

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



Longfor Properties Co. Ltd.

龍湖地產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：960)

截至二零一四年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

- 合同銷售額同比上升2%至人民幣490.5億元。
- 營業額同比增長22.8%至人民幣509.9億元，其中物業投資業務租金收入增長38.1%至人民幣8.8億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣83.5億元，減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利為人民幣66.1億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為13.0%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為57.1%，在手現金為人民幣190.4億元。
- 綜合借貸總額為人民幣477.4億元，平均借貸成本由年利率6.58%降至6.4%；平均貸款年限4.5年。
- 每股全面攤薄盈利人民幣1.52元，董事會建議派發末期股息每股人民幣0.284元。

年度業績

龍湖地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上一個財政年度之比較數字載述如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	2	50,990,678	41,510,167
銷售成本		<u>(37,474,835)</u>	<u>(29,971,959)</u>
毛利		13,515,843	11,538,208
其他收入	3	319,766	453,586
其他(虧損)收益	4	(653,269)	324,719
轉撥為投資物業的公平值收益		363,695	71,362
投資物業公平值變動		2,190,573	2,521,127
銷售及市場推廣開支		(1,065,247)	(887,256)
行政開支		(1,297,848)	(1,084,336)
融資成本	5	(22,537)	(39,434)
應佔合營企業業績		<u>275,646</u>	<u>320,678</u>
除稅前溢利		13,626,622	13,218,654
所得稅開支	6	<u>(4,876,244)</u>	<u>(4,582,788)</u>
年度溢利	7	<u><u>8,750,378</u></u>	<u><u>8,635,866</u></u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		8,353,632	8,037,222
非控制權益		<u>396,746</u>	<u>598,644</u>
		<u><u>8,750,378</u></u>	<u><u>8,635,866</u></u>

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u>1.53</u>	<u>1.48</u>
攤薄	9	<u>1.52</u>	<u>1.46</u>
年度溢利		<u>8,750,378</u>	<u>8,635,866</u>
其他全面收益(開支)：			
將不會重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益(虧損)		397,180	(100,664)
重新換算對沖工具產生的(收益)虧損		<u>(118,995)</u>	<u>85,205</u>
		<u>278,185</u>	<u>(15,459)</u>
年度全面收益總額		<u>9,028,563</u>	<u>8,620,407</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		8,631,817	8,021,763
非控制權益		<u>396,746</u>	<u>598,644</u>
		<u>9,028,563</u>	<u>8,620,407</u>

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		33,361,500	23,813,400
物業、廠房及設備		190,095	184,831
預付租賃款項		14,940,036	11,602,243
於聯營公司的權益		8,499	1
於合營企業的權益		3,295,220	3,100,559
可供出售投資		8,600	8,600
就購入土地使用權已付的按金		4,958,938	5,653,024
衍生金融工具		184,441	—
遞延稅項資產		1,271,972	1,063,481
		<u>58,219,301</u>	<u>45,426,139</u>
流動資產			
存貨		765,833	760,649
發展中待售物業		68,090,667	65,368,224
持作出售物業		10,265,598	10,963,251
應收賬款及應收票據、其他應收款項、 按金及預付款項	10	5,667,815	4,343,422
應收合營企業款項		2,872,828	7,431
可收回稅項		3,237,633	2,626,762
已抵押銀行存款		242,069	276,914
銀行結餘及現金		18,794,481	14,399,175
		<u>109,936,924</u>	<u>98,745,828</u>

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動負債			
應付賬項及應付票據、已收按金及 應計費用	11	54,490,142	53,664,636
應付合營企業款項		2,322,529	1,343,571
應付稅項		9,576,795	8,511,214
銀行及其他借款—一年內到期		7,972,731	9,067,212
		<u>74,362,197</u>	<u>72,586,633</u>
流動資產淨額		<u>35,574,727</u>	<u>26,159,195</u>
總資產減流動負債		<u><u>93,794,028</u></u>	<u><u>71,585,334</u></u>
資本及儲備			
股本		505,814	476,822
儲備		47,258,111	36,506,823
本公司擁有人應佔權益		47,763,925	36,983,645
非控制權益		2,508,078	2,791,774
權益總額		<u>50,272,003</u>	<u>39,775,419</u>
非流動負債			
銀行及其他借款—一年後到期		32,193,616	18,460,950
優先票據		7,574,953	10,174,918
衍生金融工具		2,077	214,816
遞延稅項負債		3,751,379	2,959,231
		<u>43,522,025</u>	<u>31,809,915</u>
		<u><u>93,794,028</u></u>	<u><u>71,585,334</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本集團於本年度採納以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈新訂及經修訂的國際財務報告準則。

國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號修訂本	投資實體
國際會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號修訂本	非金融資產的可收回金額披露
國際會計準則第39號修訂本	衍生工具的更替及對沖會計的延續
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵費

國際會計準則第32號修訂本抵銷金融資產及金融負債

本集團於本年度首次應用對國際會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債的修訂。國際會計準則第32號的修訂闡明有關抵銷金融資產及金融負債的規定。特別是，有關修訂闡明「目前擁有可依法強制執行對銷權」及「同時變現及結算」的涵義。

有關修訂已追溯應用。除額外披露外，修訂的應用對綜合財務報表內確認的金額概無重大影響。

本公司董事的結論為於本年度採用其他新訂或經修訂國際財務報告準則對該等綜合財務報表所載金額及披露並無重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 ³
國際財務報告準則第11號修訂本	收購合資經營業務權益之會計 ⁵
國際會計準則第1號修訂本	披露主動性 ⁵
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ⁵
國際會計準則第19號修訂本	定額福利計劃：僱員供款 ⁴
國際財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年週期國際財務報告準則的年度改進 ⁶

國際財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年週期國際財務報告準則的年度改進 ⁴
國際財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則的年度改進 ⁵
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ⁵
國際會計準則第27號修訂本	獨立財務報表中的權益法 ⁵
國際財務報告準則第10條及國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入 ⁵
國際財務報告準則第10條、國際財務報告準則第12條及國際會計準則第28號	投資實體：應用綜合入賬的例外 ⁵

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 對二零一六年一月一日或之後開始之首份年度國際財務報告準則財務報表生效
- 3 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，除有限例外情況

國際財務報告準則第9號金融工具

二零零九年頒佈的國際財務報告準則第9號推出金融資產分類及計量的新規定。隨後於二零一零年修訂的國際財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量與終止確認的規定，並於二零一三年作進一步修訂，以載入一般對沖會計的新規定。於二零一四年頒佈的國際財務報告準則第9號另一個經修訂版本包括了a)金融資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值列賬並於其他全面收益內處理」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

國際財務報告準則第9號的主要規定於以下說明：

- 屬於國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇的所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有的債務投資，及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金及出售金融資產流的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值列賬並於其他全面收益內處理的方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他綜合收益呈列股本投資(非持作交易)公平值之其後變動，而僅有股息收入一般於損益中確認。
- 國際財務報告準則第9號規定，就指定為透過損益按公平值列賬的金融負債而言，透過損益按公平值列賬的金融負債因信貸風險變動引致的公平值變動數額，除非於其他全面收益

確認該負債的信貸風險變動影響會造成或擴大損益賬的會計錯配，否則須於其他全面收益呈列。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的公平值變動全部數額均於損益呈列。

- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新的對沖通用會計規定保留現時三類對沖會計機制，但同時已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

本公司董事預期，日後採納國際財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產所呈報金額造成重大影響。本公司董事正在確定財務影響。

國際財務報告準則第15號客戶合約收入

於二零一四年七月，國際財務報告準則第15號獲頒布，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收入入賬。於國際財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋的收入確認指引。

國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶之合同
- 步驟2：識別合同內履行之責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合同內履行之責任分配交易價格
- 步驟5：當(或於)實體履行責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收入，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，國際財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

本公司董事預期，未來國際財務報告準則第15號的應用有可能對本集團綜合財務報表呈報的金額及所作披露造成重大影響。然而，於本集團完成詳盡審閱前，提供有關國際財務報告準則第15號的影響的合理估計屬不切實際。

二零一零年至二零一二年週期國際財務報告準則的年度改進

二零一零年至二零一二年週期國際財務報告準則的年度改進包括對多項國際財務報告準則的多項修訂，其概述如下。

國際財務報告準則第2號的修訂(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」的定義；及(ii)加入有關「表現條件」及「服務條件」的定義，該等定義早前納入「歸屬條件」的定義。國際財務報告準則第2號的修訂對授出日期為二零一四年七月一日或之後的股份支付交易生效。

國際財務報告準則第3號的修訂闡明，分類為資產或負債的或然代價須於各報告日期按公平值計量(不論或然代價屬國際財務報告準則第9號或國際會計準則第39號範圍內的金融工具，或非金融資產或負債)。公平值變動(除計量期間的調整外)須於損益中確認。國際財務報告準則第3號的修訂對收購日期為二零一四年七月一日或之後的業務合併生效。

國際財務報告準則第8號的修訂(i)規定實體須向營運分部應用合算條件時披露管理層作出的判斷，包括在釐定營運分部是否具備「相似的經濟特徵」時所評估已合算營運分部及經濟指標的說明；及(ii)闡明可呈報分部資產總值與實體資產的對賬僅當於定期向主要營運決策者提供分部資產時方會提供。

國際財務報告準則第13號的結論基準的修訂闡明，頒佈國際財務報告準則第13號以及國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號的後續修訂並無除去計量於發票金額中並無列明利率且並無貼現(倘貼現影響並不重大)的短期應收及應付賬款的能力。由於該等修訂未包含任何有效日期，彼等未視為立即生效。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂刪除物業、廠房及設備項目或無形資產獲重估時累計折舊／攤銷會計賬目中的已知不一致性。經修訂準則闡明賬面總值乃以與重估資產賬面值一致的方式予以調整，而該累計折舊／攤銷乃賬面總值與經計及累計減值虧損後賬面值兩者間的差額。

國際會計準則第24號的修訂闡明，向報告實體提供主要管理人員服務的管理實體為該報告實體的關連方。因此，該報告實體須將就提供主要管理人員服務而已付或應付予該管理實體的服務產生的金額，以關連方交易作出披露。然而，有關補償部分則毋須披露。

本公司董事正在評估應用二零一零年至二零一二年週期國際財務報告準則的年度改進所載修訂的財務影響。

二零一一年至二零一三年週期國際財務報告準則的年度改進

二零一一年至二零一三年週期國際財務報告準則的年度改進包括多項國際財務報告準則的若干修訂本，其概述如下。

國際財務報告準則第3號修訂本闡明該準則並不適用於說明合營安排財務報表中所有類型合營安排的構成。

國際財務報告準則第13號(修訂本)闡明該組合範圍(除以淨值基準計量一組金融資產及金融負債的公平值外)包括歸入國際會計準則第39號或國際財務報告準則第9號範圍及根據國際會計準則第39號或國際財務報告準則第9號說明的所有合約(即使該等合約並不符合國際會計準則第32號對金融資產或金融負債的定義)。

國際會計準則第40號修訂本闡明國際會計準則第40號及國際財務報告準則第3號並非互相排斥，並可能需要同時應用此等準則，故此，收購投資物業的實體須確定：

- (a) 該物業是否符合國際會計準則第40號對投資物業的定義；及
- (b) 該交易是否符合國際財務報告準則第3號對業務合併的定義。

本公司董事正在評估應用二零一一年至二零一三年週期國際財務報告準則的年度改進所載修訂的財務影響。

二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則的年度改進

二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則的年度改進包括對各項國際財務報告準則之若干修訂，其概述如下。

國際財務報告準則第5號修訂本對國際財務報告準則第5號引入特別指引，涉及實體將資產(或出售組別)從持作銷售重新分類為持作向擁有人分派(反之亦然)或終止應用持作分派會計處理法的具體指引。該等修訂將往後應用。

國際財務報告準則第7號修訂本提供額外指引，澄清就轉移資產所要求的披露而言，服務合約是否屬轉移資產持續參與，並澄清並無明確要求於所有中期期間披露抵銷(已於2011年12月頒

佈並於2013年1月1日或之後開始之期間生效之國際財務報告準則第7號修訂本「披露－抵銷金融資產及金融負債」引入)。然而，可能須於簡明中期財務報表載入有關披露，以符合國際會計準則第34號「中期財務報告」之規定。

國際會計準則第19號修訂本澄清用於估計退休後福利之貼現率的優質公司債券應按與將予支付福利相同的貨幣發行。該等修訂會導致於貨幣層面上評估優質公司債券的市場深度。該等修訂自首次應用修訂的財務報表所呈列最早比較期初開始應用。所引致之任何初步調整應於該期初於保留盈利內確認。

國際會計準則第34號修訂本釐清有關國際會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列之資料之規定。該等修訂要求有關資料從中期財務報表以交叉引述中期財務報告(按與中期財務報表相同的條款及時間提供予使用者)其他部分的方式併入。

本公司董事正在評估應用二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則的年度改進所載修訂的財務影響。

本公司董事預計採用其他新訂或經修訂國際財務報告準則對綜合財務報表並無重大影響。

2. 分部信息

本集團根據主要經營決策人(即本公司執行董事)為按分部配置資源及評估其表現而定期檢討的有關本集團組成部分的內部報告，釐定其經營分部。

本集團按活動類別組成業務單元，並據此編製資料而向本集團主要經營決策人呈報以便配置資源及評估表現。本集團根據國際財務報告準則第8號「經營分部」編製的經營分部可分為以下三項主要業務：

- 物業發展：該分部發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團所有這方面的業務在中國開展。
- 物業投資：該分部租賃本集團發展的投資物業，以賺取租金收入並長期從物業增值中獲取收益。本集團目前的投資物業組合主要包括零售物業，全部位於中國。

- 物業管理及相關服務：該分部主要透過物業管理產生收入。本集團目前在中國開展這方面的業務。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及在各分部之間配置資源而言，本公司執行董事按以下基準監督各經營分部應佔的收入、業績、資產及負債：

分部資產包括所有分部直接相關的有形資產及流動資產，惟若干物業、廠房及設備、預付租賃款項、就購入土地使用權已付的按金、於聯營公司及合營企業的權益、可供出售投資、遞延稅項資產、可收回稅項、衍生金融工具及其他公司資產除外。由於其他公司資產為總部資產或由本集團集中管理，因此並無分配至經營分部。主要經營決策人評估時，計入分部資產的投資物業以成本列賬。分部負債包括貿易應付款項及應計建築開支、應付票據、已收按金及物業銷售預收款以及其他應付款項，惟不包括應付稅項、遞延稅項負債、銀行及其他借款、優先票據、衍生金融工具以及其他公司負債。由於其他公司負債為總部負債或由集團整體管理，因此並無分配至經營分部。

收入及支出根據分部的銷售收入及產生的相關支出分配至經營分部。分部溢利不包括本集團應佔合營企業業務活動產生的業績。

呈報分部溢利所採用的指標為未計利息、稅項、折舊、應佔合營企業業績、投資物業及轉撥至投資物業時公平值變動以及融資成本的經調整盈利（「經調整盈利」），此處所指的「利息」包括投資收入，而「折舊」則視為包括非流動資產的減值虧損。為確定經調整盈利，本集團的盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目，如董事及核數師薪酬、其他總部或公司行政開支，作進一步調整。

除獲取有關分部溢利的分部資料外，管理層獲取各分部的相關資訊，包括收入（包括分部間銷售）及分部用於經營業務的新增非流動分部資產。分部間銷售乃參照同類服務對外部客戶的售價而定價。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

	截至二零一四年十二月三十一日止年度			
	物業管理及			總計
	物業發展	物業投資	相關服務	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自外界客戶的收入	49,288,633	876,321	825,724	50,990,678
分部間收入	—	—	216,320	216,320
分部收入	<u>49,288,633</u>	<u>876,321</u>	<u>1,042,044</u>	<u>51,206,998</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>11,395,730</u>	<u>705,497</u>	<u>349,369</u>	<u>12,450,596</u>
分部資產	84,865,137	17,863,378	63,833	102,792,348
分部負債	<u>49,195,792</u>	<u>184,647</u>	<u>6,840</u>	<u>49,387,279</u>

	截至二零一三年十二月三十一日止年度			
	物業管理及			總計
	物業發展	物業投資	相關服務	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自外界客戶的收入	40,223,854	634,599	651,714	41,510,167
分部間收入	—	—	106,032	106,032
分部收入	<u>40,223,854</u>	<u>634,599</u>	<u>757,746</u>	<u>41,616,199</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>9,891,021</u>	<u>503,109</u>	<u>256,823</u>	<u>10,650,953</u>
分部資產	81,571,233	10,983,516	24,274	92,579,023
分部負債	<u>50,058,624</u>	<u>189,262</u>	<u>16,646</u>	<u>50,264,532</u>

其他分部資料

	物業發展	物業投資	物業管理及 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分部資產時所計入 之款項：				
二零一四年				
添置非流動資產(附註)	44,022	3,806,869	1,141	3,852,032
二零一三年				
添置非流動資產(附註)	34,462	2,227,658	5,420	2,267,540

附註： 款項包括添置投資物業以及物業、廠房及設備。

除獲取有關分部溢利的分部資料外，主要經營決策人獲提供有關本集團綜合款料，綜合款項包括於聯營公司的權益及應佔相關業績(如有)、於合營企業的權益及應佔相關業績、投資物業及轉撥至投資物業時公平值變動、其他收入、其他(虧損)收益、借款產生的融資成本、折舊以及不可分配至營運分部的減值虧損(如有)。

(b) 分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入		
分部收入	51,206,998	41,616,199
分部間收入對銷	(216,320)	(106,032)
綜合收入	<u>50,990,678</u>	<u>41,510,167</u>
溢利		
分部溢利	12,450,596	10,650,953
其他收入	319,766	453,586
其他(虧損)收益	(653,269)	324,719
轉撥為投資物業的公平值收益	363,695	71,362
投資物業公平值變動	2,190,573	2,521,127
融資成本	(22,537)	(39,434)
應佔合營企業業績	275,646	320,678
折舊	(55,326)	(39,210)
未分配開支	(1,242,522)	(1,045,127)
綜合除稅前溢利	<u>13,626,622</u>	<u>13,218,654</u>
資產		
分部資產	102,792,348	92,579,023
投資物業公平值累計變動	15,549,160	12,854,650
預付租賃款項	14,940,036	11,602,243
於聯營公司的權益	8,499	1
於合營企業的權益	3,295,220	3,100,559
可供出售投資	8,600	8,600
就購入土地使用權已付的按金	4,958,938	5,653,024
遞延稅項資產	1,271,972	1,063,481
衍生金融工具	184,441	—
可收回稅項	3,237,633	2,626,762
未分配總部及其他資產	21,909,378	14,683,624
綜合資產總值	<u>168,156,225</u>	<u>144,171,967</u>
負債		
分部負債	49,387,279	50,264,532
應付稅項	9,576,795	8,511,214
遞延稅項負債	3,751,379	2,959,231
銀行及其他借款	40,166,347	27,528,162
優先票據	7,574,953	10,174,918
衍生金融工具	2,077	214,816
未分配總部及其他負債	7,425,392	4,743,675
綜合負債總額	<u>117,884,222</u>	<u>104,396,548</u>

(c) 主要產品及服務所得收益

本集團自出售物業、投資物業及提供服務所得收益分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
出售物業	49,288,633	40,223,854
租賃物業	876,321	634,599
提供物業管理服務	825,724	651,714
	<u>50,990,678</u>	<u>41,510,167</u>

(d) 地區資料

下表載列按出售物業、投資物業及提供服務所在中國城市劃分有關本集團來自外界客戶收入的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

	來自外界客戶的收入		非流動資產	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
重慶	8,697,136	10,454,706	16,764,372	15,100,732
北京	12,547,158	6,215,618	8,076,697	6,487,691
成都	4,049,623	5,538,354	7,671,377	6,181,143
杭州	5,509,648	4,502,021	4,455,218	2,489,639
蘇南	4,042,102	4,300,614	1,152,468	1,148,058
煙台	3,838,381	1,101,061	3,583,854	3,585,676
西安	3,363,609	2,478,612	1,136,237	745,001
中國其他城市	8,943,021	6,919,181	13,914,065	8,616,118
	<u>50,990,678</u>	<u>41,510,167</u>	<u>56,754,288</u>	<u>44,354,058</u>

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

概無與單一外界客戶進行交易的收入達本集團收入的10%或以上。

3. 其他收入

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利息收入	145,929	116,039
非上市可供出售投資的股息收入	600	1,310
政府津貼	56,417	252,594
違約收入(附註)	40,692	32,552
雜項收入	76,128	51,091
	<u>319,766</u>	<u>453,586</u>
總計	<u>319,766</u>	<u>453,586</u>

附註：指從未履行物業銷售買賣協議的物業買家收取的違約金。

4. 其他(虧損)收益

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持有待售物業之減值虧損	(310,013)	—
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(1,031)	28,300
匯兌(虧損)收益淨額(附註)	(195,092)	381,624
從對沖儲備重新換算對沖工具產生的收益(虧損)	118,995	(85,205)
提前贖回優先票據產生之虧損	(266,128)	—
	<u>(653,269)</u>	<u>324,719</u>

附註：指原貨幣港元(「港元」)或美元(「美元」)的銀行結餘、銀行借款及優先票據產生的匯兌差額。

5. 融資成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(2,134,846)	(1,768,110)
非五年內悉數償還	(76,784)	(26,208)
優先票據的利息開支	(584,073)	(833,871)
減：發展中物業的資本化金額	<u>2,773,166</u>	<u>2,588,755</u>
	<u>(22,537)</u>	<u>(39,434)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一四年十二月三十一日止年度按每年7.25%（二零一三年：7.5%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

6. 所得稅開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(2,924,334)	(2,359,979)
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>(1,623,781)</u>	<u>(1,793,609)</u>
	(4,548,115)	(4,153,588)
往年超額撥備：		
土地增值稅*	<u>255,528</u>	<u>47,384</u>
	<u>(4,292,587)</u>	<u>(4,106,204)</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(583,657)</u>	<u>(476,584)</u>
	<u>(4,876,244)</u>	<u>(4,582,788)</u>

* 年內所確認若干物業項目及所修訂一項物業項目開發計劃的實際增值額與往年管理層所估計的增值不同，導致往年土地增值稅超額撥備。

由於本集團的收入既不產自亦非來自香港，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率均為25%。

本公司於中國經營的若干附屬公司合資格享有豁免繳納各年度的中國企業所得稅。

根據相關中國企業所得稅規則及規例，本公司若干於西部地區成立且從事受鼓勵業務的中國附屬公司獲授優惠企業所得稅稅率。倘該等公司受鼓勵業務所得年收入超過其年總收入的70%，則彼等於二零一四年按15% (二零一三年：15%) 的優惠稅率繳納企業所得稅，惟須待主管稅務機構批准。

年度稅費與綜合損益及其他全面收益表內除稅前溢利的對賬如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>13,626,622</u>	<u>13,218,654</u>
25%的中國企業所得稅	(3,406,656)	(3,304,664)
應佔合營企業業績的稅務影響	68,912	80,170
就稅項而言不可扣除開支的稅務影響(附註a)	(382,772)	(105,782)
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	2,389	3,149
土地增值稅	(1,623,781)	(1,793,609)
土地增值稅的稅務影響	405,945	448,402
往年土地增值稅超額撥備	255,528	47,384
未確認稅項虧損的稅務影響	(180,616)	(465)
若干中國附屬公司獲授的稅項豁免及優惠稅率的影響	20,824	19,438
有待分派之保留盈利的預扣稅(附註b)	(55,921)	—
已付股息徵收的預扣稅	21,046	23,189
其他	<u>(1,142)</u>	<u>—</u>
年度稅費	<u>(4,876,244)</u>	<u>(4,582,788)</u>

附註：

- 該金額主要包括本集團不可扣減企業開支及若干附屬公司開支超出相關稅法規定的可扣減限額的稅務影響。
- 根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》及國稅發[2008]112號，5%股息預扣稅稅率適用於直接擁有中國內地公司股本最少25%的香港居民

公司。該數額指就若干中國附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度所賺取的未分派溢利而撥備的預扣所得稅。

7. 年度溢利

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經扣除(計入)下列各項後的年度溢利：		
核數師酬金	4,253	4,049
計入銷售成本的物業存貨成本	36,614,815	26,936,011
物業、廠房及設備折舊	55,326	39,210
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	1,031	(28,300)
經營租賃的最低租金付款	33,999	34,947
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	75,048	88,414
其他員工成本		
退休福利供款	189,177	162,809
以權益結算及股份為基礎的付款	62,313	72,575
其他員工成本	1,278,560	1,025,534
總員工成本	1,605,098	1,349,332
減：發展中物業的資本化金額	(653,341)	(623,878)
	<u>951,757</u>	<u>725,454</u>
投資物業的最低租金收入	744,799	509,203
或然租金收入	131,522	125,396
減：產生租金收入的直接開支	(167,345)	(126,926)
	<u>708,976</u>	<u>507,673</u>
應佔合營企業稅項		
(計入應佔合營企業業績)	<u>184,620</u>	<u>241,995</u>

8. 股息

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零一三年派付的末期股息		
每股人民幣0.228元		
(二零一三年：二零一二年每股人民幣0.2元)	<u>1,240,687</u>	<u>1,082,568</u>

本公司董事建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣1,650,000,000元，每股人民幣0.284元(二零一三年：截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣1,241,000,000元，每股人民幣0.228元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人 應佔盈利	<u>8,353,632</u>	<u>8,037,222</u>
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份數目		
用於計算每股基本盈利的 普通股加權平均數	5,457,822	5,437,386
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>23,398</u>	<u>55,935</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,481,220</u>	<u>5,493,321</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於經調整行使價高於二零一四年未行使期間本公司股份的平均市價，故計算每股攤薄盈利時並無計入根據二零零九年十二月二十三日採納的首次公開發售後購股權計劃於二零一一年一月十七日及二零一四年十一月四日授出的購股權。

10. 應收賬款及應收票據、其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項及應收票據主要來自物業銷售及物業投資。有關銷售物業的代價由買家根據相關買賣協議條款支付。物業投資方面，租金收入由租戶於兩個月內根據租約條款支付。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應收款項	1,367,739	362,725
應收票據	21,204	—
其他應收款項，減呆賬撥備	1,217,094	860,994
向供應商墊款	943,336	596,035
預付營業稅及其他稅項	1,979,031	2,385,688
預付款項及設施按金	139,411	137,980
	<u>5,667,815</u>	<u>4,343,422</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
60日內	947,965	327,436
61至180日	435,416	31,025
181至365日	1,520	4,264
1至2年	4,042	—
	<u>1,388,943</u>	<u>362,725</u>

於二零一四年十二月三十一日，2%（二零一三年：17%）的貿易應收款項及應收票據既無過期亦無減值，且信貸質素令人滿意。

於二零一四年十二月三十一日計入本集團應收賬款及應收票據結餘的貿易應收款項之賬面值為人民幣1,356,516,000元（二零一三年：人民幣300,905,000元），其已於報告期末過期，但由於本集團保留售予該等客戶物業的業權且相關物業的估計公平值預期高於尚未收取的應收款項金額，故本集團並無就該等減值作出撥備。

過期但未減值貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
60日內	915,538	265,616
61至180日	435,416	31,025
181至365日	1,520	4,264
1至2年	4,042	—
總計	<u>1,356,516</u>	<u>300,905</u>

於釐定貿易應收款項可否收回時，本集團考慮自首次授出信貸日期至報告期末貿易應收款項信貸質素的任何變動。由於客戶基礎龐大且無關連，故信貸風險集中程度有限。

接受任何客戶前，本集團運用內部信貸評估制度評估潛在客戶之信貸質素，且認為已於報告期末作出充足撥備。所有既未逾期亦未減值的結餘均有良好的信貸質素。

於二零一四年十二月三十一日，其他應收款項主要包括租賃按金、應收土地拍賣按金撥回額、建築工程按金、臨時付款及已付但於到期日可退還的各項項目相關按金，該等款項已減值人民幣12,000,000元(二零一三年：人民幣12,000,000元)，原因為對手方陷入嚴重的財政困難且本集團並無就該等結餘持有任何抵押。餘下的結餘尚未逾期。

其他應收款項的呆賬撥備變動：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初及年末結餘	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

11. 應付賬款及應付票據、已收按金及應計費用

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支	12,140,210	7,078,610
應付票據	1,922,210	10,424
已收按金及物業銷售預收款項	35,324,859	43,185,922
其他應付款項及應計費用(附註)	5,102,863	3,389,680
	<u>54,490,142</u>	<u>53,664,636</u>

附註：其他應付款項及應計費用主要包括代客戶應付政府的已收稅項、應計薪金及應計員工福利。

貿易應付款項及應計建築開支和應付票據包括建築費用及其他項目相關開支，乃根據本集團計量的項目進展應付。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項已於信貸時限內清償。

以下為於報告期末，貿易應付款項及應計建築開支及應付票據的賬齡分析：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
60日內	7,133,598	5,249,638
61至180日	5,176,944	487,761
181至365日	813,162	731,610
1至2年	575,339	429,385
2至3年	335,245	181,539
超過3年	28,132	9,101
	<u>14,062,420</u>	<u>7,089,034</u>

主席報告

本人現向各位股東提呈龍湖地產有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之業務回顧與展望。

業績

本集團二零一四年銷售額較去年增長2%至人民幣490.5億元。營業額較去年增長22.8%至人民幣509.9億元，其中物業投資業務租金收入增長38.1%至人民幣8.8億元。歸屬於股東的溢利為人民幣83.5億元，減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利為人民幣66.1億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為13.0%，分紅比例提升5個百分點至核心淨利潤的25%。

2014年回顧

2014年初，中國房地產供需在局部區域的結構性失衡凸顯，疊加流動性持續緊縮和觀望情緒，市場行情顯著下滑。9月以後，隨著行政性調控政策的逐步退場，利率、取消限貸等市場化手段的正面影響，四季度的市場成交有所回暖，但全年仍呈同比下滑之勢。在行業增長階段下行的態勢下，公司全年實現合同銷售490.5億元，微增2%，銷售回款率依然保持90%左右的高位。受益於1年多以前強調的「供銷存」管理，期末存貨同比下降，以確保公司整體盤面的健康和戰略的主動性。

受銷售影響，土地市場整體降溫，但成交格局的分化令一線和主力二線城市的土地依然炙手可熱。公司找准價值板塊、把握投資機會，集中在競爭相對平和的一季度、四季度出手，以合理價格購置16幅優質地塊。期內集團亦成功落子南京、廣州兩大高能級戰略新城。至此，集團業務覆蓋拓展為5大區域24城，區域及板塊佈局進一步改善。

公司一方面制定穩健的年度目標，合理規劃全年資本開支。另一方面適時把握融資窗口期，3月鎖定34億港幣5年期銀團貸款，並於5月首次嘗試境外人民幣債券(點心債)市場，以4年期20億人民幣創下業內年期、規模雙記錄。年末集團在手現金創歷史新高達至人民幣190.4億元，綜合借貸成本依然保持在6.4%的低位，年期進一步拉長至4.5年。隨著境外融資成本的逐步攀升和人民幣匯率的潛在下跌風險，公司開始更多關注境內融資機會的拓展，並於12月獲得境內評級AAA，成為少有的投資級別民營房企，為未來的境內融資鋪平道路。

商業地產憑藉社交體驗消費平台的定位、良好的區位及運營管理繼續穩健發展，商業總收入實現38.1%的增幅。年內，包括北京長楹天街在內的4個商業地產如期成功開業，標誌著龍湖商業地產亮相一線城市。而未來2年將陸續面世的杭州金沙天街和上海虹橋天街也同樣值得期待。

在業務穩定發展的同時，公司依然堅持深度機構化，保持平等、謙遜、開放、自我變革的氛圍和文化。期內新加入公司的管理人員與龍湖原有文化、系統快速融合。通過整合管理思路，主動變革，保持組織能力的不斷進步。

龍湖不僅向客戶提供優質的產品和服務，還始終以優秀企業公民角色承擔社會責任。品牌公益「龍湖年貨」已堅持6年，今年又開金融扶貧的先河，將重點聚焦農村扶貧小額保險，惠及10個貧困區縣，10萬農村人口。

2015 年展望

當前房地產成交的下行與分化概因各地供應結構所致，新一屆政府減少行政干預，堅持市場化的風格註定了這樣的盤整不可能在短期內完成。伴隨過去 10 多個月的去化與需求積蓄，2015 年整體形勢不致弱於去年，但難有根本性的量價逆轉。在這樣的形勢下，短期的增幅不是我們所關注的；保持健康的活力與長期增長的能力，才是企業經營的要義。

我們相信，好公司的關鍵在於對其客戶有不可或缺的價值。在房地產行業進入新階段的今天，對客戶的研究和重視將被提升到新的高度。2015 年龍湖將繼續從客戶需求出發，研判投資決策、產品定位、成本配套及服務標準，注重建立全覆蓋、差異化的品牌影響力。並且主動擁抱互聯網，利用新技術載體將已成形的系統管理方法論更高效、堅決地執行下去，實現「住宅+物業+商業」三大模塊的資源整合閉環，為業主提供「入住、生活、消費的一站式服務體驗」，以創造價值。

在投資和運營方面，集團繼續秉承量入為出、合法合規的原則，聚焦一線及領先二線城市，並向好團隊傾斜，在把握宏觀節奏的基礎上進一步提升項目投資精準度，進一步強化供銷存管理和建安成本的競爭力。同時，集團也將繼續以開放的心態擴大合作，堅持高標準，鍛造自身「好手藝」，吸引優質合作夥伴，持續提升股東回報。

依託超大規模的人口遷徙與城市發展，中國的房地產市場還有著廣闊的發展空間。我們慶倖自己在合適的時間進入了一個合適的行業，更堅信在其中賴以生存並不斷發展的不是一時的規模而是持久的強韌。龍湖將始終保持自我變革的勇氣與能力、保持謙遜和敬畏，堅持做好的產品，做對的事；相信最終時間會站在我們這一邊！

管理層討論及分析

物業發展

二零一四年，本集團物業發展業務營業額為人民幣492.9億元，較去年增長22.5%。交付物業總建築面積為4,759,158平方米(其中247,494平方米來自合營企業)。物業發展業務結算毛利率為25.7%，較去年下降1.3%。二零一四年營業額單方價格為10,925元/平方米。

表一：二零一四年本集團各項目物業發展營業額明細

* 扣除營業稅以後

項目	城市	營業額		總建築面積	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 平方米	二零一三年 平方米
北京時代天街	北京	4,733,521	211,958	325,772	7,789
杭州春江彼岸	杭州	4,282,786	—	219,908	—
煙台葡醍海灣	煙台	3,502,389	1,099,855	274,162	73,150
北京雙瓏原著	北京	2,996,935	—	72,500	—
重慶紫雲台	重慶	2,832,854	—	367,453	—
北京好望山	北京	2,333,282	—	153,630	—
北京長楹天街	北京	2,297,590	5,191,518	85,947	188,151
重慶時代天街	重慶	2,142,148	1,950,548	121,579	140,610
成都金楠天街	成都	1,676,459	—	126,751	—
廈門嘉嶼城	廈門	1,491,901	—	158,197	—
常州龍譽城	常州	1,397,885	683,456	196,885	57,374
重慶U2	重慶	1,372,978	1,789,499	229,815	272,319
西安楓香庭	西安	1,303,000	—	132,301	—
上海蔚瀾香醍	上海	1,227,825	999,709	68,813	66,822
西安水晶酈城	西安	1,196,634	—	156,856	—
上海好望山	上海	1,014,373	593,531	46,412	36,671
成都時代天街	成都	941,460	1,986,851	124,478	200,244
瀋陽紫都城	瀋陽	887,786	39,564	132,644	2,690
青島原山	青島	819,976	338,760	84,391	19,314
常州酈城	常州	818,517	1,664,293	136,508	273,852
寧波灩瀾海岸	寧波	722,815	752,412	76,048	92,658
杭州香醍溪岸	杭州	663,341	1,151,607	118,844	118,830
常州原山	常州	643,441	1,244,751	86,373	119,853
青島灩瀾海岸	青島	602,695	1,559,976	88,277	156,500

項目	城市	營業額		總建築面積	
		二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米
成都北城天街	成都	575,804	1,704,542	85,736	198,397
西安香醍國際	西安	571,089	1,691,272	96,446	225,485
晉江嘉天下	泉州	556,800	—	50,793	—
瀋陽花千樹	瀋陽	550,768	—	66,040	—
宜興紫雲台	宜興	525,450	—	46,020	—
重慶源著	重慶	490,882	—	62,834	—
成都弗萊明戈	成都	465,762	767,971	97,718	154,177
紹興原著	紹興	441,073	626,271	25,486	37,832
青島悠山郡	青島	421,142	272,956	51,790	26,588
重慶春森彼岸	重慶	387,352	275,518	63,430	37,229
無錫九裡香醍	無錫	338,363	—	29,899	—
煙台灩澦海岸	煙台	325,565	—	15,103	—
重慶東橋郡	重慶	258,592	2,474,805	45,501	361,290
無錫灩澦山	無錫	234,616	274,276	41,791	30,827
上海灩澦山	上海	216,037	221,957	10,022	10,336
青島疊墅	青島	168,156	609,995	21,403	67,833
西安紫都星悅薈	西安	150,513	—	10,408	—
杭州灩澦山	杭州	112,104	2,716,612	13,869	192,639
西安MOCO	西安	110,478	691,484	15,749	104,145
成都悠山郡	成都	98,294	784,494	13,820	102,484
瀋陽香醍漫步	瀋陽	75,640	368,417	14,017	83,002
重慶悠山郡	重慶	54,900	384,120	9,448	62,794
無錫九墅	無錫	53,654	291,539	5,105	34,650
其他		203,008	4,809,338	34,692	574,247
總計		<u>49,288,633</u>	<u>40,223,855</u>	<u>4,511,664</u>	<u>4,130,782</u>

二零一四年，本集團合同銷售額達人民幣490.5億元，較去年增長2%。銷售總建築面積4,540,190平方米，較去年增長6.5%。銷售單價人民幣10,803元，比去年下降4.3%。西部、長三角、環渤海、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣168.2億元、157.8億元、138.7億元、17.8億元、8.0億元，分別佔集團合同銷售額的34.3%、32.2%、28.3%、3.6%及1.6%。

表二：二零一四年本集團合同銷售額明細

* 扣除營業稅以前

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
杭州春江郿城	杭州	2,581	117,970
重慶兩江新宸	重慶	2,446	224,439
北京灩瀾新宸	北京	2,217	144,441
北京雙瓏原著	北京	1,959	56,511
蘇州時代天街	蘇州	1,902	115,297
重慶江與城	重慶	1,827	242,677
杭州春江彼岸	杭州	1,438	77,196
重慶U2	重慶	1,410	240,614
重慶新壹街	重慶	1,218	47,671
成都金楠天街	成都	1,126	82,330
北京好望山	北京	1,119	84,313
上海虹橋天街	上海	1,101	28,231
上海蔚瀾香醍苑	上海	1,066	54,816
大連水晶郿灣	大連	1,058	64,902
北京西宸原著	北京	1,051	50,061
廈門嘉嶼城	廈門	1,041	78,225
重慶時代天街	重慶	1,031	76,807
成都世紀峰景	成都	1,015	83,484
杭州名景台	杭州	976	69,193
北京時代天街	北京	911	66,949
重慶拉特芳斯	重慶	883	137,461
上海紫都城	上海	871	41,805
成都時代天街	成都	800	117,896
長沙湘風原著	長沙	800	115,723
西安香醍國際	西安	784	116,904
常州龍譽城	常州	779	116,472
杭州灩瀾山	杭州	778	54,328
重慶源著	重慶	753	112,308
濟南明景台	濟南	700	92,832
晉江嘉天下	泉州	691	84,998
昆明水晶郿城	昆明	678	85,129
上海好望山城	上海	665	31,160
重慶紫雲台	重慶	650	86,571
青島悠山郡	青島	572	84,703
紹興原著	紹興	547	83,795
北京長城源著	北京	491	27,938
煙台葡提海灣	煙台	485	40,682
青島錦麟原著	青島	469	60,475
瀋陽唐寧ONE	瀋陽	463	61,831
無錫九墅	無錫	434	37,908
瀋陽紫都城	瀋陽	433	67,905

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
上海紫悅灣	上海	432	23,257
青島原山	青島	407	48,518
成都金楠時光	成都	407	38,274
西安航天城	西安	402	51,651
寧波灩澗海岸	寧波	400	48,791
青島灩澗海岸	青島	397	72,706
瀋陽花千樹	瀋陽	360	41,877
北京長楹天街	北京	339	11,133
無錫九裡香醍	無錫	292	34,062
杭州香醍溪岸	杭州	289	66,426
宜興紫雲台	宜興	286	24,563
西安水晶酈城	西安	256	28,234
寧波名景台	寧波	248	19,710
重慶東橋郡	重慶	230	36,436
西安楓香庭	西安	220	22,497
大連灩澗山	大連	202	15,326
上海灩澗山	上海	168	7,606
常州酈城	常州	159	33,032
其他		1,333	251,140
總計		49,046	4,540,190

二零一四年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣520億元，面積為482萬平方米，為本集團未來營業額持續穩定增長奠定堅實基礎。

物業投資

本集團一如既往堅持穩步投資持有物業的戰略。目前集團的投資物業全部為商場，主要分為三大產品系列：都市體驗式購物中心天街系列、社區購物中心星悅薈系列及中高端家居生活購物中心家悅薈系列。截止二零一四年十二月三十一日，本集團已開業商場面積為1,245,137平方米(含車位總建築面積為1,588,437平方米)，整體出租率達到95.5%。租金總額人民幣9.3億元，扣除營業稅後的租金收入人民幣8.8億元，較去年上升38.1%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為83.1%、13.4%和3.5%，租金收入的增長率分別為42.2%、20.8%和21.0%。

表三：二零一四年本集團租金收入分析

* 扣除營業稅以後

	二零一四年				二零一三年			租金收入 增長率
	建築面積	租金收入	佔收益 百分比	出租率	租金收入	佔收益 百分比	出租率	
	人民幣千元				人民幣千元			
重慶北城天街	120,778	352,243	40.2%	98.7%	308,557	48.6%	100.0%	14.2%
重慶西城天街	76,031	131,258	15.0%	99.9%	108,907	17.2%	99.6%	20.5%
重慶時代天街1期	160,168	166,114	19.0%	92.7%	94,073	14.8%	92.2%	76.6%
重慶時代天街2期	154,460	202	0.0%	66.5%	—	—	—	—
成都北城天街	215,536	59,976	6.8%	79.1%	329	0.1%	74.8%	18,129.8%
成都時代天街1期	61,989	3,978	0.5%	78.6%	—	—	—	—
北京長楹天街	221,286	14,266	1.6%	86.8%	—	—	—	—
天街小計	1,010,248	728,037	83.1%	95.6%	511,866	80.7%	98.5%	42.2%
重慶晶酈館	17,648	21,858	2.5%	97.2%	20,156	3.2%	90.6%	8.4%
成都三千集	38,043	22,919	2.6%	93.7%	21,100	3.3%	83.4%	8.6%
重慶春森星悅薈	54,618	25,144	2.9%	82.3%	22,678	3.6%	93.0%	10.9%
重慶紫都城	29,413	11,236	1.3%	100.0%	11,064	1.7%	100.0%	1.6%
北京頤和星悅薈	6,320	15,144	1.7%	100.0%	11,537	1.8%	97.9%	31.3%
重慶U城	15,516	7,072	0.8%	94.7%	4,518	0.7%	93.9%	56.5%
西安大興星悅薈	44,227	6,790	0.8%	92.2%	—	—	—	—
其他	—	7,215	0.8%	N/A	6,135	1.0%	N/A	17.6%
星悅薈小計	205,785	117,378	13.4%	93.7%	97,188	15.3%	92.3%	20.8%
重慶MOCO	29,104	30,906	3.5%	99.2%	25,545	4.0%	100.0%	21.0%
家悅薈小計	29,104	30,906	3.5%	99.2%	25,545	4.0%	100.0%	21.0%
已開業項目合計	1,245,137	876,321	100.0%	95.5%	634,599	100.0%	97.6%	38.1%

本集團目前主要在建的商場為7個，累計在建面積為86.4萬平方米。

表四：二零一五至二零一八年本集團在建投資物業分析

	預計開業時間	規劃建築面積
杭州金沙天街	2015年	151,135
成都金楠天街	2015年	92,192
北京時代天街	2016年	154,037
上海虹橋天街	2016年	172,645
重慶時代天街3期	2016年	74,112
重慶源著2期	2017年	103,499
常州龍城天街	2018年	115,916
在建項目合計		<u>863,536</u>

得益於新增投資物業逐步開工，本集團二零一四年錄得投資物業評估增值人民幣25.5億元。

費用控制

二零一四年，為配合業務發展，集團於蘇州、濟南、廣州、南京等新進入城市進行管理團隊和關鍵崗位人才的儲備，集團一般及行政開支佔合同銷售額的比例較去年增長0.39%至2.65%。同時，由於市場的波動，銷售團隊加大營銷推廣的針對性，銷售開支佔合同銷售額的比例比去年增長0.33%至2.17%。集團一般及行政開支及銷售開支佔營業額的比例與去年基本保持一致。

分佔合營企業業績

二零一四年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有50.0%權益的重慶江與城項目、本集團擁有75.0%權益的成都世紀峰景項目。合營企業項目所交付的物業總面積約為247,494平方米，本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣2.8億元。

所得稅支出

所得稅支出包括中國企業所得稅和土地增值稅。二零一四年，本集團企業所得稅費用為人民幣35.1億元，土地增值稅為人民幣13.7億元。期內所得稅總計為人民幣48.8億元。

盈利能力

本集團的核心淨利潤率(即歸屬於股東的溢利減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利佔營業額的比率)由去年的15.0%下降至13.0%。主要是由於波動市場中部分項目銷售價格較低以及上海部分難去化存貨計提了撥備所致。

土地儲備補充

於二零一四年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計3,492萬平方米，權益面積為3,284萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,363元，為當期簽約單價的21.9%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長江三角洲地區、華南地區及華中地區的土地儲備分別佔土地儲備總額的37.3%、32.8%、19.2%、7.2%及3.5%。

二零一四年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為311萬平方米。其中44.9%位於長三角地區，22.4%位於華南地區，19.1%位於西部地區，13.6%位於環渤海區域。平均收購成本為每平方米人民幣6,785元。

二零一四年，本集團進入新城市南京、廣州、佛山，令集團的城市覆蓋數從去年年底的21個上升至24個，並且戰略性地進入華南地區。與此同時，項目獲取的區位更趨向城市中心區，單項目的開發規模也都控制在適當水準，為提升集團可售物業的周轉水準奠定良好基礎。

本集團的土地儲備地域分佈如下：

表五：本集團的土地儲備分析

地區	城市	建築面積 平方米	所佔比例	權益建築面積 平方米	所佔比例
環渤海地區	北京	1,130,556	3.3%	719,174	2.2%
	瀋陽	2,245,388	6.4%	2,245,388	6.8%
	青島	1,099,457	3.1%	1,099,457	3.3%
	煙台	7,123,758	20.4%	7,123,758	21.7%
	濟南	349,246	1.0%	349,246	1.1%
	大連	1,061,701	3.0%	716,124	2.2%
	小計	13,010,106	37.2%	12,253,147	37.3%
華中地區	長沙	1,141,579	3.3%	1,141,579	3.5%
	小計	1,141,579	3.3%	1,141,579	3.5%
中國西部地區	重慶	7,072,498	20.3%	6,379,325	19.5%
	成都	1,925,750	5.5%	1,867,962	5.7%
	西安	1,655,321	4.7%	1,655,321	5.0%
	玉溪	692,862	2.0%	692,862	2.1%
	昆明	174,345	0.5%	174,345	0.5%
	小計	11,520,776	33.0%	10,769,815	32.8%
長江三角洲地區	上海	1,080,140	3.1%	1,041,612	3.2%
	無錫	864,102	2.5%	864,102	2.6%
	常州	936,282	2.7%	936,282	2.9%
	宜興	241,199	0.7%	241,199	0.7%
	杭州	1,562,927	4.5%	1,536,288	4.7%
	紹興	374,943	1.1%	374,943	1.1%
	寧波	562,210	1.6%	562,210	1.7%
	蘇州	642,909	1.8%	327,884	1.0%
	南京	427,807	1.2%	427,807	1.3%
	小計	6,692,519	19.2%	6,312,327	19.2%
華南地區	廈門	389,202	1.1%	389,202	1.2%
	泉州	1,472,123	4.2%	1,472,123	4.5%
	廣州	331,233	0.9%	331,233	1.0%
	佛山	366,810	1.1%	168,953	0.5%
	小計	2,559,368	7.3%	2,361,511	7.2%
總計		34,924,348	100%	32,838,379	100%

表六：二零一四年土地收購

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米
長江三角洲 地區	名景台	寧波	100.0%	30,660	64,830
	鼓樓濱江	南京	100.0%	45,842	427,807
	春江酈城	杭州	100.0%	128,383	549,205
	西湖電大	杭州	51.0%	14,401	54,367
	興議地塊	杭州	100.0%	39,209	141,512
	松江新城地塊	上海	100.0%	38,404	114,626
	松江永豐街地塊	上海	16.0%	26,983	45,866
	小計			323,882	1,398,213
環渤海地區	長城源著	北京	60.0%	239,403	230,331
	西宸原著(西局)	北京	50.0%	70,055	140,739
	豐台看丹路地塊	北京	16.5%	20,070	51,613
	小計			329,528	422,683
中國西部地區	金楠時光	成都	100.0%	24,335	101,988
	金牛何家項目	成都	100.0%	61,531	146,632
	滄灞項目	西安	100.0%	99,673	217,513
	科園路	重慶	100.0%	16,848	128,273
	小計			202,387	594,406
華南地區	春江名城	佛山	46.1%	71,332	366,810
	天河東地塊	廣州	100.0%	185,588	331,233
	小計			256,920	698,043
總計				1,112,717	3,113,345

於本報告期後，本集團新購北京東壩項目，計容建築面積約6.8萬平方米(權益面積3.4萬平方米)；北京門頭溝項目，計容建築面積約9.7萬平方米(權益面積1.6萬平方米)；北京海澱太平莊項目，計容建築面積約1.6萬平方米(權益面積0.4萬平方米)；廈門市集美區杏林北路項目，計容建築面積約30.5萬平方米(權益面積15.0萬平方米)；上海松江永豐街道H單元30-02號項目，計容建築面積約2.7萬平方米(權益面積0.7萬平方米)；上海松江區車墩鎮車亭公路2號-2項目，計容建築面積約10.4萬平方米(權益面積3.1萬平方米)。

財務狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣477.4億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為57.1%，在手現金為人民幣190.4億元。本集團的信用評級為BB+(標準普爾)、Ba1(穆迪)、AAA(大公國際)，展望為穩定。

本集團總借貸約68.9%以人民幣計值，另外31.1%以外幣計值。基於人民幣潛在的貶值趨勢，本集團著手降低外幣借款佔比，輔以一定比例的匯率掉期，以期降低未來期間的匯兌損失。

本集團綜合借貸中約人民幣129.0億元按固定年利率介乎6.0%至6.875%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零一四年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為28%(二零一三年十二月三十一日為42%)，於降息通道打開前，即將部分固定利率債務轉為浮動利率債務，借此，本集團的平均借貸成本進一步降低為年利率6.4%；平均貸款年限為4.5年，非抵押債務佔總債務比例為48%。

二零一四年年內，本集團提前贖回9.5%的7.5億美金債，並成功完成兩次境外融資，有效降低了資金成本。二零一四年三月，本集團與8家銀行簽訂銀團協定，獲得24.5億港幣及1.25億美元(共計約34.25億港幣)的5年期銀團貸款，利率為Hibor+3.1%。繼成功發行三單美元債券後，首次進入點心債市場，進一步拓寬了公司的融資管道。五月，本集團在境外成功發行20億人民幣4年期債券，票面利率6.75%，為內房股年期最長、規模最大的高收益點心債券。

年內，本集團向主要股東收購主要經營附屬公司重慶龍湖企業拓展有限公司(「重慶龍湖拓展」)的餘下8.7%權益，發行代價股3.66億。交易通過特別股東大會批准。交易完成後，本公司股東可分享到重慶龍湖拓展100%的利潤，集團公司架構將更加精簡和透明，有助集團進一步提升管理和運營效率。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用14,697名全職僱員，其中3,409名屬於物業發展部，1,599名屬於物業投資部，另外9,689名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.1歲。物業發展及物業投資部約65.7%的員工具備大學學士學位，約11.0%具備碩士或以上學位。

本集團按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水準釐定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。現金花紅為高級僱員現金薪酬的主要部分，現金花紅是按照集團預算達成率、客戶忠誠度等因素確定總額後，依據個別附屬公司的平衡記分卡得分以及利潤額等因素綜合評定和分配。

前景

二零一五年，中國房地產市場預計將繼續波動調整態勢，當前房地產成交的下行與分化主要是因為各地供應結構所致，新一屆政府雖減少行政干預，但調整不可能在短期內完成。伴隨過去的去化和需求積蓄，2015年整體形勢不致弱於去年，但難有根本性的量價逆轉。區域、板塊的分化將進一步加劇，行業競爭將更加考驗企業的品牌、穩健和持續發展能力。

在這樣的形勢下，集團更關注盤面健康，戰略堅定、面向未來的可持續增長。本集團將繼續堅持擴縱深、近城區、控規模、持商業的基本策略，強化城市解讀和客戶細分，精準投資。提升運營效率，繼續強化供銷存管理，並將著力抓住市場時機加快銷售，尤其是加快庫存房屋的去化，控制存貨，並進一步加強開發成本管控水準。

集團目前在售主力項目將達到66個，全年將有13個全新項目上市，21個項目將推出新一期新業態產品。產品將涵蓋剛需、改善性、商業經營等不同需求的客戶，並根據市場變化調整不同業態間的比例，力求在波動複雜的市場中抓住需求和機遇。

本集團(包括合營企業)於二零一四年竣工的物業總建築面積約616萬平方米。計劃於二零一五年竣工的物業總面積將達到600萬平方米左右，其中大部分將集中於下半年。目前項目工程進展和銷售進度正常。

投資物業方面，成都金楠天街、北京時代天街、上海虹橋天街、重慶時代天街3期、重慶源著2期已於本年開工建設。重慶時代天街2期、北京長楹天街、成都時代天街1期、西安大興星悅薈本年已開業。杭州金沙天街、成都金楠天街預計將於二零一五年竣工開業。上述項目為集團未來投資物業租金的增長奠定堅實的基礎。

在不斷變化的市場中，集團繼續堅持「量入為出」的穩健財務管理策略，根據現金流入的情況合理規劃和安排投資及運營支出，保持公司穩健的財務狀況和負債率水準的同時，也將加強外部合作，以控制拿地成本和減少資金佔壓。同時在人民幣匯率趨勢性貶值的情況下，拓展融資渠道，進一步拉長賬期和降低成本，令公司財務結構更加安全和穩健。

最後，本人謹此代表董事會全人，就過去一年本集團全體僱員的努力不懈及全體股東的鼎力支持致以衷心感謝。

末期股息

董事會建議向二零一五年六月五日(星期五)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.284元。建議末期股息將於本公司即將舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)獲本公司股東批准後約於二零一五年七月六日(星期一)派付。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元支付。應付末期股息將按中國人民銀行於二零一五年五月二十一日(星期四)至二零一五年五月二十六日(星期二)期間所公佈人民幣兌港元的中間匯率平均價轉換為港元。

股東週年大會

股東週年大會擬於二零一五年五月二十六日(星期二)召開，股東週年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的時間及方式刊發並寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一五年五月十九日(星期二)起至二零一五年五月二十六日(星期二)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為確定可出席將於二零一五年五月二十六日(星期二)舉行之股東週年大會並於會上投票的股東，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一五年五月十八日(星期一)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本公司將由二零一五年六月三日(星期三)起至二零一五年六月五日(星期五)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為合資格收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一五年六月二日(星期二)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採納的會計準則及慣例，並討論內部控制系統及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

企業管治

於本年度內，本公司一直採用、應用及遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則(「守則」)所載守則規定。惟以下偏離除外：

於本年度內，本公司並未按守則條文第A.5條的要求成立提名委員會，董事的提名、委任工作由董事會主席吳亞軍女士直接領導並負責。作為董事會主席，吳女士將配合公司發展戰略的需求不時與董事會探討董事會的架構，人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並物色合資格擔任董事的人選，並在需要時向董事會提名有關人士。根據本公司的實際情況，公司董事會認為，由董事會主席直接領導並負責董事提名比成立提名委員會更為有效。

遵守上市規則的標準守則

本公司已採納一套不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的準則作為董事買賣本公司證券之操守準則(「證券守則」)。全體董事確認彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度內已遵守證券守則所載準則。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司或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。

於聯交所及本公司網站刊發終期業績及年報

本業績公佈已刊發於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.longfor.com)。載有所有上市規則所規定資料的本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報將寄予本公司股東，並於適當時間刊發於上述網站。

董事會

於本公告刊發日期，董事會包括八名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、顏建國先生及趙軼先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵博士及曾鳴博士。

承董事會命
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一五年三月十八日

於本公告刊發日期，董事會包括八名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、顏建國先生及趙軼先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵博士及曾鳴博士。