

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)

**截至二零二六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」)由二零二六年一月一日起至二零二六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

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	3,857,210	4,899,155
銷售成本		<u>(3,351,212)</u>	<u>(4,653,593)</u>
毛利		505,998	245,562
其他收入		91,228	114,256
匯兌收益淨額		30,036	16,676
銷售及營銷開支		(220,031)	(225,483)
行政開支		(87,338)	(87,670)
重新計量之前持有一家合營企業股權的收益		-	459,924
出售一間合營企業之虧損		(139)	-
分佔聯營公司之業績		(110,154)	(37,035)
分佔合營企業之業績		12,465	(70,626)
融資成本	6	<u>(234,803)</u>	<u>(269,693)</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
除稅前(虧損)/溢利		(12,738)	145,911
所得稅開支	7	<u>(288,626)</u>	<u>(400,040)</u>
期內虧損	8	<u>(301,364)</u>	<u>(254,129)</u>
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>(114,998)</u>	<u>(42,029)</u>
期內全面收益總額		<u>(416,362)</u>	<u>(296,158)</u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(226,946)	(230,929)
非控股權益		<u>(74,418)</u>	<u>(23,200)</u>
		<u>(301,364)</u>	<u>(254,129)</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		(341,944)	(272,958)
非控股權益		<u>(74,418)</u>	<u>(23,200)</u>
		<u>(416,362)</u>	<u>(296,158)</u>
每股虧損			
基本(人民幣分)	10	<u>(4.63)</u>	<u>(4.71)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

		於 二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		357,195	370,615
使用權資產		9,657	2,917
投資物業		6,513,401	6,703,611
於聯營公司之權益		9,979,114	10,479,691
於合營企業之權益		2,273,257	2,270,886
按公平值計入損益之金融資產		121,529	121,529
其他應收款項	11	18,361,611	19,263,210
遞延稅項資產		826,899	808,021
		<u>38,442,663</u>	<u>40,020,480</u>
流動資產			
可供出售物業		49,881,415	50,230,391
收購土地使用權所付按金		184,743	383,624
業務及其他應收款項	11	5,336,506	7,505,883
合約成本		358,846	276,488
預付所得稅		2,831,129	2,754,754
銀行結餘及現金		13,866,121	11,120,731
		<u>72,458,760</u>	<u>72,271,871</u>
流動負債			
合約負債		20,994,804	17,562,169
業務及其他應付款項	12	27,865,944	29,570,968
租賃負債		25,011	24,127
非控股權益貸款	13	59,397	155,289
一間同系附屬公司貸款		579,471	574,204
銀行及其他借貸	15	11,402,345	3,918,913
應付所得稅		2,098,761	2,746,394
		<u>63,025,733</u>	<u>54,552,064</u>
流動資產淨值		<u>9,433,027</u>	<u>17,719,807</u>
資產總值減流動負債		<u>47,875,690</u>	<u>57,740,287</u>

		於 二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零二五年 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	1,161,906	1,568,025
一間間接控股公司貸款	14	6,390,218	8,378,357
一間同系附屬公司貸款		1,214,527	265,917
銀行及其他借貸	15	8,896,337	16,626,787
租賃負債		176,137	176,399
遞延稅項負債		369,981	378,256
		<u>18,209,106</u>	<u>27,393,741</u>
資產淨值		<u>29,666,584</u>	<u>30,346,546</u>
資本及儲備			
股本		39,132	39,132
儲備		5,355,408	5,697,352
本公司擁有人應佔權益		5,394,540	5,736,484
非控股權益		24,272,044	24,610,062
權益總額		<u>29,666,584</u>	<u>30,346,546</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製，並遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。其已於二零二六年八月十八日獲授權刊發。

簡明綜合財務報表乃按照二零二五年度財務報表所採用之相同會計政策編製，惟預期於二零二六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

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則之修訂，於本會計期間首次生效。上述各項發展均未對本財務報表產生重大影響。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。

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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
按商品或服務類型		
出售可供出售物業	3,631,617	4,722,435
投資物業的租金收入	181,173	124,796
酒店營運收入	13,962	15,967
物業營運收入	22,618	28,387
資產管理服務	7,840	7,570
	3,857,210	4,899,155
按收益確認的時間		
於某一時間點	3,645,579	4,738,402
隨時間	30,458	35,957
與客戶合約的收益	3,676,037	4,774,359
投資物業的租金收入	181,173	124,796
	3,857,210	4,899,155

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
截至二零二六年六月三十日			
止六個月(未經審核)			
分部收益－外部客戶	<u>7,840</u>	<u>3,849,370</u>	<u>3,857,210</u>
分部業績	<u>2,924</u>	<u>100,269</u>	103,193
未分配匯兌收益淨額			32,308
未分配融資成本			(169,991)
未分配收入			46,882
未分配支出			<u>(25,130)</u>
除稅前虧損			<u>(12,738)</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>
除稅前溢利			<u>145,911</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	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
利息：		
—銀行及其他借貸	372,456	329,604
—租賃負債	4,891	5,082
—一間間接控股公司貸款	77,744	219,754
—一間同系附屬公司貸款	10,226	12,170
—非控股權益貸款	2,680	6,493
總借貸成本	467,997	573,103
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(233,194)	(303,410)
	234,803	269,693

7 所得稅開支

綜合損益表內之稅項指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
所得稅開支／(抵免)包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	99,189	222,602
土地增值稅(「土地增值稅」)	216,590	201,555
	315,779	424,157
遞延稅項	(27,153)	(24,117)
	288,626	400,040

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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	16,543	23,561
使用權資產折舊	2,206	7,970
投資物業折舊	<u>160,010</u>	<u>72,785</u>

9 股息

於本期間及直至本報告日期，並無建議派付、宣派或支付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二五年：無)。

截至二零二六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(二零二五年：無)。

10 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
虧損		
計算每股基本虧損(即本公司擁有人應佔期內虧損)		
之虧損	<u>(226,946)</u>	<u>(230,929)</u>
股份數目		
計算每股基本虧損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，故並無呈列截至二零二六年及二零二五年六月三十日止期間的每股攤薄虧損。

11 業務及其他應收款項

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
業務應收款項		
—與客戶的合約	17,183	9,134
—經營租賃應收款項	5,743	4,948
	<u>22,926</u>	<u>14,082</u>
其他應收款項		
其他預付非所得稅	1,962,786	1,850,859
其他應收款項及預付款項	459,671	714,367
應收間接控股公司款項	1,846,297	3,280,825
應收非控股權益款項	13,130,644	14,596,308
應收同系附屬公司款項	25,616	15,400
應收聯營公司款項	4,255,819	4,259,104
應收合營企業款項	1,994,358	2,038,148
	<u>23,675,191</u>	<u>26,755,011</u>
減：預計將於一年後收取的款項：		
應收聯營公司款項	4,089,733	4,040,600
應收合營企業款項	1,854,175	1,783,988
應收非控股權益款項	12,417,703	13,438,622
	<u>18,361,611</u>	<u>19,263,210</u>
其他應收款項的非流動部分		
	<u>5,313,580</u>	<u>7,491,801</u>
其他應收款項的流動部分		
	<u>5,336,506</u>	<u>7,505,883</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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至180日	13,421	9,926
181至365日	5,656	1,042
超過一年	3,849	3,114
	<u>22,926</u>	<u>14,082</u>

12 業務及其他應付款項

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
業務應付款項	5,750,815	7,986,829
其他應付款項		
其他非所得稅應付款項	2,023,110	1,967,065
其他應付款項及應計開支	1,367,396	1,041,279
應付間接控股公司款項	4,225,346	4,889,724
應付非控股權益款項	2,622,697	2,193,984
應付同系附屬公司款項	3,312,896	3,263,557
應付合營企業款項	1,763,539	1,648,360
應付聯營公司款項	5,838,040	5,618,062
應付股息	962,105	962,108
	<u>22,115,129</u>	<u>21,584,139</u>
業務及其他應付款項	<u>27,865,944</u>	<u>29,570,968</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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	3,635,929	6,660,273
一至兩年	1,374,459	719,283
兩至三年	373,161	230,744
超過三年	367,266	376,529
	<u>5,750,815</u>	<u>7,986,829</u>

13 非控股權益貸款

貸款條款詳情載列如下：

	實際年利率	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 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：			
	3.00%至3.10% (二零二五年 十二月 三十一日：		
人民幣	3.65%至6.00%)	174,444	154,357
以下列貨幣計值的不計息貸款：			
人民幣	—	<u>1,046,859</u>	<u>1,568,957</u>
		<u>1,221,303</u>	<u>1,723,314</u>
分析為：			
流動部分		59,397	155,289
非流動部分		<u>1,161,906</u>	<u>1,568,025</u>

14 一間間接控股公司貸款

截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五年十二月三十一日止年度，一間間接控股公司貸款之非流動部分為無抵押、按中國人民銀行提供之人民幣基準貸款利率或全國銀行間同業拆借中心公佈的人民幣貸款優惠利率(「貸款優惠利率」)計息，並須於二零二七年、二零二八年或二零二九年償還(二零二五年十二月三十一日：須於二零二八年及二零二九年償還)。

15 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%(二零二五年十二月三十一日：2.14%至3.70%)。

於二零二六年六月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣12,094,295,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣11,250,767,000元)之租賃土地、賬面值約為人民幣2,729,611,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣2,807,954,000元)之投資物業及賬面值約為人民幣465,002,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣465,002,000元)之於股權工具之長期投資，以就授予本集團之銀行及其他借貸人民幣3,574,508,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,252,926,000元)作出擔保。

16 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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 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>6,394,362</u>	<u>7,269,216</u>

17 財務擔保合約

於報告期末，本集團之財務擔保合約如下：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 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)	1,147,264	2,397,870
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>2,123,556</u>	<u>1,686,605</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

宏觀承壓下的結構性分化與深度挑戰

2026年上半年，全國房地產開發投資人民幣38,074億元，同比下降18.0%；其中，住宅投資人民幣29,300億元，下降17.8%。房地產開發企業房屋施工面積554,049萬平方米，同比下降12.5%。其中，住宅施工面積384,500萬平方米，下降12.9%。新建商品房銷售面積40,100萬平方米，同比下降11.6%；其中住宅銷售面積下降12.4%。新建商品房銷售額人民幣37,945億元，下降13.6%；其中住宅銷售額下降13.7%。在如此嚴峻的宏觀數據下，房地產行業整體呈現「弱復甦、K型分化、存量市場」的特徵。根據克而瑞監測數據，全國新房55城1-6月成交面積6,883萬平方米，同比下跌12%，較1-5月同比跌幅輕微收窄，呈現弱邊際修復態勢，但6月受傳統淡季及供應節奏影響出現小幅走弱，市場需求仍屬脈衝式釋放。在此背景下，本集團各重點城市的經營表現呈現出顯著的兩極分化。

本集團西安城市公司上半年表現卓越，簽約目標完成率超額完成，位居全司首位。這得益於新品入市即獲市場熱烈反響，以及核心持銷項目延續月均50套以上的良好去化勢頭，成功抓住了市場「小陽春」窗口期，充分展現了區域深耕的深厚底蘊與營銷團隊的強勁執行力。香港區域業務穩健，公司參投的日出康城13期首開即登頂全港銷冠，CM+系列公寓營收與利潤雙提升約8%，預租率超95%，展現了存量經營的高質量與抗週期能力。

然而，部分重點城市仍面臨嚴峻挑戰。受市場深度調整及存量結構影響，個別城市在去化流速上出現階段性滯後，部分持銷項目面臨較大的庫存去化壓力，且受限於規劃驗收、歷史遺留問題等客觀因素，交付結轉節奏受到一定影響。同時，個別區域在資產盤活與收儲談判等關鍵節點上進展不及預期，資金回收速度有待提升。

財務回顧

財務表現

截至二零二六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301,364,000元（二零二五年同期除所得稅開支虧損為人民幣254,129,000元）。

本期間，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣226,946,000元（二零二五年同期本公司擁有人應佔虧損為人民幣230,929,000元）。主要原因是房地產銷售業務分部的表現有所改善。本期間在廣州及西安交付的項目毛利率較高。

於本期間，每股基本虧損為人民幣4.63分，而二零二五年同期錄得每股基本虧損人民幣4.71分。虧損較去年同期減少約1.7%。

於二零二六年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為人民幣5,394,540,000元，與二零二五年十二月三十一日止上個財政年度之人民幣5,736,484,000元相比減少人民幣341,944,000元或5.96%。

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3,857,210,000元(二零二五年同期：人民幣4,899,155,000元)，較去年同期減少約21.3%。該減少乃由於二零二六年上半年竣工及交付之總建築面積(「**建築面積**」)減少所致。於二零二六年上半年，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5.12%、18.84%、37.26%、15.54%、22.27%及0.8%。

毛利

毛利為人民幣505,998,000元(二零二五年同期：人民幣245,562,000元)，較去年同期增加約106.1%。毛利率為13.12%，較去年同期增加約8.11個百分點(二零二五年同期：5.01%)。

資本結構、財務及資金管理原則

於二零二六年六月三十日，銀行結餘及現金為人民幣13,866,121,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣11,120,731,000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13,498,805,000元、以美元列值人民幣55,980,000元及以港幣列值人民幣311,336,000元。

於二零二六年六月三十日，本集團的計息債務總額為人民幣28,484,268,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣29,115,274,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣2,228,845,000元(須於一年內償還)、人民幣11,835,658,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣13,362,371,000元(須於兩年至五年內償還)及人民幣1,057,394,000元(須於五年後償還)。

於二零二六年六月三十日，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49%(二零二五年十二月三十一日：59%)，而本集團的資產負債率((負債總額－合同負債)/資產總額)為54%，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1.22倍。本集團銀行借款的實際年利率介乎2.14%至3.70%(二零二五年十二月三十一日：2.14%至3.70%)。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

於二零二六年六月三十日，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12,094,295,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣11,250,767,000元)之土地(包括可供出售物業)、賬面值約為人民幣2,729,611,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣2,807,954,000元)之投資物業及賬面值約為人民幣465,002,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣465,002,000元)之於股權工具之長期投資，以就授予本集團之銀行及其他借貸人民幣3,574,508,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,252,926,000元)作出擔保。

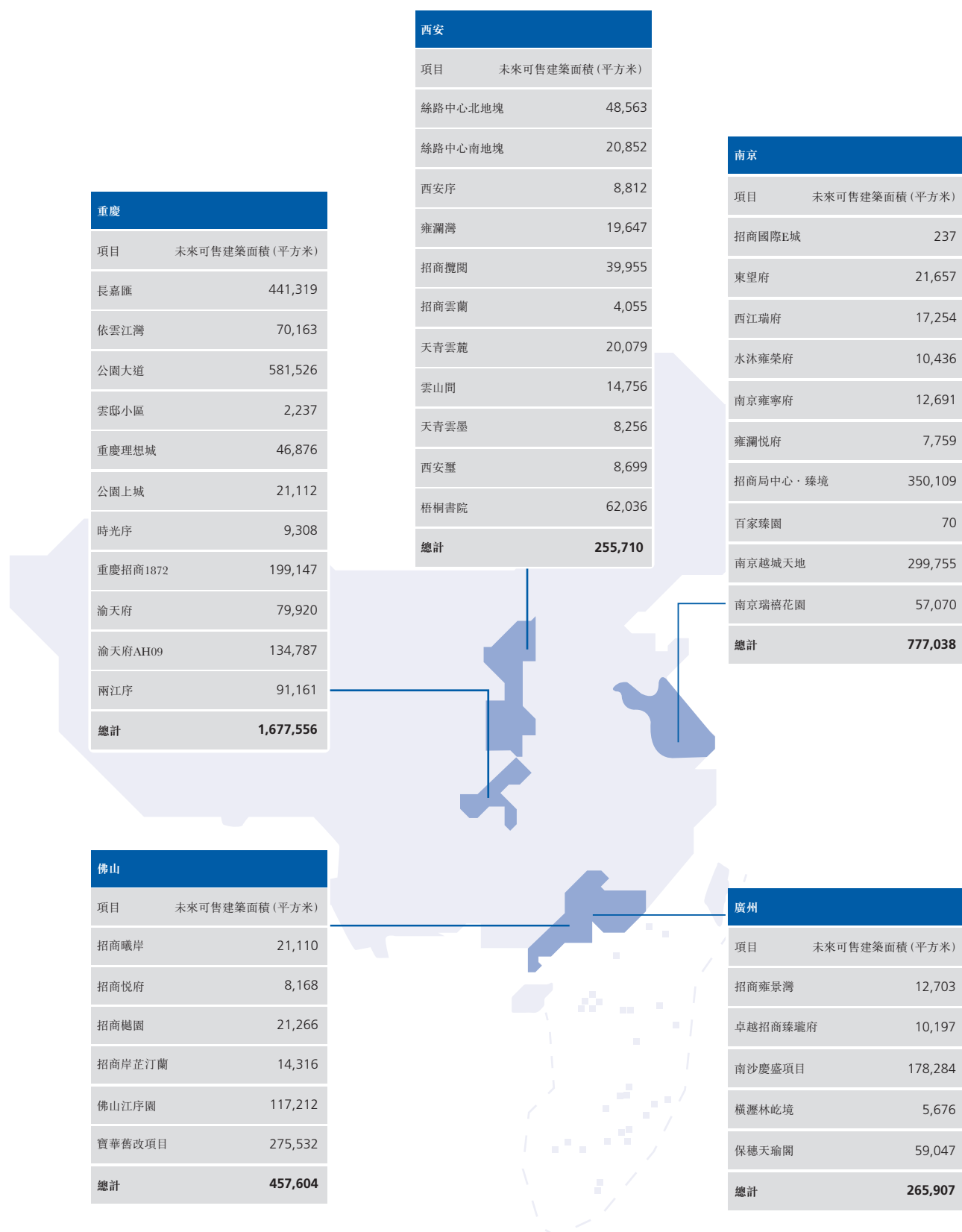
業務回顧

房地產開發業務

於二零二六年六月三十日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有43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。

於二零二六年六月三十日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為3,433,815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。

下圖顯示本集團於二零二六年六月三十日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零二六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：

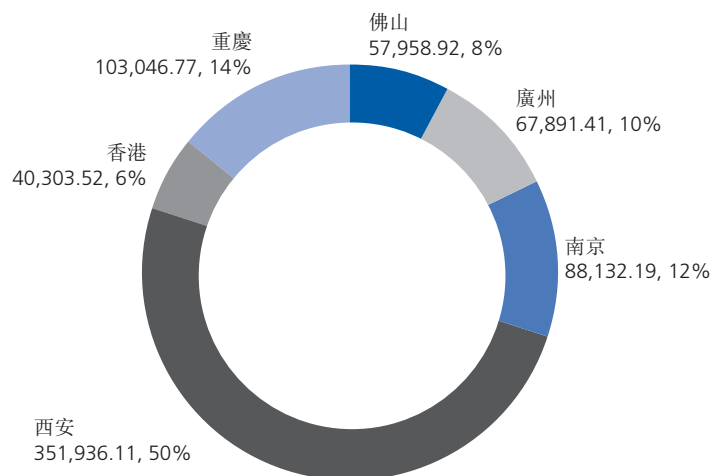
項目名	本公司 於項目 所佔權益	總建築 面積	未來可售 建築面積	已落成					開發中		未來開發		
				落成 建築面積	可售／ 出租總 建築面積	已售及 交付	已售 但未交付	未預售／ 持作投資	開發中 建築面積	可售／ 出租總 建築面積	已售	建築面積	可售／ 出租總 建築面積
招商曦岸	60%	231,607	21,110	231,607	198,663	176,265	1,288	21,110	—	—	—	—	—
招商悅府	50%	326,112	8,168	326,112	249,777	241,609	—	8,168	—	—	—	—	—
招商樾園	50%	309,372	21,266	309,372	270,402	249,136	—	21,266	—	—	—	—	—
招商岸芷汀蘭	90%	182,220	14,316	182,220	170,256	153,713	2,227	14,316	—	—	—	—	—
佛山江序園	100%	261,349	117,212	—	—	—	—	—	261,349	194,195	76,983	—	—
寶華舊改項目	51%	535,349	275,532	161,646	125,381	113,115	138	12,128	51,672	33,903	16,419	322,031	245,920
佛山合計		1,846,009	457,604	1,210,957	1,014,479	933,838	3,653	76,988	313,021	228,098	93,402	322,031	245,920
招商雍景灣	60%	283,587	12,703	283,587	283,587	270,884	—	12,703	—	—	—	—	—
卓越招商臻璵府	50%	111,684	10,197	111,684	73,493	62,847	449	10,197	—	—	—	—	—
南沙慶盛項目	100%	327,509	178,284	128,973	83,440	49,377	4,104	29,959	61,625	56,146	—	136,911	92,179
橫瀝林屹境	100%	125,928	5,676	—	—	—	—	—	125,928	87,574	81,898	—	—
保德天瑜閣	50%	142,582	59,047	142,582	96,277	17,969	19,261	59,047	—	—	—	—	—
廣州合計		991,290	265,907	666,826	536,797	401,077	23,814	111,906	187,553	143,720	81,898	136,911	92,179
長嘉匯	50%	1,840,645	441,319	1,675,208	1,620,982	1,279,115	8,475	333,392	66,760	66,760	57,510	98,677	98,677
依雲江灣	100%	546,270	70,163	546,270	526,135	453,651	2,321	70,163	—	—	—	—	—
公園大道	50%	1,768,548	581,526	1,665,011	1,501,651	1,007,557	16,105	477,989	—	—	—	103,537	103,537
雲邸小區	100%	136,704	2,237	136,704	122,814	120,577	—	2,237	—	—	—	—	—
重慶理想城	51%	190,499	46,876	153,949	143,242	124,147	118	18,977	36,550	30,621	2,722	—	—
公園上城	100%	103,749	21,112	103,749	101,703	80,591	—	21,112	—	—	—	—	—
時光序	100%	39,505	9,308	39,505	36,342	26,878	156	9,308	—	—	—	—	—
重慶招商1872	100%	474,346	199,147	275,901	264,850	212,865	426	51,559	171,543	154,072	33,161	26,902	26,677
渝天府	100%	192,216	79,920	192,216	192,216	104,985	7,311	79,920	—	—	—	—	—
渝天府AH09	100%	318,995	134,787	203,367	203,367	155,833	12,210	35,324	61,187	61,187	16,165	54,441	54,441
兩江序	34%	111,979	91,161	—	—	—	—	—	111,979	91,161	—	—	—
重慶合計		5,723,456	1,677,556	4,991,880	4,713,302	3,566,199	47,122	1,099,981	448,019	403,801	109,558	283,557	283,332

項目名	本公司 於項目 所佔權益	總建築 面積	未來可售 建築面積	已落成					開發中			未來開發	
				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
招商國際E城	100%	372,916	237	372,916	323,952	319,792	3,923	237	—	—	—	—	—
東望府	51%	315,482	21,657	315,482	234,820	213,163	—	21,657	—	—	—	—	—
西江瑞府	20%	278,840	17,254	278,840	227,412	208,884	1,274	17,254	—	—	—	—	—
水沐雍榮府	28%	239,621	10,436	239,621	189,248	178,102	710	10,436	—	—	—	—	—
南京雍寧府	51%	351,438	12,691	351,438	283,978	270,922	365	12,691	—	—	—	—	—
雍瀾悅府	51%	105,618	7,759	105,618	85,310	77,133	418	7,759	—	—	—	—	—
江心印	51%	140,370	—	140,370	136,464	130,403	6,061	—	—	—	—	—	—
招商局中心·臻境	80%	734,393	350,109	734,393	623,013	241,210	31,694	350,109	—	—	—	—	—
百家臻園	82%	87,546	70	87,546	71,023	70,953	—	70	—	—	—	—	—
璀璨環園	80%	114,037	—	114,037	114,037	98,313	15,724	—	—	—	—	—	—
南京越城天地	35%	600,076	299,755	445,421	403,265	150,371	12,471	240,423	154,655	59,332	—	—	—
南京瑞禧花園	26%	119,358	57,070	—	—	—	—	—	119,358	80,972	23,902	—	—
南京合計		3,459,695	777,038	3,185,682	2,692,522	1,959,246	72,640	660,636	274,013	140,304	23,902	—	—
絲路中心北地塊	51%	160,808	48,563	160,808	137,130	72,771	15,796	48,563	—	—	—	—	—
絲路中心南地塊	51%	136,297	20,852	136,297	114,997	74,561	19,584	20,852	—	—	—	—	—
招商華宇長安墅	26%	63,272	—	63,272	51,254	51,254	—	—	—	—	—	—	—
西安序	51%	158,971	8,812	158,971	135,994	124,174	3,008	8,812	—	—	—	—	—
雍瀾灣	51%	225,380	19,647	225,380	207,656	172,682	15,327	19,647	—	—	—	—	—
招商攬閱	100%	500,427	39,955	260,489	219,111	191,283	25,432	2,396	239,938	216,222	178,663	—	—
招商雲蘭	70%	121,849	4,055	121,849	121,849	117,794	—	4,055	—	—	—	—	—
天青雲麓	100%	171,592	20,079	171,592	158,236	132,425	5,732	20,079	—	—	—	—	—
雲山間	99%	171,588	14,756	171,588	148,189	133,433	—	14,756	—	—	—	—	—
天青雲墨	100%	128,458	8,256	128,458	117,829	107,809	1,764	8,256	—	—	—	—	—
西安墅	100%	120,006	8,699	—	—	—	—	—	120,006	120,006	111,307	—	—
梧桐書院	100%	129,086	62,036	—	—	—	—	—	129,086	129,086	67,050	—	—
西安合計		2,087,734	255,710	1,598,704	1,412,245	1,178,186	86,643	147,416	489,030	465,314	357,020	—	—
總計		14,108,184	3,433,815	11,654,049	10,369,345	8,038,546	233,872	2,096,927	1,711,636	1,381,237	665,780	742,499	621,431

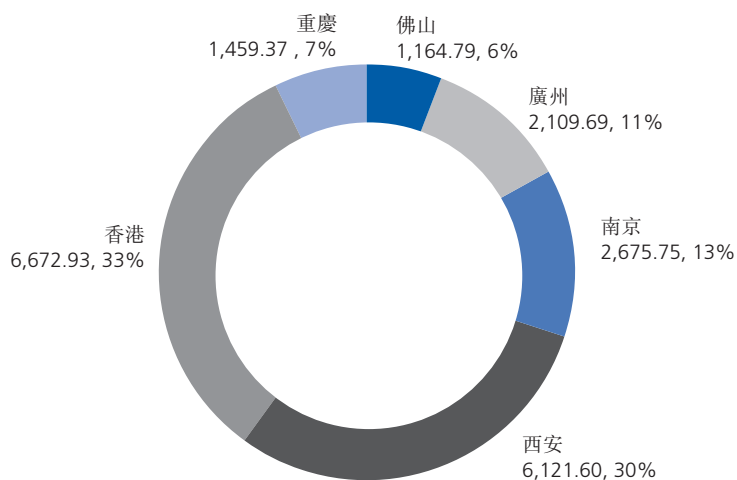
合同銷售

截至二零二六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20,204.13百萬元(同比增加約25.55%)，合同銷售總面積為約709,268.91平方米(同比減少約1.62%)。截至二零二六年六月三十日止六個月，平均售價約為每平方米人民幣28,485.85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。截至二零二六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7,840,000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，於二零二六年六月三十日，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

自二零二六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

精準施策，全力打贏「十五五」開局攻堅戰

展望下半年，市場預計普遍是「沖高回落」，對土地市場造成一定影響。行業進入決賽圈比拚，頭部化、寡頭化趨勢加劇，核心城市核心地段競爭依然激烈，非核心區域需以安全和確定性為底線。本集團將以「強、練、動、進、穩、提」六字方針為指引，錨定招商置地年度分解銷售任務，實施「一城一策」精準攻堅。

西安作為業績壓艙石，下半年將全力衝刺三季度完成重點盈利項目的交付結轉，為全年利潤提供剛性支撐；針對部分項目三季度面臨的市場環境變化，需創新營銷打法尋找新突破口，穩固流速；同時繼續發揮優勢項目效應，深化「一城一模板」產品標準，確保在核心城市競爭中持續領跑。香港業務將聚焦突破住宅操盤項目，做大CM+系列公寓管理規模，緊抓北部都會區機遇，上半年已參投一宗開發項目，後續需加強境外業務風險控制，深化集團協同，並呵護由我們擔任管理人的招商局商業房地產投資信託基金(1503.HK)槓桿生命線，確保上市平台平穩運行。

針對面臨挑戰的城市，我們將堅持問題導向，拿出「背水一戰」的決心。對於去化滯後的區域，將成立專項攻堅小組，加快規劃驗收等關鍵節點的處理，確保年底順利交付；針對存量結構問題，制定「一項目一策」促銷方案，全力縮小目標缺口；對於資產盤活與收儲談判，將加速推進，盡快實現置換地塊摘牌閉環，挖掘結構性機會，扭轉被動局面。

在全局統籌上，全體幹部要繼續深入一線、敢抓敢管，將工作作風納入人才選用關鍵環節。同時，堅持「人民至上、生命至上」，將安全融入業務全流程，強化應收賬款管理，逐項梳理難點客戶，確保應收盡收。下半年，本集團將以「功成不必在我」的境界和「功成必定有我」的擔當，錨定目標、加壓奮進，堅決打贏穿越週期、浴火重生的關鍵之戰，為招商局集團「十五五」高質量發展貢獻自己的力量。

中期股息

董事概無宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(二零二五年同期：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。

於二零二六年六月三十日，本集團在中國及香港擁有702名(二零二五年十二月三十一日：670名)僱員。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二六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二零二六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

於截至二零二六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。

於二零二六年六月五日舉行之本公司股東週年大會(「**二零二六年股東週年大會**」)上，非執行董事朱文凱先生、余志良先生及李堯先生以及執行董事蘇樹輝博士及陳燕女士因其他事務而未能出席。

於二零二六年七月十六日舉行之本公司股東特別大會上，非執行董事朱文凱先生及余志良先生以及執行董事蘇樹輝博士、黃競源先生及陳燕女士亦因相同原因而缺席。

儘管有上述缺席情況，惟兩場會議上均有足夠數目的董事(包括獨立非執行董事)出席，因而確保董事會對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。董事會主席朱文凱先生因其他事務未能出席二零二六年股東週年大會。然而，彼已委任執行董事黃競源先生為彼之替任董事，以主持二零二六年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，所有董事於截至二零二六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二零二六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
朱文凱

香港，二零二六年八月十八日

於本公告日期，董事會由非執行董事朱文凱先生、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。