

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 Properties Co. Ltd.

龍湖地產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：960)

**截止二零一零年六月三十日止
六個月之未經審核中期業績報告**

財務摘要

- 合同銷售額增加30.7%至人民幣104.9億元。受來自於北京高平均售價項目的銷售帶動，合同銷售平均售價達到人民幣14,234元，較去年同期增長81.7%。
- 由於物業交付主要集中在下半年，營業額同比減少37.5%至人民幣36.7億元，所交付的物業總建築面積達405,628平方米。綜合毛利率為31%，與二零零九年同期保持一致。
- 現有投資物業租金收入較去年同期增長32.7%至人民幣1.14億元，加上三個新商場將在今年下半年及明年上半年陸續建成並開業，帶動投資物業評估增值人民幣21.3億元。
- 儘管合同銷售額飆升，銷售支出同比減少16.8%至人民幣8,822萬元。由於二零一零年上半年瀋陽、青島、杭州等新公司進入正式運營，一般及行政開支較去年同期增長人民幣2,852萬元。
- 應佔溢利同比上升51.4%至人民幣22億元。倘不計投資物業評估增值的淨影響，核心應佔溢利同比減少18%至人民幣8.95億元。
- 每股全面攤薄盈利為人民幣0.426元。董事會已決議不宣派任何中期股息。

中期業績

龍湖地產有限公司(「本公司」)董事謹此宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零零九年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	3,672,389	5,875,808
銷售成本		(2,537,228)	(4,035,743)
毛利		1,135,161	1,840,065
其他收入	4	43,437	344,159
轉為投資物業的公平值收益		775,912	—
投資物業公平值變動		1,354,700	561,000
銷售及市場推廣開支		(88,219)	(105,975)
行政開支		(113,338)	(84,822)
融資成本	5	(1,333)	(41,634)
分佔共同控制實體業績		(7,655)	32,570
稅前溢利		3,098,665	2,545,363
所得稅開支	6	(431,725)	(885,379)
期間溢利及期間全面收入總額	7	2,666,940	1,659,984
以下應佔：			
本公司擁有人		2,204,970	1,456,061
非控制權益		461,970	203,923
		2,666,940	1,659,984
每股盈利(人民幣分)			
基本	9	42.8	36.4
攤薄	9	42.6	不適用

簡明綜合財務狀況表

		於二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	7,202,300	4,698,300
物業、廠房及設備		173,104	171,861
預付租賃款項		7,197,505	3,194,207
於聯營公司的權益		1	1
於共同控制實體的權益		2,272,446	2,373,834
可供出售投資		8,600	8,600
就購入土地使用權已付的按金		2,168,154	3,264,561
就收購一間附屬公司權益已付的按金		198,947	34,000
遞延稅項資產		262,954	227,702
		<u>19,484,011</u>	<u>13,973,066</u>
流動資產			
存貨		361,172	301,048
發展中待售物業		26,244,203	18,312,478
持作出售物業		1,401,289	1,008,296
應收賬項及其他應收款項、按金及 預付款項	11	2,076,632	1,382,897
應收共同控制實體款項		13,563	35,271
可收回稅項		314,011	134,265
已抵押銀行存款		467,989	496,208
銀行結餘及現金		8,378,862	6,801,573
		<u>39,257,721</u>	<u>28,472,036</u>
流動負債			
應付賬項、已收按金及應計費用	12	22,984,067	16,362,320
應付共同控制實體款項		1,300,111	363,879
應付稅項		1,254,122	1,616,029
銀行及其他借款－一年內到期		2,156,780	3,710,200
		<u>27,695,080</u>	<u>22,052,428</u>
流動資產淨額		<u>11,562,641</u>	<u>6,419,608</u>
總資產減流動負債		<u><u>31,046,652</u></u>	<u><u>20,392,674</u></u>

	於二零一零年 附註 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	453,410	452,972
儲備	13,540,306	11,685,706
本公司擁有人應佔權益	13,993,716	12,138,678
非控制權益	1,480,925	1,099,884
權益總額	15,474,641	13,238,562
非流動負債		
銀行及其他借款－一年後到期	14,043,859	6,055,305
遞延稅項負債	1,528,152	1,098,807
	15,572,011	7,154,112
	<u>31,046,652</u>	<u>20,392,674</u>

附註

1. 呈列基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業按公平值計量除外。

簡明綜合財務報表所使用的會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度財務報表所用者一致，惟下述者除外。

於本中期期間，本集團首次採用國際會計準則理事會頒佈的若干經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)。

國際會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

採納國際會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致本集團有關本集團於附屬公司所有權增減的會計政策出現改變。於過往年度，基於國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)並無具體規定，不屬於業務範圍的附屬公司額外權益收購，代價與所收購額外權益應佔相關資產及負債的賬面值之間的差異會加入或自有關資產的賬面值扣除(倘適用)。附屬公司權益減少但不涉及失去控制權的影響(即已收代價與分佔出售淨資產賬面值的差異)於損益確認。根據國際會計準則第27號(二零零八年經修訂)，該等權益的所有增減於權益處理，並對商譽或損益概無影響。

倘因一項交易、事件或其他情況而失去對附屬公司的控制權，經修訂準則要求本集團終止按賬面值確認所有資產、負債及非控制權益。前附屬公司的任何保留權益於失去控制權當日按公平值確認。失去控制權而產生的任何收益或虧損按所得款項(如有)與該等調整之間的差異於損益確認。

就期內收購若干附屬公司額外權益而言，政策變動的影響為已付及應付代價與非控制權益賬面值減少額之間的差額直接確認為權益(其他儲備)人民幣72,293,000元，而非控制權益賬面值減少直接於權益確認(「其他儲備」)。如應用過往會計政策，則該金額將確認為有關資產的部分帳面值。

採納其他新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團現時或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	改進二零一零年頒佈的國際財務報告準則 ¹
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁴
國際會計準則第32號(修訂本)	供股的分類 ²
國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者就國際財務報告準則第7號披露的 比較資料所獲有限豁免 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第14號(修訂本)	最低資本規定之預付款項 ⁴
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ³

- ¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

國際財務報告準則第9號金融工具引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，可提早應用。該準則規定所有符合國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有及(ii)僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用國際財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量有影響。

本公司董事預計，應用其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對簡明綜合財務報表不會有重大影響。

3. 分部資料

本集團根據主要經營決策人(即本公司董事會)為按分部配置資源及評估其業績而定期檢討的有關本集團組成部份的內部報告，確定其經營分部。

本集團按其業務活動類型組成業務單元，並按業務單元編製及呈報資料以供本集團主要經營決策人配置資源及評估業績。本集團根據國際財務報告準則第8號釐定的經營分部可分為以下三項主要業務：

- 物業發展：該分部發展及銷售辦公室場所、商業及住宅物業。本集團在中華人民共和國(「中國」)開展所有這方面的業務。
- 物業投資：該分部租賃本集團發展的投資物業，以賺取租金收入並就長期而言從物業增值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及相關服務：該分部主要透過物業管理產生收入。本集團目前在中國開展這方面的業務。

(a) 分部業績

就評估分部業績及在各分部之間配置資源而言，本公司董事會按以下基準監督各經營分部應佔的業績：

本集團參考經營分部實現的銷售收入及產生的支出向彼等分配收入及支出。分部溢利不包括本集團應佔其共同控制實體業務活動產生的業績。

用於衡量報告分部之溢利的指標為未計利息、稅項、折舊、投資物業公平值變動及融資成本前的經調整盈利（「經調整盈利」），此處「利息」包括投資收入，而「折舊」則指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（例如董事及核數師薪酬以及其他總部或公司行政開支）作進一步調整。

除已獲取有關經調整盈利的分部資料外，管理層亦獲提供各分部的相關資訊，包括收入（包括分部間收入）、由分部直接管理的利息收入和借貸產生的融資成本、折舊及減值虧損。分部間銷售參照同類服務對第三方的收費而定價。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

截至二零一零年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業發展	物業投資	物業管理及 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	3,467,181	114,444	90,764	3,672,389
分部間收入	—	—	11,341	11,341
分部收入	<u>3,467,181</u>	<u>114,444</u>	<u>102,105</u>	<u>3,683,730</u>
分部溢利（經調整盈利）	<u>936,806</u>	<u>90,932</u>	<u>18,407</u>	<u>1,046,145</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月（經審核）

	物業發展	物業投資	物業管理及 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	5,718,444	86,266	71,098	5,875,808
分部間收入	—	—	9,081	9,081
分部收入	<u>5,718,444</u>	<u>86,266</u>	<u>80,179</u>	<u>5,884,889</u>
分部溢利（經調整盈利）	<u>1,631,561</u>	<u>65,416</u>	<u>18,628</u>	<u>1,715,605</u>

(b) 分部收入及損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
收入		
分部收入	3,683,730	5,884,889
分部間收入抵銷	(11,341)	(9,081)
綜合收入	<u>3,672,389</u>	<u>5,875,808</u>
溢利		
分部溢利	1,046,145	1,715,605
其他收入	43,437	344,159
轉為投資物業的重估增值	775,912	—
投資物業的公平值變動	1,354,700	561,000
融資成本	(1,333)	(41,634)
應佔共同控制實體業績	(7,655)	32,570
折舊	(11,212)	(7,777)
未分配開支	(101,329)	(58,560)
綜合除稅前溢利	<u>3,098,665</u>	<u>2,545,363</u>

(c) 分部資產

下表按經營分部分分析本集團的資產：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	出售物業	39,047,141
租賃物業	2,570,276	2,196,888
提供物業管理服務	7,274	5,477
分部資產總值	<u>41,624,691</u>	<u>29,659,735</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
利息收入	23,819	23,108
諮詢費收入 (附註a)	13,590	18
自一級開發項目收取的超額賠償 (附註b)	—	306,000
出售物業、廠房及設備的收益	277	7
匯兌收益淨額	5	—
雜項收入	5,746	15,026
總計	<u>43,437</u>	<u>344,159</u>

附註：

- a. 指本集團所提供有關房地產開發的設計、裝修及諮詢服務。
- b. 截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團與政府訂立聯合土地改造及開發協議，截至二零零八年十二月三十一日止年度共支付按金人民幣794,000,000元（計入收購土地使用權已付按金內）。於二零零八年十二月十五日，由於該地區的發展計劃有變，本集團訂立協議終止聯合土地改造及開發。根據終止聯合土地改造及開發的協議，政府須向本集團賠償人民幣1,100,000,000元（包括本集團已付政府的按金）。於二零零九年六月三十日，本集團已接獲人民幣1,000,000,000元的賠償。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已接獲全額賠償。本公司董事認為，由於截至二零零八年十二月三十一日，上述終止協議仍在磋商中，有關賠償亦仍未結清，故接獲的賠償於截至二零零九年六月三十日止六個月僅符合「國際會計準則第18號－收入」的收入確認規定，即「與交易相關的經濟利益可能流入實體」，故自一級開發項目收取的超額賠償已於截至二零零九年六月三十日止六個月確認。

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
須於五年內悉數償還的銀行及其他借款利息	(390,462)	(366,526)
減：發展中待售物業的資本化金額	389,129	324,892
	<u>(1,333)</u>	<u>(41,634)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，截至二零一零年六月三十日止六個月為合資格資產開支的資本化而按6.17%（截至二零零九年六月三十日止六個月：6.2%）的年率計算。

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(225,126)	(294,361)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(128,641)	(219,390)
	<u>(353,767)</u>	<u>(513,751)</u>
過往期間超額撥備		
企業所得稅*	255,820	—
土地增值稅**	60,315	—
	<u>316,135</u>	<u>—</u>
遞延稅項		
本期間***	(554,629)	(371,628)
過往期間超額撥備****	160,536	—
	<u>(394,093)</u>	<u>(371,628)</u>
	<u>(431,725)</u>	<u>(885,379)</u>

* 截至二零一零年六月三十日止本中期期間，有關過往年度已竣工交付並確認有關溢利的若干項目的應付企業所得稅的評估及清算已完成。該等項目在本期得以證實享受15%的優惠減免稅率。該等項目的實際企業所得稅與管理層過往期間按企業所得稅率33%和25%所估計者不同，引致撥備轉回。

** 若干物業項目的實際增值已於本期間完成清算，且與管理層於過往期間估定的增值數額不同，從而轉回過往期間土地增值稅超額撥備。

*** 遞延稅項負債按本期未分派利潤的20%計提預扣稅；

**** 過往年度的實際派息比率以本集團附屬公司的股息政策為基準，約為有關年度除稅後利潤(不包括投資物業的公平值收益或虧損淨額)的20%，與管理層之前預計撥備上一年度遞延稅項負債者不同，因此會導致超額撥備過往年度之預扣稅。

由於本集團收入既不產自亦非來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

本期間，本集團若干中國營運附屬公司合資格享受若干免稅期及稅項優惠，並獲豁免繳納中國所得稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司須按25%的稅率納稅。

根據相關中國企業所得稅條例及法規，本集團於中國西部地區成立並從事鼓勵業務的若干中國附屬公司獲授優惠企業所得稅稅率，可於二零零二年至二零一零年期間按優惠稅率15%納稅，惟須經相關稅務機關批准，且來自鼓勵業務的年度收入須佔年度總收入70%以上。

7. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
經扣除(計入)下列各項後的本期間溢利：		
物業、廠房及設備折舊	11,212	7,777
出售物業、廠房及設備收益	(277)	(7)
出售附屬公司虧損	—	10,533
經營租賃的租金	5,080	3,705
	<u>11,015</u>	<u>21,998</u>

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
期間確認為分派的股息：		
截至二零零九年十二月三十一日止年度已付 末期股息每股人民幣0.063元 (截至二零零九年六月三十日止六個月： 截至二零零八年十二月三十一日止年度：無)	324,450	—
	<u>324,450</u>	<u>—</u>

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
就每股基本及攤薄盈利而言本公司擁有人應佔的盈利	<u>2,204,970</u>	<u>1,456,061</u>
	二零一零年 千股 (未經審核)	二零零九年 千股 (經審核)
股份數目		
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	5,150,304	<u>4,000,000</u>
有關首次公開發售前購股權計劃的普通股潛在攤薄影響	<u>22,060</u>	
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>5,172,364</u>	

截至二零一零年六月三十日止六個月，根據二零零九年十二月二十三日採納的首次公開發售後購股權計劃所發行且尚未行使的購股權並無計入每股攤薄盈利計算中，是由於經調整行使價高於本公司股份於二零一零年未行使期間的平均市價。

並無就以股份為基礎的付款交易計算截至二零零九年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利，原因為董事認為並無有關股份市價的可靠資料可供確定未行使購股權有無攤薄，故該等計算方式及披露並無意義。

10. 投資物業

人民幣千元

已落成物業，按公平值	
於二零一零年一月一日 (經審核)	4,698,300
自發展中待售物業轉撥 (附註)	98,500
發展中待售物業轉撥為投資物業之公平值收益	284,200
於損益確認的公平值增加	1,354,700
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	6,435,700
在建物業，按公平值	
於二零一零年一月一日 (未經審核)	—
添置	14,500
轉撥自預付租賃款項	68,000
轉撥自發展中的待售物業 (附註)	192,388
發展中待售物業轉撥為投資物業之公平值收益	443,212
預付租賃款項轉撥為投資物業之公平值收益	48,500
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	766,600
	<hr/>
總計	<u>7,202,300</u>

附註：由於與外界人士的經營租賃已開始，顯示物業用途已改變，故自發展中的待售物業轉撥為投資物業。

投資物業均位於中國，屬中期租賃。本集團根據經營租賃用作賺取租金或作資本增值用途的所有租賃土地及樓宇的物業權益以公平值模式計量並入賬列作投資物業。

本集團投資物業於轉撥日期及二零一零年六月三十日的公平值乃基於由與本集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (其於相關地點類似物業的估值上擁有適當資格及新近經驗) 於該等日期進行的估值編製。

估值師採用以下基準釐定投資物業的公平值：

- 已落成物業 — 採用直接比較法及參考相關市場上可供比較的銷售交易，並在適當時將現有租約所得租金收入淨額資本化計算，且已適當考慮有關物業租金收入的復歸潛力。
- 在建物業 — 採用直接比較法及參考相關市場上可供比較的銷售交易，並在適當時將現有租約所得租金收入淨額資本化，且已適當考慮有關物業日後可能獲得的租金收入，亦已計入估計竣工成本。

11. 應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要產生自物業銷售。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款通常自協議之日起45日內支付。預售合約代價將在物業交付予購買人之前悉數收到。

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	91,233	143,394
其他應收款項(扣除呆賬撥備)	597,819	209,572
供應商墊款	325,841	246,246
預付稅項	1,061,496	782,961
預付款項及設施按金	243	724
	<u>2,076,632</u>	<u>1,382,897</u>

以下為於各個報告期末，貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	89,125	136,261
61至180日	1,230	4,652
181至365日	598	2,481
1至2年	280	—
	<u>91,233</u>	<u>143,394</u>

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 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	1,726,523	1,611,284
應付票據	8,560	42,738
已收按金及物業銷售預收款項	19,888,704	13,340,989
其他應付款項及應計費用	1,360,280	1,367,309
	<u>22,984,067</u>	<u>16,362,320</u>

貿易應付款項及應計建築開支包括建築成本及其他項目相關開支，乃根據本集團計量的項目進度支付。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還。

以下為於報告期末，貿易應付款項、應計建築開支及應付票據的賬齡分析：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	1,544,465	1,396,739
61至180日	30,993	142,015
181至365日	151,498	76,478
1至2年	4,932	34,270
2至3年	1,812	2,499
3年以上	1,383	2,021
	<u>1,735,083</u>	<u>1,654,022</u>

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團截止二零一零年六月三十日止半年度之業務回顧。

業績

二零一零年上半年本集團實現合同銷售額人民幣104.9億元，較去年同期增長30.7%，實現營業額人民幣36.7億元，交付物業面積為405,628平方米（不含共同控制實體），股東應佔溢利為人民幣22.0億元，較去年同期增長51.4%。剔除評估增值後，淨利潤率從去年同期的18.6%上升至24.4%。每股全面攤薄盈利為人民幣0.426元。董事會已決議不宣派任何中期股息。

二零一零上半年回顧

年初公司預判2010年房地產宏觀政策有許多變數，且市場會呈現出沿時間軸上的波動和區域市場的冷暖不均。因此，4月份以來政策帶來的市場波動，公司有足夠的心理準備，運營、投資陣腳不亂。公司較上一輪的宏觀調控應對顯得更為成熟而從容。

上半年集團新區域擴展成效初顯。去年集團陸續進入無錫、常州、杭州、瀋陽、青島等東部城市，上半年我們已快速組建完成四個新的地區公司並實現順利運營。同時，集團專家團隊對新地區提供了有力支援。無錫蠡瀾山作為09年8月新進城市的首個項目，於今年5月創造了開盤當月銷售4.46億元的良好業績，刷新當地別墅市場成交記錄，證明集團在新區域新項目的執行能力是穩定且出色的。

上半年集團首度實現半年銷售超過百億元。我們在重慶、北京等已有優勢的市場繼續保持領先，重慶保持市場第一，北京地區雖深受宏觀調控影響，但依靠獨特的優質產品實現了銷售額的同比大幅提升，半年銷售超過50億元，穩居市場前二位。

上半年集團土地資源得到適當補充，且土地單價得以有效控制。上半年集團新增的293萬平方米土地儲備主要集中在環渤海和長三角地區，並開拓一個新城市—大連。在年初市場樂觀氣氛高漲之時，公司保持冷靜，控制獲取土地的單價，如北京朝陽區的常營項目每平米獲取單價僅為9,807元，為公司抵禦市場風險和保持項目盈利水平奠定基礎。基於公司已有約2,437萬平方米的土地儲備，且北京和上海均已獲適當補充，公司從4月起未新增土地儲備。

上半年集團抓住時機完成境外銀團貸款，優化了集團整體的貸款結構，提高了集團資金的安全頭寸。與此同時，在國內房地產貸款受控的情況下，公司與國內多家銀行的長期戰略合作關係，使公司在今年上半年獲得了持續穩定的貸款支持。

二零一零年下半年展望

我們認為下半年房地產市場會繼續受宏觀政策及其執行的影響，但總體開始企穩。因此，集團確立了積極銷售、謹慎投資和嚴格管理現金流的業務及財務策略。

銷售方面，集團上半年整體銷售雖達預期，但未過半。下半年公司將全面提升集團整體營銷力，並根據市場反應在不同區域快速推出適銷產品，力爭達成全年248億元的銷售目標。我們相信公司秉承的優質產品和跨區域執行管理能力將令常州、瀋陽、青島和杭州延續無錫公司的成功。

投資物業方面，今年下半年至明年上半年集團將有3個新的商場落成並開業－重慶MOCO、成都三千集、北京頤和星悅薈。現有項目西城天街主力店升級改造也已啟動，並將於今年年底新裝開業。重慶後工、成都五塊石、北京常營等大型購物中心將開工建設。這些投資物業的建設及開業將為公司未來的持續穩定發展產生積極作用。

土地儲備方面，公司會秉持區域聚焦戰略，重點關注環渤海和長三角等戰略區域，適時投資。但對新增土地儲備保持謹慎態度，嚴格控制土地成本。與此同時，集團在現金流管理方面會繼續推進"貨如輪轉、量入為出"的基本策略，在不斷推進新老項目積極銷售的同時，根據現金流入的情況合理規劃和安排投資及運營支出，令公司現金流處於安全水平，並使公司負債率得以有效控制。

公司積極參與政府和社會的公益活動。下半年我們將完成北京最大的兩限房項目－通州大方居的竣工和交付，通過合理規劃和安全施工，為普通市民提供安居產品。

管理層討論及分析

本集團二零一零年一至六月合同銷售額較二零零九年同期增長30.7%至人民幣104.9億元。投資物業租金收入較去年同期增長32.7%，並錄得投資物業評估增值人民幣21.3億元。由於物業交付主要集中在下半年，營業額較去年同期有所下降，為人民幣36.7億元。股東應佔溢利較去年同期增長51.4%至人民幣22.0億元，剔除評估增值後，淨利潤率從去年同期的18.6%上升至24.4%。

物業發展

二零一零年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣34.7億元，交付物業總建築面積為475,208平方米(其中69,580平方米來自二間共同控制實體)。由於今年物業交付主要集中在下半年，上半年的營業額和交付面積較去年同期分別下降39.4%和28.6%。物業發展業務毛利率仍保持在30%左右，與二零零九年同期基本持平。

表一：二零一零年一至六月各項目物業發展營業額分析

截至六月三十日止期間	城市	營業額(一至六月)		總建築面積(一至六月)	
		二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元	二零一零 平方米	二零零九 平方米
花盛香醍	北京	927,021	—	45,875	—
三千城	成都	762,660	—	87,825	—
長橋郡	成都	508,288	—	40,298	—
酈江	重慶	290,945	335,973	54,617	47,705
大學城	重慶	271,209	—	48,759	—
悠山郡	重慶	215,321	454,046	20,601	37,758
MOCO	重慶	201,857	—	40,869	—
弗萊明戈	成都	144,382	—	26,594	—
翠微清波	成都	33,920	33,670	11,964	5,512
三千里	成都	32,624	1,722,578	8,964	287,707
春森彼岸	重慶	17,909	—	1,638	—
晶藍半島	成都	15,996	35,512	3,178	5,156
香醍漫步	北京	9,329	1,243,137	494	101,302
灩澦山	北京	—	1,859,008	—	73,739
其他	不適用	35,720	34,517	13,952	8,961
總計		3,467,181	5,718,441	405,628	567,840

二零一零年一至六月，隨著無錫灩澦山項目的成功開盤，本集團銷售貢獻由北京、重慶、成都、上海、西安五個城市上升至六個城市。本集團於二零一零年一至六月的銷售額達人民幣104.9億元(包括來自共同控制實體的人民幣8.6億元)，較去年同期增長30.7%。銷售總建築面積736,648平方米，較去年同期降低28.1%。受來自於北京高房價地區的項目銷售帶動，平均售價達到人民幣14,234元，較去年同期增長81.7%。

按地區分析，環渤海地區、長江三角洲地區及西部地區的合同銷售額分別佔總銷售額的49.0%、11.5%及39.5%。

表二：二零二零年一至六月本集團合同銷售額明細

項目	城市	銷售額* 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
頤和原著	北京	1,547	23,754
花盛香醍	北京	1,096	49,694
唐寧ONE	北京	1,024	25,085
香醍溪岸	北京	943	65,519
東橋郡	重慶	853	70,755
三千城	成都	732	63,256
江與城	重慶	567	59,211
酈城	上海	465	19,307
無錫灩澦山	無錫	446	35,942
蔚藍香醍	北京	412	17,879
酈江	重慶	377	53,636
春森彼岸	重慶	371	36,692
上海灩澦山	上海	294	10,145
長橋郡	成都	285	20,040
五塊石	成都	284	34,754
悠山郡	重慶	247	38,683
弗萊明戈	成都	203	33,334
大方居	北京	102	26,031
紫都城	西安	73	9,763
三千里	成都	34	8,964
睿城	重慶	17	1,601
其他	不適用	113	32,603
總計／平均		10,485	736,648

* 扣除營業稅以前

於二零二零年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣250億元，為本集團未來的營業額增長奠定堅實的基礎。

物業投資

通過調整租戶組合和優化商場運營管理，本集團於二零二零年一至六月物業投資租金收入實現快速增長。租金收入總額較去年同期增長32.7%至人民幣1.14億元。其中，北城天街主力店經重新定位改造，已建成以中高檔潮流服飾為主的時尚潮流館。新館召集了62個世界潮流一線品牌入駐，其中更有16個品牌首次進入重慶及西南地區，使得商場的客流和租金收入快速提升。西城天街主力店升級改造也已啟動，並將於今年年底新裝開業。

表三：二零一零年一至六月本集團租金收入分析

	二零一零年 一月至六月		二零零九年 一月至六月		租金收入 增長率
	租金收入	佔收益 百分比	租金收入	佔收益 百分比	
北城天街	74,325	64.9%	53,889	62.5%	37.9%
西城天街	25,533	22.3%	20,218	23.4%	26.3%
紫都城	5,202	4.5%	4,976	5.8%	4.6%
晶酈館	6,760	5.9%	5,385	6.2%	25.5%
其他	2,624	2.3%	1,797	2.1%	45.9%
總計	114,444	100.0%	86,266	100.0%	32.7%

二零一零年下半年至二零一一年上半年，重慶MOCO、成都三千集、北京頤和星悅薈將陸續投入使用。董事預期，投資物業的租金收入將會迎來較快增長。

得利於投資物業租金水平快速增長以及新增投資物業穩步發展，本集團投資物業商業價值大幅增長。二零一零年上半年錄得投資物業評估增值人民幣21.3億元，其中四個現有項目評估增值人民幣13.5億元，三個新增項目評估增值7.8億元。

費用控制

本集團秉承一貫嚴格的費用管理制度，二零一零年一至六月在合同銷售額較去年大漲30.7%的同時，銷售開支相比去年同期下降16.8%至人民幣8,822萬元，銷售費用佔合同銷售額的比例僅為0.84%。由於二零一零年上半年瀋陽、青島、杭州等新公司進入正式運營，一般及行政開支較去年同期增長2,852萬元，佔合同銷售額的比例為1.08%。

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。二零一零年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣2.2億元，土地增值稅為人民幣1.3億元。由於若干位於重慶的項目稅金清算節約進行確認轉回等因素，回沖所得稅支出約人民幣3.1億元，加上遞延稅金影響人民幣3.9億元，期內所得稅總計為人民幣4.3億元。

盈利能力

本集團的核心淨利潤率(即不包括投資物業評估增值的股東應佔溢利佔營業額的比率)由去年同期的18.6%增至24.4%。淨利潤率增加主要是由於所得稅費用清算節約進行確認轉回所致。

土地儲備補充

於二零一零年六月三十日，本集團的土地儲備合共2,437萬平方米，權益面積則為2,124萬平方米。土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣2,215元。本集團的土地儲備地域分佈如下：

表四：本集團的土地儲備分析

地區	城市	總建築	所佔比例	權益	所佔比例
		面積 平方米		建築面積 平方米	
環渤海地區	北京	2,086,404	8.6%	1,913,213	9.0%
	瀋陽	2,725,862	11.2%	2,503,872	11.8%
	青島	622,240	2.6%	522,682	2.5%
	大連	669,724	2.7%	324,146	1.5%
	小計	6,104,230	25.1%	5,263,913	24.8%
長江三角洲地區	上海	931,041	3.8%	788,558	3.7%
	無錫	1,036,204	4.3%	946,054	4.5%
	常州	2,043,930	8.4%	1,844,584	8.7%
	杭州	591,214	2.4%	591,214	2.8%
	小計	4,602,389	18.9%	4,170,411	19.6%
中國西部地區	重慶	8,240,311	33.8%	6,994,881	32.9%
	成都	3,388,682	13.9%	2,991,552	14.1%
	西安	2,030,595	8.3%	1,823,318	8.6%
	小計	13,659,588	56.1%	11,809,751	55.6%
	總計	24,366,207	100.0%	21,244,074	100.0%

於二零一零年一至六月，本集團的土地儲備總建築面積增加293萬平方米，其中73.4%位於環渤海地區；21.1%位於長江三角洲地區；餘下5.5%位於中國西部地區。平均收購成本為每平方米人民幣3,578元。與二零零九年相比，購置成本相對較高是由於本集團成功在北京及上海等一線城市購入更多土地，而當地的土地成本相對較高。

表五：二零一零年一至六月的土地收購

項目名稱	城市	應佔權益 %	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米
東經120	常州	91.3%	384,720	470,800
輝山項目2期	瀋陽	93.5%	371,311	610,462
松江龍興路	上海	95.6%	92,734	148,400
常營	北京	93.5%	131,897	462,929
道義項目2期	瀋陽	91.3%	204,787	409,574
旅順龍河	大連	48.4%	608,701	669,724
大興項目	西安	91.3%	24,503	159,270
總計			1,818,653	2,931,159

董事們相信，本集團於過去的土地收購成本極具競爭力。假設物業價格保持穩定，未來幾年該等項目相繼交付後，本集團的毛利率仍有空間進一步增長。

財務狀況

於二零一零年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣162.0億元(二零零九年十二月三十一日：人民幣97.7億元)。現金及銀行結存為人民幣88.5億元。本集團的淨負債對股本比率為52.6%。

本集團總借貸約81.8%以人民幣計值，另外18.2%以港幣計值。本集團並無訂立任何貨幣對沖安排。

本集團綜合借貸中約有人民幣45.5億元按固定年利率介乎3.08%至6.70%計息(視乎貸款期而定)，其餘借貸則按浮動利率計息。於六月三十日，本集團的平均借貸成本為年利率5.5%。

二零一零年四月二十六日，本公司與境外五家銀行簽署了港幣21.5億元四年期銀團貸款，為目前中國房地產民營企業所獲取境外貸款中年限最長之一。

籌集銀團貸款以及去年發行債券為本公司延長債務到期日的措施之一，董事們相信以上措施以及控制好淨負債率同為本集團減低財務風險的重要舉措。截至二零一零年六月三十日，本集團綜合借貸的平均年期約為3.4年，較去年年底的2.5年長。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團在中國及香港僱用5,357名全職僱員，其中1,168名屬於物業發展部，74名屬於物業投資部，另外4,115名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31歲。物業發展及物業投資部約79.3%的員工具備大學學士學位，約14.7%具碩士或以上學位。

前景

上半年本集團累計實現銷售額人民幣104.9億元，較上年同期增長30.7%。其中，環渤海區域為人民幣51.3億元，長三角區域為人民幣12.1億元，西部區域合同銷售額為人民幣41.5億元。銷售額的穩定增長顯現出本集團"區域聚焦、多業態"的發展戰略已見成效。

無錫灩澗山項目是蘇南龍湖推出的首個項目。項目於二零零九年八月獲得土地，二零一零年五月底開盤銷售。在一個月的時間內項目實現銷售額人民幣4.5億元，名列當月無錫市場第一。這充分體現出集團在新地區新項目強大的執行能力，亦令集團整體周轉率得以保持高水平。下半年，集團共有13個新項目將陸續面世。其中，重慶龍湖、成都龍湖、北京龍湖、西安龍湖將陸續推出7個新項目；瀋陽、常州、青島、杭州四個城市也均會陸續推出6個新項目。

本集團(包括共同控制實體)計劃於二零一零年竣工的物業總建築面積約232萬平方米，其中672,990平方米已於二零一零年上半年竣工，餘下164萬平方米則於二零一零年下半年竣工。目前項目工程進展正常。

在持續提高現有物業租金收益水平的同時，本集團著眼於物業投資的長遠戰略發展。未來幾年，本集團將於在建項目中保留大量出租物業，如北京常營、重慶後工、成都五塊石、杭州下沙、青島白沙河、西安大興等。未來五年，全集團投資物業出租面積將逐步增加至200萬平方米，預期租金收入將有大幅提升的空間。

最後，本人謹此代表董事會全人，就過去半年本集團全體僱員的不懈努力及全體股東的鼎力支持致以衷心感謝。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於本期間，本公司一直採用、應用及遵守聯交所證券上市規則（「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。惟下文「董事長兼首席執行官」一段所載偏離除外。

董事長兼首席執行官

本公司主席與行政總裁的角色並無按守則條文第A.2.1條的要求予以區分。

吳亞軍女士為本公司董事長兼首席執行官。吳女士於物業發展、物業投資及物業管理方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。本公司董事會認為由同一人出任董事長兼首席執行官兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會可確保權力與權限的平衡。董事會現時由四名執行董事（包括吳女士）及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會的獨立性。

審核委員會

本公司已遵照上市規則附錄十四所載守則的規定於二零零九年十一月一日成立審核委員會。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先生及項兵博士。陳志安先生為審核委員會主席。

本集團截至二零一零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。

承董事會命
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一零年八月十六日

於本公告刊發日期，本公司的董事為吳亞軍女士、房晟陶先生、陳凱先生、秦力洪先生、Frederick Peter Churchouse先生*、陳志安先生*及項兵博士*。

* 獨立非執行董事