

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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度
全年業績公告**

招商局置地有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|---|----|---------------------|----------------|
| 收益 | 3 | 19,453,295 | 11,955,899 |
| 銷售成本 | | (13,123,667) | (7,967,879) |
| 毛利 | | 6,329,628 | 3,988,020 |
| 其他收入 | 5 | 370,897 | 289,246 |
| 匯兌收益(虧損)淨額 | | 44,482 | (143,582) |
| 銷售及營銷支出 | | (507,007) | (348,037) |
| 行政支出 | | (247,011) | (162,740) |
| 衍生金融工具之公平值虧損 | | - | (27,696) |
| 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) | | 3,031 | (2,039) |
| 出售一間合營企業之收益 | | 18,013 | - |
| 出售附屬公司之收益 | | 204 | 1,818 |
| 分佔聯營公司之溢利 | | 433,017 | 326,002 |
| 分佔合營企業之溢利 | | 40,423 | 386,509 |
| 融資成本 | 6 | (733,006) | (511,180) |

| | 附註 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|-------------------|----|--------------------|--------------------|
| 除稅前溢利 | 8 | 5,752,671 | 3,796,321 |
| 所得稅支出 | 7 | (3,052,935) | (1,590,809) |
| 本年度溢利 | | 2,699,736 | 2,205,512 |
| 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 | | 14,190 | 10,342 |
| 本年度全面收入總額 | | 2,713,926 | 2,215,854 |
| 以下人士應佔本年度溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 1,794,470 | 1,216,132 |
| 非控股權益 | | 905,266 | 989,380 |
| | | 2,699,736 | 2,205,512 |
| 以下人士應佔本年度全面收入總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 1,808,660 | 1,226,474 |
| 非控股權益 | | 905,266 | 989,380 |
| | | 2,713,926 | 2,215,854 |
| | | 人民幣仙 | 人民幣仙 |
| 每股盈利 | 10 | | |
| 基本 | | 36.58 | 24.79 |
| 攤薄 | | 不適用 | 24.74 |

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|------------------|----|-------------------|-------------------|
| | | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 289,943 | 222,947 |
| 使用權資產 | | 32,275 | – |
| 投資物業 | | 4,065,318 | 2,571,070 |
| 商譽 | | 160,210 | 160,210 |
| 於聯營公司之權益 | | 2,232,629 | 711,547 |
| 於合營企業之權益 | | 3,528,493 | 3,761,580 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 104,492 | 16,711 |
| 其他應收款項 | | 3,200,762 | 5,608,301 |
| 遞延稅項資產 | | 1,022,890 | 741,121 |
| | | <u>14,637,012</u> | <u>13,793,487</u> |
| 流動資產 | | | |
| 可供出售物業 | | 47,057,932 | 41,163,479 |
| 收購土地使用權所付按金 | | – | 290,228 |
| 業務及其他應收款項 | 11 | 17,191,986 | 8,425,494 |
| 合約成本 | | 72,942 | 75,625 |
| 預付所得稅 | | 504,240 | 656,091 |
| 銀行結餘及現金 | | 8,957,799 | 6,866,261 |
| | | <u>73,784,899</u> | <u>57,477,178</u> |
| 流動負債 | | | |
| 合約負債 | | 14,288,848 | 14,886,338 |
| 業務及其他應付款項 | 12 | 18,338,632 | 11,015,791 |
| 租賃負債 | | 22,521 | – |
| 非控股權益貸款 | | 736,546 | 1,408,924 |
| 間接控股公司貸款 | | 3,098,298 | 3,287,611 |
| 銀行借貸 | | 1,289,292 | 1,095,980 |
| 應付所得稅 | | 4,350,852 | 2,743,268 |
| | | <u>42,124,989</u> | <u>34,437,912</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>31,659,910</u> | <u>23,039,266</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>46,296,922</u> | <u>36,832,753</u> |

於十二月三十一日
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元

| | | |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 非流動負債 | | |
| 非控股權益貸款 | 3,262,640 | 4,936,731 |
| 間接控股公司貸款 | 200,000 | 200,000 |
| 銀行借貸 | 11,474,256 | 5,818,890 |
| 應付債券 | 1,900,000 | 1,900,000 |
| 租賃負債 | 254,813 | - |
| 遞延稅項負債 | 375,646 | 180,104 |
| | <u>17,467,355</u> | <u>13,035,725</u> |
| 資產淨值 | <u>28,829,567</u> | <u>23,797,028</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 39,132 | 39,132 |
| 儲備 | 9,466,609 | 8,078,761 |
| | <u>9,505,741</u> | <u>8,117,893</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | 9,505,741 | 8,117,893 |
| 非控股權益 | 19,323,826 | 15,679,135 |
| | <u>28,829,567</u> | <u>23,797,028</u> |
| 權益總額 | <u>28,829,567</u> | <u>23,797,028</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九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(「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(「成惠」)(為於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。成惠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呈列, 與本公司之功能貨幣相同。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及其修訂:

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號 | 所得稅處理的不確定性 |
| 香港財務報告準則第9號之修訂 | 具負補償之提前還款特性 |
| 香港會計準則第19號之修訂 | 計劃修訂、縮減或結清 |
| 香港會計準則第28號之修訂 | 於聯營公司及合營企業之長期權益 |
| 香港財務報告準則之修訂 | 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 |

除下文所述者外, 於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂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16號「租賃」對會計政策的影響及變動

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

對於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表內確認的金額作出下列調整。未受變動影響的項目不包括在內。

| | 於二零一八年 十二月三十一日 過往呈報 的賬面值 人民幣千元 | 調整 人民幣千元 | 於二零一九年 一月一日 根據香港 財務報告 準則第16號 的賬面值 人民幣千元 |
|--------------|--|-------------|---|
| 非流動資產 | | | |
| 使用權資產 | - | 46,246 | 46,246 |
| 投資物業 | 2,571,070 | 212,502 | 2,783,572 |
| 於合營企業之權益 | 3,761,580 | (2,684) | 3,758,896 |
| 遞延稅項資產 | 741,121 | 9,573 | 750,694 |
| 流動負債 | | | |
| 租賃負債 | - | 21,632 | 21,632 |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | - | 275,411 | 275,411 |
| 本公司股東應佔權益 | 8,117,893 | (15,868) | 8,102,025 |
| 非控股權益 | 15,679,135 | (15,538) | 15,663,597 |

會計政策的調整及變動詳情將載於年報內。

3. 收益

本集團本年度之收益分析如下：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>按貨品或服務類型</i> | | |
| 銷售可供出售物業 | 19,143,720 | 11,768,295 |
| 物業經營收入 | 36,257 | 33,691 |
| 資產管理服務收入 | 1,361 | - |
| 投資物業的租金收入 | 271,957 | 153,913 |
| | <u>19,453,295</u> | <u>11,955,899</u> |

4. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」，該準則規定經營分部按主要營運決策者（「主要營運決策者」）為分配資源至各分部及評估表現而定期審閱本集團各部門之內部報告為基準予以識別。主要營運決策者為本公司執行董事。

為了管理的目的，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度分成以下兩個經營及可呈報分部：(i)物業開發及銷售與物業租賃（「物業分部」）；及(ii)電子及電器相關產品與建築相關材料及設備銷售（「貿易分部」），該等分部各自被主要營運決策者視為獨立之經營分部。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，隨著招商蛇口之聯營公司招商局商業房地產投資信託基金的上市，本集團開始從事資產管理業務，而主要營運決策者把辦公室物業及購物商場的資產管理（「資管分部」）視為新的經營及呈報分部。概無已重列以符合本年度呈列方式的過往年度分部披露。

再者，貿易分部已於本年度終止。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，概無注意到其對綜合財務報表的影響。該等已終止經營業務的金額為零，故以下呈報的分部資料及綜合財務報表附註並不包含該等已終止經營業務的任何金額。

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：

| | 資管分部 人民幣千元 | 物業分部 人民幣千元 | 綜合 人民幣千元 |
|--------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 截至二零一九年十二月三十一日止年度 | | | |
| 分部收益 | | | |
| —外部客戶 | <u>1,361</u> | <u>19,451,934</u> | <u>19,453,295</u> |
| 分部業績 | <u>589</u> | <u>6,374,952</u> | <u>6,375,541</u> |
| 未分配匯兌收益淨額 | | | 68,980 |
| 未分配收入 | | | 3,835 |
| 未分配支出 | | | (62,143) |
| 未分配融資成本 | | | <u>(633,542)</u> |
| 除稅前溢利 | | | <u>5,752,671</u> |

| | 貿易分部 人民幣千元 | 物業分部 人民幣千元 | 綜合 人民幣千元 |
|--------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 截至二零一八年十二月三十一日止年度 | | | |
| 分部收益 | | | |
| —外部客戶 | <u>—</u> | <u>11,955,899</u> | <u>11,955,899</u> |
| 分部業績 | <u>—</u> | <u>4,372,678</u> | 4,372,678 |
| 未分配匯兌虧損淨額 | | | (143,575) |
| 未分配收入 | | | 6,177 |
| 衍生金融工具之公平值虧損 | | | (27,696) |
| 未分配支出 | | | (35,114) |
| 未分配融資成本 | | | <u>(376,149)</u> |
| 除稅前溢利 | | | <u>3,796,321</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之會計政策相同。分部業績指各分部在並無分配未分配公司成本、衍生金融工具之公平值虧損、若干融資成本淨額、若干利息收入及若干匯兌收益／虧損淨額前所產生之溢利。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計量方式。

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：

| | 資管分部 人民幣千元 | 物業分部 人民幣千元 | 綜合 人民幣千元 |
|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | |
| 分部資產 | <u>12,091</u> | <u>86,540,096</u> | 86,552,187 |
| 商譽 | | | 160,210 |
| 其他未分配資產 | | | <u>1,709,514</u> |
| 資產總值 | | | <u>88,421,911</u> |
| 分部負債 | <u>1,320</u> | <u>43,971,881</u> | 43,973,201 |
| 其他未分配負債 | | | <u>15,619,143</u> |
| 負債總額 | | | <u>59,592,344</u> |
| | 貿易分部 人民幣千元 | 物業分部 人民幣千元 | 綜合 人民幣千元 |
| 於二零一八年十二月三十一日 | | | |
| 分部資產 | <u>–</u> | <u>70,415,255</u> | 70,415,255 |
| 商譽 | | | 160,210 |
| 其他未分配資產 | | | <u>695,200</u> |
| 資產總值 | | | <u>71,270,665</u> |
| 分部負債 | <u>–</u> | <u>35,516,531</u> | 35,516,531 |
| 其他未分配負債 | | | <u>11,957,106</u> |
| 負債總額 | | | <u>47,473,637</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、投資控股公司之間接控股公司貸款以及投資控股公司之銀行借貸)均分配至可呈報及經營分部。

其他分部資料

計算分部溢利或虧損或分部資產所計及之款項。

| | 資管分部 人民幣千元 | 物業分部 人民幣千元 | 綜合 人民幣千元 |
|--|---------------|---------------|-------------|
|--|---------------|---------------|-------------|

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | | | |
|-------------|----|-----------|-----------|
| 非流動資產添置(附註) | 12 | 1,926,512 | 1,926,524 |
| 利息收入 | – | 345,509 | 345,509 |
| 物業、廠房及設備折舊 | – | 21,934 | 21,934 |
| 投資物業折舊 | – | 160,187 | 160,187 |
| 使用權資產折舊 | – | 17,095 | 17,095 |
| 可供出售物業減值虧損 | – | 358,710 | 358,710 |

| | 貿易分部 人民幣千元 | 物業分部 人民幣千元 | 綜合 人民幣千元 |
|--|---------------|---------------|-------------|
|--|---------------|---------------|-------------|

截至二零一八年十二月三十一日止年度

| | | | |
|-------------|---|-----------|-----------|
| 非流動資產添置(附註) | – | 2,139,752 | 2,139,752 |
| 利息收入 | – | 272,277 | 272,277 |
| 物業、廠房及設備折舊 | – | 17,249 | 17,249 |
| 投資物業折舊 | – | 47,381 | 47,381 |
| 可供出售物業減值虧損 | – | 419,650 | 419,650 |

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產及按公平值計入損益之金融資產。

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。

本集團絕大部分非流動資產(不包括遞延稅項資產及按公平值計入損益之金融資產)位於中國。

地理資料

本集團之物業分部及資管分部位於佛山、廣州、南京及句容、重慶、西安及香港。

有關來自物業分部及資管分部的之外部客戶之收益資料按營運所在地呈列。物業分部及資管分部之資產按資產所在地呈列。

| | 來自外部客戶之收益 | | 分部資產 | |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 佛山 | 3,449,775 | 3,928,201 | 15,548,423 | 15,210,485 |
| 廣州 | 4,896,172 | 1,359,500 | 10,433,847 | 7,870,838 |
| 南京及句容 | 5,441,516 | 2,579,408 | 30,782,681 | 24,564,880 |
| 重慶 | 3,440,677 | 3,880,841 | 22,101,689 | 18,674,530 |
| 西安 | 2,164,456 | 178,720 | 3,777,265 | 2,237,141 |
| 香港 | 60,699 | 29,229 | 3,908,282 | 1,857,381 |
| | 19,453,295 | 11,955,899 | 86,552,187 | 70,415,255 |

5. 其他收入

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入 | 72,305 | 39,543 |
| 來自聯營公司之利息收入 | 39,414 | 30,205 |
| 來自合營企業之利息收入 | 225,696 | 95,829 |
| 來自第三方之利息收入(附註) | - | 85,593 |
| 其他 | 33,482 | 38,076 |
| | 370,897 | 289,246 |

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，有關金額指人民幣85,593,000元的利息收入，乃產生自就收購獨立第三方的附屬公司之權益向彼等提供之墊款。該等墊款為無抵押及按年利率8%至10%計息，收購其後經已取消，而第三方已於同年償還墊款。

6. 融資成本

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 利息： | | |
| — 銀行借貸 | 611,084 | 280,511 |
| — 租賃負債 | 13,919 | — |
| — 一家間接控股公司之貸款 | 204,379 | 157,861 |
| — 非控股權益之貸款 | 209,560 | 250,436 |
| — 債券 | 97,961 | 170,764 |
| — 可換股債券 | — | 67,326 |
| 總借貸成本 | 1,136,903 | 926,898 |
| 減：已資本化為合資格資產成本之款項 | (403,897) | (415,718) |
| | 733,006 | 511,180 |

已資本化為可供出售發展中物業之借貸成本按相關借貸之合約利率釐定。

7. 所得稅支出

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 所得稅支出(抵免)包括： | | |
| 香港利得稅 | 129 | — |
| 中國企業所得稅 | | |
| — 本年度 | 1,628,795 | 1,001,774 |
| — 過往年度撥備不足 | 15,209 | 11 |
| 土地增值稅 | 1,600,752 | 733,504 |
| | 3,244,885 | 1,735,289 |
| 遞延稅項 | (191,950) | (144,480) |
| | 3,052,935 | 1,590,809 |

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國註冊成立之附屬公司之法定企業所得稅稅率為25%。此外，本集團旗下非中國實體所擁有之中國實體一般須就其所賺取溢利之股息繳納5%或10%之預提所得稅。

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減預計可扣除開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有相關物業發展開支))按遞增稅率介乎30%至60%徵收。

本公司董事認為，實行利得稅兩級制所涉及之金額對財務報表而言並不重大。截至二零一九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。

由於本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無香港應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備。

8. 除稅前溢利

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 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 | 399,824 | 341,402 |
| 退休金計劃供款 | 30,416 | 26,538 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 員工成本總額 | 430,240 | 367,940 |
| 減：已資本化為可供出售發展中物業之款項 | (256,628) | (208,797) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 173,612 | 159,143 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 投資物業總租金收入 | (271,957) | (153,913) |
| 減：所產生之直接經營開支 | 345,267 | 204,540 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 73,310 | 50,627 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 確認作開支之可供出售物業成本 | 12,777,650 | 7,763,339 |
| 投資物業折舊 | 160,187 | 47,381 |
| 使用權資產折舊 | 17,095 | - |
| 物業、廠房及設備折舊 | 21,934 | 17,249 |
| 核數師酬金 | 4,062 | 3,783 |
| 可供出售物業之減值虧損 | 358,710 | 419,650 |
| 出售物業、廠房及設備(收益)虧損 | (4) | 9 |
| | <hr/> | <hr/> |

9. 股息

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.08元(二零一八年：截至二零一七年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.1元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣345,208,000元(二零一八年：人民幣401,004,000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二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.14元(相當於約人民幣0.13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及攤薄盈利乃按下列數據計算：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 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) | 1,794,470 | 1,216,132 |
| 潛在攤薄普通股之影響： | | |
| –可換股債券之公平值變動 | – | 27,696 |
| –可換股債券利息 | – | 67,326 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 計算每股攤薄盈利之盈利 | 1,794,470 | 1,311,154 |
| | | |
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| 股份數目 | | |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 4,905,257,860 | 4,905,257,860 |
| 潛在攤薄普通股之影響： | | |
| 可換股債券 | 不適用 | 393,696,134 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 不適用 | 5,298,953,994 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 每股基本盈利(人民幣仙) | 36.58 | 24.79 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 每股攤薄盈利(人民幣仙) | 不適用 | 24.74 |
| | <hr/> | <hr/> |

11. 業務應收款項

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 業務應收款項 | 19,814 | 2,386 |

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。

已售物業之代價根據相關買賣協議條款一般於協議日期起計60日內支付。

於報告期間結算日按發票日期計算之業務應收款項賬齡分析如下：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 0至180日 | 10,871 | 1,678 |
| 181日至365日 | 8,180 | 5 |
| 超過一年 | 763 | 703 |
| | <u>19,814</u> | <u>2,386</u> |

12. 業務應付款項

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|--------|------------------|------------------|
| 業務應付款項 | <u>7,981,782</u> | <u>4,294,917</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：

| | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 0至60日 | 4,138,742 | 1,434,640 |
| 61日至180日 | 1,929,141 | 319,582 |
| 181日至365日 | 1,138,470 | 1,546,752 |
| 超過365日 | 775,429 | 993,943 |
| | <u>7,981,782</u> | <u>4,294,917</u> |

末期股息

董事會建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.14元(相當於約人民幣0.13元)，總共派付約港幣686,736,000元(相當於約人民幣624,930,000元)。建議末期股息尚待有關決議案於即將召開之本公司股東週年大會上獲通過後方可作實，末期股息預計將於二零二零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

二零一九年全球經濟增長速度是十年前全球金融危機以來最慢的，反映了影響各國的共同因素和國家特定因素。年內，貿易壁壘的增加和相關的不確定性在全球範圍內對商業信心和經濟活動造成不利影響。在包括中國在內的部分經濟體，這種發展變化加劇了已經開始的週期性和結構性增長放緩。縱觀全球年內其他經濟體的增長速度，中國仍然名列前茅。中國二零一九年國內生產總值為人民幣990,658萬億元，比上年增長6.1%；按年平均匯率折算，人均國內生產總值突破1萬美元大關，達到10,276美元。

作為國內經濟增長支柱之一，中國房地產行業於二零一九年的開發景氣指數保持在適度景氣水平，整體保持較快增速。二零一九年，全國房地產開發投資人民幣132,194億元，比上年增長9.9%，增速比上年加快0.4個百分點。其中，住宅投資人民幣97,071億元，增長13.9%，增速比上年加快0.5個百分點。

二零一九年，商品房銷售面積171,558萬平方米，比上年下降0.1%，一至十一月份為增長0.2%，上年為增長1.3%。其中，住宅銷售面積增長1.5%，辦公樓銷售面積下降14.7%，商業營業用房銷售面積下降15.0%。商品房銷售額159,725億元，增長6.5%，增速比一至十一月份回落0.8個百分點，比上年回落5.7個百分點。其中，住宅銷售額增長10.3%，辦公樓銷售額下降15.1%，商業營業用房銷售額下降16.5%。

財務回顧

於二零一九年內，溢利為人民幣2,699,736,000元(二零一八年：人民幣2,205,512,000元)，同比增加約22%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,794,470,000元(二零一八年：人民幣1,216,132,000元)，同比增加約48%。每股基本盈利為人民幣36.58分(二零一八年：人民幣24.79分)，同比增加約48%。

於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣9,505,741,000元(二零一八年：人民幣8,117,893,000元)，與去年年底相比上升約17%。

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37,633,312,000元(二零一八年：人民幣34,431,766,000元)，同比增長約9%。合同銷售總面積為2,116,012平方米(二零一八年：1,741,931平方米)，同比增長約21%。平均售價約為每平方米人民幣17,785元(二零一八年：每平方米人民幣19,766元)，同比減少約10%。

營業額

二零一九年，本集團營業額為人民幣19,453,295,000元(二零一八年：人民幣11,955,899,000元)，同比增長約63%，主要由於二零一九年竣工及交付之總建築面積增加。二零一九年，於佛山、廣州、重慶、南京及句容以及西安之項目佔本集團總收益之比例分別約為18%、25%、18%、28%及11%。

毛利

毛利為人民幣6,329,628,000元(二零一八年：人民幣3,988,020,000元)，同比增加約59%，此乃主要由於二零一九年竣工及交付之總建築面積增加所致。毛利率約為33% (二零一八年：33%)，與上年持平。

分佔聯營公司之溢利

分佔聯營公司之溢利為人民幣433,017,000元(二零一八年：人民幣326,002,000元)，同比上升約33%，主要是由於廣州聯洲房地產有限公司之項目於二零一九年完工並結轉收入導致。

分佔合營企業之溢利

分佔合營企業之溢利為人民幣40,423,000元(二零一八年：人民幣386,509,000元)，按年減少約90%，主要由於合營企業南京招陽房地產開發有限公司(「南京招陽」)之項目於二零一八年竣工並產生分佔溢利約人民幣364,000,000元。於二零一九年，南京招陽產生分佔溢利約人民幣9,000,000元。

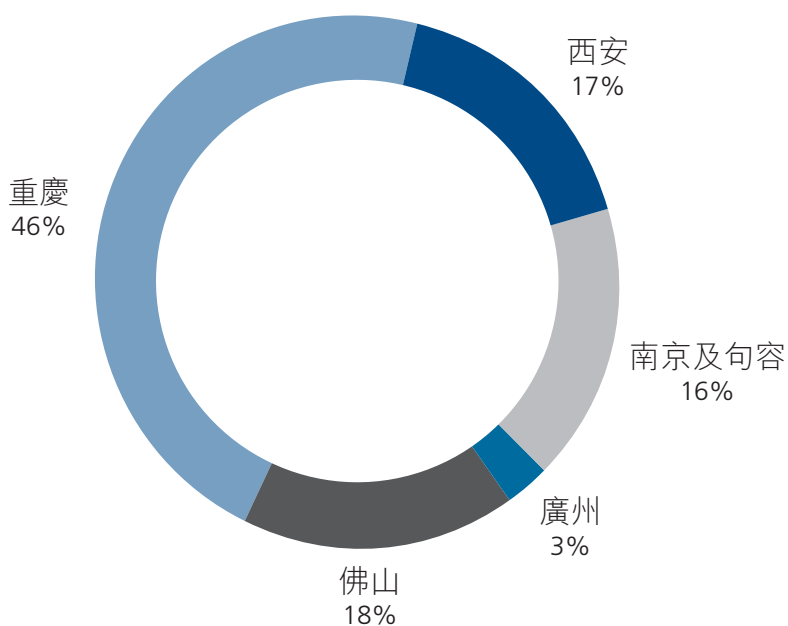
業務回顧

房地產開發業務

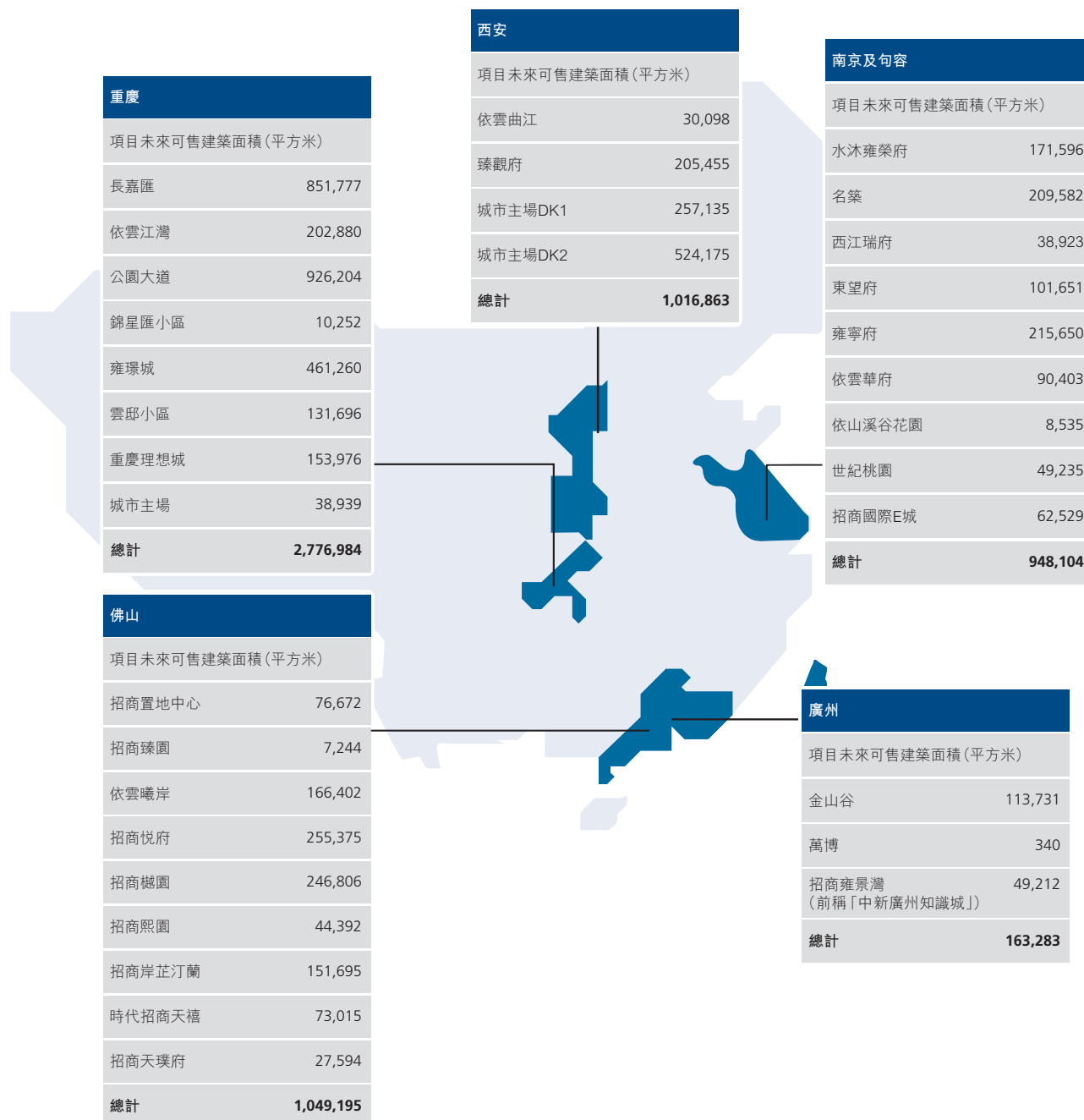
於二零一九年十二月三十一日，本集團在廣州、佛山、重慶、西安、南京及句容擁有33個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

下圖列示按城市劃分之土地儲備明細及本集團項目在中國之地理位置及土地儲備。於二零一九年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為5,954,429平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零一九年十二月三十一日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



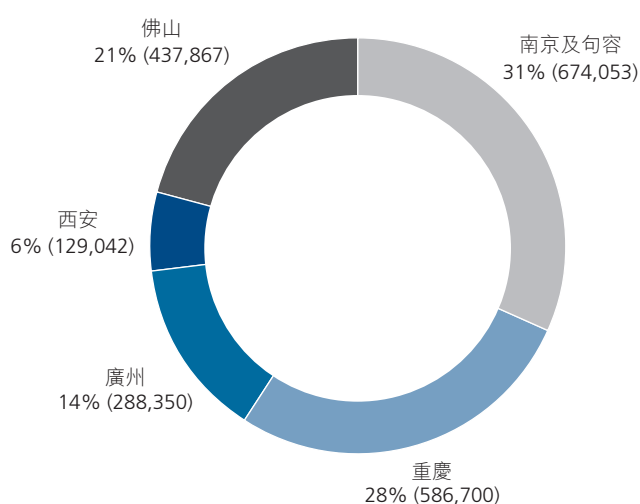
下表載列於二零一九年十二月三十一日本集團(i)已落成；(ii)開發中；或(iii)作未來開發之物業開發項目詳情。所有有關面積之數據均取至最接近整數：

| 項目 | 本公司於項目所佔權益 | 總建築面積 | 項目物業未來可售建築面積 | 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 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 依雲天匯 | 50% | 293,503 | - | 293,503 | 272,364 | 272,364 | - | - | - | - | - | - | - |
| 依雲曠城 | 50% | 438,393 | - | 438,393 | 398,707 | 398,707 | - | - | - | - | - | - | - |
| 公園1872 | 100% | 308,694 | - | 308,694 | 270,338 | 245,690 | 24,648 | - | - | - | - | - | - |
| 招商置地中心 | 51% | 222,684 | 76,672 | 222,684 | 196,810 | 61,596 | 58,542 | 76,672 | - | - | - | - | - |
| 依雲雍景灣 | 50% | 233,851 | - | 233,851 | 213,269 | 213,269 | - | - | - | - | - | - | - |
| 依雲華府 | 50% | 383,025 | - | 383,025 | 356,314 | 356,227 | 87 | - | - | - | - | - | - |
| 依雲公館 | 55% | 317,111 | - | 317,111 | 290,689 | 284,390 | 6,299 | - | - | - | - | - | - |
| 招商臻園 | 50% | 133,683 | 7,244 | 133,683 | 121,656 | 114,412 | - | 7,244 | - | - | - | - | - |
| 招商曠岸 | 60% | 231,602 | 166,402 | 107,354 | 97,835 | 15,206 | 22,890 | 59,739 | 124,248 | 112,615 | 5,952 | - | - |
| 招商悅府 | 50% | 315,441 | 255,375 | 104,987 | 100,617 | 26,183 | 21,122 | 53,312 | 118,203 | 116,141 | - | 92,251 | 85,922 |
| 招商樾園 | 50% | 313,768 | 246,806 | - | - | - | - | - | 313,768 | 284,961 | 38,155 | - | - |
| 招商熙園 | 100% | 128,836 | 44,392 | 128,836 | 123,121 | 60,332 | 18,397 | 44,392 | - | - | - | - | - |
| 時代招商天禧 | 50% | 159,375 | 73,015 | - | - | - | - | - | 159,375 | 114,124 | 41,109 | - | - |
| 招商天璞府 | 100% | 40,442 | 27,594 | - | - | - | - | - | 40,442 | 27,594 | - | - | - |
| 招商岸芷汀蘭 | 100% | 178,649 | 151,695 | - | - | - | - | - | 178,649 | 172,678 | 20,983 | - | - |
| 佛山合計 | | 3,699,057 | 1,049,195 | 2,672,121 | 2,441,720 | 2,048,376 | 151,985 | 241,359 | 934,685 | 828,113 | 106,199 | 92,251 | 85,922 |
| 金山谷 | 100% | 1,276,523 | 113,731 | 1,198,538 | 995,696 | 899,015 | 33,138 | 63,543 | 77,985 | 60,767 | 10,579 | - | - |
| 萬博 | 51% | 126,202 | 340 | 126,202 | 104,216 | 103,796 | 80 | 340 | - | - | - | - | - |
| 招商雍景灣 | 60% | 392,674 | 49,212 | 392,674 | 275,016 | 195,711 | 30,093 | 49,212 | - | - | - | - | - |
| 廣州合計 | | 1,795,399 | 163,283 | 1,717,414 | 1,374,928 | 1,198,522 | 63,311 | 113,095 | 77,985 | 60,767 | 10,579 | - | - |
| 長嘉匯 | 50% | 1,897,545 | 851,777 | 772,411 | 742,648 | 515,282 | 2,367 | 224,999 | 423,790 | 422,690 | 230,559 | 701,344 | 434,647 |
| 依雲江灣 | 100% | 540,430 | 202,880 | 270,889 | 260,713 | 222,553 | 14,183 | 23,977 | 187,126 | 178,539 | 81,796 | 82,415 | 82,160 |
| 公園大道 | 50% | 1,599,435 | 926,204 | 540,058 | 527,508 | 365,756 | 144 | 161,608 | 927,303 | 865,482 | 232,610 | 132,074 | 131,724 |
| 錦星匯小區 | 100% | 97,594 | 10,252 | 97,594 | 95,440 | 84,574 | 614 | 10,252 | - | - | - | - | - |
| 雍環城 | 100% | 525,386 | 461,260 | - | - | - | - | - | 209,726 | 200,243 | 48,427 | 315,660 | 309,444 |
| 雲邸小區 | 100% | 135,756 | 131,696 | - | - | - | - | - | 135,756 | 131,696 | - | - | - |
| 重慶理想城 | 51% | 186,408 | 153,976 | - | - | - | - | - | 186,408 | 178,699 | 24,723 | - | - |
| 城市主場 | 100% | 47,012 | 38,939 | - | - | - | - | - | 47,012 | 45,492 | 6,553 | - | - |
| 重慶合計 | | 5,029,566 | 2,776,984 | 1,680,952 | 1,626,309 | 1,188,165 | 17,308 | 420,836 | 2,117,121 | 2,022,841 | 624,668 | 1,231,493 | 957,975 |
| 紫金山一號 | 51% | 213,870 | - | 213,870 | 145,376 | 145,376 | - | - | - | - | - | - | - |
| 招商國際E城 | 100% | 372,916 | 62,529 | 372,916 | 324,531 | 255,412 | 6,590 | 62,529 | - | - | - | - | - |
| 依雲華府 | 51% | 358,646 | 90,403 | 358,646 | 276,163 | 185,760 | - | 90,403 | - | - | - | - | - |
| 依雲溪谷花園 | 51% | 345,296 | 8,535 | 345,296 | 273,174 | 264,421 | 218 | 8,535 | - | - | - | - | - |
| 桃園世紀 | 18% | 221,743 | 49,235 | 127,799 | 127,762 | 102,231 | 25,531 | - | 93,944 | 83,703 | 34,468 | - | - |
| 東望府 | 51% | 324,279 | 101,651 | - | - | - | - | - | 324,279 | 255,677 | 154,026 | - | - |
| 西江瑞府 | 31% | 72,670 | 38,923 | - | - | - | - | - | 72,670 | 57,270 | 18,347 | - | - |
| 名築 | 20% | 278,840 | 209,582 | - | - | - | - | - | 1,300 | 1,300 | - | 277,540 | 208,282 |
| 水沐雍榮府 | 28% | 243,760 | 171,596 | - | - | - | - | - | 243,760 | 171,596 | - | - | - |
| 雍寧府 | 51% | 351,434 | 215,650 | - | - | - | - | - | 351,434 | 263,765 | 48,115 | - | - |
| 南京合計 | | 2,783,454 | 948,104 | 1,418,527 | 1,147,006 | 953,200 | 32,339 | 161,467 | 1,087,387 | 833,311 | 254,956 | 277,540 | 208,282 |
| 依雲曲江 | 100% | 538,269 | 30,098 | 538,269 | 497,185 | 415,263 | 51,824 | 30,098 | - | - | - | - | - |
| 招商臻觀府 | 100% | 230,634 | 205,455 | - | - | - | - | - | 230,634 | 205,455 | - | - | - |
| 城市主場DK1 | 51% | 263,086 | 257,135 | - | - | - | - | - | 263,086 | 257,135 | - | - | - |
| 城市主場DK2 | 51% | 533,188 | 524,175 | - | - | - | - | - | 533,188 | 524,175 | - | - | - |
| 西安合計 | | 1,565,177 | 1,016,863 | 538,269 | 497,185 | 415,263 | 51,824 | 30,098 | 1,026,908 | 986,765 | - | - | - |
| 總計 | | 14,872,653 | 5,954,429 | 8,027,283 | 7,087,148 | 5,803,526 | 316,767 | 966,855 | 5,244,086 | 4,731,797 | 996,402 | 1,601,284 | 1,252,179 |

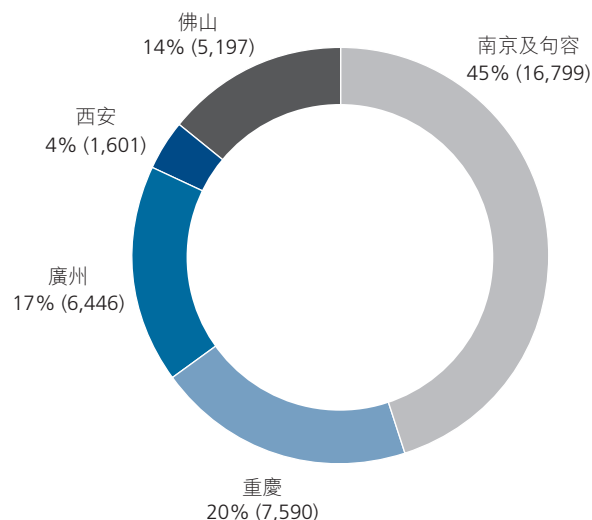
合同銷售

截至二零一九年十二月三十一日止之年度，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37,633,312,000元，而合同銷售總面積約為2,116,012平方米。

二零一九年
按地區合同銷售面積(平方米)



二零一九年
按地區合同銷售金額(人民幣百萬元)



新增土地儲備

截至二零一九年十二月三十一日止之年度，本集團新收購且擁有主要控制權之土地如下：

| 項目單位 | 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/ 平方米) |
|----------|----------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 南京名築 | 670 | 21,683 | 54,207 | 12,360 |
| 南京水沐雍榮府 | 3,140 | 79,884 | 175,744 | 17,867 |
| 南京西江瑞府 | 2,990 | 78,892 | 122,505 | 24,407 |
| 西安招商臻觀府 | 1,188 | 59,104 | 165,491 | 7,179 |
| 西安城市主場1期 | 595 | 79,201 | 192,053 | 3,098 |
| 西安城市主場2期 | 1,211 | 8,664 | 402,460 | 3,009 |
| 西安絲路中心 | 141 | 20,288 | 88,337 | 1,596 |
| 佛山招商天璞府 | 309 | 12,688 | 31,719 | 9,742 |
| 佛山時代招商天禧 | 988 | 43,518 | 115,221 | 8,575 |
| 重慶理想城 | 723 | 74,723 | 131,930 | 5,479 |

佛山

二零一九年，佛山之合同銷售金額約為人民幣5,197百萬元，合同銷售面積為437,867平方米。於二零一九年十二月三十一日，本集團於佛山的項目總建築面積達3,699,057平方米，未來可售建築面積為將達1,049,195平方米。

二零一九年，本集團在佛山銷售的項目主要有招商曦岸及時代招商天禧：

- 一 佛山招商曦岸位於順德北部，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等熱點板塊。項目佔地約6.9萬平方米，總建築面積約23萬平方米，極具鳳凰主題園林的特色。



佛山招商曦岸實景圖



佛山招商曦岸實景圖

- 一 「時代招商天禧」位處佛山市南海區大瀝板塊，其擁享廣三高速、廣佛路等「三橫三縱」立體交通網絡，從項目出發15分鐘即可到達千燈湖。無論商業、交通、教育，或是生態配套都豐富成熟。



時代招商天禧效果圖



時代招商天禧效果圖

廣州

二零一九年，廣州之合同銷售金額約為人民幣6,446百萬元，合同銷售面積為288,350平方米。截至二零一九年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達1,795,399平方米，未來可售建築面積將為163,283平方米。

二零一九年，本集團於廣州之銷售項目包括招商雍景灣：

廣州招商雍景灣佔地面積17.9萬平方米，總建築面積39.5萬平方米，容積率為1.49，落位於廣州市黃埔區「廣州中新知識城」，周邊配套有21號地鐵線、4大頂級醫院、8大商業中心和20餘所學校，打造全能生活大區。



廣州招商雍景灣效果圖

重慶

二零一九年，重慶之合同銷售金額約為人民幣7,590百萬元，合同銷售面積為586,700平方米。截至二零一九年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達5,029,566平方米，未來可售建築面積將為2,776,984平方米。

二零一九年，本集團於重慶之銷售項目包括雍璟城：

- 一 重慶雍璟城位於北區中軸線城市熱土之上，距3號線蓮花站僅31米；是在空港新城的「成就系」首作。旨在通過雍系園林復原生活儀式感的匠心府邸，打造城市理想低密生態住區。一環雙規多幹道，便捷抵達著稱各大商圈，悅攬便捷生活。



重慶招商雍璟城效果圖

南京及句容

二零一九年，南京及句容之合同銷售金額約為人民幣167.99億元，合同銷售面積為674,053平方米。截至二零一九年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總可售建築面積達2,783,454平方米，未來可售建築面積將為948,104平方米。

二零一九年，本集團在南京及句容熱銷的項目包括南京雍寧府及東望府：

- 一 南京雍寧府，招商局品牌在南京市場的重點項目。位處江北國家級新區雨山路中心點，與河西CBD比肩對望。項目約200米直達雨山路地鐵站，距離二零二零年底建成的長江五橋約1公里。週邊蒼萃虹悅城(在建)、浦口市民中心、G31商業綜合體用地(規劃)、漢開書院等多種配套，距離蘭溪濕地公園僅約1公里。



南京雍寧府效果圖

- 一 南京東望府位於南京市江寧區，屬於紫東核心區板塊，紫東核心區遵循「一心、兩軸、三核、五片」的規劃結構。項目毗鄰仙林大學城，人文環境優越，距離已開通的地鐵4號線東流站僅1公里。更有學則路、仙林金鷹、萬達茂三大商圈環繞，生活便利。



南京東望府效果圖

西安

於二零一九年，西安的合同銷售額約為人民幣1,601百萬元，而合同銷售面積為129,042平方米。於二零一九年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達到1,565,177平方米，而未來可售建築面積將為1,016,863平方米。

二零一九年，本集團位於西安之項目之主要銷售包括依雲曲江：

依雲曲江為本集團進入西安的首個項目，位於西安城區東南方向的曲江二期規劃板塊，距離西安市中心地標建築鐘樓約10公里。

規劃建設總用地為135,638平方米，規劃總建築面積為537,026平方米。小區內部引進知名幼兒園，南側規劃有公立中小學，可滿足居住、教育、購物、休閒、等多方面需求。



西安依雲曲江實景圖



西安依雲曲江效果圖

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。

貿易業務

本集團於二零一九年並無經營貿易分部業務並致力於集中精力發展其他主營業務。

財務及資金管理原則

於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為人民幣9,505,741,000元(二零一八年：人民幣8,117,893,000元)。

於二零一八年十二月十八日，本公司完成發行本金總額為人民幣19億元之二零二一年到期優先債券，年票息為4.6%。

於二零一九年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣8,957,799,000元(二零一八年：人民幣6,866,261,000元)。以貨幣而言，銀行結餘及現金可分為以人民幣列值人民幣8,221,751,000元、以美元列值人民幣976,000元及以港幣(「港幣」)列值人民幣735,072,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣21,961,032,000元(二零一八年：人民幣18,648,136,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣5,124,136,000元(須於一年內償還)、人民幣8,110,510,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣8,726,386,000元(須於兩年至五年內償還)。以貨幣而言，尚未償還計息債務總額可分為以人民幣列值人民幣21,260,119,000元及以美元列值人民幣700,913,000元。

於二零一九年十二月三十一日，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45%(二零一八年：50%)。儘管本集團財務狀況健康及潛在融資能力較強，本集團仍將奉行相對穩健的財務政策，淨槓桿率將控制在行業平均水平。本集團資金成本仍維持行業較低水平，於二零一九年十二月三十一日的加權平均融資成本為4.99%。

本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣列賬和進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理政策，透過維持貨幣性資產與貨幣性負債之平衡，將外匯風險減至最低。

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(「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重新修訂及重列之不競爭契約。

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)招商局置地城市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，以瞭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，以瞭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之通函，以瞭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季度報告，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二零一九年十二月三十一日止年度期間執行及遵守經修訂及重列之不競爭契據及／或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二零一九年十二月三十一日止年度期間遵守經修訂及重列之不競爭契據及／或經重新修訂及重列之不競爭契據之條款。

本公司將逐步轉型為輕資產房地產營運商，並繼續於廣州、佛山、南京、句容、重慶及西安(須視乎本公司退出重慶及西安之計劃)經營其傳統房地產開發業務。於對本集團截至二零一九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

展望二零二零年，環球經濟受新冠肺炎疫情(COVID-19)暴發、政治、經濟等因素的風險交織影響，預計上半年出現下滑，下半年有望築底，全年增速可能較二零一九年略有下降。而環球經濟高度金融化，高流動性、低增長、低通脹和高泡沫為主要特徵，加之中美貿易關稅取消或加徵的不確定性等，中國經濟面臨的風險和挑戰增多。對中國經濟預判從實現「兩個翻番」、全面建成小康社會和跨越「中

等收入陷阱」三大目標來看，二零二零年宏觀政策預計將堅持底線思維，增強憂患意識，把穩增長作為宏觀調控政策的核心。

對中國房地產行業而言，在延續往年「房住不炒」、「因城施策」的基調上，預期中國住建部二零二零年度的工作將首要著力於穩地價穩房價穩預期，同時結合完善城鎮住房保障體系，加大城市困難群眾住房保障工作力度；培育和發展租賃住房，促進解決新市民等群體的住房問題；以及提升城市品質和人居環境品質，建設「美麗城市」、把城市作為「有機生命體」，推動城市高品質發展等方面。

本集團將繼續開展資產管理業務為本集團之股東創增收益來源，並不斷加強管治實力，具體包括房託管理人將與現場運營團隊一起制定落實到時間、個人及結果導向的詳細時間表，在二零二零年地鐵十二號綫開通之際，我們希望完成後的提升改造能使物業整體的租金水平逐年提高。我們也會有效和前瞻地管理租約，並在租戶組成、增值服務等加強精細化和專業化程度；另一方面是增量資產的獲取，除了積極地從招商局集團篩選合適招商局商業房託基金的資產，房託管理人也將密切關注特殊投資機遇的項目。提升經營收益對資產管理業務收入及本集團的股東利益至關重要。

本集團將繼續秉承「持續深耕，創新發展」的原則開發業務，並立足招商局集團和招商蛇口存量資源基礎，積極拓展市場投資機遇。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一九年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用872名員工(二零一八年：808名)。

本集團根據資歷、服務年期、市況及個別僱員之表現等因素釐定員工薪酬。本公司於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)，旨在向曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及獎賞。截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣4,467,492,000元(二零一八年：人民幣4,172,353,000元)。

抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，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6,348,122,000元(二零一八年：人民幣4,549,627,000元)之土地，以就授予本集團之銀行借貸人民幣1,501,276,000元(二零一八年：人民幣1,216,586,000元)作出擔保。

買賣或贖回本公司上市證券

於二零一九年期間，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聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定之合適專業資格及經驗。該委員會由董事會授權，負責審閱財務報告、內部監控原則及與本公司核數師保持適當關係。審核委員會已審閱本集團二零一九年之綜合財務報表，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二零一九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

於截至二零一九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(「**企業管治守則**」)之守則條文，惟：

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事應委以特定任期，並須接受重選。非執行董事及全體獨立非執行董事並無特定任期。然而，彼等均須根據本公司組織章程細則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A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見有公正之理解。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於二零一九年四月二十四日舉行之本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)。然而，會上有足夠之執行董事、獨立非執行董事及非執行董事出席，以確保董事會對本公司股東之意見有公正之理解。

守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席許永軍先生因其他事務未能出席於二零一九年四月二十四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，彼等於截至二零一九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二零一九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，二零二零年三月二十七日

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。