

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Longfor Properties Co. Ltd.

龍湖地產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：960)

**截止二零一一年六月三十日止
六個月之未經審核中期業績報告**

財務摘要

- 營業額增長113.8%至78.5億元，倘不計投資物業評估增值的淨影響，歸屬於股東的核心溢利增長117.4%至19.5億元，歸屬於股東核心利潤率達到24.8%
- 簽約收入達到182.6億元人民幣，較去年同期增長74.1%。
- 持有現金126.3億元人民幣，淨負債率為56.6%。
- 平均借款利率為6.04%，營銷及管理費用僅佔簽約收入2.19%。
- 每股全面攤薄盈利為人民幣0.487元。董事會已決議不宣派中期股息。

中期業績

龍湖地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一零年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	3	7,852,226	3,672,389
銷售成本		(3,558,859)	(2,537,228)
毛利		4,293,367	1,135,161
其他收入	4	52,470	43,155
其他收益及虧損	5	65,410	282
轉撥為投資物業的公平值收益		63,521	775,912
投資物業公平值變動		754,783	1,354,700
銷售及營銷開支		(200,206)	(88,219)
行政開支		(199,534)	(113,338)
融資成本	6	(73,954)	(1,333)
分佔共同控制實體業績		11,515	(7,655)
除稅前溢利		4,767,372	3,098,665
所得稅開支	7	(2,002,146)	(431,725)
期內溢利及全面收入總額	8	2,765,226	2,666,940
以下應佔：			
本公司擁有人		2,523,942	2,204,970
非控制權益		241,284	461,970
		2,765,226	2,666,940
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	49.0	42.8
攤薄	10	48.7	42.6

簡明綜合財務狀況報表
二零一一年六月三十日

	附註	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	9,505,900	8,041,000
物業、廠房及設備		172,896	171,741
預付租賃款項		12,191,436	7,882,002
於聯營公司的權益		1	1
於共同控制實體的權益		2,475,614	2,464,099
可供出售投資		8,600	8,600
購入土地使用權已付的按金		4,513,537	4,274,216
遞延稅項資產		641,554	436,035
		<u>29,509,538</u>	<u>23,277,694</u>
流動資產			
存貨		604,687	415,939
發展中待售物業		39,820,178	31,590,625
持作出售物業		1,783,333	3,004,066
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	12	3,091,448	2,516,293
應收共同控制實體款項		13,489	7,362
可收回稅項		1,205,363	539,034
已抵押銀行存款		448,919	499,419
銀行結餘及現金		12,177,126	9,863,132
		<u>59,144,543</u>	<u>48,435,870</u>
流動負債			
應付賬項、已收按金及應計費用	13	39,476,228	31,474,867
應付共同控制實體款項		1,907,819	1,319,490
應付稅項		3,309,831	2,635,182
銀行及其他借款—一年內到期		4,483,833	2,859,870
		<u>49,177,711</u>	<u>38,289,409</u>
流動資產淨額		<u>9,966,832</u>	<u>10,146,461</u>
總資產減流動負債		<u>39,476,370</u>	<u>33,424,155</u>

	附註	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		453,415	453,410
儲備		17,586,556	15,526,846
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益		18,039,971	15,980,256
非控制權益		1,277,306	1,385,564
		<hr/>	<hr/>
權益總額		19,317,277	17,365,820
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
銀行及其他借款－一年後到期		13,484,703	14,464,489
優先票據		4,860,998	—
遞延稅項負債		1,813,392	1,593,846
		<hr/>	<hr/>
		20,159,093	16,058,335
		<hr/>	<hr/>
		39,476,370	33,424,155
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定以及國際會計準則（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

除投資物業按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

採納新訂或經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

本集團於本中期首次採納以下由國際會計準則理事會頒佈的新訂或經修訂準則及詮釋（「新訂或經修訂國際財務報告準則」）。

國際財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈的國際財務報告準則之改進
國際財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者就國際財務報告準則第7號披露比較數字的有限豁免
國際會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
國際會計準則第32號（修訂本）	供股的分類
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號（修訂本）	最低資本規定之預付款項
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

採用上述新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團目前或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則。以下新訂或經修訂準則已刊發，惟尚未生效：

國際財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期 ¹
國際財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓金融資產 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	共同安排 ²
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益表項目 ⁴
國際會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ³
國際會計準則第19號（二零一一年修訂）	僱員福利 ²
國際會計準則第27號（二零一一年修訂）	獨立財務報表 ²
國際會計準則第28號（二零一一年修訂）	於聯營公司及合營企業投資 ²

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度生效
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效
- 3 於二零一二年一月一日或之後開始之年度生效
- 4 於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效

國際財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引入對金融資產之分類及計量之新規定。國際財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十月修訂)增加金融負債及終止確認之規定。

根據國際財務報告準則第9號，國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有的債務投資，及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公平值計量。

就金融負債而言，重大變動乃有關指定為透過損益按公平值列賬的金融負債。具體而言，根據國際財務報告準則第9號，就指定為透過損益按公平值列賬的金融負債而言，該負債的信貸風險變動應佔的金融負債公平值變動數額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入內所呈列該負債信貸風險變動的影響將造成或擴大於損益內的會計錯配。一項金融負債的信貸風險應佔的公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的公平值變動的全部數額均於損益呈列。

國際財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度生效，並容許提前應用。

董事預計，本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表將採用國際財務報告準則第9號，而應用新準則可能對本集團金融資產及金融負債相關的呈報金額有影響。本集團董事正在評估其財務影響。

國際財務報告準則第10號取代用作處理綜合財務報表的國際會計準則第27號綜合及獨立財務報表部份。根據國際財務報告準則第10號，控制權乃綜合入賬時唯一基準。此外，國際財務報告準則第10號包括控制權的新定義，當中涵蓋三項要素：(a)控制投資對象的權力；(b)從投資對象所得可變回報的風險或權利；及(c)對投資對象行使權力以影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號已就複雜情況提供廣泛指引。整體而言，採用國際財務報告準則第10號需要作大量判斷。應用國際財務報告準則第10號可能導致本集團不再將部份投資對象綜合入賬，以及將過往並無綜合入賬的投資對象進行綜合入賬。

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號所持合資企業權益。國際財務報告準則第11號列明有關將兩個或以上擁有共同控制權的人士之共同安排的分類方法。根據國際財務報告準則第11號，共同安排分為兩類：合資企業及合資業務。國際財務報告準則第11號的分類乃基於相關人士根據該等安排的權利及義務作出。反之，根據國際會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。

此外，根據國際財務報告準則第11號所規定的合資企業須採用會計股權法入賬，而根據國際會計準則第31號所規定的共同控制實體則可使用會計或比例會計股權法入賬。應用國際財務報告準則第11號可能導致本集團共同安排的分類及其會計處理方法改變。

本集團董事正在評估應用國際財務報告準則第10-13號的財務影響。

國際會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產主要是處理根據國際會計準則第40號投資物業按公平值模式計量的投資物業遞延稅項之計量。根據修訂，為計量採用公平值模式計算的投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，假設投資物業賬面值將通過銷售收回，除非該假設在若干情況下遭推翻。

董事預計，應用國際會計準則第12號(修訂本)可能對採用公平值模式計量之投資物業的遞延稅項確認產生重大影響。

董事預計採用其他新訂或經修訂準則對簡明綜合財務報表並無重大影響。

3. 分部資料

本集團根據主要經營決策人(即本公司董事會)為向分部配置資源及評估分部表現而定期檢討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，為配置資源及評估業績目的而按此編製及向本集團主要經營決策人呈報資料。本集團根據國際財務報告準則第8號經營分部編製的經營分部可分為以下三項主要業務：

- 物業發展：該分部發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團在中華人民共和國(「中國」)經營所有此方面的業務。
- 物業投資：該分部租賃本集團開發的投資物業，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全部位於中國。
- 物業管理及相關服務：該分部主要透過物業管理產生收入。本集團目前在中國經營此方面的業務。

(a) 分部業績

為評估分部表現及在各分部之間配置資源，本公司董事會按以下基準監督各經營分部應佔的收入及業績：

收入及支出根據經營分部的銷售收入及所產生的相關支出而分配至經營分部。分部溢利不包括本集團應佔共同控制實體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、稅項、折舊、投資物業公平值變動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」則視為包括非流動資產的減值虧損。為確定經調整盈利，本集團的盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目（例如董事及核數師薪酬、其他總部或公司行政開支）作進一步調整。

管理層亦獲取分部收入的資料（包括分部間銷售）。分部間銷售乃參照同類服務對外部客戶的售價而定價。

有關本集團程報及經營分部的資料列示如下。

	截至二零一一年六月三十日止六個月（未經審核）			
	物業發展	物業投資	物業管理及 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	7,549,779	168,239	134,208	7,852,226
分部間收入	—	—	24,340	24,340
分部收入	<u>7,549,779</u>	<u>168,239</u>	<u>158,548</u>	<u>7,876,566</u>
分部溢利（經調整盈利）	<u>3,926,230</u>	<u>126,482</u>	<u>40,449</u>	<u>4,093,161</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業管理及			總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	相關服務 人民幣千元	
來自外部客戶的收入	3,467,181	114,444	90,764	3,672,389
分部間收入	—	—	11,341	11,341
分部收入	<u>3,467,181</u>	<u>114,444</u>	<u>102,105</u>	<u>3,683,730</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>936,806</u>	<u>90,932</u>	<u>18,407</u>	<u>1,046,145</u>

(b) 分部收入與損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	7,876,566	3,683,730
分部間收入對銷	(24,340)	(11,341)
綜合收入	<u>7,852,226</u>	<u>3,672,389</u>
溢利		
分部溢利	4,093,161	1,046,145
其他收入	52,470	43,155
其他收益及虧損	65,410	282
轉撥為投資物業的公平值收益	63,521	775,912
投資物業的公平值變動	754,783	1,354,700
融資成本	(73,954)	(1,333)
應佔共同控制實體業績	11,515	(7,655)
折舊	(11,024)	(11,212)
未分配開支	(188,510)	(101,329)
綜合除稅前溢利	<u>4,767,372</u>	<u>3,098,665</u>

(c) 分部資產

本集團按程報及經營分部劃分的資產分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
出售物業	59,880,985	49,288,258
租賃物業(附註)	3,696,072	3,049,476
提供物業管理服務	12,361	9,356
分部資產總值	<u>63,589,418</u>	<u>52,347,090</u>

附註：

上述租賃物業之資產代表投資物業之原值。

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	40,594	23,819
諮詢費收入(附註)	581	13,590
雜項收入	11,295	5,746
總計	<u>52,470</u>	<u>43,155</u>

附註：

指本集團提供予外界的有關房地產開發的設計、裝修及諮詢服務。

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(28)	277
匯兌收益淨額(附註)	65,438	5
	<u>65,410</u>	<u>282</u>

附註：

指原貨幣分別為港元及美元的銀行借貸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	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息		
於五年內悉數償還	(520,174)	(380,931)
於五年後悉數償還	(16,388)	(9,531)
優先票據利息開支	(110,810)	—
減：發展中待售物業的資本化金額	573,418	389,129
	<u>(73,954)</u>	<u>(1,333)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，截至二零一一年六月三十日止六個月按每年6.2% (截至二零一零年六月三十日止六個月：6.17%) 的資本化比率計算，計入未完成資產開支。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	(967,147)	(225,126)
土地增值稅 (「土地增值稅」)	(1,020,972)	(128,641)
	<u>(1,988,119)</u>	<u>(353,767)</u>
過往期間超額撥備		
企業所得稅	—	225,820
土地增值稅	—	60,315
	<u>—</u>	<u>316,135</u>
遞延稅項		
本期間	(14,027)	(554,629)
過往期間超額撥備	—	160,536
	<u>(14,027)</u>	<u>(394,093)</u>
	<u>(2,002,146)</u>	<u>(431,725)</u>

由於本集團的收入既不產自或來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

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，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

本集團於中國經營的若干附屬公司合資格享有若干稅項優惠及減免，並豁免繳納本期間的中國企業所得稅。

根據相關中國企業所得稅規則及規例，本集團若干於西部地區成立且從事受鼓勵業務的中國附屬公司獲授優惠企業所得稅稅率。倘該等公司受鼓勵業務所得年收入佔其年度總收入的70%以上，則自二零零二年至二零一零年可按15%的優惠稅率繳納企業所得稅，惟須待稅務機構批准。本期間尚未獲得批准。

8. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
經扣除(計入)下列各項後的期內溢利：		
物業、廠房及設備折舊	11,024	11,212
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	28	(277)
經營租賃的租金	6,724	5,080
	<u>17,776</u>	<u>15,915</u>

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
期內確認為分派的股息：		
二零一零年支付的末期股息每股人民幣0.1元 (截至二零一零年六月三十日止六個月： 二零零九年的股息為人民幣0.063元)	515,505	324,450
	<u>515,505</u>	<u>324,450</u>

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔盈利	2,523,942	2,204,970
	二零一一年 千股 (未經審核)	二零一零年 千股 (未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,155,047	5,150,304
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	23,631	22,060
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,178,678	5,172,364

11. 投資物業

	已落成		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	
二零一一年一月一日 (經審核)	7,326,300	714,700	8,041,000
添置	—	615,018	615,018
轉撥	174,700	(174,700)	—
轉撥自預付租賃款項	—	31,578	31,578
預付租賃款項轉撥為投資物業之公平值收益	—	63,521	63,521
於損益確認的公平值增加淨額	151,900	602,883	754,783
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	7,652,900	1,853,000	9,505,900

投資物業均位於中國，屬中期租賃。

本集團投資物業於轉撥當日及二零一一年與二零一零年六月三十日的公平值根據與本集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (具備相關資格，且近期有對相關地點類似物業的估值經驗) 於該等日期進行的估值計算。

12. 應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要產生自物業銷售。有關已售物業的代價根據相關買賣協議條款支付。

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	118,503	343,397
其他應收款項，減呆賬撥備	404,012	203,690
向供應商墊款	297,897	191,188
預付稅項	1,892,191	1,429,263
預付款項及設施按金	378,845	348,755
	<u>3,091,448</u>	<u>2,516,293</u>

以下為報告期末貿易應收款項以交房日起計的賬齡分析：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	118,347	337,531
61至180日	156	5,866
	<u>118,503</u>	<u>343,397</u>

13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一零年 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	2,455,441	2,618,597
應付票據	3,750	5,306
已收按金及物業銷售預收款項	34,832,692	26,291,986
其他應付款項及應計費用	2,184,345	2,558,978
	<u>39,476,228</u>	<u>31,474,867</u>

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，乃根據本集團計量的項目進度支付。本集團已制定財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內償還。

以下為於報告期末，貿易應付款項、應計建築開支及應付票據的賬齡分析：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	2,035,185	2,174,354
61至180日	255,101	223,733
181至365日	98,239	131,905
1至2年	63,853	68,066
2至3年	6,813	15,868
超過3年	—	9,977
	<u>2,459,191</u>	<u>2,623,903</u>

主席報告

本人欣然向各位股東提呈龍湖地產有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱(「本集團」)二零一一年六月三十日止半年度之業務回顧與展望。

業績

二零一一年上半年本集團實現合同銷售額人民幣182.6億元，較去年同期增長74.1%。營業額較去年同期大幅增長113.8%至人民幣78.5億元。歸屬於股東的溢利增長14.5%至人民幣25.2億元，其中歸屬於股東的核心溢利大幅增長117.4%至人民幣19.5億元。歸屬於股東的核心淨利潤率從去年同期的24.4%上升至24.8%。

上半年回顧

受宏觀調控影響，房地產市場波動已呈常態化與短期化。集團繼續堅持積極銷售、謹慎投資和嚴格現金流管理的業務及財務策略，業績表現穩定而出色。上半年集團不僅在銷售及結利方面錄得可觀增幅，而且在控制土地成本、資金成本與營銷及行政費用方面成效顯著。我們相信這將為集團應對長期持續的市場波動及更為激烈的行業競爭奠定堅實基礎。

上半年集團實現合同銷售額人民幣182.6億元，較去年同期大幅增長74.1%。在實現銷售的10個城市中，有5個名列市場前5位（重慶、北京、成都、無錫、常州）。其中，在重慶市場，公司憑藉良好的品質與品牌影響力，半年銷售額近60億，創同期歷史新高，市場份額更增至12%。在限購嚴厲的北京市場，公司亦憑藉多元化產品實現近50億銷售額，超過全年目標的60%。上半年在規模快速增長的同時，集團整體客戶滿意度仍保持在86%的業內優異水平。客戶推薦購買率亦從去年同期的46%進一步升至50%。客戶的良好口碑是公司最彌足珍貴的財富，也是公司在波動的市場中保持韌勁與後勁最堅實的基礎。

投資物業方面，上半年北京頤和星悅薈開業，出租率92.6%。至此集團持有物業的數量增至8個，面積增至40.6萬平方米，分佈在重慶、成都與北京。集團上半年租金收入總額上升47.0%至人民幣1.7億元。其中，重慶西城天街於去年年底完成商戶調整，令其上半年租金收入同比增長達66.1%。重慶時代天街、重慶U2、成都北城天街、上海酈城等持有物業約50萬平米新增面積已陸續開工建設。

在大幅波動的市場中，集團相信良好的成本控制乃立身之本。在土地投資方面，上半年集團於成都和寧波新增兩幅土地，規劃建築面積約239萬平方米，土地單價僅為908元／平方米。截止6月30日，集團整體土地儲備為3,325萬平方米，而土地單價由年初的1,935元／平方米進一步下降至1,778元／平方米。土地單價在簽約銷售單價的佔比僅為14.3%。在債務融資方面，集團積極開拓新的融資渠道。在境外，集團獲得了標準普爾(S&P)BB+及穆迪(Moody's) Ba2現時民營房企最佳評級，完成了7.5億美元債券融資及2.5億美元銀團貸款，融資成本為當期民營房企最優水平。在境內，在緊縮的信貸環境中集團仍獲得國內銀行的持續支持，融資成本亦頗具競爭力。上半年集團整體平均債務成本僅為6.04%，較同期央行基準利率為低。截至6月30日，集團在手現金超過人民幣126.3億元，淨負債率僅為56.6%。在費用管理方面，憑藉良好的基礎管理體系，集團銷售及行政費用僅佔當期簽約銷售額的2.19%，延續了去年的良好管控水平。我們相信以上措施的堅持與延續將令集團在中長期競爭中處於有利地位。

在業務穩步發展的同時，集團亦高度重視組織建設和高管團隊的持續發展。今年上半年，集團從內部高管團隊中增補4名執行董事。其在公司的平均任職年限超過5年，均具備跨職能工作經歷並擁有某一職能方向的資深經驗。至此，集團執行董事團隊增至7人。我們相信，對集團發展願景、文化的高度認同與多元化職能特長的優勢互補將更有利於董事會的工作。同時，集團亦增補1名獨立非執行董事曾鳴博士，令集團獨立非執行董事增至4人。獨立董事們不同的職業背景和優質經驗有助增加董事會外部視角，引導公司制定的發展策略更加前瞻而穩健。

集團積極參與慈善公益活動，年初向殘疾人基金會捐贈人民幣500萬元用於重慶市殘疾人危房改造。在春節期間還繼續組織「龍湖年貨進萬家」公益活動。同時公司物業管理團隊組織龍湖業主組建「龍湖義工團」，成為當地社區公益活動的引領者。

下半年展望

我們認為下半年的市場將繼續受宏觀調控影響，限購政策將推廣到更多二三線城市，而國內商業銀行持續的按揭額度收緊將進一步影響客戶購買力。然而改善型自住需求仍然強勁，因此吸引有購買力的自住客戶是保持銷售穩定增長的關鍵。基於此，公司將著力強化產品品質和物業服務，保持行業領先的客戶滿意度和客戶忠誠度，同時積極安排多元化的產品佈局。公司有信心達成全年銷售目標。

在產品佈局方面，煙台葡醍海灣(即養馬島)項目作為集團首個旅遊綜合地產項目，已於6月中旬正式開放樣板區。其獨特的設計和出眾的品質贏得當地市場熱捧。7月29日開盤，當日認購1,002套，貨值人民幣20億元，在一個年成交金額不到300億元的全新市場創造了奇跡。同時，集團亦將適當增加商業立項項目的銷售，以減少限購政策影響。

土地儲備方面，公司認為下半年可能會出現優質的投資機會。基於上半年良好的運營和財務結果，公司考慮適度增加優質土地投資，尤其是公司戰略聚焦的長三角與環渤海區域。新增的土地儲備將重點控制土地單價和支付進度，確保安全現金頭寸及合理淨負債率。

在產品品質和物業服務提升方面，公司上半年啟動的IT平台整合將使該工作進一步系統化和智能化。公司將原先分立運行的客戶服務系統、成本管理系統、工程質量管理平台與研發平台實現一體化聯動。任何來自客戶端的維修報事將通過客戶服務系統自動反饋到前端的研發、工程、採購及營銷系統與團隊。通過系統使項目的失誤與教訓得以有效識別，並推動形成最佳實踐，使業務的持續改進形成閉環。

過去幾年，借力中國城市化進程和經濟快速增長，房地產行業迎來了蓬勃的發展浪潮，公司亦呈現出銷售與結算規模的高速增長。公司在保持高速增長的同時致力於不斷優化產品品質，保持客戶滿意度與忠誠度。集團將繼續堅持「善待你一生」的企業理念，實現客戶價值提升並保持有質量的成長。

管理層討論及分析

本集團二零一一年一至六月合同銷售額較二零一零年同期增長74.1%至人民幣182.6億元。營業額增長113.8%至人民幣78.5億元。歸屬於股東的溢利增長14.5%至人民幣25.2億元，其中歸屬於股東的核心溢利增長117.4%至人民幣19.5億元。歸屬於股東的核心淨利潤率從24.4%上升至24.8%。

物業發展

二零一一年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣75.5億元，交付物業總建築面積為482,282平方米（其中7,562平方米來自二間共同控制實體），較去年同期分別增長117.7%和1.49%。隨着北京頤和原著等盈利能力較強的項目大規模進入結算，整體物業發展業務毛利率從去年同期的29.9%增長至54.9%。二零一一年一至六月營業額單方價格為15,904元／平方米（若不計頤和原著項目影響，則單方價格為8,587元／平方米）。

表一：二零一一年一至六月各項目物業發展營業額分析

* 扣除營業稅以後

	城市	營業額(一至六月)		總建築面積(一至六月)	
		二零一一年 一至六月 人民幣千元	二零一零年 一至六月 人民幣千元	二零一一年 一至六月 平方米	二零一零年 一至六月 平方米
北京頤和原著	北京	4,030,074	—	64,818	—
重慶春森彼岸	重慶	917,323	17,909	120,171	1,638
重慶東橋郡	重慶	749,396	—	58,185	—
上海酈城	上海	715,133	—	34,197	—
重慶木魚石	重慶	391,691	—	44,962	—
成都弗萊明戈	成都	247,825	144,382	33,840	26,594
重慶悠山郡	重慶	112,998	215,321	16,641	20,601
重慶酈江	重慶	82,007	290,945	18,543	54,617
成都長橋郡	成都	63,045	508,288	4,482	40,298
北京大方居	北京	33,522	—	7,217	—
重慶MOCO	重慶	30,561	201,857	12,622	40,869
其他		176,204	2,088,479	59,042	221,011
總計		7,549,779	3,467,181	474,720	405,628

二零一一年一至六月，本集團的合同銷售額達人民幣182.6億元(包括來自共同控制實體的人民幣14.1億元)，較去年同期增長74.1%。銷售總建築面積1,466,529平方米，較去年同期大幅增長99.1%。

表二：二零一一年一至六月本集團合同銷售額明細

* 扣除營業稅以前

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
重慶時代天街	重慶	1,794	122,239
北京唐寧ONE	北京	1,269	52,037
成都北城天街	成都	1,226	92,470
北京頤和原著	北京	1,218	13,998
重慶U2	重慶	1,072	143,833
北京蔚瀾香醍	北京	954	40,903
重慶江北體育公園1期	重慶	861	95,576
重慶江與城	重慶	844	107,306
北京香醍溪岸	北京	774	74,490
上海酈城	上海	714	38,167
北京長楹天街	北京	705	25,930
常州原山	常州	662	40,798
成都弗萊明戈	成都	616	97,395
重慶東橋郡	重慶	588	43,795
常州酈城	常州	566	49,155
無錫灩瀾山	無錫	483	41,329
青島灩瀾海岸	青島	450	21,041
西安香醍國際	西安	393	47,166
杭州灩瀾山	杭州	389	18,383
重慶春森彼岸	重慶	353	32,291
成都世紀峰景	成都	352	24,183
西安紫都城	西安	280	32,502
上海好望山城	上海	226	6,770
瀋陽香醍漫步	瀋陽	212	30,382
上海灩瀾山	上海	211	7,462
重慶悠山郡	重慶	180	25,673
成都長橋郡	成都	153	9,637
成都小院青城	成都	145	5,221
重慶木魚石	重慶	127	19,153
重慶酈江	重慶	121	20,855
其他	不適用	320	86,389
總計／平均		18,258	1,466,529

二零一一年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣439.4億元，面積為 338.5萬平方米，為本集團未來的營業額持續穩定增長奠定堅實的基礎。

物業投資

隨着持有物業繼續改造提升，本集團於二零一一年一至六月投資物業租金收入實現快速增長。租金收入總額較去年同期增長47.0%至人民幣1.7億元。其中，重慶西城天街主力店升級改造完成後，帶動租金大幅提升66.1%。2011年5月開始投入使用的北京頤和星悅薈項目出租率92.6%。至此，本集團已開業持有物業面積達405,976平方米，分佈在重慶、成都以及北京等區域。

表三：二零一一年一至六月本集團租金收入分析

* 扣除營業稅以後

	二零一一年一至六月			二零一零年一至六月			租金收入 增長率
	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	
北城天街	95,395	56.7%	98.8%	74,325	64.9%	99.8%	28.3%
西城天街	42,413	25.2%	97.9%	25,533	22.3%	87.3%	66.1%
紫都城	5,326	3.2%	100.0%	5,202	4.5%	100.0%	2.4%
晶酈館	7,416	4.4%	100.0%	6,760	5.9%	100.0%	9.7%
MOCO	5,787	3.4%	99.3%	—	—	—	—
三千集	8,904	5.3%	98.3%	—	—	—	—
頤和星悅薈	967	0.6%	92.6%	—	—	—	—
其他	2,031	1.2%	N/A	2,624	2.4%	N/A	-22.6%
總計	168,239	100%	98.6%	114,444	100%	97.0%	47.0%

成都北城天街、重慶U2、上海酈城三個持有物業已於二零一一年上半年開工建設，未來三年，重慶時代天街、成都北城天街、北京長楹天街等大型投資物業將陸續投入使用，為未來集團租金收入提升奠定了基礎。

得利於投資物業租金水平穩步增長以及新增投資物業逐步開工，本集團二零一一年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣8.2億元。

費用控制

二零一一年一至六月，集團憑藉良好的預算管理體系，依然注重提高資源的使用效率，一般及行政開支佔合同銷售額的比例為1.09%，比去年同期增長0.01%。儘管在售項目的城市由二零一零年同期的6個增加至10個，銷售開支佔合同銷售額的比例僅為1.10%，僅比去年同期增長0.26%。

分佔共同控制實體業績

二零一一年一至六月，共同控制實體的貢獻主要來自本集團擁有49.6%權益的重慶江與城項目和本集團擁有45.7%權益的上海灩澗山項目。共同控制實體項目所交付的物業總面積約為7,562平方米，營業額為1.4億元，本集團分佔共同控制實體的除稅後但未計少數股東權益的溢利為人民幣1,152萬元。

董事預期，隨着下半年重慶江與城項目和成都世紀峰景項目的交付，共同控制實體於二零一一年的貢獻將進一步增加。

所得稅支出

所得稅支出包括中國企業所得稅和土地增值稅。二零一一年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣9.8億元，土地增值稅為人民幣10.2億元。期內所得稅總計為人民幣20.0億元。當期所得稅稅負比較高，主要系頤和原著等項目增值率較高所致。

盈利能力

本集團的核心淨利潤率(即不包括投資物業評估增值的歸屬於股東的溢利佔營業額的比率)由去年同期的24.4%增至24.8%。核心淨利潤率增加主要是由於北京頤和原著等高毛利項目本期納入結算和銷售及行政開支的有效管理所致。

土地儲備補充

於二零一一年六月三十日，本集團的土地儲備合計3,325萬平方米，權益面積則為2,989萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣1,778元。按地區分析，環渤海地區、長江三角洲地區及西部地區的土地儲備分別佔土地儲備總額的39.4%、18.7%及41.9%。

本集團的土地儲備地域分佈如下：

表四：本集團的土地儲備分析

地區	城市	總建築	所佔比例	權益	所佔比例
		面積 平方米		建築面積 平方米	
環渤海地區	北京	1,861,227	5.6%	1,699,212	5.7%
	瀋陽	2,870,940	8.6%	2,777,103	9.3%
	青島	678,392	2.0%	645,829	2.2%
	煙台	6,947,342	20.9%	6,342,923	21.2%
	大連	669,724	2.1%	324,146	1.0%
	小計	13,027,625	39.2%	11,789,213	39.4%
長江三角洲地區	上海	506,338	1.5%	473,103	1.6%
	無錫	1,109,769	3.3%	1,013,219	3.4%
	常州	2,319,728	7.0%	2,211,753	7.4%
	杭州	1,139,930	3.4%	1,112,371	3.7%
	寧波	769,150	2.4%	769,150	2.6%
	小計	5,844,915	17.6%	5,579,596	18.7%
中國西部地區	重慶	7,027,045	21.1%	5,999,346	20.1%
	成都	4,407,120	13.3%	3,832,683	12.8%
	西安	2,122,772	6.4%	1,943,245	6.5%
	玉溪	821,620	2.4%	750,139	2.5%
	小計	14,378,557	43.2%	12,525,413	41.9%
總計		33,251,097	100%	29,894,222	100%

二零一一年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為239萬平方米，平均收購成本為每平方米人民幣908元。

表五：二零一一年一至六月的土地收購

地區	項目名稱	城市	應佔權益 %	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米
長江三角洲地區	灑瀾海岸	寧波	100%	505,794	769,150
		小計	100%	505,794	769,150
中國西部地區	時代天街	成都	91.3%	305,675	1,619,652
		小計	91.3%	305,675	1,619,652
總計				811,469	2,388,802

二零一一年七月，本集團成功獲取青島白沙河F地塊項目，規劃建築面積約27萬平方米；重慶北碚地塊項目，規劃建築面積約63萬平方米；上海虹橋項目，規劃建築面積約29萬平方米。

截止至二零一一年六月，集團土地儲備單方成本僅為當期簽約單價的14.3%。董事們相信，本集團於過去的土地收購成本極具競爭力，假設物業價格保持穩定，未來幾年該等項目相繼交付後，本集團仍有能力維持較高的毛利率。

財務狀況

於二零一一年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣228.3億元(二零一零年十二月三十一日：人民幣173.2億元)。現金及銀行結存為人民幣126.3億元。本集團的淨負債對股本比率為56.6%。

本集團總借貸約65.5%以人民幣計值，另外34.5%以外幣計值。本集團並無訂立任何貨幣對沖安排。

本集團綜合借貸約人民幣114.0億元按固定年利率介乎3.08%至9.50%(視乎貸款期而定)計息。其餘借貸則按浮動利率計息。於六月三十日，本集團的平均借貸成本為年利率6.04%；平均貸款年限由3.4年提升至3.7年，非抵押債務佔總債務比例從二零一零年十二月三十一日的46.6%上升至58.6%；固定利率債務佔總債務的比例從二零一零年十二月三十一日的31.5%上升至49.9%。

二零一一年四月，本公司以合理的利率(9.5%)成功在境外發行7.5億美元5年期的債券，確保公司未來現金流的健康穩定。

董事們相信，集團負債水平和財務結構的持續優化為抵禦市場波動、減低財務風險奠定了良好基礎。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團在中國及香港僱用6,246名全職僱員，其中1,612名屬於物業發展部，109名屬於物業投資部，另外4,525名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.2歲。物業發展及物業投資部約83.1%的員工具備大學學士學位，約13.9%具碩士或以上學位。

本集團按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水平釐定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。現金花紅為高級僱員現金薪酬的主要部分，現金花紅是依據個別附屬公司的結算利潤、資本投資回報率、平衡計分卡得分以及銷售回款等因素評定。本集團於二零一一年一月根據首次公開發行後的購股權計劃向若干董事、高級管理人員及僱員授予46,000,000股購股權，行使價為每股12.528港元。

前景

二零一一年下半年，中國內地房地產市場會繼續受宏觀調控的影響。本集團將繼續堅持積極的銷售策略，力爭保持銷售規模的適度增長，完成全年目標。集團將在目前在售的33個項目的基礎上，在下半年另推出13個新項目，產品將涵蓋剛需、首次改善、再次改善、高端改善、商業經營等不同需求的客戶。集團於7月在山東煙台推出全新的旅遊綜合地產項目，開盤當日銷售20億，令公司的產品線更為豐富。在起伏波動的市場中，集團將堅持多業態的業務戰略，適時對運營節奏和產品組合進行適當的調整和優化，保持較為充足的供貨數量和品種以應對市場的需求和機遇。

本集團(包括共同控制實體)計劃於二零一一年竣工的物業總建築面積約265萬平方米左右。二零一二年計劃竣工的物業總面積將達到310萬平方米。為集團業績的持續穩步增長奠定堅實基礎。

投資物業方面，北京頤和星悅薈已於二零一一年上半年落成並開業。重慶時代天街、成都北城天街、重慶U2、上海鄺城等四個持有物業已陸續開工建設。下半年，北京長楹天街、杭州下沙、西安MOCO、青島白沙河等項目將開始投入建設。未來五年，全集團投資物業開發出租面積將逐步增加至260萬平方米以上。

土地儲備和財務管理方面，集團依然會實施穩健的財務管理，審慎增加戰略性區域的土地佈局，合理控制土地成本和支付節奏，以應對市場的波動。

最後，本人謹此代表董事會全人，就過去半年本集團全體僱員的努力不懈及全體股東的鼎力支持致以衷心感謝。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於本期間，本公司一直採用、應用及遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治常規守則(「守則」)所載守則規定。惟下文「董事長兼首席執行官」一段所載偏離除外。

董事長兼首席執行官

於本期間，本公司主席與行政總裁的角色並無按守則條文第A.2.1條的要求予以區分。

吳亞軍女士為本公司董事長兼首席執行官。吳女士於物業發展、物業投資及物業管理方面擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會可確保權力與權限的平衡。董事會現時由七名執行董事(包括吳女士)及四名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會的獨立性。

於二零一一年八月十五日，吳亞軍女士辭任本公司的首席執行官，吳女士仍將擔任本公司的主席及執行董事。同時本公司的執行董事邵明曉先生獲委任為本公司首席執行官。自二零一一年八月十五日起，本公司董事會主席及首席執行官分別由吳亞軍女士和邵明曉先生擔任。

審核委員會

本公司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先生及項兵博士。陳志安先生為審核委員會主席。本集團截至二零一一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。

承董事會命
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一一年八月十五日

於本公告刊發日期，董事會包括十一名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、周德康先生、秦力洪先生、馮勁義先生、韋華寧先生及房晟陶先生；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵博士及曾鳴博士。