

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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的有限責任公司)

(股份代號：960)

**截至二零一九年六月三十日止六個月之
未經審核中期業績公佈**

財務摘要

- 合同銷售額同比增長8.8%至人民幣1,056.2億元。
- 營業額同比增長42.2%至人民幣385.7億元，其中物業投資業務收入同比增長39.2%至人民幣25.8億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣63.1億元，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26.0%至人民幣47.0億元。毛利同比增長24.9%至人民幣125.8億元，毛利率為32.6%。核心稅後利潤率為16.1%，核心權益後利潤率為12.2%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為53.0%，在手現金為人民幣580.7億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,400.5億元，平均借貸成本為年利率4.56%；平均貸款年限5.69年。
- 每股基本盈利人民幣1.08元，剔除評估增值等影響後之每股核心盈利為人民幣0.80元。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.36元，同比增長20%。

中期業績

龍湖集團控股有限公司（「本公司」或「龍湖」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同去年同期的比較數字載述如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	38,569,813	27,120,815
銷售成本		(25,987,889)	(17,050,830)
毛利		12,581,924	10,069,985
其他收入	4	617,529	604,714
其他收益及虧損	5	(66,789)	(188,405)
租賃負債費用		(252,292)	–
轉撥為投資物業的公平值收益		105,185	406,298
投資物業公平值變動		2,206,897	2,188,990
衍生金融工具公平值變動		219,623	(62,854)
銷售及市場推廣開支		(1,175,094)	(871,313)
行政開支		(2,165,526)	(1,777,854)
融資成本	6	(58,482)	(41,737)
應佔聯營公司業績		381,058	78,211
應佔合營企業業績		675,742	371,989
除稅前溢利		13,069,775	10,778,024
所得稅開支	7	(4,919,938)	(4,085,305)
期間溢利	8	8,149,837	6,692,719
其他全面收益：			
將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益的 非上市權益工具投資之公平值收益		–	156,075

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
其後將可能重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益淨額		287,598	185,613
重新分類至損益的對沖工具產生的收益		(99,097)	(332,879)
		<u>188,501</u>	<u>(147,266)</u>
期間其他全面收益		<u>188,501</u>	<u>8,809</u>
期間全面收益總額		<u>8,338,338</u>	<u>6,701,528</u>
以下應佔期間溢利：			
本公司擁有人		6,309,981	5,429,650
非控制權益		1,839,856	1,263,069
		<u>8,149,837</u>	<u>6,692,719</u>
以下應佔期間全面收益總額：			
本公司擁有人		6,498,482	5,438,459
非控制權益		1,839,856	1,263,069
		<u>8,338,338</u>	<u>6,701,528</u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u>107.8</u>	<u>92.9</u>
攤薄	10	<u>106.0</u>	<u>91.0</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		115,600,340	84,409,540
物業、廠房及設備		1,412,794	3,365,689
預付租賃款項		–	16,518,641
土地使用權		–	414,360
使用權資產		408,246	–
於聯營公司的權益		7,729,967	7,571,982
於合營企業的權益		6,830,470	7,365,020
按公平值計入其他全面收益的權益工具		895,141	734,265
就購入土地使用權已付的按金		–	9,968,487
衍生金融工具		429,021	313,611
遞延稅項資產		5,604,128	4,192,962
		138,910,107	134,854,557
流動資產			
物業存貨		309,786,910	246,562,069
其他存貨		656,470	826,649
就購入持作發展物業已付的按金		8,716,949	–
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	11	27,387,769	22,573,317
應收非控制權益款項		41,063,597	32,888,617
應收聯營公司款項		7,713,866	6,876,577
應收合營企業款項		12,704,671	12,835,904
可收回稅項		4,928,619	4,202,728
已抵押銀行存款		133,954	180,529
衍生金融工具		67,305	–
銀行結餘及現金		57,938,821	45,083,066
		471,098,931	372,029,456

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬項及應付票據、已收按金及應計費用	12	73,342,082	62,233,952
合約負債		161,241,442	113,439,818
租賃負債		868,099	–
應付非控制權益款項		27,704,438	24,527,983
應付聯營公司款項		7,751,160	8,945,018
應付合營企業款項		8,306,651	7,173,139
應付稅項		18,654,807	21,611,655
銀行及其他借款 – 一年內到期		13,756,326	11,743,175
其他衍生金融工具		1,562	168,944
		<u>311,626,567</u>	<u>249,843,684</u>
流動資產淨額		<u>159,472,364</u>	<u>122,185,772</u>
總資產減流動負債		<u>298,382,471</u>	<u>257,040,329</u>
資本及儲備			
股本		518,584	516,783
儲備		83,478,075	81,144,649
		<u>83,996,659</u>	<u>81,661,432</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>83,996,659</u>	<u>81,661,432</u>
非控制權益		<u>70,614,376</u>	<u>59,156,696</u>
		<u>154,611,035</u>	<u>140,818,128</u>
非流動負債			
銀行及其他借款 – 一年後到期		117,652,746	99,456,124
優先票據 – 一年後到期		8,641,765	8,620,623
租賃負債		8,197,878	–
衍生金融工具		71,882	176,765
其他衍生金融工具		146,683	221,728
遞延稅項負債		9,060,482	7,746,961
		<u>143,771,436</u>	<u>116,222,201</u>
		<u>298,382,471</u>	<u>257,040,329</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號(「國際會計準則第34號」)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量。

除因應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及修訂本所產生的會計政策變動外，編製此截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致。

採納新訂國際財務報告準則及修訂本及詮釋

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂國際財務報告準則及修訂本以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號修訂本	附帶負補償的預付款項
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司或合營企業的長期權益
國際財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期國際財務報告準則的年度改進

除下文所述者外，於本期間應用新訂國際財務報告準則及修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2.1 採納國際財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及變動

本集團已於本中期期間首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

於二零一九年一月一日對簡明綜合財務狀況報表中已確認金額已作出以下調整。未受變動影響的項目不包括在內。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 根據國際 財務報告 準則第16號 的賬面值 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,365,689	(1,955,781)	1,409,908
預付租賃款項(附註i)	16,518,641	(16,518,641)	–
土地使用權	414,360	(414,360)	–
使用權資產	–	414,360	414,360
投資物業(附註i)	84,409,540	18,224,596	102,634,136
流動資產			
物業存貨(附註i)	–	8,706,685	8,706,685
流動負債			
租賃負債	–	(703,059)	(703,059)
非流動負債			
租賃負債	–	(7,753,800)	(7,753,800)

附註:

- (i) 由於採納國際財務報告準則第16號，本公司董事評估截至二零一九年一月一日的該等預付租賃款項的發展計劃，並認為未確定使用用途的預付租賃款項將重分類為投資物業，而持作發展待售用途的預付租賃款項，將重分類為物業存貨。
- (ii) 就於截至二零一九年六月三十日止六個月以間接方法呈報經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於二零一九年一月一日的期初簡明綜合財務狀況報表計算。

3. 分部信息

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：該分部主要指透過物業管理及相關服務、酒店經營及其他產生收入。本集團目前在中國開展這方面的業務。

(a) 分部業績

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及業績：

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、租賃負債費用、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的公平值變動、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」視為包括投資收入，而「折舊」則視為包括非流動資產的減值虧損。為確定經調整盈利，本集團的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。

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)的分部資料。分部間銷售乃參照同類服務對外部客戶的售價而定價。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

	截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及相關服務 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	30,351,766	–	–	30,351,766
隨時間確認	3,813,351	2,577,135	1,827,561	8,218,047
分部間收入	–	–	123,293	123,293
分部收入	<u>34,165,117</u>	<u>2,577,135</u>	<u>1,950,854</u>	<u>38,693,106</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>8,905,632</u>	<u>2,055,386</u>	<u>445,812</u>	<u>11,406,830</u>

	截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及相關服務 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	21,938,053	–	–	21,938,053
隨時間確認	2,099,238	1,851,424	1,232,100	5,182,762
分部間收入	–	–	60,578	60,578
分部收入	<u>24,037,291</u>	<u>1,851,424</u>	<u>1,292,678</u>	<u>27,181,393</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>7,498,093</u>	<u>1,387,264</u>	<u>313,315</u>	<u>9,198,672</u>

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的公平值變動、衍生金融工具公平值變動、其他收入、其他收益及虧損、租賃負債費用、借款產生的融資成本、折舊及攤銷以及不可分配至經營分部的減值虧損(如有)。

(b) 分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	38,693,106	27,181,393
分部間收入對銷	(123,293)	(60,578)
	<u>38,569,813</u>	<u>27,120,815</u>
綜合收入	<u>38,569,813</u>	<u>27,120,815</u>
溢利		
分部溢利	11,406,830	9,198,672
其他收入	617,529	604,714
其他收益及虧損	(66,789)	(188,405)
租賃負債費用	(252,292)	–
轉撥為投資物業的公平值收益	105,185	406,298
投資物業公平值變動	2,206,897	2,188,990
衍生金融工具公平值變動	219,623	(62,854)
融資成本	(58,482)	(41,737)
應佔聯營公司業績	381,058	78,211
應佔合營企業業績	675,742	371,989
折舊及攤銷	(56,673)	(54,059)
未分配開支	(2,108,853)	(1,723,795)
	<u>13,069,775</u>	<u>10,778,024</u>
綜合除稅前溢利	<u>13,069,775</u>	<u>10,778,024</u>

(c) 來自主要產品及服務的收入

以下為本集團自出售物業、投資物業及提供服務所得收入分析：

	截止六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
於某時間點確認	30,351,766	21,938,053
隨時間確認	3,813,351	2,099,238
	<u>34,165,117</u>	<u>24,037,291</u>
來自物業管理及相關服務及其他		
— 隨時間確認	1,827,561	1,232,100
	<u>1,827,561</u>	<u>1,232,100</u>
來自客戶合約的收入	35,992,678	25,269,391
租金收入	2,577,135	1,851,424
	<u>2,577,135</u>	<u>1,851,424</u>
收入總計	<u>38,569,813</u>	<u>27,120,815</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	409,849	153,091
政府津貼(附註a)	27,427	29,829
違約收入(附註b)	80,908	44,273
諮詢收入(附註c)	82,155	347,607
雜項收入	17,190	29,914
總計	<u>617,529</u>	<u>604,714</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，並於期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公司提供有關物業開發項目的諮詢服務。

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	385	313
匯兌虧損淨額(附註)	(164,780)	(410,806)
從對沖儲備重新換算對沖工具的公平值收益	99,097	332,879
提前贖回優先票據之虧損	-	(110,791)
其他	(1,491)	-
	<u>(66,789)</u>	<u>(188,405)</u>

附註：指原貨幣以港元(「港元」)或美元(「美元」)列值的銀行結餘、銀行借款及優先票據換算而產生的匯兌差額。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(2,418,624)	(1,418,392)
非五年內悉數償還	(593,930)	(579,398)
優先票據的利息開支	(160,165)	(202,130)
	<u>(3,172,719)</u>	<u>(2,199,920)</u>
減：發展中待售物業及在建投資物業項目的資本化金額	<u>3,114,237</u>	<u>2,158,183</u>
	<u>(58,482)</u>	<u>(41,737)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一九年六月三十日止六個月按年利率4.70%（截至二零一八年六月三十日止六個月：4.81%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(2,720,777)	(2,238,823)
已分派盈利的預扣稅	(108,049)	—
土地增值稅（「土地增值稅」）	(2,383,502)	(1,917,953)
	<u>(5,212,328)</u>	<u>(4,156,776)</u>
過往期間超額撥備		
土地增值稅*	<u>194,745</u>	<u>174,963</u>
	<u>(5,017,583)</u>	<u>(3,981,813)</u>
遞延稅項		
本期間	<u>97,645</u>	<u>(103,492)</u>
	<u>(4,919,938)</u>	<u>(4,085,305)</u>

* 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過往期間所作出增值額不同，導致過往期間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，於兩個期間，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豁免繳納兩個期間的中國企業所得稅。

8. 期間溢利

截至六月三十日止六個月	
二零一九年	二零一八年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

經扣除(計入)下列各項後的期間溢利：

物業、廠房及設備折舊	50,559	43,566
土地使用權攤銷	-	10,493
使用權資產折舊	6,114	-
出售物業、廠房及設備的收益	(385)	(313)
經營租賃的租金	-	62,165
	<u>56,288</u>	<u>116,011</u>

9. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零一九年	二零一八年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

期內確認分派的股息：

二零一八年確認的末期股息每股人民幣0.69元

(截至二零一八年六月三十日止六個月：二零一七年

確認的末期股息每股人民幣0.473元)

4,111,731

2,802,418

二零一七年確認的特別股息每股人民幣0.085元

-

506,710

4,111,731

3,309,128

於報告期末後，董事會宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息人民幣2,145,338,000元，即基於二零一九年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣0.36元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,779,101,000元)。

10. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔盈利	6,309,981	5,429,650
	二零一九年	二零一八年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,853,064	5,842,758
與以下各項相關之普通股的潛在攤薄影響		
— 購股權	58,855	86,803
— 股份獎勵	42,733	36,556
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,954,652	5,966,117

計算兩個期間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。

11. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

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買家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。

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註a)	700,806	2,560,699
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	7,193,976	5,682,971
向承建商墊款	2,200,991	2,074,294
預付增值稅及其他稅項	13,578,858	9,360,560
預付款項及設施按金(附註c)	3,713,138	2,894,793
	<u>27,387,769</u>	<u>22,573,317</u>

附註：

(a) 以下為報告期末按交付貨品及提供服務日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	301,598	2,178,339
61-180日	255,048	325,067
181-365日	142,085	47,456
1-2年	2,075	9,837
	<u>700,806</u>	<u>2,560,699</u>

(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持作開發物業，金額為人民幣3,708,500,000元(二零一八年：人民幣2,892,098,000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。

12. 應付賬款及應付票據、已收按金及應計費用

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	56,356,803	44,768,028
應付票據(附註a)	665,523	968,013
應付股息	4,111,731	1,781,855
其他應付款項及應計費用(附註b)	8,634,944	9,683,746
增值稅及其他應付稅項	3,573,081	3,822,238
就透過收購附屬公司收購資產及負債應付的代價	-	1,210,072
	<u>73,342,082</u>	<u>62,233,952</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，乃根據本集團證實的項目進展應付。

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：

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	23,658,185	20,868,583
61-180日	10,980,974	8,966,617
181-365日	10,285,924	6,333,705
1-2年	2,829,205	2,147,504
2-3年	697,060	460,323
超過3年	89,606	185,130
	<u>48,540,954</u>	<u>38,961,862</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、代表若干實體自潛在投資合作夥伴收取的款項、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」）截至二零一九年六月三十日止之年中業務回顧與展望。

本集團二零一九年一至六月合同銷售額達至人民幣1,056.2億元，較上年同期增長8.8%。營業額同比增長42.2%至人民幣385.7億元，其中物業投資業務收入同比增長39.2%至人民幣25.8億元。歸屬於股東的溢利為人民幣63.1億元，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47.0億元，同比增長26.0%，核心稅後利潤率為16.1%，核心權益後利潤率為12.2%。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.36元。

2019年的上半年，中國房地產市場經歷了預期寬鬆，交投活躍的小陽春，也體驗了資金監管從嚴、增速回調的冷靜。應驗了年初我們對行業未來場景的判斷－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。龍湖秉承穩健增長的鋪排，1-6月實現合約銷售1,056億，位列行業前十。

隨著防風險、穩槓桿一再被強調，房企在融資渠道、成本年期等維度的外部資源、內部能力等均顯著分化。我們很欣慰龍湖得以從容的姿態，應對波動、控制風險，這是多年自律與克制沉澱的信用紅利。當期收穫了穆迪上調展望為正面，實力站穩投資級，集團平均融資成本僅4.56%，7月再度發行境內公司債，票息更低至3.9%*。

一季度，受政策預期寬鬆帶動，房企拿地積極性高，土地溢價水平顯著抬升，公司謹慎觀望，集中在5-6月補充土儲，避免了過度競爭。期內新增50幅新地，新拓4城。當前，集團90%的貨量集中在熱點城市和價值區域，且成本合理，為後續的盈利增長奠定基礎。伴隨行業整合加速，我們相信盤面扎實，將更有能力把握機遇。

* 7月發行5億3+2年期境內公司債，利率3.9%；15億5+2年期，利率4.67%。

天街、冠寓等經營性物業如期推進，半年租金收入提升39.2%至25.8億。租戶結構、客流增長等經營性指標更趨優化。下半年更將迎來北京、上海、杭州等地多座新商場的開業亮相。龍湖多年打磨的空間運營品牌，不僅是長期穩定的收入來源，更是體驗豐富的迷人場景，點亮人與空間、空間與服務的融合互動。

社區服務專家－龍湖智慧服務，是龍湖品牌最富溫情的一環。除了打動人心的服務溫度，更通過科技賦能提升效率，通過外拓社區令更廣泛人群享受龍湖式用心與專業。

業務推進的同時，亦積極回饋社會。3月，集團捐資1億元設立「龍湖－故宮文化基金」，助益故宮博物院文物保護與修復，文化遺產的研究與傳播，致敬傳統、傳承匠心。

當下的中國房地產，進入了政策短週期，規模增速放緩的階段，但百姓對城市生活更豐富內容、更美好空間的訴求並未改變；城市群的蓬勃演進，人口集聚、產業聯動依舊清晰可循。行業遠期趨勢的確定性，給了我們應對當下不確定性的信心。

政策高頻、整合加速的大環境下，保持從容，是一個組織可貴的狀態，是日漸成熟的氣息，更是能力鑄就的自信。商業運營的邏輯本就質樸，優秀的公司總因為相信而看見，更因穩健而長青！

龍湖將一如既往堅守盤面，量入為出；始終對投機、對浮躁保持警惕。從客戶出發，關注內生的能力鍛造、捕捉客戶的需求選代。不斷營造全場景的舒適空間，疊加精準、智慧與生動的服務體驗，以樸素的戰略定力，在多維業務航道上，篤定前行、長期共贏！

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

二零一九年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣341.7億元，較上年同期增長42.1%。交付物業總建築面積為283.7萬平方米。物業發展業務結算毛利率為29.5%。二零一九年一至六月，營業額單方價格為人民幣12,044元／平方米。

表一：二零一九年一至六月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	
	二零一九年 一至六月 人民幣百萬元	二零一八年 一至六月 人民幣百萬元	二零一九年 一至六月 平方米	二零一八年 一至六月 平方米
濟南	9,465	1,385	836,164	178,126
重慶	9,351	2,813	799,703	329,921
成都	2,031	2,806	181,241	341,973
南京	1,497	105	67,591	6,718
長沙	1,254	261	154,642	18,246
上海	1,231	269	32,777	8,864
瀋陽	1,110	771	170,785	118,023
泉州	1,064	979	124,368	157,030
青島	1,042	2,091	99,998	166,660
北京	907	1,242	43,795	38,757
常州	695	197	24,937	16,741
煙台	645	289	57,890	36,437
無錫	576	150	45,639	13,533
大連	513	553	33,466	52,277
天津	447	1,442	47,937	79,814
杭州	411	4,526	14,274	219,623
蘇州	400	21	14,492	1,706
廣州	373	—	8,439	—
寧波	346	2,468	18,974	214,929
西安	300	891	22,826	115,188
合肥	184	—	7,416	—
福州	140	—	12,340	—
武漢	93	—	10,335	—
廈門	57	708	4,117	56,234
嘉興	33	—	2,365	—
佛山	—	62	—	13,134
紹興	—	5	30	437
昆明	—	3	61	639
總計	34,165	24,037	2,836,602	2,185,010

二零一九年一至六月，本集團合同銷售額為人民幣1,056.2億元，較上年同期增長8.8%。銷售總建築面積650.8萬平方米，較上年同期增長3.5%。銷售單價人民幣16,228元／平方米，較上年同期增長5.1%。長三角、西部、環渤海、華中及華南片區合同銷售額分別為人民幣352.1億元、人民幣275.6億元、人民幣247.1億元、人民幣108.9億元及人民幣72.5億元，分別佔集團合同銷售額的33.3%、26.1%、23.4%、10.3%及6.9%。

表二：二零一九年一至六月本集團合同銷售額明細

* 含稅金額

城市	銷售額		總建築面積	
	二零一九年 一至六月 人民幣百萬元	二零一八年 一至六月 人民幣百萬元	二零一九年 一至六月 平方米	二零一八年 一至六月 平方米
重慶	14,323	14,646	1,091,299	1,191,739
杭州	10,594	12,276	409,116	486,872
成都	7,302	8,286	496,059	664,660
青島	4,887	5,981	385,133	457,223
南京	4,827	1,979	167,300	100,347
武漢	4,698	—	263,061	—
北京	4,672	5,416	128,209	106,532
長沙	4,614	2,614	334,765	229,644
濟南	4,577	11,894	282,360	831,883
瀋陽	4,280	3,052	359,216	303,559
西安	4,123	1,713	276,627	116,486
無錫	4,044	2,363	220,362	168,279
南通	3,530	—	230,147	—
廣州	3,373	4,161	116,366	96,678
寧波	3,342	6,554	248,064	314,376
合肥	2,690	3,151	167,771	206,288
大連	2,602	955	139,779	56,383
天津	1,805	1,136	97,887	62,665
紹興	1,556	6	40,089	755
上海	1,360	24	66,613	2,969
嘉興	1,187	543	79,379	36,258
珠海	1,187	—	46,857	—
泉州	1,172	3,462	120,996	357,630
蘇州	1,129	78	48,110	5,582
煙台	992	1,113	91,981	113,013
昆明	842	3	62,070	639
貴陽	769	—	71,630	—
溫州	699	—	36,181	—
廈門	606	2,134	38,508	127,656
南昌	514	—	40,785	—
福州	441	1,209	53,316	78,187
常德	409	—	54,042	—
保定	406	1,005	29,975	72,620
贛州	355	—	76,368	—
南寧	324	—	37,323	—
鄭州	303	—	26,049	—
石家莊	288	—	22,344	—
常州	245	965	18,724	61,052
威海	204	—	12,811	—
玉溪	202	—	15,526	—
佛山	127	376	4,912	40,723
深圳	19	—	362	—
總計	105,619	97,095	6,508,472	6,290,698

於二零一九年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣2,470億元，面積為1,470萬平方米，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」目前已在北京、上海、深圳、杭州、南京、重慶、成都等一線及二線城市開業運營。

二零一九年一至六月，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣25.8億元[#]，較上年同期增長39.2%。商場、冠寓及其他收入分別為人民幣21.1億元[#]、人民幣4.3億元及人民幣0.4億元。截止二零一九年六月三十日，本集團已開業商場的建築面積為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98.0%；冠寓已開業6萬余間，規模行業領先。

[#] 不含成都西宸天街。

表三：二零一九年一至六月本集團商場租金收入分析##

* 不含稅收入

	二零一九年一至六月				二零一八年一至六月			租金收入 增長率
	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	估收益 百分比	出租率	租金收入 人民幣千元	估收益 百分比	出租率	
重慶北城天街	120,778	241,093	10.9%	99.7%	228,410	13.6%	98.7%	5.6%
重慶西城天街	76,031	80,847	3.7%	97.0%	80,761	4.8%	95.2%	0.1%
重慶時代天街I期	160,168	186,141	8.5%	98.5%	161,384	9.6%	97.0%	15.3%
重慶時代天街II期	154,460	113,257	5.2%	97.5%	94,308	5.6%	93.9%	20.1%
重慶時代天街III期	73,774	45,480	2.1%	99.3%	33,265	2.0%	94.2%	36.7%
成都三千集天街	38,043	21,448	1.0%	99.4%	17,901	1.1%	99.7%	19.8%
成都北城天街	215,536	85,780	3.9%	95.8%	74,238	4.4%	92.5%	15.5%
成都時代天街I期	61,989	25,012	1.1%	100.0%	21,175	1.3%	100.0%	18.1%
北京長楹天街	221,286	220,177	10.0%	98.4%	172,842	10.3%	98.5%	27.4%
杭州金沙天街	151,135	122,666	5.6%	98.2%	103,923	6.2%	99.5%	18.0%
成都金楠天街	91,638	65,346	3.0%	99.8%	55,678	3.3%	100.0%	17.4%
北京大興天街	144,565	100,069	4.6%	98.8%	86,426	5.1%	97.2%	15.8%
上海虹橋天街	170,450	66,767	3.1%	90.1%	49,799	3.0%	92.5%	34.1%
重慶U城天街I期	15,516	7,748	0.4%	92.3%	6,674	0.4%	95.2%	16.1%
重慶U城天街II期	96,411	50,844	2.3%	98.6%	36,262	2.2%	98.1%	40.2%
重慶源著天街	93,152	49,785	2.3%	99.3%	38,363	2.3%	99.8%	29.8%
杭州濱江天街I期	158,067	131,040	6.0%	98.8%	108,071	6.4%	99.4%	21.3%
蘇州獅山天街	197,466	126,219	5.8%	99.3%	103,650	6.2%	98.0%	21.8%
上海寶山天街	98,339	93,020	4.3%	98.7%	78,997	4.7%	98.8%	17.8%
常州龍城天街	119,328	47,918	2.2%	94.7%	-	-	-	-
北京房山天街	103,688	86,717	4.0%	99.9%	-	-	-	-
成都西宸天街	152,639	77,939	3.6%	100.0%	-	-	-	-
天街小計	2,714,459	2,045,313	93.6%	97.8%	1,552,127	92.5%	97.0%	31.8%
重慶晶廊館	16,161	10,349	0.5%	100.0%	10,900	0.6%	100.0%	-5.1%
重慶春森星悅薈	54,618	17,169	0.8%	97.6%	14,909	0.9%	89.6%	15.2%
重慶紫都城	29,413	6,123	0.3%	100.0%	5,957	0.4%	100.0%	2.8%
北京頤和星悅薈	6,320	12,946	0.6%	100.0%	11,592	0.7%	100.0%	11.7%
西安大興星悅薈	44,227	28,194	1.3%	100.0%	24,353	1.5%	99.8%	15.8%
西安曲江星悅薈	63,206	34,799	1.5%	100.0%	28,827	1.6%	99.7%	20.7%
其他	-	13,389	0.6%	N/A	12,680	0.8%	N/A	5.6%
星悅薈小計	213,945	122,969	5.6%	99.3%	109,218	6.5%	97.1%	12.6%
重慶MOCO	29,104	16,956	0.8%	99.7%	17,598	1.0%	98.4%	-3.6%
家悅薈小計	29,104	16,956	0.8%	99.7%	17,598	1.0%	98.4%	-3.6%
已開業項目合計	2,957,508	2,185,238	100.0%	98.0%	1,678,943	100.0%	97.0%	30.2%

二零一九年一至六月，商場銷售額為人民幣123億元，同比增長23%；總客流約為2.2億人次，同比增長16%。

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
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
杭州西溪天街	2019年	130,042
杭州紫荊天街	2019年	83,000
成都濱江天街	2020年及以後	140,000
成都上城天街	2020年及以後	120,000
南京龍灣天街	2020年及以後	114,470
南京江北天街	2020年及以後	143,000
重慶金沙天街	2020年及以後	204,374
蘇州星湖天街	2020年及以後	112,106
長沙洋湖天街	2020年及以後	99,988
成都武侯星悅薈	2020年及以後	31,469
成都時代天街II期	2020年及以後	63,013
西安香醍天街	2020年及以後	78,962
武漢江宸天街	2020年及以後	138,584
杭州江東天街	2020年及以後	107,125
重慶禮嘉天街	2020年及以後	115,086
南京河西天街	2020年及以後	112,216
蘇州東吳天街	2020年及以後	114,978
重慶公園天街	2020年及以後	138,034
成都錦宸天街	2020年及以後	83,000
杭州丁橋天街	2020年及以後	117,944
青島膠州天街	2020年及以後	81,463

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，本集團二零一九年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣23.1億元。

費用控制

二零一九年一至六月，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同期上升0.3%至2.1%。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同期上升0.2%至1.1%。

分佔合營企業業績

二零一九年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有50.0%權益的廣州天宸原著等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣6.8億元。

分佔聯營公司業績

二零一九年一至六月，聯營公司的貢獻主要來自本集團擁有49.0%權益的成都花照等項目。本集團分佔聯營公司的除稅後溢利為人民幣3.8億元。

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。二零一九年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣27.3億元，土地增值稅為人民幣21.9億元。期內所得稅總計為人民幣49.2億元。

盈利能力

二零一九年一至六月，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16.1%，上年同期為17.7%；核心權益後利潤率（即剔除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利佔營業額的比率）為12.2%，上年同期為13.8%，主要為本期營業額提升，以及費用、分佔合營企業及聯營公司業績、稅金變動的綜合影響所致。

土地儲備補充

於二零一九年六月三十日，本集團的土地儲備合計7,093萬平方米，權益面積為4,911萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,632元，為當期簽約單價的34.7%。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31.8%、28.8%、21.5%、10.1%、7.7%及0.1%。

二零一九年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為924萬平方米，權益面積為671萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣7,761元。按地區分析，長三角地區、西部地區、環渤海地區、華南地區及華中地區的新增面積分別佔新增收購土地儲備總建築面積的25.2%、19.9%、19.6%、17.8%及17.5%。

於本報告期後[#]，本集團新增收購土地儲備總建築面積為159萬平方米，權益面積為145萬平方米。按地區分析，西部地區、環渤海地區、華中地區、華南地區及長三角地區的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35.2%、31.9%、12.3%、11.0%及9.6%。

本集團目前城市覆蓋數為49個[#]，項目獲取的區位既聚焦一二線城市，也圍繞都市圈內城市群周邊適度佈局，單項目的開發規模也都控制在適當水平，為提升集團可售物業的周轉水平奠定良好基礎。

[#] 截止二零一九年七月三十一日

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	2,885,270	4.1%	842,157	1.7%
	瀋陽	2,557,759	3.6%	2,174,290	4.4%
	青島	3,085,145	4.3%	2,014,097	4.1%
	煙台	7,018,226	9.9%	7,018,226	14.2%
	濟南	4,199,582	5.9%	2,447,354	5.0%
	大連	544,477	0.8%	325,473	0.7%
	天津	1,083,310	1.5%	773,200	1.6%
	保定	784,248	1.1%	548,974	1.1%
	石家莊	349,420	0.5%	184,840	0.4%
	威海	95,143	0.1%	57,086	0.1%
	小計	22,602,580	31.8%	16,385,697	33.3%
華中地區	長沙	1,923,878	2.7%	908,677	1.9%
	武漢	3,954,499	5.6%	1,831,448	3.7%
	南昌	255,895	0.4%	151,861	0.3%
	鄭州	444,111	0.6%	444,111	0.9%
	常德	389,073	0.5%	389,073	0.8%
	贛州	227,284	0.3%	81,822	0.2%
	小計	7,194,740	10.1%	3,806,992	7.8%
西部地區	重慶	10,361,719	14.6%	8,079,809	16.4%
	成都	4,002,838	5.6%	3,025,502	6.2%
	西安	1,330,787	1.9%	869,986	1.8%
	玉溪	745,972	1.1%	745,972	1.5%
	貴陽	1,956,078	2.8%	997,600	2.0%
	昆明	1,270,084	1.8%	473,119	1.0%
	咸陽	740,779	1.0%	557,066	1.1%
		小計	20,408,257	28.8%	14,749,054

地區	城市	總建築面積 平方米	所佔比例	權益建築面積 平方米	所佔比例
長三角地區	上海	1,355,386	1.9%	703,101	1.4%
	無錫	920,548	1.3%	748,599	1.5%
	常州	782,351	1.1%	782,351	1.6%
	杭州	2,623,414	3.7%	1,635,701	3.3%
	寧波	1,585,873	2.2%	1,245,730	2.5%
	蘇州	1,682,109	2.4%	1,162,348	2.4%
	南京	2,167,743	3.1%	1,795,625	3.7%
	合肥	2,199,999	3.1%	1,561,527	3.2%
	嘉興	542,765	0.8%	353,911	0.7%
	南通	757,607	1.1%	345,968	0.7%
	溫州	162,494	0.2%	132,886	0.3%
	紹興	451,231	0.6%	345,292	0.7%
		小計	15,231,520	21.5%	10,813,039
華南地區	廈門	1,363,702	1.9%	681,083	1.4%
	泉州	610,361	0.9%	610,361	1.2%
	廣州	1,218,115	1.7%	767,173	1.6%
	佛山	62,357	0.1%	31,802	0.1%
	深圳	108,871	0.2%	103,685	0.2%
	福州	958,330	1.4%	474,098	1.0%
	珠海	436,268	0.6%	218,712	0.4%
	東莞	123,610	0.2%	31,026	0.1%
	南寧	146,306	0.2%	64,722	0.1%
	漳州	175,604	0.2%	175,604	0.4%
	中山	136,525	0.2%	68,262	0.1%
	茂名	97,134	0.1%	97,134	0.2%
	小計	5,437,183	7.7%	3,323,662	6.8%
香港地區	香港	54,416	0.1%	27,208	0.1%
	小計	54,416	0.1%	27,208	0.1%
	總計	70,928,696	100.0%	49,105,652	100.0%

表六：二零一九年一至六月土地收購

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	九里晴川	石家莊	51.0%	183,518	93,594
	北京麗澤天街	北京	51.0%	98,446	50,207
	唐寧ONE	大連	100.0%	23,890	23,890
	九里頤和	瀋陽	100.0%	144,923	144,923
	天奕	瀋陽	100.0%	117,392	117,392
	春江悅茗	天津	100.0%	65,021	65,021
	港西路地塊	濟南	80.0%	453,443	362,754
	光年I期	青島	95.0%	156,870	149,027
	春江紫宸	青島	100.0%	27,092	27,092
	春江天境	青島	31.0%	166,594	51,644
	光年II期	青島	95.0%	102,604	97,474
	春江彼岸	青島	49.0%	269,430	132,021
		小計			1,809,223
西部地區	紫雲賦	成都	100.0%	198,440	198,440
	天湖灣	成都	34.0%	182,116	61,919
	南三環項目	成都	100.0%	12,743	12,743
	彩虹酈城	咸陽	75.2%	740,779	557,066
	蔡家組團宗地	重慶	100.0%	144,152	144,152
	中央公園地塊一期	重慶	70.0%	167,278	117,094
	中央公園地塊二期	重慶	70.0%	124,409	87,086
	中央公園地塊三期	重慶	70.0%	172,467	120,727
	水土地塊	重慶	51.0%	94,392	48,140
	小計		1,836,776	1,347,367	
長三角地區	湖西星辰	蘇州	51.0%	287,994	146,877
	蕭山北干山地塊	杭州	51.0%	91,959	46,899
	彭埠明石路地塊	杭州	34.0%	133,385	45,351
	蜀山區地塊	合肥	100.0%	155,988	155,988
	新站高新區地塊	合肥	100.0%	171,233	171,233
	珠江路地塊	常州	100.0%	359,884	359,884
	奉賢二號項目	上海	30.0%	163,020	48,906
	奉賢TOD地塊	上海	51.0%	286,175	145,949
	鳳林西路地塊	紹興	100.0%	235,029	235,029
	孝陵衛街地塊	南京	100.0%	51,613	51,613
	鄞州明一地塊	寧波	100.0%	336,336	336,336
	甌海上蔡地塊	溫州	100.0%	63,798	63,798
		小計		2,336,414	1,807,863

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
華中地區	江宸天街	武漢	50.0%	349,164	174,582
	光谷城·香頌	武漢	60.0%	173,416	104,050
	齊心村地塊	武漢	51.0%	266,218	135,771
	江夏客廳項目	武漢	40.0%	130,590	52,236
	白沙洲TOD地塊	武漢	100.0%	311,455	311,455
	長望路地塊	南昌	51.0%	103,366	52,717
	高新區7號地塊	鄭州	100.0%	278,776	278,776
	小計			1,612,985	1,109,587
華南地區	雙龍原著	漳州	100.0%	175,604	175,604
	洋下地塊	福州	65.0%	318,131	206,785
	春江天璽	福州	37.0%	272,243	100,730
	春江紫宸	中山	50.0%	136,525	68,262
	坡塘小區地塊	茂名	100.0%	97,134	97,134
	馬鑾灣片區地塊	廈門	100.0%	138,847	138,847
	黃石西路地塊	廣州	100.0%	61,244	61,244
	攬境	廣州	80.0%	177,625	142,100
	人和鎮地塊	廣州	51.0%	212,558	108,405
	鳳嶺南路地塊	南寧	60.0%	57,606	34,564
	小計			1,647,517	1,133,675
	總計			9,242,915	6,713,531

於本報告期後[#]，本集團成功獲取土地儲備分佈如下：

表七：期後土地收購[#]

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	計容建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
環渤海地區	合肥路地塊	青島	51%	38,196	19,480
	渾南區地塊	瀋陽	100%	291,935	291,935
	金紫街地塊	瀋陽	100%	65,105	65,105
	溫泉鎮項目	威海	51%	111,545	56,888
	小計			506,781	433,408
西部地區	巫家壩地塊	昆明	100%	434,028	434,028
	瑞聯路地塊	成都	100%	39,160	39,160
	桃花潭項目	西安	100%	88,800	88,800
	小計			561,988	561,988
長三角地區	奉賢4號地塊	上海	100%	60,458	60,458
	蜀山西項目	合肥	70%	92,064	64,445
	小計			152,522	124,903
華中地區	青山湖天街	南昌	100%	195,264	195,264
	小計			195,264	195,264
華南地區	台投區東園地塊	泉州	100%	97,473	97,473
	小金口項目	惠州	51%	76,855	39,196
	小計			174,328	136,669
	總計			1,590,883	1,452,232

[#] 截止二零一九年七月三十一日

財務狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣1,400.5億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為53.0%，在手現金為人民幣580.7億元。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)，標準普爾和穆迪展望為正面，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466.0億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。截至二零一九年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為33%(二零一八年十二月三十一日為38%)。

本集團的平均借貸成本為年利率4.56%，平均貸款年限為5.69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137.6億元，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4.22。

二零一九年上半年，本集團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。

報告期後，本集團於二零一九年七月在境內成功發行人民幣20億元住房租賃專項公司債券，票面利率介乎3.9%至4.67%之間，期限介乎於五年至七年。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團在中國僱用24,107名全職僱員，其中物業發展業務7,831名，物業投資業務3,148名，另外物業管理業務13,128名。本集團僱員的平均年齡為31.3歲。

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

前景

二零一九年上半年，房價過快上漲的趨勢得到有效遏制，穩字當頭，控槓桿再度成為關鍵詞。房地產行業已經過了高速發展的紅利期，進入了分化加劇、集中度提升的下半場。增幅放緩不改變行業發展趨勢，因此回歸價值創造與運營能力、積極配合產業結構轉型需求、不斷升級產品及服務、精細化經營管理的企業，仍然可以從容應對、持續領先。

集團堅守「空間即服務」的戰略，繼續以地產開發、商業運營、長租公寓及智慧服務為四大主航道業務，深耕一二線城市，保持規模穩定增長。同時貫徹「善待你一生」的理念，着眼於用戶全生命周期的不同需求，打造多空間、全周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。

二零一九年下半年，集團在售主力項目將達到167個，其中46個為全新項目，112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(包括合營企業及聯營公司)於二零一九年一至六月竣工的物業總建築面積約440萬平方米。計劃於二零一九年竣工的物業總面積將達到1,600萬平方米左右。目前項目工程進展和銷售進度正常。

投資物業方面，商業運營業務中上海閔行星悅薈已於二零一九年七月開業；多個天街將於二零一九年下半年在上海、杭州、南京等城市開業。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，目前已在北京、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。

派發中期股息

董事會宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.36元。中期股息將以人民幣宣派並以港元支付。應付中期股息將按中國人民銀行於二零一九年十二月十六日(星期一)至二零一九年十二月十七日(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。中期股息將於二零二零年一月十七日(星期五)派付予於二零一九年十二月二十四日(星期二)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年十二月二十三日(星期一)至二零一九年十二月二十四日(星期二)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一九年十二月二十日(星期五)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶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號合和中心五十四樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月內，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16,395,529股股份，總代價約為403,426,814港元。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於截至二零一九年六月三十日止六個月，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常規守則(「守則」)所載守則規定。惟以下偏離除外：

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司並未按守則條文第A.5條的要求成立提名委員會，董事的提名、委任工作由董事會主席吳亞軍女士直接領導並負責。作為董事會主席，吳女士將配合公司發展戰略的需求不時與董事會探討董事會的架構，人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並物色合資格擔任董事的人選，並在需要時向董事會提名有關人士。董事會認為，由董事會主席負責董事提名比成立提名委員會更為符合公司發展現狀。

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

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳志安先生、Frederick Peter Churchouse先生及項兵先生。陳志安先生為審核委員會主席。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績於提交董事會批准前已由審核委員會成員審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納了上市規則附錄十所載的有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的守則。經具體諮詢後，本公司董事均確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月有遵守標準守則所載規定的準則。

刊發業績公佈及中期報告

本公佈已刊發於本公司網站(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)。本公司的二零一九年中期報告將於適當時間寄予本公司股東並刊發於上述網站。

承董事會命
龍湖集團控股有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一九年八月二十六日

於本公告刊發日期，董事會包括八名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、趙軼先生及李朝江先生；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。