

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)

**截至二零二一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」)由二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期業績，連同由二零二零年一月一日起至二零二零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

截至二零二一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收益	4	7,304,633	2,980,635
銷售成本		(5,848,117)	(2,105,132)
毛利		1,456,516	875,503
其他收入		157,810	115,235
匯兌收益(虧損)淨額		8,047	(1,140)
銷售及營銷支出		(279,914)	(157,085)
行政支出		(105,859)	(93,522)
分佔聯營公司之溢利		55,715	27,317
分佔合營企業之溢利(虧損)		23,883	(1,752)
融資成本	6	(306,504)	(293,904)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利		1,009,694	470,652
所得稅支出	7	(449,526)	(302,994)
期內溢利	8	560,168	167,658
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		8,007	9,650
期內全面收益總額		568,175	177,308
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		296,714	82,861
非控股權益		263,454	84,797
		560,168	167,658
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		304,721	92,511
非控股權益		263,454	84,797
		568,175	177,308
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	6.05	1.69

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

		於 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 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		263,443	272,778
使用權資產		161,607	202,910
投資物業		3,212,598	3,266,458
商譽		160,210	160,210
於聯營公司之權益		8,371,112	8,102,901
於合營企業之權益		3,494,410	3,551,133
按公平值計入損益之金融資產		106,899	106,899
其他應收款項		5,651,547	4,583,367
遞延稅項資產		1,114,191	953,844
		22,536,017	21,200,500
流動資產			
可供出售物業		61,843,888	50,168,069
收購土地使用權所付按金		1,753,226	444,838
業務及其他應收款項	11	34,420,171	28,059,097
合約成本		426,138	371,470
預付所得稅		1,601,075	1,063,094
銀行結餘及現金		12,465,948	9,718,815
		112,510,446	89,825,383
流動負債			
業務及其他應付款項	12	46,082,271	31,289,620
合約負債		32,273,791	23,798,352
租賃負債		35,545	31,980
非控股權益貸款	13	1,219,365	1,722,334
間接控股公司貸款		1,801,626	1,796,823
銀行借貸	14	5,769,983	6,128,418
應付所得稅		4,168,802	4,197,466
應付債券		1,900,000	1,900,000
		93,251,383	70,864,993
流動資產淨值		19,259,063	18,960,390
資產總值減流動負債		41,795,080	40,160,890

		於 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 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	475,017	765,817
間接控股公司貸款		200,000	200,000
銀行借貸	14	8,653,821	6,979,382
租賃負債		389,952	410,939
遞延稅項負債		410,090	537,918
		<u>10,128,880</u>	<u>8,894,056</u>
資產淨值		<u>31,666,200</u>	<u>31,266,834</u>
資本及儲備			
股本		39,132	39,132
儲備		<u>9,480,321</u>	<u>9,461,794</u>
本公司擁有人應佔權益		9,519,453	9,500,926
非控股權益		<u>22,146,747</u>	<u>21,765,908</u>
權益總額		<u>31,666,200</u>	<u>31,266,834</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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，於截至二零二一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二零二零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

於本中期報告期間，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，並於二零二一年一月一日或之後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16號之修訂	新冠肺炎相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則	
第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	

於本期間應用香港財務報告準則概念框架提述之修訂及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。

應用國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)－出售存貨的必要成本的議程決定的潛在影響

於二零二一年六月，委員會通過其議程決定釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需的估計成本」的成本。特別是，有關成本是否應僅限於銷售增量成本。委員會認為，進行銷售所需的估計成本不應僅限於增量成本，亦應包括實體出售其存貨須承擔的成本，包括非特定銷售增量成本。

本集團現行會計政策為僅計及增量成本釐定可變現淨值。於二零二一年六月三十日，本集團仍在評估潛在影響，尚未根據委員會議程決定實施會計政策變動。該等變動的影響(如有)將在本集團未來的綜合財務報表中披露。

4. 收益

本集團期內的收益分析如下：

	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)	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)
按商品或服務類型		
出售可供出售物業	7,144,654	2,784,614
投資物業的租金收入	129,960	133,912
物業營運收入	20,907	53,006
資產管理服務	9,112	9,103
	7,304,633	2,980,635
按收益確認的時間		
於某一時間點	7,144,654	2,784,614
隨時間	30,019	62,109
	7,174,673	2,846,723
與客戶合約的收益	7,174,673	2,846,723
投資物業的租金收入	129,960	133,912
	7,304,633	2,980,635

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 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>	<u>1,242,860</u>
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>

	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>

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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	342,861	321,549
— 租賃負債	7,245	7,582
— 間接控股公司貸款	41,634	92,205
— 非控股權益貸款	62,041	86,067
— 債券	44,186	43,943
	<u>497,967</u>	<u>551,346</u>
總借貸成本	497,967	551,346
減：已資本化為合資格資產成本之款項	<u>(191,463)</u>	<u>(257,442)</u>
	306,504	293,904

7. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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」)	619,771	148,675
土地增值稅(「土地增值稅」)	117,929	177,013
	<u>737,700</u>	<u>325,688</u>
遞延稅項	(288,174)	(22,694)
	<u>449,526</u>	<u>302,994</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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備折舊	10,596	14,100
使用權資產折舊	8,490	10,560
投資物業折舊	<u>72,067</u>	<u>83,629</u>

9. 股息

於本期間，已向本公司股東宣派及派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.07元(二零二零年：港幣0.14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286,644,000元(二零二零年：人民幣625,204,000元)。

截至二零二一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(二零二零年：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	
	二零二一年	二零二零年
	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>296,714</u>	<u>82,861</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(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，故並無呈列截至二零二一年及二零二零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

	於二零二一年	於二零二零年
	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>32,972</u>	<u>105,526</u>

於報告期間結算日按發票日期計算之業務應收款項賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180日	27,558	102,877
181日至365日	4,007	675
超過一年	1,407	1,974
	<u>32,972</u>	<u>105,526</u>

12. 業務及其他應付款項

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
業務應付款項	<u>6,061,545</u>	<u>5,339,157</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：

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	3,933,998	2,573,702
61日至180日	371,458	550,292
181日至365日	1,266,304	1,409,736
超過一年	489,785	805,427
	<u>6,061,545</u>	<u>5,339,157</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	於二零二一年	於二零二零年
		六月三十日	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
以下列貨幣計值之定息貸款：			
人民幣	4.75%至6.6%		
	(二零二零年十二月三十一日： 4.75%至6%)	1,043,082	1,833,073
美元	4%		
	(二零二零年十二月三十一日： 4%)	651,300	655,078
		1,694,382	2,488,151
分析為：			
流動部分		1,219,365	1,722,334
非流動部分		475,017	765,817
		1,694,382	2,488,151

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1.29%至5.25% (二零二零年十二月三十一日：4%至4.99%)。

於二零二一年六月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣3,238,956,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,424,620,000元)之土地、賬面值約為人民幣1,240,645,000元(二零二零年：人民幣1,274,083,000元)之投資物業及賬面值約為人民幣185,702,000元(二零二零年：無)之附屬公司之股權，以就授予本集團之銀行借貸人民幣1,737,038,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,222,409,000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：

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
建造可供出售發展中物業	7,494,188	10,984,363
於合營企業之注資	1,277,200	1,666,310
租賃物業裝修	105,716	45,610
	8,877,104	12,696,283

16. 財務擔保合約

於報告期末，本集團之財務擔保合約如下：

	於二零二一年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二零年 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)	3,006,087	3,601,980
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)	1,628,599	1,965,493

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。

管理層討論及分析

市場形勢分析

二零二一年上半年，我國國內生產總值(GDP)為人民幣532,167億元，按不變價格計算，同比增長12.7%。其中，首季度同比增長18.3%，第二季度同比增長7.9%；第二季度兩年平均增長5.5% (按二零二零年二季度、二零二一年二季度兩年同比速度的幾何平均值測算)，比一季度加快0.5個百分點；與一季度環比增長1.3%。上半年國民經濟可以說是持續穩定地復原至疫情前的增長水平。

上半年全國房地產開發投資額達人民幣72,179億元，同比增長15.0%。其中，住宅投資人民幣54,244億元，增長17.0%，而施工面積達617,480萬平方米，增長10.5%。全國商品房銷售面積88,635萬平方米，同比增長27.7%。其中，住宅銷售面積增長29.4%、銷售額增長41.9%。反映上半年全國房地產銷售成交火熱。而上半年全國房地產開發企業到位資金人民幣102,898億元，同比增長23.5%。其中，自籌資金人民幣30,153億元，增長11.9%；定金及預收款人民幣39,625億元，增長49.7%；個人按揭貸款人民幣16,355億元，增長23.9%，反映了房地產市場銷售高增長帶動房地產企業普遍銷售回款增加，成為房地產開發投資較快增長的重要支撐。

今年以來在「房住不炒」定位下，我國房地產調控政策不斷完善，繼「三條紅線」、房貸集中度管理之後，「兩集中」供地新政策重磅出台，促進房地產市場平穩健康發展，但房地產開發投資增長仍有韌性，一線及強二線城市房價漲幅仍然較快，其中，本公司布局的廣州、南京、句容、佛山、西安和重慶均位處區域城市群的核心或副核心，產業經濟水平較高，享受城市群協同效應，吸引常住人口連年持續增長，對住宅需求有所上升，在全國住宅銷售市場的份額佔領先地位。

財務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，溢利為人民幣560,168,000元(二零二零年同期：人民幣167,658,000元)，較去年同期增加約234%。

本公司擁有人應佔溢利為人民幣296,714,000元(二零二零年同期：人民幣82,861,000元)，較去年同期增加約258%。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司擁有人應佔溢利增加主要基於下述原因：

- (i) 與二零二零年同期比較，本集團錄得結轉收入及毛利顯著增加；
- (ii) 與二零二零年同期比較，部分位於南京的聯合營項目集中結轉，本集團按權益法確認的投資收入同比增加。

截至二零二一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。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，每股基本盈利為人民幣6.05分(二零二零年同期：人民幣1.69分)，較去年同期增加約258%。

於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣9,519,453,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止上一個財政年度之人民幣9,500,926,000元增加約0.2%。

營業額

於二零二一年上半年，本集團營業額為人民幣7,304,633,000元(二零二零年同期：人民幣2,980,635,000元)，較去年同期增加約145%。該增加乃由於二零二一年上半年竣工及交付之總建築面積(「**建築面積**」)增加所致。於二零二一年上半年，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31%、11%、29%、27%、1%及1%。

毛利

毛利為人民幣1,456,516,000元(二零二零年同期：人民幣875,503,000元)，較去年同期增加約66%。毛利率為20%，較去年同期下降約9個百分點(二零二零年同期：29%)。於二零二一年上半年，已確認收益中約60%來自利潤率相對低於20%之項目。

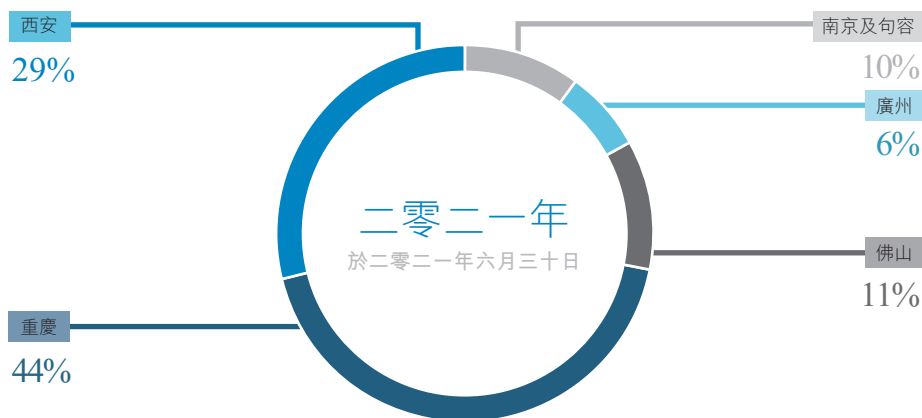
業務回顧

房地產開發業務

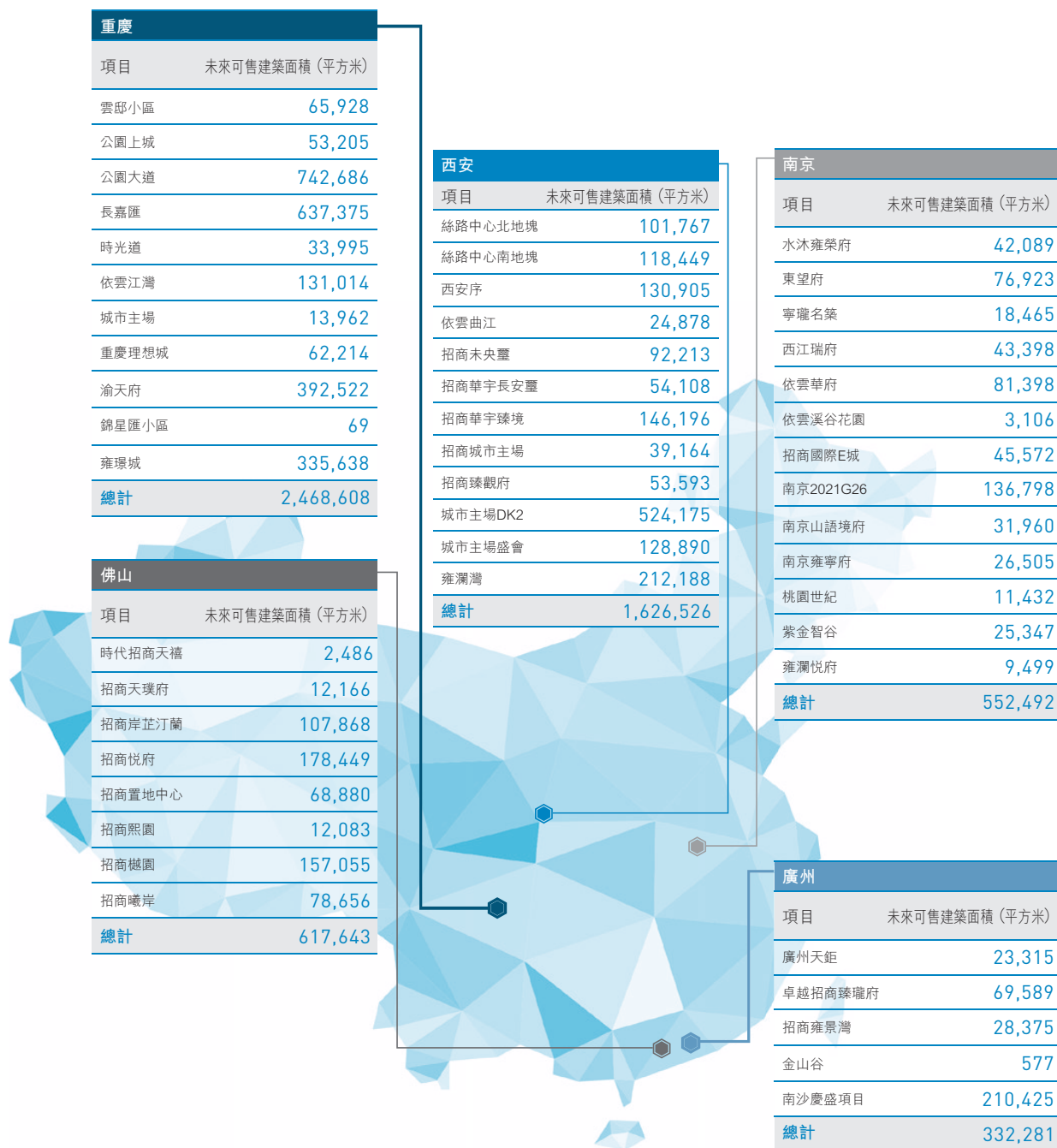
於二零二一年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有49個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

於二零二一年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積（「土地儲備」）為5,597,550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。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零二一年六月三十日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零二一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	
		總建築 面積	未來可售 總建築 面積	可售/出租		已售及 交付	已售但 未交付	未預售/ 持作投資	可售/出租		已售	可售/出租	
				已落成 建築面積	總建築 面積				開發中 建築面積	總建築 面積		建築面積	建築面積
招商置地中心	51%	222,684	68,880	222,684	196,810	94,267	33,663	68,880	-	-	-	-	-
招商曦岸	60%	231,607	78,656	231,607	210,494	88,301	43,537	78,656	-	-	-	-	-
招商悅府	50%	328,019	178,449	108,714	96,483	74,451	2,004	20,028	219,305	203,996	45,575	-	-
招商樾園	50%	314,257	157,055	86,532	73,735	62,325	2,161	9,249	227,725	208,563	60,757	-	-
招商熙園	100%	128,836	12,083	128,836	118,058	104,846	1,129	12,083	-	-	-	-	-
招商岸芷汀蘭	90%	181,895	107,868	42,619	36,024	15,372	14,248	6,404	139,276	122,958	21,494	-	-
時代招商天禧	50%	175,097	2,486	175,097	127,611	122,768	2,357	2,486	-	-	-	-	-
招商天璞府	34%	40,449	12,166	-	-	-	-	-	40,449	37,419	25,253	-	-
佛山合計		1,622,844	617,643	996,089	859,215	562,330	99,099	197,786	626,755	572,936	153,079	-	-
萬博	51%	125,945	-	125,945	104,216	104,216	-	-	-	-	-	-	-
金山谷	100%	1,277,295	577	1,277,295	1,079,888	1,035,924	43,387	577	-	-	-	-	-
招商雍景灣	60%	392,674	28,375	392,674	291,547	261,864	1,308	28,375	-	-	-	-	-
廣州天鉅	50%	65,532	23,315	-	-	-	-	-	65,532	41,825	18,510	-	-
卓越招商臻瓏府	50%	118,803	69,589	-	-	-	-	-	118,803	69,589	-	-	-
南沙慶盛項目	100%	337,289	210,425	-	-	-	-	-	337,289	210,425	-	-	-
廣州合計		2,317,538	332,281	1,795,914	1,475,651	1,402,004	44,695	28,952	521,624	321,839	18,510	-	-
長嘉匯	50%	1,624,725	637,375	1,022,159	999,798	830,674	1,836	167,288	179,919	179,919	132,479	422,647	422,647
依雲江灣	100%	525,851	131,014	488,107	488,107	392,718	2,119	93,270	37,744	37,744	-	-	-
公園大道	50%	1,524,668	742,686	898,967	898,966	612,851	10,539	275,576	625,701	625,701	158,591	-	-
錦星匯小區	100%	97,594	69	97,594	95,440	85,929	9,442	69	-	-	-	-	-
雍環城	100%	503,125	335,638	264,372	255,152	136,448	-	118,704	238,753	238,753	21,819	-	-
雲邸小區	100%	122,178	65,928	122,178	122,178	36,155	20,095	65,928	-	-	-	-	-
重慶理想城	51%	190,499	62,214	-	-	-	-	-	190,499	181,659	119,445	-	-
城市主場	100%	46,780	13,962	46,780	45,568	30,229	1,377	13,962	-	-	-	-	-
公園上城	100%	103,167	53,205	-	-	-	-	-	103,167	103,167	49,962	-	-
時光道	100%	33,995	33,995	-	-	-	-	-	33,995	33,995	-	-	-
渝天府	100%	466,601	392,522	-	-	-	-	-	118,276	107,672	-	348,325	284,850
重慶合計		5,239,183	2,468,608	2,940,157	2,905,209	2,125,004	45,408	734,797	1,528,054	1,508,610	482,296	770,972	707,497

項目	本公司 於項目 所佔權益	總建築 面積	未來可售 總建築 面積	已落成					開發中			未來開發		
				可售/出租		已落成 建築面積	已售及 交付	已售但 未交付	未預售/ 持作投資	可售/出租		已售	可售/出租	
				總建築 面積	總建築 面積					開發中 建築面積	總建築 面積		建築面積	建築面積
招商國際E城	100%	372,916	45,572	372,916	324,531	274,313	4,646	45,572	-	-	-	-	-	
依雲華府	51%	358,646	81,398	358,646	276,163	193,849	916	81,398	-	-	-	-	-	
依雲溪谷花園	51%	343,699	3,106	343,699	273,174	269,668	400	3,106	-	-	-	-	-	
桃園世紀	18%	221,743	11,432	194,904	150,952	136,481	5,982	8,489	26,839	20,786	17,843	-	-	
東望府	51%	315,793	76,923	156,101	151,463	72,391	79,072	-	159,692	84,453	7,530	-	-	
西江瑞府	20%	278,840	43,398	-	-	-	-	-	278,840	226,638	183,240	-	-	
水沐雍榮府	28%	243,759	42,089	-	-	-	-	-	243,759	184,922	142,833	-	-	
南京雍寧府	51%	351,438	26,505	147,662	138,504	133,600	2,414	2,490	203,776	146,039	122,024	-	-	
寧曉名築	31%	71,701	18,465	71,701	71,701	53,236	-	18,465	-	-	-	-	-	
雍瀾悅府	51%	105,930	9,499	-	-	-	-	-	105,930	84,380	74,881	-	-	
紫金智谷	60%	50,710	25,347	-	-	-	-	-	50,710	25,347	-	-	-	
南京 2021G26	51%	170,589	136,798	-	-	-	-	-	-	-	-	170,589	136,798	
南京山語境府	20%	69,032	31,960	-	-	-	-	-	69,032	54,495	22,535	-	-	
南京合計		2,954,796	552,492	1,645,629	1,386,488	1,133,538	93,430	159,520	1,138,578	827,060	570,886	170,589	136,798	
依雲曲江	100%	538,269	24,878	538,269	495,725	470,847	-	24,878	-	-	-	-	-	
招商臻觀府	51%	231,174	53,593	-	-	-	-	-	231,174	197,304	143,711	-	-	
招商城市主場	51%	277,313	39,164	-	-	-	-	-	277,313	242,864	203,700	-	-	
城市主場DK2	51%	562,692	524,175	-	-	-	-	-	562,692	524,175	-	-	-	
城市主場盛會	51%	325,294	128,890	-	-	-	-	-	325,294	289,347	160,457	-	-	
絲路中心北地塊	51%	160,808	101,767	-	-	-	-	-	160,808	126,946	25,179	-	-	
絲路中心南地塊	51%	138,106	118,449	-	-	-	-	-	138,106	118,449	-	-	-	
招商華宇長安壘	51%	63,626	54,108	-	-	-	-	-	63,626	54,108	-	-	-	
招商未央壘	51%	112,359	92,213	-	-	-	-	-	112,359	92,213	-	-	-	
招商華宇臻境	51%	170,906	146,196	-	-	-	-	-	170,906	146,196	-	-	-	
西安序	51%	156,232	130,905	-	-	-	-	-	-	-	-	156,232	130,905	
雍瀾灣	51%	226,883	212,188	-	-	-	-	-	-	-	-	226,883	212,188	
西安合計		2,963,662	1,626,526	538,269	495,725	470,847	-	24,878	2,042,278	1,791,602	533,047	383,115	343,093	
總計		15,098,023	5,597,550	7,916,058	7,122,288	5,693,723	282,632	1,145,933	5,857,289	5,022,047	1,757,818	1,324,676	1,187,388	

新參與的項目

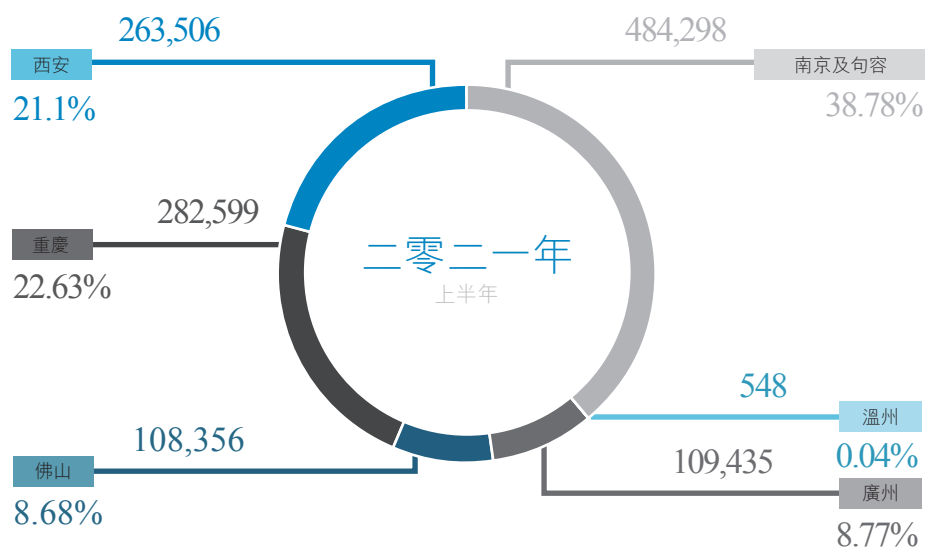
本集團於二零二一年上半年新參與並操盤的項目如下：

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)
廣州市南沙區慶盛樞紐區塊				
沙公堡湧北側地塊	4,131	59,907	228,126	18,108
南京玄武區2021G24地塊	8,890	214,519	475,537	18,695
南京市建鄴區江心洲2021G26地塊	3,790	44,750	125,301	30,247
西安滄灞區CB2-2-227地塊	1,955	53,811	107,602	18,167
西安市西咸新區秦漢新城				
XXQH-WB05-40地塊項目	1,444	62,712	156,780	9,213
重慶市沙坪壩區西永組團AH地塊	3,250	186,552	310,711	10,460
重慶市九龍坡區大楊石K08地塊	325	12,825	25,650	12,671

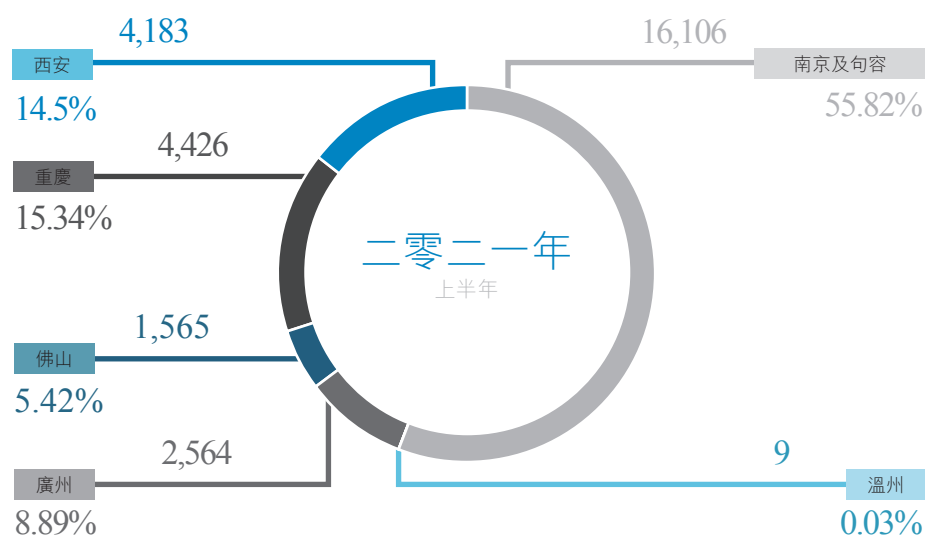
合同銷售

截至二零二一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28,853百萬元，同比增長47%。合同銷售總面積為1,248,742平方米，同比增長12%。平均售價約為每平方米人民幣23,106元，同比上升31%。

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基金的房託基金管理人)開展其已產生收入的房地產投資信託管理業務。截至二零二一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為人民幣9,112,000元。

財務及資金管理原則

於二零二一年六月三十日，本集團股東應佔資產淨值約為人民幣9,519,453,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣9,500,926,000元)。於二零二一年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣12,465,948,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣9,718,815,000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11,865,080,000元、以美元列值人民幣38,325,000元及以港幣列值人民幣562,543,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣20,019,812,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣19,492,774,000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8,790,974,000元(須於一年內償還)、人民幣2,257,145,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣6,781,193,000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)。

於二零二一年六月三十日，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24%(二零二零年十二月三十一日：31%)。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

展望下半年，中央政府將保持「房住不炒」、「因城施策」的施政方針，並可能會為建立更完善房地產市場秩序出台針對性政策和措施，預計下半年房地產行業政策持續偏緊的趨勢仍然不會改變。

另一方面，房地產市場發展仍存在分化，產業發展較好、人口流入較多的地區房地產市場需求較為旺盛。比如，廣州市二零二零年常住人口、戶籍人口分別較上年淨增加50萬和31萬，其中大多是高學歷、高素質、高品位的年輕人，人口流入帶動房地產市場需求增加，特別是隨著疫後市場恢復、流動性總體充裕的背景下，房地產市場需求逐步釋放。而鄰近的佛山，受惠廣州溢出的需求，為其住屋需求帶來支撐。根據第七次全國人口普查顯示，國內平均每個家庭戶的人口為2.62人，較2010年普查的3.1人減少0.48人。家庭規模趨於小型化，也會帶來住房需求的擴張。而第七次全國人口普查顯示人口淨流入較多的城市還包括西安、重慶和佛山等本公司一直深耕的城市。

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

董事概無宣派截至二零二一年六月三十日止六個月期間的中期股息(二零二零年同期：無)。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，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3,238,956,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,424,620,000元)之土地(包括可供出售物業)，賬面值約為人民幣1,240,645,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,274,083,000元)之投資物業，及賬面值約為人民幣185,702,000元(二零二零年十二月三十一日：無)之股權，以就授予本集團之銀行借貸人民幣1,737,038,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,222,409,000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。

於二零二一年六月三十日，本集團在中國及香港擁有896名(二零二零年十二月三十一日：814名)員工。

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。於截至二零二一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

截至二零二一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二零二一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

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文，惟：

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

守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正之理解。非執行董事許永軍先生及獨立非執行董事何琦先生因其他事務未能出席於二零二一年五月二十六日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。然而，會上有足夠董事（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二零二一年五月二十六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，所有董事於截至二零二一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，二零二一年八月十八日

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。