

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



# 招商局置地有限公司

## CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

### CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

#### 招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

### 截至二零一九年六月三十日止六個月之 中期業績公告

招商局置地有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)由二零一九年一月一日起至二零一九年六月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期業績，連同由二零一八年一月一日起至二零一八年六月三十日止期間之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	<b>2,904,538</b>	3,248,598
銷售成本		<b>(1,954,854)</b>	<b>(1,827,827)</b>
毛利		<b>949,684</b>	1,420,771
其他收入		<b>107,640</b>	102,924
匯兌收益(虧損)淨額		<b>49,308</b>	(43,556)
銷售及營銷支出		<b>(96,116)</b>	(117,352)
行政支出		<b>(131,604)</b>	(70,032)
衍生金融工具之公平值變動		-	(21,013)
出售一間附屬公司之收益		<b>204</b>	-
分佔聯營公司之溢利(虧損)		<b>302,110</b>	(7,947)
分佔合營企業之(虧損)溢利		<b>(17,630)</b>	376,039
融資成本	6	<b>(217,010)</b>	<b>(237,848)</b>

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利		<b>946,586</b>	1,401,986
所得稅支出	7	<b>(418,363)</b>	(592,284)
期內溢利	8	<b>528,223</b>	809,702
<b>其他全面收入(扣除所得稅)</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
海外業務財務報表換算產生之匯兌差額		<b>1,914</b>	866
期內全面收益總額		<b>530,137</b>	810,568
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>491,215</b>	427,087
非控股權益		<b>37,008</b>	382,615
		<b>528,223</b>	809,702
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>493,129</b>	427,953
非控股權益		<b>37,008</b>	382,615
		<b>530,137</b>	810,568
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	<b>10.01</b>	8.71
攤薄(人民幣分)	10	<b>不適用</b>	8.71

簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年六月三十日

	附註	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		227,946	222,947
使用權資產		40,883	—
投資物業		2,734,877	2,571,070
商譽		160,210	160,210
於聯營公司之權益		1,064,333	711,547
於合營企業之權益		3,803,081	3,761,580
按公平值計入損益之金融資產		16,711	16,711
其他應收款項		5,754,735	5,608,301
遞延稅項資產		815,498	741,121
		<u>14,618,274</u>	<u>13,793,487</u>
<b>流動資產</b>			
可供出售物業		42,381,099	41,163,479
收購土地使用權所付按金		727,228	290,228
業務及其他應收款項	11	13,089,417	8,425,494
合約成本		126,293	75,625
預付所得稅		1,416,089	656,091
銀行結餘及現金		9,220,775	6,866,261
		<u>66,960,901</u>	<u>57,477,178</u>
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付款項	12	9,842,495	11,015,791
合約負債		21,528,034	14,886,338
租賃負債		25,662	—
非控股權益貸款	13	50,857	1,408,924
間接控股公司貸款		3,494,259	3,287,611
銀行及其他借貸	14	1,757,524	1,095,980
應付所得稅		2,742,455	2,743,268
		<u>39,441,286</u>	<u>34,437,912</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>27,519,615</u>	<u>23,039,266</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>42,137,889</u>	<u>36,832,753</u>

		於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
非控股權益貸款	13	2,482,859	4,936,731
間接控股公司貸款		200,000	200,000
銀行及其他借貸	14	10,975,173	5,818,890
應付債券		1,900,000	1,900,000
租賃負債		265,804	-
遞延稅項負債		190,679	180,104
		<u>16,014,515</u>	<u>13,035,725</u>
<b>資產淨值</b>		<u>26,123,374</u>	<u>23,797,028</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		39,132	39,132
儲備		8,153,551	8,078,761
		<u>8,192,683</u>	<u>8,117,893</u>
本公司擁有人應佔權益		8,192,683	8,117,893
非控股權益		17,930,691	15,679,135
		<u>26,123,374</u>	<u>23,797,028</u>
<b>權益總額</b>		<u>26,123,374</u>	<u>23,797,028</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料

招商局置地有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱「本集團」為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於中期報告「公司資料」一節中披露。

本集團之主要業務為物業開發及銷售、物業租賃及電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備銷售。

簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)計值，與本公司之功能貨幣相同。

## 2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定編製。

## 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干金融工具乃按公平值計算(倘適用)。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所導致的會計政策變動外，於截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表內所採用的會計政策與編製截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團年度綜合財務報表時所依循者一致。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制性生效)：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進

除下文所述者外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於當前及過往期間的財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載披露概無重大影響。

#### 應用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策的影響及變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

於過渡期間，本集團於應用香港財務報告準則第16號後作出下列調整：

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債人民幣297,043,000元及使用權資產人民幣258,748,000元。於二零一九年一月一日對本公司股東應佔權益及非控股權益減少之影響分別為人民幣15,868,000元及人民幣15,538,000元。

於確認過往分類為經營租賃的租賃負債時，本集團於首次應用日期已應用有關集團實體的增量借款利率。應用於承租人的加權平均增量借款利率為4.89%。

於二零一九年一月一日之租賃負債

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日所披露之經營租賃承擔	404,747
於相關增量借款利率所貼現的租賃負債	328,597
減：確認豁免—短期租賃	31,554
於二零一九年一月一日應用香港財務報告第16號後確認 與經營租賃有關之租賃負債	297,043
分析為：	
流動部分	21,632
非流動部分	275,411
	297,043

於二零一九年一月一日之使用權資產

於二零一九年一月一日使用權資產之賬面值包括以下各項：

	使用權資產 人民幣千元
於應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關之 使用權資產	<u>258,748</u>
按類別分類：	
土地及建築物	45,293
汽車	<u>953</u>
對使用權資產之影響	<u>46,246</u>
對投資物業之影響	<u>212,502</u>
	<u>258,748</u>

下表概括於二零一九年一月一日過渡至香港財務報告準則第16號對保留溢利的影響。

	於二零一九年 一月一日 採納香港 財務報告準則 第16號的影響 人民幣千元
<b>保留溢利</b>	
於首次應用香港財務報告準則第16號當日前	
根據香港會計準則第17號確認之租金開支	27,778
於採納香港財務報告準則第16號時之使用權資產攤銷	(34,269)
於採納香港財務報告準則第16號時之租賃負債利息開支	(12,211)
於採納香港財務報告準則第16號時調整分佔合營企業業績 稅務影響	<u>4,203</u>
於二零一九年一月一日之影響	<u>(15,868)</u>

對於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表內確認的金額作出下列調整。未受變動影響的項目不包括在內。

	於二零一八年 十二月三十一日 過往呈報 的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 根據香港 財務報告 準則第16號 的賬面值 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	–	46,246	46,246
投資物業	2,571,070	212,502	2,783,572
合營企業權益	3,761,580	(2,684)	3,758,896
遞延稅項資產	741,121	9,574	750,695
<b>流動負債</b>			
租賃負債	–	21,632	21,632
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	–	275,411	275,411
<b>本公司股東應佔權益</b>	<b>8,117,893</b>	<b>(15,868)</b>	<b>8,102,025</b>
<b>非控股權益</b>	<b>15,679,135</b>	<b>(15,538)</b>	<b>15,663,597</b>

附註：就呈報截至二零一九年六月三十日止六個月按間接法計量的經營活動現金流量而言，營運資金的變動根據上文所披露於二零一九年一月一日的期初財務狀況表計算。



#### 4. 收入

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
<b>按商品或服務類型</b>		
出售可供出售物業	2,706,698	3,168,618
物業營運收入	49,895	15,543
投資物業的租金收入	147,945	64,437
	<b>2,904,538</b>	<b>3,248,598</b>
<b>按收益確認的時間</b>		
於某一時間點	2,706,698	3,168,618
隨時間	49,895	15,543
	<b>2,756,593</b>	<b>3,184,161</b>
與客戶合約的收益	2,756,593	3,184,161
投資物業的租金收入	147,945	64,437
	<b>2,904,538</b>	<b>3,248,598</b>

#### 5. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，該準則規定須按主要營運決策者（「主要營運決策者」）為分配資源至各分部及評估表現而定期審閱之本集團各部門之內部報告識別經營分部。主要營運決策者為本公司執行董事。

為方便管理，本集團當前分類為以下兩個經營及可呈報分部：(i)物業開發及銷售以及物業租賃（「物業分部」）；及(ii)電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備銷售（「貿易分部」）。

## 分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析。

	貿易分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	<u>-</u>	<u>2,904,538</u>	<u>2,904,538</u>
分部業績	<u>-</u>	<u>1,097,161</u>	<u>1,097,161</u>
未分配匯兌收益淨額			49,307
未分配融資成本			(182,147)
未分配收入			3,514
未分配支出			<u>(21,249)</u>
除稅前溢利			<u>946,586</u>
截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	<u>-</u>	<u>3,248,598</u>	<u>3,248,598</u>
分部業績	<u>-</u>	<u>1,631,108</u>	<u>1,631,108</u>
未分配匯兌虧損淨額			(43,553)
未分配融資成本			(172,982)
未分配利息收入			19,815
衍生金融工具之公平值虧損			(21,013)
未分配支出			<u>(11,389)</u>
除稅前溢利			<u>1,401,986</u>

於兩段期間內，並無分部間銷售。

分部業績指各分部在並無分配未分配公司支出、衍生金融工具之公平值變動淨額、若干融資成本、若干利息收入及若干匯兌收益(虧損)淨額前所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
利息：		
—銀行及其他借貸	250,371	82,401
—租賃負債	7,081	—
—間接控股公司貸款	95,286	51,954
—非控股權益持有人權益貸款	128,052	188,513
—債券	54,019	80,518
—可換股債券	—	64,702
總借貸成本	534,809	468,088
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(317,799)	(230,240)
	<b>217,010</b>	<b>237,848</b>

## 7. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
所得稅支出(抵免)包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)—本期	252,447	350,956
土地增值稅	220,143	267,640
	472,590	618,596
遞延稅項	(54,227)	(26,312)
	<b>418,363</b>	<b>592,284</b>

由於本集團於兩個報告期內均無香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國(「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，於中國註冊成立之附屬公司之法定企業所得稅稅率為25%。此外，本集團旗下非中國實體所擁有之中國實體一般須就其所賺取溢利之股息繳納5%或10%之預提所得稅。

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣除開支)介乎30%至60%之遞增稅率徵收。

## 8. 期內溢利

期內溢利經扣除(計及)下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備折舊	10,263	6,240
使用權資產折舊	8,487	-
投資物業折舊	45,699	20,089
出售物業、廠房及設備虧損	38	2

## 9. 股息

於本期間，本公司宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.08元(二零一八年：港幣0.1元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣342,735,000元(二零一八年：人民幣401,004,000元)乃自本公司股份溢價中派付，並於本期間派付。

截至二零一九年六月三十日止六個月，概無派付、宣派或建議派付中期股息，且自中期報告期間結算日起概無建議派付任何股息(二零一八年：無)。

## 10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利(即本公司擁有人應佔期間溢利)之盈利	491,215	427,087
潛在攤薄普通股之影響：		
—可換股債券之公平值變動	-	21,013
—可換股債券利息	-	64,702
計算每股攤薄盈利之盈利	491,215	512,802

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千股 (未經審核)	二零一八年 千股 (未經審核)
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	4,905,258	4,905,258
潛在攤薄普通股之影響：		
—可換股債券	—	765,386
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>4,905,258</u>	<u>5,670,644</u>

## 11. 業務及其他應收款項

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
業務應收款項	<u>7,122</u>	<u>2,386</u>

於報告期間結算日按發票日期計算之業務應收款項賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180日	6,961	1,678
181日至365日	2	5
超過一年	<u>159</u>	<u>703</u>
	<u>7,122</u>	<u>2,386</u>

## 12. 業務及其他應付款項

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
業務應付款項	<b>3,528,908</b>	<b>4,294,917</b>

附註：以下為於報告期間結算日按發票日期計算之業務應付款項賬齡分析：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	<b>856,370</b>	1,434,640
61日至180日	<b>274,372</b>	319,582
181日至365日	<b>1,070,219</b>	1,546,752
超過365日	<b>1,327,947</b>	993,943
	<b>3,528,908</b>	<b>4,294,917</b>

## 13. 非控股權益之貸款

貸款條款詳情載列如下：

	實際年利率	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以下列貨幣計值之定息貸款：			
人民幣	4.75至6.6%(二零一八年 十二月三十一日： 4.75至6.6%)	<b>880,046</b>	4,455,146
美元	4%(二零一八年 十二月三十一日：4%)	<b>690,715</b>	693,217
以下列貨幣計值之浮息貸款：			
人民幣	中國人民銀行提供的 人民幣基準貸款利率	<b>962,955</b>	1,197,292
		<b>2,533,716</b>	<b>6,345,655</b>

## 14. 銀行及其他借貸

本集團之銀行及其他借貸按於各自之借貸協議日期以香港銀行同業拆息之浮動息率、中國人民銀行提供之人民幣基準貸款利率為基礎之浮動息率，或以中國人民銀行提供之人民幣基準貸款利率為基礎之固定息率計息。

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣8,228,567,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,549,627,000元)之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣1,905,485,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,216,586,000元)作出擔保。

## 15. 承擔

於報告期末，本集團有關以下各項已訂約但並未於綜合財務報表撥備之承擔如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
建造可供出售發展中物業	7,792,736	7,314,457
於合營企業之注資	210,000	225,000
收購可供出售發展中物業土地使用權	336,600	281,400
租賃物業裝修	13,265	18,802
	<b>8,352,601</b>	<b>7,839,659</b>

## 16. 或然負債

於報告期末，本集團之或然負債如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就授予客戶之融資而給予銀行之擔保	<b>7,614,501</b>	<b>4,172,353</b>

本集團就授予若干本集團物業買家之按揭貸款擔任擔保人，並同意倘買家未能於發出物業證書前償還貸款，本集團會償還尚未償還貸款及其應計利息。由於違約率低，本公司董事認為財務擔保合約之公平值並不重大。

## 管理層討論及分析

### 市場形勢分析

二零一九上半年，全球經濟繼續受貿易磨擦影響，貿易投資疲弱，實體經濟增長開始放緩，中美貿易談判雖然已經重啟，但當前局面仍然未明朗。面對外部不明因素加劇，中央政府堅持穩中求進工作總基調，供給側結構性改革持續推進，改革開放繼續深化，總體經濟運行穩中有進，上半年國內生產總值達人民幣450,933億元，同比增長6.3%，符合市場所預期的合理區間。

國內房地產市場方面，調控政策繼續抑制非理性需求，同時加快建立促進房地產市場平穩健康發展長效機制。中央政府強調落實城市主體責任、改革完善住房市場體系和保障體系、促進房地產市場平穩健康發展，因城施策得以貫徹落實，城市分化將愈加顯著。從全國商品房銷售情況來看，上半年全國商品房銷售面積出現下跌，根據國家統計局的數據，1至6月份，商品房銷售面積75,786萬平方米，同比下降1.8%。商品房銷售額達人民幣70,698億元，同比增長5.6%。

### 財務回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，溢利為人民幣528,223,000元(二零一八年同期：人民幣809,702,000元)，較去年同期下降約35%。

本公司擁有人應佔溢利為人民幣491,215,000元(二零一八年同期：人民幣427,087,000元)，較去年同期增長約15%。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，溢利下降及本公司擁有人應佔溢利增長主要基於下述原因：

- (i) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間本集團持有股權比例相對較高之項目公司主要所持已竣工及交付之物業數量增加，導致期內本公司擁有人應佔溢利增加。



(ii) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司錄得匯兌收益淨額，而上年同期錄得虧損。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，每股基本盈利為人民幣10.01分(二零一八年同期：人民幣8.71分)，同比增長約15%。本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額人民幣15,830,042,000元，同比增長9%。合同銷售總面積為923,726平方米，同比增長14%。平均售價約為每平方米人民幣17,137元，同比下降4%。

於二零一九年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣8,192,683,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止上一個財政年度之人民幣8,117,893,000元，增加約1%。

## 營業額

二零一九年上半年，本集團營業額為人民幣2,904,538,000元(二零一八年同期：人民幣3,248,598,000元)，較去年同期減少約11%。該減少乃由於二零一九年上半年竣工及交付之總建築面積(「建築面積」)減少所致。於二零一九年上半年，佛山、廣州、重慶、南京、西安及香港的項目佔本集團總營業額之比例分別為52%、18%、5%、23%、1%及1%。

## 毛利

毛利為人民幣949,684,000元(二零一八年同期：人民幣1,420,771,000元)，較去年同期下降約33%。毛利率為33%，較去年同期下降約11個百分點(二零一八年同期：44%)。於二零一九年上半年，已確認收益中超過50%來自利潤率相對較低之項目。

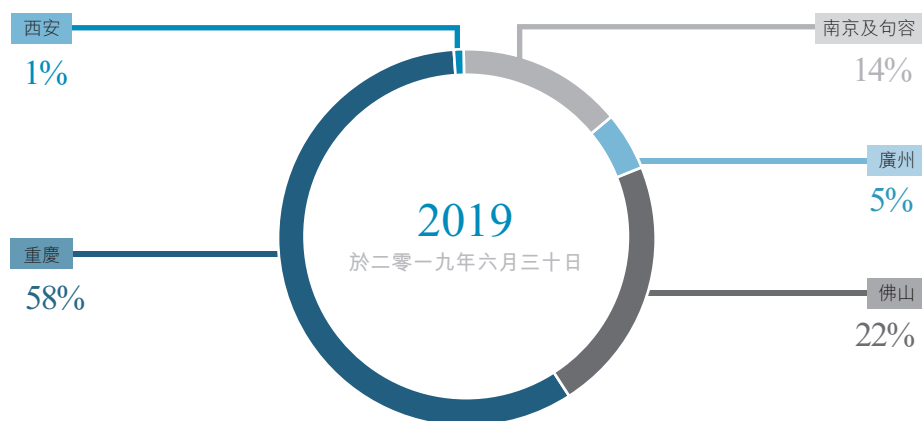
## 業務回顧

### 房地產開發業務

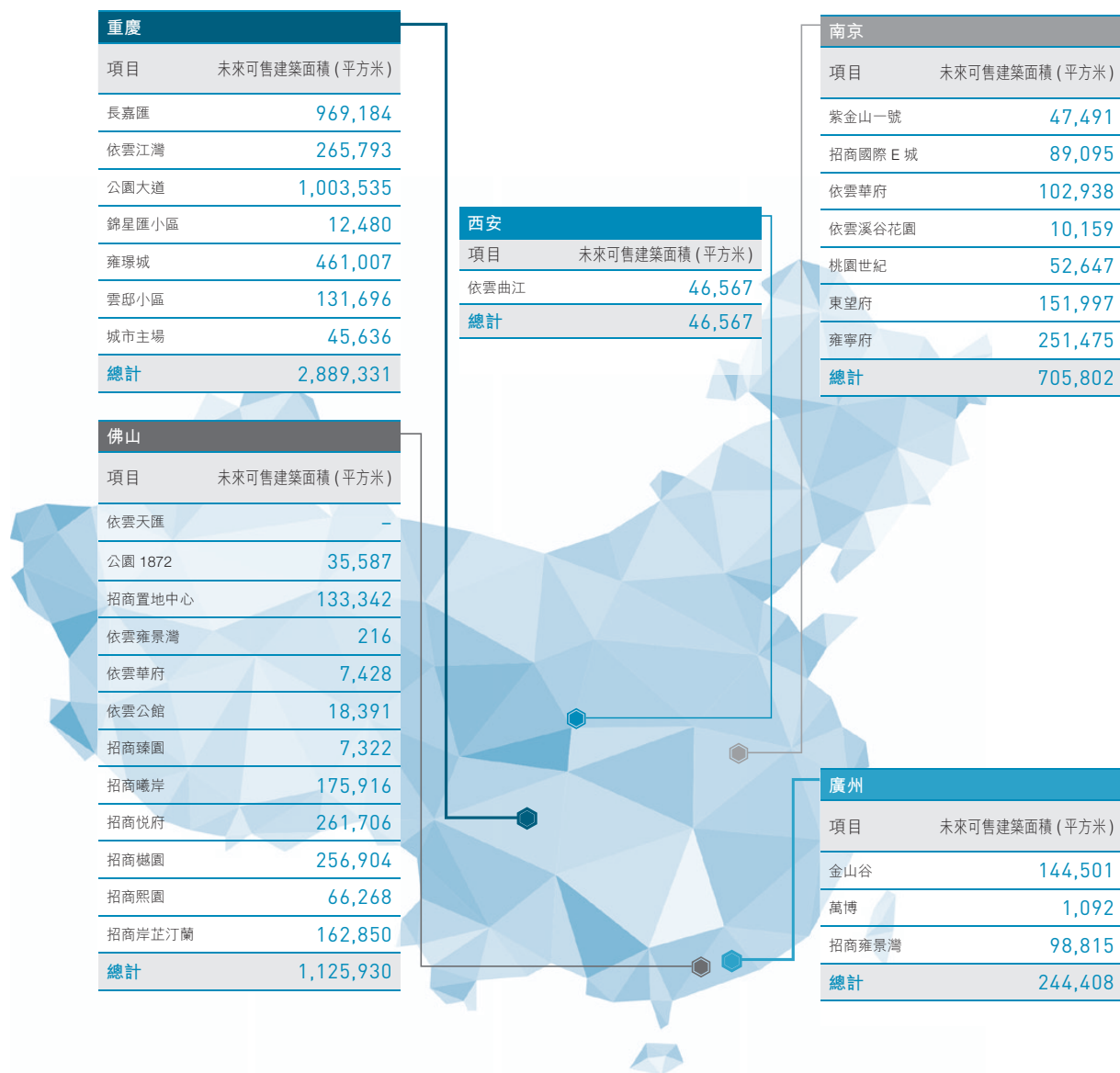
於二零一九年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有30個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商鋪等。

下圖列示按城市劃分之土地儲備明細及本集團在中國之項目之地理位置及土地儲備。於二零一九年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積（「土地儲備」）為5,012,038平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零一九年六月三十日  
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零一九年六月三十日本集團(i)已落成、(ii)開發中或(iii)持作未來開發之物業開發項目詳情。

所有有關面積之數據均取至最接近整數：

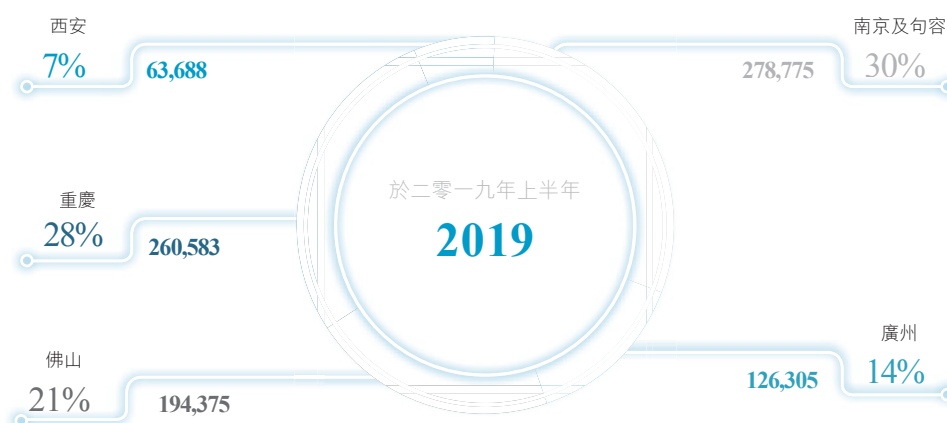
項目	本公司 於項目 所佔權益	項目物業 未來可售 總建築面積	已落成						開發中			未來開發	
			落成		可售/出租		已售 但未交付	未預售/ 持作投資	開發中		已售	可售/出租	
			建築面積	總建築面積	建築面積	總建築面積			建築面積	總建築面積		建築面積	總建築面積
依雲天匯	50%	293,503	-	293,503	272,364	272,328	36	-	-	-	-	-	-
公園1872	100%	308,694	35,587	308,694	270,338	219,986	14,765	35,587	-	-	-	-	-
招商置地中心	51%	222,684	133,342	222,684	196,810	36,520	26,948	133,342	-	-	-	-	-
依雲雅景灣	50%	233,851	216	233,851	213,534	201,581	11,737	216	-	-	-	-	-
依雲華府	50%	383,025	7,428	383,025	358,313	342,997	7,888	7,428	-	-	-	-	-
依雲公館	55%	317,111	18,391	317,111	290,689	269,458	2,840	18,391	-	-	-	-	-
招商臻園	50%	133,683	7,322	133,683	121,828	108,583	5,923	7,322	-	-	-	-	-
招商曦岸	60%	231,602	175,916	25,256	24,401	-	560	23,841	206,346	186,050	33,975	-	-
招商悅府	50%	315,637	261,706	-	-	-	-	-	223,501	208,395	30,722	92,136	84,033
招商樾園	50%	313,768	256,904	-	-	-	-	-	182,510	162,200	28,056	131,258	122,760
招商熙園	100%	128,836	66,268	-	-	-	-	-	128,836	123,107	56,839	-	-
招商岸芷汀蘭	100%	177,562	162,850	-	-	-	-	-	164,880	150,726	-	12,682	12,124
<b>佛山合計</b>		<b>3,059,956</b>	<b>1,125,930</b>	<b>1,917,807</b>	<b>1,748,277</b>	<b>1,451,453</b>	<b>70,697</b>	<b>226,127</b>	<b>906,073</b>	<b>830,478</b>	<b>149,592</b>	<b>236,076</b>	<b>218,917</b>
金山谷	100%	1,261,953	144,501	1,204,485	1,001,643	841,999	70,390	89,254	57,468	55,247	-	-	-
萬博	51%	126,202	1,092	126,202	104,216	103,124	-	1,092	-	-	-	-	-
招商雅景灣	60%	392,674	98,815	-	-	-	-	-	392,674	286,773	187,958	-	-
<b>廣州合計</b>		<b>1,780,829</b>	<b>244,408</b>	<b>1,330,687</b>	<b>1,105,859</b>	<b>945,123</b>	<b>70,390</b>	<b>90,346</b>	<b>450,142</b>	<b>342,020</b>	<b>187,958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
長嘉匯	50%	1,934,283	969,184	755,958	726,159	444,978	40,725	240,456	281,350	280,220	140,019	896,975	588,527
依雲江灣	100%	540,430	265,793	165,473	155,297	108,486	5,089	41,722	292,542	290,089	148,178	82,415	82,160
公園大道	50%	1,599,435	1,003,535	540,058	527,508	355,753	303	171,452	927,303	865,482	165,123	132,074	131,724
錦星匯小區	100%	97,594	12,480	97,594	95,440	81,156	1,804	12,480	-	-	-	-	-
雅環城	100%	519,682	461,007	-	-	-	-	-	208,426	198,940	37,279	311,256	299,346
雲邸小區	100%	135,756	131,696	-	-	-	-	-	135,756	131,696	-	-	-
城市主場	100%	47,012	45,636	-	-	-	-	-	47,012	45,636	-	-	-
<b>重慶合計</b>		<b>4,874,192</b>	<b>2,889,331</b>	<b>1,559,083</b>	<b>1,504,404</b>	<b>990,373</b>	<b>47,921</b>	<b>466,110</b>	<b>1,892,389</b>	<b>1,812,063</b>	<b>490,599</b>	<b>1,422,720</b>	<b>1,101,757</b>

項目	本公司 於項目 所佔權益	項目物業 未來可售 總建築面積	已落成						開發中			未來開發	
			落成 建築面積	可售/出租 總建築面積	已售及交付	已售 但未交付	未預售/ 持作投資	開發中 建築面積	可售/出租 總建築面積	已售	建築面積	可售/出租 總建築面積	
													建築面積
紫金山一號	51%	213,870	47,491	213,870	145,375	97,884	-	47,491	-	-	-	-	-
招商國際E城	70%	372,916	89,095	372,916	324,538	226,459	8,984	89,095	-	-	-	-	-
依雲華府	51%	358,646	102,938	315,784	82,739	-	-	82,739	42,862	40,554	20,355	-	-
依雲溪谷花園	51%	345,296	10,159	345,296	273,174	263,015	-	10,159	-	-	-	-	-
桃園世紀	18%	221,743	52,647	-	-	-	-	-	221,743	170,174	117,527	-	-
東望府	51%	324,279	151,997	-	-	-	-	-	324,279	255,677	103,680	-	-
雍寧府	51%	351,322	251,475	-	-	-	-	-	184,347	141,035	13,675	166,975	124,115
<b>南京合計</b>		<b>2,188,072</b>	<b>705,802</b>	<b>1,247,866</b>	<b>825,826</b>	<b>587,358</b>	<b>8,984</b>	<b>229,484</b>	<b>773,231</b>	<b>607,440</b>	<b>255,237</b>	<b>166,975</b>	<b>124,115</b>
依雲曲江	100%	538,269	46,567	240,044	229,522	219,363	1,675	8,484	298,225	270,611	232,528	-	-
<b>西安合計</b>		<b>538,269</b>	<b>46,567</b>	<b>240,044</b>	<b>229,522</b>	<b>219,363</b>	<b>1,675</b>	<b>8,484</b>	<b>298,225</b>	<b>270,611</b>	<b>232,528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>總計</b>		<b>12,441,318</b>	<b>5,012,038</b>	<b>6,295,487</b>	<b>5,413,888</b>	<b>4,193,670</b>	<b>199,667</b>	<b>1,020,551</b>	<b>4,320,060</b>	<b>3,862,612</b>	<b>1,315,914</b>	<b>1,825,771</b>	<b>1,444,789</b>

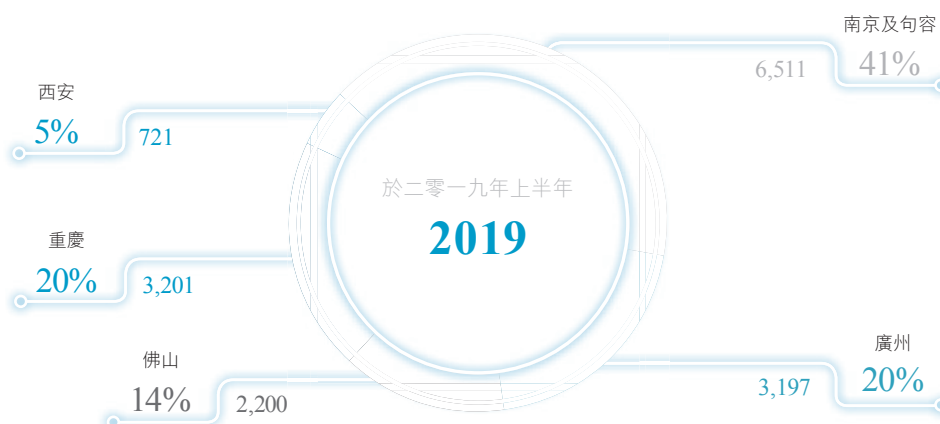
## 合同銷售

於二零一九年上半年，本集團連同其聯營公司及合營企業錄得來自五個城市的合同銷售額約人民幣15,830,042,000元，售出可售面積為923,726平方米。

### 按地區劃分之合同銷售面積(平方米)



### 按地區劃分之合同銷售金額(人民幣百萬元)



### 新購土地儲備

本集團於二零一九年六月三十日所控制的新購土地如下：

項目	土地總價 (人民幣 百萬元)	總佔地面積 (平方米)	總計容面積 (平方米)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)
時代招商天禧	988	43,518	116,087	8,514

## 電子貿易業務及房地產相關採購業務

本集團將會權衡房地產相關採購業務與房地產開發主業的協同效應，以決定在貿易採購業務上的資源投入。

## 財務及資金管理原則

於二零一九年六月三十日，本集團股東應佔資產淨值約為人民幣8,192,683,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣8,117,893,000元)。於二零一九年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣9,220,775,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,866,261,000元)。以貨幣而言，銀行結餘及現金可分為以人民幣列值人民幣9,072,524,000元、以美元列值人民幣2,661,000元及以港幣列值人民幣145,590,000元。

於二零一八年十二月十八日，本公司完成發行本金總額為人民幣1,900,000,000元之二零二一年到期優先債券，年票息為4.6%。

於二零一九年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣20,860,672,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,648,136,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額(不包括應付債券)可分為人民幣5,302,640,000元(須於一年內償還)、人民幣1,250,327,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣12,407,705,000元(須於兩年至五年內償還)。以貨幣而言，尚未償還計息債務總額可分為以人民幣列值人民幣19,466,197,000元、以港幣列值人民幣703,760,000元及以美元列值人民幣690,715,000元。

於二零一九年六月三十日，本集團的淨計息債務(計息債務總額減銀行結餘及現金)對股本權益(包括非控股權益)比率(「淨槓桿率」)為45%(二零一八年十二月三十一日：50%)。儘管本集團財務狀況健康及潛在融資能力較強，本集團仍將奉行相對穩健的財務政策，淨槓桿率將控制在行業平均水平。

本集團的貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣列賬和進行，外幣主要用於香港投資，外匯風險相對較小。本集團恪守審慎之外匯風險管理政策，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。

## 不競爭契據

於二零一八年十二月十七日，本集團與招商蛇口集團訂立經修訂及重列之不競爭契據，據此(其中包括)，(i)招商蛇口及其附屬公司(「招商蛇口集團」)將不會於佛山、廣州、南京及句容(「四個招商局置地城市」)與本集團競爭，惟位於佛山的若干管理過渡資產(「管理過渡資產」)將由招商蛇口集團保留但由本集團根據本集團與招商蛇口訂立之若干運營協議管理；(ii)就重慶及西安而言，視乎年度審閱程序之結果，本公司考慮停止進行房地產業務(按少數基準參與中國之房地產相關投資(「非控股投資安排」)除外)並將適時退出該兩個城市；(iii)招商蛇口集團將不會於重慶及西安與本集團競爭，除非本集團不再於該等城市進行房地產業務(非控股投資安排除外)；(iv)本集團將不會於中國46個其他城市(「招商蛇口城市」)競爭，惟本集團將有權參與中國(包括招商蛇口城市)之非控股投資安排；(v)待招商蛇口集團將位於北京及上海辦公室物業的資產管理業務之全部股權正式轉讓予本集團(「第一項建議轉讓」)後，本集團亦將有權獨家從事位於北京及上海的辦公室物業之資產管理業務；及(vi)本公司將不再永久擁有於本集團或招商蛇口集團於不競爭契據日期擁有房地產業務的中國其他城市(「未涉足城市」)進行房地產業務的優先選擇權(「優先選擇權」)。

有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年十二月十七日之公告及本公司日期為二零一九年一月十日之通函。



## 前景展望

展望下半年，國內經濟仍然面臨較大的下行風險。中、美貿易談判雖然已經重啟，但實質方案還沒達成，對國內以及全球供應鏈將因此而受影響。面對當前經濟下行風險，中央政府將繼續以穩中求進工作總基調，做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定各項工作，促進持續健康發展。緊緊圍繞「鞏固、增強、提升、暢通」八字方針，深化供給側結構性改革，提升產業基礎能力和產業鏈水準。全面做好「穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期」工作。

在房地產市場方面，預計房地產不會作為短期刺激經濟的手段，同時落實好房住不炒，建立長效管理機制。預期市場將維持平穩狀態，調控政策將以穩為主調。一些市場及價格過熱的城市已經得到有效遏止，因城施策效果呈現，同時將逐步細化至區域。在信貸方面，內地融資管道收緊，預期中、小規模房企將受到一定影響，資源充足的龍頭企業在融資和土地獲取將發揮優勢，市場集中度進一步提升。面對複雜多變的經濟環境，本集團將秉持穩健審慎的財政策略，優化財務結構，有效落實經營計劃，加快配置新業務，以讓本集團可以有效捕捉市場從增量走向存量的機遇，和確保本集團能夠靈活應對市場的變化。

## 中期股息

董事概無宣派截至二零一九年六月三十日止六個月期間的任何中期股息(二零一八年同期：無)。

## 資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押位於重慶、佛山、南京及句容賬面值約為人民幣8,228,567,000元(二零一八年：人民幣4,549,627,000元)之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣1,905,485,000元(二零一八年：人民幣1,216,586,000元)作出擔保。

## 或然負債

截至二零一九年六月三十日，本集團之或然負債為人民幣7,614,501,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,172,353,000元)。

## 僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據僱員之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定僱員薪酬。

於二零一九年六月三十日，本集團在中國及香港擁有829名員工(二零一八年十二月三十一日：808名)。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之薪金及津貼開支總額(包括董事酬金)約為人民幣155,926,000元(二零一八年同期：人民幣127,513,000元)。除基本薪金外，向僱員提供之其他福利包括國家管理退休福利計劃及強制性公積金供款以及團體醫療保險。本集團亦於截至二零一九年六月三十日止六個月期間為僱員提供合適培訓。

本公司於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)，旨在向曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及獎賞。於截至二零一九年六月三十日止六個月期間及自採納二零一一年購股權計劃以來，並無據此授出購股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會主席王永權博士於財務事項方面具有上市規則所規定之合適專業資格及經驗。審核委員會負責審閱財務報告、內部監控原則及與本公司外聘核數師保持適當關係。審核委員會已就本集團已採納的會計原則及政策與管理層及外聘核數師商討，並已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則及常規。

## 企業管治守則

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟：

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事應委以特定任期，並須接受重選。非執行董事及全體獨立非執行董事並無特定任期。然而，彼等均須根據本公司組織章程細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之同等效果。

守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正之理解。非執行董事許永軍先生及獨立非執行董事何琦先生因其他事務未能出席於二零一九年四月二十四日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，會上有足夠之執行董事、獨立非執行董事及非執行董事出席，以確保董事會對本公司股東之意見有公正之理解。

守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席許永軍先生因其他事務未能出席於二零一九年四月二十四日舉行之股東週年大會。然而，彼已委任非執行董事黃均隆先生為彼之替任董事，以主持股東週年大會及回答本公司股東疑問。

## 董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易之操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)項下所規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零一九年六月三十日止六個月期間均已遵守標準守則所載之規定標準。

代表董事會  
主席  
許永軍

香港，二零一九年八月十九日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及劉寧女士；執行董事蘇樹輝博士、余志良先生及黃競源先生以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。