

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)

## 截至二零二三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1,734.9億元，對應銷售總建築面積為1,079.6萬平方米。
- 營業收入為人民幣1,807.4億元。其中，運營及服務業務收入為人民幣248.8億元，同比增長5.7%。
- 股東應佔溢利為人民幣128.5億元，剔除公平值變動等影響後之股東應佔核心溢利為人民幣113.5億元。其中，運營及服務業務貢獻超60%。毛利額為人民幣305.8億元，毛利率為16.9%。核心稅後利潤率為8.7%，核心權益後利潤率為6.3%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為55.9%，在手現金為人民幣604.2億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,926.5億元，同比下降7.4%，平均借貸成本為年利率4.24%；平均貸款年限為7.85年。
- 每股基本盈利人民幣2.07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1.82元。董事會建議派發末期股息每股人民幣0.23元，計入中期股息每股人民幣0.32元，全年合計派發股息每股人民幣0.55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」)截至二零二三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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

|               | 附註 | 二零二三年<br>人民幣千元              | 二零二二年<br>人民幣千元       |
|---------------|----|-----------------------------|----------------------|
| 收入            | 2  | <b>180,736,575</b>          | 250,565,107          |
| 銷售成本          |    | <b><u>(150,152,727)</u></b> | <u>(197,526,615)</u> |
| 毛利            |    | <b>30,583,848</b>           | 53,038,492           |
| 其他收入          | 3  | <b>1,508,598</b>            | 1,949,742            |
| 其他收益及虧損       | 4  | <b>819,202</b>              | (36,565)             |
| 租賃負債費用        |    | <b>(792,734)</b>            | (888,159)            |
| 轉撥至投資物業的公平值收益 |    | <b>13,254</b>               | –                    |
| 投資物業公平值變動     |    | <b>1,998,986</b>            | 2,887,575            |
| 其他衍生金融工具公平值變動 |    | <b>(40,919)</b>             | (260,138)            |
| 銷售及市場推廣開支     |    | <b>(5,262,817)</b>          | (5,337,715)          |
| 行政開支          |    | <b>(5,502,495)</b>          | (6,794,312)          |
| 融資成本          | 5  | <b>(149,479)</b>            | (158,193)            |
| 應佔聯營公司業績      |    | <b>134,835</b>              | 425,322              |
| 應佔合營企業業績      |    | <b><u>1,419,023</u></b>     | <u>996,152</u>       |
| 除稅前溢利         |    | <b>24,729,302</b>           | 45,822,201           |
| 所得稅開支         | 6  | <b><u>(7,596,752)</u></b>   | <u>(12,999,484)</u>  |
| 年度溢利          | 7  | <b><u>17,132,550</u></b>    | <u>32,822,717</u>    |
| 以下應佔溢利：       |    |                             |                      |
| 本公司擁有人        |    | <b>12,850,011</b>           | 24,362,046           |
| 非控制權益         |    | <b><u>4,282,539</u></b>     | <u>8,460,671</u>     |
|               |    | <b><u>17,132,550</u></b>    | <u>32,822,717</u>    |

|   | 二零二三年              | 二零二二年              |
|---|--------------------|--------------------|
| 附註  | 人民幣千元              | 人民幣千元              |
| 年度溢利  | <u>17,132,550</u>  | <u>32,822,717</u>  |
| 其他全面(開支)收益：   |                    |                    |
| 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<br>(「按公平值計入其他全面收益」)的<br>權益工具投資之公平值(虧損)收益 | <u>(1,417,318)</u> | <u>1,093,507</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淨額  | <u>899,539</u>     | <u>653,411</u>     |
| 重新分類至損益的對沖工具產生的虧損                                     | <u>(929,886)</u>   | <u>(3,721,941)</u> |
|   | <u>(30,347)</u>    | <u>(3,068,530)</u> |
| 其他全面開支總額  | <u>(1,447,665)</u> | <u>(1,975,023)</u> |
| 年度全面收益總額  | <u>15,684,885</u>  | <u>30,847,694</u>  |
| 以下應佔全面收益總額：   |                    |                    |
| 本公司擁有人  | <u>11,402,346</u>  | <u>22,387,023</u>  |
| 非控制權益   | <u>4,282,539</u>   | <u>8,460,671</u>   |
|   | <u>15,684,885</u>  | <u>30,847,694</u>  |
| 每股盈利(人民幣元)  |                    |                    |
| 基本  | 9 <u>2.07</u>      | <u>4.08</u>        |
| 攤薄  | 9 <u>2.06</u>      | <u>4.05</u>        |

## 綜合財務狀況報表

於二零二三年十二月三十一日

|                       | 二零二三年<br>附註<br>人民幣千元 | 二零二二年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------------|----------------|
| <b>非流動資產</b>          |                      |                |
| 投資物業                  | <b>199,751,631</b>   | 187,671,060    |
| 物業、廠房及設備              | <b>2,200,305</b>     | 2,770,400      |
| 使用權資產                 | <b>579,569</b>       | 1,349,672      |
| 商譽                    | <b>3,834,757</b>     | 3,834,757      |
| 無形資產                  | <b>2,009,314</b>     | 2,196,421      |
| 於聯營公司的權益              | <b>15,399,336</b>    | 15,904,823     |
| 於合營企業的權益              | <b>16,052,277</b>    | 13,281,430     |
| 按公平值計入其他全面收益的權益工具     | <b>6,639,807</b>     | 8,108,525      |
| 衍生金融工具                | <b>358,577</b>       | 201,834        |
| 遞延稅項資產                | <b>11,389,985</b>    | 11,217,441     |
|                       | <b>258,215,558</b>   | 246,536,363    |
| <b>流動資產</b>           |                      |                |
| 物業存貨                  | <b>254,779,161</b>   | 325,035,092    |
| 其他存貨                  | <b>61,519</b>        | 434,123        |
| 就購入持作發展物業的已付按金        | <b>4,488,522</b>     | 5,851,083      |
| 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項   | <b>28,645,379</b>    | 29,819,796     |
| 合約成本                  | <b>1,680,381</b>     | 1,270,657      |
| 應收非控制權益款項             | <b>61,589,422</b>    | 70,056,337     |
| 應收聯營公司款項              | <b>4,215,911</b>     | 6,969,133      |
| 應收合營企業款項              | <b>13,166,780</b>    | 15,597,233     |
| 可收回稅項                 | <b>13,039,789</b>    | 12,380,706     |
| 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 |                      |                |
| 金融資產                  | <b>2,000</b>         | 34,933         |
| 衍生金融工具                | <b>99,723</b>        | 164,665        |
| 已抵押銀行存款               | <b>1,198,327</b>     | 528,886        |
| 銀行結餘及現金               | <b>59,224,403</b>    | 72,095,409     |
|                       | <b>442,191,317</b>   | 540,238,053    |

二零二三年      二零二二年  
附註      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<br>應計費用 | 11 | <b>67,598,945</b>         | 93,447,704         |
| 合約負債                      |    | <b>102,785,977</b>        | 125,176,251        |
| 應付非控制權益款項                 |    | <b>23,403,687</b>         | 42,652,900         |
| 應付聯營公司款項                  |    | <b>9,173,004</b>          | 11,655,376         |
| 應付合營企業款項                  |    | <b>7,692,958</b>          | 6,897,980          |
| 應付稅項                      |    | <b>27,539,502</b>         | 33,611,306         |
| 按公平值計入損益之金融負債             |    | <b>50,705</b>             | 51,905             |
| 租賃負債—一年內到期                |    | <b>1,666,987</b>          | 1,460,684          |
| 銀行及其他借款—一年內到期             |    | <b>26,840,905</b>         | 20,657,172         |
| 衍生金融工具                    |    | <b>8,990</b>              | 114,562            |
| 其他衍生金融工具                  |    | <b>227,767</b>            | 149,494            |
|                           |    | <b><u>266,989,427</u></b> | <u>335,875,334</u> |

**流動資產淨額**

**175,201,890**      204,362,719

**總資產減流動負債**

**433,417,448**      450,899,082

**資本及儲備**

|    |  |                    |             |
|----|--|--------------------|-------------|
| 股本 |  | <b>574,477</b>     | 546,290     |
| 儲備 |  | <b>151,392,232</b> | 141,554,069 |

本公司擁有人應佔權益

**151,966,709**      142,100,359

非控制權益

**84,491,558**      91,078,731

**權益總額**

**236,458,267**      233,179,090

**非流動負債**

|               |  |                    |             |
|---------------|--|--------------------|-------------|
| 應付遞延代價        |  | <b>1,268</b>       | 454,913     |
| 按公平值計入損益之金融負債 |  | <b>56,983</b>      | 60,223      |
| 租賃負債—一年後到期    |  | <b>13,165,227</b>  | 13,402,662  |
| 銀行及其他借款—一年後到期 |  | <b>154,501,113</b> | 174,145,759 |
| 優先票據—一年後到期    |  | <b>11,303,543</b>  | 13,205,169  |
| 衍生金融工具        |  | <b>375,278</b>     | 1,077,442   |
| 其他衍生金融工具      |  | <b>513,557</b>     | 561,762     |
| 遞延稅項負債        |  | <b>17,042,212</b>  | 14,812,062  |

**196,959,181**      217,719,992

**433,417,448**      450,899,082

# 綜合財務報表附註

## 截至二零二三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

於本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及修訂本

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」)頒佈於二零二三年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的新訂國際財務報告準則及修訂本以編製綜合財務報表：

|  |                      |
|--|----------------------|
| 國際財務報告準則第17號<br>(包括二零二零年六月及二零二一年<br>十二月對國際財務報告準則第17號之修訂) | 保險合約                 |
| 國際會計準則第8號修訂本   | 會計估計定義               |
| 國際會計準則第12號修訂本  | 與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 |
| 國際會計準則第12號修訂本  | 國際稅務改革—支柱二模型規則       |
| 國際會計準則第1號及國際財務報告準則<br>實務公告第2號修訂本                         | 會計政策披露               |

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。

#### (a) 應用國際會計準則第12號修訂本與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項之影響

本集團本年度首次應用該等修訂本。修訂本縮窄國際會計準則第12號所得稅第15及24段遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅和可抵扣暫時性差額的交易。

根據過渡條文：

- (i) 本集團已就二零二二年一月一日或之後進行的租賃交易追溯應用新訂會計政策；
- (ii) 本集團截至二零二二年一月一日亦已就與使用權資產及租賃負債相關的所有可扣減及應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產(以應課稅溢利很可能被用作抵銷可扣減暫時性差額為限)及遞延稅項負債。

該等修訂本的應用對本集團的財務狀況及表現概無任何重大影響，惟本集團按總額基準披露有關遞延稅項資產及遞延稅項負債，但其對於最早呈列期間的保留盈利概無影響。

(b) 應用國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號修訂本會計政策披露之影響

本集團本年度首次應用該等修訂本。國際會計準則第1號呈列財務報表已予修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務公告第2號作出重大性判斷（「實務公告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現構成重大影響，惟影響綜合財務報表所載本集團會計政策的披露。

## 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。

|             | 截至二零二三年十二月三十一日止年度      |                        |                               | 總計<br>人民幣千元        |
|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
|             | 開發業務<br>人民幣千元<br>(附註1) | 運營業務<br>人民幣千元<br>(附註2) | 服務業務及<br>其他<br>人民幣千元<br>(附註3) |                    |
| 來自外界客戶的收入   | 155,857,211            | 12,935,821             | 11,943,543                    | 180,736,575        |
| 分部間收入       | —                      | —                      | 6,193,627                     | 6,193,627          |
| 分部收入        | <u>155,857,211</u>     | <u>12,935,821</u>      | <u>18,137,170</u>             | <u>186,930,202</u> |
| 分部溢利(經調整盈利) | <u>12,078,240</u>      | <u>7,451,041</u>       | <u>4,999,016</u>              | <u>24,528,297</u>  |

|             | 截至二零二二年十二月三十一日止年度      |                        |                               | 總計<br>人民幣千元        |
|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
|             | 開發業務<br>人民幣千元<br>(附註1) | 運營業務<br>人民幣千元<br>(附註2) | 服務業務及<br>其他<br>人民幣千元<br>(附註3) |                    |
| 來自外界客戶的收入   | 227,017,339            | 11,879,811             | 11,667,957                    | 250,565,107        |
| 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>  |

附註：

- 絕大部分開發業務的收入於某時間點予以確認。
- 所有運營業務的收入隨時間予以確認。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，服務業務及其他於某時間點確認的收入為人民幣2,948,498,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,956,779,000元)，而服務業務及其他隨時間確認的收入為人民幣8,995,045,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,711,178,000元)。

#### 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

|                     | 二零二三年<br>人民幣千元     | 二零二二年<br>人民幣千元     |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>收入</b>           |                    |                    |
| 分部收入                | 186,930,202        | 257,046,414        |
| 分部間收入對銷             | (6,193,627)        | (6,481,307)        |
| 綜合收入                | <u>180,736,575</u> | <u>250,565,107</u> |
| <b>溢利</b>           |                    |                    |
| 分部溢利                | 24,528,297         | 46,812,618         |
| 其他收入                | 1,508,598          | 1,949,742          |
| 其他收益及虧損             | 819,202            | (36,565)           |
| 轉撥至投資物業的公平值收益       | 13,254             | –                  |
| 投資物業公平值變動           | 1,998,986          | 2,887,575          |
| 其他衍生金融工具公平值變動       | (40,919)           | (260,138)          |
| 融資成本                | (149,479)          | (158,193)          |
| 應佔聯營公司業績            | 134,835            | 425,322            |
| 應佔合營企業業績            | 1,419,023          | 996,152            |
| 折舊及攤銷               | (302,276)          | (437,501)          |
| 未分配開支               | (5,200,219)        | (6,356,811)        |
| 綜合除稅前溢利             | <u>24,729,302</u>  | <u>45,822,201</u>  |
| <b>資產</b>           |                    |                    |
| 分部資產                | 449,483,963        | 511,926,300        |
| 投資物業公平值累計變動         | 43,668,837         | 41,616,690         |
| 於聯營公司的權益            | 15,399,336         | 15,904,823         |
| 於合營企業的權益            | 16,052,277         | 13,281,430         |
| 指定按公平值計入其他全面收益的權益工具 | 6,639,807          | 8,108,525          |
| 就購入持作發展物業的已付按金      | 4,488,522          | 5,851,083          |
| 遞延稅項資產              | 11,389,985         | 11,217,441         |
| 衍生金融工具              | 458,300            | 366,499            |
| 可收回稅項               | 13,039,789         | 12,380,706         |
| 按公平值計入損益之金融資產       | 2,000              | 34,933             |
| 未分配總部及其他資產          | <u>139,784,059</u> | <u>166,085,986</u> |
| 綜合資產總值              | <u>700,406,875</u> | <u>786,774,416</u> |
| <b>負債</b>           |                    |                    |
| 分部負債                | 160,540,953        | 205,288,350        |
| 應付稅項                | 27,539,502         | 33,611,306         |
| 遞延稅項負債              | 17,042,212         | 14,812,062         |
| 銀行及其他借款             | 181,342,018        | 194,802,931        |
| 優先票據                | 11,303,543         | 13,205,169         |
| 衍生金融工具              | 384,268            | 1,192,004          |
| 其他衍生金融工具            | 741,324            | 711,256            |
| 未分配總部及其他負債          | <u>65,054,788</u>  | <u>89,972,248</u>  |
| 綜合負債總值              | <u>463,948,608</u> | <u>553,595,326</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：

|         | 二零二三年<br>人民幣千元     | 二零二二年<br>人民幣千元 |
|---------|--------------------|----------------|
| 開發業務分部  | <b>155,857,211</b> | 227,017,339    |
| 服務業務及其他 | <b>11,943,543</b>  | 11,667,957     |
| 客戶合約收入  | <b>167,800,754</b> | 238,685,296    |
| 租金收入    | <b>12,935,821</b>  | 11,879,811     |
| 總收入     | <b>180,736,575</b> | 250,565,107    |

(d) 租賃

|                      | 二零二三年<br>人民幣千元    | 二零二二年<br>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)  | <b>12,386,428</b> | 11,558,803     |
| 並不視乎某一指數或比率而定的可變租賃款項 | <b>549,393</b>    | 321,008        |
| 租賃產生的收益總額            | <b>12,935,821</b> | 11,879,811     |

(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              |                    |
|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|        | 二零二三年<br>人民幣千元     | 二零二二年<br>人民幣千元     | 二零二三年<br>人民幣千元     | 二零二二年<br>人民幣千元     |
| 浙江     | 26,745,620         | 52,189,904         | 28,767,776         | 27,114,854         |
| 成都     | 20,298,566         | 18,802,372         | 27,896,930         | 25,011,543         |
| 滬蘇     | 18,468,646         | 12,382,205         | 37,700,332         | 31,638,799         |
| 重慶     | 17,981,985         | 25,782,500         | 41,108,607         | 38,855,460         |
| 西鄭     | 16,297,229         | 11,541,197         | 3,832,219          | 3,225,115          |
| 合肥     | 11,857,124         | 9,430,543          | 3,839,296          | 3,048,107          |
| 北京     | 11,669,112         | 13,847,652         | 27,807,257         | 26,143,364         |
| 天津     | 7,995,138          | 10,965,517         | 2,613,568          | 974,774            |
| 濟南     | 7,829,116          | 13,982,015         | 4,109,020          | 3,063,815          |
| 武漢     | 7,351,885          | 9,456,628          | 8,541,268          | 6,716,816          |
| 東北     | 7,078,524          | 16,091,816         | 3,513,118          | 3,697,094          |
| 膠東     | 6,285,714          | 12,800,158         | 1,854,162          | 1,942,097          |
| 廣佛     | 5,002,598          | 10,335,371         | 4,951,163          | 4,674,828          |
| 福建     | 5,368,950          | 13,100,470         | 3,959,025          | 3,695,371          |
| 中國其他城市 | 10,506,368         | 19,856,759         | 39,333,448         | 47,206,526         |
|        | <u>180,736,575</u> | <u>250,565,107</u> | <u>239,827,189</u> | <u>227,008,563</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

|           | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|-----------|------------------|------------------|
| 利息收入      | 874,358          | 1,302,279        |
| 政府津貼(附註a) | 171,438          | 242,539          |
| 違約收入(附註b) | 105,251          | 108,977          |
| 諮詢收入(附註c) | 276,052          | 180,616          |
| 雜項收入      | 81,499           | 115,331          |
| 總計        | <u>1,508,598</u> | <u>1,949,742</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。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

|   | 二零二三年<br>人民幣千元 | 二零二二年<br>人民幣千元  |
|---|----------------|-----------------|
| 出售及撇銷物業、廠房及設備的虧損                        | (119,008)      | (355,145)       |
| 匯兌虧損淨額(附註)                              | (933,783)      | (3,741,881)     |
| 從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值收益                    | 929,886        | 3,721,941       |
| 回購優先票據及債券的收益                            | 889,734        | 264,556         |
| 重新計量於合營企業及聯營企業先前持有的權益收益及<br>出售附屬公司的收益淨額 | 109,343        | 70,419          |
| 其他                                      | (56,970)       | 3,545           |
|   | <u>819,202</u> | <u>(36,565)</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

|                         | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 銀行及其他借款利息               | (8,288,757)      | (8,134,361)      |
| 優先票據的利息開支               | <u>(538,459)</u> | <u>(665,801)</u> |
|                         | (8,827,216)      | (8,800,162)      |
| 減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額 | <u>8,677,737</u> | <u>8,641,969</u> |
|                         | <u>(149,479)</u> | <u>(158,193)</u> |

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二三年十二月三十一日止年度按每年4.24%（二零二二年：4.10%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

## 6. 所得稅開支

|             | 二零二三年<br>人民幣千元     | 二零二二年<br>人民幣千元      |
|-------------|--------------------|---------------------|
| 即期稅項        |                    |                     |
| 企業所得稅       | (4,105,477)        | (8,600,870)         |
| 香港利得稅       | (96,056)           | (22,054)            |
| 已分派盈利的預扣稅   | (404,891)          | (890,698)           |
| 土地增值稅       | <u>(2,626,249)</u> | <u>(5,101,594)</u>  |
|             | <u>(7,232,673)</u> | <u>(14,615,216)</u> |
| 於先前年度的超額撥備： |                    |                     |
| 企業所得稅(附註a)  | 175,175            | 541,253             |
| 土地增值稅(附註b)  | <u>1,490,584</u>   | <u>2,775,445</u>    |
|             | <u>1,665,759</u>   | <u>3,316,698</u>    |
| 遞延稅項        |                    |                     |
| 本年度         | <u>(2,029,838)</u> | <u>(1,700,966)</u>  |
|             | <u>(7,596,752)</u> | <u>(12,999,484)</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。截至二零二三年及二零二二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。

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

|                         | 二零二三年<br>人民幣千元     | 二零二二年<br>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                   | 8,508              | 8,863              |
| 計入銷售成本的物業存貨成本           | 138,569,781        | 186,340,731        |
| 物業、廠房及設備折舊              | 221,084            | 319,058            |
| 使用權資產折舊                 | 49,089             | 81,197             |
| 無形資產攤銷                  | 204,167            | 205,375            |
| 物業存貨撇減至可變現淨值            | 1,013,782          | -                  |
| 員工成本                    |                    |                    |
| 董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)  | 171,458            | 208,995            |
| 其他員工成本                  |                    |                    |
| 退休福利供款                  | 447,022            | 661,347            |
| 以權益結算及股份為基礎的付款          | 165,701            | 506,154            |
| 其他員工成本                  | 4,650,061          | 5,303,447          |
| 總員工成本                   | 5,434,242          | 6,679,943          |
| 減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額 | (798,627)          | (1,499,203)        |
|                         | <u>4,635,615</u>   | <u>5,180,740</u>   |
| 投資物業的最低租金收入             | (12,386,428)       | (11,558,803)       |
| 或然租金收入                  | (549,393)          | (321,008)          |
| 減：產生租金收入的直接開支           | 3,038,481          | 2,901,401          |
|                         | <u>(9,897,340)</u> | <u>(8,978,410)</u> |



## 8. 股息

|   | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|---|------------------|------------------|
| 年內確認分派的股息：  |                  |                  |
| 確認二零二三年的中期股息每股人民幣0.32元<br>(二零二二年：人民幣0.33元)        | 2,109,362        | 2,072,632        |
| 派付二零二二年的末期股息每股人民幣0.80元<br>(二零二二年：二零二一年每股人民幣1.23元) | <u>5,073,364</u> | <u>7,475,617</u> |
|   | <u>7,182,726</u> | <u>9,548,249</u> |

有關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1,134,614,000元已以現金派付，剩餘部分已於二零二三年八月二十一日以本公司250,050,403股新繳足股份支付。

有關截至二零二三年六月三十日止期間的中期股息，人民幣631,168,000元已以現金派付，剩餘部分已於二零二四年二月八日以本公司175,531,541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二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣1,516,104,000元，每股人民幣0.23元(基於二零二三年十二月三十一日的已發行股份數目)(二零二二年：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)，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：

|   | 二零二三年<br>人民幣千元      | 二零二二年<br>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>12,850,011</u>   | <u>24,362,046</u>   |
| <b>股份數目</b>                               | <b>二零二三年<br/>千股</b> | <b>二零二二年<br/>千股</b> |
| 用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數<br>與以下各項相關之普通股的潛在攤薄影響 | 6,221,419           | 5,965,061           |
| — 購股權及股份獎勵                                | <u>12,984</u>       | <u>45,175</u>       |
| 用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數                       | <u>6,234,403</u>    | <u>6,010,236</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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，股份獎勵計劃持股並不納入每股攤薄盈利計算之內。

## 10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

|                   | 二零二三年<br>人民幣千元    | 二零二二年<br>人民幣千元    |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 貿易應收款項(附註a)       |                   |                   |
| – 客戶合約            | 4,497,620         | 5,165,101         |
| – 租金              | 98,041            | 281,677           |
|                   | <u>4,595,661</u>  | <u>5,446,778</u>  |
| 其他應收款項，減呆賬撥備(附註b) | 6,683,449         | 6,767,801         |
| 向承建商墊款            | 3,086,071         | 3,310,976         |
| 預付增值稅及其他稅項        | 14,270,154        | 14,289,139        |
| 預付款項及設施按金         | 10,044            | 5,102             |
|                   | <u>28,645,379</u> | <u>29,819,796</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。

於二零二二年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣3,600,681,000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。

|          | 二零二三年<br>人民幣千元   | 二零二二年<br>人民幣千元   |
|----------|------------------|------------------|
| 60日內     | 3,183,144        | 4,143,512        |
| 61至180日  | 878,144          | 826,654          |
| 181至365日 | 341,124          | 304,111          |
| 1至2年     | 155,347          | 137,254          |
| 2至3年     | 28,069           | 27,732           |
| 超過3年     | 9,833            | 7,515            |
|          | <u>4,595,661</u> | <u>5,446,778</u> |

於二零二三年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括總賬面值為人民幣2,632,608,000元(二零二二年：人民幣2,426,168,000元)的應收賬款，於報告日期已逾期。於逾期結餘中，人民幣534,373,000元(二零二二年：人民幣476,612,000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。

## 11. 應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用

|                           | 二零二三年<br>人民幣千元    | 二零二二年<br>人民幣千元 |
|---------------------------|-------------------|----------------|
| 貿易應付款項及應計建築開支(附註a)        | 42,482,145        | 64,096,184     |
| 應付票據(附註a)                 | —                 | 332,399        |
|                           | <b>42,482,145</b> | 64,428,583     |
| 應付股息                      | 2,109,362         | 2,072,632      |
| 其他應付款項及應計費用(附註b)          | 15,189,228        | 16,149,318     |
| 應付增值稅                     | 7,486,549         | 10,544,042     |
| 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        |
| 就業務合併應付的代價                | 332,929           | 575,360        |
|                           | <b>67,600,213</b> | 93,902,617     |
| 減：非流動負債所示一年後到期應付代價        | (1,268)           | (454,913)      |
|                           | <b>67,598,945</b> | 93,447,704     |

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：

|          | 二零二三年<br>人民幣千元    | 二零二二年<br>人民幣千元    |
|----------|-------------------|-------------------|
| 60日內     | 7,273,996         | 10,999,413        |
| 61至180日  | 6,428,339         | 13,357,249        |
| 181至365日 | 5,546,300         | 15,447,985        |
| 1至2年     | 4,575,440         | 5,460,044         |
| 2至3年     | 1,024,799         | 1,316,826         |
| 超過3年     | 539,735           | 723,234           |
|          | <u>25,388,609</u> | <u>47,304,751</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、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」)截至二零二三年十二月三十一日止之全年業務回顧與展望。

我國經濟發展重心從「高增長」轉向「高質量」，房地產市場經歷過去兩年的調整，供求關係在穩市場、防風險、促轉型的主基調下尋求新的平衡。新形勢下，龍湖集團圍繞高質量發展的核心戰略，主動調整、扎實執行。

財務安全是本公司發展的基石。截至二零二三年底本集團有息負債餘額人民幣1,926億較二零二二年下降7.4%，其中銀行融資佔比達77%。我們長久以來堅決遵循按時還貸、不展期、不逾期的財務鐵律，換來戰略合作銀行的持續信任與支持，成為我們穿越週期的強大底氣。在如今政策的支持下，本集團進一步加大經營性物業貸款融資力度，以更優的成本，進一步拉長平均合同借貸年期。未來，我們將持續通過穩步有序地壓降負債，優化債務結構，確保底線安全。

二零二三年，本集團整體實現經營性現金流\*為正，根本在於各航道之間充分協同。一方面，我們始終強調有質量回款、資金集中與統籌管理；另一方面，做到根據市場靈活調整投資與開工，同時提效降費，收入與支出動態匹配，保證本公司各項業務持續增強造血能力。

\* 包含投資，利息及分紅等

本集團三大業務板塊中，開發業務全年實現合約銷售人民幣1,735億，行業排名第九。新房銷售的修復節奏與購房者收入預期的改善息息相關，短期內仍有調整壓力。我們對市場新形勢有清晰的預判與應對：堅持重點城市核心區域佈局，堅持產品主義，注重量價平衡與投資兌現，提供好房子、好產品，保證高質量交付。

運營及服務業務全年實現人民幣249億可持續性收入，同比增長近6%。兩大業務在核心權益後利潤中的貢獻佔比已至六成以上，其持續健康發展，成為本集團利潤企穩，重回增長的重要引擎。

龍湖商業始終以滿足消費者購物和體驗的多樣化需求為核心，通過新業態和新品牌的引入，帶動區域潮流風向、消費趨勢變化，疫情後實現快速恢復。已開業商場全年銷售額同店同比增長30%，日均客流同店同比增長28%，出租率從去年初的93%恢復至96%，同時帶動租金穩步增長。

一直以來，龍湖積極響應國家「租購併舉」號召，始終堅定看好租賃住房業務，致力於營造良好租住環境。截止去年底，龍湖冠寓已在高能級城市開業12.3萬間房源，整體出租率達95.5%。冠寓將持續通過產品迭代、品質升級，滿足青年人群城市安居的品質需求；同時積極參與存量項目改造與盤活，助力城市更新。

龍湖智創生活與龍湖龍智造作為龍湖兩大服務品牌，遵循輕資產管理模式，豐富及延伸房地產全服務鏈條。我們始終對機械式的規模擴張保持警惕，回歸業務本質，於C端，深扎基礎服務質量及增值品類，加之以不斷迭代的數字科技能力，高效、高質的滿足業主需求；於B端，以全業態、全週期的智慧建造及設計能力，為客戶提供高品質解決方案，創造超額價值。

二零二三年，龍湖集團入選恆生可持續發展企業基準指數，MSCI ESG評級躍升至AA級。新上線的雙碳數據智慧看板，將綠色低碳的理念貫穿到建築全生命週期，切實推動減碳目標的達成。全集團致力於不斷完善ESG管理體系，將可持續發展及社會責任理念滲入組織肌理，是龍湖高質量發展戰略中極為重要的一環。

龍湖是高質量發展戰略的堅定踐行者，經歷了週期的錘煉，底盤愈加堅實，正向現金流驅動開發、運營、服務三大業務協同發展，重資產高回報、輕資產強服務。我們相信，以此鍛造出的龍湖競爭力，將更加適應市場與未來，既能在順境中堅守克制，更能在逆境中堅韌前行。

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

二零二三年，本集團開發業務營業額為人民幣1,558.6億元。交付物業總建築面積為1,070.8萬平方米。開發業務結算毛利率為11.0%。二零二三年，營業額單方價格為人民幣14,555元/平方米。

表一：二零二三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         |               |
|-----|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
|     | 二零二三年<br>人民幣百萬元 | 二零二二年<br>人民幣百萬元 | 二零二三年<br>萬平方米 | 二零二二年<br>萬平方米 |
| 杭州  | 20,127          | 24,769          | 77.9          | 85.7          |
| 成都  | 13,612          | 9,698           | 76.3          | 67.5          |
| 合肥  | 11,452          | 9,017           | 68.8          | 60.4          |
| 西安  | 9,695           | 4,675           | 59.3          | 32.5          |
| 重慶  | 9,330           | 19,155          | 89.2          | 159.4         |
| 北京  | 6,123           | 5,165           | 20.9          | 19.4          |
| 上海  | 5,658           | 3,902           | 15.5          | 15.9          |
| 瀋陽  | 5,131           | 7,427           | 53.2          | 63.6          |
| 武漢  | 5,021           | 7,312           | 47.0          | 51.9          |
| 長沙  | 4,860           | 5,184           | 43.2          | 47.0          |
| 天津  | 4,646           | 5,813           | 28.5          | 30.3          |
| 無錫  | 4,502           | 1,537           | 26.4          | 17.5          |
| 南京  | 4,460           | 6,269           | 21.9          | 30.4          |
| 青島  | 4,300           | 9,918           | 56.9          | 107.9         |
| 石家莊 | 4,188           | 3,428           | 27.6          | 26.4          |
| 福州  | 3,534           | 7,632           | 25.2          | 46.2          |
| 昆明  | 2,829           | 5,949           | 19.8          | 35.2          |
| 蘇州  | 2,621           | 5,542           | 14.6          | 34.9          |
| 濟南  | 2,526           | 13,563          | 25.8          | 92.0          |
| 香港  | 2,110           | 941             | 0.7           | 0.4           |
| 廣州  | 2,093           | 4,823           | 9.4           | 17.7          |
| 長春  | 2,048           | 4,552           | 22.2          | 36.8          |
| 貴陽  | 2,000           | 3,223           | 24.1          | 38.1          |
| 惠州  | 1,989           | 2,604           | 15.1          | 24.3          |
| 蘭州  | 1,866           | –               | 18.9          | –             |
| 鄭州  | 1,729           | 1,356           | 15.4          | 10.8          |
| 東莞  | 1,590           | 2,764           | 8.9           | 12.3          |
| 咸陽  | 1,557           | 4,168           | 18.1          | 46.1          |
| 海口  | 1,168           | 1,189           | 6.6           | 6.1           |

| 城市        | 營業額             |                 | 總建築面積          |                |
|-----------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|           | 二零二三年<br>人民幣百萬元 | 二零二二年<br>人民幣百萬元 | 二零二三年<br>萬平方米  | 二零二二年<br>萬平方米  |
| 南昌        | 1,125           | 1,125           | 10.1           | 13.3           |
| 台州        | 1,121           | 2,643           | 7.4            | 19.1           |
| 廈門        | 987             | 1,106           | 7.4            | 7.5            |
| 紹興        | 975             | 3,923           | 7.3            | 18.6           |
| 贛州        | 970             | 12              | 14.2           | 0.4            |
| 煙台        | 726             | 1,343           | 10.7           | 20.8           |
| 南通        | 670             | 9               | 4.9            | 0.1            |
| 唐山        | 625             | –               | 7.8            | –              |
| 大連        | 624             | 2,614           | 7.9            | 19.8           |
| 寧波        | 611             | 8,019           | 4.7            | 30.4           |
| 鹽城        | 565             | –               | 2.9            | –              |
| 威海        | 548             | 869             | 6.4            | 8.6            |
| 太原        | 456             | 535             | 5.8            | 6.4            |
| 三亞        | 441             | 523             | 2.2            | 2.5            |
| 泉州        | 331             | 2,280           | 4.1            | 18.9           |
| 揚州        | 315             | 883             | 3.4            | 7.1            |
| 佛山        | 313             | 1,728           | 3.4            | 11.9           |
| 珠海        | 252             | 200             | 3.2            | 1.7            |
| 深圳        | 241             | 934             | 0.6            | 3.1            |
| 湛江        | 232             | –               | 2.2            | –              |
| 南寧        | 199             | 3,445           | 2.1            | 36.2           |
| 晉中        | 173             | 482             | 2.3            | 5.7            |
| 溫州        | 150             | 6,351           | 1.0            | 32.3           |
| 保定        | 132             | 52              | 2.1            | 0.5            |
| 其他        | 310             | 6,366           | 9.3            | 69.9           |
| <b>總計</b> | <b>155,857</b>  | <b>227,017</b>  | <b>1,070.8</b> | <b>1,551.5</b> |

二零二三年，本集團合同銷售額為人民幣1,734.9億元，銷售總建築面積為1,079.6萬平方米，銷售單價為人民幣16,070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500.7億元、人民幣377.7億元、人民幣492.5億元、人民幣205.4億元及人民幣158.6億元，分別佔集團合同銷售額的28.9%、21.8%、28.4%、11.8%及9.1%。

表二：二零二三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         |               |
|-----|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
|     | 二零二三年<br>人民幣百萬元 | 二零二二年<br>人民幣百萬元 | 二零二三年<br>萬平方米 | 二零二二年<br>萬平方米 |
| 成都  | 19,801          | 12,912          | 96.0          | 75.6          |
| 西安  | 14,189          | 8,349           | 77.9          | 48.2          |
| 北京  | 11,212          | 7,717           | 30.2          | 22.2          |
| 合肥  | 10,591          | 14,578          | 58.8          | 93.5          |
| 蘇州  | 9,699           | 8,028           | 39.3          | 43.0          |
| 武漢  | 7,483           | 9,287           | 53.5          | 72.5          |
| 重慶  | 7,474           | 9,577           | 80.4          | 88.6          |
| 天津  | 6,795           | 4,129           | 35.0          | 27.3          |
| 長沙  | 6,044           | 6,017           | 46.8          | 48.0          |
| 上海  | 5,689           | 6,374           | 11.7          | 23.6          |
| 南京  | 4,991           | 8,537           | 21.1          | 37.5          |
| 濟南  | 4,856           | 9,250           | 31.1          | 63.7          |
| 杭州  | 4,514           | 21,929          | 33.2          | 73.8          |
| 寧波  | 4,157           | 2,810           | 19.4          | 13.6          |
| 泉州  | 4,034           | 1,178           | 26.9          | 9.2           |
| 長春  | 3,417           | 3,001           | 37.0          | 28.8          |
| 瀋陽  | 3,201           | 6,212           | 30.4          | 53.1          |
| 廣州  | 3,165           | 4,325           | 11.9          | 15.4          |
| 青島  | 3,103           | 4,699           | 41.4          | 52.4          |
| 昆明  | 2,631           | 3,863           | 19.1          | 29.6          |
| 香港  | 2,594           | 1,726           | 0.9           | 0.6           |
| 石家莊 | 2,403           | 2,175           | 16.3          | 13.3          |
| 貴陽  | 2,152           | 1,909           | 12.8          | 32.8          |
| 無錫  | 2,033           | 3,246           | 13.6          | 23.4          |
| 福州  | 1,859           | 4,566           | 14.9          | 25.7          |
| 惠州  | 1,814           | 1,964           | 14.0          | 13.2          |
| 台州  | 1,745           | 2,981           | 11.2          | 18.6          |
| 鄭州  | 1,728           | 693             | 15.9          | 6.3           |
| 常州  | 1,524           | 1,672           | 11.4          | 11.2          |
| 溫州  | 1,501           | 2,848           | 12.5          | 16.5          |
| 咸陽  | 1,470           | 1,653           | 14.2          | 19.9          |
| 蘭州  | 1,432           | 1,154           | 15.7          | 11.4          |
| 紹興  | 1,374           | 1,102           | 8.5           | 5.2           |
| 海口  | 1,247           | 1,311           | 7.0           | 8.0           |
| 東莞  | 1,020           | 1,518           | 5.6           | 10.2          |
| 佛山  | 795             | 905             | 5.9           | 6.1           |
| 煙台  | 746             | 1,019           | 13.7          | 20.1          |

| 城市        | 銷售額             |                 | 總建築面積          |                |
|-----------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|           | 二零二三年<br>人民幣百萬元 | 二零二二年<br>人民幣百萬元 | 二零二三年<br>萬平方米  | 二零二二年<br>萬平方米  |
| 湛江        | 741             | 679             | 7.9            | 6.9            |
| 深圳        | 714             | 759             | 2.5            | 2.6            |
| 金華        | 709             | 389             | 3.1            | 1.7            |
| 珠海        | 637             | 206             | 4.9            | 2.7            |
| 湖州        | 572             | 883             | 4.0            | 5.5            |
| 太原        | 567             | 659             | 6.8            | 7.4            |
| 廈門        | 536             | 906             | 5.2            | 5.6            |
| 唐山        | 504             | 565             | 6.0            | 7.2            |
| 晉中        | 430             | 271             | 5.1            | 3.1            |
| 南通        | 403             | 796             | 3.4            | 5.1            |
| 徐州        | 387             | 276             | 3.0            | 2.3            |
| 威海        | 367             | 577             | 5.3            | 5.6            |
| 莆田        | 352             | 2,081           | 2.2            | 11.9           |
| 南昌        | 329             | 1,313           | 3.5            | 12.3           |
| 中山        | 325             | 241             | 2.4            | 2.3            |
| 江門        | 319             | 444             | 4.8            | 6.4            |
| 三亞        | 253             | 434             | 1.2            | 2.2            |
| 贛州        | 240             | 574             | 3.8            | 6.0            |
| 大連        | 126             | 1,086           | 2.3            | 9.2            |
| 鹽城        | 125             | 204             | 0.7            | 0.9            |
| 其他        | 369             | 3,031           | 6.3            | 35.7           |
| <b>總計</b> | <b>173,488</b>  | <b>201,588</b>  | <b>1,079.6</b> | <b>1,304.7</b> |

於二零二三年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣1,734億元，面積約為1,260萬平方米，為本集團未來持續穩定發展奠定堅實基礎。

## 運營業務

本集團不斷深化持有物業在全國一二線核心城市的佈局。目前集團的運營業務主要包括商場和冠寓。商場分為兩條主要產品線：都市型購物中心天街及社區型購物中心星悅薈。「冠寓」是滿足新世代人群租住的租賃住房，目前已在北京、上海、廣州、深圳、成都、杭州、重慶、武漢、南京等高量級城市開業運營。

二零二三年，本集團運營業務不含稅租金收入為人民幣129.4億元<sup>#</sup>，較上年增長8.9%。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為77.4%<sup>#</sup>、19.7%和2.9%。運營毛利率為75.9%，較上年增長0.3%。截至二零二三年十二月三十一日，本集團已開業商場建築面積為797萬平方米(含車位總建築面積為1,028萬平方米)，整體出租率為96.2%；冠寓已開業12.3萬間，規模行業領先，整體出租率為95.5%，其中開業超過六個月的項目出租率為96.4%。

<sup>#</sup> 不含北京長安天街等。

表三：二零二三年本集團商場租金收入分析<sup>##</sup>

\* 不含稅收入

|            | 二零二三年       |               | 出租率   | 二零二二年      |               | 出租率   |
|------------|-------------|---------------|-------|------------|---------------|-------|
|            | 建築面積<br>平方米 | 租金收入<br>人民幣千元 |       | 佔收益<br>百分比 | 租金收入<br>人民幣千元 |       |
| 重慶北城天街     | 120,778     | 510,245       | 96.3% | 524,351    | 5.6%          | 96.9% |
| 重慶西城天街     | 76,031      | 104,800       | 94.1% | 131,871    | 1.4%          | 91.1% |
| 重慶時代天街I期   | 160,168     | 353,676       | 94.9% | 398,685    | 4.2%          | 92.5% |
| 重慶時代天街II期  | 154,460     | 247,790       | 94.8% | 261,946    | 2.8%          | 93.8% |
| 重慶時代天街III期 | 73,774      | 60,953        | 86.7% | 93,803     | 1.0%          | 78.9% |
| 成都三千集天街    | 38,043      | 8,589         | 77.7% | 26,041     | 0.3%          | 63.0% |
| 成都北城天街     | 215,536     | 140,134       | 90.6% | 167,324    | 1.8%          | 80.1% |
| 成都時代天街I期   | 61,989      | 53,042        | 97.5% | 56,238     | 0.6%          | 95.4% |
| 北京長楹天街     | 221,286     | 539,095       | 98.0% | 555,255    | 5.9%          | 97.8% |

|           | 建築面積<br>平方米 | 租金收入<br>人民幣千元 | 二零二三年      | 出租率    | 租金收入<br>人民幣千元 | 二零二二年      | 出租率   |
|-----------|-------------|---------------|------------|--------|---------------|------------|-------|
|           |             |               | 估收益<br>百分比 |        |               | 估收益<br>百分比 |       |
| 杭州金沙天街    | 151,135     | 306,117       | 3.0%       | 99.2%  | 304,253       | 3.2%       | 96.4% |
| 成都金楠天街    | 91,638      | 137,056       | 1.3%       | 97.0%  | 136,019       | 1.4%       | 97.2% |
| 北京大興天街    | 144,565     | 255,828       | 2.5%       | 98.5%  | 265,187       | 2.8%       | 95.5% |
| 上海虹橋天街    | 170,450     | 144,139       | 1.4%       | 95.1%  | 140,148       | 1.5%       | 94.4% |
| 重慶U城天街I期  | 15,516      | 18,075        | 0.2%       | 97.0%  | 19,451        | 0.2%       | 84.9% |
| 重慶U城天街II期 | 96,411      | 139,544       | 1.4%       | 97.1%  | 151,085       | 1.6%       | 94.2% |
| 重慶源著天街    | 93,152      | 131,302       | 1.3%       | 98.6%  | 136,250       | 1.4%       | 94.4% |
| 杭州濱江天街I期  | 158,067     | 367,832       | 3.6%       | 98.9%  | 343,541       | 3.6%       | 97.5% |
| 蘇州獅山天街    | 197,466     | 361,616       | 3.4%       | 98.1%  | 343,937       | 3.6%       | 98.3% |
| 上海寶山天街    | 98,339      | 228,955       | 2.2%       | 99.1%  | 226,876       | 2.4%       | 94.8% |
| 常州龍城天街    | 119,328     | 124,010       | 1.2%       | 94.9%  | 121,043       | 1.3%       | 95.0% |
| 北京房山天街    | 103,688     | 206,730       | 2.0%       | 98.7%  | 208,963       | 2.2%       | 98.5% |
| 成都西宸天街    | 152,639     | 160,480       | 1.6%       | 96.6%  | 171,140       | 1.8%       | 94.3% |
| 成都濱江天街    | 140,000     | 160,872       | 1.6%       | 98.6%  | 159,392       | 1.7%       | 95.8% |
| 杭州濱江天街II期 | 22,627      | 40,749        | 0.4%       | 99.1%  | 36,344        | 0.4%       | 90.2% |
| 杭州西溪天街    | 130,063     | 254,766       | 2.5%       | 98.2%  | 253,830       | 2.7%       | 96.7% |
| 杭州紫荊天街    | 83,000      | 128,261       | 1.1%       | 94.6%  | 139,560       | 1.5%       | 94.0% |
| 上海華涇天街    | 42,253      | 62,682        | 0.6%       | 95.1%  | 63,142        | 0.7%       | 96.7% |
| 上海閔行天街    | 94,859      | 179,292       | 1.7%       | 99.5%  | 169,913       | 1.8%       | 98.2% |
| 合肥瑤海天街    | 98,320      | 82,816        | 0.8%       | 97.9%  | 76,341        | 0.8%       | 94.1% |
| 南京六合天街    | 108,000     | 60,683        | 0.6%       | 93.2%  | 67,730        | 0.7%       | 88.4% |
| 北京長安天街    | 52,563      | 108,106       | 1.1%       | 99.7%  | 113,899       | 1.2%       | 99.3% |
| 南京龍灣天街    | 120,367     | 150,993       | 1.5%       | 95.6%  | 168,749       | 1.8%       | 93.6% |
| 南京江北天街    | 146,286     | 148,935       | 1.4%       | 95.6%  | 157,059       | 1.7%       | 90.0% |
| 西安香醍天街    | 78,962      | 86,109        | 0.8%       | 96.9%  | 80,836        | 0.9%       | 96.8% |
| 重慶金沙天街    | 204,113     | 266,524       | 2.6%       | 94.2%  | 330,628       | 3.5%       | 88.3% |
| 成都上城天街    | 114,227     | 110,550       | 1.1%       | 93.7%  | 132,030       | 1.4%       | 89.6% |
| 成都時代天街II期 | 63,183      | 58,739        | 0.6%       | 92.2%  | 61,133        | 0.6%       | 93.5% |
| 蘇州星湖天街    | 112,537     | 114,466       | 1.1%       | 96.5%  | 120,721       | 1.3%       | 95.8% |
| 重慶禮嘉天街    | 110,508     | 123,970       | 1.2%       | 94.5%  | 142,013       | 1.5%       | 92.7% |
| 濟南奧體天街    | 77,571      | 92,668        | 0.9%       | 98.0%  | 91,231        | 1.0%       | 94.2% |
| 北京麗澤天街    | 92,014      | 158,814       | 1.5%       | 98.4%  | 156,234       | 1.7%       | 99.1% |
| 蘇州獅山天街B館  | 12,259      | 20,268        | 0.2%       | 87.7%  | 18,800        | 0.2%       | 96.7% |
| 長沙洋湖天街    | 101,629     | 67,738        | 0.7%       | 94.1%  | 92,502        | 1.0%       | 88.9% |
| 武漢江宸天街    | 138,583     | 214,054       | 2.1%       | 98.5%  | 231,672       | 2.5%       | 95.0% |
| 成都錦宸天街    | 83,000      | 90,767        | 0.9%       | 100.0% | 89,589        | 1.0%       | 95.8% |
| 南京河西天街    | 112,123     | 123,897       | 1.2%       | 93.1%  | 151,018       | 1.6%       | 89.8% |
| 北京熙悅天街    | 105,311     | 164,056       | 1.6%       | 99.1%  | 170,699       | 1.8%       | 97.2% |
| 杭州江東天街    | 107,125     | 89,335        | 0.9%       | 97.0%  | 98,662        | 1.0%       | 94.6% |
| 蘇州東吳天街    | 114,200     | 171,582       | 1.7%       | 98.6%  | 166,335       | 1.8%       | 99.3% |
| 杭州丁橋天街    | 125,186     | 172,253       | 1.7%       | 95.2%  | 188,228       | 2.0%       | 94.6% |
| 重慶公園天街    | 138,034     | 91,235        | 0.9%       | 91.6%  | 121,557       | 1.3%       | 86.4% |
| 重慶時代天街IV期 | 77,188      | 72,371        | 0.7%       | 91.4%  | 16,188        | 0.2%       | 94.2% |

|                  | 建築面積<br>平方米      | 租金收入<br>人民幣千元     | 二零二三年         | 出租率          | 租金收入<br>人民幣千元    | 二零二二年         | 出租率          |
|------------------|------------------|-------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|--------------|
|                  |                  |                   | 估收益<br>百分比    |              |                  | 估收益<br>百分比    |              |
| 重慶高新天街           | 125,158          | 124,233           | 1.2%          | 97.0%        | 8,645            | 0.1%          | 97.5%        |
| 成都蜀新天街           | 114,721          | 103,129           | 1.0%          | 96.4%        | 11,110           | 0.1%          | 98.0%        |
| 北京亦莊天街           | 107,101          | 215,114           | 2.1%          | 99.7%        | 73,357           | 0.8%          | 99.3%        |
| 青島膠州天街           | 86,935           | 63,476            | 0.6%          | 97.2%        | 39,519           | 0.4%          | 94.0%        |
| 瀋陽渾南天街           | 86,812           | 56,195            | 0.5%          | 90.4%        | 26,081           | 0.3%          | 86.1%        |
| 上海奉賢天街           | 104,163          | 194,218           | 1.9%          | 99.0%        | 13,325           | 0.1%          | 100.0%       |
| 上海金匯天街           | 72,919           | 92,403            | 0.9%          | 99.4%        | 30,480           | 0.3%          | 98.1%        |
| 杭州吾角天街           | 53,884           | 39,787            | 0.4%          | 94.2%        | 30,100           | 0.3%          | 92.3%        |
| 寧波鄞州天街           | 110,899          | 126,384           | 1.2%          | 96.2%        | 9,930            | 0.1%          | 98.3%        |
| 武漢白沙天街II期        | 35,822           | 27,365            | 0.3%          | 94.4%        | 6,353            | 0.1%          | 93.0%        |
| 武漢白沙天街I期         | 105,577          | 122,314           | 1.2%          | 97.5%        | 28,875           | 0.3%          | 97.7%        |
| 南昌青山湖天街          | 95,463           | 74,755            | 0.7%          | 97.0%        | 34,360           | 0.4%          | 93.7%        |
| 杭州國芳天街           | 73,896           | 57,513            | 0.6%          | 97.8%        | -                | -             | -            |
| 長沙芙蓉天街           | 105,372          | 58,100            | 0.6%          | 98.2%        | -                | -             | -            |
| 蘇州胥江天街           | 91,437           | 69,443            | 0.7%          | 95.7%        | -                | -             | -            |
| 寧波海曙天街           | 92,344           | 47,890            | 0.5%          | 97.1%        | -                | -             | -            |
| 濟南北宸天街           | 93,121           | 12,278            | 0.1%          | 100.0%       | -                | -             | -            |
| 重慶禮嘉天街C館         | 20,552           | 2,980             | 0.0%          | 88.9%        | -                | -             | -            |
| 北京北苑天街           | 93,262           | 53,107            | 0.5%          | 99.2%        | -                | -             | -            |
| <b>天街小計</b>      | <b>7,389,988</b> | <b>9,808,243</b>  | <b>95.4%</b>  | <b>96.2%</b> | <b>8,961,577</b> | <b>95.1%</b>  | <b>93.8%</b> |
| 重慶晶鄺館            | 16,161           | 18,070            | 0.2%          | 85.5%        | 20,784           | 0.2%          | 92.6%        |
| 重慶春森星悅薈          | 54,618           | 39,682            | 0.4%          | 91.8%        | 42,509           | 0.5%          | 94.9%        |
| 重慶紫都城            | 29,413           | 13,639            | 0.1%          | 100.0%       | 12,436           | 0.1%          | 100.0%       |
| 北京頤和星悅薈          | 6,320            | 34,723            | 0.3%          | 100.0%       | 31,149           | 0.3%          | 100.0%       |
| 西安大興星悅薈          | 44,227           | 58,844            | 0.6%          | 96.3%        | 61,822           | 0.7%          | 87.4%        |
| 西安曲江星悅薈          | 63,206           | 75,473            | 0.8%          | 96.3%        | 75,613           | 0.8%          | 94.6%        |
| 上海閔行星悅薈          | 24,740           | 21,882            | 0.2%          | 96.8%        | 23,546           | 0.3%          | 92.7%        |
| 成都武侯星悅薈          | 31,168           | 35,167            | 0.3%          | 99.2%        | 36,980           | 0.4%          | 99.4%        |
| 重慶愛加星悅薈          | 52,500           | 55,317            | 0.6%          | 95.6%        | 47,506           | 0.5%          | 95.7%        |
| 龍湖樂山星悅薈          | 38,190           | 13,519            | 0.1%          | 90.6%        | -                | -             | -            |
| 石家莊東創龍湖裕華<br>星悅薈 | 39,663           | 1,967             | 0.0%          | 93.3%        | -                | -             | -            |
| 其他               | 147,476          | 77,177            | 0.8%          | 不適用          | 82,690           | 0.9%          | 不適用          |
| <b>星悅薈小計</b>     | <b>547,682</b>   | <b>445,460</b>    | <b>4.4%</b>   | <b>95.3%</b> | <b>435,035</b>   | <b>4.6%</b>   | <b>95.0%</b> |
| 重慶MOCO           | 29,104           | 23,832            | 0.2%          | 91.3%        | 29,699           | 0.3%          | 92.8%        |
| <b>家悅薈小計</b>     | <b>29,104</b>    | <b>23,832</b>     | <b>0.2%</b>   | <b>91.3%</b> | <b>29,699</b>    | <b>0.3%</b>   | <b>92.8%</b> |
| <b>商場租金收入合計</b>  | <b>7,966,774</b> | <b>10,277,535</b> | <b>100.0%</b> | <b>96.2%</b> | <b>9,426,311</b> | <b>100.0%</b> | <b>93.9%</b> |

## 二零二三年，商場營業額為人民幣632億元；全年平均日客流263萬人次。

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<br>平方米 |
|-----------|----------|---------------|
| 成都東安天街    | 2024     | 101,583       |
| 合肥高新天街    | 2024     | 121,020       |
| 南寧青秀天街    | 2024     | 121,483       |
| 南京雨山天街    | 2024     | 125,885       |
| 天津梅江天街    | 2024     | 128,028       |
| 紹興鏡湖天街    | 2024     | 133,560       |
| 蘇州相城天街    | 2024     | 143,200       |
| 海口TOD天街   | 2024     | 222,032       |
| 重慶龍興核心區天街 | 2025年及以後 | 75,652        |
| 常州原山天街    | 2025年及以後 | 81,889        |
| 杭州濱康天街    | 2025年及以後 | 101,331       |
| 西安幸福林帶    | 2025年及以後 | 105,169       |
| 重慶南坪天街    | 2025年及以後 | 111,192       |
| 長沙開福天街    | 2025年及以後 | 111,591       |
| 長沙新姚天街    | 2025年及以後 | 127,940       |
| 昆明時代天街    | 2025年及以後 | 133,022       |
| 杭州雲城天街    | 2025年及以後 | 135,046       |
| 杭州上城天街    | 2025年及以後 | 135,945       |
| 武漢新榮客運站   | 2025年及以後 | 152,747       |
| 濟南西客站天街   | 2025年及以後 | 157,514       |
| 武昌濱江天街    | 2025年及以後 | 170,600       |

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，本集團二零二三年錄得投資物業評估增值人民幣20.1億元。



## 服務業務及其他

二零二三年，本集團服務業務及其他不含稅收入為人民幣119.4億元，較上年增長2.4%。服務業務及其他毛利率為31.0%，較上年增長2.0%。截至二零二三年十二月三十一日，本集團物業在管面積3.6億平方米。

## 費用控制

二零二三年，得益於集團持續提升組織及業務效率、聚焦高量級人才，一般及行政開支佔銷售額的比例較上年下降0.2%至2.8%，銷售開支佔銷售額的比例較上年上漲0.3%至2.7%。

## 分佔合營企業業績

二零二三年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有49.9%權益的蘇州東方鐵塔等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣14.2億元。

## 分佔聯營企業業績

二零二三年，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有30.0%權益的北京四道橋等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣1.3億元。

## 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。二零二三年，本集團企業所得稅費用為人民幣64.6億元，土地增值稅為人民幣11.4億元。期內所得稅總計為人民幣76.0億元。

## 盈利能力

二零二三年，本集團的核心稅後利潤率為8.7%，上年為12.3%；核心權益後利潤率為6.3%，上年為9.0%，主要為本年營業額、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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計4,539萬平方米，權益面積為3,236萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣4,705元，為當期簽約單價的29.3%。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33.1%、25.3%、16.7%、13.8%及11.1%。

二零二三年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為368萬平方米，權益面積為266萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣9,730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26.3%、41.8%、9.5%、11.4%及11.0%。

於本報告期後<sup>#</sup>，本集團新增收購土地儲備總建築面積為15.4萬平方米，權益面積為12.5萬平方米，按地區分析，位於西部地區、華南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47.2%及52.8%。

<sup>#</sup> 截至二零二四年三月七日

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<br>平方米      | 所佔比例              | 權益建築面積<br>平方米    | 所佔比例              |
|-------|-----------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 環渤海地區 | 煙台        | 7,286,109         | 16.1%             | 7,286,109        | 22.5%             |
|       | 瀋陽        | 1,359,968         | 3.0%              | 800,185          | 2.5%              |
|       | 青島        | 1,637,456         | 3.6%              | 1,100,381        | 3.4%              |
|       | 濟南        | 1,456,817         | 3.2%              | 1,307,640        | 4.0%              |
|       | 長春        | 981,538           | 2.2%              | 703,102          | 2.2%              |
|       | 天津        | 725,716           | 1.6%              | 592,131          | 1.8%              |
|       | 保定        | 520,668           | 1.1%              | 520,668          | 1.6%              |
|       | 北京        | 335,683           | 0.7%              | 116,191          | 0.4%              |
|       | 石家莊       | 241,801           | 0.5%              | 165,146          | 0.5%              |
|       | 唐山        | 100,981           | 0.2%              | 50,491           | 0.2%              |
|       | 太原        | 174,035           | 0.4%              | 174,035          | 0.5%              |
|       | 大連        | 30,889            | 0.1%              | 28,305           | 0.1%              |
|       | 晉中        | 82,617            | 0.2%              | 82,617           | 0.3%              |
|       | 威海        | 68,346            | 0.2%              | 47,843           | 0.1%              |
|       |           | <b>小計</b>         | <b>15,002,624</b> | <b>33.1%</b>     | <b>12,974,844</b> |
| 華中地區  | 武漢        | 2,265,723         | 5.0%              | 1,207,144        | 3.8%              |
|       | 長沙        | 1,604,601         | 3.5%              | 1,037,090        | 3.2%              |
|       | 鄂州        | 1,771,863         | 3.9%              | 620,152          | 1.9%              |
|       | 鄭州        | 504,738           | 1.1%              | 302,407          | 0.9%              |
|       | 贛州        | 119,784           | 0.3%              | 78,353           | 0.2%              |
|       | <b>小計</b> | <b>6,266,709</b>  | <b>13.8%</b>      | <b>3,245,146</b> | <b>10.0%</b>      |
| 西部地區  | 重慶        | 3,176,887         | 7.0%              | 2,054,574        | 6.3%              |
|       | 成都        | 1,900,382         | 4.2%              | 1,419,456        | 4.4%              |
|       | 貴陽        | 1,961,191         | 4.3%              | 1,104,255        | 3.4%              |
|       | 西安        | 1,620,196         | 3.6%              | 1,152,916        | 3.6%              |
|       | 咸陽        | 934,996           | 2.1%              | 518,502          | 1.6%              |
|       | 昆明        | 598,763           | 1.3%              | 543,710          | 1.7%              |
|       | 蘭州        | 767,794           | 1.7%              | 597,874          | 1.8%              |
|       | 玉溪        | 515,924           | 1.1%              | 515,924          | 1.6%              |
|       | <b>小計</b> | <b>11,476,133</b> | <b>25.3%</b>      | <b>7,907,211</b> | <b>24.4%</b>      |

| 地區    | 城市        | 總建築面積<br>平方米      | 所佔比例          | 權益建築面積<br>平方米     | 所佔比例          |
|-------|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 長三角地區 | 杭州        | 1,245,997         | 2.7%          | 866,262           | 2.7%          |
|       | 合肥        | 1,256,586         | 2.8%          | 905,146           | 2.8%          |
|       | 蘇州        | 814,230           | 1.8%          | 551,058           | 1.7%          |
|       | 南京        | 946,901           | 2.1%          | 803,801           | 2.4%          |
|       | 寧波        | 625,022           | 1.4%          | 312,511           | 1.0%          |
|       | 無錫        | 284,658           | 0.6%          | 190,609           | 0.6%          |
|       | 台州        | 400,986           | 0.9%          | 214,977           | 0.7%          |
|       | 上海        | 274,326           | 0.6%          | 228,697           | 0.7%          |
|       | 溫州        | 467,759           | 1.0%          | 244,821           | 0.8%          |
|       | 常州        | 539,006           | 1.2%          | 330,264           | 1.0%          |
|       | 紹興        | 198,918           | 0.4%          | 99,459            | 0.3%          |
|       | 鹽城        | 260,047           | 0.6%          | 156,473           | 0.5%          |
|       | 南通        | 229,351           | 0.5%          | 123,328           | 0.4%          |
|       | 徐州        | 55,352            | 0.1%          | 28,229            | 0.1%          |
|       | 揚州        | 4,004             | 0.0%          | 4,004             | 0.0%          |
|       | <b>小計</b> | <b>7,603,143</b>  | <b>16.7%</b>  | <b>5,059,639</b>  | <b>15.7%</b>  |
| 華南地區  | 海口        | 558,062           | 1.2%          | 558,062           | 1.7%          |
|       | 廈門        | 522,701           | 1.2%          | 209,548           | 0.6%          |
|       | 廣州        | 522,559           | 1.2%          | 439,828           | 1.4%          |
|       | 珠海        | 491,333           | 1.1%          | 136,479           | 0.4%          |
|       | 泉州        | 452,916           | 1.0%          | 288,313           | 0.9%          |
|       | 莆田        | 397,008           | 0.9%          | 99,212            | 0.3%          |
|       | 東莞        | 245,719           | 0.5%          | 245,719           | 0.8%          |
|       | 福州        | 244,622           | 0.5%          | 161,848           | 0.5%          |
|       | 湛江        | 232,212           | 0.5%          | 177,138           | 0.5%          |
|       | 南寧        | 210,421           | 0.5%          | 103,106           | 0.3%          |
|       | 惠州        | 198,297           | 0.4%          | 149,876           | 0.5%          |
|       | 肇慶        | 186,346           | 0.4%          | 130,442           | 0.4%          |
|       | 佛山        | 181,141           | 0.4%          | 144,913           | 0.4%          |
|       | 深圳        | 170,264           | 0.4%          | 122,104           | 0.4%          |
|       | 中山        | 145,992           | 0.3%          | 58,397            | 0.3%          |
|       | 江門        | 141,950           | 0.3%          | 70,975            | 0.2%          |
|       | 清遠        | 135,359           | 0.3%          | 69,033            | 0.2%          |
|       | 三亞        | 6,391             | 0.0%          | 6,391             | 0.0%          |
|       | <b>小計</b> | <b>5,043,293</b>  | <b>11.1%</b>  | <b>3,171,384</b>  | <b>9.8%</b>   |
|       | <b>總計</b> | <b>45,391,902</b> | <b>100.0%</b> | <b>32,358,224</b> | <b>100.0%</b> |

表六：二零二三年土地收購

| 地區    | 項目名稱            | 城市 | 應佔權益<br>% | 總建築面積<br>平方米     | 權益建築面積<br>平方米    |
|-------|-----------------|----|-----------|------------------|------------------|
| 環渤海地區 | 西客站天越北地塊        | 濟南 | 80%       | 306,600          | 245,280          |
|       | 順義新城第2街區地塊      | 北京 | 50%       | 59,851           | 29,926           |
|       | 河東東孫台地塊         | 天津 | 50%       | 54,061           | 27,031           |
|       | <b>小計</b>       |    |           | <b>420,512</b>   | <b>302,237</b>   |
| 西部地區  | 渝北N18地塊         | 重慶 | 50%       | 82,208           | 41,104           |
|       | 兩江新區鴛鴦地塊        | 重慶 | 75%       | 25,895           | 19,421           |
|       | 草北地塊            | 西安 | 70%       | 332,220          | 232,554          |
|       | 高新GX3-42-72-2地塊 | 西安 | 52%       | 220,941          | 114,889          |
|       | 高新GX3-42-24-2地塊 | 西安 | 61%       | 147,086          | 89,722           |
|       | 高新GX3-18-46地塊   | 西安 | 50%       | 143,458          | 71,729           |
|       | 電競小鎮46號地塊       | 貴陽 | 90%       | 51,600           | 46,440           |
|       | 郫都75畝地塊         | 成都 | 60%       | 159,807          | 95,884           |
|       | 金牛49畝地塊         | 成都 | 100%      | 111,465          | 111,465          |
|       | 興隆街道50畝地塊       | 成都 | 84%       | 100,597          | 84,501           |
|       | 天府44畝地塊         | 成都 | 50%       | 74,350           | 37,175           |
|       | 郫都犀浦24畝地塊       | 成都 | 100%      | 49,736           | 49,736           |
|       | 郫都犀浦21畝地塊       | 成都 | 70%       | 35,150           | 24,605           |
|       | <b>小計</b>       |    |           | <b>1,534,513</b> | <b>1,019,225</b> |
| 長三角地區 | 石湖西路地塊          | 蘇州 | 70%       | 243,355          | 170,349          |
|       | 東吳天街北地塊         | 蘇州 | 70%       | 43,621           | 30,535           |
|       | 嘉定區江橋鎮地塊        | 上海 | 70%       | 152,891          | 107,024          |
|       | 鄞州A5-1地塊        | 寧波 | 50%       | 59,834           | 29,917           |
|       | 肥西紫蓬路地塊         | 合肥 | 100%      | 152,070          | 152,070          |
|       | 包河上海路地塊         | 合肥 | 50%       | 40,606           | 20,303           |
|       | 錢塘下沙地塊          | 杭州 | 100%      | 212,777          | 212,777          |
|       | 蕭山湘湖地塊          | 杭州 | 66%       | 60,712           | 40,070           |
|       | <b>小計</b>       |    |           | <b>965,866</b>   | <b>763,045</b>   |

| 地區   | 項目名稱      | 城市 | 應佔權益<br>% | 總建築面積<br>平方米     | 權益建築面積<br>平方米    |
|------|-----------|----|-----------|------------------|------------------|
| 華中地區 | 新聯路兩安地塊   | 長沙 | 70%       | 183,498          | 128,449          |
|      | 大塘兩安地塊    | 長沙 | 51%       | 74,866           | 38,181           |
|      | 武漢理工大學北地塊 | 武漢 | 100%      | 147,042          | 147,042          |
|      | <b>小計</b> |    |           | <b>405,406</b>   | <b>313,672</b>   |
| 華南地區 | 馬田街道地塊    | 深圳 | 55%       | 93,306           | 51,318           |
|      | 龍崗街道地塊    | 深圳 | 85%       | 41,148           | 34,976           |
|      | 晉江池店33號地塊 | 泉州 | 100%      | 87,131           | 87,131           |
|      | 迎賓路地塊     | 廣州 | 70%       | 127,194          | 89,036           |
|      | <b>小計</b> |    |           | <b>348,779</b>   | <b>262,461</b>   |
|      | <b>總計</b> |    |           | <b>3,675,076</b> | <b>2,660,640</b> |

於本報告期後<sup>#</sup>，本集團成功獲取土地儲備分佈如下：

表七：期後土地收購<sup>#</sup>

| 地區   | 項目名稱      | 城市 | 應佔權益<br>% | 計容建築面積<br>平方米  | 權益建築面積<br>平方米  |
|------|-----------|----|-----------|----------------|----------------|
| 西部地區 | 西安航天31畝地塊 | 西安 | 60%       | 72,670         | 43,602         |
| 華南地區 | 佛山樂園地塊    | 佛山 | 100%      | 81,365         | 81,365         |
|      | <b>總計</b> |    |           | <b>154,035</b> | <b>124,967</b> |

<sup>#</sup> 截至二零二四年三月七日

## 財務狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣1,926.5億元，在手現金為人民幣604.2億元\*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為55.9%，剔除預收款後的資產負債率\*\*為60.4%。本集團的信用評級為BBB-(標準普爾)、Ba1(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227.6億元

\*\* 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82.3%以人民幣計值，另外17.7%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611.5億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。截至二零二三年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為32%(二零二二年十二月三十一日為33%)。

本集團的平均借貸成本為年利率4.24%，平均貸款年限為7.85年；非抵押債務佔總債務比例為59.8%。一年內到期債務為人民幣268.4億元，佔總債務比例為13.9%，剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債倍數為1.36倍。

二零二三年，本集團在境內成功發行人民幣23億元中期票據，票息介乎3.50%至3.70%之間，期限為三年。

## 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

二零二三年，全國商品房銷售額實現人民幣11.7萬億，同比下降6.5%。房地產市場供求關係發生重大變化，各地因城施策全面鋪開，圍繞保交樓、保民生、保穩定優化房地產調控，支持剛性和改善性住房需求，力促房地產市場平穩運行，加快構建房地產發展新模式。

集團構建高質量發展模式，聚焦開發、運營、服務三大業務板塊，堅定地產開發、商業投資、長租公寓、物業管理、智慧營造等多航道業務的協同發展，實現全國一二線高能級城市的全面佈局。集團始終以客戶需求為導向，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、持續增效能力，不斷提升運營效率。

商業投資方面，全年如期新增運營12座商場，其中7座為輕資產，輕重並舉，穩步發展。龍湖商業通過持續創新空間、煥新品牌，不斷豐富消費場景，期末出租率進一步修復至96%，營業額和客流量同店同比均實現近30%的增幅，租金收入同比增長9%至人民幣102.8億元。

集團長租公寓品牌「冠寓」持續升級產品，打造多功能複合空間，滿足多元居住需求。截至期末，冠寓累計已開業12.3萬間房源，整體出租率提升至95.5%，其中開業超過6個月以上房源的出租率提升至96.4%，租金收入同比增長6%至人民幣25.5億，經營提效，盈利穩增。



憑借優質服務、良好口碑，以及數智科技的充分賦能，龍湖智創生活不斷延展服務邊界，期末物業在管面積達3.6億方，涵蓋住宅、辦公、產業、公共及其他設施等13大業態。以「滿意+驚喜」的服務，贏得客戶廣泛認可，客戶滿意度連續15年保持90%以上。

集團智慧營造品牌「龍湖龍智造」持續深耕數字科技能力，以解決傳統代建行業痛點，提升開發運營效率。憑借全業態開發經驗及行業領先的數字科技能力，業務已遍及北京、成都、重慶、杭州等核心一、二線城市。

公司土儲優質，重點佈局一二線核心城市，二零二四年將結合市場情況靈活調整推盤節奏。同時，集團將繼續聚焦改善性需求，依托雲河頌、御湖境、青雲闕、硯熙台等產品系列，匹配適銷的產品業態，緊跟市場窗口，積極去化。

本集團(包括合營及聯營企業)於二零二三年竣工的物業總建築面積約1600萬平方米。計劃於二零二四年竣工的物業總面積約1500萬平方米，其中大部分將集中於下半年。項目工程進度和銷售進度穩步推進。

商業方面，將有14座商場於二零二四年在成都、南京、天津等城市開業，堅定輕重並舉戰略，持續深化在核心城市的網格化佈局。長租公寓已在北京、上海、深圳、杭州、成都、重慶等一二線城市開業運營，未來將持續推動產品迭代，提升服務品質。

面對未來，集團將圍繞高質量發展的核心戰略，堅持穩健的財務管理策略，以正向經營現金流驅動各航道實現內生式增長，利潤結構持續優化，未來集團整體盈利增長將更加穩健、更可持續。

## 末期股息

董事會建議向二零二四年七月十七日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.23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二零二四年八月二十二日(星期四)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二零二四年六月十七日(星期一)至二零二四年六月十八日(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。

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本公司股東批准；(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二零二四年七月二十四日(星期三)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)將於二零二四年八月二十二日(星期四)寄予本公司股東。

## 股東週年大會

股東週年大會擬於二零二四年六月十八日(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

本公司將由二零二四年六月十三日(星期四)起至二零二四年六月十八日(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。為確定可出席將於二零二四年六月十八日(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二零二四年六月十二日(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。

本公司將由二零二四年七月十六日(星期二)起至二零二四年七月十七日(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二零二四年七月十五日(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原則及慣例，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二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

## 企業管治

本公司知悉公司透明度及問責十分重要，致力於達致高水準的企業管治及通過更有效的企業管治帶領本集團取得更好業績及提升公司價值。於本年度內，本公司一直採用、應用及遵守上市規則附錄C1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C3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二零二三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17,921,000股股份，總代價約為人民幣311,136,000元；此外本公司附屬公司於公開市場購買本金共299,875,000美元之本公司發行的優先票據。

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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.longfor.com](http://www.longfor.com))。載有所有上市規則所規定資料的本公司截至二零二三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，二零二四年三月二十二日

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。