

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 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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 合同銷售額為人民幣2,015.9億元，對應銷售總建築面積為1,304.7萬平方米。
- 營業額同比增長12.2%至人民幣2,505.7億元。
- 股東應佔溢利為人民幣243.6億元，剔除公平值變動等影響後之股東應佔核心溢利同比增長0.5%至人民幣225.4億元。毛利額為530.4億元，毛利率為21.2%。核心稅後利潤率為12.3%，核心權益後利潤率為9.0%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為58.1%，在手現金為人民幣726.2億元。
- 綜合借貸總額為人民幣2,080.1億元，平均借貸成本為年利率4.10%；平均貸款年限為6.67年。
- 每股基本盈利人民幣4.084元，剔除公平值變動等影響後之每股核心基本盈利為人民幣3.779元。董事會建議派發末期股息每股人民幣0.80元，計入中期股息每股人民幣0.33元，全年合計派發股息每股人民幣1.13元。

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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	2	250,565,107	223,375,477
銷售成本		(197,526,615)	(166,834,534)
毛利		53,038,492	56,540,943
其他收入	3	1,949,742	2,440,827
其他收益及虧損	4	(36,565)	181,958
租賃負債費用		(888,159)	(786,022)
轉撥至投資物業的公平值收益		-	3,256
投資物業公平值變動		2,887,575	2,846,330
其他衍生金融工具公平值變動		(260,138)	(102,152)
銷售及市場推廣開支		(5,337,715)	(5,463,606)
行政開支		(6,794,312)	(10,820,974)
融資成本	5	(158,193)	(146,273)
應佔聯營公司業績		425,322	1,343,606
應佔合營企業業績		996,152	1,588,881
除稅前溢利		45,822,201	47,626,774
所得稅開支	6	(12,999,484)	(15,838,580)
年度溢利	7	32,822,717	31,788,194
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		24,362,046	23,853,686
非控制權益		8,460,671	7,934,508
		32,822,717	31,788,194

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度溢利		<u>32,822,717</u>	<u>31,788,194</u>
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 (「按公平值計入其他全面收益」)的 權益工具投資之公平值收益		<u>1,093,507</u>	<u>2,644,579</u>
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(虧損)淨額		<u>653,411</u>	<u>(900,484)</u>
重新分類至損益的對沖工具產生的 (虧損)收益		<u>(3,721,941)</u>	<u>571,083</u>
		<u>(3,068,530)</u>	<u>(329,401)</u>
其他全面(開支)收益總額		<u>(1,975,023)</u>	<u>2,315,178</u>
年度全面收益總額		<u><u>30,847,694</u></u>	<u><u>34,103,372</u></u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<u>22,387,023</u>	<u>26,168,864</u>
非控制權益		<u>8,460,671</u>	<u>7,934,508</u>
		<u><u>30,847,694</u></u>	<u><u>34,103,372</u></u>
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u>4.08</u>	<u>4.05</u>
攤薄	9	<u>4.05</u>	<u>3.99</u>

綜合財務狀況報表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		187,671,060	174,765,290
物業、廠房及設備		2,770,400	3,649,054
使用權資產		1,349,672	1,696,354
商譽		3,834,757	3,838,796
無形資產		2,196,421	2,403,421
於聯營公司的權益		15,904,823	15,110,869
於合營企業的權益		13,281,430	11,636,049
按公平值計入其他全面收益的權益工具		8,108,525	7,168,444
衍生金融工具		201,834	103,390
遞延稅項資產		11,217,441	10,891,252
		<u>246,536,363</u>	<u>231,262,919</u>
流動資產			
物業存貨		325,035,092	404,909,289
其他存貨		434,123	582,977
就購入持作發展物業的已付按金		5,851,083	8,450,249
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10	29,819,796	37,466,266
合約成本		1,270,657	523,650
應收非控制權益款項		70,056,337	73,228,617
應收聯營公司款項		6,969,133	13,124,333
應收合營企業款項		15,597,233	7,823,170
可收回稅項		12,380,706	9,663,584
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之			
金融資產		34,933	76,000
衍生金融工具		164,665	5,507
已抵押銀行存款		528,886	430,291
銀行結餘及現金		72,095,409	88,104,255
		<u>540,238,053</u>	<u>644,388,188</u>

附註 二零二二年 二零二一年
人民幣千元 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 93,447,704 134,185,492

合約負債

125,176,251 194,874,180

應付非控制權益款項

42,652,900 45,865,816

應付聯營公司款項

11,655,376 10,496,275

應付合營企業款項

6,897,980 8,112,495

應付稅項

33,611,306 37,014,384

按公平值計入損益之金融負債

51,905 -

租賃負債—一年內到期

1,460,684 1,383,369

銀行及其他借款—一年內到期

20,657,172 11,585,127

優先票據—一年內到期

- 2,915,987

衍生金融工具

114,562 108,908

其他衍生金融工具

149,494 876

335,875,334 446,542,909

流動資產淨額

204,362,719 197,845,279

總資產減流動負債

450,899,082 429,108,198

資本及儲備

股本

546,290 528,529

儲備

141,554,069 124,420,716

本公司擁有人應佔權益

142,100,359 124,949,245

非控制權益

91,078,731 96,928,363

權益總額

233,179,090 221,877,608

非流動負債

應付遞延代價

454,913 460,405

按公平值計入損益之金融負債

60,223 112,762

租賃負債—一年後到期

13,402,662 14,684,321

銀行及其他借款—一年後到期

174,145,759 162,855,029

優先票據—一年後到期

13,205,169 14,710,369

衍生金融工具

1,077,442 1,478,904

其他衍生金融工具

561,762 150,183

遞延稅項負債

14,812,062 12,778,617

217,719,992 207,230,590

450,899,082 429,108,198

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及修訂本及國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)的議程決定

於本年度強制生效的國際財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈於二零二二年一月一日或之後開始的本集團年度期間強制生效的國際財務報告準則修訂本以編製綜合財務報表：

國際財務報告準則第3號修訂本	參照概念框架
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號修訂本	虧損性合同—履行合同的成本
國際財務報告準則修訂本	二零一八年至二零二零年國際財務報告準則的年度改進

此外，本集團應用國際會計準則理事會委員會於二零二二年四月頒佈的議程決定，其闡明限制使用與第三方的合約所產生的活期存款不會導致存款不被分類為現金，除非該等限制改變了存款的性質，使其不再符合國際會計準則第7號中現金及現金等價物的定義。

於本年度應用國際財務報告準則修訂本及委員會議程決定並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

對應用該委員會議程決定之影響—與第三方的合約所產生的具有使用限制的活期存款(國際會計準則第7號現金流量表)

於二零二二年四月，委員會通過議程決定，澄清限制使用與第三方的合約所產生的活期存款不會導致存款不被分類為現金，除非該等限制改變了存款的性質，使其不再符合國際會計準則第7號中現金及現金等價物的定義。具體而言，對使用活期存款中持有的金額的合約限制並未改變存款的性質，實體可應要求獲得該等金額。因此，委員會得出結論，該實體將活期存款作為「現金及現金等價物」的一個組成部分列入其現金流量表和財務狀況表。

本集團的會計政策為將符合國際會計準則第7號定義的上述活期存款(如有)計入現金及現金等價物。因此，本集團現行會計政策被視為符合委員會的議程決定。

應用委員會議程決定對本集團綜合財務報表並無造成重大影響。

2. 分部資料

本集團根據主要經營決策人(「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號經營分部釐定的經營分部可分為以下三項主要業務：

- 開發業務：該分部指發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團這方面的業務在中國開展。
- 運營業務：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。
- 服務業務及其他：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，惟就購入持作發展物業已付的按金、於聯營公司及合營企業的權益、指定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、合約負債、應付遞延代價及按公平值計入損益的金融負債，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。

呈報分部溢利所採用的指標為未計利息、其他收入、其他收益及虧損、稅項、折舊及攤銷、應佔聯營公司及合營企業業績、投資物業及轉撥為投資物業時公平值變動、其他衍生金融工具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」則包括非流動資產的減值虧損。為確定各分部的經調整盈利，各分部的盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目，如董事酬金、核數師薪酬及其他總部或公司行政成本，作進一步調整。

就計量分部資產及業績而言，物業、廠房及設備以及若干使用權資產分配至分部，而其相應折舊及攤銷並不分配至分部。

除獲取有關分部溢利的分部資料外，管理層獲提供有關收入（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的分部資料。分部間銷售乃參照同類服務對外部客戶收取的價格而定價。

有關本集團經營及可報告分部的資料列示如下。

	截至二零二二年十二月三十一日止年度			總計 人民幣千元
	開發業務 人民幣千元	運營業務 人民幣千元	服務業務及 其他 人民幣千元	
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	219,478,678	-	1,956,779	221,435,457
隨時間確認	7,538,661	11,879,811	9,711,178	29,129,650
分部間收入	-	-	6,481,307	6,481,307
分部收入	<u>227,017,339</u>	<u>11,879,811</u>	<u>18,149,264</u>	<u>257,046,414</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>34,727,259</u>	<u>6,823,454</u>	<u>5,261,905</u>	<u>46,812,618</u>

	截至二零二一年十二月三十一日止年度			總計 人民幣千元
	開發業務 人民幣千元	運營業務 人民幣千元	服務業務及 其他 人民幣千元	
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	193,345,489	-	1,103,737	194,449,226
隨時間確認	11,200,020	10,413,639	7,312,592	28,926,251
分部間收入	-	-	4,564,044	4,564,044
分部收入	<u>204,545,509</u>	<u>10,413,639</u>	<u>12,980,373</u>	<u>227,939,521</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>41,498,429</u>	<u>6,153,078</u>	<u>2,639,808</u>	<u>50,291,315</u>

其他分部資料

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時公平值變動、其他衍生金融工具公平值變動、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營運分部的減值虧損(倘有)。

(b) 分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入		
分部收入	257,046,414	227,939,521
分部間收入對銷	(6,481,307)	(4,564,044)
綜合收入	<u>250,565,107</u>	<u>223,375,477</u>
溢利		
分部溢利	46,812,618	50,291,315
其他收入	1,949,742	2,440,827
其他收益及虧損	(36,565)	181,958
轉撥至投資物業的公平值收益	-	3,256
投資物業公平值變動	2,887,575	2,846,330
其他衍生金融工具公平值變動	(260,138)	(102,152)
融資成本	(158,193)	(146,273)
應佔聯營公司業績	425,322	1,343,606
應佔合營企業業績	996,152	1,588,881
折舊及攤銷	(437,501)	(488,605)
未分配開支	(6,356,811)	(10,332,369)
綜合除稅前溢利	<u>45,822,201</u>	<u>47,626,774</u>
資產		
分部資產	511,926,300	589,881,029
投資物業公平值累計變動	41,616,690	38,959,583
於聯營公司的權益	15,904,823	15,110,869
於合營企業的權益	13,281,430	11,636,049
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	8,108,525	7,168,444
就購入持作發展物業的已付按金	5,851,083	8,450,249
遞延稅項資產	11,217,441	10,891,252
衍生金融工具	366,499	108,897
可收回稅項	12,380,706	9,663,584
按公平值計入損益之金融資產	34,933	76,000
未分配總部及其他資產	<u>166,085,986</u>	<u>183,705,151</u>
綜合資產總值	<u>786,774,416</u>	<u>875,651,107</u>
負債		
分部負債	205,288,350	314,148,348
應付稅項	33,611,306	37,014,384
遞延稅項負債	14,812,062	12,778,617
銀行及其他借款	194,802,931	174,440,156
優先票據	13,205,169	17,626,356
衍生金融工具	1,192,004	1,587,812
其他衍生金融工具	711,256	151,059
未分配總部及其他負債	<u>89,972,248</u>	<u>96,026,767</u>
綜合負債總值	<u>553,595,326</u>	<u>653,773,499</u>

(c) 主要產品及服務所得收入

本集團自其出售物業、自主發展或轉租投資之物業及提供服務所得收入分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
出售物業		
於某時間點確認	219,478,678	193,345,489
隨時間確認	<u>7,538,661</u>	<u>11,200,020</u>
開發業務分部	227,017,339	204,545,509
服務業務及其他收入		
於某時間點確認	1,956,779	1,103,737
隨時間確認	<u>9,711,178</u>	<u>7,312,592</u>
服務業務及其他	<u>11,667,957</u>	<u>8,416,329</u>
客戶合約收入	238,685,296	212,961,838
租金收入	<u>11,879,811</u>	<u>10,413,639</u>
總收入	<u>250,565,107</u>	<u>223,375,477</u>

(d) 租賃

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營租賃：		
固定租賃款項(包括轉租項下的租賃款項)	11,558,803	9,987,194
並不視乎某一指數或比率而定的可變租賃款項	<u>321,008</u>	<u>426,445</u>
租賃產生的收益總額	<u>11,879,811</u>	<u>10,413,639</u>

(e) 地區資料

下表載列按出售物業、投資或轉租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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
北京	13,847,652	10,421,516	26,143,364	23,835,412
成都	18,802,372	16,805,362	25,011,543	21,820,101
重慶	25,782,500	22,363,063	38,855,460	34,562,722
東北	16,091,816	13,963,230	3,697,094	2,333,599
福州	9,593,475	8,182,696	1,485,043	674,568
合肥	9,430,543	7,704,686	3,048,107	2,407,925
滬蘇	12,382,205	18,794,597	31,638,799	28,048,733
濟南	13,982,015	7,148,155	3,063,815	2,478,452
青島	10,400,334	7,918,812	1,940,362	1,636,764
武漢	9,456,628	5,369,322	6,716,816	4,784,416
西鄭	11,541,197	12,397,804	3,225,115	2,272,056
浙江	52,189,904	21,495,298	27,114,854	23,536,559
中國其他城市	47,064,466	70,810,936	55,068,191	64,708,526
	<u>250,565,107</u>	<u>223,375,477</u>	<u>227,008,563</u>	<u>213,099,833</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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入	1,302,279	1,206,692
政府津貼(附註a)	242,539	583,108
違約收入(附註b)	108,977	107,126
諮詢收入(附註c)	180,616	251,460
雜項收入	115,331	292,441
總計	<u>1,949,742</u>	<u>2,440,827</u>

附註：

- (a) 該金額指相關中國政府為鼓勵特定地區投資及租賃住房市場發展授出的津貼及新冠疫情相關的津貼。津貼為無條件及於年內按酌情基準授予本集團。
- (b) 指向並無履行物業銷售買賣協議的物業買家及提早終止租賃協議的租戶收取的違約金。
- (c) 該金額指就有關物業開發項目向本集團的合營企業及聯營公司及獨立第三方提供的諮詢服務。

4. 其他收益及虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
出售及撇銷物業、廠房及設備的虧損	(355,145)	(2,711)
匯兌(虧損)收益淨額(附註)	(3,741,881)	757,886
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值收益(虧損)	3,721,941	(571,083)
回購優先票據的收益	264,556	-
重新計量於合營企業先前持有的權益收益及 出售附屬公司的虧損淨額	70,419	-
其他	3,545	(2,134)
	<u>(36,565)</u>	<u>181,958</u>

附註：指兌換以外幣港元(「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兌差額。

5. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	(8,134,361)	(7,212,193)
優先票據的利息開支	<u>(665,801)</u>	<u>(729,832)</u>
	(8,800,162)	(7,942,025)
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	<u>8,641,969</u>	<u>7,795,752</u>
	<u>(158,193)</u>	<u>(146,273)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二二年十二月三十一日止年度按每年4.10%（二零二一年：4.06%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

6. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅	(8,600,870)	(10,884,038)
香港利得稅	(22,054)	-
已分派盈利的預扣稅	(890,698)	(247,446)
土地增值稅	<u>(5,101,594)</u>	<u>(6,909,857)</u>
	<u>(14,615,216)</u>	<u>(18,041,341)</u>
於先前年度的超額撥備：		
企業所得稅(附註a)	541,253	617,964
土地增值稅(附註b)	<u>2,775,445</u>	<u>1,245,732</u>
	<u>3,316,698</u>	<u>1,863,696</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(1,700,966)</u>	<u>339,065</u>
	<u>(12,999,484)</u>	<u>(15,838,580)</u>

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。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，若干中國附屬公司已獲授使用優惠稅率計算往年的企業所得稅，導致就往年的企業所得稅作出超額撥備。
- (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。

香港利得稅按估計應課稅利潤的16.5%計算。由於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度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，於兩個年度內，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. 年度溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	8,863	8,060
計入銷售成本的物業存貨成本	186,340,731	157,401,150
物業、廠房及設備折舊	319,058	277,284
使用權資產折舊	81,197	81,496
無形資產攤銷	205,375	129,825
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	208,995	303,947
其他員工成本		
退休福利供款	661,347	854,250
以權益結算及股份為基礎的付款	506,154	618,352
其他員工成本	5,303,447	8,005,345
總員工成本	6,679,943	9,781,894
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	(1,499,203)	(2,319,191)
	5,180,740	7,462,703
投資物業的最低租金收入	(11,558,803)	(9,987,194)
或然租金收入	(321,008)	(426,445)
減：產生租金收入的直接開支	2,901,401	2,629,493
	(8,978,410)	(7,784,146)

8. 股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
確認二零二二年的中期股息每股人民幣0.33元 (二零二一年：人民幣0.47元)	2,072,632	2,854,924
派付二零二一年的末期股息每股人民幣1.23元 (二零二一年：二零二零年每股人民幣1.03元)	<u>7,475,617</u>	<u>6,247,401</u>
	<u>9,548,249</u>	<u>9,102,325</u>

有關截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息，人民幣2,634,373,000元已以現金派付，剩餘部分已於二零二二年八月十九日以本公司203,173,427股新繳足股份支付。

有關截至二零二二年六月三十日止期間的中期股息，人民幣627,608,000元已以現金派付，剩餘部分已於二零二三年一月二十日以本公司60,162,718股新繳足股份支付。

於報告期結束後，本公司董事建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣5,025,234,000元，每股人民幣0.80元(基於二零二二年十二月三十一日的已發行股份數目)(二零二一年：截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣7,471,401,000元，每股人民幣1.23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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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>24,362,046</u>	<u>23,853,686</u>
股份數目	二零二二年 千股	二零二一年 千股
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數 與以下各項相關之普通股的潛在攤薄影響	5,965,061	5,893,929
— 購股權及股份獎勵	<u>45,175</u>	<u>90,826</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,010,236</u>	<u>5,984,755</u>

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，於二零二一年四月一日及二零二二年五月十六日授出的股份獎勵並未計入每股攤薄盈利的計算，原因為行使價高於本公司股份於二零二二年未行使期間的平均市價。

10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)		
– 客戶合約	5,165,101	3,600,681
– 租金	281,677	117,895
	<u>5,446,778</u>	<u>3,718,576</u>
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	6,767,801	7,074,440
向承建商墊款	3,310,976	3,215,442
預付增值稅及其他稅項	14,289,139	22,798,465
預付款項及設施按金(附註c)	5,102	659,343
	<u>29,819,796</u>	<u>37,466,266</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售、運營業務及服務業務。有關銷售物業的代價由客戶根據相關買賣協議條款支付。就運營業務而言，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。服務業務收入根據相關服務協議的條款收取。

於二零二一年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣2,534,201,000元。

以下為基於交付貨物日期及繳款通知書日期呈列的貿易應收款項賬齡分析。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
60日內	4,143,512	2,975,012
61至180日	826,654	585,919
181至365日	304,111	69,180
1至2年	137,254	56,497
2至3年	27,732	19,161
超過3年	7,515	12,807
	<u>5,446,778</u>	<u>3,718,576</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括總賬面值為人民幣2,426,168,000元(二零二一年：人民幣1,619,397,000元)的應收賬款，於報告日期已逾期。於逾期結餘中，人民幣476,612,000元(二零二一年：人民幣336,814,000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。

- (b) 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一年內可退還的各項項目相關按金。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，計入預付款項及公用事業按金的主要持作發展物業的付款為人民幣597,000,000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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，有關結餘已就於中國的物業開發悉數用於向一家聯營公司注資。

11. 應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	64,096,184	101,333,317
應付票據(附註a)	332,399	27,989
	64,428,583	101,361,306
應付股息	2,072,632	2,854,924
其他應付款項及應計費用(附註b)	16,149,318	18,108,609
應付增值稅	10,544,042	10,588,648
就透過收購附屬公司收購資產及負債於一年內應付的代價	132,682	375,068
就業務合併應付的代價	575,360	1,357,342
	93,902,617	134,645,897
減：非流動負債所示一年後到期應付代價	(454,913)	(460,405)
	93,447,704	134,185,492

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。

以下為於報告期末，貿易應付款項及應付票據按發票日期及各票據的發行日期的賬齡分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
60日內	10,999,413	21,997,788
61至180日	13,357,249	26,347,778
181至365日	15,447,985	26,077,696
1至2年	5,460,044	8,312,763
2至3年	1,316,826	1,824,726
超過3年	723,234	930,838
	<u>47,304,751</u>	<u>85,491,589</u>

- (b) 其他應付款項及應計費用主要包括代客戶自政府收取及應付政府的稅項、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」)二零二二年十二月三十一日止之全年業務回顧與展望。

2022年，面臨多重且嚴峻的內外部挑戰，龍湖集團凝心聚力，交付業績，兌現承諾。集團全年100%如期交付11萬套以上品質住宅，客戶滿意度約90%。全年核心權益後淨利潤實現225億人民幣(下同)，穩中有增。由運營及服務業務組成的經營性收入實現236億，同比增長25%，經營性利潤佔比達27%，利潤結構更加優化。業績達成的背後，源於長期主義的戰略定力與堅定執行。

地產行業經歷了深度調整，拐點已現。一是區域經濟發展帶動下的城市分化，具備產業與人才支撐的核心城市，實體消費真實而旺盛。二是改善型住房成需求主導，客戶對產品品質、服務質量及生活配套的要求不斷提升。三是企業告別高槓桿擴張模式，回歸產品主義及盈利本質。

多年來，憑借「空間即服務」戰略的堅定鋪排，龍湖集團已形成開發、運營及服務組成的三大業務板塊，覆蓋住宅開發、商業投資、長租公寓、物業管理及智慧營造五大主航道，針對核心城市客戶的生活、工作、社交場景，通過品牌及資源整合、輕重業態結合，在把握商機的同時，深度參與城市空間、服務重構，「一個龍湖」生態體系持續受益。

去年新房銷售規模下降26.7%至13.3萬億人民幣，需求逐步回歸，城市持續分化。我們始終堅定看好這個10萬億量級的支柱產業，首先要做好城市聚焦，業務佈局回歸一線及主力二線在內的重點城市、核心區域。其次，在政策精準支持下，團隊順勢提升周轉及去化，逐步優化存貨結構，修復盈利水平。相較於規模，我們更加注重交付品質、回款質量及利潤率。唯有前端把握投資節奏及精準度，後端落實項目全週期管理與執行，才能確保投資承諾的高效達成。開發業務將始終以強大及穩定的現金流支撐龍湖的底盤。

龍湖商業已在全國32座城市累計獲取139個項目，穩步推進在高能級城市的網格化佈局，帶動區域升級的同時，更能滿足龍民們對高頻、體驗式消費的需求。龍湖冠寓緊盯核心城市中年輕客群的品質租賃市場，已開業超11萬間房源，不斷貢獻盈利。運營業務將持續提升經營收益和資產回報，並產生正向經營性現金流。

擁有超20年物業服務和商業運營經驗的龍湖智創生活，全面覆蓋廣闊城市管理中的複合業態，提供高品質的多元服務。截至去年底，智創生活物業在管面積達3.2億方，客戶滿意度連續14年保持90%以上，未來也將在這個萬億規模的市場中不斷積累長期客戶，增強服務能力，提升市佔率。

龍湖集團全新智慧營造品牌—龍湖龍智造，通過集合前期策劃、開發管理、方案設計、智慧城市解決方案等多模塊業務，形成一站式、全週期、全業態的服務能力。這是龍湖基於過往TOD項目營造經驗及數字科技賦能的自然產物，也是公司洞察行業機會、佈局長期業務的重要戰略，現已成為服務業態的新增長極。

健康的資產負債表和低融資成本，是房企下半場的核心競爭力。集團嚴控負債額的同時持續優化負債結構，堅持控制短債比及外債佔比，並於去年底已對2023年境外債務全部提前償還，外幣債務掉期比例至98%，基本完全規避匯率風險，防止衝擊現金流及利潤。歷經了危機考驗後的穩健財務盤面及全投資級評級，猶顯珍貴。時刻保持余量思維與戰略主動權，更是我們穿越週期的底氣。

強大的組織與文化是各航道得以協同發展的堅實基礎。我們持續強化人才結構，迭代數字化底座，不斷錘煉組織韌性，使其適應環境變化，在逆境中仍能增肌、成長，日漸具備可持續發展的長相。

今年是龍湖集團成立的30週年。一路走來，龍湖始終秉承「善待」初心，用執行結果與承諾兌現增厚公司的信用與底盤，回饋我們的同路人。我們沒有浪費任何一次危機，而越過週期的龍湖將更具韌勁，聚而向前、行且堅毅！

最後，本人謹代表董事會，向股東、客戶、社會各界的鼎力支持致以衷心感謝！

龍湖集團控股有限公司
陳序平
主席

管理層討論及分析

開發業務

二零二二年，本集團開發業務營業額為人民幣2,270.2億元，較上年增長11.0%。交付物業總建築面積為1,551.5萬平方米。開發業務結算毛利率為17.9%。二零二二年，營業額單方價格為人民幣14,632元/平方米。

表一：二零二二年本集團開發業務營業額明細

* 不含稅金額

城市	營業額		總建築面積	
	二零二二年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 萬平方米	二零二一年 萬平方米
杭州	24,769	2,100	85.7	10.3
重慶	19,155	17,750	159.4	168.2
濟南	13,563	6,917	92.0	59.0
青島	9,918	7,704	107.9	62.1
成都	9,698	14,899	67.5	96.0
合肥	9,017	7,531	60.4	59.6
寧波	8,019	4,431	30.4	26.9
福州	7,632	7,955	46.2	45.6
瀋陽	7,427	10,541	63.6	89.7
武漢	7,312	3,794	51.9	23.5
溫州	6,351	7,511	32.3	33.8
南京	6,269	7,933	30.4	37.9
昆明	5,949	6,455	35.2	49.0
天津	5,813	3,587	30.3	22.7
蘇州	5,542	9,125	34.9	46.9
長沙	5,184	9,039	47.0	80.4
北京	5,165	6,508	19.4	16.6
廣州	4,823	6,676	17.7	28.3
西安	4,675	7,039	32.5	44.0
長春	4,552	738	36.8	5.8
咸陽	4,168	1,388	46.1	17.1
紹興	3,923	2,965	18.6	20.2
上海	3,902	7,484	15.9	27.6
南寧	3,445	959	36.2	8.5
石家莊	3,428	857	26.4	8.2
貴陽	3,223	2,238	38.1	19.0

城市	營業額		總建築面積	
	二零二二年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 萬平方米	二零二一年 萬平方米
東莞	2,764	2,778	12.3	16.5
嘉興	2,692	1,575	23.3	15.9
台州	2,643	423	19.1	2.9
大連	2,614	1,690	19.8	10.4
惠州	2,604	–	24.3	–
泉州	2,280	1,718	18.9	17.5
佛山	1,728	739	11.9	3.6
無錫	1,537	1,664	17.5	14.6
鄭州	1,356	3,182	10.8	26.0
煙臺	1,343	1,750	20.8	19.0
海口	1,189	1,218	6.1	5.1
南昌	1,125	1,030	13.3	7.4
廈門	1,106	4,962	7.5	20.5
香港	941	–	0.4	–
莆田	936	141	11.8	1.7
深圳	934	2,800	3.1	4.8
江門	901	–	11.4	–
揚州	883	979	7.1	6.7
威海	869	1,013	8.6	8.0
寧德	704	–	5.5	–
太原	535	1,508	6.4	14.7
三亞	523	718	2.5	3.0
晉中	482	–	5.7	–
茂名	380	–	5.9	–
常德	219	499	3.7	8.6
珠海	200	612	1.7	2.8
肇慶	194	–	3.4	–
清遠	185	–	2.3	–
常州	126	6,993	2.3	38.4
其他	102	2,430	1.3	22.3
總計	227,017	204,546	1,551.5	1,377.3

二零二二年，本集團合同銷售額為人民幣2,015.9億元，銷售總建築面積為1,304.7萬平方米，銷售單價為人民幣15,451元/平方米。長三角、環渤海、西部、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣775.8億元、人民幣414.0億元、人民幣393.9億元、人民幣251.3億元及人民幣180.9億元，分別佔集團合同銷售額的38.5%、20.5%、19.5%、12.5%及9.0%。

表二：二零二二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	
	二零二二年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 萬平方米	二零二一年 萬平方米
杭州	21,929	20,707	73.8	62.6
合肥	14,578	11,369	93.5	75.3
成都	12,912	17,194	75.6	102.5
重慶	9,577	22,687	88.6	176.1
武漢	9,287	16,748	72.5	71.1
濟南	9,250	15,091	63.7	101.4
南京	8,537	5,919	37.5	28.0
西安	8,349	6,598	48.2	41.5
蘇州	8,028	6,038	43.0	34.6
北京	7,717	17,777	22.2	53.0
上海	6,374	8,774	23.6	29.8
瀋陽	6,212	11,360	53.1	84.3
長沙	6,017	6,718	48.0	57.5
青島	4,699	6,414	52.4	61.5
福州	4,566	8,833	25.7	52.2
廣州	4,325	6,193	15.4	19.3
天津	4,129	5,863	27.3	31.2
昆明	3,863	7,975	29.6	48.6
無錫	3,246	2,428	23.4	15.7
長春	3,001	5,463	28.8	40.9
台州	2,981	3,062	18.6	19.7
溫州	2,848	8,154	16.5	38.4
寧波	2,810	4,942	13.6	17.3
石家莊	2,175	3,395	13.3	19.5
莆田	2,081	2,406	11.9	31.9
惠州	1,964	1,556	13.2	13.0
貴陽	1,909	4,022	32.8	32.4
香港	1,726	2,834	0.6	1.2
常州	1,672	3,204	11.2	17.1
咸陽	1,653	3,926	19.9	42.2
東莞	1,518	3,633	10.2	16.1
南昌	1,313	760	12.3	7.4
海口	1,311	1,623	8.0	6.8
南寧	1,243	1,181	11.0	10.7
泉州	1,178	3,642	9.2	33.4
蘭州	1,154	1,360	11.4	11.6
紹興	1,102	3,983	5.2	18.8

城市	銷售額		總建築面積	
	二零二二年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 萬平方米	二零二一年 萬平方米
大連	1,086	2,873	9.2	19.4
煙台	1,019	1,018	20.1	9.6
廈門	906	4,097	5.6	14.9
佛山	905	1,424	6.1	9.0
湖州	883	371	5.5	1.8
南通	796	183	5.1	1.6
揚州	779	978	6.8	6.5
深圳	759	463	2.6	1.7
鄭州	693	3,170	6.3	22.6
湛江	679	78	6.9	0.5
太原	659	963	7.4	9.5
威海	577	1,308	5.6	11.8
贛州	574	560	6.0	5.7
唐山	565	587	7.2	5.2
江門	444	578	6.4	6.7
三亞	434	1,230	2.2	5.0
金華	389	–	1.7	–
寧德	277	566	2.2	4.0
徐州	276	1	2.3	0.1
晉中	271	266	3.1	2.8
中山	241	547	2.3	3.8
珠海	206	1,671	2.7	7.6
鹽城	204	413	0.9	1.9
嘉興	143	1,367	4.1	13.4
茂名	142	86	2.9	1.3
肇慶	125	75	2.4	1.1
常德	122	471	2.8	7.4
其他	200	914	3.5	9.4
總計	201,588	290,090	1,304.7	1,708.9

於二零二二年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣2,270億元，面積約為1,480萬平方米，為本集團未來核心溢利持續穩定增長奠定堅實基礎。

運營業務

本集團一如既往堅持穩步投資持有物業的戰略。目前集團的運營業務主要為商場，分為三大產品系列：一站體驗式購物中心天街系列、小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、成都、南京、重慶等一線及二線城市開業運營。

二零二二年，本集團運營業務不含稅租金收入為人民幣118.8億元[#]，較上年增長14.1%。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為78.1%[#]、20.2%和1.7%。運營毛利率為75.6%，較上年增長0.9%。截至二零二二年十二月三十一日，本集團已開業商場建築面積為722萬平方米(含車位總建築面積為927萬平方米)，整體出租率為93.9%；冠寓已開業11.6萬間，規模行業領先，整體出租率為88.5%，其中開業超過六個月的項目出租率為91.1%。

[#] 不含北京長安天街等。

表三：二零二二年本集團商場租金收入分析^{##}

* 不含稅收入

	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	二零二二年		二零二一年		出租率	租金收入 增長率
			估收益 百分比	出租率	估收益 百分比	出租率		
重慶北城天街	120,778	524,351	5.6%	96.9%	548,816	6.7%	99.7%	-4.5%
重慶西城天街	76,031	131,871	1.4%	91.1%	147,316	1.8%	98.6%	-10.5%
重慶時代天街I期	160,168	398,685	4.2%	92.5%	394,704	4.8%	98.3%	1.0%
重慶時代天街II期	154,460	261,946	2.8%	93.8%	287,240	3.5%	98.0%	-8.8%
重慶時代天街III期	73,774	93,803	1.0%	78.9%	92,664	1.1%	93.8%	1.2%
成都三千集天街	38,043	26,041	0.3%	63.0%	33,142	0.4%	92.7%	-21.4%
成都北城天街	215,536	167,324	1.8%	80.1%	178,054	2.2%	84.3%	-6.0%
成都時代天街I期	61,989	56,238	0.6%	95.4%	58,813	0.7%	96.4%	-4.4%

	二零二二年				二零二一年			
	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	租金收入 增長率
北京長楹天街	221,286	555,255	5.9%	97.8%	520,603	6.4%	99.4%	6.7%
杭州金沙天街	151,135	304,253	3.2%	96.4%	316,264	3.9%	99.0%	-3.8%
成都金楠天街	91,638	136,019	1.4%	97.2%	140,384	1.7%	99.0%	-3.1%
北京大興天街	144,565	265,187	2.8%	95.5%	242,882	3.0%	99.9%	9.2%
上海虹橋天街	170,450	140,148	1.5%	94.4%	153,976	1.9%	97.0%	-9.0%
重慶U城天街I期	15,516	19,451	0.2%	84.9%	19,686	0.2%	100.0%	-1.2%
重慶U城天街II期	96,411	151,085	1.6%	94.2%	153,638	1.9%	96.9%	-1.7%
重慶源著天街	93,152	136,250	1.4%	94.4%	135,610	1.7%	99.9%	0.5%
杭州濱江天街I期	158,067	343,541	3.6%	97.5%	330,613	4.1%	98.8%	3.9%
蘇州獅山天街	197,466	343,937	3.6%	98.3%	320,853	3.9%	99.5%	7.2%
上海寶山天街	98,339	226,876	2.4%	94.8%	232,760	2.9%	99.9%	-2.5%
常州龍城天街	119,328	121,043	1.3%	95.0%	119,621	1.5%	96.7%	1.2%
北京房山天街	103,688	208,963	2.2%	98.5%	203,200	2.5%	100.0%	2.8%
成都西宸天街	152,639	171,140	1.8%	94.3%	168,546	2.1%	97.5%	1.5%
成都濱江天街	140,000	159,392	1.7%	95.8%	152,541	1.9%	97.3%	4.5%
杭州濱江天街II期	22,627	36,344	0.4%	90.2%	36,037	0.4%	97.3%	0.9%
杭州西溪天街	130,063	253,830	2.7%	96.7%	236,118	2.9%	97.4%	7.5%
杭州紫荊天街	83,000	139,560	1.5%	94.0%	135,928	1.7%	96.1%	2.7%
上海華涇天街	42,253	63,142	0.7%	96.7%	68,312	0.8%	97.9%	-7.6%
上海閔行天街	94,859	169,913	1.8%	98.2%	168,086	2.1%	99.5%	1.1%
合肥瑤海天街	98,320	76,341	0.8%	94.1%	62,997	0.8%	90.7%	21.2%
南京六合天街	108,000	67,730	0.7%	88.4%	70,749	0.9%	91.9%	-4.3%
北京長安天街	52,563	113,899	1.2%	99.3%	103,470	1.3%	100.0%	10.1%
南京龍灣天街	120,367	168,749	1.8%	93.6%	179,180	2.2%	96.3%	-5.8%
南京江北天街	146,286	157,059	1.7%	90.0%	161,640	2.0%	95.6%	-2.8%
西安香醍天街	78,962	80,836	0.9%	96.8%	77,761	1.0%	99.4%	4.0%
重慶金沙天街	204,113	330,628	3.5%	88.3%	336,649	4.1%	97.7%	-1.8%
成都上城天街	114,227	132,030	1.4%	89.6%	141,950	1.7%	96.1%	-7.0%
成都時代天街II期	63,183	61,133	0.6%	93.5%	58,833	0.7%	98.5%	3.9%
蘇州星湖天街	112,537	120,721	1.3%	95.8%	116,796	1.4%	97.2%	3.4%
重慶禮嘉天街	110,508	142,013	1.5%	92.7%	134,288	1.6%	97.6%	5.8%
濟南奧體天街	77,571	91,231	1.0%	94.2%	89,888	1.1%	95.5%	1.5%
北京麗澤天街	92,014	156,234	1.7%	99.1%	108,423	1.3%	99.5%	44.1%
蘇州獅山天街B館	12,259	18,800	0.2%	96.7%	12,899	0.2%	98.6%	45.7%
長沙洋湖天街	101,629	92,502	1.0%	88.9%	66,499	0.8%	98.7%	39.1%
武漢江宸天街	138,583	231,672	2.5%	95.0%	127,930	1.6%	99.5%	81.1%
成都錦宸天街	83,000	89,589	1.0%	95.8%	50,867	0.6%	98.9%	76.1%
南京河西天街	112,123	151,018	1.6%	89.8%	58,413	0.7%	97.7%	158.5%
北京熙悅天街	105,311	170,699	1.8%	97.2%	57,515	0.7%	100.0%	196.8%
杭州江東天街	107,125	98,662	1.0%	94.6%	38,369	0.5%	100.0%	157.1%
蘇州東吳天街	114,200	166,335	1.8%	99.3%	46,263	0.6%	100.0%	259.5%
杭州丁橋天街	125,186	188,228	2.0%	94.6%	50,640	0.6%	99.5%	271.7%
重慶公園天街	138,034	121,557	1.3%	86.4%	8,948	0.1%	92.4%	1258.5%
重慶時代天街VI期	77,188	16,188	0.2%	94.2%	-	-	-	-
重慶高新天街	125,158	8,645	0.1%	97.5%	-	-	-	-
成都蜀新天街	114,721	11,110	0.1%	98.0%	-	-	-	-

	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	二零二二年		二零二一年		出租率	租金收入 增長率
			佔收益 百分比	出租率	租金收入 人民幣千元	佔收益 百分比		
北京亦莊天街	107,101	73,357	0.8%	99.3%	-	-	-	-
青島膠州天街	86,935	39,519	0.4%	94.0%	-	-	-	-
瀋陽渾南天街	86,812	26,081	0.3%	86.1%	-	-	-	-
上海奉賢天街	104,163	13,325	0.1%	100.0%	-	-	-	-
上海金匯天街	72,919	30,480	0.3%	98.1%	-	-	-	-
杭州吾角天街	53,884	30,100	0.3%	92.3%	-	-	-	-
寧波鄞州天街	110,899	9,930	0.1%	98.3%	-	-	-	-
武漢白沙天街II期	35,822	6,353	0.1%	93.0%	-	-	-	-
武漢白沙天街I期	105,577	28,875	0.3%	97.7%	-	-	-	-
南昌青山湖天街	95,463	34,360	0.4%	93.7%	-	-	-	-
天街小計	6,820,004	8,961,577	95.1%	93.8%	7,757,374	95.2%	97.3%	15.5%
重慶晶酈館	16,161	20,784	0.2%	92.6%	23,722	0.3%	92.9%	-12.4%
重慶春森星悅薈	54,618	42,509	0.5%	94.9%	40,584	0.5%	96.4%	4.7%
重慶紫都城	29,413	12,436	0.1%	100.0%	22,606	0.3%	100.0%	-45.0%
北京頤和星悅薈	6,320	31,149	0.3%	100.0%	28,925	0.4%	100.0%	7.7%
西安大興星悅薈	44,227	61,822	0.7%	87.4%	64,213	0.8%	96.1%	-3.7%
西安曲江星悅薈	63,206	75,613	0.8%	94.6%	82,268	1.0%	98.2%	-8.1%
上海閔行星悅薈	24,740	23,546	0.3%	92.7%	24,638	0.3%	86.3%	-4.4%
成都武侯星悅薈	31,168	36,980	0.4%	99.4%	34,036	0.4%	99.9%	8.6%
重慶愛加星悅薈	52,500	47,506	0.5%	95.7%	-	-	-	-
其他	43,794	82,690	0.9%	N/A	39,163	0.5%	N/A	111.1%
星悅薈小計	366,147	435,035	4.6%	95.0%	360,155	4.4%	96.6%	20.8%
重慶MOCO	29,104	29,699	0.3%	92.8%	33,847	0.4%	90.8%	-12.3%
家悅薈小計	29,104	29,699	0.3%	92.8%	33,847	0.4%	90.8%	-12.3%
商場租金收入合計	7,215,255	9,426,311	100.0%	93.9%	8,151,376	100.0%	97.2%	15.6%

二零二二年，商場營業額為人民幣423億元；全年平均日客流200萬人次。

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
重慶禮嘉天街C館	2023年	20,552
蘇州胥江天街	2023年	91,437
寧波海曙天街	2023年	92,344
濟南北宸天街	2023年	93,121
長沙芙蓉天街	2023年	105,372
無錫錫山天街	2024年及以後	46,684
廈門集美天街	2024年及以後	52,945
重慶龍興核心區天街	2024年及以後	75,652
常州原山天街	2024年及以後	81,889
杭州濱康天街	2024年及以後	101,331
成都東安天街	2024年及以後	101,583
長沙開福天街	2024年及以後	111,591
合肥高新天街	2024年及以後	121,020
南寧青秀天街	2024年及以後	121,483
南京雨山天街	2024年及以後	125,885
長沙新姚天街	2024年及以後	127,940
天津梅江天街	2024年及以後	128,028
昆明時代天街	2024年及以後	133,022
紹興鏡湖天街	2024年及以後	133,560
蘇州相城天街	2024年及以後	143,200
武漢新榮客運站	2024年及以後	152,747
濟南西客站天街	2024年及以後	157,514
武昌濱江天街	2024年及以後	170,600
海口TOD天街	2024年及以後	222,032

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，本集團二零二二年錄得投資物業評估增值人民幣28.9億元。

服務業務及其他

二零二二年，本集團服務業務及其他不含稅收入為116.7億元，較上年增長38.6%。服務業務及其他毛利率為28.9%，較上年增長9.7%。截至二零二二年十二月三十一日，本集團物業在營面積3.2億平方米。

科技收入

二零二二年，本集團科技收入為人民幣24.0億元，較上年實現穩步增長。集團將持續對各航道的運營管理、流程創新等領域提供數字科技服務，同時積極拓展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，提升數字科技服務能力。

費用控制

二零二二年，得益於集團持續提升組織及業務效率、聚焦高量級人才，一般及行政開支佔營業額的比例較上年同期下降2.1%至2.7%，銷售開支佔營業額的比例較上年同期下降0.3%至2.1%。

分佔合營企業業績

二零二二年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有50.0%權益的武漢武昌濱江天奕等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣10.0億元。

分佔聯營企業業績

二零二二年，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有45.0%權益的西安梁家灘等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣4.3億元。

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。二零二二年，本集團企業所得稅費用為人民幣106.7億元，土地增值稅為人民幣23.3億元。期內所得稅總計為人民幣130.0億元。

盈利能力

二零二二年，本集團的核心稅後利潤率為12.3%，上年為13.3%；核心權益後利潤率為9.0%，上年為10.0%，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計5,795萬平方米，權益面積為3,975萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,221元，為當期簽約單價的33.8%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華中地區及華南地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的31.8%、24.8%、19.7%、13.8%及9.9%。

二零二二年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為448萬平方米，權益面積為291萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣10,461元。按地區分析，長三角地區、西部地區、華南地區、環渤海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51.8%、25.2%、9.7%、6.7%及6.6%。

於本報告期後[#]，本集團新增收購土地儲備總建築面積為12萬平方米，權益面積為7萬平方米。按地區分析，長三角地區、華中地區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36.2%及63.8%。

[#] 截至二零二三年二月二十八日

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	906,098	1.6%	432,482	1.1%
	瀋陽	1,976,070	3.2%	1,180,596	3.0%
	青島	2,004,732	3.5%	1,282,924	3.2%
	煙台	7,512,535	13.0%	7,512,535	18.8%
	濟南	1,826,013	3.2%	1,520,685	3.8%
	大連	86,445	0.1%	67,194	0.2%
	天津	1,072,189	1.9%	896,007	2.3%
	保定	520,667	0.9%	520,667	1.3%
	石家莊	473,464	0.8%	366,097	0.9%
	威海	100,910	0.2%	70,637	0.2%
	太原	286,226	0.5%	286,226	0.7%
	長春	1,269,502	2.2%	909,561	2.3%
	唐山	321,750	0.6%	160,875	0.4%
	晉中	79,511	0.1%	79,511	0.2%
		小計	18,436,112	31.8%	15,285,997
華中地區	長沙	1,859,517	3.2%	1,125,206	2.8%
	武漢	3,314,349	5.7%	1,441,859	3.5%
	南昌	119,077	0.2%	65,403	0.2%
	鄭州	685,559	1.2%	391,558	1.0%
	贛州	228,841	0.4%	139,835	0.4%
	鄂州	1,771,863	3.1%	620,152	1.6%
	小計	7,979,206	13.8%	3,784,013	9.5%
西部地區	重慶	4,050,110	6.9%	2,599,839	6.5%
	成都	2,723,792	4.7%	1,875,068	4.7%
	西安	1,508,561	2.6%	1,144,948	2.9%
	貴陽	2,528,363	4.4%	1,454,321	3.7%
	昆明	1,368,314	2.4%	1,280,501	3.2%
	咸陽	1,109,054	1.9%	618,941	1.6%
	蘭州	1,094,897	1.9%	826,752	2.1%
		小計	14,383,091	24.8%	9,800,370

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
長三角地區	上海	535,866	0.9%	326,228	0.8%
	無錫	647,647	1.1%	437,596	1.1%
	常州	574,840	1.0%	347,910	0.9%
	杭州	2,096,558	3.6%	1,285,672	3.2%
	南通	294,832	0.5%	158,776	0.4%
	溫州	585,630	1.0%	362,693	0.9%
	寧波	636,056	1.1%	331,566	0.8%
	蘇州	1,391,750	2.4%	781,480	2.0%
	南京	1,338,488	2.3%	1,035,329	2.6%
	合肥	2,231,577	4.0%	1,669,935	4.2%
	揚州	22,934	0.0%	22,934	0.1%
	台州	476,334	0.8%	253,389	0.6%
	鹽城	320,887	0.6%	217,312	0.5%
	徐州	55,352	0.1%	28,229	0.1%
	紹興	198,918	0.3%	99,459	0.3%
	小計	11,407,669	19.7%	7,358,508	18.5%
華南地區	廈門	611,928	1.1%	255,054	0.6%
	泉州	498,544	0.9%	301,577	0.8%
	廣州	398,626	0.7%	295,418	0.7%
	深圳	35,810	0.1%	35,810	0.1%
	福州	537,370	0.9%	375,612	0.9%
	佛山	172,837	0.3%	138,269	0.3%
	珠海	470,793	0.8%	126,209	0.3%
	東莞	355,793	0.6%	301,857	0.8%
	南寧	331,277	0.6%	179,503	0.5%
	中山	145,993	0.3%	58,397	0.1%
	惠州	356,654	0.6%	262,895	0.7%
	海口	623,886	1.0%	623,886	1.6%
	江門	142,018	0.2%	71,009	0.2%
	肇慶	186,346	0.3%	130,442	0.3%
	清遠	136,500	0.2%	69,605	0.2%
	莆田	399,177	0.7%	99,754	0.3%
	三亞	45,866	0.1%	45,866	0.1%
	湛江	295,708	0.5%	150,811	0.4%
		小計	5,745,126	9.9%	3,521,974
	總計	57,951,204	100.0%	39,750,862	100.0%

表六：二零二二年土地收購

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	總建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
環渤海地區	東河沿村棚戶區改造項目	北京	30%	74,646	22,394
	河西區陳塘W4地塊	天津	50%	79,136	39,568
	順義區望泉寺地塊	北京	95%	146,218	138,907
	小計			300,000	200,869
西部地區	西南海P地塊	昆明	100%	95,543	95,543
	蔡家組團P01-1/05地塊	重慶	60%	65,833	39,500
	西永組團L58/05地塊	重慶	66%	62,652	41,350
	西永組團L59/06地塊	重慶	80%	86,290	69,032
	十陵街道地塊	成都	50%	134,798	67,399
	怡心街道地塊	成都	50%	52,425	26,213
	蔡家組團樂陶公司地塊	重慶	100%	53,700	53,700
	航創路地塊	西安	50%	93,979	46,990
	雙流區怡心街道地塊	成都	50%	121,942	60,971
	天府103畝地塊	成都	100%	165,646	165,646
	跳蹬河南路地塊	成都	94%	78,053	73,370
	西南海A地塊	昆明	100%	58,619	58,619
	犀浦街道地塊	成都	73%	58,212	42,495
	小計			1,127,692	840,828

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	總建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
長三角地區	雍龍府北地塊	合肥	32%	177,434	56,779
	杭騰未來社區地塊	杭州	51%	591,334	301,580
	楊河灣地塊	合肥	73%	130,508	95,271
	江干科技園19號地塊	杭州	40%	72,802	29,121
	騰達路地塊	台州	80%	174,902	139,922
	肥西金寨南路地塊	合肥	50%	128,171	64,086
	春申湖路地塊	蘇州	51%	157,770	80,463
	經開區錦繡大道地塊	合肥	100%	160,745	160,745
	柏堰灣路地塊-住宅部分	合肥	60%	191,521	114,912
	柏堰灣路地塊-商業部分	合肥	100%	37,892	37,892
	浦口區台北路地塊	南京	70%	192,851	134,996
	浦口區珠泉路地塊	南京	75%	56,016	42,012
	松江區廣富林街道地塊	上海	100%	68,561	68,561
	吳中區通達路地塊	蘇州	60%	76,683	46,010
	瑤海10號地塊	合肥	51%	110,675	56,444
	小計			2,327,865	1,428,794
華中地區	芙蓉天街地塊	長沙	100%	101,320	101,320
	管城回族區金岱地塊	鄭州	51%	194,048	98,964
	小計			295,368	200,284
華南地區	泉安北路項目	泉州	51%	66,932	34,135
	晉江晉東新區地塊	泉州	55%	365,750	201,162
	小計			432,682	235,297
	總計			4,483,607	2,906,072

於本報告期後[#]，本集團成功獲取土地儲備分佈如下：

表七：期后土地收購[#]

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	計容建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
長三角地區	蘇地2022-WG-56號地塊	蘇州	70%	43,166	30,216
華中地區	長沙大塘兩安項目	長沙	51%	75,966	38,743
	總計			119,132	68,959

[#] 截至二零二三年二月二十八日

財務狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣2,080.1億元，在手現金為人民幣726.2億元*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為58.1%，剔除預收款後的資產負債率**為64.8%。本集團的信用評級為BBB-(標準普爾)、Baa2(穆迪)、BBB(惠譽)、AAA(中誠信證評***、新世紀)。

* 其中預售監管資金為人民幣181.8億元

** 剔除預收款後的資產負債率=(總負債-預收款項)/(總資產-預收款項)

*** 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77.0%以人民幣計值，另外23.0%以外幣計值。為規避匯兌風險，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686.6億元按固定年利率介乎3.0%至4.8%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二二年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為33%(二零二一年十二月三十一日為40%)。

本集團的平均借貸成本為年利率4.10%，平均貸款年限為6.67年；非抵押債務佔總債務比例為69.8%。一年內到期債務為人民幣206.6億元，佔總債務比例為9.9%，剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債比為2.61倍。

二零二二年，本集團在境內成功發行人民幣50億元公司債券，人民幣35億元中期票據，票息介乎3.00%至4.10%之間，期限介乎於三年至八年。

僱員及薪酬政策

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業績達成情況及附屬公司平衡記分卡得分等因素綜合評定和分配。

回顧及展望

二零二二年，在內外部多重影響因素下，行業經歷了深度調整，全國商品房銷售額同比下降26.7%至13.3萬億人民幣。但房地產行業依然是國民經濟的重要支柱，去年四季度以來，房地產支持政策相繼出台，穩定市場預期，促進行業回歸良性健康發展。

集團秉承「空間即服務」戰略，已形成開發、運營、服務三大業務板塊，涵蓋地產開發、商業投資、長租公寓、物業管理、智慧營造等多航道業務協同發展，實現全國一二線高能級城市的全面佈局。以客戶需求為目標，集團積極洞察把握市場機遇，既堅守主業又洞見變革，不斷迭代與升級組織系統，打造持續領先行業的全鏈條專業能力。

集團全年如期新增運營12座重資產天街及3座輕資產項目，年底在運營76座商場，輕重並舉，持續深化龍湖商業在重點城市的網格化佈局。過去一年，因各地防疫管控要求，集團在運營商場階段性閉店，同店銷售額和客流同比出現一定下滑，但得益於穩定的出租率及租金結構，租金收入同比增長16%至94.3億人民幣。

在國家「租購併舉」政策支持下，集團長租公寓品牌冠寓穩步發展，累計已開業超11萬間房源。在規模擴張的同時不斷精細化產品和服務，提升運營效率，開業超過6個月以上房源的出租率91.1%。租金收入同比增長9%至24.4億人民幣，盈利水平進一步提升。

龍湖智創生活借助強大的智能科技創新能力全面賦能物業管理及商業運營服務。不斷突破物理空間界限，精耕服務品質，洞察客戶需求，客戶滿意度連續14年保持90%以上。

二零二二年八月，龍湖集團正式對外發佈全新智慧營造品牌—「龍湖龍智造」，集成集團TOD全業態開發經驗及行業領先的數字科技能力，以「龍湖智造未來城市」為理念，提供全業態、全週期、數字化的智慧城市解決方案，持續為客戶創造價值，致力於成為「智慧營造領航者」。

公司土儲充裕，重點佈局一二線核心城市，二零二三年將結合市場情況靈活調整推盤節奏。產品涵蓋剛需、改善、商業經營等細分需求，並踐行差異化產品策略，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。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。

本集團(包括合營及聯營企業)於二零二二年竣工的物業總建築面積約2,000萬平方米。計劃於二零二三年竣工的物業總面積1,900萬平方米左右，其中大部分將集中於下半年。項目工程進度和銷售進度正常。

商業方面，約十座商場將於二零二三年在北京、杭州、蘇州等城市開業。長租公寓二零二二年已在北京、上海、深圳、杭州、成都、南京、重慶等一線及二線城市開業運營，未來也將隨著市場的需求增長，穩步推進。

面對未來行業更加健康平穩的發展模式，集團將始終堅守初心，堅持穩健的財務管理策略，保持低成本、多渠道的融資優勢，以及合理、安全的負債水平，實現平穩、可持續發展。

末期股息

董事會建議向二零二三年七月十二日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.80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二零二三年八月二十一日(星期一)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二零二三年六月十五日(星期四)至二零二三年六月十六日(星期五)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。

合資格股東有權選擇以全部收取現金，或全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金的方式收取該末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(1)建議的末期股息於股東週年大會上獲股東批准；(2)聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣；及(3)必要時，證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其指派之任何人士授出清洗豁免後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二三年七月二十日(星期四)或前後寄予本公司股東。預計末期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於二零二三年八月二十一日(星期一)寄予本公司股東。

股東週年大會

股東週年大會擬於二零二三年六月十六日(星期五)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

本公司將由二零二三年六月十三日(星期二)起至二零二三年六月十六日(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。為確定可出席將於二零二三年六月十六日(星期五)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二零二三年六月十二日(星期一)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司將由二零二三年七月十一日(星期二)起至二零二三年七月十二日(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。為合資格收取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二三年七月十日(星期一)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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二零二二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所載的企業管治守則（「守則」）所載守則條文。惟以下偏離除外：

於二零二二年十月二十八日委任陳序平先生為董事會主席生效後，陳序平先生身兼本公司董事會主席及首席執行官兩職。是項委任與守則第C.2.1守則條文有所偏離，其規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於評估本集團之發展情況並考慮陳序平先生之經驗，董事會認為本公司董事會主席及首席執行官由一人同時兼任於現階段符合本公司之最佳利益，有利於執行本集團之發展戰略。惟董事會將不時檢討此架構以適應及推動公司發展。

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二零二二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、出售或贖回本公司上市證券

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約的條款於聯交所購買合共60,763,365股股份，總代價約為1,880,180,591港元；本公司附屬公司於公開市場購買本金共142,723,000美元之本公司發行的優先票據；此外，年內，本公司提前贖回了本金為3億美元的2023年到期的3.9%優先票據、到期贖回了本金為4.5億美元的2022年到期的3.875%優先票據及本金為3億人民幣2022年到期的人民幣中期票據。

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年度業績及年報

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二零二二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。

承董事會命
龍湖集團控股有限公司
主席
陳序平

香港，二零二三年三月十七日

於本公告刊發日期，董事會包括九名成員：執行董事陳序平先生、趙軼先生、張旭忠先生及沈鷹女士；非執行董事夏雲鵬先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及梁翔先生。