



嘉里建設有限公司
KERRY PROPERTIES LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

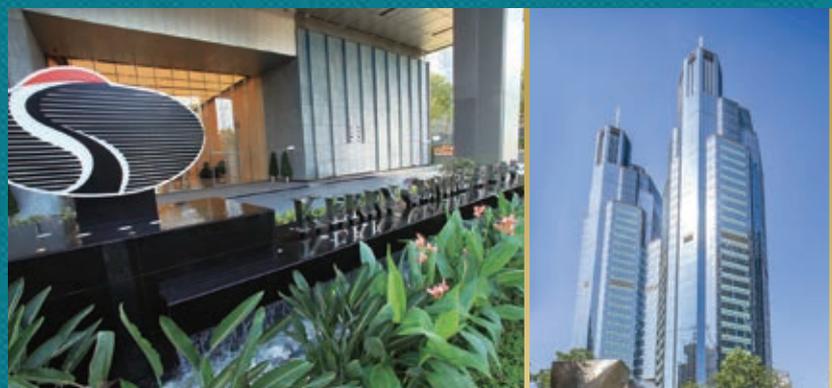
Stock Code : 683



2020

二零二零年年報

嘉里建設有限公司



封面說明



封面：

1. 靜安嘉里中心，上海
2. 北京嘉里中心，北京
3. 嘉里中心，香港
4. 前海嘉里中心，深圳
5. 杭州嘉里中心，杭州



封底：

6. 浦東嘉里城，上海
7. 深圳嘉里建設廣場，深圳
8. 瀋陽嘉里中心，瀋陽
9. MegaBox，香港





嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）為世界級物業企業，於亞洲擁有重大投資，中港兩地之物業建設尤享聲譽。嘉里建設於兩地之投資重心，在於精選中心地段，發展尊尚物業。本公司堅守此發展方針，持之以恆，藉此創建成功的營運模式，並在優質物業發展及管理方面累積了豐富經驗。本公司信守公平與誠信之原則，在悠久的企業歷程中，與員工、供應商、合作夥伴、政府機構及其他重要持份者建立了彌足珍貴的長遠關係。



公司資料及重要日期

董事會

執行董事

黃小抗先生，主席
郭孔華先生，副主席兼行政總裁
吳繼霖先生
王志剛先生，行政總裁辦公室之高級副總裁

獨立非執行董事

黃汝璞女士，JP
張祖同先生
許震宇先生

審核與企業管治委員會

黃汝璞女士，JP，主席
張祖同先生
許震宇先生

薪酬委員會

黃汝璞女士，JP，主席
黃小抗先生
郭孔華先生
張祖同先生
許震宇先生

提名委員會

黃小抗先生，主席
郭孔華先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生
許震宇先生

財務委員會

黃小抗先生
王志剛先生

執行委員會

黃小抗先生
郭孔華先生
吳繼霖先生
王志剛先生

公司秘書

李少菁女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12, Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

嘉里建設有限公司 企業傳訊部

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓
電話：(852) 2967 2200
傳真：(852) 2967 2900
電郵：communication@kerryprops.com

嘉里建設有限公司 投資者關係部

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓
電話：(852) 2967 2200
傳真：(852) 2967 2900
電郵：ir@kerryprops.com

嘉里建設有限公司申訴專員

(接收所有舉報/投訴報告)

香港

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓
嘉里建設有限公司

內地

中國上海市天目西路218號
嘉里不夜城第一座5樓
嘉里建設管理(上海)有限公司
郵政編碼200070

電郵

ombuds@kerryprops.com

網站

www.kerryprops.com

證券編號

香港聯合交易所：683
彭博資訊：683 HK
路透社：683.HK

重要日期

股東週年大會

二零二一年五月二十七日

暫停辦理股份過戶及登記

二零二一年五月二十四日至二十七日及六月二日

建議派發末期股息

二零二一年六月十一日

目錄

5	財務摘要
8	董事會主席報告
10	行政總裁報告
12	管理層討論及分析
	12 業績總覽
	14 物業業務回顧
	38 財務回顧
39	所持物業詳情
50	可持續發展及企業社會責任活動
60	獎項及嘉許
76	企業管治報告
85	審核與企業管治委員會報告
87	薪酬委員會報告
88	提名委員會報告
90	風險管理及內部控制報告
93	董事及高級管理人員
97	首席財務主管
98	董事會報告
109	獨立核數師報告
115	綜合收益表
116	綜合全面收益表
117	綜合財務狀況表
119	綜合現金流動表
121	綜合權益變動表
123	財務報表附註
212	五年財務概要

掃描並下載本年報：



財務摘要

兩年比對		二零二零年	二零一九年	變動百份率
收入	(百萬港元)	14,526	18,025	-19%
毛利	(百萬港元)	8,387	8,984	-7%
毛利率	(%)	57.7	49.8	
經營溢利	(百萬港元)	7,572	8,451	-10%
經營邊際利潤	(%)	52.1	46.9	
未計利息、稅項、折舊及攤銷前之利潤*	(百萬港元)	7,351	8,038	-9%
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		4,233	5,396	-22%
— 計入投資物業公允價值轉變後		5,403	6,897	-22%
純利率	(%)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		29.1	29.9	
— 計入投資物業公允價值轉變後		37.2	38.3	
每股盈利	(港元)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		2.91	3.71	-22%
— 計入投資物業公允價值轉變後		3.71	4.74	-22%
股東權益	(百萬港元)	109,873	101,705	+8%
借貸淨額	(百萬港元)	27,539	27,286	+1%
每股資產淨值	(港元)	75.44	69.83	+8%
於十二月三十一日之股價	(港元)	19.64	24.75	
市盈率#	(倍)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		6.7	6.7	
— 計入投資物業公允價值轉變後		5.3	5.2	
於十二月三十一日之市值#	(百萬港元)	28,606	36,048	
每股股息	(港元)	1.35	1.35	
股息派送率	(%)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		46.4	36.4	
— 計入投資物業公允價值轉變後		36.4	28.5	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		2.2	2.7	
— 計入投資物業公允價值轉變後		2.7	3.5	
股息率#	(%)	6.9	5.5	
股東權益回報率	(%)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		3.9	5.3	
— 計入投資物業公允價值轉變後		4.9	6.8	
資產負債比率	(%)	25.1	26.8	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入投資物業公允價值轉變前		11.6	13.5	
— 計入投資物業公允價值轉變後		13.3	15.4	
流動比率	(倍)	2.3	1.5	
速動比率	(倍)	0.9	0.7	
資產淨值折讓#	(%)	(74.0)	(64.6)	

* 即未計利息、稅項、折舊及攤銷、投資物業公允價值轉變及若干非經常性項目之利潤。

分別按照二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之股價計算。

財務摘要

收入

145億港元

▼ 19% 按年

物業銷售	▼ 24% 按年
物業租賃	▼ 2% 按年
酒店營運	▼ 40% 按年

毛利

84億港元

▼ 7% 按年

邊際利潤率58% ▲ 8% 按年

物業銷售	▼ 3% 按年
物業租賃	▼ 2% 按年
酒店營運	▼ 49% 按年

股東應佔溢利

54億港元

▼ 22% 按年

基礎溢利	42億港元	▼ 22% 按年
每股盈利*	2.91港元	▼ 22% 按年
土地增值稅		▲ 182% 按年

全年股息
按年維持

每股1.35港元

股息派送率 46.4% *

中期	0.40港元
末期	0.95港元

合約銷售
超出目標61%

129億港元

▲ 45% 按年

香港	56億港元
內地	73億港元

現金
及銀行存款

170億港元

▲ 39% 按年

未提取 銀行貸款 額度	161億港元	▲ 28% 按年
-------------------	--------	----------

負債比率

(債務淨額除以
股東應佔資產淨值)

25.1%

▼ 1.7% 按年

股東應佔
資產淨值

每股75.44港元

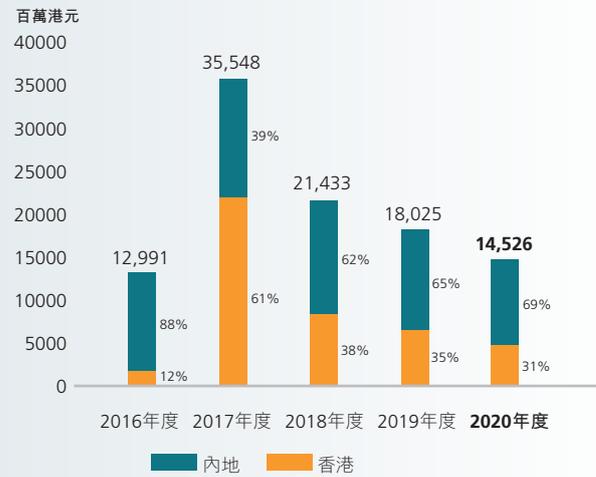
▲ 8% 按年

* 按基礎溢利計算。

收入按主要業務



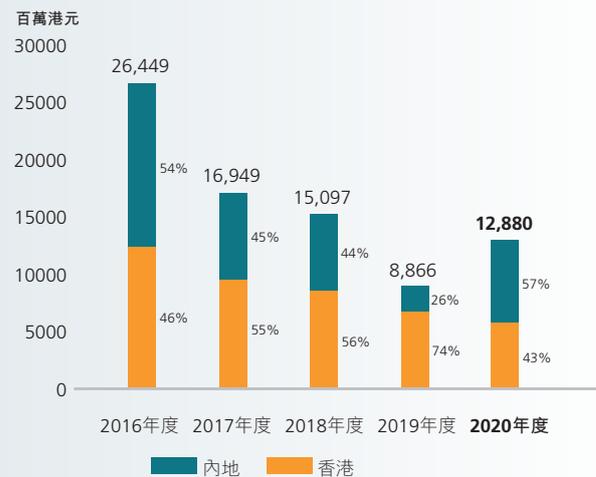
收入按主要市場



毛利



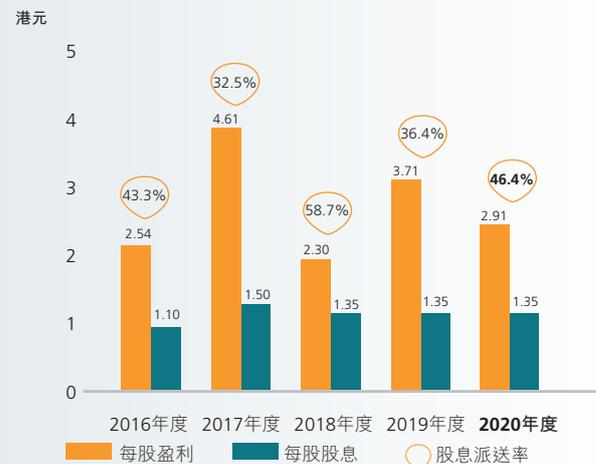
合約銷售



股東應佔溢利



每股盈利*、每股股息及股息派送率*



* 計入投資物業公允價值轉變前。

董事會主席報告



黃小抗先生 — 主席

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然向各位股東提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績報告。未計入投資物業公允價值增加所產生的影響，本年度股東應佔綜合淨溢利為42.33億港元，較二零一九年之53.96億港元減少22%。計入投資物業公允價值增加所產生的影響後，本年度股東應佔溢利則為54.03億港元（二零一九年：68.97億港元）。年度內每股盈利為3.71港元，較二零一九年之4.74港元減少22%。

董事會建議派發年度末期股息每股0.95港元。連同中期股息每股0.40港元，本年度全年現金股息合共每股1.35港元（二零一九年：每股1.35港元）。

變數不斷 擘劃新局

去年，新冠肺炎疫情對世界經濟造成嚴重衝擊，香港及內地亦不能倖免。而內地較快控制疫情，展現強勁韌力，率先實現復蘇。二零二一年仍是充滿挑戰的年份，疫情變化和國際政局均會為宏觀經濟增添不確定性，各經濟體仍在變數中前行。

內地重上增長軌道，惟香港連續兩年呈負增長後，當前的困難仍未消減。在疫情終於受控後，加上內地發展所帶來的機遇，今年本地經濟料可逐步回復秩序。我們在重重挑戰中看到觸底反彈的機會，冀望今年進入回穩階段。

在市場的紛擾變局中，我們堅守企業理念以應萬變。集團的總體策略維持不變，管理上嚴守風險管控，並不斷提升營運成效和效益，穩步前行，相時而動。

真心實幹 善於建設

作為地產發展商，我們的首要任務是創造高質量的產品交付用家，因此我們力求每一項目皆做到盡善盡美。確保物業質量，並用心完善各項物業服務，客戶方能安居樂業，得享生活消閒的上乘體驗。

未來的工作緊密圍繞三個主要方向。第一是進一步提高產品質量，做到產品現代化、管理信息化，與時並進。第二是不斷提升服務標準，從心出發，超越用戶預期，精益求精。第三，作為地球村一員，我們深明萬物交融相和，互倚互持。因此協同永續是我們的長遠目標，亦是當下的重點工作。

嘉里同行 協同永續

我們的項目設計秉承可持續發展、綠色生態社區、以人為本的開發理念。例如在前海嘉里中心，我們將自然、健康和人文藝術融入建築空間，創建一個優質、國際化的生態綜合體，是前海自貿區內首個獲LEED鉑金認證的建築項目。項目更於「二零二零年MIPIM Asia大獎」奪得兩項殊榮，包括最佳綜合發展項目金獎及綠色發展項目銀獎，我們深感榮幸。

我們的可持續發展倡議更特別著重與持份者攜手同行，推動集團邁向2030願景中所訂立的目標。過去一年，此等努力逐漸贏得認同。集團首次參加「全球房地產可持續標準（GRESB）」評估，即獲四星等級，並在東亞區多元化業務上市企業中排行第四名。

我們更連續多年獲納入「恒生可持續發展企業指數」，可持續發展評級並提升為級別「AA-」。此外，我們亦獲大中華地區《IR Magazine》頒發最佳環境、社會及管治關鍵性匯報（中小企業）獎。

可持續發展工作，包括環保、綠色認證、社會關愛、社區聯繫、員工福祉等，是集團最重要的一個立足點，讓嘉里建設成為受人尊敬的企業。客戶、持份者及社會的信賴乃經營之本，我們誠盼與各界同心協力，邁進更美好及可持續的未來。

黃小抗

主席

香港，二零二一年三月十八日

行政總裁報告



郭孔華先生 — 副主席兼行政總裁

致各位股東：

二零二零年是具有挑戰性的一年。新冠肺炎疫情爆發，繼而蔓延全球，導致世界各國在多個方面相互隔絕。疫情對於中國內地的經濟未有帶來重大影響，憑藉其龐大的本地市場以及不曾間斷的供應鏈，內地經濟在下半年全面復甦。另一邊廂，因應各地實施的出行限制，香港猶如被孤立的國際城市，經濟嚴重受創。

中國內地的經濟復甦，促使我們加快多項發展物業的銷售步伐，本年度內地合約銷售達到72.81億港元，高於我們原定的48億港元銷售目標。儘管香港的環境具挑戰性，我們仍把握了各種機會，合約銷售達到55.99億港元，高於原定的32億港元目標。

我們坐落中港兩地的非酒店投資物業具抗跌能力，毛利僅錄得低單位數的跌幅。內地的酒店業務雖然受累於新冠肺炎爆發初期的干擾以及國際旅客大減，然而自第三季度以來，隨著本地旅遊和娛樂市場重拾動力，入住率和業績均告穩步上揚。

二零二零年十月，我們透過合資方式，投得香港將軍澳日出康城最後一期的地皮，於港鐵站上蓋興建一大型住宅項目。此項目標誌著我們重投大眾住宅物業市場，相信能與集團物業組合內的豪宅和中端住宅發展項目取得互補作用。我們期待為更廣泛的置業人士提供我們一直被市場所稱譽的優質、舒適和令人愜意的居所。

二零二一年二月，我們再度透過合資形式，於上海浦東新區投得一幅位處交通樞紐的優質綜合項目用地，落成後將成為面積達240萬平方呎的零售和消閒地標，服務附近約七十萬人口。

我們的主要策略是在香港建構優質的發展物業組合，以及在內地深耕重點城市，並聚焦於商用或綜合發展物業；而日出康城和浦東新區項目均與此策略一致。展望未來，我們會繼續尋找機會加快推售發展物業，同時出售非核心資產，將資金重新投放於增長潛力更佳的项目。

二零二一年二月，我們的聯營公司嘉里物流聯網（「嘉里物流」）與順豐控股就策略合作方案刊發公告。潛在的合作方案將為嘉里建設和嘉里物流的股東帶來可觀價值，同時讓嘉里物流的業務受惠於更廣闊及更輕資產的平台，而嘉里建設的股東同樣能夠獲益。本人預期於今年第三季，完成交易的各項條件應較明朗。

作為目光遠大的發展商，我們會深耕經濟蓬勃的城市，致力豐富社區生活，並不斷改善我們的物業質素，特別在健康和可持續發展方面精益求精。住客和商戶的健康和福祉，是我們工作的首要考量，因此我們在空氣質素、清潔度、綠色開放空間和活動規劃等各方面，一直尋求提升至新水平。我們將在物業發展和營運方面更著重環境可持續性，本集團獲納入全球房地產可持續標準（「GRESB」）評估及恒生可持續發展企業指數，反映我們初步的努力獲得肯定，我深感鼓舞。邁步未來，我們支持聯合國可持續發展目標（「UNSDGs」）氣候行動的倡議，就應對氣候風險展開長期緩解計劃，其中包括制定新的氣候風險政策。

預料內地經濟將於二零二一年維持穩步增長，香港的短期展望則主要取決於與中國內地的正常旅遊通道能否開放。我們會繼續物色具吸引力的投資機會，並致力改進營運。

最後，我謹代表各董事向所有同事致謝。團隊努力不懈，忠誠投入，充分展現專業精神，攜手保障了業戶的安全，助集團錄取理想業績，並為迎接新的增長機遇作好了準備。

郭孔華

副主席兼行政總裁

香港，二零二一年三月十八日

管理層討論及分析

業績總覽



深圳嘉里建設廣場，深圳



靜安嘉里中心，上海



MegaBox，香港



嘉里中心，香港



前海嘉里中心，深圳



企業廣場及嘉里城，瀋陽



安義夜巷，靜安嘉里中心，上海



北京嘉里中心，北京

截至二零二零年十二月三十一日止年度，嘉里建設有限公司錄得強健的合約銷售，較香港及內地全年合約銷售目標80億港元超出61%至128.8億港元（二零一九年：89億港元）。本集團之物業租賃業務具韌度，截至二零二零年十二月三十一日止年度，錄得收入48.27億港元（二零一九年：49.11億港元）。儘管銷售及租賃表現於二零二零年上半年受到檢疫隔離及社交距離等措施的抑制，本集團於二零二零年下半年已隨市況改善而收窄差距。

年內，本集團總毛利率增至58%（二零一九年：50%）。此乃由截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得25%增長至50%（二零一九年：40%）毛利率之物業銷售業務及維持77%（二零一九年：77%）毛利率之物業租賃業務所帶動。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為54.03億港元，較二零一九年之68.97億港元下跌22%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行估值，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為11.7億港元（二零一九年：15.01億港元）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利下跌22%至42.33億港元（二零一九年：53.96億港元）。

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響對本集團股東應佔溢利的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	4,233	5,396	-22%
加： 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	1,170	1,501	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	5,403	6,897	-22%

下降乃由於銷售收入確認處於低周期及全球旅遊限制令酒店業務面對困難之市場狀況所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，錄得銷售收入85.19億港元（二零一九年：111.61億港元）；酒店收入11.8億港元（二零一九年：19.53億港元）。於二零二零年十二月，酒店業務之入住率已見改善並延續至二零二一年。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為10.81億港元（二零一九年：3.83億港元），增加182%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股盈利為3.71港元，較二零一九年錄得之每股4.74港元下跌22%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產負債表財務狀況維持穩健，現金及銀行存款增加39%至169.95億港元（二零一九年：122.55億港元）。同時，於二零二零年十二月三十一日之資產負債比率改善170個基點至25.1%（二零一九年：26.8%）。

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股0.95港元（「末期股息」）。連同中期股息每股0.40港元，截至二零二零年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股1.35港元（二零一九年：每股1.35港元）。

就本公司、嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）及Flourish Harmony Holdings Company Limited於二零二一年二月十日聯合刊發的公告（「聯合公告」）載列有關嘉里物流股份的部分要約，本公司有意根據該等控股股東不可撤回承諾（定義見聯合公告）按其所佔該股東接納總數的比例提呈股份（「股份出售」）。當部分要約及股份出售的條件完成後，本公司預期從部分要約中獲得的淨款項將不少於110億港元。董事會現時有意宣布派發約25%至30%的該淨款項作特別股息（「特別股息」），派發予在相關記錄日期名列為本公司股東（「股東」）的所有股東。

有關特別股息（如宣布派發）及決定股東合資格收取特別股息的記錄日期之詳細資料將於適當時候作出公布。為免生疑，本公司不能保證部分要約及股份出售的完成或宣布派發特別股息。



靜安嘉里中心，上海

物業業務 回顧



管理層討論及分析

物業業務回顧

內地及香港網絡



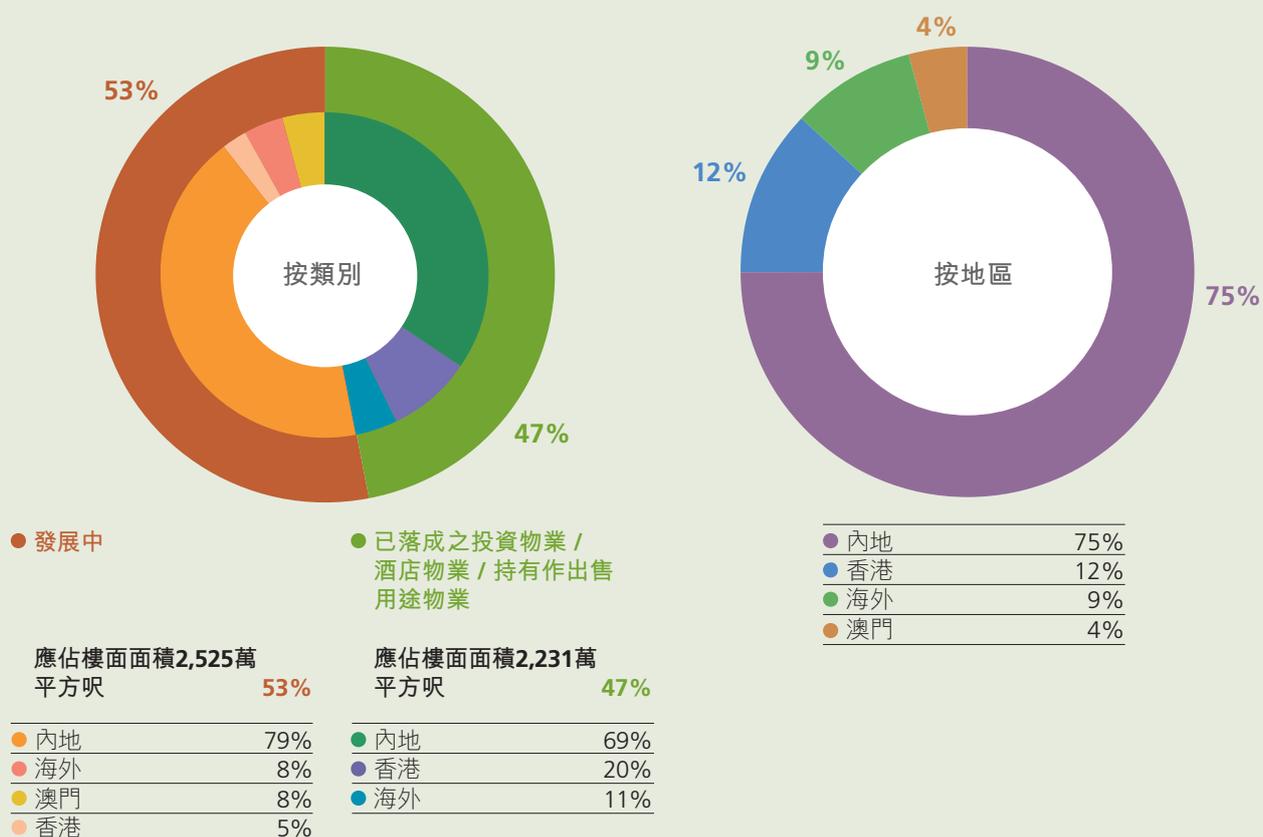
綜覽

本集團於二零二零年所錄得的全年業績，反映我們的經營韌度，能充分應對2019冠狀病毒病(「COVID-19」)爆發的影響。儘管疫情帶來巨大挑戰，但隨著市場逐漸展現復甦跡象，集團從第二季度起加快銷售和租務步伐。集團在內地及香港的全年合約銷售額達128.8億港元，較80億港元的目標超出61%。

本集團於二零二零年十二月三十一日所持物業組合(以樓面面積計算)，包括發展中物業共2,525萬平方呎(二零一九年：2,682萬平方呎)、已落成之投資物業共1,591萬平方呎(二零一九年：1,447萬平方呎)、酒店物業共467萬平方呎(二零一九年：467萬平方呎)及持有作出售用途之物業共173萬平方呎(二零一九年：204萬平方呎)。本集團有信心，我們的物業組合將產生均衡的回報，包括銷售帶來的現金流及平穩的經常性收入，可支持我們的可持續股息政策。

物業組合之組成

應佔樓面面積4,756萬平方呎



物業組合之組成

於二零二零年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積				
	內地	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	總計
	(千平方呎)				
已落成之投資物業	9,914	4,128	–	1,867	15,909
酒店物業	4,126	38	–	504	4,668
發展中物業	19,906	1,295	1,988	2,057	25,246
持有作出售用途物業	1,415	319	–	–	1,734
總樓面面積	35,361	5,780	1,988	4,428	47,557

附註：

- (1) 澳門物業組合之可發展樓面面積代表一幅已於二零零九年九月交還予澳門特區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特區政府公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

管理層討論及分析

物業業務回顧

內地物業部

由於一線和省會城市對優質住宅單位的需求持續，內地物業部錄得合約銷售72.81億港元，較全年目標48億港元超出52%。物業租賃和酒店營運的經常性收入分別減少3%和40%。物業租賃和酒店的復甦步伐於下半年明顯加快，重點城市的客流量和零售銷售重回二零一九年的水平，酒店入住率亦因內地境內旅遊增加而穩步重拾升軌。

毛利上升7%至60.45億港元（二零一九年：56.51億港元），反映若干已落成物業的確認銷售錄得較高利潤率，而內地物業租賃業務的毛利率為76%。

儘管上半年市況因疫情變得更具挑戰性，內地的增長引擎足以支撐整體經濟的復甦步伐，集團亦受惠於優質住宅需求積壓所帶動的銷售動力，以及商場和本地酒店度假的消費增加。此外，內地逐漸復工亦有助我們推進物業發展，對進度並未構成顯著延誤。

投資物業

本年度內，本集團內地已落成投資物業貢獻收入35.2億港元（二零一九年：36.36億港元），毛利則為26.72億港元（二零一九年：27.82億港元），收入及毛利分別按年減少3%及4%。

於二零二零年十二月三十一日，連同前海嘉里中心第一期的辦公室和零售面積，本集團在內地之已落成住宅、辦公室及零售投資物業組合總樓面面積合共991萬平方呎（二零一九年：840萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零二零年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積								出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南	總計	
	(千平方呎)								
辦公室	711	1,388	2,839	102	354	-	195	5,589	91%#
零售	98	1,096	327	798	486	435	34	3,274	89%#
住宅	277	774	-	-	-	-	-	1,051	84%
	1,086	3,258	3,166	900	840	435	229	9,914	

於二零一九年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積								出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南	總計	
	(千平方呎)								
辦公室	711	1,388	1,552	102	354	-	195	4,302	90%
零售	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	93%
住宅	277	774	-	-	-	-	-	1,051	79%
	1,086	3,258	1,656	900	840	435	229	8,404	

附註：

前海嘉里中心第一期的辦公室和零售面積除外，有關物業於二零二零年第三季展開招租。

內地 / 香港、澳門及海外

內地物業

應佔樓面面積3,536萬平方呎

● 發展中

應佔樓面面積1,991萬平方呎

56%

● 按用途

住宅	55%
辦公室	24%
零售	16%
酒店	5%

● 按地區

武漢	22%	深圳	7%
福州	18%	鄭州	6%
瀋陽	15%	天津	3%
杭州	14%	南昌	3%
秦皇島	9%	昆明	2%
		莆田	1%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積1,545萬平方呎

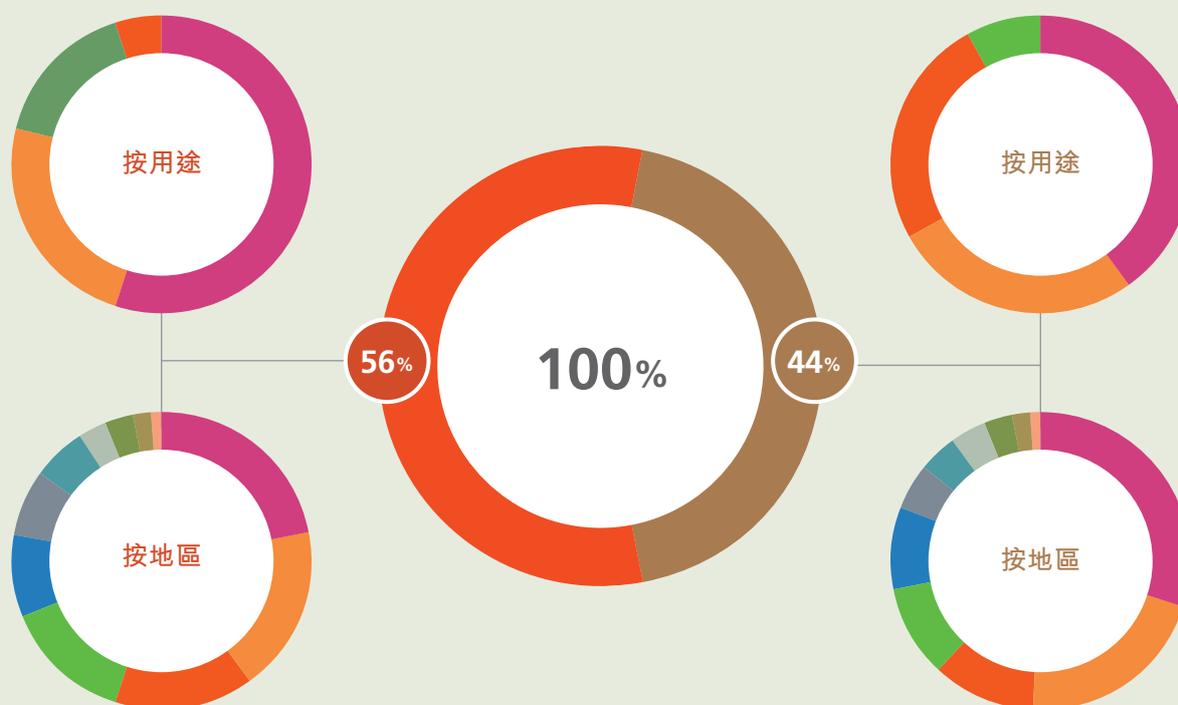
44%

● 按用途

辦公室	40%
酒店	27%
零售	25%
住宅	8%

● 按地區

上海	30%	南昌	4%
深圳	21%	濟南	4%
杭州	11%	南京	3%
北京	10%	唐山	2%
瀋陽	9%	秦皇島	1%
天津	5%		

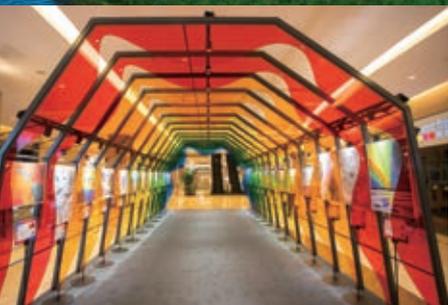


主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零二零年 十二月三十一日之出租率	於二零一九年 十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	92%	97%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	95%	96%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	97%	94%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	89%	96%
深圳嘉里建設廣場	93%	92%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	93%	94%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	81%	66%

附註：

(1) 酒店部分除外。



An aerial photograph of a coastal park at sunset. The foreground shows a lush green park with many palm trees and a winding blue path. In the middle ground, a long bridge with many pillars spans across a body of water. The background features a cityscape and mountains under a sky with colorful sunset clouds. The sun is low on the horizon, casting a golden glow over the water and sky.

內地 主要綜合 發展項目

管理層討論及分析

物業業務回顧



上海－靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海靜安區，為綜合發展項目，集團分別持有一期及二期項目之74.25%及51.00%權益。靜安嘉里中心包括辦公室、住宅及零售部分，以及香格里拉酒店，總樓面面積合共370萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，辦公室面積95%（二零一九年：97%）及零售面積91%（二零一九年：95%）已租出。

靜安香格里拉大酒店於年度內的平均入住率為51%（二零一九年：78%），其中十二月的入住率改善至64%（二零一九年：74%）。

總樓面面積

370
萬平方呎

94%[@]

出租率



上海－浦東嘉里城

本集團在上海浦東新區持有40.80%權益之綜合用途物業浦東嘉里城，包括辦公室、住宅及零售物業，以及嘉里酒店，總樓面面積合共270萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，零售及辦公室面積均租出98%（二零一九年：分別為94%及98%），住宅之出租率則為92%（二零一九年：82%）。

上海浦東嘉里大酒店於年內之平均入住率為39%（二零一九年：74%），十二月單月則錄得46%之入住率（二零一九年：61%）。

總樓面面積

270
萬平方呎

97%[@]

出租率



北京嘉里中心

北京嘉里中心位於朝陽區，本集團持有此綜合用途項目之71.25%權益。項目包括辦公室、住宅及零售物業，以及嘉里酒店，總樓面面積合共220萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，零售面積的出租率為87%（二零一九年：94%），辦公室面積則租出88%（二零一九年：98%）。住宅亦已租出92%（二零一九年：92%）。

北京嘉里大酒店於年內的平均入住率為35%（二零一九年：86%）。二零二零年十二月，酒店的入住率逐漸改善至61%（二零一九年：84%）。

總樓面面積

220
萬平方呎

89%[@]

出租率



杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於下城區，集團持有此項目之75.00%股權。此項綜合用途物業包括辦公室、住宅及零售部分，以及香格里拉酒店，總樓面面積共220萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，辦公室出租率為95%（二零一九年：94%），零售面積出租率為92%（二零一九年：94%）。

杭州城中香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率57%（二零一九年：76%），當中十二月的入住率上升至76%（二零一九年：75%）。

總樓面面積

180[#]
萬平方呎

93%[@]

出租率



深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場坐落福田商業中心區，共有三幢辦公室大樓及零售物業，總樓面面積共170萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，項目出租率為93%（二零一九年：92%）。

總樓面面積
170
萬平方呎

93%
出租率



瀋陽嘉里中心

瀋陽嘉里中心位於瀋河區，此綜合發展項目包括辦公室、住宅及零售物業，以及香格里拉酒店，總樓面面積共1,100萬平方呎，本集團持有其60.00%權益。於二零二零年十二月三十一日，辦公室出租率增至80%（二零一九年：51%），零售面積出租率為81%（二零一九年：88%）。

總樓面面積
210[#]
萬平方呎

81%[@]
出租率

瀋陽香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率36%（二零一九年：67%），並於十二月提升至49%（二零一九年：56%）。



天津嘉里中心

天津嘉里中心位處河東商業中心區，本集團佔此河岸綜合發展項目49.00%權益。第一期包括住宅及零售物業，以及香格里拉酒店，總樓面面積約360萬平方呎。第二期興建工程已於二零二零年七月展開。於二零二零年十二月三十一日，商場嘉里匯已租出79%（二零一九年：82%）。

總樓面面積
170[#]
萬平方呎

79%[@]
出租率

天津香格里拉大酒店於年內之平均入住率為40%（二零一九年：72%）。單計二零二零年十二月，酒店的入住率為42%（二零一九年：59%）。



深圳 - 前海嘉里中心第一期

前海嘉里中心坐落前海深港現代服務業合作區，項目分三期興建。三幅地塊將用作建設包括辦公室、住宅及零售物業，以及一幢酒店的綜合發展項目。該發展為香港主要企業在前海的首項重大投資。

總樓面面積
150[#]
萬平方呎

12%
出租率

項目一期由本集團全資擁有，商用地塊面積為350,000平方呎，總樓面面積約220萬平方呎，包括辦公室、住宅和零售物業。其中辦公室及零售部分已於二零二零年第三季落成。於二零二零年十二月三十一日，辦公室已租出15%（二零一九年：不適用）。

附註：

[@] 於二零二零年十二月三十一日，不包括酒店。

[#] 於二零二零年十二月三十一日，不包括持有作出售之住宅單位。

管理層討論及分析

物業業務回顧

濟南祥恒廣場

濟南祥恒廣場位於歷下區，包括辦公室及零售物業，以及香格里拉酒店，總樓面面積共100萬平方呎，本集團佔其55.00%權益。於二零二零年十二月三十一日，辦公室面積已租出80%（二零一九年：84%），零售面積則租出100%（二零一九年：97%）。

濟南香格里拉大酒店於年內之平均入住率為55%（二零一九年：69%），而十二月的入住率為72%（二零一九年：66%）。



濟南祥恒廣場，濟南

物業銷售

本年度內，本集團於內地已落成物業之銷售錄得收入52.55億港元（二零一九年：61.50億港元），主要來自前海嘉里中心第一期、杭州逸廬、瀋陽雅頌大苑及秦皇島海碧台之確認銷售，產生毛利29.87億港元（二零一九年：21.08億港元）。

內地銷售在二零二零年初段短暫停頓後，即隨著疫後復甦的穩健步伐，自第二季起恢復推盤。內地分部錄得強健的銷售成績，並能維持售價於市場高端水平。年度內分部預售及銷售共錄得合約銷售72.81億港元，較48億港元的二零二零年年度目標高出52%。72.81億港元的合約銷售之中，約38億港元來自深圳前海嘉里中心第一期、福州榕城•江上圖、鄭州雅頌居和瀋陽雅頌居第三期的預售。隨著集團計劃加推項目，二零二一年的內地合約銷售目標定於約79億港元，約佔本集團總合約銷售目標135億港元的59%。

深圳－前海嘉里中心第一期

前海嘉里中心第一期中兩幢住宅大廈，總樓面面積約459,000平方呎，分別於二零一八年六月及二零二零年七月開展預售，深受市場歡迎。於二零二零年十二月三十一日，449個推售單位已售出及預售75%，部分經已交付。



前海嘉里中心，深圳

杭州－逸廬

逸廬位於杭州嘉里中心，總樓面面積約為330,000平方呎，銷售反應熱烈。於二零二零年十二月三十一日，全部121個單位已售出74%。



逸廬，杭州

瀋陽 — 雅頌大苑

瀋陽嘉里中心二期發展項目之雅頌大苑已有兩幢落成入伙，總樓面面積約120萬平方呎。雅頌大苑的銷售反應熱烈，於二零二零年十二月三十一日，二期全部495個住宅單位的98%已售出。



雅頌大苑，瀋陽

秦皇島 — 海碧台

坐落海港區的住宅項目海碧台一期已完成，本集團佔其60.00%權益。於二零二零年十二月三十一日，一期全部778個住宅單位已售出91%。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎。



海碧台，秦皇島

發展中物業

此等項目將為集團銷售增添動力，並進一步為投資組合增值。

瀋陽

本集團擁有60.00%權益的瀋陽嘉里中心項目，按現時規劃總樓面面積約1,100萬平方呎，將發展為集辦公室、住宅及零售物業於一體的綜合發展項目，並包括一幢酒店。項目一期及二期已落成，第三期則正處於興建階段。

武漢

本集團購入江漢區一幅地塊之土地使用權。項目佔地約700,000平方呎，規劃總樓面面積約440萬平方呎，由本集團全資擁有。本集團計劃發展包括辦公室、住宅、零售及教育設施的大型綜合體。在政府支持下，此項目於二零二零年十二月動土後將分階段啟動發展。



武漢發展項目，武漢*

*模擬相片

管理層討論及分析

物業業務回顧

深圳－前海

前海嘉里中心為綜合發展項目，將分三期興建。

項目一期由本集團全資擁有，商用地塊面積為350,000平方呎，可建總樓面面積共約220萬平方呎，包括辦公室、住宅及零售物業，部分已於二零二零年落成。



前海嘉里中心，深圳

本集團聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司於毗鄰地塊發展項目二期，地塊面積約207,000平方呎。按設計總樓面面積約130萬平方呎，將作辦公室、零售及酒店用途。項目二期已於年內封頂，本集團持有其25.00%權益。

項目三期位於前灣片區，毗鄰首兩期發展。新一期地塊佔地約184,000平方呎，計劃中總樓面面積約886,000平方呎，將作辦公室及零售用途，並包括社區配套設施。項目三期由本集團與信和置業有限公司（「信和置業」）合資發展，本集團持有70.00%權益。

福州

本集團正於倉山區三江口片區發展辦公室、住宅及零售項目。項目地塊面積約140萬平方呎，規劃總樓面面積約350萬平方呎，由本集團全資擁有。住宅部分的預售已於二零二零年四月開展。於二零二零年十二月三十一日，639個可售單位已預售35%。



榕城•江上圖，福州*

秦皇島

位於海港區的海碧台項目分兩期發展，包括住宅及零售物業。項目一期中的第二及三幢已落成，售出單位亦已交付。項目二期總樓面面積約320萬平方呎，施工許可證已於二零二一年一月取得。本集團持有此項目之60.00%權益。

杭州

於二零一九年，本集團成功競買一幅位於下城區的住宅及商用地塊。地塊面積約為100萬平方呎，項目規劃總樓面面積約270萬平方呎，本集團計劃將其發展為集辦公室、住宅、零售及酒店為一體的大型綜合項目。

*模擬相片

鄭州

本集團與香格里拉(亞洲)有限公司(「**香格里拉**」)合作發展位於金水區之項目，總樓面面積約210萬平方呎，將發展辦公室、住宅和零售物業，以及一幢酒店。項目預期由二零二三年起分階段落成，住宅部分預售已於二零二零年下半年展開。本集團佔項目55.00%權益。



鄭州發展項目，鄭州*

天津

此綜合發展項目位於河東商業中心區，本集團持有其49.00%權益。地塊總樓面面積約510萬平方呎，計劃分兩個階段發展。一期發展已完成，二期於二零二零年七月開始興建。



天津嘉里中心，天津*

昆明

本集團聯同香格里拉在盤龍區發展兩幅相連地塊，預定作住宅及酒店用途，總樓面面積約696,000平方呎，住宅部分預售將於二零二一年展開。本項目計劃於二零二三年竣工，本集團佔其55.00%權益。

南昌

本集團與香格里拉合資於南昌發展一項物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80.00%權益。項目包括辦公室、住宅及零售物業，以及一幢酒店。一期項目之酒店及住宅部分已完成，二期樓面面積約640,000平方呎，地庫開挖工程正在進行中。



南昌發展項目，南昌

管理層討論及分析

物業業務回顧

上海

本集團與GIC集團房地產投資控股公司於二零二一年二月二十三日投得上海市浦東新區的綜合用途用地。地塊總面積約711,000平方呎，規劃總建築面積約420萬平方呎，以最終規劃及建築方案審批為準。其中約484,000平方呎指定為住宅用途、約269,000平方呎為辦公室之用、約240萬平方呎為零售面積及約100萬平方呎為停車場及其他。此綜合發展項目將涵蓋辦公室及住宅物業，以及一超大型購物中心，本集團持有項目之40.00%權益。



浦東新區用地，上海*

內地發展中物業

於二零二零年十二月三十一日：	落成後本集團所佔總樓面面積#				
	住宅	辦公室	零售	酒店	總計
	(千平方呎)				
武漢	2,632	1,325	483	–	4,440
福州	2,033	685	800	–	3,518
瀋陽	1,995	461	482	–	2,938
杭州	1,203	245	1,109	174	2,731
秦皇島	1,819	–	77	–	1,896
深圳	436	707	128	108	1,379
鄭州	557	349	23	226	1,155
天津	150	489	92	–	731
南昌	–	496	18	–	514
昆明	125	–	–	258	383
莆田	–	–	21	200	221
總計	10,950	4,757	3,233	966	19,906

附註：

於二零二一年二月二十三日投得的上海浦東地塊除外。

*模擬相片

香港物業部

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得收入45.71億港元（二零一九年：62.86億港元）；毛利則為23.42億港元（二零一九年：33.33億港元）。

部門年內收入主要來自已落成住宅物業皓畋、緹山及滿名山之確認銷售。

疫情對香港的影響較為顯著。銷售方面，儘管豪宅市道稍有放緩，本集團的整體售樓表現相對穩健。住宅和辦公室投資物業組合亦帶來穩定的收入來源。惟在多輪疫情和相關社交限制措施之下，零售物業的業績難免受到影響。

香港物業

應佔樓面面積578萬平方呎

● 發展中

應佔樓面面積130萬平方呎

22%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積448萬平方呎

78%

● 按用途

● 住宅	100%
------	------

● 按地區

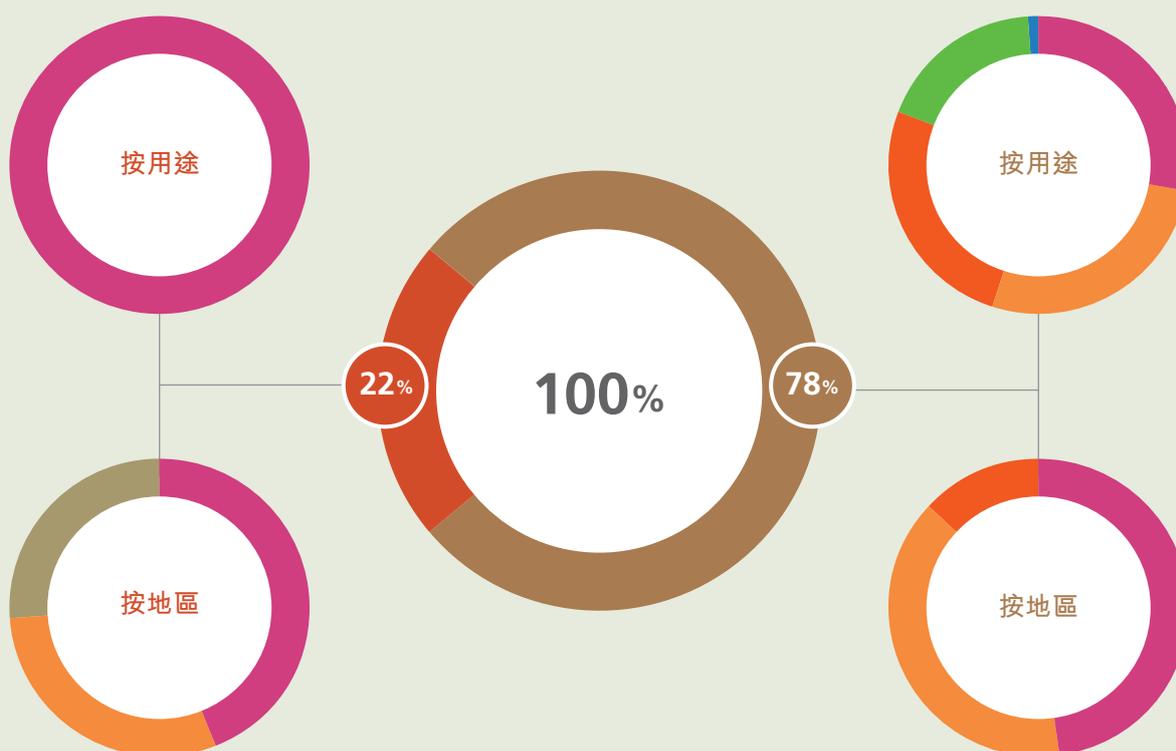
● 香港島	44%
● 新界	30%
● 九龍	26%

● 按用途

● 貨倉	28%
● 零售	27%
● 住宅	26%
● 辦公室	18%
● 酒店	1%

● 按地區

● 九龍	48%
● 香港島	39%
● 新界	13%



管理層討論及分析

物業業務回顧

投資物業

本集團在香港之住宅、零售及辦公室物業組合於二零二零年的租賃表現維持相對穩健。年度內，香港已落成投資物業所貢獻的收入合共13.07億港元(二零一九年：12.75億港元)，產生年度毛利10.29億港元(二零一九年：9.99億港元)。

香港面對COVID-19疫情接連爆發，加上社會和政治氣候不穩定，本集團採取主動措施支援租戶應付挑戰，其中包括重組租務安排、舉辦宣傳活動以刺激人流，以及加大力度為租戶提供安全和衛生的環境。

於二零二零年十二月三十一日，香港已落成投資物業組合之總樓面面積達412萬平方呎(二零一九年：420萬平方呎)。各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零二零年十二月三十一日		於二零一九年十二月三十一日	
	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅	871	83%	871	81%
零售	1,213	100%	1,224	100%
辦公室	778	98%	835	97%
貨倉	1,266	85%	1,266	69%
	4,128		4,196	

九龍灣 — 企業廣場5期 / MegaBox

位於九龍灣宏照道38號的MegaBox，由本集團全資擁有，總樓面面積110萬平方呎。MegaBox以本地家庭消費者為中心，故能於疫情期間維持穩定表現。於二零二零年十二月三十一日，MegaBox之出租率為99.9%(二零一九年：接近100%)。

年度內，商場的娛樂及餐飲租戶受到多輪社交聚會限制影響。有見及此，MegaBox管理團隊與受影響商戶合作優化空間使用以促進營收，並聯同租戶籌辦活動，吸引人流和消費。針對較長期的發展，本集團將為商場研究不同方案，冀能融入九龍東轉型為第二商業中心區的發展。

企業廣場5期兩幢甲級辦公室大樓，總樓面面積519,000平方呎，於二零二零年十二月三十一日，錄得穩定租金水平及出租率為97%(二零一九年：97%)。



MegaBox，香港

鰂魚涌 — 嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40.00%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓總樓面面積約511,000平方呎。受惠於辦公室遷移至非核心商業區的趨勢，嘉里中心辦公室繼續維持高出租率及穩定租金。於二零二零年十二月三十一日，辦公室樓面面積已租出100%（二零一九年：100%）。



嘉里中心，香港

跑馬地 — Resiglow-Happy Valley

位於跑馬地山光道7A號的Resiglow-Happy Valley由本集團全資擁有，共提供106個單位，總樓面面積約81,000平方呎。於二零二零年十二月三十一日，全部單位已租出88%（二零一九年：87%）。



Resiglow-Happy Valley，香港

西營盤 — Resiglow-Bonham

位於興漢道8號的Resiglow-Bonham，由本集團全資擁有，總可建樓面面積約68,000平方呎，共提供156個單位。項目於二零一九年落成，並於二零一九年八月起招租。於二零二零年十二月三十一日，75%單位已租出（二零一九年：59%）。



Resiglow-Bonham，香港

管理層討論及分析

物業業務回顧

物業銷售

本年度內，香港已落成物業銷售為本集團帶來銷售收入32.64億港元(二零一九年：50.11億港元)。年度毛利為13.13億港元(二零一九年：23.34億港元)，主要來自皓畋、緹山及滿名山之確認銷售。

香港於年內取得合約銷售55.99億港元，包括7.99億港元來自非核心物業銷售，超出所訂32億港元之目標。55.99億港元的合約銷售之中，約32億港元來自可於二零二一年及其後年度供確認的未確認收入。二零二一年的香港合約銷售目標定於約56億港元，約佔本集團總合約銷售目標135億港元的41%。

何文田－皓畋

本集團全資擁有位於何文田常盛街28號的住宅項目皓畋，實用面積共約992,000平方呎。於二零二零年十二月三十一日，全部1,429個單位已售出99.8%。



掃管笏－滿名山

滿名山由本集團全資擁有，位於掃管笏青盈路18、28及29號，實用面積約838,000平方呎。於二零二零年十二月三十一日，全部1,100個單位已售出99%。

何文田－瀚名

瀚名位於何文田喇沙利道10號，毗鄰另一住宅發展項目傲名，實用面積共約36,000平方呎，由本集團全資擁有。項目已於二零二一年一月取得合約完成證明書，並於同年二月展開銷售。



筆架山－緹山

本集團於筆架山龍駒道9號發展住宅項目緹山，實用面積共約115,000平方呎。此項低密度住宅物業由本集團全資擁有，包括兩幢住宅大廈和19座洋房。於二零二零年十二月三十一日，全部45個單位已售出33%。



發展中物業

筆架山 — 龍駒道

位於龍駒道3號的地塊與緹山相鄰，佔地235,000平方呎，將發展為一低密度住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。此項目由集團全資擁有，計劃於二零二一年上半年竣工。

黃竹坑 — 港島南岸第二期物業發展項目

本集團聯同信和置業發展港島南岸第二期物業發展項目，位於黃竹坑香葉道11號，本集團佔其50.00%權益。此住宅項目坐落黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，地盤面積約92,000平方呎，可建總樓面面積約493,000平方呎，將提供約600個住宅單位，預計於二零二三年落成。

黃竹坑 — 港島南岸第四期物業發展項目

於二零一九年，本集團、信和置業及太古地產有限公司投得港島南岸第四期物業發展項目。項目位於香葉道11號，處於黃竹坑站物業發展項目的東南面用地。此住宅項目可建總樓面面積約638,000平方呎，預計合共提供約800個單位。本集團佔項目50.00%權益，預計於二零二五年落成。

將軍澳 — 日出康城第十三期物業發展項目

於二零二零年十月三十日，本集團聯同信和置業、嘉華國際集團有限公司和招商局置地有限公司投得日出康城第十三期物業發展項目。面向將軍澳海灣，此住宅項目是整個地段最後一幅供出售土地，並將連接The LOHAS康城商場。此住宅項目預計可建總樓面面積約155萬平方呎，估計可提供2,550個單位。此項目是康城鐵路上蓋最大的海濱發展項目，本集團佔項目25.00%權益，預計於二零二六年落成。



香港之發展中物業

於二零二零年十二月三十一日：	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	1,295
	1,295

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區擬作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

澳門特區政府於二零一八年五月刊憲，公告基於南灣湖區項目未有發展，其土地批給期已屆滿。本集團提出上訴尋求推翻澳門特區政府行政長官宣佈土地批給期屆滿的決定，所有上訴已被相關法院駁回，包括澳門特區終審法院。二零一九年七月，本集團向澳門特區行政法院提出呈請，向澳門特區政府提出申索，其中包括所引致的損害賠償及利潤損失，該個案仍處於司法程序。

土地轉換項目方面，本集團曾於二零一九年七月獲澳門特區政府知會個案將與澳門其他地債個案一併考慮。於二零二零年四月，本集團再接獲澳門特區政府通知，為使政府能一併處理所有地債個案，其已就轉換事項所物色之土地展開研究及評估。

管理層討論及分析

物業業務回顧

海外物業部

菲律賓

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有 Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61% 之股票及 30.75% 之預託證券權益而投資於當地。SPI 全資擁有馬尼拉 Shangri-La Plaza Mall 項目，以及持有位於馬尼拉金融區 Makati 的辦公室及零售物業 The Enterprise Center 之 70.04% 權益。於二零二零年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall 及 The Enterprise Center 之出租率分別為 90% 及 96% (二零一九年：分別為 94% 及 98%)。



Aurelia, 菲律賓*

海外物業

應佔樓面面積 443 萬平方呎

● 發展中

應佔樓面面積 206 萬平方呎

46%

● 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積 237 萬平方呎

54%

● 按用途

● 住宅	94%
● 零售	6%

● 按地區

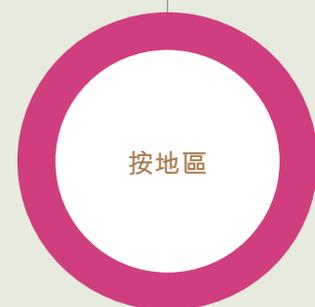
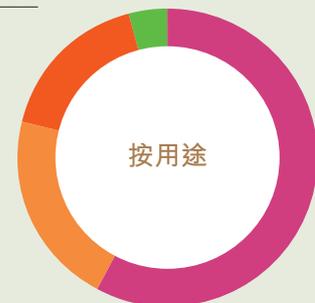
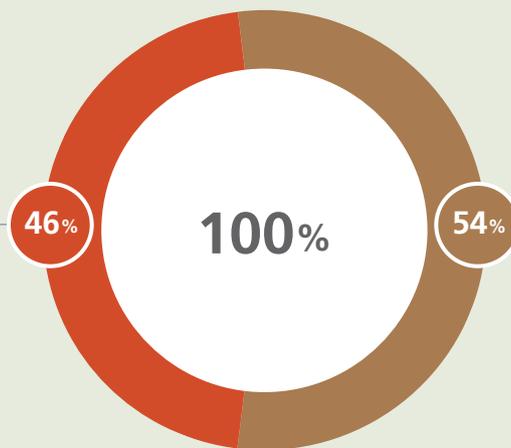
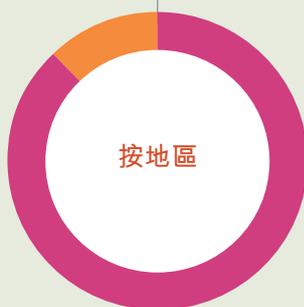
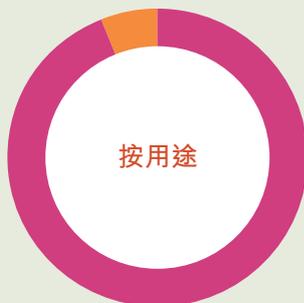
● 菲律賓	88%
● 新加坡	12%

● 按用途

● 零售	58%
● 酒店	21%
● 辦公室	17%
● 住宅	4%

● 按地區

● 菲律賓	100%
-------	------



*模擬相片

SPI持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60.00%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅單位，以及總面積47,400平方呎的零售物業。94個可供出售住宅單位已全數售出，另有4個單位，包括2個頂層特色單位則由發展商持有作為長線投資。受COVID-19疫情影響，酒店本年度內錄得平均入住率21%（二零一九年：71%）。

除上述已落成項目外，SPI現時另有三項主要發展中物業：

其一為位於Makati市Malugay Street一幅逾116,000平方呎之地塊上發展物業。此項目The Rise總樓面面積約163萬平方呎，可提供3,044個住宅單位及約96,000平方呎之零售面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零二零年十二月三十一日，不計算25個持有作長線投資的單位，項目共3,019個單位已售出97%。

於二零一八年，SPI推出位於Mandaluyong市之項目Shang Residences at Wack Wack。此項發展坐落Wack Wack Road，地塊面積逾36,000平方呎，總樓面面積約860,000平方呎，共提供404個住宅單位。項目於二零一八年九月開始推售；於二零二零年十二月三十一日，不計算4個持有作長線投資的單位，項目共400個單位已預留及售出50%。

SPI亦於一間合營公司持有50.00%權益。該合營公司正發展一幅位於馬尼拉Fort Bonifacio Global City面積超過98,000平方呎的地塊。此住宅項目Aurelia之預售已於二零一九年九月開展；於二零二零年十二月三十一日，279個單位已預留及售出53%。

斯里蘭卡

本集團與SPI於斯里蘭卡合資成立Shang Properties (Pvt) Ltd，攜手在當地商業首府及最大城市可倫坡核心地帶發展一綜合項目。項目位於一幅六英畝租賃土地上，坐落Sir James Peiris Mawatha，俯瞰貝拉湖。本集團持有合資企業80.00%股權，SPI則持有20.00%。

此項目將分兩期發展。第一期將包括高層住宅大廈，第二期則包括住宅和零售部分。發展項目將設有包括緩跑徑的綜合平台，另有配備游泳池及其他設施的會所，以及花園和停車場樓層。

按原定計劃，整個項目之發展需時八至九年。然而，繼二零一九年四月斯里蘭卡事故及二零二零年COVID-19疫情出現後，此項目暫緩發展。本集團將於二零二一年年底檢視項目的進展。



Shang Residences，斯里蘭卡*

新加坡

本集團與長春產業有限公司（「長春產業」）成立合資企業，集團持有其30%權益。於二零一九年三月二十二日，合資企業中標一幅位於巴西立中路之地塊。地塊面積約409,000平方呎，計劃作住宅及零售用途。

此項共同發展項目，符合本集團打造優質物業組合及追求良好投資商機之業務策略。此外，本集團與長春產業之合作，將為雙方帶來協同效益，並可在項目中分享各自之管理及策略專長。

*模擬相片

管理層討論及分析

物業業務回顧

海外物業組合

於二零二零年十二月三十一日：	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)
投資物業	
辦公室	406
零售	1,362
住宅	99
小計	1,867
酒店物業	
酒店	335
酒店租賃	169
小計	504
發展中物業	
住宅	1,941
零售	116
小計	2,057
合計	4,428

展望

內地物業部

作為首批有效控制COVID-19傳播的國家之一，中國內地的整體經濟得以從第二季起恢復增長。本集團成功把握內地利好的步伐，合約銷售於二零二零年錄得令人鼓舞的增長幅度，集團的毛利率也錄得正增長。

在銷售物業方面，我們預期內地的住宅物業需求維持強勁，尤其在一線和省會城市，本集團在此等城市擁有多個發展中項目，將可支持未來數年的銷售。我們尤其對二零二一年下半年推售的昆明和秦皇島第二期項目有所期盼，同時也會繼續推售福州、前海、瀋陽和鄭州的項目。

投資物業在二零二零年表現不俗，收入保持相對穩定，高毛利率亦得以維持。隨著COVID-19疫情進一步受控，旗下物業的人流和零售銷售於下半年已恢復至疫前水平，尤以主要城市最為顯著。對於辦公室和零售物業的租賃業務，我們保持審慎樂觀展望。有鑑於國家加大投資力度，刺激商品和服務業內需市場，我們相信租賃需求仍然殷切。

隨著內地城市放寬本地的旅遊限制，商務與休閒旅客重現，支持本集團酒店業務反彈。二零二零年下半年和十二月的入住率升幅尤為顯著，宴會和會議活動的收入回升的步伐亦令人鼓舞。本集團對此業務的長遠增長前景抱有信心，而隨著邊境重開，我們預期酒店業務將能維持在穩定增長的軌道。

本集團現正開發數個項目，最終能帶動經常性收入增長。前海嘉里中心第一期正陸續交付辦公室和零售單位予租戶，租務需求和出租率均正在上揚，表現令人滿意。在武漢，我們已取得綜合項目地塊使用權，並在當地政府積極支持下，展開了早期建設工程。在杭州，我們期望為綜合發展項目注入新元素，包括古蹟保育和社區活化，建構優質空間。

對於土地儲備，我們的策略是持續投資於綜合發展項目，於核心發展城市包括北京、上海、杭州和大灣區等地繼續深耕。我們認為此策略將成為重要驅動力，有助引入更多可靠的經常性收入，以確保我們的股息政策得以持續。此策略部分得力於發展物業銷售所帶來的現金流，以及放售非核心資產的策略部署，從而回收資本以投入增長前景更佳的新項目。

為貫徹我們土地儲備策略，本集團於今年二月夥拍GIC集團房地產投資控股公司投得上海浦東新區一幅地皮。地塊坐落優越位置，交通網絡便捷，本集團對地塊的龐大發展潛力有信心，我們期待與GIC首次合作。上海是我們物業組合的重點城市之一，預期金橋項目將能加強集團在此一重要市場的策略優勢。

香港物業部

縱使環境具挑戰性，香港物業部於二零二零年的合約銷售暢旺；而投資物業亦展示了抗跌能力，在收入、毛利和毛利率方面均見增長。隨著疫苗接種計劃推行，我們對於復甦步伐和增長持審慎樂觀態度。

對香港的物業銷售而言，來年將是繁忙的一年，共有三個各具特色的新項目推出一位處何文田的單幢式項目瀚名、筆架山龍駒道3號尊貴豪宅項目，以及港鐵黃竹坑站合資項目

港島南岸二期。與此同時，我們亦會繼續推售緹山、皓畋以及滿名山。在此基礎上，我們對來年表現審慎樂觀，並將密切注視內地邊境重開的進展，以及營商氣氛的改善。

香港投資物業過去多年的業績保持穩定，來年預期集團鰂魚涌和九龍東寫字樓物業的需求將持續強健，可帶來穩定回報。同樣地，九龍東的MegaBox在疫情下仍表現不俗，主要由於商場針對中檔民生消費品，且獲人氣商店永旺百貨和宜家家居駐場，我們預期這道方程式能維持業務韌性。隨著旅遊限制放寬和全球疫苗接種計劃持續進行，我們出租豪宅物業組合的入住率將有所改善。

至於土地儲備，香港物業部將繼續積極增加所持土地，並同時採取獨資和合資的投標方式，以建立更多元化的項目組合。集團成功投得兩幅港鐵黃竹坑站優質海景地皮，將成為我們在中端市場的中流砥柱，至於取得日出康城海濱地皮將為我們的組合增添單位量高和大眾化的選擇。

本集團將繼續檢視和適時放售非核心資產，以支持香港的土地儲備策略。展望未來，我們對香港的長遠前景仍具信心，會積極參與其強健的住宅市場，並選擇性地尋求商用物業的發展機會。



管理層討論及分析

財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零二零年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為60.02億港元；而人民幣銀行貸款則相等於71.06億港元。故此於二零二零年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸445.34億港元的約13%及16%。

非人民幣之外幣借貸總額60.02億港元，包括3億美元定息債券（扣除直接發行成本），80億日圓銀行貸款及約5.16億澳元銀行貸款。本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共2.97億美元、80億日圓及約5.16億澳元，以對沖美元兌港元、日圓兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之貸款總額中69.12億港元（約佔15%）須於一年內償還；89.98億港元（約佔20%）須於第二年償還；252.29億港元（約佔57%）則須於第三至第五年內償還；另有33.95億港元（約佔8%）須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零二零年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額100%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零二零年十二月三十一日，按本集團之負債淨額275.39億港元及股東權益1,098.73億港元計算，資產負債比率為25.1%（二零一九年：26.8%）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有總額25億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

儘管年內在COVID-19疫情影響下衝擊租賃及酒店業務，本集團之財務資源保持充裕。於二零二零年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為161.31億港元，現金及銀行存款則為169.95億港元。集團投資物業組合及酒店業務將繼續貢獻強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可把握投資機遇。

或然負債及資產抵押之詳情於本集團財務報表附註41及42內披露。

所持物業詳情

本集團於二零二零年十二月三十一日持有之主要物業詳情如下：

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
內地物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. 深圳前海嘉里中心 一期	深圳南山區 前灣路1號	辦公室 零售	100.00	1,287,198 222,908 1,510,106	720	中期
2. 靜安嘉里中心 二期	上海靜安區 延安中路1218號、 1228號及1238號、 南京西路1539號、 1551號及1563號	辦公室 零售	51.00	646,802 444,478 1,091,280	557	中期
3. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 住宅 零售	71.25	711,121 277,330 98,406 1,086,857	423	中期
4. 杭州嘉里中心	杭州下城區 延安路385號	零售 辦公室	75.00	798,300 101,582 899,882	376	中期
5. 深圳嘉里建設 廣場二期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室 零售	100.00	745,425 104,110 849,535	335	中期
6. 瀋陽嘉里中心 二期	瀋陽瀋河區 青年大街123號、 125號及125-1號	零售 辦公室	60.00	486,057 353,615 839,672	550	中期
7. 深圳嘉里建設 廣場一期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室	100.00	804,709	306	中期
8. 浦東嘉里城	上海浦東新區 芳甸路1155號及1201號 花木路1378號、1388號 及1398號	辦公室 零售 住宅	40.80	417,189 216,592 153,300 787,081	475	中期
9. 靜安嘉里中心 一期	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 住宅 零售	74.25	308,584 142,355 103,971 554,910	180	中期
10. 上海嘉里華庭二期 第一座及第三座	上海長寧區 華山路1038弄 166號及168號	住宅	100.00	478,286	211	長期
11. 天津嘉里中心 嘉里匯	天津河東區 六緯路238號	零售	49.00	435,099	387	中期
12. 嘉里不夜城 一期	上海靜安區 天目西路218號	零售 辦公室	74.25	330,141 16,052 346,193	179	中期
13. 濟南祥恒廣場	濟南歷下區 濼源大街102號	辦公室 零售	55.00	195,036 33,634 228,670	140	中期
14. 深圳嘉里中心	深圳羅湖區 人民南路2008號	辦公室	100.00	1,641	193	中期
內地已落成之投資物業總計				9,913,921	5,032	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
內地物業						
B. 酒店物業						
1. 南昌香格里拉大酒店	南昌紅谷灘新區 翠林路669號	酒店	80.00	642,735	182	中期
2. 北京嘉里大酒店	北京朝陽區 光華路1號	酒店	71.25	499,642	–	中期
3. 杭州城中香格里拉大酒店	杭州下城區 長壽路6號	酒店	75.00	461,443	12	中期
4. 上海靜安香格里拉大酒店	上海靜安區 延安中路1218號	酒店	51.00	433,566	–	中期
5. 南京香格里拉大酒店	南京鼓樓區 中央路329號	酒店	45.00	412,798	187	中期
6. 瀋陽香格里拉大酒店	瀋陽瀋河區 青年大街115號	酒店	60.00	394,524	259	中期
7. 天津香格里拉大酒店	天津河東區 海河東路328號	酒店	49.00	381,726	96	中期
8. 濟南香格里拉大酒店	濟南歷下區 濼源大街106號	酒店	55.00	335,779	101	中期
9. 上海浦東嘉里大酒店	上海浦東新區 花木路1388號	酒店	40.80	325,853	–	中期
10. 唐山香格里拉大酒店	唐山路北區 長虹西道889號	酒店	40.00	237,881	99	中期
內地酒店物業總計				4,125,947	936	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
內地物業							
C. 發展中							
1. 莆田酒店發展項目	莆田城廂區 九華西大道88號	酒店 零售	60.00	199,558 20,951	324,589	竣工驗收進行中	二零二一年 上半年
				220,509			
2. 深圳前海 嘉里中心一期 A1及A3樓棟	深圳南山區 前灣路1號	住宅	100.00	436,051	70,732	內部裝修工程 進行中	二零二一年 下半年起 分階段 落成
3. 福州倉山 綜合發展項目	福州倉山區 樟嵐村片區 宗地編號：2018-34號	住宅 零售 辦公室	100.00	2,032,598 800,282 684,612	1,381,409	主體結構工程， 幕牆安裝工程及 機電工程 進行中	二零二二年
				3,517,492			
4. 深圳前海 嘉里中心 二期	深圳前海區 前灣片區 七單元2及4街坊 宗地編號：T102-0260	辦公室 酒店 零售	25.00	166,842 107,640 48,348	51,835	幕牆安裝工程 進行中	二零二二年
				322,830			
5. 瀋陽嘉里中心 三期	瀋陽瀋河區 青年大街東 金廊8號地塊 2007-053號	住宅 零售 辦公室	60.00	1,995,529 481,338 461,433	428,900	住宅 主體結構工程 進行中	二零二二年起 分階段落成
				2,938,300			
6. 南昌發展項目 二期	南昌紅谷灘新區 翠林路667號	辦公室 零售	80.00	496,263 18,084	56,556	地庫開挖工程 進行中	二零二三年
				514,347			
7. 昆明發展項目	昆明市盤龍區 東風路 88-96號	酒店 住宅	55.00	257,766 125,159	91,443	地庫結構工程 進行中	二零二三年
				382,925			
8. 秦皇島海碧台 二期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅 零售	60.00	1,819,428 76,726	814,555	施工許可證已 於二零二一年 一月取得	二零二三年起 分階段落成
				1,896,154			
小計				10,228,608	3,220,019		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
內地物業							
C. 發展中(續)							
9. 鄭州綜合發展項目	鄭州市花園路東 緯二路南	住宅 辦公室 酒店 零售	55.00	556,647 348,972 226,353 23,278	263,881	住宅 主體結構工程 進行中 酒店及辦公室 開挖及基坑支護 工程進行中	二零二三年起 分階段落成
				1,155,250			
10. 深圳前海嘉里中心三期	深圳前海區 前灣片區 七單元3街坊 宗地編號：T102-0261	辦公室 零售	70.00	540,245 79,869	128,689	樁基工程 進行中	二零二四年
				620,114			
11. 杭州綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	杭州下城區 東至勝南路、文暉單元 XC0403-35地塊 南至文暉單元 XC0404-08地塊 西至東新路、 規劃九號路 北至杭氧街	住宅 零售 辦公室 酒店	100.00	1,202,306 1,108,638 244,881 174,603	1,055,442	設計方案 進行中	二零二四年起 分階段落成
				2,730,428			
12. 天津嘉里中心二期	天津河東區 六緯路及 六經路交界	辦公室 住宅 零售	49.00	488,669 150,477 92,249	149,857	樁基工程 進行中	二零二五年
				731,395			
13. 武漢綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	武漢江漢區 民權路以南、 泰源街以北、 花樓街以西、 民族路以東 宗地編號：P(2018)090	住宅 辦公室 零售	100.00	2,632,186 1,324,704 483,390	695,742	設計方案 進行中	二零二五年起 分階段落成
				4,440,280			
小計				9,677,467	2,293,611		
內地發展中物業總計				19,906,075	5,513,630		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
內地物業						
D. 持有作出售用途						
1. 上海企業中心	上海靜安區 共和路209號及219號	辦公室 零售 住宅	74.25	494,090 90,425 20,954 605,469	365	中期
2. 杭州之江雲荷廷 一期至三期	杭州西湖區 東至龍起路 南至涵秀路 西至珊瑚沙河 北至之涵路	零售	100.00	251,958	560	長期
3. 秦皇島海碧台 一期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅 零售	60.00	105,788 34,933 140,721	269	長期
4. 瀋陽嘉里中心 企業廣場	瀋陽瀋河區 青年大街121號	辦公室	60.00	134,094	-	中期
5. 唐山雅頌庭 購物中心	唐山路北區 長虹西道889號	零售	40.00	89,987	-	中期
6. 杭州嘉里中心 逸廬	杭州下城區 延安路385號	住宅	75.00	62,370	59	中期
7. 瀋陽嘉里中心二期 雅頌大苑	瀋陽瀋河區 建院街4-1號及6號	住宅	60.00	42,438	118	中期
8. 莆田雅頌居	莆田城廂區 九華大道666號	零售	60.00	41,676	337	中期
9. 上海企業廣場	上海靜安區 梅園路216號及228號	零售	74.25	20,903	19	中期
10. 天津雅頌居一期	天津河東區六緯路 238號	住宅	49.00	13,700	115	長期
小計				1,403,316	1,842	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
內地物業						
D. 持有作出售用途(續)						
11. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	零售	100.00	4,608	551	長期
12. 深圳前海 嘉里中心一期 A2樓棟	深圳南山區 前灣路1號	住宅	100.00	3,189	-	中期
13. 金陵雅頌居	南京秦淮區 大光路99號	零售	100.00	2,253	-	中期
14. 都城雅頌居一期	成都高新技術產業開發區 榮華北路299號	住宅	55.00	1,129	481	長期
15. 瀋陽嘉里中心 雅頌居一期	瀋陽瀋河區 文化路70號	住宅	60.00	956	190	中期
小計				12,135	1,222	
持有作出售用途之內地物業總計				1,415,451	3,064	
內地物業組合總計				35,361,394		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
I. 住宅						
1. Branksome Grande	香港中半山 地利根德里3號	住宅	100.00	257,372	73	中期
2. 譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	住宅	100.00	204,940	63	長期
3. Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	住宅	100.00	153,375	126	中期
4. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	住宅	100.00	104,460	24	長期
5. Resiglow-Happy Valley	香港跑馬地 山光道7A號	住宅	100.00	81,218	13	長期
6. Resiglow-Bonham	香港 興漢道8號	住宅	100.00	67,573	-	長期
7. Gladdon	香港中半山 梅道3號	住宅	100.00	2,300	14	長期
小計				871,238	313	
II. 零售 / 辦公室						
1. 企業廣場5期 / MegaBox	九龍九龍灣 宏照道38號	零售 辦公室	100.00	1,145,537 ⁽³⁾ 519,316 1,664,853	748	中期
2. 嘉里中心	香港鰂魚涌 英皇道683號	辦公室 零售	40.00	193,252 10,952 204,204	74	中期
3. 荷李活商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 零售	47.37	31,126 16,400 47,526	-	長期
4. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 零售	15.83	34,767 ⁽⁴⁾ 6,475 ⁽⁵⁾ 41,242	45	長期
5. 縉城峰	香港第一街8號	零售	100.00	15,891	6	中期
6. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	零售	100.00	14,900	-	中期
7. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	零售	10.00	2,896	-	長期
8. 誠和閣公眾停車場	香港跑馬地 桂成里12-20號	停車場	100.00	-	200	長期
小計				1,991,512	1,073	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途(續)						
III. 貨倉						
1. 嘉里貨倉(柴灣)	香港柴灣 嘉業街50號	貨倉	100.00	535,037	53	長期
2. 嘉里貨倉(沙田)	新界沙田 山尾街36-42號	貨倉	100.00	431,530	63	中期
3. 嘉里鴻基貨倉 (長沙灣)	九龍長沙灣 發祥街3號	貨倉	50.00	299,115	29	中期
小計				1,265,682	145	
香港已落成之投資物業總計				4,128,432	1,531	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
B. 酒店物業						
1. 香港今旅酒店	香港 皇后大道西508號	酒店	30.00	37,517	-	長期
香港酒店物業總計				37,517	-	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
香港物業							
C. 發展中(香港及澳門 ⁽⁶⁾)							
1. 筆架山項目	九龍筆架山 龍駒道3號	住宅	100.00	342,769	235,183	裝修工程 進行中	二零二一年 上半年
2. 港島南岸第二期 物業發展項目	香港黃竹坑 香葉道11號	住宅	50.00 ⁽⁷⁾	246,496	46,135	主體結構工程 進行中	二零二三年
3. 港島南岸第四期 物業發展項目	香港黃竹坑 香葉道11號	住宅	50.00 ⁽⁷⁾	319,153	32,508	地基工程 進行中	二零二五年
4. 日出康城第十三期 物業發展項目	新界將軍澳 康城路1號	住宅	25.00 ⁽⁷⁾	386,681	32,669	正篩選 主要顧問團隊	二零二六年
香港發展中物業總計				1,295,099 ⁽⁸⁾	346,495		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
D. 持有作出售用途						
1. 滿名山	新界掃管笏青盈路 18·28及29號	住宅	100.00	122,343⁽⁵⁾	151	中期
2. 緹山	九龍筆架山 龍駒道9號	住宅	100.00	89,976⁽⁵⁾	–	中期
3. 皓畋	九龍何文田 常盛街28號	住宅	100.00	58,455⁽⁵⁾	218	中期
4. 瀚名	九龍何文田 喇沙利道10號	住宅	100.00	36,444⁽⁵⁾	19	長期
5. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	零售	50.00	7,893	–	中期
6. 南灣	香港 香港仔及鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅 / 零售	35.00	4,151	20	中期
持有作出售用途之香港物業總計				319,262	408	
香港物業組合總計				5,780,310		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
海外物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	零售	65.36 ⁽⁹⁾	1,256,926	786	永久業權
2. The Enterprise Center	Ayala Avenue Cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 零售	45.78 ⁽¹⁰⁾	405,908 15,836	462	永久業權
				421,744		
3. Shangri-La at the Fort, Manila	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅 零售	39.22 ⁽¹¹⁾	74,104 18,596	303	永久業權
				92,700		
4. Assembly Grounds	Fort Bonifacio Taguig Philippines	零售	55.56 ⁽¹²⁾	53,735	128	永久業權
5. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	零售 住宅	65.36 ⁽⁹⁾	16,937 3,343	–	永久業權
				20,280		
6. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	11,243	–	永久業權
7. Horizon Homes	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅	39.22 ⁽¹¹⁾ 65.36 ⁽⁹⁾	5,629 2,944	–	永久業權
				8,573		
8. Shang Salcedo Place	Sen. Gil Puyat Ave. Cor. Tordesillas St. and HV Dela Costa St. Makati City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	2,074	–	永久業權
9. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 ⁽⁹⁾	–	324	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,867,275	2,003	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
海外物業						
B. 酒店物業						
1. Shangri-La at the Fort, Manila	Fort Bonifacio Taguig Philippines	酒店	39.22 ⁽¹¹⁾	334,715	241	永久業權
2. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃	65.36 ⁽⁹⁾	169,733⁽¹³⁾	–	永久業權
海外酒店物業總計				504,448	241	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
C. 發展中							
1. The Rise	Malugay Street Makati City Philippines	住宅	58.18 ⁽¹⁴⁾	951,260	67,854	竣工工程 進行中	二零二一年
2. Shang Residences at Wack Wack	Wack Wack Road Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	563,247	23,647	底層結構 已完成	二零二三年
3. Pasir Ris Project	新加坡 巴西立第3通道 / 巴西立第8通道 / 巴西立中路	零售 住宅	30.00	115,927 133,817	122,720	總承包工程合約 招標中	二零二三年 二零二四年
				249,744			
4. Aurelia	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅	32.68 ⁽¹⁵⁾	292,530	32,075	底層結構 工程進行中	二零二四年
海外發展中物業總計				2,056,781	246,296		
海外物業組合總計				4,428,504			

附註：

- (1) 申請土地使用證進行中。
- (2) 土地使用權付款進行中。
- (3) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (4) 可出租樓面面積。
- (5) 實用面積。
- (6) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (7) 本集團會根據發展合約中的條款及細則分享該物業的發展利潤。
- (8) 有關建議中的澳門填海項目，根據於二零零九年十月十四日刊載之澳門特別行政區政府通告，獲授予另一地塊以作交換，惟地點及面積有待確認及同意。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (10) 包括通過菲律賓預託證券所持有之21.54%應佔權益。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之18.45%應佔權益。
- (12) 包括通過菲律賓預託證券所持有之26.14%應佔權益。
- (13) 地盤面積。
- (14) 包括通過菲律賓預託證券所持有之27.37%應佔權益。
- (15) 包括通過菲律賓預託證券所持有之15.38%應佔權益。
- (16) 樓面面積不包括泊車位。

可持續發展及企業社會責任活動

可持續發展2030願景工作進程

環境



- 所有投資物業採用健康建築設計
- 半數新建的投資物業採用親和自然設計
- 所有投資物業完成氣候變化風險和脆弱性評估，並採用氣候應變計劃



		UNSDGs參考
能源用量強度 ¹ (千兆焦耳／千平方呎) 以2017財政年度為基準年	-18.1%	11.6
溫室氣體排放 ^{1,2} (公噸二氧化碳當量／1,000平方呎) 以2017財政年度為基準年	-15.7%	11.6
用水量強度 ¹ (立方米／平方呎) 以2017財政年度為基準年	-17.4%	11.6
廢棄物產生量強度 ¹ (公噸／千平方呎) 以2017財政年度為基準年	-10.7%	11.6
可持續發展建築 ³		11.6
• 建築環保評估法／綠建環評 (金級或以上) :	8	
• LEED (金級或以上) :	21	
• RESET™ Air :	7	
• WELL :	2	



投資物業完成氣候風險和脆弱性評估之百分比	34.1%	13.1
投資物業採用具氣候韌性建築設計之百分比	76.4%	13.1



員工



- 將員工工傷率降至每千名員工10宗
- 所有員工均接受勞工權利、多元化和社會共融培訓
- 所有員工均接受性別平等、反性騷擾及相關道德培訓



		UNSDGs參考
員工工傷率 ⁴	每千名員工 7.11宗	3.4
平均培訓時數 ⁵	每名員工 14.08小時	3.4



女性與男性僱員基本薪金及工資的比例 ⁶	香港 1: 1.05 內地 1: 0.76	5.5
--------------------------------	--------------------------	-----



社區



- 全部新建綜合發展項目的策劃和設計必須納入文化和遺產保育的考慮
- 全部新建的綜合發展項目的策劃和設計必須納入社區參與元素，包括但不限於婦女、兒童、長者和殘疾人士



		UNSDGs參考
捐款總值	約1,200萬港元	11.3
支援的慈善機構數目 ⁷	100+	11.3
在新建綜合發展項目的策劃和設計納入社區參與元素之百分比 ⁸	10.2%	11.7



價值鏈



- 所有承辦商／供應商受供應商行為規範約束，禁止強迫勞工、奴隸勞工及童工
- 所有營運活動受可持續採購準則約束，在項目發展和營運過程中使用符合可持續發展的資源
- 所有建築項目實施廢物回收措施



		UNSDGs參考
受供應商行為規範(禁止強迫勞工、奴隸勞工及聘請童工)約束的承辦商／供應商百分比	46.8%	8.5 8.7



受可持續採購準則約束(包括在項目發展和營運過程中使用符合可持續發展的資源)的承辦商／供應商百分比	46.5%	12.2 12.5
建築項目實施廢物回收措施之百分比	75.4%	12.5



附註：

¹ 強度以每千平方呎總樓面面積計算，並以2017財政年度為基準年。

² 計算涵蓋來自香港及內地營運範圍1、2及3的排放，但不包括發展中物業及酒店物業，數據已按照香港電力公司及內地區域電網的最新排放因子調整。

³ 關於建築環保評估法(BEAM)/綠建環評(BEAM Plus)、能源與環境設計先鋒評級(LEED)及RESET™ Air認證，計算截至2020年12月31日為止的預認證及認證項目，數量不包括已過期的預認證。

⁴ 工傷率(每千名員工)=總工傷員工個案數量/報告期末的總員工人數x 1,000，匯報之工傷個案指引致工人喪失工作能力超過三天的意外。

⁵ 員工平均培訓時數=該類別受培訓員工總時數/該類別報告期末的員工總數。

⁶ 基本薪金指為員工履行的職責支付的固定最低金額，不包括任何額外報酬，如加班工資或獎金。工資為基本薪金加上津貼、獎金、福利、加班費及任何其他補貼。此比例只包括全職員工。

⁷ 計算以接受我們捐款或物資捐贈的香港及內地機構數目。

⁸ 計算以我們綜合發展項目在規劃及施工階段中進行的持份者參與數目。

可持續發展及企業社會責任活動

可持續發展主要認證

 <p>全球房地產 可持續性標準(GRESB) 東亞區多元化業務 上市企業第四名</p>	 <p>MSCI明晟ESG指數 BBB評級</p>	 <p>Sustainalytics ESG評級： 房地產發展界別第六位</p>	 <p>恒生可持續發展企業 指數系列 2020 - 2021成份股</p> <p>恒生可持續發展指數 自2017年起為成份股 AA-評級</p>
 <p>碳信息披露項目(CDP) 自2020年起參與</p>	 <p>Vigeo Eiris ESG評估 自2018年起參與</p>	 <p>粵港澳大灣區企業可持續發展指數2019 企業十強(成功者)</p>	
 <p>大中華地區IR Magazine大獎2020 最佳企業社會及管治重要性報告 (中小型企業)</p>	 <p>亞洲可持續發展報告獎2019 亞洲最佳持份者匯報 - 金獎</p>	 <p>亞洲可持續發展報告獎2019 亞洲最佳關鍵性匯報 - 金獎</p>	

實踐可持續發展

上述認證和讚譽標誌著我們在二零二零年取得的堅實進展。在探索可持續發展之旅的同時，我們希望與大家分享我們為鞏固可持續發展的基礎所採取的多個重要舉措。

- 新增「舉報政策」和「氣候風險政策」，鞏固可持續發展管理之政策
- 參照氣候相關財務信息披露工作組的框架，加強氣候風險管理，並擴展氣候風險及脆弱性評估範圍
- 作為應對氣候變化承諾的一部分，我們啟動制訂科學基礎減碳目標的工作
- 加強董事會就「2030年願景」進展的監督和評估
- 可持續發展督導委員會進行數據驗證，以提高數據準確性和合規標準

企業社會責任摘要

回顧二零二零年年初COVID-19疫情被列為公共衛生緊急事件之時，嘉里建設迅速作出反應。在採取適當防疫措施的同時，我們亦設法加強對社會的支援，協助受疫情影響的社群。

集團落實一連串的政策，並成立中央工作組以協調我們的抗疫舉措，包括訓練前線員工，及善用創新科技確保旗下物業保持最佳的衛生情況。此外，團隊亦確保能及時向持份者發佈健康資訊和疫情的最新情況。

年內，我們將慈善捐款增加至約1,200萬港元，支援香港和

內地超過100個慈善機構，並讓員工和社區參與各個關愛計劃，例如向相關機構提供食物援助和捐款，滿足弱勢社群的日常基本需要。

憑藉團結協作的精神，我們很榮幸為受疫情影響的群體提供協助，並確保持份者得到最好的保護。



增加捐款至
約1,200萬港元



捐助超過100間慈善機構
(於香港及內地)



為社區創造共享價值

- 於內地城市舉辦夜市
- 支援弱勢社群



員工參與

- 「公益捐步挑戰賽」
- 員工捐款配對計劃
- 盡職調查探訪

迅速應對COVID-19疫情

全面的預防措施

- 設立中央工作組
- 制訂感染控制措施指引和標準工作流程
- 設立體溫檢查、提供非接觸式自動搓手液機和扶手梯紫外線消毒殺菌裝置
- 為員工安排培訓和演練
- 及時向持份者發佈與疫情相關的信息和新聞

融入智能科技

- 非接觸式升降機按鈕系統
- 消毒機器人
- 光等離子無菌空氣淨化系統
- 紫外線殺菌智能外賣儲物櫃

支援弱勢社群

- 支持食物銀行
- 向有需要的人士捐助米、油和日用品
- 向露宿者捐贈熱餐和保暖衣物
- 向我們的租戶購買餐券，轉贈予弱勢社群
- 為有需要的兒童提供學習輔助用具

可持續發展及企業社會責任活動

企業社會責任活動

在充滿挑戰的一年裡，我們為團隊努力恪守對企業社會責任（「企業社會責任」）及社區目標的承諾而感到自豪。透過數碼化渠道及多種創新理念，嘉里建設積極與持份者保持聯繫。

社區支援



送暖活動，靜安嘉里中心，上海



城中里巷，杭州嘉里中心，杭州



安義夜巷，靜安嘉里中心，上海

嘉里建設深切關注疫情的發展，並了解到協助最有需要的群體尤為重要。有見及此，我們將企業社會責任列為工作重點，並承諾在香港及內地捐出約1,200萬港元。2019冠狀病毒病（「COVID-19」）疫情突顯企業社會責任的重要性。因此，我們希望於本節開始時回顧我們過去一年的抗疫工作及對社區的支援。

與時間競賽

COVID-19爆發之初，我們成立了中央工作組，以協調抗疫工作。我們的團隊迅速採取適當的預防措施，並在春節假期期間日以繼夜工作，以確保我們的僱員、居民、租戶及客戶得到最好的保護。小組針對任何懷疑或確診個案，著手加強標準工作流程，為疫情積極備戰，以保障租戶和員工的安全。

在醫療、防護及消毒物資短缺的情況下，可及時向急需協助的疫區提供物資尤為重要，因此我們為受封城影響的醫療團隊及居民募集及捐贈物資。

我們深信健康為重中之中，因此竭盡所能保護員工的安全。我們及時制定和落實一系列特定的工作措施，以便春節假期後在安全的情況下恢復工作。多種措施包括彈性工作安排、

網上技術支援，並向所有團隊分發防護物資及消毒辦公室。

COVID-19的病毒對人們的健康帶來巨大的威脅，尤其是病毒在公共場所傳播的風險。我們除了在物業內進行深層清潔和消毒措施外，還迅速引入消毒機械人，在商場和辦公室自動巡邏及噴灑消毒劑。電梯扶手加設紫外線消毒殺菌裝置，升降機也噴灑光觸媒塗層，加強防護。我們的物業還提供了具有紫外線消毒功能的智能外賣儲物櫃，為住戶在疫情期間提供無接觸配送外賣的體驗。

共同面對

業務所在社區需要援助時，團隊齊心協力，取得眾多令人鼓舞的成果。我們眾多同事自願奉獻自己的時間，亦紛紛為各種善事慷慨解囊，令管理層深受感動。考慮到慈善團體於疫情期間或出現資源緊絀，因此嘉里建設將以一比一形式配對員工的善款，並向認可的香港慈善機構捐款，以支持員工的善舉。

我們參考集團的捐贈政策，重點支持以下範疇的慈善機構：
（一）長者及有需要人士；（二）兒童教育；（三）學術活動；
（四）自然災害的受害者；（五）文化藝術；（六）環境保育；
及（七）創業及社會企業。

為以切實可行的方式支援社區，我們亦與不同的慈善組織及社企合作，為弱勢群體及有急切需求的人士提供食品及日用品方面的支持。了解到疫情的影響遍及各行各業及不同階層，我們提供全面的援助。無論是長者、無家者、單親家庭、少數族裔、街頭清潔工還是行動不便者，我們均主動為他們提供協助。

在二零二零年爆發COVID-19疫情之初，我們與各類慈善機構合作迅速採取行動，向社會上最需協助的群體送上日用品、食物及防疫物資。隨著公共衛生危機持續，我們擴大與更多社會服務組織的合作，以滿足更多、更廣泛的群體所需。其中我們向大角咀的食物銀行，以及香港小童群益會、樂餉社和ImpactHK捐助食物。

我們的內地團隊將健康實踐與社區貢獻二合為一。從二零二零年十月至十二月長達66天的公益捐步挑戰賽中，同事每天只需步行10,000步便可為自行指定的慈善機構籌募善款。當地團隊亦發起不同活動，激勵同事參與此富有意義的計劃。

我們亦積極通過業務創新締造社區價值。眾所周知，夜市成為內地可持續而具擴容性商業模式，在疫情期間及之後均有助推動消費，刺激城市經濟全面復甦。繼我們於二零一九年靜安嘉里中心舉辦夜市，杭州「城中里巷」以及瀋陽「歐馬夜市」的登場再為經濟錦上添花。除美食及動聽音樂外，一大批生活品味活動及藝術攤位亦有助吸引大量人流，並在這艱難時期將社區凝聚一起。

真誠相助

為加強我們社區投資的影響，我們的員工對受惠機構進行實地探訪，以傾聽及收集意見。通過親身接觸，我們能夠調整捐贈的形式，以更適切地回應社區需求。

我們為員工貢獻社會而付出努力感到自豪。同事們透過探訪慈善團體，與受惠機構建立了重要的聯繫，深入了解他們的工作及未來的需求。與受益人直接接觸令員工深受感動，亦

了解到即使微小的行為，也可及時為需要協助及被忽視的群體提供幫助。

受惠者的毅力及決心在同事的心目中留下深刻的印象。儘管緊急援助十分重要，但只能助他們短暫渡過難關，我們明白更重要是協助人們自給自足。

了解到低收入家庭的學生在停課期間面臨的困難，我們捐贈了上網數據卡以幫助學生適應網上學習。我們堅信，平等的學習機會對於培養年輕一代至關重要。

若干行業受到疫情嚴重打擊，而餐飲行業更首當其衝。為幫助失業的餐飲從業人員學習新技能，我們引進工作體驗計劃，以提供物業管理培訓及實習機會。培訓期間我們向參加培訓的人士提供津貼，並為學員提供體驗不同物業管理工作範疇的機會，並為完成培訓的學員提供全職工作機會。

我們希望不平凡的二零二零年將撼動人們的同情心及喚醒鄰里精神。此次挑戰令我們調整了企業社會責任方面的步調，期待在二零二一年及以後繼續擴展對社區的協助。



免接觸設備，嘉里不夜城，上海

可持續發展及企業社會責任活動

環境保護



太陽能板，嘉里中心，香港



天台花園，嘉里不夜城，上海

隨著經濟活動重啟並預計經濟於來年復甦，我們難以期望環境足跡表現能夠保持在二零二零年的低水平。因此，我們更應緊貼聯合國可持續發展目標(「UNSDGs」)的指引，不遺餘力地制定出未來環保方式。

應對氣候風險

認識到全球氣候變化帶來的威脅，我們主動肩負推行低碳營運及低碳價值鏈的責任。我們支持UNSDG目標13：氣候行動，並一直推行長遠減排計劃，以應對氣候風險。因此，我們已制訂氣候風險政策，為識別和緩減本集團營運的氣候風險提供指引，從而增強我們面對氣候變化的適應力及抗逆力。由於我們將氣候相關風險納入管理及內部控制系統，因此我們能夠系統地對營運及物業受到的氣候變化影響進行評估。

我們於綜合發展項目實施氣候政策，並於物業進行氣候風險及脆弱性評估，以審視潛在風險並在實際可行的情況下探索對策，發展適應氣候變化的建築。我們已對香港的嘉里中心以及上海的靜安嘉里中心、浦東嘉里城、嘉里不夜城三期企業中心及嘉里華庭二期進行有關評估。目前團隊正對北京嘉里中心進行評估，且計劃把更多投資物業納入評估範圍之中。

為減少碳足跡，我們一直致力探索使用可再生能源。二零二零年八月，香港嘉里中心的樓頂裝設80塊太陽能板，預期每年可產生16,000千瓦時電力。

鼓勵改變行為

低碳生活與我們息息相關。因此我們在二零二零年六月推出活動，鼓勵內地團隊成員記錄其每日的碳排放量，從而增強意識、轉變行為。該平台上亦會與成員分享減碳小貼士。

我們的步伐不止於此。我們實行一系列的減碳措施，如深圳嘉里建設廣場的員工及租戶參與垃圾分類競賽。為配合深圳垃圾分類管理規例的實施，我們的深圳辦公室於二零二零年九月於辦公場所開始實行強制垃圾分類，採用集中式垃圾分類收集點取代設於座位的垃圾桶。我們更籌劃了趣味遊戲及講座，增加活動吸引力及提高員工對可持續發展的意識。

二零二零年，香港企業廣場五期舉辦廚餘收集及循環再用活動。10個月內，多達145公斤的廚餘經收集後轉換為108公斤的有機肥料供MegaBox使用。

循環再用乃環保的重要一環。上海嘉里不夜城三期企業中心的物業管理員工所穿制服由再生聚酯製成，十分環保。聚酯為常見紡織用料，經熔化塑料瓶、再與其他天然材料和再生材料混合，可製成再生聚酯，成為耐用的布料。這些制服不僅具有可持續性，且耐用及防皺。

租戶及住戶是我們重視的持份者。我們推出可持續發展贊助計劃，以提升他們的綠色意識。二零二零年，我們贊助旗



垃圾分類回收，靜安嘉里中心，上海



城市農莊，MegaBox，香港



芳草園，深圳嘉里建設廣場，深圳

下21個香港物業，舉辦以「綠色與可持續生活」為主題的活動。我們亦舉辦了眾多創意活動，如酒瓶回收工作坊及運用水耕法建立自給自足的小農莊。MegaBox一直善用社交媒體向公眾傳達環保貼士。通過與租戶一同合作，MegaBox以有趣小測試的活動方式推廣可持續發展理念。

從種植開始，MegaBox再接再厲，將平台花園轉化為空中香草園，並利用升級改造後的酒箱種植了多種香草。MegaBox的租戶更善用所收割的香草，用以製作食品和飲品。上海的

浦東嘉里城和嘉里不夜城也將露台打造成天台花園，辦公室租戶可以在天台花園放鬆身心，親近自然。另外，浦東嘉里城的整個樓層及深圳嘉里廣場的平台亦搖身一變，轉化成有機蔬菜農場。

我們亦已不遺餘力地改善我們物業的室內環境。多年來，為用戶採取多項措施改善室內空氣質量。於過去一年，上海企業中心獲得RESET™ Air認證，而香港嘉里中心則取得室內空氣質素「卓越級」檢定證書。

關懷員工



員工長廊，靜安嘉里中心，上海



公益捐步挑戰賽，杭州嘉里中心，杭州

保障健康和安

我們有責任保障僱員的整體健康和安。為了確保我們的員工具備適當的健康和安技能、資源及知識，我們不斷為員工提供各式各樣關乎福祉的培訓和教育。

我們在二零二零年十一月開展了員工健康安周，並舉行線上研討會和比賽，會議主題從職業健康和安到中醫食療

等。我們還安排了正念訓練，幫助同事舒緩壓力，整體改善健康意識。

導師培訓課程讓我們的同事掌握不同領域的知識，可為團隊帶來積極影響。UNSDGs是開展可持續發展工作的重要指引，我們現已主辦10場培訓講座，共約有200名員工參加，內容涵蓋本集團的可持續發展策略及最新趨勢。另外，我們為嘉里物業管理服務有限公司的香港團隊舉辦有關多元化和

可持續發展及企業社會責任活動



綠色捲餅日，嘉里中心，香港

包容性的線上研討會。在是次活動中，來自樹洞香港的導師協助同事學習以同理心來處理問題的技巧。

提升員工福祉

人如其食。我們的健康在很大程度上受到飲食的影響。因此，「綠色捲餅日」正是通過製作美味的墨西哥捲，向同事傳達健康飲食訊息的活動。我們的部門主管組成綠色團隊，特地為我們的同事製作捲餅，參與的同事向食德好捐款以支持其減少浪費及建構惜食香港的工作。

UNSDG目標3乃確保健康生活及提升福祉。因此我們以各種方式為員工維持一個愉悅的工作環境及體驗。香港辦公室成功舉辦的「綠色工作間」比賽就是一個很好的例子。超過90名同事參與比賽，把自己的盆栽帶到辦公室角逐「最佳

展示」殊榮。比賽過後，同事們將盆栽置於辦公室以供大家觀賞。

毫無疑問，保持運動習慣是保持健康活力的不二之選。以往我們在內地各個業務單位組織了一系列體育賽事和競賽。疫情期間，我們以嶄新的方法，在嚴格遵守防疫措施的同時，保持積極向上的精神和健康的生活方式。我們的北區團隊聯合舉辦了「UPs雲動會」，以遠程實時互動方式開展區域體育競賽。

二零二零年五月至七月，我們的北京、天津、瀋陽、秦皇島及唐山辦公室舉辦了數場網上比賽。比賽中納入了一些趣味十足的個人運動（如跳繩和仰臥起坐），目的是加強各個項目團隊之間的聯繫。隨著內地疫情受到控制，我們在十二月舉行了「嘉里杯」羽毛球賽，超過200名選手（包括我們的租戶）爭奪區域殊榮。

我們的企業文化有賴全體員工實踐共同的價值觀、目標、態度及舉措而達成。我們在日常工作中的每一個小舉動對企業文化的形成有著舉足輕重的貢獻。為了記錄這些重要的時刻，我們特意在上海靜安嘉里中心設立員工長廊，展示同事間重要的里程碑。



「綠色工作間」，嘉里中心，香港



員工運動日，深圳



「UPs雲動會」，中國北區



羽毛球賽，北京嘉里中心，北京

價值鏈及持份者參與



公益畫廊，北京嘉里中心，北京

Kinetic Space，靜安嘉里中心，上海

推出可持續採購手冊

去年我們推出《可持續採購手冊》，標誌著我們將ESG因素納入價值鏈考量之中的努力。該手冊適用於嘉里項目管理（香港）有限公司所發展的新建項目，旨在恪守該領域首個ISO標準的《ISO 20400:2017可持續採購指南》。

與供應鏈夥伴攜手

我們與供應鏈合作夥伴攜手，尤其在疫情期間，積極回應社會所需。Resiglow-Bonham的項目團隊及其承建商代表在「二零一九年第六屆綠色建築工地獎」榮獲優秀綠色領導白金獎，並將獎金用作購置7,000個口罩捐贈予香港低收入家庭。

黃竹坑站第二期物業發展項目團隊及其承建商代表榮獲同一類別的金獎，並善用獎金聘請社會企業睿程的基層婦女，手工製作50件外套並贈予路德會長者服務中心的長者。

持份者參與關愛社會活動

除捐贈外，我們的團隊成員和承建商代表也參加義務工作，為護老院的長者縫製圍巾，包裝口罩及分發予社區中心的長者和弱勢群體。義務工作讓員工及持份者更切身地理解受惠者的關注和需求。

杭州團隊則邀請杭州嘉里中心的租戶一同合作，為患有自閉症的兒童提供真實生活場景訓練，讓他們適應日常社會生活。該計劃於二零二零年十二月開始，深受家長歡迎，更可讓家長休息片刻，暫時卸下責任巨大的照顧者身份。

鄰近杭州國家級旅遊勝地的雲荷廷發展項目為其住戶帶來風景如畫的環境。管理團隊希望更進一步，為住戶及孩童組織了「小西湖教育徒步之旅」，旅程中讓參加者認識這個「家」的建築、歷史、地理及文學背景。徒步過程中，參加者更可互相分享有關西湖的故事。

無障礙藝途（「WABC」）是一家公益機構，致力於通過藝術幫助自閉症兒童探索世界。北京嘉里中心贊助了一系列活動，為這些富有特別才能的青少年所設計的藝術品舉辦公益畫廊。於十二月，WABC舉辦了錯襪日，激勵大眾哪怕是一件再小的物件，就如我們每天所穿的襪子，也能從中發掘出靈感。本著敢於不同的精神，該活動幫助公眾提高人們對自閉症及其他精神疾病的認識，了解到生活方式的不同之處。

上海團隊於靜安嘉里中心舉辦「微笑公益節」，透過別具特色的公益市集、舞台和手作工作坊，融合慈善及教育活動，提高持份者對慈善活動的認知。我們亦在靜安嘉里中心設立了休閒時尚空間－Kinetic Space，鼓勵租戶及持份者的思想交流。此公共空間將用於舉辦各種各樣的聯誼和社交活動，凝聚社區。

獎項及嘉許

本年是与别不同的一年。有见我们的持份者面对著前所未有的挑战，我们加倍努力，积极履行作为地球村良好公民、僱主、鄰里、合作夥伴以及物業發展商兼管理公司的責任。我們於過去一年的工作獲得眾多獎項認可，深感榮幸。

環保

我們為實現「2030願景」目標力求進步，並榮幸獲得多項著名獎項的表彰，不斷鼓舞、激勵我們於持續發展和諧環境方面繼續努力，取得成果。

綠建環評新建建築 1.2 版評估

- 最終銀級評級：香港緹山
- 最終銀級評級：香港Resiglow-Bonham
- 暫定金級評級：香港黃竹坑站第二期物業發展項目

在發展物業方面，我們已採用物業生命周期管理法，旨在減少建築對環境造成的影響以及改善大廈住戶的健康和福祉。

香港綠色建築議會的綠色建築環保評估法（「綠建環評」）新建建築的評估涵蓋新建項目的前期拆卸、規劃、設計、施工及調試階段的表現。整體評估涵蓋大廈性能，包括用地發展、用材、能源使用、用水、室內環境質素以及創新等不同方面。於二零二零年，本集團多個物業發展項目均獲綠建環評評級。

環境管理系統 – ISO 14001:2015

本集團為其環境管理系統維持ISO 14001:2015認證，並應用於物業發展及管理工作中，確保提供高質素的服務。

認證涵蓋嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）、MegaBox Management Services Limited（「MMSL」）及嘉里物業管理服務有限公司（「KPMMSL」）。自二零一一年首次獲得認證以來，此列公司引入了多番修訂及改進工作，以達到2015新版認證的標準。

能源管理系統 – ISO 50001:2018

本集團的能源管理系統以能源政策為基礎，涵蓋香港總部的辦公室行政工作及嘉里建設管理（上海）有限公司（「KPDMSL」）的物業管理工作。

香港區的能源管理系統已提升至ISO 50001:2018，並於二零二零年九月成功更新認證。



全球房地產可持續發展標準－四星評級

在打造可持續發展世界的過程中，房地產投資行業充當關鍵的角色。全球房地產可持續發展標準（「GRESB」）對全球上市地產公司的環境、社會及管治（「ESG」）表現、私募基金及資產進行評估。此國際認可的基準為資本市場提供參考，促進機構投資決策部署。

二零二零年，嘉里建設首次參與GRESB評估並取得四星評級的驕人成績，更高於平均值的分數，與行業領導者看齊。該次評估共超過1,200機構參與，涉及64個國家及96,000項資產。除衡量ESG績效表現外，該評估亦將有助我們了解需要改善的地方並促進與投資者的溝通。

LEED認證

- 現有建築（鉑金級）：上海嘉里不夜城三期企業中心一座及二座
- 核心和外殼（鉑金級）：深圳前海嘉里中心寫字樓T1座及T2座
- 核心和外殼（金級）：深圳前海嘉里中心公寓A1座、A2座及A3座
- 核心和外殼（金級預認證）：嘉里南昌寫字樓二期
- 核心和外殼（金級預認證）：鄭州嘉里綜合體項目（寫字樓）
- 核心和外殼（金級預認證）：福州榕城 • 江上圖寫字樓T1座及T2座

LEED評級制度由美國綠色建築協會設立，是最為廣泛使用的綠色建築評級制度之一，用以評估建築物或社區是否已採用可持續發展方法設計及建造。評級乃基於與環境密切有關的細項，當中包括節能、節水、碳排、室內環境質量以及資源管理工作等績效指標進行。

作為「2030願景」目標之一，我們期望所有新發展項目將獲得綠色建築認證。

二零二零年香港綠色企業大獎－優越環保管理獎（企業－大型企業）－金獎及連續獲獎機構（11年或以上）

於二零二零年十二月，嘉里建設連續四年榮獲由環保促進會舉辦的香港綠色企業大獎頒發「優越環保管理獎（企業－大型企業）」類別金獎及「連續獲獎機構（11年或以上）」證書，表彰嘉里建設一直以來卓越的環保成就，並認可我們就多項聯合國可持續發展目標所作出的貢獻。

香港綠色企業大獎旨在表揚及認可在環保採購及管理、環保、健康和安全管理及管治表現出色的公司，並鼓勵參與者在管理及營運過程中增加環保因素及責任之考量。

RESET™ Air核心和外殼認證

RESET™ Air核心和外殼認證是一個持續監察室內空氣質素及資訊溝通而訂定的標準，監察措施、設備、績效、設備維護及資訊匯報的情況，尤為關注大廈使用者的福祉。

繼北京嘉里中心、杭州嘉里中心、靜安嘉里中心（上海）、浦東嘉里城（上海）、嘉里中心（香港）及深圳嘉里建設廣場於二零一九年成功認證後，上海嘉里不夜城三期企業中心亦於二零二零年取得RESET™ Air認證，為嘉里建設旗下物業連續第二年獲得同樣認證。



獎項及嘉許

獎項／嘉許	主辦機構
4T約章 <ul style="list-style-type: none"> 參與證書：一號及三號義德道、港圖灣、Branksome Grande及Branksome Crest、Century Towers、嘉里建設有限公司總部、嘉里中心、現崇山、May Towers、MegaBox、縉皇居、SOHO 38、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰及蔚皇居（全部位於香港） 	環境局及機電工程署
「低碳關懷標籤」及「低碳關懷星級標籤」2020 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	低碳想創坊
戶外燈光約章2019 <ul style="list-style-type: none"> 鉑金獎：傲名、灝畋峰、港圖灣、愉富大廈、企業廣場、企業廣場2期、縉城峰、嘉里中心、May Towers、MegaBox、縉庭山、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰及蔚皇居（全部位於香港） 金獎：一號及三號義德道、Belgravia、現崇山、縉皇居、西浦及高士台（全部位於香港） 	環境局
中電「創新節能企業大獎」2019 <ul style="list-style-type: none"> 一號及三號義德道、灝畋峰、傲名、港圖灣、翠彤苑、滌濤山、玖瓏山、企業廣場、企業廣場2期、企業廣場3期、現崇山、縉皇居、縉庭山及海峰花園（全部位於香港） 	中華電力有限公司
企業環保領先大獎2019－環保傑出伙伴 <ul style="list-style-type: none"> 香港嘉里中心 	中國銀行（香港）有限公司及香港工業總會
節能約章2020 <ul style="list-style-type: none"> 參與證書：一號及三號義德道、傲名、灝畋峰、港圖灣、Branksome Grande及Branksome Crest、Century Towers、愉富大廈、嘉里建設有限公司總部、縉景臺、嘉里中心、現崇山、May Towers、MegaBox、縉皇居、SOHO 38、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰及蔚皇居（全部位於香港） 	環境局及機電工程署
綠色辦公室獎勵計劃－「綠色辦公室」及「健康工作間」標誌 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	世界綠色組織
香港環境卓越大獎2019 <ul style="list-style-type: none"> 優異獎：香港現崇山 感謝獎：一號及三號義德道、傲名、灝畋峰、港圖灣、Belgravia、Branksome Grande及Branksome Crest、翠彤苑、Century Towers、滌濤山、玖瓏山、愉富大廈、企業廣場、企業廣場2期、企業廣場3期、杏花園、縉城峰、縉景臺、嘉里中心、May Towers、縉皇居、縉庭山、海峰花園、西浦、SOHO 38、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰、高士台及蔚皇居（全部位於香港） 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體

獎項／嘉許	主辦機構
香港綠色機構 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司，以及28個旗下管理的香港物業 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
香港綠色機構認證－節能證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級別：香港紀雲峰 基礎級別：Belgravia、Branksome Grande及Branksome Crest、翠彤苑、滌濤山、MegaBox、企業廣場、企業廣場2期、杏花園、縉城峰、縉景臺、現崇山、May Towers、海峰花園、Resiglow-Happy Valley、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰及高士台（全部位於香港） 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
香港綠色機構認證－減廢證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級別：嘉里建設有限公司，以及27個旗下管理的香港物業 基礎級別：Belgravia、滌濤山、玖瓏山及Resiglow-Happy Valley（全部位於香港） 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
香港綠色機構認證－減碳證書 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
香港綠色機構認證－清新室內空氣證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級別：嘉里建設有限公司總部及香港嘉里中心之公眾地方 	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體
室內空氣質素檢定證書 <ul style="list-style-type: none"> 卓越級：嘉里建設有限公司總部及香港嘉里中心之公眾地方 良好級：香港企業廣場及企業廣場3期之公眾地方 	環境保護署
靜安區綠化優秀問責單位 <ul style="list-style-type: none"> 上海靜安嘉里中心 	靜安區綠化和市容管理局
上海市綠色建築評價標識項目二星級別 <ul style="list-style-type: none"> 上海靜安嘉里中心 	上海市綠色建築協會
可持續採購約章 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	環保促進會

獎項及嘉許

物業發展及管理

作為物業發展商及管理者，我們在核心業務領域榮獲多項殊榮，與有榮焉。

二零二零年Autodesk香港建築信息模擬設計大獎 — 榮譽獎

位於筆架山龍駒道3號的住宅發展項目榮獲二零二零年Autodesk香港建築信息模擬設計大獎之榮譽獎。我們在項目設計階段採用建築信息模擬設計（「BIM」）及率先應用最新的CAVE技術克服項目所遇到之難題，優化設計過程的效率，更因此獲得嘉獎，實在令人鼓舞。

該獎項計劃由Autodesk舉辦，表彰建築業界在貫徹可持續發展及高效設計和建築理念時率先採用BIM技術，帶動行業改革。這是我們繼旗下黃竹坑港鐵站第二期物業發展項目於二零一九年獲獎後，連續第二年榮獲嘉許。

二零二零年BCI亞洲獎 — 十大地產發展商 — 香港

「BCI亞洲獎」是亞洲地區備受矚目的建築獎項之一。由領先亞太地區的建築資訊平台BCI Media Group主辦，「BCI亞洲獎」是一個卓越的嘉許標誌，透過衡量企業可持續發展程度及已確認之綠色建築評級，挑選出亞洲七大區域市場中對可持續發展建築貢獻最大的發展商，提供一個國際級指標。集團很高興再次於二零二零年被評為香港「十大地產發展商」之一。

二零二零年建造業議會可持續建築大獎 — 銀獎

可持續建築是一個重要議題，探討建築環境帶來的經濟、社會及環境影響。建造業議會（「CIC」）因而設立「可持續建築大獎」，表彰業界於可持續發展方面推行良好作業的機構及從業員。

我們很榮幸黃竹坑站第二期物業發展項目在CIC第二屆的頒獎典禮上獲頒發展商（私營）組別銀獎。該評分準則著重業界持份者於實踐可持續建築時的協作關係。

二零二零年建築安全推廣活動 — 第21屆建築業安全大獎

在「二零二零年建築安全推廣活動」中，我們的黃竹坑站第二期物業發展項目獲得多個獎項，包括職安健模範金屬棚架工銀獎、最佳施工方案銅獎及最佳高處工作安全改善計劃銅獎。

該活動由職業安全健康局聯合有關政府部門及持份者策劃及舉辦，目的是提高建築行業的安全標準。



ISO 9001:2015 品質管理系統認證

KPDMSL取得了ISO 9001:2015認證，包括我們於北京、杭州、上海、瀋陽、深圳及天津的分公司。此認證明確規定機構須持續提供符合客戶要求和法律及監管規定的產品及服務。該系統嵌入了自我完善及確保一致性的流程，有助於提高客戶滿意度。

ISO 45001:2018 職業健康安全管理

ISO 45001:2018是全球應對職業健康安全(「職安健」)的首個國際標準。其明確列明職安健管理體系的要求及提供應用指引，協助機構透過防止工傷和疾病，同時積極地提高職安健表現以提供安全健康的工作場所。嘉里項目管理(香港)有限公司管理的建築工地連同KPDMSL及MMSL轄下管理的Branksome Grande及Branksome Crest、企業廣場5期、嘉里中心、MegaBox、Resiglow-Happy Valley、Tavistock、騰皇居及譽皇居，以及內地KPDMSL轄下管理之嘉里華庭二期、靜安嘉里中心、浦東嘉里城、嘉里不夜城二期企業廣場、嘉里不夜城三期企業中心(全部位於上海)及深圳嘉里建設廣場的職業健康安全管理體系於二零二零年獲得最新版本的ISO 45001:2018認證。

OHSAS 18001:2007 職業健康安全管理體系認證

KPDMSL就北京嘉里中心、北京嘉里公寓、杭州嘉里中心、杭州雲荷廷、瀋陽雅頌居、瀋陽企業廣場及天津雅頌居年內繼續維持OHSAS 18001:2007認證。

該認證計劃框架有助我們制定及維持最佳工作環境及職安健，並符合國際認可的最佳做法。

中國房地產卓越100榜及中國商業地產TOP100

本集團分別於二零二零年三月及十一月入選「中國房地產卓越100榜」之「二零二零年非內地房地產企業卓越榜」及「中國商業地產TOP100」。「非內地房地產企業卓越榜」名單乃由《觀點》編製，是以財務業績、投資規模、地區覆蓋、發展中項目數量及土地儲備為準則，對所有非內地發展商進行評估。

「中國商業地產TOP100」則參考在內地主要城市發展商業項目的地產商在營運、管理、品牌及創新表現等指標而作出排名。我們在眾多主要內地城市打造出具標誌性的綜合發展項目，建立領先市場的品牌定位。



獎項及嘉許

獎項／嘉許	主辦機構
上海市119消防獎－先進集體 • 上海靜安嘉里中心	上海市消防救援總隊
第六屆地產設計大獎・中國－金獎 • 秦皇島海碧台	地建師
第十九屆香港職業安全健康大獎－職業健康安全年報獎－銀獎 • 嘉里項目管理(香港)有限公司	職業健康安全局
二零二零年上海市商貿服務業抗擊新冠先進集體 • 上海靜安嘉里中心	上海市商業聯合會
二零二零年微型消防站建設先進單位 • 杭州嘉里中心	杭州市消防救援支隊
二零一九年福田區消防安全工作先進單位 • 深圳嘉里建設廣場	深圳市福田區消防安全委員會
二零一九年度反恐怖「四聯三防」示範點 • 杭州嘉里中心	杭州市反恐怖工作領導小組
經營管理最佳實踐 • 北京嘉里中心	中國建築運營管理研究院
黃大仙區提升市容運動2019/20－「最清潔屋邨／屋苑」獎勵計劃－亞軍 • 香港現崇山	食物及環境衛生委員會黃大仙區議會
二零二零年度防疫優秀企業 • 唐山雅頌居	唐山市物業服務行業協會
二零一九年優秀資產管理－瀋陽最佳商業綜合體 • 瀋陽嘉里中心	國際資產管理協會(中國)
上海市物業管理優秀示範項目 • 上海嘉里不夜城三期企業中心 • 上海靜安嘉里中心	上海市物業管理行業協會
二零二零年浦東新區消防先進單位 • 上海浦東嘉里城	上海市浦東新區消防委員會
首批省級反恐怖防範行業標杆單位 • 杭州嘉里中心	浙江省反恐怖工作領導小組辦公室
上海市物業管理行業誠信承諾企業－AAA級企業 • 上海靜安嘉里中心	上海市物業管理行業協會
二零二零年傑出職業健康獎－鉑金獎 • 嘉里項目管理(香港)有限公司	安全健康師學會
微型消防站 • 杭州嘉里中心	杭州市下城區消防救援大隊
二零二零年下城區微型消防站大比武－第二名 • 杭州嘉里中心	杭州市下城區消防救援大隊
莆田市物業管理示範小區 • 莆田雅頌居	莆田市住房和城鄉建設局及莆田市城市管理局
二零二零年多種形式消防隊伍 • 上海靜安嘉里中心	上海市消防救援總隊
南京西路街道金鑰匙獎 • 上海靜安嘉里中心	南京西路街道辦事處

獎項／嘉許	主辦機構
二零一九年全國綜合減災示範社區 • 上海嘉里華庭及嘉里華庭二期	國家減災委員會、中國氣象局及中國地震局
全國誠信物業經理人 • 瀋陽嘉里中心	《中國物業管理》
垃圾分類優秀示範小區 • 深圳雅頌居	深圳市福田區蓮花街道辦事處
抗疫傑出企業 • 上海嘉里不夜城二期企業廣場	中共上海市靜安區南京西路街道工作委員會
二零一九年杭州反恐怖工作優秀單位 • 杭州嘉里中心	杭州市反恐怖工作領導小組
優秀會員單位 • 上海靜安嘉里中心	上海市物業管理行業協會
傑出服務樓宇 • 上海浦東嘉里城	中國(上海)自由貿易試驗區陸家嘴管理局
示範無疫小區 • 深圳嘉里中心	深圳市羅湖區新冠肺炎疫情防控領導小組
物業管理優秀示範小區 • 深圳嘉里中心	深圳市羅湖區南湖街道辦事處
上海市公共停車場(庫)AAA級企業質量信譽考核 • 上海嘉里不夜城三期企業中心	上海市停車服務業行業協會
上海市安全示範單位 • 上海靜安嘉里中心	上海市社會治安綜合治理委員會
二零二零年安全生產先進單位 • 北京嘉里中心	北京市朝陽區呼家樓街道安全生產委員會
二零二零年莆田市平安物業小區 • 莆田雅頌居	莆田市城市管理局
二零一九年保安服務最佳培訓獎－金獎 • MegaBox Management Services Limited	職業訓練局及香港警務處
領航9+2粵港澳大灣區最佳地產發展獎 • 嘉里建設有限公司	香港大公文匯傳媒集團
二零一九年三星微型消防站 • 杭州嘉里中心	下城區消防安全委員會
二零二零年瀋陽市生活垃圾分類十佳商場超市 • 瀋陽嘉里城	瀋陽市生活垃圾分類領導小組辦公室
中國商業寫字樓招商運營百強 • 北京嘉里中心	中國商業寫字樓招商運營百強委員會
十佳微型消防站 • 上海靜安嘉里中心	上海市消防總隊靜安支隊

獎項及嘉許

企業管治及公民責任

經歷了充滿挑戰的一年，積極履行社區建設及企業公民的責任變得尤為重要。我們年內所獲得的讚譽，充分體現團隊成員以恪守誠信和真誠為日常工作宗旨。

商界展關懷企業

本集團及其成員公司一直支持香港社會服務聯會推動的「商界展關懷」計劃。計劃廣受認同，透過促進商界與社會服務伙伴之間的策略性合作，有助推動建設共融社會。本集團關懷環境、社區及僱員，多方面的社區投資反映我們對企業社會責任的深切承諾。

MMSL及MegaBox Development Company Limited (「MDCL」)於二零二零年再次獲頒「10年Plus商界展關懷」標誌，而嘉里建設則再次成為「15年Plus商界展關懷公司」，並繼續出任商界展關懷贊助人會之珊瑚會員。

僱員再培訓局人才企業計劃 – 超級人才企業

自該計劃於二零一零年推出以來，嘉里建設已連續10年獲認為「人才企業」，且於二零二零年獲得「超級人才企業」的殊榮，嘉許期為五年。該計劃由僱員再培訓局設立，旨在

提高香港人力資源的素質。該獎項彰顯了我們一直以來投放資源，致力加強人才培訓及發展，聚焦引領學習文化、資源規劃、培訓及發展系統、績效管理及企業社會責任。

作為一間「超級人才企業」，我們將繼續定期檢討和改良我們的培訓和發展政策，在人才發展策略方面力求卓越。

粵港澳大灣區企業可持續發展指數2019 – 第10名(成功者)

香港中文大學商業可持續發展中心於二零二零年公佈首屆「粵港澳大灣區企業可持續發展指數」評選結果。該指數旨在支持和鼓勵於區內的公司發展成為有責任感、可持續發展的企業。公司評級根據幾個關鍵領域的表現進行：企業社會責任價值、企業社會責任流程(包括責任管理與實踐)及企業社會責任影響力，以及其對經濟、社會及環境可持續發展作出的貢獻。我們對能躋身前10名深感榮幸，將會積極探索持續改進企業社會責任的實踐。



恒生可持續發展指數系列

本集團連續六年入選「恒生可持續發展企業基準指數」，並於500隻成份股中脫穎而出，躋身首30名，因此三度同時列入「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」；同時，我們在「恒生可持續發展企業指數」的評級由A+提升至AA-。

該指數系列由恒生指數有限公司編製及管理，將在公司可持續發展，如組織管治、人權、勞工慣例、環境、公平經營慣例、消費者問題以及社區參與和發展方面表現良好的香港上市公司納入為成份股。成份股的挑選過程極為嚴謹，並將香港品質保證局及獨立專業評估機構進行的可持續性評估結果及評級框架納入考量。

社會資本動力獎2020 – 標誌獎

為表彰本集團及其成員公司對香港社會資本發展作出的貢獻，勞工及福利局社區投資共享基金授予嘉里建設及MMSL「社會資本動力獎2020」計劃的標誌獎。計劃每兩年舉辦一次，基於六項核心社會資本層面，即社交網絡、社會參與、

信息及交流、信任與團結、互助互惠以及社會凝聚力及包容性，對候選人進行評估。

企業可持續發展大獎2020

由世界綠色組織主辦的「企業可持續發展大獎」獲眾多上市及非上市企業的廣泛支持。經業界甚具聲望和專業的評審團評核後，嘉里建設獲頒「企業可持續發展大獎」，並再次榮獲「可持續發展領先大獎」，乃為對我們連續多年獲獎的肯定。此殊榮足證我們維持良好工作間、環保、營運慣例及社會參與付出之努力。

WELL健康安全評價

WELL健康安全評價由國際WELL建築研究院設立，因應COVID-19疫情而推出，以確保室內空間的健康和安全，上海嘉里華庭二期成功符合準則要求，於二零二一年初取得評級。評級每年對建築管理中的營運政策、維護規程、用戶管理和應急計劃進行審查，並重點圍繞六大健康安全主題，包括清潔和消毒程序、應急方案、衛生服務資源、空氣和水質管理、持份者參與和溝通以及創新。



恒生可持續發展企業
指數系列 2020 - 2021成份股



獎項及嘉許

獎項／嘉許	頒發機構
2020開心工作間 • 香港嘉里中心	香港提升快樂指數基金
上海市和諧勞動關係達標企業 • 上海浦東嘉里城	上海市人力資源和社會保障局、上海市總工會、上海市企業聯合會／上海市企業家協會及上海市工商業聯合會
先進集體 • 深圳嘉里中心	第四次全國經濟普查領導小組（深圳市羅湖區）
上海市志願服務先進集體 • 上海靜安嘉里中心	上海市精神文明建設委員會
二零二零年《資本雜誌》企業社會責任大獎 • 嘉里建設有限公司	《資本雜誌》
公益愛心企業 • 瀋陽嘉里中心	華易傷害預防公益基金會
灣區企業可持續發展大獎2020－可持續城市和社區獎 • 嘉里建設有限公司	新城財經台
創文優秀單位－榮譽證書 • 深圳嘉里中心	深圳市羅湖社區黨委
給血聯盟－銀獎 • 香港企業廣場	香港紅十字會輸血服務中心
綠色發展先鋒TOP 100－中國上市公司ESG信息披露評價－房地產業第一名 • 嘉里建設有限公司	上海閔行區青悅環保信息技術服務中心
香港品質保證局－可持續發展評級AA- • 嘉里建設有限公司	香港品質保證局

獎項／嘉許	頒發機構
香港品質保證局企業社會責任進階指數－企業社會責任先導者標誌 • 嘉里建設有限公司	香港品質保證局
滙豐營商新動力－可持續供應鏈領袖 • 嘉里建設有限公司	商界環保協會有限公司、香港社會服務聯會及香港大學公民社會與治理研究中心永續坊
愛心媽媽小屋 • 上海靜安嘉里中心	上海市總工會女職工委員會
中國小籃球聯賽(遼寧)－傑出貢獻獎 • 瀋陽嘉里中心	中國小籃球協會籌辦委員會
《城市漫步》二零二零年酒店大賞 • 公寓卓越服務：北京嘉里服務公寓 • 最受商旅客人歡迎的服務式公寓：上海靜安嘉里服務公寓 • 最佳家庭親子服務式公寓：上海浦東嘉里城服務公寓	《城市漫步》

獎項及嘉許

傳訊及推廣

去年大部分時間，在保持社交距離的情況下，傳訊工作變得艱難。儘管我們未能與持份者面對面溝通，我們的傳訊團隊運用創新方法，將信息傳達予我們的客戶、股東及其他持份者。

二零一九年亞洲可持續發展報告獎

- 亞洲最佳重要性報告 – 金獎
- 亞洲最佳持份者報告 – 金獎
- 亞洲最佳可持續發展報告(獨立報告) – 入圍獎項
- 亞洲最佳可持續發展報告(設計) – 入圍獎項

可持續發展報告有助呈現公司應對重大經濟、環境及社會影響，以及與持份者分享企業打造可持續發展業務的風險及機遇，是企業不可或缺的匯報平台。我們的二零一八年可持續發展報告榮獲「二零一九年亞洲可持續發展報告獎」的多項殊榮，彰顯我們在可持續發展報告、透明度及為持份者創造長期價值的承諾方面的領先地位。

「亞洲可持續發展報告獎」由新加坡的CSRWorks籌辦，為其中一項可持續發展報告中最享負盛名的獎項。從亞洲16個國家的超過460間入圍企業中，透過多層次的評審，包括評估及盡職審查工作，甄選出獲獎企業，嚴格的評審有助不斷提升報告質素及真實性標準。

二零二零年大中華地區IR Magazine大獎 – 最佳環境、社會及管治關鍵性匯報(中小型企業)

嘉里建設的二零一九年可持續發展報告獲選為「二零二零年大中華地區IR Magazine大獎」之「最佳環境、社會及管治關鍵性匯報(中小型企業)」得獎企業。

「IR Magazine大獎」表彰在投資者溝通及報告方面取得卓越成就的個人及公司，為資本市場上最具影響力的投資者關係大獎評選之一，反映全球投資界對我們在持續發展報告、提升披露及透明度方面極大的認可。

二零二零年國際年報設計獎

- 網上版本 – 房地產發展 – 銀獎：二零一九年可持續發展報告
- 印刷版本 – 房地產發展 – 封面設計 – 銀獎：二零一九年年報
- 印刷版本 – 房地產發展 – 綜合展示 – 銀獎：二零一九年年報

「國際年報設計獎」(「IADA」) 贊譽表現傑出的年報設計。IADA的評判團來自知名設計學院及設計公司，組成獨立的評判小組，評估及表彰源自全球的最具創意作品。我們的二零一九年可持續發展報告及二零一九年年報在二零二零年評選中共榮獲三項銀獎，我們對此深感榮幸。



LinkedIn Transformation大獎

嘉里建設於二零二零年榮獲Transformation大獎，以表彰我們一直以來在積極探索吸引及聘用人才的新方式。評判標準基於候選人在LinkedIn平台上設立之官方頁面的關注者數量而定，記錄及評估各業界官方頁面的活動，包括關注者人數、參與率及相關僱傭率。六間同業企業經評核後獲選為入圍機構，嘉里建設更在同行中脫穎而出，成為唯一獲此殊榮的地產發展商。

二零一九至二零二零年MERCURY卓越獎

- 年報 – 整體表現 – 可持續發展報告 – 金獎：二零一八年可持續發展報告
- 年報 – 網上版本 – 可持續發展報告 – 銀獎：二零一八年可持續發展報告
- 宣傳／營銷 – 聖誕活動 – 金獎及至尊大獎：MegaBox x Little Twin Stars聖誕夢幻樂園

「Mercury卓越獎」嘉獎在專業傳訊方面取得的傑出成就，由MerComm, Inc.舉辦。MerComm, Inc.為全球獨立的獎項機構，旨在推廣公共關係各個領域所取得的卓越成果、成效及績效。我們很榮幸集團的二零一八年可持續發展報告在評選中獲得很高評價，從來自17個國家的533個參賽作品中脫穎而出，榮獲銀獎及金獎。憑藉極富想象力及創新的方案，MegaBox的二零一八年聯乘聖誕推廣活動亦榮獲金獎及至尊大獎。

二零二零年MIPIIM Asia大獎 – 金獎及銀獎

- 最佳混合用途發展項目 – 金獎：深圳前海嘉里中心
- 最佳綠色發展項目 – 銀獎：深圳前海嘉里中心

「MIPIIM Asia大獎」表彰亞洲房地產行業卓越和創新方案，授予亞太地區已落成或在建傑出項目讚譽。

我們的前海嘉里中心發展項目在「最佳混合用途發展項目」及「最佳綠色發展項目」類別中，分別獲得金獎及銀獎。前海嘉里中心因其環保和資源節約的設計、採用符合嚴格可持續發展標準的先進、創新的設計而獲得讚譽。我們在改善建築物的生命週期及積極塑造未來等各方面的努力亦得到認可。



獎項及嘉許

獎項／嘉許	主辦機構
二零二零年ASTRID獎 <ul style="list-style-type: none"> 月曆－銀獎：二零二零年月曆 優秀設計－宣傳－銀獎：MegaBox Development Company Limited 「MegaBox－MY MELODY浪漫閃亮聖誕城」 	MerComm, Inc.
二零二零年企業創新實踐大獎－品牌與傳播創新 <ul style="list-style-type: none"> 上海靜安嘉里中心 	第一財經廣播
二零二零年行味城市生活榜人氣商場 <ul style="list-style-type: none"> 上海靜安嘉里中心 	上海人民廣播電台
二零二零年CR Reporting Awards－創意溝通－第八名 <ul style="list-style-type: none"> 二零一八年可持續發展報告 	Corporate Register Ltd.
二零二零年GALAXY獎－榮譽獎 <ul style="list-style-type: none"> 二零一九年可持續發展報告 二零一九年年報 	MerComm, Inc.
大好高項目 <ul style="list-style-type: none"> 杭州城市之星 	杭州市投資促進局
美好家居－二零二零年最佳品牌大獎－最佳品質承諾 <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	《美好家居HOME JOURNAL》
iDEAL Shanghai Awards－高端服務式公寓 <ul style="list-style-type: none"> 上海嘉里華庭二期 	《上海日報》
二零一九年中國零售年度創新營銷事件 <ul style="list-style-type: none"> 上海靜安嘉里中心安義夜巷 	2020聯商網大會
二零二零年iNOVA獎－網上版本年報－可持續發展報告－銀獎 <ul style="list-style-type: none"> 二零一九年可持續發展報告 	MerComm, Inc.
二零二零年國際ARC獎 <ul style="list-style-type: none"> 香港網上版本年報(綜合展示)－銀獎：二零一九年可持續發展報告 房地產綜合開發投資－印刷版本年報(封面)－榮譽獎：二零一九年年報 	MerComm, Inc.
LACP Vision Awards 2018/19－房地產－銀獎 <ul style="list-style-type: none"> 二零一九年年報 	LACP LLC

獎項／嘉許	主辦機構
Luxury Living <ul style="list-style-type: none"> • 年度最期待翻新項目－服務式公寓：上海嘉里華庭二期 • 卓越環境－服務式公寓：上海嘉里華庭二期 	《虎媽牛娃》、《上海家庭Shanghai Family》及《大手小手Parents & Kids》
二零二零年必逛榜單 <ul style="list-style-type: none"> • 杭州嘉里中心 	美團點評應用程序
親子品牌大獎－我最喜愛的親子商場 <ul style="list-style-type: none"> • MegaBox Development Company Limited 	《媽咪快報》／《兒童快報》
秦皇島市二零二零年度消費者愛好的好樓盤 <ul style="list-style-type: none"> • 秦皇島海碧台 	秦皇島房地產開發協會
二零二零至二零二一年上海The Best BANG ! Awards <ul style="list-style-type: none"> • 年度城市地標購物中心：上海靜安嘉里中心 • 年度親子購物中心：上海浦東嘉里城 	BANG Media
二零二零年TimeOut上海城市風尚大賞－年度奢華服務式公寓 <ul style="list-style-type: none"> • 上海嘉里華庭二期 	《TimeOut》
長三角夜間文化和消費樣板街區 <ul style="list-style-type: none"> • 杭州嘉里中心 	浙江省旅遊協會、上海市旅遊行業協會、江蘇省旅遊協會及安徽省旅遊協會

企業管治報告

於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文。

下列各部份載列本公司於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度已如何遵守上市規則的良好管治及守則條文之原則。

A. 董事

A.1 本公司董事會（「董事會」）

- 董事會負責：—
 - 領導及監控本公司；
 - 監督本集團之業務、策略方針及財務表現；
 - 設定本公司之價值及標準；
 - 確保其對本公司股東（「股東」）應負之責任得以理解及達成；及
 - 制定策略、企業管治及監察表現。
- 財政年度內之董事會會議擬定召開日期乃於前一年召開之最後董事會會議上協定。董事會每年定期召開四次會議，大約每季一次，亦會在有需要時召開更多會議。所有本公司董事（「董事」）於參與定期董事會會議前已獲多於十四天之通知。董事於參與所有其他董事會會議將獲合理時間之通知。於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於董事任期內 出席次數 / 董事會會議數目
執行董事：	黃小抗	4/4
	郭孔華	4/4
	吳繼霖	4/4
	王志剛	4/4
獨立非執行董事：	古滿麟 (於二零二零年五月二十日退任)	1/1
	黃汝璞，JP	4/4
	張祖同	4/4
	許震宇 (於二零二零年五月二十日獲委任)	3/3

- 由公司秘書保存之董事會及董事委員會會議記錄會送呈董事作為記錄，並會公開予董事備查。
- 本公司已為董事安排適當之投保。

A.2 職責劃分

1. 本公司之主席黃小抗先生負責領導董事會制訂政策及業務方針。他確保董事會有效履行職責和適時討論所有重要事項。
2. 本公司副主席兼行政總裁郭孔華先生負責本集團整體運作行政責任及全面落實董事會制定的方針和政策。
3. 本公司其他執行董事(「**執行董事**」)獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會釐定之策略及政策。
4. 本公司獨立非執行董事(「**獨立董事**」)為董事會作出高度之獨立判斷、提供豐富知識及經驗。他們除獲本公司委任為獨立董事外，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何形式之服務合約。本公司獨立董事透過定期出席會議及積極參與本公司業務，為董事會及 / 或所出任的任何委員會提供其技能及專業知識。
5. 主席已鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。他已提倡公開、積極討論的文化，促進獨立董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與獨立董事之間維持建設性的關係。董事會遂得以清晰既定之目標、策略和責任有效地運作。
6. 截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，主席與獨立董事已召開兩次沒有其他執行董事出席的會議。

A.3 董事會之組成

1. 董事會之組成載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內。董事會之組合取得平衡兼具有高度之獨立元素。董事履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內，當中列載各人在各方面之技能、專業知識、經驗及資格。
2. 本公司以下述方式已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條：—
 - (i) 董事會包括三名獨立董事；
 - (ii) 其中兩名獨立董事具備適當的專業資格、會計及相關的財務管理專長；及
 - (iii) 獨立董事佔董事會成員人數超過三份之一。
3. 本公司已收到所有獨立董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。提名委員會已評估他們之獨立性，認為全體獨立董事均符合上市規則所釋義之獨立性。
4. 全體董事之名單列明其角色、職能和職銜已上載於聯交所及本公司之網站上。獨立董事的姓名已在所有載有董事姓名的公司通訊中列出。

企業管治報告

A.4 董事之委任、重選及罷免

1. 根據本公司之公司細則及上市規則的守則條文，每位董事須由他 / 她上次當選或重選後不超過三屆之本公司股東週年大會上卸任（即是包括獨立董事之所有董事，他們之委任有效期為三年），及獲委任以填補臨時空缺或出任增補位置之各董事均須於他 / 她獲委任後之下次股東大會上參加重選。
2. 若獨立董事在本公司已出任超過九年，他 / 她是否獲續任將以獨立決議案形式由股東於股東大會上通過，在隨附該決議案一同發給股東的文件中，將載有董事會為何認為他 / 她仍屬獨立人士並應獲重選的原因。

A.5 提名委員會

1. 本公司於二零一二年設立提名委員會。提名委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「提名委員會報告」一節內。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，提名委員會於二零二零年一月八日曾召開會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於提名委員會成員的任期內 出席次數 / 提名委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
郭孔華	1/1
獨立董事： 古滿麟 (於二零二零年五月二十日退任)	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1
許震宇 (自二零二零年五月二十日起為提名委員會成員)	不適用

2. 董事會採納之董事會成員多元化政策及提名政策之摘要各自載於本年報之「提名委員會報告」一節內。

A.6 董事之責任

1. 每名新委任的董事在受委任時將獲得全面、正式兼特為其而設定的就任須知，並持續獲得法例及規管要求、業務與市場變動及本公司發展之最新匯報，以便他們履行職務。
2. 獨立董事在董事會會議上擔任活躍的角色，為策略及政策發展作出貢獻及於各方面提供可靠之判斷。他們於潛在利益衝突出現時發揮引導作用。當獨立股東須就關連交易於股東特別大會上作出批准時，由所有獨立董事組成的獨立董事委員會將會向獨立股東提供意見。獨立董事亦為多個董事委員會之成員，並付出充裕之時間專心處理本公司之事務。

- 董事會已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》，作為本公司董事進行證券交易之守則（「標準守則」）。董事已確認於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內一直遵守標準守則中所載之守則標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布的內幕消息，亦被要求須遵守與標準守則內相類之條文。
- 為確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻及發展並更新其知識及技能，本公司已鼓勵及資助合適的培訓予董事參與持續專業發展。於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，董事之培訓記錄，按姓名載於以下之列表內。

董事	閱讀期刊、 書面培訓材料 及 / 或更新資料	出席課程、 講座、會議、 短片培訓 及 / 或論壇	收取由 首席財務主管、 公司秘書及 / 或 其他管理人員之簡報
執行董事：			
黃小抗	✓	✓	✓
郭孔華	✓	✓	✓
吳繼霖	✓	✓	✓
王志剛	✓	✓	✓
獨立董事：			
古滿麟 (於二零二零年五月二十日退任)	✓	✓	✓
黃汝璞，JP	✓	✓	✓
張祖同	✓	✓	✓
許震宇 (於二零二零年五月二十日獲委任)	✓	✓	✓

附註：上述之所有培訓與本集團之業務、經濟、企業管治、規則及規例、會計、財務或專業技能及 / 或董事的職責和責任有關。

A.7 提供及取得資料

- 董事會成員於擬定會議召開日期前之一段合理期間內（無論如何不會遲於會議召開日期前三日），獲提供詳盡之董事會文件及相關資料。所有董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。為方便決策過程之進行，董事可自由接觸管理層，以諮詢及取得進一步資料（如需要）。
- 所有董事均可隨時要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會取得合適及適時之資料，以供董事會作出決定，並確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。董事可獲得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

企業管治報告

B. 董事及高級管理人員之薪酬及董事會評核

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「薪酬委員會報告」一節內。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零二零年一月八日曾召開一次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於薪酬委員會成員的任期內 出席次數 / 薪酬委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
郭孔華	1/1
獨立董事： 古滿麟 (於二零二零年五月二十日退任)	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1
許震宇 (自二零二零年五月二十日起為薪酬委員會成員)	不適用

B.2 董事及高級管理人員之薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之董事酬金金額(包括執行董事，他們亦為本集團之高級管理人員成員)之詳情列載於本年報財務報表附註13(a)及13(b)，而本公司購股權計劃之詳情則列載於本年報內之董事會報告及財務報表附註35。

B.3 董事會評核

年內，董事會已定期檢討董事對公司所付出的貢獻，並確認他們已付出足夠時間履行其職責。

C. 問責及審核

C.1 財務報告

- 董事會負責編製財務報表。於編製財務報表時，董事會已採用香港普遍採納之會計原則，貫徹應用適當之會計政策，並已作出合理審慎之判斷及估計。獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，而致股東之核數師報告已列載於本年報內。
- 接近二零二零年年終時，董事會已審閱截至二零二五年十二月三十一日止五個財政年度之財務預測。根據此項審閱，董事會並未察覺任何不明朗之事件或情況，以致對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報表。
- 截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，所有董事會成員皆獲得提供每月更新資料讓他們履行其職責。

C.2 風險管理及內部控制

有關本集團風險管理及內部控制框架及董事會評估本集團風險管理及內部控制系統程序之詳情載於本年報之「風險管理及內部控制報告」一節內。

C.3 審核與企業管治委員會

- 有關審核與企業管治委員會（「**審企會**」）及其於年內所履行工作之詳情，載於本年報之「審核與企業管治委員會報告」一節內。審企會於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於審企會成員的任期內 出席次數 / 審企會會議數目
獨立董事： 古滿麟 (於二零二零年五月二十日退任)	1/1
黃汝璞，JP	4/4
張祖同	4/4
許震宇 (自二零二零年五月二十日起為審企會成員)	3/3

- 董事會已根據上市規則的守則條文授權有關企業管治的職責予審企會。

C.4 核數師酬金

- 本公司之外聘核數師為香港羅兵咸永道會計師事務所（「**羅兵咸永道**」）。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，就為本集團提供其綜合財務報表的核數及非核數服務已支付 / 應付予羅兵咸永道及其他屬於羅兵咸永道會計師事務所全球網絡中的事務所之酬金如下：—

服務性質	千港元
核數服務	9,801
非核數服務：稅務顧問服務及其他	22,898

- 審企會已制定及執行有關聘請羅兵咸永道提供非核數服務之政策。羅兵咸永道所提供的非核數服務包括但不限於提供稅務顧問服務及系統相關諮詢服務。如相關服務與羅兵咸永道作為核數師的職能出現衝突時，會提交審企會作出審批。
- 年內，審企會就羅兵咸永道向本集團提供核數及非核數服務時，已檢討羅兵咸永道之獨立性及客觀性。

企業管治報告

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

本公司之主席、行政總裁及執行董事的職責，責任和貢獻載於本企業管治報告之A.2內。本公司之日常營運授權予管理層，連同各部門主管負責本集團業務之不同範疇。

D.2 財務委員會

除授予審企會、提名委員會及薪酬委員會之特定職責外，董事會已成立財務委員會，授權審閱及批准本集團若干財務事宜。現時，財務委員會由黃小抗先生及王志剛先生組成。董事會已批准及採納財務委員會的書面職權範圍，處理事宜包括盈餘資金投資、承擔、決定及批准收購及出售金額為不超過二十五億港元之投資項目、於指定限額內安排銀行融資及批准擔保及彌償保證。財務委員會之決定或建議於董事會會議內向董事會匯報。

D.3 執行委員會

董事會執行委員會可按執行委員會成員不時決定召開會議及以一般管理委員會身份運作。董事會已批准及採納執行委員會的書面職權範圍，包括(i)召開會議以討論本公司之企業及發展策略；(ii)評估及釐定本公司在達成其策略目標時所願意接納的風險性質和程度；及(iii)考慮及評估現時可能對本公司業務帶來負面影響的內部和外部風險，同時制定所需的糾正或緩解措施。執行委員會之決定或建議將於董事會會議內向董事會匯報。執行委員會之成員包括所有執行董事。

E. 投資者關係及與股東之溝通

E.1 溝通渠道

為發展及維持長久之投資者關係計劃，本公司已建立多個與股東和投資界溝通之渠道：—

- (i) 股東可就本公司之表現及未來路向於本公司之股東週年大會（「週年大會」）上向董事提出任何意見。
- (ii) 每年舉行兩次有關中期及全年業績公告之記者招待會及分析員會議，執行董事亦出席會議回答有關本集團營運及財務表現之提問。
- (iii) 本公司亦透過積極參與投資者會議及與財經分析員、基金經理及準投資者之定期會面，把握機會向股東及投資界交流及說明公司策略。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度內參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動列述如下：—

活動	地點
花旗亞太區房地產論壇2020	香港
瑞銀2020香港 / 中國房地產研討會	香港
第十五屆花旗中國投資者年會2020	香港
美銀證券2020全球房地產論壇	香港
高盛中國投資論壇2020	香港

本集團計劃日後繼續透過參與巡迴推介及會議，以增進與投資者之關係。

- (iv) 本公司網站為www.kerryprops.com，載有重要之公司資料、年報及中期報告，網站亦載有本公司刊發之公告及通函，讓股東及投資界適時取得本集團之最新資料。
- (v) 董事會已於二零一二年制定股東溝通的政策，並將定期檢討以確保其成效。

E.2 股息政策

1. 董事會已批准及採納本公司股息政策（「該股息政策」），該股息政策由二零一九年一月一日起生效。董事會訂定指標，將本集團每個財政年度不少於30%之核心純利分派予股東。當建議派發任何股息時，董事會會考慮以下因素：—
 - (i) 本集團的長遠利益；
 - (ii) 全體股東的整體利益；
 - (iii) 本集團的可持續發展；
 - (iv) 本集團的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求及可分派之儲備；及
 - (v) 任何董事會認為相關之其他因素。
2. 董事會將定期檢討該股息政策。

E.3 股東之權利

1. 股東如對名下持股有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處香港分處，卓佳雅柏勤有限公司提出，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
2. 本公司歡迎股東及投資界成員向本公司之企業傳訊部及投資關係部提出查詢，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
3. 股東可透過公司秘書向董事會提出查詢，其地址為載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內本公司的總辦事處及主要營業地點。公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。
4. 股東可隨時要求索取本公司的公開資料。
5. 本公司向股東發放的公司通訊以淺白中、英雙語編寫，以便股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言（英文或中文）或收取方法（印刷本或電子形式）。
6. 持股不低於本公司繳足股本十分之一的股東可向本公司位於百慕達之註冊辦事處Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda遞交召開特別股東大會之要求及陳述為此之目的。
7. 股東如希望提出建議予本公司於股東大會上作考慮，可將建議寄發予公司秘書。

企業管治報告

E.4 股東大會

1. 股東大會為董事會與股東溝通之平台。為了使股東權利易於執行，股東大會上應就每個重要事項（包括選舉董事）提出個別決議案。
2. 董事會成員（包括本公司董事會轄下的委員會之主席及本公司任何其他委員會或其適當委任的代表）將於週年大會上回應股東提出之問題。獨立董事委員會之主席亦會出席為批准關連交易或任何其他須待獨立股東批准之交易而召開之任何股東大會上回應問題。
3. 董事會將確保外聘核數師出席週年大會，回答有關審計工作、編制核數師報告及其內容、會計政策以及其獨立性等問題。
4. 有關於二零二零年召開的週年大會上通過之決議案皆以書面點票方式表決。股東未能出席週年大會可委任代表出席週年大會及投票。週年大會之主席已於召開會議前確保已說明點票方式之詳細程序及回答股東有關以書面點票方式表決之任何問題（如有）。本公司已於週年大會前多於二十個營業日寄出週年大會通告予股東。
5. 截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內，本公司於二零二零年五月二十日召開一次週年大會，按董事姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於董事任期內 出席次數 / 股東會議數目
執行董事：	黃小抗	1/1
	郭孔華	1/1
	吳繼霖	1/1
	王志剛	1/1
獨立董事：	古滿麟 (於二零二零年五月二十日退任)	1/1
	黃汝璞，JP	1/1
	張祖同	1/1
	許震宇 (於二零二零年五月二十日獲委任)	不適用

F. 公司秘書

1. 公司秘書是本公司全職僱員及對本公司的日常事務有所認識。她向主席匯報。
2. 所有董事均可要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。
3. 於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條，參加了不少於15小時的相關專業培訓。

審核與企業管治委員會報告

董事會審核委員會於一九九八年成立，並於二零一二年更名為審核與企業管治委員會（「**審企會**」），同時監察和推展按香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）列明的企業管治職責。目前審企會由本公司三位獨立非執行董事組成，他們本身於會計界、財務界及商界均擁有豐富經驗。

審企會之運作乃根據其書面權責範圍，該權責範圍已於聯交所及本公司網站登載。於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行審核職責及有關工作方面概述如下：—

- (i) 審企會審閱本公司年度及中期財務報表草稿及業績公告草稿，以及在推薦該等報表 / 公告予董事會審批前，專注重要範疇之判斷、會計政策是否貫徹一致或有所更改，以及資料披露是否充足。
- (ii) 審企會連同獨立核數師審閱會計準則之發展及評估其對本集團財務報表可能造成之影響。
- (iii) 審企會已按適用的標準檢討及監察外聘核數師的獨立性、客觀性及核數程序的有效性。
- (iv) 在正式委任獨立核數師審核本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表前，審企會已評估本公司獨立核數師之獨立性。
- (v) 在審核工作正式開始進行前，審企會已與獨立核數師商討建議之工作範圍及審核方式。在完成核數後，審企會審閱獨立核數師之審核結果，並與獨立核數師商討任何重大發現及核數事宜。
- (vi) 審企會就委任獨立核數師及釐定獨立核數師薪酬向董事會提出建議。
- (vii) 審企會審閱及批准內部審核計劃及審閱內部審核報告，並與本公司之內部審計部門及本集團高級管理層商討任何重要事宜。
- (viii) 審企會審閱內部審核工作之獨立性及本公司管理層對內部審計部門所提供之支援及合作程度以至其在履行職務及職責時之資源。
- (ix) 審企會藉審查本集團內部及獨立核數師處理之工作，以及本集團各業務部門高級管理人員之書面聲明及與董事會進行商討，從而檢討本集團風險管理及內部控制系統是否完備及具效率。
- (x) 審企會藉審查本集團高級財務管理層及內部審計處理的工作，以及本集團各業務部門財務主管之問卷調查報告與董事會進行商討，從而檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓計劃及有關預算是否足夠。

審核與企業管治委員會報告

於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行企業管治職責方面概述如下：—

- (a) 審企會檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議。
- (b) 審企會檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規。
- (c) 審企會檢討本公司遵守聯交所頒佈企業管治守則及企業管治報告的情況。
- (d) 審企會審閱本公司與關連人士的持續關連交易及關連交易的報告。
- (e) 審企會確保建立良好的企業管治常規及程序。

在截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內，審企會召開四次會議，審企會亦不時與本集團高級管理層、獨立核數師及內部審計部門召開會議。審企會之會議記錄於備妥後交予董事會傳閱，以作參考。審企會亦於董事會會議上匯報及提呈其發現，並向董事會作出建議，以供考慮及商討。

於二零二一年三月九日，在向董事會作出推薦以待批准前，審企會亦已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。

審核與企業管治委員會成員

黃汝璞，JP (主席)

張祖同

許震宇

香港，二零二一年三月十八日

薪酬委員會報告

本公司於一九九七年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。薪酬委員會之主席由一名獨立董事擔任，而其他成員包括兩名獨立董事、本公司主席及行政總裁。

薪酬委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網站登載。薪酬委員會之主要職責（其中包括）為就本公司全體董事酬金之政策及架構作出建議，薪酬委員會已獲授予權力，負責釐定執行董事（「**執董**」）的薪酬待遇。薪酬委員會亦管理本公司購股權計劃並作出相關決定。倘個別董事之薪酬福利被審閱時，相關之董事須放棄投票權。

薪酬委員會於二零一二年採納本公司之董事薪酬政策（「**政策**」）。該政策旨在提供薪酬水平足以吸引及挽留本公司董事，以成功營運本公司。根據該政策，執董的薪酬及非執行董事（「**非執董**」）之薪酬按以下主要原則訂立：—

- (a) 執董之薪金每年將由薪酬委員會審閱一次；
- (b) 執董之薪酬將反映個別執董之表現、貢獻及職責及 / 或參照市場 / 行業趨勢而調整；
- (c) 執董將符合資格獲得在參照市場狀況以及企業與個人表現因素而釐定他們的酌情花紅；
- (d) 薪酬委員會將根據本公司之購股權計劃每年審閱及向董事會建議（如合適）審批授購股權予執董；
- (e) 非執董之薪金每年將由董事會審閱一次；及
- (f) 董事會將按照非執董之職責及 / 或參照市場 / 行業趨勢向本公司股東（「**股東**」）建議於股東大會批准任何有關非執董酬金之調整（如合適）。

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零二零年一月八日舉行了會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止財政年度執董之薪酬及退休金供款；及
- (ii) 支付執董截至二零一九年十二月三十一日止財政年度合共42,210,000港元之花紅。

薪酬委員會成員

黃汝璞，JP（主席）

黃小抗

郭孔華

張祖同

許震宇

香港，二零二一年三月十八日

提名委員會報告

本公司於二零一二年成立提名委員會（「**提名委員會**」），提名委員會之大多數成員由本公司獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。提名委員會之主席由本公司主席擔任，而其他成員包括本公司三名獨立董事及行政總裁。

提名委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。提名委員會之主要職責（其中包括）檢討董事會的架構、人數及組成，向董事會提出任何董事會變動建議，物色具備合適資格可擔任董事的人士及評核獨立董事的獨立性。

本公司已採納董事會成員多元化政策（「**多元化政策**」），其摘要如下：—

- (a) 於檢視董事會成員組合時，提名委員會將循多方面考慮董事會成員的多元化，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能，知識和服務年資（「**多元化準則**」），並考慮董事會成員在技能、經驗和知識方面保持適當平衡，以配合本公司的企業策略。
- (b) 於物色適當人選為董事會成員時，提名委員會將會根據本公司情況考慮多元化準則，並按公司的商業模式和具體需要而提出建議。
- (c) 本公司在甄選董事會成員以確保多元化時，當中會受到可供選擇並擁有所需技能、知識及經驗之人選數目之影響，惟最終將會根據所選擇的候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻而作出決定。
- (d) 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。
- (e) 在實施董事會成員多元化時，提名委員會將考慮以可計量的目標（如有）作為準則，並建議董事會採納。

根據聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）的規定，本公司已採納提名政策，其摘要如下：—

甄選準則：—

- (a) 候選人可以為董事會帶來的觀點與角度、技能及經驗；
- (b) 預期候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻；
- (c) 候選人在本公司同業中的成就及經驗；
- (d) 預期候選人可投入的時間；
- (e) 候選人如何促進董事會成員多元化；
- (f) 董事會成員多元化的各方因素（載列於多元化政策）；及
- (g) 任何董事會認為相關之其他因素。

提名程序：—

- (a) 當董事會舉行會議或傳閱書面決議案予董事會成員以批准委任候選人成為董事會成員前，提名委員會將先舉行會議或傳閱書面決議案予提名委員會成員，以考慮將獲提名的候選人。
- (b) 提名委員會將根據上述的甄選評估、評核及 / 或考慮每次新委任、甄選或重選本公司董事之建議。提名委員會亦會就此提出其建議，以供董事會及 / 或本公司股東考慮及決定。
- (c) 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，提名委員會於二零二零年一月八日舉行了會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 在檢閱董事會架構、人數及組成後，同意董事會擁有強大的獨立元素，及具備技能、專業知識、經驗及資格的平衡組合，為本公司的企業策略及業務發展作出貢獻；及
- (ii) 在考慮到獨立董事自委任開始並無擔任本集團任何行政管理職位，及各獨立董事已根據上市規則之規定向本公司發出年度獨立性確認書以確認其獨立性，同意各獨立董事均符合上市規則之獨立性。

於年內，提名委員會批准向董事會提出委任許震宇先生為獨立董事及本公司提名委員會、審核與企業管治委員會以及薪酬委員會成員之建議。

提名委員會成員

黃小抗 (主席)

郭孔華

黃汝璞, JP

張祖同

許震宇

香港，二零二一年三月十八日

風險管理及內部控制報告

董事會負責維持及檢討本集團風險管理及內部控制系統(「系統」)之有效性。系統是按本集團之特定需求及減低本集團須承受之風險而制定，乃為掌控風險而非為消除這些未能達致業務目標的風險而設及系統只可就重大錯誤陳述或損失，提供合理而非絕對之確保機制。

本集團每個業務部門(「部門」)負責管理及維持其合適與有效的系統。

董事會授權審核與企業管治委員會(「審企會」)在本公司的內部審計(「內審」)部門及/或被授權人事的協助下，每年檢討該系統的工作。

系統的主要特點

本集團之系統框架涵蓋：(i)訂定目的、預算及目標；(ii)制定財務資料之定期報告，特別追查實際表現與預算/指標之落差；(iii)授出權力及訂定清晰的問責要求；及(iv)每年檢討、評估及披露系統的情況。

(i) 訂定目的、預算及目標

本集團的整體策略及目標由董事會決定。預算是每年制定及同時亦編制本集團未來五年之財務預測，並由董事會審閱。於落實這些策略及達成這些目標時，授權每位執行董事特定的責任，以監察本集團內個別部門的操作及營運情況，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制定有關業務之績效目標，以及計劃和推行內部控制與風險管理。

(ii) 制定財務資料之定期報告

本公司每月向董事提交財務資料。董事會文件載有實際表現與指標之差異分析並加入註釋，以便於董事會會議上商議預算/指標與實際表現之任何重大差異及偏離等事項。此安排將有助董事會及本集團管理層(「管理層」)監察本集團業務營運，並能審慎與適時地訂定計劃。同時亦為董事會及其他多個委員會編制其他定期及專案報告，以確保董事可及時合適地獲得他們所需一切資料。

(iii) 授出權力及制定清晰的問責界線

本集團存有清晰組織架構，訂明每個部門不同層面之權限及管控職責，以容許職權的委任及增強職責的劃分與提高問責性。若干特定事項則不會委派而由董事會決定，其中包括審批年度及中期業績、年度預算、資本結構、宣布派發股息、重大收購、出售及資本開支、董事會架構及其組成和繼任等事宜。

(iv) 檢討及評估系統

為更好地檢討及評估本集團現有系統是否足夠及具效率，本集團於二零二零年十二月三十一日止財政年度期間制定內部自行評估流程。根據此流程，每個部門均須評估各自營運，包括就財務控制、營運控制、風險管理及其他应急管理措施等方面之有效性。每個部門隨後向董事會提交一份有關其風險管理及管控系統的足夠性及效率性之內部自我評估問卷調查的確認函，已於二零二零年十一月十七日召開之審企會會議上商討。

用作辨認、評估及管理風險之程序

董事會監察本集團的商業風險、營運風險管理及內部控制。本集團已成立內審功能。內審部門協助對本集團業務的重大經營、財務及風險管理控制事宜進行持續性審查的工作。於上一個財政年度完結時，內審部門的審查範圍及審核計劃乃按風險評估方法，以及專注相對較高風險之範疇而制定，須由審企會連同管理層共同審批。

內審職能直接向審企會報告，並根據經批准之內審計劃，提交季度內審報告予主席、審企會成員及首席財務主管審閱，而該等報告亦於每季度提交獨立核數師。

處理及披露內幕消息之程序與內部控制

董事會自二零一三年起批准及採納內幕消息披露政策（「政策」）監控內幕消息，以確保遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及證券及期貨條例。載於政策內的處理及披露內幕消息之程序與內部控制概述如下：—

(i) 處理內幕消息

- (a) 董事會在知悉及 / 或經決議後，將於合理可行的時間內盡快公布內幕消息。若有關事宜仍有待董事會作出決定或商議尚未結束，本集團將實行政策內的程序以維持資料之保密。直至公告發出前，董事及管理層應確保該資料絕對保密。若保密不能維持，公告將在可行情況下盡快發出。
- (b) 部門應對內幕消息的交易保密。如該資料外洩，他們應立即通知董事、首席財務主管及 / 或公司秘書，以便把握最早時機，採取補救行動，包括發出內幕消息的公告。
- (c) 本集團的財務部將根據上市規則之百分比率的計算方法監控本集團之界線水平作為披露，因而在可行情況下盡快就須予公布的交易發出公告。

(ii) 披露內幕消息

- (a) 內幕消息會及時經聯交所及本公司之網站公布。聯交所之電子發佈系統為本集團向其他渠道披露消息以外之優先渠道。
- (b) 於中期 / 全年業績公布後同日下午，本公司會為分析員及傳媒舉行關於本集團表現及業績的簡報會。於簡報會上發表之簡報材料將會預先被審閱。

風險管理及內部控制報告

年度檢討

於二零二零年十二月三十一日止財政年度期間，已就本集團的會計、內審及財務報告職能方面的僱員資源、資歷及經驗，以及他們的培訓計劃與預算各方面是否足夠的情況，作出檢討工作。於檢討程序，本集團之內審部門及各業務部門財務主管須就各自情況，進行評估這方面足夠性的工作，並向本集團提交內部問卷調查報告，已於二零二零年十一月十七日召開之審企會會議上商討。

於年內，董事會已收到各部門有關其系統的足夠性及有效性之內部自我評估問卷調查的書面確認函。內審已就本集團系統（包括業務、營運及功能風險）之有效性及重大監控（包括財務、營運及合規監控）進行年度檢討，於二零二零年十一月十七日召開之審企會會議上商討。根據審企會及內審的年度檢討結果，董事會認為該等系統是有效和足夠。自上年年檢後，風險的性質和程度，以及本公司在應對其業務及外在環境轉變的能力，並沒有發生顯著的變化。

根據首席財務主管的季度財務報告、公司秘書的上市規則合規季度報告及內審總監向審企會提交的季度內控報告，審企會及董事會均認為本集團有關財務報告及遵守上市規則合規的程序和本集團的內審功能是有效的。

於二零二零年十二月三十一日止財政年度期間，沒有發現可能對本公司財務表現及狀況帶來重大影響的重大管理錯失或弱項。

董事及高級管理人員

董事

執行董事



黃小抗先生

現年六十九歲，為本公司主席、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會、財務委員會以及執行委員會成員。黃先生自一九九六年起出任為本公司執行董事；並自二零一三年起出任為本公司董事會之主席。黃先生於一九九九年至二零零三年出任為本公司聯席董事總經理；於二零零三年至二零零八年為本公司董事會之副董事長兼董事總經理；於二零零八年至二零一三年為本公司總裁兼首席執行官；並於二零一五年九月至二零一八年一月及於二零一八年十二月至二零一九年五月出任為本公司主席兼行政總裁。黃先生亦為嘉里控股有限公司（本公司之控股股東）之董事及中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之董事。黃先生畢業於中國華南師範大學。



郭孔華先生

現年四十二歲，為本公司之副主席兼行政總裁。他亦為本公司薪酬委員會、提名委員會以及執行委員會成員。在獲委任為副主席兼行政總裁之前，郭先生曾於二零一五年六月至二零一九年五月出任為本公司非執行董事。郭先生為嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）之董事長及 Kerry Group Limited（「KGL」）和 Kuok (Singapore) Limited 之董事。嘉里控股及 KGL 均為本公司之控股股東。他為嘉里物流聯網有限公司（於香港上市之公司）之執行主席，豐益國際有限公司（於新加坡上市之公司）之非獨立非執行董事及 Sea Limited（於紐約上市之公司）之董事。郭先生持有哈佛大學頒授經濟學學士學位。他為本公司執行董事吳繼霖先生配偶之胞弟。

董事及高級管理人員

董事 (續)

執行董事 (續)



吳繼霖先生

現年四十四歲，自二零一二年起出任為本公司執行董事及本公司執行委員會成員。吳先生擁有私募股權、管理諮詢、策略計劃及業務發展之經驗。他持有普林斯頓大學之政治學文學士學位以及史丹佛商學院之工商管理碩士學位。吳先生為本公司副主席兼行政總裁郭孔華先生之姐夫。



王志剛先生

現年五十九歲，自二零一八年起出任為本公司執行董事。他為本公司行政總裁辦公室之高級副總裁以及本公司財務委員會及執行委員會成員。他於二零零七年五月至二零二零年八月出任本公司之首席財務主管。他於英國倫敦KPMG Peat Marwick受訓並取得特許會計師資格。於一九九四年加入嘉里集團前，他在英國及香港擁有約十年審計經驗。於擔任本公司之首席財務主管前，他曾參與可口可樂之飲料業務，當時嘉里集團為可口可樂產品於中國之特許經營瓶裝商。他曾為Shang Properties, Inc. (於菲律賓上市之公司)之董事。他為英國劍橋大學之畢業生。

董事 (續)**獨立非執行董事****黃汝璞女士，JP**

現年七十二歲，自二零零八年起出任為本公司獨立非執行董事。她現為本公司審核與企業管治委員會及薪酬委員會之主席，亦為本公司提名委員會成員。她在羅兵咸永道會計師事務所工作逾三十年，對中國稅務法規及外資企業運作尤其熟悉，經常為香港及外國投資者在內地投資及拓展業務方面提供意見。黃女士於二零零四年退任羅兵咸永道會計師事務所合夥人一職後，於二零零四年至二零零六年曾任卓佳專業商務有限公司董事。黃女士現為嘉里物流聯網有限公司、香港小輪(集團)有限公司、六福集團(國際)有限公司及澳門博彩控股有限公司(所有皆為香港上市之公司)之獨立非執行董事。她為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會會員。

**張祖同先生**

現年七十二歲，自二零一二年起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他從事香港執業會計師約三十年，在會計、核數及財務管理方面具有廣泛經驗。他於二零零四年退休前，曾出任安永會計師事務所香港及中國區副主席。他現為上海復旦大學教育發展基金會及上海復旦大學教育發展海外基金會投資委員會成員。張先生現為華虹半導體有限公司(於香港上市之公司)及中國人壽保險股份有限公司(於香港及上海上市之公司)之獨立非執行董事，他曾為中國信達資產管理股份有限公司(於香港上市之公司)之獨立非執行董事。張先生持有倫敦大學理學學士學位。

董事及高級管理人員

董事 (續)

獨立非執行董事 (續)



許震宇先生

現年四十九歲，自二零二零年五月起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。許先生為Heidrick & Struggles International, Inc. (於納斯達克證券市場股份公開買賣之公司) 主管香港公司的合夥人及亞太和中東地區工業行業執行合夥人，並負責督導香港地區首席執行官及董事會業務的運作。他在全球及整個亞太區的工業和金融服務業領導人才搜索及諮詢領域擁有逾二十年經驗。在他的早期職業生涯中，許先生曾為Allen & Overy及Baker & McKenzie之銀行及金融事務律師。他合符資格在英格蘭、威爾士及香港從事律師業務。許先生持有利茲大學法學和中國研究的榮譽法學學士學位、倫敦大學的法學碩士學位及凱洛格－香港科技大學在香港的行政人員工商管理碩士課程的工商管理碩士學位。

高級管理人員

上述本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

首席財務主管



藍秀蓮女士

現年四十一歲，自二零二零年九月起出任為本公司首席財務主管。她曾於二零一九年十月至二零二零年八月出任為本公司首席策略官。在加入本公司之前，藍女士曾任SilverLake Partners的亞洲投資組合管理主管，她為組合內的管理層提供推動價值創造及開拓亞太區業務之建議。於任職SilverLake Partners之前，她在通用電氣的金融、併購及不同轉型團隊擁有十年經驗。在她最後任職為通用電氣金融集團的財務總監期間，她領導通用電氣於中國內地、香港及台灣建立商業及消費金融業務。藍女士畢業於新加坡南洋理工大學商業管理學士學位，以及持有凱洛格管理學院與香港科技大學合辦的行政人員工商管理碩士課程的碩士學位。

董事會報告

董事會茲呈報截至二零二零年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、內地及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在內地擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析詳載於財務報表附註5。

業務審視

本集團的業務審視及分析本集團年內表現的財務關鍵表現指標，已載於本年報內的董事會主席報告、行政總裁報告、管理層討論及分析和財務摘要。此外，關於本集團環境政策及表現的討論，以及本集團與其僱員、客戶、供應商和其他對本集團有重大影響的人士及其對本集團成功有重要關係的說明，已載於本年報內的「可持續發展及企業社會責任活動」一節內及根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）將公布之本公司可持續發展報告。

於截至二零二零年十二月三十一日止的財政年度，本公司已遵守上市規則、證券及期貨條例（「證券條例」）及百慕達公司法。有關本公司遵守上市規則《企業管治守則》及《企業管治報告》中守則條文的情況已載於本年報內的企業管治報告。

於截至二零二零年十二月三十一日止的財政年度，本集團亦遵守一手住宅物業銷售條例，並透過既定內部程序及外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以查證提供給公眾有關香港一手住宅物業銷售文件內的資料之準確性。

為保障僱員、租客及物業買家的私隱及維護僱員權益，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止的財政年度已遵守個人資料（私隱）條例、僱傭條例、最低工資條例，以及透過既定內部政策及 / 或程序遵守有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視及職業安全條例的要求。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於本年報之「綜合收益表」一節內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於財務報表附註10。

捐款

本集團於本年度之慈善及其他捐款合共11,572,000港元。

投資、酒店及發展物業

本集團之投資、酒店及發展物業詳情載於本年報之「所持物業詳情」一節內。

可分派之儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為18,752,396,000港元（二零一九年：18,665,070,000港元）。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註34。

債券

本集團之債券詳情載於財務報表附註30。

附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司於二零二零年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註46。

銀行貸款之詳情

本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行貸款之詳情載於財務報表附註29及42。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債均概述於本年報之「五年財務概要」一節內。

董事會報告

董事會

於本董事會報告日期之在任董事如下：

執行董事

黃小抗先生(主席)
郭孔華先生(副主席兼行政總裁)
吳繼霖先生
王志剛先生(行政總裁辦公室之高級副總裁)

獨立非執行董事

黃汝璞女士，JP
張祖同先生
許震宇先生

吳繼霖先生及黃汝璞女士將根據本公司之公司細則(「公司細則」)第99條及許震宇先生將根據公司細則第102條於二零二一年五月二十七日舉行之股東週年大會(「二零二一年週年大會」)上輪值告退。所有退任董事皆符合資格，並願意膺選連任。

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司上一次中期報告刊發後須予以披露之董事資料變更載列如下：

自二零二零年九月一日起，王志剛先生獲委任為行政總裁辦公室之高級副總裁，並停任本公司之首席財務主管。

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零二零年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據聯交所上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(i) 本公司

董事	普通股股份數目				股權概約百分比(%) ⁶
	個人權益 ¹	家族權益 ²	其他權益 ⁴	總計	
黃小抗	–	–	50,000	50,000	0.00
郭孔華	2,199,413	–	3,297,763	5,497,176	0.38
吳繼霖	–	3,324,763	1,202,048	4,526,811	0.31
王志剛	140	–	50,000	50,140	0.00

(ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目				根據股本衍生工具 所持有之相關 普通股股份數目 ⁵	總計	股權概約 百分比(%)
		個人權益 ¹	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	–	8,504,300	–	3,000,000	16,121,563	1.06 ⁷
	郭孔華	5,000	–	–	226,968,573	1,995,000	228,968,573	15.11 ⁷
	吳繼霖	1,500,000	180,188,586	–	46,399,988	2,000,000	230,088,574	15.18 ⁷
	王志剛	1,271,725	–	–	–	500,000	1,771,725	0.12 ⁷
嘉里物流聯網有限公司	黃小抗	–	–	–	1,300,000	–	1,300,000	0.07 ⁸
	郭孔華	301,000	–	–	3,018,492	800,000	4,119,492	0.23 ⁸
	吳繼霖	–	1,493,382	–	1,891,024	–	3,384,406	0.19 ⁸
	王志剛	–	–	–	1,300,000	–	1,300,000	0.07 ⁸
	黃汝瑛	–	–	–	–	200,000	200,000	0.01 ⁸
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	–	–	–	–	50	3.57 ⁹
Kerry Mining (Mongolia) Limited	郭孔華	–	–	–	500	–	500	0.46 ¹⁰
	吳繼霖	–	–	–	500	–	500	0.46 ¹⁰
Majestic Tulp Limited	郭孔華	10	–	–	–	–	10	3.33 ¹¹
Medallion Corporate Limited	郭孔華	48	–	–	–	–	48	4.80 ¹²
	吳繼霖	26	26	–	–	–	52	5.20 ¹²
Ocean Fortune Enterprises Limited	郭孔華	1,000	–	–	–	–	1,000	6.67 ¹³
	吳繼霖	200	–	–	500	–	700	4.67 ¹³
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	–	–	–	–	1	10.00 ¹⁴
Shang Properties, Inc.	吳繼霖	–	40,532	–	248,482	–	289,014	0.01 ¹⁵
United Beauty Limited	郭孔華	–	–	–	15	–	15	15.00 ¹⁶
	吳繼霖	–	10	–	5	–	15	15.00 ¹⁶
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	–	–	–	–	5	5.00 ¹⁷
	吳繼霖	5	5	–	–	–	10	10.00 ¹⁷

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券中之權益(續)

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及/或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
5. 此代表有關董事及/或其配偶以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited(「KGL」)及嘉里物流聯網有限公司(「嘉里物流」)授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
6. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數(即1,456,501,228股普通股股份)計算。
7. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日KGL之已發行普通股股份總數(即1,515,671,258股普通股股份)計算。
8. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日嘉里物流之已發行普通股股份總數(即1,797,200,042股普通股股份)計算。
9. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日Hopemore Ventures Limited之已發行普通股股份總數(即1,400股普通股股份)計算。
10. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日Kerry Mining (Mongolia) Limited之已發行普通股股份總數(即108,655股普通股股份)計算。
11. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日Majestic Tulip Limited之已發行普通股股份總數(即300股普通股股份)計算。
12. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日Medallion Corporate Limited之已發行普通股股份總數(即1,000股普通股股份)計算。
13. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日Ocean Fortune Enterprises Limited之已發行普通股股份總數(即15,000股普通股股份)計算。
14. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日Rubyhill Global Limited之已發行普通股股份總數(即10股普通股股份)計算。
15. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日Shang Properties, Inc.之已發行普通股股份總數(即4,764,056,287股普通股股份)計算。
16. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日United Beauty Limited之已發行普通股股份總數(即100股普通股股份)計算。
17. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數(即100股普通股股份)計算。

根據購股權計劃正式授予董事之購股權(「購股權」)詳情，載於本報告之「購股權」一節內。此等購股權根據證券條例規定，構成於本公司股本衍生工具之相關普通股股份中擁有之權益。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零二零年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

獲准許的彌償條文

根據公司細則，董事就履行其職務而引致任何損失或責任，均有權獲得賠償。本公司有為本集團董事及高級職員安排恰當的董事及高級職員責任保險。

董事於交易、安排或合約之重大權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

董事購買股份或債券之權利

於二零二零年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司向董事授出以認購本公司股份（「股份」）而尚未行使的購股權數目載於本董事會報告之「購股權」一節內。

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲取利益。

本公司股本中之主要權益

於二零二零年十二月三十一日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股股份之身份	普通股股份數目	好倉 / 淡倉 / 可供借出之股份	股權概約百分比(%) ⁱⁱ
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	874,090,494 ⁱ	好倉	60.01
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,230,656 ⁱ	好倉	51.23
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁱ	好倉	21.44
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁱ	好倉	17.64
Schroders Plc	投資經理	87,393,500	好倉	6.00
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁱ	好倉	5.07

附註：

i. Caninco Investments Limited（「Caninco」）、Darmex Holdings Limited（「Darmex」）及Moslane Limited（「Moslane」）為嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。

ii. 此百分比已按於二零二零年十二月三十一日股份總數（即1,456,501,228股普通股股份）計算。

除上述者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第336條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

董事會報告

公眾持股量

根據於本董事會報告日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司之證券根據上市規則規定有足夠之公眾持股量。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有7,800名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。僱員福利開支之詳情載於財務報表附註12。

購股權

於二零二零年五月二十日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零二零年購股權計劃」）及終止於二零一一年採納之購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」），即不得再根據二零一一年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零一一年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

有關尚有未行使購股權之二零一一年購股權計劃條款的概要，已於本公司二零一九年年報中披露。

二零二零年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。

根據二零二零年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數最多不得超逾於二零二零年購股權計劃採納之日已發行股份之10%，惟本公司可尋求股東批准修訂其上限。此外，行使所有根據二零二零年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出並有待行使之購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。於二零二一年三月十八日（本年報日期），根據二零二零年購股權計劃可予發行之股份為145,650,122股（佔本公司於二零二一年三月十八日已發行股份數目10%）。每位參與人在任何十二個月內根據二零二零年購股權計劃所獲授之最高權益不得超逾不時已發行股份之1%。

購股權可行使之期限為董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。購股權行使之前必須符合董事會在批准授出購股權時所制訂的最短持有期限。接納購股權時應付之代價為1港元。

二零二零年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃董事會於購股權授出時按其絕對酌情權釐定，惟其不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零二零年購股權計劃將於二零二零年五月十九日屆滿。自二零二零年五月二十日起所採納之二零二零年購股權計劃並無授出購股權。

購股權（續）

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，按照二零一一年購股權計劃授出的購股權之變動情況，根據上市規則第17.07條列於下表：

	授出日期	階段	購股權數目				失效	於二零二零年 十二月三十一日	行使價港元	行使期
			於二零二零年 一月一日	於年內轉往 其他類別	於年內轉 自其他類別					
1. 董事										
黃小抗	30/04/2012	I	1,500,000	-	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2012–29/04/2022	
	30/04/2012	II	1,500,000	-	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2013–29/04/2022	
	08/01/2014	II	784,000	-	-	-	784,000	26.88	08/01/2015–07/01/2024	
吳繼霖	30/04/2012	I	100,000	-	-	-	100,000	35.45	31/10/2012–29/04/2022	
	30/04/2012	II	150,000	-	-	-	150,000	35.45	31/10/2013–29/04/2022	
	08/01/2014	II	100,000	-	-	-	100,000	26.88	08/01/2015–07/01/2024	
王志剛	30/04/2012	I	250,000	-	-	-	250,000	35.45	31/10/2012–29/04/2022	
	30/04/2012	II	250,000	-	-	-	250,000	35.45	31/10/2013–29/04/2022	
	08/01/2014	I	400,000	-	-	-	400,000	26.88	08/07/2014–07/01/2024	
	08/01/2014	II	400,000	-	-	-	400,000	26.88	08/01/2015–07/01/2024	
2. 持續合約僱員										
	30/04/2012	I	1,886,500	(100,000)	-	-	1,786,500	35.45	31/10/2012–29/04/2022	
	30/04/2012	II	2,415,000	(140,000)	-	-	2,275,000	35.45	31/10/2013–29/04/2022	
	08/01/2014	I	817,000	-	-	-	817,000	26.88	08/07/2014–07/01/2024	
	08/01/2014	II	1,394,000	(10,000)	-	-	1,384,000	26.88	08/01/2015–07/01/2024	
3. 其他										
	30/04/2012	I	2,608,000	-	100,000	(100,000)	2,608,000	35.45	31/10/2012–29/04/2022	
	30/04/2012	II	3,021,000	-	140,000	(100,000)	3,061,000	35.45	31/10/2013–29/04/2022	
	08/01/2014	I	738,000	-	-	-	738,000	26.88	08/07/2014–07/01/2024	
	08/01/2014	II	840,000	-	10,000	-	850,000	26.88	08/01/2015–07/01/2024	
總數：			19,153,500	(250,000)	250,000	(200,000)	18,953,500			

附註：於年內並無購股權根據二零一一年購股權計劃授出、就調整而授出、行使或註銷。購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

服務合約

本公司並無與擬於二零二一年週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

管理合約

本年度內本公司並無簽訂或存在有關管理或經營本公司全部或任何主要部份業務之合約。

主要客戶及供應商

五大客戶及五大供應商之合計百分比分別少於本集團總營業額及總採購額之30%。

董事會報告

董事之競爭業務權益

根據上市規則第8.10條，以下董事披露於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，他們被視為於下列業務佔有權益，而該等業務直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭（「除外業務」），惟不包括(a)本集團擁有權益及(b)董事之僅有權益乃因被委任作為代表本集團利益之董事。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，黃小抗先生、郭孔華先生、吳繼霖先生及王志剛先生均為香格里拉(亞洲)有限公司（「香格里拉」）附屬公司之董事，且黃小抗先生、郭先生及吳先生於香格里拉股份中擁有權益，香格里拉之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等於中國之除外業務之規模與本集團於內地之酒店業務（本集團於內地亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在內地之酒店業務造成競爭。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，黃小抗先生為中國國際貿易中心有限公司（「中國國貿」）之董事，但他未有於中國國貿股份中擁有任何權益，中國國貿之業務包括在內地從事物業及酒店業務。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在內地之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在內地之物業及酒店業務造成競爭。

除外業務由擁有獨立管理及行政之公司（就香格里拉及中國國貿而言，則由上市公司）經營及管理。基於此，董事認為本集團有能力在獨立於除外業務情況下公平地經營其業務。

當公司細則有所規定時，各董事（包括於除外業務中擁有權益者）將就任何有關其或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合同、安排或建議之董事會決議案放棄就該等決議案投票。

持續關連交易

(i) 酒店管理協議及營銷及培訓服務協議

(a) 北京嘉里大酒店

香格里拉之全資附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司（「SLIM-HK」）及香格里拉飯店管理(上海)有限公司（「SLIM-PRC」）根據北京嘉里大酒店有限公司（「北京嘉里」）分別與SLIM-HK及SLIM-PRC於二零一九年八月二十六日訂立之酒店管理協議（「北京管理協議」）及營銷及培訓服務協議（「營銷培訓協議」）（統稱為「北京協議」），向北京嘉里大酒店提供酒店管理、訂房、銷售、營銷及培訓服務。北京管理協議的年期為20年，將於二零三九年八月二十七日屆滿，可由訂約雙方協議行使選擇權而續期十年。營銷培訓協議於二零一九年八月二十八日起生效，至北京管理協議終止日期結束。

北京嘉里為北京嘉里大酒店之擁有人，分別由本集團擁有71.25%、香格里拉集團擁有23.75%及獨立第三方擁有5%權益。香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK及SLIM-PRC向北京嘉里提供酒店管理、訂房、銷售、營銷及培訓服務被視為本公司之持續關連交易。

根據北京協議，於截至二零二零年十二月三十一日止的財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過人民幣110,000,000元（「上限A」）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據北京協議支付之費用約為10,446,000港元，並不超過上限A。

持續關連交易 (續)

(i) 酒店管理協議及營銷及培訓服務協議 (續)

(b) 靜安香格里拉大酒店

根據上海吉祥房地產有限公司(「上海吉祥」)與SLIM-HK於二零一二年十月十七日所訂立的酒店管理協議(「靜安協議」)，SLIM-HK向靜安香格里拉大酒店提供酒店管理、市場推廣及訂房服務(「酒店管理服務」)。靜安協議的年期為20年，將於二零三三年六月二十八日屆滿。

上海吉祥為靜安香格里拉大酒店之擁有人，分別由本集團擁有51%及香格里拉集團擁有49%權益。香格里拉及SLIM-HK均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK向上海吉祥提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

根據靜安協議，於截至二零二零年十二月三十一日止的財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過14,000,000美元(「上限B」)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據靜安協議支付之費用約為25,402,000港元，並不超過上限B。

(c) 杭州城中香格里拉大酒店

根據嘉里置業(杭州)有限公司(「嘉里杭州」)分別與SLIM-HK及SLIM-PRC於二零一六年三月四日所訂立的酒店管理協議(「杭州管理協議」)及營銷服務協議(「營銷協議」)(統稱為「杭州協議」)，SLIM-HK及SLIM-PRC向杭州城中香格里拉大酒店(「杭州酒店」)提供酒店管理服務。杭州管理協議的年期為20年，將於二零三六年三月十一日屆滿。營銷協議於二零一六年三月四日起生效，至杭州管理協議終止日期結束。

嘉里杭州為杭州酒店之擁有人，分別由本集團擁有75%及香格里拉集團擁有25%。香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK及SLIM-PRC向嘉里杭州提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

根據杭州協議，於截至二零二零年十二月三十一日止的財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過人民幣93,000,000元(「上限C」)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據杭州協議支付之費用約為11,872,000港元，並不超過上限C。

(ii) 框架協議

於二零一九年八月二十九日，本公司與嘉里物流聯網有限公司(「嘉里物流」)訂立的框架協議(「框架協議」)，有關(a)由本集團不時出租予嘉里物流及其附屬公司(「嘉里物流集團」)的物業，包括但不限於辦公室、住宅物業及貨倉(「租賃物業」)；及(b)由嘉里物流集團不時向本集團提供之有關服務，包括送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務；以及與管理及營運貨倉設施有關的服務，包括物業管理、長短期租賃管理、散貨處理、資訊科技支援、人力資源、行政管理及相關服務(「嘉里物流服務」)。

框架協議之年期自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止屆滿，為期三年。訂約雙方可將新框架協議的年期進一步延長三年，惟各訂約方須遵守上市規則項下的適用規定。

嘉里物流為本公司控股股東的附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，本集團與嘉里物流集團不時就本集團向嘉里物流集團出租租賃物業及嘉里物流集團向本集團提供嘉里物流服務的交易對本公司而言構成持續關連交易。

於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本集團就出租租賃物業應收的年度租金收入總金額上限及本集團就嘉里物流服務應付的年度服務費總金額上限預期將分別不超過70,000,000港元(「上限D」)及35,000,000港元(「上限E」)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議之租金收入及服務費總金額約為36,864,000港元及16,571,000港元，並分別不超過上限D及上限E。

董事會報告

持續關連交易（續）

(iii) 本公司之獨立非執行董事及核數師審核

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審核，並確認該等交易乃：

1. 屬本集團之日常業務；
2. 按照一般或更佳商務條款進行；及
3. 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

本公司核數師已受聘遵照香港會計師公會發佈的《香港鑒證業務準則3000號》（經修訂）的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團之持續關連交易，並根據上市規則第14A.56條就上述的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

黃小抗

主席

香港，二零二一年三月十八日

獨立核數師報告



致嘉里建設有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

嘉里建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第115至211頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流動表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值；
- 發展中物業及已落成之待售物業的可取回性；和
- 中國內地酒店物業賬面值的評估

關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註15和20。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團擁有的投資物業由其附屬公司和聯營公司持有。該等投資物業的重估利益或損失已予以確認並分別作為「投資物業的公允價值之增加」和「應佔聯營公司及合營公司業績」列示於綜合收益表中。貴集團的投資物業組合包括香港及中國內地的商用及住宅物業和貨倉。

管理層已聘請獨立估值師評估貴集團投資物業及發展中投資物業於二零二零年十二月三十一日的公允價值。投資物業的公允價值採用收益資本化方法以及適時採用直接比較法估計，而發展中投資物業的公允價值則以餘值法得出。

投資物業及發展中投資物業的估值存在重大估計不確定性及固有風險。其中投資物業的估值取決於資本化比率及現行市場租金；發展中投資物業的估值則取決於完工成本以及發展商的溢利和風險系數。

如綜合財務報表附註4(a)(i)所述，由於在投資物業的估值中採用的假設需管理層作出重大判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司持有的投資物業所進行之估值中採用的關鍵假設，我們的程序包括：

- 了解管理層與投資物業估值相關的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準，評估了重大錯報的固有風險。
- 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性；
- 獲取估值報告並與獨立估值師會面及討論估值方法和關鍵假設；
- 讓我們的內部估值專家參與評估投資物業的估值所使用的方法和所採用的關鍵假設的合理性；
- 抽樣選取獨立估值師使用的輸入數據（包括租金收益、估算完工成本以及發展商的溢利和風險系數等），與管理層的記錄、收到的發票或其他支持文件進行對比來檢查其準確性。其他支持文件包括：
 - 租賃協議的關鍵條款；
 - 租金收益表；和
 - 建築成本報告及管理層批准的預算成本。
- 將獨立估值師採用的關鍵假設與我們基於可類比市場交易、歷史數據及管理層批准的預算成本等證據得出的預期值進行比較。比較的方面包括：
 - 資本化比率與公佈的市場收益率；
 - 現行市場租金與可比物業的租賃交易；和
 - 估算發展中投資物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數與發票和批准的預算。
- 評估在適用的財務報告編製基礎下，與投資物業估值相關的披露的充分性。

根據已執行的程序，我們對投資物業估值的風險評估仍然適當，且已獲取的證據能夠支持在評估投資物業估值時管理層所使用的方法、重大假設和數據有據可依。

關鍵審計事項**發展中物業及已落成之待售物業的可取回性**

請參閱綜合財務報表附註17, 20和25。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團之附屬公司、聯營公司及合營公司持擁有已落成之待售物業。

對於發展中物業及已落成之待售物業的可取回性，管理層進行了可變現淨值的評估。基於當前市場條件（如可類比標準和地段的當前市場價格），該評估涉及對完工成本、建築合約成本、預售合約及預計未來銷售價格的估算進行大量分析。

如物業的賬面值因市場狀況變化導致與其估計變現淨值不符，可能需對發展中物業及已落成之待售物業進行減值虧損撥備或回撥。

由於評估可變現淨值存在重大估計不確定性及固有風險，我們的審計專注於發展中物業及已落成之待售物業可取回性的評估。如綜合財務報表附註4(a)(ii)所述，由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對發展中物業及已落成之待售物業的可取回性所進行之評估，我們的程序包括：

- 了解管理層與發展中物業及已落成之待售物業的可取回性相關的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準，評估了重大錯報的固有風險。
- 重點關注但不限於測試物業建設週期中於對估計完工成本的估算成本控制的關鍵控制；
- 抽樣選取物業採用的關鍵假設和估計來評估管理層評估中的合理性，包括：
 - 就預計未來銷售價值與相關物業的合同銷售價值和可類比標準及地段物業的當前市場價值（如適用）進行比較；
 - 就預計完工成本與最新批准的建築總成本預算進行比較並與支持文件（如測量師報告和已簽署的合約）作查證。
- 評估在適用的財務報告編製基礎下，與發展中物業及已落成之待售物業的可取回性相關的披露的充分性。

根據已執行的程序，我們對發展中物業及已落成之待售物業的可取回性的風險評估仍然適當，且已獲取的證據能夠支持在評估發展中物業及已落成之待售物業的可取回性時管理層所使用的方法、重大假設和數據有據可依。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

中國內地酒店物業賬面值評估

請參閱綜合財務報表附註14、16和20。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和使用權資產。鑑於受新型冠狀病毒肺炎疫情影響及貴集團各酒店經營不同的經濟環境以及部分酒店存在減值跡象，因此於二零二零年十二月三十一日，其附屬公司及聯營公司持有的該等酒店的賬面值存在高於其可取回價值的風險。

貴集團識別出中國內地若干酒店業務的減值跡象。於二零二零年十二月三十一日，管理層進行減值評估後，認為不需要對貴集團之附屬公司及聯營公司持有的酒店業務資產作減值撥備或回撥。管理層進行的減值評估包括採用使用價值模式估計可取回價值。在相關貼現現金流量方法中，管理層採用的關鍵假設和判斷包括貼現率、估計入住率和房價。

如綜合財務報表附註4(b)(v)所述，為識別酒店物業是否存在減值跡象而進行的初步分析須經由管理層判斷。而對於須進行更詳細的減值評估的酒店物業，其可取回價值的估計需存在重大估計不確定性及固有風險。由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和使用權資產的減值所進行之評估，我們的程序包括：

- 根據各酒店業績，了解及測試管理層對具有減值跡象的物業、機器及設備和使用權資產所進行的評估；
- 了解管理層與中國內地酒店物業賬面值評估的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準，評估了重大錯報的固有風險。
- 基於使用價值，評估管理層的貼現現金流量方法，以估計可取回價值。此評估包括測試相關計算方法，並將其與最近批准的預算和前期的實際結果進行比較；
- 抽樣選取管理層在其貼現現金流量方法中採用的輸入數據（包括入住率、房價等），與管理層的記錄、實際歷史資料或其他支持文件進行對比來檢查其準確性；
- 讓我們的內部估值專家參與並參考公佈的行業基準、可比較的市場交易和我們在該行業的經驗來測試貼現率、終端資本化比率、估計入住率和房價的合理性；
- 評估由管理層完成之敏感性分析中使用的關鍵輸入數據和假設，以了解假設中的合理變化對估計可取回價值的影響；和
- 評估在適用的財務報告編製基礎下，與中國內地酒店物業賬面值評估相關的披露的充分性。

根據已執行的程序，我們對中國內地酒店物業賬面值評估的風險評估仍然適當，且已獲取的證據能夠支持在評估貴集團之附屬公司及聯營公司在中國內地因酒店業務而持有的物業、機器及設備和使用權資產進行的減值時管理層所使用的方法、重大假設和數據有據可依。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核與企業管治委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》中的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核與企業管治委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

獨立核數師報告

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核與企業管治委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核與企業管治委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核與企業管治委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曹健麟。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年三月十八日

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	5	14,526,102	18,025,422
銷售成本及直接費用		(6,139,239)	(9,041,440)
毛利	5	8,386,863	8,983,982
其他收入及收益淨額	6	801,128	696,712
銷售、行政及其他經營費用		(1,613,699)	(1,602,120)
投資物業公允價值之增加		1,087,762	1,185,018
除融資費用前經營溢利	7	8,662,054	9,263,592
融資費用	8	(1,089,726)	(812,565)
經營溢利		7,572,328	8,451,027
應佔聯營公司及合營公司業績	20(d)	1,597,010	1,584,917
除稅前溢利		9,169,338	10,035,944
稅項	9	(3,240,982)	(2,342,856)
年度溢利		5,928,356	7,693,088
應佔溢利：			
公司股東		5,403,203	6,897,450
非控制性權益		525,153	795,638
		5,928,356	7,693,088
每股盈利			
— 基本	11	3.71 港元	4.74 港元
— 攤薄	11	3.71 港元	4.74 港元

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度溢利		5,928,356	7,693,088
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
現金流量對沖	37	(188,759)	(23,899)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	37	680,355	49,056
境外業務的匯兌差異淨額		5,056,530	(1,391,680)
不會重新分類至損益的項目			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產公允價值之增加	37	124,165	127,482
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)		5,672,291	(1,239,041)
年度全面收益總額		11,600,647	6,454,047
應佔全面收益總額：			
公司股東		10,134,304	6,079,120
非控制性權益		1,466,343	374,927
		11,600,647	6,454,047

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	5,224,126	5,250,030
投資物業	15	83,823,976	80,209,689
使用權資產	16	2,010,595	2,004,077
發展中物業	17	8,306,893	17,693,616
土地訂金	18	14,304,249	7,981,265
聯營公司及合營公司	20	30,598,430	28,426,306
衍生金融工具	21	293,496	42,550
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產	22	1,577,918	1,453,753
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	23	737,532	1,095,300
應收按揭貸款	24	1,944,669	3,062,327
無形資產		122,504	122,504
		148,944,388	147,341,417
流動資產			
發展中物業	17	18,015,885	5,346,346
已落成之待售物業	25	9,731,371	10,881,168
應收賬項、預付款項及訂金	26	1,616,939	1,503,907
應收按揭貸款之本期部分	24	98,301	33,838
可收回稅項		176,984	325,346
儲稅券		189,255	189,598
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	23	–	6,863
衍生金融工具	21	779	–
受限制之銀行存款	27	565,770	511,687
現金及銀行結存	27	16,429,494	11,743,843
		46,824,778	30,542,596
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	28	6,608,922	6,290,259
合約負債	28	4,962,150	2,549,048
租賃負債之本期部分	16	52,555	50,461
稅項		2,080,298	2,451,597
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	29	4,587,085	8,494,117
定息債券	30	2,325,147	–
衍生金融工具	21	843	–
		20,617,000	19,835,482
流動資產淨值		26,207,778	10,707,114

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
總資產減流動負債		175,152,166	158,048,531
非流動負債			
長期銀行貸款	29	37,622,263	28,712,976
定息債券	30	–	2,334,345
非控制性權益貸款	31	2,749,035	2,772,606
租賃負債	16	48,444	99,958
衍生金融工具	21	261,349	114,228
遞延稅項	32	9,814,735	8,631,391
		50,495,826	42,665,504
總資產減負債		124,656,340	115,383,027
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,456,501	1,456,501
股份溢價	36	13,062,999	13,061,007
其他儲備	37	13,310,301	8,526,697
保留溢利		82,042,736	78,660,305
		109,872,537	101,704,510
非控制性權益		14,783,803	13,678,517
總權益		124,656,340	115,383,027

第115至211頁的財務報表已由董事會於二零二一年三月十八日批核，並代表董事會簽署。

黃小抗
董事

郭孔華
董事

綜合現金流動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	38(a)	9,917,414	6,715,552
已付利息		(1,123,222)	(1,130,566)
已繳所得稅款		(2,839,755)	(1,765,249)
來自經營業務之現金淨額		5,954,437	3,819,737
投資業務			
添置物業、機器及設備		(58,221)	(48,497)
添置投資物業		(886,320)	(2,107,681)
土地訂金增加		(5,548,584)	(4,235,520)
收購附屬公司	38(b)	–	(3,547,614)
出售一間附屬公司部分權益所得款項		–	12,253
聯營公司及合營公司投資之增加		–	(50,212)
已收聯營公司股息		590,257	859,253
給予聯營公司及合營公司額外借款		(1,922,079)	(5,015,345)
聯營公司及合營公司償還貸款		1,905,559	330,282
接受聯營公司及合營公司額外借款		53,182	165,263
償還聯營公司及合營公司貸款		(277)	(222)
應收按揭貸款之減少		1,034,016	896,164
已收利息		384,417	447,374
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產退回投資款項		285,768	1,326,479
受限制之銀行存款之(增加)/減少		(20,772)	1,532
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之(增加)/減少		(512,868)	416,301
已收上市及非上市投資股息		57,267	63,002
出售物業、機器及設備所得款項		544	1,524
出售投資物業所得款項		451,407	117,743
出售以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產所得款項		7,405	–
應用於投資業務之現金淨額		(4,179,299)	(10,367,921)

綜合現金流動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
融資業務			
發行股本所得款項		-	32,849
償還銀行貸款	38(c)	(33,000,670)	(26,638,004)
所提取銀行貸款	38(c)	37,243,625	33,159,414
租賃負債本金部分的付款	38(c)	(55,048)	(6,400)
已付股息	10(a)	(1,966,277)	(1,965,289)
非控制性權益注入資本		-	31,780
非控制性權益退回資本		(96,578)	(272,025)
已付附屬公司股息予非控制性權益		(264,479)	(217,601)
非控制性權益額外借款	38(c)	15,745	937,800
償還非控制性權益貸款	38(c)	(61,243)	(3,621)
來自融資業務之現金淨額		1,815,075	5,058,903
現金及現金等值之增加 / (減少)		3,590,213	(1,489,281)
匯率變動的影響		583,604	(210,452)
於一月一日之現金及現金等值		11,701,131	13,400,864
於十二月三十一日之現金及現金等值	27(b)	15,874,948	11,701,131

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	公司股東應佔權益					非控制性 權益	總權益
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零二零年一月一日之結餘	1,456,501	13,061,007	8,526,697	78,660,305	101,704,510	13,678,517	115,383,027
年度溢利	-	-	-	5,403,203	5,403,203	525,153	5,928,356
現金流量對沖	37	-	(188,759)	-	(188,759)	-	(188,759)
應佔聯營公司及合營公司的儲備	37	-	680,355	-	680,355	-	680,355
境外業務的匯兌差異淨額	37	-	4,115,340	-	4,115,340	941,190	5,056,530
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	37	-	124,165	-	124,165	-	124,165
截至二零二零年十二月三十一日 止年度全面收益總額	-	-	4,731,101	5,403,203	10,134,304	1,466,343	11,600,647
購股權失效	-	1,992	(1,992)	-	-	-	-
已付股息	-	-	-	(1,966,277)	(1,966,277)	(264,479)	(2,230,756)
轉撥	37	-	54,495	(54,495)	-	-	-
附屬公司減少資本	-	-	-	-	-	(96,578)	(96,578)
與權益持有者的交易總額	-	1,992	52,503	(2,020,772)	(1,966,277)	(361,057)	(2,327,334)
於二零二零年十二月三十一日之結餘	1,456,501	13,062,999	13,310,301	82,042,736	109,872,537	14,783,803	124,656,340

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益				總計 千港元	非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零一九年一月一日之結餘		1,455,208	13,019,604	9,192,306	73,873,846	97,540,964	13,400,709	110,941,673
年度溢利		-	-	-	6,897,450	6,897,450	795,638	7,693,088
現金流量對沖	37	-	-	(23,899)	-	(23,899)	-	(23,899)
應佔聯營公司及合營公司的儲備	37	-	-	49,056	-	49,056	-	49,056
境外業務的匯兌差異淨額	37	-	-	(970,969)	-	(970,969)	(420,711)	(1,391,680)
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	37	-	-	127,482	-	127,482	-	127,482
截至二零一九年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	(818,330)	6,897,450	6,079,120	374,927	6,454,047
發行股本－行使購股權		1,293	38,813	(7,257)	-	32,849	-	32,849
購股權失效		-	2,590	(2,590)	-	-	-	-
已付股息		-	-	-	(1,965,289)	(1,965,289)	(217,601)	(2,182,890)
轉撥	37	-	-	145,702	(145,702)	-	365,340	365,340
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	31,780	31,780
一間附屬公司減少資本		-	-	-	-	-	(272,025)	(272,025)
出售一間附屬公司部分權益	37	-	-	16,866	-	16,866	(4,613)	12,253
與權益持有者的交易總額		1,293	41,403	152,721	(2,110,991)	(1,915,574)	(97,119)	(2,012,693)
於二零一九年十二月三十一日之結餘		1,456,501	13,061,007	8,526,697	78,660,305	101,704,510	13,678,517	115,383,027

財務報表附註

1 一般資料

嘉里建設有限公司(「本公司」)為一家有限公司，在百慕達註冊成立。註冊地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

本公司在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)作主要上市。

本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、內地及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在內地擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

財務報表已經由董事會在二零二一年三月十八日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製此等財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表是根據香港會計師公會發表的香港財務報告準則(「香港財務準則」)並已按照歷史成本法編製，且就以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產和金融負債(包括衍生金融工具及第一按揭貸款)及投資物業的公允價值而作出修訂。

編製符合香港財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

財務報表附註

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 採納對現有準則的修訂本及框架

以下為已公佈對現有準則的修訂本及框架，並已於本集團二零二零年一月一日開始之會計期間生效：

- 香港會計準則1及香港會計準則8的修訂本，「重大的定義」
- 香港會計準則39，香港財務準則7及香港財務準則9的修訂本，「對沖會計」
- 財務報告的概念框架(二零一八年)

採納以上對現有準則的修訂本及框架對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

(ii) 尚未生效的準則、對現有準則的修訂本、詮釋及會計指引

以下為與本集團營運相關的已公佈的準則、對現有準則的修訂本、詮釋及會計指引，而本集團必須在二零二一年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務準則16的修訂本，「2019冠狀病毒病－相關租金寬減」	二零二零年六月一日
香港會計準則39、香港財務準則4、香港財務準則7、香港財務準則9及 香港財務準則16的修訂本，「利率基準改革－第二階段」	二零二一年一月一日
香港財務準則3、香港會計準則16及香港會計準則37的修訂本，「狹義範圍的修訂」	二零二二年一月一日
香港財務報告準則2018-2020週期的年度改進	二零二二年一月一日
會計指引5修正，「共同控制合併之合併會計法」	二零二二年一月一日
香港財務準則17，「保險合約」	二零二三年一月一日
香港財務準則17的修訂本，「保險合約」	二零二三年一月一日
香港會計準則1的修訂本，「流動和非流動負債的分類」	二零二三年一月一日
香港詮釋5 (2020)，「財務報表的呈列－借款人對載有按要求還款條款的 定期貸款之分類」	二零二三年一月一日
香港財務準則10及香港會計準則28的修訂本， 「投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

本集團將會於以上準則、對現有準則的修訂本、詮釋及會計指引生效時予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在現階段並未能確定其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合

財務報表包括本公司及其附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的一個實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即擁有對該實體的控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司的代價根據於交易日期所轉讓資產，對被收購方的前所有人所產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值計算。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生的代價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。

轉讓的代價、對被購買方任何非控制性權益、以及對被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值，超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就議價收購而言，若收購代價低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在綜合收益表中確認。

集團內公司之間的交易，結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

財務報表附註

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(ii) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額在權益中記錄。向非控制性權益的出售盈虧亦記錄在權益中。

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體。投資聯營公司以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括購買時已辨認的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

倘若減少持有一間聯營公司的權益但保留對其重大影響力，先前在其他全面收益確認的金額按減持的比例重新分類至收益表的適當項目。

本集團應佔聯營公司購買後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔其購買後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認該些額外虧損。惟代聯營公司承擔責任或支付費用除外。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現利得與集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司的投資所產生的稀釋利得和損失於綜合收益表確認。

(iv) 合營安排

根據香港財務準則11，「合營安排」，合營安排投資可分類為共同經營或合營公司。分類取決於各投資者的合約權利和責任，多於合營安排的法定結構。

合營公司

合營公司的權益初始以成本在綜合財務狀況表確認，其後以權益法計算。

根據權益法會計，投資項目初始以成本確認及其後經調整以確認於收益表中本集團應佔的購買後利潤或虧損，以及在其他全面收益表中反映本集團應佔該投資的其他全面收益變動。已收或應收合營公司的股息在該投資的賬面值扣減。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(iv) 合營安排 (續)

合營公司 (續)

當本集團應佔一項以權益法入賬的投資的虧損相當於或超過其於該實體的權益 (包括任何其他無抵押長期應收賬)，本集團不會確認該些額外虧損。惟代合營公司承擔責任或支付費用除外。

本集團與其他合營公司之間交易的未實現利得與集團在該些實體的權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。按權益法入賬的合營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

按權益法入賬的投資的賬面值根據附註2(j)所陳述的政策對減值作出測試。

(v) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為擁有聯營公司、合營公司或金融資產的剩餘權益的初始賬面值，作為後續入賬的基數。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接出售相關資產和負債般記賬。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益或根據適用的香港財務準則的指定 / 許可，轉撥至其他類別的權益。

(c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，被認為作出策略性決定的董事會。

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量 (「功能貨幣」)。財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新估值採用估值日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

以外幣計值並分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動及賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額在損益確認，而賬面值的其他改變則在其他全面收益確認。

財務報表附註

2 重要會計政策摘要 (續)

(d) 外幣匯兌 (續)

(ii) 交易及結餘 (續)

非貨幣性金融資產與負債(例如持有按公允價值計量且其變動計入損益的權益工具)的換算差額在損益呈報為公允價值盈虧的一部分。非貨幣性金融資產(例如分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具)的換算差額包括在其他全面收益內。

(iii) 集團公司

功能貨幣與本集團的列賬貨幣不同的所有集團內的實體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 本集團實體的每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按報告期末的收市匯率換算；
- 本集團實體的每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認於其他全面收益內。

在綜合賬目時，換算境外業務的淨投資以及換算借款及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當處置或出售境外業務時，該等記錄於權益中之匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部分。

收購境外實體產生的商譽及公允價值調整被視為該境外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

(e) 物業、機器及設備

物業主要包括酒店物業、貨倉、樓宇及職員宿舍。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊總額及累計減值虧損列值。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被更換的零件其賬面值被終止確認。所有其他維修及保養費用，在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

2 重要會計政策摘要 (續)

(e) 物業、機器及設備 (續)

物業、機器及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法將成本或重估值減剩餘價值分攤如下：

物業*	按剩餘租賃年期(20年至50年)或可使用年期之較短者
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期(20年至50年)或可使用年期之較短者
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	3至10年

* 酒店物業包括各自的固定裝置及設備，可使用年期預計為5至10年。

在每個報告期末對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業、機器及設備的收益或虧損指出售所得款項淨額與有關資產的賬面值之差額，並在綜合收益表內確認。

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業，列為投資物業。投資物業亦包括正在興建或發展中而落成後作為投資物業的物業。

投資物業按其成本初始計量，包括相關的交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部分。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公允價值計量。

投資物業的公允價值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

財務報表附註

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才撥充賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

投資物業的公允價值變動在綜合收益表列賬。當投資物業出售後或被永久撤回其用途後並且不會帶來未來經濟效益，該等投資物業即不再被確認為投資物業。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公允價值被轉撥至「已落成之待售物業」。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為「物業、機器及設備」，其於重新分類日期的公允價值，就會計目的而言變為其成本。

根據香港會計準則16，若業主自用物業的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。任何因此而增加的賬面值，在綜合收益表撥回以往的減值虧損後，任何剩餘的增加額直接在權益中的重估盈餘內確認。任何因此而減少的賬面值在綜合收益表中支銷。投資物業若其後售出，該物業的任何重估儲備結餘轉撥至保留溢利，並以權益變動的方式列出。

(g) 發展中物業

發展中物業包括租賃土地、土地使用權、建築成本、合資格資產的資本化借貸成本及在發展期內的專業費用。租賃土地及土地使用權的成本根據提供效益的模式或以直線法於租賃期內攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。發展中物業以成本減累計減值損失列值(如適用)。

預定自用的物業落成後，租賃內之土地部分分類為「使用權資產」；而樓宇部分則分類為「物業、機器及設備」。

預定作出售用途的物業落成後，其物業之成本(包括租賃土地及土地使用權的成本)分類為「已落成之待售物業」並在流動資產內呈列。

發展中之物業列作非流動資產，預期在正常經營週期內建成並作銷售用途之物業發展項目則除外。

2 重要會計政策摘要 (續)

(h) 已落成之待售物業

已落成之待售物業初步以於發展中物業重新分類為落成物業當日之賬面值計量。其後，已落成之待售物業之賬面值按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計銷售價減銷售費用。

(i) 無形資產 – 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或合營公司的可識辨資產淨值公允價值的數額。因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於非流動資產內。因收購聯營公司及合營公司而產生的商譽包括在聯營公司及合營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部分。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會被分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。本集團將商譽分配至每個有其營運業務的每個營運分部。

(j) 投資附屬公司、聯營公司、合營公司及非金融資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，非金融資產若曾被減值，於每個報告日均就其減值回撥的可能性進行檢討。

當收到附屬公司、聯營公司或合營公司的股息時，而股息超過附屬公司、聯營公司或合營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

財務報表附註

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資及金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產以計量方法分類為後續以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產和以攤銷成本計量的金融資產。

這些分類是根據本集團處理其金融資產的經營模式及現金流的合約條款而釐定。

以公允價值計量的資產，其收益及虧損會計入其他全面收益或損益。投資非持有作買賣用途的權益工具，根據本集團於初始確認權益投資時是否選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益而釐定。

本集團只有在處理其金融資產的經營模式改變的情況下才會對其債務投資作出重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日被確認 — 交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓；而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，即終止確認為金融資產。

(iii) 計量

於首次確認時，本集團以公允價值計量其金融資產。當該金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益時，會加上直接購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關交易費用在綜合收益表支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類為以攤銷成本計量的金融資產。來自這等金融資產的利息收入，以有效利率法計入其他收入及收益淨額。資產被終止確認而產生的盈虧在綜合收益表中確認，並與匯兌損益以其他收入及收益淨額列值。減值虧損（如重大）在綜合收益表單獨呈列。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資及金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

債務工具 (續)

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。除確認減值盈虧、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面價值變動在綜合收益表確認外，其他變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，以前計入其他全面收益的累計收益或損失從權益重新分類至損益，並在其他收入及收益淨額中確認。這些金融資產的利息收入按有效利率法計算並計入其他收入及收益淨額。匯兌損益在其他收入及收益淨額呈列而減值虧損（如重大）在綜合收益表單獨呈列。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的資產則被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資產生的收益或損失，在綜合收益表中確認。

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。當本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他全面收益，則之後即使終止確認該投資亦不可再將公允價值變動損益重新分類至損益。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合收益表中作為其他收入及收益淨額予以確認。

(l) 金融資產減值

本集團以前瞻性基礎來評估以攤銷成本列賬及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具的預計信用損失。所採納的減值方法會取決於信貸風險有否大幅增加。

就應收貿易賬項，本集團應用香港財務準則9許可的簡化版模式確認應收賬項由初始確認至終止確認整個存續期的預期虧損。

本集團以攤銷成本列賬的其他金融資產包括應收第二按揭貸款、其他應收賬項及應收附屬公司、聯營公司及合營公司款項。以攤銷成本列賬的其他金融資產之減值虧損根據十二個月的預期信用損失計量。十二個月的預期信用損失是指於報告期末十二個月內就一項金融工具有可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信用損失的一部分。然而，當信貸風險由初始評估後大幅提升，會根據整個存續期的預期信用損失撥備。

應收賬項的賬面值透過使用一個備付賬戶來削減，虧損的數額在綜合收益表的行政及其他經營費用內確認。之前已撇銷的款項如其後收回，收回的數額在綜合收益表的行政及其他經營費用內撥回。

財務報表附註

2 重要會計政策摘要 (續)

(m) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。確認對沖活動所產生之收益或損失的方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之公允價值(公允價值對沖)；(2)對沖與已確認資產或負債或很可能發生的預測交易有關聯的某項風險(現金流量對沖)；或(3)對沖境外業務的淨投資(淨投資對沖)。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否高度有效地抵銷被對沖項目的公允價值或現金流量變動的評估。

各項衍生金融工具的公允價值在附註21中披露。股東權益的對沖儲備變動載於附註37。當被對沖項目的剩餘期限超過報告期末後12個月時，對沖衍生工具的全數公允價值會被分類為非流動資產或負債。買賣性質的衍生工具則分類為流動資產或負債。

(i) 公允價值對沖

被指定並符合資格作為公允價值對沖之衍生工具之公允價值變動，連同被對沖資產或負債中受對沖風險影響的公允價值之任何變動，於綜合收益表記賬。

倘對沖不再符合對沖會計法的條件，以有效利率法為該被對沖項目的賬面值所作的調整，按直至到期日期間在綜合收益表內攤銷。

(ii) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公允價值變動的有效部分於其他全面收益中確認。與無效部分有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

在權益中累計的金額當被對沖項目影響盈利或虧損時(例如：當被對沖的預測銷售發生時)重新分類至該期間的損益。有關利率掉期對沖變動息率借貸的有效部分的盈虧在綜合收益表的融資費用內確認。

當對沖不再符合對沖會計法的條件時，其時在權益中存有的任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時確認入賬。當某項預測交易預期不會再出現時，在權益記錄的累計盈虧即時轉撥入綜合收益表。

2 重要會計政策摘要 (續)

(m) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理 (續)

(iii) 淨投資對沖

境外業務的淨投資對沖的會計處理與現金流量對沖類似。與對沖的有效部份有關的對沖工具之任何盈虧於其他全面收益中確認；與無效部分有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

於廢棄或售出境外業務後，在權益中累計的盈虧列入綜合收益表。

(iv) 不符合對沖會計法的衍生工具

不符合對沖會計法的衍生工具按公允價值透過損益記賬。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公允價值變動，即時於綜合收益表內確認。

(n) 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制之銀行存款並不包括在現金及現金等值內。

(o) 應付賬項

應付賬項為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付賬項的支付日期在一年或以內（如仍在正常經營週期中，則可較長時間），其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬項以公允價值為初始確認，其後利用有效利率法按攤銷成本計量。

(p) 貸款

貸款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額利用有效利率法於貸款期間內在綜合收益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

財務報表附註

2 重要會計政策摘要 (續)

(q) 本期及遞延所得稅

本期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、聯營公司及合營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用的暫時性差異而確認。

遞延所得稅就對附屬公司、聯營公司及合營公司的投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時性差異之撥回時間，而暫時性差異在可預見將來被撥回的可能性不大者則除外。

當有法定權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且由同一稅務機關對應課稅實體或有意向以淨額基準結算所得稅結餘的不同應課稅實體徵收所得稅而產生遞延所得稅資產和負債時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(r) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員享有的年度有薪假期以應計基準確認。以僱員提供服務截至報告期末計算，按其尚餘年度有薪假期估計負債並進行撥備。

僱員享有的病假及產假於提取假期時才予以確認。

(ii) 界定供款計劃

界定供款計劃是一項本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款的退休計劃。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

2 重要會計政策摘要 (續)

(r) 僱員福利 (續)

(iii) 以股份為基礎的支付

本集團尚未行使之購股權乃由兩個購股權計劃授出。僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公允價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的購股權的公允價值釐定，不包括任何服務及非市場業績歸屬情況(例如盈利能力和銷售增長目標)的影響。非市場歸屬情況包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個報告期末，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

在行使購股權時，本公司發行新股，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

(iv) 終止服務權益

終止服務權益於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。當本集團有一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用而沒有撤回的可能時確認終止服務權益。在提出提供終止服務權益以鼓勵自願遣散的情況下，終止服務權益根據預期接納該建議的僱員數目而計量。在報告期末後超過12個月支付的福利折現為現值。

(v) 花紅計劃

本集團因僱員所提供之服務而須承擔法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債和支出。

(s) 撥備

撥備是根據集團過往事件而產生之現有法定或推定責任，而有可能需要流出資源作為償付該項責任；及其金額已被可靠計量而釐定。而未來的營運虧損不會被確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別中所包含的某一個項目，其相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備利用反映目前市場對金錢的時間價值及對有關責任的固有風險評估的一個稅前率，對預計須用作償付責任的支出，計算其現值作為計量。隨著時間過去而增加的撥備，被視作利息支出。

財務報表附註

2 重要會計政策摘要 (續)

(t) 財務擔保

財務擔保合約於作出擔保承諾時確認為金融負債。該負債初始以公允價值計量，其後採用下列二者其中較高者：

- 根據香港財務準則9的預計信用損失模式釐定之金額及
- 初始確認之金額減以(如適用)根據香港財務準則15的原則而確認的累計收入。

財務擔保的公允價值根據債務工具要求的合約支付及在沒有擔保的情況下的支付，或承擔該責任而向第三方支付估計金額等不同的現金流的現值計量。

對於聯營公司或合營公司的貸款或其他應付款的無償擔保，其公允價值以注資入賬並確認為投資成本的一部分。

(u) 收入確認

收入指本集團在一般經營過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當未來經濟利益有可能流入本集團而本集團每項活動(如下述)均符合具體條件時，本集團便會將收入確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (i) 當客戶取得物業的控制權時，方可確認銷售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。如本集團在履約過程中物業並沒有替代用途，而本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項，本集團即符合在一段時間內履行責任的條件，並按投入法計量的履約進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已落成物業的控制權的時點確認。本集團於年度內採用於某一時點確認物業銷售收入。

對於物業的控制權於某一時點轉移的發展中物業銷售合約，當物業落成後實際轉移至客戶或客戶取得法定業權，且本集團收取銷售代價的權利確定，收入即被確認。

於釐定交易價格時，當合約存在重大融資成份，本集團會對出售物業的承諾價格金額作出調整。

為取得合約而產生的合約相關成本予以資本化，並在確認相關收入時攤銷。

- (ii) 租金收入及其他與出租物業有關之收入根據各有關租約之年期按直線法為基準確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(u) 收入確認 (續)

- (iii) 發展顧問及項目管理之收入按各有關項目達至履約責任完滿完成之進度在各自的合約期間按比例確認。
- (iv) 物業管理收入乃於服務提供後確認。
- (v) 來自房租的酒店收入於酒店顧客入住期間隨時間確認。而來自餐飲銷售及其他配套服務之收入通常於提供服務時確認。
- (vi) 股息收入於收取有關款項之權利成立時確認。
- (vii) 利息收入利用有效利率法按時間比例確認。

(v) 租賃

(i) 本集團為承租人

本集團在租賃資產可供其使用的當日確認租賃為使用權資產和相應的負債。

合約可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合約的代價。然而，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額 (包括實質固定付款額)，扣除任何租賃相關的應收款；
- 基於指數或比率釐定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 終止租賃而須付的懲罰性付款額 (如租賃條款反映本集團可行使終止合約選項)；

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，相關租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，採用承租人的增量借款利率，即個別承租人在相類近的經濟環境下以類近的條款、抵押及條件借入資金為獲得與使用權資產價值接近的資產而必須支付的利率。

財務報表附註

2 重要會計政策摘要 (續)

(v) 租賃 (續)

(i) 本集團為承租人 (續)

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入綜合收益表，按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括下列各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃相關款；
- 任何初始直接費用；以及
- 復原成本

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者較短的期間內按直線法計提折舊。

當使用權資產符合投資物業的定義，會按照本集團的會計政策將該等資產呈列為投資物業，並以成本初始計量而其後以公允價值計量。

本集團同時亦透過向一些租賃土地及土地使用權的前註冊持有者或當地政府作一次性預先支付購得該等土地的使用權益用作營運。除一些按相關行政管理區域釐定的徵稅額而支付的瑣碎的續租成本或費用，根據該等土地租賃的條款並無任何持續性支付。此等付款按成本列賬並在租賃期（如續租成本並不重大續租期亦包括在內）內攤銷。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法確認為費用，計入綜合收益表。短期租賃是指租賃期為十二個月或短於十二個月的租賃。低價值資產包括科技設備和小型辦公室傢具。

租賃負債分類為非流動負債，在報告期末起計十二個月內須支付的款項除外。

(ii) 本集團為出租人

本集團作為出租人收到的營運租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。為獲取營運租賃所產生的初始直接費用計入營運租賃資產的賬面值，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基準確認為費用。租賃資產按其性質在綜合財務狀況表中列示。本集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

2 重要會計政策摘要 (續)

(w) 借貸成本

借貸成本在借貸發生之期內按應計制在綜合收益表支銷，惟合資格資產的在建期間直至建築完成日的有關建築或收購之融資成本則撥充作為資產的部分成本。

(x) 股息分派

向本公司股東分派的股息，就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後，於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

(y) 或然負債及或然資產

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟資源流出之可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

或然負債未予確認，惟披露於財務報表附註內。當預計資源流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將予確認。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產、衍生金融工具、應收按揭貸款、應收賬項、現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應付賬項、銀行貸款、債券及與聯營公司、合營公司及非控制性權益間的款項。此等金融工具的詳情於各自的附註中披露。

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受的風險。

風險管理由本集團管理層在財務委員會領導下執行。本集團管理層負責對集團內個別營運單位作確定、評估及對沖重大的財務風險。財務委員會為整體財務風險管理提供指引。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險

(I) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產或負債的計值貨幣並非本集團實體的功能貨幣，外匯風險便會產生。

本集團持有若干境外業務投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。本集團在境外業務的淨資產所產生的匯兌風險主要透過以相關外幣計值的貸款處理。

年內，本集團於境外若干國家有業務，該些地方的貨幣(包括美元及人民幣)對港元有匯價波動。換算此等業務的資產淨值為港元(集團的列賬貨幣)時產生未實現收益約4,339,767,000港元(二零一九年：虧損933,492,000港元)，當中包含集團應佔聯營公司及合營公司的換算盈虧。此未實現收益 / 虧損在其他儲備內的外匯波動儲備列值。

本集團以外幣計值(本集團實體的功能貨幣以外)而要面對外匯兌換風險的主要金融工具其幣值為美元及人民幣。

根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎。本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，用以管理已確認之美元負債所承受的風險。

管理層認為就美元而言並無重大的外匯風險。

(II) 利率風險

本集團的利率風險來自須計息的負債和資產面對利率變動的影響。現金流量利率風險乃指市場利率的變動對透過按浮動息率計息的金融工具而來的現金流產生影響的風險。本集團須計息的資產主要包括銀行存款與應收聯營公司及合營公司款項。本集團的浮息貸款會受現行市場利率的波動影響，本集團亦會承受現金流量利率風險。而本集團的定息貸款則會讓本集團面對公允價值利率風險。

本集團維持定息與浮息債項並存以減輕風險。定息債項的比例在考慮到利率上升、利息覆蓋率及現金流動週期對本集團的業務與投資的潛在影響後釐定。

本集團亦利用浮息對定息的利率掉期以管理其若干銀行貸款的現金流量利率風險。該些利率掉期有將貸款由浮息轉為定息的經濟效果。

於報告期末，若利率增加或減少25(二零一九年：25)個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款的利息收入及銀行貸款的借貸成本(扣除撥充資本的利息開支後)之變動將會導致本集團的溢利減少或增加約13,116,000港元(二零一九年：8,940,000港元)。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(iii) 價格風險

本集團承受的權益證券價格風險來自集團持有的上市權益投資。本集團定期監察其上市及非上市權益投資的表現，及評估其對集團之策略計劃的適切性。本集團不用承受商品價格風險。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的上市部分之股票年底股價出現20%（二零一九年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加6,217,000港元（二零一九年：9,286,000港元）。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的非上市部分之年底公允價值出現20%（二零一九年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加129,610,000港元（二零一九年：131,932,000港元）。

(ii) 信貸風險

現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應收按揭貸款、應收賬項及應收聯營公司及合營公司賬項的賬面值對本集團構成最大的金融資產相關的信貸風險。本集團定期監察其可收回金額並當集團未能按應收款的原有條款收回所有款項的客觀證據出現時作出呆賬撥備。

為將信貸風險減至最小，本公司管理層於每個業務單位委派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。此外，本集團於每個報告期末監察每個債務人的可收回金額以保證對不能收回的欠款已作出足夠的減值虧損記賬。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已有充足的保障。

本集團應用香港財務準則9中的預期信用損失簡化版模式，所有應收貿易賬項均以整個存續期內的預期信用損失作撥備。

就計量預期信用損失而言，會根據應收貿易賬項的共同信貸風險特徵和逾期天數歸類。預期損失率根據以往付款記錄及相應的以往信用損失釐定。透過調整歷史損失率以反映當前的及前瞻性的宏觀經濟因素和行業趨勢等對債務人償還欠款能力的影響。

由於本集團的顧客眾多並且來自世界各地，有關第三方顧客的應收貿易賬項並無重大的集中信貸風險。

就出售物業及按揭貸款的顧客之信貸風險而言，本集團會於物業銷售完成前向個別顧客收取訂金或按進度收取樓價款項。假若有一顧客未能完成交付銷售物業之款項，本集團可沒收該顧客之訂金並重新出售單位予其他顧客。因此，本集團面對之信貸風險能大幅減低。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

關於應收按揭貸款，如同其他財務機構，信貸評估是批出貸款予申請人前其中一個正常程序。定期檢測亦會進行，並對於逾期貸款進行嚴格的監測程序。於每個財務報告期末，本集團會檢視每位個別的應收款項之可收回款項而就未能收回之款項(如有)作出充足的減值撥備。

管理層認為其他應收賬項及應收聯營公司和合營公司款項之信貸風險為低，因交易方有強大能力在短期內應付合約現金流債務。本集團已就此等其他應收賬項及應收聯營公司及合營公司款項根據十二個月的預期信用損失方法評估為並無預期信用損失，無須確認撥備。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於約97%(二零一九年：96%)的資金存放於有高度的信貸評級的銀行，其評級由BBB-至AA-，其餘3%(二零一九年：4%)的資金存放於不同國家及非集中於個別銀行，並由管理層密切監控。

(iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。

本集團透過對其整體的資產、負債、貸款及承諾等流動資金結構維持審慎水平以計量及監控其流動性。

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力的結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

現金流量預測是在本集團的經營實體執行，並由集團財務總計。集團財務監控本集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款(如適用)。此等預測考慮了本集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部財務狀況表比率目標，及(如適用)外部的監管或法例規定—例如貨幣限制。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團各合約到期日的金融負債。根據本集團須付款的最早日期的金融負債未折現現金流量而列示。

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	632,657	-	-	632,657
銀行貸款	5,277,517	9,500,402	26,031,718	3,426,710	44,236,347
定息債券	2,394,007	-	-	-	2,394,007
非控制性權益貸款	-	2,762,871	-	-	2,762,871
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,473,067	-	-	-	6,473,067
租賃負債	55,259	48,857	465	-	104,581
衍生金融工具	42,853	41,780	118,185	79,906	282,724
總計	14,242,703	12,986,567	26,150,368	3,506,616	56,886,254

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	569,550	-	-	569,550
銀行貸款	9,632,510	6,434,188	23,613,091	407,067	40,086,856
定息債券	137,299	2,405,649	-	-	2,542,948
非控制性權益貸款	-	2,797,445	-	-	2,797,445
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,130,436	-	-	-	6,130,436
租賃負債	54,855	54,855	48,454	-	158,164
衍生金融工具	17,441	15,171	50,333	33,172	116,117
總計	15,972,541	12,276,858	23,711,878	440,239	52,401,516

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供最高回報，同時維持最佳的借貸及資本結餘組合。

本公司的董事定期監察資本結構，當中包括評估由財務部準備的年度預算，預算監察由項目部門提議的計劃建築項目及在年度預算中為所需資金作準備。根據建議的年度預算，公司董事考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及發行新債券或贖回現有債券來平衡整體資本結構。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，維持保守水平的負債比率以監察其資本。此比率按照債務淨額除以公司股東應佔權益計算。債務淨額為總借貸(包括綜合財務狀況表所列的本期及非本期貸款)減去現金及現金等值，短期銀行存款(到期日在三個月以後)和受限制之銀行存款。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零二零年	二零一九年
借貸淨額(百萬港元)	27,539	27,286
公司股東應佔權益(百萬港元)	109,873	101,705
負債比率	25.1%	26.8%

(c) 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

3 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

下表顯示本集團於二零二零年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	294,275	-	294,275
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,577,918	1,577,918
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	31,086	-	706,446	737,532
應收第一按揭貸款	-	-	836,012	836,012
總資產	31,086	294,275	3,120,376	3,445,737
負債				
衍生金融工具	-	262,192	-	262,192
總負債	-	262,192	-	262,192

下表顯示本集團於二零一九年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	42,550	-	42,550
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,453,753	1,453,753
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	46,428	-	1,055,735	1,102,163
應收第一按揭貸款	-	-	1,717,988	1,717,988
總資產	46,428	42,550	4,227,476	4,316,454
負債				
衍生金融工具	-	114,228	-	114,228
總負債	-	114,228	-	114,228

年內各層級分類之間並無任何轉撥。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

(i) 在第1層內的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。在第1層的工具主要包括於香港聯交所上市之權益投資，分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

(ii) 在第2層內的金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴實體的個別估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大數據輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

本集團第2層金融工具包括交叉貨幣掉期及利率掉期合約。公允價值根據在活躍市場的遠期外匯率報價及 / 或由可觀察收益率曲線而來之遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

如一項或多項重大數據輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

(iii) 在第3層內的金融工具

下表顯示第3層金融工具的變動：

	應收第一按揭貸款(附註)		以公允價值計量 且其變動計入其他 全面收益之金融資產		以公允價值計量 且其變動計入損益 之金融資產	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	1,717,988	2,466,390	1,453,753	1,326,271	1,055,735	2,411,182
退回投資	-	-	-	-	(285,768)	(1,326,479)
在其他全面收益或損益確認的 利潤 / (虧損)	-	-	124,165	127,482	(89,305)	2,848
增加	34,704	-	-	-	-	-
償還	(916,680)	(748,402)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	25,784	(31,816)
於十二月三十一日	836,012	1,717,988	1,577,918	1,453,753	706,446	1,055,735

附註：應收第一按揭貸款之公允價值與其賬面值相若。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(iii) 在第3層內的金融工具 (續)

本集團利用估值技術設定非上市金融資產的公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法、充分利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

集團的政策是以事件發生當日或情況改變而產生之轉撥於各公允價值等級中作出撥入或撥出之確認。

年內估值技術並無任何改變。

(iv) 公允價值之估值方法

金融工具的專門估值方法包括下列各項：

- 利用市場報價或類近工具的交易商報價，
- 就利率掉期－根據可觀察收益率曲線估計未來現金流的現值，
- 就交叉貨幣掉期－根據活躍市場的報價而來的遠期匯率及可觀察收益率曲線而來的遠期利率估計未來現金流的現值，
- 就其他金融工具－現金流折現分析。

(v) 集團金融工具之估值過程

本集團財務部門當中有須為製作財務報告而進行估算金融資產(包括第3層的公允價值)的小組。管理層及估值小組會於每個報告日討論估值過程及結果。公允價值變動原因將會在此等討論中作出解釋。

(vi) 以分攤成本法計量之金融資產及負債的公允價值

於二零二零年十二月三十一日，上市之定息債券公允價值為2,359,296,000港元(二零一九年：2,418,561,000港元)。

下列金融資產及負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易及其他應收賬項
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等值
- 貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款
- 應收第二按揭貸款

財務報表附註

4 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的高風險估算和假設討論如下。

(i) 投資物業公允價值的估算

投資物業的估值，乃根據香港測量師學會就物業的估值發表的「香港測量師學會的物業估值準則(2020年版)」及國際估值準則委員會發表的「國際估值準則」。

詳細之評估及假設已於附註15(b)中列明。

(ii) 發展中物業及已落成之待售物業撥備

本集團根據發展中物業及已落成之待售物業之估計變現淨值評估其可收回價值，就過往經驗及已簽訂之合約估計至完成期的成本及因應現行市場情況而估計之預計未來銷售價格 / 租賃價值對此等物業之賬面值作出評估。如其物業的賬面值因市場狀況變化導致估計價值因而波動，可能需對發展中物業及已落成之待售物業進行重大減值虧損撥備或回撥。此等評估需要利用判斷及估算。

(iii) 所得稅

在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等最終稅務釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

本集團須在內地繳納土地增值稅及資本收益的預扣稅。在釐定土地增值及資本收益及其相關稅項時，需要作出重大判斷。本集團管理層就其對稅務條例之認識對此等土地增值稅及資本收益的預扣稅之確認作出最好估算。最終稅務後果與最初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響當地稅務機構作出最終稅務釐定期間的所得稅及遞延稅撥備。

當管理層認為未來應課稅利潤有可能出現可用作抵銷稅項虧損或時間性差異時，相關稅項虧損及時間性差異導致的遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果或會出現差異。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(iv) 物業、機器及設備的可用年期

本集團的管理層釐定物業、機器及設備的估計可用年期及相關的折舊支出。這估算乃根據過往類別與功能類同的物業、機器及設備的經驗而釐定。創新科技可將其大大改變。管理層會因應與先前估算不乎的可用年期而改變其折舊支出，同時亦會把過時及廢棄或已變賣的資產撇除或減值。

(v) 若干金融資產及衍生金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的金融資產及衍生金融工具的公允價值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告期末當時的市場情況作出假設。

除上述外，本集團於二零一六年購入上海克虜伯不鏽鋼有限公司（「上海克虜伯」）約24.4%權益，其持有一塊位於上海浦東新區的地塊。如附註23所述，截至二零二零年十二月三十一日止年度以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值之變化包括投資上海克虜伯的公允價值減少約78,000,000港元。在釐定該些投資的公允價值時，管理層需要作出重大判斷，且需採用假設。

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(i) 投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售（或獨立出租），本集團會對該等部分獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

(ii) 收入確認

本集團根據附註2(u)(i)所述之會計政策確認來自出售持作銷售用途物業的款項為收入並詳列於附註5內。本集團檢視其合約的條款及相關當地法律、考慮當地執法者的意見及尋求法律建議（如需要），以評估收取款項的法定權利。已落成物業單位在法律上及 / 或實際上轉移至顧客的時點確認收入。

財務報表附註

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷 (續)

(iii) 閒置土地法規之財務影響

根據內地法例及法規，倘物業發展商未能根據土地批授合約所指定的時限內開始發展土地，則內地政府可能視該土地為閒置土地，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。

在作出判斷時，本集團評估土地整體之發展程度，以及就延遲開始發展或修訂發展規劃與政府機構進行磋商之狀況。

(iv) 聯營公司及合營公司的減值

當有事件發生或情況改變等迹象顯示投資聯營公司或合營公司的賬面值不可取回時考慮是否減值。投資的可取回數額根據管理層對聯營公司或合營公司的財務狀況、過往及預期未來表現等作出判斷而評定。估算該等投資的最終可取回性需要相當程度的判斷。

(v) 物業、機器及設備的減值

本集團定期審查減值的迹象，當一項資產的賬面值高於其可取回金額，減值虧損會被確認。可取回金額為出售價格淨額或使用價值兩者之較高者。在釐定使用價值方面，本集團評估繼續使用該資產和可使用年期終結時出售可帶來的未來現金流的現值。釐定此等未來現金流及貼現率、估計出租率及房價需要估算和判斷。物業、機器及設備的減值評估之更多資料已於附註14內作出披露。

(vi) 金融資產的減值

本集團評估是否有如附註2(i)所述之客觀證據顯示貿易賬項經已減值。本集團應用香港財務準則9指定的預期信用損失簡化版模式，所有貿易應收賬項均以整個存續期內的預期信用損失作出撥備。

貿易應收賬以外，以攤銷成本計量的金融資產，其預期信用損失的計量乃需要運用複雜模式及對未來經濟環境及信貸表現作出重要假定的一個範疇。

計量預期信用損失所應用的會計要求，亦需要如下列的重要判斷：

- 釐定信貸風險有否大幅增加的標準；
- 選擇適當的模式和假定以計量預期信用損失；
- 為每類產品或市場確立具前瞻性的數目及相對權重的方案，及相關的預期信用損失；及
- 為相類近的金融資產確立組別，目的為計算預期信用損失。

5 主要業務及經營範圍之分部分析

(a) 本年度確認之收入如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
出售物業	8,519,063	11,161,481
租務及其他	4,826,864	4,910,425
酒店收入	1,180,175	1,953,516
	14,526,102	18,025,422

(b) 本集團年內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：

	收入		毛利	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
－ 內地物業	3,520,141	3,635,915	2,671,575	2,781,823
－ 香港物業	1,306,723	1,274,510	1,029,454	999,175
	4,826,864	4,910,425	3,701,029	3,780,998
物業銷售(附註(i))				
－ 內地物業	5,255,112	6,150,265	2,987,140	2,107,875
－ 香港物業	3,263,951	5,011,216	1,313,056	2,333,765
	8,519,063	11,161,481	4,300,196	4,441,640
酒店營運				
－ 內地物業	1,180,175	1,953,516	385,638	761,344
	14,526,102	18,025,422	8,386,863	8,983,982
主要市場：				
－ 內地	9,955,428	11,739,696	6,044,353	5,651,042
－ 香港	4,570,674	6,285,726	2,342,510	3,332,940
	14,526,102	18,025,422	8,386,863	8,983,982

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售投資物業為數共451,407,000港元(二零一九年：117,743,000港元)，當中包括銷售內地投資物業26,038,000港元(二零一九年：117,743,000港元)及銷售香港投資物業425,369,000港元(二零一九年：零港元)，並不包括於收入內。

財務報表附註

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(c) 有關營運分部的資料：

管理層已根據經董事會審議的報告釐定經營分部。

董事會以主要業務及市場的角度研究業務狀況。管理層評估集團的主要業務－房地產。房地產業務再分為內地物業、香港物業及海外物業。

物業分部的收入來源主要來自物業銷售、租務收入及酒店收入。

其他主要包括企業活動，當中包括中央財務管理及行政功能，及不分類為營運分部的其他業務之業績。

董事會根據毛利，評估各營運分部的表現。

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	二零二零年				總計 千港元
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	
收入	9,955,428	4,570,674	14,526,102	-	14,526,102
業績					
分部業績－毛利	6,044,353	2,342,510	8,386,863	-	8,386,863
其他收入及收益淨額					801,128
銷售、行政及其他經營費用					(1,613,699)
投資物業公允價值之增加					1,087,762
除融資費用前經營溢利					8,662,054
融資費用					(1,089,726)
經營溢利					7,572,328
應佔聯營公司及合營公司業績					1,597,010
除稅前溢利					9,169,338
稅項					(3,240,982)
年度溢利					5,928,356
應佔溢利：					
公司股東					5,403,203
非控制性權益					525,153
					5,928,356
折舊	407,793	67,773	475,566	2,042	477,608

財務報表附註

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分分析如下：(續)

	二零一九年				總計 千港元
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	
收入	11,739,696	6,285,726	18,025,422	–	18,025,422
業績					
分部業績－毛利	5,651,042	3,332,940	8,983,982	–	8,983,982
其他收入及收益淨額					696,712
銷售、行政及其他經營費用					(1,602,120)
投資物業公允價值之增加					1,185,018
除融資費用前經營溢利					9,263,592
融資費用					(812,565)
經營溢利					8,451,027
應佔聯營公司及合營公司業績					1,584,917
除稅前溢利					10,035,944
稅項					(2,342,856)
年度溢利					7,693,088
應佔溢利：					
公司股東					6,897,450
非控制性權益					795,638
					7,693,088
折舊	452,758	22,043	474,801	2,712	477,513

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分分析如下：

	二零二零年						
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運 分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	106,844,227	56,037,223	1,141,965	164,023,415	78,331,996	(82,203,609)	160,151,802
聯營公司及合營公司	6,349,883	10,649,876	2,017,172	19,016,931	11,581,499	-	30,598,430
衍生金融工具	-	-	-	-	294,275	-	294,275
以公允價值計量且其變動計入							
其他全面收益之金融資產	-	-	1,577,918	1,577,918	-	-	1,577,918
以公允價值計量且其變動計入							
損益之金融資產	58,866	678,666	-	737,532	-	-	737,532
應收按揭貸款	-	2,042,970	-	2,042,970	-	-	2,042,970
可收回稅項	28,844	103,182	240	132,266	44,718	-	176,984
儲稅券	-	-	-	-	189,255	-	189,255
資產總值	113,281,820	69,511,917	4,737,295	187,531,032	90,441,743	(82,203,609)	195,769,166
分部負債	44,556,897	28,936,368	1,248,301	74,741,566	19,134,114	(82,203,609)	11,672,071
銀行貸款	3,123,485	-	-	3,123,485	39,085,863	-	42,209,348
定息債券	-	-	-	-	2,325,147	-	2,325,147
衍生金融工具	-	-	-	-	262,192	-	262,192
稅項及遞延稅項	10,668,069	858,516	169,120	11,695,705	199,328	-	11,895,033
非控制性權益貸款	1,942,255	636,395	171,010	2,749,660	(625)	-	2,749,035
負債總額	60,290,706	30,431,279	1,588,431	92,310,416	61,006,019	(82,203,609)	71,112,826
分部非流動資產*	86,098,118	43,873,810	2,834,142	132,806,070	11,584,703	-	144,390,773

* 不包括衍生金融工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及計入損益之金融資產及應收按揭貸款，非流動資產之增加主要包括投資物業及發展中物業的增加，已分別詳列於財務報表附註15及17內。

財務報表附註

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分分析如下：(續)

	二零一九年						
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運 分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	88,468,135	58,403,212	1,125,672	147,997,019	60,503,018	(65,251,905)	143,248,132
聯營公司及合營公司	5,800,955	10,572,058	1,911,118	18,284,131	10,142,175	-	28,426,306
衍生金融工具	-	-	-	-	42,550	-	42,550
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,453,753	1,453,753	-	-	1,453,753
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	396,546	705,280	250	1,102,076	87	-	1,102,163
應收按揭貸款	-	3,096,165	-	3,096,165	-	-	3,096,165
可收回稅項	283,148	1,600	219	284,967	40,379	-	325,346
儲稅券	-	343	-	343	189,255	-	189,598
資產總值	94,948,784	72,778,658	4,491,012	172,218,454	70,917,464	(65,251,905)	177,884,013
分部負債	36,073,672	31,091,827	1,189,973	68,355,472	5,886,159	(65,251,905)	8,989,726
銀行貸款	3,299,098	-	-	3,299,098	33,907,995	-	37,207,093
定息債券	-	-	-	-	2,334,345	-	2,334,345
衍生金融工具	-	-	-	-	114,228	-	114,228
稅項及遞延稅項	9,285,719	1,442,520	156,108	10,884,347	198,641	-	11,082,988
非控制性權益貸款	1,967,965	633,726	171,540	2,773,231	(625)	-	2,772,606
負債總額	50,626,454	33,168,073	1,517,621	85,312,148	42,440,743	(65,251,905)	62,500,986
分部非流動資產*	74,460,986	54,373,214	2,706,910	131,541,110	10,146,377	-	141,687,487

* 不包括衍生金融工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及計入損益之金融資產及應收按揭貸款，非流動資產之增加主要包括投資物業及發展中物業的增加，已分別詳列於財務報表附註15及17內。

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(f) 本集團之營運分部非流動資產按地域分析如下：

	營運分部非流動資產*	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
內地	86,098,118	74,460,986
香港	43,349,929	53,849,333
其他	3,358,023	3,230,791
	132,806,070	131,541,110

* 不包括衍生金融工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及計入損益之金融資產及應收按揭貸款。

6 其他收入及收益淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股息收入	57,267	63,002
利息收入	512,704	570,289
出售物業、機器及設備之虧損	(430)	(1,314)
出售投資物業之(虧損)/利潤，已扣除銷售費用	(427)	51,384
匯兌淨利潤/(虧損)	208,858	(114,918)
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值淨(減少)/增加	(97,790)	4,534
其他	120,946	123,735
	801,128	696,712

財務報表附註

7 除融資費用前經營溢利

除融資費用前經營溢利已扣除下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業之銷售成本及銷售相關費用	4,223,938	6,641,919
投資物業相關直接經營費用	748,058	753,505
物業、機器及設備之折舊	366,212	411,707
使用權資產之折舊 — 租賃土地及土地使用權	59,316	59,732
使用權資產之折舊 — 樓宇-辦公室	52,080	6,074
酒店直接經營成本	794,537	1,192,172
與短期租賃相關的費用	9,842	51,526
核數師酬金		
— 核數服務	10,844	10,887
— 非核數服務	26,628	3,296

8 融資費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
融資費用		
— 銀行貸款	941,735	1,027,635
— 定息債券	138,926	140,102
— 衍生金融工具	35,977	(9,902)
— 租賃負債	4,567	634
— 用作現金流量對沖之衍生金融工具公允價值之(利潤)/虧損 (轉撥自權益)(附註37)	(292,520)	10,075
— 其他(附註)	564,554	(1,704)
融資成本總計	1,393,239	1,166,840
減：撥充發展中物業及發展中投資物業 資本之數額	(303,513)	(354,275)
年內融資費用總計	1,089,726	812,565

用作發展物業而撥充資本的借款利息，其息率介乎每年1.8%至5.0%（二零一九年：介乎每年2.7%至5.2%）。

附註：此數額包括截至二零二零年十二月三十一日止年度來自融資業務淨匯兌虧損540,035,000港元（二零一九年：利潤32,276,000港元），當中包括來自未作對沖的人民幣銀行貸款所產生的匯兌淨虧損245,954,000港元（二零一九年：利潤22,732,000港元）。

9 稅項

香港及海外利得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零一九年：16.5%）之稅率計算。海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依本集團有經營業務之海外國家之現行稅率計算。

內地企業所得稅

內地企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按25%（二零一九年：25%）之稅率計算。

已分配 / 未分配溢利的預扣稅項

預扣稅項乃根據宣派 / 匯出的分配溢利，按內地及海外的現行稅率徵收。

內地之土地增值稅

內地之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

於綜合收益表（支銷） / 抵免之稅項包括：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
內地稅項		
— 本期	(2,143,090)	(1,389,442)
— 往年之不足撥備	(73,925)	(1,177)
— 遞延	(643,999)	(443,237)
	(2,861,014)	(1,833,856)
香港利得稅		
— 本期	(363,937)	(468,970)
— 往年之多提撥備	1,007	671
— 遞延	(4,303)	(23,803)
	(367,233)	(492,102)
海外稅項		
— 本期	(7,527)	(8,170)
— 往年之多提撥備	—	1,131
— 遞延	(5,208)	(9,859)
	(12,735)	(16,898)
	(3,240,982)	(2,342,856)

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為1,081,692,000港元（二零一九年：383,225,000港元）。

財務報表附註

9 稅項(續)

本年集團應佔聯營公司及合營公司稅項為446,362,000港元(二零一九年: 451,401,000港元), 已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

集團之稅項與以集團之除稅前溢利按香港稅率計算之理論稅項之差別為:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利	9,169,338	10,035,944
減: 應佔聯營公司及合營公司業績	(1,597,010)	(1,584,917)
	7,572,328	8,451,027
以香港利得稅率16.5%(二零一九年: 16.5%)計算	1,249,434	1,394,419
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	588,244	455,070
動用以往未經確認之稅項虧損	(42,831)	(45,621)
因收入/支出淨額由於其無須繳稅/不可扣稅(以釐定應課稅溢利)而產生之稅項影響	263,968	36,905
未確認之稅項虧損	151,122	52,412
往年不足/(多提)撥備之稅項	72,918	(625)
	2,282,855	1,892,560
已分配/未分配利潤的預扣稅項	146,858	162,877
土地增值稅	1,081,692	383,225
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(270,423)	(95,806)
稅項支出	3,240,982	2,342,856

財務報表附註

11 每股盈利(續)

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之本公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	二零二零年	二零一九年
已發行普通股股份加權平均數	1,456,501,228	1,455,974,642
購股權之調整	-	514,809
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,456,501,228	1,456,489,451

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股東應佔溢利	5,403,203	6,897,450
每股攤薄盈利	3.71港元	4.74港元

12 員工福利支出

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,365,575	1,511,768
退休金成本－界定供款計劃(附註33)	49,019	87,864
	1,414,594	1,599,632

13 董事利益及權益

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
黃小抗先生*	–	6,960	15,000	120	22,080
郭孔華先生**	–	4,800	12,500	120	17,420
吳繼霖先生	–	4,500	7,000	120	11,620
王志剛先生	–	5,244	7,500	120	12,864
黃汝璞女士，JP	600	–	–	–	600
張祖同先生	560	–	–	–	560
許震宇先生 ¹	345	–	–	–	345
古滿麟先生 ²	216	–	–	–	216

* 主席

** 副主席兼行政總裁

¹ 於二零二零年五月二十日獲委任為獨立非執行董事

² 於二零二零年五月二十日退任為獨立非執行董事

截至二零一九年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
黃小抗先生*	–	6,960	18,000	120	25,080
郭孔華先生 ¹	124	2,800	8,160	70	11,154
吳繼霖先生	–	4,320	7,550	120	11,990
王志剛先生	–	5,040	8,500	120	13,660
古滿麟先生	560	–	–	–	560
黃汝璞女士，JP	600	–	–	–	600
張祖同先生	550	–	–	–	550

* 主席

¹ 於二零一九年六月一日獲委任為副主席兼行政總裁

財務報表附註

13 董事利益及權益 (續)**(b) 授予本公司董事之購股權**

根據本公司購股權計劃(附註35)，本公司授予董事購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予董事之購股權股份之公允價值已於歸屬期間包括在員工福利支出總額內。

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，並無向董事授出購股權。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,850,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
1,900,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
400,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
1,284,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零二零年十二月三十一日，本公司股份之收市價為每股19.64港元(二零一九年：24.75港元)。

(c) 五位最高薪酬人士

年內，本集團五位最高薪酬人士其中四位(二零一九年：四位)為本公司董事。五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及袍金	27,085	23,612
酌情花紅	56,900	49,410
退休金供款	587	550
	84,572	73,572

13 董事利益及權益 (續)

(c) 五位最高薪酬人士 (續)

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
11,000,001 港元 – 11,500,000 港元	–	1
11,500,001 港元 – 12,000,000 港元	1	2
12,500,001 港元 – 13,000,000 港元	1	–
13,500,001 港元 – 14,000,000 港元	–	1
17,000,001 港元 – 17,500,000 港元	1	–
20,500,001 港元 – 21,000,000 港元	1	–
22,000,001 港元 – 22,500,000 港元	1	–
25,000,001 港元 – 25,500,000 港元	–	1
	5	5

根據本公司購股權計劃(附註35)，本公司授予個別人士購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予個別人士之購股權股份之公允價值已於歸屬期間包括在員工福利支出總額內。

(d) 向董事、受該等董事控制的法人團體及與該等董事關連的實體提供的貸款、準貸款和其他交易資料

由本公司或其附屬公司並由集團承擔(如適用)向董事提供的貸款、準貸款和其他交易的資料如下：

向郭孔華先生提供的13,187,000港元貸款已於年內全數結清。

(e) 董事在交易、安排或合同的重大權益

本公司、其附屬公司、其共同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

財務報表附註

14 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	貨倉及 樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零二零年一月一日	6,841,713	492,682	47,075	66,277	270,526	7,718,273
添置	9,139	-	-	18,137	30,945	58,221
出售	(3,033)	-	-	-	(13,950)	(16,983)
轉撥及重新分類	-	(16,832)	-	-	-	(16,832)
匯兌調整	441,217	6,031	3,079	1,383	11,951	463,661
於二零二零年十二月三十一日	7,289,036	481,881	50,154	85,797	299,472	8,206,340
折舊總額及累計減值虧損						
於二零二零年一月一日	2,079,548	88,685	11,876	63,479	224,655	2,468,243
本年度折舊	326,960	16,485	1,624	2,338	19,469	366,876
出售	(2,874)	-	-	-	(13,135)	(16,009)
匯兌調整	150,583	1,299	886	475	9,861	163,104
於二零二零年十二月三十一日	2,554,217	106,469	14,386	66,292	240,850	2,982,214
於二零二零年十二月三十一日						
之賬面淨值	4,734,819	375,412	35,768	19,505	58,622	5,224,126
於二零二零年一月一日之賬面淨值						
	4,762,165	403,997	35,199	2,798	45,871	5,250,030

14 物業、機器及設備(續)

	酒店物業 千港元	貨倉及 樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一九年一月一日	6,948,867	478,701	47,931	64,037	265,695	7,805,231
添置	30,336	-	17	351	17,793	48,497
出售	(12,882)	-	-	-	(9,246)	(22,128)
轉撥及重新分類	-	15,407	-	2,098	(43)	17,462
匯兌調整	(124,608)	(1,426)	(873)	(209)	(3,673)	(130,789)
於二零一九年十二月三十一日	6,841,713	492,682	47,075	66,277	270,526	7,718,273
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一九年一月一日	1,751,003	73,021	10,453	59,875	217,269	2,111,621
本年度折舊	374,066	15,938	1,639	1,777	18,852	412,272
出售	(10,711)	-	-	-	(8,579)	(19,290)
轉撥及重新分類	-	-	-	1,981	(43)	1,938
匯兌調整	(34,810)	(274)	(216)	(154)	(2,844)	(38,298)
於二零一九年十二月三十一日	2,079,548	88,685	11,876	63,479	224,655	2,468,243
於二零一九年十二月三十一日						
之賬面淨值	4,762,165	403,997	35,199	2,798	45,871	5,250,030
於二零一九年一月一日之賬面淨值						
	5,197,864	405,680	37,478	4,162	48,426	5,693,610

於二零二零年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共零港元(二零一九年：1,963,306,000港元)之物業、機器及設備作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸(附註42)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之附屬公司及聯營公司持有之物業、機器及設備當中包括在內地營運的酒店。鑒於本集團經營酒店當地之經濟環境各有不同，因此，附屬公司及聯營公司所持有的酒店存在其賬面值高於其可收回價值的風險。當有指標顯示資產有可能已減值時，本集團會對酒店物業賬面值進行評估。此等指標包括在當地經營或將會經營酒店之市場的持續不利轉變或當酒店持續出現虧損狀況及其財務表現差於預期。

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團認為不需要對酒店物業作減值虧損撥備或回撥。本集團已作出關鍵假設及估計適當的貼現率、預計出租率及房租。本集團採用之貼現率介乎8.25%至9.5%(二零一九年：8.25%至9.5%)。

財務報表附註

15 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	80,209,689	74,228,117
添置	886,320	2,107,681
收購附屬公司(附註38(b))	–	3,600,000
公允價值之增加	1,087,762	1,185,018
出售	(438,140)	(64,803)
轉撥	(983,000)	–
匯兌調整	3,061,345	(846,324)
於十二月三十一日	83,823,976	80,209,689

(a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團以總值零港元(二零一九年：13,328,781,000港元)之投資物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸(附註42)。

(b) 投資物業的估值

	發展中		已落成物業				已落成	總額
	住宅物業	商用物業	住宅物業		商用物業		之貨倉	
	香港	內地	香港	內地	香港	內地	香港	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二零年一月一日	1,394,000	5,640,882	16,605,050	4,170,827	11,580,750	36,718,180	4,100,000	80,209,689
添置	136,137	579,088	82,540	16,818	12,652	58,806	279	886,320
公允價值之變化	(43,137)	1,592,176	(133,990)	(11,235)	(293,722)	(92,051)	69,721	1,087,762
出售	–	–	–	–	(422,930)	(15,210)	–	(438,140)
轉撥	(983,000)	(8,234,172)	–	–	–	8,234,172	–	(983,000)
匯兌調整	–	422,026	–	270,711	–	2,368,608	–	3,061,345
於二零二零年十二月三十一日	504,000	–	16,553,600	4,447,121	10,876,750	47,272,505	4,170,000	83,823,976

15 投資物業(續)

(b) 投資物業的估值(續)

	發展中		已落成物業				已落成 之貨倉 香港 千港元	總額 千港元
	住宅物業	商用物業	住宅物業		商用物業			
	香港 千港元	內地 千港元	香港 千港元	內地 千港元	香港 千港元	內地 千港元		
於二零一九年一月一日	1,780,000	5,271,919	14,755,800	4,124,729	11,309,750	36,985,919	-	74,228,117
添置	921,191	306,718	70,413	83,811	29,349	148,485	547,714	2,107,681
收購附屬公司(附註38(b))	-	-	-	-	-	-	3,600,000	3,600,000
公允價值之變化	69,547	159,578	402,099	37,375	241,651	322,482	(47,714)	1,185,018
出售	-	-	-	-	-	(64,803)	-	(64,803)
轉撥	(1,376,738)	-	1,376,738	-	-	-	-	-
匯兌調整	-	(97,333)	-	(75,088)	-	(673,903)	-	(846,324)
於二零一九年十二月三十一日	1,394,000	5,640,882	16,605,050	4,170,827	11,580,750	36,718,180	4,100,000	80,209,689

本集團估值過程

本集團以公允價值計量投資物業。所有投資物業均由戴德梁行有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及測建行香港有限公司，與本集團並無關聯的獨立合資格估值師，就於二零二零年十二月三十一日的價值作出重估。該些估值師擁有相關認可專業資格及對所估值之投資物業及位置有經驗。對於所有投資物業，其目前的使用為最高及最佳。

本集團財務部當中包括一個就財務報告目的，對於由獨立專業估值師完成的估值報告作出檢討的小組，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。估值過程及結果由管理層及估值師進行討論。

於每個財政年度期末，財務部：

- 核實所有於獨立估值報告中的主要資料；
- 比較去年估值報告以評估物業估值之變動；及
- 與獨立專業估值師保持討論。

估值技巧

對於估算在香港及內地的已落成物業的公允價值，主要採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。

收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及潛在復歸收入予以資本化。估值所採用的現行市場租金已參考有關物業和其他可類比的物業近期的租務狀況。

財務報表附註

15 投資物業(續)

(b) 投資物業的估值(續)

估值技巧(續)

直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算在香港及內地的發展中物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及發展商的溢利和風險系數。

用以釐定公允價值的主要不可觀察數據輸入

估值師按接受估值投資物業的風險類別估算資本化比率。比率越高則公允價值越低。於二零二零年十二月三十一日，用以估算香港及內地物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為2.4%至5.2%（二零一九年：2.7%至5.2%）及4.8%至8.8%（二零一九年：4.8%至8.8%）。

現行市場租金根據香港及內地的投資物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則接受估值的物業公允價值越低。

就發展中投資物業，估值師按報告日的市場狀況估算物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

投資物業的估算建基於二零二零年十二月三十一日該物業所處於的經濟、市場及其他因素加上當時管理層所收到的資料。基於2019冠狀病毒病的爆發對香港及內地的經濟產生高度不穩定性和物業市場的不確定性，這些影響增加了估算過程中所使用假設的不確定性。因此，2019冠狀病毒病的後續發展對投資物業於二零二零年十二月三十一日以後的公允價值或會產生不可預計的波動。

16 使用權資產及租賃負債

綜合財務狀況表展示下列有關租賃之金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
使用權資產		
租賃土地及土地使用權(附註(a))	1,911,766	1,853,966
樓宇－辦公室(附註(b))	98,829	150,111
	2,010,595	2,004,077

(a) 於二零二零年十二月三十一日，關於內地土地使用權之使用權資產總賬面淨值合共零港元(二零一九年：743,175,000港元)已作抵押以保證本集團所獲之銀行信貸(附註42)。

(b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，關於樓宇－辦公室類別，使用權資產添置1,060,000港元(二零一九年：156,185,000港元)而租賃現金總流出則為55,048,000港元(二零一九年：6,400,000港元)。

辦公室的租賃合約通常是固定期限3年，可選擇續租。大部分續租選擇權僅供本集團行使，而非由相應的出租人行使。

租賃期限因應個別租賃的情況進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議並不包含出租人持有的租賃資產的擔保權益之外的任何契約。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債		
租賃負債本期部分	52,555	50,461
租賃負債非本期部分	48,444	99,958
	100,999	150,419

於二零二零年十二月三十一日，採用的加權平均承租人增量借款利率為3.5%(二零一九年：3.5%)。

於二零二零年十二月三十一日之結餘包括應付一間聯營公司的租賃負債100,217,000港元(二零一九年：150,419,000港元)。

財務報表附註

17 發展中物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	23,039,962	21,030,145
添置	3,833,892	2,932,828
轉撥	(1,416,221)	(668,478)
匯兌調整	865,145	(254,533)
於十二月三十一日	26,322,778	23,039,962

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	162,146	9,111,611
香港以外	8,144,747	8,582,005
	8,306,893	17,693,616
計入流動資產的金額		
香港	10,435,650	—
香港以外	7,580,235	5,346,346
	18,015,885	5,346,346
	26,322,778	23,039,962

18 土地訂金

於二零二零年十二月三十一日之結餘主要為購買位於內地之土地的訂金，此等訂金會於取得土地使用權證後即時轉撥至發展中物業。

19 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要

一間附屬公司，上海吉祥房地產有限公司，其非控制性權益達49%（該非控制性權益對本集團而言屬重大），其財務資料概要如下。上海吉祥房地產有限公司之主要營業地點為內地上海。

於二零二零年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動		
資產	909,923	558,612
負債	(1,047,731)	(990,665)
流動淨負債總額	(137,808)	(432,053)
非流動		
資產	15,039,692	14,214,148
負債	(4,009,302)	(4,098,050)
非流動淨資產總額	11,030,390	10,116,098
淨資產	10,892,582	9,684,045

截至二零二零年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	1,415,118	1,765,210
除所得稅前溢利	679,348	996,649
所得稅費用	(199,348)	(252,537)
年度溢利	480,000	744,112
其他全面收益	414,008	(118,905)
全面收益總額	894,008	625,207
分配至非控制性權益之全面收益總額	438,064	306,351
已付股息予非控制性權益	—	207,386

財務報表附註

19 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	931,987	1,122,391
已付利息	(51,057)	(72,321)
已繳所得稅款	(140,700)	(200,801)
來自經營業務之現金淨額	740,230	849,269
來自 / (應用於) 投資業務之現金淨額	1,261	(1,447)
應用於融資業務之現金淨額	(307,110)	(674,492)
現金及現金等值之增加淨額	434,381	173,330
於一月一日之現金及現金等值	409,133	240,445
滙率變動的影響	30,086	(4,642)
於十二月三十一日之現金及現金等值	873,600	409,133

以上數字為集團內公司間交易金額互相對銷前金額。

20 聯營公司及合營公司

	二零二零年			二零一九年		
	聯營公司 千港元	合營公司 千港元	總計 千港元	聯營公司 千港元	合營公司 千港元	總計 千港元
非上市投資	7,859,986	1,020,298	8,880,284	7,426,090	963,884	8,389,974
於香港持有之上市權益證券	11,781,286	-	11,781,286	10,278,382	-	10,278,382
於香港以外持有之上市權益證券	1,574,574	-	1,574,574	1,507,181	-	1,507,181
應佔資產淨值，已包括商譽(附註(a))	21,215,846	1,020,298	22,236,144	19,211,653	963,884	20,175,537
應收聯營公司及合營公司款項(附註(b))	3,609,130	5,385,813	8,994,943	2,048,742	6,771,577	8,820,319
應付聯營公司款項(附註(c))	(632,657)	-	(632,657)	(569,550)	-	(569,550)
	24,192,319	6,406,111	30,598,430	20,690,845	7,735,461	28,426,306

(a) 主要聯營公司及合營公司之詳情載列於附註46(b)。

(b) 應收聯營公司及合營公司款項均為無抵押、無須在每一報告期末起計十二個月內償還及免息，除7,406,492,000港元(二零一九年：7,978,141,000港元)須按現行市場利率計息。

(c) 應付聯營公司款項為無抵押、免息及無須在每一報告期末起計十二個月內償還。

(d) 本集團應佔聯營公司及合營公司的年度業績總額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔聯營公司業績	1,603,233	1,585,039
應佔合營公司業績	(6,223)	(122)
	1,597,010	1,584,917

(e) 有關聯營公司及合營公司的承擔如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就聯營公司及合營公司的資本承擔而提供資金(如有需求)	3,799,889	2,865,420

財務報表附註

20 聯營公司及合營公司(續)

- (f) 按董事認為嘉里物流聯網有限公司(「嘉里物流」)為本集團之重要聯營公司。其財務資料概要如下。聯營公司乃採用權益法入賬。

於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動		
資產	21,731,420	16,998,502
負債	(14,908,632)	(10,980,788)
流動淨資產總額	6,822,788	6,017,714
非流動		
資產	36,395,240	33,432,080
負債	(9,641,899)	(11,279,105)
非流動淨資產總額	26,753,341	22,152,975
淨資產	33,576,129	28,170,689

截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合全面收益表概要

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	53,360,540	41,139,102
經營費用及其他	(46,719,279)	(33,993,066)
折舊及攤銷	(2,148,972)	(1,921,303)
利息收入	53,071	61,789
利息費用	(303,095)	(358,171)
除稅前溢利	4,242,265	4,928,351
稅項	(772,746)	(588,951)
年度溢利	3,469,519	4,339,400
其他全面收益	654,685	122,904
全面收益總額	4,124,204	4,462,304
已收此聯營公司股息	307,450	431,005

以上資料反映年內嘉里物流(而非本集團應佔之金額)綜合財務報表呈報之金額(已調整本集團與聯營公司會計政策的差別)。

20 聯營公司及合營公司(續)

(f) (續)

財務資料概要之對賬表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日之期初淨資產	21,480,490	20,525,627
股東應佔之年度溢利	2,895,757	3,788,323
股東應佔之其他全面收益	500,697	89,479
已付股息	(768,057)	(1,028,244)
其他儲備變動	1,070,798	(12,679)
未變現利潤對銷	-	(1,957,540)
其他	1,076,600	75,524
於十二月三十一日之期末淨資產	26,256,285	21,480,490
佔此聯營公司權益(約39.97%)(二零一九年:41.86%)	10,494,637	8,991,733
商譽	1,286,649	1,286,649
於十二月三十一日之賬面值	11,781,286	10,278,382

於二零二零年十二月三十一日，本集團應佔嘉里物流(在香港聯交所上市)之權益的公允價值為12,211,797,000港元(二零一九年:9,611,403,000港元)。

(g) 本集團應佔個別較小聯營公司及合營公司之業績總額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度業績	439,576	846,817
其他全面收益	480,226	9,812
全面收益總額	919,802	856,629

財務報表附註

21 衍生金融工具

	二零二零年		二零一九年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
現金流量對沖				
交叉貨幣及利率掉期合約，按公允價值(附註(a))				
非流動	293,496	261,349	42,550	114,228
流動	779	843	–	–
	294,275	262,192	42,550	114,228

持作交易用途之衍生產品被分類為流動資產或負債。對沖衍生產品如其對沖項目到期日超過報告期末後十二個月，其公允價值全數將分類為非流動資產或負債，如到期日少於報告期末後十二個月，則分類為流動資產或負債。

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣掉期及利率掉期合約 – 現金流量對沖

指定及合資格作現金流量對沖之交叉貨幣掉期及利率掉期合約的公允價值轉變溢利數額為103,761,000港元(二零一九年：虧損33,974,000港元)已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，溢利為數292,520,000港元(二零一九年：虧損10,075,000港元)已由對沖儲備轉撥至綜合收益表之融資費用中。

(i) 定息債券之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司一間非直接全資擁有附屬公司參與為數297,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，在此等合約下其本金會以1美元等於7.776港元的平均匯率在合約期初及二零二一年四月合約到期日進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.26%至5.275%支付利息，而美元本金以固定年利率5.875%收取利息。

(ii) 港幣銀行貸款之對沖

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團參與名義本金總額200,000,000港元10年期利率掉期合約。此等利率掉期合約的經濟效果為將貸款由浮動利率轉為固定利率。合約固定年利率為1.565%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團參與名義本金總額800,000,000港元5年期至10年期利率掉期合約。此等利率掉期合約的經濟效果為將貸款由浮動利率轉為固定利率。合約固定年利率介乎1.065%至1.565%。

於二零二零年十二月三十一日，未完結之利率掉期合約名義本金總額為2,500,000,000港元(二零一九年：1,700,000,000港元)。合約固定年利率介乎1.065%至2.5%(二零一九年：1.565%至2.5%)。

21 衍生金融工具(續)

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣掉期及利率掉期合約－現金流量對沖(續)

(iii) 澳幣銀行貸款之對沖

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團參與為數180,000,000澳元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1澳元等於5.6709港元的匯率在二零一八年十二月合約期初及二零二三年十二月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而澳元本金以浮動澳元利率收取利息。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團參與為數約148,478,000澳元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1澳元等於5.388港元的匯率在二零一九年九月合約期初及二零二三年九月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而澳元本金以浮動澳元利率收取利息。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團參與為數約187,350,000澳元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1澳元等於5.3376港元的匯率在二零二零年二月合約期初及二零二六年二月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而澳元本金以浮動澳元利率收取利息。

(iv) 日圓銀行貸款之對沖

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團參與為數8,000,000,000日圓的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1日圓等於0.0719港元的匯率在二零二零年六月合約期初及二零二七年六月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而日圓本金以浮動日圓利率收取利息。

於報告日，信貸風險之最高風險承擔為綜合財務狀況表內衍生資產之公允價值。

財務報表附註

22 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產包括不持作買賣的權益證券並且集團於初始確認階段決定性的選擇此分類。此類為策略投資而集團認為分類至此更為合適。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市權益證券，按公允價值	1,577,918	1,453,753

23 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

下列為集團歸類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產：

- 持作買賣之投資；及
- 本集團選擇其公允價值的增減不計入其他全面收益的投資。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非本期部份		
上市權益證券	31,086	39,565
非上市權益證券(附註)	706,446	1,055,735
	737,532	1,095,300
本期部份		
上市權益證券	-	6,863
	737,532	1,102,163

23 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(續)

附註：本集團於二零一六年購入上海克虜伯不鏽鋼有限公司(「上海克虜伯」)約24.4%權益，該公司擁有一幅位於上海市浦東新區的地塊。由於本集團對上海克虜伯的財務及經營政策並沒有重大影響力，本集團將此項投資列為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

二零一六年五月，上海市政府發出關於將該專案地塊更改為商業發展用途之規劃的批覆(「五月批覆」)。其後於二零一七年八月，上海市政府將該專案地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。

本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。項目的各投資方中，一間通過不同投資工具持有該項目的國有企業為當中最大的投資方。

於二零一八年第二季，上海市有關部門曾接觸項目公司並告知其欲將該專案地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以使本集團能退出該項目。

基於上述情況，管理層已聘請持有認可相關專業資格的獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就上海克虜伯於二零一八年十二月三十一日的公允價值作出評估。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用以資產為本的評估方法估算公允價值，該方法是根據個別商業資產的市場價值減去負債以估算該商業的價值，過程需應用判斷來確定公允價值。

二零一九年十月，上海克虜伯與上海市有關部門達成協議。據此，上海克虜伯同意收取約4,270,000,000人民幣的補償金，交還該專案地塊予政府。二零一九年十一月，該專案地塊已交還政府。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團收取被投資方的短期借款約1,425,000,000人民幣(二零一九年：1,180,000,000人民幣)，主要為本集團應佔該補償金的份額。這些借款的目的為被投資方擬用作抵銷將來退回之資本。因此，這些借款結餘被用作抵銷於二零二零年十二月三十一日投資上海克虜伯的賬面值。

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資上海克虜伯的賬面淨值約58,000,000港元(二零一九年：396,000,000港元)。本集團預期透過收取餘下的補償金和該投資分派餘下的資產取回投資的賬面值。

截至二零二零年十二月三十一日止年度以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值之變化包括投資於上海克虜伯公允價值之減少約78,000,000港元。

財務報表附註

24 應收按揭貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收按揭貸款非流動部分	1,944,669	3,062,327
應收按揭貸款流動部分	98,301	33,838
應收按揭貸款總額	2,042,970	3,096,165

結餘當中包括向由本集團發展的若干香港物業之買家提供的第一按揭貸款836,012,000港元(二零一九年：1,717,988,000港元)。對於該等應收第一按揭貸款，其公允價值是以財務機構的借款息率及假設貸款會按照合約條款作出償還的基準折現現金流計算。集團之估值過程詳情已列於綜合財務報表附註3(c)(v)內。

餘款主要為應收第二按揭貸款，賬面值以攤銷成本計算。

應收按揭貸款按月分期償還，各償還期於綜合財務狀況表日起計不超過30年(二零一九年：不超過30年)，以浮動利率釐定利息。

集團釐定預期信用損失之撥備透過組合有類似信用風險特徵之應收第二按揭貸款，並考慮現行經濟情況，資產價值及抵押品之可變現性及展望未來的資料，共同評估其可收回之可能性。對於已逾期多時的重大數額或債務人已經破產或對收款行動沒有回應的應收第二按揭貸款，本集團會按個別事項去評估減值數額。

本集團於年內並沒有就應收按揭貸款提供任何虧損撥備(二零一九年：無)。

應收按揭貸款以港元計值。

25 已落成之待售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
土地成本	4,588,264	5,163,890
其他發展成本	5,143,107	5,717,278
	9,731,371	10,881,168

此等已落成之待售物業位於香港及內地。

26 應收賬項、預付款項及訂金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬項(附註(a))	143,909	135,500
預付款項	350,516	270,389
其他	1,122,514	1,098,018
	1,616,939	1,503,907

應收賬項之賬面值均接近其公允價值。

本集團的應收賬項、預付款項及訂金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	893,052	697,754
人民幣	640,775	718,698
其他貨幣	83,112	87,455
	1,616,939	1,503,907

- (a) 本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零二零年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值虧損分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一個月以下	69,377	77,960
一個月至三個月	50,597	41,044
超過三個月	23,935	16,496
	143,909	135,500

本集團應用香港財務準則9的簡化版模式計量所有應收貿易賬項的預期信用損失，為整個存續期內預期信用損失作撥備。應收貿易賬項根據共同信貸風險特徵和逾期天數歸類如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三個月內	119,974	119,004
三個月以上	23,935	16,496

本集團釐定預期信用損失之撥備透過組合有類似信用風險特徵之應收貿易賬項，並考慮現行及未來經濟情況，共同評估其可收回之可能性。對於已逾期多時的重大數額或債務人已經破產或對收款行動沒有回應的應收貿易賬項，本集團會按個別事項去評估減值數額。

財務報表附註

26 應收賬項、預付款項及訂金(續)

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收賬款的公允價值。本集團不持有任何作為抵押的抵押品。

管理層認為結餘淨額之信用風險不高。

應收貿易賬項、其他應收款項及訂金並不包含減值資產。

27 受限制之銀行存款及現金及現金等值

(a) 受限制之銀行存款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
受限制之銀行存款(附註)	565,770	511,687

附註：於二零二零年十二月三十一日，本集團為數約565,770,000港元(二零一九年：511,687,000港元)的銀行結存分別存放於多間銀行，作為對本集團銀行信貸的擔保押金(銀行信貸包括該些銀行向本集團旗下某些物業的買家提供按揭之信貸(附註41(b))及為符合相關內地當局就本集團預售若干物業規定需保留款項。

(b) 現金及現金等值

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
手頭現金及銀行結存	13,559,234	9,063,539
短期銀行存款(附註(i))	2,870,260	2,680,304
現金及銀行結存(附註(ii))	16,429,494	11,743,843
減：到期日在三個月以後之短期銀行存款	(554,546)	(42,712)
現金及現金等值	15,874,948	11,701,131

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
人民幣	14,909,603	9,042,355
港元	1,415,160	1,592,629
美元	57,165	1,055,110
其他貨幣	47,566	53,749
	16,429,494	11,743,843

(i) 短期銀行存款之有效年利率為1.99%(二零一九年：2.64%)；這些存款的平均到期日為少於6個月。

(ii) 手頭現金及銀行結存及短期銀行存款15,366,529,000港元(二零一九年：9,868,230,000港元)存放於內地並受當地的外匯管制規定規管。

28 應付賬項、已收訂金及應計項目及合約負債

(a) 應付賬項、已收訂金及應計項目

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付賬項	318,834	477,658
應付建築成本	3,346,759	2,954,478
租務訂金	1,495,278	1,420,209
其他	1,448,051	1,437,914
	6,608,922	6,290,259

於二零二零年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一個月以下	288,376	444,515
一個月至三個月	24,121	22,706
超過三個月	6,337	10,437
	318,834	477,658

本集團之應付賬項、已收訂金及應計項目之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
人民幣	4,588,700	4,026,016
港元	1,925,541	2,192,794
其他貨幣	94,681	71,449
	6,608,922	6,290,259

(b) 合約負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
合約負債	4,962,150	2,549,048

結餘為與物業發展活動相關的合約負債。於二零二零年十二月三十一日結餘增加主要由於內地預售物業增加所致。

財務報表附註

28 應付賬項、已收訂金及應計項目及合約負債(續)

(b) 合約負債(續)

(i) 下表展示有關於年初時確認為合約負債而於本報告期間確認為收入的數額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業銷售	3,811,749	6,029,790

(ii) 下表展示由於物業銷售合約的原預計期間為一年或以上，未達成 / 部分達成的履約責任的交易價格之總額分配：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預計於一年內確認之收入	4,592,261	3,600,079
預計於一年後確認之收入	4,136,262	2,119,603
	8,728,523	5,719,682

29 銀行貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非本期		
銀行貸款		
— 無抵押	37,622,263	28,016,833
— 有抵押(附註42)	—	696,143
	37,622,263	28,712,976
本期		
銀行貸款		
— 無抵押	4,587,085	7,271,168
— 有抵押(附註42)	—	1,222,949
	4,587,085	8,494,117
銀行貸款總額	42,209,348	37,207,093

29 銀行貸款(續)

銀行貸款之償還期如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	4,587,085	8,494,117
一年至二年	8,998,313	5,586,658
二年至五年	25,228,689	22,726,318
五年內償還	38,814,087	36,807,093
超過五年	3,395,261	400,000
	42,209,348	37,207,093

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零二零年		二零一九年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行貸款	1.06%	3.87%	3.33%	4.31%

所有銀行貸款之賬面值大致接近其公允價值。

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	31,426,000	30,936,000
人民幣	7,105,839	4,474,515
澳元	3,076,709	1,796,578
日圓	600,800	—
	42,209,348	37,207,093

30 定息債券

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
定息債券		
非本期	—	2,334,345
本期	2,325,147	—
定息債券總額	2,325,147	2,334,345

財務報表附註

30 定息債券(續)

於二零一一年四月六日，本公司全資擁有之附屬公司Wiseyear Holdings Limited(「Wiseyear」)發行面值總額300,000,000美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率5.875%。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零二零年十二月三十一日，定息債券之市場價值為2,359,296,000港元(二零一九年：2,418,561,000港元)。定息債券的公允價值屬於公允價值等級的第1層。

31 非控制性權益貸款

非控制性權益貸款指附屬公司之非控制性權益按所佔權益而提供之資金，包括來自香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)(其股份於香港聯交所上市之有關聯公司)之若干附屬公司之數額約為777,755,000港元(二零一九年：822,512,000港元)。該等貸款均為無抵押、從屬於有關附屬公司之銀行貸款、無須在報告期末起計十二個月內償還及除總額641,804,000港元(二零一九年：689,833,000港元)須按現行市場利率計息外免息。

本集團的非控制性權益貸款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	2,013,358	2,048,473
美元	583,799	582,767
其他貨幣	151,878	141,366
	2,749,035	2,772,606

32 遞延稅項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	8,631,391	8,275,622
遞延稅項於綜合收益表支銷	653,510	476,899
收購附屬公司(附註38(b))	-	19,232
匯兌調整	529,834	(140,362)
於十二月三十一日	9,814,735	8,631,391

對可抵扣稅項虧損確認為遞延稅項資產的稅務利益，按產生未來應課稅溢利的可能性而予以確認。本集團未經確認之稅項虧損為2,178,365,000港元(二零一九年：1,824,321,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅溢利。除為數943,540,000港元(二零一九年：777,332,000港元)的稅項虧損分別在二零二五年前到期(二零一九年：二零二四年)外，此等稅項虧損並無到期日。

32 遞延稅項(續)

於二零二零年十二月三十一日，投資附屬公司伴隨的未確認遞延稅項負債總額約為1,156,672,000港元(二零一九年：1,099,593,000港元)。董事認為有關的暫時性差異的回撥時期可以控制及在可見將來不會回撥。

遞延稅項(資產)及負債於年內之變動如下：

	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	7,418,513	583,728	(127)	629,277	8,631,391
遞延稅項於綜合收益表支銷	509,257	5,540	-	138,713	653,510
匯兌調整	493,722	10,234	-	25,878	529,834
於二零二零年十二月三十一日	8,421,492	599,502	(127)	793,868	9,814,735

	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	7,255,927	544,557	(1,653)	476,791	8,275,622
遞延稅項於綜合收益表支銷	298,619	23,310	1,526	153,444	476,899
收購附屬公司	-	19,232	-	-	19,232
匯兌調整	(136,033)	(3,371)	-	(958)	(140,362)
於二零一九年十二月三十一日	7,418,513	583,728	(127)	629,277	8,631,391

財務報表附註

33 退休福利

集團內公司運作不同的退休金計劃。此等計劃透過付款予獨立信託管理基金融資。本年度內，本集團有界定供款計劃。

界定供款計劃

根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，本集團由二零零零年十二月一日起參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，旗下在香港之公司為所有年齡介乎18至65歲之香港僱員登記。

強積金計劃乃一集成信託計劃，以信託形式管理及受香港法律管限。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務提供者之資產分開。受強積金制度涵蓋的僱員及僱主均須定期向強積金計劃作出供款，雙方的供款額均為僱員有關入息(定義見強積金條例)的5%，並受限於最低及最高有關入息水平。僱主之強積金供款(「強積金供款」)一經支付予強積金計劃之核准受託人，便會完全及即時歸轉僱員，作為累算權益。累算權益投資所得投資收入或利潤(撇除該等投資所涉及之損失)，亦同樣即時歸轉僱員。

本集團旗下若干公司亦為嘉里貿易有限公司一公積金計劃(「公積金」)之參與公司。此公積金為香港法例第426章職業退休計劃條例所指之界定供款計劃。公積金乃為參與公積金各公司聘用之若干受薪人士(「公積金成員」)而設。公積金之資產由公積金之受託人管理。若「基本公積金供款」(即公積金成員每月基本薪金的10%，最高為每月每名公積金成員10,000港元(二零一九年：10,000港元))高於強積金供款，參與公積金之公司將按基本公積金供款減去強積金供款之數額向公積金作出供款。公積金成員於離職時服務滿10年或以上，或於服務任何年數後而屆退休年齡，或由於健康問題而退休，均有權享有僱主之全部供款連同投資收益；服務期滿2年惟不足10年者，則分別有權按比例領取僱主之20%至90%公積金供款連同投資收益。參與公積金之公司可動用根據公積金條款而沒收離職僱員之未歸轉利益，以減低日後之供款。於年內沒收供款總值零港元(二零一九年：392,000港元)已被取用，於年終尚餘可供扣減未來供款之數額為3,437,000港元(二零一九年：2,229,000港元)。

本集團亦向根據內地有關省市政府規定而設立之退休金計劃作出界定供款。有關期間之供款率由員工薪金之8%至16%(二零一九年：14%至20%)不等。

34 股本

	法定	
	普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零一九年及二零二零年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

34 股本(續)

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零二零年		二零一九年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,456,501,228	1,456,501	1,455,208,228	1,455,208
因行使購股權發行之股份(附註)	-	-	1,293,000	1,293
於十二月三十一日	1,456,501,228	1,456,501	1,456,501,228	1,456,501

附註：

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無購股權被行使。
- (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，合共1,293,000股購股權已獲行使，行使價為每股17.58港元及26.88港元。有關之購股權變動情況詳情載列於附註35。由於行使購股權而發行股份所收取之款項合共32,849,340港元已用作本集團的額外營運資金。

35 購股權

(a) 二零一一年購股權計劃

根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

二零一一年購股權計劃已於二零二零年五月二十日終止，因此其後不得再行授出購股權，惟於其有效期內授出之購股權將根據其發行條款繼續生效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

根據二零一一年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零二零年		二零一九年	
	加權 平均行使價	購股權數目	加權 平均行使價	購股權數目
	每股港元		每股港元	
於一月一日	33.00	19,153,500	32.71	20,501,500
於年內行使	-	-	26.88	(1,088,000)
於年內失效	35.45	(200,000)	35.45	(260,000)
於十二月三十一日(附註(i))	32.98	18,953,500	33.00	19,153,500

財務報表附註

35 購股權(續)

(a) 二零一一年購股權計劃(續)

於二零二零年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有18,953,500股(二零一九年：19,153,500股)可被行使。由於年內並無購股權被行使，故沒有相關加權平均股價(二零一九年：32.75港元)，及並無收到款額(二零一九年：29,245,440港元)。於年內並無購股權授出、就調整而授出或註銷(二零一九年：無)。

附註：

(i) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價	購股權數目	
	(港元)	二零二零年	二零一九年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	6,244,500	6,344,500
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	7,236,000	7,336,000
08/07/2014 – 07/01/2024	26.88	1,955,000	1,955,000
08/01/2015 – 07/01/2024	26.88	3,518,000	3,518,000
		18,953,500	19,153,500

(b) 二零二零年購股權計劃

本公司於二零二零年五月二十日採納二零二零年購股權計劃。根據二零二零年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

二零二零年購股權計劃並無購股權授出，其將於二零二零年五月十九日到期。

36 股份溢價

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	13,061,007	13,019,604
因行使購股權而產生(附註35)	–	31,556
轉撥自購股權儲備(附註37(a))	1,992	9,847
於十二月三十一日	13,062,999	13,061,007

37 其他儲備

	其他物業 重估儲備 千港元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益之 金融資產 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	48,427	1,139,429	(54,364)	7,393,205	8,526,697
現金流量對沖：					
— 公允價值增加	—	—	103,761	—	103,761
— 轉撥至融資費用(附註8)	—	—	(292,520)	—	(292,520)
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	—	124,165	—	—	124,165
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	—	—	—	224,427	224,427
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	(2,186)	(2,044)	—	460,158	455,928
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	4,115,340	4,115,340
轉撥至股份溢價(附註36)	—	—	—	(1,992)	(1,992)
轉撥自保留溢利	—	—	—	54,495	54,495
於二零二零年十二月三十一日	46,241	1,261,550	(243,123)	12,245,633	13,310,301

財務報表附註

37 其他儲備(續)

	其他物業 重估儲備 千港元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益之 金融資產 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	48,728	1,007,580	(30,465)	8,166,463	9,192,306
現金流量對沖：					
— 公允價值減少	—	—	(33,974)	—	(33,974)
— 轉撥至融資費用(附註8)	—	—	10,075	—	10,075
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產公允價值之增加	—	127,482	—	—	127,482
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	—	—	—	37,477	37,477
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	(301)	4,367	—	7,513	11,579
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	(970,969)	(970,969)
出售一間附屬公司部分權益	—	—	—	16,866	16,866
轉撥至股份溢價(附註36)	—	—	—	(9,847)	(9,847)
轉撥自保留溢利	—	—	—	145,702	145,702
於二零一九年十二月三十一日	48,427	1,139,429	(54,364)	7,393,205	8,526,697

37 其他儲備(續)

(a) 其他

	資本儲備 (附註(b)) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 千港元	收購儲備 (附註(e)) 千港元	認沽權儲備 (附註(f)) 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	7,935,251	166,384	(1,384,169)	703,862	10,576	447,978	(486,677)	7,393,205
應佔聯營公司及合營公司 的外匯波動儲備	-	-	224,427	-	-	-	-	224,427
應佔聯營公司及合營公司 的其他儲備	-	-	-	(2,926)	-	(21,757)	484,841	460,158
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	4,115,340	-	-	-	-	4,115,340
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(1,992)	-	-	-	-	-	(1,992)
轉撥自保留溢利	-	-	-	54,495	-	-	-	54,495
於二零二零年 十二月三十一日	7,935,251	164,392	2,955,598	755,431	10,576	426,221	(1,836)	12,245,633
	資本儲備 (附註(b)) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 千港元	收購儲備 (附註(e)) 千港元	認沽權儲備 (附註(f)) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	7,935,251	176,231	(450,677)	554,957	10,576	433,266	(493,141)	8,166,463
應佔聯營公司及合營公司 的外匯波動儲備	-	-	37,477	-	-	-	-	37,477
應佔聯營公司及合營公司 的其他儲備	-	-	-	3,203	-	(2,154)	6,464	7,513
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(970,969)	-	-	-	-	(970,969)
出售一間附屬公司部分 權益	-	-	-	-	-	16,866	-	16,866
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(9,847)	-	-	-	-	-	(9,847)
轉撥自保留溢利	-	-	-	145,702	-	-	-	145,702
於二零一九年 十二月三十一日	7,935,251	166,384	(1,384,169)	703,862	10,576	447,978	(486,677)	7,393,205

財務報表附註

37 其他儲備(續)

- (b) 本集團之資本儲備乃因籌備於一九九六年八月在香港聯交所上市而進行之集團重組所產生，再因應於二零零一年一月一日前收購之附屬公司及聯營公司於收購當日之資產淨值公允價值與投資成本之差額予以調整。
- (c) 企業擴展及一般儲備基金乃於內地成立及運作之附屬公司及聯營公司所設立之基金。根據內地外資企業會計準則，在獲得批准後，企業發展儲備基金可用作增資而一般儲備基金則可用作彌補虧損及增資。
- (d) 因於一九九八年、二零零二年及二零一六年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。
- (e) 收購儲備因增購或出售附屬公司權益(但不致失去控制權)而產生，亦即非控制性權益因附屬公司權益變動而作出之調整數與所付或所收的代價之公允價值之差額。
- (f) 本集團的一間聯營公司，嘉里物流，向旗下若干附屬公司之非控制性權益授出書面認沽權，讓其可向嘉里物流出售他們的股份。嘉里物流據此設立認沽權儲備。

38 綜合現金流動表之附註

(a) 除稅前溢利與來自經營所得現金淨額之對賬表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利	9,169,338	10,035,944
物業、機器及設備及使用權資產之折舊	477,608	477,513
上市及非上市投資之股息收入	(57,267)	(63,002)
利息收入	(512,704)	(570,289)
出售物業、機器及設備之虧損	430	1,314
出售投資物業之利潤	(13,267)	(52,940)
出售以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之利潤	(547)	-
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值 減少 / (增加) 淨額	97,790	(4,534)
投資物業公允價值之增加	(1,087,762)	(1,185,018)
融資費用	1,089,726	812,565
應佔聯營公司及合營公司之業績	(1,597,010)	(1,584,917)
營運資本改動前之經營溢利	7,566,335	7,866,636
發展中物業之增加	(3,922,395)	(2,529,867)
已落成之待售物業之減少	3,549,019	6,203,621
應收賬項、預付款項及訂金之增加	(93,854)	(211,922)
應付賬項、已收訂金及應計項目之增加 / (減少)	552,031	(777,063)
合約負債之增加 / (減少)	2,266,278	(3,835,853)
來自經營所得現金淨額	9,917,414	6,715,552

財務報表附註

38 綜合現金流動表之附註(續)

(b) 收購附屬公司之現金流出淨額分析

於二零一九年三月二十八日，本集團就收購DEC Limited及Belminton Inc. 100%股權權益簽訂買賣合約，該等公司擁有位於柴灣及沙田的兩間貨倉，以總代價3,600,000,000港元自嘉里物流聯網有限公司(本集團的聯營公司)的一間附屬公司購入。本集團將考慮重建此等貨倉作長線投資。交易已於二零一九年六月完成。

上述交易之現金流出淨額合計如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已付現金代價	-	3,600,000
獲得的現金及銀行結存	-	(52,386)
因收購而產生現金流出淨額	-	3,547,614

購入淨資產於收購日期之公允價值如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資物業(附註15)	-	3,600,000
應收賬項、預付款項及訂金	-	657
現金及銀行結存	-	52,386
應付賬項、已收訂金及應計項目	-	(25,670)
稅項	-	(8,141)
遞延稅項(附註32)	-	(19,232)
可辨認淨資產總額	-	3,600,000

38 綜合現金流動表之附註(續)

(c) 與融資活動相關之負債的對賬

	銀行貸款 非本期 千港元	銀行貸款 本期 千港元	定息債券 千港元	非控制性 權益貸款 千港元	租賃負債 千港元	持有作 對沖定息 債券及銀行 貸款之衍生 金融工具 千港元	總計 千港元
於二零二零年							
一月一日之結餘	28,712,976	8,494,117	2,334,345	2,772,606	150,419	71,678	42,536,141
現金流	13,004,906	(8,761,951)	–	(45,498)	(55,048)	–	4,142,409
非現金轉變							
重新分類	(4,831,978)	4,831,978	–	–	–	–	–
外匯變動	736,359	22,941	(9,198)	5,946	–	–	756,048
新租賃	–	–	–	–	1,060	–	1,060
其他非現金變動	–	–	–	15,981	4,568	(103,761)	(83,212)
於二零二零年十二月							
三十一日之結餘	37,622,263	4,587,085	2,325,147	2,749,035	100,999	(32,083)	47,352,446
於二零一九年							
一月一日之結餘	22,625,008	8,141,552	2,344,683	2,131,319	–	37,704	35,280,266
現金流	15,143,125	(8,621,715)	–	934,179	(6,400)	–	7,449,189
非現金轉變							
重新分類	(8,944,117)	8,944,117	–	(365,340)	–	–	(365,340)
外匯變動	(111,040)	30,163	(10,338)	48,822	–	–	(42,393)
新租賃	–	–	–	–	156,819	–	156,819
其他非現金變動	–	–	–	23,626	–	33,974	57,600
於二零一九年十二月							
三十一日之結餘	28,712,976	8,494,117	2,334,345	2,772,606	150,419	71,678	42,536,141

財務報表附註

39 關聯方交易

年內與關聯方進行的重大交易如下：

(a) 購買服務 / 租賃物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用(附註(i))	70,871	124,420
租務支出 / 租賃費用(附註(ii))	64,576	57,926
物流、保險經紀及服務費用(附註(iii))	16,571	13,100
租金收入(附註(iv))	36,864	26,547

(i) 此乃向香格里拉之附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司及香格里拉國際飯店管理(上海)有限公司支付作為提供市場推廣、顧問及行政管理服務予本集團之成員公司之服務費。年內應付之服務費乃根據有關提供以上服務之協議訂定，該等費用乃按固定數額或相關公司之營業收益總額某個百分比計算。

(ii) 此乃向本集團之聯營公司Ubagan Limited租用嘉里中心其中數個樓層、單位及數個車位用作本集團公司辦事處的租務支出 / 租賃費用付款。

於二零一九年十一月十三日，本集團與Ubagan Limited就嘉里中心若干單位及樓層簽訂續租及 / 或新租約，年期由二零一九年十一月十九日至二零二二年十一月十八日，為期3年。根據香港財務準則16，於二零一九年十一月十九日確認此等租約的租金付款共156,185,000港元為使用權資產。

(iii) 此乃向嘉里物流支付所提供之送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務，以及與管理及營運貨倉設施有關服務的費用。

(iv) 此乃收取嘉里物流有關租用本集團若干物業之租金收入。

(b) 主要管理人員酬金(不包括購股權福利)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	63,504	61,454
離職後福利	480	430
	63,984	61,884

39 關聯方交易 (續)

(c) 年終結餘

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司及合營公司(附註20)	8,994,943	8,820,319
應付關聯方款項：		
包括在非控制性權益貸款內(附註31)		
— 香格里拉之附屬公司	777,755	822,512
聯營公司及合營公司(附註20)	632,657	569,550
租賃負債(附註16)	100,217	150,419

(d) 若干聯營公司及合營公司之銀行信貸的擔保

本集團已就若干聯營公司及合營公司的銀行信貸作出擔保。由本集團擔保的該等信貸其中已動用的金額，亦即本集團於二零二零年十二月三十一日須承擔之財務風險共約4,532,449,000港元(二零一九年：2,702,503,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,071,415,000港元(二零一九年：3,303,412,000港元)。上述的金額已在附註41(a)的本集團就銀行信貸作出擔保的披露內反映。

40 承擔

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團於投資物業、土地成本及發展中物業之資本及其他承擔(已於年底簽訂合約但未於財務報表內作出撥備)如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資物業	64,367	779,226
土地成本	2,710,342	7,906,141
發展中物業	6,868,220	8,711,199
	9,642,929	17,396,566

財務報表附註

40 承擔(續)

(b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而可於未來收取之最低租賃收款如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	3,383,725	3,240,374
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,875,672	4,865,114
五年以上	210,591	334,177
	8,469,988	8,439,665

41 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
關於若干聯營公司及合營公司之銀行信貸之擔保(附註(a))	4,532,449	2,702,503
關於若干銀行批授按揭信貸予內地若干物業一手買家之擔保(附註(b))	1,639,013	1,826,090
	6,171,462	4,528,593

(a) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二零年十二月三十一日須承擔之財務風險共約4,532,449,000港元(二零一九年：2,702,503,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,071,415,000港元(二零一九年：3,303,412,000港元)。

(b) 本集團就若干位於內地之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二零年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為1,639,013,000港元(二零一九年：1,826,090,000港元)。

42 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為42,209,348,000港元(二零一九年：37,207,093,000港元)，其中包括無抵押之總額42,209,348,000港元(二零一九年：35,288,001,000港元)，及有抵押之總額零港元(二零一九年：1,919,092,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行信貸以下列方式作抵押：

(a) 若干物業(附註14至16)之法定抵押；及

(b) 轉讓若干物業之保險收益。

43 最終控股公司

各董事認為Kerry Group Limited（於科克群島註冊成立之公司）乃最終控股公司。

44 報導期間後事項

於二零二一年二月十日，本集團、嘉里物流及順豐控股股份有限公司的附屬公司（「要約人」）聯合發佈，要約人在先決條件達成或獲豁免的前提下向嘉里物流股東提出自願性之有條件部分現金要約，按每股要約股份18.80港元之要約價收購嘉里物流約52%權益。先決條件包括但不限於(i)來自相關監管機構及股東的批准；(ii)嘉里物流出售若干倉庫及台灣物流業務予嘉里控股有限公司（本集團之控股公司）之全資附屬公司等等。於本報告日，本集團有意接納出售嘉里物流已發行股份約20%予要約人。本集團現正評估此潛在出售之財務影響。

45 本公司財務狀況表及儲備之變動

於二零二零年十二月三十一日之本公司財務狀況表

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,988	3,863
附屬公司		28,823,775	27,715,313
聯營公司		2,436,515	2,396,605
		31,263,278	30,115,781
流動資產			
應收股息		2,000,000	2,000,000
應收賬項、預付款項及訂金		3,751	5,600
現金及銀行結存		290,295	1,324,985
		2,294,046	3,330,585
流動負債			
應付賬項及應計項目		121,036	97,404
流動資產淨值		2,173,010	3,233,181
總資產減負債		33,436,288	33,348,962
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,456,501	1,456,501
股份溢價	36	13,062,999	13,061,007
其他儲備(附註(a))		10,602,483	10,604,475
保留溢利(附註(b))		8,314,305	8,226,979
總權益		33,436,288	33,348,962

財務報表附註

45 本公司財務狀況表及儲備之變動(續)

(a) 本公司其他儲備之變動

	繳入盈餘 (附註(i)) 千港元	購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 (附註(ii)) 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	10,427,515	166,384	10,576	10,604,475
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(1,992)	-	(1,992)
於二零二零年十二月三十一日	10,427,515	164,392	10,576	10,602,483
於二零一九年一月一日	10,427,515	176,231	10,576	10,614,322
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(9,847)	-	(9,847)
於二零一九年十二月三十一日	10,427,515	166,384	10,576	10,604,475

- (i) 本公司之繳入盈餘在本公司發行股份以交換所收購之公司之股份時產生，亦即本公司所發行之股份面值與所收購之公司之資產淨值兩者間之差額。就集團層面上，繳入盈餘已被重新列賬並包括在集團相關附屬公司之儲備內。
- (ii) 因於一九九八年、二零零二年及二零一六年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。

(b) 本公司保留溢利之變動

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	8,226,979	8,005,616
年度溢利	2,053,603	2,186,652
已付股息	(1,966,277)	(1,965,289)
於十二月三十一日	8,314,305	8,226,979

46 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司

(a) 主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日，本公司持有下列附屬公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 內地					
北京嘉奧房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資	77,967,600美元	71.25%	(6)
北京嘉里大酒店有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	33,000,000美元	71.25%	(6)
北京嘉里華遠房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣68,500,000元	71%	(3)(6)
極尚(北京)管理諮詢有限公司	中華人民共和國	投資控股及管理	人民幣100,000元	100%	(3)(5)
富安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣500,000,000元	60%	(3)(5)
富耀置業(武漢)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣6,700,000,000元	100%	(3)(5)
盛泰置業(福州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,600,000,000元	100%	(3)(5)
寰宇置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,800,000,000元	70%	(5)
港滬發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000港元	75%	
滙隆置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣200,000,000元	100%	(3)(5)
滙耀置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣1,240,000,000元	100%	(3)(5)
建安置業(昆明)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣400,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里曹家堰房地產(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	5,000,000美元	100%	(3)(5)
嘉里中心物業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	1,500,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣10,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里發展(滿洲里)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	6,800,000美元	100%	(3)(5)
嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	2,500,000美元	100%	(3)(5)
嘉里置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	708,350,000港元	100%	(3)(5)
嘉里樺楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	35,000,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)投資有限公司	中華人民共和國	提供顧問服務	人民幣53,626,513.09元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	10,000,000,000港元	100%	
嘉里(中國)項目管理有限公司	中華人民共和國	提供顧問及行政支援服務	人民幣50,000,000元	100%	(3)(5)
嘉里建設(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	1,500,000港元	100%	(3)(5)
嘉里建設管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	人民幣8,962,190元	100%	(5)
嘉里置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售，擁有及經營酒店	425,750,000美元	75%	(5)
嘉里置業(南昌)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣800,000,000元	80%	(3)(5)
嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	人民幣3,887,500,000元	60%	(3)(5)
運億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣1,617,000,000元	60%	(3)(5)
寰安置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣4,980,000,000元	100%	(5)
國興發展(福州)有限公司	中華人民共和國	物業投資	1,500,000港元	100%	(3)(5)
上海港滬房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	90,000,000美元	74.25%	(3)(6)
上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資，擁有及經營酒店	311,250,000美元	51%	(5)

財務報表附註

46 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 內地 (續)					
上海嘉里房地產發展有限公司	中華人民共和國	物業投資	250,000美元	55.20%	(3)(6)
上海新慈厚房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資	60,000,000美元	74.25%	(6)
香格里拉大酒店(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣700,000,000元	60%	(3)(5)
裕豐置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣150,000,000元	55%	(3)(5)
裕安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣200,000,000元	60%	(3)(5)
祥恒置業(濟南)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售·擁有及經營酒店	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10港元 21,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
殷隆置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣7,100,000,000元	100%	(3)(5)
永裕置業(南京)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣1,350,000,000元	100%	(3)(5)
鄭州裕恒置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
物業部 – 香港					
全領投資有限公司	英屬維爾京群島 / 香港	物業投資	2美元	100%	
漢翔投資有限公司	香港	經營食肆	1港元	100%	
勤正有限公司	香港	物業投資	1港元	100%	
Bethan Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Classic Gold Holdings Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Crystal Talent Limited	香港	物業投資	1港元	100%	
Fine Century Holdings Limited	香港	經營食肆	1港元	100%	
Fortune Mega Investments Limited	英屬維爾京群島 / 香港	投資控股	1美元	100%	
巧運地產有限公司	香港	物業銷售	1港元	100%	
Interseed Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司	香港	擁有貨倉	20,000,000港元	100%	
嘉里發展有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	1,000港元 200,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
嘉里建設(澳門)有限公司	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	71%	
嘉里貨倉(柴灣)有限公司	香港	擁有貨倉	10,000,000港元	100%	
嘉里貨倉(沙田)有限公司	香港	擁有貨倉	10,000,000港元	100%	
Kildare Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10港元 10,000港元 ⁽²⁾	100%	
Magnifair Company Limited	香港	物業銷售	10,000港元	100%	
萬力集團有限公司	香港	物業投資	1港元	100%	
美利通有限公司	香港	物業投資	1港元	100%	
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島 / 香港	經營休娛公園	120美元	75%	
MegaBox Development Company Limited	香港	物業投資	2港元	100%	
MegaBox Management Services Limited	香港	物業管理	2港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島 / 香港	物業投資	9美元	100%	

46 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 香港 (續)					
Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Valverde) Limited	香港	物業銷售	1,000港元	100%	
NMC 6 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業發展	1美元	100%	
NMC 7 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業投資	1美元	100%	
NMC 8 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業銷售	1美元	100%	
NMC 9 Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業投資	1美元	100%	
Norminster Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Pettico Limited	香港	提供財務服務	20港元	100%	
Precise Skill Investments Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Prismatic Limited	香港	物業銷售及投資	20港元	100%	
Rink Management Group Limited	香港	經營溜冰場	1,000,000港元	100%	
仁偉投資有限公司	香港	物業銷售	2港元	100%	
Smart Value Investments Limited	香港	物業發展	1港元	100%	
Sociedade de Investimento Imobiliário Tim Keng Van, S.A.	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	100%	(3)
Taskan Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2港元	100%	
Wealthy State Investments Limited	香港	物業投資	1港元	100%	
物業部 – 海外					
Shang Properties (Pvt) Ltd	斯里蘭卡	物業發展	1,000斯里蘭卡盧比	80%	
其他部					
Apex Ally Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
東譽有限公司	香港	集團融資	1港元	100%	
嘉里項目管理(香港)有限公司	香港	項目管理	300,000港元	100%	
嘉里工程項目管理(北京)有限公司	中華人民共和國	項目管理及投資控股	人民幣5,000,000元	100%	(3)(5)
嘉里物業管理服務有限公司	香港	物業管理	20港元	100%	
嘉里物業代理有限公司	香港	物業代理	2港元	100%	
Perfect Delight Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
思絡創新科技系統有限公司	香港	資訊科技系統及顧問服務	1港元	100%	
Twickenham Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
智股投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2港元	100%	
恆群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000港元	100%	
Wiseyear Holdings Limited	英屬維爾京群島 / 香港	集團融資	1美元	100%	

財務報表附註

46 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(b) 主要聯營公司及合營公司

於二零二零年十二月三十一日，本公司持有下列聯營公司及合營公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	股份類別 / 註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
聯營公司					
物業部 – 內地					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣561,000,000元	40%	(3)(5)
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣8,000,000元	50%	(3)(5)
瑞和置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣600,000,000元	40%	(3)(5)
上海浦東嘉里城房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資，擁有及經營酒店	171,361,400美元	40.80%	(6)
香格里拉大酒店(南京)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣750,000,000元	45%	(3)(5)
天津嘉里房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展，擁有及經營酒店	人民幣2,261,250,000元	49%	(3)(5)
物業部 – 香港					
佳發(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Cardiff Investments Limited	香港	投資控股	普通股	30%	(3)
信朗(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
達展發展有限公司	香港	物業銷售	普通股	35%	
玖龍山財務有限公司	香港	提供財務服務	普通股	40%	
泰衛有限公司	香港	物業發展	普通股	25%	
Enterprico Investment Limited	香港	貸款融資	普通股	47.50%	(3)
卓達發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Fine Winner Holdings Limited	香港	擁有及經營酒店	普通股	30%	
建偉投資有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Harley Investments Limited	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
卓鋒(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
焯邦有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%	(3)
Lohas Park Package Thirteen (Project Management) Limited	香港	項目管理	普通股	25%	
朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Pembroke Development Investments Limited	英屬維爾京群島 / 香港	物業銷售	普通股 無投票權遞延股	40%	
兆盛發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%	(4)
Ubagan Limited	香港	物業投資	普通股	40%	
遠東置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
凱泰置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)

46 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(b) 主要聯營公司及合營公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	股份類別 / 註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
物業部 – 香港 (續)					
永全發企業有限公司	香港	投資控股及物業投資	普通股	47.37%	(3)
源穎有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%	(3)
輔榮國際有限公司	香港	物業銷售及投資	普通股	45%	(3)(4)
物業部 – 海外					
Phoenix Commercial Pte. Ltd.	新加坡	物業發展	普通股	30%*	(3)
Phoenix Residential Pte. Ltd.	新加坡	物業發展	普通股	30%*	(3)
Shang Properties, Inc.	菲律賓	物業發展、房地產管理及投資控股	一般股	34.61%	(7)
其他部					
嘉里物流聯網有限公司	英屬維爾京群島 (於百慕達存續) / 香港	綜合物流及國際貨運業務	普通股	39.97%*	(7)
香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%	(3)(4)(8)
合營公司					
物業部 – 內地					
寰裕置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣3,500,000,000元	25%	(5)
物業部 – 香港					
High Crown Holdings Limited	香港	物業發展	普通股	50%	
WCH Property Development Company Limited	香港	物業發展	普通股	50%	

附註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 無投票權遞延股
- (3) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (4) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同
- (5) 外商獨資經營企業
- (6) 中外合資經營企業
- (7) 上市公司
- (8) 集團透過參與該聯營公司的董事會而取得重大影響力

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
業績					
收入	14,526,102	18,025,422	21,433,216	35,548,123	12,990,536
股東應佔溢利	5,403,203	6,897,450	7,499,295	9,242,116	6,537,258
資產及負債					
非流動資產	148,944,388	147,341,417	135,513,007	127,891,757	112,725,292
流動資產淨額	26,207,778	10,707,114	10,867,879	18,651,630	28,985,949
總資產減流動負債	175,152,166	158,048,531	146,380,886	146,543,387	141,711,241
長期負債及非控制性權益	(65,279,629)	(56,344,021)	(48,839,922)	(52,193,931)	(58,966,834)
股東資金	109,872,537	101,704,510	97,540,964	94,349,456	82,744,407





嘉里建設有限公司

香港鰗魚涌英皇道683號嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200 傳真：(852) 2967 2900

www.kerryprops.com