

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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

營業額較去年增長59.6%至人民幣240.9億元，歸屬於股東的溢利較去年增長53.2%至人民幣63.3億元，利潤率達至26.3%，倘不計投資物業評估增值的淨影響，歸屬於股東的核心溢利較去年增長74.9%至人民幣45.0億元，核心利潤率達到18.7%。

簽約收入達到人民幣382.7億元，較去年增長14.9%。

持有現金人民幣145.3億元，淨負債率為43.0%。

每股全面攤薄盈利為人民幣1.22元，比去年增長52.5%。董事會建議派發末期股息每股人民幣0.175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」)截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入	2	24,092,893	15,093,122
銷售成本		(14,324,313)	(9,995,934)
毛利		9,768,580	5,097,188
其他收入	3	168,934	91,531
其他收益	4	106,653	34,652
轉撥為投資物業的公平值收益		916,115	777,023
投資物業公平值變動		1,714,447	1,713,090
銷售及市場推廣開支		(642,736)	(327,880)
行政開支		(709,148)	(433,488)
融資成本	5	(202,141)	(66,677)
應佔共同控制實體業績		323,526	183,035
除稅前溢利		11,444,230	7,068,474
所得稅開支	6	(4,523,942)	(2,051,101)
年度溢利及全面收入總額	7	6,920,288	5,017,373
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		6,327,560	4,130,155
非控制權益		592,728	887,218
		6,920,288	5,017,373
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	1.23	0.80
攤薄	9	1.22	0.80

綜合財務狀況報表
二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		13,198,200	8,041,000
物業、廠房及設備		175,083	171,741
預付租賃款項		6,721,986	7,882,002
於聯營公司的權益		1	1
於共同控制實體的權益		1,873,215	2,464,099
可供出售投資		8,600	8,600
就購入土地使用權已付的按金		5,837,699	4,274,216
遞延稅項資產		669,202	436,035
		<u>28,483,986</u>	<u>23,277,694</u>
流動資產			
存貨		594,065	415,939
發展中待售物業		46,197,041	31,590,625
持作出售物業		3,019,488	3,004,066
應收賬款及其他應收款項、按金及 預付款項	10	3,344,296	2,516,293
應收共同控制實體款項		13,084	7,362
可收回稅項		1,081,031	539,034
已抵押銀行存款		406,125	499,419
銀行結餘及現金		14,120,925	9,863,132
		<u>68,776,055</u>	<u>48,435,870</u>
流動負債			
應付賬項、已收按金及應計費用	11	41,410,676	31,474,867
應付共同控制實體款項		803,170	1,319,490
應付稅項		4,788,074	2,635,182
銀行及其他借款－一年內到期		3,580,372	2,859,870
		<u>50,582,292</u>	<u>38,289,409</u>
流動資產淨額		<u>18,193,763</u>	<u>10,146,461</u>
總資產減流動負債		<u><u>46,677,749</u></u>	<u><u>33,424,155</u></u>

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資本及儲備		
股本	453,415	453,410
儲備	21,487,126	15,526,846
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	21,940,541	15,980,256
非控制權益	2,154,129	1,385,564
	<hr/>	<hr/>
權益總額	24,094,670	17,365,820
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行及其他借款－一年後到期	15,645,880	14,464,489
優先票據	4,740,473	—
遞延稅項負債	2,196,726	1,593,846
	<hr/>	<hr/>
	22,583,079	16,058,335
	<hr/>	<hr/>
	46,677,749	33,424,155
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一一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」)頒佈的新訂或經修訂國際財務報告準則。

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之改進
國際會計準則第24號(二零零九年修訂)	關連人士披露
國際會計準則第32號修訂本	供股的分類
國際財務報告詮釋委員會 第14號修訂本	最低資本規定之預付款項
國際財務報告詮釋委員會第19號	以股本工具抵銷金融負債

本年度採用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務業績及狀況及上述綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第7號修訂本	披露－轉讓金融資產 ¹ 披露－抵銷金融資產及金融負債 ² 國際財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	共同安排 ²
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
國際會計準則第1號修訂本	呈列其他全面收益表項目 ⁵
國際會計準則第12號修訂本	遞延稅項－收回相關資產 ⁴
國際會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利 ²
國際會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
國際會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
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 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度生效

⁵ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效

⁶ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效

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。

國際財務報告準則第9號的主要規定闡述如下：

- 國際財務報告準則第9號規定，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號對金融負債分類及計量的重大影響乃指定為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的呈列。具體而言，根據國際財務報告準則第9號，指定為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。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全部數額均於損益呈列。

本公司董事預計，日後採納國際財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債相關的呈報金額有重大影響。本公司董事正在評估其財務影響。

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

於二零一一年五月，有關綜合賬目、共同安排、聯營公司以及披露的五項新訂及經修訂準則組合頒佈，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號(二零一一年修訂)及國際會計準則第28號(二零一一年修訂)。

五項準則的主要規定闡述如下：

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有關綜合財務報表的部分規定及常務詮釋委員會－第12號綜合－特殊目的實體的規定。國際財務報告準則第10號包含控制權的新定義，當中包括三項要素：(a)控制投資對象的權力；(b)從參與投資對象營運所得可變回報的風險或權利；及(c)對投資對象行使權力以影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號已就複雜情況的處理方法提供廣泛指引。

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號合資企業權益及常務詮釋委員會－第13號共同控制實體－合營企業之非貨幣出資。國際財務報告準則第11號處理兩名或以上人士擁有共同控制權之共同安排的分類方法。根據國際財務報告準則第11號，共同安排視乎安排所涉各方的權利及責任分為合資業務或合資企業，而根據國際會計準則第31號，共同安排分為三種類型：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，國際財務報告準則第11號所規定的合資企業須採用權益會計法入賬，而國際會計準則第31號所規定的共同控制實體則可使用權益會計法或比例會計法入賬。

國際財務報告準則第12號為披露準則，適用於擁有附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合入賬的結構實體權益之實體。整體而言，國際財務報告準則第12號的披露規定較現行準則所規定者更全面。

五項準則將於二零一三年一月一日或其後開始之年度生效，並容許提早採用，惟須同時提前採用全部五項準則。

本公司董事預計本集團將於二零一三年一月一日開始之年度之綜合財務報表中採納該等五項準則。本公司董事正在確定應用該等五項準則之財務影響。

國際會計準則第12號修訂本遞延稅項－收回相關資產

國際會計準則第12號修訂本為國際會計準則第12號的一般準則規定一項特例，即遞延稅項資產及遞延稅項負債的計量須反映實體預計收回資產賬面值所用方式產生的稅項影響。具體而言，根據該修訂，除非有關假設在若干情況下被推翻，否則按照國際會計準則第40號投資物業採用公平值模式計量的投資物業於計量遞延稅項時會假設通過銷售收回。

國際會計準則第12號修訂本將於二零一二年一月一日或其後開始的年度生效。本公司董事預計，於未來會計期間應用國際會計準則第12號修訂本可能導致本集團須調整過往年度所確認投資物業(假定賬面值通過銷售收回)的遞延稅項負債額。

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，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。本集團在中華人民共和國(「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。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

	截至二零一一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	23,376,012	402,167	314,714	24,092,893
分部間收入	—	—	57,020	57,020
分部收入	<u>23,376,012</u>	<u>402,167</u>	<u>371,734</u>	<u>24,149,913</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>8,736,177</u>	<u>309,601</u>	<u>80,066</u>	<u>9,125,844</u>
分部資產	52,787,549	5,597,628	17,524	58,402,701
分部負債	<u>38,141,552</u>	<u>89,621</u>	<u>5,432</u>	<u>38,236,605</u>

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
來自外界客戶的收入	14,596,701	287,281	209,140	15,093,122
分部間收入	—	—	36,678	36,678
	<u>14,596,701</u>	<u>287,281</u>	<u>245,818</u>	<u>15,129,800</u>
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	37,276,772	3,073,494	12,212	40,362,478
分部負債	<u>28,826,325</u>	<u>23,534</u>	<u>66,030</u>	<u>28,915,889</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
計量分部資產時所計入 之款項：				
二零一一年				
添置非流動資產(附註)	26,479	1,667,442	2,922	1,696,843
二零一零年				
添置非流動資產(附註)	7,149	477,064	1,301	485,514

附註：款項包括添置投資物業以及物業、廠房及設備。

(a) 分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入		
分部收入	24,149,913	15,129,800
分部間收入對銷	(57,020)	(36,678)
綜合收入	<u>24,092,893</u>	<u>15,093,122</u>
溢利		
分部溢利	9,125,844	4,769,308
其他收入	168,934	91,531
其他收益	106,653	34,652
轉撥為投資物業的公平值收益	916,115	777,023
投資物業的公平值變動	1,714,447	1,713,090
融資成本	(202,141)	(66,677)
應佔共同控制實體業績	323,526	183,035
折舊	(26,924)	(24,019)
未分配開支	(682,224)	(409,469)
綜合除稅前溢利	<u>11,444,230</u>	<u>7,068,474</u>
資產		
分部資產	58,402,701	40,362,478
投資物業的公平值累計變動	7,622,087	4,991,525
預付租賃款項	6,721,986	7,882,002
於聯營公司的權益	1	1
於共同控制實體的權益	1,873,215	2,464,099
可供出售投資	8,600	8,600
收購土地使用權所支付的按金	5,837,699	4,274,216
遞延稅項資產	669,202	436,035
可收回稅項	1,081,031	539,034
未分配總部及其他資產	15,043,519	10,755,574
綜合資產總值	<u>97,260,041</u>	<u>71,713,564</u>
負債		
分部負債	38,236,605	28,915,889
應付稅項	4,788,074	2,635,182
遞延稅項負債	2,196,726	1,593,846
銀行及其他借款	19,226,252	17,324,359
優先票據	4,740,473	—
未分配總部及其他負債	3,977,241	3,878,468
綜合負債總額	<u>73,165,371</u>	<u>54,347,744</u>

(b) 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：

	截至下列日期止年度	
	二零一一年	二零一零年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業	23,376,012	14,596,701
租賃物業	402,167	287,281
提供物業管理服務	314,714	209,140
	<u>24,092,893</u>	<u>15,093,122</u>

(c) 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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
重慶	4,951,492	4,807,460	12,406,683	9,947,384
成都	3,926,284	4,187,174	3,077,689	1,324,331
北京	10,827,469	4,835,818	7,723,633	5,687,083
中國其他城市	4,387,648	1,262,670	4,598,179	5,874,261
	<u>24,092,893</u>	<u>15,093,122</u>	<u>27,806,184</u>	<u>22,833,059</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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
利息收入	140,590	60,078
諮詢費收入 (附註)	1,585	15,330
可供出售非上市投資的股息收入	1,028	1,120
政府津貼	658	8,611
推銷及廣告收入	19,677	1,445
雜項收入	5,396	4,947
總計	<u>168,934</u>	<u>91,531</u>

附註：指本集團於中國向獨立第三方提供有關房地產開發的設計、裝修及諮詢服務。

4. 其他收益

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益	3	434
滙兌收益淨額 (附註)	106,650	34,218
	<u>106,653</u>	<u>34,652</u>

附註：指原貨幣分別港元及美元的銀行借款及優先票據產生的滙兌差額。

5. 融資成本

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於下列時間償還的銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(1,190,505)	(753,617)
非五年內悉數償還	(7,808)	(105,583)
優先票據的利息開支	(342,973)	—
減：發展中物業的資本化金額	<u>1,339,145</u>	<u>792,523</u>
	<u>(202,141)</u>	<u>(66,677)</u>

6. 所得稅開支

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(2,066,945)	(1,088,527)
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	(2,087,284)	(999,591)
	<u>(4,154,229)</u>	<u>(2,088,118)</u>
上年度超額撥備：		
企業所得稅	—	263,408
土地增值稅	—	60,315
	<u>—</u>	<u>323,723</u>
遞延稅項		
本年度	(369,713)	(447,242)
上年度超額撥備	—	160,536
	<u>(369,713)</u>	<u>(286,706)</u>
	<u><u>(4,523,942)</u></u>	<u><u>(2,051,101)</u></u>

7. 年度溢利

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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	3,300	3,000
計入銷售成本的物業存貨成本	13,952,604	9,739,314
物業、廠房及設備折舊	26,924	24,019
出售物業、廠房及設備的收益	(3)	(434)
經營租賃的最低租金付款	16,029	9,674
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份 為基礎的付款)	98,030	62,994
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	689,899	461,038
退休福利供款	71,535	42,420
以權益結算及股份為基礎的付款	118,050	61,151
總員工成本	977,514	627,603
減：發展中物業的資本化金額	(362,856)	(240,815)
	614,658	386,788
投資物業的最低租金收入	308,828	219,710
或然租金收入	93,339	67,571
減：產生租金收入的直接開支	(80,040)	(61,281)
	322,127	226,000
應佔共同控制實體稅項(計入應佔共同控制實體業績)	227,594	98,528

8. 股息

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零一零年派付的末期股息每股人民幣0.1元 (二零一零年：二零零九年每股人民幣0.063元)	<u>515,505</u>	<u>324,450</u>

本公司董事建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣902,133,750元，每股人民幣0.175元(二零一零年：截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣515,505,000元，每股人民幣0.1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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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>6,327,560</u>	<u>4,130,155</u>
	二零一一年 千股	二零一零年 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	5,155,049	5,152,671
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>22,693</u>	<u>21,667</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,177,742</u>	<u>5,174,338</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於經調整行使價高於二零一一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及二零一一年九月二十八日授出的購股權。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於經調整行使價高於二零一零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採納的首次公開發售後購股權計劃授出的購股權。

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。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應收款項	128,367	343,397
其他應收款項，減呆賬撥備 (附註)	923,169	543,690
向供應商墊款	308,859	191,188
預付稅項	1,965,625	1,429,263
預付款項及設施按金	18,276	8,755
	<u>3,344,296</u>	<u>2,516,293</u>

附註：其他應收款項包括租賃按金、退還土地拍賣按金應收款項及建築工程按金。

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
60日內	65,269	337,531
61至180日	11,681	5,866
181至365日	51,417	—
	<u>128,367</u>	<u>343,397</u>

於二零一一年十二月三十一日，50% (二零一零年：98%) 的貿易應收款項既無過期亦無減值，且信貸質素令人滿意。

於二零一一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64,643,000元(二零一零年：人民幣5,866,000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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
60日內	1,545	5,866
61至180日	11,681	—
181至365日	51,417	—
	<u>64,643</u>	<u>5,866</u>
總計	<u>64,643</u>	<u>5,866</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。

於二零一一年十二月三十一日，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(二零一零年：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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年初結餘	12,000	39,566
年內不可收回而撇銷的款項	—	(27,566)
	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>
年末結餘	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支	3,665,035	2,618,597
應付票據	1,852	5,306
已收按金及物業銷售預收款項	34,569,718	26,291,986
其他應付款項及應計費用 (附註)	3,174,071	2,558,978
	<u>41,410,676</u>	<u>31,474,867</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契稅、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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
60日內	2,520,267	2,174,354
61至180日	734,431	223,733
181至365日	178,561	131,905
1至2年	214,283	68,066
2至3年	7,449	15,868
超過3年	11,896	9,977
	<u>3,666,887</u>	<u>2,623,903</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」)二零一一年十二月三十一日止年度之業務回顧與展望。

業績

本集團二零一一年度實現歸屬於股東的溢利為人民幣63.3億元，較去年的溢利人民幣41.3億元增長53.2%。本年度全面攤薄每股盈利為人民幣1.22元，較去年全面攤薄每股盈利0.80元增長52.5%。

2011年回顧

2011年，中國房地產市場呈波動向下之勢。歐債危機、行業調控和通貨膨脹從資金、銷售及成本等方面對企業形成擠壓。克服牛市心態，平衡好生存與發展、盈利與周轉是所有企業的命題。讓我們欣慰的是，集團堅定執行年初既定策略，即積極銷售、謹慎投資和嚴格現金管理，並憑藉良好的品牌和質量，在下行市場中實現了出色的現金流和盈利平衡。年末集團淨負債率較去年年末為低，而結算淨利潤率達至歷史最好水平。

2011年，集團達成合同銷售額382.7億元，創歷史新高。在實現銷售的11個城市中，有8個名列當地市場前十，進一步驗證了團隊在跨區域擴張中強有力的執行能力。其中，重慶公司連續八年位列市場第一，並獲得近10%的市場份額；成都、北京公司繼續保持當地商品房銷售市場前三甲；蘇南的無錫和常州公司繼續保持市場前十的穩定發展狀態；新市場煙台首度亮相，即實現30億元合同銷售額，名列當地市場第一；西安公司完成團隊調整，首度進入當地市場前五；受調控影響最大的杭州公司也首次進入當地市場前十。讓我們更感欣慰的是，經第三方調查，集團客戶忠誠度較去年同期上升4個百分點至76%。這表明雖經歷市場下行，公司品牌仍獲得了更為廣泛的客戶認可。

在境內外信貸緊縮的環境下，集團積極採取多項措施確保財務穩健並保持合理借貸水平。集團高度重視銷售回款管理，全年銷售回款率超過9成。在境內，集團一直為國內多家大型銀行總行級核心客戶，信貸資源獲得持續支持。在境外，集團年初首獲標準普爾BB+及穆迪Ba2信用評級，為現時中國民營房企最優水平。4月集團成功發行5年期7.5億美元債券。集團整體平均賬期從去年的3.4年上升至4.0年，平均債務成本僅為6.4%，較同期央行基準利率為低。截至12月31日，集團在手現金從年中的126億元上升至145億元，而淨負債率則從年中的56.56%進一步下降至43.02%，為集團面對嚴峻的外部環境及把握發展機遇贏得寶貴空間。

與此同時，集團投資物業租金收入保持快速增長。租金收入較去年增長40.0%至人民幣4.02億元。其中，重慶西城天街主力店升級改造完成後，租金收入大幅增長65.9%。租金毛利亦保持高水準，達到80.1%。年內，集團又有兩個新的商場北京頤和星悅薈、重慶春森星悅薈陸續建成開業。至此，集團已開業持有物業面積達438,979平方米。

在業務穩步前進的同時，集團亦高度重視組織建設和高管團隊的持續發展。上半年集團增補4名執行董事和1名獨立非執行董事，8月正式委任邵明曉先生為集團CEO。本人退任集團CEO而專注於董事會主席的相關工作。而且，為促進中高層管理團隊更為重視股東利益，我們年內分兩次向董事、高級管理人員及僱員授予購股權近兩億股。本人相信，具有企業家精神的職業經理人團隊和深度機構化的管理機制將有利於集團的長期發展和持續進步。

集團一直積極參與各項社會公益活動，年初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。「龍湖年貨進萬家」活動已形成公益品牌，物業管理團隊組織龍湖業主組建的「龍湖義工團」，亦已成為當地社區公益活動的引領者。

2012年展望

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，但有品牌和高質量的商品房在未來相當長的一段時間裡仍會有旺盛需求。2012年房地產行業還將面臨許多挑戰，但保障房的建設和因限購帶來的房屋居住屬性回歸將有利於行業的長期健康發展。在此過程中，集團多年堅守的高品質、精細化管理將有助於保持市場優勢及擴大份額。

我們預期國內行業調控政策仍將持續一段時間。集團將適度控制物業開發進度，尤其是持有物業的現金投入規模，同時增加產品覆蓋，根據不同市場的具體需求提供適銷對路產品，著力提高現金周轉速度，強化現金流量管理。

土地儲備方面，集團將把握投資節奏，適度增加優質土地儲備。集團將重點考察資金壓力小，周轉速度快且盈利前景相對樂觀的項目。利用行業調整的契機，適度拓展地域縱深，完善板塊佈局，令公司更從容應對不同區域市場的冷暖不均。

波動市場是對組織和人才最好的鍛煉。年內公司將著力深化內部管理水平，並持續人才涵養。集團IT系統的二次整合將在2012年優化上線，基於新平台的產品、成本和計劃將實現一體化聯動，我們相信這將進一步提高集團運營效率和效果。集團將繼續加大對人才的涵養，強化文化和領導力培訓，持續開展面向應屆畢業生的仕官生項目和面向社會的仕官生2.0項目，加強組織內部持續造血功能，為未來發展奠定堅實基礎。

龍湖地產有限公司

吳亞軍

主席

管理層討論及分析

本集團二零一一年合同銷售額較二零一零年增長14.9%至人民幣382.7億元。營業額較去年增長59.6%至人民幣240.9億元。歸屬於股東的溢利扣除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利較去年增長74.9%至人民幣45.0億元。歸屬於股東的核心淨利潤率從去年的17.1%上升至18.7%。

物業發展

二零一一年，本集團物業發展業務營業額為人民幣233.8億元，較去年增長60.1%。交付物業總建築面積為1,934,154平方米（其中255,994平方米來自共同控制實體）。隨著北京頤和原著等盈利能力較強的項目大規模進入結算，物業發展業務毛利率從去年的33.3%增長至40.3%。二零一一年營業額單方價格為13,930元／平方米（若不計頤和原著項目影響，則單方價格為11,781元／平方米）。

表一：二零一一年各項目物業發展營業額分析

* 扣除營業稅以後

	城市	營業額(一至十二月)		總建築面積	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 平方米	二零一零年 平方米
北京唐寧ONE	北京	5,683,712	—	195,089	—
北京頤和原著	北京	4,414,414	1,077,389	68,594	19,791
上海酈城	上海	1,918,888	1,249,760	112,419	53,711
成都北城天街	成都	1,656,169	—	186,405	—
無錫蠶瀾山	無錫	1,610,813	—	128,995	—
成都三千城	成都	1,132,421	2,097,694	141,763	246,982
重慶江北體育公園	重慶	1,129,459	—	106,078	—
重慶春森彼岸	重慶	990,938	118,981	140,586	15,840
重慶東橋郡	重慶	789,039	1,310,829	60,498	139,459
重慶悠山郡	重慶	730,878	940,795	118,406	167,447
北京香醍溪岸	北京	582,437	—	42,334	—
成都小院青城	成都	458,495	—	19,549	—
重慶木魚石	重慶	415,517	—	46,336	—
西安紫都城	西安	337,927	—	70,411	—
瀋陽香醍漫步	瀋陽	311,939	—	38,833	—
成都長橋郡	成都	272,448	1,538,050	17,385	133,146
成都弗萊明戈	成都	270,411	388,787	37,111	68,951
瀋陽蠶瀾山	瀋陽	190,437	—	21,329	—
重慶酈江	重慶	164,363	1,043,367	26,614	159,419
北京大方居	北京	64,874	2,121,082	13,939	468,480
其他		250,433	2,709,967	85,486	326,923
總計		23,376,012	14,596,701	1,678,160	1,800,149

二零一一年，本集團的合同銷售額達人民幣382.7億元(包括來自共同控制實體的銷售額人民幣20.7億元)，較去年增長14.9%。銷售總建築面積3,286,285平方米，較去年增長33.9%。合同銷售額區域分佈均衡。西部、環渤海、長三角合同銷售額分別為人民幣174.0億元、123.7億元和85.0億元，分別佔集團合同銷售額的45.5%、32.3%和22.2%。新區域銷售貢獻持續提升。二零零九年以後進入的無錫、常州、青島、杭州、瀋陽、煙台等城市二零一一年銷售額為人民幣106.4億元，佔集團銷售總額的27.8%(二零一零年20.6%)。

表二：二零一一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
煙台灩澗海灣	煙台	3,001	216,821
重慶時代天街	重慶	2,982	168,375
成都北城天街	成都	1,986	183,733
北京長楹天街	北京	1,854	65,617
重慶江北體育公園	重慶	1,573	172,343
上海酈城	上海	1,558	104,650
重慶U2	重慶	1,537	215,613
青島灩澗海岸	青島	1,454	116,287
北京唐寧ONE	北京	1,400	56,925
重慶江與城	重慶	1,290	169,039
北京頤和原著	北京	1,216	14,051
成都時代天街	成都	1,203	117,718
上海好望山城	上海	1,153	62,437
北京蔚瀾香醍	北京	1,131	47,759
常州酈城	常州	1,081	101,039
常州原山	常州	1,078	81,616
杭州灩澗山	杭州	963	56,043
西安香醍國際	西安	845	103,206
成都弗萊明戈	成都	825	127,632
北京香醍溪岸	北京	821	77,985
杭州香醍溪岸	杭州	757	71,289
重慶東橋郡	重慶	747	56,671
重慶花千樹	重慶	689	98,811
常州龍譽城	常州	619	49,526
無錫灩澗山	無錫	614	53,478
重慶春森彼岸	重慶	592	70,526
重慶悠山郡	重慶	535	81,941
成都世紀峰景	成都	516	36,242
北京時代天街	北京	511	47,501
西安紫都城	西安	490	56,303
其他		3,247	405,108
總計／平均		38,268	3,286,285

二零一一年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣447億元，面積為375萬平方米，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

隨著持有物業繼續改造提升，本集團於二零一一年投資物業租金收入實現快速增長。租金收入總額較去年增長40.0%至人民幣4.02億元。其中，重慶西城天街主力店升級改造完成後，帶動租金大幅提升65.9%。二零一一年集團又有兩個新的商場北京頤和星悅薈、重慶春森星悅薈陸續建成開業。至此，本集團已開業持有物業面積達438,979平方米。

表三：二零一一年本集團租金收入分析

* 扣除營業稅以後

	二零一一年			二零一零年			租金收入 增長率
	租金收入 人民幣千元	佔收益 百分比	出租率	租金收入 人民幣千元	佔收益 百分比	出租率	
重慶北城天街	240,967	59.9%	99.3%	197,261	68.7%	99.4%	22.2%
重慶西城天街	88,259	21.9%	99.1%	53,190	18.5%	98.1%	65.9%
重慶紫都城	14,743	3.7%	100.0%	13,984	4.9%	100.0%	5.4%
重慶晶酈館	14,892	3.7%	100.0%	14,077	4.9%	100.0%	5.8%
重慶MOCO	15,004	3.7%	100.0%	2,715	0.9%	98.48%	452.7%
成都三千集	18,506	4.6%	95.4%	3,294	1.1%	97.70%	461.7%
北京頤和星悅薈	6,397	1.6%	97.7%				
其他	3,399	0.8%	不適用	2,760	1.0%	不適用	23.1%
總計	402,167	100%	99.1%	287,281	100%	97.1%	40.0%

成都北城天街、重慶U城天街風尚館、上海酈城、重慶時代天街、西安MOCO五個持有物業已於二零一一年開工建設，未來三年，重慶時代天街、成都北城天街等大型投資物業將陸續投入使用，為未來集團租金收入提升奠定了基礎。

得利於投資物業租金水平穩步增長以及新增投資物業逐步開工，本集團二零一一年錄得投資物業評估增值人民幣26.3億元。

費用控制

二零一一年，集團在嚴峻的市場環境下戰略性地進行管理團隊和關鍵人才的儲備，一般及行政開支佔合同銷售額的比例較去年增長0.55%至1.85%。同時，銷售團隊關注銷售策略的效果和準確度，並採取積極有效的措施進行管理，銷售開支佔合同銷售額的比例僅比去年增長0.70%至1.68%。

分佔共同控制實體業績

二零一一年，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、本集團擁有49.1%權益的成都世紀風景項目和本集團擁有45.7%權益的上海灑瀾山項目。共同控制實體項目所交付的物業總面積約為255,994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3.24億元。

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。二零一一年，本集團企業所得稅費用為人民幣24.3億元，土地增值稅為人民幣20.9億元。期內所得稅總計為人民幣45.2億元。當期所得稅稅負比較高，主要系頤和原著等項目增值率較高所致。

盈利能力

本集團的核心淨利潤率(即歸屬於股東的溢利扣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17.1%增至18.7%。核心淨利潤率增長主要系頤和原著等高毛利項目本期納入結算所致。

良好的公司運營管理使得本集團資產收益率(ROE)持續保持優秀水平並穩步增長。二零一一年集團資產收益率達到33.4%(二零零九年29.0%；二零一零年29.4%)，在持續波動的市場中為股東創造了穩定的回報。

土地儲備補充

於二零一一年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計3,376萬平方米，權益面積則為3,074萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣1,859元，為當期簽約單價的16.0%。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42.1%、18.8%及39.1%。

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 PanBohaiRim	北京 Beijing	1,809,296	5.4%	1,651,836	5.4%
	瀋陽 Shenyang	2,771,620	8.2%	2,680,529	8.7%
	青島 Qingdao	1,123,136	3.3%	1,116,541	3.6%
	煙台 Yantai	7,777,783	23.1%	7,161,681	23.3%
	大連 Dalian	669,724	2.0%	324,147	1.1%
	小計	14,151,559	42.0%	12,934,734	42.1%
	長江三角洲地區 YangtzeRiverDelta	上海 Shanghai	668,002	2.0%	624,211
無錫 Wuxi		1,235,623	3.7%	1,128,124	3.7%
常州 Changzhou		2,377,392	7.0%	2,314,625	7.6%
杭州 Hangzhou		1,076,600	3.2%	1,050,231	3.4%
寧波 Ningbo		650,017	1.9%	650,017	2.1%
小計		6,007,634	17.8%	5,767,208	18.8%
中國西部地區 WesternChina	重慶 Chongqing	7,012,205	20.8%	6,186,024	20.1%
	成都 Chengdu	3,683,165	10.9%	3,195,871	10.4%
	西安 Xian	2,084,587	6.2%	1,908,445	6.2%
	玉溪 Yuxi	821,619	2.4%	750,138	2.4%
	小計	13,601,576	40.3%	12,040,478	39.1%
總計Total		33,760,769	100%	30,742,420	100.0%

二零一一年本集團新增收購土地儲備總建築面積為482萬平方米。其中51%位於中國西部區域，25%位於環渤海地區，24%位於長江三角洲地區。平均收購成本為每平方米人民幣1,950元，主要是戰略性進入寧波區域及取得現有區域內地價較低、潛力較高的地塊。

表五：二零一一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 Pan Bohai Rim	白沙河F地塊 Baisha Project F Plot	青島 Qingdao	100.00%	190,912	297,154
	山科大地塊 Shankeda Project	青島 Qingdao	97.00%	223,135	219,832
	葡靛海灣養馬島B地塊 Yangma Island Project B Plot	煙台 Yantai	100.00%	685,641	696,147
	小計			1,099,688	1,213,133
長江三角洲地區 YangtzeRiverDelta	虹橋天街項目 HongQiao CBD Project	上海 Shanghai	93.48%	78,752	290,800
	陽山項目 Quiet Tale	無錫 Wuxi	91.30%	124,826	198,597
	盪瀾海岸 NingboRose&GinkgoCoast	寧波 Ningbo	100%	505,794	650,017
	小計			709,372	1,139,414
中國西部地區 WesternChina	北碚新城 Beibei New Town	重慶 Chongqing	100.00%	542,738	848,518
	時代天街 ChengduTimeParadiseWalk	成都 Chengdu	91.3%	305,675	1,614,754
	小計			848,413	2,463,272
總計Total				2,657,473	4,815,819

財務狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣239.7億元（二零一零年十二月三十一日：人民幣173.2億元）。現金及銀行結存為人民幣145.3億元。本集團的淨負債對股本比率為43.0%。本集團的信用評級為BB+（標準普爾）及Ba2（穆迪），評級展望為穩定。

本集團總借貸約64.9%以人民幣計值，另外35.1%以外幣計值。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85.1億元按固定年利率介乎3.08%至9.50% (視乎貸款期而定) 計息。其餘借貸則按浮動利率計息。於二零一一年十二月三十一日，本集團的平均借貸成本為年利率6.40%；平均貸款年限由3.4年提升至4.0年，非抵押債務佔總債務比例從二零一零年十二月三十一日的46.6%上升至55.8%；固定利率債務佔總債務的比例從二零一零年十二月三十一日的31.5%上升至35.5%。

二零一一年四月，本公司以合理的利率(9.5%)成功在境外發行7.5億美元5年期的債券，確保公司未來現金流的健康穩定。

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

於二零一一年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用7,374名全職僱員，其中1,977名屬於物業發展部，159名屬於物業投資部，另外5,238名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.4歲。物業發展及物業投資部約84.1%的員工具備大學學士學位，約13.7%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、結算淨利潤率、平衡計分卡得分以及銷售回款等因素評定。二零一一年，集團授予董事、高級管理人員及僱員若干購股權，其中46,000,000股購股權的行使價格為每股12.528港元，150,000,000股購股權的行使價格為每股8.28港元。

前景

二零一二年，中國內地房地產市場會繼續受宏觀調控的影響。集團目前在售項目達46個，其中有26個項目將於二零一二年推出新一期新業態產品。此外，集團還將陸續推出9個全新項目面市。產品將涵蓋剛需、改善性及商業經營等不同需求的客戶。

本集團(包括共同控制實體)於二零一一年竣工的物業總建築面積約266萬平方米。計劃於二零一二年竣工的物業總面積將達到327萬平方米左右。目前項目工程進展和銷售進度正常。

投資物業方面，北京頤和星悅薈及重慶春森星悅會已於二零一一年落成並開業。成都北城天街、重慶U城天街風尚館、上海鄺城、重慶時代天街II期、西安MOCO五個持有物業已陸續開工建設。二零一二年，重慶時代天街I期、重慶U城天街風尚館、重慶春森星悅薈II期將迎來開業。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。

面對波動的市場，集團在財務管理方面會繼續推進「量入為出」的穩健策略，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平。

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

董事會建議向二零一二年五月二十四日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.175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二零一二年六月四日派付。

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二零一二年五月十四日至二零一二年五月十六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

股東週年大會擬於二零一二年五月十七日召開，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

本公司將由二零一二年五月十一日（星期五）起至二零一二年五月十七日（星期四）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。為確定可出席將於二零一二年五月十七日（星期四）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二零一二年五月十日（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。

本公司將由二零一二年五月二十三日（星期三）起至二零一二年五月二十四日（星期四）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二零一二年五月二十二日（星期二）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二零一一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。

於截至二零一一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：

在二零一一年一月一日至八月十四日期間內，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。自二零一一年八月十五日起，吳亞軍女士辭任本公司首席執行官，仍擔任董事會主席，公司委任執行董事邵明曉先生擔任本公司首席執行官。

董事會現由七名執行董事（包括吳女士）及四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二零一一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

於截至二零一一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二零一一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

於本公佈刊發日期，董事會包括十一名成員：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、韋華寧先生及房晟陶先生；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，二零一二年三月十二日