

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)

**截至二零一四年六月三十日止六個月之
未經審核中期業績公佈**

財務摘要

- 合同銷售額人民幣202.8億元。
- 營業額人民幣159.4億元，其中物業投資業務租金收入人民幣3.8億元。
- 歸屬於股東的溢利為人民幣40.1億元，減除非控制權益及評估增值影響後之核心溢利為人民幣21.3億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為13.4%。
- 淨負債對股本比率為66.2%，在手現金為人民幣181.1億元。
- 綜合借貸總額為人民幣471.6億元，平均借貸成本至6.5%；平均貸款年限為4.5年。
- 每股全面攤薄盈利人民幣0.73元，董事會已決議不宣派任何中期股息。

中期業績

龍湖地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及截至二零一三年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	15,944,892	15,230,762
銷售成本		<u>(11,011,427)</u>	<u>(10,364,732)</u>
毛利		4,933,465	4,866,030
其他收入	4	187,568	222,594
其他收益及虧損	5	(382,049)	192,107
轉撥為投資物業的公平值收益		363,695	71,362
投資物業公平值變動		2,329,561	1,476,398
銷售及營銷開支		(320,769)	(290,681)
行政開支		(803,334)	(353,575)
融資成本	6	(8,714)	(27,594)
分佔合營企業業績		<u>130,882</u>	<u>87,147</u>
除稅前溢利		6,430,305	6,243,788
所得稅開支	7	<u>(2,078,088)</u>	<u>(2,122,008)</u>
期內溢利	8	<u><u>4,352,217</u></u>	<u><u>4,121,780</u></u>
以下應佔：			
本公司擁有人		4,006,979	3,845,671
非控制權益		<u>345,238</u>	<u>276,109</u>
		<u><u>4,352,217</u></u>	<u><u>4,121,780</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一四年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u>73.6</u>	<u>70.8</u>
攤薄	10	<u>73.3</u>	<u>70.0</u>
期內溢利		<u>4,352,217</u>	<u>4,121,780</u>
其他全面收益(開支)：			
將可能會重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益(虧損)淨額		198,075	(16,924)
重新分類至損益的對沖工具(收益)虧損		<u>(76,233)</u>	<u>17,777</u>
		<u>121,842</u>	<u>853</u>
期內全面收益總額		<u>4,474,059</u>	<u>4,122,633</u>
以下應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		4,128,821	3,846,524
非控制權益		<u>345,238</u>	<u>276,109</u>
		<u>4,474,059</u>	<u>4,122,633</u>

簡明綜合財務狀況報表

二零一四年六月三十日

		於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		31,198,400	23,813,400
物業、廠房及設備		179,378	184,831
預付租賃款項		11,822,039	11,602,243
於聯營公司的權益		1	1
於共同控制實體的權益		3,149,708	3,100,559
可供出售投資		8,600	8,600
購入土地使用權已付的按金		5,270,422	5,653,024
衍生金融工具		53,776	—
遞延稅項資產		1,248,326	1,063,481
		<u>52,930,650</u>	<u>45,426,139</u>
流動資產			
存貨		829,974	760,649
發展中待售物業		68,745,885	65,368,224
持作出售物業		10,116,505	10,963,251
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	11	5,439,048	4,343,422
應收合營企業款項		2,618,207	7,431
應收合營夥伴款項		25,000	—
可收回稅項		3,060,119	2,626,762
已抵押銀行存款		351,887	276,914
銀行結餘及現金		17,761,669	14,399,175
		<u>108,948,294</u>	<u>98,745,828</u>

		於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	56,997,635	53,664,636
應付合營企業款項		2,402,134	1,343,571
應付稅項		7,530,405	8,511,214
衍生金融工具		70,109	—
銀行及其他借款—一年內到期		9,655,000	9,067,212
		<u>76,655,283</u>	<u>72,586,633</u>
流動資產淨額		<u>32,293,011</u>	<u>26,159,195</u>
總資產減流動負債		<u><u>85,223,661</u></u>	<u><u>71,585,334</u></u>
資本及儲備			
股本		476,828	476,822
儲備		39,442,535	36,506,823
本公司擁有人應佔權益		39,919,363	36,983,645
非控制權益		3,935,154	2,791,774
權益總額		<u>43,854,517</u>	<u>39,775,419</u>
非流動負債			
銀行及其他借款—一年後到期		29,905,968	18,460,950
優先票據		7,598,863	10,174,918
衍生金融工具		—	214,816
遞延稅項負債		3,864,313	2,959,231
		<u>41,369,144</u>	<u>31,809,915</u>
		<u><u>85,223,661</u></u>	<u><u>71,585,334</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

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

除投資物業及某些金融工具按公平值計量外，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，截至二零一四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二零一三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下列新訂及經修國際財務報告準則：

國際財務報告準則第 10 號、 國際財務報告準則第 12 號及 國際會計準則第 27 號修訂本	投資實體
國際會計準則第 32 號修訂本	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第 36 號修訂本	非金融資產的可收回金額披露
國際會計準則第 39 號修訂本	衍生工具的更替及對沖會計的延續
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第 21 號	徵費

本公司董事的結論為於本中期期間採用其他新訂或經修訂國際財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所載金額及披露並無重大影響。

3. 分部資料

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

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

- 物業發展：該分部發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團在中華人民共和國(「中國」)開展所有這方面的業務。
- 物業投資：該分部租賃本集團發展的投資物業，以賺取租金收入並長期從物業增值中獲取收益。本集團目前的投資物業組合主要包括零售物業，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。本集團目前在中國開展這方面的業務。

(a) 分部業績

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

收入及支出根據分部的銷售收入及產生的相關支出分配至經營分部。分部溢利不包括本集團應佔合營企業業務活動產生的業績。

呈報分部溢利所採用的指標為未計利息、其他收益及虧損、稅項、折舊、應佔合營企業業績、投資物業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」則視為包括非流動資產的減值虧損。為確定經調整盈利，本集團的盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目，如董事及核數師薪酬、其他總部或公司行政開支，作進一步調整。

除獲取有關分部溢利的分部資料外，管理層獲取各分部的相關資訊，包括收入(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。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

	截至二零一四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	
來自外界客戶的收入	15,187,306	377,587	379,999	15,944,892
分部間收入	—	—	55,644	55,644
分部收入	<u>15,187,306</u>	<u>377,587</u>	<u>435,643</u>	<u>16,000,536</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>3,908,865</u>	<u>288,888</u>	<u>104,932</u>	<u>4,302,685</u>

	截至二零一三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	
來自外界客戶的收入	14,653,574	304,358	272,830	15,230,762
分部間收入	—	—	26,140	26,140
分部收入	<u>14,653,574</u>	<u>304,358</u>	<u>298,970</u>	<u>15,256,902</u>
分部溢利(經調整盈利)	<u>4,214,139</u>	<u>239,457</u>	<u>121,751</u>	<u>4,575,347</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(如有)、於合營企業的權益及應佔相關業績、投資物業及轉撥至投資物業時公平值變動、其他收入、其他收益及虧損、借款產生的融資成本、折舊以及不可分配至營運分部的減值虧損(如有)。

(b) 分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	16,000,536	15,256,902
分部間收入對銷	<u>(55,644)</u>	<u>(26,140)</u>
綜合收入	<u>15,944,892</u>	<u>15,230,762</u>
溢利		
分部溢利	4,302,685	4,575,347
其他收入	187,568	222,594
其他收益及虧損	(382,049)	192,107
轉撥為投資物業的公平值收益	363,695	71,362
投資物業公平值變動	2,329,561	1,476,398
融資成本	(8,714)	(27,594)
應佔合營企業業績	130,882	87,147
折舊	(21,791)	(21,047)
未分配開支	<u>(471,532)</u>	<u>(332,526)</u>
綜合除稅前溢利	<u>6,430,305</u>	<u>6,243,788</u>

(c) 分部資產

本集團按經營分部劃分的資產分析如下：

	於	於
	二零一四年	二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
出售物業	85,240,332	81,571,233
租賃物業(附註)	15,689,978	10,983,516
提供物業管理服務	<u>30,966</u>	<u>24,274</u>
分部資產總值	<u>100,961,276</u>	<u>92,579,023</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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	76,213	56,878
可供出售非上市投資的股息收入	600	1,108
政府津貼(附註a)	39,115	100,029
罰款收入(附註b)	15,431	13,494
雜項收入	56,209	51,085
總計	<u>187,568</u>	<u>222,594</u>

附註：

(a) 該金額指有關中國政府為鼓勵於特定地區投資而派發的津貼。該等津貼為無條件，並於期內按酌情基準授予本集團。

(b) 指未按物業銷售簽署買賣協議的物業買家收取的罰金。

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	8,907	37,500
匯兌(虧損)收益淨額(附註)	(201,469)	172,384
對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值收益(虧損)	76,641	(17,777)
提早贖回優先票據的虧損	(266,128)	—
	<u>(382,049)</u>	<u>192,107</u>

附註：

指原貨幣分別為換算港元或美元的銀行借款及優先票據結餘產生的匯兌差額。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(960,582)	(831,977)
非五年內悉數償還	(49,480)	(47,298)
優先票據的利息開支	(356,021)	(412,276)
減：發展中的待售物業及 在建投資物業項目的資本化金額	<u>1,357,369</u>	<u>1,263,957</u>
	<u>(8,714)</u>	<u>(27,594)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一四年六月三十日止六個月按每年6.8%（截至二零一三年六月三十日止六個月：7.1%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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」）	(1,025,883)	(1,025,856)
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>(492,862)</u>	<u>(744,258)</u>
	(1,518,745)	(1,770,114)
過往期間超額撥備		
土地增值稅*	<u>160,893</u>	<u>—</u>
	(1,357,852)	(1,770,114)
遞延稅項		
本期間	<u>(720,236)</u>	<u>(351,894)</u>
	<u>(2,078,088)</u>	<u>(2,122,008)</u>

* 截至二零一四年六月三十日止六個月所確認或調整多個發展作銷售之物業項目的增值額與過往期間管理層所估計的增值不同，導致本期間土地增值稅超額撥回。

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，自二零零八年一月一日起，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，本公司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超過其年總收入的70%，則彼等於二零一三年及二零一四年按15%的優惠稅率繳納企業所得稅。

8. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經扣除(計入)下列各項後的期內溢利：		
物業、廠房及設備折舊	21,791	21,047
出售物業、廠房及設備的收益	(8,907)	(37,500)
經營租賃的租金	13,394	12,434
持作出售物業的減值虧損	310,010	—

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內確認為分派的股息：		
二零一三年派付的末期股息每股人民幣0.228元 (截至二零一三年六月三十日止六個月： 二零一二年每股人民幣0.2元)	1,232,400	1,082,568

就截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，本公司並無宣派及建議派付股息。

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	
	二零一四年	二零一三年
	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>4,006,979</u>	<u>3,845,671</u>
	二零一四年	二零一三年
	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	5,441,565	5,433,356
購股權相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>24,662</u>	<u>60,527</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,466,227</u>	<u>5,493,883</u>

截至二零一四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二零一四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. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要來自物業銷售及物業投資。有關銷售物業的代價由買家根據相關買賣協議條款支付。物業投資方面，租金收入由租戶於兩個月內根據租約條款支付。

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	789,842	362,725
其他應收款項，減呆賬撥備	1,182,500	860,994
向供應商墊款	838,186	596,035
預付營業稅及其他稅項	2,487,526	2,385,688
預付款項及設施按金	140,994	137,980
	<u>5,439,048</u>	<u>4,343,422</u>

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。

以下為報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	700,455	327,436
61至180日	89,387	31,025
181至365日	—	4,264
	<u>789,842</u>	<u>362,725</u>

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 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	5,739,026	7,078,610
應付票據	1,385,285	10,424
已收按金及物業銷售預收款項	46,805,603	43,185,922
其他應付款項及應計費用	3,067,721	3,389,680
	<u>56,997,635</u>	<u>53,664,636</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展應付。

其他應付款項及應計費用主要包括代客戶應付政府的已收稅項、應計薪金及應計員工福利。

以下為於報告期末，貿易應付款項及應計建築開支的賬齡分析：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	5,230,568	5,249,638
61至180日	670,472	487,761
181至365日	887,354	731,610
1至2年	188,528	429,385
2至3年	117,569	181,539
超過3年	29,820	9,101
	<u>7,124,311</u>	<u>7,089,034</u>

主席報告

本人欣然向各位股東提呈本集團二零一四年六月三十日止之年中業務回顧與展望。

業績

本集團二零一四年一至六月合同銷售額達至人民幣202.8億元，較去年同期下降9.4%。營業額較去年同期微增4.7%至人民幣159.4億元，其中物業投資業務租金收入增長24.1%至人民幣3.8億元。減除少數股東權益及評估增值影響後之核心溢利為人民幣21.3億元。歸屬於股東的核心淨利潤率為13.4%。

2014年上半年回顧

年初至今，中國房地產進入調整期的狀態日益明朗。經過十餘年的高歌猛進，房地產供需在局部區域的結構性失衡開始凸顯，疊加流動性持續緊縮和觀望情緒，整個上半年市場成交呈同比下跌之勢。公司上半年實現合同銷售202.8億，較去年同期微有下滑，但在最重要的三大區域6個城市ⁱ，依然位列當地市場前十。嚴峻的市場環境下，公司越發重視銷售回款管理，回款率依然保持90%以上的高位。

伴隨著銷售市場的疲軟，土地市場亦開始降溫。公司聚焦在容量豐富且團隊成熟的北京、成都、杭州等城市，以合理價格補充城區優質地塊。並分別以底價收購和股權合作的方式，新增南京、佛山兩大新城，進一步拓展了高能級城市的縱深分佈，提升了「近城區」項目在土地儲備的佔比。

得益於一貫謹慎的運營風格，以及去年10月末啟動今年預算時即感受到的市場寒意，公司一方面制定穩健的年度目標，合理規劃全年運營支付。另一方面適時把握境外融資窗口期，3月鎖定34億港幣5年期銀團貸款，並於5月首次嘗試境外人民幣

債券(點心債)市場，以4年期20億人民幣創下業內年期、規模雙記錄。年中集團在手現金達至181億元，綜合借貸成本依然保持在6.5%的低位，年期依然保持4.5年的高位。

在激烈的市場競爭中，商業地產憑藉良好的區位優勢及團隊管理經驗繼續穩健發展。5月，成都北城天街(2013年12月開業)與大型電商合作，完整實現O2O閉環，使線下實體店與線上交易平台無縫鏈接，創造了日均客流量與銷售業績的新峰值。6月，成都金楠天街(計劃2015年內開業)成功召開招商大會，吸引1000家商戶響應。而將於年內開業的北京長楹天街當前招商率也已超過75%。

龍湖不僅向客戶提供優質的產品和服務，還自覺以優秀企業公民角色承擔社會責任。期內，作為國內第二個加入聯合國全球契約組織(全球企業公民組織)的房企，提交了第一份社會責任報告。公司多年來積極參與保障性住房建設，目前已累計建成15000套，建築面積約150萬平方米。此外持續開展扶貧濟困活動，已形成「龍湖年貨」等公益品牌。截至目前，集團慈善公益事業累計投入已超過人民幣3億元。

2014年下半年展望

如前文所言，本輪行業調整更多的是各地供應結構所致，新一屆政府減少行政干預，堅持市場化的風格註定了這樣的盤整不可能在短期內完成，但這也是行業回歸正常與健康的必經之路。我們認為，2014年下半年，市場雖不太可能出現斷崖式衰

退，但若無外力作用，也不會有根本性的量價逆轉；區域、城市及企業間分化進一步加劇，將是一段難熬的壓力期。因此，保持精準的供銷存管理和現金流安全是公司經營的第一要義。

下半年，公司有更多地段優良、產品定位適銷對路的新貨源推出，將積極銷售、嚴格回款，並繼續注重庫存去化，以期增加在手現金，確保財務穩健。土地市場雖有冷卻之勢，然真正的底部機會尚未到來，除了量入為出、謹慎投資，公司更將依託內部「全客戶研究體系」、「城市地圖解讀」的落地推廣，將投資精準度放在首位。

整個市場的成交規模可能已經到了階段性頂部，但中國家庭裂變、城鎮化紅利及對宜居、人性化住宅的改善需求仍是房地產長期發展的強勁動力。行業的分化整合既是風險也是機遇。龍湖懷著對市場輪回的敬畏之心，為度過週期、為運營能力，而不是為短期的指標儲備能量。我們強調匠人精神，練好手藝，提供針對性滿足客戶需求而非簡單複製的優質產品與服務。在房價接近頂部的形勢下，除了繼續保持低成本融資的能力，更持續提升建安成本管理；在自身專業優勢基礎上，適度擴大股權合作模式，既降低投資風險，亦在分享利益的同時擴張品牌、提升資產收益水平。

我們相信，在行業巨變的過程中，始終將客戶放在首位，堅持做對的事，堅持穩健、可持續的方向與節奏，龍湖最終會是週期的受益者。

ⁱ 重慶、杭州、北京、成都、常州、無錫。

管理層討論及分析

物業發展

二零一四年一至六月，本集團物業發展業務營業額為人民幣151.9億元，較去年同期增長3.6%。交付物業總建築面積為1,383,301平方米(其中117,062平方米來自合營企業)。物業發展業務結算毛利率為30.2%，較上年同期下降1.1%。二零一四年一至六月，營業額單方價格為11,994元/平方米。

表一：二零一四年一至六月本集團各項目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	
		二零一四年 一至六月 人民幣千元	二零一三年 一至六月 人民幣千元	二零一四年 一至六月 平方米	二零一三年 一至六月 平方米
北京時代天街	北京	3,148,273		239,311	
北京長楹天街	北京	1,648,311	1,513,967	59,899	58,901
北京好望山	北京	1,553,120		102,762	
重慶紫雲台	重慶	1,496,407		175,095	
煙台葡醍海灣	煙台	1,123,676		66,685	
成都時代天街	成都	574,593	1,600,519	73,156	178,239
成都北城天街	成都	563,896	593,738	79,322	74,831
重慶源著	重慶	501,828	265,842	57,047	39,135
西安楓香庭	西安	483,395		19,047	
常州龍譽城	常州	478,145	670,184	58,086	56,539
成都金楠天街	成都	382,841		18,550	
杭州紹興原著	杭州	379,776		21,078	
重慶春森彼岸	重慶	352,611		54,118	

	城市	營業額		總建築面積	
		二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
		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
西安水晶郿城	西安	350,503		20,645	
無錫九裡香醍	無錫	318,897		27,910	
煙台灩澗海灣	煙台	296,050		13,771	
青島原山	青島	228,498		14,103	
青島疊墅	青島	146,069		18,394	
常州郿城	常州	98,231	62,731	21,105	5,749
西安MOCO	西安	88,527		12,710	
上海蔚藍香醍	上海	87,390		3,229	
寧波灩澗海岸	寧波	84,075		10,389	
重慶U2	重慶	83,004	465,918	9,446	93,299
重慶東橋郡	重慶	80,477		9,407	
上海好望山	上海	79,179	470,384	2,956	31,542
無錫香頌	無錫	72,304		8,927	
成都悠山郡	成都	68,317	373,235	9,962	45,386
無錫灩澗山	無錫	61,556	77,730	12,868	9,615
青島灩澗海岸	青島	50,399	1,380,166	4,236	143,020
其他		306,958	7,179,160	42,026	589,260
總計		15,187,306	14,653,574	1,266,240	1,325,516

二零一四年一至六月，本集團合同銷售額達人民幣202.8億元(包括來自合營企業的銷售額人民幣23.3億元)，較去年同期下降9.4%。銷售總建築面積1,846,009平方米，較去年同期下降7.7%。銷售單價人民幣10,984元，比上年同期下降1.8%。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74.8億元、61.9億元、54.4億元、8.1億元、3.6億元，分別佔集團合同銷售額的36.9%、30.5%、26.9%、4.0%及1.7%。

表二：二零一四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
北京雙瓏原著	北京	1,407	40,472
重慶兩江新宸	重慶	1,231	99,904
杭州春江彼岸	杭州	1,049	54,938
北京沙河	北京	1,022	94,807
蘇州時代天街	蘇州	974	59,416
重慶江與城	重慶	824	87,465
成都金楠天街	成都	725	49,322
重慶U2	重慶	698	126,651
上海紫都城	上海	565	26,080
杭州灑瀾山	杭州	555	36,735
北京時代天街	北京	512	27,006
上海蔚瀾香醍苑	上海	506	26,283
成都世紀峰景	成都	481	40,821
上海好望山城	上海	479	22,685
重慶源著	重慶	445	68,370
廈門嘉嶼城	廈門	430	26,730
重慶拉特芳斯	重慶	425	62,522
成都時代天街	成都	413	55,665
重慶紫雲台	重慶	407	50,690
西安香醍國際	西安	380	53,489
大連水晶酈灣	大連	380	16,667
廈門嘉天下	廈門	376	46,006
重慶時代天街	重慶	371	19,894
長沙湘風原著	長沙	354	50,574
杭州名景台	杭州	325	22,941
紹興原著	紹興	320	49,545
常州龍譽城	常州	313	48,227
北京長楹天街	北京	304	10,525
北京好望山	北京	297	16,459
昆明水晶酈城	昆明	261	29,274

項目	城市	銷售額 人民幣百萬元	總建築面積 平方米
蘇南九墅	無錫	248	21,709
青島錦麟原著	青島	206	25,354
濟南明景台	濟南	201	27,272
青島疊墅	青島	194	35,819
上海灑瀾山	上海	169	7,648
煙台葡醍海灣	煙台	154	9,780
西安水晶酈城	西安	152	16,207
其他		2,123	282,057
總計		20,276	1,846,009

二零一四年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣605億元，面積為550萬平方米，為本集團未來營業額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。截止二零一四年六月三十日，本集團已開業商場面積為763,349平方米(含車位總建築面積為921,977平方米)，整體出租率達到95.8%。租金總額人民幣4.0億元，扣除營業稅後的租金收入人民幣3.8億元，較去年同期上升24.1%。其中，天街、星悅薈、家悅薈租金佔比分別為82.2%、13.9%和3.9%，租金收入的增長率分別為28.0%、4.2%和28.0%。

表三：二零一四一至六月年本集團租金收入分析

* 扣除營業稅以後

			二零一四年		二零一三年		租金收入	
	建築面積	租金收入	百分比	出租率	租金收入	百分比	出租率	增長率
	人民幣千元				人民幣千元			
			估收益		估收益			
			一至六月		一至六月			
重慶北城天街	120,778	165,788	43.9%	97.9%	148,975	48.9%	99.8%	11.3%
重慶西城天街	76,031	58,019	15.4%	96.9%	50,696	16.7%	99.5%	14.4%
重慶時代天街1期	160,343	66,490	17.6%	94.1%	42,935	14.1%	93.6%	54.9%
成都北城天街	215,536	20,214	5.4%	81.4%				
天街小計	572,688	310,511	82.2%	95.8%	242,606	79.7%	98.7%	28.0%
重慶晶酈館	17,648	9,930	2.6%	100.0%	10,209	3.4%	100.0%	-2.7%
成都三千集	38,043	9,724	2.6%	86.8%	11,895	3.9%	89.8%	-18.3%
重慶春森星悅薈	54,618	13,628	3.6%	88.3%	10,529	3.5%	97.2%	29.4%
重慶紫都城	29,413	5,865	1.6%	100.0%	5,507	1.8%	100.0%	6.5%
北京頤和星悅薈	6,320	6,766	1.8%	98.5%	5,212	1.7%	90.4%	29.8%
重慶U城	15,515	3,497	0.9%	98.2%	1,670	0.5%	89.8%	109.4%
其他		2,919	0.8%	N/A	5,212	1.7%	N/A	-44.0%
星悅薈小計	161,557	52,329	13.9%	94.2%	50,234	16.5%	95.7%	4.2%
重慶MOCO	29,104	14,747	3.9%	100.0%	11,519	3.8%	99.8%	28.0%
家悅薈小計	29,104	14,747	3.9%	100.0%	11,519	3.8%	99.8%	28.0%
已開業項目合計	763,349	377,587	100.0%	95.8%	304,359	100.0%	98.2%	24.1%

本集團目前主要在建的商場為10個，累計在建面積為127.7萬平方米。其中，天街系列在建面積為123.3萬平方米，星悅薈系列4.4萬平方米。

表四：二零一四至二零一七年本集團在建投資物業分析

	預計開業時間	規劃建築面積
重慶時代天街二期I區	2014年	156,888
北京長楹天街	2014年	224,165
杭州時代天街	2015年	148,831
成都時代天街1期	2014年	63,145
北京時代天街	2016年	197,897
成都金楠天街	2015年	128,800
上海虹橋天街	2016年	163,632
重慶時代天街3期	2016年	70,873
重慶源著2期	2017年	78,986
天街小計		1,233,217
西安龍湖星悅薈(大興店)	2014年	44,263
星悅薈小計		44,263
在建項目合計		1,277,480

得益於新增投資物業逐步開工，本集團二零一四年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣26.9億元。

費用控制

二零一四年一至六月，為配合業務發展，集團於蘇州、濟南、佛山、南京等新進入城市進行管理團隊和關鍵崗位人才的儲備，以及為了去現房對個別項目計提了撥備，集團一般及行政開支佔合同銷售額的比例較去年同期增長2.38%至3.96%。同時，銷售團隊聚焦於銷售策略的有效性和準確度，並進一步加強了行銷費效的日常管控，銷售開支佔合同銷售額的比例僅比去年同期增長0.28%至1.58%。

分佔合營企業業績

二零一四年一至六月，合營企業的貢獻主要來自本集團擁有49.6%權益的重慶江與城項目、本集團擁有72.0%權益的成都世紀峰景項目。合營企業項目所交付的物業總面積約為117,062平方米，本集團分佔合營企業的除稅後溢利為人民幣1.3億元。

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。二零一四年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣17.5億元，土地增值稅為人民幣3.3億元。期內所得稅總計為人民幣20.8億元。

盈利能力

本集團的核心淨利潤率(即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佔營業額的比率)由去年同期的18.0%下降至13.4%。

土地儲備補充

於二零一四年六月三十日，本集團的土地儲備合計3,959萬平方米，權益面積為3,558萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣2,259元，為當期簽約單價的20.6%。按地區分析，環渤海地區、西部地區、長江三角洲地區、華南地區及華中地區的土地儲備分別佔土地儲備總額的38.3%、32.8%、20.0%、6.0%及2.9%。

二零一四年，本集團新增收購土地儲備總建築面積為192萬平方米。其中56.2%位於長三角地區，19.3%位於中國環渤海區域，19.1%位於華南地區，5.4%位於西部地區。平均收購成本為每平方米人民幣7,380元。

二零一四年，本集團進入新城市佛山、南京，令集團的城市覆蓋數從去年年底的21個上升至23個，並且戰略性地進入華南地區。與此同時，項目獲取的區位更趨向城市中心區，單項目的開發規模也都控制在適當水準，為提升集團可售物業的周轉水準奠定良好基礎。

本集團的土地儲備地域分佈如下：

表五：本集團的土地儲備分析

地區	城市	總建築	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	1,657,293	4.2%	1,241,011	3.5%
	瀋陽	3,423,250	8.6%	3,299,603	9.3%
	青島	1,360,545	3.4%	1,284,843	3.6%
	煙台	7,355,852	18.6%	6,776,458	19.0%
	濟南	349,730	0.9%	319,303	0.9%
	大連	1,064,894	2.7%	689,809	1.9%
	小計	15,211,564	38.4%	13,611,027	38.3%
華中地區	長沙	1,142,308	2.9%	1,042,928	2.9%
	小計	1,142,308	2.9%	1,042,928	2.9%
中國西部地區	重慶	8,114,655	20.5%	6,968,975	19.6%
	成都	2,433,187	6.1%	2,194,825	6.2%
	西安	1,828,851	4.6%	1,674,096	4.7%
	玉溪	730,196	1.8%	666,669	1.9%
	昆明	174,355	0.4%	159,186	0.4%
	小計	13,281,244	33.5%	11,663,751	32.8%

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	
長江三角洲地區	上海	912,504	2.3%	873,148	2.5%
	無錫	890,261	2.2%	812,809	2.3%
	常州	1,398,022	3.5%	1,367,755	3.8%
	宜興	308,122	0.8%	281,315	0.8%
	杭州	1,810,619	4.6%	1,708,849	4.8%
	紹興	303,668	0.8%	277,249	0.8%
	寧波	775,629	2.0%	756,039	2.1%
	蘇州	643,939	1.6%	643,939	1.8%
	南京	447,542	1.1%	408,606	1.1%
	小計	7,490,306	18.9%	7,129,709	20.0%
華南地區	廈門	585,628	1.5%	546,742	1.5%
	泉州	1,511,300	3.8%	1,379,817	3.9%
	佛山	366,454	0.9%	208,312	0.6%
	小計	2,463,382	6.2%	2,134,871	6.0%
總計		39,588,804	100.0%	35,582,286	100.0%

表六：二零一四年一至六月土地收購

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
環渤海地區	司馬台	北京	54.8%	239,403	229,818
	西局*	北京	91.3%	70,055	140,501
	小計			309,458	370,319
華南地區	春江名城	佛山	56.8%	71,332	366,454
	小計			71,332	366,454
中國西部地區	金楠時光	成都	94.2%	24,335	102,835
	小計			24,335	102,835
長江三角洲地區	春江酈城	杭州	91.3%	128,383	556,235
	名景台	寧波	91.3%	30,660	75,440
	鼓樓濱江	南京	91.3%	45,842	447,542
	小計			204,885	1,079,217
總計			610,010	1,918,825	

* 北京葛洲壩龍湖置業有限公司於二零一四年七月完成股權變更，變更後應佔權益45.7%。

財務狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的綜合借貸為人民幣471.6億元。本集團淨負債率(負債淨額除以權益總額)為66.2%，在手現金為人民幣181.1億元。本集團的信用評級為BB+(標準普爾)及Ba1(穆迪)，展望為穩定。

本集團總借貸約69.3%以人民幣計值，另外30.7%以外幣計值。

本集團綜合借貸約人民幣140億元，按固定年利率介乎5.8%至6.875%（視乎貸款期而定）計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零一四年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為30%，本集團的平均借貸成本為年利率6.5%；平均貸款年限為4.5年，非抵押債務佔總債務比例為48%。

二零一四年上半年，本集團提前贖回9.5%的7.5億美金債，並成功完成兩次境外融資，有效降低資金成本。二零一四年三月，本集團與8家銀行簽訂銀團協議，獲得24.5億港幣及1.25億美元（共計約34.25億港幣）的5年期銀團貸款，利率為Hibor+3.1%。繼成功發行三單美元債券後，首次進入點心債市場，進一步拓寬了公司的融資渠道。五月，本集團在境外成功發行20億元人民幣4年期債券，票面利率6.75%，是全球資本市場上的第一單高收益四年期點心債券。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團在中國及香港僱用13,229名全職僱員，其中3,264名屬於物業發展部，1,371名屬於物業投資部，另外8,594名屬於物業管理部。本集團僱員的平均年齡為31.6歲。物業發展及物業投資部約67.5%的員工具備大學學士學位，約11.3%具備碩士或以上學位。

本集團按僱員表現、工作經驗及當時市場工資水準釐定其薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的報酬。現金花紅為高級僱員現金薪酬的主要部分，現金花紅是按照集團預算達成率、客戶忠誠度等因素確定總額後，依據個別附屬公司的平衡記分卡得分以及利潤額等因素綜合評定和分配。

前景

二零一四年下半年，中國房地產市場預計將繼續波動調整態勢，行業分化和競爭將加劇。面向未來的可持續增長，本集團將繼續堅持擴縱深、近城區、控規模、持商業的基本策略，並將著力抓住市場時機加快銷售，尤其是加快庫存房屋的去化，並進一步加強開發成本管控水準。

集團目前在售主力專案將達到59個，下半年將有11個全新項目上市，19個項目將推出新一期新業態產品。產品將涵蓋剛需、改善性、商業經營等不同需求的客戶，並根據市場變化調整不同業態間的比例，力求在波動複雜的市場中抓住需求和機遇。

本集團(包括合營企業)於二零一四年一至六月竣工的物業總建築面積約142萬平方米。計畫於二零一四年竣工的物業總面積將達到685萬平方米左右，其中大部分將集中於下半年。目前項目工程進展和銷售進度正常。

投資物業方面，成都金楠天街、上海虹橋天街、北京時代天街、重慶源著、重慶時代天街三期已於本年開工建設。重慶時代天街二期、北京長楹天街、成都時代天街1期、西安龍湖星悅薈將於本年底迎來開業。杭州時代天街、成都金楠天街預計將於二零一五年竣工開業。上述項目為集團未來投資物業租金的增長奠定堅實的基礎。

在不斷變化的市場中，集團在堅持「量入為出」的穩健財務管理策略，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準的同時，也將加強外部合作，以期抓住更多的市場機會並達成共贏。

最後，本人謹此代表董事會全人，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、應用及遵守上市規則附錄十四的企業管治守則(「守則」)所載守則規定。惟以下偏離除外：

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。

董事會成員多元化政策

本公司已自二零一三年八月十九日起採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。根據政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多方面，包括但不限於專業資歷、文化及教育背景、技能及知識、性別、年齡及服務年資。

董事會將不時檢討政策，以確保政策行之有效。目前，董事會並無制訂可計量目標以實施政策。政策載於本公司網站(www.longfor.com)。

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

本公司已採納了上市規則附錄十所載的有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準規則」）作為董事買賣本公司證券的守則。經具體諮詢後，本公司董事均確認彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月有遵守標準守則所載規定的準則。

刊發業績公佈及中期報告

本公佈已刊發於本公司網站 (www.longfor.com) 及香港聯合交易所有限公司發行人資訊的專用網站 (www.hkexnews.hk)。本公司的二零一四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
龍湖地產有限公司
主席
吳亞軍

香港，二零一四年八月四日

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、周德康先生、馮勁義先生及韋華寧先生；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。