

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)

## 截至二零二一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7.2%至人民幣2,900.9億元。
- 營業額同比增長21.0%至人民幣2,233.8億元，其中物業投資業務收入同比增長37.5%至人民幣104.1億元。
- 股東應佔溢利為人民幣238.5億元，剔除公平值變動等影響後之股東應佔核心溢利同比增長20.1%至人民幣224.4億元。毛利同比增長4.6%至人民幣565.4億元，毛利率為25.3%。核心稅後利潤率為13.3%，核心權益後利潤率為10.0%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為46.7%，在手現金為人民幣885.3億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,920.7億元，平均借貸成本為年利率4.14%；平均貸款年限為6.38年。
- 每股基本盈利人民幣4.047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19.6%至人民幣3.807元。董事會建議派發末期股息每股人民幣1.23元，計入中期股息每股人民幣0.47元，全年合計派發股息每股人民幣1.70元，同比增長18.9%。

## 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」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	2	223,375,477	184,547,296
銷售成本		<u>(166,834,534)</u>	<u>(130,516,775)</u>
毛利		56,540,943	54,030,521
其他收入	3	2,440,827	1,466,409
其他收益及虧損	4	181,958	455,306
租賃負債費用		(786,022)	(725,940)
轉撥至投資物業的公平值收益(虧損)		3,256	(41,995)
投資物業公平值變動		2,846,330	2,351,050
其他衍生金融工具公平值變動		(102,152)	(13,532)
銷售及市場推廣開支		(5,463,606)	(5,033,937)
行政開支		(10,820,974)	(7,294,236)
融資成本	5	(146,273)	(105,970)
應佔聯營公司業績		1,343,606	691,264
應佔合營企業業績		<u>1,588,881</u>	<u>590,803</u>
除稅前溢利		47,626,774	46,369,743
所得稅開支	6	<u>(15,838,580)</u>	<u>(17,529,431)</u>
年度溢利	7	<u>31,788,194</u>	<u>28,840,312</u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		23,853,686	20,002,025
非控制權益		<u>7,934,508</u>	<u>8,838,287</u>
		<u>31,788,194</u>	<u>28,840,312</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度溢利		<u>31,788,194</u>	<u>28,840,312</u>
其他全面收益(開支)：			
將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)的 權益工具投資之公平值收益		<u>2,644,579</u>	<u>1,145,616</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淨額		<u>(900,484)</u>	<u>(1,058,580)</u>
重新分類至損益的對沖工具產生的收益		<u>571,083</u>	<u>1,561,136</u>
		<u>(329,401)</u>	<u>502,556</u>
其他全面收益總額		<u>2,315,178</u>	<u>1,648,172</u>
年度全面收益總額		<u>34,103,372</u>	<u>30,488,484</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<u>26,168,864</u>	<u>21,650,197</u>
非控制權益		<u>7,934,508</u>	<u>8,838,287</u>
		<u>34,103,372</u>	<u>30,488,484</u>
每股盈利(人民幣元)			
基本	9	<u>4.05</u>	<u>3.41</u>
攤薄	9	<u>3.99</u>	<u>3.34</u>

## 綜合財務狀況報表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>174,765,290</b>	152,485,798
物業、廠房及設備		<b>3,649,054</b>	2,808,526
使用權資產		<b>1,696,354</b>	1,529,334
商譽		<b>3,838,796</b>	275,976
無形資產		<b>2,403,421</b>	213,848
於聯營公司的權益		<b>15,110,869</b>	10,565,712
於合營企業的權益		<b>11,636,049</b>	7,569,592
按公平值計入其他全面收益的權益工具		<b>7,168,444</b>	3,781,062
衍生金融工具		<b>103,390</b>	286,089
遞延稅項資產		<b>10,891,252</b>	8,866,713
		<b>231,262,919</b>	188,382,650
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>404,909,289</b>	375,139,846
其他存貨		<b>582,977</b>	483,111
就購入持作發展物業的已付按金		<b>8,450,249</b>	6,152,572
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10	<b>37,466,266</b>	30,739,772
合約成本		<b>523,650</b>	–
應收非控制權益款項		<b>73,228,617</b>	60,349,738
應收聯營公司款項		<b>13,124,333</b>	9,125,446
應收合營企業款項		<b>7,823,170</b>	10,167,763
可收回稅項		<b>9,663,584</b>	6,350,307
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之			
金融資產		<b>76,000</b>	440,000
衍生金融工具		<b>5,507</b>	–
已抵押銀行存款		<b>430,291</b>	821,790
銀行結餘及現金		<b>88,104,255</b>	77,005,830
		<b>644,388,188</b>	576,776,175

附註 二零二一年 二零二零年  
人民幣千元 人民幣千元

**流動負債**

應付賬項及應付票據、其他應付款項及  
應計費用

11 134,185,492 113,216,036

合約負債

194,874,180 182,388,939

應付非控制權益款項

45,865,816 36,262,798

應付聯營公司款項

10,496,275 7,363,712

應付合營企業款項

8,112,495 7,310,672

應付稅項

37,014,384 33,352,975

租賃負債—一年內到期

1,383,369 1,272,830

銀行及其他借款—一年內到期

11,585,127 18,338,133

優先票據—一年內到期

2,915,987 —

衍生金融工具

108,908 —

其他衍生金融工具

876 2,120

446,542,909 399,508,215

**流動資產淨額**

197,845,279 177,267,960

**總資產減流動負債**

429,108,198 365,650,610

**資本及儲備**

股本

528,529 527,214

儲備

124,420,716 107,816,716

本公司擁有人應佔權益

124,949,245 108,343,930

非控制權益

96,928,363 84,380,223

**權益總額**

221,877,608 192,724,153

**非流動負債**

應付遞延代價

460,405 —

按公平值計入損益之金融負債

112,762 —

租賃負債—一年後到期

14,684,321 12,439,194

銀行及其他借款—一年後到期

162,855,029 130,996,474

優先票據—一年後到期

14,710,369 18,032,587

衍生金融工具

1,478,904 864,522

其他衍生金融工具

150,183 30,299

遞延稅項負債

12,778,617 10,563,381

207,230,590 172,926,457

429,108,198 365,650,610

# 綜合財務報表附註

## 截至二零二一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」)頒佈於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則修訂本以編製綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號修訂本	新冠疫情相關的租金寬減
國際財務報告準則第9號、	利率基準改革—第二階段
國際會計準則第39號、	
國際財務報告準則第7號、	
國際財務報告準則第4號及	
國際財務報告準則第16號修訂本	

此外，本集團已於二零二一年六月三十日後提早應用國際財務報告準則第16號修訂本「新冠疫情相關的租金寬減」。本集團還適用於國際會計準則理事會於二零二一年六月發佈的國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)的議程決定，闡述公司釐定存貨可變現淨值時應將成本入賬為「有必要進行出售的估計成本」。

除以下所述者外，於本年度應用國際財務報告準則修訂本不會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。

#### 1.1 應用國際財務報告準則第16號修訂本「新冠疫情相關的租金寬減」及提早應用國際財務報告準則第16號修訂本「於二零二一年六月三十日後新冠疫情相關的租金寬減」之影響

本集團已於本年度追溯應用國際財務報告準則第16號修訂本「新冠疫情相關的租金寬減」及提早應用國際財務報告準則第16號修訂本「於二零二一年六月三十日後新冠疫情相關的租金寬減」。該等修訂本為承租人引進新可行權宜方法，讓其可選擇不評估新冠疫情相關的租金寬減是否構成租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於直接因新冠疫情而產生且符合以下所有條件的租金寬減：

- 租賃付款變動導致之該租賃之經修訂代價與其緊接變動前之代價大致相同或較少；
- 租賃付款之任何扣減僅影響原訂於二零二二年六月三十日或之前到期之付款；及
- 租賃之其他條款及條件概無實質變動。

倘變動並非租賃修改，應用可行權宜方法之承租人須按應用國際財務報告準則第16號「租賃」(「國際財務報告準則第16號」)就變動入賬之相同方式就租金寬減導致之租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款乃作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債將作調整以反映寬免或豁免之金額，而相應調整乃在事件發生期間於損益確認。

應用該等修訂本不會對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現造成重大影響，因為本集團選擇不應用可行權宜方法而是應用國際財務報告準則第16號的適用規定將若干出租人提供的租金寬減入賬處理。

1.2 應用國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本「利率基準改革—第二階段」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本與釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量基準的變動有關，而有關變動是由於利率基準改革、指定對沖會計要求及應用國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」的相關披露規定導致。

於二零二一年一月一日，本集團擁有若干金融負債、衍生工具，其利率與將會或可能會受到利率基準改革影響的基準利率掛鈎。

下表列示未完工合同的總金額。金融負債的金額按其賬面值列示，而衍生工具乃按其名義金額列示。

	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)
<b>金融負債</b>	
銀行貸款	人民幣37,035,384,000元
<b>衍生工具</b>	
利率掉期	8,800,000,000港元

本集團擬就按攤銷成本計量的銀行貸款因利率基準改革而導致的合約現金流之變動應用可行權宜方法。

因於本年度有關合約概無過渡至相關替代費率，故該等修訂本對綜合財務報表並無影響。本集團將就按攤銷成本計量的銀行貸款因利率基準改革而導致的合約現金流之變動應用可行權宜方法。

### 1.3 有關應用委員會議程決定—出售存貨的必要成本(國際會計準則第2號存貨)之影響

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時將成本計入「銷售必要的估計成本」。特別是，此類成本是否應僅限於銷售增量的成本。委員會認為，銷售必要的估計成本不應限於增量成本，亦應包括實體出售其存貨必須承擔的成本，包括非特定銷售增量的成本。

本集團於委員會議程決定前的會計政策僅考慮增量成本釐定存貨的可變現淨值。應用委員會議程決定後，本集團更改其會計政策，於釐定存貨的可變現淨值時將存貨銷售的必要增量成本及其他成本均考慮在內。新會計政策已追溯應用。

應用委員會議程決定並未對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

## 2. 分部資料

本集團根據主要經營決策人(「主要經營決策人」)(即本公司執行董事)為向分部配置資源及評估其表現而定期檢討的有關本集團組成部分的內部報告，釐定其經營分部。

本集團按活動類別組成業務單元，並據此編製資料而向本集團主要經營決策人呈報以便配置資源及評估表現。本集團根據國際財務報告準則第8號經營分部釐定的經營分部可分為以下三項主要業務：

- 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，惟就購入持作發展物業已付的按金、於聯營公司及合營企業的權益、指定按公平值計入其他全面收益的權益工具、遞延稅項資產、可收回稅項、衍生金融工具、按公平值計入損益的金融資產及其他公司資產除外。由於其他公司資產為總部資產或由本集團集中管理，因此並無分配至經營分部。主要經營決策人評估時，計入分部資產的投資物業以成本列賬。

分部負債包括應付賬款及應付票據及應計建築開支、租賃負債以及合約負債，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。

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

	截至二零二零年十二月三十一日止年度			總計 人民幣千元
	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	
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	156,206,825	–	576,213	156,783,038
隨時間確認	14,774,416	7,576,110	5,413,732	27,764,258
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>

#### 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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
分部收入	227,939,521	186,454,087
分部間收入對銷	(4,564,044)	(1,906,791)
綜合收入	<u>223,375,477</u>	<u>184,547,296</u>
溢利		
分部溢利	50,291,315	48,270,644
其他收入	2,440,827	1,466,409
其他收益及虧損	181,958	455,306
轉撥至投資物業的公平值收益(虧損)	3,256	(41,995)
投資物業公平值變動	2,846,330	2,351,050
其他衍生金融工具公平值變動	(102,152)	(13,532)
融資成本	(146,273)	(105,970)
應佔聯營公司業績	1,343,606	691,264
應佔合營企業業績	1,588,881	590,803
折舊及攤銷	(488,605)	(258,116)
未分配開支	(10,332,369)	(7,036,120)
綜合除稅前溢利	<u>47,626,774</u>	<u>46,369,743</u>
資產		
分部資產	589,881,029	526,546,019
投資物業公平值累計變動	38,959,583	36,109,997
於聯營公司的權益	15,110,869	10,565,712
於合營企業的權益	11,636,049	7,569,592
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	7,168,444	3,781,062
就購入持作發展物業的已付按金	8,450,249	6,152,572
遞延稅項資產	10,891,252	8,866,713
衍生金融工具	108,897	286,089
可收回稅項	9,663,584	6,350,307
按公平值計入損益之金融資產	76,000	440,000
未分配總部及其他資產	183,705,151	158,490,762
綜合資產總值	<u>875,651,107</u>	<u>765,158,825</u>
負債		
分部負債	314,148,348	286,105,977
應付稅項	37,014,384	33,352,975
遞延稅項負債	12,778,617	10,563,381
銀行及其他借款	174,440,156	149,334,607
優先票據	17,626,356	18,032,587
衍生金融工具	1,587,812	864,522
其他衍生金融工具	151,059	32,419
未分配總部及其他負債	96,026,767	74,148,204
綜合負債總值	<u>653,773,499</u>	<u>572,434,672</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售物業		
於某時間點確認	193,345,489	156,206,825
隨時間確認	<u>11,200,020</u>	<u>14,774,416</u>
物業發展分部	204,545,509	170,981,241
物業管理及相關服務及其他收入		
於某時間點確認	1,103,737	576,213
隨時間確認	<u>7,312,592</u>	<u>5,413,732</u>
物業管理及相關服務及其他收入	<u>8,416,329</u>	<u>5,989,945</u>
客戶合約收入	212,961,838	176,971,186
租金收入	<u>10,413,639</u>	<u>7,576,110</u>
總收入	<u>223,375,477</u>	<u>184,547,296</u>

(d) 租賃

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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)	9,987,194	7,252,159
並不視乎某一指數或比率而定的可變租賃款項	<u>426,445</u>	<u>323,951</u>
租賃產生的收益總額	<u>10,413,639</u>	<u>7,576,110</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
北京	10,421,516	4,276,253	23,835,412	19,708,539
成都	16,805,362	15,338,435	21,820,101	20,082,649
重慶	22,363,063	29,085,889	34,562,722	32,254,928
長沙	9,773,197	4,789,091	2,818,558	1,552,772
福州	8,182,696	5,637,149	674,568	148,865
杭州	16,464,144	15,943,072	21,297,590	17,209,050
南京	9,100,731	7,212,500	11,577,245	10,140,006
上海	8,785,484	11,759,954	17,893,959	16,901,555
蘇南	10,057,163	5,851,121	2,333,586	1,104,959
沈陽	11,624,691	9,344,402	2,287,095	593,613
蘇州	10,014,699	5,033,130	10,154,774	7,769,233
西安	8,913,903	8,925,161	2,253,019	2,253,192
中國其他城市	80,868,828	61,351,139	61,591,204	45,729,425
	<u>223,375,477</u>	<u>184,547,296</u>	<u>213,099,833</u>	<u>175,448,786</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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入	1,206,692	823,215
政府津貼(附註a)	583,108	83,986
違約收入(附註b)	107,126	183,555
諮詢收入(附註c)	251,460	211,714
雜項收入	292,441	163,939
總計	<u>2,440,827</u>	<u>1,466,409</u>

附註：

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

#### 4. 其他收益及虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(2,711)	2,713
匯兌收益淨額(附註)	757,886	2,014,327
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值虧損	(571,083)	(1,561,136)
其他	(2,134)	(598)
	<u>181,958</u>	<u>455,306</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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	(7,212,193)	(7,222,031)
優先票據的利息開支	(729,832)	(756,528)
	<u>(7,942,025)</u>	<u>(7,978,559)</u>
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	7,795,752	7,872,589
	<u>(146,273)</u>	<u>(105,970)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二一年十二月三十一日止年度按每年4.06%(二零二零年：4.48%)的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

## 6. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅	(10,884,038)	(10,696,401)
已分派盈利的預扣稅	(247,446)	(319,693)
土地增值稅	<u>(6,909,857)</u>	<u>(8,591,298)</u>
	<u>(18,041,341)</u>	<u>(19,607,392)</u>
於先前年度的超額撥備：		
企業所得稅(附註a)	617,964	453,914
土地增值稅(附註b)	<u>1,245,732</u>	<u>869,022</u>
	<u>1,863,696</u>	<u>1,322,936</u>
遞延稅項		
本年度	<u>339,065</u>	<u>755,025</u>
	<u>(15,838,580)</u>	<u>(17,529,431)</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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，若干中國附屬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。

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	8,060	8,144
計入銷售成本的物業存貨成本	157,401,150	124,289,330
物業、廠房及設備折舊	277,284	160,965
使用權資產折舊	81,496	78,871
無形資產攤銷	129,825	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)	303,947	186,356
其他員工成本		
退休福利供款	854,250	432,146
以權益結算及股份為基礎的付款	618,352	404,250
其他員工成本	8,005,345	5,797,438
總員工成本	9,781,894	6,820,190
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	(2,319,191)	(1,517,342)
	<u>7,462,703</u>	<u>5,302,848</u>
投資物業的最低租金收入	(9,987,194)	(7,252,159)
或然租金收入	(426,445)	(323,951)
減：產生租金收入的直接開支	2,629,493	1,671,657
	<u>(7,784,146)</u>	<u>(5,904,453)</u>

## 8. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
二零二一年確認的中期股息每股人民幣0.47元 (二零二零年：人民幣0.40元)	2,854,924	2,423,341
二零二零年派付的末期股息每股人民幣1.03元 (二零二零年：二零一九年每股人民幣0.84元)	<u>6,247,401</u>	<u>5,035,456</u>
	<u><b>9,102,325</b></u>	<u><b>7,458,797</b></u>

於報告期結束後，本公司董事建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣7,471,401,000元，每股人民幣1.23元(基於二零二一年十二月三十一日的已發行股份數目)(二零二零年：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)，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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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>23,853,686</u>	<u>20,002,025</u>
	二零二一年 千股	二零二零年 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	5,893,929	5,869,386
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>90,826</u>	<u>112,087</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><b>5,984,755</b></u>	<u><b>5,981,473</b></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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)		
– 客戶合約	3,600,681	2,534,201
– 租金	117,895	96,415
	<u>3,718,576</u>	<u>2,630,616</u>
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	7,074,440	6,962,012
向承建商墊款	3,215,442	2,608,750
預付增值稅及其他稅項	22,798,465	16,637,315
預付款項及設施按金(附註c)	659,343	1,901,079
	<u>37,466,266</u>	<u>30,739,772</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售、物業投資及物業管理。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。物業管理服務收入根據相關服務協議的條款收取。

於二零二零年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣3,052,232,000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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
60日內	2,975,012	2,254,739
61至180日	585,919	88,033
181至365日	69,180	278,477
1至2年	56,497	9,367
2至3年	19,161	–
超過3年	12,807	–
	<u>3,718,576</u>	<u>2,630,616</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括總賬面值為人民幣1,619,397,000元(二零二零年：人民幣2,570,411,000元)的應收賬款，於報告日期已逾期。於逾期結餘中，人民幣336,814,000元(二零二零年：人民幣375,877,000元)已逾期90日或以上但並不被視為違約，原因為該等結餘主要產生自信貸質素良好的銀行且待完成按揭手續。

- (b) 其他應收款項主要包括租賃按金、應收土地拍賣按金撥回額、建築工程按金、臨時付款及已付但於一年內可退還的各項項目相關按金。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，計入預付款項及公用事業按金的主要持作發展物業的付款為人民幣597,000,000元(二零二零年：人民幣1,850,406,000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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	101,333,317	89,886,799
應付票據(附註a)	27,989	118,215
	<b>101,361,306</b>	90,005,014
應付股息	2,854,924	2,423,341
其他應付款項及應計費用(附註b)	18,108,609	12,714,377
應付增值稅	10,588,648	7,607,242
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	375,068	414,757
就業務合併應付的代價	1,357,342	51,305
	<b>134,645,897</b>	113,216,036
減：非流動負債所示一年後到期應付代價	(460,405)	—
流動負債所示一年內到期款項	<b>134,185,492</b>	<b>113,216,036</b>

附註：

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

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
60日內	21,997,788	32,070,812
61至180日	26,347,778	23,106,270
181至365日	26,077,696	16,691,969
1至2年	8,312,763	3,175,846
2至3年	1,824,726	1,063,962
超過3年	930,838	259,089
	<u>85,491,589</u>	<u>76,367,948</u>

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

## 主席報告

本人欣然向各位股東提呈龍湖集團控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱「本集團」)二零二一年十二月三十一日止之全年業務回顧與展望。

2021年，行業數據與公司業績再創新高。全國商品房全年銷售額實現18.2萬億人民幣(下同)，較上年同期增長4.8%<sup>1</sup>。龍湖集團各航道業務穩健前行，住宅開發實現合約銷售2,901億，同比增長7%；由商業運營、租賃住房及物業管理等組成的經營性收入實現188億，同比增長39%。集團核心權益後淨利潤同比增長20%，持續兌現業績承諾。

2021年，更是重塑房地產行業格局與認知的一年。以「穩」為主的行業政策，堅定地去投機、清風險，從而確保積極、健康、可持續的發展環境。上下半年市場雖呈現熱冷交替，但龍湖的執行在任何時刻都保持篤定：堅持戰略導向、堅持長期原則、堅持樸素的生意邏輯與底線思維。

我們持續強調盤面安全，將嚴控負債規模及不斷降低融資成本作為發展的重要前提。「綠檔」及全投資級加持下，截至2021年底，集團淨負債率46.7%，平均融資成本4.14%，均保持穩定安全。信任是多年積累的結果，更須時時維護，全集團始終以嚴明的資金管理及融資紀律作為業務開展的戒尺，以此緊握發展的主動權。

我們確保投資精準度與提升項目管控能力。「雙集中」供地模式下，要持續獲取合理的利潤空間，關鍵在於前期研判、投資節奏、營銷等運營全鏈條的打通落地。通過數據分析及底層系統不斷迭代，決策與運營工具化、標準化、流程化，確保項目投資、預算、簽約、結算各節點均按刻度達成。集團2021年全年新獲取122幅地塊，總建面2,355萬方，為後續增長補充有效動能。

我們持續佈局商業，提升回報。二十年的經驗積累與團隊歷練，龍湖商業運營開啟輕重並舉模式，在一二線城市網格化佈局提速。以豐富業態及符合消費趨勢的品牌，帶動區域經濟提升的同時，實現自身空間增值。2021年，集團已開業商場的同店銷售額和客流同比均實現超20%的增幅，商業租金收入同比增長40%至81.5億，成為我們在行業週期發展中可攻可守的利器。

長租公寓全年租金收入貢獻22.3億。自2017年開展業務以來，冠寓持續著眼於解決城市新青年品質租房難題，強化產品建造，夯實運營功底，去年開始已實現盈利。既要以客戶需求為導向，又要符合投資回報邏輯，是集團各航道業務可持續發展的前提。

順應經濟發展推動消費需求不斷增長的潮流，集團全新智慧生活及空間服務品牌「龍湖智創生活」於年初正式發佈。智創生活作為「空間即服務」戰略下服務力的集中體現，將成為集團多航道協同發展的新著力點，持續受益並推動「一個龍湖」生態體系的發展壯大。

近年來，集團深度機構化與人才體系建設相輔相成，為組織運轉注入源源不斷的活力。積極的進行科技投入，聚焦降本提效，不斷加厚賦能底座，改變企業傳統作業方式的同時，亦實現業務流程的優化、運營效率和服務品質的提升，使組織保持迭代前行的姿態。

依循向善基因，集團將履行社會責任融入發展理念。龍湖公益基金會在關愛兒童、助學興教、助老扶貧等多個維度持續發力，「大同源關愛計劃」進一步升級了員工保障體系；公司積極貫徹國家節能減排要求，推進綠色建築標準項目全覆蓋，助力「雙碳」目標實現.....集團從戰略層面踐行可持續發展理念，不斷拓寬善待的邊界。

中國經濟在轉型升級中展現出強大韌性及澎湃活力，地產行業將在「房住不炒」的主基調下，迎來新的模式和階段—良性循環、健康發展。短期的波動不會動搖我們對前景的判斷，聚合是發展的基礎，穩健是不變的底色，我們內心明亮，堅定前行！

最後，本人謹代表董事會，向股東、客戶、社會各界的鼎力支持致以衷心感謝！

龍湖集團控股有限公司  
吳亞軍  
主席

1. 數據來源：國家統計局

## 管理層討論及分析

### 物業發展

二零二一年，本集團物業發展業務營業額為人民幣2,045.5億元，較上年增長19.6%。交付物業總建築面積為1,377.3萬平方米。物業發展業務結算毛利率為23.0%。二零二一年，營業額單方價格為人民幣14,852元/平方米。

表一：二零二一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	
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二零年 人民幣百萬元	二零二一年 萬平方米	二零二零年 萬平方米
重慶	17,750	24,906	168.2	212.1
成都	14,899	13,835	96.0	83.6
瀋陽	10,541	9,154	89.7	71.1
蘇州	9,125	4,594	46.9	23.5
長沙	9,039	3,357	80.4	27.2
福州	7,955	5,558	45.6	35.7
南京	7,933	6,810	37.9	26.0
青島	7,704	5,438	62.1	46.5
合肥	7,531	7,453	59.6	51.9
溫州	7,511	1,347	33.8	8.3
上海	7,484	2,270	27.6	10.4
西安	7,039	5,805	44.0	49.3
常州	6,993	566	38.4	6.3
濟南	6,917	9,294	59.0	71.8
廣州	6,676	3,572	28.3	13.5
北京	6,508	2,334	16.6	9.6
昆明	6,455	1,342	49.0	11.5
廈門	4,962	2,718	20.5	14.7
寧波	4,431	11,137	26.9	70.0
武漢	3,794	2,578	23.5	15.5
天津	3,587	2,315	22.7	13.9
鄭州	3,182	196	26.0	1.2
紹興	2,965	3,819	20.2	19.2
深圳	2,800	—	4.8	—
東莞	2,778	—	16.5	—
貴陽	2,238	1,016	19.0	9.6

城市	營業額		總建築面積	
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二零年 人民幣百萬元	二零二一年 萬平方米	二零二零年 萬平方米
杭州	2,100	6,431	10.3	35.6
煙台	1,750	1,864	19.0	19.9
泉州	1,718	1,466	17.5	14.2
大連	1,690	4,687	10.4	28.6
無錫	1,664	4,954	14.6	31.5
嘉興	1,575	2,436	15.9	18.3
太原	1,508	–	14.7	–
咸陽	1,388	2,692	17.1	30.6
海口	1,218	–	5.1	–
南昌	1,030	1,468	7.4	13.5
威海	1,013	72	8.0	0.5
揚州	979	20	6.7	0.1
南寧	959	–	8.5	–
石家莊	857	350	8.2	3.8
唐山	839	–	7.5	–
佛山	739	26	3.6	0.8
長春	738	–	5.8	–
三亞	718	–	3.0	–
珠海	612	1,803	2.8	7.9
常德	499	1,238	8.6	18.0
徐州	463	–	3.3	–
中山	431	–	3.1	–
台州	423	–	2.9	–
贛州	349	602	4.8	7.8
玉溪	194	605	1.8	4.9
莆田	141	–	1.7	–
保定	104	496	0.9	4.1
南通	50	8,357	0.9	58.6
<b>總計</b>	<b>204,546</b>	<b>170,981</b>	<b>1,377.3</b>	<b>1,201.1</b>

二零二一年，本集團合同銷售額為人民幣2,900.9億元，較上年增長7.2%。銷售總建築面積1,708.9萬平方米，較上年增長5.7%。銷售單價人民幣16,975元/平方米，較上年增長1.4%。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818.9億元、人民幣639.1億元、人民幣723.8億元、人民幣433.3億元及人民幣285.8億元，分別佔集團合同銷售額的28.2%、22.0%、25.0%、14.9%及9.9%。

表二：二零二一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	
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二零年 人民幣百萬元	二零二一年 萬平方米	二零二零年 萬平方米
重慶	22,687	26,411	176.1	209.0
杭州	20,707	15,138	62.6	51.7
北京	17,777	15,881	53.0	54.0
成都	17,194	22,542	102.5	122.1
武漢	16,748	7,612	71.1	42.1
濟南	15,091	7,360	101.4	51.7
合肥	11,369	9,491	75.3	65.7
瀋陽	11,360	12,144	84.3	89.2
福州	8,833	8,627	52.2	56.0
上海	8,774	5,126	29.8	16.8
溫州	8,154	6,431	38.4	26.9
昆明	7,975	5,218	48.6	34.6
長沙	6,718	4,389	57.5	38.6
西安	6,598	5,335	41.5	32.5
青島	6,414	12,266	61.5	112.3
廣州	6,193	9,641	19.3	28.6
蘇州	6,038	14,352	34.6	60.7
南京	5,919	7,853	28.0	37.2
天津	5,863	3,432	31.2	20.0
長春	5,463	928	40.9	7.0
寧波	4,942	9,053	17.3	40.2
廈門	4,097	2,122	14.9	7.3
貴陽	4,022	3,350	32.4	28.9
紹興	3,983	4,428	18.8	24.8
咸陽	3,926	3,350	42.2	35.6
泉州	3,642	2,386	33.4	21.6
東莞	3,633	1,228	16.1	5.7
石家莊	3,395	1,891	19.5	13.7
常州	3,204	4,482	17.1	22.1
鄭州	3,170	2,815	22.6	18.2
台州	3,062	-	19.7	-
大連	2,873	2,529	19.4	17.2
香港	2,834	2,024	1.2	0.7
無錫	2,428	1,349	15.7	9.6
莆田	2,406	795	31.9	8.0
珠海	1,671	1,478	7.6	6.6
海口	1,623	1,428	6.8	5.9

城市	銷售額		總建築面積	
	二零二一年 人民幣百萬元	二零二零年 人民幣百萬元	二零二一年 萬平方米	二零二零年 萬平方米
惠州	1,556	3,134	13.0	28.6
佛山	1,424	361	9.0	2.2
嘉興	1,367	4,928	13.4	34.5
蘭州	1,360	–	11.6	–
威海	1,308	824	11.8	6.8
三亞	1,230	–	5.0	–
南寧	1,181	2,826	10.7	23.0
煙台	1,018	2,033	9.6	20.6
揚州	978	658	6.5	4.2
太原	963	788	9.5	6.8
南昌	760	1,203	7.4	8.5
唐山	587	1,143	5.2	9.9
江門	578	417	6.7	4.6
寧德	566	–	4.0	–
贛州	560	445	5.7	5.1
中山	547	810	3.8	6.1
常德	471	616	7.4	8.2
深圳	463	2,716	1.7	4.3
鹽城	413	–	1.9	–
漳州	385	810	2.9	5.2
湖州	371	–	1.8	–
晉中	266	85	2.8	0.8
清遠	228	–	2.5	–
南通	183	553	1.6	2.4
鄂州	158	–	2.9	–
玉溪	143	569	1.1	4.7
茂名	86	167	1.3	2.3
湛江	78	–	0.5	–
肇慶	75	87	1.1	1.2
徐州	1	551	0.1	3.4
<b>總計</b>	<b>290,090</b>	<b>270,609</b>	<b>1,708.9</b>	<b>1,616.2</b>

於二零二一年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣3,145億元，面積約為1,900萬平方米，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。

二零二一年，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣104.1億元<sup>#</sup>，較上年增長37.5%。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為77.3%<sup>#</sup>、21.4%和1.3%。截止二零二一年十二月三十一日，本集團已開業商場建築面積為594萬平方米(含車位總建築面積為749萬平方米)，整體出租率為97.2%；冠寓已開業10.6萬間，規模行業領先，整體出租率為92.9%，其中開業超過六個月的項目出租率為94.3%。

<sup>#</sup> 不含北京長安天街等。

表三：二零二一年本集團商場租金收入分析<sup>##</sup>

\* 不含稅收入

			二零二一年		二零二零年		出租率	租金收入 增長率
	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		
重慶北城天街	120,778	548,816	6.7%	99.7%	492,691	8.4%	100.0%	11.4%
重慶西城天街	76,031	147,316	1.8%	98.6%	143,331	2.5%	95.0%	2.8%
重慶時代天街I期	160,168	394,704	4.8%	98.3%	395,360	6.7%	98.4%	-0.2%
重慶時代天街II期	154,460	287,240	3.5%	98.0%	247,903	4.2%	95.7%	15.9%
重慶時代天街III期	73,774	92,664	1.1%	93.8%	90,940	1.6%	94.8%	1.9%
成都三千集天街	38,043	33,142	0.4%	92.7%	35,023	0.6%	93.2%	-5.4%
成都北城天街	215,536	178,054	2.2%	84.3%	169,697	2.9%	89.5%	4.9%
成都時代天街I期	61,989	58,813	0.7%	96.4%	50,487	0.9%	98.1%	16.5%

			二零二一年		二零二零年		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
北京長楹天街	221,286	520,603	6.4%	99.4%	451,022	7.7%	98.8%	15.4%
杭州金沙天街	151,135	316,264	3.9%	99.0%	260,653	4.5%	99.5%	21.3%
成都金楠天街	91,638	140,384	1.7%	99.0%	131,133	2.3%	99.1%	7.1%
北京大興天街	144,565	242,882	3.0%	99.9%	209,566	3.6%	98.5%	15.9%
上海虹橋天街	170,450	153,976	1.9%	97.0%	144,457	2.5%	92.1%	6.6%
重慶U城天街I期	15,516	19,686	0.2%	100.0%	17,288	0.3%	100.0%	13.9%
重慶U城天街II期	96,411	153,638	1.9%	96.9%	121,861	2.1%	98.6%	26.1%
重慶源著天街	93,152	135,610	1.7%	99.9%	127,233	2.2%	99.7%	6.6%
杭州濱江天街I期	158,067	330,613	4.1%	98.8%	282,085	4.8%	98.9%	17.2%
蘇州獅山天街	197,466	320,853	3.9%	99.5%	289,581	5.0%	96.2%	10.8%
上海寶山天街	98,339	232,760	2.9%	99.9%	206,049	3.5%	99.4%	13.0%
常州龍城天街	119,328	119,621	1.5%	96.7%	93,680	1.6%	96.7%	27.7%
北京房山天街	103,688	203,200	2.5%	100.0%	166,450	2.9%	99.0%	22.1%
成都西宸天街	152,639	168,546	2.1%	97.5%	142,628	2.5%	93.6%	18.2%
成都濱江天街	140,000	152,541	1.9%	97.3%	134,294	2.3%	96.5%	13.6%
杭州濱江天街II期	22,627	36,037	0.4%	97.3%	33,567	0.6%	98.5%	7.4%
杭州西溪天街	130,063	236,118	2.9%	97.4%	204,311	3.5%	97.4%	15.6%
杭州紫荊天街	83,000	135,928	1.7%	96.1%	121,863	2.1%	96.7%	11.5%
上海華涇天街	42,253	68,312	0.8%	97.9%	70,698	1.2%	93.4%	-3.4%
上海閔行天街	94,859	168,086	2.1%	99.5%	148,928	2.6%	99.1%	12.9%
合肥瑤海天街	98,320	62,997	0.8%	90.7%	71,132	1.2%	90.4%	-11.4%
南京六合天街	108,000	70,749	0.9%	91.9%	89,675	1.5%	92.9%	-21.1%
北京長安天街	52,563	103,470	1.3%	100.0%	86,069	1.5%	99.5%	20.2%
南京龍灣天街	120,367	179,180	2.2%	96.3%	100,662	1.7%	100.0%	78.0%
南京江北天街	146,286	161,640	2.0%	95.6%	53,325	0.9%	98.6%	203.1%
西安香醍天街	78,962	77,761	1.0%	99.4%	6,150	0.1%	99.6%	1164.4%
重慶金沙天街	204,113	336,649	4.1%	97.7%	15,272	0.3%	98.6%	2104.4%
成都上城天街	114,227	141,950	1.7%	96.1%	43,721	0.8%	99.7%	224.7%
成都時代天街II期	63,183	58,833	0.7%	98.5%	16,387	0.3%	98.9%	259.0%
蘇州星湖天街	112,537	116,796	1.4%	97.2%	26,405	0.5%	97.0%	342.3%
重慶禮嘉天街	110,508	134,288	1.6%	97.6%	10,444	0.2%	97.1%	1185.8%
濟南奧體天街	77,571	89,888	1.1%	95.5%	7,179	0.1%	100.0%	1152.1%
北京麗澤天街	92,014	108,423	1.3%	99.5%	-	-	-	

	二零二一年				二零二零年			租金收入 增長率
	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	
蘇州獅山天街B館	12,259	12,899	0.2%	98.6%	-	-	-	
長沙洋湖天街	101,629	66,499	0.8%	98.7%	-	-	-	
武漢江宸天街	138,583	127,930	1.6%	99.5%	-	-	-	
成都錦宸天街	83,000	50,867	0.6%	98.9%	-	-	-	
南京河西天街	112,123	58,413	0.7%	97.7%	-	-	-	
北京熙悅天街	105,311	57,515	0.7%	100.0%	-	-	-	
杭州江東天街	107,125	38,369	0.5%	100.0%	-	-	-	
蘇州東吳天街	114,200	46,263	0.6%	100.0%	-	-	-	
杭州丁橋天街	125,186	50,640	0.6%	99.5%	-	-	-	
重慶公園天街	138,034	8,948	0.1%	92.4%	-	-	-	
<b>天街小計</b>	<b>5,643,362</b>	<b>7,757,374</b>	<b>95.2%</b>	<b>97.3%</b>	<b>5,509,200</b>	<b>94.7%</b>	<b>97.0%</b>	<b>40.8%</b>
重慶晶酈館	16,161	23,722	0.3%	92.9%	22,318	0.4%	99.8%	6.3%
重慶春森星悅薈	54,618	40,584	0.5%	96.4%	36,892	0.7%	92.3%	10.0%
重慶紫都城	29,413	22,606	0.3%	100.0%	12,333	0.2%	100.0%	83.3%
北京頤和星悅薈	6,320	28,925	0.4%	100.0%	24,753	0.4%	100.0%	16.9%
西安大興星悅薈	44,227	64,213	0.8%	96.1%	57,481	1.0%	96.6%	11.7%
西安曲江星悅薈	63,206	82,268	1.0%	98.2%	71,159	1.2%	96.5%	15.6%
上海閔行星悅薈	24,740	24,638	0.3%	86.3%	30,125	0.5%	86.5%	-18.2%
成都武侯星悅薈	31,168	34,036	0.4%	99.9%	3,362	0.1%	100.0%	912.4%
其他	-	39,163	0.5%	N/A	18,346	0.3%	N/A	113.5%
<b>星悅薈小計</b>	<b>269,853</b>	<b>360,155</b>	<b>4.4%</b>	<b>96.6%</b>	<b>276,769</b>	<b>4.8%</b>	<b>96.3%</b>	<b>30.1%</b>
重慶MOCO	29,104	33,847	0.4%	90.8%	31,764	0.5%	91.8%	6.6%
<b>家悅薈小計</b>	<b>29,104</b>	<b>33,847</b>	<b>0.4%</b>	<b>90.8%</b>	<b>31,764</b>	<b>0.5%</b>	<b>91.8%</b>	<b>6.6%</b>
<b>已開業項目合計</b>	<b>5,942,319</b>	<b>8,151,376</b>	<b>100.0%</b>	<b>97.2%</b>	<b>5,817,733</b>	<b>100.0%</b>	<b>96.9%</b>	<b>40.1%</b>

## 二零二一年，商場銷售額為人民幣467億元，同比增長53%；全年平均日客流209萬人次，同比增長38%。

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
重慶時代天街IV期	2022年	74,725
重慶龍興核心區天街	2022年	75,652
重慶拉特芳斯	2022年	118,642
北京亦莊天街	2022年	114,712
上海奉賢天街	2022年	104,163
上海金匯天街	2022年	72,559
青島膠州天街	2022年	81,463
南昌青山湖天街	2022年	75,890
武漢白沙天街	2022年	36,027
武漢烽勝路天街	2022年	100,301
瀋陽渾南天街	2022年	81,000
南寧青秀天街	2022年	121,426
成都蜀新天街	2022年	68,321
寧波鄞州天街	2022年	106,065
海口TOD天街	2023年及以後	222,193
昆明時代天街	2023年及以後	132,995
無錫錫山天街	2023年及以後	43,474
長沙開福天街	2023年及以後	96,503
紹興鏡湖天街	2023年及以後	126,000
寧波海曙天街	2023年及以後	74,153
濟南北辰天街	2023年及以後	78,828
常州原山天街	2023年及以後	65,500
杭州濱康天街	2023年及以後	74,993
成都東安天街	2023年及以後	124,606
南京雨山天街	2023年及以後	140,356
長沙新姚天街	2023年及以後	127,940
合肥高新天街	2023年及以後	144,864

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，本集團二零二一年錄得投資物業評估增值人民幣28.5億元。

## 科技收入

二零二一年，本集團科技收入為人民幣13.5億元，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

二零二一年，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較上年同期上升1.0%至3.7%。同時，銷售團隊聚焦於銷售策略的有效性和準確度，並進一步加強了行銷費效的日常管控，銷售開支佔合同銷售額的比例為1.9%，較上年持平。

## 分佔合營企業業績

二零二一年，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有50.0%權益的南京萬壽路等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣15.9億元。

## 分佔聯營企業業績

二零二一年，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有16.0%權益的杭州上城望江等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣13.4億元。

## 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。二零二一年，本集團企業所得稅費用為人民幣101.8億元，土地增值稅為人民幣56.6億元。期內所得稅總計為人民幣158.4億元。

## 盈利能力

二零二一年，本集團的核心稅後利潤率為13.3%，上年為14.7%；核心權益後利潤率為10.0%，上年為10.1%，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計7,354萬平方米，權益面積為5,047萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,251元，為當期簽約單價的30.9%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華中地區及華南地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的32.4%、25.1%、18.1%、13.3%及11.1%。

二零二一年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為2,355萬平方米，權益面積為1,338萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣6,485元。按地區分析，西部地區、長三角地區、華中地區、環渤海地區及華南地區的新增面積分別佔新增收購土地儲備總建築面積的28.8%、26.6%、20.3%、14.4%及9.9%。

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94萬平方米，權益面積為49萬平方米。按地區分析，長三角地區、華中地區及華南地區期後新增面積分別佔期後新增收購土地儲備總建築面積的82.0%、10.8%及7.2%。

本集團目前城市覆蓋數為69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> 截止二零二二年二月二十八日

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	1,194,705	1.6%	449,974	0.9%
	瀋陽	3,178,414	4.3%	1,925,791	3.8%
	青島	3,584,563	4.9%	2,377,579	4.7%
	煙台	7,680,145	10.4%	7,680,144	15.2%
	濟南	2,651,867	3.6%	2,097,750	4.2%
	大連	341,857	0.5%	212,348	0.4%
	天津	1,391,932	1.9%	1,114,955	2.2%
	保定	520,668	0.7%	364,467	0.7%
	石家莊	637,705	0.9%	478,518	0.9%
	威海	164,451	0.2%	115,116	0.2%
	太原	334,767	0.5%	334,767	0.7%
	長春	1,674,849	2.3%	1,296,932	2.6%
	唐山	329,905	0.4%	181,938	0.4%
	晉中	183,544	0.2%	183,544	0.4%
	<b>小計</b>	<b>23,869,372</b>	<b>32.4%</b>	<b>18,813,823</b>	<b>37.3%</b>
華中地區	長沙	2,153,251	2.9%	1,277,943	2.5%
	武漢	4,528,597	6.2%	2,272,973	4.5%
	南昌	433,260	0.6%	322,546	0.6%
	鄭州	647,468	0.9%	343,903	0.7%
	常德	21,774	0.0%	21,774	0.0%
	贛州	226,214	0.3%	138,070	0.3%
	鄂州	1,775,325	2.4%	621,363	1.2%
		<b>小計</b>	<b>9,785,889</b>	<b>13.3%</b>	<b>4,998,572</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
西部地區	重慶	5,818,579	7.9%	3,838,833	7.6%
	成都	3,201,096	4.4%	2,255,005	4.5%
	西安	2,005,473	2.7%	1,559,305	3.1%
	貴陽	2,516,046	3.4%	1,509,349	3.0%
	昆明	1,650,539	2.2%	1,048,561	2.1%
	咸陽	1,545,998	2.1%	889,790	1.8%
	蘭州	1,098,410	1.5%	825,551	1.6%
	玉溪	640,937	0.9%	640,936	1.2%
	小計	<b>18,477,078</b>	<b>25.1%</b>	<b>12,567,330</b>	<b>24.9%</b>
長三角地區	上海	790,995	1.1%	445,046	0.9%
	無錫	801,023	1.1%	545,894	1.1%
	常州	574,453	0.8%	347,744	0.7%
	杭州	1,811,136	2.5%	1,194,600	2.4%
	南通	300,325	0.4%	160,744	0.3%
	溫州	917,755	1.2%	561,058	1.1%
	寧波	1,213,506	1.7%	842,241	1.7%
	蘇州	1,430,758	1.9%	900,917	1.8%
	南京	1,425,933	1.9%	1,146,223	2.3%
	合肥	1,912,413	2.7%	1,656,127	3.4%
	嘉興	219,464	0.3%	109,732	0.2%
	揚州	112,606	0.2%	112,606	0.2%
	台州	533,939	0.7%	249,359	0.5%
	鹽城	232,810	0.3%	129,236	0.3%
	金華	247,146	0.3%	74,144	0.1%
	湖州	180,345	0.2%	91,976	0.2%
	徐州	54,225	0.1%	27,654	0.1%
	紹興	520,923	0.7%	260,461	0.5%
小計	<b>13,279,755</b>	<b>18.1%</b>	<b>8,855,762</b>	<b>17.8%</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
華南地區	廈門	560,534	0.8%	234,426	0.5%
	泉州	344,902	0.5%	235,356	0.5%
	廣州	596,536	0.8%	421,217	0.8%
	深圳	73,724	0.1%	73,724	0.1%
	福州	1,044,270	1.4%	717,487	1.4%
	佛山	329,333	0.4%	259,522	0.5%
	珠海	440,526	0.6%	110,131	0.2%
	東莞	579,831	0.8%	416,116	0.8%
	南寧	572,635	0.8%	324,286	0.6%
	中山	146,038	0.2%	58,415	0.1%
	茂名	98,043	0.1%	98,043	0.2%
	惠州	780,787	1.1%	608,204	1.2%
	海口	774,531	1.1%	774,531	1.5%
	江門	285,648	0.4%	142,824	0.3%
	肇慶	237,517	0.3%	166,262	0.3%
	清遠	250,331	0.3%	126,634	0.3%
	莆田	580,608	0.8%	202,667	0.4%
	三亞	67,195	0.1%	67,195	0.1%
	湛江	295,447	0.4%	150,678	0.3%
	寧德	69,858	0.1%	48,901	0.1%
	小計	<b>8,128,294</b>	<b>11.1%</b>	<b>5,236,619</b>	<b>10.2%</b>
	總計	<b>73,540,388</b>	<b>100.0%</b>	<b>50,472,106</b>	<b>100.0%</b>

表六：二零二一年土地收購

地區	項目名稱	城市	應占權益 %	總建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
環渤海地區	大東區望花地塊	瀋陽	70.0%	186,454	130,518
	孫家莊3號地塊	唐山	50.0%	99,611	49,805
	後桃林地塊	青島	51.0%	57,855	29,506
	風情小鎮地塊	天津	70.0%	373,184	261,229
	沈撫新區開投項目	瀋陽	51.0%	176,908	90,223
	量子谷產業園地塊	濟南	95.0%	161,912	153,817
	軒興四路項目	瀋陽	35.0%	283,285	99,150
	硅谷大街北地塊	長春	35.0%	109,602	38,361
	茂祥街地塊	長春	40.0%	97,543	39,017
	水都項目	長春	60.0%	219,629	131,778
	寺門首路小地塊	青島	70.0%	25,796	18,057
	濱河路東154號項目	長春	51.0%	138,741	70,758
	雅潤路西側地塊	天津	100.0%	169,251	169,251
	薛家灘南地塊	青島	50.0%	64,250	32,125
	和平區西塔D項目	瀋陽	70.0%	36,443	25,509
	渾南地塊	瀋陽	60.0%	57,519	34,512
	大金龍谷街項目	大連	100.0%	23,639	23,639
	領事館路東側項目	瀋陽	49.0%	297,650	145,849
	沙河鎮七里渠項目	北京	51.0%	60,062	30,631
	門頭溝四道橋地塊	北京	30.0%	86,920	26,076
	旅遊路煉化項目	濟南	50.0%	100,196	50,098
	西客站項目	濟南	100.0%	313,158	313,158
	孫家灘二期項目	青島	35.0%	195,228	68,330
管莊03地塊	北京	49.0%	77,121	37,789	
	<b>小計</b>			<b>3,411,957</b>	<b>2,069,186</b>

地區	項目名稱	城市	應占權益 %	總建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
西部地區	學榿府	成都	70.0%	23,685	16,580
	頤和上院	成都	70.0%	68,743	48,120
	麓宸	重慶	50.0%	625,833	312,917
	觀山湖區黨校地塊	貴陽	51.0%	534,348	272,517
	芳樹晴川	成都	70.0%	156,166	109,316
	煥城	重慶	50.0%	992,158	496,080
	大渡口天街地塊	重慶	100.0%	117,355	117,355
	天曜	重慶	51.0%	357,029	182,085
	北島	重慶	51.0%	103,126	52,594
	美林美院	重慶	100.0%	148,287	148,287
	西南海B項目	昆明	60.0%	77,347	46,408
	西南海R項目	昆明	60.0%	111,494	66,896
	西固區慈愛街項目	蘭州	70.0%	211,507	148,055
	金城光年地塊—住宅部分	蘭州	70.0%	481,355	336,949
	金城光年地塊—商業部分	蘭州	100.0%	75,405	75,405
	東安街道23號地塊	成都	75.0%	411,921	308,941
	同建路地塊	西安	80.0%	55,787	44,630
	行政學院項目	成都	66.0%	569,154	375,641
	萬安街道20號地塊	成都	70.0%	66,900	46,830
	瀋陽路項目	成都	80.0%	58,807	47,045
	萬安街道19號地塊	成都	70.0%	91,676	64,173
	高新CID3號地塊	西安	70.0%	56,938	39,856
	高新CID4號地塊	西安	70.0%	45,765	32,035
	高新CID5號地塊	西安	70.0%	246,179	172,325
	新興南路項目	西安	80.0%	359,021	287,217
	柳煙路地塊	西安	51.0%	108,876	55,527
	鳳城一路地塊	西安	40.0%	45,672	18,269
	西坪街G2119號項目	蘭州	100.0%	113,476	113,476
	金牛區072號項目	成都	50.0%	135,503	67,752
	東大街項目	成都	70.0%	153,152	107,206
	釣魚台路項目	西安	70.0%	190,033	133,023
	小計			<b>6,792,698</b>	<b>4,343,510</b>

地區	項目名稱	城市	應占權益 %	總建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
長三角地區	江浦街道地塊—住宅	南京	75.0%	240,246	180,185
	江浦街道地塊—商業部分	南京	100.0%	181,911	181,911
	錫澄運河地塊	無錫	70.0%	48,847	34,193
	中興路地塊	蘇州	25.0%	160,220	40,055
	南海未來城地塊	鹽城	100.0%	166,298	166,298
	碩放中學東B地塊、 碩放中學南側地塊	無錫	51.0%	122,541	62,496
	豐收湖地塊—住宅及 長租公寓部分	杭州	70.0%	231,739	162,217
	豐收湖地塊—商業部分	杭州	100.0%	323,659	323,658
	銀泉西路地塊	南京	100.0%	89,236	89,235
	北侖濱江新城地塊	寧波	50.0%	608,979	304,490
	蘇地31號地塊	蘇州	49.9%	541,565	270,241
	希望路地塊	南通	50.1%	69,954	35,047
	東新單元項目	杭州	32.0%	57,005	18,242
	碧雲路北項目	蘇州	28.0%	98,519	27,585
	新吳區A4-1地塊	無錫	90.0%	175,485	157,936
	吳興區項目	湖州	51.0%	180,345	91,976
	璞樾和山西側項目	常州	49.0%	205,816	100,850
	瑤溪北地塊	溫州	100.0%	157,651	157,651
	中心大道地塊	台州	51.0%	90,000	45,900
	開創路項目	鹽城	33.0%	154,589	51,014
	新橋中學東南側地塊	常州	51.0%	248,455	126,712
	陽澄湖湘太路地塊	蘇州	51.0%	167,482	85,416
	美菱廠地塊	合肥	100.0%	176,424	176,424
	浦口科學城項目	南京	100.0%	39,845	39,845
	鬱金香項目	南京	70.0%	26,368	18,457
	七里河項目	南京	100.0%	51,908	51,908
	北苑街道項目	金華	30.0%	247,146	74,144
	瑤海區北二環項目	合肥	100.0%	192,465	192,465
	雙水路永寧河項目	台州	30.6%	213,963	65,473
	江橋北社區地塊	上海	50.1%	75,986	38,069
	臨港A05-4地塊	上海	30.0%	136,274	40,882
	南京濱江G78地塊	南京	45.0%	127,324	57,296
	臥牛A-3地塊	徐州	51.0%	54,224	27,654
碧華路項目	南通	35.0%	101,608	35,563	
鐵心橋G76項目	南京	49.0%	93,048	45,594	
雲創未來社區項目	溫州	33.0%	397,308	131,112	
小計				<b>6,254,433</b>	<b>3,708,194</b>

地區	項目名稱	城市	應占權益 %	總建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
華中地區	春江天越	鄭州	65.0%	137,200	89,180
	中法特斯聯項目	武漢	70.0%	223,029	156,120
	江與城	長沙	51.0%	405,052	206,576
	金星北地塊	長沙	51.0%	199,899	101,949
	棲湖原著	鄭州	51.0%	80,712	41,163
	春江天璽	鄭州	60.0%	117,055	70,233
	紅蓮湖大道項目	鄂州	35.0%	1,775,324	621,364
	贛南大道南側地塊	贛州	51.0%	28,532	14,551
	蓉江大道東側地塊	贛州	51.0%	78,207	39,886
	濱江大道南側地塊	贛州	70.0%	69,997	48,998
	旭輝路北側地塊	贛州	70.0%	49,479	34,635
	新榮客運站項目	武漢	50.0%	716,990	358,495
	青園街道兩安地塊	長沙	50.0%	121,704	60,852
	青雲譜施堯站項目	南昌	50.0%	99,749	49,874
	白沙洲大道地塊	武漢	40.0%	128,937	51,575
	濱河路項目	長沙	51.0%	220,550	112,481
	西二環谷峰項目	長沙	30.6%	321,412	98,352
	<b>小計</b>			<b>4,773,828</b>	<b>2,156,284</b>
華南地區	新塘街道地塊	泉州	51.0%	71,233	36,329
	海河南路地塊	湛江	51.0%	142,203	72,523
	陽下街道地塊	福州	70.0%	98,545	68,981
	金山湖項目	惠州	78.0%	221,306	172,618
	鶴林地塊	福州	100.0%	45,795	45,795
	清暉路地塊	清遠	51.0%	135,359	69,034
	愉灣項目	珠海	25.0%	440,525	110,131
	三都澳P01地塊	寧德	70.0%	69,858	48,902
	興賢路地塊	泉州	70.0%	248,808	174,166
	人民大道南地塊	湛江	51.0%	41,489	21,159
	金山湖島內項目	惠州	50.0%	55,622	27,811
	樞川大道中46號地塊	湛江	51.0%	111,755	56,995
	菊城大道項目	中山	40.0%	146,038	58,415
	金山湖島外項目	惠州	50.0%	75,291	37,645
	綏溪片區地塊	莆田	25.0%	416,159	103,998
	<b>小計</b>			<b>2,319,986</b>	<b>1,104,502</b>
	<b>總計</b>			<b>23,552,902</b>	<b>13,381,676</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：期后土地收購<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
長三角地區	雍龍府北地塊	合肥	32.0%	177,434	56,779
	杭騰未來社區地塊	杭州	51.0%	591,334	301,580
	小計			<b>768,768</b>	<b>358,359</b>
華南地區	泉安北路項目	南京	51.0%	66,932	34,135
	小計			<b>66,932</b>	<b>34,135</b>
華中地區	芙蓉天街地塊	長沙	100.0%	101,320	101,320
	小計			<b>101,320</b>	<b>101,320</b>
	總計			<b>937,020</b>	<b>493,814</b>

<sup>#</sup> 截止二零二二年二月二十八日

## 財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的綜合借貸為人民幣1,920.7億元，在手現金為人民幣885.3億元\*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為46.7%，剔除預收款後的資產負債率\*\*為67.4%。本集團的信用評級為BBB(標準普爾)、Baa2(穆迪)、BBB(惠譽)、AAA(中誠信證評\*\*\*、新世紀)，展望均為穩定。

\* 其中預售監管資金為人民幣318.1億元

\*\* 剔除預收款後的資產負債率=(總負債-預收款項)/(總資產-預收款項)

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

本集團總借貸約71.5%以人民幣計值，另外28.5%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763.5億元按固定年利率介乎3.3%至5.0%（視乎貸款期而定）計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二一年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為40%（二零二零年十二月三十一日為46%）。

本集團的平均借貸成本為年利率4.14%，平均貸款年限為6.38年；非抵押債務佔總債務比例為75%。一年內到期債務為人民幣145.0億元，佔總債務比例為7.6%，剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債比為3.88倍。

二零二一年，本集團在境內成功發行人民幣90億元公司債券，人民幣10億元中期票據，票息介乎3.35%至4.40%之間，期限介乎於五年至十五年；

報告期後，本集團於二零二二年一月在境內成功發行人民幣28億元公司債券，票息介乎3.49%至3.95%之間，期限介乎於六年至八年。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團在中國僱用44,065名全職僱員，其中物業發展業務11,762名，物業投資業務2,194名，另外物業管理業務及其他30,109名。本集團僱員的平均年齡為32.9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

2021年，全球經濟增長放緩、疫情反覆，中國宏觀經濟持續復甦，經濟發展和疫情防控保持全球領先地位。長效機制下，「房住不炒」仍是地產行業主基調，政府調控從需求、供應及資金端全維度交圈，促進行業穩定、良性、健康發展。行業數據再創新高，全國商品房全年銷售額實現18.2萬億人民幣，較上年同期增長4.8%。

集團秉承「空間即服務」戰略，堅定地產開發、商業投資、租賃住房、空間服務、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。

2021年，多地疫情時有反覆，得益於公司商業地產突出的運營管理能力，加之國內回暖的消費勢頭，龍湖商業2021年開啟輕重並舉模式，全年如期新開11座重資產天街及1座輕資產項目。通過在空間設計、品牌招商、營銷推廣等多方面精進創新，已開業商場實現穩步復甦，同店銷售額和客流同比去年均實現超20%增幅，租金收入同比增長40%至81.5億。

租賃住房行業穩步發展，安全規範且專業度高的租賃品牌迎來更多發展機遇。2021年，得益於行業利好政策的支持及運營管理能力的穩步提升，龍湖租賃住房品牌冠寓實現收入22.3億並首年實現盈利，期末出租率92.9%。

2021年，在疫情反覆和河南汛情的雙重突襲下，智創生活的一線工作人員始終堅守崗位提供安心保障服務，助力抗疫、防汛，與業主、租戶之間的信任感及粘性進一步增強。

二零二一年，集團在售主力項目達到263個，其中54個為全新項目，171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)於二零二一年竣工的物業總建築面積約2,400萬平方米。計劃於二零二二年竣工的物業總面積將達到2,500萬平方米左右，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，商業投資業務中北京麗澤天街、武漢江宸天街、杭州江東天街等12座商場已於二零二一年開業；多個天街將於二零二二年在北京、上海、重慶等城市開業。租賃住房「冠寓」作為主航道業務之一，二零二一年已陸續在北京、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

董事會建議向二零二二年七月十二日(星期二)名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣1.23元。建議末期股息將於本公司即將舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)獲本公司股東批准後於二零二二年七月二十五日(星期一)派付。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元支付。應付末期股息將按中國人民銀行於二零二二年六月十五日(星期三)至二零二二年六月十六日(星期四)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

股東週年大會擬於二零二二年六月十六日(星期四)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

本公司將由二零二二年六月十三日(星期一)起至二零二二年六月十六日(星期四)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。為確定可出席將於二零二二年六月十六日(星期四)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二零二二年六月十日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心五十四樓。

本公司將由二零二二年七月十一日(星期一)起至二零二二年七月十二日(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二零二二年七月八日(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二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

## 企業管治

本公司及本公司董事會致力於建立良好企業管治常規及程序。本公司深知維持高標準的企業管治對於本集團長期健康穩定發展的重要性。

自二零二一年十二月二十九日設立提名委員會後，本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度已採用、應用及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)所載守則條文。

## 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二零二一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據的條款於聯交所購買合共31,701,443股股份，總代價約為1,500,087,692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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.longfor.com](http://www.longfor.com))。載有所有上市規則所規定資料的本公司截至二零二一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，二零二二年三月二十五日

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、趙軼先生及陳序平先生；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。