

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二三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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|--|----|---------------------|---------------------|
| 收益 | 3 | 20,661,233 | 28,800,845 |
| 銷售成本 | | <u>(19,675,813)</u> | <u>(24,930,302)</u> |
| 毛利 | | 985,420 | 3,870,543 |
| 其他收入 | 5 | 357,603 | 453,737 |
| 融資成本 | 6 | (577,247) | (740,390) |
| 匯兌(虧損)/收益淨額 | | (75,285) | 6,451 |
| 銷售及營銷開支 | | (761,655) | (849,323) |
| 行政支出 | | (169,003) | (379,112) |
| 商譽之減值虧損 | | (160,210) | — |
| 於合營企業之權益之減值虧損 | | (211,453) | — |
| 預期信貸虧損撥備 | | (335,148) | (2,497) |
| 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/(虧損) | | 29,649 | (36,420) |
| 出售一間合營企業之虧損 | | (1,820) | — |
| 分佔聯營公司之業績 | | (128,635) | 303,351 |
| 分佔合營企業之業績 | | <u>(117,677)</u> | <u>64,730</u> |

| | 附註 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|--------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| 除稅前(虧損)/溢利 | 8 | (1,165,461) | 2,691,070 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(524,169)</u> | <u>(1,439,255)</u> |
| 本年度(虧損)/溢利 | | <u>(1,689,630)</u> | <u>1,251,815</u> |
| 其他全面收入，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>12,432</u> | <u>18,932</u> |
| 本年度全面收入總額 | | <u>(1,677,198)</u> | <u>1,270,747</u> |
| 以下人士應佔本年度(虧損)/溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (1,850,755) | 133,414 |
| 非控股權益 | | <u>161,125</u> | <u>1,118,401</u> |
| | | <u>(1,689,630)</u> | <u>1,251,815</u> |
| 以下人士應佔本年度全面收入總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (1,838,323) | 152,346 |
| 非控股權益 | | <u>161,125</u> | <u>1,118,401</u> |
| | | <u>(1,677,198)</u> | <u>1,270,747</u> |
| 每股(虧損)/盈利 | | | |
| 基本及攤薄(人民幣分) | 10 | <u>(37.73)</u> | <u>2.72</u> |

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

(以人民幣(「人民幣」)列示)

| | 於十二月三十一日 | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 401,997 | 522,611 |
| 使用權資產 | 16,294 | 50,387 |
| 投資物業 | 2,942,343 | 3,106,657 |
| 商譽 | – | 160,210 |
| 於聯營公司之權益 | 11,217,742 | 12,407,071 |
| 於合營企業之權益 | 3,139,765 | 4,117,458 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 121,671 | 92,022 |
| 其他應收款項 | 18,997,696 | 18,426,740 |
| 遞延稅項資產 | 760,899 | 931,491 |
| | <u>37,598,407</u> | <u>39,814,647</u> |
| 流動資產 | | |
| 可供出售物業 | 59,254,675 | 67,634,899 |
| 收購土地使用權所付按金 | 152,847 | 249,750 |
| 業務及其他應收款項 | 11,520,006 | 11,526,393 |
| 合約成本 | 326,532 | 230,949 |
| 預付所得稅 | 3,138,317 | 2,930,587 |
| 銀行結餘及現金 | 12,734,449 | 10,283,322 |
| 持作出售之資產 | 18,797 | – |
| | <u>87,145,623</u> | <u>92,855,900</u> |
| 流動負債 | | |
| 合約負債 | 23,958,048 | 21,441,790 |
| 業務及其他應付款項 | 28,179,946 | 35,155,132 |
| 租賃負債 | 29,425 | 54,038 |
| 非控股權益貸款 | 129,420 | 479,241 |
| 一間同系附屬公司貸款 | 528,409 | 205,937 |
| 銀行及其他借貸 | 4,021,610 | 9,663,814 |
| 應付所得稅 | 2,760,147 | 3,271,885 |
| | <u>59,607,005</u> | <u>70,271,837</u> |
| 流動資產淨值 | <u>27,538,618</u> | <u>22,584,063</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>65,137,025</u> | <u>62,398,710</u> |

於十二月三十一日
二零二四年 二零二三年
人民幣千元 人民幣千元

| | | |
|--------------|-------------------------|------------------|
| 非流動負債 | | |
| 非控股權益貸款 | 1,498,268 | 1,409,035 |
| 一家間接控股公司貸款 | 12,699,218 | 14,111,183 |
| 一間同系附屬公司貸款 | 573,699 | 543,723 |
| 銀行及其他借貸 | 16,621,727 | 10,306,790 |
| 租賃負債 | 258,117 | 315,254 |
| 其他應付款項 | - | 88,030 |
| 遞延稅項負債 | 391,988 | 499,706 |
| | <hr/> 32,043,017 | <hr/> 27,273,721 |
| 資產淨值 | <hr/> 33,094,008 | <hr/> 35,124,989 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 39,132 | 39,132 |
| 儲備 | 7,982,731 | 9,873,118 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本公司擁有人應佔權益 | 8,021,863 | 9,912,250 |
| 非控股權益 | 25,072,145 | 25,212,739 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | <hr/> 33,094,008 | <hr/> 35,124,989 |

附註

(除另有說明者外，以人民幣(「人民幣」)列示)

1 一般資料及編製基準

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(為於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。成惠投資有限公司其中一家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(「深圳證券交易所」)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。

本公告所載綜合全年業績並不構成但摘錄自本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

綜合全年業績已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為統稱，其中包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定。財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司及合營企業之權益。

編製財務報表所用的計量基準為歷史成本基準，惟其他股本證券投資按其公平值列賬除外。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團之會計政策時作出判斷。

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 會計政策變動

本公司已於本會計期間之財務報表應用以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則：

- 香港會計準則第1號之修訂，呈列財務報表一分類負債為流動負債或非流動負債(「二零二零年之修訂」)及香港會計準則第1號之修訂，呈列財務報表一附帶契諾之非流動負債(「二零二二年之修訂」)
- 香港財務報告準則第16號之修訂，租賃—售後租回之租賃負債
- 香港會計準則第7號之修訂，現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露事項—供應商融資安排

本公司並無應用任何本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。下文討論採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響：

香港會計準則第1號之修訂，呈列財務報表(二零二零年及二零二二年之修訂，統稱「香港會計準則第1號之修訂」)

香港會計準則第1號之修訂影響分類負債為流動負債或非流動負債，並整體回溯應用。

二零二零年之修訂主要澄清可以其本身的權益工具清償的負債分類。倘對手方可依願行使負債條款，通過轉移實體本身的權益工具清償其負債，而轉換期權亦被視為一項權益工具時，該等條款才不會影響分類負債為流動負債或非流動負債。否則，轉移權益工具將構成清償負債並影響其分類。

二零二二年之修訂訂明實體於報告日期後必須遵守的條件並不影響分類負債為流動負債或非流動負債。然而，實體須披露受該等條件限制的非流動負債的資料。

於本年度應用上述修訂將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第16號之修訂，租賃—售後租回之租賃負債

該等修訂澄清實體在交易日期後如何計量售後租回交易。該等修訂要求賣方承租人就其後計量租賃負債應用一般要求，使其不會確認與其保留的使用權相關的任何損益。賣方承租人須就初始應用日期後訂立的售後租回交易回溯應用該等修訂。由於本公司並無訂立任何售後租回交易，故上述修訂對財務報表並無重大影響。

**香港會計準則第7號之修訂，現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露事項—
供應商融資安排**

該等修訂引入新披露要求，提高供應商融資安排及其對實體的負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響的透明度。

已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

直至財務報表發行日期，香港會計師公會已頒佈若干截至二零二四年十二月三十一日止年度尚未生效且財務報表並未採納之新訂或經修訂準則。該等發展包括可能與本公司相關之以下各項。

於以下日期或
以後開始之
會計期間生效

| | |
|---|-----------|
| 香港會計準則第21號之修訂，外匯匯率變動之影響—缺乏可兌換性 | 二零二五年一月一日 |
| 香港財務報告準則第9號之修訂，金融工具及香港財務報告準則 第7號，金融工具：披露事項—金融工具之分類及計量之修訂 | 二零二六年一月一日 |
| 香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 | 二零二六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第18號，財務報表之呈列及披露 | 二零二七年一月一日 |
| 香港財務報告準則第19號，並無公眾問責性之附屬公司：披露事項 | 二零二七年一月一日 |

本公司正評估該等發展於初始應用期間之預期影響。迄今，所得結論為採納不太可能對財務報表產生重大影響。

3 收益

本集團於本年度之收益分析如下：

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 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>17,422</u> | <u>14,971</u> |
| <i>物業分部</i> | | |
| 銷售可供出售物業 | 20,261,274 | 28,414,855 |
| 物業營運收入 | 98,192 | 109,891 |
| 酒店營運收入 | 33,106 | – |
| 投資物業的租金收入(附註8) | <u>251,239</u> | <u>261,128</u> |
| | <u>20,643,811</u> | <u>28,785,874</u> |
| | <u>20,661,233</u> | <u>28,800,845</u> |
| <i>按收益確認的時間</i> | | |
| 於某一時間點 | 20,261,274 | 28,414,855 |
| 隨時間 | <u>148,720</u> | <u>124,862</u> |
| 與客戶合約的收益(附註) | 20,409,994 | 28,539,717 |
| 投資物業的租金收入 | <u>251,239</u> | <u>261,128</u> |
| | <u>20,661,233</u> | <u>28,800,845</u> |

附註：除與香港營運有關的人民幣17,422,000元(二零二三年：人民幣14,971,000元)外，與客戶合約的收益主要源自中國內地。

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 |
|-------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 截至二零二四年十二月三十一日止年度 | | | |
| 分部收益 | | | |
| —外部客戶 | <u>17,422</u> | <u>20,643,811</u> | <u>20,661,233</u> |
| 分部業績 | <u>10,501</u> | <u>(818,020)</u> | <u>(807,519)</u> |
| 未分配匯兌虧損淨額 | | | (57,541) |
| 未分配收入 | | | 129,251 |
| 未分配支出 | | | (64,550) |
| 未分配融資成本 | | | <u>(365,102)</u> |
| 除稅前虧損 | | | <u>(1,165,461)</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> | 3,236,685 |
| 未分配匯兌收益淨額 | | | 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> |

於兩個年度內並無分部間銷售。

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 |
|----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 於二零二四年十二月三十一日 | | | |
| 分部資產 | <u>66,147</u> | <u>113,162,089</u> | 113,228,236 |
| 商譽 | | | – |
| 其他未分配資產 | | | <u>11,515,794</u> |
| 資產總值 | | | <u>124,744,030</u> |
| 分部負債 | <u>6,398</u> | <u>56,744,461</u> | 56,750,859 |
| 其他未分配負債 | | | <u>34,899,163</u> |
| 負債總額 | | | <u>91,650,022</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> |

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之資產)均分配至可呈報及經營分部；及
- 所有負債(不包括一家間接控股公司貸款、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 |
|---------------|---------------------|----------------|----------------|
| 於二零二四年十二月三十一日 | | | |
| 非流動資產添置(附註) | – | 627,653 | 627,653 |
| 利息收入 | – | 205,559 | 205,559 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 5 | 37,461 | 37,466 |
| 投資物業折舊 | – | 152,408 | 152,408 |
| 使用權資產折舊 | – | 21,496 | 21,496 |
| 可供出售物業之減值虧損 | – | 542,057 | 542,057 |
| 預期信貸虧損撥備 | – | 334,610 | 334,610 |
| 於合營企業之權益之減值虧損 | – | 211,453 | 211,453 |

| | | | |
|--|-------|-------|-------|
| | 資產管理 | | |
| | 分部 | 物業分部 | 綜合 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |

於二零二三年十二月三十一日

| | | | |
|-------------|---|-----------|-----------|
| 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 |
| 預期信貸虧損撥備 | – | 1,161 | 1,161 |

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。

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、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 | |
|----|--------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|
| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
| 佛山 | 744,938 | 1,330,279 | 3,384,766 | 5,545,617 |
| 廣州 | 1,506,184 | 1,425,271 | 26,341,472 | 27,288,193 |
| 南京 | 8,409,004 | 11,075,927 | 31,866,751 | 38,429,428 |
| 重慶 | 4,355,990 | 4,980,921 | 23,359,210 | 24,966,064 |
| 西安 | 5,574,929 | 9,922,881 | 24,696,880 | 21,953,581 |
| 香港 | 70,188 | 65,566 | 3,579,157 | 1,048,666 |
| | <u>20,661,233</u> | <u>28,800,845</u> | <u>113,228,236</u> | <u>119,231,549</u> |

5 其他收入

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入 | 139,212 | 190,054 |
| 應收聯營公司款項之利息收入 | 127,708 | 137,265 |
| 應收合營企業款項之利息收入 | 52,774 | 67,479 |
| 應收非控股權益款項之利息收入 | 13,916 | 10,878 |
| 應收第三方款項之利息收入 | 743 | 24,661 |
| 應收一名投資對象款項之利息收入 | 238 | 430 |
| 政府補助 | 2,754 | 5,304 |
| 其他 | 20,258 | 17,666 |
| | <u>357,603</u> | <u>453,737</u> |

6 融資成本

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 利息： | | |
| —銀行及其他借貸 | 803,394 | 855,963 |
| —租賃負債 | 15,493 | 18,446 |
| —一家間接控股公司之貸款 | 478,742 | 681,055 |
| —非控股權益之貸款 | 27,447 | 5,874 |
| —一間同系附屬公司之貸款 | 31,476 | 5,518 |
| | <u>1,356,552</u> | <u>1,566,856</u> |
| 總借貸成本 | | |
| | 1,356,552 | 1,566,856 |
| 減：已資本化為合資格資產成本之款項 | <u>(779,305)</u> | <u>(826,466)</u> |
| | <u>577,247</u> | <u>740,390</u> |

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

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|------------------|
| 所得稅開支包括： | | |
| 香港利得稅 | | |
| —本年度 | 60 | (1,251) |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | | |
| —本年度 | 252,243 | 716,821 |
| —過往年度撥備不足／(超額撥備) | 19,527 | (3,640) |
| 預扣稅開支 | 1,693 | 12,386 |
| 土地增值稅 | 187,771 | 687,908 |
| | 461,294 | 1,412,224 |
| 遞延稅項 | 62,875 | 27,031 |
| | 524,169 | 1,439,255 |

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，本集團旗下海外實體所擁有之中國內地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增值(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。

截至二零二四年及二零二三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(虧損)/溢利

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 除稅前(虧損)/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 | 313,244 | 341,083 |
| 退休金計劃供款 | 39,863 | 38,245 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 員工成本總額 | 353,107 | 379,328 |
| 減：已資本化為可供出售發展中物業之款項 | (214,350) | (230,916) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 138,757 | 148,412 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 投資物業總租金收入 | (251,239) | (261,128) |
| 減：所產生之直接經營開支(折舊除外) | 156,825 | 186,369 |
| 減：投資物業折舊 | 152,408 | 150,778 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 57,994 | 76,019 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 已出售物業賬面值之成本 | 18,773,251 | 24,085,601 |
| 撇減可供出售物業 | 542,057 | - |
| 投資物業折舊 | 152,408 | 150,778 |
| 使用權資產折舊 | 21,496 | 30,893 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 37,466 | 50,026 |
| 核數師酬金： | | |
| 審核服務 | 2,476 | 3,229 |
| 非審核服務 | 524 | 230 |
| 商譽之減值虧損 | 160,210 | - |
| 於合營企業之權益之減值虧損 | 211,453 | - |
| 預期信貸虧損撥備 | 335,148 | 2,497 |
| 出售物業、廠房及設備虧損/(收益) | 48 | (48) |
| | <hr/> | <hr/> |

9 股息

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.012元(二零二三年：截至二零二二年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.03元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣53,703,000元(二零二三年：人民幣135,459,000元)乃於年內自本公司股份溢價派付。

10 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| 本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利 | <u>(1,850,755)</u> | <u>133,414</u> |
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| 普通股加權平均數 | <u>4,905,257,860</u> | <u>4,905,257,860</u> |

截至二零二四年及二零二三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(虧損)/盈利並未呈列。

11 業務應收款項

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 業務應收款項 | | |
| — 與客戶的合約 | 9,352 | 16,882 |
| — 經營租賃應收款項 | 6,606 | 3,161 |
| | <u>15,958</u> | <u>20,043</u> |

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：

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至180日 | 11,770 | 16,667 |
| 181至365日 | 60 | 596 |
| 超過一年 | 4,128 | 2,780 |
| | <u>15,958</u> | <u>20,043</u> |

12 業務應付款項

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|--------|------------------|-------------------|
| 業務應付款項 | <u>7,807,293</u> | <u>11,228,026</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：

| | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 |
|----------|------------------|-------------------|
| 0至60日 | 2,374,676 | 6,476,523 |
| 61至180日 | 1,716,228 | 896,699 |
| 181至365日 | 2,663,800 | 2,243,008 |
| 超過365日 | <u>1,052,589</u> | <u>1,611,796</u> |
| | <u>7,807,293</u> | <u>11,228,026</u> |

管理層討論及分析

市場回顧

二零二四年，我國全年國內生產總值(GDP)達人民幣1,349,084億元，按不變價格計算同比增長5.0%，經濟運行總體平穩、穩中有進。

二零二四年，我國房地產市場整體仍呈現調整態勢，前三季度新房銷售同比下降明顯，隨後二零二四年九月二十六日的政治局會議提出「要促進房地產市場止跌回穩」，釋放了最強維穩信號，政策目標直指扭轉行業基本面，為市場注入信心，四季度以來，新房及二手房成交量均出現明顯回升。同年十二月，政治局會議提出「穩住樓市」，中央經濟工作會議再次強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，為二零二五年樓市定調，釋放了更加堅定的穩樓市基調。全年房地產開發投資人民幣100,280億元，同比下降10.6%；新建商品房銷售面積97,385萬平方米，比上年下降12.9%，新建商品房銷售額人民幣96,750億元，同比下降17.1%。

二零二四年，優質改善型樓盤行情依然吃香，價格走俏。在需求結構方面，包括廣州、佛山、南京、重慶在內的城市以90-120平米新房成交套數佔比保持在三成以上，佔據市場主流地位；而西安則以120-144平米的改善型新房為成交的主力軍。

面對行業規模下探的考驗，本集團堅持「穩健中求發展、以質量引領市場」的戰略主線。面對土拍市場整體維持點狀高熱、持續分化的趨勢，本集團聚焦「三優」(優城市、優區位、優地塊)投資策略，全年新增本集團擁有重大控制權的土地開發投資三宗，全部位於廣州、西安等一線及強二線城市。

本集團連同聯營公司和合營公司二零二四年全年完成合約簽約額人民幣424.6億元，實現從首季度同比下跌32%到全年增長10%的V型反轉，其中不乏南京鍾山風景等超額完成本年銷售目標的項目。透過深化「全維場景營造」體系，南京「金陵序」項目首開即實現92%去化率；廣州「林嶼境」作為首個四代住宅標桿，實現拿地99天實景展示開盤，在遠郊板塊創造均價超可研報告的價值奇跡。

財務回顧

於二零二四年內，虧損為人民幣1,689,630,000元(二零二三年：溢利人民幣1,251,815,000元)，同比減少約235%。本公司擁有人應佔虧損為人民幣1,850,755,000元(二零二三年：溢利人民幣133,414,000元)，同比下降約1,487%。每股基本及攤薄虧損為人民幣37.73分(二零二三年：每股基本及攤薄盈利人民幣2.72分)，同比下降約1,487%。

於二零二四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣8,021,863,000元(二零二三年：人民幣9,912,250,000元)，與去年年底相比減少約19%。

營業額

於二零二四年，本集團營業額為人民幣20,661,233,000元(二零二三年：人民幣28,800,845,000元)，同比減少約28%。二零二四年，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40.7%、26.98%、21.08%、7.29%、3.61%及0.34%。

毛利

毛利為人民幣985,420,000元(二零二三年：人民幣3,870,543,000元)，同比下降約75%，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4.77% (二零二三年：約13.44%)，同比下降8.67個百分點。

分佔聯營公司及合營企業之業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團分佔聯營公司及合營企業之業績均錄得虧損，分別為人民幣128,635,000元(二零二三年：溢利人民幣303,351,000元)及人民幣117,677,000元(二零二三年：溢利人民幣64,730,000元)。

此財務表現的轉變，主要歸因於本集團早年間所投資的聯營公司及合營企業，在房地產市場整體低迷的不利環境中，遭遇了項目層面的虧損，影響了整體業績。

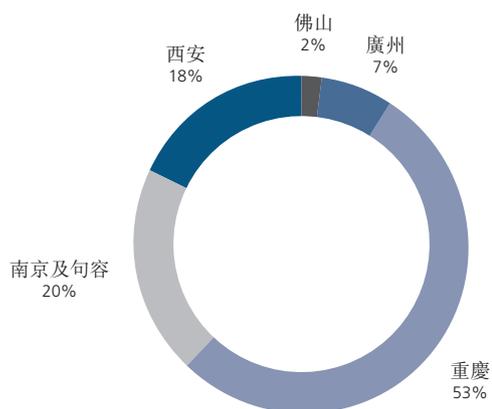
業務回顧

房地產開發業務

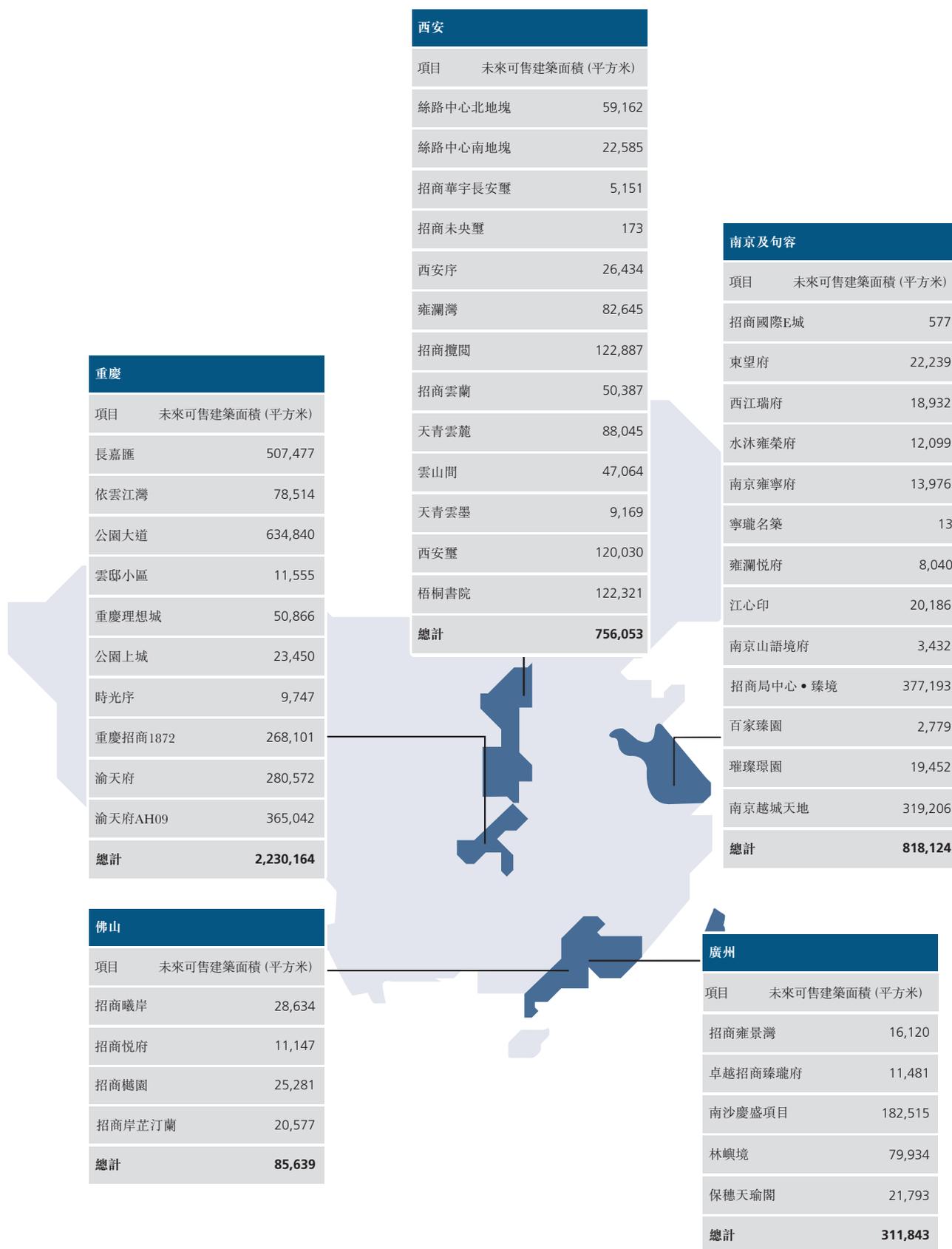
於二零二四年十二月三十一日，本集團在廣州、佛山、重慶、西安、南京及句容擁有45個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

按城市劃分之土地儲備明細及顯示本集團項目在中國之地理位置及土地儲備之圖表載列如下。於二零二四年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積（「土地儲備」）為4,201,823平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示於二零二四年十二月三十一日本集團項目在中國之地理位置及土地儲備



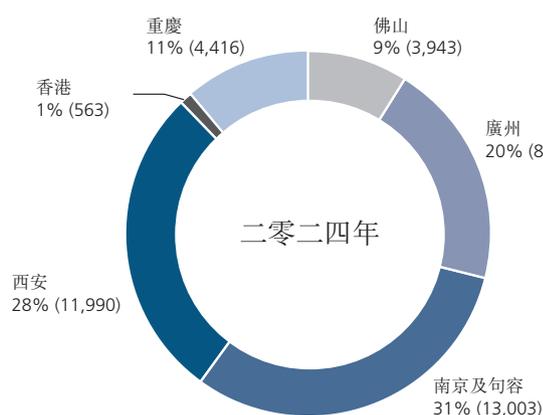
下表載列於二零二四年十二月三十一日本集團(i)已落成；(ii)開發中；或(iii)持作未來開發之物業開發項目詳情。所有有關面積之數據均取至最接近整數：

| 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 | 28,634 | 231,607 | 198,663 | 169,123 | 906 | 28,634 | - | - | - | - | - |
| 招商悅府 | 50% | 326,112 | 11,147 | 326,112 | 249,775 | 238,628 | - | 11,147 | - | - | - | - | - |
| 招商樾園 | 50% | 309,372 | 25,281 | 309,372 | 270,402 | 245,085 | 36 | 25,281 | - | - | - | - | - |
| 招商岸芷汀蘭 | 90% | 183,599 | 20,577 | 183,599 | 170,256 | 142,499 | 7,180 | 20,577 | - | - | - | - | - |
| 佛山合計 | | 1,050,690 | 85,639 | 1,050,690 | 889,096 | 795,335 | 8,122 | 85,639 | - | - | - | - | - |
| 招商雍景灣 | 60% | 283,587 | 16,120 | 283,587 | 283,587 | 267,467 | - | 16,120 | - | - | - | - | - |
| 卓越招商臻瓏府 | 50% | 111,684 | 11,481 | 111,684 | 73,299 | 61,713 | 105 | 11,481 | - | - | - | - | - |
| 南沙慶盛項目 | 100% | 327,509 | 182,515 | 89,275 | 47,806 | 10,848 | 2,768 | 34,190 | 101,323 | 91,780 | 35,634 | 136,911 | 92,179 |
| 林嶼境 | 100% | 125,928 | 79,934 | - | - | - | - | - | 36,868 | 16,222 | 7,640 | 89,060 | 71,352 |
| 保德天瑜閣 | 50% | 142,582 | 21,793 | 142,582 | 96,277 | - | 74,484 | 21,793 | - | - | - | - | - |
| 廣州合計 | | 991,290 | 311,843 | 627,128 | 500,969 | 340,028 | 77,357 | 83,584 | 138,191 | 108,002 | 43,274 | 225,971 | 163,531 |
| 長嘉匯 | 50% | 1,774,587 | 507,477 | 1,545,185 | 1,488,533 | 1,118,858 | 12,260 | 357,415 | 152,547 | 148,646 | 69,099 | 76,855 | 70,515 |
| 依雲江灣 | 100% | 547,720 | 78,514 | 547,720 | 526,135 | 446,999 | 622 | 78,514 | - | - | - | - | - |
| 公園大道 | 50% | 1,769,027 | 634,840 | 1,665,512 | 1,502,115 | 963,323 | 7,467 | 531,325 | 103,515 | 103,515 | - | - | - |
| 雍環城 | 100% | 503,020 | - | 503,020 | 476,310 | 474,310 | 2,000 | - | - | - | - | - | - |
| 雲邸小區 | 100% | 136,704 | 11,555 | 136,704 | 122,814 | 111,196 | 63 | 11,555 | - | - | - | - | - |
| 重慶理想城 | 51% | 190,499 | 50,866 | 153,949 | 143,243 | 122,287 | - | 20,956 | 36,550 | 30,621 | 711 | - | - |
| 公園上城 | 100% | 103,749 | 23,450 | 103,749 | 101,703 | 78,105 | 148 | 23,450 | - | - | - | - | - |
| 時光序 | 100% | 39,505 | 9,747 | 39,505 | 36,342 | 25,514 | 1,081 | 9,747 | - | - | - | - | - |
| 重慶招商1872 | 100% | 456,875 | 268,101 | 117,584 | 115,097 | 85,373 | 1,132 | 28,592 | 158,317 | 149,783 | 91,023 | 180,974 | 180,749 |
| 渝天府 | 100% | 375,775 | 280,572 | 154,271 | 154,271 | 92,187 | 3,016 | 59,068 | 38,949 | 38,949 | - | 182,555 | 182,555 |
| 渝天府AH09 | 100% | 471,806 | 365,042 | 142,326 | 142,326 | 83,699 | 4,633 | 53,994 | 125,271 | 125,271 | 18,432 | 204,209 | 204,209 |
| 重慶合計 | | 6,369,267 | 2,230,164 | 5,109,525 | 4,808,889 | 3,601,851 | 32,422 | 1,174,616 | 615,149 | 596,785 | 179,265 | 644,593 | 638,028 |
| 招商國際E城 | 100% | 372,916 | 577 | 372,916 | 323,952 | 319,011 | 4,364 | 577 | - | - | - | - | - |
| 東望府 | 51% | 315,482 | 22,239 | 315,482 | 234,883 | 212,538 | 106 | 22,239 | - | - | - | - | - |
| 西江瑞府 | 20% | 278,840 | 18,932 | 278,840 | 227,173 | 207,411 | 830 | 18,932 | - | - | - | - | - |
| 水沐雅樂府 | 28% | 239,621 | 12,099 | 239,621 | 189,248 | 176,833 | 316 | 12,099 | - | - | - | - | - |
| 南京雅寧府 | 51% | 351,438 | 13,976 | 351,438 | 283,978 | 269,608 | 394 | 13,976 | - | - | - | - | - |
| 寧瓏名築 | 31% | 71,576 | 13 | 71,576 | 57,405 | 56,781 | 611 | 13 | - | - | - | - | - |
| 雍瀾悅府 | 51% | 105,618 | 8,040 | 105,618 | 85,310 | 76,683 | 587 | 8,040 | - | - | - | - | - |
| 江心印 | 51% | 140,370 | 20,186 | 140,370 | 136,464 | 113,254 | 3,024 | 20,186 | - | - | - | - | - |
| 南京山語境府 | 20% | 54,751 | 3,432 | 54,751 | 54,751 | 50,036 | 1,283 | 3,432 | - | - | - | - | - |
| 招商局中心·臻境 | 80% | 734,393 | 377,193 | 241,404 | 241,404 | 190,479 | 19,938 | 30,987 | 492,989 | 364,324 | 18,118 | - | - |
| 百家臻園 | 82% | 87,546 | 2,779 | 87,546 | 71,023 | 63,470 | 4,774 | 2,779 | - | - | - | - | - |
| 瓏環園 | 80% | 144,175 | 19,452 | - | - | - | - | - | 144,175 | 114,067 | 94,615 | - | - |
| 南京越城天地 | 35% | 600,076 | 319,206 | 237,877 | 197,478 | 118,368 | 26,842 | 52,268 | 362,199 | 266,938 | - | - | - |
| 南京及句容合計 | | 3,496,802 | 818,124 | 2,497,439 | 2,103,069 | 1,854,472 | 63,069 | 185,528 | 999,363 | 745,329 | 112,733 | - | - |
| 城市主場DK1 | 51% | 277,313 | - | 277,313 | 244,340 | 221,811 | 22,529 | - | - | - | - | - | - |
| 城市主場DK2 | 51% | 563,052 | - | 563,052 | 507,216 | 468,393 | 38,823 | - | - | - | - | - | - |
| 城市主場DK3 | 51% | 325,294 | - | 325,294 | 294,135 | 266,968 | 27,167 | - | - | - | - | - | - |
| 絲路中心北地塊 | 51% | 160,808 | 59,162 | 160,808 | 137,287 | 55,079 | 23,046 | 59,162 | - | - | - | - | - |
| 絲路中心南地塊 | 51% | 136,297 | 22,585 | 136,297 | 115,704 | 72,454 | 20,665 | 22,585 | - | - | - | - | - |
| 招商華宇長安墅 | 26% | 63,272 | 5,151 | 63,272 | 51,254 | 46,103 | - | 5,151 | - | - | - | - | - |
| 招商未央墅 | 51% | 99,530 | 173 | 99,530 | 99,530 | 98,471 | 886 | 173 | - | - | - | - | - |
| 招商華宇臻境 | 51% | 168,903 | - | 168,903 | 157,554 | 131,231 | 26,323 | - | - | - | - | - | - |
| 西安序 | 51% | 158,971 | 26,434 | 158,971 | 149,759 | 98,310 | 25,015 | 26,434 | - | - | - | - | - |
| 雍瀾灣 | 51% | 225,380 | 82,645 | 75,018 | 69,969 | 67,688 | 1,949 | 332 | 150,362 | 126,836 | 44,523 | - | - |
| 招商禮閱 | 100% | 387,293 | 122,887 | - | - | - | - | - | 387,293 | 387,293 | 264,406 | - | - |
| 招商雲蘭 | 70% | 137,492 | 50,387 | - | - | - | - | - | 137,492 | 137,492 | 87,105 | - | - |
| 天青雲麓 | 100% | 171,592 | 88,045 | - | - | - | - | - | 171,592 | 158,236 | 70,191 | - | - |
| 臻觀府 | 51% | 230,634 | - | 230,634 | 188,293 | 179,898 | 8,395 | - | - | - | - | - | - |
| 雲山間 | 99% | 171,588 | 47,064 | - | - | - | - | - | 171,588 | 148,189 | 101,125 | - | - |
| 天青雲墨 | 100% | 117,841 | 9,169 | - | - | - | - | - | 117,841 | 117,841 | 108,672 | - | - |
| 西安墅 | 100% | 132,103 | 120,030 | - | - | - | - | - | 132,103 | 120,030 | - | - | - |
| 梧桐書院 | 100% | 138,072 | 122,321 | - | - | - | - | - | 138,072 | 122,321 | - | - | - |
| 西安合計 | | 3,665,435 | 756,053 | 2,259,092 | 2,015,041 | 1,706,406 | 194,798 | 113,837 | 1,406,343 | 1,318,238 | 676,022 | - | - |
| 總計 | | 15,573,484 | 4,201,823 | 11,543,874 | 10,317,064 | 8,298,092 | 375,768 | 1,643,204 | 3,159,046 | 2,768,354 | 1,011,294 | 870,564 | 801,559 |

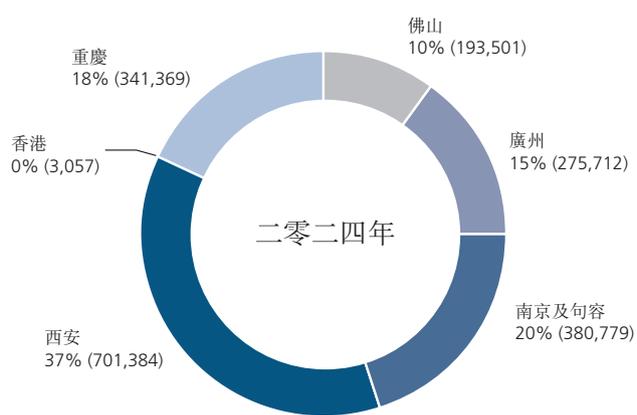
合同銷售

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團連同其聯營公司及合營公司獲得合同銷售總額約為人民幣42,462百萬元(二零二三年：人民幣38,600百萬元)，同比增加10.00%，而合同銷售總面積約為1,895,802平方米(二零二三年：1,898,545平方米)，同比減少0.14%。截至二零二四年十二月三十一日止年度之平均售價約為每平方米人民幣22,398元(二零二三年：每平方米人民幣20,331元)。

按地區合同銷售金額
(人民幣百萬元)



按地區合同銷售面積
(平方米)



新增投資項目

下表列示截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團擁有重大控制權的新增投資：

| 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) |
|----|------|----------------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| 廣州 | 林嶼境 | 1,018 | 31,200 | 78,000 | 13,049 |
| 西安 | 西安璽 | 999 | 45,900 | 101,000 | 9,887 |
| 西安 | 梧桐書院 | 761 | 42,600 | 106,500 | 7,146 |

佛山

二零二四年，本集團(連同其聯營公司及合營企業)於佛山之合同銷售金額約為人民幣3,943百萬元，合同銷售面積為193,501平方米。佛山寶華為主要項目之一。

於二零二四年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達1,050,690平方米，未來可售建築面積將為85,639平方米。

佛山寶華簡介

項目位於佛山市南海區桂城千燈湖的核心區域，佔地面積約149,600平方米，總建築面積約860,000平方米，未來將會打造成一座大型複合都薈大城。

該項目周邊配套十分成熟，生活氛圍濃厚。緊鄰佛山桂城的地標性建築—千燈湖公園，以及招商置地中心、萬達廣場、新凱廣場等大型商業綜合體。

目前，項目一期正在銷售中，戶型面積約為190 – 545平方米，共有270套房源。二期戶型面積約在160 – 210平方米之間，共計178套，項目二期預計將在二零二五年開售。

廣州

二零二四年，本集團(連同其聯營公司及合營企業)於廣州之合同銷售金額約為人民幣8,547百萬元，合同銷售面積為275,712平方米。廣州西派天河序為主要項目之一。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達991,290平方米，未來可售建築面積將為311,843平方米。

廣州西派天河序簡介

西派天河序項目由兩大央企聯袂開發，傾心呈現四至五房臻品空間，世界知名設計師精心雕琢3.0低容積率的純改善社區，提升城市居住至新高度。

作為廣州首屈一指的「智慧+品質」標桿，西派天河序以125-240平方米的全能改善戶型，滿足用戶對家的無限想像。近在咫尺的白雲山，與之相距僅約200米的地鐵3號線梅花園站，5站直達天河路商圈，匯聚正佳廣場、天河城、天環廣場、太古匯、K11等高端商業體。

重慶

二零二四年，本集團(連同其聯營公司及合營企業)於重慶之合同銷售金額約為人民幣4,416百萬元，合同銷售面積為341,369平方米。長嘉匯為主要項目之一。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達6,369,267平方米，未來可售建築面積將為2,230,164平方米。

長嘉匯簡介

長嘉匯位於中國重慶市南岸區泰昌路，總建築面積約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」組團建築面積約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

二零二四年，本集團(連同其聯營公司及合營企業)於南京及句容之合同銷售金額約為人民幣13,003百萬元，合同銷售面積為380,779平方米。南京招商局中心·臻境為主要項目之一。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達3,496,802平方米，未來可售建築面積將為818,124平方米。

南京招商局中心·臻境簡介

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174,000平方米，總建築面積約750,000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號線、9號線地鐵上蓋，2公里內還有1、3、7三條地鐵線。地塊1公里範圍內有9條公交路線。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。

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

二零二四年，本集團(連同其聯營公司及合營企業)於西安的合同銷售金額約為人民幣11,990百萬元，合同銷售面積為701,384平方米。招商攬閱為主要項目之一。

於二零二四年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達3,665,435平方米，未來可售建築面積將為756,053平方米。

招商攬閱簡介

招商攬閱坐落西安國際港務區奧體大道核心板塊，佔地面積143,500平方米，總建築面積496,800平方米，共2,693戶，誠意打造「河園共生」的都市生活範本。項目緊鄰雙地鐵樞紐與城市主幹道，15分鐘速達行政中心商圈，同步縱覽灞河、渭河景觀帶及滄灞國家濕地公園稀缺生態資源，主力戶型涵蓋100-168平方米三居室及四居室。全系配置智能安防、環保建材與星級物業體系，融合教育、生態與科技基因，為城市精英締造繁華與自然兼得的品質居所。



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。截至二零二四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17,422,000元(二零二三年：人民幣14,971,000元)。

財務及資金管理原則

於二零二四年十二月三十一日，本公司流動資產淨值為人民幣27,538,618,000元(二零二三年：人民幣22,584,063,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣12,734,449,000元(二零二三年：人民幣10,283,322,000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12,413,565,000元、以美元列值人民幣56,554,000元及以港幣(「港幣」)列值人民幣264,330,000元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣34,908,872,000元(二零二三年：人民幣35,238,088,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣4,562,819,000元(須於一年內償還)、人民幣11,522,228,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣16,784,828,000元(須於兩至五年內償還)及人民幣2,008,997,000元(須於五年後償還)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的淨計息債務(計息債務總額減銀行結餘及現金)對權益(包括非控股權益)比率(「淨槓桿率」)為67%(二零二三年：71%)。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。於二零二四年十二月三十一日的計息債務加權平均融資成本為3.23%，其中銀行及金融機構借貸平均融資成本為3.34%。

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)審閱招商蛇口集團及本集團於截至二零二四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二零二四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，於對本集團截至二零二四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

國務院總理李強在二零二五年三月五日的政府工作報告中強調，中國政府將持續用力推動房地產市場止跌回穩，調減限制性措施，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。措施包括合理控制新增房地產用地供應和推進收購存量商品房，並且以安全、舒適、綠色、智慧的高質量「好房子」為推動方向。在房地產發展新模式下，招商置地將結合自身情況在開發、價格、存貨和成本四方面下手，穩健與發展並舉。

在開發端，公司將以「提速、提質、提效」為目標，全面提升項目運營能級。針對新獲取項目，集團將強化跨部門協同機制，通過前置定位、深化前期研究及資源傾斜，力爭實現「極致開盤」，縮短開發週期；舊改項目則通過政策對接與資源整合加速孵化，釋放核心城市更新潛力。

價格管理方面，公司將深化精細化管控體系，動態優化銷售策略，從「以價換量」轉向「以質定價」，通過產品價值重塑與客戶需求引導，實現量價平衡與利潤提升。同時，促銷策略將轉向良性的「性價比競爭」，以適應人民群眾高品質居住需要的「好房子」突圍而出。

在存貨去化領域，存量項目將以「老盤新做」為抓手，突破傳統路徑依賴。針對核心區域資產，公司將以產品煥新、場景升級及服務增值重塑競爭力，結合創新營銷策略提升溢價空間；對於難點項目，將積極善用當地政策，把握「收儲納保、房票安置、以舊換新」等政策窗口，加速歷史包袱出清，為資源再配置騰挪空間。

面對行業利潤率承壓的挑戰，招商置地將「降本、提質、增效」貫穿全價值鏈。一方面，集團全員將持續深挖建造成本與運營成本管控潛力，強化「三費」（銷售費用、管理費用、財務費用）剛性約束，推動財務結構瘦身健體；虧損業務單元將實施極致成本管控，確保止血回血。

與此同時，集團將堅定踐行「深耕香港、精耕東南亞」的海外戰略，加速推進境外重點項目的建設與運營，構建國際化資產配置與收益增長極。通過本土化運營與資源協同，提升海外市場品牌影響力，為中長期發展注入多元動能。

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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用712名(二零二三年：859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。截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣5,400,816,000元(二零二三年：人民幣6,432,174,000元)。

抵押資產

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押位於重慶、西安及南京賬面值約為人民幣12,233,355,000元(二零二三年：人民幣10,673,297,000元)之土地(包括可供出售物業)、賬面值約為人民幣1,538,548,000元(二零二三年：人民幣1,631,575,000元)之投資物業及賬面值約為人民幣199,000元(二零二三年：人民幣1,071,000元)之業務應收款項，以就授予本集團之銀行借貸人民幣3,099,149,000元(二零二三年：人民幣3,848,969,000元)作出擔保。

股息

董事議決不建議宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：每股港幣0.012元)。

重大投資及資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並無獲董事會授權進行重大投資或增加資本資產的計劃。

報告期後事項

除本公司於聯交所及本公司網站刊登的公告外，二零二四年十二月三十一日後直至本公告日期，本集團概無進行任何重大事項。

暫停辦理股份過戶登記手續

有關本公司將於二零二五年召開之股東週年大會及確定將有權出席的股東之詳情將於本公司股東週年大會通函及通告中刊登。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，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。

畢馬威會計師事務所之工作範圍

本初步公告中所載有關本集團截至二零二四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畢馬威會計師事務所與董事會於二零二五年三月十二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。畢馬威會計師事務所就此進行之工作並不構成核證服務委聘，因此畢馬威會計師事務所並不就初步公告發表意見或核證結論。

企業管治守則

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之守則條文，惟：

守則條文第B.2.2條訂明，每位董事(包括該等獲委以特定任期的董事)應至少每三年輪值退任一次。所有董事並無特定任期。然而，彼等均須根據本公司組織章程細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之同等效果。

守則條文第C.1.6條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有全面、公正之理解。非執行董事蔣鐵峰先生及獨立非執行董事葉文祺先生因其他事務未能出席本公司於二零二四年六月二十八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全面、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。董事會主席蔣鐵峰先生因其他事務未能出席於二零二四年六月二十八日舉行之股東週年大會。然而，彼已委任時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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定標準。本公司經作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零二四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二零二四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，二零二五年三月十二日

於本公告日期，董事會由非執行董事蔣鐵峰先生、余志良先生及李堯先生；執行董事蘇樹輝博士、黃競源先生及陳燕女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及葉文祺先生組成。