

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)

**截至二零一二年六月三十日止  
六個月之未經審核中期業績公佈**

**財務摘要**

- 核心溢利增長72%至人民幣33.5億元，核心淨利潤率為23%
- 租金收入達人民幣2.27億元，增長35%，而投資物業建築面積僅增加8%
- 二零一二年上半年，依靠上年年末的較低負債率及充裕的在手現金，本集團新進入華南區域，並新增收購土地儲備總建築面積248萬平方米，均位於核心城區
- 於二零一二年六月三十日，在手現金為人民幣174.7億元，淨負債率僅為49%

## 中期業績

龍湖地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及截至二零一一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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	14,551,699	7,852,226
銷售成本		(7,842,850)	(3,558,859)
毛利		6,708,849	4,293,367
其他收入	4	80,711	52,470
其他收益及虧損	5	(65,662)	65,410
轉撥為投資物業的公平值收益		167,573	63,521
投資物業公平值變動		501,607	754,783
銷售及營銷開支		(219,277)	(200,206)
行政開支		(293,557)	(199,534)
融資成本	6	(40,897)	(73,954)
分佔共同控制實體業績		72,003	11,515
除稅前溢利		6,911,350	4,767,372
所得稅開支	7	(2,789,685)	(2,002,146)
期內溢利及全面收入總額	8	4,121,665	2,765,226
以下應佔：			
本公司擁有人		3,810,157	2,523,942
非控制權益		311,508	241,284
		4,121,665	2,765,226
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	73.9	49.0
攤薄	10	73.5	48.7

簡明綜合財務狀況報表  
二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	16,436,500	13,198,200
物業、廠房及設備		173,654	175,083
預付租賃款項		4,632,863	6,721,986
於聯營公司的權益		1	1
於共同控制實體的權益		1,945,218	1,873,215
可供出售投資		8,600	8,600
購入土地使用權已付的按金		6,487,514	5,837,699
遞延稅項資產		973,482	669,202
		<u>30,657,832</u>	<u>28,483,986</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		794,383	594,065
發展中待售物業		50,163,594	46,197,041
持作出售物業		3,122,617	3,019,488
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	12	3,567,940	3,344,296
應收共同控制實體款項		33,552	13,084
可收回稅項		1,747,745	1,081,031
已抵押銀行存款		420,990	406,125
銀行結餘及現金		17,047,393	14,120,925
		<u>76,898,214</u>	<u>68,776,055</u>

	附註	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	13	41,146,946	41,410,676
應付共同控制實體款項		389,294	803,170
應付稅項		6,588,316	4,788,074
銀行及其他借款－一年內到期		4,531,168	3,580,372
		<u>52,655,724</u>	<u>50,582,292</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>24,242,490</u>	<u>18,193,763</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>54,900,322</u></u>	<u><u>46,677,749</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		453,948	453,415
儲備		24,483,152	21,487,126
		<u>24,937,100</u>	<u>21,940,541</u>
本公司擁有人應佔權益		24,937,100	21,940,541
非控制權益		2,465,637	2,154,129
		<u>27,402,737</u>	<u>24,094,670</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款－一年後到期		20,350,079	15,645,880
優先票據		4,767,662	4,740,473
遞延稅項負債		2,379,844	2,196,726
		<u>27,497,585</u>	<u>22,583,079</u>
		<u><u>54,900,322</u></u>	<u><u>46,677,749</u></u>

## 截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表附註：

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表按照國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第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」）附錄十六的適用披露規定編製。

### 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。

除下文所述者外，截至二零一二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二零一一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。

#### 採納國際財務報告準則之修訂

本集團於本中期首次採納由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則之下列修訂。

國際財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露－轉讓金融資產
國際會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產

於本期間採用國際財務報告準則第7號之修訂對本集團本期間及過往期間的財務業績及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

#### 國際會計準則第12號之修訂遞延稅項：收回相關資產

本集團已採用國際會計準則第12號之修訂 *遞延稅項：收回相關資產*（於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效）。根據該修訂，為計量遞延稅項，按照國際會計準則第40號 *投資物業* 採用公平值模式計量的投資物業乃假設透過出售予以收回，除非此項假設於若干情況下被推翻。

二零一二年六月三十日，本集團的投資物業為人民幣16,436,500,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣13,198,200,000元）。本集團採用公平值模式計量投資物業。由於採用國際會計準則第12號之修訂，管理層檢討本集團的投資物業組合（均位於中國並已根據經營租賃租出），結論為投資物業乃以目的為於一段時間內（而非通過出售）收取投資物業所含絕大部分經濟利益的

業務模式持有。由於投資物業為可折舊資產，且該業務模式的目的為於一段時間內收取投資物業所含絕大部分經濟利益，故國際會計準則第12號之修訂所載假設被推翻。有關投資物業之遞延稅項過往並將繼續基於透過使用投資物業所收回之稅項影響計量。因此，採用國際會計準則第12號之修訂對本集團本期間及過往期間的財務業績及財務狀況並無影響。

### 3. 分部資料

本集團根據主要經營決策人(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號經營分部劃分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主要包括零售物業，且全部位於中國。
- 物業管理及相關服務：該分部主要指透過物業管理產生的收入。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，本公司執行董事按以下基準監督各經營分部應佔的收入及業績：

收入及支出根據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本集團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、分佔共同控制實體業績、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以及其他總部或公司行政開支)作進一步調整。

除有關分部溢利的分部資料外，管理層亦獲取有關收入的分部資料(包括分部間銷售)。分部間銷售乃參照同類服務對外收費而定價。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

	截至二零一二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	14,132,651	226,709	192,339	14,551,699
分部間收入	—	—	29,787	29,787
分部收入	<u>14,132,651</u>	<u>226,709</u>	<u>222,126</u>	<u>14,581,486</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>6,260,299</u>	<u>184,366</u>	<u>44,907</u>	<u>6,489,572</u>

	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>

(b) 分部收入與損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	14,581,486	7,876,566
分部間收入對銷	(29,787)	(24,340)
綜合收入	<u>14,551,699</u>	<u>7,852,226</u>
溢利		
分部溢利	6,489,572	4,093,161
其他收入	80,711	52,470
其他收益及虧損	(65,662)	65,410
轉撥為投資物業的公平值收益	167,573	63,521
投資物業的公平值變動	501,607	754,783
融資成本	(40,897)	(73,954)
分佔共同控制實體業績	72,003	11,515
折舊	(14,371)	(11,024)
未分配開支	(279,186)	(188,510)
綜合除稅前溢利	<u>6,911,350</u>	<u>4,767,372</u>

(c) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	出售物業	57,767,629
租賃物業(附註)	8,178,805	5,597,628
提供物業管理服務	20,990	17,524
分部資產總值	<u>65,967,424</u>	<u>58,402,701</u>

附註：上述有關租賃物業之分部資產金額指投資物業之成本。



#### 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	56,822	40,594
諮詢費收入	—	581
非上市可供出售投資股息收入	1,312	1,028
政府補貼	14,961	—
雜項收入	7,616	10,267
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>80,711</u>	<u>52,470</u>

#### 5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	75	(28)
匯兌(虧損)收益淨額(附註)	(65,737)	65,438
	<hr/>	<hr/>
	<u>(65,662)</u>	<u>65,410</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	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息		
須於五年內悉數償還	(699,688)	(520,174)
毋須於五年內悉數償還	(12,776)	(16,388)
優先票據利息開支	(233,824)	(110,810)
減：發展中待售物業的資本化金額	905,391	573,418
	<u>(40,897)</u>	<u>(73,954)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，截至二零一二年六月三十日止六個月按每年6.9% (截至二零一一年六月三十日止六個月：6.2%) 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	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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」)	(1,559,835)	(967,147)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(1,382,166)	(1,020,972)
	<u>(2,942,001)</u>	<u>(1,988,119)</u>
過往期間超額撥備		
土地增值稅*	31,154	—
	<u>(2,910,847)</u>	<u>(1,988,119)</u>
遞延稅項		
本期間**	121,162	(14,027)
	<u>(2,789,685)</u>	<u>(2,002,146)</u>

\* 截至二零一二年六月三十日止中期的一個物業項目實際增值金額已確認，與管理層過往期間所估計的增值不同，導致過往期間的土地增值稅有超額撥備。

\*\* 遞延稅項負債包括過往期間就所有中國附屬公司所產生及香港公司所持的未分派溢利20%作出的預扣稅撥備。

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%。

本公司於中國經營的若干附屬公司合資格享有若干免稅期及稅務優惠，並豁免繳納本期間及上一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，則二零一二年可按15%的優惠稅率繳納企業所得稅，惟須待稅務機構批准。

## 8. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	14,371	11,024
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(75)	28
經營租賃的租金	9,945	6,724
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## 9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
期內確認為分派的股息：		
二零一一年派付的末期股息		
每股人民幣0.175元		
(截至二零一一年六月三十日		
止六個月：二零一零年每股人民幣0.1元)	902,980	515,505
	<u>                    </u>	<u>                    </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計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	3,810,157	2,523,942
	二零一二年 千股 (未經審核)	二零一一年 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	5,156,395	5,155,047
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	29,181	23,631
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,185,576	5,178,678

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，由於按二零零九年十二月二十三日所採納首次公開發售後購股權計劃於二零一一年一月十七日授出的尚未行使購股權在二零一二年及二零一一年未行使期間的經調整行使價高於本公司股份的平均市價，故計算每股攤薄盈利時並無考慮該等購股權。

## 11. 投資物業

	已落成投資物業	在建投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一二年一月一日(經審核)	8,298,200	4,900,000	13,198,200
添置	45,065	654,420	699,485
轉撥	159,000	(159,000)	—
轉撥自預付租賃款項	—	1,869,635	1,869,635
預付租賃款項轉撥為投資物業之公平值收益	—	167,573	167,573
於損益確認的公平值增加淨額	134,835	366,772	501,607
二零一二年六月三十日(未經審核)	<u>8,637,100</u>	<u>7,799,400</u>	<u>16,436,500</u>

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二零一二年與二零一一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行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估值的經驗)於該等日期進行的估值計算。

估值師採用以下基準釐定投資物業的公平值：

- 已落成物業 — 將現有租約所得租金收入淨額資本化計算，且已適當考慮有關物業日後重訂租約可能獲得的租金收入。
- 在建物業 — 基於有關物業將根據最新發展方案開發及建成而估算，並計及有關物業落成將耗費的建築成本以及開發商的利潤率以反映落成的發展項目的質量。

本集團為賺取租金或尋求資本增值而所持租賃土地及樓宇的物業權益均按公平值計量，歸類為投資物業，按投資物業入賬。

## 12. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要產生自物業銷售及物業投資。有關銷售物業的代價由買方根據相關買賣協議條款支付，投資物業的租金收入則由租戶按租約條款於兩個月內支付。

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	37,930	128,367
應收票據	83,141	—
其他應收款項，減呆賬撥備(附註)	1,159,819	923,169
向供應商墊款	340,143	308,859
預付稅項	1,924,255	1,965,625
預付款項及設施按金	22,652	18,276
	<u>3,567,940</u>	<u>3,344,296</u>

附註：其他應收款項包括租賃按金、應收土地拍賣按金撥回額及建築工程按金。

以下為報告期末根據發票日期計算的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	9,551	65,269
61至180日	96,088	11,681
181至365日	15,046	51,417
1至2年	386	—
	<u>121,071</u>	<u>128,367</u>

### 13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 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	3,958,745	3,665,035
應付票據	482	1,852
已收按金及物業銷售預收款項	34,258,369	34,569,718
其他應付款項及應計費用(附註)	2,929,350	3,174,071
	<u>41,146,946</u>	<u>41,410,676</u>

附註：其他應付款項及應計費用主要包括已收客戶並代表客戶應付政府的稅項、應計薪金及應計員工福利。

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。

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：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	2,771,051	2,520,267
61至180日	485,594	734,431
181至365日	269,802	178,561
1至2年	380,979	214,283
2至3年	40,116	7,449
超過3年	11,685	11,896
	<u>3,959,227</u>	<u>3,666,887</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」)二零一二年六月三十日止半年度之業務回顧與展望。

## 業績

本集團二零一二年一至六月營業額較去年同期增長85.3%至人民幣145.5億元，其中物業投資板塊租金收入較去年同期增長34.8%至人民幣2.3億元。歸屬於股東的溢利減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利較去年同期增長72.1%至人民幣33.5億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為23.0%。

## 2012年上半年回顧

2012年上半年，中國房地產市場量價趨穩但壓力仍大。春節後，隨著調控政策的穩定執行、剛性需求的積累及信貸政策的實質鬆動，客戶購買情緒回升，集團亦迎來了銷售量的逐步上升。上半年集團完成合同銷售額174.6億元，達成全年目標的45%。讓我們頗為欣慰的是，在實現銷售的12個城市中，有8個名列當地市場前十，除重慶，北京，成都等成熟地區外，煙台、無錫、常州、西安、青島、杭州也在當地立穩，陸續成為集團新的增長引擎。

基於年初充裕的在手現金和較低的淨負債率水平，集團利用行業調整契機，以較低代價進一步加大區域縱深，完善板塊布局，為持續發展提供動力。集團上半年新獲取7幅土地，總建築面積逾247.6萬平方米，基本均以挂牌底價獲得。我們重點補充了西安、成都和瀋陽的城市中心土地，同時拓展至經濟發達且房地產市場較為健康的紹興和慈溪市。6月末，集團又成功摘取廈門集美項目，正式進入華南廈漳泉板塊，



為龍湖區域擴張戰略的第二階段發展奠定基礎。集團在增加土地儲備時不僅重視項目自身的收益情況和抗風險能力，更重視集團整體的財務穩健，嚴格量入為出。本期末負債率僅49%，在手現金更創歷史新高至175億。

為保持公司安全及應對可能的調控反復，集團上半年積極組織各種融資渠道，確保低成本的充裕資金來源。4月初，集團與9家銀行簽訂港幣24.3億等值的3年期銀團貸款，主要利率僅Hibor加400點，為今年內房股在海外成功籌組的首筆銀團貸款。同時，境內信貸環境較去年寬鬆，各大銀行對優質客戶的傾斜愈發明顯，集團上半年新增國內銀行貸款量超過預期，亦獲得更為優惠的利率條件。

集團堅持以售養租、租售並舉的長期戰略，並持續提升投資物業的開發與管理能力。上半年集團投資物業建築面積較去年同期增長8.1%，但得益於持續的租戶優化和物業升級，租金收入大幅增長34.8%。在社會整體零售額增速下滑的形勢下，鑒於集團務實的物業規劃及管理水平，正在招商中的重慶時代天街、成都北城天街等項目均獲得較好的招租進展。

在業務穩定增長的同時，集團更面向長遠發展，重視運營效率和精度的持續提升。上半年，資金平台一期正式上綫，集團資金管理更為便捷和準確；一體化運營平台也順利推進，並將於年內正式上綫。我們期待通過IT系統整合內外部信息流，加快組織反應速度和質量，以持續提升客戶體驗和員工效能。

集團謹記企業公民之責，心懷善念，身體力行。今年上半年累積捐贈價值超過900萬人民幣，主要用於殘疾人危舊房改造工程和留守兒童關愛中心的建設，並通過社區活動吸引廣大龍湖業主的積極參與，逐漸從一個單純的企業慈善活動成長為社區公益品牌。

## 2012年下半年展望

下半年滯漲隱憂初現，境內外的實體經濟發展處於巨大壓力之下。中國房地產向何處走，集團管理層將面臨新的挑戰。集團將繼續奉行積極的銷售策略。但如何不斷提高項目去化率，精準匹配項目定位和客戶需求並不斷挖掘有需求的客戶，將需要投資、運營、營銷及客戶服務等不同職能的員工協同研究和持續努力。而隨著集團規模的持續增長，如何保持和提升在規劃、工程、物業方面的高品質，持續打造客戶心目中的好產品也讓我們常懷惕惕之心。我們深知品牌是集團安身立命之本。集團將在未來更為重視產品質量，重視工程師隊伍的扎實建設和培養，重視集團的質量檢驗和物業接管檢查。

下半年，集團將有2個新的商場開業，包括重慶時代天街1期及重慶U城風尚館，使已開業的商業項目增至11個，管理建築面積增至約72.7萬平方米，為未來租金收入

的穩步增長再添基石。其中，位於重慶大坪商圈核心的時代天街，以其約60萬平方米的體量和組合業態，有望成為國內首屈一指的超大型城市綜合體，目前該項目1期招商順利，提前半年完成75%的招商面積簽約。

隨著信貸放鬆和銷售回升，近期土地市場應聲高漲。多地出現激烈的現場競價和成交價格的高溢價。集團將以淡定心態面對，嚴格遵守投資紀律，重視項目收益可實現性和抗風險能力，並秉承一貫的量入為出原則，確保現金頭寸安全。

## 管理層討論及分析

### 物業發展

二零一二年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣141.3億元，較去年同期增長87.2%。交付物業總建築面積為1,198,338平方米（其中75,496平方米來自共同控制實體）。物業發展業務毛利率達到46.0%，較去年同期略有回落，主要系去年同期高毛利項目（如頤和原著）集中結算所致。二零一二年一至六月營業額單方價格為12,586元／平方米。

表一：二零一二年一至六月本集團物業發展營業額明細

\* 扣除營業稅以後

	城市	營業額		總建築面積	
		二零一二年 一至六月 人民幣千元	二零一一年 一至六月 人民幣千元	二零一二年 一至六月 平方米	二零一一年 一至六月 平方米
北京香醍溪岸	北京	2,515,233		205,527	
北京蔚瀾香醍	北京	2,263,727		108,407	
青島灩瀾海岸	青島	1,587,552		100,519	
重慶U2	重慶	1,335,734		196,451	
杭州灩瀾山	杭州	1,319,755		74,050	
常州酈城	常州	1,219,316		104,082	
重慶春森彼岸	重慶	761,747	917,323	74,066	120,171
重慶東橋郡	重慶	748,628	1,141,087	65,875	103,146
上海酈城	上海	618,342	715,133	37,431	34,197
成都北城天街	成都	505,496		34,496	
北京頤和原著	北京	303,992	4,030,074	8,623	64,818
北京唐寧ONE	北京	253,853		8,357	
西安紫都城	西安	193,209		27,830	
成都弗萊明戈	成都	141,991	247,825	25,111	33,840
成都長橋郡	成都	137,194	63,045	12,164	4,482
重慶悠山郡	重慶	65,523	112,998	17,704	16,641
重慶酈江	重慶	30,312	82,007	5,645	18,543
成都小院青城	成都	28,419		1,521	

	城市	營業額		總建築面積	
		二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
		一至六月	一至六月	一至六月	一至六月
		人民幣千元	人民幣千元	平方米	平方米
無錫灩澗山	無錫	21,375		1,606	
北京大方居	北京	18,427	33,522	3,979	7,217
上海灩澗山	上海	16,401		688	
其他		46,425	206,765	8,710	71,665
<b>總計</b>		<b>14,132,651</b>	<b>7,549,779</b>	<b>1,122,842</b>	<b>474,720</b>

二零一二年一至六月，本集團合同銷售額達人民幣174.6億元(包括來自共同控制實體的銷售額人民幣9.7億元)，較二零一一年同期下降4.4%。銷售總建築面積1,852,706平方米，較去年同期增長26.3%。其中，西部、環渤海、長三角合同銷售額分別為人民幣90.3億元、43.8億元和40.5億元，分別佔集團合同銷售額的51.7%、25.1%和23.2%。

表二：二零一二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	總建築面積
		人民幣百萬元	平方米
北京時代天街	北京	1,285	98,783
重慶源著	重慶	1,242	143,137
重慶東橋郡	重慶	1,132	144,163
杭州灩澗山	杭州	1,077	76,882
重慶時代天街	重慶	1,021	91,990
成都北城天街	成都	870	107,643
重慶紫雲台	重慶	860	102,356
北京長楹天街	北京	830	28,523
常州酈城	常州	731	124,528
重慶江與城	重慶	696	86,942
西安香醍國際	西安	541	72,329
重慶U2	重慶	540	84,356

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
上海好望山城	上海	462	32,732
煙台葡醍海灣	煙台	456	29,776
上海蔚瀾香醍苑	上海	373	21,598
成都時代天街	成都	357	39,198
杭州香醍溪岸	杭州	330	33,767
無錫香頌	無錫	329	35,223
青島疊墅	青島	305	31,233
成都弗萊明戈	成都	273	53,266
成都世紀峰景	成都	270	28,142
青島灩瀾海岸	青島	255	33,307
成都悠山郡	成都	252	30,138
北京好望山	北京	239	17,603
常州原山	常州	231	28,081
西安紫都城	西安	229	30,605
無錫灩瀾山	無錫	227	33,168
成都長橋郡	成都	217	23,761
西安MOCO國際	西安	204	28,395
重慶春森彼岸	重慶	201	24,374
北京唐寧ONE	北京	195	5,721
瀋陽香醍漫步	瀋陽	188	42,300
北京蔚瀾香醍	北京	184	9,127
青島原山	青島	179	9,708
煙台灩瀾海灣	煙台	131	5,824
常州龍譽城	常州	104	8,024
其他		445	56,003
<b>總計／平均</b>		<b>17,461</b>	<b>1,852,706</b>

二零一二年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣467億元，面積為441萬平方米，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

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全部為商場，主要分為三大產品系列：都市型購物中心天街系列、社區型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。截止二零一二年六月，本集團已開業商場面積為438,979平方米，整體出租率為98.6%。二零一二年一至六月，租金收入總額為

人民幣2.27億元，較去年同期增長34.8%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為79.4%、16.0%和4.6%，租金收入的增長率分別為30.7%、47.4%和77.7%。在租戶組合方面，天街系列主力店佔總建面42.7%，零售佔31.0%，餐飲佔14.6%，休閒娛樂佔9.7%，服務佔2.0%；星悅薈系列主力店佔總建面0.9%，零售佔37.9%，餐飲佔30.8%，休閒娛樂佔23.5%，服務佔6.9%。

表三：二零一二年一至六月本集團租金收入分析

\* 扣除營業稅以後

	建築面積	二零一二年 一至六月			二零一一年 一至六月			租金收入 增長率
		租金收入 人民幣千元	估收益 百分比	出租率	租金收入 人民幣千元	估收益 百分比	出租率	
重慶北城天街	146,262	127,432	56.2%	98.8%	95,395	56.7%	98.8%	33.6%
重慶西城天街	111,654	52,656	23.2%	99.1%	42,413	25.2%	97.9%	24.2%
<b>天街小計</b>	<b>257,916</b>	<b>180,088</b>	<b>79.4%</b>	<b>98.9%</b>	<b>137,808</b>	<b>81.9%</b>	<b>98.5%</b>	<b>30.7%</b>
重慶晶酈館	41,554	7,161	3.2%	96.1%	7,416	4.4%	100.0%	-3.4%
成都三千集	37,860	10,991	4.8%	97.9%	8,904	5.3%	98.3%	23.4%
重慶春森星悅薈	32,121	3,635	1.6%	93.3%				
重慶紫都城	29,413	5,375	2.4%	100.0%	5,326	3.2%	100.0%	0.9%
北京頤和星悅薈	6,320	5,250	2.3%	90.2%	967	0.6%	92.6%	442.9%
其他*	3,445	3,924	1.7%	100.0%	2,031	1.2%	100.0%	93.2%
<b>星悅薈小計</b>	<b>150,713</b>	<b>36,336</b>	<b>16.0%</b>	<b>96.5%</b>	<b>24,644</b>	<b>14.7%</b>	<b>99.1%</b>	<b>47.4%</b>
重慶MOCO	30,350	10,285	4.6%	99.7%	5,787	3.4%	99.3%	77.7%
<b>家悅薈小計</b>	<b>30,350</b>	<b>10,285</b>	<b>4.6%</b>	<b>99.7%</b>	<b>5,787</b>	<b>3.4%</b>	<b>99.3%</b>	<b>77.7%</b>
<b>已開業項目合計</b>	<b>438,979</b>	<b>226,709</b>	<b>100.0%</b>	<b>98.6%</b>	<b>168,239</b>	<b>100.0%</b>	<b>98.6%</b>	<b>34.8%</b>

\* 其他系為社區配套的小型超市等。

本集團2012-2014年商場合約到期的租賃面積佔總租賃面積的比例分別為12.7%、15.8%和到期10.1%，到期的平均合約租金分別為每天每平方米6.20元、4.26元和3.20元。到期合約的增加為商場租金的持續提升留出了較大空間。

表四：二零一二至二零一四年本集團投資物業到期合約分析(按租賃面積計)

	二零一二年	二零一三年	二零一四年
到期合約面積	36,532	45,356	28,849
到期合約面積佔比	12.7%	15.8%	10.1%
平均到期租金	6.20	4.26	3.20

本集團目前主要在建的商場為7個，累計在建面積為112.7萬平方米。其中，天街系列在建面積為101.6萬平方米，星悅薈系列5.7萬平方米，家悅薈系列5.4萬平方米。

表五：二零一二至二零一五年本集團在建投資物業分析

	預計開業時間	規劃建築面積
重慶時代天街一期	2012年	250,431
成都北城天街	2013年	223,455
重慶時代天街二期I標	2014年	261,293
北京長楹天街	2015年	280,767
<b>天街小計</b>		<b>1,015,946</b>
重慶U城天街風尚館	2012年	38,039
上海酈城	2013年	18,934
<b>星悅薈小計</b>		<b>56,973</b>
西安MOCO	2013年	54,218
<b>家悅薈小計</b>		<b>54,218</b>
<b>在建項目合計</b>		<b>1,127,137</b>

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，本集團二零一二年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣6.7億元。



## 費用控制

二零一二年一至六月，為配合地域縱深化發展戰略，集團於寧波、大連、廈門等新進入城市進行管理團隊和關鍵人才的儲備，一般及行政開支佔合同銷售額的比例較去年同期增長0.59%至1.68%。同時，在市場下行的情況下積極採取措施加強營銷推廣和渠道投放管理，銷售開支佔合同銷售額的比例僅比去年同期增長0.16%至1.26%。

## 分佔共同控制實體業績

二零一二年一至六月，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49.1%權益的成都世紀峰景項目。共同控制實體項目所交付的物業總面積約為75,496平方米，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0.7億元。

## 所得稅支出

所得稅支出包括中國企業所得稅和土地增值稅。二零一二年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣14.4億元，土地增值稅為人民幣13.5億元。期內所得稅總計為人民幣27.9億元。

## 盈利能力

本集團的核心淨利潤率(即歸屬於股東的核心溢利佔營業額的比率)達到23%，較去年同期略有回落，主要系去年同期部分超高毛利項目(如頤和原著)集中結算完畢以及下行市場中部分銷售物業價格有所下降所致。

良好的公司運營管理使得本集團淨資產收益率(ROE)持續保持優秀水平並穩步增長。二零一二年一至六月集團淨資產收益率達到16.3%(二零一一年同期14.8%)，在持續波動的市場中為股東創造了穩定的回報。

## 土地儲備補充

於二零一二年六月三十日，本集團土地儲備合計3,503萬平方米，權益面積為3,192萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣1,879元，為當期簽約單價的

19.9%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長江三角洲地區及華南地區土地儲備分別佔土地儲備總額的40.2%、38.1%、20.2%及1.5%。

本集團的土地儲備地域分布如下：

表六：本集團土地儲備分析

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 PanBohaiRim	北京Beijing	1,518,366	4.3%	1,386,269	4.4%
	瀋陽Shenyang	3,113,632	8.9%	2,992,786	9.4%
	青島Qingdao	1,069,134	3.1%	1,036,622	3.2%
	煙台Yantai	7,700,066	22.0%	7,090,725	22.2%
	大連Dalian	669,724	1.9%	324,146	1.0%
	小計	14,070,922	40.2%	12,830,548	40.2%
長江三角洲地區 YangtzeRiverDelta	上海Shanghai	666,798	1.9%	623,075	2.0%
	無錫Wuxi	1,230,320	3.5%	1,123,283	3.5%
	常州Changzhou	2,259,097	6.5%	2,203,234	6.9%
	杭州Hangzhou	1,541,332	4.4%	1,512,777	4.7%
	寧波Ningbo	1,024,846	2.9%	991,966	3.1%
	小計	6,722,393	19.2%	6,454,335	20.2%
華南地區South China	廈門Xiamen	529,730	1.5%	494,556	1.5%
	小計Subtotal	529,730	1.5%	494,556	1.5%
中國西部地區 Western China	重慶Chongqing	6,490,500	18.6%	5,704,341	17.9%
	成都Chengdu	4,005,617	11.4%	3,494,151	10.9%
	西安Xian	2,388,192	6.8%	2,190,782	6.9%
	玉溪Yuxi	821,619	2.3%	750,138	2.4%
	小計	13,705,928	39.1%	12,139,412	38.1%
總計Total		35,028,973	100%	31,918,851	100%

憑借年初充裕的現金儲備及安全的負債率水平，本集團在今年上半年抓住時機，完成有質量的土地儲備。

二零一二年一至六月本集團新增收購土地儲備總建築面積為248萬平方米。其中35.7%位於長江三角洲區域，29.1%位於中國西部區域，21.4%位於華南區域，13.8%位於環渤海區域。平均收購成本為每平方米人民幣2,294元。

本集團二零一二年一至六月所獲取項目在區位上更靠近城市中心，同時隨著六月獲得廈門市集美灌口地塊，本集團正式戰略性進入華南區域。

表七：二零一二年一至六月本集團土地收購分析

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
環渤海地區	沈北陶瓷城	瀋陽	91.3%	113,543	342,012
Pan Bohai Rim	Ceramics City	Shenyang			
	小計			113,543	342,012
長江三角洲地區	杭州柯橋	杭州	100.0%	167,000	505,683
YangtzeRiverDelta	Hangzhou	Hangzhou			
	Keqiao				
	香醍漫步	寧波	91.3%	298,266	377,927
	Chianti	Ningbo			
	小計			465,266	883,610
華南地區	集美灌口項目	廈門	93.4%	270,200	529,730
South China	Jimei	Xiamen			
	Guankou				
	小計			270,200	529,730
	晉陽項目	成都	94.2%	96,700	388,000
	Jinyang Project	Chengdu			
中國西部地區	水晶酈城	西安	94.2%	45,206	178,120
Western China	Crystal Town	Xi'an			
	大明宮	西安	91.3%	36,300	154,965
	Waft Yard	Xi'an			
	小計			178,206	721,085
總計Total				1,027,215	2,476,437

於本報告期後，本集團成功獲取青島城陽區仲村社區地塊，規劃建築面積約30萬平方米；泉州晉江市池店南地塊，規劃建築面積約122萬平方米；大連中山區東港CBD地塊，規劃建築面積約18.8萬平方米；重慶北部新區禮嘉商務核心區地塊，規劃建築面積198.5萬平方米。

## 財務狀況

於二零一二年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣296.5億元(二零一一年十二月三十一日：人民幣239.7億元)。現金及銀行結存為人民幣174.7億元。本集團的淨負債對股本比率為49%。本集團的信用評級為BB+ (標準普爾) 及Ba2 (穆迪)，展望均為穩定。

本集團總借貸約69.2%以人民幣計值，另外30.8%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93.5億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。於二零一二年六月三十日，本集團的平均借貸成本為年利率6.73%；平均貸款年限由4.0年下降至3.9年，非抵押債務佔總債務比例為46.5% (二零一一年十二月三十一日46.6%)；固定利率債務佔總債務的比例為31.5% (二零一一年十二月三十一日31.5%)。

二零一二年四月，本集團以合理的利率 (主要為HIBOR + 400基點) 成功在境外發行24.3億港幣3年期銀團借款，確保集團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

於二零一二年六月三十日，本集團在中國及香港僱用8,285名全職僱員，其中2,029名屬於物業發展部，164名屬於物業投資部，另外6,092名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.7歲，其中62.8%為男性。物業發展及物業投資部約83.2%的員工具備大學學士學位，約14.1%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重要部分，現金花紅是依據個別附屬公司的結算利潤、結算淨利潤率、平衡計分卡得分等因素評定。

## 前景

二零一二年下半年，中國內地房地產市場會繼續受宏觀調控的影響。集團目前在售主力項目達33個，其中有18個項目將於二零一二年下半年推出新一期新業態產品。此外，集團還將陸續推出6個全新項目面市。產品將涵蓋剛需、改善性、商業經營等不同需求的客戶，力求在波動複雜的市場中抓住需求和機遇。

本集團(包括共同控制實體)於二零一二年一至六月竣工的物業總建築面積約121萬平方米。計劃於二零一二年竣工的物業總面積將達到320萬平方米左右(其中自持物業面積32萬平方米左右)。二零一三年計劃竣工的物業總面積將達到591萬平方米左右(其中自持物業面積28萬平方米左右)。目前項目工程進展和銷售進度正常。

投資物業方面，二零一二年下半年重慶時代天街一期、重慶U城風尚館將迎來開業；二零一三年成都北城天街、上海酈城星悅薈和西安家悅薈將投入運營；規劃在二零一四至二零一五年開業的重慶時代天街二期、北京長楹天街也已開工建設。上述項目的建設和運營將為集團未來投資物業租金的增長奠定堅實基礎。

面對波動的市場，集團在財務管理方面會繼續推進「量入為出」的穩健策略，根據現金流入的情況合理規劃和安排投資及運營支出，保持公司穩健的財務狀況和負債率水平。

最後，本人謹此代表董事會同人，就過去一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（於二零一二年三月三十一日及之前有效）及企業管治守則（於二零一二年四月一日起生效）（「守則」）所載守則規定。惟以下偏離除外：

因個人事務關係，本公司獨立非執行董事項兵先生及曾鳴先生，並無出席本公司於二零一二年五月十七日舉行之股東週年大會。此等情況偏離守則之條文第A.6.7條。

於本期間內，本公司並未按守則條文第A.5條的要求成立提名委員會，董事的提名、委任工作由董事會主席吳亞軍女士直接領導並負責。作為董事會主席，吳女士將配合公司發展戰略的需求不時與董事會探討董事會的架構，人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並物色合資格擔任董事的人選，並在需要時向董事會提名有關人士。根據本公司的實際情況，公司董事會認為，由董事會主席直接領導並負責董事提名比成立提名委員會更為有效。

## 審核委員會

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。本集團截至二零一二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，二零一二年八月十七日

於本公告刊發日期，董事會包括十名成員：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；獨立非執行董事Frederick Peter Churchouse先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴博士。