

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的內容概不負責，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的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)

**截至二零二二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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二一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**

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3	29,871,347	25,921,416
銷售成本		(25,867,814)	(21,129,665)
毛利		4,003,533	4,791,751
其他收入	5	395,564	314,198
匯兌收益淨額		(100,322)	53,622
銷售及營銷開支		(796,621)	(822,717)
行政支出		(296,312)	(277,676)
應收聯營公司及合營企業款項之 預期信貸虧損撥備		(59,059)	(262,073)
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		10,606	10,937
出售附屬公司之收益		56,710	—
收購一間聯營公司額外權益之收益		130,518	—
分佔聯營公司之業績		143,788	330,551
分佔合營企業之業績		120,148	83,937
融資成本	6	(627,910)	(691,661)

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前溢利	8	<b>2,980,643</b>	3,530,869
所得稅開支	7	<b>(1,250,617)</b>	(1,948,003)
本年度溢利		<b>1,730,026</b>	1,582,866
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		<b>46,870</b>	(36,839)
本年度全面收入總額		<b>1,776,896</b>	1,546,027
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		<b>329,659</b>	560,569
非控股權益		<b>1,400,367</b>	1,022,297
		<b>1,730,026</b>	1,582,866
以下人士應佔本年度全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>376,529</b>	523,730
非控股權益		<b>1,400,367</b>	1,022,297
		<b>1,776,896</b>	1,546,027
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	10		
基本		<b>6.72</b>	11.43

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	235,375	250,472
使用權資產	86,721	61,466
投資物業	3,243,522	3,325,468
商譽	160,210	160,210
於聯營公司之權益	10,149,691	10,473,161
於合營企業之權益	5,495,028	4,611,016
按公平值計入損益之金融資產	128,442	117,836
其他應收款項	13,051,869	5,465,334
遞延稅項資產	936,478	890,870
	<u>33,487,336</u>	<u>25,355,833</u>
<b>流動資產</b>		
可供出售物業	63,332,410	74,620,484
收購土地使用權所付按金	–	415,863
業務及其他應收款項	11 18,842,556	21,402,156
合約成本	229,025	406,749
預付所得稅	2,633,426	2,103,294
銀行結餘及現金	12,343,547	14,423,276
	<u>97,380,964</u>	<u>113,371,822</u>
<b>流動負債</b>		
合約負債	25,992,261	27,367,755
業務及其他應付款項	12 32,558,521	36,316,375
租賃負債	57,531	52,519
非控股權益貸款	68,522	515,035
一家間接控股公司貸款	22,185	2,006,213
銀行借貸	1,919,439	5,548,802
應付所得稅	3,321,731	3,789,978
	<u>63,940,190</u>	<u>75,596,677</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>33,440,774</u>	<u>37,775,145</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>66,928,110</u>	<u>63,130,978</u>

於十二月三十一日  
 二零二二年 二零二一年  
 人民幣千元 人民幣千元

<b>非流動負債</b>		
非控股權益貸款	<b>136,570</b>	120,472
一家間接控股公司貸款	<b>15,285,356</b>	16,159,990
銀行借貸	<b>17,927,195</b>	12,186,332
租賃負債	<b>375,062</b>	375,967
遞延稅項負債	<b>477,662</b>	437,620
	<u><b>34,201,845</b></u>	<u>29,280,381</u>
<b>資產淨值</b>	<u><b>32,726,265</b></u>	<u>33,850,597</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>39,132</b>	39,132
儲備	<b>9,823,683</b>	9,699,330
	<u><b>9,862,815</b></u>	<u>9,738,462</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>22,863,450</b>	24,112,135
非控股權益	<u><b>32,726,265</b></u>	<u>33,850,597</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>32,726,265</b></u>	<u>33,850,597</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二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, 有關修訂於二零二二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3號之修訂	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後新冠肺炎相關租金優惠
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	有償合約—履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

除下文所述之外, 於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於當前及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露概無重大影響。

### **應用香港財務報告準則第3號之修訂概念框架之提述的影響**

本集團已應用於收購日期為二零二二年一月一日或之後的業務合併之修訂。該等修訂更新了香港財務報告準則第3號業務合併中的一項提述，使其提述於二零一八年六月發佈的二零一八年財務報告概念框架(「**概念框架**」)，而非財務報表的編製及呈列框架(由二零一零年十月發佈的二零一零年財務報告概念框架取代)，添加一項要求，即對於香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非採用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債及添加明確的聲明，即收購方不確認在業務合併中收購的或然資產。

於本年度應用該等修訂對本集團之綜合財務報表並無影響。

### **應用香港財務報告準則第16號之修訂二零二一年六月三十日後新冠肺炎相關租金優惠的影響**

本集團已於本年度首次追溯應用香港財務報告準則第16號之修訂二零二一年六月三十日後**新冠肺炎相關租金優惠**。該修訂將香港財務報告準則第16號租賃(「**香港財務報告準則第16號**」)第46A段中的實際可行權宜方法的適用性延長一年，以便該實際可行權宜方法適用於租金優惠，其中任何租賃付款的減少僅影響原本於二零二二年六月三十日或之前到期的付款，惟須符合應用實際可行權宜方法的其他條件。

應用該修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現並無重大影響。

### **應用委員會議程決定的影響—出租人免除租賃付款額(國際財務報告準則第9號金融工具和國際財務報告準則第16號租賃)**

於二零二二年十月，委員會頒佈有關租金優惠會計計算的議程決定，其中出租人在法律上免除了承租人支付具體確定的租賃付款額的義務。該等租賃付款額中部分為合同到期但未支付的金額，一些是合同尚未到期的金額。委員會總結，在授予租金優惠之前，出租人將國際財務報告準則第9號中的減值規定應用於應收經營租賃款，計量預期信貸虧損應包括出租人預期免除相關租賃付款額。此外，出租人於租金優惠授予日期通過應用以下方式計算租金優惠：(a)對出租人已確認為應收經營租賃款的免除租賃付款額應用國際財務報告準則第9號中的終止確認要求；及(b)出租人對並未確認為應收經營租賃款的免除租賃付款額應用國際財務報告準則第16號中的租賃修改要求。

本集團之會計政策已將上述原則及規定應用於應收經營租賃款及租金優惠計算。因此，本集團現時的會計政策被視為與委員會的議程決定一致。

應用該修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及業績並無重大影響。

此外，本集團應用國際會計準則理事會之國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於二零二二年十月頒佈的議程決定，釐清對出租人在法律上免除了承租人支付具體確定的租賃付款額的義務的租金優惠進行的會計處理。

### 3. 收益

本集團於本年度之收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<i>按貨品或服務類型</i>		
<i>資產管理分部</i>		
資產管理服務收入	<u>30,457</u>	<u>18,934</u>
<i>物業分部</i>		
銷售可供出售物業	29,422,870	25,591,850
物業營運收入	186,523	45,087
投資物業的租金收入(附註8)	<u>231,497</u>	<u>265,545</u>
	<u>29,840,890</u>	<u>25,902,482</u>
	<u>29,871,347</u>	<u>25,921,416</u>
<i>按收益確認的時間</i>		
於某一時間點	29,422,870	25,591,850
隨時間	<u>216,980</u>	<u>64,021</u>
與客戶合約的收益(附註)	29,639,850	25,655,871
投資物業的租金收入	<u>231,497</u>	<u>265,545</u>
	<u>29,871,347</u>	<u>25,921,416</u>

附註：除與香港營運有關的人民幣30,457,000元(二零二一年：人民幣18,934,000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
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
分部收益			
–外部客戶	<u>30,457</u>	<u>29,840,890</u>	<u>29,871,347</u>
分部業績	<u>23,535</u>	<u>3,532,988</u>	3,556,523
未分配匯兌虧損淨額			(105,629)
未分配收入			74,178
未分配支出			(60,053)
未分配融資成本			<u>(484,376)</u>
除稅前溢利			<u>2,980,643</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
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
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>	4,003,846
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>

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或收益淨額所產生之溢利。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
於二零二二年十二月三十一日			
分部資產	<u>59,247</u>	<u>116,075,846</u>	116,135,093
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>14,572,997</u>
資產總值			<u>130,868,300</u>
分部負債	<u>4,463</u>	<u>75,282,804</u>	75,287,267
其他未分配負債			<u>22,854,768</u>
負債總額			<u>98,142,035</u>
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>

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、投資控股公司之部分資產)均分配至可呈報及經營分部；及
- 所有負債(不包括間接控股公司貸款、投資控股公司銀行借貸及其他應付款項)均分配至可呈報及經營分部。

#### 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
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
非流動資產添置(附註)	—	935,248	935,248
利息收入	—	286,017	286,017
物業、廠房及設備折舊	7	42,514	42,521
投資物業折舊	—	143,090	143,090
使用權資產折舊	—	39,827	39,827
撇減可供出售物業	—	206,773	206,773

	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
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
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

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營運地點及管理層決策地點呈列。

	來自外部客戶之收益		分部資產	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
佛山	<b>1,438,595</b>	3,866,389	<b>6,397,686</b>	10,122,253
廣州	<b>1,456,587</b>	2,218,805	<b>26,348,349</b>	23,500,158
南京及句容	<b>14,151,546</b>	8,507,651	<b>36,656,182</b>	47,721,601
重慶	<b>5,007,814</b>	8,981,974	<b>23,981,397</b>	23,124,732
西安	<b>7,742,547</b>	2,264,952	<b>21,621,723</b>	22,388,256
香港	<b>74,258</b>	81,645	<b>1,129,756</b>	1,016,807
	<b><u>29,871,347</u></b>	<u>25,921,416</u>	<b><u>116,135,093</u></b>	<u>127,873,807</u>

## 5. 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行利息收入	<b>174,151</b>	98,150
應收聯營公司款項之利息收入	<b>101,524</b>	165,587
應收合營企業款項之利息收入	<b>77,059</b>	6,919
應收非控股權益款項之利息收入	<b>5,381</b>	12,729
應收一名第三方款項之利息收入	<b>243</b>	1,392
應收一名投資對象款項之利息收入	<b>1,384</b>	949
政府補助	<b>9,203</b>	5,817
其他	<b>26,619</b>	22,655
	<b><u>395,564</u></b>	<u>314,198</u>

## 6. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息：		
– 銀行借貸	736,607	698,948
– 租賃負債	20,848	15,350
– 一家間接控股公司之貸款	854,200	397,118
– 非控股權益之貸款	55,284	153,652
– 債券	–	88,129
總借貸成本	1,666,939	1,353,197
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(1,039,029)	(661,536)
	<b>627,910</b>	<b>691,661</b>

## 7. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
所得稅開支包括：		
香港利得稅	6,667	2,567
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
– 本年度	770,515	918,228
– 過往年度(超額撥備)撥備不足	(14,097)	23,714
預扣稅開支	16,015	239,944
土地增值稅(「土地增值稅」)	487,639	800,874
	1,266,739	1,985,327
遞延稅項	(16,122)	(37,324)
	<b>1,250,617</b>	<b>1,948,003</b>

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之升值(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。

截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	364,847	418,318
退休金計劃供款	48,839	40,101
員工成本總額	413,686	458,419
減：已資本化為可供出售發展中物業之款項	(233,734)	(278,851)
	179,952	179,568
投資物業總租金收入(附註3)	(231,497)	(265,545)
減：所產生之直接經營開支	195,569	144,177
減：投資物業折舊	143,090	148,579
	107,162	27,211
確認作開支之可供出售物業成本	25,295,266	20,776,436
投資物業折舊	143,090	148,579
使用權資產折舊	39,827	94,798
物業、廠房及設備折舊	42,521	34,576
核數師酬金	3,940	5,045
撇減可供出售物業(計入可供出售物業成本)	206,773	360,538
出售物業、廠房及設備虧損	33	1

## 9. 股息

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零二一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」)0.06元(二零二一年：截至二零二零年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.07元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣252,490,000元(二零二一年：人民幣286,644,000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二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.03元(相當於約人民幣0.027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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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>329,659</u>	<u>560,569</u>
	二零二二年	二零二一年
<b>股份數目</b>		
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>

截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>業務應收款項</b>		
-與客戶的合約	22,165	24,317
-經營租賃應收款項	<u>4,760</u>	<u>1,102</u>
	<u>26,925</u>	<u>25,419</u>

於二零二一年一月一日，來自於客戶合約的業務應收款項為人民幣92,552,000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，以盡量減低信貸風險。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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至180日	19,813	18,097
181日至365日	2,036	3,672
超過一年	5,076	3,650
	<u>26,925</u>	<u>25,419</u>

## 12. 業務應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
業務應付款項	<u>7,427,932</u>	<u>12,106,363</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至60日	4,907,557	5,145,845
61至180日	696,807	5,141,906
181至365日	1,052,998	950,704
超過365日	770,570	867,908
	<u>7,427,932</u>	<u>12,106,363</u>



## 末期股息

董事會建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.03元(相當於約人民幣0.027元)，總共派付約港幣147,158,000元(相當於約人民幣132,442,000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，末期股息預計將於二零二三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

二零二二年，受疫情反復和俄烏戰爭的超預期影響，我國落實疫情要防住、經濟要穩住、發展要安全的要求，推出一攬子宏觀調控政策，著力穩增長、穩就業、穩物價，經濟增速在第二季度跌入谷底後呈現回穩勢頭，就業形勢有所改善，物價總體保持穩定，全年經濟增長為3%左右。與此同時，外部風險挑戰明顯增多，國內需求不足矛盾凸顯，市場主體預期轉弱，財政金融風險有所暴露。

二零二二年，房地產投資同比下降10%，這是由於土地銷售放緩(二零二二年土地銷售價值同比下降48%)和建築活動減少(開工建築面積同比下降39%)所致。開發商對二零二二年的擴張非常謹慎，一些開發商去年甚至沒有收購任何土地進行儲備。隨著二零二二年四季度「三支箭政策」等一系列政策的實施，十二月份，房地產相關指標降幅收窄，十二月當月房地產開發投資降幅比十一月收窄了7.7個百分點，商品房銷售面積、銷售額、到位資金、房屋新開工面積等指標降幅也有不同程度的收窄。

在行業長冬中，本集團秉持「品質至上、顧客為先」的策略，在產品優勢打造、房屋品質、交付質量和時間等方面有明顯改善；以「穩住基本盤」為導向，所在城市市場份額均逆市提升，其中南京的市佔率穩定在6%以上，西安的市佔率首次突破6%。

作為國民經濟支柱產業，隨著國家有序全面複常，行業政策環境有所改善，未來仍是10萬億級的大市場，預計行業將呈現「馬太效應」，本集團須謹慎部署，依託招商局集團的實力，繼續深耕所在城市。

## 財務回顧

於二零二二年內，溢利為人民幣1,730,026,000元(二零二一年：人民幣1,582,866,000元)，同比增長約9.3%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣329,659,000元(二零二一年：人民幣560,569,000元)，同比下降約41.2%。每股基本盈利為人民幣6.72分(二零二一年：人民幣11.43分)，同比下降約41.2%。

於二零二二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣9,862,815,000元(二零二一年：人民幣9,738,462,000元)，與去年年底相比增加約1.3%。

## 營業額

二零二二年，本集團營業額為人民幣29,871,347,000元(二零二一年：人民幣25,921,416,000元)，同比增加約15.2%。二零二二年，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4.8%、4.9%、16.8%、47.4%、25.9%及0.2%。

## 毛利

毛利為人民幣4,003,533,000元(二零二一年：人民幣4,791,751,000元)，同比下降約16.4%，此乃主要由於二零二二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206,773,000元所致。毛利率約為13.4%(二零二一年：約18.5%)，相比上年下降5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143,788,000元(二零二一年：人民幣330,551,000元)，同比下跌約56.5%，主要由於廣州礦榮房地產開發有限公司及南京善盛房地產開發有限公司的項目於二零二一年完工並結轉收入，分別產生分佔溢利約人民幣189,719,000元及人民幣96,571,000元。於二零二二年，瑞安佳茂置業有限公司項目產生分佔溢利約人民幣168,602,000元。

## 分佔合營企業之溢利

分佔合營企業之溢利為人民幣120,148,000元(二零二一年：人民幣83,937,000元)，同比增長約43.1%，主要由於南京盛香園房地產開發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163,198,000元。

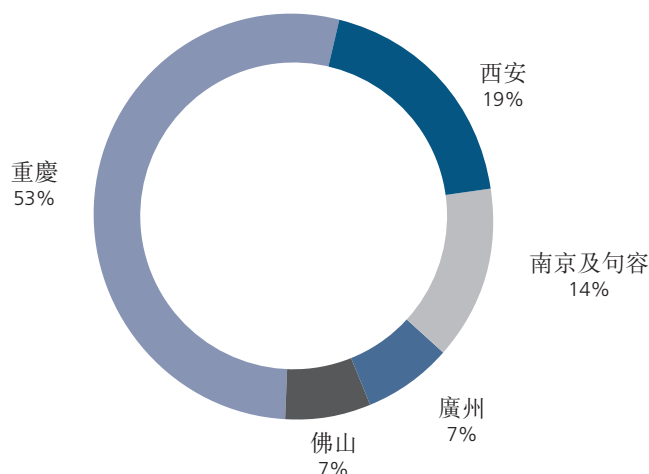
## 業務回顧

### 房地產開發業務

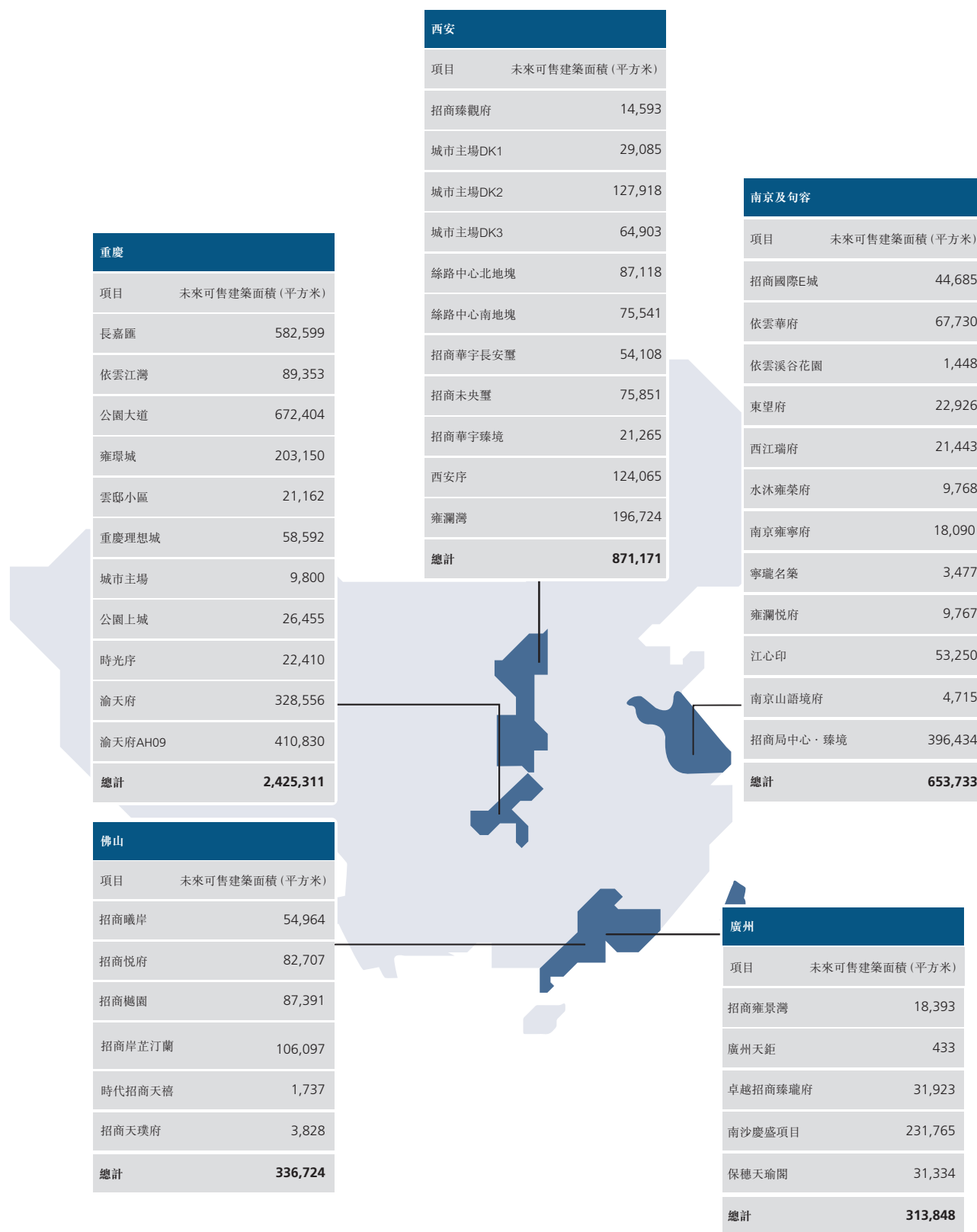
於二零二二年十二月三十一日，本集團在廣州、佛山、重慶、西安、南京及句容擁有包括45個房地產開發項目之組合，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

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。於二零二二年十二月三十一日，未售或未預售之物業之可售建築面積(「土地儲備」)為4,600,787平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零二二年十二月三十一日在中國之項目之地理位置及土地儲備



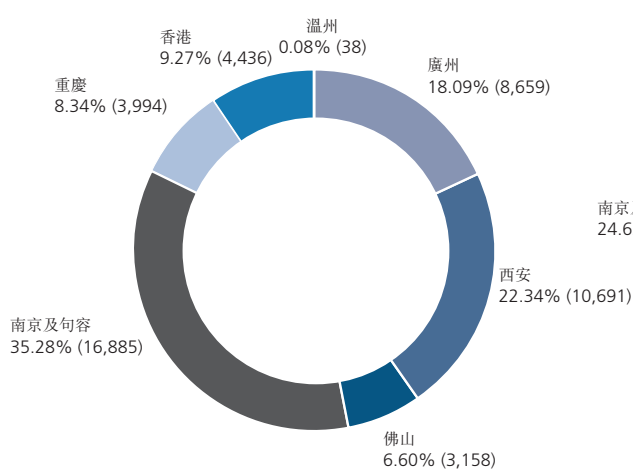
下表載列於二零二二年十二月三十一日本集團(i)已落成，(ii)開發中，或(iii)持作未來開發之物業開發項目詳情。所有有關面積之數據均取至最接近整數：

項目	本公司 於項目 所佔權益	總建築 面積	未來可售 總建築面積	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	54,964	231,607	204,284	147,281	2,039	54,964	-	-	-	-	-
招商悅府	50%	326,112	82,707	326,112	249,861	158,662	8,492	82,707	-	-	-	-	-
招商樾園	50%	309,372	87,391	309,372	253,845	153,791	12,663	87,391	-	-	-	-	-
招商岸芷汀蘭	90%	181,895	106,097	181,895	171,103	59,368	5,638	106,097	-	-	-	-	-
時代招商天府	50%	175,097	1,737	175,097	124,764	122,663	364	1,737	-	-	-	-	-
招商天璞府	34%	35,881	3,828	35,881	35,881	32,005	48	3,828	-	-	-	-	-
佛山合計		1,388,800	336,724	1,388,800	1,161,131	795,163	29,244	336,724	-	-	-	-	-
招商雍景灣	60%	283,587	18,393	283,587	283,587	265,194	-	18,393	-	-	-	-	-
廣州天銜	50%	65,533	433	65,533	41,825	41,392	-	433	-	-	-	-	-
卓越招商瑤瓏府	50%	118,833	31,923	-	-	-	-	-	118,833	73,254	41,331	-	-
南沙慶盛項目	100%	327,509	231,765	-	-	-	-	-	190,598	139,586	-	136,911	92,179
保德天瑜園	50%	96,877	31,334	-	-	-	-	-	96,877	96,877	65,543	-	-
廣州合計		892,339	313,848	349,120	325,412	306,586	-	18,826	406,308	309,717	106,874	136,911	92,179
長嘉匯	50%	1,655,097	582,599	1,226,300	1,197,281	944,780	2,284	250,217	153,682	153,682	90,265	275,115	268,965
依雲江灣	100%	535,805	89,353	535,805	525,773	426,894	9,526	89,353	-	-	-	-	-
公園大道	50%	1,664,272	672,404	1,277,515	1,220,309	918,469	14,767	287,073	386,757	385,331	-	-	-
雍環城	100%	503,026	203,150	384,608	362,297	246,599	7,693	108,005	118,418	114,085	18,940	-	-
雲邸小區	100%	136,704	21,162	136,704	122,812	100,403	1,247	21,162	-	-	-	-	-
重慶理想城	51%	182,106	58,592	121,894	119,445	119,445	-	-	60,212	59,002	410	-	-
城市主場	100%	47,012	9,800	47,012	45,572	35,772	-	9,800	-	-	-	-	-
公園上城	100%	103,749	26,455	103,749	103,262	76,658	149	26,455	-	-	-	-	-
時光序	100%	39,505	22,410	-	-	-	-	-	39,505	36,332	13,922	-	-
渝天府	100%	381,739	328,556	-	-	-	-	-	197,103	197,103	53,183	184,636	184,636
渝天府AH09	100%	427,214	410,830	-	-	-	-	-	167,541	167,541	16,383	259,673	259,672
重慶合計		5,777,932	2,425,311	3,935,290	3,792,191	2,956,568	43,558	792,065	1,123,218	1,113,076	193,103	719,424	713,273
招商國際E城	100%	372,916	44,685	372,916	324,531	275,358	4,488	44,685	-	-	-	-	-
依雲華府	51%	357,867	67,730	357,867	254,513	186,783	-	67,730	-	-	-	-	-
依雲溪谷花園	51%	343,699	1,448	343,699	273,174	271,726	-	1,448	-	-	-	-	-
東望府	51%	315,482	22,926	315,482	235,399	212,003	470	22,926	-	-	-	-	-
西江瑞府	40%	278,840	21,443	275,057	223,609	204,004	887	18,718	3,783	3,029	304	-	-
水沐雍榮府	55%	243,759	9,768	243,759	184,928	174,928	232	9,768	-	-	-	-	-
南京雍寧府	51%	291,438	18,090	291,438	283,978	265,727	161	18,090	-	-	-	-	-
寧龍名築	31%	57,303	3,477	57,303	57,303	53,826	-	3,477	-	-	-	-	-
雍瀾悅府	51%	105,618	9,767	105,618	85,411	75,184	460	9,767	-	-	-	-	-
江心印	51%	168,138	53,250	-	-	-	-	-	168,138	135,992	82,742	-	-
南京山語境府	20%	69,032	4,715	69,032	54,520	49,805	-	4,715	-	-	-	-	-
招商局中心·瑤境	80%	736,857	396,434	-	-	-	-	-	736,857	489,620	93,186	-	-
南京及句容合計		3,632,137	653,733	2,723,359	2,177,891	1,959,910	16,657	201,324	908,778	628,641	176,232	-	-
招商臻觀府	51%	231,174	14,593	231,174	197,662	182,757	312	14,593	-	-	-	-	-
城市主場DK1	51%	277,313	29,085	277,313	242,880	209,984	3,811	29,085	-	-	-	-	-
城市主場DK2	51%	562,692	127,918	-	-	-	-	-	562,692	518,061	390,143	-	-
城市主場DK3	51%	324,037	64,903	324,037	295,101	226,978	3,220	64,903	-	-	-	-	-
線路中心北地塊	51%	160,808	87,118	160,808	137,187	40,933	9,136	87,118	-	-	-	-	-
線路中心南地塊	51%	138,106	75,541	138,106	116,316	11,863	28,912	75,541	-	-	-	-	-
招商華宇長安墅	26%	63,626	54,108	-	-	-	-	-	63,626	54,108	-	-	-
招商未央墅	51%	112,359	75,851	112,359	105,662	3,306	26,505	75,851	-	-	-	-	-
招商華宇瑤境	51%	170,906	21,265	170,906	146,196	42,435	82,496	21,265	-	-	-	-	-
西安序	51%	158,971	124,065	-	-	-	-	-	158,971	149,760	25,695	-	-
雍瀾灣	51%	226,883	196,724	-	-	-	-	-	226,883	212,188	15,464	-	-
西安合計		2,965,144	871,171	1,952,972	1,736,729	1,189,231	179,142	368,356	1,012,172	934,117	431,302	-	-
總計		14,656,352	4,600,787	10,349,541	9,193,354	7,207,458	268,601	1,717,295	3,450,476	2,985,551	907,511	856,335	805,452

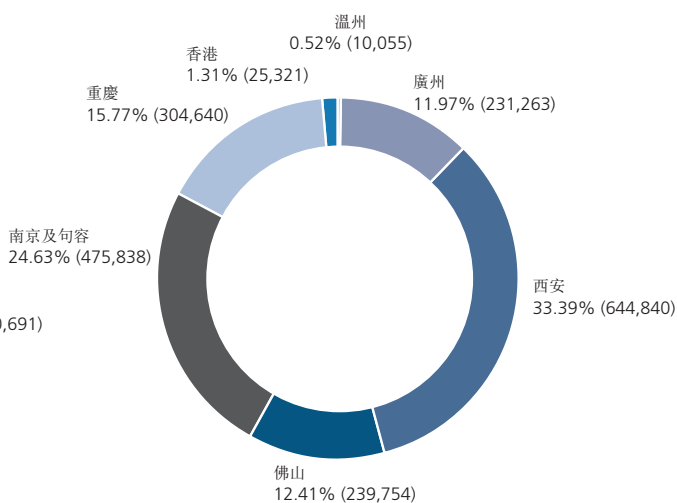
## 合同銷售

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47,861,000,000元(二零二一年：人民幣55,196,000,000元)，同比減少約13.29%。合同銷售總面積為1,931,711平方米(二零二一年：2,392,049平方米)，同比下降約19.24%。平均售價約為每平方米人民幣24,777元(二零二一年：每平方米人民幣23,075元)，同比增加約7.4%。

二零二二年按地區合同銷售金額  
(人民幣百萬元)



二零二二年按地區合同銷售面積  
(平方米)



## 新增土地儲備

截至二零二二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)	平均計容 面積地價 (人民幣元/ 平方米)
重慶九龍坡區大楊石組團 K分區K01-1-1/09、 K01-1-2/09、 K01-1-3/09、K05-1/07	2,574	115,535	357,539	7,200
南京NO2022G51地塊	1,750	25,607	66,579	26,300

## 佛山

二零二二年，佛山之合同銷售金額約為人民幣3,158百萬元，合同銷售面積為239,754平方米。於二零二二年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達1,388,800平方米，未來可售建築面積將為336,724平方米。

二零二二年，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佛山東樾灣府：

### 佛山東樾灣府簡介

東樾灣位於裏水大道東側，一河之隔便是金沙洲，處於「泛金沙洲板塊」，項目出發30分鐘可去往廣州、佛山核心區域，暢享廣佛同城30分鐘生活圈，區位優勢十分明顯。以項目為中心，5-10分鐘車程，覆蓋三大商圈(金沙洲商圈、黃岐商圈、裏水商圈)。項目五公里範圍內有四所省市級學府環繞。

項目總佔地面積7.4萬平方米，總建築面積約18萬平方米，涵蓋住宅、公寓、商業和車位等。



效果圖

## 廣州

二零二二年，廣州之合同銷售金額約為人民幣8,659百萬元，合同銷售面積為231,263平方米。截至二零二二年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達892,339平方米，未來可售建築面積將為313,848平方米。

二零二二年，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瑁：

### 廣州海珠天瑁項目簡介

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站樓交通樞紐，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

二零二二年，重慶之合同銷售金額約為人民幣3,994百萬元，合同銷售面積為304,640平方米。截至二零二二年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達5,777,932平方米，未來可售建築面積將為2,425,311平方米。

二零二二年，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長嘉匯：

### 長嘉匯簡介

長嘉匯位於中國重慶市南岸區泰昌路，總建面約150萬平方米，是一個含住宅和商用物業的城市生活綜合項目。

長嘉匯建面約400—460平方米，和套內174平方米的臨江組團臻裝高層，佔據臨江組團更核心地位，一覽朝天門、江北嘴、南濱路等兩江交匯地標景觀。項目配套完善，交通、醫療、教育、金融、生活等設施等應有盡有。

項目商用物業地處重慶城市CBD黃金三角，打造了長嘉匯購物公園、彈子石老街、彈子石廣場等著名設施，其中長嘉匯購物公園彙聚全球時尚潮流、彈子石老街掛牌國家級4A旅遊風景區、彈子石廣場則是觀賞兩江交匯更廣闊的視野，被譽為「兩江交匯最佳攝影地」。



效果圖

## 南京及鎮江句容

二零二二年，南京及鎮江句容之合同銷售金額約為人民幣16,885百萬元，合同銷售面積為475,838平方米。截至二零二二年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達3,632,137平方米，未來可售建築面積將為653,733平方米。

二零二二年，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招商局中心·臻境：

### 南京招商局中心·臻境項目

南京招商局中心·臻境位於南京市玄武區，佔據南京主城中心新玄武板塊的核心位置，鄰近南京站和鐘山名勝區，項目整體佔地約17.4萬平方米，總建築面積約75萬平方米，融合商業及高端住宅等多種業態於一體，並與地鐵直接聯通，形成大型TOD項目，為南京帶來招商局獨有的「海上世界」世界級生活方式。

項目交通極致方便，坐落南京6號綫、9號綫地鐵上蓋，2公里內還有1、3、7三條地鐵綫。地塊1公里範圍內有9條公交路綫。紅山路、恒嘉路、北苑東路、經五路、大壯觀路、領智路、紅山南路形成四縱三橫格局，通過新莊樞紐直連南京井字內環，快速通達全城。

新玄武區域範圍內，現有5所小學，2所初中，12所幼兒園，均是全市TOP 10名校。項目主打118、134、143、181平方米四種面積，涵蓋3房和4房戶型。



效果圖

## 西安

二零二二年，西安的合同銷售額約為人民幣10,691百萬元，而合同銷售面積為644,840平方米。於二零二二年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達2,965,144平方米，而未來可售建築面積將為871,171平方米。

二零二二年，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。截至二零二二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30,457,000元(二零二一年：人民幣18,934,000元)。

## 財務及資金管理原則

於二零二二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為人民幣9,862,815,000元(二零二一年：人民幣9,738,462,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣12,343,547,000元(二零二一年：人民幣14,423,276,000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11,574,694,000元、以美元列值人民幣153,911,000元及以港幣(「港幣」)列值人民幣614,942,000元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣35,245,097,000元(二零二一年：人民幣36,536,844,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣2,010,146,000元(須於一年內償還)、人民幣22,218,302,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣10,052,105,000元(須於兩年至五年內償還)及人民幣964,544,000元(須於五年後償還)。

於二零二二年十二月三十一日，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70%(二零二一年：65%)。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，於二零二二年十二月三十一日的計息債務加權平均融資成本為4.31%，其中銀行及金融機構借貸平均融資成本為3.94%。

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」)<sup>附註1</sup>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<sup>附註2</sup>。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被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二零二二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二零二二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，於對本集團截至二零二二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，本集團決定暫時繼續於重慶及西安進行其房地產業務。

## 前景展望

未來房地產市場發展具備不少有利條件，一是我國仍然處在城鎮化持續發展階段。去年常住人口城鎮化率比先前年度提高了0.5個百分點，達到65.22%，但是與發達國家80%左右的水平相比仍然不高。於二零二二年，我國新增城鎮人口數量巨大，這些就是未來的發展空間。二是房地產市場合理需求將逐步釋放。各地出台不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於提高購房者購房意願。

本集團認為行業政策有所改善，房地產未來仍是10萬億級的大市場，隨著去年十一月的地產政策的「三箭齊發」以及「金融16條」等紓困政策的出台，房地產企業信用和房地產銷售有望改善，地產銷售在二零二三年反彈的概率增加，從而帶動地產投資企穩，迎來可觀的信用擴張。

本集團未來將從幾處著手做到精益求精，首先是開源節流，奮力將三費水平(即銷售開支、管理開支及融資開支)控制在行業標杆以下，爭取管理紅利。其次是「以人為本」理念經營，堅守客戶價值本源，堅持品質發展，發揚工匠精神，切實提升產品和服務品質；強化員工人才培養，夯實創新人才基礎，為優秀員工創造成長機會。第三是增強數字化應用賦能，運用數字化創新手段，輔助線上營銷、公建提速、「拾焰計劃」(全民營銷)等多措並舉堅決出售庫存，改善資產質量，力保現金流長期處於安全邊界內。

## **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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用799名(二零二一年：962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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司概無購股權計劃生效。



## 財務擔保合約

於二零二二年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣7,908,240,000元(二零二一年：人民幣6,561,657,000元)。

## 抵押資產

於二零二二年十二月三十一日，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3,777,371,000元(二零二一年：人民幣2,043,820,000元)之土地(包括可供出售物業)及賬面值約為人民幣1,724,601,000元(二零二一年：人民幣1,207,206,000元)之投資物業，以就授予本集團之銀行借貸人民幣2,594,112,000元(二零二一年：人民幣1,802,451,000元)作出擔保。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二二年期間，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二零二二年之綜合財務報表，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二零二二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

於截至二零二二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劉寧女士(時任)因其他事務未能出席本公司於二零二二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二零二二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，彼等於截至二零二二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二零二二年年報將寄發予本公司股東，並在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[ir.cmland.hk](http://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，二零二三年三月十五日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及余志良先生；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、史新平博士及何琦先生組成。