

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

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)

**截至二零二二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」)由二零二二年一月一日起至二零二二年六月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	13,794,534	7,304,633
銷售成本		(11,636,046)	(5,848,117)
毛利		2,158,488	1,456,516
其他收入		204,784	157,810
匯兌(虧損)收益淨額		(17,126)	8,047
銷售及營銷支出		(438,892)	(279,914)
行政支出		(153,369)	(105,859)
分佔聯營公司之業績		118,555	55,715
分佔合營企業之業績		118,730	23,883
融資成本	6	(302,839)	(306,504)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	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		1,688,331	1,009,694
所得稅支出	7	(863,661)	(449,526)
期內溢利	8	824,670	560,168
其他全面收益(扣除所得稅)			
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		19,879	8,007
期內全面收益總額		844,549	568,175
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		249,763	296,714
非控股權益		574,907	263,454
		824,670	560,168
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		269,642	304,721
非控股權益		574,907	263,454
		844,549	568,175
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	5.09	6.05

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

		於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		244,702	250,472
使用權資產		89,696	61,466
投資物業		3,415,822	3,325,468
商譽		160,210	160,210
於聯營公司之權益		10,651,749	10,473,161
於合營企業之權益		4,686,707	4,611,016
按公平值計入損益之金融資產		117,836	117,836
其他應收款項		5,469,975	5,465,334
遞延稅項資產		965,498	890,870
		<u>25,802,195</u>	<u>25,355,833</u>
流動資產			
可供出售物業		68,772,641	74,620,484
收購土地使用權所付按金		482,169	415,863
業務及其他應收款項	11	23,738,000	21,402,156
合約成本		255,744	406,749
預付所得稅		2,487,254	2,103,294
銀行結餘及現金		13,723,717	14,423,276
		<u>109,459,525</u>	<u>113,371,822</u>
流動負債			
業務及其他應付款項	12	32,253,176	36,316,375
合約負債		26,588,576	27,367,755
租賃負債		52,449	52,519
非控股權益貸款	13	542,032	515,035
間接控股公司貸款		-	2,006,213
銀行借貸	14	2,393,291	5,548,802
應付所得稅		3,889,851	3,789,978
		<u>65,719,375</u>	<u>75,596,677</u>
流動資產淨值		<u>43,740,150</u>	<u>37,775,145</u>
資產總值減流動負債		<u>69,542,345</u>	<u>63,130,978</u>

		於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
非控股權益貸款	13	1,088,934	120,472
間接控股公司貸款		17,746,660	16,159,990
銀行借貸	14	17,286,323	12,186,332
租賃負債		400,236	375,967
遞延稅項負債		376,076	437,620
		<u>36,898,229</u>	<u>29,280,381</u>
資產淨值		<u>32,644,116</u>	<u>33,850,597</u>
資本及儲備			
股本		39,132	39,132
儲備		9,716,482	9,699,330
		<u>9,755,614</u>	<u>9,738,462</u>
本公司擁有人應佔權益		9,755,614	9,738,462
非控股權益		22,888,502	24,112,135
		<u>32,644,116</u>	<u>33,850,597</u>
權益總額		<u>32,644,116</u>	<u>33,850,597</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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、物業租賃以及資產管理。

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，惟按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計算(倘適用)。

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂所導致的額外會計政策及應用若干與本集團有關的會計政策外，於截至二零二二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及計算方法與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則之修訂，並於二零二二年一月一日開始的年度期間強制生效，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂
香港財務報告準則第16號之修訂

香港會計準則第16號之修訂

香港會計準則第37號之修訂
香港財務報告準則之修訂

概念框架之提述
二零二一年六月三十日後
新冠肺炎相關租金優惠
物業、廠房及設備—
用作擬定用途前之所得款項
有償合約—履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至
二零二零年的年度改進

於本期間應用香港財務報告準則之修訂對本集團於當前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披露概無重大影響。

4. 收益

本集團期內的收益分析如下：

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
按商品或服務類型		
出售可供出售物業	13,648,598	7,144,654
投資物業的租金收入	116,983	129,960
物業營運收入	19,188	20,907
資產管理服務	9,765	9,112
	<u>13,794,534</u>	<u>7,304,633</u>
按收益確認的時間		
於某一時間點	13,648,598	7,144,654
隨時間	28,953	30,019
	<u>13,677,551</u>	<u>7,174,673</u>
與客戶合約的收益	116,983	129,960
投資物業的租金收入	116,983	129,960
	<u>13,794,534</u>	<u>7,304,633</u>

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之執行董事。

為了管理的目的，本集團劃分以下兩個經營及可呈報分部：(i)物業開發及銷售與物業租賃（「物業分部」）；及(ii)辦公室物業及購物商場的資產管理（「資產管理分部」）。該等分部各自被主要營運決策者視為獨立之經營分部。

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。

	資產		
	管理分部	物業分部	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	<u>9,765</u>	<u>13,784,769</u>	<u>13,794,534</u>
分部業績	<u>6,544</u>	<u>1,952,531</u>	<u>1,959,075</u>
未分配匯兌虧損淨額			(22,106)
未分配融資成本			(240,618)
未分配收入			29,263
未分配支出			<u>(37,283)</u>
除稅前溢利			<u>1,688,331</u>

	資產		綜合 人民幣千元
	管理分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	
截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	<u>9,112</u>	<u>7,295,521</u>	<u>7,304,633</u>
分部業績	<u>5,142</u>	<u>1,237,718</u>	1,242,860
未分配匯兌虧損淨額			(8,102)
未分配融資成本			(205,588)
未分配收入			8,236
未分配支出			<u>(27,712)</u>
除稅前溢利			<u>1,009,694</u>

於兩段期間內，並無分部間銷售。

分部業績指各分部未分配未分配公司支出前所賺取之溢利，經扣除若干融資成本、若干利息收入及若干匯兌收益／虧損淨額。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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	345,460	342,861
— 租賃負債	10,636	7,245
— 間接控股公司貸款	423,962	41,634
— 非控股權益貸款	63,016	62,041
— 債券	<u>—</u>	<u>44,186</u>
總借貸成本	843,074	497,967
減：已資本化為合資格資產成本之款項	<u>(540,235)</u>	<u>(191,463)</u>
	302,839	306,504

7. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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」)	491,834	619,771
土地增值稅(「土地增值稅」)	507,999	117,929
	<u>999,833</u>	<u>737,700</u>
遞延稅項	(136,172)	(288,174)
	<u>863,661</u>	<u>449,526</u>

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(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權成本、借貸成本及相關物業發展開支))介乎30%至60%之遞增稅率徵收。

8. 期內溢利

期內溢利經扣除下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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	20,789	10,596
使用權資產折舊	16,816	8,490
投資物業折舊	74,931	72,067

9. 股息

於本期間，已向本公司股東宣派及派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.06元(二零二一年：截至二零二零年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.07元)。於本期間，自本公司股份溢價中派付的末期股息總金額約為人民幣252,490,000元(二零二一年：人民幣286,644,000元)。

截至二零二二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(二零二一年：無)。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利(即本公司擁有人應佔期間溢利)之盈利	<u>249,763</u>	<u>296,714</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(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	<u>4,905,257,860</u>	<u>4,905,257,860</u>

由於並無發行在外的潛在普通股，故並無呈列截至二零二二年及二零二一年六月三十日止期間的每股攤薄盈利。

11. 業務及其他應收款項

	於二零二二年	於二零二一年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
業務應收款項	<u>40,859</u>	<u>25,419</u>

以下為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：

	於二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180日	36,239	18,097
181日至365日	1,173	3,672
超過一年	3,447	3,650
	<u>40,859</u>	<u>25,419</u>

12. 業務及其他應付款項

	於二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
業務應付款項	<u>6,722,331</u>	<u>12,106,363</u>

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：

	於二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	3,567,673	5,145,845
61日至180日	900,236	5,141,906
181日至365日	1,740,827	950,704
超過一年	513,595	867,908
	<u>6,722,331</u>	<u>12,106,363</u>

13. 非控股權益之貸款

貸款條款詳情載列如下：

	實際年利率	於二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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% (二零二一年十二月三十一日： 4.75%至6%)	1,289,892	535,035
美元	4% (二零二一年十二月三十一日：4%)	341,074	100,472
		1,630,966	635,507
分析為：			
流動部分		542,032	515,035
非流動部分		1,088,934	120,472
		1,630,966	635,507

14. 銀行借貸

本集團之銀行借貸按於各自之借貸協議日期中國人民銀行提供之人民幣基準貸款利率及香港銀行同業拆放利率(「香港銀行同業拆放利率」)為基礎之浮動息率或借貸協議所述之固定息率計息。本集團的銀行借貸之實際年利率介乎1.60%至4.99%(二零二一年十二月三十一日：1.48%至4.99%)。

於二零二二年六月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣4,357,178,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,043,820,000元)之土地、賬面值約為人民幣1,173,767,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,207,206,000元)之投資物業及賬面值約為人民幣185,702,000元(二零二一年：人民幣185,702,000元)之附屬公司之股權，以就授予本集團之銀行借貸人民幣2,231,770,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,802,451,000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簡明綜合財務報表撥備之承擔如下：

	於二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	10,324,730	8,006,036
於合營企業之注資	4,900	3,300
於一間附屬公司之注資	5,100	-
租賃物業裝修	14,865	13,003
物業、廠房及設備購置	-	275
	10,349,595	8,022,614

16. 財務擔保合約

於報告期末，本集團之財務擔保合約如下：

	於二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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(附註i)	4,014,981	4,109,483
就授予合營企業及聯營公司之融資而給予銀行之擔保(附註ii)	3,696,252	2,452,174

附註：

- (i) 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，本公司董事認為於初始確認的財務擔保合約之公平值並不重大。
- (ii) 本公司董事認為，於提供該擔保的初始日期，有關財務擔保之公平值並不重大。

17. 報告期後事項

於二零二二年八月十七日，本集團增購廣州招贏房地產有限責任公司(「廣州招贏」)的17%股權及收購廣州招贏結欠一名聯營公司股東的50%股東貸款，代價分別為人民幣171,000,000元及約人民幣257,406,000元。於收購事項完成後，本集團持有廣州招贏50%之股權，而廣州招贏成為本集團之合營企業。

管理層討論及分析

市場形勢分析

二零二二年上半年，中國的國內生產總值(GDP)為人民幣562,642億元，同比增長2.5%，全國經濟頂住了超預期因素衝擊保持增長。其中，全國商品房銷售面積為68,923萬平方米，同比下降22.2%，商品房銷售額為人民幣66,072億元，同比下降28.9%。

伴隨銷售失速，又發生全國性業主暫停還貸，房地產行業行情在二零二二年不可謂不複雜嚴峻。但有危就有機，隨著中央因城施策出台更具體措施促進房地產平穩健康發展，政府持續「讓利」，降地價、降配建、降自持、降門檻，推出優質土地，央國企依托雄厚的綜合實力，步入舞台中央，主導拿地市場，優質房企企業利潤率邊際修復週期已至。隨著暫停還貸蔓延，房地產從此進入交付力時代，央國企和優質民企新開盤項目轉化率均由低位回升，凸顯保交付優勢。

面對行業危急之秋，本集團財務穩健，具備良好基礎支撐發展，行穩致遠。我們將抓住此次戰略機遇期，以多年深耕城市的時間積累，降低運營成本、提高產品品質，力爭以差異化的產品和服務從競爭中脫穎而出。

財務回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，溢利為人民幣824,670,000元(二零二一年同期：人民幣560,168,000元)，較去年同期增加約47%。

本公司擁有人應佔溢利為人民幣249,763,000元(二零二一年同期：人民幣296,714,000元)，較去年同期減少約16%。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司擁有人應佔溢利減少主要由於下述原因：

- (a) 與二零二一年同期相比較，截至二零二二年六月三十日止六個月本集團結轉項目中低毛利項目佔比較高，故整體毛利率下降；及
- (b) 截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團結轉項目中透過非全資附屬公司進行的項目佔比增加，故本公司股東應佔溢利淨額減少。

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，每股基本盈利為人民幣5.09分(二零二一年同期：人民幣6.05分)，較去年同期減少約16%。

於二零二二年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣9,755,614,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止上一個財政年度之人民幣9,738,462,000元增加約0.18%。

截至二零二二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。

營業額

於二零二二年上半年，本集團營業額為人民幣13,794,534,000元(二零二一年同期：人民幣7,304,633,000元)，較去年同期增加約89%。該增加乃由於二零二二年上半年竣工及交付之總建築面積(「**建築面積**」)增加所致。於二零二二年上半年，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3.5%、4.1%、28.1%、42.4%、21.6%及0.30%。

毛利

毛利為人民幣2,158,488,000元(二零二一年同期：人民幣1,456,516,000元)，較去年同期增加約48%。毛利率為16%，較去年同期下降約4個百分點(二零二一年同期：20%)。於二零二二年上半年，已確認收益中約90%來自利潤率相對較低(約20%)之項目。

業務回顧

房地產開發業務

於二零二二年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有49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、辦公樓及零售商舖等。

於二零二二年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積（「土地儲備」）為5,064,331平方米。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。

下圖顯示本集團於二零二二年六月三十日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零二二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：

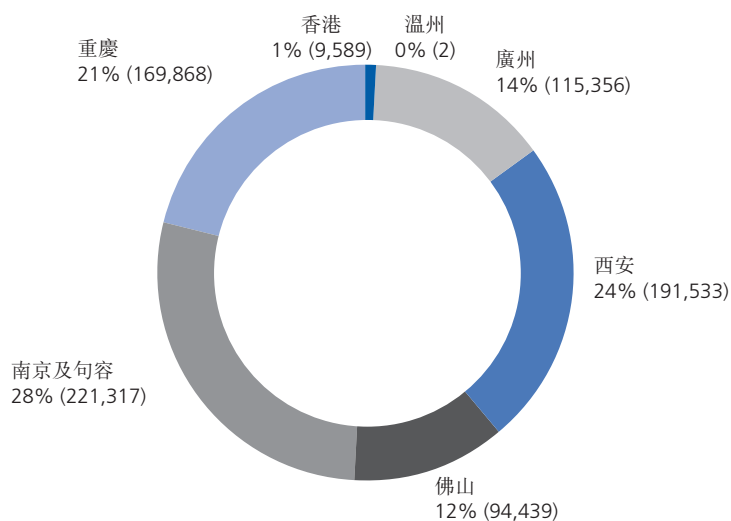
項目	本公司 於項目 所佔權益	已落成							開發中		未來開發		
		未來可售 總建築面積	已落成 建築面積	可售/出租 總建築面積	已售 及交付	未預售/ 持作投資	開發中 建築面積	可售/出租 總建築面積	已售	可售/出租 建築面積	總建築面積		
招商置地中心	51%	221,607	65,007	221,607	194,353	94,791	34,555	65,007	-	-	-	-	-
招商曦岸	60%	231,607	59,945	231,607	204,284	137,357	6,982	59,945	-	-	-	-	-
招商悅府	50%	326,113	100,826	230,986	176,381	114,304	34,536	27,541	95,127	73,285	-	-	-
招商樾園	50%	309,372	106,712	292,353	239,365	115,927	30,525	92,913	17,019	13,799	-	-	-
招商熙園	100%	128,836	395	128,836	121,393	115,988	5,010	395	-	-	-	-	-
招商岸芷汀蘭	90%	181,895	105,107	181,895	159,156	32,653	21,396	105,107	-	-	-	-	-
時代招商天禧	50%	175,097	-	175,097	121,761	120,310	1,451	-	-	-	-	-	-
招商天璞府	34%	35,881	3,978	35,881	35,881	26,031	5,872	3,978	-	-	-	-	-
佛山合計		1,610,408	441,970	1,498,262	1,252,574	757,361	140,327	354,886	112,146	87,084	-	-	-
金山谷	100%	1,277,295	-	1,277,295	1,079,889	1,049,074	30,815	-	-	-	-	-	-
萬博	51%	125,945	-	125,945	103,925	103,925	-	-	-	-	-	-	-
招商雍景灣	60%	392,674	28,169	392,674	291,547	263,378	-	28,169	-	-	-	-	-
廣州天鉅	50%	65,533	433	65,533	41,825	41,392	-	433	-	-	-	-	-
卓越招商臻璽府	50%	118,833	39,533	-	-	-	-	-	118,833	69,557	30,024	-	-
南沙慶盛項目	100%	327,509	231,765	-	-	-	-	-	190,598	139,586	-	136,911	92,179
保德天瑜閣	50%	142,482	48,396	-	-	-	-	-	142,482	91,942	43,546	-	-
廣州合計		2,450,271	348,296	1,861,447	1,517,186	1,457,769	30,815	28,602	451,913	301,085	73,570	136,911	92,179
長嘉匯	50%	1,655,097	615,366	1,226,300	1,175,445	912,241	3,294	259,910	95,288	95,288	67,191	333,509	327,359
依雲江灣	100%	526,263	89,644	526,263	526,263	418,738	17,881	89,644	-	-	-	-	-
公園大道	50%	1,601,455	685,841	1,159,199	1,159,199	861,649	5,794	291,756	442,256	442,256	48,171	-	-
錦星匯小區	100%	97,594	69	97,594	95,440	87,512	7,859	69	-	-	-	-	-
雍環城	100%	503,125	239,763	373,108	350,988	214,573	6,419	129,996	130,017	116,647	6,880	-	-
雲邸小區	100%	123,971	25,863	123,971	123,971	95,753	2,355	25,863	-	-	-	-	-
重慶理想城	51%	181,660	61,834	119,445	119,445	119,445	-	-	62,215	62,215	381	-	-
城市主場	100%	46,780	11,178	46,780	45,568	34,325	65	11,178	-	-	-	-	-
公園上城	100%	103,262	29,302	103,262	103,262	73,119	841	29,302	-	-	-	-	-
時光道	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
渝天府	100%	390,054	352,069	-	-	-	-	-	105,575	105,575	37,985	284,479	284,479
渝天府AH09	100%	429,707	420,280	-	-	-	-	-	170,034	170,034	9,427	259,673	259,673
重慶合計		5,658,968	2,531,209	3,775,922	3,699,581	2,817,355	44,508	837,718	1,005,385	992,015	170,035	877,661	871,511

項目	本公司 於項目 所佔權益	已落成							開發中		未來開發		
		未來可售		已落成 可售/出租		已售 未預售/ 持作投資		開發中 可售/出租		未來開發 可售/出租			
		總建築面積	總建築面積	建築面積	總建築面積	已售及交付	但未交付	建築面積	總建築面積	已售	建築面積	總建築面積	
招商國際E城	100%	372,916	45,398	372,916	324,531	274,644	4,489	45,398	-	-	-	-	-
依雲華府	51%	358,646	81,341	358,646	276,163	194,733	89	81,341	-	-	-	-	-
依雲溪穀花園	51%	343,699	2,261	343,699	273,174	270,913	-	2,261	-	-	-	-	-
桃園世紀	18%	221,743	4,929	221,743	171,733	158,087	8,717	4,929	-	-	-	-	-
東望府	51%	220,311	3,200	218,498	212,187	209,841	959	1,387	1,813	1,813	-	-	-
西江瑞府	40%	278,840	22,338	145,330	119,445	118,936	-	509	133,510	107,193	85,364	-	-
水沐雍榮府	55%	243,759	15,237	113,945	78,500	70,543	1,183	6,774	129,814	106,428	97,965	-	-
南京雍寧府	51%	351,438	18,103	351,438	284,978	266,754	121	18,103	-	-	-	-	-
寧瓏名築	31%	57,446	3,579	57,446	57,446	53,867	-	3,579	-	-	-	-	-
雍瀾悅府	51%	104,427	8,916	-	-	-	-	-	104,427	84,368	75,452	-	-
紫金智穀	60%	69,445	14,704	69,445	25,437	-	10,733	14,704	-	-	-	-	-
江心印	51%	168,138	80,882	-	-	-	-	-	168,138	136,119	55,237	-	-
南京山語境府	20%	69,032	16,287	69,032	54,756	33,425	5,044	16,287	-	-	-	-	-
招商局中心·臻境	80%	397,767	256,844	-	-	-	-	-	397,767	296,034	39,190	-	-
南京合計		3,257,607	574,019	2,322,138	1,878,350	1,651,743	31,335	195,272	935,469	731,955	353,208	-	-
依雲曲江	100%	538,269	24,750	538,269	495,725	470,975	-	24,750	-	-	-	-	-
招商臻觀府	51%	231,174	26,081	231,174	197,662	127,086	44,495	26,081	-	-	-	-	-
城市主場DK1	51%	277,313	39,920	277,313	242,880	202,935	25	39,920	-	-	-	-	-
城市主場DK2	51%	562,692	272,003	-	-	-	-	-	562,692	518,061	246,058	-	-
城市主場DK3	51%	325,294	71,269	-	-	-	-	-	325,294	295,038	223,769	-	-
絲路中心北地塊	51%	160,808	74,600	-	-	-	-	-	160,808	113,697	39,097	-	-
絲路中心南地塊	51%	138,106	106,089	-	-	-	-	-	138,106	116,316	10,227	-	-
招商華宇長安壘	26%	63,626	54,108	-	-	-	-	-	63,626	54,108	-	-	-
招商未央壘	51%	112,359	102,885	-	-	-	-	-	112,359	105,326	2,441	-	-
招商華宇臻境	51%	170,906	41,469	-	-	-	-	-	170,906	146,196	104,727	-	-
西安序	51%	158,971	150,980	-	-	-	-	-	158,971	154,421	3,441	-	-
雍瀾灣	51%	226,883	204,683	-	-	-	-	-	226,883	212,188	7,505	-	-
西安合計		2,966,401	1,168,837	1,046,756	936,267	800,996	44,520	90,751	1,919,645	1,715,351	637,265	-	-
總計		15,943,655	5,064,331	10,504,525	9,283,958	7,485,224	291,505	1,507,229	4,424,558	3,827,490	1,234,078	1,014,572	963,690

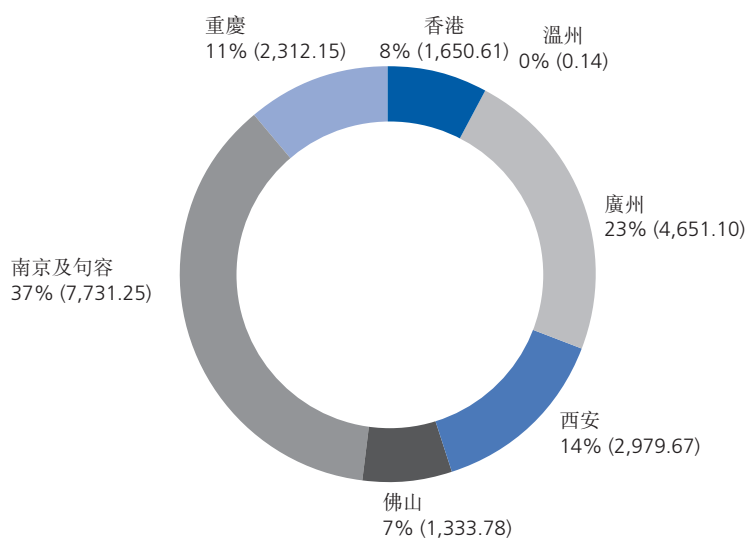
合同銷售

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額約人民幣20,658.7百萬元(同比減少約28%)，合同銷售總面積為約802,104平方米(同比減少約36%)。截至二零二二年六月三十日止六個月，平均售價約為每平方米人民幣25,756元。

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)



資產管理業務

本公司通過招商局置地資管有限公司(本公司全資附屬公司及招商局商業房地產投資信託的房託基金管理人)開展房地產投資信託管理業務。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司錄得資產管理服務收入約為人民幣9,765,000元。

財務及資金管理原則

於二零二二年六月三十日，本集團股東應佔資產淨值約為人民幣9,755,614,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣9,738,462,000元)。於二零二二年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣13,723,717,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣14,423,276,000元)。以貨幣計值而言，銀行結餘及現金可分為以人民幣列值人民幣12,965,269,000元、以美元列值人民幣47,127,000元及以港幣列值人民幣711,321,000元。

於二零二二年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣39,057,240,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣36,536,844,000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2,935,323,000元(須於一年內償還)、人民幣1,697,408,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣34,134,008,000元(須於兩年至五年內償還)及人民幣290,500,000元(須於五年後償還)。

於二零二二年六月三十日，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78%(二零二一年十二月三十一日：65%)。儘管本集團財務狀況平穩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，故外匯風險相對較低。本集團恪守審慎之外匯風險管理策略，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最小。

不競爭契據

於二零一九年十月二十一日，本公司與招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)訂立經重新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(不包括本集團)(「招商蛇口集團」)將不會於佛山、廣州、南京及句容與本集團競爭，惟位於佛山的若干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」)與招商蛇口競爭，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)本集團亦將有權就位於北京及上海之辦公室物業獨家進行資產管理業務；及(vi)本公司有權就房地產投資信託基金於香港獨家進行房地產投資信託管理業務，而獲允許的相關物業均來自中國各地。

有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年十月二十一日之公告及通函。

前景展望

展望二零二二年下半年，短期影響國內經濟運行的不確定因素仍然存在，「穩就業」和「保民生」壓力仍在。伴隨著穩經濟一攬子政策的落地見效以及疫情影響的逐步減弱，國內生產恢復有望進一步加快，受壓制的消費需求有望逐漸改善，同時地方專項債加快發行帶動基建專案開工建設加速，基建投資的支撐力度有望進一步提升。貨幣政策繼續從總量上發力穩定宏觀經濟大盤，下半年不排除繼續非對稱降息，房貸利率短期仍有一定下降空間。

邁進房地產新時代，本公司會加強聚焦優勢板塊，加大運用數據工具科學決策，不盲目搶地，從投資端把控風險，並把握結構性機會，深耕已有的優勢地區，提升產品力與服務力，實現穩健發展。

為了突圍而出，本公司將善用母公司招商局集團和招商局蛇口工業區控股股份有限公司的龐大平台優勢，結合自身長處運用各項資源做大規模；精選優質項目，提煉和打造符合客群口味的住宅精品，提升產品利潤率；加快發掘香港及海外優質業務的潛力，積極關注在香港及海外地區的投資機會，加大在香港及海外參與優質物業發展的力度，做強公司已有的在港存量業務，做出品牌效應，發揮境外上市平台的優勢，開拓更大市場，為股東們創造價值。

中期股息

董事概無宣派截至二零二二年六月三十日止六個月期間的中期股息(二零二一年同期：無)。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，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4,357,178,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,043,820,000元)之土地(包括可供出售物業)，賬面值約為人民幣1,173,767,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,207,206,000元)之投資物業，及賬面值約為人民幣185,702,000元(二零二一年十二月三十一日：185,702,000)之股權，以就授予本集團之銀行借貸人民幣2,231,770,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,802,451,000元)作出擔保。

僱員薪酬及關係

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。

於二零二二年六月三十日，本集團在中國及香港擁有885名(二零二一年十二月三十一日：962名)僱員。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二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二零二二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

於截至二零二二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之守則條文，惟：

守則條文第B.2.2條訂明，每位董事(包括該等獲委以固定任期的董事)應至少每三年輪值退任一次。所有董事並無特定任期。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C.1.6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劉寧女士因其他事務未能出席本公司於二零二二年五月二十六日舉行之股東週年大會。然而，會上有足夠的董事(包括執行董事、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F.2.2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二零二二年五月二十六日舉行之股東週年大會（「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，所有董事於截至二零二二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，二零二二年八月十八日

於本公告日期，本公司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。