

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 二零二五年本公司營業收入為人民幣973.1億元，其中，地產開發業務收入為人民幣705.4億元，運營業務收入為人民幣141.9億元，服務業務收入為人民幣125.8億元。運營及服務業務收入合計為人民幣267.7億元，佔總營業收入27.5%。
- 二零二五年本公司擁有人應佔溢利為人民幣10.2億元，剔除投資物業及其他衍生金融工具公平值變動影響後之本公司擁有人應佔核心虧損為人民幣17.0億元。其中，運營及服務業務核心溢利為人民幣79.2億元，持續貢獻穩定利潤。
- 二零二五年本公司擁有人應佔每股基本盈利人民幣0.15元，剔除投資物業及其他衍生金融工具公平值變動影響後之本公司擁有人應佔每股核心基本虧損為人民幣0.25元。除了已於二零二五年八月二十九日宣佈派發的二零二五年中期股息每股人民幣0.07元，董事會決議就二零二五年不派發末期股息。
- 截至二零二五年底，本公司綜合借貸總額為人民幣1,528.1億元，較上年末下降人民幣235.1億元；在手現金為人民幣292.0億元，本公司擁有人應佔權益為人民幣1,628.1億元，淨負債率(負債淨額除以權益總額)為52.2%。平均融資成本為年利率3.51%，平均合同借貸年期為12.12年。

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」)截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	2	97,308,631	127,474,948
銷售成本		<u>(87,873,770)</u>	<u>(107,063,877)</u>
毛利		9,434,861	20,411,071
其他收入	3	622,917	1,080,056
其他收益及虧損	4	(641,160)	738,477
租賃負債費用		(807,786)	(777,884)
投資物業公平值變動		4,699,132	4,758,637
其他衍生金融工具公平值變動		(182,057)	456,906
銷售及市場推廣開支		(3,037,552)	(4,233,593)
行政開支		(3,528,091)	(4,463,910)
融資成本	5	(84,434)	(84,836)
應佔聯營公司業績		(197,910)	238,798
應佔合營企業業績		<u>(1,039,840)</u>	<u>606,802</u>
除稅前溢利		5,238,080	18,730,524
所得稅開支	6	<u>(4,190,548)</u>	<u>(6,605,449)</u>
年度溢利		<u>1,047,532</u>	<u>12,125,075</u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		1,021,850	10,401,171
非控制權益		<u>25,682</u>	<u>1,723,904</u>
		<u>1,047,532</u>	<u>12,125,075</u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年度溢利		<u>1,047,532</u>	<u>12,125,075</u>
其他全面開支：			
其後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(虧損)		<u>138,852</u>	<u>(707,333)</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>(764,027)</u>	<u>786,194</u>
重新分類至損益的對沖工具產生的收益(虧損)		<u>423,800</u>	<u>(538,742)</u>
		<u>(340,227)</u>	<u>247,452</u>
其他全面開支總額		<u>(201,375)</u>	<u>(459,881)</u>
年度全面收益總額		<u>846,157</u>	<u>11,665,194</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<u>820,475</u>	<u>9,941,290</u>
非控制權益		<u>25,682</u>	<u>1,723,904</u>
		<u>846,157</u>	<u>11,665,194</u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	9	<u>15</u>	<u>158</u>
攤薄	9	<u>15</u>	<u>157</u>

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 附註 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	224,058,628	210,924,077
物業、廠房及設備	1,768,466	2,284,187
使用權資產	574,287	599,452
商譽	3,834,757	3,834,757
無形資產	1,599,077	1,804,514
於聯營公司的權益	12,922,891	14,459,115
於合營企業的權益	16,615,697	18,313,904
按公平值計入其他全面收益的權益工具	4,450,428	5,446,521
衍生金融工具	313,335	434,163
遞延稅項資產	13,242,632	12,534,350
	<u>279,380,198</u>	<u>270,635,040</u>
流動資產		
物業存貨	176,866,197	220,995,189
其他存貨	53,093	50,119
就購入持作發展物業的已付按金	1,874,121	2,166,354
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10 22,026,689	23,924,771
合約成本	1,837,604	1,805,967
應收非控制權益款項	59,599,688	65,234,520
應收聯營公司款項	3,260,332	3,514,750
應收合營企業款項	8,279,752	12,715,315
可收回稅項	13,483,570	14,627,951
衍生金融工具	-	555,741
已抵押銀行存款	1,839,177	1,464,493
銀行結餘及現金	27,361,936	47,951,575
	<u>316,482,159</u>	<u>395,006,745</u>

二零二五年 二零二四年
附註 人民幣千元 人民幣千元

流動負債

應付賬項及其他應付款項及

應計費用	11	51,242,976	59,902,852
合約負債		73,127,537	91,847,431
應付非控制權益款項		10,648,550	16,916,556
應付聯營公司款項		6,011,501	7,313,549
應付合營企業款項		8,237,303	8,736,311
應付稅項		20,259,446	24,166,248
按公平值計入損益之金融負債		54,069	56,229
租賃負債—一年內到期		1,319,338	1,541,078
銀行及其他借款—一年內到期		15,794,719	30,244,198
衍生金融工具		-	13,579
其他衍生金融工具		13,681	139,369

186,709,120 240,877,400

流動資產淨額

129,773,039 154,129,345

總資產減流動負債

409,153,237 424,764,385

資本及儲備

股本		615,595	601,435
儲備		162,194,258	160,829,627

本公司擁有人應佔權益

162,809,853 161,431,062

非控制權益

74,192,698 84,045,749

權益總額

237,002,551 245,476,811

非流動負債

應付遞延代價		-	1,268
按公平值計入損益之金融負債		18,200	18,200
租賃負債—一年後到期		11,811,961	12,400,041
銀行及其他借款—一年後到期		127,694,240	136,561,264
優先票據—一年後到期		9,320,357	9,516,516
衍生金融工具		217,134	116,097
其他衍生金融工具		2,059	108,038
遞延稅項負債		23,086,735	20,566,150

172,150,686 179,287,574

409,153,237 424,764,385

(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、衍生金融工具及其他公司資產除外。由於其他公司資產為總部資產或由本集團集中管理，因此並無分配至經營分部。主要經營決策人評估時，計入分部資產的投資物業以成本列賬。

分部負債包括應付賬款及應計建築開支、租賃負債、合約負債、應付遞延代價及按公平值計入損益的金融負債，惟不包括應付稅項、遞延稅項負債、銀行及其他借款、優先票據、衍生金融工具、其他衍生金融工具以及其他公司負債。由於其他公司負債為總部負債或由集團整體管理，因此並無分配至經營分部。

收入及支出根據分部的銷售收入及產生的相關支出分配至經營分部。

呈報分部溢利所採用的指標為未計利息、其他收入、其他收益及虧損、稅項、折舊及攤銷、應佔聯營公司及合營企業業績、投資物業及轉撥為投資物業時公平值變動、其他衍生金融工具公平值變動以及融資成本的經調整盈利（「經調整盈利」），此處所指的「利息」包括投資收入，而「折舊」則包括非流動資產的減值虧損。為確定各分部的經調整盈利，各分部的盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目，如董事酬金、核數師薪酬及其他總部或公司行政成本，作進一步調整。

就計量分部資產及業績而言，物業、廠房及設備以及若干使用權資產分配至分部，而其相應折舊及攤銷並不分配至分部。

除獲取有關分部溢利的分部資料外，管理層獲提供有關收入（包括分部間銷售）及分部用於經營業務的新增非流動分部資產的分部資料。分部間銷售乃參照同類服務對外部客戶收取的價格而定價。

有關本集團經營及可報告分部的資料列示如下。

	截至二零二五年十二月三十一日止年度			
	開發業務 人民幣千元 (附註1)	運營業務 人民幣千元 (附註2)	服務業務 人民幣千元 (附註3)	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入	70,535,868	14,186,393	12,586,370	97,308,631
分部間收入	—	—	4,564,564	4,564,564
分部收入	<u>70,535,868</u>	<u>14,186,393</u>	<u>17,150,934</u>	<u>101,873,195</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>(8,140,181)</u>	<u>8,837,682</u>	<u>4,892,022</u>	<u>5,589,523</u>
分部資產	189,284,653	177,146,590	11,900,520	378,331,763
分部負債	<u>99,248,209</u>	<u>19,490,215</u>	<u>4,878,518</u>	<u>123,616,942</u>

	截至二零二四年十二月三十一日止年度			
	開發業務 人民幣千元 (附註1)	運營業務 人民幣千元 (附註2)	服務業務 人民幣千元 (附註3)	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入	100,766,610	13,957,183	12,751,155	127,474,948
分部間收入	—	—	5,234,473	5,234,473
分部收入	<u>100,766,610</u>	<u>13,957,183</u>	<u>17,985,628</u>	<u>132,709,421</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>1,322,878</u>	<u>8,801,219</u>	<u>5,275,497</u>	<u>15,399,594</u>
分部資產	233,461,559	172,302,323	11,548,171	417,312,053
分部負債	<u>118,379,244</u>	<u>23,910,851</u>	<u>4,252,875</u>	<u>146,542,970</u>

附註：

1. 本集團絕大部分開發業務的收入於某時間點予以確認。
2. 所有運營業務的收入隨時間予以確認。
3. 截至二零二五年十二月三十一日止年度，服務業務於某時間點確認的收入為人民幣1,404,271,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2,073,090,000元)，而服務業務隨時間確認的收入為人民幣11,182,099,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣10,678,065,000元)。

其他分部資料

除獲取有關分部溢利的分部資料外，主要經營決策人獲提供有關本集團綜合款項的資料，綜合款項包括於聯營公司的權益及應佔相關業績、於合營企業的權益及應佔相關業績、投資物業及轉撥為投資物業時公平值變動、其他衍生金融工具公平值變動、其他收入、其他收益及虧損、自借款的融資成本、折舊及攤銷以及並未分配至營運分部的減值虧損(倘有)。

(b) 分部收入、損益、資產及負債的對賬

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入		
分部收入	101,873,195	132,709,421
分部間收入對銷	(4,564,564)	(5,234,473)
綜合收入	<u>97,308,631</u>	<u>127,474,948</u>
溢利		
分部溢利	5,589,523	15,399,594
其他收入	622,917	1,080,056
其他收益及虧損	(641,160)	738,477
投資物業公平值變動	4,699,132	4,758,637
其他衍生金融工具公平值變動	(182,057)	456,906
融資成本	(84,434)	(84,836)
應佔聯營公司業績	(197,910)	238,798
應佔合營企業業績	(1,039,840)	606,802
折舊及攤銷	(152,639)	(184,191)
未分配開支	(3,375,452)	(4,279,719)
綜合除稅前溢利	<u>5,238,080</u>	<u>18,730,524</u>
資產		
分部資產	378,331,763	417,312,053
投資物業公平值累計變動	53,931,305	48,493,665
於聯營公司的權益	12,922,891	14,459,115
於合營企業的權益	16,615,697	18,313,904
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	4,450,428	5,446,521
就購入持作發展物業的已付按金	1,874,121	2,166,354
遞延稅項資產	13,242,632	12,534,350
衍生金融工具	313,335	989,904
可收回稅項	13,483,570	14,627,951
未分配總部及其他資產	<u>100,696,615</u>	<u>131,297,968</u>
綜合資產總值	<u>595,862,357</u>	<u>665,641,785</u>
負債		
分部負債	123,616,942	146,542,970
應付稅項	20,259,446	24,166,248
遞延稅項負債	23,086,735	20,566,150
銀行及其他借款	143,488,959	166,805,462
優先票據	9,320,357	9,516,516
衍生金融工具	217,134	129,676
其他衍生金融工具	15,740	247,407
未分配總部及其他負債	<u>38,854,493</u>	<u>52,190,545</u>
綜合負債總值	<u>358,859,806</u>	<u>420,164,974</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
開發業務	70,535,868	100,766,610
服務業務	12,586,370	12,751,155
客戶合約收入	83,122,238	113,517,765
租金收入	14,186,393	13,957,183
總收入	97,308,631	127,474,948

(d) 租賃

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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)	13,526,766	13,250,665
並不視乎某一指數或比率而定的可變租賃款項	659,627	706,518
租賃產生的收益總額	14,186,393	13,957,183

(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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
華西	16,567,546	31,779,696	35,398,756	33,072,475
浙江	16,165,035	9,886,495	34,991,168	34,237,543
華南	15,517,550	10,558,336	12,910,866	15,186,208
滬蘇	15,367,048	27,864,927	58,120,123	57,850,775
重慶	11,234,504	14,870,298	44,378,124	43,492,918
華北	9,423,825	15,492,412	31,269,444	31,330,824
華中	6,399,803	10,075,771	19,564,247	15,357,090
東北	5,582,875	5,827,700	3,646,333	3,661,391
中國其他城市	1,050,445	1,119,313	21,094,742	18,030,782
	<u>97,308,631</u>	<u>127,474,948</u>	<u>261,373,803</u>	<u>252,220,006</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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息收入	394,550	556,502
政府津貼(附註a)	88,058	144,898
違約收入(附註b)	18,174	121,280
諮詢收入(附註c)	107,411	255,071
雜項收入	14,724	2,305
總計	<u>622,917</u>	<u>1,080,056</u>

附註：

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

4. 其他收益及虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
出售及撇銷物業、廠房及設備的(虧損)收益	(73,053)	12,735
匯兌收益(虧損)淨額(附註)	423,819	(538,753)
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值(虧損)收益	(423,800)	538,742
回購優先票據及債券的收益	-	858,493
出售合營企業權益的虧損	(82,469)	-
出售附屬公司(虧損)收益	(97,678)	144,634
其他	(387,979)	(277,374)
	<u>(641,160)</u>	<u>738,477</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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	(4,930,457)	(7,041,168)
優先票據的利息開支	(392,011)	(449,844)
	<u>(5,322,468)</u>	<u>(7,491,012)</u>
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	5,238,034	7,406,176
	<u>(84,434)</u>	<u>(84,836)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二五年十二月三十一日止年度按每年3.51%(二零二四年：4.00%)的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

6. 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅	(578,671)	(2,426,160)
香港利得稅	(18,853)	(57,782)
已分派盈利的預扣稅	(241,967)	(386,824)
土地增值稅	<u>(1,914,943)</u>	<u>(2,625,085)</u>
	<u>(2,754,434)</u>	<u>(5,495,851)</u>
於先前年度的超額撥備：		
企業所得稅(附註a)	57,098	136,111
土地增值稅(附註b)	<u>273,370</u>	<u>1,063,522</u>
	<u>330,468</u>	<u>1,199,633</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(1,766,582)</u>	<u>(2,309,231)</u>
	<u>(4,190,548)</u>	<u>(6,605,449)</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。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，若干中國附屬公司已獲授使用優惠稅率計算往年的企業所得稅，導致就往年的企業所得稅作出超額撥備。
- (b) 若干物業項目的實際增值額已予確定及若干物業項目的開發計劃已予修訂，其中經修訂估計或最終增值額與往年所作出的增值額不同，導致往年土地增值稅超額撥備。

香港利得稅按估計應課稅利潤的16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於兩個年度內，中國附屬公司的稅率均為25%。

本公司於中國經營的若干附屬公司合資格享有豁免繳納兩個年度的中國企業所得稅。

本集團在支柱二規則生效的若干司法權區內營運業務。然而，由於本集團對大部分經營所在司法權區估計的有效稅率均高於15%，計入按照管理層對根據支柱二規則作出若干調整後的最佳評估，本集團管理層並無就第二支柱所得稅風險作出相關的定性及定量信息披露。

7. 年度溢利

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	8,009	8,408
計入銷售成本的物業存貨成本	75,036,249	94,639,941
物業、廠房及設備折舊	90,381	118,380
使用權資產折舊	28,777	33,109
無形資產攤銷	205,496	204,860
物業存貨撇減至可變現淨值	2,357,271	992,477
員工成本		
董事薪酬(包括以權益結算及股份為基礎的付款)	125,688	139,076
其他員工成本		
退休福利供款	303,328	354,509
以權益結算及股份為基礎的付款	430,904	475,943
其他員工成本	<u>1,879,057</u>	<u>2,873,825</u>
總員工成本	2,738,977	3,843,353
減：發展中待售物業及發展中投資物業的資本化金額	<u>(210,363)</u>	<u>(422,649)</u>
	<u>2,528,614</u>	<u>3,420,704</u>
投資物業的最低租金收入	(13,526,766)	(13,250,665)
或然租金收入	(659,627)	(706,518)
減：產生租金收入的直接開支	<u>3,288,381</u>	<u>3,420,493</u>
	<u>(10,898,012)</u>	<u>(10,536,690)</u>

8. 股息

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內確認分派的股息：		
確認二零二五年的中期股息每股人民幣0.07元 (二零二四年：人民幣0.22元)	492,914	1,515,396
派付二零二四年的末期股息每股人民幣0.10元 (二零二四年：二零二三年每股人民幣0.23元)	<u>698,718</u>	<u>1,559,579</u>
	<u>1,191,632</u>	<u>3,074,975</u>

有關截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息，人民幣181,367,000元已以現金派付，剩餘部分已於二零二五年九月二十六日以本公司54,451,730股新繳足股份支付。

截至二零二五年六月三十日止期間的中期股息將於二零二六年四月三十日部分以現金及部分以本公司股份派付。

於報告期結束後，本公司董事決議不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息(二零二四年：截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣688,816,000元，每股人民幣0.10元)。

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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>1,021,850</u>	<u>10,401,171</u>

股份數目	二零二五年 千股	二零二四年 千股
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	6,789,071	6,595,311
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	26,479	13,951
	<u>6,815,550</u>	<u>6,609,262</u>

計算兩個年度每股基本及攤薄盈利所採用的普通股加權平均數乃經扣除兩名獨立受託人根據本公司股份獎勵計劃以信託形式代本公司持有的股份後達致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，若干股份獎勵計劃持股並不納入每股攤薄盈利計算之內。

10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)		
— 客戶合約	4,801,302	4,704,800
— 租金	140,042	94,330
	<u>4,941,344</u>	4,799,130
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	6,033,620	6,380,180
向承建商墊款	1,819,954	2,154,044
預付增值稅及其他稅項	9,221,724	10,572,425
預付款項及設施按金	10,047	18,992
	<u>22,026,689</u>	<u>23,924,771</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售、運營業務及服務業務。有關銷售物業的代價由客戶根據相關買賣協議條款支付。就運營業務而言，租金收入由租戶於發票日期起計兩個月內根據租約條款支付。服務業務收入根據相關服務協議的條款收取。

於二零二四年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣4,497,620,000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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
60日內	3,135,966	3,346,340
61至180日	908,401	882,905
181至365日	378,663	359,562
1至2年	466,499	168,043
2至3年	38,133	30,960
超過3年	13,682	11,320
	<u>4,941,344</u>	<u>4,799,130</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括總賬面值為人民幣2,537,543,000元(二零二四年：人民幣2,790,464,000元)的應收賬款，於報告日期已逾期。於逾期結餘中，人民幣896,978,000元(二零二四年：人民幣569,886,000元)已逾期90日或以上但並不被視為違約，原因為該等結餘主要產生自具良好付款記錄之物業買家欠負的物業管理費、信貸質素良好且待完成按揭手續的銀行及其他因物業銷售尚有未結清款項的物業買家。

- (b) 其他應收款項主要包括租賃按金、應收土地拍賣按金撥回額、建築工程按金、臨時付款及已付但於一年內可退還的各項項目相關按金。

11. 應付賬款及其他應付款項及應計費用

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	37,168,552	40,560,546
應付股息	537,205	1,514,840
其他應付款項及應計費用(附註b)	11,956,052	13,337,202
應付增值稅	1,463,882	4,372,087
就業務合併應付的代價	117,285	119,445
	<u>51,242,976</u>	<u>59,904,120</u>
減：非流動負債所示一年後到期應付代價	-	(1,268)
流動負債所示一年內到期款項	<u>51,242,976</u>	<u>59,902,852</u>

附註：

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

以下為於報告期末，貿易應付款項按發票日期及各票據的發行日期的賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
60日內	7,209,766	7,400,145
61至180日	6,168,574	6,273,556
181至365日	5,246,477	5,469,068
1至2年	2,036,348	4,559,787
2至3年	1,530,974	989,784
超過3年	592,184	528,918
	<u>22,784,323</u>	<u>25,221,258</u>

- (b) 其他應付款項及應計費用主要包括代客戶自政府收取及應付政府的稅項、應計薪金及應計員工福利。

主席報告

本人謹此代表董事會，向各位股東呈報龍湖集團控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務回顧與未來展望。

二零二五年，房地產行業在深度調整中加速向新發展模式演進，城市發展的重心正從增量擴張轉向存量提質。面對這一轉變所帶來的週期考驗，龍湖始終保持清晰的戰略專注：我們堅守財務紀律、聚焦現金流，持續優化資產與債務結構，精進運營與服務能力，為集團的長遠發展積蓄關鍵動能。

近年來，龍湖集團穩步、有序的壓降負債，不僅完成了有息負債的「安全削峰」，債務結構也實現了根本性優化。截至2025年底，集團有息負債降低至人民幣1,528億元，平均借貸年期拉長至12年以上，平均融資成本降低至3.51%。有息負債中，銀行融資占比近90%，這直接源於龍湖長期恪守「不逾期、不展期、不違約」承諾所積累的信用。更為關鍵的是，在紮實的財務底盤之上，集團已連續三年實現覆蓋資本性開支後的正向經營性現金流。「低負債、低融資成本、正向現金流驅動」的健康模式已然成型，為我們贏得了穿越週期、迭代轉型的戰略主動權。

在行業與公司發展的新階段，各航道業務圍繞空間的建造、運營與服務，深化協同、迭代提升，共同致力於為城市與客戶創造更美好的生活場景、成為更值得長期托付的城市夥伴。

開發業務主動適應市場變化，聚焦存貨去化，並精準順應市場需求。在經營中，我們堅持量入為出，審慎平衡量價；在交付上，則踐行「好社區、好小區、好房子、好服務」的「四好」體系，全年如期交付約7萬套品質房源，以持續提升的交付力兌現對客戶的承諾。

運營業務全年實現人民幣142億元的收入，已成為集團增長的核心引擎與集團長期發展的韌性支撐。商業投資航道已運營近百座商場，不僅維持97%的高出租率，更通過持續的資本性投入對存量項目進行場景改造與業態煥新，有效提升了消費體驗與資產價值。

資產管理航道注重運營提效，多元業態協同發力，新落地的活力街區「歡肆」與長租公寓等業態協同，釋放空間聯動效能，實現資產質量與盈利能力的雙提升。

在當前市場對服務品質提出更高要求的背景下，服務業務作為我們鏈接客戶、創造持久價值的橋樑，其重要性愈發凸顯。龍湖智創生活始終立足服務本質，針對在管的超2,100個項目，主動進行戰略聚焦以保障服務品質，並通過標準化、數字化運營，持續提升服務響應效率與管理精細度。

龍湖龍智造作為「智慧營造」的踐行者，依託全週期的開發管理與品質管控體系，全年交付面積超290萬方，更在紓困盤活、城市更新等複雜實踐中積累了紮實能力，為合作夥伴提供穩定可靠的專業支持。

我們深信，企業的未來取決於與客戶鏈接的深度與溫度。持續迭代的「龍湖」APP，已成為「一個龍湖」生態協同、服務千萬客戶的樞紐。我們不僅通過此平台高效整合全航道服務，更建立了系統化的客戶反饋與響應機制，將客戶聲音轉化為產品與服務迭代的驅動力，形成從聆聽、反饋到改善的閉環。這不僅是「善待你一生」理念的堅定實踐，更是我們構築新發展模式的堅實根基。

行業正進入比拚企業內生能力的新階段。龍湖憑借堅固的財務底盤及持續現金流的創造能力，積澱了面向未來的底氣。我們將深化戰略轉型——以精耕運營、提質服務打磨內功，以數字賦能、AI驅動提升效能，構建以客戶為中心的價值生態，走出一條更具韌性、更可持續的高質量發展道路。

最後，本人謹代表董事會，向股東、客戶、社會各界的鼎力支持致以衷心感謝！

龍湖集團控股有限公司
陳序平
主席

管理層討論及分析

開發業務

二零二五年，本集團開發業務營業額為人民幣705.4億元，交付物業總建築面積為592.5萬平方米。二零二五年，營業額單方價格為人民幣11,904元／平方米。

表一：二零二五年本集團開發業務營業額明細

地區	營業額		總建築面積	
	二零二五年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	二零二五年 萬平方米	二零二四年 萬平方米
長三角地區	21,811	26,617	130.2	162.0
西部地區	15,713	34,221	153.8	256.6
華南地區	14,812	11,632	101.3	85.7
環渤海地區	14,064	20,493	151.3	194.9
華中地區	4,136	7,804	55.9	62.7
總計	<u>70,536</u>	<u>100,767</u>	<u>592.5</u>	<u>761.9</u>

二零二五年，本集團合同銷售額為人民幣631.6億元，銷售總建築面積518.6萬平方米，銷售單價為人民幣12,179元／平方米。西部、長三角、環渤海、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣182.4億元、人民幣171.7億元、人民幣152.1億元、人民幣68.0億元及人民幣57.4億元，分別佔本集團合同銷售額的28.9%、27.2%、24.1%、10.8%及9.0%。

表二：二零二五年本集團合同銷售額明細

地區	銷售額		總建築面積	
	二零二五年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	二零二五年 萬平方米	二零二四年 萬平方米
西部地區	18,244	27,469	157.6	224.8
長三角地區	17,174	29,063	107.7	148.7
環渤海地區	15,213	19,482	143.4	165.9
華南地區	6,795	15,497	60.0	101.0
華中地區	5,736	9,605	49.9	72.0
總計	63,162	101,116	518.6	712.4

於二零二五年十二月三十一日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣991億元，面積約為806萬平方米。

運營業務

本集團不斷深化持有物業在全國一二線核心城市的佈局，目前集團的運營業務主要包括商業投資和資產管理。商業投資秉持輕重並舉戰略，穩步推進網格化佈局，主要產品線為都市型購物中心天街。資產管理集成長租公寓「冠寓」、活力街區「歡肆」、服務式公寓「霞菲公館」、產業辦公「藍海引擎」、婦兒醫院「佑佑寶貝」以及健康養老「椿山萬樹」六大業務，為客戶提供更加多元的產品和服務；其中，長租公寓「冠寓」是滿足新世代人群租住的租賃住房，目前已在北京、上海、廣州、深圳、成都、杭州、重慶、武漢、南京等高量級城市開業運營。

二零二五年，本集團運營業務收入為人民幣141.9億元，較上年增長1.6%，商業投資、資產管理的佔比分別為79.0%和21.0%。運營業務毛利率為75.6%，較上年增長1.4%，其中商業投資和資產管理的毛利率分別增長1.8%和0.2%。截至二零二五年十二月三十一日，本集團已開業商場建築面積為1,050萬平方米(含車位總建築面積為1,403萬平方米)，租金收入人民幣112.1億元，較上年增長4.0%，整體出租率為96.8%；長租公寓產品持續迭代，規模行業領先，整體出租率為94.1%，其中開業超過六個月的項目出租率為95.7%。

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，本集團二零二五年錄得投資物業評估增值人民幣47.0億元。

服務業務

本集團不斷提高服務能力和完善服務鏈條，目前集團的服務業務主要包括物業服務和智慧營造。物業服務主要提供住宅服務、商企服務、美居、優選以及租售五大業務，涵蓋住宅、商業、寫字樓、產業園、企業總部、城市服務、醫院、公建場館等十三大業態。智慧營造集成集團全業態開發經驗及數字科技能力，憑藉航道業務協同優勢，為客戶提供全業態、全週期、數字化的「一站式解決方案」，主要包括建造管理、策劃設計、智慧裝修等產品服務模塊。

二零二五年，本集團服務業務收入為人民幣125.8億元，較上年下降1.3%。服務業務毛利率為28.3%。二零二五年，本集團實現物業服務收入人民幣112.3億元。智慧營造業務已遍及北京、上海、成都、重慶、西安、杭州等核心一二線城市，持續聚焦深耕，實現高質量發展。

費用控制

二零二五年，本集團持續提升組織及業務效率、聚焦高量級人才，行政開支佔開發業務合同銷售額、運營及服務業務收入的比例為3.9%。本集團為增強品牌影響力，銷售開支佔開發業務合同銷售額、運營及服務業務收入的比例為3.4%。

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。二零二五年，本集團企業所得稅費用為人民幣25.5億元，土地增值稅為人民幣16.4億元。期內所得稅總計為人民幣41.9億元。

盈利能力

二零二五年，本集團的核心稅後利潤率為-2.4%，核心權益後利潤率為-1.7%。

土地儲備補充

於二零二五年十二月三十一日，本集團的土地儲備合計2,235萬平方米，權益面積為1,732萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣4,132元。按地區分析，環渤海地區、西部地區、華中地區、長三角地區及華南地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的41.0%、30.4%、11.3%、10.7%及6.6%。

二零二五年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為37.7萬平方米，權益面積為26.5萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣9,272元。按地區分析，西部地區、長三角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50.9%、33.7%及15.4%。

於本報告期後[#]，本集團新增收購土地儲備總建築面積為18.4萬平方米，權益面積為18.4萬平方米，按地區分析，位於環渤海地區及長三角地區。

[#] 截至二零二六年三月十二日

本集團的土地儲備地域分佈如下：

表三：本集團的土地儲備分析

地區	總建築面積 萬平方米	所佔比例	權益建築面積 萬平方米	所佔比例
環渤海地區	916.0	41.0%	815.6	47.0%
西部地區	680.3	30.4%	491.9	28.4%
華中地區	252.2	11.3%	158.5	9.2%
長三角地區	238.3	10.7%	160.6	9.3%
華南地區	147.7	6.6%	105.6	6.1%
	<u>2,234.5</u>	<u>100%</u>	<u>1,732.2</u>	<u>100%</u>

表四：二零二五年土地收購

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	總建築面積 萬平方米	權益建築面積 萬平方米
西部地區	禮嘉金山寺A41-5地塊	重慶	100%	2.6	2.6
	雲岩A地塊	貴陽	100%	9.8	9.8
	獅子山街道地塊	成都	43%	3.1	1.3
	萬年場19畝地塊	成都	51%	3.7	1.9
	小計			19.2	15.6
長三角地區	奉賢天街北地塊	上海	50%	6.4	3.2
	豪仕登南地塊	蘇州	30%	6.3	1.9
	小計			12.7	5.1
華南地區	光明區馬田街道地塊	深圳	100%	5.8	5.8
	小計			5.8	5.8
	總計			37.7	26.5

於本報告期後[#]，本集團獲取土地儲備分佈如下：

表五：期後土地收購[#]

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	總建築面積 萬平方米	權益
					建築面積 萬平方米
環渤海地區	膠州豪門地塊—商業部分	青島	100%	0.8	0.8
	膠州豪門地塊—住宅部分	青島	100%	10.9	10.9
	小計			<u>11.7</u>	<u>11.7</u>
長三角地區	新吳區博西威地塊	無錫	100%	6.7	6.7
	總計			<u>18.4</u>	<u>18.4</u>

[#] 截至二零二六年三月十二日

財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的綜合借貸總額為人民幣1,528.1億元，在手現金為人民幣292.0億元*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為52.2%，剔除預收款後的資產負債率**為54.7%。本集團的信用評級為BB-(標準普爾)、Ba3(穆迪)、BB-(惠譽)、AAA(中誠信證評***)。

* 其中預售監管資金為人民幣93.7億元

** 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90.0%以人民幣計值，另外10.0%以外幣計值。為控制匯兌風險，本集團外幣借款保持較低佔比並輔以全部匯率掉期。

本集團綜合借貸中，約人民幣196.6億元按固定年利率介乎3.4%至4.5%（視乎貸款期而定）計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二五年十二月三十一日，固定利率債務佔總債務的比例為13%（二零二四年十二月三十一日為21%）。

本集團的平均融資成本為年利率3.51%，平均合同借貸年期為12.12年；非抵押債務佔總債務比例為23.8%。一年內到期債務為人民幣157.9億元，佔總債務比例為10.3%。剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債倍數為1.14倍。

僱員及薪酬政策

本集團按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水平釐定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金、獎金及以股份為基礎的報酬。獎金是按照本集團業績目標達成情況及附屬公司平衡記分卡得分等因素綜合評定和分配。

回顧及展望

2025年，宏觀政策持續發力支持行業企穩，全國商品房銷售額實現8.4萬億人民幣，同比下降12.6%。隨著穩市場、優供給、防風險政策持續顯效，市場底部逐步加固，行業邁向高質量發展與存量提質的新階段。

集團堅持構建高質量發展模式，聚焦開發、運營、服務三大業務板塊，圍繞地產開發、商業投資、資產管理、物業服務、智慧營造五大業務航道協同發展。面對行業深度調整，集團始終以客戶需求為導向，持續迭代組織體系，依托多元化的業務佈局和穩健的財務策略，整體經營平穩有序。

開發業務方面，全年實現合約銷售金額人民幣631.6億元，其中一二線城市銷售佔比約90%。面對市場挑戰，集團採取以銷定產的策略，靈活調整推盤節奏，保障現金流安全。2026年集團將繼續聚焦存貨去化，積極盤活存量土儲，並以客戶為中心持續精進產品力。

商業投資方面，全年新增運營13座商場，其中5座為輕資產。截至期末，龍湖商業累計運營99座商場，期末出租率保持97%。年內，龍湖商業積極推動存量項目的改造升級，圍繞空間煥新、品牌優化與場景體驗提升，對部分重點天街進行精細化調改與運營優化，全年租金收入同比增長4%至人民幣112.1億元。2026年計劃新開9座左右商場，分佈在杭州、成都、長沙等城市，輕重並舉，穩步發展。

集團資產管理品牌「龍湖資產管理」，涵蓋長租公寓、產業辦公、服務式公寓、活力街區、婦兒醫院及健康養老六大業務，全年實現收入人民幣29.8億元。其中，長租公寓品牌「冠寓」持續提升產品力、優化資產組合，全年實現租金收入人民幣24.8億元，期末出租率為94%。此外，活力街區品牌「歡肆」年內於上海、杭州、合肥、成都新開業4個項目，平均出租率約93%，存量資產運營能力持續精進。

物業服務方面，龍湖智創生活全年實現收入人民幣112.3億元，期末在管面積約3.6億平方米。年內，龍湖智創生活持續強化安防體系、煥新設備設施、提升服務品質，並依托智慧空間管理平台，實現服務的精準觸達與高效響應，夯實多業態、高品質的空間服務能力。

集團智慧營造品牌「龍湖龍智造」，依托全業態開發經驗與數字科技能力，為委託方提供一站式、全週期智慧營造服務，全年實現收入人民幣13.0億元。面向多元空間營造，龍智造將持續深耕策劃設計、建造管理、智慧裝修等領域，不斷強化全週期、全業態的服務能力。

面對未來，集團將繼續以高質量發展為核心戰略，堅持穩健的財務管理策略，有序壓降債務規模，保持經營性現金流為正，並持續推動業務模式的轉型，以運營及服務業務帶動增長。

末期股息

董事會決議不建議分派截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息(截至二零二四年十二月三十一日止年度：每股人民幣0.10元)。

股東週年大會

股東週年大會擬於二零二六年六月十八日(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

本公司將由二零二六年六月十五日(星期一)起至二零二六年六月十八日(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。為確定可出席將於二零二六年六月十八日(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二零二六年六月十二日(星期五)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論風險管理及內部控制系統及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

企業管治

本公司知悉公司透明度及問責十分重要，致力於達致高水準的企業管治及通過更有效的企業管治帶領本集團取得更好業績及提升公司價值。於本年度內，本公司一直採用、應用及遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「守則」)所載的守則條文。惟以下偏離除外：

於二零二二年十月二十八日委任陳序平先生為董事會主席生效後，陳序平先生身兼本公司董事會主席及首席執行官兩職。是項委任與守則第C.2.1條文有所偏離，其規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於評估本集團之發展情況並考慮陳序平先生之經驗，董事會認為本公司董事會主席及首席執行官由一人同時兼任於現階段符合本公司之最佳利益，有利於執行本集團之發展戰略。惟董事會將不時檢討此架構以適應及推動公司發展。

遵守上市規則的標準守則

本公司已採納一套不低於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的準則作為董事買賣本公司證券之操守準則(「證券守則」)。全體董事確認彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已遵守證券守則所載準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，限制性股份激勵計劃的受託人根據限制性股份激勵計劃項下信託契約的條款於聯交所購買合共8,826,449股股份，總代價約為人民幣79,054,000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(包括出售庫存股份(如有))。截至二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年報

本業績公告已分別刊發於本公司網站(www.longfor.com)及香港聯合交易所有限公司發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。載有所有上市規則所規定資料的本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報將於適當時間刊發於上述網站。

承董事會命
龍湖集團控股有限公司
主席
陳序平

香港，二零二六年三月二十七日

於本公告刊發日期，董事會包括九名成員：執行董事陳序平先生、趙軼先生、張旭忠先生及沈鷹女士；非執行董事孫佳慧女士；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及梁翔先生。