

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)

截至二零二四年六月三十日止六個月之 未經審核中期業績公告

財務摘要

- 合同銷售額為人民幣511.2億元，對應銷售總建築面積為365.5萬平方米。
- 營業收入為人民幣468.6億元。其中，運營及服務業務收入為人民幣131.0億元，同比增長7.6%。
- 股東應佔溢利為人民幣58.7億元，剔除公平值變動等影響後之股東應佔核心溢利為人民幣47.5億元。其中，運營及服務業務貢獻超80%。毛利額為人民幣96.4億元，毛利率為20.6%。核心稅後利潤率為11.7%，核心權益後利潤率為10.1%。
- 淨負債率(負債淨額除以權益總額)為56.7%，在手現金為人民幣500.6億元。
- 綜合借貸總額為人民幣1,874.2億元，平均融資成本為4.16%；平均合同借貸年期為9.19年。
- 每股基本盈利為人民幣0.90元，剔除公平值變動等影響後之每股核心基本盈利為人民幣0.73元。董事會決議宣佈派發中期股息每股人民幣0.22元。

中期業績

龍湖集團控股有限公司(「本公司」或「龍湖」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「龍湖集團」)截至二零二四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 截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3	46,855,050	62,044,415
銷售成本		(37,214,687)	(48,144,545)
毛利		9,640,363	13,899,870
其他收入	4	684,070	806,423
其他收益及虧損	5	834,589	86,701
租賃負債費用		(381,634)	(402,216)
轉撥至投資物業的公平值收益		-	21,613
投資物業公平值變動		1,499,648	1,844,814
其他衍生金融工具公平值變動		368,916	96,828
銷售及市場推廣開支		(1,913,687)	(2,413,109)
行政開支		(2,281,433)	(2,875,819)
融資成本	6	(77,179)	(77,046)
應佔聯營公司業績		412,943	269,730
應佔合營企業業績		343,946	1,116,887
除稅前溢利		9,130,542	12,374,676
所得稅開支	7	(2,155,553)	(3,079,274)
期間溢利	8	6,974,989	9,295,402

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		5,865,716	8,057,952
非控制權益		1,109,273	1,237,450
		6,974,989	9,295,402
其他全面收益(開支)：			
將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益			
(「按公平值計入其他全面收益」)			
的權益工具投資之公平值收益		40,458	262,852
其後將可能重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益淨額		682,601	1,403,543
重新分類至損益的對沖工具產生的虧損		(807,397)	(1,389,693)
		(124,796)	13,850
其他全面(開支)收益總額		(84,338)	276,702
期間全面收益總額		6,890,651	9,572,104
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		5,781,378	8,334,654
非控制權益		1,109,273	1,237,450
		6,890,651	9,572,104
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	89.9	131.6
攤薄	10	89.7	130.8

簡明綜合財務狀況報表
於二零二四年六月三十日

	於 二零二四年 六月 三十日	於 二零二三年 十二月 三十一日
	附註 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	204,324,684	199,751,631
物業、廠房及設備	2,376,065	2,200,305
使用權資產	641,267	579,569
商譽	3,834,757	3,834,757
無形資產	1,906,827	2,009,314
於聯營公司的權益	14,940,905	15,399,336
於合營企業的權益	16,434,642	16,052,277
按公平值計入其他全面收益的權益工具	6,245,786	6,639,807
衍生金融工具	601,984	358,577
遞延稅項資產	11,603,406	11,389,985
	<u>262,910,323</u>	<u>258,215,558</u>
流動資產		
物業存貨	251,747,817	254,779,161
其他存貨	41,247	61,519
就購入持作發展物業的已付按金	4,765,667	4,488,522
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	11 29,936,938	28,645,379
合約成本	1,837,485	1,680,381
應收非控制權益款項	61,481,850	61,589,422
應收聯營公司款項	4,365,783	4,215,911
應收合營企業款項	12,247,714	13,166,780
可收回稅項	14,624,496	13,039,789
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)		
之金融資產	-	2,000
衍生金融工具	295,138	99,723
已抵押銀行存款	1,146,326	1,198,327
銀行結餘及現金	48,915,855	59,224,403
	<u>431,406,316</u>	<u>442,191,317</u>

		於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬項及其他應付款項以及應計費用	12	62,069,523	67,598,945
合約負債		109,210,791	102,785,977
應付非控制權益款項		21,085,822	23,403,687
應付聯營公司款項		8,288,444	9,173,004
應付合營企業款項		7,320,862	7,692,958
應付稅項		23,683,544	27,539,502
按公平值計入損益之金融負債		21,444	50,705
租賃負債—一年內到期		1,534,563	1,666,987
銀行及其他借款—一年內到期		29,405,244	26,840,905
衍生金融工具		-	8,990
其他衍生金融工具		193,090	227,767
		<u>262,813,327</u>	<u>266,989,427</u>
流動資產淨額		<u>168,592,989</u>	<u>175,201,890</u>
總資產減流動負債		<u>431,503,312</u>	<u>433,417,448</u>
資本及儲備			
股本		590,425	574,477
儲備		156,955,857	151,392,232
本公司擁有人應佔權益		<u>157,546,282</u>	151,966,709
非控制權益		84,635,685	84,491,558
權益總額		<u>242,181,967</u>	<u>236,458,267</u>
非流動負債			
應付遞延代價		1,268	1,268
按公平值計入損益之金融負債		52,985	56,983
租賃負債—一年後到期		12,577,272	13,165,227
銀行及其他借款—一年後到期		148,572,769	154,501,113
優先票據—一年後到期		9,442,485	11,303,543
衍生金融工具		140,487	375,278
其他衍生金融工具		155,485	513,557
遞延稅項負債		18,378,594	17,042,212
		<u>189,321,345</u>	<u>196,959,181</u>
		<u>431,503,312</u>	<u>433,417,448</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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D2的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則按重估金額或公平值(如適用)計量。

除因應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本所產生的其他會計政策外，截至二零二四年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所呈列者貫徹一致。

採納國際財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈於二零二四年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則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	售後租回之租賃負債
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

於本中期期間應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 分部資料

本集團根據主要經營決策人(「主要經營決策人」)(即本公司執行董事)為向分部配置資源及評估其表現而定期檢討的有關本集團組成部分的內部報告，釐定其經營分部。

本集團按活動類別組成業務單元，並據此編製資料而向本集團主要經營決策人呈報以便配置資源及評估表現。本集團根據國際財務報告準則第8號經營分部釐定的經營分部可分為以下三項主要業務：

- 開發業務：該分部指發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團這方面的業務在中國開展。
- 運營業務：該分部指租賃本集團自主發展或轉租的投資物業，以賺取租金收入並長期從物業增值中獲取收益。本集團目前的投資物業組合主要包括購物商場及租賃住房，全部位於中國。
- 服務業務及其他：該分部主要透過物業管理及相關服務、酒店營運以及其他產生收入。本集團目前在中國開展這方面的業務。

(a) 分部業績

就評估分部表現及在各分部之間配置資源而言，本公司執行董事按以下基準監督各經營分部應佔的收入及業績：

分部資產包括各分部直接應佔的所有有形資產、無形資產及流動資產，惟就購入持作發展物業已付的按金、於聯營公司及合營企業的權益、指定按公平值計入其他全面收益的權益工具、遞延稅項資產、可收回稅項、衍生金融工具、按公平值計入損益的金融資產及其他公司資產除外。由於其他公司資產為總部資產或由本集團集中管理，因此並無分配至經營分部。主要經營決策人評估時，計入分部資產的投資物業以成本列賬。

分部負債包括應付賬款及應計建築開支、租賃負債、合約負債、應付遞延代價及按公平值計入損益的金融負債，惟不包括應付稅項、遞延稅項負債、銀行及其他借款、優先票據、衍生金融工具、其他衍生金融工具以及其他公司負債。由於其他公司負債為總部負債或由集團整體管理，因此並無分配至經營分部。

收入及支出根據分部的銷售收入及產生的相關支出分配至經營分部。

呈報分部溢利所採用的指標為未計利息、其他收入、其他收益及虧損、稅項、折舊及攤銷、應佔聯營公司及合營企業業績、投資物業及轉撥為投資物業時公平值變動、其他衍生金融工具公平值變動以及融資成本的經調整盈利（「經調整盈利」），此處所指的「利息」包括投資收入，而「折舊」則包括非流動資產的減值虧損。為確定經調整盈利，分部盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目，如董事酬金、核數師薪酬及其他總部或公司行政成本，作進一步調整。

就計量分部資產及業績而言，物業、廠房及設備以及若干使用權資產分配至分部，而其相應折舊及攤銷並不分配至分部。

除獲取有關分部溢利的分部資料外，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)的分部資料。分部間銷售乃參照同類服務對外部客戶收取的價格而定價。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

	截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)			
	開發業務 人民幣千元 (附註1)	運營業務 人民幣千元 (附註2)	服務業務及 其他 人民幣千元 (附註3)	總計 人民幣千元
外界客戶收入	33,757,912	6,607,753	6,489,385	46,855,050
分部間收入	—	—	2,625,753	2,625,753
分部收入	<u>33,757,912</u>	<u>6,607,753</u>	<u>9,115,138</u>	<u>49,480,803</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>538,250</u>	<u>3,991,581</u>	<u>2,815,211</u>	<u>7,345,042</u>

	截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)			
	開發業務 人民幣千元 (附註1)	運營業務 人民幣千元 (附註2)	服務業務及 其他 人民幣千元 (附註3)	總計 人民幣千元
外界客戶收入	49,869,388	6,332,308	5,842,719	62,044,415
分部間收入	—	—	2,622,183	2,622,183
分部收入	<u>49,869,388</u>	<u>6,332,308</u>	<u>8,464,902</u>	<u>64,666,598</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>4,659,914</u>	<u>3,860,244</u>	<u>2,564,387</u>	<u>11,084,545</u>

附註：

1. 絕大部分開發業務的收入於某時間點予以確認。
2. 所有運營業務的收入隨時間予以確認。
3. 截至二零二四年六月三十日止六個月，服務業務及其他於某時間點確認的收入為人民幣1,208,094,000元(二零二三年六月三十日：人民幣1,021,429,000元)，而服務業務及其他隨時間確認的收入為人民幣5,281,291,000元(二零二三年六月三十日：人民幣4,821,290,000元)。

除獲取有關分部溢利的分部資料外，主要經營決策人獲提供有關本集團綜合款項的資料，綜合款項包括於聯營公司的權益及應佔相關業績、於合營企業的權益及應佔相關業績、投資物業及轉撥為投資物業的公平值變動、其他衍生金融工具公平值變動、其他收入、其他收益及虧損、借款產生的融資成本、折舊及攤銷以及不可分配至經營分部的減值虧損(如有)。

(b) 分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	49,480,803	64,666,598
分部間收入對銷	(2,625,753)	(2,622,183)
綜合收入	<u>46,855,050</u>	<u>62,044,415</u>
溢利		
分部溢利	7,345,042	11,084,545
其他收入	684,070	806,423
其他收益及虧損	834,589	86,701
轉撥至投資物業的公平值收益	-	21,613
投資物業公平值變動	1,499,648	1,844,814
其他衍生金融工具公平值變動	368,916	96,828
融資成本	(77,179)	(77,046)
應佔聯營公司業績	412,943	269,730
應佔合營企業業績	343,946	1,116,887
折舊及攤銷	(217,468)	(249,565)
未分配開支	(2,063,965)	(2,626,254)
綜合除稅前溢利	<u>9,130,542</u>	<u>12,374,676</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 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
開發業務分部	33,757,912	49,869,388
服務業務及其他	<u>6,489,385</u>	<u>5,842,719</u>
客戶合約收入	40,247,297	55,712,107
租金收入	<u>6,607,753</u>	<u>6,332,308</u>
總收入	<u><u>46,855,050</u></u>	<u><u>62,044,415</u></u>

(d) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發業務	270,113,732	272,006,481
運營業務(附註)	168,258,228	166,678,920
服務業務及其他	<u>11,580,562</u>	<u>10,798,562</u>
分部資產總值	<u><u>449,952,522</u></u>	<u><u>449,483,963</u></u>

附註： 上述與運營業務有關的分部資產金額指於初步確認後的投資物業成本及分類為投資物業的使用權資產成本。

(e) 分部負債

本集團按經營分部劃分的負債分析如下：

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發業務	135,654,894	132,783,344
運營業務	23,901,618	24,273,272
服務業務及其他	3,622,734	3,484,337
分部負債總額	<u>163,179,246</u>	<u>160,540,953</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	338,358	472,609
政府津貼(附註a)	60,381	68,818
違約收入(附註b)	77,557	46,241
諮詢收入(附註c)	157,248	187,928
雜項收入	50,526	30,827
總計	<u>684,070</u>	<u>806,423</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。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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售及撇銷物業、廠房及設備的收益(虧損)	2,318	(27,719)
匯兌虧損淨額(附註)	(807,480)	(1,397,856)
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值收益	807,397	1,389,693
出售附屬公司收益(虧損)	53,509	(140,410)
購回優先票據及債券的收益	854,587	268,483
其他	(75,742)	(5,490)
	<u>834,589</u>	<u>86,701</u>

附註：指兌換以港元(「港元」)或美元(「美元」)外幣列值的銀行結餘、銀行借款及優先票據產生的匯兌差額。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款利息	(3,831,201)	(4,359,974)
優先票據的利息開支	(235,009)	(276,184)
	<u>(4,066,210)</u>	<u>(4,636,158)</u>
減：發展中待售物業及發展中投資物業項目的資本化金額	3,989,031	4,559,112
	<u>(77,179)</u>	<u>(77,046)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二四年六月三十日止六個月按年利率4.16%(截至二零二三年六月三十日止六個月：4.26%)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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(984,489)	(1,662,324)
香港利得稅	(13,738)	(14,076)
已分派盈利的預扣稅	(85,000)	-
土地增值稅	(921,174)	(1,044,617)
	(2,004,401)	(2,721,017)
過往期間超額撥備		
企業所得稅	24,707	-
土地增值稅(附註)	901,300	837,579
	(1,078,394)	(1,883,438)
遞延稅項		
本期間	(1,077,159)	(1,195,836)
	(2,155,553)	(3,079,274)

附註：若干物業項目的實際增值額於本期間已予確定及若干物業項目的開發計劃已予修訂，其中經修訂估計或最終增值額與過往期間所作出的增值額不同，導致有關過往期間的土地增值稅超額撥備。

香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於兩個期間，中國附屬公司的稅率均為25%。

本公司於中國經營的若干附屬公司合資格豁免繳納兩個期間的中國企業所得稅。

8. 期間溢利

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

經扣除下列各項後的期間溢利：

物業、廠房及設備折舊	97,644	111,538
使用權資產折舊	17,337	35,257
無形資產攤銷	<u>102,487</u>	<u>102,770</u>

9. 股息

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
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：

二零二三年確認的末期股息每股人民幣0.23元

(截至二零二三年六月三十日止六個月：二零二二年確認
的末期股息每股人民幣0.80元)

1,559,579 5,073,364

有關截至二零二三年六月三十日止期間的中期股息，人民幣631,168,000元以現金派付，剩餘部分已於二零二四年二月八日以本公司175,531,541股新繳足股份支付。

有關截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息，人民幣531,797,000元將以現金派付，剩餘部分將於二零二四年八月二十二日以本公司114,933,082股新繳足股份支付。

於報告期末後，董事會宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息人民幣1,488,848,000元，即基於二零二四年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣0.22元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣2,029,345,000元，即每股人民幣0.32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	
	二零二四年	二零二三年
	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>5,865,716</u>	<u>8,057,952</u>
	二零二四年	二零二三年
	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	<u>6,527,212</u>	6,125,322
與以下各項相關之普通股的潛在攤薄影響—購股權及股份獎勵	<u>14,050</u>	<u>35,820</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,541,262</u>	<u>6,161,142</u>

計算兩個期間每股基本及攤薄盈利所採用的普通股加權平均數乃經扣除兩名獨立受託人根據本公司股份獎勵計劃以信託形式代本公司持有的股份後達致。

截至二零二四年六月三十日止期間，若干股份獎勵計劃並無計入每股攤薄盈利之計算內。

11. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

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

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註a)		
– 客戶合約	5,064,615	4,497,620
– 租金	76,558	98,041
	<u>5,141,173</u>	<u>4,595,661</u>
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	7,097,471	6,683,449
向承包商墊款	3,382,438	3,086,071
預付增值稅及其他稅項	14,303,566	14,270,154
預付款項及設施按金	12,290	10,044
	<u>29,936,938</u>	<u>28,645,379</u>

附註：

(a) 以下為報告期末按交付物業日期及繳款通知書日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	3,599,023	3,183,144
61至180日	1,039,835	878,144
181至365日	323,103	341,124
1至2年	143,209	155,347
2至3年	27,329	28,069
超過3年	8,674	9,833
	<u>5,141,173</u>	<u>4,595,661</u>

(b) 其他應收款項主要包括租賃按金、應收土地拍賣按金撥回額、建築工程按金、臨時付款及已付但於一年內可退還的各項項目相關按金。

12. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	39,589,292	42,482,145
應付股息	1,559,579	2,109,362
其他應付款項及應計費用(附註b)	15,357,811	15,189,228
應付增值稅	5,371,210	7,486,549
就業務合併應付的代價	192,899	332,929
	62,070,791	67,600,213
減：非流動負債所示一年後到期應付代價	(1,268)	(1,268)
	62,069,523	67,598,945

附註：

- (a) 貿易應付款項及應計建築開支包括建築費用及其他項目相關開支，乃根據本集團認證的項目進展支付。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項已於信貸時限內清償。

以下為報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	5,037,250	7,273,996
61至180日	4,295,838	6,428,339
181至365日	6,262,476	5,546,300
1至2年	4,751,603	4,575,440
2至3年	878,045	1,024,799
超過3年	527,698	539,735
	21,752,910	25,388,609

- (b) 其他應付款項及應計費用主要包括代客戶應付政府的已收稅項、代表若干實體自潛在投資合作夥伴收取的款項、應計薪金及應計員工福利。

主席報告

本人欣然向各位股東提呈龍湖集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止之半年業務回顧與展望。

過去的半年，宏觀經濟延續調整態勢。房地產行業逐步告別過去的「高負債、高周轉、高槓桿」的「三高」模式，多輪政策持續發力，以更好的支持剛性和改善性住房需求，加快構建房地產發展新模式。

龍湖集團圍繞經營性現金流、提效增利、穩步壓降負債及優化存貨結構等核心目標，堅定執行、積極應對。本集團上半年核心權益後淨利實現人民幣47.5億元，其中，運營及服務業務收入實現人民幣131億元，同比增長7.6%，利潤佔比進一步提升至八成以上，助力本集團整體利潤的穩定和結構的優化。

本集團始終將財務穩健放在首位，短期債務的提前削減優先於增量投資。截至年中，本集團有息負債人民幣1,874億元，較年初減少人民幣52億元。平均融資成本為4.16%，平均合同借貸年期延長至9.19年。有息負債的80%以上來自於銀行支持，安全的財務盤面將持續穩固我們與戰略銀行之間的合作，並堅定我們穿越週期的信心。未來，我們將繼續提前鋪排有息負債的壓降，確保本公司財務盤面持續安全穩健。

2024年1-6月全國商品房銷售額實現人民幣4.71萬億元，同比跌幅25%，新房銷售表現在宏觀經濟緩慢恢復下依然有壓力。本集團開發業態以銷定支、謹慎佈局，上半年在北京、上海、蘇州等高能級城市獲取7塊新地；同時，注重彈性供貨、精細化管理，存貨積極出清、新貨提速去化，以驅動現金流、回款及利潤的達成。

截至6月末，龍湖商業已在20個重點城市開業91座商場，整體出租率達96%。近兩年，居民生活方式和觀念持續變化，消費支出的重點正在轉向舒心服務和場景體驗。龍湖商業運營團隊緊跟市場趨勢，通過項目改造升級及高效運營，積極調整業態結構與品類，增強消費粘性，帶動商戶經營提升，從而持續創造租金收入及利潤的增長貢獻。

龍湖集團長租公寓品牌「冠寓」從租戶需求出發，在配套設施、收納空間等方面進一步提升產品品質和服務體驗，上半年實現租金收入人民幣13.1億元，整體出租率達95.6%。今年4月，全新資產管理品牌「逍遙洲資管」正式發佈，涵蓋長租公寓、活力街區、服務式公寓、產業辦公、婦兒醫院及頤年公寓六大資管業務，覆蓋更全面的年齡用戶及更豐富的場景空間，通過綜合管理及精細運營，助力資產保值與增值。

龍湖物業管理航道品牌「龍湖智創生活」穩步發展，上半年實現收入人民幣57.8億元，同比增長10.2%。業態服務方面，我們於數百個住宅項目進行公區煥新改造，為業主帶來更好的生活體驗；更通過服務半徑的延伸，為商企客戶及城市公建提供優質服務。業務創新方面，我們通過線上線下等多種活動方式，積極拓展增值服務品類。提高客戶滿意度、保持高效運營管理始終是業務發展的根基，也是市場外拓的前提。

龍湖龍智造基於本集團的全業態開發經驗和數字科技能力，聚合研策、設計、建管、精工、千丁數科等五大業務模塊，為客戶提供一站式、全週期、高品質服務，助力項目價值提升。龍湖龍智造以傳統代建領域衍生出的服務能力，持續完善一個龍湖生態協同模式。

我們堅信，嚴守財務安全、兌現產品交付，是企業持續經營的底線；始終立足於客戶需求，打造「好產品」、提供「好服務」，是應對多變市場不變的打法。在此之上，本集團將著力於提升內生動力，行活更紮實、航道更協同、組織更高效、治理更完善，以實現高質量、可持續的發展。

下半年市場依然有諸多挑戰，龍湖集團將始終保持戰略定力，堅持做長期正確的事，韌性成長、堅定前行。

最後，本人謹代表董事會，向股東、客戶、社會各界的鼎力支持致以衷心感謝！

龍湖集團控股有限公司

陳序平

主席

管理層討論及分析

開發業務

二零二四年一至六月，本集團開發業務營業額為人民幣337.6億元，交付物業總建築面積為302.9萬平方米。開發業務結算毛利率為7.4%。二零二四年一至六月，營業額單方價格為人民幣11,145元/平方米。

表一：二零二四年一至六月本集團開發業務營業額明細

城市	營業額*		總建築面積	
	二零二四年 一至六月 人民幣百萬元	二零二三年 一至六月 人民幣百萬元	二零二四年 一至六月 萬平方米	二零二三年 一至六月 萬平方米
成都	4,342	2,509	26.6	21.2
重慶	3,111	4,854	29.6	39.5
貴陽	2,513	274	20.2	2.5
合肥	1,750	3,448	11.7	22.3
天津	1,660	1,800	10.0	16.0
濟南	1,605	733	13.7	6.9
西安	1,563	1,000	9.6	6.4
泉州	1,492	305	11.3	3.7
南京	1,355	1,409	8.9	5.1
長沙	1,205	416	9.2	7.6
無錫	926	1,431	10.5	9.7
咸陽	920	762	10.2	8.0
長春	915	618	13.3	7.6
青島	912	2,432	12.8	32.4
北京	804	1,603	3.5	4.4
瀋陽	749	2,560	9.6	22.8
福州	701	1,272	6.9	9.1
唐山	670	—	8.2	—
蘇州	644	753	3.9	4.5
煙台	462	472	11.3	7.1
香港	449	715	0.2	0.3
蘭州	423	1,832	5.1	18.0
江門	422	22	6.2	0.5
杭州	386	5,263	4.6	19.5
昆明	349	1,049	2.9	7.3

城市	營業額*		總建築面積	
	二零二四年 一至六月 人民幣百萬元	二零二三年 一至六月 人民幣百萬元	二零二四年 一至六月 萬平方米	二零二三年 一至六月 萬平方米
廣州	333	1,080	1.7	4.3
武漢	317	2,488	4.5	25.1
紹興	262	645	1.6	2.7
溫州	260	110	5.1	0.6
海口	256	274	1.9	2.1
太原	232	13	2.7	0.2
湛江	205	–	2.2	–
上海	148	819	1.5	5.2
威海	147	188	1.8	2.0
晉中	100	122	1.3	1.4
惠州	98	599	2.3	5.7
寧波	95	359	1.1	1.9
東莞	94	155	1.4	2.4
石家莊	86	3,268	1.3	21.5
珠海	66	192	0.6	2.3
三亞	64	430	0.8	2.0
廈門	63	160	2.1	1.1
鹽城	53	–	0.3	–
贛州	50	157	1.3	5.5
其他	501	1,278	7.4	14.8
總計	33,758	49,869	302.9	383.2

* 不含稅金額

二零二四年一至六月，本集團合同銷售額為人民幣511.2億元，銷售總建築面積365.5萬平方米，銷售單價為人民幣13,984元/平方米。西部、長三角、環渤海、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣143.4億元、人民幣137.9億元、人民幣102.9億元、人民幣73.2億元及人民幣53.8億元，分別佔本集團合同銷售額的28.1%、27.0%、20.1%、14.3%及10.5%。

表二：二零二四年一至六月本集團合同銷售額明細

城市	銷售額*		總建築面積	
	二零二四年 一至六月 人民幣百萬元	二零二三年 一至六月 人民幣百萬元	二零二四年 一至六月 萬平方米	二零二三年 一至六月 萬平方米
成都	5,732	11,721	38.1	53.5
西安	3,758	6,353	22.2	34.0
蘇州	3,473	5,319	17.9	20.4
杭州	2,764	1,562	13.9	9.2
武漢	2,654	3,853	15.2	28.4
重慶	2,194	3,535	26.2	35.4
長沙	2,178	3,370	17.4	25.6
北京	2,100	6,936	5.2	17.3
上海	1,784	2,858	4.5	6.0
濟南	1,739	2,718	13.4	18.4
廣州	1,604	1,235	5.4	5.1
天津	1,452	4,327	10.7	21.1
瀋陽	1,356	1,741	13.0	15.6
長春	1,268	1,777	15.2	17.7
南京	1,154	3,521	6.1	13.8
貴陽	1,085	1,115	9.6	9.9
合肥	974	7,619	8.4	38.6
泉州	925	2,876	6.4	18.9
深圳	842	26	2.6	0.1
佛山	826	414	5.7	2.8
福州	813	1,068	7.8	7.7
海口	767	591	5.2	3.1
金華	753	410	3.7	1.6
昆明	654	1,417	4.6	9.9
溫州	633	821	3.7	4.7
常州	604	793	5.0	6.6
惠州	593	1,155	5.6	8.3
青島	582	1,673	8.6	19.5
蘭州	560	895	7.4	9.2
寧波	550	1,812	1.8	10.0
香港	473	1,947	0.1	0.7
台州	450	940	3.5	6.4
鄭州	441	1,171	4.3	10.9
太原	440	266	5.2	3.0

城市	銷售額*		總建築面積	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	一至六月	一至六月	一至六月	一至六月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	萬平方米	萬平方米
石家莊	387	1,789	3.5	11.7
咸陽	332	930	3.4	8.8
煙台	295	433	5.5	6.5
無錫	226	1,384	2.9	8.9
晉中	223	165	3.2	1.9
湖州	184	292	1.4	2.0
中山	161	209	1.8	1.6
珠海	159	421	1.8	2.9
唐山	151	315	2.0	3.7
保定	150	19	2.3	0.7
南通	130	280	1.1	1.9
威海	117	191	1.6	2.1
鹽城	83	112	0.5	0.6
南寧	62	7	1.0	0.3
湛江	56	407	2.4	4.1
贛州	52	187	0.5	2.0
其他	177	3,540	7.0	26.8
總計	<u>51,120</u>	<u>98,516</u>	<u>365.5</u>	<u>579.9</u>

* 含稅金額

於二零二四年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣1,739億元，面積約為1,239萬平方米，為本集團未來持續穩定發展奠定堅實基礎。

運營業務

本集團不斷深化持有物業在全國一二線核心城市的佈局。目前集團的運營業務主要包括商場和冠寓。商場分為兩條主要產品線：都市型購物中心天街及社區型購物中心星悅薈。「冠寓」是滿足新世代人群租住的租賃住房，目前已在北京、上海、廣州、深圳、成都、杭州、重慶、武漢、南京等高量級城市開業運營。

二零二四年一至六月，本集團運營業務不含稅租金收入為人民幣66.1億元[#]。商場、租賃住房、其他收入的佔比分別為78.4%[#]、19.8%和1.8%。截至二零二四年六月三十日，本集團已開業商場建築面積為829萬平方米(含車位總建築面積為1,076萬平方米)，整體出租率為96.0%；冠寓已開業12.3萬間，規模行業領先，整體出租率為95.6%，其中開業超過六個月的項目出租率為96.3%。

[#] 不含北京長安天街等。

表三：二零二四年一至六月本集團商場租金收入分析^{##}

	二零二四年一至六月				二零二三年一至六月		
	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	233,723	4.4%	95.2%	257,658	5.1%	97.4%
重慶西城天街	76,031	49,182	0.9%	96.0%	52,186	1.0%	94.5%
重慶時代天街I期	160,168	176,933	3.3%	94.8%	183,999	3.7%	93.4%
重慶時代天街II期	154,460	116,850	2.2%	93.7%	133,264	2.7%	94.2%
重慶時代天街III期	73,774	32,912	0.6%	86.0%	35,302	0.7%	86.4%
成都三千集天街	23,314	3,067	0.1%	95.9%	6,533	0.1%	48.1%
成都北城天街	215,536	72,788	1.4%	92.0%	69,456	1.4%	90.3%
成都時代天街I期	61,989	28,061	0.5%	97.9%	25,407	0.5%	97.1%
北京長楹天街	221,286	273,214	5.1%	97.0%	276,567	5.5%	98.8%
杭州金沙天街	151,135	155,712	2.9%	97.5%	148,663	3.0%	97.8%
成都金楠天街	91,638	67,129	1.3%	97.8%	64,897	1.3%	97.3%
北京大興天街	144,565	126,212	2.4%	96.8%	125,390	2.5%	97.6%
上海虹橋天街	151,295	64,586	1.2%	91.6%	77,280	1.5%	91.0%
重慶U城天街I期	15,516	8,069	0.2%	94.4%	7,957	0.2%	91.9%

	二零二四年一至六月				二零二三年一至六月		
	建築面積 平方米	租金收入* 人民幣千元	佔收益	出租率	租金收入* 人民幣千元	佔收益	出租率
			百分比			百分比	
重慶U城天街II期	96,411	64,851	1.2%	97.5%	69,119	1.4%	97.4%
重慶源著天街	93,152	57,957	1.1%	96.6%	65,501	1.3%	97.6%
杭州濱江天街I期	158,067	192,088	3.6%	98.4%	174,048	3.5%	99.6%
蘇州獅山天街	197,466	192,954	3.6%	98.1%	178,134	3.6%	99.0%
上海寶山天街	98,339	124,019	2.3%	97.3%	110,990	2.2%	97.6%
常州龍城天街	119,328	62,485	1.2%	98.2%	62,046	1.2%	98.0%
北京房山天街	103,688	97,823	1.8%	97.9%	103,904	2.1%	98.3%
成都西宸天街	152,639	91,352	1.7%	96.9%	84,502	1.7%	96.5%
成都濱江天街	140,000	90,670	1.7%	99.5%	81,037	1.6%	97.1%
杭州濱江天街II期	22,627	23,473	0.4%	96.9%	19,419	0.4%	95.6%
杭州西溪天街	130,063	127,755	2.4%	97.5%	123,052	2.5%	98.7%
杭州紫荊天街	83,000	62,481	1.2%	97.2%	63,200	1.3%	96.9%
上海華涇天街	42,253	30,875	0.6%	94.2%	31,163	0.6%	93.2%
上海閔行天街	94,859	93,229	1.8%	99.5%	90,007	1.8%	98.5%
合肥瑤海天街	98,320	43,791	0.8%	97.4%	39,186	0.8%	97.7%
南京六合天街	108,000	25,610	0.5%	92.7%	30,292	0.6%	93.9%
北京長安天街	52,563	52,413	1.0%	98.6%	53,690	1.1%	99.2%
南京龍灣天街	120,367	72,851	1.4%	93.6%	76,222	1.5%	96.9%
南京江北天街	146,286	74,612	1.4%	94.2%	73,522	1.5%	95.1%
西安香醍天街	78,962	47,087	0.9%	99.1%	41,695	0.8%	98.3%
重慶金沙天街	204,113	114,647	2.2%	93.9%	135,295	2.7%	89.6%
成都上城天街	114,227	56,087	1.1%	95.5%	55,800	1.1%	93.0%
成都時代天街II期	63,183	30,651	0.6%	94.9%	29,312	0.6%	93.8%
蘇州星湖天街	112,537	55,966	1.1%	95.5%	56,729	1.1%	95.1%
重慶禮嘉天街	110,508	68,711	1.3%	95.4%	64,352	1.3%	94.2%
濟南奧體天街	77,571	43,883	0.8%	95.1%	46,069	0.9%	97.3%
北京麗澤天街	92,014	75,299	1.4%	96.9%	79,073	1.6%	99.4%
蘇州獅山天街B館	12,259	9,802	0.2%	99.3%	9,452	0.2%	99.4%
長沙洋湖天街	101,629	33,122	0.6%	91.4%	34,072	0.7%	88.7%
武漢江宸天街	138,583	106,952	2.0%	97.7%	105,016	2.1%	98.0%
成都錦宸天街	83,000	50,528	0.9%	99.8%	43,654	0.9%	98.9%
南京河西天街	112,123	53,577	1.0%	90.2%	62,224	1.2%	94.6%
北京熙悅天街	105,311	86,758	1.6%	98.3%	80,031	1.6%	98.0%
杭州江東天街	107,125	43,550	0.8%	97.3%	43,842	0.9%	95.4%
蘇州東吳天街	114,200	89,089	1.7%	98.7%	82,923	1.7%	99.2%
杭州丁橋天街	125,186	83,982	1.6%	95.4%	85,934	1.7%	92.6%
重慶公園天街	138,034	40,359	0.8%	92.1%	47,238	0.9%	83.8%
重慶時代天街VI期	77,188	36,660	0.7%	89.4%	34,645	0.7%	89.5%
重慶高新天街	125,158	65,743	1.2%	97.7%	59,516	1.2%	96.6%
成都蜀新天街	114,721	58,087	1.1%	97.6%	50,207	1.0%	98.0%
北京亦莊天街	107,101	112,039	2.0%	100.0%	105,236	2.1%	99.0%
青島膠州天街	86,935	34,036	0.6%	96.8%	30,164	0.6%	96.6%

	二零二四年一至六月				二零二三年一至六月			
	建築面積 平方米	租金收入* 人民幣千元	佔收益	出租率	租金收入* 人民幣千元	佔收益	出租率	
			百分比			百分比		
瀋陽渾南天街	86,812	31,471	0.6%	91.2%	27,250	0.5%	88.4%	
上海奉賢天街	104,163	106,101	2.0%	97.6%	94,039	1.9%	99.3%	
上海金匯天街	72,919	47,414	0.9%	97.6%	43,590	0.9%	98.7%	
杭州吾角天街	53,884	17,285	0.3%	87.5%	20,464	0.4%	92.2%	
寧波鄞州天街	110,899	62,761	1.2%	94.9%	62,357	1.2%	96.6%	
武漢白沙天街II期	35,822	12,561	0.2%	99.7%	14,356	0.3%	93.6%	
武漢白沙天街I期	105,577	61,338	1.2%	98.0%	60,947	1.2%	100.0%	
南昌青山湖天街	95,463	33,926	0.6%	94.9%	38,335	0.8%	93.0%	
杭州國芳天街	73,896	34,850	0.7%	94.9%	27,453	0.5%	93.0%	
長沙芙蓉天街	105,372	44,576	0.8%	96.7%	15,188	0.3%	100.0%	
蘇州胥江天街	91,437	53,600	1.0%	92.6%	5,110	0.1%	98.5%	
寧波海曙天街	92,344	43,018	0.8%	97.7%	5,131	0.1%	95.2%	
西安曲江天街	63,206	39,457	0.7%	96.4%	37,160	0.7%	98.1%	
濟南北宸天街	93,121	41,597	0.8%	98.6%	-	-	-	
重慶禮嘉天街C館	20,552	4,549	0.1%	97.0%	-	-	-	
北京北苑天街	93,262	66,522	1.3%	96.3%	-	-	-	
成都東安天街	105,991	25,064	0.5%	100.0%	-	-	-	
南京雨山天街	125,885	7,175	0.1%	98.0%	-	-	-	
重慶雲領天街	127,378	5,152	0.1%	90.5%	-	-	-	
天街小計	7,778,564	5,124,759	96.3%	96.1%	4,827,452	96.4%	95.4%	
重慶晶酈館	9,969	5,918	0.1%	90.6%	9,444	0.2%	91.7%	
重慶春森星悅薈	54,618	19,789	0.4%	95.7%	19,240	0.4%	98.3%	
重慶紫都城	29,413	6,633	0.1%	100.0%	6,592	0.1%	100.0%	
北京頤和星悅薈	6,320	17,850	0.3%	100.0%	16,587	0.3%	100.0%	
西安大興星悅薈	44,227	31,052	0.6%	95.5%	29,661	0.6%	95.1%	
上海閔行星悅薈	24,740	11,659	0.2%	97.0%	10,185	0.2%	97.4%	
成都武侯星悅薈	31,168	19,734	0.4%	99.5%	20,317	0.4%	99.6%	
重慶愛加星悅薈	52,500	26,822	0.5%	96.9%	28,167	0.6%	90.7%	
龍湖樂山星悅薈	38,190	10,280	0.2%	90.9%	-	-	-	
石家莊東創龍湖裕華星悅薈	39,663	14,373	0.3%	92.3%	-	-	-	
重慶MOCO	29,104	10,826	0.2%	87.0%	12,312	0.2%	87.9%	
其他	147,477	21,976	0.4%	不適用	32,163	0.6%	不適用	
星悅薈及其他小計	507,389	196,912	3.7%	95.8%	184,668	3.6%	95.0%	
商場租金收入合計	8,285,953	5,321,671	100.0%	96.0%	5,012,120	100.0%	95.4%	

二零二四年一至六月，商場銷售額為人民幣342億元，平均日客流295萬人次。

* 不含稅收入

本集團目前主要在建投資物業如下：

表四：本集團主要的在建投資物業

	預計開業時間	規劃建築面積 平方米
合肥高新天街	2024年	121,020
天津梅江天街	2024年	128,067
紹興鏡湖天街	2024年	133,560
蘇州相城天街	2024年	143,200
海南海口天街	2024年	222,032
重慶龍興核心區天街	2025年及以後	75,652
常州原山天街	2025年及以後	81,889
杭州濱康天街	2025年及以後	101,331
西安長樂天街	2025年及以後	103,029
重慶南坪天街	2025年及以後	111,192
長沙開福天街	2025年及以後	111,591
南寧青秀天街	2025年及以後	121,483
長沙新姚天街	2025年及以後	127,940
昆明時代天街	2025年及以後	133,022
杭州雲城天街	2025年及以後	135,046
杭州上城天街	2025年及以後	135,945
武漢新榮天街	2025年及以後	152,839
濟南西客站天街	2025年及以後	157,514
武昌濱江天街	2025年及以後	170,600

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，本集團二零二四年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣15.0億元。

服務業務及其他

二零二四年一至六月，本集團服務業務及其他不含稅收入為人民幣64.9億元，較上年同期增長11.1%。服務業務及其他毛利率為32.3%，較上年同期增長0.4%。截至二零二四年六月三十日，本集團物業在管面積3.7億平方米。

費用控制

二零二四年一至六月，本集團持續提升組織及業務效率、聚焦高量級人才，行政開支佔開發合同銷售額及運營服務收入的比例為3.6%。本集團為增強品牌影響力，銷售開支佔開發合同銷售額及運營服務收入的比例為3.0%。

分佔合營企業業績

二零二四年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有66.0%權益的成都行政學院等項目。本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣3.4億元。

分佔聯營企業業績

二零二四年一至六月，聯營企業的貢獻主要來自本集團擁有49.0%權益的莆田綏溪項目等項目。本集團分佔聯營企業的除稅後溢利為人民幣4.1億元。

所得稅支出

所得稅支出包括中國企業所得稅和土地增值稅。二零二四年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣21.4億元，土地增值稅為人民幣0.2億元。期內所得稅總計為人民幣21.6億元。

盈利能力

二零二四年一至六月，本集團的核心稅後利潤率為11.7%，上年同期為12.6%；核心權益後利潤率為10.1%，上年同期為10.6%，主要為營業額、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

於二零二四年六月三十日，本集團的土地儲備合計4,141萬平方米，權益面積為2,959萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣4,729元，為當期簽約單價的33.8%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長三角地區、華中地區及華南地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的34.0%、25.8%、15.3%、14.9%及10.0%。

二零二四年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為60萬平方米，權益面積為35萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣14,946元。按地區分析，長三角地區、西部地區、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48.5%、19.1%、18.8%及13.6%。

於本報告期後[#]，本集團無新增收購土地。

[#] 截至二零二四年七月三十一日

本集團的土地儲備地域分佈如下：

表五：本集團的土地儲備分析

地區	城市	總建築面積 平方米	所佔比例	權益建築面積 平方米	所佔比例
環渤海地區	煙台	6,856,609	16.5%	6,856,609	23.2%
	青島	1,524,068	3.7%	1,058,646	3.6%
	濟南	1,290,780	3.1%	1,148,266	3.9%
	瀋陽	1,283,070	3.1%	742,117	2.5%
	長春	915,577	2.2%	665,381	2.2%
	天津	648,528	1.6%	519,975	1.8%
	保定	520,667	1.3%	520,667	1.8%
	北京	396,775	1.0%	132,593	0.4%
	石家莊	236,555	0.6%	161,473	0.5%
	太原	150,791	0.4%	150,791	0.5%
	唐山	100,981	0.2%	50,491	0.2%
	晉中	82,831	0.2%	82,831	0.3%
	威海	52,234	0.1%	36,564	0.1%
		小計	14,059,466	34.0%	12,126,404
華中地區	武漢	2,263,145	5.4%	1,192,430	4.0%
	鄂州	1,771,863	4.3%	620,152	2.1%
	長沙	1,531,834	3.7%	1,332,994	4.5%
	鄭州	488,122	1.2%	285,791	1.0%
	贛州	119,784	0.3%	78,353	0.3%
		小計	6,174,748	14.9%	3,509,720
西部地區	重慶	2,752,312	6.7%	1,753,426	6.0%
	貴陽	2,239,371	5.4%	905,882	3.1%
	成都	1,627,188	3.9%	1,222,458	4.1%
	西安	1,582,507	3.8%	1,214,444	4.1%
	咸陽	829,952	2.0%	459,115	1.6%
	蘭州	657,630	1.6%	512,740	1.7%
	玉溪	515,924	1.2%	515,924	1.7%
	昆明	498,393	1.2%	451,723	1.5%
		小計	10,703,277	25.8%	7,035,712

地區	城市	總建築面積 平方米	所佔比例	權益建築面積 平方米	所佔比例
長三角地區	杭州	1,247,892	3.0%	801,400	2.6%
	合肥	801,399	1.9%	677,974	2.3%
	蘇州	737,426	1.8%	503,617	1.7%
	南京	632,898	1.5%	510,366	1.7%
	寧波	625,021	1.5%	312,511	1.1%
	溫州	467,754	1.1%	244,816	0.8%
	台州	401,065	1.0%	215,001	0.7%
	常州	398,456	1.0%	260,105	0.9%
	上海	373,301	0.9%	254,524	0.9%
	鹽城	246,650	0.6%	152,052	0.5%
	無錫	227,984	0.6%	167,939	0.6%
	南通	172,986	0.4%	104,728	0.4%
	揚州	4,004	0.0%	4,004	0.0%
	小計	6,336,836	15.3%	4,209,037	14.2%
華南地區	廈門	548,708	1.5%	219,951	0.9%
	廣州	508,922	1.2%	426,185	1.4%
	海口	483,673	1.2%	483,673	1.6%
	珠海	418,527	1.0%	117,995	0.4%
	佛山	262,355	0.6%	201,762	0.7%
	東莞	245,719	0.6%	245,719	0.8%
	福州	227,445	0.5%	148,545	0.5%
	泉州	221,620	0.5%	134,961	0.5%
	南寧	197,088	0.5%	96,573	0.3%
	惠州	196,927	0.5%	148,807	0.5%
	肇慶	186,346	0.4%	130,442	0.4%
	深圳	170,271	0.4%	122,108	0.4%
	湛江	138,528	0.3%	109,085	0.4%
	清遠	135,359	0.3%	69,033	0.2%
	莆田	134,693	0.3%	33,660	0.1%
	中山	63,506	0.2%	25,402	0.1%
	小計	4,139,687	10.0%	2,713,901	9.2%
	總計	41,414,014	100.0%	29,594,774	100.0%

表六：二零二四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	昌平生命科學園地塊	北京	50%	114,000	57,000
	小計			114,000	57,000
西部地區	航太31畝地塊	西安	60%	72,558	43,535
	金牛人北14畝地塊	成都	55%	39,948	21,971
	小計			112,506	65,506
長三角地區	奉賢新城地塊	上海	70%	100,478	70,335
	相城高鐵新城地塊	蘇州	51%	95,449	48,679
	浦沿48畝地塊	杭州	50%	93,860	46,930
	小計			289,787	165,944
華南地區	佛山樂園地塊	佛山	70%	81,214	56,850
	小計			81,214	56,850
	總計			597,507	345,300

財務狀況

於二零二四年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣1,874.2億元，在手現金為人民幣500.6億元*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為56.7%，剔除預收款後的資產負債率**為58.6%。本集團的信用評級為BB+(標準普爾)、Ba2(穆迪)、BB+(惠譽)、AAA(中誠信證評***、新世紀)。

* 其中預售監管資金為人民幣191.6億元

** 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83.5%以人民幣計值，另外16.5%以外幣計值。為控制匯兌風險，本集團外幣借款保持較低佔比並輔以全部匯率掉期。

本集團綜合借貸中，約人民幣412.1億元按固定年利率介乎3.5%至4.8%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二四年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為22%(二零二三年十二月三十一日為32%)。

本集團的平均融資成本為4.16%，平均合同借貸年期為9.19年；非抵押債務佔總債務比例為47.5%。一年內到期債務為人民幣294.1億元，佔總債務比例為15.7%。剔除預售監管資金及受限資金後，現金短債倍數為1.01倍。

僱員及薪酬政策

本集團按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水平釐定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。現金花紅是按照本集團業績目標達成情況及附屬公司平衡記分卡得分等因素綜合評定和分配。

回顧及展望

2024年上半年，新房市場整體延續調整態勢，全國商品房銷售額實現人民幣4.71萬億元，同比下降25%。年初以來，行業政策聚焦促進市場存量房產去化及增量住房優化，繼續支持剛性和改善性住房需求，加快構建房地產發展新模式，推動行業的長遠和可持續發展。

本集團堅持構建高質量發展模式，聚焦開發、運營、服務三大業務板塊，堅定地產開發、商業投資、資產管理、物業管理、智慧營造五大航道業務的協同發展。本集團始終以客戶需求為導向，不斷迭代與升級組織系統，強化專業能力、提升運營效率。

開發業務方面，本集團持續聚焦核心城市，上半年實現合約銷售金額人民幣511億元，其中一二線城市銷售佔比超90%，並表回款率超100%，繼續保持高質量回款。下半年將結合市場情況靈活調整推盤節奏，聚焦存貨去化，持續迭代升級產品，滿足客戶多樣化需求的同時，實現積極去化。

商業投資方面，上半年如期新增運營3座商場，其中1座為輕資產，累計運營91座商場。龍湖商業持續豐富品牌合作、優化改造存量項目、煥新消費場景，滿足客戶多元消費需求，期末出租率保持96%，上半年租金收入同比增長6%至人民幣53.2億元。下半年計劃有約10座商場在蘇州、合肥、天津等城市開業，龍湖商業將堅定輕重並舉戰略，持續深化在核心城市的網格化佈局。

今年4月，本集團發佈全新資產管理品牌「逍遙洲資管」，涵蓋長租公寓、活力街區、服務式公寓、產業辦公、婦兒醫院及頤年公寓六大業務。基於過往積累的豐富業務品類，構建出多元的資管業務，更好地滿足市場及用戶需求。其中，長租公寓品牌「冠寓」累計已開業12.3萬間房源，整體出租率提升至95.6%，上半年租金收入同比增長6%至人民幣13.1億元。

物業管理方面，龍湖智創生活持續完善服務品質，不斷拓寬服務半徑，期末物業在管面積達3.7億平方米。借助數字化智慧科技系統，精準定位客戶需求，為業主提供更優質的服務，客戶滿意度連續15年保持90%以上。

本集團智慧營造品牌「龍湖龍智造」，集成全業態開發經驗及數字科技能力，憑借全鏈條、全業態的服務優勢，持續拓展優質項目。基於「一個龍湖」生態體系，協同本集團多航道業務助力項目建造管理，業務已遍及北京、成都、重慶、杭州等核心一、二線城市。

面對未來，本集團將繼續圍繞高質量發展的核心戰略，堅持穩健的財務管理策略，有序壓降債務規模，持續調整存貨結構，優化利潤結構，以實現穩健、可持續的發展。

派發中期股息

董事會宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.22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二零二五年二月二十日(星期四)至二零二五年二月二十一日(星期五)期間所公佈人民幣兌港元的中間匯率平均價由人民幣轉換為港元。中期股息將於二零二五年四月八日(星期二)派付予於二零二五年二月二十七日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。合資格股東有權選擇以全部收取現金，或全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金的方式收取該中期股息(「以股代息計劃」)。

此項以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二五年三月六日(星期四)或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部中期股息)將於二零二五年四月八日(星期二)發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年二月二十六日(星期三)至二零二五年二月二十七日(星期四)(包括首尾兩天)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零二五年二月二十五日(星期二)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四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20,283,039股股份，總代價約為207,495,045港元；此外，本公司及附屬公司於公開市場購買本金共274,500,000美元之本公司發行的優先票據。

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二四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

本公司知悉公司透明度及問責十分重要，致力於達致高水準的企業管治及通過更有效的企業管治帶領本集團取得更好業績及提升公司價值。於截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司一直採用、應用及遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「守則」）所載守則條文。惟以下偏離除外：

於二零二二年十月二十八日委任陳序平先生為董事會主席生效後，陳序平先生身兼本公司董事會主席及首席執行官兩職。是項委任與守則第C.2.1守則條文有所偏離，其規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於評估本集團之發展情況並考慮陳序平先生之經驗，董事會認為本公司董事會主席及首席執行官由一人同時兼任於現階段符合本公司之最佳利益，有利於執行本集團之發展戰略。惟董事會將不時檢討此架構並將於適當時候考慮將兩個職位分開。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，即陳志安先生、Frederick Peter Churchouse先生及項兵先生。陳志安先生為審核委員會主席。本集團截至二零二四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C3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二零二四年六月三十日止六個月遵守標準守則所載規定的準則。

刊發業績公告及中期報告

本公告已分別刊發於本公司網站(www.longfor.com)及香港聯合交易所有限公司發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。本公司的二零二四年中期報告將於適當時間寄予本公司股東並刊發於上述網站。

承董事會命
龍湖集團控股有限公司
主席
陳序平

香港，二零二四年八月二十三日

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