

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



Longfor Properties Co. Ltd.

龍湖地產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：960)

截至二零一三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20.0%至人民幣481.2億元。
- 營業額同比增長48.8%至人民幣415.1億元，其中物業投資業務租金收入增長31.3%至人民幣6.3億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣80.4億元，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62.1億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為15.0%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為57.9%，在手現金為人民幣146.8億元。
- 綜合借貸總額為人民幣377.0億元，平均借貸成本由年利率6.72%降至6.58%；平均貸款年限由4.1年升至4.6年。
- 每股全面攤薄盈利人民幣1.46元，董事會建議派發末期股息每股人民幣0.228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」)截至二零一三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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	2	41,510,167	27,892,830
銷售成本		<u>(29,971,959)</u>	<u>(16,709,740)</u>
毛利		11,538,208	11,183,090
其他收入	3	453,586	182,839
其他收益(虧損)	4	324,719	(11,814)
轉撥為投資物業的公平值收益		71,362	293,107
投資物業公平值變動		2,521,127	1,015,475
銷售及市場推廣開支		(887,256)	(688,560)
行政開支		(1,084,336)	(872,743)
融資成本	5	(39,434)	(47,612)
應佔合營企業業績		<u>320,678</u>	<u>247,760</u>
除稅前溢利		13,218,654	11,301,542
所得稅開支	6	<u>(4,582,788)</u>	<u>(4,436,068)</u>
年度溢利	7	<u><u>8,635,866</u></u>	<u><u>6,865,474</u></u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		8,037,222	6,301,060
非控制權益		<u>598,644</u>	<u>564,414</u>
		<u><u>8,635,866</u></u>	<u><u>6,865,474</u></u>

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u>1.48</u>	<u>1.20</u>
攤薄	9	<u>1.46</u>	<u>1.19</u>
年度溢利		8,635,866	6,865,474
其他全面開支：			
將可能會重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值虧損		(100,664)	(114,152)
重新分類至損益的對沖工具虧損		<u>85,205</u>	<u>—</u>
年度全面收入總額		<u>8,620,407</u>	<u>6,751,322</u>
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		8,021,763	6,186,908
非控制權益		<u>598,644</u>	<u>564,414</u>
		<u>8,620,407</u>	<u>6,751,322</u>

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		23,813,400	18,383,300
物業、廠房及設備		184,831	186,188
預付租賃款項		11,602,243	8,996,739
於聯營公司的權益		1	1
於合營公司的權益		3,100,559	2,068,488
可供出售投資		8,600	8,600
就購入土地使用權已付的按金		5,653,024	6,949,391
遞延稅項資產		1,063,481	1,012,836
		<u>45,426,139</u>	<u>37,605,543</u>
流動資產			
存貨		760,649	657,209
發展中待售物業		65,368,224	57,727,061
持作出售物業		10,963,251	4,477,039
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10	4,343,422	4,098,246
應收合營企業款項		7,431	28,572
可收回稅項		2,626,762	2,222,095
已抵押銀行存款		276,914	227,212
銀行結餘及現金		14,399,175	18,383,520
		<u>98,745,828</u>	<u>87,820,954</u>

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動負債			
應付賬項、已收按金及應計費用	11	53,664,636	48,515,001
應付合營企業款項		1,343,571	1,051,697
應付稅項		8,511,214	7,899,467
銀行及其他借款－一年內到期		9,067,212	5,108,752
		<u>72,586,633</u>	<u>62,574,917</u>
流動資產淨額		<u>26,159,195</u>	<u>25,246,037</u>
總資產減流動負債		<u>71,585,334</u>	<u>62,851,580</u>
資本及儲備			
股本		476,822	475,802
儲備		36,506,823	29,433,446
本公司擁有人應佔權益		36,983,645	29,909,248
非控制權益		2,791,774	2,668,164
權益總額		<u>39,775,419</u>	<u>32,577,412</u>
非流動負債			
銀行及其他借款－一年後到期		18,460,950	20,475,034
優先票據		10,174,918	7,252,980
衍生金融工具		214,816	114,152
遞延稅項負債		2,959,231	2,432,002
		<u>31,809,915</u>	<u>30,274,168</u>
		<u>71,585,334</u>	<u>62,851,580</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

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

國際財務報告準則修訂本	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年 周期之年度改進
國際財務報告準則第7號修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則第10號、國際財務報告 準則第11號及國際財務報告準則 第12號修訂本	綜合財務報表、共同安排及披露於其他 實體的權益：過渡指引
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	共同安排
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第1號修訂本	呈列其他全面收益表項目
國際會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利
國際會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表
國際會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業投資
國際財務報告詮釋委員會第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

有關綜合賬目、共同安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

本集團於本年度首次應用五項有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露的準則，包括國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」、國際財務報告準則第11號「共同安排」、國際財務報告準則第12號「披露於其他實體的權益」、國際會計準則第27號(二零一一年修訂)「獨立財務報表」及國際會計準則第28號(二零一一年修訂)「於聯營公司及合營企業投資」，連同國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號有關過渡指引的修訂本。

應用該等準則的影響載列如下。

應用國際財務報告準則第10號的影響

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表的部分及準則詮釋委員會－詮釋第12號「合併－特殊目的實體」。國際財務報告準則第10號改變控制權的定義，即倘投資方擁有a)對被投資方的權力；b)來自參與被投資方可變回報的風險或權利；及c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力，則對被投資方具有控制權。投資方必須符合上述所有三項標準，方對被投資方具有控制權。先前，控制權被界定為有權力規管實體的財務及經營政策以自其經營活動中獲取利益。國際財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資方於何時對被投資方具有控制權。

本公司董事於國際財務報告準則第10號首次應用的日期就本集團是否根據國際財務報告準則第10號所載的新定義及相關指引控制其他集團公司作出評估。基於本集團持有其他集團公司的絕對權益及其他股東所持股權的相對規模及其分佈，本公司董事認為本集團自收購或成立以來於其他集團公司擁有控制權。因此，根據國際財務報告準則第10號的要求，其他集團公司自收購或成立以來一直為本公司的附屬公司。

應用國際財務報告準則第11號的影響

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號「於合營企業的權益」，其相關詮釋——準則詮釋委員會——詮釋第13號「共同控制實體——合營方的非貨幣性貢獻」的指引，已被納入國際會計準則第28號(二零一一年修訂)中。國際財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權的共同安排應如何分類及入賬。根據國際財務報告準則第11號，共同安排僅分為兩類——聯合經營及合營企業。根據國際財務報告準則第11號，共同安排的分類乃經考慮該等安排的結構、法律形式、安排訂約方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於共同安排各方的權利及責任而釐定。聯合經營為一項共同安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即聯合經營者)對該安排相關的資產及負債均享有權利及負有義務。合營企業為一項共同安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即聯合投資者)對該安排的資產淨值享有權利。先前，國際會計準則第31號有三種形式的共同安排——共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據國際會計準則第31號對共同安排的分類主要基於該安排的法律形式而釐定(例如透過成立獨立實體的合營安排被分類為共同控制實體)。

合營企業與聯合經營的最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營企業的投資乃採用權益法入賬(不再容許採用比例綜合法)。

於聯合經營的投資入賬方法為各聯合經營者均確認其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的份額)、其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的份額)、其收益(包括其對出售聯合經營產出的任何收益應佔的份額)及其開支(包括其對任何共同產生開支應佔的份額)。各聯合經營者根據適用準則就其於聯合經營中的權益將資產及負債以及收益及開支入賬。

本公司董事已根據國際財務報告準則第11號的規定檢討及評估本集團於共同安排投資的分類。董事認為，本集團於共同安排的投資過往根據國際會計準則第31號分類為共同控制實體及使用權益法入賬，應繼續採用相同分類及會計處理法。

應用國際財務報告準則第12號的影響

國際財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號導致綜合財務報表須作出更為全面的披露。

國際財務報告準則第13號公平值計量

於本年度，本集團已首次應用國際財務報告準則第13號。國際財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其公平值計量規定應用於其他國際財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟國際財務報告準則第2號「以股份付款交易」範圍內界定的以股份付款交易、國際會計準則第17號「租賃」範圍內界定的租賃交易及與公平值相似但並非公平值的計量（如用於計量存貨的可變現淨值或用於用評估減值的使用價值）除外。

國際財務報告準則第13號將一項資產的公平值界定為在現時市況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有秩交易出售一項資產將收取的價格（或轉讓負債時（倘須釐定負債的公平值）將支付的價格）。根據國際財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，國際財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

國際財務報告準則第13號要求提前應用。根據國際財務報告準則第13號的過渡條文，本集團尚未就二零一二年比較期間作出國際財務報告準則第13號規定的任何新披露。除額外披露外，應用國際財務報告準則第13號並無對綜合財務報表確認的金額造成任何重大影響。

國際會計準則第1號修訂本其他全面收入項目的呈列

本集團已應用國際會計準則第1號修訂本其他全面收入項目的呈列。採用國際會計準則第1號修訂本後，本集團的「其他全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。國際會計準則第1號修訂本保留以單一報表或以兩個分開但連續的報表呈列損益及其他全面收入的選擇權。此外，國際會計準則第1號修訂本規定於其他全面收入部分將予作出的額外披露，使得其他全面收入項目可劃分為兩類：(a) 其後不會重新分類至損益的項目；及(b) 於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。由於已追溯應用有關修訂本，因此，其他全面收入項目的呈列已作修訂以反映變動。除上述列報方式的變動外，應用國際會計準則第1號修訂本不會對損益、其他全面收入及全面收入總額造成任何影響。

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：

國際財務報告準則修訂本	國際財務報告準則二零一零年至二零一二年周期之年度改進 ⁵
國際財務報告準則修訂本	國際財務報告準則二零一一年至二零一三年周期之年度改進 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本	國際財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ⁴
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號修訂本	投資實體 ¹
國際會計準則第19號修訂本	定額福利計劃：僱員供款 ²
國際會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際會計準則第36號修訂本	非金融資產的可收回金額披露 ¹
國際會計準則第39號修訂本	衍生工具的更替及對沖會計的延續 ¹
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 可供應用－強制性生效日期將於落實國際財務報告準則第9號之未完成部分後釐定

⁵ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，除有限例外情況

國際財務報告準則二零一零年至二零一二年周期之年度改進

國際財務報告準則二零一零年至二零一二年周期之年度改進包括多項國際財務報告準則的修訂，概述如下。

國際財務報告準則第2號修訂本(i)更改「歸屬狀況」及「市場狀況」的定義；及(ii)加入「表現狀況」及「服務狀況」兩項定義，兩個詞彙之前載入「歸屬狀況」的定義之內。國際財務報告準則第2號修訂本對授出日期為二零一四年七月一日或之後的以股代款交易生效。

國際財務報告準則第3號修訂本釐清分類為資產或負債的或然代價應在各報告日期按公平價值計量，不論或然代價是否屬國際財務報告準則第9號或國際會計準則第39號範圍內的金融工具或是否屬非金融資產或負債。公平價值的變動(計量期間的調整除外)應在損益賬內確認入賬。國際財務報告準則第3號修訂本對收購日期為二零一四年七月一日或之後的業務合併生效。

國際財務報告準則第8號修訂本(i)要求實體披露管理層在應用經營分類匯總條件時作出的判斷，包括匯總經營分類的描述以及釐定經營分類有否「同類經濟特性」評核的經濟指標；及(ii)澄清分類資產如定期提供予主要經營決策人方才提供呈報分類資產總額與實體資產之對賬。

國際財務報告準則第13號結論基礎的修訂本澄清頒佈國際財務報告準則第13號以及國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號的後續修訂並無刪除在沒有折讓的情況下(倘折讓影響不大)按發票金額計量沒有指定利率的短期應收賬款及應付賬款之能力。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂本刪除重估物業、廠房及設備或無形資產價值時就累計折舊／攤銷的會計處理被視為不貫徹一致之處。經修訂準則澄清調整總面值的方法與重估資產面值的方式一致，而累計折舊／攤銷為總面值與計入累計減值虧損後面值之差額。

國際會計準則第24號修訂本澄清向報告實體提供關鍵管理人員服務的管理實體為該報告實體的關聯人士。因此，報告實體應以關聯人士交易就提供關鍵管理人員服務披露已付或應付管理實體產生的金額。然而，毋須披露有關補償金額的各個組成項目。

本公司董事現正確定應用國際財務報告準則二零一零年至二零一二年周期之年度改進包含的修訂本的財務影響。

國際財務報告準則二零一一年至二零一三年周期之年度改進

國際財務報告準則二零一一年至二零一三年周期之年度改進包括多項國際財務報告準則的修訂，概述如下。

國際財務報告準則第3號修訂本澄清該準則並不適用於合營安排本身財務報表中各類合營安排構成之會計處理。

國際財務報告準則第13號修訂本澄清，除按淨額基準計算金融資產及金融負債組別的公平價值外，組合範圍包括國際會計準則第39號或國際財務報告準則第9號範圍內以及根據上述準則確認入賬的所有合同(即使合同並不符合國際會計準則第32號對金融資產或金融負債的定義)。

國際會計準則第40號修訂本澄清國際會計準則第40號及國際財務報告準則第3號並不互斥，並可能須同時應用兩項準則。因此，收購投資物業的實體必須釐定：

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

本公司董事正在確定應用國際財務報告準則二零一一年至二零一三年周期之年度改進包含的修訂本的財務影響。

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。於二零一零年修訂的國際財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量與終止確認的規定，並於二零一三年作進一步修訂，以載入對沖會計的新規定。

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。所有其他債務投資及股本投資於其後的呈報期末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他綜合收益呈列股本投資(非持作交易)公平值之其後變動，而僅有股息收入一般於損益中確認。
- 國際財務報告準則第9號規定，就指定為透過損益按公平值列賬的金融負債而言，透過損益按公平值列賬的金融負債因信貸風險變動引致的公平值變動數額，除非於其他全面收入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入呈列。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的公平值變動全部數額均於損益呈列。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計處理的非金融項目之風險成分類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

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及金融負債所呈報金額造成重大影響。本公司董事正在確定財務影響。

國際會計準則第39號修訂本衍生工具的更替及對沖會計的延續

國際會計準則第39號修訂本放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法的規定。修訂本亦澄清，任何由更替所引起的衍生對沖工具公平值變動應包括在對沖有效程度評估之內。

本公司董事正在確定應用國際會計準則第39號修訂本的財務影響。

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. 分部資料

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

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

- 物業發展：該分部發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團在中國開展所有這方面的業務。
- 物業投資：該分部租賃本集團發展的投資物業，以賺取租金收入並長期從物業增值中獲取收益。本集團目前的投資物業組合主要包括零售物業，全部位於中國。
- 物業管理及相關服務：該分部主要透過物業管理產生收入。本集團目前在中國開展這方面的業務。

(a) 分部業績、資產及負債

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

分部資產包括所有分部直接相關的有形資產及流動資產，惟若干物業、廠房及設備、預付租賃款項、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、可收回稅項及其他公司資產除外。由於其他公司資產為總部資產或由本集團集中管理，因此並無分配至經營分部。主要經營決策人評估時，計入

分部資產的投資物業以成本列賬。分部負債包括貿易應付款項及建設應計開支、應付票據、已收按金、物業銷售預收款以及其他應付款項，惟不包括應付稅項、遞延稅項負債、銀行及其他借款、優先票據、衍生金融工具以及其他公司負債。由於其他公司負債為總部負債或由集團整體管理，因此並無分配至經營分部。

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

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

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

有關本集團經營分部的資料列示如下。

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

截至二零一二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	26,946,129	483,373	463,328	27,892,830
分部間收入	—	—	81,607	81,607
分部收入	<u>26,946,129</u>	<u>483,373</u>	<u>544,935</u>	<u>27,974,437</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>9,941,407</u>	<u>380,066</u>	<u>173,057</u>	<u>10,494,530</u>
分部資產	67,084,344	9,491,397	22,553	76,598,294
分部負債	<u>44,819,990</u>	<u>202,010</u>	<u>6,352</u>	<u>45,028,352</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：				
二零一三年				
添置非流動資產(附註)	34,462	2,227,658	5,420	2,267,540
二零一二年				
添置非流動資產(附註)	27,992	1,543,403	3,876	1,575,271

附註： 款項包括添置投資物業以及物業、廠房及設備。

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

(b) 分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入		
分部收入	41,616,199	27,974,437
分部間收入對銷	(106,032)	(81,607)
綜合收入	<u>41,510,167</u>	<u>27,892,830</u>
溢利		
分部溢利	10,650,953	10,494,530
其他收入	453,586	182,839
其他收益(虧損)	324,719	(11,814)
轉撥為投資物業的公平值收益	71,362	293,107
投資物業公平值變動	2,521,127	1,015,475
融資成本	(39,434)	(47,612)
應佔合營企業業績	320,678	247,760
折舊	(39,210)	(33,232)
未分配開支	(1,045,127)	(839,511)
綜合除稅前溢利	<u>13,218,654</u>	<u>11,301,542</u>
資產		
分部資產	92,579,023	76,598,294
投資物業的公平值累計變動	12,854,650	8,930,669
預付租賃款項	11,602,243	8,996,739
於聯營公司的權益	1	1
於合營公司的權益	3,100,559	2,068,488
可供出售投資	8,600	8,600
就購入土地使用權已付的按金	5,653,024	6,949,391
遞延稅項資產	1,063,481	1,012,836
可收回稅項	2,626,762	2,222,095
未分配總部及其他資產	14,683,624	18,639,384
綜合資產總值	<u>144,171,967</u>	<u>125,426,497</u>
負債		
分部負債	50,264,532	45,028,352
應付稅項	8,511,214	7,899,467
遞延稅項負債	2,959,231	2,432,002
銀行及其他借款	27,528,162	25,583,786
優先票據	10,174,918	7,252,980
衍生金融工具	214,816	114,152
未分配總部及其他負債	4,743,675	4,538,346
綜合負債總額	<u>104,396,548</u>	<u>92,849,085</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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售物業	40,223,854	26,946,129
租賃物業	634,599	483,373
提供物業管理服務	651,714	463,328
	<u>41,510,167</u>	<u>27,892,830</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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
重慶	10,454,706	8,918,384	15,100,732	16,065,609
北京	6,215,618	6,092,996	6,487,691	5,402,335
成都	5,538,354	2,788,468	6,181,143	3,624,105
杭州	4,502,021	1,366,055	2,489,639	2,110,067
蘇南	4,300,614	3,651,550	1,148,058	1,374,611
中國其他城市	10,498,854	5,075,377	12,946,795	8,007,380
	<u>41,510,167</u>	<u>27,892,830</u>	<u>44,354,058</u>	<u>36,584,107</u>

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

概無與單一外界客戶進行交易的收入達本集團收入的10%或以上。

3. 其他收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
利息收入	116,039	139,813
可供出售非上市投資的股息收入	1,310	1,312
政府津貼	252,594	16,040
違約收入(附註)	32,552	16,400
雜項收入	51,091	9,274
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>453,586</u>	<u>182,839</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. 其他收益(虧損)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益	28,300	6,379
滙兌收益(虧損)淨額(附註)	296,419	(18,193)
	<hr/>	<hr/>
	<u>324,719</u>	<u>(11,814)</u>

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

5. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(1,768,110)	(1,515,565)
非五年內悉數償還	(26,208)	(53,388)
優先票據的利息開支	(833,871)	(501,708)
減：發展中物業的資本化金額	2,588,755	2,023,049
	<hr/>	<hr/>
	<u>(39,434)</u>	<u>(47,612)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一三年十二月三十一日止年度按每年7.5%(二零一二年：6.9%)的資本化比率計算，計入未完成資產開支。

6. 所得稅開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(2,359,979)	(2,439,303)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(1,793,609)</u>	<u>(2,136,277)</u>
	(4,153,588)	(4,575,580)
上年度超額撥備：		
土地增值稅*	<u>47,384</u>	<u>31,154</u>
	<u>(4,106,204)</u>	<u>(4,544,426)</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(476,584)</u>	<u>108,358</u>
	<u>(4,582,788)</u>	<u>(4,436,068)</u>

* 截至二零一三年十二月三十一日止年度所確認一個物業項目的實際增值額與往年管理層所估計的增值不同，導致往年土地增值稅超額撥備。

由於本集團的收入既不產自亦非來自香港，故並無作出香港利得稅撥備。

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

本公司於中國經營的若干附屬公司合資格享有豁免繳納各年度的中國企業所得稅。

根據相關中國企業所得稅規則及規例，本公司若干於西部地區成立且從事受鼓勵業務的中國附屬公司獲授優惠企業所得稅稅率。倘該等公司受鼓勵業務所得年收入超過其年總收入的70%，則彼等於二零一三年按15%(2012:15%)的優惠稅率繳納企業所得稅，惟須待主管稅務機構批准。

本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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>13,218,654</u>	<u>11,301,542</u>
25%的中國企業所得稅	(3,304,664)	(2,825,386)
應佔合營公司業績的稅務影響	80,170	61,940
就稅項而言不可扣除開支的稅務影響(附註)	(105,782)	(131,093)
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	3,149	4,931
土地增值稅	(1,793,609)	(2,136,277)
土地增值稅的稅務影響	448,402	534,069
往年超額撥備	47,384	31,154
未確認稅項虧損的稅務影響	(465)	(1,027)
若干中國附屬公司獲授的 稅項豁免及優惠稅率的影響	19,438	25,621
待分派保留溢利的預扣稅	<u>23,189</u>	<u>—</u>
年度稅費	<u>(4,582,788)</u>	<u>(4,436,068)</u>

附註：該等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。

7. 年度溢利

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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	4,049	3,520
計入銷售成本的物業存貨成本	26,936,011	16,070,157
物業、廠房及設備折舊	39,210	33,232
出售物業、廠房及設備的收益	(28,300)	(6,379)
經營租賃的最低租金付款	34,947	19,623
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	88,698	95,165
其他員工成本		
退休福利供款	162,809	108,425
以權益結算及股份為基礎的付款	72,575	85,859
其他員工成本	1,025,250	922,980
總員工成本	1,349,332	1,212,429
減：發展中物業的資本化金額	(623,878)	(524,222)
	<u>725,454</u>	<u>688,207</u>
投資物業的最低租金收入	509,203	405,692
或然租金收入	125,396	77,681
減：產生租金收入的直接開支	(126,926)	(98,584)
	<u>507,673</u>	<u>384,789</u>
應佔合營公司稅項 (計入應佔合營公司業績)	<u>241,995</u>	<u>190,146</u>

8. 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零一二年派付的末期股息每股人民幣0.2元 (二零一二年：二零一一年每股人民幣0.175元)	<u>1,082,568</u>	<u>902,980</u>

本公司董事建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣1,241,000,000元，每股人民幣0.228元(二零一二年：截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣1,085,755,000元，每股人民幣0.2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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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>8,037,222</u>	<u>6,301,060</u>
	二零一三年 千股	二零一二年 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	5,437,386	5,238,342
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>55,935</u>	<u>46,990</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,493,321</u>	<u>5,285,332</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於經調整行使價高於二零一二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

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支付。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應收款項	362,725	334,977
其他應收款項，減呆賬撥備	860,994	922,613
向供應商墊款	596,035	543,975
預付營業稅及其他稅項	2,385,688	2,280,980
預付款項及設施按金	137,980	15,701
	<u>4,343,422</u>	<u>4,098,246</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
60日內	327,436	284,169
61至180日	31,025	26,501
181至365日	4,264	24,307
	<u>362,725</u>	<u>334,977</u>

於二零一三年十二月三十一日，17%（二零一二年：15%）的貿易應收款項既無過期亦無減值，且信貸質素令人滿意。

於二零一三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約人民幣300,905,000元（二零一二年：人民幣284,544,000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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
60日內	265,616	233,736
61至180日	31,025	26,501
181至365日	4,264	24,307
總計	<u>300,905</u>	<u>284,544</u>

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

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

於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項主要包括租賃按金、應收土地拍賣按金撥回額、建築工程按金、臨時付款及已付但於到期日可退還的各項項目相關按金，該等款項已減值約人民幣12,000,000元(二零一二年：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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初及年末結餘	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

11. 應付賬項、已收按金及應計費用

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支	7,078,610	4,197,276
已收按金及物業銷售預收款項	43,185,922	40,845,115
其他應付款項及應計費用(附註)	3,400,104	3,472,610
	<u>53,664,636</u>	<u>48,515,001</u>

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

貿易應付款項及應計建築開支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、應計建築開支及應付票據的賬齡分析：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
60日內	5,239,214	3,146,952
61至180日	487,761	437,526
181至365日	731,610	199,552
1至2年	429,385	357,561
2至3年	181,539	40,114
超過3年	9,101	15,571
	<u>7,078,610</u>	<u>4,197,276</u>

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」)截至二零一三年十二月三十一日止之年度業務回顧與展望。

業績

本集團二零一三年一至十二月銷售額較去年同期增長20%至人民幣481.2億元。營業額較去年同期增長49%至人民幣415.1億元，其中物業投資業務租金收入增長31.3%至人民幣6.3億元。歸屬於股東的溢利為人民幣80.4億元，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62.1億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為15%。

二零一三年回顧

二零一三年，境內房地產市場穩中有升，剛性需求的集中釋放帶動主要城市量價齊漲。得益於聚焦一二線城市的佈局，集團全年銷售業績超目標達成至人民幣481億元。二零一二年獲取的17個項目全部於二零一三年內入市，總體銷售情況良好。重慶、北京公司穩居年貢獻人民幣80-100億元量級。杭州公司和成都公司的銷售能級提升至人民幣60-80億元。集團單城市年均銷售貢獻額近人民幣30億元，未來還將培育更多高量級的戰略據點，令城市格局更趨均衡。

房屋銷售市場的興旺推高了土地市場的熱度，全年土地出讓溢價率大幅飆升。集團集中在競爭相對平和的一季度、四季度出手，以合理價格購置15幅新地塊，平均溢價率不到13%。投資地塊主要集中於一線城市(杭州、上海、北京)的近城區域及二線城市的核心地段。期內集團亦成功落子長沙、昆明、蘇州、濟南四大經濟發達且房地產市場容量相對豐厚的戰略新城。至此，集團業務覆蓋拓展為5大區域21城，在擴大縱深的同時，基本扭轉了以往集中於郊區大盤的投資佈局。我們相信，優化城市佈局、堅持土地成本的相對優勢，是公司立足長遠，可持續發展的健康底色之一。

上市5年來，在資本市場累積的信用優勢及團隊經驗更強化了集團的低成本融資能力。二零一三年一月，集團把握境外債券市場窗口期，成功發行10年期長債；二零一三年七月，完成77億港幣最大規模內房銀團貸款。即使在下半年日益緊縮的國內信貸市場，集團依然能夠獲得基準利率的開發貸款。這使當期融資成本僅6.58%，繼續保持民營房企領先地位。

商業地產在激烈的市場競爭中憑藉良好的區位優勢及口碑保持穩健發展。二零一三年十二月底，成都北城天街作為集團跨出重慶的第一個大型購物中心成功開業，現已是成都北部人氣最旺的大型商業。而計劃二零一四年開業的北京長楹天街亦成功召開首次招商大會，吸引超過600個商戶響應。

作為國內第二個加入聯合國全球契約組織(全球企業公民組織)的房企，集團始終謹記企業公民之責。除連續第5年發放價值人民幣500萬元的「龍湖年貨」扶助貧困民眾外，更開始實踐「授人以漁」的產業扶貧，通過幫助當地建立鄉村旅遊示範區，幫助農民脫貧致富。而在雲南撫仙湖，集團通過植被恢復、農業面源污染截斷、雨水截流利用等手段，致力於石漠化治理，傾力打造的9.5公里生態走廊已經亮相，並獲得當地原住民、業內專家及政府的高度認可。

二零一四年展望

隨著境內外流動性趨緊和國內實體經濟的增速放緩，我們對二零一四年的房地產市場走勢持謹慎預期，並相信區域及公司間的分化將進一步擴大。未來市場的波動仍是常態，並將更多來自供需格局的變化。

二零一四年公司運營的關鍵詞是去存貨、控成本。集團層面已完成相應的組織結構調整，進一步強化銷售、成本與投資管理能力。爭取用6至12個月的時間，加大存貨去化力度，逐步提升整體去化率水平；並在保障品質的前提下，梳理、刷新住宅產品，尤其是剛需公寓的綜合成本能力，以提升公司的投資效益。

在投融資方面，集團繼續秉承量入為出原則，在把握好宏觀節奏的基礎上進一步提升項目投資質量。配合內部研發的客戶價值研究體系，將客戶心目中的好產品、好去處轉化成精準的定位和確實的業績。同時，集團也將以更開放的心態擴大對外合作與合資，憑藉自身運營能力吸引與整合社會優質資源，探索與駕馭更靈活高效的資產運營及管理方式，實現更強的創利能力。

二零一四年末，北京長楹天街(購物中心)即將開業，這標誌著龍湖商業地產亮相一線城市的全面啟動，商業地產全國化戰略進入新的階段。商業管道裡的杭州時代天街(下沙)、北京時代天街(大興)、上海虹橋天街等一系列一線城市、地鐵上蓋物業正有序推進。面對電子商務的崛起，我們不是害怕衝擊，而要主動與之共舞，通過線下實體店與線上的互動，放大實體店的作用與價值。今天在核心城市、價值地段埋下的點位，將是未來穩定、可持續的利潤來源。

龍湖從創業伊始，已走過20年。在波動行業持續發展，憑藉的不是過人的預判，獨到的資源，而是對市場輪回的敬畏之心。未來，也同樣追求有質量的發展，既不為規模的新高狂喜，亦不因行情的跌宕惶恐。正如我們一直相信的那樣，超大規模人口遷徙所支撐的中國房地產依然有廣闊的發展空間，區域與從業者的分化加劇是必經之路。這既是風險，也是機會。

管理層討論及分析

物業發展

二零一三年，本集團物業發展業務營業額為人民幣402.2億元，較去年增長49.3%。交付物業總建築面積為4,403,376平方米(其中272,594平方米來自合營企業)。二零一三年，物業發展業務結算毛利率為27.0%，較去年有所回落，主要系二零一一年下半年至二零一二年在市場波動環境下實現了銷售的項目所致。二零一三年營業額單方價格為9,738元/平方米。

表一：二零一三年本集團各項目物業發展營業額明細

* 扣除營業稅以後

	城市	營業額		總建築面積	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 平方米	二零一二年 平方米
北京長楹天街	北京	5,191,518		188,151	
杭州灑瀾山	杭州	2,716,612	1,364,258	192,639	77,312
重慶源著	重慶	2,490,340	1,944,486	329,683	251,584
重慶東橋郡	重慶	2,474,805	830,463	361,290	72,851
成都時代天街	成都	1,986,851		200,244	
重慶時代天街	重慶	1,950,548	1,931,512	140,610	135,273
重慶U2	重慶	1,789,499	2,160,977	272,319	327,085
成都北城天街	成都	1,704,542	1,234,370	198,397	117,947
西安香醍國際	西安	1,691,272		225,485	
常州酈城	常州	1,664,293	2,163,631	273,852	196,413
青島灑瀾海岸	青島	1,559,976	1,598,207	156,500	100,957
常州原山	常州	1,244,751		119,853	
杭州香醍溪岸	杭州	1,151,607		118,830	
煙台葡醍海灣	煙台	1,099,855		73,150	
上海蔚藍香醍	上海	999,709		66,822	
成都悠山郡	成都	784,494		102,484	
成都弗萊明戈	成都	767,971	889,462	154,177	144,972
寧波灑瀾海岸	寧波	752,412		92,658	
上海酈城	上海	742,759	892,510	58,335	65,550
西安MOCO	西安	691,484		104,145	
常州龍譽城	常州	683,456		57,374	

	城市	營業額		總建築面積	
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米
杭州紹興原著	杭州	626,271		37,832	
青島疊墅	青島	609,995		67,833	
上海好望山城	上海	593,531	1,042,252	36,671	66,227
重慶悠山郡	重慶	384,120	73,838	62,794	19,341
瀋陽香醍漫步	瀋陽	368,417	66,507	83,002	8,024
青島原山	青島	338,760		19,314	
無錫九墅	無錫	291,539		34,650	
重慶春森彼岸	重慶	275,518	1,174,257	37,229	118,507
青島悠山郡	青島	272,956		26,588	
北京蔚瀾香醍	北京	244,399	2,381,192	13,748	113,979
上海豔瀾山	上海	221,957	140,996	10,336	6,170
北京香醍溪岸	北京	221,727	2,879,190	17,735	229,264
無錫香頌	無錫	217,665	531,988	23,044	58,252
北京時代天街	北京	211,958		7,789	
瀋陽豔瀾山	瀋陽	208,796		26,046	
北京頤和原著	北京	189,716	303,992	2,561	8,635
寧波香醍漫步	寧波	155,665		24,044	
無錫悠山郡	無錫	121,808		14,619	
成都長橋郡	成都	91,314	464,308	10,407	44,601
西安紫都城	西安	83,574	1,255,309	10,280	168,243
無錫豔瀾山	無錫	56,611	949,776	7,783	101,035
北京大方居	北京	44,793	91,505	9,788	24,822
重慶酈江	重慶	44,423		7,021	
瀋陽紫都城	瀋陽	39,564		2,690	
成都小院青城	成都	24,234	78,973	1,359	4,016
其他		145,789	502,170	48,621	50,971
總計		<u>40,223,854</u>	<u>26,946,129</u>	<u>4,130,782</u>	<u>2,512,031</u>

二零一三年，本集團合同銷售額達人民幣481.2億元(包括來自合營企業的銷售額人民幣24.0億元)，較去年增長20%。銷售總建築面積4,261,199平方米，較去年增長2.0%。銷售單價人民幣11,293元，比上年增長17.6%。西部、環渤海、長三角、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣196.9億元、135.4億元、114.8億元、26.0億元和8.1億元，分別佔集團合同銷售額的40.9%、28.1%、23.9%、5.4%和1.7%。

表二：二零一三年本集團合同銷售額明細

* 扣除營業稅以前

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
杭州春江彼岸	杭州	3,898	181,675
北京長楹天街	北京	2,400	79,558
北京時代天街	北京	2,389	93,466
成都金楠天街	成都	2,282	204,706
廈門嘉嶼城	廈門	2,000	198,315
重慶時代天街	重慶	1,827	87,113
重慶U2	重慶	1,783	291,676
重慶源著	重慶	1,769	175,971
重慶兩江新宸	重慶	1,613	145,994
北京雙瓏原著	北京	1,599	35,922
重慶江與城	重慶	1,562	162,481
杭州灩澦山	杭州	1,548	93,401
北京好望山	北京	1,050	60,249
重慶紫雲台	重慶	987	105,033
西安香醍國際	西安	986	129,838
常州酈城	常州	937	135,563
成都時代天街	成都	935	101,088
杭州源著	紹興	866	87,174
寧波灩澦海岸	寧波	837	89,701
成都世紀峰景	成都	836	77,112
長沙湘風原著	長沙	813	86,301
成都弗萊明戈	成都	809	133,300
重慶東橋郡	重慶	735	122,187
西安楓香庭	西安	725	50,007
成都北城天街	成都	714	72,995
煙台葡醍海灣	煙台	703	50,614
青島原山	青島	676	65,551
上海紫都城	上海	661	32,291
瀋陽花千樹	瀋陽	657	73,332
大連水晶酈灣	大連	634	28,266
瀋陽紫都城	瀋陽	629	75,116
廈門嘉天下	廈門	601	61,084
常州龍譽城	常州	561	75,865
青島悠山郡	青島	510	54,333

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
宜興紫雲台	宜興	482	39,800
青島灩澦海岸	青島	476	58,024
杭州名景台	杭州	457	29,328
無錫九裡香醍	無錫	421	40,342
成都悠山郡	成都	412	50,937
西安水晶酈城	西安	404	44,038
大連灩澦山	大連	372	20,701
杭州香醍溪岸	杭州	361	46,598
上海好望山城	上海	332	13,273
西安MOCO國際	西安	272	38,065
上海蔚瀾香醍苑	上海	267	16,914
青島錦麟原著	青島	264	24,006
青島疊墅	青島	255	34,590
重慶拉特芳斯	重慶	242	35,048
北京香醍溪岸	北京	214	16,466
瀋陽唐寧ONE	瀋陽	206	26,169
北京頤和原著	北京	201	2,560
昆明水晶酈城	昆明	178	19,708
無錫香頌	無錫	160	17,254
西安星悅薈	西安	146	9,619
重慶春森彼岸	重慶	133	18,571
寧波香醍漫步	寧波	129	20,002
其他		207	121,908
		48,123	4,261,199

二零一三年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣575億元，面積為504萬平方米，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：都市型購物中心天街系列、社區型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。截止二零一三年十二月三十一日，本集團已開業商場面積為763,349平方米(含車位總建築面積為921,977平方米)，整體出租率

達到97.6%。租金總額人民幣6.7億元，扣除營業稅後的租金收入人民幣6.3億元，較去年上升31.3%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為80.7%、15.3%和4.0%，租金收入的增長率分別為34.5%、19.7%和18.8%。

表三：二零一三年本集團租金收入分析

* 扣除營業稅以後

	二零一三年				二零一二年			租金收入 增長率
	建築面積	租金收入	佔收益	出租率	租金收入	佔收益	出租率	
			百分比			百分比		
	人民幣千元	人民幣千元			人民幣千元			
重慶北城天街	120,778	308,557	48.6%	100.0%	271,296	56.1%	99.5%	13.7%
重慶西城天街	76,031	108,907	17.2%	99.6%	108,628	22.5%	99.5%	0.3%
重慶時代天街1期	160,343	94,073	14.8%	92.2%	773	0.2%	94.7%	12,069.9%
成都北城天街	215,536	329	0.1%	74.8%	N/A	N/A	N/A	N/A
天街小計	572,688	511,866	80.7%	98.5%	380,697	78.8%	99.3%	34.5%
重慶晶酈館	17,648	20,156	3.2%	90.6%	16,534	3.4%	100.0%	21.9%
成都三千集	38,043	21,100	3.3%	83.4%	22,955	4.7%	96.8%	-8.1%
重慶春森星悅薈	54,618	22,678	3.6%	93.0%	11,416	2.4%	91.8%	98.7%
重慶紫都城	29,413	11,064	1.7%	100.0%	10,830	2.2%	100.0%	2.2%
北京頤和星悅薈	6,320	11,537	1.8%	97.9%	10,633	2.2%	88.6%	8.5%
重慶U城	15,515	4,518	0.7%	93.9%	792	0.2%	87.7%	470.5%
其他		6,135	1.0%	N/A	8,022	1.7%	N/A	-23.5%
星悅薈小計	161,557	97,188	15.3%	92.3%	81,182	16.8%	95.5%	19.7%
重慶MOCO	29,104	25,545	4.0%	100.0%	21,494	4.4%	97.3%	18.8%
家悅薈小計	29,104	25,545	4.0%	100.0%	21,494	4.4%	97.3%	18.8%
已開業項目合計	763,349	634,599	100.0%	97.6%	483,373	100.0%	98.8%	31.3%

本集團目前主要在建的商場為6個，累計在建面積為76.5萬平方米。其中，天街系列在建面積為72.1萬平方米，星悅薈系列4.4萬平方米。

表四：二零一四至二零一六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
重慶時代天街二期I區	2014年	156,888
北京長楹天街	2014年	224,165
杭州時代天街	2015年	148,831
成都時代天街1期	2014年	63,145
常州龍城天街	2016年	128,033
天街小計		721,062
西安龍湖星悅薈(大興店)	2014年	44,263
星悅薈小計		44,263
在建項目合計		765,325

得益於新增投資物業逐步開工，本集團二零一三年錄得投資物業評估增值人民幣25.9億元。

費用控制

二零一三年，為配合業務發展，集團於長沙、昆明、蘇州、濟南等新進入城市進行管理團隊和關鍵人才的儲備，集團一般及行政開支佔合同銷售額的比例較去年增長0.08%至2.25%。同時，銷售團隊聚焦於銷售策略的有效性和準確度，並進一步加強了行銷費效的日常管控，銷售開支佔合同銷售額的比例僅比去年增長0.13%至1.84%。

分佔合營企業業績

二零一三年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有49.6%權益的重慶江與城項目、本集團擁有72.0%權益的成都世紀峰景項目。合營企業項目所交付的物業總面積約為272,594平方米，本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣3.2億元。

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。二零一三年，本集團企業所得稅費用為人民幣28.4億元，土地增值稅為人民幣17.4億元。期內所得稅總計為人民幣45.8億元。

盈利能力

本集團的核心淨利潤率(即歸屬於股東的溢利減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利佔營業額的比率)由去年的19.4%降低至15.0%。主要是由於市場波動期銷售毛利率降低所致。

土地儲備補充

於二零一三年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計3,949萬平方米，權益面積為3,576萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,050元，為當期簽約單價的18.2%。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39.5%、34.8%、17.5%、5.3%及2.9%。

二零一三年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為559萬平方米。其中31.0%位於西部地區，26.3%位於長三角地區，22.2%位於中國環渤海區域，20.5%位於華中地區。平均收購成本為每平方米人民幣3,120元。

二零一三年本集團陸續進入長沙、昆明、蘇州及濟南四個新城市，令集團的城市覆蓋數從去年年底的17個上升至21個，並戰略性地進入華中地區。與此同時，項目獲取的區位更趨向城市中心區，單項目的開發規模也都控制在適當水準，為提升集團可售物業的周轉水準奠定良好基礎。

於本報告期後，本集團成功獲取寧波鄞州投資創業中心地塊，計容建築面積約6.1萬平方米；杭州文體中心地塊，計容建築面積約41.1萬平方米；北京西局地塊，計容建築面積約22.0萬平方米(權益面積10.0萬平方米)；成都晉陽地塊，計容建築面積8.5萬平方米；北京司馬台地塊，計容建築面積22.0萬平方米(權益面積12.1萬平方米)。

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	1,639,752	4.2%	1,330,200	3.7%
	瀋陽	3,680,204	9.3%	3,543,394	9.9%
	青島	1,358,432	3.4%	1,283,911	3.6%
	煙台	7,609,056	19.3%	6,947,068	19.4%
	濟南	345,471	0.9%	315,415	0.9%
	大連	1,064,699	2.7%	689,626	1.9%
	小計	15,697,614	39.8%	14,109,614	39.5%
華中地區	長沙	1,144,664	2.9%	1,045,078	2.9%
	小計	1,144,664	2.9%	1,045,078	2.9%
中國西部地區	重慶	8,308,496	21.0%	7,342,521	20.5%
	成都	2,761,894	7.0%	2,387,381	6.7%
	西安	1,955,433	5.0%	1,790,550	5.0%
	玉溪	827,741	2.1%	755,728	2.1%
	昆明	174,354	0.4%	159,186	0.4%
	小計	14,027,918	35.5%	12,435,366	34.8%
長江三角洲地區	上海	910,644	2.3%	871,362	2.4%
	無錫	921,720	2.3%	841,530	2.4%
	常州	1,521,992	3.9%	1,488,467	4.2%
	宜興	308,237	0.8%	281,420	0.8%
	杭州	1,231,792	3.1%	1,178,358	3.3%
	紹興	241,387	0.6%	220,387	0.6%
	寧波	751,526	1.9%	727,918	2.0%
	蘇州	645,250	1.6%	645,250	1.8%
	小計	6,532,548	16.5%	6,254,692	17.5%
華南地區	廈門	585,266	1.5%	546,404	1.5%
	泉州	1,501,373	3.8%	1,370,754	3.8%
	小計	2,086,639	5.3%	1,917,158	5.3%
總計		39,489,383	100.0%	35,761,908	100.0%

表六：二零一三年土地收購

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	五岔營	大連	91.30%	196,000	171,663
	長白島	瀋陽	100.00%	117,009	414,875
	西客站	濟南	91.30%	136,298	345,471
	沙河	北京	31.04%	136,680	311,295
	小計			585,987	1,243,304
華中地區	谷山	長沙	91.30%	306,955	520,373
	谷山二期	長沙	91.30%	343,857	624,291
	小計			650,812	1,144,664
中國西部地區	微電園	重慶	100.00%	234,024	1,066,762
	觀音橋	重慶	100.00%	60,359	313,671
	航天城	西安	91.30%	46,998	181,630
	民大	昆明	91.30%	34,300	174,355
	小計			375,681	1,736,418
長江三角洲地區	丁橋	杭州	91.30%	99,300	272,872
	紫都城	上海	91.30%	36,857	105,929
	劉行	上海	100.00%	81,637	402,491
	青浦	上海	91.30%	12,911	42,136
	春蘭	蘇州	100.00%	114,193	645,251
	小計			344,898	1,468,679
總計				1,957,378	5,593,065

財務狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣377.0億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為57.9%，在手現金為人民幣146.8億元。本集團的信用評級為BB+(標準普爾)及Ba1(穆迪)，展望為穩定。

本集團總借貸約62.4%以人民幣計值，另外37.6%以外幣計值。

本集團綜合借貸約人民幣159億元，按固定年利率介乎4.3%至9.5%（視乎貸款期而定）計息，其餘借貸則按浮動利率計息。固定利率債務佔總債務的比例從二零一二年十二月三十一日的35.8%上升至42.1%。於二零一三年十二月三十一日，本集團的平均借貸成本為年利率6.58%；平均貸款年限由4.1年提升至4.6年，非抵押債務佔總債務比例為45.8%。

二零一三年，本集團成功完成兩次大規模境外融資，有效延展集團債務年期並降低資金成本。二零一三年一月，本集團在境外成功發行5億美元10年期債券，票面利率6.75%，相較二零一二年十月發行的7年期債券票面利率6.875%為低。二零一三年七月，本集團與13家銀行簽訂銀團協議，獲得63.85億港幣及1.65億美金（共計約76.72億港幣）的4年期可轉讓定期貸款信貸融資，利率為Hibor+3.10%。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用12,012名全職僱員，其中3,099名屬於物業發展部，337名屬於物業投資部，另外8,576名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.3歲。物業發展及物業投資部約85.0%的員工具備大學學士學位，約13.3%具備碩士或以上學位。

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

前景

二零一四年，中國房地產市場預計將保持平穩態勢，但行業分化將加劇。面向未來的可持續增長，本集團將繼續堅持擴縱深、近城區、控規模、持商業的基本策略，以期將可售物業的周轉保持在高水準。本集團將著力抓住市場時機加快銷售，尤其是加快庫存房屋的去化。同時，集團將進一步加強開發成本管理，令未來毛利率穩步提升以達到良好水平。

集團目前在售主力項目將達到61個，二零一四年將有12個全新項目上市，28個項目將推出新一期新業態產品。產品將涵蓋剛需、改善性、商業經營等不同需求的客戶，並根據市場變化調整不同業態間的比例，力求在波動複雜的市場中抓住需求和機遇。

本集團(包括合營企業)於二零一三年竣工的物業總建築面積約562萬平方米。計畫於二零一四年竣工的物業總面積將達到700萬平方米左右，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，杭州時代天街、成都時代天街1期、常州龍城天街已於本年開工建設。成都北城天街於本年底迎來開業。北京時代天街，上海虹橋天街和成都金楠天街預計將於未來一年陸續開工建設。重慶時代天街二期I區、北京長楹天街、成都時代天街1期預計於2014年竣工開業。上述項目為集團未來投資物業租金的增長奠定堅實的基礎。

在不斷變化的市場中，集團在堅持「量入為出」的穩健財務管理策略，根據現金流入的情況合理規劃和安排投資及運營支出，保持公司穩健的財務狀況和負債率水準的同時，也將加強外部合作，以期抓住更多的市場機會並達成共贏。

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

末期股息

董事會建議向二零一四年六月三日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.228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二零一四年六月十七日派付。

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二零一四年五月二十一日至二零一四年五月二十三日期間所公佈人民幣兌港元的中間匯率平均價轉換為港元。

股東週年大會

股東週年大會擬於二零一四年五月二十三日召開，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

本公司將由二零一四年五月十九日（星期一）起至二零一四年五月二十三日（星期五）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為確定可出席將於二零一四年五月二十三日（星期五）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二零一四年五月十六日（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。

本公司將由二零一四年五月三十日（星期五）起至二零一四年六月三日（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二零一四年五月二十九日（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二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

企業管治

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

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

遵守上市規則的標準守則

本公司已採納一套不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的準則作為董事買賣本公司證券之操守準則(「證券守則」)。全體董事確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已遵守證券守則所載準則。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於聯交所及本公司網站刊發終期業績及年報

本業績公佈已刊發於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.longfor.com)。載有所有上市規則所規定資料的本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報將寄予本公司股東，並於適當時間刊發於上述網站。

董事會

於本公告刊發日期，董事會包括十名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、周德康先生、秦力洪先生、馮勁義先生、韋華寧先生；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。

承董事會命
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一四年三月二十一日

於本公告刊發日期，董事會包括十名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、周德康先生、秦力洪先生、馮勁義先生及韋華寧先生；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。