

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

LOGAN

龍光地產

Logan Property Holdings Company Limited 龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3380)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之 年度業績公告

二零一七年業績摘要

- 合約銷售額增加51.2%至人民幣43,420.6百萬元。
- 收益增加34.8%至人民幣27,689.7百萬元。
- 毛利為人民幣9,517.2百萬元，上升45.1%；毛利率為34.4%。
- 淨利潤為人民幣7,008.5百萬元，增長34.8%。
- 本公司權益股東應佔溢利為人民幣6,527.4百萬元，增長45.4%。
- 核心溢利(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及分佔一間聯營公司投資物業的公允價值變動)為人民幣4,620.0百萬元，上升48.7%；核心溢利率為16.7%。
- 每股基本盈利人民幣117.03分(相當於140.00港仙)，增長44.4%。
- 董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股17港仙及特別股息每股2港仙，連同二零一七年上半年度之中期股息每股19港仙及特別股息每股3港仙，二零一七年度股息總額合共每股41港仙。股息總額佔本公司權益股東應佔核心溢利約40%。
- 於二零一七年十二月三十一日，淨債務權益比率為67.9%，現金及銀行結餘(包括受限制及已抵押存款)為人民幣22,408.0百萬元。

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」或「龍光地產」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業績連同截至二零一六年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	4	27,689,658	20,538,838
銷售成本		<u>(18,172,475)</u>	<u>(13,979,010)</u>
毛利		9,517,183	6,559,828
其他收入及收益	4	696,303	423,523
其他費用	5	(10,056)	(196,327)
銷售及營銷開支		(928,729)	(714,249)
行政開支		(748,045)	(556,700)
投資物業公允價值淨增加		2,942,276	2,681,903
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加		(113,214)	81,720
分佔聯營公司溢利		278,497	31,723
分佔合營公司虧損		<u>(73,097)</u>	<u>(6,137)</u>
經營溢利		11,561,118	8,305,284
財務成本	6	<u>(672,154)</u>	<u>(371,850)</u>
除稅前溢利	7	10,888,964	7,933,434
所得稅開支	8	<u>(3,880,514)</u>	<u>(2,733,551)</u>
年內溢利		<u>7,008,450</u>	<u>5,199,883</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		6,527,400	4,487,736
非控股權益		<u>481,050</u>	<u>712,147</u>
		<u>7,008,450</u>	<u>5,199,883</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (人民幣分)	10		
基本		<u>117.03</u>	<u>81.06</u>
攤薄		<u>115.39</u>	<u>80.82</u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內溢利	7,008,450	5,199,883
年內其他全面收益 (經扣除稅項及重新分類調整)		
其後可能重分類至損益的項目： 換算集團實體財務報表的匯兌差額	<u>80,000</u>	<u>(75,234)</u>
年內全面收益總額	<u>7,088,450</u>	<u>5,124,649</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	6,607,400	4,412,502
非控股權益	<u>481,050</u>	<u>712,147</u>
	<u>7,088,450</u>	<u>5,124,649</u>

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		15,664,830	11,890,879
其他物業、廠房及設備		147,867	184,317
遞延稅項資產		330,206	273,500
於聯營公司的投資		2,653,386	3,019,480
於合營公司的投資		9,261,913	12,384,833
有限制及已抵押存款		218,102	227,304
非流動資產總額		28,276,304	27,980,313
流動資產			
存貨		38,457,739	40,197,099
貿易及其他應收項以及預付款項	11	20,448,286	2,943,357
可收回稅項		753,256	810,941
資產(跨境擔保安排)	13	1,745,380	—
有限制及已抵押存款		2,311,691	1,010,172
現金及現金等值項目		19,878,192	13,559,827
流動資產總額		83,594,544	58,521,396
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	37,275,788	23,919,327
負債(跨境擔保安排)	13	1,745,380	—
銀行及其他貸款		5,597,885	3,370,501
優先票據		2,965,541	1,747,637
其他流動負債	14	7,000,000	—
應付稅項		2,709,162	2,017,405
流動負債總額		57,293,756	31,054,870
淨流動資產		26,300,788	27,466,526
總資產減流動負債		54,577,092	55,446,839

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他貸款	14,191,435	11,707,510
優先票據	5,924,103	3,960,889
公司債券	14 5,162,449	12,400,000
遞延稅項負債	2,135,296	1,627,094
非流動負債總額	<u>27,413,283</u>	<u>29,695,493</u>
淨資產	<u>27,163,809</u>	<u>25,751,346</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	433,828	434,591
永續資本證券	2,363,346	—
儲備	20,509,047	18,992,258
非控股權益	23,306,221	19,426,849
	<u>3,857,588</u>	<u>6,324,497</u>
權益總額	<u>27,163,809</u>	<u>25,751,346</u>

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1. 一般資料

龍光地產控股有限公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司於年內主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及建築。

董事認為，本公司的最終控股方為紀凱婷女士，彼為本公司的非執行董事。

2. 編製基準及主要會計政策

該等財務報表是根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表按歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的投資物業和衍生金融工具除外。

該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)，惟另有說明除外。

本集團已就本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則第12號之修訂，列入香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	<i>披露於其他實體的權益：香港財務報告準則第12號之範圍澄清</i>

除下文所說明有關香港會計準則第7號的影響外，採納上述經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體披露，以令財務報表的使用者可評估因融資活動產生的負債變動(包括因現金流量及非現金的變動)。

3. 經營分部資料

為了管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，有如下三個可申報經營分部：

- (a) 物業發展分部開發及銷售住宅物業及零售商舖；
- (b) 物業租賃分部出租辦公室單位及零售商舖以賺取租金收入並從長期物業價值升值中獲益；及
- (c) 建築合同分部為外部客戶及集團公司建造寫字樓及住宅樓。

可申報分部資料

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶總收益	26,951,179	87,843	966,373	28,005,395
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(309,102)	(4,460)	(2,175)	(315,737)
來自外部客戶淨收益	26,642,077	83,383	964,198	27,689,658
分部間收益	—	24,241	4,844,974	4,869,215
可申報分部收益	26,642,077	107,624	5,809,172	32,558,873
可申報分部溢利	8,083,576	93,283	932,552	9,109,411
利息收入				
— 銀行現金	31,311	2,146	2,537	35,994
財務成本	(78,480)	—	(79,917)	(158,397)
折舊	(11,852)	(2,837)	—	(14,689)
投資物業公允價值淨增加	—	2,942,276	—	2,942,276

	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
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
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>

有關主要客戶之資料

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無來自單一外部客戶的交易收益佔本集團總收益的10%或以上。

可申報分部收益及損益的對賬

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	32,558,873	24,747,419
分部間收益抵銷	<u>(4,869,215)</u>	<u>(4,208,581)</u>
綜合收益	<u>27,689,658</u>	<u>20,538,838</u>
溢利		
可申報分部溢利	9,109,411	6,212,509
分部間溢利抵銷	<u>(865,450)</u>	<u>(631,645)</u>
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	8,243,961	5,580,864
其他收入及收益	696,303	423,523
其他費用	(10,056)	(196,327)
折舊	(64,421)	(37,265)
財務成本	(672,154)	(371,850)
分佔聯營公司溢利	278,497	31,723
分佔合營公司虧損	(73,097)	(6,137)
投資物業公允價值淨增加	2,942,276	2,681,903
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加	(113,214)	81,720
未分配總部及企業開支	<u>(339,131)</u>	<u>(254,720)</u>
綜合除稅前溢利	<u>10,888,964</u>	<u>7,933,434</u>

地理資料

由於本集團的經營活動大部分在中國進行，故並無展示地理資料。

4. 收益、其他收入及得益

收益指於年內賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項前)。

本集團的收益、其他收入及收益的分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
物業銷售*	26,951,179	21,104,999
租金收入	87,843	83,932
建築收入	966,373	212,105
	<u>28,005,395</u>	<u>21,401,036</u>
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(315,737)	(862,198)
	<u>27,689,658</u>	<u>20,538,838</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	102,863	133,881
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	478,934	256,787
已收按金沒收收入	13,309	18,374
政府補助	8,735	5,927
出售附屬公司的收益淨額	36,128	—
匯兌差額淨額	21,374	—
其他	34,960	8,554
	<u>696,303</u>	<u>423,523</u>

* 向購房者出具的發票金額為人民幣28,503,441,000元(二零一六年：人民幣21,400,469,000元)，包括增值稅人民幣1,552,262,000元(二零一六年：人民幣295,470,000元)。

5. 其他費用

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
慈善捐贈	4,072	125,533
匯兌差額淨額	—	70,928
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額	65	(181)
出售附屬公司的收益淨額	—	(878)
其他	5,919	925
	<u>10,056</u>	<u>196,327</u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息及其他借貸成本	1,246,238	903,430
優先票據利息	680,162	532,329
公司債券利息	615,117	482,294
	<u>2,541,517</u>	<u>1,918,053</u>
減：資本化利息	<u>(1,869,363)</u>	<u>(1,546,203)</u>
	<u>672,154</u>	<u>371,850</u>

7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
所售物業成本	17,329,719	13,812,693
所提供服務成本	842,756	165,814
折舊	67,105	50,087
減：資本化金額	<u>(2,684)</u>	<u>(12,822)</u>
	<u>64,421</u>	<u>37,265</u>
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款	15,486	10,805
核數師酬金	6,800	4,180
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
薪金及其他員工成本	1,142,211	615,645
以權益結算的購股權開支	14,237	23,731
退休計劃供款	57,418	38,682
減：資本化金額	<u>(471,897)</u>	<u>(260,183)</u>
	<u>741,969</u>	<u>417,875</u>
匯兌差額淨額	(21,374)	70,928
出售附屬公司的收益淨額	(36,128)	(878)
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額	<u>65</u>	<u>(181)</u>

8. 所得稅

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期 — 年內開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,910,435	1,212,341
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,454,355	971,606
過往年度撥備不足／(超額撥備)，淨額：		
中國企業所得稅	64,228	(21,459)
遞延	3,429,018	2,162,488
	451,496	571,063
年內稅項開支總額	<u>3,880,514</u>	<u>2,733,551</u>

9. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中期股息及特別股息 — 分別每股普通股19港仙及3港仙 (二零一六年：無)	1,010,458	—
擬派末期股息及特別股息 — 分別每股普通股17港仙及2港仙 (二零一六年：22港仙及3港仙)	842,076	1,148,248
	<u>1,852,534</u>	<u>1,148,248</u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算基於母公司擁有人應佔年度溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整)，以及年內已發行的5,495,128,000股(二零一六年：5,536,242,000股)普通股加權平均數)。

每股攤薄盈利的計算基於母公司擁有人應佔年度溢利(根據與永續資本證券相關的分派進行調整)。用於計算的普通股的加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設在所有潛在攤薄普通股視作普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	6,527,400	4,487,736
有關永續資本證券的分派	(96,503)	—
	<u>6,430,897</u>	<u>4,487,736</u>

	股份數目	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
股份		
每股基本盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數	5,495,128	5,536,242
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	77,848	16,834
	<u>5,572,976</u>	<u>5,553,076</u>

11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項	(i)	486,042	129,292
預付款項及其他應收款項		3,929,825	1,742,443
土地保證金	(ii)	1,230,892	725,620
應收關聯公司款項	(iii)	130,751	140,944
應收非控股股東款項	(iii)	—	14
應收聯營公司款項	(iv)	3,606,723	14,320
應收合營公司款項	(iv)	11,045,375	55,563
衍生金融工具：			
優先票據贖回選擇權		18,678	135,161
		<u>20,448,286</u>	<u>2,943,357</u>

附註：

(i) 本集團的貿易應收款項來自銷售物業、出租投資物業及提供建築服務。

買方按照有關買賣協議的條款支付物業代價。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業及提供建築服務支付每月／季度費用。

由於本集團的貿易應收款項與若干多元化客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增強東西。所有貿易應收款項均不計息。

根據收益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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當前至30天	317,566	94,272
31天至90天	800	149
91天至180天	138,454	5,064
181天至365天	27,990	11,272
超過365天	1,232	18,535
	<u>486,042</u>	<u>129,292</u>

既未逾期也未減值的應收款項與大量多元化客戶有關，而彼等近期並無拖欠記錄。

已逾期但未減值的應收款項與若干多元化客戶有關，且彼等近期並無拖欠記錄，與本集團有良好往績記錄。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可全數收回，故並無必要就該等結餘計提減值撥備。

- (ii) 該款項是指購買土地的保證金。
- (iii) 應收關聯公司及非控股股東款項為無抵押，免息及須按要求償還。
- (iv) 應收聯營公司及合營公司款項為無抵押，免息及須按要求償還。

12. 貿易及其他應付款項

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款項	(i)	7,304,745	4,675,389
其他應付款項及應計費用	(ii)	2,904,694	1,241,533
已收客戶按金		68,421	12,368
已收租金及其他按金		86,563	99,511
預收款項	(iii)	19,614,745	16,049,478
資產支持證券所得款項	(iv)	1,570,128	—
應付關聯公司款項	(v)	7,401	497,488
應付合營公司款項	(vi)	5,719,091	1,343,560
		<u>37,275,788</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(以發票日期算)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當前至30天	2,385,566	2,866,163
31至90天	757,914	269,849
91至180天	383,827	391,516
181至365天	2,435,913	392,494
超過365天	1,341,525	755,367
	<u>7,304,745</u>	<u>4,675,389</u>

貿易應付款項不計息。

(ii) 其他應付款項不計息，預計一年內結清。

(iii) 預收款項指就本集團預售物業而收取買方的銷售收益。

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

(v) 應付關連公司款項為無抵押，免息及須按要求償還。

(vi) 應付合營公司款項為無抵押，免息及須按要求償還。

13. 跨境擔保安排下的資產與負債

二零一七年，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，由此，本集團的一般營運資金方面，若干境內資金(即中國)已用作境外資金(即香港)墊款的抵押。

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定及法規作出)，本集團的中國附屬公司存款至相關金融機構，相關金融機構再對本集團香港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0.47%。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	<u>1,745,380</u>	<u>—</u>
負債(跨境擔保安排)	<u>1,745,380</u>	<u>—</u>

14. 公司債券

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
二零一九年到期的公司債券	3,262,449	3,500,000
二零二零年到期的公司債券	4,500,000	4,500,000
二零二一年到期的公司債券	<u>4,400,000</u>	<u>4,400,000</u>
	12,162,449	12,400,000
分類為流動負債的部分	<u>(7,000,000)</u>	<u>—</u>
非流動負債	<u>5,162,449</u>	<u>12,400,000</u>

附註：

- (i) 於二零一五年八月十九日及二零一五年八月二十七日，本公司於中國成立的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光」)於上海證券交易所發行境內公司債券。本金額分別為人民幣4,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的首期及第二期公司債券的年票面利率分別定為5%及4.77%。首期及第二期公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。於二零一七年八月二十八日，深圳龍光已將第二期公司債券的票面利率由年利率4.77%調整至年利率5.35%，而第二期本金總額人民幣237,551,000元的公司債券已售回深圳龍光。於二零一七年十二月三十一日，本金額人民幣4,000,000,000元的第一期公司債券分類為流動負債。

- (ii) 於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。本金額分別為人民幣2,500,000,000元及人民幣500,000,000元的首期及第二期債券的年票面利率分別定為5.8%及5.2%。首期及第二期公司債券的期限分別為3年及4年。於第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

本金額人民幣2,500,000,000元的第一期於二零一七年十二月三十一日分類為流動負債。於報告期末後，於二零一八年一月，第一期的票面息率調整至每年6.88%；本金額人民幣10,000,000元的第一期已售回深圳龍光；而剩餘本金額人民幣2,490,000,000元的公司債券於二零一九年到期。

於二零一七年十二月三十一日，本金額人民幣500,000,000元的第二期公司債券分類為流動負債。

- (iii) 於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。本金額為人民幣3,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.15%。境內公司債券的期限為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，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。
- (iv) 於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。本金額為人民幣1,400,000,000元的境內公司債券的年票面利率為3.4%。境內公司債券的期限為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，而債券持有人有權向深圳回售債券。

15. 報告期後事項

於二零一八年三月七日，本公司發行本金總額為250,000,000美元二零二一年到期按年利率6.375%計息的優先票據。優先票據將於二零二一年三月七日期到。本公司可隨時選擇按相等於票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期(不包括當日)的適用溢價以及應計及未付利息(如有)，贖回全部(不得為部分)票據。

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十二月三十一日止財政年度之全年業績。

前言

過去一年，在中央政府對房地產政策採取差異化的措施下，本集團持續保持高質量的發展勢頭。截至二零一七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434.2億元，較去年增長約51.2%，超額完成年度銷售目標；合約銷售面積為2,426,000平方米；合約銷售均價為人民幣17,096元。年內，本集團實現收入人民幣27,689.7百萬元，較去年增長約34.8%；毛利為人民幣9,517.2百萬元，較去年增長45.1%；毛利率為34.4%，較去年上升2.5百分點。權益股東應佔溢利為人民幣6,527.4百萬元，較去年增長約45.4%；核心溢利約為人民幣4,620.0百萬元，較去年大幅增長約48.7%，核心利潤率達16.7%，按年進一步提升1.6百分點，盈利水平繼續領先行業水準。

回顧年內，龍光地產繼續憑藉前瞻性的粵港澳大灣區佈局，快速且健康的業績增速，優於同業的盈利水平及卓越的品牌價值，備受行業和資本市場的高度肯定。回顧年內，在品牌及企業榮譽方面，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位躍升至二零一七年之第29位，並獲得二零一七房地產盈利性TOP 10第4位。除此之外，龍光地產亦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；於智通財經及同花順聯合主辦的「二零一六金港股評選」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；於亞洲最

具影響力的金融財經雜誌之一《財資》(The Asset)舉辦的二零一七年度財資企業大獎中首度勇奪金獎。在資本市場方面，龍光地產以其極具吸引力的投資價值獲得花旗、德意志銀行、摩根士丹利、匯豐、招銀國際、安信國際、高盛高華、星展唯高達、交銀國際、海通國際等多家著名大行及券商納入研究範圍，並一致給予「買入」的投資評級。同時，龍光地產於二零一七年九月獲納入富時Shariah全球股票指數系列。本集團穩健的財務指標受到評級機構的認同，旗下位於境內的主要營運主體深圳市龍光控股有限公司先後獲國內著名評級機構聯合信用評級有限公司及中誠信證券評估有限公司調升至「AAA」最高信用評級。

市場回顧

二零一七年，中國經濟穩健增長，國內生產總值增長達6.9%。中央政府堅持穩中求進的工作總基調，堅持新發展理念，推進供給側結構性改革。房地產市場方面，根據國家統計局公布數據，二零一七年商品房銷售面積累計169,408萬平方米，同比增長約7.7%；商品房銷售金額累計人民幣133,701億元，同比增長約13.7%，銷售規模再創新高。百億房企大幅增加，根據中國指數研究院監測顯示，二零一七年共有144家房地產企業躋身百億規模，較二零一六年增加13家，市場份額超過60%，行業集中度加速提升。房地產政策堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，繼續分城施策，分類調控的特點，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，加強金融監管力度，防止熱點城市的泡沫風險及市場出現過大的波動。在房地產調控成效顯現下，市場總體保持穩定，成交價格趨於穩定的走勢，為行業長期發展積極構建良好環境。

在粵港澳大灣區的發展方面，中央政府於年初在政府工作報告中首次提出了「粵港澳大灣區」的概念，粵港澳大灣區發展成為國家級的戰略規劃。粵港澳大灣區於二零一七年的經濟總量逾人民幣10萬億元，佔全國生產總值的約12%，並已超過舊金山灣區，

接近東京灣區及紐約灣區水平，而大灣區進出口貿易額約是東京灣區3倍以上，區域港口集裝箱吞吐量約是世界三大灣區總和的4.5倍。粵港澳大灣區在宏觀及框架性的明確了未來的發展方向，預計未來隨著規劃文件的出台實施，將有一批落地項目推進。

業務回顧

回顧年內，本集團持續受益粵港澳大灣區的政策紅利。作為粵港澳大灣區發展的先行者，龍光地產一直深耕該區，尤其於深圳市場積累了豐富的經驗、對當地市場把握精準、品牌認可度高。過去一年，本集團推出地鐵上蓋或沿線的項目「玖鑽」、「玖雲著」及「玖龍台」，市場反應非常熱烈，銷售屢創佳績。根據深圳房地產信息網統計，在成交套數方面，本集團以4,416成交套數榮登全市第一。此外，龍光地產亦策略性佈局其他粵港澳大灣區重點城市，尤其是珠海、佛山、惠州、中山等發展潛力巨大的城市，預計未來隨著軌道交通的延伸，核心區域需求外溢，本集團將成為粵港澳大灣區的龍頭放企。

龍光地產精確掌握國內外房地產不同週期節點，以多元化方式增加優質土儲。截至二零一七年十二月三十一日，本集團的土地儲備總建築面積超過2,743萬平方米，此外尚有多個孵化中的併購及城市更新項目，預計將於未來數年陸續轉化成土地儲備。年內，龍光地產亦審慎投資海外房地產市場。繼二零一七年二月聯手合景泰富投資香港鴨脷洲地幅後，本集團亦先後投得新加坡女皇鎮及後港區佈局兩個地鐵沿線項目。

本集團相信穩健的財務策略不僅能為股東和投資者帶來信心，更為本集團的長期發展打好堅實的基礎。為此，本集團不斷致力優化債務結構，降低融資成本。龍光地產於二零一七年上半年，分別以5.75%及5.25%的較低票面利率發行共計6.5億美元規模的優先票據；並於同年六月和十二月分別提早贖回二零一九年到期、票面年利率達11.25%的3億美元優先票據以及二零一七年到期、票面年利率9.75%的2.5億美元優先票據。截

至二零一七年十二月三十一日，本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224.1億元，淨負債對權益比率約為67.9%，較二零一六年年底下降3.5個百分點，加權平均借款利率為5.8%(二零一六：6.1%)。未來，本集團將不斷探索多元化低成本的融資渠道，助力各項財務指標朝著更加穩健、合理的方向發展。

未來展望

2018年經濟穩中求進仍為未來發展的主基調，積極的財政政策取向不變，而中國的經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段，未來將以推進供給側結構性改革為主線，同時加快改革開放，推動實體經濟的發展。未來樓市政策仍會延續「房子是用來住的、不是用來炒的」主線，國家將加快建立樓市長效機制，通過多主體供給、多渠道保證、實施租購並舉的住房制度，以穩定房地產市場、防範樓市泡沫風險，預期將帶動整體房地產市場穩定發展。

李克強在全國人大的政府工作報告中指出，未來將出台實施粵港澳大灣區發展規劃，全面推進內地、香港及澳門的互利合作。這是「粵港澳大灣區」連續第二次寫入政府工作報告。預期未來將進入規劃落地、實質推進建設階段，並將進一步細化，制定相關的時間表及路線圖，重點推進六點工作方針，包括加快基礎設施，大力提升市場一體化水準，以及深度參與「一帶一路」建設等，引領粵港澳大灣區躋身國際一流灣區及世界城市群。本集團相信，發展粵港澳大灣區將進一步推動大灣區的產業聚集、人才聚集、資金聚集及資源聚集，從而帶動區內的資產價格長遠向上。

本集團一直深耕粵港澳大灣區，前瞻性的戰略佈局及於灣區的深厚經驗，令本集團能高度滲入灣區的主要城市，盡享房地產政策的紅利。於二零一八年，本集團制定全年權益合約銷售目標為人民幣660億元，全力推進連續兩年銷售按年增長逾50%，實現有質量且更快速的增長。本集團擁有充裕的可售資源，預計全年的可售資源將逾人民幣1,300億元，其中65%在粵港澳大灣區，預期將有逾30個位於珠海、惠州、佛山、汕頭等城市的全新項目推出市場，因此本集團有信心完成全年銷售目標。本集團將充分把握粵港澳大灣區高速發展所帶來的機遇，全面滿足區內市場對樓房的需求，進一步增加集團的市場份額並實現規模與利潤快速成長。

此外，隨著未來三年行業進入快速整合期，市場集中度將快速提高，房地產行業將出現大量企業之間內部併購的機會，同時公開土地市場亦將有出現較多的機會。憑藉於房地產行業多年的運營經驗，本集團將持續關注粵港澳大灣區、粵東區及粵西區的土地收購機遇，以多元化的方式增加優質土地儲備，並以最少的成本鎖定更多高回報土地。

此外，本集團將繼續全面提升項目的產品競爭力，堅持品質成就品牌的理念，不斷增強本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，進一步提升龍光地產的品牌形像，鞏固本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。本集團過往一年穩步發展，實有賴公司管理層的引領，以及全體員工的努力與貢獻。公司未來定必精益求精，繼續努力，為全體股東帶來更可觀的回報。

主席

紀海鵬

香港

二零一八年三月二十二日

管理層討論及分析

表現摘要

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	按年變動 %
收益	27,689,658	20,538,838	34.8%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	26,642,077	20,245,262	31.6%
— 已交付物業面積 ¹ (平方米)	2,293,611	1,859,412	23.4%
— 已交付物業平均單價 ¹ (人民幣元)	11,093	10,810	2.6%
租賃收入	83,383	81,970	1.7%
建築收入	964,198	211,606	355.7%
毛利	9,517,183	6,559,828	45.1%
年內溢利			
— 權益股東應佔	6,527,400	4,487,736	45.4%
— 非控股股東權益	481,050	712,147	-32.5%
核心溢利⁽¹⁾			
— 權益股東應佔	4,628,372	3,056,915	51.4%
— 非控股股東權益	(8,384)	49,821	—
總資產	111,870,848	86,501,709	29.3%
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)	22,407,985	14,797,303	51.4%
銀行及其他貸款總額²	40,841,413	33,186,537	23.1%
權益總額	27,163,809	25,751,346	5.5%
權益股東應佔權益總額	23,306,221	19,426,849	20.0%
主要財務比率			
毛利率 ⁽²⁾	34.4%	31.9%	
核心溢利率 ⁽³⁾	16.7%	15.1%	
淨債項權益比率 ⁽⁴⁾	67.9%	71.4%	
資產負債率 ⁽⁵⁾	75.7%	70.2%	

- 附註：
1. 不包含車位
 2. 包含銀行及其他貸款、優先票據及公司債券

- (1) 核心溢利：不包括投資物業的公允價值變動及衍生工具及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 ÷ 收益 × 100%
- (3) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 收益 × 100%
- (4) 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%
- (5) 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，公司繼續堅持聚焦粵港澳大灣區（「大灣區」）為核心的發展戰略。本年度合約銷售中，深圳區域的項目貢獻了人民幣174.3億元，粵港澳大灣區其他區域則貢獻了人民幣91.9億元。於二零一八年，公司將會有更多深圳區域的高毛利項目推出，如龍光玖鑽、龍光城等，其他推盤項目則會集中在粵港澳大灣區其他區域。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣43,420.6百萬元，較二零一六年之人民幣28,716.0百萬元上升了約51.2%，二零一七年本集團的合約銷售中，深圳區域、大灣區其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域佔比分別約為40.1%、21.2%、20.7%、16.5%及1.5%。

	二零一七年合約銷售概況				
	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	17,433	40.1%	389,705	16.1%	44,733
大灣區其他區域	9,185	21.2%	548,267	22.6%	15,554
汕頭區域	8,980	20.7%	626,318	25.8%	12,867
南寧區域	7,179	16.5%	801,506	33.0%	8,547
其他區域	644	1.5%	60,190	2.5%	10,066
合計	<u>43,421</u>	<u>100%</u>	<u>2,425,986</u>	<u>100.0%</u>	<u>17,096</u>

1. 不包含車位

物業銷售收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度物業銷售收入約為人民幣26,642.1百萬元，較二零一六年物業銷售收入人民幣20,245.3百萬元增長約31.6%，佔本集團收入總額約96.2%。交付面積(不包括車位)比二零一六年的1,859,412平方米增加23.4%至2,293,611平方米。

二零一七年本集團的物業銷售收入分別來自深圳區域、大灣區其他區域，汕頭區域，南寧區域及其他區域，佔比分別約為39.3%、11.0%、32.7%、10.6%及6.4%。

	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	二零一七年 面積 ¹ (平方米)	佔比	均價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	10,595	39.3%	590,938	25.8%	17,841
大灣區其他區域	2,961	11.0%	285,937	12.4%	9,077
汕頭區域	8,819	32.7%	757,269	33.0%	10,454
南寧區域	2,848	10.6%	446,631	19.5%	6,043
其他區域	1,728	6.4%	212,836	9.3%	7,932
合計	<u>26,951</u>	<u>100%</u>	<u>2,293,611</u>	<u>100%</u>	<u>11,093</u>
減：營業稅及銷售相關稅項	<u>309</u>				
物業銷售收益	<u>26,642</u>				

1. 不包含車位

新開工項目

截至二零一七年十二月三十一日，本集團共有27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5,698,230平方米。

發展中項目

截至二零一七年十二月三十一日，本集團共有34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7,943,401平方米。

土地儲備

二零一七年度，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目21個，總建築面積為5,698,290平方米。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為27,430,477平方米，其中土地儲備17,310,329平方米乃透過公開招拍掛購得，平均土地儲備成本為每平方米人民幣4,086元，不包括香港及新加坡項目，平均土地儲備成本為每平方米人民幣3,231元。

物業投資

租賃收入

截至二零一七年十二月三十一日，本集團租賃收入為人民幣83.4百萬元，同比增加約1.7%，佔本集團收入總額約0.3%。

投資性物業

截至二零一七年十二月三十一日，本集團有28項投資物業，總建築面積約為484,157平方米。該等投資物業組合當中23項，合計總建築面積約為238,184平方米的投資物業已竣工，而其餘5項仍在開發中。

財務回顧

(一) 收入

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度收入較二零一六年增加約人民幣7,150.8百萬元(或約34.8%)至人民幣27,689.7百萬元，主要是由於物業銷售收益較二零一六年增長6,396.8百萬元。截至二零一七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26,642.1百萬元，83.4百萬元，964.2百萬元(二零一六年：分別約為人民幣20,245.3百萬元，人民幣82.0百萬元及人民幣211.6百萬元)。

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	二零一七年		二零一六年	
	面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
龍光城	481,660	6,778,817	143,479	1,635,772
惠州天悅龍庭	948	11,971	6,018	42,892
惠州水悅龍灣	1,590	49,191	16,981	140,408
汕頭尚海陽光	36,993	548,553	29,959	367,643
汕頭陽光華府	—	—	—	408
汕頭龍騰熙園	—	400	—	5,674
汕頭龍騰嘉園	76,145	619,284	295,500	1,838,713
汕頭御海陽光	233,127	3,037,060	252,468	2,513,094
汕頭御海禧園	223,359	1,958,204	—	—
汕頭御海天禧花園	131,478	2,065,052	—	—
汕頭碧海陽光	56,167	590,196	—	—
佛山水悅龍灣	59,017	508,466	109,837	757,659
佛山君悅龍庭	12,377	104,043	24,373	259,404
佛山天湖華府	67,254	1,031,439	—	—
佛山君悅華府	1,442	19,848	1,417	61,343
佛山尚街大廈	2,749	37,715	19,495	226,950
佛山水悅熙園	140,994	1,151,559	48,631	333,531
中山海悅熙園	—	—	907	12,499
中山水悅熙園	—	8,471	4,153	47,608
中山海悅城邦	81	828	—	—
中山海悅華庭	239	8,939	3,588	80,262
珠海海悅雲天	—	2,993	—	1,818
中山水悅馨園	148	33,821	145,610	927,587
東莞君御旗峰	—	14,399	11,182	136,114
東莞君御華府	—	10,969	288	5,477

項目名稱	二零一七年		二零一六年	
	面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)	面積 ¹ (平方米)	金額 ² (人民幣千元)
廣州棕櫚水岸	1,637	39,502	7,733	160,546
廣州峰景華庭	—	13,162	2,201	25,966
深圳玖雲著	94,194	2,672,341	—	—
深圳玖龍璽	12,546	1,057,523	116,392	7,554,276
南寧普羅旺斯	56,439	483,809	95,504	751,377
南寧水悅龍灣	614	21,536	7,189	82,621
南寧君御華府	2,531	53,687	55,146	606,789
南寧君悅華庭	—	8,122	135,133	871,253
南寧御湖陽光	130,514	1,065,587	—	—
防城港陽光海岸	189,713	848,787	145,185	623,803
成都天悅龍庭	72	18,994	880	35,545
成都君悅華庭	126,594	868,493	76,714	403,264
桂林普羅旺斯	66,819	366,139	80,168	398,840
海南海雲天	86,170	841,279	23,281	195,863
總計	2,293,611	26,951,179	1,859,412	21,104,999
減：營業稅及銷售相關稅項		309,102		859,737
物業銷售收益		26,642,077		20,245,262

附註： 1. 不包括停車位應佔之建築面積。

2. 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

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度銷售成本較二零一六年增加約人民幣4,193.5百萬元(或約30.0%)至人民幣18,172.5百萬元，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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	按年變動 %
成本	18,172,475	13,979,010	30.0%
— 物業銷售成本	17,329,719	13,812,693	25.5%
— 建築業務成本及租賃業務成本	842,756	166,317	406.7%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度銷售及營銷開支約為人民幣928.7百萬元(二零一六年：人民幣714.2百萬元)。本集團二零一七年加大了物業銷售推廣的力度，以應對二零一七年充滿挑戰的市場環境，因此銷售及營銷開支較二零一六年上升約30.0%。

二零一七年本集團行政開支約為人民幣748.0百萬元(二零一六年：人民幣556.7百萬元)，較二零一六年上升約為34.4%，主要是由於人工成本增加所致。

(四) 經營溢利

本集團二零一七年經營溢利約為人民幣11,561.1百萬元(二零一六年：人民幣8,305.3百萬元)，同比上升約39.2%。隨著本集團收益與其他收入及收益較二零一六年上升約人民幣7,423.6百萬元，相關銷售成本，銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一六年上升約人民幣4,599.3百萬元，其他支出、投資物業公允價值淨增加、衍生金融工具公允價值變動以及分佔聯營和合營企業溢利較二零一六年增加約人民幣431.5百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一六年上升約為人民幣3,255.8百萬元。

(五) 財務成本淨額

本集團二零一七年財務成本淨額增至約人民幣672.2百萬元(二零一六年：人民幣371.9百萬元)，主要是貸款及優先票據規模增加。

(六) 稅項

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度稅項包括企業所得稅和土地增值稅，考慮相關遞延所得稅變動影響後的企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣2,426.1百萬元及人民幣1,454.4百萬元(二零一六年：人民幣1,762.0百萬元及人民幣971.6百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度核心溢利約為人民幣4,620.0百萬元，較二零一六年上升約人民幣1,513.3百萬元。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度核心溢利率達16.7%(二零一六年：約為15.1%)，較二零一六年上升約1.6個百分點。

(八) 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團資產總值為人民幣111,870.8百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣86,501.7百萬元)，其中流動資產為人民幣83,594.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣58,521.4百萬元)，負債總額為人民幣84,707.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣60,750.4百萬元)，其中非流動負債為人民幣27,413.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣29,695.5百萬元)。權益總額為人民幣27,163.8百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣25,751.3百萬元)

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制及已抵押存款)約為人民幣22,408.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣14,797.3百萬元)，借貸總額約為人民幣40,841.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣33,186.5百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團淨借貸總額為人民幣18,433.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣18,389.2百萬元)，淨債項權益比率為67.9%(二零一六年十二月三十一日：71.4%)。

(九) 融資活動

二零一七年，本集團成功發行四批本金總額為1,106,000,000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，第三批優先票據值256,000,000美元，票面利率5.125%，到期日為二零一八年十一月二日，第四批優先票據值200,000,000美元，票面利率5.375%，到期日為二零一八年十二月三日。

(十) 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。

(十一) 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團有約2,618名僱員(二零一六年：2,350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二零一八年四月底或之前發佈的截至二零一七年十二月三十一日止年度年報。

股息

董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股17港仙及特別股息每股2港仙(二零一六年：末期股息每股22港仙及特別股息每股3港仙)，惟須待

股東於本公司將於二零一八年六月二十日(星期三)舉行的應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)上批准。倘末期股息獲本公司股東於股東週年大會上批准，將於二零一八年七月十九日(星期四)以現金派付予於二零一八年六月二十九日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一八年六月二十日(星期三)下午四時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心PLAZA會議廳舉行。

暫停辦理股東登記

本公司將於以下期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一八年六月十四日(星期四)至二零一八年六月二十日(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二零一八年六月十三日(星期三)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) 為確定有資格獲派建議末期股息的股東，本公司將由二零一八年六月二十七日(星期三)至二零一八年六月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取建議末期股息，所有過戶文件須不遲於二零一八年六月二十六日(星期二)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

遵守企業管治常規守則

除下文所披露者外，本公司於二零一七年一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「**企業管治常規**」)所載原則及所有守則條文。

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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司主席及行政總裁(「**行政總裁**」)職務由本公司執行董事紀海鵬先生擔任，其亦為本公司創始人。為改善本公司的企業管治常規並使本公司更好地遵守企業管守則的守則條文，紀先生卸任行政總裁職務，並由本公司執行董事紀建德先生已自二零一八年一月二十九日起獲委任為行政總裁。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即廖家瑩博士、張化橋先生及蔡穗聲先生。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及常規，並商討審核、風險管理、內部控制及財務申報事宜(包括審閱二零一七年年度業績公告及截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表)。

安永會計師事務所之工作範圍

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度載於本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之數字，經由本集團核數師安永會計師事務所(「安永」)與本集團本年度綜合財務報表草稿所載之金額進行核對並且同意。安永就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則而進行並不構成核證聘任，因此安永並未對本初步公告發表核證。

獨立審計師報告摘要

以下為截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團綜合財務報表之獨立審計師報告摘要。該報告包括強調事項，但並無作出保留意見。

「意見

吾等認為，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」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

強調事項

在不修訂吾等意見的情況下，吾等提請注意，前任核數師於二零一七年三月三十日的報告內表述對 貴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，持保留意見，內容有關 貴集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年與 貴集團的獨立第三方深圳平安大華滙通財富管理有限公司(「平安大華」)的若干交易。如綜合財務報表附註32所披露， 貴集團與平安大華訂立項目合作協議，據此，平安大華向 貴集團三家附屬公司(即深圳市金駿房地產有限公司(「深圳金駿」)、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」)分別注資人民幣2,000百萬元、人民幣4,800百萬元及人民幣3,960百萬元。亦如綜合財務報表附註32及34所披露，二零一六年，平安大華從 貴集團收到人民幣2,086百萬元關於購回平安大華所持深圳金駿49%權益的款項，該公司之後成為 貴集團之全資附屬公司。該等交易已由 貴集團於 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合權益變動表內的其他儲備及非控股權益按股權交易入賬。

貴集團與平安大華訂立的若干協議載有 貴集團於若干情況下購回深圳金駿、深圳龍光駿景及惠州東圳的非控股權益的責任。如綜合財務報表附註32所披露， 貴集團管理層認為，儘管存在這些條款，該等交易按股權交易入賬實屬恰當。然而，由於該等協議載有 貴集團之購回責任，該等由平安大華作出的注資本應按負債入賬及該等注資按按股權入賬並不符合香港會計準則第32號「金融工具：呈列」的規定。

倘 貴集團與平安大華之間的上述交易按負債入賬而非按股權交易入賬， 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表內的本年內溢利、母公司擁有人應佔溢利以及非控股權益應佔溢利將分別減少約人民幣167百萬元、增加約人民幣480百萬元及減少約人民幣647百萬元；而 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表內的銀行及其他貸款總額、母公司擁有人應佔權益及非控股權益的賬面值將分別增加約人民幣8,779百萬元、減少約人民幣2,910百萬元及減少約人民幣6,012百萬元。 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的重大財務資料的財務影響載於綜合財務報表附註32。」

購買、出售或贖回本公司證券

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已自市場購回本公司共計15,652,000股股份。所有已購回股份已註銷。

本公司購回股份的詳情如下：

購回月份	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	總代價 (港元)
十月	4,090,000	8.02	7.20	32,036,800
十一月	10,526,000	7.30	6.64	72,417,820
十二月	1,036,000	7.15	6.98	7,354,120

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。

於二零一七年八月二十八日，回售部分有關二零一九年八月二十七日到期的5.35%公司債券予深圳市龍光控股有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司，累計總本金額為人民幣237,551,000元。該票據於上海證券交易所上市及交易。

於二零一七年十二月八日，本公司已根據票據條款及條件悉數贖回於二零一七年到期的9.75%優先票據。總贖回價為262,187,500美元，相當於所有未贖回票據的全部本金總額250,000,000美元，另加累計及未繳付利息12,187,500美元。

除上文所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，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。

承董事會命
龍光地產控股有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零一八年三月二十二日

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、廖家瑩博士及蔡穗聲先生。