

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

截至二零一五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11.2%至人民幣545.4億元。
- 營業額為人民幣474.2億元，其中物業投資業務租金收入增長61.5%至人民幣14.2億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣89.9億元，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69.5億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為14.6%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為54.6%，在手現金為人民幣181.6億元。
- 綜合借貸總額為人民幣522.7億元，平均借貸成本由年利率6.4%降至5.74%；平均貸款年限5.24年。
- 每股全面攤薄盈利人民幣1.53元，董事會建議派發末期股息每股人民幣0.357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」)截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	2	47,423,099	50,990,678
銷售成本		<u>(34,408,307)</u>	<u>(37,474,835)</u>
毛利		13,014,792	13,515,843
其他收入	3	453,445	319,766
其他虧損	4	(155,988)	(653,269)
轉撥為投資物業的公平值收益		434,251	363,695
投資物業公平值變動		2,439,626	2,190,573
銷售及市場推廣開支		(1,017,951)	(1,065,247)
行政開支		(1,435,026)	(1,297,848)
融資成本	5	(43,119)	(22,537)
應佔聯營公司業績		(18,707)	—
應佔合營企業業績		<u>266,864</u>	<u>275,646</u>
除稅前溢利		13,938,187	13,626,622
所得稅開支	6	<u>(4,574,070)</u>	<u>(4,876,244)</u>
年度溢利	7	<u>9,364,117</u>	<u>8,750,378</u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		8,988,037	8,353,632
非控制權益		<u>376,080</u>	<u>396,746</u>
		<u>9,364,117</u>	<u>8,750,378</u>

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u>1.54</u>	<u>1.53</u>
攤薄	9	<u>1.53</u>	<u>1.52</u>
年度溢利		<u>9,364,117</u>	<u>8,750,378</u>
其他全面(開支)收益：			
將可能重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益淨額		518,720	397,180
重新換算至損益的對沖工具 產生的收益		<u>(613,754)</u>	<u>(118,995)</u>
		<u>(95,034)</u>	<u>278,185</u>
年度全面收益總額		<u>9,269,083</u>	<u>9,028,563</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		8,893,003	8,631,817
非控制權益		<u>376,080</u>	<u>396,746</u>
		<u>9,269,083</u>	<u>9,028,563</u>

綜合財務狀況報表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		43,385,100	33,361,500
物業、廠房及設備		208,374	190,095
預付租賃款項		11,774,585	14,940,036
於聯營公司的權益		355,793	8,499
於合營企業的權益		882,285	3,295,220
可供出售投資		130,920	8,600
就購入土地使用權已付的按金		4,849,295	4,958,938
衍生金融工具		701,083	184,441
遞延稅項資產		1,623,857	1,271,972
		<u>63,911,292</u>	<u>58,219,301</u>
流動資產			
存貨		777,384	765,833
發展中待售物業		70,829,748	68,090,667
持作出售物業		10,428,963	10,265,598
應收賬款及應收票據、其他應收款項、 按金及預付款項	10	9,920,130	5,667,815
應收非控制權益款項		2,301,758	—
應收聯營公司款項		2,695,676	—
應收合營企業款項		1,772,453	2,872,828
可收回稅項		3,291,225	3,237,633
已抵押銀行存款		240,313	242,069
銀行結餘及現金		17,919,664	18,794,481
		<u>120,177,314</u>	<u>109,936,924</u>

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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	52,942,119	54,490,142
應付一間聯營公司款項		179,612	—
應付合營企業款項		772,930	2,322,529
應付一名聯營公司控股股東款項		669,363	—
應付稅項		10,304,622	9,576,795
銀行及其他借款—一年內到期		6,177,916	7,972,731
		<u>71,046,562</u>	<u>74,362,197</u>
流動資產淨額		<u>49,130,752</u>	<u>35,574,727</u>
總資產減流動負債		<u>113,042,044</u>	<u>93,794,028</u>
資本及儲備			
股本		507,823	505,814
儲備		54,616,826	47,258,111
		<u>55,124,649</u>	<u>47,763,925</u>
本公司擁有人應佔權益		55,124,649	47,763,925
非控制權益		7,343,005	2,508,078
		<u>62,467,654</u>	<u>50,272,003</u>
非流動負債			
銀行及其他借款—一年後到期		38,158,492	32,193,616
優先票據		7,929,172	7,574,953
衍生金融工具		—	2,077
遞延稅項負債		4,486,726	3,751,379
		<u>50,574,390</u>	<u>43,522,025</u>
		<u>113,042,044</u>	<u>93,794,028</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五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」)

本集團於本年度首次採納以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則修訂本。

國際會計準則第19號修訂本	定額福利計劃：僱員供款
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
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

本公司董事的結論為於本年度採用國際財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列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 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 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 ⁴
國際會計準則第1號修訂本	披露主動性 ⁴
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處理 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 ⁴
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 ⁴
國際會計準則第27號修訂本	獨立財務報表中的權益法 ⁴
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第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號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號	投資實體：應用綜合入賬的例外 ⁴
國際會計準則第7號修訂本	披露主動性 ⁶
國際會計準則第12號修訂本	確認未變現損失之遞延稅項資產 ⁶

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 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

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，並於二零一三年經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主要載入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流量及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約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，於其他全面收益呈列股本投資(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的計量而言，因該負債信貸風險變動引致的金融負債公平值變動數額，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變化引致的金融負債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預期信貸虧損的變動入賬，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。

- 新的通用對沖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。對沖效益性亦毋須再作追溯評估。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

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：識別合同內履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合同內履約責任分配交易價格
- 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(或當)完成履約責任時確認收入，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。

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處理

國際財務報告準則第 11 號修訂本就如何為收購構成國際財務報告準則第 3 號業務合併所界定業務的合資經營業務的會計處理賬提供指引。具體而言，該等修訂規定，國際財務報告準則第 3 號及其他準則（例如：國際會計準則第 12 號所得稅，內容有關於收購時確認遞延稅項，及國際會計準則第 36 號資產減值，內容有關已分配收購合資經營業務產生商譽的現金產生單位的減值測試）所述業務合併會計處理方法的有關原則應予採用。倘及僅倘參與合資經營業務之一方由現有業務向合資經營業務作出貢獻，上述規定應用於合資經營業務的成立。

合資經營者亦須披露國際財務報告準則第 3 號及其他準則就業務合併規定的有關資料。

該等修訂將於往後適用於收購自二零一六年一月一日或之後開始的年度期間起出現的合資經營業務權益（當中合資經營業務活動構成國際財務報告準則第 3 號所界定的業務）。本公司董事預期，倘發生該等交易，應用國際財務報告準則第 11 號的該等修訂可能會對本集團於日後期間的綜合財務報表構成影響。

國際會計準則第 1 號修訂本披露主動性

國際會計準則第 1 號修訂本財務報表之呈列就如何實踐應用重大性的概念提供一些指引。

國際會計準則第 1 號修訂本於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。本公司董事預期應用國際會計準則第 1 號的該等修訂對本集團於綜合財務報表中已確認的金額並無重大影響。

國際財務報告準則第 10 號修訂本及國際會計準則第 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

國際財務報告準則第 10 號修訂本綜合財務報表及國際會計準則第 28 號修訂本於聯營公司或合營企業投資涉及投資者與其聯營公司或合營企業之間存在資產銷售或投入的情況。具體而言，該等修訂規定，因失去對附屬公司（其並無入賬與以權益法列賬的聯營公司或合營企業之間的交易業務）的控制權而產生的收益或虧損於母公司損益確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。類似地，因重新計量於任何前附屬公司（已成為以權益法列賬的聯營公司或合營企業）所保留的投資至公平值所產生的收益及虧損，於前母公司損益確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限。

該等修訂將於往後適用於自二零一六年一月一日或之後開始的年度期間出現的交易。本公司董事預期，倘發生該等交易，應用國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的該等修訂可能會對本集團於日後期間的綜合財務報表構成影響。

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)。該等修訂澄清此變更應被視為原出售計劃的延續，因此國際財務報告準則第5號所載有關變更銷售計劃的規定不適用。該等修訂亦澄清何時終止應用持作分派會計處理法的指引。

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。

國際會計準則第19號修訂本澄清用於貼現退休後福利責任的貼現率應參照優質公司債券於報告期末的市場收益率而釐定。優質公司債券的市場深度評估應於貨幣層面進行(即與福利相同的貨幣將予支付)。就並無有關優質公司債券的活躍市場的貨幣而言，將採用以該貨幣計值的政府債券於報告期末的市場收益率。

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)為向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應佔的所有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。分部負債包括應付賬款及應付票據及應計建築開支、已收按金及物業銷售預收款項以及其他應付款項，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其聯營公司及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、應佔聯營公司及合營企業業績、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，管理層獲提供各分部的相關資料，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界客戶的售價而定價。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

	截至二零一五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	44,992,984	1,415,187	1,014,928	47,423,099
分部間收入	—	—	383,639	383,639
分部收入	<u>44,992,984</u>	<u>1,415,187</u>	<u>1,398,567</u>	<u>47,806,738</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>10,415,923</u>	<u>990,443</u>	<u>590,475</u>	<u>11,996,841</u>
分部資產	91,710,136	25,048,193	368,333	117,126,662
分部負債	<u>46,946,184</u>	<u>429,470</u>	<u>23,409</u>	<u>47,399,063</u>

	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>

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：				
二零一五年				
添置非流動資產(附註)	49,362	3,285,790	5,710	3,340,862
二零一四年				
添置非流動資產(附註)	44,022	3,806,869	1,141	3,852,032

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項的資料，綜合款項包括於聯營公司的權益及應佔相關業績、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、借款產生的融資成本、折舊以及不可分配至經營分部的減值虧損(如有)。

(b) 分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入		
分部收入	47,806,738	51,206,998
分部間收入對銷	(383,639)	(216,320)
綜合收入	<u>47,423,099</u>	<u>50,990,678</u>
溢利		
分部溢利	11,996,841	12,450,596
其他收入	453,445	319,766
其他虧損	(155,988)	(653,269)
轉撥為投資物業的公平值收益	434,251	363,695
投資物業公平值變動	2,439,626	2,190,573
融資成本	(43,119)	(22,537)
應佔聯營公司業績	(18,707)	—
應佔合營企業業績	266,864	275,646
折舊	(33,164)	(55,326)
未分配開支	(1,401,862)	(1,242,522)
綜合除稅前溢利	<u>13,938,187</u>	<u>13,626,622</u>
資產		
分部資產	117,126,662	102,792,348
投資物業公平值累計變動	18,423,037	15,549,160
預付租賃款項	11,774,585	14,940,036
於聯營公司的權益	355,793	8,499
於合營企業的權益	882,285	3,295,220
可供出售投資	130,920	8,600
就購入土地使用權已付的按金	4,849,295	4,958,938
遞延稅項資產	1,623,857	1,271,972
衍生金融工具	701,083	184,441
可收回稅項	3,291,225	3,237,633
未分配總部及其他資產	24,929,864	21,909,378
綜合資產總值	<u>184,088,606</u>	<u>168,156,225</u>
負債		
分部負債	47,399,063	49,387,279
應付稅項	10,304,622	9,576,795
遞延稅項負債	4,486,726	3,751,379
銀行及其他借款	44,336,408	40,166,347
優先票據	7,929,172	7,574,953
衍生金融工具	—	2,077
未分配總部及其他負債	7,164,961	7,425,392
綜合負債總額	<u>121,620,952</u>	<u>117,884,222</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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售物業	44,992,984	49,288,633
租賃物業	1,415,187	876,321
提供物業管理服務	1,014,928	825,724
	<u>47,423,099</u>	<u>50,990,678</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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
北京	2,993,063	12,547,158	9,092,667	8,076,697
成都	4,260,967	4,049,623	7,074,754	7,671,377
重慶	10,658,671	8,697,136	19,764,571	16,764,372
大連	2,926,083	—	201,381	202,049
杭州	6,520,638	5,509,648	5,616,167	4,455,218
上海	4,487,061	2,538,698	6,304,061	2,672,892
瀋陽	2,243,180	1,549,995	185,193	183,447
蘇南	1,918,047	4,042,102	1,424,239	1,152,468
蘇州	1,219,565	—	2,027,959	1,390,329
廈門	2,866,437	2,048,701	4,367,170	2,173,494
西安	1,601,811	3,363,609	726,039	1,136,237
中國其他城市	5,727,576	6,644,008	4,671,231	10,875,708
	<u>47,423,099</u>	<u>50,990,678</u>	<u>61,455,432</u>	<u>56,754,288</u>

附註：非流動資產不包括可供出售投資、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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
利息收入	238,024	145,929
上市可供出售投資的股息收入	626	600
政府津貼	80,106	56,417
違約收入(附註)	59,865	40,692
雜項收入	74,824	76,128
	<u>453,445</u>	<u>319,766</u>
總計	<u>453,445</u>	<u>319,766</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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	2,997	(1,031)
匯兌虧損淨額(附註)	(772,739)	(195,092)
對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值收益	613,754	118,995
持有待售物業之減值虧損	—	(310,013)
提前贖回優先票據的虧損	—	(266,128)
	<u>(155,988)</u>	<u>(653,269)</u>
	<u>(155,988)</u>	<u>(653,269)</u>

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

5. 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(2,250,350)	(2,134,846)
非五年內悉數償還	(203,508)	(76,784)
優先票據的利息開支	(533,678)	(584,073)
減：發展中物業的資本化金額	2,944,417	2,773,166
	<u>(43,119)</u>	<u>(22,537)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一五年十二月三十一日止年度按每年6.55%（二零一四年：7.25%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

6. 所得稅開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(2,577,985)	(2,924,334)
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	(1,844,446)	(1,623,781)
	<u>(4,422,431)</u>	<u>(4,548,115)</u>
往年超額撥備：		
企業所得稅（附註 a）	161,017	—
土地增值稅（附註 b）	287,444	255,528
	<u>448,461</u>	<u>255,528</u>
	<u>(3,973,970)</u>	<u>(4,292,587)</u>
遞延稅項		
本年度	(724,542)	(583,657)
往年超額撥備	124,442	—
	<u>(600,100)</u>	<u>(583,657)</u>
	<u>(4,574,070)</u>	<u>(4,876,244)</u>

附註：

- (a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，就若干持有竣工物業項目的附屬公司估計及計算應付企業所得稅已完成，此有別於管理層於往年對企業所得稅的估計，造成有關往年的企業所得稅超額撥備。
- (b) 若干物業項目的實際增值額已予確定及一項物業項目的開發計劃已予修訂，其中經修訂估計增值額與往年所作出的增值額不同，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，於兩年內，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%，則彼等於二零一五年按 15%（二零一四年：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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>13,938,187</u>	<u>13,626,622</u>
25%的中國企業所得稅	(3,484,547)	(3,406,656)
應佔聯營公司業績的稅務影響	(4,677)	—
應佔合營企業業績的稅務影響	66,716	68,912
就稅項而言不可扣除開支的稅務影響(附註a)	(410,968)	(382,772)
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	2,260	2,389
土地增值稅	(1,844,446)	(1,623,781)
土地增值稅的稅務影響	461,112	405,945
往年超額撥備	572,903	255,528
未確認稅項虧損的稅務影響	(24,465)	(180,616)
若干中國附屬公司獲授的稅項豁免及優惠稅率的影響	18,704	20,824
有待分派保留盈利的預扣稅(附註b)	(19,151)	(55,921)
已付股息徵收的預扣稅	92,489	21,046
其他	—	(1,142)
年度稅費	<u>(4,574,070)</u>	<u>(4,876,244)</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 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》及國稅法[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二零一五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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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	4,300	4,253
計入銷售成本的物業存貨成本	32,901,651	36,614,815
出售合營企業的收益	285,414	—
物業、廠房及設備折舊	33,164	55,326
經營租賃的最低租金付款	44,355	33,999
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	64,509	75,048
其他員工成本		
退休福利供款	205,995	189,177
以權益結算及股份為基礎的付款	81,866	62,313
其他員工成本	1,823,651	1,278,560
總員工成本	2,176,021	1,605,098
減：發展中物業的資本化金額	(631,157)	(653,341)
	<u>1,544,864</u>	<u>951,757</u>
投資物業的最低租金收入	1,217,514	744,799
或然租金收入	197,673	131,522
減：產生租金收入的直接開支	(413,150)	(167,345)
	<u>1,002,037</u>	<u>708,976</u>
應佔合營企業稅項		
(計入應佔合營企業業績)	<u>91,442</u>	<u>184,620</u>

8. 股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零一四年派付的末期股息		
每股人民幣0.284元		
(二零一四年：二零一三年每股人民幣0.228元)	<u>1,654,310</u>	<u>1,240,687</u>

於報告期結束後，本公司董事建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣2,083,000,000元，每股人民幣0.357元(二零一四年：截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣1,650,000,000元，每股人民幣0.284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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>8,988,037</u>	<u>8,353,632</u>
	二零一五年 千股	二零一四年 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	5,821,449	5,457,822
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>41,412</u>	<u>23,398</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,862,861</u>	<u>5,481,220</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於經調整行使價高於二零一五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授出的購股權。

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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)	2,070,974	1,367,739
應收票據(附註a)	—	21,204
	<u>2,070,974</u>	<u>1,388,943</u>
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	1,232,256	1,217,094
向供應商墊款	377,303	943,336
預付營業稅及其他稅項	1,883,814	1,979,031
預付款項及設施按金(附註c)	4,355,783	139,411
	<u>9,920,130</u>	<u>5,667,815</u>

附註：

- (a) 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。

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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
60日內	1,724,038	947,965
61至180日	326,774	435,416
181至365日	11,753	1,520
1至2年	8,409	4,042
	<u>2,070,974</u>	<u>1,388,943</u>

於二零一五年十二月三十一日，2% (二零一四年：2%) 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。

於二零一五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2,028,595,000元(二零一四年：人民幣1,356,516,000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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
60日內	1,681,659	915,538
61至180日	326,774	435,416
181至365日	11,753	1,520
1至2年	8,409	4,042
總計	<u>2,028,595</u>	<u>1,356,516</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。

- (b) 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。於二零一五年十二月三十一日，計入其他應收款項已減值的金額為人民幣12,000,000元(二零一四年：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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初及年末結餘	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

- (c) 預付款項及設施按金包括預付租賃款項，金額為人民幣4,334,750,000元，乃代表本集團為其潛在投資的公司（「潛在投資對象」）支付。董事認為，該等付款乃為該等潛在投資對象物業發展項目的預付款。

11. 應付賬款及應付票據、已收按金及應計費用

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	13,403,567	12,140,210
應付票據(附註a)	673,153	1,922,210
	<u>14,076,720</u>	<u>14,062,420</u>
已收按金及物業銷售預收款項	33,322,343	35,324,859
其他應付款項及應計費用(附註b)	5,543,056	5,102,863
	<u>52,942,119</u>	<u>54,490,142</u>

附註：

- (a) 貿易應付款項及應付票據及應計建築開支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，貿易應付款項及應付票據及應計建築開支的賬齡分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
60日內	7,760,281	7,133,598
61至180日	4,652,983	5,176,944
181至365日	649,426	813,162
1至2年	693,811	575,339
2至3年	280,364	335,245
超過3年	39,855	28,132
	<u>14,076,720</u>	<u>14,062,420</u>

- (b) 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。

主席報告

本人欣然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」)二零一五年十二月三十一日止之年度業務回顧與展望。

業績

本集團二零一五年合同銷售額達至人民幣545.4億元，較上年增長11.2%。營業額為人民幣474.2億元，其中物業投資業務租金收入增長61.5%至人民幣14.2億元(剔除營業稅前為15.0億元)。歸屬於股東溢利為89.9億元，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69.5億元，同比增長5.1%，歸屬於股東的核心淨利潤率為14.6%。分紅比例提升5個百分點至核心淨利潤的30%。

2015年回顧

2015年是中國經濟進入「新常態」的第一個完整年，這一年房地產政策調控的關鍵詞是「去庫存」，在多輪降息、降准、降首付的刺激下，房地產交易總量繼2014年同比微跌後，再次實現了14.4%的增長¹。但行業長期積累的地域分化，令「促需求」動作在三四線城市收效甚微，唯一線和主流二線城市量價回升顯著。得益於公司聚焦一二線的佈局與品牌優勢，期內合約銷售人民幣545.4億元，同比增長11.2%，創歷史新高。

城市交易量的劇烈分化直接導致土地市場冷熱不均，三四線城市顯著遇冷，熱點城市卻地王頻出，年內土地成交總量同比下滑，平均溢價率則結構性上揚。公司秉承「10+X」既定策略，期內新增25幅土地，高度集中於北京、上海、杭州、廈門等高能級城市，集團土儲結構再次升級。

¹數據來源：國家統計局

國內寬鬆的信貸環境帶來了新的融資機遇，公司快速反應，把握窗口期，憑藉境內AAA投資評級成功發行人民幣80億元公司債，優化了負債結構，更令綜合借貸成本進一步下降至5.74%。而集團一貫堅守的外債比例管理與數年前即開始鋪排的匯率掉期，令公司以極小的外幣敞口，顯著降低了匯率波動的衝擊。

穩健的業績、精準的投資及安全的財務盤面也贏得了境外評級機構的認可，公司在期內獲得惠譽投資評級(BBB-，展望穩定)，標普亦調增公司展望為正面(BB+)，龍湖成為同等規模房企中首個獲得境內外投資級的民營企業，為未來多渠道、低成本融資鋪路。

電商的蓬勃發展衝擊著傳統零售，我們秉承「滿足所需、更有驚喜」的經營理念，繼續堅定投資以「天街」系為主體的購物中心，在核心城市交通節點打造體驗豐富的一站式家庭購物中心。下半年在杭州、成都集中開業了兩個「天街」，合計24萬方。至此，龍湖商業戰略成功佈局西部、華北和華東三大板塊，累積已開業商場面積近150萬方。投資性物業經過數年耕耘已步入正軌，期內實現投資物業收入61.5%的按年增長。

回顧2015年，最令人欣慰的是公司既完成了目標，兌現了承諾，又收穫了成長，5年前選擇的戰略轉型之路初見成效。

2011年，中國房地產告別快速增長的階段，漸漸步入速度放緩，變局複雜的下半場，我們慶倖龍湖在此之前完成了上市及初步的全國佈局和縱深擴張。但如何贏在下半場，則需要企業有更系統的組織能力和不斷迭代的產品與服務水平。基於這樣的思考，龍湖主動放慢腳步，開啟以「優土儲、強運營、控成本、持商業、精團隊」為關鍵詞的戰略轉型。

經過近5年的調整，公司土儲結構、管理團隊及運營體系均來到更好狀態：「城市地圖」系統提升了投資能力；「客戶細分」實現了差異化產品研發與落地；通過90%以上總價包乾、近100%的合同標準化和集中採購，強化了成本能力；而龍湖物業更成為國內第一家公開發佈管理和服務白皮書的物業企業；加上未來租金收入的穩定可期，公司在面對新的宏觀環境和競爭態勢時，得以保持身段敏捷，掌握主動！

2016年展望

2016年，宏觀經濟仍有下行壓力，即使整體政策、貨幣環境保持寬鬆，考慮到人口紅利消失和城市化增速放緩的影響，預計房地產市場成交總量平穩且分化加劇，這是行業進入成熟期的必然。但政策的運作空間仍大，房價不至於會有斷崖式下跌，告別高速上漲的房地產仍是國內可持續的重要經濟板塊；在相對複雜的行業背景下，靜水深流的公司反而更能在其中獲益。

作為一家佈局全國的地產公司，龍湖發展的關鍵是當前所處城市的市場前景和發展階段。龍湖多年來堅持投資於一線和核心二線城市的安全板塊，持續優化的土儲結構是未來規模發展的基礎。潛行打造的運營系統令公司得以在新城市快速複製成功，提升市場份額。2015年南京、廣州兩大新城市的靚麗表現和重慶、北京、杭州等成熟公司的明星項目更給了我們信心。而融資能力不斷提升帶來的融資成本優勢、精細化管理打造的建安成本優勢、佔比不斷上升的商業地產收入更為企業在行業毛利率下行階段的盈利能力護航。

互聯網技術與思維正在顛覆著各行各業，與同業謀求多元化、試水「互聯網+」概念不同，龍湖始終相信越是多變複雜的需求越仰仗專業能力的支撐；越是快捷迅速的時代，越對生活起居有著更個性、挑剔的期待。因此，在物理空間、社區營造、增值服務、城市重構等維度深入解讀客戶痛點，提供極致產品和服務才是佔領客戶心

智，贏得商機的終極邏輯。龍湖開放平等的企業文化、大戰略視野、服務基因和匠人精神則將有助於我們既發揮想像，又腳踏實地在數據、系統和組織建設上孜孜探索、堅定投入。

新的一年，龍湖將繼續聚焦主營業務，深練內功；繼續強調集團與地區公司的戰略共謀，順勢而為。依靠對未來生活場景的洞見，研判投資決策、產品定位及服務標準，長期看，將提供「從入住到生活、休閒，到資產增值、再次置業」的一站式服務，並摸索地產領域微創新。相信龍湖必將以「心有猛虎，細嗅薔薇」的智慧與執行，兌現長跑者的願景，為股東、客戶、員工及整個社會創造價值！

管理層討論及分析

物業發展

二零一五年，本集團物業發展業務營業額為人民幣449.9億元。交付物業總建築面積為4,851,201平方米。物業發展業務結算毛利率為26.2%，較上年上升0.5%。二零一五年，營業額單方價格為9,275元/平方米。

表一：二零一五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	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 平方米	二零一四年 平方米
重慶兩江新宸	重慶	2,832,676	—	303,858	—
杭州灩澦山	杭州	2,249,182	112,104	154,216	13,869
大連水晶酈灣	大連	2,156,238	—	143,593	—
上海虹橋天街	上海	2,128,186	—	56,900	—
廈門嘉嶼城	廈門	2,018,204	1,491,901	162,722	158,197
成都金楠天街	成都	1,866,211	1,676,459	182,526	126,751
上海紫都城	上海	1,714,517	—	90,853	—
杭州名景台	杭州	1,591,206	—	113,826	—
重慶時代天街	重慶	1,463,528	2,142,148	102,137	121,579

項目	城市	營業額		總建築面積	
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米
長沙湘風原著	長沙	1,436,204	—	199,216	—
西安香醍國際	西安	1,378,556	571,089	209,626	96,446
杭州春江彼岸	杭州	1,249,215	4,282,786	71,738	219,908
蘇州時代天街	蘇州	1,219,700	—	79,617	—
重慶源著	重慶	1,174,820	490,882	134,231	62,834
昆明水晶酈城	昆明	1,120,055	—	149,394	—
紹興原著	紹興	1,095,368	441,073	165,939	25,486
重慶拉特芳斯	重慶	1,074,163	—	177,180	—
北京雙瓏原著	北京	976,897	2,996,935	34,855	72,500
瀋陽唐寧ONE	瀋陽	961,176	—	136,218	—
北京時代天街	北京	907,279	4,733,521	50,780	325,772
成都時代天街	成都	860,702	941,460	154,676	124,478
泉州嘉天下	泉州	837,571	556,800	118,670	50,793
青島錦麟原著	青島	783,181	—	96,520	—
大連灩澦山	大連	766,728	—	57,559	—
重慶U2	重慶	762,608	1,372,978	174,089	229,815
重慶江與城	重慶	758,911	—	114,855	—
重慶紫雲台	重慶	729,210	2,832,854	105,307	367,453
寧波灩澦海岸	寧波	671,339	722,815	99,972	76,048
瀋陽紫都城	瀋陽	595,615	887,786	94,193	132,644
無錫九裡香醍	無錫	577,088	338,363	78,076	29,899
瀋陽花千樹	瀋陽	515,976	550,768	65,766	66,040
上海紫悅灣	上海	489,069	—	29,726	—
成都悠山郡	成都	461,769	98,294	61,464	13,820
重慶東橋郡	重慶	458,897	258,592	91,740	45,501
青島疊墅	青島	454,299	168,156	93,497	21,403
青島原山	青島	431,139	819,976	50,434	84,391
成都弗萊明戈	成都	421,779	465,762	86,170	97,718

項目	城市	營業額		總建築面積	
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米
宜興紫雲台	宜興	408,742	525,450	41,069	46,020
北京好望山	北京	380,462	2,333,282	23,527	153,630
無錫九墅	無錫	360,089	53,654	39,125	5,105
煙台葡醍海灣	煙台	303,072	3,502,389	36,152	274,162
西安花千樹	西安	261,191	—	33,281	—
杭州香醍溪岸	杭州	254,401	663,341	47,950	118,844
青島悠山郡	青島	243,245	421,142	36,725	51,790
常州原山	常州	239,981	643,441	29,007	86,373
常州龍譽城	常州	167,686	1,397,885	38,264	196,885
成都小院青城	成都	143,075	35,380	9,221	2,392
青島灩澗海岸	青島	133,708	602,695	15,632	88,277
瀋陽香醍漫步	瀋陽	121,146	75,640	25,060	14,017
成都世紀峰景	成都	119,506	—	14,171	—
上海蔚瀾香醍	上海	106,637	1,227,825	10,268	68,813
寧波香醍漫步	寧波	81,423	40,097	16,221	6,946
常州酈城	常州	71,488	818,517	21,874	136,508
其他		407,870	7,994,393	121,515	698,557
總計		<u>44,992,984</u>	<u>49,288,633</u>	<u>4,851,201</u>	<u>4,511,664</u>

二零一五年，本集團合同銷售額達人民幣545.4億元，較上年增長11.2%。銷售總建築面積4,252,930平方米，較上年下降6.3%。銷售單價人民幣12,825元／平方米，比上年上升18.7%。長三角、西部、環渤海、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣199.2億元、151.8億元、140.2億元、48.6億元、5.6億元，分別佔集團合同銷售額的36.5%、27.8%、25.7%、8.9%及1.1%。

表二：二零一五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
北京西宸原著	北京	2,705	37,679
南京春江紫宸	南京	2,705	121,373
蘇州時代天街	蘇州	2,672	128,869
重慶兩江新宸	重慶	2,237	239,181
北京灩澗新宸	北京	2,031	77,775
重慶江與城	重慶	1,898	135,945
上海虹橋天街	上海	1,848	49,043
重慶新壹街	重慶	1,644	57,128
杭州春江酈城	杭州	1,569	69,558
廈門春江酈城	廈門	1,506	70,561
廈門嘉嶼城	廈門	1,473	103,655
北京天璞	北京	1,359	34,189
成都源著	成都	1,251	114,998
杭州春江悅茗	杭州	1,184	77,130
重慶U2	重慶	1,079	180,609
廣州天宸原著	廣州	1,074	21,893
瀋陽唐寧ONE	瀋陽	1,049	132,394
上海北城天街	上海	1,014	53,320
杭州唐寧ONE	杭州	984	30,914
成都世紀峰景	成都	975	81,759
杭州名景台	杭州	941	75,410
大連水晶酈灣	大連	926	66,749
重慶拉特芳斯	重慶	901	166,990
北京長城源著	北京	847	50,673
青島錦麟原著	青島	816	80,705
濟南明景台	濟南	812	112,255
寧波灩澗海岸	寧波	731	112,068
北京雙瓏原著	北京	719	16,003
常州龍譽城	常州	718	112,596
上海錦宸公館	上海	632	29,075
青島悠山郡	青島	603	73,311
重慶紫雲台	重慶	578	93,001
重慶時代天街	重慶	575	35,745
長沙湘風原著	長沙	566	79,374
成都時代天街	成都	560	98,027

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
西安香醍國際	西安	537	80,772
杭州春江彼岸	杭州	535	33,231
成都金楠天街	成都	470	29,018
泉州嘉天下	泉州	464	64,043
紹興原著	紹興	462	72,277
寧波名景台	寧波	402	29,499
昆明水晶酈城	昆明	391	48,284
瀋陽紫都城	瀋陽	391	59,921
青島原山	青島	377	42,544
西安花千樹	西安	376	56,270
成都金楠時光	成都	359	29,123
佛山春江名城	佛山	342	49,751
上海紫都城	上海	320	14,951
無錫九裡香醍	無錫	315	39,300
西安源著	西安	303	34,448
青島疊墅	青島	302	52,168
大連灩灩山	大連	283	24,889
重慶源著	重慶	277	37,795
煙台葡醍海灣	煙台	268	27,027
宜興紫雲台	宜興	261	25,722
北京好望山	北京	209	12,633
其他		3,718	369,309
總計		54,544	4,252,930

二零一五年，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣553億元，面積為400萬平方米，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、小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。截止二零一五年十二月三十一日，本集團已開業商場面積為1,486,423平方米(含車位總建築面積為1,859,233平方米)，整體出租率達到95.9%。租金總額人民幣15.0億元，扣除營業稅後的租金收入人民幣14.2億元，較上年上升61.5%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為85.5%、12.2%和2.3%，租金收入的增長率分別為66.2%、47.2%和3.9%。

表三：二零一五年本集團租金收入分析

* 扣除營業稅以後

	二零一五年				二零一四年			租金收入 增長率
	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	佔收益	出租率	租金收入 人民幣千元	佔收益	出租率	
			百分比			百分比		
重慶北城天街	120,778	387,885	27.4%	100.0%	352,243	40.2%	98.7%	10.1%
重慶西城天街	76,031	151,909	10.7%	99.1%	131,258	15.0%	99.9%	15.7%
重慶時代天街一期	160,168	230,362	16.3%	95.9%	166,114	19.0%	92.7%	38.7%
重慶時代天街二期	154,460	79,168	5.6%	92.1%	202	0.0%	66.5%	39,092.1%
成都北城天街	215,536	94,394	6.7%	86.6%	59,976	6.8%	79.1%	57.4%
成都時代天街一期	61,989	21,339	1.5%	87.2%	3,978	0.5%	78.6%	436.4%
北京長楹天街	221,286	182,664	12.9%	91.8%	14,266	1.6%	86.8%	1,180.4%
杭州金沙天街	151,135	44,420	3.1%	99.6%	—	—	—	—
成都金楠天街	91,638	18,142	1.3%	92.9%	—	—	—	—
天街小計	1,253,021	1,210,283	85.5%	96.0%	728,037	83.1%	95.6%	66.2%
重慶晶酈館	16,161	20,823	1.5%	100.0%	21,858	2.5%	97.2%	-4.7%
成都三千集	38,043	29,561	2.1%	98.4%	22,919	2.6%	93.7%	29.0%
重慶春森星悅薈	54,618	28,126	2.0%	83.9%	25,144	2.9%	82.3%	11.9%
重慶紫都城	29,413	11,428	0.8%	100.0%	11,236	1.3%	100.0%	1.7%
北京頤和星悅薈	6,320	18,120	1.3%	100.0%	15,144	1.7%	100.0%	19.7%
重慶U城	15,516	12,056	0.9%	93.4%	7,072	0.8%	94.7%	70.5%
西安大興星悅薈	44,227	34,870	2.5%	91.7%	6,790	0.8%	92.2%	413.5%
其他	—	17,818	1.1%	N/A	7,215	0.8%	N/A	147.0%
星悅薈小計	204,298	172,802	12.2%	95.0%	117,378	13.4%	93.7%	47.2%
重慶MOCO	29,104	32,102	2.3%	100.0%	30,906	3.5%	99.2%	3.9%
家悅薈小計	29,104	32,102	2.3%	100.0%	30,906	3.5%	99.2%	3.9%
已開業項目合計	1,486,423	1,415,187	100%	95.9%	876,321	100.0%	95.5%	61.5%

本集團目前主要在建的商場為9個，累計在建面積為115萬平方米。

表四：二零一六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 平方米
北京時代天街	2016年	154,037
上海虹橋天街	2016年	170,451
重慶時代天街三期	2016年	74,112
重慶源著二期	2017年	93,343
蘇州時代天街	2017年	190,553
杭州濱江天街	2017年	158,067
重慶U城二期	2017年	102,365
常州龍城天街	2018年	108,741
上海北城天街	2018年	96,803
在建項目合計		<u>1,148,472</u>

得益於新增投資物業逐步開工，本集團二零一五年錄得投資物業評估增值人民幣28.7億元。

費用控制

二零一五年，為配合業務發展，集團於廣州、南京等新進入城市繼續獲取項目，攤薄了員工薪資等固定支出，集團一般及行政開支佔合同銷售額的比例較上年降低0.02%至2.63%。同時，由於新開盤項目如南京春江紫宸、蘇州時代天街、重慶兩江新宸等銷售勢頭良好，銷售開支佔合同銷售額的比例比上年降低0.31%至1.87%。

分佔合營企業業績

二零一五年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有34.0%權益的北京灩澗新宸等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣2.7億元。

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。二零一五年，本集團企業所得稅費用為人民幣30.2億元，土地增值稅為人民幣15.5億元。期內所得稅總計為人民幣45.7億元。

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)由上年的13.0%上升至14.6%。主要是由於毛利率上升及其他虧損下降所致。

土地儲備補充

於二零一五年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計3,486萬平方米，權益面積為3,054萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣3,165元，為當期簽約單價的24.7%。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36.3%、32.2%、20.5%、8.5%及2.5%。

二零一五年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為583萬平方米。其中33.7%位於長三角地區，31.6%位於西部地區，22.7%位於環渤海區域，12.0%位於華南地區。平均收購成本為每平方米人民幣7,469元。

二零一五年，本集團的城市覆蓋數為24個，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	1,652,215	4.7%	699,257	2.3%
	瀋陽	1,894,739	5.4%	1,894,739	6.2%
	青島	791,933	2.3%	791,933	2.6%
	煙台	7,242,554	20.8%	7,242,554	23.7%
	濟南	353,325	1.0%	353,325	1.2%
	大連	744,910	2.1%	410,048	1.3%
	小計	12,679,676	36.3%	11,391,856	37.3%
華中地區	長沙	865,144	2.5%	865,144	2.8%
	小計	865,144	2.5%	865,144	2.8%
中國西部地區	重慶	6,762,226	19.4%	5,997,089	19.6%
	成都	2,243,236	6.4%	1,912,103	6.3%
	西安	1,416,554	4.1%	1,416,554	4.6%
	玉溪	790,407	2.3%	790,407	2.6%
	小計	11,212,423	32.2%	10,116,153	33.1%
長江三角洲地區	上海	1,193,072	3.4%	1,048,918	3.5%
	無錫	847,523	2.4%	847,523	2.8%
	常州	990,546	2.8%	990,546	3.2%
	杭州	1,736,571	5.0%	1,252,918	4.1%
	紹興	176,161	0.5%	176,161	0.6%
	寧波	515,859	1.5%	479,327	1.6%
	蘇州	777,212	2.2%	394,207	1.3%
	南京	923,446	2.7%	625,743	2.0%
	小計	7,160,390	20.5%	5,815,343	19.1%
華南地區	廈門	902,473	2.6%	554,138	1.8%
	泉州	1,325,637	3.8%	1,325,637	4.3%
	廣州	349,097	1.0%	174,548	0.6%
	佛山	366,304	1.1%	293,116	1.0%
	小計	2,943,511	8.5%	2,347,439	7.7%
總計		34,861,144	100.0%	30,535,935	100.0%

表六：二零一五年土地收購

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	雲間錦院	上海	28.0%	18,932	33,515
	安貝爾花園	上海	30.0%	79,896	119,179
	嘉定江橋地塊	上海	100.0%	95,382	216,856
	武林九里	杭州	100.0%	79,425	241,422
	世紀之光項目	杭州	10.0%	123,505	323,691
	西湖三墩地塊	杭州	30.0%	34,172	120,416
	興議II地塊	杭州	100.0%	45,968	152,552
	春江酈城	南京	51.0%	151,101	495,006
	鄞州新城地塊	寧波	20.0%	20,899	45,664
	獅山原著	蘇州	50.0%	109,981	217,107
	小計			759,261	1,965,408
環渤海地區	天璞	北京	50.0%	46,486	53,666
	門頭溝新城地塊	北京	17.0%	27,641	109,446
	太平莊地塊	北京	25.0%	5,379	18,004
	大興瀛海地塊	北京	50.0%	61,030	184,339
	東壩南地塊	北京	34.0%	63,913	206,613
	順義新城地塊	北京	20.0%	88,702	251,602
	順義仁和地塊	北京	26.0%	40,669	123,097
	晉海路地塊	瀋陽	100.0%	153,402	378,295
	小計		487,222	1,325,062	
中國西部地區	伯樂街	重慶	100.0%	16,478	108,487
	天琅	重慶	50.0%	348,000	836,635
	九里晴川	成都	51.0%	68,045	312,479
	龍泉地塊	成都	50.0%	95,066	356,035
	航天城B地塊	西安	100.0%	97,898	228,883
	小計		625,487	1,842,519	
華南地區	春江酈城	廈門	49.0%	70,109	346,694
	春江彼岸	廈門	51.0%	122,960	350,045
	小計		193,069	696,739	
	總計			2,065,039	5,829,728

於本報告期後，本集團成功獲取北京新孫河地塊，計容建築面積約14.4萬平方米(權益面積3.6萬平方米)；杭州興議III地塊，計容建築面積約9.7萬平方米(權益面積9.7萬平方米)；天津海河園地塊，計容建築面積約17.2萬平方米(權益面積5.8萬平方米)。

財務狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣522.7億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為54.6%，在手現金為人民幣181.6億元。本集團的信用評級為BB+(標準普爾)、Ba1(穆迪)、BBB-(惠譽)、AAA(大公國際、中誠信證評*、新世紀*)，標準普爾為正面展望，其餘展望為穩定。

* 該中誠信證評和新世紀的評級為對本公司境內之主要子公司重慶龍湖企業拓展有限公司做出的評級。

本集團總借貸約70.7%以人民幣計值，另外29.3%以外幣計值。為規避匯兌損失，本集團著手降低外幣借款佔比並輔以一定比例的匯率掉期。

本集團綜合借貸約人民幣218億元，按固定年利率介乎3.93%至6.875%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零一五年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為42%(二零一四年十二月三十一日為28%)。

二零一五年，本集團新取得港幣46.4億等值境外銀團借款。並於二零一五年下半年抓住國內公司債政策窗口期，本集團發行人民幣80億元公司債，固定利率介乎於3.93%-4.60%之間，期限介乎於五年至七年。借此，本集團的平均借貸成本進一步降低為年利率5.74%，平均貸款年限拉長為5.24年；非抵押債務佔總債務比例提升為59%。

報告期後，本集團於二零一六年一月及三月成功發行兩期境內人民幣公司債81億元，固定利率介乎於3.19%-3.75%，期限介乎於五年至十年。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用15,633名全職僱員，其中3,638名屬於物業發展部，1,945名屬於物業投資部，另外10,050名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.6歲。物業發展及物業投資部約64.1%的員工具備大學學士學位，約11.8%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平釐定其薪酬。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標率、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，中國房地產市場逐步上升回暖，多數一二線城市成交已見起色，去存貨政策初見成效。二零一六年，宏觀經濟仍有下行壓力，整體政策、貨幣環境保持寬鬆，但城市化增速放緩，部分市場庫存壓力高企，房地產市場成交總量預期平穩，但企業、區域、板塊的分化將進一步加劇。細化的行業競爭將更加考驗企業品牌、投資及產品開發能力和財務穩健。

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。本集團將繼續強化城市地圖解讀和客戶細分，精準投資，提升運營效率，繼續強化供銷存管理，並緊跟市場回暖時機加快銷售，尤其是加快庫存房屋的去化，控制存貨，提升成本管控水平。

二零一六年，集團在售主力項目將達到72個，其中15個為全新項目，27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，並根據市場需求調整不同業態間的比例，力求在回暖的市場環境中準確定位、抓住機遇。

本集團(包括合營企業)於二零一五年竣工的物業總建築面積約547萬平方米。計劃於二零一六年竣工的物業總面積將達到563萬平方米左右，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，蘇州時代天街、上海北城天街、杭州濱江天街、重慶U城天街2期已於本年開工建設。杭州金沙天街、成都金楠天街已於本年開業。重慶時代天街3期、北京時代天街、上海虹橋天街將於二零一六年開業。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平的同時，通過外部合作策略，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，優化債務結構，拓展融資管道，進一步拉長賬期和降低成本，令公司財務狀況更加安全和穩健。

末期股息

董事會建議向二零一六年六月十三日(星期一)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.357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二零一六年七月七日(星期四)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二零一六年五月二十五日(星期三)至二零一六年五月三十一日(星期二)期間所公佈人民幣兌港元的中間匯率平均價由人民幣轉換為港元。

股東週年大會

股東週年大會擬於二零一六年五月三十一日(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

本公司將由二零一六年五月二十五日(星期三)起至二零一六年五月三十一日(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。為確定可出席將於二零一六年五月三十一日(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二零一六年五月二十四日(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。

本公司將由二零一六年六月八日(星期三)起至二零一六年六月十三日(星期一)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。為合資格收取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年六月七日(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二零一五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。吳女士將配合本公司的企業戰略不時與董事會其他成員探討董事會的架構，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，並向董事會提名擔任董事的有關人士。董事會認為，由董事會主席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二零一五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

於年內，限制性股份激勵計劃的受託人根據限制性股份激勵計劃項下信託契據的條款於聯交所購買合共625,000股股份，總代價約為5,790,391港元。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度購買、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二零一五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。

承董事會命
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一六年三月二十九日

於本公佈刊發日期，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。