

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)

**截至二零二六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

- 二零二六年上半年本公司營業收入為人民幣398.0億元，其中，地產開發業務收入為人民幣261.0億元，運營業務收入為人民幣73.0億元，服務業務收入為人民幣64.0億元。運營及服務業務收入合計為人民幣137.0億元，同比增長3.2%，佔總營業收入34.4%。
- 二零二六年上半年本公司擁有人應佔溢利為人民幣19.6億元，剔除投資物業及其他衍生金融工具公平值變動影響後之本公司擁有人應佔核心溢利為人民幣0.64億元。其中，運營業務及服務業務核心溢利保持穩步增長，為集團核心溢利的主要貢獻來源。
- 二零二六年上半年本公司擁有人應佔每股基本盈利人民幣0.29元，剔除投資物業及其他衍生金融工具公平值變動影響後之本公司擁有人應佔每股核心基本盈利為人民幣0.009元。董事會決議就二零二六年不派發中期股息。
- 截至二零二六年六月三十日，本公司綜合借貸總額為人民幣1,471.2億元，較上年末下降人民幣56.9億元；在手現金為人民幣248.8億元，本公司擁有人應佔權益為人民幣1,651.6億元，淨負債率(負債淨額除以權益總額)為52.0%，平均融資成本為年利率3.36%。

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」)截至二零二六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 截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	39,795,243	58,750,323
銷售成本		<u>(35,371,697)</u>	<u>(51,327,981)</u>
毛利		4,423,546	7,422,342
其他收入	4	136,932	236,882
其他收益及虧損	5	(263,725)	(200,132)
租賃負債費用		(358,314)	(395,917)
投資物業公平值變動		3,005,712	2,819,775
其他衍生金融工具公平值變動		10,764	89,410
銷售及市場推廣開支		(1,216,947)	(1,526,402)
行政開支		(1,535,157)	(1,710,438)
融資成本	6	(67,904)	(84,088)
應佔聯營公司業績		(53,164)	(136,855)
應佔合營企業業績		<u>(211,024)</u>	<u>(127,902)</u>
除稅前溢利		3,870,719	6,386,675
所得稅開支	7	<u>(1,530,244)</u>	<u>(2,438,429)</u>
期間溢利	8	<u>2,340,475</u>	<u>3,948,246</u>
以下應佔溢利：			
本公司擁有人		1,961,420	3,215,852
非控制權益		<u>379,055</u>	<u>732,394</u>
		<u>2,340,475</u>	<u>3,948,246</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)

其他全面(開支)收益：

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(虧損)收益

(70,049)	62,734
-----------------	---------------

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淨額

(579,837)	(333,592)
------------------	------------------

重新分類至損益的對沖工具

產生的收益

423,885	133,210
----------------	----------------

(155,952)	(200,382)
------------------	------------------

其他全面開支總額

(226,001)	(137,648)
------------------	------------------

期間全面收益總額

2,114,474	3,810,598
------------------	------------------

以下應佔全面收益總額：

本公司擁有人

1,735,419	3,078,204
------------------	------------------

非控制權益

379,055	732,394
----------------	----------------

2,114,474	3,810,598
------------------	------------------

每股盈利(人民幣分)

基本

10	28.5	47.7
----	-------------	-------------

攤薄

10	28.4	47.6
----	-------------	-------------

簡明綜合財務狀況報表
於二零二六年六月三十日

	附註	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		227,192,182	224,058,628
物業、廠房及設備		1,772,663	1,768,466
使用權資產		550,273	574,287
商譽		3,834,757	3,834,757
無形資產		1,490,419	1,599,077
於聯營公司的權益		12,051,432	12,922,891
於合營企業的權益		16,799,183	16,615,697
按公平值計入其他全面收益的權益工具		4,355,344	4,450,428
衍生金融工具		124,725	313,335
遞延稅項資產		12,916,403	13,242,632
		<u>281,087,381</u>	<u>279,380,198</u>
流動資產			
衍生金融工具		17,803	—
物業存貨		157,503,220	176,866,197
其他存貨		58,569	53,093
就購入持作發展物業的已付按金		1,256,514	1,874,121
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	11	20,807,690	22,026,689
合約成本		1,733,186	1,837,604
應收非控制權益款項		55,448,835	59,599,688
應收聯營公司款項		2,119,379	3,260,332
應收合營企業款項		8,550,732	8,279,752
可收回稅項		12,252,419	13,483,570
已抵押銀行存款		1,687,242	1,839,177
銀行結餘及現金		23,196,042	27,361,936
		<u>284,631,631</u>	<u>316,482,159</u>

		於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 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	49,022,394	51,242,976
合約負債		57,312,289	73,127,537
應付非控制權益款項		10,011,112	10,648,550
應付聯營公司款項		5,991,666	6,011,501
應付合營企業款項		8,417,140	8,237,303
應付稅項		16,491,862	20,259,446
按公平值計入損益之金融負債		—	54,069
租賃負債—一年內到期		1,178,319	1,319,338
銀行及其他借款—一年內到期		14,311,261	15,794,719
其他衍生金融工具		1,435	13,681
優先票據—一年內到期		1,542,389	—
衍生金融工具		20,098	—
		164,299,965	186,709,120
流動資產淨額		120,331,666	129,773,039
總資產減流動負債		401,419,047	409,153,237
資本及儲備			
股本		620,482	615,595
儲備		164,540,287	162,194,258
本公司擁有人應佔權益		165,160,769	162,809,853
非控制權益		69,913,182	74,192,698
權益總額		235,073,951	237,002,551
非流動負債			
按公平值計入損益之金融負債		—	18,200
租賃負債—一年後到期		10,411,463	11,811,961
銀行及其他借款—一年後到期		123,771,432	127,694,240
優先票據—一年後到期		7,495,492	9,320,357
衍生金融工具		606,066	217,134
其他衍生金融工具		—	2,059
遞延稅項負債		24,060,643	23,086,735
		166,345,096	172,150,686
		401,419,047	409,153,237

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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「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」）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會計準則修訂本所產生的額外會計政策外，截至二零二六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二零二五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會計準則修訂本

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二零二六年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的經修訂國際財務報告準則會計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9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量修訂本
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約
國際財務報告準則會計準則修訂本	國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊

於本中期期間應用經修訂國際財務報告準則會計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：該分部主要透過物業管理及代建業務及其他產生收入。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。

有關本集團經營及可呈報分部的資料列示如下。

	截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)			
	開發業務	運營業務	服務業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	
外界客戶收入	26,095,048	7,301,210	6,398,985	39,795,243
分部間收入	—	—	2,093,221	2,093,221
分部收入	<u>26,095,048</u>	<u>7,301,210</u>	<u>8,492,206</u>	<u>41,888,464</u>
分部(虧損)溢利(經調整盈利)	<u>(4,114,162)</u>	<u>4,558,394</u>	<u>2,404,052</u>	<u>2,848,284</u>

	截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)			
	開發業務	運營業務	服務業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	
外界客戶收入	45,478,268	7,008,234	6,263,821	58,750,323
分部間收入	—	—	2,741,888	2,741,888
分部收入	<u>45,478,268</u>	<u>7,008,234</u>	<u>9,005,709</u>	<u>61,492,211</u>
分部(虧損)溢利(經調整盈利)	<u>(1,182,231)</u>	<u>4,126,116</u>	<u>2,556,138</u>	<u>5,500,023</u>

附註：

1. 本集團開發業務的所有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. 截至二零二六年六月三十日止期間，服務業務於某時間點確認的收入為人民幣780,002,000元(二零二五年六月三十日：人民幣659,883,000元)，而服務業務隨時間確認的收入為人民幣5,618,983,000元(二零二五年六月三十日：人民幣5,603,938,000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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入	41,888,464	61,492,211
分部間收入對銷	(2,093,221)	(2,741,888)
綜合收入	<u>39,795,243</u>	<u>58,750,323</u>
溢利		
分部溢利	2,848,284	5,500,023
其他收入	136,932	236,882
其他收益及虧損	(263,725)	(200,132)
投資物業公平值變動	3,005,712	2,819,775
其他衍生金融工具公平值變動	10,764	89,410
融資成本	(67,904)	(84,088)
應佔聯營公司業績	(53,164)	(136,855)
應佔合營企業業績	(211,024)	(127,902)
折舊及攤銷	(177,532)	(174,778)
未分配開支	<u>(1,357,624)</u>	<u>(1,535,660)</u>
綜合除稅前溢利	<u>3,870,719</u>	<u>6,386,675</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 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
開發業務分部	26,095,048	45,478,268
服務業務	6,398,985	6,263,821
客戶合約收入	32,494,033	51,742,089
租金收入	7,301,210	7,008,234
總收入	39,795,243	58,750,323

(d) 分部資產

本集團按經營及可呈報分部劃分的資產分析如下：

	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發業務	167,288,102	189,284,653
運營業務	176,935,825	177,146,590
服務業務	12,562,642	11,900,520
分部資產總值	356,786,569	378,331,763
投資物業公平值累計變動	57,825,820	53,931,305
於聯營公司的權益	12,051,432	12,922,891
於合營企業的權益	16,799,183	16,615,697
指定按公平值計入其他全面收益的權益工具	4,355,344	4,450,428
就購入持作發展物業的已付按金	1,256,514	1,874,121
遞延稅項資產	12,916,403	13,242,632
衍生金融工具	142,528	313,335
可收回稅項	12,252,419	13,483,570
未分配總部及其他資產	91,332,800	100,696,615
綜合資產總值	565,719,012	595,862,357

(e) 分部負債

本集團按經營及可呈報分部劃分的負債分析如下：

	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發業務	82,324,564	99,248,209
運營業務	18,502,558	19,490,215
服務業務	3,742,257	4,878,518
分部負債總額	104,569,379	123,616,942
應付稅項	16,491,862	20,259,446
遞延稅項負債	24,060,643	23,086,735
銀行及其他借款	138,082,693	143,488,959
優先票據	9,037,881	9,320,357
衍生金融工具	626,164	217,134
其他衍生金融工具	1,435	15,740
未分配總部及其他負債	37,775,004	38,854,493
綜合負債總值	330,645,061	358,859,806

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	60,812	120,631
政府津貼(附註a)	30,840	29,952
違約收入(附註b)	9,804	8,151
諮詢收入(附註c)	35,121	64,458
雜項收入	355	13,690
總計	136,932	236,882

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	
	二零二六年	二零二五年
	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	3,603	40,253
匯兌收益淨額(附註)	423,895	133,224
從對沖儲備重新分類至對沖工具的公平值虧損	(423,885)	(133,210)
出售附屬公司虧損	(74,829)	(70,416)
其他	(192,509)	(169,983)
	<u>(263,725)</u>	<u>(200,132)</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	
	二零二六年	二零二五年
	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	(2,346,107)	(2,800,390)
優先票據的利息開支	(190,166)	(196,903)
	<u>(2,536,273)</u>	<u>(2,997,293)</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	2,468,369	2,913,205
	<u>(67,904)</u>	<u>(84,088)</u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零二六年六月三十日止六個月按年利率3.36%(截至二零二五年六月三十日止六個月：3.58%)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	
	二零二六年	二零二五年
	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」)	(97,585)	(527,844)
香港利得稅	(1,456)	(9,811)
已分派盈利的預扣稅	(4,375)	(21,375)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(482,488)	(767,705)
	(585,904)	(1,326,735)
過往期間超額撥備		
企業所得稅	23,237	–
土地增值稅(附註)	155,306	175,410
	(407,361)	(1,151,325)
遞延稅項		
本期間	(1,122,883)	(1,287,104)
	(1,530,244)	(2,438,429)

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	
二零二六年	二零二五年
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	50,157	56,528
使用權資產折舊	18,722	15,383
無形資產攤銷	<u>108,653</u>	<u>102,867</u>

9. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零二六年	二零二五年
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：

二零二五年確認的末期股息每股人民幣零元

(截至二零二五年六月三十日止六個月：二零二四年確認
的末期股息每股人民幣0.10元)

-	698,718
---	---------

有關截至二零二五年六月三十日止期間的中期股息，人民幣112,025,000元以現金派付，剩餘部分已於二零二六年四月三十日以本公司55,771,336股新繳足股份支付。

本公司董事已決議不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息。

於報告期末後，董事會決議不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣489,103,000元，即每股人民幣0.07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 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	<u>1,961,420</u>	<u>3,215,852</u>

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千股 (未經審核)	二零二五年 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	6,888,559	6,744,356
與股份獎勵相關之普通股的潛在攤薄影響	<u>24,280</u>	<u>18,045</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,912,839</u>	<u>6,762,401</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。

截至二零二六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 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 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	5,590,571	4,801,302
—租金	109,763	140,042
	5,700,334	4,941,344
其他應收款項，減呆賬撥備(附註b)	4,845,817	6,033,620
向承包商墊款	1,675,089	1,819,954
預付增值稅及其他稅項	8,575,833	9,221,724
預付款項及設施按金	10,617	10,047
	20,807,690	22,026,689

附註：

(a) 以下為報告期末按交付貨物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 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	3,645,172	3,135,966
61至180日	1,313,148	908,401
181至365日	205,926	378,663
1至2年	174,068	466,499
2至3年	399,289	38,133
超過3年	22,731	13,682
	5,700,334	4,941,344

(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 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 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)	35,491,218	37,168,552
應付股息	31,043	537,205
其他應付款項及應計費用(附註b)	12,225,735	11,956,052
應付增值稅	1,098,307	1,463,882
就業務合併應付的代價	176,091	117,285
	49,022,394	51,242,976

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 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	6,843,482	7,209,766
61至180日	5,874,607	6,168,574
181至365日	5,212,978	5,246,477
1至2年	1,834,171	2,036,348
2至3年	1,524,443	1,530,974
超過3年	599,015	592,184
	21,888,696	22,784,323

- (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、應計薪金及應計員工福利。

主席報告

本人謹代表董事會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」)截至二零二六年六月三十日止之半年業務回顧與展望。

2026年上半年，中國經濟延續平穩態勢，新動能快速成長。房地產行業築底延續，告別規模擴張，轉向能力競爭與存量運營。龍湖集團堅定將資源與精力集中於基本盤夯實與增長盤打造，為公司未來發展奠定堅實基礎，積蓄關鍵動能。

我們深知，越是動盪的市場，越需要堅守審慎與克制的底色。集團始終嚴守「不逾期、不展期、不違約」的財務紀律，鑄就了信用的金字招牌，財務結構得以持續優化。上半年，有息負債壓降至人民幣1,471億元，銀行融資佔比91%，平均融資成本進一步降至3.36%。含資本性支出的經營性現金流持續為正，助力穩步壓降負債。同時，各航道業務逐步形成了依靠正向經營性現金流驅動增長的發展模式。這套持續強化的融資與現金管理機制，構成了集團抵禦行業波動、穿越週期的核心屏障。

與此同時，我們清醒地認識到，新房銷售規模下降，庫存去化壓力不減，開發業務依然面臨嚴峻挑戰。對此，集團積極應對，堅定去庫存、調土儲、盤活存量，以「好+社區、好+小區、好+房子、好+服務」的價值體系兌現品質交付承諾，這也是新階段深化戰略轉型的必經之路。

得益於商品消費與服務體驗的協同驅動，運營業務與服務業務實現穩步增長，各航道圍繞自身定位迭代提升、相互支撐，釋放更大效益，集團發展由此向新而行。

在服務消費領跑、商品提質升級、體驗式消費活躍的新態勢下，龍湖商業半年出租率提升至97.4%高位，整體租金收入增長8.7%，同店增長2.7%，營業額與日均客流增幅穩健。我們堅持「以煥新激活存量」，自去年起加大資本性投入，在重慶、北京、蘇州、上海等地推動商場改造，實現存量項目的持續生長；同時依托「天街廟會」等原創IP深耕內容運營，將短暫的「流量」轉化為長久的「留量」。下半年，多座商場即將全新開業，我們堅持「一次開好」的高標準，以多元場景承接消費需求，持續兌現長期價值。

資產管理航道主動優化資產結構，短期收入承壓，但為後續健康增長積蓄動能。存量項目通過改造煥新及精細化運營穩步提升；年內新增入市的重資產項目涵蓋長租公寓「冠寓」、活力街區「歡肆」、健康養老「椿山萬樹」等多業態，全新產品線競爭力更強。航道亦利用復合業態優勢穩步推進全鏈條資管服務外拓，多個輕資產項目已達成合作。

物業服務航道堅持有質量的增長，上半年實現收入人民幣56.5億元，同比增長2.3%，長坡厚雪的生意模式持續夯實。依托HALO智慧空間平台及AI智能體，在保持規模穩定的同時，深入踐行「大客戶」戰略；積極拓展「資管+物管」全鏈條服務，在重慶、成都、杭州等多個項目實現服務延伸。龍湖智創生活在存量時代的服務底盤更加穩固。

智慧營造航道延續良好態勢。龍湖龍智造依托全週期開發管理能力與品質管控體系，持續輸出專業的城市營造服務。上半年代建銷售額達人民幣112億元，委託方滿意度高達98%，多個項目成為所在區域的標桿。面對行業競爭加劇，龍湖龍智造聚焦「做一成一」，以智慧營造能力持續為委託方創造價值。

集團始終以客戶為中心，依托「一個龍湖」生態體系，推動各航道服務入口走向統一。「龍湖」APP匯聚權益、服務與活動信息；「瓏珠」積分打通住、商、租、服、醫等多業態場景，會員與積分全湖通享，產品與服務全湖通達。

行業下半場，歸根結底是對耐力與定力的考驗。我們堅定地選擇了一條更難卻更踏實的路：以信用築牢根基，以能力兌現增長。龍湖集團將在波動中站穩腳跟，在轉型中積蓄勢能，以確定的步伐走向可期的未來。

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

二零二六年一至六月，本集團開發業務營業額為人民幣261.0億元，交付物業總建築面積為217.9萬平方米。二零二六年，營業額單方價格為人民幣11,975元／平方米。

表一：二零二六年一至六月本集團開發業務營業額明細

地區	營業額		總建築面積	
	二零二六年 一至六月 人民幣百萬元	二零二五年 一至六月 人民幣百萬元	二零二六年 一至六月 萬平方米	二零二五年 一至六月 萬平方米
長三角地區	8,353	19,082	43.9	101.0
西部地區	6,362	9,074	65.5	85.8
環渤海地區	5,473	8,880	66.1	90.8
華南地區	4,065	6,094	30.1	51.7
華中地區	1,842	2,348	12.3	23.4
總計	26,095	45,478	217.9	352.7

二零二六年一至六月，本集團合同銷售額為人民幣165.5億元，銷售總建築面積175.0萬平方米，銷售單價為人民幣9,460元／平方米。環渤海、西部、長三角、華南及華中片區合同銷售額分別為人民幣53.5億元、人民幣46.8億元、人民幣35.9億元、人民幣20.0億元及人民幣9.3億元，分別佔本集團合同銷售額的32.3%、28.3%、21.7%、12.1%及5.6%。

表二：二零二六年一至六月本集團合同銷售額明細

地區	銷售額		總建築面積	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	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
環渤海地區	5,347	8,228	61.6	68.7
西部地區	4,687	9,825	52.4	78.2
長三角地區	3,592	9,293	31.0	56.3
華南地區	1,997	4,206	17.5	30.3
華中地區	927	3,458	12.5	27.9
總計	16,550	35,010	175.0	261.4

於二零二六年六月三十日，本集團已售出但未結算的合同銷售額為人民幣838億元，面積約為734萬平方米。

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業投資和資產管理。商業投資秉持輕重並舉戰略，穩步推進網格化佈局，主要產品線為都市型購物中心天街。資產管理集成長租公寓「冠寓」、活力街區「歡肆」、服務式公寓「霞菲公館」、產業辦公「藍海引擎」、婦兒醫院「佑佑寶貝」以及健康養老「椿山萬樹」六大業務，為客戶提供更加多元的產品和服務；其中，長租公寓「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。

二零二六年一至六月，本集團運營業務收入為人民幣73.0億元，較上年增長4.2%，商業投資、資產管理的佔比分別為81.9%和18.1%。截至二零二六年六月三十日，本集團已開業商場建築面積為1,039萬平方米(含車位總建築面積為1,386萬平方米)，租金收入人民幣59.8億元，較上年增長8.7%，期末出租率為97.4%；長租公寓產品持續迭代，規模行業領先，期末出租率為94.9%，其中開業超過六個月的項目出租率為96.2%。

得益於已開業商場的租金上漲、在建商場的持續投入以及長租公寓「冠寓」的發展，本集團二零二六年一至六月錄得投資物業評估增值人民幣30.1億元。

服務業務

本集團不斷提高服務能力和完善服務鏈條，目前集團的服務業務主要包括物業服務和智慧營造。物業服務主要提供住宅服務、商企服務、美居、優選以及租售五大業務，涵蓋住宅、商業、寫字樓、產業園、企業總部、城市服務、醫院、公建場館等十三大業態。智慧營造集成集團全業態開發經驗及數字科技能力，憑藉航道業務協同優勢，為客戶提供全業態、全週期、數字化的「一站式解決方案」，主要包括策劃設計、建造管理、智慧裝修等產品服務模塊。

二零二六年一至六月，本集團服務業務收入為人民幣64.0億元，較上年增長2.2%。二零二六年一至六月，本集團實現物業服務收入人民幣56.5億元，較上年增長2.3%。智慧營造實現收入人民幣6.53億元，較上年增長3.3%，業務已遍及北京、上海、成都、重慶、西安、杭州等核心一二線城市，持續聚焦深耕，實現高質量發展。

費用控制

二零二六年一至六月，本集團持續提升組織及業務效率，行政開支為人民幣15.4億元，較上年同期人民幣17.1億元下降10.2%。銷售開支為人民幣12.2億元，較上年同期人民幣15.3億元下降20.3%。

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。二零二六年一至六月，本集團企業所得稅費用為人民幣12.0億元，土地增值稅為人民幣3.3億元。期內所得稅總計為人民幣15.3億元。

盈利能力

二零二六年一至六月，本集團的核心稅後利潤率為0.19%，核心權益後利潤率為0.16%。

土地儲備補充

於二零二六年六月三十日，本集團的土地儲備合計2,011萬平方米，權益面積為1,605萬平方米。土地儲備的平均成本為每平方米人民幣3,633元。按地區分析，環渤海地區、西部地區、華中地區、長三角地區及華南地區的土地儲備分別佔土地儲備總面積的43.2%、29.1%、11.3%、10.0%及6.4%。

二零二六年一至六月，本集團新增收購土地儲備總建築面積為33.7萬平方米，權益面積為33.7萬平方米，平均權益收購成本為每平方米人民幣4,147元。按地區分析，環渤海地區、長三角地區、西部地區的新增面積分別佔新增收購土地儲備總建築面積的64.1%、19.9%及16.0%。

本集團的土地儲備地域分佈如下：

表三：本集團的土地儲備分析

地區	總建築面積 萬平方米	所佔比例	權益建築面積 萬平方米	所佔比例
環渤海地區	868.2	43.2%	796.0	49.6%
西部地區	585.3	29.1%	425.2	26.5%
華中地區	227.9	11.3%	153.9	9.6%
長三角地區	200.2	10.0%	140.7	8.8%
華南地區	129.5	6.4%	88.7	5.5%
	<u>2,011.1</u>	<u>100%</u>	<u>1,604.5</u>	<u>100%</u>

表四：二零二六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 萬平方米	權益建築面積 萬平方米
環渤海地區	膠州豪門地塊-住宅部分	青島	100%	10.9	10.9
	膠州豪門地塊-商業部分	青島	100%	1.0	1.0
	棉麻廠地塊-住宅部分	大連	100%	9.2	9.2
	棉麻廠地塊-商業部分	大連	100%	0.5	0.5
	小計			<u>21.6</u>	<u>21.6</u>
長三角地區	新吳區博西威地塊	無錫	100%	6.7	6.7
	小計			<u>6.7</u>	<u>6.7</u>
西部地區	紅山根地塊	蘭州	100%	5.4	5.4
	小計			<u>5.4</u>	<u>5.4</u>
	總計			<u>33.7</u>	<u>33.7</u>

財務狀況

於二零二六年六月三十日，本集團的綜合借貸總額為人民幣1,471.2億元，在手現金為人民幣248.8億元*。淨負債率(負債淨額除以權益總額)為52.0%，剔除預收款後的資產負債率**為53.8%。本集團的信用評級為BB-(標準普爾)、B1(穆迪)、BB-(惠譽)、AAA(中誠信證評***)。

* 其中預售監管資金為人民幣83.7億元

** 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90.0%以人民幣計值，另外10.0%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167.2億元按固定年利率介乎3.4%至4.5%(視乎貸款期而定)計息，其餘借貸則按浮動利率計息。截至二零二六年六月三十日，固定利率債務佔總債務的比例為11%(二零二五年十二月三十一日為13%)。

本集團的平均融資成本為年利率3.36%；非抵押債務佔總債務比例為21.7%。一年內到期債務為人民幣158.5億元，佔總債務比例為10.8%。

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、獎金及以股份為基礎的報酬。獎金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。

期後事項

自二零二六年六月三十日起至本公告日期，概無發生對本集團造成重大影響的重要事項。

回顧及展望

2026年上半年，伴隨政策支持與需求結構調整，房地產市場呈現結構化復甦態勢，全國商品房銷售額實現人民幣3.8萬億元，同比下降13.6%。依托穩地產的政策基調，行業整體由增量規模擴張轉向存量提質增效的高質量發展階段。

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，圍繞地產開發、商業投資、資產管理、物業服務、智慧營造五大業務航道協同發展。面對行業深度調整，集團始終以客戶需求為導向，持續迭代組織體系，踐行多元化的業務佈局和穩健的財務管理策略，整體經營平穩有序。

開發業務方面，上半年實現合約銷售金額人民幣165.5億元，其中一二線城市銷售佔比約90%。應對市場環境壓力，集團採取以銷定產的策略，動態調整供貨節奏，保障現金流安全，並表回款率超100%。下半年集團將持續推進存貨去化，盤活存量土儲，精進產品力。

商業投資方面，上半年新增運營1座輕資產商場。截至年中，龍湖商業累計在營商場96座，期末出租率提升至97%以上。得益於對存量項目持續投入改造升級，煥發經營活力，上半年商業運營表現穩步向好，租金收入同比增長8.7%至人民幣59.8億元。下半年集團計劃新開6座左右商場，分佈在杭州、成都、長沙、昆明等城市，輕重並舉，穩步發展。

集團資產管理品牌「龍湖資產管理」，涵蓋長租公寓、產業辦公、服務式公寓、活力街區、婦兒醫院及健康養老六大業務，上半年總體實現收入人民幣13.2億元。其中，長租公寓品牌「冠寓」主動換倉、優化資產組合，上半年實現租金收入人民幣10.6億元，期末出租率保持95%，其中開業六個月以上項目期末出租率提升至96%以上。截至年中，活力街區品牌「歡肆」累計在營7個項目，期末出租率為95%；健康養老品牌「椿山萬樹」累計在營5個項目，平均入住率達96%，存量資產運營表現穩步提升。

物業服務方面，龍湖智創生活持續投入迭代服務品質，延伸服務鏈條。上半年收入同比增長2.3%至人民幣56.5億元，期末在管面積約3.6億平方米。龍湖智創生活依托HALO智慧空間管理平台，實現服務的高效響應與空間的精細管理，強化多業態、多場景的服務能力。

集團智慧營造品牌「龍湖龍智造」，憑借全業態開發經驗與數字科技能力，穩步外拓獲取優質項目，上半年收入同比增長3.3%至人民幣6.5億元。面向多元空間營造，龍智造將圍繞策劃設計、建造管理、智慧裝修等領域，持續提升服務能力，高質量兌現產品和服務。

面對未來，集團將繼續夯實財務基本盤，穩步、有序壓降債務規模，保持經營性現金流為正，同時繼續推動運營及服務業務的穩步增長，實現高質量發展。

中期股息

本公司董事會已決議不會就截至二零二六年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：每股人民幣0.07元。)

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概無於截至二零二六年六月三十日止六個月購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)。截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司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約的條款於聯交所購買合共6,929,575股股份，總代價約為人民幣45,769,810元。

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。於截至二零二六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以適應及推動公司發展。

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。本集團截至二零二六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

本公司已採納一套不低於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)的準則作為董事買賣本公司證券之操守準則(「**證券守則**」)。經具體諮詢後，全體董事均確認彼等於截至二零二六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)。本公司的二零二六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，二零二六年八月二十八日

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、張旭忠先生及包偉先生；非執行董事孫佳慧女士；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。