

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)

截至二零二四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1,011.2億元，對應銷售總建築面積為712.4萬平方米。
- 營業收入為人民幣1,274.7億元。其中，運營及服務業務收入為人民幣267.1億元，同比增長7.4%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣104.0億元，剔除投資物業及其他衍生金融工具公平值變動影響後之本公司擁有人應佔核心溢利為人民幣69.7億元。其中，運營業務及服務業務保持穩健增長，為本集團利潤的主要貢獻來源。毛利額為人民幣204.1億元，毛利率為16.0%。核心稅後利潤率為6.4%，核心權益後利潤率為5.5%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為51.7%，在手現金為人民幣494.2億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,763.2億元，同比下降8.5%，平均融資成本為年利率4.0%；平均合同借貸年期為10.27年。
- 本公司擁有人應佔每股基本盈利人民幣1.58元，剔除投資物業及其他衍生金融工具公平值變動影響後之本公司擁有人應佔每股核心基本盈利為人民幣1.06元。董事會建議派發末期股息每股人民幣0.10元，計入中期股息每股人民幣0.22元，全年合計派發股息每股人民幣0.32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」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	2	127,474,948	180,736,575
銷售成本		(107,063,877)	(150,152,727)
毛利		20,411,071	30,583,848
其他收入	3	1,080,056	1,508,598
其他收益及虧損	4	738,477	819,202
租賃負債費用		(777,884)	(792,734)
轉撥至投資物業的公平值收益		-	13,254
投資物業公平值變動		4,758,637	1,998,986
其他衍生金融工具公平值變動		456,906	(40,919)
銷售及市場推廣開支		(4,233,593)	(5,262,817)
行政開支		(4,463,910)	(5,502,495)
融資成本	5	(84,836)	(149,479)
應佔聯營公司業績		238,798	134,835
應佔合營企業業績		606,802	1,419,023
除稅前溢利		18,730,524	24,729,302
所得稅開支	6	(6,605,449)	(7,596,752)
年度溢利	7	12,125,075	17,132,550
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		10,401,171	12,850,011
非控制權益		1,723,904	4,282,539
		12,125,075	17,132,550

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年度溢利	<u>12,125,075</u>	<u>17,132,550</u>
其他全面開支：		
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虧損	<u>(707,333)</u>	<u>(1,417,318)</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>786,194</u>	899,539
重新分類至損益的對沖工具產生的虧損	<u>(538,742)</u>	<u>(929,886)</u>
	<u>247,452</u>	<u>(30,347)</u>
其他全面開支總額	<u>(459,881)</u>	<u>(1,447,665)</u>
年度全面收益總額	<u>11,665,194</u>	<u>15,684,885</u>
以下應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<u>9,941,290</u>	11,402,346
非控制權益	<u>1,723,904</u>	<u>4,282,539</u>
	<u>11,665,194</u>	<u>15,684,885</u>
每股盈利(人民幣元)		
基本	9 <u>1.58</u>	<u>2.07</u>
攤薄	9 <u>1.57</u>	<u>2.06</u>

綜合財務狀況報表

於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 附註 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	210,924,077	199,751,631
物業、廠房及設備	2,284,187	2,200,305
使用權資產	599,452	579,569
商譽	3,834,757	3,834,757
無形資產	1,804,514	2,009,314
於聯營公司的權益	14,459,115	15,399,336
於合營企業的權益	18,313,904	16,052,277
按公平值計入其他全面收益的權益工具	5,446,521	6,639,807
衍生金融工具	434,163	358,577
遞延稅項資產	12,534,350	11,389,985
	<u>270,635,040</u>	<u>258,215,558</u>
流動資產		
物業存貨	220,995,189	254,779,161
其他存貨	50,119	61,519
就購入持作發展物業的已付按金	2,166,354	4,488,522
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10 23,924,771	28,645,379
合約成本	1,805,967	1,680,381
應收非控制權益款項	65,234,520	61,589,422
應收聯營公司款項	3,514,750	4,215,911
應收合營企業款項	12,715,315	13,166,780
可收回稅項	14,627,951	13,039,789
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之		
金融資產	-	2,000
衍生金融工具	555,741	99,723
已抵押銀行存款	1,464,493	1,198,327
銀行結餘及現金	47,951,575	59,224,403
	<u>395,006,745</u>	<u>442,191,317</u>

二零二四年
附註 人民幣千元

二零二三年
人民幣千元

流動負債

應付賬項及其他應付款項及
應計費用

11 **59,902,852** 67,598,945

合約負債

91,847,431 102,785,977

應付非控制權益款項

16,916,556 23,403,687

應付聯營公司款項

7,313,549 9,173,004

應付合營企業款項

8,736,311 7,692,958

應付稅項

24,166,248 27,539,502

按公平值計入損益之金融負債

56,229 50,705

租賃負債—一年內到期

1,541,078 1,666,987

銀行及其他借款—一年內到期

30,244,198 26,840,905

衍生金融工具

13,579 8,990

其他衍生金融工具

139,369 227,767

240,877,400 266,989,427

流動資產淨額

154,129,345 175,201,890

總資產減流動負債

424,764,385 433,417,448

資本及儲備

股本

601,435 574,477

儲備

160,829,627 151,392,232

本公司擁有人應佔權益

161,431,062 151,966,709

非控制權益

84,045,749 84,491,558

權益總額

245,476,811 236,458,267

非流動負債

應付遞延代價

1,268 1,268

按公平值計入損益之金融負債

18,200 56,983

租賃負債—一年後到期

12,400,041 13,165,227

銀行及其他借款—一年後到期

136,561,264 154,501,113

優先票據—一年後到期

9,516,516 11,303,543

衍生金融工具

116,097 375,278

其他衍生金融工具

108,038 513,557

遞延稅項負債

20,566,150 17,042,212

179,287,574 196,959,181

424,764,385 433,417,448

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 應用新訂國際財務報告準則會計準則及修訂本

於本年度強制生效的國際財務報告準則會計準則修訂本

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」）頒佈於二零二四年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的國際財務報告準則會計準則修訂本以編製綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

除下文所述者外，於本年度應用國際財務報告準則會計準則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1號修訂本將負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂本」）及國際會計準則第1號修訂本附帶契諾之非流動負債（「二零二二年修訂本」）之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。

二零二零年修訂本就評估自報告日期起至少十二個月的延遲結付權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，該分類不應受管理層在十二個月內結清負債的意向或預期所影響。
- 澄清結清負債可透過向對手方轉讓現金、貨品或服務，或實體本身的股本工具進行結清。倘負債具有若干條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用國際會計準則第32號金融工具：呈列，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

對於清償自報告日期起遞延至少十二個月之權利(以遵守契諾為條件)，二零二二年修訂本特別澄清，實體須於報告期末或之前遵守之契諾方會影響實體將清償負債於報告日期後遞延最少十二個月之權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂本亦訂明，實體於報告日期後必須遵守之契諾(即未來契諾)不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲清償負債的權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表的使用者可了解該等負債於報告期後十二個月內需要償還的風險。該等資料將包括契諾、相關負債之賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

2. 分部資料

本集團根據主要經營決策人(「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：該分部主要透過物業管理、代建業務及其他產生收入。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。

	截至二零二四年十二月三十一日止年度			
	開發業務	運營業務	服務業務	總計
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元
來自外界客戶的收入	100,766,610	13,522,270	13,186,068	127,474,948
分部間收入	—	—	6,194,632	6,194,632
分部收入	<u>100,766,610</u>	<u>13,522,270</u>	<u>19,380,700</u>	<u>133,669,580</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>1,317,707</u>	<u>7,891,088</u>	<u>6,190,799</u>	<u>15,399,594</u>

	截至二零二三年十二月三十一日止年度			
	開發業務	運營業務	服務業務	總計
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元
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>

附註：

1. 本集團絕大部分開發業務的收入於某時間點予以確認。
2. 所有運營業務的收入隨時間予以確認。
3. 截至二零二四年十二月三十一日止年度，服務業務於某時間點確認的收入為人民幣2,073,090,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,948,498,000元)，而服務業務隨時間確認的收入為人民幣11,112,978,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣8,995,045,000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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入		
分部收入	133,669,580	186,930,202
分部間收入對銷	(6,194,632)	(6,193,627)
綜合收入	<u>127,474,948</u>	<u>180,736,575</u>
溢利		
分部溢利	15,399,594	24,528,297
其他收入	1,080,056	1,508,598
其他收益及虧損	738,477	819,202
轉撥至投資物業的公平值收益	-	13,254
投資物業公平值變動	4,758,637	1,998,986
其他衍生金融工具公平值變動	456,906	(40,919)
融資成本	(84,836)	(149,479)
應佔聯營公司業績	238,798	134,835
應佔合營企業業績	606,802	1,419,023
折舊及攤銷	(184,191)	(302,276)
未分配開支	(4,279,719)	(5,200,219)
綜合除稅前溢利	<u>18,730,524</u>	<u>24,729,302</u>
資產		
分部資產	417,312,053	449,483,963
投資物業公平值累計變動	48,493,665	43,668,837
於聯營公司的權益	14,459,115	15,399,336
於合營企業的權益	18,313,904	16,052,277
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	5,446,521	6,639,807
就購入持作發展物業的已付按金	2,166,354	4,488,522
遞延稅項資產	12,534,350	11,389,985
衍生金融工具	989,904	458,300
可收回稅項	14,627,951	13,039,789
按公平值計入損益之金融資產	-	2,000
未分配總部及其他資產	<u>131,297,968</u>	<u>139,784,059</u>
綜合資產總值	<u>665,641,785</u>	<u>700,406,875</u>
負債		
分部負債	146,542,970	160,540,953
應付稅項	24,166,248	27,539,502
遞延稅項負債	20,566,150	17,042,212
銀行及其他借款	166,805,462	181,342,018
優先票據	9,516,516	11,303,543
衍生金融工具	129,676	384,268
其他衍生金融工具	247,407	741,324
未分配總部及其他負債	<u>52,190,545</u>	<u>65,054,788</u>
綜合負債總值	<u>420,164,974</u>	<u>463,948,608</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
開發業務分部	100,766,610	155,857,211
服務業務	13,186,068	11,943,543
客戶合約收入	113,952,678	167,800,754
租金收入	13,522,270	12,935,821
總收入	127,474,948	180,736,575

(d) 租賃

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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)	12,815,752	12,386,428
並不視乎某一指數或比率而定的可變租賃款項	706,518	549,393
租賃產生的收益總額	13,522,270	12,935,821

(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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
西鄭	16,660,168	16,297,229	4,218,817	3,832,219
滬蘇	16,139,743	18,468,646	39,227,236	37,700,332
成都	16,049,369	20,298,566	29,855,186	27,896,930
重慶	14,870,298	17,981,985	43,492,918	41,108,607
合寧	11,725,184	17,601,093	18,623,539	16,829,520
津北	10,939,268	15,073,662	7,144,846	6,126,686
華南	10,519,940	11,138,124	13,746,328	10,256,234
北京	10,380,101	11,669,112	31,369,838	27,807,257
浙江	9,886,495	30,498,036	34,237,543	30,147,813
山東	7,731,056	9,179,939	6,480,220	5,962,797
中國其他城市	2,573,326	12,530,183	23,823,535	32,158,794
	<u>127,474,948</u>	<u>180,736,575</u>	<u>252,220,006</u>	<u>239,827,189</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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收入	556,502	874,358
政府津貼(附註a)	144,898	171,438
違約收入(附註b)	121,280	105,251
諮詢收入(附註c)	255,071	276,052
雜項收入	<u>2,305</u>	<u>81,499</u>
總計	<u>1,080,056</u>	<u>1,508,598</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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
出售及撇銷物業、廠房及設備的收益(虧損)	12,735	(119,008)
匯兌虧損淨額(附註)	(538,753)	(933,783)
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值收益	538,742	929,886
回購優先票據及債券的收益	858,493	889,734
重新計量於聯營企業先前持有的權益收益及 出售附屬公司的收益淨額	144,634	109,343
其他	(277,374)	(56,970)
	<u>738,477</u>	<u>819,202</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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	(7,041,168)	(8,288,757)
優先票據的利息開支	<u>(449,844)</u>	<u>(538,459)</u>
	(7,491,012)	(8,827,216)
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	<u>7,406,176</u>	<u>8,677,737</u>
	<u>(84,836)</u>	<u>(149,479)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二四年十二月三十一日止年度按每年4.00%（二零二三年：4.24%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

6. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅	(2,426,160)	(4,105,477)
香港利得稅	(57,782)	(96,056)
已分派盈利的預扣稅	(386,824)	(404,891)
土地增值稅	<u>(2,625,085)</u>	<u>(2,626,249)</u>
	<u>(5,495,851)</u>	<u>(7,232,673)</u>
於先前年度的超額撥備：		
企業所得稅(附註a)	136,111	175,175
土地增值稅(附註b)	<u>1,063,522</u>	<u>1,490,584</u>
	<u>1,199,633</u>	<u>1,665,759</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(2,309,231)</u>	<u>(2,029,838)</u>
	<u>(6,605,449)</u>	<u>(7,596,752)</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。截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	8,408	8,508
計入銷售成本的物業存貨成本	94,639,941	138,569,781
物業、廠房及設備折舊	118,380	221,084
使用權資產折舊	33,109	49,089
無形資產攤銷	204,860	204,167
物業存貨撇減至可變現淨值	992,477	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)	139,076	171,458
其他員工成本		
退休福利供款	354,509	447,022
以權益結算及股份為基礎的付款	475,943	165,701
其他員工成本	2,873,825	4,650,061
總員工成本	3,843,353	5,434,242
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	(422,649)	(798,627)
	<u>3,420,704</u>	<u>4,635,615</u>
投資物業的最低租金收入	(12,815,752)	(12,386,428)
或然租金收入	(706,518)	(549,393)
減：產生租金收入的直接開支	3,420,493	3,038,481
	<u>(10,101,777)</u>	<u>(9,897,340)</u>

8. 股息

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
確認二零二四年的中期股息每股人民幣0.22元 (二零二三年：人民幣0.32元)	1,515,396	2,109,362
派付二零二三年的末期股息每股人民幣0.23元 (二零二三年：二零二二年每股人民幣0.80元)	1,559,579	<u>5,073,364</u>
	<u>3,074,975</u>	<u>7,182,726</u>

有關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531,797,000元已以現金派付，剩餘部分已於二零二四年八月二十二日以本公司114,933,082股新繳足股份支付。

截至二零二四年六月三十日止期間的中期股息將於二零二五年四月八日部分以現金及部分以本公司股份派付。

於報告期結束後，本公司董事建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣688,816,000元，每股人民幣0.10元(基於二零二四年十二月三十一日的已發行股份數目)(二零二三年：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)，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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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>10,401,171</u>	<u>12,850,011</u>
股份數目	二零二四年 千股	二零二三年 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	6,595,311	6,221,419
— 購股權及股份獎勵	<u>13,951</u>	<u>12,984</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,609,262</u>	<u>6,234,403</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兩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。

截至二零二四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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)		
– 客戶合約	4,704,800	4,497,620
– 租金	94,330	98,041
	4,799,130	4,595,661
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	6,380,180	6,683,449
向承建商墊款	2,154,044	3,086,071
預付增值稅及其他稅項	10,572,425	14,270,154
預付款項及設施按金	18,992	10,044
	23,924,771	28,645,379

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。

於二零二三年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣5,165,101,000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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
60日內	3,346,340	3,183,144
61至180日	882,905	878,144
181至365日	359,562	341,124
1至2年	168,043	155,347
2至3年	30,960	28,069
超過3年	11,320	9,833
	4,799,130	4,595,661

於二零二四年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括總賬面值為人民幣2,790,464,000元(二零二三年：人民幣2,632,608,000元)的應收賬款，於報告日期已逾期。於逾期結餘中，人民幣569,886,000元(二零二三年：人民幣534,373,000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具良好付款記錄之業主欠負的物業管理費及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. 應付賬款及其他應付款項及應計費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	40,560,546	42,482,145
應付股息	1,514,840	2,109,362
其他應付款項及應計費用(附註b)	13,337,202	15,189,228
應付增值稅	4,372,087	7,486,549
就業務合併應付的代價	119,445	332,929
	59,904,120	67,600,213
減：非流動負債所示一年後到期應付代價	(1,268)	(1,268)
流動負債所示一年內到期款項	59,902,852	67,598,945

附註：

- (a) 貿易應付款項及應計建築開支包括建築費用及其他項目相關開支，乃根據本集團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，貿易應付款項按發票日期及各票據的發行日期的賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
60日內	7,400,145	7,273,996
61至180日	6,273,556	6,428,339
181至365日	5,469,068	5,546,300
1至2年	4,559,787	4,575,440
2至3年	989,784	1,024,799
超過3年	528,918	539,735
	25,221,258	25,388,609

- (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」)二零二四年十二月三十一日止之全年業務回顧與展望。

二零二四年四季度以來，提振經濟政策「組合拳」密集出台，加速創新驅動與產業升級進程。房地產作為經濟發展的重要支柱產業，也正經歷著深度調整與轉型。本集團始終保持戰略定力、磨煉經營韌性，紮實推進高質量發展。2024年，本集團實現營業收入1,275億元人民幣(下同)，其中，運營及服務業務實現收入267億元，同比增長7.4%；核心歸母淨利潤實現約70億元，並保持穩定的股東派息率。

近兩年，本集團穩步壓降負債總額、優化債務結構，夯實財務安全底線。至2024年末，本集團有息負債較年初壓降163億元至1,763億元，平均融資成本降低至4.00%，平均合同借貸年期拉長至10.27年，實現負債規模與融資成本「雙降」的良性循環。在各航道聚焦協同下，本集團全年實現含資本性支出的經營性現金流超60億元。債務安全與現金流安全的堅實底座，是我們穿越行業週期的關鍵支撐。

新房市場回歸居住本質，對好房子的定義更加明確。過去兩年，本集團持續深耕高能級城市，打造雲河頌、御湖境、觀萃等改善型住宅產品，滿足差異化的居住需求。去年全年，我們在全國43城共計交付約10萬套品質房源，滿意度達90%。在市場「止跌回穩」的趨勢下，本集團將致力於存量貨源的攻堅去化，同時適時、精準補充新地，推進土儲結構優化與提質。

二零二四年，本集團於南京、合肥、蘇州、重慶、長沙等地新增運營11座天街項目，疊加既有開業項目，商業板塊以97%的出租率(截止二零二四年末)實現經營利潤與現金流的同步穩增。商業團隊通過場景創新與消費痛點捕捉，在核心城市打造兼具活力與品質的消費空間，銷售額及客流均實現逆勢同店增長。本集團對商業的戰略投入與運營能力迭代，既是在行業波動期平衡風險的穩定器，更是拉動資產增值的強引擎。

龍湖龍智資管作為資產管理航道，通過長租公寓、產業辦公、服務式公寓、活力街區、婦兒醫院及健康養老六大業務板塊，構建出全週期、全業態的資產管理能力，全年貢獻運營收入31.8億元。基於不斷迭代的資管能力，運營出「好空間」，助力資產保值增值，推動本集團運營業務持續深耕存量市場，形成穩定利潤貢獻與現金回流的良性循環。

龍湖智創生活全年實現收入114.2億元，同比增長8%，不斷拓寬服務半徑，住宅、商企、美居、優選及租售五大飛輪業務服務超過325萬戶業主，在管面積超過4億平方米。通過智慧科技系統升級，針對安全防控、節能降耗、空間運維等多場景管理，讓空間的使用更便捷、服務更人性化、管理更高效，客戶滿意度連續第16年超過90%。

龍湖龍智造提供覆蓋研策、設計、建管、精工等多模塊的一站式、全業態服務，以高品質、優成本、短週期的運營建造能力，為客戶項目提升運營效率，助力價值兌現。龍湖龍智造正以數字化轉型及智能化製造使傳統行業煥發出新的活力。

本集團將ESG治理全面納入戰略決策核心，以「向善」基因深度融入企業發展戰略。我們積極踐行低碳理念，所有新建項目100%達到國家綠色建築星級標準；同時搭建覆蓋全業務鏈條的數字化雙碳管理平台，全面推進減排目標的實現。社會責任方面，本集團累計¹投入公益資金超20億元，惠及全國234萬幫扶人數，在鄉村振興、助學興教等領域持續輸出企業公民價值。面向未來，本集團將以更高標準完善公司治理體系，善待環境與回饋社會，築牢高質量、可持續發展的根基。

本集團穿越週期的韌性，源於對戰略定力的長期堅守、對風險底線的恪守敬畏、對客戶導向的深度錨定。我們相信，惟有穩固企業基底，才能在週期中逐步築底，進而實現高質量的轉型與發展。

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

¹ 包括本集團及創始人、龍湖公益基金會的累計捐贈。

管理層討論及分析

開發業務

二零二四年，本集團開發業務營業額為人民幣1,007.7億元。交付物業總建築面積為761.9萬平方米。開發業務結算毛利率為6.1%。二零二四年，營業額單方價格為人民幣13,226元/平方米。

表一：二零二四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	
	二零二四年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 萬平方米	二零二三年 萬平方米
西安	12,666	9,695	67.9	59.3
成都	9,652	13,612	61.3	76.3
合肥	6,570	11,452	50.9	68.8
蘇州	5,473	2,621	23.8	14.6
重慶	4,997	9,330	55.4	89.2
上海	4,949	5,658	14.6	15.5
長沙	4,880	4,860	38.3	43.2
天津	3,919	4,646	22.0	28.5
濟南	3,824	2,526	31.6	25.8
北京	3,530	6,123	14.7	20.9
泉州	3,181	331	23.5	4.1
廣州	3,148	2,093	10.8	9.4
南京	2,987	4,460	17.9	21.9
貴陽	2,899	2,000	26.4	24.1
長春	2,535	2,048	33.6	22.2
武漢	2,174	5,021	14.1	47.0
杭州	2,121	20,127	12.5	77.9
青島	1,963	4,300	25.1	56.9
昆明	1,863	2,829	21.4	19.8
瀋陽	1,588	5,131	20.5	53.2
台州	1,512	1,121	9.3	7.4
福州	1,355	3,534	15.3	25.2
無錫	1,215	4,502	13.6	26.4
香港	1,148	2,110	0.4	0.7
蘭州	1,089	1,866	12.0	18.9

城市	營業額		總建築面積	
	二零二四年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 萬平方米	二零二三年 萬平方米
咸陽	1,055	1,557	12.3	18.1
湛江	830	232	8.9	2.2
唐山	776	625	9.9	7.8
煙台	695	726	17.7	10.7
江門	653	30	9.9	0.8
徐州	604	–	5.1	–
石家莊	551	4,188	4.9	27.6
紹興	517	975	2.7	7.3
海口	508	1,168	3.6	6.6
鄭州	457	1,729	4.7	15.4
惠州	427	1,989	6.2	15.1
太原	334	456	4.3	5.8
大連	308	624	3.9	7.9
溫州	272	150	5.2	1.0
贛州	231	970	3.6	14.2
保定	201	132	3.3	2.1
鹽城	182	565	1.1	2.9
威海	166	548	2.0	6.4
寧波	119	611	1.4	4.7
晉中	103	173	1.4	2.3
其他	540	6,413	12.9	54.7
總計	<u>100,767</u>	<u>155,857</u>	<u>761.9</u>	<u>1,070.8</u>

二零二四年，本集團合同銷售額為人民幣1,011.2億元，銷售總建築面積為712.4萬平方米，銷售單價為人民幣14,194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290.6億元、人民幣194.8億元、人民幣274.7億元、人民幣155.0億元及人民幣96.1億元，分別佔集團合同銷售額的28.7%、19.3%、27.2%、15.3%及9.5%。

表二：二零二四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	
	二零二四年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 萬平方米	二零二三年 萬平方米
成都	10,296	19,801	69.5	96.0
杭州	7,156	4,514	28.8	33.2
西安	6,748	14,189	43.2	77.9
蘇州	6,448	9,699	31.3	39.3
北京	4,775	11,212	13.8	30.2
上海	4,567	5,689	12.4	11.7
武漢	4,490	7,483	27.3	53.5
長沙	4,152	6,044	33.6	46.8
重慶	4,080	7,474	49.1	80.4
濟南	4,047	4,856	27.4	31.1
廣州	3,525	3,165	12.2	11.9
瀋陽	2,471	3,201	21.3	30.4
南京	2,267	4,991	12.2	21.1
昆明	2,252	2,631	15.4	19.1
貴陽	2,211	2,152	22.4	12.8
深圳	2,117	714	6.1	2.5
佛山	2,097	795	14.6	5.9
天津	2,079	6,795	16.7	35.0
泉州	2,044	4,034	14.3	26.9
合肥	1,850	10,591	17.0	58.8
長春	1,798	3,417	25.0	37.0
福州	1,744	1,859	17.5	14.9
溫州	1,277	1,501	7.6	12.5
常州	1,263	1,524	9.8	11.4
寧波	1,233	4,157	4.5	19.4
海口	1,209	1,247	9.0	7.0
蘭州	1,203	1,432	16.8	15.7
石家莊	1,025	2,403	9.2	16.3
金華	1,018	709	5.0	3.1
香港	915	2,594	0.3	0.9
惠州	851	1,814	9.5	14.0
太原	847	567	10.6	6.8
青島	821	3,103	13.8	41.4
鄭州	811	1,728	8.5	15.9

城市	銷售額		總建築面積	
	二零二四年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 萬平方米	二零二三年 萬平方米
咸陽	601	1,470	7.3	14.2
台州	576	1,745	5.6	11.2
煙台	564	746	10.3	13.7
無錫	411	2,033	5.1	13.6
湖州	380	572	3.3	4.0
中山	366	325	3.7	2.4
南通	343	403	2.8	3.4
晉中	329	430	4.9	5.1
珠海	322	637	3.3	4.9
唐山	251	504	3.5	6.0
鹽城	229	125	1.8	0.7
保定	224	44	3.7	1.0
威海	207	367	3.1	5.3
湛江	112	741	3.2	7.9
廈門	101	536	1.4	5.2
其他	413	4,725	13.7	40.2
總計	<u>101,116</u>	<u>173,488</u>	<u>712.4</u>	<u>1,079.6</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣1,282億元，面積約為1,000萬平方米。

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業投資和資產管理。商業投資秉持輕重並舉戰略，穩步推進網格化佈局，主要包括兩大產品線：都市型購物中心天街及社區型購物中心星悅薈。資產管理集成長租公寓「冠寓」、活力街區「歡肆」、服務式公寓「霞菲公館」、產業辦公「藍海引擎」、婦兒醫院「佑佑寶貝」以及頤年公寓「椿山萬樹」六大業務，為客戶提供更加多元的產品和服務；其中，長租公寓「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。

二零二四年，本集團運營業務不含稅租金收入為人民幣135.2億元[#]，較上年增長4.5%。商場、長租公寓、其他收入的佔比分別為78.8%[#]、19.6%和1.6%。運營毛利率為75.0%，較上年下降0.8%。截至二零二四年十二月三十一日，本集團已開業商場建築面積為930萬平方米(含車位總建築面積為1,243萬平方米)，整體出租率為96.8%；冠寓已開業12.4萬間，規模行業領先，整體出租率為95.3%，其中開業超過六個月的項目出租率為95.6%。

[#] 不含北京長安天街等。

表三：二零二四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	二零二四年	出租率	租金收入 人民幣千元	二零二三年	出租率
			佔收益 百分比			佔收益 百分比	
重慶北城天街	120,778	434,303	4.0%	94.9%	510,245	5.0%	96.3%
重慶西城天街	76,031	97,292	0.9%	97.5%	104,800	1.0%	94.1%
重慶時代天街	465,590	729,870	6.6%	95.3%	734,790	7.1%	93.2%
成都三千集天街	23,314	13,221	0.1%	96.9%	8,589	0.1%	77.7%
成都北城天街	215,536	146,969	1.3%	94.9%	140,134	1.4%	90.6%
成都時代天街	125,172	119,420	1.1%	98.0%	111,781	1.1%	95.7%
北京長楹天街	221,286	540,096	4.9%	97.6%	539,095	5.2%	98.0%

	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	二零二四年 佔收益 百分比	出租率	租金收入 人民幣千元	二零二三年 佔收益 百分比	出租率
杭州金沙天街	151,135	319,422	2.9%	98.6%	306,117	3.0%	99.2%
成都金楠天街	91,638	130,447	1.2%	98.7%	137,056	1.3%	97.0%
北京大興天街	144,565	250,782	2.3%	98.2%	255,828	2.5%	98.5%
上海虹橋天街	151,295	131,949	1.2%	96.5%	144,139	1.4%	95.1%
重慶U城天街	111,927	147,350	1.3%	98.4%	157,619	1.5%	97.1%
重慶源著天街	93,152	115,582	1.1%	98.6%	131,302	1.3%	98.6%
杭州濱江天街	180,694	432,110	3.9%	98.2%	408,581	4.0%	98.9%
蘇州獅山天街	209,725	411,520	3.7%	98.9%	381,884	3.7%	97.6%
上海寶山天街	98,339	247,683	2.3%	98.4%	228,955	2.2%	99.1%
常州龍城天街	119,328	125,073	1.1%	97.6%	124,010	1.2%	94.9%
北京房山天街	103,688	192,535	1.8%	97.5%	206,730	2.0%	98.7%
成都西宸天街	152,639	183,534	1.7%	99.0%	160,480	1.6%	96.6%
成都濱江天街	140,000	182,994	1.7%	98.8%	160,872	1.6%	98.6%
杭州西溪天街	130,063	260,416	2.5%	98.6%	254,766	2.5%	98.2%
杭州紫荊天街	83,000	118,500	1.1%	97.1%	128,261	1.2%	94.6%
上海華涇天街	42,253	62,032	0.6%	96.3%	62,682	0.6%	95.1%
上海閔行天街	94,859	189,413	1.7%	98.0%	179,292	1.7%	99.5%
合肥瑤海天街	98,320	92,426	0.8%	99.1%	82,816	0.8%	97.9%
南京六合天街	108,000	53,586	0.5%	93.8%	60,683	0.6%	93.2%
北京長安天街	52,563	100,982	0.9%	95.6%	108,106	1.1%	99.7%
南京龍灣天街	120,367	145,295	1.3%	97.0%	150,993	1.5%	95.6%
南京江北天街	146,286	149,592	1.4%	96.6%	148,935	1.4%	95.6%
西安香醍天街	78,962	92,725	0.8%	98.6%	86,109	0.8%	96.9%
重慶金沙天街	204,113	244,136	2.2%	95.7%	266,524	2.6%	94.2%
成都上城天街	114,227	112,408	1.0%	97.1%	110,550	1.1%	93.7%
蘇州星湖天街	112,537	108,268	1.0%	95.6%	114,466	1.1%	96.5%
重慶禮嘉天街	131,060	155,330	1.4%	95.7%	126,950	1.2%	94.1%
濟南奧體天街	77,571	86,676	0.8%	97.1%	92,668	0.9%	98.0%
北京麗澤天街	92,014	151,750	1.4%	98.6%	158,814	1.5%	98.4%
長沙洋湖天街	101,629	66,948	0.6%	95.1%	67,738	0.7%	94.1%
武漢江宸天街	138,583	211,213	1.9%	98.4%	214,054	2.1%	98.5%
成都錦宸天街	83,000	102,018	0.9%	99.5%	90,767	0.9%	100.0%
南京河西天街	112,123	110,161	1.0%	96.1%	123,897	1.2%	93.1%
北京熙悅天街	105,311	173,584	1.6%	98.5%	164,056	1.6%	99.1%
杭州江東天街	107,125	86,170	0.8%	97.2%	89,335	0.9%	97.0%
蘇州東吳天街	114,200	181,171	1.7%	98.6%	171,582	1.7%	98.6%
杭州丁橋天街	125,186	164,904	1.5%	97.1%	172,253	1.7%	95.2%
重慶公園天街	138,034	90,695	0.8%	95.4%	91,235	0.9%	91.6%
重慶高新天街	125,158	133,701	1.2%	98.3%	124,233	1.2%	97.0%
成都蜀新天街	114,721	117,148	1.1%	98.3%	103,129	1.0%	96.4%
北京亦莊天街	107,101	225,166	2.1%	99.0%	215,114	2.1%	99.7%
青島膠州天街	86,935	69,341	0.6%	98.4%	63,476	0.6%	97.2%
瀋陽渾南天街	86,812	66,113	0.6%	98.6%	56,195	0.5%	90.4%

	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	二零二四年 佔收益 百分比	出租率	租金收入 人民幣千元	二零二三年 佔收益 百分比	出租率
上海奉賢天街	104,163	210,635	1.9%	99.3%	194,218	1.9%	99.0%
上海金匯天街	72,919	95,261	0.9%	97.1%	92,403	0.9%	99.4%
杭州吾角天街	53,884	34,386	0.3%	95.1%	39,787	0.4%	94.2%
寧波鄞州天街	110,899	120,639	1.1%	95.8%	126,384	1.2%	96.2%
武漢白沙天街	141,399	147,910	1.3%	97.2%	149,679	1.5%	96.6%
南昌青山湖天街	95,463	68,000	0.6%	95.5%	74,755	0.7%	97.0%
杭州國芳天街	73,896	67,839	0.6%	98.7%	57,513	0.6%	97.8%
長沙芙蓉天街	105,372	89,490	0.8%	97.6%	58,100	0.6%	98.2%
蘇州胥江天街	91,437	98,341	0.9%	94.8%	69,443	0.7%	95.7%
寧波海曙天街	92,344	75,320	0.7%	96.4%	47,890	0.5%	97.1%
濟南北宸天街	93,121	77,711	0.7%	98.1%	12,278	0.1%	100.0%
北京北苑天街	93,262	124,092	1.1%	94.4%	53,107	0.5%	99.2%
西安曲江天街	63,206	80,020	0.7%	94.1%	75,473	0.7%	96.3%
成都東安天街	105,991	73,922	0.7%	100.0%	-	-	-
南京雨山天街	125,885	53,523	0.5%	98.4%	-	-	-
重慶雲領天街	127,378	55,292	0.5%	97.5%	-	-	-
海口天街	222,032	60,080	0.5%	95.1%	-	-	-
蘇州相城天街	143,200	55,725	0.5%	100.0%	-	-	-
紹興鏡湖天街	133,560	21,045	0.2%	96.2%	-	-	-
合肥高新天街	121,020	31,079	0.3%	99.2%	-	-	-
西安未央天街	113,947	19,317	0.2%	90.1%	-	-	-
天津梅江天街	128,067	52,496	0.5%	99.1%	-	-	-
長沙月亮島天街	80,498	11,732	0.1%	98.6%	-	-	-
重慶江廈天街	76,134	29,080	0.3%	82.7%	-	-	-
天街小計	8,797,022	10,626,955	96.8%	96.9%	9,883,716	96.2%	96.2%
重慶晶酈館	9,969	11,057	0.1%	89.2%	18,070	0.2%	85.5%
重慶春森星悅薈	54,618	40,766	0.4%	92.5%	39,682	0.4%	91.8%
重慶紫都城	29,413	13,328	0.1%	100.0%	13,639	0.1%	100.0%
北京頤和星悅薈	6,320	36,360	0.3%	100.0%	34,723	0.3%	100.0%
西安大興星悅薈	44,227	62,552	0.6%	95.1%	58,844	0.6%	96.3%
上海閔行星悅薈	24,740	25,842	0.2%	99.2%	21,882	0.2%	96.8%
成都武侯星悅薈	31,168	40,641	0.4%	100.0%	35,167	0.3%	99.2%
重慶愛加星悅薈	52,500	55,730	0.5%	99.1%	55,317	0.5%	95.6%
龍湖樂山星悅薈	38,190	18,588	0.2%	95.1%	13,519	0.1%	90.6%
石家莊東創龍湖	39,663	22,196	0.2%	96.6%	1,967	0.1%	93.3%
重慶MOCO	29,104	22,251	0.2%	90.7%	23,832	0.2%	91.3%
其他	145,966	不適用	0.0%	不適用	77,177	0.8%	不適用
星悅薈及其他小計	505,878	349,311	3.2%	96.3%	393,819	3.8%	95.3%
商場租金收入合計	9,302,900	10,976,266	100.0%	96.8%	10,277,535	100.0%	96.2%

二零二四年，商場營業額為人民幣735億元；全年平均日客流328萬人次。

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
重慶龍興天街	2025年	75,652
西安長樂天街	2025年	103,029
重慶南坪天街	2025年	111,192
南寧青秀天街	2025年	121,483
杭州上城天街	2025年	135,945
武漢新榮天街	2025年	152,839
濟南西客站天街	2025年	157,514
武昌濱江天街	2025年	170,600
成都驛都天街	2026年及以後	101,062
杭州濱康天街	2026年及以後	101,331
長沙開福天街	2026年及以後	111,591
長沙新姚天街	2026年及以後	127,940
昆明時代天街	2026年及以後	133,022
杭州雲城天街	2026年及以後	135,046

得益於已開業商場的租金上漲、在建商場的持續投入以及長租公寓、產業辦公等業務的發展，本集團二零二四年錄得投資物業評估增值人民幣47.6億元。

服務業務

本集團不斷提高服務能力和完善服務鏈條，目前集團的服務業務主要包括物業管理和代建業務。物業管理主要提供住宅管理、商企服務、美居、新零售以及租售五大業務，涵蓋住宅、商業、寫字樓、產業園、企業總部、城市服務、醫院、公建場館等十三大業態。龍智造代建業務集成集團全業態開發經驗及數字科技能力，憑藉航道業務協同優勢，為客戶提供全業態、全週期、數字化的「一站式解決方案」，主要包括定位策劃、虛擬建造、開發管理、城市更新、數字孿生等五大產品服務模塊。

二零二四年，本集團服務業務不含稅收入為人民幣131.9億元，較上年增長10.4%。服務業務毛利率為31.4%，較上年增長0.4%。截至二零二四年十二月三十一日，本集團物業在管面積4.1億平方米。龍智造代建業務已遍及北京、上海、成都、重慶、西安、杭州等核心一二線城市，持續聚焦深耕，依托大客戶戰略，實現高質量快速發展。

費用控制

二零二四年，本集團持續提升組織及業務效率、聚焦高量級人才，行政開支佔開發合同銷售額及運營和服務收入的比例為3.5%。本集團為增強品牌影響力，銷售開支佔開發合同銷售額及運營和服務收入的比例為3.3%。

分佔合營企業業績

二零二四年，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6.07億元。

分佔聯營企業業績

二零二四年，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有25.0%權益的莆田綏溪等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣2.39億元。

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。二零二四年，本集團企業所得稅費用為人民幣50.5億元，土地增值稅為人民幣15.6億元。期內所得稅總計為人民幣66.1億元。

盈利能力

二零二四年，本集團的核心稅後利潤率為6.4%，上年為8.7%；核心權益後利潤率為5.5%，上年為6.3%，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計3,312萬平方米，權益面積為2,426萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣4,304元。按地區分析，環渤海地區、西部地區、華中地區、長三角地區及華南地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的34.6%、27.6%、15.0%、13.9%及8.9%。

二零二四年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為83萬平方米，權益面積為39萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣13,285元。按地區分析，西部地區、長三角地區、環渤海地區、華南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39.4%、34.7%、13.7%、8.8%及3.4%。

於本報告期後[#]，本集團新增收購土地儲備總建築面積為14.0萬平方米，權益面積為9.8萬平方米，按地區分析，均位於長三角地區。

[#] 截至二零二五年三月七日

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 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	煙台	5,732,643	17.3%	5,732,643	23.6%
	青島	1,281,741	3.9%	885,633	3.6%
	濟南	1,197,281	3.6%	1,057,104	4.4%
	瀋陽	1,032,403	3.1%	619,606	2.6%
	長春	584,044	1.8%	441,289	1.8%
	保定	520,668	1.6%	520,668	2.1%
	天津	331,976	1.0%	242,460	1.0%
	石家莊	204,334	0.6%	138,919	0.6%
	北京	181,591	0.5%	51,265	0.2%
	太原	150,236	0.5%	150,236	0.6%
	唐山	110,171	0.3%	55,085	0.2%
	晉中	83,532	0.3%	83,532	0.3%
	威海	52,234	0.2%	36,564	0.2%
		小計	11,462,854	34.7%	10,015,004
華中地區	武漢	1,804,569	5.4%	936,353	3.9%
	鄂州	1,654,510	5.0%	579,079	2.4%
	長沙	970,026	2.9%	804,856	3.3%
	鄭州	456,724	1.4%	269,777	1.1%
	贛州	69,648	0.2%	48,754	0.2%
		小計	4,955,477	14.9%	2,638,819
西部地區	重慶	2,701,883	8.2%	2,059,424	8.5%
	貴陽	1,845,942	5.6%	1,050,715	4.3%
	成都	1,210,334	3.7%	892,548	3.7%
	咸陽	829,952	2.5%	459,115	1.9%
	西安	778,028	2.3%	628,510	2.6%
	昆明	628,456	1.9%	426,585	1.8%
	蘭州	623,105	1.9%	498,055	2.1%
	玉溪	515,923	1.6%	515,923	2.1%
		小計	9,133,623	27.7%	6,530,875

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	杭州	1,280,409	3.9%	845,023	3.5%
	南京	521,487	1.6%	432,333	1.8%
	蘇州	483,341	1.5%	272,404	1.1%
	溫州	467,754	1.4%	244,816	1.0%
	合肥	359,398	1.1%	299,495	1.2%
	寧波	280,187	0.8%	140,094	0.6%
	常州	271,735	0.8%	195,498	0.8%
	上海	263,169	0.8%	177,993	0.7%
	鹽城	246,650	0.7%	152,052	0.6%
	無錫	229,248	0.7%	168,444	0.7%
	南通	152,097	0.5%	97,834	0.4%
	台州	48,970	0.1%	14,985	0.1%
		小計	4,604,445	13.9%	3,040,971
華南地區	廈門	567,844	1.7%	227,138	0.9%
	廣州	410,499	1.2%	365,927	1.5%
	佛山	254,286	0.8%	196,114	0.8%
	海口	240,192	0.7%	240,192	1.0%
	泉州	221,620	0.7%	134,961	0.6%
	東莞	205,435	0.6%	205,435	0.8%
	福州	195,631	0.6%	129,457	0.5%
	肇慶	186,346	0.6%	130,442	0.5%
	清遠	135,359	0.4%	69,033	0.3%
	深圳	134,406	0.4%	86,200	0.4%
	南寧	130,675	0.4%	64,031	0.3%
	惠州	125,267	0.4%	117,472	0.5%
	湛江	60,087	0.2%	30,644	0.1%
	珠海	53,453	0.2%	26,726	0.1%
	中山	37,914	0.1%	15,166	0.1%
	小計	2,959,014	9.0%	2,038,938	8.4%
	總計	33,115,413	100.0%	24,264,607	100.0%

表六：二零二四年土地收購

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	昌平生命科學園地塊	北京	32%	113,448	36,303
	小計			113,448	36,303
華中地區	洪山區理工大學地塊	武漢	100%	27,275	27,275
	小計			27,275	27,275
西部地區	航天31畝地塊	西安	60%	72,558	43,535
	金牛人北14畝地塊	成都	55%	32,021	17,611
	西南海Q地塊	昆明	30%	221,718	66,515
	小計			326,297	127,661
長三角地區	奉賢新城地塊	上海	50%	97,671	48,836
	浦沿48畝地塊	杭州	50%	93,989	46,994
	相城高鐵新城地塊	蘇州	51%	95,539	48,725
	小計			287,199	144,555
華南地區	佛山樂園地塊	佛山	70%	73,145	51,201
	小計			73,145	51,201
	總計			827,364	386,995

於本報告期後[#]，本集團成功獲取土地儲備分佈如下：

表七：期後土地收購[#]

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	計容建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
長三角地區	奉賢天街北地塊	上海	70%	65,537	45,876
	豪仕登南地塊	蘇州	70%	74,706	52,294
	總計			140,243	98,170

[#] 截至二零二五年三月七日

財務狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣1,763.2億元，在手現金為人民幣494.2億元*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為51.7%，剔除預收款後的資產負債率**為57.2%。本集團的信用評級為BB(標準普爾)、Ba3(穆迪)、BB(惠譽)、AAA(中誠信證評、新世紀***)。

* 其中預售監管資金為人民幣167.5億元

** 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)

*** 中誠信證評及新世紀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86.4%以人民幣計值，另外13.6%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全部匯率掉期。

本集團綜合借貸中，約人民幣366.9億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。截至二零二四年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為21%（二零二三年十二月三十一日為32%）。

本集團的平均融資成本為年利率4.0%，平均合同借貸年期為10.27年；非抵押債務佔總債務比例為37.9%。一年內到期債務為人民幣302.4億元，佔總債務比例為17.2%，剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債倍數為1.03倍。

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

二零二四年九月，中央政治局會議首提「促進房地產市場止跌回穩」，聚焦存量去化和增量優化，全國商品房銷售額實現9.7萬億人民幣，同比下降17%。二零二五年初以來，宏觀經濟政策更加積極地穩增長、穩預期，行業政策進入供需兩端協同發力新階段。

本集團堅持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、資產管理、物業管理、智慧營造五大業務航道的協同發展。本集團始終以客戶需求為導向，不斷迭代與升級組織系統，強化行活、提質增效。

開發業務方面，全年實現合約銷售金額1,011億人民幣，其中一二線城市銷售佔比超90%，並表回款率超100%，持續保持高質量回款。二零二五年本集團將繼續堅持在核心城市的投資佈局，結合市場情況靈活鋪排推盤節奏，聚焦存貨去化，並持續推動產品迭代升級，打造安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」。

商業投資方面，全年如期新增運營11座商場，其中4座為輕資產。截至年末，龍湖商業累計運營89座¹商場，期末出租率提升至97%。龍湖商業持續改造升級存量項目、提升消費體驗、增強客戶粘性，全年租金收入同比增長7%至109.8億人民幣。2025年計劃新開11座商場，分佈在杭州、武漢、重慶等城市，輕重並舉、穩步發展。

本集團資產管理品牌「龍智資管」，基於過往積累的豐富業務品類，構建「住、職、娛、醫、養」的空間資產鏈條，涵蓋長租公寓、產業辦公、服務式公寓、活力街區、婦兒醫院及健康養老六大業務，服務更加多元。龍湖龍智資管全年實現收入31.8億人民幣；其中，長租公寓品牌「冠寓」租金收入同比增長4%至26.5億人民幣。截至年末，冠寓已開業房源規模達到12.4萬間，期末出租率95.3%。

物業管理方面，龍湖智創生活持續精進服務質量，在居住空間服務的基礎上，穩步向商企及城市空間服務漸進，全年實現收入114.2億人民幣，期末物業在管面積達4.1億平方米。同時，依托數字科技能力，構建高效的智慧空間服務體系，實現服務精準觸達，優化業主服務體驗。

本集團智慧營造品牌「龍湖龍智造」，聚焦大客戶戰略，憑借全業態開發經驗、數字科技能力以及內生式航道協同優勢，持續拓展優質項目，實現高質快速發展，業務已遍及北京、杭州、成都、重慶等核心一、二線城市。

¹ 分期項目合併後商場個數

面對未來，本集團將繼續以高質量發展為核心戰略，堅持穩健的財務管理策略，有序壓降債務規模。同時，通過正向經營現金流驅動各業務航道實現內生式增長，持續提升非開發業務收入及利潤貢獻，業務底座更加穩固，發展更加穩健、可持續。

末期股息

董事會建議向二零二五年八月二十日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.10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二零二五年九月二十六日(星期五)派付。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元支付。應付末期股息將按中國人民銀行於二零二五年六月十七日(星期二)至二零二五年六月十八日(星期三)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二零二五年八月二十七日(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)將於二零二五年九月二十六日(星期五)寄予本公司股東。

股東週年大會

股東週年大會擬於二零二五年六月十八日(星期三)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

本公司將由二零二五年六月十三日(星期五)起至二零二五年六月十八日(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。為確定可出席將於二零二五年六月十八日(星期三)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二零二五年六月十二日(星期四)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處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。

本公司將由二零二五年八月十八日(星期一)起至二零二五年八月二十日(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二零二五年八月十五日(星期五)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道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二零二四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二零二四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20,441,659股股份，總代價約為人民幣197,217,000元；此外本公司附屬公司於公開市場購買本金共274,500,000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)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二零二四年十二月三十一日止年度的年報將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，二零二五年三月二十八日

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；非執行董事孫佳慧女士；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。