

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



招商局置地有限公司

CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

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)

截至二零二五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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二四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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	3	26,250,540	20,661,233
銷售成本		<u>(24,591,117)</u>	<u>(19,675,813)</u>
毛利		1,659,423	985,420
其他收入	3	218,683	357,603
融資成本	6	(470,490)	(577,247)
匯兌收益／(虧損)淨額		7,077	(75,285)
銷售及營銷開支		(927,300)	(761,655)
行政支出		(218,791)	(169,003)
商譽之減值虧損		-	(160,210)
於合營企業之權益之減值虧損		(24,069)	(211,453)
預期信貸虧損撥備		(70,289)	(335,148)
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		(142)	29,649
出售一間合營企業之虧損		-	(1,820)
出售附屬公司之虧損		(2,542)	-
重新計量之前持有一家合營企業股權的收益		459,924	-
分佔聯營公司之業績		(854,594)	(128,635)
分佔合營企業之業績		<u>(220,975)</u>	<u>(117,677)</u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損	8	(444,085)	(1,165,461)
所得稅開支	7	<u>(1,683,720)</u>	<u>(524,169)</u>
本年度虧損		<u>(2,127,805)</u>	<u>(1,689,630)</u>
其他全面收益，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>(82,380)</u>	<u>12,432</u>
本年度全面收益總額		<u>(2,210,185)</u>	<u>(1,677,198)</u>
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(2,201,077)	(1,850,755)
非控股權益		<u>73,272</u>	<u>161,125</u>
		<u>(2,127,805)</u>	<u>(1,689,630)</u>
以下人士應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人		(2,283,457)	(1,838,323)
非控股權益		<u>73,272</u>	<u>161,125</u>
		<u>(2,210,185)</u>	<u>(1,677,198)</u>
每股虧損			
基本及攤薄(人民幣分)	10	<u>(44.87)</u>	<u>(37.73)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	於十二月三十一日	
附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	370,615	401,997
使用權資產	2,917	16,294
投資物業	6,703,611	2,942,343
於聯營公司之權益	10,479,691	11,217,742
於合營企業之權益	2,270,886	3,139,765
按公平值計入損益之金融資產	121,529	121,671
其他應收款項	19,263,210	18,997,696
遞延稅項資產	808,021	760,899
	<u>40,020,480</u>	<u>37,598,407</u>
流動資產		
可供出售物業	50,230,391	59,254,675
收購土地使用權所付按金	383,624	152,847
業務及其他應收款項	11 7,505,883	11,520,006
合約成本	276,488	326,532
預付所得稅	2,754,754	3,138,317
銀行結餘及現金	11,120,731	12,734,449
持作出售之資產	-	18,797
	<u>72,271,871</u>	<u>87,145,623</u>
流動負債		
合約負債	17,562,169	23,958,048
業務及其他應付款項	12 29,570,968	28,179,946
租賃負債	24,127	29,425
非控股權益貸款	155,289	129,420
一間同系附屬公司貸款	574,204	528,409
銀行及其他借貸	3,918,913	4,021,610
應付所得稅	2,746,394	2,760,147
	<u>54,552,064</u>	<u>59,607,005</u>
流動資產淨值	<u>17,719,807</u>	<u>27,538,618</u>
資產總值減流動負債	<u>57,740,287</u>	<u>65,137,025</u>

於十二月三十一日
二零二五年 二零二四年
人民幣千元 人民幣千元

非流動負債

非控股權益貸款	1,568,025	1,498,268
一家間接控股公司貸款	8,378,357	12,699,218
一間同系附屬公司貸款	265,917	573,699
銀行及其他借貸	16,626,787	16,621,727
租賃負債	176,399	258,117
遞延稅項負債	378,256	391,988
	<u>27,393,741</u>	<u>32,043,017</u>

資產淨值

30,346,546 33,094,008

資本及儲備

股本	39,132	39,132
儲備	<u>5,697,352</u>	<u>7,982,731</u>

本公司擁有人應佔權益

5,736,484 8,021,863

非控股權益

24,610,062 25,072,145

權益總額

30,346,546 33,094,008

綜合財務報表附註

(除另有說明者外，以人民幣(「人民幣」)列示)

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家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 會計政策變動

本集團已於本會計期間之財務報表應用香港會計師公會頒佈的《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。由於本集團並無訂立任何外幣不可兌換為另一貨幣的外幣交易，故有關修訂對財務報表並無重大影響。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。

已頒佈但尚未生效之經修訂《香港財務報告準則》

直至財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干截至二零二五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—涉及依賴自然電力之合約	二零二六年一月一日
《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

本集團正評估該等發展於初始應用期間之預期影響。迄今，本集團認為，除以下所述外，採納該等準則不太可能對綜合財務報表產生重大影響：

《香港財務報告準則》第18號，財務報表之呈列及披露

《香港財務報告準則》第18號將取代《香港會計準則》第1號，財務報表之呈列，旨在提高實體財務報表資料的透明度及可比性。《香港財務報告準則》第18號適用於二零二七年一月一日或之後開始之年度報告期間，並須追溯應用。

根據《香港財務報告準則》第18號，實體須(其中包括)於損益表中將所有收入及支出分類為五類，即經營、投資、融資、已終止經營及所得稅類別。實體亦須在財務報表的單獨附註中具體披露有關管理層定義的績效指標。

本集團無意提早採納《香港財務報告準則》第18號，目前仍在評估採納該準則的影響。

3 收益

本集團於本年度之收益分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
按貨品或服務類型		
資產管理分部		
資產管理服務收入(附註4)	<u>12,881</u>	<u>17,422</u>
物業分部		
銷售可供出售物業	25,803,680	20,261,274
物業營運收入	106,109	98,192
酒店營運收入	33,816	33,106
投資物業的租金收入(附註8)	<u>294,054</u>	<u>251,239</u>
	<u>26,237,659</u>	<u>20,643,811</u>
	26,250,540	20,661,233
按收益確認的時間		
於某一時間點	25,803,680	20,261,274
隨時間	<u>152,806</u>	<u>148,720</u>
與客戶合約的收益(附註)	25,956,486	20,409,994
投資物業的租金收入	<u>294,054</u>	<u>251,239</u>
	26,250,540	20,661,233

附註： 除與香港營運有關的人民幣12,881,000元(二零二四年：人民幣17,422,000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
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
分部收益			
—外部客戶	<u>12,881</u>	<u>26,237,659</u>	<u>26,250,540</u>
分部業績	<u>7,063</u>	<u>(177,604)</u>	<u>(170,541)</u>
未分配匯兌收益淨額			8,738
未分配收入			102,506
未分配支出			(53,584)
未分配融資成本			<u>(331,204)</u>
除稅前虧損			<u>(444,085)</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>

於兩個年度內並無分部間銷售。

經營分部的會計政策與附註2所述本集團的會計政策相同。分部業績指各分部在並無分配未分配公司成本、若干融資成本、若干其他收入及若干匯兌虧損或收益淨額所產生之溢利。此乃向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

	資產管理 分部 人民幣千元	物業分部 人民幣千元	綜合 人民幣千元
於二零二五年十二月三十一日			
分部資產	<u>62,630</u>	<u>102,440,498</u>	102,503,128
其他未分配資產			<u>9,789,223</u>
資產總值			<u>112,292,351</u>
分部負債	<u>3,455</u>	<u>50,423,461</u>	50,426,916
其他未分配負債			<u>31,518,889</u>
負債總額			<u>81,945,805</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>

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
於二零二五年十二月三十一日			
非流動資產添置(附註)	–	617,942	617,942
利息收入	–	89,384	89,384
物業、廠房及設備折舊	2	39,419	39,421
投資物業折舊	–	253,958	253,958
使用權資產折舊	–	8,288	8,288
撇減可供出售物業虧損	–	1,137,050	1,137,050
預期信貸虧損撥備	–	70,104	70,104
於合營企業之權益之減值虧損	–	24,069	24,069

	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
撇減可供出售物業虧損	–	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

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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
佛山	4,391,955	744,938	7,982,642	3,384,766
廣州	1,334,942	1,506,184	23,772,703	26,341,472
南京及句容	5,409,394	8,409,004	28,760,922	31,866,751
重慶	4,415,486	4,355,990	19,844,231	23,359,210
西安	10,628,084	5,574,929	18,872,687	24,696,880
香港	70,679	70,188	3,269,943	3,579,157
	<u>26,250,540</u>	<u>20,661,233</u>	<u>102,503,128</u>	<u>113,228,236</u>

於二零二五年十二月三十一日，除金額為人民幣917,445,000元(二零二四年：人民幣952,744,000元)的投資物業外，本集團之非流動資產(不包括遞延稅項資產、金融工具或於聯營公司及合營企業之投資)均位於中國內地。

5 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行利息收入	84,243	139,212
應收聯營公司款項之利息收入	98,857	127,708
應收合營企業款項之利息收入	10,256	52,774
應收非控股權益款項之利息收入	-	13,916
應收第三方款項之利息收入	1,841	743
應收一名投資對象款項之利息收入	-	238
其他	23,486	23,012
	<u>218,683</u>	<u>357,603</u>

6 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息：		
—銀行及其他借貸	744,181	803,394
—租賃負債	9,564	15,493
—一家間接控股公司貸款	298,965	478,742
—非控股權益貸款	8,294	27,447
—一間同系附屬公司貸款	22,104	31,476
總借貸成本	1,083,108	1,356,552
減：已資本化為合資格資產成本之款項	(612,618)	(779,305)
	<u>470,490</u>	<u>577,247</u>

7 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
所得稅開支包括：		
香港利得稅		
—本年度	133	60
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度	873,528	252,243
—過往年度撥備不足	9,963	19,527
預扣稅開支	—	1,693
土地增值稅	860,950	187,771
	<u>1,744,574</u>	<u>461,294</u>
遞延稅項	(60,854)	62,875
	<u>1,683,720</u>	<u>524,169</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，本集團旗下香港或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。

截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損經扣除／(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	275,008	313,244
退休金計劃供款	<u>35,105</u>	<u>39,863</u>
員工成本總額	310,113	353,107
減：已資本化為可供出售物業之款項	<u>(167,052)</u>	<u>(214,350)</u>
	<u>143,061</u>	<u>138,757</u>
投資物業總租金收入(附註3)	(294,054)	(251,239)
減：所產生之直接經營開支(折舊除外)	179,022	156,825
減：投資物業折舊	<u>253,958</u>	<u>152,408</u>
	<u>138,926</u>	<u>57,994</u>
已出售物業賬面值之成本	22,812,292	18,773,251
撇減可供出售物業	1,137,050	542,057
投資物業折舊	253,958	152,408
使用權資產折舊	8,288	21,496
物業、廠房及設備折舊	39,421	37,466
核數師酬金：		
審核服務	2,400	2,476
非審核服務	835	524
商譽之減值虧損	-	160,210
於合營企業之權益之減值虧損	24,069	211,453
預期信貸虧損撥備	70,289	335,148
出售物業、廠房及設備虧損	<u>44</u>	<u>48</u>

9 股息

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司概無向本公司股東宣派及派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：截至二零二三年十二月三十一日止年度每股普通股港幣0.012元)。

10 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(2,201,077)</u>	<u>(1,850,755)</u>
	二零二五年	二零二四年
普通股加權平均數	<u>4,905,257,860</u>	<u>4,905,257,860</u>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無已發行潛在普通股，故此每股攤薄虧損並未呈列。

11 業務及其他應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
業務應收款項		
—與客戶的合約	9,134	9,352
—經營租賃應收款項	<u>4,948</u>	<u>6,606</u>
	<u>14,082</u>	<u>15,958</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至180日	9,926	11,770
181至365日	1,042	60
超過一年	<u>3,114</u>	<u>4,128</u>
	<u>14,082</u>	<u>15,958</u>

12 業務及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
業務應付款項	<u>7,986,829</u>	<u>7,807,293</u>

- (i) 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信貸期可長達一年。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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年以內	6,660,273	6,754,703
一至二年	719,283	592,331
二至三年	230,744	208,486
超過三年	<u>376,529</u>	<u>251,773</u>
	<u>7,986,829</u>	<u>7,807,293</u>

管理層討論及分析

市場回顧

二零二五年我國GDP增長5%，總量突破人民幣140萬億元，經濟運行總體平穩。當前經濟正處於新舊動能轉換的關鍵時期，消費已取代投資成為首要拉動力—社會消費品零售總額超過固定資產投資總額。何立峰副總理明確，二零二六年將以擴大內需為首要任務，大力提振消費，加快推動我國從「製造大國」向「消費大國」轉型。

在經濟結構深刻調整的背景下，房地產行業的調整也呈現出複雜性與長期性。國家統計局數據顯示，二零二五年全國新建商品房銷售面積8.8億平方米，同比下降8.7%；銷售額8.4萬億元，同比下降12.6%，較二零二一年高點回落超五成。隨著我國城鎮化從快速增長期轉向穩定發展期，城市發展也從大規模增量擴張，進入以存量提質增效為主的階段。當前，房地產市場仍面臨較大下行壓力，價穩量升的信號尚未釋放，築底回升的跡象也未顯現。

不過，市場的結構性機會依然值得關注。目前中國內地房地產市場規模仍有人民幣8.4萬億元，正逐步向頭部企業集中，「好房子」項目及城市更新領域需求旺盛。同時，香港市場出現回暖跡象—租金回報率超過房貸利率，帶動成交量回升。這些積極變化，為本公司在調整期拓展新市場提供了契機。

財務回顧

於二零二五年，虧損為人民幣2,127,805,000元(二零二四年：虧損人民幣1,689,630,000元)，虧損同比增加約25.9%。本公司擁有人應佔虧損為人民幣2,201,077,000元(二零二四年：虧損人民幣1,850,755,000元)，虧損同比增加約18.9%。每股基本及攤薄虧損為人民幣44.87分(二零二四年：每股基本及攤薄虧損人民幣37.73分)，虧損同比增加約18.9%。

於二零二五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為人民幣5,736,484,000元(二零二四年：人民幣8,021,863,000元)，與去年年底相比減少約28.5%。

營業額

於二零二五年，本集團營業額為人民幣26,250,540,000元(二零二四年：人民幣20,661,233,000元)，同比增加約27.1%。同期，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20.6%、40.5%、16.8%、5.1%、16.7%及0.3%。

毛利

毛利為人民幣1,659,423,000元(二零二四年：人民幣985,420,000元)，同比增加約68.4%，此乃主要由於結轉收入中毛利率較高項目佔比較高所致。毛利率約為6.32%(二零二四年：約4.77%)，同比上升1.55個百分點。

分佔聯營公司及合營企業之業績

截至二零二五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854,594,000元(二零二四年：虧損人民幣128,635,000元)及人民幣220,975,000元(二零二四年：虧損人民幣117,677,000元)。

此財務表現，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。

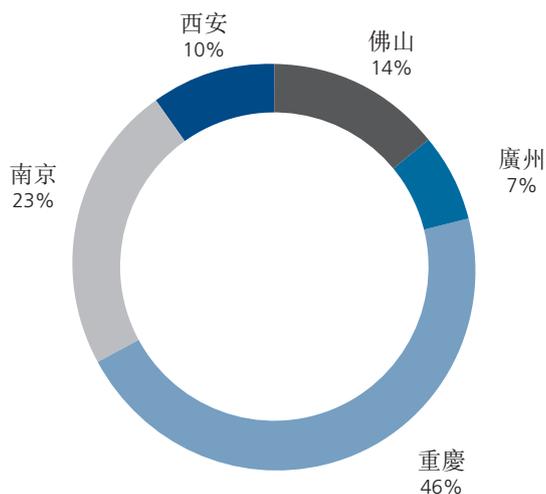
業務回顧

房地產開發業務

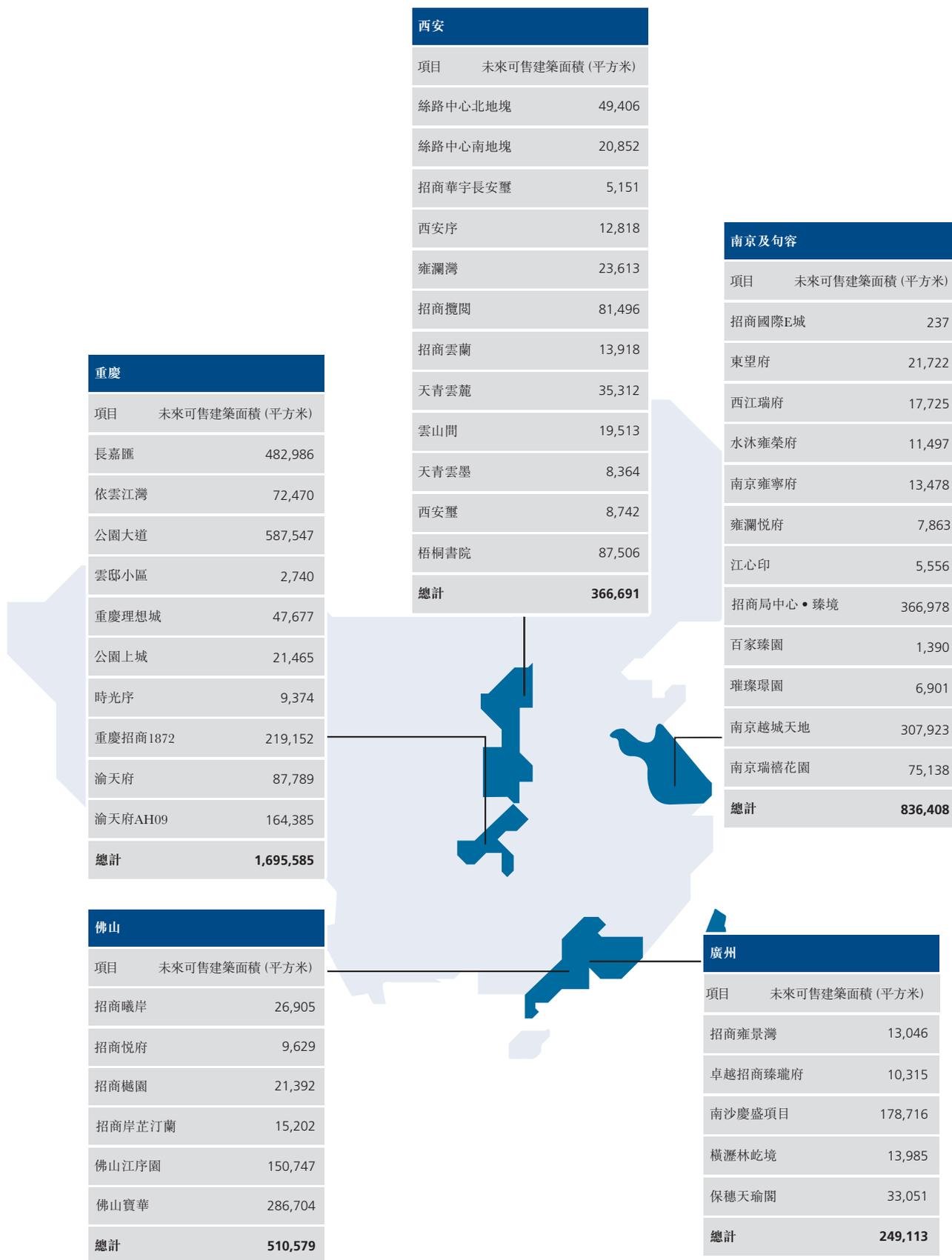
於二零二五年十二月三十一日，本集團在廣州、佛山、重慶、西安、南京及句容擁有45個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖等。

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。於二零二五年十二月三十一日，未售或未預售之物業項目之可售建築面積（「土地儲備」）為3,658,376平方米。

按城市劃分之土地儲備



下圖顯示於二零二五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



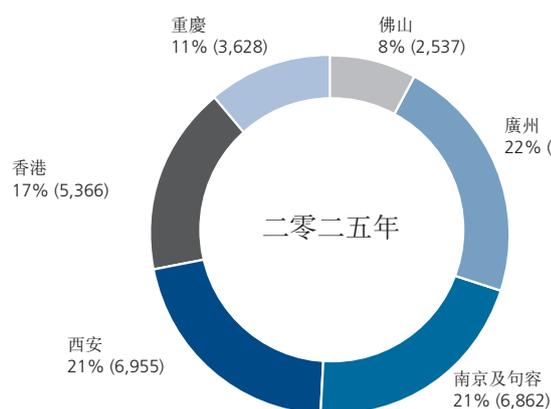
下表載列於二零二五年十二月三十一日本集團(i)已落成；(ii)開發中；或(iii)持作未來開發之物業開發項目詳情。所有有關面積之數據均取至最接近整數：

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	26,905	231,607	198,663	171,296	462	26,905	-	-	-	-	-
招商悅府	50%	326,112	9,629	326,112	249,777	240,148	-	9,629	-	-	-	-	-
招商樾園	50%	309,372	21,392	309,372	270,402	248,956	54	21,392	-	-	-	-	-
招商岸芷汀蘭	90%	182,220	15,202	182,220	170,256	149,587	5,467	15,202	-	-	-	-	-
佛山江序園	100%	261,349	150,747	-	-	-	-	-	171,980	127,852	43,136	89,369	66,031
佛山寶華	51%	535,349	286,704	161,646	125,381	108,828	1,916	14,637	51,672	33,903	7,756	322,031	245,920
佛山合計		1,846,009	510,579	1,210,957	1,014,479	918,815	7,899	87,765	223,652	161,755	50,892	411,400	311,951
招商雍景灣	60%	283,587	13,046	283,587	283,587	270,528	13	13,046	-	-	-	-	-
卓越招商臻璵府	50%	111,684	10,315	111,684	73,493	62,553	625	10,315	-	-	-	-	-
南沙慶盛項目	100%	327,509	178,716	128,973	83,440	48,490	4,559	30,391	61,625	56,146	-	136,911	92,179
橫瀝林屹境	100%	125,928	13,985	-	-	-	-	-	125,928	87,574	73,589	-	-
保穗天瑜閣	50%	142,582	33,051	142,582	96,277	8,170	55,056	33,051	-	-	-	-	-
廣州合計		991,290	249,113	666,826	536,797	389,741	60,253	86,803	187,553	143,720	73,589	136,911	92,179
長嘉匯	50%	1,840,645	482,986	1,619,718	1,566,238	1,222,724	8,173	335,341	122,250	121,503	72,535	98,677	98,677
依雲江灣	100%	546,270	72,470	546,270	526,135	453,213	452	72,470	-	-	-	-	-
公園大道	50%	1,768,548	587,547	1,665,011	1,501,651	1,001,118	16,523	484,010	-	-	-	103,537	103,537
雲邸小區	100%	136,704	2,740	136,704	122,814	120,074	-	2,740	-	-	-	-	-
重慶理想城	51%	190,499	47,677	153,949	143,242	124,147	30	19,065	36,550	30,621	2,009	-	-
公園上城	100%	103,749	21,465	103,749	101,703	80,238	-	21,465	-	-	-	-	-
時光序	100%	39,505	9,374	39,505	36,342	26,689	279	9,374	-	-	-	-	-
重慶招商1872	100%	474,346	219,152	275,901	264,850	208,228	1,866	54,756	171,543	154,072	16,354	26,902	26,678
渝天府	100%	193,220	87,789	154,271	154,271	101,519	1,995	50,757	38,949	38,949	1,917	-	-
渝天府AH09	100%	322,038	164,385	192,239	192,239	139,551	3,442	49,246	75,358	75,358	14,660	54,441	54,441
重慶合計		5,615,524	1,695,585	4,887,317	4,609,485	3,477,501	32,760	1,099,224	444,650	420,503	107,475	283,557	283,333
招商國際E城	100%	372,916	237	372,916	323,952	319,698	4,017	237	-	-	-	-	-
東望府	51%	315,482	21,722	315,482	234,820	213,098	-	21,722	-	-	-	-	-
西江瑞府	20%	278,840	17,725	278,840	227,412	208,487	1,200	17,725	-	-	-	-	-
水沐雍榮府	28%	239,621	11,497	239,621	189,248	177,120	631	11,497	-	-	-	-	-
南京雍寧府	51%	351,438	13,478	351,438	283,978	270,094	406	13,478	-	-	-	-	-
雍瀾悅府	51%	105,618	7,863	105,618	85,310	76,924	523	7,863	-	-	-	-	-
江心印	51%	140,370	5,556	140,370	136,464	129,411	1,497	5,556	-	-	-	-	-
招商局中心·臻境	80%	734,393	366,978	734,393	623,013	241,210	14,825	366,978	-	-	-	-	-
百家臻園	82%	87,546	1,390	87,546	71,023	69,633	-	1,390	-	-	-	-	-
瓏環園	80%	114,037	6,901	114,037	114,037	89,678	17,458	6,901	-	-	-	-	-
南京越城天地	35%	600,076	307,923	385,423	345,024	144,109	10,565	190,350	214,653	119,330	1,757	-	-
南京瑞禧花園	26%	119,358	75,138	-	-	-	-	-	119,358	80,866	5,728	-	-
南京合計		3,459,695	836,408	3,125,684	2,634,281	1,939,462	51,122	643,697	334,011	200,196	7,485	-	-
絲路中心北地塊	51%	160,808	49,406	160,808	137,287	72,771	15,110	49,406	-	-	-	-	-
絲路中心南地塊	51%	136,297	20,852	136,297	114,997	74,561	19,584	20,852	-	-	-	-	-
招商華宇長安璽	26%	63,272	5,151	63,272	51,254	46,103	-	5,151	-	-	-	-	-
西安序	51%	158,971	12,818	158,971	135,994	119,078	4,098	12,818	-	-	-	-	-
雍瀾灣	51%	225,380	23,613	225,380	207,656	167,370	16,673	23,613	-	-	-	-	-
招商攬閱	100%	500,427	81,496	260,489	219,111	76,560	140,103	2,448	239,938	216,222	137,174	-	-
招商雲蘭	70%	121,849	13,918	121,849	121,849	107,931	-	13,918	-	-	-	-	-
天青雲麓	100%	171,592	35,312	171,592	158,236	91,858	31,066	35,312	-	-	-	-	-
雲山間	99%	171,588	19,513	171,588	148,189	124,123	4,553	19,513	-	-	-	-	-
天青雲墨	100%	128,458	8,364	128,458	117,829	87,346	22,119	8,364	-	-	-	-	-
西安璽	100%	119,659	8,742	-	-	-	-	-	119,659	119,659	110,917	-	-
梧桐書院	100%	129,086	87,506	-	-	-	-	-	129,086	129,086	41,580	-	-
西安合計		2,087,387	366,691	1,598,704	1,412,402	967,701	253,306	191,395	488,683	464,967	289,671	-	-
總計		13,999,905	3,658,376	11,489,488	10,207,444	7,693,220	405,340	2,108,884	1,678,549	1,391,141	529,112	831,868	687,463

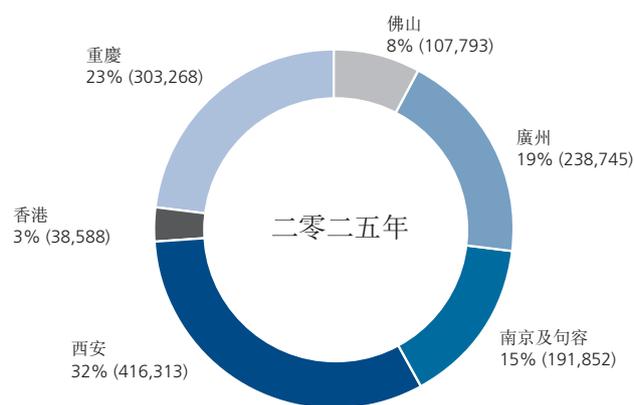
合同銷售

截至二零二五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32,308百萬元(二零二四年：人民幣42,462百萬元)，而合同銷售總面積約為1,296,558平方米(二零二四年：1,895,802平方米)。截至二零二五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24,918元(二零二四年：每平方米人民幣22,398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

下表列示截至二零二五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 (人民幣萬元)	總佔地面積 (萬平方米)	總計容面積 (萬平方米)	平均計容面積地價 (人民幣元/平方米)
南京	南京市河西綠博園南G28地塊	320,400	3.95	7.11	45,063
南京	南京市江寧區九龍湖 NO.2025G18地塊	114,000	3.66	6.59	17,299
重慶	重慶市兩江新區J07單元 01街區004地塊	58,155	4.85	7.27	7,999
西安	西安滄灞國際港 CB2-2-272地塊	157,195	7.73	15.46	10,168
西安	西安未央區環園中路77畝	73,800	5.13	11.79	6,260
佛山	佛山寶華二期 YDCR44060500102800地塊	9,543	0.89	3.17	3,010
佛山	佛山新城管委會 208030-011地塊	127,053	6.73	18.15	7,000

佛山

二零二五年，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2,537百萬元，合同銷售面積為107,793平方米。佛山寶華為主要項目之一。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於佛山市的項目總建築面積達1,846,009平方米，未來可售建築面積將為510,579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。

廣州

二零二五年，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6,960百萬元，合同銷售面積為238,745平方米。廣州西派天河序為主要項目之一。

截至二零二五年十二月三十一日，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249,113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。

南京及句容

二零二五年，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6,862百萬元，合同銷售面積為191,852平方米。招商•金陵序為主要項目之一。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團於南京市及句容市的項目總建築面積達3,459,695平方米，未來可售建築面積將為836,408平方米。

招商•金陵序簡介

招商•金陵序坐落於南京建鄴區南苑街道，區位優越。周邊軌道交通發達，鄰近集慶門大街等地鐵站，公交線路密集。教育配套豐富，3km內擁有多所優質中小學及幼兒園。醫療資源完善，南京市第一醫院(河西院區)等多家醫院均在短距離內。商業氛圍成熟，大型商場林立。生態宜居，附近公園眾多，便於日常休閒。該樓盤集便捷交通、優質教育、完善醫療、繁華商業與自然生態於一體，生活便利度極高。

西安

二零二五年，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6,955百萬元，合同銷售面積為416,313平方米。西安璽為主要項目之一。

於二零二五年十二月三十一日，本集團在西安的項目總建築面積達2,087,387平方米，未來可售建築面積將為366,691平方米。

西安璽簡介

招商西安璽位於西安滄灞國際港，地處港興四路陸港綠城西安全運村南側約90米，區位優越。周邊軌道交通發達，3km內覆蓋奧體中心等6個地鐵站，公交線路便捷。教育資源豐富，周邊擁有34所幼兒園及多所優質中小學，包括鐵一中、高新一中等知名學校附屬校區。商業配套可滿足日常所需，附近有商場。生態宜居，3km範圍內分佈9個公園，適合休閒活動。整體生活配套完善，居住便利性高。

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。截至二零二五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12,881,000元(二零二四年：人民幣17,422,000元)。

財務及資金管理原則

於二零二五年十二月三十一日，本公司流動資產淨值為人民幣17,719,807,000元(二零二四年：人民幣27,538,618,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，銀行結餘及現金為人民幣11,120,731,000元(二零二四年：人民幣12,734,449,000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10,321,466,000元、以美元列值人民幣56,936,000元及以港幣(「港幣」)列值人民幣742,329,000元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的計息債務總額為人民幣29,115,274,000元(二零二四年：人民幣34,908,872,000元)。以到期日而言，尚未償還計息債務總額可分為人民幣4,193,359,000元(須於一年內償還)、人民幣12,259,201,000元(須於一至兩年內償還)、人民幣11,475,854,000元(須於兩至五年內償還)及人民幣1,186,860,000元(須於五年後償還)。

於二零二五年十二月三十一日，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59%(二零二四年：67%)。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。於二零二五年十二月三十一日的計息債務加權平均融資成本為3.09%，其中銀行及金融機構借貸平均融資成本為2.90%。

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二零二五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二零二五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，於對本集團截至二零二五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

二零二六年是「十五五」規劃的開局之年，根據李強總理所作的《政府工作報告》，中國房地產行業正式確立了「著力穩定房地產市場」的核心目標，全面轉入以「存量盤活、品質提升、長效構建」為標誌的高質量發展階段。官方報告及權威解讀表明，政策重心已從應急性風險處置轉向系統性構建發展新模式，這為行業參與者指明了轉型方向。

在宏觀層面，政策打出「因城施策控增量、去庫存、優供給」的組合拳，核心是鼓勵收購存量商品房用於保障性住房，旨在消化市場庫存的同時補足民生短板；需求端則體現了精準施策，首次提出加強「初婚初育家庭」住房保障，支持多子女家庭改善性需求，將住房政策與人口發展戰略深度捆綁，並輔以公積金制度改革。在此基礎上，行業全面轉向品質升級，有序推動「好房子」建設，實施房屋品質提升工程，標誌著行業邏輯從規模擴張轉向品質人居的深刻變革。風險防控方面，將常態化發揮「保交房」白名單作用，並深入推進「人、房、地、錢」要素聯動的新模式配套制度建設，推動長效機制走向閉環。

順應這一宏觀趨勢，本公司明確將以資產周轉為核心，把存量去庫存作為各項工作的重中之重。本集團積極爭取地方政府在保障房收儲、土地置換、城市更新等方面的政策支持，持續創新資產盤活方式，以實際行動響應「去庫存」號召，將政策紅利轉化為企業發展動能。在投資端，本集團堅持聚焦再聚焦，嚴格遵循「好城市、好地段、好價格」的拿地原則，確保三者缺一不可；通過執行「以銷定投」機制，以去化週期和盈利底線為剛性約束，堅決不拿算不過賬的地、不做不符合要求的項目，這與宏觀政策要求的風險防範和「優供給」導向高度契合。在產品與服務層面，本公司著力提升開發業務的專業能力，持續迭代「招商好房子」產品體系，將其打造為品質、設計、創新與服務的代名詞，用優質產品回應客戶初心，用創新實踐踐行第一性原理，回歸居住本質，創造真實價值。同時，本集團全方位對標行業最優水平，不斷提升成本管控與精細化管理能力，並深入研究香港等海外市場機會，穩步增強國際化發展能力，持續鍛造穿越週期的綜合競爭力，以實際行動將宏觀政策指引轉化為企業高質量發展的堅實步伐。

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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團在中國內地及香港僱用670名(二零二四年：712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。截至二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團有或然負債人民幣4,084,475,000元(二零二四年：人民幣5,400,816,000元)。

抵押資產

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押位於重慶、西安及南京賬面值約為人民幣11,250,767,000元(二零二四年：人民幣12,233,355,000元)之土地(包括可供出售物業)、賬面值約為人民幣2,807,954,000元(二零二四年：人民幣1,538,548,000元)之投資物業及賬面值約為人民幣0元(二零二四年：人民幣199,000元)之業務應收款項，以就授予本集團之銀行借貸人民幣3,252,926,000元(二零二四年：人民幣3,099,149,000元)作出擔保。

股息

董事議決不建議宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

重大投資及資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，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，二零二五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

有關本公司將於二零二六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

截至二零二五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二零二五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二零二五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二零二六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

於截至二零二五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.1.5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。於二零二五年二月二十八日舉行之本公司股東特別大會上，時任非執行董事蔣鐵峰先生及獨立非執行董事陳燕萍女士因其他重要事務／安排而未能出席。於二零二五年六月五日舉行之本公司股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)上，全體非執行董事及獨立非執行董事史新平博士因其他重要事務／安排而未能出席。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.1.3條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。時任董事會主席蔣鐵峰先生因其他事務未能出席二零二五年股東週年大會。然而，彼已委任執行董事黃競源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，彼等於截至二零二五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二零二五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
朱文凱

香港，二零二六年三月十二日

於本公告日期，董事會由非執行董事朱文凱先生、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。