

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

## 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)

截至二零一九年六月三十日止六個月之  
未經審核中期業績公告

#### 中期業績摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團合同銷售額較二零一八年同期上升約27.7%至人民幣45,311.3百萬元。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收入較二零一八年同期上升約78.3%至人民幣27,021.7百萬元。
- 毛利率為34.8%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的毛利較二零一八年同期增長約67.4%至人民幣9,392.4百萬元。
- 淨利潤為人民幣5,290.4百萬元。核心溢利\*為人民幣4,671.5百萬元，增長59.0%，歸屬於母公司擁有人的核心溢利為人民幣4,509.8百萬元，增長70.2%。核心溢利率為17.3%。
- 淨負債率為65.4%。於二零一九年六月三十日，現金及銀行結餘為人民幣38,311.7百萬元。
- 宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的現金中期股息每股38港仙，較二零一八年同期增長35.7%。股息總額佔母公司擁有人應佔核心溢利約40%。

\* 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。

## 中期業績

龍光地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九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：

### 簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3	27,021,708	15,153,528
銷售成本		<u>(17,629,310)</u>	<u>(9,542,129)</u>
毛利		9,392,398	5,611,399
其他收入及收益	3	1,367,105	758,542
其他費用		(1,846)	(37,439)
銷售及營銷開支		(684,898)	(270,651)
行政開支		(627,123)	(446,673)
投資物業公允價值淨增加	8	787,879	1,037,395
衍生金融工具公允價值淨增加		27,952	23,024
分佔聯營公司(虧損)/溢利		(35,321)	51,707
分佔合營公司虧損		<u>(42,434)</u>	<u>(61,869)</u>
經營溢利		10,183,712	6,665,435
財務成本	4	<u>(826,332)</u>	<u>(520,876)</u>
除稅前溢利	5	9,357,380	6,144,559
所得稅開支	6	<u>(4,067,019)</u>	<u>(2,349,721)</u>
期內溢利		<u>5,290,361</u>	<u>3,794,838</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		5,128,402	3,431,807
非控股權益		<u>161,959</u>	<u>363,031</u>
		<u>5,290,361</u>	<u>3,794,838</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)	7		
基本		<u>91.87</u>	<u>60.99</u>
攤薄		<u>90.45</u>	<u>59.96</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	5,290,361	3,794,838
期內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後期間重新分類或可能重新分類至損益的項目：		
— 換算實體財務報表的匯兌差額	<u>21,856</u>	<u>(152,469)</u>
期內全面收益總額	<u>5,312,217</u>	<u>3,642,369</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	5,150,258	3,279,338
非控股權益	<u>161,959</u>	<u>363,031</u>
	<u>5,312,217</u>	<u>3,642,369</u>

## 綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	25,613,512	18,338,011
其他物業、廠房及設備		164,180	176,014
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		617,376	—
遞延稅項資產		719,752	649,725
於聯營公司的投資		1,909,145	1,447,180
於合營公司的投資		11,680,229	18,042,573
資產(跨境擔保安排)		—	526,335
有限制及已抵押存款		554,477	274,350
非流動資產總額		<u>41,258,671</u>	<u>39,454,188</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		66,584,479	54,780,698
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	9	42,046,551	37,816,369
可收回稅項		1,081,317	773,299
資產(跨境擔保安排)		2,781,216	1,827,322
有限制及已抵押存款		3,296,209	6,990,339
現金及現金等值項目		34,461,045	28,452,462
流動資產總額		<u>150,250,817</u>	<u>130,640,489</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	52,618,425	47,449,771
合同負債		20,140,010	16,784,879
負債(跨境擔保安排)		3,153,949	2,515,233
銀行及其他貸款		8,727,074	9,577,092
優先票據		2,384,274	—
其他流動負債		10,662,449	7,652,449
應付稅項		5,982,475	4,559,087
流動負債總額		<u>103,668,656</u>	<u>88,538,511</u>
淨流動資產		<u>46,582,161</u>	<u>42,101,978</u>
總資產減流動負債		<u>87,840,832</u>	<u>81,556,166</u>

## 綜合財務狀況表(續)

二零一九年六月三十日

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 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	17,626,986	11,966,970
優先票據	16,883,605	16,764,667
公司債券	8,990,000	12,980,000
遞延稅項負債	3,090,991	2,572,408
	<u>46,591,582</u>	<u>44,810,380</u>
<b>淨資產</b>	<u>41,249,250</u>	<u>36,745,786</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	433,300	434,041
永續資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備	28,982,316	26,451,419
	<u>31,778,962</u>	<u>29,248,806</u>
非控股權益	<u>9,470,288</u>	<u>7,496,980</u>
<b>權益總額</b>	<u>41,249,250</u>	<u>36,745,786</u>

## 中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 1 編製基準及會計政策

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據香港聯合交易所證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「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」進行編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，故應與截至二零一八年十二月三十一日止年度的本集團年度綜合財務報表一併覽閱。

本中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業及衍生金融工具按公允價值計量除外。本中期財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈報，而一切價值湊整至最接近千位，除非另行說明。

編製中期財務資料時所採納的會計政策與編製截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團年度綜合財務報表所應用者一致，但不包括本集團就本期間中期財務資料首次於二零一九年採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括香港會計師公會所頒佈的一切香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）。

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號修訂本	聯營公司及合營企業的長期權益
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋23	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂本

除下文所闡明有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號之修訂於聯營公司及合營公司之長期權益、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號所得稅待遇的不確定性的影響外，新訂及經修訂準則與本集團中期財務資料的編製無關。新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號確定一項安排是否包含一項租賃，香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃 — 獎勵及香港（常設詮釋委員會）詮釋第27號評估法律形式為租賃之交易實質。該準則規定了租賃確認、計量、列報和披露的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式入賬所有租賃。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號大致不變。出租人將繼續採用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無任何影響。

本集團採用修正追溯調整法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留溢利期初結餘的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號作出報告。

### **租賃之新定義**

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。

### **作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃**

#### *採納香港財務報告準則第16號的影響性質*

本集團擁有物業的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟短期租賃（按相關資產類別選擇）的一項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

#### *過渡影響*

對於先前計入投資物業及按公允價值計量的租賃土地及樓宇（持有以賺取租金收入及／或作資本增值），本集團於二零一九年一月一日繼續將其作為投資物業計入，並繼續應用香港會計準則第40號按公允價值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免

採納香港財務報告準則第16號對本集團中期財務資料並無任何重大影響。

## 新會計政策概述

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表中披露的關於租賃的會計政策在二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

### 使用權資產

使用權資產在租賃開始日確認。使用權資產以成本計量，減去任何累計折舊和減值損失，並為重新計量租賃負債而調整。當使用權資產涉及租賃土地權益持有出售持作存貨時，彼等其後根據本集團的「出售持作開發物業」、「出售開發中物業」、「出售竣工物業」政策，按成本及可變現淨值二者之間較低者計量。使用權資產的成本包括確認的租賃負債金額，產生的初始直接費用，以及在開始日或之前支付的租賃付款金額減去任何收到的租金激勵。除非本集團可合理確定在租賃期結束時將取得租賃資產的所有權，確認的使用權資產按直線法根據資產估計使用壽命和租賃期之中較短者折舊。當使用權資產符合投資物業的定義，該資產包括於投資物業中。對應的使用權資產初始以成本計量，後續按照集團對於投資物業的政策以公允價值計量。

### 租賃負債

租賃負債在租賃開始日按整個租賃期應付的租賃付款金額的現值確認。租賃付款金額包括固定付款額（包括實質固定租賃付款金額）減去任何應收的租賃激勵，取決於一項指數或比率的可變租賃付款額，以及餘值擔保下預計應付的金額。租賃付款金額還包括本集團合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及如果租賃條款允許本集團行使選擇權終止租賃時用於終止租賃而支付的罰款金額。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為費用。

在計算租賃付款金額的現值時，如果不能易於確定租賃中的內含利率，則本集團使用租賃開始日的遞增借款利率。開始日之後，租賃負債金額就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。除此之外，如果未來租賃付款額因指數或比率變動而變動，租賃條款有變動，實質上固定的付款額有變動或購買標的資產的評估發生變化，租賃負債的賬面值將重新計量。



- (b) 香港會計準則第28號的修訂澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業的權益(可應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團於二零一九年一月一日採納修訂時，為其聯營公司或合營企業長遠利益評估其業務模式，得出結論為聯營公司或合營企業的長遠權益會繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，修訂對本集團中期財務資料並無任何重大影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」)，對所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋須追溯應用(倘毋須採用事後確認，則可全面追溯應用；或追溯應用，則應用的累計影響將作為於首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料)。修訂本並無對本集團的中期財務資料造成任何重大影響。

## 2 經營分部資料

為便於管理，本集團乃根據其產品及服務劃分業務單元，其四個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部開發並銷售住宅物業及零售店舖。
- (b) 物業租賃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。
- (c) 建築及裝飾合同分部從事為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇以及提供裝飾服務，同時為物業買家提供室內裝飾服務；
- (d) 一級土地開發分部從事待售持作開發的土地。

本集團來自各經營分部的外部客戶的收入載於中期財務資料附註3。

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可申報分部損益評估，即稅前經調整損益之計量。經調整除稅前損益按與本集團除稅前損益一致的方式計量，惟折舊、其他收入及收益、其他費用、財務成本、分佔合營公司及聯營公司溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈虧、總辦事處以及企業收入及開支不包括在該計量內。並無向本集團主要營運決策人定期匯報分部資產及負債。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

關於可申報分部的資料呈列如下。

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	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
來自外部客戶的總收入	16,381,860	70,985	5,843,261	4,900,000	27,196,106
減：銷售相關稅項	(155,731)	(306)	(18,361)	—	(174,398)
來自外部客戶淨收入	16,226,129	70,679	5,824,900	4,900,000	27,021,708
分部間收入	—	24,372	3,961,645	—	3,986,017
可申報分部收入	16,226,129	95,051	9,786,545	4,900,000	31,007,725
可申報分部溢利	<u>3,707,676</u>	<u>87,913</u>	<u>2,313,929</u>	<u>2,989,605</u>	<u>9,099,123</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月

(未經審核)	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
來自外部客戶的總收入	13,173,690	48,309	968,646	1,067,449	15,258,094
減：銷售相關稅項	(99,451)	(2,467)	(2,453)	(195)	(104,566)
來自外部客戶淨收入	13,074,239	45,842	966,193	1,067,254	15,153,528
分部間收入	—	12,323	3,875,145	—	3,887,468
可申報分部收入	13,074,239	58,165	4,841,338	1,067,254	19,040,996
可申報分部溢利	<u>3,854,523</u>	<u>46,619</u>	<u>907,576</u>	<u>648,771</u>	<u>5,457,489</u>

## 關於一名主要客戶的資料

截至二零一九年六月三十日止六個月，來自一級土地開發的獨立第三方的收入人民幣4,900,000,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：無），佔本集團收入逾10%。

## 可申報分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收入</b>		
可申報分部收入	31,007,725	19,040,996
分部間收入抵銷	(3,986,017)	(3,887,468)
綜合收入	<u>27,021,708</u>	<u>15,153,528</u>
<b>溢利</b>		
可申報分部溢利	9,099,123	5,457,489
分部間溢利抵銷	(827,239)	(370,493)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	8,271,884	5,086,996
其他收入及收益	1,367,105	758,542
其他開支	(1,846)	(37,439)
折舊	(33,546)	(28,581)
財務成本	(826,332)	(520,876)
分佔聯營公司(虧損)/溢利	(35,321)	51,707
分佔合營公司虧損	(42,434)	(61,869)
投資物業公允價值淨增加	787,879	1,037,395
衍生金融工具公允價值淨增加	27,952	23,024
未分配總部以及企業收入及開支	(157,961)	(164,340)
綜合除稅前溢利	<u>9,357,380</u>	<u>6,144,559</u>

## 地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中國內地，且本集團90%以上分部資產位於中國內地，故不呈列地理資料。因此，董事認為，呈列地理資料將不會為中期財務資料的使用者提供額外的有用信息。

### 3 收入、其他收入及收益

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業銷售*	16,381,860	13,173,690
建築及裝飾收入	5,843,261	968,646
一級土地開發收入	4,900,000	1,067,449
其他來源收入		
總租金收入	<u>70,985</u>	<u>48,309</u>
	<b>27,196,106</b>	15,258,094
減：銷售相關稅項	<u>(174,398)</u>	<u>(104,566)</u>
	<b><u>27,021,708</u></b>	<b><u>15,153,528</u></b>

\* 截至二零一九年六月三十日止六個月向購房者出具的發票金額為人民幣17,776,078,000元(二零一八年六月三十日止六個月：人民幣14,302,890,000元)，包括增值稅人民幣1,394,218,000元(二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,129,200,000元)。

#### 與客戶訂約的收入

#### 分拆收入資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及 裝飾收入 人民幣千元	一級土地 開發收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	16,226,129	—	4,900,000	21,126,129
按時段轉讓的服務	<u>—</u>	<u>5,824,900</u>	<u>—</u>	<u>5,824,900</u>
與客戶訂約的收入總額	<b><u>16,226,129</u></b>	<b><u>5,824,900</u></b>	<b><u>4,900,000</u></b>	<b><u>26,951,029</u></b>

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及 裝飾收入 人民幣千元	一級土地 開發收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	13,074,239	—	1,067,254	14,141,493
按時段轉讓的服務	—	966,193	—	966,193
與客戶訂約的收入總額	<u>13,074,239</u>	<u>966,193</u>	<u>1,067,254</u>	<u>15,107,686</u>

下文載列與客戶訂約的收入與分部資料所披露金額的對賬：

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及 裝飾收入 人民幣千元	一級土地 開發收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入				
外部客戶	16,226,129	5,824,900	4,900,000	26,951,029
分部間銷售	—	3,961,645	—	3,961,645
	16,226,129	9,786,545	4,900,000	30,912,674
分部間調整及抵銷	—	(3,961,645)	—	(3,961,645)
與客戶訂約的收入總額	<u>16,226,129</u>	<u>5,824,900</u>	<u>4,900,000</u>	<u>26,951,029</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及 裝飾收入 人民幣千元	一級土地 開發收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入				
外部客戶	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686
分部間銷售	—	3,875,145	—	3,875,145
	<u>13,074,239</u>	<u>4,841,338</u>	<u>1,067,254</u>	<u>18,982,831</u>
分部間調整及抵銷	—	(3,875,145)	—	(3,875,145)
與客戶訂約的收入總額	<u>13,074,239</u>	<u>966,193</u>	<u>1,067,254</u>	<u>15,107,686</u>

截至六月三十日止六個月

二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
--------------------------	--------------------------

**其他收入及收益**

銀行利息收入	<b>256,000</b>	141,107
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	<b>476,525</b>	344,361
已收按金沒收收入	<b>30,696</b>	11,123
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	<b>14,047</b>	198,076
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於聯營公司及 合營公司權益的收益	<b>239,514</b>	47,384
議價收購的收益	<b>324,627</b>	—
其他	<b>25,696</b>	16,491
	<u><b>1,367,105</b></u>	<u>758,542</u>

#### 4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款的利息以及其他借款費用	1,045,866	561,113
優先票據的利息	676,609	326,508
公司債券的利息	610,068	415,699
	<u>2,332,543</u>	<u>1,303,320</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,332,543	1,303,320
減：資本化利息	(1,506,211)	(782,444)
	<u>826,332</u>	<u>520,876</u>

#### 5. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本	13,356,781	8,702,496
所提供服務成本	4,272,529	839,633
折舊	34,831	29,288
減：資本化金額	(1,285)	(707)
	<u>33,546</u>	<u>28,581</u>
以權益結算的購股權開支	30,000	30,000
利息收入		
— 銀行現金	(256,000)	(141,107)
— 應收一間聯營公司及合營公司款項	(476,525)	(344,361)
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	(14,047)	(198,076)
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於聯營公司及合營公司 權益的收益	(239,514)	(47,384)
議價收購的收益	(324,627)	—
出售其他物業、廠房及設備項目的收益淨額	(715)	(964)
匯兌差額淨額	1,281	18,534
	<u>1,281</u>	<u>18,534</u>

## 6. 所得稅

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間於香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。中國內地應課稅利潤稅按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	2,948,028	1,453,079
中國土地增值稅	1,072,917	711,693
	<u>4,020,945</u>	<u>2,164,772</u>
遞延稅	46,074	184,949
	<u>4,067,019</u>	<u>2,349,721</u>
期內稅項開支總額		

## 7. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零一九年六月三十日止六個月每股基本盈利金額的計算基於母公司擁有人應佔期內溢利（根據與永續資本證券有關的分派進行調整），以及期內已發行的5,491,145,769股（截至二零一八年六月三十日止六個月：5,491,590,802股）普通股加權平均數。

截至二零一九年六月三十日止六個月每股攤薄盈利的計算基於母公司擁有人應佔期內溢利（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期內已發行普通股加權平均數，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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司擁有人應佔溢利	5,128,402	3,431,807
有關永續資本證券的分派	(83,785)	(82,717)
	<u>5,044,617</u>	<u>3,349,090</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利		



	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千股	二零一八年 (未經審核) 千股
<b>股份</b>		
每股基本盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數	5,491,146	5,491,591
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	86,397	94,291
每股攤薄盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數	<u>5,577,543</u>	<u>5,585,882</u>

## 8. 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二零一九年六月三十日根據獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司以及沃克森(北京)國際資產評估有限公司的估值進行重估。

竣工投資物業及在建投資物業的估值乃根據現有租約產生的租金收入淨額的資本化收入法計算，並考慮物業的複歸租金收入潛力，這與市場租金增長率呈正相關，與風險調整貼現率呈負相關，或參照可比市場交易的直接比較法，這與市場單位銷售價正相關。

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787,879,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,037,395,000元)，而投資物業及發展中投資物業的添置為人民幣191,894,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣421,452,000元)以及存貨轉為投資物業的人民幣26,507,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣61,952,000元)，以及透過收購附屬公司的投資物業及發展中投資物業的添置為人民幣6,265,916,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

本集團的貿易應收款項來自銷售物業、出租投資物業、提供建築服務及裝飾服務以及銷售持作開發的土地。

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涉及大量多元化客戶，因此並無重大集中信貸風險。本集團並無就其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。

根據收入確認日期及發票日期，貿易應收款項於報告期末的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	505,735	488
31天至90天	131,732	8,190
91天至180天	34,525	1,057
181天至365天	80,688	8,375
超過365天	12,702	104
	<u>765,382</u>	<u>18,214</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	4,061,861	3,512,217
31天至90天	2,940,695	2,719,421
91天至180天	5,188,546	1,411,230
181天至365天	3,052,986	2,805,100
超過365天	2,770,417	2,055,820
	<u>18,014,505</u>	<u>12,503,788</u>

貿易應付款項不計息。

## 11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
宣派中期股息每股普通股38港仙 (截至二零一八年六月三十日止六個月：中期股息及特別股息 分別為每股普通股20港仙及8港仙)	<u>1,832,487</u>	<u>1,325,243</u>

中期股息並未於報告期末確認為負債。

## 12. 財務擔保

於報告期末，本集團有在中期財務資料中不計提撥備的如下財務擔保：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
關於為本集團物業若干購房者提供按揭融資的擔保 (附註(i)及(ii))	<u>31,203,950</u>	<u>23,975,464</u>
就授予合營公司及聯營公司的信貸融資給予銀行及其他放債人的 擔保，扣除來自合營公司夥伴的反擔保	<u>7,292,304</u>	12,355,419
加：合營公司夥伴向本集團提供的反擔保	<u>1,028,250</u>	<u>6,455,097</u>
本集團就授予合營公司及聯營公司的信貸融資給予銀行及其他放 債人的擔保 (附註(iii))	<u>8,320,554</u>	<u>18,810,516</u>
	<u><u>39,524,504</u></u>	<u><u>42,785,980</u></u>

本集團並無就擔保持有任何抵押品或其他信貸增強措施。財務擔保合同按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備與初始確認金額減已確認的累計收入金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備透過估算現金缺口計量，而這按為彌償持有人產生的信貸虧損預期支付的款項減本集團預期從債務人收到的任何金額計算。初始確認的金額指初始確認財務擔保時的公允價值。

附註：

- (i) 於二零一九年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干購房者的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款，扣除任何拍賣銀行，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，如該等買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保於初步確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大，因為本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款。
- (iii) 於二零一九年六月三十日，本集團就授予合營公司及聯營公司的信貸融資提供擔保人民幣8,320,554,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,810,516,000元)。此外，於二零一九年六月三十日，合營公司夥伴與本集團訂立反擔保協議，據此合營公司夥伴按彼等各自於合營公司的權益比例就本集團代表合營公司夥伴向銀行及其他放債人所提供向本集團擔保提供反擔保。倘合營公司拖欠付款，本集團負責償還未償還貸款本金以及合營公司欠負的應計利息及罰款，而本集團有權根據反擔保協議從合營公司夥伴收回已支付負債的應佔部分。

董事認為，初始確認時的擔保公允價值及預期信貸虧損撥備不重大。

### 13. 報告期後事件

- (a) 於二零一九年七月十六日，本公司發行於二零二三年到期的本金額為400,000,000美元的優先票據。優先票據按年利率6.50%計息，須於每半年期末支付。優先票據的到期日為二零二三年七月十六日。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (b) 於二零一九年八月五日，本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司（「深圳龍光」）（為一間於中國成立的公司）發行兩批私募境內公司債券。本金額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一批及第二批債券的年票面利率分別為6.5%及6.2%。第一批及第二批公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光有權分別調整第一批及第二批公司債券的票面利率，債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。
- (c) 於二零一九年八月十二日，本公司於二零一六年一月發行的本金總額為260,000,000美元的7.70%優先票據到期前提早贖回全部該等優先票據，總贖回價為269,079,000美元（相當於本金額103%加上應計未付利息）。
- (d) 於二零一九年七月二十五日，深圳龍光將本金額為人民幣3,000,000,000元的公司債券的票面利率由每年5.15%調整為每年6.00%，本金總額為人民幣1,028,000,000元的公司債券已售回予深圳龍光，剩餘本金額為人民幣1,972,000,000元的公司債券將於二零二一年七月到期。

## 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（「大灣區」）住宅市場的一體化物業發展商，產品主要針對首次置業及改善型置業人士。截至二零一九年六月三十日，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）透過公開市場、收併購及城市更新累積總土地資源貨值達人民幣7,520億元，其中超過80%位於大灣區，總貨值人民幣6,111億元，可保證未來銷售和利潤的穩健增長。二零一九年，集團位列中國大型物業發展商第23位（中指院以綜合實力計）。此外，國際權威評級機構標準普爾(Standard & Poor's)、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，標準普爾及惠譽上調龍光地產評級至「正面」，穆迪維持「展望穩定」評級。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繼續給予本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司「AAA」最高信用評級。

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。

## 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」）提呈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績。

## 市場回顧

二零一九年上半年，全球經濟增長有所放緩，美國發起的貿易保護主義為全球經濟局勢增添不穩定的因素。面對複雜的國際環境，中國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。二零一九年上半年，國內生產總值按年增長6.3%。

截至二零一九上半年，全國房地產市場保持平穩。根據國家統計局數據，全國房地產開發投資人民幣61,609億元，同比增長10.9%。全國商品房銷售面積達75,786萬平方米，同比下降1.8%。商品房銷售金額達到人民幣70,698億元，同比增長5.6%。

中國中央政府近期發佈「關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見」，目標是把深圳建成具有全球影響力的創新創業創意之都，以及競爭力、創新力、影響力卓著的全球標桿城市。截至二零一九年六月三十日，龍光地產深圳土儲貨值超過人民幣1,800億元，並於二零一七年、二零一八年連續兩年成交套數位居深圳市第一位，目前在深圳發展的地鐵物業項目數量達到13個，先發優勢顯著。龍光地產將長期受益於深圳區域的經濟增長和政策紅利。此外，龍光地產在惠州和東莞等臨深區域土儲貨值超過人民幣1,500億元，將持續受益於深圳購房需求的溢出效應。

### **整體表現**

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團實現合約銷售額約人民幣453.1億元，較去年同期增長約27.7%，完成了53.3%的2019年銷售目標，合約銷售面積約為340萬平方米。收入約為人民幣27,022百萬元，較去年同期增長約78.3%。毛利約為人民幣9,392百萬元，毛利率為34.8%。母公司擁有人應佔溢利約為人民幣5,128百萬元。核心溢利約為人民幣4,672百萬元，較去年同期上升約59.0%，核心利潤率達17.3%，保持市場領先地位。

回顧期內，本集團憑藉前瞻性的大灣區佈局，優於同業的盈利水平，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，本集團連續九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17年榮列

「廣東地產資信20強」，並於「福布斯全球上市公司2000強」榮列第957位，較二零一八年大幅躍升430名，同時躋身福布斯全球2000強成長冠軍榜單。期內，龍光地產再次入選財富中國500強第202位，排名較2018年上升64名。

資本市場方面，龍光地產獲得花旗、瑞銀、滙豐、華泰證券等多家國內外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(Standard & Poor's)、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(Standard & Poor's)及惠譽(Fitch)將龍光地產的評級調整為「正面」，而穆迪(Moody's)維持「展望穩定」評級。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繼續給予本公司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+城市更新」雙輪驅動戰略，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。二零一八年起，龍光地產積極佈局環上海大都市圈。截至公告日，一共有6個項目。就非大灣區的佈局而言，公司在廣西南寧及廣東汕頭持續深耕，期內繼續保持當地龍頭開發商的地位。



截至二零一九年六月三十日止六個月期間，城市更新業務貢獻核心利潤約人民幣18億元，成為集團業績持續增長的新引擎。集團擁有城市更新專業團隊，在大灣區深耕17年，熟悉大灣區地方商圈資源和渠道，深度瞭解大灣區地方政策，產業和人口的城市規劃，在城市更新領域有顯著的競爭優勢。集團城市更新業務目前佈局10個城市，貨值超過人民幣3,200億元，其中90%在大灣區，貨值大，價值高，具有先發優勢。

集團在深圳、惠州、東莞、珠海等城市擁有充足城市更新項目，估計可銷售價值約為人民幣2,600億元，項目質量高，孵化週期短，有良好業績記錄，盈利可見性清晰。2018年孵化佛山和珠海兩個項目，貨值人民幣180億元。2019年預期孵化深圳蛇口自貿區，惠州大亞灣和深圳僑城東等3個項目，貨值人民幣700億元。集團與惠州政府和北京慧聰集團三方簽約，配合惠州政府打造萬億電子信息產業規劃，為大亞灣項目引入慧聰集團總部，提升區域價值。

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。二零一九年上半年，龍光地產成功發行3.5億美元的優先票據，本公司的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司發行境內公司債券人民幣15.1億元，票面利率5.5%。截至二零一九年六月三十日，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383.12億元，淨負債率約為65.4%（二零一八年十二月三十一日：63.2%），期內平均借貸成本為6.1%。未來，本集團將不斷探索多元化的融資渠道，確保集團能夠持續穩健發展。

## 未來展望

中國中央政府提出，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。預期未來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。

中國中央政府期望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，大灣區的人均GDP和高附加值產業比重都有長期增長空間。目前大灣區擁有20家世界500強企業，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，預期未來大灣區內創新產業和高端人才將持續流入，隨著基礎設施和生活配套完善，大灣區將形成1小時國際大都市優質生活圈。截至二零一九年六月三十日，本集團土儲總貨值約為人民幣7,520億元，其中大灣區土儲佔比約為81%，足夠保證未來銷售和利潤持續增長。基於優質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，繼續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。本集團的穩建持續發展，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

二零一九年八月二十六日

## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣27,021.7百萬元，較二零一八年同期增長約78.3%。毛利為人民幣9,392.4百萬元，較二零一八年同期增長約67.4%。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，權益股東應佔溢利為人民幣5,128.4百萬元，較二零一八年同期增長約49.4%。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，核心溢利為人民幣4,671.5百萬元，較二零一八年同期大幅度上升約59.0%。每股基本盈利為人民幣91.87分（二零一八年同期：人民幣60.99分）。於二零一九年六月三十日，本集團的淨負債率為65.4%。

### 表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	變動 %
<b>收入<sup>1</sup></b>	<b>27,021,708</b>	15,153,528	78.3%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入 <sup>1</sup>	<b>16,226,129</b>	13,074,239	24.1%
— 已交付物業建築面積(平方米) <sup>2</sup>	<b>892,623</b>	739,314	20.7%
— 已交付物業平均售價 (人民幣元/平方米) <sup>2</sup>	<b>19,655</b>	18,646	5.4%
租賃收入 <sup>1</sup>	<b>70,679</b>	45,842	54.2%
建築及裝飾收入 <sup>1</sup>	<b>5,824,900</b>	966,193	502.9%
— 級土地開發收入	<b>4,900,000</b>	1,067,254	359.1%
<b>毛利</b>	<b>9,392,398</b>	5,611,399	67.4%
<b>期內溢利</b>			
— 母公司擁有人應佔	<b>5,128,402</b>	3,431,807	49.4%
— 非控股權益應佔	<b>161,959</b>	363,031	-55.4%
<b>期內核心溢利<sup>(1)</sup></b>	<b>4,671,501</b>	2,937,853	59.0%
— 母公司擁有人應佔	<b>4,509,829</b>	2,650,486	70.2%
— 非控股權益應佔	<b>161,672</b>	287,367	-43.7%

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	191,509,488	170,094,677	12.6%
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)	38,311,731	35,717,151	7.3%
銀行及其他借貸總額 <sup>3</sup>	65,274,388	58,941,178	10.7%
權益總額	41,249,250	36,745,786	12.3%

### 主要財務比率

毛利率 <sup>(2)</sup>	34.8%	33.7%
核心溢利率 <sup>(3)</sup>	17.3%	17.3%
淨負債率 <sup>(4)</sup>	65.4%	63.2%
資產負債率 <sup>(5)</sup>	78.5%	78.4%

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) 核心溢利：淨利潤，並經調整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及分佔一間聯營公司投資物業的公允價值變動
- (2) 毛利率：毛利 ÷ 收入 \* 100%
- (3) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收入 \* 100%
- (4) 淨負債率：(銀行及其他借貸總額 — 現金及銀行結餘) ÷ 權益總額 \* 100%
- (5) 資產負債率：負債總額 ÷ 資產總值 \* 100%

## 物業開發

### 合約銷售

二零一九年上半年，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。截至二零一九年六月三十日止期間，本集團實現合約銷售約人民幣45,311.3百萬元，較二零一八年同期大幅度上升了約27.7%。二零一九年上半年的合約銷售中，深圳區域、大灣區其他區域、南寧區域、汕頭區域、長江三角洲區域、新加坡及其他區域佔比分別約為9.0%、44.4%、27.8%、6.8%、3.2%、5.9%及2.9%。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自南寧·玖譽湖及南寧·玖譽城項目。於二零一九年下半年，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	金額 (人民幣 百萬元)	二零一九年上半年合約銷售		平均售價 <sup>1</sup> (人民幣元/ 平方米)	
		佔比	總建築面積 <sup>1</sup> (平方米)		
深圳區域	4,072	9.0%	70,161	2.1%	58,042
大灣區其他區域 <sup>2</sup>	20,139	44.4%	1,507,405	44.4%	13,176
南寧區域	12,603	27.8%	1,279,061	37.7%	9,770
汕頭區域	3,059	6.8%	302,852	8.9%	9,547
長三角區域	1,439	3.2%	70,226	2.1%	20,209
新加坡	2,681	5.9%	30,880	0.9%	86,815
其他區域	1,318	2.9%	131,188	3.9%	9,921
合計	<u>45,311</u>	<u>100%</u>	<u>3,391,773</u>	<u>100%</u>	<u>13,186</u>

1. 不包含車位

2. 不含深圳區域

## 物業銷售收入

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入為人民幣16,226.1百萬元，較二零一八年同期物業銷售收入人民幣13,074.2百萬元增長約24.1%。二零一九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892,623平方米，較二零一八年同期739,314平方米增加20.7%。二零一九年上半年的物業銷售收入（未扣除銷售相關稅項）分別來自深圳區域、大灣區其他區域<sup>2</sup>、汕頭區域、南寧區域及其他區域<sup>2</sup>，佔比分別約為54.5%、24.2%、6.5%、14.5%及0.3%。

### 二零一九年上半年物業銷售收入

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	8,942	54.5%	198,300	22.2%	48,946
大灣區其他區域 <sup>2</sup>	3,959	24.2%	245,926	27.6%	17,135
汕頭區域	1,062	6.5%	109,255	12.2%	10,041
南寧區域	2,371	14.5%	338,460	37.9%	7,371
其他區域	48	0.3%	682	0.1%	47,815
合計	16,382	100%	892,623	100%	19,655
減：銷售相關稅項	(156)				
物業銷售收入	16,226				

1. 不含車庫面積

2. 不含深圳區域

## 新開工項目

截至二零一九年六月三十日，本集團共有38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8.7百萬平方米。

## 竣工項目

截至二零一九年六月三十日，本集團共有13個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積合計約為1.6百萬平方米。

## 發展中項目

於二零一九年六月三十日，本集團共有90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22.3百萬平方米。

## 土地儲備

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目16個，總建築面積為4,166,278平方米。

### 二零一九年上半年透過公開市場「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 成本 (人民幣 百萬元)	平均土地 成本 (人民幣 元/ 平方米)
深圳	32,667	200,042	6,585	6,585	32,918
佛山	170,797	590,106	3,528	2,783	5,979
珠海	173,103	443,718	3,726	1,863	8,398
中山	36,834	145,921	405	203	2,775
廣州	50,198	165,160	2,178	2,178	13,188
粵港澳大灣區小計	463,599	1,544,947	16,422	13,612	10,630
南寧區域	569,298	2,180,943	8,445	6,336	3,872
長三角區域	74,274	199,914	1,122	1,122	5,613
其他區域	66,863	240,474	313	313	1,301
總計	<u>1,174,034</u>	<u>4,166,278</u>	<u>26,302</u>	<u>21,383</u>	<u>6,313</u>

截至二零一九年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為35,917,534平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣4,304元，若以貨值計算，粵港澳大灣區佔比超過70%。

## 於二零一九年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	1,933,202	5.4%
惠州／東莞	5,659,690	15.7%
廣州／佛山／肇慶	6,988,322	19.5%
珠海／中山	3,720,702	10.4%
香港	35,303	0.1%
河源／陽江／清遠	3,357,025	9.3%
粵港澳大灣區小計	<u>21,694,244</u>	<u>60.4%</u>
汕頭區域	4,165,821	11.6%
南寧區域	8,137,679	22.7%
長三角區域	334,735	0.8%
新加坡	146,467	0.5%
其他區域	<u>1,438,588</u>	<u>4.0%</u>
合計	<u><u>35,917,534</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>
土地成本(人民幣元每平方米)	<u><u>4,304</u></u>	

### 物業投資

#### 租金收入

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間租金收入為人民幣70.7百萬元，較二零一八年同期增加約54.2%。

#### 投資物業

於二零一九年六月三十日，本集團有39項投資物業，總建築面積約為775,062平方米。該等投資物業組合當中32項，合計總建築面積約為444,198平方米的投資物業已竣工，而其餘7項仍在開發中。



## 財務回顧

### (一) 收入

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間收入為人民幣27,021.7百萬元，較二零一八年同期增加約人民幣11,868.2百萬元（或約78.3%），主要是由於物業銷售收入、建築及裝飾合同收入以及一級土地開發收入較二零一八年同期增長。截至二零一九年六月三十日止六個月期間物業銷售收入約為人民幣16,226.1百萬元，二零一八年同期約為人民幣13,074.2百萬元，增長約24.1%。

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一九年		二零一八年	
	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)
深圳玖龍台	178,884	7,838,669	—	—
惠州龍光城	149,047	2,446,517	5,126	94,544
深圳玖鑽	19,097	1,087,492	—	—
防城港陽光海岸	152,904	876,877	12,968	86,167
佛山龍灣華府／望江府	71,252	838,090	266,645	3,169,146
汕頭陽光禧園	92,664	782,557	—	—
南寧玖龍府	90,269	746,758	—	—
珠海玖龍灣	16,467	531,629	23,052	785,175
桂林普羅旺斯	62,183	404,739	7,625	48,262
南寧御湖陽光	33,104	288,069	99,610	1,020,179
汕頭御海天禧花園	11,673	204,702	103,969	1,613,255
中山御海陽光花園	6,196	56,539	—	—
汕頭碧海陽光	4,631	54,796	10,837	185,559
新加坡悅湖苑	366	28,783	—	—
珠海玖龍府	1,243	24,035	145	2,512,018
南寧水悅龍灣	—	23,307	165	5,428
南寧普羅旺斯	—	16,902	—	14,485
深圳玖龍璽	216	14,830	40,755	2,907,427
成都君悅華庭	135	11,663	3,188	42,639
汕頭龍騰嘉園	—	11,114	—	16,773
廣州峰景華庭	322	10,560	—	2,158

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一九年		二零一八年	
	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)
佛山水悅龍灣	383	10,245	1,024	36,572
佛山天湖華府	230	9,385	789	21,333
佛山水悅熙園	—	9,149	213	29,728
南寧君悅華庭	—	8,857	—	2,514
佛山尚街大廈	676	6,707	—	123
東莞君御旗峰	—	5,748	—	3,827
汕頭御海禧園	127	5,640	—	13,828
海南海雲天	181	4,549	3,750	65,185
惠州水悅龍灣	—	4,129	—	41,735
南寧君御華府	—	3,281	117	6,369
成都天悅龍庭	—	3,017	—	1,371
佛山君悅龍庭	—	2,938	1,620	13,788
佛山君悅華府	—	2,365	512	8,894
汕頭陽光華府	160	2,208	—	—
南寧龍光世紀	—	1,764	—	—
中山海悅熙園	213	1,495	—	—
惠州天悅龍庭	—	872	279	—
汕頭尚海陽光	—	654	1,344	24,157
中山水悅馨園	—	229	—	14,490
深圳玖雲著	—	—	10,115	377,768
中山海悅華庭	—	—	88	2,429
順德水悅雲天	—	—	434	4,092
廣州棕櫚水岸	—	—	—	2,123
汕頭龍騰熙園	—	—	—	149
總計	<u>892,623</u>	<u>16,381,860</u>	<u>739,314</u>	<u>13,173,690</u>
減：銷售相關稅項		(155,731)		(99,451)
物業銷售收入		<u>16,226,129</u>		<u>13,074,239</u>

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 計及車位銷售收入金額。

## (二) 銷售成本

本集團銷售成本較二零一八年同期增加約人民幣8,087.2百萬元(或約84.8%)，主要是由於業務規模較二零一八年同期有所增加所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	變動 %
總銷售成本	<b>17,629,310</b>	9,542,129	84.8%
物業銷售成本	<b>11,454,606</b>	8,284,916	38.3%
建築及裝飾業務、物業租賃業務及一級土地開發業務成本	<b>6,174,704</b>	1,257,213	391.1%

## (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣684.9百萬元(二零一八年同期約為人民幣270.7百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零一八年同期增加約153.1%。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣627.1百萬元(二零一八年同期約為人民幣446.7百萬元)，較二零一八年同期上升約40.4%，主要是由於人工成本增加所致。

## (四) 經營溢利

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間經營溢利增加人民幣3,518.3百萬元至約為人民幣10,183.7百萬元(二零一八年同期為人民幣6,665.4百萬元)。隨著本集團收入以及其他收入及收益較二零一八年同期上升約人民幣12,476.7百萬元，銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支總額亦較二零一八年同期上升約人民幣8,681.9百萬元，同時投資物業公允價值淨變動、衍生金融工具公允價值變動、分佔聯營公司及合營公司的虧損淨額及其他開支較二零一八年同期下降約人民幣276.5百萬元。因此，本集團的經營溢利較二零一八年同期增加約為人民幣3,518.3百萬元。

#### (五) 財務成本

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣826.3百萬元(二零一八年同期約為人民幣520.9百萬元)，主要是銀行及其他借貸規模增加所致。

#### (六) 所得稅

本集團截至二零一九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2,994.1百萬元及人民幣1,072.9百萬元(二零一八年同期：約為人民幣1,638.0百萬元及人民幣711.7百萬元)。

#### (七) 核心溢利

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣4,671.5百萬元，較二零一八年同期上升約人民幣1,733.6百萬元。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間核心溢利率約17.3%(二零一八年同期約為19.4%)。

#### (八) 流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣191,509.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣170,094.7百萬元)，其中流動資產約為人民幣150,250.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣130,640.5百萬元)。負債總額約為人民幣150,260.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣133,384.9百萬元)，其中非流動負債約為人民幣46,591.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣44,810.4百萬元)。權益總額約為人民幣41,249.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣36,745.8百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣31,779.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣29,248.8百萬元)。

於二零一九年六月三十日，本集團共有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣38,311.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣35,717.2百萬元)，銀行及其他借貸總額約為人民幣65,274.4百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣58,941.2百萬元)。截至二零一九年六月三十日，本集團若干銀行及其他貸款以本集團於若干附屬公司股權、銀行存款、土地及樓宇、投資物業、持作發展以供銷售的物業、待售發展中物業及待售竣工物業以及其他應收款項作抵押。

#### (九) 融資活動

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團成功發行兩批優先票據。第一批優先票據值50,000,000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300,000,000美元，票面利率7.50%，到期日為二零二二年八月二十五日。

#### 企業管理及員工激勵

本公司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企業管治水平，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

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司從市場購回合共19,130,000股本公司股份。於本公告日期，購回股份已註銷。購回本公司股份詳情如下：

購回日期	購回股份數目	每股最高價 (港元)	每股最低價 (港元)	總代價 (港元)
二零一九年一月三十日	15,330,000	10.40	9.50	154,684,240
二零一九年一月三十一日	3,300,000	10.68	10.46	34,941,560
二零一九年四月十八日	500,000	12.98	12.84	6,456,000

於二零一九年一月九日，本公司發行額外50,000,000美元於二零二二年到期的票息5.75%優先票據，該票據已與原先200,000,000美元票息5.75%的優先票據合併構成單一系列。該等額外票據於香港聯合交易所上市(股份代號：5341)。

於二零一九年二月二十五日，本公司發行300,000,000美元於二零二二年到期的票息7.50%優先票據。上述已發行票據已獲接納於新加坡證券交易所有限公司正式上市。

於二零一九年三月十九日，深圳市龍光控股有限公司向合資格投資者發行第二期境內債券，發行規模為人民幣15.1億元，於二零二四年到期，票面年利率為5.5%。該票據於深圳證券交易所上市及交易。

除上文所披露者外，截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **遵守企業管治常規守則**

董事會致力於達致高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準為本集團保障股東利益及提升企業價值建立框架至關重要。本公司的企業管治常規以香港聯合交易所(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文為基礎。

本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月期間一直應用及遵守企業管治守則所有適用守則條文。

### **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，以及討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月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**

本公司已採納上市規則附錄十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，本公司確認截至二零一九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

董事會宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的現金中期股息(「**中期股息**」)每股38港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：現金中期股息每股20港仙及現金特別股息每股8港仙)。

中期股息將於二零一九年十一月二十九日(星期五)派付予二零一九年十一月二十日(星期三)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的股東，本公司將由二零一九年十一月十八日(星期一)至二零一九年十一月二十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件須不遲於二零一九年十一月十五日(星期五)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公布刊登於本公司網站(<http://www.loganproperty.com>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告，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，二零一九年八月二十六日

於本公告日期，本公司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。