

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 合同銷售額同比增長11.6%至人民幣2,706.1億元。
- 營業額同比增長22.2%至人民幣1,845.5億元，其中物業投資業務收入同比增長30.9%至人民幣75.8億元。
- 股東應佔溢利為人民幣200.0億元，剔除公平值變動等影響後之股東應佔核心溢利同比增長20.2%至人民幣186.9億元。毛利同比增長6.4%至人民幣540.3億元，毛利率為29.3%。核心稅後利潤率為14.7%，核心權益後利潤率為10.1%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為46.5%，在手現金為人民幣778.3億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,673.7億元，平均借貸成本為年利率4.39%；平均貸款年限為6.59年。
- 每股基本盈利人民幣3.408元，剔除公平值變動等影響後之每股核心基本盈利同比增長19.9%至人民幣3.184元。董事會建議派發末期股息每股人民幣1.03元，計入中期股息每股人民幣0.40元，全年合計派發股息每股人民幣1.43元，同比增長19.2%。

年度業績

龍湖集團控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	2	184,547,296	151,026,432
銷售成本		<u>(130,516,775)</u>	<u>(100,229,340)</u>
毛利		54,030,521	50,797,092
其他收入	3	1,466,409	1,166,687
其他收益及虧損	4	455,306	(233,730)
租賃負債費用		(725,940)	(576,455)
轉撥至投資物業的公平值(虧損)收益		(41,995)	141,256
投資物業公平值變動		2,351,050	3,593,396
其他衍生金融工具公平值變動		(13,532)	353,110
銷售及市場推廣開支		(5,033,937)	(4,034,477)
行政開支		(7,294,236)	(6,520,928)
融資成本	5	(105,970)	(76,759)
應佔聯營公司業績		691,264	585,822
應佔合營企業業績		<u>590,803</u>	<u>766,200</u>
除稅前溢利		46,369,743	45,961,214
所得稅開支	6	<u>(17,529,431)</u>	<u>(19,408,749)</u>
年度溢利	7	<u>28,840,312</u>	<u>26,552,465</u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		20,002,025	18,336,577
非控制權益		<u>8,838,287</u>	<u>8,215,888</u>
		<u>28,840,312</u>	<u>26,552,465</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度溢利		<u>28,840,312</u>	<u>26,552,465</u>
其他全面收益(開支)：			
將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益的權益工具 投資之公平值收益		<u>1,145,616</u>	<u>—</u>
其後將可能重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值(虧損)收益淨額		<u>(1,058,580)</u>	<u>500,072</u>
重新分類至損益的對沖工具產生的收益(虧損)		<u>1,561,136</u>	<u>(340,525)</u>
		<u>502,556</u>	<u>159,547</u>
年度全面收益總額		<u>30,488,484</u>	<u>26,712,012</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<u>21,650,197</u>	<u>18,496,124</u>
非控制權益		<u>8,838,287</u>	<u>8,215,888</u>
		<u>30,488,484</u>	<u>26,712,012</u>
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u>3.41</u>	<u>3.13</u>
攤薄	9	<u>3.34</u>	<u>3.07</u>

綜合財務狀況報表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		152,485,798	130,804,011
物業、廠房及設備		2,808,526	1,982,193
使用權資產		1,529,334	535,160
商譽		275,976	–
無形資產		213,848	66,710
於聯營公司的權益		10,565,712	8,235,167
於合營企業的權益		7,569,592	6,570,314
按公平值計入其他全面收益的權益工具		3,781,062	1,420,202
衍生金融工具		286,089	644,113
遞延稅項資產		8,866,713	6,725,593
		<u>188,382,650</u>	<u>156,983,463</u>
流動資產			
物業存貨		375,139,846	331,391,372
其他存貨		483,111	581,456
就購入持作發展物業的已付按金		6,152,572	5,200,886
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10	30,739,772	28,691,884
應收非控制權益款項		60,349,738	43,881,834
應收聯營公司款項		9,125,446	9,070,311
應收合營企業款項		10,167,763	10,450,049
可收回稅項		6,350,307	4,591,727
按公平值計入損益之金融資產		440,000	450,000
已抵押銀行存款		821,790	169,491
銀行結餘及現金		77,005,830	60,782,375
		<u>576,776,175</u>	<u>495,261,385</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
應付賬項及應付票據、其他應付款項及 應計費用	11	113,216,036	91,973,602
合約負債		182,388,939	155,155,691
應付非控制權益款項		36,262,798	27,729,998
應付聯營公司款項		7,363,712	6,990,797
應付合營企業款項		7,310,672	8,845,022
應付稅項		33,352,975	28,288,145
租賃負債		1,272,830	1,009,463
銀行及其他借款—一年內到期		18,338,133	13,927,462
其他衍生金融工具		2,120	—
		<u>399,508,215</u>	<u>333,920,180</u>
流動資產淨額		<u>177,267,960</u>	<u>161,341,205</u>
總資產減流動負債		<u>365,650,610</u>	<u>318,324,668</u>
資本及儲備			
股本		527,214	520,725
儲備		107,816,716	93,435,586
本公司擁有人應佔權益		<u>108,343,930</u>	93,956,311
非控制權益		<u>84,380,223</u>	<u>72,721,445</u>
權益總額		<u>192,724,153</u>	<u>166,677,756</u>
非流動負債			
租賃負債		12,439,194	10,246,579
銀行及其他借款—一年後到期		130,996,474	117,378,159
優先票據—一年後到期		18,032,587	14,693,411
衍生金融工具		864,522	68,883
其他衍生金融工具		30,299	14,780
遞延稅項負債		10,563,381	9,245,100
		<u>172,926,457</u>	<u>151,646,912</u>
		<u>365,650,610</u>	<u>318,324,668</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零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國際財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之國際財務報告準則中概念框架提述及下列國際財務報告準則修訂本編製綜合財務報表。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大的定義
國際財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革

於本年度應用國際財務報告準則中概念框架提述的修訂本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之披露並無重大影響。以下載列應用國際財務報告準則修訂本之影響。

1.1 應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本「重大的定義」的影響

本集團於本年度首次應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本。該等修訂本訂明重大的新定義，並聲明「倘資料遺漏、錯誤或模糊而合理預期會對通用財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決定造成影響，則有關資料屬重大」。該等修訂本亦澄清，重大取決於有關資料單獨或連同其他資料對財務報表整體而言的性質或重大性。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

1.2 應用國際財務報告準則第3號修訂本「業務的定義」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本釐清，儘管業務通常具有產出，但就一套綜合的活動及資產組合而言，產出並非符合業務定義之必要條件。為符合業務定義，所收購的活動及資產組合至少必須包含投入及實質性過程，且兩者結合能顯著有助於創造產出之能力。

該等修訂本移除評估市場參與者是否有取代失去的投入或過程，並繼續提供產出之能力。該等修訂本亦引進額外指引，以協助釐定是否已獲得實質性過程。

此外，該等修訂本引入一項自選的集中度測試，允許對所收購之活動及資產組合是否符合業務作簡化的評估。在該自選的集中度測試下，若所收購總資產之絕大部分公平價值集中於一項可辨認資產或一組類似的資產，則所收購之活動及資產組合並非業務。該測試下之總資產不包括現金及現金等額、遞延稅項資產以及由遞延稅項負債產生之商譽。選用該選擇性集中度測試與否則以每項交易為基準。

該等修訂本對本集團於本年度之綜合財務報表並無影響，乃由於本集團並未對收購公司選擇應用可選的集中度測試，惟當本集團作出任何收購時，則可能對未來期間有所影響。

1.3 應用國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號修訂本利率基準改革之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本修改指定對沖會計法的要求，允許受當期利率基準影響的被對沖項目或對沖工具因持續的利率基準改革而修訂前，於不確定期間受影響之對沖使用對沖會計法。若本集團對其基準利率風險採用對沖會計法，該等修訂本則與本集團相關。

本集團有與香港銀行同業拆息掛勾的浮動利率債務，本集團現金流量對沖為使用交叉貨幣掉期利率及掉期利率。即使因利率基準改革導致對沖現金流的時間及金額不確定，該等修訂本容許繼續應用對沖會計。

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號經營分部編製的經營分部可分為以下三項主要業務：

- 物業發展：該分部指發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團所有這方面的業務在中國開展。
- 物業投資：該分部指租賃本集團自主發展或轉租的投資物業，以賺取租金收入並長期從物業增值中獲取收益。本集團目前的投資物業組合主要包括購物商場及租賃住房，全部位於中國。
- 物業管理及相關服務及其他：該分部主要透過物業管理及相關服務、酒店營運以及其他產生收入。本集團目前在中國開展這方面的業務。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及在各分部之間配置資源而言，本公司執行董事按以下基準監督各經營分部應佔的收入、業績、資產及負債：

分部資產包括各分部直接應佔的所有有形資產、無形資產及流動資產，惟支付購買持作發展物業的按金、於聯營公司及合營企業的權益、按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的權益工具、遞延稅項資產、可收回稅項、衍生金融工具、按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及其他公司資產則除外。由於其他公司資產為總部資產或由本集團集中管理，因此並無分配至經營分部。主要經營決策人評估時，計入分部資產的投資物業以成本列賬。

分部負債包括應付賬款及應付票據及應計建築開支、租賃負債及合約負債，惟不包括應付稅項、遞延稅項負債、銀行及其他借款、優先票據、衍生金融工具、其他衍生金融工具以及其他公司負債。由於其他公司負債為總部負債或由集團整體管理，因此並無分配至經營分部。

收入及支出根據分部的銷售及產生的相關支出分配至經營分部。分部溢利不包括本集團應佔其聯營公司及合營企業業務活動產生的業績。

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

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

除獲取有關分部盈利的分部資料外，管理層獲取各分部的相關資訊，包括收入（包括分部間銷售）以及分部用於經營業務的新增非流動分部資產。分部間銷售乃參照同類服務對外部第三方的售價而定價。

有關本集團經營及可報告分部的資料列示如下。

	截至二零二零年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	156,206,825	-	-	156,206,825
隨時間確認	14,774,416	7,576,110	5,989,945	28,340,471
分部間收入	-	-	1,906,791	1,906,791
分部收入	<u>170,981,241</u>	<u>7,576,110</u>	<u>7,896,736</u>	<u>186,454,087</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>41,400,941</u>	<u>4,987,239</u>	<u>1,882,464</u>	<u>48,270,644</u>

	截至二零一九年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	120,539,767	-	-	120,539,767
隨時間確認	20,253,469	5,789,150	4,444,046	30,486,665
分部間收入	-	-	715,165	715,165
分部收入	<u>140,793,236</u>	<u>5,789,150</u>	<u>5,159,211</u>	<u>151,741,597</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>40,997,197</u>	<u>3,838,157</u>	<u>1,350,806</u>	<u>46,186,160</u>

其他分部信息

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入		
分部收入	186,454,087	151,741,597
分部間收入對銷	(1,906,791)	(715,165)
綜合收入	<u>184,547,296</u>	<u>151,026,432</u>
溢利		
分部溢利	48,270,644	46,186,160
其他收入	1,466,409	1,166,687
其他收益及虧損	455,306	(233,730)
轉撥為投資物業的公平值(虧損)收益	(41,995)	141,256
投資物業公平值變動	2,351,050	3,593,396
其他衍生金融工具公平值變動	(13,532)	353,110
融資成本	(105,970)	(76,759)
應佔聯營公司業績	691,264	585,822
應佔合營企業業績	590,803	766,200
折舊及攤銷	(258,116)	(142,321)
未分配開支	(7,036,120)	(6,378,607)
綜合除稅前溢利	<u>46,369,743</u>	<u>45,961,214</u>
資產		
分部資產	526,546,019	460,251,844
投資物業公平值累計變動	36,109,997	33,800,942
於聯營公司的權益	10,565,712	8,235,167
於合營企業的權益	7,569,592	6,570,314
按公平值計入其他全面收益的權益工具	3,781,062	1,420,202
就購入持作發展物業的已付按金	6,152,572	5,200,886
遞延稅項資產	8,866,713	6,725,593
衍生金融工具	286,089	644,113
可收回稅項	6,350,307	4,591,727
按公平值計入損益之金融資產	440,000	450,000
未分配總部及其他資產	158,490,762	124,354,060
綜合資產總值	<u>765,158,825</u>	<u>652,244,848</u>
負債		
分部負債	286,105,977	240,599,213
應付稅項	33,352,975	28,288,145
遞延稅項負債	10,563,381	9,245,100
銀行及其他借款	149,334,607	131,305,621
優先票據	18,032,587	14,693,411
衍生金融工具	864,522	68,883
其他衍生金融工具	32,419	14,780
未分配總部及其他負債	74,148,204	61,351,939
綜合負債總值	<u>572,434,672</u>	<u>485,567,092</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售物業		
於某時間點確認	156,206,825	120,539,767
隨時間確認	<u>14,774,416</u>	<u>20,253,469</u>
物業發展分部	170,981,241	140,793,236
物業管理及相關服務及其他收入—隨時間確認	<u>5,989,945</u>	<u>4,444,046</u>
客戶合約收入	176,971,186	145,237,282
租金收入	<u>7,576,110</u>	<u>5,789,150</u>
總收入	<u><u>184,547,296</u></u>	<u><u>151,026,432</u></u>

(d) 租賃

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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)	7,252,159	5,433,808
並不視乎某一指數或比率而定的可變租賃款項	<u>323,951</u>	<u>355,342</u>
租賃產生的收益總額	<u><u>7,576,110</u></u>	<u><u>5,789,150</u></u>

(e) 地區資料

下表載列按出售物業、投資或轉租之物業及提供服務所在中國城市劃分有關本集團來自外部客戶收入的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
北京	4,276,253	5,564,861	19,708,539	14,767,340
成都	15,338,435	13,476,132	20,082,649	17,655,927
重慶	29,085,889	30,052,573	32,254,928	27,686,139
杭州	15,943,072	12,182,167	17,209,050	16,431,695
濟南	9,393,998	13,928,125	652,273	68,631
寧波	11,217,699	5,699,706	1,295,353	930,000
青島	5,595,008	8,541,821	1,380,821	984,547
上海	11,759,954	3,975,358	16,901,555	14,644,518
沈陽	9,344,402	6,403,504	593,613	5,791
蘇南	5,851,121	6,913,374	1,104,959	1,132,986
廈門	4,379,801	6,032,060	2,377,111	2,413,117
西安	8,925,161	3,117,919	2,253,192	1,847,721
中國其他城市	53,436,503	35,138,832	59,634,743	49,625,143
	<u>184,547,296</u>	<u>151,026,432</u>	<u>175,448,786</u>	<u>148,193,555</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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息收入	823,215	709,372
政府津貼(附註a)	83,986	46,330
違約收入(附註b)	183,555	97,571
諮詢收入(附註c)	211,714	152,360
雜項收入	163,939	161,054
	<u>1,466,409</u>	<u>1,166,687</u>
總計	<u>1,466,409</u>	<u>1,166,687</u>

附註：

- (a) 金額指從相關中國政府收取以鼓勵特定地區投資及新冠疫情相關的補助。津貼為無條件及於年內按酌情基準授予本集團。
- (b) 指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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	2,713	(4,873)
匯兌收益(虧損)淨額(附註)	2,014,327	(568,875)
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值(虧損)		
收益	(1,561,136)	340,525
其他	(598)	(507)
	<u>455,306</u>	<u>(233,730)</u>

附註： 指兌換以港元(「港元」)或美元(「美元」)列值的銀行結餘、銀行借款及優先票據產生的匯兌差額。

5. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借款利息		
須於五年內悉數償還	(5,646,818)	(5,046,349)
無須於五年內悉數償還	(1,575,213)	(1,099,163)
優先票據的利息開支	<u>(756,528)</u>	<u>(442,283)</u>
	(7,978,559)	(6,587,795)
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	<u>7,872,589</u>	<u>6,511,036</u>
	<u>(105,970)</u>	<u>(76,759)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二零年十二月三十一日止年度按每年4.48%（二零一九年：4.70%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

6. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(10,696,401)	(10,163,110)
已分派盈利的預扣稅	(319,693)	(588,423)
土地增值稅	<u>(8,591,298)</u>	<u>(10,325,402)</u>
	(19,607,392)	(21,076,935)
於先前年度的超額撥備：		
企業所得稅	453,914	125,258
土地增值稅	<u>869,022</u>	<u>636,100</u>
	1,322,936	761,358
遞延稅項		
本年度	<u>755,025</u>	<u>906,828</u>
	<u>(17,529,431)</u>	<u>(19,408,749)</u>

由於本集團的收入既不產自亦非來自香港，故並無作出香港利得稅撥備。

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

本公司於中國經營的若干附屬公司合資格享有豁免繳納兩個年度的中國企業所得稅。

7. 年內溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經扣除(計入)下列各項後達致的年度溢利：		
核數師酬金	8,144	7,807
計入銷售成本的物業存貨成本	124,289,330	95,649,911
物業、廠房及設備折舊	160,965	130,758
使用權資產折舊	78,871	11,563
無形資產攤銷	18,280	-
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	186,356	124,521
其他員工成本		
退休福利供款	432,146	555,496
以權益結算及股份為基礎的付款	404,250	253,504
其他員工成本	5,797,438	4,748,679
總員工成本	6,820,190	5,682,200
減：發展中待售物業及發展中 投資物業的資本化金額	(1,517,342)	(1,431,688)
	<u>5,302,848</u>	<u>4,250,512</u>
投資物業的最低租賃收入	(7,252,159)	(5,433,808)
或然租金收入	(323,951)	(355,342)
減：產生租金收入的直接開支	1,671,657	1,303,672
	<u>(5,904,453)</u>	<u>(4,485,478)</u>

8. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零二零年確認的中期股息每股人民幣0.40元 (二零一九年：人民幣0.36元)	2,423,341	2,145,338
二零一九年派付的末期股息每股人民幣0.84元 (二零一九年：二零一八年每股人民幣0.69元)	<u>5,035,456</u>	<u>4,111,731</u>
	<u>7,458,797</u>	<u>6,257,069</u>

於報告期結束後，本公司董事建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣6,240,269,000元，每股人民幣1.03元(基於二零二零年十二月三十一日的已發行股份數目)(二零一九年：截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣5,025,813,000元，每股人民幣0.84元)，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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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>20,002,025</u>	<u>18,336,577</u>
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,869,386	5,859,146
與以下各項相關之普通股的潛在攤薄影響		
— 購股權及股份獎勵	<u>112,087</u>	<u>119,677</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,981,473</u>	<u>5,978,823</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。

10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)		
– 客戶合約	2,534,201	3,052,232
– 租金	96,415	67,340
	<u>2,630,616</u>	<u>3,119,572</u>
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	6,962,012	8,290,142
向承建商墊款	2,608,750	2,333,881
預付增值稅及其他稅項	16,637,315	13,657,455
預付款項及設施按金(附註c)	1,901,079	1,290,834
	<u>30,739,772</u>	<u>28,691,884</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售及物業投資。有關銷售物業的代價由客戶根據相關買賣協議條款支付。就物業投資而言，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。

於二零一九年一月一日，來自客戶合約之貿易應收款項為人民幣2,477,415,000元。

以下為基於交付貨物日期及提供服務日期呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
60日內	2,254,739	2,902,868
61至180日	88,033	28,343
181至365日	278,477	183,650
1至2年	9,367	4,711
	<u>2,630,616</u>	<u>3,119,572</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括總賬面值為人民幣2,570,411,000元(二零一九年：人民幣3,002,560,000元)的應收款項，於報告日期已逾期。於逾期結餘中，人民幣375,877,000元(二零一九年：人民幣216,704,000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金按金、應收土地拍賣按金撥回額、建築工程按金、臨時付款及已付但於一年內可退還的各項項目相關按金。

- (c) 預付款項及設施按金包括主要持作發展物業款項，金額為人民幣1,850,406,000元(二零一九年：人民幣1,282,355,000元)，乃代表本集團為其潛在投資的若干實體(「潛在投資對象」)支付。董事認為，該等付款乃為該等潛在投資對象物業發展項目的預付款項。

11. 應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	89,886,799	73,576,157
應付票據(附註a)	118,215	611,323
	90,005,014	74,187,480
應付股息	2,423,341	2,145,338
其他應付款項及應計費用(附註b)	12,714,377	10,739,300
應付增值稅	7,607,242	4,861,484
就透過收購附屬公司收購資產及負債 於1年內應付的代價	414,757	40,000
就業務合併應付的代價	51,305	—
	113,216,036	91,973,602

附註：

- (a) 貿易應付款項及應付票據及應計建築開支包括建築費用及其他項目相關開支，乃根據本集團認證的項目進展應付。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項已於信貸時限內清償。

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
60日內	32,070,812	24,400,737
61至180日	23,106,270	19,090,592
181至365日	16,691,969	15,180,713
1至2年	3,175,846	2,897,771
2至3年	1,063,962	645,589
超過3年	259,089	211,014
	76,367,948	62,426,416

- (b) 其他應付款項及應計費用主要包括代客戶應付政府的已收稅項、代表若干實體自潛在投資夥伴收取的款項、應計薪金及應計員工福利。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈龍湖集團控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱「本集團」)二零二零年十二月三十一日止之全年業務回顧與展望。

過去的二零二零年，新冠疫情在全球範圍內的突發與反覆改變了環境與發展格局。得益於國內防疫形勢的持續向好，國民生活與社會生產快速恢復，中國成為全球唯一實現正增長的主要經濟體。房地產行業對經濟增長貢獻穩定，投資與銷售表現出強勁韌性，全年商品房銷售額突破17萬億人民幣¹。面對充滿挑戰與不確定的市場，龍湖集團恪守戰略、執行堅定，全年穩步實現合約銷售2,706億人民幣，同比增長11.6%。

房地產行政性監管與嚴控金融風險的政策連續出台，舉措靈活、力道精準，逐步落實「房住不炒」主基調下的閉環管理。在加速企業分化的同時，行業健康發展的路徑愈加清晰。憑借高度的自律與克制，集團平均融資成本進一步降低至4.39%，淨負債率維持在46.5%的低位，現金短債比4.24倍。龍湖始終將安全穩健的底盤作為發展根基，「全投資級」信評連獲調升，為航道業務發展增添戰略餘量：

全年投資按計劃有序鋪排，堅定佈局一二線高能級城市，並適度下沉環都市圈衛星城，全年新獲取121幅地塊(總建面2,567萬方)，新拓8城。至此，龍湖已在最具經濟活力與人群吸附效應的63城聚焦與深耕，遵循投資底線與回報刻度，為盈利的持續增長奠定基礎。

¹ 數據來源：國家統計局

集團商業通過紮實運營及快速應變直面挑戰，全年於南京、成都、蘇州、西安、濟南、重慶6城，守時保質地新開10座商場。團隊緊抓線下消費回暖的趨勢，借力創新模式，打破空間界限，聯動商戶營造出多樣化場景體驗，令客流與銷售迅速恢復，年底出租率達97%，全年商業租金提升23%至58億人民幣。20年的鍛造與歷練，確保集團在任何波動週期裡都享有租金築成的「壓艙石」，這正是龍湖商業自成立以來的孜孜以求。

龍湖的租賃住宅品牌「冠寓」，以匠心品質、暖心服務，在都市裡為新世代青年提供扎根與築夢的居所。近年來，在穩步拓店與運營提升下，品牌影響力穩居行業前三，全年實現租金收入18億人民幣，現已成為集團經營性收入的穩定貢獻源。

多年以來，龍湖智慧服務持續以「滿意+驚喜」為標尺，與其他主航道共治一爐，用精細化、智能化的管理將「龍湖式幸福」耕種於業主之心，全年實現收入58億人民幣。始終以客戶需求為導向，在有質的規模拓展下延伸服務邊界，從生活社區到商寫、學校、交通樞紐等城市運營，傳統的物業管理正在釋放更大的能量與想像。

代表房屋租售與房屋裝修的全新生活服務品牌—「塘鵝」，應勢升級為主航道業務，圍繞居住需求的衍生正在激發新的增長動能。我們既注重各航道自有的商業邏輯與運營，亦看重充分凝聚、協同所帶來的效能。

我們深知，持續踐行環境、社會及管治(ESG)是企業可持續發展的永恆主題。二零二零年，董事會ESG委員會與各職能組成的工作小組積極推進對社會、對環境承諾的紮實落地，十一月龍湖公益基金會正式註冊成立、十二月綠色金融框架搭建完成，今年更將發佈首份獨立的龍湖集團可持續發展報告以完善披露……與環境共生、與同路人共贏的理念已注入龍湖的成長基因，從而更好地履行企業公民的責任。

科技創新催生新的消費需求，物聯網、大數據、人工智能與服務業的深度融合為經濟持續增長注入新活力。龍湖秉承「空間即服務」戰略，在科技賦能之下，空間運營商的角色和長法也在被重新定義。過去幾年龍湖堅定地推進數字化平台的搭建，得以敏捷應對如今環境的多變，不斷推動服務的升級與組織迭代，與時代同頻共振。

二零二一年三月十五日，龍湖集團正式納入恆生指數，多年來的踏實向前再獲資本市場認可。龍湖將始終滿懷敬畏之心，以持續增長積澱長期價值，知時明勢而後謀，定心篤行以致遠！

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
吳亞軍
主席

管理層討論及分析

物業發展

二零二零年，本集團物業發展業務營業額為人民幣1,709.8億元，較上年增長21.4%。交付物業總建築面積為1,201.1萬平方米。物業發展業務結算毛利率為27.3%。二零二零年，營業額單方價格為人民幣14,235元/平方米。

表一：二零二零年本集團物業發展營業額明細

* 不含稅金額

城市	營業額		總建築面積	
	二零二零年 人民幣百萬元	二零一九年 人民幣百萬元	二零二零年 萬平方米	二零一九年 萬平方米
重慶	24,906	26,602	212.1	224.7
成都	13,835	12,396	83.6	90.1
寧波	11,137	5,653	70.0	43.4
濟南	9,294	13,840	71.8	120.3
瀋陽	9,154	6,307	71.1	63.2
南通	8,357	480	58.6	3.2
合肥	7,453	3,154	51.9	21.3
南京	6,810	5,464	26.0	27.8
杭州	6,431	7,230	35.6	31.2
西安	5,805	2,664	49.3	18.2
福州	5,558	1,474	35.7	15.2
青島	5,438	8,421	46.5	74.1
無錫	4,954	4,369	31.5	30.0
大連	4,687	3,192	28.6	17.8
蘇州	4,594	1,965	23.5	7.7
紹興	3,819	643	19.2	2.7
廣州	3,572	4,686	13.5	20.8
長沙	3,357	4,456	27.2	44.3
廈門	2,718	1,160	14.7	6.9
咸陽	2,692	108	30.6	1.2
武漢	2,578	2,832	15.5	19.5
嘉興	2,436	3,163	18.3	21.9
北京	2,334	2,908	9.6	14.4
天津	2,315	2,074	13.9	16.3
上海	2,270	2,708	10.4	12.5
煙台	1,864	2,506	19.9	26.4
珠海	1,803	759	7.9	3.0
南昌	1,468	–	13.5	–
泉州	1,466	4,736	14.2	55.4
溫州	1,347	–	8.3	–
昆明	1,342	342	11.5	2.9
常德	1,238	–	18.0	–

城市	營業額		總建築面積	
	二零二零年 人民幣百萬元	二零一九年 人民幣百萬元	二零二零年 萬平方米	二零一九年 萬平方米
貴陽	1,016	–	9.6	–
玉溪	605	92	4.9	0.7
贛州	602	–	7.8	–
常州	566	2,263	6.3	13.3
保定	496	1,273	4.1	10.4
石家莊	350	775	3.8	5.6
鄭州	196	–	1.2	–
威海	72	62	0.5	0.4
佛山	26	36	0.8	0.8
揚州	20	–	0.1	–
總計	170,981	140,793	1,201.1	1,067.6

二零二零年，本集團合同銷售額為人民幣2,706.1億元，較上年增長11.6%。銷售總建築面積1,616.2萬平方米，較上年增長13.5%。銷售單價人民幣16,744元/平方米，較上年下降1.7%。長三角、西部、環渤海、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣843.9億元、人民幣667.8億元、人民幣613.0億元、人民幣410.6億元及人民幣170.8億元，分別佔集團合同銷售額的31.1%、24.7%、22.7%、15.2%及6.3%。

表二：二零二零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	
	二零二零年 人民幣百萬元	二零一九年 人民幣百萬元	二零二零年 萬平方米	二零一九年 萬平方米
重慶	26,411	28,719	209.0	219.0
成都	22,542	17,933	122.1	109.2
北京	15,800	10,878	53.0	31.3
杭州	15,138	22,626	51.7	75.8
蘇州	14,352	3,600	60.7	14.5
青島	12,266	10,299	112.3	85.2
瀋陽	12,144	9,733	89.2	82.2
廣州	9,641	7,443	28.6	26.2
合肥	9,491	4,754	65.7	29.7
寧波	9,053	8,738	40.2	57.9
福州	8,627	5,263	56.0	34.2
南京	7,853	17,009	37.2	56.8
武漢	7,612	10,354	42.1	56.6
濟南	7,360	7,211	51.7	47.0
溫州	6,431	1,415	26.9	7.3
西安	5,335	7,611	32.5	48.9

城市	銷售額		總建築面積	
	二零二零年 人民幣百萬元	二零一九年 人民幣百萬元	二零二零年 萬平方米	二零一九年 萬平方米
昆明	5,218	1,231	34.6	9.1
上海	5,126	3,414	16.8	16.1
嘉興	4,928	2,038	34.5	13.5
常州	4,482	1,289	22.1	8.9
紹興	4,428	3,754	24.8	15.6
長沙	4,389	9,259	38.6	71.3
天津	3,432	4,073	20.0	24.4
咸陽	3,350	1,991	35.6	20.7
貴陽	3,350	730	28.9	5.8
惠州	3,134	–	28.6	–
南寧	2,826	550	23.0	6.2
鄭州	2,815	595	18.2	6.7
深圳	2,716	592	4.3	1.0
大連	2,529	5,206	17.2	27.0
泉州	2,386	1,567	21.6	15.9
廈門	2,122	1,293	7.3	6.3
煙台	2,033	2,489	20.6	24.1
香港	2,024	3,707	0.7	1.5
石家莊	1,891	655	13.7	5.2
珠海	1,478	2,823	6.6	11.4
海口	1,428	–	5.9	–
無錫	1,349	6,231	9.6	36.0
東莞	1,228	714	5.7	4.8
南昌	1,203	756	8.5	5.9
唐山	1,143	–	9.9	–
長春	928	–	7.0	–
威海	824	717	6.8	6.5
中山	810	980	6.1	6.1
漳州	810	910	5.2	5.9
莆田	795	–	8.0	–
太原	788	401	6.8	3.7
揚州	658	–	4.2	–
常德	616	805	8.2	10.8
玉溪	569	985	4.7	7.0
南通	553	7,519	2.4	46.8
徐州	551	–	3.4	–
贛州	445	595	5.1	10.7
江門	417	–	4.6	–
佛山	361	380	2.2	2.0
茂名	167	81	2.3	0.9
肇慶	87	–	1.2	–
晉中	85	–	0.8	–
保定	81	588	1.0	4.2
總計	270,609	242,504	1,616.2	1,423.8

於二零二零年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣3,107億元，面積約為1,800萬平方米，為本集團未來核心溢利持續穩定增長奠定堅實基礎。

物業投資

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

二零二零年，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣75.8億元[#]，較上年增長30.9%。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為75.2%[#]、23.9%和0.9%。截止二零二零年十二月三十一日，本集團已開業商場建築面積為481萬平方米(含車位總建築面積為615萬平方米)，整體出租率為96.9%；冠寓已開業9.0萬間，規模行業領先，整體出租率為88.5%，其中開業超過六個月的項目出租率為93.3%。

[#] 不含北京長安天街等。

表三：二零二零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	二零二零年		二零一九年		租金收入 增長率	
			估收益 百分比	出租率	估收益 百分比	出租率		
重慶北城天街	120,778	492,691	8.4%	100.0%	501,773	10.6%	100.0%	-1.8%
重慶西城天街	76,031	143,331	2.5%	95.0%	166,982	3.5%	98.6%	-14.2%
重慶時代天街I期	160,168	395,360	6.7%	98.4%	393,055	8.3%	99.0%	0.6%
重慶時代天街II期	154,460	247,903	4.2%	95.7%	239,747	5.0%	97.6%	3.4%
重慶時代天街III期	73,774	90,940	1.6%	94.8%	96,897	2.0%	98.7%	-6.1%
成都三千集天街	38,043	35,023	0.6%	93.2%	44,809	0.9%	97.2%	-21.8%
成都北城天街	215,536	169,697	2.9%	89.5%	179,785	3.8%	96.8%	-5.6%
成都時代天街I期	61,989	50,487	0.9%	98.1%	52,388	1.1%	100.0%	-3.6%
北京長楹天街	221,286	451,022	7.7%	98.8%	455,744	9.6%	98.7%	-1.0%
杭州金沙天街	151,135	260,653	4.5%	99.5%	259,638	5.5%	98.8%	0.4%
成都金楠天街	91,638	131,133	2.3%	99.1%	137,210	2.8%	100.0%	-4.4%
北京大興天街	144,565	209,566	3.6%	98.5%	212,095	4.5%	100.0%	-1.2%
上海虹橋天街	170,450	144,457	2.5%	92.1%	152,472	3.2%	97.6%	-5.3%
重慶U城天街I期	15,516	17,288	0.3%	100.0%	16,040	0.3%	98.6%	7.8%
重慶U城天街II期	96,411	121,861	2.1%	98.6%	111,388	2.3%	99.3%	9.4%
重慶源著天街	93,152	127,233	2.2%	99.7%	112,906	2.4%	99.4%	12.7%

			二零二零年		二零一九年		租金收入	
	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	佔收益 百分比	出租率	租金收入 人民幣千元	佔收益 百分比	出租率	增長率
杭州濱江天街I期	158,067	282,085	4.8%	98.9%	274,324	5.8%	98.9%	2.8%
蘇州獅山天街	197,466	289,581	5.0%	96.2%	274,375	5.8%	98.6%	5.5%
上海寶山天街	98,339	206,049	3.5%	99.4%	195,246	4.1%	98.7%	5.5%
常州龍城天街	119,328	93,680	1.6%	96.7%	107,156	2.3%	94.4%	-12.6%
北京房山天街	103,688	166,450	2.9%	99.0%	180,917	3.8%	100.0%	-8.0%
成都西宸天街	152,639	142,628	2.5%	93.6%	155,511	3.3%	96.5%	-8.3%
成都濱江天街	140,000	134,294	2.3%	96.5%	8,221	0.2%	99.7%	1,533.5%
杭州濱江天街II期	22,627	33,567	0.6%	98.5%	11,083	0.2%	100.0%	202.9%
杭州西溪天街	130,063	204,311	3.5%	97.4%	22,627	0.5%	100.0%	803.0%
杭州紫荊天街	83,000	121,863	2.1%	96.7%	8,776	0.2%	100.0%	1,288.6%
上海華涇天街	42,253	70,698	1.2%	93.4%	20,981	0.4%	100.0%	237.0%
上海閔行天街	94,859	148,928	2.6%	99.1%	8,676	0.2%	94.7%	1,616.6%
合肥瑤海天街	98,320	71,132	1.2%	90.4%	7,704	0.2%	98.5%	823.3%
南京六合天街	108,000	89,675	1.5%	92.9%	7,709	0.2%	98.2%	1,063.3%
北京長安天街	52,563	86,069	1.5%	99.5%	15,620	0.3%	99.1%	451.0%
南京龍灣天街	120,367	100,662	1.7%	100.0%	-	-	-	-
南京江北天街	146,286	53,325	0.9%	98.6%	-	-	-	-
西安香醍天街	78,962	6,150	0.1%	99.6%	-	-	-	-
重慶金沙天街	204,113	15,272	0.3%	98.6%	-	-	-	-
成都上城天街	114,227	43,721	0.8%	99.7%	-	-	-	-
成都時代天街II期	63,183	16,387	0.3%	98.9%	-	-	-	-
蘇州星湖天街	112,537	26,405	0.5%	97.0%	-	-	-	-
重慶禮嘉天街	110,508	10,444	0.2%	97.1%	-	-	-	-
濟南奧體天街	77,571	7,179	0.1%	100.0%	-	-	-	-
天街小計	4,513,898	5,509,200	94.7%	97.0%	4,431,855	93.3%	98.5%	24.3%
重慶晶酈館	16,161	22,318	0.4%	99.8%	22,094	0.5%	100.0%	1.0%
重慶春森星悅薈	54,618	36,892	0.7%	92.3%	35,176	0.7%	97.1%	4.9%
重慶紫都城	29,413	12,333	0.2%	100.0%	20,081	0.4%	100.0%	-38.6%
北京頤和星悅薈	6,320	24,753	0.4%	100.0%	26,716	0.6%	100.0%	-7.3%
西安大興星悅薈	44,227	57,481	1.0%	96.6%	58,191	1.2%	97.6%	-1.2%
西安曲江星悅薈	63,206	71,159	1.2%	96.5%	74,988	1.6%	100.0%	-5.1%
上海閔行星悅薈	24,740	30,125	0.5%	86.5%	17,152	0.4%	98.6%	75.6%
成都武侯星悅薈	31,168	3,362	0.1%	100.0%	-	-	-	-
其他	-	18,346	0.3%	N/A	25,668	0.5%	N/A	-28.5%
星悅薈小計	269,853	276,769	4.8%	96.3%	280,066	5.9%	98.8%	-1.2%
重慶MOCO	29,104	31,764	0.5%	91.8%	35,919	0.8%	100.0%	-11.6%
家悅薈小計	29,104	31,764	0.5%	91.8%	35,919	0.8%	100.0%	-11.6%
已開業項目合計	4,812,855	5,817,733	100.0%	96.9%	4,747,840	100.0%	98.5%	22.5%

二零二零年，商場銷售額為人民幣305億元，同比增長14%；全年平均日客流151萬人次，同比下降2%。

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
蘇州東吳天街	2021年	114,200
南京河西天街	2021年	112,358
成都錦宸天街	2021年	83,000
杭州江東天街	2021年	107,125
長沙洋湖天街	2021年	101,993
武漢江宸天街	2021年	138,559
重慶公園天街	2021年	138,034
杭州丁橋天街	2021年	117,944
青島膠州天街	2022年及以後	81,463
上海奉賢天街	2022年及以後	104,163
南昌青山湖天街	2022年及以後	95,400
寧波鄞州天街	2022年及以後	106,065
重慶時代天街IV期	2022年及以後	74,725
北京亦莊天街	2022年及以後	107,201
上海金匯天街	2022年及以後	72,559
武漢白沙天街	2022年及以後	35,963
瀋陽渾南天街	2022年及以後	81,000
南寧青秀天街	2022年及以後	111,709
武漢烽勝路天街	2022年及以後	101,008
重慶龍興核心區天街	2022年及以後	75,652
重慶拉特芳斯	2022年及以後	118,642
昆明春城大道天街	2022年及以後	110,000
成都郫都天街	2022年及以後	122,854
海口TOD天街	2022年及以後	222,193

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，本集團二零二零年錄得投資物業評估增值人民幣23.1億元。

科技收入

二零二零年，本集團科技收入為人民幣11.0億元，較上年實現穩步增長。集團將持續對各航道的運營管理、流程創新等領域提供數字科技服務，同時積極拓展包括商場會員積分業務、商場商戶電子優惠券業務、物業智能停車系統服務以及合作項目管理等多種外部經營場景，提升數字化業務規模與服務能力。

費用控制

二零二零年，得益於集團持續在一二線城市獲取項目及銷售的良好表現，以及聚焦高量級人才、提升組織效率，一般及行政開支佔合同銷售額的比例為2.7%，較上年持平。同時，集團為增強品牌影響力，加大了營銷費用的投放力度，銷售開支佔合同銷售額的比例較上年上升0.2%至1.9%。

分佔合營企業業績

二零二零年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有49.0%權益的南京江與城等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣5.9億元。

分佔聯營企業業績

二零二零年，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有25.1%權益的青島海晶等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣6.9億元。

所得稅支出

所得稅支出包括中國企業所得稅和土地增值稅。二零二零年，本集團企業所得稅費用為人民幣98.1億元，土地增值稅為人民幣77.2億元。期內所得稅總計為人民幣175.3億元。

盈利能力

二零二零年，本集團的核心稅後利潤率為14.7%，上年為15.5%；核心權益後利潤率為10.1%，上年為10.3%，主要為本年營業額提升，以及費用、分佔合營及聯營企業業績、稅金變動的綜合影響所致。

土地儲備補充

於二零二零年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計7,400萬平方米，權益面積為5,279萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,569元，為當期簽約單價的33.3%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華南地區、華中地區及香港地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的36.1%、25.8%、16.0%、11.6%、10.4%及0.1%。

二零二零年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為2,567萬平方米，權益面積為1,847萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣5,687元。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、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32.5%、24.5%、17.5%、15.3%及10.2%。

於本報告期後[#]，本集團新增收購土地儲備總建築面積為81萬平方米，權益面積為59萬平方米。按地區分析，西部地區及長三角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63.2%及36.8%。

本集團目前城市覆蓋數為63個[#]，項目獲取的區位既聚焦一二線城市，也圍繞都市圈內城市群周邊適度佈局，單項目的開發規模也都控制在適當水平，為提升集團可售物業的周轉水平奠定良好基礎。

[#] 截止二零二一年二月二十八日

本集團的土地儲備地域分佈如下：

表五：本集團的土地儲備分析

地區	城市	總建築 面積 平方米	所佔比例	權益建築 面積 平方米	所佔比例
環渤海地區	北京	2,697,679	3.7%	974,811	1.8%
	瀋陽	3,486,780	4.7%	2,627,237	5.0%
	青島	3,899,323	5.3%	2,566,210	4.9%
	煙台	7,278,870	9.8%	7,210,954	13.7%
	濟南	3,421,857	4.6%	2,539,254	4.8%
	大連	346,919	0.5%	210,641	0.4%
	天津	1,277,248	1.7%	1,052,497	2.0%
	保定	539,712	0.7%	377,798	0.7%
	石家莊	883,475	1.2%	602,443	1.1%
	威海	430,698	0.6%	277,087	0.5%
	太原	532,005	0.7%	532,005	1.0%
	長春	1,309,978	1.8%	1,195,658	2.3%
	唐山	387,548	0.5%	250,225	0.5%
	晉中	185,774	0.3%	185,774	0.3%
	小計	26,677,866	36.1%	20,602,594	39.0%
華中地區	長沙	1,963,915	2.6%	1,399,512	2.6%
	武漢	4,382,547	5.9%	2,095,016	4.0%
	南昌	437,889	0.6%	373,151	0.7%
	鄭州	648,455	0.9%	447,929	0.8%
	常德	150,261	0.2%	150,261	0.3%
	贛州	118,610	0.2%	42,700	0.1%
	小計	7,701,677	10.4%	4,508,569	8.5%
西部地區	重慶	7,148,861	9.7%	5,219,868	9.9%
	成都	3,267,297	4.4%	2,133,001	4.0%
	西安	1,397,418	1.9%	827,450	1.6%
	玉溪	741,147	1.0%	741,147	1.4%
	貴陽	2,396,773	3.2%	1,476,914	2.8%
	昆明	2,108,295	2.8%	1,177,776	2.2%
	咸陽	1,863,169	2.5%	1,095,521	2.1%
	蘭州	187,377	0.3%	131,164	0.3%
	小計	19,110,337	25.8%	12,802,841	24.3%

地區	城市	總建築 面積 平方米	所佔比例	權益建築 面積 平方米	所佔比例
長三角地區	上海	1,024,523	1.4%	609,199	1.2%
	無錫	558,367	0.7%	398,029	0.7%
	常州	614,256	0.8%	614,256	1.2%
	杭州	1,844,228	2.5%	1,159,315	2.2%
	南通	122,992	0.2%	86,094	0.2%
	紹興	746,736	1.0%	396,977	0.8%
	溫州	772,874	1.0%	682,255	1.3%
	寧波	848,029	1.1%	795,992	1.5%
	蘇州	1,151,194	1.6%	784,483	1.5%
	南京	1,174,749	1.6%	965,077	1.8%
	合肥	2,157,597	2.9%	1,939,255	3.7%
	嘉興	325,655	0.4%	162,828	0.3%
	徐州	39,454	0.1%	20,121	0.0%
	揚州	214,206	0.3%	214,206	0.4%
	台州	266,052	0.4%	186,236	0.4%
	小計	11,860,912	16.0%	9,014,323	17.2%
華南地區	廈門	943,595	1.3%	483,767	0.9%
	泉州	131,318	0.2%	131,318	0.2%
	廣州	987,686	1.3%	726,528	1.4%
	深圳	123,085	0.2%	117,899	0.2%
	福州	1,758,429	2.4%	1,119,616	2.1%
	佛山	324,764	0.4%	254,689	0.5%
	珠海	201,228	0.3%	100,614	0.2%
	東莞	686,607	0.9%	430,864	0.8%
	南寧	836,319	1.1%	444,852	0.8%
	中山	39,264	0.1%	39,264	0.1%
	茂名	98,053	0.1%	98,053	0.2%
	惠州	720,793	1.0%	485,472	0.9%
	海口	813,871	1.1%	813,871	1.5%
	江門	290,376	0.4%	145,188	0.3%
	肇慶	235,482	0.3%	164,838	0.3%
	清遠	115,666	0.2%	57,949	0.1%
	莆田	186,735	0.2%	112,041	0.2%
三亞	103,164	0.1%	103,164	0.2%	
	小計	8,596,435	11.6%	5,829,987	10.9%
香港地區	香港	54,459	0.1%	27,229	0.1%
	小計	54,459	0.1%	27,229	0.1%
	總計	74,001,686	100.0%	52,785,543	100.0%

表六：二零二零年土地收購

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	熙悅宸著	北京	50.0%	132,392	66,196
	雲河硯	北京	29.6%	202,032	59,842
	小窯灣地塊	大連	51.0%	75,568	38,540
	海口路2號地塊	大連	70.0%	125,330	87,731
	天辰原著	濟南	35.0%	34,542	12,090
	天曜	濟南	100.0%	509,184	509,184
	大眾報業地塊	濟南	95.0%	276,228	262,417
	天境	晉中	100.0%	185,774	185,774
	光年	青島	75.0%	150,902	113,177
	紫都城	青島	70.0%	403,026	282,118
	春江悅茗	青島	40.0%	57,239	22,896
	龍譽城	青島	70.0%	148,143	103,700
	龍譽城二期	青島	70.0%	243,062	170,143
	藍岸酈城	青島	51.0%	328,985	167,782
	學樞府	青島	35.0%	286,022	100,108
	春江天璽	青島	35.0%	149,582	52,354
	雲環	瀋陽	70.0%	325,692	227,984
	椿山	瀋陽	100.0%	82,126	82,126
	錦璘原著	瀋陽	51.0%	165,196	84,250
	雲頌	瀋陽	70.0%	383,939	268,757
	普天熱力項目	瀋陽	50.0%	158,906	79,453
	昱樞	瀋陽	50.0%	28,512	14,256
	于洪新城地塊	瀋陽	70.0%	168,759	118,131
	中法02項目	瀋陽	35.0%	143,791	50,327
	上園路地塊	瀋陽	70.0%	60,676	42,473
	于洪華邑項目	瀋陽	35.0%	332,189	116,266
	九里晴川二期	石家莊	51.0%	46,501	23,716
	天璞	石家莊	70.0%	467,116	326,981
	長安區地塊	石家莊	100.0%	126,574	126,574
	天境家園	唐山	85.0%	161,287	137,094
	天境二期	唐山	50.0%	226,261	113,131
	天璞	天津	100.0%	251,751	251,751
	瀧水苑	天津	51.0%	60,148	30,675
紀莊子地塊	天津	100.0%	298,398	298,398	

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	權益建築	
				總建築面積 平方米	面積 平方米
	春江天璽	煙台	100.0%	199,268	199,268
	龍湖原著	煙台	100.0%	171,587	171,587
	雲環	長春	51.0%	114,187	58,235
	舜山府	長春	100.0%	288,955	288,955
	雲環二期	長春	49.0%	114,448	56,080
	蔚山路北地塊	長春	100.0%	271,261	271,261
	凱旋公館地塊	長春	100.0%	162,907	162,907
	淨月和府地塊	長春	100.0%	222,286	222,286
	小計			8,340,732	6,056,974
西部地區	西樾錦宸	成都	30.0%	127,210	38,163
	粼雲上府	成都	35.0%	102,679	35,937
	西府琅悅	成都	70.0%	219,405	153,584
	春嶼溪岸	成都	50.0%	70,340	35,170
	蜀新時光	成都	100.0%	189,311	189,311
	昱湖壹號	成都	80.0%	59,604	47,683
	江天闕	成都	80.0%	196,781	157,425
	龍悅台	成都	100.0%	158,454	158,454
	舜山府	成都	70.0%	354,569	248,198
	天曜	貴陽	90.0%	559,806	503,826
	錦粼天序	昆明	55.0%	415,143	228,329
	天鉅	昆明	80.0%	47,882	38,306
	彭家坪項目	蘭州	70.0%	187,377	131,164
	春江天璽	西安	40.0%	38,532	15,413
	春江天序	西安	55.0%	99,076	54,492
	天曜	西安	49.0%	426,917	209,189
	春江天境	西安	45.0%	150,518	67,733
	星圖	西安	100.0%	90,031	90,031
	上城	咸陽	55.0%	1,332,998	733,149
	草堂大街地塊	咸陽	51.0%	150,070	76,536
	鼎升國際中心	重慶	50.0%	68,386	34,193
	森境	重慶	51.0%	158,385	80,776
	巴南界石地塊	重慶	70.0%	276,171	193,320
	兩江酈灣	重慶	60.0%	330,684	198,410
	學宸名著	重慶	51.0%	271,254	138,340
	南坪汽車站地塊	重慶	100.0%	196,214	196,214
	小計			6,277,797	4,053,346

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	總建築面積 平方米	權益建築 面積 平方米
長三角地區	天曜城	杭州	100.0%	495,216	495,216
	春語藍庭	杭州	22.0%	144,959	31,891
	璟宸天著	合肥	70.0%	92,804	64,963
	天璞	合肥	70.0%	113,782	79,648
	春江天越	合肥	70.0%	174,537	122,176
	光年世紀城	合肥	100.0%	866,438	866,438
	蔚瀾香醍	嘉興	50.0%	134,862	67,431
	橋林街道地塊	南京	70.0%	53,253	37,277
	園林西路地塊	南京	70.0%	83,131	58,192
	高鐵新城地塊	南通	70.0%	122,992	86,094
	天玥府	寧波	100.0%	302,829	302,829
	顧村社區地塊	上海	100.0%	52,004	52,004
	天匯府	紹興	50.0%	510,647	255,323
	香山路地塊	蘇州	100.0%	172,852	172,852
	湖城大境	台州	70.0%	266,052	186,236
	龍譽城	溫州	100.0%	200,090	200,090
	天曜宸園	溫州	100.0%	327,690	327,690
	熙尚錦園	無錫	60.0%	119,635	71,781
	碩放中學東側項目	無錫	40.0%	187,472	74,989
	佳家花園東地塊	揚州	100.0%	81,604	81,604
	小計			4,502,849	3,634,724
華中地區	春江天鏡	南昌	80.0%	72,038	57,630
	天璽	武漢	40.0%	269,262	107,705
	濱江商務區TOD地塊	武漢	50.0%	623,289	311,645
	三千城光曜	武漢	100.0%	249,961	249,961
	奕境	長沙	51.0%	115,413	58,861
	春江天璽	長沙	100.0%	628,545	628,545
	春江天曜	長沙	100.0%	294,311	294,311
	天璞苑	鄭州	51.0%	218,041	111,201
	天鉅苑	鄭州	40.8%	158,253	64,567
		小計		2,629,113	1,884,426
華南地區	東莞TOD地塊一期	東莞	51.0%	333,328	169,997
	東莞TOD地塊二期	東莞	100.0%	229,898	229,898
	江與宸花園	佛山	80.0%	307,100	245,680
	紫宸花園	福州	51.0%	63,993	32,636
	春江悅茗花園	福州	70.0%	128,716	90,101
	玖序公館	福州	70.0%	179,243	125,470
	酈城花園	福州	70.0%	241,506	169,054
	天璞郡	福州	70.0%	49,243	34,470
	翡翠雲邸	福州	30.0%	161,874	48,562

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
	江宸府	福州	60.0%	152,012	91,207
	春江悅茗	福州	60.0%	142,118	85,271
	倉山上渡地塊	福州	70.0%	104,114	72,880
	秀山村地塊	福州	100.0%	29,612	29,612
	番禺客運站地塊	廣州	100.0%	346,343	346,343
	春江天境	惠州	95.0%	334,129	317,423
	陳江項目	惠州	100.0%	26,834	26,834
	江與城	南寧	49.0%	25,788	12,636
	春江天越	南寧	60.0%	292,697	175,618
	英華路地塊	南寧	80.0%	31,418	25,134
	玖序台	莆田	60.0%	186,735	112,041
	銀盞地塊	清遠	50.1%	115,666	57,949
	聽藍時光	三亞	100.0%	103,164	103,164
	春江酈城家園	肇慶	70.0%	235,482	164,838
	龍山公園項目	中山	100.0%	39,264	39,264
	天奕院	珠海	50.0%	60,585	30,293
	小計			3,920,862	2,836,375
	總計			25,671,353	18,465,845

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
西部地區	育仁北路地塊	成都	100.0%	19,802	19,802
	大豐街道地塊	成都	100.0%	55,218	55,218
	瀾山樾項目	重慶	50.0%	439,760	219,880
	小計			514,780	294,900
長三角地區	江浦街道地塊	南京	100.0%	299,262	299,262
	小計			299,262	299,262
	總計			814,042	594,162

[#] 截止二零二一年二月二十八日

財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣1,673.7億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為46.5%，在手現金為人民幣778.3億元。本集團的信用評級為BBB(標準普爾)、Baa2(穆迪)、BBB(惠譽)、AAA(大公國際*、中誠信證評*、新世紀)，惠譽展望為正面，其他展望均為穩定。

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

本集團總借貸約71%以人民幣計值，另外29%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769.9億元按固定年利率介乎3.30%至5.60%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二零年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為46%(二零一九年十二月三十一日為37%)。

本集團的平均借貸成本為年利率4.39%，平均貸款年限為6.59年；非抵押債務佔總債務比例為71%。一年內到期債務為人民幣183.4億元，佔總債務比例為11.0%，現金短債比(在手現金除以一年內到期債務)為4.24倍。

二零二零年，本集團在境內成功發行人民幣58億元公司債券，人民幣30億元住房租賃專項公司債券及人民幣17億元中期票據，票息介乎3.55%至4.50%之間，期限介乎於三年至七年；同期，在境外成功發行6.5億美元優先票據，票息介乎3.375%至3.85%之間，期限介乎於七點二五年至十二年。

報告期後，本集團於二零二一年一月在境內成功發行人民幣30億元公司債券，票息介乎3.95%至4.40%之間，期限介乎於五年至七年。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團在中國僱用35,426名全職僱員，其中物業發展業務10,344名，物業投資業務2,609名，另外物業管理業務22,473名。本集團僱員的平均年齡為34.3歲。

本集團按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水平釐定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。現金花紅是按照集團預算達標率、客戶忠誠度等因素確定總額後，依據個別附屬公司的平衡記分卡得分以及利潤額等因素綜合評定和分配。

回顧及展望

二零二零年，因新冠疫情突發與反覆的持續影響，全球環境日趨複雜。得益於國內疫情的有效管控，國民生活、生產逐步回歸正常，國家雙循環的大戰略亦促進投資與消費的快速反彈。作為支撐經濟發展的重要一環，房地產行業穩步增長，表現出強勁韌性。長效機制管控邏輯下，各地行政性調控依然保持連續性，嚴控金融風險的政策逐步落實，加速企業去槓桿、控風險的同時，行業回歸穩健經營與注重品質服務的可持續發展之路。

集團秉承「空間即服務」戰略，堅定地產開發、商業運營、租賃住房、智慧服務、房屋租售、房屋裝修六大主航道業務的協同發展。積極洞察與把握科技創新帶來的機遇，始終以客戶需求為目標，既堅守主業又洞見變革，通過不斷地迭代與升級組織系統，完善全鏈條專業能力、提升運營效率。

面對疫情衝擊，集團積極應對，力爭將影響控制在最小範圍。自三月中旬國內防疫工作維穩以後，作為率先復工復產的開發商之一，集團在做好項目內安全防疫工作的前提下，有序推進人員到崗及工地復工，全年開竣工進度完成年初計劃。

因各地防疫管控要求，龍湖在運營商場有階段性閉店及商戶排查檢測等情況，加之疫情對線下消費行為的影響，令集團商業全年銷售額同店同比下降7%，全年日均客流同店同比下降20%。另外，集團於一月二十五日至三月三十一日期間，對旗下商場的所有商戶實行租金費用(含物管費、推廣費)減半，有效緩解了商戶的經營壓力，但對集團租金收入增幅預期帶來負面影響。即便如此，龍湖商業採取一系列應對措施，全年力保10座新商場如期開業，同時通過運營管理的持續提升，緊抓國內消費復甦機遇，年底出租率恢復至97%，全年49座在運營商場租金整體增長23%、同店同比僅微跌1.6%。

租賃住房及智慧服務業態在本輪疫情中凸顯服務價值，通過高標準的集中防疫管控與消殺、提供貼心到家服務，創造更加舒適和安全的居住環境，增強與業主、租戶之間的黏性關係，既守住業務增長承諾，也為後續增值服務的提供奠定紮實基礎。

二零二一年，集團在售主力項目將達到271個，其中65個為全新項目，167個項目將推出新一期新業態產品。產品涵蓋剛需、改善型、商業經營等細分需求，並踐行差異化戰略，根據不同區域不同客戶的需求精準規劃產品和業態配置，力求在波動市場中把握機會。

本集團(包括合營及聯營企業)於二零二零年竣工的物業總建築面積約2,000萬平方米。計劃於二零二一年竣工的物業總面積將達到2,700萬平方米左右，其中大部分將集中於下半年。項目工程進度和銷售進度正常。

投資物業方面，商業運營業務中重慶金沙天街、成都上城天街、蘇州星湖天街等10座商場已於二零二零年開業；多個天街將於二零二一年在北京、杭州、重慶等城市開業。租賃住房「冠寓」作為主航道業務之一，二零二零年已陸續在北京、上海、深圳、杭州、成都、南京、重慶等一線及二線城市開業運營，未來也將隨著市場的需求增長，穩步推進。上述兩項業務的投入及發展為集團未來投資物業租金的增長奠定堅實的基礎。

面對日趨激烈的同業競爭，集團將始終堅守初心，堅持穩健的財務管理策略，保持低成本、多渠道的融資優勢，保持合理、安全的負債水平，力求平穩、可持續發展。在項目投資維度，集團將繼續量入為出，亦通過外部合作及二級市場收購等方式，控制拿地成本、提高資金使用效率。

末期股息

董事會建議向二零二一年六月二十五日(星期五)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣1.03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二零二一年七月十五日(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二零二一年六月十五日(星期二)至二零二一年六月十六日(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。

股東週年大會

股東週年大會擬於二零二一年六月十六日(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

本公司將由二零二一年六月十日(星期四)起至二零二一年六月十六日(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。為確定可出席將於二零二一年六月十六日(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二零二一年六月九日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心五十四樓。

本公司將由二零二一年六月二十三日(星期三)起至二零二一年六月二十五日(星期五)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為合資格收取股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二一年六月二十二日(星期二)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心五十四樓。

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採納的會計準則及慣例，並討論風險管理及內部控制系統及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

企業管治

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

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

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

根據本公司的實際情況，公司董事會認為，在現階段由董事會主席直接領導並負責董事提名比成立提名委員會更為符合公司發展現狀。董事會將不時檢討現行由董事會主席負責提名董事政策。

遵守上市規則的標準守則

本公司已採納一套不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的準則作為董事買賣本公司證券之操守準則(「證券守則」)。全體董事確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已遵守證券守則所載準則。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，限制性股份激勵計劃的受託人根據限制性股份激勵計劃項下信託契據的條款於聯交所購買合共66,286,478股股份，總代價約為2,661,530,525港元。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年報

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二零二零年十二月三十一日止年度的年報將寄予本公司股東，並於適當時間刊發於上述網站。

承董事會命
龍湖集團控股有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零二一年三月二十六日

於本公告刊發日期，董事會包括八名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、趙軼先生及王光建先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴先生。