

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)

**截至二零一零年十二月三十一日止年度業績公佈**

#### 財務摘要

二零一零年本集團合同銷售額較去年增加81.5%至人民幣333.2億元。

營業額同比增加32.7%至人民幣150.9億元，所交付的物業總建築面積達180萬平方米。綜合毛利率為33.8%，較去年增長4.5%。

儘管合同銷售額大幅飆升，銷售支出同比僅增加4.4%至人民幣3.3億元，一般及行政開支同比僅增加2.9%至人民幣4.3億元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利同比上升87%至人民幣41.3億元。倘不計投資物業評估增值的淨影響，股東應佔核心溢利同比增加59.9%至人民幣25.7億元。

每股全面攤薄盈利為人民幣0.798元。董事會建議派發末期股息每股人民幣0.100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」)截至二零一零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

#### 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	2	15,093,122	11,373,962
銷售成本		(9,995,934)	(8,042,326)
毛利		5,097,188	3,331,636
其他收入	3	91,531	421,188
其他收益及虧損	4	34,652	13,990
轉撥為投資物業的公平值收益		777,023	—
投資物業公平值變動		1,713,090	920,945
銷售及市場推廣開支		(327,880)	(314,119)
行政開支		(433,488)	(421,099)
融資成本	5	(66,677)	(27,499)
應佔共同控制實體業績		183,035	135,998
除稅前溢利		7,068,474	4,061,040
所得稅開支	6	(2,051,101)	(1,568,581)
年度溢利及年度全面收入總額	7	5,017,373	2,492,459
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		4,130,155	2,209,207
非控制權益		887,218	283,252
		5,017,373	2,492,459
每股盈利(人民幣分)			
基本	9	80.2	53.5
攤薄	9	79.8	53.2

綜合財務狀況報表  
二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		8,041,000	4,698,300
物業、廠房及設備		171,741	171,861
預付租賃款項		7,882,002	3,194,207
於聯營公司的權益		1	1
於共同控制實體的權益		2,464,099	2,373,834
可供出售投資		8,600	8,600
就購入土地使用權已付的按金		4,274,216	3,264,561
就收購一間附屬公司的額外權益已付的按金		—	34,000
遞延稅項資產		436,035	227,702
		<u>23,277,694</u>	<u>13,973,066</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		415,939	301,048
發展中待售物業		31,590,625	18,312,478
持作出售物業		3,004,066	1,008,296
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	2,516,293	1,382,897
應收共同控制實體款項		7,362	35,271
可收回稅項		539,034	134,265
已抵押銀行存款		499,419	496,208
銀行結餘及現金		9,863,132	6,801,573
		<u>48,435,870</u>	<u>28,472,036</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收按金及應計費用	11	31,474,867	16,362,320
應付共同控制實體款項		1,319,490	363,879
應付稅項		2,635,182	1,616,029
銀行及其他借款—一年內到期		2,859,870	3,710,200
		<u>38,289,409</u>	<u>22,052,428</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>10,146,461</u>	<u>6,419,608</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>33,424,155</u>	<u>20,392,674</u>

二零一零年 二零零九年  
人民幣千元 人民幣千元

**資本及儲備**

股本	453,410	452,972
儲備	15,526,846	11,685,706

本公司擁有人應佔權益	15,980,256	12,138,678
非控制權益	1,385,564	1,099,884

<b>權益總額</b>	<b>17,365,820</b>	<b>13,238,562</b>
-------------	-------------------	-------------------

**非流動負債**

銀行及其他借款－一年後到期	14,464,489	6,055,305
遞延稅項負債	1,593,846	1,098,807

	16,058,335	7,154,112
--	------------	-----------

	<u>33,424,155</u>	<u>20,392,674</u>
--	-------------------	-------------------

## 綜合財務報表附註

截至二零一零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

本集團已採納由國際會計準則委員會頒佈並於二零一零年一月一日開始的本集團財政年度強制生效的所有準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂國際財務報告準則」）。

#### 國際會計準則第27號(二零零八年經修訂) 綜合及獨立財務報表

採納國際會計準則第27號(二零零八年經修訂) 導致本集團有關於本集團附屬公司所有權權益增加或減少的會計政策改變。於過往年度，基於國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）並無特別規定，故收購附屬公司額外權益並非業務，有關代價與所收購額外權益應佔相關資產及負債的賬面值之差額會計入相關資產的賬面值或從中扣除（視情況而定）。不導致失去控制權的附屬公司權益減少的影響（即已收代價與所出售資產淨值的賬面值之差額）則於損益確認。根據國際會計準則第27號(二零零八年經修訂)，所有該等權益之增加或減少須於權益入賬處理，且不會影響商譽或損益。

倘本集團因交易、任何事件或其他情況而失去附屬公司控制權，根據經修訂準則，本集團須按賬面值解除確認所有相關資產、負債及非控制權益。於前附屬公司的任何保留權益於失去控制權當日按公平值確認。失去控制權的收益或虧損於損益賬按所得款項（如有）與該等調整之差額確認。對於期內收購若干附屬公司額外權益，政策改變的影響為已付及應付代價之間的差額人民幣71,718,000元，而非控制權益賬面值減少已於權益（「其他儲備」）直接確認。倘沿用之前的會計政策，有關金額則應確認為相關資產之部分賬面值。

採用其他新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團目前或過往會計期間的綜合財務報表所呈報的金額及／或該等財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈的國際財務報告準則改進 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>

國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>6</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	供股的分類 <sup>7</sup>
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 <sup>6</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

國際財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入對金融資產之分類及計量之新規定。國際財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十月修訂)增加金融負債及解除確認之規定。

根據國際財務報告準則第9號，國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之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會計期末按公平值計量。

就金融負債而言，重大變動乃有關指定為透過損益按公平值列賬的金融負債。具體而言，根據國際財務報告準則第9號，就指定為透過損益按公平值列賬的金融負債而言，該負債的信貸風險變動應佔的金融負債公平值變動數額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入內呈列該負債的信貸風險的變動影響將造成或擴大於損益內的會計錯配。一項金融負債的信貸風險應佔的公平值變動其後不會重新分類至損益內。過往，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的全部數額均於損益內呈列。

國際財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並容許提前應用。

董事預期國際財務報告準則第9號將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表中獲採納，且應用新準則或會對本集團金融資產及金融負債的呈列金額有重大影響。

國際會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」主要是處理根據國際會計準則第40號「投資物業」按公平值模式計量的投資物業遞延稅項之計量。根據修訂，為了計量採用公平

值模式計算投資物業之遞延稅項負債和遞延稅項資產，投資物業的賬面值假設是要通過買賣收回，除非在某些情況下這假設被推翻。

董事預計，應用國際會計準則第12號(修訂本)可能對投資物業按公平值模式確認遞延稅項產生重大影響。

本公司董事預計應用其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 2. 分部資料

本集團根據主要經營決策人(即本公司董事會)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，為配置資源及評估表現目的而按此編製及向本集團主要經營決策人呈報資料。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業務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，本公司董事會按以下基準監督各經營業務應佔的收益、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，惟物業、廠房及設備、於聯營公司的權益、於共同控制實體的權益、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業務。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，惟應付稅項、遞延稅項負債、銀行及其他借款以及其他公司負債除外。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業務。

收入及支出根據報告分部的銷售收入及產生的相關支出分配至經營業務。分部溢利不包括本集團應佔共同控制實體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、投資物業公平值變動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。

除獲取有關經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。



有關本集團經營業務的資料列示如下。

	截至二零一零年十二月三十一日止年度			
	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
來自外部客戶的收入	14,596,701	287,281	209,140	15,093,122
分部間收入	—	—	36,678	36,678
分部收入	<u>14,596,701</u>	<u>287,281</u>	<u>245,818</u>	<u>15,129,800</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>4,498,483</u>	<u>220,346</u>	<u>50,479</u>	<u>4,769,308</u>
分部資產	49,288,258	3,049,476	9,356	52,347,090
分部負債	<u>28,826,325</u>	<u>23,534</u>	<u>66,030</u>	<u>28,915,889</u>

	截至二零零九年十二月三十一日止年度			
	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
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
分部收入	<u>11,029,310</u>	<u>197,975</u>	<u>164,072</u>	<u>11,391,357</u>
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>
分部資產	27,457,370	2,196,888	5,477	29,659,735
分部負債	<u>14,891,370</u>	<u>52,003</u>	<u>51,638</u>	<u>14,995,011</u>

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：				
<b>二零一零年</b>				
添置非流動資產(附註)	11,759,241	458,709	—	12,217,950
<b>二零零九年</b>				
添置非流動資產(附註)	4,623,906	23,745	—	4,647,651

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、借款的融資成本以及不可分配至營運分部的折舊及減值虧損。

## (b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>收入</b>		
分部收入	15,129,800	11,391,357
分部間收入對銷	(36,678)	(17,395)
綜合收入	<u>15,093,122</u>	<u>11,373,962</u>
<b>溢利</b>		
分部溢利	4,769,308	2,980,832
其他收入	91,531	421,188
其他收益及虧損	34,652	3,523
轉撥為投資物業的公平值收益	777,023	—
投資物業的公平值變動	1,713,090	920,945
融資成本	(66,677)	(27,499)
應佔共同控制實體業績	183,035	135,998
折舊	(24,019)	(21,863)
未分配開支	(409,469)	(352,084)
綜合除稅前溢利	<u>7,068,474</u>	<u>4,061,040</u>
<b>資產</b>		
分部資產	52,347,090	29,659,735
投資物業的公平值累計變動	4,991,525	2,501,412
於聯營公司的權益	1	1
於共同控制實體的權益	2,464,099	2,373,834
可供出售投資	8,600	8,600
遞延稅項資產	436,035	227,702
可收回稅項	539,034	134,265
未分配總部及其他資產	10,927,180	7,539,553
綜合資產總值	<u>71,713,564</u>	<u>42,445,102</u>
<b>負債</b>		
分部負債	28,915,889	14,995,011
應付稅項	2,635,182	1,616,029
遞延稅項負債	1,593,846	1,098,807
銀行及其他借款	17,324,359	9,765,505
未分配總部及其他負債	3,878,468	1,731,188
綜合負債總額	<u>54,347,744</u>	<u>29,206,540</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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
出售物業	14,596,701	11,029,310
租賃物業	287,281	197,975
提供物業管理服務	209,140	146,677
	<u>15,093,122</u>	<u>11,373,962</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中國城市劃分有關本集團來自外部客戶收入的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
重慶	4,807,460	3,030,015	9,947,384	8,920,181
成都	4,187,174	2,566,327	1,324,331	863,267
北京	4,835,818	5,090,778	5,687,083	576,056
中國其他城市	1,262,670	686,842	5,874,261	3,377,260
	<u>15,093,122</u>	<u>11,373,962</u>	<u>22,833,059</u>	<u>13,736,764</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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
利息收入	60,078	47,620
諮詢費收入(附註1)	15,330	31,129
可供出售非上市投資的股息收入	1,120	685
自一級開發項目收取的超額賠償(附註2)	—	306,000
政府津貼	8,611	5,406
雜項收入	6,392	30,348
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>91,531</u>	<u>421,188</u>

附註：

1. 指本集團向中國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，因此，超額賠償相應確認為其他收入。

### 4. 其他收益及虧損

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益	434	33
滙兌收益淨額	34,218	3,490
出售附屬公司的虧損	—	(10,533)
壞賬收回	—	16,000
其他應收款項減值虧損撥回	—	5,000
	<hr/>	<hr/>
	<u>34,652</u>	<u>13,990</u>

## 5. 融資成本

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
須於下列時間悉數償還的銀行及其他借款利息		
五年內	(753,617)	(548,322)
超過五年	(105,583)	(62,793)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
銀行及其他借款總額	(859,200)	(611,115)
減：發展中物業的資本化金額	792,523	583,616
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>(66,677)</u>	<u>(27,499)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一零年十二月三十一日止年度按每年5.29%（二零零九年：5.38%）的資本化比率計算，計入未完成資產開支。

## 6. 所得稅開支

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(1,088,527)	(609,428)
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	(999,591)	(468,916)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	(2,088,118)	(1,078,344)
上一年度超額撥備：		
企業所得稅*	263,408	—
土地增值稅**	60,315	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	323,723	—
遞延稅項		
本年度***	(447,242)	(490,237)
上一年度超額撥備****	160,536	—
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	(286,706)	(490,237)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>(2,051,101)</u>	<u>(1,568,581)</u>

\* 截至二零一零年十二月三十一日止，若干竣工項目應付之企業所得稅的評估及計算最終確認優惠企業所得稅率為15%，該稅率與往年管理層估計的企業所得稅率33%有25%不同，導致須於年內撥回企業所得稅。

\*\* 本年度所確認若干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。

\*\*\* 本年度，已就20%的未分派溢利作出預扣稅遞延稅項負債撥備。

\*\*\*\* 往年根據本公司位於中國的附屬公司股息政策計算之實際派息率為有關年度除稅後溢利約20% (投資物業公平值收益或虧損淨額除外)，與管理層先前預計的有關年度遞延稅項負債撥備不同，導致往年預扣稅超額撥備。

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項撥備。

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15%，則彼等自二零零二年至二零一零年按70%的優惠稅率繳納企業所得稅，惟須待稅務機構批准。本年度已取得相關批准。

本年度稅費與綜合全面收益表內除稅前溢利的對賬如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	7,068,474	4,061,040
25%的中國企業所得稅	(1,767,119)	(1,015,260)
應佔共同控制實體業績的稅務影響	45,759	34,000
就稅項而言不可扣除開支的稅務影響(附註1)	(101,880)	(73,653)
就稅項而言毋須課稅收入的稅務影響	9,677	698
土地增值稅	(999,591)	(468,916)
土地增值稅的稅務影響	249,898	117,229
往年超額撥備	323,723	—
未確認稅項虧損的稅務影響	(857)	(243)
動用先前未確認的稅項虧損	32	68
若干中國附屬公司獲授的稅項豁免及優惠稅率的影響	53,942	20,194
待分派保留溢利的預扣稅(附註2)	135,315	(123,771)
其他(附註3)	—	(58,927)
年度稅費	(2,051,101)	(1,568,581)

附註：

1. 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。
2. 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》及國稅發[2008]112號，5%股息預扣稅稅率適用於直接擁有中國內地公司股本最少25%的香港居民公司。該數額指就若干中國附屬公司於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度所產生未分派溢利而撥備的預扣所得稅。
3. 根據二零零九年三月六日發出於二零零八年一月一日生效之中國稅務通函(國稅發[2009]31號)，二零零九年本公司若干附屬公司所確認與二零零七年預售有關之銷售須按33%而非25%的稅率計算所得稅開支。有關數額即按不同稅率計算當年確認收益所致所得稅開支之差額。



## 7. 年度溢利

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	3,000	3,000
計入銷售成本的物業存貨成本	9,739,314	7,839,702
物業、廠房及設備折舊	24,019	21,863
出售物業、廠房及設備的收益	(434)	(33)
出售附屬公司的虧損	—	10,533
收回壞賬	—	(16,000)
其他應收款項減值虧損撥回	—	(5,000)
經營租賃的租金	9,674	14,458
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	62,994	44,850
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	461,038	403,263
退休福利成本	42,420	35,952
以權益結算及股份為基礎的付款	61,151	40,070
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	627,603	524,135
減：發展中物業的資本化金額	(240,815)	(141,717)
	<hr/>	<hr/>
	386,788	382,418
投資物業的最低租金收入	219,710	170,427
或然租金收入	67,571	27,548
減：產生租金收入的直接開支	(61,281)	(56,072)
	<hr/>	<hr/>
	226,000	141,903
	<hr/>	<hr/>
應佔共同控制實體稅項(計入應佔共同控制實體業績)	<u>98,528</u>	<u>70,268</u>

## 8. 股息

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
已宣派及支付予當時股東的股息	—	88,120
二零零九年派付的末期股息每股人民幣0.063元	324,450	—
	<u>324,450</u>	<u>88,120</u>

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。

董事建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣515,500,000元，每股人民幣0.1元（二零零九年：截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣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。

## 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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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>4,130,156</u>	<u>2,209,207</u>

	二零一零年 千股	二零零九年 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	5,152,671	4,132,192
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>21,667</u>	<u>23,825</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,174,338</u>	<u>4,156,017</u>

截至二零一零年及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，乃由於在二零一零年及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。

#### 10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要源自物業銷售。有關銷售物業的代價由買家根據相關買賣協議條款，通常自協議之日起計45日內支付。預售合約代價將在物業交付予買方之前悉數收取。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應收款項	343,397	143,394
其他應收款項，減呆賬撥備	543,690	209,572
向供應商墊款	191,188	246,246
預付稅項	1,429,263	782,961
預付款項及設施按金	8,755	724
	<u>2,516,293</u>	<u>1,382,897</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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
60日內	337,531	136,261
61至180日	5,866	4,652
181至365日	—	2,481
1至2年	—	—
	<u>343,397</u>	<u>143,394</u>

於二零一零年十二月三十一日，98% (二零零九年：95%) 的貿易應收款項既無過期亦無減值，且信貸質素令人滿意。

於二零一零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5,886,000元(二零零九年：人民幣7,133,000元)，其已於報告期末過期，但由於本集團保留於各報告期末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以評估潛在客戶之信貸質素及按客戶設定信貸限額，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。

於二零一零年十二月三十一日，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(二零零九年：人民幣39,566,000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。

其他應收款項的呆賬撥備變動：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初結餘	39,566	44,566
年內已收回的款項	—	(5,000)
年內不可收回撇銷的款項	(27,566)	—
	<u>12,000</u>	<u>39,566</u>
年末結餘	<u>12,000</u>	<u>39,566</u>

## 11. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支	2,618,597	1,611,284
應付票據	5,306	42,738
已收按金及物業銷售預收款項	26,291,986	13,340,989
其他應付款項及應計費用	2,558,978	1,367,309
	<u>31,474,867</u>	<u>16,362,320</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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
60日內	2,174,354	1,396,739
61至180日	223,733	142,015
181至365日	131,905	76,478
1至2年	68,066	34,270
2至3年	15,868	2,499
超過3年	9,977	2,021
	<u>2,623,903</u>	<u>1,654,022</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」)二零一零年度之業務回顧與展望。

## 業績

二零一零年本集團實現合同銷售額人民幣333.2億元，較去年同期增長81.5%。營業額增長32.7%至人民幣150.9億元。投資物業租金收入較去年增長45.1%，並錄得投資物業評估增值人民幣24.9億元。股東應佔溢利增長87.0%至人民幣41.3億元，股東應佔利潤率從去年同期的19.4%上升至27.4%。

## 2010年回顧

得益於年初對宏觀調控壓力的清醒認識，集團確立的積極銷售、謹慎投資和嚴格現金流管理的業務及財務策略，使公司從容面對市場波動，業績表現出色。集團不僅大幅超額完成全年簽約銷售目標，且在多個重要市場佔有領先地位，為集團後期發展及抵禦可能的市場波動奠定堅實基礎。

2010年集團完成簽約銷售額333.2億元，首次進入全國房地產銷售額前十位。在實現銷售的10個城市中，有6個城市銷售業績名列前十位，其中更有5個名列前三位。我們在重慶、北京、成都等已有優勢的市場繼續保持領先，重慶公司連續7年市場第一位；北京公司雖深受宏觀調控影響，但依靠獨特的優質產品實現了超過百億的年度銷售業績，居市場前二位；成都公司6盤同開，憑藉多元的產品布局位居市場前三位。讓我們更感滿意的是，09年剛剛進入的五個城市—無錫、常州、瀋陽、青島、杭州均在1年內完成團隊組建並快速開盤銷售。新公司共實現68.5億元簽約銷售額，其中常州公司一舉進入當地前二位，無錫公司成功位列當地前三位，青島公司在短短3個月時間銷售15.2億元，躋身當地前十位，別墅市場第一位。新公司新項目的成功落地證明集團跨區域擴張的執行能力是穩定而出色的。

集團全年新增土地儲備1,197萬平方米，使集團整體土地儲備進一步達至3,161萬平方米。同時，土地成本得到有效控制，樓面單價僅為1,795元，使集團平均土地單價從09年末的2,225元下降到1,935元，提升了後續項目的盈利空間及抗風險能力。新增土地儲備主要集中在東部地區並開拓三個新城市－遼寧大連、山東煙台和雲南玉溪。其中，煙台和玉溪項目具有獨特的自然資源且具規模，為集團產品綫向旅遊、養老方向延伸提供了有利切入點。

在波動的市場中，集團尤為關注公司現金流狀況和負債率水平，量入為出。2010年底，集團的淨負債率僅為43.6%，在手現金超過100億元，較去年上市時更為優化。在外部貸款方面，良好信貸記錄和多年的戰略合作關係，使公司獲得了持續穩定的國內貸款支持。主要合作銀行的授信額度進一步提高。平均借貸成本維持在基準利率或下浮水平。年初完成的IPO後首次境外銀團貸款21.5億元港幣，優化了集團整體貸款結構。

集團年內新開兩個購物中心，為重慶MOCO和成都三千集，使集團持有物業開業面積近40萬平方米。兩個新商場出租率均接近100%。特別是成都三千集，作為公司跨出重慶後的首個商業項目，從竣工到開業僅用6個月時間，初步檢驗了商業團隊的跨區域發展能力。與此同時，已開業的重慶北城天街、西城天街等陸續完成改造升級，租金水平較去年大幅提高45.1%。

在社會公益方面，我們年內完成北京最大的兩限房項目－通州大方居的竣工和交付。通過合理規劃和安全施工，為普通市民提供近6,000套的價廉合格產品。另外，公司還積極參與各項社會公益活動，年內累計捐贈約人民幣2,800萬元。

## 2011年展望

我們認為2011年房地產市場會繼續受宏觀調控的影響，地域市場呈現多元化。這需要公司更貼近一綫具體市場，保持靈敏的嗅覺和靈活的身段。集團將繼續執行積極銷售、謹慎投資的策略，同時堅持穩健的財務管理策略。

銷售方面，集團將力爭保持適度增長，並使環渤海、長三角和西部的銷售布局更為均衡。集團將在產品供應方面保持豐富而多元，從而可以根據政策細則和市場反應快速推出適銷產品，抓住銷售窗口期。過去數年著力培養和塑造的內部銷售團隊，其在起伏市場中表現出勤奮、堅強的銷售氣質和快速反應能力已經成為龍湖核心競爭力之一。我們相信今年的市場將更體現他們的綜合能力。而公司長期以來形成的優質產品和服務口碑，在波動的市場中將更受到自住買家的青睞。另外，集團今年將在煙台、玉溪推出旅游綜合地產項目，進一步豐富產品綫，並積極探索旅游地產營銷發展模式。

投資物業方面，今年北京頤和星悅薈將落成並開業，使持有物業的地域分布更廣。重慶時代天街(後工)、北京長楹天街(常營)、成都北城天街(五塊石)和杭州下沙項目等大型商業中心將陸續開工建設。這些投資物業的建設及開業將為公司未來的持續穩定發展產生積極作用。

土地儲備方面，公司將對新增土地儲備保持謹慎態度，嚴格控制土地單價和支付進度。與此同時，集團在現金流管理方面會繼續推進「貨如輪轉、量入為出」的穩健策略，在不斷推進項目積極銷售的同時，根據現金流入的情況合理規劃和安排投資及運營支出，令公司現金頭寸處於安全地位，並使公司負債率得以有效控制。

公司將繼續積極參與社會公益活動。2011年1月，公司已向殘疾人基金會捐贈人民幣500萬元，用於重慶市殘疾人危房改造項目。公司還計劃在農村留守兒童關懷與教育方面獻計獻策並提供資金支持。同時，公司關注到社會老齡化問題，將通過物業管理團隊，開展豐富多彩的社區老年關懷活動，提升老人的生活滿意度和愉悅感。



## 管理層討論及分析

本集團二零一零年合同銷售額較二零零九年強勁增長81.5%至人民幣333.2億元。營業額增長32.7%至人民幣150.9億元。投資物業租金收入增長45.1%，並錄得投資物業評估增值人民幣24.9億元。股東應佔溢利增長87.0%至人民幣41.3億元，股東應佔核心溢利增長59.9%至人民幣25.7億元。股東應佔利潤率從去年的19.4%上升至27.4%；剔除評估增值後，核心應佔淨利潤率從14.2%上升至17.1%。

## 物業發展

二零一零年，本集團物業發展業務營業額為人民幣146.0億元，交付物業總建築面積為200.3萬平方米（其中20.3萬平方米來自二間共同控制實體），較去年同期分別增長32.3%和53.4%。隨著盈利能力較強的項目進入結算，整體物業發展業務毛利率從去年同期的28.6%增長至33.3%。二零一零年營業額單方價格為8,109元/平方米，剔除兩限房大方居影響為9,368元，與去年同期基本持平。

表一：二零一零年各項目物業發展營業額分析

\* 扣除營業稅以後

	營業額		總建築面積	
	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元	二零一零 平方米	二零零九 平方米
北京大方居	2,121,082	—	468,480	—
成都三千城	2,097,694	—	246,982	—
成都長橋郡	1,538,050	681,975	133,146	57,643
北京花盛香醍	1,528,366	646,087	91,289	56,179
重慶東橋郡	1,310,829	—	139,459	—
上海酈城	1,249,760	—	53,711	—
北京頤和原著	1,077,389	—	19,791	—
重慶酈江	1,043,367	817,910	159,419	167,558
重慶悠山郡	940,795	683,675	167,447	77,578
重慶MOCO	522,796	—	97,487	—
成都弗萊明戈	388,787	—	68,951	—
重慶睿城	370,973	457,715	71,286	73,834
重慶春森彼岸	118,981	648,525	15,840	85,660
其他	287,832	7,093,423	66,861	654,933
<b>總計</b>	<b>14,596,701</b>	<b>11,029,310</b>	<b>1,800,149</b>	<b>1,173,385</b>

二零一零年，本集團的合同銷售額達人民幣333.2億元（包括來自共同控制實體的人民幣25.5億元），較去年同期增長81.5%。銷售總建築面積245萬平方米，較去年同期增長30.2%。二零零九年進入的無錫、常州、青島、杭州、瀋陽等新城市二零一零年全部成功開盤，全年銷售額為人民幣68.5億元，佔集團銷售總額的20.6%；同時，重慶、成都、北京、上海、西安五個原有區域的合同銷售額為人民幣264.7億元，佔集團銷售總額的79.4%，同比增長44.1%。

長三角、環渤海高房價地區項目銷售額佔比從去年同期的46.4%提高至59.7%，為未來盈利水平的持續增長奠定良好基礎。

表二：二零一零年本集團合同銷售額明細

\* 扣除營業稅以前

項目	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
北京頤和原著	3,247	47,545
上海酈城	2,522	131,538
北京香醍溪岸	2,071	142,063
無錫灩澦山	1,896	104,065
重慶東橋郡	1,860	150,901
北京唐寧ONE	1,768	41,862
重慶江與城	1,525	178,005
青島灩澦海岸	1,523	93,549
北京蔚藍香醍	1,415	68,387
重慶源著	1,374	131,729
北京花盛香醍	1,292	65,779
常州香醍漫步	1,279	102,320
杭州灩澦山	1,153	63,097
成都北城天街	1,080	119,562
重慶春森彼岸	1,060	103,901
成都三千城	1,027	107,965
重慶U2	902	137,537
成都長橋郡	878	56,865
重慶酈江	753	91,770
常州東經120	738	42,742
重慶悠山郡	710	106,241
西安紫都城	608	79,449
成都世紀峰景	539	39,524
成都弗萊明戈	504	77,918
上海灩澦山	485	17,211
成都小院青城	355	14,639
瀋陽灩澦山	150	16,200
北京大方居	131	32,215
瀋陽道義	115	13,808
重慶睿城	56	7,922
其他	304	67,789
<b>總計</b>	<b>33,320</b>	<b>2,454,098</b>

於二零一零年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣338億元，面積為240萬平方米，為本集團未來的營業額持續穩定增長奠定堅實的基礎。

## 物業投資

隨著新商場陸續投入使用及原有商場改造提升，本集團於二零一零年物業投資租金收入實現快速增長。租金收入總額較去年同期增長45.1%至人民幣2.9億元，租金收入毛利率也由二零零九的78%提升至二零一零年的79%。其中，北城天街主力店經重新定位改造，已建成以中高檔潮流服飾為主的時尚潮流館，帶動租金收入大幅提升56.8%。西城天街主力店升級改造於二零一零年底已完成，成都三千集、重慶MOCO也於二零一零年下半年開始投入使用，出租率均接近100%，為未來租金收入的快速提升奠定了基礎。

表三：二零一零年本集團租金收入分析

\* 扣除營業稅以後

	二零一零年			二零零九年			
	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	租金收入 增長率
北城天街	197,261	68.7%	99.4%	125,796	63.5%	97.7%	56.8%
西城天街	53,190	18.5%	98.1%	44,787	22.6%	96.1%	18.8%
紫都城	13,984	4.9%	100.0%	9,728	4.9%	100.0%	43.8%
晶酈館	14,077	4.9%	100.0%	11,388	5.8%	100.0%	23.6%
MOCO	2,715	0.9%	98.5%	—			
三千集	3,294	1.1%	97.7%	—			
其他	2,760	1.0%	N/A	6,276	3.2%	N/A	-56.0%
<b>總計</b>	<b>287,281</b>	<b>100%</b>	<b>97.1%</b>	<b>197,975</b>	<b>100%</b>	<b>97.7%</b>	<b>45.1%</b>

未來三年，北京頤和星悅薈、北京長楹天街、重慶時代天街、成都北城天街等投資物業將陸續投入使用。董事預期，未來租金收入將會迎來較快增長。

得利於投資物業租金水平快速增長以及新增投資物業穩步發展，本集團投資物業商業價值大幅增長。二零一零年錄得投資物業評估增值人民幣24.9億元。

## 費用控制

隨著規模增長，集團嚴格的預算管理體系和高效IT跨區域管理平台，在費用控制和提高資源使用率方面更顯成效。二零一零年在合同銷售額較去年大漲81.5%的同時，銷售開支相比去年同期僅增長4.4%至人民幣3.3億元，銷售費用佔合同銷售額的比例僅為1.0% (二零零九年1.7%)。由於二零一零年無錫、常州、瀋陽、青島、杭州等新公司進入正式運營，一般及行政開支較去年同期增長2.9%至人民幣4.3億元，佔合同銷售額的比例僅為1.3% (二零零九年2.3%)。

## 分佔共同控制實體業績

二零一零年，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和本集團擁有45.7%權益的上海灩灩山項目。共同控制實體項目所交付的物業總面積約為20.3萬平方米 (二零零九年16.7萬平方米)，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1.8億元。

董事預期，隨著二零一一年重慶江與城項目和成都世紀峰景項目新一期的交付，共同控制實體於二零一一年的貢獻將較二零一零年進一步增加。

## 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。二零一零年，本集團企業所得稅費用為人民幣10.9億元，土地增值稅為人民幣10.0億元。由於若干位於重慶的項目稅金清算節約進行確認轉回等因素，回沖所得稅支出約人民幣3.2億元，加上遞延稅金影響人民幣2.8億元，期內所得稅總計為人民幣20.5億元。

## 盈利能力

本集團的核心淨利潤率 (即不包括投資物業評估增值的股東應佔溢利佔營業額的比率) 由去年同期的14.2%增至17.1%。核心淨利潤率增加主要是由於銷售物業毛利率上升和行銷及行政費用的有效管理所致。

## 土地儲備補充

於二零一零年十二月三十一日，本集團的土地儲備合共3,161萬平方米，權益面積則為2,824萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣1,935元。按地區分析，環渤海地區、長江三角洲地區及西部地區的土地儲備分別佔土地儲備總額的42.3%、16.8%及40.9%。

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	1,994,279	6.4%	1,816,973	6.4%
	瀋陽	2,880,032	9.1%	2,751,125	9.7%
	青島	665,411	2.1%	643,253	2.3%
	煙台	6,996,311	22.1%	6,387,632	22.6%
	大連	669,724	2.1%	324,146	1.1%
	小計	<b>13,205,757</b>	<b>41.8%</b>	<b>11,923,129</b>	<b>42.2%</b>
長江三角洲地區	上海	536,932	1.7%	501,730	1.8%
	無錫	1,212,199	3.8%	1,106,738	3.9%
	常州	2,141,085	6.8%	2,023,569	7.2%
	杭州	1,147,155	3.6%	1,118,967	4.0%
	小計	<b>5,037,371</b>	<b>15.9%</b>	<b>4,751,004</b>	<b>16.8%</b>
中國西部地區	重慶	7,284,143	23.0%	6,244,912	22.1%
	成都	3,125,778	9.9%	2,613,645	9.3%
	西安	2,134,132	6.8%	1,953,617	6.9%
	玉溪	822,100	2.6%	750,577	2.7%
	小計	<b>13,366,153</b>	<b>42.3%</b>	<b>11,562,751</b>	<b>40.9%</b>
總計		<b>31,609,281</b>	<b>100.0%</b>	<b>28,236,884</b>	<b>100.0%</b>

於二零一零年一至十二月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為1,197萬平方米，其中82%位於環渤海地區，9%位於長江三角洲地區，餘下9%位於中國西部地區。平均收購成本為每平方米人民幣1,795元，主要是戰略性的進入了煙台、玉溪、大連及現有區域內地價較低、潛力較高的區域。二零一一年初，本集團又成功獲取成都高新區西部園區地塊和寧波北倉濱海新城項目，規劃建築面積分別為122萬平方米和63萬平方米。

表六：二零一零年一至十二月的土地收購

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	常營地塊	北京	91.3%	131,897	558,518
	牛欄山4	北京	91.3%	109,593	152,670
	大興	北京	91.3%	165,338	462,946
	道義二期地塊	瀋陽	96.2%	204,787	409,574
	輝山二期地塊	瀋陽	93.5%	371,311	589,278
	煙台養馬島 一期地塊	煙台	91.3%	1,365,969	6,996,311
	旅順口龍河 二期項目	大連	48.4%	608,701	669,724
	<b>小計</b>			<b>2,957,596</b>	<b>9,839,021</b>
	長江三角洲地區	上海松江龍興路	上海	91.3%	92,734
余杭超山地塊		杭州	91.3%	118,051	324,000
東經120		常州	96.8%	384,720	472,489
淨湖水岸		無錫	91.3%	27,437	109,452
<b>小計</b>				<b>622,942</b>	<b>1,056,195</b>
中國西部地區	大興新區	西安	94.2%	24,503	179,583
	紫都城2期	西安	91.3%	15,607	71,741
	江川撫仙湖項目	玉溪	91.3%	1,187,339	822,100
	<b>小計</b>			<b>1,227,449</b>	<b>1,073,424</b>
<b>總計</b>			<b>4,807,987</b>	<b>11,968,640</b>	

董事們相信，本集團於過去的土地收購成本極具競爭力。假設物業價格保持穩定，未來幾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

於二零一零年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣173.2億元（二零零九年十二月三十一日：人民幣97.7億元）。現金及銀行結存為人民幣103.6億元。本集團的淨負債對股本比率為43.6%。

本集團總借貸約84.7%以人民幣計值，另外15.3%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54.7億元按固定年利率介乎3.08%至6.70% (視乎貸款期而定) 計息。其餘借貸則按浮動利率計息。於二零一零年十二月三十一日，本集團的平均借貸成本為年利率5.6%；非抵押債務佔總債務比例從去年同期的26.3%上升至46.6%；固定利率債務佔總債務的比例從去年同期的29.4%上升至31.5%。

二零一零年四月二十六日，本公司與境外五家銀行簽署了港幣21.5億元四年期銀團貸款，為目前中國房地產民營企業所獲取境外貸款中年限最長的之一。截至十二月三十一日，本集團綜合借貸的平均年期約為3.4年，較去年的2.5年長。

董事們相信，集團負債水平和財務結構的持續優化為抵禦市場波動、減低財務風險奠定了良好基礎。

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用5,844名全職僱員，其中1,344名屬於物業發展部，79名屬於物業投資部，另外4,421名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31歲，其中61.8%為男性。物業發展及物業投資部約80.3%的員工具備大學學士學位，約13.8%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、一個首次公開發行前購股權計劃及一個首次公開發行後購股權計劃外，本公司於二零一一年一月根據首次公開發行後的購股權計劃向若干董事、高級管理人員及僱員授予46,000,000股購股權，行使價為每股12.528港元。

## 前景

二零一一年，中國內地房地產市場會繼續受宏觀調控的影響。面對複雜、波動的市場，本集團將繼續堅持積極的銷售策略，力爭保持銷售規模的適度增長。相較二零零九年年初僅有5個城市在售，二零一一年從年初開始，集團即在10個城市全面銷售，下半年煙台等新城市新項目也將陸續入市，全年推售貨量較去年更為



充沛。二零一一年集團將在目前在售的30個項目的基礎上，另推出16個新項目。集團的產品將涵蓋剛需、首次改善、再次改善、高端改善以及商業經營等不同需求的客戶。另外，集團今年將在山東煙台、雲南玉溪推出旅遊綜合地產項目，進一步豐富集團整體的產品線。在起伏波動的市場中，集團將根據外部環境的變化，對運營節奏進行適當的調整和優化，從而使所售產品符合市場的需求，達致全年銷售目標。

二零一零年實現權益後核心利潤額25.7億元、竣工總面積為246.7萬平方米，較前期均有大幅增長。本集團(包括共同控制實體)計劃於二零一一年竣工的物業總建築面積約281.8萬平方米。目前項目工程進展正常，為二零一一年的業績增長和盈利能力的提高奠定了堅實的基礎。

在持續提高現有物業租金收益水平的同時，本集團繼續發展投資物業的長遠戰略。北京頤和星悅薈將於二零一一年落成並開業，重慶時代天街、北京長楹天街、成都北城天街、杭州下沙、青島白沙河、西安大興等投資物業項目均會陸續進行建設。未來五年，全集團投資物業出租面積將逐步增加至200萬平方米以上，預期租金收入將有大幅提升的空間。

土地儲備和財務管理方面，集團會根據公司財務能力，審慎增加戰略性區域的土地佈局，合理控制土地成本和支付節奏。同時會繼續實行穩健的現金流管理，令公司現金頭寸處於安全地位，並有效控制公司負債率，以應對市場的波動。

最後，本人謹此代表董事會全人，就過去壹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

董事會建議向二零一一年五月九日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.1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二零一一年五月十三日派付。

## 股東週年大會

股東週年大會擬於二零一一年五月九日召開，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

本公司將由二零一一年四月二十七日起至二零一一年五月九日止（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二零一一年四月二十六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二零一零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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，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。董事會現由四名執行董事（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截至二零一零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**

於截至二零一零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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站 ([www.longfor.com](http://www.longfor.com))。載有所有上市規則所規定資料的本公司截至二零一零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)、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，二零一一年三月二十一日