

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。



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)

截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	3	28,800,845	29,871,347
銷售成本		<u>(24,930,302)</u>	<u>(25,867,814)</u>
毛利		3,870,543	4,003,533
其他收入	5	453,737	395,564
匯兌收益(虧損)淨額		6,451	(100,322)
銷售及營銷開支		(849,323)	(796,621)
行政支出		(379,112)	(296,312)
應收聯營公司及合營企業款項之 預期信貸虧損撥備		(2,497)	(59,059)
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(虧損)收益		(36,420)	10,606
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		303,351	143,788
分佔合營企業之業績		64,730	120,148
融資成本	6	<u>(740,390)</u>	<u>(627,910)</u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前溢利	8	2,691,070	2,980,643
所得稅開支	7	(1,439,255)	(1,250,617)
本年度溢利		1,251,815	1,730,026
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		18,932	46,870
本年度全面收入總額		1,270,747	1,776,896
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		133,414	329,659
非控股權益		1,118,401	1,400,367
		1,251,815	1,730,026
以下人士應佔本年度全面收入總額：			
本公司擁有人		152,346	376,529
非控股權益		1,118,401	1,400,367
		1,270,747	1,776,896
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	10		
基本		2.72	6.72

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	522,611	235,375
使用權資產	50,387	86,721
投資物業	3,106,657	3,243,522
商譽	160,210	160,210
於聯營公司之權益	12,407,071	10,149,691
於合營企業之權益	4,117,458	5,495,028
按公平值計入損益之金融資產	92,022	128,442
其他應收款項	18,426,740	13,051,869
遞延稅項資產	931,491	936,478
	<u>39,814,647</u>	<u>33,487,336</u>
流動資產		
可供出售物業	67,634,899	63,332,410
收購土地使用權所付按金	249,750	–
業務及其他應收款項	11,526,393	18,842,556
合約成本	230,949	229,025
預付所得稅	2,930,587	2,633,426
銀行結餘及現金	10,283,322	12,343,547
	<u>92,855,900</u>	<u>97,380,964</u>
流動負債		
合約負債	21,441,790	25,992,261
業務及其他應付款項	35,155,132	32,558,521
租賃負債	54,038	57,531
非控股權益貸款	479,241	68,522
一家間接控股公司貸款	–	22,185
一間同系附屬公司貸款	205,937	–
銀行及其他借貸	9,663,814	1,919,439
應付所得稅	3,271,885	3,321,731
	<u>70,271,837</u>	<u>63,940,190</u>
流動資產淨值	<u>22,584,063</u>	<u>33,440,774</u>
資產總值減流動負債	<u>62,398,710</u>	<u>66,928,110</u>

於十二月三十一日
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

非流動負債		
非控股權益貸款	1,409,035	136,570
一家間接控股公司貸款	14,111,183	15,285,356
其他應付款項	88,030	-
銀行及其他借貸	10,306,790	17,927,195
租賃負債	315,254	375,062
一間同系附屬公司貸款	543,723	-
遞延稅項負債	499,706	477,662
	<u>27,273,721</u>	<u>34,201,845</u>
資產淨值	<u>35,124,989</u>	<u>32,726,265</u>
資本及儲備		
股本	39,132	39,132
儲備	9,873,118	9,823,683
本公司擁有人應佔權益	9,912,250	9,862,815
非控股權益	25,212,739	22,863,450
權益總額	<u>35,124,989</u>	<u>32,726,265</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司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（「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（「招商蛇口」）（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」）呈列，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新訂及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」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，有關新訂及經修訂準則於本集團於二零二三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17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月之香港財務 報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—第二支柱示範規則
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露

除下文所述外，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。

應用香港會計準則第8號之修訂會計估計之定義之影響

本集團於本年度首次應用該修訂。該修訂界定會計估計為「受計量不明朗因素影響的財務報表的貨幣金額」。會計政策可能規定財務報表項目按涉及計量不明朗因素的方式計量。在該情況下，實體編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變更、會計政策變更及錯誤更正之間的區別。

於本年度應用該修訂不會對綜合財務報表造成重大影響。

應用香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項之影響

本集團於本年度首次應用該修訂。該修訂縮窄香港會計準則第12號所得稅中第15段及第24段所述遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生的同等應課稅及可扣稅暫時性差額的交易。

於本年度應用該修訂不會對綜合財務報表造成重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂會計政策披露之影響

本集團已於本年度首次應用該修訂。香港會計準則第1號財務報表列報乃經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「**實務報告**」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例以幫助實體。

應用該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂(「二零二零年修訂」)以及香港會計準則第1號之修訂附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)

二零二零年修訂就評估自報告日期起至少十二個月之遞延結算權利作出澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 澄清倘負債的條款可由對手方選擇，致使可通過轉讓實體自身的權益工具進行結算，則僅當該實體將選擇權單獨確認為應用香港會計準則第32號財務工具：呈報之權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

- 指定將負債分類為流動或非流動應基於報告期末存有的權利。具體而言，該等修訂澄清該分類不受管理層在十二個月內結清負債的意圖或預期所影響。

就以遵守契諾為條件的自報告日期起至少十二個月之遞延結算權利而言，二零二零年修訂引入的要求已經二零二二年修訂修訂。二零二二年修訂訂明，實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利。僅須於報告期後遵守的契諾對該權利於報告期末是否存在並無影響。

此外，二零二二年修訂訂明有關資料的披露要求，使財務報表使用者了解在該實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而實體延遲結清該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾的情況下，則負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。二零二二年修訂亦將二零二零年修訂的生效日期推遲到二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。

二零二二年修訂與二零二零年修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體在頒佈二零二二年修訂後的早期應用二零二零年修訂，該實體亦應在該期間應用二零二二年修訂。

根據本集團於二零二三年十二月三十一日的未償還負債，以及本集團與相關貸方之間協議中規定的相關條款及條件，應用二零二零年及二零二二年修訂將不會導致本集團負債重新分類。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂供應商融資安排

該等修訂為香港會計準則第7號現金流量表新增一項披露目標，訂明實體須披露有關供應商融資安排之資料，使財務報表使用者可評估該等安排對實體負債及現金流量的影響。此外，香港財務報告準則第7號金融工具：披露事項已予修訂，於披露實體面臨流動性風險集中資料的規定中新增供應商融資安排作為範例。

「供應商融資安排」一詞並無定義。反之，該等修訂闡述實體將須提供資料的安排特徵。

為達致披露目標，實體將須披露其供應商融資安排的整體情況：

- 安排的條款及條件；
- 實體財務狀況表中呈列的屬於安排一部分的負債賬面值及相關細列項目，以及該等金融負債賬面值的非現金變動；

- 供應商已從融資提供方接獲付款的賬面值及相關細列項目；
- 屬於供應商融資安排一部分的該等金融負債及不屬於供應商融資安排一部分的可比業務應付款項的付款到期日範圍；以及流動性風險資料

該等修訂(包含實體應用該等修訂的首個年度報告期間之具體過渡寬限)適用於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間，且允許提前應用。

應用該等修訂預期不會對本集團的財務狀況或業績產生影響，但可能影響負債、現金流量及本集團所面臨與本集團訂立的供應商融資安排相關的流動性風險之披露。應用之影響(如有)將於本集團未來的綜合財務報表中披露。

3. 收益

本集團於本年度之收益分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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>14,971</u>	<u>30,457</u>
<i>物業分部</i>		
銷售可供出售物業	28,414,855	29,422,870
物業營運收入	109,891	186,523
投資物業的租金收入(附註8)	<u>261,128</u>	<u>231,497</u>
	<u>28,785,874</u>	<u>29,840,890</u>
	<u>28,800,845</u>	<u>29,871,347</u>
<i>按收益確認的時間</i>		
於某一時間點	28,414,855	29,422,870
隨時間	<u>124,862</u>	<u>216,980</u>
與客戶合約的收益(附註)	28,539,717	29,639,850
投資物業的租金收入	<u>261,128</u>	<u>231,497</u>
	<u>28,800,845</u>	<u>29,871,347</u>

附註：除與香港營運有關的人民幣14,971,000元(二零二二年：人民幣30,457,000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。

就管理目的而言，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。就分部報告目的而言，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
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
分部收益			
—外部客戶	<u>14,971</u>	<u>28,785,874</u>	<u>28,800,845</u>
分部業績	<u>5,674</u>	<u>3,231,011</u>	<u>3,236,685</u>
未分配匯兌虧損淨額			21,892
未分配收入			24,390
未分配支出			(14,521)
未分配融資成本			<u>(577,376)</u>
除稅前溢利			<u>2,691,070</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>

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(如附註2所述)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
於二零二三年十二月三十一日			
分部資產	<u>60,381</u>	<u>119,171,168</u>	119,231,549
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>13,278,788</u>
資產總值			<u>132,670,547</u>
分部負債	<u>2,414</u>	<u>73,285,416</u>	73,287,830
其他未分配負債			<u>24,257,728</u>
負債總額			<u>97,545,558</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>

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、投資控股公司銀行及其他借貸以及其他應付款項)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
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	–	3,062,993	3,062,993
利息收入	–	430,754	430,754
物業、廠房及設備折舊	4	50,022	50,026
投資物業折舊	–	150,778	150,778
使用權資產折舊	–	30,893	30,893

	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			
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

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
佛山	1,330,279	1,438,595	5,545,617	6,397,686
廣州	1,425,271	1,456,587	27,288,193	26,348,349
南京及句容	11,075,927	14,151,546	38,429,428	36,656,182
重慶	4,980,921	5,007,814	24,966,064	23,981,397
西安	9,922,881	7,742,547	21,953,581	21,621,723
香港	65,567	74,258	1,048,666	1,129,756
	<u>28,800,846</u>	<u>29,871,347</u>	<u>119,231,549</u>	<u>116,135,093</u>

5. 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行利息收入	190,054	174,151
應收聯營公司款項之利息收入	137,265	101,524
應收合營企業款項之利息收入	67,479	77,059
應收非控股權益款項之利息收入	10,878	5,381
應收一名第三方款項之利息收入	24,661	243
應收一名投資對象款項之利息收入	430	1,384
政府補助	5,304	9,203
其他	17,666	26,619
	<u>453,737</u>	<u>395,564</u>

6. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息：		
—銀行及其他借貸	861,481	736,607
—租賃負債	18,446	20,848
—一家間接控股公司之貸款	681,055	854,200
—非控股權益之貸款	5,874	55,284
總借貸成本	1,566,856	1,666,939
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(826,466)	(1,039,029)
	<u>740,390</u>	<u>627,910</u>

誠如附註26、27、28及29所披露，已資本化為可供出售發展中物業之借貸成本按各借貸之合約利率釐定。

7. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所得稅開支包括：		
香港利得稅		
—本年度	—	6,667
—過往年度超額撥備	(1,251)	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度	715,570	770,515
—過往年度超額撥備	(2,389)	(14,097)
預扣稅開支	12,386	16,015
土地增值稅	687,908	487,639
	<u>1,412,224</u>	<u>1,266,739</u>
遞延稅項	27,031	(16,122)
	<u>1,439,255</u>	<u>1,250,617</u>

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。

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	341,083	364,847
退休金計劃供款	38,245	48,839
員工成本總額	379,328	413,686
減：已資本化為可供出售發展中物業之款項	(230,916)	(233,734)
	148,412	179,952
投資物業總租金收入(附註3)	(261,128)	(231,497)
減：所產生之直接經營開支(折舊除外)	186,369	195,569
減：投資物業折舊	150,778	143,090
	76,019	107,162
確認作開支之可供出售物業成本	24,085,601	25,295,266
投資物業折舊	150,778	143,090
使用權資產折舊	30,893	39,827
物業、廠房及設備折舊	50,026	42,521
核數師酬金	3,459	3,940
撇減可供出售物業(計入可供出售物業成本)	-	206,773
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(48)	33

9. 股息

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.03元(二零二二年：截至二零二一年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.06元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣135,459,000元(二零二二年：人民幣252,490,000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二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.012元(相當於約人民幣0.011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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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>133,414</u>	<u>329,659</u>
	二零二三年	二零二二年
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>

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
業務應收款項		
—與客戶的合約	16,882	22,165
—經營租賃應收款項	<u>3,161</u>	<u>4,760</u>
	<u>20,043</u>	<u>26,925</u>

於二零二二年一月一日，來自與客戶合約的業務應收款項為人民幣24,317,000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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至180日	16,667	19,813
181至365日	596	2,036
超過一年	2,780	5,076
	<u>20,043</u>	<u>26,925</u>

12. 業務應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
業務應付款項	<u>11,228,026</u>	<u>7,427,932</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60日	6,476,523	4,907,557
61至180日	896,699	696,807
181至365日	2,243,008	1,052,998
超過365日	1,611,796	770,570
	<u>11,228,026</u>	<u>7,427,932</u>

末期股息

董事會建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.012元(相當於約人民幣0.011元)，總共派付約港幣58,863,000元(相當於約人民幣53,958,000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，末期股息預計將於二零二四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

二零二三年,我國全年國內生產總值(GDP)為人民幣1,260,582億元，按不變價格計算，同比增長5.2%。分季度看，一季度國內生產總值同比增長4.5%，二季度增長6.3%，三季度增長4.9%，四季度增長5.2%，呈現前低、中高、後穩的態勢，向好趨勢進一步鞏固。

二零二三年是疫情後的第一年，二、三月份的確迎來了一波樓市小陽春，但全球經濟增長乏力、貿易保護主義的抬頭以及地緣政治衝突的不斷升級,包括國內經濟結構轉型等因素都對經濟發展大勢造成了重要影響。全年，房地產開發投資人民幣110,913億元,比上年下降9.6%，商品房銷售面積111,735萬平方米，比上年下降8.5%，商品房銷售額人民幣116,622億元，下降6.5%。另一方面，房屋竣工面積同比增長17.0%至99,831萬平方米，「保交樓」工作穩步推進，效果持續顯現，同比增長17%。

此外，行業優勝劣汰的「馬太效應」加速顯現。二零二一年以來，千億俱樂部房企超半數退出，二零二三年千億房企僅16家，可見房地產行業還在經歷深刻而重大的調整。

在近幾年的行業低潮期，本集團精選投資項目，為未來發展儲備動能。二零二三年，新增5個主要控股項目，總地價達人民幣82.2億元，新增貨值達人民幣175億元。此外，本集團與知名房地產夥伴合作，成功奪得香港馬頭涌道的項目。在南京、重慶城區的全口徑銷售排行中，本集團排進當地銷售額前五名，城市聚焦卓有成效。同時，我們於西安的附屬公司進步明顯，逐步成為本集團新的利潤支撐點。本集團一直注重自身負債比率和保持健康的流動資金狀況，穩健中求發展。

財務回顧

於二零二三年內，溢利為人民幣1,251,815,000元(二零二二年：人民幣1,730,026,000元)，同比減少約27.6%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣133,414,000元(二零二二年：人民幣329,659,000元)，同比下降約59.5%。每股基本盈利為人民幣2.72分(二零二二年：人民幣6.72分)，同比下降約59.5%。

於二零二三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣9,912,250,000元(二零二二年：人民幣9,862,815,000元)，與去年年底相比增加約0.5%。

營業額

於二零二三年，本集團營業額為人民幣28,800,845,000元(二零二二年：人民幣29,871,347,000元)，同比減少約3.6%。二零二三年，於南京及句容、西安、重慶、廣州、佛山以及香港之項目佔本集團總收益之比例分別約為38.41%、34.47%、17.30%、4.95%、4.62%及0.25%。

毛利

毛利為人民幣3,870,543,000元(二零二二年：人民幣4,003,533,000元)，同比下降約3.3%，此乃主要由於結轉收入中毛利率較低項目佔比較高所致。毛利率約為13.44%(二零二二年：約13.4%)，較上年基本持平。

分佔聯營公司之溢利

分佔聯營公司之溢利為人民幣303,351,000元(二零二二年：人民幣143,788,000元)，同比上升約111%，主要由於南京鐸耀房地產開發有限公司及廣州礦譽投資有限公司的項目交付，於二零二三年分別產生分佔溢利約人民幣274,925,919元及人民幣43,412,992元。

分佔合營企業之溢利

分佔合營企業之溢利為人民幣64,730,000元(二零二二年：人民幣120,148,000元)，同比下降約46.1%，主要由於南京錦華置業有限公司及南京悅霖房地產開發有限公司的項目於本年完工並結轉收入，於二零二三年分別產生分佔溢利約人民幣34,017,086元及人民幣29,463,876元。

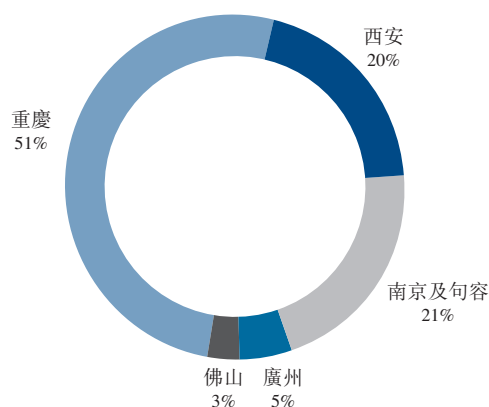
業務回顧

房地產開發業務

於二零二三年十二月三十一日，本集團在廣州、佛山、重慶、西安、南京及句容擁有48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。於二零二三年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為5,201,674平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零二三年十二月三十一日在中國之
項目之地理位置及土地儲備



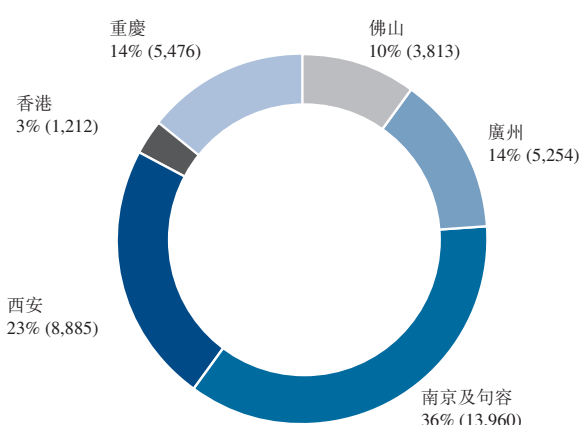
下表載列於二零二三年十二月三十一日本集團(i)已落成；(ii)開發中；或(iii)持作未來開發之物業開發項目詳情。所有有關面積之數據均取至最接近整數：

項目名	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 未 交 付	未 預 售 / 持 作 投 資	開 發 中 建 築 面 積	可 售 / 租 賃 總 建 築 面 積	已 售	建 築 面 積	可 售 / 租 賃 總 建 築 面 積
招商曦岸	60%	231,607	36,846	231,607	198,663	161,578	239	36,846	-	-	-	-	-
招商悅府	50%	326,112	38,625	326,112	249,776	206,993	4,158	38,625	-	-	-	-	-
招商樾園	50%	309,372	51,717	309,372	278,907	224,810	2,380	51,717	-	-	-	-	-
招商岸芷汀蘭	90%	183,599	38,893	183,599	170,256	71,832	59,531	38,893	-	-	-	-	-
時代招商天樾	50%	175,097	7,512	175,097	144,877	134,754	2,611	7,512	-	-	-	-	-
招商天璞府	34%	35,881	3,630	35,881	35,881	32,179	72	3,630	-	-	-	-	-
佛山合計		1,261,668	177,223	1,261,668	1,078,360	832,146	68,991	177,223	-	-	-	-	-
招商雍景灣	60%	283,587	16,625	283,587	283,587	266,911	51	16,625	-	-	-	-	-
卓越招商瑛璵府	50%	111,684	14,139	34,139	33,137	32,031	347	759	77,545	40,361	26,981	-	-
南沙慶盛項目	100%	327,509	221,093	-	-	-	-	-	190,598	139,586	10,672	136,911	92,179
保德天瑜閣	50%	142,582	22,937	50,444	44,512	-	37,286	7,226	92,138	51,627	35,916	-	-
廣州合計		865,362	274,794	368,170	361,236	298,942	37,684	24,610	360,281	231,574	73,569	136,911	92,179
長嘉匯	50%	1,791,062	606,733	1,302,162	1,250,234	1,003,909	7,303	239,022	404,239	374,558	91,507	84,661	84,660
依雲江灣	100%	547,720	82,340	547,720	526,135	442,849	946	82,340	-	-	-	-	-
公園大道	50%	1,769,027	649,901	1,382,271	1,220,299	951,172	4,557	264,570	386,756	385,331	-	-	-
雍環城	100%	503,020	111,622	503,020	476,310	350,794	13,894	111,622	-	-	-	-	-
雲邸小區	100%	136,704	19,053	136,704	122,814	103,761	-	19,053	-	-	-	-	-
重慶理想城	51%	190,499	56,955	190,499	178,447	120,880	612	56,955	-	-	-	-	-
城市主場	100%	47,012	8,903	47,012	45,572	36,669	-	8,903	-	-	-	-	-
公園上城	100%	103,749	23,969	103,749	101,703	77,734	-	23,969	-	-	-	-	-
時光序	100%	39,505	11,787	39,505	36,341	24,114	440	11,787	-	-	-	-	-
重慶招商1872	100%	476,367	381,212	-	-	-	-	-	279,683	267,373	81,895	196,684	195,734
渝天府	100%	381,541	289,299	115,664	110,164	80,089	3,907	26,168	83,322	83,038	2,462	182,555	182,555
渝天府AH09	100%	478,486	411,973	86,990	86,295	49,882	5,752	30,661	187,287	181,301	4,198	204,209	204,209
重慶合計		6,464,692	2,653,747	4,455,296	4,154,314	3,241,853	37,411	875,050	1,341,287	1,291,601	180,062	668,109	667,158
招商國際E城	100%	372,916	851	372,916	331,231	277,778	52,602	851	-	-	-	-	-
依雲華府	51%	357,867	67,730	357,867	265,193	197,463	-	67,730	-	-	-	-	-
東望府	51%	315,482	22,239	315,482	234,883	212,539	105	22,239	-	-	-	-	-
西江瑞府	20%	278,840	19,993	278,840	227,153	205,868	1,292	19,993	-	-	-	-	-
水沐雍榮府	28%	243,759	13,051	243,759	189,248	176,032	165	13,051	-	-	-	-	-
南京雍寧府	51%	351,438	16,314	351,438	283,978	267,426	238	16,314	-	-	-	-	-
峯鑑名築	31%	72,670	1,430	72,670	57,405	55,673	302	1,430	-	-	-	-	-
雍瀾悅府	51%	105,618	9,048	105,618	85,310	76,262	-	9,048	-	-	-	-	-
江山印	51%	140,370	38,682	140,370	136,464	92,355	5,427	38,682	-	-	-	-	-
南京山語境府	20%	54,751	4,715	54,751	54,751	50,036	-	4,715	-	-	-	-	-
招商局中心·瑛璵	80%	734,393	443,469	152,476	152,476	105,143	6,268	41,065	581,917	453,116	50,712	-	-
百家瑛園	82%	87,463	8,689	-	-	-	-	-	87,463	71,096	62,407	-	-
瓊瑰環園	80%	144,175	82,016	-	-	-	-	-	144,175	112,099	30,083	-	-
南京越城天地	35%	600,076	352,214	129,682	109,916	87,788	8,986	13,142	470,394	356,605	17,533	-	-
南京及句容合計		3,859,818	1,080,441	2,575,869	2,128,008	1,804,363	75,385	248,260	1,283,949	992,916	160,735	-	-
城市主場DK1	51%	277,313	-	277,313	244,340	218,536	25,804	-	-	-	-	-	-
城市主場DK2	51%	563,052	42,776	563,052	509,710	391,224	75,710	42,776	-	-	-	-	-
城市主場DK3	51%	325,294	-	325,294	295,028	266,791	28,237	-	-	-	-	-	-
線路中心北地塊	51%	160,808	63,374	160,808	137,287	49,636	24,277	63,374	-	-	-	-	-
線路中心南地塊	51%	136,297	29,534	136,297	115,704	32,660	53,510	29,534	-	-	-	-	-
招商華宇長安壘	26%	63,272	5,118	63,272	51,254	46,136	-	5,118	-	-	-	-	-
招商未央壘	51%	115,205	16,179	115,205	99,530	69,310	14,041	16,179	-	-	-	-	-
招商華宇瑛璵	51%	168,903	1,404	168,903	150,476	128,979	20,093	1,404	-	-	-	-	-
西安序灣	51%	158,971	46,272	158,971	137,154	-	90,882	46,272	-	-	-	-	-
雍瀾閣	51%	225,380	133,848	-	-	-	-	-	225,380	196,805	62,957	-	-
招商觀閣	100%	387,293	387,293	-	-	-	-	-	-	-	-	387,293	387,293
招商雲麓	70%	137,492	45,604	-	-	-	-	-	137,492	91,250	45,646	-	-
天音雲麓	100%	171,592	119,038	-	-	-	-	-	-	-	-	171,592	119,038
瑛觀府	51%	230,634	-	230,634	188,293	175,108	13,185	-	-	-	-	-	-
雲山閣	99%	171,588	125,029	-	-	-	-	-	171,588	148,189	23,160	-	-
西安合計		3,293,094	1,015,469	2,199,749	1,928,776	1,378,380	345,739	204,657	534,460	436,244	131,763	558,885	506,331
總計		15,744,634	5,201,674	10,860,752	9,650,694	7,555,684	565,210	1,529,800	3,519,977	2,952,335	546,129	1,363,905	1,265,668

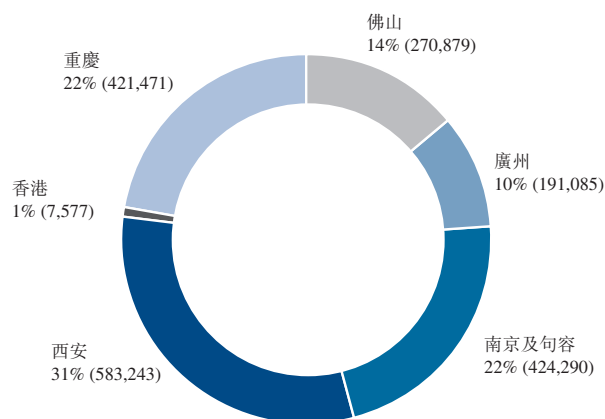
合同銷售

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38,600,000,000元(二零二二年：人民幣47,861,000,000元)，同比減少約19.35%。合同銷售總面積為1,898,545平方米(二零二二年：1,931,711平方米)，同比下降約1.72%。平均售價約為每平方米人民幣20,331元(二零二二年：每平方米人民幣24,777元)，同比下降約17.9%。

二零二三年按地區合同銷售金額
(人民幣百萬元)



二零二三年按地區合同銷售面積
(平方米)



新增土地儲備

截至二零二三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：

城市	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)
西安	西安招商雲蘭	1,170	39,865	95,760	12,218
	西安天青雲麓	1,386	50,884	122,262	11,336
	西安天青雲墨	1,389	33,022	92,461	15,023
	西安招商攬閱	2,460	143,503	501,662	4,903
南京	南京璀璨璟園	1,815	49,628	104,217	17,416

佛山

二零二三年，佛山之合同銷售金額約為人民幣3,813百萬元，合同銷售面積為270,879平方米。於二零二三年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達1,261,668平方米，未來可售建築面積將為177,223平方米。

二零二三年，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

二零二三年，廣州之合同銷售金額約為人民幣5,254百萬元，合同銷售面積為191,085平方米。截至二零二三年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達865,362平方米，未來可售建築面積將為274,794平方米。

二零二三年，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江天際：

廣州江天際簡介

廣州江天際是位於廣州市白雲區的大型住宅項目，佔地70,000平方米，建築面積340,000平方米。該項目由12棟高層建築，以及幼兒園和商業體組成，提供1,407戶住宅單位，主打三居室和四居室戶型，讓居民盡享高品質江岸生活。周邊交通便捷，6個地鐵站環繞，商業配套齊全，教育資源豐富，包括39個幼兒園、20個小學和13個中學。醫療設施完善，3個一級及以上醫院在3公里範圍內。生態環境優越，75個公園點綴周邊，最近距離僅727米。廣州江天際是白雲濱江地區的理想人居選擇，滿足居民的各種生活需求。



效果圖

重慶

二零二三年，重慶之合同銷售金額約為人民幣5,476百萬元，合同銷售面積為421,471平方米。截至二零二三年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達6,464,692平方米，未來可售建築面積將為2,653,747平方米。

二零二三年，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主要包括長嘉匯：

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「兩江峯」組團建面約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匯聚全球時尚潮流、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

南京及句容

二零二三年，南京及句容之合同銷售金額約為人民幣13,960百萬元，合同銷售面積為424,290平方米。截至二零二三年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達3,859,818平方米，未來可售建築面積將為1,080,441平方米。

二零二三年，本集團連同其聯營公司及合營企業在南京及句容進行的合約銷售項目主要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區域的核心位置，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

二零二三年，西安的合同銷售額約為人民幣8,885百萬元，而合同銷售面積為583,243平方米。於二零二三年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達3,293,094平方米，而未來可售建築面積將為1,015,469平方米。

二零二三年，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主要包括西安序項目：

西安序項目簡介

招商西安序擇址陝西省西安市廣運潭大道與歐亞五路十字交匯處東北角，專案面積約15萬 m^2 ，總規劃樓棟數為15棟，綠化率35%，規劃306套國際水岸奢宅，打造建面約301平方米至370平方米奢闊空間，270°環幕觀景露台無遮擋視野，空中庭院讓生活和自然相融合，LDKS超大開放式複合方廳更多生活空間，以「六恒系統」（即恒溫、恒濕、恒氧、恒靜、恒潔、恒智）引領科技住宅新趨勢。

招商西安序作為150年招商局品牌的立序作品，延續招商局品牌純正的豪宅血統，項目榮獲西北第一個WELL健康社區中期認證、2022年亞洲最佳科技豪宅大獎、2022年美國TITAN地產獎室內設計鉑金獎、2022第六屆ELA國際景觀大獎年度最佳示範區景觀獎•金獎等榮譽。



效果圖

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。截至二零二三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14,971,000元(二零二二年：人民幣30,457,000元)。

財務及資金管理原則

於二零二三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為人民幣9,912,250,000元(二零二二年：人民幣9,862,815,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣10,283,322,000元(二零二二年：人民幣12,343,547,000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10,077,319,000元、以美元列值人民幣102,355,000元及以港幣(「港幣」)列值人民幣103,648,000元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣35,238,088,000元(二零二二年：人民幣35,245,097,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣9,882,551,000元(須於一年內償還)、人民幣7,408,883,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣16,100,389,000元(須於兩年至五年內償還)及人民幣1,846,265,000元(須於五年後償還)。

於二零二三年十二月三十一日，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71%(二零二二年：70%)。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。於二零二三年十二月三十一日的計息債務加權平均融資成本為4.18%，其中銀行及金融機構借貸平均融資成本為4.08%。

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」)，以取代及代替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)之非控股投資安排則除外；(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(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」))展開房地產業務的永久優先選擇權(「優先選擇權」)。

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)房地產業務之經重新修訂及重列之不競爭契據維持不變。

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)審閱招商蛇口集團及本集團於截至二零二三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；及(iii)確認招商蛇口集團及本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度已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，於對本集團截至二零二三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0.94個百分點，達到66.16%，但是與發達國家80%左右的水準相比還有空間。近5年，我國城鎮化率年均提高0.93個百分點，每年超過1000萬農村居民進入城鎮，帶來大量新增住房需求。二是儘管人均住房面積不小，但對於升級住房功能和改善居住體驗的願望還是有較迫切的需求。

本集團未來將從幾處著手做到精益求精，首先是開源節流，奮力將三費水準(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。其次是持續對住宅產品線進行迭代改進和形象升級，完成新明星產品線「璀璨系」的建立與應用。西安序和南京璀璨環園等的上線，實現了本集團「以人為本」的理念，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的承諾。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。

作為國民經濟支柱產業，房地產未來仍是10萬億級的大市場，行業「馬太效應」加速顯現，本集團須謹慎部署，憑藉招商局集團第三次創業的騰飛，繼續深耕所在城市。

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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用859名(二零二二年：799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多項因素釐定員工薪酬。截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣6,432,174,000元(二零二二年：人民幣7,908,240,000元)。

抵押資產

於二零二三年十二月三十一日，本集團已抵押位於重慶、西安及南京賬面值約為人民幣10,673,297,000元(二零二二年：人民幣3,777,371,000元)之土地(包括可供出售物業)、賬面值約為人民幣1,631,574,000元(二零二二年：人民幣1,724,601,000元)之投資物業、賬面值約為人民幣1,071,000元(二零二二年：人民幣345,000元)之業務應收款項及賬面值約為人民幣213,584,000元(二零二二年：零)之一間聯營公司持有之股權，以就授予本集團之銀行借貸人民幣3,848,969,000元(二零二二年：人民幣2,594,112,000元)作出擔保。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二三年期間，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二零二三年之綜合財務報表，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

本初步業績公告中所載有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數據已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與董事會於二零二四年三月十四日批准的本集團本年度經審核綜合財務報表所載之金額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成核證服務委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並不就初步公告發表意見或核證結論。

企業管治守則

於截至二零二三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。時任非執行董事許永軍先生及獨立非執行董事史新平博士因其他事務未能出席本公司於二零二三年五月二十五日舉行之股東週年大會。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。時任董事會主席許永軍先生因其他事務未能出席於二零二三年五月二十五日舉行之股東週年大會(「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，彼等於截至二零二三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二零二三年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
蔣鐵峰

香港，二零二四年三月十四日

於本公告日期，董事會由非執行董事蔣鐵峰先生、黃均隆先生及李堯先生；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。