

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)

**截至二零二零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」)由二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期業績，連同由二零一九年一月一日起至二零一九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

截至二零二零年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益 | 4 | 2,980,635 | 2,904,538 |
| 銷售成本 | | (2,105,132) | (1,954,854) |
| 毛利 | | 875,503 | 949,684 |
| 其他收入 | | 115,235 | 107,640 |
| 匯兌(虧損)收益淨額 | | (1,140) | 49,308 |
| 銷售及營銷支出 | | (157,085) | (96,116) |
| 行政支出 | | (93,522) | (131,604) |
| 出售一間附屬公司之收益 | | - | 204 |
| 分佔聯營公司之溢利 | | 27,317 | 302,110 |
| 分佔合營企業之虧損 | | (1,752) | (17,630) |
| 融資成本 | 6 | (293,904) | (217,010) |

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|----|------------------|-----------------|
| | | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 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 | | 470,652 | 946,586 |
| 所得稅支出 | 7 | (302,994) | (418,363) |
| 期內溢利 | 8 | 167,658 | 528,223 |
| 其他全面收入(扣除所得稅) | | | |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | | |
| 海外業務財務報表換算產生之匯兌差額 | | 9,650 | 1,914 |
| 期內全面收益總額 | | 177,308 | 530,137 |
| 以下人士應佔期內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 82,861 | 491,215 |
| 非控股權益 | | 84,797 | 37,008 |
| | | 167,658 | 528,223 |
| 以下人士應佔期內全面收益總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 92,511 | 493,129 |
| 非控股權益 | | 84,797 | 37,008 |
| | | 177,308 | 530,137 |
| 每股盈利 | | | |
| 基本(人民幣分) | 10 | 1.69 | 10.01 |
| 攤薄(人民幣分) | 10 | 不適用 | 不適用 |

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

| | 附註 | 於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零一九年 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 | | 277,868 | 289,943 |
| 使用權資產 | | 66,699 | 32,275 |
| 投資物業 | | 4,138,552 | 4,065,318 |
| 商譽 | | 160,210 | 160,210 |
| 於聯營公司之權益 | | 2,749,952 | 2,232,629 |
| 於合營企業之權益 | | 3,539,981 | 3,528,493 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 104,492 | 104,492 |
| 其他應收款項 | | 1,252,182 | 3,200,762 |
| 遞延稅項資產 | | 1,037,779 | 1,022,890 |
| | | <u>13,327,715</u> | <u>14,637,012</u> |
| 流動資產 | | | |
| 可供出售物業 | | 50,363,361 | 47,057,932 |
| 收購土地使用權所付按金 | | 703,311 | – |
| 業務及其他應收款項 | 11 | 20,936,693 | 17,191,986 |
| 合約成本 | | 133,340 | 72,942 |
| 預付所得稅 | | 838,151 | 504,240 |
| 銀行結餘及現金 | | 8,468,524 | 8,957,799 |
| | | <u>81,443,380</u> | <u>73,784,899</u> |
| 流動負債 | | | |
| 業務及其他應付款項 | 12 | 18,390,496 | 18,338,632 |
| 合約負債 | | 22,011,966 | 14,288,848 |
| 租賃負債 | | 27,849 | 22,521 |
| 非控股權益貸款 | 13 | 780,555 | 736,546 |
| 間接控股公司貸款 | | 2,551,453 | 3,098,298 |
| 銀行借貸 | 14 | 4,012,804 | 1,289,292 |
| 應付所得稅 | | 3,749,624 | 4,350,852 |
| | | <u>51,524,747</u> | <u>42,124,989</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>29,918,633</u> | <u>31,659,910</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>43,246,348</u> | <u>46,296,922</u> |

| | | 於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零一九年 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 | 2,730,322 | 3,262,640 |
| 間接控股公司貸款 | | - | 200,000 |
| 銀行借貸 | 14 | 8,680,077 | 11,474,256 |
| 應付債券 | | 1,900,000 | 1,900,000 |
| 租賃負債 | | 280,441 | 254,813 |
| 遞延稅項負債 | | 367,841 | 375,646 |
| | | <u>13,958,681</u> | <u>17,467,355</u> |
| 資產淨值 | | <u>29,287,667</u> | <u>28,829,567</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 39,132 | 39,132 |
| 儲備 | | 8,936,122 | 9,466,609 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 8,975,254 | 9,505,741 |
| 非控股權益 | | 20,312,413 | 19,323,826 |
| 權益總額 | | <u>29,287,667</u> | <u>28,829,567</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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，於截至二零二零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二零一九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由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則概念框架提述的修訂以及下列新訂及經修訂香港財務報告準則修訂(於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制性生效)：

| | |
|---|--------|
| 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂 | 重大的定義 |
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | 業務的定義 |
| 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂 | 利率基準改革 |

除下文所述者外，本期間應用香港財務報告準則概念框架提述的修訂及香港財務報告準則之修訂對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大的定義」之影響

該等修訂對重大提供新定義，指出「倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大」。該等修訂亦澄清相關資料單獨或與其他資料一併於財務報表作為整體的情況下是否屬重大與否將視乎資料之性質或程度而定。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂所致的呈列及披露變動(如有)將於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

4. 收入

本集團期內的收入分析如下：

| | 截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) | 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) |
|-----------------|---|---|
| 按商品或服務類型 | | |
| 出售可供出售物業 | 2,784,614 | 2,706,698 |
| 投資物業的租金收入 | 133,912 | 147,945 |
| 物業營運收入 | 53,006 | 49,895 |
| 資產管理服務 | 9,103 | - |
| | 2,980,635 | 2,904,538 |
| 按收益確認的時間 | | |
| 於某一時間點 | 2,784,614 | 2,706,698 |
| 隨時間 | 62,109 | 49,895 |
| | 2,846,723 | 2,756,593 |
| 與客戶合約的收益 | 2,846,723 | 2,756,593 |
| 投資物業的租金收入 | 133,912 | 147,945 |
| | 2,980,635 | 2,904,538 |

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。

就管理層面而言，本集團於截至二零一九年六月三十日止期間分類為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)電子及電器相關產品與建築相關材料及設備銷售（「**貿易分部**」）。該等分部各自被主要營運決策者視為獨立之經營分部。

於二零一九年下半年，隨著招商局蛇口工業區控股股份有限公司之聯營公司招商局商業房地產投資信託基金的上市，本集團開始從事資產管理業務，而主要營運決策者把辦公室物業及購物商場的資產管理（「**資產管理分部**」）視為新的經營及呈報分部。概無重列過往期間的分部披露，以符合本期間的呈列。

再者，貿易分部已於二零一九年下半年終止。截至二零二零年及二零一九年六月三十日止兩個期間，概無注意到其對簡明綜合財務報表的影響。該等已終止經營業務的金額為零，故以下呈報的分部資料及簡明綜合財務報表附註並不包含該等已終止經營業務的任何金額。

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 人民幣千元 | 物業分部 人民幣千元 | 綜合 人民幣千元 |
|------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核) | | | |
| 分部收益—外部客戶 | <u>9,103</u> | <u>2,971,532</u> | <u>2,980,635</u> |
| 分部業績 | <u>5,489</u> | <u>721,257</u> | 726,746 |
| 未分配匯兌虧損淨額 | | | (2,816) |
| 未分配融資成本 | | | (228,211) |
| 未分配收入 | | | 3,533 |
| 未分配支出 | | | <u>(28,600)</u> |
| 除稅前溢利 | | | <u>470,652</u> |
| | | | |
| | 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> | 1,097,161 |
| 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> |

於兩段期間內，並無分部間銷售。

分部業績指各分部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 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 利息： | | |
| — 銀行借貸 | 321,549 | 250,371 |
| — 租賃負債 | 7,582 | 7,081 |
| — 間接控股公司貸款 | 92,205 | 95,286 |
| — 非控股權益貸款 | 86,067 | 128,052 |
| — 債券 | 43,943 | 54,019 |
| 總借貸成本 | 551,346 | 534,809 |
| 減：已資本化為合資格資產成本之款項 | (257,442) | (317,799) |
| | 293,904 | 217,010 |

7. 所得稅支出

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 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 | 148,675 | 252,447 |
| 土地增值稅 | 177,013 | 220,143 |
| | 325,688 | 472,590 |
| 遞延稅項 | (22,694) | (54,227) |
| | 302,994 | 418,363 |

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

期內溢利經扣除下列各項後得出：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 人民幣千元 (未經審核) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 14,100 | 10,263 |
| 使用權資產折舊 | 10,560 | 8,487 |
| 投資物業折舊 | <u>83,629</u> | <u>45,699</u> |

9. 股息

於本期間，本公司宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.14元(二零一九年：港幣0.08元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣625,204,000元(二零一九年：人民幣342,735,000元)乃自本公司股份溢價中派付，並於本期間派付。

截至二零二零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(二零一九年：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 | |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一九年 人民幣千元 (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>82,861</u> | <u>491,215</u> |
| | | |
| | | |
| | | |
| 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，故並無呈列截至二零二零年及二零一九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

| | 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 業務應收款項 | 66,268 | 19,814 |

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：

| | 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 0至180日 | 55,322 | 10,871 |
| 181日至365日 | 9,316 | 8,180 |
| 超過一年 | 1,630 | 763 |
| | 66,268 | 19,814 |

12. 業務及其他應付款項

| | 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 業務應付款項 | 4,482,905 | 7,981,782 |

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：

| | 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 0至60日 | 1,758,920 | 4,138,742 |
| 61日至180日 | 193,231 | 1,929,141 |
| 181日至365日 | 1,536,877 | 1,138,470 |
| 超過一年 | 993,877 | 775,429 |
| | 4,482,905 | 7,981,782 |

13. 非控股權益之貸款

貸款條款詳情載列如下：

| | 實際年利率 | 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一九年 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% (二零一九年 十二月三十一日： 4.35%至8%) | 2,801,996 | 3,298,273 |
| 美元 | 4% (二零一九年 十二月三十一日：4%) | 708,881 | 700,913 |
| | | 3,510,877 | 3,999,186 |
| 分析為： | | | |
| 流動部分 | | 780,555 | 736,546 |
| 非流動部分 | | 2,730,322 | 3,262,640 |
| | | 3,510,877 | 3,999,186 |

14. 銀行借貸

本集團之銀行借貸按於各自之借貸協議日期以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年利率為基礎之固定息率計息。本集團的銀行借貸之實際年利率介乎4.2%至5.5% (二零一九年十二月三十一日：4.0%至5.5%)。

於二零二零年六月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣5,540,143,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,348,122,000元)之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣2,298,153,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,501,276,000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：

| | 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一九年 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 | 13,715,863 | 9,942,081 |
| 於合營企業之注資 | 715,100 | 1,025,650 |
| 租賃物業裝修 | - | 35,906 |
| | <u>14,430,963</u> | <u>11,003,637</u> |

16. 或然負債

於報告期末，本集團之或然負債如下：

| | 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於二零一九年 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 | <u>4,741,252</u> | <u>4,467,492</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

我們經歷了不一樣的2020年，上半年，面對新冠肺炎疫情帶來的嚴峻考驗和複雜多變的國內外環境，在中央政府的領導下，全國上下統籌推進疫情防控和經濟社會發展各項工作，堅決貫徹落實各項決策部署，疫情防控形勢持續向好，復工復產復商復市加快推進，上半年國內生產總值人民幣456,614億元，按可比價格計算，同比下降1.6%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度同比增長3.2%。從環比看，二季度國內生產總值增長11.5%。

全國房地產開發投資總值方面，一季度同比下降7.7%，二季度同比增長1.9%。而全國商品房銷售情況亦有好轉，1-6月份，商品房銷售面積同比下降8.4%，降幅比1-5月份的相應數字收窄3.9個百分點；1-6月份，商品房銷售額人民幣66,895億元，同比下降5.4%，降幅比1-5月份的相應數字收窄5.2個百分點。顯示地產投資增速轉正，拿地開工保持強勢，而銷售基本面再現強勁韌性，銷售表現持續回暖。其中，疊加疫情緩和後前期積壓的購房需求積極釋放，我國房地產市場持續恢復。

上半年，貨幣政策較為寬鬆，房地產開發企業的融資難度有所下降，這使得房地產開發企業到位資金基本達到去年同期水平，其中，國內貸款人民幣13,792億元，增長3.5%；利用外資46億元，增長8.0%；自籌資金人民幣26,943億元，增長0.8%；定金及預收款人民幣26,474億元，下降7.0%；及個人按揭貸款人民幣13,202億元，增長3.1%。

總體來看疫情背景下，上半年我國經濟先降後升，二季度經濟增長由負轉正，主要指標恢復性增長，經濟運行穩步復甦，基本民生保障有力，市場預期總體向好，社會發展大局穩定。

財務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，溢利為人民幣167,658,000元(二零一九年同期：人民幣528,223,000元)，較去年同期下降約69%。

本公司擁有人應佔溢利為人民幣82,861,000元(二零一九年同期：人民幣491,215,000元)，較去年同期減少約83%。截至二零二零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基於下述原因：

- (i) 本集團聯營公司及合營企業之結轉收入大幅減少，故根據權益法分佔聯營公司及合營企業之溢利同比減少；
- (ii) 由於本集團的借款之平均結餘同比增加，故利息開支同比增加；及
- (iii) 合營企業之項目佔本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月結轉的項目之較高百分比，故本公司應佔純利減少。

截至二零二零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匯率相關對沖。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，每股基本盈利為人民幣1.69分(二零一九年同期：人民幣10.01分)，同比減少約83%。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，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19,677,670,000元，同比增長24%。合同銷售總面積為1,115,000平方米，同比增長20%。平均售價約為每平方米人民幣17,638元，同比上升2.9%。

於二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣8,975,254,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止上一個財政年度之人民幣9,505,741,000元減少約5.58%。

營業額

於二零二零年上半年，本集團營業額為人民幣2,980,635,000元(二零一九年同期：人民幣2,904,538,000元)，較去年同期增加約3%。該增加乃由於二零二零年上半年竣工及交付之總建築面積(「**建築面積**」)增加所致。於二零二零年上半年，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29%、20%、42%、7%、1%及1%。

毛利

毛利為人民幣875,503,000元(二零一九年同期：人民幣949,684,000元)，較去年同期下降約7%。毛利率為29%，較去年同期下降約4個百分點(二零一九年同期：33%)。於二零二零年上半年，已確認收益中超過53%來自利潤率相對較低之項目。

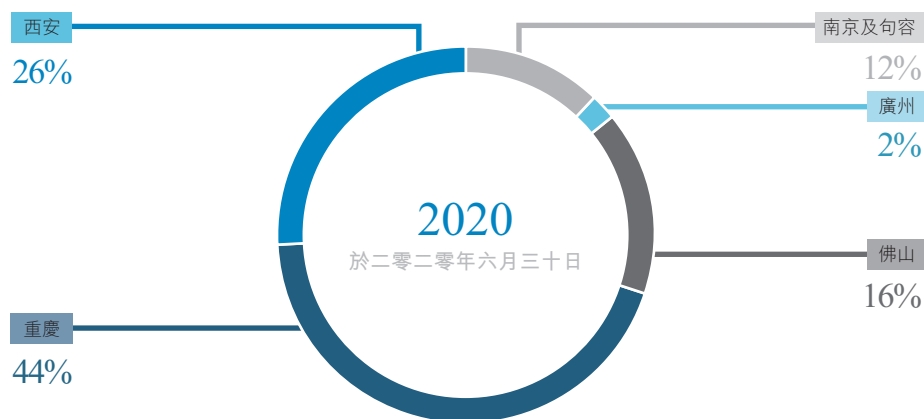
業務回顧

房地產開發業務

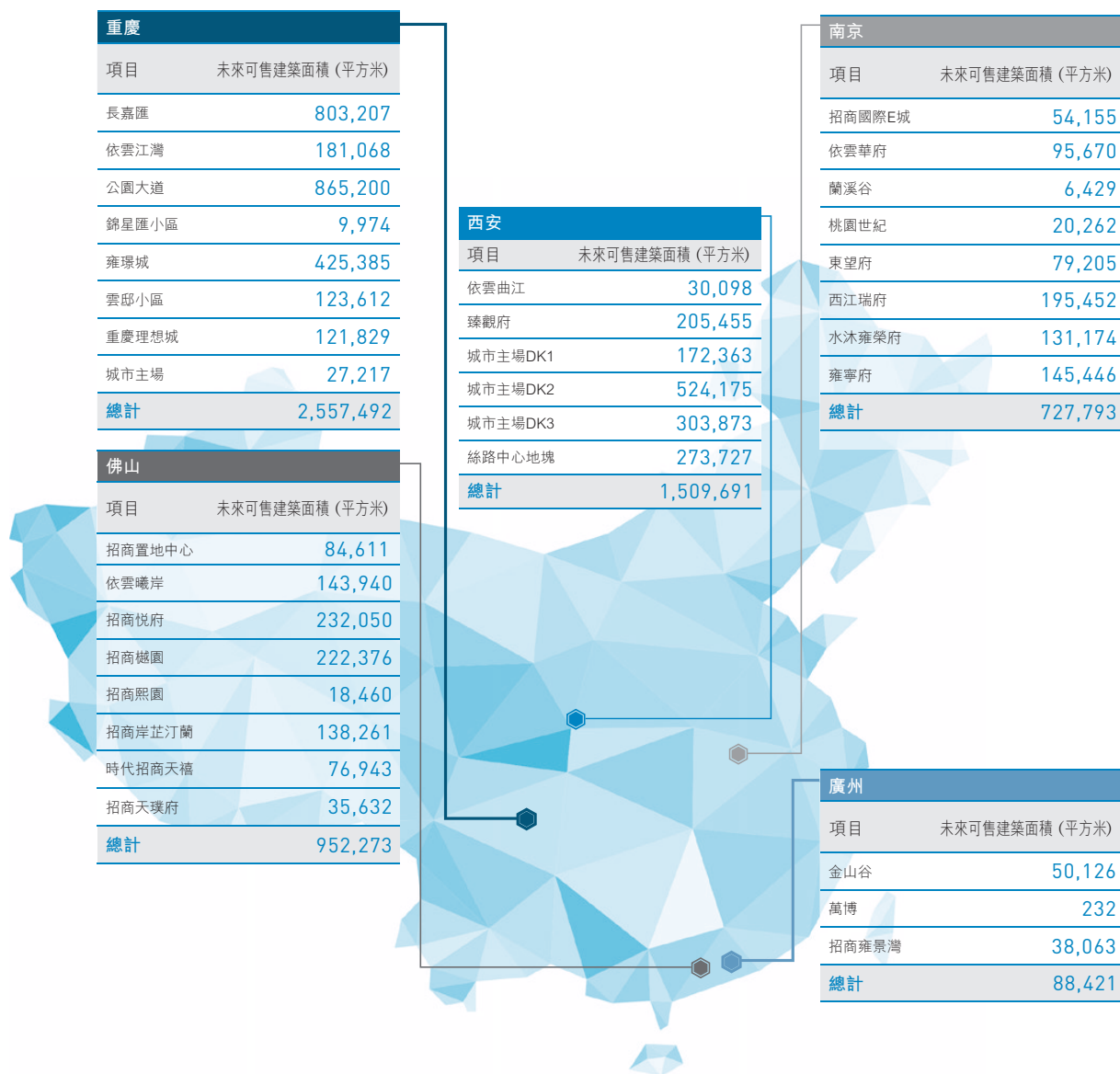
於二零二零年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有36個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

下圖列示按城市劃分之土地儲備明細及本集團在中國之項目之地理位置及土地儲備。於二零二零年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積（「土地儲備」）為5,835,670平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零二零年六月三十日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零二零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：

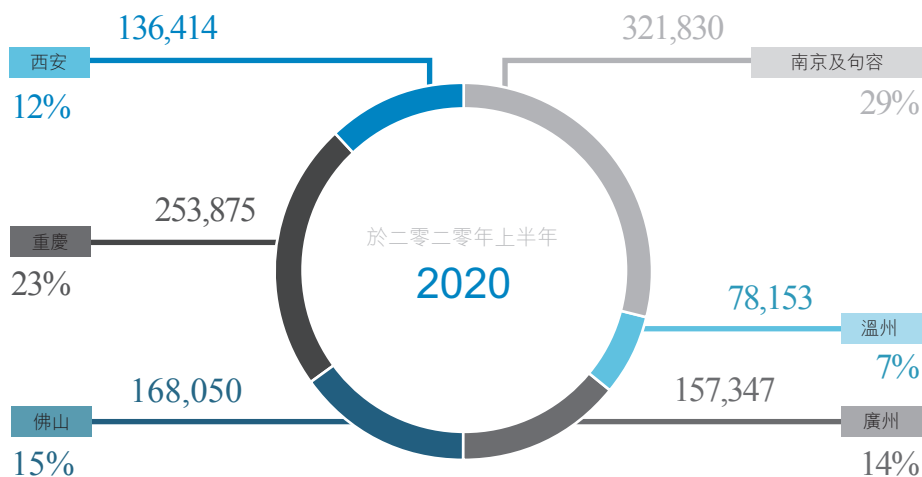
| 項目 | 本公司 於項目 所佔權益 | 項目物業 | | 已落成 | | | | | 開發中 | | 未來開發 | | |
|-------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 總建築 面積 | 未來可售 總建築面積 | 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 | 可售/出租 建築面積 | 總建築面積 |
| 公園 1872 | 100% | 308,694 | - | 308,694 | 270,338 | 256,985 | 13,353 | - | - | - | - | - | - |
| 招商置地中心 | 51% | 222,684 | 84,611 | 222,684 | 196,810 | 66,238 | 45,961 | 84,611 | - | - | - | - | - |
| 依雲公館 | 55% | 317,111 | - | 317,111 | 290,689 | 285,581 | 5,108 | - | - | - | - | - | - |
| 招商臻園 | 40% | 133,683 | - | 133,683 | 121,656 | 121,656 | - | - | - | - | - | - | - |
| 招商曦岸 | 60% | 231,607 | 143,940 | 231,607 | 210,468 | 29,243 | 37,285 | 143,940 | - | - | - | - | - |
| 招商悅府 | 50% | 328,018 | 232,050 | 108,714 | 100,481 | 52,388 | 16,391 | 31,702 | 219,304 | 204,771 | 4,423 | - | - |
| 招商樾園 | 50% | 317,752 | 222,376 | 90,027 | 72,126 | 40,527 | 12,702 | 18,897 | 227,725 | 213,337 | 9,858 | - | - |
| 招商熙園 | 100% | 128,836 | 18,460 | 128,836 | 123,123 | 77,302 | 27,361 | 18,460 | - | - | - | - | - |
| 招商岸芷汀蘭 | 90% | 181,895 | 138,261 | - | - | - | - | - | 181,895 | 173,326 | 35,065 | - | - |
| 時代招商天禧 | 50% | 163,553 | 76,943 | - | - | - | - | - | 163,553 | 149,477 | 72,534 | - | - |
| 招商天璞府 | 100% | 40,449 | 35,632 | - | - | - | - | - | 40,449 | 35,632 | - | - | - |
| 佛山合計 | | 2,374,282 | 952,273 | 1,541,356 | 1,385,691 | 929,920 | 158,161 | 297,610 | 832,926 | 776,543 | 121,880 | - | - |
| 金山谷 | 100% | 1,276,524 | 50,126 | 1,198,539 | 995,695 | 937,305 | 33,322 | 25,068 | 77,985 | 60,767 | 35,709 | - | - |
| 萬博 | 51% | 126,202 | 232 | 126,202 | 104,216 | 103,885 | 99 | 232 | - | - | - | - | - |
| 招商雍景灣 | 60% | 392,674 | 38,063 | 392,674 | 286,773 | 214,128 | 34,582 | 38,063 | - | - | - | - | - |
| 廣州合計 | | 1,795,400 | 88,421 | 1,717,415 | 1,386,684 | 1,255,318 | 68,003 | 63,363 | 77,985 | 60,767 | 35,709 | - | - |
| 長嘉匯 | 50% | 1,892,531 | 803,207 | 803,011 | 776,321 | 554,314 | - | 222,007 | 388,176 | 388,176 | 241,623 | 701,344 | 434,647 |
| 依雲江灣 | 100% | 547,721 | 181,068 | 461,267 | 445,386 | 231,491 | 101,071 | 112,824 | 86,454 | 82,160 | 13,916 | - | - |
| 公園大道 | 50% | 1,596,876 | 865,200 | 800,624 | 782,296 | 512,964 | 21,417 | 247,915 | 664,178 | 606,854 | 121,293 | 132,074 | 131,724 |
| 錦星匯小區 | 100% | 97,594 | 9,974 | 97,594 | 95,440 | 85,466 | - | 9,974 | - | - | - | - | - |
| 雍環城 | 100% | 519,683 | 425,385 | 76,225 | 76,225 | 46,386 | 5,277 | 24,562 | 316,403 | 298,250 | 21,238 | 127,055 | 123,811 |
| 雲邸小區 | 100% | 135,756 | 123,612 | - | - | - | - | - | 135,756 | 123,612 | - | - | - |
| 理想城二期 | 51% | 185,208 | 121,829 | - | - | - | - | - | 185,208 | 177,499 | 55,670 | - | - |
| 城市主場 | 100% | 47,012 | 27,217 | - | - | - | - | - | 47,012 | 45,492 | 18,275 | - | - |
| 重慶合計 | | 5,022,381 | 2,557,492 | 2,238,721 | 2,175,668 | 1,430,621 | 127,765 | 617,282 | 1,823,187 | 1,722,043 | 472,015 | 960,473 | 690,182 |

| 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 總建築面積 | 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 | 可售/出租 建築面積 | 總建築面積 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 招商國際E城 | 70% | 372,916 | 54,155 | 372,916 | 324,531 | 261,396 | 8,980 | 54,155 | - | - | - | - | - |
| 依雲華府 | 51% | 358,646 | 95,670 | 358,646 | 276,163 | 180,493 | - | 95,670 | - | - | - | - | - |
| 蘭溪谷 | 51% | 593,474 | 6,429 | 593,474 | 273,189 | 266,760 | - | 6,429 | - | - | - | - | - |
| 桃園世紀 | 18% | 221,743 | 20,262 | 181,927 | 140,902 | 103,810 | 31,144 | 5,948 | 39,816 | 30,837 | 16,523 | - | - |
| 東望府 | 51% | 317,257 | 79,205 | - | - | - | - | - | 317,257 | 236,071 | 156,866 | - | - |
| 西江瑞府 | 40% | 278,840 | 195,452 | - | - | - | - | - | 278,840 | 209,585 | 14,133 | - | - |
| 水沐雍榮府 | 55% | 243,367 | 131,174 | - | - | - | - | - | 243,367 | 171,596 | 40,422 | - | - |
| 南京雍寧府 | 51% | 351,434 | 145,446 | - | - | - | - | - | 351,434 | 285,587 | 140,141 | - | - |
| 南京合計 | | 2,737,677 | 727,793 | 1,506,963 | 1,014,785 | 812,459 | 40,124 | 162,202 | 1,230,714 | 933,676 | 368,085 | - | - |
| 依雲曲江 | 100% | 538,269 | 30,098 | 538,269 | 497,186 | 415,264 | 51,824 | 30,098 | - | - | - | - | - |
| 臻觀府 | 51% | 230,634 | 205,455 | - | - | - | - | - | 230,634 | 205,455 | - | - | - |
| 城市主場DK1 | 51% | 277,313 | 172,363 | - | - | - | - | - | 277,313 | 257,135 | 84,772 | - | - |
| 城市主場DK2 | 51% | 533,188 | 524,175 | - | - | - | - | - | 533,188 | 524,175 | - | - | - |
| 城市主場DK3 | 51% | 324,198 | 303,873 | - | - | - | - | - | 324,198 | 303,873 | - | - | - |
| 絲路中心地塊 | 51% | 293,336 | 273,727 | - | - | - | - | - | 293,336 | 273,727 | - | - | - |
| 西安合計 | | 2,196,938 | 1,509,691 | 538,269 | 497,186 | 415,264 | 51,824 | 30,098 | 1,658,669 | 1,564,365 | 84,772 | - | - |
| 總計 | | 14,126,678 | 5,835,670 | 7,542,724 | 6,460,014 | 4,843,582 | 445,877 | 1,170,555 | 5,623,481 | 5,057,394 | 1,082,461 | 960,473 | 690,182 |

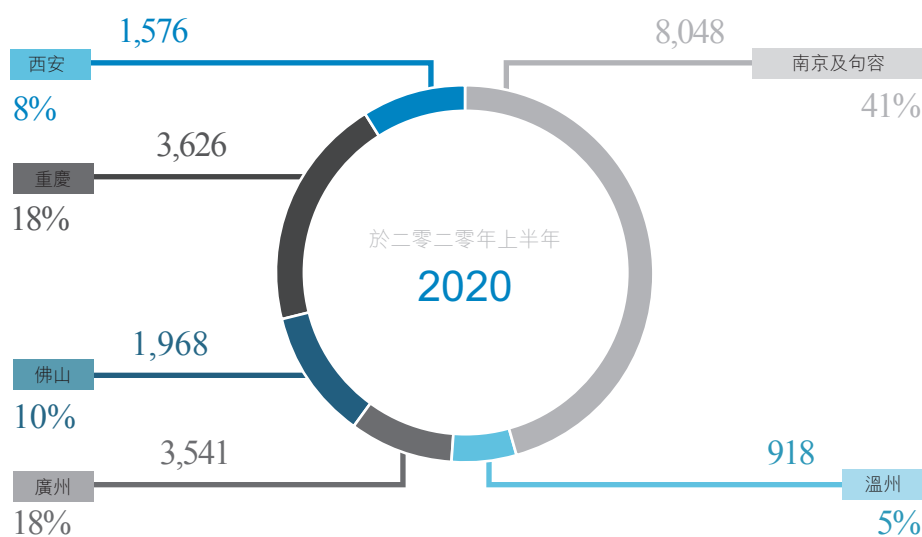
合同銷售

於二零二零年上半年，本集團連同其聯營公司及合營企業錄得合同銷售額約人民幣19,677,670,000元，而售出可售面積約為1,115,000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

本集團於二零二零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) |
|-----------|----------------------|----------------|----------------|------------------------|
| 西安絲路中心南地塊 | 160 | 19,717 | 88,727 | 1,806 |
| 西安城市主場DK3 | 827 | 95,153 | 232,883 | 3,552 |
| 西安招商華宇長安璽 | 480 | 27,692 | 41,538 | 11,556 |
| 重慶水土項目 | 412 | 61,679 | 74,015 | 5,566 |

資產管理業務

招商局房託基金於二零一九年十二月十日在聯交所上市後，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房託基金的房託基金經理)開展其已產生收入的房地產投資信託管理業務。於二零二零年上半年，本公司錄得資產管理服務收入為人民幣9,103,000元。

財務及資金管理原則

於二零二零年六月三十日，本集團股東應佔資產淨值約為人民幣8,975,254,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣9,505,741,000元)。於二零二零年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣8,468,524,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,957,799,000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7,862,067,000元、以美元列值人民幣29,974,000元及以港幣列值人民幣576,483,000元。

於二零二零年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣20,954,655,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣21,961,032,000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2,889,010,000元(須於一年內償還)、人民幣11,774,095,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣6,291,550,000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20,245,774,000元及以美元列值人民幣708,881,000元。

於二零二零年六月三十日，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43%(二零一九年十二月三十一日：45%)。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

於二零一九年十月二十一日，本集團與招商蛇口集團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(「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)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

宏觀經濟方面，下半年在國內疫情得到有效控制的前提下，我國經濟將逐步恢復，基建投資較快發展、房地產投資同比轉增均將驅使固定資產投資好轉，而消費在多種因素綜合影響下，增長空間受限。總體而言，下半年我國經濟存在逐季向好的預期，但需警惕多種不確定性帶來的風險，整體經濟增長壓力仍較大。國內金融環境將保持相對寬鬆，流動性合理充裕將為經濟恢復發展提供更加有利的資金需求。對房地產市場而言，在穩健偏鬆的金融環境中，房地產市場亦將有所受益，房企融資成本下降、居民購房成本下降等均有利於市場的恢復發展。

政策方面，展望全年，「房住不炒」基調不變，因城施策可能將以落戶放鬆等微調政策為主，積極關注戶籍改革帶來的人口集聚紅利，投資佈局向「人口吸引力突出的東部城市群及中西部中心城市」的多中心模式集中。

預計房地產市場在中短期將持續反彈勢頭，但在目前的政策定力下難以大幅反轉，全年商品房銷售面積預計同比小幅下降。而房價在房企採取讓價促銷策略下，不具備持續全面上漲的基礎，且或存小幅波動的可能性。此外，隨着全國土地市場的逐漸升溫，顯示市場對長三角地區、粵港澳大灣區等熱點區域內的城市銷售前景繼續看好。

但考慮到下半年土地市場優質地塊仍有放量機會，土地成交樓面價有望繼續高位運行，加之房企推盤中高價、改善型項目佔比升高，均可為房價提供有力支撐，預計下半年房價整體將以穩為主，受結構上移等因素影響，銷售均價或將保持小幅上漲。

中期股息

董事概無宣派截至二零二零年六月三十日止六個月期間的中期股息(二零一九年同期：無)。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，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5,540,143,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,348,122,000元)之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣2,298,153,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,501,276,000元)作出擔保。

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團之或然負債為人民幣4,741,252,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,467,492,000元)。

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。

於二零二零年六月三十日，本集團在中國及香港擁有907名員工(二零一九年十二月三十一日：872名)。

本集團於截至二零二零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137,819,000元(二零一九年同期：人民幣155,926,000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。本集團亦於截至二零二零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。於截至二零二零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

截至二零二零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二零二零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

於截至二零二零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.5.5(2)條訂明，倘候任獨立非執行董事將出任第七間(或以上)上市公司的董事，董事會認為該名人士仍可投入足夠時間履行董事責任的原因應載於股東週年大會通函內。本公司並無即時載入支持王博士於股東週年大會重選的原因，惟經已刊發日期為二零二零年四月二十四日的補充公告以提供具備更多詳情的原因。

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劉寧女士、執行董事蘇樹輝先生及獨立非執行董事何琦先生因其他事務未能出席於二零二零年五月二十日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，會有足夠董事(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二零二零年五月二十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，所有董事於截至二零二零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，二零二零年八月十九日

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。