

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)

**截至二零二三年六月三十日止六個月之  
未經審核中期業績公告**

**財務摘要**

- 合同銷售額為人民幣985.2億元，對應銷售總建築面積為579.9萬平方米。
- 營業額為人民幣620.4億元。
- 股東應佔溢利為人民幣80.6億元，剔除公平值變動等影響後之股東應佔核心溢利同比增長0.6%至人民幣65.9億元。毛利額為人民幣139.0億元，毛利率為22.4%。核心稅後利潤率為12.6%，核心權益後利潤率為10.6%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為57.2%，在手現金為人民幣724.3億元。
- 綜合借貸總額為人民幣2,070.9億元，平均借貸成本為年利率4.26%；平均貸款年限為7.19年。
- 每股基本盈利為人民幣1.316元，剔除公平值變動等影響後之每股核心基本盈利為人民幣1.076元。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.32元。

## 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」)截至二零二三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 截至二零二三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>62,044,415</b>	94,804,581
銷售成本		<b>(48,144,545)</b>	(74,657,798)
毛利		<b>13,899,870</b>	20,146,783
其他收入	4	<b>806,423</b>	886,808
其他收益及虧損	5	<b>86,701</b>	(256,061)
租賃負債費用		<b>(402,216)</b>	(444,462)
轉撥至投資物業的公平值收益		<b>21,613</b>	23,240
投資物業公平值變動		<b>1,844,814</b>	1,554,539
其他衍生金融工具公平值變動		<b>96,828</b>	(63,193)
銷售及市場推廣開支		<b>(2,413,109)</b>	(2,157,542)
行政開支		<b>(2,875,819)</b>	(4,092,586)
融資成本	6	<b>(77,046)</b>	(83,553)
應佔聯營公司業績		<b>269,730</b>	270,674
應佔合營企業業績		<b>1,116,887</b>	142,678
除稅前溢利		<b>12,374,676</b>	15,927,325
所得稅開支	7	<b>(3,079,274)</b>	(5,044,028)
期間溢利	8	<b>9,295,402</b>	10,883,297

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		<b>8,057,952</b>	7,480,032
非控制權益		<b>1,237,450</b>	3,403,265
		<b>9,295,402</b>	<b>10,883,297</b>
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		<b>262,852</b>	308,478
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		<b>1,403,543</b>	149,093
重新分類至損益的對沖工具產生的虧損		<b>(1,389,693)</b>	(1,405,916)
		<b>13,850</b>	(1,256,823)
其他全面收益(開支)總額		<b>276,702</b>	(948,345)
期間全面收益總額		<b>9,572,104</b>	<b>9,934,952</b>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>8,334,654</b>	6,531,687
非控制權益		<b>1,237,450</b>	3,403,265
		<b>9,572,104</b>	<b>9,934,952</b>
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<b>131.6</b>	126.8
攤薄	10	<b>130.8</b>	125.3

簡明綜合財務狀況報表  
於二零二三年六月三十日

	於 二零二三年 六月 三十日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	192,558,604	187,671,060
物業、廠房及設備	2,615,384	2,770,400
使用權資產	1,068,084	1,349,672
商譽	3,834,757	3,834,757
無形資產	2,110,711	2,196,421
於聯營公司的權益	14,616,854	15,904,823
於合營企業的權益	15,776,637	13,281,430
按公平值計入其他全面收益的權益工具	8,321,733	8,108,525
衍生金融工具	347,912	201,834
遞延稅項資產	10,671,209	11,217,441
	<u>251,921,885</u>	<u>246,536,363</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨	314,498,555	325,035,092
其他存貨	394,819	434,123
就購入持作發展物業的已付按金	4,942,832	5,851,083
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	33,653,182	29,819,796
合約成本	1,694,156	1,270,657
應收非控制權益款項	61,081,125	70,056,337
應收聯營公司款項	4,656,737	6,969,133
應收合營企業款項	15,124,137	15,597,233
可收回稅項	13,554,617	12,380,706
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)		
之金融資產	2,000	34,933
衍生金融工具	632,831	164,665
已抵押銀行存款	1,134,787	528,886
銀行結餘及現金	71,293,912	72,095,409
	<u>522,663,690</u>	<u>540,238,053</u>

		於 二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應付票據、其他應付款項及 應計費用	12	69,102,998	93,447,704
合約負債		156,069,887	125,176,251
應付非控制權益款項		29,780,909	42,652,900
應付聯營公司款項		8,873,971	11,655,376
應付合營企業款項		7,861,239	6,897,980
應付稅項		29,450,167	33,611,306
按公平值計入損益之金融負債		51,905	51,905
租賃負債—一年內到期		1,516,759	1,460,684
銀行及其他借款—一年內到期		37,037,466	20,657,172
衍生金融工具		1,546	114,562
其他衍生金融工具		74,732	149,494
		<b>339,821,579</b>	<b>335,875,334</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>182,842,111</b>	<b>204,362,719</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>434,763,996</b>	<b>450,899,082</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		551,773	546,290
儲備		146,213,243	141,554,069
本公司擁有人應佔權益		<b>146,765,016</b>	<b>142,100,359</b>
非控制權益		<b>88,610,195</b>	<b>91,078,731</b>
<b>權益總額</b>		<b>235,375,211</b>	<b>233,179,090</b>
<b>非流動負債</b>			
應付遞延代價		7,160	454,913
按公平值計入損益之金融負債		56,983	60,223
租賃負債—一年後到期		13,180,604	13,402,662
銀行及其他借款—一年後到期		157,263,283	174,145,759
優先票據—一年後到期		12,793,829	13,205,169
衍生金融工具		401,158	1,077,442
其他衍生金融工具		536,953	561,762
遞延稅項負債		15,148,815	14,812,062
		<b>199,388,785</b>	<b>217,719,992</b>
		<b>434,763,996</b>	<b>450,899,082</b>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至二零二三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，惟若干物業及金融工具則按重估金額或公平值(如適用)計量。

除因應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本所產生的其他會計政策外，截至二零二三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本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所呈列者貫徹一致。

#### 採納國際財務報告準則修訂本

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二零二三年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第17號 (包括二零二零年六月及 二零二一年十二月對國際 財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
國際會計準則第8號修訂本	會計估計定義
國際會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
國際會計準則第12號修訂本	國際稅務改革 - 支柱二模型規則

於本中期期間應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

### 3. 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：

- 開發業務：該分部指發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團這方面的業務在中國開展。
- 運營業務：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。
- 服務業務及其他：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

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：

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、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)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。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

	截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)			
	開發業務 人民幣千元	運營業務 人民幣千元	服務業務及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外界客戶收入				
於某時間點確認	46,009,191	–	1,021,429	47,030,620
隨時間確認	3,860,197	6,332,308	4,821,290	15,013,795
分部間收入	–	–	2,622,183	2,622,183
分部收入	<u>49,869,388</u>	<u>6,332,308</u>	<u>8,464,902</u>	<u>64,666,598</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>4,659,914</u>	<u>3,860,244</u>	<u>2,564,387</u>	<u>11,084,545</u>

	截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)			
	開發業務 人民幣千元	運營業務 人民幣千元	服務業務及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外界客戶收入				
於某時間點確認	81,948,282	–	869,740	82,818,022
隨時間確認	1,819,113	5,862,558	4,304,888	11,986,559
分部間收入	–	–	2,296,395	2,296,395
分部收入	<u>83,767,395</u>	<u>5,862,558</u>	<u>7,471,023</u>	<u>97,100,976</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>12,389,203</u>	<u>3,566,270</u>	<u>1,589,306</u>	<u>17,544,779</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、其他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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	<b>64,666,598</b>	97,100,976
分部間收入對銷	<b>(2,622,183)</b>	(2,296,395)
綜合收入	<b><u>62,044,415</u></b>	<u>94,804,581</u>
溢利		
分部溢利	<b>11,084,545</b>	17,544,779
其他收入	<b>806,423</b>	886,808
其他收益及虧損	<b>86,701</b>	(256,061)
轉撥至投資物業的公平值收益	<b>21,613</b>	23,240
投資物業公平值變動	<b>1,844,814</b>	1,554,539
其他衍生金融工具公平值變動	<b>96,828</b>	(63,193)
融資成本	<b>(77,046)</b>	(83,553)
應佔聯營公司業績	<b>269,730</b>	270,674
應佔合營企業業績	<b>1,116,887</b>	142,678
折舊及攤銷	<b>(249,565)</b>	(330,440)
未分配開支	<b>(2,626,254)</b>	(3,762,146)
綜合除稅前溢利	<b><u>12,374,676</u></b>	<u>15,927,325</u>

(c) 來自主要產品及服務的收入

本集團自其出售物業、自主發展或轉租之物業及所提供服務所得收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業		
—於某時間點確認	46,009,191	81,948,282
—隨時間確認	3,860,197	1,819,113
開發業務分部	49,869,388	83,767,395
服務業務及其他收入		
—於某時間點確認	1,021,429	869,740
—隨時間確認	4,821,290	4,304,888
服務業務及其他	5,842,719	5,174,628
客戶合約收入	55,712,107	88,942,023
租金收入	6,332,308	5,862,558
總收入	<u>62,044,415</u>	<u>94,804,581</u>

(d) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

	於 二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發業務	339,139,718	345,425,697
運營業務(附註)	155,583,032	153,974,793
服務業務及其他	13,491,814	12,525,810
分部資產總值	<u>508,214,564</u>	<u>511,926,300</u>

附註： 上述與運營業務有關的分部資產金額指於初步確認後的投資物業成本及分類為投資物業的使用權資產成本。

(e) 分部負債

本集團按經營分部劃分的負債分析如下：

	於 二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發業務	187,284,530	172,774,171
運營業務	22,186,667	27,858,724
服務業務及其他	3,429,288	4,655,455
分部負債總額	<u>212,900,485</u>	<u>205,288,350</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	472,609	519,486
政府津貼(附註a)	68,818	83,669
違約收入(附註b)	46,241	54,808
諮詢收入(附註c)	187,928	110,112
雜項收入	30,827	118,733
總計	<u>806,423</u>	<u>886,808</u>

附註：

- (a) 該金額指有關中國地方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及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、聯營公司及獨立第三方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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售及撇銷物業、廠房及設備的虧損	(27,719)	(98,383)
匯兌虧損淨額(附註)	(1,397,856)	(1,600,104)
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值收益	1,389,693	1,405,916
出售附屬公司虧損	(140,410)	-
購回優先票據的收益	268,483	39,460
其他	(5,490)	(2,950)
	<u>86,701</u>	<u>(256,061)</u>

附註：指兌換以港元(「港元」)或美元(「美元」)外幣列值的銀行結餘、銀行借款及優先票據產生的匯兌差額。

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款利息	(4,359,974)	(3,829,794)
優先票據的利息開支	(276,184)	(368,709)
	<u>(4,636,158)</u>	<u>(4,198,503)</u>
減：發展中待售物業及發展中投資物業項目的資本化金額	4,559,112	4,114,950
	<u>(77,046)</u>	<u>(83,553)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二三年六月三十日止六個月按年利率4.26%(截至二零二二年六月三十日止六個月：3.99%)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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(1,662,324)	(3,370,251)
香港利得稅	(14,076)	–
已分派盈利的預扣稅	–	(254,524)
土地增值稅	(1,044,617)	(2,323,859)
	(2,721,017)	(5,948,634)
過往期間超額撥備		
企業所得稅	–	206,764
土地增值稅(附註)	837,579	1,255,344
	(1,883,438)	(4,486,526)
遞延稅項		
本期間	(1,195,836)	(557,502)
	(3,079,274)	(5,044,028)

附註：若干物業項目的實際增值額於本期間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過往期間所作出的增值額不同，導致有關過往期間的土地增值稅超額撥備。

香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。截至二零二二年六月三十日止六個月，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  
二零二三年 二零二二年  
人民幣千元 人民幣千元  
(未經審核) (未經審核)

經扣除下列各項後的期間溢利：

物業、廠房及設備折舊	111,538	159,997
使用權資產折舊	35,257	64,133
無形資產攤銷	<u>102,770</u>	<u>106,310</u>

## 9. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
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：

二零二二年確認的末期股息每股人民幣0.80元

(截至二零二二年六月三十日止六個月：二零二一年確認  
的末期股息每股人民幣1.23元)

5,073,364 7,475,617

有關截至二零二二年六月三十日止期間的中期股息，人民幣627,608,000元以現金派付，剩餘部分已於二零二三年一月二十日以本公司60,162,718股新繳足股份支付。

有關截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息，人民幣1,134,614,000元將以現金派付，剩餘部分將於二零二三年八月二十一日以本公司250,050,403股新繳足股份支付。

於報告期末後，董事會宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息人民幣2,029,345,000元，即基於二零二三年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣0.32元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣2,005,753,000元，即每股人民幣0.33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	
	二零二三年	二零二二年
	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	<u>8,057,952</u>	<u>7,480,032</u>
	二零二三年	二零二二年
	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	6,125,322	5,901,045
與以下一項相關之普通股的潛在攤薄影響—購股權及股份獎勵	<u>35,820</u>	<u>69,261</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,161,142</u>	<u>5,970,306</u>

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。

截至二零二三年六月三十日止期間，於二零二零年四月一日、二零二一年四月一日及二零二一年七月一日授出的股份獎勵並未計入每股攤薄盈利的計算，原因為行使價高於本公司股份於二零二三年未行使期間的平均市價。

## 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、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 二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註a)		
— 客戶合約	6,055,000	5,165,101
— 租金	<u>124,620</u>	<u>281,677</u>
	<b>6,179,620</b>	5,446,778
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	7,342,896	6,767,801
向承包商墊款	3,597,398	3,310,976
預付增值稅及其他稅項	16,528,168	14,289,139
預付款項及設施按金	<u>5,100</u>	<u>5,102</u>
	<b><u>33,653,182</u></b>	<b><u>29,819,796</u></b>

附註：

(a) 以下為報告期末按交付物業日期及繳款通知書日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於 二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	4,650,229	4,143,512
61至180日	974,803	826,654
181至365日	347,841	304,111
1至2年	166,148	137,254
2至3年	29,788	27,732
超過3年	<u>10,811</u>	<u>7,515</u>
	<b><u>6,179,620</u></b>	<b><u>5,446,778</u></b>



- (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。

## 12. 應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用

	於 二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 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)	41,292,491	64,096,184
應付票據(附註a)	157,830	332,399
	<b>41,450,321</b>	64,428,583
應付股息	5,073,364	2,072,632
其他應付款項及應計費用(附註b)	13,389,909	16,149,318
應付增值稅	8,625,778	10,544,042
就透過收購附屬公司收購資產及負債於一年內應付的代價	-	132,682
就業務合併應付的代價	570,786	575,360
	<b>69,110,158</b>	93,902,617
減：非流動負債所示一年後到期應付代價	(7,160)	(454,913)
流動負債所示一年內到期款項	<b>69,102,998</b>	<b>93,447,704</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支付。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：

	於 二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	<b>6,261,625</b>	10,999,413
61至180日	<b>5,917,562</b>	13,357,249
181至365日	<b>6,112,980</b>	15,447,985
1至2年	<b>2,461,694</b>	5,460,044
2至3年	<b>719,093</b>	1,316,826
超過3年	<b>464,039</b>	723,234
	<b><u>21,936,993</u></b>	<b><u>47,304,751</u></b>

- (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」)截至二零二三年六月三十日止之半年業務回顧與展望。

過去的半年，中國經濟在轉型升級中持續復蘇，過程中雖有反覆，但內生增長潛力和發展韌性，以及長期向好的基本面沒有動搖。龍湖集團堅守主業，凝心聚力，交出半年成績單：全國37座城市交付共計約6.2萬套品質住宅，總體滿意度超90%；核心權益後淨利實現人民幣65.9億元，每股分紅人民幣0.32元，兌現對股東的回報。開發、運營、服務三大業務五大航道，根植於堅實安全的資產負債管理，佈局清晰，聚焦協同，穩步發展。

今年以來，全國新房銷售市場在波動中緩慢恢復。房地產開發告別高槓桿、高增長的模式，支持性政策連續、精準實施，助力行業進入穩健發展的新階段。開發業務不再以規模為導向，而是堅持精準投資，針對需求提升品質，並在持續輪動的市場中，靈活把握量價平衡、開工進度與去化節奏，為本集團提供穩定的現金回款。

運營業務上半年實現超過人民幣60億元租金收入，並持續提質、提效。基於過往的堅定投入，龍湖已在高能級城市儲備了豐富的商業項目，更以「輕重並舉」的形式，穩步推進高能級城市網格化佈局，商業航道開始貢獻正向現金流。長租公寓繼續提升運營效率，保持良性的盈利增長。

服務業務以空間為載體，借助系統迭代、智能技術的應用，提供全週期、智能化、高水準的產品及服務。龍湖智創生活從住宅起步，已拓展至包含商業、寫字樓、產業園、公建場館等多類業態的物業服務及商運管理，覆蓋3.5億平方米在管面積，

通過多元、精細及高效運營，在實現資產增值、貢獻盈利的同時，不斷積累長期客戶。龍湖龍智造，聚合五大業務「飛輪」，通過整套龍湖式項目開發運營模式的輸出，融入滲透城市服務，更加完善和夯實龍湖輕資產服務的業務鏈條。

克制、審慎並高度自律的財務盤面，是本集團擁有戰略主動性的前提。三年前，我們就提出降負債的管理策略；現階段，龍湖的整體債務規模穩中有降，結構持續優化，外債佔比持續壓降，提前鋪排高比例(97%)的掉期以全面對沖外匯波動的風險。本集團始終將安全性放於一切發展的首位，以戰略定力和餘量思維應對週期的不確定性。

面對中國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，龍湖將加快構建高質量發展模式：聚焦開發、運營、服務三大業務，發揮「1+2+2」<sup>注1</sup> 航道協同效應，令本集團利潤結構逐步優化，過渡到非開發業務利潤佔比增至過半。與此同時，穩步壓降本集團有息負債規模，依靠各航道行活能力提升，實現經營性現金流為正的內生式增長，並持續優化提升資產質量，使得本集團未來發展更加穩健、更可持續。

30歲的龍湖，穩中帶有韌勁。不變的是「善待」的初心，與「客戶至上」、「堅守承諾」的底色。我們堅信，經歷了風雨考驗的龍湖，短期內已具有抵禦風險的能力，中期保持高質量增長的動力，長期具備可持續發展、穿越週期的內力。

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

注1：1+2+2具體為本集團五大主航道，即地產開發+商業投資、長租公寓+物業管理、智慧營造

## 管理層討論及分析

### 開發業務

二零二三年一至六月，本集團開發業務營業額為人民幣498.7億元，交付物業總建築面積為383.2萬平方米。開發業務結算毛利率為14.3%。二零二三年一至六月，營業額單方價格為人民幣13,014元/平方米。

表一：二零二三年一至六月本集團開發業務營業額明細

城市	營業額*		總建築面積	
	二零二三年 一至六月 人民幣百萬元	二零二二年 一至六月 人民幣百萬元	二零二三年 一至六月 萬平方米	二零二二年 一至六月 萬平方米
杭州	5,263	14,260	19.5	54.8
重慶	4,854	9,649	39.5	82.7
合肥	3,448	2,681	22.3	22.1
石家莊	3,268	879	21.5	8.9
瀋陽	2,560	2,284	22.8	21.6
成都	2,509	4,554	21.2	35.1
武漢	2,488	880	25.1	9.7
青島	2,432	3,588	32.4	39.1
蘭州	1,832	–	18.0	–
天津	1,800	559	16.0	5.1
北京	1,603	690	4.4	2.1
無錫	1,431	181	9.7	1.7
南京	1,409	2,069	5.1	12.1
福州	1,272	1,422	9.1	7.6
廣州	1,080	2,014	4.3	8.5
西安	1,000	111	6.4	1.1
昆明	1,049	2,819	7.3	16.7
上海	819	3,187	5.2	10.2
咸陽	762	81	8.0	0.8
蘇州	753	3,312	4.5	16.2
濟南	733	5,338	6.9	43.3
香港	715	–	0.3	–
紹興	645	87	2.7	0.6
長春	618	102	7.6	0.7
惠州	599	1,443	5.7	16.2

城市	營業額*		總建築面積	
	二零二三年 一至六月 人民幣百萬元	二零二二年 一至六月 人民幣百萬元	二零二三年 一至六月 萬平方米	二零二二年 一至六月 萬平方米
鄭州	565	91	3.8	3.3
煙台	472	452	7.1	5.8
三亞	430	509	2.0	2.5
長沙	416	1,807	7.6	18.2
寧波	359	99	1.9	1.4
泉州	305	39	3.7	0.3
佛山	288	55	2.5	0.3
貴陽	274	2,292	2.5	20.5
珠海	192	63	2.3	0.4
威海	188	548	2.0	4.9
廈門	160	130	1.1	0.9
贛州	157	10	5.5	0.4
東莞	155	689	2.4	3.2
晉中	122	–	1.4	–
溫州	110	5,035	0.6	22.5
深圳	104	23	0.2	0.0
南寧	44	3,023	0.3	31.5
其他	586	6,712	10.8	65.3
<b>總計</b>	<b>49,869</b>	<b>83,767</b>	<b>383.2</b>	<b>598.3</b>

\* 不含稅金額

二零二三年一至六月，本集團合同銷售額為人民幣985.2億元，銷售總建築面積579.9萬平方米，銷售單價為人民幣16,987元/平方米。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290.6億元、人民幣259.9億元、人民幣224.1億元、人民幣121.1億元及人民幣89.5億元，分別佔本集團合同銷售額的29.5%、26.4%、22.7%、12.3%及9.1%。

表二：二零二三年一至六月本集團合同銷售額明細

城市	銷售額*		總建築面積	
	二零二三年 一至六月 人民幣百萬元	二零二二年 一至六月 人民幣百萬元	二零二三年 一至六月 萬平方米	二零二二年 一至六月 萬平方米
成都	11,721	5,146	53.5	31.9
合肥	7,619	7,168	38.6	41.2
北京	6,936	4,059	17.3	11.8
西安	6,353	3,236	34.0	17.4
蘇州	5,319	3,266	20.4	14.0
天津	4,327	2,005	21.1	12.1
武漢	3,853	3,474	28.4	21.4
重慶	3,535	5,168	35.4	44.6
南京	3,521	4,145	13.8	15.2
長沙	3,370	2,212	25.6	18.5
泉州	2,876	930	18.9	7.2
上海	2,858	178	6.0	1.2
濟南	2,718	4,720	18.4	30.9
香港	1,947	836	0.7	0.3
寧波	1,812	1,700	10.0	8.2
石家莊	1,789	888	11.7	5.3
長春	1,777	1,027	17.7	9.1
瀋陽	1,741	2,833	15.6	20.6
青島	1,673	2,257	19.5	22.4
杭州	1,562	6,162	9.2	22.1
昆明	1,417	1,688	9.9	12.7
無錫	1,384	1,177	8.9	7.1
廣州	1,235	2,511	5.1	7.6
鄭州	1,171	198	10.9	2.1
惠州	1,155	827	8.3	4.6
貴陽	1,115	500	9.9	5.3
福州	1,068	2,027	7.7	10.4
紹興	982	599	5.8	2.7
台州	940	1,212	6.4	7.3
咸陽	930	804	8.8	8.2
蘭州	895	655	9.2	5.9
溫州	821	1,991	4.7	10.6
常州	793	625	6.6	3.4
海口	591	542	3.1	2.6
東莞	568	614	3.0	4.3

城市	銷售額*		總建築面積	
	二零二三年 一至六月 人民幣百萬元	二零二二年 一至六月 人民幣百萬元	二零二三年 一至六月 萬平方米	二零二二年 一至六月 萬平方米
煙臺	433	357	6.5	4.7
珠海	421	181	2.9	0.9
佛山	414	331	2.8	2.2
金華	410	133	1.6	0.6
湛江	407	181	4.1	1.7
莆田	346	1,145	2.1	6.7
南昌	337	528	3.4	4.7
唐山	315	166	3.7	2.4
徐州	307	-	2.3	-
湖州	292	409	2.0	2.2
江門	290	202	4.3	2.9
南通	280	362	1.9	2.3
太原	266	315	3.0	3.3
三亞	252	155	1.0	0.7
廈門	241	409	1.5	1.5
中山	209	113	1.6	0.8
威海	191	458	2.1	4.3
贛州	187	290	2.0	3.0
晉中	165	115	1.9	1.3
鹽城	112	133	0.6	0.6
其他	269	2,450	4.5	21.5
<b>總計</b>	<b>98,516</b>	<b>85,813</b>	<b>579.9</b>	<b>518.5</b>

\* 含稅金額

於二零二三年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣2,465億元，面積約為1,570萬平方米，為本集團未來核心溢利持續穩定增長奠定堅實基礎。



## 運營業務

本集團一如既往堅持穩步投資持有物業的戰略。目前本集團的運營業務主要為商場，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。

二零二三年一至六月，本集團運營業務不含稅租金收入為人民幣63.3億元<sup>#</sup>。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為77.0%<sup>#</sup>、19.4%和3.6%。截至二零二三年六月三十日，本集團已開業商場建築面積為762萬平方米(含車位總建築面積為980萬平方米)，整體出租率為95.4%；冠寓已開業11.9萬間，規模行業領先，整體出租率為93.7%，其中開業超過六個月的項目出租率為95.9%。

<sup>#</sup> 不含北京長安天街等。

表三：二零二三年一至六月本集團商場租金收入分析<sup>##</sup>

	二零二三年一至六月				二零二二年一至六月		
	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
重慶北城天街	120,778	257,658	5.1%	97.4%	272,233	5.8%	99.0%
重慶西城天街	76,031	52,186	1.0%	94.5%	73,088	1.6%	96.1%
重慶時代天街I期	160,168	183,999	3.7%	93.4%	206,538	4.4%	97.4%
重慶時代天街II期	154,460	133,264	2.7%	94.2%	146,465	3.1%	96.4%
重慶時代天街III期	73,774	35,302	0.7%	86.4%	57,858	1.2%	91.8%
成都三千集天街	38,043	6,533	0.1%	48.1%	15,245	0.3%	85.6%
成都北城天街	215,536	69,456	1.4%	90.3%	89,449	1.9%	86.7%
成都時代天街I期	61,989	25,407	0.5%	97.1%	28,088	0.6%	95.5%
北京長楹天街	221,286	276,567	5.5%	98.8%	278,172	6.0%	97.8%
杭州金沙天街	151,135	148,663	3.0%	97.8%	154,940	3.3%	96.3%
成都金楠天街	91,638	64,897	1.3%	97.3%	71,421	1.5%	98.2%
北京大興天街	144,565	125,390	2.5%	97.6%	134,265	2.9%	98.9%
上海虹橋天街	170,450	77,280	1.5%	91.0%	77,456	1.7%	96.3%

	二零二三年一至六月				二零二二年一至六月			
	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	
重慶U城天街I期	15,516	7,957	0.2%	91.9%	9,677	0.2%	88.3%	
重慶U城天街II期	96,411	69,119	1.4%	97.4%	78,797	1.7%	98.7%	
重慶源著天街	93,152	65,501	1.3%	97.6%	76,081	1.6%	97.6%	
杭州濱江天街I期	158,067	174,048	3.5%	99.6%	170,936	3.7%	98.4%	
蘇州獅山天街	197,466	178,134	3.6%	99.0%	165,640	3.6%	99.2%	
上海寶山天街	98,339	110,990	2.2%	97.6%	115,062	2.5%	97.8%	
常州龍城天街	119,328	62,046	1.2%	98.0%	58,336	1.3%	95.4%	
北京房山天街	103,688	103,904	2.1%	98.3%	105,536	2.3%	98.9%	
成都西宸天街	152,639	84,502	1.7%	96.5%	86,695	1.9%	94.6%	
成都濱江天街	140,000	81,037	1.6%	97.1%	80,294	1.7%	99.0%	
杭州濱江天街II期	22,627	19,419	0.4%	95.6%	17,289	0.4%	98.1%	
杭州西溪天街	130,063	123,052	2.5%	98.7%	128,127	2.8%	97.1%	
杭州紫荊天街	83,000	63,200	1.3%	96.9%	69,070	1.5%	96.1%	
上海華涇天街	42,253	31,163	0.6%	93.2%	32,210	0.7%	97.1%	
上海閔行天街	94,859	90,007	1.8%	98.5%	82,806	1.8%	99.4%	
合肥瑤海天街	98,320	39,186	0.8%	97.7%	36,080	0.8%	90.4%	
南京六合天街	108,000	30,292	0.6%	93.9%	34,433	0.7%	85.2%	
北京長安天街	52,563	53,690	1.1%	99.2%	57,196	1.2%	100.0%	
南京龍灣天街	120,367	76,222	1.5%	96.9%	85,288	1.8%	91.1%	
南京江北天街	146,286	73,522	1.5%	95.1%	80,672	1.7%	88.9%	
西安香醍天街	78,962	41,695	0.8%	98.3%	38,655	0.8%	98.7%	
重慶金沙天街	204,113	135,295	2.7%	89.6%	174,361	3.7%	95.1%	
成都上城天街	114,227	55,800	1.1%	93.0%	69,640	1.5%	91.6%	
成都時代天街II期	63,183	29,312	0.6%	93.8%	31,133	0.7%	97.2%	
蘇州星湖天街	112,537	56,729	1.1%	95.1%	59,941	1.3%	96.3%	
重慶禮嘉天街	110,508	64,352	1.3%	94.2%	74,657	1.6%	97.0%	
濟南奧體天街	77,571	46,069	0.9%	97.3%	45,220	1.0%	94.6%	
北京麗澤天街	92,014	79,073	1.6%	99.4%	76,943	1.7%	100.0%	
蘇州獅山天街B館	12,259	9,452	0.2%	99.4%	9,546	0.2%	94.9%	
長沙洋湖天街	101,629	34,072	0.7%	88.7%	49,263	1.1%	91.2%	
武漢江宸天街	138,583	105,016	2.1%	98.0%	119,853	2.6%	98.4%	
成都錦宸天街	83,000	43,654	0.9%	98.9%	46,390	1.0%	97.2%	
南京河西天街	112,123	62,224	1.2%	94.6%	80,876	1.7%	91.4%	
北京熙悅天街	105,311	80,031	1.6%	98.0%	86,551	1.9%	98.7%	
杭州江東天街	107,125	43,842	0.9%	95.4%	50,313	1.1%	96.4%	
蘇州東吳天街	114,200	82,923	1.7%	99.2%	81,713	1.7%	98.8%	
杭州丁橋天街	125,186	85,934	1.7%	92.6%	96,211	2.0%	95.9%	
重慶公園天街	138,034	47,238	0.9%	83.8%	68,524	1.5%	93.5%	
青島膠州天街	86,935	30,164	0.6%	96.6%	10,107	0.2%	96.1%	

	二零二三年一至六月				二零二二年一至六月		
	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
杭州吾角天街	53,884	20,464	0.4%	92.2%	14,225	0.3%	94.4%
重慶時代天街IV期	77,188	34,645	0.7%	89.5%	-	-	-
重慶高新天街	125,158	59,516	1.2%	96.6%	-	-	-
成都蜀新天街	114,721	50,207	1.0%	98.0%	-	-	-
北京亦莊天街	107,101	105,236	2.1%	99.0%	-	-	-
瀋陽渾南天街	86,812	27,250	0.5%	88.4%	-	-	-
上海奉賢天街	104,163	94,039	1.9%	99.3%	-	-	-
上海金匯天街	72,919	43,590	0.9%	98.7%	-	-	-
寧波鄞州天街	110,899	62,357	1.2%	96.6%	-	-	-
武漢白沙天街II期	35,822	14,356	0.3%	93.6%	-	-	-
武漢白沙天街I期	105,577	60,947	1.2%	100.0%	-	-	-
南昌青山湖天街	95,463	38,335	0.8%	93.0%	-	-	-
杭州國芳天街	73,896	27,453	0.5%	93.0%	-	-	-
長沙芙蓉天街	105,372	15,188	0.3%	100.0%	-	-	-
蘇州胥江天街	91,437	5,110	0.1%	98.5%	-	-	-
寧波海曙天街	92,344	5,131	0.1%	95.2%	-	-	-
<b>天街小計</b>	<b>7,183,053</b>	<b>4,790,292</b>	<b>95.6%</b>	<b>95.4%</b>	<b>4,459,565</b>	<b>95.8%</b>	<b>95.6%</b>
重慶晶酈館	16,161	9,444	0.2%	91.7%	10,655	0.2%	93.1%
重慶春森星悅薈	54,618	19,240	0.4%	98.3%	21,501	0.5%	99.4%
重慶紫都城	29,413	6,592	0.1%	100.0%	6,207	0.1%	100.0%
北京頤和星悅薈	6,320	16,587	0.3%	100.0%	15,842	0.3%	100.0%
西安大興星悅薈	44,227	29,661	0.6%	95.1%	29,488	0.6%	93.0%
西安曲江星悅薈	63,206	37,160	0.7%	98.1%	35,457	0.8%	91.1%
上海閔行星悅薈	24,740	10,185	0.2%	97.4%	11,940	0.3%	85.3%
成都武侯星悅薈	31,168	20,317	0.4%	99.6%	18,436	0.4%	100.0%
重慶愛加星悅薈	52,500	28,167	0.6%	90.7%	17,580	0.4%	96.9%
其他	81,984	32,163	0.6%	N/A	12,500	0.3%	N/A
<b>星悅薈小計</b>	<b>404,337</b>	<b>209,516</b>	<b>4.2%</b>	<b>95.5%</b>	<b>179,606</b>	<b>3.9%</b>	<b>95.6%</b>
重慶MOCO	29,104	12,312	0.2%	87.9%	15,270	0.3%	90.8%
<b>家悅薈小計</b>	<b>29,104</b>	<b>12,312</b>	<b>0.2%</b>	<b>87.9%</b>	<b>15,270</b>	<b>0.3%</b>	<b>90.8%</b>
<b>商場租金收入合計</b>	<b>7,616,494</b>	<b>5,012,120</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.4%</b>	<b>4,654,441</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.6%</b>

## 二零二三年一至六月，商場銷售額為人民幣310億元，平均日客流269萬人次。

\* 不含稅收入

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
重慶禮嘉天街C館	2023年	20,552
濟南北宸天街	2023年	93,112
無錫錫山天街	2024年及以後	46,684
廈門集美天街	2024年及以後	52,945
重慶龍興核心區天街	2024年及以後	75,652
常州原山天街	2024年及以後	81,889
杭州濱康天街	2024年及以後	101,331
成都東安天街	2024年及以後	101,583
西安幸福林帶	2024年及以後	105,169
重慶南坪天街	2024年及以後	111,192
長沙開福天街	2024年及以後	111,591
合肥高新天街	2024年及以後	121,020
南寧青秀天街	2024年及以後	121,483
南京雨山天街	2024年及以後	125,885
長沙新姚天街	2024年及以後	127,940
天津梅江天街	2024年及以後	128,028
昆明時代天街	2024年及以後	133,022
紹興鏡湖天街	2024年及以後	133,560
杭州雲城天街	2024年及以後	135,046
蘇州相城天街	2024年及以後	143,200
武漢新榮客運站	2024年及以後	152,747
濟南西客站天街	2024年及以後	157,514
武昌濱江天街	2024年及以後	170,600
海口TOD天街	2024年及以後	222,032

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，本集團二零二三年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣18.7億元。

## 服務業務及其他

二零二三年一至六月，本集團服務業務及其他不含稅收入為人民幣58.4億元，較上年同期增長13.0%。服務業務及其他毛利率為31.9%，較上年同期增長8.3%。截至二零二三年六月三十日，本集團物業在管面積3.5億平方米。

## 費用控制

二零二三年一至六月，得益於本集團持續提升組織及業務效率、聚焦高量級人才，行政開支佔合同銷售額的比例較上年同期下降1.9%至2.9%。本集團為增強品牌影響力，銷售開支佔合同銷售額的比例為2.5%，與上年同期持平。

## 分佔合營企業業績

二零二三年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有49.9%權益的蘇州東方鐵塔等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣11.2億元。

## 分佔聯營企業業績

二零二三年一至六月，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有30.0%權益的北京四道橋等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣2.7億元。

## 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。二零二三年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣28.7億元，土地增值稅為人民幣2.1億元。期內所得稅總計為人民幣30.8億元。

## 盈利能力

二零二三年一至六月，本集團的核心稅後利潤率為12.6%，上年同期為10.3%；核心權益後利潤率為10.6%，上年同期為6.9%，主要為營業額、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

於二零二三年六月三十日，本集團的土地儲備合計5,489萬平方米，權益面積為3,816萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,027元，為當期簽約單價的29.6%。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31.0%、25.0%、19.7%、14.0%及10.3%。

二零二三年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為257萬平方米，權益面積為184萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣9,744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30.7%、29.3%、15.8%、14.0%及10.2%。

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6萬平方米，權益面積為3萬平方米，位於環渤海地區。

<sup>#</sup> 截至二零二三年七月三十一日

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	煙台	7,461,089	13.6%	7,461,089	19.6%
	濟南	1,841,444	3.3%	1,731,221	4.5%
	青島	1,760,226	3.2%	1,138,049	3.0%
	瀋陽	1,568,678	2.9%	936,546	2.4%
	長春	1,192,180	2.2%	846,017	2.2%
	天津	1,019,456	1.9%	842,644	2.2%
	北京	551,192	1.0%	259,463	0.7%
	保定	520,667	0.9%	520,667	1.4%
	唐山	321,750	0.6%	160,875	0.4%
	太原	286,800	0.5%	286,800	0.7%
	石家莊	270,619	0.5%	194,588	0.5%
	威海	100,910	0.2%	70,637	0.2%
	晉中	79,598	0.1%	79,598	0.2%
	大連	76,764	0.1%	60,418	0.2%
	<b>小計</b>	<b>17,051,373</b>	<b>31.0%</b>	<b>14,588,612</b>	<b>38.2%</b>
華中地區	武漢	2,832,026	5.2%	1,370,504	3.6%
	長沙	2,041,442	3.8%	1,210,517	3.2%
	鄂州	1,771,863	3.2%	620,152	1.6%
	鄭州	685,559	1.2%	391,558	1.0%
	贛州	228,841	0.4%	139,835	0.4%
	南昌	119,077	0.2%	65,403	0.2%
	<b>小計</b>	<b>7,678,808</b>	<b>14.0%</b>	<b>3,797,969</b>	<b>10.0%</b>
西部地區	重慶	3,660,535	6.7%	2,309,325	6.1%
	成都	2,805,884	5.1%	1,957,754	5.1%
	貴陽	2,297,043	4.2%	1,337,747	3.5%
	西安	1,927,590	3.5%	1,372,943	3.6%
	咸陽	1,040,295	1.9%	581,124	1.5%
	蘭州	763,535	1.4%	594,799	1.6%
	昆明	738,783	1.3%	653,913	1.7%
	玉溪	515,924	0.9%	515,924	1.3%
	<b>小計</b>	<b>13,749,589</b>	<b>25.0%</b>	<b>9,323,529</b>	<b>24.4%</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
長三角地區	合肥	1,969,574	3.6%	1,487,546	3.9%
	杭州	1,838,120	3.3%	1,079,197	2.8%
	南京	1,394,802	2.5%	1,104,179	2.9%
	蘇州	1,247,408	2.3%	765,746	2.0%
	寧波	652,201	1.2%	339,638	0.9%
	無錫	635,629	1.2%	430,385	1.1%
	上海	594,059	1.1%	397,905	1.0%
	常州	567,531	1.0%	344,329	0.9%
	台州	476,334	0.9%	253,389	0.7%
	溫州	467,759	0.9%	244,821	0.6%
	鹽城	320,887	0.6%	217,312	0.6%
	南通	299,007	0.5%	160,237	0.4%
	紹興	198,918	0.4%	99,459	0.3%
	徐州	55,352	0.1%	28,229	0.1%
	揚州	38,813	0.1%	38,813	0.1%
	<b>小計</b>	<b>10,756,394</b>	<b>19.7%</b>	<b>6,991,185</b>	<b>18.3%</b>
華南地區	海口	623,886	1.2%	623,886	1.6%
	廈門	606,732	1.2%	252,508	0.7%
	廣州	505,525	0.9%	415,627	1.0%
	福州	498,090	0.9%	336,332	0.9%
	珠海	492,083	0.9%	136,854	0.4%
	莆田	397,008	0.7%	99,212	0.3%
	泉州	365,786	0.7%	201,182	0.5%
	東莞	357,489	0.6%	302,722	0.8%
	惠州	311,546	0.6%	222,628	0.6%
	湛江	295,879	0.5%	150,898	0.4%
	南寧	233,844	0.4%	114,583	0.3%
	肇慶	186,346	0.3%	130,442	0.3%
	佛山	181,141	0.3%	144,913	0.4%
	深圳	170,264	0.3%	122,104	0.3%
	中山	145,992	0.3%	58,397	0.2%
	江門	141,950	0.3%	70,975	0.2%
	清遠	135,359	0.2%	69,033	0.2%
	三亞	6,391	0.0%	6,391	0.0%
	<b>小計</b>	<b>5,655,311</b>	<b>10.3%</b>	<b>3,458,687</b>	<b>9.1%</b>
	<b>總計</b>	<b>54,891,475</b>	<b>100.0%</b>	<b>38,159,982</b>	<b>100.0%</b>



表六：二零二三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	西客站天越北地塊	濟南	100%	306,600	306,600
	河東東孫台地塊	天津	50%	54,061	27,030
	小計			<b>360,661</b>	<b>333,630</b>
華中地區	武漢理工大學北地塊	武漢	100%	147,042	147,042
	大塘兩安地塊	長沙	51%	74,866	38,181
	新聯路兩安地塊	長沙	70%	183,498	128,449
小計			<b>405,406</b>	<b>313,672</b>	
西部地區	天府44畝地塊	成都	50%	74,350	37,175
	郫都75畝地塊	成都	60%	159,807	95,884
	草北地塊	西安	60%	332,220	199,332
	高新GX3-18-46地塊	西安	50%	143,458	71,729
	渝北N18地塊	重慶	50%	82,208	41,104
小計			<b>792,043</b>	<b>445,224</b>	
長三角地區	包河上海路地塊	合肥	50%	40,606	20,303
	肥西紫蓬路地塊	合肥	100%	152,070	152,070
	嘉定區江橋鎮地塊	上海	87%	152,891	133,015
	東吳天街北地塊	蘇州	70%	43,621	30,535
	石湖西路地塊	蘇州	70%	243,355	170,349
	蕭山湘湖地塊	杭州	66%	60,712	40,070
	鄞州A5-1地塊	寧波	50%	59,834	29,917
小計			<b>753,089</b>	<b>576,259</b>	
華南地區	迎賓路地塊	廣州	70%	127,194	89,036
	龍崗街道地塊	深圳	85%	41,148	34,976
	馬田街道地塊	深圳	55%	93,306	51,318
小計			<b>261,648</b>	<b>175,330</b>	
總計			<b>2,572,847</b>	<b>1,844,115</b>	

於本報告期後<sup>#</sup>，本集團成功獲取土地儲備詳情如下：

表七：期後土地收購<sup>#</sup>

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	順義幸福西街地塊	北京	50%	59,900	29,950

<sup>#</sup> 截至二零二三年七月三十一日

## 財務狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣2,070.9億元，在手現金為人民幣724.3億元\*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為57.2%，剔除預收款後的資產負債率\*\*為61.9%。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)。

\* 其中預售監管資金為人民幣242.3億元

\*\* 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78.4%以人民幣計值，另外21.6%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一定比例的匯率掉期。

本集團綜合借貸中，約人民幣678.4億元按固定年利率介乎3.0%至4.8%（視乎貸款期而定）計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二三年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為33%（二零二二年十二月三十一日為33%）。

本集團的平均借貸成本為年利率4.26%，平均貸款年限為7.19年；非抵押債務佔總債務比例為67.6%。一年內到期債務為人民幣370.4億元，佔總債務比例為17.9%。現金短債比為1.96倍，剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債比為1.27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、現金花紅及以股份為基礎的報酬。現金花紅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

上半年，全國商品房銷售額實現人民幣6.3萬億元，同比增長1.1%。房地產行業仍是國民經濟的重要支柱，各地調控政策密集出台促需求、穩預期、助融資，促進房地產業良性循環和健康發展。

本集團秉承「空間即服務」戰略，已形成開發、運營、服務三大業務板塊，涵蓋地產開發、商業投資、長租公寓、物業管理、智慧營造等多航道業務的協同發展，實現全國一二線高能級城市的全面佈局。本集團始終以客戶需求為導向，積極洞察把握市場機遇，既堅守主業又洞見變革，不斷迭代與升級組織系統，完善全鏈條專業能力、提升運營效率。

商業投資方面，上半年如期新增運營5座商場，其中2座為輕資產，輕重並舉，持續深化在核心城市的網格化佈局。受益於消費復甦，以及龍湖商業持續在空間佈局、品牌招商、營銷推廣等多方面的精進創新，出租率穩步修復，同店銷售額和客流同比去年均實現超20%的增幅，租金收入同比增長8%至人民幣50.1億元。

得益於行業利好政策的支持及精細化的運營管理能力，本集團長租公寓品牌冠寓穩步發展，累計已開業11.9萬間房源。在規模擴張的同時精耕產品和服務，不斷升級居住體驗，開業超過6個月以上房源的出租率提升至95.9%，租金收入同比增長4%至人民幣12.3億元，盈利能力持續提升。

憑借高質量、高標準、多業態的服務能力，龍湖智創生活的物業管理及商業運營業務穩步增長，期末物管在管面積達3.5億平方米，商業運營在管項目81個。通過領先的智能科技系統，精準定位客戶需求，客戶滿意度連續14年保持90%以上。

本集團智慧營造品牌「龍湖龍智造」集成全業態開發經驗及行業領先的數字科技能力，整合多航道資源，以「智造未來城市」為理念，提供全業態、全週期、數字化的智慧城市解決方案，持續為客戶創造價值。

公司土儲充裕，重點佈局一二線核心城市，下半年將結合市場情況靈活調整推盤節奏。同時，本集團不斷迭代升級產品，推出雲河頌、御湖境、青雲闕、硯熙台等全新產品系列，優化產品品質，精準匹配客戶需求，力求在波動市場中把握機遇。項目投資維度，本集團將繼續以銷定支，嚴守投資刻度，控制拿地成本、提高資金使用效率，精準投資。

本集團(包括合營及聯營企業)於上半年竣工的物業總建築面積約540萬平方米。計劃於2023年竣工的物業總面積約1,900萬平方米，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。

商場方面，約6座天街將於2023年下半年在北京、上海、重慶等城市開業。長租公寓已在北京、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。

面對未來，本集團將關注資產結構的調整、質量和效率的提升，土儲結構持續優化、利潤結構更加穩健。龍湖將不再依靠負債規模驅動業務增長，而是憑借各個航道產生正向經營性現金流來實現內生式驅動。堅守初心、穩健經營，本集團將進入低槓桿、低成本、強運營、正現金流的發展模式。

## 派發中期股息

董事會宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.32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二零二三年十二月二十七日(星期三)至二零二三年十二月二十八日(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。中期股息將於二零二四年二月八日(星期四)派付予於二零二四年一月四日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。合資格股東有權選擇以全部收取現金，或全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金的方式收取該中期股息(「以股代息計劃」)。

此項以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二四年一月十二日(星期五)或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部中期股息)將於二零二四年二月八日(星期四)發送給合資格股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年一月三日(星期三)至二零二四年一月四日(星期四)(包括首尾兩天)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二零二四年一月二日(星期二)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三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香港聯合交易所有限公司購買合共23,426,193股股份，總代價約為499,432,716港元；此外，本公司附屬公司於公開市場購買本金共126,375,000美元之本公司發行的優先票據。

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二三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

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。於截至二零二三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守則（「守則」）所載之守則條文。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守則條文有所偏離，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。

## 審核委員會

本公司審核委員(「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。本集團截至二零二三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，本公司全體董事均確認彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月遵守標準守則所載規定的準則。

## 刊發業績公告及中期報告

本公告已分別刊發於本公司網站([www.longfor.com](http://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](http://www.hkexnews.hk))。本公司的二零二三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  
陳序平

香港，二零二三年八月十八日

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；非執行董事夏雲鵬先生；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。