

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)

**截至二零二五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

- 二零二五年上半年營業收入為人民幣587.5億元，同比增長25.4%。其中，地產開發業務收入為人民幣454.8億元，同比增長34.7%；運營業務收入為人民幣70.1億元，同比增長2.5%；服務業務收入為人民幣62.6億元，同比微增。運營及服務業務收入合計為人民幣132.7億元，同比增長1.3%，佔總營業收入22.6%。
- 二零二五年上半年本公司擁有人應佔溢利為人民幣32.2億元，剔除投資物業及其他衍生金融工具公平值變動影響後之本公司擁有人應佔核心溢利為人民幣13.8億元。其中，運營業務及服務業務核心溢利保持增長，為集團核心溢利的主要貢獻來源。
- 二零二五年上半年本公司擁有人應佔每股基本盈利人民幣0.48元，剔除投資物業及其他衍生金融工具公平值變動影響後之本公司擁有人應佔每股核心基本盈利為人民幣0.21元。董事會決議宣佈派發中期股息每股人民幣0.07元。
- 截至二零二五年六月三十日，綜合借貸總額為人民幣1,698.0億元，較上年末下降人民幣65.3億元；在手現金為人民幣446.7億元，本公司股東應佔權益為人民幣1,650.7億元，淨負債率(負債淨額除以權益總額)為51.2%。平均融資成本為年利率3.58%，平均合同借貸年期為10.95年。

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」或「龍湖集團」)截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	58,750,323	46,855,050
銷售成本		(51,327,981)	(37,214,687)
毛利		7,422,342	9,640,363
其他收入	4	236,882	684,070
其他收益及虧損	5	(200,132)	834,589
租賃負債費用		(395,917)	(381,634)
投資物業公平值變動		2,819,775	1,499,648
其他衍生金融工具公平值變動		89,410	368,916
銷售及市場推廣開支		(1,526,402)	(1,913,687)
行政開支		(1,710,438)	(2,281,433)
融資成本	6	(84,088)	(77,179)
應佔聯營公司業績		(136,855)	412,943
應佔合營企業業績		(127,902)	343,946
除稅前溢利		6,386,675	9,130,542
所得稅開支	7	(2,438,429)	(2,155,553)
期間溢利	8	3,948,246	6,974,989
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		3,215,852	5,865,716
非控制權益		732,394	1,109,273
		3,948,246	6,974,989

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)

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

62,734

40,458

其後將可能重新分類至損益之項目：

對沖工具的公平值(虧損)收益淨額

(333,592)

682,601

重新分類至損益的對沖工具產生的
收益(虧損)

133,210

(807,397)

(200,382)

(124,796)

其他全面開支總額

(137,648)

(84,338)

期間全面收益總額

3,810,598

6,890,651

以下應佔全面收益總額：

本公司擁有人

3,078,204

5,781,378

非控制權益

732,394

1,109,273

3,810,598

6,890,651

每股盈利(人民幣分)

基本

10

47.7

89.9

攤薄

10

47.6

89.7

簡明綜合財務狀況報表
於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		215,975,822	210,924,077
物業、廠房及設備		1,780,626	2,284,187
使用權資產		500,570	599,452
商譽		3,834,757	3,834,757
無形資產		1,701,647	1,804,514
於聯營公司的權益		14,010,039	14,459,115
於合營企業的權益		18,147,964	18,313,904
按公平值計入其他全面收益的權益工具		4,837,927	5,446,521
衍生金融工具		388,224	434,163
遞延稅項資產		12,605,102	12,534,350
		<u>273,782,678</u>	<u>270,635,040</u>
流動資產			
物業存貨		196,233,707	220,995,189
其他存貨		53,501	50,119
就購入持作發展物業的已付按金		1,810,316	2,166,354
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	11	21,247,607	23,924,771
合約成本		1,785,040	1,805,967
應收非控制權益款項		63,635,149	65,234,520
應收聯營公司款項		3,361,789	3,514,750
應收合營企業款項		10,192,386	12,715,315
可收回稅項		14,510,146	14,627,951
衍生金融工具		325,091	555,741
已抵押銀行存款		2,033,471	1,464,493
銀行結餘及現金		42,632,220	47,951,575
		<u>357,820,423</u>	<u>395,006,745</u>

		於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註			
流動負債			
應付賬項及其他應付款項以及應計費用	12	54,407,280	59,902,852
合約負債		75,363,487	91,847,431
應付非控制權益款項		14,318,568	16,916,556
應付聯營公司款項		6,332,206	7,313,549
應付合營企業款項		8,910,413	8,736,311
應付稅項		22,440,679	24,166,248
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 金融負債		54,069	56,229
租賃負債—一年內到期		1,399,493	1,541,078
銀行及其他借款—一年內到期		25,611,455	30,244,198
衍生金融工具		—	13,579
其他衍生金融工具		21,366	139,369
		<u>208,859,016</u>	<u>240,877,400</u>
流動資產淨額		<u>148,961,407</u>	<u>154,129,345</u>
總資產減流動負債		<u>422,744,085</u>	<u>424,764,385</u>
資本及儲備			
股本		610,631	601,435
儲備		164,460,045	160,829,627
本公司擁有人應佔權益		165,070,676	161,431,062
非控制權益		79,372,045	84,045,749
權益總額		<u>244,442,721</u>	<u>245,476,811</u>
非流動負債			
應付遞延代價		1,268	1,268
按公平值計入損益之金融負債		18,200	18,200
租賃負債—一年後到期		11,825,918	12,400,041
銀行及其他借款—一年後到期		134,708,895	136,561,264
優先票據—一年後到期		9,476,099	9,516,516
衍生金融工具		186,679	116,097
其他衍生金融工具		19,141	108,038
遞延稅項負債		22,065,164	20,566,150
		<u>178,301,364</u>	<u>179,287,574</u>
		<u>422,744,085</u>	<u>424,764,385</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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」)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會計準則修訂本所產生的其他會計政策外，截至二零二五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二零二四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會計準則修訂本

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二零二五年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的經修訂國際財務報告準則會計準則以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性
---------------	--------

於本中期期間應用經修訂國際財務報告準則會計準則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：

- 開發業務：該分部指發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團這方面的業務在中國開展。
- 運營業務：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。
- 服務業務：該分部主要透過物業管理及代建業務及其他產生收入。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，分部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。

有關本集團經營及可呈報分部的資料列示如下。

	截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)			
	開發業務	運營業務	服務業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	
外界客戶收入	45,478,268	7,008,234	6,263,821	58,750,323
分部間收入	—	—	2,741,888	2,741,888
分部收入	<u>45,478,268</u>	<u>7,008,234</u>	<u>9,005,709</u>	<u>61,492,211</u>
分部(虧損)溢利(經調整盈利)	<u>(1,182,231)</u>	<u>4,126,116</u>	<u>2,556,138</u>	<u>5,500,023</u>

	截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)			
	開發業務	運營業務	服務業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	
外界客戶收入	33,757,912	6,834,540	6,262,598	46,855,050
分部間收入	—	—	2,625,753	2,625,753
分部收入	<u>33,757,912</u>	<u>6,834,540</u>	<u>8,888,351</u>	<u>49,480,803</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>530,818</u>	<u>4,094,621</u>	<u>2,719,603</u>	<u>7,345,042</u>

附註：

1. 開發業務的所有收入於某時間點予以確認。
2. 所有運營業務的收入隨時間予以確認。
3. 截至二零二五年六月三十日止六個月，服務業務於某時間點確認的收入為人民幣659,883,000元(二零二四年六月三十日：人民幣1,208,094,000元)，而服務業務隨時間確認的收入為人民幣5,603,938,000元(二零二四年六月三十日：人民幣5,054,504,000元)。

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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	61,492,211	49,480,803
分部間收入對銷	(2,741,888)	(2,625,753)
綜合收入	<u>58,750,323</u>	<u>46,855,050</u>
溢利		
分部溢利	5,500,023	7,345,042
其他收入	236,882	684,070
其他收益及虧損	(200,132)	834,589
投資物業公平值變動	2,819,775	1,499,648
其他衍生金融工具公平值變動	89,410	368,916
融資成本	(84,088)	(77,179)
應佔聯營公司業績	(136,855)	412,943
應佔合營企業業績	(127,902)	343,946
折舊及攤銷	(174,778)	(217,468)
未分配開支	<u>(1,535,660)</u>	<u>(2,063,965)</u>
綜合除稅前溢利	<u>6,386,675</u>	<u>9,130,542</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 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
開發業務分部	45,478,268	33,757,912
服務業務	<u>6,263,821</u>	<u>6,262,598</u>
客戶合約收入	51,742,089	40,020,510
租金收入	<u>7,008,234</u>	<u>6,834,540</u>
總收入	<u><u>58,750,323</u></u>	<u><u>46,855,050</u></u>

(d) 分部資產

本集團按經營及可呈報分部劃分的資產分析如下：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發業務	205,357,489	233,383,707
運營業務	173,611,849	172,298,236
服務業務	<u>12,248,703</u>	<u>11,630,110</u>
分部資產總值	391,218,041	417,312,053
投資物業公平值累計變動	51,518,204	48,493,665
於聯營公司的權益	14,010,039	14,459,115
於合營企業的權益	18,147,964	18,313,904
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	4,837,927	5,446,521
就購入持作發展物業的已付按金	1,810,316	2,166,354
遞延稅項資產	12,605,102	12,534,350
衍生金融工具	713,315	989,904
可收回稅項	14,510,146	14,627,951
未分配總部及其他資產	<u>122,232,047</u>	<u>131,297,968</u>
綜合資產總值	<u><u>631,603,101</u></u>	<u><u>665,641,785</u></u>

(e) 分部負債

本集團按經營及可呈報分部劃分的負債分析如下：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發業務	101,487,212	118,332,866
運營業務	22,649,461	23,910,772
服務業務	4,037,912	4,299,332
分部負債總額	128,174,585	146,542,970
應付稅項	22,440,679	24,166,248
遞延稅項負債	22,065,164	20,566,150
銀行及其他借款	160,320,350	166,805,462
優先票據	9,476,099	9,516,516
衍生金融工具	186,679	129,676
其他衍生金融工具	40,507	247,407
未分配總部及其他負債	44,456,317	52,190,545
綜合負債總值	387,160,380	420,164,974

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	120,631	338,358
政府津貼(附註a)	29,952	60,381
違約收入(附註b)	8,151	77,557
諮詢收入(附註c)	64,458	157,248
雜項收入	13,690	50,526
總計	236,882	684,070

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。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	
	二零二五年	二零二四年
	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、廠房及設備的收益	40,253	2,318
匯兌收益(虧損)淨額(附註)	133,224	(807,480)
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值(虧損)收益	(133,210)	807,397
出售附屬公司(虧損)收益	(70,416)	53,509
購回優先票據及債券的收益	–	854,587
其他	(169,983)	(75,742)
	<u>(200,132)</u>	<u>834,589</u>

附註：指兌換以港元(「港元」)或美元(「美元」)外幣列值的銀行結餘、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	
	二零二五年	二零二四年
	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	(2,800,390)	(3,831,201)
優先票據的利息開支	(196,903)	(235,009)
	<u>(2,997,293)</u>	<u>(4,066,210)</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	2,913,205	3,989,031
	<u>(84,088)</u>	<u>(77,179)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二五年六月三十日止六個月按年利率3.58%(截至二零二四年六月三十日止六個月：4.16%)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	
	二零二五年	二零二四年
	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」)	(527,844)	(984,489)
香港利得稅	(9,811)	(13,738)
已分派盈利的預扣稅	(21,375)	(85,000)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(767,705)	(921,174)
	(1,326,735)	(2,004,401)
過往期間超額撥備		
企業所得稅	–	24,707
土地增值稅(附註)	175,410	901,300
	(1,151,325)	(1,078,394)
遞延稅項		
本期間	(1,287,104)	(1,077,159)
	(2,438,429)	(2,155,553)

附註：若干物業項目的實際增值額於本期間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。

香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

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
二零二五年 二零二四年
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	56,528	97,644
使用權資產折舊	15,383	17,337
無形資產攤銷	<u>102,867</u>	<u>102,487</u>

9. 股息

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
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：

二零二四年確認的末期股息每股人民幣0.10元

(截至二零二四年六月三十日止六個月：二零二三年確認
的末期股息每股人民幣0.23元)

<u>698,718</u>	<u>1,559,579</u>
----------------	------------------

有關截至二零二四年六月三十日止期間的中期股息，人民幣526,039,000元以現金派付，剩餘部分已於二零二五年四月八日以本公司99,016,186股新繳足股份支付。

有關截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息部分將以現金派付，剩餘部分將於二零二五年九月二十六日以本公司股份支付。

於報告期末後，董事會宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息人民幣489,103,000元，即基於二零二五年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣0.07元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,488,848,000元，即每股人民幣0.22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 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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>3,215,852</u>	<u>5,865,716</u>
	二零二五年 千股 (未經審核)	二零二四年 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	6,744,356	6,527,212
與以下各項相關之普通股的潛在攤薄影響—購股權及股份獎勵	<u>18,045</u>	<u>14,050</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,762,401</u>	<u>6,541,262</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兩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。

截至二零二五年六月三十日止期間，若干股份獎勵計劃並無計入每股攤薄盈利之計算內。

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物業銷售、運營業務及服務業務。有關銷售物業的代價由客戶根據相關買賣協議條款支付。就運營業務而言，租金收入由租戶於發票日期起計兩個月內根據租約條款支付。服務業務收入根據相關服務協議的條款收取。

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 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	5,527,151	4,704,800
—租金	104,175	94,330
	5,631,326	4,799,130
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	4,755,415	6,380,180
向承包商墊款	1,429,484	2,154,044
預付增值稅及其他稅項	9,416,146	10,572,425
預付款項及設施按金	15,236	18,992
	21,247,607	23,924,771

附註：

(a) 以下為報告期末按交付貨物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 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	3,987,074	3,346,340
61至180日	997,267	882,905
181至365日	402,181	359,562
1至2年	194,548	168,043
2至3年	36,461	30,960
超過3年	13,795	11,320
	5,631,326	4,799,130

(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。

12. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 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(附註a)	39,396,134	40,560,546
應付股息	778,710	1,514,840
其他應付款項及應計費用(附註b)	11,721,359	13,337,202
應付增值稅	2,395,060	4,372,087
就業務合併應付的代價	117,285	119,445
	54,408,548	59,904,120
減：非流動負債所示一年後到期應付代價	(1,268)	(1,268)
流動負債所示一年內到期款項	54,407,280	59,902,852

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呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	9,550,862	7,400,145
61至180日	6,343,079	6,273,556
181至365日	3,688,430	5,469,068
1至2年	3,651,693	4,559,787
2至3年	696,868	989,784
超過3年	433,022	528,918
	24,363,954	25,221,258

- (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集團控股有限公司(「**本公司**」)，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」)二零二五年六月三十日止之半年業務回顧與展望。

中國經濟在多輪政策協同發力下，正釋放出強勁韌性。地產行業於深度調整中加速重構。面對週期考驗，龍湖始終堅守交付與兌付的底線，堅定調整債務結構、優化資產組合，穩步構建高質量發展新路徑。

2025年上半年，龍湖集團實現營業收入588億元(人民幣，下同)，同比增長25%；經營性業務實現收入133億元，同比增長1.3%。期內，本集團於全國36城累計交付超100個項目、近4萬套品質房源，持續兌現交付承諾。

在「加快構建房地產發展新模式」的政策指引下，行業正從高速增長轉向高質量發展。公司主動摒棄對槓桿與規模的依賴，聚焦債務壓降與正向現金流積累。上半年集團有息負債較去年底繼續壓降65億元，平均融資成本降至3.58%的歷年低點，平均合同借貸年期延長至10.95年的歷史高位，含資本性支出的經營性現金流實現超20億元淨流入，為跨越週期提供堅實支撐。

去年9月以來，需求端支持政策為銷售市場注入動能，旨在助力實現止跌回穩的目標。當下，集團開發業務的策略重在平衡存量項目的利潤與現金流，全力攻堅去化、回籠資金；新貨源拓展則堅持審慎投資策略。以客戶需求為導向提升產品力—交付好房子、提供好服務，始終是開發業務的核心邏輯。

集團運營及服務業務貢獻穩定，其可持續的盈利能力與現金流反哺能力不斷增強。

龍湖在營的89座商場(包含75座重資產及14座輕資產)表現亮眼：上半年出租率保持97%高位，整體銷售額增幅約17%，日均客流增幅約11%。聚焦一二線高能級城市的佈局策略，有效鎖定高消費力客群，既保障穩定客流，更提升商業綜合體的長期價值。運營端通過「一店一策」的差異化打造，持續輸出獨有的創新消費場景與體驗。

資管航道在長租公寓、產業辦公、服務式公寓、活力街區、婦兒醫院和健康養老六個業態協同發力，上半年實現收入超15億元，通過優化資產配置與運營效能，實現資產質量與盈利能力的雙提升。

物業管理航道積極應對增量轉存量的市場變革。回歸「服務成就滿意，滿意帶來價值」的業務本質，目前累計管理項目約2,200個、在管面積約4億平方米，上半年實現收入55億元。秉持「有生命的空間、有溫度的服務」，龍湖智創生活持續強化空間服務能力，滿足業主與客戶的多元需求。

龍湖龍智造以「智慧營造」為核心，為客戶提供前期定位策劃、中期建造管理、後期智慧運營的全週期服務。自2022年成立以來保持高速增長，上半年實現代建銷售額84億元，交付面積122萬平方米。未來將持續通過精準定位、品質交付與數科實力，為客戶創造增量價值。

今年年初推出的各航道產品及服務集成一體的「龍湖」APP，標誌著「一個龍湖」直達用戶、深度交互平台的誕生。今年8月，「龍湖」APP升級接駁購新房、租好房、逛天街、享服務等全生態場景，實現全航道協同、多功能連通的服務閉環。這不僅賦能業務提質增效，更是「善待你一生」理念的數字化延伸，為新發展模式開拓更廣闊的空間。

我們深知，唯有堅守初心、堅定戰略，才能築牢企業長遠發展的根基。龍湖集團沉心鑄器、堅定前行，用看得見的好產品、可感知的好服務兌現對客戶的承諾，以可持續發展回饋同路人長久的信任。

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

陳序平

主席

管理層討論及分析

開發業務

二零二五年一至六月，本集團開發業務營業額為人民幣454.8億元，交付物業總建築面積為352.7萬平方米。二零二五年一至六月，營業額單方價格為人民幣12,894元／平方米。

表一：二零二五年一至六月本集團開發業務營業額明細

城市	營業額		總建築面積	
	二零二五年 一至六月 人民幣百萬元	二零二四年 一至六月 人民幣百萬元	二零二五年 一至六月 萬平方米	二零二四年 一至六月 萬平方米
長三角地區	19,082	5,949	101.0	51.9
西部地區	9,074	13,221	85.8	104.2
環渤海地區	8,880	8,582	90.8	91.0
華南地區	6,094	4,371	51.7	39.7
華中地區	2,348	1,635	23.4	16.1
總計	<u>45,478</u>	<u>33,758</u>	<u>352.7</u>	<u>302.9</u>

二零二五年一至六月，本集團合同銷售額為人民幣350.1億元，銷售總建築面積261.4萬平方米，銷售單價為人民幣13,393元／平方米。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98.3億元、人民幣92.9億元、人民幣82.2億元、人民幣42.1億元及人民幣34.6億元，分別佔本集團合同銷售額的28.1%、26.5%、23.5%、12.0%及9.9%。

表二：二零二五年一至六月本集團合同銷售額明細

城市	銷售額		總建築面積	
	二零二五年 一至六月 人民幣百萬元	二零二四年 一至六月 人民幣百萬元	二零二五年 一至六月 萬平方米	二零二四年 一至六月 萬平方米
西部地區	9,825	14,337	78.2	111.9
長三角地區	9,293	13,796	56.3	75.4
環渤海地區	8,228	10,289	68.7	91.3
華南地區	4,206	7,320	30.3	48.4
華中地區	3,458	5,378	27.9	38.5
總計	35,010	51,120	261.4	365.5

於二零二五年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣1,059億元，面積約為854萬平方米。

運營業務

本集團不斷深化持有物業在全國一二線核心城市的佈局，目前集團的運營業務主要包括商業投資和資產管理。商業投資秉持輕重並舉戰略，穩步推進網格化佈局，主要包括兩大產品線：都市型購物中心天街及社區型購物中心星悅薈。資產管理集成長租公寓「冠寓」、活力街區「歡肆」、服務式公寓「霞菲公館」、產業辦公「藍海引擎」、婦兒醫院「佑佑寶貝」以及健康養老「椿山萬樹」六大業務，為客戶提供更加多元的產品和服務；其中，長租公寓「冠寓」是滿足新世代人群租住的租賃住房，目前已在北京、上海、廣州、深圳、成都、杭州、重慶、武漢、南京等高量級城市開業運營。

二零二五年一至六月，本集團運營業務不含稅租金收入為人民幣70.1億元，較上年增長2.5%，商業、資產管理的佔比分別為78.5%和21.5%。運營毛利率為77.7%，較上年增長2.3%，其中商業和資產管理分別增長3.0%和0.5%。截至二零二五年六月三十日，本集團已開業商場建築面積為943萬平方米(含車位總建築面積為1,256萬平方米)，租金收入人民幣55.0億元[#]，較上年增長4.9%，整體出租率為96.8%；冠寓已開業12.7萬間，規模行業領先，整體出租率為95.6%，其中開業超過六個月的項目出租率為97.2%。

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，本集團二零二五年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣28.2億元。

[#] 不含北京長安天街等。

服務業務

本集團不斷提高服務能力和完善服務鏈條，目前集團的服務業務主要包括物業管理和代建業務。物業管理主要提供住宅管理、商企服務、美居、優選以及租售五大業務，涵蓋住宅、商業、寫字樓、產業園、企業總部、城市服務、醫院、公建場館等十三大業態。龍智造代建業務集成集團全業態開發經驗及數字科技能力，憑藉航道業務協同優勢，為客戶提供全業態、全週期、數字化的「一站式解決方案」，主要包括建造管理、定位策劃、智慧設計、智慧裝修、不動產空間科技五大產品服務模塊。

二零二五年一至六月，本集團服務業務不含稅收入為人民幣62.6億元，較上年增長0.02%。服務業務毛利率約30.0%。截至二零二五年六月三十日，本集團物業在管面積約4億平方米。龍智造代建業務已遍及北京、上海、成都、重慶、西安、杭州等核心一二線城市，持續聚焦深耕，依托大客戶戰略，實現高質量快速發展。

費用控制

二零二五年一至六月，本集團持續提升組織及業務效率、聚焦高量級人才，行政開支佔開發合同銷售額及運營服務收入的比例為3.5%。本集團為增強品牌影響力，銷售開支佔開發合同銷售額及運營服務收入的比例為3.2%。

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。二零二五年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣18.5億元，土地增值稅為人民幣5.9億元。期內所得稅總計為人民幣24.4億元。

盈利能力

二零二五年一至六月，本集團的核心稅後利潤率為3.0%，核心權益後利潤率為2.4%。

土地儲備補充

於二零二五年六月三十日，本集團的土地儲備合計2,840萬平方米，權益面積為2,113萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣4,207元。按地區分析，環渤海地區、西部地區、華中地區、長三角地區及華南地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的36.3%、28.0%、17.1%、11.3%及7.3%。

二零二五年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為24.9萬平方米，權益面積為18.4萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣7,907元。按地區分析，長三角地區及西部地區的新增面積分別佔新增收購土地儲備總建築面積的52.2%及47.8%。

於本報告期後[#]，本集團新增收購土地儲備總建築面積為2.5萬平方米，權益面積為1.1萬平方米，為位於西部地區的成都錦繡大道項目。

[#] 截至二零二五年八月二十二日

本集團的土地儲備地域分佈如下：

表三：本集團的土地儲備分析

地區	城市	總建築面積 萬平方米	所佔比例	權益建築面積 萬平方米	所佔比例
環渤海地區	煙台	573.3	20.2%	573.3	27.1%
	青島	113.1	4.0%	78.9	3.7%
	濟南	90.0	3.2%	80.3	3.8%
	瀋陽	83.2	2.9%	49.9	2.4%
	保定	52.1	1.8%	52.1	2.5%
	長春	34.6	1.2%	27.2	1.3%
	天津	24.9	0.9%	17.9	0.8%
	石家莊	20.4	0.7%	13.9	0.7%
	太原	11.9	0.4%	11.9	0.6%
	北京	11.5	0.4%	3.8	0.2%
	唐山	11.0	0.4%	5.5	0.3%
	威海	4.3	0.2%	3.0	0.1%
	小計	1,030.3	36.3%	917.7	43.5%
西部地區	重慶	241.2	8.5%	189.3	9.0%
	貴陽	177.5	6.2%	106.0	5.0%
	成都	98.1	3.5%	69.7	3.3%
	咸陽	82.6	2.9%	45.8	2.2%
	昆明	57.6	2.0%	39.2	1.9%
	玉溪	51.6	1.8%	51.6	2.4%
	西安	49.2	1.7%	42.1	2.0%
	蘭州	41.0	1.4%	33.2	1.6%
	小計	798.8	28.0%	576.9	27.4%
華中地區	武漢	181.6	6.4%	94.8	4.5%
	鄂州	166.6	5.9%	58.3	2.8%
	長沙	89.7	3.2%	77.8	3.7%
	鄭州	41.7	1.5%	26.8	1.3%
	贛州	3.5	0.1%	2.4	0.1%
	小計	483.1	17.1%	260.1	12.4%

地 區	城 市	總 建 築 面 積 萬 平 方 米	所 佔 比 例	權 益 建 築 面 積 萬 平 方 米	所 佔 比 例
長 三 角 地 區	杭 州	92.2	3.2%	63.0	3.0%
	南 京	45.6	1.6%	37.4	1.8%
	蘇 州	40.2	1.4%	20.2	1.0%
	上 海	32.3	1.1%	22.0	1.0%
	鹽 城	24.3	0.9%	14.8	0.7%
	無 錫	22.9	0.8%	16.8	0.8%
	寧 波	22.0	0.8%	11.0	0.5%
	合 肥	14.8	0.5%	10.3	0.5%
	常 州	14.0	0.5%	13.4	0.6%
	南 通	12.9	0.5%	9.0	0.4%
	小 計	321.2	11.3%	217.9	10.3%
華 南 地 區	廈 門	46.9	1.6%	18.8	0.9%
	廣 州	28.6	1.0%	24.1	1.1%
	福 州	19.6	0.7%	12.9	0.6%
	肇 慶	18.6	0.7%	13.0	0.6%
	東 莞	15.8	0.6%	15.8	0.7%
	深 圳	14.2	0.5%	9.4	0.4%
	清 遠	13.5	0.5%	6.9	0.3%
	珠 海	12.0	0.4%	12.0	0.6%
	惠 州	9.0	0.3%	9.0	0.4%
	泉 州	8.7	0.3%	6.1	0.3%
	佛 山	7.3	0.3%	5.1	0.2%
	湛 江	6.0	0.2%	3.1	0.1%
	中 山	3.8	0.1%	1.5	0.1%
	海 口	2.6	0.1%	2.6	0.1%
	小 計	206.6	7.3%	140.3	6.4%
總 計		2,840.0	100.0%	2,112.9	100.0%

表四：二零二五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 萬平方米	權益建築面積 萬平方米
西部地區	禮嘉金山寺A41-5地塊	重慶	100%	2.6	2.6
	雲岩A地塊	貴陽	100%	9.3	9.3
	小計			11.9	11.9
長三角地區	奉賢天街北地塊	上海	70%	6.6	4.6
	豪仕登南地塊	蘇州	30%	6.4	1.9
	小計			13.0	6.5
	總計			24.9	18.4

財務狀況

於二零二五年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣1,698.0億元，在手現金為人民幣446.7億元*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為51.2%，剔除預收款後的資產負債率**為56.1%。本集團的信用評級為BB(標準普爾)、Ba3(穆迪)、BB-(惠譽)、AAA(中誠信證評***)。

* 其中預售監管資金為人民幣134.1億元

** 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86.0%以人民幣計值，另外14.0%以外幣計值。為控制匯兌風險，本集團外幣借款保持較低佔比並輔以全部匯率掉期。

本集團綜合借貸中，約人民幣279.5億元按固定年利率介乎3.0%至4.8%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二五年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為16%(二零二四年十二月三十一日為21%)。

本集團的平均融資成本為年利率3.58%，平均合同借貸年期為10.95年；非抵押債務佔總債務比例為31.6%。一年內到期債務為人民幣256.1億元，佔總債務比例為15.1%。剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債倍數為1.14倍。

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。現金花紅是按照本集團業績目標達成情況及附屬公司平衡記分卡得分等因素綜合評定和分配。

回顧及展望

上半年，在政策支持及需求結構調整的背景下，房地產市場延續修復態勢，全國商品房銷售額實現4.4萬億人民幣，同比下降5.5%。年初以來，政策端持續發力，圍繞穩預期、促需求、優供給、降風險等方面出台多項措施，推動房地產市場止跌回穩。

集團堅持構建高質量發展模式，聚焦開發業務、運營業務、服務業務三大業務板塊，堅定地產開發、商業投資、資產管理、物業管理、智慧營造五大業務航道的協同發展。集團始終以客戶需求為導向，持續迭代組織體系，強化行活、提質增效。

開發業務方面，上半年實現合約銷售金額350.1億人民幣，其中一二線城市銷售佔比約90%，並表回款率超100%，保持高質量回款。下半年集團將繼續堅持在核心城市的投資佈局，結合市場情況靈活鋪排推盤節奏，聚焦存貨去化，並以客戶為中心持續精進產品力。

商業投資方面，上半年如期新增運營1座重資產商場。截至年中，龍湖商業累計運營89座商場，期末出租率保持97%。龍湖商業持續推動存量項目的改造升級、煥新消費體驗、提升經營表現，上半年租金收入同比增長4.9%至55.0億人民幣。下半年計劃新開10座商場，分佈在杭州、西安、武漢、重慶等城市，輕重並舉，深化核心城市佈局。

集團資產管理品牌「龍智資管」，基於專業的資管行活能力，持續深耕存量市場，為客戶提供多元產品及服務。龍智資管上半年實現收入15.1億人民幣；其中，長租公寓品牌「冠寓」租金收入實現12.4億人民幣，截至年中冠寓已開業房源規模達到12.7萬間，期末出租率約96%。此外，活力街區品牌「歡肆」，上半年於合肥、成都新開業2個項目，出租率均超90%。

物業管理方面，龍湖智創生活持續精進服務品質，延伸服務觸角，上半年實現收入55.3億人民幣，截至年中物業在管面積約4億平方米。同時，依託數字科技能力，構建智慧空間管理平台，實現空間的高效管理，精準定位業主需求。

集團智慧營造品牌「龍湖龍智造」，憑借全業態開發經驗、數字科技能力以及航道協同優勢，高質快速發展，上半年實現收入7.0億人民幣。面向多元空間營造，龍智造構建契合未來城市發展的智慧營造能力，高質量兌現產品和服務。

面對未來，集團將堅守高質量發展的核心戰略，堅持穩健的財務管理策略，有序壓降債務規模，持續調整存貨結構，推動運營及服務業務穩步增長，以正向經營現金流驅動各業務航道實現可持續發展。

派發中期股息

董事會宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.07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二零二六年三月十二日(星期四)至二零二六年三月十三日(星期五)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。中期股息將於二零二六年四月三十日(星期四)派付予於二零二六年三月二十日(星期五)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二零二六年三月三十日(星期一)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)將於二零二六年四月三十日(星期四)發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年三月十八日(星期三)至二零二六年三月二十日(星期五)(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二零二六年三月十七日(星期二)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

本公司及其附屬公司於截至二零二五年六月三十日止六個月，概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。於二零二五年六月三十日，本公司並無庫存股份(定義見上市規則)。

企業管治

本公司知悉公司透明度及問責十分重要，致力於達致高水準的企業管治及通過更有效的企業管治帶領本集團取得更好業績及提升公司價值。於截至二零二五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C1所載的企業管治守則(「守則」)所載守則條文。惟以下偏離除外：

於二零二二年十月二十八日委任陳序平先生為董事會主席生效後，陳序平先生身兼本公司董事會主席及首席執行官兩職。是項委任與守則第C.2.1守則條文有所偏離，其規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於評估本集團之發展情況並考慮陳序平先生之經驗，董事會認為本公司董事會主席及首席執行官由一人同時兼任於現階段符合本公司之最佳利益，有利於執行本集團之發展戰略。惟董事會將不時檢討此架構以適應及推動公司發展。

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

本公司已採納一套不低於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)的準則作為董事買賣本公司證券之操守準則(「**證券守則**」)。經具體諮詢後，全體董事均確認彼等於截至二零二五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

本公告已分別刊發於本公司網站(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
龍湖集團控股有限公司
主席
陳序平

香港，二零二五年八月二十九日

於本公告刊發日期，董事會包括九名成員：執行董事陳序平先生、趙軼先生、張旭忠先生及沈鷹女士；非執行董事孫佳慧女士；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及梁翔先生。