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
龙 湖

LONGFOR GROUP HOLDINGS LIMITED
龍湖集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：960)

截至二零一九年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 合同銷售額同比增長20.9%至人民幣2,425.0億元。
- 營業額同比增長30.4%至人民幣1,510.3億元，其中物業投資業務收入同比增長41.5%至人民幣57.9億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣183.4億元，減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利同比增長21.0%至人民幣155.5億元。毛利同比增長28.5%至人民幣508.0億元，毛利率為33.6%。核心稅後利潤率為15.5%，核心權益後利潤率為10.3%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為51.0%，在手現金為人民幣609.5億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,460.0億元，平均借貸成本為年利率4.54%；平均貸款年限6.04年。
- 每股基本盈利人民幣3.13元，剔除評估增值等影響後之每股核心盈利同比增長20.7%至人民幣2.66元。董事會建議派發末期股息每股人民幣0.84元，計入中期股息每股人民幣0.36元，全年合計派發股息每股人民幣1.20元，同比增長21.2%。

年度業績

龍湖集團控股有限公司(「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：

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	*2*	151,026,432	115,798,460
銷售成本		(100,229,340)	(76,269,820)
毛利		50,797,092	39,528,640
其他收入	*3*	1,166,687	1,249,249
其他收益及虧損	*4*	(233,730)	(285,873)
租賃負債費用		(576,455)	–
轉撥為投資物業的公平值收益		141,256	1,158,861
投資物業公平值變動		3,593,396	3,542,993
其他衍生金融工具公平值變動		353,110	310,350
銷售及市場推廣開支		(4,034,477)	(3,193,177)
行政開支		(6,520,928)	(5,396,785)
融資成本	*5*	(76,759)	(74,560)
應佔聯營公司業績		585,822	189,220
應佔合營企業業績		766,200	454,084
除税前溢利		45,961,214	37,483,002
所得税開支	*6*	(19,408,749)	(16,592,313)
年度溢利	*7*	26,552,465	20,890,689
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		18,336,577	16,236,870
非控制權益		8,215,888	4,653,819
		26,552,465	20,890,689

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度溢利		26,552,465	20,890,689
其他全面收益(開支)：			
將不會重新分類至損益之項目			
按公平值計入其他全面收益的			
非上市權益工具投資之公平值收益		–	281,193
其後將可能重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益淨額		500,072	111,832
重新換算至損益的對沖工具產生的收益		(340,525)	(648,760)
		159,547	(536,928)
		159,547	(255,735)
年度全面收益總額		26,712,012	20,634,954
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		18,496,124	15,981,135
非控制權益		8,215,888	4,653,819
		26,712,012	20,634,954
每股盈利(人民幣元)			
基本	*9*	3.13	2.78
攤薄	*9*	3.07	2.73

綜合財務狀況報表
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		130,804,011	84,409,540
物業、廠房及設備		1,982,193	3,365,689
預付租賃款項		–	16,518,641
使用權資產		535,160	–
無形資產		66,710	–
土地使用權		–	414,360
於聯營公司的權益		8,235,167	7,571,982
於合營企業的權益		6,570,314	7,365,020
按公平值計入其他全面收益的權益工具		1,420,202	734,265
就購入土地使用權的已付按金		–	9,968,487
衍生金融工具		644,113	313,611
遞延稅項資產		6,725,593	4,192,962
		156,983,463	134,854,557
流動資產			
物業存貨		331,391,372	246,562,069
其他存貨		581,456	826,649
就購入持作發展物業的已付按金		5,200,886	–
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	*10*	28,691,884	22,573,317
應收非控制權益款項		43,881,834	32,888,617
應收聯營公司款項		9,070,311	6,876,577
應收合營企業款項		10,450,049	12,835,904
可收回稅項		4,591,727	4,202,728
按公平值計入損益之金融資產		450,000	–
已抵押銀行存款		169,491	180,529
銀行結餘及現金		60,782,375	45,083,066
		495,261,385	372,029,456

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動負債			
應付賬項及應付票據、其他應付款項及應計費用	*11*	91,973,602	62,233,952
合約負債		155,155,691	113,439,818
應付非控制權益款項		27,729,998	24,527,983
應付聯營公司款項		6,990,797	8,945,018
應付合營企業款項		8,845,022	7,173,139
應付稅項		28,288,145	21,611,655
租賃負債		1,009,463	–
銀行及其他借款－一年內到期		13,927,462	11,743,175
其他衍生金融工具		–	168,944
		333,920,180	249,843,684
流動資產淨額		161,341,205	122,185,772
總資產減流動負債		318,324,668	257,040,329
資本及儲備			
股本		520,725	516,783
儲備		93,435,586	81,144,649
本公司擁有人應佔權益		93,956,311	81,661,432
非控制權益		72,721,445	59,156,696
權益總額		166,677,756	140,818,128
非流動負債			
租賃負債		10,246,579	–
銀行及其他借款－一年後到期		117,378,159	99,456,124
優先票據－一年後到期		14,693,411	8,620,623
衍生金融工具		68,883	176,765
其他衍生金融工具		14,780	221,728
遞延稅項負債		9,245,100	7,746,961
		151,646,912	116,222,201
		318,324,668	257,040,329

1. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及修訂本

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及修訂本

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於本年度首次應用以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈新訂國際財務報告準則及修訂本及詮釋:

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號修訂本	帶有負補償的預付款項特點
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
國際財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期國際財務報告準則的年度改進

除下文所述者外,於本年度應用新訂國際財務報告準則及修訂本及詮釋對本年度及過往年度本集團的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

國際財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代了國際會計準則第17號*租賃*(「國際會計準則第17號」)及相關詮釋。

於二零一九年一月一日對綜合財務狀況報表中已確認金額已作出以下調整。未受變動影響的項目不包括在內。

	先前於二零一八年十二月三十一日呈報的賬面值	調整	於二零一九年一月一日根據國際財務準則第16號的賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,365,689	(1,955,781)	1,409,908
預付租賃款項*(附註i)*	16,518,641	(16,518,641)	–
土地使用權	414,360	(414,360)	–
使用權資產	–	414,360	414,360
投資物業*(附註i)*	84,409,540	18,224,596	102,634,136
流動資產			
物業存貨*(附註i)*	246,562,069	8,706,685	255,268,754
流動負債			
租賃負債	–	(703,059)	(703,059)
非流動負債			
租賃負債	–	(7,753,800)	(7,753,800)

附註：

(i) 待應用國際財務報告準則第16號後，未釐定用途的預付租賃付款已分類為投資物業。因此，預付租賃款項人民幣7,811,956,000元已重新分類至投資物業。本集團董事評估預付租賃款項的發展計劃，且認為人民幣8,706,685,000元的預付租賃款項將用作銷售發展目的及於二零一九年一月一日分類為持作發展物業。

(ii) 就截至二零一九年十二月三十一日止年度以間接方法呈報經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況報表計算。

2. 分部信息

本集團根據主要經營決策人(即本公司執行董事)為向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：該分部指發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團所有這方面的業務在中國開展。

- 物業投資：該分部指租賃本集團自主發展或轉租的投資物業，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購物商場及租賃住房，全部位於中國。

- 物業管理及相關服務及其他：該分部主要透過物業管理及相關服務、酒店營運以及其他產生收入。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：

分部資產包括各分部直接應佔的所有有形資產、無形資產及流動資產，惟支付購買持作發展物業的按金、於聯營公司及合營企業的權益、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的權益工具、遞延稅項資產、可收回稅項、衍生金融工具、(「按公平值計入損益」)的金融資產及其他公司資產則除外。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。分部負債包括應付賬款及應付票據及應計建築開支、租賃負債及合約負債，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、其他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經營分部。分部溢利不包括本集團應佔其聯營公司及合營企業業務活動產生的業績。

呈報分部溢利所採用的計量方法為未計利息、其他收益及虧損、稅項、折舊、應佔聯營公司及合營企業的業績、投資物業及轉撥為投資物業的公平值變動、其他衍生金融工具的公平值變動及融資成本的經調整盈利(「經調整盈利」)，當中「利息」包括投資收入，而「折舊」則包括非流動資產的減值虧損。為確定各分部的經調整盈利，分部盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目(如董事酬金、核數師薪酬、其他總部或公司行政開支)作進一步調整。

就分部資產及業績計量、物業、廠房及設備、土地使用權及使用權資產分配至分部，而其相應的折舊及攤銷並未分配至分部。

除獲取有關分部盈利的分部資料外，管理層獲取各分部的相關資訊，包括收入(包括分部間銷售)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第三方的售價而定價。

有關本集團經營及報告分部的資料列示如下。

	截至二零一九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及其他	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				
於某一時間點確認	120,539,767	–	–	120,539,767
隨時間確認	20,253,469	5,789,150	4,444,046	30,486,665
分部間收入	–	–	715,165	715,165
分部收入	140,793,236	5,789,150	5,159,211	151,741,597
分部溢利(經調整盈利)	40,997,197	3,838,157	1,350,806	46,186,160
分部資產	348,103,914	110,242,825	1,905,105	460,251,844
分部負債	225,378,067	15,123,893	97,253	240,599,213

	截至二零一八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及其他	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				
於某一時間點確認	99,325,174	–	–	99,325,174
隨時間確認	9,394,193	4,090,465	2,988,628	16,473,286
分部間收入	–	–	275,350	275,350
分部收入	108,719,367	4,090,465	3,263,978	116,073,810
分部溢利(經調整盈利)	33,050,444	2,486,617	798,402	36,335,463
分部資產	269,553,969	57,071,210	1,460,156	328,085,335
分部負債	158,080,814	1,002,344	92,701	159,175,859

其他分部資料

	物業發展	物業投資	物業管理及相關服務及其他	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計量分部資產時所計入之款項：				
二零一九年				
添置非流動資產*(附註)*	158,100	19,703,187	153,960	20,015,247
二零一八年				
添置非流動資產*(附註)*	151,961	8,462,606	326,653	8,941,220

附註： 款項代表添置投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產。

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、於合營企業的權益及應佔相關業績、投資物業及轉撥為投資物業的公平值變動、其他衍生金融工具的公平值變動、其他收入、其他收益及虧損、自借款的融資成本、折舊及攤銷以及並未分配至經營分部的減值虧損(倘有)。

(b) 分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	*人民幣千元*
收入		
分部收入	151,741,597	116,073,810
分部間收入對銷	(715,165)	(275,350)
綜合收入	151,026,432	115,798,460
溢利		
分部溢利	46,186,160	36,335,463
其他收入	1,166,687	1,249,249
其他收益及虧損	(233,730)	(285,873)
轉撥為投資物業的公平值收益	141,256	1,158,861
投資物業公平值變動	3,593,396	3,542,993
其他衍生金融工具公平值變動	353,110	310,350
融資成本	(76,759)	(74,560)
應佔聯營公司業績	585,822	189,220
應佔合營企業業績	766,200	454,084
折舊及攤銷	(142,321)	(222,685)
未分配開支	(6,378,607)	(5,174,100)
綜合除稅前溢利	45,961,214	37,483,002

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
資產		
分部資產	460,251,844	328,085,335
投資物業公平值累計變動	33,800,942	30,066,290
預付租賃款項	–	16,518,641
於聯營公司的權益	8,235,167	7,571,982
於合營企業的權益	6,570,314	7,365,020
按公平值計入其他全面收益的權益工具	1,420,202	734,265
就購入土地使用權的已付按金	–	9,968,487
就購入持作發展物業的已付按金	5,200,886	–
遞延稅項資產	6,725,593	4,192,962
衍生金融工具	644,113	313,611
可收回稅項	4,591,727	4,202,728
按公平值計入損益的金融資產	450,000	–
未分配總部及其他資產	124,354,060	97,864,692
綜合資產總值	652,244,848	506,884,013
負債		
分部負債	240,599,213	159,175,859
應付稅項	28,288,145	21,611,655
遞延稅項負債	9,245,100	7,746,961
銀行及其他借款	131,305,621	111,199,299
優先票據	14,693,411	8,620,623
衍生金融工具	68,883	176,765
其他衍生金融工具	14,780	390,672
未分配總部及其他負債	61,351,939	57,144,051
綜合負債總額	485,567,092	366,065,885

(c) 主要產品及服務所得收入

本集團自其出售物業、自主發展或轉租以用作投資之物業及所提供服務所得收入分析如下：

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
出售物業		
於某一時間點確認	120,539,767	99,325,174
隨時間確認	20,253,469	9,394,193
	140,793,236	108,719,367
物業管理及相關服務及其他收入－隨時間確認	4,444,046	2,988,628
客戶合約收入	145,237,282	111,707,995
租金收入	5,789,150	4,090,465
總收入	151,026,432	115,798,460

(d) 地區資料

下表載列按出售物業、自主發展或轉租以用作投資之物業及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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
北京	5,564,861	6,704,914	14,767,340	18,981,509
成都	13,476,132	9,184,391	17,655,927	13,871,412
重慶	30,052,573	17,443,625	27,686,139	31,861,763
杭州	12,182,167	19,737,654	16,431,695	14,514,373
濟南	13,928,125	5,907,623	68,631	86,033
寧波	5,699,706	7,788,665	930,000	673,298
青島	8,541,821	5,680,719	984,547	1,481,045
上海	3,975,358	7,283,928	14,644,518	12,935,559
瀋陽	6,403,504	4,976,246	5,791	69,994
蘇南	6,913,374	4,244,701	1,132,986	7,688,005
廈門	6,032,060	8,193,986	2,413,117	2,829,651
西安	3,117,919	3,923,352	1,847,721	1,588,284
中國其他城市	35,138,832	14,728,656	49,625,143	23,032,793
	151,026,432	115,798,460	148,193,555	129,613,719

附註： 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

概無與單一外部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

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
利息收入	709,372	572,183
政府津貼*(附註a)*	46,330	29,829
違約收入*(附註b)*	97,571	131,289
諮詢收入*(附註c)*	152,360	470,960
雜項收入	161,054	44,988
總計	1,166,687	1,249,249

附註：

(a) 該金額指從相關中國政府收取以鼓勵特定地區投資的補助。津貼為無條件及於年內按酌情基準授予本集團。

(b) 指從未履行物業銷售買賣協議的物業買家或提早終止租賃協議的租戶收取的違約金。

(c) 該金額指向本集團的合營企業及聯營公司及獨立第三方提供有關物業發展項目及數字化科技服務的諮詢服務。

4. 其他收益及虧損

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
出售物業、廠房及設備的虧損	(4,873)	(409)
匯兑虧損淨額*(附註)*	(568,875)	(823,433)
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值收益	340,525	648,760
提前贖回優先票據的虧損	–	(110,791)
其他	(507)	–
	(233,730)	(285,873)

*附註：*指兑換以港元(「港元」)或美元(「美元」)列值的銀行結餘、銀行借款及優先票據產生的匯兑差額。

5. 融資成本

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
銀行及其他借款利息		
須於五年內悉數償還	(5,046,349)	(3,448,133)
無須於五年內悉數償還	(1,099,163)	(1,031,613)
優先票據的利息開支	(442,283)	(418,016)
	(6,587,795)	(4,897,762)
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	6,511,036	4,823,202
	(76,759)	(74,560)

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一九年十二月三十一日止年度按年利率4.70%（二零一八年：4.81%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

6. 所得稅開支

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(10,163,110)	(7,741,254)
已分派盈利的預扣稅	(588,423)	(133,665)
土地增值稅	(10,325,402)	(8,625,483)
	(21,076,935)	(16,500,402)
於先前年度的超額撥備：		
企業所得稅*（附註a）*	125,258	85,536
土地增值稅*（附註b）*	636,100	307,280
	761,358	392,816
遞延稅項		
本年度	906,828	(484,727)
	(19,408,749)	(16,592,313)

附註：

(a) 就若干持有竣工物業項目的附屬公司評估及計算應付企業所得稅已完成，此有別於管理層於往年對企業所得稅的估計，造成有關往年的企業所得稅超額撥備。

(b) 若干物業項目的實際增值額已予確定及若干物業項目的開發計劃已予修訂，其中經修訂估計或最終增值額與往年所作出的增值額不同，導致往年土地增值稅超額撥備。

由於本集團的收入既不產自亦非來自香港，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於兩年內，中國附屬公司的稅率均為25%。

本公司於中國經營的若干附屬公司合資格享有豁免繳納兩個年度的中國企業所得稅。

7. 年內溢利

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *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	7,807	6,659
計入銷售成本的物業存貨成本	95,649,911	72,576,986
物業、廠房及設備折舊	130,758	202,438
使用權資產折舊	11,563	–
土地使用權攤銷	–	20,247
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	124,521	108,181
其他員工成本		
退休福利供款	555,496	441,390
以權益結算及股份為基礎的付款	253,504	272,745
其他員工成本	4,748,679	4,166,292
總員工成本	5,682,200	4,988,608
減：發展中物業的資本化金額	(1,431,688)	(1,190,917)
	4,250,512	3,797,691
投資物業的最低租賃收入	(5,433,808)	(3,769,985)
或然租金收入	(355,342)	(320,480)
減：產生租金收入的直接開支	1,303,672	1,436,214
	(4,485,478)	(2,654,251)

8. 股息

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
年內確認分派的股息：		
二零一九年確認的中期股息每股人民幣0.36元（二零一八年：人民幣0.3元）	2,145,338	1,781,855
二零一八年派付的末期股息每股人民幣0.69元（二零一八年：二零一七年每股人民幣0.473元）	4,111,731	2,805,049
二零一八年派付的特別股息零（二零一八年：二零一七年每股人民幣0.085元）	–	504,079
	6,257,069	5,090,983

於報告期結束後，本公司董事建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣5,025,813,000元，每股人民幣0.84元（基於二零一九年十二月三十一日的已發行股份數目）（二零一八年：截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣4,097,545,000元，每股人民幣0.69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：

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *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	18,336,577	16,236,870

	二零一九年 *千股*	二零一八年 *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	5,859,146	5,843,544
購股權及股份獎勵相關之普通股的潛在攤薄影響	119,677	112,041
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,978,823	5,955,585

計算兩個年度每股基本及攤薄盈利所採用的普通股加權平均數乃經扣除一名獨立受託人根據本公司股份獎勵計劃以信託形式代本公司持有的股份後達致。

10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
貿易應收款項*(附註a)*		
－ 客戶合約	3,052,232	2,477,415
－ 租金	67,340	83,284
	3,119,572	2,560,699
其他應收款項，減呆賬撥備*(附註b)*	8,290,142	5,682,971
向承建商墊款	2,333,881	2,074,294
預付增值稅及其他稅項	13,657,455	9,360,560
預付款項及設施按金*(附註c)*	1,290,834	2,894,793
	28,691,884	22,573,317

附註：

(a) 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客戶根據相關買賣協議條款支付。物業投資方面，租金收入由租戶於發票日期起計兩個月內根據租約條款支付。

以下為基於交付貨物日期或發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
60日內	2,902,868	2,178,339
61至180日	28,343	325,067
181至365日	183,650	47,456
1至2年	4,711	9,837
	3,119,572	2,560,699

於二零一九年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括總賬面值為人民幣3,002,560,000元（二零一八年：人民幣2,474,798,000元）的款項，於報告日期已逾期。於逾期結餘中，人民幣216,704,000元（二零一八年：人民幣382,360,000元）已逾期90日或以上但並不被視為違約，原因為該等結餘主要產生自信貸質素良好的銀行且待完成按揭手續。

於釐定貿易應收款項的可收回程度時，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互無關連，故信貸風險集中程度有限。

(b) 其他應收款項主要包括租金按金、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一年內可退還的各項項目相關按金。

(c) 預付款項及設施按金包括主要持作發展物業款項，金額為人民幣1,282,355,000元（二零一八年：人民幣2,892,098,000元），乃代表本集團為其潛在投資的若干實體（「潛在投資對象」）支付。董事認為，該等付款乃為該等潛在投資對象物業發展項目的預付款項。

11. 應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
貿易應付款項及應計建築開支*(附註a)*	73,576,157	44,768,028
應付票據*(附註a)*	611,323	968,013
	74,187,480	45,736,041
應付股息	2,145,338	1,781,855
其他應付款項及應計費用*(附註b)*	10,739,300	10,400,624
應付增值稅	4,861,484	3,105,360
就透過收購附屬公司收購資產及負債於1年內應付的代價	40,000	1,210,072
	91,973,602	62,233,952

附註：

(a) 貿易應付款項及應付票據及應計建築開支包括建築費用及其他項目相關開支，乃根據本集團認證的項目進展應付。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。

以下為報告期末按發票日期及各票據發出日期呈列的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	二零一九年 *人民幣千元*	二零一八年 *人民幣千元*
60日內	24,400,737	20,868,583
61至180日	19,090,592	8,966,617
181至365日	15,180,713	6,333,705
1至2年	2,897,771	2,147,504
2至3年	645,589	460,323
超過3年	211,014	185,130
	62,426,416	38,961,862

(b) 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、代表若干實體自潛在投資夥伴收取的款項、應計薪金及應計員工福利。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈龍湖集團控股有限公司((「**本公司**」)，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」)截至二零一九年十二月三十一日之年度業務回顧與展望。

2019年中國房地產，既有預期寬鬆，交投活躍的小陽春，也有資金監管從嚴後回調的驟冷，最終以16萬億的銷售額收官。熱烈依舊的規模新高，不改變我們之前的表態－水大魚大、蒙眼狂奔的時代注定一去不返，回歸、重塑成為共識。龍湖秉承穩健增長的目標設定，全年實現合約銷售2,425億，同比增長21%。

當防風險、去槓桿一再被強調，房企在融資渠道、成本年期等維度加速分化，欣慰集團得以從容的姿態應對。當期獲穆迪上調展望為正面，標普更上調評級至BBB，實力站穩投資級。無論是境外美元票據，還是國內公司債券，均屢屢以長年期、低票息刷新業內記錄。集團平均融資成本僅4.54%，多年自律與克制終沉澱出資本端的護城河。

受年初樓市「小陽春」帶動，2019年一季度房企拿地積極性激高，土地溢價迅速抬升，龍湖堅守決策紀律，耐心等待機會，集中在下半年多有斬獲。期內新增90幅新地，新拓11城。集團整體土儲佈局優質、成本合理，其中約90%的貨量集中在熱點城市和價值區域，保障長期的盈利增長。

天街、冠寓等經營性物業扎實推進，全年租金收入提升42%至57.9億。租戶結構、客流增長等經營性指標持續優化。期內，北京長安天街、上海閔行天街、杭州西溪天街等10座新商場陸續亮相，龍湖多年打磨的空間運營品牌，不僅是周期波動中穩定增長的收入來源，更通過有靈魂的空間、能共情的服務、無邊界的創新不斷探索着人與空間的連接願景。

社區服務專家－龍湖智慧服務，是龍湖品牌最富溫情的一環。兩年多的擴張拓展與系統打磨，除了住宅社區，其已開始涉獵醫院、學校，公園、航空後勤、交通樞紐等豐富多樣的城市生活場景。更憑藉業務在線、數據在線洞察客戶需求，提供更精準、更滿意、更驚喜的服務。在疫情黑天鵝的壓力下，智慧服務的能力經受住了考驗，服務的價值也在千家萬戶的心中根植。

多年恪守企業公民之責，龍湖謹記回饋社會之義。2019年3月，集團捐資1億元設立「龍湖－故宮文化基金」，助力故宮博物院文物保護與修復，及文化遺產的研究與傳播。面對疫情，集團捐贈人民幣3,900萬現金及物資，用於全球「戰疫」。

此外，對旗下在營的39座商場，超過4,500家合作品牌與商戶，實施租金減免政策，踐行同路戰疫、共克時艱！

當下的中國房地產，規模增速放緩、國家穩房價的基調還將持續，疊加新冠病毒侵襲導致的階段性停工與停售，更令房企普遍感覺到緊與難。正是這樣的難，倒逼着人與組織提升能力、迭代系統，倒逼行業整合提速！我們相信，真正優秀的企業，順流逆流都一樣有直面的勇氣和超越平均的能力。

突發事件短期固然衝擊顯著，長期並不改變國家與人民追求發展、追求美好生活的信念。危機中對優質空間與服務的迫切訴求，也讓我們更明晰為之奮斗的價值與意義。

集團一路的成長，困難與擾動於我們並不陌生，憑藉擁抱變化的姿態、戰略聚焦的實力、敏捷變通的執行力，龍湖人必一如既往，在模糊和不確定性中探究方向，鑿出路徑，不負託付與信任。

龍湖集團控股有限公司
吳亞軍
主席

物業發展

二零一九年，本集團物業發展業務營業額為人民幣1,407.9億元，較上年增長29.5%。交付物業總建築面積為1,068萬平方米。物業發展業務結算毛利率為32.1%。二零一九年，營業額單方價格為人民幣13,188元／平方米。

表一：二零一九年本集團物業發展營業額明細

* *不含稅金額*

城市	營業額		總建築面積	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*平方米*	*平方米*
重慶	26,602	14,811	2,247,325	1,376,273
濟南	13,840	5,889	1,202,715	570,086
成都	12,396	8,378	901,070	826,990
青島	8,421	5,592	740,962	579,977
杭州	7,230	18,942	312,300	821,477
瀋陽	6,307	4,915	632,550	566,487
寧波	5,653	7,748	433,831	453,297
南京	5,464	827	278,288	42,312
泉州	4,736	3,845	553,862	496,915
廣州	4,686	596	207,817	15,115
長沙	4,456	3,007	442,638	346,741
無錫	4,369	3,013	300,368	257,414
大連	3,192	3,713	178,285	280,304
嘉興	3,163	–	219,202	–
合肥	3,154	–	212,707	–
北京	2,908	5,715	143,609	287,632
武漢	2,832	172	194,791	15,896
上海	2,708	6,774	124,593	167,004
西安	2,664	3,661	181,740	367,516
煙台	2,506	704	264,384	79,878
常州	2,263	1,072	132,633	88,987
天津	2,074	3,460	162,539	188,506
蘇州	1,965	101	76,898	4,553
福州	1,474	142	151,877	9,035
保定	1,273	–	104,371	–
廈門	1,160	4,271	69,154	207,529
石家莊	775	–	55,832	–
珠海	759	–	30,288	–
紹興	643	6	26,640	452
南通	480	–	32,467	–
昆明	342	9	28,713	1,523

城市	營業額		總建築面積	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*平方米*	*平方米*
咸陽	108	–	11,952	–
玉溪	92	–	7,363	–
威海	62	–	4,215	–
佛山	36	1,356	8,018	125,186
總計	**140,793**	**108,719**	**10,675,997**	**8,177,085**

二零一九年，本集團合同銷售額達人民幣2,425.0億元，較上年增長20.9%。銷售總建築面積1,424萬平方米，較上年增長15.2%。銷售單價人民幣17,032元／平方米，較上年增長4.9%。長三角、西部、環渤海、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣823.9億元、人民幣592.0億元、人民幣522.5億元、人民幣263.0億元及人民幣223.6億元，分別佔集團合同銷售額的34.0%、24.4%、21.6%、10.8%及9.2%。

表二：二零一九年本集團合同銷售額明細

* *含稅金額*

城市	銷售額		總建築面積	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*平方米*	*平方米*
重慶	28,719	26,340	2,191,552	2,144,580
杭州	22,626	16,110	757,890	635,699
成都	17,933	12,834	1,092,007	962,362
南京	17,009	3,957	567,618	227,768
北京	10,878	22,746	312,595	542,351
武漢	10,354	850	566,290	68,801
青島	10,299	10,725	851,554	800,355
瀋陽	9,733	5,733	822,101	545,772
長沙	9,259	4,671	713,142	379,314
寧波	8,738	9,408	579,387	525,972
西安	7,611	6,700	488,746	479,899
南通	7,519	1,626	467,626	110,232
廣州	7,443	7,905	261,845	235,347
濟南	7,211	18,072	470,373	1,266,599
無錫	6,231	4,429	359,643	319,323
福州	5,263	2,116	342,219	149,059
大連	5,206	3,718	269,703	206,131
合肥	4,754	6,325	296,741	415,496
天津	4,073	2,448	243,539	134,249
紹興	3,754	6	156,270	863
香港	3,707	–	14,879	–

城市	銷售額		總建築面積	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*平方米*	*平方米*
蘇州	3,600	836	144,759	32,591
上海	3,414	8,394	160,721	205,004
珠海	2,823	510	113,934	19,479
煙台	2,489	2,634	241,035	252,170
嘉興	2,038	2,961	134,713	188,977
咸陽	1,991	–	207,294	–
泉州	1,567	6,101	159,078	633,348
溫州	1,415	–	73,252	–
廈門	1,293	4,441	62,862	239,681
常州	1,289	1,859	89,093	120,534
昆明	1,231	164	91,411	15,785
玉溪	985	–	70,041	–
中山	980	–	60,699	–
漳州	910	–	58,787	–
常德	805	176	107,759	22,672
南昌	756	882	59,360	81,029
貴陽	730	1,204	58,440	106,254
威海	717	106	64,872	6,116
東莞	714	–	48,469	–
石家莊	655	786	51,628	54,180
鄭州	595	423	66,944	35,865
贛州	595	–	106,702	–
深圳	592	–	9,836	–
保定	588	2,006	42,459	144,124
南寧	550	–	62,029	–
太原	401	–	36,894	–
佛山	380	441	20,210	55,325
茂名	81	–	9,096	–
總計	**242,504**	**200,643**	**14,238,097**	**12,363,306**

於二零一九年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣2,535億元，面積約為1,500萬平方米，為本集團未來核心溢利持續穩定增長奠定堅實基礎。

物業投資

本集團一如既往堅持穩步投資持有物業的戰略。目前集團的投資物業主要為商場，分為三大產品系列：一站體驗式購物中心天街系列、社區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。除商場外，滿足新世代人群租住的租賃住房「冠寓」已陸續在北京、上海、深圳、杭州、南京、重慶、成都等一線及二線城市開業運營。

二零一九年，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣57.9億元#，較上年增長41.5%。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為79.0%#、20.3%和0.7%。截止二零一九年十二月三十一日，本集團已開業商場建築面積為377萬平方米（含車位總建築面積為493萬平方米），整體出租率為98.5%；冠寓已開業7.5萬間，規模行業領先，整體出租率為77.4%，其中開業超過六個月的項目出租率為87.3%。

\# *不含成都西宸天街和北京長安天街。*

表三：二零一九年本集團商場租金收入分析##

* *不含稅收入*

		二零一九年			二零一八年			
			佔收益			佔收益		租金收入
	建築面積	租金收入	百分比	出租率	租金收入	百分比	出租率	增長率
	平方米	*人民幣千元*			*人民幣千元*			
重慶北城天街	120,778	501,773	10.6%	100.0%	466,756	13.0%	97.8%	7.5%
重慶西城天街	76,031	166,982	3.5%	98.6%	160,760	4.5%	94.4%	3.9%
重慶時代天街I期	160,168	393,055	8.3%	99.0%	330,349	9.2%	98.5%	19.0%
重慶時代天街II期	154,460	239,747	5.0%	97.6%	200,580	5.6%	97.1%	19.5%
重慶時代天街III期	73,774	96,897	2.0%	98.7%	73,079	2.0%	96.4%	32.6%
成都三千集天街	38,043	44,809	0.9%	97.2%	37,272	1.0%	100.0%	20.2%
成都北城天街	215,536	179,785	3.8%	96.8%	151,626	4.2%	92.1%	18.6%
成都時代天街I期	61,989	52,388	1.1%	100.0%	44,555	1.2%	100.0%	17.6%
北京長楹天街	221,286	455,744	9.6%	98.7%	374,015	10.4%	99.0%	21.9%
杭州金沙天街	151,135	259,638	5.5%	98.8%	219,579	6.1%	99.3%	18.2%
成都金楠天街	91,638	137,210	2.8%	100.0%	113,203	3.1%	100.0%	21.2%
北京大興天街	144,565	212,095	4.5%	100.0%	180,930	5.0%	98.3%	17.2%
上海虹橋天街	170,450	152,472	3.2%	97.6%	99,491	2.8%	90.3%	53.3%
重慶U城天街I期	15,516	16,040	0.3%	98.6%	14,314	0.4%	99.2%	12.1%
重慶U城天街II期	96,411	111,388	2.3%	99.3%	81,146	2.3%	96.2%	37.3%
重慶源著天街	93,152	112,906	2.4%	99.4%	84,565	2.3%	99.8%	33.5%
杭州濱江天街I期	158,067	274,324	5.8%	98.9%	233,511	6.5%	99.5%	17.5%
蘇州獅山天街	197,466	274,375	5.8%	98.6%	214,898	6.0%	96.5%	27.7%
上海寶山天街	98,339	195,246	4.1%	98.7%	162,669	4.5%	98.7%	20.0%
常州龍城天街	119,328	107,156	2.3%	94.4%	30,583	0.8%	98.9%	250.4%
北京房山天街	103,688	180,917	3.8%	100.0%	53,073	1.5%	99.3%	240.9%
成都西宸天街	152,639	155,511	3.3%	96.5%	10,134	0.3%	100.0%	1434.5%
成都濱江天街	140,000	8,221	0.2%	99.7%	–	–	–	
杭州濱江天街II期	22,627	11,083	0.2%	100.0%	–	–	–	
杭州西溪天街	123,582	22,627	0.5%	100.0%	–	–	–	
杭州紫荊天街	68,010	8,776	0.2%	100.0%	–	–	–	

	建築面積	租金收入	二零一九年 佔收益 百分比	出租率	租金收入	二零一八年 佔收益 百分比	出租率	租金收入 增長率
	平方米	*人民幣千元*			*人民幣千元*			
上海華涇天街	42,253	20,981	0.4%	100.0%	–	–	–	
上海閔行天街	113,859	8,676	0.2%	94.7%	–	–	–	
合肥瑤海天街	98,320	7,704	0.2%	98.5%	–	–	–	
南京六合天街	126,782	7,709	0.2%	98.2%	–	–	–	
北京長安天街	52,563	15,620	0.3%	99.1%	–	–	–	
天街小計	**3,502,455**	**4,431,855**	**93.3%**	**98.5%**	**3,337,088**	**92.7%**	**97.3%**	**32.8%**
重慶晶酈館	16,161	22,094	0.5%	100.0%	21,872	0.6%	98.4%	1.0%
重慶春森星悅薈	54,618	35,176	0.7%	97.1%	30,365	0.8%	91.5%	15.8%
重慶紫都城	29,413	20,081	0.4%	100.0%	11,936	0.3%	100.0%	68.2%
北京頤和星悅薈	6,320	26,716	0.6%	100.0%	23,637	0.7%	100.0%	13.0%
西安大興星悅薈	44,227	58,191	1.2%	97.6%	50,178	1.4%	100.0%	16.0%
西安曲江星悅薈	63,206	74,988	1.6%	100.0%	61,814	1.7%	100.0%	21.3%
上海閔行星悅薈	24,740	17,152	0.4%	98.6%	–	–	–	
其他	–	25,668	0.5%	N/A	27,871	0.8%	N/A	-7.9%
星悅薈小計	**238,685**	**280,066**	**5.9%**	**98.8%**	**227,673**	**6.3%**	**97.6%**	**23.0%**
重慶MOCO	29,104	35,919	0.8%	100.0%	35,494	1.0%	97.7%	1.2%
家悅薈小計	**29,104**	**35,919**	**0.8%**	**100.0%**	**35,494**	**1.0%**	**97.7%**	**1.2%**
已開業項目合計	**3,770,244**	**4,747,840**	**100.0%**	**98.5%**	**3,600,255**	**100.0%**	**97.4%**	**31.9%**

2019年，商場銷售額為人民幣267億元，同比增長25%；全年平均日客流154萬人次，同比增長23%。

本集團目前主要在建投資物業如下：

表四：本集團主要的在建投資物業

	預計開業時間	規劃建築面積 *平方米*
成都上城天街	2020年	120,000
成都時代天街II期	2020年	63,013
南京龍灣天街	2020年	114,470
南京江北天街	2020年	143,000
重慶金沙天街	2020年	204,374
蘇州星湖天街	2020年	112,106
西安香醍天街	2020年	78,962
成都武侯星悅薈	2020年	31,469
蘇州東吳天街	2021年及以後	114,978
南京河西天街	2021年及以後	112,216
成都錦宸天街	2021年及以後	83,000
杭州江東天街	2021年及以後	107,125
重慶禮嘉天街	2021年及以後	110,508
長沙洋湖天街	2021年及以後	99,988
武漢江宸天街	2021年及以後	138,584
重慶公園天街	2021年及以後	138,034
杭州丁橋天街	2021年及以後	117,944
青島膠州天街	2021年及以後	81,463
上海奉賢天街	2021年及以後	104,163
南昌青山湖天街	2021年及以後	95,400
寧波鄞州天街	2021年及以後	106,065

得益於已開業商場的租金上漲、在建商場的持續投入以及租賃住房「冠寓」的發展，本集團二零一九年錄得投資物業評估增值人民幣37.3億元。

科技收入

二零一九年，本集團科技收入為人民幣4.0億元。近年來，集團致力於對內部各航道的運營管理、流程創新等領域提供數字科技服務。目前，該項服務不僅服務於集團內部運營，亦開始服務於外部客戶，包括商場會員積分業務、商場商戶電子優惠券業務、物業智能停車系統服務以及合作項目管理等多種外部經營場景。未來，集團將不斷拓展數字化服務產品及其適用場景，科技收入亦將穩步增長。

費用控制

二零一九年，得益於集團持續在一二線城市獲取項目及銷售的良好表現，以及聚焦高量級人才、提升組織效率，一般及行政開支佔合同銷售額的比例為2.7%，較上年持平。同時，集團為增強品牌影響力，加大了營銷費用的投放力度，銷售開支佔合同銷售額的比例較上年上升0.1%至1.7%。

分佔合營企業業績

二零一九年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有25.0%權益的北京景鄰原著等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣7.7億元。

分佔聯營企業業績

二零一九年，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有49.0%權益的成都花照等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣5.9億元。

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。二零一九年，本集團企業所得稅費用為人民幣97.2億元，土地增值稅為人民幣96.9億元。期內所得稅總計為人民幣194.1億元。

盈利能力

二零一九年，本集團的核心稅後利潤率（即剔除評估增值後之核心稅後溢利佔營業額的比率）為15.5%，上年為14.7%；核心權益後利潤率（即歸屬於股東的溢利減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利佔營業額的比率）為10.3%，上年為11.1%，主要為本年營業額提升，以及費用、分佔合營及聯營企業業績、稅金變動的綜合影響所致。

土地儲備補充

於二零一九年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計6,814萬平方米，權益面積為4,742萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,737元，為當期簽約單價的33.7%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華中地區、華南地區及香港地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的33.0%、28.0%、19.3%、9.9%、9.7%及0.1%。

二零一九年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為1,731萬平方米，權益面積為1,273萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣6,186元。按地區分析，環渤海地區、華南地區、長三角地區、西部地區及華中地區的新增面積分別佔新增收購土地儲備總建築面積的25.2%、22.3%、21.5%、20.2%及10.8%。

於本報告期後#，本集團新增收購土地儲備總建築面積為232萬平方米，權益面積為178萬平方米。按地區分析，華南地區、長三角地區、環渤海地區、西部地區及華中地區的期後新增面積分別佔期後新增收購土地儲備總建築面積的40.0%、22.9%、21.1%、11.9%及4.1%。

本集團目前城市覆蓋數為56個#，項目獲取的區位既聚焦一二線城市，也圍繞都市圈內城市群周邊適度佈局，單項目的開發規模也都控制在適當水平，為提升集團可售物業的周轉水平奠定良好基礎。

截止二零二零年二月二十九日

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	2,752,411	4.0%	929,476	2.0%
	瀋陽	2,530,844	3.7%	2,304,158	4.9%
	青島	2,873,934	4.2%	2,095,691	4.4%
	煙台	7,125,262	10.5%	7,059,030	14.9%
	濟南	3,790,545	5.6%	2,307,765	4.9%
	大連	463,246	0.7%	284,415	0.6%
	保定	552,536	0.8%	386,775	0.8%
	石家莊	316,685	0.5%	165,525	0.3%
	威海	484,297	0.7%	304,405	0.6%
	太原	534,958	0.8%	534,958	1.1%
	長春	130,425	0.2%	130,425	0.3%
	天津	877,728	1.3%	569,836	1.2%
	小計	**22,432,871**	**33.0%**	**17,072,459**	**36.0%**
華中地區	長沙	1,534,523	2.3%	694,617	1.5%
	南昌	518,792	0.8%	415,077	0.9%
	鄭州	440,323	0.6%	440,323	0.9%
	常德	389,011	0.6%	389,011	0.8%
	贛州	227,289	0.3%	81,824	0.2%
	武漢	3,646,265	5.3%	1,651,281	3.4%
	小計	**6,756,203**	**9.9%**	**3,672,133**	**7.7%**

地區	城市	總建築面積	所佔比例	權益建築面積	所佔比例
		平方米		*平方米*	
西部地區	重慶	9,131,976	13.4%	7,051,633	15.0%
	成都	3,433,770	5.0%	2,252,034	4.7%
	西安	1,230,790	1.8%	810,899	1.7%
	玉溪	727,565	1.1%	727,565	1.5%
	貴陽	2,017,543	3.0%	1,065,661	2.2%
	咸陽	743,521	1.1%	559,128	1.2%
	昆明	1,805,014	2.6%	997,118	2.1%
	小計	**19,090,179**	**28.0%**	**13,464,038**	**28.4%**
長三角地區	上海	1,193,977	1.8%	673,681	1.4%
	無錫	544,508	0.8%	477,985	1.0%
	常州	674,276	1.0%	674,276	1.4%
	杭州	2,146,559	3.2%	1,074,686	2.3%
	南通	728,755	1.1%	333,138	0.7%
	紹興	452,293	0.7%	251,918	0.5%
	溫州	330,898	0.5%	214,571	0.5%
	寧波	1,237,091	1.8%	893,656	1.9%
	蘇州	1,622,155	2.4%	1,103,453	2.3%
	南京	2,132,586	3.0%	1,653,845	3.5%
	嘉興	430,276	0.6%	216,667	0.5%
	徐州	31,726	0.0%	16,180	0.0%
	揚州	127,686	0.2%	127,686	0.3%
	合肥	1,511,822	2.2%	1,280,794	2.7%
	小計	**13,164,608**	**19.3%**	**8,992,536**	**19.0%**
華南地區	廈門	1,313,947	1.9%	657,214	1.2%
	泉州	313,585	0.5%	313,585	0.7%
	廣州	974,943	1.4%	578,391	1.2%
	深圳	155,929	0.2%	150,743	0.3%
	福州	1,012,676	1.5%	601,838	1.3%
	佛山	62,357	0.1%	31,802	0.1%
	東莞	123,381	0.2%	30,969	0.1%
	南寧	481,233	0.7%	228,728	0.5%
	漳州	175,604	0.3%	175,604	0.4%
	中山	135,499	0.2%	67,750	0.1%
	茂名	97,134	0.1%	97,134	0.2%
	惠州	359,432	0.5%	141,280	0.3%
	海口	798,728	1.2%	798,728	1.7%
	江門	291,303	0.4%	145,652	0.3%
	珠海	346,468	0.5%	173,813	0.4%
	小計	**6,642,219**	**9.7%**	**4,193,231**	**8.8%**

地區	城市	總建築面積	所佔比例	權益建築面積	所佔比例
		平方米		*平方米*	
香港地區	香港	54,459	0.1%	27,229	0.1%
	小計	**54,459**	**0.1%**	**27,229**	**0.1%**
	總計	**68,140,539**	**100.0%**	**47,421,626**	**100.0%**

表六：二零一九年土地收購

地區	項目名稱	城市	應佔權益	總建築面積	權益建築面積
			%	*平方米*	*平方米*
環渤海地區	九里晴川	石家莊	51.0%	216,287	110,306
	光年I期	青島	95.0%	157,007	149,156
	北京麗澤天街	北京	51.0%	98,446	50,207
	唐寧ONE	大連	100.0%	24,645	24,645
	九里頤和	瀋陽	100.0%	146,593	146,593
	天奕	瀋陽	100.0%	114,882	114,882
	春江悅茗	天津	100.0%	65,021	65,021
	春江紫宸	青島	100.0%	28,390	28,390
	港西路地塊	濟南	100.0%	453,642	453,642
	春江天境	青島	51.0%	166,465	84,897
	光年II期	青島	95.0%	100,060	95,057
	春江彼岸	青島	70.0%	269,080	188,356
	春江彼岸	威海	51.0%	132,080	67,361
	新壹城	青島	51.0%	61,862	31,550
	雲峰原著	瀋陽	70.0%	369,143	258,401
	天鉅	太原	100.0%	534,958	534,958
	悠山郡	煙台	100.0%	139,500	139,500
	亦莊區地塊	北京	100.0%	153,030	153,030
	春江悅茗	煙台	60.0%	165,587	99,352
	美地莊園項目	瀋陽	65.0%	94,470	61,406
	湘江路項目	青島	100.0%	339,270	339,270
	鶴山路地塊	青島	80.0%	46,238	36,990
	金猴廠區地塊	威海	70.0%	257,135	179,995
	小窑灣項目	大連	51.0%	107,847	55,002
	南關區地塊	長春	100.0%	130,425	130,425
	小計			**4,372,063**	**3,598,392**

地區	項目名稱	城市	應佔權益	總建築面積	權益建築面積
			%	平方米	平方米
西部地區	紫雲賦	成都	50.0%	198,104	99,052
	天湖灣	成都	34.0%	182,767	62,140
	彩虹酈城	咸陽	75.2%	743,521	559,128
	南三環項目	成都	100.0%	12,743	12,743
	三千庭	重慶	100.0%	143,950	143,950
	中央公園地塊一期	重慶	70.0%	167,371	117,160
	中央公園地塊二期	重慶	70.0%	126,340	88,438
	中央公園地塊三期	重慶	70.0%	176,160	123,312
	紫雲賦	重慶	51.0%	92,865	47,361
	新壹城	西安	100.0%	99,775	99,775
	巫家壩地塊	昆明	100.0%	549,592	549,592
	瑞聯路地塊	成都	35.0%	46,482	16,269
	西永地塊	重慶	50.0%	417,977	208,989
	楊惠地塊	貴陽	100.0%	74,927	74,927
	雲著	成都	50.0%	404,779	202,389
	興隆街道地塊	成都	51.0%	68,130	34,746
	小計			**3,505,483**	**2,439,971**
長三角地區	湖西星辰	蘇州	51.0%	285,636	145,674
	蕭山北干山地塊	杭州	51.0%	93,260	47,563
	天境	合肥	100.0%	157,253	157,253
	景鄰天著	常州	100.0%	365,346	365,346
	春江紫宸	合肥	100.0%	171,738	171,738
	春江天越	上海	30.0%	163,159	48,948
	春江天鏡	紹興	60.0%	236,092	141,655
	東潮府	杭州	34.0%	133,390	45,351
	孝陵衛街地塊	南京	100.0%	51,613	51,613
	天曜	寧波	90.0%	372,022	334,820
	奉賢TOD地塊	上海	51.0%	295,459	150,684
	天鉅	溫州	100.0%	63,881	63,881
	奉賢4號地塊	上海	100.0%	105,719	105,719
	西宸原著	合肥	70.0%	135,252	94,676
	江寧濱江地塊	南京	70.0%	350,418	245,293
	中央塗地塊	溫州	50.0%	181,107	90,554
	蜀山西地塊	杭州	51.0%	163,802	83,539
	舉秀苑南地塊	嘉興	50.0%	103,161	51,581
	尚東名邸東地塊	嘉興	50.0%	87,383	43,692
	北京路項目	徐州	51.0%	31,726	16,180
	三灣公園地塊	揚州	100.0%	127,686	127,686
	江北新區地塊	南京	100.0%	38,971	38,971
	小計			**3,714,074**	**2,622,417**

地區	項目名稱	城市	應佔權益	總建築面積	權益建築面積
			%	平方米	平方米
華中地區	江宸天街	武漢	50.0%	348,854	174,427
	光谷城 • 香頌	武漢	60.0%	180,430	108,258
	春江悅茗	南昌	51.0%	102,715	52,384
	雲峰原著	武漢	51.0%	267,068	136,205
	紫都城	武漢	40.0%	128,557	51,423
	白沙洲TOD地塊	武漢	100.0%	298,779	298,779
	景鄰玖序	鄭州	100.0%	274,988	274,988
	春江酈城	南昌	100.0%	263,548	263,548
	小計			**1,864,939**	**1,360,012**
華南地區	雙瓏原著	漳州	100.0%	175,604	175,604
	洋下地塊	福州	65.0%	305,559	198,613
	春江天璽	福州	37.0%	258,759	95,741
	春江紫宸	中山	50.0%	135,499	67,750
	春江天璽	茂名	100.0%	97,134	97,134
	春江天璽	廈門	100.0%	142,107	142,107
	黃石西路地塊	廣州	49.9%	54,829	27,360
	雙瓏原著	南寧	60.0%	56,626	33,976
	攬境	廣州	80.0%	176,662	141,330
	人和鎮地塊	廣州	51.0%	212,558	108,405
	春江悅茗	泉州	100.0%	102,870	102,870
	小金口項目	惠州	51.0%	96,743	49,339
	江與城	南寧	49.0%	335,907	164,594
	小金口5號項目	惠州	35.0%	262,689	91,941
	坡博坡巷地塊	海口	100.0%	798,728	798,728
	摩天輪地塊	福州	85.0%	115,795	98,426
	高博項目	深圳	100.0%	46,747	46,747
	雙龍天著	江門	50.0%	291,303	145,652
	付竹村地塊	福州	65.0%	190,401	123,760
	小計			**3,856,520**	**2,710,077**
	總計			**17,313,079**	**12,730,869**

於本報告期後#，本集團成功獲取土地儲備分佈如下：

表七：期後土地收購#

地區	項目名稱	城市	應佔權益	計容建築面積	權益建築面積
			%	平方米	平方米
環渤海地區	孫家莊地塊	唐山	70%	124,724	87,307
	海教園地塊	天津	100%	184,376	184,376
	泰山二路項目	青島	70%	115,474	80,832
	建業路南地塊	瀋陽	100%	64,406	64,406
	小計			**488,980**	**416,921**
西部地區	蘇坡街道地塊	成都	70%	171,458	120,021
	高樓路地塊	西安	40%	26,362	10,545
	廣運潭地塊	西安	40%	78,054	31,222
	小計			**275,874**	**161,788**
長三角地區	茶白片區地塊	溫州	100%	236,529	236,529
	甌海梧田西地塊	溫州	100%	293,552	293,552
				530,081	**530,081**
華中地區	桃陽村地塊	長沙	51%	95,782	48,849
	小計			**95,782**	**48,849**
華南地區	東江留用地項目	惠州	51%	279,479	142,534
	榕中村地塊	福州	100%	114,095	114,095
	寶塔項目	南寧	60%	234,700	140,820
	興中路南地塊	珠海	50%	45,858	22,929
	長樂東關項目	福州	51%	57,744	29,449
	後浦地塊	福州	51%	42,728	21,791
	倉山區地塊	福州	100%	153,335	153,335
	小計			**927,939**	**624,953**
	總計			**2,318,656**	**1,782,592**

\# *截止二零二零年二月二十九日*

財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣1,460.0億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為51.0%，在手現金為人民幣609.5億元。本集團的信用評級為BBB(標準普爾)、Baa3(穆迪)、BBB(惠譽)、AAA(大公國際*、中誠信證評*、新世紀)，穆迪展望為正面，其他展望均為穩定。

* *大公國際及中誠信證評的評級為對本公司境內之主要子公司重慶龍湖企業拓展有限公司做出的評級。*

本集團總借貸約74%以人民幣計值，另外26%以外幣計值。為規避匯兑風險，本集團外幣借款保持較低佔比並輔以一定比例的匯率掉期。

本集團綜合借貸中，約人民幣537.5億元按固定年利率介乎3.06%至5.60%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零一九年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為37%(二零一八年十二月三十一日為38%)。

本集團的平均借貸成本為年利率4.54%，平均貸款年限為6.04年；非抵押債務佔總債務比例為69%。一年內到期債務為人民幣139.3億元，佔總債務比例為9.5%，現金短債比(在手現金除以一年內到期債務)為4.38。

二零一九年，本集團在境內成功發行人民幣22億元公司債券及人民幣20億元住房租賃專項公司債券，票息介乎3.9%至4.70%之間，期限介乎於五年至七年；同期，在境外成功發行8.5億美元優先票據，票息3.95%，期限十年。

報告期後，本集團於二零二零年一月在境外成功發行6.5億美元優先票據，票息介乎3.375%至3.85%之間，期限介乎七點二五年至十二年；於二零二零年一月在境內成功發行人民幣28億元公司債券，票息介乎3.55%至4.2%之間，期限介乎於五年至七年；於二零二零年三月在境內成功發行人民幣30億元住房租賃專項公司債券，票息3.8%，期限七年。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在中國僱用26,316名全職僱員，其中物業發展業務8,882名，物業投資業務3,465名，另外物業管理業務13,969名。本集團僱員的平均年齡為31.3歲。

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。現金花紅是按照集團預算達標率、客戶忠誠度等因素確定總額後，依據個別附屬公司的平衡記分卡得分以及利潤額等因素綜合評定和分配。

前景

二零一九年，調控政策從緊從嚴，住房的居住屬性以及不將房地產作為短期刺激經濟的手段已成共識；因城、因區、因勢施策加大了市場在城市、地域維度的冷暖不均，也加速了行業集中度的提升。外部環境的複雜化與不確定性成為常態，規模、速度等單一維度不再成為企業競爭的標尺，產品、服務、運營、資本等綜合能力的打造更代表未來趨勢。

集團秉承「空間即服務」戰略，堅持地產開發、商業運營、租賃住房及智慧服務四大主航道業務全面協同發展，打造持續領先行業的成本能力、供應鏈管理能力及持續增效能力；既堅守主業又洞見變革，不斷迭代組織運營系統以提升效率。

二零二零年，集團在售主力項目將達到212個，其中65個為全新項目，120個項目將推出新一期新業態產品。產品涵蓋剛需、改善型、商業經營等細分需求，並踐行差異化戰略，根據不同區域不同客戶的需求精準規劃產品和業態配置，力求在波動市場中把握機會。

本集團（包括合營及聯營企業）於二零一九年竣工的物業總建築面積約1,500萬平方米。計劃於二零二零年竣工的物業總面積將達到2,000萬平方米左右，其中大部分將集中於下半年。二零二零年初，受突發的新型冠狀病毒疫情影響，部分項目開工受阻，目前逐步恢復正常，集團將在保障品質的前提下，提高效率，保障進度。

投資物業方面，商業運營業務中杭州西溪天街、上海閔行天街、合肥瑤海天街等10座商場已於二零一九年開業；重慶金沙天街、成都上城天街、蘇州星湖天街等將於二零二零年開業。租賃住房「冠寓」作為主航道業務之一，二零一九年已陸續在北京、上海、深圳、杭州、南京、重慶、成都等一線及二線城市開業運營，未來也將隨着市場的需求增長，穩步推進。上述兩項業務的投入及發展為集團未來投資物業租金的增長奠定堅實的基礎。

面對日益複雜多元的房地產下半場，集團將始終堅持穩健的財務管理策略，保持低成本、多渠道的融資優勢，保持合理、安全的負債水平，力求平穩、可持續發展。在項目投資維度，集團將繼續量入為出，亦通過外部合作及二級市場收購等方式，控制拿地成本、提高資金使用效率。

末期股息

董事會建議向二零二零年六月二十四日（星期三）名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.84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於二零二零年七月十日（星期五）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二零二零年六月十五日（星期一）至二零二零年六月十六日（星期二）期間所公佈人民幣兌港元的中間匯率平均價由人民幣轉換為港元。

股東週年大會

股東週年大會擬於二零二零年六月十六日（星期二）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

本公司將由二零二零年六月十日（星期三）起至二零二零年六月十六日（星期二）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為確定可出席將於二零二零年六月十六日（星期二）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二零二零年六月九日（星期二）下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心五十四樓。

本公司將由二零二零年六月二十二日（星期一）起至二零二零年六月二十四日（星期三）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。為合資格收取股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年六月十九日（星期五）下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心五十四樓。

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，並討論風險管理及內部控制系統及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

企業管治

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

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

在考量、推薦候選人的過程中會兼顧候選人的專業技能、經驗及為公司可投入的時間和精力，在考量獨立董事候選人時會根據上市條例的有關指引判斷獨立性。

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更為符合公司發展現狀。董事會將不時檢討現行由董事會主席負責提名董事政策。

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二零一九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

於年內，限制性股份激勵計劃的受託人根據限制性股份激勵計劃項下信託契據的條款於聯交所購買合共25,158,767股股份，總代價約為676,427,631港元。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度購買、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

本業績公告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。

承董事會命
龍湖集團控股有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零二零年三月二十四日

於本公告刊發日期，董事會包括八名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、趙軼先生及王光建先生；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。