

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)

**截至二零一六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78.4%至人民幣385.9億元。
- 營業額比上年同期增長9.4%至人民幣183.7億元，其中物業投資業務租金收入比上年同期增長33.9%至人民幣8.8億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣37.3億元，減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利比上年同期增長7.7%至人民幣24.0億元。毛利率比上年同期增長1.4%至27.9%。歸屬於股東的核心淨利潤率為13.0%。
- 淨負債對股本比率為62.7%，在手現金為人民幣162.8億元。
- 綜合借貸總額為人民幣567.7億元，平均借貸成本降低至5.18%；平均貸款年限為5.84年。
- 每股全面攤薄盈利人民幣0.64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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及截至二零一五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 截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	18,368,539	16,789,371
銷售成本		<u>(13,249,045)</u>	<u>(12,339,841)</u>
毛利		5,119,494	4,449,530
其他收入	4	199,425	208,916
其他收益及虧損	5	(40,820)	37,506
轉撥為投資物業的公平值收益		47,154	395,863
投資物業公平值變動		1,725,074	1,827,593
衍生金融工具公平值變動		7,955	—
銷售及營銷開支		(411,173)	(313,324)
行政開支		(685,510)	(661,635)
融資成本	6	(36,556)	(26,405)
應佔聯營公司業績		(21,619)	—
應佔合營企業業績		<u>(8,559)</u>	<u>96,691</u>
除稅前溢利		5,894,865	6,014,735
所得稅開支	7	<u>(1,998,869)</u>	<u>(2,129,026)</u>
期間溢利	8	<u><u>3,895,996</u></u>	<u><u>3,885,709</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一六年	二零一五年
		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		3,730,451	3,835,665
非控制權益		<u>165,545</u>	<u>50,044</u>
		<u>3,895,996</u>	<u>3,885,709</u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u>63.9</u>	<u>66.0</u>
攤薄	10	<u>63.7</u>	<u>65.6</u>
期間溢利		3,895,996	3,885,709
其他全面(開支)收益：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益(虧損)淨額		162,516	(6,001)
重新換算至損益的對沖工具產生的 (收益)虧損		<u>(205,163)</u>	<u>4,780</u>
		<u>(42,647)</u>	<u>(1,221)</u>
期內全面收益總額		<u>3,853,349</u>	<u>3,884,488</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		3,687,804	3,834,444
非控制權益		<u>165,545</u>	<u>50,044</u>
		<u>3,853,349</u>	<u>3,884,488</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		46,767,200	43,385,100
物業、廠房及設備		197,294	208,374
預付租賃款項		8,766,357	11,774,585
於聯營公司的權益		334,174	355,793
於合營企業的權益		1,207,879	882,285
可供出售投資		180,021	130,920
就購入土地使用權已付的按金		6,058,506	4,849,295
衍生金融工具		863,599	701,083
遞延稅項資產		1,568,323	1,623,857
		<u>65,943,353</u>	<u>63,911,292</u>
流動資產			
存貨		818,979	777,384
發展中待售物業		81,627,923	70,829,748
持作出售物業		10,078,128	10,428,963
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	11	11,683,604	9,920,130
應收非控制權益款項		2,511,758	2,301,758
應收聯營公司款項		912,383	2,695,676
應收合營企業款項		2,133,226	1,772,453
可收回稅項		4,433,481	3,291,225
衍生金融工具		16,572	—
已抵押銀行存款		106,723	240,313
銀行結餘及現金		16,174,509	17,919,664
		<u>130,497,286</u>	<u>120,177,314</u>
流動負債			
應付賬項及應付票據、已收按金及應計費用	12	56,369,941	52,942,119
應付非控制權益款項		923,247	—

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付聯營公司款項	475,732	179,612
應付合營企業款項	2,055,765	772,930
應付合營夥伴款項	255,728	—
應付一名聯營公司控股股東款項	—	669,363
應付稅項	9,984,972	10,304,622
銀行及其他借款—一年內到期	4,949,862	6,177,916
	<u>75,015,247</u>	<u>71,046,562</u>
流動資產淨額	<u>55,482,039</u>	<u>49,130,752</u>
總資產減流動負債	<u><u>121,425,392</u></u>	<u><u>113,042,044</u></u>
資本及儲備		
股本	508,028	507,823
儲備	<u>56,270,801</u>	<u>54,616,826</u>
本公司擁有人應佔權益	56,778,829	55,124,649
非控制權益	<u>7,829,343</u>	<u>7,343,005</u>
權益總額	<u>64,608,172</u>	<u>62,467,654</u>
非流動負債		
銀行及其他借款—一年後到期	43,800,658	38,158,492
優先票據	8,014,955	7,929,172
其他衍生金融工具	95,870	—
遞延稅項負債	<u>4,905,737</u>	<u>4,486,726</u>
	<u>56,817,220</u>	<u>50,574,390</u>
	<u><u>121,425,392</u></u>	<u><u>113,042,044</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除下文所述外，於截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表內所採用的會計政策與計算方式與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的本集團全年綜合財務報表時所依循者一致。

採納國際財務報告準則之修訂(「國際財務報告準則」)

本集團於本中期首次採納由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則之下列修訂，該等準則與編製本集團簡明綜合財務報表相關。

國際財務報告準則第11號之修訂本 收購合資經營業務權益之會計

國際會計準則第1號修訂本 披露主動性

國際會計準則第16號及
國際會計準則第38號修訂本 澄清折舊及攤銷之可接受方處理

國際財務報告準則修訂本 二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則的
年度改進

國際會計準則第16號及
國際會計準則第41號修訂本 農業：生產性植物

國際會計準則第27號修訂本 獨立財務報表中的權益法

國際財務報告準則第10號、
國際財務報告準則第12號及
國際會計準則第28號 投資實體：應用綜合入賬的例外

國際財務報告準則的修訂已經按照各項修訂的要求追溯或前瞻應用。除下文所述者外，於本中期期間應用的國際財務報告準則其他的修訂並無對簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或披露造成重大影響。

國際會計準則第1號修訂本披露主動性

本集團已於本中期期間首次應用國際會計準則第1號披露主動性的修訂。國際會計準則第1號的修訂闡明倘若由披露產生的資料並不重大，實體毋須按照國際財務報告準則的規定提供特定披露，並基於綜合及分解用於披露目的的資料為披露提供指引。然而，修訂重申實體應考慮在遵守國際財務報告準則特定要求不足以使財務報表的使用者明白特定交易、事件及情況對實體的財務狀況及財務表現的影響時提供額外披露。

此外，修訂闡明實體應佔的採用權益法入賬的聯營公司及合營企業其他全面收入應當與本集團產生的該等收入單獨呈列，並應根據其他國際財務報告準則分成以下應佔項目：(i) 其後不會重新分類至損益；及(ii) 其後將會在符合特定條件時重新分類至損益。

至於財務報表的結構，修訂提供系統性排序或分組附註的示例。

本集團已追溯應用該等修訂。各種附註的分組及排序已經修改，以突出管理層認為與瞭解本集團財務表現及財務狀況最相關的本集團活動方面。

二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則的年度改進

本集團已於本中期期間首次應用二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則的年度改進，其中包括對多項國際財務報告準則的若干修訂，並概述於下文。

國際會計準則第34號的修訂澄清中期財務報告中其他部分所載資料的意義。修訂規定，各項披露應於中期財務報表內作出或從中期財務報表中交叉索引至部份其他陳述中(如管理層討論及分析)，而部份其他陳述之詞彙必須與中期財務報表相同，以供讀者使用。

3. 分部信息

本集團根據主要經營決策人(「主要經營決策人」)(即本公司執行董事)為按分部配置資源及評估其表現而定期檢討的有關本集團組成部分的內部報告，釐定其經營分部。

本集團按活動類別組成業務單元，並據此編製資料而向本集團主要經營決策人呈報以便配置資源及評估表現。本集團根據國際財務報告準則第8號「經營分部」編製的經營分部可分為以下三項主要業務：

- 物業發展：該分部發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團所有這方面的業務在中國開展。
- 物業投資：該分部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、衍生金融工具的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。

	截至二零一六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	16,902,559	883,213	582,767	18,368,539
分部間收入	—	—	82,180	82,180
分部收入	<u>16,902,559</u>	<u>883,213</u>	<u>664,947</u>	<u>18,450,719</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>3,881,067</u>	<u>637,876</u>	<u>189,378</u>	<u>4,708,321</u>

	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>

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、衍生金融工具的公平值變動、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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	18,450,719	16,931,502
分部間收入對銷	(82,180)	(142,131)
綜合收入	<u>18,368,539</u>	<u>16,789,371</u>
溢利		
分部溢利	4,708,321	4,136,206
其他收入	199,425	208,916
其他收益及虧損	(40,820)	37,506
轉撥為投資物業的公平值收益	47,154	395,863
投資物業公平值變動	1,725,074	1,827,593
衍生金融工具的公平值變動	7,955	—
融資成本	(36,556)	(26,405)
應佔聯營公司業績	(21,619)	—
應佔合營企業業績	(8,559)	96,691
折舊	(20,034)	(23,027)
未分配開支	(665,476)	(638,608)
綜合除稅前溢利	<u>5,894,865</u>	<u>6,014,735</u>

(c) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

	於二零一六年	於二零一五年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
出售物業	104,240,601	91,710,136
租賃物業(附註)	26,697,596	25,048,193
提供物業管理服務	39,666	368,333
分部資產總值	<u>130,977,863</u>	<u>117,126,662</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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	82,414	164,070
可供出售投資的股息收入	—	626
政府津貼(附註a)	47,491	300
違約收入(附註b)	39,979	19,920
雜項收入	29,541	24,000
總計	<u>199,425</u>	<u>208,916</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) 指從未履行物業銷售買賣協議的物業買家或提早終止租賃協議的租戶收取的違約金。

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	7,466	746
出售一間合營企業的收益	—	49,447
匯兌虧損淨額(附註)	(253,449)	(7,907)
從對沖儲備重新換算對沖工具的 公平值收益(虧損)	205,163	(4,780)
	<u>(40,820)</u>	<u>37,506</u>

附註：

指原貨幣以港元或美元列值的銀行結餘、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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	(916,990)	(1,138,169)
非五年內悉數償還	(317,998)	(32,946)
優先票據的利息開支	(273,458)	(259,751)
減：發展中的待售物業及在建投資物業項目的資本化金額	1,471,890	1,404,461
	<u>(36,556)</u>	<u>(26,405)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一六年六月三十日止六個月按每年5.4%（截至二零一五年六月三十日止六個月：6.7%）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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(965,619)	(894,347)
土地增值稅（「土地增值稅」）	(596,193)	(811,324)
	<u>(1,561,812)</u>	<u>(1,705,671)</u>
過往期間超額撥備		
土地增值稅*	71,373	58,876
	<u>(1,490,439)</u>	<u>(1,646,795)</u>
遞延稅項		
本期間	(508,430)	(482,231)
	<u>(1,998,869)</u>	<u>(2,129,026)</u>

* 若干物業項目的開發計劃已予以修訂，其中經修訂估計增值額與過往期間所作出的增值額不同，導致過往期間土地增值稅超額撥備。

由於本集團的收入既不產自亦非來自香港，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於本期間及上一期間內，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%，則彼等於二零一六年按15%（二零一五年：15%）的優惠稅率繳納企業所得稅，惟須待主管稅務機構批准。

8. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經扣除(計入)下列各項後的期間溢利：		
物業、廠房及設備折舊	20,034	23,027
出售物業、廠房及設備的收益	(7,466)	(746)
經營租賃的租金	15,925	22,051
	<u>28,493</u>	<u>44,332</u>

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內確認分派的股息：		
二零一五年確認的末期股息每股人民幣0.357元 (截至二零一五年六月三十日止六個月： 二零一四年每股人民幣0.284元)	2,083,332	1,654,310
	<u>2,083,332</u>	<u>1,654,310</u>

就截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無宣派及建議派發股息。

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	
	二零一六年	二零一五年
	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>3,730,451</u>	<u>3,835,665</u>
	二零一六年	二零一五年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,834,901	5,815,453
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>18,852</u>	<u>28,201</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><u>5,853,753</u></u>	<u><u>5,843,654</u></u>

截至二零一六年及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二零一六年及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。

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註 a)	1,190,428	2,070,974
其他應收款項，減呆賬撥備(附註 b)	1,769,712	1,232,256
向供應商墊款	412,454	377,303
預付營業稅及其他稅項	2,017,263	1,883,814
預付款項及設施按金(附註 c)	6,293,747	4,355,783
	<u>11,683,604</u>	<u>9,920,130</u>

附註：

(a) 以下為於報告期末按發票日期劃分的貿易應收款項的賬齡分析：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	777,486	1,724,038
61至180日	213,309	326,774
181至365日	199,633	11,753
1至2年	—	8,409
	<u>1,190,428</u>	<u>2,070,974</u>

(b) 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。

(c) 預付款項及設施按金包括預付租賃款項，金額為人民幣6,274,490,000元(二零一五年：人民幣4,334,750,000元)，乃代表本集團為其潛在投資的若干公司(「潛在投資對象」)支付。董事認為，該等付款乃為該等潛在投資對象物業發展項目的預付款。

12. 應付賬款及應付票據、已收按金及應計費用

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 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)	11,395,571	13,403,567
應付票據(附註a)	421,925	673,153
已收按金及物業銷售預收款項	37,360,622	33,322,343
其他應付款項及應計費用(附註b)	7,191,823	5,543,056
	<u>56,369,941</u>	<u>52,942,119</u>

附註：

- (a) 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展應付。

以下為於報告期末按發票日期及各票據發出日期劃分的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	3,973,468	7,057,469
61至180日	2,954,089	4,109,307
181至365日	1,532,605	458,234
1至2年	1,691,403	693,811
2至3年	404,843	280,129
超過3年	21,358	7,319
	<u>10,577,766</u>	<u>12,606,269</u>

- (b) 其他應付款項及應計費用主要包括代客戶應付政府的已收稅項、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地產有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」)二零一六年六月三十日止之年中業務回顧與展望。

業績

本集團二零一六年一至六月合同銷售額達至人民幣385.9億元，較上年同期增長78.4%。營業額為人民幣183.7億元，其中物業投資業務租金收入增長33.9%至人民幣8.8億元(含稅收入為9.2億元)。歸屬於股東的溢利為37.3億元。減除少數股東權益、評估增值等之核心溢利為人民幣24.0億元，同比增長7.7%。歸屬於股東的核心淨利潤率為13.0%。

2016年上半年回顧

2016年上半年的中國房地產市場，呈「回暖升溫，分化加劇」之勢。受益於2015年政策層面的寬鬆刺激、供需結構的持續改善，1季度一線城市量價齊升，並逐級傳導。而市場化主導的回歸更進一步擴大了城市間的分化，低能級城市存貨壓力仍大，核心城市則因過熱觸發了「因城施策」的收緊調控。受益於一二線城市的戰略佈局及基於客戶研究的精準產品定位，集團上半年實現合同銷售人民幣385.9億元，同比增長78.4%，創歷史新高。

伴隨銷售數據攀升及主流開發商佈局集中，土地市場放量雖處歷史低位，熱點城市卻地王頻出。龍湖多年來聚焦高能級城市奠定的土地儲備規模與結構，令集團得以在競爭中保持從容，既避免追漲，又關注價值窪地發現機會。上半年成功斬獲16幅優質土儲，集中在10個核心目標城市，及天津、濟南等潛力市場，並通過合作策略、二級市場收購等方式合理控制了投入與成本。

把握境內融資窗口期，集團於期內發行81億公司債，於7月初再度成功發行37億，票息屢創民營房企新低。集團綜合借貸成本自去年末的5.74%更進一步下降至5.18%，年期更延長至5.84年。

商業地產板塊亦有序推進，7月北京大興天街及重慶時代天街III期亮相，招商率與出租率均達95%以上。至此，集團商業地產管理面積達至177萬方，為租金收入的持續增長奠定堅實基礎。

在業務穩步發展的同時，龍湖亦堅守「企業公民」之責。年初，投入了6年之久的「龍湖年貨」再度升級，面向農村貧困殘障人士，依託危房改造、創業扶持、就業培訓3個維度，探索從純粹幫扶到市場化支持的慈善新模式。

2016年下半年展望

我們認為，個別城市限制收緊的政策不影響「促需求，去庫存」的調控總基調，因城施策將更細化，貨幣環境仍有望保持寬鬆趨穩，3季度成交自然回調，4季度仍可期待，全年供求為增長之態。集團下半年將繼續把握市場機會，推出更多地段優良、產品定位適銷對路的新貨源。

土地獲取方面，將繼續依託內部「城市地圖」、「客戶細分」體系的深度推廣，強調精準度，集中在經濟基本面好，人口淨流入的都市圈及核心城市選擇優質的投資機會。同時繼續對項目收購與合作保持開放。

集團「天街」品牌—虹橋天街年內將正式亮相申城，隨著北京、杭州、上海等地天街的陸續開業，龍湖商業的城市佈局初具規模，未來租金收入的提升更具確定性，這不僅是集團盈利的有力支撐，更是穩定優質的資金來源。我們堅信，隨著中國消費

力的不斷升級，實體商業仍大有可為。除佔據優質口岸，營造舒適空間外，更將積極探索地產領域微創新，計劃年內推出長租公寓「冠寓」、聯合辦公「一展空間」等新業態品牌，逐步勾勒通達便捷、體驗豐富的社交、生活、娛樂必達站，增加客戶黏性，提升資產價值，鍛造城市運營能力，挖掘新的利潤增長點。

行業進入分化整合的當前，龍湖反而內心踏實、信心堅定；這背後既有業績的支撐，更有組織始終謙遜、敬畏，保持自我變革的底氣與能力。集團將繼續聚焦住宅、商業、物業服務三大主業，不斷提升專業度，提供出眾的居住生活體驗，擁抱新興技術與理念以提升服務效率。在跌宕波瀾的房地產下半場，盤面優質健康、增長穩定可期的公司，方有望成為穿越週期的贏家！

管理層討論及分析

物業發展

二零一六年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣169.0億元，較上年同期增長7.6%。交付物業總建築面積為1,543,050平方米。物業發展業務結算毛利率為25.8%，較上年同期增長0.8%。二零一六年一至六月，營業額單方價格為人民幣10,954元／平方米。

表一：二零一六年一至六月本集團各項目物業發展營業額明細

* 不含稅金額

項目	城市	營業額		總建築面積	
		二零一六年 一至六月 人民幣千元	二零一五年 一至六月 人民幣千元	二零一六年 一至六月 平方米	二零一五年 一至六月 平方米
杭州春江郿城	杭州	4,077,653		198,974	
廈門嘉嶼城	廈門	1,268,659	65,032	95,368	12,916
重慶兩江新宸	重慶	1,260,911	771,534	108,237	53,532
北京長城源著	北京	970,446		62,153	
成都金楠時光	成都	830,183		73,781	
成都世紀峰景	成都	741,872	84,746	56,086	10,737
重慶U2	重慶	732,860	667,738	124,689	155,338
寧波名景台	寧波	703,714		56,756	
長沙湘風原著	長沙	595,474		56,214	
濟南名景台	濟南	530,868		70,100	
寧波灑瀾海岸	寧波	397,604	247,588	54,792	34,110
無錫九裡香醍	無錫	373,885	294,334	43,388	37,672
青島悠山郡	青島	336,236	58,996	54,986	7,990
泉州嘉天下	泉州	312,650	660,053	50,985	95,589
大連水晶郿灣	大連	310,159	442,224	21,939	20,950
常州龍譽城	常州	301,053	115,228	38,076	26,171
青島原山	青島	273,642	104,821	38,414	9,133
西安花千樹	西安	268,507		34,776	
宜興紫雲台	宜興	226,181	124,560	21,064	14,823
重慶拉特芳斯	重慶	207,960		19,759	
常州原山	常州	180,712	88,237	16,318	15,983
北京雙瓏原著	北京	165,027	329,323	3,181	19,813
重慶江與城	重慶	140,647		22,775	
大連灑瀾山	大連	136,717	518,385	12,493	36,320
上海虹橋天街	上海	125,039		3,448	
青島疊墅	青島	119,351	37,793	15,774	5,085
重慶紫雲台	重慶	103,074	206,161	14,627	17,836
青島錦麟原著	青島	88,578	477,955	12,215	52,767
瀋陽源著	瀋陽	71,707		19,278	
西安香醍國際	西安	65,153	648,787	13,081	95,914
蘇州時代天街	蘇州	62,590		10,600	
重慶源著	重慶	60,650	830,152	17,944	93,722
杭州名景台	杭州	59,591		4,073	

項目	城市	營業額		總建築面積	
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
		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
北京時代天街	北京	56,939	845,813	1,529	48,191
成都金楠天街	成都	51,832	1,355,733	5,598	127,766
紹興原著	紹興	51,426		9,290	
昆明水晶郿城	昆明	48,365		3,754	
北京長楹天街	北京	47,759		2,014	
成都小院青城	成都	42,977		2,441	
瀋陽灩瀾山	瀋陽	42,774		7,560	
西安紫都星悅薈	西安	38,612	1,782	3,120	264
瀋陽唐寧ONE	瀋陽	35,714		4,529	
重慶時代天街	重慶	34,824	333,071	1,619	26,193
成都時代天街	成都	34,510	332,010	5,150	62,794
青島灩瀾海岸	青島	33,761	72,733	3,571	11,650
瀋陽香醍漫步	瀋陽	31,179		6,578	
無錫悠山郡	無錫	29,686	21,641	4,585	4,097
西安水晶郿城	西安	28,397	50,932	1,268	5,692
杭州灩瀾山	杭州	26,107	1,921,596	3,299	137,081
上海紫悅灣	上海	20,981		1,425	
寧波香醍漫步	寧波	17,153	41,598	3,316	8,479
北京大方居	北京	17,057	26,460	3,000	5,756
上海紫都城	上海	16,769	1,395,058	4,084	70,188
常州郿城	常州	15,443	49,283	1,698	17,420
煙台葡醍海灣	煙台	12,743	63,139	2,355	6,188
無錫九墅	無錫	11,461	5,707	875	556
其他		56,737	2,417,937	14,048	298,555
總計		16,902,559	15,708,140	1,543,050	1,647,271

二零一六年一至六月，本集團合同銷售額達人民幣385.9億元，較上年同期增長78.4%。銷售總建築面積2,556,922平方米，較上年同期增長42.7%。銷售單價人民幣15,091元，較上年同期上升25.0%。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188.5億元、人民幣78.8億元、人民幣68.9億元、人民幣45.1億元、人民幣4.6億元，分別佔集團合同銷售額的48.8%、20.4%、17.9%、11.7%及1.2%。

表二：二零一六年一至六月本集團合同銷售額明細

* 含稅金額

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
蘇州獅山原著	蘇州	2,930	89,267
南京春江酈城	南京	2,504	89,601
杭州世紀之光	杭州	1,966	87,317
北京西宸原著	北京	1,899	23,598
廣州天宸原著	廣州	1,584	49,353
上海北城天街	上海	1,441	64,976
上海新壹城	上海	1,400	59,900
廈門春江酈城	廈門	1,206	57,310
成都九裡晴川	成都	1,161	109,637
北京天璞	北京	1,116	19,187
重慶兩江新宸	重慶	1,042	113,067
杭州武林九裡	杭州	1,027	66,182
杭州春江悅茗	杭州	745	42,442
廈門春江彼岸	廈門	679	20,199
上海虹橋天街	上海	670	11,059
西安香醍國際	西安	668	85,726
北京長城源著	北京	658	35,708
杭州名景台	杭州	598	50,270
瀋陽唐寧ONE	瀋陽	576	68,889
青島錦麟原著	青島	554	52,475
重慶江與城	重慶	537	77,204
西安源著	西安	510	68,709
成都世紀峰景	成都	510	36,019
重慶天琅	重慶	500	33,357
杭州春江酈城	杭州	491	20,349
長沙湘風原著	長沙	464	58,087
廈門嘉嶼城	廈門	454	31,576
重慶佰樂街	重慶	415	32,480
寧波豔瀾海岸	寧波	385	44,340
無錫九裡香醍	無錫	374	42,234
蘇州時代天街	蘇州	355	26,999
青島悠山郡	青島	344	39,319
泉州嘉天下	泉州	338	46,843
重慶拉特芳斯	重慶	338	45,728
成都時代天街	成都	332	57,632
杭州唐寧ONE	杭州	308	9,380

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
重慶春森彼岸	重慶	259	33,086
青島豔瀾海岸F	青島	257	35,651
重慶新壹街	重慶	247	10,300
佛山春江名城	佛山	246	33,217
紹興原著	紹興	243	36,193
常州原山	常州	239	20,508
宜興紫雲台	宜興	232	21,139
北京豔瀾新宸	北京	229	9,123
重慶U2	重慶	214	31,885
濟南名景台	濟南	213	28,770
成都源著	成都	201	16,768
大連水晶廊灣	大連	200	14,755
成都金楠時光	成都	194	13,428
常州龍譽城	常州	191	33,676
煙台葡醍海灣	煙台	188	18,033
重慶新壹城	重慶	167	11,594
西安花千樹	西安	160	25,687
上海錦宸公館	上海	159	6,631
寧波名景台	寧波	153	11,435
大連豔瀾山	大連	132	11,591
重慶紫雲台	重慶	128	20,040
西安曲江畔	西安	128	14,564
杭州豔瀾山	杭州	123	12,453
南京春江紫宸	南京	118	3,780
青島原山	青島	113	12,072
北京雙瓏原著	北京	107	2,100
瀋陽紫都城	瀋陽	103	15,378
重慶源著	重慶	84	19,937
寧波香醍漫步	寧波	75	16,816
瀋陽豔瀾山	瀋陽	67	11,294
成都小院青城	成都	60	3,728
其他		2,276	134,871
總計		38,586	2,556,922

二零一六年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣758億元，面積為501萬平方米，為本集團未來股東溢利持續穩定增長奠定堅實基礎。

物業投資

本集團一如既往堅持穩步投資持有物業的戰略。目前集團的投資物業全部為商場，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。截止二零一六年六月三十日，本集團已開業商場面積為1,549,629平方米(含車位總建築面積為1,937,732平方米)，整體出租率達到96.0%。租金總額人民幣9.2億元，不含稅租金收入人民幣8.8億元，較上年同期上升33.9%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為85.2%、13.0%和1.8%，租金收入的增長率分別為34.3%、37.4%和0.9%。

表三：二零一六年一至六月本集團租金收入分析

* 不含稅收入

	二零一六年一至六月				二零一五年一至六月			租金收入 增長率
	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	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	198,678	22.5%	100.0%	191,173	29.0%	97.2%	3.9%
重慶西城天街	76,031	76,193	8.6%	99.4%	76,437	11.6%	97.1%	-0.3%
重慶時代天街1期	160,168	119,590	13.5%	95.8%	114,775	17.4%	90.9%	4.2%
重慶時代天街2期	154,460	57,476	6.5%	95.4%	34,677	5.3%	78.8%	65.7%
成都北城天街	215,536	54,151	6.1%	84.6%	45,406	6.9%	80.2%	19.3%
成都時代天街I期	61,989	13,637	1.5%	93.4%	9,277	1.4%	84.8%	47.0%
北京長楹天街	221,286	112,765	12.8%	96.0%	89,915	13.6%	92.3%	25.4%
杭州金沙天街	151,135	78,110	8.8%	99.0%	—	—	—	—
成都金楠天街	91,638	43,714	4.9%	94.3%	—	—	—	—
天街小計	1,253,021	754,314	85.2%	96.9%	561,660	85.1%	92.4%	34.3%

	二零一六年一至六月				二零一五年一至六月			租金收入 增長率
	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	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	
重慶晶酈館	16,161	9,168	1.0%	100.0%	10,222	1.5%	91.4%	-10.3%
成都三千集	38,043	15,238	1.7%	92.3%	14,713	2.2%	95.7%	3.6%
重慶春森星悅薈	54,618	13,661	1.5%	72.6%	14,811	2.2%	79.6%	-7.8%
重慶紫都城	29,413	5,824	0.7%	100.0%	5,705	0.9%	96.9%	2.1%
北京頤和星悅薈	6,320	9,374	1.1%	100.0%	9,113	1.4%	100.0%	2.9%
重慶U城	15,516	7,015	0.8%	91.6%	6,236	0.9%	93.8%	12.5%
西安大興星悅薈	44,227	18,318	2.1%	87.0%	17,567	2.7%	87.8%	4.3%
西安曲江星悅薈	63,206	19,141	2.2%	89.7%	—	—	—	—
其他	—	14,838	1.9%	不適用	3,563	0.5%	不適用	316.5%
星悅薈小計	267,504	112,577	13.0%	91.2%	81,930	12.4%	91.2%	37.4%
重慶MOCO	29,104	16,323	1.8%	99.9%	16,172	2.5%	99.7%	0.9%
家悅薈小計	29,104	16,323	1.8%	99.9%	16,172	2.5%	99.7%	0.9%
已開業項目合計	1,549,629	883,214	100.0%	96.0%	659,762	100.0%	92.4%	33.9%

本集團目前主要在建的商場為7個，累計在建面積為92萬平方米。二零一六年一至六月，新完工商場2個，為北京大興天街和重慶時代天街3期，面積為22萬平方米，已於7月份開業。

表四：二零一六至二零一八年本集團投資物業分析

	預計開業時間	規劃建築面積 平方米
上海虹橋天街	2016年	170,450
重慶源著天街	2017年	93,343
蘇州獅山天街	2017年	190,553
杭州濱江天街	2017年	158,067
重慶U城天街	2017年	102,365
上海寶山天街	2018年	96,803
常州龍城天街	2018年	108,741
在建項目合計		<u>920,322</u>

得益於已開業商場的租金上漲以及在建商場的持續投入，本集團二零一六年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣17.7億元。

費用控制

二零一六年一至六月，得益於集團持續在一二線城市獲取項目及銷售的良好表現，攤薄了員工薪資等固定支出，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1.28%至1.78%。同時，由於上半年新開盤項目如蘇州獅山原著、南京春江郿城等銷售勢頭良好，銷售開支佔合同銷售額的比例較上年同期降低0.38%至1.07%。

分佔合營及聯營企業業績

二零一六年一至六月，合營及聯營企業除集團擁有34.0%權益的北京灩灩新宸有零星交付外，其他項目均未到交付時點，本集團分佔合營及聯營企業的除稅後虧損為人民幣0.3億元。

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。二零一六年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣14.7億元，土地增值稅為人民幣5.3億元。期內所得稅總計為人民幣20.0億元。

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等影響後之核心溢利佔營業額的比率)由上年同期的13.3%下降至13.0%。主要是由於本期分佔合營及聯營企業業績下降所致。

土地儲備補充

於二零一六年六月三十日，本集團的土地儲備合計3,900萬平方米，權益面積為3,265萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣3,507元，為當期簽約單價的23.2%。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面積的40.9%、31.5%、18.3%、7.2%及2.1%。

二零一六年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為574萬平方米。其中60.8%位於環渤海區域，29.2%位於西部地區，10.0%位於長三角地區。平均收購成本為每平方米人民幣5,316元。

二零一六年一至六月，本集團的城市覆蓋數為25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平，為提升集團可售物業的周轉水平奠定良好基礎。

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	1,929,180	5.0%	805,312	2.5%
	瀋陽	2,068,671	5.3%	1,993,725	6.1%
	青島	1,683,124	4.3%	958,255	2.9%
	煙台	7,216,902	18.5%	7,216,902	22.1%
	濟南	1,964,263	5.0%	1,401,844	4.3%
	大連	878,720	2.3%	543,858	1.7%
	天津	204,512	0.5%	134,977	0.4%
	小計	15,945,372	40.9%	13,054,873	40.0%
華中地區	長沙	812,246	2.1%	812,246	2.5%
	小計	812,246	2.1%	812,246	2.5%
中國西部地區	重慶	7,510,405	19.3%	6,396,758	19.6%
	成都	2,584,453	6.6%	2,258,340	6.9%
	西安	1,395,804	3.6%	1,395,804	4.3%
	玉溪	790,407	2.0%	790,407	2.4%
	小計	12,281,069	31.5%	10,841,309	33.2%
長江三角洲地區	上海	1,208,108	3.1%	1,063,695	3.3%
	無錫	832,622	2.1%	832,622	2.6%
	常州	962,815	2.5%	962,815	2.9%
	杭州	1,872,376	4.8%	1,278,535	3.9%
	寧波	566,276	1.4%	530,533	1.6%
	蘇州	782,195	2.0%	396,754	1.2%
	南京	923,840	2.4%	681,287	2.1%
	小計	7,148,232	18.3%	5,746,241	17.6%
華南地區	廈門	899,459	2.3%	519,804	1.6%
	泉州	1,218,045	3.1%	1,218,046	3.7%
	廣州	330,568	0.9%	165,284	0.5%
	佛山	366,699	0.9%	293,432	0.9%
	小計	2,814,771	7.2%	2,196,566	6.7%
	總計	39,001,690	100.0%	32,651,235	100.0%

表六：二零一六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
環渤海地區	景粼原著	北京	25.0%	121,096	208,973
	環保園地塊	北京	100.0%	13,327	58,362
	春江酈城	濟南	51.0%	266,412	865,327
	韓倉地塊	濟南	100.0%	203,151	558,233
	唐冶地塊	濟南	51.0%	96,449	282,466
	春江酈城	瀋陽	60.0%	39,738	187,366
	高新園區地塊	大連	100.0%	39,000	154,500
	海河園地塊	天津	66.0%	127,322	204,512
	春江酈城	青島	25.1%	223,812	967,782
	小計			1,130,307	3,487,521
中國西部地區	照母山地塊	重慶	70.0%	224,940	414,126
	禮嘉II地塊	重慶	70.0%	292,569	748,804
	育仁西路地塊	成都	100.0%	88,463	513,810
	小計		605,972	1,676,740	
長江三角洲地區	興議III地塊	杭州	100.0%	36,065	129,684
	蕭山北幹東地塊	杭州	100.0%	47,441	189,407
	湘湖地塊	杭州	26.0%	57,416	143,540
	潘火II地塊	寧波	100.0%	47,836	113,683
	小計		188,758	576,314	
	總計		1,925,037	5,740,575	

於本報告期後，本集團成功獲取青島仲村II地塊，計容建築面積約9.9萬平方米(權益面積9.9萬平方米)；杭州錢江世紀城地塊，計容建築面積約17.2萬平方米(權益面積17.2萬平方米)；重慶照母山II地塊，計容建築面積約8.8萬平方米(權益面積6.1萬平方米)。

財務狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣567.7億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為62.7%，在手現金為人民幣162.8億元。本集團的信用評級為BB+(標準普爾)、Ba1(穆迪)、BBB-(惠譽)、AAA(大公國際*、中誠信證評、新世紀)，標準普爾為正面展望，其餘展望為穩定。

本集團總借貸約77.7%以人民幣計值，另外22.3%以外幣計值。為規避匯兌損失，本集團著手降低外幣借款佔比並輔以一定比例的匯率掉期。

本集團綜合借貸約人民幣302億元，按固定年利率介乎3.19%至6.875%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零一六年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為53%(二零一五年十二月三十一日為42%)。

二零一六年，本集團新取得人民幣51.7億境外銀行借款，用以置換外幣借款，進一步降低敞口負債。並於二零一六年上半年發行人民幣81億元公司債，固定利率介乎於3.19%-3.75%之間，期限介乎於五年至十年。借此，本集團的平均借貸成本進一步降低為年利率5.18%，平均貸款年限拉長為5.84年；非抵押債務佔總債務比例提升為67%。

報告期後，本集團於二零一六年七月成功發行境內人民幣公司債37億元，固定利率介乎於3.06%-3.68%，期限介乎於五年至七年。

* 該大公國際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

於二零一六年六月三十日，本集團在中國及香港僱用15,915名全職僱員，其中3,881名屬於物業發展部，1,918名屬於物業投資部，另外10,116名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.8歲。物業發展及物業投資部約61.5%的員工具備大學學士學位，約12.4%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標率、客戶忠誠度等因素確定總額後，依據個別附屬公司的平衡記分卡得分以及利潤額等因素綜合評定和分配。

前景

二零一六年上半年，中國房地產市場呈現回暖趨勢，一二線城市成交有顯著起色且去化週期(存銷比)明顯下降，去存貨政策初見成效。二零一六年下半年，宏觀政策及貨幣環境預計仍將保持寬鬆；但企業、區域、板塊的分化會進一步加劇。一線及領先二線城市的去化有望維持較快增長，而低能級城市庫存仍有較大壓力，同時需關注不同城市的政策預期將出現分化。細化的行業競爭將更加考驗企業品牌、投資及產品開發能力和財務穩健。

在這樣的形勢下，集團將更加關注盤面健康和可持續增長。並將繼續堅定戰略，精準投資；繼續強化供銷存管理，抓住市場回暖時機促進銷售，加快庫存房屋的去化，提升運營效率。

集團目前在售主力項目將達到72個，下半年將有13個全新項目上市，14個項目將推出新一期新業態產品。產品將涵蓋剛需、改善型、商業經營等不同細分需求的客

戶，並根據市場需求調整不同產品和業態間的比例，力求在回暖的市場環境中精準定位、達成目標。

本集團(包括合營及聯營企業)於二零一六年一至六月竣工的物業總建築面積約171萬平方米。計劃於二零一六年竣工的物業總面積將達到591萬平方米左右，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，北京大興天街、重慶時代天街3期已於二零一六年七月開業，上海虹橋天街亦預計將於二零一六年下半年竣工開業。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。

在瞬息萬變的市場中，集團持續堅持穩健的財務管理策略，在保持公司穩健的財務狀況和負債率水平的同時，通過外部合作策略及二級市場收購等方式，控制拿地成本、減少資金佔壓。同時，在人民幣匯率趨勢性貶值的情況下，拓展融資渠道，優化債務結構，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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除分別購回合共本金總額2,000,000美元及人民幣33,000,000元之二零一三年5億美元優先票據及二零一四年20億人民幣優先票據外，截至二零一六年六月三十日止期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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。

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、卓百德先生及項兵先生。陳志安先生為審核委員會主席。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績於提交董事會批准前已由審核委員會成員審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納了上市規則附錄十所載的有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。經具體諮詢後，本公司董事均確認彼等於截至二零一六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)。本公司的二零一六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，二零一六年八月十七日

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、項兵先生及曾鳴先生。