

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



**招商局置地有限公司**  
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

**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)

**截至二零一五年六月三十日止六個月  
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」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)由二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期業績，連同由二零一四年一月一日至二零一四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**

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	<b>1,395,012</b>	3,496,954
銷售成本		<b>(798,879)</b>	(2,609,486)
毛利		<b>596,133</b>	887,468
其他收入		<b>22,587</b>	26,141
匯兌收益淨額		<b>40,218</b>	16,937
銷售及營銷支出		<b>(76,504)</b>	(35,676)
行政支出		<b>(40,350)</b>	(38,763)
分佔聯營公司之虧損		<b>(5,195)</b>	-
融資成本	5	<b>(84,051)</b>	(127,409)
除稅前溢利	7	<b>452,838</b>	728,698
所得稅支出	6	<b>(311,677)</b>	(395,362)
期內溢利		<b>141,161</b>	333,336

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
<b>其他全面收入</b>			
其後可重新分類至損益的項目：			
換算產生之匯兌差額		<b>187</b>	—
期內溢利及全面收入總額		<b>141,348</b>	333,336
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>130,684</b>	61,021
非控股權益		<b>10,477</b>	272,315
		<b>141,161</b>	333,336
以下人士應佔期內溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>130,871</b>	61,021
非控股權益		<b>10,477</b>	272,315
		<b>141,348</b>	333,336
每股盈利			
基本(人民幣仙)	9	<b>2.66</b>	1.24

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

		於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		35,757	36,873
投資物業		22,508	22,676
於聯營公司之權益	10	151,535	–
商譽		160,210	160,210
遞延稅項資產		390,285	374,386
可換股債券之衍生部分	13	144,834	–
其他應收款項		745,791	–
		<u>1,650,920</u>	<u>594,145</u>
<b>流動資產</b>			
可供出售物業		28,804,057	25,659,370
收購土地使用權所付按金		–	536,161
業務及其他應收款項	11	3,006,449	2,372,615
可收回稅項		143,164	253,265
銀行結餘及現金		5,358,041	4,184,366
		<u>37,311,711</u>	<u>33,005,777</u>
<b>流動負債</b>			
已收預售物業訂金		9,639,041	6,475,013
業務及其他應付款項	12	4,942,690	6,066,708
權益持有人貸款—於一年內到期		811,467	820,500
應付稅項		209,597	514,751
銀行及其他借貸—於一年內到期		3,583,680	924,950
		<u>19,186,475</u>	<u>14,801,922</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>18,125,236</u>	<u>18,203,855</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>19,776,156</u>	<u>18,798,000</u>

		於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
權益持有人貸款—於一年後到期		621,596	313,118
銀行及其他借貸—於一年後到期		3,176,898	4,506,572
應付債券—於一年後到期		3,031,285	3,018,077
可換股債券	13	1,396,947	—
可換股債券之衍生部分	13	61,341	—
遞延稅項負債		46,549	35,516
		<u>8,334,616</u>	<u>7,873,283</u>
<b>資產淨值</b>		<u>11,441,540</u>	<u>10,924,717</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	14	39,132	39,132
儲備		5,059,110	4,552,764
本公司擁有人應佔權益		5,098,242	4,591,896
非控股權益		6,343,298	6,332,821
<b>權益總額</b>		<u>11,441,540</u>	<u>10,924,717</u>

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一五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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於中期報告「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、物業租賃和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

本簡明綜合財務資料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」以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

本簡明綜合財務資料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)。

除下文所述者外，截至二零一五年六月三十日止六個月簡明綜合財務資料採用之會計政策及計算方法，與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

#### 於聯營公司之投資

聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力乃指可參與被投資方之財務及營運政策的權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

本集團於聯營公司之投資在簡明綜合財務資料內採用權益法入賬。根據權益法，於聯營公司之投資初始按成本確認。本集團分佔聯營公司溢利或虧損及其他全面收入之變動於收購日期後分別於損益及其他全面收入內確認。若本集團分佔某聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(其以權益法釐定連同任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額之一部分)，則本集團不再繼續確認其分佔之進一步虧損。本集團僅會在其須於代表該聯營公司承擔法律或推定責任，或代其支付款項之情況下，方會就分佔之額外虧損作出撥備及確認負債。

倘聯營公司使用的會計政策有別於其就類似交易及於類似情況下之事件所採納者，則在本集團使用聯營公司財務報表時，須透過權益法調整聯營公司之會計政策，以符合本集團之會計政策。

於聯營公司之投資乃自被投資方成為聯營公司當日起以權益法入賬。

應用權益法後並且確認聯營公司之虧損(如有)，本集團需決定是否需要就其於聯營公司之投資淨額確認任何額外減值虧損。組成於聯營公司之投資賬面值一部分的商譽並非分開確認。投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產進行減值測試，方式為比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損會構成於聯營公司之投資賬面值之一部分。有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時確認。

當本集團對聯營公司失去重大影響，投資不再為一間聯營公司時，本集團終止應用權益法，且任何保留權益於該日按公平值計量，而公平值則被視為根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產之公平值。任何保留權益之公平值與出售聯營公司之部分權益之任何所得款項，以及投資於不再使用權益法當日之賬面值之差額於損益中確認。倘被投資方已直接出售有關資產或負債，則任何先前於其他全面收入中就該投資確認之金額按投資曾被要求之相同基準重新分類至損益或保留盈利。

當本集團於一間聯營公司之擁有權權益被削減，但本集團仍應用權益法時，則先前於其他全面收入中就該擁有權權益削減之收益或虧損按比例重新分類至損益(倘該收益或虧損就出售有關資產或負債被要求重新分類至損益)。

本集團與其聯營公司進行交易所得之損益，只會在於該聯營公司並無關連之投資者權益的情況下，方會在簡明綜合財務資料確認。本集團分佔聯營公司來自該等交易之損益予以對銷。

### **附有負債、權益部分及衍生工具之可換股債券**

本集團發行之可換股債券包括負債、權益部分及衍生工具(與主負債合約並不密切相關)，於初步確認時獨立分類為上述各項。將以交換固定金額之現金或本公司固定數目之股本工具之另一種金融資產結算之轉換選擇權歸類為權益工具。於發行日期，負債及衍生部分均以公平值計量。發行可換股債券所得款項總額與分別賦予負債及衍生工具之公平值間之差額，即持有人可將債券轉換為股本之轉換選擇權，乃於權益內列賬(可換股債券權益儲備)

於往後期間，可換股債券之負債部分將採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生部分按公平值計量，公平值之變動於損益賬內確認。

權益部分為將負債部分轉換為本公司普通股之期權，將保留於可換股債券權益儲備內，直至內含期權予以行使為止，在此情況下，列於可換股債券權益儲備之結餘會轉撥入股份溢價。

若有關期權於屆滿日期仍未行使，則於可換股債券權益儲備之結餘轉撥至保留溢利。於有關期權進行轉股或屆滿時，將不會於損益賬內確認任何損益。

贖回可換股債券後，贖回代價將按可換股債券初步發行時之相同分配基準分配至負債部分及權益部分。負債部分之公平值與賬面值之差額將於損益確認。贖回代價與權益部分公平值之差額將列入權益(可換股債券權益儲備)並轉撥至保留溢利。

與發行可換股債券有關之交易成本乃按所得款項總額之分配比例撥入負債、權益及衍生部分。與權益部分有關之交易成本直接在權益內扣除。與轉換衍生工具有關之交易成本直接在損益內扣除。與負債部分有關之交易成本則列入負債部分之賬面值並於可換股債券年期內採用實際利率法攤銷。

### 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈，且與本集團編製簡明綜合財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之年度改進

於本中期期間採納上述修訂及詮釋並無對簡明綜合財務資料所呈報之金額及／或簡明綜合財務資料所載披露造成重大影響。

## 4. 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，該準則規定經營分部按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
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>			
<b>(未經審核)</b>			
分部收益－外部	<u>–</u>	<u>1,395,012</u>	<u>1,395,012</u>
分部業績	<u>69</u>	<u>485,102</u>	<u>485,171</u>
匯兌收益淨額			24,610
未分配融資成本			(48,620)
利息收入			6,921
分佔聯營公司之虧損			(5,195)
未分配公司支出			<u>(10,049)</u>
除稅前溢利			<u>452,838</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
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>			
<b>(未經審核)</b>			
分部收益－外部	<u>–</u>	<u>3,496,954</u>	<u>3,496,954</u>
分部業績	<u>(730)</u>	<u>780,411</u>	779,681
匯兌收益淨額			1,894
未分配融資成本			(61,772)
利息收入			12,369
未分配公司支出			<u>(3,474)</u>
除稅前溢利			<u>728,698</u>

分部收益指來自外部客戶之收益。於該兩段期間內，並無分部間銷售。

分部業績指各分部在並無分配公司支出、若干融資成本、若干利息收入及若干匯兌收益淨額及分佔聯營公司之虧損前所賺取溢利／所產生虧損。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。

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他借貸之利息：		
— 銀行及其他借貸	<b>199,271</b>	167,247
— 自本集團附屬公司非控股權益持有人之貸款	<b>18,165</b>	15,110
— 債券	<b>77,428</b>	61,772
— 可換股債券	<b>4,270</b>	—
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	<b>299,134</b>	244,129
減：已資本化於合資格資產成本之款項	<b>(215,083)</b>	(116,720)
	<hr/>	<hr/>
	<b>84,051</b>	127,409
	<hr/>	<hr/>

## 6. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
支出包括：		
中國企業所得稅		
— 本期	<b>139,247</b>	159,307
土地增值稅(「土地增值稅」)	<b>177,296</b>	202,932
	<hr/>	<hr/>
	<b>316,543</b>	362,239
遞延稅項	<b>(4,866)</b>	33,123
	<hr/>	<hr/>
	<b>311,677</b>	395,362
	<hr/>	<hr/>

由於本集團於兩個報告期內並無香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「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%之預扣所得稅。

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。

## 7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除(計及)下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及津貼	65,641	32,924
退休金計劃供款	12,998	5,439
	<u>78,639</u>	<u>38,363</u>
員工開支總額	78,639	38,363
減：已資本化為可供出售物業之款項	(34,092)	(17,031)
	<u>44,547</u>	<u>21,332</u>
投資物業總租金收入	(2,132)	(1,706)
減：所產生之直接經營開支	548	250
	<u>(1,584)</u>	<u>(1,456)</u>
確認作開支之可供出售物業成本	798,879	2,609,486
物業、廠房及設備折舊	1,902	1,469
投資物業折舊	168	168

## 8. 股息

於本期間，就截至二零一四年十二月三十一日止年度向本公司股東宣派及派付末期股息每股普通股港幣0.01元(二零一四年：港幣0.012元)。於本期間自本公司股份溢價中已宣派及派付的股息總額約為人民幣38,854,000元(二零一四年：人民幣46,684,000元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月，無派付、宣派或建議派付的中期股息，並自中期報告期末起亦無建議派付任何股息(二零一四年：無)。

## 9. 每股盈利

截至二零一五年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利約人民幣130,684,000元(二零一四年：人民幣61,021,000元)及期內已發行普通股加權平均數4,905,257,860股(二零一四年：4,905,257,860股)計算。

由於行使本集團的可換股債券可增加具有反攤薄效應的每股盈利，故計算兩個報告期間的每股攤薄盈利並無假設該等可換股債券獲轉換。

## 10. 於聯營公司之權益

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於聯營公司之投資成本(非上市)	156,730	—
分佔收購後虧損	(5,195)	—
	<u>151,535</u>	<u>—</u>

## 11. 業務及其他應收款項

業務應收款項主要產生自貿易分部及物業分部。本集團與其業務客戶之信貸期一般為0至30日。本集團力求對其未收回應收款項維持嚴格控制，以盡量減低信貸風險。高級管理人員定期審閱逾期結餘。已售物業之代價根據相關買賣協議條款一般自協議日期起60日內支付。

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：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30日或以下	4,667	3,282
31日至60日	-	-
61日至90日	-	2,039
超過90日	3,287	451
	<u>7,954</u>	<u>5,772</u>

## 12. 業務及其他應付款項

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：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至60日	469,600	888,036
61日至180日	478,156	632,656
181日至365日	200,486	168,996
超過365日	218,779	259,880
	<u>1,367,021</u>	<u>1,949,568</u>

### 13. 可換股債券

於二零一五年六月二十三日，本公司發行本金總額290,000,000美元於二零二零年六月二十三日到期的0.50厘可換股債券。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前第十日營業時間結束止任何時間或倘本集團於到期日前要求贖回該等債券，則直至及包括不遲於指定贖回日期前十五日之日期之營業時間結束止，以港幣2.9875元的轉換價將可換股債券轉換為本集團普通股。除非先前已贖回、轉換或購買並註銷，否則本集團將以到期日尚未行使之本金額加應計利息償還到期日尚未行使之所有可換股債券。本集團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，按本金餘額連同應計利息全數贖回尚未行使之所有可換股債券。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。

於發行日期，可換股債券分為負債、權益及衍生部分。權益部分在權益項下「可換股債券權益儲備」呈列。負債部分之實際利率為每年5.196%。

### 14. 已發行股本 本公司的普通股股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元的普通股		
法定：		
於二零一四年一月一日、 二零一四年十二月三十一日及 二零一五年六月三十日	<u>30,000,000,000</u>	<u>300,000</u>

	股份數目	相當於 港幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：			
於二零一四年一月一日、 二零一四年十二月三十一日及 二零一五年六月三十日	<u>4,905,257,860</u>	<u>49,053</u>	<u>39,132</u>

## 15. 關連人士交易及結餘

### (a) 關連人士交易

除於簡明綜合財務資料其他章節所披露者外，本集團與關連人士有以下重大交易：

關連人士	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
同系附屬公司	物業管理費用(附註)	41,391	19,320
	服務收入(附註)	<u>6,855</u>	<u>4,703</u>

附註： 根據上市規則第14A章，該等交易構成持續關連交易。

### (b) 關連人士結餘

於二零一五年六月三十日，於招商銀行(「招商銀行」)存放約人民幣1,894,454,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,973,256,000元)，招商銀行為本公司最終控股公司招商局集團有限公司之聯營公司。約人民幣884,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣592,000,000元)為來自招商銀行的銀行借貸。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團已確認招商銀行存款及借貸結餘的利息收入及利息支出分別約為人民幣10,593,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣11,443,000元)及人民幣23,244,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣4,000,000元)。

## 管理層討論及分析

### 市場形勢分析

二零一五年上半年，中國經濟運行緩趨穩，房地產相關的政策進一步寬鬆，銷售情況逐步好轉。但銷售回暖並沒有傳導到上游的開發投資環節，上半年全國房產開發投資人民幣43,955億元，同比名義增長4.6%，增速持續回落，房屋新開工面積於二零一五年上半年67,479萬平方米，與二零一四年同期相比下降15.8%，顯示上半年全國房地產市場仍處在去庫存的階段。

二零一五年上半年的房地產市場整體低開高走，1-6月商品房銷售額人民幣34,259億元，增長10.0%，1-2月為下降16.3%，但城市間的分化趨明顯，核心一二線城市回暖較快其中深圳的銷售量價甚至出現超預期的反彈，三四線城市由於其較高的庫存表現比一二線城市較差。

總體來看，在宏觀經濟下行壓力下，政府更加重視房地產在維穩經濟增方面的重要作用，在繼續實施穩健趨松的貨幣信貸政策的同時，也將推動長效機制的建立，促進房地產市場平穩健康發展。

### 財務回顧

於二零一五年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣130,684,000元(二零一四年同期：人民幣61,021,000元)，與去年同期相比上升約114%。溢利為人民幣141,161,000元(二零一四年同期：人民幣333,336,000元)，與去年同期相比下跌約58%。本公司期內擁有人應佔溢利及溢利各自出現變動主要由於：

- (i) 與二零一四年同期比較，截至二零一五年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利顯著增加。原因是(a)本集團於二零一四年九月完成收購廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)之49%股本權益，導致本公司自此可對招商房地產(廣州)擁有該等項目之全部溢利入賬；及(b)招商房地產(廣州)於此期間竣工及交付之總建築面積(「建築面積」)大幅增加；及

- (ii) 與二零一四年同期比較，截至二零一五年六月三十日止六個月之收益及溢利大幅減少。原因是此期間竣工及交付之總建築面積大幅下降。

每股基本盈利為人民幣2.66仙(二零一四年同期：人民幣1.24仙)，同比上升115%。本集團的合同銷售總額為人民幣3,926,675,000元，同比增加47%，合同銷售總面積為363,438平方米，同比增加152%，平均售價約為每平方米人民幣10,804元，同比下降42%(主要是銷售單價較高的南京雍華府二零一四年上半年簽約銷售額佔總收入達49%)，而其於二零一五年上半年僅佔簽約銷售額6%。

於二零一五年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣5,098,242,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣4,591,896,000元)，與去年年底相比增加約11%。

### 營業額

二零一五年上半年，本集團的營業額為人民幣1,395,012,000元(二零一四年同期：人民幣3,496,954,000元)，同比下降約60%，主要由於二零一五年上半年竣工並交付的總建築面積減少，更多的物業預計將於下半年竣工交付。二零一五年上半年，佛山、廣州、重慶和南京所佔本集團營業額的比例分別為50%、45%、2%和3%。

### 毛利

毛利為人民幣596,133,000元(二零一四年同期：人民幣887,468,000元)，同比下降約33%；毛利率為43%(二零一四年同期：25%)，同比增加約18個百分點，主要由於期內確認項目的結構有所改變所致。二零一五年上半年，因土地成本較低而毛利較高的廣州金山谷及佛山依雲水岸項目，其確認收入合計佔該期確認收入總額的48%，而二零一四年上半年該佔比僅為21%。

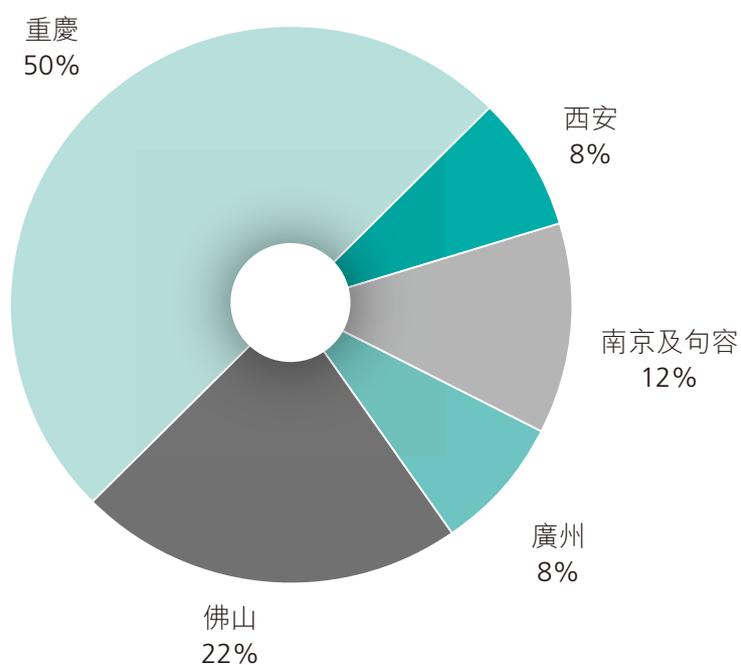
## 業務回顧

### 房地產開發業務

於二零一五年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有24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項目在中國的地理位置及土地儲備。於二零一五年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為6,772,389平方米。

於二零一五年六月三十日，按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零一五年六月三十日在中國之項目  
之地理位置及土地儲備



<sup>1</sup> 前稱G16  
<sup>2</sup> 前稱G74  
<sup>3</sup> 前稱觀音橋

下表載列於二零一五年六月三十日本集團(i)已落成、(ii)開發中或(iii)未來開發的物業開發項目詳情。所有有關面積的數據均取至最接近整數：

項目	本公司 於項目 所佔權益	落成				開發中				未來開發			
		總建築 面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	落成 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租總 建築面積 (平方米)	已售及交付 (平方米)	已預售/ 但未交付 (平方米)	未預售/ 持作投資 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租總 建築面積 (平方米)	已預售 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可銷售總 建築面積 (平方米)
<b>佛山</b>													
依雲水岸	50.00%	655,716	10,313	655,716	599,479	586,522	2,644	10,313	-	-	-	-	-
依雲上城	50.00%	357,383	5,694	357,383	319,984	309,752	4,538	5,694	-	-	-	-	-
依雲天匯	50.00%	301,818	25,051	301,818	291,679	260,915	5,713	25,051	-	-	-	-	-
依雲織城	50.00%	438,393	123,156	206,276	195,634	179,635	3,764	12,235	232,117	214,681	103,760	-	-
公園1872	100.00%	302,855	257,114	-	-	-	-	-	302,855	268,612	11,498	-	-
招商置地中心	51.00%	222,684	191,199	-	-	-	-	-	222,684	196,381	5,182	-	-
依雲雅景灣	50.00%	233,852	164,341	-	-	-	-	-	233,852	208,231	43,890	-	-
依雲華府	50.00%	379,563	301,904	-	-	-	-	-	255,622	242,519	52,673	112,058	112,058
依雲公館	55.00%	317,111	256,193	-	-	-	-	-	238,096	231,229	51,868	76,832	76,832
招商臻園	50.00%	125,750	122,051	-	-	-	-	-	-	-	-	125,750	122,051
<b>佛山合計</b>		<b>3,335,125</b>	<b>1,457,016</b>	<b>1,521,193</b>	<b>1,406,776</b>	<b>1,336,824</b>	<b>16,659</b>	<b>53,293</b>	<b>1,485,226</b>	<b>1,361,653</b>	<b>268,871</b>	<b>328,706</b>	<b>310,941</b>
<b>廣州</b>													
金山谷	100.00%	1,340,638	450,626	623,348	504,347	427,473	11,181	65,693	336,514	267,985	183,067	380,776	300,015
萬博	51.00%	125,945	107,833	-	-	-	-	-	125,945	107,833	-	-	-
<b>廣州合計</b>		<b>1,466,583</b>	<b>558,459</b>	<b>623,348</b>	<b>504,347</b>	<b>427,473</b>	<b>11,181</b>	<b>65,693</b>	<b>462,459</b>	<b>375,818</b>	<b>183,067</b>	<b>380,776</b>	<b>300,015</b>
<b>重慶</b>													
長嘉匯	50.00%	1,895,748	1,361,255	233,585	224,678	191,638	3,660	29,380	202,095	189,261	12,141	1,460,068	1,154,755
依雲江灣	100.00%	535,810	492,775	-	-	-	-	-	167,590	143,838	15,483	368,220	364,420
公園大道	50.00%	1,550,496	1,465,984	-	-	-	-	-	100,485	99,273	53,070	1,450,011	1,419,781
錦星匯小區	100.00%	98,574	96,107	-	-	-	-	-	-	-	-	98,574	96,107
<b>重慶合計</b>		<b>4,080,628</b>	<b>3,416,121</b>	<b>233,585</b>	<b>224,678</b>	<b>191,638</b>	<b>3,660</b>	<b>29,380</b>	<b>470,170</b>	<b>432,372</b>	<b>80,694</b>	<b>3,376,873</b>	<b>3,035,063</b>

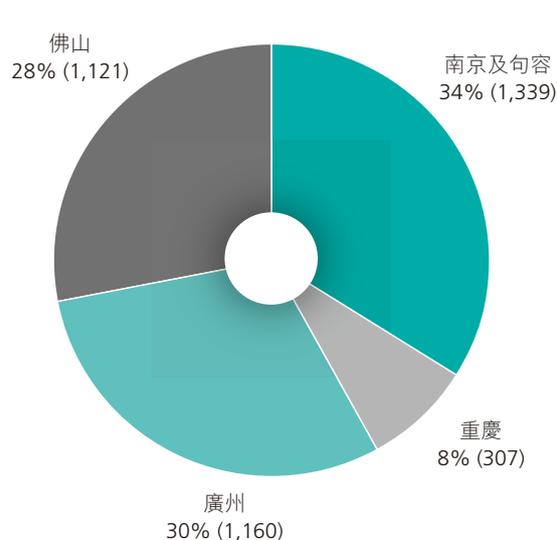
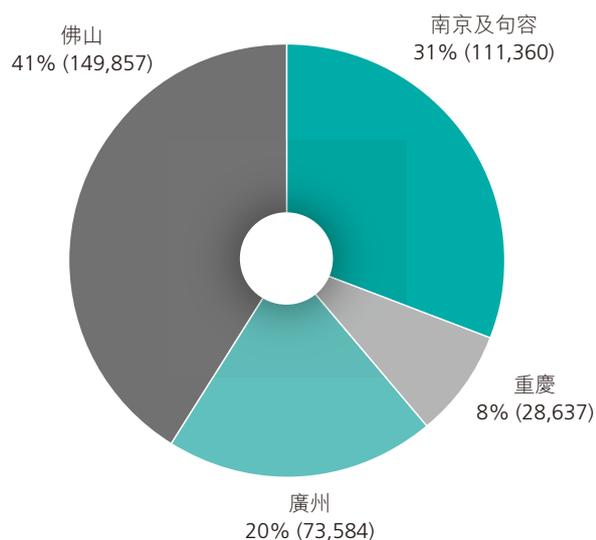
項目	本公司 於項目 所佔權益	落成				開發中			未來開發				
		總建築 面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	落成 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租總 建築面積 (平方米)	已售及交付 (平方米)	已預售 但未交付 (平方米)	未預售/ 持作投資 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租總 建築面積 (平方米)	已預售 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可銷售總 建築面積 (平方米)
南京及句容													
紫金山一號	51.00%	213,870	50,173	213,870	145,376	91,848	50,173	-	-	-	-	-	-
雍華府	51.00%	179,854	3,621	91,306	78,834	-	756	88,548	72,882	70,017	-	-	-
方山里花園	26.01%	74,573	25,019	-	-	-	-	74,573	64,495	39,476	-	-	-
依雲郡	26.01%	212,974	144,399	-	-	-	-	102,365	94,055	44,107	110,609	94,451	
依雲華府	51.00%	358,831	264,895	-	-	-	-	141,638	112,784	11,428	217,193	163,539	
依山溪谷花園	51.00%	349,603	297,023	-	-	-	-	92,280	81,287	-	257,323	215,736	
招商國際E城	70.00%	131,308	44,007	-	-	-	-	82,592	82,592	75,672	48,716	37,087	
<b>南京及句容合計</b>		<b>1,521,013</b>	<b>829,137</b>	<b>305,176</b>	<b>224,210</b>	<b>91,848</b>	<b>50,929</b>	<b>581,996</b>	<b>508,095</b>	<b>240,700</b>	<b>633,841</b>	<b>510,813</b>	
西安													
依雲曲江	100.00%	536,288	511,656	-	-	-	-	240,104	239,320	-	296,184	272,336	
<b>西安合計</b>		<b>536,288</b>	<b>511,656</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240,104</b>	<b>239,320</b>	<b>-</b>	<b>296,184</b>	<b>272,336</b>	
<b>合計</b>		<b>10,939,637</b>	<b>6,772,389</b>	<b>2,683,302</b>	<b>2,360,011</b>	<b>2,047,783</b>	<b>199,295</b>	<b>3,239,955</b>	<b>2,917,258</b>	<b>773,332</b>	<b>5,016,380</b>	<b>4,429,168</b>	

## 合同銷售

本集團於二零一五年上半年，錄得來自四個城市的合同銷售額約人民幣3,926,675,000元，售出可售面積約為363,438平方米。

二零一五年上半年按地區合同銷售面積(平方米)

二零一五年上半年按地區合同銷售金額分佈圖(人民幣百萬元)



## 新購土地儲備

期內新購下列一幅土地：

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)
佛山招商臻園	627	28,402	99,407	6,307

## 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

於二零一五年六月三十日，本集團股東應佔資產淨值約為人民幣5,098,242,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣4,591,896,000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。

於二零一五年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣12,621,873,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣9,583,217,000元)。銀行結餘及現金為人民幣5,358,041,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣4,184,366,000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3,475,052,000元、以美元列值人民幣1,874,159,000元及以港幣列值人民幣8,830,000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4,395,147,000元(須於一年內償還)、人民幣1,494,712,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣2,303,782,000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5,684,179,000元及以美元列值人民幣6,937,694,000元。

於二零一五年六月三十日，本集團的淨計息債務(計息債務總額減銀行結餘及現金)對股東權益(包括非控股權益)比率(「淨槓桿率」)為63%(二零一四年十二月三十一日：49%)。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

二零一三年十一月一日，本公司完成向本公司之控股股東招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)之全資附屬公司瑞嘉投資實業有限公司收購11個中國物業項目股權及相應的股份配售。

為減少實際及潛在競爭，本集團與招商地產訂立日期為二零一三年六月十九日之不競爭契據(於二零一三年十月四日經修訂及補充)(「不競爭契據」)，據此，(i)招商地產及其附屬公司(不包括本集團)(「招商地產集團」)不會與本集團在佛山、廣州、重慶及南京(「目標城市」)競爭，惟若干位於該四個目標城市其中三個(「重疊目標城市」)之管理過渡資產(「管理過渡資產」)除外，該等資產將由招商地產集團保留，但由本集團根據本集團與招商地產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(「招商地產城市」)與招商地產競爭；及(iii)在不競爭契據日招商地產或本集團並無經營任何房地產業務，而本集團擁有優先選擇權於任何城市進行房地產業務。有關不競爭契據、重疊目標城市、管理過渡資產及招商地產城市之詳情，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，當中載有招商地產集團及本集團各自之物業組合最新資料；(ii)檢討招商地產集團及本集團於截至二零一五年六月三十日止期間執行及遵守不競爭契據的情況；及(iii)確認於截至二零一五年六月三十日止六個月招商地產集團及本集團已遵守不競爭契據之條款。

截至二零一五年六月三十日止六個月，根據上文所述的優先選擇權，本集團選擇不承接鄭州及合肥的項目。於二零一四年度，本集團已抓緊西安及句容的業務機遇。本集團將繼續專注發展其於二零一四年進行於該4個目標城市及該2個新城市之物業業務，並於適當商機出現時仔細揀選在其他城市投資及發展。

## 前景展望

下半年，本集團將密切關注市場動態，圍繞銷售和利潤目標，狠抓行銷能力，力爭完成全年人民幣125億元的簽約銷售目標。同時，持續推進海外發展戰略和輕資產策略，努力實現戰略新突破。

## 其他資料

### 中期股息

董事會議決不宣派自二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日止期間的任何中期股息(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：無)。

### 資產抵押

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無質押其物業、廠房及設備以及用作出售的物業。

### 或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團的或然負債為人民幣1,892,129,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,715,534,000元)。

### 僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一五年六月三十日，本集團在中國及香港僱用531名員工(二零一四年十二月三十一日：在中國及香港僱用491名員工)。

本集團截至二零一五年六月三十日止期間之薪金及津貼開支總額(包括董事酬金)約為人民幣78,639,000元(截至二零一四年六月三十日止期間：人民幣38,363,000元)。除基本薪金外，向僱員提供的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。本集團亦於整個期間根據僱員的級別及工作性質為僱員提供不同培訓。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。截至二零一五年六月三十日止期間，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

### 購股權計劃

二零一一年購股權計劃於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納，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。於回顧期內，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權，及於二零一五年六月三十日並無購股權尚未行使。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，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

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。該委員會由董事會授權，負責審閱財務報告、內部監控原則及與本公司核數師保持適當關係。審核委員會及外聘核數師已審閱本集團期內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。

## 與控股股東有關的特定責任

除下文披露者外，董事概不知悉須根據香港上市規則第13.21條之規定於本報告披露之其他任何情況：

- 於二零一四年七月三十日，本公司(作為借款人)就100,000,000美元之定期貸款融資與一間銀行訂立貸款協議，自有關貸款協議日期起計為期36個月；
- 於二零一四年八月十九日，本公司(作為借款人)就50,000,000美元之已承諾循環銀行融資與一間銀行訂立銀行融資協議，自有關銀行融資協議接納日期起計為期一年；
- 於二零一四年九月十六日，本公司之附屬公司滙泰投資有限公司(作為借款人)就60,000,000美元已承諾銀行融資與一間銀行融資協議，該貸款融資之最終到期日為自簽訂有關融資協議日期起計滿36個月之日；
- 於二零一四年十二月三十一日，本公司(作為借款人)就100,000,000美元定期貸款融資與一間銀行訂立貸款協議，該貸款融資自首次提款日期起計為期36個月；
- 於二零一四年十二月三十一日，本公司(作為借款人)確認其接納與由一間銀行提供之100,000,000美元已承諾定期貸款融資有關之定期貸款融資，該貸款融資自初次提取日期起計為期36個月；及

- 於二零一五年三月三十一日，本公司(作為借款人)就100,000,000美元定期貸款融資與一間銀行訂立貸款協議，該貸款融資自首次提款日期起計為期3年。

發生以下事件將違反上述一項或以上之貸款協議：

- (i) 招商地產不再實益擁有(不論直接或間接)本公司至少50%之已發行股本；
- (ii) 招商地產不再實益擁有(不論直接或間接)本公司至少51%之已發行股本；
- (iii) 招商地產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；
- (iv) 瑞嘉不再直接或間接實益擁有本公司至少50.1%之已發行股本；
- (v) 招商地產不再直接或間接實益擁有瑞嘉100%之已發行股本；
- (vi) 招商局集團有限公司(「招商局集團」)不再為招商地產之單一最大股東(不時直接或間接實益擁有招商地產之按比例最大股權或擁有權權益)或不再直接或間接實益擁有招商地產至少40%之全部股權或擁有權權益；
- (vii) 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；或
- (viii) 本公司之全資附屬公司滙泰不再為本公司之直接或間接全資附屬公司。

上述日期為二零一四年八月十九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由銀行最終釐定之任何其他貸款協議(不論何種類型或性質)項下之違約行為，且金額合計相等或超過1,000,000美元或其等同數目，其亦將構成貸款協議項下之違約事件。

上述日期為二零一四年七月三十日、二零一四年九月十六日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日之其他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，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二零一四年七月三十日、二零一四年八月十九日、二零一四年九月十六日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日之公告作出披露。

於二零一五年六月三十日，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310,000,000美元。

## 企業管治守則

董事會認為，除下文所述外，於截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司有下列情況偏離企業管治守則：

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，彼等均須遵守本公司組織章程細則之規定，最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之相同效果。

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的理解。非執行董事賀建亞先生及非執行董事劉寧女士因其他事務未能出席於二零一五年四月二十三日舉行之本公司股東週年大會。然而，會上有足夠的執行董事、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的理解。

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。董事會主席賀建亞先生因其他事務未能出席於二零一五年四月二十三日舉行之股東週年大會，此乃偏離守則條文第E.1.2條。然而，彼已委任執行董事冼耀強先生為彼於股東週年大會之替任董事及擔任主席。

## 董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關本公司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」)所規定標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，所有董事於期內均已遵守標準守則所載之規定標準。

## 有關僱員進行證券交易

根據守則條文第A.6.4條，董事會已以書面制定有關僱員進行本公司證券交易之指引，其條款之嚴謹程度不遜於標準守則。「有關僱員」包括附屬公司或控股公司之任何僱員或董事，因該職位或受聘而可能獲得與本公司或其證券有關之內幕資料。經對全體有關僱員進行具體查詢後，董事信納於本中期報告涵蓋的期間，已遵守上述書面指引所載標準規定及有關進行證券交易之操守守則。

代表董事會  
主席  
賀建亞先生

香港，二零一五年八月十一日

於本公告日期，董事會由執行董事蘇樹輝博士、冼耀強先生、劉卓根先生及余志良先生；非執行董事賀建亞先生、吳振勤女士及劉寧女士；以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。