

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。



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)

**截至二零二五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」)由二零二五年一月一日起至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	4,899,155	5,244,150
銷售成本		(4,653,593)	(5,045,515)
毛利		245,562	198,635
其他收入		114,256	231,496
匯兌收益／(虧損)淨額		16,676	(15,323)
銷售及營銷支出		(225,483)	(257,414)
行政支出		(87,670)	(14,486)
收購一間附屬公司之收益		459,924	—
分佔聯營公司之業績		(37,035)	50,041
分佔合營企業之業績		(70,626)	(4,822)
融資成本	6	(269,693)	(399,489)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
除稅前溢利／(虧損)		145,911	(211,362)
所得稅支出	7	(400,040)	(29,650)
期內虧損	8	(254,129)	(241,012)
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		(42,029)	(30,073)
期內全面收益總額		(296,158)	(271,085)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(230,929)	(327,653)
非控股權益		(23,200)	86,641
		(254,129)	(241,012)
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		(272,958)	(357,726)
非控股權益		(23,200)	86,641
		(296,158)	(271,085)
每股虧損			
基本(人民幣分)	10	(4.71)	(6.68)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零二四年 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		381,531	401,997
使用權資產		9,839	16,294
投資物業		2,825,129	2,942,343
於聯營公司之權益		11,141,500	11,217,742
於合營企業之權益		2,443,053	3,139,765
按公平值計入損益之金融資產		121,671	121,671
其他應收款項		21,585,441	18,997,696
遞延稅項資產		801,080	760,899
		39,309,244	37,598,407
流動資產			
可供出售物業		68,395,652	59,254,675
收購土地使用權所付按金		120	152,847
交易及其他應收款項	11	9,937,517	11,520,006
合約成本		502,738	326,532
預付所得稅		3,286,036	3,138,317
銀行結餘及現金		14,523,418	12,734,449
持作出售之資產		16,708	18,797
		96,662,189	87,145,623
流動負債			
合約負債		32,256,923	23,958,048
業務及其他應付款項	12	31,976,349	28,179,946
租賃負債		26,533	29,425
非控股權益貸款	13	151,820	129,420
一間同系附屬公司貸款		175,678	528,409
銀行及其他借貸	14	2,563,129	4,021,610
應付所得稅		2,747,521	2,760,147
		69,897,953	59,607,005
流動資產淨值		26,764,236	27,538,618
資產總值減流動負債		66,073,480	65,137,025

		於 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
非控股權益貸款	13	1,594,491	1,498,268
一間間接控股公司貸款		11,240,709	12,699,218
一間同系附屬公司貸款		660,951	573,699
銀行及其他借貸	14	18,192,197	16,621,727
租賃負債		195,303	258,117
遞延稅項負債		382,607	391,988
		<u>32,266,258</u>	<u>32,043,017</u>
資產淨值		<u>33,807,222</u>	<u>33,094,008</u>
資本及儲備			
股本		39,132	39,132
儲備		7,709,773	7,982,731
本公司擁有人應佔權益		7,748,905	8,021,863
非控股權益		26,058,317	25,072,145
權益總額		<u>33,807,222</u>	<u>33,094,008</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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。其已於二零二五年八月十五日獲授權刊發。

簡明綜合財務報表乃按照二零二四年年度財務報表所採用之相同會計政策編製，惟預期於二零二五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，其乃就編製綜本集團之綜合財務報表而於二零二五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21號之修訂

匯率變動的影響—缺乏可兌換性

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。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21號之修訂，匯率變動的影響—缺乏可兌換性

本集團已將香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號匯率變動的影響—缺乏可兌換性之修訂應用於本會計期間的中期財務報告。由於本集團並無訂立任何無法轉換至其他貨幣的外幣交易，該等修訂對本中期報告並無重大影響。

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	4,722,435	5,068,380
投資物業的租金收入	124,796	123,794
酒店營運收入	15,967	14,396
物業營運收入	28,387	28,266
資產管理服務	7,570	9,314
	<u>4,899,155</u>	<u>5,244,150</u>
按收益確認的時間		
於某一時間點	4,738,402	5,082,776
隨時間	35,957	37,580
	<u>4,774,359</u>	<u>5,120,356</u>
投資物業的租金收入	124,796	123,794
	<u>4,899,155</u>	<u>5,244,150</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。

就管理而言，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 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益—外部客戶	<u>7,570</u>	<u>4,891,585</u>	<u>4,899,155</u>
分部業績	<u>4,313</u>	<u>299,453</u>	303,766
未分配匯兌收益淨額			17,453
未分配融資成本			(208,839)
未分配收入			42,029
未分配支出			<u>(8,498)</u>
除稅前虧損			<u>145,911</u>

	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>

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	329,604	514,839
—租賃負債	5,082	8,386
—間接控股公司貸款	219,754	237,534
—一間同系附屬公司貸款	12,170	15,576
—非控股權益貸款	<u>6,493</u>	<u>7,466</u>
總借貸成本	573,103	783,801
減：已資本化為合資格資產成本之款項	<u>(303,410)</u>	<u>(384,312)</u>
	<u>269,693</u>	<u>399,489</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	
	二零二五年	二零二四年
	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」)	222,602	10,645
土地增值稅(「土地增值稅」)	201,555	(86,424)
	424,157	(75,779)
遞延稅項	(24,117)	105,429
	400,040	29,650

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	23,561	18,946
使用權資產折舊	7,970	12,535
投資物業折舊	72,785	75,331

9. 股息

於本期間，並無建議派付、宣派或支付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.012港元，該股息已於期後宣派，並自本公司股份溢價支付約人民幣53,703,000元)。

截至二零二五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(二零二四年：無)。

10. 每股虧損

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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
計算每股基本虧損(即本公司擁有人應佔期間虧損)之虧損	<u>(230,929)</u>	<u>(327,653)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(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，故並無呈列截至二零二五年及二零二四年六月三十日止期間的每股攤薄虧損。

11. 業務應收款項

	於二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
業務應收款項	<u>24,271</u>	<u>15,958</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：

	於二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至180日	13,205	11,770
181日至365日	7,650	60
超過一年	<u>3,416</u>	<u>4,128</u>
	<u>24,271</u>	<u>15,958</u>

12. 業務應付款項

	於二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
業務應付款項	<u>10,063,270</u>	<u>7,807,293</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：

	於二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	9,023,665	6,754,703
一至兩年	504,115	592,331
兩至三年	230,937	208,486
超過三年	304,553	251,773
	10,063,270	7,807,293

13. 非控股權益貸款

貸款條款詳情載列如下：

	實際年利率	於二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
以下列貨幣計值之定息貸款：			
人民幣	3.65%至6% (二零二四年十二月三十一日： 3.65%至6%)	332,643	464,209
以下列貨幣計值的不計息貸款：			
人民幣	—	1,413,668	1,163,479
		1,746,311	1,627,688
分析為：			
流動部分		151,820	129,420
非流動部分		1,594,491	1,498,268

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2.14%至3.70%(二零二四年十二月三十一日：2.20%至3.70%)。

於二零二五年六月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣13,491,970,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣12,233,355,000元)之土地、賬面值約為人民幣1,492,034,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,538,548,000元)之投資物業、及賬面值約為人民幣184,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣199,000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4,258,588,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,099,149,000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：

	於二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
建造可供出售發展中物業	<u>6,335,548</u>	<u>8,865,265</u>

16. 財務擔保合約

於報告期末，本集團之財務擔保合約如下：

	於二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
就授予客戶之融資而給予銀行之擔保(附註i)	3,347,705	3,059,086
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)	<u>2,278,616</u>	<u>2,341,730</u>

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

當前，世界百年未有之大變局加速演進，不穩定、不確定、難預料因素顯著增多。國內宏觀經濟呈現「增速趨穩、壓力猶存」的特徵。一季度我國經濟實現「開門紅」，GDP增速達5.4%；二季度GDP增速5.2%，展現出政策前置發力與市場主體韌性的雙重成效。住宅類房地產行業規模自二零二一年達峰後快速下行，二零二四年行業增加值降至8.48萬億元，佔GDP比重為6.3%。今年以來，中央政治局「4.25」會議延續「止跌回穩」總基調，首次提出「持續鞏固房地產市場穩定態勢」；6月國常會則明確要求「更大力度推動房地產市場止跌回穩」。地方層面，4月以來各地積極響應，130余個省市從供需兩端出台配套措施，多聚焦於優化公積金政策等方向。

二零二一年至今，行業經歷劇烈調整，新建商品房銷售面積從峰值16億平方米降至二零二四年的9.7億平方米。預計中短期內，年銷售規模將維持在8-10億平方米，行業進入「新舊模式切換、風險與機遇並存」的關鍵期。在此背景下，本公司在招商局集團戰略引領下穩健經營，綜合資金成本持續下行，「三道紅線」指標保持綠檔。上半年，我們緊密圍繞中央部署，深入理解構建房地產發展新模式內涵，著眼高質量可持續發展謀篇佈局、精準施策。

二零二五年，我們堅持聚焦「增厚現金儲備，優化資產結構」目標，以有力舉措牢牢守住高質量可持續發展的現金流「生命線」。多措並舉降本增效，嚴格執行以收定支原則。前6個月最低實際利率進一步減少至2.14%，較二零二四年末下降6個基準點，持續保持行業較優水平；著力盤活存量土地資源並響應新政加速去化，西安、南京項目全口徑銷售金額均位列當地前三。依托並對標母公司招商蛇口發佈的《招商蛇口好房子品質標準》，招商置地在南京、廣州、西安的項目均入圍二零二五年上半年克而瑞十大作品榜單，產品力獲得市場進一步認可。

財務回顧

財務表現

截至二零二五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254,129,000元(二零二四年同期除所得稅開支溢利為人民幣241,012,000元)。

本期間，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣230,929,000元(二零二四年同期本公司擁有人應佔虧損為人民幣327,653,000元)。主要原因是房地產銷售業務板塊的業績表現有一定回升，本期間交付的位於南京和重慶的項目毛利率較高，且一間合營公司於本期間轉變為併表子公司，會計上確認公允值收益超過4億元，故相較去年同期虧損額有一定減少。

於本期間，每股基本虧損為人民幣4.71分，而二零二四年同期錄得每股基本虧損人民幣6.68分。虧損較去年同期減少約29.49%。

於二零二五年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣7,748,905,000元，與二零二四年十二月三十一日止上個財政年度之人民幣8,021,863,000元相比減少人民幣272,958,000元或3.4%。

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4,899,155,000元(二零二四年同期：人民幣5,244,150,000元)，較去年同期減少約6.58%。該減少乃由於二零二五年上半年竣工及交付之總建築面積(「**建築面積**」)減少所致。於二零二五年上半年，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24.32%、1.98%、27.32%、31.56%、14.01%及0.73%。

毛利

毛利為人民幣245,562,000元(二零二四年同期：人民幣198,635,000元)，較去年同期增加約23.62%。毛利率為5.01%，較去年同期增加約1.22個百分點(二零二四年同期：3.79%)。

資本結構、財務及資金管理原則

於二零二五年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣14,523,418,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣12,734,449,000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14,371,044,000元、以美元列值人民幣57,437,000元及以港幣列值人民幣94,937,000元。

於二零二五年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣33,165,307,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣34,908,872,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣2,774,007,000元(須於一年內償還)、人民幣6,608,849,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣21,742,403,000元(須於兩年至五年內償還)及人民幣2,040,048,000元(須於五年後償還)。

於二零二五年六月三十日，本集團的淨計息債務(計息債務總額減銀行結餘及現金)對股本權益(包括非控股權益)比率(「**淨槓桿率**」)為55%(二零二四年十二月三十一日：67%)，而本集團的資產負債率((負債總額－合同負債)/資產總額)為51%，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5.67倍。本集團銀行借款的實際年利率介乎2.14%至3.7%(二零二四年十二月三十一日：2.2%至3.7%)。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

於二零二五年六月三十日，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13,491,970,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣12,233,355,000元)之土地(包括可供出售物業)，賬面值約為人民幣1,429,034,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,538,548,000元)之投資物業，賬面值約為人民幣184,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣199,000元)之業務應收款項，以就授予本集團之銀行借貸人民幣4,258,588,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,099,149,000元)作出擔保。

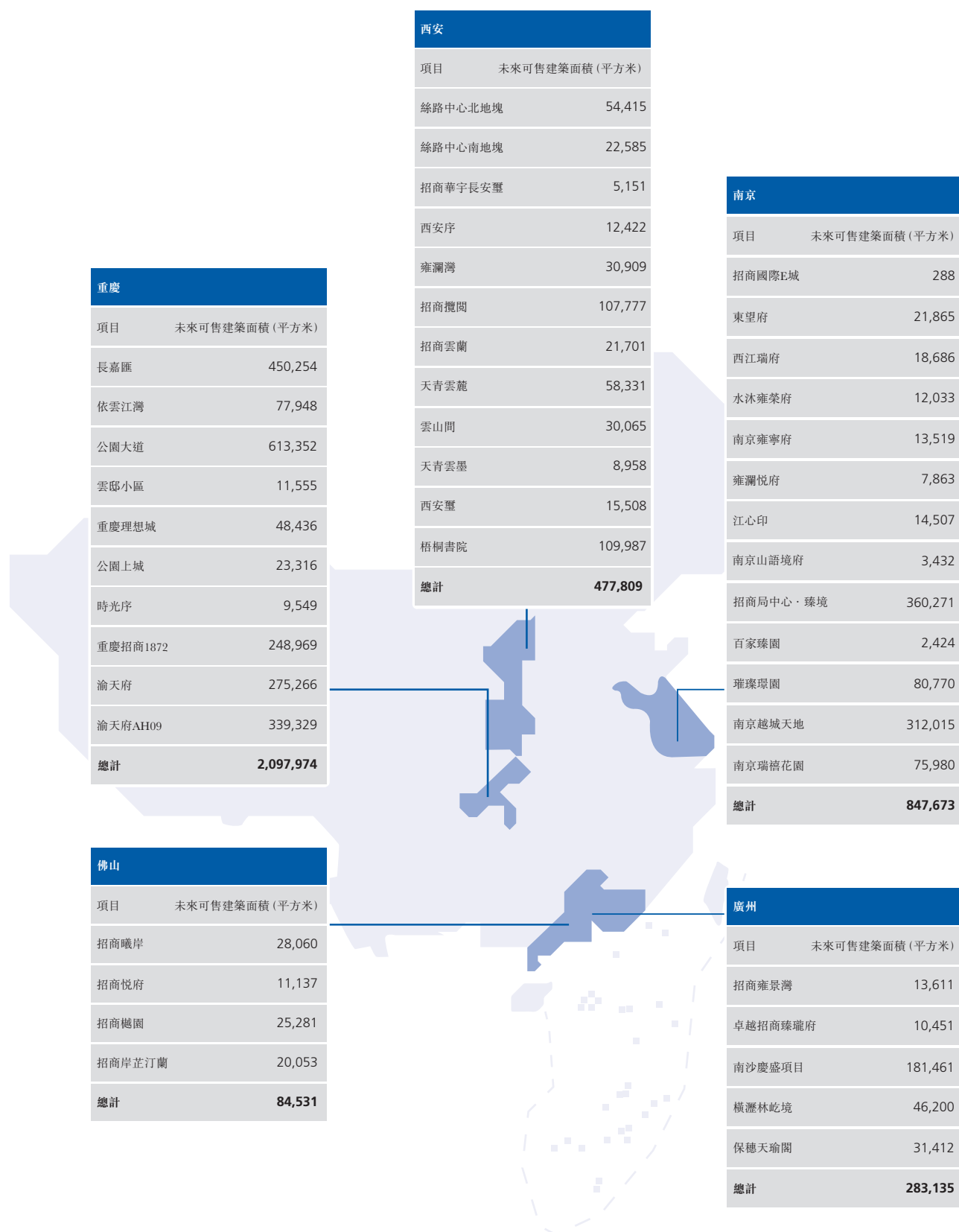
業務回顧

房地產開發業務

於二零二五年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有44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3,791,122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。

下圖顯示本集團於二零二五年六月三十日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零二五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：

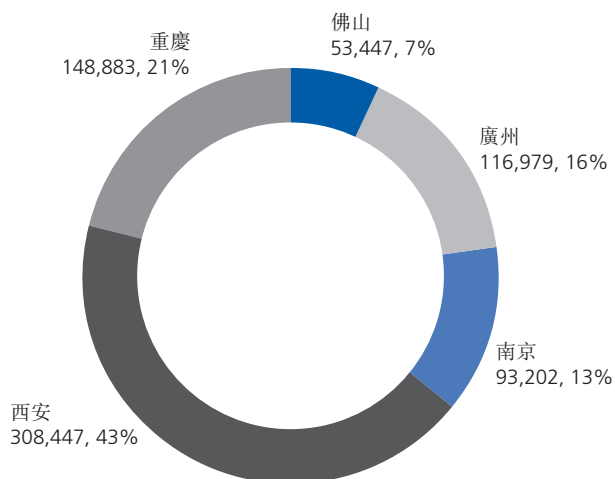
項目名	本公司 於項目 所佔權益	已落成							開發中		未來開發		
		總建築 面積	未來可售 建築面積	落成		已售及 交付	已售 但未交付	未預售/ 持作投資	開發中 建築面積	可售/ 出租總 建築面積	已售	建築面積	可售/ 出租總 建築面積
				建築面積	可租總 建築面積								
招商曦岸	60%	231,607	28,060	231,607	198,663	169,979	624	28,060	–	–	–	–	–
招商悅府	50%	326,112	11,137	326,112	249,777	238,628	12	11,137	–	–	–	–	–
招商樾園	50%	309,372	25,281	309,372	270,402	245,121	–	25,281	–	–	–	–	–
招商岸芷汀蘭	90%	182,220	20,053	182,220	170,256	144,815	5,388	20,053	–	–	–	–	–
佛山合計		1,049,311	84,531	1,049,311	889,098	798,543	6,024	84,531	–	–	–	–	–
招商雍景灣	60%	283,587	13,611	283,587	283,587	269,976	–	13,611	–	–	–	–	–
卓越招商臻璫府	50%	111,684	10,451	111,684	73,494	62,682	361	10,451	–	–	–	–	–
南沙慶盛項目	100%	327,509	181,461	128,973	83,440	11,366	38,938	33,136	61,625	56,146	–	136,911	92,179
橫瀝林屹境	100%	125,928	46,200	–	–	–	–	–	125,928	87,574	41,374	–	–
保德天瑜閣	50%	142,582	31,412	142,582	96,277	1,686	63,179	31,412	–	–	–	–	–
廣州合計		991,290	283,135	666,826	536,798	345,710	102,478	88,610	187,553	143,720	41,374	136,911	92,179
長嘉匯	50%	1,774,587	450,254	1,583,521	1,526,517	1,180,124	10,012	336,381	137,443	135,946	67,303	53,623	45,230
依雲江灣	100%	546,270	77,948	546,270	526,135	446,999	1,188	77,948	–	–	–	–	–
公園大道	50%	1,767,947	613,352	1,664,410	1,501,050	978,733	12,502	509,815	–	–	–	103,537	103,537
雍璟城	100%	503,020	–	503,020	476,310	475,060	1,250	–	–	–	–	–	–
雲邸小區	100%	136,704	11,555	136,704	122,814	111,196	63	11,555	–	–	–	–	–
重慶理想城	51%	190,499	48,436	153,949	143,242	122,287	1,131	19,824	36,550	30,621	2,009	–	–
公園上城	100%	103,749	23,316	103,749	101,703	78,239	148	23,316	–	–	–	–	–
時光序	100%	39,505	9,549	39,505	36,342	26,252	541	9,549	–	–	–	–	–
重慶招商1872	100%	474,346	248,969	117,584	115,097	85,567	990	28,540	329,859	303,855	110,104	26,903	26,678
渝天府	100%	375,775	275,266	154,271	154,271	98,607	1,902	53,762	38,949	38,949	–	182,555	182,555
渝天府AH09	100%	471,806	339,329	167,710	167,710	93,648	7,469	66,593	99,887	99,887	31,360	204,209	204,209
重慶合計		6,384,208	2,097,974	5,170,693	4,871,191	3,696,712	37,196	1,137,283	642,688	609,258	210,776	570,827	562,209

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	可售／ 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	建築面積	可售／ 出租總 建築面積
				建築面積	建築面積								
招商國際E城	100%	372,916	288	372,916	323,952	319,593	4,071	288	—	—	—	—	—
東望府	51%	315,482	21,865	315,482	234,820	212,767	188	21,865	—	—	—	—	—
西江瑞府	20%	278,840	18,686	278,840	227,412	208,070	656	18,686	—	—	—	—	—
水沐雍榮府	28%	239,621	12,033	239,621	189,248	176,833	382	12,033	—	—	—	—	—
南京雍寧府	51%	351,438	13,519	351,438	283,978	269,972	487	13,519	—	—	—	—	—
寧隴名築	31%	57,405	—	57,405	57,405	56,916	489	—	—	—	—	—	—
雍瀾悅府	51%	105,618	7,863	105,618	85,310	76,924	523	7,863	—	—	—	—	—
江心印	51%	140,370	14,507	140,370	136,464	117,745	4,212	14,507	—	—	—	—	—
南京山語境府	20%	54,751	3,432	54,751	54,751	50,036	1,283	3,432	—	—	—	—	—
招商局中心·臻境	80%	734,393	360,271	241,404	241,404	190,479	28,986	21,939	492,989	364,324	25,992	—	—
百家臻園	82%	87,546	2,424	87,546	71,023	68,599	—	2,424	—	—	—	—	—
璀璨環園	80%	185,642	80,770	—	—	—	—	—	185,642	185,557	104,787	—	—
南京越城天地	35%	600,076	312,015	262,868	222,469	134,951	15,631	71,887	337,208	241,885	1,757	—	—
南京瑞禧花園	26%	117,340	75,980	—	—	—	—	—	117,340	75,980	—	—	—
南京合計		3,524,098	847,673	2,508,259	2,128,236	1,882,885	56,908	188,443	1,015,839	791,766	132,536	—	—
城市主場DK1	51%	277,313	—	277,313	244,340	221,811	22,529	—	—	—	—	—	—
城市主場DK2	51%	563,052	—	563,052	507,216	468,393	38,823	—	—	—	—	—	—
城市主場DK3	51%	325,294	—	325,294	294,135	266,968	27,167	—	—	—	—	—	—
絲路中心北地塊	51%	160,808	54,415	160,808	137,287	69,910	12,962	54,415	—	—	—	—	—
絲路中心南地塊	51%	136,297	22,585	136,297	115,704	72,454	20,665	22,585	—	—	—	—	—
招商華宇長安墅	26%	63,272	5,151	63,272	51,254	46,103	—	5,151	—	—	—	—	—
招商未央墅	51%	99,530	—	99,530	99,530	99,530	—	—	—	—	—	—	—
招商華宇臻境	51%	168,903	—	168,903	157,554	133,050	24,504	—	—	—	—	—	—
西安序	51%	158,971	12,422	158,971	135,994	118,687	4,885	12,422	—	—	—	—	—
雍瀾灣	51%	225,380	30,909	197,457	179,734	121,152	49,182	9,400	27,923	27,923	6,414	—	—
招商攬閱	100%	439,101	107,777	—	—	—	—	—	439,101	439,101	331,324	—	—
招商雲蘭	70%	121,849	21,701	121,849	121,849	—	100,148	21,701	—	—	—	—	—
天青雲麓	100%	171,592	58,331	—	—	—	—	—	171,592	158,236	99,905	—	—
臻觀府	51%	230,634	—	230,634	188,293	188,243	50	—	—	—	—	—	—
雲山間	99%	171,588	30,065	171,588	148,189	—	118,124	30,065	—	—	—	—	—
天青雲墨	100%	117,852	8,958	—	—	—	—	—	117,852	117,852	108,894	—	—
西安墅	100%	120,030	15,508	—	—	—	—	—	120,030	120,030	104,522	—	—
梧桐書院	100%	129,086	109,987	—	—	—	—	—	129,086	129,086	19,099	—	—
西安合計		3,680,552	477,809	2,674,968	2,381,079	1,806,301	419,039	155,739	1,005,584	992,228	670,158	—	—
總計		15,629,459	3,791,122	12,070,057	10,806,402	8,530,151	621,645	1,654,606	2,851,664	2,536,972	1,054,844	707,738	654,388

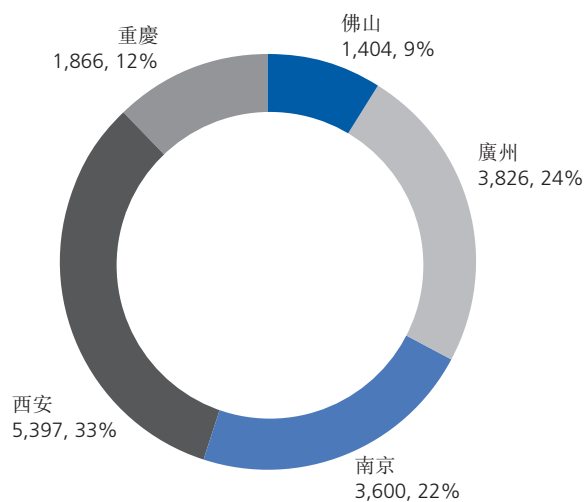
合同銷售

截至二零二五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16,092.66百萬元(同比減少約18.24%)，合同銷售總面積為約720,958平方米(同比減少約17%)。截至二零二五年六月三十日止六個月，平均售價約為每平方米人民幣22,321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。截至二零二五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7,570,000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，於二零二五年六月三十日，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

自二零二五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

展望下半年，我們將重點把握形勢變化，以前瞻性思維進行精準謀劃。核心在於通過精準投資、產品升級、運營增值、資產盤活這四大抓手，積極適配行業發展的新模式。具體而言，開發業務將繼續聚焦於核心城市的核心地段；全面推動住宅及持有型物業產品的升級迭代；對於存量資產，堅持去粗存精原則，強化內容運營能力，實現提質增效，突出品牌價值，並確保其為公司貢獻穩定現金流；同時，持續優化存貨結構，減輕歷史包袱，充分發揮融資優勢，努力構建優質資產的「融—投—建—管—退」良性閉環。穩住並持續優化現金流量表，改善營收、利潤等核心財務指標是我們的首要目標。開發業務作為基本盤，需要維持適度的投資強度；而提升資產運營效益，則是保障公司未來現金流的關鍵所在。此外，我們將全面對標行業優秀企業在工期管理方面的先進標準，健全並優化公司自身的工期管控體系，全速推進優質貨源的推盤節奏。

其次，我們將深刻學習領會行業發展的新模式內涵，積極把握和用好各地出台的有利政策，賦能公司發展。下半年公司投資發展工作將進一步聚焦核心，嚴格遵循「好城市、好地段、好價格、好產品、好收益」的「五好」標準拓展項目機會，優化勾地條件，增強項目盈利的確定性保障，助力公司財務報表的修復。

此外，我們將堅持精準、智慧的投資策略，做到有的放矢。必須深刻認識到，高質量發展是公司安全發展的前提，也是企業存續壯大的基石。因此，對於核心城市的優質地塊，應保持適度積極的姿態，加大項目儲備力度，確保公司銷售排名穩定。同時，作為招商局集團的重要成員，我們將依托集團的強大平台優勢，堅定不移地貫徹落實「扎根香港」的戰略部署。深入研究香港市場動態，擇機獲取優質市場化項目，夯實開發業務的基本盤，確保「拿好地、建好房」，實現高質量開發目標。

中期股息

董事概無宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(二零二四年同期：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。

於二零二五年六月三十日，本集團在中國及香港擁有717名(二零二四年十二月三十一日：799名)僱員。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五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二零二五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

於截至二零二五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、余志良先生及李堯先生、執行董事蘇樹輝博士及陳燕女士以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二零二五年六月五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(包括執行董事及獨立非執行董事)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二零二五年六月五日舉行之股東週年大會。然而，彼已委任執行董事黃競源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，所有董事於截至二零二五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二零二五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，二零二五年八月十五日

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。