

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)

**截至二零二四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」)僅此公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)由二零二四年一月一日起至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收益	4	5,244,150	9,814,296
銷售成本		(5,045,515)	(7,921,189)
毛利		198,635	1,893,107
其他收入		231,496	207,845
匯兌(虧損)收益淨額		(15,323)	10,664
銷售及營銷支出		(257,414)	(278,896)
行政支出		(14,486)	(99,662)
分佔聯營公司之業績		50,041	164,112
分佔合營企業之業績		(4,822)	11,486
融資成本	6	(399,489)	(375,812)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利		(211,362)	1,532,844
所得稅支出	7	<u>(29,650)</u>	<u>(719,084)</u>
期內(虧損)/溢利	8	(241,012)	813,760
其他全面收益(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		<u>(30,073)</u>	<u>28,728</u>
期內全面收益總額		<u>(271,085)</u>	<u>842,488</u>
以下人士應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(327,653)	84,140
非控股權益		<u>86,641</u>	<u>729,620</u>
		<u>(241,012)</u>	<u>813,760</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		(357,726)	112,868
非控股權益		<u>86,641</u>	<u>729,620</u>
		<u>(271,085)</u>	<u>842,488</u>
每股(虧損)/盈利			
基本(人民幣分)	10	<u>(6.68)</u>	<u>1.72</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 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		418,545	522,611
使用權資產		31,238	50,387
投資物業		3,028,938	3,106,657
商譽		160,210	160,210
於聯營公司之權益		11,897,870	12,407,071
於合營企業之權益		4,137,560	4,117,458
按公平值計入損益之金融資產		130,088	92,022
其他應收款項	11	17,276,321	18,426,740
遞延稅項資產		858,066	931,491
		<u>37,938,836</u>	<u>39,814,647</u>
流動資產			
可供出售物業		67,578,701	67,634,899
收購土地使用權所付按金		-	249,750
交易及其他應收款項	11	16,201,066	11,526,393
合約成本		326,362	230,949
預付所得稅		3,271,978	2,930,587
銀行結餘及現金		12,908,688	10,283,322
		<u>100,286,795</u>	<u>92,855,900</u>
流動負債			
合約負債		26,744,334	21,441,790
業務及其他應付款項	12	31,185,604	35,155,132
租賃負債		33,242	54,038
非控股權益貸款	13	1,420,367	479,241
同系附屬公司貸款		535,629	205,937
銀行及其他借貸	14	4,007,452	9,663,814
應付所得稅		2,881,725	3,271,885
		<u>66,808,353</u>	<u>70,271,837</u>
流動資產淨值		<u>33,478,442</u>	<u>22,584,063</u>
資產總值減流動負債		<u>71,417,278</u>	<u>62,398,710</u>

		於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 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	542,502	1,409,035
間接控股公司貸款		17,418,846	14,111,183
同系附屬公司貸款		674,326	543,723
銀行及其他借貸	14	17,230,267	10,306,790
租賃負債		305,191	315,254
其他應付款項		436	88,030
遞延稅項負債		446,033	499,706
		<u>36,617,601</u>	<u>27,273,721</u>
資產淨值		<u>34,799,677</u>	<u>35,124,989</u>
資本及儲備			
股本		39,132	39,132
儲備		9,516,910	9,873,118
本公司擁有人應佔權益		<u>9,556,042</u>	<u>9,912,250</u>
非控股權益		<u>25,243,635</u>	<u>25,212,739</u>
權益總額		<u>34,799,677</u>	<u>35,124,989</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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附錄16之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表乃按照二零二三年年度財務報表所採用之相同會計政策編製，惟預期於二零二四年年度財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策之任何變動詳情載於附註3。

3. 會計政策變動

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則，其乃就編製綜合本集團之合財務報表而於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第1號之修訂
香港會計準則第1號之修訂
香港會計準則第16號之修訂
香港會計準則第7號之修訂

呈列財務報表：分類負債為流動負債或非流動負債
呈列財務報表：附帶契諾之非流動負債
租賃：售後租回之租賃負債
現金流量表及香港財務報告準則第7號，財務工具：
披露事項－供應商融資安排

本集團並無採納任何本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。下文討論採納該等經修訂香港財務報告準則的影響：

香港會計準則第1號之修訂，呈列財務報表(「二零二零年及二零二二年之修訂」或統稱「香港會計準則第1號之修訂」)

香港會計準則第1號之修訂影響分類負債為流動負債或非流動負債，並整體回溯應用。

二零二零年之修訂主要澄清可以其本身的權益工具清償的負債分類。倘對手方可依願行使負債條款，通過轉移實體本身的權益工具清償其負債，而轉換期權亦被視為一項權益工具時，該等條款才不會影響分類負債為流動負債或非流動負債。否則，轉移權益工具將構成清償負債並影響其分類。

二零二二年之修訂訂明實體於報告日期後必須遵守的條件並不影響分類負債為流動負債或非流動負債。然而，實體須於全套完備的財務報表披露受該等條件限制的非流動負債的資料。

採納上述修訂後，本集團已重新評估其負債分類為流動負債或非流動負債，亦並未識別出任何重新分類。

香港財務報告準則第16號之修訂，租賃：售後租回之租賃負債

該等修訂澄清實體在交易日期後如何計量售後租回交易。該等修訂要求賣方承租人就其後計量租賃負債應用一般要求，使其不會確認與其保留的使用權相關的任何損益。賣方承租人須就初始應用日期後訂立的售後租回交易回溯引用該等修訂。由於本集團並無訂立任何售後租回交易，故上述修訂對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第7號之修訂，現金流量表及香港財務報告準則第7號，財務工具：披露事項—供應商融資安排

該等修訂引入新披露要求，提高供應商融資安排及其對實體的負債、現金流量及流動資金風險敞口的透明度。由於該等披露並無要求在最初應用該等修訂的首個年度報告期間內的任何中期期間內呈列，本集團並無於本中期財務報告內作出任何額外披露。

4. 收益

本集團期內的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
按商品或服務類型		
出售可供出售物業	5,068,380	9,667,573
投資物業的租金收入	123,794	117,206
物業營運收入	28,266	21,929
資產管理服務	9,314	7,588
酒店營運收入	14,396	—
	<u>5,244,150</u>	<u>9,814,296</u>
按收益確認的時間		
於某一時間點	5,082,776	9,667,573
隨時間	37,580	29,517
	<u>5,120,356</u>	<u>9,697,090</u>
與客戶合約的收益	5,120,356	9,697,090
投資物業的租金收入	123,794	117,206
	<u>5,244,150</u>	<u>9,814,296</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之執行董事。

為了管理的目的，本集團劃分以下兩個可呈報及經營分部：(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	物業分部	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	<u>9,314</u>	<u>5,234,836</u>	<u>5,244,150</u>
分部業績	<u>5,351</u>	<u>8,687</u>	14,038
未分配匯兌虧損淨額			(14,888)
未分配融資成本			(277,272)
未分配收入			57,349
未分配支出			<u>9,411</u>
除稅前虧損			<u>(211,362)</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>	1,772,194
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>

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	
	二零二四年	二零二三年
	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	530,415	438,191
—租賃負債	8,386	9,603
—間接控股公司貸款	237,534	337,003
—非控股權益貸款	<u>7,466</u>	<u>1,298</u>
總借貸成本	783,801	786,095
減：已資本化為合資格資產成本之款項	<u>(384,312)</u>	<u>(410,283)</u>
	<u>399,489</u>	<u>375,812</u>

7. 所得稅支出

綜合損益表內之稅項指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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」)	10,645	302,770
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(86,424)</u>	<u>396,007</u>
	(75,779)	698,777
遞延稅項	<u>105,429</u>	<u>20,307</u>
	<u>29,650</u>	<u>719,084</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(虧損)／溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	18,946	22,364
使用權資產折舊	12,535	16,582
投資物業折舊	<u>75,331</u>	<u>75,484</u>

11. 業務及其他應收款項

	於二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
業務應收款項	29,583	20,043

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：

	於二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180日	26,058	16,667
181日至365日	991	596
超過一年	2,534	2,780
	29,583	20,043

12. 業務及其他應付款項

	於二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
業務應付款項	8,018,404	11,228,026

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：

	於二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,485,884	6,476,523
61日至180日	839,604	896,699
181日至365日	4,235,530	2,243,008
超過365日	1,457,386	1,611,796
	8,018,404	11,228,026

13. 非控股權益貸款

貸款條款詳情載列如下：

	實際年利率	於二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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	3.65%至6% (二零二三年十二月三十一日： 3.65%至6%)	617,040	406,640
以下列貨幣計值的不計息貸款：			
人民幣	-	1,345,829	1,481,636
		1,962,869	1,888,276
分析為：			
流動部分		1,420,367	479,241
非流動部分		542,502	1,409,035

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2.2%至5%(二零二三年十二月三十一日：2.20%至6.00%)。

於二零二四年六月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣9,646,849,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣10,673,297,000元)之土地、賬面值約為人民幣1,585,061,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,631,575,000元)之投資物業、賬面值為人民幣207,583,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣213,584,000元)之在一間聯營公司持有的權益及賬面值約為人民幣812,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,071,000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3,282,224,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,848,969,000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：

	於二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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	6,281,938	8,991,972

16. 財務擔保合約

於報告期末，本集團之財務擔保合約如下：

	於二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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)	3,476,395	3,940,674
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)	2,327,078	2,491,500

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各自的貸款及利息，本集團會償還尚未償還貸款及其應計利息。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

根據中國國家統計局發佈的數據顯示，2024年上半年國內生產總值人民幣616,836億元，同比增長5%，我國加快培育新質生產力，經濟運行穩中有進。

2024年上半年，中國房地產調控政策延續寬鬆基調，政策著力點更聚焦於去庫存。儘管政策寬鬆，但新房市場總體延續下行走勢，近年房地產市場整體依然維持底部震盪。二手房以價換量背景下成交規模降幅小於新房，進一步擠壓新房市場空間。1-6月，房地產投資額人民幣52,529億元，同比下降10.1%；全行業的城市佈局和收縮情況仍然持續。銷售方面，2024年上半年，商品房銷售面積47,916萬平方米，同比下降19.0%，其中住宅銷售面積下降21.9%。商品房銷售額人民幣47,133億元，同比下降25.0%，其中住宅銷售額下降26.9%。6月末，商品房待售面積73,894萬平方米，同比增長15.2%。其中，住宅待售面積增長23.5%，預示著去庫存仍是行業短期內的重要任務。然而，值得注意的是，那些區域配套完善、性價比優越且產品品質上乘的項目，依然能夠吸引並保持市場的關注與青睞。

2024年上半年，招商置地堅持區域聚焦、城市深耕發展策略，創新研發了住宅人居系統，從「好房子」到「好生活」打造高質量的品質人居，將客戶關懷深入到業主生活的各個角落。為打造全局安全、極致便捷的社區生活，賦能物業運營管理，本集團開發的社區已實現智慧通行、智慧安全、智慧設施、智慧服務四大特色。

隨著本集團在主要核心城市推出多個品質項目，本集團全新的產品態度和表現水準贏得了市場肯定和客戶認可，逐漸形成穩定的產品新譜系，構建出獨特的產品力IP。

財務回顧

財務表現

截至二零二四年六月三十日止六個月期間(「本期間」)，除所得稅開支虧損約為人民幣241,012,000元(二零二三年同期除所得稅開支溢利為人民幣813,760,000元)。

本期間，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣327,653,000元(二零二三年同期本公司擁有人應佔溢利為人民幣84,140,000元)。本公司擁有人應佔負利潤的主要原因是由於在房地產市場處於下行週期的背景下，房地產開發項目結轉規模和毛利率較上年同期大幅下降，導致毛利總額同比大幅減少。

於本期間，每股基本虧損為人民幣6.68分，而二零二三年同期錄得每股基本盈利人民幣1.72分，較去年同期減少約489%。

於二零二四年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣9,556,042,000元，與二零二三年十二月三十一日止上個財政年度之人民幣9,912,250,000元相比減少人民幣356,208,000元或3.6%。

於本期間，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖。

收入

於本期間，本集團收入為人民幣5,244,150,000元(二零二三年同期：人民幣9,814,296,000元)，較去年同期減少約47%。該減少乃由於二零二四年上半年竣工及交付之總建築面積(「**建築面積**」)減少所致。於二零二四年上半年，佛山、廣州、重慶、南京、西安及香港的項目佔本集團總收入之比例分別為8.1%、0.7%、25.3%、24.1%、41.1%及0.7%。

毛利

毛利為人民幣198,635,000元(二零二三年同期：人民幣1,893,107,000元)，較去年同期減少約90%。毛利率為4%，較去年同期下降約15個百分點(二零二三年同期：19%)。

資本結構、財務及資金管理原則

於二零二四年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣12,908,688,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣10,283,322,000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12,702,638,000元、以美元列值人民幣55,276,000元及以港幣列值人民幣150,774,000元。

於二零二四年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣40,483,561,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣35,238,088,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣4,731,789,000元(須於一年內償還)、人民幣10,396,648,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣23,236,160,000元(須於兩年至五年內償還)及人民幣2,118,964,000元(須於五年後償還)。

於二零二四年六月三十日，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79%(二零二三年十二月三十一日：71%)，而本集團的資產負債率((負債總額－合同負債)/資產總額)為55.5%，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3.22倍。本集團銀行借款的實際年利率介乎2.2%至5%(二零二三年十二月三十一日：2.20%至6.00%)。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。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，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9,646,849,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣10,673,297,000元)之土地(包括可供出售物業)，賬面值約為人民幣1,585,061,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,631,575,000元)之投資物業，賬面值約為人民幣812,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,071,000元)之業務應收款項，及賬面值約為207,583,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣213,584,000元)之在一間聯營公司持有之股權，以就授予本集團之銀行借貸人民幣3,282,224,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,848,969,000元)作出擔保。

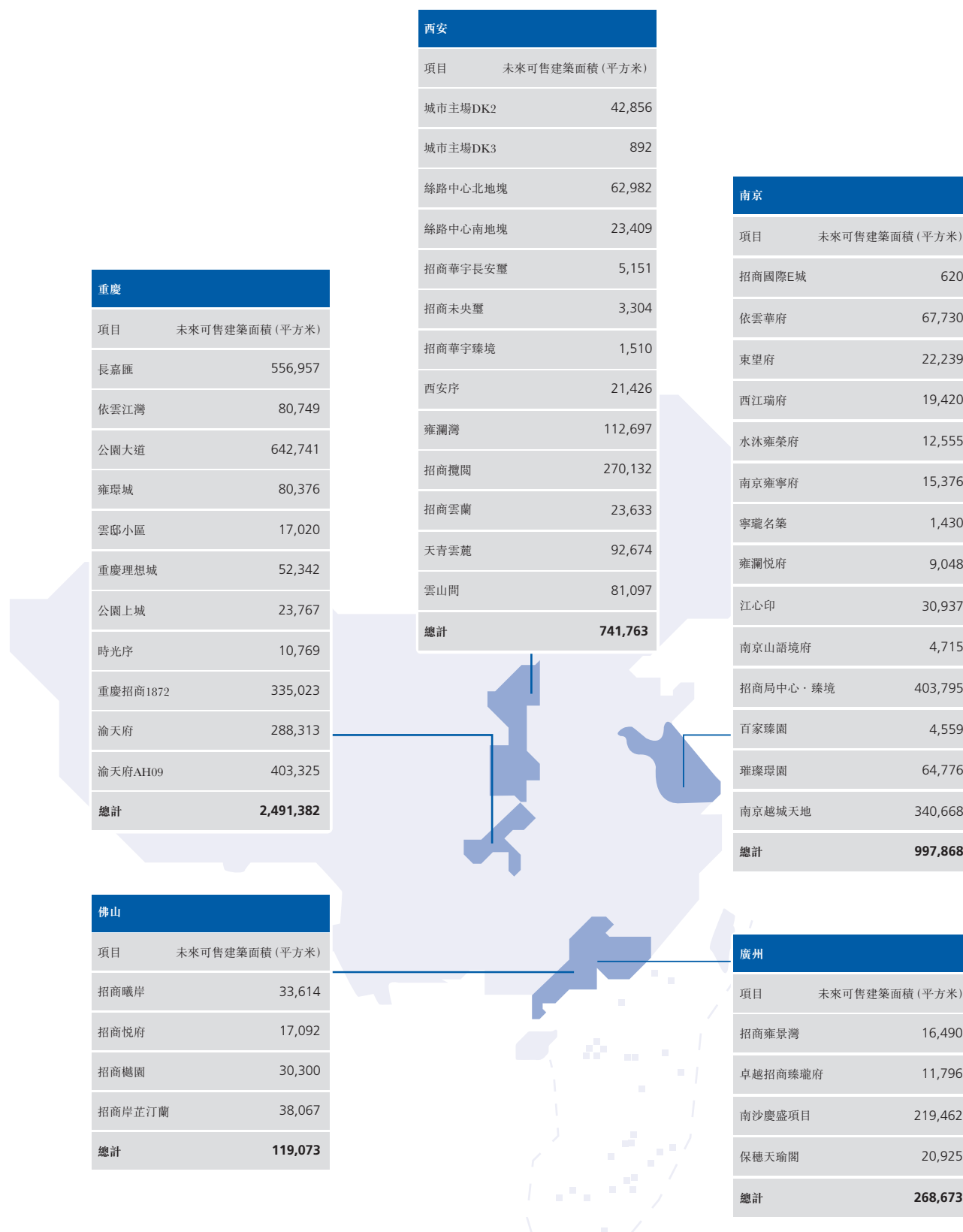
業務回顧

房地產開發業務

於二零二四年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有48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。

於二零二四年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「**土地儲備**」)為4,618,759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。

下圖顯示本集團於二零二四年六月三十日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零二四年六月三十日本集團(i)已落成；(ii)開發中；或(iii)持作未來開發之本集團物業開發項目詳情。

所有有關面積之數據均取至最接近整數：

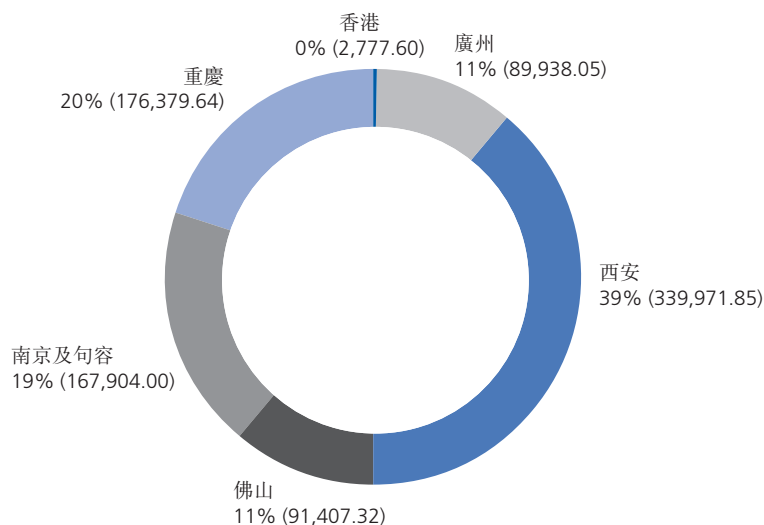
項目名	本公司 於項目 所佔權益	已落成							開發中		未來開發		
		總建築 面積	未來可售 建築面積	落成 建築面積	可售/ 出租總 建築面積	已售及 交付	已售 但未交付	未預售/ 持作投資	開發中 建築面積	可售/ 出租總 建築面積	已售	建築面積	可售/ 出租總 建築面積
招商曦岸	60%	231,607	33,614	231,607	198,663	164,580	469	33,614	-	-	-	-	-
招商悅府	50%	326,112	17,092	326,112	249,775	230,823	1,860	17,092	-	-	-	-	-
招商樾園	50%	309,372	30,300	309,372	270,402	238,321	1,781	30,300	-	-	-	-	-
招商岸芷汀蘭	90%	183,599	38,067	183,599	170,256	73,723	58,466	38,067	-	-	-	-	-
佛山合計		1,050,690	119,073	1,050,690	889,096	707,447	62,576	119,073	-	-	-	-	-
招商雍景灣	60%	283,587	16,490	283,587	283,587	267,097	-	16,490	-	-	-	-	-
卓越招商臻瓏府	50%	111,684	11,796	34,139	33,111	32,815	90	206	77,545	40,387	28,797	-	-
南沙慶盛項目	100%	327,509	219,462	-	-	-	-	-	190,598	139,586	12,303	136,911	92,179
保德天瑜閣	50%	142,582	20,925	50,444	44,650	-	39,698	4,952	92,138	51,627	35,654	-	-
廣州合計		865,362	268,673	368,170	361,348	299,912	39,788	21,648	360,281	231,600	76,754	136,911	92,179
長嘉匯	50%	1,798,559	556,957	1,343,834	1,291,906	1,058,860	6,290	226,756	357,015	329,118	95,025	97,710	96,108
依雲江灣	100%	547,720	80,749	547,720	526,135	444,987	399	80,749	-	-	-	-	-
公園大道	50%	1,769,027	642,741	1,382,271	1,220,299	955,422	7,467	257,410	386,756	385,331	-	-	-
雍璟城	100%	503,020	80,376	503,020	476,310	389,071	6,863	80,376	-	-	-	-	-
雲邸小區	100%	136,704	17,020	136,704	122,814	105,571	223	17,020	-	-	-	-	-
重慶理想城	51%	190,499	52,342	153,949	143,243	120,880	59	22,304	36,550	30,621	583	-	-
公園上城	100%	103,749	23,767	103,749	101,703	77,936	-	23,767	-	-	-	-	-
時光序	100%	39,505	10,769	39,505	36,342	24,869	704	10,769	-	-	-	-	-
重慶招商1872	100%	476,367	335,023	-	-	-	-	-	279,682	267,374	125,423	196,685	193,072
渝天府	100%	375,757	288,313	110,164	110,164	82,702	1,008	26,454	83,038	83,038	3,734	182,555	182,555
渝天府AH09	100%	471,805	403,325	83,711	83,711	57,854	170	25,687	183,885	183,885	10,456	204,209	204,209
重慶合計		6,412,712	2,491,382	4,404,627	4,112,627	3,318,152	23,183	771,292	1,326,926	1,279,367	235,221	681,159	675,944

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	620	372,916	323,952	318,428	4,904	620	-	-	-	-	-
依雲華府	51%	357,867	67,730	357,867	265,193	197,463	-	67,730	-	-	-	-	-
東望府	51%	315,482	22,239	315,482	234,883	212,538	106	22,239	-	-	-	-	-
西江瑞府	20%	278,840	19,420	278,840	227,173	206,256	1,497	19,420	-	-	-	-	-
水沐雍榮府	28%	243,367	12,555	243,367	189,248	176,159	534	12,555	-	-	-	-	-
南京雍寧府	51%	351,438	15,376	351,438	283,978	267,948	654	15,376	-	-	-	-	-
寧瓏名築	31%	72,670	1,430	72,670	57,405	55,673	302	1,430	-	-	-	-	-
雍瀾悅府	51%	105,618	9,048	105,618	85,310	76,262	-	9,048	-	-	-	-	-
江心印	51%	140,370	30,937	140,370	136,464	99,326	6,201	30,937	-	-	-	-	-
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	403,795	152,476	152,476	111,580	11,154	29,742	581,917	453,116	79,063	-	-
百家臻園	82%	87,463	4,559	-	-	-	-	-	87,463	71,199	66,640	-	-
璀璨環園	80%	144,175	64,776	-	-	-	-	-	144,175	114,067	49,291	-	-
南京越城天地	35%	600,076	340,668	202,538	174,824	103,156	21,157	50,511	397,538	291,688	1,531	-	-
南京合計		3,859,426	997,868	2,648,333	2,185,657	1,874,825	46,509	264,323	1,211,093	930,070	196,525	-	-
城市主場DK1	51%	277,313	-	277,313	244,340	220,456	23,884	-	-	-	-	-	-
城市主場DK2	51%	563,052	42,856	563,052	509,753	466,897	-	42,856	-	-	-	-	-
城市主場DK3	51%	325,294	892	325,294	295,028	294,136	-	892	-	-	-	-	-
絲路中心北地塊	51%	160,808	62,982	160,808	137,287	49,602	24,703	62,982	-	-	-	-	-
絲路中心南地塊	51%	136,297	23,409	136,297	115,704	58,304	33,991	23,409	-	-	-	-	-
招商華宇長安壘	26%	63,272	5,151	63,272	51,254	45,924	179	5,151	-	-	-	-	-
招商未央壘	51%	115,205	3,304	115,205	99,530	94,619	1,607	3,304	-	-	-	-	-
招商華宇臻境	51%	168,903	1,510	168,903	150,476	130,174	18,792	1,510	-	-	-	-	-
西安序	51%	158,971	21,426	158,971	137,154	16,148	99,580	21,426	-	-	-	-	-
雍瀾灣	51%	225,380	112,697	75,018	69,969	63,394	1,442	5,133	150,362	126,836	19,272	-	-
招商攬閱	100%	387,293	270,132	-	-	-	-	-	387,293	387,293	117,161	-	-
招商雲蘭	70%	137,492	23,633	-	-	-	-	-	137,492	90,385	66,752	-	-
天青雲麓	100%	171,592	92,674	-	-	-	-	-	171,592	119,038	26,364	-	-
臻觀府	51%	230,634	-	230,634	188,293	176,403	11,890	-	-	-	-	-	-
雲山間	99%	171,588	81,097	-	-	-	-	-	171,588	148,189	67,092	-	-
西安合計		3,293,094	741,763	2,274,767	1,998,788	1,616,057	216,068	166,663	1,018,327	871,741	296,641	-	-
總計		15,481,284	4,618,759	10,746,587	9,547,516	7,816,393	388,124	1,342,999	3,916,627	3,312,778	805,141	818,070	768,123

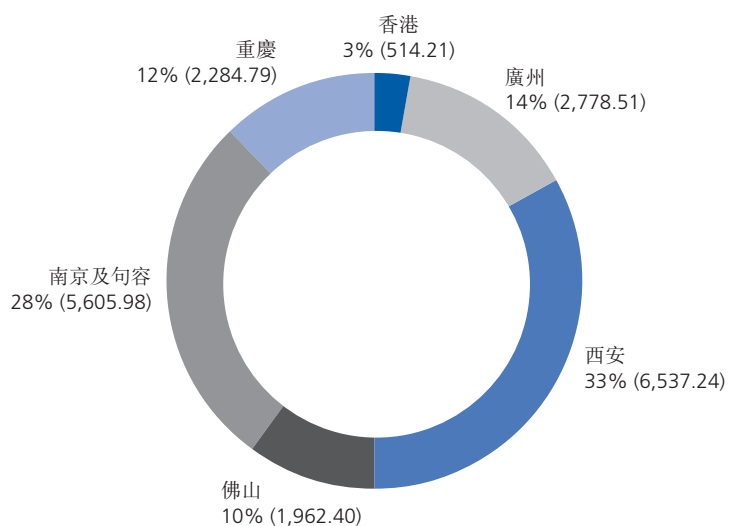
合同銷售

截至二零二四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19,683,000,000元(同比減少約1.29%)，合同銷售總面積為約868,378平方米(同比減少約14%)。截至二零二四年六月三十日止六個月，平均售價約為每平方米人民幣22,667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。截至二零二四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9,314,000元。

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

除本公告披露者外，於二零二四年六月三十日，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。

報告期後事項

自二零二四年六月三十日起直至本公告日期止，本集團概無進行任何重大事項。

前景展望

面對當前房地產行業前所未有的洗牌與重構，那些擁有穩健資產負債表、卓越運營能力的企業，無疑將在這場變革中脫穎而出，贏得更多的市場份額與發展契機。這些企業需進一步精耕細作，不僅要在產品力和服務力上持續精進，實現更高質量的財務管理，還要勇於開拓輕資產業務，構建更為堅實的風險管理體系，以應對未來可能出現的各種挑戰。

2024年下半年，本公司將繼續堅持以銷定投、精挑細選的投資原則，在確保現金流安全、風險可控的前提下，根據庫存情況進行適當補貨，重點關注核心城市確定性較高的優質項目，開發業務方面，精挑細選聚焦核心城市優質項目，精雕細琢打磨產品品質提升服務質量，精誠合作促去化、抓回款，精打細算降本增效過「苦日子」、「緊日子」，重視防範經營風險，確保安全生產平穩可控。資產運營方面，加強自身運營能力建設，以優質的多業態協同和精細的成本管控，打造明星標桿項目，提升資產價值。

多年來，本集團始終堅守「城市深耕」的核心理念，構建起涵蓋住宅開發、酒店運營、房託資產管理等在全鏈條業務模式，實現了重資產與輕資產業務的有機結合。我們不僅在市場中敏銳捕捉商機，更致力於與城市共成長，以實際行動踐行「美好生活承載者」的承諾。展望未來，我們將繼續深化這一戰略，以更加堅定的步伐邁向更加輝煌的明天。

中期股息

董事概無宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(二零二三年同期：無)。

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。

於二零二四年六月三十日，本集團在中國及香港擁有799名(二零二三年十二月三十一日：859名)僱員。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二四年六月三十日止六個月，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二零二四年六月三十日止六個月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

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄C1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(包括該等獲委以特定任期的董事)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。非執行董事蔣鐵峰先生及獨立非執行董事葉文祺先生因其他事務未能出席本公司於二零二四年六月二十八日舉行之股東週年大會(「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。董事會主席蔣鐵峰先生因其他事務未能出席於二零二四年六月二十八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C3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，所有董事於截至二零二四年六月三十日止六個月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二零二四年六月三十日止六個月的中期報告將按要求寄發予本公司股東，並在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 ir.cmland.hk 刊登。

代表董事會
主席
蔣鐵峰

香港，二零二四年八月二十九日

於本公告日期，董事會由非執行董事蔣鐵峰先生、余志良先生及李堯先生；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。