

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)

#### 截至二零一五年六月三十日止六個月之 未經審核中期業績公佈

##### 中期業績摘要

- 截至二零一五年六月三十日止六個月期間本集團實現合同銷售約人民幣84.1億元，同比上升51.8%；合約銷售面積1,245,000平方米，較二零一四年同期上升64.1%。
- 截至二零一五年六月三十日止六個月期間本集團營業額同比增加7.9%至人民幣5,156.1百萬元。
- 截至二零一五年六月三十日止六個月期間本集團毛利同比上升6.1%至人民幣1,535.3百萬元。
- 截至二零一五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年內溢利(「核心溢利」)同比上升1.8%至人民幣692.0百萬元；核心溢利率達13.4%。
- 於二零一五年六月三十日，本集團的淨債項權益比率為61.9%。
- 於二零一五年六月三十日，本集團總土地儲備約為1,293萬平方米，土地儲備均價每平方米人民幣1,478元。
- 於二零一五年八月，本集團成功發行總額為人民幣50億元的境內公司債券，其中第一期發行規模為人民幣40億元，票面利率為5%，為期五年；第二期發行規模為人民幣10億元，票面利率4.77%，為期四年，持續降低融資成本，多元化融資渠道。

## 中期業績

龍光地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五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：

### 綜合收益表

截至二零一五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        |                |
|--------------------|------|--------------------|----------------|
|                    | 附註   | 二零一五年<br>人民幣千元     | 二零一四年<br>人民幣千元 |
| 營業額                | 2    | <b>5,156,121</b>   | 4,779,750      |
| 直接成本               |      | <b>(3,620,814)</b> | (3,332,588)    |
| 毛利                 |      | <b>1,535,307</b>   | 1,447,162      |
| 其他收益               |      | <b>50,071</b>      | 35,549         |
| 其他虧損淨額             |      | <b>(9,057)</b>     | (5,012)        |
| 銷售及營銷開支            |      | <b>(207,032)</b>   | (141,948)      |
| 行政開支               |      | <b>(222,692)</b>   | (199,026)      |
| 投資物業公允價值淨增加        |      | <b>515,386</b>     | 850,124        |
| 衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加 |      | <b>(4,925)</b>     | 650            |
| 經營溢利               |      | <b>1,657,058</b>   | 1,987,499      |
| 財務成本               | 3(a) | <b>(23,006)</b>    | (47,227)       |
| 除稅前溢利              | 3    | <b>1,634,052</b>   | 1,940,272      |
| 所得稅                | 4    | <b>(559,238)</b>   | (623,043)      |
| 期內溢利               |      | <b>1,074,814</b>   | 1,317,229      |
| 以下各項應佔：            |      |                    |                |
| 本公司權益股東            |      | <b>1,031,277</b>   | 1,286,303      |
| 非控股權益              |      | <b>43,537</b>      | 30,926         |
| 期內溢利               |      | <b>1,074,814</b>   | 1,317,229      |
| 每股盈利(人民幣分)         | 5    |                    |                |
| —基本                |      | <b>20.63</b>       | 25.73          |
| —攤薄                |      | <b>20.58</b>       | 25.73          |

## 綜合全面收益表

截至二零一五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      |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | 二零一五年            | 二零一四年            |
|                        | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 期內溢利                   | 1,074,814        | 1,317,229        |
| 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>10,749</u>    | <u>7,403</u>     |
| 期內全面收益總額               | <u>1,085,563</u> | <u>1,324,632</u> |
| 以下各項應佔：                |                  |                  |
| 本公司權益股東                | 1,042,026        | 1,293,706        |
| 非控股權益                  | <u>43,537</u>    | <u>30,926</u>    |
| 期內全面收益總額               | <u>1,085,563</u> | <u>1,324,632</u> |

## 綜合財務狀況表

二零一五年六月三十日

(以人民幣列示)

|                 | 附註 | 二零一五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                   |                                    |
| 投資物業            |    | 5,312,900                         | 4,684,500                          |
| 物業、廠房及設備        |    | 113,663                           | 122,041                            |
|                 |    | <b>5,426,563</b>                  | 4,806,541                          |
| 遞延稅項資產          |    | 358,668                           | 366,488                            |
| 資產(跨境擔保安排)      |    | 286,600                           | 436,600                            |
| 有限制及已抵押存款       |    | 229,317                           | —                                  |
|                 |    | <b>6,301,148</b>                  | 5,609,629                          |
| <b>流動資產</b>     |    |                                   |                                    |
| 存貨              |    | 29,660,903                        | 27,875,440                         |
| 貿易及其他應收款項       | 6  | 2,321,174                         | 2,502,385                          |
| 可收回稅項           |    | 296,888                           | 166,836                            |
| 資產(跨境擔保安排)      |    | 824,800                           | 1,167,000                          |
| 有限制及已抵押存款       |    | 2,098,167                         | 1,938,106                          |
| 現金及現金等值項目       |    | 4,324,426                         | 5,576,357                          |
|                 |    | <b>39,526,358</b>                 | 39,226,124                         |
| <b>流動負債</b>     |    |                                   |                                    |
| 貿易及其他應付款項       | 7  | 13,524,834                        | 11,842,586                         |
| 負債(跨境擔保安排)      |    | 824,800                           | 1,167,000                          |
| 銀行及其他貸款         |    | 4,762,538                         | 3,824,474                          |
| 應付稅項            |    | 965,216                           | 993,262                            |
|                 |    | <b>20,077,388</b>                 | 17,827,322                         |
| <b>淨流動資產</b>    |    | <b>19,448,970</b>                 | 21,398,802                         |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>25,750,118</b>                 | 27,008,431                         |

## 綜合財務狀況表(續)

二零一五年六月三十日

(以人民幣列示)

|               | 二零一五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|               | 附註                                |                                    |
| <b>非流動負債</b>  |                                   |                                    |
| 負債(跨境擔保安排)    | 286,600                           | 436,600                            |
| 銀行及其他貸款       | 7,175,664                         | 9,057,042                          |
| 優先票據          | 3,373,860                         | 3,383,846                          |
| 遞延稅項負債        | 931,762                           | 813,925                            |
|               | <u>11,767,886</u>                 | <u>13,691,413</u>                  |
| <b>淨資產</b>    | <u>13,982,232</u>                 | <u>13,317,018</u>                  |
| <b>資本及儲備</b>  |                                   |                                    |
| 股本            | 393,115                           | 393,115                            |
| 儲備            | <u>11,438,448</u>                 | <u>10,816,771</u>                  |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | 11,831,563                        | 11,209,886                         |
| 非控股權益         | <u>2,150,669</u>                  | <u>2,107,132</u>                   |
| 權益總額          | <u>13,982,232</u>                 | <u>13,317,018</u>                  |

# 簡明綜合財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 編製基準

簡明綜合財務報告是根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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。

該中期財務報告乃根據二零一四年度財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟預期計入二零一五年度財務報表的會計政策變動除外。任何會計政策之變動詳情於以下列示。

香港會計師公會已頒佈下列於本集團及本公司現時會計期間內首次生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本：

- 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
- 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

該等發展並無對本集團於本期間或過往期間已編製或呈報的業績及財務狀況造成重大影響。本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

## 2 營業額及分部報告

### (a) 營業額

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

|      | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|------|------------------|------------------|
|      | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元   |
| 物業銷售 | 5,070,666        | 4,574,570        |
| 租金收入 | 27,626           | 31,242           |
| 建築收入 | 57,829           | 173,938          |
|      | <u>5,156,121</u> | <u>4,779,750</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全部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

截至二零一五年六月三十日止六個月

|                | 物業發展<br>人民幣千元    | 物業租賃<br>人民幣千元 | 建築合同<br>人民幣千元    | 合計<br>人民幣千元      |
|----------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| 來自外部客戶收益       | 5,070,666        | 27,626        | 57,829           | 5,156,121        |
| 分部間收益          | —                | —             | 1,550,606        | 1,550,606        |
| 可申報分部收益        | <u>5,070,666</u> | <u>27,626</u> | <u>1,608,435</u> | <u>6,706,727</u> |
| 可申報分部溢利        | <u>1,164,026</u> | <u>24,897</u> | <u>6,142</u>     | <u>1,195,065</u> |
| 銀行利息收入         | 8,803            | —             | 9,931            | 18,734           |
| 財務成本           | (8,456)          | —             | (6,648)          | (15,104)         |
| 折舊             | (5,095)          | —             | (7)              | (5,102)          |
| 投資物業公允價值<br>增加 | —                | 515,386       | —                | 515,386          |

截至二零一四年六月三十日止六個月

|                 | 物業發展<br>人民幣千元    | 物業租賃<br>人民幣千元 | 建築合同<br>人民幣千元    | 合計<br>人民幣千元      |
|-----------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| 來自外部客戶收益        | 4,574,570        | 31,242        | 173,938          | 4,779,750        |
| 分部間收益           | —                | —             | 1,626,909        | 1,626,909        |
| 可申報分部收益         | <u>4,574,570</u> | <u>31,242</u> | <u>1,800,847</u> | <u>6,406,659</u> |
| 可申報分部溢利         | <u>1,113,866</u> | <u>31,242</u> | <u>3,081</u>     | <u>1,148,189</u> |
| 銀行利息收入          | 5,171            | —             | 7,211            | 12,382           |
| 財務成本            | (33,688)         | —             | (8,769)          | (42,457)         |
| 折舊              | (6,462)          | —             | (7)              | (6,469)          |
| 投資物業公允價值<br>淨增加 | —                | 850,124       | —                | 850,124          |

(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      |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
|                    | 二零一五年            | 二零一四年            |
|                    | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 收益                 |                  |                  |
| 可申報分部收益            | 6,706,727        | 6,406,659        |
| 分部間收益抵銷            | (1,550,606)      | (1,626,909)      |
| 綜合營業額              | <u>5,156,121</u> | <u>4,779,750</u> |
| 溢利                 |                  |                  |
| 來自本集團外部客戶的可申報分部溢利  | 1,195,065        | 1,148,189        |
| 其他收益及其他虧損淨額        | 41,014           | 30,537           |
| 折舊                 | (13,571)         | (10,951)         |
| 財務成本               | (23,006)         | (47,227)         |
| 投資物業公允價值淨增加        | 515,386          | 850,124          |
| 衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加 | (4,925)          | 650              |
| 未分配總部及企業開支         | (75,911)         | (31,050)         |
| 綜合除稅前溢利            | <u>1,634,052</u> | <u>1,940,272</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    |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 二零一五年          | 二零一四年          |
|                   | 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 | 590,767        | 435,787        |
| 優先票據的利息           | 179,756        | 15,450         |
|                   | <u>770,523</u> | <u>451,237</u> |
| 減：資本化款項           | (747,517)      | (404,010)      |
|                   | <u>23,006</u>  | <u>47,227</u>  |
| (b) 其他項目          |                |                |
| 折舊                | 15,972         | 13,434         |
| 減：資本化款項           | (2,401)        | (2,483)        |
|                   | <u>13,571</u>  | <u>10,951</u>  |
| 已售物業的成本           | 3,566,399      | 3,162,380      |
| 出售固定資產的虧損/(盈利)淨額  | 6              | (16,741)       |
| 銀行利息收入            | (33,727)       | (26,208)       |



## 4 所得稅

|             | 截至六月三十日止六個月    |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 |
| <b>即期稅項</b> |                |                |
| 期內中國企業所得稅撥備 | 261,720        | 300,560        |
| 期內中國土地增值稅撥備 | 171,861        | 151,596        |
|             | <b>433,581</b> | 452,156        |
| <b>遞延稅項</b> |                |                |
| 暫時差額的產生及撥回  | 125,657        | 170,887        |
|             | <b>559,238</b> | 623,043        |

- (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

截至二零一五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1,031,277,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,286,303,000元)及截至二零一五年六月三十日止六個月已發行股份5,000,000,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月：5,000,000,000股)計算。

(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1,031,277,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,286,303,000元)及股份加權平均數(攤薄)5,011,821,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月：5,000,000,000股)計算。

|                       | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
|                       | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元   |
| 六月三十日的股份加權平均數         | 5,000,000        | 5,000,000        |
| 根據本公司購股權計劃視作無償發行股份之影響 | 11,821           | —                |
| 六月三十日的股份加權平均數(攤薄)     | <u>5,011,821</u> | <u>5,000,000</u> |

6 貿易及其他應收款項

|             | 二零一五年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
|             | 貿易應收款項(附註(i))           | 182,385                   |
| 預付款項及其他應收款項 | 1,182,529               | 921,887                   |
| 土地保證金       | 520,478                 | 953,808                   |
| 應收關聯公司款項    | 149,312                 | 458,109                   |
| 應收非控股股東款項   | 263,677                 | —                         |
| 優先票據回購權     | 22,793                  | 27,814                    |
|             | <u>2,321,174</u>        | <u>2,502,385</u>          |

附註：

(i) 於二零一五年六月三十日，貿易應收款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

|             | 二零一五年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
|             | 即期或逾期少於1個月              | 165,882                   |
| 逾期1個月以上至3個月 | —                       | —                         |
| 逾期3個月以上至6個月 | —                       | —                         |
| 逾期6個月以上至1年  | 375                     | 14,672                    |
| 逾期1年以上      | 16,128                  | 9,784                     |
|             | <u>182,385</u>          | <u>140,767</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) 本集團定期檢討及跟進分期應收物業銷售的逾期款項及應收建築合同款項，以便管理層評估能否收回及降低信貸風險。對於租賃物業的租金收入，則持有充足租賃按金以應付潛在的信貸風險。定期編製應收款項賬齡分析，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) 全部貿易及其他應收款項預計於一年內收回。

## 7 貿易及其他應付款項

|                      | 二零一五年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| 貿易應付款項(附註(i)及(ii))   | 3,388,571               | 3,242,460                 |
| 其他應付款項及應計費用          | 242,077                 | 278,743                   |
| 應付股息                 | 644,689                 | 368,811                   |
| 已收客戶保證金              | 5,378                   | 36,523                    |
| 已收租金及其他保證金           | 10,722                  | 7,789                     |
| 預收款項                 | 7,927,289               | 6,390,599                 |
| 應付關聯公司款項             | 12,307                  | 223,860                   |
| 應付金融機構不計息款項(附註(iii)) | 1,293,801               | 1,293,801                 |
|                      | <b>13,524,834</b>       | <b>11,842,586</b>         |

附註：

- (i) 於二零一五年六月三十日，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

|               | 二零一五年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 1個月內到期或於要求時償還 | 1,161,201               | 1,851,483                 |
| 1個月後但3個月內到期   | 425,619                 | 211,616                   |
| 3個月後但6個月內到期   | 279,261                 | 227,260                   |
| 6個月後但1年內到期    | 767,519                 | 662,222                   |
| 1年後到期         | 754,971                 | 289,879                   |
|               | <b>3,388,571</b>        | <b>3,242,460</b>          |

- (ii) 除應付承包商的保留金人民幣108,117,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣116,063,000元)預期於一年後結清外，所有貿易及其他應付款項預計於一年內結清或按要求償還。
- (iii) 應付金融機構不計息款項為免息，由已抵押存款人民幣1,300,000,000元作為擔保，須於一年內償還。

## 8 股息

截至六月三十日止六個月  
二零一五年      二零一四年  
人民幣千元      人民幣千元

期內所批准有關上一財政年度的股息

每股普通股11港仙(相當於人民幣9仙)

(截至二零一四年六月三十日止六個月：11港仙

(相當於人民幣9仙))

433,735

436,563

董事會決議不派發截至二零一五年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

## 9 截至二零一五年六月三十日止六個月後的非調整事件

二零一五年八月十二日，中國證券監督管理委員會核准本公司於中華人民共和國成立之全資附屬公司深圳市優凱思投資顧問有限公司(「發行人」)建議發行最高達人民幣5,000,000,000元之境內公司債券(「境內債券」)的申請。境內債券分兩期發行，於上海證券交易所掛牌上市。首期及第二期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%，年期則分別為5年和4年。

## 龍光地產控股有限公司半年報主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表龍光地產控股有限公司（「龍光」或「本公司」）董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一五年六月三十日止六個月之期間業務回顧及展望。

### 業績及評價

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團實現合同銷售額人民幣約84.1億元，較去年同期大幅上升51.8%；合約銷售面積為1,245,000平方米。截至二零一五年六月三十日止六個月已確認收入為人民幣5,156.1百萬元，較去年同期增長約7.9%。截至二零一五年六月三十日止六個月期間權益股東應佔溢利為人民幣1,031.3百萬元，較去年同期期間下降約19.8%。截至二零一五年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣692.0百萬元，較去年同期上升約1.8%，核心利潤率為13.4%。

於二零一五年上半年，龍光地產在發展住宅物業取得的業績及穩健的業務模式與財務狀況繼續獲得投資界和資本市場的廣泛認可。二零一五年上半年，龍光地產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。兩家機構均對集團穩健的經營模式及其在珠三角和兩廣的區域優勢表示認同。龍光地產首次榮登「二零一五中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」榜單，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所等研究機構共同組成的「中國房地產TOP10研究組」發佈。此外，集團自二零一一年連續第五年入圍國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院發佈的中國地產百強榜單，二零一五年排名新高第38位，較二零一四年之排名再度提升，品牌影響力持續增長；同時亦獲評「二零一五中國房地產百強企業-盈利性TOP10」企業。

## 市場回顧及銷售表現

二零一五年上半年，中國經濟在新常態下增速放緩，中央推動新一輪經濟結構的深度調整，為未來經濟發展積聚新動能，經濟發展質量得到進一步提高。在中央推出一系列穩增長促改革調結構惠民生的重大舉措後，上半年經濟運行保持在合理區間，主要經濟指標趨穩向好。由於房地產行業作為中國宏觀經濟支柱，整體政策環境亦朝著寬鬆態勢發展，房地產市場亦再度出現活躍跡象。在「330新政」、公積金貸款政策以及央行年內三次降息、降準等多重政策因素疊加作用下，刺激自住和改善型需求持續釋放，二零一五年上半年樓市逐步回暖趨勢基本確立，尤其是二季度，商品住宅市場價量齊升，對上半年樓市復蘇貢獻頗大。我們堅持以首次置業和改善需求人士為主的產品客戶定位，更好的契合了市場走勢，在二零一五年上半年合約銷售中，約84%以上售出單位的面積在120平方米以下，而在二零一五年上半年合約銷售支付方式中，按揭貸款及分期付款佔比約82%，銷售回款率達85%。

除產品定位準確以外，我們土地儲備的區域佈局也助力我們業績在回顧期內的行業分化過程中脫穎而出。在整體市場中，一線城市回暖最為明顯，而受益於珠三角一體化發展趨勢帶動下，尤以深圳房地產市場復蘇勢頭最為強勁。深圳市場供應不足，而購房人口數量佔比較高，在利好政策推動下，需求釋放加快。同時，深圳經濟轉型速度較快，助推二季度房價明顯上漲。龍光地產現有土地儲備1,293萬平方米中，51%聚集於珠三角等高經濟增長區域，其中深圳土儲佔比35%。於去年十月底通過公開市場「招拍掛」形式獲取的深圳玖龍璽項目計劃在今年四季度推出市場預售。此項目為地鐵上蓋物業，位處被譽為深圳新中心的龍華中心區域，一站直達深圳北站、高鐵開通後28分鐘直達香港西九龍；其位於福田CBD後花園的優勢位置，除盡享福田市中心醇熟商業生活配套，更同時環擁背靠塘朗山、遠望銀湖山的城市中心天然氧吧。龍華地區的升值潛力巨大，玖龍璽將為集團未來的增長注入強大的動力。總建築面積達500萬平方米的重點旗艦項目龍光城，於期內已售出逾4,000套單位，而開盤迄今則已累積售出超過13,000套房源。該項目坐擁周邊山湖美景，交通網絡完善，設施配套齊配；更於今年四月三十日起開通社區專線巴士服務，進一步完善來往龍崗、福

田和羅湖的交通，將加強項目對於深圳剛需市場的吸引力。期內，本集團合約銷售主要分佈在深圳、中山、佛山、南寧、汕頭等城市。我們在深圳坪山區、汕頭、南寧等地的銷售額繼續名列前茅。未來的第三、四季度預計進一步預售新推項目有深圳龍華玖龍璽、深圳龍光城北四期、北八期、南寧普羅旺斯十期、汕頭御海陽光二、三期等，可為下半年帶來優質充足的可售貨源。集團的現有良好的土地資源、「深耕區域、聚焦品質住宅」的戰略、精準的產品定位，為集團的銷售業績奠定了良好基礎。

## 土地獲取

本集團堅持「深耕區域、聚焦剛需」的策略，在現有的珠三角、兩廣優勢區域繼續拓展，鞏固市場地位。期內，集團繼續在公開市場以「招拍掛」的方式，及時補充優質地塊，累積充足的可銷售資源。二零一五年上半年，本集團分別在珠海、南寧的核心區域透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取兩個項目，總建築面積共計149,894平方米，新獲取的土地價格成本平均每平方米約為人民幣7,178元。於八月二十八日，本年新獲取項目5個，總建築面積約為111萬平方米，平均土地成本為每平方米人民幣3,221元。

今年一月，集團在珠海拱北核心區域競投得的新地塊以總地價人民幣9.78億元成交，總建築面積約為8.06萬平方米。該地塊面臨前山河，景觀資源豐富，周邊配套成熟，且與珠海拱北口岸、珠海輕軌站、港珠澳大橋出入口等相鄰，交通區域優勢明顯。及至六月，龍光地產成功以總價9,795萬元競得南寧市江南區的住宅、商業用地，總建築面積約6.93萬平方米。該地塊周邊高尚樓盤林立，居住氛圍濃厚，配套、教育資源豐富，交通便利。此外，該地塊更與公司現有項目南寧普羅旺斯臨近，將開發成為第十期，再次擴大南寧普羅旺斯版圖，進一步鞏固龍光地產在南寧的市場地位。

於二零一五年六月三十日，本集團擁有的總土地儲備約為1,293萬平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣1,478元，其中除一個項目是通過股權收購獲取以外，其餘全部透過公開市場的「招拍掛」獲取，預期足夠滿足集團未來五至六年的開發需求，本集團總土地儲備中的51%地處中國經濟最繁榮的珠三角地區，其中深圳土儲佔比35%，以南寧為核心的廣西區域則佔26%，有助於集團未來把握市場整合的契機，深耕優勢區域，進一步提升龍光地產的市場地位。

## 財務管理

於二零一五年六月三十日，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6,651.9百萬元，淨債項權益率約為61.9%的水平。截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團平均借款成本按年計為9.0%，與去年同期相比上升0.6個百分點，主要由於集團於二零一四年五月及十二月發行總規模達5.5億美元的優先票據，其年利率分別為11.25%及9.75%，並於期內首次計及整個期間所致。

期內，本集團繼續堅持採用審慎的財務策略，確保穩定的融資成本，以保障本集團的穩健發展。

於今年八月，本集團之全資子公司深圳市優凱思投資顧問有限公司(「發行人」)獲中國證券監督管理委員會批准，成功發行總規模達人民幣50億元的境內公司債券。本次境內債券分兩期方式發行，首批人民幣40億元債券的票面利率為5%，年期為五年，附第三年末發行人有權調整票面利率及投資者有權回售債券；第二批人民幣10億元債券的票面利率則為4.77%，年期為四年，附第二年末發行人有權調整票面利率及投資者有權回售債券)。募集的資金將用於償還銀行債務以及補充一般營運資金。本次發行境內公司債券獲得「AA」信用評級，兩期債券均獲得了市場的熱烈反響，取得理想的利率，足見公司深得境內境外投資者的認可。

通過適時把握內地債券市場開放的機遇，經過兩期的發行，集團得以拓寬融資渠道、降低融資成本，並有助優化債務結構、不斷強化財務實力。

## 未來展望

中國宏觀經濟在結構轉型中增速放緩，隨著一系列改革政策開始到位，今年下半年中國經濟企穩的勢頭會得到進一步穩固和加強。展望下半年，貨幣信貸政策繼續穩健趨鬆，需求繼續回升，庫存將逐步去化，供大於求壓力持續改善，預計下半年樓市平穩增長可期，仍將延續銷售回暖的趨勢。



下半年，集團有更多地段優良、產品定位符合市場需求的新貨源推出，集團將堅持積極銷售、快速資金回款的策略，並繼續注重庫存去化，確保財務穩健。在拓展土地資源方面，我們將繼續秉承量入為出，謹慎投資的原則，在現有已建立市場地位、擁有品牌優勢的地區，加大對深圳、廣州等一綫城市、珠三角、兩廣等經濟高增長區域的投資，繼續補充優質地塊，鞏固市場份額之外，將強化集團的戰略布局，聚焦一綫和領先的二綫城市及其周邊區域，重點關注京津冀區域和海西區域。同時也將繼續以開放的心態，歡迎與優秀的夥伴合作，實現共贏。

展望未來，集團將繼續大量關注改善型需求及剛性需求產品，堅持「輕資產」、「快周轉」的運營模式作為公司當前的核心競爭力，加快項目周轉，確保現金流快速回籠周轉；堅持高標準的產品質量，進一步加強成本控制的優勢，保證合理的利潤率回報。通過「明確責任、激活動力、扎實管理、重視客戶」四個方面，強化內部管控，盡量發揮項目價值，持續提升客戶滿意度，進一步樹立品牌知名度，得到市場和客戶對本集團的肯定和認可，把握住市場趨勢帶來的龐大增長機遇，努力實現公司價值最大化以及股東回報最大化。

## 致謝

本人謹代表董事會對股東、業務合作夥伴及客戶的長期支持及信賴致以衷心感謝，並感激公司管理層及全體員工的不懈努力及持續承諾，均有助本集團取得驕人業績。我們將繼續專心致志，秉承專築美好生活的理念，發揚本集團的優勢以達致長遠發展，並為全體股東帶來可持續回報！

主席

紀海鵬

香港

二零一五年八月二十八日

## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團的營業額為人民幣5,156.1百萬元，較二零一四年同期增長約7.9%。毛利為人民幣1,535.3百萬元，較二零一四年同期增長約6.1%。截至二零一五年六月三十日止六個月期間，權益股東應佔溢利為人民幣1,031.3百萬元，較二零一四年同期下降約19.8%。截至二零一五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年內溢利(「核心溢利」)為人民幣692.0百萬元，較二零一四年同期增長約1.8%；每股基本盈利為人民幣0.21元(二零一四年同期：人民幣0.26元)。

於二零一五年六月三十日，本集團的淨債項權益比率為61.9%。

### 表現摘要

|  | 截至六月三十日六個月期間     |           |         |
|--|------------------|-----------|---------|
|  | 二零一五年            | 二零一四年     | 變動<br>% |
| 合約銷售金額(人民幣千元)  | <b>8,413,603</b> | 5,540,900 | 51.8%   |
| 合約銷售建築面積(平方米) <sup>1</sup>                                 | <b>1,245,002</b> | 758,710   | 64.1%   |
| 合約銷售平均售價(「平均售價」)<br>(人民幣/平方米) <sup>1</sup>                 | <b>6,624</b>     | 7,045     | -6.0%   |
| <b>營業額</b>   | <b>5,156,121</b> | 4,779,750 | 7.9%    |
| 其中：物業銷售  |                  |           |         |
| —已交付物業營業額<br>(人民幣千元)                                       | <b>5,070,666</b> | 4,574,570 | 10.8%   |
| —已交付物業建築面積<br>(平方米) <sup>1</sup>                           | <b>828,739</b>   | 544,082   | 52.3%   |
| —已交付物業平均售價<br>(人民幣元/平方米) <sup>1</sup>                      | <b>6,255</b>     | 7,108     | -12.0%  |
| 租賃收入(人民幣千元)  | <b>27,626</b>    | 31,242    | -11.6%  |
| 建築收入(人民幣千元)  | <b>57,829</b>    | 173,938   | -66.8%  |
| <b>毛利(人民幣千元)</b>   | <b>1,535,307</b> | 1,447,162 | 6.1%    |
| <b>期內溢利</b>  |                  |           |         |
| —股東應佔(人民幣千元)   | <b>1,031,277</b> | 1,286,303 | -19.8%  |
| —非控股權益應佔(人民幣千元)  | <b>43,537</b>    | 30,926    | 40.8%   |
| <b>期內溢利(未計及投資物業的公允<br/>價值變動及衍生金融工具的<br/>公允價值變動及相關遞延稅項)</b> | <b>691,968</b>   | 679,637   | 1.8%    |
| —股東應佔(人民幣千元)   | <b>648,431</b>   | 648,711   | -0.0%   |
| —非控股權益應佔(人民幣千元)  | <b>43,537</b>    | 30,926    | 40.8%   |

|   | 二零一五年<br>六月三十日 | 二零一四年<br>十二月三十一日 | 變動<br>% |
|---|----------------|------------------|---------|
| 總資產(人民幣千元)                                    | 45,827,506     | 44,835,753       | 2.2%    |
| 現金及銀行結餘(包括現金及<br>現金等值項目與有限制及<br>已抵押存款)(人民幣千元) | 6,651,910      | 7,514,463        | -11.5%  |
| 銀行及其他貸款總額(包括銀行及其<br>他借款，及優先票據)(人民幣千元)         | 15,312,062     | 16,265,362       | -5.9%   |
| 股本權益總額(人民幣千元)                                 | 13,982,232     | 13,317,018       | 5.0%    |

### 主要財務比率

|                            |       |       |
|----------------------------|-------|-------|
| 毛利率 <sup>(1)</sup>         | 29.8% | 30.3% |
| 核心溢利率 <sup>(2)</sup>       | 13.4% | 14.2% |
| 淨債項權益率 <sup>(3)</sup>      | 61.9% | 65.7% |
| 資產負債率 <sup>(4)</sup>       | 69.5% | 70.3% |
| 平均借款成本(按年計) <sup>(5)</sup> | 9.0%  | 8.4%  |

1. 並無計及車位應佔的建築面積。

附註：

- (1) 毛利率：毛利 ÷ 營業額 \* 100%
- (2) 核心溢利率：核心溢利 ÷ 營業額 \* 100%
- (3) 淨債項權益率：(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%
- (5) 平均借款成本：借款成本 ÷ 平均借款餘額 \* 100%

## 物業開發

### 合約銷售

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售約人民幣8,413.6百萬元，較二零一四年同期人民幣約5,540.1百萬元大幅上升了約51.8%；二零一五年上半年合約銷售面積(不包含車位)約為124.5萬平方米，較去年同期的75.9萬平方米大幅上漲了約64.1%。截至二零一五年六月三十日止六個月期間的平均售價為每平方米人民幣6,624元<sup>1</sup>，比去年同期的每平方米人民幣7,045元下降約6%，主要由於所售產品結構發生變化所致。截至二零一五年六月三十日止六個月期間的合約銷售中，深圳區域、珠三角其他區域<sup>(2)</sup>、汕頭區域、廣西區域及其他區域佔比分別約為27.9%、28.1%、22.6%、18.1%和3.3%。

|                        | 二零一五年上半年合約銷售       |             |                                   |             |                                  |
|------------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|----------------------------------|
|                        | 金額<br>(人民幣<br>百萬元) | 佔比          | 總建築<br>面積 <sup>(1)</sup><br>(平方米) | 佔比          | 平均售價<br>(不含車位)<br>(人民幣元/<br>平方米) |
| 深圳區域                   | 2,349.0            | 27.9%       | 395,982                           | 31.8%       | 5,931                            |
| 珠三角其他區域 <sup>(2)</sup> | 2,363.7            | 28.1%       | 347,455                           | 27.9%       | 6,290                            |
| 汕頭區域                   | 1,901.0            | 22.6%       | 232,969                           | 18.7%       | 8,007                            |
| 廣西區域                   | 1,520.8            | 18.1%       | 219,450                           | 17.6%       | 6,561                            |
| 其他區域                   | 279.1              | 3.3%        | 49,146                            | 4.0%        | 5,400                            |
| 合計                     | <u>8,413.6</u>     | <u>100%</u> | <u>1,245,002</u>                  | <u>100%</u> | <u>6,624</u>                     |

1： 不包含車位

2： 不含深圳區域

## 物業銷售營業額

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，物業銷售營業額為人民幣5,070.7百萬元，較二零一四年同期物業銷售營業額人民幣4,574.6百萬元增長約10.8%，佔營業額總額的98.3%。物業銷售確認收入的面積(不包含車位)同比截至二零一四年六月三十日止六個月期間的544,082平方米增長約52.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月期間的828,739平方米。二零一五年上半年的物業銷售確認收入分別來自深圳區域、珠三角其他區域<sup>(2)</sup>、汕頭區域、廣西區域及其他區域，佔比分別約為24.9%、45.4%、4.0%、22.7%和3.0%。

### 二零一五年上半年物業銷售營業額

|                        | 金額<br>人民幣<br>百萬元 | 佔比          | 總建築<br>面積 <sup>(1)</sup><br>(平方米) | 佔比          | 平均售價<br>(不含車位<br>面積)<br>(人民幣元/<br>平方米) |
|------------------------|------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|--|
| 深圳區域                   | 1,264.1          | 24.9%       | 231,180                           | 27.9%       | 5,683                                  |
| 珠三角其他區域 <sup>(2)</sup> | 2,302.1          | 45.4%       | 348,787                           | 42.1%       | 6,842                                  |
| 汕頭區域                   | 203.5            | 4.0%        | 11,884                            | 1.4%        | 15,530                                 |
| 廣西區域                   | 1,152.4          | 22.7%       | 220,655                           | 26.6%       | 5,187                                  |
| 其他區域                   | 148.6            | 3.0%        | 16,233                            | 2.0%        | 8,106                                  |
| 總計                     | <u>5,070.7</u>   | <u>100%</u> | <u>828,739</u>                    | <u>100%</u> | <u>6,255</u>                           |

### 新動工項目

於二零一五年六月三十日，本集團共有6個專案或專案分期動工開發，規劃總建築面積合計約為854,682平方米。

### 竣工項目

於二零一五年六月三十日，本集團共有8個專案或專案分期竣工，規劃總建築面積合計約為1,062,228平方米。

### 發展中項目

於二零一五年六月三十日，本集團共有26個專案或專案分期處於在建階段，規劃總建築面積合計約為4,769,490平方米。

註1：不包含車位

註2：不含深圳區域

## 土地儲備

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，新收購項目共有2個，總建築面積為149,894平方米，新收購項目平均土地成本約為每平方米人民幣7,178元。

於今年八月二十八日，新獲取項目共5個，總建築面積為1,111,972平方米，新收購項目平均土地成本約為每平方米人民幣3,221元。

### 於二零一五年八月二十八日新收購項目列表

| 序  | 城市 | 項目名稱    | 收購時間       | 權益   | 土地面積<br>(平方米)  | 總建築面積<br>(平方米)   | 土地成本<br>(人民幣<br>百萬元) | 土地均價<br>(人民幣元/<br>平方米) |
|----|----|---------|------------|------|----------------|------------------|----------------------|------------------------|
| 1  | 珠海 | 九龍灣名園   | 2015.01.28 | 100% | 15,877         | 80,607           | 978                  | 12,133                 |
| 2  | 南寧 | 普羅旺斯10期 | 2015.06.16 | 100% | 15,622         | 69,287           | 98                   | 1,414                  |
| 3  | 汕頭 | 東海岸項目   | 2015.07.14 | 100% | 131,244        | 401,478          | 1,416                | 3,527                  |
| 4  | 南寧 | 五象新區項目  | 2015.07.24 | 100% | 79,454         | 302,600          | 618                  | 2,043                  |
| 5  | 南寧 | 五象新區項目  | 2015.07.24 | 100% | 62,858         | 258,000          | 471                  | 1,826                  |
| 合計 |    |         |            |      | <u>305,055</u> | <u>1,111,972</u> | <u>3,581</u>         | <u>3,221</u>           |

於二零一五年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為1,293萬平方米，土地儲備平均成本為每平方米人民幣1,478元，其中51%地處中國經濟最繁榮的珠三角區域。深圳區域、珠三角其他區域<sup>(1)</sup>、汕頭區域、廣西區域及其他區域佔比分別約為35%、17%、12%、26%和10%

### 於二零一五年六月三十日土地儲備分佈列表

|                        | 總建築面積<br>(平方米)    | 佔比          |
|------------------------|-------------------|-------------|
| 深圳區域                   | 4,479,704         | 35%         |
| 珠三角其他區域 <sup>(1)</sup> | 2,163,325         | 17%         |
| 汕頭區域                   | 1,610,819         | 12%         |
| 廣西區域                   | 3,370,593         | 26%         |
| 其他區域                   | 1,309,667         | 10%         |
| 總計                     | <u>12,934,108</u> | <u>100%</u> |

1 不含深圳區域

## 物業投資

### 租金收入

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間租金收入為人民幣27.6百萬元，較二零一四年同期減少約12%。

### 投資物業

於二零一五年六月三十日，本集團有12項投資物業，總建築面積約為166,686平方米。本集團該等投資物業組合當中，11項總建築面積約為116,686平方米的投資物業已竣工，而其餘一項仍在開發中。

## 財務回顧

### (一) 營業額

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間營業額為人民幣5,156.1百萬元，較二零一四年同期增加約人民幣376.4百萬元(或約7.9%)，主要是由於物業銷售營業額較二零一四年同期增長。截至二零一五年六月三十日止六個月期間物業銷售營業額約為人民幣5,070.7百萬元，二零一四年同期約為人民幣4,574.6百萬元，增長約10.8%。

按物業項目銷售營業額詳情如下：

| 項目名稱    | 截至六月三十日止六個月期間     |                   |                   |                   |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|         | 二零一五年             |                   | 二零一四年             |                   |
|         | 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 | 11,884            | 198,600           | 17,162            | 849,851           |
| 汕頭 陽光華府 | —                 | 2,026             | 170               | 1,490             |
| 汕頭 龍騰熙園 | —                 | 2,824             | —                 | 413               |
| 深圳 龍光城  | 231,180           | 1,263,557         | 207,308           | 1,049,796         |
| 惠州 天悅龍庭 | 57,969            | 223,124           | 307               | 3,360             |
| 惠州 水悅龍灣 | 45,609            | 278,770           | —                 | —                 |

| 項目名稱 |      | 截至六月三十日止六個月期間     |                   |                   |                   |
|------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|      |      | 二零一五年             |                   | 二零一四年             |                   |
|      |      | 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)           |
| 廣州   | 峰景華庭 | -                 | 7,378             | -                 | -                 |
| 廣州   | 棕櫚水岸 | 4,420             | 61,136            | 5,701             | 78,578            |
| 順德   | 水悅雲天 | 1,467             | 10,908            | 3,894             | 35,795            |
| 佛山   | 水悅龍灣 | 33,514            | 212,774           | 21,522            | 398,210           |
| 佛山   | 君悅龍庭 | 48,227            | 323,184           | -                 | -                 |
| 珠海   | 海悅雲天 | -                 | 6,933             | -                 | 7,378             |
| 中山   | 海悅城邦 | -                 | 1,623             | 83,250            | 546,159           |
| 中山   | 海悅熙園 | 388               | 11,628            | -                 | -                 |
| 中山   | 水悅熙園 | 11,538            | 67,316            | -                 | -                 |
| 中山   | 海悅華庭 | 61,673            | 470,312           | -                 | -                 |
| 東莞   | 君御旗峰 | 29,958            | 259,148           | 16,260            | 159,005           |
| 東莞   | 君御華府 | 54,024            | 367,850           | -                 | -                 |
| 深圳   | 天悅龍庭 | -                 | 505               | -                 | 1,037             |
| 深圳   | 君悅龍庭 | -                 | 69                | -                 | 2,543             |
| 南寧   | 普羅旺斯 | 18,010            | 222,377           | 23,416            | 200,052           |
| 南寧   | 水悅龍灣 | 39,946            | 274,884           | 62,857            | 420,999           |
| 成都   | 天悅龍庭 | 16,233            | 148,624           | 102,235           | 819,904           |
| 廣西   | 陽光海岸 | 162,699           | 655,116           | -                 | -                 |
| 總計   |      | <b>828,739</b>    | <b>5,070,666</b>  | <b>544,082</b>    | <b>4,574,570</b>  |

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 計及車位銷售營業額金額。



## (二) 直接成本

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間直接成本較二零一四年同期增加約人民幣288.2百萬元(或約8.6%)，主要是由於物業銷售直接成本隨已交付的物業面積增加及業務規模較二零一四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   |                |         |
|---------------|----------------|----------------|---------|
|               | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 變動<br>% |
| 成本            | 3,620,814      | 3,332,588      | 8.6%    |
| 物業發展成本        | 3,566,398      | 3,162,380      | 12.8%   |
| 建築業務成本及租賃業務成本 | 54,416         | 170,208        | -68.0%  |

## (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣207.0百萬元(二零一四年同期約為人民幣141.9百萬元)。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二零一四年同期上升約45.9%。

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間行政開支約為人民幣222.7百萬元(二零一四年同期約為人民幣199.0百萬元)，較二零一四年同期上升約11.9%，主要是由於本集團業務擴張所帶來的人工開支、辦公開支等的支出增加所致。

本集團銷售及營銷開支和行政開支佔合約銷售金額的比例分別從截至二零一四年六月三十日止六個月期間的2.6%和3.6%降至截至二零一五年六月三十日的2.5%和2.6%。主要是由於本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間合約銷售的快速增長造成的。本集團二零一五年六月三十日止六個月期間的合約銷售比二零一四年同期增長約51.8%。

#### (四) 經營溢利

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間經營溢利約為人民幣1,657.1百萬元(二零一四年同期約為人民幣1,987.5百萬元)。隨著本集團營業額較二零一四年同期上升約人民幣376.4百萬元，相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一四年同期上升約人民幣377.0百萬元；截至二零一五年六月三十日止六個月期間內本集團的投資物業公允價值淨收益較二零一四年同期下降約人民幣334.7百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一四年同期下降約為人民幣330.4百萬元。

#### (五) 財務成本

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間財務成本淨額降至約人民幣23.0百萬元(二零一四年同期約為人民幣47.2百萬元)，是由於本財務截至二零一五年六月三十日止六個月期間本集團償還了部分貸款，及受益於本期間內中國人民銀行貸款基本利率下降，本集團以較低息貸款替換了部分高成本貸款的綜合影響。本集團財務成本佔合約銷售金額的比例從截至二零一四年六月三十日止六個月期間的約0.9%降至截至二零一五年六月三十日止六個月期間內的約0.3%。

#### (六) 所得稅

本集團截至二零一五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387.4百萬元及人民幣171.9百萬元(二零一四年同期約為人民幣471.4百萬元及人民幣151.6百萬元)。

#### (七) 核心溢利

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣692.0百萬元，較二零一四年同期上升約人民幣12.3百萬元。本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間核心溢利率約13.4%(二零一四年同期約為14.2%)，較二零一四年同期下降約0.8個百分點。

## (八) 流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣45,827.5百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣44,835.8百萬元)，其中流動資產約為人民幣39,526.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣39,226.1百萬元)；負債總額約為人民幣31,845.3百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣31,518.7百萬元)，其中非流動負債約為人民幣11,767.9百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣13,691.4百萬元)。權益總額約為人民幣13,982.2百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣13,317.0百萬元)，其中權益股東應佔股本權益總額為人民幣11,831.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣11,209.9百萬元)。

於二零一五年六月三十日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制資金)約為人民幣6,651.9百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣7,514.5百萬元)，有息負債總額約為人民幣15,312.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣16,265.4百萬元)。於二零一五年六月三十日，本集團淨有息負債總額約為人民幣8,660.2百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣8,750.9百萬元)。於二零一五年六月三十日，本集團淨債項權益比率為61.9%。

## (九) 融資活動

本集團在進行融資時，延續了二零一四年的策略，借入長期借款以實現債務結構的優化，短期借款比例約31.1%。於二零一五年六月三十日，本集團現金比率(即現金及銀行結餘與短期借款之比)維持在較高的水平，達約1.4倍。

## (十) 承諾

於二零一五年六月三十日，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25,880.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣26,013.2百萬元)。

### **(十一)或然負債**

於二零一五年六月三十日，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7,527.8百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣4,371.0百萬元)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)重大收購、出售或投資**

本集團於截止二零一五年六月三十日止六個月期間均無任何重大收購、出售及投資。

### **中期股息**

董事會不建議宣派截至二零一五年六月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一五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**

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本公司遵守上市規則附錄14企業管治守則所載的大部分守則條文，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。

## 不競爭契約

本公司收到各控股股東的聲明，在截至二零一五年六月三十日止六個月期間均遵守各自向本公司所訂立日期為二零一三年十二月三日的「不競爭契約」所載承諾，各控股股東向本公司承諾不會且促使其聯繫人(本集團成員公司除外)、受控制人士及受控制公司不會(不論是為本身利益，還是聯同、代表或透過任何人士、法團、合夥企業、合營公司或其他合同安排，也不論是出於牟利或其他原因)直接或間接參與、收購或持有任何有關權利或權益、提供任何支援(財務或其他)、或以其他方式持權於、涉及或從事直接或間接於本集團主要業務構成競爭的任何業務或與本集團主要業務有所關連，或收購直接或間接與本集團主要業務構成競爭的任何公司或業務，或持有該公司或業務的股份或權益。不競爭契約詳情披露於本公司二零一三年十二月十日招股章程「與控股股東的關係」一節。

獨立非執行董事已審閱本公司各控股股東遵守不競爭契約情況並信納本公司各控股股東截至二零一五年六月三十日止六個月期間已遵守不競爭契約。

## 審核委員會及核數師之審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成。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二零一五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。

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間之未經審核中期簡明綜合財務報表已由本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。

## 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，本公司確認截至二零一五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。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於本公司網站(<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))。二零一五年中期報告載有上市規則附錄16規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東並刊登於上述網站。

承董事會命  
龍光地產控股有限公司  
主席  
紀海鵬

香港，二零一五年八月二十八日

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。