

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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

- 營業額同比增加154.2%至人民幣113.7億元，所交付的物業總建築面積達134萬平方米。合同銷售額同比增加79.8%，達人民幣183.6億元。
- 得利於平均售價(已扣除營業稅)由每平方米人民幣4,938元升至每平方米人民幣9,400元，綜合毛利率由二零零八年的25.8%上升至二零零九年的29.3%。
- 儘管營業額及合同銷售額飆升，惟成功控制開支使銷售、一般及行政支出同比減少1%。
- 應佔溢利急升566.2%至人民幣22.1億元。倘不計投資物業重估收益的淨影響，核心應佔溢利增加543.5%至人民幣16.1億元，較本公司首次公開發行招股書所載的相關預測高出11.3%。
- 每股全面攤薄盈利為人民幣0.532元。董事會建議派發末期股息每股人民幣0.063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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上個財政年度之比較數字，載述如下：

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收入	2	11,373,962	4,475,199
銷售成本		<u>(8,042,326)</u>	<u>(3,321,192)</u>
毛利		3,331,636	1,154,007
其他收入	3	424,711	132,068
投資物業公平值變動		920,945	125,100
銷售及市場推廣開支		(314,119)	(323,910)
行政開支		(410,632)	(408,286)
融資成本	4	(27,499)	(61,525)
分佔共同控制實體業績		<u>135,998</u>	<u>63,225</u>
稅前溢利		4,061,040	680,679
所得稅開支	5	<u>(1,568,581)</u>	<u>(281,198)</u>
年度溢利及年度全面收入總額		<u>2,492,459</u>	<u>399,481</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		2,209,207	331,590
少數股東權益		<u>283,252</u>	<u>67,891</u>
		<u>2,492,459</u>	<u>399,481</u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	7	53.5	8.3
攤薄	7	<u>53.2</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況報表
二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		4,698,300	3,759,100
物業、廠房及設備		171,861	166,976
發展中物業		—	10,701
預付租賃款項		3,194,207	3,026,288
於聯營公司的權益		1	1
於共同控制實體的權益		2,373,834	932,468
可供出售投資		8,600	8,600
就購入土地使用權已付的按金		3,264,561	845,780
就收購一間附屬公司的 額外權益已付的按金	8	34,000	—
遞延稅項資產		227,702	347,960
應收少數股東款項		—	12,490
		<u>13,973,066</u>	<u>9,110,364</u>
流動資產			
存貨		301,048	138,652
發展中待售物業		18,312,478	14,880,070
持作出售物業		1,008,296	2,582,592
應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項		1,382,897	1,611,597
應收共同控制實體款項		35,271	107,094
可收回稅項		134,265	131,722
已抵押銀行存款		496,208	605,379
銀行結餘及現金		6,801,573	3,228,797
		<u>28,472,036</u>	<u>23,285,903</u>
流動負債			
應付賬項、已收按金及應計費用	9	16,362,320	13,843,721
應付共同控制實體款項		363,879	19,957
應付董事款項		—	81,590
應付稅項		1,616,029	935,528
銀行及其他借款—一年內到期		3,710,200	6,480,051
		<u>22,052,428</u>	<u>21,360,847</u>
流動資產淨額		<u>6,419,608</u>	<u>1,925,056</u>
總資產減流動負債		<u>20,392,674</u>	<u>11,035,420</u>

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資本及儲備		
股本	452,972	351,668
儲備	11,685,706	2,770,893
本公司擁有人應佔權益	12,138,678	3,122,561
少數股東權益	1,099,884	821,673
權益總額	13,238,562	3,944,234
非流動負債		
銀行及其他借款－一年後到期	6,055,305	6,359,700
遞延稅項負債	1,098,807	731,486
	7,154,112	7,091,186
	20,392,674	11,035,420

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」)

本集團已採納由國際會計準則委員會頒佈並於二零零九年一月一日開始的本集團財政年度生效的所有準則、修訂及詮釋。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	修訂國際財務報告準則第5號作為改進二零零八年五月國際財務報告準則的一部分 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	改進二零零九年四月國際財務報告準則 ²
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	供股的分類 ⁷
國際會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
國際財務報告準則第1號(修訂本)	額外豁免首次採納者 ⁴
國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者就國際財務報告準則第7號披露的比較資料所獲有限豁免 ⁶
國際財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算的股份付款交易 ⁴
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第14號(修訂本)	最低資本規定之預付款項 ³
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁶

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效的修訂
- 3 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

採納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團收購日期為二零一零年一月一日或以後之業務合併的會計方法。國際會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於附屬公司權益變動的會計處理。

國際財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，可提早應用。該準則規定所有符合國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；(ii)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按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用國際財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量有影響。

本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋對綜合財務報表不會有重大影響。

2. 分部資料

(a) 分部業績、資產及負債

除獲取有關經調整盈利的分部資料外，管理層獲取各分部的相關資訊，包括收入(包括分部間銷售)、由分部直接管理的利息收入和貸款產生的融資成本、折舊及減值虧損以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人士的售價而定價。

有關本集團報告分部的資料列示如下。

	截至二零零九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
來自外部客戶的收入	11,029,310	197,975	146,677	11,373,962
分部間收入	—	—	17,395	17,395
報告分部收入	<u>11,029,310</u>	<u>197,975</u>	<u>164,072</u>	<u>11,391,357</u>
報告分部溢利(經調整盈利)	<u>2,797,455</u>	<u>146,888</u>	<u>36,489</u>	<u>2,980,832</u>
報告分部資產	27,457,370	2,196,888	5,477	29,659,735
報告分部負債	<u>14,891,370</u>	<u>52,003</u>	<u>51,638</u>	<u>14,995,011</u>

	截至二零零八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
來自外部客戶的收入	4,216,172	158,785	100,242	4,475,199
分部間收入	—	—	16,282	16,282
報告分部收入	<u>4,216,172</u>	<u>158,785</u>	<u>116,524</u>	<u>4,491,481</u>
報告分部溢利(經調整盈利)	<u>637,418</u>	<u>103,214</u>	<u>17,794</u>	<u>758,426</u>
報告分部資產	22,387,387	2,307,636	19,138	24,714,161
報告分部負債	<u>12,594,493</u>	<u>44,099</u>	<u>57,698</u>	<u>12,696,290</u>

(a) 分部業績、資產及負債(續)

其他分部資料

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
計量分部資產時所涉之款項：				
二零零九年				
添置非流動資產(附註)	4,623,906	23,745	—	4,647,651
二零零八年				
添置非流動資產(附註)	4,355,509	—	—	4,355,509

附註：款項包括添置投資物業、預付租賃款項及收購土地使用權所支付的按金。

除獲取有關分部溢利的分部資料外，主要營運決策者獲提供有關本集團於聯營公司的權益及應佔相關業績、於共同控制實體的權益及應佔相關業績、投資物業的公平值變動、銀行結餘的利息收入以及不可分配至營運分部的折舊的綜合款項。

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收入		
報告分部收入	11,391,357	4,491,481
分部間收入對銷	(17,395)	(16,282)
綜合營業額	<u>11,373,962</u>	<u>4,475,199</u>
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
溢利		
報告分部溢利	2,980,832	758,426
其他收入	424,711	132,068
投資物業的公平值變動	920,945	125,100
融資成本	(27,499)	(61,525)
應佔共同控制實體業績	135,998	63,225
折舊	(21,863)	(16,884)
未分配開支	(352,084)	(319,731)
綜合除稅前溢利	<u>4,061,040</u>	<u>680,679</u>

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬(續)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資產		
報告分部資產	29,659,735	24,714,161
投資物業的公平值累計變動	2,501,412	1,581,390
於聯營公司的權益	1	1
於共同控制實體的權益	2,373,834	932,468
可供出售投資	8,600	8,600
遞延稅項資產	227,702	347,960
可收回稅項	134,265	131,722
未分配總部及其他資產	7,539,553	4,679,965
綜合資產總值	<u>42,445,102</u>	<u>32,396,267</u>
負債		
報告分部負債	14,995,011	12,696,290
應付稅項	1,616,029	935,528
遞延稅項負債	1,098,807	731,486
銀行及其他借款	9,765,505	12,839,751
未分配總部及其他負債	1,731,188	1,248,978
綜合負債總額	<u>29,206,540</u>	<u>28,452,033</u>

(c) 主要產品及服務所得收益

本集團自其出售物業、投資物業及所提供服務所得收益分析如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
出售物業	11,029,310	4,216,172
租賃物業	197,975	158,785
提供物業管理服務	146,677	100,242
	<u>11,373,962</u>	<u>4,475,199</u>

(d) 地區資料

下表載列按出售物業、投資物業及所提供服務所在地區劃分有關本集團來自外部客戶收入的資料。非流動資產自戀按資產所在地理位置劃分。

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
重慶	3,030,015	2,184,825	8,920,181	6,184,647
成都	2,566,327	2,285,681	863,267	495,290
北京	5,090,778	4,693	576,056	219,710
中國其他城市	686,842	—	3,377,260	1,841,667
	<u>11,373,962</u>	<u>4,475,199</u>	<u>13,736,764</u>	<u>8,741,314</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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
利息收入	47,620	28,145
信託基金投資的利息收入	—	5,243
應收少數股東款項的推算利息收入	—	1,337
諮詢費收入(附註1)	31,129	4,291
可供出售非上市投資的股息收入	685	847
自一級開發項目收取的超額賠償(附註2)	306,000	—
出售物業、廠房及設備的收益	33	77
出售於一家共同控制實體部分權益的收益(附註3)	—	36,774
匯兌收益淨額	3,490	38,555
政府津貼	5,406	5,532
雜項收入	30,348	11,267
總計	<u>424,711</u>	<u>132,068</u>

附註：

1. 指本集團向北京的獨立第三方提供的有關房地產開發的設計、裝修及諮詢服務。

2. 截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團已與政府訂立聯合土地改造和開發協議並於二零零八年十二月三十一日支付按金合共人民幣794,000,000元(計入收購土地使用權之已付按金內)。於二零零八年十二月十五日，由於該地區的發展計劃有變，本集團訂立協議終止聯合土地改造和開發。根據終止聯合土地改造和開發的協議，來自政府的賠償(包括本集團已付按金)為人民幣1,100,000,000元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已接獲全額賠償。本公司董事認為，由於磋商終止及賠償於二零零八年十二月三十一日仍在進行中，故接獲的賠償於截至二零零九年十二月三十一日止年度始符合「國際會計準則第18號－收入」的收入確認規定，即「與交易相關的經濟利益可能流入實體」，故自一級開發項目收取的超額賠償於截至二零零九年十二月三十一日止年度確認。
3. 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團出售於一間共同控制實體成都匯新置業有限公司(「成都匯新」)28.5%的股權，現金代價約為人民幣196,105,000元，乃參考成都匯新應佔註冊資本釐定。出售產生收益約人民幣36,774,000元。

4. 融資成本

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他借款利息	(611,115)	(814,722)
減：發展中物業的資本化金額	583,616	753,197
	<u>(27,499)</u>	<u>(61,525)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零零九年十二月三十一日止年度按每年5.38%(二零零八年：7.44%)的資本化比率計算，計入未完成資產開支。

5. 所得稅開支

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期所得稅	(609,428)	(396,746)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(468,916)	(55,478)
	<u>(1,078,344)</u>	<u>(452,224)</u>
遞延稅項		
本年度	(490,237)	171,026
	<u>(1,568,581)</u>	<u>(281,198)</u>

由於本集團的收入既不產自亦非來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團於中國經營的若干附屬公司合資格享有若干稅項優惠及減免，並豁免繳納本年度的中國企業所得稅。

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%。

根據相關中國企業所得稅規則及規例，本集團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%，則彼等自二零零二年至二零一零年按15%的優惠稅率繳納企業所得稅，惟須待主管稅務機構批准。本年度已取得相關批准。

6. 股息

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
股息：		
已宣派及支付予當時股東的股息	88,120	138,408

二零零九年十月二日，本公司向其當時股東宣派股息100,000,000港元（相當於人民幣88,120,000元），惟須待本公司股份上市後方可作實。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，嘉遜發展向其當時股東宣派股息人民幣138,408,000元。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣324,450,000元（每股人民幣0.063元），惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

7. 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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 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>2,209,207</u>	<u>331,590</u>
	二零零九年 千股	二零零八年 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	4,132,192	<u>4,000,000</u>
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>23,825</u>	
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,156,017</u>	

截至二零零九年十二月三十一日止年度，於計算每股攤薄盈利時，並無考慮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發行的尚未行使購股權，乃由於在二零零九年未行使期間，經調整行使價高於本公司股份的平均市價。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，每股基本盈利按已發行4,000,000,000股股份計算，假設本公司發行該等股份時，集團重組已於二零零八年一月一日完成。

並無就以股份為基礎的付款交易計算截至二零零八年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利，原因董事認為並無有關股份市價的可靠資料衡量尚未行使的購股權有否攤薄，故該等計算及披露並無意義。

8. 應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要產生自物業銷售。有關已售物業的代價根據相關買賣協議條款，通常自協議之日起計45日內支付。預售合約代價將在交付物業予購買人之前悉數收取。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
貿易應收款項	143,394	41,996
其他應收款項	209,572	713,343
向供應商墊款	246,246	111,824
預付稅項	782,961	742,885
預付款項及設施按金	724	1,549
	<u>1,382,897</u>	<u>1,611,597</u>

以下為於各呈報期結算日貿易應收款項的賬齡分析：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
60日內	136,261	35,693
61至180日	4,652	4,389
181至365日	2,481	1,435
1至2年	—	479
	<u>143,394</u>	<u>41,996</u>

於二零零九年十二月三十一日，95% (二零零八年：85%) 的貿易應收款項既無過期亦無減值，且信貸質素令人滿意。

於二零零九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7,133,000元 (二零零八年：人民幣6,303,000元)，其已於呈報期結算日過期，但由於本集團保留於各呈報期結算日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款項作出撥備。

於釐定貿易應收款項是否可收回時，本集團考慮自首次授出信貸日期至呈報期結算日貿易應收款項信貸質素的任何變動。由於客戶基礎龐大及無關連，故信貸風險集中程度有限。

於二零零九年十二月三十一日，其他應收款項主要包括臨時付款及已付但於到期日退還的各項項目相關按金，該等款項已減值約人民幣39,566,000元 (二零零八年：人民幣44,566,000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。

8. 應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項－續

其他應收款項的呆賬撥備變動

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年初結餘	44,566	13,457
已確認減值虧損	—	31,109
年內已收回的款項	(5,000)	—
	<u>39,566</u>	<u>44,566</u>

9. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支	1,611,284	1,453,839
應付票據	42,738	282,789
已收按金及物業銷售預收款項	13,340,989	10,959,662
其他應付款項及應計費用	1,367,309	1,147,431
	<u>16,362,320</u>	<u>13,843,721</u>

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度支付。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還。

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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
60日內	1,396,739	1,491,136
61至180日	142,015	205,148
181至365日	76,478	23,882
1至2年	34,270	11,354
2至3年	2,499	5,108
超過3年	2,021	—
	<u>1,654,022</u>	<u>1,736,628</u>

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團截止二零零九年十二月三十一日止年度之業務回顧及展望。

業績

二零零九年公司實現合同銷售額人民幣183.6億元，較前年增長79.8%，實現營業額人民幣113.7億元，較前年增長154.2%，股東應佔溢利人民幣22.1億元，較前年大幅增長556.2%，扣除投資物業重估增值後的核心利潤人民幣16.1億元，同比增長543.5%。以不包括投資物業重估收益的稅後利潤計算之淨利潤率為16.1%，大大高於2008年之6.9%。

股息

董事會建議派發二零零九年度末期股息每股人民幣0.063元。二零零九年的末期股息總額為人民幣3.24億元，佔除稅後溢利（不包括投資物業重估收益）20.2%。

策略回顧

二零零九年，公司堅持「區域聚焦」戰略，不斷增加「環渤海」和「長三角」城市佈局，陸續取得了杭州、青島、無錫、常州、瀋陽等地項目，加上二零一零年一季度進入的大連市，集團進入城市已達11個，使公司的收入來源在地域上更加均衡。公司整體土地儲備已超過2,500萬平方米，其中權益面積為2,172萬平方米。相較以往，我們在土地獲取的時間及空間上更有策略，二零零九年土地獲取的平均成本僅為人民幣1,869元／平方米，令集團整體土地儲備平均成本下降至人民幣2,225元／平方米。

集團另一重要策略為逐步增加收租物業的持有量，特別是購物中心。集團目前共持有4個購物中心，均位於重慶市，總面積331,843平方米，二零零九年總租金收入人民幣1.98億元，較前年增長24.7%。租金收入增加主要是得利於集團去年對重慶北城天街項目中的20,000平方米重新裝修並出租，從而大幅提升租金水平。

更為可貴的是集團商業經營管理團隊更加成熟，運營模式更加清晰，支援公司在持有物業方面持續發展並增加單位面積的租金收入。

二零零九市場回顧

我們認為，中國房地產市場由於有三大動力(城市化、經濟增長、改善性需求)的支持，雖然時常會存在著波動和不均衡，但有品牌和高品質的商品房在未來相當長的一段時間裏將會有旺盛需求。

二零零九年受益於宏觀經濟形勢的反轉和房地產市場的恢復和增長，公司的合同銷售金額有大幅躍升。除在重慶、成都這些城市的持續領先之外，我們更感到滿意的是，數年前公司在東部城市佈局的項目，如北京灩澗山、香醍漫步等在二零零九年進入收穫期，支持公司的收入和利潤增長。同時我們也高興地看到公司品牌影響力在全國進一步擴展，全體員工的執行力在波動的市場中更顯競爭優勢。

組織發展及品牌建設

我們歷來堅信品牌來自口碑，口碑來自居住者對品質和服務的體驗，而好的品質和服務來自滿意的員工和堅強的組織體系。

經過多年的規劃發展，公司已形成了一種獨特的文化、一套獨特的運行架構和一種「招聘、培養、發展」年輕員工的能力，以及吸引「空降」中高層並使其「存活」的方法。這幫助龍湖從一個地區性公司迅速成長為一個全國性公司，並在此過程中，始終保持公司的管理資源不被過份稀釋，保持產品的品質和服務的水準。

二零零九年我們的工程項目中，重慶龍湖·西城天街項目獲中國房地產協會和住建部住宅產業化促進中心評選的二零零九年度商業地產類「廣廈獎」，成都龍湖·晶藍半島項目獲中國土木工程學會評選的「二零零九中國土木工程詹天佑獎優秀住宅社區金獎」。員工敬業度保持穩定，而物業管理收費率也維持在行業較高水平。

二零一零年展望

總的來說，二零一零年有關房地產宏觀政策有許多變數，時常會呈現出沿時間軸上的波動和區域市場的冷暖不均，我們認為太好的市場不一定是我們的福音，有好有壞才顯得出企業的各种能力。

我們依然會在重慶、成都、北京、上海這些我們已經有優勢的市場深耕，保持領先優勢或擴大份額。無錫、瀋陽、青島、杭州這些城市開始銷售並擴大品牌影響力，其中去年新取得的無錫太科園、常州青龍、瀋陽輝山、青島白沙河和杭州下沙等項目均會在年內推出市場。集團整體的銷售目標是全年合同銷售金額較上年有35%的提升至人民幣248億元，同時在東部城市的合同認購金額會超過西部地區。我們除了在原有產品上改進、提升，還會適當推出一些新的產品，以增加競爭力。

在商業物業方面，集團將於在建項目中保留大量出租物業，例如重慶後工項目、成都五塊石、北京常營、杭州下沙、無錫太科園二期、無錫錫滬路項目、瀋陽道義項目、青島白沙河項目、常州洪莊項目、西安大興項目及大連旅順龍河項目等均包含商業規劃。全部建成後，估計集團的出租面積會逐步增加到200萬平方米以上。

土地儲備方面，集團會秉持「區域聚焦」戰略，並兼顧公司的財務能力，審慎地增加在東部城市的佈局，增加土地儲備的同時控制土地儲備的單價。年初，公司成功地以每平方米9,807元的合理價格獲取位於北京朝陽區的常營項目，該項目規劃建築面積462,929平方米，可建設成住宅和大型購物中心，為北京地區的未來增長奠定基礎。土地儲備總量保證集團未來5-7年開發之用。

組織發展和品牌建設方面，集團在快速發展中一定要對組織能力懷有「惕惕」之心。我們今年將堅持「大公司、小組織」的理念，刷新企業文化，保持平等、開放的氛圍，保持公司活力和對品質的追求。我們還將刷新公司的IT系統，進一步減少流程中的冗餘，使公司運行更加有效。在集團內深化去年已開始的《領導力培訓》，使更多的員工得到成長。在物業公司啟動新的物業人力資源發展計劃，輸出更多的物業地區總經理和項目總經理。我們還將增強集團工程技術品質中心和內部審計部門的力量，從系統上進一步保障公司產品品質和工作品質。

集團除通過高品質產品、服務創造公司的品牌之外，還將積極參與政府和社會的各項公益活動。龍湖在重慶將推行「千萬間」計劃，計劃在5年內，拿出2,000套小戶型房屋，參照公租房價格租賃給年輕大學生和城市無房戶，5-7年後才推向市場銷售。龍湖還將繼續在年底向貧困人口發放「龍湖年貨」，並吸引更多小業主和善心人士加入慈善行列。

管理層討論及分析

在中央政府寬鬆貨幣政策及積極財政政策的雙重推動下，中國房地產市場於二零零九年迅速復甦。二零零九年的一手房交易更創出新高，扭轉二零零八年金融危機的不景氣市況。由於前年不少建設工程押後動工及土地成交數量減少，大部分本集團業務所在城市的房地產市場於二零零九年出現供不應求，加上壓抑已久的剛性需求釋放，物業價格迅速飆升。

在此情況下，本集團於二零零九年錄得強勁增長。營業額較前年增加154.2%至人民幣113.7億元。股東應佔溢利增加566.2%至人民幣22.1億元。倘不計投資物業重估收益的淨影響，核心應佔溢利增加543.5%至人民幣16.1億元。

物業發展

物業發展業務的收益為人民幣110.3億元，較前年增加161.6%，佔總收益的97.0%。本集團來自中國沿海地區的收益佔總物業發展收益的比重首次達到46.1%，而本集團過往的收益全部來自西部地區。董事預期，中國沿海地區未來兩年的收益貢獻將會突破50%。

二零零九年，本集團交付的物業總建築面積為134萬平方米，其中167,251平方米來自一間共同控制實體。二零零九年的平均淨售價(物業發展收益除以本集團附屬公司所交付的總建築面積)為每平方米人民幣9,400元，而前年則為每平方米人民幣4,938元。隨著平均售價上升，物業發展業務的毛利率由二零零八年的24.7%增至二零零九年的28.6%。

表一：各項目的物業發展收益分析

截至十二月三十一日止年度	城市	營業額		總建築面積		毛利率	
		二零零九 人民幣千元	二零零八 人民幣千元	二零零九 平方米	二零零八 平方米	二零零九 %	二零零八 %
北京蠶瀾山	北京	2,848,099	—	107,708	—	36.0%	—
三千里	成都	1,765,806	—	294,440	—	27.0%	—
北京香醍漫步	北京	1,588,681	—	147,033	—	26.1%	—
酈江	重慶	817,910	—	167,558	—	13.3%	—
曲江盛景	西安	686,894	—	58,558	—	32.7%	—
悠山郡	重慶	683,675	—	77,578	—	21.0%	—
長橋郡	成都	681,975	—	57,643	—	48.5%	—
春森彼岸	重慶	648,525	—	85,660	—	34.6%	—
花盛香醍	北京	646,087	—	56,179	—	11.5%	—
睿城	重慶	457,715	—	73,834	—	16.7%	—
晶藍半島	成都	53,937	897,608	9,532	159,447	55.4%	42.9%
翠微清波	成都	44,250	1,399,312	8,186	263,374	41.2%	30.9%
藍湖郡	重慶	16,876	729,276	3,480	123,340	37.5%	5.4%
西城天街	重慶	16,223	347,444	2,985	77,388	16.9%	11.5%
觀山水	重慶	6,950	332,520	2,823	87,904	24.9%	24.6%
重慶紫都城	重慶	1,436	364,911	563	101,162	10.7%	21.8%
其他	不適用	64,271	145,101	19,625	41,228	5.8%	(10.4%)
總計		11,029,310	4,216,172	1,173,385	853,843	28.6%	24.7%

按合同銷售額計算，本集團於二零零九年的銷售額達人民幣183.6億元(包括來自共同控制實體的人民幣29.2億元)，售出總建築面積188萬平方米，分別較前年增加79.8%及60.4%。二零零九年，本集團的銷售額來自北京、成都、重慶、上海及西安五個城市，而二零零八年則只有三個城市。來自上海及西安兩個新城市的合同銷售額佔總金額的17.9%。另一方面，三個現有市場的合同銷售額則平均同比增加56.0%。

按地區分析，環渤海地區、長江三角洲地區及西部地區的合同銷售額分別佔總銷售額的33.2%、13.2%及53.6%。

表二：本集團於二零零九年的合同銷售額明細

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米	平均售價* 人民幣元
唐寧ONE	北京	2,436	82,222	29,627
三千城	成都	1,777	204,790	8,677
上海灑瀾山	上海	1,566	76,059	20,589
大方居	北京	1,432	301,913	4,743
江與城	重慶	1,352	129,121	10,471
悠山郡	重慶	1,101	178,343	6,173
長橋郡	成都	1,057	88,890	11,891
頤和原著	北京	964	17,224	55,968
酈城	上海	855	37,644	22,713
春森彼岸	重慶	845	109,446	7,721
東橋郡	重慶	832	92,344	9,010
酈江	重慶	664	133,191	4,985
花盛香醍	北京	599	44,237	13,541
曲江盛景	西安	514	40,911	12,564
香醍溪岸	北京	437	31,255	13,982
MOCO中心	重慶	370	62,329	5,936
西安紫都城	西安	349	69,144	5,047
成都弗萊明戈	成都	346	57,123	6,057
睿城	重慶	321	56,792	5,652
北京灑瀾山	北京	225	8,209	27,409
三千里	成都	131	18,467	7,094
其他	不適用	186	45,315	4,099
總計／平均		18,363	1,884,968	9,742

* 扣除營業稅以前

於二零一零年一月一日，本集團已售出但未確認的收益為人民幣192.1億元，為本集團於二零一零年的營業額增長奠定堅實的基礎。

物業投資

本集團於二零零九年的租金收入總額為人民幣1.98億元，較去年增加24.7%。本集團的租金收入主要來自重慶4個商場，有關詳情載於表三。租金收入的毛利率由前年的72.5%增至二零零九年的78.3%。

表三：二零零九年的租金收入分析

截至十二月三十一日止年度 (人民幣千元)	租金收入	佔收益的 百分比	出租率
北城天街	125,796	63.5%	97.7%
西城天街	44,787	22.6%	96.1%
紫都城	9,728	4.9%	100.0%
晶酈館	11,388	5.8%	100.0%
停車場	973	0.5%	不適用
其他	5,303	2.7%	62.0%
總計／平均	197,975	100.0%	97.5%

費用控制

管理層致力控制本集團的銷售、一般及行政費用。

本集團在總部成立專責部門，負責監察並優化銷售及市場推廣資源的運用，去年亦對多間附屬公司的銷售開支進行內部審計，以提高資源使用率，減少浪費。因此，銷售開支佔營業額的百分比由前年的7.2%減至二零零九年的2.8%。儘管本集團於二零零九年的合同銷售額較前年增加79.8%，惟同期的銷售費用同比減少3.0%。

此外，儘管營業額較去年錄得三位數字的增幅，一般及行政開支較去年同期只略升0.6%。一般及行政開支佔營業額的比率由二零零八年的9.1%下降至二零零九年的3.6%。管理層已實行嚴格的費用控制措施，包括引入網上開支追蹤系統，監察每宗交易每名僱員的費用紀錄。二零零九年，本集團約48.9%的一般及行政開支來自薪金及以股份為基礎的激勵計劃攤銷。二零零八年，該比重為39.1%。

董事預期，日後銷售、一般及行政開支佔收益的比率將與二零零九年的水平大致相若。

分佔共同控制實體業績

二零零九年，共同控制實體的貢獻主要來自本集團擁有49.6%權益的重慶江與城項目。該項目所交付的物業面積為167,251平方米，平均售價(已扣除營業稅)為每平方米人民幣6,868元，而其二零零八年的交付總建築面積及平均售價則分別為111,960平方米及人民幣6,050元。二零零九年，本集團分佔共同控制實體的除稅後但未計少數股東權益的溢利為人民幣1.36億元。

董事預期，隨著年內江與城項目新一期交付及本集團擁有45.7%權益的上海灩瀾山項目竣工，共同控制實體於二零一零年的貢獻將進一步增加。

所得稅支出

二零零九年，本集團的所得稅開支為人民幣15.7億元，有效稅率為39% (二零零八年：41%)。所得稅開支包括三種稅項。第一，中國企業所得稅，按稅率25%計算，扣除本集團所享有的任何稅務優惠；第二，5%預扣稅，按若干中國附屬公司年內所得而可分派予本集團香港控股公司的溢利作出撥備；第三，土地增值稅的全數撥備。二零零九年，土地增值稅佔物業發展收益約4.3% (二零零八年：1.3%)。董事預期，該比重日後會隨著本集團物業發展業務毛利率的增加而上升。

盈利能力

本集團的淨利潤率(即不包括投資物業重估收益的稅後利潤佔營業額的比率)由二零零八年的6.9%增至二零零九年的16.1%。淨利潤率增加主要是由於平均售價上升使毛利率升至29.3%，加上有效的費用控制以及共同控制實體的貢獻增加115.1%所致。

土地儲備補充

於二零一零年三月三十一日，本集團的土地儲備合共2,504萬平方米，權益面積則為2,172萬平方米。本集團估計，土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,225元。本集團的土地儲備地域分佈如下：

表四：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	2,148,994	8.6%	1,969,987	9.1%
	瀋陽	2,725,862	10.9%	2,503,872	11.5%
	青島	622,240	2.5%	522,682	2.4%
	大連	669,724	2.7%	324,146	1.5%
	小計	6,166,821	24.6%	5,320,687	24.5%
長江三角洲地區	上海	983,956	3.9%	812,714	3.7%
	無錫	1,036,204	4.1%	946,054	4.4%
	常州	2,043,930	8.2%	1,844,584	8.5%
	杭州	591,214	2.4%	591,214	2.7%
	小計	4,655,304	18.6%	4,194,566	19.3%
中國西部地區	重慶	8,496,715	33.9%	7,195,174	33.1%
	成都	3,689,763	14.7%	3,185,975	14.7%
	西安	2,030,595	8.1%	1,823,318	8.4%
	小計	14,217,073	56.8%	12,204,468	56.2%
總計		25,039,197	100.0%	21,719,721	100.0%

二零零九年，本集團收購總建築面積1,043萬平方米的土地，其中25.9%位於環渤海地區；32.1%位於長江三角洲地區；餘下42.0%位於中國西部地區。平均成本為每平方米人民幣1,869元。透過將業務擴展至環渤海地區及長江三角洲地區的二級城市，本集團將土地收購成本控制於合理水平。

表五：二零零九年的土地收購詳情

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
太科園	無錫	91.3%	188,496	270,657
太科園二期	無錫	91.3%	125,400	279,547
錫滬路	無錫	91.3%	145,900	486,000
青龍項目	常州	95.6%	164,855	418,000
青龍項目二期	常州	85.1%	143,965	345,430
洪莊	常州	91.3%	294,440	809,700
下沙	杭州	100.0%	177,478	591,214
白銀路	上海	95.6%	62,819	146,080
香醍溪岸	北京	91.3%	187,514	305,860
後沙峪	北京	91.3%	163,616	65,447
輝山項目	瀋陽	93.5%	84,086	85,137
道義項目	瀋陽	91.3%	684,420	1,620,689
白沙河	青島	84.0%	509,300	622,240
磨盤山	重慶	93.5%	224,378	1,170,392
大學城二期	重慶	95.6%	588,220	1,774,955
五塊石	成都	91.3%	184,487	901,813
牧馬天堂	成都	95.6%	448,582	538,298
總計			4,377,956	10,431,460

於二零一零年首三個月，本集團的土地儲備總建築面積增加293萬平方米，其中73.4%位於環渤海地區；21.1%位於長江三角洲地區；餘下5.4%位於中國西部地區。平均收購成本為每平方米人民幣3,578元。與二零零九年相比，購置成本相對較高是由於本集團成功在北京及上海等核心市場購入更多土地，而當地的土地成本相對較高。

表六：二零一零年首季的土地收購

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
東經120	常州	91.3%	384,720	470,800
輝山項目二期	瀋陽	93.5%	371,311	610,462
松江龍興路	上海	95.6%	92,734	148,400
常營	北京	93.5%	131,897	462,929
道義項目二期	瀋陽	91.3%	204,787	409,574
旅順龍河	大連	48.4%	608,701	669,724
大興項目	西安	91.3%	24,503	159,270
總計			1,818,653	2,931,159

董事們相信，本集團於過去15個月的土地收購成本極具競爭力。假設物業價格保持穩定，當二零一一年下半年該等項目相繼交付後，本集團的毛利率仍有空間進一步增長。

財務狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣97.7億元(二零零八年：人民幣128.4億元)。現金及銀行結存為人民幣73.0億元。本集團的淨負債對股本比率為20.3%。

本集團總借貸約89%以人民幣計值，另外11%以港幣計值。本集團並無訂立任何貨幣對沖安排。

本集團綜合借貸約人民幣28.8億元按固定年利率介乎5.31%至6.7%(視乎貸款期而定)計息。其餘借貸則按浮動利率計息。於結算日，本集團的平均借貸成本為年利率5.65%。

去年五月，本公司在中國的一家子公司發行了14億元7年期人民幣企業債券，前五年的固定票息率為年利率6.7%。於第五年完結時，本公司有一次選擇權，將票息率上調100個基點。發行債券為本公司延長債務到期日的措施之一，董事們相信以上措施以及控制好淨負債率同為本集團減低財務風險的重要舉措。截至去年年底，本集團綜合借貸的平均年期約為2.5年，較前年的1.58年長。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用4,671名全職僱員，其中984名屬於物業發展部；66名屬於物業投資部；另外3,621名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31歲，其中62.3%為男性。物業發展及物業投資部約77.2%的員工具備大學學位，約14.8%具碩士或以上學位。

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，現金花紅是依據個別附屬公司的結算利潤、資本投資回報率、平衡計分卡得分以及銷售回款等因素評定。除兩個首次公開發行前股份獎勵計劃及一個首次公開發行前購股權計劃外，本公司於二零零九年十二月根據首次公開發行後的購股權計劃向若干董事及高級管理人員授予了新的一批購股權，行使價為每股8.44港元。按全面攤薄基準計算，股份獎勵及購股權計劃佔全部經擴大股本2.74%。本集團大約有550名員工擁有獎勵性股份或購股權。

前景

本集團於二零一零年的合同銷售額目標定為人民幣248億元，年增幅為35%。由於年內本集團將在中國10個城市銷售物業，城市數目較二零零九年高出一倍，故此董事們對達成銷售目標充滿信心。自二零一零年第二季起，本集團將在無錫市推出首個項目，並於二零一零年第三季在常州、青島及瀋陽推出新項目，最後，杭州項目將於第四季推售。全年可銷售項目數量將由二零一零年首季的17個增至年底的35個，因此，董事預期，隨著本集團年內推出更多項目，銷售額增長亦會更趨強勁。

於本年度首三個月，本集團的合同銷售額為人民幣45.2億元，較去年增加78.6%。按總建築面積計算，平均售價為每平方米人民幣13,822元，而二零零九年合同銷售額的平均售價則為每平方米人民幣9,742元。

本集團(包括共同控制實體)計劃於二零一零年竣工的物業總建築面積為2,282,420平方米，年增幅為56.7%，其中301,069平方米將於二零一零年上半年竣工，餘下1,981,351平方米則於二零一零年下半年竣工。截至本年度三月底，本集團已售出二零一零年竣工面積約77%。

長遠而言，本集團的預計竣工計劃如下（竣工計劃將來可能會有所調整）：

表七：二零一零年至二零一二年的竣工計劃

地區	城市	二零一零年 平方米	二零一一年 平方米	二零一二年 平方米
環渤海地區	北京	727,695	328,390	277,923
	瀋陽		144,583	303,195
	青島		130,000	256,000
	大連			89,900
長江三角洲地區	上海	199,463	167,452	312,478
	無錫		273,475	308,501
	常州		90,000	733,860
	杭州		75,500	17,500
中國西部地區	重慶	822,374	842,796	1,090,750
	成都	532,888	571,022	714,893
	西安		212,328	635,768
總計		2,282,420	2,835,545	4,740,769
同比變化(%)		56.7%	24.2%	67.2%

由於本集團土地儲備的成本具競爭力，加上致力控制開支，故此董事認為本集團於二零一零年至二零一二年的淨利潤率將有望進一步提高。

最後，本人謹此代表董事會全人，就過去充滿挑戰但收穫豐盈的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

董事會建議向二零一零年五月二十六日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.063元。建議末期股息將於本公司二零一零年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二零一零年六月十五日派付。

股東週年大會

股東週年大會擬於二零一零年五月二十六日召開，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

本公司將由二零一零年五月二十日起至二零一零年五月二十六日止(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。為合資格收取將於股東週年大會上獲批准的末期股息及出席大會並投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一零年五月十九日下午四時三十分前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全部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標準及慣例，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二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

企業管治常規守則

董事會已參考上市規則附錄十四企業管治常規守則(「守則」)所載準則應用於本集團企業管治政策，並定期更新以維持高水平企業管治常規。

於二零零九年十一月十九日(「上市日期」)至二零零九年十二月三十一日期間，本公司已遵守守則條文，惟有下述偏差：

本公司主席與首席執行官的職務並未按守則第A.2.1條規定由不同人擔任。

吳亞軍女士為本公司主席兼首席執行官。彼於物業開發、物業投資及物業管理業務有豐富經驗，負責本集團的整體策略規劃及業務管理。董事會認為主席與首席執行官職務由一人兼任有益業務前景及本集團的管理。由具備經驗及才幹的人士組成的高級管理層及董事會將確保權力及職權的平衡。董事會現由五名執行董事(包括吳女士)及三名獨立非執行董事組成，具備充分獨立性。

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年內已遵守證券守則所載準則。

購買、出售或贖回上市證券

自上市日期至二零零九年十二月三十一日期間，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二零零九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

截至本公佈日期，董事會包括執行董事吳亞軍女士（主席兼首席執行官）、林鉅昌先生（首席財務官）、房晟陶先生（首席人力資源官）、陳凱先生及秦力洪先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生及項兵博士。

承董事會命
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一零年四月十二日