

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

- 合同銷售額同比增長 61.6% 至人民幣 881.4 億元。
- 營業額同比增長 15.6% 至人民幣 548.0 億元，其中物業投資業務租金收入同比增長 35.2% 至人民幣 19.1 億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣 91.5 億元。減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利同比增長 11.8% 至人民幣 77.6 億元。毛利率上升 1.7% 至 29.1%。歸屬於股東的核心淨利潤率為 14.2%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為 53.9%，在手現金為人民幣 173.6 億元。
- 綜合借貸總額為人民幣 578.7 億元，平均借貸成本由年利率 5.74% 降至 4.92%；平均貸款年限 5.90 年。
- 每股全面攤薄盈利人民幣 1.57 元，董事會建議派發末期股息每股人民幣 0.466 元，同比增長 30.5%。

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」)截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	2	54,799,495	47,423,099
銷售成本		<u>(38,864,114)</u>	<u>(34,408,307)</u>
毛利		15,935,381	13,014,792
其他收入	3	336,045	453,445
其他收益及虧損	4	(155,308)	(155,988)
由持作出售物業轉撥為投資物業的 公平值收益		47,154	434,251
投資物業公平值變動		1,970,958	2,439,626
衍生金融工具公平值變動		(109,031)	—
銷售及市場推廣開支		(1,427,723)	(1,017,951)
行政開支		(2,022,328)	(1,435,026)
融資成本	5	(53,059)	(43,119)
應佔聯營公司業績		1,051,011	(18,707)
應佔合營企業業績		<u>383,210</u>	<u>266,864</u>
除稅前溢利		15,956,310	13,938,187
所得稅開支	6	<u>(6,021,444)</u>	<u>(4,574,070)</u>
年度溢利	7	<u>9,934,866</u>	<u>9,364,117</u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		9,152,953	8,988,037
非控制權益		<u>781,913</u>	<u>376,080</u>
		<u>9,934,866</u>	<u>9,364,117</u>

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u>1.57</u>	<u>1.54</u>
攤薄	9	<u>1.57</u>	<u>1.53</u>
年度溢利		<u>9,934,866</u>	<u>9,364,117</u>
其他全面收益(開支)：			
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		287,663	518,720
重新換算至損益的對沖 工具產生的收益		<u>(248,592)</u>	<u>(613,754)</u>
		<u>39,071</u>	<u>(95,034)</u>
年度全面收益總額		<u>9,973,937</u>	<u>9,269,083</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		9,192,024	8,893,003
非控制權益		<u>781,913</u>	<u>376,080</u>
		<u>9,973,937</u>	<u>9,269,083</u>

綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		49,030,600	43,385,100
物業、廠房及設備		198,642	208,374
預付租賃款項		17,421,955	11,774,585
於聯營公司的權益		1,585,693	355,793
於合營企業的權益		2,737,328	882,285
可供出售投資		180,021	130,920
就購入土地使用權已付的按金		11,925,639	4,849,295
衍生金融工具		639,233	701,083
遞延稅項資產		2,622,641	1,623,857
		<u>86,341,752</u>	<u>63,911,292</u>
流動資產			
存貨		838,729	777,384
發展中待售物業		89,426,431	70,829,748
持作出售物業		10,246,730	10,428,963
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10	10,324,224	9,920,130
應收非控制權益款項		3,854,408	2,301,758
應收聯營公司款項		—	2,695,676
應收合營企業款項		2,248,153	1,772,453
可收回稅項		3,844,962	3,291,225
衍生金融工具		349,513	—
已抵押銀行存款		97,368	240,313
銀行結餘及現金		17,258,104	17,919,664
		<u>138,488,622</u>	<u>120,177,314</u>

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	66,725,559	52,942,119
應付非控制權益款項		2,953,235	—
應付聯營公司款項		1,823,964	179,612
應付合營企業款項		1,686,533	772,930
應付一名聯營公司控股股東款項		—	669,363
應付稅項		12,939,782	10,304,622
銀行及其他借款—一年內到期		5,333,349	6,177,916
		<u>91,462,422</u>	<u>71,046,562</u>
流動資產淨額		<u>47,026,200</u>	<u>49,130,752</u>
總資產減流動負債		<u>133,367,952</u>	<u>113,042,044</u>
資本及儲備			
股本		508,438	507,823
儲備		61,256,261	54,616,826
本公司擁有人應佔權益		61,764,699	55,124,649
非控制權益		13,350,481	7,343,005
權益總額		<u>75,115,180</u>	<u>62,467,654</u>
非流動負債			
銀行及其他借款—一年後到期		47,027,089	38,158,492
優先票據		5,511,632	7,929,172
其他衍生金融工具		215,915	—
遞延稅項負債		5,498,136	4,486,726
		<u>58,252,772</u>	<u>50,574,390</u>
		<u>133,367,952</u>	<u>113,042,044</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六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」)

於本年度強制生效的國際財務報告準則修訂本

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」)頒佈國際財務報告準則的修訂本：

國際財務報告準則第 11 號之修訂本	收購合資經營業務權益之會計
國際會計準則第 1 號修訂本	披露主動性
國際會計準則第 16 號及	澄清折舊及攤銷之可接受方法
國際會計準則第 38 號修訂本	
國際會計準則第 16 號及	農業：生產性植物
國際會計準則第 41 號修訂本	
國際會計準則第 27 號修訂本	獨立財務報表中的權益法
國際財務報告準則第 10 號、	投資實體：應用綜合入賬的例外
國際財務報告準則第 12 號及	
國際會計準則第 28 號	
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

除下文所述者外，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。

國際會計準則第 1 號修訂本披露主動性

本集團已於本年度首次應用國際會計準則第 1 號披露主動性的修訂。國際會計準則第 1 號的修訂闡明倘若由披露產生的資料並不重大，實體毋須按照國際財務報告準則的規定提供特定披露，並基於綜合及分解的資料為披露提供指引。然而，修訂重申實體應考慮在遵守國際財務報告準則特定要求不足以使財務報表的使用者明白特定交易、事件及情況對實體的財務狀況及財務表現的影響時提供額外披露。

此外，修訂闡明實體應佔的採用權益法入賬的聯營公司及合營企業其他全面收入應當與本集團產生的該等收入單獨呈列，並應根據其他國際財務報告準則分成以下應佔項目：(i) 其後不會重新分類至損益；及(ii) 其後將會在符合特定條件時重新分類至損益。

至於財務報表的結構，修訂提供系統性排序或分組附註的示例。

本集團已追溯應用該等修訂。綜合財務報表內若干附註的排序已經修改，以突出管理層認為與了解本集團財務表現及財務狀況最相關的本集團活動方面。尤其是，年內溢利及有關董事、行政總裁及僱員薪酬的資料重新排序至綜合財務報表內。除上述呈列及披露變動外，應用國際會計準則第1號修訂本並無對該等綜合財務報表內本集團的財務表現或財務狀況造成任何影響。

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15號	客戶合約收入 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第22號	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告準則修訂本	二零一四年至二零一六年週期 國際財務報告準則的年度改進 ⁵
國際會計準則第2號修訂本	以股份為基礎的付款交易分類及計量 ¹
國際會計準則第4號修訂本	將國際會計準則第4號保險合約與 國際財務報告準則第9號金融工具應用 ¹
國際會計準則第15號修訂本	澄清國際會計準則第15號客戶合約收入 ¹
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 ³
國際會計準則第7號修訂本	披露主動性 ⁴
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 ⁴
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，如適用

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，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、其他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、其他收益及虧損、稅項、折舊、應佔聯營公司及合營企業業績、投資物業及由持作出售物業轉撥為投資物業時公平值變動、衍生金融工具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。

	截至二零一六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	51,441,402	1,913,093	1,445,000	54,799,495
分部間收入	—	—	396,434	396,434
分部收入	<u>51,441,402</u>	<u>1,913,093</u>	<u>1,841,434</u>	<u>55,195,929</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>12,443,324</u>	<u>1,331,460</u>	<u>732,874</u>	<u>14,507,658</u>
分部資產	110,640,994	28,684,847	298,366	139,624,207
分部負債	<u>58,600,985</u>	<u>471,119</u>	<u>46,051</u>	<u>59,118,155</u>

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>

其他分部資料

	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
計量分部資產時 所計入之款項：				
二零一六年				
添置非流動資產(附註)	<u>36,345</u>	<u>2,955,063</u>	<u>4,981</u>	<u>2,996,389</u>
二零一五年				
添置非流動資產(附註)	<u>49,362</u>	<u>3,285,790</u>	<u>5,710</u>	<u>3,340,862</u>

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、投資物業及由持作出售物業轉撥為投資物業時公平值變動、衍生金融工具公平值變動、其他收入、其他收益及虧損、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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入		
分部收入	55,195,929	47,806,738
分部間收入對銷	(396,434)	(383,639)
綜合收入	<u>54,799,495</u>	<u>47,423,099</u>
溢利		
分部溢利	14,507,658	11,996,841
其他收入	336,045	453,445
其他收益及虧損	(155,308)	(155,988)
由持作出售物業轉撥為投資物業的公平值收益	47,154	434,251
投資物業公平值變動	1,970,958	2,439,626
衍生金融工具公平值變動	(109,031)	—
融資成本	(53,059)	(43,119)
應佔聯營公司業績	1,051,011	(18,707)
應佔合營企業業績	383,210	266,864
折舊	(46,255)	(33,164)
未分配開支	(1,976,073)	(1,401,862)
綜合除稅前溢利	<u>15,956,310</u>	<u>13,938,187</u>
資產		
分部資產	139,624,207	117,126,662
投資物業公平值累計變動	20,441,149	18,423,037
預付租賃款項	17,421,955	11,774,585
於聯營公司的權益	1,585,693	355,793
於合營企業的權益	2,737,328	882,285
可供出售投資	180,021	130,920
就購入土地使用權已付的按金	11,925,639	4,849,295
遞延稅項資產	2,622,641	1,623,857
衍生金融工具	988,746	701,083
可收回稅項	3,844,962	3,291,225
未分配總部及其他資產	23,458,033	24,929,864
綜合資產總值	<u>224,830,374</u>	<u>184,088,606</u>

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
負債		
分部負債	59,118,155	47,399,063
應付稅項	12,939,782	10,304,622
遞延稅項負債	5,498,136	4,486,726
銀行及其他借款	52,360,438	44,336,408
優先票據	5,511,632	7,929,172
其他衍生金融工具	215,915	—
未分配總部及其他負債	14,071,136	7,164,961
綜合負債總值	<u>149,715,194</u>	<u>121,620,952</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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
出售物業	51,441,402	44,992,984
租賃物業	1,913,093	1,415,187
提供物業管理服務	1,445,000	1,014,928
	<u>54,799,495</u>	<u>47,423,099</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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
北京	1,933,241	2,993,063	13,714,539	9,092,667
成都	4,741,258	4,260,967	7,295,322	7,074,754
重慶	12,426,394	10,658,671	22,872,727	19,764,571
杭州	8,301,344	6,520,638	6,067,935	5,616,167
南京	2,685,901	—	101,679	945
青島	2,861,144	2,084,107	590,526	106,101
上海	4,714,772	4,487,061	9,109,454	6,304,061
蘇南	2,915,546	1,918,047	1,186,119	1,424,239
蘇州	2,054,169	1,219,565	2,551,739	2,027,959
廈門	1,906,687	2,866,437	6,609,364	4,367,170
西安	2,558,747	1,601,811	1,282,771	726,039
中國其他城市	7,700,292	8,812,732	11,517,682	4,950,759
	<u>54,799,495</u>	<u>47,423,099</u>	<u>82,899,857</u>	<u>61,455,432</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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息收入	141,046	238,024
可供出售投資的股息收入	—	626
政府津貼(附註a)	47,826	80,106
違約收入(附註b)	68,096	59,865
雜項收入	79,077	74,824
總計	<u>336,045</u>	<u>453,445</u>

附註：

(a) 金額指從相關中國政府收取以鼓勵特定地區投資的補助。津貼為無條件及於期內按酌情基準授予本集團。

(b) 指從未履行物業銷售買賣協議的物業買家或提早終止租賃協議的租戶收取的違約金。

4. 其他收益及虧損

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益	15,700	2,997
匯兌虧損淨額(附註)	(302,374)	(772,739)
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值收益	248,592	613,754
提前贖回優先票據的虧損	(117,226)	—
	<u>(155,308)</u>	<u>(155,988)</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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(1,849,214)	(2,250,350)
非五年內悉數償還	(638,928)	(203,508)
優先票據的利息開支	(537,576)	(533,678)
減：發展中的待售物業及 在建投資物業項目的資本化金額	<u>2,972,659</u>	<u>2,944,417</u>
	<u>(53,059)</u>	<u>(43,119)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一六年十二月三十一日止年度按每年5.32%(二零一五年：6.55%)的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

6. 所得稅開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(3,470,064)	(2,577,985)
土地增值稅	<u>(2,732,472)</u>	<u>(1,844,446)</u>
	<u>(6,202,536)</u>	<u>(4,422,431)</u>
往年超額撥備：		
企業所得稅(附註 a)	106,927	161,017
土地增值稅(附註 b)	<u>95,097</u>	<u>287,444</u>
	<u>202,024</u>	<u>448,461</u>
	<u>(6,000,512)</u>	<u>(3,973,970)</u>
遞延稅項		
本年度	65,882	(724,542)
往年超額撥備	<u>(86,814)</u>	<u>124,442</u>
	<u>(20,932)</u>	<u>(600,100)</u>
	<u>(6,021,444)</u>	<u>(4,574,070)</u>

附註：

- (a) 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%，則彼等於二零一六年按15%（二零一五年：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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>15,956,310</u>	<u>13,938,187</u>
25%的中國企業所得稅	(3,989,078)	(3,484,547)
應佔聯營公司業績的稅務影響	262,753	(4,677)
應佔合營企業業績的稅務影響	95,803	66,716
就稅項而言不可扣除開支的稅務影響(附註a)	(436,361)	(410,968)
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	1,184	2,260
土地增值稅	(2,732,472)	(1,844,446)
土地增值稅的稅務影響	683,118	461,112
往年超額撥備	115,210	572,903
未確認稅項虧損的稅務影響	(40,410)	(24,465)
若干中國附屬公司獲授的稅項豁免及優惠稅率的影響	10,345	18,704
有待分派保留盈利的預扣稅(附註b)	—	(19,151)
已付股息徵收的預扣稅	<u>8,464</u>	<u>92,489</u>
年度稅費	<u>(6,021,444)</u>	<u>(4,574,070)</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公司於截至二零一六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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	4,504	4,300
計入銷售成本的物業存貨成本	37,257,201	32,901,651
視作出售合營企業的收益	(84,845)	(285,414)
物業、廠房及設備折舊	46,255	33,164
經營租賃的最低租金付款	43,903	44,355
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及 股份為基礎的付款)	73,785	64,509
其他員工成本		
退休福利供款	182,287	205,995
以權益結算及股份為基礎的付款	52,217	81,866
其他員工成本	1,977,293	1,823,651
總員工成本	2,285,582	2,176,021
減：發展中物業的資本化金額	(486,291)	(631,157)
	<u>1,799,291</u>	<u>1,544,864</u>
投資物業的最低租金收入	(1,724,813)	(1,217,514)
或然租金收入	(188,280)	(197,673)
減：產生租金收入的直接開支	498,353	413,150
	<u>(1,414,740)</u>	<u>(1,002,037)</u>
應佔合營企業稅項 (計入應佔合營企業業績)	<u>135,227</u>	<u>91,442</u>

8. 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零一五年派付的末期股息		
每股人民幣0.357元(二零一五年：		
二零一四年每股人民幣0.284元)	<u>2,083,332</u>	<u>1,654,310</u>

於報告期結束後，本公司董事建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣2,722,014,000元(根據於二零一六年十二月三十一日的已發行股份數目計算)，每股人民幣0.466元(二零一五年：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)，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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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>9,152,953</u>	<u>8,988,037</u>
	二零一六年 千股	二零一五年 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	5,817,674	5,821,449
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>21,173</u>	<u>41,412</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,838,847</u>	<u>5,862,861</u>

用於計算兩年度每股基本盈利和每股攤薄盈利的普通股加權平均數，是扣除由獨立受託人持有的本公司股份數額後計算的。

截至二零一六年及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二零一六年及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。

10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)	2,632,834	2,070,974
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	2,497,046	1,232,256
向供應商墊款	432,265	377,303
預付營業稅及其他稅項	1,920,336	1,883,814
預付款項及設施按金(附註c)	2,841,743	4,355,783
	<u>10,324,224</u>	<u>9,920,130</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項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。

以下為報告期末按交付物業及提供服務日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
60日內	1,966,533	1,724,038
61至180日	500,792	326,774
181至365日	148,986	11,753
1至2年	16,523	8,409
	<u>2,632,834</u>	<u>2,070,974</u>

於二零一六年十二月三十一日，2% (二零一五年：2%) 的貿易應收款項既無過期亦無減值，且信貸質素令人滿意。

於二零一六年十二月三十一日計入本集團應收賬款結餘的貿易應收款項之賬面值為人民幣2,567,240,000元(二零一五年：人民幣2,028,595,000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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
60日內	1,900,939	1,681,659
61至180日	500,792	326,774
181至365日	148,986	11,753
1至2年	16,523	8,409
總計	<u>2,567,240</u>	<u>2,028,595</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。於二零一六年十二月三十一日，計入其他應收款項已減值的金額為人民幣12,000,000元(二零一五年：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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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主要包括預付租賃款項，金額為人民幣2,830,804,000元(二零一五年人民幣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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	14,103,934	13,403,567
應付票據(附註a)	889,372	673,153
	<u>14,993,306</u>	<u>14,076,720</u>
已收按金及物業銷售預收款項	44,124,849	33,322,343
其他應付款項及應計費用(附註b)	7,607,404	5,543,056
	<u>66,725,559</u>	<u>52,942,119</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的賬齡分析：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
60日內	5,992,338	7,057,469
61至180日	3,151,211	4,109,307
181至365日	1,665,536	458,234
1至2年	1,720,493	693,811
2至3年	415,574	280,129
超過3年	36,222	7,319
	<u>12,981,374</u>	<u>12,606,269</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」)二零一六年十二月三十一日止之年度業務回顧與展望。

業績

本集團二零一六年合同銷售額達至人民幣881.4億元，較上年增長61.6%。營業額同比增長15.6%至人民幣548.0億元，其中物業投資業務租金收入增長35.2%至人民幣19.1億元。減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利為人民幣77.6億元，同比增長11.8%。歸屬於股東的核心淨利潤率為14.2%，分紅比例連續第3年提升5個百分點至核心淨利潤的35%。

2016年回顧

2016年的中國房地產市場，呈現出前所未有的跌宕與分化。成交量在前鬆後緊，不斷加碼的政策調控中再創新高；高位運行的背後，是區域和房企之間格外劇烈的差異表現。得益於公司在高能級城市的深耕佈局及品牌優勢，期內合約銷售創歷史新高達881.4億，抓住了窗口、提升了規模。

量價齊升的銷售行情及前三季度相對寬鬆的金融環境，拉升了企業的拿地熱情，然而全國城市推地卻同比下降11%*，一線和熱點二線城市土地市場尤其高熱，高價地塊頻出。公司堅持聚焦高潛力城市圈，期內以合理價格新增43幅土地，集中於北京、上海、杭州、廣州、重慶、廈門、濟南等城市，更添天津、武漢兩大高鐵路網重地，並於17年2月正式進入合肥。至此，集團覆蓋城市增至27個，全國化佈局縱深進一步拓展。

* 數據來源：中國指數研究院

篤定拿地的背後，是一貫堅持的超過 90% 銷售回款率，及多渠道、低成本把握各類融資機會的能力。年內，憑藉境內 AAA 投資評級成功發行 118 億公司債，綜合借貸成本進一步下降至 4.92%。而未雨綢繆的外債管控與匯率掉期，令公司以極小的外幣敞口，抵禦了匯率波動的衝擊。

業績穩健及對資產負債表的嚴格要求，亦贏得了境外評級機構的讚譽。公司在期內獲得標普 BBB- 投資評級，穆迪亦逆市調增公司展望為正面（評級 Ba1），加上惠譽授予的 BBB- 評級，龍湖有望成為第一個三大境外評級機構一致授予投資級的民營房企，將以全新的姿態亮相資本市場。

商業地產領域則又添 3 座「天街」，分處於北京、重慶和上海 3 城的重要軌道交通節點，以通達便捷、體驗豐富成為區域內人流彙集的歡樂入口。至此，公司累積已開業商場 21 個，運營面積 194 萬方。投資性物業經數年耕耘已迎來穩定增長的收穫期，期內實現投資物業收入 35% 的按年增長。

回望 2016 年，房企之間在規模增速、戰略判斷和業務選擇等方面的區隔日益顯著。龍湖既聚焦主業，又試水地產領域微創新。目前，兩大新業務：滿足年輕客群品質租住及生活服務的「冠寓」和定位於商業綜合體內聯合辦公的「一展空間」已陸續在北京、上海、成都、重慶等地落地，並將逐漸成為公司品牌的重要一環。

2017 年展望

我們認為，2017 年宏觀經濟整體趨穩，隨着有保有壓的分城施策繼續深化，市場量價回調將是大概率。但房地產作為國民經濟支柱的地位不會改變，在整合加速、變局複雜的背景下，盤面穩健、運營扎實的公司更有能力從中獲益。

在銷售規模上，公司將穩穩站上千億新台階，並力爭上游。2017年內還將有5個天街陸續開業，租金收入亦保持增速，利潤增長和盈利能力穩定可期。面對註定激烈的土地市場競爭，公司仍堅持戰略導向，在一、二線城市及其城市圈內挖掘機會，對合作開發與項目收購保持開放，態度積極而決策審慎。

短期看，金融、政策環境的變化確是行業波動的重要影響因素，但人類歷史上最大規模的城市化及城市中產階層的形成與遷徙才是中國房地產發展空間的根本動因。對此，我們既應有大膽的想像，又必須有深度的研究和縝密的推演。

我們相信，從人的需求出發，將居所、商業、社區、辦公、服務等場景在不同空間的互動融合打通，方是洞見乃至引領行業未來趨勢的要義。因此除了住宅開發、商業運營、物業服務及長租公寓等主渠道業務，其他創新業務的嫁接和資源導入也將摸索推進，既依託現有優勢，也必將推高公司長期的競爭門檻。

互聯網的發展、新技術的變革、客群的變化及規模整合的提速，公司正面對前所未有的挑戰及不確定性。然而面對競爭，龍湖反而格外自信和堅定；談及未來，我們既謀發展，又有克制，希望通過組織和運營平台的不斷選代，在房地產這樣的傳統行業，生長出未來企業的格局與能力，謀定而後動，在競爭中進步，在時間中沉澱，在週期中勝出！

最後，本人謹此代表董事會同仁，就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。

管理層討論及分析

物業發展

二零一六年，本集團物業發展業務營業額為人民幣514.4億元，較上年增長14.3%。交付物業總建築面積為4,794,251平方米。物業發展業務結算毛利率為27.6%，較上年上升1.4%。二零一六年，營業額單方價格為人民幣10,730元/平方米。

表一：二零一六年本集團物業發展營業額明細

* 不含稅金額

城市	營業額		總建築面積	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 平方米	二零一五年 平方米
重慶	10,796,830	9,301,158	1,245,790	1,219,908
杭州	7,184,100	5,344,004	382,460	387,731
上海	4,632,538	4,447,941	176,187	188,428
成都	4,257,137	3,925,345	394,459	514,151
青島	2,812,120	2,045,573	339,025	292,808
南京	2,685,888	—	125,907	—
西安	2,397,446	1,515,152	280,169	239,661
蘇州	2,047,704	1,219,700	128,684	79,617
寧波	1,730,687	752,762	214,309	116,193
常州	1,646,778	479,156	218,156	89,146
濟南	1,637,697	—	227,646	—
廈門	1,462,853	2,018,204	114,667	162,722
北京	1,409,532	2,628,692	75,688	200,250
長沙	1,211,506	1,436,204	161,642	199,216
瀋陽	1,169,211	2,211,785	182,512	323,937
紹興	890,338	1,095,368	135,843	165,939
大連	844,315	2,922,965	61,484	201,151
無錫	812,259	984,633	95,173	125,291
佛山	679,589	—	97,155	—
泉州	427,431	837,571	70,338	118,670
宜興	384,919	408,742	36,042	41,069
煙台	254,216	297,974	25,391	35,919
昆明	66,308	1,120,055	5,524	149,394
總計	<u>51,441,402</u>	<u>44,992,984</u>	<u>4,794,251</u>	<u>4,851,201</u>

二零一六年，本集團合同銷售額達人民幣881.4億元，較上年增長61.6%。銷售總建築面積6,020,097平方米，較上年增長41.6%。銷售單價人民幣14,642元，較上年增長14.2%。長三角、環渤海、西部、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣325.1億元、人民幣238.9億元、人民幣196.5億元、人民幣107.4億元、人民幣13.5億元，分別佔集團合同銷售額的36.9%、27.1%、22.3%、12.2%及1.5%。

表二：二零一六年本集團合同銷售額明細

* 含稅金額

城市	銷售額		總建築面積	
	二零一六年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元	二零一六年 平方米	二零一五年 平方米
北京	13,601	7,820	375,094	229,741
重慶	9,159	9,731	951,723	1,016,092
杭州	9,032	6,513	479,407	400,625
上海	7,715	4,840	306,615	201,578
成都	7,050	3,805	665,821	378,541
廈門	5,540	2,979	222,414	174,216
南京	5,304	2,705	183,323	121,373
蘇州	4,381	2,672	163,076	128,869
青島	4,014	2,205	400,616	261,897
西安	3,416	1,257	426,954	178,494
廣州	3,134	1,074	92,791	21,893
瀋陽	2,451	1,702	306,471	234,060
濟南	2,061	812	198,750	112,255
寧波	1,734	1,217	181,982	157,393
無錫	1,648	364	183,293	45,628
常州	1,528	885	166,272	132,159
長沙	1,346	566	172,028	79,374
泉州	1,081	464	150,411	64,043
佛山	993	342	118,849	49,751
大連	920	1,209	69,443	91,638
宜興	643	261	56,978	25,722
紹興	527	462	77,544	72,277
煙台	472	268	48,143	27,027
天津	373	—	19,560	—
昆明	21	391	2,539	48,284
總計	<u>88,144</u>	<u>54,544</u>	<u>6,020,097</u>	<u>4,252,930</u>

二零一六年，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣737億元，面積為476萬平方米，為本集團未來股東溢利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。截止二零一六年十二月三十一日，本集團已開業商場面積為1,938,418平方米(含車位總建築面積為2,516,918平方米)，整體出租率達到95.1%。不含稅租金收入人民幣19.1億元，較上年增長35.2%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為86.8%、11.4%和1.8%，租金收入的增長率分別為37.2%、26.7%和5.3%。

表三：二零一六年本集團租金收入分析

* 不含稅收入

	二零一六年				二零一五年			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 百分比	出租率	租金收入 人民幣千元	佔收益 百分比	出租率	
重慶北城天街	120,778	401,506	21.0%	87.0%	387,885	27.4%	100.0%	3.5%
重慶西城天街	76,031	156,723	8.2%	96.1%	151,909	10.7%	99.1%	3.2%
重慶時代天街1期	160,168	249,992	13.1%	96.0%	230,362	16.3%	95.9%	8.5%
重慶時代天街2期	154,460	122,129	6.4%	94.6%	79,168	5.6%	92.1%	54.3%
成都北城天街	215,536	109,955	5.7%	93.2%	94,394	6.7%	86.6%	16.5%
成都時代天街1期	61,989	29,045	1.5%	99.3%	21,339	1.5%	87.2%	36.1%
北京長楹天街	221,286	242,169	12.6%	99.1%	182,664	12.9%	91.8%	32.6%
杭州金沙天街	151,135	160,129	8.4%	99.0%	44,420	3.1%	99.6%	260.5%
成都金楠天街	91,638	91,256	4.8%	99.9%	18,142	1.3%	92.9%	403.0%
北京大興天街	144,565	64,571	3.4%	99.0%	—	—	—	
重慶時代天街3期	73,774	25,676	1.3%	98.6%	—	—	—	
上海虹橋天街	170,450	7,256	0.4%	92.4%	—	—	—	
天街小計	1,641,810	1,660,407	86.8%	95.6%	1,210,283	85.5%	96.0%	37.2%
重慶晶酈館	16,161	18,747	1.0%	86.3%	20,823	1.5%	100.0%	-10.0%
成都三千集	38,043	30,283	1.6%	98.8%	29,561	2.1%	98.4%	2.4%
重慶春森星悅薈	54,618	27,223	1.4%	72.9%	28,126	2.0%	83.9%	-3.2%
重慶紫都城	29,413	11,668	0.6%	100.0%	11,428	0.8%	100.0%	2.1%
北京頤和星悅薈	6,320	19,070	1.0%	100.0%	18,120	1.3%	100.0%	5.2%
重慶U城	15,516	14,725	0.8%	96.7%	12,056	0.9%	93.4%	22.1%
西安大興星悅薈	44,227	37,354	2.0%	96.4%	34,870	2.5%	91.7%	7.1%
西安曲江星悅薈	63,206	44,047	2.3%	98.6%	—	—	—	
其他	—	15,771	0.7%	N/A	17,818	1.3%	N/A	-11.5%
星悅薈小計	267,504	218,888	11.4%	91.8%	172,802	12.2%	95.0%	26.7%
重慶MOCO	29,104	33,798	1.8%	100.0%	32,102	2.3%	100.0%	5.3%
家悅薈小計	29,104	33,798	1.8%	100.0%	32,102	2.3%	100.0%	5.3%
已開業項目合計	1,938,418	1,913,093	100.0%	95.1%	1,415,187	100.0%	95.9%	35.2%

本集團目前主要在建的商場為6個，合計在建面積為76萬平方米。

表四：二零一七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
重慶源著天街	2017年	93,343
蘇州獅山天街	2017年	190,553
杭州濱江天街	2017年	158,067
重慶U城天街	2017年	102,365
上海寶山天街	2017年	96,803
常州龍城天街	2018年	119,139
在建項目合計		<u>760,270</u>

得益於已開業商場的租金上漲以及在建商場的持續投入，本集團二零一六年錄得投資物業評估增值人民幣20.2億元。

費用控制

二零一六年，得益於集團持續在一二線城市獲取項目及銷售的良好表現，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0.34%至2.29%。同時，由於新開盤項目如南京春江郿城、廈門春江彼岸、成都九裡晴川等銷售勢頭良好，銷售開支佔合同銷售額的比例較上年降低0.25%至1.62%。

分佔合營企業業績

二零一六年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有34.0%權益的北京灑灑新宸等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣3.8億元。

分佔聯營企業業績

二零一六年，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有50.0%權益的北京西宸原著、49.0%權益的廈門春江郿城等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣10.5億元。

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。二零一六年，本集團企業所得稅費用為人民幣33.8億元，土地增值稅為人民幣26.4億元。期內所得稅總計為人民幣60.2億元。

盈利能力

二零一六年，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、評估增值等影響後之核心溢利佔營業額的比率)為14.2%，上年同期為14.6%，主要是由於本期營業額提升，以及費用、分佔合營企業及聯營企業業績、稅金變動的綜合影響所致。

土地儲備補充

於二零一六年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計4,147萬平方米，權益面積為3,294萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣4,039元，為當期簽約單價的27.6%。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面積的39.2%、31.1%、18.5%、7.6%及3.6%。

二零一六年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為1,255萬平方米。其中37.7%位於環渤海區域，32.3%位於西部地區，17.5%位於長三角地區，7.1%位於華中地區，5.4%位於華南地區。平均收購成本為每平方米人民幣6,329元。

二零一六年，本集團的城市覆蓋數為26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平，為提升集團可售物業的周轉水平奠定良好基礎。

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	1,923,196	4.6%	831,576	2.5%
	瀋陽	2,109,233	5.1%	2,034,286	6.2%
	青島	1,578,329	3.8%	853,931	2.6%
	煙台	7,164,775	17.3%	7,164,775	21.8%
	濟南	2,229,961	5.4%	1,027,412	3.1%
	大連	879,185	2.1%	544,323	1.7%
	天津	375,377	0.9%	243,710	0.7%
	小計	16,260,056	39.2%	12,700,013	38.6%
華中地區	長沙	591,029	1.4%	591,029	1.8%
	武漢	886,304	2.2%	531,782	1.6%
	小計	1,477,333	3.6%	1,122,811	3.4%
中國西部地區	重慶	7,490,307	18.0%	6,242,840	18.9%
	成都	3,552,765	8.6%	2,687,594	8.2%
	西安	1,075,207	2.6%	1,075,207	3.3%
	玉溪	790,407	1.9%	790,407	2.4%
	小計	12,908,686	31.1%	10,796,048	32.8%
長江三角洲地區	上海	1,331,295	3.2%	1,176,308	3.6%
	無錫	828,421	2.0%	828,421	2.5%
	常州	745,872	1.8%	745,872	2.2%
	杭州	2,409,313	5.8%	1,568,492	4.7%
	寧波	709,032	1.7%	646,505	2.0%
	蘇州	638,398	1.6%	323,417	1.0%
	南京	996,603	2.4%	683,604	2.1%
	小計	7,658,934	18.5%	5,972,619	18.1%
華南地區	廈門	1,048,586	2.5%	597,207	1.8%
	泉州	1,229,868	3.0%	1,229,868	3.7%
	廣州	646,400	1.5%	323,200	1.0%
	佛山	244,637	0.6%	195,759	0.6%
	小計	3,169,491	7.6%	2,346,034	7.1%
	總計	41,474,500	100.0%	32,937,525	100.0%

表六：二零一六年土地收購

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
環渤海地區	景粼原著	北京	25.0%	121,096	207,302
	環保園地塊	北京	100.0%	13,327	57,164
	長陽地塊	北京	50.0%	85,709	237,835
	春江酈城	濟南	51.0%	266,412	889,519
	韓倉地塊	濟南	30.0%	203,151	584,477
	唐冶地塊	濟南	51.0%	96,449	276,331
	暢和園地塊	濟南	20.0%	72,954	277,687
	槐蔭區地塊	濟南	100.0%	24,864	91,863
	春江酈城	瀋陽	60.0%	39,738	187,366
	沈新地塊	瀋陽	100.0%	148,761	318,896
	高新園區地塊	大連	100.0%	39,000	154,965
	天宸原著	天津	34.0%	127,322	199,496
	津南區地塊	天津	100.0%	93,218	175,881
	春江酈城	青島	25.1%	223,812	967,152
	仲村II地塊	青島	100.0%	56,759	99,025
	小計			1,612,572	4,724,959
中國西部地區	照母山地塊	重慶	70.0%	224,940	412,722
	禮嘉II地塊	重慶	70.0%	292,569	768,060
	照母山地塊II	重慶	70.0%	59,685	124,354
	禮嘉III地塊	重慶	100.0%	221,522	567,430
	蔡家地塊	重慶	60.0%	263,657	417,712
	育仁西路地塊	成都	100.0%	88,463	502,686
	大豐地塊	成都	60.0%	86,517	327,685
	三聖街道地塊	成都	100.0%	25,494	142,244
	花照地塊	成都	49.0%	117,996	796,089
	小計			1,380,843	4,058,982
長江三角洲 地區	興議III地塊	杭州	100.0%	36,065	116,640
	蕭山北幹東地塊	杭州	55.0%	47,441	185,569
	湘湖地塊	杭州	26.0%	57,416	153,058
	世紀城地塊	杭州	25.0%	47,065	159,242
	長睦地塊	杭州	35.0%	39,578	98,172
	西湖蔣村地塊	杭州	100.0%	81,500	340,530
	潘火II地塊	寧波	100.0%	47,836	113,656
	鐘公廟地塊	寧波	51.0%	23,417	54,648
	鐘公廟II地塊	寧波	100.0%	37,309	88,126

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
	江寧II地塊	南京	34.0%	23,810	78,079
	建寧路地塊	南京	100.0%	13,401	90,626
	馬橋鎮地塊	上海	50.0%	41,727	132,265
	顛橋鎮地塊	上海	100.0%	83,588	337,054
	昆秀湖地塊	上海	65.0%	80,175	253,870
	小計			660,328	2,201,535
華中地區	長豐地塊	武漢	60.0%	137,800	886,304
	小計			137,800	886,304
華南地區	白雲新城地塊	廣州	50.0%	25,905	94,630
	開發區地塊	廣州	50.0%	106,013	269,923
	集美II地塊	廈門	51.0%	50,943	120,000
	翔安地塊	廈門	51.0%	63,722	192,820
	小計			246,583	677,373
	總計			4,038,126	12,549,153

於本報告期後，本集團成功獲取北京潭柘寺地塊，計容建築面積約23.9萬平方米(權益面積2.4萬平方米)；重慶西永W地塊，計容建築面積約30.0萬平方米；寧波姜山地塊，計容建築面積約8.2萬平方米(權益面積3.3萬平方米)；長沙茶子山村地塊，計容建築面積約5.5萬平方米；長沙瀏陽河地塊，計容建築面積約16.9萬平方米；蘇州勞動路地塊，計容建築面積約10.0萬平方米；北京良鄉鎮地塊，計容建築面積約13.3萬平方米(權益面積2.7萬平方米)；合肥濱湖區地塊，計容建築面積約38.7萬平方米；寧波塘家灣地塊，計容建築面積約10.4萬平方米(權益面積7.3萬平方米)；北京金海湖地塊，計容建築面積約15.3萬平方米(權益面積3.8萬平方米)。

財務狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣578.7億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為53.9%，在手現金為人民幣173.6億元。本集團的信用評級為BBB-(標準普爾)、Ba1(穆迪)、BBB-(惠譽)、AAA(大公國際*、中誠信證評、新世紀)，穆迪為正面展望，其餘展望為穩定。

* 該大公國際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85.2%以人民幣計值，另外14.8%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357億元，按固定年利率介乎3.06%至6.75%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零一六年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為62%(二零一五年十二月三十一日為42%)。

二零一六年，本集團新取得人民幣91.7億境外銀行借款，用以置換外幣借款，進一步降低敞口負債。並於二零一六年發行人民幣118億公司債，固定利率介乎於3.06%-3.75%之間，期限介乎於五年至十年。借此，本集團的平均借貸成本進一步降低為年利率4.92%，平均貸款年限拉長為5.90年；非抵押債務佔總債務比例提升為75%。

報告期後，本集團於二零一七年二月、三月成功發行境內綠色債人民幣40.4億元，固定利率介乎於4.40%-4.75%，期限介乎於五年至七年。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用17,172名全職僱員，其中4,525名屬於物業發展部，1,862名屬於物業投資部，另外10,785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58.9%的員工具備大學學士學位，約13.6%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

二零一六年前三季度，中國房地產市場明顯升溫回暖，成交量再創新高，去化周期顯著下降，去庫存取得積極成效。自二零一六年十月起，多地陸續出台新政降溫樓市，不同量級的城市政策及信貸環境已呈現分化。二零一七年，分城施策調控將在一定時期內繼續存在，但一線及領先二線城市的去化仍有望維持平穩增長，而低能級城市的去庫存壓力仍然存在。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，集團將更加關注盤面健康和可持續增長。並將繼續堅定戰略，精準投資；強化供銷存管理，通過精準的客戶定位，高客儲轉化率來促進銷售，同時加快去化庫存，提升運營效率。

二零一七年，集團在售主力項目將達到107個，其中30個為全新項目，54個項目將推出新一期新業態產品。產品將涵蓋剛需、改善型、商業經營等不同細分需求的客戶，並根據市場需求調整不同產品和業態間的比例，力求在分化的市場環境中精準定位、達成目標。

本集團(包括合營及聯營企業)於二零一六年竣工的物業總建築面積約576萬平方米。計劃於二零一七年竣工的物業總面積將達到680萬平方米左右，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，北京大興天街、重慶時代天街3期、上海虹橋天街已於二零一六年開業，重慶源著天街、蘇州獅山天街、杭州濱江天街、重慶U城天街、上海寶山天街將於二零一七年開業。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。

在整合加速，變局複雜的市場中，集團繼續堅持穩健的財務管理策略，在保持公司穩健的財務狀況和負債率水平的同時，通過外部合作及二級市場收購等方式，控制拿地成本、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，優化債務結構，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。

末期股息

董事會建議向二零一七年六月十四日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.466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二零一七年七月七日(星期五)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二零一七年五月三十一日(星期三)至二零一七年六月五日(星期一)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

股東週年大會擬於二零一七年六月五日(星期一)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

本公司將由二零一七年五月二十九日(星期一)起至二零一七年六月五日(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。為確定可出席將於二零一七年六月五日(星期一)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二零一七年五月二十六日(星期五)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。

本公司將由二零一七年六月十二日(星期一)起至二零一七年六月十四日(星期三)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二零一七年六月九日(星期五)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，並討論風險管理及內部控制系統及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一六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，人員及組成(包括技能、知識及經驗方面)，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二零一六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54,983,000股股份，總代價約為674,040,241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二零一六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，二零一七年三月二十四日

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、趙軼先生及李朝江先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴先生。