

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)

### 截至二零二一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

- 合同銷售額同比增長28.4%至人民幣1,426.3億元。
- 營業額同比增長18.5%至人民幣606.2億元，其中物業投資業務租金收入同比增長42.4%至人民幣47.8億元。
- 股東應佔溢利為人民幣74.2億元，剔除公平值變動等影響後之股東應佔核心溢利同比增長17.1%至人民幣61.8億元。毛利同比增長6.5%至人民幣167.8億元，毛利率為27.7%。核心稅後利潤率為13.6%，核心權益後利潤率為10.2%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為46.0%，在手現金為人民幣994.7億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,918.2億元，平均借貸成本為年利率4.21%；平均貸款年限為6.18年。
- 每股基本盈利人民幣1.26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1.05元。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.47元，同比增長17.5%。

## 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」)截至二零二一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 截至二零二一年六月三十日止六個月

|                   |    | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                   | 附註 | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入                | 3  | <b>60,615,215</b>        | 51,141,340               |
| 銷售成本              |    | <b>(43,839,313)</b>      | (35,394,350)             |
| 毛利                |    | <b>16,775,902</b>        | 15,746,990               |
| 其他收入              | 4  | <b>1,349,511</b>         | 593,894                  |
| 其他收益及虧損           | 5  | <b>17,491</b>            | (147,489)                |
| 租賃負債費用            |    | <b>(390,856)</b>         | (339,812)                |
| 轉撥為投資物業的公平值收益(虧損) |    | <b>289,115</b>           | (22,032)                 |
| 投資物業公平值變動         |    | <b>2,259,287</b>         | 1,755,551                |
| 其他衍生金融工具公平值變動     |    | <b>(28,675)</b>          | 23,502                   |
| 銷售及市場推廣開支         |    | <b>(2,332,297)</b>       | (1,714,060)              |
| 行政開支              |    | <b>(4,688,722)</b>       | (2,899,331)              |
| 融資成本              | 6  | <b>(80,082)</b>          | (73,013)                 |
| 應佔聯營公司業績          |    | <b>6,404</b>             | 526,138                  |
| 應佔合營企業業績          |    | <b>693,968</b>           | 186,796                  |
| 除稅前溢利             |    | <b>13,871,046</b>        | 13,637,134               |
| 所得稅開支             | 7  | <b>(3,741,748)</b>       | (4,872,280)              |
| 期間溢利              | 8  | <b>10,129,298</b>        | 8,764,854                |

|                           |    | 截至六月三十日止六個月       |                  |
|---------------------------|----|-------------------|------------------|
|                           |    | 二零二一年             | 二零二零年            |
|                           | 附註 | 人民幣千元             | 人民幣千元            |
|                           |    | (未經審核)            | (未經審核)           |
| 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的權益工具投資之公平值收益 |    | <u>1,110,610</u>  | <u>2,741</u>     |
| 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          |    | <u>(316,875)</u>  | <u>652,792</u>   |
| 重新分類至損益的對沖工具產生的收益(虧損)     |    | <u>260,509</u>    | <u>(265,433)</u> |
|                           |    | <u>(56,366)</u>   | <u>387,359</u>   |
| 其他全面收益總額                  |    | <u>1,054,244</u>  | <u>390,100</u>   |
| 期間全面收益總額                  |    | <u>11,183,542</u> | <u>9,154,954</u> |
| 以下應佔期間溢利：                 |    |                   |                  |
| 本公司擁有人                    |    | <u>7,419,311</u>  | <u>6,338,613</u> |
| 非控制權益                     |    | <u>2,709,987</u>  | <u>2,426,241</u> |
|                           |    | <u>10,129,298</u> | <u>8,764,854</u> |
| 以下應佔全面收益總額：               |    |                   |                  |
| 本公司擁有人                    |    | <u>8,473,555</u>  | <u>6,728,713</u> |
| 非控制權益                     |    | <u>2,709,987</u>  | <u>2,426,241</u> |
|                           |    | <u>11,183,542</u> | <u>9,154,954</u> |
| 每股盈利(人民幣分)                |    |                   |                  |
| 基本                        | 10 | <u>125.9</u>      | <u>107.9</u>     |
| 攤薄                        | 10 | <u>123.8</u>      | <u>105.9</u>     |

簡明綜合財務狀況報表  
於二零二一年六月三十日

|                     | 於<br>二零二一年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------------|--|---|
| <b>非流動資產</b>        |  |   |
| 投資物業                | <b>165,352,273</b>                         | 152,485,798                                 |
| 物業、廠房及設備            | <b>3,347,921</b>                           | 2,808,526                                   |
| 使用權資產               | <b>1,561,220</b>                           | 1,529,334                                   |
| 商譽                  | <b>942,051</b>                             | 275,976                                     |
| 無形資產                | <b>701,533</b>                             | 213,848                                     |
| 於聯營公司的權益            | <b>10,111,250</b>                          | 10,565,712                                  |
| 於合營企業的權益            | <b>8,935,816</b>                           | 7,569,592                                   |
| 按公平值計入其他全面收益的權益工具   | <b>5,496,260</b>                           | 3,781,062                                   |
| 衍生金融工具              | <b>202,985</b>                             | 286,089                                     |
| 遞延稅項資產              | <b>9,686,245</b>                           | 8,866,713                                   |
|                     | <b>206,337,554</b>                         | 188,382,650                                 |
| <b>流動資產</b>         |  |   |
| 物業存貨                | <b>426,499,913</b>                         | 375,139,846                                 |
| 其他存貨                | <b>494,344</b>                             | 483,111                                     |
| 就購入持作發展物業的已付按金      | <b>4,686,506</b>                           | 6,152,572                                   |
| 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項 | <b>41,586,459</b>                          | 30,739,772                                  |
| 合約成本                | <b>251,041</b>                             | -   |
| 應收非控制權益款項           | <b>64,341,661</b>                          | 60,349,738                                  |
| 應收聯營公司款項            | <b>10,214,548</b>                          | 9,125,446                                   |
| 應收合營企業款項            | <b>8,638,371</b>                           | 10,167,763                                  |
| 可收回稅項               | <b>10,845,804</b>                          | 6,350,307                                   |
| 按公平值計入損益之金融資產       | <b>76,000</b>                              | 440,000                                     |
| 已抵押銀行存款             | <b>493,427</b>                             | 821,790                                     |
| 銀行結餘及現金             | <b>98,980,517</b>                          | 77,005,830                                  |
|                     | <b>667,108,591</b>                         | 576,776,175                                 |

附註

11

|                           |    | 於<br>二零二一年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------------------|----|--|---|
| <b>流動負債</b>               |    |  |   |
| 應付賬項及應付票據、其他應付款項及<br>應計費用 | 12 | 126,728,977                                | 113,216,036                                 |
| 合約負債                      |    | 240,877,062                                | 182,388,939                                 |
| 應付非控制權益款項                 |    | 38,644,747                                 | 36,262,798                                  |
| 應付聯營公司款項                  |    | 8,605,409                                  | 7,363,712                                   |
| 應付合營企業款項                  |    | 8,404,380                                  | 7,310,672                                   |
| 應付稅項                      |    | 29,209,602                                 | 33,352,975                                  |
| 租賃負債                      |    | 1,283,118                                  | 1,272,830                                   |
| 銀行及其他借款—一年內到期             |    | 18,141,090                                 | 18,338,133                                  |
| 其他衍生金融工具                  |    | 1,094                                      | 2,120                                       |
|                           |    | <b>471,895,479</b>                         | <b>399,508,215</b>                          |
| <b>流動資產淨額</b>             |    | <b>195,213,112</b>                         | <b>177,267,960</b>                          |
| <b>總資產減流動負債</b>           |    | <b>401,550,666</b>                         | <b>365,650,610</b>                          |
| <b>資本及儲備</b>              |    |  |   |
| 股本                        |    | 527,820                                    | 527,214                                     |
| 儲備                        |    | 109,174,635                                | 107,816,716                                 |
| 本公司擁有人應佔權益                |    | 109,702,455                                | 108,343,930                                 |
| 非控制權益                     |    | 90,949,728                                 | 84,380,223                                  |
| <b>權益總額</b>               |    | <b>200,652,183</b>                         | <b>192,724,153</b>                          |
| <b>非流動負債</b>              |    |  |   |
| 租賃負債                      |    | 14,069,761                                 | 12,439,194                                  |
| 銀行及其他借款—一年後到期             |    | 155,838,954                                | 130,996,474                                 |
| 優先票據—一年後到期                |    | 17,843,152                                 | 18,032,587                                  |
| 衍生金融工具                    |    | 1,098,292                                  | 864,522                                     |
| 其他衍生金融工具                  |    | 33,189                                     | 30,299                                      |
| 遞延稅項負債                    |    | 12,015,135                                 | 10,563,381                                  |
|                           |    | <b>200,898,483</b>                         | <b>172,926,457</b>                          |
|                           |    | <b>401,550,666</b>                         | <b>365,650,610</b>                          |

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至二零二一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，編製此截至二零二一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二零二零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二零二一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的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16號修訂本  | 新冠疫情相關的租金寬減 |
| 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、<br>國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及<br>國際財務報告準則第16號修訂本 | 利率基準改革—第二階段 |

除下文所述者外，於本期間應用對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。

2.1 應用國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本利率基準改革—第二階段的影響及會計政策

金融工具

**因利率基準改革而導致釐定合約現金流基準之變動**

就因利率基準改革而導致釐定金融資產或金融負債(採用攤銷成本計量)之合約現金流基準之變動而言，本集團採用可行權宜方法，以更新實際利率計及該等變動。此實際利率之變動正常而言對相關金融資產或金融負債之賬面值並無顯著影響。

僅當符合下述兩個條件時，釐定合約現金流之基準須因應利率基準改革而變動：

- 該變動是利率基準改革之直接後果；及
- 釐定合約現金流之新基準在經濟上等同於先前基準(即緊接變動前之基準)。

2.1.1 過渡及影響概要

於二零二一年一月一日，本集團擁有若干金融負債、衍生工具，其利率與將會或可能會受到利率基準改革影響的基準利率掛鉤。

下表列示未完工合同的總金額。金融負債的金額按其賬面值列示，而衍生工具乃按其名義金額列示。

|      |                          |
|------|--------------------------|
|      | 香港銀行同業拆息<br>(「香港銀行同業拆息」) |
| 銀行貸款 | 人民幣30,597,973,000元       |
| 利率掉期 | 8,800,000,000港元          |

本集團擬就按攤銷成本計量的銀行貸款因利率基準改革而導致的合約現金流之變動採用可行權宜方法。因於中期期間上述合約概無過渡至相關替代費率，故該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。採用該等修訂本的影響(如有)，包括額外披露，將反映於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

### 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、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」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，如董事及核數師薪酬以及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。

|             | 截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核) |                  |                               |                   |
|-------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|
|             | 物業發展<br>人民幣千元          | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業管理及<br>相關服務及<br>其他<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元       |
| 來自外界客戶的收入   |                        |                  |                               |                   |
| 於某時間點確認     | 48,059,441             | –                | –                             | 48,059,441        |
| 隨時間確認       | 3,775,977              | 4,784,600        | 3,995,197                     | 12,555,774        |
| 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> |

|             | 截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核) |                  |                               |                   |
|-------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|
|             | 物業發展<br>人民幣千元          | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業管理及<br>相關服務及<br>其他<br>人民幣千元 | 總計<br>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> |

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              |                   |
|-------------------|--------------------------|-------------------|
|                   | 二零二一年                    | 二零二零年             |
|                   | 人民幣千元                    | 人民幣千元             |
|                   | (未經審核)                   | (未經審核)            |
| 收入                |                          |                   |
| 分部收入              | <b>62,133,426</b>        | 51,462,632        |
| 分部間收入對銷           | <b>(1,518,211)</b>       | (321,292)         |
| 綜合收入              | <b><u>60,615,215</u></b> | <u>51,141,340</u> |
| 溢利                |                          |                   |
| 分部溢利              | <b>14,052,749</b>        | 13,693,118        |
| 其他收入              | <b>1,349,511</b>         | 593,894           |
| 其他收益及虧損           | <b>17,491</b>            | (147,489)         |
| 轉撥為投資物業的公平值收益(虧損) | <b>289,115</b>           | (22,032)          |
| 投資物業公平值變動         | <b>2,259,287</b>         | 1,755,551         |
| 其他衍生金融工具公平值變動     | <b>(28,675)</b>          | 23,502            |
| 融資成本              | <b>(80,082)</b>          | (73,013)          |
| 應佔聯營公司業績          | <b>6,404</b>             | 526,138           |
| 應佔合營企業業績          | <b>693,968</b>           | 186,796           |
| 折舊及攤銷             | <b>(169,448)</b>         | (89,133)          |
| 未分配開支             | <b>(4,519,274)</b>       | (2,810,198)       |
| 綜合除稅前溢利           | <b><u>13,871,046</u></b> | <u>13,637,134</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       |            |
|------------------|-------------------|------------|
|                  | 二零二一年             | 二零二零年      |
|                  | 人民幣千元             | 人民幣千元      |
|                  | (未經審核)            | (未經審核)     |
| <b>銷售物業</b>      |                   |            |
| —於某時間點確認         | <b>48,059,441</b> | 39,711,718 |
| —隨時間確認           | <b>3,775,977</b>  | 5,536,903  |
| 物業開發分部           | <b>51,835,418</b> | 45,248,621 |
| 來自物業管理及相關服務及其他收入 |                   |            |
| —隨時間確認           | <b>3,995,197</b>  | 2,532,553  |
| 來自客戶合約的收入        | <b>55,830,615</b> | 47,781,174 |
| 租金收入             | <b>4,784,600</b>  | 3,360,166  |
| 總收入              | <b>60,615,215</b> | 51,141,340 |

(d) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

|              | 於                  | 於           |
|--------------|--------------------|-------------|
|              | 二零二一年              | 二零二零年       |
|              | 六月                 | 十二月         |
|              | 三十日                | 三十一日        |
|              | 人民幣千元              | 人民幣千元       |
|              | (未經審核)             | (經審核)       |
| 物業發展         | <b>460,930,010</b> | 399,504,991 |
| 物業投資(附註)     | <b>134,605,151</b> | 123,912,565 |
| 物業管理及相關服務及其他 | <b>5,476,358</b>   | 3,128,463   |
| 分部資產總值       | <b>601,011,519</b> | 526,546,019 |

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<br>二零二一年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|--|---|
| 物業發展         | 329,620,477                                | 267,071,062                                 |
| 物業投資         | 22,089,698                                 | 18,721,978                                  |
| 物業管理及相關服務及其他 | 510,550                                    | 312,937                                     |
| 分部負債總額       | <u>352,220,725</u>                         | <u>286,105,977</u>                          |

4. 其他收入

|           | 截至六月三十日止六個月<br>二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-----------|---|--------------------------|
| 利息收入      | 690,238                                 | 365,758                  |
| 政府津貼(附註a) | 314,238                                 | 24,649                   |
| 違約收入(附註b) | 30,394                                  | 114,096                  |
| 諮詢收入(附註c) | 91,635                                  | 54,839                   |
| 雜項收入      | 223,006                                 | 34,552                   |
| 總計        | <u>1,349,511</u>                        | <u>593,894</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   |                  |
|-------------------------|---------------|------------------|
|                         | 二零二一年         | 二零二零年            |
|                         | 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(虧損)收益       | (135)         | 1,077            |
| 匯兌收益(虧損)淨額(附註)          | 278,135       | (410,648)        |
| 從對沖儲備重新分類對沖工具的公平值(虧損)收益 | (260,509)     | 265,433          |
| 其他                      | -             | (3,351)          |
|                         | <u>17,491</u> | <u>(147,489)</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        |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                          | 二零二一年              | 二零二零年              |
|                          | 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                  | (2,900,405)        | (2,729,207)        |
| 非五年內悉數償還                 | (760,246)          | (819,448)          |
| 優先票據的利息開支                | (363,861)          | (397,552)          |
|                          | <u>(4,024,512)</u> | <u>(3,946,207)</u> |
| 減：發展中待售物業及在建投資物業項目的資本化金額 | <u>3,944,430</u>   | <u>3,873,194</u>   |
|                          | <u>(80,082)</u>    | <u>(73,013)</u>    |

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二一年六月三十日止六個月按年利率4.30%(截至二零二零年六月三十日止六個月：4.52%)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        |             |
|------------------|--------------------|-------------|
|                  | 二零二一年              | 二零二零年       |
|                  | 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」) | <b>(2,752,608)</b> | (2,625,929) |
| 已分派盈利的預扣稅        | -                  | (71,315)    |
| 土地增值稅(「土地增值稅」)   | <b>(2,164,686)</b> | (2,377,106) |
|                  | <b>(4,917,294)</b> | (5,074,350) |
| 過往期間超額撥備         |                    |             |
| 企業所得稅(附註a)       | <b>714,531</b>     | -           |
| 土地增值稅(附註b)       | <b>1,093,237</b>   | 142,470     |
|                  | <b>(3,109,526)</b> | (4,931,880) |
| 遞延稅項             |                    |             |
| 本期間              | <b>(632,222)</b>   | 59,600      |
|                  | <b>(3,741,748)</b> | (4,872,280) |

### 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完成，此有別於管理層於過往期間對企業所得稅的估計，造成有關過往期間的企業所得稅超額撥備。截至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  
二零二一年 二零二零年  
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        | 105,898    | 77,222         |
| 使用權資產折舊           | 39,435     | 5,903          |
| 無形資產攤銷            | 24,115     | 6,008          |
| 出售物業、廠房及設備的虧損(收益) | <u>135</u> | <u>(1,077)</u> |

## 9. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
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：

二零二零年確認的末期股息每股人民幣1.03元(截至二零二零年  
六月三十日止六個月：二零一九年確認的末期股息每股  
人民幣0.84元)

6,247,401      5,035,456

於報告期末後，董事會宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息人民幣2,850,897,000元，即基於二零二一年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣0.47元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣2,397,870,000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      |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
|                          | 二零二一年            | 二零二零年            |
|                          | 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>7,419,311</u> | <u>6,338,613</u> |
|                          | 二零二一年            | 二零二零年            |
|                          | 千股               | 千股               |
|                          | (未經審核)           | (未經審核)           |
| <b>股份數目</b>              |                  |                  |
| 用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數      | <b>5,893,359</b> | 5,873,462        |
| 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>101,052</u>   | <u>110,002</u>   |
| 用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數      | <u>5,994,411</u> | <u>5,983,464</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及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<br>二零二一年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|--|---|
| 貿易應收款項(附註a)       |  |   |
| — 客戶合約            | 3,100,549                                  | 2,534,201                                   |
| — 租金              | 97,775                                     | 96,415                                      |
|                   | <b>3,198,324</b>                           | 2,630,616                                   |
| 其他應收款項，減呆賬撥備(附註b) | 10,630,610                                 | 6,962,012                                   |
| 向承包商墊款            | 3,553,974                                  | 2,608,750                                   |
| 預付增值稅及其他稅項        | 19,817,411                                 | 16,637,315                                  |
| 預付款項及設施按金(附註c)    | 4,386,140                                  | 1,901,079                                   |
|                   | <b>41,586,459</b>                          | <b>30,739,772</b>                           |

附註：

(a) 以下為報告期末按交付物業及發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

|          | 於<br>二零二一年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|--|---|
| 60日內     | 2,308,398                                  | 2,254,739                                   |
| 61至180日  | 137,795                                    | 88,033                                      |
| 181至365日 | 731,791                                    | 278,477                                     |
| 1至2年     | 20,340                                     | 9,367                                       |
|          | <b>3,198,324</b>                           | <b>2,630,616</b>                            |

- (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款項，金額為人民幣4,252,343,000元(二零二零年：人民幣1,850,406,000元)，乃代表本集團可能對其進行投資的若干實體(「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<br>二零二一年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------------|--|---|
| 貿易應付款項及應計建築開支(附註a)     | 97,068,690                                 | 89,886,799                                  |
| 應付票據(附註a)              | 25,428                                     | 118,215                                     |
|                        | <b>97,094,118</b>                          | 90,005,014                                  |
| 應付股息                   | 6,247,401                                  | 2,423,341                                   |
| 其他應付款項及應計費用(附註b)       | 15,935,028                                 | 12,714,377                                  |
| 應交增值稅                  | 6,679,800                                  | 7,607,242                                   |
| 就透過收購附屬公司而收購資產及負債應付的代價 | 480,636                                    | 414,757                                     |
| 就業務合併應付的代價             | 291,994                                    | 51,305                                      |
|                        | <b>126,728,977</b>                         | <b>113,216,036</b>                          |

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<br>二零二一年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|--|---|
| 60日內     | <b>30,429,819</b>                          | 32,070,812                                  |
| 61至180日  | <b>22,063,185</b>                          | 23,106,270                                  |
| 181至365日 | <b>26,170,504</b>                          | 16,691,969                                  |
| 1至2年     | <b>5,413,839</b>                           | 3,175,846                                   |
| 2至3年     | <b>1,630,687</b>                           | 1,063,962                                   |
| 超過3年     | <b>779,105</b>                             | 259,089                                     |
|          | <b><u>86,487,139</u></b>                   | <b><u>76,367,948</u></b>                    |

- (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」)二零二一年六月三十日止之半年業務回顧與展望。

2021年已過多半，新冠肺炎疫情雖時有反覆，但全球經濟回升態勢明顯。在有效實施的宏觀政策以及消費、外貿等核心產業帶動下，中國國民經濟持續穩定恢復。房地產行業表現平穩，商品房銷售額半年實現9.29萬億<sup>1</sup>，較去年同期增長38.9%。把握城鎮化效應帶動的住房剛需，龍湖集團上半年實現合約銷售1,426億，同比增長28%，與2019年同期相比亦有35%的增長。規模增長的同時，核心權益後淨利實現17%的增幅，穩步兌現對市場的承諾。

近兩年，行業政策的實施雖頻繁，但都有跡可循。圍繞「房住不炒」主基調不變，從房價、銀根到地價的監管極具針對性，思路清晰而堅定。土地雙集中政策的實施無疑是上半年市場關注的重點，這是對開發商資金調配、精準判斷、全運營週期的極致考驗，強調回報邏輯，更是投資要義。公司上半年共獲取53幅新地，權益地價389億人民幣，堅定深耕戰略區域與城市，踏穩節奏、保持合理利潤率，為後續持續投資打好基礎，也為規模與利潤增長增添動能。

<sup>1</sup> 數據來源：國家統計局

「三條紅線」與銀行「兩道紅線」共同管制下，行業槓桿率逐步降低。公司過往以來對財務盤面管控的強執行，使得今天既能有穩步交付業績的底氣，更具長遠佈局的主動性。龍湖集團半年平均融資成本4.21%，再創新低，負債結構亦保持合理。去風險、降槓桿的監管邏輯將在信用層面帶來資質分化，資源更向優質企業傾斜。珍惜「綠檔」與全投資級評級信用，把握健康融資渠道、合理負債增長，公司時刻保持審慎財務管理，是抵抗週期風險的根本。

二十年的商業經驗積累，帶來可持續性收入的穩步增長，如今的龍湖商業具備競爭優勢，在消費回暖的勢頭下快速發力。集團上半年新開業5座天街項目，已開業商場的同店銷售額同比去年實現60%增幅，客流也逐步恢復至疫情前水平。下半年在南京、北京、杭州、重慶、武漢、蘇州等地有7座新商場即將面世，值得期待。

住房租賃市場監管與支持政策並舉，助力行業健康發展。上半年，龍湖租賃住房品牌「冠寓」實現10.7億租金收入，期末整體出租率達94%。隨著高能級城市新青年對品質租房的需求愈加迫切，以及疫情後市場熱度日益回暖，冠寓也將開啟盈利元年。公司將繼續保持務實心態、持續積累，最終將收穫時間的紅利。

就物業管理而言，公司致力於在規模增長與提效增利之間尋求平衡，也在與集團各業務發展的協同中不斷向前。一方面通過智能科技手段改變原有作業方式，解決居者持續升級的需求痛點，另一方面強調優團隊、降成本，在底盤穩固的基礎上不斷擴展服務邊界、增厚利潤。

各航道業務穩步發展的背後，離不開組織體系的堅實支撐。近年來在數字與科技方面的佈局，如今可支持職能做輕、業務更專；同時通過系統賦能消滅權力距離，提高決策精準度與效率。唯有如此，圍繞「空間即服務」的主戰略，新航道的孵化才更有成型的可能，傳統行業中未來企業的路徑才更加清晰。

集團穩步發展的進程中，時刻牢記企業公民責任。全球綠色復甦及中國「雙碳」目標的引領下，龍湖集團「善待你一生」被賦予新的涵義。截至年中，集團內滿足綠色建築標準的項目面積超8,000萬方，未來更以綠色建築全面覆蓋為目標，啟動綠色低碳發展策略並完善運營體系。龍湖集團始終以高於國家標準、行業標準和客戶預期的原則，堅定完善與落實「環境、社會及管治」的可持續發展理念。

龍湖已邁入第28個年頭，時刻牢記底線、心存敬畏，是公司走長、做強的發展前提。我們堅信，只有思考足夠長遠，未來方才可期。挑戰與機遇並存的當下，穩健就是最好的前進步伐，龍湖集團將一如既往以紮實、安全的盤面，兌現對客戶、股東和社會的承諾。

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

## 管理層討論及分析

### 物業發展

二零二一年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣518.4億元，較上年同期增長14.6%。交付物業總建築面積為374.5萬平方米。物業發展業務結算毛利率為23.4%。二零二一年一至六月，營業額單方價格為人民幣13,841元／平方米。

表一：二零二一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                 |                       |
|-----|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|     | 二零二一年<br>一至六月<br>人民幣百萬元 | 二零二零年<br>一至六月<br>人民幣百萬元 | 二零二一年<br>一至六月<br>萬平方米 | 二零二零年<br>一至六月<br>萬平方米 |
| 重慶  | 8,398                   | 8,312                   | 73.1                  | 75.6                  |
| 蘇州  | 5,124                   | 1,517                   | 28.3                  | 9.1                   |
| 成都  | 4,757                   | 6,158                   | 34.3                  | 38.2                  |
| 合肥  | 4,364                   | 1,751                   | 30.6                  | 13.2                  |
| 南京  | 3,740                   | 251                     | 15.8                  | 1.0                   |
| 廣州  | 2,685                   | 308                     | 14.6                  | 1.0                   |
| 濟南  | 1,742                   | 3,830                   | 13.6                  | 26.4                  |
| 廈門  | 1,702                   | 639                     | 11.4                  | 2.3                   |
| 寧波  | 1,595                   | 4,084                   | 16.7                  | 28.1                  |
| 武漢  | 1,569                   | 172                     | 9.4                   | 1.2                   |
| 天津  | 1,564                   | 364                     | 10.1                  | 2.8                   |
| 杭州  | 1,529                   | 1,494                   | 8.8                   | 6.3                   |
| 無錫  | 1,204                   | 885                     | 9.1                   | 7.3                   |
| 貴陽  | 1,150                   | 943                     | 11.8                  | 9.0                   |
| 長沙  | 1,093                   | 523                     | 11.0                  | 5.0                   |
| 鄭州  | 1,076                   | -                       | 13.0                  | -                     |
| 常州  | 930                     | 50                      | 7.8                   | 0.3                   |
| 上海  | 908                     | 104                     | 5.8                   | 0.6                   |
| 深圳  | 902                     | -                       | 1.6                   | -                     |
| 青島  | 824                     | 185                     | 7.6                   | 1.7                   |
| 大連  | 681                     | 1,557                   | 3.3                   | 11.7                  |
| 北京  | 576                     | 757                     | 3.2                   | 2.9                   |
| 泉州  | 555                     | 34                      | 5.8                   | 0.4                   |
| 瀋陽  | 472                     | 646                     | 3.0                   | 5.6                   |
| 常德  | 344                     | 696                     | 5.5                   | 10.0                  |
| 咸陽  | 326                     | 7                       | 3.3                   | 0.1                   |
| 珠海  | 295                     | 564                     | 1.2                   | 2.5                   |
| 福州  | 292                     | 743                     | 1.5                   | 5.2                   |
| 東莞  | 256                     | -                       | 1.8                   | -                     |
| 石家莊 | 198                     | 107                     | 2.3                   | 0.9                   |
| 西安  | 197                     | 3,079                   | 1.3                   | 25.9                  |
| 贛州  | 175                     | -                       | 2.2                   | -                     |

| 城市        | 營業額                     |                         | 總建築面積                 |                       |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | 二零二一年<br>一至六月<br>人民幣百萬元 | 二零二零年<br>一至六月<br>人民幣百萬元 | 二零二一年<br>一至六月<br>萬平方米 | 二零二零年<br>一至六月<br>萬平方米 |
| 煙台        | 173                     | 824                     | 2.1                   | 9.7                   |
| 昆明        | 148                     | 122                     | 1.2                   | 1.1                   |
| 保定        | 57                      | 147                     | 0.5                   | 1.2                   |
| 南通        | 41                      | 1,140                   | 0.3                   | 5.8                   |
| 嘉興        | 34                      | 1,441                   | 0.4                   | 10.7                  |
| 玉溪        | 22                      | 283                     | 0.2                   | 1.7                   |
| 南昌        | 5                       | 1,465                   | 0.1                   | 13.5                  |
| 其他        | 132                     | 67                      | 0.9                   | 0.3                   |
| <b>總計</b> | <b>51,835</b>           | <b>45,249</b>           | <b>374.5</b>          | <b>338.3</b>          |

二零二一年一至六月，本集團合同銷售額為人民幣1,426.3億元，較上年同期增長28.4%。本集團銷售總建築面積826萬平方米，較上年同期增長26.2%。銷售單價人民幣17,272元/平方米，較上年同期增長1.8%。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393.8億元、人民幣323.8億元、人民幣346.5億元、人民幣216.2億元及人民幣146.0億元，分別佔本集團合同銷售額的27.6%、22.7%、24.3%、15.2%及10.2%。

表二：二零二一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                 |                       |
|----|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|    | 二零二一年<br>一至六月<br>人民幣百萬元 | 二零二零年<br>一至六月<br>人民幣百萬元 | 二零二一年<br>一至六月<br>萬平方米 | 二零二零年<br>一至六月<br>萬平方米 |
| 重慶 | 10,921                  | 9,700                   | 82.8                  | 78.2                  |
| 杭州 | 9,177                   | 7,163                   | 31.7                  | 21.5                  |
| 成都 | 8,830                   | 9,246                   | 51.0                  | 52.5                  |
| 武漢 | 8,149                   | 1,180                   | 33.4                  | 8.0                   |
| 北京 | 7,649                   | 4,622                   | 22.2                  | 14.3                  |
| 濟南 | 6,764                   | 4,651                   | 49.1                  | 34.1                  |
| 瀋陽 | 6,027                   | 5,621                   | 38.3                  | 39.3                  |
| 上海 | 5,458                   | 1,419                   | 17.9                  | 5.0                   |
| 福州 | 5,391                   | 3,324                   | 36.6                  | 20.3                  |
| 合肥 | 5,332                   | 5,832                   | 36.0                  | 38.5                  |
| 昆明 | 5,080                   | 3,262                   | 31.3                  | 26.4                  |
| 溫州 | 4,823                   | 1,569                   | 20.1                  | 6.3                   |
| 長沙 | 3,338                   | 1,195                   | 28.8                  | 12.5                  |
| 青島 | 3,139                   | 5,348                   | 30.3                  | 45.4                  |
| 天津 | 2,995                   | 1,178                   | 16.0                  | 7.9                   |
| 紹興 | 2,987                   | 2,567                   | 14.3                  | 13.9                  |
| 廣州 | 2,835                   | 2,785                   | 8.6                   | 8.4                   |

| 城市        | 銷售額                     |                         | 總建築面積                 |                       |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | 二零二一年<br>一至六月<br>人民幣百萬元 | 二零二零年<br>一至六月<br>人民幣百萬元 | 二零二一年<br>一至六月<br>萬平方米 | 二零二零年<br>一至六月<br>萬平方米 |
| 西安        | 2,729                   | 2,192                   | 16.6                  | 12.8                  |
| 長春        | 2,540                   | -                       | 18.3                  | -                     |
| 東莞        | 2,441                   | 557                     | 10.9                  | 3.6                   |
| 咸陽        | 2,415                   | 1,019                   | 23.6                  | 10.8                  |
| 南京        | 2,333                   | 2,651                   | 12.5                  | 11.2                  |
| 鄭州        | 2,313                   | 951                     | 15.9                  | 5.8                   |
| 寧波        | 2,261                   | 5,916                   | 7.4                   | 25.4                  |
| 廈門        | 1,888                   | 704                     | 5.9                   | 1.8                   |
| 貴陽        | 1,850                   | 2,038                   | 15.5                  | 16.9                  |
| 蘇州        | 1,827                   | 9,459                   | 12.2                  | 41.2                  |
| 常州        | 1,720                   | 2,299                   | 7.7                   | 11.4                  |
| 石家莊       | 1,705                   | 665                     | 9.4                   | 5.1                   |
| 香港        | 1,648                   | 834                     | 0.7                   | 0.3                   |
| 大連        | 1,596                   | 1,076                   | 10.5                  | 6.3                   |
| 台州        | 1,140                   | -                       | 7.3                   | -                     |
| 嘉興        | 1,043                   | 1,096                   | 9.3                   | 8.5                   |
| 珠海        | 931                     | 403                     | 3.9                   | 1.7                   |
| 無錫        | 919                     | 665                     | 6.1                   | 4.5                   |
| 惠州        | 859                     | 487                     | 7.8                   | 4.3                   |
| 三亞        | 824                     | -                       | 3.2                   | -                     |
| 海口        | 791                     | -                       | 3.2                   | -                     |
| 威海        | 680                     | 427                     | 6.6                   | 4.0                   |
| 烟台        | 640                     | 833                     | 5.9                   | 7.7                   |
| 南寧        | 612                     | 948                     | 5.2                   | 8.6                   |
| 莆田        | 578                     | -                       | 5.2                   | -                     |
| 泉州        | 562                     | 755                     | 5.3                   | 6.7                   |
| 佛山        | 527                     | 135                     | 2.8                   | 0.8                   |
| 深圳        | 526                     | 1,604                   | 2.1                   | 2.6                   |
| 蘭州        | 405                     | -                       | 3.4                   | -                     |
| 太原        | 402                     | 409                     | 3.8                   | 3.6                   |
| 常德        | 378                     | 185                     | 5.8                   | 2.4                   |
| 中山        | 373                     | 400                     | 2.3                   | 2.6                   |
| 揚州        | 321                     | -                       | 1.9                   | -                     |
| 江門        | 287                     | 61                      | 3.2                   | 0.5                   |
| 唐山        | 286                     | -                       | 2.6                   | -                     |
| 南昌        | 273                     | 491                     | 2.3                   | 3.4                   |
| 漳州        | 270                     | 293                     | 1.9                   | 1.8                   |
| 清遠        | 178                     | -                       | 1.9                   | -                     |
| 晉中        | 175                     | -                       | 1.7                   | -                     |
| 玉溪        | 151                     | 151                     | 1.2                   | 1.2                   |
| 贛州        | 144                     | 121                     | 1.9                   | 1.5                   |
| 保定        | 54                      | 74                      | 0.5                   | 0.7                   |
| 肇慶        | 54                      | -                       | 0.8                   | -                     |
| 茂名        | 49                      | 64                      | 0.8                   | 0.8                   |
| 南通        | 37                      | 478                     | 0.3                   | 1.6                   |
| 徐州        | 2                       | -                       | 0.1                   | -                     |
| <b>總計</b> | <b>142,632</b>          | <b>111,103</b>          | <b>825.8</b>          | <b>654.6</b>          |

於二零二一年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣3,753億元，面積約為2,200萬平方米，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。

二零二一年一至六月，本集團物業投資業務不含稅租金收入為人民幣47.8億元<sup>#</sup>，較上年同期增長42.4%。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為76.6%<sup>#</sup>、22.3%和1.1%。截至二零二一年六月三十日，本集團已開業商場建築面積為524萬平方米（含車位總建築面積為672萬平方米），整體出租率為97.8%；冠寓已開業9.4萬間，規模行業領先，整體出租率為94.1%，其中開業超過六個月的項目出租率為95.5%。

<sup>#</sup> 不含北京長安天街等。

表三：二零二一年一至六月本集團商場租金收入分析<sup>##</sup>

\* 不含稅收入

|            | 二零二一年一至六月   |               |            |        | 二零二零年一至六月     |            |       | 租金收入增長率 |
|------------|-------------|---------------|------------|--------|---------------|------------|-------|---------|
|            | 建築面積<br>平方米 | 租金收入<br>人民幣千元 | 佔收益<br>百分比 | 出租率    | 租金收入<br>人民幣千元 | 佔收益<br>百分比 | 出租率   |         |
| 重慶北城天街     | 120,778     | 273,096       | 7.4%       | 99.5%  | 232,876       | 8.7%       | 98.9% | 17.3%   |
| 重慶西城天街     | 76,031      | 71,583        | 1.9%       | 98.1%  | 72,391        | 2.7%       | 95.0% | -1.1%   |
| 重慶時代天街I期   | 160,168     | 205,552       | 5.5%       | 99.2%  | 183,545       | 6.9%       | 96.0% | 12.0%   |
| 重慶時代天街II期  | 154,460     | 140,931       | 3.8%       | 97.4%  | 113,443       | 4.2%       | 91.6% | 24.2%   |
| 重慶時代天街III期 | 73,774      | 49,482        | 1.3%       | 94.3%  | 44,703        | 1.7%       | 94.8% | 10.7%   |
| 重慶源著天街     | 93,152      | 70,408        | 1.9%       | 100.0% | 55,247        | 2.1%       | 97.2% | 27.4%   |
| 重慶U城天街I期   | 15,516      | 8,994         | 0.2%       | 100.0% | 7,342         | 0.3%       | 96.2% | 22.5%   |

|             | 二零二一年一至六月        |                  |              |              | 二零二零年一至六月        |              |              |              |
|-------------|------------------|------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
|             | 建築面積<br>平方米      | 租金收入<br>人民幣千元    | 佔收益<br>百分比   | 出租率          | 租金收入<br>人民幣千元    | 佔收益<br>百分比   | 出租率          | 租金收入<br>增長率  |
| 重慶U城天街II期   | 96,411           | 73,444           | 2.0%         | 99.8%        | 55,287           | 2.1%         | 98.4%        | 32.8%        |
| 成都三千集天街     | 38,043           | 15,935           | 0.4%         | 95.0%        | 17,441           | 0.6%         | 83.5%        | -8.6%        |
| 成都北城天街      | 215,536          | 84,824           | 2.3%         | 83.8%        | 86,066           | 3.2%         | 89.2%        | -1.4%        |
| 成都時代天街I期    | 61,989           | 28,122           | 0.8%         | 99.0%        | 24,107           | 0.9%         | 97.6%        | 16.7%        |
| 成都金楠天街      | 91,638           | 69,009           | 1.9%         | 99.6%        | 62,719           | 2.3%         | 99.2%        | 10.0%        |
| 成都西宸天街      | 152,639          | 78,979           | 2.1%         | 98.0%        | 72,273           | 2.7%         | 91.6%        | 9.3%         |
| 成都濱江天街      | 140,000          | 72,877           | 2.0%         | 97.6%        | 68,478           | 2.6%         | 97.6%        | 6.4%         |
| 北京長楹天街      | 221,286          | 252,818          | 6.8%         | 99.8%        | 215,731          | 8.0%         | 95.1%        | 17.2%        |
| 北京大興天街      | 144,565          | 110,375          | 3.0%         | 98.9%        | 105,902          | 4.0%         | 96.2%        | 4.2%         |
| 北京房山天街      | 103,688          | 97,765           | 2.6%         | 100.0%       | 85,865           | 3.2%         | 92.4%        | 13.9%        |
| 北京長安天街      | 52,563           | 49,268           | 1.3%         | 99.6%        | 43,148           | 1.6%         | 100.0%       | 14.2%        |
| 杭州金沙天街      | 151,135          | 142,757          | 3.9%         | 99.2%        | 114,504          | 4.3%         | 96.0%        | 24.7%        |
| 杭州濱江天街I期    | 158,067          | 162,717          | 4.4%         | 98.8%        | 125,072          | 4.7%         | 96.9%        | 30.1%        |
| 杭州濱江天街II期   | 22,627           | 17,977           | 0.5%         | 98.5%        | 16,555           | 0.6%         | 94.4%        | 8.6%         |
| 杭州西溪天街      | 130,063          | 112,684          | 3.0%         | 99.2%        | 100,618          | 3.8%         | 98.6%        | 12.0%        |
| 杭州紫荊天街      | 83,000           | 64,839           | 1.7%         | 98.5%        | 60,221           | 2.2%         | 97.6%        | 7.7%         |
| 蘇州獅山天街I期    | 197,466          | 155,550          | 4.2%         | 99.1%        | 135,778          | 5.1%         | 95.3%        | 14.6%        |
| 上海虹橋天街      | 170,450          | 70,268           | 1.9%         | 96.0%        | 69,465           | 2.6%         | 84.0%        | 1.2%         |
| 上海寶山天街      | 98,339           | 110,561          | 3.0%         | 100.0%       | 95,120           | 3.6%         | 96.0%        | 16.2%        |
| 上海華涇天街      | 42,253           | 30,183           | 0.8%         | 96.8%        | 31,534           | 1.2%         | 91.1%        | -4.3%        |
| 上海閔行天街      | 94,859           | 81,109           | 2.2%         | 99.5%        | 71,054           | 2.7%         | 98.4%        | 14.2%        |
| 常州龍城天街      | 119,328          | 56,168           | 1.5%         | 99.3%        | 46,986           | 1.7%         | 89.9%        | 19.5%        |
| 合肥瑤海天街      | 98,320           | 29,378           | 0.8%         | 94.3%        | 42,175           | 1.6%         | 90.8%        | -30.3%       |
| 南京六合天街      | 108,000          | 34,538           | 0.9%         | 91.7%        | 49,951           | 1.9%         | 97.1%        | -30.9%       |
| 南京龍灣天街      | 120,367          | 88,024           | 2.4%         | 99.6%        | 11,868           | 0.4%         | 99.2%        | 641.7%       |
| 南京江北天街      | 146,286          | 76,601           | 2.1%         | 98.0%        | -                | -            | -            | -            |
| 西安香醍天街      | 78,962           | 37,127           | 1.0%         | 100.0%       | -                | -            | -            | -            |
| 重慶金沙天街      | 204,113          | 166,551          | 4.5%         | 99.4%        | -                | -            | -            | -            |
| 成都上城天街      | 114,227          | 68,285           | 1.8%         | 97.9%        | -                | -            | -            | -            |
| 成都時代天街II期   | 63,183           | 27,494           | 0.7%         | 99.1%        | -                | -            | -            | -            |
| 蘇州星湖天街      | 112,537          | 56,288           | 1.5%         | 99.4%        | -                | -            | -            | -            |
| 重慶禮嘉天街      | 110,508          | 62,592           | 1.7%         | 98.6%        | -                | -            | -            | -            |
| 濟南奧體天街      | 77,571           | 42,912           | 1.2%         | 99.5%        | -                | -            | -            | -            |
| 北京麗澤天街      | 92,014           | 34,702           | 0.9%         | 99.9%        | -                | -            | -            | -            |
| 蘇州獅山天街II期   | 12,259           | 4,001            | 0.1%         | 100.0%       | -                | -            | -            | -            |
| 長沙洋湖天街      | 101,629          | 14,536           | 0.4%         | 99.0%        | -                | -            | -            | -            |
| 武漢江宸天街      | 138,583          | 14,064           | 0.4%         | 98.1%        | -                | -            | -            | -            |
| 成都錦宸天街      | 83,000           | 5,866            | 0.2%         | 98.8%        | -                | -            | -            | -            |
| <b>天街小計</b> | <b>4,941,383</b> | <b>3,521,234</b> | <b>95.0%</b> | <b>97.8%</b> | <b>2,517,465</b> | <b>94.2%</b> | <b>94.7%</b> | <b>39.9%</b> |
| 重慶晶酈館       | 16,161           | 11,821           | 0.3%         | 99.8%        | 11,007           | 0.4%         | 100.0%       | 7.4%         |
| 重慶春森星悅薈     | 54,618           | 19,664           | 0.5%         | 97.1%        | 18,240           | 0.7%         | 97.7%        | 7.8%         |
| 重慶紫都城       | 29,413           | 5,939            | 0.2%         | 100.0%       | 6,436            | 0.2%         | 100.0%       | -7.7%        |
| 北京頤和星悅薈     | 6,320            | 13,306           | 0.4%         | 100.0%       | 12,518           | 0.5%         | 100.0%       | 6.3%         |
| 西安大興星悅薈     | 44,227           | 31,534           | 0.9%         | 99.2%        | 28,206           | 1.0%         | 94.5%        | 11.8%        |
| 西安曲江星悅薈     | 63,206           | 39,253           | 1.1%         | 99.5%        | 35,808           | 1.3%         | 89.5%        | 9.6%         |
| 上海閔行星悅薈     | 24,740           | 12,970           | 0.3%         | 83.6%        | 14,956           | 0.6%         | 88.6%        | -13.3%       |
| 成都武侯星悅薈     | 31,469           | 15,737           | 0.4%         | 100.0%       | -                | -            | -            | -            |
| 其他          | -                | 17,629           | 0.5%         | -            | 12,760           | 0.5%         | -            | 38.2%        |

|         | 二零二一年一至六月        |                  |               |              | 二零二零年一至六月        |               |              | 租金收入<br>增長率  |
|---------|------------------|------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------------|
|         | 建築面積<br>平方米      | 租金收入<br>人民幣千元    | 佔收益<br>百分比    | 出租率          | 租金收入<br>人民幣千元    | 佔收益<br>百分比    | 出租率          |              |
| 星悅薈小計   | 270,154          | 167,853          | 4.5%          | 97.9%        | 139,931          | 5.2%          | 95.1%        | 20.0%        |
| 重慶MOCO  | 29,104           | 16,949           | 0.5%          | 96.5%        | 15,981           | 0.6%          | 96.0%        | 6.1%         |
| 家悅薈小計   | <u>29,104</u>    | <u>16,949</u>    | <u>0.5%</u>   | <u>96.5%</u> | <u>15,981</u>    | <u>0.6%</u>   | <u>96.0%</u> | <u>6.1%</u>  |
| 已開業項目合計 | <u>5,240,641</u> | <u>3,706,036</u> | <u>100.0%</u> | <u>97.8%</u> | <u>2,673,377</u> | <u>100.0%</u> | <u>94.7%</u> | <u>38.6%</u> |

## 二零二一年一至六月，商場銷售額為人民幣222億元，同比提升100%；平均日客流201萬人次，同比提升105%。

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<br>平方米 |
|-----------|----------|---------------|
| 南京河西天街    | 2021年    | 112,358       |
| 杭州江東天街    | 2021年    | 107,125       |
| 蘇州東吳天街    | 2021年    | 114,200       |
| 杭州丁橋天街    | 2021年    | 117,944       |
| 重慶公園天街    | 2021年    | 138,034       |
| 北京熙悅天街    | 2021年    | 105,003       |
| 上海金匯天街    | 2022年及以後 | 72,559        |
| 南昌青山湖天街   | 2022年及以後 | 95,400        |
| 上海奉賢天街    | 2022年及以後 | 104,163       |
| 重慶時代天街IV期 | 2022年及以後 | 74,725        |
| 青島膠州天街    | 2022年及以後 | 81,463        |
| 瀋陽渾南天街    | 2022年及以後 | 81,000        |
| 北京亦莊天街    | 2022年及以後 | 107,201       |
| 重慶高新天街    | 2022年及以後 | 118,642       |
| 武漢白沙天街I期  | 2022年及以後 | 101,008       |
| 武漢白沙天街II期 | 2022年及以後 | 35,963        |
| 南寧青秀天街    | 2022年及以後 | 111,709       |
| 重慶龍興天街    | 2022年及以後 | 75,652        |
| 成都蜀新天街    | 2022年及以後 | 122,854       |
| 寧波鄞州天街    | 2022年及以後 | 106,065       |
| 寧波海曙天街    | 2022年及以後 | 67,728        |
| 昆明時代天街    | 2022年及以後 | 110,000       |
| 海口昆府天街    | 2022年及以後 | 222,193       |
| 常州原山天街    | 2022年及以後 | 81,267        |

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，本集團二零二一年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣25.5億元。

## 費用控制

二零二一年一至六月，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0.7%至3.3%。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0.1%至1.6%。

## 分佔合營企業業績

二零二一年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有50%權益的南京萬壽路等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣6.9億元。

## 分佔聯營企業業績

二零二一年一至六月，本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣6百萬元。

## 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。二零二一年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣26.7億元，土地增值稅為人民幣10.7億元。期內所得稅總計為人民幣37.4億元。

## 盈利能力

二零二一年一至六月，本集團的核心稅後利潤率為13.6%，上年同期為14.6%；核心權益後利潤率為10.2%，上年同期為10.3%，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

於二零二一年六月三十日，本集團的土地儲備合計7,717萬平方米，權益面積為5,367萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣5,323元，為當期簽約單價的30.8%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華中地區、華南地區及中國香港地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的34.4%、26.0%、15.5%、12.4%、11.6%及0.1%。

二零二一年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為1,292萬平方米，權益面積為723萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣5,382元。按地區分析，西部地區、華中地區、長三角地區、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34.9%、22.9%、18.3%、13.8%及10.1%。

於本報告期後<sup>#</sup>，本集團新增收購土地儲備總建築面積為79萬平方米，權益面積為62萬平方米。按地區分析，華南地區、華中地區、長三角地區及環渤海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39.5%、26.2%、20.4%及13.9%。

本集團目前城市覆蓋數為67個<sup>#</sup>，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。

<sup>#</sup> 截止二零二一年七月三十一日

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<br>平方米      | 所佔比例              | 權益建築<br>面積<br>平方米 | 所佔比例              |
|-------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 環渤海地區 | 北京        | 2,239,750         | 2.9%              | 895,117           | 1.7%              |
|       | 瀋陽        | 3,931,677         | 5.1%              | 2,745,152         | 5.1%              |
|       | 青島        | 3,885,134         | 5.0%              | 2,532,559         | 4.7%              |
|       | 煙台        | 7,482,511         | 9.7%              | 7,414,596         | 13.8%             |
|       | 濟南        | 2,704,977         | 3.5%              | 2,066,033         | 3.8%              |
|       | 大連        | 318,177           | 0.4%              | 188,583           | 0.4%              |
|       | 天津        | 1,453,452         | 1.9%              | 1,022,736         | 1.9%              |
|       | 保定        | 539,711           | 0.7%              | 377,798           | 0.7%              |
|       | 石家莊       | 879,738           | 1.1%              | 599,034           | 1.1%              |
|       | 威海        | 293,725           | 0.4%              | 198,509           | 0.4%              |
|       | 太原        | 532,005           | 0.7%              | 532,005           | 1.0%              |
|       | 長春        | 1,734,823         | 2.2%              | 1,405,413         | 2.6%              |
|       | 唐山        | 436,662           | 0.6%              | 274,905           | 0.5%              |
|       | 晉中        | 186,317           | 0.2%              | 186,317           | 0.3%              |
|       |           | <b>小計</b>         | <b>26,618,659</b> | <b>34.4%</b>      | <b>20,438,757</b> |
| 華中地區  | 長沙        | 2,012,386         | 2.6%              | 1,469,239         | 2.7%              |
|       | 武漢        | 4,217,730         | 5.4%              | 2,134,997         | 4.0%              |
|       | 南昌        | 440,245           | 0.6%              | 375,426           | 0.7%              |
|       | 鄭州        | 984,778           | 1.3%              | 649,129           | 1.2%              |
|       | 贛州        | 118,610           | 0.2%              | 42,700            | 0.1%              |
|       | 鄂州        | 1,786,021         | 2.3%              | 625,107           | 1.2%              |
|       | <b>小計</b> | <b>9,559,770</b>  | <b>12.4%</b>      | <b>5,296,598</b>  | <b>9.9%</b>       |
| 西部地區  | 重慶        | 7,906,818         | 10.2%             | 5,236,350         | 9.8%              |
|       | 成都        | 3,046,191         | 3.9%              | 2,059,582         | 3.8%              |
|       | 西安        | 1,165,012         | 1.5%              | 942,304           | 1.8%              |
|       | 玉溪        | 723,458           | 0.9%              | 723,458           | 1.3%              |
|       | 貴陽        | 2,613,690         | 3.4%              | 1,583,143         | 3.0%              |
|       | 昆明        | 1,986,999         | 2.6%              | 1,203,300         | 2.2%              |
|       | 咸陽        | 1,783,820         | 2.3%              | 1,036,560         | 1.9%              |
|       | 蘭州        | 902,095           | 1.2%              | 664,542           | 1.2%              |
|       | <b>小計</b> | <b>20,128,083</b> | <b>26.0%</b>      | <b>13,449,239</b> | <b>25.0%</b>      |

| 地區    | 城市        | 總建築面積<br>平方米      | 所佔比例          | 權益建築<br>面積<br>平方米 | 所佔比例          |
|-------|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 長三角地區 | 上海        | 733,328           | 1.0%          | 426,933           | 0.8%          |
|       | 無錫        | 607,312           | 0.8%          | 372,531           | 0.7%          |
|       | 常州        | 483,793           | 0.6%          | 483,793           | 0.9%          |
|       | 杭州        | 2,003,923         | 2.6%          | 1,285,945         | 2.4%          |
|       | 南通        | 123,690           | 0.2%          | 86,583            | 0.2%          |
|       | 紹興        | 757,891           | 1.0%          | 402,555           | 0.8%          |
|       | 溫州        | 773,724           | 1.0%          | 683,105           | 1.3%          |
|       | 寧波        | 1,004,917         | 1.3%          | 723,082           | 1.3%          |
|       | 蘇州        | 1,493,639         | 1.9%          | 778,343           | 1.5%          |
|       | 南京        | 1,419,182         | 1.8%          | 1,180,379         | 2.2%          |
|       | 合肥        | 1,531,345         | 2.0%          | 1,412,411         | 2.6%          |
|       | 嘉興        | 327,400           | 0.4%          | 163,700           | 0.3%          |
|       | 徐州        | 39,454            | 0.1%          | 20,121            | 0.0%          |
|       | 揚州        | 213,337           | 0.3%          | 213,337           | 0.4%          |
|       | 台州        | 266,108           | 0.3%          | 159,665           | 0.3%          |
|       | 鹽城        | 167,680           | 0.2%          | 167,680           | 0.3%          |
|       | <b>小計</b> | <b>11,946,723</b> | <b>15.5%</b>  | <b>8,560,163</b>  | <b>16.0%</b>  |
| 華南地區  | 廈門        | 685,630           | 0.9%          | 359,522           | 0.7%          |
|       | 泉州        | 203,022           | 0.3%          | 167,887           | 0.3%          |
|       | 廣州        | 749,016           | 1.0%          | 511,273           | 1.0%          |
|       | 深圳        | 110,400           | 0.1%          | 110,400           | 0.2%          |
|       | 福州        | 1,705,151         | 2.2%          | 1,135,868         | 2.1%          |
|       | 佛山        | 312,609           | 0.4%          | 250,087           | 0.5%          |
|       | 珠海        | 603,211           | 0.8%          | 174,454           | 0.3%          |
|       | 東莞        | 531,872           | 0.7%          | 368,504           | 0.7%          |
|       | 南寧        | 778,230           | 1.0%          | 433,322           | 0.8%          |
|       | 中山        | 39,296            | 0.1%          | 39,296            | 0.1%          |
|       | 茂名        | 98,053            | 0.1%          | 98,053            | 0.2%          |
|       | 惠州        | 967,086           | 1.3%          | 668,579           | 1.2%          |
|       | 海口        | 811,135           | 1.1%          | 811,135           | 1.5%          |
|       | 江門        | 285,695           | 0.4%          | 142,848           | 0.3%          |
|       | 肇慶        | 237,548           | 0.3%          | 166,283           | 0.3%          |
|       | 清遠        | 252,035           | 0.3%          | 127,497           | 0.2%          |
|       | 莆田        | 170,139           | 0.2%          | 102,083           | 0.2%          |
|       | 三亞        | 103,162           | 0.1%          | 103,162           | 0.2%          |
| 湛江    | 141,766   | 0.2%              | 72,301        | 0.1%              |               |
| 寧德    | 72,913    | 0.1%              | 51,039        | 0.1%              |               |
|       | <b>小計</b> | <b>8,857,969</b>  | <b>11.6%</b>  | <b>5,893,593</b>  | <b>11.0%</b>  |
| 香港地區  | 香港        | 54,459            | 0.1%          | 27,229            | 0.1%          |
|       | <b>小計</b> | <b>54,459</b>     | <b>0.1%</b>   | <b>27,229</b>     | <b>0.1%</b>   |
|       | <b>總計</b> | <b>77,165,663</b> | <b>100.0%</b> | <b>53,665,579</b> | <b>100.0%</b> |

表六：二零二一年一至六月土地收購

| 地區    | 項目名稱        | 城市        | 應佔權益<br>% | 總建築面積<br>平方米     | 權益建築<br>面積<br>平方米 |
|-------|-------------|-----------|-----------|------------------|-------------------|
| 環渤海地區 | 孫家莊3號地塊     | 唐山        | 50.0%     | 99,611           | 49,805            |
|       | 大東區望花地塊     | 瀋陽        | 70.0%     | 184,003          | 128,802           |
|       | 軒興四路項目      | 瀋陽        | 35.0%     | 283,284          | 99,149            |
|       | 沈撫新區開投項目    | 瀋陽        | 51.0%     | 177,494          | 90,522            |
|       | 硅谷大街北地塊     | 長春        | 35.0%     | 107,471          | 37,615            |
|       | 茂祥街地塊       | 長春        | 40.0%     | 99,081           | 39,632            |
|       | 水都項目        | 長春        | 60.0%     | 215,695          | 129,417           |
|       | 量子谷產業園地塊    | 濟南        | 95.0%     | 161,231          | 153,169           |
|       | 後桃林地塊       | 青島        | 51.0%     | 57,586           | 29,369            |
|       | 寺門首路小地塊     | 青島        | 70.0%     | 25,796           | 18,057            |
|       | 風情小鎮地塊      | 天津        | 70.0%     | 372,315          | 260,621           |
|       |             | <b>小計</b> |           |                  | <b>1,783,567</b>  |
| 西部地區  | 頤和上院        | 成都        | 70.0%     | 68,496           | 47,947            |
|       | 芳樹晴川        | 成都        | 70.0%     | 163,276          | 114,293           |
|       | 學樞府         | 成都        | 70.0%     | 23,734           | 16,614            |
|       | 西南海B項目      | 昆明        | 60.0%     | 78,226           | 46,935            |
|       | 西南海R項目      | 昆明        | 60.0%     | 112,374          | 67,424            |
|       | 東安街道23號地塊   | 成都        | 75.0%     | 415,833          | 311,875           |
|       | 大陸橋項目       | 蘭州        | 70.0%     | 105,585          | 73,910            |
|       | 同建路地塊       | 西安        | 100.0%    | 51,129           | 51,129            |
|       | 天曜          | 重慶        | 51.0%     | 352,120          | 179,581           |
|       | 美林美院        | 重慶        | 51.0%     | 148,765          | 75,870            |
|       | 麓宸          | 重慶        | 50.0%     | 626,053          | 313,026           |
|       | 北島          | 重慶        | 51.0%     | 104,004          | 53,042            |
|       | 觀山湖區黨校地塊    | 貴陽        | 51.0%     | 521,509          | 265,970           |
|       | 金城光年地塊－住宅部分 | 蘭州        | 70.0%     | 481,866          | 337,306           |
|       | 金城光年地塊－商業部分 | 蘭州        | 100.0%    | 110,250          | 110,250           |
|       | 煥城          | 重慶        | 50.0%     | 989,891          | 494,946           |
|       | 大渡口天街地塊     | 重慶        | 100.0%    | 154,194          | 154,194           |
|       | <b>小計</b>   |           |           | <b>4,507,305</b> | <b>2,714,312</b>  |

| 地區        | 項目名稱                  | 城市      | 應佔權益<br>%         | 總建築面積<br>平方米     | 權益建築<br>面積<br>平方米 |
|-----------|-----------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|
| 長三角地區     | 中興路地塊                 | 蘇州      | 25.0%             | 160,177          | 40,044            |
|           | 南海未來城地塊               | 鹽城      | 100.0%            | 167,680          | 167,680           |
|           | 銀泉西路地塊                | 南京      | 100.0%            | 89,112           | 89,112            |
|           | 碩放中學東B地塊、<br>碩放中學南側地塊 | 無錫      | 51.0%             | 122,541          | 62,496            |
|           | 錫澄運河地塊                | 無錫      | 70.0%             | 47,700           | 33,390            |
|           | 北侖濱江新城地塊              | 寧波      | 50.0%             | 413,788          | 206,894           |
|           | 蘇地31號地塊               | 蘇州      | 30.0%             | 501,922          | 150,577           |
|           | 江浦街道地塊—住宅部分           | 南京      | 75.0%             | 236,449          | 177,337           |
|           | 江浦街道地塊—商業部分           | 南京      | 100.0%            | 145,949          | 145,949           |
|           | 豐收湖地塊—住宅和長租<br>公寓部分   | 杭州      | 70.0%             | 285,198          | 199,639           |
|           | 豐收湖地塊—商業部分            | 杭州      | 100.0%            | 195,874          | 195,874           |
|           | <b>小計</b>             |         |                   | <b>2,366,390</b> | <b>1,468,992</b>  |
|           | 華中地區                  | 中法特斯聯項目 | 武漢                | 100.0%           | 224,382           |
| 紅蓮湖大道項目   |                       | 鄂州      | 35.0%             | 1,786,021        | 625,107           |
| 江與城       |                       | 長沙      | 51.0%             | 410,166          | 209,185           |
| 金星北地塊     |                       | 長沙      | 51.0%             | 199,689          | 101,841           |
| 春江天越      |                       | 鄭州      | 65.0%             | 136,535          | 88,748            |
| 棲湖原著      |                       | 鄭州      | 51.0%             | 82,933           | 42,296            |
| 春江天璽      |                       | 鄭州      | 60.0%             | 116,966          | 70,180            |
| <b>小計</b> |                       |         | <b>2,956,692</b>  | <b>1,361,739</b> |                   |
| 華南地區      | 清暉路地塊                 | 清遠      | 51.0%             | 136,346          | 69,537            |
|           | 海河南路地塊                | 湛江      | 51.0%             | 141,766          | 72,301            |
|           | 新塘街道地塊                | 泉州      | 51.0%             | 71,704           | 36,569            |
|           | 金山湖項目                 | 惠州      | 78.0%             | 225,373          | 175,791           |
|           | 愉灣項目                  | 珠海      | 25.0%             | 508,606          | 127,151           |
|           | 陽下街道地塊                | 福州      | 70.0%             | 97,917           | 68,542            |
|           | 鶴林地塊                  | 福州      | 100.0%            | 47,543           | 47,543            |
|           | 三都澳P01地塊              | 寧德      | 70.0%             | 72,913           | 51,039            |
| <b>小計</b> |                       |         | <b>1,302,168</b>  | <b>648,473</b>   |                   |
| <b>總計</b> |                       |         | <b>12,916,122</b> | <b>7,229,674</b> |                   |

於本報告期後<sup>#</sup>，本集團成功獲取土地儲備分佈如下：

表七：期後土地收購<sup>#</sup>

| 地區    | 項目名稱       | 城市 | 應佔權益<br>% | 計容建築<br>面積<br>平方米 | 權益建築<br>面積<br>平方米 |
|-------|------------|----|-----------|-------------------|-------------------|
| 環渤海地區 | 濱河路東154號項目 | 長春 | 51.0%     | 109,854           | 56,026            |
|       | <b>小計</b>  |    |           | <b>109,854</b>    | <b>56,026</b>     |
| 長三角地區 | 希望路地塊      | 南通 | 100.0%    | 50,357            | 50,357            |
|       | 東新單元項目     | 杭州 | 32.0%     | 40,824            | 13,064            |
|       | 碧雲路北項目     | 蘇州 | 28.0%     | 69,892            | 19,570            |
|       | <b>小計</b>  |    |           | <b>161,073</b>    | <b>82,991</b>     |
| 華中地區  | 贛南大道南側地塊   | 贛州 | 100.0%    | 27,347            | 27,347            |
|       | 蓉江大道東側地塊   | 贛州 | 100.0%    | 69,472            | 69,472            |
|       | 濱江大道南側地塊   | 贛州 | 100.0%    | 62,392            | 62,392            |
|       | 旭輝路北側地塊    | 贛州 | 100.0%    | 47,467            | 47,467            |
|       | <b>小計</b>  |    |           | <b>206,678</b>    | <b>206,678</b>    |
| 華南地區  | 興賢路地塊      | 泉州 | 100.0%    | 229,180           | 229,180           |
|       | 人民大道南項目    | 湛江 | 51.0%     | 30,182            | 15,393            |
|       | 金山湖島內項目    | 惠州 | 50.0%     | 52,671            | 26,336            |
|       | <b>小計</b>  |    |           | <b>312,033</b>    | <b>270,909</b>    |
|       | <b>總計</b>  |    |           | <b>789,638</b>    | <b>616,604</b>    |

<sup>#</sup> 截止二零二一年七月三十一日

## 財務狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣1,918.2億元，在手現金為人民幣994.7億元\*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為46.0%，剔除預收款後的資產負債率\*\*為68.3%，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)，惠譽展望為正面，其他展望均為穩定。

\* 其中預售監管資金為人民幣281.1億元

\*\* 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73.4%以人民幣計值，另外26.6%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779.7億元按固定年利率介乎3.30%至5.00%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二一年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為41%(二零二零年十二月三十一日為46%)。

本集團的平均借貸成本為年利率4.21%，平均貸款年限為6.18年；非抵押債務佔總債務比例為75.0%。截至二零二一年六月三十日，一年內到期債務為人民幣181.4億元，佔總債務比例為9.5%。剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債比為3.91倍。

二零二一年上半年，本集團在境內成功發行人民幣60億元公司債券，票息介乎3.50%至4.40%之間，期限介乎於五年至七年。

報告期後，本集團於二零二一年八月在境內成功發行人民幣30億元公司債券，票息介乎3.35%至3.70%之間，期限介乎於五年至七年。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團僱用42,570名全職僱員，其中物業發展業務11,593名，物業投資業務2,723名，另外物業管理業務及其他28,254名。本集團僱員的平均年齡為34.1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。

## 回顧與展望

二零二一年上半年，全球經濟呈現回升態勢，國內宏觀政策保持連續性、穩定性、一致性，促進經濟在合理區間運行，貨幣政策穩健、靈活精準。房地產行業作為經濟穩壓器，表現平穩，上半年全國商品房銷售金額再創新高。長效機制下，「房住不炒」仍是地產行業主基調，政府行政性調控從需求、供應及資金端全維度交圈，行業分化加劇，優秀企業優勢凸顯。

集團秉承「空間即服務」戰略，堅定地產開發、商業運營、租賃住房、智慧服務、房屋租售、房屋裝修六大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。

上半年，多地疫情時有反覆，得益於公司商業地產突出的運營管理能力，加之國內回暖的消費勢頭，集團上半年如期新開業5座天街項目，已開業商場亦實現穩步復甦，銷售額同店同比去年實現60%增幅，客流也逐步恢復至疫情前水平。未來，伴隨公司新商場開業的加速，公司商業地產將迎來穩定收穫期。

智慧服務方面，在疫情反覆和河南汛情的雙重突襲下，龍湖物業的一線工作人員始終堅守崗位提供安心保障服務，助力抗疫、防汛，與業主、租戶之間的信任感及粘性進一步增強。對服務品質的認可是公司業務不斷發展的動力和源泉，上半年收入實現同比增長57%，客戶滿意度連續12年超過90%。未來，在堅守服務品質的同時，龍湖智慧服務將基於社區場景，圍繞業主的實際生活需求，持續探索更多元的服務，實現穩步增長。

二零二一年下半年，集團在售主力項目將達到222個，其中34個為全新項目，139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)於二零二一年一至六月竣工的物業總建築面積約750萬平方米。計劃於二零二一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，商業運營業務中北京麗澤天街、蘇州獅山天街II期、長沙洋湖天街、武漢江宸天街、成都錦宸天街已於二零二一年上半年開業，多個天街將於二零二一年下半年在南京、北京、杭州等城市開業。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。

## 重大收購事項及出售事項

於二零二一年六月三十日，本集團並無進行任何重大收購事項及出售事項。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，截至本公告日期，本集團並無批准任何重大投資或收購資本資產的計劃。

## 派發中期股息

董事會宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.47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二零二一年十二月十三日(星期一)至二零二一年十二月十四日(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。中期股息將於二零二二年一月二十四日(星期一)派付予於二零二一年十二月二十二日(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

本公司將於二零二一年十二月二十日(星期一)至二零二一年十二月二十二日(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二零二一年十二月十七日(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54樓。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一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31,701,443股股份，總代價約為1,500,087,692港元。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二一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

於截至二零二一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(「企業管治守則」)所載之守則條文。惟以下偏離除外：

於截至二零二一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其他董事會成員探討董事會的架構、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。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、甄選擔任董事之候選人的過程中會兼顧候選人作為董事會成員的專業技能、經驗及為公司履行職務時可投入的時間和精力，此外，在考慮候選人時亦會根據上市規則所載獨立性指引判斷其獨立性。

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

除上文所披露者外，董事認為，截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載之相關守則條文。

## 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。本集團截至二零二一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二零二一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](http://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](http://www.hkexnews.hk))。本公司的二零二一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，二零二一年八月二十五日

於本公告刊發日期，董事會包括九名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、趙軼先生、王光建先生及陳序平先生；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。