

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

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)

**截至二零一七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」)由二零一七年一月一日起至二零一七年六月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期業績，連同由二零一六年一月一日起至二零一六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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	4,872,150	3,333,401
銷售成本		(3,755,387)	(2,623,662)
毛利		1,116,763	709,739
其他收入		100,148	61,168
匯兌收益(虧損)淨額		76,878	(54,496)
銷售及營銷支出		(118,759)	(101,577)
行政支出		(53,887)	(53,352)
衍生金融工具之公平值變動	12	27,057	(32,686)
分佔聯營公司之溢利(虧損)		147,158	(1,731)
分佔合營企業之虧損		(4,998)	(5,468)
融資成本	5	(161,738)	(97,250)
除稅前溢利	7	1,128,622	424,347
所得稅開支	6	(457,231)	(213,021)
期內溢利		671,391	211,326

		截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
其他全面收益(扣除所得稅)			
其後可重新分類至損益之項目：			
海外業務換算產生之匯兌差額		(4,675)	7,194
		<hr/>	<hr/>
期內溢利及全面收益總額		666,716	218,520
		<hr/>	<hr/>
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		287,821	50,501
非控股權益		383,570	160,825
		<hr/>	<hr/>
		671,391	211,326
		<hr/>	<hr/>
以下人士應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		283,146	57,695
非控股權益		383,570	160,825
		<hr/>	<hr/>
		666,716	218,520
		<hr/>	<hr/>
每股盈利			
基本(人民幣仙)	9	5.87	1.03
		<hr/>	<hr/>
攤薄(人民幣仙)	9	5.37	1.03
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		76,194	61,913
投資物業		1,226,718	801,159
商譽		160,210	160,210
於聯營公司之權益		340,143	192,985
於合營企業之權益		862,346	108,644
可供出售投資		18,750	—
其他應收款項		745,791	745,791
遞延稅項資產		533,794	500,662
		3,963,946	2,571,364
流動資產			
可供出售物業		33,431,909	32,035,534
收購土地使用權所付按金		1,788,670	1,275,940
業務及其他應收款項	10	7,813,065	6,307,077
可收回稅項		236,416	329,080
可換股債券之衍生工具部分	12	114,603	116,451
銀行結餘及現金		6,935,329	5,810,922
		50,319,992	45,875,004
流動負債			
已收預售物業按金		12,450,005	10,350,183
業務及其他應付款項	11	9,278,530	6,060,389
權益持有人貸款		6,900,588	6,443,021
應付稅項		225,376	624,925
銀行及其他借貸		2,625,800	2,572,000
可換股債券	12	1,713,740	—
可換股債券之衍生工具部分	12	45,157	—
		33,239,196	26,050,518
流動資產淨值		17,080,796	19,824,486
資產總值減流動負債		21,044,742	22,395,850

		於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
權益持有人貸款		208,961	207,374
其他應付款項		17,922	14,748
銀行及其他借款		2,717,870	2,705,590
應付債券		3,363,986	3,426,732
可換股債券	12	–	1,714,915
可換股債券之衍生工具部分	12	–	73,044
遞延稅項負債		157,287	145,477
		6,466,026	8,287,880
資產淨值		14,578,716	14,107,970
資本及儲備			
股本		39,132	39,132
儲備		6,041,460	5,954,284
本公司擁有人應佔權益		6,080,592	5,993,416
非控股權益		8,498,124	8,114,554
權益總額		14,578,716	14,107,970

簡明綜合財務資料附註

截至二零一七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、物業租賃及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

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」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)。

除下文披露者外，截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料採用之會計政策與本集團編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所依循者一致。

可供出售金融資產

可供出售(「可供出售」)金融資產屬指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收款項，(b)持有至到期之投資或(c)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產之非衍生工具。

並無活躍市場之市場報價及其公平值未能可靠計算之可供出售權益投資，以及與該等並無報價之權益投資有關並須以交付該等投資結算之衍生工具乃於各報告期間結算日按成本減任何已識別減值虧損計算(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售股本工具之股息於本集團收取股息之權利確立時於損益內確認。

金融資產之減值虧損

除按公平值計入損益之金融資產外，金融資產會於各報告期間結算日評定是否有減值跡象。

就可供出售權益投資而言，該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本則被視為減值之客觀證據。可供出售權益投資之減值虧損於產生期間於損益入賬。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之修訂(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，其自本集團於二零一七年一月一日開始之財政年度起生效。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度 改進：香港財務報告準則第12號之修訂
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

除下文所述者外，於本中期期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務資料所載之披露事項造成重大影響。

香港會計準則第7號之修訂披露計劃

該等修訂要求實體提供使財務報表使用者能夠評估融資活動所產生之負債變動之披露資料，包括現金流量產生之變動及非現金變動。該等修訂並無限定達成新披露規定之指定方法。然而，該等修訂指出其中一個方法為就融資活動所產生之負債提供期初及期末結餘之對賬。

應用香港會計準則第7號之修訂導致須就本集團之融資活動作出額外披露，特別是須就融資活動所產生之負債提供期初及期末結餘之對賬。本集團將於其截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表披露額外資料。於初步應用該等修訂時，本集團毋須就過往期間提供比較資料。

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。

為方便管理，本集團當前分類為以下兩個經營及呈報分部：(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
截至二零一七年六月三十日止六個月 (未經審核)			
分部收益－外部客戶	—	4,872,150	4,872,150
分部業績	—	1,122,256	1,122,256
未分配匯兌收益淨額			76,882
未分配融資成本			(112,562)
未分配利息收入			25,075
衍生金融工具之公平值變動淨額			27,057
未分配公司支出			(10,086)
除稅前溢利			1,128,622

	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
截至二零一六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>3,333,401</u>	<u>3,333,401</u>
分部業績	<u>(73)</u>	<u>587,971</u>	587,898
未分配匯兌虧損淨額			(54,771)
未分配融資成本			(63,599)
未分配利息收入			887
衍生金融工具之公平值變動淨額			(32,686)
未分配公司支出			<u>(13,382)</u>
除稅前溢利			<u>424,347</u>

於兩段期間內，並無分部間銷售。

分部業績指各分部在並無分配未分配公司支出、衍生金融工具之公平值變動淨額、若干融資成本、若干利息收入及若干匯兌收益(虧損)淨額前所賺取之溢利。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	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
利息：		
— 銀行及其他借貸	128,254	102,665
— 自一家間接控股公司之貸款	6,270	14,532
— 自本集團附屬公司非控股權益持有人之貸款	101,010	56,431
— 債券	79,405	81,891
— 可換股債券(附註12)	44,568	40,480
總借貸成本	359,507	295,999
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(197,769)	(198,749)
	161,738	97,250

6. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
支出包括：		
中國企業所得稅		
— 本期	279,391	93,071
土地增值稅(「土地增值稅」)	199,162	74,421
	478,553	167,492
遞延稅項	(21,322)	45,529
	457,231	213,021

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。

7 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利經扣除(計及)下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (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	106,081	70,330
退休金計劃供款	17,569	15,256
	<hr/>	<hr/>
員工開支總額	123,650	85,586
減：已資本化為可供出售物業之款項	(47,283)	(45,703)
	<hr/>	<hr/>
	76,367	39,883
	<hr/>	<hr/>
投資物業總租金收入	(40,999)	(1,967)
減：所產生之直接經營開支	42,812	786
	<hr/>	<hr/>
	1,813	(1,181)
	<hr/>	<hr/>
確認作開支之可供出售物業成本	3,755,387	2,623,662
物業、廠房及設備折舊	4,571	2,609
投資物業折舊	19,340	458
出售物業、廠房及設備收益	(15)	—
	<hr/>	<hr/>

8. 股息

於本期間，本公司宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.045元(二零一六年：港幣0.005元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣195,970,000元(二零一六年：人民幣20,438,000元)乃自本公司股份溢價中派付，並於本期間派付。

截至二零一七年六月三十日止期間，本集團一間附屬公司向其股東宣派股息約人民幣17,008,000元(二零一六年：人民幣39,336,000元)，其中並無向其非控股權益持有人派付股息(二零一六年：約人民幣19,683,000元)。

截至二零一七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(二零一六年：無)。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
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	287,821	50,501
潛在攤薄普通股之影響：		
—可換股債券之公平值變動	(27,057)	32,686
—可換股債券利息	44,568	40,480
計算每股攤薄盈利之盈利	305,332	123,667

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千股	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	4,905,258	4,905,258
潛在攤薄普通股之影響：		
— 可換股債券	780,976	752,874
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	5,686,234	5,658,132
每股基本盈利(人民幣仙)	5.87	1.03
每股攤薄盈利(人民幣仙)	5.37	1.03

由於行使本集團之可換股債券將增加每股盈利，故計算截至二零一六年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時並無假設該等可換股債券獲轉換。

10. 業務及其他應收款項

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
業務應收款項(附註a)	<u>1,153</u>	<u>2,163</u>
其他應收款項		
預付土地增值稅	615,527	453,376
其他預付非所得稅	357,110	387,785
其他應收款項及預付款項	754,546	582,238
應收一家間接控股公司款項	526	337
應收本集團附屬公司非控股權益持有人款項	2,910,743	2,828,108
應收同系附屬公司款項	10,964	12,779
應收聯營公司款項	530,393	714,787
應收合營企業款項	2,632,103	1,325,504
	<u>7,811,912</u>	<u>6,304,914</u>
	<u>7,813,065</u>	<u>6,307,077</u>

附註：

- (a) 業務應收款項主要產生自貿易分部及物業分部。本集團與其貿易客戶之信貸期一般為0至30日。本集團力求嚴格控制其未收回之應收款項，以減低信貸風險。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於協議日期起計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：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
90日或以下	306	575
91日至365日	38	—
超過365日	809	1,588
	<u>1,153</u>	<u>2,163</u>

11. 業務及其他應付款項

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
業務應付款項(附註a)		
— 貿易分部	1,324	2,039
— 物業分部	2,747,429	2,396,871
	2,748,753	2,398,910
其他應付款項		
其他非所得稅應付款項	34,845	28,439
其他應付款項及應計開支	445,258	420,970
應付土地增值稅	1,459,484	1,413,270
應付一家間接控股公司款項	100,368	82,926
應付本集團附屬公司非控股權益持有人款項	446,774	288,170
應付同系附屬公司款項	2,506,417	25,714
應付一家合營企業款項	290,400	173,800
應付一家聯營公司款項	284,200	266,159
應付非控股權益持有人股息	962,031	962,031
	6,529,777	3,661,479
	9,278,530	6,060,389

附註：

(a) 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：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至60日	847,549	1,418,012
61至180日	501,196	156,757
181至365日	898,652	189,009
超過365日	501,356	635,132
	2,748,753	2,398,910

12. 可換股債券

於二零一五年六月二十三日，本公司之全資附屬公司天盛投資有限公司(「天盛」)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之0.50厘可換股債券(「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日前第十日營業時間結束止任何時間或倘天盛於到期日前要求贖回該等可換股債券，則直至及包括不遲於指定贖回該等債券日期前十五日當日之營業時間結束止，以每股港幣2.9875元之初步轉換價按港幣7.7559元兌1.00美元之固定匯率將可換股債券轉換為本公司普通股。由於股東批准截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.045元，故可換股債券之轉換價已根據可換股債券之條款及條件調整至每股港幣2.8800元，自二零一七年五月十日起生效。除非先前已贖回、轉換、購買及註銷，否則天盛將以到期日尚未轉換之本金額另加應計利息償還到期日尚未轉換之所有可換股債券。天盛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，按尚未轉換之本金額另加應計利息全數贖回尚未轉換之所有可換股債券。債券持有人有權要求本集團於二零一八年六月二十三日後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。負債部分之實際年利率為5.196%。

於報告期間內，可換股債券之負債、權益及衍生部分之變動及第三級公平值計量之對賬載列如下：

	可換股債券之 負債部分 人民幣千元	可換股債券之 衍生金融資產 人民幣千元	可換股債券之 衍生金融負債 人民幣千元	可換股債券之 權益部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日					
（經審核）	1,533,339	(168,570)	72,675	414,329	1,851,773
公平值變動	-	36,955	(4,269)	-	32,686
推算利息開支(附註5)	40,480	-	-	-	40,480
已付利息	(4,738)	-	-	-	(4,738)
外匯換算	33,017	(3,017)	1,476	-	31,476
	<u>1,602,098</u>	<u>(134,632)</u>	<u>69,882</u>	<u>414,329</u>	<u>1,951,677</u>
於二零一六年 六月三十日					
（未經審核）	<u>1,602,098</u>	<u>(134,632)</u>	<u>69,882</u>	<u>414,329</u>	<u>1,951,677</u>
於二零一七年一月一日					
（經審核）	1,714,915	(116,451)	73,044	414,329	2,085,837
公平值變動	-	(882)	(26,175)	-	(27,057)
推算利息開支(附註5)	44,568	-	-	-	44,568
已付利息	(4,982)	-	-	-	(4,982)
外匯換算	(40,761)	2,730	(1,712)	-	(39,743)
	<u>1,713,740</u>	<u>(114,603)</u>	<u>45,157</u>	<u>414,329</u>	<u>2,058,623</u>
於二零一七年 六月三十日					
（未經審核）	<u>1,713,740</u>	<u>(114,603)</u>	<u>45,157</u>	<u>414,329</u>	<u>2,058,623</u>

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，概無可換股債券轉換為本公司普通股。截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，本公司或天盛概無贖回、購買或註銷可換股債券。於二零一七年六月三十日，仍未轉換之可換股債券本金額為290,000,000美元，其中最多780,976,041股股份(二零一六年十二月三十一日：752,873,974股)可於轉換時發行，惟根據可換股債券之條款規定可予調整。

13. 收購附屬公司並入賬列作資產收購

- (i) 於二零一六年八月十八日，本公司與招商局置業有限公司(「招商置業」)(本公司間接控股公司招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)之附屬公司)訂立一份協議(「協議」)，以收購招商置業之附屬公司佳臨興業有限公司(「佳臨」)之全部股權，以及於上述收購完成日期佳臨結欠招商置業之全部未償還股東貸款約港幣281,125,000元(相當於約人民幣251,467,000元)，總代價約為港幣505,000,000元(相當於約人民幣452,000,000元)，惟代價須按協議界定者予以調整，但以港幣506,000,000元(相當於約人民幣452,891,000元)為上限(「佳臨收購事項」)。經調整代價約為港幣504,000,000元(相當於約人民幣451,101,000元)並以現金支付。佳臨收購事項已於二零一七年一月五日完成。完成後，本公司持有佳臨全部股本權益，佳臨因而成為本公司之全資附屬公司。

佳臨主要於香港從事物業投資業務，而直至收購日期，除於香港持有若干已竣工物業外，佳臨並未開展任何實質性業務交易。佳臨收購事項已入賬為本集團資產收購。

所收購佳臨之資產淨值：

	人民幣千元
其他應收款項	435
投資物業	451,722
銀行結餘及現金	126
其他應付款項	(1,182)
股東貸款	(251,467)
	<u>199,634</u>
由以下支付：	
以下項目之現金代價	
股東貸款	251,467
佳臨全部股權	<u>199,634</u>
	<u>451,101</u>
收購產生之現金流出淨額	
已付現金	(451,101)
減：已收購銀行結餘及現金	<u>126</u>
	<u>(450,975)</u>

- (ii) 於二零一六年四月十五日，本集團以現金代價人民幣437,058,300元向一名獨立第三方收購輝寶國際投資有限公司(「輝寶」)60%之股本權益。輝寶及其唯一全資附屬公司(統稱為「輝寶集團」)於中國註冊成立及營運。本公司董事認為收購輝寶實質上為資產收購而非業務合併，原因為輝寶之資產淨值主要為一幅列作可供出售發展中物業之土地，而輝寶於被本集團收購前並未開展業務活動。

所收購輝寶集團之資產淨值：

	人民幣千元
廠房及設備	2
可供出售發展中物業	655,789
銀行結餘及現金	77,090
其他應付款項	<u>(4,451)</u>
	728,430
非控股權益	<u>(291,372)</u>
	<u>437,058</u>
由以下支付：	
現金代價	<u>437,058</u>
收購產生之現金流出淨額	
已付現金	(437,058)
減：已收購銀行結餘及現金	<u>77,090</u>
	<u>(359,968)</u>

於收購日期所確認輝寶集團之非控股權益乃參考分佔輝寶集團資產淨值之比例而計量，金額約為人民幣291,372,000元。

管理層討論及分析

市場形勢分析

二零一七上半年，國內經濟運行保持中高速增长，供給側結構性改革深入推動和實施，產業導向轉型因而加快，GDP同比增長6.9%。為限制不合理的住房需求，抑制房價過快上漲，政府延續了自二零一六年四季度以來實施的調控政策，且不斷深化，多個城市密集出台以「限購、限貸、限價、限售」為核心的緊縮措施，「競住宅自持」、「限商改住」成為新的調控手段。在接踵而至的調控下，商品房銷售面積和銷售額增速均有所回落。

財務回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，溢利為人民幣671,391,000元(二零一六年：人民幣211,326,000元)，較去年同期增長約218%。

本公司擁有人應佔溢利為人民幣287,821,000元(二零一六年：人民幣50,501,000元)，較去年同期增長約470%。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，溢利及本公司擁有人應佔溢利增長主要基於下述原因：

- (i) 與去年同期比較，截至二零一七年六月三十日止六個月期間，由於竣工及交付物業之總建築面積增加，故所錄得之毛利大幅增長；
- (ii) 截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本公司聯營公司南京世招荃晟置業有限公司錄得投資收益，而去年同期則錄得投資虧損；
- (iii) 截至二零一七年六月三十日止六個月期間錄得匯兌收益，此乃由於有關可換股債券及債券等人民幣兌美元之價值上升，而去年同期則錄得匯兌虧損；
- (iv) 由於本公司全資附屬公司於二零一五年六月二十三日發行本金總額290,000,000美元票面年息率0.5%之五年期信用增強可換股債券，故截至二零一七年六月三十日止六個月期間於損益確認衍生金融工具公平值收益約人民幣27,057,000元。

截至二零一七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。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，每股基本盈利為人民幣5.87仙(二零一六年：人民幣1.03仙)，較去年同期增長470%。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13,398,000,000元，較去年同期增長58%。合同銷售總面積為773,064平方米，較去年同期增長27%。平均售價約為每平方米人民幣17,331元，較去年同期增長24%。

於二零一七年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣6,080,592,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止上一個財政年度之人民幣5,993,416,000元增長約1.45%。

營業額

二零一七年上半年，本集團營業額為人民幣4,872,150,000元(二零一六年：人民幣3,333,401,000元)，較去年同期大幅增長約46%。該增長乃由於二零一七年上半年竣工及交付之總建築面積(「建築面積」)增加所致。於二零一七年上半年，佛山、廣州、重慶、南京及西安的項目佔本集團總收益之比例分別為24%、6%、6%、44%及20%。

毛利

毛利為人民幣1,116,763,000元(二零一六年：人民幣709,739,000元)，較去年同期增長約57%。毛利率為23%，較去年同期增加兩個百分點(二零一六年：21%)。於二零一七年及二零一六年上半年，已確認收益中超過60%來自利潤率相對較低之項目。

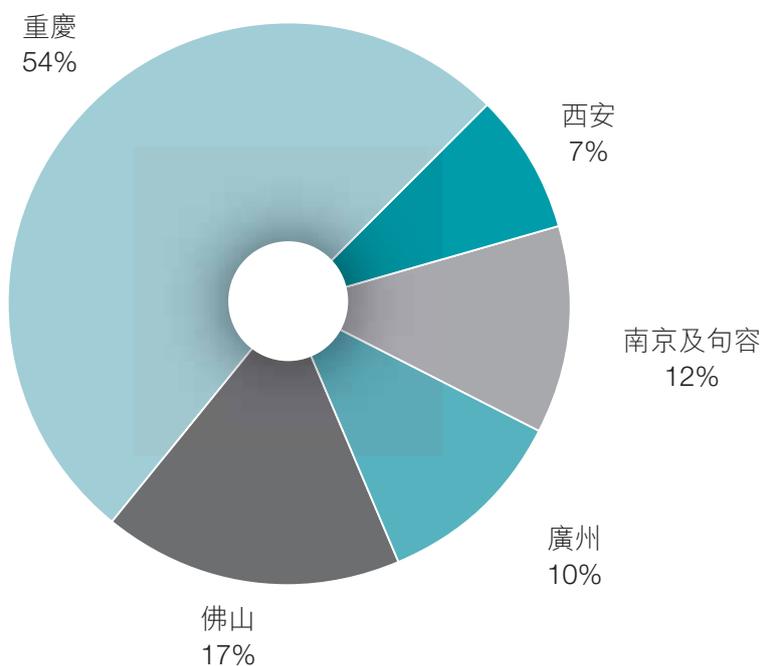
業務回顧

房地產開發業務

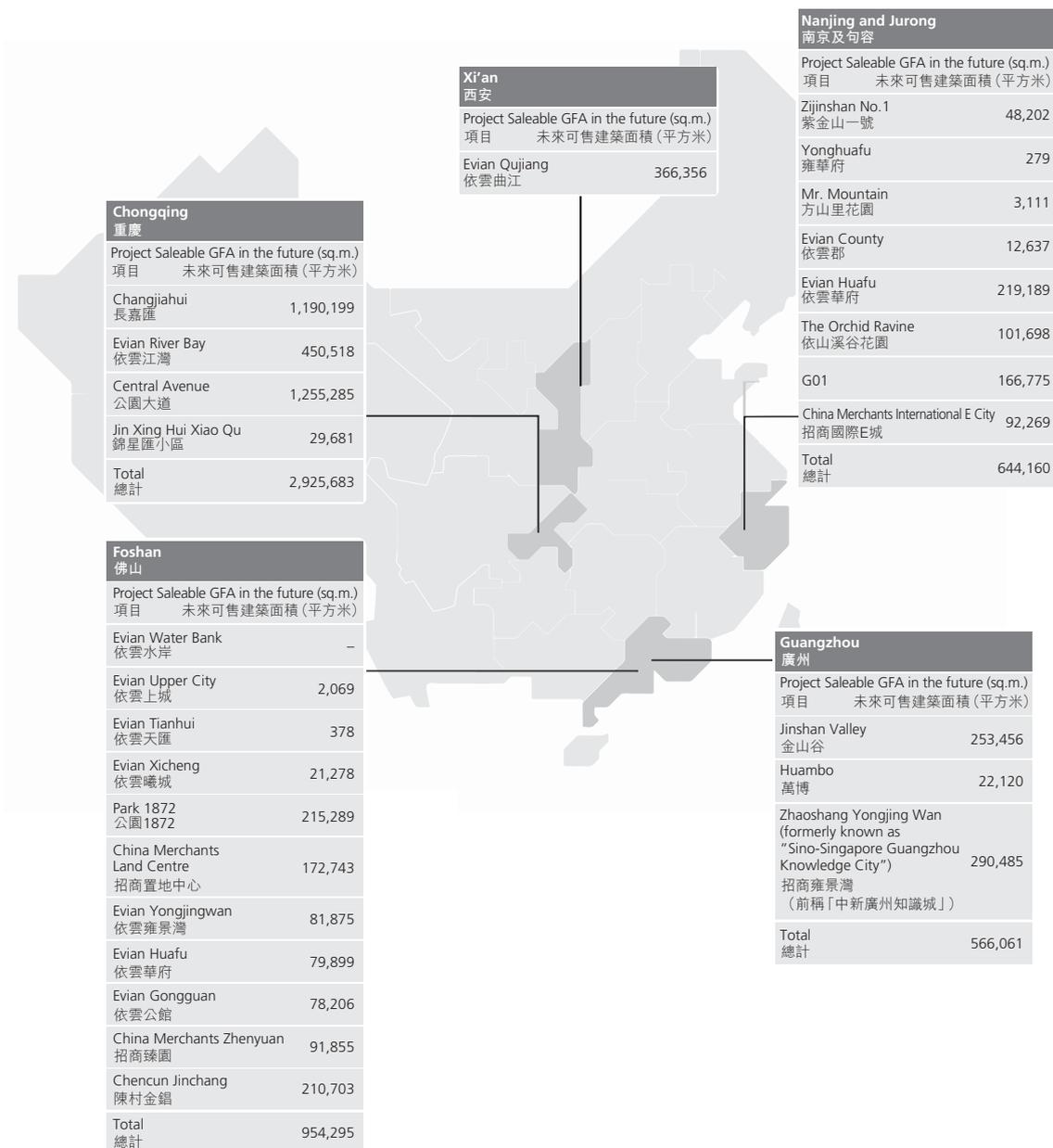
於二零一七年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有27個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

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。於二零一七年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為5,456,555平方米。

於二零一七年六月三十日，按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零一七年六月三十日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



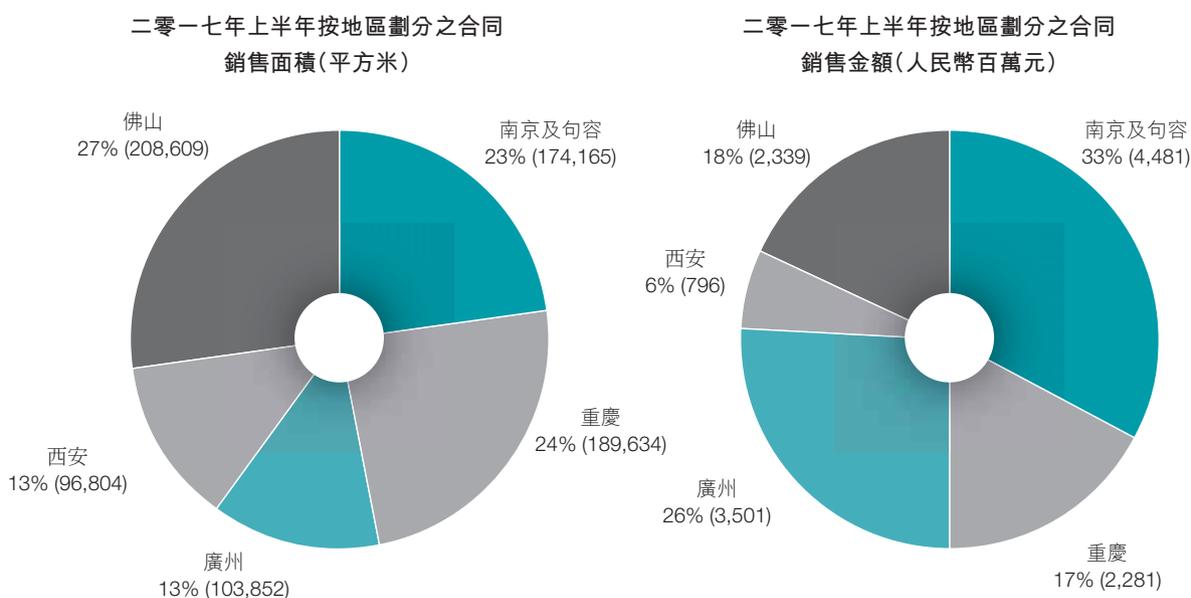
下表載列於二零一七年六月三十日本集團(i)已落成、(ii)開發中或(iii)持作未來開發之物業開發項目詳情。所有有關面積之數據均取至最接近整數：

項目	本公司 於項目 所佔權益	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)
佛山												
依雲水岸	50%	655,716	-	655,716	599,397	599,397	-	-	-	-	-	-
依雲上城	50%	355,992	2,069	355,992	319,965	317,896	-	-	-	-	-	-
依雲天匯	50%	301,818	378	301,818	271,940	271,563	-	-	-	-	-	-
依雲驛城	50%	438,393	21,278	438,393	398,707	359,922	9,689	29,096	-	-	-	-
公園1872	100%	308,694	215,289	151,311	129,732	56,971	39,387	33,375	157,383	140,674	-	-
招商置地中心	51%	222,684	172,743	132,439	120,656	15,971	7,589	97,096	90,245	75,725	-	-
依雲雅景灣	50%	233,852	81,875	120,500	105,821	49,336	3,372	53,113	113,352	100,922	-	-
依雲華府	50%	386,506	79,899	285,789	251,144	224,950	306	25,888	100,717	97,398	-	-
依雲公館	55%	317,111	78,206	123,938	120,384	106,561	3,557	10,266	193,173	187,795	-	-
招商臻園	50%	133,683	91,855	20,193	16,399	12,478	1,001	2,919	113,490	108,562	-	-
陳村金銀	100%	228,703	210,703	-	-	-	-	-	228,703	210,703	-	-
佛山合計		3,583,152	954,295	2,586,089	2,334,145	2,015,045	64,901	254,200	997,063	921,779	246,757	-
廣州												
金山谷	100%	1,280,419	253,456	1,126,095	880,805	711,456	74,961	94,388	102,938	102,938	-	51,386
萬博	51%	126,202	22,120	126,202	103,611	41,719	36,762	25,130	-	-	-	-
招商雍景灣(前稱「中新廣州 知識城」)	60%	390,498	290,485	-	-	-	-	-	226,825	146,601	-	163,673
廣州合計		1,797,119	566,061	1,252,297	984,416	753,175	111,723	119,518	329,763	249,539	-	215,059
廣州合計												195,270

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)
重慶												
長嘉匯	50%	1,896,259	1,190,199	433,940	414,940	229,392	16,989	168,559	359,648	342,774	1,102,671	802,622
依雲江灣	100%	533,692	450,518	165,473	155,297	56,595	12,604	86,098	-	-	368,219	364,419
公園大道	50%	1,546,633	1,255,285	192,659	188,133	69,679	60,522	57,933	613,276	602,451	740,698	738,661
錦星匯小區	100%	97,839	29,681	-	-	-	-	-	97,839	97,043	-	-
重慶合計		4,074,423	2,925,683	792,072	758,370	355,666	90,115	312,590	1,070,763	1,042,268	2,211,588	1,905,702
南京及句容												
紫金山一號	51%	213,870	48,202	213,870	145,376	96,839	336	48,202	-	-	-	-
雍華府	51%	179,048	279	179,048	151,764	151,484	-	279	-	-	-	-
方山里花園	26%	75,051	3,111	75,051	59,026	55,309	607	3,111	-	-	-	-
依雲郡	26%	212,974	12,637	212,974	167,561	148,146	6,778	12,637	-	-	-	-
招商國際城	70%	232,572	92,269	135,094	124,956	123,185	-	1,772	97,478	90,497	-	-
依雲華府	50%	359,391	219,189	23,305	23,196	23,196	-	-	336,086	306,091	-	-
依山溪谷花園	51%	345,855	101,698	89,377	76,111	69,257	258	6,597	256,478	199,998	-	-
G01	36%	221,112	166,775	-	-	-	-	-	221,112	166,775	-	-
南京及句容合計		1,839,873	644,160	928,719	747,990	667,416	7,979	72,598	911,154	763,361	191,799	-
西安												
依雲曲江	100%	538,534	366,356	172,592	172,592	166,837	-	5,755	67,452	66,552	298,490	294,049
西安合計		538,534	366,356	172,592	172,592	166,837	-	5,755	67,452	66,552	298,490	294,049
合計		11,833,101	5,456,555	5,731,769	4,997,513	3,958,139	2,74,718	764,661	3,376,195	3,043,499	2,725,137	2,395,021

合同銷售

於二零一七年上半年，本集團連同其聯營公司及合營企業錄得來自五個城市的合同銷售額約人民幣13,398,000,000元，售出可售面積約為773,064平方米。



新購土地儲備

本集團於二零一七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)
佛山高明	135	60,122	90,183	1,500
佛山九江	2,015	81,357	231,867	8,690
重慶南坪	581	11,312	89,365	6,501
佛山三水	1,614	70,500	225,600	7,154

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

於二零一七年六月三十日，本集團股東應佔資產淨值約為人民幣6,080,592,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,993,416,000元)。

於二零一七年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣6,935,329,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,810,922,000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6,921,067,000元、以美元列值人民幣9,704,000元及以港幣列值人民幣4,558,000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總額為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。

於二零一七年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣15,148,867,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣14,684,380,000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7,126,388,000元(須於一年內償還)、人民幣1,657,790,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣1,286,963,000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9,320,327,000元及以美元列值人民幣5,828,540,000元。

於二零一七年六月三十日，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56%(二零一六年十二月三十一日：63%)。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

為減少實際及潛在競爭，本集團與招商地產於二零一三年六月十九日訂立不競爭契據(於二零一三年十月四日經修訂及補充)(「不競爭契據」)。於二零一五年十二月三十日，本公司、招商地產及招商蛇口^{附註1}訂立一項修訂及更替契據(「更替契據」)，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。除此以外，不競爭契據之所有其他條款維持不變^{附註2}。

根據不競爭契據(經更替契據修訂)，(i)招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)(「招商蛇口集團」)不會與本集團在佛山、廣州、重慶及南京(「目標城市」)競爭，惟位於該四個目標城市其中三個(「重疊目標城市」)之若干管理過渡資產(「管理過渡資產」)除外，該等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)本集團將不會在中國其他21個城市(「招商蛇口城市」)與招商蛇口競爭；及(iii)在不競爭契據日招商蛇口或本集團並無經營任何房地產業務之城市，本集團擁有優先選擇權在該處經營房地產業務。有關不競爭契據、重疊目標城市、管理過渡資產及招商蛇口城市之詳情，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，當中載有招商蛇口集團及本集團各自之物業項目組合最新資料；(ii)檢討招商蛇口集團及本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月期間執行及遵守不競爭契據之情況；及(iii)確認於截至二零一七年六月三十日止六個月期間招商蛇口集團及本集團已遵守不競爭契據之條款。

本集團將繼續專注發展其於二零一四年於該4個目標城市及該2個新城市進行之物業開發業務。

附註：

1. 根據招商蛇口及招商地產在深圳證券交易所刊發之公告，於二零一五年十二月三十日，招商蛇口與招商地產完成重大資產重組及整合，據此(其中包括)招商地產所有資產、負債、業務、僱員、合約及所有其他權利及義務已經由招商蛇口代替招商地產接收及承擔。招商地產終止於深圳證券交易所上市，而招商蛇口股份於深圳證券交易所上市，均自二零一五年十二月三十日起生效。
2. 為避免疑問，在上文「不競爭契據」各段中，對招商蛇口之提述於二零一五年十二月三十日前任何時間內應視為對招商地產之提述。

前景展望

展望下半年，中央政府強調堅持穩中求進工作總基調，政策發展會趨向連續性和穩定性，面對調控和有關房貸及房屋以及限購之政策持續收緊之疊加影響，同時各地政府積極推動租賃市場，預計下半年商品房成交增速將有所回落，熱點城市房地產開發投資增速將緩中趨穩。本集團將繼續緊守崗位，密切注意市場動向，依托招商局集團和招商蛇口的資源優勢加快轉型配置更多輕資產業務，打造專業運營平台，為股東爭取更好的回報。

中期股息

董事概無宣派截至二零一七年六月三十日止六個月期間的任何中期股息(二零一六年：無)。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團已抵押位於重慶及廣州賬面值約為人民幣362,110,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣362,110,000元)之可供出售物業，以就授予本集團之銀行借貸人民幣140,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣170,000,000元)作出擔保。

或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團之或然負債為人民幣4,303,499,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,636,746,000元)。

僱員薪酬及僱員關係

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。

於二零一七年六月三十日，本集團擁有629名員工(二零一六年十二月三十一日：661名)。

本集團於截至二零一七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123,650,000元(二零一六年：人民幣85,586,000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。本集團亦於截至二零一七年六月三十日止整個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。於截至二零一七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

截至二零一七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

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、內部監控原則及與外聘核數師保持適當關係。審核委員會及本公司外聘核數師已審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間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履行責任

除下文披露者外，董事概不知悉須根據上市規則第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。
- 於二零一六年五月三十一日，本公司(作為借款人)就人民幣640,000,000元之定期貸款融資與一間銀行訂立貸款協議，自初次提取日期起計為期36個月；
- 於二零一七年五月十五日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立一份定期貸款額度不超過人民幣600,000,000元之融資協議，自首次提款日期起計為期36個月；

發生以下事件將違反上述一項或以上之貸款協議：

- (i) 招商蛇口不再實益擁有(不論直接或間接)本公司至少40%之已發行股本；
- (ii) 招商蛇口不再實益擁有(不論直接或間接)本公司至少50%之已發行股本；
- (iii) 招商蛇口不再實益擁有(不論直接或間接)本公司至少51%之已發行股本；
- (iv) 招商蛇口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；
- (v) 招商局集團不再為招商蛇口之單一最大股東(不時直接或間接實益擁有招商蛇口之按比例最大股權或擁有權權益)及不再直接或間接實益擁有招商蛇口至少40%之全部股權或擁有權權益；或
- (vi) 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。

上述日期為二零一四年十二月三十一日、二零一六年五月三十一日及二零一七年五月十五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在其作為借款人之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美元或其他貨幣之等值金額，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十二月三十一日、二零一六年五月三十一日及二零一七年五月十五日之公告以及於本公司其後之中期報告／年報作出披露。

於二零一七年六月三十日，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100,000,000美元及人民幣1,040,000,000元。

企業管治守則

於截至二零一七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。

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以及獨立非執行董事史新平博士及何琦先生因其他事務未能出席於二零一七年四月二十八日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)及股東特別大會(「股東特別大會」)。然而，會上有足夠之執行董事、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二零一七年四月二十八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。

董事進行證券交易之標準守則

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」)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，所有董事於截至二零一七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，二零一七年八月二十三日

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、YAN Chengda博士及劉寧女士；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。