



丽阳机构

重新定义

生活艺术

2018年常年报告



追溯2013年，我们将集团改名为丽阳机构 (Tropicana Corporation Berhad)，一个与久负盛名的丽阳高尔夫度假村 (Tropicana Golf & Country Resort, 简称“TGCR”)并驾齐驱的名字。此举为集团设定明确的方向，自此以后，我们开始沿用标志性的“T”品牌以重新定义集团的自我定位和综合发展项目。

自投身房地产行业二十多载，我们开创了国内首个以住宅度假风格和居家生活方式为主题的丽阳高尔夫度假村 (TGCR) 和丽阳英达度假村 (Tropicana Indah Resort Homes)，成功建立了使我们独树一帜的基因。我们所建立的基因，着重于可达性、衔接性、创新的概念和设计、宽敞的开放空间、便利设施、基础设施、多重保安和质量。为了迎合客户的需求，我们持续创新和重新定义生活的艺术，通过综合住宅和商业等机能，打造具有策略性地理位置的繁荣城镇。

秉持成为房地产界顶尖发展商之一的决心，我们将持续为我们的客户提供与丽阳机构品牌内在属性相连的产品。我们以创新、创意、品质和卓越为核心价值，努力重新定义生活艺术。

我们深信家是心之所在，因为建造房屋不仅是为了要吸引消费者的眼球，和引起他们的注意力，更要打动他们的心。

绩效总览

16.4
亿令吉

2018财政年
的总营业额

6.974
亿令吉

2018财政年发展项目
的销售总值

461
亿令吉

现有1,088英亩地库
的潜在发展总值



50
项发展项目已竣工
14
项发展项目仍在
兴建中

2018财政年已竣工和
仍在兴建中的发展项目

2.31
令吉

截止至2018财政年
每股净资产值

10^大
顶尖房地产
开发商

在2018年《THE EDGE》马来西亚
房地产卓越奖颁奖典礼上
荣获此奖

目录

01	关于丽阳机构
01	公司愿景与商业原则
02	重大里程碑
04	我们的标志性发展项目
06	奖项与荣誉
08	企业资讯
09	管理层研讨与分析
16	董事简介
23	绩效总览
25	综合收益表
26	财务状况表 — 集团
28	财务状况表 — 公司

关于 丽阳机构

丽阳机构(“丽阳机构”或“集团”或“公司”)成立于1979年，是一家发展迅速的公司，涉及的业务广泛，涵盖房地产和度假村开发，房地产投资，制造业和投资控股等多元化业务。

随着旗下主要业务部门均取得出色的表现，丽阳机构于1992年在马来西亚股票交易所主板挂牌上市。目前，集团90%的营业额均来自房地产开发业务。

自2013年展开品牌重塑活动以来，丽阳机构通过兴建拥有高质量的房屋和综合发展项目，为品牌持续建立卓越的口碑，这亦反映马来西亚各地购屋者日益增长的期盼。

丽阳机构以其独特的基因和品牌价值为导向，持续专注于实现长期可持续性的增长，并将股东价值最大化。在丽阳机构的转型计划和其独特的发展基因的推动下，集团在实现成为马来西亚顶尖房地产集团的愿景方面持续创造无数具有纪念价值的重大里程碑。



我们的 愿景

我们致力于成为领先群伦的房地产集团，
以提供创新与优质的产品，从而强化股东的价值。

我们的 商业原则

一切以顾客为优先

通过提供创新产品和服务，我们致力于让顾客获得最大的满足。我们认同与回馈我们的忠实客户，他们是我们强大的支柱以及推动我们迈向成功的幕后功臣。

我们对股东的承诺

在遵守良好企业监管的原则下，我们致力于通过可持续的策略、全面负责、业务连续性和盈利能力，努力创造更大的股东价值。

员工是我们 最重要的资产

身为一家以绩效为导向的企业，我们最重要的资产是我们的员工，还有他们致力于追求卓越的精神。同时，我们也承诺提升旗下人力资本、鼓励优秀的文化和卓越的领导才能，以取得更大的成功。

我们的团队

通过分享价值观和文化交流，我们建立了一个充满关爱的团队，更鼓励员工以“一个团队、一个组织”的共同愿景作为待人处事的基本原则。

重大里程碑



1979

丽阳机构正式成立，并逐步发展成为马来西亚其中发展最迅速的房地产发展商之一。

1992



于马来西亚股票交易所主板上市。

在马来西亚开创首个以度假生活方式概念为主题的住宅项目，推出占地624英亩的丽阳高尔夫度假村(TGCR)，内含一个面积达38万平方尺且屡获殊荣的俱乐部会所。

1995

丽阳高尔夫度假村获世界不动产联盟马来西亚分会(FIABCI)评选为马来西亚『年度最佳休闲发展项目』大奖。

1996

2009

发展占地409英亩的丽阳英达度假村(Tropicana Indah Resort Homes)。

建设丽阳机构首个综合发展项目，即位于郊外岭花园(Taman Desa)的斯里帝沙公寓和店面办公楼。

在八打灵再也推出首个商业发展项目，即白沙罗英丹电子商务园。

凭藉丽阳高尔夫度假村(TGCR)和丽阳英达城镇优越的发展项目，荣获多个奖项和荣誉。

推介占地9英亩的丽阳城综合发展项目，涵盖丽阳城购物广场、丽阳城办公楼和丽阳服务式公寓。

2012

丽阳展开合并活动，并将旗下所有房地产开发项目和投资整合入丽阳集团中。

正式推介丽阳名捷城首阶段，并成功在短短两天内售罄。

2011

丽阳机构资产取得5倍增长，从5亿令吉增加至25亿令吉，未入账销售额也超过5亿令吉。

与喜达屋酒店及度假村国际集团达成协议，以在吉隆坡市中心兴建首家五星级的国际知名奢华酒店品牌W酒店。

与韦力产业集团达成一项联营协议，以在檳城峇央珍珠(Bayan Mutiara)联手开发混合住宅和商业房地产项目。

在马来西亚依斯干达特区购入面积达227英亩的永久地契地段，用以兴建名为丽阳金海澳的混合发展项目。

在马来西亚推介首个房地产会员卡“丽阳专属会员卡”。

成立丽阳基金会，这是一个致力于改善弱势群体生活的慈善组织。



2010

丽阳机构首次进军柔佛，联手依斯干达滨海控股私人有限公司合资发展名为丽阳金海湾，占地37英亩的混合发展项目。

2013

创下14.8亿令吉营业额和21.6亿令吉销售额纪录。

将企业名字正式易名为丽阳机构，前身为成隆机构。



正式推介位于梳邦再也的丽阳维璟(Tropicana Metropark)，并且为从丽阳维璟直通联邦大道的高架桥举行了签约仪式。

与万豪国际集团(Marriott International)建立战略合作夥伴关系，以共同兴建该集团旗下高端酒店品牌万怡酒店在马来西亚的首家酒店。

丽阳机构致力成为马来西亚社区建设者，其不懈努力有目共睹，旗下项目也因此荣获七个荣誉奖项。

丽阳机构与韦力产业集团为“檳州世界城”举行奠基仪式。

2014

与香港上市公司雅居乐地产控股有限公司(Agile Property Holdings Limited)，联手发展位于武吉免登路的一块地段。



创下19.7亿令吉的营业额和27亿令吉的未入账销售额纪录。

为丽阳机构旗下首个教育项目，即圣约瑟机构马来西亚国际学校(丽阳八打灵再也校园)举行奠基仪式。



2016

丽阳基金会向圣约瑟机构马来西亚国际学校国际文凭捐赠150万令吉。

与肯纳格投资银行签署协议，以1.4亿令吉脱售Dijaya大厦。

2015

本集团资产从2011年的25亿令吉，于2015年已涨至60亿令吉。

拥有超过1,600英亩地库，潜在总发展值(GDV)超过500亿令吉。

总销售额达到15.5亿令吉，未入账销售额更创下高达31.3亿令吉的纪录。

与迪拜环球教育集团达成协议，以共同在梳邦再也丽阳维璟(Tropicana Metropark)内兴建分校。

与腾比国际学校集团达成协议，合作在沙亚南哥打甘文宁丽阳丰逸城(Tropicana Aman)兴建一所国际学校。

丽阳机构持续在2015年荣获多项极具声望的产业大奖，包括『BCI亚洲十大开发商大奖』、2015年度『The Edge十亿令吉俱乐部最高盈利增长公司』以及2015年度『亚太地区产业大奖』。

2014

丽阳机构持续努力不懈以成为马来西亚的社区建设者，并因此荣获17项在产业界颇负盛名的大奖。

丽阳机构创办人丹斯里拿督陈志成因其在房地产领域的杰出成就，获马来西亚版《尚流TATLER》杂志颁发『亚太企业家精神奖』殊荣；同年，丹斯里拿督陈志成也获吉隆坡暨雪兰莪中华总商会的表扬。

2016

与Tiarn海外集团私人有限公司签署买卖协议，以5.698亿令吉脱售位于柔佛州新山蒲莱的土地。

丽阳机构创办人及顾问丹斯里拿督陈志成在世界不动产联盟马来西亚分会举办的年度颁奖典礼中，荣膺『2016年度产业界风云人物大奖』殊荣。



丽阳机构荣获多项大奖，包括获BCI颁发『十大发展商』大奖、在2016年The Edge房地产卓越奖颁奖典礼中获颁『发展先锋大奖』、在iProperty.com举办的2016年度人民选择奖颁奖典礼上斩获『最佳混合发展大奖』以及『2016年亚太区产业大奖』。

2017

丽阳机构在策略转型道路上取得良好的进展，净负债比率从2013年的0.55倍降至2017年的0.27倍。

推介“丽阳城市家园计划”(Tropicana Urban Homes)，这是一项协助中等收入群体，包括首购屋族和新组建家庭的国人，可以负担得起的价格置业。



2018

2018年8月23日开设全马首家吉隆坡W酒店。位于吉隆坡市中心的W酒店拥有150间客房，距离吉隆坡地标国油双峰塔仅是咫尺之遥。



开通备受期待、耗资1.15亿令吉建设的丽阳维璟高架天桥(Tropicana Metropark Link)，以衔接联邦大道(Federal Highway)和丽阳维璟(Tropicana Metropark)。

荣获多个备受业界尊崇的奖项，包括2018年BCI亚洲大奖，2018年星报集团产业颁奖礼和2018年iProperty颁奖礼上勇夺5个关键奖项。同时，丽阳机构也在The Edge房地产卓越奖颁奖典礼中荣膺『十大顶尖房地产开发商』殊荣。

2017

在各个颁奖典礼中揽获多项产业大奖和表彰，当中包括在The Edge房地产卓越奖颁奖典礼中获表扬为2017年度马来西亚『十大顶尖房地产开发商』之一。



丽阳机构创办人及顾问丹斯里拿督陈志成也因其其在产业界杰出的贡献备受认可，而获马来西亚福建社团联合会表扬，并授予『马来西亚福建省杰出企业家大奖』。

我们的 标志性发展项目



吉隆坡丽阳家庭公寓



哥打甘文宁丽阳丰逸城的Dalia Residences



坐落在梳邦再也丽阳维璟内的Paloma服务式公寓和庭院式别墅

丽阳高尔夫度假村 八打灵再也，雪兰莪

住宅

- 安娜与贝拉排屋
- 丽阳居苑高级公寓
- 可拉和朵拉半独立式房屋
- 绿逸阁1格洛丽亚和妃洛里亚半独立房屋
- 绿逸阁2排屋及半独立房屋，别墅及超级豪华别墅
- 伊娃镇屋
- 丽阳格兰德高尔夫球场前高级公寓

综合用途发展和商业

- 美诚广场办公楼
- 丽阳商业街零售店、办公室以及服务式公寓

丽阳英达度假村房屋 八打灵再也，雪兰莪

住宅

- 亚当与夏娃排屋
- 英达居苑1和2高级公寓
- 宏华庭豪华别墅
- 绿璟园豪华别墅
- 绿璟园1度假屋
- 高尔夫华庭豪华别墅
- 联庭排屋
- 穆斯迪卡与培索娜排屋
- 锦池苑半独立式房屋
- 罗密欧与朱丽叶排屋
- 绿苑1联排别墅
- 绿苑2半独立房屋
- 绿苑半独立房屋

综合用途发展、商业和教育

- 圣约瑟机构马来西亚国际学校（丽阳八打灵再也校园）
- 哥打白沙罗的丽阳名捷城综合发展项目

丽阳城 八打灵再也，雪兰莪

住宅

- 白沙罗逸居苑1和2高级公寓
- 丽阳城特罗碧斯服务式公寓

零售与商业

- 白沙罗英丹电子商业区
- 丽阳城商场(已易名为3 Damansara)
- 丽阳城办公楼

其他巴生谷发展项目 八打灵再也，雪兰莪

住宅

- 吉隆坡满家乐的家乐居苑1和2高级公寓*
- 雪兰莪八打灵再也的舒居苑公寓
- 吉隆坡鸿晨庭公寓
- 雪兰莪，蕉赖的丽阳雅阁排屋、半独立式房屋及别墅

综合用途发展、商业、医院和教育

- 雪兰莪八打灵再也的亚里那孟达里商店办公楼、孟达里广场**
- 雪兰莪梳邦丽阳维璟的GEMS国际学校
- 哥打甘文宁沙亚南丽阳丰逸城的腾比国际学校
- 吉隆坡市中心的丽阳豪庭和W酒店
- 哥打甘文宁莎阿南的丽阳丰逸城综合发展项目
- 加影丽阳恒庭综合发展项目
- 梳邦丽阳维璟综合发展项目
- 雪兰莪双溪毛糯TSB商业中心

檳城、柔佛和沙巴 发展项目

住宅

- 檳城峇都丁宜的10岛屿度假高级公寓*
- 檳城大山脚的雅思敦居苑排屋、半独立式以及办公楼
- 沙巴亚庇的丽阳颐轩

综合用途发展项目

- 檳城的丽阳218综合发展项目
- 柔佛伊斯干达的丽阳金海湾综合发展项目***
- 柔佛伊斯干达的丽阳金海澳综合发展项目***

注：
* 项目管理
** 与阿利兰菲拉萨特私人有限公司的合资项目
*** 丽阳机构与伊斯干达海滨私人有限公司的合资项目

奖项与荣誉



1992年

丽阳高尔夫度假村荣获世界不动产联盟马来西亚分会(FIABCI Malaysia Chapter)颁发「最佳休闲发展项目」殊荣

1995、2003至2006年

丽阳高尔夫球俱乐部获马来西亚高尔夫球协会评选为「马来西亚最佳高尔夫球场」

1997年

丽阳高尔夫球俱乐部获雪州政府誉为「雪兰莪州最佳景观」殊荣

1997、1999至2006年

丽阳高尔夫球俱乐部获马来西亚高尔夫球协会评选为「马来西亚最佳会所/设施奖」

2005至2006年

丽阳高尔夫球俱乐部获马来西亚高尔夫球协会誉为「马来西亚最佳客服俱乐部」



2009年

绿苑半独立式房屋在2009年国际房地产颁奖典礼上荣获「马来西亚最佳住宅开发项目」、「亚太区最佳住宅开发项目」和「全球最佳住宅开发项目」殊荣

2010年

丽阳高尔夫度假村在2010年国际房地产颁奖典礼上获颁「马来西亚最佳高尔夫发展项目」和「亚太区最佳高尔夫发展项目」

2011年

2011年梦想家园奖

- 英达居苑1公寓：最佳中高档公寓

2011年国际房地产颁奖典礼

- 丽阳格兰德：马来西亚最佳高层住宅发展项目和亚太区最佳高层住宅发展项目

2012年

2014年亚太区房地产大奖

- 三层半独立式泳池别墅：被誉为马来西亚最受赞誉的最佳多单位发展项目

2012年BCI亚洲十大顶尖开发商

- 丽阳机构：十大顶尖开发商

2012年PROPERTYTALK & LIFESTYLE集团

- 丽阳名捷城的Arnica服务式公寓：年度最佳房地产
- 丽阳维璟：年度最佳总体规划

2013年

2013年亚太区房地产大奖

- 丽阳维璟：马来西亚最佳混合用途开发项目

2013年BCI亚洲十大顶尖开发商大奖

- 丽阳机构：十大顶尖开发商

2013年马来西亚卓越品牌

- 丽阳机构：凭借优秀的组织、管理和品牌管理能力荣获卓越品牌奖

2013年超级优秀品牌奖

- 丽阳机构：超级优秀品牌奖



2014年

2014年亚太区房地产大奖

- 丽阳218 Macalister：最佳商业高层建筑开发项目
- 丽阳金海湾：马来西亚最佳混合用途开发项目高度嘉许奖
- 丽阳名捷城：最佳零售发展项目
- 丽阳维璟：马来西亚商业景观建筑设计高度嘉许奖

2014年BCI亚洲十大顶尖开发商

- 丽阳机构：十大顶尖开发商

2014年iPROPERTY人民选择奖

- Paloma服务式公寓：最佳高层建筑开发项目
- Pandora服务式公寓：最佳高层建筑开发项目

2014年马来西亚建筑师公会奖

- 丽阳维璟房地产展示厅凭藉采用“活化再循环”概念而赢得马来西亚建筑师公会银奖

2014年东南亚房地产大奖

- 丽阳商业街：最佳商业建筑设计奖
- 丽阳商业街：马来西亚获高度赞誉(中部)最佳豪华公寓开发项目
- 丽阳机构：企业社会责任特别嘉许奖
- 丽阳恒庭：最佳住宅景观建筑设计奖
- 丽阳恒庭：最佳房屋发展高度嘉许奖(马来西亚中部)

2014年THE EDGE十亿令吉俱乐部奖

- 丽阳机构：最高利润成长奖(房地产和产业信托)

2014年THE EDGE马来西亚房地产卓越奖

- 丽阳机构：最卓越成就奖
- 丽阳机构：十大顶尖房地产开发商(排名第六)

2015年

2015年亚太区房地产大奖

- 丽阳机构：马来西亚最佳开发商网站
- 丽阳名捷城：马来西亚最佳混合用途开发项目

2015年BCI亚洲十大顶尖开发商

- 丽阳机构：十大顶尖开发商

2015年THE BRANDLAUREATE特别版世界大奖

- 丹斯里拿督陈志成：荣获Brandpreneur终身成就奖
- 丽阳机构：最佳房地产品牌卓越奖

2015年绿色大奖

- 丽阳商业街：绿色地产金奖(住宅项目)
- 丽阳豪庭：绿色地产金奖(住宅项目)

2015年全国企业年报奖

- 丽阳机构：2014年常年报告(优异奖)

2015年PROPERTY INSIGHT卓越发展商颁奖典礼

- 丽阳机构：十大顶尖开发商

2015年布特拉品牌大奖

- 丽阳机构：人民选择奖

2015年THE EDGE十亿令吉俱乐部奖

- 丽阳机构：最高利润成长奖(房地产和产业信托)

2015年THE EDGE马来西亚房地产卓越奖

- 丹斯里拿督陈志成：The Edge马来西亚杰出房地产企业家奖

2016年

2016年亚太区房地产大奖

- 丽阳丰逸城销售展示厅：马来西亚商业景观建筑设计奖
- 丽阳机构：十大顶尖开发商

2016年BCI亚洲十大顶尖开发商

- 丽阳机构：在世界不动产联盟马来西亚分会房地产颁奖典礼上荣膺十大顶尖开发商大奖

2016年世界不动产联盟马来西亚分会房地产颁奖典礼

- 丹斯里拿督陈志成：获世界不动产联盟马来西亚分会授予年度房地产风云人物殊荣

2016年iPROPERTY人民选择奖

- 丽阳名捷城：最佳混合用途开发项目

2016年全国企业年报奖

- 丽阳机构：2015年企业年报(优异奖)

2016年THE EDGE房地产卓越奖

- 丽阳高尔夫度假村：发展先峰大奖

2017年

2017年亚太区房地产大奖

- 丽阳丰逸城：最佳住宅开发奖

2017年BCI亚洲十大顶尖开发商

- 丽阳机构：十大顶尖开发商

2017年FROST & SULLIVAN最佳实践奖

- 丽阳机构：新产品革新奖

2017年iPROPERTY发展卓越奖

- 丽阳丰逸城：最佳城镇开发奖
- 丽阳机构：人民选择奖
- 丽阳恒庭Ridgefield：最佳有地住宅开发项目
- 丽阳维璟：最佳混合用途开发项目

2017年PROPERTYGURU亚太地区房地产大奖

- 丽阳丰逸城：最佳房屋开发项目(吉隆坡)
- 丽阳机构：马来西亚最佳开发商、可持续发展特别嘉奖和企业社会责任特别认可奖
- 丽阳名捷城：最佳绿色开发奖
- 丽阳维璟：最佳混合用途开发项目
- 丽阳豪庭：吉隆坡最佳豪华公寓开发奖和吉隆坡最佳公寓开发奖

2017年PROPERTY INSIGHT卓越发展商颁奖典礼

- 丽阳丰逸城：特色时尚生活城镇开发奖
- 丽阳机构：年度十大顶尖房地产开发商
- 丽阳名捷城：最佳公共交通导向发展奖
- 丽阳恒庭：最佳城镇开发奖
- 丽阳维璟：最佳城市生活发展项目

2017年THE EDGE马来西亚房地产卓越奖

- 丽阳机构：十大顶尖房地产开发商

2017年马来西亚福建社团联合会颁发杰出企业家大奖

- 丹斯里拿督陈志成：福建杰出企业家奖

2017年星报房地产颁奖礼

- 丽阳机构：全明星奖：年度最佳开发商大奖
- 丽阳维璟：社区奖：最佳精品城镇，低于500英亩(优异奖)
- 丽阳豪庭：利基与独特奖：最佳精品城镇开发奖(卓越)

2018年

2018年星报房地产颁奖礼

- 丽阳机构：全明星奖：年度最佳开发商大奖
- 丽阳名捷城：步行奖：最佳综合发展项目
- 丽阳丰逸城Dalia住宅：基石奖：最佳有地住宅发展项目
- 丽阳218 Macalister：利基与独特奖：最佳精品城镇开发奖
- 丽阳湾公寓：小巧精致奖：最佳小型屋宇发展

2018年亚太区房地产大奖

- 丽阳豪庭：最佳高层建筑开发奖

2018年THE EDGE马来西亚房地产卓越奖

- 丽阳机构：十大顶尖房地产开发商

2018年iPROPERTY人民选择奖

- 丽阳机构：人民选择奖
- 丽阳丰逸城Dalia住宅：最佳有地住宅发展项目
- 丽阳名捷城：最佳可持续发展奖和获高度赞誉的最佳公共交通导向发展奖
- 丽阳金海澳Ayeraz住宅：获高度赞誉最佳有地住宅发展项目

2018年BCI亚洲十大顶尖开发商

- 丽阳机构：十大顶尖开发商



董事成员	
丹斯里林伟才博士	非独立非执行主席
丹斯里拿督陈志成	集团执行副主席
饶伟孝	集团首席执行官
拿督陈永隆	集团副首席执行官
陈永全	集团董事经理
拿督邓伟文	非独立非执行董事
莫哈末纳吉阿都阿兹	独立非执行董事
哈菲兹末哈欣拉兹曼哈欣	独立非执行董事
罗振平	独立非执行董事
拿督威拉赖奕盛	独立非执行董事
爱丽丝多拉鲍彻	独立非执行董事

审核委员会	
莫哈末纳吉阿都阿兹(主席)	
哈菲兹末哈欣拉兹曼哈欣	
罗振平	
风险管理委员会	
哈菲兹末哈欣拉兹曼哈欣(主席)	
拿督陈永隆	
陈永全	
拿督邓伟文	
罗振平	
提名委员会	
拿督威拉赖奕盛(主席)	
拿督邓伟文	
莫哈末纳吉阿都阿兹	
哈菲兹末哈欣拉兹曼哈欣	
薪酬委员会	
拿督邓伟文(主席)	
拿督陈永隆	
拿督威拉赖奕盛	
定价委员会	
莫哈末纳吉阿都阿兹(主席)	
拿督陈永隆	
陈永全	
拿督威拉赖奕盛	
饶伟孝	
投资委员会	
拿督邓伟文(主席)	
丹斯里林伟才博士	
拿督陈永隆	
陈永全	
饶伟孝	
哈菲兹末哈欣拉兹曼哈欣	
总部	
Level 2, 7, 9, 10, 11 & 12	
Tropicana City Office Tower	
No. 3, Jalan SS 20/27	
47400 Petaling Jaya	
Selangor Darul Ehsan, Malaysia	
电话 : +603 7710 1018	
传真 : +603 7725 3035	
公司注册办事处	
Lot LG-A1, Lower Ground Floor	
3 Damansara	
No. 3, Jalan SS 20/27	
47400 Petaling Jaya	
Selangor Darul Ehsan, Malaysia	
电话 : +603 7713 8288	
传真 : +603 7713 8228	

审核师	
Ernst & Young	
Chartered Accountants	
Level 23A, Menara Milenium	
Jalan Damanlela	
Pusat Bandar Damansara	
50490 Kuala Lumpur, Malaysia	
电话 : +603 7495 8000	
传真 : +603 2095 9076	
证券登记处	
Boardroom Share Registrars Sdn Bhd	
(formerly known as Symphony Share Registrars Sdn Bhd)	
Level 6, Symphony House	
Pusat Dagangan Dana 1	
Jalan PJU 1A/46	
47301 Petaling Jaya	
Selangor Darul Ehsan, Malaysia	
电话 : +603 7849 0777	
传真 : +603 7841 8151/ 8152/ 8100	
公司秘书	
蔡秀钊(MAICSA 0777689)	
陈敏仪(MAICSA 7019243)	
陈素菁(MAICSA 7042265)	
章美燕(MAICSA 7047707)	
主要往来银行	
艾芬银行有限公司	
安联银行马来西亚有限公司	
安联回教银行马来西亚有限公司	
Al Rajhi 银行与投资机构(马)有限公司	
大马银行有限公司	
大马回教银行有限公司	
亚洲金融银行有限公司	
中国银行(马)有限公司	
东亚银行有限公司	
马来西亚人民合作社银行有限公司	
联昌国际银行有限公司	
丰隆银行有限公司	
汇丰银行马来西亚有限公司	
马来亚银行有限公司	
华侨银行(马来西亚)有限公司	
华侨回教银行有限公司	
大众银行有限公司	
渣打银行(马来西亚)有限公司	
网页	
www.tropicanacorp.com.my	
电邮	
corpcomm@tropicanacorp.com.my	
证券交易所挂牌上市	
主要交易板	
马来西亚交易所有限公司	
股票称号 : TROP	
股票编号 : 5401	

管理层研讨与分析

在过去的三十年里，丽阳机构以集团深入的市场洞察力和经验为基础，专注于设计和塑造社区。为了追求卓越，我们持续以市场为导向，加倍努力开拓市场，以释放我们位于马来西亚半岛中部、北部和南部地区策略性地段的价值。我们也努力为业务增长定位，以提供可持续性的发展绩效和长期的股东价值。



座落于吉隆坡市中心的丽阳豪庭和吉隆坡W酒店

在2018年里，由于金融市场的波动和全球经济充斥着不确定性，再加上外围贸易局势紧张，导致马来西亚的经济增长仍然疲软，去年全年国内生产总值(GDP)仅取得4.7%的成长率。为此，政府推出多项房地产市场振兴政策，例如豁免印花税和房产盈利税(RPGT)，以及为首购族提供多项购屋优惠。

在这个挑战重重的环境下，我们审慎管理资源，同时继续以兴建优质房屋为重心，履行我们为居民及周边社区创造价值的承诺。我们根据我们独特的基因，重新定义了空间的使用，即包括可达性、衔接性、便利设施、康乐设施、创新的概念和设计、宽敞的开放空间、多重保安和品质。我们拥有创新的精神、新颖的视角和充满活力的团队，再加上我们在八个正在进行中的项目和现有超过1,088英亩，潜在发展总值(GDV)为461亿令吉的地库的加持下，我们已稳定成长。

财务表现回顾

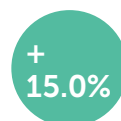
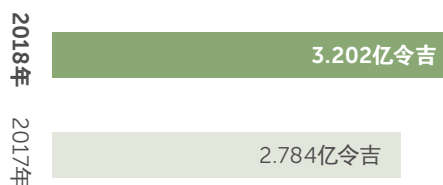
回顾2018年，在全球及区域经济面临逆风的影响下，房地产领域持续面临挑战。

截至2018年，丽阳机构的营业额比较上财政年(简称“财年”)的18.1亿令吉，下跌9.9%至16.4亿令吉。这主要归咎于巴生谷，以及南部和北部地区的各个项目销售和工程进度下跌所致。

尽管如此，我们的税前盈利从2017年的2.784亿令吉，按年增加了15%，至2018年的3.202亿令吉。至于净利则从2017年的1.809亿令吉，轻微下滑至2018年的1.7亿令吉。

展望未来，我们将持续以市场为导向，并计划在2019年里，在现有和新的城镇中推出总发展值估计超过32亿令吉的全新的发展项目或新的阶段项目。以期在满足市场需求的同时，也得以释放我们主要坐落在巴生谷地区、云顶和大马半岛南部地区策略性位置的地库价值。

税前盈利



比较2018年与2017年

制定新的里程碑

回顾2018年，我们发挥自身的优势，坚持不懈地追求成长。

然而，现今我们面对的是充满挑战的经济和谨慎的市场消费者。我们也意识到人口结构上的转变、科技对生活的影响越来越大，以及工作与个人生活之间的界限也越来越模糊。

凭着我们在业界多年以来积累的经验，我们相信在这些挑战中仍然存在着一一定的机会。在经验丰富的总规划团队的管理下，我们充分利用消费者生活方式不断变化的增长为主题来推动业绩，因而提高了设计优质住宅的标准。作为马来西亚领先的房地产开发商之一，我们手持大量项目，致力于加强本身的竞争优势，释放旗下开发项目的价值，同时根据我国房地产领域的物业周期重新定位我们的投资组合。

创造具有影响力的体验

确保良好的客户体验是我们长期发展和战略的核心。我们确认，我们能够成长，很大程度上要归功于我们的忠实客户的坚定支持。

在这一年里，我们在2018年5月12日至2018年7月6日期间，推出了“Tropicana Drive Me Home”活动，为了鼓励人们拥有自己的房子，同时也让屋主带着既有价值又有意义的奖品回家，其中包括3辆全新的丰田汽车。我们了解不同的人，在人生不同阶段都会被不同的事物所激励，因此我们为各类型买家提供了多元化的房产项目，包括首次置业者、新家庭、投资者和商家。该活动一共为期八周，在通过数码方式与客户接触时，成功创下纪录，拥有超过350万次的曝光次数。

2018年9月1日至10月31日期间，丽阳机构再推出另一项旨在解决消费者住房负担能力的“Tropicana Stay & Save”促销活动，让凡购买丽阳机构旗下任何标志性房地产的客户享有至少3个月免分期付款优惠。此外，大奖得主可享有长达36个月的免分期付款优惠，从而得以节省更多金额。



丽阳机构持续寻找令人振奋的方式与民众互动

上述两个促销活动主要是针对丽阳机构旗下的标志性房产项目，包括坐落于梳邦再也的丽阳维璟(Tropicana Metropark)、位于雪州加影的丽阳恒庭(Tropicana Heights)、位于哥打甘文宁的丽阳丰逸城(Tropicana Aman)、坐落在哥打白沙罗中心点的丽阳名捷城(Tropicana Gardens)和蕉赖丽阳雅阁(Tropicana Cheras)。

打造幸福文化

确保社区的福祉也是我们做一切工作的核心，因为这将驱使未来成长的持续性，并改变人们的生活质量。我们也意识到，建立一个社区需要长时间的努力。为此，我们通过持续地倾听、理解并响应消费者的需求和市场趋势，在营造一个有利于居民居住的环境方面取得了良好的进展。

我们在旗下综合开发项目和城镇内融入了广阔绿色空间以及精心设计的住宅，为的就是想强化空间的使用，流足购屋者和家人在长期生活的渴望。

部份已进行的活动：

- 迎接2018年华人农历新年
为了帮助丽阳维璟(Tropicana Metropark)的居民积极地迎接农历新年的到来，我们举办了多场风水讲座会。这些座谈会分享的内容着重于分享如何在2018年里管理挑战和把握机会。
- 瑜伽工作坊
在丽阳机构，我们相信打造一个能够提高居民整体健康和福祉的生活空间和环



丽阳机构在梳邦再也的丽阳维璟举行泡泡跑活动

境是重要的。为此，我们为丽阳名捷城(Tropicana Gardens)的居民带来了身心健康讲座会以及瑜伽和呼吸技巧研讨会，以帮助居民在繁忙的生活中保持淡定。另外，我们也在几个周末中为丽阳丰逸城(Tropicana Aman)居民举办了瑜伽工作坊。

- 宠物嘉年华和市集
我们了解我们的居民和顾客总会腾出时间陪伴他们的宠物。有鉴于此，我们为丽阳维璟(Tropicana Metropark)的居民举办了我们首次的“宠物嘉年华和市集”，这个为期两天的活动吸引了超过1,200名宠物爱好者的参与。在嘉年华期间，他们与宠物参与了各种各样的游戏、宠物也被精心打扮，有些人甚至通过宠物收养活动领养了新宠物。



• 丽阳机构泡泡跑活动

丽阳机构在位于梳邦再也的丽阳维璟 (Tropicana Metropark) 举行首个“丽阳泡泡跑” (Tropicana Bubble Bridge Run) 活动，旨在让居民培养和朋友及家人之间健康的运动精神。与发展区内美丽的园景相映成趣的是，超过1,600多名参赛者参加了这次5公里的障碍赛，让他们有机会与邻居及周围社区的居民建立起更密切的友谊。参加上述活动还有一个额外的好处，就是参赛者有机会可以提早预览新建联邦大道衔接起来的丽阳维璟高架天桥。

• 日落下的快乐时光

我们也在丽阳维璟 (Tropicana Metropark) 举办了“日落下的快乐时光” (Sunset Happy Hour) 活动，让居民中的美食家和爱好美食的饕餮客们相互交流，谈论他们的爱好—食物。在整个过程中，他们享用了美味的食物和饮料，包括新鲜的生蚝及红酒。

• 丽阳丰逸城公园巡游活动

为了让居民的生活增添色彩，我们也在丽阳丰逸城 (Tropicana Aman)，其占地85英亩的中央公园举办了“公园巡游” (Glow in the Park) 活动。公园里点缀了令人眼花缭乱的创意艺术装置，包括挂满七彩缤纷LED灯的甲虫车，以吸引家庭前来这里溜达享受家庭时光。同时，我们也为他们准备了烟火表演，当烟火照亮了整个夜空的时候，大人和孩子们都非常开心。



孩子们在哥打甘文宁丽阳丰逸城的有地住宅项目Dalia Residences享受美好的一天

重新定义生活空间

丽阳机构品牌是由我们独特的发展基因所定义的，并运用到了旗下发展项目的每一个开发阶段。我们专注于设计住宅，以图在丰富我们的居民和周边居民生活的同时，也在此空间内创造一个繁荣的社区。

蕉赖丽阳雅阁相连别墅

发展总值	推介日期
0.44亿令吉	2018年3月

占地2.91英亩的蕉赖丽阳雅阁相连别墅(第三期)，发展总值达0.44亿令吉，于2018年3月推出。这个低密度永久地契的发展项目由37间3层相连别墅组成，总建设面积介于2,695至2,885平方英尺。

位于双溪龙的策略性位置，交通发达，可轻易通往多条高速公路要道，包括加影外环大道(SILK Highway)、蕉赖—加影大道(Cheras-Kajang Highway)、东西连贯大道(East-West Link)、吉隆坡—芙蓉高速公路(Kuala Lumpur Seremban Highway)、第二中环公路(Middle Ring Road 2, MRR2)、新街场大道(Besraya Highway)和巴生谷大道(South Klang Valley Expressway, SKVE)，此项目深受客户好评。



柔佛丽阳金海澳Ayeraz住宅项目

发展总值	推介日期	认购率
1.24亿令吉	2018年7月	超过60%

Ayeraz Residences于2018年7月推出，为柔佛丽阳金海澳(Tropicana Danga Cove)的首个有地住宅开发项目。这些两层高的单位由179个单位组成，发展总值达1.24亿令吉，占地48.39英亩，周围环绕着发展发达的城镇。

在衔接性和可达性方面，通过东部疏散大道(Eastern Dispersal Link)、新山东海岸大道(Johor Bahru East Cost Highway)和巴西古当大道(Pasir Gudang Highway)，到新山市区只需10分钟车程。自2018年7月推出以来，这项发展项目获得市场热烈回应，目前认购率已超过60%。



吉隆坡W酒店

对外开放日期	入住率
2018年8月	超过90%

2018年8月23日，丽阳机构拥有的第一家国际五星级酒店，也是马来西亚首家W品牌酒店—吉隆坡W酒店，向公众开放。坐落于吉隆坡市中心，拥有150间客房的吉隆坡W酒店将成为一个标志性的地标，因为它距离国油双峰塔和城市中心的商业区仅需区区几分钟的路程。它是由著名的建筑公司Skidmore, Owings & Merrill LLP所设计该公司获奖无数，赢得了比世界上任何一家建筑公司更多的奖项。他们最让人津津乐道的建筑项目包括了哈利法塔(Burj Khalifa Tower)、世界贸易中心(One World Trade Centre)，以及世界上12座最高的建筑物中有6座均出自他们的手笔。

自2018年8月开业以来，我们获得了令人鼓舞的响应，吉隆坡W酒店的入住率已超过90%。鉴于我们专注于提供最佳的客户体验，吉隆坡W酒店已被确定在未来12个月内成为主要活动和餐饮地点。我们相信吉隆坡W酒店的推出将可进一步巩固我们的财务表现，并为我们不断增长的房地产投资组合提供稳定的经常性收入。



提供附加价值

对于我们来说，我们不仅仅在建造房屋，而是建造能够满足居民需求的住宅和生活空间。我们严格遵守选址的基本原则，并认真考虑整个地区的特色、周围环境以及我们对社区所带来的影响。

因此，当我们在规划发展项目的时候，我们的最终目标都是确保我们的居民拥有实用的便利设施、基础设施、良好的连接和可达性，因为这不仅可以提高他们的福祉，而且从长远来看，也可以提高他们的房屋价值。

丽阳维璟高架天桥

交通四通八达且衔接性强是我们旗下房地产项目持续受到市场欢迎的众多因素之一。

根据丽阳机构独特的基因来定义，我们正朝着建设能够面向未来的基础设施和康乐设施的方向前进。2018年8月，我们开通了备受期待、总共耗资1.15亿令吉建设的丽阳维璟高架天桥(Tropicana Metropark Link)，以衔接联邦大道(Federal Highway)和丽阳维璟(Tropicana Metropark)。通过此高架天桥，成功将居民的通勤时间缩短了10至15分钟，从而提升了他们的整体福祉。





腾比国际学校

2018年9月，位于哥打甘文宁的腾比国际学校开始营业。这所学校占地10.4英亩，总建筑面积为242千平方英尺，可容纳1,770名学生，为3至18岁的学生提供涵盖国际小学课程、英国教学大纲、国际中学教育证书(IGCSEs)和A-Level课程。

我们相信，腾比国际学校以及我们的投资组合中的其他两所学校，即位于丽阳英达度假式住宅(Tropicana Indah Resort Home)区内的圣约瑟夫机构马来西亚国际学校(丽阳八打灵再也校园)和位于丽阳维璟(Tropicana Metropark)内的GEMS国际学校，将为当地孩童提供全面的学习机会，从而在我们的发展范围内创造繁荣的社区。

奖项

回顾年度表现，丽阳机构荣获业界数项重要奖项，包括由iProperty.com Malaysia所颁发的2018年人民最佳选择奖。另外，我们也在The Edge 2018年房地产卓越奖颁奖典礼中荣获第9名以及在BCI 2018年亚洲大奖上连续第7次获得最高荣誉奖。

丽阳机构在业界累积的经验和了解消费者需求的能力使我们成功赢获五个关键大奖，当中包括丽阳机构获颁全明星奖项、丽阳名捷城(Tropicana Gardens)获颁最佳综合开发奖、丽阳丰逸城(Tropicana Aman)的Dalia Residences获颁最佳土地发展基石奖、Tropicana 218 Macalister获颁最佳精品开发大奖，以及Tropicana Bay Residences获颁最佳小型住宅发展大奖。

事实证明，2018年也是我们在开发设计世界级项目的能力得到了业界认可的一年，因为我们旗下的吉隆坡丽阳豪庭公寓(The Residences)成功在2018年亚太区房地产颁奖典礼上荣获最佳高层住宅开发大奖。

未来增长动力

我们认为全球经济前景仍然还不稳定，这可能也会影响马来西亚国内生产总值(GDP)的增长，预计马来西亚2019年的国内生产总值增速为4.6%，将低于2018年的4.7%。对于房地产市场来说，2018年是充满挑战的一年，随着2018年的第14届全国大选落幕和2018至2025年国家房屋政策出台之后，大部份客户持续对房地产市场采取谨慎的态度。

展望未来，我们将在主要城郊地区的丽阳机构城镇项目中作为关键的增长主题，並继续利用我们的竞争优势和核心竞争力，以更好地取得增长的机会。

在过去数年里，科技已经影响了商业、消费习惯和消费模式。随着数码科技的出现，房地产市场也受到了某程度上的影响，因为数码科技不仅有效、高效，而且能让居民做出更明智的决策，进而创造更多相互联系、反应更快的社区，并优化了资源的使用。

我们也意识到科技将继续重塑我们的生活方式，因此我们计划在未来12个月内推出命名为丽阳360(Tropicana 360)发展商的应用程序。这款应用程序将可以让我们的潜在买家和居民获得我们各种开发项目和新产品的资讯，让他们可以轻松地购置房地产，甚至是上网购买到独家优惠的家具产品。居民也可随时查阅最新资讯、社区最新情况、以数码方式提交房屋损毁情况，甚至可监察维修工程。

我们持续适应不断变化的需求，以确保旗下房产项目除了拥有策略性地点的优势，且跟上时代发展的脚步。有鉴于此，我们将继续专注于开发与3S技术相结合的有地住宅和综合发展项目。3S技术本质上就是一种智能、安全和可持续的技术，鼓励互联互通的生活。目前，丽阳丰逸城(Tropicana Aman)的Dalia Residences就充分利用3S技术来开发。

我们一直在努力为我们的业务在未来发展定位。我们坚信能够实现这一点，尤其是地处黄金地段且价格具吸引力的房产项目。考虑到社区不断变化的生活方式需求和愿景，我们预测未来会有更多多元化、高品质建筑设计出现。这意味着将有更多混合使用的社区、新传统设计和邻里。

我们将在旗下的标志性项目中推出新阶段项目，例如在哥打甘文宁丽阳丰逸城(Tropicana Aman)第二阶段的商店办公室，Triana，和两个新阶段的住宅项目，其中之一更隶属于Tropicana Urban Homes系列；在雪州加影丽阳恒庭(Tropicana Heights)的Lakefield Residences推出第四期有地住宅项目；在梳邦再也丽阳维璟(Tropicana Metropark)推出混合零售和服务式公寓；在哥打白沙罗丽阳名捷城(Tropicana Gardens)推出全新的服务式公寓和SOHO单位；以及在八打灵再再的希望路(Jalan Harapan)推出公寓项目。

随着我们地库规模的增加，在不稳定的房地产市场，我们相信我们正朝着正确的方向迈进，因为有明显的迹象显示策略性地段的房地产价值保持稳定，而引入创新的市场产品和更透明的政策在鼓励着国人自置居所。为了进一步刺激成长并创造新的机遇，我们将在云顶的112英亩地段和位于柔佛州329.1英亩的地段上推出全新的综合发展项目，两个项目的发展总值分别为168亿令吉和43亿令吉。

继吉隆坡W酒店成功在2018年开始营业后，我们还计划在檳城推出第二家酒店，即在万豪国际集团旗下的酒店品牌一拥有199间客房的万怡酒店(Courtyard by Marriott)，以进一步加强我们的投资控股组合并增加我们的经常性收入来源。此酒店坐落于檳城中路，属于“Tropicana 218 Macalister”综合发展项目的一部份，这也将是全马首家万怡酒店。

保护股东价值

尽管在疲软的市场环境和消费者的“观望”态度下，我们采取了谨慎的立场，但我们仍继续推动财务和非财务方面的业绩。在过去一年中，我们透过各项节约成本的举措谨慎管理成本，并调整了有助于增长的策略，以适应不断变化的市场环境。

我们也善用自身的优势，在活化投资组合、提高开发素质、创造附加值，以及构建强大的未来项目等方面，均取得了良好的进展。同时，我们也增加了土地储备的规模，并与我们社区内的居民建立了更牢固的关系。我们相信，我们有充分的条件和信心以达到更强劲的业绩，为我们的股东带来可持续性的长期价值。

新董事局成员

丽阳机构藉此机会祝贺丹斯里林伟才博士从非执行副主席职，升任为非执行主席。此外，丽阳机构创办人丹斯里拿督陈志成也重返董事局，出任集团执行副主席职，两人任期均从2019年1月24日起生效。

他们两位都是杰出的领导人和成功的企业家，他们的任命对本集团的未来发展是一个好兆头，借助他们在商界丰富的经验相信将可引领本集团持续发扬光大。

除此之外，我们也欢迎5名新董事加入我们的阵容，他们分别是2018年7月1日受委为独立非执行董事的哈菲兹末哈欣拉兹曼哈欣先生(Hafez Mohd Hashim bin Razman Md Hashim)，一同于2018年8月1日受委的饶伟孝先生(集团首席执行官)和罗振平先生(独立非执行董事)，另两人则是分别在2018年11月9日受委的拿督威拉赖奕盛(独立非执行董事)和2019年2月26日受委的爱丽丝多拉鲍彻女士(独立非执行董事)。

另外，我们也想藉此机会对在2017年8月21日至2018年6月1日期间出任丽阳机构集团主席职的丹斯里奥玛阿都拉萨(Tan Sri Othman)，以及于2013年5月21日至2018年7月1日期间担任执行董事的陈永锦先生，感谢他们在丽阳机构任职期间，对本集团的成长所做出的重大贡献。

感谢

本人谨对各董事同仁和资深管理团队在过去一年中所给予的宝贵建议和指导深表谢意。对于旗下所有忠诚服务的员工，商业夥伴、生意夥伴、利益相关者和股东，我也要藉此感谢你们为创建今天更强大的丽阳机构品牌所曾做出的承诺和奉献。

展望未来，尽管房地产行业具有周期性，但是我们有信心，当市场完成整顿后，市场信心会回升。为此，我们仍旧专注于制定有意义的进展，加强本身在业界的实力，并为我们所有的利益相关者创造长期可持续性的价值。

拿督陈永隆

集团副首席执行官

董事简介



年龄：
61

性别：
男性

国籍：
马来西亚人

董事局会议出席次数：

6/6

丹斯里林伟才博士

主席，非独立非执行董事

丹斯里林伟才博士是于2017年10月24日受委为丽阳机构董事局的非独立非执行副主席。之后，他于2019年1月24日获升任为主席。同时，他也是丽阳机构投资委员会的委员。

他1982年毕业于马来亚大学，并考获物理学荣誉学士学位，之后于1985年获美国德克萨斯州德州罗斯州立大学工商管理硕士学位。他也于2015年获马来西亚雪兰莪大学颁发管理博士学位，接着2016年获美国俄克拉荷马城市大学授予名誉工商管理博士头衔，并在2018年获马来西亚管理与科学大学颁发企业家精神荣誉博士。

此外，丹斯里林伟才博士也是当今世上最大的橡胶手套制造商顶级手套有限公司的执行董事兼创办人。顶级手套是于2001年在马来西亚证券交易所(吉隆坡证券交易所主板市场)上市，之后2016年再于新加坡证券交易所上市。他也是顶级手套旗下慈善臂膀顶级手套基金会的主席和创办人。

丹斯里林伟才博士是2017/18年度马来西亚制造商联合会(FMM)的主席和委员。同时，他也是雇员公积金局的董事和董事局成员、马来西亚中华工商联合会(ACCCIM)名誉主席、马来西亚-中国总商会(MCCC)和吉隆坡暨雪兰莪中华总商会(KLSCCCI)的名誉会长。他也是马来西亚中华大会堂总会(华总)终身荣誉顾问、马来西亚福建社团联合会终身荣誉会长和马来西亚林氏宗亲总会的名誉顾问。

丹斯里林伟才博士向来积极参与马来西亚各类协会和组织团体。他在2015年至2018年期间也出任了马来亚大学的董事，并曾于1997年至1999年之间，担任马来西亚橡胶手套制造商协会(MARGMA)的主席。他在1998年至1999年间也是马来西亚医药工业协会(AMMI)和马来西亚橡胶局(MRB)的董事。之后，他于2011年至2015年期间是东亚商务理事会(EABC)的成员。

丹斯里林伟才博士与丽阳机构的董事和/或主要股东皆无亲属关系，也不曾与丽阳机构有过任何利益冲突。



年龄：
64

性别：
男性

国籍：
马来西亚人

董事局会议出席次数：

0/0

丹斯里拿督陈志成

集团执行副主席

丹斯里拿督陈志成是在2019年1月24日受委为丽阳机构集团执行副主席。

丹斯里拿督陈志成是丽阳机构创办人，他此前是在1995年7月5日获委为丽阳机构的主席及集团首席执行官。之后，他于2013年1月7日辞去丽阳机构集团首席执行官的职务，调任为丽阳机构集团执行副主席。然后，他于2015年6月18日双双辞掉集团执行副主席和董事职务，只保留了顾问的身份，继续为丽阳机构出谋献策。直到2019年1月24日他才再次回到丽阳机构，出任目前的职务。

丹斯里拿督陈志成是一名商人和企业家，他通过对公共和私人有限公司的投资，在房地产开发、度假管理、餐饮和休闲方面积累了丰富的经验。

他目前也是丽阳高尔夫度假村有限公司(丽阳独资子公司)的集团执行副主席，同时，他也是丽阳基金会的副主席。

丹斯里拿督陈志成的两名儿子拿督陈永隆和陈永全先生，分别是丽阳机构集团的副首席执行官和集团董事经理。除了以上信息需要披露外，他与丽阳机构的其他董事和/或主要股东皆无任何亲属关系，与丽阳机构也没有任何利益冲突。

另外，丹斯里拿督陈志成的任命是在本财政年度之后，为此他仍未出席过任何的董事局会议。



饶伟孝
集团首席执行官

54岁，男性，马来西亚人

董事局会议出席次数: 2/2

饶伟孝先生是在2018年5月28日获委为丽阳机构集团首席执行官，接着他于2018年8月1日加入丽阳机构董事局，并出任投资委员会和定价委员会的委员。

他1997年毕业于英国赫尔大学(The University of Hull)，并以优异成绩毕业，荣获金融工商管理学硕士学位。1999年也获得欧洲工商管理学院(简称INSEAD)迷你MBA学位。在这之前，他于1989年以优异成绩考获马来西亚理工大学工业与机械工程(一级荣誉)学士学位。

饶先生拥有逾20年的工作经验，曾在马来西亚的制造业及房地产公司(上市/非上市)担任多个重要职位。他也曾在世界级领先的全球管理咨询公司麦肯锡公司(McKinsey & Company)担任顾问。此外，他也在2015年至2017年期间担任Hafary控股非独立非执行董事，并在2010年至2012年间出任国浩房地产(马来西亚)有限公司的董事经理兼执行董事。

饶先生与丽阳机构的董事和/或主要股东皆无亲属关系，也不曾与丽阳机构有过任何利益冲突。



拿督陈永隆
集团副首席执行官

38岁，男性，马来西亚人

董事局会议出席次数: 6/6

拿督陈永隆是于2009年5月20日被委任为丽阳机构的董事。他目前是集团副首席执行官。同时，他也是丽阳机构投资委员会、风险管理委员会、定价委员会和薪酬委员会的委员。

拿督陈永隆2002年毕业于英国伦敦大学国王学院，并考获商业管理理科(荣誉)学士学位，之后再于2003年获得伦敦大学城市学院约翰卡斯爵士商学院的内部审计与管理硕士学位。

他于2005年加入丽阳机构担任业务发展经理，在被晋升为现在的职位之前，他曾被调任多个高级管理职位。他目前负责丽阳机构整个集团的企业战略、市场营销、策划和风险管理。

他目前也担任丽阳高尔夫度假村有限公司(丽阳独资子公司)和其他几家本地和国际私人有限公司的董事局成员，这些公司涉及投资控股、服务、媒体、休闲和零售。拿督陈永隆从2011年至2016年期间，曾担任成功集团(Berjaya Corporation Berhad)和成功置地(Berjaya Land Berhad)的非独立非执行董事，以及于2012年至2016年期间受委为成功资产(Berjaya Assets Berhad)的非独立非执行董事，在2011年至2017年期间出任成功多多有限公司(Berjaya Sports Toto Berhad)的非独立非执行董事。

拿督陈永隆也积极参与特定非营利组织，包括担任丽阳基金会的托管人、吉隆坡商业俱乐部以及马来西亚管理学院的会员。他目前在马来西亚并没有担任其他上市公司的董事职位。

他的父亲丹斯里拿督陈志成是丽阳机构的集团执行副主席和主要股东。他的弟弟陈永全先生是丽阳机构的集团董事经理。除了以上信息需要披露外，他与丽阳机构的其他董事和/或主要股东皆无亲属关系，与丽阳机构也没有任何利益冲突。



陈永全
集团董事经理

29岁，男性，马来西亚人

董事局会议出席次数: 6/6

陈永全先生是于2015年6月18日受委任为丽阳机构董事局的执行董事。之后，他于2017年10月2日获擢升为丽阳集团董事经理。他也是丽阳机构投资委员会、风险管理委员会和定价委员会的委员。

陈先生是于2011年毕业于英国伦敦大学学院，并考获商业信息管理理学学士学位。他也于2012年考获英国伦敦经济学院信息系统及创新管理理学硕士学位。

陈先生以其在通讯、媒体和房地产领域中的丰富经验，曾在国际管理和技术咨询公司埃森哲公司(Accenture)担任策略顾问。

他目前也担任丽阳高尔夫度假村有限公司(丽阳独资子公司)和多家本地私人有限公司的董事。他也是丽阳基金会的托管人。

他的父亲丹斯里拿督陈志成是丽阳机构集团执行副主席和主要股东。他的哥哥拿督陈永隆是丽阳机构集团副首席执行官。除了以上信息需要披露外，他与丽阳机构的其他董事和/或主要股东皆无亲属关系，与丽阳机构也没有任何利益冲突。



拿督邓伟文
非独立非执行董事

46岁，男性，马来西亚人

董事局会议出席次数: 5/6

拿督邓伟文是于2009年11月13日被委任为丽阳机构的独立非执行董事。之后，2018年11月13日，根据《马来西亚公司治理守则》第4.2条，任满9年独立董事后，他被重新任命为非独立非执行董事。他也是投资委员会和薪酬委员会的主席，以及提名委员会和风险管理委员会的委员。

拿督邓伟文毕业于英国伦敦政治经济学院，并考获法学士(荣誉)学位。之后，他也获知名的林肯律师学院授予辩护律师执业资格。

他也是Mettiz资本有限公司的负责人，Mettiz资本是一家专注于私募基金和替代投资业务的投资和咨询公司。

拿督邓伟文在企业 and 金融事务方面均有丰富的经验，且是跨越各个资产类别，包括房地产、天然资源、能源、医疗、科技和制造业。刚开始的时候，他是一名执业律师，也曾是国内一家历史悠久的律师事务所的合伙人。

在商业领域之外，他是一个马来西亚社区联盟基金会的创始人及受托人，该基金会是一个致力于解救危机和提供社区服务的慈善机构，同时，他亦参与澳洲金岸法界弘法活动。

拿督邓伟文在2015年获最高元首陛下封赐PJN拿督勋衔，以表彰他对国家和社会的付出及贡献。他目前在马来西亚没有担任其他上市公司的董事职位。

拿督邓伟文与丽阳机构其他董事及/或主要股东均无亲属关系，也不曾与丽阳机构有过任何利益冲突。



莫哈末纳吉阿都阿兹
独立非执行董事

46岁，男性，马来西亚人

董事局会议出席次数: 6/6

莫哈末纳吉阿都阿兹先生是于2016年7月13日被委任为丽阳机构董事。他是丽阳机构审核委员会和定价委员会的主席，也是提名委员会的委员。

他是一名专业的会计师，毕业于澳洲新南威尔士大学商业(会计)学士学位。他也是澳洲特许会计师协会(ICAA)和马来西亚会计师协会(MIA)的会员。

莫哈末纳吉先生曾在澳洲柏斯的安达信会计师事务所(Arthur Andersen)的全球企业融资部门担任助理经理，以及在毕马威会计事务所(KPMG)的企业重组部门担任高级顾问长达3年。他曾担任吉申集团(Kumpulan Jetson Bhd)、ECM-Avenue证券私人有限公司和Alam Flora私人有限公司的独立非执行董事。

莫哈末纳吉先生目前是高峰控股(Bina Puri Holdings Berhad)的独立非执行董事，同时也是Corporate-Pacific控股私人有限公司的董事经理。

莫哈末纳吉先生与丽阳机构其他董事及/或主要股东均无亲属关系，与丽阳机构也没有任何利益冲突。



哈菲兹末哈欣拉兹曼哈欣
独立非执行董事

39岁，男性，马来西亚人

董事局会议出席次数: 3/3

哈菲兹末哈欣拉兹曼哈欣先生是于2018年7月1日被委任为丽阳机构董事。他是丽阳机构风险管理委员会的主席，也是审核委员会、提名委员会和投资委员会的委员。

哈菲兹先生1996年毕业于英国斯坦布里奇伯爵学校(Standbridge Earls High School)。接着，他在2002年考获吉隆坡林国荣创意科技大学多媒体及大众传播高级文凭。紧接着，在2005年，于澳洲墨尔本维多利亚大学获得文学(多媒体专业)学士学位。

哈菲兹先生的创业之旅始于他很小的时候，当时他挨家挨户去销售优惠券册子。之后，他在吉隆坡开设了一家规模不大的餐饮店。不久之后，他成立了HMH集团，起初只是从事一些小型的园林绿化工作，后来迅速获得了巴生谷周边商业建筑物的主要设施管理合同。自成立以来，HMH集团涉足户外广告、信息技术和餐饮等多个行业，而哈菲兹是HMH集团的创办人兼集团首席执行官。

哈菲兹先生与丽阳机构其他董事及/或主要股东均无亲属关系，与丽阳机构也没有任何利益冲突。



罗振平
独立非执行董事

65岁，男性，马来西亚人

董事局会议出席次数: 2/2

罗振平先生是于2018年8月1日被委任为丽阳机构董事。他是审核委员会和风险管理委员会的委员。

罗先生是一名专业会计师，也是马来西亚注册会计师协会(MICPA)的会员。他是在1975年加入国际会计师事务所德勤(Deloitte PLT)展开其职业生涯，并因此获得了MICPA的会员资格。他随后加入阿马银行(Arab-Malaysian Merchant Bank Berhad)，在该行就职的13年里，他在企业咨询和企业银行部门担任过多个高级管理层职位。此后，他在股票经纪行英特太平洋证券私人有限公司(Inter-Pacific Securities Sdn Bhd)工作过一段非常短的时间。从1994年至2001年，他在一家商业银行万友联合银行(Phileo Allied Bank Berhad)担任执行董事。他在2014年之前，也曾于大马银行(AmBank (M) Bhd)、大马投资银行(AmInvestment Bank Bhd)和大马伊斯兰银行(AmIslamic Bank Berhad)担任董事。

目前，他也是成功汽车(Bermaz Auto Berhad)的独立非执行董事，这家公司主要业务涉及马自达汽车(Mazda)在马来西亚的分销、零售以及售后服务。

罗先生与丽阳机构其他董事及/或主要股东均无亲属关系，与丽阳机构也没有任何利益冲突。



拿督威拉赖奕盛
独立非执行董事

55岁，男性，马来西亚人

董事局会议出席次数: 1/1

拿督威拉赖奕盛是于2018年11月9日被委任为丽阳机构董事。他同时也是提名委员会的主席，以及薪酬委员会和定价委员会的委员。

他持有马来亚大学数学理学士(荣誉)学位。

从2007年至2009年，拿督威拉赖奕盛曾担任房地产发展商Magna Prima有限公司的非独立非执行董事。之后，他在2008年至2010年期间，受委为和合建筑(Ho Hup Construction Company Berhad)的副执行主席。同时，他也在2008年至2014年期间出任迈德资源(Minotech Resources Bhd)的非执行董事，和在2014年至2016年受委为立通国际(REDtone International Berhad)非独立非执行董事。目前，他是成功资产(Berjaya Assets Berhad)的执行董事，以及丽阳基金会的托管人。另外，他也在多家私人有限公司担任董事。

拿督威拉赖奕盛与丽阳机构其他董事及/或主要股东均无亲属关系，与丽阳机构也没有任何利益冲突。



爱丽丝多拉鲍彻
独立非执行董事

61岁，女性，马来西亚人

董事局会议出席次数: 0/0

爱丽丝多拉鲍彻女士是于2019年2月26日被委任为丽阳机构独立非执行董事。

爱丽丝女士持有马来亚大学经济学(二级一等荣誉)学士学位。

她是于1981年开始她的职业生涯，在阿马银行(Arab-Malaysian Merchant Bank)任职，并担任货币市场交易员。之后，她在1984年调任至企业银行部门，并晋升为总经理。接着，她在2002年获擢升为信贷风险部门的主管，负责对银行的企业贷款活动进行信用分析和评估。从2012年7月至2017年1月期间，她是趸售银行业务董事经理办公室的执行副总裁。

爱丽丝女士没有担任马来西亚其他上市公司的董事职务。

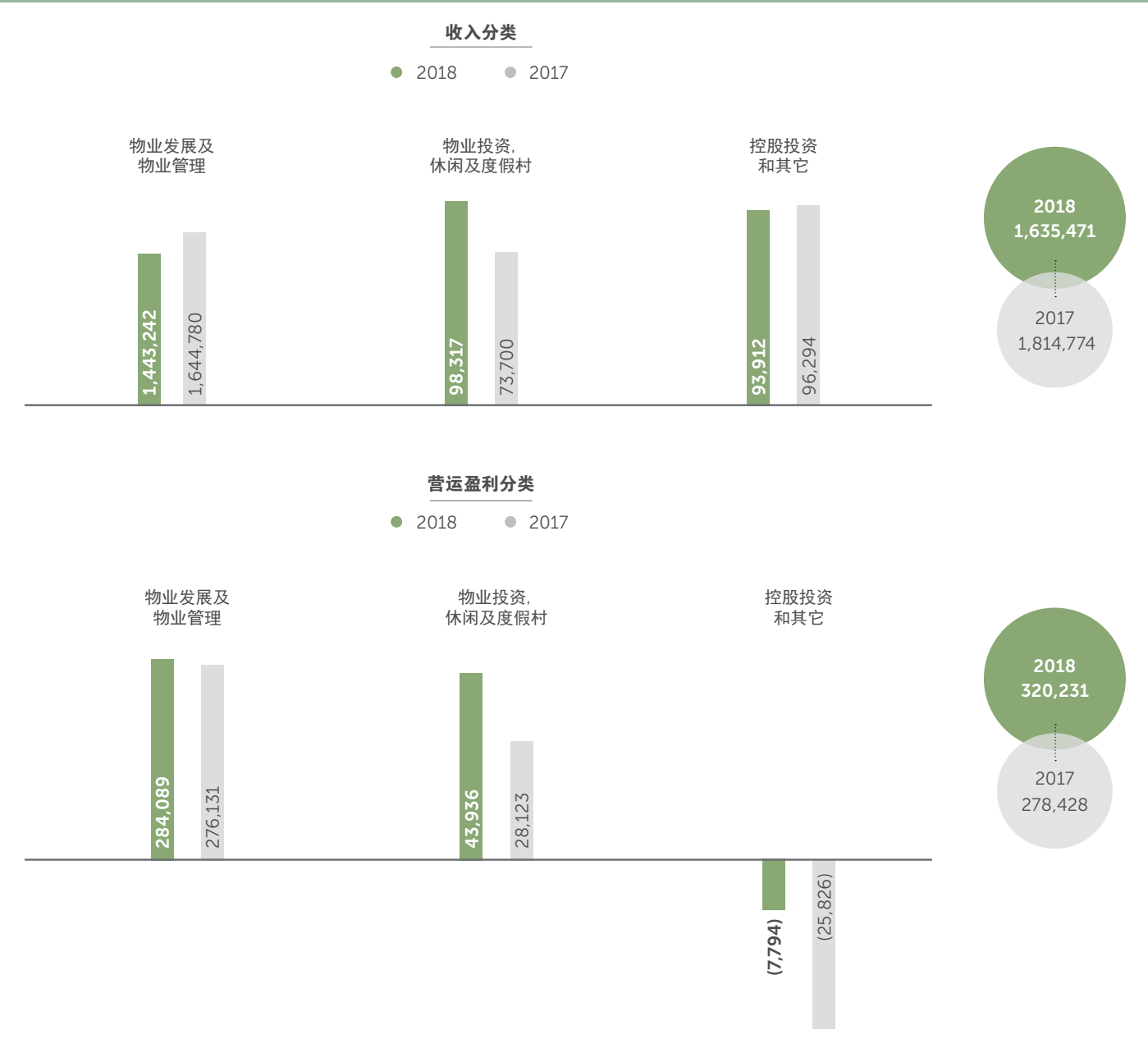
同时，爱丽丝女士与丽阳机构其他董事及/或主要股东均无亲属关系，与丽阳机构也没有任何利益冲突。

另外，爱丽丝女士的任命是在本财政年度之后，为此她仍未出席过任何的董事局会议。

备注：
丽阳机构的董事在过去5年内均无任何被定罪的行为(交通违例除外)，而有关监管机构在该财政年度亦无对任何公司董事作出任何公开制裁或罚款。

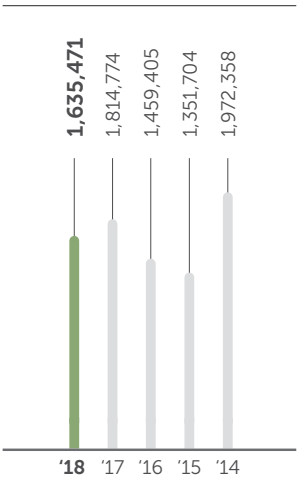
绩效总览

	收入分类		营运盈利分类	
	2018 RM'000	2017 RM'000	2018 RM'000	2017 RM'000
物业发展及物业管理	1,443,242	1,644,780	284,089	276,131
物业投资, 休闲及度假村	98,317	73,700	43,936	28,123
控股投资和其它	93,912	96,294	(7,794)	(25,826)
	1,635,471	1,814,774	320,231	278,428

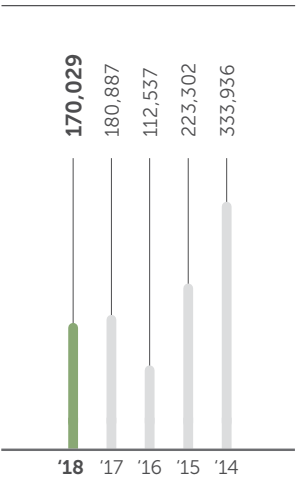


	2018	2017	2016	2015	2014
收入(RM'000)	1,635,471	1,814,774	1,459,405	1,351,704	1,972,358
扣除税务和少数股东利益后之盈利(RM'000)	170,029	180,887	112,537	223,302	333,936
资产总额(RM'000)	8,094,816	7,468,338	7,163,674	6,740,964	7,214,996
股东权益(RM'000)	3,403,670	3,275,482	3,105,343	3,086,822	2,932,969
每股盈利(基本)(仙)	11.65	12.44	7.87	15.53	24.85
每股净资产(令吉)	2.31	2.23	2.15	2.15	2.14

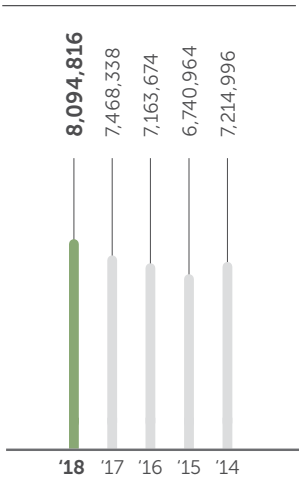
收入
(RM'000)



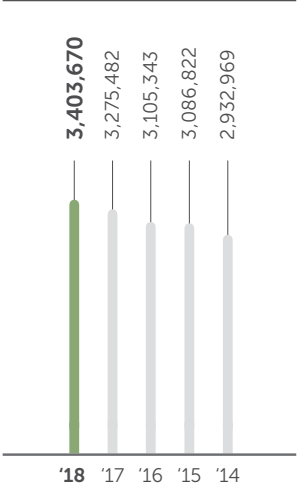
扣除税务和少数股东
利益后之盈利
(RM'000)



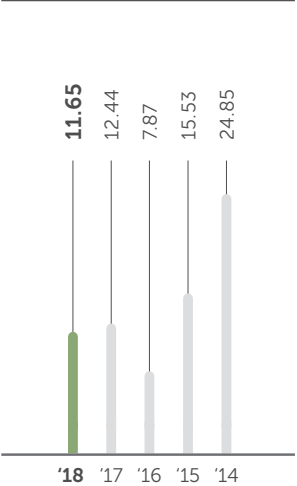
资产总额
(RM'000)



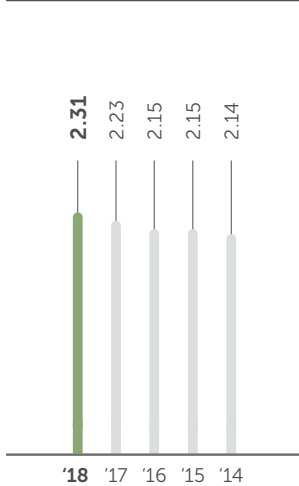
股东权益
(RM'000)



每股盈利
(基本)(仙)



每股净资产
(令吉)



综合收益表

截至2018年12月31日财政年

	附注	集团		公司	
		2018 RM'000	2017 RM'000	2018 RM'000	2017 RM'000
收益	4	1,635,471	1,814,774	46,297	641,996
销售成本	5	(1,116,287)	(1,363,059)	(17,376)	(14,436)
毛利		519,184	451,715	28,921	627,560
其他收入	6	103,943	63,497	130	156,428
销售和营销开销		(20,731)	(29,919)	-	-
行政开销		(228,617)	(180,782)	(23,666)	(13,410)
其他开销		(15,450)	(13,632)	(6,383)	(186,890)
营业盈利/(亏损)		358,329	290,879	(998)	583,688
财务收入	7	27,792	26,190	30,782	37,983
财务成本	8	(66,855)	(62,478)	(44,665)	(45,136)
应占共同控制实体业绩		419	24,958	-	-
应占联号业绩		546	(1,121)	-	-
扣税前盈利/(亏损)	9	320,231	278,428	(14,881)	576,535
所得税支出	12	(140,400)	(88,704)	(1,206)	(1,978)
本财政年扣税后盈利/(亏损)		179,831	189,724	(16,087)	574,557
在后续期重新分类为(亏损) /收益的其他综合收入					
外汇换算		(19)	(35)	-	-
综合收入总额		179,812	189,689	(16,087)	574,557
应占盈利归属于:					
本公司权益持有人		170,029	180,887		
非控股权益		9,802	8,837		
		179,831	189,724		
应占综合收益总额:					
本公司权益持有人		170,010	180,852		
非控制权益		9,802	8,837		
		179,812	189,689		
母公司拥有人应占每股收益(每股仙)					
- 基本	13	11.65	12.44		
- 摊薄	13	11.65	12.44		

随附的会计方针与附注构成财务报表的组成部分。

财务状况表 – 集团

于2018年12月31日

	附注	31/12/2018 RM'000	31/12/2017 RM'000	01/01/2017 RM'000
资产				
非流动资产				
物业、厂房及配备	15	887,009	820,193	741,864
存货	16	2,639,007	2,048,099	2,100,810
投资物业	17	574,732	560,099	447,519
联号投资	19	52,569	37,023	38,144
共同控制实体投资	20	240,343	426,642	401,684
其他投资	21	312	312	312
无形资产	22	27,130	1,475	1,475
递延税项资产	30	84,545	48,955	23,720
贸易及其他应收款项	23	14,676	10,151	39,138
合约资产	24	17,618	-	-
		4,537,941	3,952,949	3,794,666
流动资产				
存货	16	1,667,036	1,386,958	1,344,241
贸易及其他应收款项	23	488,705	589,129	387,782
合约成本的资产	25	46,516	141,908	231,877
合约资产	24	288,955	416,005	516,515
可收回税金		30,789	39,979	47,328
现金及银行结余	26	975,774	941,410	841,265
		3,497,775	3,515,389	3,369,008
被归类为待售的资产	27	59,100	-	-
资产总额		8,094,816	7,468,338	7,163,674

	附注	31/12/2018 RM'000	31/12/2017 RM'000	01/01/2017 RM'000
股权及负债				
本公司权益持有人应占权益				
股本	28	2,044,314	2,044,314	1,447,466
库存股份	28	(25,094)	(6,692)	(23,648)
股票溢价	28	-	-	577,984
其他储备金	29	1,384,450	1,237,860	1,103,541
		3,403,670	3,275,482	3,105,343
非控制权益		409,205	311,996	292,019
股权总额		3,812,875	3,587,478	3,397,362
非流动负债				
递延税项负债	30	192,434	56,924	59,634
借款	31	1,333,071	1,166,038	1,261,505
贸易及其他应付款项	32	733,467	843,013	905,252
合约负债	33	137,621	139,702	141,512
		2,396,593	2,205,677	2,367,903
流动负债				
借款	31	623,114	681,736	551,759
贸易及其他应付款项	32	1,168,523	942,661	823,041
合约负债	33	19,703	17,303	10,784
应付税金		74,008	33,483	12,825
		1,885,348	1,675,183	1,398,409
负债总额		4,281,941	3,880,860	3,766,312
股权及负债总额		8,094,816	7,468,338	7,163,674

财务状况表 – 公司

于2018年12月31日

	附注	31/12/2018 RM'000	31/12/2017 RM'000	01/01/2017 RM'000
资产				
非流动资产				
物业、厂房及配备	15	1,405	1,179	1,530
子公司投资	18	2,809,100	2,670,057	1,182,614
其他投资	21	312	312	312
递延税项资产	30	771	182	-
贸易及其他应收款项	23	389	389	53,879
		2,811,977	2,672,119	1,238,335
流动资产				
贸易及其他应收款项	23	443,970	510,153	2,105,368
现金及银行结余	26	40,623	52,654	200,397
		484,593	562,807	2,305,765
资产总额		3,296,570	3,234,926	3,544,100
股权及负债				
股权				
股本	28	2,044,314	2,044,314	1,447,466
库存股份	28	(25,094)	(6,692)	(23,648)
股票溢价	28	-	-	577,984
其他储备金	29	642,356	681,863	153,839
股权总额		2,661,576	2,719,485	2,155,641
非流动负债				
借款	31	163,985	199,806	245,240
流动负债				
借款	31	274,412	283,692	253,243
贸易及其他应付款项	32	196,581	31,546	889,093
应付税金		16	397	883
		471,009	315,635	1,143,219
负债总额		634,994	515,441	1,388,459
股权及负债总额		3,296,570	3,234,926	3,544,100

随附的会计方针与附注构成财务报表的组成部分。

致谢

我们欣然以唯读记忆光碟格式呈现给您关于丽阳机构有限公司截至2018年12月31日财政年的常年报告。

此外，您也可以选择从我们的网站www.tropicanacorp.com.my下载上述文件。

谢谢。

推荐系统要求

视窗电脑用户

- Windows 8或以上
- 1GB电脑内存或以上
- 高彩(32位元)
- 32倍率光碟超级光盘或以上
- 推荐屏幕分辨率: 1366 x 768像素
- Adobe Acrobat Reader DC

苹果电脑用户

- 苹果X作业系统10.10或以上
- 1GB电脑内存或以上
- 高彩(32位元)
- 32倍率光碟超级光盘或以上
- 推荐屏幕分辨率: 1366 x 768像素
- Adobe Acrobat Reader DC



版权所有(C)2018

丽阳机构有限公司 (47908-K)

侵权必究

此光碟收录的作品拥有版权以及其他知识产权。这权益所有权归属丽阳机构有限公司以及特定第三方(包括但不限于，董事、设计师、摄影师和插画师)，即他们的作品有收录在此光碟内的人士。未经授权进行任何性质的复制(包括印刷)或是传播光碟的全部或是部份内容都被禁止。为避免产生疑问，任何人都不能额外复制全部或任何部份的光碟内容(不论是电子或是传统方式)，这样做的话将会被版权持有者采取民事或是刑事起诉。

www.tropicanacorp.com.my

丽阳机构 (47908-K)

Level 2, 7, 9, 10, 11 & 12, Tropicana City Office Tower
No. 3, Jalan SS 20/27, 47400 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia
电话 : +603 7710 1018 传真 : +603 7725 3035