



招商局置地有限公司

CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

Stock Code 股份代號: 978

2016 INTERIM REPORT

招商局置地中期報告
2016



目錄

- 2 公司資料
- 3 主席致辭
- 5 管理層討論及分析
- 14 其他資料
- 22 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 23 簡明綜合財務狀況表
- 25 簡明綜合權益變動表
- 26 簡明綜合現金流量表
- 28 簡明綜合財務資料附註



公司資料

董事

非執行董事

許永軍先生(主席)
黃均隆先生
閻承大先生
劉寧女士

執行董事

蘇樹輝博士
余志良先生
黃競源先生

獨立非執行董事

王永權博士
陳燕萍女士
史新平博士
何琦先生

審核委員會

王永權博士(主席)
劉寧女士
史新平博士

提名委員會

許永軍先生(主席)
陳燕萍女士
史新平博士

薪酬委員會

陳燕萍女士(主席)
黃均隆先生
王永權博士

公司秘書

陳穎茵女士

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

註冊辦事處

P.O. Box 309, Uglund House,
Grand Cayman, KY1-1104,
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈
26樓2603-2606室

主要來往銀行

中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司·香港分行
包商銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
星展銀行有限公司
荷蘭商業銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶及登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶及登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

網址

<http://ir.cmland.hk>

股份代號

978

主席致辭

致各位股東：

二零一六年上半年，全國房地產行業政策面延續「調首付、寬信貸、降稅負」的寬鬆基調，地方政策則隨市場效果顯著分化，大部分城市全面刺激，熱點城市開始收緊。在一攬子「去庫存」政策激勵下，房地產行業指標持續轉暖，開發投資、新開工面積增速雙雙觸底回升，多數城市上半年成交量高於去年同期。

受益於房地產市場回暖，一、二線城市市場火熱，在全體員工共同努力下，本集團2016年上半年努力實現簽約銷售總額為人民幣8,470,664,000元(同比增長116%)，合同銷售總面積約為607,373平方米(同比增長67%)。而銷售結轉方面，2016年上半年錄得營業收入為人民幣3,333,401,000元(同比增長139%)，本集團股權持有人應佔溢利為人民幣50,501,000元(同比下降61%)，每股基本盈利為人民幣1.03仙(同比下降61%)。股權持有人應佔溢利並未隨營業收入上漲，主要是由於上半年交付的大部分項目之權益比例及毛利率偏低，但下半年將持續改善；另外，報告期內人民幣繼續貶值，在外幣頭寸為淨負債下產生匯兌損失。

為有效應對房地產行業發展趨勢，本集團繼續本著「持續深耕，創新發展」的原則開展業務。土地擴展方面，2016年上半年在南京獲得新增土地儲備16萬平米，2016年6月底土地儲備達635萬平米，足以支持未來的發展。海外發展方面，積極推進招商蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)利用本集團境外上市平台優勢互惠互利整合海外資產，並已取得突破性進展。輕資產運營方面，本集團重慶子公司與重慶北部新區管理委員會簽署《金山文化創意產業園專案合作協定》，負責營運13萬平米「金山意庫」項目，輸出本集團在文化創意園區運營經驗，預計於2016年11月開園。本集團亦積極優化負債結構，將原有的外幣貸款替換為人民幣債務，積極控制匯率風險。本集團系列轉型發展和結構調整的舉措，將有利於提升長期盈利能力。



主席致辭(續)

展望下半年，在全國房地產總體回暖明顯的情況下，中央政府進一步出台全國性放鬆政策的緊迫性和可能性已大幅降低，去庫存將更加依靠各地因城施策，預計下半年房地產開發投資增速將會回落，市場或迎來調整期，區域城市分化的走勢仍將繼續，行業併購重組將更加頻密。

本集團將一如既往密切關注市場動態，努力實現銷售和利潤目標，同時，依託招商局集團和招商蛇口的資源優勢，積極拓展海外市場並持續推進輕資產模式，致力成為最佳的地產投資運營商。

主席

許永軍

二零一六年八月十八日



管理層討論及分析

市場形勢分析

二零一六年上半年，全國房地產行業政策面延續「調首付、寬信貸、降稅負」的寬鬆基調，地方政策則隨市場效果顯著分化，大部分城市全面刺激，熱點城市開始收緊。在一攬子「去庫存」政策激勵下，房地產行業指標持續轉暖，開發投資、新開工面積增速雙雙觸底回升，多數城市上半年成交量高於去年同期。

財務回顧

於二零一六年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣50,501,000元(二零一五年同期：人民幣130,684,000元)，與去年同期相比下跌約61%。溢利為人民幣211,326,000元(二零一五年同期：人民幣141,161,000元)，與去年同期相比增加約50%。期內本公司擁有人應佔溢利及溢利各自出現變動主要由於：

- (i) 與二零一五年同期比較，截至二零一六年六月三十日止六個月之收益及溢利顯著增加。原因是此期間竣工及交付之物業之總建築面積大幅增加，此等物業主要由本集團持有股權比例相對較低之項目公司擁有，因此與二零一五年同期比較，截至二零一六年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利明顯下降。本公司預計本公司擁有人應佔股權比例相對較高之項目將於二零一六年下半年竣工及交付。
- (ii) 截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利大幅減少，原因在於以下非現金項目：
 - (a) 截至二零一六年六月三十日止六個月錄得匯兌虧損，而截至二零一五年六月三十日止六個月則錄得匯兌收益。截至二零一六年六月三十日止六個月錄得匯兌虧損，主要由於該期間人民幣兌美元出現大幅貶值；
 - (b) 因本公司全資附屬公司於二零一五年六月二十三日發行本金總額290,000,000美元之五年期票面年息率0.5%之信用增強可換股債券，故此，截至二零一六年六月三十日止六個月於損益表確認約人民幣32,686,000元之衍生金融工具公平值虧損。



管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

每股基本盈利為人民幣1.03仙(二零一五年同期：人民幣2.66仙)，同比下跌61%。本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額為人民幣8,470,700,000元，同比增加116%，合同銷售總面積為607,373平方米，同比增加67%，平均售價約為每平方米人民幣13,946元，同比增加29%。

於二零一六年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣5,216,277,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣5,178,196,000元)，與去年年底相比增加約0.7%。

營業額

二零一六年上半年，本集團的營業額為人民幣3,333,401,000元(二零一五年同期：人民幣1,395,012,000元)，同比顯著增加約139%，乃由於二零一六年上半年竣工並交付的總建築面積(「建築面積」)增加。二零一六年上半年，於佛山、廣州、重慶和南京的項目所佔本集團營業額的比例分別為61%、3%、10%和26%。

毛利

毛利為人民幣709,739,000元(二零一五年同期：人民幣596,133,000元)，同比增加約19%；毛利率為21%(二零一五年同期：43%)，同比減少22個百分點。毛利率減少主要由於期內確認項目的結構有所改變所致。就二零一六年上半年而言，超過60%之確認收益來自毛利相對較低之項目，而就二零一五年上半年而言，超過80%之確認收益則來自毛利相對較高之項目。



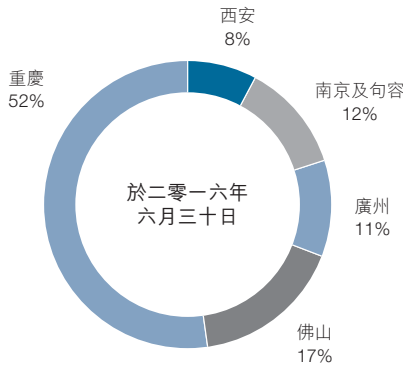
業務回顧

房地產開發業務

於二零一六年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有26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。

下圖列示按城市劃分之土地儲備明細及本集團項目在中國的地理位置及土地儲備。於二零一六年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為6,353,674平方米。

按城市劃分之土地儲備

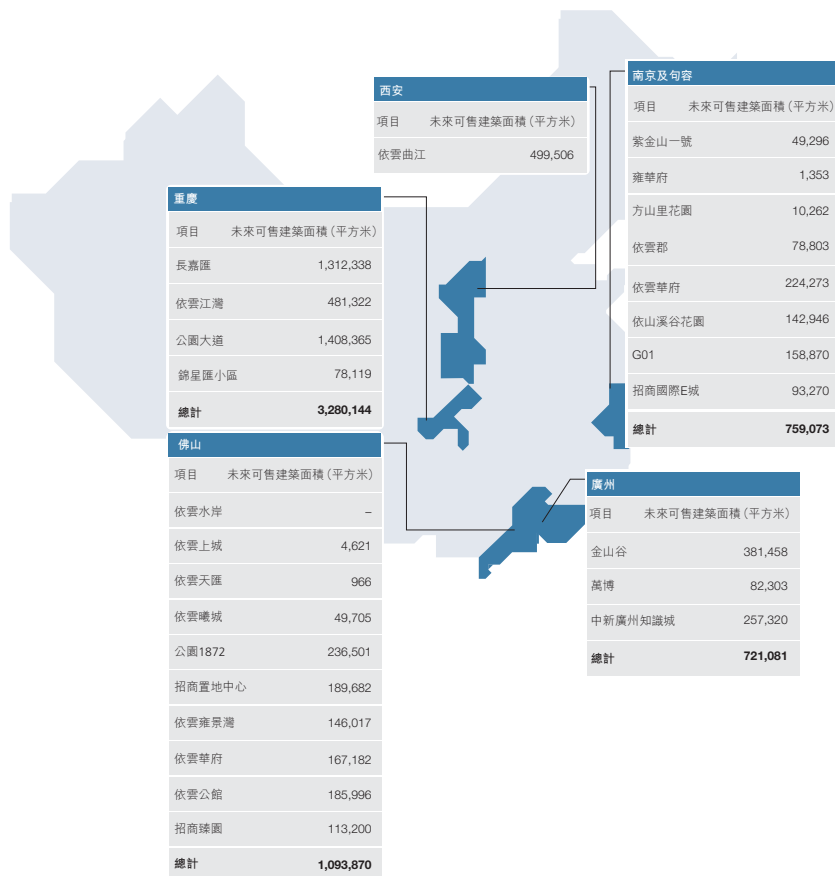


管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

房地產開發業務(續)

下圖顯示本集團於二零一六年六月三十日在中國之項目之地理位置及土地儲備



業務回顧(續) 房地產開發業務(續)

下表載列於二零一六年六月三十日本集團(i)已落成、(ii)開發中或(iii)持作未來開發的物業開發項目詳情。所有有關面積的數據均取至最接近整數：

項目	本公司 於項目所 佔權益				落成				開發中				未來開發	
	總建築面積 (平方米)	土地備用 (平方米)	建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租 總建築面積 (平方米)	已竣工 交付 (平方米)	已落成 但未交付 (平方米)	未售/ 持作投資 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租 總建築面積 (平方米)	已預告 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租 總建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租 總建築面積 (平方米)	
佛山														
依雲水岸	655,716	-	655,716	599,397	594,145	5,252	-	-	-	-	-	-	-	
依雲上城	355,992	4,621	355,992	319,965	311,617	3,727	4,621	-	-	-	-	-	-	
依雲天匯	301,818	966	301,818	271,940	270,859	115	966	-	-	-	-	-	-	
依雲峰景	438,393	49,705	384,082	349,732	310,436	2,692	36,604	54,311	48,975	35,874	-	-	-	
公園1872	308,694	236,501	151,311	129,731	21,611	12,293	95,827	157,383	140,674	-	-	-	-	
招商置地中心	222,694	189,682	-	-	-	-	-	222,684	196,381	6,689	-	-	-	
依雲綠岸灣	233,852	146,017	120,500	105,821	46,341	8,490	50,990	119,352	100,922	5,895	-	-	-	
依雲華府	382,108	167,182	136,970	130,617	84,869	17,073	28,675	124,421	119,334	78,225	100,717	97,398	-	
依雲公園	317,111	185,996	123,988	120,408	-	18,663	26,072	114,157	110,963	27,871	79,016	76,832	-	
招商環園	133,683	113,200	-	-	-	-	-	133,683	124,961	11,761	-	-	-	
佛山合計	3,330,051	1,693,870	2,230,327	2,027,611	1,715,551	68,305	243,755	919,991	842,210	166,325	179,733	174,230	-	
廣州														
金山谷	1,339,476	381,458	834,841	671,553	436,046	138,513	96,984	256,579	205,072	115,619	248,066	195,011	-	
廣博	126,363	82,303	-	-	-	-	-	126,363	103,611	21,308	-	-	-	
中新廣州知識城	343,508	257,320	-	-	-	-	-	-	-	-	343,508	257,320	-	
廣州合計	1,809,347	721,081	834,841	671,553	436,046	138,513	96,984	382,942	308,683	136,927	591,574	452,331	-	
重慶														
長嘉匯	1,886,094	1,312,338	399,402	379,780	205,657	6,211	167,912	394,186	385,111	36,260	1,102,506	796,575	-	
依雲江灣	533,692	481,322	165,473	155,297	35,084	3,310	116,903	-	-	-	388,219	364,419	-	
公園大道	1,546,440	1,408,365	-	-	-	-	-	357,443	349,168	120,522	1,168,987	1,179,689	-	
錦星小區	98,044	78,119	-	-	-	-	-	98,044	96,107	17,988	-	-	-	
重慶合計	4,074,270	3,280,144	564,875	535,077	240,741	9,521	284,815	849,673	830,406	174,770	2,669,722	2,339,693	-	

管理層討論及分析(續)

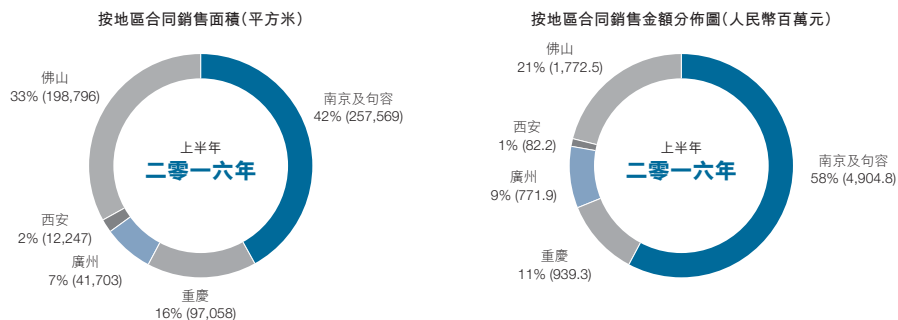
業務回顧(續)
房地產開發業務(續)

項目	本公司 於項目所 佔權益	落成				落成				開發中				未來開發	
		土地總樓 面(平方米)	建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租 總樓面 (平方米)	已售及 交付(平方米)	已預告 但未交付 (平方米)	未售罄/ 持待計算 (平方米)	開發中 總樓面 (平方米)	可銷售/ 出租 總樓面 (平方米)	已預售 (平方米)	總樓面 (平方米)	可銷售/ 出租 總樓面 (平方米)	未來開發 總樓面 (平方米)		
南京及石															
紫金山號	51.00%	49,296	213,870	145,376	95,355	725	49,296	-	-	-	-	-	-	-	-
紫華府	51.00%	1,353	179,048	151,388	149,513	522	1,353	-	-	-	-	-	-	-	-
方山里花園	26.01%	10,282	71,203	59,507	-	50,769	8,738	3,848	3,697	2,173	-	-	-	-	-
依雲郡	26.01%	212,974	98,320	89,422	67,619	3,267	18,536	114,654	98,965	38,698	-	-	-	-	-
依雲府	51.00%	359,391	-	-	-	-	-	359,391	316,520	92,247	-	-	-	-	-
依山溪谷花園	51.00%	346,907	-	-	-	-	-	346,907	277,140	134,194	-	-	-	-	-
G01	51.00%	201,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201,820	158,870
招商國際城	70.00%	93,270	-	-	-	-	-	208,200	194,355	121,035	-	-	-	19,950	19,950
南京及石合計		759,073	562,441	445,683	312,487	55,283	77,923	1,033,000	890,677	388,347	221,770	178,820			
西安															
依雲曲江	100.00%	489,506	-	-	-	-	-	240,044	239,144	16,828	236,430	277,190			
西安合計		489,506	-	-	-	-	-	240,044	239,144	16,828	236,430	277,190			
合計		6,833,674	4,192,484	3,679,934	2,704,825	271,622	709,487	3,425,650	3,111,120	883,197	3,951,219	3,422,264			

業務回顧(續)

合同銷售

本集團連同其聯營公司及合營企業於二零一六年上半年，錄得來自五個城市的合同銷售額約人民幣8,470,700,000元，售出可售面積約為607,373平方米。



新購土地儲備

期內新購下列一幅土地：

項目	總代價 (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)
南京G01	4,820	62,728	161,211	29,899

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

於二零一六年六月三十日，本集團股東應佔資產淨值約為人民幣5,216,277,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣5,178,196,000元)。

於二零一六年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣4,742,681,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,697,337,000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4,178,364,000元、以美元列值人民幣560,778,000元及以港幣列值人民幣3,539,000元。

管理層討論及分析(續)

財務及資金管理原則(續)

於二零一五年六月，本公司直接全資附屬公司完成發行本金總額290,000,000美元以票面年息率0.50%計息於二零二零年六月到期的已擔保可換股債券(信用增強至二零一八年七月)(「可換股債券」)。於二零一三年十二月，本集團完成發行本金總額為500,000,000美元以票面年息率4.021%計息的五年期信用增強債券(「債券」)。在可換股債券及債券存續期間利率固定不變，採取單利按半年付息，不計複利。可換股債券及債券兩者分別自二零一五年六月二十四日及二零一三年十二月十二日起於香港聯交所上市。發行可換股債券及債券募集資金用作一般企業用途。

於二零一六年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣12,377,782,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣11,797,252,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額(不包括可換股債券及債券)可分為人民幣2,115,002,000元(須於一年內償還)、人民幣3,951,046,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣1,417,560,000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6,817,358,000元及以美元列值人民幣5,560,424,000元。

於二零一六年六月三十日，本集團的淨計息債務(計息債務總額減銀行結餘及現金)對股東權益(包括非控股權益)比率(「淨槓桿率」)為63%(二零一五年十二月三十一日：69%)。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，將淨槓桿率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。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。由於可換股債券及債券均以美元列示，當本集團就其位於中國之物業開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層會嚴密關注人民幣兌美元之匯率波動並可能於有需要時考慮對沖。

不競爭契據

為減少實際及潛在競爭，本集團與招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)於二零一三年六月十九日訂立不競爭契據(於二零一三年十月四日經修訂及補充)(「不競爭契據」)。於二零一五年十二月三十日，本公司、招商地產及招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)^{附註1}訂立一項修訂及更替契據(「更替契據」)，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。除此以外，不競爭契據之所有其他條款維持不變^{附註2}。



不競爭契據(續)

根據不競爭契據(經更替契據修訂)，(i)招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)(「招商蛇口集團」)不會與本集團在佛山、廣州、重慶及南京(「目標城市」)競爭，惟若干位於該四個目標城市其中三個(「重疊目標城市」)之管理過渡資產(「管理過渡資產」)除外，該等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)本集團將不會在中國其他21個城市(「招商蛇口城市」)與招商蛇口競爭；及(iii)在不競爭契據日期招商蛇口或本集團並無經營任何房地產業務之城市，本集團擁有優先選擇權在該處經營房地產業務。有關不競爭契據、重疊目標城市、管理過渡資產及招商蛇口城市之詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十月十日之通函「與控股股東之關係」一節。

由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已(i)審閱由本公司管理層編製之季度報告，當中載有招商蛇口集團及本集團各自之物業組合最新資料；(ii)檢討招商蛇口集團及本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月執行及遵守不競爭契據之情況；及(iii)確認於截至二零一六年六月三十日止六個月招商蛇口集團及本集團已遵守不競爭契據之條款。

本集團將繼續專注發展其於二零一四年於該4個目標城市及該2個新城市進行之物業開發業務，並於適當商機出現時仔細揀選在其他新城市投資及發展。

附註：

1. 根據招商蛇口及招商地產在深圳證券交易所刊發之公告，於二零一五年十二月三十日，招商蛇口與招商地產完成重大資產重組及整合，據此(其中包括)招商地產所有資產、負債、業務、僱員、合約及所有其他權利及義務已經由招商蛇口代替招商地產接收及承擔。招商地產終止於深圳證券交易所上市，而招商蛇口股份於深圳證券交易所上市，均自二零一五年十二月三十日起生效。
2. 為避免疑問，在上文「不競爭契據」一段中，對招商蛇口之提述於二零一五年十二月三十日前任何時間內應視為對招商地產之提述。

前景展望

展望下半年，在全國房地產總體回暖明顯的情況下，中央政府進一步出台全國性放鬆政策的緊迫性和可能性已大幅降低，去庫存將更加依靠各地因城施策，預計下半年房地產開發投資增速將會回落，市場或迎來調整期，區域城市分化的走勢仍將繼續，行業併購重組將更加頻密。

本集團將一如既往地密切關注市場動態，努力實現銷售和利潤目標，同時，依託招商局集團和招商蛇口的資源優勢，積極拓展海外市場並持續推進輕資產模式，致力成為最佳的地產投資運營商。

除本報告所述者外，根據本公司於二零一五年年報所披露資料，本集團之未來重大投資或資本資產計劃及其於本年度下半年之預期資金來源概無重大變動。



其他資料

中期股息

董事會議決不宣派自二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日止期間的任何中期股息(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：無)。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團已抵押位於重慶及廣州賬面值約為人民幣1,383,544,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣699,290,000元)之可供出售物業，以就授予本集團之銀行借貸人民幣641,830,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣187,800,000元)作出擔保。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團的或然負債為人民幣4,070,550,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,492,062,000元)。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一六年六月三十日，本集團在中國及香港僱用586名員工(二零一五年十二月三十一日：在中國及香港僱用583名員工)。

本集團截至二零一六年六月三十日止期間之薪金及津貼開支總額(包括董事酬金)約為人民幣85,586,000元(截至二零一五年六月三十日止期間：人民幣78,639,000元)。除基本薪金外，向僱員提供的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。本集團亦於整個期間根據僱員的級別及工作性質為僱員提供不同培訓。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。截至二零一六年六月三十日止期間，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。



董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(1)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(2)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司普通股之好倉

董事姓名	權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行股本百分比
蘇樹輝	由受控制之公司持有 (附註)	32,054,066 (附註)	0.65%

附註：

該等股份由華能有限公司(「華能」)持有。聯發集團有限公司有權行使或控制行使於華能股東大會上超過三分一投票權(「控制」)。因此，聯發集團有限公司被視為於華能持有之股份中擁有權益。聯發集團有限公司繼而被由本公司執行董事蘇樹輝博士實益全資擁有之合益有限公司控制。因此，蘇樹輝博士被視為於華能持有之股份中擁有權益。華能、聯發集團有限公司及合益有限公司均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

除以上所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(1)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(2)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

就上市規則及證券及期貨條例而言，本公司現時並無任何主要行政人員(其職責由全體執行董事履行)。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」披露者外，於回顧期內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女賦予權利，以藉購入本公司股份或債券而獲益，彼等亦無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無涉及任何安排，致使董事可於任何其他法人團體獲得該等權利。



其他資料(續)

購股權計劃

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。於截至二零一六年六月三十日止六個月，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。自於二零一一年九月二十七日(「採納日期」)採納二零一一年購股權計劃起直至二零一六年六月三十日(包括該日)止，並無據此授出購股權。

二零一一年購股權計劃之條款概述如下：

1. 計劃之目的

本計劃旨在使本集團可向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻之獎勵或回報。

2. 計劃之參與者

董事可自二零一一年購股權計劃日期起十(10)年期間內就授出購股權以認購股份向合資格參與者提出要約，即(a)本公司、其附屬公司或本集團任何成員公司於其中擁有任何權益之任何實體之任何全職僱員、行政人員或執行董事；(b)本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司於其中擁有任何權益之任何實體(「投資實體」)之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(c)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供產品或服務之任何供應商；(d)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何客戶；(e)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；(f)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東，或本集團任何成員公司或任何投資實體發行之任何證券之任何持有人；(g)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何業務或業務發展範疇之任何顧問(專業或其他方面)或專家顧問；及(h)透過合營企業、業務聯盟或其他業務安排而對或可能對本集團發展及成長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者，就本計劃而言，要約可授予上文所述一名或多名合資格參與者全資擁有之任何公司。

3. 計劃項下可發行之證券總數及百分比

根據股東於採納日期批准之計劃授權上限，董事獲授權授出購股權以認購最多106,846,886股股份，相當於採納日期已發行股份總數10%。由於概無根據計劃就授予購股權提出要約，可授出購股權之股份總數為106,846,886股股份，相當於本中期報告日期已發行股份總數約2%。由於計劃項下概無授出購股權，故計劃項下並無尚未行使之購股權，因此計劃項下可發行之股份總數為零。



購股權計劃(續)

4. 各參與者之最大配額

於任何12個月期間向各承授人已發行及因行使購股權及行使根據本集團任何其他購股權計劃授出之購股權(包括已行使或尚未行使購股權)而可能發行之股份總數不得超過本公司當時已發行股本1%。

5. 購股權項下須接納股份之期限

購股權項下須接納股份之期限不得超過購股權授出日期起計10年。

6. 購股權可予行使前之最低期限

並無購股權可予行使前須持有購股權之最低期限。

7. 接納購股權應付款項及須支付款項之期限

自購股權授出日期起21日內須就接納購股權支付港幣1.00元。

8. 釐定行使價值基準

任何購股權之行使價須按董事酌情權決定並根據計劃條款作出任何調整，但其最少須為以下最高者：

- (a) 於授出日期，聯交所之每日報價表就買賣一手或以上股份所報之股份收市價；
- (b) 緊接授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及
- (c) 股份面值。

9. 計劃期限

計劃自採納日期起計為期10年，並將於採納日期第10個週年日期(即二零二一年九月二十七日)屆滿。



其他資料(續)

主要股東之權益

於二零一六年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)及根據上市規則之定義為本公司主要股東之人士所擁有之權益或淡倉如下：

名稱	身份及權益性質	所持普通股數目		佔本公司已發行股本百分比
		好倉	淡倉	
招商局集團有限公司	由受控制之公司持有	3,646,889,329	-	74.35%
招商蛇口	由受控制之公司持有	3,646,889,329	-	74.35%
瑞嘉投資實業有限公司(「瑞嘉」)	由受控制之公司持有	3,646,889,329	-	74.35%
樂怡控股有限公司(「樂怡」)	由受控制之公司持有	3,646,889,329	-	74.35%
成惠投資有限公司(「成惠」)	實益權益	3,646,889,329	-	74.35%

本公司已發行股本約74.35%由成惠直接擁有。成惠由樂怡全資擁有。樂怡則由瑞嘉全資擁有。瑞嘉由招商蛇口全資擁有。於二零一六年六月三十日，招商蛇口由招商局集團有限公司擁有71.29%之權益。因此，樂怡、瑞嘉、招商蛇口及招商局集團有限公司各自被視為於以成惠名義登記之本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司尚未獲悉其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，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。



有關董事資料的變動

董事履歷的變動

1. 於二零一六年七月，閻承大先生退任招商蛇口副總經理，並獲委任為招商蛇口高級顧問。
2. 於二零一一年十二月，劉寧女士獲委任為東方時尚駕駛學校股份有限公司(於二零一六年二月在深圳證券交易所上市(股份代號：603377))獨立董事。於二零一六年六月，劉寧女士辭任天津中環半導體股份有限公司(股份代號：002129)之獨立董事職務，其於深圳證券交易所上市。
3. 於二零一六年八月，余志良先生由本公司財務總監調任為總經理。

除上述所披露者外，本公司董事的履歷於期內概無根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露之變動。

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。該委員會由董事會授權，負責審閱財務報告、內部監控原則及與本公司核數師保持適當關係。審核委員會及外聘核數師已審閱本集團期內之未經審核綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則及常規。

控股股東之特定履行責任

除下文披露者外，董事概不知悉須根據香港上市規則第13.21條之規定於本報告披露之其他任何情況。

- 於二零一四年十二月三十一日，本公司(作為借款人)確認其接納與由一間銀行提供之100,000,000美元已承諾定期貸款融資有關之定期貸款融資，該貸款融資自初次提取日期起計為期36個月；
- 於二零一六年五月三十一日，本公司(作為借款人)就人民幣640,000,000元之定期貸款融資與一間銀行訂立貸款協議，自初次提取日期起計為期36個月。

發生以下事件將違反上述一項或以上之貸款協議：

- (i) 招商蛇口不再實益擁有(不論直接或間接)本公司至少40%之已發行股本；
- (ii) 招商蛇口不再實益擁有(不論直接或間接)本公司至少51%之已發行股本；



其他資料(續)

控股股東之特定履行責任(續)

- (iii) 招商蛇口之股份因任何原因不再於深圳證券交易所(或其繼任者)上市或由於未能遵守深圳證券交易所(或其繼任者)之規則或違反其向深圳證券交易所(或其繼任者)作出之任何承諾而令停牌超過15個連續交易日；
- (iv) 招商局集團有限公司(「招商局集團」)不再為招商蛇口之單一最大股東(不時直接或間接實益擁有招商蛇口之按比例最大股權或擁有權權益)及不再直接或間接實益擁有招商蛇口至少40%之全部股權或擁有權權益；或
- (v) 招商局集團不再受中國國務院國有資產監督管理委員會或任何其他類似中國政府權力機關控制。

上述日期為二零一四年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日之貸款協議載有交叉違約條文，致使倘本公司或其任何附屬公司作出在其作為借款人的任何其他貸款協議項下之違約行為，令任何債權人有權宣稱有關貸款協議項下之任何借款為到期及須予償還，且金額合計超過15,000,000美元或其他貨幣之等值金額，其亦將構成該等貸款協議之違約事件。

本公司已根據上市規則第13.18條之規定就上述貸款協議之詳情分別於日期為二零一四年十二月三十一日及二零一六年五月三十一日之公告作出披露。

於二零一六年六月三十日，本集團於上述貸款協議項下所結欠之尚未償還貸款本金合共為100,000,000美元及人民幣640,000,000元。

企業管治守則

董事會認為，除下文所述外，於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司有下列情況偏離企業管治守則：

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，彼等均須遵守本公司組織章程細則之規定，最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之相同效果。



企業管治守則(續)

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的理解。非執行董事許永軍先生及閻承大先生以及獨立非執行董事何琦先生因其他事務未能出席於二零一六年四月二十六日舉行之本公司股東週年大會。然而，會有足夠的執行董事、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的理解。

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二零一六年四月二十六日舉行之股東週年大會，此乃偏離守則條文第E.1.2條。然而，彼已委任非執行董事黃均隆先生為彼於股東週年大會之替任董事及擔任主席。

董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關本公司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」)所規定標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，所有董事於期內均已遵守標準守則所載之規定標準。

有關僱員進行證券交易

根據守則條文第A.6.4條，董事會已以書面制定有關僱員進行本公司證券交易之指引，其條款之嚴謹程度不遜於標準守則。「有關僱員」包括附屬公司或控股公司之任何僱員或董事，因該職位或受聘而可能獲得與本公司或其證券有關之內幕資料。經對全體有關僱員進行具體查詢後，董事信納於本中期報告涵蓋的期間，已遵守上述書面指引所載標準規定及有關進行證券交易之操守守則。



簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	3,333,401	1,395,012
銷售成本		(2,623,662)	(798,879)
毛利		709,739	596,133
其他收入		61,168	22,587
匯兌(虧損)收益淨額		(54,496)	40,218
銷售及營銷支出		(101,577)	(76,504)
行政支出		(53,352)	(40,350)
衍生金融工具之公平值虧損淨額	16	(32,686)	-
分佔聯營公司之虧損		(1,731)	(5,195)
分佔合營企業之虧損		(5,468)	-
融資成本	5	(97,250)	(84,051)
除稅前溢利	7	424,347	452,838
所得稅支出	6	(213,021)	(311,677)
期內溢利		211,326	141,161
其他全面收入(扣除所得稅)			
其後可重新分類至損益之項目：			
海外業務換算產生之匯兌差額		7,194	187
期內溢利及全面收入總額		218,520	141,348
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		50,501	130,684
非控股權益		160,825	10,477
		211,326	141,161
以下人士應佔期內溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		57,695	130,871
非控股權益		160,825	10,477
		218,520	141,348
每股盈利			
基本(人民幣仙)	9	1.03	2.66
攤薄(人民幣仙)	9	1.03	2.66

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

		於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		34,716	36,185
投資物業		21,301	21,759
商譽		160,210	160,210
於聯營公司之權益		235,284	237,015
於合營企業之權益	10	117,505	8,404
遞延稅項資產	15	337,804	370,236
可換股債券之衍生工具部分	16	134,632	168,570
		1,041,452	1,002,379
流動資產			
可供出售物業		29,993,632	29,323,044
收購土地使用權所付按金	11	2,410,124	–
業務及其他應收款項	12	5,226,161	4,653,618
可收回稅項		219,897	187,337
銀行結餘及現金		4,742,681	3,697,337
		42,592,495	37,861,336
流動負債			
已收預售物業按金		12,735,989	9,688,696
業務及其他應付款項	13	6,009,912	5,243,279
權益持有人貸款		759,320	1,818,105
應付稅項		186,478	316,777
銀行及其他借貸	14	1,355,682	1,105,202
		21,047,381	18,172,059
流動資產淨值		21,545,114	19,689,277

簡明綜合財務狀況表(續)

		於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產總值減流動負債		22,586,566	20,691,656
非流動負債			
權益持有人貸款		877,436	682,251
銀行及其他借貸	14	4,491,170	3,451,416
應付債券		3,292,076	3,206,939
可換股債券	16	1,602,098	1,533,339
可換股債券之衍生工具部分	16	69,882	72,675
遞延稅項負債	15	73,043	59,946
		10,405,705	9,006,566
資產淨值		12,180,861	11,685,090
資本及儲備			
股本	17	39,132	39,132
儲備		5,177,145	5,139,064
本公司擁有人應佔權益		5,216,277	5,178,196
非控股權益		6,964,584	6,506,894
權益總額		12,180,861	11,685,090



簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	本公司權益擁有人應佔									非控股	
	股本	股份溢價	其他儲備	權益交易儲備	可換股債券權益儲備	匯兌儲備	保留溢利	小計	權益	權益總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一五年一月一日 (經審核)	39,132	6,180,826	(2,402,195)	(958,955)	-	3,085	1,730,003	4,591,896	6,332,821	10,924,717	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	130,684	130,684	10,477	141,161	
期內其他全面收益總額： —海外業務換算產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	187	-	187	-	187	
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	187	130,684	130,871	10,477	141,348	
確認可換股債券之權益部分 (附註16)	-	-	-	-	414,329	-	-	414,329	-	414,329	
已宣派股息(附註8)	-	(38,854)	-	-	-	-	-	(38,854)	-	(38,854)	
於二零一五年六月三十日 (未經審核)	39,132	6,141,972	(2,402,195)	(958,955)	414,329	3,272	1,860,687	5,098,242	6,343,298	11,441,540	
於二零一六年一月一日 (經審核)	39,132	6,141,972	(2,402,195)	(957,977)	414,329	27,516	1,915,419	5,178,196	6,506,894	11,685,090	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	50,501	50,501	160,825	211,326	
期內其他全面收益總額： —海外業務換算產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	7,194	-	7,194	-	7,194	
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	7,194	50,501	57,695	160,825	218,520	
在控制權未有變動下視作 出售一家全資附屬公司	-	-	-	824	-	-	-	824	(824)	-	
來自非控股權益持有人 之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000	
作為資產收購入賬之非全資 附屬公司收購(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	291,372	291,372	
註冊成立一家非全資附屬 公司	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000	6,000	
已宣派股息(附註8)	-	(20,438)	-	-	-	-	-	(20,438)	(19,683)	(40,121)	
於二零一六年六月三十日 (未經審核)	39,132	6,121,534	(2,402,195)	(957,153)	414,329	34,710	1,965,920	5,216,277	6,964,584	12,180,861	

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	808,606	536,133
投資活動		
向本集團附屬公司非控股權益持有人墊款	(777,602)	-
收購非全資附屬公司並以資產收購入賬之現金流出淨額	(359,968)	-
向聯營公司墊款	(119,238)	(745,790)
向合營企業墊款	(15,300)	-
購買物業、廠房及設備	(1,012)	(1,287)
聯營公司還款	265,451	-
合營企業還款	199,091	-
本集團附屬公司非控股權益持有人還款	19,683	-
於聯營公司之投資	-	(156,730)
已收聯營公司之利息收入	-	5,196
出售物業、廠房及設備所得款項	-	1
投資活動耗用現金淨額	(788,895)	(898,610)



簡明綜合現金流量表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
融資活動		
向一家間接控股公司還款	(762,253)	(62,890)
向本集團附屬公司非控股權益持有人還款	(432,922)	–
償還銀行及其他借貸	(428,506)	(620,860)
已付利息	(236,977)	(239,926)
已付股息	(40,121)	(38,854)
新籌集銀行及其他借貸	1,710,560	1,950,672
來自本集團附屬公司非控股權益持有人之墊款	1,182,500	–
本集團附屬公司非控股權益持有人注資	20,000	–
於一家附屬公司註冊成立後由非控股權益供款	6,000	–
收購一家非全資附屬公司額外權益之代價結算	–	(1,212,767)
發行可換股債券支出	–	(35,982)
發行可換股債券所得款項	–	1,772,450
融資活動所得現金淨額	1,018,281	1,511,843
現金及等同現金項目增加淨額	1,037,992	1,149,366
期初現金及等同現金項目	3,696,837	4,180,956
匯率變動影響	7,852	27,719
期終現金及等同現金項目，指銀行結餘及現金	4,742,681	5,358,041

簡明綜合財務資料附註

截至二零一六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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於中期報告「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、物業租賃和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

本簡明綜合財務資料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」以及聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

3. 主要會計政策

本簡明綜合財務資料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)。

截至二零一六年六月三十日止六個月簡明綜合財務資料採用之會計政策及計算方法, 與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零一五年財務報表」)所依循者一致。



3. 主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)，其自本集團於二零一六年一月一日開始之財政年度起生效。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營公司權益之會計處理

於本中期期間採納新訂香港財務報告準則不會對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務資料所載披露造成重大影響。

4. 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，該準則規定經營分部按主要營運決策者(「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呈報分部：(i)物業開發及銷售及物業租賃(「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」)。



簡明綜合財務資料附註(續)

4. 分部資料(續)

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
截至二零一六年六月三十日止六個月 (未經審核)			
分部收益—外部客戶	-	3,333,401	3,333,401
分部業績	(73)	587,971	587,898
匯兌虧損淨額			(54,771)
未分配融資成本			(63,599)
利息收入			887
衍生金融工具之公平值虧損淨額			(32,686)
未分配公司支出			(13,382)
除稅前溢利			424,347

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	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
截至二零一五年六月三十日止六個月			
(未經審核)			
分部收益—外部客戶	-	1,395,012	1,395,012
分部業績	69	479,907	479,976
匯兌收益淨額			24,610
未分配融資成本			(48,620)
利息收入			6,921
未分配公司支出			(10,049)
除稅前溢利			452,838

於該兩段期間內，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成本、衍生金融工具之公平值虧損淨額、若干融資成本、若干利息收入及若干匯兌(虧損)收益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。

截至二零一五年六月三十日止期間，分部資料之若干比較數字已重新分類，以符合二零一五年財務報表之呈列方式。應佔聯營公司業績先前並無分配至物業分部。截至二零一六年六月三十日止期間，由於就資源分配及評估業務表現而作內部報告之資料出現變動，應佔聯營公司業績已重新分類及於「物業分部」項下呈報。比較數字已相應地重新分類。



簡明綜合財務資料附註(續)

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
利息：		
— 銀行及其他借貸	102,665	199,271
— 自一家間接控股公司之貸款	14,532	—
— 自本集團附屬公司非控股權益持有人之貸款	56,431	18,165
— 債券	81,891	77,428
— 可換股債券(附註16)	40,480	4,270
總借貸成本	295,999	299,134
減：已資本化至合資格資產成本之款項	(198,749)	(215,083)
	97,250	84,051

6. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
支出包括：		
中國企業所得稅		
— 本期	93,071	139,247
土地增值稅(「土地增值稅」)	74,421	177,296
	167,492	316,543
遞延稅項(附註15)	45,529	(4,866)
	213,021	311,677

6. 所得稅支出(續)

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。

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除(計及)下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及津貼	70,330	65,641
退休金計劃供款	15,256	12,998
員工開支總額	85,586	78,639
減：已資本化至可供出售物業之款項	(45,703)	(34,092)
	39,883	44,547
投資物業總租金收入	(1,967)	(2,132)
減：所產生之直接經營開支	786	548
	(1,181)	(1,584)
確認作開支之可供出售物業成本	2,623,662	798,879
物業、廠房及設備折舊	2,609	1,902
投資物業折舊	458	168



簡明綜合財務資料附註(續)

8. 股息

於本期間，本公司宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.005元(二零一五年：港幣0.01元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣20,438,000元(二零一五年：人民幣38,854,000元)乃自本公司股份溢價中派付，並於本期間派付。

截至二零一六年六月三十日止期間，本公司附屬公司向其股東宣派股息約人民幣39,366,000元，其中約人民幣19,683,000元為向其非控股權益持有人派付。

截至二零一六年六月三十日止六個月，概無派付、宣派或建議派付的中期股息，且自中期報告期間結算日起概無建議派付任何股息(二零一五年：無)。

9. 每股盈利

截至二零一六年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利約人民幣50,501,000元(二零一五年：人民幣130,684,000元)及期內已發行普通股加權平均數4,905,257,860股(二零一五年：4,905,257,860股)計算。

由於轉換本集團尚未行使之可換股債券可增加每股盈利，故計算兩個報告期間之每股攤薄盈利時均無假設該等未行使之可換股債券獲轉換。

10. 於合營企業之權益

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
投資合營企業之成本	129,823	15,254
應佔收購後業績	(12,318)	(6,850)
	117,505	8,404

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團進一步向合營企業南京奧建置業有限公司(「南京奧建」)注資人民幣114,569,000元。因此，南京奧建之註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣2,000,000,000元，而本集團於南京奧建之持股比例並無變動。

11. 收購土地使用權所付按金

於二零一六年三月十八日，本公司之非全資附屬公司招商局地產(南京)有限公司(「南京招商房地產」)以總代價人民幣4,820,000,000元就位於中華人民共和國(「中國」)江蘇省南京市之土地之土地使用權取得土地轉讓確認函。該土地將指定為商用及住宅用途。於二零一六年六月三十日，本集團支付人民幣2,410,124,000元作為按金。

於二零一六年六月三十日，南京招商房地產與南京仁遠投資有限公司(「南京仁遠」)及保利江蘇房地產發展有限公司(「保利江蘇」)(該等公司均為本公司之獨立第三方)訂立一項協議(「南京2016G01土地合作協議」)。根據該協議(其中包括)，一家公司(「項目公司」)將於中國成立，專門從事開發南京2016G01土地。成立目標公司後，南京招商房地產將向南京之相關政府部門申請轉讓南京2016G01土地之土地使用權予目標公司。完成轉讓該土地使用權後，目標公司將擁有註冊資本人民幣1,500百萬元及分別由南京招商房地產、南京仁遠及保利江蘇持有36%、33%及31%之權益。約50%之土地代價已由南京招商房地產支付予南京市之相關政府部門。部分此等款項將作為其向項目公司作出之貸款及/或資本注資，而餘下部分將由南京仁遠及保利江蘇返還予南京招商房地產。其進一步詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之公告。

12. 業務及其他應收款項

業務應收款項主要產生自貿易分部及物業分部。本集團與其貿易客戶之信貸期一般為0至30日。本集團力求嚴格控制其未收回之應收款項，以減低信貸風險。高級管理人員定期審閱逾期結餘。已售物業之代價根據相關買賣協議條款一般於協議日期起計60日內支付。

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：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
超過90日	2,329	2,909



13. 業務及其他應付款項

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：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至60日	873,874	1,547,008
61至180日	705,161	305,730
181至365日	356,951	323,775
超過365日	279,051	215,540
	2,215,037	2,392,053

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倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)+2.1%為基礎之浮動息率或以中國人民銀行提供之人民幣貸款利率為基礎之浮動或固定息率計息。本集團銀行及其他借貸之實際年利率介乎2.25%至6.6%(二零一五年：年利率1.99%至7.07%)。

於二零一六年六月三十日，本集團已抵押位於重慶及廣州且總賬面值約為人民幣1,383,544,000元(二零一五年：人民幣699,290,000元)之可供出售物業，以就授予本集團之銀行借貸共人民幣641,830,000元(二零一五年：人民幣187,800,000元)作出擔保。



15. 遞延稅項

以下為遞延稅項結餘之分析以作財務申報之用：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
遞延稅項資產	337,804	370,236
遞延稅項負債	(73,043)	(59,946)
	264,761	310,290

以下為於期內確認之主要遞延稅項資產(負債)及有關變動：

	土地增值稅 撥備之				
	暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日(經審核)	276,024	98,362	(33,284)	(2,232)	338,870
於損益計入(扣除)(附註6)	16,553	(654)	(12,122)	1,089	4,866
於二零一五年六月三十日 (未經審核)	292,577	97,708	(45,406)	(1,143)	343,736
於二零一六年一月一日(經審核)	269,467	100,769	(58,663)	(1,283)	310,290
於損益(扣除)計入(附註6)	(36,834)	4,402	(11,797)	(1,300)	(45,529)
於二零一六年六月三十日 (未經審核)	232,633	105,171	(70,460)	(2,583)	264,761

16. 可換股債券

於二零一五年六月二十三日，本公司之全資附屬公司天盛投資有限公司(「天盛」)發行本金總額290,000,000美元於二零二零年六月二十三日到期之0.50厘可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券以美元(「美元」)計值，並授予持有人權利可於二零一五年八月二日或之後直至到期日前第十日營業時間結束止內任何時間或倘天盛於到期日前要求贖回該等債券，則直至及包括不遲於指定贖回日期前15日之日期之營業時間結束止，以每股港幣2.9875元之轉換價按港幣7.7559元兌1.00美元之固定匯率將可換股債券轉換為本公司普通股。除非先前已贖回、轉換、購買及註銷，否則天盛將以到期日尚未轉換之本金額加應計利息償還到期日尚未轉換之所有可換股債券。天盛可於二零一六年十二月二十三日或之後但於到期日前任何時間通過向債券持有人發出不少於30日亦不超過90日之通知後，按尚未轉換之本金額連同應計利息全數贖回尚未轉換之所有可換股債券。債券持有人有權要求本集團於二零一八年六月二十三日後以本金額連同截至指定贖回之相關日期之應計及未付利息贖回所有或部分可換股債券。

於發行日期，可換股債券分為負債、權益及衍生部分。於初步確認時，權益部分在權益項下「可換股債券權益儲備」呈列。負債部分之實際年利率為5.196%。



16. 可換股債券(續)

可換股債券之負債、權益及衍生部分於報告期內之變動及第三級公平值計量之對賬載列如下：

	可換股債券 之負債部分 人民幣千元	可換股債券 之衍生金融 資產 人民幣千元	可換股債券 之衍生金融 負債 人民幣千元	可換股債券 之權益部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日(經審核)	-	-	-	-	-
期內已發行	1,434,233	(144,794)	61,324	421,687	1,772,450
交易成本	(25,027)	-	-	(7,358)	(32,385)
推算利息開支(附註5)	4,270	-	-	-	4,270
外匯換算	(16,529)	(40)	17	-	(16,552)
於二零一五年六月三十日 (未經審核)	1,396,947	(144,834)	61,341	414,329	1,727,783
於二零一六年一月一日(經審核)	1,533,339	(168,570)	72,675	414,329	1,851,773
公平值變動	-	36,955	(4,269)	-	32,686
推算利息開支(附註5)	40,480	-	-	-	40,480
已付利息	(4,738)	-	-	-	(4,738)
外匯換算	33,017	(3,017)	1,476	-	31,476
於二零一六年六月三十日 (未經審核)	1,602,098	(134,632)	69,882	414,329	1,951,677

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，概無可換股債券獲轉換為本公司普通股。截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，本公司或天盛概無贖回、購買或註銷可換股債券。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，仍未轉換之可換股債券本金額為290,000,000美元，其中最多752,873,974股股份可於轉換時發行，惟可根據可換股債券之條款規定予以調整。

簡明綜合財務資料附註(續)

16. 可換股債券(續)

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，衍生金融資產及負債之公平值乃由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司評估。衍生金融工具之公平值採用二項式模式於報告期結算日估計。衍生金融工具之公平值變動於綜合損益表中確認。該模式輸入之數據如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
股價	港幣1.09元	港幣1.56元
轉換價	港幣2.9875元	港幣2.9875元
預期波幅	63%	65%
預期年期	1,455日	1,637日
無風險利率	0.85%	1.64%
預期股息收益率	0.69%	1.00%

17. 股本

本公司之普通股股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元之普通股		
法定：		
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日	30,000,000,000	300,000

	股份數目	相當於	
		港幣千元	港幣千元
已發行及繳足：			
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日	4,905,257,860	49,053	39,132

18. 金融工具之公平值計量

本集團部分金融資產及金融負債乃按公平值於報告期結算日計量。下表闡述有關釐定該等金融資產及金融負債公平值之方法(尤其是所用之估值技術及輸入數據)，以及按公平值計量輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類之公平值等級類別(第一至三級)之資料。

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據(不包括第一級報價)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債不可觀察之輸入數據。

除下文載列者外，本公司董事認為，於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，於簡明綜合財務報表以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債－公平值層級第二級		
其他金融負債－應付債券		
於二零一六年六月三十日(未經審核)	3,292,076	3,457,143
於二零一五年十二月三十一日(經審核)	3,206,939	3,353,912

簡明綜合財務資料附註(續)

18. 金融工具之公平值計量(續)

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，僅有按公平值計量之金融工具為可換股債券之衍生工具部分(屬第三級金融工具)。

金融工具	於以下日期之公平值		公平值層級	重大或不可觀察及 主要輸入數據
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)		
可換股債券之衍生工具 部分—金融資產	134,632	168,570	第三級	估值方法：二項式估值模式 主要可觀察輸入數據： 無風險利率0.85% (二零一五年：1.64%) 實際年利率5.196% (二零一五年：5.196%) 主要不可觀察輸入數據： 波幅63%(二零一五年： 65%)
可換股債券之衍生工具 部分—金融負債	(69,882)	(72,675)	第三級	估值方法：二項式估值模式 主要可觀察輸入數據： 無風險利率0.85% (二零一五年：1.64%) 實際年利率5.196% (二零一五年：5.196%) 主要不可觀察輸入數據： 波幅63%(二零一五年： 65%)

附註(i)：波幅增加20%(二零一五年十二月三十一日：10%)而所有其他變量維持不變將導致可換股債券之衍生金融資產及可換股債券之衍生金融負債於二零一六年六月三十日之公平值分別上升約人民幣20,313,000元(二零一五年十二月三十一日：減少人民幣2,924,000元)及減少約人民幣7,447,000元(二零一五年十二月三十一日：上升人民幣574,000元)。

於本期間及過往期間，概無公平值級別間之轉換。有關公平值計量第三層之對賬請參閱附註16。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式按貼現現金流量分析釐定。

19. 收購附屬公司並以資產收購入賬

於二零一六年四月十五日，本集團完成向獨立第三方認購輝寶國際投資有限公司(「輝寶」)之60%股權，現金代價為人民幣437,058,300元。輝寶擁有一家公司全部股權，而該公司乃專為建設及開發位於中國廣州市之房地產項目而於中國註冊成立之公司。本公司董事認為，由於輝寶之資產淨值主要為在建可供出售物業且輝寶於被本集團收購前並不活躍，故收購輝寶實質上屬資產收購而非業務合併。

所收購之輝寶之資產淨值：

	人民幣千元
廠房及設備	2
在建可供出售物業	655,789
銀行結餘及現金	77,090
其他應付款項	(4,451)
	<hr/>
	728,430
非控股權益	(291,372)
	<hr/>
	437,058
以下列方式支付：	
現金代價	437,058
	<hr/>
自收購產生之現金流出淨額	
已付現金	(437,058)
減：銀行結餘及所得現金	77,090
	<hr/>
	(359,968)

簡明綜合財務資料附註(續)

20. 或然負債

於報告期間結算日，本集團之或然負債如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
就授予客戶之融資而給予銀行之擔保(附註i)	4,041,042	2,462,554
訴訟(附註ii)	29,508	29,508

附註：

- (i) 本集團就授予本集團若干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應計利息。由於違約率低，故本公司董事認為財務擔保合約之公平值並不重大。
- (ii) 本集團附屬公司為一宗涉嫌未有根據合約條款向承包商清償應付款項之法律訴訟之被告。董事相信，根據法律意見，該訴訟可望成功抗辯，並不會產生任何虧損(包括有關費用索償)。

21. 關連人士交易及結餘

(a) 關連人士交易

除於簡明綜合財務資料其他章節所披露者外，本集團與關連人士有以下重大交易：

關連人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
同系附屬公司	已付物業管理費用(附註)	60,396	41,391
	運營支援服務收入(附註)	3,639	6,855
最終控股公司之 聯營公司	融資成本	30,055	23,244
	銀行利息收入	11,198	10,593

附註： 根據上市規則第14A章，該等交易構成持續關連交易。本公司已就於報告期內訂立之所有關連交易遵守上市規則第14A章項下之適用披露規定。

21. 關連人士交易及結餘(續)

(b) 關連人士結餘

於二零一六年六月三十日，約人民幣3,046,734,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,565,106,000元)存放於中國招商銀行(「招商銀行」)，招商銀行為本公司最終控股公司招商局集團有限公司之聯營公司。於二零一六年六月三十日，約人民幣1,458,690,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,067,800,000元)為來自招商銀行之銀行借貸。

(c) 主要管理人員之補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	2,714	3,224
退休福利	396	104
	3,110	3,328

(d) 與其他中國政府關連實體之交易

本集團為由中國政府控制之招商局集團有限公司(「招商局集團」)旗下規模較大集團公司之一部分。因此，本公司董事認為，本集團受中國政府最終控制。此外，本集團所經營之經濟環境現時受中國政府所控制、共同控制或於當中具重大影響力之實體(「中國政府關連實體」)主導。除上文(a)及(b)所載與間接控股公司及同系附屬公司之交易外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體進行業務。本集團之銀行存款及銀行借貸乃於日常業務過程中與屬中國政府關連實體之若干銀行訂立。此外，本集團已訂立多項交易，包括於日常業務過程中與其他中國政府關連實體購買土地使用權、建造物業及產生其他經營開支。因該等交易性質使然，本公司董事認為另行披露並無意義。

(e) 管理服務

本集團之活動由招商局蛇口工業區控股股份有限公司(本公司之間接控股公司)管理層規劃、指導及控制，且於兩個期間內概無就所提供之服務收取任何費用。



22. 報告期後事件

於二零一六年八月十八日，本公司與招商蛇口之同系附屬公司招商局置業有限公司(「賣方」)訂立(i)買賣協議，據此，本公司有條件同意購買，而賣方有條件同意出售賣方之全資附屬公司佳臨興業有限公司之全部股本及股東貸款，總現金代價約為港幣505百萬元(可予調整但上限為港幣506百萬元)；及(ii)買賣協議，據此，本公司有條件同意購買，而賣方有條件同意出售賣方之全資附屬公司卓得發展有限公司之全部股本及股東貸款，總現金代價約為港幣608百萬元(可予調整但上限為港幣609百萬元)。該等協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月十八日之公告。





招商局置地有限公司
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

Address : Room 2603 to 2606, 26/F., China Merchants Tower,
Shun Tak Centre, 168-200 Connaught Road Central, Hong Kong

Tel: (852) 3976 5300

Fax: (852) 2116 0057

Email: ir@cmland.com

Website: www.cmland.hk

地址：香港干諾道中168-200號信德中心

招商局大廈26樓2603-2606室

電話號碼：(852) 3976 5300

傳真：(852) 2116 0057

電郵：ir@cmland.com

網址：www.cmland.hk

