

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度之 年度業績公告

二零一六年業績摘要

- 合約銷售額增加約40.0%至人民幣28,716.0百萬元。
- 收益增加約40.9%至人民幣20,538.8百萬元。
- 毛利為人民幣6,559.8百萬元，按年上升48.1%，毛利率為31.9%。
- 年內淨溢利為人民幣5,199.9百萬元，增長約93.5%，淨利率為25.3%。
- 本公司權益股東應佔溢利為人民幣4,487.7百萬元，同比增長69.4%。
- 年內核心溢利(即未計及投資性物業及衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項的年內溢利)為人民幣3,106.7百萬元，按年上升57.4%；核心溢利率為15.1%。
- 每股基本盈利人民幣81.06分(約90.6港仙)，同比增長54.7%。
- 董事會建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股22港仙及特別股息每股3港仙，股息總額合共每股25港仙。派息總額佔核心溢利約40%。

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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合年度業績。

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	3	20,538,838	14,574,010
銷售成本		<u>(13,979,010)</u>	<u>(10,143,907)</u>
毛利		6,559,828	4,430,103
其他收益	4(a)	423,523	134,635
其他費用	4(b)	(196,327)	(144,029)
銷售及營銷開支		(714,249)	(573,138)
行政開支		(556,700)	(587,839)
投資物業公允價值淨增加		2,681,903	943,057
衍生金融工具公允價值淨增加		81,720	6,936
分佔一間聯營公司溢利		31,723	—
分佔合營公司虧損		<u>(6,137)</u>	<u>—</u>
經營溢利		8,305,284	4,209,725
財務成本	5(a)	<u>(371,850)</u>	<u>(36,215)</u>
除稅前溢利	5	7,933,434	4,173,510
所得稅	6	<u>(2,733,551)</u>	<u>(1,485,692)</u>
年內溢利		<u>5,199,883</u>	<u>2,687,818</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		4,487,736	2,649,279
非控股權益		<u>712,147</u>	<u>38,539</u>
年內溢利		<u>5,199,883</u>	<u>2,687,818</u>
每股盈利(人民幣分)：			
—基本	8(a)	<u>81.06</u>	<u>52.41</u>
—攤薄	8(b)	<u>80.82</u>	<u>52.32</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內溢利	<u>5,199,883</u>	<u>2,687,818</u>
年內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後可能分類至損益的項目：		
—換算海外實體財務報表的匯兌差額	<u>(75,234)</u>	<u>(94,268)</u>
年內全面收益總額	<u>5,124,649</u>	<u>2,593,550</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	4,412,502	2,555,011
非控股權益	<u>712,147</u>	<u>38,539</u>
年內全面收益總額	<u>5,124,649</u>	<u>2,593,550</u>

對於上述的其他全面收益未涉及稅費。

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	11,890,879	6,117,500
其他物業、廠房及設備		184,317	165,622
		<u>12,075,196</u>	<u>6,283,122</u>
遞延稅項資產		273,500	385,210
於一間聯營公司的權益		3,019,480	–
於合營公司的權益		12,384,833	–
有限制及已抵押存款		227,304	343,065
		<u>27,980,313</u>	<u>7,011,397</u>
流動資產			
存貨		40,197,099	28,198,344
貿易及其他應收、預付款項	10	2,943,357	10,025,722
可收回稅項		810,941	402,045
資產(跨境擔保安排)	12	–	286,600
有限制及已抵押存款		1,010,172	2,212,300
現金及現金等值項目		13,559,827	8,635,258
		<u>58,521,396</u>	<u>49,760,269</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	23,919,327	16,969,129
負債(跨境擔保安排)	12	–	286,600
銀行及其他貸款		3,370,501	4,044,885
優先票據		1,747,637	–
應付稅項		2,017,405	1,320,647
		<u>31,054,870</u>	<u>22,621,261</u>
淨流動資產		<u>27,466,526</u>	<u>27,139,008</u>
總資產減流動負債		<u>55,446,839</u>	<u>34,150,405</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他貸款		11,707,510	7,117,037
公司債券	13	12,400,000	5,000,000
優先票據		3,960,889	3,588,720
遞延稅項負債		1,627,094	983,731
		<u>29,695,493</u>	<u>16,689,488</u>
淨資產		<u>25,751,346</u>	<u>17,460,917</u>
資本及儲備			
股本		434,591	439,821
儲備		18,992,258	13,108,958
本公司權益股東應佔權益總額		19,426,849	13,548,779
非控股權益		6,324,497	3,912,138
權益總額		<u>25,751,346</u>	<u>17,460,917</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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)(「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,於二零一三年四月一日完成重組(「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二零一三年十二月十日刊發的招股章程(「招股章程」)。本公司股份已於二零一三年十二月二十日在聯交所上市。

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 編製基準及主要會計政策

截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營和合營公司之權益。本公告所載綜合業績並不構成本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表,惟乃摘錄自該等財務報表。

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」)頒布的香港會計準則(「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若干於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則之修訂。該等發展對本集團當前或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列方式並無重大影響。

3 收益及分部資料

(a) 收益

收益指年內賺取的未扣除營業稅及所允許折扣物業銷售收入、租賃收入及建築收入，分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售收入	21,104,999	15,247,388
租賃收入	83,932	71,748
建築收入	212,105	120,644
	<u>21,401,036</u>	<u>15,439,780</u>
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(862,198)	(865,770)
	<u>20,538,838</u>	<u>14,574,010</u>

(b) 分部報告

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一致方式，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舖。
- 物業租賃：該分部通過出租辦公單位及零售店舖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。

(i) 分部業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	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	21,104,999	83,932	212,105	21,401,036
減：營業稅及其他銷售 相關稅項	<u>(859,737)</u>	<u>(1,962)</u>	<u>(499)</u>	<u>(862,198)</u>
來自外部客戶淨收益	20,245,262	81,970	211,606	20,538,838
分部間收益	<u>-</u>	<u>11,023</u>	<u>4,197,558</u>	<u>4,208,581</u>
可申報分部收益	<u>20,245,262</u>	<u>92,993</u>	<u>4,409,164</u>	<u>24,747,419</u>
可申報分部溢利	<u>5,533,957</u>	<u>64,064</u>	<u>614,488</u>	<u>6,212,509</u>
利息收入				
— 銀行現金	37,345	493	18,528	56,366
— 應收一間聯營公司及 合營公司款項	-	-	13,501	13,501
財務成本	(19,725)	-	(20,422)	(40,147)
折舊	(5,595)	(3,433)	(4)	(9,032)
投資物業公允價值淨 增加	<u>-</u>	<u>2,681,903</u>	<u>-</u>	<u>2,681,903</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	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	15,247,388	71,748	120,644	15,439,780
減：營業稅及其他銷售 相關稅項	<u>(857,536)</u>	<u>(3,870)</u>	<u>(4,364)</u>	<u>(865,770)</u>
來自外部客戶淨收益	14,389,852	67,878	116,280	14,574,010
分部間收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,432,122</u>	<u>3,432,122</u>
可申報分部收益	<u>14,389,852</u>	<u>67,878</u>	<u>3,548,402</u>	<u>18,006,132</u>
可申報分部溢利	<u>3,613,418</u>	<u>62,112</u>	<u>362,563</u>	<u>4,038,093</u>
銀行利息收入	19,316	-	18,091	37,407
財務成本	(9,368)	-	(10,963)	(20,331)
折舊	(9,490)	-	(14)	(9,504)
投資物業公允價值淨 增加	<u>-</u>	<u>943,057</u>	<u>-</u>	<u>943,057</u>

(ii) 可申報分部收益及損益的對賬

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	24,747,419	18,006,132
分部間收益抵銷	<u>(4,208,581)</u>	<u>(3,432,122)</u>
綜合收益	<u>20,538,838</u>	<u>14,574,010</u>
溢利		
可申報分部溢利	6,212,509	4,038,093
分部間溢利抵銷	<u>(631,645)</u>	<u>(381,739)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	5,580,864	3,656,354
其他收益及其他費用	227,196	(9,394)
折舊	(37,265)	(22,844)
財務成本	(371,850)	(36,215)
分佔一間聯營公司溢利	31,723	–
分佔合營公司虧損	(6,137)	–
投資物業公允價值淨增加	2,681,903	943,057
衍生金融工具公允價值淨增加	81,720	6,936
未分配總部及企業開支	<u>(254,720)</u>	<u>(364,384)</u>
綜合除稅前溢利	<u>7,933,434</u>	<u>4,173,510</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。

4 其他收益及其他費用

(a) 其他收益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息收入		
– 銀行現金	133,881	93,070
– 應收一間聯營公司及合營公司款項	256,787	–
政府補助	5,927	18,589
已沒收保證金	18,374	19,271
其他	<u>8,554</u>	<u>3,705</u>
	<u>423,523</u>	<u>134,635</u>

(b) 其他費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
捐款	(125,533)	-
匯兌虧損淨額	(70,928)	(141,756)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	181	175
出售附屬公司的收益淨額	878	-
其他	(925)	(2,448)
	<u>(196,327)</u>	<u>(144,029)</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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他貸款的利息及其他借貸成本	903,430	1,132,760
優先票據的利息	532,329	368,715
公司債券的利息	482,294	90,570
	<u>1,918,053</u>	<u>1,592,045</u>
減：資本化款項(附註)	<u>(1,546,203)</u>	<u>(1,555,830)</u>
	<u>371,850</u>	<u>36,215</u>

附註：年內，借貸成本已按介乎3.3%至12.0%（二零一五年：2.8%至13.0%）的年利率資本化。

(b) 員工成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	615,645	477,028
界定供款退休計劃的供款	38,682	25,591
以權益結算之股份支付交易	23,731	49,842
	<u>678,058</u>	<u>552,461</u>
減：資本化款項	<u>(260,183)</u>	<u>(94,758)</u>
	<u>417,875</u>	<u>457,703</u>

(c) 其他項目

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
折舊	50,087	33,969
減：資本化款項	(12,822)	(11,125)
	<u>37,265</u>	<u>22,844</u>
投資物業的應收租金	<u>(81,970)</u>	<u>(67,878)</u>
已售物業的成本	13,812,693	10,013,952
建築成本	165,814	117,317
核數師酬金		
— 審計服務	4,180	1,882
— 非審計服務	2,118	522
經營租賃支出：土地及樓宇的最低租賃付款	<u>10,805</u>	<u>11,605</u>

6 所得稅

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	1,212,341	771,588
過往年度企業所得稅的過度撥備	(21,459)	—
年內土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	971,606	563,020
	<u>2,162,488</u>	<u>1,334,608</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>571,063</u>	<u>151,084</u>
	<u>2,733,551</u>	<u>1,485,692</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，自二零零八年一月一日起，中國的法定所得稅稅率為25%。除另有指明外，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減開支(包括土地使用權租金支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。

7 股息

二零一六年 二零一五年
人民幣千元 人民幣千元

建議末期股息及特別股息—分別每股22港仙及3港仙
(約等於人民幣20分及人民幣3分)(二零一五年：每股14港仙
及零港仙(約等於人民幣12分及人民幣零分))

1,229,115 653,138

二零一六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。建議於報告期末宣派的二零一六年末期股息並無於報告期末確認為負債。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利人民幣4,487,736,000元(二零一五年：人民幣2,649,279,000元)及截至二零一六年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數5,536,242,000股(二零一五年：5,054,992,000股)計算如下：

二零一六年 二零一五年
千股 千股

股份加權平均數

於一月一日的已發行股份
發行股份的影響
購回及註銷的影響

5,557,554 5,000,000
— 54,992
(21,312) —

十二月三十一日股份加權平均數

5,536,242 5,054,992

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司權益股東應佔溢利人民幣4,487,736,000元(二零一五年：人民幣2,649,279,000元)及股份加權平均數5,553,076,000股(二零一五年：5,063,879,000股)計算如下：

二零一六年 二零一五年
千股 千股

股份加權平均數(攤薄)

十二月三十一日股份加權平均數

5,536,242 5,054,992

以代價零視作根據本公司購股權計劃
發行股份的影響

16,834 8,887

十二月三十一日股份加權平均數(攤薄)

5,553,076 5,063,879

9 投資物業

本集團所有投資物業及在建中投資物業已於二零一五年及二零一六年十二月三十一日重估。估值由獨立測量師公司亞太資產評估及顧問有限公司(其僱員為香港測量學會成員)以及沃克森(北京)國際資產評估有限公司深圳分行，擁有近期對所估物業所在城區及類別的物業估值經驗)。本集團的管理層於各個中期及年度報告日期就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

年內，投資物業及發展中投資物業公允價值淨增加人民幣2,681,903,000元(二零一五年：人民幣943,057,000元)，添置投資物業及發展中投資物業為人民幣621,372,000元(二零一五年：人民幣296,754,000元)。年內，轉至投資物業及發展中投資物業的存貨為人民幣2,486,109,000元(二零一五年：人民幣216,183,000元)。

10 貿易及其他應收、預付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	129,292	96,181
預付款項及其他應收款項	1,742,443	1,291,029
土地保證金(附註(v))	725,620	8,348,721
應收關聯公司款項(附註(vi))	140,944	166,811
應收一名非控股股東款項(附註(vi))	14	86,288
應收一間聯營公司款項(附註(vii))	14,320	—
應收合營公司款項(附註(vii))	55,563	—
衍生金融工具：		
—提前贖回優先票據權利	135,161	36,692
	<u>2,943,357</u>	<u>10,025,722</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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	94,273	61,207
逾期1個月以上至3個月	149	3
逾期3個月以上至6個月	5,064	—
逾期6個月以上至1年	11,272	25,187
逾期1年以上	18,534	9,784
	<u>129,292</u>	<u>96,181</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) 所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回。
- (v) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團就收購位於中國的土地訂立四份土地授權合約。於二零一五年十二月三十一日，已支付總代價人民幣8,348,721,000元及確認為收購該等地塊的按金。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，收購該等地塊其中三塊已完成，並取得各自土地使用權證書。
- 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就收購位於中國的土地訂立三份土地授權合約，而於二零一六年十二月三十一日，總代價725,620,000元已支付及確認為收購該等地塊的按金。
- (vi) 應收關連公司及非控股權益款項為免息、無抵押及須按要求收回。
- (vii) 於二零一六年十二月三十一日，應收一間聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及預計於一年內收回。

11 貿易及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i))	4,675,389	4,046,221
其他應付款項及應計費用	1,241,533	498,071
已收客戶按金	12,368	112,677
已收租金及其他按金	99,511	9,851
預收款項	16,049,478	11,008,496
應付關聯公司款項(附註(ii))	497,488	12
應付合營公司款項(附註(iii))	1,343,560	-
對一間金融機構的無息應付款(附註(iv))	-	1,293,801
	23,919,327	16,969,129

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1個月內或按要求償還	2,866,163	2,274,297
1個月後但3個月內	269,849	351,249
3個月後但6個月內	391,516	464,546
6個月後但1年內	392,494	628,771
1年後	755,367	327,358
	<u>4,675,389</u>	<u>4,046,221</u>

(ii) 應付關聯公司款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

(iii) 應付合營公司的金額為無抵押、免息及須按要求償還。

(iv) 於二零一五年十二月三十一日應付一間金融機構的免息款項為免息、由抵押按金人民幣1,300,000,000元抵押及於二零一六年悉數償還。

12 跨境擔保安排下的資產與負債

二零一四年，本集團與一些金融機構訂立若干跨境擔保安排，讓主要來自發行優先票據的境外資金(即香港)抵押境內墊款(即中國)，作本集團房地產開發用途。

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定和監管要求作出)，本集團香港附屬公司存款至相關金融機構，相關金融機構再透過各自的中國關聯公司或業務夥伴對本集團中國附屬公司作出等額墊款。該等安排的淨成本每年為墊款總額的2%(二零一五年：2%)。抵押予該等金融機構的香港存款已於歸還有關二零一六年墊款後解除，詳情如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)		
—計入為流動資產	-	286,600
負債(跨境擔保安排)		
—計入為流動負債	-	(286,600)
	<u>-</u>	<u>-</u>

13 公司債券

二零一五年八月十九日及二零一五年八月二十七日，本公司於中國成立之全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光」)(前稱「深圳市優凱思投資顧問有限公司」)於上海證券交易所發行內資公司債券。首期及第二期非公開境內公司債券之本金分別為人民幣4,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元，票面利率分別固定為每年5%及每年4.77%。首期及第二期境內公司債券之期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光分別有權調整首期及第二期境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權回售債券。

二零一六年一月十三日及二零一六年五月十六日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。首期及第二期非公開境內公司債券之本金分別為人民幣2,500,000,000元及人民幣500,000,000元，票面利率分別固定為每年5.8%及每年5.2%。首期及第二期境內公司債券之期限分別為3年及4年。於第二年末，深圳龍光分別有權調整首期及第二期境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權回售債券。

二零一六年七月二十五日，深圳龍光於深圳證券交易所發行非公開境內公司債券。境內公司債券之本金為人民幣3,000,000,000元，票面利率固定為每年5.15%。境內公司債券之期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權回售債券。

二零一六年十月二十一日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。境內公司債券之本金額為人民幣1,400,000,000元，票面利率固定為每年3.4%。境內公司債券之期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權回售債券。

14 對附屬公司的投資

基於本集團的企業意向，本集團兩間附屬公司深圳龍光駿景及惠州東圳與平安大華訂立合作框架協議及補充協議、注資協議、股權遠期購回協議(項目合作協議)，據此，平安大華已向深圳龍光駿景及惠州東圳注資，並修改商業登記資料。於二零一六年十二月三十一日，平安大華分別向深圳龍光駿景及惠州東圳注資合共人民幣4,800,000,000元及人民幣3,960,000,000元(二零一五年：分別為人民幣2,800,000,000元及人民幣零元)，而本集團已將平安大華的注資列賬為控股股東權益及非控股權益內的其他儲備金額。

項目合作協議訂明深圳龍光駿景及惠州東圳可選擇優先購回平安大華所持有的部分或全部股權。倘深圳龍光駿景及惠州東圳並無行使購股權，則平安大華可將股權轉讓予第三方。此外，項目合作協議亦訂明深圳龍光駿景及惠州東圳應分別於不遲於2至3年內自平安大華購回股權。倘深圳龍光駿景及惠州東圳行使優先購股權，則購回責任將不會被觸發。本集團認為，有關安排屬公平商業決定及一般市場慣例。本集團亦很有可能及有能力行使其優先購股權。

由於有關安排存在不清晰的條款，本集團已重申與平安大華的商業性質，而本集團已委聘兩間知名中國法律事務所，以發表意見重申有關安排為股權投資。

本集團相信，根據本集團與平安大華簽署的項目合作協議以及協議中所訂明雙方的權利及責任，就會計及法律處理而言，平安大華向深圳龍光駿景及惠州東圳注資均可列賬為股權投資，故本集團已將平安大華的注資披露為非控股權益及其他儲備，而將該等交易列賬為股權交易，符合與本集團之會計政策規定。

主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

前言

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現合同銷售額約人民幣287億元，較去年增長約40.0%，合約銷售面積為2,298,000平方米，超額完成本年度經調高的年度銷售目標。本集團在中央政府穩經濟措施及中國房地產市場競爭加劇的情況下，於二零一六年獲得理想的業績增長，並持續保持較高的盈利能力。年度收入為人民幣20,538.8百萬元，較去年增長約40.9%。二零一六年全年毛利為人民幣6,559.8百萬元，毛利率為31.9%，較去年上升1.5百分點。權益股東應佔溢利為人民幣4,487.7百萬元，較去年大幅增長約69.4%；本集團核心溢利(即未計及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的年內溢利)(以下簡稱「**核心溢利**」)約為人民幣3,106.7百萬元，較去年上升約57.4%，核心利潤率達15.1%，按年進一步提升1.6百分點。

回顧年內，龍光地產積極把握市場趨勢，以具前瞻性的行業眼光、精準的土地佈局及優異的業績表現持續領先行業，繼續鞏固行業的領先地位，獲得業內人士及資本市場的高度認可，可謂本集團大豐收的一年。二零一七年三月十六日，本集團連續七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布的中國房地產百強企業，排名更由二零一五年之第38位躍升至二零一七年之第29位，並獲得二零一七房地產盈利性TOP10第4位。資本市場方面，龍光地產於回顧年內獲國際權威評級機構穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)重申其對集團的評級，分別為Ba3及BB-評級，展望均為穩定；集團位於境內的主要營運主體深圳市龍光控股有限公司獲聯合信用評級有限公司調升評級至AA+。香港方面，集團獲多家知名財經機構及媒體頒發資本市場獎項認可，如亞洲知名財經雜誌《彭博商業周刊／中文版》舉行的首屆「年度上市企業2016」中獲頒「上市企業大獎」，以及香港股票分析師協會頒發「2016年上市公司年度大獎」等殊榮，充分體現了國際資本市場和香港金融界對龍光地產實力和

發展前景的肯定與認可。於二零一六年底，投資者引頸期待的「深港通」終於成功開通，龍光地產成功入選深港通下港股通股票名單。其後，本公司股份成為深港通及滬港通合資格可投資港股；更在智通財經及同花順聯合主辦的「2016金港股評選」上榮獲「最具價值內房股公司」及「最佳市值管理上市公司」兩項大獎。

業務回顧

二零一六年環球政局多變，英國脫歐、特朗普當選總統以及俄羅斯和中東的地緣政治均為全球經濟添加不穩定的因素。儘管如此，中國經濟穩健增長，國內生產總值增速達到6.7%，中央政府繼續推行經濟結構的深化改革。中國房地產市場方面，根據國家統計局公布數據，二零一六年商品房銷售面積累計同比增長約22.5%，商品房銷售金額累計同比增長約34.8%。全年成交規模創歷史新高，房價持續上漲，然而城市分化態勢延續。房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的過程，地方調控延續分城施策的特點，在支持居民自住購房的同時，更加注重抑制投資及投機性需求，防止熱點城市的泡沫風險及市場出現過大的波動。一方面，熱點城市調控政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，遏制投資投機性需求，防範市場風險；另一方面，三四線城市仍堅持去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。因此，房價於前三季度漲幅明顯，據中國房地產指數系統對100個城市的全樣本調查資料顯示，二零一六年一至十一月百城住宅價格累計上漲17.83%，較二零一五年全年擴大13.68%，創近年新高，而調控收緊後則價格趨穩。中央加強房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等的推進，為行業長期發展積極構建良好環境。

回顧年內，本集團持續佈局改善型需求及剛性需求產品，把握了市場調控前強勁的增長。在過去一年，中國房地產行業城市分化與公司分化格局持續深化，深圳樓市繼續領跑全國，龍光地產憑藉具前瞻性的市場駕馭能力，因城施策把握市場有效需求，因應市場發展配合推盤速度，帶動本集團多個項目實現了銷

售業績的快速增長，快速項目周轉亦使集團的現金流快速回籠得到保證。回顧年內，本集團旗下的旗艦項目「龍光城」及「玖龍璽」為全年的銷售增長帶來顯著的貢獻。其中，作為總建築面積約5百萬平方米的全國性重量級項目，龍光城在2016年全國總價成交金額排名中排名第九位，在競爭激烈的大深圳區域繼續保持多年連續熱銷的強勁勢頭，成為行業上一個標杆性項目，顯示出龍光地產的強勁開發營運能力。

本集團在佈局上重點考慮區域產業發展、人口淨流入趨勢以及供求關係等關鍵因素，深耕深圳及受其帶動的珠三角都市圈，特別是珠海、佛山及中山等具備龐大發展潛力的城市。本集團亦準確佈局多個軌道交通沿線物業，目前本集團在深圳多個項目均位於軌道交通沿線，升值潛力巨大。回顧年內，本集團通過公開市場「招拍掛」形式成功獲取共五幅土地，其中包括重點城市深圳以及珠海地區，持續補充優質的土地資源。本集團亦於珠三角的戰略區域持續物色優質土地，為輻射及開拓區域內的重點城市做好準備工作。面對一手土地市場愈趨激烈的競爭情況，本集團開拓更多元化的拿地渠道，目前本集團在深圳以至其他珠三角等地已參與多個城市更新項目的前期工作，中長期為本集團提供充足且具有成本優勢的土地供應。截至二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積為14.09百萬平方米，預期足夠滿足集團未來最少五至六年的開發需求；其中深圳的土地儲備佔本集團總土地儲備約40%，預計將持續為本集團的銷售增長注入強勁動力。

財務管理方面，本集團繼續堅持審慎的財務策略，通過多元化的境內外融資渠道，逐步降低融資成本，優化債務結構，為本集團的穩健發展和盈利能力奠下基礎。於二零一六年十二月三十一日，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14,797.3百萬元(二零一五年：人民幣11,190.6百萬元)，淨債項權益率約為71.4%的水平(二零一五年：58.4%)，回顧年內平均借款成本為6.1%(二零一五年：6.8%)。本集團於回顧年度共發行三次非公開境內公司債券及一次公開境內公司債券，發行規模合共為人民幣74億元，票面利率介乎3.4%至5.8%，以較低的融資成本募集資金，支持集團業務的持續發展。及至二零一七年一月，集團成功發行境外的優先票據，發行規模為2億美元，為期五年，票面年利率為5.75%，利率較之前已發行的美元票據進一步降低，為本集團提供較低融資成本的充裕資金。本集團未來將繼續拓寬融資渠道，降低融資成本，不斷強化財務實力，有助本集團的長遠持續發展。

未來展望

於十二月中在北京舉辦行的中央經濟工作會議確定二零一七年經濟穩中求進的主基調，財政政策將越趨積極有效，深化供給側改革，著力振興實體經濟，而各級政府於二零一六年第四季度推出的調控政策成效明顯，有效影響了市場預期及整合行業，預期將帶動房地產市場整體的平穩發展。

國家總理李克強在二零一七年中央政府工作報告中首次明確提出，研究制定粵港澳大灣區城市群發展規劃，銳意發展以珠三角九市(廣州、深圳、佛山、東莞、中山、珠海、惠州、江門、肇慶)和香港、澳門為主體的粵港澳大灣區及世界級城市群，並將此納入國家整體戰略發展的一部分。此等地區將同步規劃，致力建構成全國經濟發展轉型升級的重要引擎、「一帶一路」建設戰略支撐區域、全球重要的科技產業創新中心、具國際競爭力的現代產業先導區及國家綠色發展示範區。中央計劃粵港澳大灣區將匯聚各地城市的資金、物流、科技及人才，達致在資源及能力上互補，從而吸引投資及經濟活動，預料將為國家及粵港澳各個地區帶來龐大的經濟收益，增強城市群及區域的影響力。預期粵港澳大灣區總體的GDP將可媲美甚至超越世界公認的知名灣區，奠定全球首屈一指的灣區地位，與紐約灣區及東京灣區等分庭抗禮。預計有關計劃將於今年開展，市場相信大灣區整體的建設前景廣闊，可為粵港澳帶來巨大的發展契機，其中，在核心城市深圳及香港的帶動下，預期區內珠海、中山及佛山等價值窪地將成為更重要的交通樞紐城市，發展潛力無可限量。

本集團一向以深耕珠三角地區為本位，前瞻性的戰略佈局及行業視野與中央規劃發展大灣區不謀而合，預計相關政策的推動將可進一步推動粵港澳三地的土地價值及房價上升。憑藉深耕核心區域、累積的品牌效應以及具備價值龐大的地皮及項目貨值，集團將可搶佔先機把握大灣區經濟體高速發展及融合的市場機遇，增強綜合實力，充分印證集團優越的發展及規劃眼光。

配合大灣區的發展優勢，香港及深圳將擔當更重要的龍頭角色。未來，本集團將繼續前瞻性佈局粵港澳大灣區，增加在區內的投資，銳意發展特別是珠海、中山及佛山等集團早已進駐的價值窪地。另一方面，本集團將把發展一線城市累積的深厚經驗，延伸至深圳沿城市軌道交通一小時生活圈輻射範圍內，以至於大灣區、長三角和京津冀等核心區域。

此外，本集團於二零一七年初聯同合景泰富地產控股有限公司成功在港投得稀缺優質的鴨脷洲利南道大型住宅地皮，通過在香港配置海外資產，有效對沖外匯風險、多樣化土地儲備組合及提升盈利空間，亦見證了集團洞悉市場脈搏的前瞻能力。本集團將繼續關注港澳地區和境外適宜投資發展的區域，逐步形成境內境外同步發展的新格局。

本集團今年會繼續推出深圳的地鐵沿線項目，包括位於深圳北中心紅山地鐵站上蓋「龍光·玖鑽」項目、坪山高鐵站的「龍光·玖雲著」及光明高鐵站的「龍光·玖龍臺」，把握市場需求，鞏固龍光地產在深圳市場的領先地位。本集團相信，大灣區的發展概念將有效擴闊集團的未來發展空間及深度。

本集團未來會繼續物色優質的海外市場資產，亦將繼續提升項目的設計及品質等價值，進一步增強集團的市場競爭力及滲透率，並順應市場環境的供需情況適時調整銷售及發展策略，提升龍光地產的品牌影響力，鞏固集團於行業的領先地位。

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。本集團過往一年昂步向前，運籌帷幄，實有賴公司管理層的引領，以及全體員工的努力與貢獻。跨越二十載，標誌著公司開啟新的里程碑。公司未來定必上下一心，眾志成城，為全體股東帶來更理想的回報。

主席
紀海鵬

香港
二零一七年三月三十日

管理層討論及分析

表現摘要

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	按年變動 %
收入 ¹	21,401,036	15,439,780	38.6%
其中：物業銷售			
—已交付物業收入	21,104,999	15,247,388	38.4%
—已交付物業面積 ² (平方米)	1,859,412	2,240,698	-17.0%
—已交付物業 ² 平均單價 (人民幣元)	10,810	6,576	64.4%
租賃收入	83,932	71,748	17.0%
建築收入	212,105	120,644	75.8%
毛利	6,559,828	4,430,103	48.1%
年內溢利			
—股東權益應佔	4,487,736	2,649,279	69.4%
—非控股股東權益	712,147	38,539	1,747.9%
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)	3,106,736	1,973,589	57.4%
—股東權益應佔	3,056,915	1,935,312	58.0%
—非控股股東權益	49,821	38,277	30.2%
總資產	86,501,709	56,771,666	52.4%
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)	14,797,303	11,190,623	32.2%
銀行及其他貸款總額 ³	33,186,537	21,044,444	57.7%
股本權益總額	25,751,346	17,460,917	47.5%
股東權益應佔股本權益	19,426,849	13,548,779	43.4%
主要財務比率			
毛利率 ⁽¹⁾	31.9%	30.4%	
核心溢利率 ⁽²⁾	15.1%	13.5%	
淨債項權益比率 ⁽³⁾	71.4%	58.4%	
資產負債率 ⁽⁴⁾	70.2%	69.2%	

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

3. 包含銀行及其他貸款、優先票據及公司債券以及應付免息貸款

(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

二零一六年，公司繼續堅持聚焦深圳為核心的發展戰略。本年度合約銷售中，深圳區域的項目龍光城及玖龍璽貢獻了124.5億。於二零一七年，公司將會有更多深圳市場的項目推出，可以預見未來數年，公司在收入及盈利方面將有不錯成績。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣28,716.0百萬元，較二零一五年之人民幣20,510百萬元上升了約40.0%，二零一六年本集團的合約銷售中，深圳區域、珠三角其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域佔比分別約為44.1%、16.2%、22.9%、11.4%及5.4%。

	二零一六年合約銷售概況				
	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)
深圳區域	12,664	44.1%	599,026	26.1%	21,077
珠三角其他區域	4,651	16.2%	383,681	16.7%	11,141
汕頭區域	6,590	22.9%	635,787	27.7%	9,099
南寧區域	3,268	11.4%	467,451	20.3%	6,575
其他區域	1,543	5.4%	212,257	9.2%	7,172
合計	<u>28,716</u>	<u>100%</u>	<u>2,298,202</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,870</u>

物業銷售收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度物業銷售收入約為人民幣21,105.0百萬元，較二零一五年物業銷售收入人民幣15,247.4百萬元增長約38.4%，佔本集團收入總額約98.6%。交付面積(不包含車位)同比二零一五年的2,240,698平方米減少約17%至二零一六年的1,859,412平方米。二零一六年本集團的物業銷售收入分別來自深圳區域、珠三角其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域，佔比分別約為45.1%、13.7%、22.4%、15.8%及3.0%。

1. 不包含車位

	二零一六年度銷售確認收入				
	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)
深圳區域	9,515	45.1%	294,340	15.8%	32,241
珠三角其他區域	2,895	13.7%	367,943	19.8%	6,895
汕頭區域	4,726	22.4%	577,927	31.1%	7,421
南寧區域	3,335	15.8%	518,324	27.9%	6,113
其他區域	634	3.0%	100,878	5.4%	6,102
合計	<u>21,105</u>	<u>100%</u>	<u>1,859,412</u>	<u>100%</u>	<u>10,810</u>

新開工項目

截至二零一六年十二月三十一日，本集團共有13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3,559,685平方米。

發展中項目

截至二零一六年十二月三十一日，本集團共有21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4,809,251平方米。

土地儲備

二零一六年度，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目5個，總建築面積為1,966,413平方米。

1. 不包含車位

二零一六年度透過公開市場「招拍掛」新收購項目列表

序	城市	項目名稱	獲取時間	權益	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	計容建築 面積 (平方米)	土地成本 總額 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本
1	珠海	金灣區西湖片區 項目	二零一六年一月二十八日	100%	49,468	198,000	148,403	997	6,718
2	佛山	大富村項目 -南地塊	二零一六年三月二十五日	100%	81,468	322,342	244,376	1,123	4,595
3	深圳	光明項目	二零一六年六月八日	50%	152,442	720,000	511,140	14,060	27,507
4	南寧	金陽路項目	二零一六年八月十日	100%	56,999	382,020	273,750	958	3,498
5	汕頭	東海岸E組團	二零一六年十二月二十八日	100%	97,915	344,051	244,788	1,914	7,819
全年總計					<u>438,292</u>	<u>1,966,413</u>	<u>1,422,457</u>	<u>19,052</u>	<u>13,394</u>

截至二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為14,090,556平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣3,384元，其中深圳區域的投資額超過74%。

物業投資

租賃收入

截至二零一六年十二月三十一日，本集團租賃收入為人民幣83.9百萬元，同比增加約17.0%，佔本集團收入總額約0.4%。

投資性物業

截至二零一六年十二月三十一日，本集團有22項投資物業，總建築面積約為460,554平方米。於二零一六年十二月三十一日，16項投資性物業已全數完工。

財務回顧

(一) 收入¹

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度收入較二零一五年增加約人民幣5,961.2百萬元(或約38.6%)至人民幣21,401.0百萬元，主要是由於回顧年內物業銷售收入增長約38.4%。截至二零一六年十二月三十一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21,105.0百萬元，人民幣83.9百萬元及人民幣212.1百萬元(二零一五年：分別約為人民幣15,247.4百萬元，人民幣71.7百萬元及人民幣120.6百萬元)。

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	二零一六年		二零一五年	
	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)
龍光城	143,479	1,635,772	792,605	4,937,002
惠州天悅龍庭	6,018	42,892	93,444	393,011
惠州水悅龍灣	16,981	140,408	196,572	1,244,310
汕頭尚海陽光	29,959	367,643	21,399	356,562
汕頭陽光華府	–	408	–	2,148
汕頭龍騰熙園	–	5,674	–	6,270
汕頭龍騰嘉園	295,500	1,838,713	163,472	853,925
汕頭御海陽光	252,468	2,513,094	–	–
佛山水悅龍灣	109,837	757,659	52,682	389,312
佛山君悅龍庭	24,373	259,404	166,420	1,115,694
佛山水悅雲天	–	–	1,956	15,783
佛山君悅華府	1,417	61,343	59,756	590,127
佛山尚街大廈	19,495	226,950	29,526	243,621
佛山水悅熙園	48,631	333,531	–	–
中山海悅熙園	907	12,499	1,913	35,447
中山水悅熙園	4,153	47,608	18,484	136,731

項目名稱	二零一六年		二零一五年	
	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)
中山海悅城邦	-	-	-	2,796
中山海悅華庭	3,588	80,262	141,298	1,200,522
珠海海悅雲天	-	1,818	-	10,331
中山水悅馨園	145,610	927,587	-	-
東莞君御旗峰	11,182	136,114	39,246	405,413
東莞君御華府	288	5,477	58,409	449,218
廣州棕櫚水岸	7,733	160,546	8,722	124,662
廣州峰景華庭	2,201	25,966	-	11,362
深圳天悅龍庭	-	-	-	535
深圳君悅龍庭	-	-	-	73
深圳玖龍璽	116,392	7,554,276	-	-
南寧普羅旺斯	95,504	751,377	73,344	667,269
南寧水悅龍灣	7,189	82,621	42,612	356,616
南寧君御華府	55,146	606,789	49,606	535,426
南寧君悅華庭	135,133	871,253	-	-
防城港陽光海岸	145,185	623,803	208,294	949,383
成都天悅龍庭	880	35,545	20,938	213,839
成都君悅華庭	76,714	403,264	-	-
桂林普羅旺斯	80,168	398,840	-	-
海南海雲天	23,281	195,863	-	-
總計	1,859,412	21,104,999	2,240,698	15,247,388

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) 銷售成本

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度銷售成本較二零一五年增加約人民幣3,835.1百萬元(或約37.8%)至人民幣13,979.0百萬元，主要是由於物業銷售的銷售成本隨已交付的物業面積增加及業務規模有所增加所致。成本的主要構成如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	按年變動 %
成本	13,979,010	10,143,907	37.8%
—物業銷售成本	13,812,693	10,020,821	37.8%
—建築業務成本及租賃業務成本	166,317	123,086	35.1%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度銷售及營銷開支約為人民幣714.2百萬元(二零一五年：人民幣573.1百萬元)。本集團二零一六年加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零一六年充滿挑戰的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零一五年上升約24.6%。

二零一六年本集團行政開支約為人民幣556.7百萬元(二零一五年：人民幣587.8百萬元)，較二零一五年下跌約5.3%。

(四) 經營溢利

本集團二零一六年經營溢利約為人民幣8,305.3百萬元(二零一五年：人民幣4,209.7百萬元)，同比上升約97.3%。隨著本集團二零一六年收益和其他收益較二零一五年上升約人民幣6,253.7百萬元，及相關銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一五年上升約人民幣3,945.1百萬元，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二零一五年增加約人民幣1,813.6百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一五年上升約為人民幣4,095.6百萬元。

(五) 財務成本淨額

本集團二零一六年財務成本淨額升至約人民幣371.9百萬元(二零一五年：人民幣36.2百萬元)，主要是由於貸款規模增加所致。

(六) 稅項

本集團截至二零一六年十二月三十一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1,761.9百萬元及人民幣971.6百萬元(二零一五年：人民幣922.7百萬元及人民幣563.0百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣3,106.7百萬元(二零一五年：人民幣1,973.6百萬元)，按年增加約57.4%。本集團二零一六年核心溢利率達15.1%(二零一五年：13.5%)。核心溢利率提升主要是由於二零一六年的毛利率有所上升所致。

(八) 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣86,501.7百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣56,771.7百萬元)，其中流動資產約為人民幣58,521.4百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣49,760.3百萬元)；負債總額約為人民幣60,750.4百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣39,310.7百萬元)，其中非流動負債約為人民幣29,695.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣16,689.5百萬元)。權益總額約為人民幣25,751.3百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣17,460.9百萬元)，其中股東應佔股本權益為人民幣19,426.8百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣13,548.8百萬元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制資金)約為人民幣14,797.3百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣11,190.6百萬元)，借貸總額約為人民幣33,186.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣21,044.4百萬元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團淨借貸總額約為人民幣18,389.2百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣10,196.9百萬元)，淨負債比率為71.4%(二零一五年十二月三十一日：58.4%)。

(九) 融資活動

二零一六年，本集團發行本金總額為人民幣7,400,000,000元的非公開境內公司債券及公開境內公司債券，其中人民幣2,500,000,000元的期限為三年，利息為5.8%，而人民幣500,000,000元的期限為4年，利率為5.2%，人民幣3,000,000,000元的期限為5年，利率為5.15%，以及人民幣1,400,000,000元的期限為5年，利率為3.4%。二零一六年的現金比率(即現金及銀行結餘與短期借款之比率)約為2.6倍(二零一五年：2.0倍)。

(十) 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，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23,787.0百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣16,902.4百萬元)。

(十一) 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，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9,806.2百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,157.0百萬元)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。

本集團管理層認為相關按揭物業的市場價值並不低於本集團代為支付的拖欠款項，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。

(十二) 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、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。

(十三) 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團有約2,350名僱員(二零一五年：2,043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二零一七年四月底或之前發布的截至二零一六年十二月三十一日止年度年報。

派付末期股息

於二零一七年三月三十日召開的董事會會議，董事會建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股22港仙及特別股息每股3港仙，股息總額合共每股25港仙，惟須待股東於二零一七年六月二十七日(星期二)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(如於股東週年大會上獲本公司股東批准)將於二零一七年七月十九日(星期三)或前後向二零一七年七月六日(星期四)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

於二零一六年十二月三十一日止年度，本公司自市場上購回合共61,232,000股股份。已註銷全部已購回股份。董事認為，購回股份將提高本集團的淨值及其資產及／或其每股盈利。

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)	購買價格 總額 (港元)
一月	3,072,000	2.25	2.15	6,763,060
二月	584,000	2.25	2.21	1,304,400
三月	1,056,000	2.50	2.44	2,613,820
四月	3,134,000	2.93	2.85	9,072,720
五月	不適用	不適用	不適用	不適用
六月	不適用	不適用	不適用	不適用
七月	不適用	不適用	不適用	不適用
八月	18,632,000	3.38	3.21	61,618,140
九月	4,160,000	3.38	3.34	13,990,440
十月	27,322,000	3.35	3.19	89,665,100
十一月	3,272,000	3.17	3.07	10,231,180
十二月	不適用	不適用	不適用	不適用

於二零一七年一月三日，本公司發行本金200百萬美元、利率為5.75%及於二零二二年到期的優先票據。該票據於香港聯交所上市及交易

由二零一六年一月起至二零一六年十月期間，本集團以本金總額人民幣74億元發行公司債券及公開境內公司債券，其中人民幣25億元為期三年，利率為5.8%，人民幣500百萬元為期四年，利率為5.2%，人民幣30億元為期五年，利率為5.15%，人民幣14億元為期5年，利率為3.4%。

除上文披露者外，截至二零一六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

股東週年大會將於二零一七年六月二十七日(星期二)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) 為確定有權出席二零一七年六月二十七日(星期二)舉行之股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將由二零一七年六月二十二日(星期四)至二零一七年六月二十七日(星期二)(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二零一七年六月二十一日(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，本公司將由二零一七年七月四日(星期二)至二零一七年七月六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有過戶文件須不遲於二零一七年七月三日(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二零一六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

於二零一六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(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1條者除外。

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。

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，本公司審核委員會（「**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畢馬威會計師事務所已審閱及討論截至二零一六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

畢馬威會計師事務所已將本集團截至二零一六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。

獨立審計師報告摘要

畢馬威會計師事務所於其報告發表保留意見。畢馬威會計師事務所的意見摘要載列如下。

我們認為，除了本報告保留意見的基準一節所述事項的潛在影響外，該等綜合財務報表已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**」）真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

保留意見的基準

- (a) 若干合營企業(50:50)產生向第三方付款，以撥付收購若干城市更新項目的成本。於二零一六年十二月三十一日，該等款項約人民幣900,000,000元已計入應收款項。然而，我們未能取得足夠審計憑證以確認該等付款的性質，因此我們未能信納該等結餘於二零一六年十二月三十一日列賬為應收款項的合適性。
- (b) 貴集團於二零一五年及二零一六年與深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)訂立增資協議，據此，平安大華向貴集團兩間附屬公司深圳市龍光駿景房地產開發有限公司(「深圳龍光駿景」)及惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「惠州東圳」)注資。於二零一六年十二月三十一日，平安大華分別向深圳龍光駿景及惠州東圳注資人民幣4,800,000,000元及人民幣3,960,000,000元(二零一五年：分別人民幣2,800,000,000元及無)。此外，於二零一六年，平安大華就購回貴集團附屬公司深圳市金駿房地產有限公司(「深圳金駿」)的49%權益自貴集團收取人民幣2,086,288,000元。

該等交易已入賬為權益交易，並已就貴集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的綜合財務報表內控股股東權益和非控股權益的其他儲備金額作出調整。

在我們審計貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務報表時，我們發現若干協議(即合作框架補充協議及股權遠期購回協議)訂明有關就上述增資深圳龍光駿景及惠州東圳向平安大華的若干付款責任。

貴集團管理層認為，儘管存在該等條款，該等交易可入賬為權益交易。我們認為，由於這些合同包含了貴集團在某些情形下回購股權的條款，這些交易全部作為權益交易而沒有按《香港會計準則第32號—金融工具：披露》的要求處理。於本報告日期，由於我們並不信納我們已就於二零一六年及二零一五年十二月三十一日貴集團綜合財務報表內入賬為權益交易的協議或其他類似交易中雙方的權利及義務取得全面瞭解，故我們無法量化此偏離者的財務影響。該等金額的任何調整將影響貴集團於該等日期所呈報的負債及淨資產金額，並可能影響就截至該日止年度確認的溢利。

本公司的回應

本公司就畢馬威會計師事務所的保留意見中所提出的兩項事宜回應如下：

(1) 事宜(a)

公開招標中地價持續上升，有見及此，本集團於二零一六年開始透過與資源豐厚的合營企業夥伴合作競投土地。該等合營企業於深圳及鄰近城市從事城市更新項目。畢馬威會計師事務所提出的金額人民幣900,000,000元由合營企業用於撥付若干城市更新項目的成本。

本公司已向畢馬威會計師事務所提供該等合營企業的賬目、記錄、銀行結單及股東決議案。

該等合營企業已提供一份獨立估值報告，以證明該等項目截至二零一七年三月的價值大幅高於其投資成本。

2. 事宜(b)

審核委員會及全體董事會成員仍認為，與深圳龍光駿景及惠州東圳有關的交易屬股權性質交易。於該等交易中，本集團與對手方的權利相等。換言之，本集團有權購買對手方所持股權，而倘本集團並無行使其權利，對手方有權向任何第三方出售其權益或要求本集團購買有關權益。董事會認為，此舉為一般市場慣例。

為支持本公司的立場，本公司已向畢馬威會計師事務所提供：

- (1) 該等交易的對手方的書面確認及書面證據，以確認有關交易的股權性質；及
- (2) 兩間知名中國法律事務所的法律意見，表示該等交易屬股權性質交易，且對手方的書面確認及書面證據具法律約束力。

審核委員會及全體董事會就深圳金駿持相同意見。

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>)。二零一六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，二零一七年三月三十日

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。