

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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

(前稱 Longfor Properties Co. Ltd. 龍湖地產有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：960)

截至二零一八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4.8%至人民幣971.0億元。
- 營業額同比增長45.9%至人民幣271.2億元，其中物業投資業務收入同比增長62.8%至人民幣18.5億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣54.3億元，減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利同比增長31.4%至人民幣37.3億元。毛利同比增長48.2%至人民幣100.7億元，毛利率為37.1%。核心稅後利潤率為17.7%，核心權益後利潤率為13.8%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為54.6%，在手現金為人民幣421.3億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,079.3億元，平均借貸成本為年利率4.5%；平均貸款年限5.82年。
- 每股基本盈利人民幣0.93元，剔除評估增值等影響後之每股核心盈利人民幣0.64元。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.3元，同比增長50%。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	27,120,815	18,594,189
銷售成本		<u>(17,050,830)</u>	<u>(11,800,798)</u>
毛利		10,069,985	6,793,391
其他收入	4	604,714	446,636
其他收益及虧損	5	(188,405)	68,665
轉撥為投資物業的公平值收益		406,298	190,226
投資物業公平值變動		2,188,990	2,147,581
衍生金融工具公平值變動		(62,854)	(110,433)
銷售及市場推廣開支		(871,313)	(519,176)
行政開支		(1,777,854)	(905,262)
融資成本	6	(41,737)	(21,859)
應佔聯營公司業績		78,211	(44,284)
應佔合營企業業績		<u>371,989</u>	<u>(27,325)</u>
除稅前溢利		10,778,024	8,018,160
所得稅開支	7	<u>(4,085,305)</u>	<u>(3,129,897)</u>
期間溢利	8	<u><u>6,692,719</u></u>	<u><u>4,888,263</u></u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		5,429,650	4,404,890
非控制權益		<u>1,263,069</u>	<u>483,373</u>
		<u><u>6,692,719</u></u>	<u><u>4,888,263</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一八年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u>92.9</u>	<u>76.0</u>
攤薄	10	<u>91.0</u>	<u>75.1</u>
期間溢利		<u>6,692,719</u>	<u>4,888,263</u>
其他全面收益：			
將不會重新分類至損益之項目：			
非上市股本投資之公平值收益			
按公允價值計入其他全面收益的工具		<u>156,075</u>	<u>—</u>
其後可重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益(虧損)淨額		185,613	(364,479)
重新換算至損益的對沖工具			
產生的(收益)虧損		<u>(332,879)</u>	<u>275,560</u>
		<u>(147,266)</u>	<u>(88,919)</u>
期內其他全面收益(開支)		<u>8,809</u>	<u>(88,919)</u>
期內全面收益總額		<u>6,701,528</u>	<u>4,799,344</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		5,438,459	4,315,971
非控制權益		<u>1,263,069</u>	<u>483,373</u>
		<u>6,701,528</u>	<u>4,799,344</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		75,420,389	68,094,745
物業、廠房及設備		2,212,139	862,903
預付租賃款項		22,746,507	37,139,443
土地使用權		419,729	434,607
於聯營公司的權益		7,679,500	7,780,744
於合營企業的權益		6,274,522	5,412,043
可供出售投資		—	201,133
按公允價值計入其他全面收益的 權益工具		557,735	—
就購入土地使用權已付的按金		8,524,385	5,477,350
衍生金融工具		210,627	229,965
遞延稅項資產		4,048,051	3,462,687
		<u>128,093,584</u>	<u>129,095,620</u>
流動資產			
存貨		860,977	798,921
發展中待售物業		206,268,902	151,421,146
持作出售物業		15,081,119	10,779,489
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	11	14,051,024	14,183,557
應收非控制權益款項		25,571,914	17,462,283
應收聯營公司款項		2,955,636	2,541,177
應收合營企業款項		9,476,032	6,057,689
可收回稅項		5,974,925	3,662,699
已抵押銀行存款		82,905	119,119
銀行結餘及現金		42,044,652	26,642,154
		<u>322,368,086</u>	<u>233,668,234</u>

	附註	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬項及應付票據、已收按金及 應計費用	12	37,011,623	31,943,600
合約負債		130,554,149	93,486,658
應付非控制權益款項		20,196,030	18,578,643
應付聯營公司款項		5,982,154	6,488,710
應付合營企業款項		5,722,095	6,196,936
應付稅項		14,601,184	15,211,025
銀行及其他借款—一年內到期		12,788,387	3,610,754
優先票據—一年內到期		—	1,977,843
其他衍生金融工具		247,465	—
		<u>227,103,087</u>	<u>177,494,169</u>
流動資產淨額		<u>95,264,999</u>	<u>56,174,065</u>
總資產減流動負債		<u><u>223,358,583</u></u>	<u><u>185,269,685</u></u>
資本及儲備			
股本		516,066	514,209
儲備		72,340,215	70,052,455
		<u>72,856,281</u>	<u>70,566,664</u>
本公司擁有人應佔權益		72,856,281	70,566,664
非控制權益		47,568,422	35,612,011
		<u>120,424,703</u>	<u>106,178,675</u>
非流動負債			
銀行及其他借款—一年後到期		86,843,341	65,527,956
優先票據—一年後到期		8,300,492	6,287,640
其他衍生金融工具		483,523	657,746
遞延稅項負債		7,306,524	6,617,668
		<u>102,933,880</u>	<u>79,091,010</u>
		<u><u>223,358,583</u></u>	<u><u>185,269,685</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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。自二零一八年六月十二日起，本公司名稱由龍湖地產有限公司改為龍湖集團控股有限公司。

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」)及修訂本所產生的會計政策變動外，編製此截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

採納國際財務報告準則之修訂

本集團於本中期首次採納由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則之下列新訂及修訂本，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9號	金融工具
國際財務報告詮釋委員會第22號	外匯交易及預付代價
國際財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
國際財務報告準則第4號修訂本	以國際財務報告準則第4號保險合約應用國際財務報告準則第9號金融工具
國際會計準則第28號修訂本	作為國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進的一部分
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業

根據相關準則及修訂的過渡條文採用新訂及經修訂國際財務報告準則，而導致會計政策、已呈報金額及／或披露的變動如下文所述。

應用國際財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及變動

於本期間，本集團已應用國際財務報告準則第9號「金融工具」及其他國際財務報告準則的相關修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類和計量、2)金融資產的預期信貸虧損及3)一般對沖會計處理引入新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值差額於期初保留利潤及其他股益部分確認，且並無重列比較資料。

此外，本集團之對沖會計修訂將於往後適用。

因此，若干比較資料未必與根據國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製的比較資料可資比較。

初步採用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

下表顯示金融資產於初步採用日期(二零一八年一月一日)根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號進行的分類及計量。

	可供 出售投資	按公平價值 計入 其他全面收益 的權益工具	投資 重估儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日— 國際會計準則第39號	201,133	—	—
初步採用國際財務報告準則第9號 產生的影響：			
重新分類			
自可供出售投資	(201,133)	201,133	—
重新計值			
由按成本減減值轉為按公平值	—	23,114	(23,114)
於二零一八年一月一日— 國際財務報告準則第9號	—	224,247	(23,114)

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華人民共和國(「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商場及長租公寓，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：

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、投資物業及轉撥為投資物業的公平值變動、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。

	截至二零一八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 相關服務及	總計
			其他	
	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	24,037,291	1,851,424	1,232,100	27,120,815
分部間收入	—	—	60,578	60,578
分部收入	<u>24,037,291</u>	<u>1,851,424</u>	<u>1,292,678</u>	<u>27,181,393</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>7,498,093</u>	<u>1,387,264</u>	<u>313,315</u>	<u>9,198,672</u>

	截至二零一七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 相關服務及	總計
			其他	
	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	16,589,751	1,137,281	867,157	18,594,189
分部間收入	—	—	88,364	88,364
分部收入	<u>16,589,751</u>	<u>1,137,281</u>	<u>955,521</u>	<u>18,682,553</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>5,230,907</u>	<u>825,974</u>	<u>217,334</u>	<u>6,274,215</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、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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	27,181,393	18,682,553
分部間收入對銷	(60,578)	(88,364)
綜合收入	<u>27,120,815</u>	<u>18,594,189</u>
溢利		
分部溢利	9,198,672	6,274,215
其他收入	604,714	446,636
其他收益及虧損	(188,405)	68,665
轉撥為投資物業的公平值收益	406,298	190,226
投資物業公平值變動	2,188,990	2,147,581
衍生金融工具公平值變動	(62,854)	(110,433)
融資成本	(41,737)	(21,859)
應佔聯營公司業績	78,211	(44,284)
應佔合營企業業績	371,989	(27,325)
折舊	(43,566)	(17,573)
未分配開支	(1,734,288)	(887,689)
綜合除稅前溢利	<u>10,778,024</u>	<u>8,018,160</u>

(c) 分部資產

以下為本集團按經營分部劃分之資產分析：

	於二零一八年	於二零一七年
	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	233,477,856	177,179,367
租賃物業(附註)	51,576,449	43,015,829
提供物業管理服務及其他	880,521	1,015,736
分部資產總值	<u>285,934,826</u>	<u>221,210,932</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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	153,091	105,743
政府津貼(附註a)	29,829	140,620
違約收入(附註b)	44,273	28,693
諮詢收入(附註c)	347,607	118,742
雜項收入	29,914	52,838
	<u>604,714</u>	<u>446,636</u>
總計		

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) 指向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。
- (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	
	二零一八年	二零一七年
	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	313	3,279
匯兌(虧損)收益淨額(附註)	(410,806)	340,946
從對沖儲備重新換算對沖工具的公平值收益(虧損)	332,879	(275,560)
提前贖回優先票據之虧損	(110,791)	—
	<u>(188,405)</u>	<u>68,665</u>

附註：

指原貨幣以港元(「港元」)或美元(「美元」)列值的銀行結餘、銀行借款及優先票據換算而產生的匯兌差額。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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		
五年內悉數償還	(1,418,392)	(1,020,220)
非五年內悉數償還	(579,398)	(366,406)
優先票據的利息開支	(202,130)	(184,601)
	<u>(2,199,920)</u>	<u>(1,571,227)</u>
減：發展中待售物業及在建投資物業項目的資本化金額	2,158,183	1,549,368
	<u>(41,737)</u>	<u>(21,859)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一八年六月三十日止六個月按每年4.81%（截至二零一七年六月三十日止六個月：4.65%）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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(2,238,823)	(1,621,655)
土地增值稅（「土地增值稅」）	(1,917,953)	(1,246,852)
	<u>(4,156,776)</u>	<u>(2,868,507)</u>
過往期間超額撥備（撥備不足）		
土地增值稅*	174,963	(40,003)
	<u>(3,981,813)</u>	<u>(2,908,510)</u>
遞延稅項		
本期間	(103,492)	(221,387)
	<u>(4,085,305)</u>	<u>(3,129,897)</u>

- * 若干物業項目的實際增值額已予確定及物業項目的開發計劃已予修訂，其中經修訂估計增值額與過往期間所作出增值額不同，導致過往期間土地增值稅超額撥備(截至二零一七年六月三十日止六個月：撥備不足)。

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	
	二零一八年	二零一七年
	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	43,566	17,573
出售物業、廠房及設備的收益	(313)	(3,279)
經營租賃的租金	62,165	26,759
	<u>62,165</u>	<u>26,759</u>

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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：		
二零一七年確認的末期股息每股人民幣0.473元 (截至二零一七年六月三十日止六個月：		
二零一六年確認的末期股息每股人民幣0.466元)	2,802,418	2,739,175
二零一七年確認的特別股息每股人民幣0.085元 (截至二零一七年六月三十日止六個月：零)	506,710	—
	<u>3,309,128</u>	<u>2,739,175</u>

於報告期末後，董事會宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息人民幣1,779,101,000元，即基於於二零一八年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣0.3元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣1,176,307,000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	
	二零一八年	二零一七年
	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>5,429,650</u>	<u>4,404,890</u>
	二零一八年	二零一七年
	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	5,842,758	5,792,185
購股權及股份獎勵相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>123,359</u>	<u>70,920</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,966,117</u>	<u>5,863,105</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。

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註a)	1,257,433	2,253,231
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	5,636,643	4,401,554
向供應商墊款	1,523,889	1,192,787
預付增值稅	4,352,507	2,782,515
預付款項及設施按金(附註c)	1,280,552	3,553,470
	<u>14,051,024</u>	<u>14,183,557</u>

附註：

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

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	915,113	1,968,612
61 - 180日	158,558	162,163
181 - 365日	151,270	91,260
1 - 2年	32,492	31,196
	<u>1,257,433</u>	<u>2,253,231</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1,280,000,000元(二零一七年：人民幣3,256,896,000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。

12. 應付賬款及應付票據、已收按金及應計費用

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 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)	24,012,527	21,938,084
應付票據(附註a)	821,437	1,374,910
應付股息	3,309,128	1,179,954
其他應付款項及應計費用(附註b)	8,374,881	6,631,300
就透過收購附屬公司收購資產及 負債應付的代價	493,650	819,352
	<u>37,011,623</u>	<u>31,943,600</u>

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，乃根據本集團計量的項目進展應付。

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：

	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	8,308,509	9,123,583
61 - 180日	5,548,237	4,271,838
181 - 365日	4,269,152	3,543,843
1 - 2年	1,189,462	1,957,950
2 - 3年	632,593	754,589
超過3年	181,397	186,829
	<u>20,129,350</u>	<u>19,838,632</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」)二零一八年六月三十日止之年中業務回顧與展望。

業績

本集團二零一八年一至六月合同銷售額達至人民幣971.0億元，較上年同期增長4.8%。營業額同比增長45.9%至人民幣271.2億元，其中物業投資業務收入同比增長62.8%至人民幣18.5億元。歸屬於股東的溢利為人民幣54.3億元，減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利為人民幣37.3億元，同比增長31.4%，核心稅後利潤率為17.7%，核心權益後利潤率為13.8%。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.3元。

去年末展望2018年時，雖感受到監管從嚴的深層壓力，我們仍明確表達了對行業站穩規模高位、長期可持續發展的堅定看好；其本源是對中國經濟穩步發展和百姓美好生活逐步兌現的信心。今天我們依然保有這樣的樂觀心境，即便過程會有困頓曲折。而年初以來，限制政策的密集出台、去槓桿穩金融、各城市客戶信心指數波動等因素的疊加效應，加大了房地產成交不確定性，量價承壓顯著，但龍頭公司仍實現了可觀的增長。集團因地域縱深佈局及精準板塊解讀，把握住城市輪動節奏，1-6月合約銷售累計971億，再創歷史新高，繼續站穩行業前十。

除了一貫的高回款率，集團亦在多種融資渠道遊刃有餘。一月一舉發行8億美金債ⁱ，三月及八月完成發行國內首單長租公寓專項債ⁱⁱ，六月獲批50億境內公司債並於八月

ⁱ 8億美金債，5.25年期票息3.9%，10年期票息4.5%

ⁱⁱ 獲批額度50億，首次發行30億，3+2年期，票息5.6%，第二次發行20億，3+2年期，票息4.98%

上旬把握窗口成功發行首期ⁱⁱⁱ。即使在當前整體信貸環境趨緊、融資成本顯著上揚的形勢下，集團當期平均融資成本依舊維持在4.5%的相對低位，較之去年末持平。龍湖骨子裡的自律克制，正逐漸轉化為彌足珍貴的資本護城河。

基於此，集團得以在挑戰與機遇並存的土地市場不斷有所斬獲，亦有餘量順應城市群發展軌跡，適度下沉環都市圈衛星城，年初至今已拓展7城，集團覆蓋城市達至40座；新增的53幅土地中，近90%集中在一二線城市，且成本合理，為後續的盈利增長留下空間。伴隨行業整合提速，我們相信盤面從容的公司，更有機會挖掘優質資源補充。

除了地產開發，集團其他三大主航道業務也在既定軌道上不斷夯實。

商場的半年租金收入已近16.8億，租戶結構、客流增長等經營性指標持續向好。下半年更將迎來北京、常州、成都3座新天街的開業亮相。龍湖多年打磨的「天街」這一空間運營品牌，不僅是穩定的收入來源，更是體驗豐富的優質場景，通過與信息技術迭代共舞，假以時日便是最真實高效的數據入口與互動平台，成為洞察趨勢、主動變革、擁抱未來的珍貴一環。

長租品牌「冠寓」已在16個城市開業，累計超過2萬間。龍湖的運營能力，加上冠寓自身的業內影響力，令其得到建行、中行、工行和農行等國有大銀行的戰略合作支持；亦吸引世界一流的專業投資機構CPPIB和GIC，分別組建專項基金，共謀發展！

高水平的物業服務是龍湖「善待」文化的最前沿，在業主中已積累深厚口碑。當前已升級為「龍湖智慧服務」，並開啟外拓之路，更將業務邊界拓展為軌道交通綜合

ⁱⁱⁱ 獲批額度50億，首次發行30億，3+2年期，票息4.96%

樞紐、市政管理等更廣闊的城市空間。基於對龍湖服務基因的自信及切實的客戶需求，集團首個養老項目已落地重慶。

至此，從新生代的租住、辦公，到全週期的居住、消費，再到老年頤養……龍湖踐行的「空間即服務」戰略閉環日益完整。四大主航道業務既各有速率，又協同發展，多元的業務結構除了賦予公司在週期波動中更強的風險抵禦力，也令龍湖在行業下半場的競爭中得以保持敏銳犀利的觸角和靈活多變的身段，聚焦「空間與人」這一範疇，強化優選服務集成，全面鍛造格局與能力。

業務推進的同時，社會責任也不缺席。四月通過中國光彩事業基金會，與大股東共同發起設立「光彩－龍湖教育扶貧專項基金」，將共計捐贈3億元，用於支持中國教育事業。我們篤信「青年強則國家強」，唯關注教育，方未來可期。而龍湖自身，又何嘗不是正當青年、日漸成熟的時節。

二零一八年八月是龍湖創業25周年，25載的歲月磨練，我們慶倖既保留著憧憬可能、主動變革的銳氣；也沉澱出堅守成長路徑與節奏的定力和底氣。當期一舉完成集團更名與標識刷新，正是意在強調簡約、明亮、年輕、未來感的組織氣息！新面貌的龍湖，依舊選擇以有生命的空間為載體，以有溫度的服務為手段，以技術創新為驅動，不斷交付滿意、驚喜與共贏。

一個組織真正的成熟，是大道至簡的通透、是精細執行的靠譜、是人才涵養的厚度、是價值文化的浸潤。未來的方向既已認定，我們自當心有所向，又心有所惕；擇善同行、不負過往，無遠弗屆！

龍湖集團控股有限公司

吳亞軍

主席

管理層討論及分析

物業發展

二零一八年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣240.4億元，較上年同期增長44.9%。交付物業總建築面積為218.5萬平方米。物業發展業務結算毛利率為34.8%，較上年同期上升0.3%。二零一八年一至六月，營業額單方價格為人民幣11,001元/平方米。

表一：二零一八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	
	二零一八年 一至六月 人民幣千元	二零一七年 一至六月 人民幣千元	二零一八年 一至六月 平方米	二零一七年 一至六月 平方米
杭州	4,525,591	2,057,383	219,623	131,245
重慶	2,812,892	6,010,040	329,921	529,609
成都	2,806,262	1,286,596	341,973	160,825
寧波	2,468,537	117,437	214,929	15,610
青島	2,091,167	677,586	166,660	97,077
天津	1,442,085	—	79,814	—
濟南	1,384,835	70,531	178,126	16,774
北京	1,242,392	—	38,757	—
泉州	979,077	671,157	157,030	69,596
西安	890,621	177,523	115,188	24,246
瀋陽	770,969	129,806	118,023	25,071
廈門	707,862	63,938	56,234	7,150
大連	553,060	251,256	52,277	19,948
煙台	288,915	227,922	36,437	31,293
上海	269,143	3,330,809	8,864	120,327
長沙	260,777	200,618	18,246	15,624
常州	196,893	351,925	16,741	28,298
無錫	149,794	286,960	13,533	40,080
南京	104,820	90,919	6,718	5,741
佛山	62,087	30,096	13,134	5,638
蘇州	21,342	157,234	1,706	10,169
紹興	5,313	392,042	437	53,078
昆明	2,857	7,973	639	985
總計	24,037,291	16,589,751	2,185,010	1,408,384

二零一八年一至六月，本集團合同銷售額達人民幣971.0億元，較上年同期增長4.8%。銷售總建築面積629.1萬平方米，較上年同期增長5.7%。銷售單價人民幣15,435元／平方米，較上年同期微降0.8%。環渤海、長三角、西部、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣305.5億元、人民幣279.4億元、人民幣246.5億元、人民幣113.4億元、人民幣26.2億元，分別佔集團合同銷售額的31.4%、28.8%、25.4%、11.7%及2.7%。

表二：二零一八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	
	二零一八年 一至六月 人民幣百萬元	二零一七年 一至六月 人民幣百萬元	二零一八年 一至六月 平方米	二零一七年 一至六月 平方米
重慶	14,646	10,075	1,191,739	900,765
杭州	12,276	13,293	486,872	561,682
濟南	11,894	5,083	831,883	489,063
成都	8,286	9,992	664,660	784,970
寧波	6,554	2,467	314,376	172,095
青島	5,981	7,264	457,223	590,411
北京	5,416	12,061	106,532	359,248
廣州	4,161	1,994	96,678	35,963
泉州	3,462	1,507	357,630	185,659
合肥	3,151	—	206,288	—
瀋陽	3,052	2,514	303,559	312,201
長沙	2,614	1,080	229,644	100,573
無錫	2,363	1,675	168,279	140,169
廈門	2,134	5,748	127,656	196,806
南京	1,979	3,018	100,347	108,808
西安	1,713	3,199	116,486	293,282
福州	1,209	—	78,187	—
天津	1,136	1,323	62,665	66,150
煙台	1,113	417	113,013	49,553
保定	1,005	—	72,620	—
常州	965	2,397	61,052	192,621
大連	955	1,636	56,383	108,979
嘉興	543	—	36,258	—
佛山	376	564	40,723	53,786
蘇州	78	2,284	5,582	81,258
上海	24	2,332	2,969	69,255
紹興	6	702	755	96,387
昆明	3	1	639	374
總計	97,095	92,626	6,290,698	5,950,058

於二零一八年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣2,057億元，面積為1,283萬平方米，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，滿足年輕客群品質租住的長租公寓「冠寓」已陸續在北京、上海、杭州、南京、重慶、成都等16個一線及領先二線城市開業運營。

二零一八年一至六月，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣18.5億元，較上年增長62.8%。商場、冠寓、其他收入的佔比分別為90.7%、7.5%和1.8%。截止二零一八年六月三十日，本集團已開業商場的建築面積為258萬平方米(含車位總建築面積為337萬平方米)，整體出租率為97.0%；已開業冠寓整體出租率為76.2%，其中，開業超過六個月的項目平均出租率為90.1%。

表三：二零一八年一至六月本集團租金收入分析

* 不含稅收入

表3.1：商場#

	二零一八年一至六月				二零一七年一至六月			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	228,410	13.6%	98.7%	202,324	17.9%	99.7%	12.9%
重慶西城天街	76,031	80,761	4.8%	95.2%	78,924	7.0%	92.6%	2.3%
重慶時代天街I期	160,168	161,384	9.6%	97.0%	134,515	11.9%	95.2%	20.0%
重慶時代天街II期	154,460	94,308	5.6%	93.9%	76,303	6.8%	98.0%	23.6%
重慶時代天街III期	73,774	33,265	2.0%	94.2%	28,609	2.5%	99.1%	16.3%
成都三千集天街	38,043	17,901	1.1%	99.7%	16,112	1.4%	100.0%	11.1%
成都北城天街	215,536	74,238	4.4%	92.5%	63,935	5.7%	78.6%	16.1%
成都時代天街I期	61,989	21,175	1.3%	100.0%	15,527	1.4%	100.0%	36.4%
北京長楹天街	221,286	172,842	10.3%	98.5%	141,704	12.5%	99.5%	22.0%
杭州金沙天街	151,135	103,923	6.2%	99.5%	93,913	8.3%	99.7%	10.7%
成都金楠天街	91,638	55,678	3.3%	100.0%	50,284	4.5%	99.6%	10.7%
北京大興天街	144,565	86,426	5.1%	97.2%	64,231	5.7%	99.3%	34.6%
上海虹橋天街	170,450	49,799	3.0%	92.5%	33,241	2.9%	92.7%	49.8%
重慶U城天街I期	15,516	6,674	0.4%	95.2%	7,258	0.6%	99.4%	-8.0%
重慶U城天街II期	96,411	36,262	2.2%	98.1%	—	—	—	—
重慶源著天街	93,152	38,363	2.3%	99.8%	6,518	0.6%	99.0%	488.6%
杭州濱江天街I期	158,067	108,071	6.4%	99.4%	—	—	—	—
蘇州獅山天街	197,466	103,650	6.2%	98.0%	—	—	—	—
上海寶山天街	98,339	78,997	4.7%	98.8%	—	—	—	—
天街小計	2,338,804	1,552,127	92.5%	97.0%	1,013,398	89.7%	95.4%	53.2%
重慶晶酈館	16,161	10,900	0.6%	100.0%	8,639	0.8%	99.7%	26.2%
重慶春森星悅薈	54,618	14,909	0.9%	89.6%	12,676	1.1%	77.8%	17.6%
重慶紫都城	29,413	5,957	0.4%	100.0%	5,906	0.5%	100.0%	0.9%
北京頤和星悅薈	6,320	11,592	0.7%	100.0%	10,031	0.9%	100.0%	15.6%
西安大興星悅薈	44,227	24,353	1.5%	99.8%	21,404	1.9%	99.7%	13.8%
西安曲江星悅薈	63,206	28,827	1.6%	99.7%	26,078	2.3%	99.7%	10.5%
其他	—	12,680	0.8%	N/A	14,548	1.3%	N/A	-12.8%
星悅薈小計	213,945	109,218	6.5%	97.1%	99,282	8.8%	93.8%	10.0%
重慶MOCO	29,104	17,598	1.0%	98.4%	16,922	1.5%	96.3%	4.0%
家悅薈小計	29,104	17,598	1.0%	98.4%	16,922	1.5%	96.3%	4.0%
已開業項目合計	2,581,853	1,678,943	100.0%	97.0%	1,129,602	100.0%	95.2%	48.6%

二零一八年一至六月，商場銷售額人民幣100億，同比增長44%；總客流1.9億人次，同比增長41%

表3.2：冠寓及其他

	二零一八年一至六月			二零一七年一至六月			租金收入 增長率
	估收益		出租率	估收益		出租率	
	租金收入	百分比		租金收入	百分比		
	人民幣千元		人民幣千元				
冠寓							
開業3個月及以內	5,959	4.3%	38.7%	—	—	—	
開業超過3個月	132,810	95.7%	90.1%	3,173	100.0%	80.7%	4,085.6%
其中：開業超過6個月	<u>132,810</u>	<u>95.7%</u>	<u>90.1%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	
已開業項目合計	<u>138,769</u>	<u>100.0%</u>	<u>76.2%</u>	<u>3,173</u>	<u>100.0%</u>	<u>80.7%</u>	<u>4,273.4%</u>
其他已開業項目合計	<u>33,712</u>	<u>100.0%</u>	<u>N/A</u>	<u>4,506</u>	<u>100.0%</u>	<u>N/A</u>	<u>648.2%</u>

本集團目前主要在建的商場為 18 個，合計在建面積為 191 萬平方米。

表四：二零一八至二零二零年本集團在建投資物業分析

	預計開業時間	規劃建築面積 平方米
北京房山天街	2018 年	101,317
常州龍城天街	2018 年	118,921
成都西宸天街	2018 年	150,281
上海閔行星悅薈	2019 年	26,899
南京六合天街	2019 年	110,179
上海閔行天街	2019 年	113,859
杭州濱江天街 II 期	2019 年	22,076
成都上城天街	2019 年	120,000
合肥瑤海天街	2019 年	98,320
上海華涇天街	2019 年	42,497
成都濱江天街	2019 年	140,000
南京龍灣天街	2020 年	114,470
南京江北天街	2020 年	143,000
南京河西天街	2020 年	112,216
杭州紫荊天街	2020 年	83,000
重慶金沙天街	2020 年	204,374
蘇州星湖天街	2020 年	112,106
長沙洋湖天街	2020 年	99,988
在建項目合計		<u>1,913,503</u>

得益於已開業商場的租金上漲、在建商場的持續投入以及長租公寓「冠寓」的發展，本集團二零一八年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣 26.0 億元。

費用控制

自上年底至二零一八年六月三十日，集團新進入 6 個城市，為配合業務高速發展，以及強化集團職能與地區管理團隊的人才儲備，二零一八年一至六月，一般及行政

開支佔合同銷售額的比例較上年同期上升0.85%至1.83%。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0.34%至0.90%。

分佔合營企業業績

二零一八年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有34.0%權益的北京灑灑新宸等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣3.7億元。

分佔聯營企業業績

二零一八年一至六月，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有10.0%權益的杭州世紀之光等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣0.8億元。

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。二零一八年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣23.5億元，土地增值稅為人民幣17.4億元。期內所得稅總計為人民幣40.9億元。

盈利能力

二零一八年一至六月，本集團的核心稅後利潤率(即剔除評估增值後之核心稅後溢利佔營業額的比率)為17.7%，上年同期為17.5%；核心權益後利潤率(即歸屬於股東的溢利減除少數股東權益、評估增值等影響後之核心溢利佔營業額的比率)為13.8%，上年同期為15.3%，主要為本期營業額提升，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

於二零一八年六月三十日，本集團的土地儲備合計6,363萬平方米，權益面積為4,552萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,142元，為當期簽約單價

的33.3%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華中地區、華南地區及香港地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的34.3%、31.8%、19.7%、7.1%、7.0%及0.1%。

二零一八年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為1,298萬平方米，權益面積為898萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣4,849元。按地區分析，西部地區、環渤海地區、長三角地區、華中地區及華南地區的面積分別佔新增收購土地儲備總建築面積的46.4%、20.7%、19.8%、7.8%及5.3%。

於本報告期後，本集團新增收購土地儲備總建築面積為135萬平方米，權益面積為128萬平方米。按地區分析，長三角地區、西部地區、華中地區及環渤海地區的面積分別佔期後新增收購土地儲備總建築面積的32.3%、28.2%、28.1%及11.4%。

於二零一八年六月三十日，本集團的城市覆蓋數為38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。

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	2,987,194	4.7%	976,970	2.1%
	瀋陽	2,145,497	3.4%	1,951,867	4.3%
	青島	2,750,596	4.3%	1,777,213	3.9%
	煙台	7,074,332	11.0%	7,074,332	15.6%
	濟南	4,428,944	7.0%	2,480,756	5.4%
	大連	488,590	0.8%	379,011	0.8%
	天津	1,103,097	1.7%	731,308	1.6%
	保定	751,001	1.2%	525,701	1.2%
	石家莊	156,040	0.2%	85,822	0.2%
	小計	21,885,291	34.3%	15,982,980	35.1%

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
華中地區	長沙	1,454,808	2.3%	899,568	2.0%
	武漢	2,730,826	4.3%	1,055,878	2.3%
	南昌	156,415	0.2%	156,415	0.3%
	鄭州	163,948	0.3%	163,948	0.4%
	小計	4,505,997	7.1%	2,275,809	5.0%
西部地區	重慶	10,694,112	16.8%	8,315,361	18.2%
	成都	4,161,821	6.5%	2,954,079	6.5%
	西安	1,198,715	1.9%	998,653	2.2%
	玉溪	802,406	1.3%	802,406	1.8%
	貴陽	2,048,341	3.2%	1,843,507	4.0%
	昆明	1,325,936	2.1%	486,595	1.1%
小計	20,231,331	31.8%	15,400,601	33.8%	
長三角地區	上海	1,283,371	2.0%	754,897	1.7%
	無錫	1,035,238	1.6%	899,326	2.0%
	常州	461,781	0.7%	461,781	1.0%
	杭州	3,355,810	5.4%	2,099,327	4.6%
	寧波	1,314,446	2.1%	1,020,443	2.2%
	蘇州	1,312,724	2.1%	1,002,251	2.2%
	南京	1,646,751	2.6%	1,471,186	3.2%
	合肥	1,230,932	1.9%	587,099	1.3%
	嘉興	531,569	0.8%	344,771	0.8%
	南通	347,800	0.5%	139,120	0.3%
小計	12,520,422	19.7%	8,780,201	19.3%	
華南地區	廈門	1,365,269	2.1%	629,564	1.4%
	泉州	1,115,391	1.8%	1,115,391	2.4%
	廣州	899,551	1.4%	524,899	1.2%
	佛山	193,055	0.3%	136,376	0.3%
	深圳	113,389	0.2%	108,189	0.2%
	福州	365,758	0.6%	165,264	0.4%
	珠海	376,558	0.6%	376,558	0.8%
小計	4,428,971	7.0%	3,056,241	6.7%	
香港地區	香港	54,416	0.1%	27,208	0.1%
	小計	54,416	0.1%	27,208	0.1%
總計		63,626,428	100.0%	45,523,040	100.0%

表六：二零一八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	高新區地塊	濟南	34.0%	496,823	168,920
	華訊方舟地塊	青島	80.0%	356,213	284,970
	膠州地塊	青島	70.0%	1,045,647	731,953
	大湖山語地塊	大連	51.0%	223,631	114,052
	高鐵街西地塊	瀋陽	34.0%	180,164	61,256
	景觀大道地塊	石家莊	55.0%	156,040	85,822
	楚風二街地塊	煙台	100.0%	59,217	59,217
	孫河N地塊	北京	9.0%	164,137	14,771
	小計			2,681,872	1,520,961
西部地區	照母山III地塊	重慶	100.0%	92,191	92,191
	李家沱地塊	重慶	70.0%	1,092,373	764,661
	龍興複盛II地塊	重慶	51.0%	507,578	258,865
	李家沱II地塊	重慶	100.0%	461,355	461,355
	半島地塊	昆明	100.0%	41,577	41,577
	泛亞新區地塊	昆明	26.5%	160,909	42,641
	環城南路地塊	昆明	100.0%	30,915	30,915
	泛亞新區中心地塊	昆明	34.0%	1,092,535	371,462
	雁環中路A地塊	西安	51.0%	184,375	94,031
	雁環中路B地塊	西安	80.0%	267,200	213,760
	大豐II地塊	成都	100.0%	35,331	35,331
	天府三街項目	成都	100.0%	8,255	8,255
	金竹甲秀南路地塊	貴陽	90.0%	2,048,341	1,843,507
	小計			6,022,935	4,258,551
長三角地區	大學城地塊	杭州	100.0%	212,313	212,313
	丁橋地塊	杭州	100.0%	266,864	266,864
	笕橋地塊	杭州	26.0%	153,774	39,981
	彭埠I地塊	杭州	40.0%	116,488	46,595
	彭埠II地塊	杭州	66.0%	133,621	88,190
	集散中心站東地塊	蘇州	100.0%	189,779	189,779
	集散中心站西地塊	蘇州	100.0%	280,841	280,841
	石湖東路地塊	蘇州	49.0%	367,132	179,895
	宜官公路北地塊	無錫	55.0%	65,562	36,059

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
	東絳地塊	無錫	100.0%	62,209	62,209
	億仁醫院北側地塊	無錫	100.0%	197,016	197,016
	經濟開發區地塊	南通	40.0%	347,800	139,120
	瑤海E1801地塊	合肥	100.0%	103,461	103,461
	華涇項目	上海	51.0%	76,277	38,901
	小計			2,573,137	1,881,224
華中地區	象湖二路地塊	南昌	100.0%	156,415	156,415
	龍湖鎮地塊	鄭州	100.0%	163,948	163,948
	光谷五路II地塊	武漢	52.0%	690,703	359,166
	小計			1,011,066	679,529
華南地區	航空城地塊	珠海	100.0%	49,201	49,201
	金灣區地塊	珠海	100.0%	286,294	286,294
	五四北地塊	福州	60.0%	139,964	83,978
	學府路地塊	泉州	100.0%	215,362	215,362
	小計			690,821	634,835
	總計			12,979,831	8,975,100

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	權益
				建築面積 平方米	建築面積 平方米
環渤海地區	聖海名居南項目	威海	60.00%	76,023	45,614
	龍王塘街道項目	大連	100.00%	77,625	77,625
	小計			153,648	123,239
西部地區	簇錦街道II地塊	成都	100.00%	90,731	90,731
	鳳城七路I地塊	西安	100.00%	103,832	103,832
	鳳城七路II地塊	西安	100.00%	185,788	185,788
	小計			380,351	380,351
長三角地區	川埠路北側地塊	無錫	100.00%	55,678	55,678
	蠡湖之光地塊	無錫	100.00%	65,231	65,231
	官渡2號地塊	紹興	100.00%	163,201	163,201
	東錢湖地塊	寧波	100.00%	151,946	151,946
	小計			436,056	436,056
華中地區	北部新城地塊	常德	100.00%	302,227	302,227
	高新區C04地塊	長沙	51.00%	77,723	39,639
	小計			379,950	341,866
	總計			1,350,005	1,281,512

財務狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣1,079.3億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為54.6%，在手現金為人民幣421.3億元。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)，標準普爾展望為正面，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78%以人民幣計值，另外22%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418.6億元按固定年利率介乎3.06%至5.60% (視乎貸款期而定)計息，其餘則按浮動利率計息。截至二零一八年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為39% (二零一七年十二月三十一日為50%)。

二零一八年，本集團在境外成功發行8億美元優先票據，票息介乎於3.9%至4.5%之間，期限介乎於五點二五年至十年；同時，在境內成功發行人民幣30億元住房租賃專項公司債券，票面利率為5.6%，期限為五年。本集團的平均借貸成本為年利率4.5%，平均貸款年限為5.82年；非抵押債務佔總債務比例為70%。

報告期後，本集團於二零一八年八月在境內成功發行人民幣30億元公司債券，票面利率為4.96%，期限為五年；並成功發行人民幣20億元住房租賃專項公司債券，票面利率為4.98%，期限為五年。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團在中國僱用22,823名全職僱員，其中6,546名屬於物業發展部，3,024名屬於物業投資部，另外13,253名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.5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

二零一八年上半年，各地調控深化加碼，長效機制建設穩步推進，房地產銷售增速放緩，集中度快速提升。二零一八年下半年，我們預計政府將延續「房住不炒」的調控目的，並進一步建立健全調控長效機制。行業來到深層變革的下半場，只有積極配合產業結構轉型需求，不斷升級產品及服務，精細化經營管理，多元化發展的企業，才能把握新機遇，在行業中保持領先優勢。

集團自年初提出「空間即服務」的戰略理念，以地產開發、商業運營、長租公寓及物業服務為四大主航道業務，全面覆蓋空間與人的鏈接、多維驅動、協同發展；同時從集團各體系著手，深度解讀城市、精準投資、精細化運營，通過精準的客戶研究及產品定位提升核心能力。

二零一八年下半年，集團在售主力項目將達到 110 個，其中 39 個為全新項目，56 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的需求，並根據客戶需求調整不同產品和業態間的比例，力求在調控的市場中精準定位、達成目標。

本集團(包括合營及聯營企業)於二零一八年一至六月竣工的物業總建築面積約302萬平方米。計劃於二零一八年竣工的物業總面積將達到1,009萬平方米左右，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，商業運營業務中北京房山天街、常州龍城天街、成都西宸天街將於二零一八年下半年開業。同時，截止二零一八年六月三十日，長租公寓「冠寓」已陸續在北京、上海、杭州、南京、重慶、成都等16個一線及領先二線城市開業運營。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。

在行業集中度進一步提高，競爭多元化的市場格局中，集團持續堅持穩健的財務管理策略，繼續保持公司優質的財務狀況和負債率水平，保持充裕的現金流，通過外部合作及二級市場收購等方式，控制拿地成本、減少資金佔壓。同時，拓展多元化融資渠道，優化債務賬期及幣種結構，降低資金成本，令公司財務結構更加安全和穩健。

派發中期股息

董事會宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.3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二零一九年一月七日(星期一)至二零一九年一月八日(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。中期股息將於二零一九年一月十八日(星期五)派付予於二零一九年一月八日(星期二)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年一月七日(星期一)至二零一九年一月八日(星期二)(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二零一九年一月四日(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號合和中心二十二樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八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8,366,706股股份，總代價約為187,167,804港元。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一八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

於截至二零一八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：

於截至二零一八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、Frederick Peter Churchouse先生及項兵先生。陳志安先生為審核委員會主席。本集團截至二零一八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二零一八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)。本公司的二零一八年中報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，二零一八年八月二十一日

於本公告刊發日期，董事會包括八名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、趙軼先生及李朝江先生；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。