

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分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)

#### 截至二零一七年六月三十日止六個月之 未經審核中期業績公布

##### 中期業績摘要

- 截至二零一七年六月三十日止六個月期間本集團實現合同銷售額同比上升約34.2%至人民幣19,313.5百萬元。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月期間本集團收益同比上升約94.6%至人民幣12,382.2百萬元。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月期間本集團毛利同比上升約153.2%至人民幣4,889.0百萬元，毛利率為39.5%。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月期間本集團未計及投資物業和衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項的溢利(「核心溢利」)同比上升195.4%至人民幣2,552.6百萬元，核心溢利率達20.6%。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的每股基本盈利為人民幣61.84分(約71.25港仙)。
- 派付截至二零一七年六月三十日止六個月的現金中期股息每股19港仙(二零一六年六月三十日止六個月：零)及現金特別股息每股3港仙，股息合共為每股22港仙。派付股息總額佔核心溢利約40%。

## 中期業績

龍光地產控股有限公司(「本公司」)董事會公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月期間的未經審核綜合業績，載列如下：

### 綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月—未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	2	12,382,234	6,363,209
直接成本		<u>(7,493,210)</u>	<u>(4,432,223)</u>
毛利		4,889,024	1,930,986
其他收益		309,579	77,479
其他開支		(4,076)	(146,204)
銷售及營銷開支		(295,696)	(244,714)
行政開支		(288,274)	(197,512)
投資物業公允價值淨增加	6	1,771,333	556,449
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加		(125,641)	67,176
分佔聯營公司溢利		101,228	—
分佔合營公司虧損		<u>(2,072)</u>	<u>—</u>
經營溢利		6,355,405	2,043,660
財務成本	3(a)	<u>(318,173)</u>	<u>(42,275)</u>
除稅前溢利	3	6,037,232	2,001,385
所得稅	4	<u>(2,281,790)</u>	<u>(652,636)</u>
期內溢利		<u>3,755,442</u>	<u>1,348,749</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		3,399,006	1,277,552
非控股權益		<u>356,436</u>	<u>71,197</u>
期內溢利		<u>3,755,442</u>	<u>1,348,749</u>
每股盈利(人民幣分)	5		
基本		<u>61.84</u>	<u>23.01</u>
攤薄		<u>61.42</u>	<u>23.00</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月—未經審核  
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	3,755,442	1,348,749
期內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後會或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>52,691</u>	<u>(48,673)</u>
期內全面收益總額	<u>3,808,133</u>	<u>1,300,076</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	3,451,697	1,228,879
非控股權益	<u>356,436</u>	<u>71,197</u>
期內全面收益總額	<u>3,808,133</u>	<u>1,300,076</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日—未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	6	13,872,475	11,890,879
其他物業、廠房及設備		169,403	184,317
		<u>14,041,878</u>	<u>12,075,196</u>
遞延稅項資產		470,497	273,500
於聯營公司的權益		2,724,682	3,019,480
於合營公司的權益		15,396,477	12,384,833
有限制及已抵押存款		316,215	227,304
		<u>32,949,749</u>	<u>27,980,313</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		41,358,231	40,197,099
貿易及其他應收和預付款項	7	4,175,702	2,943,357
可收回稅項		689,948	810,941
資產(跨境擔保安排)		510,337	—
有限制及已抵押存款		2,226,001	1,010,172
現金及現金等價物		20,910,414	13,559,827
		<u>69,870,633</u>	<u>58,521,396</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	8	29,653,676	23,919,327
負債(跨境擔保安排)		510,337	—
銀行及其他貸款		3,554,484	3,370,501
優先票據		1,696,860	1,747,637
應付稅項		2,515,284	2,017,405
		<u>37,930,641</u>	<u>31,054,870</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>31,939,992</u>	<u>27,466,526</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>64,889,741</u>	<u>55,446,839</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一七年六月三十日-未經審核  
(以人民幣列示)

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	17,525,791	11,707,510
公司債券	12,400,000	12,400,000
優先票據	6,184,877	3,960,889
遞延稅項負債	2,059,406	1,627,094
	<u>38,170,074</u>	<u>29,695,493</u>
<b>淨資產</b>	<u>26,719,667</u>	<u>25,751,346</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	434,591	434,591
永續資本證券	2,363,346	—
儲備	17,822,110	18,992,258
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>	<u>20,620,047</u>	<u>19,426,849</u>
<b>非控股權益</b>	<u>6,099,620</u>	<u>6,324,497</u>
<b>權益總額</b>	<u>26,719,667</u>	<u>25,751,346</u>

## 綜合財務報表附註

除另有指明外，以人民幣元列示

### 1 編製基準

該等綜合財務報表是根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則適用披露條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

該等綜合財務報表乃根據二零一六年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期計入二零一七年度財務報表的會計政策變動除外。任何會計政策的變動詳情於以下列示。

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則修訂本，於本集團當前會計期間首次生效。概無該等發展對本集團於當前或過往期間所編製或呈列於該等財務報表的業績及財務狀況構成重大影響。

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

### 2 收益及分部報告

#### (a) 收益

收益指期內賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(扣除銷售相關稅項及所允許的折扣前)，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售	12,259,627	6,613,485
租金收入	46,191	40,013
建築收入	260,838	46,059
	<u>12,566,656</u>	<u>6,699,557</u>
減：銷售相關稅項	<u>(184,422)</u>	<u>(336,348)</u>
	<u>12,382,234</u>	<u>6,363,209</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主要位於中華人民共和國（「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，本集團與此有關的業務均在中國。

本集團的高級行政管理人員會定期審閱各分部的經營業績。

(i) 分部業績

截至二零一七年六月三十日止六個月

	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
來自外部客戶的總收益	12,259,627	46,191	260,838	12,566,656
減：銷售相關稅項	(182,825)	(1,428)	(169)	(184,422)
來自外部客戶淨收益	12,076,802	44,763	260,669	12,382,234
分部間收益	—	10,061	2,155,433	2,165,494
可申報分部收益	<u>12,076,802</u>	<u>54,824</u>	<u>2,416,102</u>	<u>14,547,728</u>
可申報分部溢利	<u>4,375,112</u>	<u>45,723</u>	<u>374,113</u>	<u>4,794,948</u>
銀行利息收入	19,447	206	1,064	20,717
財務成本	(69,496)	—	(25,589)	(95,085)
折舊	(2,679)	(1,384)	—	(4,063)
投資物業公允價值增加	—	1,771,333	—	1,771,333

截至二零一六年六月三十日止六個月

	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
來自外部客戶的總收益	6,613,485	40,013	46,059	6,699,557
減：銷售相關稅項	(334,046)	(1,968)	(334)	(336,348)
來自外部客戶淨收益	6,279,439	38,045	45,725	6,363,209
分部間收益	—	—	1,706,067	1,706,067
可申報分部收益	<u>6,279,439</u>	<u>38,045</u>	<u>1,751,792</u>	<u>8,069,276</u>
可申報分部溢利	<u>1,498,395</u>	<u>37,795</u>	<u>219,010</u>	<u>1,755,200</u>
銀行利息收入	17,716	—	15,761	33,477
財務成本	(20,412)	—	(2,985)	(23,397)
折舊	(4,840)	—	(2)	(4,842)
投資物業公允價值增加	—	556,449	—	556,449

(ii) 可申報分部收益及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>收益</b>		
可申報分部收益	14,547,728	8,069,276
分部間收益抵銷	<u>(2,165,494)</u>	<u>(1,706,067)</u>
<b>綜合收益</b>	<u>12,382,234</u>	<u>6,363,209</u>
<b>溢利</b>		
可申報分部溢利	4,794,948	1,755,200
分部間溢利抵銷	<u>(357,647)</u>	<u>(236,652)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	4,437,301	1,518,548
其他收益	309,579	77,479
其他開支	(4,076)	(146,204)
折舊	(22,161)	(22,176)
財務成本	(318,173)	(42,275)
分佔聯營公司溢利	101,228	–
分佔合營公司虧損	(2,072)	–
投資物業公允價值淨增加	1,771,333	556,449
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加	(125,641)	67,176
未分配總部及企業開支	<u>(110,086)</u>	<u>(7,612)</u>
<b>綜合除稅前溢利</b>	<u>6,037,232</u>	<u>2,001,385</u>

(iii) 地理資料

由於本集團的經營活動大部分在中國進行，故並無呈列地理資料。



### 3 除稅前溢利

除稅前溢利扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 財務成本		
銀行及其他貸款的利息和其他借貸成本	660,849	372,442
優先票據的利息	432,938	287,813
公司債券的利息	307,197	202,615
	<u>1,400,984</u>	<u>862,870</u>
減：資本化款項	<u>(1,082,811)</u>	<u>(820,595)</u>
	<u>318,173</u>	<u>42,275</u>
(b) 其他項目		
折舊	39,319	23,355
減：資本化款項	<u>(17,158)</u>	<u>(1,179)</u>
	<u>22,161</u>	<u>22,176</u>
已售物業的成本	7,263,482	4,379,980
出售其他物業、廠房及設備的虧損淨額	2,691	-
利息收入		
— 銀行現金	(51,284)	(65,306)
— 應收一間聯營公司及合營公司款項	<u>(242,876)</u>	<u>-</u>

### 4 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
期內中國企業所得稅撥備	1,021,781	341,757
期內中國土地增值稅撥備	1,024,693	240,114
	<u>2,046,474</u>	<u>581,871</u>
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>235,316</u>	<u>70,765</u>
	<u>2,281,790</u>	<u>652,636</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) 由於本集團期內並無於香港賺取或有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%。除另有規定外，本集團旗下的中國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。
- (iv) 本集團於中國發展的待售物業須根據土地價值增幅按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據相關法規，土地增值稅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扣除的物業發展開支)計算。

## 5 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至二零一七年六月三十日止六個月，每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利人民幣3,399,006,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣1,277,552,000元)及截至二零一七年六月三十日止六個月已發行股份5,496,322,000股(截至二零一六年六月三十日止六個月：5,552,484,000股)計算如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
於六月三十日的股份加權平均數	5,496,322	5,557,554
購回及註銷股份的影響	—	(5,070)
於六月三十日的股份加權平均數	<u>5,496,322</u>	<u>5,552,484</u>

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔溢利(攤薄)人民幣3,399,006,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣1,277,552,000元)及股份加權平均數(攤薄)5,534,482,000股(截至二零一六年六月三十日止六個月：5,555,405,000股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
於六月三十日的股份加權平均數	5,496,322	5,552,484
根據本公司購股權計劃視作無償發行股份之影響	38,160	2,921
於六月三十日的股份加權平均數(攤薄)	<u>5,534,482</u>	<u>5,555,405</u>

## 6 投資物業

本集團的所有投資物業及發展中投資物業均已於二零一七年六月三十日重估。有關估值由獨立測量師亞太資產評估及顧問有限公司(其僱員為香港測量師學會會員)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經驗)進行。

於二零一七年六月三十日，投資物業的公允價值以直接比較法及收入資本化法釐定。直接比較法是參照有關市場可用於比較的銷售證據進行估值，與市場單位銷售率呈正相關。收入資本化法是將現有租約的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作出適當撥備進行估值，與市場每月租值呈正相關，與資本化率呈負相關。

發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。該等物業的估值採用直接比較法，參照有關市場可用於比較的銷售證據，並就完成物業所涉的發展成本作出調整。公允價值的計量與市場單位銷售率呈正相關。

期內，投資物業及發展中投資物業的公允價值淨增加為人民幣1,771,333,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣556,449,000元)，而投資物業及發展中投資物業的添置為人民幣224,334,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣158,639,000元)。

## 7 貿易及其他應收和預付款項

	二零一七年 六月 三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	27,866	129,292
應收關聯公司合同工程款項總額	93,568	110,763
預付款項及其他應收款項	3,346,460	1,742,443
土地保證金	474,630	725,620
應收關聯公司款項(附註(iv))	31,072	30,181
應收一名非控股權益款項(附註(iv))	14	14
應收一間聯營公司款項(附註(v))	82,489	14,320
應收合營公司款項(附註(v))	106,409	55,563
衍生金融工具：		
— 優先票據贖回選擇權	13,194	135,161
	<b>4,175,702</b>	<b>2,943,357</b>

附註：

(i) 於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(按發票日期計算及已扣除呆賬撥備)如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	4,327	94,273
逾期1個月以上至3個月	14,059	149
逾期3個月以上至6個月	6,258	5,064
逾期6個月以上至1年	309	11,272
逾期1年以上	2,913	18,534
	<u>27,866</u>	<u>129,292</u>

(ii) 並無逾期亦無減值的應收款項與近期並無違約記錄的不同客戶有關。已逾期但並無減值的應收款項與獨立客戶有關，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) 預期全部貿易及其他應收款項於一年內收回。

(iv) 應收關聯公司及一名非控股權益款項為免息、無抵押及須按要求收回。

(v) 應收一間聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及預計一年內收回。

## 8 貿易及其他應付款項

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i))	5,299,083	4,675,389
其他應付款項及應計費用	3,870,857	1,241,533
應付股息	1,192,592	-
已收客戶按金	11,826	12,368
已收租金及其他按金	72,974	99,511
預收款項		
—直接自客戶收取(附註(ii))	15,794,709	16,049,478
—其他(附註(iii))	1,567,000	-
應付關聯公司款項(附註(iv))	504,395	497,488
應付聯營公司款項(附註(v))	7,718	-
應付合營公司款項(附註(v))	1,332,522	1,343,560
	<u>29,653,676</u>	<u>23,919,327</u>

附註：

(i) 於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內或按要求償還	2,023,863	2,866,163
1個月後但3個月內	566,865	269,849
3個月後但6個月內	816,761	391,516
6個月後但1年內	743,801	392,494
1年後	1,147,793	755,367
	<b>5,299,083</b>	<b>4,675,389</b>

- (ii) 其主要指自銷售物業客戶已收取金額，而已售物業的風險及回報於期末尚未轉移。
- (iii) 其指由中國金融機構建立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)就發行資產支持證券收取的現金，而本集團已轉移收取本集團將予交付若干物業的銷售所得款項的權利。根據本集團及特殊目的實體的分配協議，本集團自客戶收取銷售所得款項時，本集團將匯出其代表特殊目的實體收取的任何現金流。
- (iv) 應付關聯公司款項為免息、無抵押及須按要求償還。
- (v) 應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 9 股息

- (i) 歸屬於中期應付本公司權益股東的股息：

截至六月三十日止  
六個月  
二零一七年 二零一六年  
人民幣千元 人民幣千元

宣派中期股息及特別股息分別每股普通股19港仙及3港仙(分別相當於每股人民幣16分及人民幣3分)  
(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)

1,021,033                -

中期股息並未於報告期末確認為負債。

- (ii) 歸屬於上一財政年度且於中期所批准的應付本公司權益股東股息：

截至六月三十日止  
六個月  
二零一七年 二零一六年  
人民幣千元 人民幣千元

期內所批准有關上一財政年度末期股息及特別股息分別每股普通股22港仙及3港仙(分別相當於人民幣20分及人民幣3分)(截至二零一六年六月三十日止六個月：每股普通股14港仙及零港仙(分別相當於人民幣12分及人民幣零分))

1,192,592      664,043

## 公司簡介

龍光地產控股有限公司(「龍光地產」或「本公司」)是中國一家深耕於粵港澳大灣區住宅物業市場的一體化物業發展商，產品主要針對首次置業人士及改善型置業人士，截至二零一七年六月三十日，本公司及其附屬公司(「本集團」)擁有透過公開市場獲取的土地儲備，總建築面積達14.75百萬平方米，其中粵港澳大灣區的可售資源貨值佔比超過70%。二零一七年，集團位列中國大型物業發展商第29位(以綜合實力計)。此外，穆迪、標準普爾和惠譽對龍光地產的長期企業信用評級分別為「Ba3」、「BB-」和「BB-」，展望皆為穩定。集團位於境內的主要運營主體深圳市龍光控股有限公司獲聯合信用評級有限公司維持評級「AA+」及提升為「前景樂觀」。龍光地產乃摩根士丹利資本國際(MSCI)中國小型企業指數的成份股以及恒生綜合大型股／中型股指數成份股，並為滬港通及深港通雙合資格港股通股票，為港股通可投資目標。

## 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」)提呈本集團截至二零一七年六月三十日止六個月(「回顧期內」)之業務回顧及展望。

## 前言

二零一七年上半年，中央政府正式提升粵港澳大灣區為世界級大灣區的國家發展戰略，之後國家發展及改革委員會更就此提出六項工作重點，要求大灣區內11個城市能(1)推進基礎設施互聯互通；(2)提升市場一體化水平；(3)打造國際科技創新中心；(4)構建具有國際競爭力的現代產業體系；(5)著力共建宜居宜業宜游的優質生活圈；以及(6)支持重大合作平台建設，務求成為「21世紀海上絲綢之路」的重要樞紐，並於中國「一帶一路」的建設中發揮戰略作用，推動形成全方位、多層次合作的格局，未來粵港澳大灣區的發展條件優越，坐擁大量土地儲備的龍光地產自然受惠，當中亦可從集團不斷飆升的業績反映出來。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團實現合同銷售額約人民幣193.1億元，較去年同期增長約34.2%，合約銷售面積為1,191,000平方米，已完成全年銷售目標人民幣345億的56%。今年上半年，本集團在中央政府穩經濟、控風險及因城施策的情況下，實現了令人鼓舞的業績增長，並持續保持較高的盈利能力。截至二零一七年六月三十日止六個月的收入為人民幣12,382.2百萬元，較去年同期增長約94.6%；期內權益股東應佔溢利為人民幣3,399.0百萬元，較去年同期大幅飆升約166.1%。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，核心溢利約為人民幣2,552.6百萬元，較去年同期大幅上升約195.4%，核心利潤率由去年同期的13.6%提升至20.6%。

回顧期內，龍光地產積極把握市場機遇，憑藉卓越的品牌價值、於粵港澳大灣區房地產市場的深厚專業知識、前瞻性布局該區的戰略發展以及優越的業績增長，進一步獲得業界和資本市場的廣泛青睞。回顧期內，龍光地產先後獲花旗銀行、高盛高華、德意志銀行、招銀國際及安信國際等納入研究範圍，並一致予以「買入」的投資評級；野村國際、中金公司、建銀國際及農銀國際等大型投資銀行亦分別上調龍光地產目標價，足證集團的價值獲得高度認可。二零一七年三月，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，排名更由二零一六年之第32位躍升至今今年之第29位，並獲得二零一七房地產盈利性TOP 10第4位。資本市場方面，龍光地產於回顧期內獲標準普爾予以「BB-」長期企業信用評級，展望穩定。國際權威評級機構穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)亦重申其對集團的評級，分別為「Ba3」及「BB-」評級，展望均為穩定；集團位於國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維持其主體長期信用評級為「AA+」。企業榮譽方面，龍光地產榮獲優質中國房地產企業大獎籌委會頒發的「優質中國房地產企業大獎2017」獎項；集團同時於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，充分表明龍光地產作為房地產業界的榜樣，品牌形象及商譽均獲得國際資本市場和業界的高度肯定。



## 業務回顧

二零一七年上半年，中國國內生產總值GDP同比增長6.9%。一季度和二季度增速分別為6.9%及6.9%，數據表現高於全年預期增長目標6.5%，反映整體經濟回穩，為市場打下一支強心針。回顧期內，國內的土地公開招拍掛市場持續火熱，土地價值屢創新高，中央政府加快建立和完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，加強房地產市場分類調控，一方面抑制一二綫城市的投資需求，推行限價令的政策，形成了房地產市場量縮價穩的局面，另一方面支持居民自住和進城人員購房需求，三四綫城市去庫存明顯見效。

龍光地產順應市場分化發展的態勢，適度調整旗下項目的銷售策略及推盤節奏，把握市場有效需求，締造了出色的業績。公司前瞻性布局粵港澳大灣區。回顧期內，本集團於粵港澳大灣區的項目銷售獲得市場熱烈追捧，如位於深圳龍華區項目「龍光·玖鑽」及坪山區項目「玖雲著」，銷售屢創佳績，位處地鐵上蓋的「龍光·玖鑽」更連月成為深圳市的房地產項目成交面積或商務公寓銷售額冠軍，玖雲著也曾於單月奪得全市成交單位數量冠軍。在汕頭同樣擁有品牌優勢，佔據一定市場份額。其中，汕頭於上半年亦是合約銷售主要貢獻來源的城市之一，其高毛利率項目「御海天禧」及「御海陽光」的稀貴新中式院宅成為了當地房地產市場的萬千寵愛，汕頭區域的合約銷售超過人民幣50億元，大大推動集團上半年的整體銷售增長，進一步貢獻豐厚的現金流。

在中央銳意打造粵港澳大灣區為世界級大灣區都市群的背景下，本集團早已前瞻性戰略布局粵港澳大灣區並擁有先行者優勢，目前已高度滲透該區11個重點城市的9個。於9個城市中，深圳具有7個重點項目，均處於軌道交通沿綫或上蓋，具備龐大的升值潛力，而集團來自粵港澳大灣區的貨值高達人民幣3,145億元。面對一手市場土地價值高昂的情況，本集團積極通過多元化的拿地渠道開拓土地儲備，透過參與粵港澳大灣區的城市更新項目，以較低廉的成本補充土地儲備，並避開行業上升周期中於公開市場高價取地。截至二零一七年六月三十日，本集團通過公開市場獲取的土地儲備的總建築面積為1,475萬平方米，預期足夠集團未來五年以上的開發需求；其中粵港澳大灣區的土地儲備質優價廉，佔本集團土地儲備的總建築面積超過50%，受惠該區的強勁經濟增長、人口及財富增加，預期將為集團未來的銷售帶來源源不絕的動力。

回顧期內，集團成功進軍海外市場，分別獲得香港鴨脷洲及新加坡女皇鎮優質住宅地塊，兩者均地理位置優越，屬市區珍貴土地資源，能為集團未來發展奠定基礎。

資本結構的不斷優化是本集團錄得快速增長及盈利飆升的原因之一。二零一七年一月，集團成功發行境外優先票據2億美元，為期五年，票面年利率為5.75%；二零一七年五月中旬，再發行境外優先票據4.5億美元，為期五年九個月，票面年利率進一步降低至5.25%，有助本集團進一步降低借貸成本及優化債務結構，顯示資本市場認可公司良好基本面及對未來優秀業績充滿信心。此外，集團於六月提早贖回二零一九年本金額3億美元，票面年利率達11.25%的優先票據，將為集團每年大幅節省利息開支。於二零一七年六月三十日，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23,452.6百萬元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣14,797.3百萬元)，淨債項權益率約為67.0%的水平(於二零一六年十二月三十一日：71.4%)，回顧期內平均借款成本為5.9%(二零一六年：6.1%)。集團未來將持續探索各類型的融資渠道，降低融資成本，確保集團能持續穩健發展。

## 未來展望

隨著二零一七年上半年市場信心的恢復、企業適應市場能力的不斷提升以及經濟結構的持續改善，在中國經濟總體平穩的基礎上，未來經濟穩健發展的態勢將愈加明朗。房地產市場因城施策將在控風險與去庫存基調下不斷深化，熱點城市面臨量價回調，而三四綫城市有望延續平穩走勢，預期將持續促進房地產市場整體的平穩健康發展。

粵港澳大灣區在國策的助力下，交通互聯、經貿合作及人文交流在不久的未來將愈加提速，勢將粵港澳大灣區建設前景廣闊，預期將引領龐大的發展契機，並在龍頭城市香港及深圳的帶領下，發揮巨大的發展潛力。

龍光地產前瞻性戰略布局粵港澳大灣區，充分印證集團領先的行業視野及優越的規劃眼光。憑藉深耕粵港澳大灣區的深厚經驗、國際化的品牌效應以及具備龐大價廉質優的土地儲備，本集團將複製成功的大都會商業模式至珠海、中山及佛山等集團早已進駐的價值窪地，把握粵港澳大灣區高速發展所帶來的龐大機遇，進一步增加市場份額並實現規模成長。

鑒於一二綫城市緊縮的調控政策，本集團下半年將順應市場環境的供需情況適時調整銷售及發展策略，保留盈利及增值空間，審慎推售深圳的地鐵沿綫項目，如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「玖雲著」及光明高鐵站的「龍光·玖龍臺」。其他城市方面，本集團將緊抓一綫城市外溢的住屋需求，並充份掌握具品牌優勢的汕頭及南寧等區域，繼續創造理想銷售表現。

本集團於上半年開啟了境內外同步發展的新格局，繼於年初聯同合景泰富成功在香港投得稀缺優質的鴨脷洲利南道大型住宅地皮後，五月於新加坡再下一城，聯同新加坡南山集團於女皇鎮Stirling Road投得罕有大型市區住宅地皮。項目地理位置優越，具備良好的盈利空間，為集團海外配置資產有效對沖外匯風險及多樣化土地儲備組合的又一重要舉措。

考慮到內地房地產市場的發展週期，本集團下半年會繼續物色優質的海外市場資產，並將繼續參與具有盈利性的城市更新項目，開拓多元化的土地儲備，進一步增強集團的市場競爭力及品牌影響力。

## 致謝

本人藉此機會向董事會同仁及集團所有員工之不懈努力、專業精神與同心建樹致以衷心謝意。本集團的穩健發展也離不開投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持。公司未來將不斷求進，竭誠為全體股東實現最大的價值，創造最佳回報。

主席  
紀海鵬  
香港

二零一七年八月十日

## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團的收益為人民幣12,382.2百萬元，較二零一六年同期增長約94.6%。毛利為人民幣4,889.0百萬元，較二零一六年同期增長約153.2%。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，權益股東應佔溢利為人民幣3,399.0百萬元，較二零一六年同期增加約166.1%。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，未計及投資物業和衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項的期內溢利(「核心溢利」)為人民幣2,552.6百萬元，較二零一六年同期大幅度上升約195.4%；每股基本盈利為人民幣61.84分(二零一六年同期：人民幣23.01分)。於二零一七年六月三十日，本集團的淨債項權益比率為67.0%。

### 表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零一七年	二零一六年	變動 %
合約銷售金額(人民幣千元)	<b>19,313,461</b>	14,390,320	34.2%
合約銷售建築面積(平方米) <sup>2</sup>	<b>1,191,094</b>	1,140,695	4.4%
合約銷售平均售價(「平均售價」) (人民幣元/平方米) <sup>2</sup>	<b>15,452</b>	11,901	29.8%
<b>收益<sup>1</sup></b>	<b>12,566,656</b>	6,699,557	87.6%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益 (人民幣千元) <sup>1</sup>	<b>12,259,627</b>	6,613,485	85.4%
— 已交付物業建築面積 (平方米) <sup>2</sup>	<b>1,091,487</b>	827,073	32.0%
— 已交付物業平均售價 (人民幣元/平方米) <sup>2</sup>	<b>10,556</b>	7,502	40.7%
租賃收入(人民幣千元) <sup>1</sup>	<b>46,191</b>	40,013	15.4%
建築收入(人民幣千元) <sup>1</sup>	<b>260,838</b>	46,059	466.3%
<b>毛利(人民幣千元)</b>	<b>4,889,024</b>	1,930,986	153.2%
<b>期內溢利</b>			
— 權益股東應佔(人民幣千元)	<b>3,399,006</b>	1,277,552	166.1%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>356,436</b>	71,197	400.6%
<b>期內溢利(未計及投資物業的公允 價值變動及衍生金融工具的 公允價值變動及相關遞延稅項)</b>	<b>2,552,583</b>	864,236	195.4%
— 權益股東應佔(人民幣千元)	<b>2,547,568</b>	884,120	188.1%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>5,015</b>	(19,884)	—

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日	變動 %
總資產(人民幣千元)	<b>102,820,382</b>	86,501,709	18.9%
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)	<b>23,452,630</b>	14,797,303	58.5%
銀行及其他貸款總額 <sup>3</sup> (人民幣千元)	<b>41,362,012</b>	33,186,537	24.6%
權益總額(人民幣千元)	<b>26,719,667</b>	25,751,346	3.8%

#### 主要財務比率

毛利率 <sup>(1)</sup>	<b>39.5%</b>	30.3%
核心溢利率 <sup>(2)</sup>	<b>20.6%</b>	13.6%
淨債項權益率 <sup>(3)</sup>	<b>67.0%</b>	71.4%
資產負債率 <sup>(4)</sup>	<b>74.0%</b>	70.2%

1. 指扣除銷售相關稅項前的收入金額。
2. 並無計及車位應佔的建築面積。
3. 包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券。

#### 附註：

- (1) 毛利率：毛利 ÷ 收益 \* 100%
- (2) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收益 \* 100%
- (3) 淨債項權益率：(銀行及其他貸款總額 - 現金及銀行結餘) ÷ 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

二零一七年上半年，公司繼續在粵港澳大灣區發揮其市場優勢，取得不俗的銷售業績。截至二零一七年六月三十日止期間，本集團實現合約銷售約人民幣19,313.5百萬元，較二零一六年六月三十日的人民幣14,390.0百萬元上升了約34.2%，二零一七年上半年的合約銷售中，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29.6%、22.8%、33.5%、12.9%及1.2%。主要合約銷售來自於粵港澳大灣區及汕頭區域。其中深圳區域的銷售主要來自位於深圳地鐵4號綫紅山站地鐵上蓋項目玖鑽及位於坪山新區的玖雲著項目。汕頭區域的銷售貢獻則主要來自明星項目御海天禧及御海陽光。於二零一七年下半年，公司位於深圳光明新區的玖龍臺將全新推售，位於深圳北商務片區的地鐵上蓋項目玖鑽、位於坪山新區的玖雲著將繼續推售新一期貨源；位於汕頭東海岸新城的新開發項目御海天宸將全新推售。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，售價符合預期，因而未來將為公司帶來可觀的收入及盈利。

#### 二零一七年上半年合約銷售

區域	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	5,714	29.6%	138,299	11.6%	41,301
珠三角其他區域 <sup>2</sup>	4,404	22.8%	274,654	23.1%	15,408
汕頭區域	6,465	33.5%	422,209	35.4%	13,799
南寧區域	2,493	12.9%	328,733	27.6%	7,320
其他區域	237	1.2%	27,199	2.3%	8,381
合計	<u>19,313</u>	<u>100%</u>	<u>1,191,094</u>	<u>100%</u>	<u>15,452</u>

1. 不包含車位
2. 不含深圳區域

## 物業銷售收益

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，物業銷售收益為人民幣12,259.6百萬元，較二零一六年同期物業銷售收益人民幣6,613.5百萬元增長約85.4%，佔收益總額的97.6%。二零一七年六月三十日止六個月期間物業銷售已交付面積(不包含車位)為1,091,487平方米，較二零一六年同期827,073平方米增加32.0%。二零一七年上半年的物業銷售的收益分別來自深圳區域、珠三角其他區域<sup>2</sup>、汕頭區域、南寧區域及其他區域，佔比分別約為41.6%、9.7%、36.5%、8.0%及4.2%。

### 二零一七年上半年物業銷售收益

區域	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 (不含車位 面積) (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	5,094	41.6%	334,488	30.7%	15,181
珠三角其他區域 <sup>2</sup>	1,189	9.7%	87,748	8.0%	12,085
汕頭區域	4,475	36.5%	415,988	38.1%	9,564
南寧區域	987	8.0%	177,346	16.2%	5,102
其他區域	515	4.2%	75,917	7.0%	6,585
總計	<u>12,260</u>	<u>100%</u>	<u>1,091,487</u>	<u>100%</u>	<u>10,556</u>

### 新開工項目

截至二零一七年六月三十日，本集團共有10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1,998,712平方米。

### 竣工項目

截至二零一七年六月三十日，本集團共有9個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積合計約為1,672,629平方米。

### 發展中項目

於二零一七年六月三十日，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5,135,334平方米。

1. 不含車庫面積
2. 不含深圳區域



## 土地儲備

截至二零一七年六月三十日期間，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目6個，總建築面積為1,829,624平方米。

### 二零一七年度上半年透過公開市場「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)	權益土地 成本 (人民幣 百萬元)	平均土地 成本 (人民幣/ 平方米)
1	柳州	柳東新區商務 中心區地塊	2017.02.14	100%	187,443	620,565	412,374	1,103	1,103	2,674
2	香港	鴨脷洲項目	2017.02.24	50%	11,752	70,606	70,606	14,832	7,416	210,072
3	惠州	潼湖項目	2017.02.27	50%	150,487	605,100	603,974	832	416	1,378
4	新加坡	女皇鎮項目	2017.05.18	51%	21,098	88,657	88,657	4,981	2,540	56,183
5	汕頭	潮陽區新華東路 項目	2017.06.20	100%	28,977	170,696	128,094	421	421	3,287
6	肇慶	大旺高新區中心 服務區	2017.06.30	100%	63,700	274,000	203,800	536	536	2,630
總計					<u>463,457</u>	<u>1,829,624</u>	<u>1,507,505</u>	<u>22,705</u>	<u>12,432</u>	<u>15,061</u>

截至二零一七年六月三十日，本集團透過公開市場獲取的土地儲備的總建築面積約為14,751,110平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣4,680元，若以貨值計算，粵港澳大灣區佔比超過70%。

於二零一七年六月三十日通過公開市場獲取的土地儲備分佈列表

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	2,027,334	13.7%
惠州／東莞	3,863,617	26.2%
廣州／佛山／肇慶	1,243,282	8.4%
珠海／中山／江門	321,158	2.2%
港澳	70,606	0.5%
粵港澳大灣區小計	<u>7,525,997</u>	<u>51%</u>
汕頭區域	1,949,982	13.2%
南寧區域	4,073,355	27.6%
其他區域	1,113,119	7.6%
新加坡	88,657	0.6%
合計	<u>14,751,110</u>	<u>100%</u>
土地成本(每平方米)	<u>人民幣4,680</u>	—
土地成本(扣除香港及新加坡，每平方米)	<u>人民幣3,373</u>	—

### 物業投資

#### 租金收入

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間租金收入為人民幣46.2百萬元，較二零一六年同期增加約15.4%。

#### 投資物業

於二零一七年六月三十日，本集團有25項投資物業，總建築面積約為489,008平方米。該等投資物業組合當中19項，合計總建築面積約為149,092平方米的投資物業已竣工，而其餘6項仍在開發中。

## 財務回顧

### (一) 收益

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間收益為人民幣12,382.2百萬元，較二零一六年同期增加約人民幣6,019.0百萬元(或約94.6%)，主要是由於物業銷售收益較二零一六年同期增長。截至二零一七年六月三十日止六個月期間物業銷售收益約為人民幣12,259.6百萬元，二零一六年同期約為人民幣6,613.5百萬元，增長約85.4%。

按物業項目銷售收益詳情如下：

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一七年		二零一六年	
	面積 <sup>(1)</sup>	金額 <sup>(2)</sup>	面積 <sup>(1)</sup>	金額 <sup>(2)</sup>
	(平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元)
汕頭 尚海陽光	29,220	420,237	16,661	200,596
汕頭 龍騰熙園	—	136	—	4,326
汕頭 龍騰嘉園	56,941	445,588	150,836	935,393
汕頭 御海陽光	205,600	2,552,614	—	—
汕頭 御海禧園	88,851	649,068	—	—
汕頭 碧海陽光	35,377	407,594	—	—
惠州 天悅龍庭	126	2,280	5,470	38,157
惠州 水悅龍灣	1,608	20,762	11,928	87,902
桂林 普羅旺斯	7,547	39,383	23,051	119,235
廣州 峰景華庭	—	9,075	—	12,346
廣州 棕櫚水岸	364	14,586	5,529	83,018

截至六月三十日止六個月期間

項目名稱	二零一七年		二零一六年	
	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)
順德 水悅雲天	—	—	—	1
佛山 水悅龍灣	14,999	138,681	22,569	174,096
佛山 君悅龍庭	6,452	64,455	14,243	170,929
佛山 君悅華府	863	13,996	1,028	32,524
佛山 尚街大廈	2,408	31,223	9,843	122,808
佛山 水悅熙園	1,213	16,806	—	—
佛山 天湖華府	61,067	871,478	—	—
珠海 海悅雲天	—	446	—	1,286
中山 水悅馨園	148	16,294	138,722	834,786
中山 海悅熙園	—	351	436	5,507
中山 水悅熙園	—	2,900	3,328	37,140
中山 海悅華庭	233	8,491	3,234	58,384
東莞 君御旗峰	—	5,557	10,002	111,642
東莞 君御華府	—	10,969	288	5,477
深圳 玖龍璽	6,570	603,120	—	—
深圳 龍光城	326,184	4,451,551	122,944	1,388,177
南寧 普羅旺斯	55,840	451,002	83,345	591,194
南寧 水悅龍灣	614	12,876	835	54,945
南寧 君御華府	624	13,325	52,416	562,289

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一七年		二零一六年	
	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)
南寧 君悅華庭	-	4,967	127,314	813,137
成都 天悅龍庭	-	12,384	825	25,025
成都 君悅華庭	42,898	208,912	-	-
海南 海雲天	33,019	293,335	-	-
廣西 陽光海岸	112,721	465,185	22,226	143,138
總計	<b>1,091,487</b>	<b>12,259,627</b>	<b>827,073</b>	<b>6,613,458</b>

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 計及車位銷售收益金額。

## (二) 直接成本

本集團直接成本較二零一六年同期增加約人民幣3,061.0百萬元(或約69.1%)，主要是由於業務規模較二零一六年同期有所增加所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日六個月期間		
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	變動 %
成本	<b>7,493,210</b>	4,432,223	69.1%
物業發展成本	<b>7,263,482</b>	4,394,352	65.3%
建築業務成本及租賃業務成本	<b>229,728</b>	37,871	506.6%

## (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣295.7百萬元(二零一六年同期約為人民幣244.7百萬元)。隨著本集團本年加大樓盤銷售的推廣力度，相關銷售及營銷開支亦較二零一六年同期上升約20.8%。

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間行政開支約為人民幣288.3百萬元(二零一六年同期約為人民幣197.5百萬元)，較二零一六年同期上升約46.0%，主要是由於人工成本增加所致。

本集團銷售及營銷開支以及行政開支佔合約銷售金額的比例從截至二零一六年六月三十日止六個月的3.1%降至截至二零一七年六月三十日止六個月的3.0%。

#### (四) 經營溢利

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間經營溢利增加人民幣4,311.7百萬元至約為人民幣6,355.4百萬元(二零一六年同期為人民幣2,043.7百萬元)。隨著本集團收益較二零一六年同期上升約人民幣6,019.0百萬元，相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一六年同期上升約人民幣3,202.7百萬元，投資物業公允價值淨增加、其他收益較二零一六年同期上升約人民幣1,447.0百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一六年同期上升約為人民幣4,311.7百萬元。

#### (五) 財務成本

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣318.2百萬元(二零一六年同期約為人民幣42.3百萬元)，主要是貸款和優先票據規模增加所致。

#### (六) 所得稅

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間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企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣1,257.1百萬元及人民幣1,024.7百萬元(二零一六年同期：約為人民幣412.5百萬元及人民幣240.1百萬元)。

#### (七) 核心溢利

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣2,552.6百萬元，較二零一六年同期上升約人民幣1,688.3百萬元。本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間核心溢利率約20.6%(二零一六年同期約為13.6%)，較二零一六年同期上升約7個百分點。

## (八) 流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣102,820.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣86,501.7百萬元)，其中流動資產約為人民幣69,870.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣58,521.4百萬元)；負債總額約為人民幣76,100.7百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣60,750.4百萬元)，其中非流動負債約為人民幣38,170.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣29,695.5百萬元)。權益總額約為人民幣26,719.7百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣25,751.3百萬元)，其中權益股東應佔股本權益總額為人民幣20,620.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣19,426.8百萬元)。

於二零一七年六月三十日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制資金)約為人民幣23,452.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣14,797.3百萬元)，銀行及其他貸款總額約為人民幣41,362.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣33,186.5百萬元)。

## (九) 融資活動

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團成功發行兩批共650,000,000美元的優先票據。第一批優先票據值200,000,000美元，票面利率5.75%，到期日為二零二二年一月三日。第二批優先票據值450,000,000美元，票面利率5.25%，到期日為二零二三年二月二十三日。

## (十) 承諾

於二零一七年六月三十日，本集團已就未來建設及物業發展支出作出的資本承諾約為人民幣19,471.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣24,266.2百萬元)。

## (十一) 或然負債

於二零一七年六月三十日，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13,384.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣9,806.2百萬元)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) 重大收購、出售或投資

於二零一七年六月二十八日，本公司之全資附屬公司深圳市龍光東圳置業有限公司(「深圳東圳」)與深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)訂立股權轉讓協議，據此，深圳東圳同意收購，而平安大華同意出售深圳東圳之附屬公司惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「惠州東圳」)10%之股權，總代價為人民幣4,038.6百萬元。收購事項完成後，惠州東圳成為本公司間接全資附屬公司。

除上述事項外，本集團於截止二零一七年六月三十日止六個月期間無其他重大收購、出售及投資。

## (十三) 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團已抵押投資物業、其他物業、存貨及已抵押存款約為人民幣7,058.3百萬元以作為其借款的擔保(二零一六年十二月三十一日：人民幣23,787.0百萬元)。

## (十四) 外匯風險

本集團大部分經營業務以人民幣列值。外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元列值)。在二零一七年上半年，本集團沒有持有任何的衍生金融工具以作沖抵用途。

(十五) 自截至二零一七年六月三十日止期間結束以來概無發生足以影響本集團的重大事件。

## 企業管理及員工激勵

龍光地產一直致力於運用現代的企業管理制度，建立專業管理團隊以提升集團的管治水平，通過員工激勵機制，令管理團隊與公司的利益達至高度一致，為股東創造最大價值。



## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一七年一月三日，本公司發行本金額為200,000,000美元於二零二二年到期的5.75%優先票據(「二零二二年票據」)。二零二二年票據於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。於二零一七年五月二十三日，本公司發行本金額為450,000,000美元於二零二三年到期的5.25%優先票據(「二零二三年票據」)。二零二三年票據已獲接納於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)正式上市。於二零一七年五月三十一日，本公司發行本金額為350,000,000美元的永續資本證券(「永續證券」)。永續證券已獲納入新交所。於二零一七年六月十九日，本公司贖回本金總額300,000,000美元的所有未贖回於二零一九年到期的11.25%優先票據，贖回價相等於該本金額的105.625%(即316,875,000美元)另加累計及未繳付利息1,406,250美元。本公司支付的總贖回價為318,281,250美元。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一七年六月三十日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守企業管治常規守則

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本公司遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治守則所載的所有守則條文，惟偏離守則條文第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)除外。

本公司主席兼行政總裁的角色由紀海鵬先生擔當，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。

## 審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採用的會計準則及慣例，以及討論審核、內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間的未經審核中期簡明綜合財務報表，並無異議。

## 遵守標準守則

本公司已採用上市規則附錄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，本公司確認於截至二零一七年六月三十日止六個月期間全體董事均遵守標準守則所載的規定標準。

## 中期股息及特別股息

董事會宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的現金中期股息(「中期股息」)每股19港仙(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)及一次性現金特別股息(「特別股息」)每股3港仙，股息合共為每股22港仙。

中期股息及特別股息將於二零一七年十一月三十日(星期四)或前後派付予二零一七年十一月六日(星期一)名列本公司股東名冊的本公司股東。

## 暫停辦理股東登記

為確定有資格獲派中期股息及特別股息的股東，本公司將由二零一七年十一月二日(星期四)至二零一七年十一月六日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取中期股息及特別股息，所有過戶文件須不遲於二零一七年十一月一日(星期三)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 刊發中期業績公布及中期報告

本中期業績公布刊登於本公司網站(<http://www.loganestate.com>)及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告載有的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

承董事會命  
龍光地產控股有限公司  
主席  
紀海鵬

香港，二零一七年八月十日

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、賴卓斌先生及陳觀展先生；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。