

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)

**截至二零二三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」)由二零二三年一月一日起至二零二三年六月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下：

**簡明綜合損益及其他全面收益表**

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	<b>9,814,296</b>	13,794,534
銷售成本		<b>(7,921,189)</b>	(11,636,046)
毛利		<b>1,893,107</b>	2,158,488
其他收入		<b>207,845</b>	204,784
匯兌收益(虧損)淨額		<b>10,664</b>	(17,126)
銷售及營銷支出		<b>(278,896)</b>	(438,892)
行政支出		<b>(99,662)</b>	(153,369)
分佔聯營公司之業績		<b>164,112</b>	118,555
分佔合營企業之業績		<b>11,486</b>	118,730
融資成本	6	<b>(375,812)</b>	(302,839)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	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		<b>1,532,844</b>	1,688,331
所得稅支出	7	<b>(719,084)</b>	(863,661)
期內溢利	8	<b>813,760</b>	824,670
<b>其他全面收益(扣除所得稅)</b>			
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		<b>28,728</b>	19,879
期內全面收益總額		<b>842,488</b>	844,549
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>84,140</b>	249,763
非控股權益		<b>729,620</b>	574,907
		<b>813,760</b>	824,670
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>112,868</b>	269,642
非控股權益		<b>729,620</b>	574,907
		<b>842,488</b>	844,549
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	<b>1.72</b>	5.09

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於 二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		220,888	235,375
使用權資產		69,226	86,721
投資物業		3,197,363	3,243,522
商譽		160,210	160,210
於聯營公司之權益		11,178,524	10,149,691
於合營企業之權益		4,317,444	5,495,028
按公平值計入損益之金融資產		128,442	128,442
其他應收款項		9,288,535	13,051,869
遞延稅項資產		1,134,920	936,478
		<u>29,695,552</u>	<u>33,487,336</u>
<b>流動資產</b>			
可供出售物業		72,346,979	63,332,410
業務及其他應收款項	11	22,077,603	18,842,556
合約成本		247,761	229,025
預付所得稅		3,029,620	2,633,426
銀行結餘及現金		12,172,373	12,343,547
		<u>109,874,336</u>	<u>97,380,964</u>
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付款項	12	34,385,418	32,558,521
合約負債		30,364,835	25,992,261
租賃負債		56,860	57,531
非控股權益貸款	13	34,700	68,522
間接控股公司貸款		7,938,091	22,185
銀行及其他借貸	14	5,677,640	1,919,439
應付所得稅		3,290,081	3,321,731
		<u>81,747,625</u>	<u>63,940,190</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>28,126,711</u>	<u>33,440,774</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>57,822,263</u>	<u>66,928,110</u>

		於 二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
非控股權益貸款	13	1,547,302	136,570
間接控股公司貸款		6,683,266	15,285,356
銀行及其他借貸	14	13,546,023	17,927,195
租賃負債		349,141	375,062
遞延稅項負債		496,282	477,662
		<u>22,622,014</u>	<u>34,201,845</u>
<b>資產淨值</b>		<u>35,200,249</u>	<u>32,726,265</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		39,132	39,132
儲備		9,828,323	9,823,683
本公司擁有人應佔權益		9,867,455	9,862,815
非控股權益		25,332,794	22,863,450
<b>權益總額</b>		<u>35,200,249</u>	<u>32,726,265</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。

簡明綜合財務報表以人民幣(「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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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，於截至二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

### 應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之修訂，並於二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	產生自單一交易的資產及負債相關之遞延稅項

於本期間應用香港財務報告準則之修訂對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露概無重大影響。

#### 4. 收益

本集團期內的收益分析如下：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
<b>按商品或服務類型</b>		
出售可供出售物業	<b>9,667,573</b>	13,648,598
投資物業的租金收入	<b>117,206</b>	116,983
物業營運收入	<b>21,929</b>	19,188
資產管理服務	<b>7,588</b>	9,765
	<b><u>9,814,296</u></b>	<b><u>13,794,534</u></b>
<b>按收益確認的時間</b>		
於某一時間點	<b>9,667,573</b>	13,648,598
隨時間	<b>29,517</b>	28,953
	<b><u>9,697,090</u></b>	<b><u>13,677,551</u></b>
與客戶合約的收益	<b>9,697,090</b>	13,677,551
投資物業的租金收入	<b>117,206</b>	116,983
	<b><u>9,814,296</u></b>	<b><u>13,794,534</u></b>

## 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
截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	<u>7,588</u>	<u>9,806,708</u>	<u>9,814,296</u>
分部業績	<u>5,824</u>	<u>1,766,370</u>	<u>1,772,194</u>
未分配匯兌收益淨額			24,959
未分配融資成本			(304,998)
未分配收入			64,090
未分配支出			<u>(23,401)</u>
除稅前溢利			<u>1,532,844</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
截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	<u>9,765</u>	<u>13,784,769</u>	<u>13,794,534</u>
分部業績	<u>6,544</u>	<u>1,952,531</u>	1,959,075
未分配匯兌虧損淨額			(22,106)
未分配融資成本			(240,618)
未分配收入			29,263
未分配支出			<u>(37,283)</u>
除稅前溢利			<u>1,688,331</u>

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、若干其他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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
—銀行及其他借貸	<b>438,191</b>	345,460
—租賃負債	<b>9,603</b>	10,636
—間接控股公司貸款	<b>337,003</b>	423,962
—非控股權益貸款	<b>1,298</b>	63,016
	<u>786,095</u>	<u>843,074</u>
總借貸成本	<b>786,095</b>	843,074
減：已資本化為合資格資產成本之款項	<b>(410,283)</b>	(540,235)
	<u>375,812</u>	<u>302,839</u>



## 7. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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」)	302,770	491,834
土地增值稅(「土地增值稅」)	396,007	507,999
	<u>698,777</u>	<u>999,833</u>
遞延稅項	20,307	(136,172)
	<u>719,084</u>	<u>863,661</u>

由於本集團於兩個報告期內均無香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國註冊成立之附屬公司之法定企業所得稅稅率為25%。此外，本集團旗下非中國實體所擁有之中國實體一般須就其所賺取溢利之股息繳納5%或10%之預提所得稅。

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

## 8. 期內溢利

期內溢利經扣除下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	22,364	20,789
使用權資產折舊	16,582	16,816
投資物業折舊	75,484	74,931

## 9. 股息

於本期間，已向本公司股東宣派及派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.03元(二零二二年：截至二零二一年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.06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135,459,000元(二零二二年：人民幣252,490,000元)。

截至二零二三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(二零二二年：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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
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>84,140</u>	<u>249,763</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
<b>股份數目</b>		
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，故並無呈列截至二零二三年及二零二二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

	於二零二三年	於二零二二年
	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>29,288</u>	<u>26,925</u>

以下為於報告期間結算日按發票日期計算之業務應收款項賬齡分析：

	於二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180日	22,528	19,813
181日至365日	2,076	2,036
超過一年	4,684	5,076
	<u>29,288</u>	<u>26,925</u>

## 12. 業務及其他應付款項

	於二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
業務應付款項	<u>7,779,441</u>	<u>7,427,932</u>

以下為於報告期間結算日按發票日期計算之業務應付款項賬齡分析：

	於二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	4,979,510	4,907,557
61日至180日	657,554	696,807
181日至365日	1,438,054	1,052,998
超過一年	704,323	770,570
	<u>7,779,441</u>	<u>7,427,932</u>

### 13. 非控股權益貸款

貸款條款詳情載列如下：

	實際年利率	於二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	3.85%至6% (二零二二年十二月三十一日： 4.75%至6%)	34,700	90,922
以下列貨幣計值的不計息貸款：			
人民幣		<u>1,547,302</u>	<u>114,170</u>
		<u>1,582,002</u>	<u>205,092</u>
分析為：			
流動部分		34,700	68,522
非流動部分		<u>1,547,302</u>	<u>136,570</u>
		<u>1,582,002</u>	<u>205,092</u>

### 14. 銀行及其他借貸

本集團之銀行借貸按於各自之借貸協議日期中國人民銀行提供之人民幣基準貸款利率及香港銀行同業拆放利率(「香港銀行同業拆放利率」)為基礎之浮動息率或借貸協議所述之固定息率計息。本集團的銀行借貸之實際年利率介乎2.80%至6.00%(二零二二年十二月三十一日：2.12%至5.30%)。

於二零二三年六月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣6,418,815,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,777,371,000元)之土地、賬面值約為人民幣1,678,088,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,724,601,000元)之投資物業及賬面值約為人民幣829,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣345,000元)之業務應收款項，以就授予本集團之銀行及其他借貸人民幣2,664,553,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,594,112,000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：

	於二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	<b>8,604,866</b>	9,739,350
於合營企業之注資	<b>5,100</b>	15,100
租賃物業裝修	<b>3,642</b>	4,450
	<b><u>8,613,608</u></b>	<b><u>9,758,900</u></b>

## 16. 財務擔保合約

於報告期末，本集團之財務擔保合約如下：

	於二零二三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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)	<b>4,212,154</b>	3,978,801
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)	<b>2,713,683</b>	3,929,439

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

2023年上半年，中國經濟運行整體回升向好，市場需求逐步恢復，生產供給持續增加。根據中國國家統計局發佈的數據顯示，上半年國內生產總值人民幣593,034億元，按不變價格計算，同比增長5.5%，比一季度加快1.0個百分點，為完成全年增長5%的目標打下了重要基礎。我國經濟具有巨大的發展韌性和潛力，長期向好的基本面沒有改變。

房地產行業仍面臨深刻調整，上半年房地產投資額人民幣5.8萬億元，同比下降7.9%；然而，各家房企投資策略趨同，核心城市的優質地塊熱度較高，土地市場呈現「整體偏冷，局部火熱」的格局。銷售方面，上半年，商品房銷售面積59,515萬平方米，同比下降5.3%，其中住宅銷售面積下降2.8%。商品房銷售額人民幣63,092億元，增長1.1%，其中住宅銷售額增長3.7%。

一季度在積壓需求得到釋放、政策整體偏松的推動下，迎來了一波「小陽春」；二季度增長動能放緩，居民購房觀望情緒囤積，不同城市間的新房銷售表現差異明顯。

從成交面積來看，市場主流需求仍聚焦90-120平方米的產品，普遍佔住宅成交套數的四成以上。顯示相對剛需型產品，改善型產品的去化動力較好，表現出較強韌性。

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

## 財務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，溢利約為人民幣813,760,000元(二零二二年同期：人民幣824,670,000元)，較去年同期減少約1%。

本公司擁有人應佔溢利為人民幣84,140,000元(二零二二年同期：人民幣249,763,000元)，較去年同期減少約66%。本公司擁有人應佔溢利減少的主要原因是與上年同期貢獻利潤的本公司非全資附屬公司的平均持股比例相比，二零二三年上半年本集團利潤主要由本公司的平均持股比例較低的非全資附屬公司所貢獻。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，每股基本盈利為人民幣1.72分(二零二二年同期：人民幣5.09分)，較去年同期減少約66%。

於二零二三年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣9,867,455,000元，與二零二二年十二月三十一日止上一個財政年度之人民幣9,862,815,000元基本持平。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖。

## 營業額

於二零二三年上半年，本集團營業額為人民幣9,814,296,000元(二零二二年同期：人民幣13,794,534,000元)，較去年同期減少約29%。該減少乃由於二零二三年上半年竣工及交付之總建築面積(「**建築面積**」)減少所致。於二零二三年上半年，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1.6%、3.4%、19.5%、20.1%、55%及0.4%。

## 毛利

毛利為人民幣1,893,107,000元(二零二二年同期：人民幣2,158,488,000元)，較去年同期減少約12%。毛利率為19%，較去年同期上升約3個百分點(二零二二年同期：16%)。

## 業務回顧

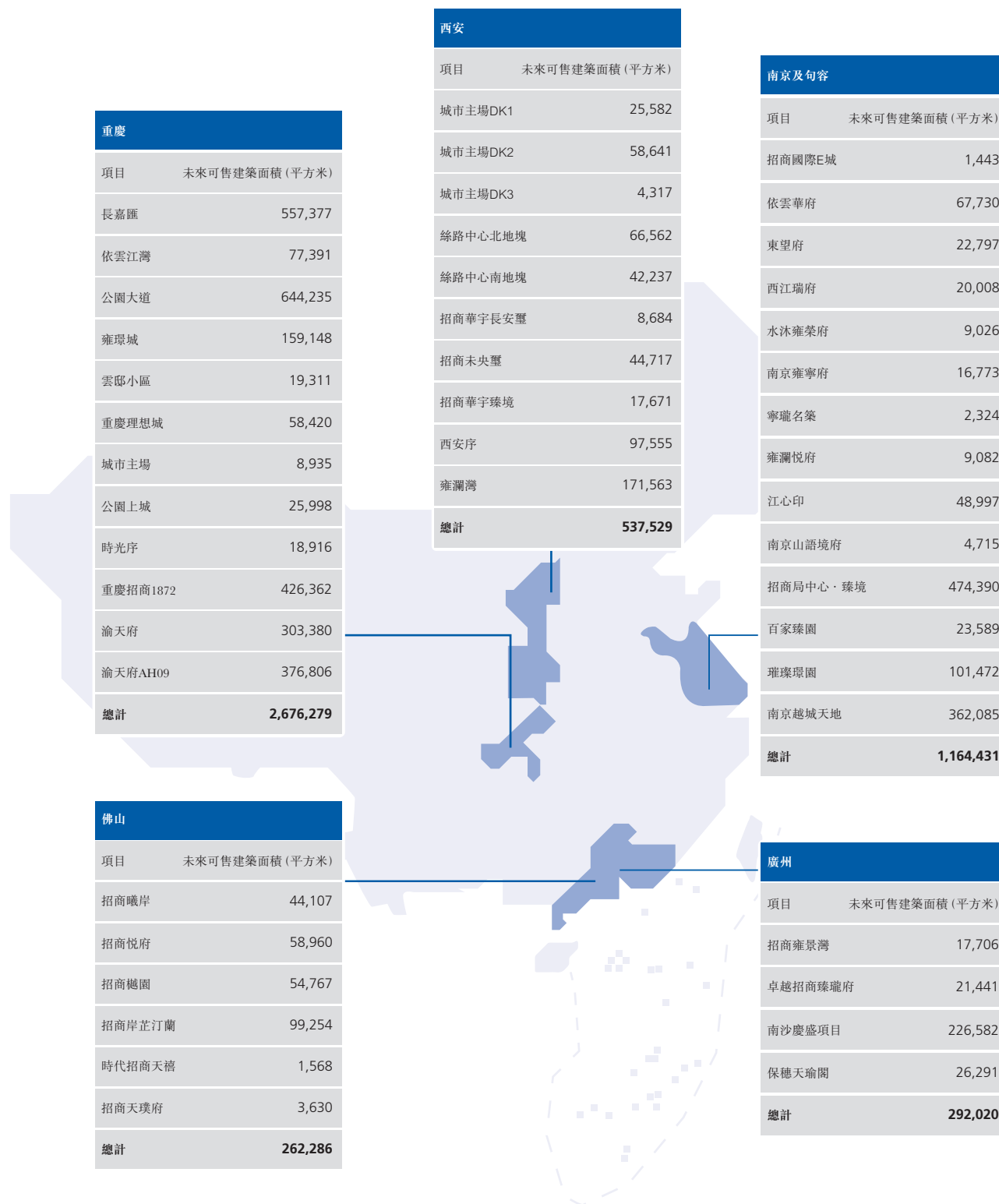
### 房地產開發業務

於二零二三年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有46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。

於二零二三年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「**土地儲備**」)為4,932,545平方米。下圖列示按城市劃分之土地儲備明細及本集團在中國之項目之地理位置及土地儲備。



下圖顯示本集團於二零二三年六月三十日  
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零二三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：

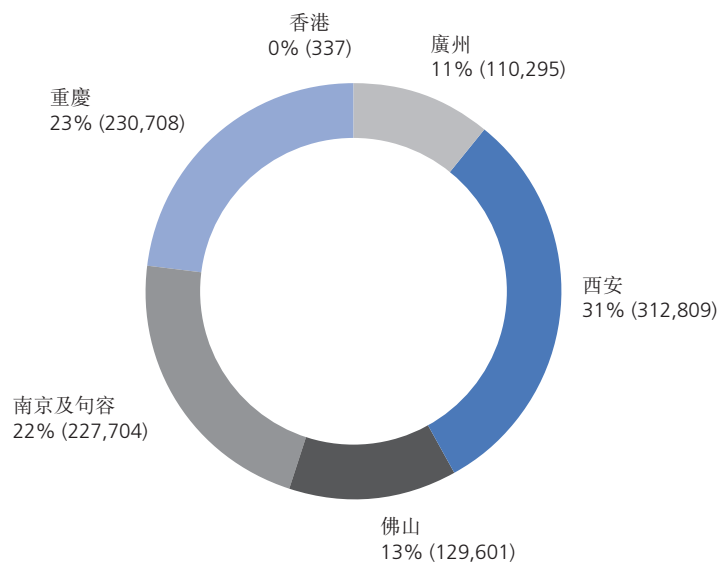
項目名	本公司 於項目 所佔權益	已落成							開發中		未來開發		
		總建築 面積	未來可售 建築面積	落成 建築面積	可售/ 出租總 建築面積	已售及 交付	已售 但未交付	未預售/ 持作投資	開發中 建築面積	可售/ 出租總 建築面積	已售	建築面積	可售/ 出租總 建築面積
招商曦岸	60%	231,607	44,107	231,607	204,285	154,728	5,450	44,107	-	-	-	-	-
招商悅府	50%	326,112	58,960	326,112	249,861	161,894	29,007	58,960	-	-	-	-	-
招商樾園	50%	309,372	54,767	309,372	253,845	180,095	18,983	54,767	-	-	-	-	-
招商岸芷汀蘭	90%	181,895	99,254	181,895	171,103	64,749	7,100	99,254	-	-	-	-	-
時代招商天禧	50%	175,097	1,568	175,097	124,764	123,040	156	1,568	-	-	-	-	-
招商天璞府	34%	35,881	3,630	35,881	35,881	32,179	72	3,630	-	-	-	-	-
<b>佛山合計</b>		<b>1,259,964</b>	<b>262,286</b>	<b>1,259,964</b>	<b>1,039,739</b>	<b>716,685</b>	<b>60,768</b>	<b>262,286</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
招商雍景灣	60%	283,587	17,706	283,587	283,587	265,194	687	17,706	-	-	-	-	-
卓越招商臻瓏府	50%	118,833	21,441	-	-	-	-	-	118,833	73,254	51,813	-	-
南沙慶盛項目	100%	327,509	226,582	-	-	-	-	-	190,598	139,586	5,183	136,911	92,179
保德天瑜閣	50%	96,877	26,291	-	-	-	-	-	96,877	96,877	70,586	-	-
<b>廣州合計</b>		<b>826,806</b>	<b>292,020</b>	<b>283,587</b>	<b>283,587</b>	<b>265,194</b>	<b>687</b>	<b>17,706</b>	<b>406,308</b>	<b>309,717</b>	<b>127,582</b>	<b>136,911</b>	<b>92,179</b>
長嘉匯	50%	1,706,401	557,377	1,226,291	1,174,363	925,517	14,269	234,577	191,052	191,052	127,628	289,058	259,376
依雲江灣	100%	535,678	77,391	535,678	525,773	448,152	230	77,391	-	-	-	-	-
公園大道	50%	1,664,272	644,235	1,277,515	1,217,912	949,505	9,504	258,903	386,757	385,332	-	-	-
雍璟城	100%	476,430	159,148	476,430	476,430	300,533	16,749	159,148	-	-	-	-	-
雲邸小區	100%	136,704	19,311	136,704	122,812	103,501	-	19,311	-	-	-	-	-
重慶理想城	51%	182,106	58,420	121,894	119,445	119,445	-	-	60,212	59,183	763	-	-
城市主場	100%	47,012	8,935	47,012	45,571	36,636	-	8,935	-	-	-	-	-
公園上城	100%	103,749	25,998	103,749	103,262	77,264	-	25,998	-	-	-	-	-
時光序	100%	36,332	18,916	36,332	36,332	-	17,416	18,916	-	-	-	-	-
重慶招商1872	100%	469,814	426,362	-	-	-	-	-	124,297	124,297	43,452	345,517	345,517
渝天府	100%	380,901	303,380	112,691	112,691	-	76,309	36,382	83,574	83,574	1,212	184,636	184,636
渝天府AH09	100%	417,819	376,806	-	-	-	-	-	268,051	268,051	41,013	149,768	149,768
<b>重慶合計</b>		<b>6,157,218</b>	<b>2,676,279</b>	<b>4,074,296</b>	<b>3,934,591</b>	<b>2,960,553</b>	<b>134,477</b>	<b>839,561</b>	<b>1,113,943</b>	<b>1,111,489</b>	<b>214,068</b>	<b>968,979</b>	<b>939,297</b>

項目名	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 建築面積	落成		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/ 出租總	
				建築面積	建築面積							建築面積	建築面積
招商國際E城	100%	372,916	1,443	372,916	331,230	276,104	53,683	1,443	-	-	-	-	-
依雲華府	51%	357,867	67,730	357,867	265,192	197,462	-	67,730	-	-	-	-	-
東望府	51%	315,482	22,797	315,482	235,399	212,105	497	22,797	-	-	-	-	-
西江瑞府	20%	278,840	20,008	276,758	224,574	204,847	1,440	18,287	2,082	2,064	343	-	-
水沐雍榮府	28%	243,759	9,026	243,759	184,928	175,686	216	9,026	-	-	-	-	-
南京雍寧府	51%	291,438	16,773	291,438	283,978	266,681	524	16,773	-	-	-	-	-
寧瓏名築	31%	57,406	2,324	57,406	57,406	53,918	1,164	2,324	-	-	-	-	-
雍瀾悅府	51%	105,618	9,082	105,618	85,310	76,228	-	9,082	-	-	-	-	-
江心印	51%	140,370	48,997	-	-	-	-	-	140,370	139,561	90,564	-	-
南京山語境府	20%	54,751	4,715	54,751	54,751	50,036	-	4,715	-	-	-	-	-
招商局中心·臻境	80%	734,393	474,390	-	-	-	-	-	734,393	605,592	131,202	-	-
百家臻園	82%	87,463	23,589	-	-	-	-	-	87,463	71,097	47,508	-	-
璀璨環園	80%	144,175	101,472	-	-	-	-	-	144,175	112,099	10,627	-	-
南京越城天地	35%	598,719	362,085	109,916	109,916	82,140	11,089	16,687	488,803	351,867	6,469	-	-
<b>南京合計</b>		<b>3,783,197</b>	<b>1,164,431</b>	<b>2,185,911</b>	<b>1,832,684</b>	<b>1,595,207</b>	<b>68,613</b>	<b>168,864</b>	<b>1,597,286</b>	<b>1,282,280</b>	<b>286,713</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
城市主場DK1	51%	277,313	25,582	277,313	242,880	216,245	1,053	25,582	-	-	-	-	-
城市主場DK2	51%	562,692	58,641	251,949	251,949	194,187	33,439	24,323	310,743	266,112	231,794	-	-
城市主場DK3	51%	271,036	4,317	271,036	271,036	263,821	2,898	4,317	-	-	-	-	-
絲路中心北地塊	51%	137,290	66,562	137,290	137,290	46,157	24,571	66,562	-	-	-	-	-
絲路中心南地塊	51%	185,762	42,237	185,762	185,762	16,601	126,924	42,237	-	-	-	-	-
招商華宇長安壘	26%	63,626	8,684	-	-	-	-	-	63,626	54,107	45,423	-	-
招商未央壘	51%	112,359	44,717	112,359	99,530	43,666	11,147	44,717	-	-	-	-	-
招商華宇臻境	51%	170,906	17,671	170,906	146,196	112,682	15,843	17,671	-	-	-	-	-
西安序	51%	158,971	97,555	-	-	-	-	-	158,971	149,759	52,204	-	-
雍瀾灣	51%	226,883	171,563	-	-	-	-	-	226,883	212,188	40,625	-	-
<b>西安合計</b>		<b>2,166,838</b>	<b>537,529</b>	<b>1,406,615</b>	<b>1,334,643</b>	<b>893,359</b>	<b>215,875</b>	<b>225,409</b>	<b>760,223</b>	<b>682,166</b>	<b>370,046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>總計</b>		<b>14,194,023</b>	<b>4,932,545</b>	<b>9,210,373</b>	<b>8,425,244</b>	<b>6,430,998</b>	<b>480,420</b>	<b>1,513,826</b>	<b>3,877,760</b>	<b>3,385,652</b>	<b>998,409</b>	<b>1,105,890</b>	<b>1,031,476</b>

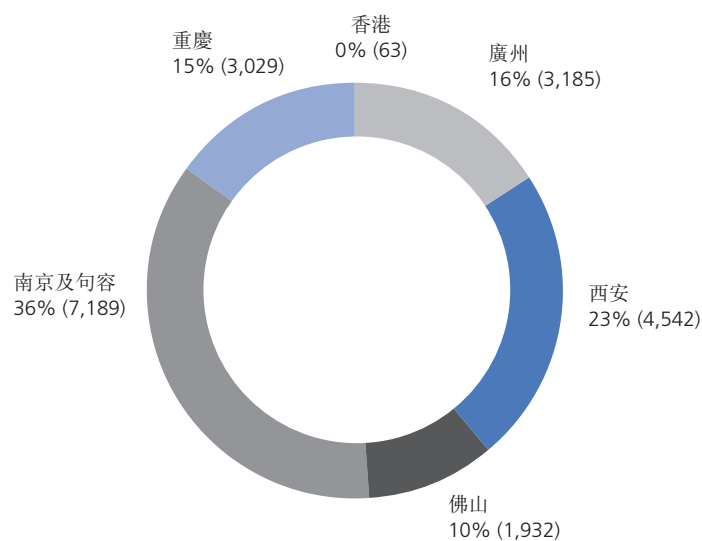
## 合同銷售

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額約人民幣19,940百萬元(同比減少約3.5%)，合同銷售總面積為約1,011,454平方米(同比增加約26%)。截至二零二三年六月三十日止六個月，平均售價約為每平方米人民幣19,714元。

按地區劃分之合同銷售面積(平方米)



按地區劃分之合同銷售金額(人民幣百萬元)



## 資產管理業務

本公司通過招商局置地資管有限公司(本公司全資附屬公司及招商局商業房地產投資信託的房託基金管理人)開展房地產投資信託管理業務。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本公司錄得資產管理服務收入約為人民幣7,588,000元。

## 財務及資金管理原則

於二零二三年六月三十日，本集團股東應佔資產淨值約為人民幣9,867,455,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,862,815,000元)。於二零二三年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣12,172,373,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣12,343,547,000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11,788,013,000元、以美元列值人民幣160,802,000元及以港幣列值人民幣223,558,000元。

於二零二三年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣33,879,720,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣35,245,097,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣13,628,030,000元(須於一年內償還)、人民幣10,141,360,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣8,691,366,000元(須於兩年至五年內償還)及人民幣1,418,964,000元(須於五年後償還)。

於二零二三年六月三十日，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62%(二零二二年十二月三十一日：70%)，而本集團的資產負債率((負債總額－合同負債)/資產總額)為53%，及現金短債比(銀行結餘及現金/須於一年內償還的銀行及其他借貸)為2.14倍。本集團將致力於保持財務健康，使本集團能行穩致遠。

本集團的貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣列賬和進行，外幣主要用於香港投資，故外匯風險相對較低。本集團恪守審慎之外匯風險管理策略，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最小。

## 不競爭契據

於二零一九年十月二十一日，本公司與招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)訂立經重新修訂及重列之不競爭契據，據此(其中包括)，(i)招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)(「招商蛇口集團」)將不會於佛山、廣州、南京及句容與本集團競爭，惟位於佛山的若干管理過渡資產將由招商蛇口集團保留但由本集團根據本集團與招商蛇口訂立之若干運營協議管理；(ii)就重慶及西安而言，視乎年度審閱程序之結果，本公司考慮停止進行房地產業務(按少數基準參與中國之房地產相關投資(「非控股投資安排」)除外)並將適時退出該兩個城市；(iii)招商蛇口集團將不會於重慶及西安與本集團競爭，除非本集團不再於該等城市進行房地產業務(非控股投資安排除外)；(iv)本集團將不會於中國46個其他城市(「招商蛇口城市」)與招商蛇口競爭，惟本集團將有權參與中國(包括招商蛇口城市)之非控股投資安排；(v)本集團亦將有權就位於北京及上海之辦公室物業獨家進行資產管理業務；及(vi)本公司有權就房地產投資信託基金於香港獨家進行房地產投資信託管理業務，而獲允許的相關物業均來自中國各地。

有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年十月二十一日之公告及通函。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

如本公司日期為二零二三年六月三十日內容有關開發西安地塊之合營安排之公告所述，除該公告所述就開發項目所估計之開發投資外，於二零二三年六月三十日，本集團並無獲董事會授權進行重大投資或增加資本資產的計劃。

## 前景展望

當前，世界處於百年未有之大變局，我國處於近代以來最好的發展時期，在多個領域擁有世界一流的實力，我國經濟發展將進入新階段、新常態。

展望下半年，房地產市場仍保持有序復甦，二零二三年七月二十四日的中央政治局會議作出「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策」的定調加強了市場對政策鬆綁的預期。在需求端，伴隨著六月央行下調LPR基準利率，商業銀行房貸基準利率將對應下調，展望個人住房貸款政策利率有望維持在低位，加上逐步放寬限制性購房政策，進一步轉化潛在需求。

隨著房地產行業馬太效應愈發明顯，資產負債表穩健、運營能力突出的企業將獲得更多市場份額和發展機遇。新時期特點的發展模式下，房地產企業發展需要關注人口結構優良的城市，年輕人口數量較多的城市發展潛力較高。其次，不斷提升產品質量、服務質量及生活配套，以滿足改善型住房的市場需求。三是在政策精準支持下，要有更好抓住存貨補倉窗口期的判斷力和順勢提升周轉及去化，逐步優化存貨結構，修復盈利水平的行動力。

多年來，憑藉堅守「城市深耕」策略，本集團已形成開發+運營全鏈條模式，覆蓋住宅開發、酒店運營、房託資產管理等重輕結合的業態，把握商機的同時，與城市共成長，踐行美好生活承載者的承諾。

## 中期股息

董事概無宣派截至二零二三年六月三十日止六個月期間的中期股息(二零二二年同期：無)。

## 資產抵押

於二零二三年六月三十日，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6,418,815,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,777,371,000元)之土地(包括可供出售物業)，賬面值約為人民幣1,678,088,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,724,601,000元)之投資物業，及賬面值約為人民幣829,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣345,000元)之業務應收款項，以就授予本集團之銀行借貸人民幣2,664,553,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,594,112,000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。

於二零二三年六月三十日，本集團在中國及香港擁有762名(二零二二年十二月三十一日：799名)僱員。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三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二零二三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

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則之守則條文，惟：

守則條文第B.2.2條訂明，每位董事(包括該等獲委以固定任期的董事)應至少每三年輪值退任一次。所有董事並無特定任期。然而，彼等均須根據本公司組織章程細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之同等效果。

守則條文第C.1.6條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正之理解。非執行董事許永軍先生及獨立非執行董事史新平博士因其他事務未能出席本公司於二零二三年五月二十五日舉行之股東週年大會。然而，會有足夠的董事(包括執行董事、獨立非執行董事及非執行董事)出席，以確保董事會對本公司股東之意見有公正之理解。

守則條文第F.2.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席許永軍先生因其他事務未能出席於二零二三年五月二十五日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，彼已委任非執行董事黃均隆先生為彼之替任董事，以主持股東週年大會及回答本公司股東疑問。

## 董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易之操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)項下所規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零二三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。

## 在聯交所網站刊登中期報告

載有上市規則規定所有資料之本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告將寄發予本公司股東，並在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[ir.cmland.hk](http://ir.cmland.hk)刊登。

代表董事會  
主席  
許永軍

香港，二零二三年八月二十三日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及李堯先生；執行董事蘇樹輝博士、黃競源先生及陳燕女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及葉文祺先生組成。