

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)

截至二零二二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858.1億元，對應銷售總建築面積為518.5萬平方米。
- 營業額同比增長56.4%至人民幣948.0億元。
- 股東應佔溢利為人民幣74.8億元，剔除公平值變動等影響後之股東應佔核心溢利同比增長6.1%至人民幣65.5億元。毛利同比增長20.1%至人民幣201.5億元，毛利率為21.3%。核心稅後利潤率為10.3%，核心權益後利潤率為6.9%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為55.3%，在手現金為人民幣875.5億元。
- 綜合借貸總額為人民幣2,123.8億元，平均借貸成本為年利率3.99%；平均貸款年限為6.28年。
- 每股基本盈利人民幣1.268元，剔除公平值變動等影響後之每股核心基本盈利同比增長5.9%至人民幣1.110元。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.33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」)截至二零二二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 截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	94,804,581	60,615,215
銷售成本		(74,657,798)	(43,839,313)
毛利		20,146,783	16,775,902
其他收入	4	886,808	1,349,511
其他收益及虧損	5	(256,061)	17,491
租賃負債費用		(444,462)	(390,856)
轉撥為投資物業的公平值收益		23,240	289,115
投資物業公平值變動		1,554,539	2,259,287
其他衍生金融工具公平值變動		(63,193)	(28,675)
銷售及市場推廣開支		(2,157,542)	(2,332,297)
行政開支		(4,092,586)	(4,688,722)
融資成本	6	(83,553)	(80,082)
應佔聯營公司業績		270,674	6,404
應佔合營企業業績		142,678	693,968
除稅前溢利		15,927,325	13,871,046
所得稅開支	7	(5,044,028)	(3,741,748)
期間溢利	8	10,883,297	10,129,298

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	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		7,480,032	7,419,311
非控制權益		3,403,265	2,709,987
		<u>10,883,297</u>	<u>10,129,298</u>
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		308,478	1,110,610
		<u>308,478</u>	<u>1,110,610</u>
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(虧損)淨額		149,093	(316,875)
重新分類至損益的對沖工具產生的			
(虧損)收益		(1,405,916)	260,509
		<u>(1,405,916)</u>	<u>260,509</u>
		<u>(1,256,823)</u>	<u>(56,366)</u>
其他全面(開支)收益總額		(948,345)	1,054,244
		<u>(948,345)</u>	<u>1,054,244</u>
期間全面收益總額		9,934,952	11,183,542
		<u>9,934,952</u>	<u>11,183,542</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		6,531,687	8,473,555
非控制權益		3,403,265	2,709,987
		<u>9,934,952</u>	<u>11,183,542</u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u>126.8</u>	<u>125.9</u>
攤薄	10	<u>125.3</u>	<u>123.8</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零二二年六月三十日

	於 二零二二年 六月 三十日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	180,466,778	174,765,290
物業、廠房及設備	3,473,615	3,649,054
使用權資產	1,632,221	1,696,354
商譽	3,834,757	3,838,796
無形資產	2,284,446	2,403,421
於聯營公司的權益	16,768,027	15,110,869
於合營企業的權益	12,824,610	11,636,049
按公平值計入其他全面收益的權益工具	7,325,220	7,168,444
衍生金融工具	91,470	103,390
遞延稅項資產	11,412,901	10,891,252
	<u>240,114,045</u>	<u>231,262,919</u>
流動資產		
物業存貨	392,102,200	404,909,289
其他存貨	489,570	582,977
就購入持作發展物業的已付按金	9,197,898	8,450,249
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	38,200,582	37,466,266
合約成本	958,965	523,650
應收非控制權益款項	81,339,750	73,228,617
應收聯營公司款項	10,696,506	13,124,333
應收合營企業款項	15,438,705	7,823,170
可收回稅項	12,674,986	9,663,584
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)		
之金融資產	107,833	76,000
衍生金融工具	152,340	5,507
已抵押銀行存款	560,227	430,291
銀行結餘及現金	86,993,990	88,104,255
	<u>648,913,552</u>	<u>644,388,188</u>

		於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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、其他應付款項及 應計費用	12	136,759,879	134,185,492
合約負債		181,972,394	194,874,180
應付非控制權益款項		44,558,049	45,865,816
應付聯營公司款項		13,328,296	10,496,275
應付合營企業款項		8,286,942	8,112,495
應付稅項		33,727,874	37,014,384
租賃負債—一年內到期		1,438,655	1,383,369
銀行及其他借款—一年內到期		16,416,620	11,585,127
優先票據—一年內到期		5,099,773	2,915,987
衍生金融工具		608,766	108,908
其他衍生金融工具		1,633	876
		<u>442,198,881</u>	<u>446,542,909</u>
流動資產淨額		<u>206,714,671</u>	<u>197,845,279</u>
總資產減流動負債		<u>446,828,716</u>	<u>429,108,198</u>
資本及儲備			
股本		528,838	528,529
儲備		<u>123,227,092</u>	<u>124,420,716</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>123,755,930</u>	124,949,245
非控制權益		<u>101,990,757</u>	<u>96,928,363</u>
權益總額		<u>225,746,687</u>	<u>221,877,608</u>
非流動負債			
應付遞延代價		457,913	460,405
按公平值計入損益之金融負債		112,762	112,762
租賃負債—一年後到期		14,608,455	14,684,321
銀行及其他借款—一年後到期		177,669,288	162,855,029
優先票據—一年後到期		13,189,750	14,710,369
衍生金融工具		964,866	1,478,904
其他衍生金融工具		221,228	150,183
遞延稅項負債		13,857,767	12,778,617
		<u>221,082,029</u>	<u>207,230,590</u>
		<u>446,828,716</u>	<u>429,108,198</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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，截至二零二二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二零二一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二零二二年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的國際財務報告準則修訂本以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號修訂本	虧損性合約—履行合約的成本
國際財務報告準則修訂本	二零一八年至二零二零年國際財務報告準則的年度改進

於本期間應用國際財務報告準則修訂本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：

- 物業發展：該分部指發展及銷售辦公樓、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。
- 物業管理及相關服務及其他：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，本集團的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。

	截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入				
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>
	截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	48,059,441	–	651,395	48,710,836
隨時間確認	3,775,977	4,784,600	3,343,802	11,904,379
分部間收入	–	–	1,518,211	1,518,211
分部收入	<u>51,835,418</u>	<u>4,784,600</u>	<u>5,513,408</u>	<u>62,133,426</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>9,629,964</u>	<u>3,053,518</u>	<u>1,369,267</u>	<u>14,052,749</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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	97,100,976	62,133,426
分部間收入對銷	<u>(2,296,395)</u>	<u>(1,518,211)</u>
綜合收入	<u>94,804,581</u>	<u>60,615,215</u>
溢利		
分部溢利	17,544,779	14,052,749
其他收入	886,808	1,349,511
其他收益及虧損	(256,061)	17,491
轉撥為投資物業的公平值收益	23,240	289,115
投資物業公平值變動	1,554,539	2,259,287
其他衍生金融工具公平值變動	(63,193)	(28,675)
融資成本	(83,553)	(80,082)
應佔聯營公司業績	270,674	6,404
應佔合營企業業績	142,678	693,968
折舊及攤銷	(330,440)	(169,448)
未分配開支	<u>(3,762,146)</u>	<u>(4,519,274)</u>
綜合除稅前溢利	<u>15,927,325</u>	<u>13,871,046</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 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
—於某時間點確認	81,948,282	48,059,441
—隨時間確認	1,819,113	3,775,977
物業開發分部	83,767,395	51,835,418
來自物業管理及相關服務及其他收入		
—於某時間點確認	869,740	651,395
—隨時間確認	4,304,888	3,343,802
物業管理及相關服務及其他	5,174,628	3,995,197
來自客戶合約的收入	88,942,023	55,830,615
租金收入	5,862,558	4,784,600
總收入	94,804,581	60,615,215

(d) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

	於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	427,150,793	436,420,009
物業投資(附註)	144,094,833	142,112,015
物業管理及相關服務及其他	12,318,356	11,349,005
分部資產總值	583,563,982	589,881,029

附註： 上述與物業投資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 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	263,097,039	276,941,934
物業投資	27,625,595	32,877,336
物業管理及相關服務及其他	4,651,471	4,329,078
分部負債總額	<u>295,374,105</u>	<u>314,148,348</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	519,486	690,238
政府津貼(附註a)	83,669	314,238
違約收入(附註b)	54,808	30,394
諮詢收入(附註c)	110,112	91,635
雜項收入	118,733	223,006
總計	<u>886,808</u>	<u>1,349,511</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及新冠疫情相關津貼。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	
	二零二二年	二零二一年
	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	(98,383)	(135)
匯兌(虧損)收益淨額(附註)	(1,600,104)	278,135
從對沖儲備重新分類對沖工具的公平值收益(虧損)	1,405,916	(260,509)
購回優先票據的收益	39,460	-
其他	(2,950)	-
	<u>(256,061)</u>	<u>17,491</u>

附註：指兌換以港元(「港元」)或美元(「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	
	二零二二年	二零二一年
	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	(3,829,794)	(3,660,651)
優先票據的利息開支	(368,709)	(363,861)
	<u>(4,198,503)</u>	<u>(4,024,512)</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	4,114,950	3,944,430
	<u>(83,553)</u>	<u>(80,082)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二二年六月三十日止六個月按年利率3.99%(截至二零二一年六月三十日止六個月：4.30%)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	
	二零二二年	二零二一年
	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」)	(3,370,251)	(2,752,608)
已分派盈利的預扣稅	(254,524)	–
土地增值稅(「土地增值稅」)	(2,323,859)	(2,164,686)
	(5,948,634)	(4,917,294)
過往期間超額撥備		
企業所得稅(附註a)	206,764	714,531
土地增值稅(附註b)	1,255,344	1,093,237
	(4,486,526)	(3,109,526)
遞延稅項		
本期間	(557,502)	(632,222)
	(5,044,028)	(3,741,748)

附註：

- (a) 就若干持有竣工物業項目的附屬公司評估及計算應付企業所得稅已於本期間完成，造成有關過往期間的企業所得稅超額撥備。截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，若干中國附屬公司已獲授使用優惠稅率計算過往期間的企業所得稅，導致就過往期間的企業所得稅作出超額撥備。
- (b) 若干物業項目的實際增值額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。

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
二零二二年 二零二一年
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	159,997	105,898
使用權資產折舊	64,133	39,435
無形資產攤銷	<u>106,310</u>	<u>24,115</u>

9. 股息

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
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：

二零二一年確認的末期股息每股人民幣1.23元

(截至二零二一年六月三十日止六個月：二零二零年確認
的末期股息每股人民幣1.03元)

7,475,617 6,247,401

有關截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息，人民幣2,634,373,000元已以現金派付，剩餘部分已於二零二二年八月十九日以本公司203,173,427股新繳足股份支付。

於報告期末後，董事會宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息人民幣2,005,753,000元，即基於二零二二年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣0.33元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,850,897,000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	
	二零二二年	二零二一年
	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>7,480,032</u>	<u>7,419,311</u>
	二零二二年	二零二一年
	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	5,901,045	5,893,359
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>69,261</u>	<u>101,052</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,970,306</u>	<u>5,994,411</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。

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銷售物業、物業投資及物業管理。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，租金收入由租戶自發票日期起計兩個月內根據租約條款支付。來自提供物業管理服務的物業管理服務收入須由業主及物業發展商在收到繳款通知書後30日內結算。

	於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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	3,927,115	3,600,681
– 租金	327,068	117,895
	<u>4,254,183</u>	<u>3,718,576</u>
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	8,668,651	7,074,440
向承包商墊款	4,038,425	3,215,442
預付增值稅及其他稅項	21,232,994	22,798,465
預付款項及設施按金(附註c)	6,329	659,343
	<u>38,200,582</u>	<u>37,466,266</u>

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 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	3,369,247	2,975,012
61至180日	638,786	585,919
181至365日	94,098	69,180
1至2年	116,504	56,497
2至3年	20,279	19,161
超過3年	15,269	12,807
	<u>4,254,183</u>	<u>3,718,576</u>

- (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。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，預付款項及設施按金中包括代表本集團可能對其進行投資的若干實體(「潛在投資對象」)就持作開發物業而支付的款項人民幣597,000,000元。於截至二零二二年六月三十日止期間，有關結餘已就於中國的物業開發悉數用於向一家聯營公司注資。

12. 應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用

	於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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)	96,120,770	101,333,317
應付票據(附註a)	146,635	27,989
	96,267,405	101,361,306
應付股息	7,475,617	2,854,924
其他應付款項及應計費用(附註b)	20,255,632	18,108,609
應付增值稅	12,244,704	10,588,648
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	375,068
就業務合併應付的代價	841,752	1,357,342
	137,217,792	134,645,897
減：非流動負債所示一年後到期應付代價	(457,913)	(460,405)
流動負債所示一年內到期款項	136,759,879	134,185,492

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 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	27,272,118	21,997,788
61至180日	16,675,918	26,347,778
181至365日	20,859,594	26,077,696
1至2年	10,189,111	8,312,763
2至3年	2,878,631	1,824,726
超過3年	2,084,861	930,838
	<u>79,960,233</u>	<u>85,491,589</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、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」)截至二零二二年六月三十日止之半年業務回顧與展望。

當前，國際環境複雜嚴峻，國內經濟運行各方經歷多重考驗。上半年GDP增速(2.5%)雖有放緩，但政策主基調保持定力，高效統籌風險防控與發展，釋放穩中向好的信心。房地產及建築行業在國民經濟中的貢獻依然不可磨滅，承載著消費、投資、民生的重要屬性。全國商品房銷售額實現6.6萬億人民幣，同比下降28.9%¹，地產行業仍在震盪中前行。

行業政策回暖，保證房地產市場平穩健康發展。市場復甦漸行漸近，其中也伴隨著不確定與機遇。經歷了過去一年，我們看到很多優秀的同行，在多重挑戰中依然堅定向前，龍湖正是其中之一。集團半年核心權益後淨利實現人民幣65.5億，同比增長6.1%。確保財務安全、戰略聚焦、組織高效運營，是龍湖應對未知的準則，也由此歷練出穿越週期的特質與能力。

時刻保持低槓桿、安全現金流，是抵抗風險的重要利器。無論市場起伏跌宕，龍湖始終嚴格遵守財務管理紀律，堅決控制短債比例及外債敞口、堅決保持低成本及標準融資渠道。年中，集團現金短債比超四倍，一年以內到期的短債佔比約10.1%。目前到年底已基本無償債壓力。集團平均融資成本進一步下降至3.99%，我們的同路人選擇用真金白銀給予支持，顯示出對公司發展的認可與信心，亦是公司未來發展寶貴的主動權。

堅持投資聚焦，在核心區域堅定投入，把握高能級城市流動帶來的剛需和城鎮化存量人口中改善需求。土地市場機會頻現，更加考驗公司投資定力與刻度把握。做好發展與安全的平衡，善用資金，不斷提升周轉與去化。公司上半年在北京、杭州、重慶、成都、合肥等核心城市獲取17個優質項目，總建面226萬方，權益地價人民幣131億，地價合理，利潤率逐步修復。

業務高度協同，注重生意邏輯與盈利能力。由商業投資、租賃住房及空間服務組成的經營性收入持續發力，半年實現人民幣110億，同比增長26%；其中投資性物業租金收入人民幣59億，同比增長23%。多年來，在持有型物業堅定投資與沉澱，積累了強大的品牌及運營能力，拓展輕重並舉版圖。

上半年，龍湖如期交付70餘個項目、5萬餘套住宅，用高品質交付與服務在業主心中滲透「滿意+驚喜」的理念。深耕住宅服務24年，龍湖智創生活始終基於業主真實需求，以嚴格的服務標準與智慧科技產品，不斷拓展服務邊界。在龍湖智創生活運營管理和服務的商場，運用一體化運營平台，提供因地制宜的商業管理服務，不斷打造標桿項目，升級城市商圈。

組織保持高效、敏捷的前提是擁有完善的決策體系與數字化底座，這是長期積累與迭代的結果。底層業務線上化，以實時、精準的信息互通並賦能員工，各業務之間協同發力。組織以更輕量、更高效的姿態應對局勢變化。集團更因此鍛造出以數字科技為基石的智慧營造業態，繼而整合龍湖多航道經驗與資源，形成有競爭力的全域運營能力。

集團恪守企業社會責任，致力於構建與客戶、員工、環境、行業和社會共贏的和諧生態。年初以來，多地疫情頻發，龍湖公益基金會積極統籌協調，累計投入超過人民幣3,000萬元助力全國多個城市抗擊疫情。我們高度重視國家「雙碳」戰略，現已公佈到2030年單位面積碳排放強度降低15%的減碳目標。截至年中，公司累計滿足綠建標準的項目超1億方，且新增項目100%滿足綠建標準，持續踐行低碳、綠色的可持續發展理念。

越是模糊、困難的環境下，越要底線思維、原則驅動。我們相信，每一次的危機或挑戰都是長期主義者的試金石。因為看到終局，並為此堅定鋪排，我們在週期中迭代前行，韌性成長。

龍湖，聚焦協同，一直向前！

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

吳亞軍

主席

¹ 數據來源：國家統計局

管理層討論及分析

物業發展

二零二二年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣837.7億元。交付物業總建築面積為598.3萬平方米。物業發展業務結算毛利率為17.3%。二零二二年一至六月，營業額單方價格為人民幣14,001元/平方米。

表一：二零二二年一至六月本集團物業發展營業額明細

* 不含稅金額

城市	營業額		總建築面積	
	二零二二年 一至六月 人民幣百萬元	二零二一年 一至六月 人民幣百萬元	二零二二年 一至六月 萬平方米	二零二一年 一至六月 萬平方米
杭州	14,260	1,529	54.8	8.8
重慶	9,649	8,398	82.7	73.1
濟南	5,338	1,742	43.3	13.6
溫州	5,035	–	22.5	–
成都	4,554	4,757	35.1	34.3
青島	3,588	824	39.1	7.6
蘇州	3,312	5,124	16.2	28.3
上海	3,187	908	10.2	5.8
南寧	3,023	–	31.5	–
昆明	2,819	148	16.7	1.2
合肥	2,681	4,364	22.1	30.6
嘉興	2,632	34	20.5	0.4
貴陽	2,292	1,150	20.5	11.8
瀋陽	2,284	472	21.6	3.0
南京	2,069	3,740	12.1	15.8
廣州	2,014	2,685	8.5	14.6
長沙	1,807	1,093	18.2	11.0
惠州	1,443	–	16.2	–
福州	1,422	292	7.6	1.5
大連	1,080	681	9.2	3.3
武漢	880	1,569	9.7	9.4
石家莊	879	198	8.9	2.3
莆田	872	–	11.1	–
北京	690	576	2.1	3.2
東莞	689	256	3.2	1.8
天津	559	1,564	5.1	10.1

城市	營業額		總建築面積	
	二零二二年 一至六月 人民幣百萬元	二零二一年 一至六月 人民幣百萬元	二零二二年 一至六月 萬平方米	二零二一年 一至六月 萬平方米
威海	548	8	4.9	0.1
三亞	509	–	2.5	–
南昌	491	5	5.0	0.1
煙台	452	173	5.8	2.1
太原	439	–	4.7	–
茂名	311	–	4.6	–
揚州	231	33	1.8	0.2
清遠	183	–	2.3	–
無錫	181	1,204	1.7	9.1
廈門	130	1,702	0.9	11.4
肇慶	123	–	2.0	–
唐山	115	–	1.5	–
西安	111	197	1.1	1.3
其他	885	6,409	10.8	58.7
總計	83,767	51,835	598.3	374.5

二零二二年一至六月，本集團合同銷售額為人民幣858.1億元。銷售總建築面積518.5萬平方米。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296.7億元、人民幣171.2億元、人民幣197.9億元、人民幣124.0億元及人民幣68.3億元，分別佔集團合同銷售額的34.6%、19.9%、23.1%、14.4%及8.0%。

表二：二零二二年一至六月本集團合同銷售額明細

* 含稅金額

城市	銷售額		總建築面積	
	二零二二年 一至六月 人民幣百萬元	二零二一年 一至六月 人民幣百萬元	二零二二年 一至六月 萬平方米	二零二一年 一至六月 萬平方米
合肥	7,168	5,332	41.2	36.0
杭州	6,162	9,177	22.1	31.7
重慶	5,168	10,921	44.6	82.8
成都	5,146	8,830	31.9	51.0
濟南	4,720	6,764	30.9	49.1
南京	4,145	2,333	15.2	12.5
北京	4,059	7,649	11.8	22.2
武漢	3,474	8,149	21.4	33.4
蘇州	3,266	1,827	14.0	12.2
西安	3,236	2,729	17.4	16.6
瀋陽	2,833	6,027	20.6	38.3
廣州	2,511	2,835	7.6	8.6
青島	2,257	3,139	22.4	30.3
長沙	2,212	3,338	18.5	28.8
福州	2,027	5,391	10.4	36.6
天津	2,005	2,995	12.1	16.0
溫州	1,991	4,823	10.6	20.1
寧波	1,700	2,261	8.2	7.4
昆明	1,688	5,080	12.7	31.3
台州	1,212	1,140	7.3	7.3
無錫	1,177	919	7.1	6.1
莆田	1,145	578	6.7	5.2
長春	1,027	2,540	9.1	18.3
泉州	930	562	7.2	5.3
石家莊	888	1,705	5.3	9.4
香港	836	1,648	0.3	0.7
惠州	827	859	4.6	7.8
咸陽	804	2,415	8.2	23.6
蘭州	655	405	5.9	3.4
常州	625	1,720	3.4	7.7
東莞	614	2,441	4.3	10.9
大連	599	1,596	3.4	10.5
紹興	599	2,987	2.7	14.3
南寧	552	612	4.4	5.2
海口	542	791	2.6	3.2

城市	銷售額		總建築面積	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	一至六月	一至六月	一至六月	一至六月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	萬平方米	萬平方米
南昌	528	273	4.7	2.3
貴陽	500	1,850	5.3	15.5
威海	458	680	4.3	6.6
深圳	426	526	1.6	2.1
湖州	409	–	2.2	–
廈門	409	1,888	1.5	5.9
南通	362	37	2.3	0.3
煙台	357	640	4.7	5.9
佛山	331	527	2.2	2.8
太原	315	402	3.3	3.8
揚州	292	321	2.1	1.9
贛州	290	144	3.0	1.9
寧德	212	–	1.6	–
江門	202	287	2.9	3.2
鄭州	198	2,313	2.1	15.9
湛江	181	–	1.7	–
珠海	181	931	0.9	3.9
上海	178	5,458	1.2	17.9
唐山	166	286	2.4	2.6
三亞	155	824	0.7	3.2
金華	133	–	0.6	–
鹽城	133	–	0.6	–
嘉興	119	1,043	3.8	9.3
其他	478	1,684	6.7	17.0
總計	85,813	142,632	518.5	825.8

於二零二二年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣2,950億元，面積約為1,759萬平方米，為本集團未來核心溢利持續穩定增長奠定堅實基礎。

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。

二零二二年一至六月，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣58.6億元#。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為78.5%#、20.1%和1.4%。截至二零二二年六月三十日，本集團已開業商場建築面積為618萬平方米(含車位總建築面積為773萬平方米)，整體出租率為95.6%；冠寓已開業11.1萬間，規模行業領先，整體出租率為93.3%，其中開業超過六個月的項目出租率為95.4%。

不含北京長安天街等。

表三：二零二二年一至六月本集團商場租金收入分析##

* 不含稅收入

	二零二二年一至六月				二零二一年一至六月			租金收入 增長率
	建築面積 平方米	租金收入 人民幣千元	估收益 百分比	出租率	租金收入 人民幣千元	估收益 百分比	出租率	
重慶北城天街	120,778	272,233	5.8%	99.0%	273,096	7.4%	99.5%	-0.3%
重慶西城天街	76,031	73,088	1.6%	96.1%	71,583	1.9%	98.1%	2.1%
重慶時代天街I期	160,168	206,538	4.4%	97.4%	205,552	5.5%	99.2%	0.5%
重慶時代天街II期	154,460	146,465	3.1%	96.4%	140,931	3.8%	97.4%	3.9%
重慶時代天街III期	73,774	57,858	1.2%	91.8%	49,482	1.3%	94.3%	16.9%
成都三千集天街	38,043	15,245	0.3%	85.6%	15,935	0.4%	95.0%	-4.3%
成都北城天街	215,536	89,449	1.9%	86.7%	84,824	2.3%	83.8%	5.5%
成都時代天街I期	61,989	28,088	0.6%	95.5%	28,122	0.8%	99.0%	-0.1%

	二零二二年一至六月				二零二一年一至六月			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	
北京長楹天街	221,286	278,172	6.0%	97.8%	252,818	6.8%	99.8%	10.0%
杭州金沙天街	151,135	154,940	3.3%	96.3%	142,757	3.9%	99.2%	8.5%
成都金楠天街	91,638	71,421	1.5%	98.2%	69,009	1.9%	99.6%	3.5%
北京大興天街	144,565	134,265	2.9%	98.9%	110,375	3.0%	98.9%	21.6%
上海虹橋天街	170,450	77,456	1.7%	96.3%	70,268	1.9%	96.0%	10.2%
重慶U城天街I期	15,516	9,677	0.2%	88.3%	8,994	0.2%	100.0%	7.6%
重慶U城天街II期	96,411	78,797	1.7%	98.7%	73,444	2.0%	99.8%	7.3%
重慶源著天街	93,152	76,081	1.6%	97.6%	70,408	1.9%	100.0%	8.1%
杭州濱江天街I期	158,067	170,936	3.7%	98.4%	162,717	4.4%	98.8%	5.1%
蘇州獅山天街	197,466	165,640	3.6%	99.2%	155,550	4.2%	99.1%	6.5%
上海寶山天街	98,339	115,062	2.5%	97.8%	110,561	3.0%	100.0%	4.1%
常州龍城天街	119,328	58,336	1.3%	95.4%	56,168	1.5%	99.3%	3.9%
北京房山天街	103,688	105,536	2.3%	98.9%	97,765	2.6%	100.0%	7.9%
成都西宸天街	152,639	86,695	1.9%	94.6%	78,979	2.1%	98.0%	9.8%
成都濱江天街	140,000	80,294	1.7%	99.0%	72,877	2.0%	97.6%	10.2%
杭州濱江天街II期	22,627	17,289	0.4%	98.1%	17,977	0.5%	98.5%	-3.8%
杭州西溪天街	130,063	128,127	2.8%	97.1%	112,684	3.0%	99.2%	13.7%
杭州紫荊天街	83,000	69,070	1.5%	96.1%	64,839	1.7%	98.5%	6.5%
上海華涇天街	42,253	32,210	0.7%	97.1%	30,183	0.8%	96.8%	6.7%
上海閔行天街	94,859	82,806	1.8%	99.4%	81,109	2.2%	99.5%	2.1%
合肥瑤海天街	98,320	36,080	0.8%	90.4%	29,378	0.8%	94.3%	22.8%
南京六合天街	108,000	34,433	0.7%	85.2%	34,538	0.9%	91.7%	-0.3%
北京長安天街	52,563	57,196	1.2%	100.0%	49,268	1.3%	99.6%	16.1%
南京龍灣天街	120,367	85,288	1.8%	91.1%	88,024	2.4%	99.6%	-3.1%
南京江北天街	146,286	80,672	1.7%	88.9%	76,601	2.1%	98.0%	5.3%
西安香醍天街	78,962	38,655	0.8%	98.7%	37,127	1.0%	100.0%	4.1%
重慶金沙天街	204,113	174,361	3.7%	95.1%	166,551	4.5%	99.4%	4.7%
成都上城天街	114,227	69,640	1.5%	91.6%	68,285	1.8%	97.9%	2.0%
成都時代天街II期	63,183	31,133	0.7%	97.2%	27,494	0.7%	99.1%	13.2%
蘇州星湖天街	112,537	59,941	1.3%	96.3%	56,288	1.5%	99.4%	6.5%
重慶禮嘉天街	110,508	74,657	1.6%	97.0%	62,592	1.7%	98.6%	19.3%

	二零二二年一至六月				二零二一年一至六月			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	
濟南奧體天街	77,571	45,220	1.0%	94.6%	42,912	1.2%	99.5%	5.4%
北京麗澤天街	92,014	76,943	1.7%	100.0%	34,702	0.9%	99.9%	121.7%
蘇州獅山天街B館	12,259	9,546	0.2%	94.9%	4,001	0.1%	100.0%	138.6%
長沙洋湖天街	101,629	49,263	1.1%	91.2%	14,536	0.4%	99.0%	238.9%
武漢江宸天街	138,583	119,853	2.6%	98.4%	14,064	0.4%	98.1%	752.2%
成都錦宸天街	83,000	46,390	1.0%	97.2%	5,866	0.2%	98.8%	690.8%
南京河西天街	112,123	80,876	1.7%	91.4%	-	-	-	
北京熙悅天街	105,311	86,551	1.9%	98.7%	-	-	-	
杭州江東天街	107,125	50,313	1.1%	96.4%	-	-	-	
蘇州東吳天街	114,200	81,713	1.7%	98.8%	-	-	-	
杭州丁橋天街	125,186	96,211	2.0%	95.9%	-	-	-	
重慶公園天街	138,034	68,524	1.5%	93.5%	-	-	-	
青島膠州天街	86,935	10,107	0.2%	96.1%	-	-	-	
杭州吾角天街	53,884	14,225	0.3%	94.4%	-	-	-	
天街小計	5,784,181	4,459,565	95.8%	95.6%	3,521,234	95.0%	97.8%	26.6%
重慶晶酈館	16,161	10,655	0.2%	93.1%	11,821	0.3%	99.8%	-9.9%
重慶春森星悅薈	54,618	21,501	0.5%	99.4%	19,664	0.5%	97.1%	9.3%
重慶紫都城	29,413	6,207	0.1%	100.0%	5,939	0.2%	100.0%	4.5%
北京頤和星悅薈	6,320	15,842	0.3%	100.0%	13,306	0.4%	100.0%	19.1%
西安大興星悅薈	44,227	29,488	0.6%	93.0%	31,534	0.9%	99.2%	-6.5%
西安曲江星悅薈	63,206	35,457	0.8%	91.1%	39,253	1.1%	99.5%	-9.7%
上海閔行星悅薈	24,740	11,940	0.3%	85.3%	12,970	0.3%	83.6%	-7.9%
成都武侯星悅薈	31,168	18,436	0.4%	100.0%	15,737	0.4%	100.0%	17.2%
重慶愛加星悅薈	52,500	17,580	0.4%	96.9%	-	-	-	
其他	43,794	12,500	0.3%	N/A	17,629	0.5%	N/A	-29.1%
星悅薈小計	366,147	179,606	3.9%	95.6%	167,853	4.5%	97.9%	7.0%
重慶MOCO	29,104	15,270	0.3%	90.8%	16,949	0.5%	96.5%	-9.9%
家悅薈小計	29,104	15,270	0.3%	90.8%	16,949	0.5%	96.5%	-9.9%
已開業項目合計	6,179,432	4,654,441	100.0%	95.6%	3,706,036	100.0%	97.8%	25.6%

二零二二年一至六月，商場銷售額為人民幣216億元；總客流3億人次。

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
重慶時代天街IV期	2022年	77,188
重慶拉特芳斯	2022年	125,158
北京亦莊天街	2022年	107,101
上海金匯天街	2022年	72,919
南昌青山湖天街	2022年	95,473
武漢白沙天街	2022年	38,096
武漢烽勝路天街	2022年	105,577
瀋陽渾南天街	2022年	86,812
成都蜀新天街	2022年	118,611
重慶龍興核心區天街	2023年及以後	75,652
南寧青秀天街	2023年及以後	121,482
海口TOD天街	2023年及以後	222,032
昆明時代天街	2023年及以後	133,022
無錫錫山天街	2023年及以後	46,684
長沙開福天街	2023年及以後	111,591
紹興鏡湖天街	2023年及以後	133,560
寧波海曙天街	2023年及以後	92,344
濟南北辰天街	2023年及以後	93,121
常州原山天街	2023年及以後	81,889
杭州濱康天街	2023年及以後	101,331
成都東安天街	2023年及以後	104,551
南京雨山天街	2023年及以後	125,885
長沙新姚天街	2023年及以後	127,940
合肥高新天街	2023年及以後	121,020

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，本集團二零二二年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣15.8億元。

費用控制

二零二二年一至六月，集團持續獲取新項目，為配合業務發展、聚焦高量級人才、提升組織效率，一般及行政開支佔合同銷售額的比例較上年同期上升1.5%至4.8%。同時，集團為增強品牌影響力，加大了營銷費用的投放力度，銷售開支佔合同銷售額的比例較上年同期上升0.9%至2.5%。

分佔合營企業業績

二零二二年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有50.0%權益的香港啟德等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣1.4億元。

分佔聯營企業業績

二零二二年一至六月，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有45.0%權益的西安梁家灘等項目。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。二零二二年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣39.7億元，土地增值稅為人民幣10.7億元。期內所得稅總計為人民幣50.4億元。

盈利能力

二零二二年一至六月，本集團的核心稅後利潤率為10.3%，上年同期為13.6%；核心權益後利潤率為6.9%，上年同期為10.2%，主要為本年營業額提升，以及費用、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

於二零二二年六月三十日，本集團的土地儲備合計6,767萬平方米，權益面積為4,690萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,206元，為當期簽約單價的31.4%。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31.8%、25.8%、18.7%、13.7%及10.0%。

二零二二年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為226萬平方米，權益面積為134萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣9,831元。按地區分析，長三角地區、西部地區、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56.3%、24.4%、13.0%、3.3%及3.0%。

於本報告期後[#]，本集團新增收購土地儲備總建築面積為34萬平方米，權益面積為22萬平方米。按地區分析，長三角地區、西部地區期後新增面積分別佔期後新增收購土地儲備總建築面積的70.8%、29.2%。

本集團目前城市覆蓋數為69個[#]，項目獲取的區位既聚焦一二線城市，也圍繞都市圈內城市群周邊適度佈局，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。

[#] 截止二零二二年七月三十一日

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	7,595,416	11.2%	7,595,416	16.2%
	瀋陽	2,855,903	4.2%	1,647,545	3.5%
	青島	2,726,071	4.0%	1,792,725	3.8%
	濟南	2,316,892	3.4%	1,937,797	4.1%
	長春	1,768,244	2.6%	1,374,656	2.9%
	天津	1,182,842	1.7%	927,946	2.0%
	北京	779,609	1.2%	317,144	0.7%
	石家莊	624,543	0.9%	471,801	1.0%
	保定	520,667	0.8%	520,667	1.1%
	唐山	352,510	0.5%	188,275	0.4%
	太原	298,021	0.5%	298,021	0.6%
	大連	236,976	0.4%	158,858	0.3%
	晉中	183,544	0.3%	183,544	0.4%
	威海	100,878	0.1%	70,614	0.2%
	小計	21,542,116	31.8%	17,485,009	37.3%
華中地區	武漢	4,204,549	6.2%	2,085,109	4.4%
	長沙	2,282,312	3.4%	1,415,220	3.0%
	鄂州	1,775,241	2.6%	621,335	1.4%
	鄭州	595,363	0.9%	317,134	0.7%
	贛州	228,798	0.3%	139,804	0.3%
	南昌	171,645	0.3%	107,457	0.2%
	小計	9,257,908	13.7%	4,686,059	10.0%
西部地區	重慶	5,607,347	8.3%	3,790,108	8.1%
	成都	3,068,108	4.5%	2,135,119	4.5%
	貴陽	2,155,240	3.2%	1,257,091	2.7%
	西安	1,792,206	2.6%	1,440,774	3.1%
	咸陽	1,692,036	2.5%	964,407	2.1%
	昆明	1,530,478	2.3%	965,155	2.1%
	蘭州	989,532	1.5%	749,669	1.6%
	玉溪	640,936	0.9%	640,936	1.3%
	小計	17,475,883	25.8%	11,943,259	25.5%

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	杭州	1,847,044	2.7%	1,224,366	2.6%
	合肥	1,830,095	2.7%	1,586,768	3.4%
	蘇州	1,504,902	2.2%	972,390	2.1%
	南京	1,362,151	2.0%	1,070,970	2.3%
	寧波	1,240,227	1.8%	868,961	1.8%
	無錫	755,847	1.1%	502,516	1.1%
	台州	705,593	1.0%	390,807	0.8%
	上海	593,442	0.9%	308,684	0.6%
	溫州	583,972	0.9%	361,034	0.8%
	常州	574,898	0.8%	347,971	0.7%
	紹興	520,854	0.8%	260,427	0.5%
	鹽城	320,887	0.5%	217,312	0.5%
	南通	299,170	0.4%	160,294	0.3%
	金華	205,657	0.3%	61,697	0.1%
	湖州	172,117	0.3%	87,780	0.2%
	揚州	86,423	0.1%	86,423	0.2%
	徐州	50,930	0.1%	25,975	0.1%
	小計	12,654,209	18.7%	8,534,375	18.2%
華南地區	福州	790,883	1.2%	555,701	1.2%
	海口	774,909	1.1%	774,909	1.7%
	廈門	543,513	0.8%	217,405	0.5%
	廣州	542,409	0.8%	387,827	0.8%
	珠海	537,020	0.8%	142,765	0.3%
	惠州	473,812	0.7%	354,278	0.8%
	東莞	462,412	0.7%	356,232	0.8%
	泉州	435,206	0.6%	280,861	0.6%
	莆田	399,177	0.6%	99,754	0.2%
	南寧	334,179	0.5%	181,252	0.4%
	佛山	316,355	0.5%	253,084	0.5%
	湛江	295,720	0.4%	150,817	0.3%
	清遠	210,881	0.3%	106,870	0.2%
	肇慶	186,346	0.3%	130,442	0.3%
	中山	145,993	0.2%	58,397	0.1%
	江門	142,187	0.2%	71,094	0.2%
	寧德	69,858	0.1%	48,901	0.1%
	三亞	45,866	0.1%	45,866	0.1%
	深圳	35,810	0.1%	35,810	0.1%
	小計	6,742,536	10.0%	4,252,265	9.1%
	總計	67,672,652	100.0%	46,900,967	100.0%

表六：二零二二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	東河沿村棚戶區改造項目	北京	30%	74,646	22,394
	小計			74,646	22,394
西部地區	西南海P地塊	昆明	100%	95,543	95,543
	蔡家組團P01-1/05地塊	重慶	60%	65,833	39,500
	西永組團L58/05地塊	重慶	66%	62,652	41,350
	西永組團L59/06地塊	重慶	80%	86,290	69,032
	十陵街道地塊	成都	50%	134,798	67,399
	怡心街道地塊	成都	50%	52,425	26,213
	蔡家組團樂陶公司地塊	重慶	100%	53,700	53,700
	小計			551,241	392,737
長三角地區	雍龍府北地塊	合肥	32%	177,434	56,779
	杭騰未來社區地塊	杭州	51%	591,334	301,580
	楊河灣地塊	合肥	73%	130,508	95,271
	江干科技園19號地塊	杭州	40%	72,802	29,121
	騰達路地塊	台州	80%	174,902	139,922
	肥西金寨南路地塊	合肥	50%	128,171	64,086
	小計			1,275,151	686,759
華中地區	芙蓉天街地塊	長沙	100%	101,320	101,320
	管城回族區金岱地塊	鄭州	51%	194,048	98,964
	小計			295,368	200,284
華南地區	泉安北路項目	泉州	51%	66,932	34,135
	小計			66,932	34,135
	總計			2,263,338	1,336,309

於本報告期後[#]，本集團成功獲取土地儲備分佈如下：

表七：期后土地收購[#]

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	計容建築面積 平方米	權益建築面積 平方米
長三角地區	浦口區珠泉路地塊	南京	75%	53,686	40,265
	浦口區台北路地塊	南京	70%	186,376	130,463
	小計			240,062	170,728
西部地區	雙流區怡心街道地塊	成都	50%	99,239	49,620
	小計			99,239	49,620
	總計			339,301	220,348

[#] 截止二零二二年七月三十一日

財務狀況

於二零二二年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣2,123.8億元，在手現金為人民幣875.5億元*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為55.3%，剔除預收款後的資產負債率**為68.1%。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)，展望均為穩定。

* 其中預售監管資金為人民幣205.4億元

** 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73.1%以人民幣計值，另外26.9%以外幣計值。為規避匯兌風險，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757.2億元按固定年利率介乎3.3%至5.0%（視乎貸款期而定）計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二二年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為35.7%（二零二一年十二月三十一日為40%）。

本集團的平均借貸成本為年利率3.99%，平均貸款年限為6.28年；非抵押債務佔總債務比例為73.1%。一年內到期債務為人民幣215.2億元，佔總債務比例為10.1%，剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債比為3.09倍。

二零二二年上半年，本集團在境內成功發行人民幣33億元公司債券，票息介乎3.49%至4.00%之間，期限介乎於六年至八年；

報告期後，本集團於二零二二年七月在境內成功發行人民幣17億元公司債券，票息4.1%，期限六年；於二零二二年八月在境內成功發行人民幣15億元中期票據，票息3.3%，期限三年。

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。

回顧及展望

上半年，宏觀經濟增速放緩，疊加多地疫情反覆，房地產行業經歷嚴峻考驗。全國商品房銷售額實現6.6萬億人民幣，同比下降28.9%。政策維穩主基調不變，促進行業良性健康發展，房地產行業依然是國民經濟的重要支柱。

集團秉承「空間即服務」戰略，堅定地產開發、商業投資、租賃住房、空間服務等主航道業務的協同發展。積極洞察與把握科技創新帶來的機遇，始終以客戶需求為目標，既堅守主業又洞見變革，通過不斷地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，公司在空間、品牌及運營方面持續發力。上半年如期新開4座商場，其中3座是輕資產，輕重並舉的發展模式提速。疫情影響下，居民出行受限、消費收縮，公司上半年的銷售額和客流均同比微跌，但租金收入同比增長26%至人民幣46.5億。

租賃住房品牌冠寓上半年實現租金收入人民幣11.8億，開業超過6個月以上房源的出租率95.4%，穩步提升。公司堅持精耕產品和服務，不斷升級居住體驗。專注滿足客戶需求的同時，亦遵循投資回報的生意邏輯，憑藉穩健經營、高質發展，持續創造利潤。

作為美好城市空間的服務提供者，龍湖智創生活不斷以高品質的服務和領先的科技突破空間與時間的邊界。保持初心，延續善待，在「空間即服務」戰略下進一步鞏固「一個龍湖」生態體系。

二零二二年下半年，集團在售主力項目將達到215個，其中20個為全新項目，132個項目將推出新一期新業態產品。產品涵蓋剛需、改善型、商業經營等細分需求，並踐行差異化戰略，根據不同區域不同客戶的需求精準規劃產品和業態配置，力求在波動市場中把握機會。

本集團(包括合營及聯營企業)於二零二二年六月三十日竣工的物業總建築面積約800萬平方米。計劃於二零二二年竣工的物業總面積將達到2,500萬平方米左右，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。

投資物業方面，商業投資業務中青島膠州天街、杭州吾角天街、重慶愛加兩江星悅薈已於二零二二年上半年開業；多個天街將於二零二二年下半年在北京、上海、重慶等城市開業。租賃住房「冠寓」作為主航道業務之一，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，未來也將隨著市場的需求增長，穩步推進。上述兩項業務的投入及發展為集團未來投資物業租金的增長奠定堅實的基礎。

面對日趨激烈的同業競爭，集團將始終堅守初心，堅持穩健的財務管理策略，保持低成本、多渠道的融資優勢，保持合理、安全的負債水平，力求平穩、可持續發展。在項目投資維度，集團將繼續量入為出，亦通過外部合作及二級市場收購等方式，控制拿地成本、提高資金使用效率。

派發中期股息

董事會宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.33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二零二二年十一月二十三日(星期三)至二零二二年十一月二十四日(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。中期股息將於二零二三年一月二十日(星期五)或前後派付予於二零二二年十一月三十日(星期三)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二零二二年十二月七日(星期三)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)將於二零二三年一月二十日(星期五)或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年十一月二十八日(星期一)至二零二二年十一月三十日(星期三)(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二零二二年十一月二十五日(星期五)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

截至二零二二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19,999,527股股份，總代價約為783,649,245港元。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二二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

於截至二零二二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所載之守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會(「**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先生及項兵先生。陳志安先生為審核委員會主席。本集團截至二零二二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二零二二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)。本公司的二零二二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
吳亞軍

香港，二零二二年八月二十六日

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、陳序平先生及趙軼先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴先生。