

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，並明確表示概不會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)

**截至二零一五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

- 合同銷售額比上年同期增長6.7%至人民幣216.3億元。
- 營業額比上年同期增長5.3%至人民幣167.9億元，其中物業投資業務租金收入比上年同期增長74.7%至人民幣6.6億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣38.4億元，減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利比上年同期增長4.3%至人民幣22.3億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為13.3%。
- 淨負債對股本比率為61.1%，在手現金為人民幣170.2億元。
- 綜合借貸總額為人民幣494.5億元，平均借貸成本降低至6.0%；平均貸款年限為4.75年。
- 每股全面攤薄盈利人民幣0.70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」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及截至二零一四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

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	16,789,371	15,944,892
銷售成本		<u>(12,339,841)</u>	<u>(11,011,427)</u>
毛利		4,449,530	4,933,465
其他收入	4	208,916	187,568
其他收益及虧損	5	37,506	(382,049)
轉撥為投資物業的公平值收益		395,863	363,695
投資物業公平值變動		1,827,593	2,329,561
銷售及營銷開支		(313,324)	(320,769)
行政開支		(661,635)	(803,334)
融資成本	6	(26,405)	(8,714)
分佔合營企業業績		<u>96,691</u>	<u>130,882</u>
除稅前溢利		6,014,735	6,430,305
所得稅開支	7	<u>(2,129,026)</u>	<u>(2,078,088)</u>
期內溢利	8	<u><u>3,885,709</u></u>	<u><u>4,352,217</u></u>
以下應佔：			
本公司擁有人		3,835,665	4,006,979
非控制權益		<u>50,044</u>	<u>345,238</u>
		<u><u>3,885,709</u></u>	<u><u>4,352,217</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一五年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u>70.4</u>	<u>73.6</u>
攤薄	10	<u>70.0</u>	<u>73.3</u>
期內溢利		<u>3,885,709</u>	<u>4,352,217</u>
其他全面(開支)收益：			
將可能會重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值(虧損)收益淨額		(6,001)	198,075
重新分類至損益的對沖工具虧損(收益)		<u>4,780</u>	<u>(76,233)</u>
		<u>(1,221)</u>	<u>121,842</u>
期內全面收益總額		<u>3,884,488</u>	<u>4,474,059</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		3,834,444	4,128,821
非控制權益		<u>50,044</u>	<u>345,238</u>
		<u>3,884,488</u>	<u>4,474,059</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一五年六月三十日

	附註	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		40,194,500	33,361,500
物業、廠房及設備		208,545	190,095
預付租賃款項		7,865,738	14,940,036
於聯營公司的權益		18,789	8,499
於合營企業的權益		2,215,052	3,295,220
可供出售投資		8,600	8,600
購入土地使用權已付的按金		4,659,681	4,958,938
衍生金融工具		183,738	184,441
遞延稅項資產		1,284,736	1,271,972
		<u>56,639,379</u>	<u>58,219,301</u>
流動資產			
存貨		775,993	765,833
發展中待售物業		72,896,335	68,090,667
持作出售物業		10,536,320	10,265,598
應收賬款及應收票據、其他應收款項、 按金及預付款項	11	5,724,631	5,667,815
應收合營企業款項		5,376,538	2,872,828
應收一間聯營公司款項		2,179,170	—
可收回稅項		3,545,748	3,237,633
已抵押銀行存款		235,519	242,069
銀行結餘及現金		16,781,120	18,794,481
		<u>118,051,374</u>	<u>109,936,924</u>

	附註	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 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	58,131,251	54,490,142
應付合營企業款項		1,348,018	2,322,529
應付稅項		8,456,018	9,576,795
銀行及其他借款－一年內到期		8,653,882	7,972,731
		<u>76,589,169</u>	<u>74,362,197</u>
流動資產淨額		<u>41,462,205</u>	<u>35,574,727</u>
總資產減流動負債		<u><u>98,101,584</u></u>	<u><u>93,794,028</u></u>
資本及儲備			
股本		507,220	505,814
儲備		49,445,899	47,258,111
		<u>49,953,119</u>	<u>47,763,925</u>
本公司擁有人應佔權益		49,953,119	47,763,925
非控制權益		3,102,877	2,508,078
		<u>53,055,996</u>	<u>50,272,003</u>
非流動負債			
銀行及其他借款－一年後到期		33,216,871	32,193,616
優先票據		7,574,968	7,574,953
衍生金融工具		7,375	2,077
遞延稅項負債		4,246,374	3,751,379
		<u>45,045,588</u>	<u>43,522,025</u>
		<u><u>98,101,584</u></u>	<u><u>93,794,028</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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，截至二零一五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二零一四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訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）：

國際財務報告準則修訂本 二零一零年至二零一二年週期國際財務報告準則的年度改進

國際財務報告準則修訂本 二零一一年至二零一三年週期國際財務報告準則的年度改進

國際會計準則第19號修訂本 定額福利計劃：僱員供款

本公司董事的結論為於本中期期間採用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(「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、稅項、折舊、應佔聯營公司及合營企業業績、投資物業及轉撥至投資物業時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。

	截至二零一五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	15,708,140	659,762	421,469	16,789,371
分部間收入	—	—	142,131	142,131
分部收入	<u>15,708,140</u>	<u>659,762</u>	<u>563,600</u>	<u>16,931,502</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>3,466,200</u>	<u>465,107</u>	<u>204,899</u>	<u>4,136,206</u>

	截至二零一四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	15,187,306	377,587	379,999	15,944,892
分部間收入	—	—	55,644	55,644
分部收入	<u>15,187,306</u>	<u>377,587</u>	<u>435,643</u>	<u>16,000,536</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>3,908,865</u>	<u>288,888</u>	<u>104,932</u>	<u>4,302,685</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(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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	16,931,502	16,000,536
分部間收入對銷	(142,131)	(55,644)
綜合收入	<u>16,789,371</u>	<u>15,944,892</u>
溢利		
分部溢利	4,136,206	4,302,685
其他收入	208,916	187,568
其他收益及虧損	37,506	(382,049)
轉撥為投資物業的公平值收益	395,863	363,695
投資物業公平值變動	1,827,593	2,329,561
融資成本	(26,405)	(8,714)
分佔合營企業業績	96,691	130,882
折舊	(23,027)	(21,791)
未分配開支	(638,608)	(471,532)
綜合除稅前溢利	<u>6,014,735</u>	<u>6,430,305</u>

(c) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	出售物業	90,048,384
租賃物業(附註)	22,486,321	17,863,378
提供物業管理服務	29,002	63,833
分部資產總值	<u>112,563,707</u>	<u>102,792,348</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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	164,070	76,213
可供出售非上市投資的股息收入	626	600
政府津貼(附註a)	300	39,115
罰款收入(附註b)	19,920	15,431
雜項收入	24,000	56,209
總計	<u>208,916</u>	<u>187,568</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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	746	8,907
出售一間合營企業的收益	49,447	—
匯兌虧損(淨額)(附註)	(7,907)	(201,469)
對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值(虧損)收益	(4,780)	76,641
提早贖回優先票據的虧損	—	(266,128)
	<u>37,506</u>	<u>(382,049)</u>

附註：

指原貨幣分別為換算港元及美元的銀行借款及優先票據結餘產生的匯兌差額。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	(1,138,169)	(960,582)
非五年內悉數償還	(32,946)	(49,480)
優先票據的利息開支	(259,751)	(356,021)
減：發展中的待售物業及在建投資物業項目的資本化金額	1,404,461	1,357,369
	<u>(26,405)</u>	<u>(8,714)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一五年六月三十日止六個月按每年6.7%（截至二零一四年六月三十日止六個月：6.8%）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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(894,347)	(1,025,883)
土地增值稅（「土地增值稅」）	(811,324)	(492,862)
	<u>(1,705,671)</u>	<u>(1,518,745)</u>
過往期間超額撥備		
土地增值稅*	58,876	160,893
	<u>(1,646,795)</u>	<u>(1,357,852)</u>
遞延稅項		
本期間	(482,231)	(720,236)
	<u>(2,129,026)</u>	<u>(2,078,088)</u>

* 截至二零一五年六月三十日止六個月所確認或調整多個發展作銷售之物業項目的增值額與過往期間管理層所估計的增值不同，導致本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%，則彼等於二零一四年及二零一五年按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	
	二零一五年	二零一四年
	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	23,027	21,791
出售物業、廠房及設備的收益	(746)	(8,907)
經營租賃的租金	22,051	13,394
持作出售物業的減值虧損	—	310,010
	<u> </u>	<u> </u>

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	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：		
二零一四年派付的末期股息每股人民幣0.284元		
(截至二零一四年六月三十日止六個月：		
二零一三年每股人民幣0.228元)	<u>1,654,310</u>	<u>1,232,400</u>

就截至二零一五年及二零一四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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (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>3,835,665</u>	<u>4,006,979</u>
	二零一五年 千股 (未經審核)	二零一四年 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	5,449,108	5,441,565
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>28,201</u>	<u>24,662</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,477,309</u>	<u>5,466,227</u>

截至二零一五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二零一五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. 應收賬款及應收票據及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項及應收票據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。

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	598,944	1,367,739
應收票據	8,153	21,204
其他應收款項，減呆賬撥備	2,378,798	1,217,094
向供應商墊款	638,719	943,336
預付營業稅及其他稅項	2,078,885	1,979,031
預付款項及設施按金	21,132	139,411
	<u>5,724,631</u>	<u>5,667,815</u>

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及應收票據的賬齡分析：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	458,946	947,965
61至180日	145,990	435,416
181至365日	401	1,520
1至2年	1,760	4,042
	<u>607,097</u>	<u>1,388,943</u>

12. 應付賬款及應付票據、已收按金及應計費用

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 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	12,020,192	12,140,210
應付票據	879,578	1,922,210
已收按金及物業銷售預收款項	37,602,154	35,324,859
其他應付款項及應計費用	7,629,327	5,102,863
	<u>58,131,251</u>	<u>54,490,142</u>

貿易應付款項及應計建築開支及應付票據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展應付。

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、應計薪金及應計員工福利。

以下為於報告期末，貿易應付款項及應計建築開支的賬齡分析：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	7,250,243	7,133,598
61至180日	4,308,773	5,176,944
181至365日	817,810	813,162
1至2年	204,621	575,339
2至3年	281,215	335,245
超過3年	37,108	28,132
	<u>12,899,770</u>	<u>14,062,420</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(統稱「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月之年中業務回顧與展望。

業績

本集團二零一五年一至六月合同銷售額達人民幣216.3億元較上年同期增長6.7%。營業額較去年同期微增5.3%至人民幣167.9億元，其中物業投資業務租金收入增長74.7%至人民幣6.6億元。減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利較上年同期增長4.3%至人民幣22.3億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為13.3%。

2015年上半年回顧

年初至今，在行政調控鬆綁和貨幣信貸政策持續發力的雙重作用下，中國房地產呈量回升、價止跌的回暖態勢。一線和主流二線城市的供需結構有明顯改善。受益於始終聚焦一二線城市的戰略佈局和基於客戶研究的精準產品定位，公司上半年實現合同銷售216.3億，同比增長6.7%，公司在9個城市位列當地市場前十，其中包括首次進入的南京。嚴格的銷售回款管理令回款率依然保持90%的高位。

但受累於市場整體庫存量的居高不下，及房企拿地積極性趨冷，政府供地節奏放緩，土地市場整體供需回落。而商品房量價回暖最顯著的一二線城市則成為各大房企的首選投資標的，競爭格外激烈。公司憑藉充裕的現金、始終堅定的聚焦戰略和體系化的「城市地圖」研究，上半年成功斬獲7幅優質土儲，其中有5幅在北京、上海兩大一線城市，並通過合作策略較好的控制了土地成本。

龍湖一貫堅持的穩健策略及良好信用形象令公司在境內連續獲得三大評級機構一致的AAA評級，並在上半年成功轉化成了令人驚喜的低成本融資。繼4月鎖定46億港幣等額5年期銀團貸款之後，公司於6月首次獲批人民幣80億元境內公司債，7月已發行人民幣60億元，其中人民幣20億元(5年期)的票息更低至3.93%。基於此，集團綜合借貸成本從2014年末的6.4%進一步下降至6%，年期延長至4.8年的高位。

自2011年將商業地產發展納入戰略版圖以來，經過近5年有節奏、有策略、有紀律的持續投入，公司的商業地產板塊初具規模，漸入收穫期。年中，租金收入人民幣6.6億元，同比增長75%，並保持了70%以上的高毛利率，在當前的市場環境下，實屬不易。

在行業分化加劇，專業化競爭日趨激烈的當前，我們更堅定認為人才培養與深度機構化才是組織能力不斷進步的關鍵。在各種新鮮概念輪番上場吸引眼球的今天，龍湖依舊靜心錘煉人才厚度與運營體系。最近三年的仕官生入職比例大幅增加；中高管內部提升的比例超過60%，隨著集團領導力發展中心及一系列職能培養機制的建立，內部造血的能力還將進一步提升。與外部高質量人才引進相結合，形成龍湖可持續的人才培養體系。

2015年下半年展望

中央對於房地產調控的定調為「穩消費」、「促需求」，「推動長效機制建立健全」，地方的政策調整則更趨靈活主動，我們判斷下半年貨幣環境仍將保持穩健偏松，房地產成交延續回暖趨勢，但速度放緩，比2014年全年保持微增之態。下半年，公司有

更多地段優良、產品定位適銷對路的新貨源推出，將積極銷售、嚴格回款，並繼續注重庫存去化，以期增加在手現金，確保財務穩健。

在土地投資方面，公司更將依託內部「城市地圖」、「客戶細分」體系的深度推廣，繼續將投資精準度放在首位，在一線及領先二線的目標城市，優中選優。同時對項目收購與合作保持開放心態，提升股東回報。

中國房地產發展到今天，單純規模維度的野蠻擴張與生長已面臨瓶頸。客戶的需求從單一居住逐步演變成帶來美好生活的社區增值服務及全週期體驗式消費，這促使整個行業在思考、摸索著轉型或多元化。

實際上，多年龍湖已經圍繞主營業務主動轉型，主要針對土儲結構、運營管理、增持商業和人才梯隊等。龍湖經過近3年的主動調整，當前得以保持健康與戰略主動性。而龍湖基因中的扁平的組織架構和低權力距離的企業文化恰是保持創新的優質土壤。

我們相信商業最本源的邏輯始終是為客戶創造不可或缺的價值，相信聚焦和專業才能持續保持領先。我們將繼續堅持住宅、商業、物業服務三大板塊，擁抱互聯網等新興技術與理念以期提升服務效率和客戶黏性。將骨子裡的服務基因及多年積累的品牌美譽度，鍛造為穿越週期、贏在未來的底氣與能力！

管理層討論及分析

物業發展

二零一五年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣157.1億元，較去年同期增長3.4%。交付物業總建築面積為1,749,564平方米(其中102,293平方米來自合營企業)。物業發展業務結算毛利率為25.0%，較上年同期下降5.2%。二零一五年一至六月，營業額單方價格為人民幣9,536元/平方米。

表一：二零一五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

項目	城市	營業額			
		二零一五年 一至六月 人民幣千元	二零一四年 一至六月 人民幣千元	二零一五年 一至六月 平方米	二零一四年 一至六月 平方米
杭州灑瀾山	杭州	1,921,596	48,629	137,081	5,678
上海紫都城	上海	1,395,058	—	70,188	—
成都金楠天街	成都	1,355,733	382,841	127,766	18,550
北京時代天街	北京	845,813	3,148,273	48,191	239,311
重慶源著	重慶	830,152	501,828	93,722	57,047
杭州春江彼岸	杭州	795,950	—	44,004	—
重慶兩江新宸	重慶	771,534	—	53,532	—
重慶U2	重慶	667,738	83,004	155,338	9,446
泉州嘉天下	泉州	660,053	—	95,589	—
西安香醍國際	西安	648,787	28,785	95,914	4,353
大連灑瀾山	大連	518,385	—	36,320	—
青島錦麟原著	青島	477,955	—	52,767	—
重慶東橋郡	重慶	447,298	80,477	87,171	9,407

項目	城市	營業額			
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
		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
大連水晶酈灣	大連	442,224	—	20,950	—
成都弗萊明戈	成都	412,233	34,134	80,664	7,445
北京好望山	北京	361,071	1,553,120	22,338	102,762
重慶時代天街	重慶	333,071	25,173	26,193	3,523
成都時代天街	成都	332,010	574,593	62,794	73,156
北京雙龍原著	北京	329,323	—	19,813	—
無錫九裡香醍	無錫	294,334	318,897	37,672	27,910
寧波灩澦海岸	寧波	247,588	84,075	34,110	10,389
重慶紫雲台	重慶	206,161	1,496,407	17,836	175,095
宜興紫雲台	宜興	124,560	—	14,823	—
常州龍譽城	常州	115,228	478,145	26,171	58,086
杭州香醍溪岸	杭州	107,851	—	23,206	—
青島原山	青島	104,821	228,498	9,133	14,103
常州原山	常州	88,237	44,775	15,983	3,402
成都世紀峰景	成都	84,746	—	10,737	—
瀋陽花千樹	瀋陽	79,347	—	9,623	—
青島灩澦海岸	青島	72,733	50,399	11,650	4,236
瀋陽紫都城	瀋陽	65,621	33,922	7,462	2,619
廈門嘉嶼城	廈門	65,032	—	12,916	—
煙台葡醍海灣	煙台	63,139	1,123,676	6,188	66,685
青島悠山郡	青島	58,996	7,775	7,990	806
西安水晶酈城	西安	50,932	350,503	5,692	20,645
常州酈城	常州	49,283	98,231	17,420	21,105
成都北城天街	成都	47,117	563,896	4,331	79,322
寧波香醍漫步	寧波	41,598	8,333	8,479	1,359
上海蔚瀾香醍	上海	40,746	87,390	3,055	3,229
青島疊墅	青島	37,793	146,069	5,085	18,394
北京大方居	北京	26,460	813	5,756	177
無錫悠山郡	無錫	21,641	—	4,097	—
成都悠山郡	成都	18,860	68,317	2,047	9,962
無錫灩澦香頌	無錫	7,908	72,304	1,117	8,927
西安楓香庭	西安	7,762	483,395	1,932	19,047
重慶酈江	重慶	7,750	4,038	4,058	827
杭州源著	杭州	7,662	—	666	—
重慶悠山郡	重慶	6,290	36,235	3,623	1,778
無錫九墅	無錫	5,707	35,229	556	3,344
其他		6,253	2,905,127	3,522	184,115
總計		15,708,140	15,187,306	1,647,271	1,266,240

二零一五年一至六月，本集團合同銷售額達人民幣216.3億元(包括來自合營企業的銷售額人民幣12.4億元)，較上年同期增長6.7%。銷售總建築面積1,791,299平方米，較上年同期下降3.0%。銷售單價人民幣12,075元，比上年同期上升9.9%。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76.1億元、70.5億元、54.6億元、12.1億元、3.0億元，分別佔集團合同銷售額的35.2%、32.6%、25.2%、5.6%及1.4%。

表二：二零一五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
杭州春江郦城	杭州	1,397	60,622
南京春江紫宸	南京	1,575	78,412
重慶江與城	重慶	1,242	78,053
北京西宸原著	北京	1,054	14,962
北京豔瀾新宸	北京	886	32,941
重慶新壹街	重慶	878	35,112
蘇州時代天街	蘇州	831	37,557
廈門嘉嶼城	廈門	811	66,199
上海虹橋天街	上海	634	14,493
重慶U2	重慶	571	83,707
重慶拉特芳斯	重慶	518	97,648
瀋陽唐寧ONE	瀋陽	502	64,683
杭州唐寧ONE	杭州	493	13,973
成都源著	成都	489	39,007
成都世紀峰景	成都	461	34,189
重慶兩江新宸	重慶	457	58,751
杭州名景台	杭州	446	36,051
濟南名景台	濟南	418	60,445
大連水晶郦灣	大連	405	28,400

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
北京雙瓏原著	北京	401	9,197
寧波豔瀾海岸	寧波	388	59,354
重慶時代天街	重慶	365	21,824
常州龍譽城	常州	348	54,636
長沙湘風原著	長沙	304	43,711
昆明水晶酈城	昆明	297	38,939
重慶紫雲台	重慶	294	36,783
成都時代天街	成都	283	49,022
杭州春江彼岸	杭州	261	14,271
青島錦麟原著	青島	259	28,833
北京長城源著	北京	255	14,723
青島悠山郡	青島	254	34,261
上海紫都城	上海	236	10,923
泉州嘉天下	泉州	232	32,609
成都金楠時光	成都	231	20,617
北京好望山	北京	208	12,491
瀋陽紫都城	瀋陽	199	32,492
西安航天城	西安	193	27,566
寧波名景台	寧波	188	14,524
紹興原著	紹興	186	29,665
成都金楠天街	成都	181	12,071
佛山春江名城	佛山	165	24,138
煙台葡醍海灣	煙台	157	15,238
青島原山	青島	137	14,776
重慶源著	重慶	133	15,989
大連豔瀾山	大連	130	11,363
無錫九裡香醍	無錫	125	14,442
杭州香醍溪岸	杭州	116	17,558
西安香醍國際	西安	112	19,425
宜興紫雲台	宜興	102	10,712
其他		822	113,941
總計		21,630	1,791,299

二零一五年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣561億元，面積為486萬平方米，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。截止二零一五年六月三十日，本集團已開業商場面積為1,245,137平方米(含車位總建築面積為1,588,437平方米)，整體出租率達到92.4%。租金總額人民幣7.0億元，扣除營業稅後的租金收入人民幣6.6億元，較上年同期上升74.7%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為85.1%、12.4%和2.5%，租金收入的增長率分別為80.9%、56.6%和9.7%。

表三：二零一五年一至六月本集團租金收入分析

* 扣除營業稅以後

	二零一五年 一至六月				二零一四年 一至六月			
	建築面積	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	租金收入 增長率
重慶北城天街	120,778	191,173	29.0%	97.2%	165,788	43.9%	97.9%	15.3%
重慶西城天街	76,031	76,437	11.6%	97.1%	58,019	15.4%	96.9%	31.7%
重慶時代天街1期	160,168	114,775	17.4%	90.9%	66,490	17.6%	94.1%	72.6%
重慶時代天街2期	154,460	34,677	5.3%	78.8%	—	—	—	—
成都北城天街	215,536	45,406	6.9%	80.2%	20,214	5.4%	81.4%	124.6%
成都時代天街1期	61,989	9,277	1.4%	84.8%	—	—	—	—
北京長楹天街	221,286	89,915	13.6%	92.3%	—	—	—	—
天街小計	1,010,248	561,660	85.1%	92.4%	310,511	82.2%	95.8%	80.9%
重慶晶酈館	17,648	10,222	1.5%	91.4%	9,930	2.6%	100.0%	2.9%
成都三千集	38,043	14,713	2.2%	95.7%	9,724	2.6%	86.8%	51.3%
重慶春森星悅薈	54,618	14,811	2.2%	79.6%	13,628	3.6%	88.3%	8.7%
重慶紫都城	29,413	5,705	0.9%	96.9%	5,865	1.6%	100.0%	-2.7%
北京頤和星悅薈	6,320	9,113	1.4%	100.0%	6,766	1.8%	98.5%	34.7%
重慶U城	15,516	6,236	0.9%	93.8%	3,497	0.9%	98.2%	78.3%
西安大興星悅薈	44,227	17,567	2.7%	87.8%	—	—	—	—
其他		3,563	0.5%	N/A	2,919	0.8%	N/A	22.0%
星悅薈小計	205,785	81,930	12.4%	91.2%	52,329	13.9%	94.2%	56.6%
重慶MOCO	29,104	16,172	2.5%	99.7%	14,747	3.9%	100.0%	9.7%
家悅薈小計	29,104	16,172	2.5%	99.7%	14,747	3.9%	100.0%	9.7%
已開業項目合計	1,245,137	659,762	100%	92.4%	377,587	100.0%	95.8%	74.7%

本集團目前主要在建的商場為 11 個，累計在建面積為 141 萬平方米。

表四：二零一五至二零一八年本集團在建投資物業分析

	預計開業時間	規劃建築面積
杭州金沙天街	2015 年	151,135
成都金楠天街	2015 年	92,192
北京時代天街	2016 年	154,037
上海虹橋天街	2016 年	172,645
重慶時代天街 3 期	2016 年	74,112
重慶源著 2 期	2016 年	103,499
蘇州時代天街	2017 年	190,553
杭州濱江天街	2017 年	158,067
重慶 U 城 2 期	2017 年	101,885
常州龍城天街	2017 年	115,916
上海北城天街	2018 年	96,803
在建項目合計		<u>1,410,844</u>

得益於新增投資物業逐步開工，本集團二零一五年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣 22.2 億元。

費用控制

二零一五年一至六月，為配合業務發展，集團於廣州、南京等新進入城市進行管理團隊和關鍵崗位人才的儲備，以及上年同期為了去現房對個別項目計提撥備的原因，集團一般及行政開支佔合同銷售額的比例較上年同期降低 0.90% 至 3.06%。同時，由於上半年新開盤項目如南京春江紫宸、北京西宸原著等新開盤項目銷售勢頭良好，銷售開支佔合同銷售額的比例比上年同期降低 0.13% 至 1.45%。

分佔合營企業業績

二零一五年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有50.0%權益的重慶江與城項目。合營企業項目所交付的物業總面積約為102,293平方米，本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣1.0億元。

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。二零一五年一至六月，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7.5億元。期內所得稅總計為人民幣21.3億元。

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)由上年同期的13.4%下降至13.3%。主要是由於波動市場中部分項目銷售價格較低所致。

土地儲備補充

於二零一五年六月三十日，本集團的土地儲備合計3,352萬平方米，權益面積為3,113萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,490元，為當期簽約單價的20.6%。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37.5%、32.5%、18.3%、8.3%及3.4%。

二零一五年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為79萬平方米。其中45.0%位於華南地區，23.4%位於環渤海區域，17.9%位於長三角地區，13.7%位於西部地區。平均收購成本為每平方米人民幣8,000元。

於二零一五年六月三十日，本集團的城市覆蓋數為24個，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準，為提升集團可售物業的周轉水準奠定良好基礎。

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	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	1,276,233	3.80%	729,508	2.30%
	瀋陽	1,771,868	5.30%	1,771,868	5.70%
	青島	990,741	3.00%	990,741	3.20%
	煙台	7,278,091	21.70%	7,278,091	23.40%
	濟南	349,111	1.00%	349,111	1.10%
	大連	888,716	2.70%	553,854	1.80%
	小計	12,554,760	37.50%	11,673,173	37.50%
華中地區	長沙	1,140,649	3.40%	1,140,649	3.70%
	小計	1,140,649	3.40%	1,140,649	3.70%
西部地區	重慶	6,657,071	19.90%	6,258,170	20.10%
	成都	1,932,679	5.70%	1,932,679	6.10%
	西安	1,491,379	4.50%	1,491,379	4.80%
	玉溪	790,407	2.40%	790,407	2.50%
	小計	10,871,536	32.50%	10,472,635	33.50%
長江三角洲地區	上海	1,069,393	3.10%	931,084	3.00%
	無錫	916,083	2.70%	916,083	2.90%
	常州	955,698	2.90%	955,698	3.10%
	杭州	1,215,972	3.60%	1,107,972	3.60%
	紹興	374,726	1.10%	374,726	1.20%
	寧波	565,205	1.70%	565,205	1.80%
	蘇州	645,819	1.90%	329,368	1.10%
	南京	429,609	1.30%	429,609	1.40%
	小計	6,172,505	18.30%	5,609,745	18.10%
華南地區	廈門	738,864	2.20%	556,577	1.80%
	泉州	1,330,369	4.00%	1,330,369	4.30%
	廣州	349,097	1.00%	174,549	0.60%
	佛山	366,304	1.10%	168,720	0.50%
	小計	2,784,634	8.30%	2,230,215	7.20%
	總計	33,524,084	100%	31,126,417	100%

表六：二零一五年一至六月土地收購

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
長江三角洲地區	永豐30-02地塊	上海	28.00%	18,932	32,422
	車亭路地塊	上海	30.00%	79,896	109,197
	小計			98,828	141,619
環渤海地區	東壩地塊	北京	50.00%	46,486	54,149
	門頭溝新城地塊	北京	17.00%	27,641	113,563
	太平莊地塊	北京	25.00%	5,379	18,004
	小計			79,506	185,716
西部地區	觀音橋D地塊	重慶	100.00%	16,478	108,487
	小計			16,478	108,487
華南地區	集美地塊	廈門	49.00%	70,109	357,425
	小計			70,109	357,425
	總計			264,921	793,247

於本報告期後，本集團成功獲取北京大興地塊，計容建築面積約15.3萬平方米(權益面積7.6萬平方米)；重慶大竹林地塊，計容建築面積約64.0萬平方米(權益面積32.0萬平方米)；杭州丁橋地塊，計容建築面積約18.3萬平方米(權益面積18.3萬平方米)；南京小龍灣地塊，計容建築面積約37.7萬平方米(權益面積37.7萬平方米)。

本集團(包括合營企業)於二零一五年一至六月竣工的物業總建築面積約182萬平方米。計畫於二零一五年竣工的物業總面積將達到581萬平方米左右，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。

財務狀況

於二零一五年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣494.5億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為61.1%，在手現金為人民幣170.2億元。本集團的信用評級為BB+(標準普爾)、Ba1(穆迪)、AAA(大公國際、中誠信證評*、新世紀*)，展望為穩定。

本集團總借貸約70.0%以人民幣計值，另外30.0%以外幣計值。基於人民幣潛在的貶值趨勢，本集團著手降低外幣借款佔比，輔以一定比例的匯率掉期，以期降低未來期間的匯兌損失。

本集團綜合借貸約人民幣120億元，按固定年利率介乎5.1%至6.875%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零一五年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為24%(二零一四年十二月三十一日為28%)，於降息通道打開前，即將部分固定利率債務轉為浮動利率債務，借此，本集團的平均借貸成本進一步降低為年利率6.01%；平均貸款年限為4.75年，非抵押債務佔總債務比例為47.3%。

二零一五年一至六月，本集團新取得港幣46.4億境外銀團借款，並於2015年7月成功發行兩筆共計人民幣60億元境內公司債，年息介乎於3.93%至4.6%，有效降低資金成本。

* 該中誠信證評和新世紀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。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團在中國及香港僱用14,943名全職僱員，其中3,324名屬於物業發展部，1,852名屬於物業投資部，另外9,767名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.5歲。物業發展及物業投資部約64.1%的員工具備大學學士學位，約11.5%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準釐定其薪酬。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

二零一五年下半年，中國房地產市場將逐步上升回暖，一二線城市成交已見起色，去存貨政策初見成效，但不同區域間房地產市場的分化仍將長期存在。伴隨過去一年來的去化和需求積蓄，二零一五年整體形勢將好於上年，但整體增速趨緩。區域、板塊的分化將進一步加劇，細化的行業競爭將更加考驗企業品牌、產品開發及穩健和持續發展能力。

在這樣的形勢下，集團更關注盤面健康，戰略堅定、面向未來的可持續增長。本集團將繼續堅持擴縱深、近城區、控規模、持商業的基本策略，強化城市地圖解讀和客戶細分，精準投資。提升運營效率，繼續強化供銷存管理，並緊跟市場回暖時機加快銷售，尤其是加快庫存房屋的去化，控制存貨，並進一步加強開發成本管控水準。

集團目前在售主力項目將達到62個，下半年將有9個全新項目上市，17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，並根據市場需求調整不同業態間的比例，力求在回暖的市場環境中準確定位、抓住機遇。

本集團(包括合營企業)於二零一五年一至六月竣工的物業總建築面積約182萬平方米。計畫於二零一五年竣工的物業總面積將達到581萬平方米左右，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，蘇州時代天街、上海北城天街、杭州濱江天街、重慶U城天街2期已於本期開工建設。杭州金沙天街、成都金楠天街預計將於二零一五年下半年竣工開業。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，集團繼續堅持「量入為出」的穩健財務管理策略，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負債率水準的同時，也將加強外部合作，以控制拿地成本和減少資金佔壓。同時在人民幣匯率趨勢性貶值的情況下，拓展融資管道，進一步拉長賬期和降低成本，令公司財務結構更加安全和穩健。

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

本公司及其任何附屬公司於截至二零一五年六月三十日止六個月期間內概無購買、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。

董事會成員多元化政策

本公司已自二零一三年八月十九日起採納董事會成員多元化政策（「政策」），當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。根據政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多方面，包括但不限於專業資歷、文化及教育背景、技能及知識、性別、年齡及服務年資。

董事會將不時檢討政策，以確保政策行之有效。目前，董事會並無制訂可計量目標以實行政策。政策載於本公司網站 (www.longfor.com)。

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、卓百德先生及項兵博士。陳志安先生為審核委員會主席。本集團截至二零一五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（「標準規則」）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二零一五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)。本公司的二零一五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
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一五年八月二十一日

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、顏建國先生及趙軼先生；獨立非執行董事卓百德先生、陳志安先生、項兵博士及曾鳴博士。