

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)

截至二零一七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 77.1% 至人民幣 1,560.8 億元。
- 營業額同比增長 31.5% 至人民幣 720.8 億元，其中物業投資業務租金收入同比增長 35.6 % 至人民幣 25.9 億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣 126.0 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 25.9% 至人民幣 97.7 億元。毛利同比增長 53.3% 至人民幣 244.4 億元，毛利率為 33.9%。核心稅後利潤率為 18.3%，核心權益後利潤率為 13.6%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為 47.7%，在手現金為人民幣 267.6 億元。
- 綜合借貸總額為人民幣 774.0 億元，平均借貸成本由年利率 4.92% 降至 4.5%；平均貸款年限 5.92 年。
- 每股基本盈利人民幣 2.17 元，剔除評估增值等影響後之每股核心盈利人民幣 1.68 元。董事會建議派發末期股息每股人民幣 0.473 元，同時建議派發創業二十五周年特別股息每股人民幣 0.085 元，計入中期股息每股人民幣 0.20 元，全年合計派發股息每股人民幣 0.758 元，同比增長 62.7%。

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」)截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	2	72,075,041	54,799,495
銷售成本		<u>(47,639,212)</u>	<u>(38,864,114)</u>
毛利		24,435,829	15,935,381
其他收入	3	794,813	336,045
其他收益及虧損	4	52,707	(155,308)
轉撥為投資物業的公平值收益		503,080	47,154
投資物業公平值變動		4,420,207	1,970,958
衍生金融工具公平值變動		(411,889)	(109,031)
銷售及市場推廣開支		(1,796,698)	(1,427,723)
行政開支		(3,267,424)	(2,022,328)
融資成本	5	(45,275)	(53,059)
應佔聯營公司業績		1,214,682	1,051,011
應佔合營企業業績		<u>653,553</u>	<u>383,210</u>
除稅前溢利		26,553,585	15,956,310
所得稅開支	6	<u>(10,075,097)</u>	<u>(6,021,444)</u>
年度溢利	7	<u><u>16,478,488</u></u>	<u><u>9,934,866</u></u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		12,598,597	9,152,953
非控制權益		<u>3,879,891</u>	<u>781,913</u>
		<u><u>16,478,488</u></u>	<u><u>9,934,866</u></u>

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u>2.17</u>	<u>1.57</u>
攤薄	9	<u>2.13</u>	<u>1.57</u>
年度溢利		<u>16,478,488</u>	<u>9,934,866</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(虧損)收益淨額		(409,268)	287,663
重新換算至損益的對沖工具 產生的虧損(收益)		<u>104,250</u>	<u>(248,592)</u>
		<u>(305,018)</u>	<u>39,071</u>
年度全面收益總額		<u>16,173,470</u>	<u>9,973,937</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		12,293,579	9,192,024
非控制權益		<u>3,879,891</u>	<u>781,913</u>
		<u>16,173,470</u>	<u>9,973,937</u>

綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		68,094,745	49,030,600
物業、廠房及設備		862,903	198,642
預付租賃款項		37,139,443	17,421,955
土地使用權		434,607	—
於聯營公司的權益		7,780,744	1,585,693
於合營企業的權益		5,412,043	2,737,328
可供出售投資		201,133	180,021
就購入土地使用權已付的按金		5,477,350	11,925,639
衍生金融工具		229,965	639,233
遞延稅項資產		3,462,687	2,622,641
		<u>129,095,620</u>	<u>86,341,752</u>
流動資產			
存貨		798,921	838,729
發展中待售物業		151,421,146	89,426,431
持作出售物業		10,779,489	10,246,730
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	14,183,557	10,324,224
應收非控制權益款項		17,462,283	3,854,408
應收聯營公司款項		2,541,177	—
應收合營企業款項		6,057,689	2,248,153
可收回稅項		3,662,699	3,844,962
衍生金融工具		—	349,513
已抵押銀行存款		119,119	97,368
銀行結餘及現金		26,642,154	17,258,104
		<u>233,668,234</u>	<u>138,488,622</u>

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	32,212,781	22,734,726
物業銷售預收款項		93,217,477	43,990,833
應付非控制權益款項		18,578,643	2,953,235
應付聯營公司款項		6,488,710	1,823,964
應付合營企業款項		6,196,936	1,686,533
應付稅項		15,211,025	12,939,782
銀行及其他借款－一年內到期		3,610,754	5,333,349
優先票據－一年內到期		1,977,843	—
		<u>177,494,169</u>	<u>91,462,422</u>
流動資產淨額		<u>56,174,065</u>	<u>47,026,200</u>
總資產減流動負債		<u><u>185,269,685</u></u>	<u><u>133,367,952</u></u>
資本及儲備			
股本		514,209	508,438
儲備		<u>70,052,455</u>	<u>61,256,261</u>
本公司擁有人應佔權益		70,566,664	61,764,699
非控制權益		<u>35,612,011</u>	<u>13,350,481</u>
權益總額		<u>106,178,675</u>	<u>75,115,180</u>
非流動負債			
銀行及其他借款－一年後到期		65,527,956	47,027,089
優先票據－一年後到期		6,287,640	5,511,632
其他衍生金融工具		657,746	215,915
遞延稅項負債		<u>6,617,668</u>	<u>5,498,136</u>
		<u>79,091,010</u>	<u>58,252,772</u>
		<u><u>185,269,685</u></u>	<u><u>133,367,952</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一七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：

國際會計準則第7號之修訂本	披露主動性
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
國際財務報告準則第12號之修訂本	作為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的一部分

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7號之修訂本披露主動性

本集團已於本年度首次應用該等修訂。該等修訂規定實體披露能讓財務報表用者評估融資活動引起的負債變動，包括現金及非現金變動。此外，倘源自財務資產的現金流量或未來現金流量將計入源自融資活動的現金流量，則該等修訂本亦要求披露該等財務資產的變動。

尤其是，該等修訂規定披露下列各項：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去附屬公司的控制權的變動；(iii)公平值變動；及(iv)其他變動。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則如下：

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	客戶合約收入及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
國際財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎的付款交易分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號之修訂本	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
國際財務報告準則第9號之修訂本	附帶負補償的預付款項 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ²
國際會計準則第28號之修訂本	於聯營公司或合營企業的長期權益 ²
國際會計準則第28號之修訂本	作為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的一部分 ¹
國際會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告準則之修訂本	二零一五年至二零一七年週期國際財務報告準則的年度改進 ²

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 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

除以下新訂及經修訂的國際財務報告準則及詮釋外，本公司董事預期在可見未來應用所有其他新訂及經修訂的國際財務報告準則及詮釋將不會對合併財務報表構成重大影響。

於強制生效日期前提早採納

預期於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的國際財務報告準則第15號「客戶合約收入及相關修訂」已獲本集團提早採納以編製截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據國際財務報告準則第15號所載的過渡條文，本集團已選擇確認初步應用國際財務報告準則第15號作為於二零一七年一月一日期初結餘調整的累積影響，且並未使用比較數字。

於過往年度，日常業務過程中的物業銷售乃於向客戶交付物業時確認，屆時下列所有條件均獲達成：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 不再保留對物業施加通常與擁有權相關的持續管理參與及實際控制權；
- 有關收入能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將產生的成本能可靠計量。

應用國際財務報告準則第15號時，本集團於(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。

國際財務準則第15號引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶之合同步驟
- 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

本集團於(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。

資產的控制權可能會隨時間或某個時間點轉移。倘發生以下情況，資產的控制權將隨時間轉移：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創造或增強一項於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且本集團對迄今完成的履約付款具有可執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入會在客戶獲得資產控制權的該時點確認。

對於在某時點轉移物業控制權的物業發展及銷售合約，收入於客戶獲得已完工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合約，合約的交易價格因包含重大融資成分的影響而進行調整。

已完成履約義務的進度的計量基於下列能夠真實描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值(相對於根據合約承諾的餘下貨品或服務)；或
- 本集團對履行責任所作付出或投入(相對於預期對履行責任的總投入)(「投入法」)。

當向客戶累計收取的款項超過於損益中確認的累計收入確認之差額時，本集團會確認合約負債。合約負債乃在綜合財務狀況報表呈列為物業銷售預收款項。

於採納國際財務報告準則第15號時，就本集團不可作其他用途的物業銷售，且考慮到合約適用的任何法例，倘本集團有強制執行權就至今已完成的履約部分向客戶收取付款，則本集團將按投入法隨時間而確認收入。首次應用國際財務報告準則第15號對年內收入、銷售成本、每股基本及攤薄盈利構成的影響甚微。

2. 分部資料

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：該分部指發展及銷售辦公樓、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：該分部指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商場及長租公寓，全部位於中國。
- 物業管理及相關服務及其他：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。

	截至二零一七年十二月三十一日止年度			
	物業管理及 相關服務			總計
	物業發展	物業投資	及其他	
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				
在某一時點確認	67,299,635	—	—	67,299,635
在一段時間內確認	162,817	2,593,240	2,019,349	4,775,406
分部間收入	—	—	187,694	187,694
分部收入	<u>67,462,452</u>	<u>2,593,240</u>	<u>2,207,043</u>	<u>72,262,735</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>20,414,464</u>	<u>1,729,033</u>	<u>495,634</u>	<u>22,639,131</u>
分部資產	177,179,367	43,015,829	1,015,736	221,210,932
分部負債	<u>115,903,374</u>	<u>865,445</u>	<u>30,833</u>	<u>116,799,652</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業管理及 相關服務			總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	及其他 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>

其他分部資料

	物業管理及 相關服務			總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	及其他 人民幣千元	
計量分部資產時 所計入之款項：				
二零一七年				
添置非流動資產(附註)	<u>148,038</u>	<u>4,172,418</u>	<u>35,836</u>	<u>4,356,292</u>
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>

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
分部收入	72,262,735	55,195,929
分部間收入對銷	(187,694)	(396,434)
綜合收入	<u>72,075,041</u>	<u>54,799,495</u>
溢利		
分部溢利	22,639,131	14,507,658
其他收入	794,813	336,045
其他收益及虧損	52,707	(155,308)
轉撥為投資物業的公平值收益	503,080	47,154
投資物業公平值變動	4,420,207	1,970,958
衍生金融工具公平值變動	(411,889)	(109,031)
融資成本	(45,275)	(53,059)
應佔聯營公司業績	1,214,682	1,051,011
應佔合營企業業績	653,553	383,210
折舊	(28,687)	(46,255)
未分配開支	(3,238,737)	(1,976,073)
綜合除稅前溢利	<u>26,553,585</u>	<u>15,956,310</u>
資產		
分部資產	221,210,932	139,624,207
投資物業公平值累計變動	25,364,436	20,441,149
預付租賃款項	37,139,443	17,421,955
於聯營公司的權益	7,780,744	1,585,693
於合營企業的權益	5,412,043	2,737,328
可供出售投資	201,133	180,021
就購入土地使用權已付的按金	5,477,350	11,925,639
遞延稅項資產	3,462,687	2,622,641
衍生金融工具	229,965	988,746
可收回稅項	3,662,699	3,844,962
未分配總部及其他資產	52,822,422	23,458,033
綜合資產總值	<u>362,763,854</u>	<u>224,830,374</u>

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
負債		
分部負債	116,799,652	59,118,155
應付稅項	15,211,025	12,939,782
遞延稅項負債	6,617,668	5,498,136
銀行及其他借款	69,138,710	52,360,438
優先票據	8,265,483	5,511,632
其他衍生金融工具	657,746	215,915
未分配總部及其他負債	39,894,895	14,071,136
	<u>256,585,179</u>	<u>149,715,194</u>
綜合負債總值	<u>256,585,179</u>	<u>149,715,194</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
出售物業	67,462,452	51,441,402
租賃物業	2,593,240	1,913,093
提供物業管理服務	2,019,349	1,445,000
	<u>72,075,041</u>	<u>54,799,495</u>
	<u>72,075,041</u>	<u>54,799,495</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	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
北京	7,923,315	1,933,241	18,935,431	13,714,539
成都	6,356,412	4,741,258	12,654,623	7,295,322
重慶	14,322,533	12,426,394	27,678,650	22,872,727
杭州	6,842,741	8,301,344	12,650,533	6,067,935
南京	5,717,691	2,685,901	4,066,807	101,679
上海	4,153,302	4,714,772	14,828,763	9,109,454
蘇南	4,161,408	2,915,546	1,984,840	1,186,119
蘇州	2,056,992	2,054,169	6,077,902	2,551,739
廈門	6,738,650	1,906,687	3,925,042	6,609,364
中國其他城市	<u>13,801,997</u>	<u>13,120,183</u>	<u>22,399,244</u>	<u>13,390,979</u>
	<u>72,075,041</u>	<u>54,799,495</u>	<u>125,201,835</u>	<u>82,899,857</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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
利息收入	315,390	141,046
可供出售投資的股息收入	802	1,252
政府津貼(附註a)	140,620	47,826
違約收入(附註b)	73,194	68,096
諮詢收入(附註c)	231,890	—
雜項收入	32,917	77,825
總計	<u>794,813</u>	<u>336,045</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。津貼為無條件及於年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。
- (c) 金額指為本集團合營企業及聯營公司以及獨立第三方就物業發展項目提供的諮詢服務。

4. 其他收益及虧損

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(6,354)	15,700
匯兌收益(虧損)淨額(附註)	186,945	(302,374)
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值(虧損)收益	(104,250)	248,592
提前贖回優先票據的虧損	—	(117,226)
其他	(23,634)	—
	<u>52,707</u>	<u>(155,308)</u>

附註：指原貨幣以港元或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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(1,895,052)	(1,849,214)
非五年內悉數償還	(1,078,215)	(638,928)
優先票據的利息開支	(432,835)	(537,576)
減：發展中待售物業及 發展中投資物業的資本化金額	<u>3,360,827</u>	<u>2,972,659</u>
	<u>(45,275)</u>	<u>(53,059)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一七年十二月三十一日止年度按每年4.89%（二零一六年：5.32%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

6. 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(5,241,484)	(3,470,064)
土地增值稅	<u>(4,605,383)</u>	<u>(2,732,472)</u>
	<u>(9,846,867)</u>	<u>(6,202,536)</u>
往年超額撥備（撥備不足）：		
企業所得稅（附註a）	177,747	106,927
土地增值稅（附註b）	<u>(63,509)</u>	<u>95,097</u>
	<u>114,238</u>	<u>202,024</u>
	<u>(9,732,629)</u>	<u>(6,000,512)</u>
遞延稅項		
本年度	(342,468)	65,882
過往年度撥備不足	<u>—</u>	<u>(86,814)</u>
	<u>(342,468)</u>	<u>(20,932)</u>
	<u>(10,075,097)</u>	<u>(6,021,444)</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撥備不足(二零一六年：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%，則彼等於二零一七年按 15% (二零一六年：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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>26,553,585</u>	<u>15,956,310</u>
25%的中國企業所得稅	(6,638,396)	(3,989,078)
應佔聯營公司業績的稅務影響	303,671	262,753
應佔合營企業業績的稅務影響	163,388	95,803
就稅項而言不可扣除開支的稅務影響(附註a)	(506,141)	(436,361)
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	16,779	1,184
土地增值稅	(4,605,383)	(2,732,472)
土地增值稅的稅務影響	1,151,345	683,118
往年超額撥備	114,238	115,210
未確認稅項虧損的稅務影響	(55,059)	(40,410)
若干中國附屬公司獲授的		
稅項豁免及優惠稅率的影響	21,010	10,345
有待分派保留盈利的預扣稅(附註b)	(40,549)	—
已付股息徵收的預扣稅	<u>—</u>	<u>8,464</u>
年度稅費	<u>(10,075,097)</u>	<u>(6,021,444)</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二零一七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. 年內溢利

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	5,762	4,504
計入銷售成本的物業存貨成本	45,364,050	37,257,201
視作出售合營企業權益的收益	(429,979)	(84,845)
物業、廠房及設備折舊	28,687	46,255
經營租賃的最低租金付款	72,698	43,903
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	83,241	73,785
其他員工成本		
退休福利供款	260,289	182,287
以權益結算及股份為基礎的付款	132,145	52,217
其他員工成本	2,550,642	1,977,293
總員工成本	3,026,317	2,285,582
減：發展中物業的資本化金額	(613,915)	(486,291)
	<u>2,412,402</u>	<u>1,799,291</u>
投資物業的最低租金收入	(2,354,998)	(1,724,813)
或然租金收入	(238,242)	(188,280)
減：產生租金收入的直接開支	710,270	498,353
	<u>(1,882,970)</u>	<u>(1,414,740)</u>

8. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零一七年確認的中期股息每股人民幣0.2元 (二零一六年：零)	1,179,953	—
二零一六年派付的終期股息每股人民幣0.466元 (二零一六年：二零一五年每股人民幣0.357元)	2,739,175	2,083,332
	<u>3,919,128</u>	<u>2,083,332</u>

於報告期結束後，本公司董事建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣2,794,297,000元，每股人民幣0.473元(基於二零一七年十二月三十一日的已發行股份數目)(二零一六年：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，每股人民幣0.466元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。同時，董事會建議派發特別股息人民幣502,146,000元，即每股人民幣0.085元。

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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>12,598,597</u>	<u>9,152,953</u>
	二零一七年 千股	二零一六年 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	5,805,659	5,817,674
購股權及股份獎勵相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>98,662</u>	<u>21,173</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,904,321</u>	<u>5,838,847</u>

計算兩個年度每股基本及攤薄盈利所採用的普通股加權平均數乃經扣除一名獨立受託人根據本公司股份獎勵計劃以信託形式代本公司持有的股份後達致。

截至二零一六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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)	2,253,231	2,632,834
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	4,401,554	2,497,046
向承建商墊款	1,192,787	432,265
預付稅項	2,782,515	1,920,336
預付款項及設施按金(附註c)	3,553,470	2,841,743
	<u>14,183,557</u>	<u>10,324,224</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客戶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發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
60日內	1,968,612	1,966,533
61至180日	162,163	500,792
181至365日	91,260	148,986
1至2年	31,196	16,523
	<u>2,253,231</u>	<u>2,632,834</u>

於二零一七年十二月三十一日，6%（二零一六年：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。

於二零一七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2,119,986,000元（二零一六年：人民幣2,567,240,000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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
60日內	1,835,367	1,900,939
61至180日	162,163	500,792
181至365日	91,260	148,986
1至2年	31,196	16,523
總計	<u>2,119,986</u>	<u>2,567,240</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。於二零一七年十二月三十一日，計入其他應收款項已減值的金額為人民幣12,000,000元(二零一六年：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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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3,256,896,000元(二零一六年：人民幣2,830,804,000元)，乃代表本集團為其潛在投資的實體(「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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	21,938,084	14,103,934
應付票據(附註a)	<u>1,374,910</u>	<u>889,372</u>
	23,312,994	14,993,306
已收按金	269,181	134,016
其他應付款項及應計費用(附註b)	7,811,254	7,607,404
就透過收購附屬公司收購資產及 負債於1年內應付的代價	<u>819,352</u>	<u>—</u>
	<u>32,212,781</u>	<u>22,734,726</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。

以下為於報告期末按發票日期及各票據發出日期呈列的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
60日內	9,123,583	5,992,338
61至180日	4,271,838	3,151,211
181至365日	3,543,843	1,665,536
1至2年	1,957,950	1,720,493
2至3年	754,589	415,574
超過3年	<u>186,829</u>	<u>36,222</u>
	<u>19,838,632</u>	<u>12,981,374</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」二零一七年十二月三十一日止之年度業務回顧與展望。

業績

本集團二零一七年合同銷售額達至人民幣1,560.8億元，較上年增長77.1%。營業額同比增長31.5%至人民幣720.8億元，其中物業投資業務租金收入增長35.6%至人民幣25.9億元。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97.7億元，同比增長25.9%。核心稅後利潤率為18.3%，核心權益後利潤率為13.6%，分紅比例至核心溢利的40%，並建議派發創業25周年特別股息，每股人民幣8.5分，合計分紅每股人民幣0.758元。

2017年回顧

2017年，「房住不炒」的調控主基調下，市場由過熱逐步趨穩。中國經濟整體向好的大背景下，城市人口對商品住宅剛需和改善的旺盛需求，城市群集聚發展催生的需求外溢等真實動力，令全國商品房市場雖多方承壓，仍呈價穩而量升之態，銷售金額和面積雙雙再創新高。公司把握市場機遇，期內合約銷售1561億，同比大增77%，站穩行業前十。

規模大漲之外，我們更欣喜於公司的盈利能力，毛利率達33.9%，核心權益後利潤增長25.9%至97.7億。分紅比例亦再度提升5個百分點至40%，並派發創業25周年特別股息回饋股東。

公司秉承態度積極、決策審慎的投資風格。期內新增土儲76幅，樓面均價6445元/平方米；更拓展7座新城，既覆蓋深圳、香港等一線重鎮，亦拓展至合肥、保定、

福州、嘉興、珠海這類環都市圈主力。順應行政邊界日益模糊，物理距離迅速縮短的都市圈、城市群發展邏輯，積極部署。

篤定投資的背後是扎實財務盤面賦予的底氣，在資金面不斷收緊的當前，公司始終堅守的高回款率確保合約銷售成為真金白銀的護城河；潛心打造的多渠道、低成本融資能力更進一步凸顯優勢。期內成為境內外評級機構一致授予投資級的民營房企，並在17年7月和18年1月兩次成功發行投資級美元債券，總融資規模12.5億美金。再加上境內的綠色債、境外的銀團貸款等，為公司在行業波動中始終掌握主動、遊刃有餘奠定基礎。

龍湖的「天街」品牌，經過多年錘煉，已成為業內頗具影響力的商業地標。期內，有5座天街亮相開業，出租率、開業率均在95%以上；另新獲取17個持有商業項目，首進4城。以蓬勃之勢佔據目標城市的重要交通節點，憑藉細分客群的差異化定位和不斷迭代的運營體驗，已成為公司打通空間與人、空間與服務的前端陣地。

為滿足人民群眾過渡性、階段性住房需求，更著眼於「租購並舉」長效機制的建立，各級政府大力支持住房租賃市場的發展。公司亦積極響應，「龍湖冠寓」以出眾品質迅速鋪開，截止期末已覆蓋17個1-2線城市，累計開業1.5萬間，品牌影響力更躋身長租公寓領域前三。

2018年展望

展望未來，我們一方面對中國經濟堅定看好，對行業站穩規模高位、持續發展堅定看好！另一方面，隨著監管從嚴成為常態，長效機制逐步建立，行業正面臨深層變革，更需要企業深懷敬畏之心，尊重規律，發掘新機遇。

公司仍將積極銷售，力爭行業前十，保持適當規模優勢。同時繼續堅定投入商業地產和長租公寓兩大經營型主航道業務，保持租金收入不斷增長。面對註定激烈的土地市場競爭，公司既堅持聚焦，在一、二線城市及其都市圈內挖掘機會，又適度下沉佈局，把握城市群發展機會。年初至今，已新進南昌、鄭州、南通3城，集團佈局拓展為36城。面對行業併購整合的新週期，我們也將密切關注，爭取有所斬獲。

金融、政策環境的變化確是行業波動的重要影響因素，但看終局，人民生活水準和消費需求的日益升級，高鐵「八縱八橫」引發的城市價值重塑，新經濟結構的不斷優化等利好，都將在房地產領域投射出正能量。伴隨著長效機制的逐步落地，回歸本意的行業更有機會走向真正的持續繁榮。

房子的本質是承接美好生活的空間載體，對空間的需求則涵蓋了居住、消費、辦公、教育、康養等各種場景，從擁有空間，到享受空間，地產領域的消費升級還大有可為。洞見和打通不同的空間需求鏈接，正是撬動行業未來的關鍵。

我們慶倖自己早年在房地產開發衍生業務的提前謀劃和孜孜積澱，目前已經清晰形成了以住宅開發銷售為核心，商業運營、長租公寓及物業服務四大主航道業務並進的多維佈局。既依託現有運營優勢，也兼顧細分子領域的演進，努力把握空間與人的生意全域。同時更將利用大數據、新技術主動變革，不斷刷新組織肌理，力爭在房地產這樣的傳統行業，生長出未來企業的格局與能力，築高競爭力門檻，與廣大股東、業主和員工一起，把握大好時代，共贏未來！

最後，本人謹此代表董事會同仁，就社會各界的鼎力支持致以衷心感謝。

龍湖地產有限公司

吳亞軍

主席

管理層討論及分析

物業發展

二零一七年，本集團物業發展業務營業額為人民幣674.6億元，較上年增長31.1%。交付物業總建築面積為550.2萬平方米。物業發展業務結算毛利率為32.8%，較上年上升5.2%。二零一七年，營業額單方價格為人民幣12,261元／平方米。

表一：二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 平方米	二零一六年 平方米
重慶	12,269,033	10,796,830	1,283,966	1,245,790
北京	7,244,295	1,409,532	239,877	75,688
杭州	6,043,951	7,184,100	423,699	382,460
成都	5,735,477	4,257,137	621,134	394,459
南京	5,709,104	2,685,888	214,877	125,907
廈門	5,384,366	1,462,853	188,397	114,667
上海	3,950,434	4,632,538	141,439	176,187
西安	3,171,838	2,397,446	382,635	280,169
青島	3,025,001	2,812,120	343,882	339,025
常州	2,619,438	1,646,778	290,410	218,156
蘇州	1,970,222	2,047,704	113,224	128,684
瀋陽	1,832,177	1,169,211	272,748	182,512
長沙	1,530,963	1,211,506	155,101	161,642
無錫	1,446,378	1,197,178	162,064	131,215
濟南	1,353,854	1,637,697	154,283	227,646
泉州	1,308,706	427,431	166,941	70,338
佛山	842,574	679,589	108,912	97,155
煙台	817,592	254,216	88,637	25,391
大連	598,962	844,315	42,225	61,484
紹興	419,468	890,338	83,700	135,843
寧波	172,222	1,730,687	22,224	214,309
昆明	16,395	66,308	2,001	5,524
總計	67,462,450	51,441,402	5,502,376	4,794,251

於二零一七年十二月三十一日，本集團合同銷售額達人民幣1,560.8億元，較上年增長77.1%。銷售總建築面積1,016.7萬平方米，較上年增長68.9%。銷售單價人民幣15,352元/平方米，較上年增長4.9%。環渤海、長三角、西部、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣503.2億元、人民幣496.0億元、人民幣367.3億元、人民幣166.3億元、人民幣28.0億元，分別佔集團合同銷售額的32.2%、31.8%、23.5%、10.7%及1.8%。

表二：二零一七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	
	二零一七年 人民幣百萬元	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 平方米	二零一六年 平方米
杭州	23,176	9,032	957,062	479,407
重慶	18,524	9,159	1,583,242	951,723
北京	17,455	13,601	509,094	375,094
成都	13,657	7,050	1,157,708	665,821
濟南	11,801	2,061	981,702	198,750
青島	9,664	4,014	837,394	400,616
廈門	8,312	5,540	292,553	222,414
寧波	5,389	1,734	304,189	181,982
瀋陽	4,665	2,451	532,271	306,471
西安	4,542	3,416	408,970	426,954
南京	4,114	5,304	150,078	183,323
廣州	3,905	3,134	94,471	92,791
無錫	3,594	2,291	297,824	240,271
合肥	3,594	—	257,020	—
常州	3,523	1,528	268,757	166,272
大連	3,064	920	205,797	69,443
泉州	3,008	1,081	360,667	150,411
長沙	2,804	1,346	294,932	172,028
蘇州	2,758	4,381	115,385	163,076
上海	2,733	7,715	85,900	306,615
天津	2,662	373	142,626	19,560
佛山	1,399	993	114,823	118,849
煙台	1,012	472	113,373	48,143
紹興	720	527	99,683	77,544
昆明	7	21	1,259	2,539
總計	156,082	88,144	10,166,780	6,020,097

二零一七年，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣1,342億元，面積為852萬平方米，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主要為商場，分為三大產品系列：一站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。除商場外，滿足年輕客群品質租住的新業務長租公寓「冠寓」已陸續在北京、上海、杭州、南京、重慶、成都等14個一線及領先二線城市開業運營。

二零一七年，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣25.9億元，較上年增長35.6%。商場、冠寓、其他租金收入的佔比分別為97.7%、1.5%和0.8%。截止二零一七年十二月三十一日，本集團已開業商場的建築面積為258萬平方米(含車位總建築面積為337萬平方米)，整體出租率為95.3%；已開業冠寓的建築面積為58萬平方米，整體出租率為46.0%，其中，開業超過三個月的項目平均出租率為67.1%，開業超過六個月的項目平均出租率為91.7%。

表三：二零一七年本集團租金收入分析

* 不含稅收入

表3.1：商場#

	二零一七年		估收益 百分比	出租率	二零一六年		估收益 百分比	出租率	租金收入 增長率
	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元			租金收入 人民幣千元	估收益 百分比			
重慶北城天街	120,778	428,202	16.9%	99.3%	401,506	21.0%	87.0%	6.6%	
重慶西城天街	76,031	161,908	6.4%	96.2%	156,723	8.2%	96.1%	3.3%	
重慶時代天街I期	160,168	279,497	11.0%	94.9%	249,992	13.1%	96.0%	11.8%	
重慶時代天街II期	154,460	160,700	6.3%	98.0%	122,129	6.4%	94.6%	31.6%	
成都三千集天街	38,043	33,628	1.3%	100.0%	30,283	1.6%	98.8%	11.0%	
成都北城天街	215,536	129,679	5.1%	86.4%	109,955	5.7%	93.2%	17.9%	
成都時代天街I期	61,989	35,831	1.4%	100.0%	29,045	1.5%	99.3%	23.4%	
北京長楹天街	221,286	288,348	11.4%	88.0%	242,169	12.6%	99.1%	19.1%	
杭州金沙天街	151,135	195,332	7.7%	99.4%	160,129	8.4%	99.0%	22.0%	
成都金楠天街	91,638	103,662	4.1%	100.0%	91,256	4.8%	99.9%	13.6%	
北京大興天街	144,565	140,686	5.6%	99.3%	64,571	3.4%	99.0%	117.9%	
重慶時代天街III期	73,774	61,328	2.4%	98.4%	25,676	1.3%	98.6%	138.9%	
上海虹橋天街	170,450	68,786	2.7%	83.4%	7,256	0.4%	92.4%	848.0%	
重慶U城天街I期	15,516	14,164	0.6%	95.8%	14,725	0.8%	96.7%	-3.8%	
重慶U城天街II期	96,411	23,322	0.9%	98.7%	—	—	—	—	
重慶源著天街	93,152	42,087	1.7%	99.2%	—	—	—	—	
杭州濱江天街I期	158,067	64,942	2.6%	98.6%	—	—	—	—	
蘇州獅山天街	197,466	63,446	2.5%	98.3%	—	—	—	—	
上海寶山天街	98,339	11,877	0.5%	98.9%	—	—	—	—	
天街小計	2,338,804	2,307,425	91.1%	95.3%	1,705,415	89.2%	95.3%	35.3%	
重慶品酈館	16,161	18,929	0.7%	100.0%	18,747	1.0%	86.3%	1.0%	
重慶春森星悅薈	54,618	24,536	1.0%	82.9%	27,223	1.4%	72.9%	-9.9%	
重慶紫都城	29,413	11,795	0.5%	99.8%	11,668	0.6%	100.0%	1.1%	
北京頤和星悅薈	6,320	20,619	0.8%	100.0%	19,070	1.0%	100.0%	8.1%	
西安大興星悅薈	44,227	45,002	1.8%	99.9%	37,354	2.0%	96.4%	20.5%	
西安曲江星悅薈	63,206	54,829	2.1%	99.5%	44,047	2.3%	98.6%	24.5%	
其他	—	14,788	0.6%	N/A	15,771	0.7%	N/A	-6.2%	
星悅薈小計	213,945	190,498	7.5%	95.1%	173,880	9.0%	90.4%	9.6%	
重慶MOCO	29,104	34,583	1.4%	97.6%	33,798	1.8%	100.0%	2.3%	
家悅薈小計	29,104	34,583	1.4%	97.6%	33,798	1.8%	100.0%	2.3%	
已開業項目合計	2,581,853	2,532,506	100.0%	95.3%	1,913,093	100.0%	95.1%	32.4%	

2017年，商場總銷售額人民幣156億，同比增長33%；總客流3.2億人次，同比增長30%。

表 3.2：冠寓及其他

	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	二零一七年		二零一六年		租金收入 增長率
			估收益 百分比	出租率	估收益 百分比	出租率	
冠寓							
開業3個月及以內	373,643	9,304	23.2%	34.4%	—	—	—
開業超過3個月	206,752	30,884	76.8%	67.1%	—	—	—
其中：開業							
超過6個月	<u>63,749</u>	<u>14,189</u>	<u>35.3%</u>	<u>91.7%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已開業項目合計	<u>580,395</u>	<u>40,188</u>	<u>100.0%</u>	<u>46.0%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他已開業項目合計	<u>66,779</u>	<u>20,545</u>	<u>100.0%</u>	<u>87.0%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團目前主要在建的商場為 14 個，合計在建面積為 145 萬平方米。

表四：二零一八至二零二零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
北京房山天街	2018年	101,317
常州龍城天街	2018年	118,921
成都西宸天街	2018年	150,281
上海閔行星悅薈	2019年	26,899
南京六合天街	2019年	110,179
杭州紫荊天街	2019年	83,000
上海閔行天街	2019年	113,859
杭州濱江天街II期	2019年	22,076
成都上城天街	2019年	120,000
合肥瑤海天街	2019年	98,320
南京龍灣天街	2019年	114,470
成都濱江天街	2020年	140,000
南京河西天街	2020年	112,216
南京江北天街	2020年	143,000
在建項目合計		<u>1,454,538</u>

得益於已開業商場的租金上漲、在建商場的持續投入以及新業務長租公寓「冠寓」的發展，本集團二零一七年錄得投資物業評估增值人民幣49.2億元。

費用控制

二零一七年，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0.20%至2.09%。同時，由於新開盤項目如杭州春江天璽、廈門春江彼岸、濟南春江酈城、重慶舜山府等銷售勢頭良好，銷售開支佔合同銷售額的比例較上年降低0.47%至1.15%。

分佔合營企業業績

二零一七年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有50.0%權益的廣州天宸原著等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣6.5億元。

分佔聯營企業業績

二零一七年，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有49.0%權益的廈門春江酈城等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣12.1億元。

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。二零一七年，本集團企業所得稅費用為人民幣54.1億元，土地增值稅為人民幣46.7億元。期內所得稅總計為人民幣100.8億元。

盈利能力

二零一七年，本集團的核心稅後利潤率(即剔除評估增值後之核心稅後溢利佔營業額的比率)為18.3%，上年同期為15.6%；核心權益後利潤率(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13.6%，上年同期為14.2%，主要為本年營業額提升，以及費用、分佔合營及聯營企業業績、稅金變動的綜合影響所致。

土地儲備補充

於二零一七年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計5,458萬平方米，權益面積為3,900萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,032元，為當期簽約單價的32.8%。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、華中地區及香港地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的38.4%、27.8%、19.8%、7.4%、6.5%及0.1%。

二零一七年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為2,023萬平方米，權益面積為1,149萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣6,445元。按地區分析，環渤海地區、長三角地區、西部地區、華中地區、華南地區及香港地區的面積分別佔新增收購土地儲備總建築面積的30.0%、28.8%、22.6%、10.9%、7.4%及0.3%。

於本報告期後，本集團新增收購土地儲備總建築面積為492萬平方米，權益面積為433萬平方米。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華南地區及華中地區的面積分別佔期後新增收購土地儲備總建築面積的34.4%、26.6%、26.1%、7.7%及5.2%。

二零一七年，本集團的城市覆蓋數為33個，項目獲取的區位既聚焦一二線城市，也圍繞都市圈內城市群適度下沉佈局，單項目的開發規模也控制在適當水平，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	總建築面積 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	3,109,112	5.7%	1,055,955	2.7%
	瀋陽	1,989,052	3.6%	1,914,328	4.9%
	青島	1,766,257	3.2%	928,586	2.4%
	煙台	7,086,681	13.0%	7,086,681	18.2%
	濟南	4,014,461	7.4%	2,046,772	5.2%
	大連	963,396	1.8%	628,534	1.6%
	天津	1,207,368	2.2%	783,529	2.0%
	保定	835,651	1.5%	584,956	1.5%
	小計	20,971,978	38.4%	15,029,341	38.5%
華中地區	長沙	1,498,537	2.7%	938,538	2.4%
	武漢	2,040,453	3.8%	696,488	1.8%
	小計	3,538,990	6.5%	1,635,026	4.2%
西部地區	重慶	9,058,903	16.6%	7,134,271	18.3%
	成都	4,472,117	8.2%	3,127,035	8.0%
	西安	865,565	1.6%	799,971	2.1%
	玉溪	790,407	1.4%	790,407	2.0%
	小計	15,186,992	27.8%	11,851,684	30.4%
長三角地區	上海	1,385,873	2.5%	961,763	2.5%
	無錫	709,663	1.3%	603,913	1.5%
	常州	627,014	1.1%	627,014	1.6%
	杭州	2,770,614	5.1%	1,735,741	4.5%
	寧波	1,568,506	2.9%	1,214,432	3.1%
	蘇州	479,169	0.9%	356,841	0.9%
	南京	1,648,896	3.0%	1,369,396	3.5%
	合肥	1,085,086	2.0%	473,212	1.2%
	嘉興	521,514	1.0%	340,535	0.9%
小計	10,796,335	19.8%	7,682,847	19.7%	
華南地區	廈門	1,455,695	2.5%	737,064	1.8%
	泉州	1,073,877	2.0%	1,073,877	2.8%
	廣州	972,378	1.8%	608,079	1.6%
	佛山	193,093	0.4%	136,396	0.3%
	深圳	113,389	0.2%	113,389	0.3%
	福州	192,666	0.4%	69,360	0.2%
	珠海	31,037	0.1%	31,037	0.1%
	小計	4,032,135	7.4%	2,769,202	7.1%
香港地區	香港	54,416	0.1%	27,208	0.1%
	小計	54,416	0.1%	27,208	0.1%
總計		54,580,846	100.0%	38,995,308	100.0%

表六：二零一七年土地收購

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	總建築面積 平方米	權益 建築面積 平方米	
環渤海地區	檀禦西山	北京	10.0%	383,987	38,399	
	金海湖地塊	北京	25.0%	314,224	78,556	
	金樾和著	北京	20.0%	183,877	36,775	
	高麗營地塊	北京	20.0%	374,681	74,936	
	青龍湖地塊	北京	20.0%	413,678	82,736	
	房山勝茂	北京	100.0%	129,911	129,911	
	高碑店市列車 新城I期項目	保定	70.0%	751,001	525,701	
	高碑店市列車 新城III期項目	保定	70.0%	32,749	22,924	
	高碑店市列車 新城II期項目	保定	70.0%	51,901	36,331	
	天琅	大連	100.0%	88,070	88,070	
	盛世華府	天津	90.0%	518,471	466,624	
	北塘地塊	天津	12.5%	211,577	26,447	
	中北鎮地塊	天津	50.0%	100,449	50,225	
	璟宸原著	青島	51.0%	170,466	86,937	
	紫宸	青島	100.0%	41,464	41,464	
	九裡晴川	青島	100.0%	136,688	136,688	
	奧東11號	濟南	100.0%	155,904	155,904	
	圍子山地塊	濟南	60.0%	663,555	398,133	
	飛躍大道地塊	濟南	100.0%	324,522	324,522	
	CBDI地塊	濟南	10.0%	173,888	17,389	
	CBDII地塊	濟南	45.0%	222,448	100,102	
	唐城地塊	濟南	20.0%	446,752	89,350	
	天璞	瀋陽	100.0%	163,643	163,643	
		小計			6,053,906	3,171,767
	西部地區	西宸原著	重慶	100.0%	410,863	410,863
		沙坪壩站地塊	重慶	100.0%	480,000	480,000
西永L地塊		重慶	60.0%	370,208	222,125	
中央公園地塊		重慶	51.0%	1,015,332	517,819	
龍興複盛項目		重慶	51.0%	541,524	276,177	
天宸原著		成都	51.0%	146,252	74,589	
鐵塔廠地塊		成都	51.0%	670,815	342,116	
高新區地塊		成都	28.0%	204,804	57,345	
新華印刷廠項目		成都	80.0%	579,364	463,490	
紫衫莊園項目		西安	60.0%	163,986	98,392	
	小計			4,583,148	2,942,916	

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	總建築面積 平方米	權益	
					建築面積 平方米	
長三角地區	緹香酈城	寧波	40.0%	87,648	35,059	
	唐家灣	寧波	70.0%	110,495	77,347	
	九峰山地塊	寧波	51.0%	139,229	71,007	
	春曉 161 地塊	寧波	100.0%	278,114	278,114	
	春曉 160 地塊	寧波	50.0%	283,895	141,948	
	紫雲賦	合肥	35.0%	489,025	171,159	
	瑤海 E1701 地塊	合肥	100.0%	228,551	228,551	
	望江台	合肥	20.0%	367,510	73,502	
	勞動路地塊	蘇州	51.0%	147,493	75,221	
	青劍湖地塊	蘇州	100.0%	229,521	229,521	
	建鄴科技園地塊	南京	67.0%	313,556	210,083	
	北辰星座	南京	100.0%	361,560	361,560	
	六合 G16 地塊	南京	100.0%	287,481	287,481	
	桂語江南	杭州	30.0%	85,423	25,627	
	紫金港地塊	杭州	100.0%	288,944	288,944	
	都會山	杭州	25.0%	101,232	25,308	
	藍保項目	杭州	100.0%	21,019	21,019	
	東北二路地塊	杭州	50.0%	528,655	264,328	
	慧港科技園項目	杭州	100.0%	40,463	40,463	
	蔣村街道地塊	杭州	30.0%	179,387	53,815	
	天宸原著	無錫	51.0%	215,816	110,066	
	臨港產業園地塊	上海	100.0%	122,357	122,357	
	顧村鎮地塊	上海	100.0%	37,653	37,653	
	奉賢新城地塊	上海	58.0%	253,223	146,869	
	春江天璽	嘉興	100.0%	89,244	89,244	
	春江酈灣	嘉興	100.0%	67,381	67,381	
	永興路地塊	嘉興	51.0%	146,567	74,749	
	桐鄉地塊	嘉興	50.0%	218,322	109,161	
	飛龍中路地塊	常州	100.0%	115,584	115,584	
		小計			5,835,348	3,833,121

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	總建築面積 平方米	權益 建築面積 平方米
華中地區	水晶酈城	長沙	100.0%	72,948	72,948
	天宸原著	長沙	50.0%	208,306	104,153
	春江酈城	長沙	80.0%	117,033	93,626
	洋湖G地塊	長沙	34.0%	655,211	222,772
	楊泗港地塊	武漢	10.0%	1,036,686	103,669
	新壹城	武漢	52.0%	118,013	61,367
	小計			2,208,197	658,535
華南地區	天琅	廣州	77.0%	451,443	347,611
	天琅	深圳	100.0%	13,000	13,000
	龍津項目	深圳	100.0%	100,389	100,389
	天宸原著	福州	36.0%	192,666	69,360
	禪城區地塊	佛山	51.0%	62,430	31,839
	商貿城地塊	廈門	40.0%	648,871	259,548
	北圍地塊	珠海	100.0%	31,037	31,037
	小計		1,499,836	852,784	
香港地區	啟德地塊	香港	50.0%	54,416	27,208
	小計			54,416	27,208
	總計			20,234,851	11,486,331

於本報告期後，本集團成功獲取土地儲備分佈如下：

表七：期後土地收購

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	計容 建築面積 平方米	權益 建築面積 平方米
環渤海地區	高新區地塊	濟南	100.00%	357,699	357,699
	華訊方舟地塊	青島	80.00%	266,728	213,382
	膠州地塊	青島	70.00%	778,741	545,119
	大湖山語地塊	大連	100.00%	155,518	155,518
	高鐵街西地塊	沈陽	34.00%	133,480	45,383
	小計			1,692,166	1,317,101
西部地區	照母山 III 地塊	重慶	100.00%	70,220	70,220
	李家沱地塊	重慶	100.00%	816,700	816,700
	半島地塊	昆明	100.00%	35,700	35,700
	雁環中路 A 地塊	西安	100.00%	160,131	160,131
	雁環中路 B 地塊	西安	80.00%	226,148	180,918
	小計			1,308,899	1,263,669
長三角地區	大學城地塊	杭州	100.00%	159,960	159,960
	丁橋地塊	杭州	100.00%	162,153	162,153
	笕橋地塊	杭州	100.00%	114,957	114,957
	彭埠 I 地塊	杭州	100.00%	83,875	83,875
	彭埠 II 地塊	杭州	50.00%	98,686	49,343
	集散中心站東地塊	蘇州	100.00%	141,137	141,137
	集散中心站西地塊	蘇州	100.00%	210,256	210,256
	經濟開發區地塊	南通	50.00%	242,000	121,000
	宜官公路北地塊	無錫	100.00%	72,738	72,738
	小計			1,285,762	1,115,419
華中地區	龍湖鎮地塊	鄭州	100.00%	130,431	130,431
	象湖二路地塊	南昌	100.00%	125,842	125,842
	小計			256,273	256,273
華南地區	航空城地塊	珠海	100.00%	45,776	45,776
	金灣區地塊	珠海	100.00%	222,355	222,355
	五四北地塊	福州	100.00%	108,352	108,352
	小計			376,483	376,483
	總計			4,919,583	4,328,945

財務狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣774.0億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為47.7%，在手現金為人民幣267.6億元。本集團的信用評級為BBB- (標準普爾)、Baa3 (穆迪)、BBB (惠譽*)、AAA (大公國際**、中誠信證評**、新世紀)，展望均為穩定。

* 惠譽於報告期後二零一八年一月五日將本集團的信用評級調升至BBB。

** 大公國際及中誠信證評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81%以人民幣計值，另外19%以外幣計值。為規避匯兌風險，本集團外幣借款保持較低佔比並輔以一定比例的匯率掉期。

本集團綜合借貸中，約人民幣387.7億元按固定年利率介乎3.06%至6.75% (視乎貸款期而定) 計息，其餘則按浮動利率計息。截至二零一七年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為50% (二零一六年十二月三十一日為62%)。

二零一七年，本集團在境內發行人民幣40.4億元綠色債，固定利率介乎於4.40%至4.75%之間，期限介乎於五年至七年；發行人民幣20億元中期票據，固定利率介乎於4.8%至5.0%之間，期限介乎於三年至五年。同時，在境外發行4.5億美元五年期優先票據，票面利率3.875%。本集團的平均借貸成本進一步降低至年利率4.5%，平均貸款年限為5.92年；非抵押債務佔總債務比例為74%。

報告期後，本集團於二零一八年一月在境外成功發行8億美元優先票據，票息介乎於3.9%至4.5%之間，期限介乎於五點二五年至十年；於二零一八年三月在境內成功發行人民幣30億元住房租賃專項公司債券，票面利率為5.6%，期限為五年。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團在中國僱用19,903名全職僱員，其中5,811名屬於物業發展部，2,593名屬於物業投資部，另外11,499名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.5歲。

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

二零一七年，各地調控政策持續加強，限購、限貸、限價措施頻出，貨幣、金融政策亦不斷收緊，但因城施策的操作有效匹配了不同城市的供需平衡，整體去庫存效果顯著，全國房地產市場商品房銷售量價均創下新高。二零一八年，我們相信，房地產市場將延續「房住不炒」的決策邏輯，差別化調控，並進一步建立健全調控長效機制。而產品力、運營能力和持續發展能力出色的企業，更能在新一輪複雜格局中勝出。

在這樣的形勢下，集團堅持多城市群佈局，持續投入住宅開發、商業運營、長租公寓及物業服務四大主航道業務。在以客戶為導向、提升規模的同時，謹慎對待各城市及各細分市場，多維發展；從集團各體系著手，深度解讀城市、精準投資、柔性運營、精益建造，通過精準的客戶研究及產品定位來促進銷售，「苦煉內功」，提升核心能力。

二零一八年，集團在售主力項目將達到111個，其中50個為全新項目，47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的需求，

並根據客戶需求調整不同產品和業態間的比例，力求在調控的市場中精準定位、達成目標。

本集團(包括合營及聯營企業)於二零一七年竣工的物業總建築面積約765萬平方米。計劃於二零一八年竣工的物業總面積將達到994萬平方米左右，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，商業運營業務中重慶源著天街、蘇州獅山天街、杭州濱江天街I期、重慶U城天街II期、上海寶山天街已於二零一七年開業，北京房山天街、常州龍城天街、成都西宸天街將於二零一八年開業。同時，本集團積極響應國家「實行租購並舉、培育和發展住房租賃市場」的政策，把握住房租賃領域的發展機遇，將長租公寓「冠寓」作為主航道業務之一，有計劃地持續投入。二零一七年，長租公寓「冠寓」已陸續累升北京、上海、南京、杭州、重慶、成都等14個一線及領先二線城市開業運營，年底開業房間數累計達1.5萬間。上述兩項業務的投入及發展為集團未來投資物業租金的增長奠定堅實的基礎。

在行業集中度進一步提高，競爭多元化的市場格局中，集團堅持穩健的財務管理策略，繼續保持公司優質的財務狀況和負債率水平，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，拓展多元化融資渠道，優化債務結構，拉長賬期和降低成本，令公司財務結構更加安全和穩健。

末期股息及特別股息

董事會建議向二零一八年六月二十五日(星期一)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.473元及二十五周年特別股息每股人民幣0.085元。建議末期股息及特別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於二零一八年七月十日(星期二)派

付。建議末期股息及特別股息將以人民幣宣派並以港元支付。應付末期股息及特別股息將按中國人民銀行於二零一八年六月四日(星期一)至二零一八年六月六日(星期三)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

股東週年大會擬於二零一八年六月六日(星期三)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

本公司將由二零一八年六月一日(星期五)起至二零一八年六月六日(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。為確定可出席將於二零一八年六月六日(星期三)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二零一八年五月三十一日(星期四)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心二十二樓。

本公司將由二零一八年六月二十二日(星期五)起至二零一八年六月二十五日(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。為合資格收取股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一八年六月二十一日(星期四)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心二十二樓。

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二零一七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二零一七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 21,540,500 股股份，總代價約為 308,015,371 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二零一七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，二零一八年三月二十三日

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。