

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)

### 截至二零一八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28.5%至人民幣2,006.4億元。
- 營業額同比增長60.7%至人民幣1,158.0億元，其中物業投資業務收入同比增長57.7%至人民幣40.9億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣162.4億元，減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利同比增長31.5%至人民幣128.5億元。毛利同比增長61.8%至人民幣395.3億元，毛利率為34.1%。核心稅後利潤率為14.7%，核心權益後利潤率為11.1%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為52.9%，在手現金為人民幣452.6億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,198.2億元，平均借貸成本為年利率4.55%；平均貸款年限5.88年。
- 每股基本盈利人民幣2.78元，剔除評估增值等影響後之每股核心盈利人民幣2.20元。董事會建議派發末期股息每股人民幣0.69元，計入中期股息每股人民幣0.30元，全年合計派發股息每股人民幣0.99元，同比增長30.6%。

## 年度業績

龍湖集團控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上個財政年度之比較數字載述如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	2	115,798,460	72,075,041
銷售成本		<u>(76,269,820)</u>	<u>(47,639,212)</u>
毛利		39,528,640	24,435,829
其他收入	3	1,249,249	794,813
其他收益及虧損	4	(285,873)	52,707
轉撥為投資物業的公平值收益		1,158,861	503,080
投資物業公平值變動		3,542,993	4,420,207
衍生金融工具公平值變動		310,350	(411,889)
銷售及市場推廣開支		(3,193,177)	(1,796,698)
行政開支		(5,396,785)	(3,267,424)
融資成本	5	(74,560)	(45,275)
應佔聯營公司業績		189,220	1,214,682
應佔合營企業業績		<u>454,084</u>	<u>653,553</u>
除稅前溢利		37,483,002	26,553,585
所得稅開支	6	<u>(16,592,313)</u>	<u>(10,075,097)</u>
年度溢利	7	<u><u>20,890,689</u></u>	<u><u>16,478,488</u></u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		16,236,870	12,598,597
非控制權益		<u>4,653,819</u>	<u>3,879,891</u>
		<u><u>20,890,689</u></u>	<u><u>16,478,488</u></u>

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度溢利		<u>20,890,689</u>	<u>16,478,488</u>
其他全面收益(開支)：			
將不會重新分類至損益之項目：			
非上市股本投資之公平值收益			
按公平值計入其他全面收益的工具		<u>281,193</u>	<u>—</u>
其後可重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益(虧損)淨額		111,832	(409,268)
重新換算至損益的對沖			
工具產生的(收益)虧損		<u>(648,760)</u>	<u>104,250</u>
		<u>(536,928)</u>	<u>(305,018)</u>
年度全面收益總額		<u><u>20,634,954</u></u>	<u><u>16,173,470</u></u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		15,981,135	12,293,579
非控制權益		<u>4,653,819</u>	<u>3,879,891</u>
		<u><u>20,634,954</u></u>	<u><u>16,173,470</u></u>
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u><u>2.78</u></u>	<u><u>2.17</u></u>
攤薄	9	<u><u>2.73</u></u>	<u><u>2.13</u></u>

## 綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		84,409,540	68,094,745
物業、廠房及設備		3,365,689	862,903
預付租賃款項		16,518,641	37,139,443
土地使用權		414,360	434,607
於聯營公司的權益		7,571,982	7,780,744
於合營企業的權益		7,365,020	5,412,043
可供出售投資		—	201,133
按公平值計入其他全面收益的權益工具		734,265	—
就購入土地使用權已付的按金		9,968,487	5,477,350
衍生金融工具		313,611	229,965
遞延稅項資產		4,192,962	3,462,687
		<u>134,854,557</u>	<u>129,095,620</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		826,649	798,921
發展中待售物業		232,015,490	151,421,146
持作出售物業		14,546,579	10,779,489
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	22,573,317	14,183,557
應收非控制權益款項		32,888,617	17,462,283
應收聯營企業款項		6,876,577	2,541,177
應收合營企業款項		12,835,904	6,057,689
可收回稅項		4,202,728	3,662,699
已抵押銀行存款		180,529	119,119
銀行結餘及現金		45,083,066	26,642,154
		<u>372,029,456</u>	<u>233,668,234</u>

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據、			
已收按金及應計費用	11	62,233,952	31,943,600
合約負債		113,439,818	93,486,658
應付非控制權益款項		24,527,983	18,578,643
應付聯營企業款項		8,945,018	6,488,710
應付合營企業款項		7,173,139	6,196,936
應付稅項		21,611,655	15,211,025
銀行及其他借款－一年內到期		11,743,175	3,610,754
優先票據－一年內到期		—	1,977,843
其他衍生金融工具		168,944	—
		<u>249,843,684</u>	<u>177,494,169</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>122,185,772</u>	<u>56,174,065</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>257,040,329</u></u>	<u><u>185,269,685</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		516,783	514,209
儲備		<u>81,144,649</u>	<u>70,052,455</u>
本公司擁有人應佔權益		81,661,432	70,566,664
非控制權益		<u>59,156,696</u>	<u>35,612,011</u>
<b>權益總額</b>		<u>140,818,128</u>	<u>106,178,675</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款－一年後到期		99,456,124	65,527,956
優先票據－一年後到期		8,620,623	6,287,640
衍生金融工具		176,765	—
其他衍生金融工具		221,728	657,746
遞延稅項負債		<u>7,746,961</u>	<u>6,617,668</u>
		<u>116,222,201</u>	<u>79,091,010</u>
		<u><u>257,040,329</u></u>	<u><u>185,269,685</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 1. 採納新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及修訂本

#### 本年度強制生效的新訂國際財務報告準則及修訂本

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於本年度首次採納由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則之下列新訂及修訂本：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告詮釋委員會第22號	外匯交易及預付代價
國際財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
國際財務報告準則第4號修訂本	以國際財務報告準則第4號保險合約應用國際財務報告準則第9號金融工具
國際會計準則第28號修訂本	作為國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進的一部分
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業

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

#### 應用國際財務報告準則第9號金融工具及有關修訂本對會計政策的影響及變動

於本年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號「*金融工具*」及其他國際財務報告準則的相關修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類和計量、2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計處理引入新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下的減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，且並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據國際會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」編製的比較資料可資比較。

此外，本集團之對沖會計修訂將於往後適用。

## 初步採用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

下表顯示金融資產於初步採用日期(二零一八年一月一日)根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號進行的分類及計量。

	可供出售投資 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益的 權益工具 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日－國際 會計準則第39號	201,133	—	—
初步採用國際財務報告準則第9號 產生的影響：			
重新分類			
自可供出售投資	(201,133)	201,133	—
重新計值			
由按成本減減值轉為按公平值	—	23,114	(23,114)
於二零一八年一月一日－國際 財務報告準則第9號	<u>—</u>	<u>224,247</u>	<u>(23,114)</u>

## 2. 分部信息

本集團根據主要經營決策人(即本公司執行董事)為按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三項主要業務：

- 物業發展：該分部發展及銷售辦公樓、商用物業及住宅物業。本集團所有這方面的業務在中國開展。

- 物業投資：該分部租賃本集團發展的投資物業，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商場及長租公寓，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：

分部資產包括所有分部直接應佔的所有有形資產及流動資產，惟預付租賃款項、就購入土地使用權已付的按金、於聯營公司及合營企業的權益、可供出售投資、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、其他衍生金融工具以及其他公司負債。由於其他公司負債為總部負債或由集團整體管理，因此並無分配至經營分部。

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

呈報分部溢利所採用的指標為未計利息、其他收益及虧損、稅項、折舊、應佔聯營公司及合營企業業績、投資物業及轉撥為投資物業時公平值變動、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，分部盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目，如董事及核數師薪酬、其他總部或公司行政開支，作進一步調整。

就計量分部資產及業績而言，物業、廠房及設備分配至分部，而其相應折舊並不分配至分部。



除獲取有關分部溢利的分部資料外，管理層獲取各分部的相關資訊，包括收入(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。分部間銷售乃參照同類服務對外部客戶的售價而定價。

有關本集團經營及可報告分部的資料列示如下。

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	物業管理 及相關服務			總計 人民幣千元
	物業發展	物業投資	及其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	99,325,174	—	—	99,325,174
隨時間確認	9,394,193	4,090,465	2,988,628	16,473,286
分部間收入	—	—	275,350	275,350
分部收入	<u>108,719,367</u>	<u>4,090,465</u>	<u>3,263,978</u>	<u>116,073,810</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>33,050,444</u>	<u>2,486,617</u>	<u>798,402</u>	<u>36,335,463</u>
分部資產	269,553,969	57,071,210	1,460,156	328,085,335
分部負債	<u>158,080,814</u>	<u>1,002,344</u>	<u>92,701</u>	<u>159,175,859</u>

	截至二零一七年十二月三十一日止年度			
	物業管理 及相關服務			總計 人民幣千元
	物業發展	物業投資	及其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	67,299,635	—	—	67,299,635
隨時間確認	162,817	2,593,240	2,019,349	4,775,406
分部間收入	—	—	187,694	187,694
分部收入	<u>67,462,452</u>	<u>2,593,240</u>	<u>2,207,043</u>	<u>72,262,735</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>20,414,464</u>	<u>1,729,033</u>	<u>495,634</u>	<u>22,639,131</u>
分部資產	177,179,367	43,015,829	1,015,736	221,210,932
分部負債	<u>115,903,374</u>	<u>865,445</u>	<u>30,833</u>	<u>116,799,652</u>

## 其他分部資料

	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務 及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分部資產時所計入之款項：				
二零一八年				
添置非流動資產(附註)	<u>151,961</u>	<u>8,462,606</u>	<u>326,653</u>	<u>8,941,220</u>
二零一七年				
添置非流動資產(附註)	<u>148,038</u>	<u>4,172,418</u>	<u>35,836</u>	<u>4,356,292</u>

附註：款項指添置投資物業以及物業、廠房及設備。

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、衍生金融工具公平值變動、其他收入、其他收益及虧損、借款產生的融資成本、折舊及攤銷及以及不可分配至營運分部的減值虧損(如有)。

**(b) 分部收入、損益、資產及負債的對賬**

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>收入</b>		
分部收入	116,073,810	72,262,735
分部間收入對銷	(275,350)	(187,694)
綜合收入	<u>115,798,460</u>	<u>72,075,041</u>
<b>溢利</b>		
分部溢利	36,335,463	22,639,131
其他收入	1,249,249	794,813
其他收益及虧損	(285,873)	52,707
轉撥為投資物業的公平值收益	1,158,861	503,080
投資物業公平值變動	3,542,993	4,420,207
衍生金融工具公平值變動	310,350	(411,889)
融資成本	(74,560)	(45,275)
應佔聯營公司業績	189,220	1,214,682
應佔合營企業業績	454,084	653,553
折舊及攤銷	(222,685)	(28,687)
未分配開支	(5,174,100)	(3,238,737)
綜合除稅前溢利	<u>37,483,002</u>	<u>26,553,585</u>
<b>資產</b>		
分部資產	328,085,335	221,210,932
投資物業公平值累計變動	30,066,290	25,364,436
預付租賃款項	16,518,641	37,139,443
於聯營公司的權益	7,571,982	7,780,744
於合營企業的權益	7,365,020	5,412,043
可供出售投資	—	201,133
按公平值計入其他全面收益的權益工具	734,265	—
就購入土地使用權已付的按金	9,968,487	5,477,350
遞延稅項資產	4,192,962	3,462,687
衍生金融工具	313,611	229,965
可收回稅項	4,202,728	3,662,699
未分配總部及其他資產	97,864,692	52,822,422
綜合資產總值	<u>506,884,013</u>	<u>362,763,854</u>

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>負債</b>		
分部負債	159,175,859	116,799,652
應付稅項	21,611,655	15,211,025
遞延稅項負債	7,746,961	6,617,668
銀行及其他借款	111,199,299	69,138,710
優先票據	8,620,623	8,265,483
衍生金融工具	176,765	—
其他衍生金融工具	390,672	657,746
未分配總部及其他負債	57,144,051	39,894,895
	<u>366,065,885</u>	<u>256,585,179</u>
綜合負債總值	<u>366,065,885</u>	<u>256,585,179</u>

(c) 主要產品及服務所得收入

本集團自出售物業、投資物業及提供服務所得收入分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售物業		
於某時間點確認	99,325,174	67,299,635
隨時間確認	9,394,193	162,817
	<u>108,719,367</u>	<u>67,462,452</u>
物業管理及相關服務及其他收入－隨時間確認	2,988,628	2,019,349
	<u>111,707,995</u>	<u>69,481,801</u>
客戶合約收入	111,707,995	69,481,801
租金收入	4,090,465	2,593,240
	<u>115,798,460</u>	<u>72,075,041</u>
總收入	<u>115,798,460</u>	<u>72,075,041</u>

(d) 地區資料

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

	來自外界客戶的收入		非流動資產	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
北京	6,704,914	7,923,315	18,981,509	18,935,431
成都	9,184,391	6,356,412	13,871,412	12,654,623
重慶	17,443,625	14,322,533	31,861,763	27,678,650
杭州	19,737,654	6,842,741	14,514,373	12,650,533
濟南	5,907,623	1,368,523	86,033	7,098,253
寧波	7,788,665	198,584	673,298	208,464
青島	5,680,719	3,088,580	1,481,045	601,667
上海	7,283,928	4,153,302	12,935,559	14,828,763
瀋陽	4,976,246	1,871,724	69,994	68,581
蘇南	4,244,701	4,161,408	7,688,005	1,984,840
廈門	8,193,986	6,738,650	2,829,651	3,925,042
西安	3,923,352	3,377,764	1,588,284	1,336,905
中國其他城市	14,728,656	11,671,505	23,032,793	23,230,083
	<u>115,798,460</u>	<u>72,075,041</u>	<u>129,613,719</u>	<u>125,201,835</u>

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

概無與單一外界客戶進行交易的收入達本集團收入的10%或以上。

### 3. 其他收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息收入	572,183	315,390
可供出售投資的股息收入	—	802
於報告期末持有按公平值計入其他全面收益 的權益工具之股息收入	1,000	—
政府津貼(附註a)	29,829	140,620
違約收入(附註b)	131,289	73,194
諮詢收入(附註c)	470,960	231,890
雜項收入	43,988	32,917
總計	<u>1,249,249</u>	<u>794,813</u>

附註：

- (a) 該金額指有關中國政府為鼓勵於特定地區投資而派發的津貼。該等津貼為無條件，並於年內按酌情基準授予本集團。
- (b) 指向從未履行物業銷售買賣協議的物業買家或提早終止租賃協議的租戶收取的違約金。
- (c) 該金額指向本集團的合營企業及聯營企業以及獨立第三方提供有關物業開發項目的諮詢服務。

### 4. 其他收益及虧損

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損	(409)	(6,354)
匯兌(虧損)收益淨額(附註)	(823,433)	186,945
從對沖儲備重新換算對沖工具的 公平值收益(虧損)	648,760	(104,250)
提前贖回優先票據之虧損	(110,791)	—
其他	—	(23,634)
	<u>(285,873)</u>	<u>52,707</u>

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

## 5. 融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(3,448,133)	(1,895,052)
非五年內悉數償還	(1,031,613)	(1,078,215)
優先票據的利息開支	(418,016)	(432,835)
減：發展中待售物業及在建投資物業項目的資本化金額	4,823,202	3,360,827
	<u>(74,560)</u>	<u>(45,275)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一八年十二月三十一日止年度按每年4.81%（二零一七年：4.89%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

## 6. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(7,741,254)	(5,241,484)
已分派盈利的預扣稅	(133,665)	—
土地增值稅	(8,625,483)	(4,605,383)
	<u>(16,500,402)</u>	<u>(9,846,867)</u>
過往期間超額撥備（撥備不足）：		
企業所得稅（附註a）	85,536	177,747
土地增值稅（附註b）	307,280	(63,509)
	<u>392,816</u>	<u>114,238</u>
	<u>(16,107,586)</u>	<u>(9,732,629)</u>
遞延稅項		
本年度	(484,727)	(342,468)
	<u>(484,727)</u>	<u>(342,468)</u>
	<u>(16,592,313)</u>	<u>(10,075,097)</u>

附註：

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

- (b) 若干物業項目的實際增值額已予確定及若干物業項目的開發計劃已予修訂，其中經修訂估計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(二零一七年：撥備不足)。

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各年度的中國企業所得稅。

## 7. 年度溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	6,659	5,762
計入銷售成本的物業存貨成本	72,576,986	45,364,050
物業、廠房及設備折舊	202,438	28,687
土地使用權攤銷	20,247	—
經營租賃的最低租金付款	143,829	72,698
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	108,181	83,241
其他員工成本		
退休福利供款	441,390	260,289
以權益結算及股份為基礎的付款	272,745	132,145
其他員工成本	4,166,292	2,550,642
總員工成本	4,988,608	3,026,317
減：發展中物業的資本化金額	(1,190,917)	(613,915)
	<u>3,797,691</u>	<u>2,412,402</u>
投資物業的最低租金收入	(3,769,985)	(2,354,998)
或然租金收入	(320,480)	(238,242)
減：產生租金收入的直接開支	1,436,214	710,270
	<u>(2,654,251)</u>	<u>(1,882,970)</u>



## 8. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零一八年確認的中期股息每股人民幣0.3元 (二零一七年：人民幣0.2元)	1,781,855	1,179,953
二零一七年派付的末期股息每股人民幣0.473元 (二零一七年：二零一六年每股人民幣0.466元)	2,805,049	2,739,175
二零一七年派付的特別股息每股人民幣0.085元 (二零一七年：零)	504,079	—
	<u>5,090,983</u>	<u>3,919,128</u>

於報告期結束後，本公司董事建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣4,097,545,000元，每股人民幣0.69元(基於二零一八年十二月三十一日的已發行股份數目)(二零一七年：截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣2,794,297,000元，每股人民幣0.473元)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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>16,236,870</u>	<u>12,598,597</u>
	二零一八年 千股	二零一七年 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	5,843,544	5,805,659
購股權及股份獎勵相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>112,041</u>	<u>98,662</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,955,585</u>	<u>5,904,321</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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)	2,560,699	2,253,231
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	5,682,971	4,401,554
向承建商墊款	2,074,294	1,192,787
預付增值稅及其他稅項	9,360,560	2,782,515
預付款項及設施按金(附註c)	2,894,793	3,553,470
	<u>22,573,317</u>	<u>14,183,557</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。物業投資方面，租金收入由租戶於兩個月內根據租約條款支付。

以下為基於交付物業日期及提供服務日期呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
60日內	2,178,339	1,968,612
61至180日	325,067	162,163
180至365日	47,456	91,260
1至2年	9,837	31,196
	<u>2,560,699</u>	<u>2,253,231</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括總賬面值為人民幣2,474,798,000元的款項，於報告日期已逾期。所有逾期結餘並不被視為違約，原因是該等結餘主要產生自信貸質素良好的銀行且待完成按揭手續。

於二零一七年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括總賬面值為人民幣2,119,986,000元的款項，於報告日期已逾期，惟本集團並無就此計提減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

逾期但未減值貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一七年 人民幣千元
60日內	1,835,367
61至180日	162,163
181至365日	91,260
1至2年	<u>31,196</u>
總計	<u><u>2,119,986</u></u>

於釐定貿易應收款項可否收回時，本集團考慮自首次授出信貸日期至報告期末貿易應收款項信貸質素的任何變動。由於客戶基礎龐大且無關連，故信貸風險集中程度有限。

- (b) 其他應收款項主要包括租賃按金、應收土地拍賣按金撥回額、建築工程按金、臨時付款及已付但於一年內可退還的各項項目相關按金。
- (c) 預付款項及設施按金主要包括預付租賃款項，金額為人民幣2,892,098,000元(二零一七年：人民幣3,256,896,000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。

## 11. 應付賬款及應付票據、已收按金及應計費用

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	44,768,028	21,938,084
應付票據(附註a)	<u>968,013</u>	<u>1,374,910</u>
	45,736,041	23,312,994
應付股息	1,781,855	1,179,954
其他應付款項及應計費用(附註b)	13,505,984	6,631,300
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	<u>1,210,072</u>	<u>819,352</u>
	<u><u>62,233,952</u></u>	<u><u>31,943,600</u></u>

附註：

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

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
60日內	20,868,583	9,123,583
61至180日	8,966,617	4,271,838
181至365日	6,333,705	3,543,843
1至2年	2,147,504	1,957,950
2至3年	460,323	754,589
超過3年	<u>185,130</u>	<u>186,829</u>
	<u><u>38,961,862</u></u>	<u><u>19,838,632</u></u>

- (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、應付增值稅、代表若干實體自潛在投資夥伴收取的款項、應計薪金及應計員工福利。

## 主席報告

本人欣然向各位股東提呈龍湖集團控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止之年度業務回顧與展望。

## 業績

本集團二零一八年合同銷售額達至人民幣2,006.4億元，較上年增長28.5%。營業額同比增長60.7%至人民幣1,158.0億元，其中物業投資業務租金收入增長57.7%至人民幣40.9億元。減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利為人民幣128.5億元，同比增長31.5%。核心稅後利潤率為14.7%，核心權益後利潤率為11.1%，分紅比例至核心溢利的45%。

## 2018年回顧

2018年的中國房地產，從業者並不輕鬆。成交總額以15萬億再創新高，然而回歸居住屬性的樓市，上行的內在動因與邏輯已與過往迥異，城市、板塊間的差距進一步擴大。控房價、去槓桿的組合拳觸發購買情緒的整體降溫。公司努力把握城市輪動與細分市場的結構性機遇，全年實現合約銷售2,006億，同比增長28.5%。

除了85%以上的銷售回款率，公司更憑藉出色的融資能力，以真金白銀把握行業調整期的戰略主動。在資本市場，選准窗口，實現境內外債券的最優發行；在銀行端，高信用保障了額度與利率的雙支持——總行級授信總額超2,000億，全年平均融資成本則保持4.55%的低位。頭寸的寬裕，是公司始終保持既定投融資和運營節奏的踏實底氣，這份底氣在當期尤顯珍貴。

新房市場成交顯著降溫，土地市場也從上半年的高歌猛進迅速放緩，部分城市更是急轉直下，土地流拍頻現。公司恪守投資邏輯與紀律，堅定看好都市圈、城市群協同發展的磅礴前景，全年新增91個項目，在重慶、成都、杭州、青島等都市圈熱點二線城市多有斬獲，亦佈局南昌、鄭州、貴陽、東莞等11座新城，區域縱深進一步夯實，更是中長期銷售續航、盈利增長的動能。

除了地產開發，集團另外三大主航道業務也在期內有序推進。

憑藉對體驗式消費需求的敏銳捕捉和空間營造的創新運用，在整體消費放緩的形勢下，龍湖商業逆市達成42%的租金增長至人民幣36億，同店增長亦達17%。期內開業的北京房山天街、常州龍城天街、成都西宸天街，以近100%的出租率亮相都市交通樞紐，點亮「天街」品牌鏈接人與空間，人與服務的願景。

「冠寓」聚焦在高能級城市孜孜拓展，從年輕人群品質、便捷服務需求出發，截至期末已累積開業5萬多間，成為長租公寓領域影響力TOP3的品牌。也是踐行租購並舉、豐富住房供應結構的排頭兵。

業務推進的同時，亦不忘企業社會責任。期內，通過中國光彩事業基金會，與大股東共同發起設立「光彩－龍湖教育扶貧專項基金」，承諾共計捐贈3億元，支持中國教育事業。近期亦捐資1億元與故宮博物院共建「龍湖－故宮文化發展基金」，促進遺產保護與傳統文化傳播。

## 2019年展望

經歷過2018年的先揚後抑，感受著長效機制在因城施策理念下靈活落地；水大魚大、蒙眼狂奔的時代註定一去不返，回歸、重塑成為共識。龍湖慶倖自己始終對投機、對浮躁保持警惕，慶倖在多年的商業徵戰中，始終關注著內生的業務能力、捕捉著客戶的需求迭代，遵循著商業本原的邏輯。這背後既有對風險的理性判斷，更是內心謙卑與責任感的投射。

中國城市化進程的能量是房地產繼續前行的根本驅動，百姓對生活更豐富內容、更美好空間的訴求是我們對專業度、精細化與差異化探索追求的仰仗。正在蓬勃演進的中國城市群，人口集聚、產業聯動清晰可循，一二線城市新銳中產的崛起、線上線下融合提速的趨勢正生動顯化。

行業遠期趨勢的確定性，給了我們應對當下不確定性的篤定與路徑。龍湖將一如既往鍛造穩健扎實的財務盤面，堅守量入為出的投資紀律，從客戶出發，營造全場景的舒適空間，疊加精準、智慧與生動的服務體驗，在業務主航道上挖掘與演繹「空間即服務」的長期溢價。

2019年，是龍湖登陸港股的第10個年頭。從一枚資本市場的新兵開始，秉承善待、低調與堅守，既虛心聆聽資本的視角與規則，也恪守大道至簡的信念，在目光高遠與務實拙朴的平衡中，打磨著日益清晰的多維業務格局，沉澱著全投資級的質感；站穩千億市值的同時，更以扎實的業績與分紅回饋著投資者的信任。

展望下一個10年，龍湖必守信而篤行，步穩而謀遠。以樸素的戰略定力和業務閉環，輔之資本的力量，在週期跌宕中謀求勝出，兌現共贏！

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

二零一八年，本集團物業發展業務營業額為人民幣1,087.2億元，較上年增長61.2%。交付物業總建築面積為817.7萬平方米。物業發展業務結算毛利率為33.2%，較上年上升0.4%。二零一八年，營業額單方價格為人民幣13,296元／平方米。

表一：二零一八年本集團物業發展營業額明細

\* 不含稅金額

城市	營業額		總建築面積	
	二零一八年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 平方米	二零一七年 平方米
杭州	18,942	6,045	821,477	423,699
重慶	14,811	12,270	1,376,273	1,283,966
成都	8,378	5,735	826,990	621,134
寧波	7,748	172	453,297	22,224
上海	6,774	3,950	167,004	141,439
濟南	5,889	1,354	570,086	154,283
北京	5,715	7,244	287,632	239,877
青島	5,592	3,025	579,977	343,882
瀋陽	4,915	1,832	566,487	272,748
廈門	4,271	5,384	207,529	188,397
泉州	3,845	1,309	496,915	166,941
大連	3,713	599	280,304	42,225
西安	3,661	3,172	367,516	382,635
天津	3,460	—	188,506	—
無錫	3,013	1,446	257,414	162,064
長沙	3,007	1,531	346,741	155,101
佛山	1,356	843	125,186	108,912
常州	1,072	2,619	88,987	290,410
南京	827	5,709	42,312	214,877
煙台	704	818	79,878	88,637
廣州	596	—	15,115	—
武漢	172	—	15,896	—
福州	142	—	9,035	—



城市	營業額		總建築面積	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	平方米	平方米
蘇州	101	1,970	4,553	113,224
昆明	9	16	1,523	2,001
紹興	6	419	452	83,700
<b>總計</b>	<b>108,719</b>	<b>67,462</b>	<b>8,177,085</b>	<b>5,502,376</b>

二零一八年，本集團合同銷售額達人民幣2,006.4億元，較上年增長28.5%。銷售總建築面積1,236.3萬平方米，較上年增長21.6%。銷售單價人民幣16,229元／平方米，較上年增長5.7%。環渤海、長三角、西部、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣689.7億元、人民幣559.2億元、人民幣472.4億元、人民幣215.1億元及人民幣70.0億元，分別佔集團合同銷售額的34.4%、27.9%、23.5%、10.7%及3.5%。

表二：二零一八年本集團合同銷售額明細

\* 含稅金額

城市	銷售額		總建築面積	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	平方米	平方米
重慶	26,340	18,524	2,144,580	1,583,242
北京	22,746	17,455	542,351	509,094
濟南	18,072	11,801	1,266,599	981,702
杭州	16,110	23,176	635,699	957,062
成都	12,834	13,657	962,362	1,157,708
青島	10,725	9,664	800,355	837,394
寧波	9,408	5,389	525,972	304,189
上海	8,394	2,733	205,004	85,900
廣州	7,905	3,905	235,347	94,471
西安	6,700	4,542	479,899	408,970
合肥	6,325	3,594	415,496	257,020
泉州	6,101	3,008	633,348	360,667
瀋陽	5,733	4,665	545,772	532,271
長沙	4,671	2,804	379,314	294,932

城市	銷售額		總建築面積	
	二零一八年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 平方米	二零一七年 平方米
廈門	4,441	8,312	239,681	292,553
無錫	4,429	3,594	319,323	297,824
南京	3,957	4,114	227,768	150,078
大連	3,718	3,064	206,131	205,797
嘉興	2,961	—	188,977	—
煙台	2,634	1,012	252,170	113,373
天津	2,448	2,662	134,249	142,626
福州	2,116	—	149,059	—
保定	2,006	—	144,124	—
常州	1,859	3,523	120,534	268,757
南通	1,626	—	110,232	—
貴陽	1,204	—	106,254	—
南昌	882	—	81,029	—
武漢	850	—	68,801	—
蘇州	836	2,758	32,591	115,385
石家莊	786	—	54,180	—
珠海	510	—	19,479	—
佛山	441	1,399	55,325	114,823
鄭州	423	—	35,865	—
常德	176	—	22,672	—
昆明	164	7	15,785	1,259
威海	106	—	6,116	—
紹興	6	720	863	99,683
<b>總計</b>	<b>200,643</b>	<b>156,082</b>	<b>12,363,306</b>	<b>10,166,780</b>

於二零一八年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣1,951億元，面積為1,174萬平方米，為本集團未來核心溢利持續穩定增長奠定堅實基礎。

## 物業投資

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

二零一八年，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣40.9億元<sup>#</sup>，較上年增長57.7%。商場、冠寓、其他收入的佔比分別為87.8%<sup>#</sup>、10.4%和1.8%。截止二零一八年十二月三十一日，本集團已開業商場建築面積為296萬平方米(含車位總建築面積為386萬平方米)，整體出租率為97.4%；冠寓已開業5.3萬餘間，整體出租率為50.1%，其中，開業三個月至六個月的項目出租率為70.2%，開業超過六個月的項目出租率為87.4%。

<sup>#</sup> 不含成都西宸天街。

表三：二零一八年本集團租金收入分析

\* 不含稅收入

表3.1：商場<sup>##</sup>

	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	二零一八年		二零一七年		出租率	租金收入 增長率
			估收益 百分比	出租率	估收益 百分比	出租率		
重慶北城天街	120,778	466,756	13.0%	97.8%	428,202	16.9%	99.3%	9.0%
重慶西城天街	76,031	160,760	4.5%	94.4%	161,908	6.4%	96.2%	-0.7%
重慶時代天街I期	160,168	330,349	9.2%	98.5%	279,497	11.0%	94.9%	18.2%
重慶時代天街II期	154,460	200,580	5.6%	97.1%	160,700	6.3%	98.0%	24.8%
重慶時代天街III期	73,774	73,079	2.0%	96.4%	61,328	2.4%	98.4%	19.2%
成都三千集天街	38,043	37,272	1.0%	100.0%	33,628	1.3%	100.0%	10.8%
成都北城天街	215,536	151,626	4.2%	92.1%	129,679	5.1%	86.4%	16.9%
成都時代天街I期	61,989	44,555	1.2%	100.0%	35,831	1.4%	100.0%	24.3%
北京長楹天街	221,286	374,015	10.4%	99.0%	288,348	11.4%	88.0%	29.7%
杭州金沙天街	151,135	219,579	6.1%	99.3%	195,332	7.7%	99.4%	12.4%
成都金楠天街	91,638	113,203	3.1%	100.0%	103,662	4.1%	100.0%	9.2%
北京大興天街	144,565	180,930	5.0%	98.3%	140,686	5.6%	99.3%	28.6%
上海虹橋天街	170,450	99,491	2.8%	90.3%	68,786	2.7%	83.4%	44.6%
重慶U城天街I期	15,516	14,314	0.4%	99.2%	14,164	0.6%	95.8%	1.1%
重慶U城天街II期	96,411	81,146	2.3%	96.2%	23,322	0.9%	98.7%	247.9%
重慶源著天街	93,152	84,565	2.3%	99.8%	42,087	1.7%	99.2%	100.9%
杭州濱江天街I期	158,067	233,511	6.5%	99.5%	64,942	2.6%	98.6%	259.6%
蘇州獅山天街	197,466	214,898	6.0%	96.5%	63,446	2.5%	98.3%	238.7%
上海寶山天街	98,339	162,669	4.5%	98.7%	11,877	0.5%	98.9%	1269.6%

			二零一八年		二零一七年		租金收入	
	建築面積	租金收入	估收益	出租率	租金收入	估收益	出租率	增長率
	平方米	人民幣千元	百分比		人民幣千元	百分比		
常州龍城天街	119,328	30,583	0.8%	98.9%	—	—	—	
北京房山天街	103,688	53,073	1.5%	99.3%	—	—	—	
成都西宸天街	152,639	10,134	0.3%	100.0%	—	—	—	
<b>天街小計</b>	<b>2,714,459</b>	<b>3,337,088</b>	<b>92.7%</b>	<b>97.3%</b>	<b>2,307,425</b>	<b>91.1%</b>	<b>95.3%</b>	<b>44.6%</b>
重慶晶酈館	16,161	21,872	0.6%	98.4%	18,929	0.7%	100.0%	15.5%
重慶春森星悅薈	54,618	30,365	0.8%	91.5%	24,536	1.0%	82.9%	23.8%
重慶紫都城	29,413	11,936	0.3%	100.0%	11,795	0.5%	99.8%	1.2%
北京頤和星悅薈	6,320	23,637	0.7%	100.0%	20,619	0.8%	100.0%	14.6%
西安大興星悅薈	44,227	50,178	1.4%	100.0%	45,002	1.8%	99.9%	11.5%
西安曲江星悅薈	63,206	61,814	1.7%	100.0%	54,829	2.1%	99.5%	12.7%
其他	—	27,871	0.8%	N/A	14,788	0.6%	N/A	88.5%
<b>星悅薈小計</b>	<b>213,945</b>	<b>227,673</b>	<b>6.3%</b>	<b>97.6%</b>	<b>190,498</b>	<b>7.5%</b>	<b>95.1%</b>	<b>19.5%</b>
重慶MOCO	29,104	35,494	1.0%	97.7%	34,583	1.4%	97.6%	2.6%
<b>家悅薈小計</b>	<b>29,104</b>	<b>35,494</b>	<b>1.0%</b>	<b>97.7%</b>	<b>34,583</b>	<b>1.4%</b>	<b>97.6%</b>	<b>2.6%</b>
<b>已開業項目合計</b>	<b>2,957,508</b>	<b>3,600,255</b>	<b>100.0%</b>	<b>97.4%</b>	<b>2,532,506</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.3%</b>	<b>42.2%</b>

## 2018年，商場銷售額為人民幣214億元，同比增長37%；總客流約為4.6億人次，同比增長45%。

表3.2：冠寓及其他

	二零一八年		二零一七年		租金收入
	租金收入	出租率	租金收入	出租率	增長率
	人民幣千元		人民幣千元		
冠寓已開業項目	426,559	50.1%	40,188	46.0%	961.4%
其他已開業項目	73,785	84.9%	20,545	87.0%	259.1%

本集團目前主要在建的商場為21個，合計在建面積為209萬平方米。

表四：二零一九至二零二一年本集團主要在建投資物業分析

	預計開業時間	規劃建築面積 平方米
上海閔行星悅薈	2019年	26,899
南京六合天街	2019年	110,179
上海閔行天街	2019年	94,859
杭州濱江天街II期	2019年	22,076
合肥瑤海天街	2019年	98,320
上海華涇天街	2019年	42,253
成都濱江天街	2019年	140,000
杭州西溪天街	2019年	130,042
成都上城天街	2020年	120,000
南京龍灣天街	2020年	114,470
南京江北天街	2020年	143,000
南京河西天街	2020年	112,216
杭州紫荊天街	2020年	83,000
重慶金沙天街	2020年	204,374
蘇州星湖天街	2020年	112,106
長沙洋湖天街	2020年	99,988
成都武侯星悅薈	2020年	31,469
成都時代天街II期	2020年	63,013
西安香醍天街	2020年	78,962
蘇州東吳天街	2020年	123,785
重慶公園天街	2021年	138,034
<b>在建項目合計</b>		<b><u>2,089,045</u></b>

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「冠寓」的發展，本集團二零一八年錄得投資物業評估增值人民幣47.0億元。

### 費用控制

二零一八年，集團進入多個新城市，為配合業務高速發展，以及強化集團職能與地區管理團隊的人才儲備，一般及行政開支佔合同銷售額的比例較上年上升0.6%至

2.7%。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0.4%至1.6%。

### 分佔合營企業業績

二零一八年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有34.0%權益的北京灩澗新宸等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣4.5億元。

### 分佔聯營企業業績

二零一八年，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1.9億元。

### 所得稅支出

所得稅支出包括中國企業所得稅和土地增值稅。二零一八年，本集團企業所得稅費用為人民幣82.7億元，土地增值稅為人民幣83.2億元。期內所得稅總計為人民幣165.9億元。

### 盈利能力

二零一八年，本集團的核心稅後利潤率(即剔除評估增值後之核心稅後溢利佔營業額的比率)為14.7%，上年為18.3%；核心權益後利潤率(即歸屬於股東的溢利減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利佔營業額的比率)為11.1%，上年為13.6%，主要為本年營業額提升，以及費用、分佔合營及聯營企業業績、稅金變動的綜合影響所致。

### 土地儲備補充

於二零一八年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計6,636萬平方米，權益面積為4,559萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,218元，為當期簽約單價的32.2%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華中地區、華

南地區及香港地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的34.0%、30.5%、20.7%、8.8%、5.9%及0.1%。

二零一八年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為2,189萬平方米，權益面積為1,372萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣5,297元。按地區分析，西部地區、長三角地區、環渤海地區、華中地區及華南地區的面積分別佔新增收購土地儲備總建築面積的35.9%、24.9%、22.7%、12.3%及4.2%。

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258萬平方米，權益面積為180萬平方米。按地區分析，西部地區、華南地區、華中地區、環渤海地區及長三角地區的面積分別佔期後新增收購土地儲備總建築面積的37.3%、28.0%、15.8%、10.1%及8.8%。

本集團目前城市覆蓋數為47個<sup>#</sup>，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。

<sup>#</sup> 截止二零一九年二月二十八日

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	2,944,641	4.4%	855,351	1.9%
	瀋陽	2,451,410	3.7%	2,068,138	4.5%
	青島	2,811,882	4.2%	1,818,116	4.0%
	煙台	7,052,063	10.7%	7,052,063	15.5%
	濟南	4,666,181	7.0%	2,483,704	5.4%
	大連	524,174	0.8%	305,241	0.7%
	天津	1,050,093	1.6%	716,994	1.6%
	保定	783,966	1.2%	548,776	1.2%
	石家莊	165,903	0.3%	91,246	0.2%
	威海	95,167	0.1%	57,100	0.1%
	小計	<b>22,545,480</b>	<b>34.0%</b>	<b>15,996,729</b>	<b>35.1%</b>

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
華中地區	長沙	2,173,569	3.3%	1,118,416	2.4%
	武漢	2,734,119	4.2%	1,057,590	2.3%
	南昌	152,523	0.2%	99,140	0.2%
	鄭州	165,335	0.2%	165,335	0.4%
	常德	393,800	0.6%	393,800	0.9%
	贛州	228,300	0.3%	82,188	0.2%
	<b>小計</b>	<b>5,847,646</b>	<b>8.8%</b>	<b>2,916,469</b>	<b>6.4%</b>
西部地區	重慶	10,658,142	16.2%	8,330,763	18.3%
	成都	4,199,521	6.3%	3,200,408	7.0%
	西安	1,290,275	1.9%	815,459	1.8%
	玉溪	737,578	1.1%	737,578	1.6%
	貴陽	2,004,367	3.0%	1,022,227	2.2%
	昆明	1,333,498	2.0%	495,856	1.1%
	<b>小計</b>	<b>20,223,381</b>	<b>30.5%</b>	<b>14,602,291</b>	<b>32.0%</b>
長三角地區	上海	1,176,778	1.8%	662,471	1.5%
	無錫	979,947	1.5%	803,821	1.8%
	常州	434,872	0.7%	434,872	1.0%
	杭州	2,652,838	4.0%	1,665,994	3.6%
	寧波	1,340,368	2.0%	1,056,375	2.3%
	蘇州	1,422,767	2.1%	1,028,505	2.3%
	南京	2,297,345	3.5%	1,850,400	4.0%
	合肥	1,853,126	2.8%	1,209,293	2.6%
	嘉興	534,944	0.8%	349,352	0.8%
	南通	753,591	1.1%	340,871	0.7%
	溫州	98,819	0.1%	69,173	0.2%
	紹興	216,202	0.3%	110,263	0.2%
	<b>小計</b>	<b>13,761,597</b>	<b>20.7%</b>	<b>9,581,390</b>	<b>21.0%</b>
華南地區	廈門	1,256,434	1.8%	573,816	1.3%
	泉州	730,466	1.1%	730,466	1.5%
	廣州	775,304	1.2%	459,741	1.0%
	佛山	62,392	0.1%	31,820	0.1%
	深圳	113,354	0.2%	108,168	0.2%
	福州	367,957	0.6%	166,583	0.4%
	珠海	391,776	0.6%	221,950	0.5%
	東莞	137,855	0.2%	137,855	0.3%
	南寧	92,024	0.1%	31,288	0.1%
<b>小計</b>	<b>3,927,562</b>	<b>5.9%</b>	<b>2,461,687</b>	<b>5.4%</b>	



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
香港地區	香港	54,416	0.1%	27,208	0.1%
	小計	<b>54,416</b>	<b>0.1%</b>	<b>27,208</b>	<b>0.1%</b>
	總計	<b>66,360,082</b>	<b>100.0%</b>	<b>45,585,774</b>	<b>100.0%</b>

表六：二零一八年土地收購

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	高新區地塊	濟南	34.0%	500,494	170,168
	張馬屯項目	濟南	25.0%	243,412	60,853
	漢峪地塊	濟南	35.0%	250,105	87,537
	舜山府	青島	62.6%	366,363	229,380
	昱城	青島	70.0%	1,052,640	736,848
	天鉅	青島	100.0%	155,345	155,345
	石雀灘B地塊	青島	51.0%	30,297	15,451
	石雀灘D地塊	青島	51.0%	34,103	17,393
	雙河路地塊	青島	70.0%	255,245	178,672
	舜山府	大連	51.0%	223,818	114,147
	龍王塘街道項目	大連	51.0%	76,940	39,239
	龍王塘街道II地塊	大連	51.0%	207,442	105,795
	天璞	大連	100.0%	73,222	73,222
	集美萬象	瀋陽	34.0%	178,424	60,664
	東北大馬路地塊	瀋陽	100.0%	41,888	41,888
	舜山府	瀋陽	100.0%	212,573	212,573
	東陵南街地塊	瀋陽	50.0%	485,734	242,867
	天宸原著	石家莊	55.0%	165,903	91,246
	天鉅	煙台	100.0%	59,229	59,229
	瑞悅府	北京	9.0%	163,837	14,744
高麗營II地塊	北京	25.0%	106,275	26,569	
天璞	威海	60.0%	95,167	57,100	
	小計			<b>4,978,456</b>	<b>2,790,930</b>
西部地區	照母山III地塊	重慶	100.0%	91,335	91,335
	春江天鏡	重慶	70.0%	1,102,636	771,845
	龍興複盛II地塊	重慶	51.0%	502,812	256,434
	嘉天下	重慶	70.0%	465,327	325,729
	楓香湖I地塊	重慶	100.0%	144,502	144,502
	楓香湖II地塊	重慶	100.0%	306,820	306,820

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
	楓香湖 III 地塊	重慶	100.0%	296,756	296,756
	聽藍半島	昆明	100.0%	46,668	46,668
	和悅銘著	昆明	26.5%	158,597	42,028
	環城南路地塊	昆明	100.0%	35,698	35,698
	泛亞新區中心地塊	昆明	34.0%	1,092,535	371,462
	紫宸 I 期	西安	51.0%	182,417	93,032
	紫宸 II 期	西安	40.8%	261,287	106,605
	鳳城七路 I 地塊	西安	49.6%	127,286	63,147
	鳳城七路 II 地塊	西安	49.6%	223,725	110,990
	聽藍時光	成都	100.0%	36,335	36,335
	天府三街項目	成都	100.0%	8,255	8,255
	星悅薈	成都	100.0%	100,782	100,782
	大豐街道 III 號地塊	成都	100.0%	168,359	168,359
	科華路項目	成都	100.0%	34,110	34,110
	昭覺寺南路地塊	成都	100.0%	75,507	75,507
	十陵街道地塊	成都	100.0%	251,772	251,772
	華信大道地塊	成都	100.0%	141,265	141,265
	景粼天著	貴陽	51.0%	2,004,367	1,022,227
	<b>小計</b>			<b>7,859,153</b>	<b>4,901,663</b>
長三角地區	大學城地塊	杭州	51.0%	208,292	106,229
	丁橋地塊	杭州	100.0%	266,864	266,864
	環宸府	杭州	26.0%	153,721	39,968
	都會風華	杭州	40.0%	108,802	43,521
	彭埠 II 地塊	杭州	66.0%	133,546	88,140
	望江街道地塊	杭州	16.0%	123,646	19,783
	集散中心站東地塊	蘇州	100.0%	183,834	183,834
	集散中心站西地塊	蘇州	100.0%	277,241	277,241
	石湖東路地塊	蘇州	49.0%	364,240	178,478
	楓橋街道地塊	蘇州	30.0%	122,648	36,794
	璞悅	無錫	55.0%	65,492	36,021
	天璞	無錫	100.0%	68,492	68,492
	天鉅	無錫	100.0%	203,586	203,586
	天宸府	無錫	50.0%	72,145	36,073
	蠡湖天著	無錫	100.0%	86,119	86,119
	經濟開發區地塊	南通	40.0%	345,866	138,346
	經濟開發區 II 地塊	南通	40.0%	342,000	136,800
	長青路地塊	南通	100.0%	65,725	65,725
	春江酈城	合肥	100.0%	101,353	101,353
	上海路地塊	合肥	100.0%	213,772	213,772

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
	新安江路地塊	合肥	100.0%	410,516	410,516
	華涇項目	上海	51.0%	76,230	38,877
	東錢湖地塊	寧波	51.0%	156,525	79,828
	駱駝街道地塊	寧波	100.0%	287,473	287,473
	官渡2號地塊	紹興	51.0%	216,202	110,263
	海橋路地塊	南京	35.0%	193,055	67,569
	浦濱路地塊	南京	49.0%	302,386	148,169
	鐵心橋街道地塊	南京	100.0%	192,729	192,729
	南白象街道地塊	溫州	70.0%	98,819	69,173
	<b>小計</b>			<b>5,441,319</b>	<b>3,731,736</b>
華中地區	春江天璽	南昌	65.0%	152,523	99,140
	天宸原著	鄭州	100.0%	165,335	165,335
	光谷五路II地塊	武漢	52.0%	694,080	360,922
	雙瓏原著	常德	100.0%	393,800	393,800
	湘江星座	長沙	51.0%	104,066	53,074
	洋湖新城地塊	長沙	49.0%	179,316	87,865
	茶山路A2地塊	長沙	51.0%	761,400	388,314
	歐亞達項目	長沙	100.0%	23,432	23,432
	南水新區地塊	贛州	36.0%	228,300	82,188
	<b>小計</b>			<b>2,702,252</b>	<b>1,654,070</b>
華南地區	湖城大境	珠海	50.0%	42,209	21,105
	湖成大境	珠海	50.0%	258,357	129,179
	天璽	珠海	100.0%	52,124	52,124
	雲峰原著	福州	60.0%	142,162	85,297
	春江酈城	泉州	100.0%	185,729	185,729
	華陽村地塊	東莞	100.0%	137,855	137,855
	合坡路項目	南寧	34.0%	92,024	31,288
	<b>小計</b>			<b>910,460</b>	<b>642,577</b>
	<b>總計</b>			<b>21,891,640</b>	<b>13,720,976</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 %	計容 建築面積 平方米	權益 建築面積 平方米
環渤海地區	槐安路地塊	石家莊	51.0%	145,100	74,001
	未來城項目	青島	95.0%	116,166	110,358
	<b>小計</b>			<b>261,266</b>	<b>184,359</b>
西部地區	郫筒街道地塊	成都	100.0%	155,422	155,422
	公興街道地塊	成都	34.0%	155,000	52,700
	南三環項目	成都	100.0%	12,743	12,743
	彩虹一路項目	咸陽	74.8%	638,554	477,638
	<b>小計</b>			<b>961,719</b>	<b>698,503</b>
長三角地區	東方大道南地塊	蘇州	51.0%	227,300	115,923
	<b>小計</b>			<b>227,300</b>	<b>115,923</b>
華中地區	青年路地塊	武漢	50.0%	262,500	131,250
	光谷五路 III 地塊	武漢	60.0%	144,200	86,520
	<b>小計</b>			<b>406,700</b>	<b>217,770</b>
華南地區	瑞京路地塊	漳州	100.0%	140,000	140,000
	榮華中路項目	中山	100.0%	110,502	110,502
	洋下地塊	福州	100.0%	259,848	259,848
	南通地塊	福州	37.0%	209,900	77,663
	<b>小計</b>			<b>720,250</b>	<b>588,013</b>
	<b>總計</b>			<b>2,577,235</b>	<b>1,804,568</b>

<sup>#</sup> 截止二零一九年二月二十八日

## 財務狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣1,198.2億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為52.9%，在手現金為人民幣452.6億元。本集團的

信用評級為BBB- (標準普爾)、Baa3 (穆迪)、BBB (惠譽)、AAA (大公國際\*、中誠信證評\*、新世紀)，標準普爾展望為正面，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79%以人民幣計值，另外21%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460.7億元按固定年利率介乎3.06%至5.60% (視乎貸款期而定) 計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零一八年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為38% (二零一七年十二月三十一日為50%)。

本集團的平均借貸成本為年利率4.55%，平均貸款年限為5.88年；非抵押債務佔總債務比例為66%。一年內到期債務為人民幣117.4億元，佔總債務比例為9.8%，現金短債比 (在手現金除以一年內到期債務) 為3.9。

二零一八年，本集團在境外成功發行8億美元優先票據，票息介乎於3.9%至4.5%之間，期限介乎於五點二五年至十年；同時，在境內成功發行人民幣50億元住房租賃專項公司債券及人民幣50億元公司債券，票面利率介乎4.8%至5.6%之間，期限均為五年。

報告期後，本集團於二零一九年二月在境內成功發行人民幣22億元公司債券，票面利率介乎3.99%至4.70%之間，期限介乎於五年至七年。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團在中國僱用27,010名全職僱員，其中8,274名屬於物業發展部，3,525名屬於物業投資部，另外15,211名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.2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。現金花紅為高級僱員現金薪酬的主要部分，現金花紅是按照集團預算達標率、客戶忠誠度等因素確定總額後，依據個別附屬公司的平衡記分卡得分以及利潤額等因素綜合評定和分配。

## 前景

二零一八年，政策多輪收緊，從嚴執行；信貸緊縮去槓桿成為主基調。房價走穩，成交降溫顯著，行業規模雖沖上新高，但房地產已經告別「發動機」的定位，成為宏觀經濟的「穩壓器」。在「穩」字當頭的新形勢下，企業之間的競爭將從過往規模、速度等單一維度，日益轉化為涵蓋產品、服務、運營、資本等全方位的競爭。

集團秉承「空間即服務」戰略，堅持以地產開發、商業運營、長租公寓及智慧服務為四大主航道業務，打造多空間、全週期的產品與服務能力，多維驅動、協同發展；既堅守主業又洞見迭代，積極擁抱變化，進一步提升組織運營能力與效率。

二零一九年，集團在售主力項目將達到207個，其中71個為全新項目，106個項目將推出新一期新業態產品。產品將涵蓋剛需、改善型、商業經營等不同細分的需求，並根據客戶需求調整不同產品和業態間的比例，力求在調控的市場中精準定位、達成目標。

本集團(包括合營及聯營企業)於二零一八年竣工的物業總建築面積約950萬平方米。計劃於二零一九年竣工的物業總面積將達到1,500萬平方米左右，其中大部分將集中於下半年。目前項目工程進展和銷售進度正常。

投資物業方面，商業運營業務中北京房山天街、常州龍城天街、成都西宸天街已於二零一八年開業；杭州西溪天街、上海閔行天街、合肥瑤海天街等將於二零一九年開業。同時，長租公寓「冠寓」作為主航道業務之一，繼續有計劃持續投入，二零一八年已陸續在北京、上海、深圳、杭州、南京、重慶、成都等一線及二線城市開業運營。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。

在複雜多變的市場及多元化的競爭格局中，集團將始終堅持穩健的財務管理策略，保持低成本、多渠道的融資優勢，保持合理、安全的負債水平。在項目投資維度，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

董事會建議向二零一九年六月二十六日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.69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二零一九年七月十日(星期三)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二零一九年五月二十七日(星期一)至二零一九年五月二十八日(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。

## 股東週年大會

股東週年大會擬於二零一九年五月二十八日(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

本公司將由二零一九年五月二十三日(星期四)起至二零一九年五月二十八日(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。為確定可出席將於二零一九年五月二十八日(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二零一九年五月二十二日(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，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心二十二樓。

本公司將由二零一九年六月二十四日(星期一)起至二零一九年六月二十六日(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二零一九年六月二十一日(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，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心二十二樓。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採納的會計準則及慣例，並討論風險管理及內部控制系統及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一八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，人員及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並物色合資格擔任董事的人選，並在需要時向董事會提名有關人士。董事會認為，由董事會主席負責董事提名比成立提名委員會更為符合公司發展現狀。

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



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

## 遵守上市規則的標準守則

本公司已採納一套不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的準則作為董事買賣本公司證券之操守準則（「證券守則」）。全體董事確認彼等於截至二零一八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21,502,840股股份，總代價約為438,973,035港元。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 於聯交所及本公司網站刊發終期業績及年報

本業績公告已刊發於聯交所網站([www.hkex.com.hk](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二零一八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，二零一九年三月二十五日

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、趙軼先生及李朝江先生；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。