

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)

**截至二零一八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」)由二零一八年一月一日起至二零一八年六月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期業績，連同由二零一七年一月一日起至二零一七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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	3,248,598	4,872,150
銷售成本		(1,827,827)	(3,755,387)
毛利		1,420,771	1,116,763
其他收入		102,924	100,148
匯兌(虧損)收益淨額		(43,556)	76,878
銷售及營銷支出		(117,352)	(118,759)
行政支出		(70,032)	(53,887)
衍生金融工具之公平值變動		(21,013)	27,057
分佔聯營公司之(虧損)溢利		(7,947)	147,158
分佔合營企業之溢利(虧損)		376,039	(4,998)
融資成本	6	(237,848)	(161,738)

		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利		1,401,986	1,128,622
所得稅支出	7	(592,284)	(457,231)
期內溢利	8	809,702	671,391
其他全面收入(開支)(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		866	(4,675)
期內溢利及全面收益總額		810,568	666,716
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		427,087	287,821
非控股權益		382,615	383,570
		809,702	671,391
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		427,953	283,146
非控股權益		382,615	383,570
		810,568	666,716
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	8.71	5.87
攤薄(人民幣分)	10	8.71	5.37

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	於 二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	152,056	136,888
投資物業	1,730,392	1,183,563
商譽	160,210	160,210
於聯營公司之權益	322,417	330,364
於合營企業之權益	1,829,553	1,453,514
可供出售投資	-	18,750
按公平值計入損益之金融資產	18,750	-
遞延稅項資產	735,483	670,831
收購投資所付按金	1,382,001	-
其他應收款項	5,301,190	-
	11,632,052	3,954,120
流動資產		
開發中及可供出售物業	38,761,442	33,293,771
收購土地使用權所付按金	474,015	1,115,000
業務及其他應收款項	8,189,087	14,030,234
預付稅項	614,033	240,241
可換股債券之衍生工具部分	5,872	83,254
銀行結餘及現金	5,831,549	5,100,692
	53,875,998	53,863,192
流動負債		
已收預售物業按金	-	7,272,992
合約負債	10,889,858	-
業務及其他應付款項	12,854,625	12,257,572
權益持有人貸款	5,108,546	4,078,935
應付稅項	463,913	971,876
銀行及其他借貸	1,567,930	1,773,095
應付債券	3,289,756	3,231,826
可換股債券	-	1,691,604
可換股債券之衍生工具部分	-	55,892
	34,174,628	31,333,792
流動資產淨值	19,701,370	22,529,400
資產總值減流動負債	31,333,422	26,483,520

		於 二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
權益持有人貸款	13	4,118,756	2,456,311
自一家同系附屬公司之貸款		33,880	23,755
銀行及其他借貸	14	4,940,822	1,977,934
可換股債券	15	133,655	–
遞延稅項負債		292,635	254,294
		<u>21,813,674</u>	<u>21,771,226</u>
資產淨值		21,813,674	21,771,226
資本及儲備			
股本		39,132	39,132
儲備		7,280,240	7,375,466
		<u>7,319,372</u>	<u>7,414,598</u>
本公司擁有人應佔權益		7,319,372	7,414,598
非控股權益		14,494,302	14,356,628
		<u>21,813,674</u>	<u>21,771,226</u>
權益總額		21,813,674	21,771,226

簡明綜合財務資料附註

截至二零一八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，於截至二零一八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二零一七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(於二零一八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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合同時 — 併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉讓

新訂及經修訂香港財務報告準則已按照相應準則及修訂本中的相關過渡條文應用，並導致下文所述的會計政策、呈報金額及／或披露資料變動。

應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之會計政策的影響及變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團自下列主要渠道確認收益：

- 銷售可供出售物業；及
- 租金收入(不屬於香港財務報告準則第15號範圍)。

銷售可供出售物業的收益乃於客戶獲得竣工物業控制權的時間點確認，而竣工物業於已交付的買賣協議指其業權已向客戶交付。

租金收入將繼續根據香港會計準則第17號「租賃」入賬。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於首次應用日期二零一八年一月一日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利(或其他權益組成部分，如適用)確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於二零一八年一月一日尚未完成的合約。因若干比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建造合同」以及相關詮釋編製，因此若干比較資料無法比較。

應用香港財務報告準則第15號導致的會計政策主要變動

根據香港財務報告準則第15號，本集團於達成履約責任時(即當特定的履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

履約責任指個別貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，控制權隨時間轉移，而收益則參考完全達成相關履約責任的進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取迄今已達成履約的付款。

否則，收益於客戶獲得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

存在重大融資部分

釐定交易價格時，倘所協定之付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，則本集團將就資金時間值的影響而調整已承諾之代價金額。在此等情況下，合約存在重大融資部分。不論融資承諾乃於合約明示或由合約訂約方協定的支付條款暗示，重大融資部分均有可能存在。

就付款及交付相關貨品或服務の間隔短於一年的合約而言，本集團就任何重大融資部分採用不調整交易價值之可行權宜方法。

首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概要

應用香港財務報告準則第15號對本中期期間的收益及二零一八年一月一日的保留溢利之時間及金額不會產生重大影響。

下表闡述於初次應用日期(即二零一八年一月一日)根據香港財務報告準則第15號將已收預售物業按金重新分類至合約負債。

	已收預售物業 按金 人民幣千元	合約負債 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘	7,272,992	-
重新分類	<u>(7,272,992)</u>	<u>7,272,992</u>
於二零一八年一月一日的期初結餘	<u>-</u>	<u>7,272,992</u>

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年六月三十日的簡明綜合財務狀況表各受影響項目的影響。不受變動影響的項目並無包括在內。

對簡明綜合財務狀況表的影響

	所呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	並無應用 香港財務報告 準則第15號的 金額 人民幣千元
流動負債			
已收預售物業按金	-	10,889,858	10,889,858
合約負債	10,889,858	(10,889,858)	-

除上文所述者外，應用香港財務報告準則第15號對簡明綜合財務報表所載的呈報金額並無構成重大影響。

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」的影響及會計政策變動

於本期間，本集團已採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則的相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產及其他項目(例如財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計法的新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文採用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括減值)追溯應用於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於在二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留溢利及其他權益組成部分中確認，並無重列比較資料。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料無法比較。

應用香港財務報告準則第9號所產生的會計政策之主要變動

金融資產的分類及計量

銷售電子及電氣相關產品以及與建造有關的材料及設備所產生的業務應收款項初步根據香港財務報告準則第15號計量。

所有屬香港財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括香港會計準則第39號項下按成本減值計量的非上市權益投資。

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之商業模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，但在首次應用／首次確認金融資產當日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股本工具的其後公平值變動。

按公平值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收入」項目內。

本公司董事已根據當日的事實及情況審閱及評估本集團於二零一八年一月一日的金融資產。對本公司金融資產分類及計量之變動及其影響載列如下。

預期信貸虧損模型項下減值

本集團就受限於香港財務報告準則第9號項下減值之金融資產(包括貿易及其他應收款項以及財務擔保合約)相關的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期予以更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前情況及預測未來情況的評估作出調整。

本集團一直就業務應收款項確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就重大結餘的債務人進行個別評估及／或採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應以存續期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來出現違約的可能性或風險顯著上升而評估。

信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及精力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估結果如何，本集團均假設合約付款逾期超過60日後信貸風險自初始確認以來顯著上升，除非本集團有合理及具支持性的資料說明其他情況。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為金融工具減值評估進行初始確認之日。於評估自信貸風險自貸款承擔初始確認起是否有顯著上升時，本集團會考慮指定債務人違反合約風險的變動。

本集團認為該工具逾期超過90天時違約已發生，除非本集團有合理及支持性材料證明更為滯後的違約標準更適用。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於過往數據按前瞻性資料作調整。

預期信貸虧損通常按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按首次確認釐定的實際利率折現)之間的差額估算。

就財務擔保合約而言，根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款，故預計損失為償還持有人所產生信貸損失的預計款項減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就實際利率無法釐定的財務擔保合約之預期信貸虧損而言，本集團將應用反映當前市場對貨幣時間價值及該現金流量獨有風險評估的折現率，但僅有並以所計及的風險為限(透過調整折現率而非調整正折現的現金缺額)。

利息收入按金融資產賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟業務應收款項透過虧損撥備賬確認相應調整。

於二零一八年一月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用毋須過度成本或努力即可獲得的合理及可支持的資料，審閱及評估本集團的現有金融資產及財務擔保是否減值。評估結果及其影響於下文詳述。

首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概述

下表載列於二零一八年一月一日(即首次應用日期)根據香港財務報告準則第9號面臨預期信貸虧損金融資產及金融負債以及其他項目的分類及計量(包括減值)。

	可供出售投資 人民幣千元	根據香港財務 報告準則第9號 的規定按公平值 計入損益之 金融資產 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期終結餘		
— 香港會計準則第39號	18,750	—
首次應用香港財務報告準則 第9號所產生之影響：		
重新分類		
來自可供出售投資(附註)	(18,750)	18,750
於二零一八年一月一日的期初結餘	—	18,750

附註：

(a) 可供出售投資

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，本集團為數人民幣18,750,000元的權益投資由可供出售投資重新分類為按公平值計入損益的金融資產。先前按成本減減值計量的權益投資有關的公平值收益／虧損並不重大，故於二零一八年一月一日並無調整保留溢利。

(b) 預期信貸虧損模式項下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法將預期信貸虧損計量，所有業務應收款項使用年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，業務應收款項已根據攤佔信貸風險特點分類。

其他按攤銷成本計量的金融資產(主要包括已抵押銀行存款、銀行結餘及應收貸款)的虧損撥備按12個月預期信貸虧損基準計量，自初始確認以來信貸風險並無大幅增加。

應用香港財務報告準則第9號對金融資產於本中期期間的減值撥備及二零一八年一月一日的保留溢利概無構成重大影響。

因應用所有新準則而對期初簡明綜合財務狀況表所產生之影響

	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
可供出售投資	18,750	-	(18,750)	-
按公平值計入損益之金融資產	-	-	18,750	18,750
其他並無調整的項目	<u>3,935,370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,935,370</u>
	<u>3,954,120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,954,120</u>
流動資產				
其他並無調整的項目	<u>53,863,192</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,863,192</u>
流動負債				
就預售物業收取的按金	7,272,992	(7,272,992)	-	-
合約負債	-	7,272,992	-	7,272,992
其他並無調整的項目	<u>24,060,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,060,800</u>
	<u>31,333,792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,333,792</u>
非流動負債				
其他並無調整的項目	<u>4,712,294</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,712,294</u>
	<u>21,771,226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,771,226</u>
資本及儲備				
股本	39,132	-	-	39,132
儲備	<u>7,375,466</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,375,466</u>
本公司擁有人應佔權益	7,414,598	-	-	7,414,598
非控股權益	<u>14,356,628</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,356,628</u>
總權益	<u>21,771,226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,771,226</u>

4. 收入

截至
二零一八年
六月三十日
止六個月
(未經審核)
人民幣千元

商品及服務之類型	
銷售可供出售物業(附註)	3,184,161
租金收入	64,437
總計	<u>3,248,598</u>

附註：來自客戶合約之收益分拆如下

地理市場	
佛山	615,764
廣州	822,985
南京及句容	551,377
重慶	1,075,734
西安	118,301
總計	<u>3,184,161</u>
收益確認時間	
某一時間點	<u>3,184,161</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
截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	—	<u>3,248,598</u>	<u>3,248,598</u>
分部業績	—	<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變動淨額			(21,013)
未分配公司支出			<u>(11,389)</u>
除稅前溢利			<u><u>1,401,986</u></u>
截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	—	<u>4,872,150</u>	<u>4,872,150</u>
分部業績	—	<u>1,122,256</u>	<u>1,122,256</u>
未分配匯兌收益淨額			76,882
未分配融資成本			(112,562)
未分配利息收入			25,075
衍生金融工具之公平值變動淨額			27,057
未分配公司支出			<u>(10,086)</u>
除稅前溢利			<u><u>1,128,622</u></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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
利息：		
－銀行及其他借貸	82,401	128,254
－自一家間接控股公司之貸款	51,954	6,270
－自本集團附屬公司非控股權益持有人之貸款	188,513	101,010
－債券	80,518	79,405
－可換股債券(附註15)	64,702	44,568
總借貸成本	468,088	359,507
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(230,240)	(197,769)
	237,848	161,738

7. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
支出(抵免)包括：		
中國企業所得稅		
－本期	350,956	279,391
土地增值稅	267,640	199,162
	618,596	478,553
遞延稅項	(26,312)	(21,322)
	592,284	457,231

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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	6,240	4,571
投資物業折舊	20,089	19,340
出售物業、廠房及設備虧損	<u>2</u>	<u>15</u>

9. 股息

於本期間，本公司宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.1元(二零一七年：港幣0.045元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣401,004,000元(二零一七年：人民幣195,970,000元)乃自本公司股份溢價中派付，並於本期間派付。

截至二零一八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(二零一七年：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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
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	427,087	287,821
潛在攤薄普通股之影響：		
－可換股債券之公平值變動	21,013	(27,057)
－可換股債券利息	64,702	44,568
	<hr/>	<hr/>
計算每股攤薄盈利之盈利	512,802	305,332
	<hr/>	<hr/>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千股	二零一七年 (未經審核) 千股
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	780,976
	<hr/>	<hr/>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	5,670,644	5,686,234
	<hr/>	<hr/>

由於行使本集團之可換股債券將增加每股盈利，故計算截至二零一八年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時並無假設該等可換股債券獲轉換。

11. 業務及其他應收款項

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 (經審核及重列) 人民幣千元
業務應收款項	2,044	5,550
其他應收款項		
預付土地增值稅	409,267	334,065
其他預付非所得稅	727,911	352,272
其他應收款項	238,615	1,358,260
預付款項	31,008	85,498
應收間接控股公司款項	596	590
應收本集團附屬公司非控股權益持有人款項	4,582,336	4,473,767
應收同系附屬公司款項	16,196	11,824
應收聯營公司款項	828,770	801,200
應收合營企業款項	6,568,784	6,522,458
應收一名投資對象款項	84,750	84,750
	13,488,233	14,024,684
減：預計將於超過一年後收取款項：		
應收合營企業款項	(4,853,890)	—
應收一家聯營公司款項	(447,300)	—
	8,189,087	14,030,234

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：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
90日或以下	569	4,809
91日至365日	772	38
超過365日	703	703
	2,044	5,550

12. 業務及其他應付款項

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
物業分部業務應付款項(附註)	3,429,343	4,562,561
其他應付款項		
應付土地增值稅	2,437,324	2,155,923
其他非所得稅應付款項	313,678	305,250
其他應付款項及應計開支	734,763	480,003
應付非控股權益持有人股息	962,160	962,031
應付間接控股公司款項	1,234,539	833,865
應付本集團附屬公司非控股權益持有人款項	620,686	427,613
應付同系附屬公司款項	2,234,926	1,802,104
應付合營企業款項	602,571	443,679
應付聯營公司款項	284,635	284,543
	<u>9,425,282</u>	<u>7,695,011</u>
	<u>12,854,625</u>	<u>12,257,572</u>

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：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至60日	1,060,709	2,223,239
61至180日	874,062	949,020
181至365日	904,132	574,129
超過365日	590,440	816,173
	<u>3,429,343</u>	<u>4,562,561</u>

13. 權益持有人之貸款

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動		
本集團附屬公司非控股權益持有人之貸款	2,619,489	2,591,329
一家間接控股公司之貸款	2,489,057	1,487,606
	<u>5,108,546</u>	<u>4,078,935</u>
非流動		
本集團附屬公司非控股權益持有人之貸款	<u>4,118,756</u>	<u>2,456,311</u>

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。

於二零一八年六月三十日，本集團已抵押位於南京且賬面值約為人民幣4,964,600,000元(二零一七年十二月三十一日：零)之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣168,270,000元(二零一七年十二月三十一日：零)作出擔保。本集團已抵押一幢位於佛山且賬面值約為人民幣374,418,000元之樓宇，以就授予本集團之銀行借貸約人民幣408,453,000元(二零一七年十二月三十一日：零)作出擔保。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押位於重慶及句容且賬面值分別約為人民幣362,110,000元及人民幣67,898,000元之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣110,000,000元及人民幣42,000,000元作出擔保。該等抵押已因於截至二零一八年六月三十日止期間內償還銀行借貸而解除。

15. 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任何時間或倘天盛於到期日前要求贖回該等可換股債券，則直至及包括不遲於指定贖回該等債券日期前十五日當日之營業時間結束止，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。由於股東批准截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.045元，故可換股債券之轉換價已根據可換股債券之條款及條件調整至每股港幣2.8800元，自二零一七年五月十日起生效。經股東批准就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發每股股份0.1港元之末期股息後，根據可換股債券之條款及條件，可換股債券之轉換價進一步調整至每股股份2.70港元自二零一八年五月十二日起生效。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另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另加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。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，概無可換股債券已轉換為本公司普通股。於期內，債券持有人已要求天盛於二零一八年六月二十三日贖回本金額為269,800,000美元之可換股債券（連同到期利息）。於二零一八年六月三十日，仍未轉換之可換股債券本金額為20,200,000美元，其中最多58,025,622股股份（二零一七年十二月三十一日：780,976,042股）可於轉換時發行，惟根據可換股債券之條款規定可予調整。償還尚未轉換之可換股債券之責任須於二零二零年六月二十三日履行。

於報告期間內，可換股債券之負債部分之變動載列如下：

	可換股債券 之負債部分 人民幣千元
於二零一七年一月一日(經審核)	1,714,915
推算利息開支	44,568
已付利息	(4,982)
外匯換算	(40,761)
	<hr/>
於二零一七年六月三十日(未經審核)	1,713,740
於二零一八年一月一日(經審核)	1,691,604
推算利息開支	64,702
已付利息	(4,797)
外匯換算	24,023
贖回	(1,641,877)
	<hr/>
於二零一八年六月三十日(未經審核)	133,655

16. 收購附屬公司並入賬列作資產收購

(i) 卓得收購事項

於二零一六年八月十八日，本公司與招商局置業有限公司(「招商置業」)(本公司之間接控股公司招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)之附屬公司)訂立協議(「協議」)，以收購招商置業之附屬公司卓得發展有限公司(「卓得」)之全部股本以及於上述收購完成日期卓得結欠招商置業之全部未償還股東貸款約港幣239,681,000元(相當於約人民幣194,118,000元)，總代價約為港幣608,000,000元(相當於約人民幣492,000,000元)，惟代價可按協議界定者予以調整，但以港幣609,000,000元(相當於約人民幣493,121,000元)為上限(「卓得收購事項」)。經調整代價約港幣609,000,000元(相當於約人民幣492,924,000元)已以現金支付。卓得收購事項於二零一八年二月二十八日完成。於完成後，本公司擁有卓得全部股權，而卓得成為本公司之全資附屬公司。

卓得主要於香港從事物業投資，而直至收購日期，除於香港持有若干已竣工物業外，卓得並無進行任何實質業務交易。卓得收購事項已入賬列為本集團資產收購。

所收購卓得之資產淨值：

	人民幣千元
其他應收款項	309
投資物業	488,370
銀行結餘及現金	4,247
其他應付款項	(2)
股東貸款	<u>(194,118)</u>
	<u>298,806</u>
已轉讓代價	
已付現金	443,520
於前一年度已付按金	<u>49,404</u>
	<u>492,924</u>
收購產生之現金流出淨額	
已付現金代價	443,520
減：已收購銀行結餘及現金	<u>(4,247)</u>
	<u>439,273</u>

(ii) 佳臨收購事項

於二零一六年八月十八日，本公司與招商置業訂立一份協議（「二零一六年協議」），以收購招商置業之附屬公司佳臨興業有限公司（「佳臨」）之全部股本，以及於上述收購完成日期佳臨結欠招商置業之全部未償還股東貸款約港幣281,125,000元（相當於人民幣251,467,000元），總代價約為港幣505,000,000元（相當於約人民幣452,000,000元），惟代價可按二零一六年協議界定者予以調整，但以港幣506,000,000元（相當於約人民幣452,891,000元）為上限（「佳臨收購事項」）。經調整代價約為港幣504,000,000元（相當於約人民幣451,101,000元）已以現金支付。佳臨收購事項已於二零一七年一月五日完成。完成後，本公司持有佳臨全部股本權益，佳臨因而成為本公司之全資附屬公司。

佳臨主要於香港從事物業投資業務，而直至收購日期，除於香港持有若干已竣工物業外，佳臨並無進行任何實質業務交易。佳臨收購事項已入賬列為本集團資產收購。

所收購佳臨之資產淨值：

人民幣千元

其他應收款項	435
投資物業	451,722
銀行結餘及現金	126
其他應付款項	(1,182)
股東貸款	<u>(251,467)</u>
	<u>199,634</u>
收購產生之現金流出淨額	
已付現金代價	451,101
減：已收購銀行結餘及現金	<u>(126)</u>
	<u>450,975</u>

17. 或然負債

於報告期末，本集團之或然負債如下：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一七年 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	<u>3,173,149</u>	<u>3,572,819</u>

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

二零一八上半年，中國經濟總體仍延續了穩中向好的發展趨勢，結構調整深入推進，新舊動能接續轉換，質量效益穩步提升，經濟邁向高質量發展起步良好。中國國民生產總值實現同比增長6.8%。房地產市場方面，房地產調控政策繼續積極抑制短期非理性需求，各地因城施策，促進供求平衡，合理引導預期，整治市場秩序，堅決遏制房價上漲，同時加快建立促進房地產市場平穩健康發展長效機制。受經濟形勢和調控政策的影響，房企傳統融資管道延續收緊態勢，加快周轉保障資金安全成為行業普遍共識。上半年，全國商品房總銷售面積為77,143萬平方米，仍實現了同比增長3.3%，銷售額高達人民幣6.69萬億，也刷新了歷史同期紀錄。

財務回顧

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，溢利為人民幣809,702,000元(二零一七年同期：人民幣671,391,000元)，較去年同期增長約21%。

本公司擁有人應佔溢利為人民幣427,087,000元(二零一七年同期：人民幣287,821,000元)，較去年同期增長約48%。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，溢利及本公司擁有人應佔溢利增長主要基於下述原因：

- (i) 與去年同期比較，截至二零一八年六月三十日止六個月期間，由於銷售結轉高毛利產品佔比較高，故所錄得之毛利大幅增長；
- (ii) 截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本公司合營公司南京招陽房地產有限公司及南京奧建置業有限公司本期實現銷售結轉錄得投資收益，而去年同期則錄得投資虧損；

(iii) 截至二零一八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。

截至二零一八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。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，每股基本盈利為人民幣8.71分(二零一七年同期：人民幣5.87分)，同比增長48%。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14,492,000,000元，同比增長8%。合同銷售總面積為811,331平方米，同比增長5%。平均售價約為每平方米人民幣17,862元，同比增長3%。

於二零一八年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣7,319,372,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止上一個財政年度之人民幣7,414,598,000元，減少約1%。

營業額

二零一八年上半年，本集團營業額為人民幣3,248,598,000元(二零一七年同期：人民幣4,872,150,000元)，較去年同期減少約33%。該減少乃由於二零一八年上半年竣工及交付之總建築面積(「建築面積」)減少所致。於二零一八年上半年，佛山、廣州、重慶、南京及西安的項目佔本集團總收益之比例分別為19%、26%、33%、18%及4%。

毛利

毛利為人民幣1,420,771,000元(二零一七年同期：人民幣1,116,763,000元)，較去年同期增長約27%。毛利率為44%，較去年同期增加約21個百分點(二零一七年同期：23%)。於二零一八年上半年，已確認收益中超過50%來自利潤率相對較高之項目。

業務回顧

房地產開發業務

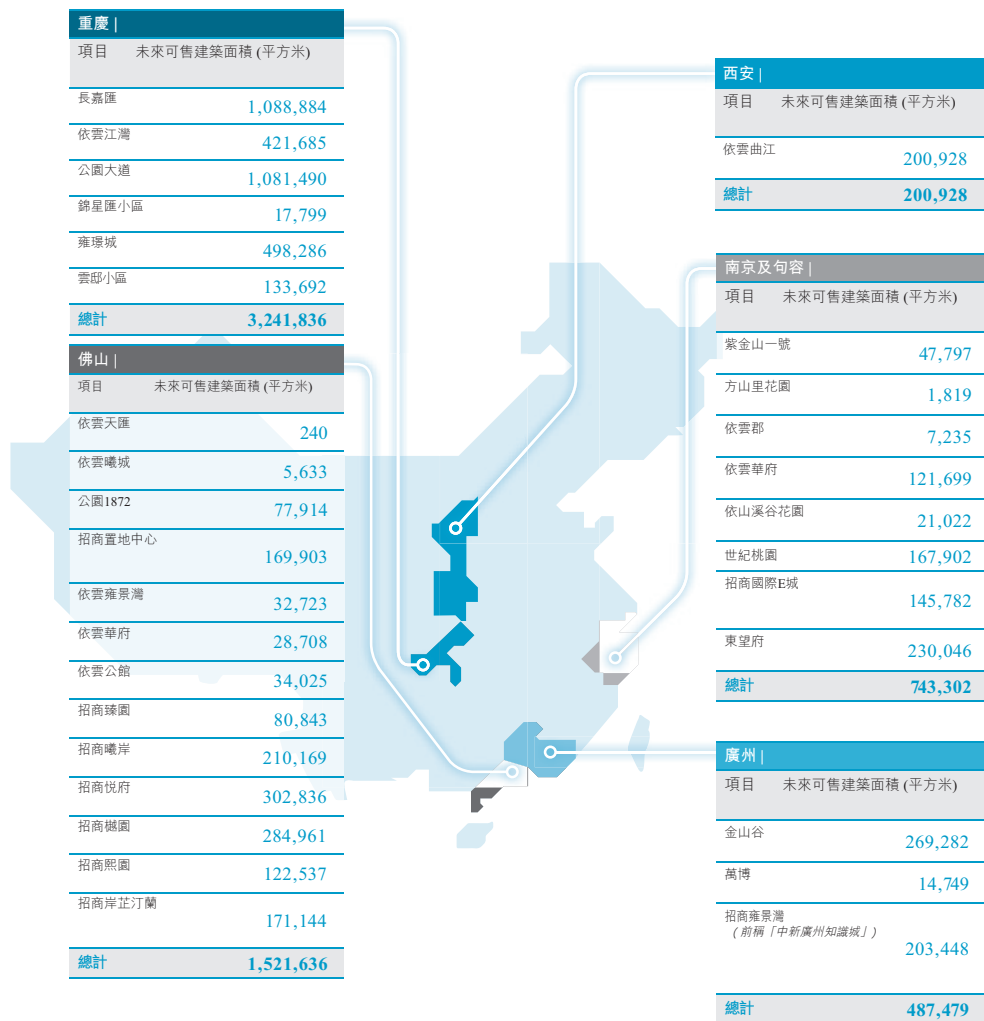
於二零一八年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有31個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商鋪等。

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。於二零一八年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積（「土地儲備」）為6,195,181平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零一八年六月三十日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零一八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：

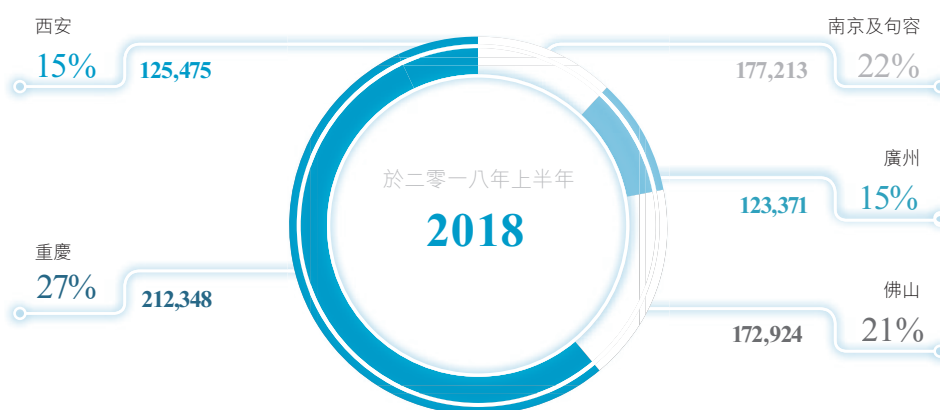
項目	本公司 於項目 所佔權益	項目物業		已落成					開發中			未來開發	
		總建築 面積	未來可售 建築面積	落成 建築面積	可售/出租 總建築面積	已售 及交付	已售 但未交付	未預售/ 持作投資	開發中 建築面積	可售/出租 總建築面積	已售	建築面積	可售/出租 總建築面積
		20180630	2018-06-30	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630
佛山													
依雲天匯	50%	293,503	240	293,503	272,364	271,814	310	240	-	-	-	-	-
依雲曦城	50%	438,393	5,633	438,393	398,707	393,074	-	5,633	-	-	-	-	-
公園1872	100%	308,694	77,914	308,694	270,406	100,596	91,896	77,914	-	-	-	-	-
招商置地中心	51%	222,684	169,903	222,684	169,903	-	-	169,903	-	-	-	-	-
依雲雍景灣	50%	233,852	32,723	233,852	210,901	160,693	17,485	32,723	-	-	-	-	-
依雲華府	50%	383,025	28,708	383,025	358,313	261,342	68,263	28,708	-	-	-	-	-
依雲公館	55%	317,111	34,025	238,095	218,642	193,819	7,890	16,933	79,016	78,575	61,483	-	-
招商臻園	50%	133,683	80,843	133,683	117,432	35,854	735	80,843	-	-	-	-	-
招商曦岸	60%	228,864	210,169	-	-	-	-	-	228,864	210,169	5,174	-	-
招商悅府	50%	326,045	302,836	-	-	-	-	-	108,708	100,774	-	217,337	202,061
招商樾園	50%	313,768	284,961	-	-	-	-	-	86,043	71,624	-	227,725	213,337
招商熙園	100%	136,114	122,537	-	-	-	-	-	136,114	122,537	5,984	-	-
招商岸芷汀蘭	100%	180,722	171,144	-	-	-	-	-	-	-	-	180,722	171,144
佛山合計		3,516,458	1,521,636	2,251,929	2,016,668	1,417,192	186,579	412,897	638,745	583,679	72,641	625,784	586,542
廣州													
金山谷	100%	1,261,953	269,282	1,092,443	900,883	786,398	14,713	99,772	169,510	169,510	-	-	-
萬博	51%	126,202	14,749	126,202	103,611	88,862	-	14,749	-	-	-	-	-
招商雍景灣	60%	392,674	203,448	-	-	-	-	-	392,674	270,971	67,523	-	-
廣州合計		1,780,829	487,479	1,218,645	1,004,494	875,260	14,713	114,521	562,184	440,481	67,523	-	-
重慶													
長嘉匯	50%	1,896,259	1,088,884	563,347	535,111	362,201	5,472	167,438	404,426	403,677	139,067	928,486	656,356
依雲江灣	100%	540,430	421,685	165,473	155,297	95,776	9,379	50,142	292,542	289,383	-	82,415	82,160
公園大道	50%	1,546,633	1,081,490	285,901	253,239	210,607	752	41,880	519,995	512,207	235,720	740,737	738,661
錦星匯社區	100%	97,594	17,799	97,594	95,440	76,075	1,635	17,730	-	-	-	-	-
雍環城	100%	519,682	498,286	-	-	-	-	-	208,426	198,940	-	311,256	299,346
雲邸社區	100%	135,756	133,692	-	-	-	-	-	135,756	133,692	-	-	-
重慶合計		4,736,354	3,241,836	1,112,315	1,039,087	744,659	17,238	277,190	1,561,145	1,537,899	374,787	2,062,894	1,776,523

項目	本公司 於項目 所佔權益	項目物業		已落成					開發中			未來開發		
		總建築 面積	未來可售 建築面積	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	
		20180630	2018-06-30	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630	20180630
南京及句容														
紫金山一號	51%	213,870	47,797	213,870	145,376	97,492	87	47,797	-	-	-	-	-	-
方山裡花園	26%	73,496	1,819	73,496	59,024	57,205	-	1,819	-	-	-	-	-	-
依雲郡	26%	212,974	7,235	212,974	167,135	159,901	-	7,234	-	-	-	-	-	-
招商國際E城	70%	372,915	145,782	334,617	288,508	153,341	20,823	114,344	4,232	4,232	4,232	34,066	31,438	
依雲華府	51%	351,559	121,699	140,061	112,222	112,222	-	-	211,498	164,934	43,235	-	-	
依雲溪穀花園	51%	344,956	21,022	315,370	271,639	195,823	56,344	19,472	29,586	1,549	-	-	-	
桃園世紀	18%	221,162	167,902	-	-	-	-	-	221,162	167,902	-	-	-	
東望府	51%	318,279	230,046	-	-	-	-	-	318,279	230,046	-	-	-	
南京及句容合計		<u>2,109,211</u>	<u>743,302</u>	<u>1,290,388</u>	<u>1,043,904</u>	<u>775,984</u>	<u>77,254</u>	<u>190,666</u>	<u>784,757</u>	<u>568,663</u>	<u>47,467</u>	<u>34,066</u>	<u>31,438</u>	
西安														
依雲曲江	100%	538,534	200,928	240,044	239,144	211,858	1,026	26,260	298,490	294,055	119,387	-	-	
西安合計		<u>538,534</u>	<u>200,928</u>	<u>240,044</u>	<u>239,144</u>	<u>211,858</u>	<u>1,026</u>	<u>26,260</u>	<u>298,490</u>	<u>294,055</u>	<u>119,387</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
總計		<u>12,681,386</u>	<u>6,195,181</u>	<u>6,113,321</u>	<u>5,343,297</u>	<u>4,024,953</u>	<u>296,810</u>	<u>1,021,534</u>	<u>3,845,321</u>	<u>3,424,777</u>	<u>681,805</u>	<u>2,722,744</u>	<u>2,394,503</u>	

合同銷售

於二零一八年上半年，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14,492,000,000元，售出可售面積約為811,331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

本集團於二零一八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)
佛山招商岸芷汀蘭	948	39,036	108,665	8,724
重慶雍璟城	2,310	182,789	365,577	6,319

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

於二零一八年六月三十日，本集團股東應佔資產淨值約為人民幣7,319,372,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,414,598,000元)。於二零一八年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣5,831,549,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,100,692,000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5,726,699,000元、以美元列值人民幣2,766,000元及以港幣列值人民幣102,084,000元。

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合交易所有限公司(「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。

於二零一八年六月二十三日，本公司直接全資附屬公司贖回本金總額269,800,000美元之可換股債券。

於二零一八年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣19,193,345,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣15,233,460,000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6,793,073,000元(須於一年內償還)、人民幣1,541,481,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣7,435,379,000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15,105,151,000元及以美元列值人民幣4,088,194,000元。

於二零一八年六月三十日，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61%(二零一七年十二月三十一日：47%)。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。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}。

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，惟位於該四個目標城市其中三個(「重疊目標城市」)之若干管理過渡資產(「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項目組合最新資料；(ii)檢討招商蛇口集團及本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間執行及遵守不競爭契據之情況；及(iii)確認於截至二零一八年六月三十日止六個月期間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。

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. 為免生疑，在上文「不競爭契據」各段中，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，預計中國政府將加大力度穩定房價，調控仍是以遏制房價上漲為主，各地樓市調控政策會繼續收緊。本集團將繼續關注市場動態，秉承「持續深耕，創新發展」的原則開發業務，並立足招商局集團有限公司(「招商局集團」)和招商局蛇口存量資源基礎，充分發揮境外上市平台的優勢，推進公司轉型發展，積極探索和拓展市場機遇，加快轉型配置更多輕資產業務，打造專業運營平台，為股東爭取更好回報。

中期股息

董事概無宣派截至二零一八年六月三十日止六個月期間的任何中期股息(二零一七年同期：無)。

資產抵押

截至二零一八年六月三十日，本集團已抵押位於南京且賬面值約為人民幣4,964,600,000元(二零一七年十二月三十一日：零)之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣168,270,000元(二零一七年十二月三十一日：零)作出擔保。本集團已抵押一幢位於佛山且賬面值約為人民幣374,418,000元之樓宇，以就授予本集團之銀行借貸約人民幣408,453,000元(二零一七年十二月三十一日：零)作出擔保。

或然負債

截至二零一八年六月三十日，本集團之或然負債為人民幣3,173,149,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,572,819,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團在中國及香港擁有700名員工(二零一七年十二月三十一日：726名)。

本集團於截至二零一八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127,513,000元(二零一七年同期：人民幣123,650,000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。本集團亦於截至二零一八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。於截至二零一八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

截至二零一八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二零一八年六月三十日止六個月期間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家銀行訂立貸款協議，自初次提取日期起計為期36個月。
- 於二零一七年五月十五日，本公司(作為借款人)與一家銀行訂立定期貸款額度不超過人民幣600,000,000元之融資協議，自首次提款日期起計為期36個月。
- 於二零一八年一月十六日，本公司(作為借款方)與一家銀行訂立一份定期貸款額度不超過人民幣660,000,000元正之融資協議。貸款額度自首次提款日期起計為期三年。
- 於二零一八年六月十三日，本公司(作為借款方)與一家銀行訂立一份定期貸款額度不超過人民幣1,000,000,000元正之融資協議。貸款額度自融資協議日期起計為期三年。
- 於二零一八年六月十五日，本公司(作為借款方)與一家銀行訂立一份定期貸款額度不超過人民幣1,000,000,000元正之融資協議。貸款額度自首次提款日期起計為期三年。

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50%之已發行股本；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 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
- (vi) 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。

上述日期為二零一六年五月三十一日、二零一七年五月十五日、二零一八年一月十六日、二零一八年六月十三日及二零一八年六月十五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二零一六年五月三十一日、二零一七年五月十五日、二零一八年一月十八日、二零一八年六月十三日及二零一八年六月十五日之公告以及於本公司其後之內部報告／年報作出披露。

於二零一八年六月三十日，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人民幣3,900,000,000元。

企業管治守則

於截至二零一八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。

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、YAN Chengda博士及劉寧女士以及獨立非執行董事王永權博士及陳燕萍女士因其他事務未能出席於二零一八年四月二十七日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，會上足夠之執行董事、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二零一八年四月二十七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，所有董事於截至二零一八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，二零一八年八月二十三日

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。