

截至二零二二年十二月三十一日止年度

服務業務及

其他

總計

	開發業務 人民幣千元	運營業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	219,478,678	-	1,956,779	221,435,457
隨時間確認	7,538,661	11,879,811	9,711,178	29,129,650
分部間收入	-	-	6,481,307	6,481,307
分部收入	<u>227,017,339</u>	<u>11,879,811</u>	<u>18,149,264</u>	<u>257,046,414</u>

来源：公司年报

地产销售优于行业整体

具体来看，2022年集团的开发业务营收2270.17亿元，同比增长10.99%。全年合同销售额为2015.9亿元，对应销售总建筑面积为1304.7万平方米。

根据克而瑞统计，2022年百强房企销售额同比下降约41.3%，TOP10房企全口径累计销售同比下滑约33%。也就是说，在整个地产行业的调整期，在行业整体下滑的情况下，龙湖交出一份亮眼的成绩单。。此外，在克而瑞“2022年中国房地产企业销售排行榜”上，龙湖集团排名第九，较2021年更进一步。

运营业务毛利提升，服务业务利润翻番

龙湖集团的运营业务主要为商场和长租公寓

。2022年，集团运营业务营收118.80亿元，同比增长14.08%

。其中商场、租赁住房、其他收入的占比分别为78.1%、20.2%和1.7%。业务盈利68.23亿元，同比增长10.89%。运营毛利率75.6%，较上年增长0.9%。截至2022年末，集团已开业商场建筑面积为722万㎡，整体出租率为93.9%。冠寓已开业11.6万间，规模行业领先，整体出租率为88.5%，其中开业超过六个月的项目出租率为91.1%。

服务业务及其他2022年营收181.49亿元，同比增长39.82%，盈利52.62亿元，同比增长99.33%，几乎翻倍

。该业务也是集团三大业务板块中，收入及利润增长最快的板块。2022年服务业务及其他的营收及盈利在集团整体中的占比分别达到7.06%和11.24%，较2021年进一步提升。

近年来，随着运营及服务业务持续发展，非地产业务在集团整营收及利润中的占比也不断提升，优化了集团的盈利结构，“一个龙湖”生态体系持续受益。龙湖集团董事会主席兼首席执行官陈序平在业绩说明会上表示，未来五年内，龙湖集团非房地产开发业务利润占比将在50%以上。