

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 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)

**截至二零一三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

- 合同銷售額同比上升28.2%至人民幣223.9億元。
- 營業額同比增長4.7%至人民幣152.3億元，其中物業投資業務租金收入增長34.3%至人民幣3.0億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣38.5億元，減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利為人民幣27.4億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為17.9%。
- 由於物業交付主要集中在下半年，淨負債對股本比率為64.1%，在手現金為人民幣131.7億元。
- 綜合借貸總額為人民幣341.5億元，平均借貸成本由年利率6.72%降至6.35%；平均貸款年限由4.1年延長至4.7年。
- 每股全面攤薄盈利人民幣0.70元，董事會已決議不派任何中期股息。

中期業績

龍湖地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及截至二零一二年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	15,230,762	14,551,699
銷售成本		(10,364,732)	(7,842,850)
毛利		4,866,030	6,708,849
其他收入	4	222,594	80,711
其他收益及虧損	5	192,107	(65,662)
轉撥為投資物業的公平值收益		71,362	167,573
投資物業公平值變動		1,476,398	501,607
銷售及市場推廣開支		(290,681)	(219,277)
行政開支		(353,575)	(293,557)
融資成本	6	(27,594)	(40,897)
應佔合營企業業績		87,147	72,003
除稅前溢利		6,243,788	6,911,350
所得稅開支	7	(2,122,008)	(2,789,685)
期內溢利	8	4,121,780	4,121,665
以下應佔：			
本公司擁有人		3,845,671	3,810,157
非控制權益		276,109	311,508
		4,121,780	4,121,665
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	70.8	73.9
攤薄	10	70.0	73.5

簡明綜合財務狀況報表

二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	21,807,600	18,383,300
物業、廠房及設備		177,739	186,188
預付租賃款項		6,687,384	8,996,739
於聯營公司的權益		1	1
於合營企業的權益		2,155,635	2,068,488
可供出售投資		8,600	8,600
購入土地使用權已付的按金		6,917,582	6,949,391
遞延稅項資產		1,118,895	1,012,836
		<u>38,873,436</u>	<u>37,605,543</u>
流動資產			
存貨		858,830	657,209
發展中待售物業		68,436,343	57,727,061
持作出售物業		5,278,906	4,477,039
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	12	4,469,562	4,098,246
應收合營企業款項		7,362	28,572
可收回稅項		2,994,539	2,222,095
已抵押銀行存款		246,201	227,212
銀行結餘及現金		12,924,600	18,383,520
		<u>95,216,343</u>	<u>87,820,954</u>

	附註	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	13	52,716,440	48,515,001
應付合營企業款項		1,335,232	1,051,697
應付稅項		7,574,860	7,899,467
銀行及其他借款－一年內到期		5,415,050	5,108,752
		<u>67,041,582</u>	<u>62,574,917</u>
流動資產淨額		<u>28,174,761</u>	<u>25,246,037</u>
總資產減流動負債		<u><u>67,048,197</u></u>	<u><u>62,851,580</u></u>
資本及儲備			
股本		476,794	475,802
儲備		32,274,332	29,433,446
本公司擁有人應佔權益		32,751,126	29,909,248
非控制權益		2,541,583	2,668,164
權益總額		<u>35,292,709</u>	<u>32,577,412</u>
非流動負債			
銀行及其他借款－一年後到期		18,437,072	20,475,034
優先票據		10,297,386	7,252,980
衍生金融工具		131,076	114,152
遞延稅項負債		2,889,954	2,432,002
		<u>31,755,488</u>	<u>30,274,168</u>
		<u><u>67,048,197</u></u>	<u><u>62,851,580</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表按照國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第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」)附錄十六的適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及某些金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

除下文所述者外，截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

採納國際財務報告準則之修訂

本集團於本中期首次採納由國際會計準則理事會頒佈的下列新訂及經修國際財務報告準則：

國際財務報告準則修訂本	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進
國際財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號 及國際財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡指引
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	共同安排
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第1號修訂本	呈列其他全面收益表項目
國際會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利
國際會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表
國際會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業投資
國際財務報告詮釋委員會第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

國際財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本中期期間首次應用國際財務報告準則第13號。國際財務報告準則第13號就公平值的計量和披露建立了單一指引來源，並取代其以往包含在各項香港財務報告準則的要求。國際會計準則第34號已作出相應修訂並要求有關修訂披露於中期簡明綜合財務報表內。

國際財務報告準則第13號的應用範圍廣泛；除少數例外情況下，此準則皆適用於其他國際財務報告準則要求或准許公平值計量及披露的金融及非金融工具項目。國際財務報告準則第13號包含「公平值」的新定義並定義公平值為在目前的市場條件下於主要(或最有利)的市場以有序交易於計量日出售資產時所收的或轉讓負債時所支付的價格。根據國際財務報告準則第13號公平值是一個出口價格無論其是否能夠直接觀察或採用其他估值技術估計。此外，國際財務報告準則第13號包括廣泛的披露要求。

本公司董事已評估採用國際財務報告準則第13號對本集團的簡明綜合財務報表的計量及披露的影響，結論為除於附註26所披露者外，採用國際財務報告準則第13號對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

國際會計準則第1號修訂本呈列其他全面收益表項目

國際會計準則第1號之修訂本就「全面收益表」引入新用詞。

根據國際會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」重新命名為「損益及其他全面收益表」。國際會計準則第1號之修訂本為損益及其他全面收益保留選擇權，可以單一報表或分開兩份但連續的報表呈列。但國際會計準則第1號之修訂本要求其他全面項目增加披露，因此其他全面收益項目應分為兩類：(a)隨後不會重新分類至損益表之項目；及(b)隨後在特定情況符合下可能重新分類至損益表之項目。其他全面收益項目相關之所得稅需以相同基準分配—新修訂對其他全面收益項目以除稅前或除稅後呈列的選擇權不變。該修訂以追溯方式應用，因此其他綜合收益項目已改動以反映有關改變。

國際會計準則第34號「中期財務報告」之修訂本

(作為國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之部份)

本集團於本中期期間首次應用國際會計準則第34號「中期財務報告」之修訂本，作為國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之部份。國際會計準則第34號之修訂本闡明，特定可報告分部之總資產及總負債僅於該可報告分部須定期向主要營運決策者呈報款項及該可報告分部於上一次年度財務報表所披露之款項有重大變動時，方會於中期財務報表獨立披露。

由於主要營運決策者並無審閱本集團可報告分部的負債作表現評估及資源分配用途，本集團並無計入負債總額資料作為分部資料之部份。

除上述者外，本公司董事的結論為於本中期期間採用其他新訂或經修訂國際財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所載金額及披露並無重大影響。

3. 分部資料

本集團根據主要經營決策人(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：該分部發展及銷售辦公樓、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零售物業，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、稅項、折舊、應佔合營企業業績、投資物業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，管理層獲取各分部的相關資訊，包括收入（包括分部間銷售）。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。

	截至二零一三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
來自外界客戶的收入	14,653,574	304,358	272,830	15,230,762
分部間收入	—	—	26,140	26,140
分部收入	<u>14,653,574</u>	<u>304,358</u>	<u>298,970</u>	<u>15,256,902</u>
分部溢利（經調整盈利）	<u>4,214,139</u>	<u>239,457</u>	<u>121,751</u>	<u>4,575,347</u>

截至二零一二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
來自外界客戶的收入	14,132,651	226,709	192,339	14,551,699
分部間收入	—	—	29,787	29,787
分部收入	<u>14,132,651</u>	<u>226,709</u>	<u>222,126</u>	<u>14,581,486</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>6,260,299</u>	<u>184,366</u>	<u>44,907</u>	<u>6,489,572</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資料，綜合款項包括於聯營公司的權益及應佔相關業績(如有)、於合營企業的權益及應佔相關業績、投資物業及轉撥至投資物業時公平值變動、其他收入、其他收益及虧損、借款產生的融資成本、折舊以及不可分配至營運分部的減值虧損(如有)。

(b) 分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	15,256,902	14,581,486
分部間收入對銷	<u>(26,140)</u>	<u>(29,787)</u>
綜合收入	<u>15,230,762</u>	<u>14,551,699</u>
溢利		
分部溢利	4,575,347	6,489,572
其他收入	222,594	80,711
其他收益(虧損)	192,107	(65,662)
轉撥為投資物業的公平值收益	71,362	167,573
投資物業的公平值變動	1,476,398	501,607
融資成本	(27,594)	(40,897)
應佔合營企業業績	87,147	72,003
折舊	(21,047)	(14,371)
未分配開支	<u>(332,526)</u>	<u>(279,186)</u>
綜合除稅前溢利	<u>6,243,788</u>	<u>6,911,350</u>

(c) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
出售物業	79,167,651	67,084,344
租賃物業(附註)	11,354,182	9,491,397
提供物業管理服務	28,719	22,553
分部資產總值	<u>90,550,552</u>	<u>76,598,294</u>

附註：上述有關租賃物業之分部資產金額指投資物業之成本。

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	56,878	56,822
可供出售非上市投資的股息收入	1,108	1,312
政府津貼(附註a)	100,029	14,961
罰款收入(附註b)	13,494	4,052
雜項收入	51,085	3,564
總計	<u>222,594</u>	<u>80,711</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) 指未按物業銷售簽署買賣協議的物業買家收取的罰金。

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	37,500	75
滙兌收益(虧損)淨額(附註)	154,607	(65,737)
	<u>192,107</u>	<u>(65,662)</u>

附註：指原貨幣分別為港元或美元的銀行借款及優先票據產生的滙兌差額。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於下列時間償還的銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(831,977)	(699,688)
非五年內悉數償還	(47,298)	(12,776)
優先票據的利息開支	(412,276)	(233,824)
減：發展中的待售物業及在建投資物業項目的資本化金額	<u>1,263,957</u>	<u>905,391</u>
	<u>(27,594)</u>	<u>(40,897)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一三年六月三十日止六個月按每年7.1%（截至二零一二年六月三十日止六個月：6.9%）的資本化比率計算，計入未完成資產開支。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	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(「企業增值稅」)	(1,025,856)	(1,559,835)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(744,258)</u>	<u>(1,382,166)</u>
	(1,770,114)	(2,942,001)
過往期間超額撥備		
土地增值稅*	<u>—</u>	<u>31,154</u>
	<u>(1,770,114)</u>	<u>(2,910,847)</u>
遞延稅項		
本期間	<u>(351,894)</u>	<u>121,162</u>
	<u>(2,122,008)</u>	<u>(2,789,685)</u>

* 截至二零一二年六月三十日止中期所確認一個物業項目的實際增值額與過往期間管理層所估計的增值不同，導致往過往期間土地增值稅超額撥回。

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，自二零零八年一月一日起，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若干免稅期及稅務優惠，並豁免繳納本期間及上一期間的中國企業所得稅。

根據相關中國企業所得稅規則及規例，本公司若干於西部地區成立且從事受鼓勵業務的中國附屬公司獲授優惠企業所得稅稅率。倘該等公司受鼓勵業務所得年收入超過其年總收入的70%，則彼等於二零一二年及二零一三年按15%的優惠稅率繳納企業所得稅。

8. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經扣除(計入)下列各項後的期內溢利：		
物業、廠房及設備折舊	21,047	14,371
出售物業、廠房及設備的收益	(37,500)	(75)
經營租賃的租金	<u>12,434</u>	<u>9,945</u>

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內確認為分派的股息：		
二零一二年派付的末期股息每股人民幣0.2元 (截至二零一二年六月三十日止六個月： 二零一一年每股人民幣0.175元)	<u>1,082,568</u>	<u>902,980</u>

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，本公司並無宣派及建議派付股息。

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	
	二零一三年	二零一二年
	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>3,845,671</u>	<u>3,810,157</u>

	二零一三年 千股 (未經審核)	二零一二年 千股 (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	5,433,356	5,156,395
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>60,527</u>	<u>29,181</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><u>5,493,883</u></u>	<u><u>5,185,576</u></u>

截至二零一二年六月三十日止六個月，由於按二零零九年十二月二十三日所採納首次公開發售後購股權計劃於二零一一年一月十七日授出的尚未行使購股權在二零一二年未行使期間的經調整行使價高於本公司股份的平均市價，故計算每股攤薄盈利時並無考慮該等購股權。

11. 投資物業

	已落成		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	
於二零一三年一月一日(經審核)	11,743,300	6,640,000	18,383,300
添置	—	1,148,902	1,148,902
轉撥自預付租賃款項	—	727,638	727,638
預付租賃款項轉撥至投資物業之公平值收益	—	71,362	71,362
於損益確認的公平值增加淨額	<u>140,300</u>	<u>1,336,098</u>	<u>1,476,398</u>
於二零一三年六月三十日(未經審核)	<u><u>11,883,600</u></u>	<u><u>9,924,000</u></u>	<u><u>21,807,600</u></u>

投資物業均位於中國，屬中期租賃。

本集團投資物業於轉撥之日以及二零一三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 — 將現有租約所得租金收入淨額撥充資本計算，並適當考慮有關物業可能重訂租約收入。

在建物業 — 基於有關物業將根據最新發展建議發展及落成的假設估值，並計及完成發展項目將支銷的成本及開發商的利潤率以反映已完成發展項目的質量。

本集團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分類及入賬列作投資物業。

12. 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支付。

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	270,003	334,977
其他應收款項，減呆賬撥備(附註)	879,367	922,613
向供應商墊款	633,285	543,975
預付營業稅及其他稅項	2,665,054	2,280,980
預付款項及設施按金	21,853	15,701
	<u>4,469,562</u>	<u>4,098,246</u>

附註：其他應收款項包括租賃按金、應收土地拍賣按金撥回額及建築工程按金。

以下為報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	239,534	284,169
61至180日	27,185	26,501
181至365日	3,284	24,307
	<u>270,003</u>	<u>334,977</u>

13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項、應計建築開支及應付票據	3,641,655	4,197,276
已收按金及物業銷售預收款項	45,873,571	40,845,115
其他應付款項及應計費用(附註)	<u>3,201,214</u>	<u>3,472,610</u>
	<u>52,716,440</u>	<u>48,515,001</u>

附註：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契稅、應計薪金及應計員工福利。

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，乃根據本集團計量的項目進度支付。

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：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	2,163,020	3,146,952
61至180日	619,344	437,526
181至365日	497,502	199,552
1至2年	174,986	357,561
2至3年	175,361	40,114
超過3年	11,442	15,571
	<u>3,641,655</u>	<u>4,197,276</u>

主席報告

本人欣然向各位股東提呈龍湖地產有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業務回顧與展望。

業績

本集團二零一三年一至六月合同銷售額較去年同期增長28.2%至人民幣223.9億元。營業額較去年同期增長4.7%至人民幣152.3億元，其中物業投資業務租金收入增長34.3%至約人民幣3.0億元。歸屬於股東的溢利為人民幣38.5億元，減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利為人民幣27.4億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為17.9%。

二零一三年上半年回顧

二零一三年至今，房地產市場延續去年的回暖態勢，整體呈量價齊升之勢。集團上半年銷售業績達成全年目標近50%，完成率超過歷年水平。我們欣慰的看到集團在二零一二年把握時機，秉承「擴縱深、近城區、控規模」戰略獲取的諸多項目，入市表現靚麗。如去年八月獲取的杭州奧體項目今年五月開盤，開盤當日即成交18億；去年九月獲取的成都晉陽項目今年一月開盤，至今銷售貢獻超過15億；去年九月獲取的北京孫河項目於今年六月獲得預售價格審批，憑藉卓越的產品力和準確的客戶定位，首期去化率更達至100%。而二零一二年新進入的廈門，甚至二零一三年一月剛進入的長沙，也已成功落地，並開始貢獻可觀的銷售業績。

伴隨著房屋銷售市場平穩向好，上半年土地市場應聲高企。然集團以淡定心態在合理價格購置10幅新地塊，平均成本僅為每平方米人民幣3,065元。絕大部分新地塊位於一線城市(杭州、上海)的近城區域，或主力二線城市的核心位置，並成功落子長沙、昆明、蘇州三大經濟文化發達且房地產市場容量豐厚的目標城市。在持續18個

月頗具先發優勢的土地補充之後，集團業務覆蓋已從二零一一年末的3大區域14城拓展為5大區域20城，並逐步扭轉過往集中於郊區大盤的投資佈局，大大提升了高淨值城市、價值地段的比例。我們相信，拓展區域縱深和優化投資結構將使公司未來發展更加沉穩、平衡，且更具可持續性。

公司融資的精准執行為集團佈局的調整提供了有力支撐。年初，集團把握境外債券市場窗口期，成功發行5億美金10年期長債，票息僅為6.75%；7月又完成4年期77億港幣銀團貸款，年息為Hibor+3.1%。這使得集團融資成本進一步降低至6.35%，年期亦自去年末的4.1年延長至4.7年。集團一貫嚴格的銷售回款管理令上半年回款率創歷史新高達至100%，故雖年中淨負債率時點性升高至64%，然公司財務並無實質風險。此外，集團於期內獲穆迪調升評級至Ba1，加上標普評級BB+，整體仍保持民營房企最佳信用水平。

「增持商業」作為龍湖長期戰略的一部分亦在穩步推進。年內成都北城天街作為集團跨出重慶的第一個大型購物中心即將開幕，而計劃明年開業的北京長楹天街亦成功召開首次招商大會，吸引超過600個商戶積極響應。我們相信，紮根核心城市優質交通節點的商業體系是龍湖長期且穩定的利潤引擎。

在業務發展的同時，集團始終謹記企業公民之責，連續第5年發放價值500萬元的「龍湖年貨」扶助貧困民眾。並於3月正式加入聯合國全球契約組織(全球企業公民組織)，作為中國第二家申請加入該組織的房地產公司，將遵守涉及勞工保護、環境保護等諸多方面的十大原則。4月四川蘆山地震，公司快速反應，除向災區捐贈500萬元人民幣外，還成立專案小組，發動員工與業主，以盡綿薄之力。

二零一三年下半年展望

隨著境內外流動性趨緊和國內實體經濟的增速放緩，未來一段時間房地產市場發展存在一定變數。但新政府逐漸表現出來的「去行政化」作風和著眼經濟結構轉型的姿態，長遠看將給行業帶來新一輪發展機遇。無論市場短期如何波動反復，支持中國房地產發展的長期因素並沒有改變。大規模的人口遷徙正在發生，真實並越發挑剔的購買力始終悄然生長。因此，堅持合理區域佈局、精準產品定位和出眾服務品質，是企業保持競爭力、發展壯大的根源所在。

可以預見的是，下半年土地市場還將延續高溢價成交。有賴於目前已初具規模的區域結構，公司將以冷靜心態面對投資機會，嚴守投資紀律。同時繼續積極銷售，推動適銷產品的持續熱賣並關注庫存去化，以期增加在手現金，確保財務穩健。集團還將成立「全客戶研究體系」，在意識、組織和標準上將「客戶心目中的好產品、好去處」扎實落地。

二零一一年末始，我們做了「擴縱深、近城區、控規模、持商業」的戰略選擇，在此過程中，雖經歷宏觀環境波動下行、調控政策持續加壓以及新團隊的磨合，我們的管理層始終堅定執行既定戰略，平衡勇氣與謙卑，力求在關鍵時刻做出艱難但正確的決定。有戰略紀律而非機會導向的高管團隊將引領公司長期健康發展。目前土地儲備和產品定位格局的切換已度過最困難時期，雖還要2-3年繼續完成城市佈局，15年完成商業地產佈局，未來的路徑已然清晰，我們要做的就是堅定信念，假以時日。

管理層討論及分析

物業發展

二零一三年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣146.5億元，較去年同期增長3.7%。交付物業總建築面積為1,502,770平方米(其中85,631平方米來自合營企業)。截至二零一三年六月三十日止之六個月期間，物業發展業務結算毛利率為31.3%，較去年同期有所回落，主要系二零一一年下半年至二零一二年市場波動期銷售的項目逐漸進入結算所致。二零一三年一至六月營業額單方價格為人民幣10,340元/平方米。

表一：二零一三年一至六月本集團各項目物業發展營業額明細

* 扣除營業稅以後

	城市	營業額		總建築面積	
		二零一三年 一至六月 人民幣千元	二零一二年 一至六月 人民幣千元	二零一三年 一至六月 平方米	二零一二年 一至六月 平方米
重慶時代天街	重慶	1,834,903		122,062	
杭州灩澦山	杭州	1,830,643	1,319,755	128,964	74,050
成都時代天街	成都	1,600,519		178,239	
北京長楹天街	北京	1,513,967		58,901	
青島灩澦海岸	青島	1,380,166	1,587,552	143,020	100,519
西安香醍國際	西安	911,376		118,272	
杭州香醍溪岸	杭州	693,006		39,820	
上海酈城	上海	681,836	618,342	54,240	37,431
常州龍譽城	常州	670,184		56,539	
成都北城天街	成都	593,738	505,496	74,831	34,496
上海好望山	上海	470,384		31,542	

	城市	營業額		總建築面積	
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
		一至六月	一至六月	一至六月	一至六月
		人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米
重慶U2	重慶	465,918		93,299	
成都悠山郡	成都	373,235		45,386	
重慶悠山郡	重慶	360,367	65,523	56,325	17,704
重慶源著	重慶	265,842		39,135	
上海灑瀾山	上海	200,026	16,401	9,303	688
北京香醍溪岸	北京	193,105	2,515,233	14,907	205,527
北京頤和原著	北京	189,716	303,992	2,548	8,623
無錫太科園	無錫	77,730	21,375	9,615	1,606
常州酈城	常州	62,731	1,219,316	97,373	104,082
西安紫都城	西安	57,951	193,209	8,103	27,830
其他		226,231	5,766,457	34,715	510,286
總計		14,653,574	14,132,651	1,417,139	1,122,842

二零一三年一至六月，本集團合同銷售額達人民幣223.9億元(包括來自合營企業的銷售額人民幣14.3億元)，較去年同期增長28.2%。銷售總建築面積2,001,017平方米，較去年同期增長8.0%。銷售單價人民幣11,189元，比上年同期增長18.7%。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102.2億元、57.4億元、51.2億元、12.7億元和0.4億元，分別佔集團合同銷售額的45.6%、25.6%、22.9%、5.7%和0.2%。

表二：二零一三年一至六月本集團合同銷售額明細

* 扣除營業稅以前

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
杭州春江彼岸	杭州	1,935	83,373
成都金楠天街	成都	1,503	144,637
重慶時代天街	重慶	1,230	50,743
重慶源著	重慶	1,098	88,900
廈門嘉嶼城	廈門	1,078	117,413
北京時代天街	北京	1,037	38,017
杭州灩澦山	杭州	949	59,620
重慶江與城	重慶	949	106,305
重慶U2	重慶	769	111,087
北京長楹天街	北京	652	20,464
成都弗萊明戈	成都	605	99,816
重慶紫雲台	重慶	556	61,818
紹興原著	紹興	538	50,958
成都世紀峰景	成都	485	44,530
重慶東橋郡	重慶	477	79,050
常州酈城	常州	470	67,503
北京雙瓏原著	北京	457	10,688
成都時代天街	成都	457	49,606
寧波灩澦海岸	寧波	432	46,278
西安香醍國際	西安	421	56,057
西安楓香庭	西安	413	27,989
青島原山	青島	407	38,701
北京好望山	北京	401	24,254
煙台葡提海灣	煙台	346	22,218
青島悠山郡	青島	346	36,555
成都北城天街	成都	327	41,051
常州龍譽城	常州	315	41,258
青島灩澦海岸	青島	315	34,318
瀋陽紫都城	瀋陽	310	39,858
無錫九裡香醍	無錫	267	21,587
西安水晶酈城	西安	242	28,980
杭州香醍溪岸	杭州	228	27,581
無錫紫雲台	無錫	216	17,279
北京香醍溪岸	北京	209	15,163

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
瀋陽花千樹	瀋陽	202	24,164
北京頤和原著	北京	201	2,548
成都悠山郡	成都	195	23,414
廈門嘉天下	廈門	190	13,716
重慶兩江新宸	重慶	182	12,666
青島疊墅	青島	110	11,460
西安MOCO國際	西安	101	14,303
其他		769	95,091
		22,390	2,001,017

二零一三年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣604億元，面積為568萬平方米，為本集團未來營業額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全部為商場，主要分為三大產品系列：都市型購物中心天街系列、社區型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。截止二零一三年六月三十日，本集團已開業商場面積為547,813平方米(含車位總建築面積為712,908平方米)，整體出租率達到98.2%。租金總額人民幣3.2億元，扣除營業稅後的租金收入人民幣3.0億元，較去年同期上升34.3%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為79.7%、16.5%和3.8%，租金收入的增長率分別為34.7%、38.2%和12.0%。

表三：二零一三年一至六月本集團租金收入分析

* 扣除營業稅以後

	二零一三年				二零一二年			
	建築面積	租金收入	佔收益	出租率	租金收入	佔收益	出租率	租金收入
	人民幣千元		百分比		人民幣千元			增長率
重慶北城天街	120,778	148,975	48.9%	99.8%	127,432	56.2%	98.8%	16.9%
重慶西城天街	76,031	50,696	16.7%	99.5%	52,656	23.2%	99.1%	-3.7%
重慶時代天街1期	160,343	42,935	14.1%	93.6%				
天街小計	357,152	242,606	79.7%	98.7%	180,088	79.4%	98.9%	34.7%
重慶晶酈館	17,648	10,209	3.4%	100.0%	7,161	3.2%	96.1%	42.6%
成都三千集	38,043	11,895	3.9%	89.8%	10,991	4.8%	97.9%	8.2%
重慶春森星悅薈	54,617	10,530	3.5%	97.2%	3,635	1.6%	93.3%	189.6%
重慶紫都城	29,413	5,507	1.8%	100.0%	5,375	2.4%	100.0%	2.5%
北京頤和星悅薈	6,320	5,212	1.7%	90.4%	5,250	2.3%	90.2%	-0.7%
重慶U城	15,516	1,670	0.5%	89.8%				
其他		5,211	1.7%	N/A	3,924	1.7%	N/A	32.8%
星悅薈小計	161,557	50,234	16.5%	95.7%	36,336	16.0%	96.5%	38.2%
重慶MOCO	29,104	11,519	3.8%	99.8%	10,285	4.6%	99.7%	12.0%
家悅薈小計	29,104	11,519	3.8%	99.8%	10,285	4.6%	99.7%	12.0%
已開業項目合計	547,813	304,359	100.0%	98.2%	226,709	100.0%	98.6%	34.3%

本集團目前主要在建的商場為7個，累計在建面積為98.9萬平方米。其中，天街系列在建面積為94.5萬平方米，星悅薈系列4.4萬平方米。

表四：二零一三至二零一六年本集團在建投資物業分析

	預計開業時間	規劃建築面積
成都北城天街	二零一三年	223,455
重慶時代天街二期I區	二零一四年	156,888
北京長楹天街	二零一四年	224,165
杭州時代天街	二零一五年	148,831
成都時代天街1期	二零一四年	63,145
常州龍城天街	二零一六年	128,033
天街小計		944,517
西安龍湖星悅薈(大興店)	二零一四年	44,263
星悅薈小計		44,263
在建項目合計		988,780

得益於新增投資物業逐步開工，本集團二零一三年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣15.5億元。

費用控制

二零一三年一至六月，集團一般及行政開支佔合同銷售額的比例較去年同期下降0.1%至1.58%。同時，銷售團隊聚焦於銷售策略的效果和準確度，並進一步加強了營銷費效的日常管控，銷售開支佔合同銷售額的比例僅比去年同期增長0.04%至1.30%。

分佔合營企業業績

二零一三年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有49.6%權益的重慶江與城項目、本集團擁有49.1%權益的成都世紀峰景項目。共同控制實體項目所交付的物業總面積約為85,631平方米，本集團分佔共同控制實體的除稅後溢利約為人民幣0.9億元。

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。二零一三年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣13.8億元，土地增值稅為人民幣7.4億元。期內所得稅總計為人民幣21.2億元。

盈利能力

本集團的核心淨利潤率(即歸屬於股東的溢利減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利佔營業額的比率)由去年的23.0%降低至17.9%。主要是由於市場波動期銷售毛利率降低所致。

土地儲備補充

於二零一三年六月三十日，本集團的土地儲備合計4,144萬平方米，權益面積為3,780萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,028元，為當期簽約單價的18.1%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長江三角洲地區、華南地區及華中地區的土地儲備分別佔土地儲備總額的36.9%、36.1%、20.8%、5.0%及1.2%。

二零一三年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為352萬平方米。其中35.2%位於西部地區，34.6%位於長三角地區，16.6%位於中國環渤海區域，13.6%位於華中地區。平均收購成本為每平方米人民幣3,065元。

二零一三年一至六月本集團陸續進入昆明、長沙及蘇州三個新城市，令集團的城市覆蓋數從去年年底的17個上升至20個，並戰略性地進入華中地區。與此同時，項目獲取的區位更趨向城市中心區，單項目的開發規模也都控制在適當水平，為集團可售物業的周轉水平提升奠定良好基礎。

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	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	1,554,850	3.8%	1,419,578	3.8%
	瀋陽	3,330,411	8.0%	3,208,100	8.5%
	青島	1,571,083	3.8%	1,492,823	3.9%
	煙台	7,692,461	18.6%	7,083,781	18.7%
	大連	1,124,405	2.7%	744,099	2.0%
	小計	15,273,210	36.9%	13,948,381	36.9%
華中地區	長沙	478,900	1.2%	437,236	1.2%
	小計	478,900	1.2%	437,236	1.2%
中國西部地區	重慶	8,850,984	21.3%	7,813,567	20.7%
	成都	3,464,927	8.3%	3,027,407	8.0%
	西安	2,052,568	5.0%	1,884,437	5.0%
	玉溪	827,741	2.0%	755,728	2.0%
	昆明	172,465	0.4%	157,461	0.4%
	小計	15,368,685	37.0%	13,638,600	36.1%

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	
長江三角洲地區	上海	1,202,452	2.9%	1,146,463	3.0%
	無錫	1,514,418	3.7%	1,382,664	3.7%
	常州	2,188,955	5.3%	2,136,109	5.7%
	杭州	1,269,329	3.1%	1,212,669	3.2%
	紹興	505,873	1.2%	461,862	1.2%
	寧波	1,022,497	2.5%	989,971	2.6%
	蘇州	536,700	1.3%	536,700	1.4%
	小計	8,240,224	19.9%	7,866,438	20.8%
華南地區	廈門	589,358	1.4%	550,224	1.4%
	泉州	1,485,518	3.6%	1,356,278	3.6%
	小計	2,074,876	5.0%	1,906,502	5.0%
總計		41,435,895	100.0%	37,797,157	100.0%

表六：二零一三年一至六月的土地收購

地區	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
環渤海地區	五岔營	大連	91.3%	196,300	233,173
	長白島	瀋陽	100.0%	117,100	351,000
	小計			313,400	584,173
華中地區	穀山	長沙	91.3%	307,000	478,900
	小計			307,000	478,900
中國西部地區	微電園	重慶	100.0%	234,024	1,062,921
	民大	昆明	91.3%	34,300	172,465
	小計			268,324	1,235,386
長江三角洲地區	丁橋	杭州	91.3%	99,300	218,445
	紫都城	上海	91.3%	36,900	92,400
	劉行	上海	100.0%	81,600	338,809
	青浦	上海	91.3%	14,000	32,280
	春蘭	蘇州	100.0%	114,200	536,700
	小計			346,000	1,218,634
總計				1,234,724	3,517,093

財務狀況

於二零一三年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣341.5億元(二零一二年十二月三十一日：人民幣328.4億元)。由於物業交付主要集中在下半年，本集團的淨負債對股本比率為64.1%(二零一二年十二月三十一日：47.6%)，在手現金為人民幣131.7億元(二零一二年十二月三十一日：人民幣186.1億元)。本集團的信用評級為BB+(標準普爾)及Ba1(穆迪)，展望為穩定。

本集團總借貸約59.9%以人民幣計值，另外40.1%以外幣計值。

本集團綜合借貸約人民幣158.2億元按固定年利率介乎4.3%至9.5%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。固定利率債務佔總債務的比例從二零一二年十二月三十一日的35.8%上升至46.3%。於二零一三年六月三十日，本集團的平均借貸成本為年利率6.35%；平均貸款年限由4.1年提升至4.7年，非抵押債務佔總債務比例為48.8%。

二零一三年至今，本集團成功完成兩次大規模境外融資，有效延展集團債務年期並降低資金成本。二零一三年一月，本集團在境外成功發行5億美元10年期債券，票面利率6.75%，相較去年十月發行的7年期債券票面利率6.875%為低。七月，本集團與13家銀行簽訂銀團協議，獲得63.85億港幣及1.65億美金(共計約76.72億港幣)的4年期可轉讓定期貸款信貸融資，利率為Hibor+3.10%。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團在中國及香港僱用10,372名全職僱員，其中2,723名屬於物業發展部，282名屬於物業投資部，另外7,367名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為30.5歲。物業發展及物業投資部約84.4%的員工具備大學學士學位，約13.5%具備碩士或以上學位。

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。現金花紅為高級僱員現金薪酬的主要部分，現金花紅是按照集團預算達成率、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

面向未來的可持續增長，本集團將繼續加大區域縱深，提升趨向市區的投資比重並控制單個項目的開發規模，以期將可售物業的周轉保持在高水平。二零一三年下半年，中國房地產市場會延續上半年的平穩態勢，但行業分化將加劇。本集團將著力抓住市場時機加快銷售，尤其是庫存房屋的去化。集團目前在售主力項目將達到54個，下半年將有6個全新項目面市，13個項目將推出新一期新業態產品。產品將涵蓋剛需、改善性、商業經營等不同需求的客戶，並根據市場變化調整不同業態間的比例，力求在波動複雜的市場中抓住需求和機遇。

本集團(包括合營企業)於二零一三年一至六月竣工的物業總建築面積約160萬平方米。計劃於二零一三年竣工的物業總面積將達到572萬平方米左右，其中大部分將集中於下半年。目前項目工程進展和銷售進度正常。

投資物業方面，杭州時代天街、成都時代天街、常州龍城天街已於本期開工建設。二零一三年下半年，成都北城天街將迎來開業。北京時代天街，上海虹橋天街和成都金楠天街預計將於未來一年陸續開工建設。上述項目為集團未來投資物業租金的增長奠定堅實的基礎。

在不斷變化的市場中，集團在財務管理方面會繼續推進「量入為出」的穩健策略，根據現金流入的情況合理規劃和安排投資及運營支出，保持公司穩健的財務狀況和的負債率水平。

最後，本人謹此代表董事會全人，就過去一年本集團全體僱員的努力不懈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守則（「守則」）所載守則規定。惟以下偏離除外：

於本期間內，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。根據本公司的實際情況，公司董事會認為，由董事會主席直接領導並負責董事提名比成立提名委員會更為有效。

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，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。

承董事會命
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一三年八月十九日

於本公佈日期，董事會包括十名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、周德康先生、秦力洪先生、馮勁義先生及韋華寧先生；獨立非執行董事卓百德先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴先生。