

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)

**截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	3	25,921,416	18,956,418
銷售成本		<u>(21,129,665)</u>	<u>(14,236,842)</u>
毛利		4,791,751	4,719,576
其他收入	5	314,198	268,044
匯兌收益淨額		53,622	72,902
銷售及營銷開支		(822,717)	(673,586)
行政支出		(277,676)	(202,843)
應收聯營公司及合營企業款項之 預期信貸虧損撥備		(262,073)	(187,294)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 金融資產之公平值收益		10,937	2,407
出售附屬公司之收益		-	81,577
分佔聯營公司之業績		330,551	195,728
分佔合營企業之業績		83,937	13,942
融資成本	6	<u>(691,661)</u>	<u>(685,307)</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利	8	3,530,869	3,605,146
所得稅開支	7	<u>(1,948,003)</u>	<u>(2,091,701)</u>
本年度溢利		1,582,866	1,513,445
其他全面開支，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>(36,839)</u>	<u>(44,011)</u>
本年度全面收入總額		<u>1,546,027</u>	<u>1,469,434</u>
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		560,569	701,260
非控股權益		<u>1,022,297</u>	<u>812,185</u>
		<u>1,582,866</u>	<u>1,513,445</u>
以下人士應佔本年度全面收入總額：			
本公司擁有人		523,730	657,249
非控股權益		<u>1,022,297</u>	<u>812,185</u>
		<u>1,546,027</u>	<u>1,469,434</u>
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	10		
基本		<u>11.43</u>	<u>14.30</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	250,472	272,778
使用權資產	61,466	202,910
投資物業	3,325,468	3,266,458
商譽	160,210	160,210
於聯營公司之權益	10,473,161	8,102,901
於合營企業之權益	4,611,016	3,551,133
按公平值計入損益之金融資產	117,836	106,899
其他應收款項	5,465,334	4,583,367
遞延稅項資產	890,870	953,844
	<u>25,355,833</u>	<u>21,200,500</u>
流動資產		
可供出售物業	74,620,484	50,168,069
收購土地使用權所付按金	415,863	444,838
業務及其他應收款項	11 21,402,156	28,059,097
合約成本	406,749	371,470
預付所得稅	2,103,294	1,063,094
銀行結餘及現金	14,423,276	9,718,815
	<u>113,371,822</u>	<u>89,825,383</u>
流動負債		
合約負債	27,367,755	23,798,352
業務及其他應付款項	12 36,316,375	31,289,620
租賃負債	52,519	31,980
非控股權益貸款	515,035	1,722,334
間接控股公司貸款	2,006,213	1,796,823
銀行借貸	5,548,802	6,128,418
應付債券	–	1,900,000
應付所得稅	3,789,978	4,197,466
	<u>75,596,677</u>	<u>70,864,993</u>
流動資產淨值	<u>37,775,145</u>	<u>18,960,390</u>
資產總值減流動負債	<u>63,130,978</u>	<u>40,160,890</u>

於十二月三十一日
 二零二一年 二零二零年
 人民幣千元 人民幣千元

非流動負債		
非控股權益貸款	120,472	765,817
間接控股公司貸款	16,159,990	200,000
銀行借貸	12,186,332	6,979,382
租賃負債	375,967	410,939
遞延稅項負債	437,620	537,918
	<u>29,280,381</u>	<u>8,894,056</u>
資產淨值	<u>33,850,597</u>	<u>31,266,834</u>
資本及儲備		
股本	39,132	39,132
儲備	9,699,330	9,461,794
	<u>9,738,462</u>	<u>9,500,926</u>
本公司擁有人應佔權益	24,112,135	21,765,908
非控股權益	<u>33,850,597</u>	<u>31,266,834</u>
權益總額	<u>33,850,597</u>	<u>31,266,834</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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主板上市。本公司之註冊辦事處地址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主要為投資控股、房地產開發及資產管理。

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)。成惠投資有限公司其中一間間接控股公司為招商局蛇口工業區控股股份有限公司(為於中華人民共和國(「中國」)成立之公司, 並於深圳證券交易所有限公司上市)。本公司之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」)計值, 與本公司之功能貨幣相同。

2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度, 本集團已就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之修訂, 有關修訂於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效:

香港財務報告準則第16號之修訂	新冠肺炎相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段

此外, 本集團應用國際會計準則理事會轄下的國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於二零二一年六月頒佈的議程決定, 該議程決定澄清實體於釐定存貨可變現淨值時應列為「進行銷售所需估計成本」的成本。

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

應用委員會議程決定的影響－銷售存貨所需成本(香港會計準則第2號存貨)

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時應列為「進行銷售所需估計成本」的成本。特別是，此類成本是否應僅限於銷售增量的成本。委員會認為，進行銷售所需估計成本不應限於增量成本，還應包括實體出售其存貨必須承擔的成本，包括非特定銷售增量的成本。

本集團會計政策為釐定存貨的可變現資產淨值，當中計及全部所需估計成本，但不限於增量成本。因此，本集團當前的會計政策被認為與委員會議程決定一致。

應用委員會議程決定並無對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

3. 收益

本集團於本年度之收益分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<i>按貨品或服務類型</i>		
資產管理分部		
資產管理服務收入	<u>18,934</u>	<u>18,074</u>
物業分部		
銷售可供出售物業	25,591,850	18,629,867
物業營運收入	45,087	32,454
投資物業的租金收入(附註8)	<u>265,545</u>	<u>276,023</u>
	<u>25,902,482</u>	<u>18,938,344</u>
	<u>25,921,416</u>	<u>18,956,418</u>
<i>按收益確認的時間</i>		
於某一時間點	25,591,850	18,629,867
隨時間	<u>64,021</u>	<u>50,528</u>
與客戶合約的收益(附註)	25,655,871	18,680,395
投資物業的租金收入	<u>265,545</u>	<u>276,023</u>
	<u>25,921,416</u>	<u>18,956,418</u>

附註：除與香港營運有關的人民幣18,934,000元(二零二零年：人民幣18,074,000元)外，與客戶合約的收益主要源自中國。

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其表現而定期審閱本集團各部門之內部報告為基準予以識別。主要營運決策者為本公司執行董事。

為了管理的目的，本集團被劃分為在中國各個城市從事物業開發及銷售、物業租賃及資產管理的不同物業項目，各項目被主要營運決策者視為一個經營分部。為了分部報告的目的，按照該等經營分部的產品及服務的性質及相似性、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境，將其合併為以下兩個可呈報分部：(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」），產生了更有意義的呈報。

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
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
分部收益			
–外部客戶	<u>18,934</u>	<u>25,902,482</u>	<u>25,921,416</u>
分部業績	<u>10,867</u>	<u>3,992,979</u>	<u>4,003,846</u>
未分配匯兌收益淨額			55,171
未分配收入			53,386
未分配支出			(53,123)
未分配融資成本			<u>(528,411)</u>
除稅前溢利			<u>3,530,869</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
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
分部收益			
–外部客戶	<u>18,074</u>	<u>18,938,344</u>	<u>18,956,418</u>
分部業績	<u>10,962</u>	<u>4,144,956</u>	4,155,918
未分配匯兌虧損淨額			(72,131)
未分配收入			51,364
未分配支出			(47,191)
未分配融資成本			<u>(482,814)</u>
除稅前溢利			<u>3,605,146</u>

於兩個年度內並無分部間銷售。

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指各分部在並無分配未分配公司成本、若干融資成本、若干其他收入及若干匯兌虧損淨額所產生之溢利。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。

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：

	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
於二零二一年十二月三十一日			
分部資產	<u>85,277</u>	<u>127,788,530</u>	127,873,807
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>10,693,638</u>
資產總值			<u>138,727,655</u>
分部負債	<u>6,324</u>	<u>68,545,527</u>	68,551,851
其他未分配負債			<u>36,325,207</u>
負債總額			<u>104,877,058</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
於二零二零年十二月三十一日(經重列)			
分部資產	<u>28,076</u>	<u>99,794,838</u>	99,822,914
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>11,042,759</u>
資產總值			<u>111,025,883</u>
分部負債	<u>8,580</u>	<u>55,866,952</u>	55,875,532
其他未分配負債			<u>23,883,517</u>
負債總額			<u>79,759,049</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、投資控股公司之中間控股公司貸款及投資控股公司銀行借貸)均分配至可呈報及經營分部。

於二零二零年十二月三十一日的分部資產及未分配資產已重列人民幣7,341,000,000元，以一致呈列本年度的該等結餘。

其他分部資料

計量分部溢利或虧損或分部資產所計及之款項。

	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
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	-	3,909,694	3,909,694
利息收入	-	232,354	232,354
物業、廠房及設備折舊	7	34,569	34,576
投資物業折舊	-	148,579	148,579
使用權資產折舊	-	94,798	94,798
撇減可供出售物業	-	360,538	360,538

	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
--	---------------------	---------------	-------------

截至二零二零年十二月三十一日止年度

非流動資產添置(附註)	11	6,260,059	6,260,070
利息收入	148	216,532	216,680
物業、廠房及設備折舊	4	29,725	29,729
投資物業折舊	-	167,433	167,433
使用權資產折舊	-	23,778	23,778
撇減可供出售物業	-	849,920	849,920

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產及其他非流動應收款項。

本集團來自外部客戶之收益來源於中國(包括香港)。本集團並無單一客戶於本集團兩個年度之收益貢獻10%或以上。

本集團大部分非流動資產(不包括遞延稅項資產及金融工具)均位於中國。

地理資料

本集團之物業分部位於中國佛山、廣州、南京及句容、重慶、西安及香港。

有關來自外部客戶的收益之資料乃基於營運地點呈列。物業分部及資產管理分部的資產乃基於資產的地理位置呈列。

	來自外部客戶之收益		分部資產	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
佛山	3,866,389	2,256,500	23,124,732	12,512,447
廣州	2,218,805	3,273,038	10,122,253	14,201,823
南京及句容	8,507,651	6,260,611	23,500,158	37,671,676
重慶	8,981,974	6,844,746	47,721,601	22,451,407
西安	2,264,952	255,343	22,388,256	11,045,427
香港	81,645	66,180	1,016,807	1,940,134
	<u>25,921,416</u>	<u>18,956,418</u>	<u>127,873,807</u>	<u>99,822,914</u>

5. 其他收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行利息收入	98,150	78,084
應收聯營公司款項之利息收入	165,587	64,786
應收合營企業款項之利息收入	6,919	97,356
應收非控股權益款項之利息收入	12,729	3,694
應收一名第三方款項之利息收入	1,392	483
應收一名投資對象款項之利息收入	949	2,353
政府補助	5,817	6,247
其他	22,655	15,041
	<u>314,198</u>	<u>268,044</u>

6. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息：		
- 銀行借貸	698,948	811,909
- 租賃負債	15,350	16,649
- 一家間接控股公司之貸款	397,118	140,304
- 非控股權益之貸款	153,652	162,660
- 債券	88,129	87,400
總借貸成本	1,353,197	1,218,922
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(661,536)	(533,615)
	691,661	685,307

7. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
所得稅開支包括：		
香港利得稅	2,567	2,160
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
- 本年度	918,228	812,711
- 過往年度撥備不足	23,714	-
預扣稅開支	239,944	1,477
土地增值稅(「土地增值稅」)	800,874	1,044,035
	1,985,327	1,860,383
遞延稅項	(37,324)	231,318
	1,948,003	2,091,701

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。

土地增值稅按土地價值(即銷售物業之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))按介乎30%至60%的遞增稅率徵收。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。本公司董事認為，實行利得稅兩級制所涉及之金額對綜合財務報表而言並不重大。

8. 除稅前溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	418,318	387,200
退休金計劃供款	40,101	21,305
員工成本總額	458,419	408,505
減：已資本化為可供出售發展中物業之款項	(278,851)	(218,202)
	179,568	190,303
投資物業總租金收入(附註3)	(265,545)	(276,023)
減：所產生之直接經營開支	144,177	171,927
減：投資物業折舊	148,579	167,433
	27,211	63,337
確認作開支之可供出售物業成本	20,776,436	13,857,762
投資物業折舊	148,579	167,433
使用權資產折舊	94,798	23,778
物業、廠房及設備折舊	34,576	29,729
核數師酬金	5,045	4,047
撇減可供出售物業(計入可供出售物業成本)	360,538	849,920
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	1	(8)

9. 股息

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣(「港幣」)0.07元(二零二零年：截至二零一九年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.14元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣286,644,000元(二零二零年：人民幣625,204,000元)乃於年內自本公司股份溢價派付。

於報告期間結算日後，本公司董事已建議派付有關截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.06元(相當於約人民幣0.046元)，惟須待本公司股東於應屆股東大會批准後，方可作實。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利 (即本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>560,569</u>	<u>701,260</u>
	二零二一年	二零二零年
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>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無發行潛在普通股，故此每股攤薄盈利並未呈列。

11. 業務應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
業務應收款項		
-與客戶的合約	24,317	92,552
-經營租賃應收款項	<u>1,102</u>	<u>12,974</u>
	<u>25,419</u>	<u>105,526</u>

於二零二零年一月一日，來自於客戶合約的業務應收款項為人民幣6,857,000元。

業務應收款項主要來自物業分部的物業營運收入及租金收入。

本集團與其貿易客戶之信貸期一般為30日內。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。

物業租賃之代價根據租賃協議及發票條款一般於發票日期起計30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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至180日	18,097	102,877
181日至365日	3,672	675
超過一年	3,650	1,974
	<u>25,419</u>	<u>105,526</u>

12. 業務應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
業務應付款項	<u>12,106,363</u>	<u>5,339,157</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。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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至60日	5,145,845	2,573,702
61至180日	5,141,906	550,292
181至365日	950,704	1,409,736
超過365日	867,908	805,427
	<u>12,106,363</u>	<u>5,339,157</u>

末期股息

董事會建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.06元(相當於約人民幣0.046元)，總共派付約港幣294,315,000元(相當於約人民幣225,642,000元)。建議末期股息尚待有關決議案於即將召開之本公司應屆股東週年大會上獲通過後方可作實，末期股息預計將於二零二二年六月三十日或前後向股東派付。

管理層討論及分析

市場回顧

當大多數經濟體仍在為新冠病毒疫情蔓延所困擾之際，中國經濟有賴中央政府有效防控疫情之下，已率先全方位穩步復甦。二零二一年中國國內生產總值達人民幣114萬億元，按年增長8.1%，穩居世界第二大經濟體，佔全球經濟的比重預計超過18%。年內，中國商品房銷售額達人民幣18.19萬億元、銷售面積達17.94億平方米，而全國房地產開發投資約為14.76萬億元，三項數據均分別同比增長4.8%、1.9%和4.4%。

二零二一年，房地產行業於上半年銷售暢旺，大部份房企加快推盤，市場氣氛熾熱。下半年受政策調控和信貸環境收緊影響，新房和二手房市場降溫，但全年規模仍可保持較高水平。縱使二零二一年十月以來，中央及各部委連續釋放維穩信號，信貸政策邊際寬鬆信號不斷釋放，房企融資環境逐步轉好，但信貸環境邊際改善傳導至市場端仍需過程，按揭放款和開發貸等資金到位尚需時間。

財務回顧

於二零二一年內，溢利為人民幣1,582,866,000元(二零二零年：人民幣1,513,445,000元)，同比增長約4.6%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣560,569,000元(二零二零年：人民幣701,260,000元)，同比下降約20%。每股基本盈利為人民幣11.43分(二零二零年：人民幣14.30分)，同比下降約20%。

於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣9,738,462,000元(二零二零年：人民幣9,500,926,000元)，與去年年底相比增加約2.5%。

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55,196,000,000元(二零二零年：人民幣49,874,000,000元)，同比增長約10.7%。合同銷售總面積為2,392,049平方米(二零二零年：2,753,576平方米)，同比下降約13.1%。平均售價約為每平方米人民幣23,075元(二零二零年：每平方米人民幣18,113元)，同比增加約27.4%。

營業額

二零二一年，本集團營業額為人民幣25,921,416,000元(二零二零年：人民幣18,956,418,000元)，同比增加約36.7%。二零二一年，於佛山、廣州、重慶、南京及句容、西安以及香港之項目佔本集團總收益之比例分別約為14.9%、8.6%、34.7%、32.8%、8.7%及0.3%。

毛利

毛利為人民幣4,791,751,000元(二零二零年：人民幣4,719,576,000元)，同比增長約1.5%，此乃主要由於二零二一年結轉收入中毛利率較低項目佔比較高及撇減物業人民幣360,538,000元所致。毛利率約為18.5%(二零二零年：約24.9%)，相比上年下降6.4個百分點。

分佔聯營公司之溢利

分佔聯營公司之溢利為人民幣330,551,000元(二零二零年：人民幣195,728,000元)，同比增長約68.9%，主要由於廣州礦榮房地產開發有限公司和南京善盛房地產開發有限公司的項目於本年完工並結轉收入，分別產生分佔溢利約人民幣189,719,000元及人民幣96,571,000元。

分佔合營企業之溢利

分佔合營企業之溢利為人民幣83,937,000元(二零二零年：人民幣13,942,000元)，同比增長約502.0%，主要由於南京薈合置業有限公司的項目於本年完工並結轉收入，產生分佔溢利約人民幣82,901,000元。

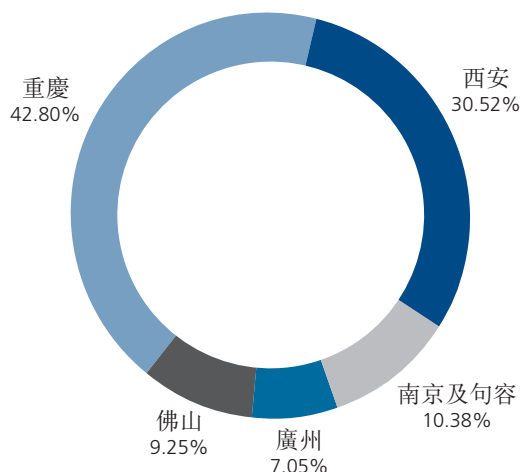
業務回顧

房地產開發業務

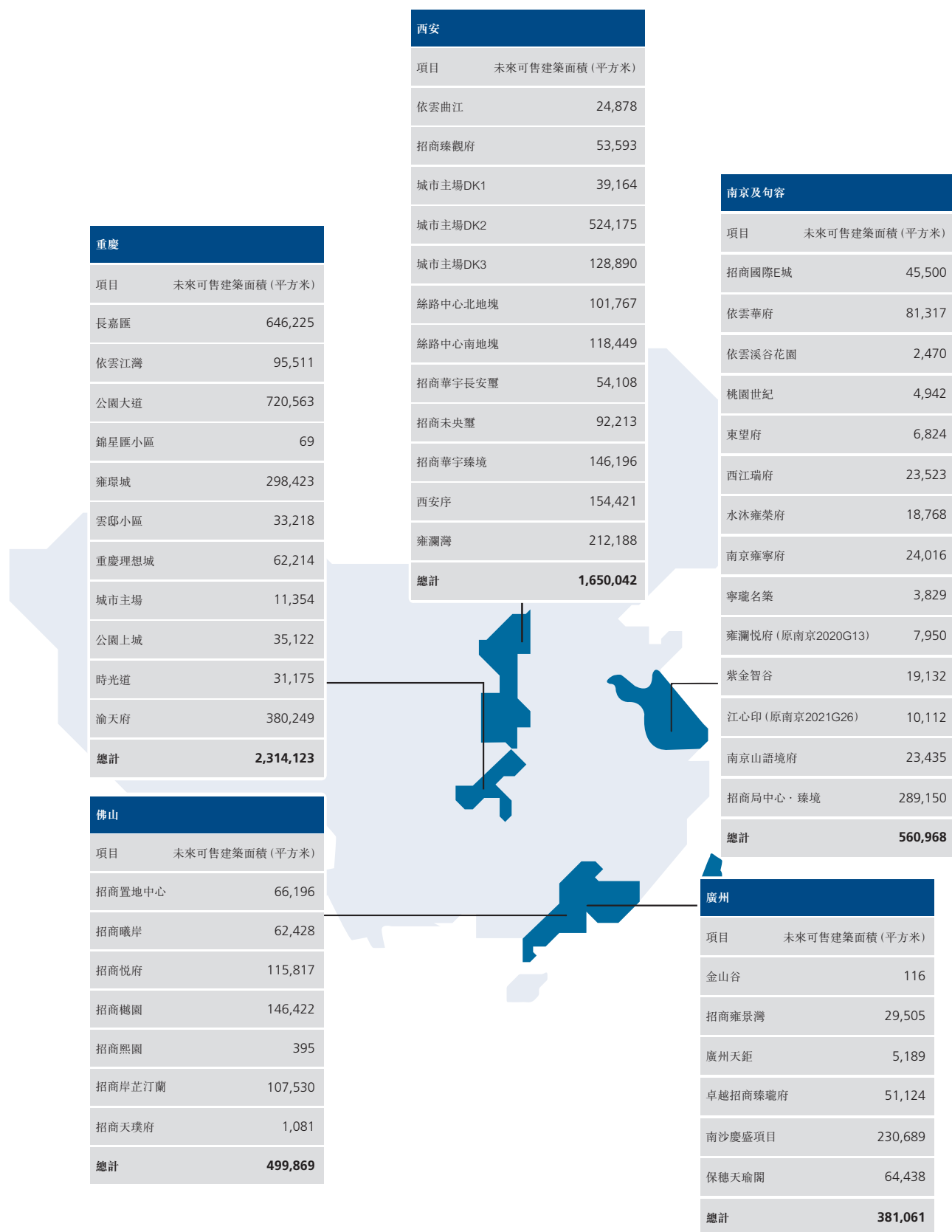
於二零二一年十二月三十一日，本集團在廣州、佛山、重慶、西安、南京及句容擁有50個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

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。於二零二一年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為5,406,063平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零二一年十二月三十一日在中國之項目之地理位置及土地儲備



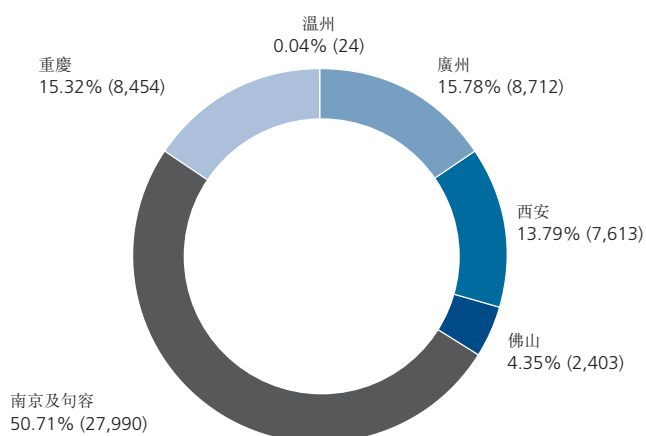
下表載列於二零二一年十二月三十一日本集團(i)已落成，(ii)開發中，或(iii)持作未來開發之物業開發項目詳情。所有有關面積之數據均取至最接近整數：

項目	本公司 於項目 所佔權益	已落成							開發中			未來開發	
		總建築面積	未來 可售 總建築面積	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
招商置地中心	51%	221,607	66,196	221,607	196,810	96,196	34,418	66,196	-	-	-	-	-
招商曦岸	60%	231,607	62,428	231,607	204,284	128,381	13,475	62,428	-	-	-	-	-
招商悅府	50%	326,113	115,817	175,680	132,979	110,762	1,849	20,368	150,433	113,346	17,897	-	-
招商樾園	50%	309,372	146,422	160,560	135,279	112,178	2,689	20,412	148,812	145,592	19,582	-	-
招商熙園	100%	128,836	395	128,836	121,393	109,002	11,996	395	-	-	-	-	-
招商岸芷汀蘭	90%	181,895	107,530	42,619	36,198	29,582	115	6,501	139,276	122,958	21,929	-	-
時代招商天瑋	50%	175,097	-	175,097	121,761	111,053	10,708	-	-	-	-	-	-
招商天瑋府	34%	37,419	1,081	37,419	37,419	24,585	11,753	1,081	-	-	-	-	-
佛山合計		1,611,946	499,869	1,173,425	986,123	721,739	87,003	177,381	438,521	381,896	59,408	-	-
金山谷	100%	1,277,295	116	1,277,295	1,079,889	1,049,074	30,699	116	-	-	-	-	-
萬博	51%	125,945	-	125,945	104,216	104,216	-	-	-	-	-	-	-
招商雍景灣	60%	392,674	29,505	392,674	291,547	262,042	-	29,505	-	-	-	-	-
廣州天銜	50%	65,533	5,189	65,533	41,392	36,203	-	5,189	-	-	-	-	-
卓越招商璣璣府	50%	118,833	51,124	-	-	-	-	-	118,833	69,557	18,433	-	-
南沙慶盛項目	100%	331,204	230,689	-	-	-	-	-	331,204	230,689	-	-	-
保德天瑜園	50%	142,580	64,438	-	-	-	-	-	142,580	93,140	28,702	-	-
廣州合計		2,454,064	381,061	1,861,447	1,517,044	1,451,535	30,699	34,810	592,617	393,386	47,135	-	-
長嘉匯	50%	1,655,097	646,225	1,188,625	1,138,243	867,760	2,190	268,293	97,888	97,415	81,917	368,584	362,434
依雲江灣	100%	526,263	95,511	526,263	526,263	406,991	23,761	95,511	-	-	-	-	-
公園大道	50%	1,601,455	720,563	1,159,199	1,159,199	788,884	62,203	308,112	442,256	442,256	29,805	-	-
錦星匯小區	100%	97,594	69	97,594	95,440	87,478	7,893	69	-	-	-	-	-
雍璟城	100%	493,905	298,423	255,152	255,152	139,636	3,041	112,475	238,753	238,753	52,805	-	-
雲璟小區	100%	123,971	33,218	123,971	123,971	75,293	15,460	33,218	-	-	-	-	-
雲璟理想城	51%	189,036	62,214	33,876	33,876	33,876	-	-	155,160	147,451	85,237	-	-
城市主場	100%	46,780	11,354	46,780	45,568	32,963	1,251	11,354	-	-	-	-	-
公園上城	100%	103,262	35,122	51,522	51,522	35,777	268	15,477	51,740	51,740	32,095	-	-
時光道	100%	33,995	31,175	-	-	-	-	-	33,995	33,995	2,820	-	-
渝天府	100%	390,054	380,249	-	-	-	-	-	81,399	81,399	9,805	308,655	308,655
重慶合計		5,261,412	2,314,123	3,482,982	3,429,234	2,468,658	116,067	844,509	1,101,191	1,093,009	294,484	677,239	671,089
招商國際E城	100%	372,916	45,500	372,916	324,531	274,542	4,489	45,500	-	-	-	-	-
依雲華府	51%	358,646	81,317	358,646	276,163	194,689	157	81,317	-	-	-	-	-
依雲溪谷花園	51%	343,699	2,470	343,699	273,174	270,613	91	2,470	-	-	-	-	-
樾園世紀	18%	221,743	4,942	221,743	171,733	158,074	8,717	4,942	-	-	-	-	-
東望府	51%	220,311	6,824	218,498	212,269	204,975	2,283	5,011	1,813	1,813	-	-	-
西江瑞府	20%	278,840	23,523	-	-	-	-	-	278,840	226,638	203,115	-	-
水沐雍榮府	28%	243,759	18,768	113,945	78,500	-	71,854	6,646	129,814	106,421	94,299	-	-
南京雍寧府	51%	351,438	24,016	314,749	270,174	259,580	863	9,731	36,689	14,285	-	-	-
寧鳴名築	31%	57,446	3,829	57,446	57,446	53,617	-	3,829	-	-	-	-	-
雍瀾悅府(原南京2020G13)	51%	104,427	7,950	-	-	-	-	-	104,427	84,368	76,418	-	-
紫金智谷	60%	69,416	19,132	25,347	25,347	-	6,215	19,132	44,069	-	-	-	-
江心印(原南京2021G26)	51%	168,141	10,112	-	-	-	-	-	168,141	37,626	27,514	-	-
南京山語境府	20%	69,032	23,435	69,032	54,495	-	31,060	23,435	-	-	-	-	-
招商局中心·臻境	80%	395,272	289,150	-	-	-	-	-	395,272	289,150	-	-	-
南京及句容合計		3,255,086	560,968	2,096,021	1,743,832	1,416,090	125,729	202,013	1,159,065	760,301	401,346	-	-
依雲曲江	100%	538,269	24,878	538,269	495,725	470,847	-	24,878	-	-	-	-	-
招商臻觀府	51%	231,174	53,593	-	-	-	-	-	231,174	197,304	143,711	-	-
城市主場DK1	51%	277,313	39,164	-	-	-	-	-	277,313	242,864	203,700	-	-
城市主場DK2	51%	562,692	524,175	-	-	-	-	-	562,692	524,175	-	-	-
城市主場DK3	51%	325,294	128,890	-	-	-	-	-	325,294	289,347	160,457	-	-
線路中心北地塊	51%	160,808	101,767	-	-	-	-	-	160,808	126,946	25,179	-	-
線路中心南地塊	51%	138,106	118,449	-	-	-	-	-	138,106	118,449	-	-	-
招商華宇長安壘	51%	63,626	54,108	-	-	-	-	-	63,626	54,108	-	-	-
招商未央壘	51%	112,359	92,213	-	-	-	-	-	112,359	92,213	-	-	-
招商華宇臻境	51%	170,906	146,196	-	-	-	-	-	170,906	146,196	-	-	-
西安序	51%	158,971	154,421	-	-	-	-	-	158,971	154,421	-	-	-
雍瀾灣	51%	226,883	212,188	-	-	-	-	-	-	-	-	226,883	212,188
西安合計		2,966,401	1,650,042	538,269	495,725	470,847	-	24,878	2,201,249	1,946,023	533,047	226,883	212,188
總計		15,548,909	5,406,063	9,152,144	8,171,958	6,528,869	359,498	1,283,591	5,492,643	4,574,615	1,335,420	904,122	883,277

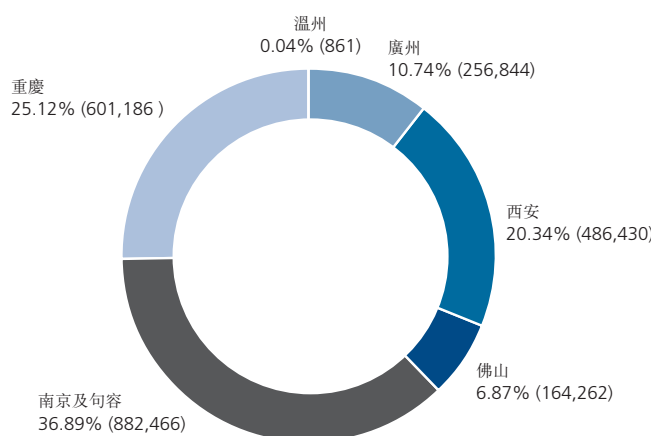
合同銷售

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團連同其聯營公司及合營企業獲得合同銷售總額約為人民幣55,196,000,000元，而合同銷售總面積約為2,392,049平方米。

二零二一年按地區合同銷售金額
(人民幣百萬元)



二零二一年按地區合同銷售面積
(平方米)



新增土地儲備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團新收購且擁有主要控制權之土地如下：

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)
廣州黃埔東風化工地塊	1,943	28,317	84,297	23,054
廣州市南沙區慶盛樞紐區塊 沙公堡湧北側地塊	4,131	59,907	228,126	18,108
南京玄武區2021G24地塊	8,890	214,519	475,537	18,695
南京市建鄴區江心洲 2021G26地塊	3,790	44,750	125,301	30,247
西安滄灞區CB2-2-227地塊	1,955	53,811	107,602	18,167
西安市西鹹新區秦漢新城 XXQH-WB05-40地塊	1,444	62,712	156,780	9,213
重慶市沙坪壩區西永組團 AH地塊	3,250	186,552	310,711	10,460
重慶市九龍坡區大楊石 K08地塊	325	12,825	25,650	12,671
重慶市沙坪壩區西永組團 AH09地塊	2,005	180,219	362,703	5,529

佛山

二零二一年，佛山之合同銷售金額約為人民幣2,403百萬元，合同銷售面積為164,262平方米。於二零二一年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達1,611,946平方米，未來可售建築面積為將達499,869平方米。

二零二一年，本集團連同其聯營公司及合營企業在佛山進行的合約銷售項目主要包括招商曦岸：

招商曦岸項目簡介

佛山招商曦岸位於順德北部片區，地處廣佛交界的橋頭堡，坐享陳村110萬平方米濱江花岸景觀帶。項目所在區域規劃有完善的「六縱四橫」交通網路配套，30分鐘暢通佛山禪桂、廣州番禺以及廣州中心城區。項目佔地約6.9萬平方米，總建築面積約23萬平方米，極具特色的鳳凰主題園林，步步皆景。



效果圖

廣州

二零二一年，廣州之合同銷售金額約為人民幣8,712.17百萬元，合同銷售面積為256,844平方米。截至二零二一年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達2,454,064平方米，未來可售建築面積將為381,061平方米。

二零二一年，本集團連同其聯營公司及合營企業於廣州進行的合約銷售項目主要包括廣州海珠天瑯：

廣州海珠天瑯項目簡介

項目地處廣州市CBD的重要組成部分：海珠區琶洲板塊，毗鄰廣交會國際會展中心，面向珠江北岸，與廣州國際金融城僅一江之隔。項目佔地面積17,382平方米，總建築面積91,131平方米，容積率約5.9，規劃建築，其中包括，4棟高層住宅及1棟高端公寓。

項目為廣州地鐵8號線延長線鳳浦公園站上蓋，臨近規劃中的琶洲航空樓交通樞紐，通過新港西路、東圃大橋、在建的琶魚隧道等便捷連通琶洲電商總部區、天河珠江新城與國際金融城CBD。生活配套方面，直線3公里範圍內包括綜合購物中心、中小學及國際學校、三甲醫院等配套，同時，享1,100公頃海珠國家濕地公園、黃埔古港遺址休閒區、珠江生態景觀資源，綜合配套條件非常突出。



效果圖

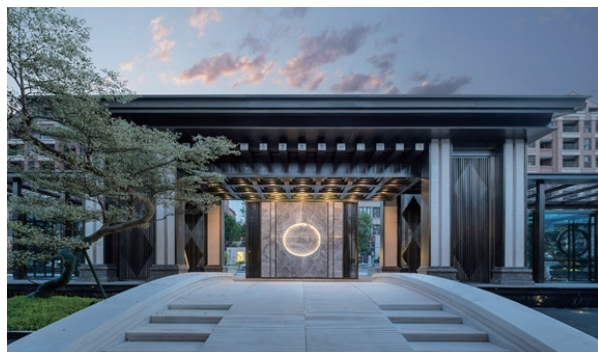
重慶

二零二一年，重慶之合同銷售金額約為人民幣8,453.58百萬元，合同銷售面積為601,186平方米。截至二零二一年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達5,261,412平方米，未來可售建築面積將為2,314,123平方米。

二零二一年，本集團連同其聯營公司及合營企業於重慶進行的合約銷售項目包括重慶公園大道：

重慶公園大道項目簡介

重慶公園大道位於重慶渝北區中央公園CBD，佔據中央公園東黃金地帶，享受區域內率先完善的基礎設施，同時毗鄰6橫7縱2環立體交通路網，與重慶各版塊無縫連接。項目周邊生活配套成熟，教育資源優渥。



效果圖

南京及鎮江句容

二零二一年，南京及鎮江句容之合同銷售金額約為人民幣27,990百萬元，合同銷售面積為882,466平方米。截至二零二一年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達3,255,086平方米，未來可售建築面積將為560,968平方米。

二零二一年，本集團連同其聯營公司及合營企業在南京及鎮江句容進行的合約銷售項目包括南京鐘山峰景：

南京鐘山峰景

項目總建築面積23.17萬平方米，位於南京市秦淮區光華路與友誼河路交匯處，臨近地鐵2號線，北望紫金山，西望月牙湖，南望秦淮河，是南京正統豪宅的發源地，周邊商業、教育、交通配套齊全。產品類型為18層小高層，每層兩梯兩戶，南北無連廊，戶型面積約為118、128、143及170平方米。



效果圖

西安

二零二一年，西安的合同銷售額約為人民幣7,613.43百萬元，而合同銷售面積為486,430平方米。於二零二一年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達2,966,401平方米，而未來可售建築面積將為1,650,042平方米。

二零二一年，本集團連同其聯營公司及合營企業於西安進行的合約銷售項目包括西安國際港務區項目：

西安國際港務區項目簡介

項目位於西安主城區東北部灞河與渭河三角洲。總佔地面積超過580畝，位於國際港務區奧體中心項目周邊區域，是集辦公、酒店、商業街區、公寓、住宅多業態為一體的大型城市綜合開發項目。

其中，住宅等業態佔地500畝，將打造生態、舒適的高品質生活社區。建築物涵蓋高層、小高層，商舖和車位，以2-4室為主打戶型。商業佔地面積約80畝，將建設地標性超高層建築，與奧體中心項目融合呼應，共同構造自由時尚、生態活力的區域門戶新形象。建築物涵蓋公寓、辦公樓、酒店及商業。



效果圖

資產管理業務

招商局商業房地產投資信託基金(「招商局房託基金」)於二零一九年十二月十日在香港聯合交易所有限公司主板上市後，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房託基金的房託基金經理)開展其房地產投資信託管理業務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得資產管理服務收入約人民幣18,934,000元(二零二零年：人民幣18,074,000元)。

財務及資金管理原則

於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為人民幣9,738,462,000元(二零二零年：人民幣9,500,926,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣14,423,276,000元(二零二零年：人民幣9,718,815,000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12,840,104,000元、以美元列值人民幣1,338,167,000元及以港幣(「港幣」)列值人民幣245,005,000元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣36,536,844,000元(二零二零年：人民幣19,492,774,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣8,070,050,000元(須於一年內償還)、人民幣2,322,576,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣25,853,718,000元(須於兩年至五年內償還)及人民幣290,500,000元(須於五年後償還)。

於二零二一年十二月三十一日，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65%(二零二零年：31%)。本集團按照項目需求進一步合理利用其資本結構及資源的靈活性。本集團資金成本仍維持行業較低水平，於二零二一年十二月三十一日的加權平均融資成本為4.6%。

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，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。

不競爭契據

為最小化實際及潛在競爭，本集團與招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)(其後於二零一五年十二月與招商蛇口(定義見下文)合併的一家公司)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、招商地產及招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)^{附註1}訂立一項修訂及更替契據，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}。於二零一八年十二月十七日，本公司與招商蛇口訂立一項經修訂及重列之不競爭契據，其取代及代替整份不競爭契據(「經修訂及重列之不競爭契據」)，並已於其後在二零一九年十月二十一日訂立經重新修訂及重列之不競爭契據(「經重新修訂及重列之不競爭契據」)，以取代及更換整份經修訂及重列之不競爭契據。

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。

根據經修訂及重列之不競爭契據，(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、南京及句容(「四個招商局置地城市」)競爭，惟位於佛山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)就重慶及西安而言，視乎年度審閱程序之結果，本公司正考慮終止進行房地產業務(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)本集團將不會與招商蛇口於中國46個其他城市(「招商蛇口城市」)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)待招商蛇口集團將位於北京及上海辦公室物業的資產管理業務之全部股權正式轉讓予本集團(「第一項建議轉讓」)後，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)本公司將不再擁有於中國其他城市展開房地產業務的永久優先選擇權(「優先選擇權」)，即本集團或招商蛇口集團於不競爭契據日期並無進行房地產業務的其他中國城市(「未涉足城市」)。

根據經重新修訂及重列之不競爭契據，本集團將有權獨家參與房地產投資信託基金之房地產投資信託管理業務，而獲允許的相關物業均位於或來自中國各地。本公司(以其本身或透過其附屬公司)有權收取現金及/或房地產投資信託基金單位作為回報。除納入房地產投資信託管理業務及更新有關北京及上海辦公室物業之資產管理業務之條款以反映第一項建議轉讓完成時之狀況外，與經修訂及重列之不競爭契據相比，經重新修訂及重列之不競爭契據有關(a)非控股投資安排；(b)四個招商局置地城市及西安和重慶，以及北京及上海辦公室物業之資產管理業務；及(c)房地產業務之其他條款維持不變。

請參閱本公司日期為二零一三年十月十日的通函內「與控股股東的關係」一節，以了解不競爭契據及管理過渡資產的詳情。

請參閱本公司日期為二零一九年一月十日的通函，以了解經修訂及重列之不競爭契據、四個招商局置地城市、房地產業務、非控股投資安排、招商蛇口城市、資產管理業務、第一項建議轉讓、優先選擇權及未涉足城市的詳情。

請參閱本公司日期為二零一九年十月二十一日的通函，以了解經重新修訂及重列之不競爭契據、房地產投資信託管理業務及房地產投資信託基金的詳情。

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已(i)審閱本公司管理層編製之報告，當中載有招商蛇口集團及本集團相關物業項目組合的最新資料；(ii)就招商蛇口集團及本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度執行及遵守經重新修訂及重列之不競爭契據之情況進行審閱；及(iii)確認招商蛇口集團及本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度遵守經重新修訂及重列之不競爭契據之條款。

本集團將繼續於廣州、佛山、南京及句容經營其傳統房地產開發業務。此外，於對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的房地產業務組合進行年度審閱後以及經計及本集團於相關時間可得的財務資源及相關市場狀況，本集團決定繼續於重慶及西安進行其房地產業務。

前景展望

由於國內外環境包括新冠疫情、美聯儲息率及俄烏關係等不穩定不確定因素增多，中國經濟仍面臨新的挑戰和下行壓力，預計二零二二年中國經濟將延續穩步恢復態勢居多。貨幣政策或將持續發力穩經濟，強化對穩定就業、金融、外貿等方面的支持力度，貨幣信貸總量保持穩定增長。

預期房地產行業「房住不炒」調控總基調將保持不變，金融監管力度不會放鬆，企業端「三道紅線」、銀行端「兩條紅線」、土地「兩集中」等政策仍將繼續執行。按「中國房地產業中長期發展動態模型」測算，二零二二年中國房地產市場將保持平穩發展勢態，預期銷售面積和新開工面積回落，銷售均價和投資增速則平穩運行。

本集團將秉承「持續深耕，創新發展」的精神，因應市場變化的節奏，於行業調整的過程中，把握市場機遇，開拓業務穩定發展。同時，嚴格把控財政資源，提升資金運用效率，確保現金流安全。本集團將繼續穩健的投資策略，聚焦主流核心城市，輔以高水平的產品力和服務力，提高品牌競爭力。在行業調整之時，充份發揮央企優勢。此外，本集團將持續發掘香港及海外優質業務的潛力，積極關注在香港及海外地區的投資機會，加大在香港參與優質物業發展的力度，做強集團已有的在港存量業務，為股東們創造價值。

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用962名(二零二零年：814名)員工。

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。截至二零二一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。

財務擔保合約

於二零二一年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣5,341,849,000元(二零二零年：人民幣3,601,980,000元)。

抵押資產

於二零二一年十二月三十一日，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2,043,820,000元(二零二零年：人民幣3,424,620,000元)之土地(包括可供出售物業)及賬面值約為人民幣1,207,206,000元(二零二零年：人民幣1,274,083,000元)之投資物業，以就授予本集團之銀行借貸人民幣1,802,451,000元(二零二零年：人民幣2,222,409,000元)作出擔保。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一年期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、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宜方面具有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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二零二一年之綜合財務報表，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。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意本初步業績公告所載本集團二零二一年之綜合財務狀況表、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。德勤•關黃陳方會計師行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，德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公告作出任何保證。

企業管治守則

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14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(包括該等獲委以固定任期的董事)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。非執行董事許永軍先生及獨立非執行董事何琦先生因其他事務未能出席本公司於二零二一年五月二十六日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，會上有足夠的董事(包括執行董事、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。董事會主席許永軍先生因其他事務未能出席於二零二一年五月二十六日舉行之股東週年大會。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。本公司經作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零二一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。

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二零二一年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，二零二二年三月十七日

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。