



招商局置地 2020 上半年合同銷售額升 24%至人民幣 196.8 億元 財務資金穩健 輕資產業務有序發展

二零二零年八月十九日 – 招商局置地有限公司（「招商局置地」或「該公司」，股份代號：00978）及其附屬公司（「該集團」）公佈截至二零二零年六月三十日止六個月（「期內」）之中期業績。上半年，面對新冠肺炎疫情及複雜多變的國內外環境，該集團努力克服市場情況的挑戰，期內營業額為人民幣 2,980,635,000 元（二零一九年同期：人民幣 2,904,538,000 元），較去年同期增加約 3%，主要由於竣工及交付之總建築面積增加所致，而該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 19,677,670,000 元，同比增長 24%。合同銷售總面積為 1,115,000 平方米，同比增長 20%。平均售價約為每平方米人民幣 17,638 元，同比上升 2.9%。反映預收賬款的合約負債達人民幣 22,011,966,000 元，較 2019 年年末增長 54%。

該集團期內溢利為人民幣 167,658,000 元（二零一九年同期：人民幣 528,223,000 元），較去年同期下降約 69%。公司擁有人應佔溢利為人民幣 82,861,000 元（二零一九年同期：人民幣 491,215,000 元），同比減少約 83%。溢利減少主要由於期內來自聯營公司及合營企業之結轉收入大幅減少，而該集團的借款之平均結餘同比增加，故利息開支同比增加，以及合營企業之項目佔期內結轉項目的百分比比較高，故該公司應佔純利減少。期內，該集團毛利為人民幣 875,503,000 元，毛利率達 29%。每股基本盈利為人民幣 1.69 分（二零一九年同期：人民幣 10.01 分）。董事會不建議宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息。

該集團財務狀況穩健，而且融資能力強，淨槓桿率控制在行業平均水平，於二零二零年六月三十日，該集團的淨槓桿率（即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）之比率）為 43%（二零一九年十二月三十一日：45%）。該集團持續優化債務水平，優於行業。此外，該集團所持的外債比例低，有效管理外匯風險。

於二零二零年六月三十日，該集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有 36 個房地

產開發項目，主要集中開發住宅物業和綜合體項目，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。期內，佛山、廣州、重慶、南京、西安及香港的項目佔該集團總收益之比例分別為 29%、20%、42%、7%、1%及 1%。於二零二零年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積為 5,835,670 平方米。在新獲取資源方面，該集團在西安和重慶等地所控制的新購土地總計容面積達 437,163 平方米。另一方面，該集團首個透過小股投資的浙江溫州發展項目，銷售情況良好。

期內，該集團之輕資產業務轉型有序發展。招商局置地與控股股東招商局蛇口工業區控股股份有限公司（「招商蛇口」）簽署的《經重新修訂及重列之不競爭契據》，去年已經股東投票通過，同時戰略配置輕資產管理業務，其中包括，以產融結合方式進入北京、上海市場，管理三幢中高端商業大樓，分別為北京朝陽區招商局大廈、上海浦東招商局大廈，以及位於上海市靜安區的招商局廣場。除了管理私募增值型地產基金外，該集團在管理房地產信託基金亦取得重大進展。招商局商業房地產投資信託基金於二零一九年十二月十日在聯交所上市後，該集團通過招商局置地資管有限公司（該集團全資附屬公司及招商局房託基金的房託基金經理）開展具備收入貢獻的房地產投資信託管理業務。期內，投資物業的租金收入及資產管理服務產生的收入分別為人民幣 133,912,000 及人民幣 9,103,000 元。

受到香港社會事件和新冠肺炎疫情的雙重打擊，期內訪港旅客按年大跌。該集團在香港上環自營的 CM+壹棠酒店及服務式公寓亦受到影響。然而，“危”“機”並存，該集團在進一步優化香港服務式公寓運營的基礎上，將積極物色在香港的投資機會，以充分發揮 CM+ 品牌效應。

展望未來，宏觀經濟方面，該集團預期下半年在國內疫情得到有效控制的前提下，經濟將逐步恢復。對房地產市場而言，在穩健偏鬆的金融環境中，房地產市場亦將有所受益，房企融資成本下降、居民購房成本下降等均有利於市場的恢復發展。預計房地產市場在中短期將持續反彈勢頭，全年商品房銷售面積預計同比小幅下降。此外，隨着全國土地市場的逐漸升溫，顯示市場對長三角地區、粵港澳大灣區以及人口較集中的中部中心城市等熱點區域內的城市銷售前景繼續看好。該集團將繼續秉承「持續深耕，創新發展」的原則開發業務，並立足招商局集團和招商蛇口存量資源基礎，積極拓展市場投資機遇。

關於招商局置地有限公司

招商置地為一家擁有房地產開發和資產經營管理的綜合能力香港上市公司，公司正積極打造

資產管理平台，即增值型地產基金和房地產投資信託基金（REITs）的持有物業全鏈條產融結合業務平台。該集團的房地產開發、增值型地產基金投資管理及資產管理佈局香港及內地一、二綫重點城市。該公司控股股東招商局蛇口工業區控股股份有限公司間接持有其 74.35% 股權。

（附上招商局置地截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表）

傳媒查詢：智策企業推廣顧問有限公司

陳韻雯

電話： 2801 6090

電郵： christine@corporatelink.com.hk

李倩兒

電話： 2801 6095

電郵： cindy@corporatelink.com.hk

招商局置地有限公司（股份代號：00978）

截至二零二零年六月三十日止六個月

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	2,980,635	2,904,538
銷售成本	<u>(2,105,132)</u>	<u>(1,954,854)</u>
毛利	875,503	949,684
其他收入	115,235	107,640
匯兌(虧損)收益淨額	(1,140)	49,308
銷售及營銷支出	(157,085)	(96,116)
行政支出	(93,522)	(131,604)
出售一間附屬公司之收益	-	204
分佔聯營公司之溢利	27,317	302,110
分佔合營企業之虧損	(1,752)	(17,630)
融資成本	<u>(293,904)</u>	<u>(217,010)</u>
除稅前溢利	470,652	946,586
所得稅支出	<u>(302,994)</u>	<u>(418,363)</u>
期內溢利	<u>167,658</u>	<u>528,223</u>
其他全面收入(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>9,650</u>	<u>1,914</u>
期內全面收益總額	<u>177,308</u>	<u>530,137</u>
以下人士應佔期內溢利：		
本公司擁有人	82,861	491,215
非控股權益	<u>84,797</u>	<u>37,008</u>
	<u>167,658</u>	<u>528,223</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：		
本公司擁有人	92,511	493,129
非控股權益	<u>84,797</u>	<u>37,008</u>
	<u>177,308</u>	<u>530,137</u>
每股盈利		
基本(人民幣分)	1.69	10.01
攤薄(人民幣分)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>