場。為激發員工的工作熱情與投入度，更好吸引人才，二零一四年本集團進一步完善了激勵機制，根據員工績效評估結果設立專項獎勵，並對本集團近180名核心員工授予認股權。

投資者關係

本集團致力於達成嚴格的企業管治和建立公平、公開、有效的溝通平台，並努力透過各種途徑與本集團的股票及債券投資者建立有效渠道，保持準確及適時的雙向溝通。其中，本集團除了於其網站(www.loganestate.com)發佈財務報告、公告及新聞稿外，亦會主動以電子郵件方式與投資者分享公告及新聞稿；同時，本公司網站投資者關係欄目設有可公開查詢的充足聯絡資料，管理層也積極參加投行組織的各項投資者會議、業績路演以及項目參觀。二零一四年全年，本集團通過各種途徑與投資者和分析師的溝通達300餘次，組織或接待項目參觀60餘次，並於香港、新加坡舉行了4次非交易路演。截至二零一四年年底，與本集團通過會面、電話或電子郵件聯繫的投資機構及個人投資者約200個，獲分析師研究報告更新七份。

新的一年，本集團將進一步增強公司透明度，更加公平、及時地為各類投資者提供有效信息，持續優化溝通平台，幫助股東及投資者更客觀全面地了解本集團的經營及未來發展前景，並互相交流對行業及金融市場的看法，同時資本市場的反饋意見也有助本集團修訂未來策略部署。

未來展望

本集團從一九九六年成立至今18年，其間經歷了福利房制度終止後的需求釋放行業的蓬勃發展，也經歷了從二零零五年的「國八條」直至二零一四年初「新國五條」期間國家政策持續對房地產行業的多次調控，本集團享受了多年來中國經濟快速發展及人口紅利帶來的量價齊增，也意識到了經濟發展即將逐漸進入穩定期及人口結構未來將要發生的改變。一路走來，沐浴過陽光，也經歷過

風雨，本集團始終相信，中國經濟正朝著更健康和高质量的方向發展。近期，中國消費對經濟增長的貢獻首次超過了投資，本集團認為隨著經濟結構的變化，今後政府對房地產行業的調控將逐步減少，行業也會向更市場化的方向發展。作為一家在港上市的中國房地產開發商，本集團將著眼於客戶的需求與產品的質素，在不斷加強及完善自身的運營、管理的基礎上，堅持「務實、創新、陽光化」的經驗宗旨，謹慎投資，穩步前行。

本集團將鞏固公司在珠三角、兩廣等優勢區域的市場地位，繼續專注剛性需求及剛性改善型需求產品，提高公司業務的抗風險能力。堅持以「輕資產」、「快周轉」的運營模式作為公司當前的核心競爭力，加快項目周轉，不大量持有商業物業，不投資持有型物業，提高產品變現能力，規避資金沉澱。同時，本集團將適時優化產品結構，確保現金流快速回籠周轉的同時保證項目合理利潤率。

未來在加強土地資源方面，本集團將在具備經濟及人口增長潛力的一二線城市中尋找該類增值空間可觀的地塊資源，重點關注和研究配合基礎設施建設、或與城市軌道、城際軌道站台連接的服務性項目。

致謝

本集團回顧年內的穩健發展，有賴社會各界的鼎力支持，以及各級員工的努力工作和辛勤付出，本人藉此機會代表董事會對本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及各持份者的信任和支持致以衷心的謝意，本集團將繼續本著專注美好生活的理念，竭誠為客戶創造優質的居住環境，為全體股東和投資者創造更大價值。

主席

紀海鵬

管理層討論及分析

表現摘要

	2014年	2013年	按年變動 %
收入 ¹	13,246,247	11,792,411	12.3%
其中：物業銷售			
—已交付物業收入(人民幣千元)	12,953,104	11,033,179	17.4%
—已交付物業面積 ² (平方米)	1,739,538	1,239,837	40.3%
—已交付物業 ² 平均單價 (人民幣元)	7,131	8,671	-17.8%
租賃收入	56,453	63,702	-11.4%
建築收入	236,690	695,530	-66.0%
毛利	3,804,365	4,115,695	-7.6%
年內溢利			
—股東權益應佔(人民幣千元)	2,347,630	2,024,156	16.0%
—非控股股東權益(人民幣千元)	72,876	32,147	>100%
年內溢利(未計及投資物業的 公允價值變動和衍生金融工具及相 關遞延稅項)	1,760,121	2,044,914	-13.9%
—股東權益應佔(人民幣千元)	1,687,245	2,012,767	-16.2%
—非控股股東權益(人民幣千元)	72,876	32,147	>100%
總資產(人民幣千元)	44,835,753	27,811,839	61.2%
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)	7,514,463	4,505,660	66.8%
銀行及其他貸款總額(人民幣千元)	16,265,362	8,982,551	81.1%
股本權益總額(人民幣千元)	13,317,018	7,349,676	81.2%
股東權益應佔股本權益(人民幣千元)	11,209,886	7,335,688	52.8%
主要財務比率			
毛利率 ⁽¹⁾	30.4%	37.0%	
核心溢利率 ⁽²⁾	14.1%	18.4%	
淨債項權益比率 ⁽³⁾	65.7%	60.9%	
資產負債率 ⁽⁴⁾	70.3%	73.6%	
平均借款成本 ⁽⁵⁾	8.8%	8.4%	

附註：1. 該項為未抵減營業稅金及其他銷售相關稅項之收入金額

2. 不包含車位

(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 - 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 ÷ 平均年借款餘額 × 100%

物業開發

合約銷售

截至2014年12月31日止年度，本集團實現合同銷售約人民幣13,349.7百萬元，較2013年人民幣13,208.1百萬元上升了約1.1%，而2014年合約銷售面積¹從2013年的1,642,183平方米上升約10.7%至1,817,182平方米。2014年本集團的合約銷售中，珠三角區域、廣西區域、廣東汕頭及其他區域佔比分別為49.3%，29.3%，16.4%及5.0%。

	2014年合約銷售概況				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	面積 ¹ (平方米)	佔比	均價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
珠三角區域	6,578	49.3%	932,080	51.3%	6,856
廣西區域	3,918	29.3%	534,958	29.4%	6,905
廣東汕頭	2,183	16.4%	274,730	15.1%	7,627
其他區域	671	5.0%	75,414	4.2%	8,250
合計	<u>13,350</u>	<u>100%</u>	<u>1,817,182</u>	<u>100%</u>	<u>7,045</u>

物業銷售確認收入

截至2014年12月31日止年度物業銷售確認收入為人民幣12,953.1百萬元，較2013年物業銷售收入人民幣11,033.2百萬元增長約17.4%，佔本集團收入總額的97.8%。確認收入的面積(不包含車位)同比2013年的1,239,837平方米增長約40.3%至2014年的1,739,538平方米。2014年本集團的物業銷售確認收入分別來自珠三角區域、廣西區域、廣東汕頭及其他區域，佔比分別為45.7%、35.7%、8.3%及10.3%。

	2014年度銷售確認收入				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	面積 ¹ (平方米)	佔比	均價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
珠三角區域	5,926	45.7%	880,780	50.6%	6,557
廣西區域	4,621	35.7%	684,983	39.4%	6,548
廣東汕頭	1,075	8.3%	26,069	1.5%	19,842
其他區域	1,331	10.3%	147,706	8.5%	8,707
合計	<u>12,953</u>	<u>100%</u>	<u>1,739,538</u>	<u>100%</u>	<u>7,131</u>

新開工項目

截至2014年12月31日，本集團共有11個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為2,612,378平方米。

1. 不包含車位

發展中項目

截至2014年12月31日，本集團共有27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5,193,133平方米。

土地儲備

2014年度，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目7個，總建築面積為2,554,448平方米，以及透過股權收購獲取1個項目，總建築面積為1,941,523平方米。

2014年度透過公開市場「招拍掛」新收購項目列表

序	城市	項目名稱	權益	取得時間	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)	應佔 建築面積 (平方米)	應佔 土地成本 (人民幣 百萬元)	應佔 土地均價 (人民幣元/ 平方米)
1	汕頭	御海陽光	51%	2014.01.28	146,269	698,058	1,968	2,819	356,010	1,004	2,819
2	成都	君悅華庭	100%	2014.02.26	84,930	359,393	561	1,560	359,393	561	1,560
3	佛山	水悅熙園	100%	2014.03.11	53,918	264,199	507	1,918	264,199	507	1,918
4	成都	成華項目	100%	2014.04.10	31,803	308,963	501	1,621	308,963	501	1,621
5	桂林	普羅旺斯	100%	2014.05.23	225,552	588,156	645	1,097	588,156	645	1,097
6	海口	海雲天	100%	2014.06.12	56,501	149,178	302	2,023	149,178	302	2,023
7	深圳	玖龍璽	51%	2014.10.22	46,647	186,500	4,680	25,094	95,115	2,387	25,094
合計						2,554,448	9,163	3,587	2,121,014	5,905	2,784

截至2014年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為13,675,261平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣1,368元，其中約53%地處中國經濟最繁榮的廣東珠三角。

物業投資

租賃收入

本集團2014年度租金收入為人民幣56.5百萬元，同比減少約11.4%。

投資性物業

於2014年12月31日，本集團有11項投資物業，總建築面積約為119,171平方米。於2014年12月31日，11項投資物業已全數完工。

財務回顧

(一) 收入¹

本集團截至2014年12月31日止年度收入較2013年增加約人民幣1,453.8百萬元(或約12.3%)，主要是由於物業銷售收入較2013年增長約17.4%。截至2014年12月31日止年度物業銷售收入、租賃收入及建築收入分別約為人民幣12,953.1百萬元，人民幣56.5百萬元及人民幣236.7百萬元(2013年：分別約為人民幣11,033.1百萬元，人民幣63.7百萬元及人民幣695.5百萬元)。

1. 該項為未抵減營業稅金及其他銷售相關稅項之收入金額

按物業項目銷售收入¹詳情如下：

項目名稱	2014年		2013年	
	面積 ² (平方米)	金額 ³ (人民幣千元)	面積 ² (平方米)	金額 ³ (人民幣千元)
惠州 龍光城	447,982	2,654,271	118,275	683,832
惠州 天悅龍庭	107,085	436,718	68,998	265,316
汕頭 尚海陽光	25,770	1,051,479	410,454	4,654,773
汕頭 陽光華府	170	20,437	19,824	207,237
汕頭 龍騰熙園	129	3,166	2,001	102,272
佛山 水悅龍灣	83,623	847,566	–	–
佛山 君悅龍庭	23,695	170,252	–	–
佛山 水悅雲天	5,864	55,090	52,130	442,042
中山 海悅熙園	88,227	612,299	–	–
中山 水悅熙園	69,041	389,871	–	–
中山 海悅城邦	49	12,461	1,411	19,714
東莞 君禦旗峰	45,601	504,408	47,637	699,676
廣州 棕櫚水岸	9,070	126,362	107,842	1,144,647
廣州 香悅山	–	–	5,317	78,480
廣州 峰景华庭	–	70,769	–	–
珠海 海悅雲天	543	36,771	3,824	91,064
深圳 天悅龍庭	–	4,395	276	8,511
深圳 君悅龍庭	–	4,721	232	8,614
南寧 普羅旺斯	262,896	2,137,695	227,967	1,479,587
南寧 水悅龍灣	195,325	1,414,378	173,651	1,147,414
防城港 陽光海岸	226,762	1,068,595	–	–
成都 天悅龍庭	147,706	1,331,400	–	–
總計	1,739,538	12,953,104	1,239,839	11,033,179

附註：1. 該項為未抵減營業稅金及其他銷售相關稅項之收入金額。

2. 並無計及車位應佔的建築面積。

3. 計及車位銷售收入金額，但未抵扣營業稅金及其他銷售相關稅項。

(二) 直接成本

本集團截至2014年12月31日止年度直接成本較2013年增加約人民幣1,689.8百萬元(或約24.1%)，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2013年有所增加所致。成本的主要構成如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	按年變動 %
成本	8,693,572	7,003,729	24.1%
—物業銷售成本	8,466,674	6,422,976	31.8%
—建築業務成本及租賃業務成本	226,898	580,753	-60.9%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至2014年12月31日止年度銷售及營銷開支約為人民幣413.2百萬元(2013年：人民幣304.1百萬元)。本集團2014年加大了物業銷售推廣的力度，以應對2014年嚴峻的市場環境，因此銷售及營銷開支較2013年上升約35.9%。

2014年本集團行政開支約為人民幣527.1百萬元(2013年：人民幣424.7百萬元)，較2013年上升約24.1%，主要是由於本集團業務進一步擴張所帶來的人工開支、辦公開支等的支出增加所致。

(四) 經營溢利

本集團2014年經營溢利約為人民幣3,811.3百萬元(2013年：人民幣3,411.8百萬元)。隨著本集團2014年營業額和其他收益較2013年上升約人民幣1,440.2百萬元，及相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較2013年上升約人民幣1,901.3百萬元，及本年本集團的投資物業及衍生金融工具公允價值收益較2013年增加約人民幣860.7百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較2013年上升約為人民幣399.5百萬元。

(五) 財務成本淨額

本集團2014年財務成本淨額降至約人民幣93.6百萬元(2013年：人民幣103.1百萬元)，主要是由於年內本集團更多的借貸成本滿足資本化的要求，將相關財務成本計入物業成本所致。本集團財務成本淨額佔營業額的比例從2013年的0.9%降至2014年的0.7%

(六) 稅項

本集團截至2014年12月31日止年度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856.8百萬元及人民幣440.3百萬元(2013年：人民幣692.3百萬元及人民幣560.0百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至2014年12月31日止年度核心溢利約為人民幣1,760.1百萬元，較2013年下降約人民幣284.8百萬元。本集團2014年核心溢利率達約14.1%(2013年：18.4%)。本年本集團核心溢利率較2013年下降約4.3百分點，主要是由於2014年核心溢利較2013年有所下降所致。

(八) 流動資金及財務資源

於2014年12月31日本集團資產總值約為人民幣44,835.8百萬元(2013年12月31日：人民幣27,811.8百萬元)，其中流動資產約為人民幣39,226.1百萬元(2013年12月31日：人民幣23,624.4百萬元)；負債總額約為人民幣31,518.7百萬元(2013年12月31日：人民幣20,462.2百萬元)，其中非流動負債約為人民幣13,691.4百萬元(2013年12月31日：人民幣6,827.4百萬元)。權益總額約為人民幣13,317.0百萬元(2013年12月31日：人民幣7,349.7百萬元)，其中股東應佔股本權益為人民幣11,209.9百萬元(2013年12月31日：人民幣7,335.7百萬元)。

於2014年12月31日本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制資金)約為人民幣7,514.5百萬元(2013年12月31日：人民幣4,505.7百萬元)，借貸總額約為人民幣16,265.4百萬元(2013年12月31日：人民幣8,982.6百萬元)。於2014年12月31日本集團淨借貸總額約為人民幣8,750.9百萬元(2013年12月31日：人民幣4,476.9百萬元)，淨負債比率為65.7%。

(九) 融資活動

本集團2014年先後成功發行兩次優先票據，獲得資金淨額(扣除發行費用後)約為人民幣3,383.8百萬元。同時，本集團在進行融資時，通過借入長期借款以實現債務結構的進一步優化，短期借款比例由2013年的約30.7%下降至2014年的約23.5%；現金比率(即現金及銀行結餘與短期借款之比率)由2013年的約1.6倍上升至2014年的約2.0倍。

(十) 資產抵押

於2014年12月31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15,216.7百萬元(2013年12月31日：人民幣11,051.2百萬元)。

(十一) 或然負債

於2014年12月31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4,371.0百萬元(2013年12月31日：人民幣3,372.7百萬元)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

董事會建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股11港仙，惟須待股東於二零一五年五月二十八日(星期四)舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)批准，方可作實。末期股息(如獲本公司股東批准)將於二零一五年七月三日(星期五)向二零一五年六月十日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四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。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一五年五月二十八日(星期四)舉行，而股東週年大會通告將於適當時候按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) 為確定有權出席二零一五年五月二十八日(星期四)舉行之股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一五年五月二十六日(星期二)至二零一五年五月二十八日(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二零一五年五月二十二日(星期五)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) 為確定有資格獲派末期股息的股東，本公司將於二零一五年六月八日(星期一)至二零一五年六月十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有過戶文件須不遲於二零一五年六月五日(星期五)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。

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」)作為本公司董事進行證券交易之守則。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。可能有本集團未公佈內幕資料的相關僱員亦須於截至二零一四年十二月三十一日止年度遵守書面指引或條款不遜於標準守則之規定。

遵守企業管治常規守則

於二零一四年十二月三十一日止年度，本公司遵守上市規則附錄14企業管治守則所載的守則條文，惟守則條文第A.2.1條及第E.1.2條除外。

企業管治守則條文第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。

守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須出席股東週年大會，亦須邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)之主席出席大會。由於工作安排，彼等並無出席本公司股東週年大會。

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。

本公司的審核委員會及外聘核數師已審閱及討論截至二零一四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二零一四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>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零一四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，二零一五年三月三十日

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。