

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度
全年業績公告

招商局置地有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	3	11,606,442	6,394,944
銷售成本		<u>(8,269,296)</u>	<u>(4,838,012)</u>
毛利		3,337,146	1,556,932
其他收入	5	213,032	87,002
匯兌虧損淨額		(190,249)	(155,713)
銷售及營銷支出		(269,760)	(219,738)
行政支出		(130,201)	(98,352)
衍生金融工具之公平值(虧損)收益		(56,524)	6,980
分佔聯營公司之虧損		(44,030)	(36,485)
分佔合營企業之虧損		(20,930)	(6,850)
融資成本	6	<u>(296,165)</u>	<u>(206,363)</u>
除稅前溢利	8	2,542,319	927,413
所得稅支出	7	<u>(1,427,265)</u>	<u>(571,946)</u>
本年度溢利		<u>1,115,054</u>	<u>355,467</u>

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本年度溢利		1,115,054	355,467
其他全面收入(扣除所得稅)			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		20,166	24,431
本年度溢利及全面收入總額		1,135,220	379,898
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		811,449	185,416
非控股權益		303,605	170,051
		1,115,054	355,467
以下人士應佔本年度溢利及 全面收入總額：			
本公司擁有人		831,615	209,847
非控股權益		303,605	170,051
		1,135,220	379,898
每股盈利			
基本(人民幣仙)	10	16.54	3.78
攤薄(人民幣仙)		16.54	3.78

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		61,913	36,185
投資物業		801,159	21,759
商譽		160,210	160,210
於聯營公司之權益		192,985	237,015
於合營企業之權益		108,644	8,404
其他應收款項		745,791	–
遞延稅項資產		500,662	370,236
可換股債券之衍生工具部分		–	168,570
		<u>2,571,364</u>	<u>1,002,379</u>
流動資產			
可供出售物業		32,035,534	29,323,044
收購土地使用權所付按金		1,275,940	–
業務及其他應收款項	11	6,307,077	4,653,618
可收回稅項		329,080	187,337
可換股債券之衍生工具部份		116,451	–
銀行結餘及現金		5,810,922	3,697,337
		<u>45,875,004</u>	<u>37,861,336</u>
流動負債			
已收預售物業按金		10,350,183	9,688,696
業務及其他應付款項	12	6,060,389	5,243,279
權益持有人貸款		6,443,021	1,818,105
應付稅項		624,925	316,777
銀行及其他借貸		2,572,000	1,105,202
		<u>26,050,518</u>	<u>18,172,059</u>
流動資產淨值		<u>19,824,486</u>	<u>19,689,277</u>
資產總值減流動負債		<u>22,395,850</u>	<u>20,691,656</u>

於十二月三十一日
二零一六年 二零一五年
人民幣千元 人民幣千元

非流動負債		
權益持有人貸款	207,374	682,251
其他應付款項	14,748	-
銀行及其他借貸	2,705,590	3,451,416
應付債券	3,426,732	3,206,939
可換股債券	1,714,915	1,533,339
可換股債券之衍生工具部分	73,044	72,675
遞延稅項負債	145,477	59,946
	<u>8,287,880</u>	<u>9,006,566</u>
資產淨值	<u>14,107,970</u>	<u>11,685,090</u>
資本及儲備		
股本	39,132	39,132
儲備	5,954,284	5,139,064
	<u>5,993,416</u>	<u>5,178,196</u>
本公司擁有人應佔權益	5,993,416	5,178,196
非控股權益	8,114,554	6,506,894
	<u>14,107,970</u>	<u>11,685,090</u>
權益總額	<u>14,107,970</u>	<u>11,685,090</u>

附註：

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年報「公司資料」一節中披露。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為物業開發及銷售及物業租賃以及買賣電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備。

本公司之直接控股公司為成惠投資有限公司(為於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。間接控股公司為招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)(為於中華人民共和國(「中國」)成立之公司，及於深圳證券交易所上市)。最終控股公司為招商局集團有限公司(「招商局集團」)。招商局集團為由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，其屬中國政府所有並受其控制。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂本及詮釋(「詮釋」)。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第38號之修訂	
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號之修訂	
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營公司權益之會計處理

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之 澄清 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售 或貢獻 ⁴

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 生效日期尚未釐定。

除下文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年經修訂，並包括有關分類及計量金融負債及終止確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號獲進一步修訂，以落實對沖會計法之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更能反映風險管理活動。香港財務報告準則第9號之最終版本於二零一四年頒佈，藉就若干金融資產引入「按公平值計入其他全面收益」(「按公平值計入其他全面收益」)之計量類別，以納入過往年度所頒佈香港財務報告準則第9號之全部規定，且對有關分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號之最終版本亦就減值評估引入「預期信貸虧損」模式。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)之主要規定載述如下：

- 所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。目的皆以收集合約現金流量及出售金融資產而達成且按其業務模式內持有之債務工具，及金融資產在合約條款中於指定日期而產生之現金流僅為支付尚未償還欠款之本金和利息，其計量乃按公平值計入其他全面收益。所有其他債務投資及權益投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈列權益投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益內確認。
- 就指定為按公平值計入損益處理之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號(二零一四年)規定該負債之信貸風險變動以致該金融負債公平值變動之金額於其他全面收入內呈列，除非於其他全面收入中確認該負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益之會計錯配。金融負債之信貸風險變動引致之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。
- 減值評估方面，已加入關於實體對其金融資產及提供延伸信貸承擔之預期信貸虧損之會計減值規定。此等要求消除香港會計準則第39號內確認信貸虧損之上限。根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)之減值方法，毋須先發生信貸事件，方可確認信貸減值。反之，預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動應一直入賬。預期信貸虧損之金額於每報告日期更新，以反映自初始確認以來之信貸風險變動，因此提供更適時之預期信貸虧損資料。
- 香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入新模式，更切合公司於對沖財務及非財務風險時就風險管理活動進行之對沖會計。作為以原則為基準之方法，香港財務報告準則第9號(二零一四年)關注風險部分是否可識別及計量，而並不區分金融項目及非金融項目。有關新模式亦讓實體可使用就風險管理目的於內部編製之資料作為對沖會計之基礎。根據香港會計準則第39號，符合及遵守香港會計準則第39號之規定應用僅為會計目的而設計之計量乃屬必要。新模式亦包括合資格條件，惟有關條件乃基於有關對沖關係強度之經濟評估。有關條件可以風險管理數據釐定。由於該模式可減少僅就會計目的須進行之分析量，故相比香港會計準則第39號之對沖會計而言，其可減少執行成本。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提前應用。

本公司董事預計，日後採用香港財務報告準則第9號(二零一四年)可能對本集團就金融資產及金融負債呈報之金額造成重大影響。

就本集團之金融資產而言，完成詳細審閱前提供上述影響之合理估計乃不切實際。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。因此，香港財務報告準則第15號引入適用於與客戶之合約之模式，而該模式以合約對交易作五個步驟之分析，以釐定是否需要確認收益、確認金額及確認時間。該五個步驟如下：

- i) 識別與客戶訂立之合約；
- ii) 識別合約中之履約責任；
- iii) 釐定交易價；
- iv) 將交易價分配至履約責任；及
- v) 於實體完成履約責任時確認收益。

香港財務報告準則第15號亦引入定性及定量之詳盡披露規定，旨在讓財務報表使用者明白客戶合約所產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定因素。

香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提前應用。本公司董事預計，日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表作出之呈報金額及披露事項造成重大影響。然而，本集團在進行詳細審閱後方可合理估計香港財務報告第15號之影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為租賃安排之識別以及其於出租人及承租人財務報表之處理方式提供一個綜合模型。

就承租人會計處理而言，該準則引入單一承租人會計處理模式，規定承租人就租賃期超過十二個月之所有租賃確認資產及負債，惟相關資產價值較低則除外。

於租賃開始日期，承租人須按成本確認使用權資產，包括租賃負債之初始計量金額，加上於開始日期或之前向出租人作出之任何租賃付款，扣除任何已收取之租賃優惠、初始估計修復成本及承租人所產生之任何初始直接成本。租賃負債初步按於租賃付款尚未支付當日之現值確認。

其後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。租賃負債之其後計量方式為透過增加賬面值以反映租賃負債之利息、透過削減賬面值以反映所作出之租賃付款，以及透過重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃修訂或反映經修訂之實質固定租賃付款。使用權資產之折舊及減值費用(如有)將按照香港會計準則第16號物業、廠房及設備之規定計入損益，而租賃負債之應計利息將於損益內扣除。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號之出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將該兩類租賃入賬。

香港財務報告準則第16號生效後，將取代現有租賃準則，包括香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提前應用，前提是有關實體於首次應用香港財務報告準則第16號當日或之前已應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益。本公司董事正評估該等規定對綜合財務報表之影響。然而，本集團在進行詳細審閱後方可合理估計影響。

香港會計準則第7號之修訂披露計劃

該等修訂規定實體提供讓財務報表使用者能夠評估融資活動所產生負債之變動之披露資料，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提供融資活動產生之負債之期初及期末結餘之對賬。

香港會計準則第7號之修訂將於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提前應用。

本公司董事預計，應用香港會計準則第7號之修訂將導致有關本集團融資活動之額外披露，尤其是將於應用該等修訂時就融資活動所產生負債提供之綜合財務狀況表之期初及期末結餘之對賬。

3. 收益

按本年度主要產品及服務類別劃分之本集團收益分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銷售可供出售物業	11,468,458	6,390,271
物業經營收入	78,038	—
來自投資物業之租金收入(附註8)	59,946	4,673
	<u>11,606,442</u>	<u>6,394,944</u>

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(「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。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」)。

物業分部包括物業銷售及物業租賃，而貿易分部包括電子及電器相關產品以及建築相關材料及設備銷售。其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。

	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
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
分部收益—外部客戶	<u>—</u>	<u>11,606,442</u>	<u>11,606,442</u>
分部業績	<u>—</u>	<u>3,042,495</u>	<u>3,042,495</u>
匯兌虧損淨額			(190,534)
未分配收入			3,381
衍生金融工具之公平值虧損			(56,524)
未分配支出			(45,490)
未分配融資成本			<u>(211,009)</u>
除稅前溢利			<u>2,542,319</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
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
分部收益—外部客戶	<u>-</u>	<u>6,394,944</u>	<u>6,394,944</u>
分部業績	<u>(131)</u>	<u>1,247,464</u>	1,247,333
匯兌虧損淨額			(175,882)
未分配收入			2,921
衍生金融工具之公平值收益			6,980
未分配支出			(34,855)
未分配融資成本			<u>(119,084)</u>
除稅前溢利			<u>927,413</u>

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，並無分部間銷售。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指各分部在並無分配未分配公司成本、衍生金融工具之公平值(虧損)收益、若干融資成本、若干利息收入及若干匯兌虧損淨額前所賺取溢利。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。

分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

	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
於二零一六年十二月三十一日			
分部資產	<u>1,588</u>	<u>46,569,999</u>	46,571,587
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>1,714,571</u>
資產總值			<u>48,446,368</u>
分部負債	<u>2,039</u>	<u>26,745,164</u>	26,747,203
其他未分配負債			<u>7,591,195</u>
負債總額			<u>34,338,398</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
於二零一五年十二月三十一日			
分部資產	<u>3,197</u>	<u>38,208,979</u>	38,212,176
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>491,329</u>
資產總值			<u>38,863,715</u>
分部負債	<u>2,973</u>	<u>20,785,287</u>	20,788,260
其他未分配負債			<u>6,390,365</u>
負債總額			<u>27,178,625</u>

就監管分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產(不包括可換股債券之衍生工具部分、商譽及投資控股公司資產)均分配至可呈報及經營分部；及
- 所有負債(不包括應付債券、權益持有人貸款、可換股債券之負債部分、可換股債券之衍生工具部分及投資控股公司之銀行及其他借貸)均分配至可呈報及經營分部。

其他分部資料

計算分部溢利或虧損或分部資產所計及之款項。

	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
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	5	946,815	946,820
利息收入	-	148,439	148,439
物業、廠房及設備折舊	2	5,773	5,775
投資物業折舊	-	668	668
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	10	293,226	293,236
利息收入	157	73,943	74,100
物業、廠房及設備折舊	33	5,059	5,092
投資物業折舊	-	917	917

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產及金融資產。

本集團來自外部客戶之收益來源於中國。本集團並無單一客戶於本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之收益貢獻10%或以上。

本集團絕大部分非流動資產(不包括遞延稅項資產及可換股債券之衍生工具部份)位於中國。

地理資料

本集團之物業分部位於佛山、廣州、南京及句容、重慶及西安。

有關來自物業分部外部客戶之收益及物業分部之資產之資料按資產所在地呈列。

	來自外部客戶之收益		分部資產	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
佛山	3,601,719	1,543,066	11,708,430	11,438,211
廣州	4,062,667	777,876	6,061,642	5,973,098
南京及句容	2,715,367	3,913,624	14,641,387	8,473,768
重慶	1,226,689	160,378	12,321,770	10,956,062
西安	-	-	1,836,770	1,367,840
	<u>11,606,442</u>	<u>6,394,944</u>	<u>46,569,999</u>	<u>38,208,979</u>

5. 其他收入

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行利息收入	33,258	33,278
出售投資物業之收益	22,179	-
政府補助(附註)	25,111	-
來自聯營公司之利息收入	87,072	40,630
來自合營企業之利息收入	31,490	3,113
其他	13,922	9,981
	<u>213,032</u>	<u>87,002</u>

附註：本集團達成相關獲授標準後，已收取有關本集團於中國重慶若干房地產發展項目之政府資助金額，有關金額即時確認為其他收入。

6. 融資成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息：		
— 銀行及其他借貸	300,291	226,258
— 自一家同系附屬公司之貸款	199	—
— 自一家間接控股公司之貸款	44,571	82,896
— 自本集團附屬公司非控股權益持有人的貸款	148,904	144,457
— 債券	166,350	157,056
— 可換股債券	83,234	39,718
總借貸成本	743,549	650,385
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(447,384)	(444,022)
	296,165	206,363

已資本化為可供出售發展中物業之借貸成本按各特定借貸之合約利率釐定。

7. 所得稅支出

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
支出包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	719,072	290,450
— 過往年度超額撥備	—	(986)
股息預扣所得稅	—	3,720
土地增值稅	753,088	250,182
	1,472,160	543,366
遞延稅項	(44,895)	28,580
	1,427,265	571,946

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。

由於本集團於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度均無香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

8. 除稅前溢利

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除(計及)下列各項後得出：		
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金及其他津貼	234,598	165,958
退休金計劃供款	32,774	28,597
員工開支總額	267,372	194,555
減：已資本化為可供出售發展中物業之款項	(140,872)	(91,459)
	126,500	103,096
投資物業總租金收入(附註3)	(59,946)	(4,673)
減：所產生之直接經營開支	38,253	1,676
	(21,693)	(2,997)
確認作開支之可供出售物業成本	8,269,296	4,838,012
投資物業折舊	668	917
物業、廠房及設備折舊	5,775	5,092
核數師酬金	3,464	2,514
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(38)	28

9. 股息

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.005元(二零一五年：截至二零一四年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.01元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣20,438,000元(二零一五年：人民幣38,854,000元)乃自本公司股份溢價宣派，並於年內派付。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團一間附屬公司向其股東宣派股息人民幣39,018,000元(二零一五年：人民幣124,400,000元)，其中向其非控股權益持有人派付股息約人民幣19,509,000元(二零一五年：無)。

於報告期間結算日後，董事已建議派付有關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(相當於約人民幣0.04元)，惟須待股東於應屆股東大會批准後，方可作實。

10. 每股盈利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利約人民幣811,449,000元(二零一五年：人民幣185,416,000元)及年內已發行普通股加權平均數4,905,257,860股(二零一五年：4,905,257,860股)計算。

由於行使本集團尚未行使之可換股債券可增加每股盈利，故計算截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設該等未行使之可換股債券獲轉換。

11. 業務及其他應收款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
業務應收款項	<u>2,163</u>	<u>2,909</u>

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。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
30日或以下	575	-
超過365日	<u>1,588</u>	<u>2,909</u>
	<u>2,163</u>	<u>2,909</u>

12. 業務及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
業務應付款項		
— 貿易分部	2,039	2,882
— 物業分部	<u>2,396,871</u>	<u>2,389,171</u>
	<u>2,398,910</u>	<u>2,392,053</u>

物業分部之業務應付款項包括建築成本及其他項目相關開支，乃根據項目進度支付，且該等業務應付款項之平均信貸期為60日。從貿易分部主要供應商購買貨物之平均信貸期一般介乎30日至最多90日。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均在信貸期限內。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0至60日	1,418,012	1,547,008
61日至180日	156,757	305,730
181日至365日	189,009	323,775
超過365日	<u>635,132</u>	<u>215,540</u>
	<u>2,398,910</u>	<u>2,392,053</u>

末期股息

董事會建議派付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(相當於約人民幣0.04元)(二零一五年十二月三十一日：每股港幣0.005元(相當於約人民幣0.004元))，總共派付約港幣220,737,000元(相當於約人民幣196,210,000元)。待有關決議案於二零一七年四月二十八日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)獲通過後，末期股息將於二零一七年五月十八日或前後向於二零一七年五月九日名列本公司股東名冊之股東派付。

為釐定股東獲發擬派末期股息之資格，本公司將於二零一七年五月八日至二零一七年五月九日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲發擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一七年五月五日下午四時三十分前送達股份登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

管理層討論及分析

市場回顧

截至二零一六年止年度(「年內」)，國內外經濟和社會波動加劇，英國脫歐和特朗普當選總統等將對全球經濟產生深遠影響，美元強勢，人民幣持續疲弱，國內經濟結構調整緩慢，中國經濟面臨空前複雜的內外部環境。中國政府繼續推進供給側改革，去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板，經濟續見回穩，全年GDP增長約6.7%。二零一六年，中國房地產先揚後抑，在二零一六年中央政府房地產去庫存系列政策刺激下，上半年乃至第三季度前多個城市價量齊升、漲幅明顯，全國商品房全年銷售面積達15.73億平方米，同比增長22.5%，商品房銷售額11.76萬億元，增長34.8%。因部份一二線城市價格上漲過快，四季度多個城市因城施政陸續推出系列限購限貸調控政策，隨著調控政策的落實，房地產市場呈現量縮價穩的特徵。房地產行業，區域分化、公司分化的態勢更加明顯，各房地產企業並購和整合活動頻繁，並積極尋找創新業務機遇。

財務回顧

年內，溢利為人民幣1,115,054,000元(二零一五年：人民幣355,467,000元)，同比增長約214%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣811,449,000元(二零一五年：人民幣185,416,000元)，同比增長約338%。每股基本盈利為人民幣16.54仙(二零一五年：人民幣3.78仙)，同比增長約338%。

於二零一六年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣5,993,416,000元(二零一五年：人民幣5,178,196,000元)，與去年年底相比上升約16%。

本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額為人民幣15,986,065,000元(二零一五年：人民幣8,950,200,000元)，同比增長約79%。合同銷售總面積為1,185,223平方米(二零一五年：787,010平方米)，同比增長約51%。平均售價約為每平方米人民幣13,488元(二零一五年：每平方米人民幣11,372元)，同比增長約19%。

營業額

二零一六年，本集團營業額為人民幣11,606,442,000元(二零一五年：人民幣6,394,944,000元)，同比增長約81%，主要由於年內竣工及交付之總建築面積增長。年內，於佛山、廣州、重慶及南京及句容之項目佔本集團總收益之比例分別約為31%、35%、11%及23%。

毛利

毛利為人民幣3,337,146,000元(二零一五年：人民幣1,556,932,000元)，同比增長約114%，毛利之增加主要由於二零一六年竣工及交付之總建築面積增加所致。毛利率約為29%(二零一五年：24%)，同比增長約5個百分點。

融資成本

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%計息並於二零二零年六月到期之已擔保可換股債券(信用增強至二零一八年七月)。於二零一三年十二月，本公司發行本金總額為500,000,000美元票面年息率4.021%之五年期信用增強債券。

年內，可換股債券及債券之利息總額約人民幣104,667,000元(二零一五年：人民幣69,749,000元)已於融資成本中確認。

匯兌虧損淨額

年內及截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得匯兌虧損。年內錄得之匯兌虧損主要是由於人民幣兌美元(「美元」)出現大幅貶值所致。

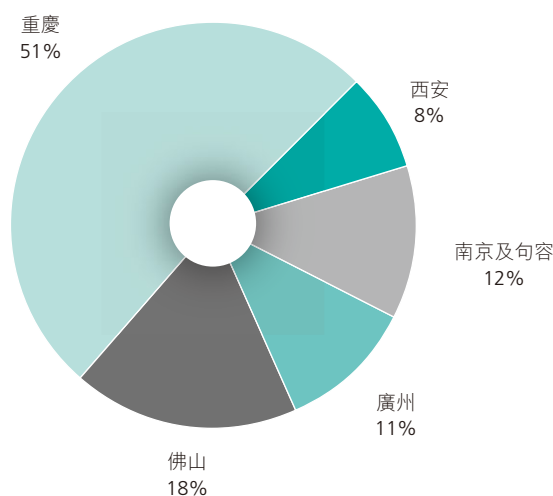
業務回顧

房地產開發業務

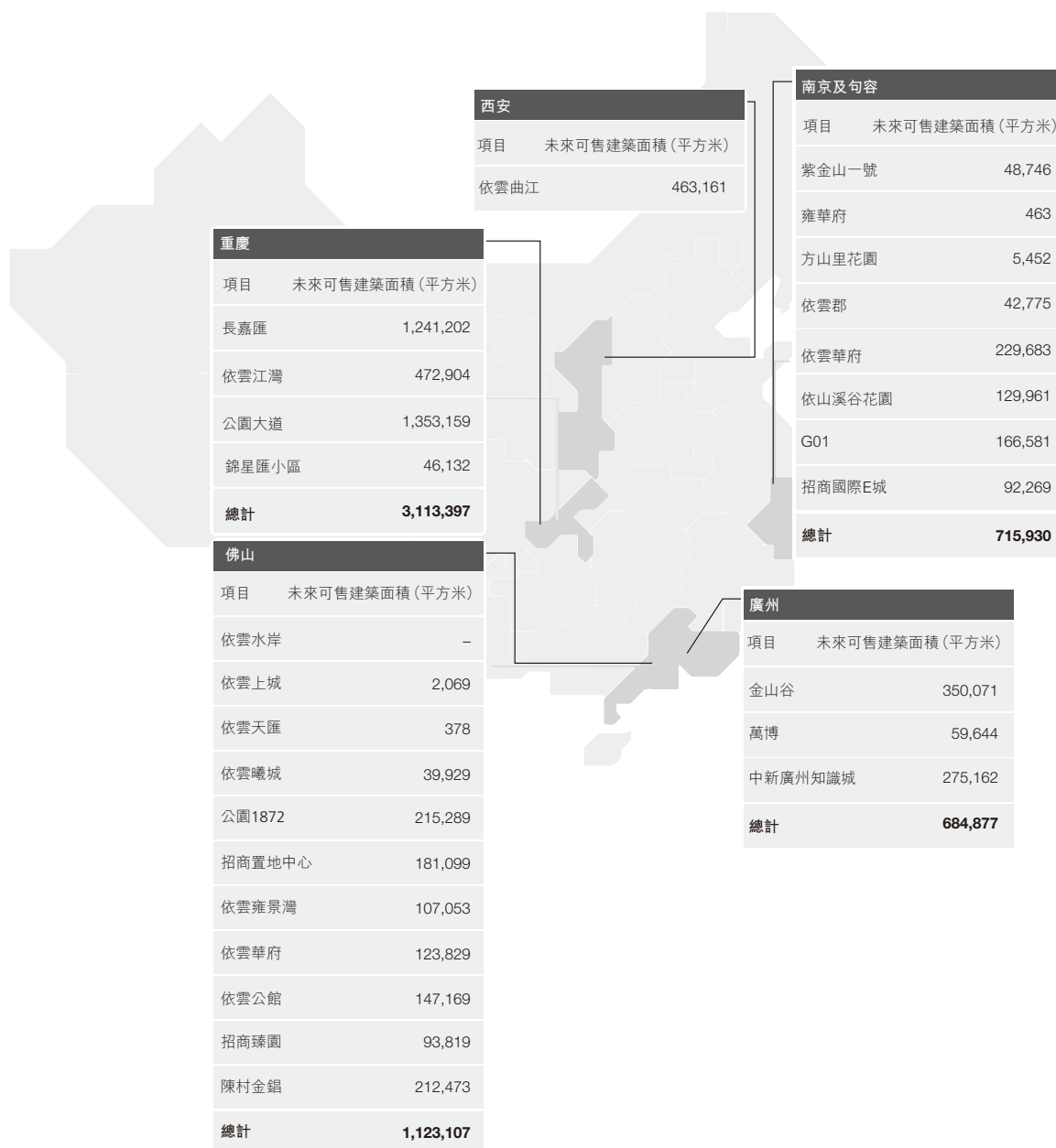
於二零一六年十二月三十一日，本集團在佛山、廣州、重慶、南京、句容及西安擁有27個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

下圖列示按城市劃分之土地儲備明細及本集團項目在中國之地理位置及土地儲備。於二零一六年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為6,100,472平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零一六年十二月三十一日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



下表載列於二零一六年十二月三十一日本集團(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：

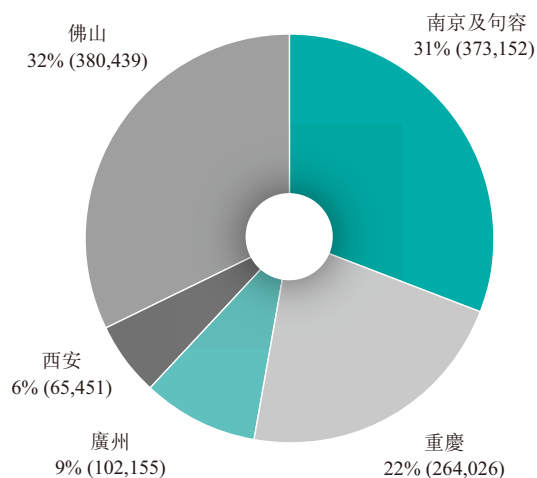
項目	本公司 於項目 所佔權益	落成				開發中				未來開發			
		總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	落成建築 面積 (平方米)	可銷售/ 出租總建築 面積 (平方米)	已售及交付 (平方米)	已預售 但未交付 (平方米)	未預售/ 持作投資 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 出租總建築 面積 (平方米)	已預售 (平方米)	建築面積 (平方米)	可銷售 總建築面積 (平方米)
佛山													
依雲水岸	50.00%	655,716	-	655,716	599,397	599,397	-	-	-	-	-	-	-
依雲上城	50.00%	355,992	2,069	355,992	319,965	317,896	-	-	-	-	-	-	-
依雲天匯	50.00%	301,818	378	301,818	271,941	271,563	-	-	-	-	-	-	-
依雲曦城	50.00%	438,393	39,929	384,082	349,732	316,889	6,015	26,828	48,975	35,874	-	-	-
公園1872	100.00%	308,694	215,289	151,311	129,732	39,388	15,729	74,615	140,674	-	-	-	-
招商置地中心	51.00%	222,684	181,099	102,169	90,065	5,269	9,934	74,862	106,237	-	-	-	-
依雲雍景灣	50.00%	233,852	107,053	120,500	105,821	48,894	-	56,927	100,922	50,796	-	-	-
依雲華府	50.00%	386,506	123,829	285,789	251,145	197,658	27,056	26,431	97,398	-	-	-	-
依雲公館	55.00%	317,111	147,169	123,938	120,383	104,667	1,763	13,953	187,795	54,579	-	-	-
招商樂園	40.00%	133,683	93,819	20,193	16,398	4,019	8,797	3,582	108,562	18,325	-	-	-
陳村金銀	100.00%	237,489	212,473	-	-	-	-	-	-	-	237,489	212,473	-
佛山合計		3,591,938	1,123,107	2,501,508	2,254,579	1,905,640	69,294	279,645	852,941	159,574	237,489	212,473	
廣州													
金山谷	100.00%	1,344,095	350,071	1,047,689	834,947	727,969	-	106,978	78,406	-	218,000	174,625	-
萬博	51.00%	126,202	59,644	126,202	103,611	38,233	5,734	59,644	-	-	-	-	-
中新廣州知識城	60.00%	387,872	275,162	-	-	-	-	-	210,802	-	177,070	132,304	-
廣州合計		1,858,169	684,877	1,173,891	938,558	766,202	5,734	166,622	289,208	-	395,070	306,929	
重慶													
長嘉匯	50.00%	1,896,259	1,241,202	399,402	379,780	213,192	8,622	157,966	394,186	97,320	1,102,671	795,445	-
依雲江灣	100.00%	533,692	472,904	165,473	155,297	44,250	2,562	108,485	-	-	368,219	364,419	-
公園大道	50.00%	1,546,633	1,353,159	102,843	98,316	67,939	3,385	26,992	703,092	104,763	740,698	738,662	-
錦星匯小區	100.00%	98,044	46,132	-	-	-	-	-	98,044	49,677	-	-	-
重慶合計		4,074,628	3,113,397	667,718	633,393	325,381	14,569	293,443	1,195,322	251,760	2,211,588	1,898,526	

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)	出租總建築 面積 (平方米)	已預售 (平方米)	建築面積 (平方米)
南京及句容												
紫金山1號	51.00%	213,870	48,746	213,870	145,376	96,322	308	48,746	-	-	-	-
雍華府	51.00%	179,048	463	179,048	151,772	151,105	204	463	-	-	-	-
方山里花園	26.01%	75,051	5,452	75,051	59,027	52,877	698	5,452	-	-	-	-
依雲郡	26.01%	212,974	42,775	212,974	185,148	72,693	69,680	42,775	-	-	-	-
依雲華府	51.00%	359,174	229,683	-	-	-	-	-	359,174	330,224	-	-
依山溪谷花園	51.00%	346,821	129,961	-	-	-	-	-	346,821	276,506	-	-
G01	18.36%	215,992	166,581	-	-	-	-	-	-	-	215,992	166,581
招商國際E城	70.00%	232,572	92,269	135,095	124,956	123,184	-	1,772	97,477	90,497	-	-
南京及句容合計		<u>1,835,502</u>	<u>715,930</u>	<u>816,038</u>	<u>666,279</u>	<u>496,181</u>	<u>70,890</u>	<u>99,208</u>	<u>803,472</u>	<u>697,227</u>	<u>215,992</u>	<u>166,581</u>
西安												
依雲曲江	100.00%	538,534	463,161	-	-	-	-	-	240,044	239,144	298,490	294,049
西安合計		<u>538,534</u>	<u>463,161</u>	-	-	-	-	-	<u>240,044</u>	<u>239,144</u>	<u>298,490</u>	<u>294,049</u>
合計		<u>11,898,771</u>	<u>6,100,472</u>	<u>5,159,155</u>	<u>4,492,809</u>	<u>3,493,404</u>	<u>160,487</u>	<u>838,918</u>	<u>3,380,987</u>	<u>3,111,448</u>	<u>3,358,629</u>	<u>2,878,558</u>

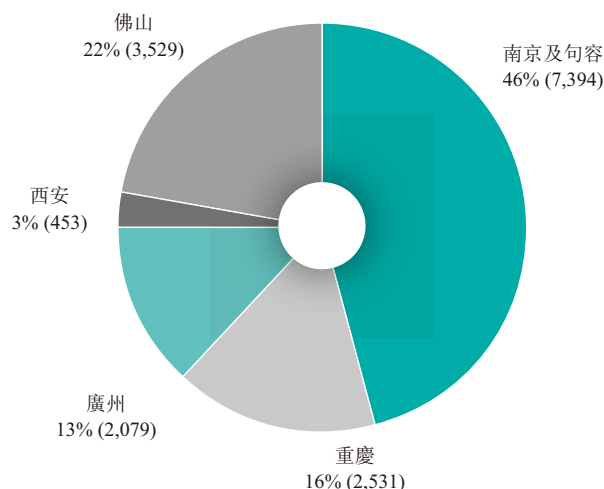
合同銷售

年內，本集團連同其聯營公司及合營企業錄得來自五個城市之合同銷售總額約人民幣15,986,065,000元，合同銷售總面積約為1,185,223平方米。

二零一六年按地區合同銷售面積(平方米)



二零一六年按地區合同銷售金額(人民幣百萬元)



新增土地儲備

年內，本集團收購下列土地：

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)
佛山陳村金鋤	1,752	68,732	171,830	10,196
南京G01	4,820	62,728	161,211	29,899

附註：茲提述本公司日期為二零一七年一月十二日之公告，內容有關南京招商招盛房地產有限公司(「南京招盛」，於中國成立之公司，本公司擁有其51%權益)成功競投南京G87土地。

根據獲相關政府機關接納之土地競投程序，南京招盛已於二零一七年一月十三日向中國相關政府機關提出申請，致使項目公司南京弘威盛房地產開發有限公司(「項目公司」)承接南京G87土地之土地使用權之一切權利、利益及責任。

自合營公司註冊成立起，項目公司之財務賬目不得併入本集團之賬目。

佛山

二零一六年，佛山之合同銷售金額約為人民幣3,529百萬元，合同銷售面積為380,439平方米。於二零一六年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達3,591,938平方米，未來可售建築面積為1,123,107平方米。

二零一六年，本集團在佛山銷售的項目主要有依雲華府、招商置地中心及招商臻園：

- 依雲華府為住宅項目，位處佛山市南海區羅村孝德湖板塊核心地段，交通便利，5分鐘生活圈購物、娛樂、醫療、教育等一應俱全；10分鐘直達佛山西站、佛山機場，10分鐘直達佛山禪桂中心，20分鐘抵達廣州。地處孝德湖旁，環境優美。
- 招商置地中心位於佛山金融號新區C區核心位置，項目由兩座分別192米、120米5A甲級寫字樓組合而成。項目將配備蛇口網谷開發的O2O及雲智能辦公系統，帶動佛山新型商業綜合體，打造佛山首個高端主題式商業綜合體。
- 招商臻園佔據城市核心地帶，位處三大富人區。項目近擁湖畔環伺的天賦生態大境，打造佛山生態宜居高端住區。項目整體呈現南低北高之勢，寓意步步高。朝南項目招商臻園充分增強光感，全年採光充裕，四季通風極佳，營造全年皆宜的舒適生活環境。以珍瓏棋局佈局園林，精選日本名貴松樹，匠心打造靜美家園風景。

廣州

二零一六年，廣州之合同銷售金額約為人民幣2,079百萬元，合同銷售面積為102,155平方米。截至二零一六年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達1,858,169平方米，未來可售建築面積為684,877平方米。

二零一六年，本集團在廣州的銷售項目為金山谷。金山谷為高端住宅及商業綜合體，位於廣州番禺區，毗鄰區內多條主要高速公路，由廣州中部商業區的珠江新城行車15分鐘內可到達。

重慶

二零一六年，重慶之合同銷售金額約為人民幣2,531百萬元，合同銷售面積為264,026平方米。截至二零一六年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達4,074,628平方米，未來可售建築面積為3,113,397平方米。

二零一六年，本集團於重慶之銷售項目主要包括長嘉匯、公園大道及錦星匯小區：

- 長嘉匯為多重業態構成的城市綜合體項目，位於長江與嘉陵江交匯之處，地處南濱路CBD中心，與解放碑CBD、江北嘴CBD遙相呼應，形成了重慶市目前最具國際化趨勢特點的商務金融金三角中心。
- 公園大道為集居住、商業和辦公為一體的綜合社區，位於重慶市渝北區兩路組團F標準分區內，總用地面積約40公頃，地處空港新城，毗鄰會展中心、重慶國際博覽中心，該區域交通便利，輕軌3號線、6號線在空港新城內有多處網站，公園大道緊鄰優美的中央公園。
- 錦星匯小區主要為住宅項目，由三棟高層，一棟空中商鋪和臨街商鋪組成。該項目位於觀音橋商圈「國際商貿總部區」、鷓子丘與小苑片區交界處，接駁渝澳大道，連接主要各熱點區域。項目周邊商業、公園、教育、醫療、超市、酒店等也一應俱全，全面滿足生活居住等多方位需求。

南京及句容

二零一六年，南京及句容之合同銷售金額約為人民幣7,394百萬元，合同銷售面積為373,152平方米。截至二零一六年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達1,835,502平方米，未來可售建築面積為715,930平方米。

二零一六年，本集團在南京及句容熱銷的項目包括依雲華府、依山溪谷花園及依雲郡：

- 依雲華府為住宅、商業及辦公綜合體，坐落在南京燕子磯新城商業區中心位置；打造休閒娛樂時尚購物為一體的城市級綜合體。項目南側地鐵萬壽村站零距離出入，地鐵6號線、7號線雙線地鐵，21條巴士線路，12條主幹道，經五路、棲霞大道等皆拓寬為城市級主幹道。項目為北城居民提供一個家庭化的消費休閒之地、鄰里化的文化藝術享受、園林化的社交空間。
- 依山溪谷花園為住宅、商業及酒店式公寓綜合體，坐落於江蘇省唯一國家級新區—南京江北新區，發展升值潛力巨大；項目北側緊靠龍王山風景區，自然景觀優越；東側毗鄰江北快速通道，半小時通達河西、主城，交通便利。
- 依雲郡為住宅項目，坐落於南京市江甯區空港新城，項目緊鄰祿口鎮中心，生活配套齊全，項目距離機場輕軌翔宇路站僅2km，有機場高速、雙龍大道、將軍大道等主幹道通往主城，交通條件優越。

西安

於二零一六年，西安的合同銷售額約為人民幣453百萬元，而合同銷售面積為65,451平方米。於二零一六年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達到538,534平方米，而未來可售建築面積為463,161平方米。

該土地項目將命名為依雲曲江，主要為住宅項目，位於西安市曲江新區二期，接駁南三環、航太大道，緊鄰地鐵4號線，輻射三大城市公園，10分鐘直抵曲江一期核心，滿足購物、娛樂、餐飲等多方位需求。

電子貿易業務及房地產相關採購業務

本集團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

二零一六年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為人民幣5,993,416,000元(二零一五年：人民幣5,178,196,000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%計息並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。

誠如本公司日期為二零一六年五月三十一日之公告所披露，對瑞嘉投資實業有限公司之控制權由招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)變更至招商蛇口完成後，招商蛇口成為本公司之控股股東。本公司已於二零一六年五月三十一日向債券持有人發出有關控制權變動之通知(「通知」)。通知提及，各債券持有人有權選擇，要求本公司在提交結算日(「提交結算日」)按債券本金金額的100%連同截至該提交結算日止之應計利息贖回債券持有人之全部(而非僅為部分)債券(「提交權」)。有關權利於二零一六年六月一日起至二零一六年六月三十日止。提交結算日已於二零一六年七月十四日落實，據此，本公司已贖回總金額500,000美元之債券。目前贖回對本公司之資本用途概無影響。

於二零一六年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣5,810,922,000元(二零一五年：人民幣3,697,337,000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5,346,143,000元、以美元列值人民幣461,426,000元及以港幣列值人民幣3,353,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣14,684,380,000元(二零一五年：人民幣11,797,252,000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6,615,021,000元(須於一年內償還)、人民幣2,051,595,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣876,117,000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8,789,484,000元及以美元列值人民幣5,894,896,000元。

於二零一六年十二月三十一日，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%(二零一五年：69%)。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。

本集團之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，透過維持貨幣性資產與貨幣性負債之平衡，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二零一六年十二月三十一日止年度執行及遵守不競爭契據之情況；及(iii) 確認於截至二零一六年十二月三十一日止年度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該4個目標城市及該2個於二零一四年進入的新城市進行之物業開發業務，並於適當商機出現時仔細揀選在其他新城市投資及發展。

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」一段中，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

展望二零一七年，全球經濟不穩定性增加，而中國經濟結構性問題依然嚴峻，中央經濟工作會議明確了穩中求進的總基調，中國經濟要在新常態下轉型，逐步走向可持續性經濟發展的道路。房地產市場方面將延續區域分化態勢，一、二線城市市場進入調整期，三、四線城市仍以去庫存為主，預料調控政策將繼續著力穩定自住需求和抑制投資購房，在調控和利率趨升的背景下，房地產市場將在壓力中前行，行業強者恒強，整合併購的機會更趨頻繁。

本集團將密切關注市場發展趨勢和調控政策變化，在房地產市場增速面臨拐點的情況下，積極採取靈活的銷售和開發策略平穩應對，同時，聚焦土地市場的變化，尋找資源整合的機遇。而面對房地產市場漸從增量步入存量時代，本集團將積極推進價值鏈延伸的多元化轉型發展，為股東創造價值。

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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用661名員工(二零一五年：583名)。

本集團根據資歷、服務年期、市況及個別僱員之表現等因素釐定員工薪酬。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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣3,636,746,000元（二零一五年：人民幣2,492,062,000元）。

抵押資產

於二零一六年十二月三十一日，本集團已抵押位於重慶賬面值約為人民幣362,110,000元（二零一五年：人民幣699,289,731元）之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣170,000,000元（二零一五年：人民幣187,800,000元）作出擔保。

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無買賣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宜方面具有聯交所證券上市規則（「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。審核委員會已審閱本集團年內之綜合財務報表，包括本集團內部監控、財務申報事宜、採納之會計原則及常規。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已同意本初步業績公告所載年內本集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之上述數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額相符。信永中和(香港)會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行之核證服務委聘，因此，信永中和(香港)會計師事務所有限公司並無就本初步公告作出任何保證。

企業管治守則

本公司致力透過穩健之企業管治，履行其對股東之責任，保障及提升股東價值。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「香港企業管治守則」）之守則條文（「守則條文」），惟以下者除外：

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之規定，於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。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理解。非執行董事許永軍先生及Yan Chengda先生以及獨立非執行董事何琦先生因其他公務未能出席於二零一六年四月二十六日舉行之本公司股東週年大會。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公務未能出席於二零一六年四月二十六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作為彼於之替任董事及擔任股東週年大會主席。

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準則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十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，所有董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則所載之規定標準。

股東週年大會

本公司擬於二零一七年四月二十八日（星期五）上午十時三十分舉行股東週年大會。股東週年大會通告將於適當時候刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席本公司將於二零一七年四月二十八日(星期五)上午十時三十分舉行之股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一七年四月二十五日至二零一七年四月二十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，本公司之未登記股份持有人應確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一七年四月二十四日下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

在聯交所網站刊登年報

載有上市規則規定所有資料之本公司本年度之年報將寄發予本公司股東，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
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零一七年三月七日

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*先生及劉寧女士；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。