

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



招商局置地有限公司
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

**截至二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一九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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3	18,956,418	19,453,295
銷售成本		(14,236,842)	(13,123,667)
毛利		4,719,576	6,329,628
其他收入	5	268,044	370,897
匯兌收益淨額		72,902	44,482
銷售及營銷支出		(673,586)	(507,007)
行政支出		(202,843)	(247,011)
應收聯營公司及合營企業款項之 預期信貸虧損撥備		(187,294)	-
按公平值計入損益之 金融資產之公平值收益		2,407	3,031
出售一間合營企業之收益		-	18,013
出售附屬公司之收益		81,577	204
分佔聯營公司之溢利		195,728	433,017
分佔合營企業之溢利		13,942	40,423
融資成本	6	(685,307)	(733,006)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	8	3,605,146	5,752,671
所得稅開支	7	(2,091,701)	(3,052,935)
本年度溢利		1,513,445	2,699,736
其他全面(開支)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		(44,011)	14,190
本年度全面收入總額		1,469,434	2,713,926
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		701,260	1,794,470
非控股權益		812,185	905,266
		1,513,445	2,699,736
以下人士應佔本年度全面收入總額：			
本公司擁有人		657,249	1,808,660
非控股權益		812,185	905,266
		1,469,434	2,713,926
每股盈利		人民幣仙	人民幣仙
基本	10	14.30	36.58

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	272,778	289,943
使用權資產	202,910	32,275
投資物業	3,266,458	4,065,318
商譽	160,210	160,210
於聯營公司之權益	8,102,901	2,232,629
於合營企業之權益	3,551,133	3,528,493
按公平值計入損益之金融資產	106,899	104,492
其他應收款項	4,583,367	3,200,762
遞延稅項資產	953,844	1,022,890
	<u>21,200,500</u>	<u>14,637,012</u>
流動資產		
可供出售物業	50,168,069	47,057,932
收購土地使用權所付按金	444,838	–
業務及其他應收款項	11 28,059,097	17,191,986
合約成本	371,470	72,942
預付所得稅	1,063,094	504,240
銀行結餘及現金	9,718,815	8,957,799
	<u>89,825,383</u>	<u>73,784,899</u>
流動負債		
合約負債	23,798,352	14,288,848
業務及其他應付款項	12 31,289,620	18,338,632
租賃負債	31,980	22,521
非控股權益貸款	1,722,334	736,546
間接控股公司貸款	1,796,823	3,098,298
銀行借貸	6,128,418	1,289,292
應付債券	1,900,000	–
應付所得稅	4,197,466	4,350,852
	<u>70,864,993</u>	<u>42,124,989</u>
流動資產淨值	<u>18,960,390</u>	<u>31,659,910</u>
資產總值減流動負債	<u>40,160,890</u>	<u>46,296,922</u>

於十二月三十一日
二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元

非流動負債		
非控股權益貸款	765,817	3,262,640
間接控股公司貸款	200,000	200,000
銀行借貸	6,979,382	11,474,256
應付債券	-	1,900,000
租賃負債	410,939	254,813
遞延稅項負債	537,918	375,646
	<u>8,894,056</u>	<u>17,467,355</u>
資產淨值	<u>31,266,834</u>	<u>28,829,567</u>
資本及儲備		
股本	39,132	39,132
儲備	9,461,794	9,466,609
	<u>9,500,926</u>	<u>9,505,741</u>
本公司擁有人應佔權益	9,500,926	9,505,741
非控股權益	21,765,908	19,323,826
	<u>31,266,834</u>	<u>28,829,567</u>
權益總額	<u>31,266,834</u>	<u>28,829,567</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零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(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

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由香港會計師公會頒佈之對香港財務報告準則中概念框架的引用的修訂及下列經修訂香港財務報告準則, 有關修訂於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除下文所述者外, 於本年度應用對香港財務報告準則中概念框架的引用的修訂及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。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大的定義

本集團於本年度首次採用對香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂。該等修訂對重要性作出新的定義，其中規定：「如果省略、錯誤陳述或遮掩信息，可以合理地預期會影響到財務報表主要使用者根據提供財務信息的財務報表做出有關特定報告實體信息的決定，則該等信息是重要的。」該等修訂亦釐清在整體財務報表中，信息是否重要取決於其性質或程度(單獨或與其他信息結合使用)。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第3號之修訂業務的定義

本集團於本年度首次採用該等修訂。該等修訂釐清，儘管業務通常具有產出，但就一套綜合的活動及資產組合而言，產出非屬符合業務定義之必要條件。為符合業務定義，一套綜合的活動及資產組合至少必須包含投入及實質性過程，且兩者結合能顯著有助於創造產出之能力。

該等修訂移除評估市場參與者是否有取代失去的投入或過程，並繼續提供產出之能力。該等修訂亦引進額外指引，以協助釐定是否已獲得實質性過程。

此外，該等修訂引入一項自選的集中度測試，允許對所收購之活動及資產組合是否符合業務作簡化的評估。在該自選的集中度測試下，若所收購總資產之絕大部分公平值集中於一項可辨認資產或一組類似的資產，則所收購之活動及資產組合並非業務。受評估之總資產不包括現金及等同現金項目、遞延稅項資產以及由遞延稅項負債產生之商譽。選用該選擇性集中度測試與否則以每項交易為基準。

本集團已對本年度之收購進行自選的集中度測試，並得出結論認為本年度的收購不構成業務。

3. 收益

本集團於本年度之收益分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<i>按商品或服務類型</i>		
資產管理分部		
資產管理服務收入	<u>18,074</u>	<u>1,361</u>
物業分部		
銷售可供出售物業	18,629,867	19,143,720
物業營運收入	32,454	36,257
投資物業的租金收入(附註8)	<u>276,023</u>	<u>271,957</u>
	<u>18,938,344</u>	<u>19,451,934</u>
	<u>18,956,418</u>	<u>19,453,295</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，本集團劃分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)辦公室物業及購物商場的資產管理(「資產管理分部」)。該等分部各自被主要營運決策者視為獨立之經營分部。

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
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
分部收益			
—外部客戶	<u>18,074</u>	<u>18,938,344</u>	<u>18,956,418</u>
分部業績	<u>10,962</u>	<u>4,144,955</u>	4,155,917
未分配匯兌虧損淨額			(72,131)
未分配收入			51,364
未分配支出			(47,191)
未分配融資成本			<u>(482,814)</u>
除稅前溢利			<u>3,605,146</u>

	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>	6,375,541
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>

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、若干利息收入及若干匯兌收益／虧損淨額所產生之溢利。此乃向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

	資產 管理分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日			
分部資產	<u>28,076</u>	<u>107,136,755</u>	107,164,831
商譽			160,210
其他未分配資產			<u>3,700,842</u>
資產總值			<u>111,025,883</u>
分部負債	<u>8,580</u>	<u>55,866,952</u>	55,875,532
其他未分配負債			<u>23,883,517</u>
負債總額			<u>79,759,049</u>
	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>

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。

	資產		
	管理分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
非流動資產添置(附註)	11	6,260,059	6,260,070
利息收入	148	216,532	216,680
物業、廠房及設備折舊	4	29,725	29,729
投資物業折舊	-	167,433	167,433
使用權資產折舊	-	23,778	23,778
撇減可供出售物業	-	849,920	849,920

	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
撇減可供出售物業	-	358,710	358,710

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產。

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佛山、廣州、南京及句容、重慶、西安及香港。

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

	來自外部 客戶之收益		分部資產	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
佛山	2,256,500	3,449,775	12,512,447	15,548,423
廣州	3,273,038	4,896,172	14,201,823	10,433,847
南京及句容	6,260,611	5,441,516	37,671,676	30,782,681
重慶	6,844,746	3,440,677	22,451,407	22,101,689
西安	255,343	2,164,456	11,045,427	3,777,265
香港	66,180	60,699	9,282,051	3,908,282
	<u>18,956,418</u>	<u>19,453,295</u>	<u>107,164,831</u>	<u>86,552,187</u>

5. 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入	78,084	72,305
來自聯營公司之利息收入	64,786	39,414
來自合營企業之利息收入	97,356	225,696
政府補助	6,247	2,229
其他	21,571	31,253
	<u>268,044</u>	<u>370,897</u>

6. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息：		
—銀行借貸	811,909	611,084
—租賃負債	16,649	13,919
—一家間接控股公司之貸款	140,304	204,379
—非控股權益之貸款	162,660	209,560
—債券	87,400	97,961
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	1,218,922	1,136,903
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(533,615)	(403,897)
	<hr/>	<hr/>
	685,307	733,006
	<hr/>	<hr/>

7. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所得稅開支(抵免)包括：		
香港利得稅	2,160	129
中國企業所得稅		
—本年度	814,188	1,628,795
—過往年度撥備不足	—	15,209
土地增值稅	1,044,035	1,600,752
	<hr/>	<hr/>
	1,860,383	3,244,885
遞延稅項	231,318	(191,950)
	<hr/>	<hr/>
	2,091,701	3,052,935
	<hr/>	<hr/>

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

土地增值稅按土地價值(即銷售物業之所得款項減估計可扣減開支(包括土地使用權成本、借貸成本及相關物業發展開支))按遞增稅率介乎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綜合財務報表而言並不重大。截至二零二零年及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。

8. 除稅前溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	387,200	399,824
退休金計劃供款	21,305	30,416
員工成本總額	408,505	430,240
減：已資本化為可供出售發展中物業之款項	(218,202)	(256,628)
	190,303	173,612
投資物業總租金收入	(276,023)	(271,957)
減：所產生之直接經營開支	339,360	345,267
	63,337	73,310
確認作開支之可供出售物業成本	13,857,762	12,777,650
投資物業折舊	167,433	160,187
使用權資產折舊	23,778	17,095
物業、廠房及設備折舊	29,729	21,934
核數師酬金	4,047	4,062
撇減可供出售物業(包含於可供出售物業成本)	849,920	358,710
出售物業、廠房及設備收益	(8)	(4)

9. 股息

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.14元(二零一九年：截至二零一八年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.08元)，並向本公司股東派付。末期股息總金額約人民幣625,204,000元(二零一九年：人民幣345,208,000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二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.07元(相當於約人民幣0.057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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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)	701,260	1,794,470
	二零二零年	二零一九年
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

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無發行潛在普通股，每股攤薄盈利並未呈列。

11. 業務應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
業務應收款項		
—與客戶的合約	92,552	6,857
—經營租賃應收款項	12,974	12,957
	105,526	19,814

於二零一九年一月一日，來自於客戶合約的業務應收款項為人民幣708,000元。

業務應收款項主要來自物業分部的物業營運收入及租金收入。

本集團與其貿易客戶之信貸期一般為30日內。本集團力求嚴格控制其未收回之應收款項，以減低信貸風險。高級管理人員定期審閱逾期結餘。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至180日	102,877	10,871
181日至365日	675	8,180
超過一年	1,974	763
	105,526	19,814

12. 業務應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
業務應付款項	<u>5,339,157</u>	<u>7,981,782</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60日	2,573,702	4,138,742
61至180日	550,292	1,929,141
181至365日	1,409,736	1,138,470
超過365日	<u>805,427</u>	<u>775,429</u>
	<u>5,339,157</u>	<u>7,981,782</u>

末期股息

董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.07元(相當於約人民幣0.057元)，總共派付約港幣343,368,000元(相當於約人民幣279,600,000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，末期股息預計將於二零二一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

二零二零年新冠病毒疫情持續，經濟干擾及不確定性席捲全球。疫情爆發促使各地政府實施封鎖措施，使經濟大面積停擺、失業率飆升，多國經濟在第二季度急劇收縮。在新冠肺炎疫情的爆發下，中國政府採取了及時且有力的應對措施，得以控制住疫情。自三月中旬政府開始放寬限制措施後，生產活動迅速恢復，並率先實現了經濟反彈。中國二零二零年國內生產總值為人民幣101.6萬億元，同比增長2.3%，為疫情下全球為數不多實現國內生產總值正增長的國家。

作為國內經濟增長支柱之一，中國房地產行業整體保持在適度景氣水平，於二零二零年的開發景氣指數於二至三月期間先跌後回升。二零二零年，全國房地產開發投資141,440億元，比上年增長7.0%，增速比上年回落2.9個百分點。其中，住宅投資人民幣104,450億元，增長7.6%，增速比上年回落6.3個百分點。

二零二零年，商品房銷售面積176,086萬平方米，比上年增長2.6%。其中，住宅銷售面積增長3.2%，辦公樓銷售面積下降10.4%，商業營業用房銷售面積下降8.7%。商品房銷售額人民幣173,613億元，增長8.7%，比上年提高2.2個百分點。其中，住宅銷售額增長10.8%，辦公樓銷售額下降5.3%，商業營業用房銷售額下降11.2%。

財務回顧

於二零二零年內，溢利為人民幣1,513,445,000元(二零一九年：人民幣2,699,736,000元)，同比減少約44%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣701,260,000元(二零一九年：人民幣1,794,470,000元)，同比下降約61%。每股基本盈利為人民幣14.30分(二零一九年：人民幣36.58分)，同比下降約61%。

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣9,500,926,000元(二零一九年：人民幣9,505,741,000元)，與去年年底相比下降約0.05%。

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49,874,000,000元(二零一九年：人民幣37,633,312,000元)，同比增長約33%。合同銷售總面積為2,753,576平方米(二零一九年：2,116,012平方米)，同比增長約30%。平均售價約為每平方米人民幣18,113元(二零一九年：每平方米人民幣17,785元)，同比增加約2%。

營業額

二零二零年，本集團營業額為人民幣18,956,418,000元(二零一九年：人民幣19,453,295,000元)，同比減少約3%。二零二零年，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12%、17%、36%、33%及1%。

毛利

毛利為人民幣4,719,576,000元(二零一九年：人民幣6,329,628,000元)，同比下降約25%，此乃主要由於結轉收入中毛利率較低項目佔比較高及於二零二零年撇減物業人民幣849,920,000元所致。毛利率約為25%(二零一九年：約33%)，相比上年下降8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195,728,000元(二零一九年：人民幣433,017,000元)，同比下降約55%，主要由於廣州聯洲房地產有限公司及廣州聯森房地產有限公司於二零一九年完工並結轉收入，分別產生佔溢利約人民幣287,000,000元及人民幣102,000,000元。於二零二零年，葛洲壩南京置業有限公司項目產生分佔溢利約人民幣114,000,000元。

分佔合營企業之溢利

分佔合營企業之溢利為人民幣13,942,000元(二零一九年：人民幣40,423,000元)，按年減少約66%，主要由於南京弘威盛房地產開發有限公司於二零一九年內工程完工，導致南京合資項目結轉收入減少，本集團歸屬於南京合資項目的淨利潤較二零一九年減少約人民幣3,100萬元。

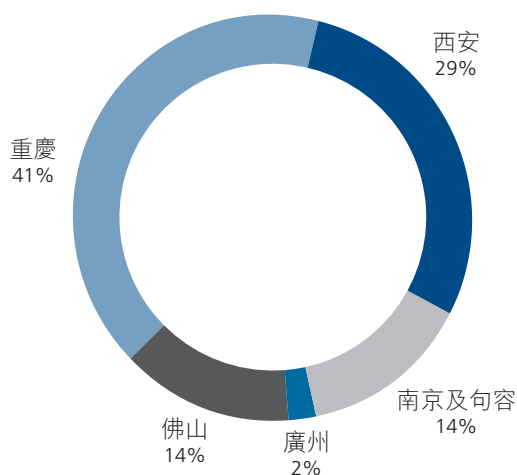
業務回顧

房地產開發業務

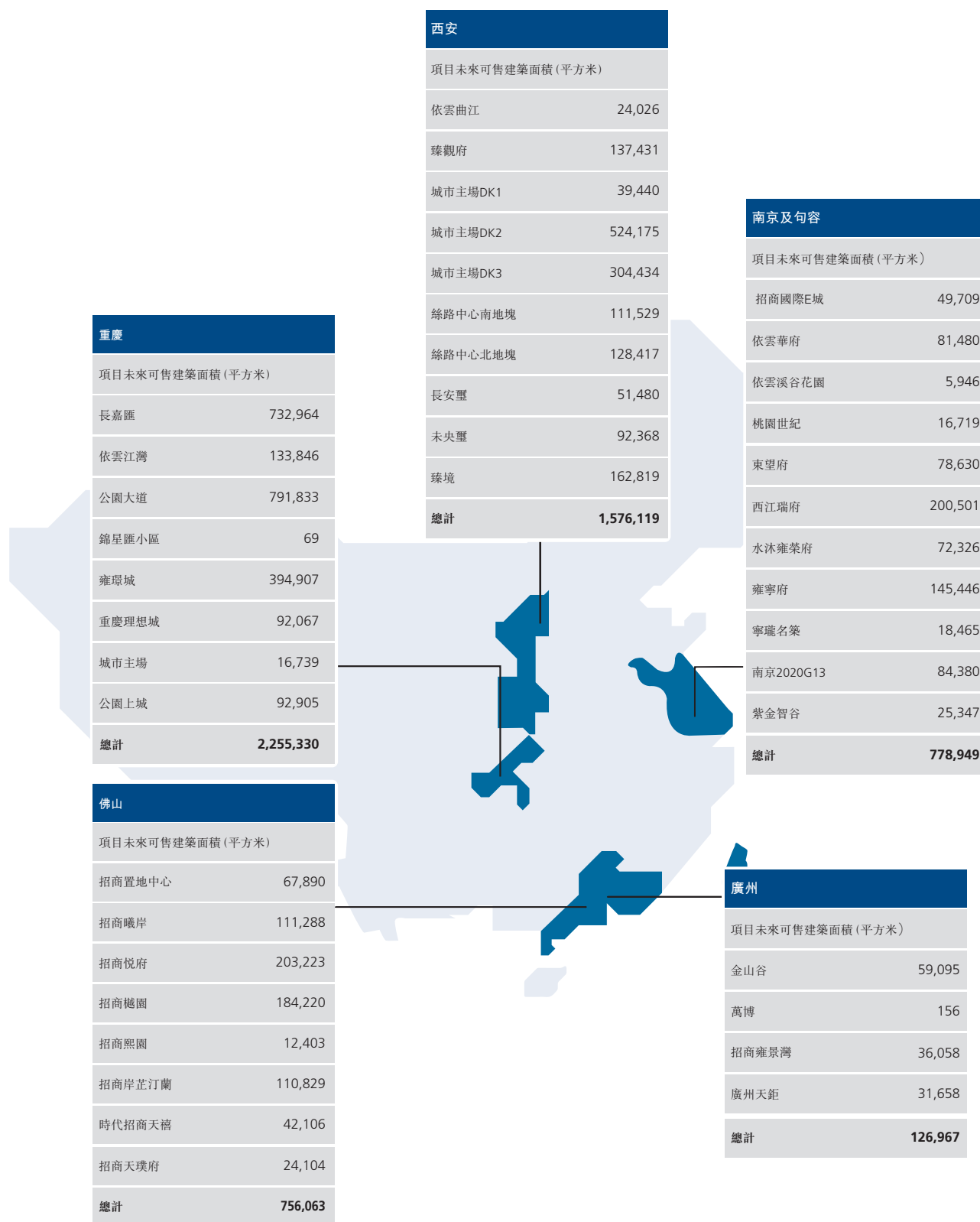
於二零二零年十二月三十一日，本集團在廣州、佛山、重慶、西安、南京及句容擁有41個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

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。於二零二零年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積(「土地儲備」)為5,493,428平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示本集團於二零二零年十二月三十一日
在中國之項目之地理位置及土地儲備



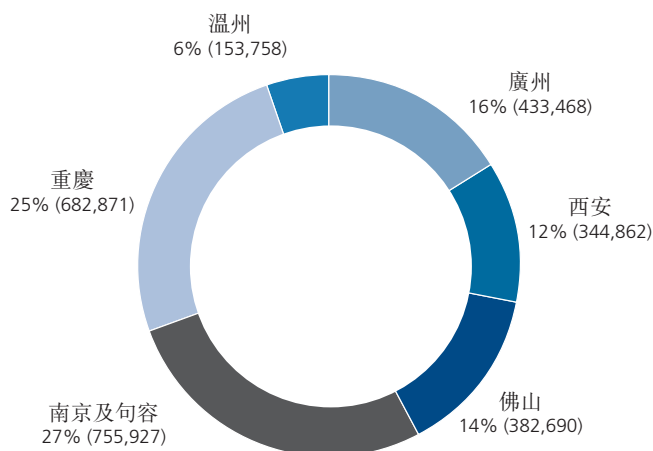
下表載列於二零二零年十二月三十一日本集團(i)已落成；(ii)開發中；或(iii)作未來開發之物業開發項目詳情。所有有關面積之數據均取至最接近整數：

項目	本公司於項目所佔權益	已落成							開發中			未來開發	
		總建築面積	未來可售總建築面積	落成建築面積	可售/出租總建築面積	已售及交付	已售但未交付	未預售/持作投資	開發中建築面積	可售/出租總建築面積	已售	建築面積	可售/出租總建築面積
公園1872	100%	308,694	-	308,694	269,106	266,390	2,716	-	-	-	-	-	-
招商置地中心	51%	222,684	67,890	222,684	196,303	93,264	35,149	67,890	-	-	-	-	-
依雲公館	55%	317,111	-	317,111	290,689	290,689	-	-	-	-	-	-	-
招商臻園	40%	133,683	-	133,683	121,656	121,656	-	-	-	-	-	-	-
招商曦岸	60%	231,607	111,288	231,607	210,494	65,126	34,080	111,288	-	-	-	-	-
招商悅府	50%	328,019	203,223	108,714	96,540	71,040	3,263	22,237	219,305	203,996	23,010	-	-
招商樾園	50%	314,257	184,220	86,532	73,735	52,809	9,993	10,933	227,725	208,563	35,276	-	-
招商熙園	100%	128,836	12,403	128,836	118,058	99,559	6,096	12,403	-	-	-	-	-
招商岸芷汀蘭	90%	181,895	110,829	42,619	36,024	15,372	14,248	6,404	139,276	122,958	18,533	-	-
時代招商天禧	50%	175,097	42,106	-	-	-	-	-	175,097	127,611	85,505	-	-
招商天璞府	34%	40,449	24,104	-	-	-	-	-	40,449	35,632	11,528	-	-
佛山合計		2,382,332	756,063	1,580,480	1,412,605	1,075,905	105,545	231,155	801,852	698,760	173,852	-	-
金山谷	100%	1,277,295	59,095	1,271,335	1,073,929	998,169	16,665	59,095	5,960	5,960	5,960	-	-
萬博	51%	125,953	156	125,953	104,216	104,060	-	156	-	-	-	-	-
招商雍景灣	60%	392,674	36,058	392,674	291,547	254,194	1,295	36,058	-	-	-	-	-
廣州天鉅	50%	65,532	31,658	-	-	-	-	-	65,532	40,919	9,261	-	-
廣州合計		1,861,454	126,967	1,789,962	1,469,692	1,356,423	17,960	95,309	71,492	46,879	15,221	-	-
長嘉匯	50%	1,896,259	732,964	1,031,868	1,005,178	749,191	-	255,987	163,047	163,047	120,717	701,344	434,647
依雲江灣	100%	525,851	133,846	440,480	440,480	338,007	14,390	88,083	85,371	85,371	39,608	-	-
公園大道	50%	1,524,668	791,833	898,967	898,966	579,001	24,606	295,359	493,977	493,977	129,227	131,724	131,724
錦星匯小區	100%	97,594	69	97,594	95,440	85,790	9,581	69	-	-	-	-	-
雍璟城	100%	514,707	394,907	209,613	195,016	75,094	699	119,223	175,077	171,387	23,170	130,017	127,467
雲邸小區	100%	122,178	-	122,178	122,178	122,178	-	-	-	-	-	-	-
重慶理想城	51%	190,499	92,067	-	-	-	-	-	190,499	181,364	89,297	-	-
城市主場	100%	46,780	16,739	46,780	45,568	24,389	4,440	16,739	-	-	-	-	-
公園上城	100%	103,167	92,905	-	-	-	-	-	103,167	103,167	10,262	-	-
重慶合計		5,021,703	2,255,330	2,847,480	2,802,826	1,973,650	53,716	775,460	1,211,138	1,198,313	412,281	963,085	693,838
招商國際E城	100%	372,916	49,709	372,916	324,531	274,134	688	49,709	-	-	-	-	-
依雲華府	51%	358,646	81,480	358,646	276,163	193,705	978	81,480	-	-	-	-	-
依雲溪谷花園	51%	343,699	5,946	343,699	273,174	267,228	-	5,946	-	-	-	-	-
桃園世紀	18%	221,743	16,719	181,927	140,902	135,255	675	4,972	39,816	30,837	19,090	-	-
東望府	51%	317,257	78,630	80,829	72,391	72,391	-	-	236,428	163,363	84,733	-	-
西江瑞府	20%	278,840	200,501	-	-	-	-	-	278,840	209,582	9,081	-	-
水沐雍榮府	28%	243,759	72,326	-	-	-	-	-	243,759	171,597	99,271	-	-
雍寧府	51%	351,434	145,446	-	-	-	-	-	351,434	285,587	140,141	-	-
寧瓏名築	31%	72,670	18,465	-	-	-	-	-	72,670	71,701	53,236	-	-
南京2020G13	51%	105,930	84,380	-	-	-	-	-	105,930	84,380	-	-	-
紫金智谷	60%	50,710	25,347	-	-	-	-	-	50,710	25,347	-	-	-
南京及句容合計		2,717,604	778,949	1,338,017	1,087,161	942,713	2,341	142,107	1,379,587	1,042,394	405,552	-	-
依雲曲江	100%	538,269	24,026	538,269	492,672	468,506	140	24,026	-	-	-	-	-
招商臻觀府	51%	230,634	137,431	-	-	-	-	-	230,634	205,455	68,024	-	-
城市主場DK1	51%	277,313	39,440	-	-	-	-	-	277,313	242,864	203,424	-	-
城市主場DK2	51%	562,692	524,175	-	-	-	-	-	562,692	524,175	-	-	-
城市主場DK3	51%	325,294	304,434	-	-	-	-	-	325,294	304,434	-	-	-
絲路中心北地塊	51%	160,808	111,529	-	-	-	-	-	160,808	111,529	-	-	-
絲路中心南地塊	51%	134,489	128,417	-	-	-	-	-	134,489	128,417	-	-	-
長安蠶	51%	60,840	51,480	-	-	-	-	-	60,840	51,480	-	-	-
未央蠶	51%	111,203	92,368	-	-	-	-	-	111,203	92,368	-	-	-
臻境	51%	170,906	162,819	-	-	-	-	-	170,906	162,819	-	-	-
西安合計		2,572,448	1,576,119	538,269	492,672	468,506	140	24,026	2,034,179	1,823,541	271,448	-	-
總計		14,555,541	5,493,428	8,094,208	7,264,956	5,817,197	179,702	1,268,057	5,498,248	4,809,887	1,278,354	963,085	693,838

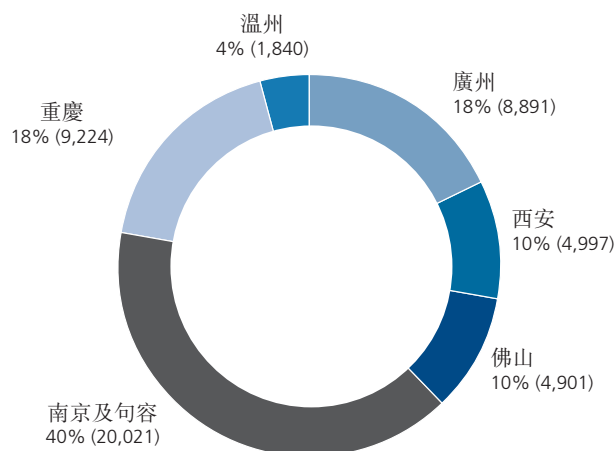
合同銷售

截至二零二零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49,874,000,000元，而合同銷售總面積約為2,753,576平方米。

二零二零年按地區合同銷售面積
(平方米)



二零二零年按地區合同銷售金額
(人民幣百萬元)



新增土地儲備

截至二零二零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	土地總價 (人民幣 百萬元)	總佔地面積 (平方米)	總計容面積 (平方米)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)
西安絲路中心南地塊	160	19,717	88,727	1,806
西安城市主場DK3	827	95,153	232,883	3,552
西安招商華宇長安璽	480	27,692	41,538	11,556
重慶公園上城	412	61,679	74,015	5,566
西安招商未央璽	561	38,882	77,764	11,934
南京紫金智谷	131	42,261	50,710	2,583
南京2020G13	1,770	34,544	77,517	22,834
西安招商華宇臻境	1,314	42,276	118,440	11,094

佛山

二零二零年，佛山之合同銷售金額約為人民幣4,901百萬元，合同銷售面積為382,690平方米。於二零二零年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達2,382,332平方米，未來可售建築面積為將達756,063平方米。

二零二零年，本集團連同其聯營公司及合營公司在佛山進行的合約銷售項目主要包括招商曦岸：

招商曦岸項目簡介

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



電腦效果圖

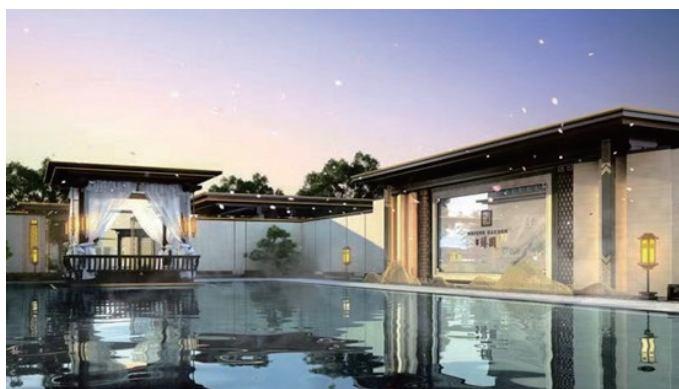
廣州

二零二零年，廣州之合同銷售金額約為人民幣8,891百萬元，合同銷售面積為433,468平方米。截至二零二零年十二月三十一日，本集團於廣州市的項目總建築面積達1,861,454平方米，未來可售建築面積將為126,967平方米。

於二零二零年度，本集團連同其聯營公司及合營公司於廣州進行的合約銷售項目主要包括招商臻園：

招商臻園項目介紹

招商臻園佔地面積8.6萬平方米，總建面30萬平方米，容積率為3.6，是本集團打造的「新塘萬達旁·新中式豪宅」，項目位於粵港澳大灣區核心的TOD國際新城，廣州東進之首，七軌交匯，配套成熟。



電腦效果圖

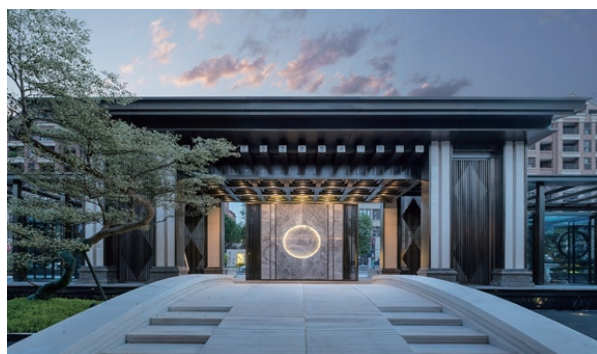
重慶

二零二零年，重慶之合同銷售金額約為人民幣9,224百萬元，合同銷售面積為682,871平方米。截至二零二零年十二月三十一日，本集團於重慶市的項目總建築面積達5,021,703平方米，未來可售建築面積將為2,255,330平方米。

二零二零年，本集團連同其聯營公司及合營公司於重慶進行的合約銷售項目包括重慶公園大道：

重慶公園大道項目簡介

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



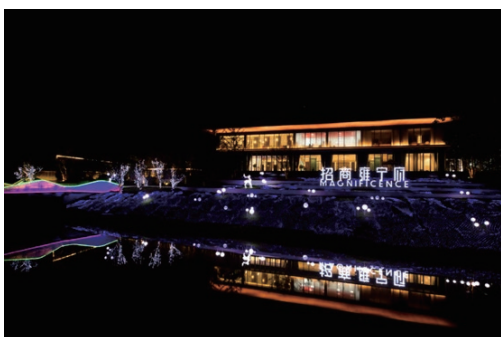
電腦效果圖

南京及鎮江句容

二零二零年，南京及鎮江句容之合同銷售金額約為人民幣20,021百萬元，合同銷售面積為755,927平方米。截至二零二零年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達2,717,604平方米，未來可售建築面積將為778,949平方米。

二零二零年，本集團連同其聯營公司及合營公司在南京及鎮江句容進行的合約銷售項目包括南京雍寧府：

南京雍寧府：本集團在南京的傑出項目。傲居江北國家級新區雨山路繁華之心，與河西CBD比肩對望。項目約200米直達雨山路地鐵站，距離長江五橋約1公里，可直達河西區。周邊蒼萃虹悅城、浦口市民中心、G31商業綜合體用地、漢開書院、蘇傑學校等多種配套。距離蘭溪濕地公園僅約1公里，接近自然。項目配備了恆溫泳池、健身房及瑜伽室等高端會所。



電腦效果圖

西安

於二零二零年，西安的合同銷售額約為人民幣4,997百萬元，而合同銷售面積為344,862平方米。於二零二零年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達到2,572,448平方米，而未來可售建築面積將為1,576,119平方米。

二零二零年，本集團連同其聯營公司及合營公司於西安進行的合約銷售項目包括西安港務區城市主場DK1項目：

城市主場DK1項目簡介

招商城市主場項目位於西安市港務區，總佔地面積500畝，計劃分三期開發。二零二零年在售項目為招商城市主場一期，位於國際港務區貨運線以南、港務西路以東，總佔地面積79,201.49平方米，折合118.80畝，項目總建築面積277,313平方米，規劃結構為12棟24層高層住宅，2棟9層住宅，1棟8層住宅，住宅面積90-150平方米。



電腦效果圖

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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得資產管理服務收入約人民幣18,074,000元(二零一九年：人民幣1,361,000元)。

財務及資金管理原則

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為人民幣9,500,926,000元(二零一九年：人民幣9,505,741,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣9,718,815,000元(二零一九年：人民幣8,957,799,000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8,888,476,000元、以美元列值人民幣331,337,000元及以港幣(「港幣」)列值人民幣499,002,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣19,492,774,000元(二零一九年：人民幣21,961,032,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣11,547,575,000元(須於一年內償還)、人民幣6,457,812,000元(須於一至兩年內償還)及人民幣1,487,387,000元(須於兩年至五年內償還)。

於二零二零年十二月三十一日，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31%(二零一九年：45%)。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，於二零二零年十二月三十一日的加權平均融資成本為4.90%。

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、招商地產及招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)^{附註1}訂立一項修訂及更替契據，據此，招商地產於不競爭契據項下所有責任、承諾、權益及利益將更替予招商蛇口並由招商蛇口代替招商地產承擔，猶如招商蛇口一直為代替招商地產之不競爭契據之訂約方，自二零一五年十二月三十日起生效。除此以外，不競爭契據之所有其他條款維持不變^{附註2}。於二零一八年十二月十七日，本公司與招商蛇口訂立一項經修訂及重列之不競爭契據，其取代及代替整份不競爭契據(「經修訂及重列之不競爭契據」)，並已於其後在二零一九年十月二十一日訂立經重新修訂及重列之不競爭契據(「經重新修訂及重列之不競爭契據」)，以取代及更換整份經修訂及重列之不競爭契約。

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)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之通函，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二零二零年十二月三十一日止年度期間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二零二零年十二月三十一日止年度期間遵守經重新修訂及重列之不競爭契據之條款。

本集團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。於對本集團截至二零二零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

二零二一年，是中國「十四五」開局之年。本公司有必要審度時宜，慮定而動。海外新冠疫情仍未受控，世界經濟復甦前景不確定，中美多領域博弈加劇，國內改革任務艱巨繁重。環境的深刻變化既帶來新機遇，也帶來新挑戰。

從宏觀形勢看，新一輪科技革命已蓬勃發展，世界多極格局在大國博弈中日漸顯現，尤其是疫情可能將對世界政經格局產生深遠影響。儘管外部各類不確定性明顯上升，我國發展仍處於並將長期處於重要戰略機遇期，信息化、城鎮化、市場化、全球化將繼續向縱深發展。國內國際雙循環催生國家競爭新優勢，新基建助推人民生活質量提升，都市圈的快速發展孕育經濟增長動力。我國經濟發展長期向好的基本面保持不變。

從行業政策看，「房住不炒」已成國策，政府將來會以「推進以人為核心的新型城鎮化」、「推進以縣城為重要載體的城鎮化建設」為工作重心。這些關鍵語句為本公司未來發展指明了方向，本集團將細化研究和深入挖掘當中的結構性機會，堅持城市深耕的耐性，把握城市更新的舊改機會。

從行業競爭看，房地產市場在三條紅線、四檔管理、五部統籌等長效機制的的作用之下不斷完善，行業集中度和資源整合的趨勢明顯加強。房地產企業已邁向「管理紅利」的時代，本公司將不斷提升管理能力、運營能力達致更高的水平，同時恪守穩健審慎的財政策略，持續優化財務結構，交出更好的成績。

肩負踐行集團海外發展戰略，本集團亦將繼續關注在香港及海外地區的投資機會，加大在香港參與優質物業發展的力度，做強公司已有的在港存量業務，做出品牌效應，發揮境外上市平台的優勢，開拓更大市場，為股東們創造價值。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零二零年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用814名員工(二零一九年：872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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

財務擔保合約

於二零二零年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣5,567,473,000元(二零一九年：人民幣3,148,783,000元)。

抵押資產

於二零二零年十二月三十一日，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3,424,620,000元(二零一九年：人民幣6,348,122,000元)之土地(包括可供出售物業)及賬面值約為人民幣1,274,083,000元(二零一九年：無)之投資物業，以就授予本集團之銀行借貸人民幣2,222,409,000元(二零一九年：人民幣1,501,276,000元)作出擔保。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二零年期間，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二零二零年之綜合財務報表，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二零二零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

於截至二零二零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E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會（「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二零二零年五月二十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。

守則條文第A.5.5(2)條訂明，倘候任獨立非執行董事將出任第七間(或以上)上市公司的董事，董事會認為該名人士仍可投入足夠時間履行董事責任的原因應載於股東週年大會通函內。本公司並無即時載入支持王永權博士於股東週年大會重選的原因，惟經已刊發日期為二零二零年四月二十四日的補充公告以提供更詳細的原因。

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劉寧女士，以及獨立非執行董事陳燕萍女士及何琦先生因其他事務未能出席於二零二零年內舉行之本公司每場股東大會。然而，每個大會均有足夠執行董事、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。

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，彼等於截至二零二零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二零二零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，二零二一年三月十八日

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。