

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的有限公司)

(股份代號：960)

截至二零二零年六月三十日止六個月之
未經審核中期業績公佈

財務摘要

合同銷售額同比增長5.2%至人民幣1,111.0億元。

營業額同比增長32.6%至人民幣511.4億元，其中物業投資業務收入同比增長30.4%至人民幣33.6億元。

股東應佔溢利為人民幣63.4億元，剔除公平值變動等影響後之股東應佔核心溢利同比增長12.1%至人民幣52.7億元。毛利同比增長25.2%至人民幣157.5億元，毛利率為30.8%。核心稅後利潤率為14.6%，核心權益後利潤率為10.3%。

淨負債率(負債淨額除以權益總額)為51.4%，在手現金為人民幣784.0億元。

綜合借貸總額為人民幣1,685.6億元，平均借貸成本為年利率4.5%；平均貸款年限為6.45年。

每股基本盈利人民幣1.08元，剔除公平值變動等影響後之每股核心基本盈利為人民幣0.90元。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.40元，同比增長11.1%。

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」)截至二零二零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 截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	51,141,340	38,569,813
銷售成本		<u>(35,394,350)</u>	<u>(25,987,889)</u>
毛利		15,746,990	12,581,924
其他收入	4	593,894	617,529
其他收益及虧損	5	(147,489)	(66,789)
租賃負債費用		(339,812)	(252,292)
轉撥為投資物業的公平值(虧損)收益		(22,032)	105,185
投資物業公平值變動		1,755,551	2,206,897
其他衍生金融工具公平值變動		23,502	219,623
銷售及市場推廣開支		(1,714,060)	(1,175,094)
行政開支		(2,899,331)	(2,165,526)
融資成本	6	(73,013)	(58,482)
應佔聯營公司業績		526,138	381,058
應佔合營企業業績		<u>186,796</u>	<u>675,742</u>
除稅前溢利		13,637,134	13,069,775
所得稅開支	7	<u>(4,872,280)</u>	<u>(4,919,938)</u>
期間溢利	8	<u><u>8,764,854</u></u>	<u><u>8,149,837</u></u>
其他全面收益：			
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的 權益工具投資之公平值收益		<u>2,741</u>	<u>—</u>

	<i>附註</i>	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
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淨額		652,792	287,598
重新分類至損益的對沖工具產生的收益		<u>(265,433)</u>	<u>(99,097)</u>
		<u>387,359</u>	<u>188,501</u>
期間其他全面收益		<u>390,100</u>	<u>188,501</u>
期間全面收益總額		<u><u>9,154,954</u></u>	<u><u>8,338,338</u></u>
以下應佔期間溢利：			
本公司擁有人		6,338,613	6,309,981
非控制權益		<u>2,426,241</u>	<u>1,839,856</u>
		<u><u>8,764,854</u></u>	<u><u>8,149,837</u></u>
以下應佔期間全面收益總額：			
本公司擁有人		6,728,713	6,498,482
非控制權益		<u>2,426,241</u>	<u>1,839,856</u>
		<u><u>9,154,954</u></u>	<u><u>8,338,338</u></u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u><u>107.9</u></u>	<u><u>107.8</u></u>
攤薄	10	<u><u>105.9</u></u>	<u><u>106.0</u></u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		141,422,511	130,804,011
物業、廠房及設備		2,034,259	1,982,193
使用權資產		529,257	535,160
商譽		275,976	–
無形資產		213,008	66,710
於聯營公司的權益		9,992,822	8,235,167
於合營企業的權益		6,897,721	6,570,314
按公平值計入其他全面收益的權益工具		1,811,535	1,420,202
衍生金融工具		1,360,447	644,113
其他衍生金融工具		37,275	–
遞延稅項資產		7,974,650	6,725,593
		<u>172,549,461</u>	<u>156,983,463</u>
流動資產			
物業存貨		361,405,804	331,391,372
其他存貨		535,248	581,456
就購入持作發展物業的已付按金		6,745,762	5,200,886
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	11	29,098,784	28,691,884
應收非控制權益款項		54,171,954	43,881,834
應收聯營公司款項		8,188,846	9,070,311
應收合營企業款項		10,158,102	10,450,049
可收回稅項		7,279,785	4,591,727
按公平值計入損益之金融資產		100,000	450,000
其他衍生金融工具		12,509	–
已抵押銀行存款		138,311	169,491
銀行結餘及現金		78,258,331	60,782,375
		<u>556,093,436</u>	<u>495,261,385</u>

		於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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	97,419,719	91,973,602
合約負債		195,380,051	155,155,691
應付非控制權益款項		27,695,480	27,729,998
應付聯營公司款項		4,512,311	6,990,797
應付合營企業款項		8,688,827	8,845,022
應付稅項		27,715,937	28,288,145
租賃負債		1,100,125	1,009,463
其他衍生金融工具		30,024	-
銀行及其他借款 - 一年內到期		17,213,802	13,927,462
		<u>379,756,276</u>	<u>333,920,180</u>
流動資產淨額		<u>176,337,160</u>	<u>161,341,205</u>
繼資產減流動負債		<u>348,886,621</u>	<u>318,324,668</u>
資本及儲備			
股本		521,778	520,725
儲備		93,995,142	93,435,586
本公司擁有人應佔權益		<u>94,516,920</u>	<u>93,956,311</u>
非控制權益		<u>80,988,029</u>	<u>72,721,445</u>
權益總額		<u>175,504,949</u>	<u>166,677,756</u>
非流動負債			
銀行及其他借款 - 一年後到期		131,814,324	117,378,159
優先票據 - 一年後到期		19,529,777	14,693,411
租賃負債		11,451,161	10,246,579
衍生金融工具		132,425	68,883
其他衍生金融工具		19,427	14,780
遞延稅項負債		10,434,558	9,245,100
		<u>173,381,672</u>	<u>151,646,912</u>
		<u>348,886,621</u>	<u>318,324,668</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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平值計量。

除因應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及修訂本及應用與本集團相關的若干會計政策所產生的會計政策變動外，編製此截至二零二零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編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致。

採納新訂國際財務報告準則及修訂本及詮釋

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二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則中概念框架引用的修訂本及國際財務報告準則的修訂本以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大的定義
國際財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號 及國際財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革

除下文所述者外，於本期間應用對國際財務報告準則中概念框架引用的修訂本及國際財務報告準則的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。

應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)「重大的定義」的影響

該等修訂本訂明重大的新定義，並聲明「倘資料遺漏、錯誤或模糊而合理預期會對通用財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決定造成影響，則有關資料屬重大」。該等修訂本亦澄清，重大取決於有關資料單獨或連同其他資料對財務報表整體而言的性質或重大性。

於本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂本的呈列及披露的變動(如有)將於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表反映。

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:該分部主要指透過物業管理及相關服務、酒店經營及其他產生收入。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,惟支付購買持作發展物業的已付按金、於聯營公司及合營企業的權益、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、遞延稅項資產、可收回稅項、衍生金融工具、其他衍生金融工具、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及其他公司資產則除外。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、租賃負債及合約負債,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。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的公平值變動、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」視為包括投資收入,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。

	截至二零二零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	39,711,718	-	-	39,711,718
隨時間確認	5,536,903	3,360,166	2,532,553	11,429,622
分部間收入	-	-	321,292	321,292
分部收入	<u>45,248,621</u>	<u>3,360,166</u>	<u>2,853,845</u>	<u>51,462,632</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>10,559,667</u>	<u>2,400,400</u>	<u>733,051</u>	<u>13,693,118</u>
	截至二零一九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	30,351,766	-	-	30,351,766
隨時間確認	3,813,351	2,577,135	1,827,561	8,218,047
分部間收入	-	-	123,293	123,293
分部收入	<u>34,165,117</u>	<u>2,577,135</u>	<u>1,950,854</u>	<u>38,693,106</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>8,905,632</u>	<u>1,803,094</u>	<u>445,812</u>	<u>11,154,538</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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	51,462,632	38,693,106
分部間收入對銷	<u>(321,292)</u>	<u>(123,293)</u>
綜合收入	<u>51,141,340</u>	<u>38,569,813</u>
溢利		
分部溢利	13,693,118	11,154,538
其他收入	593,894	617,529
其他收益及虧損	(147,489)	(66,789)
轉撥為投資物業的公平值(虧損)收益	(22,032)	105,185
投資物業公平值變動	1,755,551	2,206,897
其他衍生金融工具公平值變動	23,502	219,623
融資成本	(73,013)	(58,482)
應佔聯營公司業績	526,138	381,058
應佔合營企業業績	186,796	675,742
折舊及攤銷	(89,133)	(56,673)
未分配開支	<u>(2,810,198)</u>	<u>(2,108,853)</u>
綜合除稅前溢利	<u>13,637,134</u>	<u>13,069,775</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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售物業		
- 於某時間點確認	39,711,718	30,351,766
- 隨時間確認	<u>5,536,903</u>	<u>3,813,351</u>
物業開發分部	45,248,621	34,165,117
來自物業管理及相關服務及其他收入 - 隨時間確認	<u>2,532,553</u>	<u>1,827,561</u>
來自客戶合約的收入	47,781,174	35,992,678
租金收入	<u>3,360,166</u>	<u>2,577,135</u>
總收入	<u>51,141,340</u>	<u>38,569,813</u>

(d) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	379,808,612	348,103,914
物業投資(附註)	117,523,644	110,242,825
物業管理及相關服務及其他	2,648,130	1,905,105
分部資產總額	<u>499,980,386</u>	<u>460,251,844</u>

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：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	266,876,111	225,378,067
物業投資	18,443,216	15,123,893
物業管理及相關服務及其他	424,740	97,253
分部負債總額	<u>285,744,067</u>	<u>240,599,213</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	365,758	409,849
政府津貼(附註a)	24,649	27,427
違約收入(附註b)	114,096	80,908
諮詢收入(附註c)	54,839	82,155
雜項收入	34,552	17,190
	<u>593,894</u>	<u>617,529</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及聯營公司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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	1,077	385
匯兌虧損淨額(附註)	(410,648)	(164,780)
從對沖儲備重新換算對沖工具的公平值收益	265,433	99,097
其他	(3,351)	(1,491)
	<u>(147,489)</u>	<u>(66,789)</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 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	(2,729,207)	(2,418,624)
非五年內悉數償還	(819,448)	(593,930)
優先票據的利息開支	(397,552)	(160,165)
	<u>(3,946,207)</u>	<u>(3,172,719)</u>
減：發展中待售物業及在建投資物業項目的資本化金額	3,873,194	3,114,237
	<u>(73,013)</u>	<u>(58,482)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二零年六月三十日止六個月按年利率4.52%(截至二零一九年六月三十日止六個月：4.70%)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 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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」)	(2,625,929)	(2,720,777)
已分派盈利的預扣稅	(71,315)	(108,049)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(2,377,106)	(2,383,502)
	<u>(5,074,350)</u>	<u>(5,212,328)</u>
過往期間超額撥備		
土地增值稅*	142,470	194,745
	<u>(4,931,880)</u>	<u>(5,017,583)</u>
遞延稅項		
本期間	59,600	97,645
	<u>(4,872,280)</u>	<u>(4,919,938)</u>

* 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
二零二零年 二零一九年
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	77,222	50,559
使用權資產折舊	5,903	6,114
無形資產攤銷	6,008	-
出售物業、廠房及設備的收益	(1,077)	(385)

9. 股息

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
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：

二零一九年確認的末期股息每股人民幣0.84元

(截至二零一九年六月三十日止六個月：

二零一八年確認的末期股息每股人民幣0.69元)

5,035,456 4,111,731

於報告期末後，董事會宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息人民幣2,397,870,000元，即基於二零二零年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣0.40元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣2,145,338,000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	
	二零二零年	二零一九年
	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>6,338,613</u>	<u>6,309,981</u>
股份數目		
	二零二零年	二零一九年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,873,462	5,853,064
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>110,002</u>	<u>101,588</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,983,464</u>	<u>5,954,652</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物業發展銷售及物業投資。有關銷售物業的代價由買家根據相關買賣協議條款支付。物業租賃方面，租金收入由租戶於兩個月內根據租約條款支付。

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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	2,735,390	3,052,232
- 租金	187,153	67,340
	<u>2,922,543</u>	<u>3,119,572</u>
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	6,493,119	8,290,142
向承包商墊款	3,254,783	2,333,881
預付增值稅及其他稅項	15,459,435	13,657,455
預付款項及設施按金(附註c)	968,904	1,290,834
	<u>29,098,784</u>	<u>28,691,884</u>

附註：

(a) 以下為報告期末按交付貨品及提供服務日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	1,341,543	2,902,868
61-180日	170,572	28,343
181-365日	1,403,754	183,650
1-2年	6,674	4,711
	<u>2,922,543</u>	<u>3,119,572</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) 預付款項及設施按金主要包括持作開發物業，金額為人民幣929,987,000元(二零一九年：人民幣1,282,355,000元)，乃代表本集團為其潛在投資的若干實體(「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項。

12. 應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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)	77,332,347	73,576,157
應付票據(附註a)	480,383	611,323
	77,812,730	74,187,480
應付股息	5,035,456	2,145,338
其他應付款項及應計費用(附註b)	9,399,687	10,739,300
應交增值稅	5,075,239	4,861,484
就透過收購附屬公司而收購資產及負債應付的代價	40,000	40,000
就業務合併應付的代價	56,607	–
	97,419,719	91,973,602

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，乃根據本集團證實的項目進展應付。

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：

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	26,040,232	24,400,737
61至180日	17,991,243	19,090,592
181至365日	21,890,752	15,180,713
1至2年	2,751,660	2,897,771
2至3年	939,813	645,589
超過3年	293,432	211,014
	69,907,132	62,426,416

- (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」)二零二零年六月三十日止之半年業務回顧與展望。

非同尋常的2020年，新冠疫情的蔓延和全球秩序的加速動蕩，引發了世界範圍內近百年來最大的經濟衰退。充滿不確定性的當下，每個人、每個組織都被深刻的衝擊着、影響着。幸運的是，國內抗疫措施得力，自3月開始即迎來了緩慢但堅定的復蘇，房地產行業無疑擔當起了經濟穩壓器的角色。上半年，頭部房企普遍實現了銷售規模的同比增長，這背後是中國經濟強大的韌性和百姓追求優質居所的真實需求。

集團上半年實現了1,111億的合約銷售，同時在投資拓展領域，亦有如常從容的節奏和頗為豐富的斬獲。在疫情嚴峻，土地市場冷清的1季度，集團瞄準優質項目，趕在溢價高峰前抓緊補倉。1-7月，集團新增63幅新地(總建面1,303萬方)，新拓6城。至此，我們在61個城市的縱深佈局成本合理，是捕捉城市周期輪動、支撐增長的基礎。

疫情下的商業地產無疑是承壓最重的航道，龍湖踐行同路人原則，作為第一批主動減免租金的商業地產運營商ⁱ，攜手商戶共克時艱！依靠內外同心的行動力，聚焦城市中產階級的客群定位，各地的「天街」成為疫情後率先恢復人流與營收的商場。6月19日，龍湖商業第40座商場 - 龍湖南京龍灣天街，以12萬方的體量，99%的開業出租率如期開門迎客，以火爆的場面，為城市復蘇夯實信心。商業團隊更積極挖掘空間與時間維度的新價值點，打破邊界，將國家鼓勵的「室外經營」、「夜經濟」演繹出趣味盎然的消費新場景。

冠寓這一租賃住房品牌，承載着諸多城市新移民的安居所需，當期已累積開業約7.9萬間。未來仍將穩紮穩打，以溫暖、細膩的體驗感和安全感、歸屬感提升年輕客群的黏性，與年輕人的城市夢想共生長。

總之，短期的陣痛不改變我們對經營性物業的堅定看好，未來還將在空間營造和服務打磨中沉浸投入，點亮人與空間美好連接，更為集團的持續發展挖深蓄能池。

ⁱ 集團於1月30日即正式宣佈對旗下當時在營的39座商場，超過4,500家商戶品牌實施2個多月(1月25日至3月31日)的租金費用(含物管費、推廣費)減半。

無論順流逆流，都堅守承諾、交付靠譜業績的背後，是全體龍湖人在當期充滿複雜變故的形勢下，依然有着如常的高品質決策和精細化執行，這是最令人感覺欣慰與踏實的組織能力。每一份波瀾不驚的背後，都是多年恪守的敬畏與克制：

我們始終敬畏技術的進步，在系統迭代、剔除流程冗餘和提高信息流轉效率與精準度方面不敢懈怠。穩定可靠的數字化運營系統保證了公司多航道、跨地域的管理半徑，遠程響應、即時交圈。

我們始終相信克制謹慎是贏在遠期的品質，長久以來靠「晴天補屋頂」的未雨綢繆和自律清醒熬出來的資本能力，令集團早在今年初即把握窗口，一舉完成了數筆大額的境內外再融資ⁱⁱ。當期4.5%綜合借貸成本、4.55倍的現金短債比更進一步夯實盤面，令團隊更具危中尋機的底氣和能力。

房地產是一個傳統行業，而龍湖一直致力於成為一個面向未來的企業。不是蒙眼狂奔追求一時的商業利益最大化，而是謹記對產品、對客戶、對周期、對社會的敬意，堅持常識與誠實，平衡好戰略取舍與發展節奏，交付更具生命力的空間和更有溫度的服務，滿懷善意又踏實進取。

在過程中，亦不忘履行企業公民之責。截至今年6月，集團公益已捐贈累積超過9億元人民幣，涉及教育文化、環境保護、市政安居、扶貧助殘、抗震救災等各個方面。現更正式成立集團環境、社會及管治委員會，將可持續發展的國際化標準，逐漸嵌入組織與戰略架構，把企業的向善根基紮的更穩更健康。

當下，「內外雙循環」的戰略倡導令房地產行業的穩定發展更具深遠意義，但國家控槓桿、穩房價的調控基調也將長期延續。對房企融資的全方位監管，更倒逼企業以周轉供血，走穩健發展、品質致勝之路，而這恰是龍湖多年跋涉的辛苦征途。

星辰大海的願景從來不會在平淡如水中孕育。模糊與艱辛，於龍湖並不陌生，我們將一如既往秉承紮實、均好的長相，與不確定性共舞，行以踐言，堅韌生長！

龍湖集團控股有限公司
吳亞軍
主席

ⁱⁱ 包括6.5億美金(7.25年期 票息3.375%和12年期 票息3.85%)和28億人民幣境內公司債等。

管理層討論及分析

物業發展

二零二零年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣452.5億元，較上年同期增長32.4%。交付物業總建築面積為338.3萬平方米。物業發展業務結算毛利率為27.2%。二零二零年一至六月，營業額單方價格為人民幣13,374元 平方米。

表一：二零二零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	
	二零二零年 一至六月 人民幣百萬元	二零一九年 一至六月 人民幣百萬元	二零二零年 一至六月 萬平方米	二零一九年 一至六月 萬平方米
重慶	8,312	9,351	75.6	80.1
成都	6,158	2,031	38.2	18.1
寧波	4,084	346	28.1	1.9
濟南	3,830	9,465	26.4	83.7
西安	3,079	300	25.9	2.3
合肥	1,751	184	13.2	0.7
大連	1,557	513	11.7	3.3
蘇州	1,517	400	9.1	1.4
杭州	1,494	411	6.3	1.4
南昌	1,465	–	13.5	–
嘉興	1,441	33	10.7	0.2
南通	1,140	–	5.8	–
貴陽	943	–	9.0	–
無錫	885	576	7.3	4.6
煙台	824	645	9.7	5.8
北京	757	907	2.9	4.4
福州	743	140	5.2	1.2
常德	696	–	10.0	–
瀋陽	646	1,110	5.6	17.1
廈門	639	57	2.3	0.4
珠海	564	–	2.5	–
長沙	523	1,254	5.0	15.5
天津	364	447	2.8	4.8
廣州	308	373	1.0	0.8
玉溪	283	–	1.7	–
南京	251	1,497	1.0	6.8
青島	185	1,042	1.7	10.0
武漢	172	93	1.2	1.0
保定	147	–	1.2	–
昆明	122	–	1.1	–
石家莊	107	–	0.9	–

城市	營業額		總建築面積	
	二零二零年 一至六月 人民幣百萬元	二零一九年 一至六月 人民幣百萬元	二零二零年 一至六月 萬平方米	二零一九年 一至六月 萬平方米
上海	104	1,231	0.6	3.3
常州	50	695	0.3	2.5
泉州	34	1,064	0.4	12.4
其他	74	-	0.4	-
總計	45,249	34,165	338.3	283.7

二零二零年一至六月，本集團合同銷售額為人民幣1,111.0億元，較上年同期增長5.2%。銷售總建築面積654.6萬平方米，較上年同期增長0.6%。銷售單價人民幣16,973元/平方米，較上年同期增長4.6%。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411.1億元、人民幣276.1億元、人民幣249.1億元、人民幣133.5億元及人民幣41.2億元，分別佔集團合同銷售額的37.0%、24.9%、22.4%、12.0%及3.7%。

表二：二零二零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	
	二零二零年 一至六月 人民幣百萬元	二零一九年 一至六月 人民幣百萬元	二零二零年 一至六月 萬平方米	二零一九年 一至六月 萬平方米
重慶	9,700	14,323	78.2	109.1
蘇州	9,459	1,129	41.2	4.8
成都	9,246	7,302	52.5	49.6
杭州	7,163	10,594	21.5	40.9
寧波	5,916	3,342	25.4	24.8
合肥	5,832	2,690	38.5	16.8
瀋陽	5,621	4,280	39.3	35.9
青島	5,348	4,887	45.4	38.5
濟南	4,651	4,577	34.1	28.2
北京	4,622	4,672	14.3	12.8
福州	3,324	441	20.3	5.3
昆明	3,262	842	26.4	6.2
廣州	2,785	3,373	8.4	11.6
南京	2,651	4,827	11.2	16.7
紹興	2,567	1,556	13.9	4.0
常州	2,299	245	11.4	1.9
西安	2,192	3,591	12.8	22.3
貴陽	2,038	769	16.9	7.2
深圳	1,604	19	2.6	0.1
溫州	1,569	699	6.3	3.6
上海	1,419	1,360	5.0	6.7

城市	銷售額		總建築面積	
	二零二零年 一至六月 人民幣百萬元	二零一九年 一至六月 人民幣百萬元	二零二零年 一至六月 萬平方米	二零一九年 一至六月 萬平方米
長沙	1,195	4,614	12.5	33.5
武漢	1,180	4,698	8.0	26.3
天津	1,178	1,805	7.9	9.8
嘉興	1,096	1,187	8.5	7.9
大連	1,076	2,602	6.3	14.0
咸陽	1,019	532	10.8	5.4
鄭州	951	303	5.8	2.6
南寧	948	324	8.6	3.7
香港	834	–	0.3	–
煙台	833	992	7.7	9.2
泉州	755	1,172	6.7	12.1
廈門	704	606	1.8	3.9
無錫	665	4,044	4.5	22.0
石家莊	665	288	5.1	2.2
東莞	557	–	3.6	–
南昌	491	514	3.4	4.1
惠州	487	–	4.3	–
南通	478	3,530	1.6	23.0
威海	427	204	4.0	1.3
太原	409	–	3.6	–
珠海	403	1,187	1.7	4.7
中山	400	–	2.6	–
漳州	293	–	1.8	–
常德	185	409	2.4	5.4
玉溪	151	202	1.2	1.6
佛山	135	127	0.8	0.5
贛州	121	355	1.5	7.6
保定	74	406	0.7	3.0
茂名	64	–	0.8	–
江門	61	–	0.5	–
總計	111,103	105,619	654.6	650.8

於二零二零年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣3,021億元，面積約為1,770萬平方米，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、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。除商場外，滿足新世代人群租住的租賃住房「冠寓」目前已在北京、上海、深圳、杭州、南京、重慶、成都等一線及二線城市開業運營。

二零二零年一至六月，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣33.6億元[#]，較上年同期增長30.4%。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為77.4%[#]、21.8%和0.8%。截止二零二零年六月三十日，本集團已開業商場建築面積為387萬平方米(含車位總建築面積為504萬平方米)，整體出租率為94.7%；冠寓已開業7.9萬間，規模行業領先，整體出租率為85.3%，其中開業超過六個月的項目出租率為88.6%。

[#] 不含北京長安天街等。

表三：二零二零年一至六月本集團商場租金收入分析^{##}

* 不含稅收入

	二零二零年一至六月				二零一九年一至六月			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	232,876	8.7%	98.9%	241,093	10.9%	99.7%	-3.4%
重慶西城天街	76,031	72,391	2.7%	95.0%	80,847	3.7%	97.0%	-10.5%
重慶時代天街I期	160,168	183,545	6.9%	96.0%	186,141	8.5%	98.5%	-1.4%
重慶時代天街II期	154,460	113,443	4.2%	91.6%	113,257	5.2%	97.5%	0.2%
重慶時代天街III期	73,774	44,703	1.7%	94.8%	45,480	2.1%	99.3%	-1.7%
成都三千集天街	38,043	17,441	0.6%	83.5%	21,448	1.0%	99.4%	-18.7%
成都北城天街	215,536	86,066	3.2%	89.2%	85,780	3.9%	95.8%	0.3%
成都時代天街I期	61,989	24,107	0.9%	97.6%	25,012	1.1%	100.0%	-3.6%
北京長楹天街	221,286	215,731	8.0%	95.1%	220,177	10.0%	98.4%	-2.0%
杭州金沙天街	151,135	114,504	4.3%	96.0%	122,666	5.6%	98.2%	-6.7%
成都金楠天街	91,638	62,719	2.3%	99.2%	65,346	3.0%	99.8%	-4.0%
北京大興天街	144,565	105,902	4.0%	96.2%	100,069	4.6%	98.8%	5.8%
上海虹橋天街	170,450	69,465	2.6%	84.0%	66,767	3.1%	90.1%	4.0%
重慶U城天街I期	15,516	7,342	0.3%	96.2%	7,748	0.4%	92.3%	-5.2%
重慶U城天街II期	96,411	55,287	2.1%	98.4%	50,844	2.3%	98.6%	8.7%
重慶源著天街	93,152	55,247	2.1%	97.2%	49,785	2.3%	99.3%	11.0%
杭州濱江天街I期	158,067	125,072	4.7%	96.9%	131,040	6.0%	98.8%	-4.6%
蘇州獅山天街	197,466	135,778	5.1%	95.3%	126,219	5.8%	99.3%	7.6%
上海寶山天街	98,339	95,120	3.6%	96.0%	93,020	4.3%	98.7%	2.3%
常州龍城天街	119,328	46,986	1.7%	89.9%	47,918	2.2%	94.7%	-1.9%
北京房山天街	103,688	85,865	3.2%	92.4%	86,717	4.0%	99.9%	-1.0%
成都西宸天街	152,639	72,273	2.7%	91.6%	77,939	3.6%	100.0%	-7.3%
成都濱江天街	140,000	68,478	2.6%	97.6%	-	-	-	-
杭州濱江天街II期	22,627	16,555	0.6%	94.4%	-	-	-	-
杭州西溪天街	130,063	100,618	3.8%	98.6%	-	-	-	-
杭州紫荊天街	83,000	60,221	2.2%	97.6%	-	-	-	-
上海華漕天街	42,253	31,534	1.2%	91.1%	-	-	-	-

	二零二零年一至六月				二零一九年一至六月			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	
上海閔行天街	94,859	71,054	2.7%	98.4%	-	-	-	
合肥瑤海天街	98,320	42,175	1.6%	90.8%	-	-	-	
南京六合天街	108,000	49,951	1.9%	97.1%	-	-	-	
北京長安天街	52,563	43,148	1.6%	100.0%	-	-	-	
南京龍灣天街	120,367	11,868	0.4%	99.2%	-	-	-	
天街小計	3,606,511	2,517,465	94.2%	94.7%	2,045,313	93.6%	97.8%	23.1%
重慶晶副館	16,161	11,007	0.4%	100.0%	10,349	0.5%	100.0%	6.4%
重慶春森星悅薈	54,618	18,240	0.7%	97.7%	17,169	0.8%	97.6%	6.2%
重慶紫都城	29,413	6,436	0.2%	100.0%	6,123	0.3%	100.0%	5.1%
北京頤和星悅薈	6,320	12,518	0.5%	100.0%	12,946	0.6%	100.0%	-3.3%
西安大興星悅薈	44,227	28,206	1.0%	94.5%	28,194	1.3%	100.0%	0.0%
西安曲江星悅薈	63,206	35,808	1.3%	89.5%	34,799	1.5%	100.0%	2.9%
上海閔行星悅薈	24,740	14,956	0.6%	88.6%	-	-	-	
其他	-	12,760	0.5%	N/A	13,389	0.6%	N/A	-4.7%
星悅薈小計	238,685	139,931	5.2%	95.1%	122,969	5.6%	99.3%	13.8%
重慶MOCO	29,104	15,981	0.6%	96.0%	16,956	0.8%	99.7%	-5.8%
家悅薈小計	29,104	15,981	0.6%	96.0%	16,956	0.8%	99.7%	-5.8%
已開業項目合計	3,874,300	2,673,377	100.0%	94.7%	2,185,238	100.0%	98.0%	22.3%

二零二零年一至六月，商場銷售額為人民幣111億元，同比下降10%；平均日客流98萬人次，同比下降20%。

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
成都上城天街	2020年	114,227
成都時代天街II期	2020年	63,183
南京江北天街	2020年	146,286
重慶金沙天街	2020年	204,113
蘇州星湖天街	2020年	112,537
西安香醍天街	2020年	78,962
成都武侯星悅薈	2020年	31,168
蘇州東吳天街	2021年及以後	114,200
南京河西天街	2021年及以後	112,358
成都錦宸天街	2021年及以後	83,000

	預計開業時間	規劃建築面積 平方米
杭州江東天街	2021年及以後	107,125
重慶禮嘉天街	2021年及以後	110,508
長沙洋湖天街	2021年及以後	101,993
武漢江宸天街	2021年及以後	138,559
重慶公園天街	2021年及以後	138,034
杭州丁橋天街	2021年及以後	117,944
青島膠州天街	2021年及以後	81,463
上海奉賢天街	2021年及以後	104,163
南昌青山湖天街	2021年及以後	95,400
寧波鄞州天街	2021年及以後	106,065
重慶時代天街IV期	2021年及以後	74,725
北京亦莊天街	2021年及以後	107,201
上海金匯天街	2021年及以後	72,559
武漢白沙天街	2021年及以後	35,963
瀋陽渾南天街	2021年及以後	81,000

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，本集團二零二零年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣17.3億元。

費用控制

二零二零年一至六月，集團持續進入新城市、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0.5%至2.6%。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0.4%至1.5%。

分佔合營企業業績

二零二零年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有45.0%權益的濟南天璞等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣1.9億元。

分佔聯營企業業績

二零二零年一至六月，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有25.1%權益的青島海晶等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣5.3億元。

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。二零二零年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣26.4億元，土地增值稅為人民幣22.3億元。期內所得稅總計為人民幣48.7億元。

盈利能力

二零二零年一至六月，本集團的核心稅後利潤率為14.6%，上年同期為16.1%；核心權益後利潤率為10.3%，上年同期為12.2%，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

於二零二零年六月三十日，本集團的土地儲備合計7,354萬平方米，權益面積為5,128萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,829元，為當期簽約單價的34.3%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華南地區、華中地區及中國香港地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的32.6%、26.2%、18.0%、11.9%、11.2%及0.1%。

二零二零年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為1,101萬平方米，權益面積為743萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣6,425元。按地區分析，環渤海地區、西部地區、華南地區、華中地區及長三角地區的新增面積分別佔新增收購土地儲備總建築面積的26.0%、23.0%、22.4%、16.8%及11.8%。

於本報告期後[#]，本集團新增收購土地儲備總建築面積為202萬平方米，權益面積為162萬平方米。按地區分析，環渤海地區、長三角地區、西部地區及華南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52.6%、30.5%、8.6%及8.3%。

本集團目前城市覆蓋數為61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。

[#] 截止二零二零年七月三十一日

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	北京	2,761,501	3.7%	983,826	1.9%
	瀋陽	2,734,625	3.7%	2,436,630	4.7%
	青島	4,177,399	5.7%	2,949,613	5.8%
	煙台	7,007,846	9.5%	6,939,146	13.5%
	濟南	3,319,403	4.5%	2,004,374	3.9%
	大連	267,502	0.4%	158,401	0.3%
	天津	1,102,082	1.5%	818,015	1.6%
	保定	552,536	0.8%	386,775	0.8%
	石家莊	363,038	0.5%	189,165	0.4%
	威海	482,767	0.7%	303,599	0.6%
	太原	532,352	0.7%	532,352	1.0%
	長春	529,753	0.7%	473,362	0.9%
	唐山	161,287	0.2%	137,094	0.3%
	小計		23,992,091	32.6%	18,312,352
華中地區	長沙	2,244,345	3.0%	1,374,731	2.7%
	武漢	4,536,199	6.2%	2,122,921	4.1%
	南昌	386,615	0.5%	336,284	0.6%
	鄭州	625,819	0.9%	518,881	1.0%
	常德	245,606	0.3%	245,606	0.5%
	贛州	227,289	0.3%	81,824	0.2%
	小計		8,265,873	11.2%	4,680,247
西部地區	重慶	8,705,801	11.8%	6,648,898	13.0%
	成都	3,235,225	4.4%	2,019,126	3.9%
	西安	1,728,487	2.4%	993,621	1.9%
	玉溪	718,404	1.0%	718,404	1.4%
	貴陽	1,898,199	2.6%	1,004,651	2.0%
	昆明	2,223,299	3.0%	1,225,475	2.4%
	咸陽	743,074	1.0%	558,792	1.1%
	小計		19,252,489	26.2%	13,168,967

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	上海	1,119,024	1.5%	651,195	1.2%
	無錫	443,035	0.6%	406,767	0.8%
	常州	673,038	0.9%	673,038	1.3%
	杭州	2,683,788	3.6%	1,564,664	3.1%
	寧波	927,466	1.3%	715,962	1.4%
	蘇州	1,527,675	2.1%	1,007,176	2.0%
	南京	1,956,232	2.6%	1,562,044	3.0%
	合肥	1,361,872	1.8%	1,185,728	2.3%
	嘉興	412,481	0.6%	206,241	0.4%
	南通	664,025	0.9%	307,246	0.6%
	溫州	858,267	1.2%	741,875	1.4%
	紹興	452,294	0.6%	251,918	0.5%
	徐州	32,088	0.1%	16,365	0.1%
	揚州	132,488	0.2%	132,488	0.3%
		小計	13,243,773	18.0%	9,422,707
華南地區	廈門	1,140,650	1.6%	581,460	1.1%
	泉州	338,769	0.5%	338,769	0.7%
	廣州	891,322	1.2%	536,083	1.1%
	佛山	62,357	0.1%	31,802	0.1%
	深圳	155,771	0.2%	150,585	0.3%
	福州	1,696,741	2.3%	1,036,694	2.0%
	珠海	348,643	0.5%	174,321	0.3%
	東莞	686,686	0.9%	430,904	0.8%
	南寧	832,223	1.1%	432,857	0.9%
	漳州	173,780	0.2%	173,780	0.3%
	中山	135,362	0.2%	67,681	0.1%
	茂名	98,480	0.1%	98,480	0.2%
	惠州	695,819	1.0%	413,753	0.8%
	海口	832,841	1.1%	832,841	1.6%
	江門	291,355	0.4%	145,677	0.3%
	肇慶	239,540	0.3%	167,678	0.3%
	清遠	115,224	0.2%	57,727	0.1%
		小計	8,735,563	11.9%	5,671,092
香港地區	香港	54,459	0.1%	27,229	0.1%
	小計	54,459	0.1%	27,229	0.1%
	總計	73,544,248	100.0%	51,282,594	100.0%

表六：二零二零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	西紅門鎮地塊	北京	50.0%	132,196	66,098
	歷城區地塊	濟南	100.0%	36,629	36,629
	紫都城	青島	70.0%	403,710	282,597
	龍譽城二期	青島	70.0%	183,782	128,647
	藍岸酈城	青島	49.0%	266,210	130,443
	光年	青島	95.0%	150,903	143,358
	春江悅茗	青島	40.0%	57,248	22,899
	學樞府	青島	35.0%	261,646	91,576
	龍譽城	青島	70.0%	110,496	77,347
	雲璟	瀋陽	70.0%	325,692	227,984
	建業路南地塊	瀋陽	100.0%	84,214	84,214
	九里晴川二期	石家莊	51.0%	46,481	23,705
	天境家園	唐山	85.0%	161,287	137,095
	天璞	天津	100.0%	251,583	251,583
	丙十九路地塊	長春	100.0%	278,739	278,739
	龍譽城	長春	51.0%	115,084	58,693
		小計			2,865,900
西部地區	西樾錦宸	成都	30.0%	126,620	37,986
	西府琅悅	成都	70.0%	204,841	143,389
	春嶼溪岸	成都	50.0%	70,340	35,170
	粼雲上府	成都	35.0%	102,322	35,813
	錦粼天序	昆明	55.0%	412,808	227,044
	幸福林帶地塊	西安	49.0%	426,531	209,000
	春江天序	西安	55.0%	99,120	54,516
	春江天璽	西安	40.0%	32,210	12,884
	梁家灘項目	西安	45.0%	135,696	61,063
	東長安街項目	西安	65.0%	90,041	58,527
	森鏡	重慶	51.0%	157,597	80,374
	巴南界石地塊	重慶	70.0%	273,085	191,160
	蔡家P分區地塊	重慶	60.0%	333,162	199,897
	鼎升國際中心	重慶	50.0%	67,428	33,714
		小計			2,531,801

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
長三角地區	濱康綜合體地塊	杭州	100.0%	491,080	491,080
	春語藍庭	杭州	22.0%	144,959	31,891
	蔚瀾香醍	嘉興	50.0%	134,859	67,429
	天曜宸園	溫州	100.0%	327,245	327,245
	龍譽城	溫州	100.0%	199,941	199,941
	小計			1,298,084	1,117,586
華中地區	濱江商務區TOD地塊	武漢	50.0%	626,075	313,038
	石牌嶺路地塊	武漢	60.0%	265,394	159,236
	漁業路地塊	長沙	100.0%	628,545	628,545
	桃陽村地塊	長沙	51.0%	115,030	58,666
	天璞苑	鄭州	51.0%	218,240	111,302
	小計			1,853,284	1,270,787
華南地區	東莞TOD地塊一期	東莞	51.0%	333,406	170,037
	東莞TOD地塊二期	東莞	100.0%	229,899	229,899
	三江口地塊	福州	70.0%	241,568	169,097
	春江悅茗花園	福州	70.0%	129,658	90,761
	玖序公館	福州	70.0%	184,655	129,259
	紫宸花園	福州	51.0%	63,837	32,557
	天璞郡	福州	70.0%	51,198	35,839
	翡翠雲邸	福州	30.0%	159,087	47,726
	春江天境	惠州	81.0%	336,387	272,472
	江與城	南寧	49.0%	26,624	13,046
	春江天越	南寧	60.0%	292,221	175,333
	銀盞地塊	清遠	50.1%	115,224	57,727
	春江酈城家園	肇慶	70.0%	239,540	167,678
	天奕院	珠海	50.0%	60,545	30,273
	小計			2,463,849	1,621,704
	總計			11,012,918	7,432,221

於本報告期後[#]，本集團成功獲取土地儲備分佈如下：

表七：期後土地收購[#]

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
環渤海地區	四台子項目	瀋陽	51.0%	147,075	75,008
	留村南地塊	石家莊	60.0%	451,700	271,020
	龍湖大街地塊	晉中	100.0%	158,026	158,026
	新南站地塊	瀋陽	100.0%	304,873	304,873
	小計			1,061,674	808,927
西部地區	郫都區TOD地塊	成都	100.0%	124,200	124,200
	中和地塊	成都	80.0%	49,242	39,394
	小計			173,442	163,594
長三角地區	鳳林西路地塊	紹興	70.0%	363,552	363,552
	顧村社區地塊	上海	100.0%	40,618	40,618
	台州飛龍湖地塊	台州	70.0%	210,621	147,435
	小計			614,791	551,605
華南地區	荔城區地塊	莆田	60.0%	167,845	100,707
	小計			167,845	100,707
	總計			2,017,752	1,624,833

[#] 截止二零二零年七月三十一日

財務狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣1,685.6億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為51.4%，在手現金為人民幣784.0億元。本集團的信用評級為BBB(標準普爾)、Baa3(穆迪)、BBB(惠譽)、AAA(大公國際*、中誠信證評*、新世紀)，穆迪展望為正面，其他展望均為穩定。

* 大公國際及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%以人民幣計值，另外27%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726.3億元按固定年利率介乎3.375%至5.60%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二零年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為43%(二零一九年十二月三十一日為37%)。

本集團的平均借貸成本為年利率4.5%，平均貸款年限為6.45年；非抵押債務佔總債務比例為70%。一年內到期債務為人民幣172.1億元，佔總債務比例為10.2%，現金短債比(在手現金除以一年內到期債務)為4.55倍。

二零二零年上半年，本集團在境內成功發行人民幣28億元公司債券及人民幣30億元住房租賃專項公司債券，票息介乎3.55%至4.20%之間，期限介乎於五年至七年，同時，在境外成功發行6.5億美元優先票據，票息介乎3.375%至3.85%之間，期限介乎七點二五年至十二年。

報告期後，本集團於二零二零年七月在境內成功發行人民幣17億元中期票據，票息介乎3.95%至4.5%之間，期限介乎於三年至五年；於二零二零年八月在境內成功發行人民幣30億元公司債券，票息介乎3.78%至4.3%之間，期限介乎於五年至七年。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團在中國僱用27,056名全職僱員，其中物業發展業務9,257名，物業投資業務3,462名，另外物業管理業務14,337名。本集團僱員的平均年齡為31.7歲。

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。

前景

二零二零年上半年，疫情的突襲、逆全球化的紛爭，國內外政治、經濟環境都面臨着前所未有的挑戰，中國憑藉政府的有力管控和各地百姓的全力支持，率先迎來了疫情後的經濟復甦，雙循環的戰略導向下，房地產的穩壓器價值不言而喻。在這樣的形勢下，政府依然嚴守房住不炒，因城施策等長期可持續健康發展的行業調控策略，勢必進一步加速行業集中度的提升，更倒逼企業在產品、服務、運營、資本等綜合能力維度提升競爭力。

集團秉承「空間即服務」戰略，堅持地產開發、商業運營、租賃住房及智慧服務四大主航道業務全面協同發展，打造持續領先行業的成本能力、供應鏈管理能力及持續增效能力；深度洞察行業機會，以客戶為核心，打磨全鏈條專業能力，不斷迭代組織運營系統以提升效率。

二零二零年下半年，集團在售主力項目將達到211個，其中46個為全新項目，124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)於二零二零年一至六月竣工的物業總建築面積約530萬平方米，計劃於二零二零年竣工的物業總面積將達到2,000萬平方米左右。目前項目工程進展和銷售進度正常。

投資物業方面，商業運營業務中南京龍灣天街已於二零二零年六月開業，多個天街將於二零二零年下半年在成都、重慶、蘇州等城市開業。租賃住房「冠寓」作為主航道業務之一，已在北京、上海、深圳、杭州、南京、重慶、成都等一線及二線城市開業運營，未來也將隨着市場的需求增長，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。

面對充滿不確定性和日益複雜多元的房地產下半場，集團將始終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。堅定戰略、知行合一，謀求穩健、可持續發展。

派發中期股息

董事會宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.40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二零二零年十二月十四日(星期一)至二零二零年十二月十五日(星期二)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。中期股息將於二零二一年一月十五日(星期五)派付予於二零二零年十二月二十三日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年十二月二十一日(星期一)至二零二零年十二月二十三日(星期三)(包括首尾兩日)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二零二零年十二月十八日(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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心五十四樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零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聯交所購買合共38,834,447股股份，總代價約為1,460,984,567港元。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二零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

於截至二零二零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常規守則(「守則」)所載守則規定。惟以下偏離除外：

於截至二零二零年六月三十日止六個月，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，人員及組成(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。董事會認為，由董事會主席負責董事提名比成立提名委員會更為符合公司發展現狀。

在考量、推薦候選人的過程中會兼顧候選人的專業技能、經驗及為公司可投入的時間和精力，在考量獨立董事候選人時會根據上市條例的有關指引判斷獨立性。

根據本公司的實際情況，公司董事會認為，在現階段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符合公司發展現狀。董事會將不時檢討現行由董事會主席負責提名董事政策。

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。本集團截至二零二零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二零二零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)。本公司的二零二零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，二零二零年八月二十六日

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、趙軼先生及王光建先生；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。