

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

- 收入為人民幣279億元，較去年增長16%
- 歸屬於股東的核心溢利增長20%至人民幣54億元，核心淨利潤率為19%
- 合同銷售額增加5%至人民幣401億元
- 期末在手現金人民幣186億元，淨負債率48%
- 每股全面攤薄盈利人民幣1.19元，董事會建議派發末期股息每股人民幣0.20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」)截至二零一二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：

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入	2	27,892,830	24,092,893
銷售成本		<u>(16,709,740)</u>	<u>(14,324,313)</u>
毛利		11,183,090	9,768,580
其他收入	3	182,839	168,934
其他(虧損)收益	4	(11,814)	106,653
轉撥為投資物業的公平值收益		293,107	916,115
投資物業公平值變動		1,015,475	1,714,447
銷售及市場推廣開支		(688,560)	(642,736)
行政開支		(872,743)	(709,148)
融資成本	5	(47,612)	(202,141)
應佔共同控制實體業績		<u>247,760</u>	<u>323,526</u>
除稅前溢利		11,301,542	11,444,230
所得稅開支	6	<u>(4,436,068)</u>	<u>(4,523,942)</u>
年度溢利	7	<u><u>6,865,474</u></u>	<u><u>6,920,288</u></u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		6,301,060	6,327,560
非控制權益		<u>564,414</u>	<u>592,728</u>
		<u><u>6,865,474</u></u>	<u><u>6,920,288</u></u>

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u>1.20</u>	<u>1.23</u>
攤薄	9	<u>1.19</u>	<u>1.22</u>
年度溢利		6,865,474	6,920,288
其他全面開支：			
對沖工具的公平值虧損		<u>(114,152)</u>	<u>—</u>
年度全面收入總額		<u>6,751,322</u>	<u>6,920,288</u>
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		6,186,908	6,327,560
非控制權益		<u>564,414</u>	<u>592,728</u>
		<u>6,751,322</u>	<u>6,920,288</u>

綜合財務狀況報表
二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		18,383,300	13,198,200
物業、廠房及設備		186,188	175,083
預付租賃款項		8,996,739	6,721,986
於聯營公司的權益		1	1
於共同控制實體的權益		2,068,488	1,873,215
可供出售投資		8,600	8,600
就購入土地使用權已付的按金		6,949,391	5,837,699
遞延稅項資產		1,012,836	669,202
		<u>37,605,543</u>	<u>28,483,986</u>
流動資產			
存貨		657,209	594,065
發展中待售物業		57,727,061	46,197,041
持作出售物業		4,477,039	3,019,488
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10	4,098,246	3,344,296
應收共同控制實體款項		28,572	13,084
可收回稅項		2,222,095	1,081,031
已抵押銀行存款		227,212	406,125
銀行結餘及現金		18,383,520	14,120,925
		<u>87,820,954</u>	<u>68,776,055</u>

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
流動負債			
應付賬項、已收按金及應計費用	11	48,515,001	41,410,676
應付共同控制實體款項		1,051,697	803,170
應付稅項		7,899,467	4,788,074
銀行及其他借款－一年內到期		5,108,752	3,580,372
		<u>62,574,917</u>	<u>50,582,292</u>
流動資產淨額		<u>25,246,037</u>	<u>18,193,763</u>
總資產減流動負債		<u>62,851,580</u>	<u>46,677,749</u>
資本及儲備			
股本		475,802	453,415
儲備		29,433,446	21,487,126
本公司擁有人應佔權益		29,909,248	21,940,541
非控制權益		2,668,164	2,154,129
權益總額		<u>32,577,412</u>	<u>24,094,670</u>
非流動負債			
銀行及其他借款－一年後到期		20,475,034	15,645,880
優先票據		7,252,980	4,740,473
衍生金融工具		114,152	—
遞延稅項負債		2,432,002	2,196,726
		<u>30,274,168</u>	<u>22,583,079</u>
		<u>62,851,580</u>	<u>46,677,749</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二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」)頒佈的修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產；
國際財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露－轉讓金融資產。

除下文所述者外，本年度採用國際財務報告準則修訂本對本集團本年度及／或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。

國際會計準則第12號之修訂遞延稅項：收回相關資產

本集團於本年度首次採用國際會計準則第12號之修訂遞延稅項：收回相關資產。根據該修訂，為計量遞延稅項，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乃假設透過出售予以全部收回，除非此項假設於若干情況下被推翻。

本集團採用公平值模式計量投資物業。由於採用國際會計準則第12號之修訂，董事已檢討本集團的投資物業組合，結論為本集團的投資物業乃以目的為於一段時間內(而非通過出售)收取投資物業所含絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，董事釐定國際會計準則第12號之修訂所載「銷售」假設被推翻。有關投資物業之遞延稅項過往並將繼續基於透過使用投資物業所收回之稅項影響計量。因此，採用國際會計準則第12號之修訂對本集團本期間及過往期間的財務業績及財務狀況並無影響。

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	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年周期的年度改進 ¹
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 ¹
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 ³

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 ¹
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 ²
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 ¹
國際財務報告準則第11號	共同安排 ¹
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第19號 (二零一一年修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號 (二零一一年修訂)	獨立財務報表 ¹
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
國際會計準則第1號修訂本	呈列其他全面收益表項目 ⁴
國際會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ²
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 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效

² 於二零一四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 於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效

於二零一二年六月頒佈的國際財務報告準則二零零九年至二零一一年周期的年度改進

國際財務報告準則二零零九年至二零一一年周期的年度改進包括對多項國際財務報告準則的多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效。國際財務報告準則的修訂包括對國際會計準則第16號「物業、廠房及設備」修訂本及國際會計準則第32號金融工具：呈列修訂本。

國際會計準則第16號修訂本闡明，零部件、備用設備及使用中設備一旦符合國際會計準則第16號下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

國際會計準則第32號修訂本闡明，向股本工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據國際會計準則第12號所得稅入賬。由於本集團已採納該處理方法，故董事預期國際會計準則第32號修訂本將不會對本集團的綜合財務報表產生影響。

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。

國際財務報告準則第9號的主要規定闡述如下：

- 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。

國際財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始的年度生效，並容許提早應用。

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，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。常務詮釋委員會－第12號綜合－特殊目的實體將於國際財務報告準則第10號生效日期後撤回。根據國際財務報告準則第10號，僅有一項綜合基準，即控制權。此外，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。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。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將於國際財務報告準則第11號生效日期後撤回。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。

於二零一二年，已頒佈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，以闡明首次應用該五項國際財務報告準則的若干過渡指引。

五項準則連同有關過渡指引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。

該五項準則將於二零一三年一月一日開始之年度期間之本集團綜合財務報表採用。考慮到國際財務報告準則第10號所載之新「控制」定義和對於「控制」的額外指引，本公司董事對集團架構作出初步檢討，並預料按照現時之集團架構，應用國際財務報告準則第10號將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。本公司董事現正確定應用其餘四項準則之財務影響。

國際財務報告準則第13號公平值計量

國際財務報告準則第13號確立了有關公平值計量及公平值計量披露的單一指導來源。該標準界定公平值、建立計量公平值的框架，並要求有關公平值計量的披露。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛。除指定情況外，國際財務報告準則第13號同時適用於金融工具項目及非金融工具項目，而其他國際財務報告準則對兩者均要求或允許公平值計量及有關公平值計量的披露。一般而言，國際財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，基於三個層級公平值架構的定量及定性披露（現時只在國際財務報告準則第7號金融工具：披露的金融工具才需要），將由國際財務報告準則第13號引申至包括其範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效，並容許提早應用。本公司董事預期，應用新準則或會對綜合財務報表所呈報的金額產生重大影響，將導致綜合財務報表作出更廣泛的披露。本公司董事正在評估其財務影響。

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1號修訂本呈列其他全面收益表項目為全面收益表及收益表引入新的術語。根據國際會計準則第1號修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。國際會計準則第1號修訂本保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收入的選擇權。然而，國際會計準則第1號修訂本規定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。其他全面收益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。

國際會計準則第1號修訂本於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效。當未來會計期間應用該修訂本時，其他全面收入項目的呈列方式將會作出相應修改。

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、應佔共同控制實體業績、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。

	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	物業發展	物業投資	物業管理及	總計
			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>

	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	總計
			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	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>

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：				
二零一二年				
添置非流動資產(附註)	27,992	1,543,403	3,876	1,575,271
二零一一年				
添置非流動資產(附註)	26,479	1,667,442	2,922	1,696,843

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)、於共同控制實體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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入		
分部收入	27,974,437	24,149,913
分部間收入對銷	(81,607)	(57,020)
綜合收入	<u>27,892,830</u>	<u>24,092,893</u>
溢利		
分部溢利	10,494,530	9,125,844
其他收入	182,839	168,934
其他(虧損)收益	(11,814)	106,653
轉撥為投資物業的公平值收益	293,107	916,115
投資物業的公平值變動	1,015,475	1,714,447
融資成本	(47,612)	(202,141)
應佔共同控制實體業績	247,760	323,526
折舊	(33,232)	(26,924)
未分配開支	(839,511)	(682,224)
綜合除稅前溢利	<u>11,301,542</u>	<u>11,444,230</u>
資產		
分部資產	76,598,294	58,402,701
投資物業的公平值累計變動	8,930,669	7,622,087
預付租賃款項	8,996,739	6,721,986
於聯營公司的權益	1	1
於共同控制實體的權益	2,068,488	1,873,215
可供出售投資	8,600	8,600
收購土地使用權所支付的按金	6,949,391	5,837,699
遞延稅項資產	1,012,836	669,202
可收回稅項	2,222,095	1,081,031
未分配總部及其他資產	18,639,384	15,043,519
綜合資產總值	<u>125,426,497</u>	<u>97,260,041</u>
負債		
分部負債	45,028,352	38,236,605
應付稅項	7,899,467	4,788,074
遞延稅項負債	2,432,002	2,196,726
銀行及其他借款	25,583,786	19,226,252
優先票據	7,252,980	4,740,473
衍生金融工具	114,152	—
未分配總部及其他負債	4,538,346	3,977,241
綜合負債總額	<u>92,849,085</u>	<u>73,165,371</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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
出售物業	26,946,129	23,376,012
租賃物業	483,373	402,167
提供物業管理服務	463,328	314,714
	<u>27,892,830</u>	<u>24,092,893</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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
重慶	8,918,384	4,951,492	16,065,609	2,406,683
成都	2,788,468	3,926,284	3,624,105	3,077,689
北京	6,092,996	10,827,469	5,402,335	7,723,633
肅南	3,651,550	1,610,582	1,374,611	1,016,825
中國其他城市	6,441,432	2,777,066	10,117,447	3,581,354
	<u>27,892,830</u>	<u>24,092,893</u>	<u>36,584,107</u>	<u>27,806,184</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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
利息收入	139,813	140,590
諮詢費收入(附註1)	—	1,585
可供出售非上市投資的股息收入	1,312	1,028
政府津貼	16,040	658
推銷及廣告收入	—	19,677
違約收入(附註2)	16,400	4,897
雜項收入	9,274	499
總計	<u>182,839</u>	<u>168,934</u>

附註1：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。

附註2：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(虧損)收益

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益	6,379	3
滙兌(虧損)收益淨額(附註)	<u>(18,193)</u>	<u>106,650</u>
	<u>(11,814)</u>	<u>106,653</u>

附註：指原貨幣分別港元及美元的銀行結餘、銀行借款及優先票據產生的滙兌差額。

5. 融資成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	(1,515,565)	(1,190,505)
非五年內悉數償還	(53,388)	(7,808)
優先票據的利息開支	(501,708)	(342,973)
減：發展中物業的資本化金額	<u>2,023,049</u>	<u>1,339,145</u>
	<u>(47,612)</u>	<u>(202,141)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一二年十二月三十一日止年度按每年6.9%（二零一一年：6.2%）的資本化比率計算，計入未完成資產開支。

6. 所得稅開支

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(2,439,303)	(2,066,945)
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>(2,136,277)</u>	<u>(2,087,284)</u>
	<u>(4,575,580)</u>	<u>(4,154,229)</u>
上年度超額撥備：		
土地增值稅	<u>31,154</u>	<u>—</u>
	<u>(4,544,426)</u>	<u>(4,154,229)</u>
遞延稅項		
本年度	<u>108,358</u>	<u>(369,713)</u>
	<u>(4,436,068)</u>	<u>(369,713)</u>
	<u>(4,436,068)</u>	<u>(4,523,942)</u>

7. 年度溢利

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	3,520	3,300
計入銷售成本的物業存貨成本	16,070,157	13,952,604
物業、廠房及設備折舊	33,232	26,924
出售物業、廠房及設備的收益	(6,379)	(3)
經營租賃的最低租金付款	19,623	16,029
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份 為基礎的付款)	95,165	98,030
其他員工成本		
退休福利供款	108,425	71,535
以權益結算及股份為基礎的付款	85,859	118,050
其他員工成本	922,980	689,899
總員工成本	1,212,429	977,514
減：發展中物業的資本化金額	(524,222)	(362,856)
	688,207	614,658
投資物業的最低租金收入	405,692	308,828
或然租金收入	77,681	93,339
減：產生租金收入的直接開支	(98,584)	(80,040)
	384,789	322,127
應佔共同控制實體稅項(計入應佔共同控制實體業績)	190,146	227,594

8. 股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零一一年派付的末期股息每股人民幣0.175元 (二零一一年：二零一零年每股人民幣0.1元)	902,980	515,505

本公司董事建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣1,085,755,000元，每股人民幣0.20元(二零一一年：截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣902,980,000元，每股人民幣0.175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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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>6,301,060</u>	<u>6,327,560</u>

	二零一二年 千股	二零一一年 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	5,238,342	5,155,049
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>46,990</u>	<u>22,693</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,285,332</u>	<u>5,177,742</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。

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。

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。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收款項	334,977	128,367
其他應收款項，減呆賬撥備	922,613	923,169
向供應商墊款	543,975	308,859
預付其他稅項	2,280,980	1,965,625
預付款項及設施按金	15,701	18,276
	<u>4,098,246</u>	<u>3,344,296</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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
60日內	284,169	65,269
61至180日	26,501	11,681
181至365日	24,307	51,417
	<u>334,977</u>	<u>128,367</u>

於二零一二年十二月三十一日，15%（二零一一年：50%）的貿易應收款項既無過期亦無減值，且信貸質素令人滿意。

於二零一二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284,544,000元（二零一一年：人民幣64,643,000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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
60日內	233,736	1,545
61至180日	26,501	11,681
181至365日	24,307	51,417
總計	<u>284,544</u>	<u>64,643</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。

於二零一二年十二月三十一日，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(二零一一年：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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初及年末結餘	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支	4,197,276	3,665,035
應付票據	—	1,852
已收按金及物業銷售預收款項	40,845,115	34,569,718
其他應付款項及應計費用(附註)	3,472,610	3,174,071
	<u>48,515,001</u>	<u>41,410,676</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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
60日內	3,146,952	2,520,267
61至180日	437,526	734,431
181至365日	199,552	178,561
1至2年	357,561	214,283
2至3年	40,114	7,449
超過3年	15,571	11,896
	<u>4,197,276</u>	<u>3,666,887</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」)二零一二年十二月三十一日止年度之業務回顧與展望。

業績

本集團二零一二年合同銷售額較二零一一年增長4.9%至人民幣401.3億元。營業額增長15.8%至人民幣278.9億元。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增長20.0%至人民幣54.0億元。歸屬於股東的核心淨利潤率從去年的18.7%上升至19.4%。

2012年回顧

2012年，中國房地產業步出低谷，從2季度開始量價趨穩，並在年底迎來一線城市及二線中心城市銷售的普遍上揚。集團超額達成390億元的年度銷售目標並保持增長。面對嚴厲的限購及限貸政策，集團主動調整產品結構和地域分佈，推出更多剛需及首次改善產品，適當縮減大戶型及遠郊產品比重，實現銷售面積較2011年同比增長27.2%。雖服務更為廣泛的客戶，經第三方調研，集團客戶忠誠度保持2011年的水平至76%，且物業服務滿意度高達92%，表明雖經歷市場波動及產品調整，公司品牌依然獲得廣泛的客戶認可。集團在產品設計及建築質量方面再獲新譽，北京頤和原著項目獲得美國Nationals最佳國際建築設計大獎，成都三千城和重慶源著項目獲得2012年中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎。

基於年初充裕的在手現金和較低的淨負債率水平，集團利用行業調整契機，以較低代價進一步加大區域縱深，完善板塊佈局，為持續發展提供動力。集團全年新獲取17幅土地，總建築面積逾891萬平方米，成交價較其掛牌底價的平均溢價水平僅為8.72%。我們重點補充了北京、杭州、西安、成都、瀋陽等主流城市的中心土地，並新增廈門、泉州、紹興三個經濟發達且房地產市場較為健康的城市。

在積極投資的同時，集團在銷售回款和融資方面提供有力保障。基於良好的客戶管理和銀行按揭協調，集團全年銷售回款率高達91%。融資方面，年內集團完成24.3億港幣的境外銀團貸款、發行4億美金7年期美金債並實施了上市後首次配股30.9億港幣，而境內貸款亦保持平穩及實現更為優惠的利率條件。

在商業地產發展方面，三個新的商業項目如期成功開業。其中，位於重慶大坪區中心的時代天街1期項目，首次開業體量達至16萬平方米，並實現超過90%的開業出租率，在開業前3天即吸引超過50萬人次的客流，一舉刷新了西南地區開業客流記錄，為後期商業開發及住宅銷售均奠定良好基礎。

2011年中本人辭任集團CEO，並由此帶來集團核心管理層及地區公司總經理的大範圍調整。多名資深地區總經理調任集團執董，而相對年輕但有潛力的副總升任為地區總經理。2012年是新管理團隊全面負責的首個完整年度。總體而言，他們頗具企業家精神，踏實努力並積極協作，在磨合中漸進成長。當然，在磨合過程中，不可避免會產生工作效率與質量的損耗，並形成對公司利潤率及去化率的短期壓力。然CEO和管理團隊堅定執行既定戰略令人滿意，本人亦堅信從創始人到職業經理人團隊的管理轉變是每個現代企業發展的必經之路，目前的磨合將為集團長期健康發展奠定基礎。

在業務發展的同時，集團始終謹記企業公民之責，身體力行，連續4年發放「龍湖年貨」扶助貧困民眾，並投入數千萬用於殘疾人危舊房改造工程和留守兒童關愛中心的建設。自2010年開始，我們已經連續三年共投資人民幣3000萬元參與「綠化長江」工程，以企業公民的身份積極推進環境保護與改善。

2013年展望

2013年中國經濟將迎來新一輪的發展機遇。隨著城鎮化建設的深化，房地產行業的分化與整合將愈加明顯。我們認為，人口將加速往特大城市、經濟發達的中心城市集聚，因此將導致供不應求與庫存壓力在不同區域的同時上演，因此，合理而謹慎的區域佈局顯得尤為重要。

集團將在2013年繼續開展地域和產品結構的佈局調整。公司年初已獲取長沙望城地塊，在地域佈局上戰略性進入中部；在產品結構方面，集團將繼續注重剛需和首次改善產品的比重，同時優化有優勢的中高端產品線，以提升去化並穩定盈利空間。基於12年充足的新增土地儲備，集團將在供貨安排方面更加從容。而已經歷一年磨合並漸入佳境的管理團隊在決策質量與執行效率方面穩步提升可期。

對於作為戰略重要組成部分的商業地產，集團將穩紮穩打的著力發展。天街、星悅薈、家悅薈三大商業品牌將陸續在全國更多城市落地。今年成都北城天街將實現開業，而北京長楹天街、杭州金沙天街亦進入全面招商階段。

從2012年3季度末至今，隨著房產交易的量價回升及房企新一輪融資高潮，多處土地市場出現激烈競價和高溢價成交。集團將嚴守投資紀律，以淡定心態面對，關注更多主流城市的價值地段，擇機獲取。同時秉承一貫的量入為出原則，確保財務穩健。

放眼未來，支持行業長期發展的因素沒有改變，而導致市場短期波動和反復的深層次矛盾亦將不斷出現。我們認為，經歷多輪調控的中國房地產市場，投資投機需求已得到有效遏制，客群越發成熟；行業將從幹得快、幹得猛、鋪得開逐漸轉向品牌化、精細化與差異化。集團將在財務穩健的基礎上，致力於價值城市、價值區域的滲透，著眼於適銷產品的創新研發以及團隊與文化的堅守、優化，實現集團的長期穩定發展。

管理層討論及分析

物業發展

二零一二年，本集團物業發展業務營業額為人民幣269.5億元，較去年增長15.3%。交付物業總建築面積為2,746,461平方米(其中234,430平方米來自共同控制實體)。二零一二年物業發展業務毛利率為39.7%，較去年有所回落，主要原因系去年高毛利項目(如頤和原著項目)集中結算所致。二零一二年營業額單方價格為10,727元/平方米。

表一：二零一二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		總建築面積	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 平方米	二零一一年 平方米
北京香醍溪岸	北京	2,879,190	582,437	229,264	42,334
北京蔚瀾香醍	北京	2,381,192		113,979	
常州鄴城	常州	2,163,631		196,413	
重慶U2	重慶	2,160,977		327,085	
重慶源著	重慶	1,944,486	1,129,459	251,584	106,079
重慶時代天街	重慶	1,931,512		135,273	
青島灑瀾海岸	青島	1,598,207		100,957	
杭州灑瀾山	杭州	1,364,258		77,312	
西安紫都城	西安	1,255,309	337,927	168,243	70,411
成都北城天街	成都	1,234,370	1,656,169	117,947	186,405
重慶春森彼岸	重慶	1,174,257	990,938	118,507	140,586
上海好望山城	上海	1,042,252		66,227	
無錫灑瀾山	無錫	949,776	1,610,813	101,035	128,995
上海鄴城	上海	892,510	1,918,888	65,550	112,419
成都弗萊明戈	成都	889,462	270,411	144,972	37,111
重慶東橋郡	重慶	830,463	1,204,556	72,851	106,834
無錫香頌	無錫	531,988		58,252	
成都長橋郡	成都	464,308	272,448	44,601	17,385
北京頤和原著	北京	303,992	4,414,414	8,635	68,594
北京唐寧ONE	北京	298,451	5,683,712	15,858	195,089
上海灑瀾山	上海	140,996		6,170	
北京大方居	北京	91,505	64,874	24,822	13,939
成都小院青城	成都	78,973	458,495	4,016	19,549
重慶悠山郡	重慶	73,838	730,878	19,341	118,406
瀋陽香醍漫步	瀋陽	66,507	311,939	8,024	38,833
其他		203,719	1,737,654	35,113	275,191
總計		26,946,129	23,376,012	2,512,031	1,678,160

二零一二年，本集團合同銷售額達人民幣401.3億元(包括來自共同控制實體的銷售額人民幣24.3億元)，較去年增長4.9%。銷售總建築面積4,179,622平方米，較去年增長27.2%。西部、環渤海、長三角及華南合同銷售額分別為人民幣187.3億元、110.0億元、103.2億元和0.8億元，分別佔集團合同銷售額的46.7%、27.4%、25.7%和0.2%。

表二：二零一二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
北京長楹天街	北京	3,419	120,166
北京時代天街	北京	2,552	181,821
杭州灩澦山	杭州	2,333	160,171
重慶源著	重慶	2,030	243,850
重慶江與城	重慶	1,690	206,215
重慶東橋郡	重慶	1,678	233,353
成都北城天街	成都	1,632	195,056
重慶紫雲台	重慶	1,627	195,227
重慶時代天街	重慶	1,605	137,392
重慶U2	重慶	1,578	228,287
常州酈城	常州	1,528	250,846
西安香醍國際	西安	1,141	160,367
成都時代天街	成都	1,066	135,160
上海蔚瀾香醍苑	上海	1,021	63,908
煙台葡醍海灣	煙台	924	65,115
常州原山	常州	887	97,035
成都弗萊明戈	成都	742	142,827
成都世紀峰景	成都	738	77,047
上海好望山城	上海	656	42,440
杭州香醍溪岸	杭州	638	70,455
西安水晶酈城	西安	634	86,293
常州龍譽城	常州	630	72,560
青島原山	青島	621	43,245
成都悠山郡	成都	596	74,819
寧波灩澦海岸	寧波	592	56,000
紹興原著	紹興	552	44,325
重慶春森彼岸	重慶	540	72,797
無錫香頌	無錫	526	55,589
青島疊墅	青島	517	54,516
青島灩澦海岸	青島	473	60,610
北京好望山	北京	461	33,681
西安楓香庭	西安	437	59,802
瀋陽紫都城	瀋陽	418	65,583
北京香醍溪岸	北京	349	21,510
西安紫都城	西安	340	45,190
上海灩澦山	上海	294	12,684
西安MOCO國際	西安	250	35,013
成都長橋郡	成都	248	27,005
無錫灩澦山	無錫	241	36,251
煙台灩澦海灣	煙台	240	10,718
瀋陽香醍漫步	瀋陽	231	49,874
北京蔚瀾香醍	北京	207	10,597
北京唐寧ONE	北京	200	6,580
上海酈城	上海	186	19,862
無錫悠山郡	無錫	123	13,987
青島悠山郡	青島	107	9,908
瀋陽灩澦山	瀋陽	94	11,463
其他		538	82,422
		40,130	4,179,622

二零一二年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣545億元，面積為518萬平方米，為本集團未來營業額持續穩定增長奠定堅實的基礎。

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。截止二零一二年底，本集團已開業商場面積為547,813平方米(含車位總建築面積712,908平方米)，整體出租率為98.8%。租金總額人民幣5.1億元，扣除營業稅後的租金收入人民幣4.8億元，較去年增長20.2%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為83.5%、12.1%和4.4%，租金收入的增長率分別為16.1%、47.7%和43.3%。

表三：二零一二年本集團租金收入分析

* 扣除營業稅以後

	二零一二年				二零一一年			租金收入 增長率
	建築面積 平方米	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	120,778	271,296	56.1%	99.5%	240,967	59.9%	99.3%	12.6%
重慶西城天街	76,031	108,628	22.5%	99.5%	88,259	22.0%	99.1%	23.1%
成都三千集	38,043	22,955	4.7%	96.8%	18,506	4.6%	95.4%	24.0%
重慶時代天街一期	160,343	773	0.2%	94.7%				
天街小計	395,195	403,652	83.5%	99.3%	347,732	86.5%	99.0%	16.1%
重慶品鄰館	17,648	16,534	3.4%	100.0%	14,892	3.7%	100.0%	11.0%
重慶春森星悅薈	54,618	11,416	2.4%	91.8%				
重慶紫都城	29,413	15,501	3.2%	100.0%	14,743	3.7%	100.0%	5.1%
北京頤和星悅薈	6,319	10,633	2.2%	88.6%	6,397	1.6%	97.7%	66.2%
重慶U城	15,516	793	0.2%	87.7%				
其他		3,350	0.7%	N/A	3,399	0.8%	N/A	-1.4%
星悅薈小計	123,514	58,227	12.1%	96.1%	39,431	9.8%	99.6%	47.7%
重慶MOCO	29,104	21,494	4.4%	97.3%	15,004	3.7%	100.0%	43.3%
家悅薈小計	29,104	21,494	4.4%	97.3%	15,004	3.7%	100.0%	43.3%
總計	547,813	483,373	100.0%	98.8%	402,167	100.0%	99.1%	20.2%

本集團目前主要在建的商場為4個，累計在建面積為65.5萬平方米。其中，天街系列在建面積為61.1萬平方米，家悅薈系列4.4萬平方米。

表四：二零一三至二零一五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
成都北城天街	2013年	223,455
重慶時代天街二期I區	2014年	163,597
北京長楹天街	2015年	224,165
天街小計		611,217
西安MOCO	2013年	44,263
家悅薈小計		44,263
在建項目合計		<u>655,480</u>

得利於新增投資物業逐步開工及開業，本集團二零一二年錄得投資物業評估增值人民幣13.1億元。

費用控制

二零一二年，為配合地域縱深化發展戰略，集團於寧波、大連、廈門、長沙等新進入城市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0.32%至2.17%。同時，銷售團隊聚焦於銷售策略的效果和準確度，並進一步加強了營銷費效的日常管控，銷售開支佔合同銷售額的比例僅比去年增長0.04%至1.72%。

分佔共同控制實體業績

二零一二年，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%權益的成都世紀峰景項目。共同控制實體項目所交付的物業總面積約為234,430平方米，本集團分佔共同控制實體的除稅後溢利為人民幣2.5億元。

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。二零一二年，本集團企業所得稅費用為人民幣23.3億元，土地增值稅為人民幣21.1億元。期內所得稅總計為人民幣44.4億元。

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18.7%增加至19.4%。

二零一二年集團淨資產收益率為24.3%，核心每股收益為人民幣103分(二零一一年人民幣87分)，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

於二零一二年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計3,952萬平方米，權益面積則為3,582萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣1,964元，為當期簽約單價的20.5%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長江三角洲地區及華南地區的土地儲備分別佔土地儲備總額的38.6%、37.1%、19.0%及5.3%。

二零一二年本集團新增收購土地儲備總建築面積為891萬平方米。其中40.8%位於中國西部區域，23.3%位於華南地區，18.6%位於長江三角洲地區，17.3%位於環渤海地區。平均收購成本為每平方米人民幣2,479元。

本集團二零一二年所獲取項目在區位上更靠近城市中心。隨著六月獲得廈門市集美灌口地塊及之後獲取的晉江地塊，本集團正式戰略性進入華南區域。

於本報告期後，本集團成功獲取上海青浦新城地塊，規劃建築面積約為9萬平方米；長沙望城區體育主題公園地塊，規劃建築面積約48萬平方米；雲南民大地塊，規劃建築面積約為14萬平方米；瀋陽長白島地塊，規劃建築面積約35萬平方米；杭州丁橋地塊，規劃建築面積約為12萬平方米。

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	1,570,919	4.0%	1,434,249	4.0%
	瀋陽	3,262,418	8.2%	3,126,122	8.7%
	青島	1,720,491	4.3%	1,636,752	4.6%
	煙台	7,692,461	19.5%	7,083,781	19.8%
	大連	897,425	2.3%	537,002	1.5%
	小計	15,143,714	38.3%	13,817,906	38.6%
長江三角洲地區	上海	624,184	1.6%	585,661	1.6%
	無錫	1,492,361	3.8%	1,362,525	3.8%
	常州	2,160,430	5.4%	2,107,828	5.9%
	杭州	1,338,896	3.4%	1,297,149	3.6%
	紹興	505,683	1.3%	461,689	1.3%
	寧波	1,026,443	2.6%	993,574	2.8%
	小計	7,147,997	18.1%	6,808,426	19.0%
華南地區	廈門	611,917	1.5%	571,286	1.6%
	泉州	1,459,864	3.7%	1,332,856	3.7%
	小計	2,071,781	5.2%	1,904,142	5.3%
中國西部地區	重慶	8,251,548	20.9%	7,140,520	19.9%
	成都	3,869,412	9.8%	3,371,421	9.4%
	西安	2,217,073	5.6%	2,034,551	5.7%
	玉溪	819,181	2.1%	747,912	2.1%
	小計	15,157,214	38.4%	13,294,404	37.1%
總計		39,520,706	100.0%	35,824,878	100.0%

表六：二零一二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	北京孫河	北京	91.3%	66,300	96,858
	紫都城(瀋北陶瓷城)	瀋陽	91.3%	113,543	342,012
	瀋陽鐵西項目	瀋陽	91.3%	81,000	200,447
	大連東港項目	大連	93.5%	62,800	227,702
	悠山郡(仲村項目)	青島	91.3%	210,500	342,623
	安樂村	青島	91.3%	271,900	333,200
	小計			806,043	1,542,842
長江三角洲地區	原著(柯橋)	紹興	91.3%	167,000	505,683
	濱江項目	杭州	95.7%	77,300	303,247
	香醍漫步	寧波	91.3%	298,266	377,807
	宜興項目	無錫	91.3%	309,000	308,676
	錫東項目	無錫	91.3%	123,900	159,886
		小計			975,466
華南地區	嘉嶼城 (集美灌口項目)	廈門	93.4%	270,200	611,917
	嘉天下(晉江項目)	泉州	91.3%	461,400	1,459,864
		小計		731,600	2,071,781
中國西部地區	金楠天街(晉陽項目)	成都	94.2%	96,700	494,127
	水晶酈城	西安	94.2%	45,206	178,146
	楓香庭(大明宮)	西安	91.3%	36,300	155,191
	新禮嘉	重慶	83.1%	879,300	2,808,273
		小計		1,057,506	3,635,737
總計				3,570,615	8,905,659

財務狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣328.4億元(二零一一年十二月三十一日：人民幣239.7億元)。本集團的淨負債對股本比率為47.6%(二零一一年十二月三十一日：43.0%)，在手現金為人民幣186.1億元(二零一一年十二月三十一日：人民幣145.3億元)。本集團的信用評級為BB+(標準普爾)及Ba2(穆迪)，展望為穩定。

本集團總借貸約63.9%以人民幣計值，另外36.1%以外幣計值。

本集團綜合借貸約人民幣117.6億元按固定年利率介乎4.21%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二零一一年十二月三十一日的35.5%上升至35.8%。於二零一二年十二月三十一日，本集團的平均借貸成本為年利率6.72%；平均貸款年限由4.0年提升至4.1年，非抵押債務佔總債務比例為49.4%。

二零一二年四月，本集團以HIBOR+400基點的利率成功在境外發行24.3億港幣3年期銀團借款；二零一二年九月完成上市後首次配股，募集資金人民幣25.2億元；二零一二年十月，本集團以6.875%的利率成功在境外發行4億美元7年期的債券；二零一三年一月，本集團以6.75%的利率成功在境外發行5億美元10年期的債券，提升了公司借貸的平均年限，降低了平均借貸成本。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用9,288名全職僱員，其中2,480名屬於物業發展部，228名屬於物業投資部，另外6,580名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為30.2歲。物業發展及物業投資部約83.8%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。

前景

二零一三年，受宏觀調控的持續影響，中國房地產市場會延續二零一二年的平穩態勢，但行業分化將加劇。面向未來的持續增長，集團將繼續加大區域縱深，並提升趨向市區的投資比重。在二零一二年落子廈門後，集團將於二零一三年正式進入湖南長沙，在環渤海、長三角、西部三大片區的基礎上增加對華南和華中兩大片區的投資。二零一三年，集團在售主力項目將達到52個，其中13個項目為全新項目，23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(包括共同控制實體)於二零一二年竣工的物業總建築面積約315萬平方米。計劃於二零一三年竣工的物業總面積將達到602萬平方米左右，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，重慶時代天街一期、重慶春森星悅薈二期、重慶U城天街風尚館已於本年正式開業計租，北京長楹天街已於本年開工建設。二零一三年，成都北城天街、西安MOCO將迎來開業，杭州金沙天街，成都時代天街一期，重慶時代天街二期II區，重慶源著二期，北京時代天街，上海虹橋天街，常州龍城天街預計將陸續開工建設。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

董事會建議向二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.20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二零一三年六月四日派付。

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二零一三年五月十四日至二零一三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

股東週年大會擬於二零一三年五月十六日召開，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

本公司將由二零一三年五月十三日（星期一）起至二零一三年五月十六日（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。為確定可出席將於二零一三年五月十六日（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二零一三年五月十日（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。

本公司將由二零一三年五月二十三日(星期四)起至二零一三年五月二十四日(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二零一三年五月二十二日(星期三)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二零一二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

於本期間，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常規守則(於二零一二年三月三十一日及之前有效)及企業管治守則(於二零一二年四月一日起生效)(「守則」)所載守則規定。惟以下偏離除外：

因個人事務關係，本公司獨立非執行董事項兵先生及曾鳴先生，並無出席本公司於二零一二年五月十七日舉行之股東週年大會。此等情況偏離守則之條文第A.6.7條。

於本期間內，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，在現階段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較為合適。

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二零一二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

於截至二零一二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二零一二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，二零一三年三月十五日

於本公佈刊發日期，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、項兵先生及曾鳴博士。